

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邀約購買香港、美國或其他地方的證券之要約。

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)

2023年中期業績公佈

摘要

- **儘管市場環境仍然充滿挑戰，集團業績表現穩健：**2023年，中國房地產行業繼續面對重重挑戰。雖然中國商業活動在新冠疫情防控措施解除後有所恢復，但消費者仍持謹慎態度，導致2023年上半年復甦弱於預期。同時，大多數發展商的流動資金依然緊張。在此背景下，我們欣然報告，本集團取得穩健的業績。本集團於2023年上半年錄得收入人民幣64.31億元，較2022年同期增加46%。期內溢利按年增長17%至人民幣9.13億元，股東應佔溢利亦按年增長37%至人民幣6.18億元。
- **物業銷售額及租金收入均有所增長：**2023年上半年物業銷售額增長90%至人民幣46.62億元（2022年上半年：人民幣24.49億元），主要來自上海蟠龍天地的貢獻。上海蟠龍天地於2023年4月開業，以及新天地時尚II重新開業，均為集團帶來額外收入。租金及相關收入（包括合營公司及聯營公司）總額為人民幣15.15億元，按年增長3%。
- **維持審慎資本管理，保持資產負債狀況穩健：**截至2023年6月30日，淨資產負債率微升至50%。現金及銀行存款共達人民幣122.39億元。我們繼續致力審慎管理資產負債狀況，並將保持良好的流動性作為首要目標。
- **成功發行全國規模最大的民企綠色在岸商業房地產抵押貸款支持證券（「CMBS」）：**4月，本集團成功發行由上海虹橋商業中心區虹橋天地支持的在岸商業房地產抵押貸款支持證券。這是國內首單由交通樞紐配套商業綜合體支持的CMBS，該證券在上海證券交易所上市，發行規模為人民幣44.01億元，信用評級為AAA_{sf}，票面利率為3.9%。
- **宣派中期股息：**考慮到本集團於期內的財務表現，董事會決定建議派付2023年中期股息每股港幣3.2仙（2022年上半年：每股港幣3.6仙）。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2023 年上半年	2022 年上半年	按年 增長／(減少)
租金及相關收入總額 (人民幣百萬元)	1,515 ¹	1,476 ¹	3%
合約物業銷售 (人民幣百萬元)	4,564	18,715	(76%)
認購銷售額 (人民幣百萬元)	606	1,783	(66%)

主要財務信息 (人民幣百萬元)

收入	6,431	4,415	46%
被確認為收入的物業銷售	4,662	2,449	90%
綜合租金及相關收入	1,131	1,091	4%
毛利	2,949	2,821	5%
期間溢利	913	779	17%
本公司股東應佔溢利	618	450	37%

主要財務比率

毛利率	46%	64%	(18 個百分點)
淨利率	14%	18%	(4 個百分點)
每股盈利 (基本), 人民幣分	7.7	5.6	37%

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	103,203	104,878	(2%)
現金及銀行存款	12,239	13,368	(8%)
總債務	34,138	33,512	2%
負債淨額	21,899	20,144	9%
權益總額	44,200	44,401	(0.5%)
淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	50%	45%	5 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)	6.3	6.8	(7%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.9	4.2	(7%)

¹ 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。

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、業主及資產管理者，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生活-工作-玩樂-學習（live-work-play-learn）社區，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升本集團的財務實力、資本基礎多元化，以及投資於更多新機遇，從而促進本集團的策略性轉型。

本集團擁有兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。自創立以來，我們一直致力在黃金地段開發大型綜合性房地產項目。經過在中國逾 26 年的投資與建設，本集團擁有及管理全資附屬公司瑞安新天地（「瑞安新天地」）旗下的重大投資物業組合。兩大業務板塊相輔相成，讓本集團得以提供全面、優質的產品及服務，涵蓋供銷售和長期投資用途的住宅、零售和辦公樓物業。

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。可持續發展是本集團的業務策略，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。

2023 年上半年的主要成就

- 2023 年上半年，本集團錄得合約銷售額人民幣 45.64 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 41.96 億元及商業物業銷售額人民幣 3.68 億元。截至 2023 年 6 月 30 日，人民幣 6.06 億元的認購銷售額預計將於 2023 年下半年及以後轉為合約物業銷售額。
- 本集團的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 2023 年上半年的租金及相關收入總額按年增加 3% 至人民幣 15.15 億元，其中 74% 的租金及相關收入來自上海的物業組合。
- 上海新天地時尚II的資產提升計劃已經完成，並於2023年1月以全新概念重新開業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。
- 上海蟠龍天地零售設施的面積達41,000平方米，於2023年4月底進行試營業，在開業首週接待了逾100萬名訪客。
- 2023 年 4 月，本集團與一家國企成立分別佔 90% 及 10% 的合作公司（上海召樓天地有限公司），用於競拍位於上海市閔行區浦江鎮的地塊。該地塊將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發。
- 2023 年 4 月，本集團成功發行全國規模最大的民企綠色商業房地產抵押貸款支持的在岸 CMBS，標誌著本集團在境內融資的重要里程碑。該 CMBS 在上海證券交易所上市，發行規模為人民幣 44.01 億元、信用評級為 AAA_{sf}，票面利率為 3.9%。本公司擬將發行 CMBS 所得款項淨額用於償還集團現有債務以及用作一般營運資金。此次成功發行大規模票面利率較低的 CMBS，凸顯了集團投資物業的卓越品質，亦體現集團將可持續發展納入融資機制的承諾。CMBS 的成功發行作為境內融資的重要一步，印證了本集團強大的資本管理能力。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2023 年上半年，已確認物業銷售總額為人民幣 347.06 億元（經扣除適用稅項）。此銷售總額增加，主要是由於上海中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）、上海瑞虹新城·臻庭（第 167A 號地塊）及上海蟠龍天地的交付。平均售價（不包括停車場）較 2022 年上半年上升 49% 至每平方米人民幣 76,100 元，乃由於今年大部分銷售額均來自平均售價較高的上海項目。

下表呈列各項目於 2023 年上半年及 2022 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	2023 年 上半年			2022 年 上半年		
	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售 收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	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
上海太平橋						
住宅（第 118 號地塊）	105	700	164,300	-	-	-
上海瑞虹新城						
住宅（第 1 號地塊）	-	-	-	16	200	90,000
零售（第 1 號地塊）	-	-	-	8	100	80,000
住宅（第 7 號地塊）	16,833	160,700	115,000	-	-	-
住宅（第 167A 號地塊）	9,183	83,800	119,900	-	-	-
上海蟠龍天地	4,239	70,200	66,100	2,065	37,100	60,900
武漢天地						
住宅	-	-	-	314	6,900	49,700
辦公樓	-	-	-	26	1,300	21,500
武漢光谷						
創新天地						
住宅	27	1,300	22,300	85	4,600	20,000
佛山嶺南天地						
住宅	-	-	-	8	300	26,700
重慶天地 ²						
住宅	3,811	165,500	25,100	-	-	-
零售/辦公樓(Loft)	111	12,300	12,300	46	4,500	11,100
小計	34,309	494,500	76,100	2,568	55,000	51,000
停車場 ²	397	-	-	50	-	-
總計	34,706	494,500	77,000	2,618	55,000	52,000
確認為：						
- 本集團收入之 物業銷售	4,662			2,449		
- 聯營公司收入	20,815			84		
- 合營公司收入	9,229			85		
總計	34,706			2,618		

