

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)

2026 年度中期業績公佈

摘要

- **利潤回升：**儘管經營環境充滿挑戰，本集團仍能於 2026 年上半年錄得核心溢利人民幣 4.03 億元，股東應佔溢利增至人民幣 2.23 億元，分別較去年同期增長 53%及 337%，部分受惠於審慎的成本管理及租金收入穩步增長。
- **商業物業表現勢頭向好：**2026 年上半年，租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）較去年同期增長 4%至人民幣 18.56 億元，主要得益於已建立的上海物業組合的穩健表現，以及 2025 年相繼開業的「新天地東台里」和武漢「創新天地商業公園」帶來的額外貢獻。銷售額和客流量維持強勁增長，分別錄得 20%及 17%的同比增長。
- **積極的資本管理支持財務穩健：**包括於 2026 年上半年悉數償還本金總額 4 億美元優先票據在內，截至 2026 年 8 月 26 日，本集團已償還自 2021 年以來的離岸債務（總額）合計人民幣 515 億元。本集團亦成功發行 2029 年到期、本金總額為 4.5 億美元的優先票據，彰顯集團在投資者間享有穩固信譽。截至 2026 年 6 月 30 日，淨資產負債率微升至 56%。
- **可持續城市發展獲全球認可：**本集團榮登《時代》雜誌 2026 年「全球最具影響力公司」，成為中國首家且唯一獲此殊榮的房地產企業，這項榮譽肯定了本集團「新天地社區」為城市發展樹立全球標竿的地位。在項目層面，鴻壽坊以傳承為導向的更新與場所營造大獲成功，榮獲城市土地學會頒發「2026 亞太區卓越獎」。
- **宣派特別股息：**為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團於期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣 4.0 仙。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2026 年上半年	2025 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	1,856	1,781	4%
合約物業銷售（人民幣百萬元）	2,961	3,473	(15%)
認購銷售額（人民幣百萬元）	464	699	(34%)

主要財務信息（人民幣百萬元）

收入	1,711	2,074	(18%)
被確認為收入的物業銷售	7	145	(95%)
租金及相關收入（不包括聯營公司及合營公司）	1,038	965	8%
毛利	1,167	1,369	(15%)
期間溢利	243	81	200%
本公司股東應佔溢利	223	51	337%
核心溢利	403	263	53%

主要財務比率

毛利率	68%	66%	2 個百分點
淨利潤率	14%	4%	10 個百分點
每股盈利（基本），人民幣分	2.78	0.64	337%

	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據（人民幣百萬元）			
總資產	84,598	82,577	2%
現金及銀行存款	6,142	6,451	(5%)
總債務	27,851	26,294	6%
負債淨額	21,709	19,843	9%
權益總額	38,678	38,230	1%
淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	56%	52%	4 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）	5.6	5.4	4%
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.4	3.4	-

附註：

¹ 包括來自合營公司及聯營公司的租金收入。

業務回顧

瑞安房地產是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要經營物業開發、物業投資及管理兩大業務板塊，並以上海黃金地段的物業組合為支柱。作為開發及運營卓越可持續社區的先鋒，本集團在進行城市更新和活化文化遺產時積極將文化、社交和可持續理念融入城市發展，為中國各城市提供不同的城市發展解決方案。

瑞安新天地（「SXTD」）為瑞安房地產的全資附屬公司，是中國領先的卓越商業物業投資者及管理人，致力建造充滿活力、包容及可持續的社區。公司業務遍及中國一線城市，包括上海、武漢、重慶、佛山及南京，是上海最大型的私營商業物業管理者之一。截至 2026 年 6 月 30 日，瑞安新天地管理的位於上海的辦公樓及零售場所估值達人民幣 784 億元，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。

2026 年上半年的主要成就

- 本集團錄得合約銷售額人民幣 29.61 億元，包括住宅物業銷售額人民幣 24.40 億元，商業物業銷售額人民幣 5.21 億元。本集團已鎖定的銷售總額（包括合營公司及聯營公司）為人民幣 194.33 億元，將於 2026 年下半年及以後交付並確認入賬。
- 本集團的商業物業組合錄得強勁的租金收入增長。包括合營公司及聯營公司所持物業在內，我們於 2026 年上半年的租金及相關收入總額較去年同期增長 4%至人民幣 18.56 億元，其中 78%來自增長比較強勁的上海物業組合。2025 年開幕的上海新天地東台里和武漢創新天地商業公園進一步帶動收入增長。2026 年上半年，銷售額和客流量維持強勁增長，同比分別上升 20%及 17%。
- 2026 年 1 月，本集團宣佈收購位於上海閔行區的召樓新天地首幅住宅用地，代價為人民幣 6.643 億元。本集團持有該項目 60%的權益，該項目定位為融合文化傳承、優美自然景觀與現代都市生活的城市微度假項目。首塊住宅用地總建築面積約為 24,000 平方米，進一步豐富了集團的住宅可供銷售資源。
- 於 2026 年 1 月及 6 月，集團悉數償還本金總額為 4 億美元的優先票據，彰顯了集團履行財務責任的堅定承諾。償還資金來自於 2026 年 1 月及 4 月成功發行本金總額 4.5 億美元、於 2029 年到期的優先票據，此舉進一步延長整體債務到期期限，並為集團提供額外流動性。
- 於 2026 年 2 月，本集團與宏利有限合夥人、中國人壽信託、海口遠見共創一號基金（有限合夥）及大家保險集團簽訂合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓，重組企業天地 5 號及新天地湖濱道的投資控股架構，股權轉讓已於 2026 年 5 月完成。該重組有助拓寬境內融資渠道，節省財務費用，同時降低外匯風險。
- 集團榮登《時代》雜誌 2026 年首屆「全球最具影響力公司」榜單，成為中國首家也是唯一獲此殊榮的房地產企業。這項殊榮彰顯集團對可持續發展的長期承諾，並肯定「新天地社區」作為全球城市發展的標竿，在歷史傳承、未來發展需求與環境可持續性之間實現了可持續的平衡。
- 我們的可持續發展努力獲得業界廣泛認可，鴻壽坊榮獲城市土地學會頒發「2026 亞太區卓越獎」，位於武漢的光谷創新天地企業天地則獲得 WELL 鉑金級認證，為武漢地區以人為本的健康辦公環境樹立新標竿。另外，自 2026 年 1 月起，上海創智天地所有已投入運營的物業實現 100%採用可再生能源電力，進一步邁向減碳目標。

物業銷售表現

已確認物業銷售

2026 年上半年，已確認物業銷售總額（經扣除適用稅項）為人民幣 7.48 億元，較 2025 年上半年的人民幣 11.93 億元有所減少，主要是期內住宅物業落成量較低所致。平均售價（不包括停車場）較 2025 年上半年增加 48%至每平方米人民幣 27,000 元，原因是期內銷售中有更高比例來自平均售價較高的上海項目。

下表呈列各項目於 2026 年上半年及 2025 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	2026 年 上半年			2025 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
翠湖濱江	220	1,200	200,000	-	-	-
瑞虹新天地						
零售（第 1 號地塊）	-	-	-	44	900	53,300
零售（第 167A 號地塊）	-	-	-	52	1,000	56,000
武漢新天地						
住宅	-	-	-	14	300	50,000
創新天地						
住宅	55	4,400	13,800	306	20,100	16,600
零售	4	600	7,000	82	6,100	14,700
辦公樓	-	-	-	43	3,700	12,500
武漢長江天地						
住宅	386	17,700	24,200	-	-	-
嶺南新天地						
零售	-	-	-	3	2,400	1,300
重慶天地 ³						
住宅 ²	-	-	-	506	27,900	24,100
辦公樓（Loft）	52	5,400	10,600	4	400	10,000
小計	717	29,300	27,000	1,054	62,800	18,300
停車場	31			139		
總計	748	29,300	28,000	1,193	62,800	20,800
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售	7			145		
- 聯營公司收入	61			562		
- 合營公司收入	680			486		
總計	748			1,193		

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，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

³ 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。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2026 年上半年的合約物業銷售額為人民幣 29.61 億元，較 2025 年同期下跌 15%，其中住宅物業銷售佔 82%，餘下由商業單位銷售所貢獻。2026 年上半年，住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 50,400 元，而 2025 年上半年則為每平方米人民幣 71,700 元。合約物業銷售及住宅物業銷售的平均售價下降，部分歸因於項目組合變化所致。2026 年上半年，平均售價較高的上海項目所佔合約物業銷售比例有所下降。我們計劃在 2026 年下半年及以後推出更多項目，主要集中在上海和武漢（視乎施工進度和政府預售許可批准的時間而定）。

