

謙勤



誠信



創新



盡善



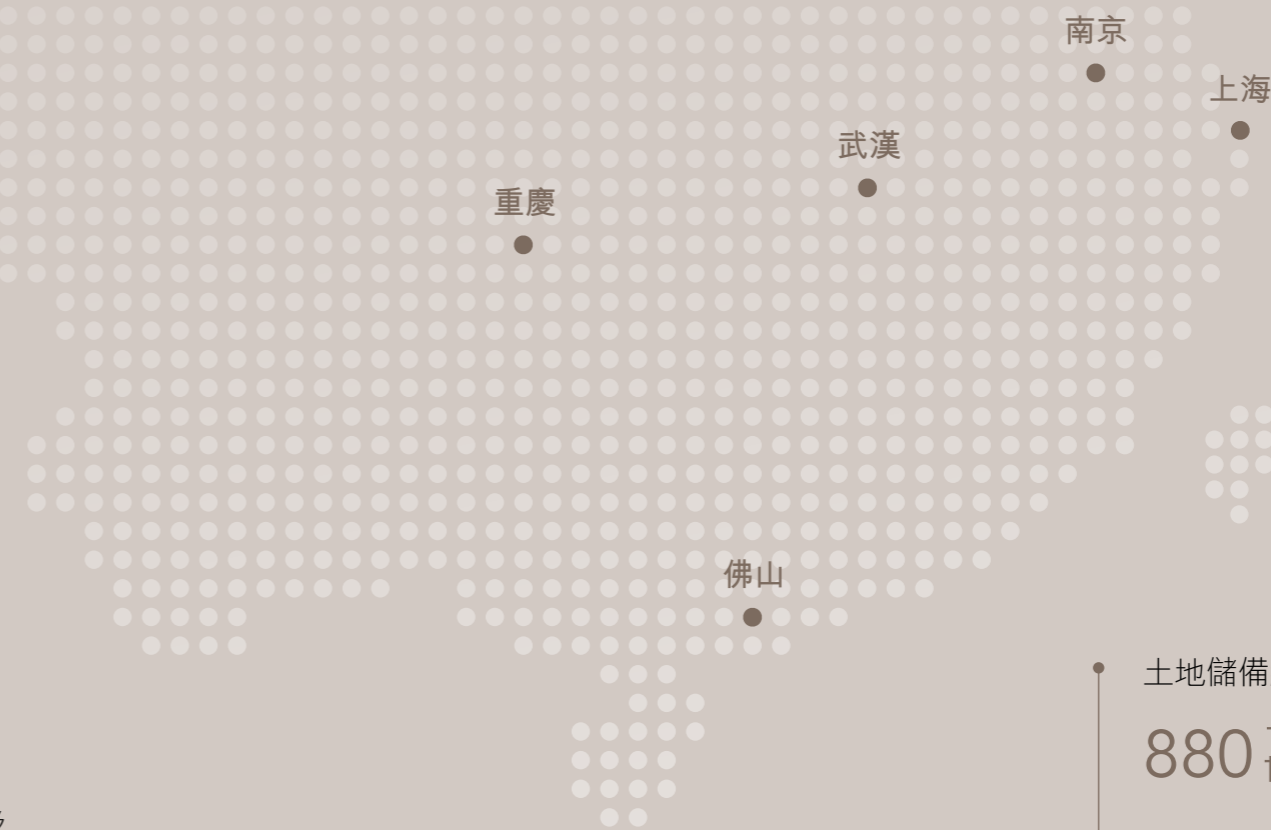
二零一九年度年報

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

領先的、以商業地產 為主的房地產開發商、 業主及資產管理者



瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是中國領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者。瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十一個處於不同開發階段的項目，以及兩個管理項目。截至2019年12月31日，土地儲備達880萬平方米(670萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，210萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達168萬平方米。

公司於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，為該年最大型的中國房地產企業上市項目。瑞安房地產獲納入恒生綜合指數成分股、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、恒生綜合大中型股指數以及恆生港股通指數。

土地儲備總建築面積

880萬平方米

上海商業物業組合

168萬平方米

包括開發中物業的
上海商業物業組合的
資產總值為

人民幣760億元



目錄

4	財務摘要	66	可持續發展報告
6	主席報告	92	董事及高級管理人員履歷
10	董事總經理對話	98	董事會報告
22	項目簡介	109	獨立核數師報告
32	業務回顧	113	綜合損益表
42	土地儲備	114	綜合損益及其他全面收益表
44	財務回顧	115	綜合財務狀況表
50	市場展望	116	綜合權益變動表
52	企業管治報告	118	綜合現金流量表
64	風險管理報告	120	綜合財務報表附註
		223	財務概要
		224	公司資料



財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	11,805	29,362	10,392	24,841
以下應佔：				
物業發展	8,250	26,272	7,262	22,227
物業投資	2,664	2,496	2,345	2,112
建築	611	350	538	296
其他	280	244	247	206
毛利	6,035	8,445	5,313	7,145
投資物業的公平值增值	291	1,147	256	970
本公司股東應佔溢利	2,195	2,253	1,932	1,906
集團核心溢利	2,639	3,617	2,323	3,060
每股基本盈利	港幣27.3仙	港幣28.0仙	人民幣24.0仙	人民幣23.7仙
每股股息				
已付中期股息	港幣0.036	港幣0.036	港幣0.036	港幣0.036
擬派末期股息	港幣0.084	港幣0.084	港幣0.084	港幣0.084
全年股息	港幣0.12	港幣0.12	港幣0.12	港幣0.12

附註：

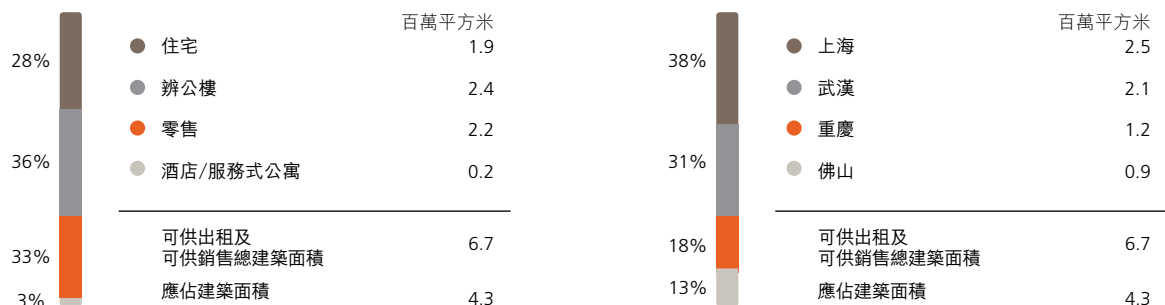
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2019年以人民幣1.000元兌港幣1.136元和2018年以人民幣1.000元兌港幣1.182元換算。

財務狀況 於12月31日

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	11,859	15,392
總資產	108,416	110,250
權益總額	49,307	47,219
總債務	37,741	34,269
銀行借貸	25,823	26,321
優先票據	11,399	7,424
證券化安排的收款	519	524
淨資產負債率*	52%	40%

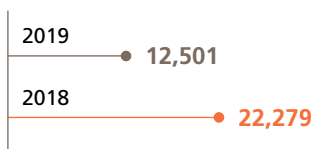
* 以銀行借貸，優先票據，證券化安排的收款的總和與總銀行結餘及現金兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備 於2019年12月31日



合約物業銷售及其他資產處置

(人民幣百萬元)



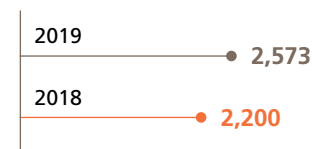
收入

(人民幣百萬元)



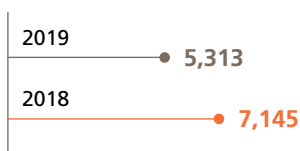
租金及相關收入*

(人民幣百萬元)



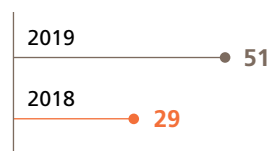
毛利

(人民幣百萬元)