附註：

¹ 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。

² 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。住宅銷售額人民幣 38.11 億元、辦公樓及零售空間銷售額人民幣 1.11 億元及停車場銷售額人民幣 6,000 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2023 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。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2023 年上半年的合約物業銷售額達人民幣 45.64 億元，較 2022 年同期的人民幣 187.15 億元減少 76%，其中住宅物業銷售佔 92%，餘下由商業物業銷售貢獻。此物業銷售額減少，主要是由於推售時間安排所致，我們計劃把握市場復甦時機，並根據發展項目的最新施工進度及政府批准預售的時間，在 2023 年下半年才推出更多樓盤。2023 年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 53,900 元，而 2022 年同期則為每平方米人民幣 105,700 元，這是由於期內平均售價較低的上海市外項目佔合約物業銷售額的比例較高所致。

截至2023年6月30日：

- i) 認購銷售總額為人民幣6.06億元，其中人民幣2.36億元來自武漢天地雲廷三期（第B12號地塊），須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於 2023 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 74.3 億元。

下表為 2023 年上半年及 2022 年同期按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除適用稅項前呈列）：

項目	2023 年上半年			2022 年上半年		
	合約銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米	合約銷售 人民幣 百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元 /平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋（第 118 號地塊）	115	700	164,300	448	2,700	165,900
上海瑞虹新城（第 7 號地塊） ¹	6 ³	-	-	7,688	66,800	115,100
上海瑞虹新城（第 167A 號地塊） ²	(16) ³	-	-	9,649	80,600	119,700
上海蟠龍天地	205	2,800	73,200	79	1,300	60,800
武漢天地	2,900	46,400	62,400	-	-	-
武漢光谷創新天地	225	9,500	23,700	150	6,500	23,100
佛山嶺南天地	-	-	-	2	100	20,000
重慶天地 ⁴	375	18,400	24,900	484	17,800	33,200
停車場	386	-	-	77	-	-
小計	4,196	77,800	53,900	18,577	175,800	105,700
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城	-	-	-	8	100	80,000
武漢天地	38	800	47,500	-	-	-
重慶天地						
零售	70	6,800	10,300	68	4,200	16,200
辦公樓	260	21,500	12,100	62	5,200	11,900
小計	368	29,100	12,600	138	9,500	14,500
總計	4,564	106,900	42,700	18,715	185,300	101,000

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 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。

⁴ 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。

2023 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 2023 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 211,900 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	產品	2023 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	應佔 建築面積 平方米
上海太平橋第 118 號地塊	高層	2,300	99%	2,300
上海蟠龍天地	高層	600	80%	500
武漢天地	高層	17,600	100%	17,600
武漢光谷創新天地	高層	64,500	50%	32,300
武漢長江天地	高層	124,300	50%	62,200
重慶天地	高層	2,600	19.80%	500
總計		211,900		115,400

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

物業發展

截至 2023 年 6 月 30 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售住宅	估計總	本集團權益	估計應佔銷售額
	建築面積	可供銷售資源		
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第 118 號地塊	2,300	0.4	99%	0.4
上海太平橋第 122 號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
上海蟠龍天地	600	0.05	80%	0.04
上海楊浦濱江 ²	22,000	4.5	60%	2.7
上海項目小計	105,500	24.2		12.7
武漢長江天地 ²	753,900	40.1	50%	20.0
武漢天地	59,300	3.5	100%	3.5
武漢光谷創新天地	161,900	4.1	50%	2.0
重慶天地	2,600	0.1	19.80%	-
其他城市項目小計	977,700	47.8		25.5
總計	1,083,200	72.0		38.2

附註：

¹ 這代表截至 2023 年 6 月 30 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

² 數字為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 第 122 號地塊於 2021 年 6 月購入，總建築面積 87,000 平方米作住宅用途，另 18,000 平方米作為零售店舖。項目於 2023 年 3 月動工興建，計劃於 2024 年第四季度推售。

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 平方米作住宅用途，另 2,000 平方米作為零售店舖。截至 2023 年 6 月 30 日，大部分住宅單位已經交付予買家，總金額人民幣 168 億元於 2023 年上半年被確認為聯營公司收入。臻庭（第 167A 號地塊）已於 2022 年 6 月推出，其中總建築面積 86,000 平方米作住宅用途。截至 2023 年 6 月 30 日，595 個單位已經交付，總金額人民幣 92 億元於 2023 年上半年被確認為合營公司收入。

上海蟠龍天地 — 景園（第 11 號地塊）及臻園（第 A05-04 號及第 A03-02 號地塊）的總建築面積為 76,000 平方米（包括地庫建築面積 5,000 平方米），已於 2022 年 7 月推售。截至 2023 年 6 月 30 日，第 11 號地塊總建築面積 55,000 平方米已經交付，於 2023 年上半年的確認銷售額達人民幣 34 億元。

上海楊浦濱江 — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 22,000 平方米作住宅用途。這個文化古蹟保育和開發項目涉及開發高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 170-400 平方米的單位。該項目預計於 2024 年年中開始預售。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

武漢天地 — 雲廷三期（第 B12 號地塊）總建築面積 71,000 平方米作住宅用途，另 1,000 平方米作為零售店舖。本集團於 2023 年 5 月推出 120 個單位，其預售價格創下武漢的最高紀錄。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊的可供銷售總建築面積 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月開始施工，於 2023 年正在銷售中。

武漢長江天地 — 該地塊於 2021 年 12 月購入，估計可供銷售作住宅用途的建築面積達 753,900 平方米。一期建築工程於 2022 年 10 月展開，計劃於 2023 年下半年開始預售。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

重慶天地 — 翡翠雲階第二期總建築面積為 95,000 平方米，其中 33,000 平方米已於 2022 年落成（當中 28,000 平方米已經售出），餘下 62,000 平方米建築面積仍在施工中。錦繡濱江（第 B5 及 B10 號地塊）總建築面積為 173,000 平方米，其中 166,000 平方米已經於 2023 年上半年落成及售出，餘下 7,000 平方米建築面積仍在施工中。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。

截至 2023 年 6 月 30 日發展中及作日後發展用途的商業物業

項目	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	本集團 權益	應佔建築面積
	平方米	平方米	平方米		平方米
太平洋新天地商業中心 (第 123 號、第 124 號地塊) ¹	162,000	84,000	246,000	25.00%	61,500
上海太平橋第 122 號地塊	-	18,000	18,000	50.00%	9,000
上海瑞虹新城第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	49.00%	58,300
上海鴻壽坊 ²	48,000	14,000	62,000	100.00%	62,000
上海項目小計	317,000	128,000	445,000		190,800
武漢天地	70,000	4,000	74,000	100.00%	74,000
武漢光谷創新天地	362,000	339,000	701,000	50.00%	350,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 ³	318,000	50.00%	159,000
佛山嶺南天地	450,000	108,000+80,000 ³	638,000	100.00%	638,000
重慶天地	328,000	170,000+25,000 ³	523,000	19.80%	103,600
其他城市項目小計	1,266,000	988,000	2,254,000		1,325,100
總計	1,583,000	1,116,000	2,699,000		1,515,900

附註：

¹ 辦公樓及購物中心將按計劃於 2024 年內分階段落成。

² 建築工程於 2020 年下半年展開，已經於 2023 年 7 月竣工。

³ 酒店用途。

土地儲備

截至 2023 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 870 萬平方米，包括 630 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 240 萬平方米的會所、停車場和其他設施，合共 14 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶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 390 萬平方米。在 630 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 230 萬平方米已經落成並持有作銷售及／或投資用途。約 170 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 230 萬平方米則持有作日後發展用途。