截至2026年6月30日：

- i) 已認購銷售總額為人民幣4.64億元，其中人民幣3.55億元來自上海翠湖濱江，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 錄得已鎖定銷售總額人民幣194.33億元，待於2026年下半年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績。

下表為 2026 年上半年及 2025 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	2026 年 上半年			2025 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：						
上海新天地						
翠湖天地•六和（第 122 號地塊）	1,028	2,800	367,100	1,930	6,100	316,400
翠湖濱江	249	1,300	191,500	380	1,900	200,000
武漢新天地	496	14,300	34,700	15	300	50,000
創新天地	172	11,400	15,100	266	16,500	16,100
武漢長江天地	445	18,600	23,900	543	20,700	26,200
重慶天地 ^{1,2}	-	-	-	8	400	24,400
停車場	50			148		
小計	2,440	48,400	50,400	3,290	45,900	71,700
商業物業銷售：						
上海新天地						
翠湖天地•六和（第 122 號地塊）	407	2,300	177,000	-	-	-
瑞虹新天地						
零售（第 1 號地塊） ³	41	1,100	37,300	48	900	53,300
零售（第 167A 號地塊） ⁴	-	-	-	56	1,000	56,000
創新天地	65	7,500	8,700	8	900	8,900
重慶新天地						
零售	-	-	-	63	11,400	5,500
重慶天地 ¹						
辦公樓（Loft）	3	300	10,000	-	-	-
嶺南新天地	-	-	-	3	2,400	1,300
停車場	5			5		
小計	521	11,200	46,500	183	16,600	11,000
總計	2,961	59,600	49,700	3,473	62,500	55,500

附註：

¹ 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。

² 根據重慶房地產市場的慣例，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

³ 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

⁴ 本集團持有該物業 80% 的權益。

2026 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 2026 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 125,900 平方米，涵蓋本集團五個項目：

項目	產品	2026 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
翠湖天地•六和（第 122 號地塊） ¹	聯排別墅	6,200	50%	3,100
翠湖濱江	聯排別墅	10,100	60%	6,100
南橋天地	高層	13,900	5%	700
創新天地	高層	22,500	50%	11,300
武漢長江天地	高層	73,200	50%	36,600
總計		125,900		57,800

附註：
¹ 包括可銷售的商業別墅及聯排別墅。

作為審慎提示，實際的推售日期將取決於並受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

物業發展

截至 2026 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 建築面積	估計總 可供銷售資源	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
翠湖天地•六和（第 122 號地塊） ²	11,200	3.6	50%	1.8
翠湖濱江	10,100	2.0	60%	1.2
南橋天地 ³	67,000	2.7	5%	0.1
召樓新天地	24,000	1.5	60%	0.9
永新里 ^{2,3,4}	187,000	37.9	15%	5.7
上海項目小計	299,300	47.7		9.7
武漢長江天地 ⁴	665,200	24.4	50%	12.2
創新天地	87,700	1.4	50%	0.7
其他城市項目小計	752,900	25.8		12.9
總計	1,052,200	73.5		22.6

附註：
¹ 上表代表截至 2026 年 6 月 30 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。
² 包括分別位於翠湖天地•六和及永新里的 1,700 平方米及 32,000 平方米可銷售的商業別墅及聯排別墅的建築面積。
³ 不包括分別位於南橋天地及永新里的地下空間建築面積 5,000 平方米及 10,000 平方米。
⁴ 數字為有待進一步修訂的項目計劃的初步估計。

發展中之住宅物業

上海新天地 — 翠湖天地•六和（第 122 號地塊）於 2021 年 6 月購入，總建築面積 86,000 平方米（包括建築面積 5,000 平方米的地下空間）作住宅用途，以及總建築面積 18,000 平方米（包括 3,200 平方米的地下空間）作零售用途。2024 年 9 月，本集團成功推售翠湖天地•六和的首批單位。總建築面積為 57,000 平方米的 108 個單位於開售當日即告售罄。2025 年，本集團隨後推出總建築面積 13,200 平方米的別墅及聯排別墅。所有取得預售許可證的別墅及聯排別墅已簽訂合約。2026 年上半年共推出五個單位。其餘單位市場反應熱烈，待取得預售許可證後即可正式簽訂買賣合約，預計將自 2027 年第四季開始交付。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

翠湖濱江 — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 30,000 平方米（包括建築面積 8,500 平方米的地下空間）作住宅用途。這個文化古蹟保育和開發項目旨在打造一個高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 160-410 平方米的單位。該項目已於 2025 年下半年竣工，項目於 2026 年第二季展現穩健的銷售勢頭。截至 2026 年 6 月 30 日，近三分之二的單位已簽約及認購，其中 40 個單位已交付買家。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

召樓新天地 — 2026 年 1 月宣佈獲取首塊住宅用地，總建築面積約 24,000 平方米。該地塊作為上海閔行區城市更新項目的一部分，將發展為低密度住宅產品。項目總規劃建築面積約 223,000 平方米，其中住宅建築面積約 150,000 平方米。召樓新天地以城市微度假作為定位，將打造出融合文化傳承、優美自然景觀與現代都市生活的綜合社區。首期住宅工程預計於 2026 年下半年動工，預計於 2027 年進行預售。整體項目預計將於 2032 年起陸續落成。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

武漢新天地 — 最後一期的雲逸（第 B2 號地塊）於 2025 年 11 月開盤，總住宅建築面積達 38,600 平方米，銷售成績亮眼。儘管市場處於下行週期，該項目仍刷新該地區最高單價及最快去化速度紀錄。所有單位已於 2026 年第二季全部簽訂合約，預計 2027 年第四季開始交付。

創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊的住宅單位總建築面積為 73,000 平方米，截至 2026 年 6 月 30 日已全部售出並交付予買家。最新一期住宅項目 KIC 創新天地·漫序（第 R2 號地塊）總建築面積 32,300 平方米。6 月下旬推出總建築面積 14,800 平方米，截至月底約 77% 的單位已簽約及認購。預計自 2027 年第三季開始交付。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

武漢長江天地 — 該地塊最初於 2021 年 12 月購入，根據最新總體規劃，該地塊可作住宅用途的建築面積估計達 761,000 平方米。第 B4 號地塊的總住宅建築面積為 135,000 平方米，已於 2023 年 9 月開始預售，並於 2025 年下半年竣工。截至 2026 年 6 月 30 日，總地上建築面積 96,700 平方米的 632 個單位已簽訂合約，其中 613 個單位已交付予買家。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

截至 2026 年 6 月 30 日發展中及未來發展之商業物業

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
新天地•六和里 (第 122 號地塊)	-	11,000	11,000	50%	5,500
永新里	-	23,000	23,000	15%	3,500
上海項目小計	-	34,000	34,000		9,000
武漢新天地	70,000	3,000	73,000	100%	73,000
創新天地	187,000	281,000	468,000	50%	234,000
武漢長江天地	-	126,000	126,000	50%	63,000
嶺南新天地	450,000	107,000+80,000 ¹	637,000	100%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 ¹	318,000	19.80%	63,000
其他城市項目小計	935,000	687,000	1,622,000		1,070,000
總計	935,000	721,000	1,656,000		1,079,000

附註：

¹ 酒店用途。

土地儲備

截至 2026 年 6 月 30 日，本集團土地儲備的總建築面積為 760 萬平方米（包括 560 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 200 萬平方米的會所、停車場和其他設施）合共 18 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 340 萬平方米。在 560 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 280 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及／或投資用途，約 80 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 200 萬平方米則持有作日後發展用途。

截至 2026 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、停車場及其他設施 平方米	總計 平方米
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓			
	平方米	平方米	平方米	平方米			
已落成物業：							
上海新天地 ¹	-	277,000	213,000	-	490,000	198,000	688,000
瑞虹新天地 ²	-	145,000	296,000	-	441,000	264,000	705,000
創智天地 ³	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000
虹橋新天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000
蟠龍新天地	-	-	42,000	-	42,000	75,000	117,000
翠湖濱江	16,000	-	-	-	16,000	19,000	35,000
鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000
Inno 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000
武漢新天地	-	165,000	238,000	-	403,000	285,000	688,000
創新天地	-	94,000	56,000	-	150,000	203,000	353,000
武漢長江天地	43,000	-	-	-	43,000	42,000	85,000
嶺南新天地	-	16,000	157,000	43,000	216,000	55,000	271,000
重慶新天地 ⁴	-	-	117,000	-	117,000	137,000	254,000
重慶天地 ⁹	-	3,000	98,000	-	101,000	112,000	213,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000
小計	59,000	1,115,000	1,503,000	65,000	2,742,000	1,661,000	4,403,000
發展中物業：							
上海新天地 ⁵	86,000	-	18,000	-	104,000	55,000	159,000
南橋天地 ⁶	72,000	-	-	-	72,000	40,000	112,000
永新里 ⁷	165,000	-	55,000	-	220,000	150,000	370,000
召樓新天地 ⁸	24,000	-	-	-	24,000	18,000	42,000
武漢新天地	39,000	-	-	-	39,000	16,000	55,000
創新天地	32,000	-	-	-	32,000	17,000	49,000
武漢長江天地	85,000	-	1,000	-	86,000	41,000	127,000
重慶天地 ⁹	-	228,000	-	25,000	253,000	17,000	270,000
小計	503,000	228,000	74,000	25,000	830,000	354,000	1,184,000
日後發展物業：							
武漢新天地	-	70,000	3,000	-	73,000	-	73,000
創新天地	65,000	187,000	281,000	-	533,000	-	533,000
武漢長江天地	542,000	-	125,000	-	667,000	-	667,000
嶺南新天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000
重慶天地 ⁹	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000
小計	635,000	707,000	581,000	80,000	2,003,000	-	2,003,000
總計土地儲備建築面積	1,197,000	2,050,000	2,158,000	170,000	5,575,000	2,015,000	7,590,000

