

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)

2018 年中期業績公佈

摘要

- **收益顯著增長：**2018 年上半年的收益顯著增長 87% 至人民幣 190.32 億元，包括分別來自一般物業銷售及其他資產處置的人民幣 29.07 億元及人民幣 149.81 億元。此外，期內的租金及相關收入為人民幣 9.48 億元。酒店、建築及其他收入為人民幣 1.96 億元。
- **股東應佔溢利增長 36%：**由於收益強勁，2018 年上半年的期間溢利為人民幣 14.79 億元，而 2017 年上半年的期間溢利為人民幣 11.68 億元。2018 年上半年的股東應佔溢利按期上升 36% 至人民幣 12.25 億元。
- **穩健資產負債表克服短期不明朗因素：**於 2018 年 6 月 30 日，淨資產負債率進一步降至 43%，較 2017 年 12 月 31 日的 51% 下跌 8 個百分點。現金及銀行存款為人民幣 113.00 億元，保持穩健。穩健的資產負債狀況將有助集團克服全球經濟任何可能發生的短期不明朗因素，及把握任何有吸引力的投資機會。
- **輕資產策略得到穩步推行：**集團透過出售上海瑞虹新城第 1 號及第 7 號地塊住宅存貨的 49.5% 實質權益，繼續貫徹輕資產策略，這使集團能夠錄得大額利潤以釋放這些資產的價值，提高股東回報。
- **上海優質商業物業組合持續增長：**於 2018 年 7 月，集團與戰略性合作夥伴成功投得位於黃浦區太平橋項目的一幅大型商業用地，這是近年上海可供出售的一幅最大並位於最市中心的商業用地之一。計入這地塊，集團於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達 1,670,000 平方米。已經落成總建築面積 733,000 平方米，並持有作為長期投資，總建築面積 73,000 平方米處於改造階段，將於 2018 年下半年完工；其餘總建築面積 787,000 平方米則正處於發展階段或持有作日後發展用途。總資產值按現狀計算約為人民幣 594 億元，其中本集團應佔約人民幣 316 億元。此外，總建築面積為 79,000 平方米的上海企業天地 5 號亦為集團旗下管理的資產。

業績摘要

	2018 年上半年	2017 年上半年	按期變動 增長/(減少)
合約物業銷售			
合約物業銷售（人民幣百萬元）	13,728	8,530	61%
合約物業銷售總建築面積（不包括其他資產處置）	202,300 平方米	112,700 平方米	80%

主要財務信息（人民幣百萬元）

收益	19,032	10,166	87.2%
毛利	5,171	4,418	17.0%
期間溢利	1,479	1,168	26.6%
本集團股東應佔溢利	1,225	898	36.4%
核心溢利	2,137	1,487	43.7%

主要財務比例

毛利率	27%	43%	(16 個百分點)
一般物業銷售之毛利率	53%	39%	14 個百分點
淨利率	7.8%	11.5%	(3.7 個百分點)
每股盈利（基本），人民幣分	15.2	11.2	36%

主要財務狀況數據（人民幣百萬元）

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	變動
總資產	106,210	114,292	(7.1%)
現金及銀行存款總額	11,300	16,760	(32.6%)
總債務	32,791	41,699	(21.4%)
負債淨額	21,491	24,939	(13.8%)
權益總額	50,002	49,175	1.7%
期末淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	43%	51%	(8 個百分點)
期末債務平均成本	5.4%	5.8%	(0.4 個百分點)

土地儲備（總建築面積，百萬平方米）

	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	
可供出租及可供銷售土地儲備（總額）	6.8	9.5	(28%)
可供出租及可供銷售土地儲備（本集團應佔）	4.4	5.9	(25%)

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（總稱為「本集團」）截至2018年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至2018年6月30日		截至2017年6月30日	
		止6個月 (未經審核)		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
營業額					
- 本集團	4	23,360	19,032	11,525	10,166
- 應佔合營公司		49	40	-	-
		23,409	19,072	11,525	10,166
本集團收益	4	23,360	19,032	11,525	10,166
銷售成本		(17,013)	(13,861)	(6,516)	(5,748)
毛利		6,347	5,171	5,009	4,418
其他收入		178	145	233	206
銷售及市場開支		(178)	(145)	(161)	(142)
一般及行政開支		(542)	(442)	(477)	(421)
經營溢利	5	5,805	4,729	4,604	4,061
透過出售附屬公司					
出售投資物業的收益		-	-	21	19
餘下投資物業的公平值增值淨額		49	40	235	207
其他收益及虧損	6	(620)	(505)	(9)	(8)
應佔合營公司及聯營公司虧損		(5)	(4)	(285)	(251)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,224)	(997)	(1,138)	(1,004)
減值虧損，扣除撥回		(225)	(183)	-	-
稅項前溢利		3,780	3,080	3,428	3,024
稅項	8	(1,965)	(1,601)	(2,104)	(1,856)
期間溢利		1,815	1,479	1,324	1,168
以下應佔：					
本公司股東		1,503	1,225	1,018	898
可換股永久資本證券持有者		66	54	66	58
永久資本證券持有者		154	125	206	182
附屬公司的非控制股東		92	75	34	30
		312	254	306	270
		1,815	1,479	1,324	1,168
每股盈利	10				
基本		港幣 18.7 仙	人民幣 15.2 分	港幣 12.7 仙	人民幣 11.2 分
攤薄		港幣 18.1 仙	人民幣 14.8 分	港幣 12.6 仙	人民幣 11.1 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2018 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)		截至 2017 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	1,815	1,479	1,324	1,168
其他全面收入 (開支)				
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	4	3	35	31
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	369	301	(580)	(512)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(393)	(320)	352	311
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估值稅後增加	10	8	-	-
應佔一間合營公司其他全面收入	37	30	-	-
期間其他全面收入 (開支)	27	22	(193)	(170)
期間全面總收入	1,842	1,501	1,131	998
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,530	1,247	825	728
可換股永久資本證券持有者	66	54	66	58
永久資本證券持有者	154	125	206	182
附屬公司的非控制股東	92	75	34	30
	312	254	306	270
	1,842	1,501	1,131	998

簡明綜合財務狀況表

附註 2018年6月30日 2017年12月31日
 人民幣百萬元 人民幣百萬元
 (未經審核) (經審核)

非流動資產

投資物業		49,088	47,989
物業、廠房及設備		1,108	1,187
於聯營公司的權益		5,014	1,030
於合營公司的權益		6,127	6,584
應收賬款、按金及預付款項	11	353	1,088
已抵押銀行存款		668	2,134
衍生金融工具		340	342
遞延稅項資產		1,125	992
其他非流動資產		41	42
		63,864	61,388

流動資產

發展中待售物業		12,166	18,112
待售物業		7,304	8,058
應收賬款、按金及預付款項	11	9,321	7,520
有關連公司欠款		634	642
向聯營公司的貸款		1,260	-
向合營公司的貸款／合營公司欠款		832	660
合約資產		110	-
合約工程客戶欠款		-	126
衍生金融工具		87	-
已抵押銀行存款		626	19
銀行結餘及現金		10,006	14,607
		42,346	49,744

待售資產

		-	3,160
		42,346	52,904

流動負債

應付賬款、已收按金及應計費用	12	7,330	10,369
合約負債		3,184	-
應付有關連公司款項		345	347
應付附屬公司非控制股東款項		9	8
附屬公司一名非控制股東所提供的貸款		1,680	1,651
稅項負債		3,346	3,443
銀行借貸—於一年內到期		9,550	9,596
優先票據		-	5,781
衍生金融工具		-	214
租金保證安排產生的負債		170	177
		25,614	31,586

與待售資產相關的負債

		-	8
		25,614	31,594

流動資產淨值

		16,732	21,310
--	--	---------------	---------------

總資產減流動負債

		80,596	82,698
--	--	---------------	---------------

簡明綜合財務狀況表（續）

	2018年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備		
股本	146	146
儲備	38,901	38,136
本公司股東應佔權益	<u>39,047</u>	<u>38,282</u>
可換股永久證券	1	1
可換股永久資本證券	1,346	1,345
永久資本證券	4,054	4,052
附屬公司的非控制股東	5,554	5,495
	<u>10,955</u>	<u>10,893</u>
權益總額	<u>50,002</u>	<u>49,175</u>
非流動負債		
銀行借貸—於一年後到期	16,018	21,397
優先票據	7,223	4,925
租金保證安排產生的負債	388	551
遞延稅項負債	6,960	6,645
界定福利負債	5	5
	<u>30,594</u>	<u>33,523</u>
權益及非流動負債總額	<u>80,596</u>	<u>82,698</u>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表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。

2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2274 元換算，及截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1337 元換算。

3. 主要會計政策

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除因採用新訂及經修訂國際財務報告準則引起的會計政策變動外，截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團簡明綜合財務報表首次採用下列於 2018 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的新訂及經修訂：