截至 2023 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					
已落成物業：									
上海太平橋	2,000	119,000	131,000	-	252,000	101,000	353,000	99.00% ¹	173,000
上海瑞虹新城	2,000	145,000	300,000	-	447,000	320,000	767,000	99.00% ²	221,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% ³	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	21,000	-	41,000	5,000	67,000	95,000	162,000	80.00%	54,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	-	165,000	239,000	-	404,000	280,000	684,000	100.00%	404,000
武漢光谷創新天地	-	117,000	18,000	-	135,000	155,000	290,000	50.00%	68,000
佛山嶺南天地	-	16,000	156,000	43,000	215,000	112,000	327,000	100.00%	215,000
重慶天地	-	4,000	131,000	-	135,000	392,000	527,000	99.00% ⁴	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	25,000	933,000	1,288,000	70,000	2,316,000	1,705,000	4,021,000		1,740,000
發展中物業：									
上海太平橋	87,000	162,000	102,000	-	351,000	159,000	510,000	25.00% ⁵	114,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	38,000	157,000	49.00% ⁶	58,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海楊浦濱江	22,000	-	-	-	22,000	-	22,000	60.00%	13,000
武漢天地	71,000	-	1,000	-	72,000	37,000	109,000	100.00%	72,000
武漢光谷創新天地	73,000	181,000	52,000	-	306,000	201,000	507,000	50.00%	153,000
武漢長江天地	224,000	-	7,000	-	231,000	62,000	293,000	50.00%	116,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	71,000	328,000	105,000	25,000	529,000	169,000	698,000	19.80%	105,000
小計	548,000	826,000	294,000	25,000	1,693,000	687,000	2,380,000		694,000
日後發展物業：									
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	181,000	287,000	-	565,000	-	565,000	50.00%	283,000
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	874,000	42,000	916,000	50.00%	437,000
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	727,000	757,000	687,000	110,000	2,281,000	42,000	2,323,000		1,510,000
總計土地儲備建築面積	1,300,000	2,516,000	2,269,000	205,000	6,290,000	2,434,000	8,724,000		3,944,000

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、第 132 號地塊和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00% 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、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 B5、B10、B15、B14 及 B13 號一期及二期地塊持有 19.80% 的實質權益。

⁵ 本集團在第 123 號、第 124 號地塊（作辦公樓及零售用途）持有 25.00% 的權益，在第 122 號地塊則持有 50.00% 的權益。

⁶ 本集團持有第 167 號地塊 49.00% 的權益。

投資物業

商業物業組合的市場領先者

項目	辦公樓	零售	總計	應佔	截至 2023 年	擁有權 百分比
	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	6 月 30 日 資產價值	
	平方米	平方米	平方米	平方米	人民幣十億元	
已落成物業						
上海太平橋社區						
上海新天地、 新天地時尚 II、新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	104,000	140,000	127,800	12.93	100%/99%/80%/80%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.72	44.55%
太平洋新天地商業 中心（第 132 號地塊）	31,000	-	31,000	7,800	2.62	25%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.90	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊	-	111,000	111,000	55,000	3.96	49.5%
太陽宮、 瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.79	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.55	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.47	100%
上海蟠龍天地	-	41,000	41,000	32,800	1.17	80%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	3.05	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.27	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.42	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	130,000	1.53	99%
小計	834,000	1,253,000	2,087,000	1,590,300	76.38	
土地及發展中物業						
上海太平橋社區						
太平洋新天地商業中心 （第 123 號、第 124 號地塊）	162,000	84,000	246,000	61,500	17.21	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	5.30	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.58	100%
佛山嶺南天地社區						
佛山第 A 號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.87	100%
佛山第 G 號地塊	-	1,000	1,000	1,000	0.03	100%
小計	507,000	175,000	682,000	436,800	26.99	
總計	1,341,000	1,428,000	2,769,000	2,027,100	103.37	

投資物業的估值

截至 2023 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 972.08 億元，相應的總建築面積為 2,641,700 平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的 79%、10%、6%、3%及 2%。

下表為於 2023 年 6 月 30 日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及 2023 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	2023 年上半年 公平值增加/ (減少) 人民幣百萬元	2023 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
瑞安新天地物業組合²					
已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚 II	80,000	81	8,209	1.0%	8,189
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(26)	4,071	(0.6%)	3,298
企業天地 5 號、湖濱道（聯營公司）	79,000	-	6,720	-	2,994
虹橋天地	263,000	(23)	8,900	(0.3%)	8,900
上海創智天地	252,000	(20)	8,471	(0.2%)	3,916
INNO 創智	45,000	5	1,473	0.3%	1,473
武漢天地社區	239,000	(24)	6,592	(0.4%)	6,592
佛山嶺南天地社區	142,000	13	4,188	0.3%	4,188
重慶天地社區	128,000	12	1,516	0.8%	1,501
南京國際金融中心（合營公司）	100,000	18	3,050	0.6%	1,525
小計	1,380,200	36	53,190	0.1%	42,576
投資物業—使用權資產轉租					
南京 INNO 未來城	17,000	(5)	79	(6.3%)	79
瑞安新天地物業組合合計	1,397,200	31	53,269	0.1%	42,655
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
上海蟠龍天地	41,000	-	1,166	-	933
武漢企業天地 1 號	165,000	-	2,682	-	2,682
重慶街道店舖	3,000	(10)	18	(55.6%)	18
上海鴻壽坊	62,000	(70)	2,583	(2.7%)	2,583
佛山嶺南天地社區					
佛山第 A 號地塊	254,000	(31)	1,869	(1.7%)	1,869
佛山第 G 號地塊	1,000	10	31	32.3%	31
瑞虹天地社區（合營公司）	441,000	-	15,749	-	7,796
太平洋新天地商業中心 （合營公司）	277,000	(160)	19,833	(0.8%)	4,958
其他投資物業合計	1,244,500	(261)	43,939	(0.6%)	20,878
總計	2,641,700¹	(230)	97,208	(0.2%)	63,533
總計（不包括聯營公司及合營公司）	1,744,700¹	(88)	51,856	(0.2%)	46,260

附註：

1 自用物業（總建築面積 26,000 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。

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

瑞安新天地是本集團的物業投資及管理部門，負責三大業務環節：

- 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¹

人民幣百萬元	2023 年上半年	2022 年上半年	按年 增長／(減少)
收入	1,451	1,421	2%
包括：			
- 物業投資 ²	1,095	1,085	1%
- 物業管理	266	252	6%
- 房地產資產管理	86	78	10%
- 其他	4	6	(33%)
毛利	1,068	1,057	1%
經營溢利	807	801	1%
基本溢利 ³	350	399	(12%)
	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	變動
淨資產	34,436	34,026	1%
淨資產負債率	17.3%	11.5%	5.8 個百分點

附註：

¹ 數字未經審計，並以備考方式編製。

² 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，主要是上海蟠龍天地、武漢企業天地 1 號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

³ 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 2023 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 2 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。

2023 年上半年，物業投資約佔瑞安新天地總收入的 75%。本集團的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的 61%及 39%（包括企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心）。

截至 2023 年 6 月 30 日，零售物業組合的出租率平均達 91%，續約租金保持正增長。在疫情相關的限制措施放寬後，本集團物業組合於 2023 年上半年的銷售額及客流量已分別恢復到 2021 年同期水平的 109%及 120%。

