

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)

2017 年全年業績公佈

摘要

- **整體增長穩健：**由於銷售利潤率提高，加上出售多項資產作出正面貢獻，本集團多項主要財務指標於 2017 年錄得穩健增長。物業銷售總額，包括但不限於被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業及附屬公司權益，及聯營公司營業額，較 2016 年增長 38%至人民幣 302.96 億元。被確認為營業額的物業銷售上升 4%至人民幣 161.69 億元，而租金及相關收入則增加 14%至人民幣 19.61 億元。
- **應佔淨溢利上升：**2017 年的年度溢利為人民幣 23.24 億元，2016 年為人民幣 17.76 億元。年內股東應佔溢利為人民幣 16.69 億元，較 2016 年的人民幣 10.88 億元增長 53%。計入出售投資物業及商業物業股權所產生的溢利，核心溢利增長 75%至人民幣 31.47 億元。
- **達成負債率目標：**集團達成於 2015 年設定的負債率目標，截至 2017 年 12 月 31 日，淨資產負債率減至 51%，較 2016 年 12 月 31 日的 68%下跌 17 個百分點，並從 2015 年 6 月 30 日的高位 87%下跌 36 個百分點。截至年底的現金及銀行存款總額達人民幣 167.60 億元。
- **輕資產策略下的新投資：**本集團繼續執行輕資產策略，得以釋放成熟資產的價值，令財務狀況更加強健，並建立戰略合作關係，這使得我們能在降低資本開支以及財務風險的情況下參與新項目。本集團於年內作出三項新投資來增加土地儲備，包括與合營夥伴新投資於兩幅發展用地，即武漢光谷和瑞虹新城第 167 號地塊，總建築面積合共為 1,511,000 平方米。我們亦購入上海楊浦區兩棟新落成的辦公樓，以加強創智天地項目的未來發展，並擴展集團在上海辦公樓市場的業務。上述投資也凸顯集團對上海和武漢市場作出的長遠承諾。
- **市場展望：**環球經濟於 2017 年普遍上揚，但鑒於地緣政治的風險今年前景仍然不明朗，這從 2018 年初金融市場的波動顯著加劇可見。對於房地產市場，我們預期目前已經執行的影響住宅市場的多重措施，如限價、限購政策以及預售證的審批等，仍會繼續。因此一線城市的住宅銷售活動在近期仍將保持平穩。

網頁：www.shuionland.com

業績摘要

	2017年	2016年	按年變動 增長/(減少)
合約物業銷售			
合約物業銷售額(人民幣百萬元)	21,366	22,975	(7%)
住宅物業合約銷售平均售價 (人民幣元/平方米)	45,300	35,200	29%
主要財務信息(人民幣百萬元)			
營業額	18,451	17,600	5%
毛利	7,858	5,905	33%
年度溢利	2,324	1,776	31%
本集團股東應佔溢利	1,669	1,088	53%
核心溢利	3,147	1,798	75%
主要財務比例			
毛利率	43%	34%	9個百分點
淨利率	13%	10%	3個百分點
每股盈利(基本), 人民幣分	20.8	13.6	53%

	2017年12月31日	2016年12月31日	增長/(減少)
主要財務狀況數據(人民幣百萬元)			
總資產	114,292	122,213	(6%)
現金及銀行存款總額	16,760	15,567	8%
總債務	41,699	47,123	(12%)
負債淨額	24,939	31,556	(21%)
權益總額	49,175	46,256	6%
年末淨資產負債率(負債淨額與權益總額的比率)	51%	68%	(17個百分點)
年末債務平均成本	5.8%	6.1%	(0.3個百分點)
土地儲備(總建築面積, 百萬平方米)			
可供出租及可供銷售土地儲備(總額)	9.5	8.6	10%
可供出租及可供銷售土地儲備(本集團應佔)	5.9	7.0	(16%)

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2017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	2017年		2016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	21,329	18,451	20,539	17,600
— 應佔聯營公司		325	281	392	336
		21,654	18,732	20,931	17,936
本集團營業額	4	21,329	18,451	20,539	17,600
銷售成本		(12,245)	(10,593)	(13,648)	(11,695)
毛利		9,084	7,858	6,891	5,905
其他收入	6	527	456	677	580
銷售及市場開支		(344)	(298)	(378)	(324)
一般及行政開支		(955)	(826)	(1,037)	(889)
經營溢利	5	8,312	7,190	6,153	5,272
透過出售附屬公司出售投資物業的收益		2,029	1,755	555	476
餘下投資物業的公平值增值額		599	518	1,372	1,176
其他收益及虧損	6	(688)	(595)	578	495
應佔聯營公司及合營公司虧損		(1,072)	(927)	(337)	(289)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,955)	(1,691)	(2,912)	(2,495)
稅項前溢利		7,225	6,250	5,409	4,635
稅項	8	(4,538)	(3,926)	(3,336)	(2,859)
年度溢利		2,687	2,324	2,073	1,776
以下應佔：					
本公司股東		1,929	1,669	1,270	1,088
永久資本證券持有者		531	459	393	337
可換股永久資本證券持有者		132	114	131	112
附屬公司的非控制股東		95	82	279	239
		758	655	803	688
		2,687	2,324	2,073	1,776
每股盈利	10				
基本		港幣 24.1 仙	人民幣 20.8 分	港幣 15.9 仙	人民幣 13.6 分
攤薄		港幣 23.9 仙	人民幣 20.7 分	港幣 15.9 仙	人民幣 13.6 分

綜合損益及其他全面收益表

	2017 年		2016 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	2,687	2,324	2,073	1,776
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	7	6	(69)	(59)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	-	-	6	5
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 的公平值調整	(616)	(532)	400	343
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至 溢利或虧損	430	372	(254)	(218)
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	12	10	5	4
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	7	6	16	14
年度其他全面（開支）收入	(160)	(138)	104	89
年度全面總收入	2,527	2,186	2,177	1,865
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,769	1,531	1,374	1,177
永久資本證券持有者	531	459	393	337
可換股永久資本證券持有者	132	114	131	112
附屬公司的非控制股東	95	82	279	239
	758	655	803	688
	2,527	2,186	2,177	1,865

綜合財務狀況表

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		47,989	56,620
物業、廠房及設備		1,187	1,845
於聯營公司的權益		1,030	4,400
於合營公司的權益		5,839	783
應收賬款、按金及預付款項	11	1,088	737
衍生金融工具		342	460
已抵押銀行存款		2,134	4,024
遞延稅項資產		992	840
其他非流動資產		42	36
		60,643	69,745
流動資產			
發展中待售物業		18,112	21,838
待售物業		8,058	4,865
應收賬款、按金及預付款項	11	7,520	12,492
向合營公司的貸款／合營公司欠款		1,405	6
有關連公司欠款		642	808
合約工程客戶欠款		126	97
衍生金融工具		-	343
已抵押銀行存款		19	455
銀行結餘及現金		14,607	11,088
		50,489	51,992
待售資產	13	3,160	476
		53,649	52,468
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	10,369	18,885
銀行借貸－於一年內到期		9,596	6,434
優先票據		5,781	6,023
應付有關連公司款項		347	412
應付附屬公司非控制股東款項		8	8
附屬公司的一名非控制股東所提供的貸款		1,651	-
稅項負債		3,443	2,242
衍生金融工具		214	368
租金保證安排產生的負債		177	328
		31,586	34,700
與待售資產相關的負債	13	8	-
		31,594	34,700
流動資產淨值		22,055	17,768
總資產減流動負債		82,698	87,513

綜合財務狀況表—續

	<i>附註</i>	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	<i>14</i>	146	145
儲備		38,136	37,305
本公司股東應佔權益		<u>38,282</u>	<u>37,450</u>
可換股永久證券		1	1
可換股永久資本證券		1,345	1,345
永久資本證券		4,052	3,046
附屬公司的非控制股東		5,495	4,414
		<u>10,893</u>	<u>8,806</u>
權益總額		<u>49,175</u>	<u>46,256</u>
非流動負債			
應付賬款及應計費用	<i>12</i>	-	24
銀行借貸—於一年後到期		21,397	23,377
優先票據		4,925	11,289
租金保證安排產生的負債		551	271
遞延稅項負債		6,645	6,274
界定福利負債		5	22
		<u>33,523</u>	<u>41,257</u>
權益及非流動負債總額		<u>82,698</u>	<u>87,513</u>

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 2017 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.156 元換算，及 2016 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.167 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度強制性生效的國際財務報告準則的修訂

於本年度，本集團首次採用下列國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第 7 號的修訂	披露計劃
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
國際財務報告準則第 12 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

除下述者外，於本年度採用該等國際財務報告準則的修訂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。

國際會計準則第 7 號的修訂「披露計劃」

本集團已於本年度首次採用該等修訂。該等修訂規定實體提供披露資料，令使用財務報表的人士得以衡量融資活動所產生負債變動（包括現金及非現金變動）。此外，該等修訂亦規定，倘金融資產產生的現金流量或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量，則須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該等修訂規定披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公平值變動；及(v) 其他變動。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—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及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ²
國際財務報告準則第 17 號	保險合約 ⁴
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 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 23 號	所得稅處理方式的不明朗因素 ²
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 ¹
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」 ¹
國際財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ²
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 ³
國際會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 ²
國際會計準則第 40 號的修訂	投資物業的轉移 ¹
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 ¹
國際會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 ²
國際財務報告準則的修訂	對 2015 年至 2017 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ²