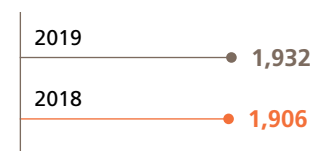
毛利率

%



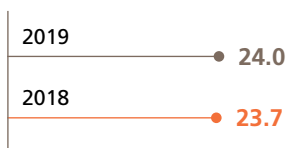
本公司股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣分/股)



每股股東權益

(人民幣元/股)



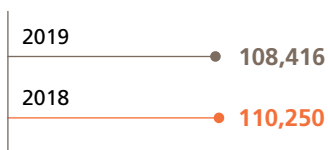
每股股息

(港幣/股)



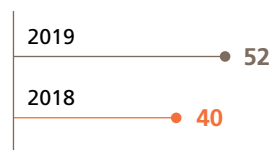
總資產

(人民幣百萬元)



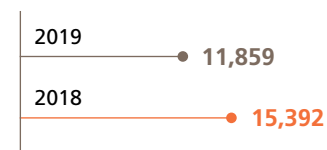
淨資產負債率

%



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



* 包括瑞虹新城商業夥伴投資組合和上海太平橋企業天地5號的租金收入，本集團分別擁有49.5%和44.55%的實際權益。

主席報告



羅康瑞
主席

「年內，集團成功完成多個土地收購項目，充分展現了我們在獲得新項目及吸引合作夥伴方面的強勁實力和重大優勢。」

親愛的股東們：

2019年是充滿挑戰的一年，全球地緣政治局勢緊張，經濟動盪。我深感欣慰的是：在艱難的宏觀環境下，我們依靠集團的能力，仍錄得穩健的財務業績及營運表現。憑藉集團作為增長基石的「輕資產策略」，我們穩步推進業務發展計劃，並乘勢擴充土地儲備。年內，集團成功完成多個土地收購項目，充分展現了我們在獲得新項目及吸引合作夥伴方面的強勁實力和重大優勢，並反映了瑞安房地產在城市更新、歷史文化保育、打造有活力的總體規劃社區等方面備受讚譽的專長和卓越往績。

財務摘要

2019年，集團收入為人民幣103.92億元。股東應佔溢利由人民幣19.06億元按年上升1%至人民幣19.32億元。

集團宣派末期股息每股港幣8.4仙，加上中期股息港幣3.6仙，年內股息總額為每股港幣12仙。

於2019年12月31日，集團的淨資產負債率為52%，而2019年6月30日則為44%。現金及銀行存款為人民幣118.59億元。

輕資產策略推動增長

面對愈來愈激烈的競爭，城市需要不斷更新和發展，才能保持競爭優勢。我們非常榮幸能多次成為政府的首選合作夥伴，為城市帶來創新變化。

上海是集團業務的核心。在貿易局勢持續緊張的情況下，上海在中國乃至世界都將扮演著極其重要的角色。集團決定繼續加強上海的業務，於2019年成功投得兩幅土地，以擴充當地的土地儲備。第一個項目是位於上海西部「門戶」青浦區的蟠龍城中村改造項目的住宅部分，項目距離國家會展中心僅一站之遙。蟠龍天地住宅項目規模頗大，除了住宅項目以外，通過對極具江南水鄉文化的古建築風貌的保護，集團以「新天地」品牌理念，將其打造成上海西部新的社交及文化目的地。第二個項目鴻壽坊位於內環內普陀區的繁華商業地帶。這亦是一項城市更新項目，集團計劃將其發展為甲級辦公樓和「新天地」模式的零售商業街區。獲得這些項目的發展權，說明集團在總體規劃、文化保育和城市更新方面的專長均獲得了城市和當地政府的認可。

「我們採取以人為本、 可持續的方針來構建社區。」

憑藉數十年打造「總體規劃社區」的經驗及在商業資產管理方面的專長，集團亦日益專注於商業物業業務。同時，我們亦會繼續發展針對高端市場的住宅物業。集團的輕資產策略有助於我們在這些項目上找到戰略合作夥伴，集團卓越的往績將有助於吸引優質的合作夥伴。2018年7月，集團與中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業有限公司合組財團拍得太平洋新天地項目。我很高興地告訴大家，這一地標項目現已動工，預計於2022年開始分階段落成，將為上海新天地區域提供約192,000平方米的優質辦公空間和約88,000平方米的零售空間。年內，瑞安房地產核心+辦公樓投資平台也完成了首項收購項目，購入位於新天地的優質甲級辦公樓企業天地5號。

投資物業及住宅銷售穩步發展

集團的優質商業物業組合的租金收入以及住宅物業的銷售收入，為集團提供了強大的現金流。集團在打造社交目的地和集「工作、生活、休閒、學習」於一體的整體社區方面獨具匠心，這些業務於2019年均有出色表現。

「新天地」品牌現已涵蓋集團所有零售資產。年內，「新天地」品牌陣營再添兩位新成員——上海新天地廣場和武漢天地壹方北館。我們現正進行上海新天地南里的資產提升計劃，該項目將更名「新天地時尚I」，

並將於2020年第四季度開業亮相。它的開業將提升新天地作為社交及文化目的地的定位。

集團完成2019年的住宅銷售目標，市場對於我們在上海、武漢和佛山推出的住宅項目需求旺盛。全年住宅合約物業銷售額累計達人民幣121.83億元。值得關注的是去年12月在上海推出的瑞虹新城·天悅郡庭，首日銷售總額逾人民幣63億元，是2019年全年上海內環內單日銷售之最。

構建可持續發展

我們採取以人為本、可持續的方針來構建社區，這是集團的可持續發展使命。上海新天地社區繼獲得LEED(領先能源與環境設計)及城市土地學會的認證後，2019年又獲得「WELL健康社區」標準認證，成為全球首個獲此認證的項目。

截至去年年底，集團物業組合中有162萬平方米商業建築經綠色認證。11月，集團發行了首隻「綠色債券」，3億美元的優先票據將為集團提供資金，推動可持續發展。這次綠色債券的發行突顯集團致力實踐以可持續發展理念構建活力社區的卓越貢獻。可持續發展理念提倡將「綠色」和身心健康融入項目的各方各面，包括策略性規劃，產品開發以及日常營運及管理。

「瑞安將秉持輕資產策略， 保持審慎的業務方針。」

展望

展望未來，鑑於地緣政治持續不明朗和普遍的經濟風險，以及新冠肺炎疫情在全球的蔓延，2020年將挑戰重重。雖然中美已達成「首階段」貿易協議，但我們預期隨著關稅和制裁對全球生產和供應鏈的重新配置，貿易緊張局勢將繼續，並將增加不確定性。

新冠肺炎疫情的爆發將不可避免地對全球經濟活動和市場表現產生影響。雖然我們很高興看到中國在遏制新冠肺炎疫情擴散方面取得了巨大進展，但商業活動和消費市場的恢復將需要時間，整體經濟環境改善仍有待觀察。

鑒於這些不確定性，新冠肺炎疫情可能對我們2020年的業績產生顯著影響，主要緣於我們向租戶提供的租金優惠和補貼，以及施工進度和預期預售時間的延誤。我們會繼續關注集團在武漢的兩個正在進行的項目。我們將密切關注集團的運營情況、房地產市場何時恢復正常以及銷售和購買情緒將如何受到影響。

在這情況下，瑞安將秉持輕資產策略，保持審慎的業務方針。集團在作出新投資時會格外審慎，這將確保我們目前的52%負債率以及現金流能繼續維持在可持續的水平。我們已制定非常嚴格的投資回報準則，繼續與優質合作夥伴合作，這其中也不排除

與國內開發商合作開發住宅項目，充分發揮各自的不同優勢。至於零售和商業物業，我們將透過資產增值措施，務求讓集團資產能在瞬息萬變的環境中保持領先優勢，以滿足現今消費者和業務的需求。

