

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。



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公司)
(股份代號：272)

2015 年全年業績公佈

摘要

- 截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得營業額人民幣 64.72 億元，而 2014 年為人民幣 102.49 億元，相關下跌主要是由於上海住宅項目的銷售貢獻減少。相反，2015 年的租金及相關收入（不包含酒店經營收入）由 2014 年的人民幣 12.78 億元增長 20% 至人民幣 15.39 億元，反映由 2014 年起陸續開業的虹橋天地所帶來的新增收入貢獻，以及本集團現有物業組合的出租率和租金收入增長所致。
- 除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦於 2015 年完成人民幣 79.07 億元的物業銷售，該等銷售被確認為出售投資物業、出售酒店物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司的營業額，其中包括出售上海企業天地 1 號和 2 號。包括上述物業銷售，已確認銷售額合共人民幣 122.87 億元，2014 年為人民幣 134.67 億元。
- 2015 年年度溢利為人民幣 17.67 億元，2014 年為人民幣 24.85 億元。2015 年的股東應佔溢利為人民幣 7.88 億元，而 2014 年為人民幣 17.78 億元，下跌主要由於自 2015 年 1 月開始本集團所持有的美元及港幣計價的債務因人民幣貶值而造成虧損，本集團於 2015 年錄得匯兌虧損（已實現及未實現）為人民幣 13.10 億元。
- 事實上，本集團的核心溢利由 2014 年的人民幣 4.5 億元大幅上升 438% 至 2015 年的人民幣 24.23 億元，主要由於出售上海企業天地 1 號和 2 號對核心溢利做出重大貢獻。為釋放所持物業組合的價值，本集團將繼續發掘出售商業物業的機會。
- 2015 年的合約銷售額（包括大連聯營公司及上海太平橋第 116 號地塊的合營公司）為人民幣 215.13 億元，較 2014 年上升 121%。已售及預售的總建築面積為 631,000 平方米，平均售價為每平方米人民幣 34,100 元。截至 2015 年 12 月 31 日，將於 2016 年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售商業物業、大連聯營公司及上海太平橋第 116 號地塊的合營公司）合計達人民幣 133.15 億元，總建築面積為 403,000 平方米。
- 截至 2015 年 12 月 31 日，本集團總資產為人民幣 1,171.70 億元。本集團亦錄得公平值增值人民幣 29.70 億元，佔於 2015 年 12 月 31 日以公平值計價的人民幣 488.97 億元的餘下投資物業組合的 6%。
- 本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 106.14 億元。淨資產負債率為 81%，較 2014 年上升 2%。

業務回顧—行政摘要

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得營業額人民幣 64.72 億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別為人民幣 43.80 億元和人民幣 16.12 億元，分別佔總營業額的 68% 和 25%。人民幣 4.24 億元的營業額來自於 2014 年收購的建築業務的貢獻。其餘 1% 或人民幣 5,600 萬元則來自其他業務。

除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦於 2015 年完成人民幣 79.07 億元的物業銷售，被確認為出售附屬公司的權益（主要為上海企業天地 1 號和 2 號）、出售位於虹橋天地的酒店物業、聯營公司的營業額、以及出售投資物業。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及整體出售商業物業，以釋放集團所持商業物業的價值，並加快資產周轉和資金循環。

2015 年的毛利為人民幣 16.89 億元，較 2014 年的人民幣 34.46 億元下跌 51%。集團毛利率下跌 8 個百分點至 26%，原因是 2015 年確認的營業額主要來自毛利率較低的重慶、佛山項目及新收購的建築業務，而 2014 年確認的營業額主要來自毛利率較高的上海瑞虹新城的物業銷售。

本集團於 2015 年的合約物業銷售為人民幣 215.13 億元，較 2014 年的人民幣 97.50 億元躍升 121%，其中住宅物業銷售佔 39%，餘下 61% 為商業物業銷售。2015 年的平均售價為每平方米人民幣 34,100 元，較 2014 年的人民幣 22,100 元上升 54%。

於 2015 年，本集團錄得餘下投資物業組合公平值增值合共人民幣 29.70 億元，增值主要由於位於上海太平橋項目的上海新天地及新天地時尚、企業天地 3 號、以及瑞安廣場的公平值增值，總金額為人民幣 16.24 億元，佔 2015 年公平值增值總額的 55%。其餘主要來自位於虹橋天地以及上海創智天地項目的已落成投資物業的公平值增值。該等增值總額相等於本集團於 2015 年 12 月 31 日以公平值計價的餘下投資物業組合賬面總值人民幣 488.97 億元的 6%。本集團持有以公平值計價的投資物業的可供出租及可供銷售建築面積共達 1,698,000 平方米，佔本集團（不包括大連聯營公司的土地儲備）於 2015 年 12 月 31 日總土地儲備的 26%。

於 2015 年 8 月，本集團以較 2014 年 12 月 31 日的人民幣 48.05 億元賬面值高出 37% 的溢價，即人民幣 66.01 億元出售位於上海太平橋的企業天地 1 號和 2 號。於 2015 年 12 月，集團簽署協定以人民幣 57 億元出售位於上海太平橋的企業天地 3 號。這些證明集團有能力因應本身微調的業務策略，釋放和實現資產價值。為配合集團通過出售成熟商業資產以使資產價值最大化和提升回報的目標，本集團決定短期內不再進行中國新天地的上市計劃。基於資本市場的現況，本集團相信上市並非充分實現中國新天地物業組合價值的最佳方式。基於上述決定，本集團已著手整合瑞安房地產和中國新天地的總部職能。本集團預期該等職能整合工作將有助提升效率和降低成本。

2015 年年度溢利為人民幣 17.67 億元，2014 年為人民幣 24.85 億元。2015 年的股東應佔溢利為人民幣 7.88 億元，而 2014 年為人民幣 17.78 億元，下跌主要由於自 2015 年 1 月開始本集團所持有的美元及港幣計價的債務因人民幣貶值而造成虧損，本集團於 2015 年錄得匯兌虧損（已實現及未實現）為人民幣 13.10 億元。

事實上，本集團的核心溢利由 2014 年的人民幣 4.5 億元大幅上升 438% 至 2015 年的人民幣 24.23 億元，主要由於出售上海企業天地 1 號和 2 號對核心溢利做出重大貢獻。為釋放所持物業組合的價值，本集團將繼續發掘出售商業物業的機會。

截至 2015 年 12 月 31 日，將於 2016 年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售商業物業、大連聯營公司及上海太平橋第 116 號地塊的合營公司）合計達人民幣 133.15 億元，總建築面積為 403,000 平方米。

截至 2015 年 12 月 31 日，本集團總資產為人民幣 1,171.70 億元。本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 106.14 億元。淨資產負債率為 81%，較 2014 年上升 2%。

物業銷售

已確認物業銷售

於 2015 年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售酒店物業、出售持有商業物業之附屬公司的權益、以及聯營公司營業額的物業銷售額，下跌 9% 至人民幣 122.87 億元（經扣除營業稅及其他附加稅項，如適用），總建築面積為 478,190 平方米。平均售價上升 5% 至每平方米人民幣 27,200 元。上述變動主要由物業銷售組合變動所致。

被確認為營業額的物業銷售（經扣除營業稅及其他附加稅項，如適用）下跌 49% 至人民幣 43.80 億元，總建築面積為 309,890 平方米。平均售價下跌 48% 至每平方米人民幣 15,000 元。2015 年確認為營業額的物業銷售的毛利率為 11%，而 2014 年為 29%。平均售價及毛利率下跌，主要由於物業銷售組合的變動，以及不同項目溢利貢獻的變動。舉例說，上海瑞虹新城於 2015 年確認為營業額的物業銷售（不包括停車場及其他）僅得人民幣 1.26 億元，佔物業銷售總額的 3%，而其於 2014 年被確認為營業額的物業銷售為人民幣 52.60 億元，佔物業銷售總額的 62%。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的權益之物業銷售額達人民幣 66.01 億元，由整體出售上海太平橋企業天地 1 號和 2 號的貢獻，總建築面積為 83,200 平方米。確認為出售酒店物業的物業銷售額達人民幣 9.10 億元，是由整體出售位於虹橋天地的酒店貢獻，總建築面積為 45,000 平方米。

被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣 9,200 萬元，包括散售位於重慶、上海瑞虹新城的多個街舖及位於上海創智天地的辦公樓，總建築面積為 3,700 平方米。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 3.04 億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於 2015 年及 2014 年已確認銷售的情況（經扣除 5% 營業稅及其他附加稅項後呈列，如適用）：

項目	2015 年			2014 年			平均售價 增長比例
	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							
企業天地 1 號和 2 號	6,601	83,200	79,300	-	-	-	-
新天地朗廷酒店	-	-	-	1,641	34,200	50,800	-
虹橋天地酒店	910	45,000	21,400	-	-	-	-
上海瑞虹新城							
住宅	126	2,500	53,400	5,260	115,800	48,100	11%
零售	14	300	49,500	-	-	-	-
上海創智天地							
辦公樓	21	800	27,800	72	2,900	26,300	6%
住宅	8	200	42,400	47	1,400	35,600	19%
創智天地企業天地辦公樓	617	24,500	26,700	101	3,400	31,500	(15%)
武漢天地							
企業天地 2 號（第 A2 號地塊）	883	42,500	22,000	-	-	-	-
B 地塊住宅	-	-	-	1,263	56,400	23,700	-
B 地塊零售	13	290	48,000	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ²	1,252	144,900	11,100	1,016	110,100	11,900	(7%)
辦公樓及零售	96	3,900	26,100	2,297	122,600	19,800	32%
佛山嶺南天地							
連排別墅	186	7,900	25,000	96	2,800	36,400	(31%)
低/中/高層	927	84,800	11,600	326	21,300	16,200	(28%)
零售	67	1,000	71,100	86	1,400	65,200	9%
小計	11,721	441,790	28,100	12,205	472,300	27,400	3%
停車場及其他	262	-	-	405	-	-	-
大連天地³							
中/高層	275	33,900	8,600	799	76,200	11,100	(23%)
別墅	29	2,500	12,300	58	3,900	15,800	(22%)
總計	12,287	478,190	27,200	13,467	552,400	25,800	5%
確認為：							
- 本集團營業額之物業銷售收入 ⁴	4,380	309,890	15,000	8,543	313,500	28,900	(48%)
- 出售投資物業 ⁴	92	3,700	26,400	2,426	124,600	20,600	28%
- 出售酒店物業	910	45,000	21,400	-	-	-	-
- 出售持有商業物業之 附屬公司的權益	6,601	83,200	79,300	1,641	34,200	50,800	56%
- 聯營公司收入	304	36,400	8,900	857	80,100	11,300	(21%)
總計	12,287	478,190	27,200	13,467	552,400	25,800	5%