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 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於 2021 年 1 月 1 日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 號引入金融資產及金融負債的分類與計量、一般對沖會計處理，以及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的國際財務報告準則第 9 號主要規定如下：

- 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後續須按已攤銷成本或公平值計量。尤其是，在目標為收回合約現金流，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。在目標為同時收回合約現金流及出售金融資產，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息的業務模式下持有的債務工具，一般以公平值計入其他全面收益。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第 9 號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益表呈列一項股權投資（並非持作買賣目的）公平值的後續變動，僅股息收入一般於損益表確認。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則一續

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」一續

根據本集團於 2017 年 12 月 31 日的財務工具及風險管理政策，本公司董事預期首次採用國際財務報告準則第 9 號將出現以下潛在影響：

分類及計量：

- 按攤銷成本入賬的應收貸款：目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有的按攤銷成本入賬應收貸款僅為支付本金及未償還本金利息。因此，於採用國際財務報告準則第 9 號後，該等金融資產其後將繼續按攤銷成本計量；
- 除按照預期信貸虧損計量的金融資產外，所有其他金融資產及金融負債將繼續按與現有國際會計準則第 39 號項下計量基準相同的基準計量。

減值：

按攤銷成本計量的金融資產及合約工程客戶欠款將須作出國際財務報告準則第 9 號的減值撥備。

一般而言，本公司董事預計，於本集團採用國際財務報告準則第 9 號後，採用國際財務報告準則第 9 號的預期信貸虧損模式將會導致提早就尚未產生的信貸虧損作出撥備，而該等信貸虧損乃與本集團按攤銷成本計量的金融資產及須作出減值撥備的其他項目有關。

根據本公司董事的評估，倘本集團採用預期信貸虧損模式，本集團將予確認的 2018 年 1 月 1 日減值虧損累計金額將較根據國際會計準則第 39 號確認的累計金額稍微增加，主要歸因於就應收賬款及合約工程客戶欠款作出預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將削減於 2018 年 1 月 1 日的期初保留盈利及提高遞延稅項資產。

對沖會計處理：

由於新對沖會計處理規定將更加符合本集團的風險管理政策，加上普遍出現更多合資格對沖工具及已對沖項目，於採用國際財務報告準則第 9 號後，對本集團現有對沖關係作出的評估顯示有關對沖關係將合資格作為持續對沖關係。與本集團現行對沖會計政策類近，本公司董事無意從指定對沖關係中剔除外幣遠期合約的遠期元素。

因此，本公司董事預期應用新對沖規定不一定會對本集團現行對沖指定及對沖會計處理產生重大影響。

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則－續

國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」－續

根據國際財務報告準則第 15 號，一間實體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。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。

於 2016 年 4 月，國際會計準則理事會頒佈國際財務準則第 15 號的澄清，內容有關識別履約責任、主事人對代理考量因素以及發牌申請指引。

本公司董事預期，日後採用國際財務報告準則第 15 號可能導致須作出更多披露，然而，本公司董事預期採用國際財務報告準則第 15 號將不會對各報告期確認收入的時間及金額產生重大影響。

國際財務報告準則第 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第 16 號生效時將取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關詮釋。

國際財務報告準則第 16 號以一個顧客是否控制一項被認定的資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的區分已自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認一項使用權資產及相對應的負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量，後續按成本（存在若干例外情況）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款項的支付，租賃修訂的影響，以及其他因素作出調整。就現金流分類而言，本集團目前將與自用租賃土地及該等被分類為投資物業有關的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。根據國際財務報告準則第 16 號，有關租賃負債的租賃款項將被分配為本金及利息部分並分別呈列為融資及經營現金流量。

根據國際會計準則第 17 號，本集團已就作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第 16 號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎本集團是否分開呈列有使用權的資產或按將相關資產視同自有而在同一項目內呈列。

與承租人會計處理相反，國際財務報告準則第 16 號大致轉承國際會計準則第 17 號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將租賃分類為一項經營租賃或一項融資租賃。

此外，國際財務報告準則第 16 號要求作出詳盡披露。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣 1.03 億元。初步評估顯示該等安排符合租賃的定義。於採用國際財務報告準則第 16 號後，本集團將確認一項使用權資產及一項與所有該等租賃相對應的負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前認為已付可退還租賃按金人民幣 100 萬元及已收可退還租賃按金人民幣 5.14 億元屬國際會計準則第 17 號適用的租賃項下權利及責任。根據國際財務報告準則第 16 號項下有關租賃付款的定義，該等按金並非有關相關資產使用權的付款，因此，該等按金賬面值或會調整至攤銷成本，而有關調整視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金調整將計入資產使用權賬面值。已收可退還租賃按金調整將視作預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則一續

國際財務報告準則第 16 號「租賃」一續

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：

	2017 年			2016 年		
	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	16,169	249	16,418	15,604	287	15,891
物業投資：						
投資物業租金收入	1,675	32	1,707	1,474	49	1,523
酒店經營收入	92	-	92	78	-	78
物業管理費收入	31	-	31	26	-	26
租金相關收入	163	-	163	138	-	138
	1,961	32	1,993	1,716	49	1,765
建築	194	-	194	222	-	222
其他	127	-	127	58	-	58
總計	18,451	281	18,732	17,600	336	17,936

為分配資源及評估本集團不同業務部門的表現，經營分部乃按定期給予本集團主要營運決策者（即本集團執行董事兼主席）的財務資料進行識別。

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

本集團的物業發展及物業投資項目乃位於中國上海、重慶、武漢及佛山，其收入分別主要來自物業銷售及租賃。本集團董事認為，由於物業發展及物業投資分部下不同經營分部在生產過程、客戶種類及分銷方法方面的特徵類似，且在類似的經濟環境下運作，並受限於類似監管政策，故該等分部就財務報告而言合併計算。

本集團物業銷售收入人民幣 161.69 億元（2016 年：人民幣 156.04 億元）包括住宅物業銷售收入人民幣 150.98 億元（2016 年：人民幣 137.25 億元）、商業物業銷售收入人民幣 5.29 億元（2016 年：人民幣 14.12 億元）及其他收入人民幣 5.42 億元（2016 年：人民幣 4.67 億元）。

4. 營業額及分部資料—續

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

報告分部

	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	綜合 人民幣百萬元
分部收入						
本集團外部營業額	16,169	1,961	194	18,324	127	18,451
應佔聯營公司營業額	249	32	-	281	-	281
分部收入總計	<u>16,418</u>	<u>1,993</u>	<u>194</u>	<u>18,605</u>	<u>127</u>	<u>18,732</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>5,968</u>	<u>3,063</u>	<u>(14)</u>	<u>9,017</u>	<u>120</u>	<u>9,137</u>
利息收入						405
應佔聯營公司 及合營公司虧損						(927)
財務費用，包括匯兌差額						(1,691)
其他收益及虧損						(416)
未分類收入						72
未分類開支						(330)
稅項前溢利						<u>6,250</u>
稅項						(3,926)
年度溢利						<u>2,324</u>

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

報告分部

	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	綜合 人民幣百萬元
分部收入						
本集團外部營業額	15,604	1,716	222	17,542	58	17,600
應佔聯營公司營業額	287	49	-	336	-	336
分部收入總計	<u>15,891</u>	<u>1,765</u>	<u>222</u>	<u>17,878</u>	<u>58</u>	<u>17,936</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>4,469</u>	<u>2,431</u>	<u>(24)</u>	<u>6,876</u>	<u>(8)</u>	<u>6,868</u>
利息收入						303
應佔聯營公司 及合營公司虧損						(289)
財務費用，包括匯兌差額						(2,495)
其他收益及虧損						534
未分類收入						24
未分類開支						(310)
稅項前溢利						<u>4,635</u>
稅項						(2,859)
年度溢利						<u>1,776</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回購選擇權的公平值變動）、物業、廠房及設備的減值虧損以及財務費用（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

	2017年 人民幣百萬元	2016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	5	6
物業、廠房及設備折舊	108	141
預付租賃款項撥回	1	-
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	-	-
	1	-
處置物業、廠房及設備的（收益）虧損	(5)	19
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	3	2
薪金、花紅及其他津貼	12	23
	15	25
其他員工成本		
薪金、花紅及其他津貼	590	576
退休福利成本	39	53
購股權開支	2	3
股份獎勵開支	7	9
	638	641
僱員福利開支總額	653	666
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	(120)	(139)
	533	527
已售物業成本確認為開支	11,430	10,892
經營租賃之最低租金費用	15	19
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）	29	-