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，依靠堅實的業務基礎，我們能繼續向前，不斷邁進。



羅康瑞

主席

香港，2020年3月30日

董事總經理對話



王穎

董事總經理

— 項目開發與資產管理

瑞安管理(上海)有限公司

羅寶瑜

董事總經理

— 企業發展

瑞安管理(上海)有限公司

孫希灝

董事總經理

財務總裁及投資總裁

瑞安房地產有限公司

羅寶瑜女士



Q 集團轉型成為領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者的發展路徑是什麼？集團具備哪些成功優勢及專長？

A 我們的目標是成為中國領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者，同時我們將保持商業地產業務與住宅業務之間的利潤結構平衡，我們的中期目標是實現經常性租金收入與住宅銷售收入均占集團盈利的50%。

推動集團轉型的動力來自於我們在商業物業開發及資產管理方面的專長。我們相信，瑞安房地產在這個領域裡長期積累的成功經驗，正是我們未來業務增長的關鍵驅動力，也是建立更平衡的利潤組合的重要保障。我們是上海最大的私營商業物業業主及管理者，包括我們的旗艦項目上海新天地在內，集團管理的辦公樓及零售物業資產組合達168萬平方米。在過去幾年，該資產組合的經常性租金收入均錄得兩位數增長。我們將繼續在產品及服務方面銳意創新，以提升商業資產價值。例如，繼2019年5月完成新天地廣場升級改造之後，我們計劃提升其他資產項目，包括新天地時尚I。在未來的幾年裡，我們將繼續開發我們的i天地平台，為我們的零售辦公及住宅整體社區提供更好的客戶服務和獨特的體驗。

Q 您預見房地產業未來會出現甚麼發展趨勢，如何將這些趨勢融入集團策略中？

A 目前，可持續發展及氣候變化是全球關注的焦點，不容忽視，我們必須共同應對。瑞安房地產的目標是成為中國物業開發領域里可持續發展的領導者。我們的可持續業務模式考慮到我們對社會及環境的影響，力求在盈利能力與可持續發展能力之間取得平衡。我們已在中國的主要城市創建可持續發展社區，並繼續致力創新，系統性地確保我們對社會及環境的影響。我們正在採納新的規劃及設計標準，使我們有能力建立滿足未來要求的社區及樓宇。2020年，我們將推出一項為期十年的「5C」可持續發展策略，側重五個關鍵要素，包括環境、文化、社區、關懷及企業管治。

深諳數碼科技的年輕一代消費者正在改變人們的生活、工作、娛樂及學習方式。無論何時，我們的經營方針都會考慮不斷轉變的消費者的社交需要。我們正憑藉在打造社交及文化目的地(如新天地)方面的卓越往績，努力制定數碼策略，為會員及廣大社群創建O2O社區—i天地，提供網上服務及獨特的產品。我們亦正圍繞客戶需求開發嶄新的全方位社交零售體驗，以新方式吸引客戶。我們的辦公產品將採用「社交」理念，繼續為租戶提供靈活、重社交和模組化的解決方案，以滿足新的業務需求。

孫希灝先生

Q 全球金融市場波動日漸劇烈，集團如何在財務上作出部署，以應對不明朗的前景，同時把握潛在機遇？要在業務增長與穩健的財務狀況之間達致平衡，看來頗具挑戰性，您是如何處理的？

A 四年前，面對複雜的全球經濟環境及中國內地競爭日益激烈的物業市場，我們開始實施輕資產策略，以強化我們的資產狀況，並提高我們的整體財務效率。在該策略的初始階段，我們完成了各種資產的重組工作，並出售部分資產，將負債率降低至更為可持續的水平。今天，我們的財務狀況更加強健，於2019年底的淨資產負債率為52%，而2015年底為81%。憑藉穩健財力，我們有能力把握經濟低迷中可能出現的新機遇。儘管全球市場持續波動、中國經濟增長放緩，但秉持審慎為本、價值驅動的方針，我們定能繼續為股東提供穩定、長期的價值回報。

Q 您能否介紹一下集團如何分散融資來源，並透過合作夥伴關係及投資手段來降低投資風險，擴大投資組合，同時保持穩定的新項目來源？

A 戰略夥伴關係及新的投資工具都是我們輕資產策略的關鍵要素。在過去四年，我們利用瑞安房地產的強大品牌及卓越往績，與多家大型機構建立重要的戰略夥伴關係，如中國太平洋人壽、中國人壽集團、宏利及中信。這些夥伴關係使我們能夠在投入較少資金及承擔較低財務風險的情況下，參與大型新項目。

例如，2018年我們與宏利投資者及中國人壽信託公司合作成立核心+辦公樓投資平台，由瑞安房地產擔任投資管理人及資產管理人。該平台於2019年6月收購太平橋企業天地5號，使我們能夠進一步擴展在上海的辦公樓組合。這些合作夥伴關係及投資平台將在有助瑞安房地產進一步擴大商業物業市場佔有率和影響力的同時，提供不斷增長的管理費收入來源，對於集團轉型成為領先的商業地產開發商及管理者十分重要。



王穎女士



Q 集團於2019年在上海投得兩幅土地。展望未來，集團計劃如何進一步擴展土地儲備？城市更新看來是未來發展的趨勢，這是否會成為集團土地收購策略的重點？

A 毫無疑問，全球經濟情況持續不明朗。儘管如此，我們仍然看好中國長期的經濟增長潛力，並將以積極心態評估每個適當的機遇。在短期內，我們聚焦的重點是在經濟、金融發展方面扮演重要角色的上海、長江三角洲及粵港澳大灣區。

城市更新對中國一線城市中心城區的未來發展日益重要，面對城市有限的土地資源，政府已將城市更新視為善用土地資源、促進城市可持續發展的良策。憑著我們在城市更新方面的獨特優勢，諸如上海新天地、佛山嶺南天地這類全球領先的舊城改造項目，我們有能力把握這些發展機遇。由於上海可供開發的土地稀缺，我們對市內的城市更新機遇尤感樂觀。

Q 當前經濟增長緩慢，物業銷售是否會更具挑戰性？可否與我們分享瑞安房地產在未來一年的銷售計劃？

A 儘管中國經濟增長放緩，但集團在住宅物業領域仍有巨大優勢，包括良好的品牌知名度、優質的項目品質、高水平的服務質素、以人為本的經營方針、以及對客戶需求的透徹了解。與此同時，政府在維持房價穩定的同時，正選擇性地放寬對房地產市場的部分限制，以刺激市場活力，我們相信這些政策上的放鬆將有助於提振買家情緒。

2019年，市場對集團的發展項目反響熱烈，使我們實現住宅銷售目標。2020年，我們預計將推出多個備受歡迎的住宅項目，包括上海瑞虹新城·天悅郡庭(第1號地塊)、翠湖天地第五期(第118號地塊)、武漢天地—雲廷二期(第B10號地塊)和佛山嶺南天地·怡廷(第13a號地塊)等住宅物業，但具體時間表將取決於市況，特別是鑑於近期新型冠狀病毒疫情的影響。集團正盡力維持穩定的業務環境，我們收購了青浦區蟠龍天地項目來充實住宅土地儲備，將確保集團未來數年在上海擁有一些可供銷售的住宅項目。

2019年主要成就

充實上海土地儲備

- 購入位於上海青浦區蟠龍天地的四個住宅地塊。蟠龍天地是一個城中村改造項目，建築規劃開發總面積為17.6萬平方米，是一個極具江南水鄉文化的古建築風貌保護開發項目。
- 收購位於上海普陀區的鴻壽坊城市更新項目，將其打造為甲級辦公樓及「新天地」零售商業區。



瑞安房地產超額完成2019年住宅銷售目標，累計合約住宅物業銷售額為

人民幣121.83億元



「瑞安房地產核心+辦公樓投資平台」(SCOV)

由瑞安房地產、宏利投資者及中國人壽信託共同成立的物業投資平台「瑞安房地產核心+辦公樓投資平台」(SCOV)完成首項收購，收購項目是位於上海新天地的優質甲級辦公樓綜合項目「上海企業天地5號」。

