

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

2022 年中期業績公佈

## 摘要

- **儘管經受了宏觀環境及新冠疫情的挑戰，業績表現依舊穩健：**全球宏觀經濟挑戰重重，加之中國主要城市尤其是上海為應對新冠疫情而實施封控，對中國經濟和房地產市場造成了全面衝擊。在此背景下，本集團於2022年上半年仍錄得溢利人民幣7.79億元，其中股東應佔溢利總額人民幣4.5億元。影響中期業績的主要因素包括：
  - 於2022年上半年人民幣兌美元貶值5.3%而引致的匯兌虧損；
  - 物業銷售所確認的收入和溢利減少，部分原因是由於2022年第二季度上海新冠疫情封控期間，住宅單位施工及交付進度的延遲；
  - 為應對新冠疫情而實施的封控對租金和相關收入帶來不利影響。
- **財務狀況穩健，凸顯強大的資本管理能力：**本集團財務狀況穩健，於2022年6月運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券。淨資產負債率維持在48%的穩健水平(2021年12月31日：30%)，其中贖回優先永久資本證券導致淨資產負債比率增加13%。現金及銀行存款共達人民幣129.75億元。我們預期會繼續審慎管理資產負債表。
- **儘管新冠病毒疫情持續，營運表現仍保持穩定：**由於住宅單位施工及交付進度的延遲，本集團於2022年上半年的收入減少63%至人民幣44.15億元(2021年上半年：人民幣119.77億元)。然而，本集團2022年上半年的合約物業銷售額按年增長55%至人民幣187億元。截至2022年6月30日，本集團(包括合營公司及聯營公司)已鎖定的銷售總額為人民幣437億元，將於2022年下半年及其後交付並於本集團財務業績中確認。商業物業組合方面，租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額為人民幣14.76億元，按年增長8%。
- **宣派中期股息：**董事會通過決議，建議派付2022年中期股息每股港幣3.6仙(2021年上半年：每股港幣3.6仙)。

網站：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

## 業績摘要

	2022 年上半年	2021 年上半年	按年變動 增長 / ( 減少 )
租金及相關收入總額 ( 人民幣百萬元 )	1,476 <sup>1</sup>	1,365 <sup>1</sup>	8%
合約物業銷售 ( 人民幣百萬元 )	18,715	12,115	55%
認購銷售額 ( 人民幣百萬元 )	1,783	1,821	(2%)

### 主要財務信息 ( 人民幣百萬元 )

收入	4,415	11,977	(63%)
被確認為收入的物業銷售	2,449	10,214	(76%)
綜合租金及相關收入	1,091	1,079	1%
毛利	2,821	4,944	(43%)
期間溢利	779	1,288	(40%)
本公司股東應佔溢利	450	1,082	(58%)

### 主要財務比率

毛利率	64%	41%	23 個百分點
淨利潤率	18%	11%	7 個百分點
每股盈利 ( 基本 ) · 人民幣分	5.6	13.5	(58%)

	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	變動
<b>主要財務狀況數據 ( 人民幣百萬元 )</b>			
總資產	109,940	113,896	(3%)
現金及銀行存款	12,975	17,284	(25%)
總債務	34,443	31,863	8%
負債淨額	21,468	14,579	47%
權益總額	45,073	49,178	(8%)
期末淨資產負債率 ( 負債淨額與權益總額的比率 )	48% <sup>2</sup>	30%	18 個百分點
期末債務平均成本	4.9%	4.6%	0.3 個百分點

### 土地儲備 ( 總建築面積 · 百萬平方米 )

可供出租及可供銷售土地儲備 ( 總額 )	6.9	7.0	(1%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	4.3	4.3	-

<sup>1</sup> 包括上海瑞虹新城商業合作物業組合、企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心 ( 本集團分別持有其 49.5%、44.55% 及 50% 的實質權益 ) 的租金收入。

<sup>2</sup> 於 2022 年 6 月以現金贖回 6 億美元之優先永久資本證券，導致淨資產負債率增加 13%。

## 業務回顧

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理公司，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的辦公樓及商場，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升集團的財務實力、分散資本基礎，以及投資更多新機遇，並將大大促進集團的策略性轉型。

我們的座右銘是「成為開發及經營可持續優質城市社區的先驅」。自瑞安房地產創立以來，可持續發展理念早已深深植根於企業基因之中，我們一直致力保護環境、保育及活化中國文化遺產，以及創建及維繫充滿活力的社區。可持續發展是集團的業務策略，而非一項單獨的舉措。我們採用「以人為本」且可持續的發展方針，設計及構建整體規劃社區，在可持續發展方面的卓越往績廣受認同。

於 2021 年 9 月，本集團宣佈有意分拆全資商業物業瑞安新天地。瑞安新天地是上海規模最大的優質商業物業業主之一，並在中國其他高增長城市具有雄厚實力。本集團將繼續拓展商業物業組合，同時發掘市場上可進行分拆的合適機會。

### 2022 年上半年的主要成就

- 2022 年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣 187.15 億元，按年上升 55%，其中包括上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）、中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）及上海瑞虹新城臻庭（第 167A 號地塊）。截至 2022 年 6 月 30 日，人民幣 17.83 億元的已認購銷售額預計於 2022 年下半年及之後轉為合約物業銷售額。
- 商業物業組合錄得穩健的經常性租金收入。包括合營公司及聯營公司在內的所持物業於 2022 年上半年的租金及相關收入總額按年增加 8% 至人民幣 14.76 億元，其中 74% 的租金及相關收入來自上海的物業組合。
- 於 2022 年 2 月，本集團與浦發銀行上海分行簽署了一份人民幣 100 億元的合作備忘錄。浦發銀行將提供併購融資服務，並將運用其在環境、社會和管治（「ESG」）金融業務領域建立的產品和服務優勢，支持本集團落實完善及多元化的 ESG 舉措。
- 於 2022 年 3 月，本集團與上海銀行就房地產融資、ESG 以及可持續融資簽署了一份人民幣 100 億元的合作備忘錄。
- 於 2022 年 6 月，本集團贖回 6 億美元 6.40% 於 2022 年可贖回之優先永久資本證券。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

於 2022 年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣 26.18 億元（經扣除適用稅項）。跌幅主要由於延遲交付太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）及上海蟠龍天地的建設進度延誤。由於上海地區高單價項目於 2021 年上半年錄得的已確認銷售額較多，平均售價（不包括停車場）較 2021 年上半年下跌 10%至每平方米人民幣 51,000 元。

下表呈列各項目於 2022 年上半年及 2021 年上半年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2022 年上半年			2021 年上半年		
	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 <sup>1</sup>
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米
<b>上海太平橋</b>						
住宅（第 118 號地塊）	-	-	-	5,935	39,500	164,500
<b>上海瑞虹新城</b>						
住宅（第 1 號地塊）	16	200	90,000	3,006	29,900	109,600
零售（第 1 號地塊）	8	100	80,000	-	-	-
<b>上海蟠龍天地</b>	2,065	37,100	60,900	-	-	-
<b>武漢天地</b>						
住宅	314	6,900	49,700	4,073	103,900	43,000
辦公樓	26	1,300	21,500	-	-	-
<b>武漢光谷創新天地</b>						
住宅	85	4,600	20,000	67	4,500	16,200
<b>佛山嶺南天地</b>						
住宅	8	300	26,700	171	7,400	25,300
零售	-	-	-	11	1,400	8,600
<b>重慶天地<sup>2</sup></b>						
住宅	-	-	-	1,594	98,100	21,600
零售	46	4,500	11,100	15	1,000	16,700
<b>小計</b>	<b>2,568</b>	<b>55,000</b>	<b>51,000</b>	<b>14,872</b>	<b>285,700</b>	<b>56,900</b>
<b>停車場</b>	50	-	-	49	-	-
<b>小計</b>	<b>2,618</b>	<b>55,000</b>	<b>52,000</b>	<b>14,921</b>	<b>285,700</b>	<b>57,100</b>
<b>確認為：</b>						
- 本集團收入之 物業銷售 <sup>3</sup>	2,449			10,214		
- 聯營公司收入	84			4,640		
- 合營公司收入	85			67		
<b>總計</b>	<b>2,618</b>			<b>14,921</b>		

附註：

<sup>1</sup> 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。配套零售空間銷售額人民幣 4,600 萬元及停車場銷售額人民幣 1,400 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2022 年上半年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