6. 其他收入，其他收益及虧損

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	220	102
來自聯營公司的利息收入	94	134
向合營公司貸款的利息收入	58	42
出售一間附屬公司應收代價的估算利息收入	33	25
已收地方政府補貼	18	249
其他	33	28
	<u>456</u>	<u>580</u>
	<u><u>456</u></u>	<u><u>580</u></u>
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
其他收益及虧損		
租金保證安排產生的虧損	(458)	(227)
提前贖回優先票據的虧損	(235)	-
出售投資物業的收益	156	8
一項投資物業回購選擇權的公平值（減值）增值	(118)	10
其他衍生金融工具的公平值增值（減值）	64	(101)
物業、廠房及設備減值虧損	(61)	(49)
收購附屬公司的議價購買收益	-	369
視作出售一間合營公司的收益	-	498
終止出售於若干物業的收益權的虧損	-	(13)
其他	57	-
	<u>(595)</u>	<u>495</u>
	<u><u>(595)</u></u>	<u><u>495</u></u>

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	1,718	1,824
收購一間附屬公司延後支付代價之估算利息	82	235
出售一間附屬公司延後收取代價之估算利息	-	58
優先票據利息	1,372	1,424
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	-	6
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	7	-
	<u>3,179</u>	<u>3,547</u>
利息開支總額	3,179	3,547
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	(1,344)	(1,982)
	<u>1,835</u>	<u>1,565</u>
列入損益表之利息開支	1,835	1,565
銀行借貸及其他融資活動之匯兌（收益）／虧損淨額	(195)	895
其他	51	35
	<u>1,691</u>	<u>2,495</u>
	<u><u>1,691</u></u>	<u><u>2,495</u></u>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.1%（2016 年：5.2%）的資本化比率計算。

8. 稅項

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
中國企業所得稅 — 當年撥備	1,535	1,393
中國預提所得稅 — 當年撥備	7	5
中國土地增值稅 — 當年撥備	1,959	1,323
遞延稅項 — 當年撥備	425	138
	3,926	2,859

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% 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英屬維爾京群島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%（香港居民企業）及 10%（在英屬維爾京群島與毛里裘斯共和國成立的企業若取得香港居民身份則為 5%）。於 2017 年 12 月 31 日及 2016 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。

出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國註冊成立的相關附屬公司註冊資本之差額的 10% 計算。

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）予以撥備。

本年度撥備的當年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

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
--	-----------------	-----------------

年內已確認分派之股息：

已支付 2017 年中期股息每股港幣 3.0 仙 (2016 年：已支付 2016 年中期股息每股港幣 1.1 仙)	205	76
已支付 2016 年末期股息每股港幣 3.9 仙 (2016 年：已支付 2015 年末期股息每股港幣 2.8 仙)	270	190
	475	266

本公司董事於 2018 年 3 月 21 日建議派發截至 2017 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 7.0 仙（按於 2017 年 12 月 31 日的匯率 0.83591 計算，相當於每股人民幣 5.9 分），合計港幣 5.63 億元（按於 2017 年 12 月 31 日的匯率 0.83591 計算，相當於人民幣 4.71 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：

	2017年 人民幣百萬元	2016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	1,669	1,088
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 (附註(c))	114	-
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,783</u>	<u>1,088</u>
	2017年 百萬	2016年 百萬
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))	8,018	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 (附註(c))	597	-
已發行股份獎勵	17	17
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,632</u>	<u>8,019</u>
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 20.8 分 港幣 24.1 仙	人民幣 13.6 分 港幣 15.9 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 20.7 分 港幣 23.9 仙	人民幣 13.6 分 港幣 15.9 仙

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託形式持有的 24,854,000 股股份後計算得出。
- 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 2017 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.156 元、2016 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.167 元換算。
- 於截至 2016 年 12 月 31 日止年度，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。
- 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至 2017 年及 2016 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。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2017年 人民幣百萬元	2016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	277	263
貿易應收賬款	87	126
收購一間附屬公司的按金	630	-
拆遷費用的預付款項 (附註)	-	292
其他應收賬款	94	56
	<u>1,088</u>	<u>737</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	230	663
拆遷費用的預付款項 (附註)	6,004	9,700
其他按金、預付款項及應收款項， 主要包括預付增值稅人民幣 6,000 萬元 (2016 年：人民幣 4,500 萬元)	831	1,003
出售附屬公司的應收款項	380	1,081
免租期的租金應收款項	75	45
	<u>7,520</u>	<u>12,492</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 93% 及 4% (2016 年：89% 及 10%) 的款項支付予兩名拆遷代理。

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業的金額。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。預計該等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 3.17 億元 (2016 年：人民幣 7.89 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 44% (2016 年：44%) 的賬齡少於 90 日，56% (2016 年：56%) 的賬齡超過 90 日。

11. 應收賬款、按金及預付款項一續

計入本集團貿易應收賬款結餘的賬面值總額為人民幣 1.71 億元（2016 年：人民幣 5.02 億元）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 47%（2016 年：8%）的賬齡逾期少於 90 日，53%（2016 年：92%）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完全可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值撥備。

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出呆壞賬撥備。

於 2017 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 1.19 億元（2016 年：人民幣 2 億元）。該金額為無抵押、按年利率 6.1% 計息，並須於位於中國上海的若干地塊拆遷工程完工當日償還。本公司董事預期有關墊款將於報告期末起十二個月內償還，故分類為流動資產。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	3,505	4,374
應付拆遷成本	1,552	852
應付保留工程款項（附註）	381	532
契稅、營業稅及其他應付稅項	353	377
物業銷售的已收按金及預收款項	2,889	8,347
投資物業租金的已收按金及預收款項	603	580
出售聯營公司的已收按金	343	-
應付增值稅	90	305
收購附屬公司延後支付代價	-	2,845
其他應付賬款及應計費用	653	673
	<u>10,369</u>	<u>18,885</u>
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	-	24
	<u>-</u>	<u>24</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 35.05 億元（2016 年：人民幣 43.74 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 89%（2016 年：68%）的賬齡少於 30 日，1%（2016 年：16%）的賬齡介乎 31 日至 60 日，10%（2016 年：16%）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 6.75 億元（2016 年：人民幣 6.73 億元），預期將於報告期後十二個月以後結算。

13. 待售資產

於 2017 年 11 月 14 日，本集團全資附屬公司創域集團有限公司（「創域」）與萬盈國際有限公司（「萬盈」）及億達中國控股有限公司（「億達」）訂立買賣協議，內容有關出售本集團聯營公司富岸集團有限公司（「富岸」）已發行股本之 61.54% 及相關貸款，代價為人民幣 31.60 億元。

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」，本公司董事認為該出售事項極大可能於資產被分類為待售資產當日起十二個月內完成，所以相關資產及負債已於 2017 年 12 月 31 日被分類為「待售資產」。

待售資產及相關負債如下：

	人民幣百萬元
待售資產	
於聯營公司的權益	-
向聯營公司的貸款	1,805
聯營公司欠款	1,355
	<hr/>
	3,160
	<hr/>
待售負債	
應付賬款、已收按金及應計費用	(8)
	<hr/> <hr/>

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，已收取人民幣 3.43 億元的按金。

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團就出售一間位於上海的酒店（分類為已竣工投資物業）與一名獨立第三方訂立協議，現金代價（經扣除增值稅）為人民幣 4.76 億元。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」，該酒店分類為「待售資產」。出售已於截至 2017 年 12 月 31 日止年度完成。

14. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	法定 股份數目	千美元	已發行及繳足 股份數目	千美元
於 2016 年 1 月 1 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066
行使購股權	-	-	293,400	1
以發行股份代替現金股息	-	-	34,380,935	86
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於 2017 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,061,304,524	20,153
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
			2017 年	2016 年
於綜合財務狀況表顯示為			人民幣百萬元	人民幣百萬元
			146	145
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

15. 報告期後事項

於報告期後，本集團的報告期後事項如下：

- a) 於 2017 年 12 月 20 日，本公司間接全資附屬公司上海澤辰房地產經營有限公司（「買方」）與建發房地產集團有限公司（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購上海新灣景置業有限公司的全部股權及股東貸款，總代價為人民幣 11.44 億元，其中人民幣 6.30 億元已支付，並包含於應收賬款、按金及預付款項內。達成一定條件后，該交易已於 2018 年 1 月完成。
- b) 於 2018 年 3 月 2 日，SODH 向獨立第三方發行人民幣 16 億元並於 2021 年 3 月 2 日到期的三年期優先票據（「2021 年人民幣票據」）。2021 年人民幣票據票面息率為每年 6.875%，每半年支付票息。

業務回顧

物業銷售

已確認物業銷售

於 2017 年，物業銷售總額，包括被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業、出售物業、廠房及設備、出售持有商業物業之附屬公司的權益及聯營公司營業額的物業銷售，上升 38% 至人民幣 302.96 億元(經扣除適用稅項)。平均售價(不包括其他資產處置)上升 50% 至每平方米人民幣 40,300 元。

被確認為營業額的物業銷售額(經扣除適用稅項)上升 4% 至人民幣 161.69 億元，出售的總建築面積為 995,900 平方米。其中包括由於出售重慶天地總建築面積為 703,500 平方米由部分住宅存貨地塊構成的組合(「重慶合作物業組合-住宅存貨」)的 79.2% 權益而產生的收入人民幣 32.29 億元(為本集團持有的 99% 權益)。