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業稅及其他附加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淨建築面積呈列。

³ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

⁴ 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「營業額」；若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，其銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售

集團於 2015 年的合約物業銷售額為人民幣 215.13 億元，較 2014 年的人民幣 97.50 億元躍升 121%，其中住宅物業銷售佔 39%，餘下 61% 為商業物業銷售。2015 年的平均售價為每平方米人民幣 34,100 元，較 2014 年的人民幣 22,100 元上升 54%。

2015 年，來自住宅物業及停車場（包括大連聯營公司及上海太平橋第 116 號地塊的合營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣 83.35 億元，較 2014 年的人民幣 55.44 億元上升 50%，主要由於上海項目的住宅物業銷售貢獻於 2015 年增至人民幣 29.39 億元，對比 2014 年為人民幣 14.30 億元。這包括成功推出上海瑞虹新城怡庭（第 9 號地塊）及上海太平橋翠湖天地隼蒼（第 116 號地塊）兩個項目的首批住宅單位。受惠於中國中央政府宣布刺激經濟政策，包括於 2015 年上半年放寬武漢、重慶、佛山及大連等地的住房限購政策，武漢、重慶、佛山及大連等地的銷售表現回升。這四個城市的合約住宅物業銷售分別較 2014 年上升 36%、36%、47% 及 17%。

上海瑞虹新城及武漢天地住宅公寓的平均售價均上升 27%，而佛山項目的平均售價與去年持平。由於毛坯公寓（售價低於精裝的公寓單位）佔合約銷售額的比例較高，重慶項目的平均售價下跌 12%。而大連市況低迷，亦令當地項目的平均售價下跌 15%。

2015 年，合約商業物業銷售額創下人民幣 131.78 億元的紀錄，總建築面積達 207,100 平方米，較 2014 年的人民幣 42.06 億元上升 213%。這包括總建築面積共達 83,200 平方米的企業天地 1 號和 2 號，以人民幣 66.01 億元出售；企業天地 3 號（第 127 號地塊）包括總建築面積為 56,000 平方米的辦公樓，以及總建築面積為 31,000 平方米的購物商場，則於 2015 年 12 月以人民幣 57 億元出售；位於上海創智天地的創智天地企業中心 1 號和 2 號樓的辦公樓則售予當地機構投資者；而位於上海、武漢、重慶和佛山的多項辦公樓和零售物業，則散售售予個別買家。

除了上述的合約物業銷售金額，截至 2015 年 12 月 31 日，共有總建築面積 66,600 平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣 21.38 億元。

下表為 2015 年及 2014 年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除 5% 營業稅及其他附加稅項前呈列）：

項目	2015 年			2014 年			平均售價 增長比例
	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							
翠湖天地隼蒼（第 116 號地塊） ¹	380	3,000	126,700	-	-	-	-
上海瑞虹新城							
怡庭及環庭	2,559	37,200	68,800	1,421	26,300	54,000	27%
上海創智天地							
住宅	-	-	-	9	200	45,000	-
武漢天地							
B 地塊住宅	2,027	58,900	34,400	1,489	55,100	27,000	27%
重慶天地							
住宅 ²	1,606	186,700	10,500	1,179	121,200	11,900	(12%)
佛山嶺南天地							
低/中/高層	835	68,900	12,100	538	45,300	11,900	2%
連排別墅	100	4,300	23,300	99	4,200	23,600	(1%)
大連天地³							
中/高層	548	62,800	8,700	440	43,000	10,200	(15%)
別墅	27	2,300	11,700	51	3,700	13,800	(15%)
停車場及其他	253	-	-	318	-	-	-
住宅物業銷售小計	8,335	424,100	19,700	5,544	299,000	18,500	6%
商業物業銷售：							
上海太平橋							
企業天地 1 號和 2 號	6,601	83,200	79,300	-	-	-	-
企業天地 3 號	5,700	87,300	65,300	-	-	-	-
新天地朗廷酒店	-	-	-	1,739	34,200	50,800	-
上海瑞虹新城							
零售	65	1,260	51,600	-	-	-	-
虹橋天地							
虹橋天地酒店	-	-	-	965	45,000	21,400	-
上海創智天地							
辦公樓	43	1,450	29,700	186	6,200	30,000	(1%)
創智天地企業中心 1 和 2 號樓（辦公樓）	601	22,800	26,400	-	-	-	-
武漢天地							
B 地塊零售	14	290	48,000	-	-	-	-
企業天地 2 號（辦公樓）	-	-	-	939	43,800	21,400	-
重慶天地							
辦公樓	27	2,200	12,300	-	-	-	-
零售	70	2,600	26,900	300	11,700	25,600	5%
佛山嶺南天地							
零售	16	200	80,000	77	1,100	70,000	14%
幼兒園	41	5,800	7,100	-	-	-	-
商業物業銷售小計	13,178	207,100	63,600	4,206	142,000	29,600	115%
總計	21,513	631,200	34,100	9,750	441,000	22,100	54%

¹ 上海太平橋第 116 號地塊為本集團的一家合營公司開發的一個項目。

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淨建築面積呈列。

³ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

於 2016 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 2016 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 631,600 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2016 年可供銷售及 預售的物業	
		建築面積 平方米
<i>上海太平橋</i>	翠湖天地隼蒼（第 116 號地塊）（高層）	84,600
<i>上海瑞虹新城</i>	怡庭（第 9 號地塊）（高層）	48,400
	悅庭（第 2 號地塊）（高層）	103,700
<i>武漢天地</i>	雲廷（第 B14 號地塊）（低/中/高層）	12,100
	盛蒼（第 B5 號地塊）（高層）	37,800
<i>重慶天地</i>	雍江御庭（第 B18 號地塊）（高層）	700
	雍江翠湖（第 B16 號地塊）（高層）	19,600
	雍江苑第 7 期（第 B9 號地塊）（高層）	29,900
<i>佛山嶺南天地</i>	雍江苑第 8 期（第 B6 號地塊）（中/高層）	110,600
	東華軒二期（第 15 號地塊）（連排別墅）	1,300
	御苑（第 6 號地塊）（高層）	11,800
	璟軒（第 16 號地塊）（低層）	9,400
<i>大連天地</i>	尚苑（第 18 號地塊）（高層）	18,300
	黃泥川（中/高層）	62,300
	黃泥川（別墅）	10,900
	河口灣（中/高層）	56,800
	河口灣（服務式公寓）	13,400
<i>總計</i>		631,600

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。

物業發展進度

於 2015 年落成的物業與 2016 年及 2017 年的發展計劃

下表呈列已於 2015 年竣工的項目及計劃於 2016 年及 2017 年竣工的項目：

項目	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	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
已於 2015 年實際交付							
上海太平橋	-	56,000	38,000	-	94,000	32,000	126,000
上海瑞虹新城	-	-	64,000	16,000	80,000	23,000	103,000
上海創智天地	-	5,000	-	-	5,000	-	5,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	44,000	58,000	4,000	62,000
武漢天地	-	42,000	-	-	42,000	3,000	45,000
重慶天地	70,000	-	7,000	-	77,000	-	77,000
佛山嶺南天地	97,000	15,000	89,000	-	201,000	79,000	280,000
大連天地 ¹	29,000	-	-	-	29,000	-	29,000
總計	196,000	129,000	201,000	60,000	586,000	141,000	727,000
計劃於 2016 年交付							
上海太平橋	88,000	-	-	-	88,000	39,000	127,000
上海瑞虹新城	189,000	-	3,000	-	192,000	76,000	268,000
上海創智天地	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000
武漢天地	89,000	55,000	114,000	-	258,000	148,000	406,000
重慶天地	133,000	14,000	15,000	-	162,000	78,000	240,000
佛山嶺南天地	-	-	4,000	-	4,000	-	4,000
大連天地 ¹	78,000	-	13,000	-	91,000	31,000	122,000
總計	577,000	69,000	149,000	23,000	818,000	372,000	1,190,000
計劃於 2017 年交付							
武漢天地	41,000	-	71,000	-	112,000	78,000	190,000
重慶天地	111,000	-	22,000	-	133,000	53,000	186,000
佛山嶺南天地	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000
大連天地 ¹	26,000	29,000	1,000	13,000	69,000	51,000	120,000
總計	178,000	29,000	99,000	13,000	319,000	182,000	501,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

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、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

企業天地3號於2015年上半年落成，提供總建築面積為87,000平方米，包括建築面積56,000平方米的甲級辦公樓及建築面積31,000平方米的高端購物商場。總建築面積為88,000平方米的翠湖天地雋薈（第116號地塊）的建築工程已於2014年下半年展開，首批單位已於2015年12月推出預售。該發展項目預計自2016年底起陸續完工。

上海瑞虹新城

怡庭（第9號地塊）提供總建築面積為85,000平方米的住宅公寓，及2,000平方米的零售商舖，已於2014年下半年動工，首批單位於2015年10月推出預售後，第二批單位已於2016年第一季推出預售。該發展項目預計於2016年竣工。悅庭（第2號地塊）提供總建築面積為104,000平方米的住宅及1,000平方米的零售商舖，預計於2016年上半年開始推出預售，並預計自2016年底起竣工。總建築面積為80,000平方米的月亮灣（瑞虹天地第3號地塊）已於2015年12月竣工，項目預計於2016年底開幕。

上海創智天地

建築面積為5,000平方米的辦公樓已於2015年竣工。而位於第311號地塊，總建築面積為23,000平方米的一幢酒店物業正處於施工階段，預計可於2016年竣工。

虹橋天地

總建築面積為44,000平方米的五星級酒店及14,000平方米的演藝及展覽中心已於2015年竣工。該酒店於2014年以總代價人民幣9.65億元售出，交易已於2015年完成。

武漢天地

位於武漢天地的企業天地2號（第A2號地塊）提供總建築面積42,500平方米，已於2015年落成並交付予買家。位於第A1/A2/A3號地塊，總建築面積為114,000平方米的購物商場「壹方」，以及企業天地3號（第A3號地塊），總建築面積為55,000平方米的辦公樓正處於施工階段，預計於2016年竣工。總建築面積為89,000平方米的武漢天地雲廷（第B14號地塊）住宅發展項目已於2014年動工，預計於2016年竣工。

總建築面積為41,000平方米的武漢天地盛薈（第B5號地塊）住宅公寓已於2015年動工，預計於2017年完工。武漢天地盛薈（第B4/5號地塊零售）提供總建築面積71,000平方米的零售商舖，亦已於2015年動工，並預計於2017年竣工。