<sup>3</sup> 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

## 合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2022 年上半年的合約物業銷售額達人民幣 187.15 億元，較 2021 年上半年的人民幣 121.15 億元增加 55%，其中住宅物業銷售佔 99%，餘下為商業物業銷售。增幅主要是由於中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）及上海瑞虹新城臻庭（第 167A 號地塊）錄得強勁的銷售業績。視乎發展項目的最新施工進度及政府審批預售的時間，本集團預期 2022 年下半年將推出更多住宅物業發展項目。2022 年上半年物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 101,000 元，2021 年上半年則為每平方米人民幣 51,400 元，增加主要由於平均售價較高的上海項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至 2022 年 6 月 30 日：

i) 認購銷售總額為人民幣 17.83 億元，其中人民幣 6.41 億元來自上海瑞虹新城臻庭（第 167A 號地塊）及人民幣 4.25 億元來自中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊），須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。

ii) 待於 2022 年下半年及以後交付客戶並於本集團財務業績中確認的鎖定銷售總額為人民幣 437 億元。

下表為 2022 年上半年及 2021 年上半年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除適用稅項前呈列）：

項目	2022 年上半年			2021 年上半年		
	合約銷售	已售建築面積	平均售價	合約銷售	已售建築面積	平均售價
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米
<b>住宅物業銷售：</b>						
上海太平橋（第 118 號地塊）	448	2,700	165,900	968	5,700	169,800
上海瑞虹新城（第 7 號地塊） <sup>1</sup>	7,688	66,800	115,100	4,193	36,500	114,900
上海瑞虹新城（第 1 號地塊） <sup>1</sup>	-	-	-	599	5,500	108,900
上海瑞虹新城（第 167A 號地塊） <sup>2</sup>	9,649	80,600	119,700	-	-	-
上海蟠龍天地	79	1,300	60,800	2,849	46,400	61,400
武漢光谷創新天地	150	6,500	23,100	848	38,000	22,300
佛山嶺南天地	2	100	20,000	71	2,800	25,400
重慶天地 <sup>3</sup>	484	17,800	33,200	2,300	95,700	29,300
停車場	77	-	-	46	-	-
<b>小計</b>	<b>18,577</b>	<b>175,800</b>	<b>105,700</b>	<b>11,874</b>	<b>230,600</b>	<b>51,500</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
上海瑞虹新城	8	100	80,000	185	2,100	88,100
佛山嶺南天地	-	-	-	12	1,400	8,600
重慶天地						
零售	68	4,200	16,200	44	1,700	25,900
辦公樓	62	5,200	11,900	-	-	-
<b>小計</b>	<b>138</b>	<b>9,500</b>	<b>14,500</b>	<b>241</b>	<b>5,200</b>	<b>46,300</b>
<b>總計</b>	<b>18,715</b>	<b>185,300</b>	<b>101,000</b>	<b>12,115</b>	<b>235,800</b>	<b>51,400</b>

附註：

1 本集團持有該物業的 49.5% 權益。

2 本集團持有該物業的 49% 權益。

3 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

## 2022 年下半年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2022 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 147,300 平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2022 年下半年可供銷售及預售的物業		
		建築面積平方米	本集團 權益百分比	應佔 建築面積平方米
上海太平橋第 118 號地塊	高層	5,100	99%	5,000
上海瑞虹新城第 7 號地塊	高層	3,800	49.50%	1,900
上海瑞虹新城第 167A 號地塊	高層	5,300	49%	2,600
上海蟠龍天地	高層	71,900	80%	57,500
武漢天地	高層	20,400	100%	20,400
武漢光谷創新天地	高層	38,700	50%	19,400
重慶天地	高層	2,100	19.80%	400
總計		<b>147,300</b>		<b>107,200</b>

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

下文進一步說明位於上海、武漢及重慶各項目的發展進度及落成時間。

## 物業發展

### 發展中的住宅物業

**上海太平橋** — 翠湖五集 (第 118 號地塊) 有 78,000 平方米的總建築面積將作住宅用途。本集團於 2021 年 10 月推出第二期，包括共 106 個單位，總建築面積為 36,000 平方米。2021 年已交付單位之確認收入總額相當於人民幣 59 億元。餘下單位將於 2022 年下半年相繼交付予買家。

**上海瑞虹新城** — 中糧瑞虹·海景壹號 (第 7 號地塊) 總建築面積 161,000 平方米將作住宅用途，2,000 平方米將作為零售店舖。最後一批單位於 2022 年 1 月推出，所有單位均已推出並獲認購。一期和二期的主體工程已經完成，並將於 2023 年交付。臻庭 (第 167A 號地塊) 總建築面積 86,000 平方米將作住宅用途，1,000 平方米將作為零售店舖，已於 2022 年 6 月推出，截至 2022 年 6 月 30 日錄得總合約銷售額人民幣 96.49 億元。

**上海蟠龍天地** — 本集團於 2021 年 10 月共推出 741 個單位預售，將於 2022 年下半年開始交付。第 11 號地塊總建築面積為 65,000 平方米，已於 2022 年 7 月推出。

**武漢天地** — 第 B12 號地塊總建築面積 72,000 平方米將作住宅用途，1,000 平方米將作為零售店舖。地庫結構性建築工程已經竣工。

**武漢光谷創新天地** — 該地塊於 2017 年購入。第 R6 號地塊於 2021 年 11 月開始預售的可供銷售建築面積 36,000 平方米目前正在施工，並計劃於 2022 年下半年交付。第 R7、R8 號地塊總可供銷售建築面積 73,000 平方米的建造工程已於 2021 年 11 月展開，並計劃於 2022 年下半年推出首批單位。

**重慶天地** — 翡翠雲階 (第 B13 號地塊) 第一期總建築面積 153,000 平方米已於 2021 年竣工並完成交付。將作辦公樓及零售用途總建築面積為 94,000 平方米的翡翠雲階第二期、總建築面積為 173,000 平方米的錦繡濱江 (第 B5 及 B10 號地塊) 及總建築面積為 71,000 平方米的翡翠湖山 (第 B24-6 號地塊) 正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

### 發展中商業物業

**上海太平橋** — 太平洋新天地商業中心 (第 123、第 124 及第 132 號地塊) 於 2019 年 9 月舉行動土儀式。該等地塊將發展為一個商業綜合項目，包括三幢總建築面積為 192,000 平方米的甲級辦公樓及一個以步行街風格設計、總建築面積為 84,000 平方米的全天候商場。辦公樓按計劃將於 2023 年至 2024 年間分階段落成，而購物中心則計劃於 2024 年交付。本集團持有該發展項目 25% 的權益。

**上海瑞虹新城** — 瑞虹天地第 10 號地塊於 2017 年展開建築工程。該項目已發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 145,000 平方米的甲級辦公樓 (名為瑞虹企業天地) 及一座總建築面積為 185,000 平方米的購物商場 (名為太陽宮)。該購物商場已經竣工，並於 2021 年 9 月試業。

**上海鴻壽坊** — 本集團於 2019 年購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，辦公樓和零售用途的總建築面積分別為 48,000 平方米及 14,000 平方米。建築工程於 2020 年下半年展開，計劃於 2023 年竣工。本集團持有該地塊 100% 的權益。

**武漢天地** — 企業天地 1 號 (第 A1 號地塊辦公樓) 總建築面積為 165,000 平方米，已於 2021 年 9 月竣工並開始出租。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。本集團根據政府政策的轉變作出調整，預先規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業周轉和提升發展效率。本集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