附註：

¹ 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在新天地石庫門街區、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號及新天地湖濱道、太平洋新天地商業中心，以及第 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，在第 167A 號地塊，本集團擁有 80.00% 的實質權益。

³ 本集團持有該項目 46.33% 的實質權益。

⁴ 本集團持有該項目 99.00% 的實質權益。

⁵ 本集團持有翠湖天地•六和及新天地•六和里（第 122 號地塊）50.00% 的權益。

⁶ 本集團持有該項目 5% 的權益。

⁷ 本集團擁有該項目 15% 的權益。

⁸ 本集團擁有該項目 60% 的權益。

⁹ 本集團持有該項目 19.80% 的實質權益。

投資物業

投資物業的估值

截至 2026 年 6 月 30 日，經由獨立評估師進行評估，本集團以估值計價的投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 969.70 億元，相應的總建築面積為 2,666,000 平方米。位於上海的物業佔賬面值的 80%，其餘則來自中國其他城市的物業。本集團於 2026 年上半年錄得投資物業（包括合營公司及聯營公司持有）公平值減少人民幣 3.81 億元，佔截至 2026 年 6 月 30 日的總賬面值的 0.4%。此項減少反映當前的市場狀況，尤其是在表現低迷的辦公樓市場。該市場因供應過剩及市場租金下行壓力，導致續約租金持續下降。

下表為於 2026 年 6 月 30 日以估值計價的本集團投資物業的賬面值及 2026 年上半年公平值變動的匯總：

組合	可供出租 建築面積 平方米	2026 年 上半年 公平值 增加／(減少) 人民幣百萬元	2026 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
以估值計價的已落成投資物業					
上海	1,589,000	(234)	77,831	(0.3%)	43,375
辦公樓	780,000	(298)	41,885	(0.7%)	19,395
零售	809,000	64	33,619	0.2%	22,629
停車場	-	-	2,327	-	1,351
其他城市	823,000	(147)	17,379	(0.8%)	17,007
小計	2,412,000¹	(381)	95,210	(0.4%)	60,382
以估值計價的發展中投資物業					
小計	254,000	-	1,760	-	1,760
總計	2,666,000	(381)	96,970	(0.4%)	62,142

附註：

¹ 自用物業（總建築面積 11,000 平方米，賬面值人民幣 6.19 億元）於綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其相應的可供出租建築面積及賬面值不包括在此表中。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地在中國投資及管理優質商業物業，憑藉在中國超過二十年的投資及營運經驗，成功打造多個地標社區，其中包括旗艦項目新天地石庫門街區。我們希望透過提供優質服務和不斷的創新，融合文化、傳承及生活品味的地標性社區。

商業物業投資組合

截至 2026 年 6 月 30 日，本集團的零售組合持續達到平均 94% 的高出租率。2026 年上半年，我們組合的整體銷售額增長了 20%，客流量亦上升 17%，受惠於「新天地社區」提供的高品質社區服務和充滿活力的生活方式體驗，成功吸引本地與國際訪客。與此同時，受消費模式持續轉變影響，物業組合的整體續約租金錄得下跌。

儘管市場競爭依然激烈，核心城市的辦公樓市場需求已見早期復甦跡象。在此背景下，截至 2026 年 6 月 30 日，我們在上海成熟辦公樓組合的出租率高達 94%，較 2025 年 12 月 31 日的 93% 有所提升，這得益於精準租賃策略及高質素的資產及服務，相比之下仲量聯行報告的上海甲級辦公樓整體出租率為 76.5%。截至 2026 年 6 月 30 日的續約租金仍然維持跌勢，反映出市場租金繼續承壓，儘管跌勢已放緩。

本集團於 2026 年上半年的租金及相關收入為人民幣 10.38 億元，較 2025 年同期的人民幣 9.65 億元上升 8%，此增長部分反映出租率有所提升。

包括合營公司及聯營公司物業的租金及相關收入在內，2026 年上半年租金及相關收入總額按年增長 4% 至人民幣 18.56 億元，主要得益於已建立的上海物業組合的穩健表現，以及於 2025 年下半年開幕的上海新天地東台里和武漢創新天地商業公園的額外貢獻。在總租金及相關收入中，78% 來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。與此同時，不包括租金相關收入，零售組合佔 2026 年上半年租金總收入的 62%。

租金及相關收入	2026 年上半年	2025 年上半年	變動
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
上海	1,456	1,384	5%
其他城市	400	397	1%
總計	1,856	1,781	4%

下表概述本集團投資物業的出租率：

項目	產品	可供出租建築面積	出租率
		平方米	2026 年 6 月 30 日
上海新天地			
新天地石庫門街區	辦公樓／零售	54,000	96%
新天地時尚	零售	26,000	96%
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓／零售	53,000	96%
企業天地 5 號、新天地湖濱道	辦公樓／零售	79,000	97%
太平洋新天地商業中心	辦公樓／零售	271,000	66%
瑞虹新天地	辦公樓／零售	441,000	88%
虹橋新天地	辦公樓／零售	263,000	93%
創智天地	辦公樓／零售	253,000	96%
Inno 創智	辦公樓／零售	45,000	89%
蟠龍新天地	零售	42,000	99%
鴻壽坊	辦公樓／零售	62,000	96%
武漢新天地	辦公樓／零售	401,000	75%
嶺南新天地	辦公樓／零售	158,000	96%
重慶新天地	零售	117,000	97%
南京國際金融中心	辦公樓／零售	100,000	82%
武漢創新天地商業公園	零售	47,000	90%
總計		2,412,000 ¹	

附註：

¹ 位於上海瑞安廣場、武漢新天地及嶺南新天地合共 11,000 平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

房地產資產管理

作為我們輕資產策略的其中一部分，我們亦為商業項目提供房地產資產管理服務，是其他資產擁有人值得信賴的合作夥伴。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 2026 年 6 月 30 日，我們提供資產管理服務的項目包括企業天地 5 號、新天地湖濱道、瑞虹新天地的商業物業、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊、創智天地，以及武漢創新天地商業公園。截至 2026 年 6 月 30 日，這些項目的總估值達人民幣 546 億元，可供出租總建築面積為 1,153,000 平方米。我們會繼續擴展服務，並尋求更多與其他組織合作的機會，利用我們的經驗和知識，打造可持續的優質社區。

本集團項目及最新動態

上海新天地：

上海新天地乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，它的開發旨在保留該地區的歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。項目位於黃浦區，與上海地鐵 1、8、10、13 及 14 號線相連，緊鄰繁華的淮海中路商業區。本集團自 1996 年起開始分期開發上海新天地，涵蓋多個商業、辦公樓及住宅地塊，如新天地石庫門街區、新天地時尚、瑞安廣場、新天地廣場、企業天地 5 號、新天地湖濱道及太平洋新天地商業中心。我們的旗艦項目新天地石庫門街區坐落上海新天地核心地帶，以文化傳承為特色，成功打造為一個標誌性地標，巧妙融合老上海文化與現代生活體驗，使其成為上海市民及遊客的首選生活時尚目的地。新天地石庫門街區不僅持續吸引來自世界各地的消費者和新租戶，更是舉辦國際文化節慶及本地活動（如上海時裝週及新天地表演藝術節）的熱門場地。