國際財務報告準則第 9 號	金融工具
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約產生的收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 22 號	外幣交易及預付交易款
國際財務報告準則第 2 號的修訂	以股份付款的交易的分類及計量
國際財務報告準則第 4 號的修訂	與國際財務報告準則第 4 號「保險合約」一併應用 國際財務報告準則第 9 號「金融工具」
國際會計準則第 28 號的修訂	對 2014 年至 2016 年周期之國際財務報告準則之 年度改進的一部分
國際會計準則第 40 號的修訂	投資物業的轉換

本集團已根據各準則及修訂的相關過渡條文採用新訂及經修訂國際財務報告準則，導致會計政策、已呈報金額及／或披露出現下文所述變動。

3. 主要會計政策（續）

3.1 採用國際財務報告準則第 15 號的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次採用國際財務報告準則第 15 號。財務報告準則第 15 號取代國際會計準則第 18 號「收入」、國際會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋。

本集團確認來自以下主要來源的收益：

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

辦公室及商舖／商場出租收入將繼續根據國際會計準則第 17 號「租賃」入賬，而發展及銷售物業收入將根據國際財務報告準則第 15 號入賬。

本集團已追溯採用國際財務報告準則第 15 號，而初步採用該準則的累計影響於首次採用日期（即 2018 年 1 月 1 日）確認。於首次採用日期的任何差額乃於期初保留盈利（或權益其他組成部分（如適用））予以確認，而比較資料並未重列。此外，根據國際財務報告準則第 15 號的過渡條文，本集團選擇僅就於 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合約追溯採用該準則。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第 18 號、國際會計準則第 11 號及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

3.1.1 採用國際財務報告準則第 15 號引起的會計政策主要變動

國際財務報告準則第 15 號引入了收入確認 5 步法：

- 步驟 1：識別與一名客戶訂立的合約
- 步驟 2：識別合約的履約責任
- 步驟 3：釐定交易價格
- 步驟 4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟 5：於該實體完成一項履約責任時確認收入。

根據國際財務報告準則第 15 號，本集團於完成一項履約責任時（即於履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時）確認收入。

履約責任指可明確區分的個別商品及服務（或一組商品或服務）或一系列可明確區分且實質相同的商品或服務。

3. 主要會計政策（續）

3.1 採用國際財務報告準則第 15 號的影響及會計政策變動（續）

3.1.1 採用國際財務報告準則第 15 號引起的會計政策主要變動（續）

控制權可隨時間或於特定時間點轉移。倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的收款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得個別商品或服務控制權的時間點確認。

至於物業發展及於某個時間點轉移物業控制權的銷售合約，收入於客戶取得已完工物業的控制權且本集團擁有現時收款權並很有可能收取代價時予以確認。

呈列合約資產及負債

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利（尚未成為無條件）。合約資產根據國際財務報告準則第 9 號對減值進行評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價（或代價到期應收），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

變量代價

至於包含變量代價的合約，本集團使用(a)預期價值法或(b)最有可能收取金額（視乎何種方法能更準確預測本集團將有權收取的代價金額而定）以估計其將有權收取的代價金額。

只有於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時變量代價計入交易價格很大機會不會導致日後出現大額收入撥回時，估計變量代價金額方會計入交易價格。

於各報告期結束時，本集團會更新估計交易價格（包括更新其對估計變量代價是否受限所作出的評估），以真實反映於報告期結束時的現況及於報告期間的狀況變動。

3. 主要會計政策（續）

3.1 採用國際財務報告準則第 15 號的影響及會計政策變動（續）

3.1.1 採用國際財務報告準則第 15 號引起的會計政策主要變動（續）

存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘協定付款時間（不論以明示或暗示方式）為客戶或本集團帶來就向客戶轉讓商品或服務融資的重大利益，本集團會就資金時間值影響調整已承諾代價金額。在此等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論於合約內有否明示融資承諾，或合約訂約方協定的付款條款有否暗示融資承諾，重大融資組成部分均可能存在。

就付款與轉讓相關商品或服務之間相距少於一年的合約而言，本集團採取可行權宜方法，不會就任何重大融資組成部分調整交易價格。至於客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務相距超過一年的合約，交易價格會就融資組成部分的影響（如屬重大）作出調整。截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月，未識別出重大融資組成部分。

取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本指本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘無法取得合約，則不會產生相關成本。

倘預期將能彌補該等成本（銷售佣金），本集團會將該等成本確認為資產，就此確認的資產其後按與向客戶轉讓與該資產相關的商品或服務一致的系統性基準於損益賬攤銷。資產須進行減值審視。

本集團採取可行權宜方法，支銷取得合約產生的一切遞增成本，前提是相關成本於一年內於損益賬悉數攤銷。

3.1.2 首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的影響概要

經計及附註 3.1.1 所載首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的會計政策變動，本公司董事認為首次採用國際財務報告準則第 15 號對本集團簡明綜合財務報表或收益確認的時間及金額概無重大影響。

3. 主要會計政策（續）

3.1 採用國際財務報告準則第 15 號的影響及會計政策變動（續）

3.1.2 首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的影響概要（續）

本集團對 2018 年 1 月 1 日的簡明綜合財務報表已確認金額作出以下調整，而未受變動影響的項目並無呈列。

		過往於 2017 年 12 月 31 日 呈報的 賬面值 人民幣百萬元	重新分類 人民幣百萬元	於 2018 年 1 月 1 日根據 國際財務報告準則 第 15 號計算的 賬面值* 人民幣百萬元
	附註			
流動資產				
合約資產	a	-	126	126
合約工程客戶欠款	a	126	(126)	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動負債				
應付賬款、已收按金 及應計費用	b	10,369	(2,889)	7,480
合約負債	b	-	2,889	2,889
		<hr/>	<hr/>	<hr/>

*本欄所載金額乃未就採用國際財務報告準則第 9 號作出調整。

(a) 就過往根據國際會計準則第 11 號入賬的建築合約而言，本集團繼續採用輸入法估計直至首次採用國際財務報告準則第 15 號日期已履行的履約責任。人民幣 1.26 億元的合約工程客戶欠款重新分類至合約資產。

(b) 於 2018 年 1 月 1 日，就有關過往於應付賬款、已收按金及應計費用呈列的物業銷售相關已收按金，當中人民幣 28.89 億元已重新分類至合約負債。

下表概述採用國際財務報告準則第 15 號對本集團於 2018 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表中各受影響項目的影響，而未受變動影響的項目並無呈列。

3. 主要會計政策（續）

3.1 採用國際財務報告準則第 15 號的影響及會計政策變動（續）

3.1.2 首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的影響概要（續）

對簡明綜合財務狀況表的影響

	已呈報 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	並未採用 國際財務報告準則 第 15 號的金額 人民幣百萬元
流動資產			
合約資產	110	(110)	-
合約工程客戶欠款	-	110	110
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	7,330	3184	10,514
合約負債	3,184	(3,184)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

3.2 採用國際財務報告準則第 9 號的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已採用國際財務報告準則第 9 號及其他國際財務報告準則相關後續修訂。國際財務報告準則第 9 號引入 1) 金融資產及金融負債的分類與計量、2) 金融資產及其他項目（例如，合約資產及應收賬款）的預期信貸虧損及 3) 一般對沖會計處理的新規定。

本集團根據國際財務報告準則第 9 號所載過渡條文採用國際財務報告準則第 9 號，即就於 2018 年 1 月 1 日（首次採用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），且並未將有關規定應用於 2018 年 1 月 1 日已終止確認的工具。於 2017 年 12 月 31 日賬面值與 2018 年 1 月 1 日賬面值之間的差額乃於期初保留盈利及權益其他組成部分確認，而並未重列比較資料。

此外，本集團已預先採用對沖會計處理。

因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

3. 主要會計政策 (續)

3.2 採用國際財務報告準則第 9 號的影響及會計政策變動 (續)

3.2.1 採用國際財務報告準則第 9 號引起的會計政策主要變動

金融資產分類及計量

客戶合約產生的應收賬款根據國際財務報告準則第 15 號初步計量。

所有在國際財務報告準則第 9 號範圍內已確認的金融資產其後須按已攤銷成本或公平值計量。

符合以下條件的債務工具其後按已攤銷成本計量：

- 目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有金融資產；及
- 金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金利息。

符合以下條件的債務工具其後透過其他全面收入按公平值計量：

- 目的為收取合約現金流量同時出售金融資產而於業務模式內持有金融資產；及
- 金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純粹用作支付本金及未償還本金利息。

所有其他金融資產其後透過損益賬按公平值計量，除非首次應用金融資產當日，本集團或會不可撤回選擇呈列其他全面收入內股權投資公平值其後變動（倘該股權投資並非為持作買賣而持有，亦非由國際財務報告準則第 3 號「業務合併」適用的業務合併收購方確認或然代價），則作別論。

透過損益賬按公平值計量的金融資產

並未符合按已攤銷成本計量或透過其他全面收入按公平值計量或指定透過其他全面收入按公平值計量條件的金融資產乃透過損益賬按公平值計量。

透過損益賬按公平值計量的金融資產於各報告期末按公平值計量，任何公平值增值或減值均於損益賬確認。於損益賬確認的收益或虧損淨額包括任何股息或金融資產賺取的利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