## 土地儲備

截至 2022 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總面積為 940 萬平方米，包括 690 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 250 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共 13 個發展項目，分佈於上海、武漢、佛山、重慶及南京這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 430 萬平方米。在 690 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 210 萬平方米已經落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 210 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 270 萬平方米則持有作日後發展用途。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約 / 估計 可出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、停車場 及其他設施 平方米	總計 平方米	本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售建 築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店 / 服務式 公寓 平方米					
<b>已落成物業：</b>									
上海太平橋	39,000	88,000	112,000	-	239,000	107,000	346,000	99.00% <sup>1</sup>	183,000
上海瑞虹新城	-	145,000	298,000	-	443,000	226,000	669,000	99.00% <sup>2</sup>	219,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% <sup>3</sup>	117,000
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	14,000	-	-	-	14,000	42,000	56,000	80.00%	11,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	2,000	165,000	239,000	-	406,000	306,000	712,000	100.00%	406,000
武漢光谷創新天地	1,000	-	3,000	-	4,000	104,000	108,000	50.00%	2,000
佛山嶺南天地	-	16,000	156,000	43,000	215,000	130,000	345,000	100.00%	215,000
重慶天地	-	-	132,000	-	132,000	311,000	443,000	99.00% <sup>4</sup>	130,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	56,000	781,000	1,212,000	65,000	2,114,000	1,476,000	3,590,000		1,641,000
<b>發展中物業：</b>									
上海太平橋	-	192,000	103,000	-	295,000	110,000	405,000	99.00% <sup>5</sup>	88,000
上海瑞虹新城	247,000	107,000	15,000	-	369,000	132,000	501,000	49.50% <sup>6</sup>	182,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	151,000	-	44,000	4,000	199,000	87,000	286,000	80.00%	159,000
武漢天地	72,000	-	1,000	-	73,000	36,000	109,000	100.00%	73,000
武漢光谷創新天地	109,000	118,000	15,000	-	242,000	115,000	357,000	50.00%	121,000
武昌灣項目 <sup>7</sup>	140,000	-	-	-	140,000	4,000	144,000	50.00%	70,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	237,000	357,000	106,000	25,000	725,000	295,000	1,020,000	19.80%	144,000
小計	956,000	822,000	299,000	29,000	2,106,000	800,000	2,906,000		900,000
<b>日後發展物業：</b>									
上海太平橋	81,000	-	21,000	-	102,000	71,000	173,000	50.00%	51,000
武漢天地	39,000	70,000	3,000	-	112,000	-	112,000	100.00%	112,000
武漢光谷創新天地	97,000	366,000	341,000	-	804,000	111,000	915,000	50.00%	402,000
武昌灣項目 <sup>7</sup>	645,000	55,000	231,000	30,000	961,000	49,000	1,010,000	50.00%	481,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000	100.00%	665,000
重慶天地	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000	19.80%	13,000
小計	890,000	941,000	768,000	110,000	2,709,000	231,000	2,940,000		1,724,000
總計土地儲備建築面積	1,902,000	2,544,000	2,279,000	204,000	6,929,000	2,507,000	9,436,000		4,265,000



附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.00%的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第15層、企業天地5號（包括湖濱道）和第116號地塊，本集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%、44.55%及98.00%的實質權益。
- 2 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有49.50%的實質權益。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在上海創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。
- 4 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在第B15、B14及B13號一期地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團持有新天地時尚II資產提升計劃99.00%的權益，在第123、124及132號地塊（作辦公樓及零售用途）則持有25.00%的權益。
- 6 本集團持有第7號地塊（作住宅用途）49.50%的實質權益，在第167號地塊則持有49.00%的權益。
- 7 武昌灣項目的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

## 投資物業

### 商業房地產市場領導者

項目				截至 2022 年		
	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	6 月 30 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
<b>已落成物業</b>						
<b>上海太平橋社區</b>						
上海新天地						
新天地時尚 II、新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	85,000	121,000	109,000	11.52	100%/99%/80%/80%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.74	44.55%
<b>虹橋天地</b>	90,000	173,000	263,000	263,000	8.93	100%
<b>瑞虹天地社區</b>						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊 3 區	-	111,000	111,000	55,000	4.01	49.5%
太陽宮， 瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.74	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.56	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.47	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	3.03	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.23	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.40	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	130,000	1.51	99%
<b>小計</b>	<b>803,000</b>	<b>1,193,000</b>	<b>1,996,000</b>	<b>1,530,900</b>	<b>71.14</b>	
<b>土地及發展中物業</b>						
<b>上海太平橋社區</b>						
新天地時尚 II (資產提升計劃)	-	19,000	19,000	18,800	1.22	99%
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	19.38	25%
<b>上海瑞虹新城</b>						
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.46	100%
上海蟠龍天地	-	44,000	44,000	35,200	0.95	80%
佛山第 A 號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.89	100%
<b>小計</b>	<b>537,000</b>	<b>237,000</b>	<b>774,000</b>	<b>497,300</b>	<b>30.23</b>	
<b>總計</b>	<b>1,340,000</b>	<b>1,430,000</b>	<b>2,770,000</b>	<b>2,028,200</b>	<b>101.37</b>	

## 投資物業組合估值

截至 2022 年 6 月 30 日，以公平值計價的本集團投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 960.8 億元，相應的總建築面積為 2,638,700 平方米。位於上海、武漢、佛山、重慶和南京的物業分別佔賬面值的 79%、10%、6%、2%及 3%。

下表為截至 2022 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2022 年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2022 年上半年 公平值增加 / (減少) 人民幣百萬元	2022 年 6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加 / (減少) 佔賬面值 %	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
<b>瑞安新天地物業組合<sup>2</sup></b>					
<b>已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋社區</b>					
上海新天地及新天地時尚 II	61,000	(4)	6,762	(0.1%)	6,755
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(10)	4,107	(0.2%)	3,327
企業天地 5 號、湖濱道 (聯營公司)	79,000	-	6,743	-	3,004
<b>虹橋天地</b>	263,000	(34)	8,925	(0.4%)	8,925
上海創智天地	248,000	34	8,415	0.4%	3,888
INNO 創智	45,000	(2)	1,473	(0.1%)	1,473
武漢天地社區	239,000	58	6,584	0.9%	6,584
佛山嶺南天地社區	142,000	27	4,148	0.7%	4,148
重慶天地社區	128,000	(8)	1,485	(0.5%)	1,470
南京國際金融中心 (合營公司)	100,000	35	3,030	1.2%	1,515
<b>小計</b>	<b>1,357,200</b>	<b>96</b>	<b>51,672</b>	<b>0.2%</b>	<b>41,089</b>
<b>發展中投資物業</b>					
新天地時尚 II (資產提升計劃)	19,000	2	1,220	0.2%	1,208
<b>投資物業—使用權資產分租</b>					
南京 INNO 未來城	17,000	(5)	88	(5.7%)	88
<b>瑞安新天地物業組合合計</b>	<b>1,393,200</b>	<b>93</b>	<b>52,980</b>	<b>0.2%</b>	<b>42,385</b>
<b>其他投資物業</b>					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
武漢企業天地 1 號	165,000	-	2,648	-	2,648
重慶街道店舖	3,000	(6)	28	(21.4%)	28
上海蟠龍天地	44,000	10	945	1.1%	756
上海鴻壽坊	62,000	2	2,459	0.1%	2,459
佛山第 A 號地塊	254,000	-	1,888	-	1,888
瑞虹天地社區 (合營公司)	441,000	51	15,749	0.3%	7,796
太平洋新天地商業中心 (合營公司)	276,000	(119)	19,375	(0.6%)	4,844
<b>其他投資物業合計</b>	<b>1,245,500</b>	<b>(62)</b>	<b>43,100</b>	<b>(0.1%)</b>	<b>20,427</b>
<b>總計</b>	<b>2,638,700<sup>1</sup></b>	<b>31</b>	<b>96,080</b>	<b>-</b>	<b>62,812</b>
<b>總計 (不包括聯營公司及合營公司)</b>	<b>1,742,700<sup>1</sup></b>	<b>64</b>	<b>51,183</b>	<b>0.1%</b>	<b>45,653</b>

附註：

1 自用物業 (總建築面積 15,000 平方米) 於中期簡明綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。停車場和其他設施也不包括在上表內。

2 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。

## 瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地為本集團的全資附屬公司及商業物業部門。瑞安新天地目前持有及經營本集團的所有已落成投資物業以及兩個合營項目。瑞安新天地有三個主要業務分部：

- i) 物業投資，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他與租賃有關的服務；
- ii) 物業管理，包括商業及住宅物業管理服務；及
- iii) 房地產資產管理，包括商業資產管理服務。

### 主要財務信息<sup>1</sup>

人民幣百萬元	2022 年上半年	2021 年上半年	按年 增長 / (減少)
收入	1,421	1,377	3%
包括：			
- 物業投資 <sup>2</sup>	1,085	1,067	2%
- 物業管理	252	244	3%
- 房地產資產管理	78	56	39%
- 其他	6	10	(40%)
毛利	1,057	1,040	2%
經營溢利	801	811	(1%)
基本溢利 <sup>3</sup>	399	324	23%
	<b>2022 年 6 月 30 日</b>	<b>2021 年 12 月 31 日</b>	<b>變動</b>
淨資產	33,742	33,416	1%
期末淨資產負債率	15%	15%	-