重慶天地

雍江翠湖第一階段（第B16號地塊第一階段），包括總建築面積70,000平方米的住宅公寓及7,000平方米的零售商舖，已於2015年竣工。總建築面積為162,000平方米的雍江翠湖第二階段（第B16號地塊第二階段）及雍江苑第7期（第B9號地塊）正處於施工階段，預計於2016年竣工。總建築面積為125,000平方米的雍江苑第8期（第B6號地塊）已於2015年動工，預計於2017年竣工。

佛山嶺南天地

尚苑（第18號地塊）已於2015年竣工，其中包括總建築面積97,000平方米的住宅及16,000平方米的零售商舖。位於第E號地塊的嶺南站購物商場，包括建築面積73,000平方米的零售及15,000平方米辦公樓，已於2015年竣工，並預計於2016年底開幕。

大連天地

位於黃泥川地塊（大連天地第C號地塊），總建築面積為29,000平方米的第E02a號地塊第一期已於2015年完工，餘下60,000平方米正在施工階段，預計於2016年完成。位於河口灣地塊（大連天地第A號地塊）總建築面積87,000平方米的住宅、29,000平方米的辦公樓、14,000平方米的零售商場及13,000平方米的服務式公寓正處於施工階段，計劃於2016年至2018年間陸續落成。

作為審慎提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。集團洞察政府政策的轉變，預先規劃其項目工程，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。

物業投資

於 2015 年，投資物業的租金及相關收入增加 2% 至人民幣 16.12 億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入為人民幣 15.39 億元，按年增長 20%。收入增加，主要由於座落於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地的投資物業持續租出、陸續開業，以及現有已落成投資物業組合的租金上升所致。

受惠於創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓及虹橋天地辦公樓物業的租務活動帶動，辦公樓物業組合的出租率呈現大幅上升，反映上述項目於 2014 年底完工及轉撥至已落成投資物業組合所取得的進展。尤其是虹橋天地四座辦公樓的出租率於 2015 年 12 月 31 日已達 80%。2015 年下半年的新簽租約，包括 Wizwork、梅塞爾、易尚、江蘇邁能高科技、司鼎股權投資基金管理、好孩子等。此外，該項目的現有租戶還包括一些著名的企業租戶，包括宏碁、宣偉塗料、殼牌石油、滙豐、羅氏診斷、帆茂投資、格蘭富水泵及基恩士。

在星星堂（瑞虹天地第 6 號地塊）、創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓，以及虹橋天地強勁的租務活動帶動下，已落成零售物業組合的出租率亦見上升。上述物業項目的出租率分別達 96%、74% 及 69%，租戶自 2014 年底已陸續進駐，當中大部分租戶已於 2015 年開始營業。虹橋天地購物商場的可供出租總建築面積共達 107,000 平方米，預計可容納超過 200 間店舖。主力租戶包括 H&M、GAP、無印良品、英皇 UA 電影城 (Emperor UA Cinema) 及大食代美食廣場 (Food Republic Food Court)。購物商場的租戶組合種類繁多，當中不少品牌更是首次進軍中國或上海，包括英皇 UA IMAX 影院 (Emperor UA IMAX Cinema) (虹橋商業核心區唯一的 IMAX 影院)、御寶至尊烤鴨店 (亞洲 50 最佳餐廳之一)、言几又書店 (上海首間旗艦店) 等。購物商場於 2015 年 9 月 23 日試業，並於 2015 年 12 月正式開幕，截至 2015 年 12 月 31 日的出租率達 76%。

可供出租總建築面積為 236,000 平方米，佔截至 2015 年 12 月 31 日止已落成投資物業可供出租總建築面積的 17%，當中包括上海太平橋項目的企業天地 3 號和「新里」、上海創智天地的辦公樓、上海瑞虹新城的「月亮灣」，以及佛山嶺南天地的嶺南站，已於 2015 年新近落成，並將於 2016 年開業。除了企業天地 3 號已於 2015 年 12 月以人民幣 57 億元售出並於 2016 年交付外，我們預期上述新落成的商業物業於 2016 年將作出更多的租金及相關收入貢獻。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2015 年、2014 年及 2013 年投資物業的租金及相關收入的分析，以及於 2016 年至 2018 年到期的租約佔建築面積的百分比：

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			按年變動		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2015	2014	2013	2015	2014	2016	2017	2018
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	302	297	295	2%	1%	26%	17%	30%
新天地時尚	零售	26,000	82	69	58	19%	19%	26%	33%	21%
企業天地 1 號和 2 號 ¹	辦公樓/零售	83,000	177	253	245	(30%)	3%	-	-	-
企業天地 3 號	辦公樓/零售	87,000	76	-	-	-	-	-	-	60%
瑞安廣場 ²	辦公樓/零售	52,000	146	126	124	16%	2%	8%	74%	18%
新天地朗廷酒店零售部分 ³	零售	-	-	14	15	-	(7%)	-	-	-
虹橋天地										
辦公樓 1、2、3 及 5 號樓	辦公樓/零售	94,000	139	39	-	256%	-	2%	9%	14%
購物中心及新天地	零售	129,000	47	-	-	-	-	0%	0%	10%
上海瑞虹新城 ⁴	零售	65,000	73	65	58	12%	12%	13%	18%	7%
上海創智天地 ²	辦公樓/零售	219,000	270	219	190	23%	15%	22%	18%	28%
杭州西湖天地 ³	零售	-	-	8	17	-	(53%)	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	92	74	60	24%	23%	28%	14%	19%
重慶天地	零售	134,000	40	33	21	21%	57%	4%	3%	11%
佛山嶺南天地	零售	137,000	95	81	68	17%	19%	8%	8%	9%
總計		1,126,000⁴	1,539	1,278	1,151	20%	11%	12%	16%	20%

¹ 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出，因此僅反映了 8 個月的租金及相關收入。

² 本集團使用總建築面積 14,000 平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場 (8,000 平方米) 及上海創智天地 (6,000 平方米)。

³ 上海新天地朗廷酒店零售部分及杭州西湖天地已於 2014 年售出，未包括在上表可供出租建築面積的計算內。

⁴ 總建築面積為 64,000 平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於 2015 年 12 月新近落成，目前尚處於預租階段，預計於 2016 年底開業。由於未對 2015 年的租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表中用作比較。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積 (平方米)			出租率		本集團 權益
	辦公樓	零售	總計	2015年	2014年	
				12月 31日	12月 31日	
於 2015 年前落成						
上海太平橋						
上海新天地	4,000	43,000	47,000	99%	98%	78.11%
新天地時尚	-	26,000	26,000	99%	96%	77.33%
上海瑞安廣場	32,000	28,000	60,000	96%	100%	62.49% ¹
上海瑞虹新城						
瑞虹坊 1、2、3 及 5 號	-	46,000	46,000	96%	100%	99.00% ²
星星堂 (瑞虹天地第 6 號地塊)	-	19,000	19,000	96%	N/A	99.00%
上海創智天地						
創智天地廣場 1-3 和 5-12 號樓	95,000	42,000	137,000	94%	94%	86.80%
創智坊 (R1 和 R2 地塊)	11,000	11,000	22,000	98%	98%	86.80%
創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓	53,000	8,000	61,000	74%	N/A	99.00%
虹橋天地						
辦公樓 1、2、3 及 5 號樓	91,000	3,000	94,000	80%	N/A	78.11%
購物中心及新天地	-	129,000	129,000	69%	N/A	78.11%
武漢天地						
武漢新天地	-	46,000	46,000	97%	95%	78.11%
重慶天地						
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	-	6,000	6,000	88%	73%	99.00%
重慶天地 (第 B3/01 號地塊)	-	49,000	49,000	63%	67%	99.00%
企業天地 2 號零售	-	11,000	11,000	100%	100%	99.00%
企業天地 6、7 及 8 號零售	-	68,000	68,000	76%	58%	99.00%
佛山嶺南天地						
嶺南天地 (第 1 及 2 期)	-	49,000	49,000	85%	62%	100.00%
瑞安新廣場 (第 D 號地塊零售商場)	-	15,000	15,000	2%	2%	100.00%
大連天地						
金楊樓及金楓樓 (第 D22 號地塊)	42,000	-	42,000	79%	80%	48.00%
金槐樓及金翹樓 (第 D14 號地塊)	52,000	-	52,000	77%	77%	48.00%
安博 (培訓學校)	113,000	-	113,000	100%	100%	48.00%
智蓄天地 (第 D10 號地塊零售)	-	41,000	41,000	59%	56%	48.00%
小計	493,000	640,000	1,133,000			
於 2015 年新落成						
上海太平橋						
企業天地 3 號	56,000	31,000	87,000			77.33%
新里	-	7,000	7,000			78.11%
上海瑞虹新城						
月亮灣 (瑞虹天地第 3 號地塊)	-	64,000	64,000			99.00%
上海創智天地						
創智坊 12-8 地塊	5,000	-	5,000			86.80%
佛山嶺南天地						
嶺南站	-	73,000	73,000			100.00%
小計	61,000	175,000	236,000			
於 2015 年 12 月 31 日投資物業持有者：						
- 本集團附屬公司	347,000	774,000	1,121,000			
- 聯營公司	207,000	41,000	248,000			
於 2015 年 12 月 31 日總計可供出租總建築面積	554,000	815,000	1,369,000³			
於 2014 年 12 月 31 日總計可供出租總建築面積	514,000	635,000	1,149,000³			

¹ 本集團持有瑞安廣場的 62.49% 權益，惟在於 2015 年增購的建築面積為 2,000 平方米的樓面，本集團持有 78.11% 的實質權益。

² 本集團持有瑞虹坊 2、3 及 5 區的 99.0% 權益及瑞虹坊 1 區的 100% 權益。

³ 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至2015年12月31日以公平值計價的餘下投資物業的賬面值及2015年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2015年 公平值 增加/(減少)	2015年 12月31日 賬面值	賬面值/ 建築面積	公平值 增加/(減少)/ 賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元 /平方米	%
以公平值計價的已落成投資物業					
<i>上海太平橋</i>					
上海新天地	54,000	493	5,242	97,100	9%
新天地時尚	26,000	90	1,924	74,000	5%
瑞安廣場	52,000	363	3,481	66,900	10%
<i>虹橋天地</i>	223,000	446	8,445	37,900	5%
<i>上海瑞虹新城</i>	145,000	98	4,290	29,600	2%
<i>上海創智天地</i>	219,000	518	6,612	30,200	8%
<i>武漢天地</i>	46,000	136	1,645	35,800	8%
<i>重慶天地</i>	134,000	(76)	1,820	13,600	(4%)
<i>佛山嶺南天地</i>	137,000	55	4,102	29,900	1%
小計	1,036,000	2,123	37,561	36,300	6%
以公平值計價的待售資產					
<i>上海太平橋</i>					
企業天地 3 號	87,000	678	5,700	65,500	12%
以公平值計價的發展中投資物業					
<i>武漢天地</i>	185,000	147	3,653	19,700	4%
<i>重慶天地</i>	388,000	15	1,949	5,000	1%
<i>佛山嶺南天地</i>	2,000	7	34	17,000	21%
小計	575,000	169	5,636	9,800	3%
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,698,000	2,970	48,897	28,800	6%