在經濟放緩及上海辦公樓供應過剩的壓力下，本集團辦公樓物業組合的表現相對堅穩，見證本集團的服務品質和旗下物業位處黃金地段的優勢。截至 2023 年 6 月 30 日，整個物業組合的平均出租率維持在 88%，續約租金保持正增長。尤其是，本集團在上海辦公樓物業的平均出租率達 92%。

投資物業的表現

下表為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 ⁶		變動 %	出租率		變動 百分點
			人民幣百萬元			2023年	2022年	
			上半年	上半年		6月30日	12月31日	
瑞安新天地物業組合								
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	211	208	1%	94%	91%	3
新天地時尚 II	零售	26,000 ¹	35	10	250%	87% ²	60%	27
瑞安廣場及 新天地廣場	辦公樓／零售	56,000	84	85	(1%)	91%	93%	(2)
虹橋天地	辦公樓／零售	263,000	205	206	(0.5%)	91%	88%	3
上海創智天地	辦公樓／零售	252,000	225	236	(5%)	91%	90%	1
INNO 創智	辦公樓／零售	45,000	32	30	7%	94%	91%	3
武漢天地社區	零售	239,000	173	178	(3%)	88%	90%	(2)
佛山嶺南天地社區	辦公樓／零售	143,000	97	97	-	93%	90%	3
重慶天地社區	零售	128,000	33	35	(6%)	96%	96%	-
租金及相關收入總額⁷		1,206,000	1,095⁷	1,085⁷	1%			
上海太平橋社區								
企業天地 5 號、 湖濱道 ³ (被分類為 聯營公司收入)	辦公樓／零售	79,000	118	124	(5%)	89%	92%	(3)
南京國際金融中心 ⁴ (被分類 為合營公司收入)	辦公樓／零售	100,000	63	59	7%	74%	73%	1
瑞安新天地物業組合合計		1,385,000⁵	1,276	1,268	1%			
瑞安新天地管理下的投資物業								
瑞虹天地社區								
月亮灣、星星堂、 瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	167	179	(7%)	84%	85%	(1)
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	36	23	57%	30%	19%	11
武漢企業天地 1 號	辦公樓	165,000	15	4	275%	22%	12%	10
蟠龍天地	零售	41,000	21	-	-	61%	-	-
總計		2,032,000	1,515	1,474	3%			

附註：

¹ 合共 19,000 平方米的可供出租建築面積於 2022 年 12 月完成資產提升計劃，並已於 2023 年 1 月重新開業。

² 2023 年上半年出租率上升是由於新天地時尚 II 重新開業。

³ 本集團擁有該物業的 44.55% 實質權益。2023 年上半年及 2022 年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 5,300 萬元及人民幣 5,500 萬元。

⁴ 本集團擁有該物業的50%實質權益。2023年上半年及2022年上半年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣3,100萬元及人民幣3,000萬元。

⁵ 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地合共6,000平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。

⁶ 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。

⁷ 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，主要是上海蟠龍天地、武漢企業天地1號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2023年上半年的租金及相關收入為人民幣10.95億元，較2022年同期的人民幣10.85億元增加1%，原因是新天地時尚II於重新開業後帶來的額外的租金貢獻。

2023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按年增長1%至人民幣12.76億元，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。

瑞安新天地管理下的其他投資物業屬於商業物業，在落成後由瑞安新天地負責管理。

零售租戶組合

於2023年6月30日

	按佔用建築面積
餐飲	30.5%
美容時尚	23.9%
娛樂	16.4%
服務	13.3%
親子	8.8%
超市及大賣場	3.1%
展示廳	2.5%
酒店及服務式公寓	1.5%
總計	100.0%

辦公樓租戶組合

於2023年6月30日

	按佔用建築面積
高科技及TMT	22.6%
生物、製藥及醫療	11.8%
專業服務	10.8%
銀行、保險及金融服務	9.4%
服務	8.3%
自動化及製造	6.9%
消費產品及貿易	6.7%
教育、文化和創新	6.2%
房地產和建築	4.5%
其他	12.8%
總計	100.0%

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若干商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2023年上半年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為420萬平方米及490萬平方米。2023年上半年，物業管理約佔瑞安新天地收入的18%。

房地產資產管理

本集團為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。落成後，武漢企業天地1號及上海蟠龍天地被納入本集團的資產管理物業組合中。截至2023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1號及2號、上海蟠龍天地，以及南京INNO未來城。本集團所管理項目的總估值從截至2022年6月30日的人民幣265億元，增至2023年6月30日的人民幣303億元，總建築面積為886,000平方米。2023年上半年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的6%。

本集團項目及最新動態

瑞安新天地物業組合

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，面向高人氣的淮海中路商業區。本集團於1996年在太平橋展開多期發展計劃，包括多個商業、辦公樓及住宅地塊。上海太平橋社區匯聚各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地5號及湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區的核心地帶，以保育文化古蹟為特色，現已成為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活格調的多重體驗，為上海居民及訪客締造優越的生活空間。上海新天地繼續吸引來自全球各地的消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶及本地活動，如上海時裝週、新天地表演藝術節的熱門場地。

新天地時尚II的資產提升計劃已經完成，並於2023年1月以全新概念進行試營業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。截至2023年6月30日，該物業的出租率達87%。

虹橋天地：

虹橋天地位處虹橋商業中心區的心臟地帶，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，前往主要交通節點十分便利，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及即將落成的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四幢辦公大樓、新天地商業地帶、購物設施、演藝及展覽中心等。虹橋商業中心區是進入長江三角洲地區的門戶，虹橋天地以其策略性地利優勢，吸引各行各業的領先企業（其中不乏財富500強企業）到來設立地區總部與分支辦事處。

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，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目集辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務於一身，緊貼知識型行業租戶的需求。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，為社區提供各種中西食肆、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店。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活動的地標。

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」創立的首批項目之一。「瑞安辦公」是我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創公司以及大中小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，提供靈活商業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。

經過成功的重新定位後，我們優化了該項目的租戶組合及餐飲服務，引入以年輕高端客戶為服務對象的新租戶，例如 Knowin 和 Harnay。武漢天地已成為武漢的零售及社交熱點，為年輕的優質顧客群提供高格調生活體驗。

佛山嶺南天地社區：

佛山嶺南天地社區是一個大型綜合城市更新社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合物業。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中部的老城中心，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，打造一個融合大都會特色與現代化設施的生活熱點，為佛山的居民和遊客提供各式各樣的露台餐廳及零售設施。

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。重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，坐擁獨特景觀，成為一個圍繞人工湖及毗鄰綠丘而建的商業及住宅社區。

該項目經重新定位，以年輕優質顧客為服務對象，錄得強勁租金增長，而出租率達 96%。重慶天地社區為附近的辦公樓租戶及居民提供各種零售、餐飲和娛樂設施。

南京國際金融中心：

本集團於 2021 年 2 月與高富諾聯合收購南京一項甲級地標式綜合用途物業，各佔 50%權益。南京國際金融中心主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業已完成資產提升計劃，這將進一步增強其增值潛力。

瑞安新天地管理下的投資物業

上海瑞虹天地社區：

瑞虹新城是一個集購物中心、辦公樓、文化及娛樂設施與住宅物業於一身的大型總體規劃綜合社區。該項目位於上海虹口區，毗鄰多所頂尖大學及中央商業區，並透過四條地鐵線（上海地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區，暢享便利交通。瑞虹新城社區匯集各種商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。瑞虹新城現正更新成為時尚的城市生活中心。

