

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)

2019 年全年業績公佈

摘要

- **強勁的租金收入增長支撐了穩定的利潤**：2019 年集團收入為人民幣 103.92 億元，而股東應佔溢利從人民幣 19.06 億元按年增長 1% 至人民幣 19.32 億元，租金及相關收入在 2019 年增長 12% 至人民幣 22.51 億元，支撐了穩定的盈利能力。2019 年租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司所持物業）增長 17% 至人民幣 25.73 億元。本公司宣佈派發末期股息每股港幣 8.4 仙，連同中期股息每股港幣 3.6 仙，本年度股息總額為每股港幣 12 仙。
- **加強以上海為策略重心**：隨著商業地產策略的逐步加強，本集團亦在上海部署更多的資源，瑞安房地產在當地享有超卓聲譽。2019 年，集團完成了在上海的多項重大收購，包括透過瑞安房地產管理的核心+辦公樓投資平台（「SCOV」）購入的企業天地 5 號；位於上海南京西路附近的普陀區商業地塊鴻壽坊項目，以及位於上海青浦區包括四塊住宅用地的蟠龍天地項目。此外，於 2019 年 9 月，我們為位於上海的一個大型商業中心-太平洋新天地（亦稱「太平橋第 123、124 及 132 號地塊」）舉行開工儀式。
- **穩健資產狀況應對宏觀經濟逆勢**：截至 2019 年 12 月 31 日，淨資產負債率保持在 52% 的穩健水平，較 2018 年上升 12 個百分點。淨資產負債率上升的主要原因是集團於 2019 年 10 月和 11 月兩次購入新土地。截至 2019 年 12 月 31 日，本集團持有的現金及銀行存款為人民幣 118.59 億元。強勁的財務狀況，必定有助集團在不久的將來更好地應對動盪不安的宏觀經濟環境，尤其是考慮到全球性的新型冠狀病毒（COVID-19）疫情造成的不確定性影響。
- **發行第一筆綠色債券**：集團成功發行首筆本金總額為 3 億美元，於 2023 年 11 月到期的綠色債券，利率為 5.75%。本集團委任 Sustainalytics 作為獨立第三方，根據國際資本市場協會（ICMA）的 2018 年綠色債券原則，審計本集團的綠色金融框架。綠色債券發行所得收益，將只用於為瑞安房地產以促進房地產可持續發展為目標的項目提供全部或部分融資或再融資。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2019 年	2018 年	按年變動 增長 / (減少)
商業物業組合的綜合租金及相關收入 (人民幣百萬元)	2,251	2,016	12%
租金及相關收入總額，包括合營公司及聯營公司 (人民幣百萬元)	2,573 ¹	2,200 ¹	17%
合約物業銷售 (人民幣百萬元)	12,501	22,279	(44%)
合約物業銷售，不包括其他資產處置 (人民幣百萬元)	12,501	14,530	(14%)
主要財務信息 (人民幣百萬元)			
收入	10,392	24,841	(58%)
毛利	5,313	7,145	(26%)
年內溢利	2,545	2,686	(5%)
本公司股東應佔溢利	1,932	1,906	1%
核心溢利	2,323	3,060	(24%)
主要財務比率			
毛利率	51%	29%	22 個百分點
淨利率	24%	11%	13 個百分點
每股盈利 (基本)，人民幣分	24.0	23.7	1%
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	108,416	110,250	(2%)
現金及銀行存款	11,859	15,392	(23%)
總債務	37,741	34,269	10%
負債淨額	25,882	18,877	37%
權益總額	49,307	47,219	4%
年末淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	52%	40%	12 個百分點
年末債務平均成本	5.4%	5.5%	(0.1 個百分點)
土地儲備 (總建築面積，百萬平方米)			
可供出租及可供銷售土地儲備 (總額)	6.7	6.8	(1.5%)
可供出租及可供銷售土地儲備 (本集團應佔)	4.3	4.3	-

¹ 包括瑞虹新城商業合作物業組合及上海太平橋企業天地 5 號 (集團分別持有其 49.5% 及 44.55% 的實質權益) 的租金收入。

業務回顧

瑞安房地產以位於上海的強大資產基礎為後盾，是中國一個領先的房地產開發商、業主及資產管理者，專注商業物業。作為金融機構首選的房地產營運合作夥伴之一，我們相信通過設計、開發及管理獨樹一格的辦公樓及商場，將能創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以大大提升集團的財務實力、分散資本基礎，以及作出投資來把握新機遇，並將大大促進集團這次戰略性轉型。集團在上海享負盛譽，並將繼續發揮品牌優勢，進一步擴展當地業務。集團輕資產策略的成功執行，對本集團於 2019 年在上海購入多幅大型開發用地發揮了關鍵作用。

2019 年的主要成就

- 於 2019 年 10 月底及 11 月初，集團購入上海兩幅新土地 / 兩個項目，總代價為人民幣 57 億元。
 - 位於青浦區的四塊住宅用地，總建築面積為 176,000 平方米。該收購項目將從 2021 年起提供可供銷售的新住宅物業。該四塊用地將被開發成一個新住宅項目-「上海蟠龍天地」。
 - 位於普陀區的一塊商業用地，總建築面積為 63,000 平方米，旨在提高集團在上海商業市場的佔有率。該項目名為「上海鴻壽坊」。
- 於 2019 年 3 月 15 日完成收購 Brookfield 於 China Xintiandi Holding Company Limited (「CXTD」) 的 21.894% 權益。CXTD 現為本公司的全資附屬公司。
- 由瑞安房地產管理的核心+辦公樓投資平台 (「SCOV」) 已於 2019 年 6 月 20 日完成收購企業天地 5 號。
- 上海太平橋第 123、124 及 132 號地塊的開工儀式已於 2019 年 9 月舉行。
- 上海瑞虹天地太陽宮已於 2019 年 6 月完成平頂工程。
- 集團完成資產提升計劃後，上海新天地廣場於 2019 年 5 月隆重開業。截至 2019 年 12 月 31 日，出租率為 94%。
- 武漢天地壹方北館於 2019 年 11 月隆重開業。截至 2019 年 12 月 31 日，出租率為 97% 。
- 2019 年的合約銷售額為人民幣 125 億元。包括 2019 年 12 月底推出預售的上海瑞虹新城天悅郡庭 (第 1 號地塊)，該項目於 2019 年錄得的合約銷售額約人民幣 41 億元。截至 2019 年 12 月 31 日，剩餘人民幣 26 億元的認購銷售額預計將陸續於未來月份轉成正式合約物業銷售。天悅郡庭 (第 1 號地塊) 銷售額創下年內上海首次開售項目的最高紀錄。

上海商業物業組合的市場領先者

集團目前於上海持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達 168 萬平方米(「上海物業組合」), 當中 52% 總建築面積已竣工作收租之用, 而餘下面積則處於發展階段。集團現在擁有上海最大的辦公樓 / 零售物業組合之一。截至 2019 年 12 月 31 日, 上海物業組合的資產總值約為人民幣 760 億元。集團於 2019 年上半年完成收購 Brookfield 於 CXTD 的權益和企業天地 5 號, 以及於 2019 年下半年購入上海鴻壽坊一塊土地後, 集團在物業組合中的實質權益由 2018 年的 47% 升至 2019 年 12 月 31 日的 58%。本集團應佔資產總值約為人民幣 440 億元。

下表呈列截至 2019 年 12 月 31 日集團物業組合的發展狀況、資產價值及擁有權。

項目					截至 2019 年	
	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	12 月 31 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成項目						
上海新天地、新天地時尚 新天地廣場、瑞安廣場	36,000	89,000	125,000	113,100	11.50	100%/99%/80%/80%
虹橋天地	93,000	170,000	263,000	263,000	8.97	100%
瑞虹天地	-	111,000	111,000	55,000	3.98	49.5%
創智天地	186,000	63,000	249,000	115,500	8.44	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.43	100%
企業天地 5 號	52,000	27,000	79,000	35,200	6.62	44.55%
小計	408,000	464,000	872,000	626,800	40.94	
土地及發展中項目						
上海太平橋						
新天地南里資產提升計劃	-	15,000	15,000	15,000	1.04	100%
第 123、124 及 132 號地塊	192,000	88,000	280,000	70,000	17.82	25%
上海瑞虹新城						
第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	6.24	49%
太陽宮	147,000	183,000	330,000	163,400	8.12	49.5%
上海鴻壽坊	48,000	15,000	63,000	63,000	1.87	100%
小計	494,000	313,000	807,000	369,700	35.09	
總計	902,000	777,000	1,679,000	996,500	76.03	

投資物業表現

投資物業的租金及相關收入及出租率

下表為 2019 年及 2018 年投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元			2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	
		平方米	2019 年	2018 年	百分比			
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓 / 零售	39,000 ¹	337	417	(19%)	86%	100%	(14)
新天地時尚	零售	26,000	107	100	7%	96%	100%	(4)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓 / 零售	52,000 ²	194	115	69%	92%	87%	5
虹橋天地	辦公樓 / 零售	263,000	464	407	14%	99%	91%	8
上海創智天地	辦公樓 / 零售 / 酒店	243,000	469	450	4%	95%	96%	(1)
INNO 創智 ³	辦公樓 / 零售	45,000	7	-	-	20%	-	-
武漢天地	零售	238,000 ⁴	341	265	29%	94%	87%	7
佛山嶺南天地	辦公樓 / 零售	136,000 ⁵	260	217	20%	97%	95%	2
重慶天地	零售	131,000 ⁶	57	45	27%	73%	77%	(4)
南京 INNO 珠江路 ⁷	辦公樓 / 零售	16,000	15	-	-	74%	-	-
綜合租金及相關收入		1,189,000	2,251	2,016	12%			
上海瑞虹新城								
(被分類為 2019 年和 2018 年的 合營公司收入) ⁸	零售	98,000	179	184	(3%)	88%	94%	(6)
上海太平橋								
企業天地 5 號 (被分類為 2019 年的 聯營公司收入)	辦公樓 / 零售	79,000	143 ⁹	-	-	90%	-	-
總計		1,366,000¹⁰	2,573	2,200	17%			