被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣 11.44 億元，包括出售上海瑞虹新城第 3 號地塊的一間酒店及上海瑞虹新城瑞虹坊 1 區及瑞虹坊 2 區的多個街舖。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的物業銷售額達人民幣 124.42 億元，其中人民幣 25.27 億元(為本集團持有的 99% 權益)來自出售本集團於重慶天地部分商業物業構成的組合(「重慶合作物業組合-商業部分」)的 79.2% 權益，人民幣 99.15 億元(為本集團持有的 99% 權益)來自出售於上海瑞虹新城有限公司的 21.4% 股權，相當於上海瑞虹新城商業物業組合的 49.5% 股權，包括上海瑞虹新城的已發展投資物業，月亮灣(第 3 號地塊)、星星堂(第 6 號地塊)、瑞虹坊 3 區(二期購物商場)，及發展中地塊太陽宮(第 10 號地塊)(「瑞虹新城商業合作物業組合」)。

重慶合作物業組合交易於 2017 年 6 月 29 日完成。因此，於 2017 年 12 月 31 日，本集團於重慶合作物業組合及重慶天地餘下物業分別持有 19.8% 及 99% 的權益。

瑞虹新城商業合作物業組合交易於 2017 年 12 月 27 日完成。於 2017 年 12 月 31 日，本集團於瑞虹新城商業合作物業組合持有 49.5% 的權益，而中國人壽及上海虹房(集團)有限公司(「虹房」)分別持有 49.5% 及 1% 的權益。於 2017 年 12 月 31 日，本集團亦於瑞虹新城餘下物業持有 99% 的權益。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 5.20 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 2017 年及 2016 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2017 年			2016 年		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
上海太平橋						
住宅	1,963	14,700	141,500	3,698	29,400	132,800
企業天地 3 號	-	-	-	5,700	87,300	65,300
上海瑞虹新城						
住宅	7,609	90,000	89,400	3,618	53,600	73,400
零售	671	16,400	43,200	47	1,000	50,000
酒店	473	15,500	32,300	-	-	-
上海創智天地						
創智天地企業天地辦公樓	-	-	-	105	4,800	22,900
創智天地企業天地零售	-	-	-	3	200	15,000
武漢天地						
B 地塊住宅	1,154	40,600	30,100	2,906	88,700	34,700
企業天地 3 號	-	-	-	1,074	55,100	20,600
重慶天地						
住宅 ²	1,041	113,800	9,700	1,221	151,400	10,400
辦公樓及零售	373	24,200	16,400	236	12,100	20,700
佛山嶺南天地						
住宅	102	5,200	20,800	631	51,700	13,000
零售	156	3,900	42,300	75	6,900	11,400
小計	13,542	324,300	44,200	19,314	542,200	28,500
停車場及其他	563	-	-	206	-	-
大連天地³						
中/高層	430	55,200	9,200	530	73,200	7,700
別墅	66	6,100	11,500	68	5,100	14,100
停車場	24	-	-	-	-	-
小計	14,625	385,600	40,300	20,118	620,500	26,900
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ⁴	9,915	393,500	-	-	-	-
重慶天地 ⁵						
住宅存貨	3,229	703,500	-	-	-	-
商業	2,527	555,700	-	-	-	-
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）	-	-	-	1,842	231,500	-
總計	30,296	2,038,300		21,960	852,000	
確認為：						
- 本集團營業額之物業銷售收入 ⁶	16,169	995,900		15,604	684,700	
- 出售投資物業 ⁷	1,144	31,900		58	1,700	
- 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	12,442	949,200		5,700	87,300	
- 聯營公司營業額	520	61,300		598	78,300	
總計	30,296	2,038,300		21,960	852,000	

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業稅／增值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套內建築面積呈列。

³ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

⁴ 該出售入賬為出售持有商業物業之附屬公司的權益。銷售收入為人民幣99.15億元，為本集團持有的99%權益。

⁵ 該出售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「營業額」。

⁷ 若商業物業在開始發展前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」。

合約物業銷售及其他資產處置

本集團實現 2017 年人民幣 210 億元的總銷售目標，合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣 213.66 億元。其中，住宅物業銷售佔 41%，其他資產處置佔 51%，餘下 8% 為商業物業銷售。2017 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 45,300 元，較 2016 年的每平方米人民幣 35,200 元上升 29%。

來自住宅物業及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣 86.76 億元，較 2016 年的人民幣 163 億元下跌 47%，主要由於中國政府繼續實施穩定物業市場的調控措施，因此 2017 年在上海推出的新住宅公寓數量減少。然而，上海瑞虹新城悅庭（第 2 號地塊）第二批住宅單位銷售表現突出，開盤首日售罄率 92%，平均售價達每平方米人民幣 103,000 元，較上次開盤上升 9.6%。

合約商業物業銷售額的總建築面積為 53,700 平方米，銷售額為人民幣 17.39 億元。主要貢獻來自出售上海瑞虹新城的瑞虹坊 2 區街舖及一間酒店，以及重慶及佛山項目的零售物業。

以下物業銷售作為其他資產處置列賬。這些交易使本集團能夠錄得大額利潤以釋放這些資產的價值，並符合本集團的輕資產策略，透過與戰略夥伴合作創造協同效應以提高股東回報。

於 2017 年 5 月 26 日，本集團以總代價人民幣 41.33 億元向萬科出售重慶合作物業組合的 79.2% 權益。重慶合作物業組合交易於 2017 年 6 月 29 日完成。

於 2017 年 9 月 30 日，本集團以總代價人民幣 29.49 億元向中國人壽出售創智天地項目的 49% 股權。該交易於 2017 年 12 月 11 日完成。完成後，本集團持有部分擁有創智天地項目的兩間附屬公司 51% 股權。因此，於 2017 年 12 月 31 日本集團實際間接持有創智天地企業中心 5-7 號樓、創智天地企業中心 1-3 號樓零售及第 311 號地塊酒店的 50.49% 股權，以及餘下創智天地項目物業組合（即創智坊 R1 及 R2、創智天地廣場 1-3 及 5-12 號樓以及創智坊 12-8 地塊）的 44.27% 股權。

於 2017 年 12 月 19 日，本集團以總代價人民幣 38.69 億元向中國人壽出售上海瑞虹新城有限公司的 21.4% 股權，佔瑞虹新城商業合作物業組合的 49.5% 股權。該交易於 2017 年 12 月 27 日完成。

此外，於 2017 年 12 月 19 日，本集團亦與中國人壽訂立戰略合作協議，共同投資中國地產項目。

於 2017 年 11 月 14 日，本集團就以總代價人民幣 31.60 億元出售富岸集團有限公司（「富岸」）的 61.54% 權益以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，該權益為本集團於大連項目的全部權益。於交易前，富岸集團透過多間子公司間接持有大連天地項目部分權益；即本集團持有大連天地 48% 的實質權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02a 號地塊持有 44.72% 的實質權益。交易完成後，本集團將不再擁有大連項目的任何權益。由於交易尚未完成，故於 2017 年 12 月 31 日計入認購銷售額。於 2017 年 12 月 31 日，連同住宅物業銷售額，本集團的認購總銷售額為人民幣 38.11 億元。

下表為 2017 年及 2016 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	2017 年			2016 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）	1,389	9,500	146,200	4,375	32,600	134,200
上海瑞虹新城	4,529	44,700	101,300	7,324	85,700	85,500
武漢天地						
B 地塊住宅	-	-	-	1,586	49,600	32,000
重慶天地						
住宅 ¹	764	41,800	22,300	1,529	161,500	11,500
佛山嶺南天地	99	4,600	21,500	436	32,300	13,500
大連天地²						
中／高層	1,150	88,200	13,000	837	95,300	8,800
別墅	34	2,900	11,700	74	6,600	11,200
停車場及其他	711	-	-	139	-	-
住宅物業銷售小計	8,676	191,700	45,300	16,300	463,600	35,200
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
第 9 號地塊零售	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	-	-	-
瑞虹坊 1 區	-	-	-	130	4,700	27,700
上海創智天地						
零售	-	-	-	3	200	15,000
辦公樓	-	-	-	110	4,800	22,900
武漢天地						
企業天地 3 號（第 A3 號地塊辦公樓）	-	-	-	1,134	55,100	20,600
第 A1 號地塊辦公樓	-	-	-	3,365	177,100	19,000
重慶天地						
辦公樓	59	4,700	12,600	89	7,200	12,400
零售	337	16,700	20,200	87	4,600	18,900
佛山嶺南天地						
零售	132	3,000	44,000	50	1,800	27,800
停車場及其他	21	-	-	14	-	-
商業物業銷售小計	1,739	53,700	32,400	4,982	255,500	19,500
其他資產處置：						
上海瑞虹新城	3,869	-	-	-	-	-
上海創智天地	2,949	-	-	-	-	-
重慶天地	4,133	-	-	-	-	-
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）	-	-	-	1,693	-	-
其他資產處置小計	10,951	-	-	1,693	-	-
總計	21,366	-	-	22,975	-	-

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。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。於 2017 年 11 月 14 日，本集團就出售富岸的 61.54% 股權以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，完成後，本集團將不再擁有大連天地的任何權益。