主要商業綜合項目正處發展階段，進度穩健

- 太平洋新天地項目正式開工
- 瑞虹天地太陽宮完成封頂工程
- 新天地廣場盛大開幕
- 武漢天地壹方北館盛大開幕

2019年主要獎項



創智天地榮獲

2019 ULI全球及
亞太卓越獎

佛山嶺南天地榮獲

2019 ULI全球及
亞太卓越獎



上海新天地社區榮獲

「WELL 健康社區」
標準認證

成為全球首個獲此
認證的項目



瑞安房地產榮獲《am730》及亞洲公關授予傑出上市公司
大獎2019

瑞安房地產榮獲香港管理專業協會頒發2018/2019年度
香港可持續發展獎大型機構組別卓越獎

瑞安房地產榮獲《亞洲企業管治》雜誌2019年度第九屆亞
洲卓越企業表揚大獎授予的最佳投資者關係公司殊榮

瑞安房地產榮獲華富投資者關係頒發華富卓越投資者關係
大獎2018

瑞安房地產榮獲優質中國房地產企業大獎籌委會授予的
中國房地產企業大獎2019

瑞安房地產榮獲《彭博商業周刊》ESG大獎授予的ESG領先
企業2019卓越獎

瑞安房地產榮獲《The Asset》2019年ESG企業大獎授予的
鉑金獎 — 環境、社會和治理方面表現卓越殊榮

瑞安房地產在2019年香港品質保證局(HIS ESG)評級中獲
評為A級

瑞安房地產在2019年MSCI ESG評級中獲評為BBB級

業務亮點

我們創造社交及文化目的地



新天地品牌

新天地是一個全新的社交及文化目的地，人們在此相遇、成長、匯聚。

新品牌

新天地提供更廣泛的國際和本地購物選擇及餐飲體驗，是眾多品牌內地首店的首選之地，包括紐約漢堡連鎖店 Shake Shack、新加坡的PS Café、法國設計師品牌 Maison Kitsuné 等。

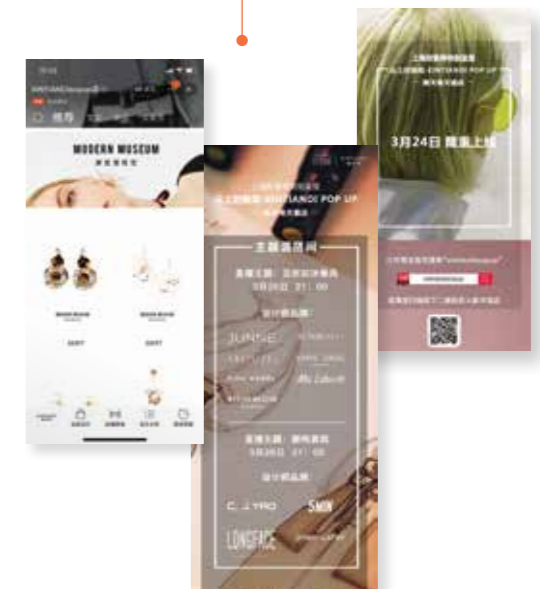


逾
2000家商戶

- 57 間中國首店
- 78 間城市首店
- 31 間旗艦店

智慧零售

透過i天地市場服務計劃，為顧客提供一個優質的智慧零售平台，利用大數據分析，提供定制化服務和精彩的會員優惠。與不同行業的優質資源鏈接，我們創建了一個集社交、文化與體驗相關元素於一身的全新會員生態系統。



i天地市場服務計劃

會員人數增長 46%
172 萬人

會員消費總額增長 152%

文化目的地

新天地連通創意社群，精心策劃文化活動，將自己打造成一個文化目的地。為了令顧客的生活更加豐富多姿，並推廣「中國創藝」理念，我們舉辦了一系列文化活動，包括上海時裝週、新天地設計週、天地世界音樂節、光影上海等。

消費者流量增長

18%

零售銷售增長

16%

顧客總數達

15億人次

舉辦活動逾

1,100項



「我們的理念是為自然的人製作自然的服飾。新品牌融合了東方美學與傳統文化，是一個十分精彩的概念。」

班曉雪
設計師及
新天地時尚租戶



社交體驗

我們正順應年輕一代的需求，不斷開發全新的社交產品。我們的「Foodie Social」透過跨媒體空間，呈現繽紛多姿的飲食文化；「Design Social」則創造一個支持中國時尚產業的生態系統；「Social House」為顧客帶來烹調、娛樂、藝術、時尚等新生活體驗。



項目簡介

上海

蟠龍天地項目



地盤位置：蟠龍天地項目包括四幅總建築面積共達 176,000 平方米的住宅地塊，位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分。項目鄰近上海地鐵 17 號線的蟠龍站（營運中），距離虹橋交通樞紐僅 2 個地鐵站或 3 公里之遙。本集團計劃將蟠龍天地發展為一個優質住宅項目。本集團於 2019 年底購入上述地塊，擁有 80% 實質權益。

鴻壽坊項目



地盤位置：鴻壽坊項目是一個典型的「市區重建」項目，坐落於上海普陀區最繁華的商業街長壽路。地塊距離上海著名的中央商業區南京西路僅 2 公里，並可直達作為地鐵 7 號及 13 號線轉線站的長壽路站。

項目總建築面積為 85,000 平方米，上蓋建築面積為 63,000 平方米，地庫面積為 22,000 平方米。本集團計劃將該地塊發展為一個商業綜合項目，包括 48,000 平方米的甲級辦公樓，另外 15,000 平方米則透過重建歷史建築物，發展為具有「天地街道風格」的娛樂、餐廳及零售區域。地塊已完成拆遷，可即時動工。本集團擁有此項目的 100% 實質權益。

太平橋項目



地盤位置：太平橋項目總建築面積130萬平方米，位處黃浦區，是上海浦西(黃浦江西面)的主要商業中心。項目與上海地鐵1、8及10號線相連，全線均在營運中。

太平橋項目於1996年開始多期發展，包括商舖、辦公樓、住宅及文化產業。

上海新天地為歷史建築物重建區，設有各種露台餐廳及零售店，成功使社區生活面貌改觀，目前更成為遊客在上海的必遊景點。作為上海市的流行生活熱點，上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶，自2001年開業以來的租金收入保持穩定增長。新天地時尚坐落上海新天地以南，是一個以時尚為主題的購物商場。瑞安廣場是一座附設零售商場的辦公樓。新天地廣場的資產提升計劃於2018年完成後，已於2019年5月盛大開幕。

翠湖天地為高端住宅區，於2002年首度推出市場，其住宅單位已出售及交付予買家。截至2019年12月31日，第一期至第四期提供約347,000平方米總建

築面積。翠湖天地第五期(第118號地塊)總建築面積約為79,000平方米，已於2018年動工興建，並計劃於2020年進行預售。

企業天地5號是一座甲級辦公樓，當中總建築面積52,000平方米作辦公用途，另27,000平方米作零售用途。大樓於2013年落成。本集團持有44.55%的實質權益。

第123號、第124號及第132號地塊將發展為包括三幢優質甲級辦公樓的商業綜合項目，總建築面積為192,000平方米，以及一個街頭風格的全天候購物及休閒/娛樂區，總建築面積為88,000平方米。該項目的動工儀式已於2019年9月舉行。本集團持有該項目25%的實質權益。餘下第119號、第120號及第122號地塊尚未展開拆遷程序。

瑞虹新城



地盤位置：瑞虹新城項目位於上海虹口區內環內。該地區歷史悠久，目前正在進行城市更新，透過四條地鐵線（上海地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區，暢享便利交通。瑞虹新城將更新成為時尚的城市生活中心。瑞虹新城是一個包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業的綜合社區，總建築面積為172萬平方米。

住宅發展方面，本集團於1998年至2019年期間已經分七期開發、出售及交付總建築面積約757,000平方米的住宅單位。

天悅郡庭（第1號地塊）（第八期）總建築面積為110,000平方米，目前處於施工階段，而總建築面積為161,000平方米的第7號地塊已於2019年完成拆遷，並於2019年下半年動工。本集團擁有第1號及7號地塊的49.5%實質權益。