附註：

<sup>1</sup> 數字未經審計，並以備考方式編製。

<sup>2</sup> 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

<sup>3</sup> 基本溢利是一項非國際財務報告準則的財務指標，代表剔除公允價值變化及外匯影響的股東應佔淨利。

### 物業投資

截至 2022 年 6 月 30 日，瑞安新天地擁有及管理 11 項已落成投資物業及兩個合營項目，分別為上海的企業天地 5 號和湖濱道以及南京國際金融中心。

2022 年上半年，物業投資約佔瑞安新天地總收入約 76%。我們的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的 60%及 40%（包括企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心）。

於 2022 年第二季度，零售市場受到新冠疫情爆發及上海封城的不利影響，然而零售物業組合逆勢而上，續約租金錄得正增長。截至 2022 年 6 月 30 日，出租率平均達 91%，凸顯物業組合的抗跌力。

截至 2022 年 6 月 30 日，我們辦公樓物業組合的平均出租率維持在 91%，而在上海的辦公樓物業平均出租率已達 95%。期內辦公樓續約租金錄得正增長。

## 投資物業的表現

下表為 2022 年上半年及 2021 年上半年本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租建築面積 平方米	租金及相關收入 <sup>6</sup> 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 百分點
			2022 年 上半年	2021 年 上半年		2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	
<b>上海太平橋社區</b>								
上海新天地	辦公樓 / 零售	54,000	208	218	(5%)	91%	100%	(9)
新天地時尚 II	零售	7,000 <sup>1</sup>	10	32	(69%)	62% <sup>2</sup>	79%	(17)
瑞安廣場及 新天地廣場	辦公樓 / 零售	56,000	85	88	(3%)	98%	99%	(1)
虹橋天地	辦公樓 / 零售	263,000	206	205	0.5%	92%	95%	(3)
上海創智天地	辦公樓 / 零售	248,000	236	228	4%	95%	97%	(2)
INNO 創智	辦公樓 / 零售	45,000	30	29	3%	86%	97%	(11)
武漢天地社區	零售	239,000	178	148	20%	92%	93%	(1)
佛山嶺南天地社區	辦公樓 / 零售	144,000	97	93	4%	96%	96%	-
重慶天地社區	零售	128,000	35	26	35%	97%	94%	3
<b>租金及相關收入總額</b>		<b>1,184,000</b>	<b>1,085<sup>7</sup></b>	<b>1,067</b>	<b>2%</b>			
<b>上海太平橋社區</b>								
企業天地 5 號、 湖濱道 <sup>3</sup> (被分類為 聯營公司收入)	辦公樓 / 零售	79,000	124	155	(20%)	95%	96%	(1)
南京國際金融中心 <sup>4</sup> (被分類 為合營公司收入)	辦公樓 / 零售	100,000	59	51	16%	58%	60%	(2)
<b>總計</b>		<b>1,363,000<sup>5</sup></b>	<b>1,268</b>	<b>1,273</b>	<b>-</b>			

附註：

- <sup>1</sup> 可供出租總建築面積 19,000 平方米自 2021 年 10 月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。
- <sup>2</sup> 2022 年上半年出租率下跌是由於自 2021 年起實施資產提升計劃工程而安排租戶遷出。
- <sup>3</sup> 本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。2022 年上半年及 2021 年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 5,500 萬元及人民幣 6,900 萬元。
- <sup>4</sup> 南京國際金融中心的收購於 2021 年 2 月完成。本集團持有該物業 50% 的實質權益。2022 年上半年及 2021 年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 3,000 萬元及人民幣 2,600 萬元。
- <sup>5</sup> 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共 9,000 平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。
- <sup>6</sup> 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。
- <sup>7</sup> 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2022 年上半年的租金及相關收入增加 2% 至人民幣 10.85 億元，而 2021 年上半年為人民幣 10.67 億元，增加是受惠於武漢天地於重新定位後產生的額外租金貢獻。

2022 年上半年，物業組合（包括企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心）所產生的租金及相關收入總額微跌至人民幣 12.68 億元，其中 71% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

## 零售租戶組合

於 2022 年 6 月 30 日

	按佔用建築面積
餐飲	30.0%
美容時尚	24.9%
娛樂	15.2%
服務	15.0%
親子	7.1%
展示廳	2.2%
酒店及服務式公寓	2.1%
超市及大賣場	1.6%
其他	1.9%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

## 辦公樓租戶組合

於 2022 年 6 月 30 日

	按佔用建築面積
高科技及 TMT	29.1%
生物、製藥及醫療	14.4%
專業服務	11.6%
銀行、保險及金融服務	9.7%
消費產品及服務	8.7%
自動化、製造及汽車	5.0%
教育、文化和創新	3.9%
房地產和建築	3.8%
化工	3.8%
其他	10.0%
<b>總計</b>	<b>100.0%</b>

## 本集團項目及近期最新動態

### 上海太平橋社區：

上海太平橋社區乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵 1、8、10 及 14 號線相連，面朝備受追捧的淮海中路商業區。本集團於 1996 年展開太平橋的多期發展項目，包括若干商業、辦公及住宅發展項目。上海太平橋社區涵蓋多項商業與辦公樓物業，包括上海新天地、新天地時尚 II、瑞安廣場和新天地廣場，以及上海企業天地 5 號和湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區核心地帶。以保育文化古蹟為特色的上海新天地，成功躍升為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活方式的多重體驗，為上海居民及訪客締造安然優越生活社區。上海新天地不斷吸引全球消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶活動及本地活動的熱門場地，如上海時裝週及新天地表演藝術節。

新天地時尚 II 的租金與出租率下降，乃因我們於 2021 年 10 月啟動資產提升計劃。我們計劃於 2022 年底以全新概念再次推出新天地時尚 II，定位以迎合不斷增長的年輕優質顧客注重生活的偏好。

### 虹橋天地：

虹橋天地位處虹橋商業核心區的心臟地段，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，可快速到達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站及將落成的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四棟辦公樓、新天地商業地帶、購物設施和演藝及展覽中心。虹橋商業核心區是進入長江三角洲地區的門戶，而虹橋天地在該區域的戰略性佈局已吸引各行業領先企業（其中不乏財富 500 強企業）紛紛來此設立地區總部與分公司辦公室。

### 上海創智天地：

上海創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場戰略位置，緊鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。項目將辦公空間融合研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，貼身迎合知識型行業中的租戶需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供美食佳餚、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店廣泛選擇。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識創新型社區，因此創智天地項目被視為上海創新與創業地標。

### INNO 創智：

INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是瑞安辦公創立的首個項目之一。瑞安辦公為我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創企業以及中小及大型企業提供完整生命週期工作間解決方案。該綜合項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，旨在提供彈性商業解決方案及多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

### **武漢天地社區：**

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園景觀。

2022 年上半年，該項目的租金及相關收入增加 20%，主要是由於武漢新天地的成功重新定位，我們優化了其租戶組合及餐飲服務，引入專注於年輕高端客戶的新租戶，例如 Knowin 和 Harmay。武漢天地已成為在武漢為年輕優質顧客提供生活休閒體驗的零售及社交目的地。

### **佛山嶺南天地社區：**

佛山嶺南天地社區乃大型綜合城市再生社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合項目。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中央的老城中心，交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。項目保留了傳統嶺南風格建築，同時融合國際化元素及現代設施至生活方式目的地，為城市居民和遊客提供露台餐廳及零售選擇等多種選擇。

### **重慶天地社區：**

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐，而重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，享有獨特地形之利，打造成圍繞人工湖及依傍周邊山坡的商業及住宅社區。

經重新定位於年輕優質顧客後，該項目錄得強勁租金增長，出租率達 97%，同時為附近的辦公樓租戶及居民提供眾多零售、餐飲和娛樂設施。

### **南京國際金融中心：**

我們於 2021 年 2 月與高富諾聯合收購南京一項甲級多用途地標式物業，各佔 50% 的權益。南京國際金融中心主要為辦公樓，受到眾多優質租戶的青睞，包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業目前正實施資產提升計劃，透過升級辦公樓及將零售商場重新定位，進一步提升物業價值。