附註：

¹ 可供出租總建築面積 15,000 平方米自 2019 年 3 月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。

² 新天地廣場（供出租總建築面積 28,000 平方米）的資產提升計劃於 2018 年年底完成，並於 2019 年 5 月隆重開業。

³ INNO 創智於 2019 年 4 月新開業。

⁴ 武漢天地壹方北館購物中心總建築面積 72,000 平方米，於 2019 年 11 月隆重開業。

⁵ 佛山嶺南天地三期的可供出租總建築面積為 6,000 平方米，已於 2019 年年底竣工，將在 2020 年出租，因此不列於上表。總建築面積為 15,000 平方米的瑞安新廣場（第 D 號地塊零售）亦未列於上表。

⁶ 重慶天地及企業天地 6 號和 7 號零售商場的出租率為 68%。總建築面積 31,000 平方米的企業天地 8 號零售商場正進行重新定位及租戶提升工程。

⁷ 自 2018 年下半年以來，南京 INNO 珠江路一直在進行預租，這是由集團管理的一個輕資產項目。

⁸ 本集團持有該物業 49.5% 的實質權益。2019 年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 8,860 萬元（2018 年為人民幣 9,110 萬元）。瑞虹坊 3 區可供出租總建築面積為 13,000 平方米，正在實施資產提升計劃，因此不列於上表。

⁹ 企業天地 5 號的收購於 2019 年 6 月 20 日完成。截至 2019 年 12 月 31 日，本集團擁有該物業 44.55% 的實質權益。該物業於 2019 年的租金及相關收入為人民幣 2.69 億元。完成收購後的租金及相關收入為人民幣 1.43 億元。2019 年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 6,370 萬元。

¹⁰ 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地共達 16,000 平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

於 2019 年，集團的綜合租金及相關收入為人民幣 22.51 億元，較 2018 年的人民幣 20.16 億元上升 12%，增長動力來自資產提升計劃後上海新天地廣場重開及武漢壹方北館新開業所帶來的新租金收入，以及虹橋天地、上海創智天地、佛山嶺南天地及「嶺南站」和武漢天地的強勁租金增長。

2019 年，物業組合（包括合營公司及聯營公司所持物業）所產生的租金及相關收入總額增長 17% 至人民幣 25.73 億元，其中 74% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，13% 來自武漢，10% 來自佛山，其餘則來自重慶及南京。

打造中國首店及城市首店體驗

2019 年，我們進一步致力為顧客創造創新的新體驗。我們的「中國首店」（國際品牌）及「城市首店」（地區品牌）租賃策略為目標客群帶來更豐富多彩的國際及本地購物與餐飲體驗。資產管理及租賃業務部門為集團在中國的零售物業組合引進共 57 位「中國首店」及 78 位「城市首店」租戶，包括來自紐約、首次落戶中國的「SHAKE SHACK」、來自東京的 STUDIOUS、來自巴黎的 Maison Kitsuné、來自倫敦的 Miller Harris Perfumer、來自台灣的采采食茶，以及來自廣州的陶陶居。米芝蓮三星廚師主理的 Polux by Paul Pairet 則在上海新天地開設旗下首間全日營業的法國餐廳。

我們的資產管理及租賃業務部門舉辦各種跨文化交流節慶活動，在新天地街道及購物中心提供人際交往、購物消費和休閒娛樂的機會。2019 年，我們舉辦超過 1,100 項文化活動供公眾參與，例如新天地表演藝術節、光影上海、天地世界音樂節、天地餐廳週、新天地設計週、上海時裝週、湖濱道步行街週末市集等，作為建立一個開放包容的國際文化交流社區的一部分，並促進國際文化的多樣性及持續發展。

這些創新體驗的建立以及 iTiandi 客戶忠誠度計劃的加強，大大新增了我們的新客戶群和提高了客戶保留率，該商業物業組合的客流量及零售額較 2018 年分別增長 18% 和 16%。

iTiandi 是我們的尖端客戶獎勵計劃，提供一個會員專享的多渠道平台，讓他們參與私人盛會，並享受獨家禮遇及其他線上線下優惠。2019 年，iTiandi 會員數目增加 46% 至 172 萬，會員消費額則增加 152%。2019 年 12 月，在超過 1,300 個零售商的支持下，我們成功舉辦一個為期三日的 iTiandi 會員專屬節。該活動取得美滿成績，三日期間的平均銷售額上升約 51%。2019 年 iTiandi 會員消費的總銷售額超過人民幣 12 億元。

主要項目業績表現

上海太平橋：

上海新天地：受到南里零售商場於 2019 年初開展資產提升計劃的影響，上海新天地的租金及相關收入減少 19%。該商場的可供出租總建築面積為 15,000 平方米，佔上海新天地可供出租總建築面積的 28%。它將重新定位為“新天地時尚一期”，計劃於 2020 年開放。

新天地廣場：瑞安廣場的零售商場新天地廣場於 2019 年 5 月隆重開業，連同瑞安廣場的辦公區在內，2019 年的租金及相關收入增長 69% 至人民幣 1.94 億元。開幕典禮上出現了將近一百家專賣店，其中包括引入了新零售概念的“Social House by Xintiandi”。**新天地廣場**的開幕為上海提供了一個充滿活力的購物和生活方式體驗與社交新平臺。

企業天地 5 號：太平橋項目企業天地 5 號的收購已於 2019 年 6 月 20 日完成。截至 2019 年 12 月 31 日，本集團擁有該物業 44.55% 的實質權益。該物業於 2019 年的租金及相關收入為人民幣 2.69 億元，完成收購後的租金及相關收入為人民幣 1.43 億元。2019 年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 6,370 萬元。

上海其他項目：

上海瑞虹天地及瑞虹坊屬於瑞虹新城項目的商業組合。集團擁有該物業組合 49.5% 的實質權益。該物業的租金及相關收入減少 3% 至人民幣 1.79 億元，出租率降至 78%，主要原因是瑞虹坊 3 區開展資產提升計劃。2019 年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 8,860 萬元。

虹橋天地及創智天地於 2019 年的租金及相關收入均高於 2018 年，增幅分別達 14% 及 4%。虹橋天地的強勁表現歸因於年內客流量和零售額的上升，以及續租租金的穩健增長。此外，本集團於 2018 年 1 月收購的總建築面積達 45,000 平方米的 INNO 創智已於 2019 年 4 月開業，現正進行招租，以期於 2020 年上半年作出租金貢獻。

武漢天地：

武漢天地表現強勁，租金及相關收入為人民幣 3.41 億元，較 2018 年的人民幣 2.65 億元上升 29%。武漢天地壹方北館（第 B4 號地塊零售）於 2019 年 11 月 9 日隆重開業，增強了該強勁表現。截至 2019 年 12 月 31 日已租出 97% 的建築面積。該“以花園為設計主題”的購物商場定位是為鄰近的中產階級和年輕家庭創造健康和綠色的時尚生活。

佛山嶺南天地：

截至 2019 年 12 月 31 日，佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場的出租率達到 99%。嶺南天地的出租率為 95%。這兩項物業於 2019 年的租金及相關收入達人民幣 2.6 億元，較 2018 年增長 20%。該強勁表現歸因於年內客流量和零售額的上升，以及續租租金的穩健增長。

重慶天地：

重慶天地於 2019 年的租金及相關收入保持穩定。重慶天地零售商場的出租率為 68%，企業天地 6 號和 7 號零售商場（第 B12-3 號地塊零售）的出租率則為 69%。企業天地 8 號零售商場（第 12-4 號地塊零售）正進行重新定位及租戶提升工程。

南京 INNO 珠江路：

集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。南京 INNO 珠江路是一個以辦公樓為主的發展項目，總建築面積為 16,000 平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供管理服務。該物業於 2018 年開始運營。截至 2019 年底的出租率為 74%。南京百子亭的總建築面積為 48,000 平方米，是一個以零售和文化設施為主的項目。

投資物業組合估值

於 2019 年 12 月 31 日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業（未包括經營酒店、自用物業及投資物業—使用權資產分租）的賬面值為人民幣 458.03 億元，相應的總建築面積達 1,272,000 平方米。其中人民幣 2.62 億元（即賬面值的 0.6%）來自 2019 年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的 71%、15%、10%及 4%。

下表為截至 2019 年 12 月 31 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2019 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2019 年公平值 增加 / (減少) 人民幣百萬元	2019 年 12 月 31 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加 / (減少) 佔賬面值	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
以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	65,000	1	6,576	0.0%	6,556
瑞安廣場（辦公樓）及新天地廣場	52,000	41	4,281	1.0%	3,467
虹橋天地	263,000	13	8,966	0.1%	8,966
上海創智天地	243,000	167	8,232	2.0%	3,803
INNO 創智	45,000	6	1,427	0.4%	1,427
武漢天地	238,000	13	7,179	0.2%	7,179
佛山嶺南天地	157,000	60	4,445	1.3%	4,445
重慶天地	131,000	(50)	1,782	(2.8%)	1,764
小計	1,194,000	251	42,888	0.6%	37,607
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
新天地南里資產提升計劃 ¹	15,000	11	1,044	1.1%	1,044
上海鴻壽坊	63,000	-	1,871	-	1,871
投資物業 — 使用權資產分租					
南京 INNO 珠江路	16,000	(6)	113		113
總計	1,288,000²	256	45,916		40,635

附註：

¹ 可供出租總建築面積 15,000 平方米自 2019 年 3 月起實施資產提升計劃。

² 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。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2019 年，已確認物業銷售總額（包括被確認為收入的物業銷售，聯營公司和合營公司的收入和出售投資物業）為人民幣 120.09 億元（經扣除適用稅項），較 2018 年的人民幣 221.50 億元下跌 46%。