本公司董事根據 2018 年 1 月 1 日存在的事實與情況檢視及評估本集團於該日的金融資產。本集團金融資產分類及計量變動以及其影響於附註 3.2.2 詳述。

3. 主要會計政策（續）

3.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動（續）

3.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動（續）

根據預期信貸虧損模式作出減值

本集團就須根據國際財務報告準則第9號作出減值的金融資產預期信貸虧損確認虧損撥備（包含應收賬款，合約資產及金融擔保合約）。預期信貸虧損金額於各報告日期作出更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

使用年期預期信貸虧損指相關工具預計使用年期內所有潛在違約事件將會引起的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損指報告日期起計十二個月內可能出現的違約事件預期將會引起的一部分使用年期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、一般經濟環境及於報告日期對現況作出的評估以及未來狀況預測而作出調整。

本集團一直就應收賬款及合約資產確認使用年期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就擁有重大結餘的債務人個別進行評估，或就適當組合使用撥備矩陣共同進行評估。

至於所有其他工具，本集團計量相等於十二個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則本集團會確認使用年期預期信貸虧損。是否確認使用年期預期信貸虧損乃根據自初步確認以來出現違約事件的可能性或風險大幅上升進行評估。

信貸風險大幅上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅上升時，本集團將報告日期金融工具出現違約事件的風險與初步確認日期金融工具出現違約事件的風險進行比較。於作出此項評估時，本集團會考慮合理且可證實的定量及定性資料，包括過往經驗或無須過高成本或太多工序便可查閱的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 金融工具外界（如有）或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險外部市場指標大幅轉差，例如信貸利差大幅上升，債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟環境現有或預測不利變動預期將導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱；
- 債務人經營業績實際或預期大幅轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不變動，導致債務人履行其債務責任的能力遭到大幅削弱。

3. 主要會計政策 (續)

3.2 採用國際財務報告準則第 9 號的影響及會計政策變動 (續)

3.2.1 採用國際財務報告準則第 9 號引起的會計政策主要變動 (續)

根據預期信貸虧損模式作出減值 (續)

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過 30 日，則本集團會假定信貸風險自初步確認以來已大幅上升，除非本集團另有合理且可證實資料可資證明，則作別論。

至於金融擔保合約，本集團成為不可撤回承諾訂約方的日子被視為評估金融工具減值的初步確認當日。本集團會考慮特定債務人違約風險的變動。

倘工具已逾期超過 90 日，則本集團會認為已出現違約事件，除非本集團另有合理且可證實資料證明延後違約條件更為適用，則作別論。

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率（即違約造成虧損的幅度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率乃根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額估計，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。

至於金融擔保合約，本集團僅須在債務人違約時根據被擔保工具的條款作出付款。因此，預期虧損指預期就所產生信貸虧損向持有人作出彌償的付款現值扣減本集團預期將能夠從持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

對於無法確定實際利率的金融擔保合約或貸款承諾的預期信貸虧損，本集團將會採用能夠反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該現金流量的特有風險（僅當此類風險是透過調整折現率來體現而不是透過調整折現現金短缺來體現時）的折現率。

利息收入乃根據金融資產賬面總值計算得出，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產已攤銷成本計算得出。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益賬確認其減值收益或虧損，惟應收賬款及合約資產除外，當中相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

對於金融擔保合約，虧損撥備按照國際財務報告準則第 9 號確定的虧損撥備與金融擔保合約初始確認金額的較高者確認；並且在適當情況下，以減去擔保期內累計確認的收入金額確認。

於 2018 年 1 月 1 日，本公司董事根據國際財務報告準則第 9 號的規定透過利用無須過高成本或太多工序便可供查閱的合理且可證實資料，以檢討及評估本集團現有金融資產、合約資產及金融擔保合約減值。評估結果及其影響於附註 3.2.2 詳述。

3. 主要會計政策（續）

3.2 採用國際財務報告準則第9號的影響及會計政策變動（續）

3.2.1 採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策主要變動（續）

對沖會計處理

本集團選擇採納國際財務報告準則第9號的全新一般對沖會計處理，規定本集團須確保對沖會計處理關係符合其風險管理目標與策略，並應用更為定性及前瞻性的方式評估對沖成效。

至於對沖成效評估，本集團考慮對沖工具是否有效抵銷對沖風險應佔對沖項目公平值或現金流量變動，即在對沖關係符合以下所有對沖成效規定之時：

- 對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響不會支配因該經濟關係引起的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的對沖項目數量及實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具數量引起的對沖比率一致。

倘對沖關係不再符合對沖比率相關的對沖成效規定，但該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團可調整對沖關係的對沖比率（即重新調整對沖），以使其再次符合有關合資格準則。

3. 主要會計政策（續）

3.2 採用國際財務報告準則第 9 號的影響及會計政策變動（續）

3.2.2 首次採用國際財務報告準則第 9 號引起的影響概要

下表說明於首次採用日期（即 2018 年 1 月 1 日）受限於國際財務報告準則第 9 號及國際會計準則第 39 號項下預期信貸虧損的金融資產及金融負債及其他項目的分類與計量（包括減值）。

附註	透過損益賬	按已攤銷成本	合約資產	按已攤銷	保留盈利
	按公平值計量的金融資產	列賬的金融資產（過往分類為貸款及應收款項）		成本列賬的金融負債	
	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
於 2017 年 12 月 31 日的年末結餘					
—國際會計準則第 39 號	342	21,497	-	50,408	19,787
首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的影響					
	-	-	126	-	-
首次採用國際財務報告準則第 9 號引起的影響					
重新分類	-	-	-	-	-
來自指定透過損益賬按公平值計量	-	-	-	-	-
重新計量					
預期信貸虧損模式下的減值	a	(91)	-	-	(91)
於 2018 年 1 月 1 日的年初結餘	342	21,406	126	50,408	19,696

(a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用國際財務報告準則第 9 號的簡易方式計量預期信貸虧損，該方式就所有合約資產及應收賬款應用使用年期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，合約資產及應收賬款針對餘額重大的貸款人單獨評估或根據共同信貸風險特徵分類。未出具發票在建工程相關的合約資產與同類合約應收賬款的風險特徵大致相同。因此，本集團總結得出應收賬款預期虧損比率乃合約資產虧損比率的合理概約值。

按已攤銷成本列賬的其他金融資產（主要包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、有關連公司欠款、向合營公司的貸款／合營公司欠款及向聯營公司的貸款）虧損撥備乃根據十二個月預期信貸虧損基準計量，自初步確認以來信貸風險並無大幅上升。

於 2018 年 1 月 1 日，人民幣 9,100 萬元的額外信貸虧損撥備已於保留溢利確認。額外虧損撥備自相應資產中扣除。

3. 主要會計政策（續）

3.2 採用國際財務報告準則第 9 號的影響及會計政策變動（續）

3.2.2 首次採用國際財務報告準則第 9 號引起的影響概要（續）

於 2017 年 12 月 31 日的所有金融資產（包括應收賬款及合約資產）虧損撥備與 2018 年 1 月 1 日年初虧損撥備的對賬如下：

	按已攤銷成本列賬的		
	<u>其他金融資產</u>	<u>合約資產</u>	<u>應收賬款</u>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於 2017 年 12 月 31 日			
— 國際會計準則第 39 號	-	不適用	-
重新分類	-	-	-
透過年初保留盈利重新計量的金額	-	-	91
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91</u>
於 2018 年 1 月 1 日	-	-	91
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91</u>

(b) 對沖會計處理

本集團預先採用國際財務報告準則第 9 號的對沖會計處理規定。於首次採用日期，倘於計及過渡期間對沖關係的任何重整後亦符合國際財務報告準則第 9 號項下所有合資格條件，則根據國際會計準則第 39 號合資格作為對沖會計處理的對沖關係被視為持續對沖關係。

3. 主要會計政策 (續)

3.3 採用所有新訂準則對年初簡明綜合財務狀況表造成的影響

由於上述實體會計政策變動，年初簡明綜合財務狀況表需要作出重列。下表載列就各獨立項目確認的調整。

	2017年12月31日 (經審核) 人民幣百萬元	國際財務報告準則 第15號 人民幣百萬元	國際財務報告準則 第9號 人民幣百萬元	2018年1月1日 (經重列) 人民幣百萬元
流動資產				
合約資產	-	126	-	126
合約工程客戶欠款	126	(126)	-	-
應收賬款及 預付款項	7,520	-	(91)	7,429
流動負債				
應付賬款、已收按金及 應計費用	10,369	(2,889)	-	7,480
合約負債	-	2,889	-	2,889
股本及儲備				
儲備	38,136	-	(91)	38,045

4A. 收益資料

本集團於本期間的收益分析如下：

截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月

(未經審核)

本集團

人民幣百萬元

物業及服務類型

物業發展：

物業銷售收入 17,888

物業投資：

投資物業租金收入 828

酒店經營收入 48

物業管理費收入 49

租金相關收入 71

996

建築

48

其他

100

總計

19,032

國際財務報告準則第 15 號下收入確認時間點

於特定時間點 17,888

隨時間 245

18,133

租金及租金相關收入

899

總計

19,032

地區市場

上海 17,874

武漢 10

重慶 168

佛山 81

總計

18,133

4B. 分部資料

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

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、物業管理及酒店經營
建築	—	樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