## **物業管理**

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的部分商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2022 年上半年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為 430 萬平方米及 510 萬平方米。2022 年上半年，物業管理約佔瑞安新天地收入的 18%。期內，該分部的收入增長是由於所管理的總建築面積較 2021 年上半年增加。

## **房地產資產管理**

本集團為合資企業或第三方業主的商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至 2022 年 6 月 30 日，我們的資產管理項目包括企業天地 5 號和湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地社區的商業物業、武漢企業天地 2 號及南京 INNO。截至 2022 年 6 月 30 日，所管理項目的總估值為人民幣 265 億元，總建築面積為 680,000 平方米。2022 年上半年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的 5%。



## 財務回顧

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月（「2022 年上半年」），本集團**收入**減少 63%至人民幣 44.15 億元（2021 年上半年：人民幣 119.77 億元）。收入減少的主要因為上海冠狀病毒病相關封城措施引致住宅單位延遲建設及移交予買家，導致已確認物業銷售減少。

2022 年上半年的**物業銷售**下跌至人民幣 24.49 億元（2021 年上半年：人民幣 102.14 億元），主要包括來自蟠龍天地的人民幣 20.65 億元以及來自武漢天地雲廷二期的人民幣 3.40 億元收入。相比之下，2021 年上半年的物業銷售主要來自太平橋翠湖五集及武漢天地雲廷二期，分別貢獻人民幣 59.35 億元及人民幣 40.73 億元。太平橋翠湖五集餘下單位原定於 2022 年上半年交付予買家，但由於上海冠狀病毒病相關封城措施而延遲至 2022 年下半年。

2022 年上半年的**投資物業租金及相關收入**維持穩定為人民幣 10.91 億元（2021 年上半年：人民幣 10.79 億元）。2022 年上半年，本集團上海物業的營運及表現受到 2022 年第二季封城影響；然而，有關不利影響被本集團非上海物業的優異表現所抵銷。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌 4%至人民幣 7.64 億元（2021 年上半年：人民幣 7.93 億元），佔總額 70%（2021 年上半年：73%）。2022 年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣 3.27 億元，按年上升 14%。

2022 年上半年**物業管理收入**上升 3%至人民幣 2.51 億元（2021 年上半年：人民幣 2.44 億元），其中人民幣 1.96 億元（2021 年上半年：人民幣 1.77 億元）來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣 5,500 萬元（2021 年上半年：人民幣 6,700 萬元）則來自住宅物業。

**建築收入**於 2022 年上半年增至人民幣 4.48 億元（2021 年上半年：人民幣 2.68 億元）。增加主要來自向我們已發展物業的業主提供的裝修服務。

2022 年上半年**毛利**因本集團收入減少而下跌 43%至人民幣 28.21 億元（2021 年上半年：人民幣 49.44 億元），而**毛利率**則增長至 64%（2021 年上半年：41%），乃由於物業投資的毛利貢獻比例上升所致。

2022 年上半年的**其他收入**增加 18%至人民幣 1.27 億元（2021 年上半年：人民幣 1.08 億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。

2022 年上半年的**銷售及市場開支**下跌 11%至人民幣 9,300 萬元（2021 年上半年：人民幣 1.04 億元），乃由於 2022 年上半年的銷售及市場推廣活動減少所致。

2022 年上半年的**一般及行政開支**（包括員工開支、折舊費用及顧問費用）輕微上升至人民幣 5.09 億元（2021 年上半年：人民幣 4.92 億元）。

2022 年上半年，**投資物業的公平值增值**合共為人民幣 6,400 萬元（2021 年上半年：人民幣 1,000 萬元），較 2022 年 6 月 30 日的投資物業賬面價值估值上升 0.1%。上海投資物業組合錄得人民幣 200 萬元輕微估值虧損，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣 6,600 萬元的估值盈利。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

2022 年上半年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣 1.34 億元 (2021 年上半年：虧損淨額人民幣 1.32 億元)，包括：

收益 / (虧損)	2022 年上半年 人民幣百萬元	2021 年上半年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(173)	(78)
衍生金融工具公平值變動收益 / (虧損)	58	(16)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(38)
按預期信貸虧損模型 (撥備) / 撥回減值虧損	(15)	2
其他	(4)	(2)
<b>總計</b>	<b>(134)</b>	<b>(132)</b>

2022 年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得虧損淨額人民幣 7,300 萬元 (2021 年上半年：收益淨額人民幣 2 億元)。2022 年上半年的虧損主要由於與大悅城於上海瑞虹新城進行的合營公司項目並無盈利，但於 2021 年上半年貢獻收益人民幣 1.63 億元。

2022 年上半年的**財務費用**，包括匯兌差額合共為人民幣 11.76 億元 (2021 年上半年：人民幣 4.98 億元)。利息開支總額下跌 9% 至人民幣 8.39 億元 (2021 年上半年：人民幣 9.22 億元)，與我們在 2022 年 6 月 30 日的未償還債務結餘減少至人民幣 344.43 億元 (2021 年 6 月 30 日：人民幣 356.93 億元) 的變動一致。其中 18% (2021 年上半年：42%) 的利息開支，即人民幣 1.51 億元 (2021 年上半年：人民幣 3.88 億元) 已資本化至物業發展成本，其餘 82% (2021 年上半年：58%) 的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於 2022 年上半年，由於人民幣兌美元及港幣貶值，錄得人民幣 4.77 億元的匯兌虧損 (2021 年上半年：收益人民幣 7,400 萬元)。於 2022 年 6 月 30 日，本集團 47% 外幣債務通過遠期合約或期權差組合合約對沖，並確認合共人民幣 2.79 億元的金融資產。

2022 年上半年的**稅項**為人民幣 2.48 億元 (2021 年上半年：人民幣 27.48 億元)，減少乃由於期內物業銷售利潤減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% 就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用 (包括土地、發展及建設成本) 之後的增值額，按 30 至 60 個百分點的累進稅率徵收。

2022 年上半年的**溢利**為人民幣 7.79 億元 (2021 年上半年：人民幣 12.88 億元)。

2022 年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣 4.50 億元 (2021 年上半年：人民幣 10.82 億元)。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2022 年 人民幣 百萬元	2021 年 人民幣 百萬元	
本公司股東應佔溢利	450	1,082	
投資物業的公平值增值 (扣稅)	(55)	(5)	
應佔合營公司業績			
- 投資物業的公平值增值 (扣稅)	(8)	(34)	
	<b>(63)</b>	<b>(39)</b>	
非控制股東權益	16	(1)	
估值變動影響的淨額	(47)	(40)	
重估前本公司股東應佔溢利	<b>403</b>	1,042	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	116	126	
<b>本集團核心溢利</b>	<b>519</b>	1,168	(56%)

2022 年上半年的**每股盈利**為人民幣 5.6 分，乃按 2022 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算( 2021 年上半年：人民幣 13.5 分，按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算 )。

應付本公司股東的**股息**必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會決議建議派付 2022 年中期股息每股港幣 3.6 仙 ( 2021 年上半年：每股港幣 3.6 仙 )。

### 流動性、資金結構及負債率

於 2022 年 6 月 20 日，本集團悉數贖回本金總額為 6 億美元的所有未償還永久資本證券。

本集團於 2022 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計 ( 相當於 人民幣 )	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸 - 人民幣	7,268	926	1,216	2,626	2,500
銀行借貸 - 港幣	3,363	2,821	443	99	-
銀行借貸 - 美元	11,049	7,666	2,761	622	-
優先票據 - 美元	12,763	-	3,361	9,402	-
<b>總計</b>	<b>34,443</b>	<b>11,413</b>	<b>7,781</b>	<b>12,749</b>	<b>2,500</b>

於 2022 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 129.75 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 172.84 億元 )，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 21 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：無 ) 及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣 21.15 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 21.65 億元 )。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 214.68 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 145.79 億元 )，權益總額為人民幣 450.73 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 491.78 億元 )。本集團於 2022 年 6 月 30 日的淨資產負債率( 以優先票據及銀行借貸總和與銀行結餘及現金( 包括抵押銀行存款及受限制銀行存款 ) 兩者間的差額，除以權益總額計算 ) 為 48% ( 2021 年 12 月 31 日：30% )。淨資產負債率的上升主要由於我們以手頭現金贖回 6 億美元的永久資本證券，導致淨資產負債率上升 13%。本集團穩健的財務狀況將有助在不久將來應對可能發生的持續疫情帶來的不確定性及動盪不安的宏觀經濟環境。