不包括出售瑞虹新城第 1 號及第 7 號住宅地塊的收入，2019 年已確認物業銷售額為人民幣 107.39 億元，較 2018 年的人民幣 71.69 億元上升 50%。

平均售價（不包括其他資產處置）較 2018 年下跌 74% 至每平方米人民幣 27,700 元，主要由於產品組合的變動所致。

下表呈列各項目於 2019 年及 2018 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2019			2018		
	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	3,326	25,400	138,300	2,617	18,200	151,500
上海瑞虹新城						
住宅（第 2 號地塊）	703	7,000	106,000	3,721	39,000	101,000
零售	-	-	-	19	450	44,400
武漢光谷創新天地						
住宅	1,319	93,900	15,100	-	-	-
佛山嶺南天地						
住宅	1,139	65,700	18,900	58	3,400	17,900
零售	317	6,670	52,200	64	1,220	56,600
重慶天地						
住宅	3,441 ²	203,580	22,600	6	570	12,800
辦公樓及零售	189	13,900	14,500	155	7,900	20,800
小計	10,434	416,150	26,900	6,640	70,740	99,200
停車場	305	-	-	472	-	-
小計	10,739	416,150	27,700	7,112	70,740	106,400
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	1,270			14,981		
重慶天地						
住宅存貨	-			57		
總計	12,009			22,150		
確認為：						
-本集團收入之物業銷售	7,176			22,131		
-出售投資物業 ⁴	13			19		
-聯營公司收入	3,501			-		
-合營公司收入	1,319			-		
總計	12,009			22,150		

附註：

- ¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅項之前的銷售收入總額。
- ² 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。銷售額中來自住宅的為人民幣 34.41 億元，來自配套零售空間的為人民幣 6,000 萬元，這是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。
- ³ 於 2018 年 6 月 26 日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第 1 及第 7 號地塊若干物業組合之 49.5% 權益的協議。該出售被計入本集團一般業務過程中的出售物業存貨。
- 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「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售、其他資產處置、認購銷售及鎖定銷售

集團於 2019 年的合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣 125.01 億元，較 2018 年的人民幣 222.79 億元下跌 44%，其中住宅物業銷售佔 97.5%，餘下為商業物業銷售。下跌的主要原因是集團於 2019 年並無其他資產處置。不包括大連項目和上海瑞虹新城第 1 及第 7 號地塊的處置，2019 年合約物業銷售額為人民幣 125.01 億元，較 2018 年的人民幣 145.30 億元減少 14%。

2019 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 30,800 元，較 2018 年的每平方米人民幣 40,300 元下跌 23.6%，主要由於項目組合變動所致。2019 年各項目相對同一項目的平均售價輕微上升。

截至 2019 年 12 月 31 日，認購總金額為人民幣 29.12 億元，但須待簽訂正式買賣協議方可作實。

截至 2019 年 12 月 31 日，待 2020 年及以後交付客戶並確認為收入的已鎖定銷售總額為人民幣 118 億元。

下表為 2019 年及 2018 年按項目呈列的合約銷售詳情（扣除適用稅項前呈列）：

項目	2019			2018		
	合約銷售	已售		合約銷售	已售	
		人民幣 百萬元	建築面積 平方米		人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元
住宅物業銷售：						
上海太平橋	-	-	-	6,102	42,500	143,600
上海瑞虹新城（第 2 號和第 9 號地塊）	352	2,800	125,700	1,733	17,000	101,900
上海瑞虹新城（第 1 號地塊） ¹	4,108	39,100	105,100	-	-	-
武漢天地	2,222	51,400	43,200	903	23,500	38,400
武漢光谷創新天地	1,345	87,800	15,300	359	25,400	14,100
佛山嶺南天地	310	13,500	23,000	1,191	63,100	18,900
重慶天地 ²	3,645	200,600	22,200	3,321	179,000	22,600
停車場	201	-	-	511	-	-
小計	12,183	395,200	30,800	14,120	350,500	40,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城	39	500	78,000	31	600	51,700
佛山嶺南天地	113	2,400	47,100	304	5,500	55,300
重慶天地	166	11,500	14,400	75	4,400	17,100
小計	318	14,400	22,100	410	10,500	39,000
物業銷售總額	12,501	409,600	30,500	14,530	361,000	40,200
其他資產處置：						
大連天地 ³	-	-	-	3,160	-	-
上海瑞虹新城 ⁴	-	-	-	4,589	-	-
小計	-	-	-	7,749	-	-
總計	12,501	409,600	30,500	22,279	361,000	40,200

附註：

¹ 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

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。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合的 19.8% 權益。

³ 於 2017 年 11 月 14 日，本集團達成出售大連天地全部權益的協議，代價為人民幣 31.60 億元。該交易已於 2018 年 5 月 14 日完成。本集團不再持有大連天地任何權益。

⁴ 於 2018 年 6 月 26 日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目若干物業組合之 49.5% 實質權益的協議，合約總金額為人民幣 45.89 億元。

2020 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 2020 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 362,700 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2020 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	
上海太平橋第 118 號地塊	高層	78,500	99%	77,700
上海瑞虹新城第 2 號地塊	聯排別墅/高層	1,300	99%	1,300
上海瑞虹新城第 1 號地塊	高層	68,100	49.50%	33,700
武漢天地	高層	39,300	100%	39,300
武漢光谷創新天地	高層	50,900	50%	25,500
佛山嶺南天地	高層	41,800	100%	41,800
重慶天地	高層	82,800	19.80%	16,400
總計		362,700		235,700

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。

下文進一步說明位於上海、武漢、佛山及重慶各項目的發展進度及落成時間。

物業發展

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 翠湖天地雋薈 (第 116 號地塊) 提供總建築面積為 94,000 平方米的住宅公寓。住宅總建築面積為 25,400 平方米，已於 2019 年交付予客戶。第 116 號地塊的所有公寓均已出售並交付予客戶。第 118 號地塊正處於施工發展階段，有 79,000 平方米的總建築面積將作住宅用途。建築工程於 2018 年展開。銷售中心於 2019 年底開始營業。集團計劃於 2020 年將第 118 號地塊的住宅單位推出預售。

上海瑞虹新城 — 悅庭 (第 2 號地塊) 總建築面積 6,900 平方米的聯排別墅及高層住宅已於 2019 年交付予客戶。天悅郡庭 (第 1 號地塊) 於 2018 年動工。總建築面積 107,000 平方米將發展作住宅用途，餘下建築面積 3,000 平方米將發展為零售店舖。本集團於 2019 年 12 月底推出首批單位預售，銷情強勁，於開售當日即錄得銷售額共達人民幣 63 億元。本集團將於 2020 年繼續出售其餘單位。第 7 號地塊於 2019 年完成拆遷後，已於 2020 年展開建築工程。總建築面積 159,000 平方米將發展作住宅用途，餘下建築面積 2,000 平方米將發展為零售店舖。

武漢天地 — 雲庭二期(第 B10 號地塊)正處於施工階段，計劃發展為總建築面積 114,000 平方米的高層住宅公寓。總建築面積 27,500 平方米於 2018 年底推出預售後，另 52,500 平方米亦於 2019 年推售，其餘部分則計劃於 2020 年推出。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第一期 (第 R1 號地塊) 總建築面積 122,000 平方米已竣工，總建築面積 93,900 平方米已於 2019 年交付予客戶。本集團於 2019 年多次推出預售，2019 年合約銷售的總建築面積為 87,800 平方米。總建築面積為 113,000 平方米的第 R5 號地塊已於 2019 年動工，並計劃於 2020 年下半年推出預售。

佛山嶺南天地 — 怡庭(第 13a 號地塊)已於 2019 年動工，其中總建築面積 49,000 平方米將作住宅用途，總建築面積 1,000 平方米則作零售空間。該項目已於 2019 年底推出預售。2019 年，佛山項目榮獲 2019 城市土地協會亞太區卓越獎和全球卓越獎。

重慶天地 — 總建築面積為 208,000 平方米的翡翠天麓(第 B15 號地塊)已於 2019 年竣工。總建築面積為 252,000 平方米的翡翠雲階(第 B13 號地塊)和總建築面積為 89,000 平方米的翡翠方舟(第 B14-3 號)地塊正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合的 19.8% 權益。

發展中商業物業

上海太平橋 — 第 123、124 及 132 號地塊於 2019 年 9 月舉行動土儀式。這些地塊將發展為一個商業綜合項目，包括三幢總建築面積為 192,000 平方米的甲級辦公樓及一個充滿街頭風格、總建築面積為 88,000 平方米的全天候商場，名為太平洋新天地。辦公樓將按計劃於 2022 年至 2024 年間分階段落成，而購物中心則於 2023 年完工。集團持有該發展項目的 25% 權益。

上海瑞虹新城 — 太陽宮(瑞虹天地第 10 號地塊)已於 2017 年底完成拆遷，並於 2018 年展開建築工程，該項目將發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 147,000 平方米的甲級辦公樓及一座總建築面積為 183,000 平方米的購物商場。該購物中心於 2019 年 6 月完成了建築主體平頂工程。該發展項目預計於 2021 年完成。

INNO 創智 — 兩幢總建築面積為 45,000 平方米的辦公樓已完成內部裝修工程，並於 2019 年 4 月開業。

武漢天地 — 總建築面積為 160,000 平方米的第 A1 號地塊寫字樓正處於施工階段，該項目計劃於 2021 年落成。

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、政府法規的變動等因素影響。集團根據政府政策的轉變作出調整，規劃其項目工程，同時調整營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率。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。