太平洋新天地商業中心是一個商業綜合項目，包含三座優質甲級辦公樓及一個街頭式全天候購物休閒／娛樂區域。該項目包括三個地塊，即第 123 號地塊、第 124 號地塊和第 132 號地塊，總建築面積為 271,000 平方米。第 132 號地塊（太平洋保險大樓）總建築面積 30,000 平方米已經於 2023 年竣工並交付予太平洋保險。第 123 號地塊（T2 大廈）及第 124 號地塊（T1 大廈）已於 2024 年竣工。新天地東台里，即第 123 號地塊和第 124 號地塊的零售裙樓，已於 2025 年 12 月正式開始營運，這個創新空間以 82,000 平方米的開放式商業空間重新定義都市生活，提供豐富的餐飲、藝術及生活體驗。新天地東台里透過頌揚本地文化，舉辦文藝活動，致力重振城市活力，成為一個充滿活力的都市中心。上海新天地於 2026 年上半年的租金及相關收入實現強勁增長，按年上升 16%，受惠於新天地石庫門街區及新天地時尚的亮眼表現，以及新天地東台里貢獻額外租金收入。

虹橋新天地：

虹橋新天地位處虹橋商業中心區的核心，是唯一直接連通虹橋交通樞紐的商業綜合體，可便捷抵達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及未來的磁浮列車站。虹橋新天地現時包含四幢辦公樓、新天地商業區、購物設施、演藝及展覽中心等。2026 年上半年的租金及相關收入較去年同期下跌 1%，反映儘管出租率上升，辦公樓的續約租金仍維持跌勢。虹橋新天地憑藉其位於虹橋商業中心區（通往長三角地區的門戶）的戰略位置，吸引了來自各行各業領先企業（其中不乏財富 500 強企業）的區域總部及分支辦事處。

瑞虹新天地：

瑞虹新天地是一個集購物中心、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，經由四條地鐵線（地鐵 4、8、10 及 12 號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）可便捷抵達陸家嘴中央商業區及浦東商業區。瑞虹新天地匯集多個商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。受惠於瑞虹新天地打造時尚都會生活目的地的新定位，帶動 2026 年上半年租金及相關收入同比增長 4%。

蟠龍新天地：

蟠龍新天地包括住宅地塊、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兩站地鐵或 3 公里之遙。蟠龍新天地的零售設施已於 2023 年 4 月底開幕，是上海最成功的城中村改造項目之一。蟠龍新天地錄自開業以來，累計接待客流量逾 7,100 萬人次。蟠龍新天地的優質經營獲得各方獎項認可，2025 年更獲國家級榮譽，榮獲「國家旅遊休閒街區」。蟠龍新天地現已成為長江三角洲地區新的文化地標，以及融合文化傳承、現代生活方式與社區參與的新去處。受出租率上升及續約租金提升帶動，2026 年上半年租金及相關收入按年增長 2%。

創智天地：

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。該項目結合辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，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，為社區提供各式美食、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店等。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區從工業製造區轉型為知識創新社區，創智天地項目被視為上海創新與創業活動的地標。2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，本集團持有該項目 46.33% 的實質權益。2026 年上半年，租金及相關收入較 2025 年上半年下跌 13%，主要由於辦公樓的續約租金持續下降，抵銷出租率上升帶來的增益。

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，旨在為初創公司以及中小型及大型企業提供完整的生命週期工作空間解決方案。該綜合項目引入了一個融合工作、創業、學習及休閒的新型商務及社交平台，提供靈活商業解決方案及提供多元化的辦公生態系統，促進企業的成長與發展。2026 年上半年租金及相關收入較去年同期下降 10%，主要受出租率下跌影響。

鴻壽坊：

鴻壽坊項目是一個城市更新項目，坐落於上海普陀區最具人氣的商業街長壽路路口。地塊距離上海最著名的中央商業區之一南京西路僅 2 公里，並可連接地鐵 7 號線及 13 號線的換乘站長壽路站。該商業綜合項目包括建築面積 48,000 平方米的甲級辦公樓，以及通過修復現有歷史建築物而建成的 14,000 平方米娛樂、餐廳及零售區域。自 2023 年 9 月開業以來，鴻壽坊已成為當地的地標，屬於我們創建鄰里社區產品線其中一個重要里程碑。項目公司於 2024 年 1 月完成出售 65% 權益後，已成為合營項目。與 2025 年上半年相比，租金及相關收入保持平穩。

武漢新天地：

武漢新天地為大型綜合社區項目，辦公樓、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。

憑藉引入年輕優質客戶的租戶組合及餐飲選項，武漢新天地已成為武漢的一個零售及社交目的地，為年輕的優質顧客群提供高格調的生活體驗。

該項目亦包括企業天地1號，這是一幢高層甲級辦公大樓，樓高73層，於2021年9月完工。2026年上半年，武漢新天地的租金及相關收入按年保持平穩。

武漢創新天地商業公園：

創新天地商業公園位處武漢創新天地內，直達地鐵 11 號線，是首個進駐武漢知識型社區的商業公園，總零售建築面積 47,000 平方米。武漢創新天地商業公園擁廣闊綠化空間，將商業空間與自然景觀融為一體，品牌組合專為光谷的年輕專才及創新人才打造，進一步鞏固武漢創新天地作為區內社交娛樂目的地的定位。創新天地商業公園自 2025 年 9 月開業，於 2026 年上半年首次為本集團的租金收入作出全期貢獻。截至 2026 年 6 月 30 日，出租率仍保持 90%的高位。

嶺南新天地：

嶺南新天地是一個大型綜合城市微度假社區，包含零售、辦公樓、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，為城市居民及遊客提供豐富多樣的餐飲、零售、休閒及文化體驗。2026 年上半年租金及相關收入較去年同期微跌 2%。

2025 年 8 月，本集團完成將佛山瑞安房地產發展有限公司及佛山安盈房地產有限公司（統稱「佛山項目公司」）的 100%股權轉讓予青島瑞見私募股權投資基金合夥企業（有限合夥）的交易，集團擁有該基金 57.63%的合夥權益。

重慶新天地：

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。重慶新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。

該項目截至 2026 年 6 月 30 日的出租率高達 97%。重慶新天地針對年輕優質客戶群提供多樣化的零售、餐飲及娛樂設施，同時服務區內的辦公樓租戶及居民。

南京國際金融中心：

南京國際金融中心是南京的綜合用途甲級地標物業，主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽及肯德基。由於出租率下降，2026 年上半年租金及相關收入較去年同期下跌 6%。

未來策略

本集團自 2016 年起推行「輕資產策略」，務求以更高效、更有成效的方式推動發展。在此策略下，本集團逐步為其成熟的商業資產引入財務投資者以循環資金；我們透過持有少數股權的合作模式開展新項目，為項目的開發、銷售及營銷、資產管理及營運提供專業管理服務。透過此策略，本集團可充分發揮並運用旗下社區品牌「新天地」及豪宅品牌「翠湖天地」的品牌優勢，以及我們在項目開發與資產管理領域的專業實力，在高度波動的市場環境中拓展業務，同時透過多元化的管理費收入渠道，開拓新的收益來源。

截至 2026 年 6 月 30 日，本集團已參與四個位於上海的輕資產項目，有望帶動集團未來數年的增長。下表概述這些項目的詳情：

項目	產品	估計		項目週期	本集團權益
		估計住宅建築面積	估計商業建築面積		
		平方米	平方米		
上海永年里	綜合發展項目	105,000	50,000	2025 - 2032	-
上海南橋天地	綜合發展項目	325,000	98,000	2025 - 2031	5%
上海永新里	綜合發展項目	165,000	55,000 ¹	2025 - 2031	15%
上海三林新天地	綜合發展項目	633,000	92,000	2026 - 2035	13.26%
總計		1,228,000	295,000		

附註：

¹ 包括 32,000 平方米可銷售商業別墅及聯排別墅建築面積。

永年里：

永年里是位於上海黃浦區核心地段的城市更新項目。該發展項目包括三個地塊，將興建超高層及高層住宅、傳承風格別墅及里弄式零售區域並受惠於其坐落於大新天地社區內的優越地理位置。該項目涵蓋約 105,000 平方米的住宅總建築面積及 50,000 平方米的商業總建築面積。建設工程預計於 2026 年第四季動工。預計於 2032 年竣工，預售將於 2027 年後進行。該項目由上海永業企業（集團）有限公司（持有 98%權益）及中國海外集團（持有 2%權益）共同開發。受合作方委託，本集團將提供涵蓋戰略定位、開發管理、市場營銷與銷售、資產管理及營運的全週期專業管理服務。

南橋天地：

南橋天地是與上海市奉賢區政府合作開發的城中村改造項目，位於奉賢區老南橋鎮中心。該項目旨在支持奉賢成為上海南部創新及服務樞紐的願景。項目規劃總建築面積約 423,000 平方米，包括約 325,000 平方米的住宅總建築面積及 98,000 平方米的商業及附屬設施，該項目計劃分階段開發，目前預計將持續至 2031 年。於 2024 年 8 月，本集團取得該項目 5% 的權益，並獲委託提供全週期開發及資產管理服務。