附註：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。

截至 2015 年 12 月 31 日，已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 375.61 億元，相應總建築面積達 1,036,000 平方米，其中人民幣 21.23 億元（即賬面值的 6%）來自於 2015 年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加，以及位於虹橋天地的投資物業陸續開業。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的 80%、4%、5% 和 11%。

截至 2015 年 12 月 31 日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 56.36 億元，相應總建築面積達 575,000 平方米，其中人民幣 1.69 億元（即賬面值的 3%）來自於 2015 年的公平值增值。增值主要由於武漢天地「壹方」（第 A1/A2/A3 號地塊的零售裙樓）及第 B4/5 號地塊的零售商場的施工進度有所加快，上述項目計劃將於 2016 年至 2017 年陸續落成。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 124.03 億元列賬。

土地儲備

於 2015 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備（包括大連聯營公司），總建築面積為 1,180 萬平方米，包括 940 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 240 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在 940 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 160 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約 340 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 440 萬平方米則持有作日後發展用途。

上海太平橋和瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第 10、第 1 及第 7 號地塊正進行拆遷工程。截至 2015 年 12 月 31 日，第 10 號地塊 99% 的住戶、第 1 號地塊 96% 的住戶及第 7 號地塊 94% 的住戶已簽署拆遷協議。第 1 及第 7 號地塊將發展為高級公寓住宅，而第 10 號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。截至 2015 年 12 月 31 日，本集團已支付人民幣 101.24 億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本達人民幣 14 億元，將於 2016 年至 2017 年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於 2016 年至 2017 年完成。

太平橋第 118 號地塊已於 2014 年第四季展開拆遷工程，截至 2015 年 12 月 31 日，已有 97% 的住戶簽署拆遷協議。截至 2015 年 12 月 31 日，已支付的拆遷成本達人民幣 42 億元。預計未支付的拆遷成本為人民幣 11 億元，將於 2016 年至 2017 年陸續支付。第 118 號地塊計劃發展為高級公寓住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為 416,000 平方米及 230,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及條款協議。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2015 年 12 月 31 日 已完成 拆遷百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2015 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2015 年 12 月 31 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	預計 拆遷完成 年份
瑞虹新城第 10 號地塊	99%	329,000	2,571	360	2016
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	96%	110,000	3,778	520	2016-2017
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	94%	160,000	3,775	520	2017
太平橋第 118 號地塊（住宅）	97%	80,000	4,200	1,100	2016-2017
總計		679,000	14,324	2,500	

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程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。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團及其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 %
	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	-	92,000	135,000	-	227,000	92,000	319,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	-	-	129,000	16,000	145,000	96,000	241,000	100.00% ²
上海創智天地	-	169,000	64,000	-	233,000	158,000	391,000	86.80% ³
虹橋天地	-	102,000	135,000	-	237,000	102,000	339,000	78.11%
武漢天地	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	78.11%
重慶天地	22,000	-	145,000	-	167,000	169,000	336,000	99.00%
佛山嶺南天地	63,000	15,000	157,000	43,000	278,000	173,000	451,000	100.00%
大連天地	68,000	207,000	41,000	-	316,000	154,000	470,000	48.00% ⁴
小計	153,000	585,000	852,000	59,000	1,649,000	969,000	2,618,000	
發展中物業：								
上海太平橋	168,000	-	-	-	168,000	39,000	207,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	457,000	148,000	186,000	-	791,000	202,000	993,000	99.00%
上海創智天地	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000	99.00%
武漢天地	130,000	187,000	185,000	45,000	547,000	243,000	790,000	100.00%
重慶天地	383,000	291,000	151,000	25,000	850,000	309,000	1,159,000	99.00%
佛山嶺南天地	-	-	9,000	-	9,000	-	9,000	100.00%
大連天地	460,000	206,000	188,000	143,000	997,000	320,000	1,317,000	48.00% ⁴
小計	1,598,000	832,000	719,000	236,000	3,385,000	1,113,000	4,498,000	
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%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.00%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.00%
重慶天地	315,000	143,000	160,000	50,000	668,000	212,000	880,000	99.00%
佛山嶺南天地	378,000	450,000	107,000	80,000	1,015,000	10,000	1,025,000	100.00%
大連天地 ⁵	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.00% ⁴
小計	1,499,000	1,869,000	816,000	217,000	4,401,000	272,000	4,673,000	
土地儲備總建築面積	3,250,000	3,286,000	2,387,000	512,000	9,435,000	2,354,000	11,789,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、翠湖天地嘉苑、新天地時尚、企業天地 3 號、瑞安廣場和第 116 號地塊，本集團分別擁有 78.11%、77.33%、77.33%、77.33%、62.49% 和 39.0656% 的實質權益。本集團於 2015 年增購瑞安廣場總建築面積 2,000 平方米的樓面，並持有其 78.11% 的實質權益。此外，本集團於 2016 年 1 月 19 日根據合營協議初次完成行使出售選擇權和購買選擇權後，持有第 116 號地塊的 56.7456% 權益。

² 本集團持有瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 100.0% 實質權益，餘下各期持有 99.0% 權益。

³ 本集團持有上海創智天地餘下地塊 86.8% 的權益，惟在第 311 號地塊持有 99.0% 的實質權益。

⁴ 本集團持有大連天地 48.0% 實質權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02a 號地塊持有 33.6% 實質權益。

⁵ 大連天地預期擁有建築面積為 340 萬平方米的土地儲備。截至 2015 年 12 月 31 日，約 310 萬平方米已被收購。其餘約 30 萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。

市場展望

2016 年是動盪的一年。中東地緣政局更趨緊張、大宗商品價格疲弱、匯率顯著波動、投資意欲不振，生產率增長放緩。這些因素互相交織，打擊營商氣氛，並可能拖慢全球經濟的復甦步伐。美國與歐盟之間的貨幣政策分化料將持續，同時日本推出負利率的非常規舉措，可能引發亞洲貨幣又一輪的跌勢。2016 年初，全球股市從 2015 年的高位回落，各主要股指創下兩位數的跌幅。股市持續下跌將會削弱營商信心，在美國引領下的全球經濟復甦前景變得十分不明朗。

2015 年，中國 GDP 的實際增長持續放緩至 6.9%，全球需求疲弱，國內工業產能過剩，中國經濟面對逆境。然而，經濟仍不乏可喜的亮點，例如服務業和電子商務蓬勃發展，令第三產業佔 GDP 的比重首次超過 50%。面對經濟增長持續回落，當局已加強財政政策並採納更寬鬆的貨幣政策。自 2014 年 11 月以來，中國政府先後六次下調銀行存款準備金率和基準利率，最近更宣布進一步放寬購房相關政策。該政策將有助加速房地產庫存去化，使樓市走上更穩健的復甦之路，防止房地產投資和經濟增速進一步下滑。政府亦承諾推行「供給側改革」，以圖重振經濟，爭取於 2016 年實現 6.5-7% 的 GDP 增長率。

2016 年 2 月，除北京、上海、廣州、深圳和三亞外，所有城市購買首套和二套房的首付分別降至兩成和三成。此外，政府還調減了住宅交易的契稅和營業稅。全國所有城市內，對個人購買家庭唯一住房，面積為 90 平方米以上的，由目前的 1.5-3% 減按 1.5% 的稅率徵收契稅。除北京、上海、廣州、深圳四個城市之外的所有城市，對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為 90 平方米及以下的，減按 1% 的稅率徵收契稅；面積為 90 平方米以上的，減按 2% 的稅率徵收契稅。除北京、上海、廣州、深圳四個城市之外的所有城市，個人將購買 2 年以上（含 2 年）的住房對外銷售的，免徵營業稅。此前購買 2 年以上（含 2 年）的住房營業稅稅率為 5.55%。自 2016 年 2 月 21 日起，住房公積金存款利率上調至 1.5%。此前，當年歸集和上年結轉的住房公積金存款利率分別為 0.35% 和 1.10%。該政策將刺激購房交易，令更多三、四線城市的發展項目重獲定價能力。2015 年，全國住宅交易的銷售面積和銷售額分別增長 6.9% 和 16.6%。在政策扶持下，樓市復甦之路將保持穩健。此外，政府最近全面放開二胎後，生育率將會提高，估計會刺激未來五年的改善型住宅需求。

2015 年，人民幣對美元貶值 5.8%，但對 CFETS（包含一籃子 13 種貨幣的指數）保持穩定。自 2015 年底以來，中國人民銀行修訂了中國匯率形成機制，參照 CFETS 貨幣籃子制定了每日在岸匯率。聯儲局已於 2015 年 12 月開始上調美國利率，鑑於中國實施使人民幣相對 CFETS 籃子保持穩定的匯率政策，許多投資者預計人民幣對美元將進一步貶值。在今年年初，貨幣投機者大肆賣空人民幣，使離岸人民幣對美元匯率遠低於在岸匯率。中國人民銀行採取干預措施，推高香港的人民幣借貸成本，規定在中國內地擁有人民幣存款的外國金融機構須持有存款準備金。在中國人民銀行的積極管理下，人民幣迄今對 CFETS 保持穩定，2016 年 1-2 月底人民幣對美元則貶值約 0.8%。由於股市波動加劇可能影響美國進一步加息的時間和步伐，因此人民幣對美元的全年貶值幅度難以確定。

就甲級辦公樓而言，由於經濟疲軟，加上市場的未來供應龐大，空置率預計將會提高。在當前的環境下，跨國公司對業務擴張可能保持審慎態度，故市場需求的動力將主要來自國內公司（特別是金融服務、技術、媒體與電訊以及專業服務）。不同地區的租金表現存在差異，一線城市的平均租金預計保持穩定或輕微上漲，而二線城市（尤其是非核心地段）由於空置率上升，租金料將下跌。零售物業方面，一線城市居民消費力高而且日益成熟，對零售商具有吸引力。由於有限的供應量，核心地段的零售物業租金將繼續上升。然而，隨著更多項目推出，非核心地段將面對強大的競爭壓力，因此拖累平均租金下滑。消費行為的改變和電子商務的快速增長，將推動更多項目進行翻新工程，業主透過調整租戶組合，力求不斷創新提供更好的購物體驗，以此來增加消費者客流。