土地儲備

於 2019 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 880 萬平方米，包括 670 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 210 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共十一個發展項目，分佈於上海、武漢、佛山及重慶這四個主要中國城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 430 萬平方米。在 670 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 150 萬平方米建築面積已經落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 270 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 250 萬平方米則持有作日後發展用途。

上海瑞虹新城第 7 號地塊的拆遷工程已於 2019 年完成。於 2019 年 12 月 31 日，第 167 號地塊有 99.2% 的住戶已簽署拆遷協議。

於 2019 年 6 月 28 日，本集團完成收購在南京江南水泥有限公司(一家中外合營公司)的 34.8% 實質權益，總代價為人民幣 1.48 億元。該合營公司直接及全資擁有中國南京棲霞區棲霞鎮棲霞山東面六幅相連地塊(總面積為 319,871.9 平方米)之土地使用權，並有權佔有、使用、處置及受惠於該處日後興建之物業。

於 2019 年 10 月 31 日，本集團購入位於上海青浦區蟠龍鎮的四幅住宅用地，總代價為人民幣 38.8 億元。本集團持有這些地塊的 80% 實質權益。

於 2019 年 11 月 1 日，本集團購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，總代價為人民幣 18.6 億元。本集團持有這些地塊的 100% 實質權益。

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

於 2019 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 其他設施 平方米	總計 平方米	本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店 / 服務式 公寓 平方米					
已落成物業：									
上海太平橋	-	88,000	116,000	-	204,000	95,000	299,000	99.00% ¹	148,000
上海瑞虹新城	3,000	-	111,000	-	114,000	103,000	217,000	99.00% ²	58,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	147,000	396,000	44.27% ³	116,000
上海虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海 INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	-	-	238,000	-	238,000	219,000	457,000	100.00%	238,000
武漢光谷創新天地	27,000	-	1,000	-	28,000	53,000	81,000	50.00%	14,000
佛山嶺南天地	-	16,000	159,000	43,000	218,000	138,000	356,000	100.00%	218,000
重慶天地	-	-	135,000	-	135,000	293,000	428,000	99.00% ⁴	132,000
小計	30,000	402,000	997,000	65,000	1,494,000	1,138,000	2,632,000		1,232,000
發展中物業：									
上海太平橋	79,000	192,000	103,000	-	374,000	116,000	490,000	99.00% ⁵	163,000
上海瑞虹新城	351,000	147,000	189,000	-	687,000	256,000	943,000	49.50% ⁶	340,000
上海蟠龍天地	176,000	-	-	-	176,000	79,000	255,000	80.00%	141,000
上海鴻壽坊	-	48,000	15,000	-	63,000	19,000	82,000	100.00%	63,000
武漢天地	114,000	160,000	-	-	274,000	86,000	360,000	100.00%	274,000
武漢光谷創新天地	111,000	-	2,000	-	113,000	51,000	164,000	50.00%	57,000
佛山嶺南天地	49,000	-	3,000	-	52,000	19,000	71,000	100.00%	52,000
重慶天地	402,000	259,000	218,000	25,000	904,000	357,000	1,261,000	19.80%	179,000
小計	1,282,000	806,000	530,000	25,000	2,643,000	983,000	3,626,000		1,269,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	-	33,000	38,000	157,000	-	157,000	99.00% ⁷	155,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	39,000	158,000	49.00%	58,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
武漢光谷創新天地	212,000	486,000	348,000	-	1,046,000	-	1,046,000	50.00%	523,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000	100.00%	665,000
重慶天地	72,000	-	65,000	-	137,000	29,000	166,000	19.80%	27,000
小計	533,000	1,209,000	659,000	118,000	2,519,000	68,000	2,587,000		1,823,000
總計土地儲備建築面積	1,845,000	2,417,000	2,186,000	208,000	6,656,000	2,189,000	8,845,000		4,324,000

附註：

- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55% 及 98.00% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂和月亮灣，本集團擁有 49.50% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 44.27% 的實質權益，惟在創智天地第 311 號地塊持有 50.49% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B15 號地塊持有 19.80% 的實質權益。
- 本集團持有第 118 號（作住宅用途）99.00% 的實質權益、新天地南里資產提升計劃 100.00% 的實質權益、第 123、124 及 132 號地塊（作辦公樓及零售用途）25.00% 的權益。
- 本集團持有第 10 號地塊（作辦公樓及零售用途）和第 1 號及第 7 號地塊（作住宅用途）49.50% 的實質權益以及第 167A 號地塊（作住宅用途）49.00% 的權益。
- 第 119、120 和 122 號地塊尚未開始拆遷。

財務回顧

2019年，本集團收入下跌58%至人民幣103.92億元（2018年：人民幣248.41億元），主要由於已確認的物業銷售大幅下跌所致。

2019年的物業銷售包括一般物業銷售及向一名第三方一次性出售瑞虹新城住宅發展項目第1及第7號地塊49.5%的權益（「瑞虹新城出售事項」），下跌68%至人民幣71.76億元（2018年：人民幣221.31億元）。2019年的一般物業銷售下跌至人民幣59.06億元（2018年：人民幣70.93億元）。於2019年報告的一般物業銷售收入主要包括來自太平橋第116號地塊、佛山（主要於第2/3號地塊）及瑞虹新城·悅庭（第2號地塊）的收入貢獻，金額分別為人民幣34.12億元、人民幣15.58億元及人民幣7.23億元。於2018年，來自瑞虹新城·悅庭（第2號地塊）及太平橋第116號地塊的收入貢獻分別為人民幣39.51億元及人民幣27.33億元。就瑞虹新城出售事項而言，雖然出售事項已於2018年完成，但相關付款情況視乎項目的土地平整進度而定。瑞虹新城第7號地塊最後階段的土地平整已於2019年完成，因此，本集團於2019年確認結餘收入人民幣12.70億元（2018年：人民幣149.81億元）。

物業投資收入增至人民幣23.45億元（2018年：人民幣21.12億元），而投資物業租金及相關收入則增至人民幣22.51億元（2018年：人民幣20.16億元）。租金及相關收入按年上升12%，主要由於現有已落成物業及新落成物業（包括已進行資產提升計劃的物業）租金持續增長所致。

本集團上海物業的租金及相關收入按年上升6%至人民幣15.78億元（2018年：人民幣14.89億元），佔租金及相關收入總額70%（2018年：74%），包括新天地廣場及INNO創智完成資產提升計劃，兩個項目均已開始產生租金收入，抵銷來自新天地南里的租金收入跌幅，新天地南里自2019年3月起進行一項重大改造升級。該升級預計於2020年下半年完成。此外，武漢天地壹方北館已經落成，並於2019年11月隆重開業，為武漢天地帶來按年29%的租金增長，升至人民幣3.41億元（2018年：人民幣2.65億元）。酒店經營收入（包括來自佛山馬哥亨羅酒店的收入貢獻）於2019年跌至人民幣9,400萬元（2018年：人民幣9,600萬元）。

建築收入來自建築業務，於2019年增至人民幣5.38億元（2018年：人民幣2.96億元），主要來自瑞虹新城住宅物業第1號地塊的建築業務。

2019年的毛利減少26%至人民幣53.13億元（2018年：人民幣71.45億元），而毛利率則上升至51%（2018年：29%）。有關跌幅主要由於物業銷售收入較低及就瑞虹新城出售事項確認的溢利有所下跌所致，而有關跌幅被物業投資收入升幅所部分抵銷。2019年，物業投資的毛利貢獻上升13%至人民幣16.34億元（2018年：人民幣14.51億元）。

2019年的其他收入（包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入）上升29%至人民幣5.36億元（2018年：人民幣4.17億元）。其他收入增長乃由於年內向合營公司及聯營公司的貸款增加所致。

銷售及市場開支按年下降42%至人民幣1.48億元（2018年：人民幣2.54億元），主要由於隨著本集團的住宅產品已得到市場廣泛接受而減少銷售及市場推廣活動並且銷售和營銷費用的成本效率更高所致。

一般及行政開支（包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用）上升5%至人民幣8.29億元（2018年：人民幣7.90億元）。

2019年的經營溢利下降25%至人民幣48.72億元（2018年：人民幣65.18億元），乃由於上述提及的原因所致。

2019年，投資物業的公平值增值為人民幣2.56億元（2018年：人民幣9.70億元）。2019年投資物業的公平值增值較2019年12月31日的投資物業賬面價值上升0.6%。2019年，本集團呈報上海創智天地及佛山若干投資物業的公平值增值分別為人民幣1.67億元及人民幣6,000萬元，被重慶項目人民幣5,000萬元的公平值減值所部分抵銷。

其他收益及虧損為較低的虧損人民幣1.50億元（2018年：人民幣11.23億元），包括對沖活動產生的成本人民幣1.50億元（2018年：人民幣1.33億元）。其他虧損大幅減少乃由於本年度並無錄得於2018年錄得的佛山嶺南天地商業用地撥備一次性虧損、於一間合營公司的投資減值虧損及回購選擇權公平值減值，金額分別為人民幣3.80億元、人民幣3.76億元及人民幣9,900萬元。2019年並無呈報有關經常性項目。

2019 年的**應佔聯營公司及合營公司收益**有所上升，金額為人民幣 1.95 億元（2018 年：人民幣 6,100 萬元），主要來自與中國中信股份有限公司各自持有 50% 股權的合營公司的武漢光谷項目，該項目於 2019 年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣 1.67 億元（2018 年：虧損人民幣 1,000 萬元）。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣 14.97 億元（2018 年：人民幣 15.83 億元）。利息開支總額下跌 2% 至人民幣 22.85 億元（2018 年：人民幣 23.29 億元），主要由於償還銀行借貸及優先票據所致。其中 45%（2018 年：41%）的利息開支，即人民幣 10.33 億元（2018 年：人民幣 9.45 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 55%（2018 年：59%）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。於 2019 年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，故錄得人民幣 2.05 億元（2018 年：人民幣 1.40 億元）的匯兌虧損。