4B. 分部資料 (續)

截至 2018 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	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
分部收益						
本集團外部收益	17,888	996	48	18,932	100	19,032
應佔合營公司收益	-	40	-	40	-	40
分部收益總計	<u>17,888</u>	<u>1,036</u>	<u>48</u>	<u>18,972</u>	<u>100</u>	<u>19,072</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>4,114</u>	<u>632</u>	<u>(9)</u>	<u>4,737</u>	<u>69</u>	<u>4,806</u>
利息收入						144
其他收益及虧損						(503)
應佔合營公司及聯營公司虧損						(4)
財務費用，包括匯兌差額						(997)
減值虧損，扣除撥回						(183)
未分類收入						7
未分類開支						(190)
稅項前溢利						<u>3,080</u>
稅項						<u>(1,601)</u>
期間溢利						<u><u>1,479</u></u>

4B. 分部資料 (續)

截至 2017 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	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
分部收益						
本集團外部收益	9,086	946	107	10,139	27	10,166
應佔合營公司收益	-	-	-	-	-	-
分部收益總計	<u>9,086</u>	<u>946</u>	<u>107</u>	<u>10,139</u>	<u>27</u>	<u>10,166</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>3,574</u>	<u>673</u>	<u>(2)</u>	<u>4,245</u>	<u>13</u>	<u>4,258</u>
利息收入						185
其他收益及虧損						34
應佔合營公司及聯營公司虧損						(251)
財務費用，包括匯兌差額						(1,004)
未分類收入						23
未分類開支						(221)
稅項前溢利						<u>3,024</u>
稅項						<u>(1,856)</u>
期間溢利						<u><u>1,168</u></u>

分部收益指本集團及應佔合營公司之收益。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔合營公司及聯營公司虧損、其他收益及虧損 (不包括一項投資物業回購選擇權的公平值變動)、以及財務費用 (包括匯兌差額) 之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者 (即本公司執行董事) 報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年	2017 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除 (計入):		
物業、廠房及設備折舊	53	54
預付租賃款項撥回	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及其他福利	10	8
	<u>11</u>	<u>9</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	347	371
退休福利成本	19	16
購股權開支	1	1
股份獎勵開支	-	6
	<u>367</u>	<u>394</u>
僱員福利開支總額	378	403
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(46)	(104)
	<u>332</u>	<u>299</u>
已售物業成本確認為開支	13,536	5,391
待售物業及發展中待售物業的減值虧損的撥回 (包含在「銷售成本」中)	(1)	(5)
經營租賃之最低租金費用	11	8
利息收入	(144)	(185)
	<u><u>13,398</u></u>	<u><u>5,004</u></u>

6. 其他收益及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年	2017 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損 (附註(i))	(380)	-
提早贖回優先票據的虧損	(78)	(67)
一項物業銷售合約終止的虧損	(48)	-
一項投資物業回購選擇權公平值減值	(2)	(42)
租金保證安排產生的虧損	-	(132)
其他衍生金融工具的公平值增值	-	88
出售投資物業的收益 (附註(ii))	3	145
	<u>(505)</u>	<u>(8)</u>

附註：

- (i) 金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業已實現淨值與物業賬面值之間的差額於截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月損益賬內確認。
- (ii) 截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團向一名獨立第三方出售位於上海若干已分類為已完工投資物業的零售單位，經扣除增值稅及交易成本後，現金代價為人民幣 5.42 億元，而收益人民幣 1.53 億元已於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月確認為出售投資物業的收益。

截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團已完成出售一間位於上海的酒店物業（於 2016 年 12 月 31 日分類為待售資產），並於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月確認人民幣 800 萬元的虧損。

7. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行借貸之利息	911	844
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	29	3
收購附屬公司延後支付代價之估算利息	-	81
優先票據利息	392	805
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,332	1,733
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(454)	(724)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	878	1,009
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	86	(31)
其他	33	26
	<hr/>	<hr/>
	997	1,004
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	769	741
遞延稅項	325	128
中國土地增值稅	505	972
中國預提所得稅	2	15
	<hr/>	<hr/>
	1,601	1,856
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% (截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：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	
2018 年	2017 年
人民幣百萬元	人民幣百萬元
(未經審核)	(未經審核)

已宣佈 2017 年末期股息每股港幣 7 仙
(2017 年：2016 年末期股息每股港幣 3.9 仙)

461	273
------------	-----

已宣佈 2018 年中期股息每股港幣 3.6 仙
(2017 年：2017 年中期股息每股港幣 3 仙)

253	205
------------	-----

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2018 年中期股息每股港幣 3.6 仙（相當於人民幣 3.14 分），合計港幣 2.90 億元（相當於人民幣 2.53 億元）。

截至 2017 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 7 仙（按於 2018 年 6 月 1 日的匯率 0.81672 計算，相當於人民幣 5.7 分），合計港幣 5.64 億元（按於 2018 年 6 月 1 日的匯率 0.81672 計算，相當於人民幣 4.61 億元），已於 2018 年 5 月 16 日舉行的股東周年大會上批准，並於 2018 年 6 月支付。

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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2017 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	1,225	898
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久資本證券作出調整	54	58
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,279</u>	<u>956</u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2018 年 百萬 (未經審核)	2017 年 百萬 (未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,043	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 未行使股份獎勵 未行使購股權 (附註(c))	619 2 1	574 17 -
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,665</u>	<u>8,593</u>
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 15.2 分 港幣 18.7 仙	人民幣 11.2 分 港幣 12.7 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 14.8 分 港幣 18.1 仙	人民幣 11.1 分 港幣 12.6 仙

附註：

- (a) 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 19,191,965 (截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月：24,854,000) 股股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2274 元、截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1337 元換算。
- (c) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權於截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期餘額包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	295	277
貿易應收賬款	57	144
收購一間附屬公司的按金	-	630
其他應收賬款	1	37
	<u>353</u>	<u>1,088</u>
即期餘額包括以下項目：		
貿易應收賬款	126	158
拆遷費用的預付款項(附註)	1,449	6,004
出售聯營公司／附屬公司的應收款項	6,440	380
收購一塊土地的已付按金	680	-
其他按金、預付款項及應收款項	582	903
免租期的租金應收款項	44	75
	<u>9,321</u>	<u>7,520</u>

附註：該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額。該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、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、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 1.83 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 3.02 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 57%（2017 年：46%）的賬齡少於 90 日，43%（2017 年：54%）的賬齡超過 90 日。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團根據撥備矩陣累計確認減值撥備人民幣 9,400 萬元。此外，於 2018 年 6 月 30 日，對應收賬款重大餘額人民幣 1.80 億元進行單項減值評估，並於本中期期間就該應收賬款作出減值撥備人民幣 1.80 億元。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2018年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2017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	2,527	3,505
應付保留工程款項 (附註)	326	381
應付拆遷成本	2,654	1,552
契稅、營業稅及其他應付稅項	157	353
投資物業租金的已收按金及預收款項	714	603
物業銷售的已收按金及預收款項	-	2,889
出售聯營公司的已收按金	-	343
應付增值稅	9	90
出售一間附屬公司的應計交易成本	30	-
其他應付賬款及應計費用	913	653
	<u>7,330</u>	<u>10,369</u>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

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 25.27 億元 (2017 年：人民幣 35.05 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 85% (2017 年：89%) 的賬齡少於 30 日，0% (2017 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 60 日，15% (2017 年：10%) 的賬齡介乎 91 日至 365 日。

13. 報告期後事項

於報告期後，本集團已注意到以下期後事項：

- 於 2018 年 7 月 5 日，本集團與兩名與本集團並無關連的獨立第三方以人民幣 136.10 億元成功競得上海市黃浦區規劃和土地管理局要約出售的一幅地塊的土地使用權，並與該兩名獨立第三方訂立協議成立合資公司，以在位於中國上海市黃浦區的該地塊進行物業發展項目。於成立後，本集團將擁有合資公司的 25% 權益。
- 於 2018 年 7 月 6 日，本集團就出售富岸集團的股權收到人民幣 2.14 億元。
- 於 2018 年 7 月 20 日，本集團就出售彩橋控股有限公司的股權收到 5.35 億美元 (相當於約人民幣 35.89 億元)。

業務回顧

物業銷售

已確認物業銷售

於 2018 年上半年，已確認物業銷售總額，包括被確認為收益的物業銷售和出售投資物業，上升至人民幣 179.07 億元（經扣除適用稅項），較 2017 年上半年的人民幣 131.48 億元上升 36%。