於 2018 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團六個項目於 2018 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 405,500 平方米，惟該銷售及預售需獲得預售許可證及其他相關政府批准：

項目		2018 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 地塊) (高層)	42,500	98%	41,700
上海瑞虹新城	高層	21,300	99%	21,100
武漢天地	高層	27,400	100%	27,400
佛山嶺南天地	聯排別墅、低層及高層	71,000	100%	71,000
武漢光谷	高層	79,400	50%	39,700
重慶天地	高層	163,900	19.8%	32,500
總計¹		405,500		233,400

¹ 於 2017 年 11 月 14 日，本集團就出售富岸的 61.54% 股權以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，完成後，本集團將不再擁有大連天地的任何權益。否則，大連天地可供銷售及預售的總建築面積將為 46,800 平方米，其中本集團將於總建築面積 4,000 平方米的第 C03 號地塊擁有 44.72% 的實質權益，並於餘下地塊擁有 48% 的實質權益。

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 2017 年落成的物業與 2018 年及 2019 年的發展計劃

下表呈列已於 2017 年竣工的項目及計劃於 2018 年及 2019 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	本集團 權益
已於 2017 年實際交付								
上海太平橋	47,000	-	-	-	47,000	33,000	80,000	98.00%
上海瑞虹新城	104,000	-	1,000	-	105,000	44,000	149,000	99.00%
重慶天地	111,000	-	11,000	-	122,000	59,000	181,000	99.00%
武漢天地	41,000	-	72,000	-	113,000	77,000	190,000	100.00%
大連天地	26,000	-	13,000	13,000	52,000	20,000	72,000	44.72%
總計	329,000	-	97,000	13,000	439,000	233,000	672,000	
計劃於 2018 年交付								
上海太平橋	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000	62.49%
總計	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000	
計劃於 2019 年交付								
佛山嶺南天地	67,000	-	7,000	-	74,000	23,000	97,000	100.00%
武漢光谷	122,000	-	-	-	122,000	-	122,000	50.00%
重慶天地	206,000	-	5,000	-	211,000	72,000	283,000	19.80%
總計	395,000	-	12,000	-	407,000	95,000	502,000	

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、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）的住宅公寓總建築面積為 94,000 平方米，首批單位於 2015 年 12 月成功推出以來廣受市場歡迎。其中總建築面積 47,000 平方米於 2016 年 12 月竣工，並逐步交付予買家，餘下部分於 2017 年下半年竣工，計劃於 2018 年推出銷售。

翠湖天地第 5 期（第 118 號地塊）將於 2018 年上半年開始施工。

瑞安廣場的零售商場正在展開資產提升計劃，總建築面積為 28,000 平方米，預計將於 2018 年上半年竣工。

上海瑞虹新城

悅庭（第 2 號地塊）於 2017 年上半年竣工，提供總建築面積分別為 104,000 平方米及 1,000 平方米的住宅及零售商舖。首批單位總建築面積為 40,000 平方米，於 2016 年 6 月推出預售。第二批單位總建築面積為 44,000 平方米，於 2017 年 4 月推出預售。於 2017 年 12 月 31 日，總建築面積 56,000 平方米已交付予買家，餘下總建築面積 28,000 平方米將於 2018 年上半年交付。第三批單位總建築面積為 20,000 平方米，計劃於 2018 年推出銷售。

第 3 號地塊上的酒店總建築面積為 15,500 平方米，以總代價人民幣 5 億元於 2017 年 1 月簽約出售，並於 2017 年上半年交付。瑞虹坊 2 區（4 期零售）可供出租總建築面積為 11,700 平方米及 71 個停車位，以總代價人民幣 6 億元於 2017 年 4 月簽約出售，並於 2017 年上半年交付。

月亮灣（瑞虹天地第 3 號地塊）於 2017 年 6 月舉行隆重的開幕典禮，該購物商場於 2016 年 12 月開業，可供出租總建築面積為 64,000 平方米，其主要租戶包括 G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空和英皇 UA 電影城。於 2017 年 12 月 31 日，出租率為 91%。

太陽宮（瑞虹天地第 10 號地塊）可供出租總建築面積為 338,000 平方米，已於 2017 年完成拆遷並開始施工，將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。

於 2017 年 8 月 9 日，本集團訂立協議成立合資公司（「合資公司」）以開發上海虹口區的一個地塊，即第 167 號地塊。第 167 號地塊可開發的可供出租和可供銷售總建築面積約為 230,000 平方米，預計 36%將用於住宅發展，64%將用於商業發展。拆遷活動於 2017 年 8 月展開。

上海創智天地

上海創智天地的可供出租總建築面積為 249,000 平方米。於 2017 年 12 月 31 日，辦公樓及零售商舖出租率分別達 97%及 93%。

武漢天地

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 12 月推出預售，並於 2017 年下半年交付。武漢天地盛薈（第 B4/5 號地塊零售）於 2017 年下半年竣工，提供總建築面積 72,000 平方米的零售商場。

「壹方」（位於第 A1/A2/A3 號地塊的購物商場）總建築面積為 114,000 平方米，已於 2016 年 9 月開業，主要租戶包括百麗宮影城、K 歌之王和食通天等。於 2017 年 12 月 31 日的出租率上升至 89%，而於 2016 年 12 月 31 日的出租率為 79%。

武漢光谷

2017 年 1 月 24 日，華夏瑞信，一間由本公司間接持有 50%及由中國中信股份有限公司（「中信股份」）間接持有 50%的合資公司，成功投得武漢東湖高新技術開發區的一幅地塊。該地塊總價值為人民幣 22.98 億元，總建築面積達 1,279,000 平方米。第一期預計將於 2018 年年初開始施工。

重慶天地

作住宅用途總建築面積為 111,000 平方米，以及作零售用途總建築面積為 11,000 平方米的翠湖天地二期（第 B6 號地塊）於 2017 年下半年竣工並陸續交付予買家。

本集團持有 19.8% 股權並作住宅用途的第 B15 號地塊於 2017 年 12 月推出銷售，平均售價¹ 為每平方米人民幣 22,700 元。預計於 2019 年竣工。

佛山嶺南天地

建築面積為 73,000 平方米的「嶺南站」購物商場已於 2016 年 4 月開業，於 2017 年 12 月 31 日的出租率為 97%，較於 2016 年 12 月 31 日的 84% 出租率上升 13 個百分點。

截至 2017 年 12 月 31 日，總建築面積 16,000 平方米的第 E 號地塊辦公樓的出租率為 75%。該項目吸引眾多租戶進駐，包括華為和工銀安盛人壽。

第 2、3 號地塊提供總建築面積為 67,000 平方米的住宅，預計將於 2018 年分批推出。

大連天地

位於河口灣（大連天地第 A 號地塊）第 C03 號地塊總建築面積分別為 26,000 平方米及 13,000 平方米的住宅公寓及服務式公寓已於 2017 年上半年完工。2017 年已推出三批住宅單位。河口灣第 B10b 號地塊的住宅單位總建築面積為 50,000 平方米，從 2017 年 5 月開始推出預售。位於黃泥川總建築面積為 47,000 平方米的第 E02b 號地塊住宅單位於 2017 年 9 月和 10 月推出預售。

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。

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。

投資物業

2017 年租金及相關收入（包括酒店經營收入）較 2016 年增長 14%至人民幣 19.61 億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入總額為人民幣 18.69 億元，增長率為 14%。強勁的增長主要由於武漢、佛山及上海的三座新購物商場逐步開業後持續租出，以及成熟投資物業的租金上升。

辦公樓物業組合的出租率保持穩定。集團的辦公樓物業主要位於上海市中心。

已落成零售物業組合的出租率同樣上升，主要由佛山嶺南天地的「嶺南站」、武漢天地的「壹方」及上海瑞虹新城項目的「月亮灣」三座新購物商場強勁的租務活動帶動。於 2017 年 12 月 31 日，這三個物業項目的出租率分別達 97%、89%及 91%，租戶自 2016 年起陸續進駐。

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 2017 年及 2016 年投資物業的租金及相關收入的分析，以及於 2018 年至 2020 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 百分比		到期租約佔建築面積 百分比		
			2017	2016	2015	2017	2016	2018	2019	2020
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	410	360	302	14%	19%	24%	34%	31%
新天地時尚	零售	26,000	88	82	82	7%	0%	38%	21%	39%
企業天地 1 號和 2 號 ¹	辦公樓／零售	-	-	-	177	-	-	-	-	-
企業天地 3 號 ²	辦公樓	-	-	15	76	-	(80%)	-	-	-
瑞安廣場 ³	辦公樓／零售	24,000	99	153	146	(35%)	5%	18%	28%	44%
虹橋天地	辦公樓／零售	263,000	326	269	186	21%	45%	8%	8%	28%
上海瑞虹新城 ⁴	零售	400 ⁵	144	97	73	48%	33%	-	-	-
上海創智天地 ⁶	辦公樓／零售／酒店	240,000	378	349	270	8%	29%	28%	35%	15%
武漢天地	零售	160,000	220	144	92	53%	57%	10%	20%	10%
重慶天地	零售	134,000	46	49	40	(6%)	23%	11%	5%	21%
佛山嶺南天地 ⁶	零售	151,000	158	120	95	32%	26%	5%	16%	16%
總計		1,052,400	1,869	1,638	1,539	14%	6%	15%	20%	21%