按預期信貸虧損模型撥回（撥備）減值虧損為收益人民幣 1.79 億元（2018 年：虧損人民幣 1.22 億元），乃由於與本公司於 2016 年向一名第三方出售佛山公司的一部分有關的壞賬撥備撥回。根據買賣協議，買方會於若干地塊完成土地平整後即向本集團支付人民幣 1.80 億元的最終付款。上述土地平整已於 2019 年完成，而本集團已於 2019 年從買方收取款項。因此，本集團撥回先前於 2018 年計提的相關撥備人民幣 1.80 億元。

稅項前溢利下降 22% 至人民幣 38.55 億元（2018 年：人民幣 49.15 億元），乃由於上述提及的原因導致毛利較低所致。

稅項下降 41% 至人民幣 13.10 億元（2018 年：人民幣 22.29 億元）。2019 年的有效稅率為 34%（2018 年：45%）。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% 就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用（包括土地、發展及建設成本）之後的增值額，按 30 至 60 個百分點的累進稅率徵收。2019 年稅項較低主要是由於稅項前溢利較低以及與投資物業相關的遞延稅項撥備減少。由於 2019 年全面實施輕資產戰略，本集團重新考慮了最合適的稅率以衡量遞延稅項。本集團使用了基於所有可行稅率加權概率的期望值來確定總體計量。這使得財務報表能夠反映處置的可能的經濟實質。本集團將根據現有事實持續重新評估計量，並確保對這些暫時性差異計提相關遞延所得稅負債是足夠的。

2019 年的**年度溢利**為人民幣 25.45 億元（2018 年：人民幣 26.86 億元）。

2019 年的**本公司股東應佔溢利**為人民幣 19.32 億元，較 2018 年的人民幣 19.06 億元上升 1%。

本集團核心溢利如下：

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元	變動
本公司股東應佔溢利	1,932	1,906	1%
投資物業的公平值增值 (扣稅)	(196)	(736)	
已實現已出售投資物業公平值 (減值) / 增值	(3)	6	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	159	115	
按成本列賬發展中投資物業的減值虧損	-	380	
於一間合營公司投資的減值虧損	-	376	
應佔聯營公司業績			
– 已實現已出售投資物業公平值增值 (扣稅)	-	374	
應佔合營公司業績			
– 投資物業公平值增值 (扣稅)	(24)	(61)	
	<u>(64)</u>	<u>454</u>	
非控制股東權益	70	329	
	<u>6</u>	<u>783</u>	(99%)
估值變動影響的淨額			
重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,938</u>	<u>2,689</u>	(28%)
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	116	112	4%
永久資本證券持有者應佔溢利	269	259	4%
	<u>2,323</u>	<u>3,060</u>	(24%)

2019 年的 **每股盈利** 為人民幣 24.0 分，乃按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算 (2018 年：人民幣 23.7 分，按已發行股份的加權平均數約 80.43 億股計算)。

應付本公司股東的 **股息** 必須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息 (連同贖回、回購或收購本公司任何股份) 不得超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 60%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

經考慮本集團的財務狀況及現金流量有所改善，董事會決議建議派付 2019 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2018 年：每股港幣 8.4 仙)。

重大收購及出售

過去數年，本集團致力採取輕資產策略，透過策略性出售選定或非核心資產以提升資產周轉率。此外，為發展位於上海及武漢住宅及商用物業，本集團已與戰略性合作夥伴建立合夥關係。我們亦與宏利投資者及中國人壽信託有限公司開展一個新投資平台，共同投資選定的中國知名商用物業。

2019 年的交易詳情概述如下：

- 1) 於 2018 年 12 月，本集團與 Brookfield Asset Management Inc. 的聯屬公司 Brookfield 訂立協議，以收購 Brookfield 於 CXTD 持有的 21.894% 權益，代價約為人民幣 34.06 億元。於 2019 年 3 月 15 日，該交易已完成，CXTD 成為本公司的全資附屬公司。詳情請參閱本公司於 2019 年 2 月 20 日發佈的通函。
- 2) 於 2018 年 12 月，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司共同建立瑞安核心+辦公樓投資平台。辦公樓投資平台的目標承諾資本總額為 10 億美元。辦公樓投資平台的首項投資為位於上海太平橋的頂尖甲級辦公大樓（即企業天地 5 號），連同附屬零售平台及停車場。於 2019 年 6 月 20 日，該交易已完成。詳情請參閱本公司於 2018 年 12 月 31 日發佈的公佈。
- 3) 於 2019 年 5 月，本集團與瑞安建業有限公司的間接全資附屬公司瑞安（建築材料）有限公司訂立協議，以購買好易發有限公司的 58% 權益，代價為人民幣 1.48 億元。好易發有限公司能實施共同控制並直接擁有南京江南水泥有限公司 60% 之股權，南京江南水泥有限公司直接全資擁有南京若干土地。該交易於 2019 年 6 月 28 日完成。詳情請參閱本公司於 2019 年 5 月 14 日發佈的公佈。
- 4) 於 2019 年 10 月，本集團成功投得上海青浦區的土地使用權，總代價為人民幣 38.81 億元。該土地包括總建築面積為 176,251.5 平方米的四塊住宅地塊，使用期限為 70 年。詳情請參閱本公司於 2019 年 12 月 23 日發佈的通函。
- 5) 於 2019 年 11 月，本集團亦成功投得上海普陀區一幅土地的土地使用權，總代價為人民幣 18.60 億元。該土地設計用於商業及辦公用途，地上總面積為 63,020 平方米，作商業用途的使用期限為 40 年，而作辦公用途的使用期限則為 50 年。詳情請參閱本公司於 2019 年 11 月 1 日發佈的公佈。

流動性、資金結構及負債率

於本報告日期，本集團已就優先票據安排一項償還、兩項優先票據新發行、一項收購及交換優先票據。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據年期。詳情如下：

- 1) 於 2019 年 2 月，本集團發行本金總額 5 億美元 6.25% 於 2021 年到期的優先票據。
- 2) 於 2019 年 9 月，本集團全額贖回本金總額 2.5 億美元 4.375% 的優先票據。
- 3) 於 2019 年 11 月，本集團發行本金總額 3 億美元 5.75% 於 2023 年到期的優先票據。這是本集團根據綠色金融框架發行的第一筆綠色債券。本集團將所得款項用於符合綠色金融框架的綠色項目。
- 4) 於 2020 年 2 月 20 日，本集團就 2021 年 2 月和 11 月到期的優先票據發起交換和收購要約。總計 3.92 億美元於 2021 年到期的優先票據已被收購及交換為年利率 5.5% 於 2025 年到期的新優先票據。本集團最終發行了本金總額 4.9 億美元的新票據。該交易已於 2020 年 3 月 3 日完成。

本集團於 2019 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
銀行借貸 - 人民幣	13,119	1,105	3,432	5,001	3,581
銀行借貸 - 港幣	4,841	1,176	1,301	2,364	-
銀行借貸 - 美元	7,863	3,571	3,142	1,150	-
優先票據 - 美元	9,162	-	7,076	2,086	-
優先票據 - 人民幣	2,237	-	2,237	-	-
證券化安排的收款 - 人民幣	519	7	10	50	452
總計	37,741	5,859	17,198	10,651	4,033

於 2019 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 118.59 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 153.92 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 12.89 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 22.88 億元) 及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣 29.08 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 33.48 億元)。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 258.82 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 188.77 億元)，權益總額為人民幣 493.07 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 472.19 億元)。本集團於 2019 年 12 月 31 日的淨資產負債率 (以優先票據、證券化安排的收款以及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銀行存款) 兩者間的差額，除以權益總額計算) 為 52% (2018 年 12 月 31 日：40%)。本集團穩健的資產負債表將有助克服可能出現的任何市場正常波動。

於 2019 年 12 月 31 日，港幣 / 美元借貸 (包括優先票據) 沒有對沖的金額，扣除港幣 / 美元現金及銀行存款後約為等值人民幣 112.26 億元，相當於佔借貸總額約 30% (2018 年 12 月 31 日：25%)。

於 2019 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 87.17 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 25.39 億元)。

抵押資產

於 2019 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 386.05 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 370.36 億元) 的投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、發展中待售物業、待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣 159.25 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 112.80 億元) 的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2019 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 22.52 億元 (2018 年 12 月 31 日：人民幣 35.01 億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資 (如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

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

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2015 年至 2019 年期間發行的以美元計值的優先票據，永久資本證券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 2019 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 12.60 億美元及 8.00 億港幣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 2020 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 3.55 億美元的封頂遠期合約、2.7 億美元及 3 億港幣的遠期合約以對沖美元及港幣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 2 年至 5 年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為 3 年至 15 年不等的抵押浮息貸款構成。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 2019 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及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於 2019 年 12 月 31 日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣 11.52 億元（2018 年 12 月 31 日：人民幣 13.98 億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至2019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	2019年		2018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
收入					
- 本集團	4	11,805	10,392	29,362	24,841
- 應佔合營公司		860	757	108	91
		12,665	11,149	29,470	24,932
本集團收入	4	11,805	10,392	29,362	24,841
銷售成本		(5,770)	(5,079)	(20,917)	(17,696)
毛利		6,035	5,313	8,445	7,145
其他收入	5	609	536	493	417
銷售及市場開支		(168)	(148)	(300)	(254)
一般及行政開支		(942)	(829)	(934)	(790)
經營溢利		5,534	4,872	7,704	6,518
投資物業的公平值增值		291	256	1,147	970
透過出售附屬公司出售投資物業的收益		-	-	229	194
其他收益及虧損	5	(170)	(150)	(1,327)	(1,123)
應佔聯營公司及合營公司收益		222	195	72	61
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,701)	(1,497)	(1,871)	(1,583)
按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損	7	203	179	(144)	(122)
稅項前溢利	7	4,379	3,855	5,810	4,915
稅項	8	(1,488)	(1,310)	(2,635)	(2,229)
年度溢利		2,891	2,545	3,175	2,686
以下應佔：					
本公司股東		2,195	1,932	2,253	1,906
永久資本證券持有者		305	269	306	259
可換股永久資本證券持有者		132	116	132	112
附屬公司的非控制股東		259	228	484	409
		696	613	922	780
		2,891	2,545	3,175	2,686
每股盈利	10				
基本		港幣 27.3 仙	人民幣 24.0 分	港幣 28.0 仙	人民幣 23.7 分
攤薄		港幣 26.7 仙	人民幣 23.5 分	港幣 27.5 仙	人民幣 23.3 分