月亮灣（瑞虹天地第3號地塊）可供出租總建築面積為64,000平方米，已於2017年6月盛大開幕。月亮灣秉承「生活·音樂·家」的概念，引入多個極富創

造力和影響力的全新概念品牌。星星堂（瑞虹天地第6號地塊）可供出租總建築面積為19,000平方米，於2015年投入營運。太陽宮（瑞虹天地第10號地塊）可供出租總建築面積為330,000平方米，目前處於施工階段，將發展為包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。本集團擁有該物業的49.5%實質權益。

第167號地塊可供出租及可供銷售總建築面積約205,000平方米。拆遷工作已於2017年8月開始。於2019年12月31日，合共99.2%的居民已簽署拆遷協議。本集團擁有第167號地塊49%的實質權益。

虹橋天地



地盤位置：虹橋天地目總建築面積308,000平方米，位處上海虹橋商業核心區(虹橋商業核心區)，位置優越，是直通虹橋交通樞紐的唯一地塊，往來主要交通節點方便快捷，其中包括高鐵站、虹橋國際機場2號航站樓及三條營運中的地鐵線。如上海第十三個五年計劃(2016 — 2020年)所述，虹橋商業核心區必將成為世界級商業中心，為長江三角洲及其他地區的商业、展覽及會議、交通等提供服務。

虹橋天地的建築工程始於2011年，並於2015年下半年完工。項目現已成為一個全新的商業、文化及休閒地標，包括一個大型的零售組成部分、辦公樓和演藝及展覽中心。透過購物、娛樂和餐飲與表演藝術和親子體驗的獨特與完美結合，虹橋天地佔有不可替代的市場地位。

四棟辦公樓提供可供出租總建築面積93,000平方米，是各行業領先企業設立區域總部及分支機構的據點。租戶自2014年底起陸續遷入，其中包括躋身

《財富》500強企業的羅氏診斷(Roche Diagnostics)大中華區總部及殼牌(Shell)下游業務總部等。

虹橋天地零售物業組合的總建築面積合計為151,000平方米，包括虹橋天地·購物中心、虹橋天地·新天地及位於辦公樓的零售商舖。租戶已於2015年下半年開始營業。總建築面積為125,000平方米的虹橋天地·購物中心可容納逾200間商舖，提供了強大的租戶組合，多個品牌均為首次進軍中國內地及/或上海。

創智天地



地盤位置：創智天地項目佔據優越戰略位置，緊鄰上海市區東北部楊浦區中心區域五角場的主要高等教育院校，並連接上海地鐵10號線。

創智天地項目總建築面積498,000平方米，是一個國際化的知識型社區，以集合工作、生活、學習及娛樂活動為目標。在上海，創智天地一直被視為創新及創業精神的地標。經過十五年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流活力的成熟知識型社區。在創智天地，有超過五百間初創企業進駐，它們在科技、媒體和通信產業(TMT)、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅使命。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。

本集團發展的可供出租總建築面積249,000平方米，持有作投資用途。創智天地的出租率始終高企，租戶不乏知名科技、服務及設計公司，包括DELLEMC、EBAO、VMware、Splunk、德勤、AECOM及SUNMI等。大學路為創智天地貫注活力，主要提供各地美食、咖啡店、書店、展覽廊以及創意零售店。本集團持有所有餘下地塊的44.27%實質權益，惟在創智天地第311號地塊持有50.49%實質權益。

INNO 創智



地盤位置：INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，上蓋建築面積達45,800平方米。

INNO 創智是嶄新多模式辦公樓品牌INNO OFFICE所開創的多個項目之一，旨在為新創公司以至大中小企業提供全生命周期的工作間解決方案。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，涵蓋INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK及INNO STUDIO四大產品單元，以及INNO SERVICE和INNO+兩個服務系統。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增長和發展。本集團對該項目擁有100%的權益。

INNO 創智A棟整棟於2020年1月出租給平安好醫。中國平安旗下全資子公司平安好醫將於2020年2月起租，其租賃面積為2,0113.7平方米，包括18,941.8平方米辦公面積和1,171.9平方米零售面積，該租戶的入駐將提升項目整體出租率至62%，並為打造項目成熟多元生態圈及區域引進大健康上下游產業企業奠定基礎。

南京

INNO 未來城和百子亭



本集團亦爭取機會為第三方資產提供管理服務，尤其是發揮這方面的能力，為黃金地段具有保護價值的物業引入新的資產管理服務。

本集團提供資產管理服務的項目，包括本集團首個應用INNO辦公樓概念的輕資產項目——南京INNO未來城項目。該項目的總建築面積為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服務。該物業於2018年年底開始營運。

本集團在南京的第二個輕資產項目——南京百子亭的總建築面積為48,000平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。本集團計劃於2020年開始進行該項目的預租活動。

武漢

武漢天地



地盤位置：武漢天地項目總建築面積157萬平方米，位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。

武漢天地項目為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括兩個主要地塊。

武漢天地(第A4號地塊)於2007年開始營運。項目力求在提升建築物商業價值的同時，謹慎保留當地傳統建築，成為了武漢的新地標。

武漢天地壹方南館(第A1/A2/A3號地塊)的總建築面積達120,000平方米，於2016年9月投入營運。總建築面積為72,000平方米的武漢天地壹方北館(第B4號地塊零售)，則於2019年11月盛大開幕。

位於第A2/A3/A5號地塊的辦公大樓提供總建築面積156,000平方米，從2011年開始陸續出售予買家。位於第A1號地塊的辦公樓預計於2021年完工。

武漢天地的住宅發展項目一直深受市場歡迎。A地塊總建築面積為204,000平方米的住宅單位，已於2007年至2011年期間出售及交付。位於B地塊的武漢天地第B5、B9、B11、B13及B14號地塊，包括305,000平方米的總建築面積，自2012年起至2017年陸續完工，並已出售及交付予買家。雲廷二期(第10號地塊)提供總建築面積114,000平方米的住宅，目前處於施工階段。

武漢光谷創新天地



地盤位置：武漢光谷總建築面積128萬平方米，位處光谷中心城中央區域。光谷位於武漢東湖新技術開發區，於2016年在中國的114個高新技術開發區中名列第三，是中國國家自主創新示範區及自由貿易區之一。光谷中心城作為國家自主創新城區的引領者將成為世界級的創新中心。本集團擁有項目的50%實質權益。

第一期住宅項目提供總建築面積122,000平方米，已於2018年初動工，並已於同年年底開始分批推出預售。本集團正繼續分期進行項目發展。

佛山

佛山嶺南天地



地盤位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔據優越地利。項目交通便捷，廣佛地鐵有兩個車站連接該項目地盤。廣佛地鐵1號線與廣州相連，而跨過珠江從西朗站到燕崗站的延線已於2015年投入營運。佛山嶺南天地項目總建築面積為150萬平方米。

該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅，均整合為一個綜合社區。兩個國家級歷史遺址均坐落於佛山嶺南天地項目內，其中作為佛山文化遺產代表的祖廟是一座保存完好的古老道觀，另一個古跡是同樣廣為人知的東華里。

嶺南新天地為項目中的歷史建築物重建區，總建築面積為55,000平方米。嶺南新天地分三期重建，成功使社區生活面貌改觀，提供各種露台餐廳及零

售店。「嶺南站」(第E號地塊零售)提供總建築面積73,000平方米作零售用途，是一個定位為具「年輕時尚」特色的購物中心。

自2011年起，本集團已發展及交付總建築面積約338,000平方米的住宅單位予買家。

佛山嶺南天地項目於2019年榮獲城市土地學會頒發的授予卓越專案的「2019年城市土地學會亞太區卓越獎」和「2019年城市土地學會全球卓越獎」。

重慶

重慶天地



地盤位置：重慶天地是一個位於渝中區的市區重建項目，總建築面積為280萬平方米。

重慶新天地位於重慶天地，是一個總建築面積達49,000平方米的歷史建築物重建區，成功使社區生活面貌改觀。重慶新天地於2010年開始營業，設有各種露台餐廳及零售店。