¹ 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出。

² 企業天地 3 號已於 2016 年 2 月 2 日售出。

³ 本集團佔用了瑞安廣場總建築面積 8,000 平方米作為辦公樓。2017 年租金收入較 2016 年下跌 35%，主要由於瑞安廣場正對總建築面積為 28,000 平方米的零售部分展開資產提升措施，該零售部分於 2017 年 12 月 31 日被記為發展中物業。

⁴ 上海瑞虹新城商業合作物業組合的 49.5%股權已於 2017 年 12 月 27 日完成出售，上海瑞虹新城商業合作物業組合之完工物業包含的總建築面積 111,000 平方米，不再為本集團併表。因此，該商業合作物業組合的租金及相關收入確認及反映截至 2017 年 12 月 27 日。

⁵ 上海瑞虹新城商業合作物業組合的 49.5%股權出售後，於 2017 年 12 月 31 日，上海瑞虹新城餘下併表投資物業組合總建築面積為 400 平方米。

⁶ 上海創智天地總建築面積 7,000 平方米及佛山嶺南天地總建築面積 2,000 平方米作為本集團自用物業。

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	酒店	總計	2017年 12月31日	2016年 12月31日	
於2017年前落成							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	-	47,000	100%	99%	78.11%
新里	-	7,000	-	7,000	100%	100%	78.11%
新天地時尚	-	26,000	-	26,000	94%	99%	77.33%
瑞安廣場	32,000	-	-	32,000	97%	100%	62.49% ¹
虹橋天地							
辦公樓 1、2、3 及 5 號樓	93,000	4,000	-	97,000	98%	95%	78.11%
購物中心及新天地 ²	-	147,000	-	147,000	93%	79%	78.11%
演藝中心	-	19,000	-	19,000	100%	N/A	78.11%
上海瑞虹新城							
瑞虹坊 3 區	-	28,000	-	28,000	95%	100%	49.50%
星星堂（瑞虹天地第 6 號地塊）	-	19,000	-	19,000	95%	97%	49.50%
月亮灣（瑞虹天地第 3 號地塊）	-	64,000	-	64,000	91%	61%	49.50%
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	96%	89%	44.27%
創智坊 R1 和 R2 地塊	11,000	11,000	-	22,000	97%	93%	44.27%
創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓	53,000	8,000	-	61,000	94%	94%	50.49%
創智坊 12-8 地塊	5,000	-	-	5,000	100%	100%	44.27%
第 311 號地塊酒店	-	-	22,000	22,000	97%	N/A	50.49%
武漢天地							
武漢新天地	-	46,000	-	46,000	85%	95%	78.11%
壹方（第 A1/2/3 號地塊零售）	-	114,000	-	114,000	89%	79%	100.00%
重慶天地							
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	-	6,000	-	6,000	98%	98%	99.00%
重慶天地（第 B3/01 號地塊）	-	49,000	-	49,000	90%	83%	99.00%
企業天地 2、6、7 及 8 號零售	-	79,000	-	79,000	42%	84%	99.00%
佛山嶺南天地							
嶺南天地（第 1 及第 2 期）	-	49,000	-	49,000	86%	82%	100.00%
嶺南站	-	73,000	-	73,000	97%	84%	100.00%
第 E 號地塊辦公樓	16,000	-	-	16,000	75%	N/A	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%	77%	48.00%
金槐樓及金翹樓（第 D14 號地塊）	52,000	-	-	52,000	80%	77%	48.00%
安博（培訓學校）	113,000	-	-	113,000	100%	100%	48.00%
智薈天地（第 D10 號地塊零售）	-	41,000	-	41,000	60%	53%	48.00%
小計	516,000	890,000	22,000	1,428,000			
於2017年新落成							
武漢天地							
盛薈（第 B4/5 號地塊）	-	72,000	-	72,000			100.00%
小計	-	72,000	-	72,000			
於2017年12月31日投資物業持有者：							
- 本集團附屬公司	309,000	810,000	22,000	1,141,000			
- 合營公司	-	111,000	-	111,000			
- 聯營公司	207,000	41,000	-	248,000			
於2017年12月31日總計可供出租建築面積	516,000	962,000	22,000	1,500,000³			
於2016年12月31日總計可供出租建築面積	500,000	918,000	22,000	1,440,000³			

¹ 本集團持有瑞安廣場的 62.49% 權益，惟在瑞安廣場 15 樓層建築面積為 2,000 平方米的樓面，本集團持有 78.11% 的實質權益。

² 包含地下室的零售面積。

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 2017 年 12 月 31 日以公平值計價的餘下投資物業賬面值及 2017 年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2017 年 公平值 增加/(減少)	2017 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	百分比
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	145	7,473	93,400	1.9%
瑞安廣場 – 辦公樓	24,000	12	1,883	78,500	0.6%
虹橋天地	263,000	(189)	8,921	33,900	(2.1%)
上海瑞虹新城 ¹	400	40	15	37,500	N/A
上海創智天地	240,000	330	7,436	31,000	4.4%
武漢天地	232,000	90	7,086	30,500	1.3%
重慶天地	134,000	43	1,726	12,900	2.5%
佛山嶺南天地	151,000	38	4,324	28,600	0.9%
小計	1,124,400	509	38,864	34,600	1.3%
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
瑞安廣場 – 零售	28,000	9	1,772	63,300	0.5%
小計	28,000	9	1,772	63,300	0.5%
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,152,400	518	40,636	35,300	1.3%

¹ 上海瑞虹新城商業合作物業組合的 49.5% 股權已於 2017 年 12 月 27 日完成出售，上海瑞虹新城合作物業組合不再併入本集團的綜合報表。於 2017 年 12 月 31 日，上海瑞虹新城餘下併表投資物業組合總建築面積為 400 平方米。人民幣 4,000 萬元反應的是瑞虹新城商業合作物業組合於 2017 年上半年的公平值增值。

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。

於 2017 年 12 月 31 日，已落成投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 388.64 億元，相應總建築面積達 1,124,400 平方米。其中，人民幣 5.09 億元（即賬面值的 1.3%）來自於 2017 年的公平值增值。位於上海、武漢、重慶及佛山的物業分別佔賬面值的 66%、18%、5% 及 11%。

於 2017 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 17.72 億元，相應總建築面積達 28,000 平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，發展中及待進一步發展的投資物業賬面值按成本人民幣 73.53 億元列賬。

土地儲備

於 2017 年 12 月 31 日，本集團土地儲備（包括合營公司、合作投資組合及聯營公司）的總建築面積為 1,150 萬平方米，包括 950 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 200 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、佛山及大連五個主要中國城市的黃金地段。本集團應佔建築面積為 720 萬平方米。

在 950 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 170 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及／或投資用途。約 280 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 500 萬平方米則持有作日後發展用途。

於 2017 年 12 月 20 日，本集團以約人民幣 11.443 億元的代價收購上海新灣景置業有限公司全部股權及股東貸款。該收購於 2018 年 1 月 4 日完成，因此於 2017 年 12 月 31 日並未計入本集團土地儲備。該收購包括兩幢名為建發君逸大廈的毛坯辦公樓，擁有可供出租總建築面積 45,000 平方米。

上海瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第 1 及第 10 號地塊已完成拆遷工程。第 1 號地塊將發展為高級住宅公寓，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。

瑞虹新城第 7 及第 167 號地塊正進行拆遷工程。於 2017 年 12 月 31 日，第 7 號地塊 98% 的住戶及第 167 號地塊 95% 的住戶已簽署拆遷協議。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團已為上述四幅土地支付合共人民幣 184.89 億元。預計未支付的拆遷成本達人民幣 47.76 億元，將於 2018 年至 2019 年陸續支付。第 7 及第 167 號地塊的拆遷工程預計於 2018 至 2019 年完成。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2017 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	於 2017 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	於 2017 年 12 月 31 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	實際/預計 拆遷完成 年份
已於 2017 年完成拆遷的土地					
瑞虹新城第 10 號地塊	100%	338,000	2,853	-	2017
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	100%	110,000	4,730	577	2017
		<u>448,000</u>	<u>7,583</u>	<u>577</u>	
於 2017 年進行拆遷的土地					
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	98%	159,000	4,164	331	2018
瑞虹新城第 167 號地塊	95%	230,000	6,742	3,868	2019
		<u>389,000</u>	<u>10,906</u>	<u>4,199</u>	
總計		<u>837,000</u>	<u>18,489</u>	<u>4,776</u>	