武漢企業天地 1 號：

武漢企業天地1號是位於武漢天地社區的一幢高層辦公大樓。該甲級辦公樓樓高73層，於2021年9月完工，第一批租戶已於2022年開始入駐。

上海蟠龍天地：

蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵 17 號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅 2 個地鐵站或 3 公里之遙。蟠龍天地項目於 2020 年榮膺亞太區房地產領袖高峰會獎（MIPIM Asia Awards）的「最佳未來超大型項目」（Best Future Mega Project）金獎，現已成為長三角地區的新文化地標，於 2023 年 4 月底開業後錄得強勁的人流量。

財務回顧

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月（「2023 年上半年」），本集團收入上升 46% 至人民幣 64.31 億元（2022 年上半年：人民幣 44.15 億元），主要由於物業銷售增加所致。

2023 年上半年的物業銷售上升 90% 至人民幣 46.62 億元（2022 年上半年：人民幣 24.49 億元），其中主要包括來自上海蟠龍天地的人民幣 43.46 億元（2022 年上半年：人民幣 20.65 億元）收入。

2023 年上半年的投資物業租金及相關收入合共為人民幣 11.31 億元（2022 年上半年：人民幣 10.91 億元），按年上升 4%。於 2023 年上半年，上海蟠龍天地開幕及新天地時尚 II 重開為本集團帶來額外收入。

本集團上海物業的租金及相關收入上升 5% 至人民幣 8.01 億元（2022 年上半年：人民幣 7.64 億元），佔總額 71%（2022 年上半年：70%）。2023 年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入為人民幣 3.30 億元（2022 年上半年：人民幣 3.27 億元），維持穩定。

2023 年上半年物業管理收入上升 9% 至人民幣 2.73 億元（2022 年上半年：人民幣 2.51 億元），其中人民幣 2.05 億元（2022 年上半年：人民幣 1.96 億元）來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣 6,800 萬元（2022 年上半年：人民幣 5,500 萬元）則來自住宅物業。

建築收入於 2023 年上半年下跌至人民幣 1.45 億元（2022 年上半年：人民幣 4.48 億元）。於 2022 年上半年，人民幣 3.56 億元的建築收入來自向已發展物業的業主提供裝修服務，而 2023 年上半年並無相關服務收入。

2023 年上半年毛利因收入增加而上升 5% 至人民幣 29.49 億元（2022 年上半年：人民幣 28.21 億元），而毛利率則下跌至 46%（2022 年上半年：64%），乃由於毛利率較高的物業投資的毛利貢獻比例下跌所致。

2023 年上半年的其他收入增加 65% 至人民幣 2.10 億元（2022 年上半年：人民幣 1.27 億元），主要由於 2023 年上半年確認的來自合營公司的利息收入增加所致。

2023 年上半年的銷售及市場開支上升 15% 至人民幣 1.07 億元（2022 年上半年：人民幣 9,300 萬元），乃由於 2023 年上半年確認的銷售佣金增加所致。

2023 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 5.30 億元（2022 年上半年：人民幣 5.09 億元）。

2023 年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣 8,800 萬元（2022 年上半年：增值人民幣 6,400 萬元）。上海及上海以外地區投資物業組合分別錄得人民幣 5,300 萬元及人民幣 3,500 萬元的估值虧損。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。

2023 年上半年，**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣 1.85 億元（2022 年上半年：虧損淨額人民幣 1.34 億元），包括：

	2023 年上半年 人民幣百萬元	2022 年上半年 人民幣百萬元
(虧損) / 收益		
對沖活動產生的成本	(8)	(173)
衍生金融工具公平值變動 (虧損) / 收益	(163)	58
物業及設備撥備減值虧損	(68)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	-	(15)
其他	54	(4)
總計	<u>(185)</u>	<u>(134)</u>

2023 年上半年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得收益淨額人民幣 6.89 億元（2022 年上半年：虧損淨額人民幣 7,300 萬元）。2023 年上半年的收益主要來自與大悅城於上海瑞虹新城進行的合作公司項目及重慶合夥投資組合（作為聯營公司進行披露）的物業銷售，於 2023 年上半年錄得收益人民幣 7.96 億元（2022 年上半年：虧損人民幣 1,400 萬元）。於 2023 年上半年，收益被太平洋新天地商業中心重估虧損人民幣 1.60 億元部分抵銷（2022 年上半年：虧損人民幣 1.19 億元）。本集團持有該項目的 25% 實質權益。

2023 年上半年的**財務費用**，包括匯兌差額合共為人民幣 10.68 億元（2022 年上半年：人民幣 11.76 億元）。於 2023 年上半年，利息開支總額上升 33% 至人民幣 11.18 億元（2022 年上半年：人民幣 8.39 億元），以及債務平均成本增加至 6.55%（2022 年上半年：5.12%）。其中 10%（2022 年上半年：18%）的利息開支，即人民幣 1.09 億元（2022 年上半年：人民幣 1.51 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 90%（2022 年上半年：82%）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。

2023 年上半年的**稅項**為人民幣 9.57 億元（2022 年上半年：人民幣 2.48 億元）。按年增加的部分原因是期內上海蟠龍天地物業銷售利潤增加所致。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。

2023 年上半年的**溢利**為人民幣 9.13 億元（2022 年上半年：人民幣 7.79 億元）。

2023 年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣 6.18 億元（2022 年上半年：人民幣 4.50 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	618	450	37%
投資物業的公平值減值／（增值）（扣稅）	80	(55)	
應佔合營公司業績			
— 投資物業的公平值減值／（增值）（扣稅）	13	(8)	
	<u>93</u>	<u>(63)</u>	
非控制股東權益	(13)	16	
	<u>80</u>	<u>(47)</u>	
估值變動影響的淨額			
重估前本公司股東應佔溢利	698	403	73%
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	-	116	
	<u>698</u>	<u>519</u>	34%

2023 年上半年的**每股盈利**為人民幣 7.7 分，乃按 2023 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算（2022 年上半年：人民幣 5.6 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表現，董事會決議建議派付 2023 年中期股息每股港幣 3.2 仙（2022 年上半年：每股港幣 3.6 仙）。

流動性、資金結構及負債率

於 2023 年 4 月 27 日，本公司全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司按面值 100% 取得證券化安排項下融資（「證券化安排收款」），本金總額為人民幣 44.01 億元，包括(i)人民幣 44.00 億元，按年票息率 3.9% 計息，自 2023 年 6 月至 2041 年 3 月期間每季分派，及(ii)人民幣 100 萬元，並無年票息率。證券化安排收款於上海證券交易所上市。

本集團於 2023 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計	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	7,011	1,838	527	1,134	3,512
銀行借貸—港幣	1,533	1,034	382	117	-
銀行借貸—美元	7,452	5,246	1,864	342	-
優先票據—美元	13,762	3,625	7,261	2,876	-
證券化安排收款—人民幣	4,380	40	40	155	4,145
總計	34,138	11,783	10,074	4,624	7,657

於 2023 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 122.39 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 133.68 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 27.14 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 21.92 億元）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 33.07 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 16.91 億元）。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 218.99 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 201.44 億元），權益總額為人民幣 442.00 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 444.01 億元）。本集團的淨資產負債率（以優先票據、銀行借貸及證券化安排收款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 50%（2022 年 12 月 31 日：45%）。