自 2025 年 4 月起，項目公司收購了總建築面積約 71,800 平方米的地塊（包括建築面積 4,800 平方米的地下空間）作住宅及文化用途。建設工程正在進行中。首期住宅發展項目總建築面積 13,900 平方米，預計於 2026 年底或 2027 年初開始預售。

永新里：

該項目是位於上海黃浦區新天地石庫門街區以東的綜合性城市更新項目。它將提供「翠湖」品牌的優質住宅及「新天地」品牌營運的商業空間，鞏固本集團在大新天地社區的業務。該項目規劃總建築面積約 220,000 平方米，包括 165,000 平方米的住宅總建築面積（包括 9,800 平方米的地下空間）及 55,000 平方米的商業總建築面積。建設工程於 2026 年第二季動工。預計於 2031 年竣工，並於 2027 年進行預售。

於 2025 年 6 月，本集團與天安中國投資有限公司成立新的 30/70 合營公司以參與該項目。本集團就該合營公司須承擔的資本承諾總額預計不超過人民幣 10.47 億元。該合營公司成功收購上海永業企業（集團）有限公司擁有的一間公司之 50% 股權，該公司持有該項目的三幅地塊。本集團於該項目持有 15% 的實際權益。

三林新天地：

三林新天地是位於上海浦東新區三林鎮的城中村改造項目，緊鄰前灘中央商務區及三林濱河。該項目將於上海其中一個最具活力的區域，進一步鞏固本集團的城市更新產品線。該項目規劃總建築面積約 725,000 平方米，包括 633,000 平方米的住宅總建築面積及 92,000 平方米的商業總建築面積。整體發展期預計由 2026 年至 2035 年。

於 2025 年 11 月，本集團與上海陸家嘴（集團）有限公司、上海浦東房地產（集團）有限公司及上海三林資產管理（集團）有限公司訂立協議，共同開發該項目。本集團將出資之實際資金承諾將約為人民幣 12.15 億元。本集團於該項目持有 13.26% 的實際權益。

展望將來，我們將以審慎及自律的態度繼續秉持「輕資產策略」拓展業務，同時維持流動性及確保財務穩健。我們的投資重點繼續專注於長三角及大灣區核心一線及強二線城市的機遇，發揮我們在城市更新領域的專業實力，而上海繼續作為我們最堅實的據點。我們的長遠目標是於特定市場及所建構的各式產品中保持「冠於同儕」的領導地位，並通過實行房地產開發及資產管理並行的均衡策略，從而實現可持續的盈利增長。

財務回顧

截至2026年6月30日止6個月（「2026年上半年」），本集團**收入**為人民幣17.11億元（截至2025年6月30日止6個月（「2025年上半年」）：人民幣20.74億元）。本集團的併表項目在回顧期間沒有新竣工住宅項目。2026年上半年的**物業銷售**包括銷售不同項目的停車場庫存，金額為人民幣700萬元（2025年上半年：人民幣1.45億元）。在我們的輕資產策略下，來自合營公司及聯營公司的物業銷售日漸增加。

2026年上半年的投資物業**租金及相關收入**上升8%至人民幣10.38億元（2025年上半年：人民幣9.65億元），其中人民幣6.52億元（2025年上半年：人民幣6.37億元）來自本集團上海物業，佔總額63%，同比增加2%，乃受出租率改善所支持。2026年上半年本集團非上海物業的租金及相關收入上升至人民幣3.86億元（2025年上半年：人民幣3.28億元），主要源於合併一個綜合用途項目。

2026年上半年的**物業管理收入**溫和上升至人民幣2.91億元（2025年上半年：人民幣2.81億元），其中人民幣2.09億元（2025年上半年：人民幣2.00億元）來自向商業物業提供服務，餘下收入人民幣8,200萬元（2025年上半年：人民幣8,100萬元）則來自住宅物業。

來自建設業務的**建築收入**於2026年上半年減少至人民幣9,700萬元（2025年上半年：人民幣2.86億元）。減少主要由於來自本集團合營公司（包括於2025年下半年竣工的翠湖濱江）的建築服務收入下跌所致。

2026年上半年的**其他業務收入**減少至人民幣2.78億元（2025年上半年：人民幣3.97億元），主要包括資產管理費收入、來自輕資產項目的管理服務費收入及酒店營運收入。管理服務費收入按輕資產項目的開發進度確認並收取。

2026年上半年的**毛利**下跌15%至人民幣11.67億元（2025年上半年：人民幣13.69億元），與本集團收入減少一致，而**毛利率**則輕微上升至68%（2025年上半年：66%）。

2026年上半年的**銷售及市場開支**下跌19%至人民幣4,300萬元（2025年上半年：人民幣5,300萬元），因產生的銷售佣金有所減少。

2026年上半年的**一般及行政開支**（包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用）為人民幣3.81億元（2025年上半年：人民幣3.82億元），維持穩定。

2026年上半年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣1.10億元（2025年上半年：人民幣1.33億元）。上海投資物業組合錄得人民幣3,800萬元（2025年上半年：人民幣4,000萬元）估值收益，有關收益被上海以外地區投資物業組合的重估虧損人民幣1.48億元（2025年上半年：人民幣1.73億元）抵銷。

2026年上半年的**淨其他收益**錄得收益淨額人民幣4.72億元（2025年上半年：收益淨額人民幣1.73億元），包括：

	2026年上半年 人民幣百萬元	2025年上半年 人民幣百萬元
銀行利息收入	26	31
向一間合營公司貸款的利息收入	15	14
政府補貼	4	4
終止確認金融負債的收益	-	38
出售投資物業的虧損淨額	-	(10)
其他*	427	96
總計	472	173

* 包括截至2026年6月30日止6個月收購附屬公司權益的收益人民幣3.56億元。

2026 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 3,400 萬元（2025 年上半年：虧損淨額人民幣 7,300 萬元）。商業物業產生的虧損淨額合共人民幣 4,400 萬元（2025 年上半年：虧損淨額人民幣 1.05 億元），包括重估虧損淨額人民幣 6,800 萬元（2025 年上半年：虧損淨額人民幣 7,600 萬元）。虧損被物業銷售收益人民幣 1,000 萬元（2025 年上半年：人民幣 3,200 萬元）部分抵銷，該等收益主要來自翠湖濱江。相對而言，2025 年上半年住宅項目的收益淨額為人民幣 3,100 萬元，主要來自創新天地。

2026 年上半年的**財務費用，包括匯兌差額**合共為人民幣 7.52 億元（2025 年上半年：人民幣 8.88 億元），包括財務費用人民幣 7.61 億元（2025 年上半年：人民幣 8.01 億元）及匯兌收益淨額人民幣 900 萬元（2025 年上半年：匯兌虧損淨額人民幣 8,700 萬元）。利息開支總額下跌 4%至人民幣 7.93 億元（2025 年上半年：人民幣 8.23 億元），乃由於 2026 年上半年債務平均成本下跌至 5.38%（2025 年上半年：5.67%）。其中 4%（2025 年上半年：3%）的利息開支，即人民幣 3,200 萬元（2025 年上半年：人民幣 2,200 萬元）已資本化至物業發展成本，其餘 96%（2025 年上半年：97%）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。

2026 年上半年的**稅項**為人民幣 7,600 萬元（2025 年上半年：稅項抵免人民幣 6,800 萬元）。變動主要由於遞延稅項增加所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國內地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%的累進稅率徵收。

2026 年上半年的**期間溢利**為人民幣 2.43 億元（2025 年上半年：人民幣 8,100 萬元）。

2026 年上半年**本公司股東應佔溢利**為人民幣 2.23 億元（2025 年上半年：人民幣 5,100 萬元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2026 年	2025 年	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	變動%
本公司股東應佔溢利	223	51	337%
投資物業的公平值減值（扣稅）	108	123	
應佔聯營公司及合營公司業績			
– 投資物業的公平值減值（扣稅）	68	76	
	<u>176</u>	<u>199</u>	
非控制權益	4	13	
估值變動影響的淨額	<u>180</u>	<u>212</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	<u>403</u>	<u>263</u>	53%
本集團核心溢利	<u><u>403</u></u>	<u><u>263</u></u>	53%

2026 年上半年的**每股盈利**為人民幣 2.78 分，乃按 2026 年上半年已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算（2025 年上半年：每股盈利人民幣 0.64 分，按已發行股份的加權平均數約 80.09 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約。於 2026 年 8 月，本集團就若干契約的建議修訂取得優先票據持有人的同意。同意徵求的詳情載於本公司日期為 2026 年 7 月 27 日及 8 月 4 日的公佈。經修訂契約能更好地反映我們的輕資產策略，並為本集團提供額外靈活性。