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 2017 年 12 月 31 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	49,000	36,000	76,000	-	161,000	92,000	253,000	99.00% ¹	213,000
上海瑞虹新城	48,000	-	112,000	-	160,000	125,000	285,000	99.00% ²	212,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	148,000	397,000	44.27% ³	184,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%	262,000
武漢天地	-	-	232,000	-	232,000	219,000	451,000	100.00% ⁴	435,000
重慶天地	1,000	1,000	149,000	-	151,000	269,000	420,000	99.00%	417,000
佛山嶺南天地	4,000	16,000	154,000	43,000	217,000	138,000	355,000	100.00%	355,000
大連天地 ⁶	40,000	207,000	54,000	5,000	306,000	190,000	496,000	48.00% ⁵	236,000
小計	142,000	517,000	1,010,000	70,000	1,739,000	1,253,000	2,992,000		2,314,000
發展中物業：									
上海太平橋	80,000	-	28,000	-	108,000	-	108,000	99.00% ¹	96,000
上海瑞虹新城	267,000	156,000	184,000	-	607,000	116,000	723,000	99.00% ²	496,000
武漢天地	108,000	177,000	-	-	285,000	16,000	301,000	100.00%	301,000
重慶天地	381,000	259,000	109,000	25,000	774,000	185,000	959,000	19.80%	189,000
佛山嶺南天地	67,000	-	14,000	-	81,000	23,000	104,000	100.00%	104,000
大連天地 ⁶	393,000	206,000	175,000	130,000	904,000	277,000	1,181,000	48.00% ⁵	568,000
小計	1,296,000	798,000	510,000	155,000	2,759,000	617,000	3,376,000		1,754,000
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%	456,000
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	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%	102,000
佛山嶺南天地	78,000	450,000	107,000	80,000	715,000	-	715,000	100.00%	715,000
大連天地 ⁶	355,000	867,000	262,000	42,000	1,526,000	-	1,526,000	48.00% ⁵	733,000
武漢光谷	444,000	637,000	196,000	-	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	640,000
小計	1,494,000	2,363,000	1,022,000	160,000	5,039,000	83,000	5,122,000		3,155,000
總計土地儲備建築面積⁷	2,932,000	3,678,000	2,542,000	385,000	9,537,000	1,953,000	11,490,000		7,223,000

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、月亮灣、太陽宮和第 167 號地塊，本集團分別擁有 49.5%、49.5%、49.5%、49.5% 和 49% 的實質權益。

³ 本集團持有餘下地塊 44.27% 的權益，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 本集團持有大連天地 48.0% 的實質權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02a 號地塊持有 44.72% 的實質權益。

⁶ 於 2017 年 11 月 14 日，本集團就出售富岸 61.54% 已發行股本以及大連天地的離岸貸款及在岸債務訂立買賣協議，出售完成後，大連天地將不再為本集團的聯營公司。

⁷ 於 2018 年 1 月 4 日，本集團完成對上海新灣景置業有限公司全部股權及股東貸款的收購，上海新灣景置業有限公司的可供出租總建築面積為 45,000 平方米。

財務回顧

2017 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 16.69 億元，較去年同期上升 53%（2016 年：人民幣 10.88 億元）。

本集團核心溢利如下：

	2017 年 人民幣百萬元	2016 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	1,669	1,088	53%
餘下投資物業的公平值淨增值額	(518)	(1,176)	
相關遞延稅項的影響	129	294	
已實現投資物業公平值累計增值*	851	1,556	
收購附屬公司的收益	-	(867)	
已實現收購附屬公司的收益	256	337	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	244	151	
相關遞延稅項的影響	(61)	(38)	
	<u>901</u>	<u>257</u>	251%
非控制股東權益	4	4	
	<u>905</u>	<u>261</u>	247%
投資物業估值變動影響的淨額			
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<u>2,574</u>	<u>1,349</u>	
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	114	112	2%
永久資本證券持有者應佔溢利	459	337	36%
本集團核心溢利	<u><u>3,147</u></u>	<u><u>1,798</u></u>	75%

* 2017 年已實現投資物業公平值累計增值主要與完成出售上海瑞虹新城商業合作投資組合 49.5%權益及上海瑞虹新城瑞虹坊 2 區零售部分有關，而比較期的數值則主要與出售上海太平橋企業天地 3 號有關。

每股盈利為人民幣 20.8 分，乃按 2017 年已發行股份的加權平均數約 80.18 億股計算（2016 年：人民幣 13.6 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 i)2016 年本集團現有債券契諾的限制導致當年每股股息極低，及 ii)本集團的財務狀況及現金流量在過去兩年有所改善，董事會決議建議派付 2017 年末期股息每股港幣 7.0 仙（2016 年：每股港幣 3.9 仙）。

重大收購及出售

為提升資產周轉率，於 2017 年，本集團在出售資產方面採取輕資產策略。除出售若干商用及住宅物業的全部權益外，我們亦為長期項目發展與中國人壽、中信股份及萬科等策略性合作夥伴建立合夥關係。詳情如下：

- 1) 於 2017 年 1 月，本集團與中信股份成立的合資公司（各佔 50% 股權）成功投得武漢一幅地塊，該地塊位於中國武漢環東湖。本集團為土地收購提供資金而向合資公司投資約人民幣 14.10 億元。
- 2) 於 2017 年 1 月，本集團訂立了一份買賣協議，以出售一間位於上海瑞虹新城項目第 3 號地塊的酒店。代價為人民幣 5.00 億元，交易已於 2017 年 5 月完成。
- 3) 於 2017 年 5 月，本集團與萬科訂立了一份協議，據此，本集團出售重慶項目合作投資組合的 79.2% 權益，代價為人民幣 41.33 億元。關於出售重慶項目的詳情，請參閱本集團於 2017 年 6 月 19 日發佈的通函。股權出售事項已於 2017 年 6 月完成。
- 4) 於 2017 年 8 月，本集團與兩名獨立第三方訂立了一份協議，據此，本集團目前持有瑞虹新城第 167 號地塊的 49% 權益。本集團可於日後將其權益增至 80%。瑞虹新城第 167 號地塊的投資總額約為人民幣 150 億元。
- 5) 於 2017 年 9 月，本集團與中國人壽訂立了一份協議，以出售上海創智天地項目的 49% 權益，代價為人民幣 29.49 億元。關於出售上海創智天地項目的詳情，請參閱本集團於 2017 年 9 月 30 日發佈的公佈。股權出售事項已於 2017 年 12 月完成。
- 6) 於 2017 年 11 月，本集團訂立了一份協議，以出售其於大連天地項目全部權益（於出售日期為 48% 權益），代價為人民幣 31.60 億元。關於本集團出售於大連天地項目總權益的詳情，請參閱於 2017 年 12 月 5 日發佈的通函。股權出售事項預期將於 2018 年 3 月 31 日或之前完成。
- 7) 於 2017 年 12 月，本集團與中國人壽訂立了一份協議，以出售上海瑞虹新城商業合作投資組合（第 3、6、10 號地塊及二期零售部分）的 49.5% 權益，代價為人民幣 38.69 億元。關於出售上海瑞虹新城商業投資組合的詳情，請參閱本集團於 2017 年 12 月 29 日發佈的通函。股權出售事項已於 2017 年 12 月完成。
- 8) 於 2017 年 12 月，本集團訂立了一份協議，以收購兩棟位於上海楊浦區新江灣城的辦公大樓全部權益，代價為人民幣 11.44 億元。關於本集團收購兩棟位於上海的辦公大樓的詳情，請參閱本集團於 2017 年 12 月 20 日發佈的公佈。

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／優先永久資本證券安排三項新發行及五項償還／贖回。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／優先永久資本證券年期。詳情如下：

- 1) 於 2017 年 1 月，本集團發行本金總額 500,000,000 美元 5.7% 於 2021 年到期的優先票據。
- 2) 於 2017 年 2 月，本集團全額償還本金總額人民幣 2,500,000,000 元 6.875% 的優先票據。
- 3) 於 2017 年 6 月，本集團全額贖回本金總額 202,487,000 美元 9.75% 於 2020 年到期的優先票據，贖回價相當於本金總額的 104.875%，另加累計及未付利息。就有關贖回已付總額相當於人民幣 14.52 億元。
- 4) 於 2017 年 6 月，本集團發行本金總額 600,000,000 美元 6.4% 於 2022 年到期贖回的優先永久資本證券。

- 5) 於 2017 年 7 月，本集團全額贖回本金額 500,000,000 美元 8.7% 於 2017 年到期的優先票據，贖回價相當於總額每 1,000 美元為 1,036.37984 美元。就有關贖回已付總額相當於人民幣 35.12 億元。
- 6) 於 2017 年 12 月，本集團全額贖回本金額 500,000,000 美元 10.125% 的優先永久資本證券，贖回價相當於總額面值。就有關贖回已付總額相當於人民幣 33.03 億元。
- 7) 於 2017 年 12 月及 2018 年 1 月，本集團全額贖回本金額 550,000,000 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。
- 8) 於 2018 年 3 月 2 日，本集團發行本金總額人民幣 1,600,000,000 元 6.875% 於 2021 年到期的優先票據。

本集團於 2017 年 12 月 31 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	23,108	7,826	8,584	3,007	3,691
銀行借貸－港幣	3,413	604	2,809	-	-
銀行借貸－美元	4,472	1,166	2,268	1,038	-
優先票據－美元	10,706	5,781	1,632	3,293	-
總計	41,699	15,377	15,293	7,338	3,691

於 2017 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 167.60 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 155.67 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 21.53 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 44.79 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 10.13 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 14.35 億元）。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 249.39 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 315.56 億元），權益總額為人民幣 491.75 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 462.56 億元）。本集團於 2017 年 12 月 31 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 51%（2016 年 12 月 31 日：68%）。