被確認為收益的一般物業銷售（經扣除適用稅項）為人民幣 29.07 億元，已出售總建築面積為 35,050 平方米。平均售價（不包含其他資產處置）較 2017 年上半年上升 79% 至每平方米人民幣 87,000 元。平均售價顯著上升，主要由於上海瑞虹新城悅庭（第 2 號地塊）佔物業銷售的比例較高，佔一般物業銷售總額達 82%。瑞虹新城於 2018 年上半年的平均售價較 2017 年上半年上升 20%。一般物業銷售的毛利率為 53%，較 2017 年上半年的 39% 上升 14 個百分點。

亦被確認為收益的人民幣 149.81 億元，乃來自出售上海瑞虹新城第 1 及第 7 號地塊若干物業組合中住宅存貨的 49.5% 實質權益而作出的貢獻。該出售被入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣 149.81 億元，為本集團持有的 99% 權益。截至 2018 年 6 月 30 日，該股權處置已經完成，該物業組合乃作為集團的聯營項目持有。

人民幣 1,900 萬元被確認為出售投資物業。

集團於 2017 年 11 月 14 日達成出售大連天地全部權益的協議。該交易已於 2018 年 5 月完成。本集團不再擁有大連天地的任何權益。

下表呈列各項目於 2018 年上半年及 2017 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	2018 年上半年			2017 年上半年		
	銷售收入	已售		銷售收入	已售	
		人民幣 百萬元	建築面積 平方米		平均售價 ¹ 人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元
上海太平橋						
住宅	191	1,200	168,300	776	5,900	139,200
上海瑞虹新城						
住宅	2,397	25,000	101,300	4,790	60,000	84,600
零售	19	450	44,400	548	11,700	49,500
酒店	-	-	-	473	15,500	32,300
重慶天地						
住宅 ²	6	570	12,800	20	2,400	10,400
辦公樓及零售	135	7,200	19,900	90	5,800	16,700
佛山嶺南天地						
連排別墅	14	700	20,000	55	2,400	24,200
低/中/高層	3	300	10,000	7	700	10,000
零售	4	80	62,500	32	1,000	34,000
小計	2,769	35,500	82,400	6,791	105,400	68,200
停車場及其他	157	-	-	108	-	-
大連天地³						
中/高層	-	-	-	446	51,600	9,200
別墅	-	-	-	47	4,400	11,400
小計	2,926	35,500	87,000	7,392	161,400	48,600
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ⁴	14,981			-		
重慶天地 ⁵	-			5,756		
總計	17,907			13,148		
確認為：						
- 本集團收益之物業銷售收入 ⁶	17,888			9,086		
- 出售投資物業 ⁶	19			1,021		
- 出售物業、廠房及設備	-			21		
- 出售持有商業物業之附屬公司的 權益 ⁵	-			2,527		
- 聯營公司收益	-			493		
總計	17,907			13,148		

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅項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。

³ 於 2017 年 11 月 14 日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議。該交易已於 2018 年 5 月 14 日完成，本集團不再擁大連天地的任何權益。

⁴ 於 2018 年 6 月 26 日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第 1 及第 7 號地塊若干物業組合之 49.5% 權益的協議。該出售被入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣 149.81 億元，為本集團持有的 99% 權益。

⁵ 重慶天地方面，該出售被部分入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣 32.29 億元，為本集團持有的 99% 權益。餘下人民幣 25.27 億元的銷售額為「出售持有商業物業之附屬公司的權益」。

⁶ 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「收益」。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、其他資產處置及認購銷售

集團於 2018 年上半年的合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣 137.28 億元，較 2017 年上半年的人民幣 85.30 億元上升 61%，其中住宅物業銷售佔 43%，其他資產處置佔 56%，餘下為商業物業銷售。2018 年上半年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 29,500 元，較 2017 年上半年的每平方米人民幣 42,700 元下跌 31%，主要由於產品組合的變動。於 2018 年上半年，重慶聯營公司佔合約銷售額的比例較高，重慶天地於 2018 年上半年推出新住宅物業的平均售價為每平方米人民幣 22,400 元，上升 22%。

於 2018 年上半年，來自住宅物業及停車場（包括重慶聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣 59.08 億元，較 2017 年上半年的人民幣 28.33 億元（包括大連聯營公司的物業銷售）上升 109%。

大連天地項目（合約總金額為人民幣 31.60 億元）已於 2018 年 5 月完成出售，並於 2018 年上半年在其他資產處置中列賬為合約銷售。

於 2018 年 6 月 26 日，集團達成出售上海瑞虹新城 1 號及 7 號地項目若干物業組合之 49.5% 實質權益的協議，合約總金額為人民幣 45.89 億元。此項交易使集團能夠錄得大額利潤以釋放這些項目的價值，並符合集團的輕資產策略，透過與戰略夥伴合作創造協同效應以提高股東回報。

除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至 2018 年 6 月 30 日，共有總建築面積為 39,000 平方米的物業已獲認購並正準備簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣 45.29 億元。該等銷售額主要來自上海太平橋翠湖天地雋薈，其認購銷售額為人民幣 38.37 億元。

下表為 2018 年上半年及 2017 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	2018 年上半年			2017 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
住宅物業銷售：						
上海太平橋						
翠湖天地雋麓（第 116 號地塊）	2,266	15,100	150,100	1,048	7,000	149,700
上海瑞虹新城	217	2,100	103,300	1,119	11,500	97,300
重慶天地						
住宅 ¹	2,547	138,500	22,400	3	200	18,300
佛山嶺南天地						
住宅	837	44,500	18,800	60	2,800	21,400
大連天地²						
別墅	-	-	-	34	2,900	11,700
中/高層	-	-	-	506	41,900	12,100
停車場及其他	41	-	-	63	-	-
住宅物業銷售小計	5,908	200,200	29,500	2,833	66,300	42,700
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
零售	20	450	44,400	111	2,100	52,900
第 3 號地塊酒店	-	-	-	500	15,500	32,300
瑞虹坊 2 區	-	-	-	579	11,700	49,500
重慶天地						
辦公樓	2	100	20,000	58	4,700	12,300
零售	36	1,300	27,700	192	10,200	18,800
佛山嶺南天地						
零售	13	250	52,000	103	2,200	46,800
停車場及其他	-	-	-	21	-	-
商業物業銷售小計	71	2,100	33,800	1,564	46,400	33,700
其他資產處置：						
大連天地²						
	3,160			-		
上海瑞虹新城³						
	4,589			-		
重慶天地						
	-			4,133		
其他資產處置小計	7,749			4,133		
總計	13,728			8,530		

¹ 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。重慶天地合作投資組合為本集團的聯營公司開發的一個項目。本集團擁有該合作投資組合的 19.8% 權益。

² 於 2017 年 11 月 14 日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議，代價為人民幣 31.60 億元。該交易已於 2018 年 5 月 14 日完成。本集團不再擁有大連天地任何權益。

³ 於 2018 年 6 月 26 日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目若干物業組合之 49.5% 實質權益的協議，合約總金額為人民幣 45.89 億元。

於 2018 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2018 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 203,800 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2018 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	翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）（高層）	27,400 ¹	98.00%	26,900
上海瑞虹新城	高層	19,100	99.00%	18,900
佛山嶺南天地	聯排別墅、低層及高層	24,500	100.00%	24,500
重慶天地	高層	25,400	19.80%	5,000
武漢天地	高層	28,000	100.00%	28,000
武漢光谷創新天地	高層	79,400	50.00%	39,700
總計		203,800		143,000

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。

¹ 總建築面積為 27,400 平方米的上海太平橋翠湖天地雋薈於 2018 年下半年顯示為可供銷售。雖然這些物業已於 2018 年 4 月推出預售，並已獲客戶認購所有單位，但仍須待簽訂正式買賣協議。人民幣 38.37 億元銷售額並未計算作為 2018 年上半年的合約銷售額。

於 2018 年下半年、2019 年及 2020 年的發展計劃

下表呈列計劃於 2018 年下半年、2019 年及 2020 年竣工的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	小計 平方米	會所/停車場及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益
計劃於 2018 年下半年交付							
上海太平橋							
新天地廣場(零售)	-	-	28,000	28,000	-	28,000	62.49%
INNO 創智	-	41,000	4,000	45,000	18,000	63,000	100.00%
總計	-	41,000	32,000	73,000	18,000	91,000	
計劃於 2019 年交付							
重慶天地	204,000	-	5,000	209,000	72,000	281,000	19.80%
佛山嶺南天地	65,000	-	7,000	72,000	23,000	95,000	100.00%
武漢光谷創新天地	120,000	-	1,000	121,000	-	121,000	50.00%
總計	389,000	-	13,000	402,000	95,000	497,000	
計劃於 2020 年交付							
上海太平橋							
第 118 號地塊	79,000	-	-	79,000	33,000	112,000	99.00%
上海瑞虹新城							
第 1 號地塊	113,000	-	3,000	116,000	49,000	165,000	49.50%
第 10 號地塊零售	-	-	180,000	180,000	-	180,000	49.50%
武漢天地							
第 A1 號地塊辦公樓	-	160,000	-	160,000	26,000	186,000	100.00%
第 B10 號地塊	108,000	-	-	108,000	-	108,000	100.00%
重慶天地	263,000	-	-	263,000	-	263,000	19.80%
佛山嶺南天地	50,000	-	-	50,000	-	50,000	100.00%
武漢光谷創新天地	114,000	-	1,000	115,000	-	115,000	50.00%
總計	727,000	160,000	184,000	1,071,000	108,000	1,179,000	