為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣 4.0 仙。

重大交易

於 2026 年 2 月，本集團與宏利有限合夥人、中國人壽信託有限公司、海口遠見共創一號基金（有限合夥）（「大家有限合夥人」）及大家普通合夥人訂立合作協議，透過成立有限合夥企業及股權轉讓，重組企業天地 5 號及新天地湖濱道的投資控股架構。交易入賬為融資安排，而本集團於完成後仍持有企業天地 5 號及新天地湖濱道 44.55% 的合夥權益。詳情請參閱本公司於 2026 年 2 月 6 日及 2026 年 3 月 17 日刊發的公佈。

流動性、資金結構及負債率

於 2026 年上半年，已完成以下重大融資事項：

- 1) 本集團發行本金總額為 4.50 億美元於 2029 年到期的優先票據，票面年利率為 9.75%。
- 2) 本集團悉數償還本金總額為 4.00 億美元的優先票據。
- 3) 於 2026 年 3 月，本集團提早贖回所有未贖回證券化安排收款，金額為人民幣 42.85 億元。

本集團於 2026 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
銀行及其他借貸—人民幣	22,743	1,562	2,877	5,844	12,460
銀行借貸—美元	1,985	1,985	-	-	-
優先票據—美元	3,123	-	-	3,123	-
總計	27,851	3,547	2,877	8,967	12,460

於 2026 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 61.42 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 64.51 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 10.82 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 18.16 億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣 26.64 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 23.90 億元）。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額（優先票據以及銀行及其他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）為人民幣 217.09 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 198.43 億元），權益總額為人民幣 386.78 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 382.30 億元）。本集團於 2026 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以負債淨額除以權益總額計算）為 56%（2025 年 12 月 31 日：52%）。

於 2026 年 6 月 30 日，美元借貸總額（包括有對沖及無對沖的金額）為人民幣 51.08 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 51.20 億元），佔借貸總額的 18%（2025 年 12 月 31 日：19%）。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 31.70 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 40.15 億元）。

抵押資產

於 2026 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 407.97 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 391.21 億元）的投資物業、發展中待售物業、物業及設備、使用權資產、應收賬款、銀行存款及附屬公司股權，以取得本集團合共人民幣 192.05 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 187.65 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2026 年 6 月 30 日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 67.05 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 73.58 億元）。不包括非控制權益應佔份額，歸屬於本集團之資本承擔總額為人民幣 43.67 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 50.05 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。現金流量預測乃於本集團經營實體進行並由資金部合併計算。資金部監控本集團流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，同時備有足夠未提取承諾借貸融資餘額，致使本集團不會超出任何借貸融資的借貸限額或違反任何借貸融資的契諾（如適用）。此預測考慮到集團的債務融資計劃、合約條款的遵守、符合內部資產負債的比率，及如有適用的外部監管或法律規定。

於 2026 年 6 月 30 日，一年內到期的債務為人民幣 35.47 億元（2025 年 12 月 31 日：人民幣 68.94 億元），佔借貸總額的 13%（2025 年 12 月 31 日：26%）。

本集團將繼續採取高度審慎的資金管理方式，並高度重視以確保現金流量充裕。

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行及其他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，例如以美元計值的銀行借貸及於 2026 年發行的優先票據。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 2026 年 6 月 30 日，本集團已訂立 2.54 億美元交叉貨幣掉期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。於有需要時本集團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 2026 年 6 月 30 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與擔保隔夜融資利率、香港銀行同業人民幣拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立交叉貨幣掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據交叉貨幣掉期，本集團將按擔保隔夜融資利率計算浮息率收取利息，並按名義總金額 1.04 億美元固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可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 2026 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外匯風險及利率風險，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

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2026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2026年6月30日止6個月		截至2025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	1,946	1,711	2,253	2,074
銷售成本		(619)	(544)	(766)	(705)
毛利		1,327	1,167	1,487	1,369
淨其他收益	5	537	472	188	173
銷售及市場開支		(49)	(43)	(58)	(53)
一般及行政開支		(433)	(381)	(415)	(382)
投資物業的公平值減值額		(125)	(110)	(144)	(133)
應佔聯營公司及合營公司業績		(39)	(34)	(79)	(73)
財務費用，包括匯兌差額	6	(855)	(752)	(965)	(888)
稅項前溢利	7	363	319	14	13
稅項	8	(86)	(76)	74	68
期間溢利		277	243	88	81
以下應佔：					
本公司股東		254	223	55	51
附屬公司的非控制股東		23	20	33	30
		277	243	88	81
本公司股東應佔每股盈利	10				
- 基本		港幣 3.16 仙	人民幣 2.78 分	港幣 0.70 仙	人民幣 0.64 分
- 攤薄		港幣 3.16 仙	人民幣 2.78 分	港幣 0.70 仙	人民幣 0.64 分

中期簡明綜合全面收益表

	截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月		截至 2025 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
期間溢利	277	243	88	81
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	66	58	20	18
指定為現金流量對沖之對沖工具公平值變動的有效部分	(81)	(71)	(23)	(21)
因對沖工具由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	55	48	3	3
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面收入／(開支)	33	29	(13)	(12)
期間其他全面收入／(開支)	73	64	(13)	(12)
期間全面總收入	350	307	75	69
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	327	287	42	39
附屬公司的非控制股東	23	20	33	30
	350	307	75	69

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	2026年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		42,475	40,160
於聯營公司的權益		11,877	11,888
於合營公司的權益		11,560	12,282
物業及設備		748	780
使用權資產		24	26
應收賬款、按金及預付款項	11	190	220
已抵押銀行存款		666	841
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		13	18
遞延稅項資產		302	301
其他非流動資產		68	60
		67,923	66,576
流動資產			
發展中待售物業		3,450	3,227
待售物業		466	470
應收賬款、按金及預付款項	11	629	607
聯營公司欠款		144	150
向合營公司的貸款／合營公司欠款		4,534	3,949
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		-	3
有關連公司欠款		376	390
合約資產		50	45
已抵押銀行存款		416	975
銀行結餘及現金		5,060	4,635
分類為待售資產		1,550	1,550
		16,675	16,001
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	3,143	3,786
合約負債		1,265	522
銀行及其他借貸		3,547	4,040
優先票據		-	2,809
證券化安排收款		-	45
稅項負債		1,135	2,836
應付附屬公司非控制股東款項		29	9
應付聯營公司款項		161	61
應付合營公司款項		29	15
應付有關連公司款項		331	331
租賃負債		3	3
衍生金融工具		54	37
		9,697	14,494
流動資產淨值		6,978	1,507
總資產減流動負債		74,901	68,083

中期簡明綜合財務狀況表—續

	附註	2026年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借貸		21,181	15,160
優先票據		3,123	-
證券化安排收款		-	4,240
遞延稅項負債		2,764	2,681
應付賬款、已收按金及應計費用	12	526	507
一間聯營公司所提供的貸款		5,810	5,735
合營公司所提供的貸款		2,706	1,484
附屬公司非控制股東所提供的貸款		14	-
租賃負債		45	46
衍生金融工具		54	-
		36,223	29,853
股本及儲備			
股本		146	146
儲備		36,618	36,331
本公司股東應佔權益		36,764	36,477
非控制權益		1,914	1,753
權益總額		38,678	38,230
權益及非流動負債總額		74,901	68,083

中期簡明綜合財務資料附註：

1. 一般事項

截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月之中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則中適用的披露規定而編製而編製。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 2025 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，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1374 元換算，及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0865 元換算。

3. 會計政策及披露變動

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 2025 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經修訂國際財務報告準則會計準則之採納除外。

國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號 *財務工具分類及計量的修訂*
號的修訂

國際財務報告準則年度改進—第 11 冊

國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 7 號、國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 7 號的修訂

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響如下：

國際財務報告準則第 9 號及國際財務報告準則第 7 號的修訂「財務工具分類及計量的修訂」釐清金融資產於實體的合約現金流量權利屆滿或轉讓時被終止確認，而金融負債則於結算日期被終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流量特性。此外，修訂釐清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。修訂亦包括對指定為按公允價值計入其他全面收益的股權工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。由於本集團在過往年度有關終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所涉及的金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

國際財務報告準則會計準則年度改進第 11 冊載列國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 7 號（及隨附的實施國際財務報告準則第 7 號的指引）、國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 7 號的小範圍修訂。該等修訂包括澄清、簡化、更正或變更，以提高相應國際財務報告準則會計準則的一致性。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4A. 收入資料