綜合損益及其他全面收益表

	2019 年		2018 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	2,891	2,545	3,175	2,686
其他全面收入 (開支)				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	(11)	(10)	1	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	(134)	(118)	514	435
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	125	110	(595)	(504)
應佔一間合營公司其他全面 (開支) 收入	(42)	(37)	26	22
其後將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	3	3	(4)	(3)
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估 值稅後增加	-	-	5	4
年度其他全面開支	(59)	(52)	(53)	(45)
年度全面總收入	2,832	2,493	3,122	2,641
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	2,136	1,880	2,200	1,861
永久資本證券持有者	305	269	306	259
可換股永久資本證券持有者	132	116	132	112
附屬公司的非控制股東	259	228	484	409
	696	613	922	780
	2,832	2,493	3,122	2,641

綜合財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		51,913	49,100
於聯營公司的權益		7,470	4,998
於合營公司的權益		11,108	10,682
物業、廠房及設備		1,053	1,080
使用權資產		96	-
應收賬款、按金及預付款項	11	268	1,349
已抵押銀行存款		1,289	1,796
衍生金融工具		-	243
遞延稅項資產		922	1,043
其他非流動資產		17	51
		74,136	70,342
流動資產			
發展中待售物業		17,855	11,927
待售物業		973	5,315
應收賬款、按金及預付款項	11	3,164	3,115
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		778	3,434
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		45	1,853
有關連公司欠款		416	159
合約資產		53	59
已抵押銀行存款		-	492
銀行結餘及現金		10,570	13,104
衍生金融工具		103	221
預繳稅項		323	229
		34,280	39,908
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	5,564	10,360
合約負債		3,127	5,659
銀行借貸—於一年內到期		5,852	12,782
優先票據		-	1,722
證券化安排的收款		7	5
稅項負債		3,575	3,196
附屬公司非控制股東所提供的貸款 / 應付附屬公司非控制股東款項		1,784	1,718
應付一間聯營公司款項		453	383
應付一間合營公司款項		-	384
應付有關連公司款項		331	15
租金保證安排產生的負債		174	169
租賃負債		29	-
		20,896	36,393
流動資產淨值		13,384	3,515
總資產減流動負債		87,520	73,857

綜合財務狀況表—續

	附註	2019 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2018 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動負債			
銀行借貸—於一年後到期		19,971	13,539
優先票據		11,399	5,702
證券化安排的收款		512	519
租金保證安排產生的負債		208	380
遞延稅項負債		6,031	6,490
租賃負債		86	-
界定福利負債		6	8
		<u>38,213</u>	<u>26,638</u>
股本及儲備			
股本	13	146	146
儲備		39,930	38,901
		<u>40,076</u>	<u>39,047</u>
本公司股東應佔權益		<u>40,076</u>	<u>39,047</u>
可換股永久資本證券		1,345	1,345
永久資本證券		4,056	4,055
附屬公司的非控制股東		3,830	2,772
		<u>9,231</u>	<u>8,172</u>
權益總額		<u>49,307</u>	<u>47,219</u>
權益及非流動負債總額		<u>87,520</u>	<u>73,857</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

綜合損益表以及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 2019 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.136 元換算，及 2018 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.182 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國際會計準則理事會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第16號	租賃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
國際財務報告準則第9號的修訂	負值補償之預付特點
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結清
國際會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

3.1 國際財務報告準則第16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用國際財務報告準則第16號。國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」(「國際會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選用於實務操作上之簡便方法，以應用國際財務報告準則第16號於先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會—詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」識別為租賃之合約，以及不應用此準則於並無於先前識別為包含租賃之合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於開始或修訂日期根據國際財務報告準則第 16 號項下的定義評估合約是否為或包含租賃。該合約將不會被重新評估，除非該合約中的條款與條件隨後被改動。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則—續

3.1 國際財務報告準則第 16 號「租賃」—續

作為承租人

本集團已追溯應用國際財務報告準則第 16 號，累計影響於首次應用日期（2019 年 1 月 1 日）確認。

本集團於 2019 年 1 月 1 日應用國際財務報告準則第 16.C8(b)(ii)條過渡條文確認額外租賃負債及使用權資產，金額相等於經任何預付或應計租賃付款調整的相關租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且比較資料不予重列。

於過渡時應用國際財務報告準則第 16 號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據國際會計準則第 17 號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- 根據國際會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產」作為進行減值審視的替代方法，評估租賃是否為虧損性；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計 12 個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於將先前分類為經營租賃的租賃確認為租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。適用加權平均增量借貸利率為 4.9%。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則—續

3.1 國際財務報告準則第16號「租賃」—續

作為承租人—續

於2019年1月1日
人民幣百萬元

於2018年12月31日已披露的經營租賃承擔	620
租賃負債按有關增量借貸利率進行貼現	587
減：確認豁免 - 短期租賃	(26)
尚未開展的租約	(462)
於2019年1月1日的租賃負債	99
分析如下：	
流動	6
非流動	93
	99

於2019年1月1日自用及分租項下使用權資產（分類為投資物業）賬面值包括以下各項：

使用權資產
人民幣百萬元

應用國際財務報告準則第16號時確認的經營租賃相關使用權資產	99
自預付租賃款項重新分類	31
還原及重置成本	2
	132
按類別劃分：	
土地及樓宇	28
租賃土地	31
投資物業	73

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則—續

3.1 國際財務報告準則第16號「租賃」—續

作為出租人

根據國際財務報告準則第16號的過渡條文，除本集團為中介出租人的分租外，本集團無須就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據國際財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重述比較資料。

- a) 於應用國際財務報告準則第16號後，對於新訂立但於首次應用日期後開始之現有租賃合約項下相同相關資產的租賃合約，視同該等現有租賃於2019年1月1日修訂。有關應用對本集團於2019年1月1日的財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，有關經修訂租期的租賃付款於修訂後以直線法於經延長租期內確認為收入。
- b) 於應用國際財務報告準則第16號前，已收可退還租賃按金被視為應用國際會計準則第17號租賃項下的權利及責任。根據國際財務報告準則第16號租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產相關的付款。本集團選擇不於首次應用國際財務報告準則第16號時對可退還抵押按金作出任何調整，任何於緊接首次應用日期前已存在的按金將繼續以面值計量，直至終止確認按金當日或與按金有關之租賃修改當日為止（以較早者為準）。

從國際會計準則第17號過渡至國際財務報告準則第16號，對本集團於2019年1月1日的保留溢利並無重大影響。

3.2 應用國際財務報告準則第16號對各財務報表項目所產生的影響

下列為對於2019年1月1日的綜合財務狀況表中所確認金額所作出的調整。並未受變動影響的細列項目並無包括在內。

	附註	過往於 2018年 12月31日 呈報的 賬面值 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	根據國際 財務報告 準則第16號 於2019年 1月1日的 賬面值 人民幣百萬元
非流動資產				
投資物業	(a)	49,100	73	49,173
使用權資產		-	59	59
其他非流動資產	(b)	51	(31)	20
流動負債				
租賃負債		-	6	6
應付賬款、已收按金及應計費用		10,360	2	10,362
非流動負債				
租賃負債		-	93	93

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則—續

3.2 應用國際財務報告準則第 16 號對各財務報表項目所產生的影響—續

附註：

(a) 就本集團作為符合國際會計準則第 40 號投資物業定義的承租人的物業租賃而言，投資物業初始按使用權資產成本人民幣 7,300 萬元計量，並呈列於 2019 年 1 月 1 日「投資物業」項下。

(b) 位於中國的租賃土地預付款項分類為預付租賃款項，並計入於 2018 年 12 月 31 日的其他非流動資產。應用國際財務報告準則第 16 號後，人民幣 3,100 萬元的預付租賃款項重新分類為使用權資產。

就根據間接法呈報截至 2019 年 12 月 31 日止年度經營活動所得現金流量，營運資金之變動已根據上文所披露於 2019 年 1 月 1 日的年初財務狀況表計算。

本集團作為出租人應用國際財務報告準則第 16 號對本集團於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及其於本報告年度的綜合損益及其他全面收益表以及現金流量表概無重大影響。

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 17 號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第 3 號的修訂	有關業務的定義 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 1 號的修訂	流動或非流動負債的分類
國際會計準則第 1 號及 國際會計準則第 8 號的修訂	有關重大的定義 ⁴
國際財務報告準則第 9 號、 國際會計準則第 39 號及 國際財務報告準則第 7 號的修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

² 對收購日期為 2020 年 1 月 1 日或之後開始的首個年度期間或之後的業務合併及資產收購有效。

³ 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

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—續

除上述新訂及經修訂國際財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架亦於 2018 年頒佈。其相應修訂「提述國際財務報告準則概念框架的修訂」將於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期採用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對可見將來的綜合財務報表產生重大影響。

2018 年財務報告概念框架（「新框架」）及提述國際財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入術語管理責任及審慎；
- 引入著重權利的新資產定義及較所取代的定義可能更寬泛但不會改變負債與股本工具之間的差異的新負債定義；
- 討論歷史成本及現值計量，並提供額外指引說明選擇特定資產或負債的計量基礎的方法；
- 指出損益為財務表現的主要衡量指標，而只在特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅納入因資產或負債現值變動而產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、記賬單位、報告實體及綜合財務報表。