上海 2015 年 GDP 增長率為 6.8%，第三產業佔 GDP 的比重從去年的 64.8% 增至 67.6%。新開發銀行（舊稱金磚國家開發銀行）是首家在上海設立總部的國際金融組織，於 2015 年 7 月 21 日正式開業。上海市政府還公布了十三五規劃期間的服務業發展宏圖。除繼續將上海轉型為國際金融中心外，當局更實施計劃，打造「具全球影響力的科技創新中心」的新角色。受改善性需求和利好政策的推動，2015 年新房銷售面積上升 50.8%，達到 1500 萬平方米。全市住宅均價上升 17.5%，達到人民幣 32,101 元/平方米；內環均價上升 20.9%，達到人民幣 75,868 元/平方米。根據仲量聯行一項調查的結果，由於金融和專業服務企業需求強勁，2015 年上海甲級辦公樓的租金上升 9.3%，而上海核心地段的優質商業零售物業的租金亦按年增長 4.8%。我們預計穩定的經濟增長和高端服務業的持續擴張，將吸引人才不斷湧入上海，為當地住宅和商用物業帶來穩健需求。

武漢是華中地區的新興經濟中心，2015 年經濟增長率為 8.8%。武漢住宅樓盤的銷售面積創下 1,700 萬平方米的歷史新高，比 2014 年增加 51%。武漢在十三五規劃中描繪了全面發展藍圖，加速創新型產業的發展，提升武漢的知識創造及技術創新能力，將東湖新技術開發區發展成世界領先的科技園區。隨著最近住房按揭政策的放寬，預計 2016 年的住宅銷售額將持續穩步增長。

2015 年，重慶錄得 11% 的 GDP 增長率，在全國省份中排名第一。第三產業和第二產業的增長率分別強勁增長 11.5% 和 11.3%。國家主席習近平選擇重慶作為 2016 年考察的第一個國內城市，突顯重慶在長江經濟帶發展和「一帶一路」戰略中的重要性。值得注意的是，重慶力求使 2017 年的 GDP 和居民人均收入比 2010 年翻一番，較全國增長目標提前三年達到。鑑於重慶在全國發展中的戰略性地位，我們的「重慶天地」項目應會滿足重慶對現代專業服務集群不斷增長的需求。

2015 年，佛山的 GDP 增長率維持在 8.5% 的穩定水平。根據十三五規劃，佛山的目標是成為中國領先的製造中心之一，力求達到 7.5% 的 GDP 年均增長。佛山正在實施「互聯網+創新創業」策略，並計劃建立強大的人才庫來實現該目標。在廣東省政府的支持下，佛山將投資人民幣 60 億元，將佛山大學升級為高水準的理工科大學。由於城際交通基礎設施改善，加上房價相對廣州存在巨大差距，佛山住宅市場有望取得又一年的穩健表現。

2015 年大連經濟依然疲軟，GDP 增長率從 2014 年的 5.8% 降至 4.2%。然而，第三產業增長率達到 8.2%，超過大連的整體經濟增長率。大連政府已為 2016 年的 GDP 訂立 6.5-7.0% 的增長目標，為此將擴大投資，提升大連的基礎設施和地鐵網絡建設。連接金州新區與市區的大連灣跨海大橋計劃於 2017 年底前完工。地鐵二號線於 2015 年 5 月完工後，政府已委託建造地鐵四號線和五號線。

踏入 2016 年，國際貨幣市場波動加劇，全球股市大幅調整，經濟前景十分不明朗。儘管如此，在利好的貨幣政策和進一步放寬住房按揭政策的支持下，今年中國住宅市場料會保持增長。但資本流出和貨幣波動性，可能使基準增長預測難以實現，因此有必要密切關注海內外迅速變化的經濟態勢。股票和匯率進一步下跌產生的溢出效應，有可能蔓延開來，因此對各國的經濟增長構成重大風險。我們或需制定應變計劃，應對市場可能下跌的局面。

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2015年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2015年		2014年	
		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	8,038	6,472	12,934	10,249
— 應佔聯營公司		208	167	563	446
		8,246	6,639	13,497	10,695
本集團營業額	4	8,038	6,472	12,934	10,249
銷售成本		(5,940)	(4,783)	(8,585)	(6,803)
毛利		2,098	1,689	4,349	3,446
其他收入		543	437	439	348
銷售及市場開支		(282)	(227)	(319)	(253)
一般及行政開支		(1,117)	(899)	(1,238)	(981)
經營溢利	5	1,242	1,000	3,231	2,560
出售投資物業的收益		3,942	3,174	-	-
餘下投資物業的公平值增值		3,689	2,970	3,758	2,978
其他收益及虧損	6	(153)	(123)	(33)	(26)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(390)	(314)	(218)	(173)
財務費用，包括匯兌差額	7	(3,253)	(2,619)	(1,162)	(921)
稅項前溢利		5,077	4,088	5,576	4,418
稅項	8	(2,882)	(2,321)	(2,440)	(1,933)
年度溢利		2,195	1,767	3,136	2,485
以下應佔：					
本公司股東		979	788	2,244	1,778
可換股永久證券持有者		216	174	283	224
永久資本證券持有者		392	316	392	311
可換股永久資本證券持有者		76	61	-	-
附屬公司的非控制股東		532	428	217	172
		1,216	979	892	707
		2,195	1,767	3,136	2,485
每股盈利	10				
基本		港幣 12 仙	人民幣 10 分	港幣 28 仙	人民幣 22 分
攤薄		港幣 6 仙	人民幣 5 分	港幣 28 仙	人民幣 22 分

綜合損益及其他全面收益表

	2015 年		2014 年	
	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
年度溢利	2,195	1,767	3,136	2,485
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	(73)	(59)	(4)	(3)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	(2)	(2)	3	2
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	(6)	(5)	(66)	(52)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	32	26	69	55
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
界定福利責任的重新計量	2	2	8	6
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時重估值稅後增加	-	-	42	33
年度其他全面（開支）收入	(47)	(38)	52	41
年度全面總收入	2,148	1,729	3,188	2,526
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	932	750	2,296	1,819
可換股永久證券持有者	216	174	283	224
永久資本證券持有者	392	316	392	311
可換股永久資本證券持有者	76	61	-	-
附屬公司的非控制股東	532	428	217	172
	1,216	979	892	707
	2,148	1,729	3,188	2,526

綜合財務狀況表

	附註	2015 人民幣百萬元	2014 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		55,600	58,162
物業、廠房及設備		2,268	1,418
預付租賃款項		128	131
於聯營公司的權益		562	913
於合營公司的權益		27	70
向聯營公司的貸款		1,962	1,804
向合營公司的貸款		2,912	1,735
應收賬款及預付款項	11	504	406
聯營公司欠款		1,878	1,242
已抵押銀行存款		2,008	2,300
衍生金融工具		450	-
遞延稅項資產		554	402
		68,853	68,583
流動資產			
發展中待售物業		20,102	14,684
待售物業		2,560	4,648
應收賬款、按金及預付款項	11	10,344	8,726
有關連公司欠款		724	659
合營公司欠款		21	-
合約工程客戶欠款		103	90
附屬公司的非控制股東欠款		-	34
已抵押銀行存款		981	991
受限制之銀行存款		4,281	2,471
銀行結餘及現金		3,344	6,668
		42,460	38,971
待售資產	13	5,857	769
		48,317	39,740
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	13,340	6,926
應付有關連公司款項		310	240
應付附屬公司非控制股東款項		11	10
稅項負債		1,301	1,242
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		12,778	5,779
可換股債券		-	419
優先票據		-	5,275
衍生金融工具		37	214
租金保證安排產生的負債		320	282
		28,097	20,387
與待售資產相關的負債	13	1,813	-
		29,910	20,387
流動資產淨值		18,407	19,353
總資產減流動負債		87,260	87,936

綜合財務狀況表 — 續

	附註	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	14	145	145
儲備		36,500	37,666
本公司股東應佔權益		36,645	37,811
可換股永久證券		16	2,898
可換股永久資本證券	15	1,346	-
永久資本證券		3,050	3,051
附屬公司的非控制股東		5,061	1,162
		9,473	7,111
權益總額		46,118	44,922
非流動負債			
應付賬款及應計費用	12	48	72
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		20,559	22,630
優先票據		14,655	13,862
衍生金融工具		238	89
租金保證安排產生的負債		370	249
一間附屬公司的非控制股東貸款		-	70
遞延稅項負債		5,242	6,006
界定福利負債		30	36
		41,142	43,014
權益及非流動負債總額		87,260	87,936

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

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（「上市規則」）附錄 16 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合損益表和綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2015 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.242 元換算，及 2014 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.262 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列於 2015 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修訂：

國際會計準則第 19 號的修訂
國際財務報告準則的修訂
國際財務報告準則的修訂

界定福利計劃：僱員供款
對 2010 年至 2012 年周期之國際財務報告準則之年度改進
對 2011 年至 2013 年周期之國際財務報告準則之年度改進

於本年度採用經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）－ 續

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約產生的收入 ¹
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ²
國際財務報告準則第 11 號的修訂	收購合營業務權益的會計處理 ³
國際會計準則第 1 號的修訂	披露計劃 ³
國際會計準則第 7 號的修訂	披露計劃 ⁴
國際會計準則第 12 號的修訂	對未實現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 38 號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法 ³
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物 ³
國際會計準則第 27 號的修訂	獨立財務報表之權益法 ³
國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ⁵
國際財務報告準則第 10 號、 國際財務報告準則第 12 號及 國際會計準則第 28 號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬 ³
國際財務報告準則的修訂	對 2012 年至 2014 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ³

¹ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於待確認日期或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」

國際財務報告準則第 9 號最終版本（包括金融資產及金融負債的分類與計量、減值及一般對沖會計處理）已於 2014 年頒佈。

國際財務報告準則第 9 號的主要規定如下：

- 國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，以後按已攤銷成本或公平值計量。在目標為收集合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資均在後續報告期結束時按其公平值計量。
- 國際財務報告準則第 9 號已採納預期損失模型（而非已產生損失模型）。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該準則為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第 9 號的影響。目前，本集團尚不能對採用國際財務報告準則第 9 號的影響作出合理估計，直至做出詳盡審閱為止。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）－ 續