重慶企業天地1-2號，3-5號以及6-8號是重慶天地發展項目中的商業物業，總建築面積為351,000平方米，作為辦公用途，已於2011年至2013年期間售予買家。企業天地亦包括總建築面積79,000平方米的配套零售空間，為鄰近辦公室租戶及住戶提供零售、餐飲及娛樂設施。本集團繼續擁有零售空間99%的實質權益。

發展項目中的住宅項目1至9期已經完工，並自2008年起陸續交付予客戶。

2017年5月26日，本集團以人民幣41.33億元的總作價，出售在重慶天地項目11幅地塊（「重慶合作投資組合」）的79.2%權益。該交易於2017年6月29日完成，本集團因而擁有該合作投資組合19.8%的實質權益。

業務回顧



- **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。

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，剩余人民幣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	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	截至2019年 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		個百分點
		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未來城 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		1,366,000 ¹⁰	2,573	2,200	17%				

附註：

- 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。
- 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。
- INNO創智於2019年4月新開業。
- 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。
- 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。
- 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。
- 自2018年下半年以來，南京INNO未來城一直在進行預租，這是由集團管理的一個輕資產項目。
- 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。
- 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未來城：

集團目前於南京有兩個輕資產管理項目。南京INNO未來城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未來城	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年			2018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	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年			2018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	-	-	-	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	49.5%	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 — 雲廷二期(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 — 怡廷(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城市土地學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							本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售 建築面積
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓	小計	會所、 停車場及其 他設施	總計		
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	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：

- 1 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。
- 2 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。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。
- 4 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在第B15號地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 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(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)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。

財務回顧

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)	
	(64)	454	
非控制股東權益	70	329	
估值變動影響的淨額	6	783	(99%)
重估前本公司股東應佔溢利	1,938	2,689	(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%
本集團核心溢利	2,323	3,060	(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)	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	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。

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7.4%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。

企業管治報告



本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2019年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司對企業管治的實踐

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。良好的企業管治實踐使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。

本公司會不時檢討其企業管治實務，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼其最新發展。董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。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「企業管治守則」所有適用的條文。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。

董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。於截至2019年12月31日止年度，本公司高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

此外，為幫助履行其職務，董事會轄下已設立四個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍所載列的不同職責。

全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制定以確保讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

董事會的組成

於本報告日期，董事會共由九名成員組成，包括三名執行董事、一名非執行董事和五名獨立非執行董事：

執行董事

羅康瑞先生
(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)

孫希灝先生
(董事總經理、財務總裁及投資總裁以及財務委員會成員)

羅寶瑜女士
(董事總經理)

非執行董事

黃月良先生
(財務委員會副主席)

獨立非執行董事

龐約翰爵士
(提名委員會成員及財務委員會成員)

白國禮教授
(審核及風險委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員)

麥卡錫·羅傑博士
(審核及風險委員會成員)

邵大衛先生
(審核及風險委員會成員)

黎定基先生
(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

於本公司於2019年5月31日舉行之股東周年大會(「2019年股東周年大會」)結束時，馮國綸博士退任本公司獨立非執行董事，亦不再擔任本公司薪酬委員會主席、財務委員會及投資小組委員會成員。黎定基先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，自2019年5月31日起生效。除上文所述外，於截至2019年12月31日止年度，董事會的組成並沒有變更。

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。目前，本公司共有五名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事人數超過「上市規則」第3.10條所規定的要求。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備「上市規則」第3.13條所載指引下的獨立性。

現任董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及本公司全體股東的利益。本公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解我們的項目發展的最新情況。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。董事會相信董事會現時的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。

現任董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司及聯交所網站。各董事簡歷詳列於第92至第97頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。除羅寶瑜女士為羅康瑞先生(「羅先生」)的女兒外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係)。

董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提高董事會的多元化特色是在瞬息萬變的市場環境中保持競爭優勢的重要條件。董事會現時簡介如下：

《董事會成員多元化政策》於2013年3月起被採納，其列明本公司的方向以達致董事會多元化。根據政策，於設計董事會的組成及於甄選候選人時，提名委員會考慮多項因素，包括但不限於考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、對本公司業務具有不可缺少的其他素質。最終決定是基於候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻，已適當考慮到董事會多元化的優點及董事會的需要，並沒有集中多元化的單一部分。

委任、重選及罷免董事

本公司的章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。該副本已刊載於本公司網站供公眾查閱。綜合提名委員會的建議後，董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)遵照本公司章程細則、「上市規則」及其它適用的法規的規定，至少每三年一次執行輪席退任及董事重選。

所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每三年一次。

除本公司退任董事或董事推薦之人選外，本公司章程細則亦允許合資格股東提名人選競選本公司董事。相關的詳細要求和程序已刊載於本公司網站。

董事的入職、培訓及持續發展

每名新委任的董事於首次接受委任時均會獲得全面、正式及就其職位度身制定的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其按「上市規則」及有關監管規定所應負的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2019年12月31日止年度，董事出席了五次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2019年12月31日止年度的培訓紀錄。

董事會及董事委員會會議及股東會議

會議次數及董事出席次數

本公司年內舉行了2019年股東周年大會及五次定期董事會會議。董事出席董事會及董事委員會會議以及2019年股東周年大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數/任期內會議次數					
	董事會會議	2019年股東周年大會	審核及風險委員會	薪酬委員會	提名委員會	財務委員會
執行董事						
羅先生	5/5	✓	不適用	3/3	1/1	2/2
孫希灝先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2
羅寶瑜女士	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
黃月良先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事						
龐約翰爵士	5/5	✓	不適用	不適用	1/1	2/2
馮國綸博士*	3/3	–	不適用	2/2	不適用	2/2
白國禮教授	5/5	✓	5/5	3/3	1/1	2/2
麥卡錫·羅傑博士	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用
邵大衛先生	4/5	✓	4/5	不適用	不適用	不適用
黎定基先生**	4/5	✓	不適用	1/1	不適用	2/2

* 馮國綸博士於2019年股東周年大會結束時，退任本公司獨立非執行董事。

** 黎定基先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，自2019年5月31日起生效。

會議常規及程序

按照「企業管治守則」的規定及以便更多董事能出席會議，定期董事會會議及董事委員會會議的時間表最少在一年前已預定日期。各會議的草擬議程會預先發給董事，讓全體董事均有機會在定期董事會及董事委員會的會議議程上加入事項。

定期舉行之董事會及董事委員會會議的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於董事會及各董事委員會會議前三日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於該會議舉行後的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的重大交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。有利益關係的董事在會議上對彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

董事委員會

董事會共設有四個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。

所有董事委員會的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責，均與「企業管治守則」一致並經董事會批准。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂及本公司的需要。

本公司為董事委員會提供履行其職責所需之充足資源，並能在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。

審核及風險委員會

審核及風險委員會現時所有成員均為獨立非執行董事，即白國禮教授（審核及風險委員會主席）、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。審核及風險委員會所有成員與本公司當前的外聘核數師概無關連。

審核及風險委員會的主要職責包括：

- 審閱本公司的財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部或外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討及監察與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、風險管理制度、內部監控制度及相關程序是否充分及具備效益。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核及風險委員會的職權範圍已刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2019年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行五次會議。於年內，審核及風險委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師舉行閉門會議以討論本公司的相關問題。

於截至2019年12月31日止年度及截止本報告日期，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6月30日止六個月的中期業績及截至2018年及2019年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。審核及風險委員會成員定期參觀本公司的項目以掌握開發的進度。

審核及風險委員會亦已審閱核數師的薪酬及就核數師的連任向董事會提出建議。審核及風險委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

此外，內審及風險部根據已批准的以風險為導向的審核計畫向審核及風險委員會提呈獨立的風險及控制評估的摘要。

審核及風險委員會還檢討了本公司按「企業管治守則」條文第D.3.1條規定的企業管治政策和實務、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務、本公司遵守「企業管治守則」的情況，以及《企業管治報告》中的披露狀況。