本集團已作出相應修訂，以致若干國際財務報告準則的資料能夠參照新框架進行更新，惟部分國際財務報告準則仍然參照框架的先前版本。有關修訂於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。除仍然參照框架的先前版本特定準則外，本集團將於新框架生效日期起按新框架釐定會計政策，尤其是並無按會計準則處理的交易、事件或情況。

4. 收入及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年	2018 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	7,176	22,131
物業管理費收入及其他收入	86	96
	<u>7,262</u>	<u>22,227</u>
物業投資：		
酒店經營收入	94	96
物業管理費收入	223	153
	<u>317</u>	<u>249</u>
建築	538	296
其他	247	206
	<u>8,364</u>	<u>22,978</u>
地區市場		
上海	6,389	22,350
武漢	51	29
佛山	1,700	288
重慶	223	311
南京	1	-
	<u>8,364</u>	<u>22,978</u>
收入確認時間點		
於特定時間點	7,176	22,131
隨時間	1,188	847
	<u>8,364</u>	<u>22,978</u>

4. 收入及分部資料 - 續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	本集團 人民幣百萬元	應佔 合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	7,176	659	7,835
物業管理費收入	86	-	86
	<u>7,262</u>	<u>659</u>	<u>7,921</u>
物業投資：			
酒店經營收入	94	-	94
物業管理費收入	223	-	223
	<u>317</u>	<u>-</u>	<u>317</u>
建築	538	-	538
其他	247	9	256
	<u>8,364</u>	<u>668</u>	<u>9,032</u>
客戶合約產生的收入			
投資物業已收租金收入 (附註)	8,364	668	9,032
(物業投資分部)	1,814	64	1,878
租金相關收入	214	25	239
(物業投資分部)	<u>214</u>	<u>25</u>	<u>239</u>
	<u>10,392</u>	<u>757</u>	<u>11,149</u>
附註：			
			截至 2019 年 12 月 31 日止年度 人民幣百萬元
經營租賃：			
固定租賃付款			1,789
並不取決於指數或利率的可變租賃付款			89
			<u>1,878</u>

4. 收入及分部資料 - 續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下 - 續

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	本集團 人民幣百萬元	應佔 合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	22,131	-	22,131
物業管理費收入及其他收入	96	-	96
	<u>22,227</u>	<u>-</u>	<u>22,227</u>
物業投資：			
酒店經營收入	96	-	96
物業管理費收入	153	-	153
	<u>249</u>	<u>-</u>	<u>249</u>
建築	296	-	296
其他	206	-	206
	<u>22,978</u>	<u>-</u>	<u>22,978</u>
客戶合約產生的收入	22,978	-	22,978
投資物業已收租金收入			
(物業投資分部)	1,674	91	1,765
租金相關收入			
(物業投資分部)	189	-	189
	<u>24,841</u>	<u>91</u>	<u>24,932</u>

4. 收入及分部資料 - 續

C. 經營分部

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（即本集團執行董事和主席）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、武漢、佛山、重慶及南京，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。

4. 收入及分部資料 - 續

截至 2019 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						
本集團外部收入	7,262	2,345	538	10,145	247	10,392
應佔合營公司收入	659	89	-	748	9	757
分部收入總計	<u>7,921</u>	<u>2,434</u>	<u>538</u>	<u>10,893</u>	<u>256</u>	<u>11,149</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>3,341</u>	<u>1,521</u>	<u>3</u>	<u>4,865</u>	<u>59</u>	<u>4,924</u>
利息收入						488
應佔聯營公司及合營公司收益						195
財務費用，包括匯兌差額						(1,497)
其他收益及虧損						(150)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損						179
未分類收入						48
未分類開支						(332)
稅項前溢利						<u>3,855</u>
稅項						<u>(1,310)</u>
年度溢利						<u>2,545</u>

4. 收入及分部資料 - 續

截至 2018 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						
本集團外部收入	22,227	2,112	296	24,635	206	24,841
應佔合營公司收入	-	91	-	91	-	91
分部收入總計	22,227	2,203	296	24,726	206	24,932
分部業績						
本集團分部業績	5,257	2,168	11	7,436	96	7,532
利息收入						385
應佔聯營公司及合營公司收益						61
財務費用，包括匯兌差額						(1,583)
其他收益及虧損						(1,024)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損						(122)
未分類收入						15
未分類開支						(349)
稅項前溢利						4,915
稅項						(2,229)
年度溢利						2,686

分部收入指本集團及應佔合營公司之收入。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司收益、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減值）、按預期信貸虧損模型撥回（撥備）減值虧損、財務費用（包括匯兌差額）以及其他未分類收入 / 開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

5. 其他收入、其他收益及虧損

2019年
人民幣百萬元

2018年
人民幣百萬元

其他收入

銀行利息收入	324	297
來自聯營公司的利息收入	56	25
向合營公司貸款的利息收入	108	63
已收地方政府補貼	28	17
其他	20	15
	<hr/>	<hr/>
	536	417
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他收益及虧損

對沖活動產生的成本	(150)	(133)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損 (附註(i))	-	(380)
於一間合營公司投資減值虧損	-	(376)
提早贖回優先票據的虧損	-	(78)
出售投資物業的收益	22	11
回購選擇權的公平值減值	-	(99)
終止出售於若干物業的收益權的虧損	-	(48)
其他	(22)	(20)
	<hr/>	<hr/>
	(150)	(1,123)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業可實現淨值與物業賬面值之間的差額,於截至2018年12月31日止年度損益賬內確認。

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,640	1,658
優先票據之利息	640	612
附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息	-	59
租賃負債攤銷之利息開支	5	-
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	2,285	2,329
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(1,033)	(945)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,252	1,384
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	205	140
其他	40	59
	<hr/>	<hr/>
	1,497	1,583
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.7% (2018 年：5.2%) 的資本化比率計算。

7. 稅項前溢利

2019 年
人民幣百萬元

2018 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
	<hr/>	<hr/>
物業、廠房及設備折舊	90	98
	<hr/>	<hr/>
預付租賃款項撥回	-	1
	<hr/>	<hr/>
使用權資產折舊	29	-
	<hr/>	<hr/>
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	27	18
	<hr/>	<hr/>
	29	20
	<hr/>	<hr/>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	607	580
退休福利成本	41	38
購股權開支	-	1
股份獎勵開支	-	1
	<hr/>	<hr/>
	648	620
	<hr/>	<hr/>
僱員福利開支總額	677	640
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(65)	(66)
	<hr/>	<hr/>
	612	574
	<hr/>	<hr/>
(撥回)撥備減值虧損		
應收賬款	1	(58)
出售一間附屬公司應收款項	(180)	180
	<hr/>	<hr/>
	(179)	122
	<hr/>	<hr/>
已售物業成本確認為開支	3,692	16,621
	<hr/>	<hr/>
(撥回)待售物業減值虧損(包含在「銷售成本」中)	(9)	54
	<hr/>	<hr/>
經營租賃之最低租賃付款	-	34
	<hr/>	<hr/>
與短期租賃有關的租賃付款	23	-
	<hr/>	<hr/>

8. 稅項

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
中國企業所得稅 - 當年撥備	781	1,131
中國預提所得稅 - 當年撥備	87	310
中國土地增值稅 - 當年撥備	713	589
遞延稅項 - 當年 (撥回) 撥備	(271)	199
	<u>1,310</u>	<u>2,229</u>

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。

本集團各公司於兩個年度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 (「BVI」) 與毛里裘斯共和國 (「毛里裘斯」) 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 BVI 與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為 5%)。於 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見的將來，這些暫時性差異不會被轉回。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目 (包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支) 作出撥備。

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

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付 2019 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (2018 年：2018 年已付中期股息每股港幣 3.6 仙)	263	253
已支付 2018 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2018 年：2017 年已付末期股息每股港幣 7 仙)	595	461
	<u>858</u>	<u>714</u>

本公司董事於 2020 年 3 月 30 日建議派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 8.4 仙 (按於 2019 年 12 月 31 日的匯率 0.89578 計算，相當於人民幣 7.5 分)，合計港幣 6.77 億元 (按於 2019 年 12 月 31 日的匯率 0.89578 計算，相當於人民幣 6.07 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：

盈利	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
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	1,932	1,906
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	116	112
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>2,048</u>	<u>2,018</u>
股份數目	2019 年 百萬	2018 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))	8,044	8,043
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 未行使股份獎勵	676 -	632 1
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,720</u>	<u>8,676</u>
每股基本盈利 (附註(b))	<u>人民幣 24.0 分 港幣 27.3 仙</u>	<u>人民幣 23.7 分 港幣 28.0 仙</u>
每股攤薄盈利 (附註(b))	<u>人民幣 23.5 分 港幣 26.7 仙</u>	<u>人民幣 23.3 分 港幣 27.5 仙</u>

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股 (2018年：19,076,778股) 股份的加權平均實際股份後計算得出。
- 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2019年以人民幣1.000元兌港幣1.136元、2018年人民幣1.000元兌港幣1.182元換算。
- 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至2019年及2018年12月31日止年度 (視情況而定) 本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
非即期資產包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	206	250
貿易應收賬款		
- 商品和服務	62	57
投資一間聯營公司的已付按金	-	1,041
其他應收賬款	-	1
	<u>268</u>	<u>1,349</u>
即期資產包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	130	106
貿易應收賬款		
- 商品和服務	50	68
- 經營租賃應收款項	24	29
拆遷費用的預付款項 (附註)	933	347
出售聯營公司的應收款項	315	1,735
出售附屬公司的應收款項	1,048	447
其他按金、預付款項及應收款項	664	383
	<u>3,164</u>	<u>3,115</u>