於 2017 年 12 月 31 日，港幣／美元借貸（包括沒有對沖的優先票據）金額約為人民幣 110.70 億元，相當於佔借貸總額約 27%（2016 年 12 月 31 日：26%）。

於 2017 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣 23.80 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 66.31 億元）。

抵押資產

於 2017 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 447.41 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 602.74 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、應收賬款和銀行存款，以取得人民幣 183.04 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 272.72 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2017 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 27.50 億元（2016 年 12 月 31 日：人民幣 89.60 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、銀行借貸和債務融資（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

本集團營業額以人民幣計值。於 2014 年及 2018 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2014 年及 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，一部分營業額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 2014 年至 2017 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 2017 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 7.97 億美元及港幣 4.23 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 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 1.21 億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。

本集團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一年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十四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 2017 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。

市場展望

環球經濟於 2017 年普遍上揚，但鑒於巨大的地緣政治風險，今年的市場展望仍存在不確定性。儘管經濟前景有所改善，但 2018 年初金融市場的波動顯著加劇，反映朝鮮半島和中東的緊張地緣政局所帶來的重大不明朗因素，該局勢可能升溫並改變目前的樂觀前景。目前為止，寬鬆的貨幣政策和低利率環境增強了企業信心，鑒於勞工市場日益緊縮，工資上升在所難免，因此可能刺激通脹升溫。全球貿易和投資的復甦亦容易受到以下因素影響，包括美國政府保護主義政策、懲罰性關稅加劇、以及與保障知識產權和網絡安全漏洞有關的種種爭議。

中國 2017 年 GDP 增長超預期，達到 6.9%，實現自 2010 年以來首次增長加速。國內經濟受到強勁的就業增長及第三產業擴張的支持。去年，中國外匯儲備跌勢得以扭轉，於 2017 年 12 月底升至 3.14 萬億美元的水平。值得注意的是，自人民幣於 2016 年加入特別提款權以來，已有 60 多個國家和地區將人民幣納入外彙儲備。去年，德意志聯邦銀行（Deutsche Bundesbank）等歐洲央行已透露有計劃將人民幣作為其外匯儲備的一部分，凸顯人民幣躋身世界主要儲備貨幣之列。

在去年 10 月舉行的中共第十九次全國代表大會上，中國發表其至 2050 年的國家長遠發展藍圖，標誌著中國進入新時代，將著眼於更高的發展質量。中國將踏上以創新為紐帶，以城鄉地區均衡協調發展為重點的發展道路，進一步推動改革和市場開放。現今的重點工作，包括國家機構改革、企業債務去槓桿和防範系統性金融風險。

儘管中央政府對房地產市場採取調控政策，以遏止炒賣活動，但 2017 年的全國住宅銷售面積高達 14.48 億平方米，創下歷史新高，銷售總值達人民幣 11.02 萬億元，其年增長率分別為 5.3% 及 11.3%。中央政府將著手制定房地產長效機制，形成多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房供應體系。同時，中國將採取因地制宜的房地產調控政策。有關房地產市場，我們預計住宅市場的調控政策例如限價、限購和預售證會保持繼續。鑒於住宅按揭利率不斷上調和債務去槓桿，預計 2018 年住宅市場銷售將有所放緩。

在上海，非核心區甲級辦公樓市場蓬勃發展，與上海市 2035 總體規劃所勾畫的區域樞紐分散發展趨勢相符。同時，隨著千禧時代到來，加上政府扶持創新創業的政策，聯合辦公正成為中國辦公樓市場的新趨勢。2017 年，消費支出佔全國 GDP 的 58.8%，成為中國經濟增長的主要動力。人均收入增長強勁，帶動全國零售額比去年上升 10.2% 至人民幣 36.6 萬億元。雖然零售商舖的吸納量依然強勁，但 2018 年龐大的潛在供應和電子商務的快速發展將對內地多個城市的商舖出租率及租金帶來下行壓力。

2017 年，上海經濟增長 6.9%，成為中國首個實現 GDP 突破人民幣 3 萬億元的城市。2018 年上海的發展重點是深化市場改革，加大創新力度使其成為經濟增長的新動力，其中包括研發開支預計達 GDP 的 3.8%。憑藉現有洋山深水港及浦東國際機場的優勢，上海將研究設立自由貿易港。

武漢的 GDP 增長率從 2016 年的 7.8% 上升至 2017 年的 8.0%。2017 年 7 月，武漢政府宣布位於武漢中北部長江新城的重大開發計劃，將長江新城打造成一個創新引領的未來城市，吸引生物科技、清潔能源、新材料，以及信息技術等高科技產業。為鼓勵人才留在當地工作，政府宣布向創新人才發放購房補貼/租金補貼券，讓沒有當地戶口的優才可使用補貼券購買首套住房。預計新政策將加快人才流入，為武漢住宅市場提供支持。

在經濟改革和產業轉型的推動下，重慶 2017 年 GDP 增長達 9.3%，其中第三產業佔 GDP 的比重由 2016 年的 48.4% 上升至 49.0%。通過政府和阿里巴巴以及騰訊的策略性合作，重慶市推出了智慧城市的發展藍圖。根據重慶市「十三五」規劃，高科技與金融服務業將肩負更重要的角色，預計於 2020 年將分別佔工業總產值的 25% 及 11%。繼中央政府於 2017 年批准在兩江新區、西永區及果園港口設立重慶保稅區後，重慶正全方位的加快開放發展。

2017 年，佛山市維持 8.5% 的高速經濟增長。佛山市的 2018 年政府工作報告公布以「科技和智能製造」為發展重點，於 2020 年實現國家創新型城市的發展目標。值得注意的是，阿里巴巴、華為及騰訊等科技公司均已於佛山設立公司。廣深港高速鐵路預計將於 2018 年第三季通車，廣州火車南站和佛山火車西站的連接將使得佛山被納入廣州、香港及澳門的一小時經濟圈。

2017 年，大連市 GDP 增長穩步回升至 7.1%。當地政府計劃把大連發展成為東北亞地區的區域航運中心及金融中心。該市是外商的投資熱點城市，2017 年吸引外商直接投資達 33 億美元。2017 年，當地的住宅銷量和平均價格均見上升，預計今年仍將保持穩步增長。

中美貿易關係、加息、彙率波動、金融市場風險等是影響 2018 年中國經濟的幾個關鍵的不確定因素。預計中央政府將致力加快住宅租賃市場的發展，實現全民住有所居。由於政府對房地產市場調控採取不動搖不放鬆的政策措施，預計調控政策將會持續。一線城市的住宅銷售在近期將保持平穩。因此，今年的住宅市場將繼續面臨挑戰。我們將密切監察全球及國內市場的變化，根據政策變化和市場環境的演變作出必要的策略調整。

末期股息

董事會議決建議派發截至2017年12月31日止年度之末期股息每股港幣7.0仙（2016年：每股港幣3.9仙）。末期股息須待股東於2018年5月16日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）批准，方可作實，末期股息預期約於2018年6月15日派發予於2018年6月1日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2018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2018年5月3日（星期四）起至2018年5月16日（星期三）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2018年5月2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2018年5月2日（星期三）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/註銷上市證券

於2012年12月10日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行5億美元10.125%高級永久資本證券（「永久證券」）。於2017年12月10日，SODH已贖回本金總額為5億美元之所有未贖回永久證券及支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有永久證券已被註銷。

於2014年2月26日，SODH發行人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據（「2017 CNH票據」）。SODH已於2017年2月26日於2017 CNH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2014年5月19日，SODH發行2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據（「2020 SODH票據」）。於2017年6月5日，SODH已贖回本金總額為2.02487億美元之所有未贖回2020 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回後，所有2020 SODH票據已被註銷。

於2014年6月10日，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3億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，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11月24日，SODH發行5億美元8.70% 2017年到期之優先票據（「2017 SODH票據」）。於2017年7月26日，SODH贖回本金總額為5億美元之所有未贖回之2017 SODH票據及支付贖回價另加適用溢價及累計及未付利息。於贖回後，所有2017 SODH票據已被註銷。

除上文所披露者外，截至2017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上市證券。

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2017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2017年年報。

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2017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2017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2017年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,219人（2016年12月31日：3,295人），其中包含中國新天地人員435人（2016年12月31日：388人），物業管理人員1,635人（2016年12月31日：1,583人），建築及裝修業務人員266人（2016年12月31日：301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2017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。

鳴謝

我謹衷心感謝董事會同寅，在這充滿挑戰的一年里所給予集團的寶貴建議，感謝管理層和全體員工於2017年堅持不懈的努力工作、全情投入地為集團作出貢獻，與此同時我也感謝業務夥伴對我們的信任和支持。

面對諸多不確定因素，我們會繼續以審慎態度檢視各種新機遇。憑藉更穩健的資產狀況，堅實的夥伴，以及能力和經驗兼備的年輕化管理團隊，我們將從容應對未來的挑戰。我們審慎的態度將有助我們實現提升股東回報的最終目標。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2018年3月21日

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