於 2022 年 6 月 30 日，港幣 / 美元借貸 ( 包括優先票據 ) 無對沖的金額扣除港幣 / 美元現金及銀行存款後約為人民幣 130.89 億元，佔借貸總額約 38% ( 2021 年 12 月 31 日：40% )。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 17.0 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 17.3 億元 )。

### 抵押資產

於 2022 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 368.27 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 344.33 億元 ) 的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣 114.71 億元 ( 2021 年 12 月 31 日：人民幣 93.19 億元 ) 的借貸。

## **資本及其他發展相關承擔**

於 2022 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 72.60 億元（2021 年 12 月 31 日：人民幣 89.99 億元）。

## **現金流量管理及流動資金風險**

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

## **匯率及利率風險**

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2017 年至 2021 年期間發行以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2022 年 6 月 30 日，本集團已分別訂立約 14.50 億美元及 3 億港幣的遠期合約及 4 億美元的期權差組合合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為 1 年至 15 年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款兩種構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於 2022 年 6 月 30 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 20.30 億港幣介乎 0.28% 至 2.75% 固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 2 億美元介乎 0.22% 至 0.235% 固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2022 年 6 月 30 日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## **或有負債**

於 2022 年 6 月 30 日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣 19.13 億元（2021 年 12 月 31 日：人民幣 26.72 億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

### 中期簡明綜合損益表

	附註	截至2022年6月30日止6個月		截至2021年6月30日止6個月	
		(未經審核)		(未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	5,313	4,415	14,344	11,977
銷售成本		(1,918)	(1,594)	(8,423)	(7,033)
毛利		3,395	2,821	5,921	4,944
其他收入		153	127	129	108
銷售及市場開支		(112)	(93)	(125)	(104)
一般及行政開支		(613)	(509)	(589)	(492)
投資物業的公平值增值		77	64	12	10
其他收益及虧損	5	(161)	(134)	(158)	(132)
應佔聯營公司及合營公司業績		(88)	(73)	240	200
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,415)	(1,176)	(596)	(498)
稅項前溢利	7	1,236	1,027	4,834	4,036
稅項	8	(298)	(248)	(3,291)	(2,748)
期間溢利		938	779	1,543	1,288
以下應佔：					
本公司股東		542	450	1,296	1,082
永久資本證券持有者		140	116	151	126
附屬公司的非控制股東		256	213	96	80
		396	329	247	206
		938	779	1,543	1,288
每股盈利	10				
基本		港幣 6.7 仙	人民幣 5.6 分	港幣 16.2 仙	人民幣 13.5 分
攤薄		港幣 6.7 仙	人民幣 5.6 分	港幣 16.2 仙	人民幣 13.5 分

中期簡明綜合全面收益表

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	938	779	1,543	1,288
其他全面 (開支) / 收入				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	1	1	-	-
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	548	455	463	387
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整	42	35	(4)	(3)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(671)	(558)	(427)	(357)
應佔合營公司及一間聯營公司其他全面 (虧損) / 收入	(61)	(51)	19	16
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
自物業及設備轉撥至已完工投資物業時重估值稅後盈餘	17	14	-	-
期間其他全面 (開支) / 收入	(124)	(104)	51	43
期間全面總收入	814	675	1,594	1,331
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	408	338	1,347	1,125
永久資本證券持有者	140	116	151	126
附屬公司的非控制股東	266	221	96	80
	406	337	247	206
	814	675	1,594	1,331

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		51,602	51,311
於聯營公司的權益		8,084	8,038
於合營公司的權益		15,598	15,472
物業及設備		1,178	1,193
使用權資產		53	55
應收賬款、按金及預付款項	11	258	289
向一名非控制股東的貸款		35	22
遞延稅項資產		306	279
其他非流動資產		105	99
		77,219	76,758
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		6,696	6,699
待售物業		5,801	7,217
應收賬款、按金及預付款項	11	2,480	1,889
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		637	555
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		118	-
有關連公司欠款		405	394
合約資產		268	434
預繳稅項		567	209
衍生金融工具		317	-
已抵押銀行存款		2,100	-
銀行結餘及現金		10,875	17,284
分類為待售資產		2,457	2,457
		32,721	37,138
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	6,090	7,965
合約負債		9,262	11,056
銀行借貸		11,413	6,424
稅項負債		3,714	4,617
附屬公司非控制股東所提供的貸款 / 應付附屬公司非控制股東款項		10	281
應付聯營公司款項		536	3,000
應付一間合營公司款項		137	13
應付有關連公司款項		362	365
衍生金融工具		-	240
一項租金保證安排產生的負債		175	175
租賃負債		10	13
		31,709	34,149
<b>流動資產淨值</b>		1,012	2,989
<b>總資產減流動負債</b>		78,231	79,747

中期簡明綜合財務狀況表—續

	2022年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸	10,267	13,323
優先票據	12,763	12,116
一間聯營公司所提供的貸款	5,325	-
遞延稅項負債	4,727	5,058
租賃負債	68	64
界定福利負債	8	8
	<u>33,158</u>	<u>30,569</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	146	146
儲備	39,592	39,790
	<u>39,738</u>	<u>39,936</u>
本公司股東應佔權益	<u>39,738</u>	<u>39,936</u>
非控制權益	5,335	5,193
永久資本證券	-	4,049
	<u>5,335</u>	<u>9,242</u>
<b>權益總額</b>	<u>45,073</u>	<u>49,178</u>
<b>權益及非流動負債總額</b>	<u>78,231</u>	<u>79,747</u>



## 中期簡明綜合財務資料附註：

### 1. 一般事項

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 中適用的披露規定及國際會計準則理事會頒布的國際會計準則第 34 號「*中期財務報告*」而編製。中期簡明綜合財務資料並不包含年度財務報表所需的全部資料及披露，且應與本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 2. 呈列

中期簡明綜合損益表以及中期簡明綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考。它們均以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月按人民幣 1.000 元兌港幣 1.2034 元換算，截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月按人民幣 1.000 元兌港幣 1.1976 元換算。

### 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致，惟於 2022 年 1 月 1 日起生效之新準則之採納除外。本集團尚未採納已頒佈但尚未生效的任何準則、詮釋或修訂。

多項修訂於 2022 年首次適用，但對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

國際財務報告準則第 3 號的修訂	<i>概念框架的引用</i>
國際財務報告準則第 9 號的修訂	<i>終止確認金融負債之「10%」測試中的費用</i>
國際會計準則第 16 號的修訂	<i>物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項</i>
國際會計準則第 37 號的修訂	<i>虧損合約—履行合約的成本</i>

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 3 號的修訂旨在以 2018 年 3 月發佈的現有版本的提述取代國際會計準則理事會的概念框架的先前版本的提述，而不會大幅改變其規定。該等修訂對國際財務報告準則第 3 號「業務合併」的確認原則增加一個例外情況，以避免出現因負債及或然負債而產生的潛在「第 2 日」收益或虧損，而該等負債及或然負債（倘單獨產生）將屬於國際會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產」或國際財務報告詮釋委員會第 21 號「徵費」的範圍內。該例外情況要求實體分別應用國際會計準則第 37 號或國際財務報告詮釋委員會第 21 號的標準，而非概念框架，以釐定於收購日期是否存在現有責任。該等修訂亦於國際財務報告準則第 3 號加入新段落，以澄清或然資產並不符合資格於收購日期作出確認。由於期內並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

### 3. 會計政策變動及披露—續

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下 ( 續 ):

- (b) 國際財務報告準則第 9 號的修訂澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款時計入的費用是否與原金融負債的條款有重大差異。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」並無建議類似修訂。由於期內本集團的金融工具並無修改，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。
- (c) 國際會計準則第 16 號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除於該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的位置及條件期間出售所生產項目的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本。由於本集團並無出售於呈列最早期間期初或之後可供使用的物業、廠房及設備所產生的該等項目，該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。
- (d) 國際會計準則第 37 號的修訂澄清，就根據國際會計準則第 37 號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本）。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。本集團已提前將該等修訂應用於 2022 年 1 月 1 日尚未履行其所有義務的合約，且並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。本集團擬於日後該等修訂適用時應用實際可行權宜方法。