下表列出了客戶合約相關的收入明細，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	
	2026 年	2025 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	7	145
物業管理：		
物業管理費收入	291	281
建築	97	286
其他	278	397
客戶合約產生的收入	673	1,109
地區市場：		
上海	450	757
武漢	107	226
佛山	72	74
重慶	28	30
南京	16	22
	673	1,109
收入確認時間點		
於特定時間點	7	145
隨時間	666	964
	673	1,109
物業投資：		
(物業投資分部)		
投資物業租金收入	900	856
租金相關收入	138	109
	1,038	965
總計	1,711	2,074

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

	截至 2026 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	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							
本集團分部收入	7	1,038	291	97	1,433	278	1,711
分部業績							
本集團分部業績	(64)	666	68	(2)	668	152	820
應佔聯營公司及合 營公司業績							(34)
財務費用，包括匯 兌差額							(752)
淨其他收益							472
未分類開支							(187)
稅項前溢利							319

4B. 分部資料—續

	截至 2025 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	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							
本集團分部收入	145	965	281	286	1,677	397	2,074
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
分部業績							
本集團分部業績	77	575	55	17	724	265	989
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	
應佔聯營公司及合營 公司業績							(73)
財務費用，包括匯兌 差額							(888)
淨其他收益							173
未分類開支							(188)
							=====
稅項前溢利							13
							=====

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、應佔聯營公司及合營公司業績、財務費用（包括匯兌差額）、淨其他收益以及其他未分類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. 淨其他收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2026 年	2025 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	26	31
向一間合營公司貸款的利息收入	15	14
政府補貼	4	4
終止確認金融負債的收益	-	38
出售投資物業的虧損淨額	-	(10)
其他*	427	96
	<u>472</u>	<u>173</u>

* 包括截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月收購附屬公司權益的收益人民幣 3.56 億元。

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2026 年	2025 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	520	491
證券化安排收款之利息	38	92
一間聯營公司及合營公司所提供貸款之利息	39	37
優先票據之利息	142	131
租賃負債之利息開支	-	1
	<u>739</u>	<u>752</u>
利息開支總額	739	752
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	(32)	(22)
	<u>707</u>	<u>730</u>
列入損益表之利息開支	707	730
匯兌（收益）／虧損淨額	(9)	87
其他	54	71
	<u>752</u>	<u>888</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 2026 年 人民幣百萬元 （未經審核）	2025 年 人民幣百萬元 （未經審核）
物業及設備折舊	36	37
使用權資產折舊	2	2
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	11	13
	13	15
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	371	377
退休福利成本	24	24
	395	401
僱員福利開支總額	408	416
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	(16)	(15)
	392	401
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	2

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2026 年	2025 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中國內地企業所得稅		
– 當期支出	9	44
遞延稅項		
– 當期支出／(抵免)	98	(97)
中國內地土地增值稅		
– 當期抵免	(37)	(24)
中國內地預提所得稅		
– 當期支出	6	9
	<u>76</u>	<u>(68)</u>

本集團各中國內地公司的期內估計應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國內地企業所得稅作出撥備。

中國內地土地增值稅的撥備乃根據有關稅務法律與條例載列的規定估算。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	
	2026 年	2025 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
2025 年並無末期股息（2025 年：已支付 2024 年 末期股息每股港幣 3.6 仙）	-	268

為慶祝本集團於香港聯合交易所有限公司主板上市二十週年，並經考慮本集團期內的財務表現，董事會決議宣派特別股息每股港幣 4.0 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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2026 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2025 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
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	223	51
股份數目		
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2026 年 百萬 (未經審核)	2025 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	8,009
潛在攤薄普通股股份的影響	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,009	8,009
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 2.78 分 港幣 3.16 仙	人民幣 0.64 分 港幣 0.70 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 2.78 分 港幣 3.16 仙	人民幣 0.64 分 港幣 0.70 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 17,710,250 股（截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月：17,710,250 股）股份後計算得出。
- (b) 以上以港幣列示的金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1374 元及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0865 元換算。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2026年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應收賬款 (附註(a))	460	507
拆遷費用的預付款項	-	17
其他按金、預付款項及其他資產 (附註(b))	335	295
可收回增值稅	24	8
	819	827
減：非即期部分	(190)	(220)
	629	607

附註：

- (a) 於2026年6月30日及2025年12月31日，向租戶發出收款通知的貿易應收賬款分別為人民幣4,400萬元及人民幣3,200萬元。

於2026年6月30日及2025年12月31日，來自客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣1.54億元及人民幣1.66億元。

- (b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，其他按金及預付款項分別為人民幣1.25億元及人民幣8,500萬元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣4.60億元（2025年：人民幣5.07億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中67%（2025年：64%）未逾期，10%（2025年：15%）的逾期天數少於90日，23%（2025年：21%）的逾期天數超過90日。

於逾期結餘中，人民幣1.08億元（2025年：人民幣1.06億元）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

2026年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2025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)	865	1,288
契稅及其他應付稅項	45	56
投資物業租金的已收按金	409	390
應付增值稅	70	83
合約負債產生的增值稅	76	31
土地收回預收款項	870	870
其他應付賬款及應計費用	808	1,068
	3,143	3,786

非即期部分包括以下項目：

投資物業租金的已收按金	426	407
其他應付賬款	100	100
	526	507

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 8.65 億元（2025 年：人民幣 12.88 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 80%（2025 年：81%）的賬齡少於 30 日，9%（2025 年：3%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，11%（2025 年：16%）的賬齡超過 90 日。

市場展望

2026 年上半年，全球政治與經濟環境日益複雜。地緣政治衝突擴大及貿易壁壘抬升，持續重塑全球貿易、投資與供應鏈格局。中東衝突更是推高能源和大宗商品價格，再度引發通脹壓力，並限制貨幣政策寬鬆空間。儘管上述不利因素拖累經濟活動，但人工智能及相關技術基礎設施的持續投資抵銷了部分衝擊，使全球經濟得以維持溫和擴張。國際貨幣基金組織（IMF）最新預測 2026 年全球經濟增長 3.0%，低於過去兩年的平均增速。人工智能的進一步應用有望為生產力和經濟增長提供額外支持，但當前投資週期的可持續性仍存在不確定性。展望未來，地緣政治不確定性持續、貿易碎片化加劇、公共債務高企，加上政策空間日益受限，均可能對經濟前景構成壓力，使全球營運環境更趨複雜。

2026 年上半年，中國經濟錄得同比增長 4.7%。與此同時，經濟結構轉型持續推進，K 型分化日益明顯。在上行端，新質生產力持續取得進展，技術創新、出口導向產業和先進製造業為經濟增長提供重要支撐。尤其是人工智能相關投資及其帶來的產業升級與生產力提升，正推動中國經濟增長動能加快轉換。然而，這些新增動能對就業、家庭收入預期及消費的帶動作用尚未充分顯現，內需依然疲弱，房地產市場持續調整亦對家庭財富及市場信心構成壓力。為應對相關挑戰，「十五五規劃」及新推出的擴大消費方案，更加注重提升家庭消費能力及完善社會保障體系，反映出從長遠推動增長模式再平衡的政策方向。

在經濟表現分化的背景下，2026 年上半年中國住宅物業市場的築底過程仍在持續。全國新建商品房銷售面積同比下降 11.6%，房地產開發投資下降 18.0%，反映市場需求持續疲弱，開發商信心亦顯不足。隨著市場逐步向新的供需平衡調整，城市之間的分化愈趨明顯，需求預計將進一步向經濟基本面較強、人口和人才持續流入，以及財富創造能力突出的城市集中。《求是》雜誌近期的評論文章指出，房地產行業與內需、家庭資產負債表及金融穩定密切相關。在此背景下，中共中央政治局於 4 月提出要「穩定房地產市場，扎實推進城市更新」，這反映出政策一方面著眼於短期穩定市場，另一方面則從長遠推動行業向以城市更新、盤活存量資產及建設「好房子」為核心的新發展模式轉型。

2026 年上半年，上海甲級辦公樓市場在持續調整中略有改善。仲量聯行數據顯示，全市淨吸納量約為 43.3 萬平方米，較去年同期顯著增長，空置率則回落至 23.5%。租賃活動適度回溫，成本驅動型搬遷及升級至更優質辦公空間仍是主要需求來源。上海租金仍較去年同期下降 9.4%，但跌幅已有所收窄。未來兩至三年，大量新增項目將陸續落成，供應壓力將維持高位。長遠而言，供給側政策正轉向控制新增供應、優化存量及盤活低效商業物業。需求方面，在新質生產力相關產業持續發展及上海高端服務業既有優勢的支持下，市場前景維持審慎樂觀。儘管如此，市場整體仍偏向租戶，並維持高度分化的格局，其中核心地段出租率高的優質項目議價空間或將率先收窄，而供應壓力較大的細分市場依然競爭激烈。