於 2023 年 6 月 30 日，港幣／美元借貸（包括優先票據（無對沖））扣除港幣／美元現金後約為人民幣 206.06 億元，佔借貸總額約 60%（2022 年 12 月 31 日：40%）。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 45.46 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 21.96 億元）。

抵押資產

於 2023 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 371.49 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 355.36 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 140.18 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 106.62 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2023 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 50.52 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 57.71 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 2019 年至 2021 年期間發行以美元計值的優先票據。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 2023 年 6 月 30 日，本集團已訂立約 2.00 億美元的遠期合約以對沖美元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 2023 年 6 月 30 日，本集團擁有不同浮息的未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、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 5.00 億港幣介乎 0.54% 至 2.75% 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 2023 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 2023 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 15.82 億元（2022 年 12 月 31 日：人民幣 19.83 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2023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2023年6月30日止6個月 (未經審核)		截至2022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
收入	4	7,237	6,431	5,313	4,415
銷售成本		(3,918)	(3,482)	(1,918)	(1,594)
毛利		3,319	2,949	3,395	2,821
其他收入	5	236	210	153	127
銷售及市場開支		(120)	(107)	(112)	(93)
一般及行政開支		(596)	(530)	(613)	(509)
投資物業的公平值(減值)/增值額		(99)	(88)	77	64
其他收益及虧損	5	(208)	(185)	(161)	(134)
應佔聯營公司及合營公司業績		775	689	(88)	(73)
財務費用,包括匯兌差額	6	(1,202)	(1,068)	(1,415)	(1,176)
稅項前溢利	7	2,105	1,870	1,236	1,027
稅項	8	(1,077)	(957)	(298)	(248)
期間溢利		1,028	913	938	779
以下應佔：					
本公司股東		696	618	542	450
附屬公司的非控制股東		332	295	256	213
永久資本證券持有者		-	-	140	116
		332	295	396	329
		1,028	913	938	779
本公司股東應佔每股盈利	10				
—基本		港幣 8.7 仙	人民幣 7.7 分	港幣6.7仙	人民幣5.6分
—攤薄		港幣 8.7 仙	人民幣 7.7 分	港幣6.7仙	人民幣5.6分

中期簡明綜合全面收益表

	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)		截至 2022 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	1,028	913	938	779
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	(718)	(638)	1	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約公平值變動的有效部分	75	67	548	455
指定為現金流量對沖利率掉期公平值變動的有效部分	-	-	42	35
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(44)	(39)	(671)	(558)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面開支	(21)	(19)	(61)	(51)
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
轉撥自物業及設備至已完工投資物業之重估盈餘，已扣稅	7	6	17	14
期間其他全面開支	(701)	(623)	(124)	(104)
期間全面總收入	327	290	814	675
以下應佔全面總 (開支) / 收入：				
本公司股東	(8)	(8)	408	338
附屬公司的非控制股東	335	298	266	221
永久資本證券持有者	-	-	140	116
	335	298	406	337
	327	290	814	675

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		51,933	51,665
於聯營公司的權益		8,805	8,010
於合營公司的權益		14,043	13,154
物業及設備		1,045	1,197
使用權資產		18	46
應收賬款、按金及預付款項	11	316	298
已抵押銀行存款		-	2,192
向一名非控制股東的貸款		19	22
遞延稅項資產		95	282
其他非流動資產		93	106
		76,367	76,972
流動資產			
發展中待售物業		1,726	4,541
待售物業		1,904	1,759
應收賬款、按金及預付款項	11	2,454	1,603
聯營公司欠款		308	193
向合營公司的貸款／合營公司欠款		4,885	4,926
有關連公司欠款		421	411
合約資產		234	322
衍生金融工具		68	492
已抵押銀行存款		2,714	-
銀行結餘及現金		9,525	11,176
預繳稅項		140	26
分類為待售資產		2,457	2,457
		26,836	27,906
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	4,955	5,311
合約負債		3,869	5,416
銀行借貸		8,118	8,069
優先票據		3,625	3,491
證券化安排收款		40	-
稅項負債		3,618	4,035
應付附屬公司非控制股東款項		63	204
應付聯營公司款項		478	557
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項		235	45
應付有關連公司款項		354	357
一項租金保證安排產生的負債		28	28
租賃負債		10	11
		25,393	27,524
流動資產淨值		1,443	382
總資產減流動負債		77,810	77,354

中期簡明綜合財務狀況表—續

	附註	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動負債			
銀行借貸		7,878	12,188
優先票據		10,137	9,764
證券化安排收款		4,340	-
遞延稅項負債		4,789	4,799
應付賬款、已收按金及應計費用	12	578	560
一間聯營公司所提供的貸款		5,825	5,575
租賃負債		52	56
界定福利負債		11	11
		<u>33,610</u>	<u>32,953</u>
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		38,530	39,004
		<u>38,676</u>	<u>39,150</u>
本公司股東應佔權益		<u>38,676</u>	<u>39,150</u>
非控制權益		5,524	5,251
		<u>5,524</u>	<u>5,251</u>
權益總額		<u>44,200</u>	<u>44,401</u>
權益及非流動負債總額		<u><u>77,810</u></u>	<u><u>77,354</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註：

1. 一般事項

截至 2023 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 2022 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 2023 年 6 月 30 日止 6 個月按人民幣 1.000 元兌港幣 1.1253 元換算，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。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所用的會計政策與編製本集團截至 2022 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，惟以下於本財政資料期間首次生效之新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）之採納除外。

國際財務報告準則第 17 號	保險合約
國際財務報告準則第 17 號的修訂	保險合約
國際財務報告準則第 17 號的修訂	首次應用國際財務報告準則第 17 號及 國際財務報告準則第 9 號—比較資料
國際會計準則第 1 號的修訂及國際財務報告 準則實務說明第 2 號	披露會計政策
國際會計準則第 8 號的修訂	有關會計估計的定義
國際會計準則第 12 號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項
國際會計準則第 12 號的修訂	國際稅務改革—支柱二法規架構

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第 1 號的修訂要求實體披露重要會計政策資訊，而非重大會計政策。在連同載入實體財務報告的其他資訊一併考量時，倘合理預期會計政策資訊將會影響以財務報表作一般用途的主要使用者對該等財務報表基準作出的決定，則有關資訊屬重大資訊。國際財務報告準則實務說明第 2 號的修訂提供有關如何應用會計政策披露的重要性概念之非強制性指引。本集團自 2023 年 1 月 1 日起應用該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期將會影響本集團年度綜合財務報表的會計政策披露。

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) 國際會計準則第 8 號的修訂澄清會計估計變動及會計政策變動之間的區分。會計估計界定為財務報表中面對計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入值以進行會計估計。本集團已將該等修訂應用於 2023 年 1 月 1 日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策調整至與該等修訂一致，該等修訂對本集團財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第 12 號的修訂「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」收窄國際會計準則第 12 號的初始確認豁免的範圍，導致不再適用於引起相同應課稅及可扣減臨時差異（例如租賃及除役責任）的交易。因此，實體需要就該等交易產生臨時差異確認遞延稅項資產（前提是有充足應課稅溢利）及遞延稅項負債。本集團已就截至 2022 年 1 月 1 日租賃相關臨時差異應用該等修訂，而任何累計影響確認為於該日對保留溢利或權益其他組成部分（如適用）的調整。此外，本集團已將該等修訂提前應用於 2022 年 1 月 1 日或之後發生的交易（租賃除外）。該等修訂對本集團財務報表並無任何重大影響。
- (d) 國際會計準則第 12 號的修訂「國際稅務改革—支柱二法規架構」引入實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二法規架構引起的遞延稅項確認與披露的強制性臨時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以協助財務報表使用者更好地了解實體承擔的支柱二所得稅，包括於支柱二法規生效期間獨立披露支柱二所得稅相關即期稅項，以及於該法規實施或大致上實施惟尚未生效期間有關該等實體承擔的支柱二所得稅的已知或合理估計資料。實體需要披露有關 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間該等實體承擔的支柱二所得稅資料，惟無須披露截至 2023 年 12 月 31 日或之前止任何中期期間的相關資料。本集團追溯應用該等修訂。由於本集團並非屬於支柱二法規架構範圍內，該等修訂對本集團並無任何影響。