作為審慎提示，實際的竣工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、重慶及佛山各項目的發展進度及落成時間

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）提供總建築面積為 94,000 平方米的住宅公寓。其中總建築面積 47,000 平方米已竣工，並自 2016 年 12 月起陸續交付予買家，餘下部分已於 2018 年 4 月推出預售，全部公寓已於推出當日售罄，總金額達人民幣 60 億元。第 118 號地塊正處於發展階段，其總建築面積為 79,000 平方米將作住宅用途。

上海瑞虹新城 — 悅庭（第 2 號地塊）的總建築面積 24,800 平方米已於 2018 年上半年交付。餘下總建築面積 18,700 平方米計劃於 2018 年下半年推出銷售。第 1 號地塊於 2017 年底完成拆遷後，已於 2018 年上半年展開發展工程。總建築面積 113,000 平方米將發展作住宅用途，餘下總建築面積 3,000 平方米將發展為零售店舖。第 7 號地塊總建築面積 159,000 平方米正處於拆遷階段，預計於 2018 年底完成拆遷。

武漢天地 — 第 B10 號地塊正處於發展階段，計劃發展為總建築面積 108,000 平方米的高層住宅公寓，並預計於 2018 年下半年推出預售。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第一期總建築面積 121,000 平方米正處於發展階段。預計於 2018 年下半年推出預售。

重慶天地 — 本集團於 2017 年 6 月出售重慶合作物業組合的 79.2% 實質權益。第 B15 號地塊總建築面積 209,000 平方米正處於發展階段，並已於 2018 年上半年進行多次預售。該合作物業組合由集團聯營公司開發。本集團擁有該合作投資組合的 19.8% 權益。

佛山嶺南天地 — 總建築面積為 72,000 平方米的環庭（第 2 及第 3 號地塊）正處於施工階段，並已於 2018 年上半年進行多次預售，預計公寓可於 2019 年竣工。

發展中的商業物業

上海瑞虹新城 — 太陽宮（瑞虹天地第 10 號地塊）已於 2017 年底完成拆遷，並已展開建築工程，將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 157,000 平方米的甲級辦公樓及一座總建築面積為 180,000 平方米的購物商場。該發展項目預計於 2020 年至 2021 年完成。

INNO 創智 — 本集團於 2017 年底以毛坯的形式購入兩幢總建築面積為 45,000 平方米的辦公樓。內部裝修工程已於 2018 年上半年展開。

武漢天地 — 第 A1 號地塊總建築面積為 160,000 平方米的辦公樓建造工程，因若干地方規劃規定改變而暫時停工。本集團正與政府洽商，務求盡快復工。

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、政府法規的變動及其他因素影響。集團根據政府政策的轉變作出調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率。儘管如此，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。

投資物業

於 2018 年 6 月 30 日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 420.20 億元，相應總建築面積達 1,204,000 平方米。其中，人民幣 4,000 萬元（即賬面值的 0.1%）來自於 2018 年上半年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的 69%、17%、10% 及 4%。

下表為截至 2018 年 6 月 30 日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及 2018 年上半年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2018 年上半年 公平值 增加/（減少） 人民幣百萬元	2018 年 6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加/（減 少） 賬面值 百分比	本集團 應佔價值 人民幣百萬元
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	80,000	9	7,482	0.1%	5,828
瑞安廣場（辦公樓）	24,000	-	1,892	-	1,212
虹橋天地	263,000	(16)	8,908	(0.2%)	6,958
上海創智天地	241,000	46	7,537	0.6%	3,470
武漢天地	238,000	7	7,095	0.1%	6,685
重慶天地	134,000	(28)	1,699	(1.6%)	1,682
佛山嶺南天地	151,000	2	4,318	0.1%	4,318
小計	1,131,000	20	38,931	0.1%	30,153
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
新天地廣場（零售）	28,000	1	1,807	0.1%	1,129
INNO 創智	45,000	19	1,282	1.5%	1,282
小計	73,000	20	3,089	0.7%	2,411
總計	1,204,000	40	42,020	0.1%	32,564

附註：經營酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

投資物業租金及相關收入和出租率

下表為按物業呈列 2018 年上半年及 2017 年上半年投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 ppt
			2018 年 上半年	2017 年 上半年		2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日	
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	200	198	1%	100%	100%	-
新天地時尚	零售	26,000	46	43	7%	99%	100%	(1ppt)
瑞安廣場	辦公樓	24,000	46	55	(16%)	96%	93%	3ppt
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	191	159	20%	97%	94%	3ppt
上海瑞虹新城	零售	-	-	70	-	-	-	-
上海創智天地	辦公樓/零售/酒店	241,000	208	183	14%	96%	91%	5ppt
武漢天地	零售	166,000	128	102	25%	89%	88%	1ppt
重慶天地	零售	134,000	29	23	26%	63%	57%	6ppt
佛山嶺南天地	辦公樓/零售	151,000	100	73	37%	83%	75%	8ppt
總計		1,059,000	948	906	5%	89%	86%	3ppt
上海瑞虹新城 (被分類為合營公司於 2018 年上半年的收入)								
	零售	111,000	81	-	-	92%	85%	7ppt
總計		1,170,000	1,029	906	14%	90%	85%	5ppt

附註：本集團佔用了上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地總建築面積 16,000 平方米，有關面積並不包括在上表內。

於 2018 年上半年，租金及相關收入（不包括酒店經營收入）為人民幣 9.48 億元，較 2017 年上半年增長 5%。2018 年上半年的租金收入增長較慢，主要由於不再綜合計算瑞虹新城商業合作物業組合所產生的租金及相關收入所致。事實上，包括瑞虹新城的租金及相關收入（被分類為合營公司收入）於 2018 年上半年的租金及相關收入總額為人民幣 10.29 億元，較 2017 年上半年上升 14%。

新天地和新天地時尚達滿租，租金收入錄得穩定增長。上海瑞安廣場的表現受零售商場的資產提升計劃影響，其中 28,000 平方米的可供出租建築面積正進行裝修，使 2018 年上半年的租金及相關收入較 2017 年上半年下跌 16%。重新定位後的零售商場名為「新天地廣場」，以年輕一代及「新女性」風格和時尚品牌為對象，大部分租戶均是首次落戶中國。商場計劃於 2018 年底重開。在該零售商場的資產提升措施完成後，本集團將在上海核心商業區之一的黃浦區新天地商圈持有作零售用途的可供出租總建築面積達 104,000 平方米。新天地推出的商業品牌形象，憑藉其清新的視覺形象，通過一個強有力的新使命宣言：社會復興，致力於促進對話、創造力和人際關係，走上了一個新的社會戰畧。

瑞虹新城方面，本集團於 2017 年下半年出售 49.5% 的商業物業組合。該物業組合作為集團合營項目持有。於 2018 年上半年，瑞虹新城已落成物業組合的租金及相關收入為人民幣 8,100 萬元，較 2017 年上半年的人民幣 7,000 萬元上升 16%，相應總建築面積達 111,000 平方米。

虹橋天地於 2018 年上半年的租金及相關收入較 2017 年上半年上升 20%，主要由於虹橋天地於 2018 年上半年的客流量及零售銷售額分別上升 33% 及 52%。總建築面積達 5,400 平方米已新近出租或被支付較高基本租金及提成租金的新租客所取代。

創智天地的租金增長 14%，在過去 12 個月的訂租租金大幅上揚。2018 年上半年租出的總建築面積達 10,400 平方米，平均租金上升 12%，其中 68% 的面積為舊租戶續約，其餘為新租戶新訂租約。總建築面積 5,000 平方米的零售商場「大學路·下一站」，連接 10 號綫地鐵站江灣體育場至大學路，已於 2017 年底開幕。

武漢新天地及壹方南館表現強勁，租金及相關收入為人民幣 1.28 億元，較 2017 年上半年的人民幣 1.02 億元上升 25%。強勁的表現是由於 2018 年上半年壹方南館的客流量和零售額分別上升 11% 及 20% 以及武漢新天地實現了強勁的租金上升。

壹方北館（第 B4/5 號地塊零售）總建築面積為 72,000 平方米，位於武漢天地 B 地塊，是一個「以花園為設計主題」的購物商場。商場定位是為鄰近的中產階級和年輕家庭創造健康和綠色的時尚生活。商場目前正處於預租階段，將於 2019 年試營業。

重慶天地零售區的出租率為 91%，企業天地 6 號及 7 號零售商場（第 B12-3 號地塊零售）的出租率為 64%。企業天地 8 號零售商場（B12-4 號地塊零售）正進行重新定位及租戶提升工程，並計劃於 2019 年重開。2018 年上半年的租金及相關收入達人民幣 2,900 萬元，比 2017 年上半年提高了 26%。