附註：

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

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

於 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.12 億元及人民幣 1.25 億元。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 1.36 億元 (2018 年：人民幣 1.54 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 42% (2018 年：52%) 的逾期天數少於 90 日，58% (2018 年：48%) 的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 7,900 萬元 (2018 年：人民幣 7,400 萬元) 逾期已超過 90 日或更長時間，本集團董事根據每個客戶的還款記錄，財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，因此沒有債務人違約風險的跡象，不將其視為違約。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2019 年 人民幣百萬元	2018 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,349	1,980
應付拆遷成本	1,700	2,681
應付保留工程款項 (附註(a))	253	281
契稅及其他應付稅項	168	185
投資物業租金的已收按金及預收款項	791	765
應付增值稅	51	7
其他應付賬款及應計費用	1,252	1,055
收購附屬公司餘下權益的應付款項 (附註(b))	-	3,406
	<hr/>	<hr/>
	5,564	10,360
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。
- (b) 於 2018 年 12 月 28 日，中國新天地有限公司 (本公司的一間全資附屬公司) 與 BSREP CXTD Holdings L.P. (「BSREP CXTD」) 訂立協議，以收購 BSREP CXTD 於 China Xintiandi Holding Company Limited (「China Xintiandi」) 持有的所有權益，包括 China Xintiandi 全部已發行股本約 21.894% 及本金額為 100,000 美元的未贖回可換股永久證券 (「出售可換股永久證券」) (「Brookfield 交易」)。總代價已於 2019 年 3 月支付。

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 13.49 億元 (2018 年：人民幣 19.80 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 84% (2018 年：88%) 的賬齡少於 30 日，1% (2018 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 60 日，15% (2018 年：11%) 的賬齡超過 90 日。

13. 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 2018 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,061,304,524	20,153
行使購股權	-	-	911,800	2
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,062,216,324</u>	<u>20,155</u>
於 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,062,216,324</u>	<u>20,155</u>
			2019 年	2018 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	146

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

14. 報告期後事項

於報告期後，本集團的報告期後事項如下：

於 2020 年 3 月 3 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 發行 4.90 億美元於 2025 年 3 月 3 日到期的五年優先票據 (「新票據」)，票面息率為每年 5.5%，每半年支付票息。同時，根據交換及收購要約，SODH 已向若干過往年度發行的優先票據的合資格持有人支付新票據本金總額 9,000 萬美元及現金總代價 3.13 億美元。

市場展望

全球經濟在 2019 年遭遇了巨大的不確定性和負面影響，其中中美貿易爭端加劇以及英國脫歐決議延誤的影響尤為嚴重。企業信心低迷，全球經濟增長大幅放緩至 2.9%，為 2008 年金融危機以來的最低水平。2020 年初，全球經濟增長前景由於新型冠狀肺炎 (COVID-19) 的爆發而急劇惡化，並帶來了金融市場的大幅波動。作為應對，全球央行採取了大規模的量化寬鬆政策以穩定股市。在極度悲觀的預期下，美國國債收益率一度跌至歷史低點，促使美聯儲在 3 月初兩次緊急下調聯邦基金利率 150 個基點至接近零的水平。

受中美貿易關稅大幅上升的影響，2019 年中國經濟增速進一步放緩至 6.1%。儘管在簽署“第一階段”貿易協議後緊張局勢有所緩解，但美國對中國商品徵收的平均關稅已達 19.3%，遠高於爭端開始之前的 3.0%。今年，中國的出口商繼續面臨巨大挑戰，只能將市場轉向歐盟和東盟國家以減緩影響。此外，冠狀病毒爆發導致的交通管制嚴重影響了供應鏈和經濟的正常運行，而工業生產恢復緩慢，將使中國經濟在第一季度出現明顯的萎縮。儘管有專家表示 COVID-19 的死亡率比 SARS 要低，但目前的臨床死亡率卻更高，並且有更長的潛伏期，甚至在症狀出現之前就具有傳染性。在美國和歐盟缺乏有效手段遏制疫情傳播的情況下，COVID-19 對經濟和社會影響將比 SARS 更為嚴重，並有可能導致今年全球經濟出現衰退。

2019 年中國住宅物業市場保持了穩定增長，全國住宅銷售面積和銷售金額分別增長 1.5% 及 10.3%。這也印證了在「房住不炒」指導原則下，房地產「長效機制」是行之有效的。2020 年，中央強調實施「三穩」，即「穩地價」、「穩房價」及「穩預期」的政策方針。由於爆發新型冠狀肺炎，中國人民銀行已透過調低銀行存款準備金率、降低 LPR 的措施來釋放流動性、降低社會融資成本。然而，鑑於一季度疫情期間的銷售趨於停滯，今年的住宅銷售面積和銷售金額將不可避免地出現萎縮。

受中美貿易緊張局勢影響，2019 年全國甲級辦公樓需求出現明顯下降，使得中國許多城市辦公樓空置率上升及租金回落。世邦魏理仕的數據顯示，2019 年八成以上的一、二線城市均出現租金下跌。其中，上海甲級辦公樓的租金要價按年下跌 1.7%，至每平方米每天人民幣 9.7 元，而實際租金更是大幅下跌 4.6%。儘管科技公司的租賃需求仍然強勁，但新型冠狀肺炎爆發進一步阻礙企業擴張，將對 2020 年的辦公樓租金帶來下行壓力。

商業零售物業市場表現十分突出，2019 年全國零售銷售額強勁增長 8.0% 至 41.2 萬億元人民幣。根據仲量聯行對中國內地 20 個主要城市的調查，零售物業的吸納量保持穩定增長。上海核心區優質商舖空置率由 2019 年的 9.1% 下跌至 8.6%；而由於供應過剩，非核心區的商舖空置率則由 9.5% 上升至 10.2%。然而，今年以來零售物業的需求受到了新冠肺炎爆發的嚴重衝擊。由於消費者在疫情期間避免外出，導致購物中心的客流量銳減。鑒於當前的疫情似乎受到了成功控制，客流量和消費支出的下滑有望得到緩解。

儘管中美貿易局勢緊張，但 2019 年上海 GDP 仍實現了 6.0% 的穩定增長。由於政府大力改善營商環境，經濟表現穩健，外商投資項目數量大幅增加了 21.5%。目前，上海政府正積極利用自貿區擴區的契機；2020 年金融業進一步對外開放，上海也將直接受益，這將進一步加強上海作為中國連接世界門戶的國際地位。

2019 年，重慶經濟增長提升 0.3 個百分點至 6.3%，主要得益於高科技製造業 12.6% 的快速增長。除了正在推進的產業升級計劃，重慶還制定了 2025 年消費對經濟貢獻率提升至 60% 的目標。此外，政府還出臺了扶持中小企業、促進成渝經濟走廊緊密融合等重大舉措，使重慶成為引領中國西部地區高質量發展的重要引擎。

近年武漢強勢吸引各類人才，城市競爭力得到有效提升，2019年經濟取得7.8%的強勁增長。城市基礎設施升級取得顯著進展，地鐵大幅提升了武漢的通達性，這也是武漢建設成為「全球城市」願景的一個重要組成部分。然而武漢是新型冠狀肺炎爆發的中心，疫情對經濟的影響遠高於其他地區。如果不能快速壓制疫情發展，今年武漢的經濟發展將會遭受劇烈衝擊。

在製造業強勁反彈的帶動下，佛山經濟增長由2018年的6.3%加速至2019年的6.9%。佛山頒佈放寬對大學學位持有人的購房限制，預計這將吸引更多人才流入，並有助於佛山在今年實現人口達到810萬的目標。目前，佛山政府正著手開展與廣州進一步融合的新計劃，這將有利於當地住宅物業市場的發展。

2019年，南京的房地產市場交投活躍，成交面積錄得22.6%的增幅。受此拉動，南京GDP取得8%的快速增長，達到1.4萬億元人民幣。為加快成為具有全球影響力的創新城市，南京市政府將研發支出占GDP的比重增加至3.28%。在「長三角一體化」的發展戰略中，南京有從中受惠的巨大潛力，並在今年實現7.5%的經濟增長。

2020年將會是充滿挑戰的一年。全球經濟仍然面臨債務高企、民粹主義抬頭和氣候環境惡化所帶來的巨大風險。近期爆發的COVID-19影響了全球供應鏈運作、抑制了居民消費，預計上半年全球經濟將明顯下滑。鑑於中國經濟和房地產市場存在巨大的下行風險，我們將保持警惕並密切監察市場動態，作好推出應變計劃的準備，以應對接踵而至的挑戰和機遇。

末期股息

董事會議決建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股港幣8.4仙(2018年：每股港幣8.4仙)，合計約人民幣6.07億元(2018年：人民幣5.95億元)。末期股息須待股東於2020年5月27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2020年6月19日派發予於2020年6月5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2020年6月5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2020年5月15日(星期五)至2020年5月27日(星期三)(首尾兩日包括在內)，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2020年5月14日(星期四)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，所有轉讓文件連同有關股票必須於2020年5月14日(星期四)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作登記，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2016年10月5日，SODH發行2.5億美元4.375% 2019年到期之優先票據(「2019票據」)。SODH已於2019年10月5日於2019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2019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2019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2019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2019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2019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2019年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,237人（2018年12月31日：3,129人），其中包含物業管理人員1,635人（2018年12月31日：1,566人），建築及裝修業務人員211人（2018年12月31日：248人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

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2019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、香港審閱聘用準則或香港核證用準則而進行的核證聘用，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

最後，我謹衷心感謝董事會成員和業務夥伴年內對集團的支持。我亦感謝管理層和員工的辛勤工作以及克服挑戰的決心。儘管面前存在諸多不明朗因素和複雜形勢，但集團的轉型計劃正如期進行，並有堅實的業務基礎作支持，能繼續向前不斷邁進。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2020年3月30日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)及羅寶瑜女士；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、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