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	
	2023 年	2022 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	<u>4,662</u>	<u>2,449</u>
物業管理：		
物業管理費收入	<u>273</u>	<u>251</u>
建築	145	448
其他	<u>220</u>	<u>176</u>
	<u>5,300</u>	<u>3,324</u>
地區市場		
上海	4,966	2,484
武漢	243	731
佛山	64	64
重慶	16	36
南京	11	9
	<u>5,300</u>	<u>3,324</u>
收入確認時間點		
於特定時間點	4,662	2,449
隨時間	<u>638</u>	<u>875</u>
	<u>5,300</u>	<u>3,324</u>

4A. 收入資料一續

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	
	2023 年	2022 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	4,662	2,449
物業管理：		
物業管理費收入	273	251
建築	145	448
其他	220	176
客戶合約產生的收入	5,300	3,324
物業投資：		
(物業投資分部)		
投資物業已收租金收入	1,020	987
租金相關收入	111	104
總計	6,431	4,415

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. 分部資料一續

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	報告分部總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入							
本集團分部收入	<u>4,662</u>	<u>1,131</u>	<u>273</u>	<u>145</u>	<u>6,211</u>	<u>220</u>	<u>6,431</u>
分部業績							
本集團分部業績	<u>1,658</u>	<u>732</u>	<u>42</u>	<u>7</u>	<u>2,439</u>	<u>16</u>	<u>2,455</u>
利息收入							188
應佔聯營公司及合營 公司業績							689
財務費用，包括匯兌 差額							(1,068)
其他收益及虧損							(185)
未分類收入							21
未分類開支							(230)
稅項前溢利							<u>1,870</u>
稅項							<u>(957)</u>
期間溢利							<u>913</u>

4B. 分部資料一續

截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）

	物業發展	物業投資	物業管理	建築	報告分部總計	其他	綜合
	人民幣百萬元						
分部收入							
本集團分部收入	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

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。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

5. 其他收入、其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	108	91
向合營公司貸款的利息收入	80	24
已收地方政府補貼	17	8
其他	5	4
	<u>210</u>	<u>127</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
對沖活動產生的成本	(8)	(173)
衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益	(163)	58
物業及設備撥備減值虧損	(68)	-
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	-	(15)
其他	54	(4)
	<u>(185)</u>	<u>(134)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)
借貸之利息	730	479
優先票據之利息	387	358
租賃負債之利息開支	1	2
	<u>1,118</u>	<u>839</u>
利息開支總額		
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	(109)	(151)
	<u>1,009</u>	<u>688</u>
列入損益表之利息開支	21	477
匯兌虧損淨額	38	11
其他		
	<u>1,068</u>	<u>1,176</u>

7. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除／（計入）：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
物業及設備折舊	61	59
使用權資產折舊	3	4
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	29	32
	<hr/>	<hr/>
	31	34
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	528	512
退休福利成本	25	22
	<hr/>	<hr/>
	553	534
僱員福利開支總額	584	568
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	(52)	(48)
	<hr/>	<hr/>
	532	520
應收賬款撥備減值虧損	-	15
已售物業成本確認為開支	2,869	848
撥備／（撥回）待售物業減值虧損 （包含在「銷售成本」中）	27	(2)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	8
	<hr/>	<hr/>

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年	2022 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	8	5
中國企業所得稅		
— 期間支出	348	161
遞延稅項		
— 期間支出 / (抵免)	177	(359)
中國土地增值稅		
— 期間支出	294	311
中國預提所得稅		
— 期間支出	130	130
	<u>957</u>	<u>248</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。

本集團各中國公司的期內估計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	
	2023 年	2022 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已支付 2022 年末期股息每股港幣 6.4 仙 (2022 年：已支付 2021 年末期股息每股港幣 8.4 仙)	466	574

經考慮本期間本集團的財務表現，董事會建議派發 2023 年中期股息每股港幣 3.2 仙（2022 年上半年：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	
	2023 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022 年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本／攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	618	450
	<hr/>	<hr/>
股份數目	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2023 年 百萬 (未經審核)	2022 年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,009	8,044
	<hr/>	<hr/>
潛在攤薄普通股股份的影響 (附註(b))	-	-
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,009	8,044
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股基本盈利 (附註(c))	人民幣 7.7 分 港幣 8.7 仙	人民幣 5.6 分 港幣 6.7 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股攤薄盈利 (附註(c))	人民幣 7.7 分 港幣 8.7 仙	人民幣 5.6 分 港幣 6.7 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 2022 年 6 月 30 日止 6 個月：17,710,250 股）股份後計算得出。
- 由於尚未行使購股權的行使價高於截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。所有購股權已於 2022 年 7 月 3 日失效。
- 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 2023 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1253 元及截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2034 元換算。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
— 應收租金	316	298
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
— 應收租金	106	140
— 商品和服務	238	160
— 經營租賃應收款項	77	84
拆遷費用的預付款項 (附註(a))	1,597	640
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	26	123
其他按金、預付款項及應收款項	382	434
可收回增值稅	28	22
	<u>2,454</u>	<u>1,603</u>

附註：

(a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(b) 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。

於 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 2.38 億元及人民幣 1.60 億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 7.37 億元（2022 年：人民幣 6.82 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 74%（2022 年：65%）未逾期，13%（2022 年：14%）的逾期天數少於 90 日，13%（2022 年：21%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 9,500 萬元（2022 年：人民幣 1.45 億元）逾期已超過 90 日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2023年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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(附註)	2,590	3,103
土地及應付拆遷成本	718	783
契稅及其他應付稅項	99	81
投資物業租金的已收按金及預收款項	441	382
應付增值稅	221	109
合約負債產生的增值稅	232	322
其他應付賬款及應計費用	654	531
	<u>4,955</u>	<u>5,311</u>
非即期部分包括以下項目：		
土地及應付拆遷成本	45	45
投資物業租金的已收按金及預收款項	533	515
	<u>578</u>	<u>560</u>

附註：

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 25.90 億元(2022 年：人民幣 31.03 億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 96%(2022 年：92%)的賬齡少於 30 日，2%(2022 年：7%)的賬齡介乎 31 日至 90 日，2%(2022 年：1%)的賬齡超過 90 日。

市場展望

2023 年上半年，美國為抑制通脹而持續加息，導致流動性緊絀和借貸成本高企，債務融資受阻，令全球經濟增速放緩。與此同時，供應鏈瓶頸有所舒緩，能源價格動蕩逐漸消減，令美國和歐盟的通脹率於 2023 年 6 月分別回落至 3.0%及 5.5%。國際貨幣基金組織預計發達國家經濟軟著陸，增速從 2022 年的 2.7%放緩至 2023 年的 1.5%，而全球經濟增長將從 2022 年的 3.5%回落至 2023 年及 2024 年 3.0%的水平。