#### 4A. 收入資料

分拆客戶合約產生的收入

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	2,449	10,214
	<hr/>	<hr/>
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	251	244
	<hr/>	<hr/>
<b>建築</b>	448	268
<b>其他</b>	176	172
	<hr/>	<hr/>
	3,324	10,898
	<hr/>	<hr/>
<b>地區市場</b>		
上海	2,484	6,524
武漢	731	4,102
佛山	64	233
重慶	36	22
南京	9	17
	<hr/>	<hr/>
	3,324	10,898
	<hr/>	<hr/>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	2,449	10,214
隨時間	875	684
	<hr/>	<hr/>
	3,324	10,898
	<hr/>	<hr/>

#### 4A. 收入資料—續

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	2,449	10,214
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	251	244
<b>建築</b>	448	268
<b>其他</b>	176	172
<b>客戶合約產生的收入</b>	<b>3,324</b>	<b>10,898</b>
<b>物業投資：</b>		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	987	972
租金相關收入	104	107
<b>總計</b>	<b>4,415</b>	<b>11,977</b>

#### 4B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

物業發展	—發展及銷售物業
物業投資	—辦公室及商舖 / 商場出租
物業管理	—提供物業日常管理服務
建築	—樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

#### 4B. 分部資料—續

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)

	報告分部						綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入							
本集團外部收入	2,449	1,091	251	448	4,239	176	4,415
分部業績							
本集團分部業績	1,472	854	34	124	2,484	3	2,487
利息收入							115
應佔聯營公司及 合營公司業績							(73)
財務費用，包括 匯兌差額							(1,176)
其他收益及虧損							(134)
未分類收入							12
未分類開支							(204)
稅項前溢利							1,027
稅項							(248)
期間溢利							779

#### 4B. 分部資料—續

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)

	報告分部						綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入							
本集團外部收入	10,214	1,079	244	268	11,805	172	11,977
分部業績							
本集團分部業績	3,675	804	52	2	4,533	3	4,536
利息收入							105
應佔聯營公司及 合營公司業績							200
財務費用，包括 匯兌差額							(498)
其他收益及虧損							(132)
未分類收入							5
未分類開支							(180)
稅項前溢利							4,036
稅項							(2,748)
期間溢利							1,288

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、其他收益及虧損、財務費用 (包括匯兌差額) 以及其他未分類收入 / 開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

## 5. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)
對沖活動產生的成本	(173)	(78)
衍生金融工具公平值變動收益 / (虧損)	58	(16)
按預期信貸虧損模型 (撥備) / 撥回減值虧損	(15)	2
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(38)
其他	(4)	(2)
	<u>(134)</u>	<u>(132)</u>

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)
借貸之利息	479	487
優先票據之利息	358	433
租賃負債之利息開支	2	2
	<u>839</u>	<u>922</u>
利息開支總額	839	922
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(151)	(388)
	<u>688</u>	<u>534</u>
列入損益表之利息開支	688	534
匯兌虧損 / (收益) 淨額	477	(74)
其他	11	38
	<u>1,176</u>	<u>498</u>

## 7. 稅項前溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
本集團稅項前溢利已扣除 / (計入)		
物業及設備折舊	59	47
使用權資產折舊	4	16
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	1
薪金、花紅及其他福利	32	19
	<u>34</u>	<u>20</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	512	513
退休福利成本	22	23
	<u>534</u>	<u>536</u>
僱員福利開支總額	568	556
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(48)	(56)
	<u>520</u>	<u>500</u>
撥備 / (撥回) 應收賬款減值虧損	15	(2)
已售物業成本確認為開支	848	6,382
撥回待售物業減值		
(包含在「銷售成本」中)	(2)	(2)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	8	3
	<u>8</u>	<u>3</u>



## 8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅		
- 期間支出	5	-
中國企業所得稅		
- 期間支出	161	802
遞延稅項		
- 期間 (抵免) / 支出	(359)	339
中國土地增值稅		
- 期間支出	311	1,596
中國預提所得稅		
- 期間支出	130	11
	<u>248</u>	<u>2,748</u>

本集團於香港產生的期內估計應課稅溢利已按稅率 16.5%就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司期內應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目 (包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支) 作出撥備。

## 9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
2021 年已付末期股息每股港幣 8.4 仙		
(2021 年：2020 年並無末期股息)	574	-

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會建議派發 2022 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (2021 年：每股港幣 3.6 仙)。

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021 年 人民幣百萬元 (未經審核)
計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	450	1,082
計算每股攤薄盈利的盈利	450	1,082

  

股份數目	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2022 年 百萬 (未經審核)	2021 年 百萬 (未經審核)
計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,044	8,044
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,044	8,044

  

每股基本盈利 (附註(c))	人民幣 5.6 分 港幣 6.7 仙	人民幣 13.5 分 港幣 16.2 仙
每股攤薄盈利 (附註(c))	人民幣 5.6 分 港幣 6.7 仙	人民幣 13.5 分 港幣 16.2 仙

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 17,710,250 股 (截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月：17,710,250 股) 股份後計算得出。
- 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至 2022 年及 2021 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。
- 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2034 元及截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1976 元換算。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2022年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期資產包括以下項目：		
貿易應收賬款		
- 應收租金	258	289
即期資產包括以下項目：		
貿易應收賬款		
- 應收租金	113	87
- 商品和服務	245	143
- 經營租賃應收款項	211	26
拆遷費用的預付款項 (附註)	682	682
出售聯營公司及一間合營公司的應收款項	178	197
其他按金、預付款項及應收款項	896	427
可收回增值稅	155	327
	<u>2,480</u>	<u>1,889</u>

### 附註：

該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

### 貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的經營租賃應收款項；
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
- (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 8.27 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 5.45 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 49% (2021 年：80%) 未逾期，30% (2021 年：14%) 的逾期天數少於 90 日，21% (2021 年：6%) 的逾期天數超過 90 日。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2022年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	2,990	3,875
土地及應付拆遷成本	776	1,310
契稅及其他應付稅項	103	69
投資物業租金的已收按金及預收款項	876	970
應付增值稅	173	596
其他應付賬款及應計費用	611	482
合約負債產生的增值稅	561	663
	<u>6,090</u>	<u>7,965</u>

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 29.90 億元 (2021 年：人民幣 38.75 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 89% (2021 年：94%) 的賬齡少於 30 日，1% (2021 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 90 日，10% (2021 年：5%) 的賬齡超過 90 日。

## 市場展望

2022 年上半年，全球經濟在連番巨變的陰霾下步入動盪階段。俄烏爆發衝突、奧密克戎疫情肆虐、中國實施封城措施，導致供應鏈嚴重受阻，刺激大宗商品價格飆升，帶動發達經濟體的通脹率升破 9%。為遏抑通脹，多國央行收緊貨幣政策，全球經濟增長勢頭逐漸減弱。市場擔憂美國利率加快上升會導致滯脹，並引發主權債務危機。企業及消費者信心自年中走弱，而美國和歐盟經濟衰退的風險持續上升。有鑑於此，國際貨幣基金組織將其全球經濟增長預測下調至 3.2%，較年初時所作的預期低 1.2%。

中國房地產市場急劇逆轉，及上海為遏抑奧密克戎病毒蔓延實施了長時間封城，令中國經濟轉趨疲弱，拖累 2022 年第二季 GDP 增速下降至 0.4%。多個城市的間歇性封鎖，嚴重沖擊了家庭消費，導致 2022 年上半年社會消費零售額萎縮 0.7%。為提振經濟，中央政府推出一系列的刺激政策措施，包括專項貸款和高達人民幣 12 萬億元的財政支出。此外，中國人民銀行在 5 月將五年期貸款優惠利率下調 15 個基點至 4.45%，以刺激住宅銷售和基建投資。這些政策加上強勁的出口，令中國得以保持 2022 年上半年經濟增長在 2.5%。國際貨幣基金組織預期，中國經濟在下半年走強，2022 年及 2023 年 GDP 增速分別達到 3.3% 和 4.6%。