國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」

國際財務報告準則第 15 號已頒佈，設立了一項單一全面模式供實體將自客戶合約產生的收入入賬。國際財務報告準則第 15 號於生效時將取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第 18 號「收入」、國際會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋。

國際財務報告準則第 15 號的核心原則為一個實體確認收入以描述向客戶轉移的承諾貨品或服務，該金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。特別是該準則引入了收入確認 5 步法：

- 步驟 1：識別與一個客戶訂立的合約
- 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，一個實體於完成一項履約責任時（即於特定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。國際財務報告準則第 15 號已加入更為規範的指引以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第 15 號要求更為廣泛的披露。本公司董事預期，日後採納國際財務報告準則第 15 號可能會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算有關國際財務報告準則第 15 號的影響。

國際財務報告準則第 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號將於生效日期起取代國際會計準則第 17 號「租賃」，其引進一套承租人入賬模式，規定承租人須將期限為 12 個月以上的所有租賃確認為資產及負債，除非相關資產為低價值資產。特別是，根據國際財務報告準則第 16 號，承租人須確認使用權資產以反映其使用相關租賃資產的權利，及確認租賃負債以反映其支付租賃款項的債務。據此，承租人應確認使用權資產的折舊及租賃負債的利息，並將租賃負債的現金還款分為本金部分及利息部分於現金流量表上列示。另外，使用權資產及租賃負債最初按現值計量，該金額包括不可撤銷的租賃款項，亦包括當承租人基本確定會行使選擇權以延長租賃或不行使選擇權以終止租賃而須於選擇期內支付的款項。此會計處理與過往國際會計準則第 17 號項下承租人對有關分類為經營租賃的租賃的記賬方法有重大分別。

有關出租人如何記賬，國際財務報告準則第 16 號大體延用了國際會計準則第 17 號對出租人的記賬要求。據此，出租人仍須將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並須為該兩種租賃進行不同的賬務處理。

本公司董事將評估採用國際財務報告準則第 16 號的影響。目前，本集團尚無法合理估算採用國際財務報告準則第 16 號的影響，直至做出詳盡審閱為止。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2015 年			2014 年		
	本集團	應佔聯營公司	總計	本集團	應佔聯營公司	總計
	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
物業發展：						
物業銷售收入	4,380	146	4,526	8,543	412	8,955
物業投資：						
投資物業租金收入	1,428	21	1,449	1,163	34	1,197
酒店經營收入	73	-	73	300	-	300
物業管理費收入	50	-	50	27	-	27
租金相關收入	61	-	61	88	-	88
	1,612	21	1,633	1,578	34	1,612
建築	424	-	424	84	-	84
其他	56	-	56	44	-	44
總計	6,472	167	6,639	10,249	446	10,695

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大報告分部：

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

由於交付客戶的產品及服務類近，物業發展分部及物業投資分部合並了多個有關本集團於中國上海、重慶、武漢及佛山營運的經營分部。

本集團物業銷售收入人民幣 43.80 億元（2014 年：人民幣 85.43 億元）包括住宅物業銷售收入人民幣 24.97 億元（2014 年：人民幣 80.09 億元）、商業物業銷售收入人民幣 16.21 億元（2014 年：人民幣 2.07 億元）及其他收入人民幣 2.62 億元（2014 年：人民幣 3.27 億元）。

4. 營業額及分部資料 — 續

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入						
本集團外部營業額	4,380	1,612	424	6,416	56	6,472
應佔聯營公司營業額	146	21	-	167	-	167
分部收入總計	<u>4,526</u>	<u>1,633</u>	<u>424</u>	<u>6,583</u>	<u>56</u>	<u>6,639</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>207</u>	<u>7,367</u>	<u>(40)</u>	<u>7,534</u>	<u>149</u>	<u>7,683</u>
利息收入						302
應佔聯營公司 及合營公司虧損						(314)
財務費用，包括 匯兌差額						(2,619)
其他收益及虧損						(573)
未分類開支淨額						(391)
稅項前溢利						<u>4,088</u>
稅項						<u>(2,321)</u>
年度溢利						<u>1,767</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入						
本集團外部營業額	8,543	1,578	84	10,205	44	10,249
應佔聯營公司營業額	412	34	-	446	-	446
分部收入總計	<u>8,955</u>	<u>1,612</u>	<u>84</u>	<u>10,651</u>	<u>44</u>	<u>10,695</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>2,033</u>	<u>3,632</u>	<u>(1)</u>	<u>5,664</u>	<u>33</u>	<u>5,697</u>
利息收入						308
應佔聯營公司虧損						(173)
財務費用，包括 匯兌差額						(921)
其他收益及虧損						(26)
未分類開支淨額						(467)
稅項前溢利						<u>4,418</u>
稅項						<u>(1,933)</u>
年度溢利						<u>2,485</u>

4. 營業額及分部資料 — 續

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司及合營公司虧損、其他收益及虧損（不包括一項投資物業的回購選擇權公平值增值）以及財務費用（包括匯兌差額）之各分部所賺取之溢利。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

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金		
— 核數服務	6	6
物業、廠房及設備折舊	126	161
預付租賃款項撥回	3	3
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(3)	(3)
	-	-
處置物業、廠房及設備的虧損	3	3
僱員福利開支		
董事酬金		
— 袍金	2	2
— 薪金、花紅及津貼	23	26
— 退休福利成本	-	1
— 購股權開支	-	1
	25	30
其他員工成本		
— 薪金、花紅及津貼	572	510
— 退休福利成本	64	57
— 購股權開支	4	5
— 股份獎勵開支	8	-
	648	572
僱員福利開支總額	673	602
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額	(163)	(170)
	510	432
已售物業成本確認為開支	3,628	5,918
經營租賃之最低租金費用	30	30
待售物業及發展中待售物業的減值虧損（包含在銷售成本中）	292	131

6. 其他收益及虧損

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
租金保證安排產生的虧損	(439)	(160)
一項投資物業的回購選擇權公平值增值	450	-
其他衍生金融工具的公平值減值	(126)	(17)
收購附屬公司的議價購買收益	-	15
出售附屬公司的收益	-	136
其他	(8)	-
	<u>(123)</u>	<u>(26)</u>

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	2,085	1,825
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	-	95
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	5	39
可換股債券利息	34	43
優先票據利息	1,405	1,435
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	42	23
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	8	14
	<u>3,579</u>	<u>3,474</u>
利息開支總額	3,579	3,474
銀行借貸之匯兌虧損	32	-
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	(2,185)	(2,676)
	<u>1,426</u>	<u>798</u>
列入損益表之利息開支	1,426	798
贖回/交換 2015 年到期按人民幣計值優先票據之溢價	-	58
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	1,156	34
其他	37	31
	<u>2,619</u>	<u>921</u>

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 8.1%（2014 年：8.7%）的資本化比率計算。

8. 稅項

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
中國企業所得稅 — 當年撥備	956	831
中國預提所得稅 — 當年撥備	23	148
中國土地增值稅 — 當年撥備	271	826
遞延稅項 — 當年撥備	1,071	128
	2,321	1,933

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。

本集團各公司於兩年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（2014 年：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在 BVI 與毛里裘斯共和國成立的企業（均為收受股息的受益人）就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5% 及 10%。於 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

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。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）予以撥備。

本年度撥備的所得稅亦包括轉讓本集團附屬公司股權的適用所得稅。

9. 股息

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付 2015 年中期股息每股港幣 2.2 仙 （2014 年：已支付 2014 年中期股息每股港幣 2.2 仙）	146	140
已支付 2014 年末期股息每股港幣 4 仙 （2014 年：已支付 2013 年末期股息每股港幣 4 仙）	253	255
	399	395

本公司董事於 2016 年 3 月 16 日建議派發截至 2015 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 2.8 仙（按於 2015 年 12 月 31 日的匯率 0.8378 計算，相當於人民幣 2.3 分），合計港幣 2.25 億元（按於 2015 年 12 月 31 日的匯率 0.8378 計算，相當於人民幣 1.89 億元），惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

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：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	788	1,778
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久證券作出調整（附註(c)）	(348)	-
用以計算每股攤薄盈利的盈利	440	1,778
股份數目	2015年 百萬	2014年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數（附註(a)）	8,002	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股債券	-	132
已發行股份獎勵	16	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,018	8,134
每股基本盈利（附註(b)）	人民幣 10 分 港幣 12 仙	人民幣 22 分 港幣 28 仙
每股攤薄盈利（附註(b)）	人民幣 5 分 港幣 6 仙	人民幣 22 分 港幣 28 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形式持有的 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 2015 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.242 元、2014 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.262 元換算。
- (c) 本金總額為 499,900,000 美元的可換股永久證券已於 2015 年 9 月兌換為本公司一間附屬公司 China Xintiandi Holding Company Limited 的普通股。可換股永久證券應佔盈利的調整與年內已發行工具有關。於上年度，由於悉數兌換該等可換股永久證券為附屬公司的普通股不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故該等可換股永久證券並無產生攤薄影響。

10. 每股盈利 — 續

- (d) 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。
- (e) 於本年度，由於悉數兌換可換股永久資本證券為本公司的普通股將不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故可換股永久資本證券並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	184	211
貿易應收賬款	86	30
拆遷費用的預付款項 (附註)	234	165
	<u>504</u>	<u>406</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	806	478
出售一間酒店的應收款項	193	-
拆遷費用的預付款項 (附註)	8,553	7,765
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括 預付營業稅人民幣 2.42 億元(2014 年：人民幣 1.15 億元)	792	483
	<u>10,344</u>	<u>8,726</u>

附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中 86% 及 10% (2014 年：77% 及 17%) 的款項支付予兩名拆遷代理。

該等結餘指一旦拆遷完成，將被重新分類為發展中待售物業和在建或發展中投資物業成本的金額。而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。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

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 8.92 億元 (2014 年：人民幣 5.08 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 64% (2014 年：97%) 的賬齡少於 90 日，36% (2014 年：3%) 的賬齡超過 90 日。

11. 應收賬款、按金及預付款項 — 續

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣 5.60 億元（2014 年：人民幣 4,000 萬元）的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。按買賣協議的清償條款計算，其中 43%（2014 年：62%）的賬齡逾期少於 90 日，57%（2014 年：38%）的賬齡逾期超過 90 日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍舊可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸之日起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