薪酬委員會

薪酬委員會現時由三名成員組成，即黎定基先生(薪酬委員會主席)、羅先生及白國禮教授。薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職能為：

- 檢討及就本公司的薪酬政策及結構向董事會提供建議。
- 釐定執行董事及高層管理人員之年度薪酬待遇，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議。
- 評估僱員福利安排，並就此作出建議。
- 實行及管理本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃及其他獎勵計劃及就建議授出購股權或股份獎勵向董事會及本公司股東提供建議。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會提出建議，以供考慮。薪酬委員會須就薪酬政策、結構及待遇的建議向董事會報告。

於截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會舉行三次會議。於回顧年度，薪酬委員會已檢討本公司的薪酬政策及結構、因應執行董事及高級管理人員的職務、責任以及市場情況等，釐定他們現行的薪酬待遇以及本集團僱員的獎勵計劃。

提名委員會

提名委員會現時由三名成員組成，即羅先生(提名委員會主席)、龐約翰爵士及白國禮教授。提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為：

- 檢討及就董事會的架構、人數及組成向董事會作出建議。
- 物色並就具備合適資格可擔任董事會成員之人士向董事會作出建議；
- 評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。
- 制訂及檢討《董事會成員多元化政策》。

提名委員會的職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2019年12月31日止年度，提名委員會舉行一次會議。於回顧年度及截至本報告日期，提名委員會已(i)評核獨立非執行董事之獨立性及就董事的重新委任向董事會作出建議；(ii)參考與本公司的策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的結構、規模和組成；(iii)檢討《董事會成員多元化政策》，以確保其追貼「上市規則」及「企業管治守則」。《董事會成員多元化政策》的概要列載於第54頁的《董事會成員多元化政策》一節內。

提名委員會訂立提名董事政策。委任或重新委任董事須遵守本公司章程細則、「上市規則」及其他可適用的規則及規定。在評估被提名出任董事的人士適合與否時，提名委員會參考以下因素(其中包括)誠信信譽、於房地產行業的成就、經驗及信譽、可投入以處理本公司及其附屬公司業務的時間及精力及觀點及角度的多元化，包括載於本公司《董事會成員多元化政策》的可計量目標。

財務委員會

財務委員會現時由六名成員組成，即羅先生(財務委員會主席)、黃月良先生(財務委員會副主席)、龐約翰爵士、白國禮教授、黎定基先生及孫希灝先生。

財務委員會主要職能為規定及監察本公司的財務策略、政策和指引，並評審及監察本公司的財務表現，以及本公司財務總裁的表現。2015年6月，董事會擴大財務委員會的職權範圍，以包括投資小組委員會之功能及職責。

於截至2019年12月31日止年度，財務委員會共舉行二次會議。於截至2019年12月31日止年度，財務委員會檢討本公司的財務政策和指引、審議並批准由財務總裁提出的財務策略及目標，並就物業項目的投資與出售向董事會作出建議。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，目前分別由羅先生及本公司執行委員會(「執行委員會」)擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員的羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」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。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員(按「上市規則」之定義)進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比「標準守則」所訂標準寬鬆，以規管本公司或其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

於截至2019年12月31日止年度，本公司並無察覺有董事違反「標準守則」或有相關僱員違反進行本公司證券交易的指引。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2019年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的本公司財務資料及狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第109頁至第112頁的「獨立核數師報告」內。

風險評估及管理

策略規劃

2019年，本公司繼續實施輕資產的業務模式，並擴充其土地儲備。這項業務策略，已促使本公司與長期戰略合作夥伴擴展其商業組合，把握新商機，並為股東創造更大價值。

本公司繼續以創新精神提升競爭優勢，致力締造卓績。相關的行政人員及管理層制定了策略行動計劃，並負責執行及監察，以提升服務質素和加強客戶體驗，從而實現市場主導及以客為本的經營模式。本公司亦制定平衡計分表，以衡量與該等企業目標相關的個人績效。

資源規劃及成本監控

於截至2019年12月31日止年度，本公司在資源規劃方面仍然主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展，加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰，並擴充上海的優質土地儲備。該等工作已成功開展，使本公司更專注實踐業務計劃中的目標。

管理層持續專注於長短期的成本控制、本公司成本節約文化和行為的提升，以及審查及監控本公司的各項支出。

企業風險管理

本公司於首次上市時已制定風險識別及管理流程。「上市規則」附錄14經修訂後，本公司即選擇透過風險管理政策規範現有風險管理制度，以表明堅決遵守「上市規則」附錄14所載之指引。

本公司採用「由上而下」的風險管理框架，因為這最能準確反映公司的風險狀況。本公司認為，絕大部分的企業風險來自本身業務及經營環境中無法控制的事件，並只能透過董事會層面的政策解決。因此，董事會、審核及風險委員會以及執行委員會於制定

及維持風險管理政策、框架及程序過程中會進行嚴格監督，以促進最有效的企業風險管理。監督過程包括提供業務所需的領導與指引，以便聚焦問題、權衡風險與回報及使公司朝計劃方向發展。這種方式有助確保公司掌握在制定目標及取得表現時涉及的最極端/高度風險、支援董事會/執行委員會與風險相關的決定，以及確保管理層與營運團隊之間的有效溝通，以識別及報告可能對高級管理層具有策略重要性的新風險。

本公司項目總監及職能部門主管負責營運風險評估。營運風險評估包括風險識別、風險評估及處理優次、風險應對、風險監察及風險報告。審核及風險委員會要求相關管理層定期提呈其責任職能下風險評估及管理的持續更新資料。如業務發展職能向審核及風險委員會提呈的最新簡報。資訊技術及資訊安全部在每次審核及風險委員會開會時須提呈的資訊技術安全及遵守資料隱私的相關法律及規例的持續更新資料。內審及風險部主管亦與審核及風險委員會成員分享本公司面對的潛在風險及新的管理舉措。有關本集團風險管理框架及風險評估的詳情載於「風險管理報告」內。

內部控制

於截至2019年12月31日止年度，管理層及內審及風險部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核及風險委員會已審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計、內部審計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

本公司正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

內審及風險

於截至2019年12月31日止年度，內審及風險部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核及風險委員會。內審章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審及風險部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強本公司在風險管理、內部控制及管治過程中的效益，藉此協助本公司實現其目標。其根據與管理層及員工的訪談及討論結果，制定以風險為導向的內審計劃予審核及風險委員會審批。

於截至2019年12月31日止年度，內審及風險部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審及風險部亦於審核及風險委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

誠信的企業文化

本公司已制定各項政策，包括《行為與商業道德規範》以管治本公司的商業道德及行為。本公司強調誠信乃企業文化的一個重要基石及策略選擇，並視之為本公司的競爭優勢之一。本公司的《行為與商業道德規範》規管(包括但不限於)利益衝突(外部工作、與家庭成員的業務關係、公司機會)，商業慣例(歧視和騷擾、保密性、合理使用公司資產)，業務關係(公平交易、禮品和招待、外部捐贈)，金融交易(財務記錄、控制和報告)，並適用於本集團的所有全資附屬公司。

新員工入職後須參加一個含道德宣講的入職介紹，並須完成一項聲明，承諾遵守本公司的《行為與商業道德規範》。此外，新員工通過試用期後還須參加網上道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2019年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，連同其他指定員工必須在線上完成一項聲明，他們在進行所有商業交易時遵守本公司的《行為與商業道德規範》。同時還包括一項線上進修課程。

根據本公司的《行為與商業道德規範》，本公司只會採用已達到或超過本公司高標準，且已訂立協議嚴格遵守本公司的《行為與商業道德規範》的代理商、代表、顧問、承包商、分包商、商業合作夥伴、經銷商、銷售和市場代理商或供應商，除非其採納的商業道德政策比本公司所訂的標準更嚴格。