中國住宅市場嚴重放緩，2022 年上半年住房銷售面積及銷售金額分別下滑 26.6% 和 31.8%。由於 2021 年中以來銷售下跌，令房企的現金流減少，削弱了多家財務緊絀開發商的償債能力。其中已有 30 家企業未能支付債券利息，出現選擇性違約。為了緩解流動性緊縮和不斷擴大的債務問題，政府允許房貸利率較 5 年期貸款基礎利率（LPR）下降 20 個基點，將低線城市首套房的房貸利率下調至 4.25%。100 多個城市已放寬了購房限制，以支持住房銷售。然而，政府未向陷入財務困難的企業施以援手，債台高築的開發商最終將需進行債務重組，預計部分企業將面臨破產。經歷這一輪的調整後，中國房地產業的杠杆率將會下降，市場投機活動亦會減少。

2022 年上半年，上海辦公樓市場受到奧密克戎疫情的重挫。漫長的封鎖打擊了市場信心，許多公司亦擱置了擴張計劃。政府出台多項紓困措施，包括減免小企業租金、加快受影響企業退稅，藉此紓解企業的財務困境，穩住市場情緒。然而，經濟前景不明朗令辦公樓租金承壓，而低迷的辦公樓租賃情況，亦需時日恢復元氣。仲量聯行的資料顯示，上海辦公樓今年的租賃活動將較五年平均水準低 20%。非核心區的甲級辦公樓租金預計在 2022 年下降 0.5%，而中央商務區由於第一季度表現出色，辦公樓租金將保持 0.9% 的小幅增長。

在政府「動態清零」的抗疫政策下，40 多個城市於 2022 年上半年採用了局部或全面封鎖措施。隨著零售活動陷入停頓，上海的購物中心在 4 月和 5 月全面關閉。政府於 6 月以來逐步解除嚴格的封鎖政策，商場客流量開始回升。然而，由於市民須出示 72 小時內核酸陰性證明才能進入餐飲和零售設施，令許多零售商 6 月份的銷售額只能恢復到封鎖前的 50%-70%。仲量聯行的數據顯示，消費需求下滑將會削弱零售商的利潤，預計今年上海核心區和非核心區的零售物業租金將分別下跌 6.0% 和 7.5%。

2022 年上半年，上海經濟受到封城的重挫，拖累 GDP 萎縮 5.7%。為緩解經濟下行的不利影響，市政府推出《上海市加快經濟恢復和重振行動》方案，為受疫情影響的餐飲、旅遊、娛樂和零售企業提供最高人民幣 300 萬元的補貼。符合條件的企業可獲得三個月水電雜費的 10% 退款，和最多六個月的租金減免。儘管 4 月和 5 月住宅交易停滯，但在解封後上海的土地拍賣表現強勁，在 6 月及 7 月共出售 68 個地塊，賣地出讓金合計超過人民幣 1,500 億元。由此可見，上海城市競爭力和全球經濟中心的地位並未受到新冠病毒影響下降。市政府將繼續加強與全球商業夥伴的聯繫，並致力提升在創科領域的國際影響力。

2022 年上半年，重慶經濟保持 4.0% 的穩定增長，體現了中國西部地區的韌性和活力。重慶在吸引農村外來務工人員取得進展，常住人口在 2021 年上升 30 萬到 2,260 萬。重慶已獲授予「國家中心城市」的地位，在 2035 成渝雙城經濟圈的國家戰略支持下，其作為推動區域發展的角色將進一步增強。根據 2022 年 2 月發布的《重慶市新型城鎮化規劃（2021—2035 年）》，全市城鎮化率將從 2021 年的 70.3% 上升至 2025 年的 73% 和 2035 年的 80%。

儘管新冠疫情反覆，武漢在 2022 年上半年仍錄得 4.3% 的 GDP 增長，躋身全國城市 GDP 排名前十強。這主要歸功於固定資產投資及房地產投資的強勁表現，分別取得 15.6% 和 15.5% 增長。隨著限購政策放寬，預期武漢住宅市場將穩步復甦。政府設定了 2022 年 GDP 增長 7.5% 的宏偉目標，將致力創造 22 萬個新的就業崗位。武漢市發展的重點涵蓋科技和數碼產業，包括大數據、雲計算、區塊鏈和元宇宙等。為提升競爭力，武漢正規劃建設新一代人工智慧創新發展試驗區。

受累於居民消費和固定資產投資增速分別下滑 1.0% 和 1.7% 的拖累，2022 年上半年佛山的經濟增速放緩至 2.8%。今年以來，大部分佛山城區的首付比例下調至 20%，而 6 月份限購範圍縮小到禪城祖廟、南海桂城和順德大良 3 個地區。當局放寬了人才購房限制，以緩解住房銷售下滑，確保下半年經濟保持穩定增長。市政府發布了《佛山市 2020-2035 年國土空間總體規劃》，提出佛山致力成為卓越全球智慧製造中心、國家歷史文化名城和大灣區西部綜合樞紐的城市定位。根據這個發展規劃，佛山的常住人口將從 2021 年的 960 萬上升至 2035 年的 1,170 萬。

2022 年上半年，南京 GDP 增速放緩至 1.7%，在中國內地城市經濟總量排名第十。為緩解住宅市場低迷對經濟的影響，市政府在第二季放寬了購房限制，並加快交通基建的投資，包括斥資人民幣 14,680 億元建設四條地鐵線。此外，為強化南京作為區域商業樞紐的角色，市政府大力吸引國內龍頭企業進駐，成功引入阿里巴巴和小米華東總部落戶。

在高度不確定的地緣政治、中美關係緊張及發達國家貨幣政策緊縮的形勢下，中國經濟面臨重重阻力。儘管動態清零抗疫政策在短期內保持不變，但憑著高效的核酸檢測及地方政府敏捷的應對措施，將可迴避再度實施長期封城，能更好地保持經濟穩定復甦。此外，房地產債務問題尚需時日解決，但政府有足夠的經驗和政策手段來處理房企債務重組，並解決當前樓盤停工的問題。面對這個充滿挑戰和不明朗的局面，我們將密切監測全球和國內的風險，嚴謹地評估、審查合適的資產收購機會，擇時而進。雖然短期前景並不樂觀，但即將出現的市場調整，可能標誌著又一個投資的黃金時代，令我們能夠以具有吸引力的價格收購黃金地段的資產。

## 中期股息

董事會宣佈約於 2022 年 9 月 23 日派發截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 3.6 仙 (2021 年：每股港幣 3.6 仙)，合計約人民幣 2.53 億元 (2021 年：人民幣 2.41 億元)，予於 2022 年 9 月 9 日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2022 年 9 月 9 日下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於 2017 年 6 月 20 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 發行之 6 億美元 6.40% 於 2022 年可贖回之優先永久資本證券 (「優先永久證券」)。於 2022 年 6 月 20 日，SODH 已贖回本金總額 6 億美元之所有未贖回優先永久證券。於 2022 年 6 月 21 日，SODH 支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

除上文所披露者外，於截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則》 (「上市規則」) 附錄 14 所載的《企業管治守則》 (「企業管治守則」) 中所載列的所有適用守則條文，及追貼其最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。於截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司一直遵守企業管治守則所有適用守則條文，惟以下的偏離除外：

企業管治守則的守則條文 C.1.6 條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。邵大衛先生為獨立非執行董事，因時差而未能出席本公司於 2022 年 5 月 26 日舉行之股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則和常規及內部監控系統。審核及風險委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

## 董事進行證券交易的標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》 (「標準守則」) 作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

## 僱員及薪酬政策

於 2022 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,159 人（2021 年 12 月 31 日：3,186 人），其中包含物業管理人員 1,615 人（2021 年 12 月 31 日：1,630 人），建築及裝修業務人員 184 人（2021 年 12 月 31 日：193 人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

## 安永會計師事務所之工作範疇

本公佈內有關於 2022 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

## 向所有持份者致謝

最後，我要衷心感謝董事會全體同寅的寶貴貢獻。他們提供睿智意見，幫助瑞安房地產應對過去六個月的動盪局面，並堅守遠大願景。

我謹代表董事會，感謝股東、商業夥伴以及客戶一直以來對集團及策略所表現的信心。

我尤其要衷心感謝管理團隊和一眾員工，他們辛勤工作、堅守信念，讓瑞安房地產得以在最困難的環境下繼續穩步邁進。相信憑藉大家一如既往的支持，我們能一起應對今後的挑戰，為迎接更美好的未來做好準備。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2022 年 8 月 25 日



於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、羅寶瑜女士、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；
- 2019 冠狀病毒病的影響；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

\* 僅供識別