新冠防疫措施解除後，2023 年上半年中國錄得 5.5%的 GDP 增長，其中消費支出對經濟增長的貢獻率達到 77.2%。固定資產投資及商品零售額於上半年分別增長 3.8%及 8.2%，然而由於外需疲軟及投資信心低迷，出口與外商直接投資分別下降 3.2%及 2.7%。住宅市場在一季度回暖後，復蘇態勢放緩。2023 年上半年，住房銷售收入增長 3.7%，但銷售面積卻減少 2.8%。為了緩解樓市頹勢，中國人民銀行於 2023 年 6 月下調一年期和五年期貸款基準利率 10 個基點，以重振市場對房地產行業的信心。

儘管政府承諾加強對房地產業提供資金支持，但受財務困境影響的開發商仍面對艱難的融資環境。中國前 50 大房地產商中，已有 23 家出現債務違約或未能如期還款，引發了金融市場恐慌。中央和多個地方政府紛紛放寬購房限制，並下調了房貸利率和首付比例，以提振市場信心及創造良好氛圍，支持房地產業取得平穩健康發展。然而，開發商資金緊絀，出售資產及債務重組的進展緩慢，市場風險蔓延效應高企。有鑒於此，中央政治局已決定採取行動，推出更多穩定房地產市場的逆週期措施。

由於受到經濟疲軟及企業利潤增長放緩的衝擊，上海甲級辦公樓市場需求大幅放緩。租賃查詢在 2023 年初有所增加，但二季度以來，許多企業選擇裁減人手來控制營運成本，推遲了擴張業務的計劃。根據仲量聯行(JLL)發佈的數據，2023 年上半年上海甲級辦公樓的淨吸納量為 219,000 平方米，按年下降 31.6%。由於新增供應充足，中央商務區(CBD)辦公樓的空置率上升 1.1%至 11.9%，而租金則下跌 3.3%。下半年在供應量增加的背景下，上海辦公樓市場短期的前景依然乏善可陳。

2023 年上半年，上海零售業銷售額增長 6.8%，其中餐飲業收入大幅上升 21.4%。在商業零售行業，隨著政府取消清零政策，商場的客流量已回復正常。雖然積壓的消費力得到釋放，但消費情緒仍然疲軟，許多零售商對擴張持觀望態度。JLL 的數據顯示，上半年上海零售物業租金繼續走低，核心商圈首層租金較 2022 年上半年下跌 5.6%。預期政府將採取刺激消費的政策，零售物業租金的頹勢在 2023 年下半年有所緩和。

疫情後上海經濟逐漸恢復，上半年 GDP 取得 9.7%增長。目前十多個與「長三角區域一體化」相關的基礎設施項目正在進行，其中包括 3 月正式動工的上海東站項目。近日連接蘇州與上海的城際地鐵 11 號線已投入營運，標誌著長三角經濟融合更加緊密，將有助於整個區域實現協同發展。此外，62 個城中村改造項目已獲批准，其中 10 個將於今年啟動。政府最近推出了 16 項措施，包括人民幣 6.8 萬億元互聯網服務平台的投資計劃。

2023 年上半年，重慶 GDP 增速為 4.6%，較 2022 年高 2.0%。新能源汽車等新興產業快速發展，將推動經濟轉型和高質量發展。近期重慶公佈了一項五年計劃，致力提升研發能力、打造科技產業集群和優化創新創業生態系統，目標是將高新技術企業的數量增加一倍。此外，政府制定了《重慶市推動成渝地區雙城經濟圈建設行動方案（2023—2027 年）》，將聚焦提升重慶與成都的經濟合作和創新發展，使區域經濟成為推動經濟發展的強大動力。

2023 年上半年，武漢取得 5.0% 的 GDP 增長，其中固定資產投資、房地產投資及商品零售額分別增長 5.3%、7.7% 及 9.0%。在政府放寬住房限購政策的利好影響下，房交會的成交暢旺。值得關注的是，武漢計劃建設濱江高端服務產業帶，旨在打造金融保險、創意設計和文旅企業產業集群。近日，國家發展和改革委員會批准了《武漢都市圈發展規劃》，此舉將進一步凝聚城市經濟活力，提升武漢在華中地區的影響力。

佛山經濟在製造業逐步復甦的支持下，2023 年上半年 GDP 增速為 5.2%。近年佛山積極推動數字經濟發展、加快產業升級轉型，力爭全年工業產值達到人民幣 3 萬億元。政府計劃大力發展新能源汽車、高端裝備製造、軟件、醫療保健、機器人等戰略新興產業。為刺激房地產市場，政府下調了房貸利率和首付比例，並放寬戶籍登記規定，這些扶持措施將為佛山房地產市場逐步復甦提供支持。

2023 年上半年，受零售、酒店和餐飲業復甦的帶動，南京實現 5.6% 的經濟增長。目前多個大型投資項目正處於施工階段，包括南京北站樞紐高速公路、中船麥格雷戈船舶裝備研發製造基地，以及南京機器人產業園。在普華永道城市競爭力排行榜上，南京憑藉交通運輸、城市規劃和智力資本等方面的優勢，連續四年排名全國第六。為穩定南京房地產市場，市政府出台了一系列扶持政策，包括為符合條件的購房者提供補貼、放寬限購，及寬鬆的公積金政策等。

在地緣政局緊張、匯價波動、經貿增長放緩的影響下，全球經濟將持續面臨嚴峻的挑戰和不確定性。有鑑於此，中國將採取提振企業和家庭信心的經濟政策，以確保宏觀經濟達到 5.0% 左右的增長目標。政府強調要加大政策力度，支持創造大量就業的民營經濟，進一步優化房地產市場政策，滿足首次置業和換樓人士的需求，緩解市場無序調整的風險。面對房地產市場動盪、汰弱留強的態勢，財務穩健的房企將有較大的優勢迎接挑戰，把握逐漸呈現的機遇。

中期股息

董事會宣佈約於 2023 年 9 月 22 日派發截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 3.2 仙（2022 年：每股港幣 3.6 仙），合計約人民幣 2.37 億元（2022 年：人民幣 2.56 億元），予於 2023 年 9 月 8 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 2023 年 9 月 8 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辦理登記，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

於截至 2023 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。於截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用守則條文，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。沈達理先生及吳雅婷女士為本公司獨立非執行董事，因其他事務而未能出席本公司於 2023 年 5 月 24 日舉行之股東周年大會（「2023 年股東周年大會」）。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了 2023 年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至 2023 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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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 2023 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 2023 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,084 人（2022 年 12 月 31 日：3,098 人），其中包含物業管理人員 1,541 人（2022 年 12 月 31 日：1,545 人），建築及裝修業務人員 151 人（2022 年 12 月 31 日：172 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 2023 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 2023 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

在這樣一個充滿挑戰的時期，經驗豐富的董事會所肩負的角色尤為重要，我謹藉此機會感謝董事會同寅為我們不斷提供寶貴意見。一項正確的戰略要取得成功，需要集團上下全心投入。我謹代表董事會，衷心感謝管理團隊和員工齊心協力，使集團繼續沿著正確軌道向前邁進。我亦要感謝股東、業務夥伴和客戶的不懈支持。未來無疑會有更多的挑戰，但我相信亦會出現更多我們可以把握的發展良機。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2023 年 8 月 22 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、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

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