自 2016 年 12 月盛大開幕以來，佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場的出租率已達 99%。嶺南天地第二期於 2018 年上半年進行小型的資產提升工程。嶺南天地的出租率為 85%。在 2018 年上半年總建築面積 2,500 平方米已租予 14 名新租戶及 3 名續約的舊租戶，並預計於 2018 年下半年開業。上述兩項物業於 2018 年上半年所產生的租金及相關收入達人民幣 1.00 億元，較 2017 年上半年上升 37%，主要來自「嶺南站」購物商場出租率上升及其他收入所作出的貢獻。

輕資產模式下的資產管理措施

集團除了為新投資及若干現有項目成立合營公司外，集團亦爭取管理第三方資產項目的機會，尤其是籍著為坐落繁盛地段並有保育元素的物業推出新的資產管理服務。

在這些資產管理項目中，南京 INNO 珠江路是集團首個採用 INNO 辦公樓品牌（INNO 代表「新辦公 + 創新」）的輕資產項目。「新辦公」概念旨在為一棟建築物內的「INNO Office」、「INNO Studio」及「INNO Social」提供各種嶄新的辦公室產品及服務，以滿足最終用戶對面積及租賃條件的不同要求。「創新」概念則包括一個以新創企業為對象的孵化平台 INNOSPACE。集團首個 INNOSPACE 項目位於創智天地，已於 2011 年投入運作。

南京 INNO 珠江路提供 16,000 平方米總建築面積，由集團根據於 2017 年 12 月與業主簽訂的一份 14 年長期租約提供管理服務。項目現正進行預租，並將於 2018 年下半年啓用。

南京百子亭是集團在南京的第二個輕資產項目，總建築面積為 41,000 平方米。集團於 2017 年 12 月簽訂一份 20 年的長期租約，為項目提供資產管理服務。

隨著集團進一步推行輕資產模式，我們預計未來將獲得更多資產管理項目。

土地儲備

於 2018 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 840 萬平方米，包括 680 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 160 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶及佛山四個主要中國城市的中心地段。本集團應佔可租售建築面積為 440 萬平方米。集團於 2018 年 5 月出售大連天地項目令本集團的土地儲備較 2017 年 12 月減少 320 萬平方米。

在 680 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 140 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及／或投資用途。約 190 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 350 萬平方米則持有作日後發展用途。

上海瑞虹新城第 7 號及第 167 A 及 B 號地塊正在進行拆遷。截至 2018 年 6 月 30 日，第 7 號地塊有 99% 的住戶及第 167 A 及 B 號地塊有 95% 的住戶已簽署拆遷協議。第 7 號及第 167 A 號地塊將發展為高級公寓住宅，而第 167 B 號地塊則發展成包括辦公樓及零售商場的商業綜合項目。上述三幅土地的拆遷計劃於 2018 年下半年至 2019 年完成。

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述僅代表截至報告期間的最佳估計。

於 2018 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 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 百分比	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	47,000	36,000	76,000	-	159,000	80,000	239,000	99.00% ¹	128,000
上海瑞虹新城	23,000	-	112,000	-	135,000	125,000	260,000	99.00% ²	79,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	147,000	396,000	44.27% ³	116,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%	205,000
武漢天地	-	-	238,000	-	238,000	219,000	457,000	100.00% ⁴	228,000
重慶天地	-	-	142,000	-	142,000	265,000	407,000	99.00%	140,000
佛山嶺南天地	4,000	16,000	154,000	43,000	217,000	137,000	354,000	100.00%	217,000
小計	74,000	309,000	955,000	65,000	1,403,000	1,045,000	2,448,000		1,113,000
發展中物業：									
上海太平橋	79,000	-	28,000	-	107,000	33,000	140,000	99.00% ¹	96,000
上海瑞虹新城	271,000	157,000	184,000	-	612,000	158,000	770,000	49.50%	303,000
武漢天地	108,000	160,000	-	-	268,000	26,000	294,000	100.00%	268,000
重慶天地	379,000	259,000	109,000	25,000	772,000	186,000	958,000	19.80%	153,000
佛山嶺南天地	65,000	-	14,000	-	79,000	23,000	102,000	100.00%	79,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
小計	902,000	617,000	339,000	25,000	1,883,000	444,000	2,327,000		944,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00% ⁵	412,000
上海瑞虹新城	83,000	106,000	43,000	-	232,000	3,000	235,000	49.00%	114,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
重慶天地	313,000	-	167,000	-	480,000	35,000	515,000	19.80%	95,000
佛山嶺南天地	78,000	450,000	107,000	80,000	715,000	-	715,000	100.00%	715,000
武漢光谷創新天地	444,000	637,000	196,000	-	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	638,000
小計	1,139,000	1,533,000	725,000	118,000	3,515,000	84,000	3,599,000		2,369,000
總計土地儲備建築面積	2,115,000	2,459,000	2,019,000	208,000	6,801,000	1,573,000	8,374,000		4,426,000

附註：

¹ 本集團持有餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、瑞安廣場第 15 層和第 116 號地塊，本集團分別擁有 78.11%、77.33%、62.49%、78.11% 和 98.00% 的實質權益。

² 本集團持有餘下地塊 99.0% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂和月亮灣，本集團分別擁有 49.5%、49.5% 和 49.5% 的實質權益。

³ 本集團持有餘下地塊 44.27% 的實質權益，惟在創智天地第 311 號地塊持有 50.49% 的實質權益。

⁴ 本集團持有餘下地塊 100.0% 的實質權益，惟在武漢新天地持有 78.11% 的實質權益。

⁵ 於 2018 年 7 月 5 日，本集團聯同太保壽險及上海永業集團購入第 123 號、第 124 號及第 132 號地塊的土地使用權，相應的可供出租總建築面積為 302,689 平方米。本集團於第 123 號、第 124 號及第 132 號地塊均擁有 25% 的實質權益。餘下第 119 號、第 120 號及第 122 號地塊尚未展開拆遷程序。

財務回顧

2018年上半年的本公司股東應佔溢利為人民幣12.25億元，較去年同期上升36%（2017年上半年：人民幣8.98億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,225	898	36%
餘下投資物業的公平值淨增值額	(40)	(207)	
相關遞延稅項的影響	10	52	
已實現已出售投資物業公平值增值	6	113	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	8	119	
按成本列賬發展中投資物業的減值虧損	380	-	
應佔聯營公司業績			
— 已實現已出售投資物業公平值增值 ／投資物業公平值減值（扣稅）	374	276	
應佔合營公司業績			
— 投資物業公平值增值（扣稅）	(23)	-	
	<u>715</u>	<u>353</u>	103%
非控制股東權益	18	(4)	
	<u>733</u>	<u>349</u>	110%
重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,958</u>	<u>1,247</u>	57%
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	54	58	(7%)
永久資本證券持有者應佔溢利	125	182	(31%)
	<u>2,137</u>	<u>1,487</u>	44%

每股盈利為人民幣15.2分，乃按2018年上半年已發行股份的加權平均數約80.43億股計算（2017年上半年：人民幣11.2分，按已發行股份的加權平均數約80.02億股計算）。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的40%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

經考慮本集團的財務狀況及現金流量有所改善，董事會決議建議派付2018年中期股息每股港幣3.6仙（2017年上半年：港幣3仙）。

重大收購及出售

過去數年，本集團致力採取輕資產策略，透過出售其資產以提升資產周轉率。於 2018 年上半年，本集團出售其於上海瑞虹新城住宅物業發展項目的 49.5% 實際權益，同時亦就收購上海太平橋一幅商業用地與戰略性合作夥伴建立合夥關係。

詳情如下：

- 1) 於 2018 年 6 月，本集團與香港上市公司大悅城地產有限公司訂立協議，以出售於上海瑞虹新城住宅合作投資組合（即第 1 及 7 號地塊）的 49.5% 權益，代價約為人民幣 46.23 億元。本集團將與大悅城地產有限公司合作發展住宅合作投資組合。關於出售上海瑞虹新城住宅合作投資組合的詳情，請參閱本公司於 2018 年 7 月 18 日發佈的通函。
- 2) 於 2018 年 7 月，本集團與兩名訂約方（即中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業（集團）有限公司）訂立協議，導致本集團持有上海太平橋第 123、124 及 132 號地塊的 25% 權益。投資額約為人民幣 195.00 億元，當中包括人民幣 136.10 億元的拍地成本。詳情請參閱本公司於 2018 年 7 月 26 日發佈的通函。

流動性、資金結構及負債率

截至本報告日期，本集團已就優先票據安排兩項償還／贖回及一項新發行。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據年期。詳情如下：

- 1) 於 2017 年 12 月及 2018 年 1 月，本集團全額贖回本金額 5.50 億美元 9.625% 於 2019 年到期的優先票據，贖回價相當於總額的 104.813%，另加累計及未付利息。就有關贖回已付總額相當於人民幣 38.10 億元。
- 2) 於 2018 年 3 月及 4 月，本集團發行本金總額人民幣 22.00 億元 6.875% 於 2021 年到期的優先票據。
- 3) 於 2018 年 5 月，本集團全額償還本金總額 6.37 億美元 8.7% 的優先票據。