於 2015 年 12 月 31 日，其他應收賬款包括一筆向上海政府機關提供的墊款，金額為人民幣 2 億元。該金額為無抵押、按年利率 6.1% 計息，並須於本集團若干位於上海的地塊拆遷工程完工當日和 2016 年 12 月 31 日（以較早者為準）償還。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	4,141	3,439
應付拆遷成本	700	-
應付保留工程款項（附註）	735	646
契稅、營業稅及其他應付稅項	501	308
物業銷售的已收按金及預收款項	4,552	1,638
投資物業租金的已收按金及預收款項	473	413
出售附屬公司的已收按金	1,768	-
其他應付賬款及應計費用	470	482
	13,340	6,926
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	48	72

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 41.41 億元（2014 年：人民幣 34.39 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 74%（2014 年：75%）的賬齡少於 30 日，5%（2014 年：15%）的賬齡介乎 31 日至 60 日，3%（2014 年：6%）的賬齡介乎 61 日至 90 日，18%（2014 年：4%）的賬齡超過 90 日。

物業銷售的已收按金及預收款項金額為人民幣 1.18 億元（2014 年：人民幣 3.17 億元），預期將於報告日期後 12 個月以後結算。

13. 待售資產及有關負債

於 2015 年 12 月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售於一間名為 **Infoshore International Limited**（「**Infoshore**」）的附屬公司 100% 股權及相關股東貸款，總現金代價 6.79 億美元，相當於人民幣 44.07 億元（按於 2015 年 12 月 31 日的即期匯率計算），總現金代價或有所調整。**Infoshore** 間接持有一幢位於中國上海的投資物業。本公司董事決定，基於該出售預期於 2016 年初完成，根據國際財務報告準則第 5 號「持有待售之非流動資產及已終止業務」，**Infoshore** 及其附屬公司於 2015 年 12 月 31 日的資產及負債應分類為持有待售；該出售已於 2016 年 2 月 2 日完成，於 **Infoshore** 的股權亦已轉讓予買家，有關物業亦於同日起為買家所有。

Infoshore 及其附屬公司於 2015 年 12 月 31 日的資產及負債已於本集團綜合財務狀況表獨立呈列如下：

	人民幣百萬元
投資物業	5,700
已抵押銀行存款	93
應收賬款、按金及預付款項	48
銀行結餘及現金	16
	<hr/>
分類為待售資產的資產總額	5,857
	<hr/> <hr/>
應付賬款、已收按金及應計費用	290
已擔保銀行借貸 — 於一年內到期	1,044
遞延稅項負債	479
	<hr/>
分類為與待售資產相關的負債總額	1,813
	<hr/> <hr/>
資產總額減負債總額	4,044
	<hr/> <hr/>

總額 2.72 億美元（按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣 17.62 億元）的按金已於 2015 年 12 月收取，並於本集團綜合財務狀況表獨立呈列為「受限制之銀行存款」。3.37 億美元（按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣 22.03 億元）的代價已於 2016 年 2 月收取。由於 **Infoshore** 的一間附屬公司已取得房屋產權證，3,300 萬美元（按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣 2.18 億元）的代價已於 2016 年 3 月收取。餘下代價 3,400 萬美元（按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣 2.24 億元）已存入一個託管銀行賬戶，待 **Infoshore** 一間附屬公司一名非控股股東持有的 1% 股權轉讓予買家後，本集團將獲發該筆代價。本公司董事相信，未能達成該等條件的可能性非常低。截至綜合財務報表授權日，本集團已收總代價（扣除向附屬公司非控股股東支付的股息）為 5.16 億美元（按結算當日之即期匯率計算，相當於人民幣 33.78 億元）。

上述投資物業於 2015 年 12 月 31 日的公平值已計及由獨立專業估值師（與本集團概無關係）編撰的估值報告所載於 2015 年 10 月 31 日的估值。

13. 待售資產及有關負債 — 續

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團與鷹君集團有限公司（「鷹君」，一間聯交所上市公司，其主要股東、主席及董事總經理為本公司主席及最終控股股東的胞兄）的一間附屬公司訂立買賣協議，以出售位於中國上海的一間酒店及若干停車場，總現金代價為人民幣 9.65 億元，其中人民幣 7.14 億元（扣除所得稅以外的相關稅項人民幣 5,800 萬元）已於本年度收取，餘下代價人民幣 1.93 億元計入應收賬款、按金及預付款項，預期於本集團取得該酒店的房屋產權證（預計於本報告期結束後 12 個月內取得）後收取。出售已於本年度完成，出售收益低微。

14. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於 2014 年 1 月 1 日及 2014 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004
行使購股權	-	-	50,000	-
根據股份獎勵計劃發行股份	-	-	24,854,000	62
於 2015 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066

2015 年及 2014 年
人民幣百萬元

於綜合財務狀況表顯示為

145

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

15. 可換股永久資本證券

於 2015 年 6 月 4 日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」，本公司的一間全資附屬公司）發行本金總額為 2.25 億美元的可換股永久資本證券（按 2015 年 6 月 4 日之即期匯率計算，相當於人民幣 13.76 億元）。該等可換股永久資本證券由本公司按優先基準就 SODH 可能應付的全部到期支付金額作擔保。

由於本集團並未因發行可換股永久資本證券而承擔交付現金或其他金融資產的合約責任，故該等可換股永久資本證券計入本集團綜合財務報表權益項下。

16. 報告期後事項

除綜合業績其他部分所披露者外，於報告期後，本集團有以下期後事項：

根據日期為 2015 年 12 月 18 日的一份買賣協議，本集團作為買方有條件同意購買，而 Trophy Property GP Limited，Trophy Property Development L.P. 及其子公司的普通合夥人和代表，統稱為「Trophy」，作為賣方，有條件同意出售其於 Portspin Limited（「Portspin」）的 60.14% 股權及相關股東貸款。該買賣分兩個階段進行：首階段涉及 Portspin 18.04% 的股權，現金代價 1.56 億美元（按於 2015 年 12 月 31 日匯率折算，約為人民幣 10.13 億元）於 2016 年 1 月 19 日支付，而最終階段涉及 Portspin 42.1% 的股權，現金代價 4.07 億美元（按於 2015 年 12 月 31 日匯率折算，約為人民幣 26.43 億元）將於 2017 年 12 月 29 日支付。首階段出售已於報告期結束後完成，而 Portspin 成為本公司的一間間接非全資附屬公司。

就有關上述收購，本集團已於本年度結束前籌募約人民幣 10.13 億元的銀行貸款，該銀行貸款將限於支付收購代價之用途。

財務回顧

2015年，本集團營業額下降37%至人民幣64.72億元（2014年：人民幣102.49億元），主要由於年內確認的物業銷售減少，而有關減幅部分被年內租金及相關收入以及建築收入的增幅所抵銷。

2015年，由於已交付物業數目減少，特別是上海項目，物業銷售收入下降49%至人民幣43.80億元（2014年：人民幣85.43億元）。上海項目（包括上海瑞虹新城）於年內的物業銷售收入減少至人民幣8.11億元（2014年：人民幣55.68億元）。有關減幅部分被增至人民幣25.65億元（2014年：人民幣16.22億元）的重慶及佛山項目的物業銷售收入的增幅所抵銷。交付予買家的總面積維持在約309,890平方米（2014年：313,500平方米），平均售價下跌48%至每平方米人民幣15,000元。有關截至2015年12月31日止年度物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

本集團物業投資收入稍微上升2%至人民幣16.12億元（2014年：人民幣15.78億元）。投資物業租金及相關收入增至人民幣15.39億元（2014年：人民幣12.78億元），主要由於現有已落成投資物業（尤其是上海太平橋、上海創智天地及武漢天地）較高的租金收入、位於上海太平橋企業天地3號和佛山嶺南天地的投資物業新近落成、及虹橋天地的投資物業陸續開業。由於上海新天地朗廷酒店已於2014年第四季出售，酒店經營收入於回顧年度亦減少至人民幣7,300萬元（2014年：人民幣3億元）。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

建築收入來自新收購的建築業務，該業務自2014年10月開始貢獻收入，於截至2015年12月31日止年度錄得收入達人民幣4.24億元（2014年：人民幣8,400萬元）。

2015年的毛利減少51%至人民幣16.89億元（2014年：人民幣34.46億元），毛利率亦下降至26%（2014年：34%）。較低的毛利率是由於重慶及佛山項目的開發以及新收購的建築業務所貢獻的毛利率較低，而2014年上海瑞虹新城的物業銷售則帶來較高的溢利貢獻。

其他收入上升26%至人民幣4.37億元（2014年：人民幣3.48億元），其中包括利息收入人民幣3.02億元（2014年：人民幣3.08億元）及已收中國政府補貼人民幣1.09億元（2014年：人民幣300萬元）。

2015年的銷售及市場開支下降10%至人民幣2.27億元（2014年：人民幣2.53億元），而本集團的合約銷售額（不包括大連聯營公司及上海太平橋第116號地塊的合營公司的銷售額，以及物業整體銷售額）則增加36%至人民幣76.56億元（2014年：人民幣56.16億元）。2015年的銷售及市場開支下降乃由於銷售佣金及市場開支減少所致。

2015年的一般及行政開支下降8%至人民幣8.99億元（2014年：人民幣9.81億元）。下降的原因是2014年為建立中國新天地全面綜合資產管理平台而產生的開支，以及為其分拆做準備所產生的顧問及諮詢開支不再發生所致。

2015年的經營溢利下降61%至人民幣10億元（2014年：人民幣25.60億元），乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益指年內出售位於上海太平橋項目的企業天地1號和2號所得的收益。

2015年的餘下投資物業的公平值增值為人民幣29.70億元（2014年：人民幣29.78億元），其中人民幣24.30億元（2014年：人民幣8.84億元）來自已落成投資物業，人民幣5.40億元（2014年：人民幣20.94億元）來自在建或發展中投資物業。公平值增值主要來自位於上海太平橋、虹橋天地及上海創智天地項目的已落成物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

2015年，其他收益及虧損為虧損人民幣1.23億元（2014年：人民幣2,600萬元），其中人民幣4.39億元的虧損（2014年：人民幣1.60億元）乃由過往出售重慶天地商用物業的租金保證安排所致，有關虧損部分被上海太平橋項目一幢投資物業的回購選擇權公平值增值人民幣4.50億元（2014年：無）所抵銷。

2015年的應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣3.14億元（2014年：人民幣1.73億元），其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業減值虧損（扣除相關稅金）人民幣1.49億元（2014年：人民幣1.19億元）。