上海零售物業市場正步入以溫和復甦及明顯分化為特徵的新常態。仲量聯行數據顯示，核心與非核心地段零售物業的空置率分別為 8.1%及 13.7%。受惠於較高的客流及消費聚集度，核心地段展現出更強的韌性。租金仍處於調整階段，但跌幅已有所收窄。展望未來，空置率預計將逐步回落，而整體租金企穩仍需較長時間，核心地段零售物業有望率先復甦。不同零售業態的表現亦明顯分化，運動服飾、潮流玩具、消費電子產品及平價餐飲表現活躍，領先品牌則加速開設大型旗艦店及體驗店。這反映出實體零售正持續由交易場所轉型為品牌展示、社交互動及生活方式體驗的平台。順應相關趨勢，集團旗下「新天地」商業組合將進一步加強文化活動策劃和社區參與，提升場所營造能力，把握市場對旗艦門店、體驗式消費及服務型業態日益增長的需求，並透過精細化營運鞏固差異化定位。

2026 年上半年，上海經濟保持穩健增長，GDP 同比增長 5.6%。增長動能不僅來自科技創新和先進製造業，亦得益於金融及高端服務業的強勁表現。上海三大先導產業——集成電路、人工智能和生物醫藥——產值增長 14.6%，金融業增加值則增長 10.2%。上海的高度開放和配置全球資本、技術及人才的能力，為金融及高端服務業奠定了發展基礎，亦為創新成果的商業化及規模化提供重要支撐。世界人工智能大會等大型國際平台，進一步展現了上海的全球號召力和國際連通性。上述優勢相互促進，持續增強上海的整體發展動能，亦進一步鞏固其作為全球領先城市的戰略地位。

受工業生產顯著加速帶動，武漢經濟於 2026 年上半年同比增長 5.7%。其中，規模以上工業企業增加值增長 15.4%；電子信息、民用無人機、集成電路及其他科技產業增長尤為迅速，帶動高技術製造業大幅增長 65.7%。相關產業集群持續壯大，進一步增強武漢在先進製造與創新領域的增長動能。然而，全市內需依然疲軟。社會消費品零售總額與固定資產投資分別下降 0.7%及 5.3%，服務業增加值則增長 4.2%，反映經濟增長仍集中於第二產業。展望未來，光谷與車谷等核心產業集群的持續發展將支持產業升級；但目前相關動能向就業、消費及服務業的傳導仍然有限，經濟增長的均衡性仍有待改善。

2026 年上半年，重慶經濟同比增長 4.2%，增速雖有所放緩，但仍保持平穩增長。服務業是增長的主要支撐，增幅為 5.3%，高於第二產業的 2.2%。製造業整體保持穩定，智能設備、電子信息及汽車產業提供重要支撐。社會消費品零售總額溫和增長 2.3%，其中體育娛樂用品及通訊器材表現相對活躍；固定資產投資微跌 0.4%。文化及入境旅遊成為較為突出的亮點。重慶江北國際機場出入境旅客量錄得近 150 萬人次，同比大幅增長 39.5%，其中外籍旅客增長尤為顯著。整體而言，重慶多元化的工業基礎與不斷擴展的對外連結力，為商業活動提供穩固支撐。現代服務業、文化旅遊及持續增長的遊客量，則進一步增強城市的商業活力。

2026 年上半年，南京經濟運行總體平穩，GDP 同比增長 5.3%。服務業增加值上升 6.3%，快於第二產業的 3.0%；高技術製造業增幅則達 14.5%，反映先進產業保持良好發展動能。消費與投資表現相對疲弱，社會消費品零售總額微跌 0.5%，固定資產投資下降 11.8%；但工業投資增長 10.2%，表明投資重心持續向產業升級及新增長動能轉移。中長期而言，跨省南京都市圈融合持續深化，有望進一步擴大南京消費市場的輻射範圍。與此同時，隨著常住人口突破 1,000 萬、35 歲以下人口佔比超過 35%等目標逐步推進，城市的消費基礎及人才儲備亦將進一步增強，為辦公樓及零售物業需求提供長期支撐。

佛山經濟仍處於新舊增長動力轉換的關鍵階段。2026 年上半年，在房地產相關產業及傳統製造業持續受壓的情況下，GDP 同比微升 0.2%，服務業則增長 2.9%。儘管整體經濟增長偏弱，產業轉型仍呈現積極跡象。上半年，規模以上高技術製造業增加值增長 11.6%，鋰離子電池及工業機器人產量亦分別增長 41.0%及 27.6%；然而，新興產業的增長尚不足以完全抵銷傳統增長動力放緩的影響。長遠而言，佛山市場導向的營商文化、智能製造與服務業的融合發展、大灣區協同合作，以及作為嶺南文化中心的定位，將持續鞏固其綜合發展優勢。2025 年，佛山常住人口增加約 9.3 萬人至 979 萬人，為消費需求提供穩定基礎。作為佛山的政治、經濟及文化中心，禪城區可進一步發揮嶺南文化、演藝活動、體育賽事及夜間經濟的帶動作用，豐富城市體驗，並將客流轉化為持續的商業消費。

展望未來，中國經濟在結構性轉型中的 K 型分化預計仍將延續。技術與產業升級將持續釋放新增長動能，但相關動能向就業、居民信心及消費的傳導仍需時間。在房地產領域，政策支持有望進一步穩定市場預期。隨著市場逐步調整至新的供需平衡，行業企穩與修復預計仍將是一個漸進且不均衡的過程。在此格局下，城市與項目的分化仍將是市場的核心特徵，其中經濟與人口基本面更堅實的城市，以及真正具備卓越產品力、能為客戶創造價值的開發項目，將更具競爭優勢。長遠來看，城市更新、盤活存量資產、建設「好房子」及打造高品質綜合社區，將共同塑造房地產行業的新發展模式，推動行業邁向更可持續的未來。

特別股息

本公司董事會（「董事會」）宣佈約於 2026 年 9 月 18 日派付特別股息每股港幣 4.0 仙，合計約港幣 3.21 億元，予於 2026 年 9 月 10 日名列本公司股東名冊上之股東，為決定股東享有特別股息的記錄日期。目前，本公司不存在庫存股份（無論是持有或存放在中央結算系統或其他地方）。

為符合資格享有特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2026 年 9 月 10 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 2021 年 6 月 29 日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行 4 億美元 5.50% 2026 年到期之優先票據（「2026 SODH 票據」）。於 2026 年 1 月 19 日，SODH 向 2026 SODH 票據的合資格持有人提出收購要約。於 2026 年 1 月 27 日，本公司已決定接納已根據收購要約有效提交的本金總額為 295,218,000 美元之 2026 SODH 票據，佔未償付 2026 SODH 票據本金總額總計之 73.80%。收購要約結算及根據收購要約購買之 2026 SODH 票據註銷後，2026 SODH 票據之未償付本金總額為 104,782,000 美元。於 2026 年 6 月 29 日，SODH 於 2026 SODH 票據到期日全額償還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 2026 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 C1 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。於截至 2026 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，惟下文所列的偏離除外。

企業管治守則的守則條文 C.1.5 條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。本公司獨立非執行董事吳雅婷女士因其他事務而未能出席本公司於 2026 年 5 月 27 日舉行之股東周年大會（「2026 年股東周年大會」）。除上述外，所有獨立非執行董事均出席了 2026 年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至 2026 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本集團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 C3 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 2026 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 2026 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 2,793 人（2025 年 12 月 31 日：2,776 人），其中包含物業管理人員 1,495 人（2025 年 12 月 31 日：1,480 人），建築及裝修業務人員 106 人（2025 年 12 月 31 日：106 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 2026 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 2026 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

2026 年，集團於香港聯合交易所上市二十週年。這二十年，見證了集團的堅韌成長，更凝聚了股東始終如一的信任與支持。為誠摯感謝股東的長期陪伴，並踐行我們與所有同行者共享發展成果的承諾，董事會決議宣派二十週年特別股息，每股港幣 4.0 仙。

最後，我謹向各位持份者致以由衷謝意——感謝董事會同寅的睿智引領，全體員工的辛勤付出，以及所有業務夥伴的並肩同行。正是憑藉這份審慎與遠見，我們方能在不確定中穩舵前行。當前，市場回暖跡象漸顯，我們對前景抱有信心，並將全力把握新一輪發展機遇，為持份者創造持續增長的價值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2026 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）、羅寶瑜女士（副主席）、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黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、黎韋詩女士、郭敬文先生及司徒默先生。

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