本集團於 2018 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	12,596	3,170	3,721	2,084	3,621
銀行借貸—港幣	4,689	3,023	1,371	295	-
銀行借貸—美元	8,283	3,357	2,451	2,475	-
優先票據—美元	4,999	-	1,657	3,342	-
優先票據—人民幣	2,224	-	-	2,224	-
總計	32,791	9,550	9,200	10,420	3,621

於 2018 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 113.00 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 167.60 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 12.94 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 21.53 億元）及僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 13.41 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 10.13 億元）。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 214.91 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 249.39 億元），權益總額為人民幣 500.02 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 491.75 億元）。本集團於 2018 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以優先票據、銀行借貸總和與銀行結餘及現金（包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 43%（2017 年 12 月 31 日：51%）。

於 2018 年 6 月 30 日，港幣／美元借貸（包括優先票據）沒有對沖的金額約為人民幣 115.16 億元，相當於佔借貸總額約 35%（2017 年 12 月 31 日：27%）。

於 2018 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣 23.76 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 23.80 億元）。

抵押資產

於 2018 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 363.70 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 447.41 億元）的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得人民幣 104.83 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 183.04 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2018 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 25.71 億元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 27.50 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

本集團收益以人民幣計值。於 2018 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2018 年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收益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 2015 年至 2018 年上半年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。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 2018 年 6 月 30 日，本集團已分別訂立約 8.07 億美元及港幣 13.23 億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2018 年 7 月 1 日至今，本集團進一步訂立 5,000 萬美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。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。

除上文所披露外，本集團於 2018 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

本集團就部分物業的買家所獲按揭貸款向銀行做出階段性擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家完成按揭貸款之後（以較早者為準）解除該等擔保。董事會認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。

市場展望

儘管面臨眾多的不利因素，包括中東地緣政治持續緊張，以及中美貿易爭端升溫，但全球經濟在 2018 年上半年仍穩步發展。最新的國際貨幣基金組織報告警示全球風險上升，而美國對鋼鐵和鋁材進口加征關稅及貿易夥伴的相應報復行動，將令風險進一步升溫。特朗普政府正嘗試修改世貿組織的規則，希望以美國的條件重塑「公平」的貿易制度。這場談判過程可能漫長持久，除非各方願意採取和解姿態來避免貿易戰，否則 2019 年的全球生產總值增幅勢將較目前預測的 3.9% 下降 0.5 個百分點。

中國第一季度取得略高於預期的 6.8% 經濟增長，但為了控制不斷上升的債務風險，政府實施審慎的去杠杆政策，使經濟增長在第二季度放緩至 6.7%。由於政治在美國中期選舉年成為焦點，中美貿易爭端將延續至第三季度，導致中國貿易增長放緩。中國人民銀行已迅速採取措施，降低銀行準備金率來注入流動性；下半年財政部很可能採取更積極的財政政策。政府亦將按照習主席在博鰲論壇作出的承諾，繼續深化改革和擴大開放，放寬市場准入和進一步降低進口關稅。

今年 4 月中國外匯儲備減少 181 億美元，5 月再次下降 143 億美元，但 6 月小幅增加 15 億美元。美國聯邦儲備局於 6 月上調聯邦基金利率 25 個基點後，表示可能年底前再加息兩次，由此 7 月美元指數攀升至 95.3。經濟資料顯示，美國經濟大幅領先於英國、歐洲和日本，美元走強導致資金外流，對一些外部資金需求較大的拉丁美洲國家及其他經濟體造成負面影響。從 6 月開始人民幣貶值速度加快，截止至 7 月底已下跌約 4%，中國人民銀行預計今年下半年的匯率波動區間將會擴大。

儘管內地多個城市繼續實施限購政策，但 2018 年上半年住宅成交量仍保持穩步上升。今年首六個月，全國住房交易面積同比增長 3.2%，而交易金額則增長 14.8%。同期，房地產投資增速由第一季度的 10.4% 放緩至 9.5%。由於購房需求持續強勁，中國的新房價格在 6 月快速上升。為遏制房價急速上漲，有 12 個城市被住房和城鄉建設部約談，包括西安、海口、三亞、長春、哈爾濱、昆明、大連、貴陽、徐州、佛山、成都及太原。

2018 年上半年，上海經濟在互聯網及物流業的強勁表現拉動下，增速由第一季度的 6.8% 上升至 6.9%。根據《上海市城市總體規劃（2017-2035）》，政府試圖通過提高增長質量和效率，將上海建設成為卓越的全球城市。上海市政府旨在加快經濟轉型升級，全力打造「上海服務、上海製造、上海購物、上海文化」四大品牌。

重慶正處於經濟轉型和產業重組，邁向高質量的增長階段。受累於第二產業的增速下降，重慶生產總值增速在 2018 年上半年放緩至 6.5%。雖然工業增加值增速在上半年降至 1.8%，但當地的戰略新興產業仍持續快速增長，增幅高達 18.3%。同時，在「一帶一路」倡議的推動下，重慶與新加坡、俄羅斯和白俄羅斯開展戰略合作，將有望成為一個更加開放的經濟體。

2018 年上半年，武漢經濟保持 8.2% 的強勁增長。其中，第三產業增長 8.8%，外商直接投資增長 24.1%。根據《武漢建設國家中心城市實施方案》的預測，武漢市生產總值在 2021 年將達 2 萬億元人民幣。政府已出臺大學畢業生八折購房優惠政策，希望能讓 25 萬名大學畢業生留漢工作。該政策應有助於武漢吸引人才，為房地產市場帶來支持。

佛山經濟在 2018 年上半年維持 7.0% 的增長。政府在研發方面加大投入力度，令研發佔生產總值的份額由 2016 年的 2.3% 上升至 2017 年的 2.6%，並計劃投資 5.5 元億元人民幣建設「先進製造科學與技術廣東省實驗室」。此外，珠三角新幹線機場已選址佛山高明區，以滿足大灣區及珠三角中西部地區航空貨運的需求。新機場將配合廣州白雲機場，一同為國內外旅客提供服務。

隨著全球經濟步入擴張週期末端，經濟前景變得更不明朗，在這個階段市場的風險亦不斷上升。在當前利率上調、地緣政治風險升溫和貿易爭端加劇的威脅下，將導致不同國家經濟差距日益擴大，不明朗的因素亦將會削弱營商信心，令經濟前景蒙上陰影。中國今年的目標是維持國內生產總值增長在 6.5% 左右，並通過政策手段緩解不利因素對經濟的影響。有關住宅市場，我們預計政府調控政策例如限價、限購和限售將持續，因此下半年住宅銷售速度將保持平穩。我們將密切關注這些不斷變化的形勢，根據情況的轉變迅速調整戰略部署。

中期股息

董事會宣佈約於 2018 年 9 月 27 日派發截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 3.6 仙(2017 年：每股港幣 3 仙)予於 2018 年 9 月 12 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 2018 年 9 月 12 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 1712-1716 號舖。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於 2014 年 6 月 10 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 發行 5.5 億美元 9.625% 2019 年到期之優先票據 (「2019 SODH 票據」)。於 2017 年 12 月 28 日，SODH 按比例部分贖回本金總額為 5.5 億美元之 3 億美元 2019 SODH 票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，2019 SODH 票據未贖回之本金為 2.5 億美元。於 2018 年 1 月 22 日，SODH 進一步贖回本金總額為 2.5 億美元之未贖回 2019 SODH 票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有 2019 SODH 票據已被註銷。

於 2014 年 5 月 19 日，SODH 發行 6.37027 億美元 8.70% 2018 年到期之優先票據 (「2018 SODH 票據」)。SODH 已於 2018 年 5 月 19 日於 2018 SODH 票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，於截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、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證券上市規則》(「上市規則」) 附錄 14 所載之「企業管治守則」(「企業管治守則」) 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 2018 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司一直遵守企業管治守則所有適用守則條文。

審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用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

本公司已採用上市規則之附錄 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 2018 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 2018 年 06 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,039 人（2017 年 12 月 31 日：3,219 人），其中包含中國新天地人員 444 人（2017 年 12 月 31 日：435 人），物業管理人員 1,528 人（2017 年 12 月 31 日：1,635 人），建築及裝修業務人員 253 人（2017 年 12 月 31 日：266 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、購股權計劃、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。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本公佈內有關於 2018 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他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。本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行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 2018 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。

致謝

我衷心感激董事會同寅的睿智意見，以及管理層和全體員工的不懈努力，使我們得以取得今天的成果。與此同時，我要感謝合作夥伴對我們的信任和支持。在今年下半年，我們熱切期待與他們繼續緊密合作，推動合營項目的發展。

儘管面對諸如加息和日益升溫的貿易緊張局勢等挑戰，集團將繼續恪守審慎方針、強化資產狀況，與合作夥伴共覓發展新機遇，相信集團已準備好面向未來，砥礪前行。

於聯交所網站刊登中期報告

載有上市規則所要求全部資料的本公司二零一八年中期報告，將於稍後刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2018年8月27日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)；孫希灝先生(財務總裁)及羅寶瑜女士；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

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；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