2015年的財務費用，包括匯兌差額上升184%至人民幣26.19億元（2014年：人民幣9.21億元）。2015年的利息開支總額增至人民幣35.79億元（2014年：人民幣34.74億元）。其中，61%（2014年：77%）的利息開支，即人民幣21.85億元（2014年：人民幣26.76億元）已資本化至物業發展成本，其餘39%（2014年：23%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。2015年錄得重大匯兌虧損人民幣11.56億元（2014年：人民幣3,400萬元），此乃2015年人民幣兌港幣及美元貶值所致，主要來自本公司的港幣及美元銀行貸款及優先票據。

2015年，稅項前溢利微跌7%至人民幣40.88億元（2014年：人民幣44.18億元），乃由於上述各種原因所致。

2015年的稅項上升20%至人民幣23.21億元（2014年：人民幣19.33億元）。2015年的實際稅率為51.6%（2014年：32.2%）。實際稅率上升乃由於匯兌虧損及在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。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予以撥備。

2015年的本公司股東應佔溢利為人民幣7.88億元，較2014年下降56%（2014年：人民幣17.78億元）。若剔除自2015年1月起人民幣貶值產生的匯兌虧損人民幣11.56億元及交叉貨幣掉期合約公平值減值人民幣1.54億元之影響，2015年的股東應佔溢利將達到人民幣20.98億元，較2014年增長18%。2015年的權益回報率為2.1%（2014年：4.8%），乃按年度股東應佔溢利除以年初年末股東權益的平均值計算得出。

本集團核心溢利如下：

	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	788	1,778	(56%)
餘下投資物業的公平值增值	(2,970)	(2,978)	
相關遞延稅項的影響	743	745	
已售投資物業公平值變現收益	2,944	256	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	75	111	
相關遞延稅項的影響	(19)	(28)	
	<u>773</u>	<u>(1,894)</u>	141%
非控制股東權益	311	31	
	<u>1,084</u>	<u>(1,863)</u>	158%
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利/（虧損）	<u>1,872</u>	<u>(85)</u>	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	316	311	2%
可換股永久證券持有者應佔溢利	174	224	(22%)
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	61	-	-
本集團核心溢利	<u>2,423</u>	<u>450</u>	438%

2015 年的每股盈利為人民幣 10 分（2014 年：人民幣 22 分），乃按截至 2015 年 12 月 31 日止年度的已發行股份的加權平均數約 80.02 億股（2014 年：80.02 億股）計算。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和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當時最近兩個半年期間綜合溢利的 20%，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。

董事會決議建議向本公司股東派付 2015 年末期股息每股港幣 2.8 仙（2014 年：每股港幣 4 仙）。

同時已於 2015 年 9 月支付的每股港幣 2.2 仙（2014 年：每股港幣 2.2 仙）、總額為人民幣 1.46 億元的 2015 年中期股息，2015 年股息合計達人民幣 3.35 億元（2014 年：人民幣 3.93 億元）。

重大收購及出售

- 1) 於 2015 年 5 月，本集團訂立了一份物業整體銷售協議，以出售位於上海創智天地企業中心 1 號和 2 號樓的辦公樓，代價為人民幣 6.01 億元。該辦公樓已於 2015 年 12 月交付。
- 2) 於 2015 年 8 月 31 日，本集團完成出售間接持有上海太平橋項目企業天地 1 號和 2 號的 Brixworth International Limited 的 100% 權益，現金代價總額約為人民幣 65.96 億元。經扣除所有相關成本、開支及償還銀行貸款後，所得款項淨額約為人民幣 39.90 億元。詳情請參閱本公司於 2015 年 8 月 14 日刊發的通函。
- 3) 於 2015 年 12 月 10 日，本集團訂立了一份協議，以出售 Infoshore International Limited (「Infoshore」) 100% 的權益及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣 44.07 億元。Infoshore 間接持有位於上海太平橋項目的企業天地 3 號。該交易已於 2016 年 2 月完成。詳情請參閱本公司於 2015 年 12 月 31 日刊發的通函。
- 4) 於 2015 年 12 月 18 日，本集團訂立了一份協議，以分兩階段回購由 Trophy Property GP Limited (Trophy Property Development L.P. 及其子公司的普通合夥人和代表) 持有的 Portspin Limited (「Portspin」) 60.14% 的權益及相關股東貸款。首階段涉及 Portspin 18.04% 的股權，現金代價 1.56 億美元，已於 2016 年 1 月 19 日支付。最終階段涉及 Portspin 42.1% 的股權，現金代價 4.07 億美元，應於 2017 年 12 月 29 日支付。Portspin 間接持有位於上海太平橋項目的一處住宅物業 (第 116 號地塊)。在首階段完成後，本集團於 Portspin 的權益已由 39.86% 增至 57.90%。

流動性、資金來源及資產負債比率

於 2014 年 2 月，本公司及中國新天地完成一系列與 Brookfield 的協議。中國新天地向 Brookfield 發行本金總額為 5 億美元的可換股永久證券。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為 4.80 億美元。截至本年報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約 1.20 億美元用於償還債務；(ii)約 2.86 億美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約 7,400 萬美元用作一般營運資金用途。Brookfield 已於 2015 年 9 月將可換股永久證券兌換為中國新天地 21.89% 的股份。

於 2015 年 1 月及 2 月，本集團悉數償付尚未贖回的、於 2011 年及 2012 年發行的、金額約為人民幣 52.75 億元的優先票據。

於 2015 年 6 月 4 日，本集團發行 2.25 億美元 7.5% 可換股永久資本證券。該可換股永久資本證券可按固定換股價港幣 3.228 元（可予慣常反攤薄調整）兌換為本公司普通股。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為 2.19 億美元。截至本年報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約 1.5 億美元用於償還債務；(ii)約 4,500 萬美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約 2,400 萬美元用作一般營運資金用途。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團高流動資金水平。

本集團於 2015 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行及其他借貸－人民幣	23,416	5,981	4,909	11,648	878
銀行借貸－港幣	5,540	4,127	1,413	-	-
銀行借貸－美元	4,381	2,670	349	1,362	-
優先票據－人民幣	2,540	-	2,540	-	-
優先票據－美元	12,115	-	3,224	8,891	-
總計	47,992	12,778	12,435	21,901	878

於 2015 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 106.14 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 124.30 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 29.89 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 32.91 億元）和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 42.81 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 24.71 億元）。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 373.78 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 355.35 億元），權益總額為人民幣 461.18 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 449.22 億元）。本集團於 2015 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以可換股債券、優先票據、銀行及其他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 81%（2014 年 12 月 31 日：79%）。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 62.56 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 64.05 億元）。

抵押資產

於 2015 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 658.21 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 564.31 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣 267.17 億元的借款（2014 年 12 月 31 日：人民幣 270.70 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2015 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 133.68 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 137.20 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、銀行貸款和債務或股本證券（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

本集團營業額以人民幣計值。於 2014 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2014 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，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於 2014 年及 2015 年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 2015 年 12 月 31 日，本集團並未訂立任何人民幣兌港幣的貨幣掉期對沖合約。

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及其他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，以及最初還款期為一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貸款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還款的公平值大幅波動。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.7% 計算的面值合計港幣 6.91 億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.68% 至 0.70% 計算的面值合計 1.95 億美元的貸款的利息；以及獲得按中國人民銀行既定利率的 115% 至 125% 計算之利息，並支付按固定利率 7.52% 至 7.85% 計算的面值合計人民幣 6.56 億元的貸款的利息。

於 2014 年 12 月 31 日，本集團訂立了一份金額為人民幣 25 億元的交叉貨幣掉期合約，該合約將於 2017 年 2 月 26 日到期。根據該掉期合約，本集團將於到期時收取按固定年利率 6.875% 計算的利息及人民幣 25 億元，同時每半年支付按固定年利率 5.840% 至 5.975% 計算的利息，並於到期時支付 4.08 億美元。

除上文所披露外，本集團於 2015 年 12 月 31 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和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會議決建議派發截至2015年12月31日止年度之末期股息每股港幣2.8仙（2014年：每股港幣4仙）。末期股息須待股東於2016年5月20日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）批准方可作實，預期約於2016年6月16日派發末期股息予於2016年6月1日（即紀錄日期）名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2016年6月1日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2016年5月9日（星期一）起至2016年5月20日（星期五）止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於2016年5月20日名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2016年5月6日（星期五）下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

購買、出售或贖回/注銷證券

於2010年9月，本公司發行人民幣27.2億元於2015年到期以美元結算之4.5%可換股債券（「債券」）。本公司於2013年7月18日購回本金為人民幣8,000萬元之若干債券。購回之債券已根據債券之條款註銷。購回之債券註銷後，已發行債券之未贖回本金為人民幣26.4億元。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年7月18日刊發的公佈。另外，鑑於若干債券持有人根據債券的條款行使其選擇權，要求本公司贖回債券，本公司已於2013年9月29日贖回本金合共人民幣22.065億元的債券。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年9月2日刊發的公佈。緊隨贖回後，未贖回本金之已發行債券為人民幣4.335億元。本公司已於2015年9月29日債券到期當日將所有尚未行使之本金總額為人民幣4.335億元連同利息及債券項下應付之其它金額全數贖回。

於2011年1月，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據（「2015 SODH人民幣票據」）。人民幣票據交換及收購要約（定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈）完成後，2015 SODH人民幣票據之未贖回本金總額為人民幣11.9099億元，而SODH已於2015年1月26日於2015 SODH人民幣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。

於2012年1月，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.（「SODS」）發行2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據（「2015 SODS票據」），SODS已於2015年1月26日於2015 SODS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。

於2012年2月及8月，SODH發行合共8.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「2015 SODH美元票據」）。美元票據交換要約（定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈）完成後，2015 SODH美元票據之未贖回本金為4.5721億美元，而SODH已於2015年2月16日於2015 SODH美元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，截至2015年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的證券。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄14所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。於截至2015年12月31日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2015年年報。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則之附錄10《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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2015年12月31日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,359人（2014年12月31日：3,352人），其中包含中國新天地人員510人（2014年12月31日：459人）及物業管理人員1,766人（2014年12月31日：1,759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

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於2015年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

我謹衷心感謝與我們願景一致的所有利益相關者，包括為締造更佳業績而全年拼搏不休的員工，以及鼎力協助公司實現願景的董事會同寅、股東及商業夥伴。

最後，我想藉此機會歡迎孫希灝先生成為集團的新任執行董事及財務總裁。我期待與他攜手，為公司創造更佳業績。

展望前路，我們仍會面對不少挑戰。然而，在大家的支持下，我深信我們可以憑藉凝聚至今的強大動力，在未來一年繼續邁步奮進。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2016年3月16日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、黃月良先生及孫希灝先生(財務總裁)；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