反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反本公司《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及/或商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電郵地址已予設立，使任何該等投訴能夠直達審核及風險委員會主席或道德委員會主席。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告將於審核及風險委員會每次會議時提交以供審核及風險委員會審閱。

道德委員會亦頒佈了《違規舉報政策》。該政策闡明了本公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免心懷不滿的員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2019年12月31日止年度的審核及與審核相關的服務，及非審核服務的已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用 (港幣百萬元)
審核及與審核相關的服務：	
本公司及其附屬公司財務報表的年度審核	6.3
審閱截至2019年6月30日止六個月的中期報告	1.2
非審核服務：	
就本公司的優先票據發出滿意函	1.4
就主要交易發出債務聲明及營運資金聲明函件	1.9
稅務合規審閱及顧問服務	2.4
與中國新天地商業智能平台有關的資訊科技顧問服務	1.5
其他	1.1
總計：	15.8

董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2019年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

年度薪酬等級	人員數目
人民幣6,000,001元至人民幣8,000,000元	3
人民幣8,000,001元及以上	1

董事於截至2019年12月31日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註10。

股息政策

本公司宣派股息須遵守適用法律及法規，包括開曼群島法律及本公司章程細則。於決定是否建議派發股息及釐定股息金額時，董事會會考慮多項因素，包括本集團的財務狀況及現金流，以及現行經濟及市場狀況。

應付本公司股東的股息亦須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，詳情載於第47頁。

與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。向他們呈現本公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，自2013年1月起，本公司透過聯交所電子公佈系統及本公司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。由於公司正轉型成為以商業地產為主的房地產開發商、業主、運營商及資產管理者，對住宅銷

售的依賴性降低，公司將從2020年起，將合約銷售數據的公佈從月度改為季度。有關季度物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

此外，本公司的關連及重大交易經董事會或董事會就此目的成立的獨立董事委員會進行審議及評估後，才提呈股東大會批准及/或向公眾披露(如需要)。

本公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發佈會和分析員簡報，以及各地產行業會議確保重要信息的適時發佈。

2019年瑞安房地產有限公司在亞洲企業管治組織 — 亞洲卓越表彰獎 — 中被授予“最佳投資者關係公司 — 香港”，同時，執行董事兼財務總裁孫希灝先生被授予“最佳首席財務官 — 投資者關係 — 香港”稱號，以及投資者關係部亦被授予“最佳投資者關係專業人士 — 香港”。在同年公司還榮獲華富卓越投資者關係組織授予“最傑出投資者關係認可獎 — 主板類別”。

2019/2020年度投資者關係活動大事記

2019年	活動	城市
1月	瑞銀大中華研討會	上海
3月	2018年業績路演	香港、新加坡、倫敦、阿姆斯特丹
5月	法國巴黎銀行企業會議	香港
6月	花旗銀行香港/中國房地產會議	香港
8月/9月	2019年上半年業績路演	香港、新加坡
12月	瑞銀全球房地產首席執行官/首席財務官會議	倫敦
12月	歐洲股票、固定收益、環境社會及管治報告路演	倫敦、阿姆斯特丹、法蘭克福
2020年	活動	城市
1月	瑞銀大中華研討會	上海

本公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，並就企業發展情況作定期更新。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公佈。透過免費訂閱，已登記的股東和投資者可獲取有關本公司公佈的免費提示電郵及新聞稿。有關實地參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係組人員的聯絡方法亦可在本公司網站內找到。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2019年12月31日止年度，本公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，並通過電話及視像會議討論了本公司情況及其發展和策略。

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各董事委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。獨立董事委員會(如有)主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

為了在本公司的股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2019年股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了提供股東與本公司間更直接的溝通，本公司於2019年股東周年大會後安排與股東的近距離對話，讓股東有機會與本公司管理高層直接交談、請管理高層回答提問，並掌握公司的最新業務動態和長遠發展策略。本公司為加強聯繫而舉行的活動，獲得公司股東熱烈響應。

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的公司高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，讓彼等了解本公司的最新發展。對投資者的查詢，本公司會適時地提供可以公佈的資料。

股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

根據本公司章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或公司秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東特別大會(「特別大會」)。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後二個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

公司秘書

公司秘書黃金綸先生為本公司之僱員，由董事會委任。公司秘書負責安排董事會的議事程序，並促進董事會成員之間及與股東和管理層之間的溝通。截至2019年12月31日止年度，黃先生已接受至少15小時相關的專業培訓，以提升其技能及知識。

組織章程文件

截至2019年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治實務。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

風險管理報告



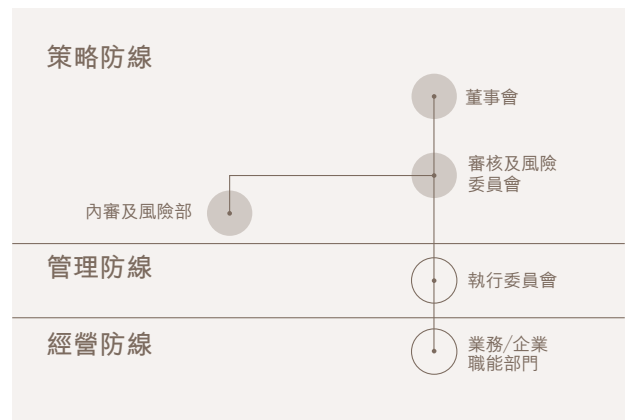
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

於首次公開招股前，本公司已制定風險識別及管理制​​度，此後由審核及風險委員會專責確保持續實行。我們制定風險管理機制的方針和方法，切合本公司在中國各地營運業務的複雜情況。本公司的內部風險管理制度不僅涵蓋相關監管規定，並旨在加強本集團的風險管理。上市規則附錄14經修訂後，本公司即選擇透過風險管理政策規範現有風險管理制度，以表明堅決遵守附錄14所載之指引。

風險管理框架

本集團的風險管理框架包括風險管治架構和風險管理方法及計劃。

(i) 風險管治架構



董事會最終負責監察本集團的風險管理及內部監控制度，並確保每年檢討其成效至少一次。

審核及風險委員會已獲董事會授權負責履行對本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控的企業監督角色，以及為財務及內審職能部門提供資源。

本公司執行委員會協助董事會及審核及風險委員會持續監察風險管理制度，確保建立風險管理文化，並在日常營運中有效落實該制度，以及對導致職能部門衝突的風險管理政策作出仲裁。

內審及風險部履行獨立評審人員的職責，並進行分析及獨立評審以評估本公司風險管理框架及內部控制是否足夠和有效。內審及風險部向執行委員會匯報獨立的風險及控制評估的結果，並向審核及風險委員會提呈相關摘要。

本集團業務/企業職能部門協助執行委員會制定及審批有關政策，以限定符合本公司商業模式的風險水平、參與風險管理計劃的執行和監察工作、識別與本集團本身部門的業務活動有關的風險、連同其影響及弱點、管理及進行風險及監控的自我評估，以評估監控措施對紓緩風險的成效。

(ii) 風險管理方法及計劃

本公司已制定切合其商業模式的風險管理框架及計劃的方針，以管理本集團的業務及營運風險。用於識別、評估及管理本集團重大風險的關鍵流程載列如下：

(a) 風險識別

業務/企業職能部門直接監察各自的流程，負責識別來自日常營運過程中有關流程的潛在風險。在風險識別流程中所識別的風險須反映於經風險協調人收集的風險清單中，隨後由內審及風險部測試監控的成效。

(b) 風險評估及處理優次

相關風險將予以持續評估，本公司的首要風險在制定風險管理方案時將優先處理。

(c) 風險應對

執行委員會須檢視經識別的風險，並負責就與流程有關的已識別重大風險制定風險規避措施。

總體而言，風險應對分為兩大類：

接受： 風險被認為並不重大，基於公司的風險偏好可以接受相關風險，因此毋需採取任何行動。

降低： 風險被視為重大，應考慮採取相關措施，如加強管理控制、自動化監控、警報等，將影響和損失降低至可接受。

應對潛在重大風險而制定的風險規避措施須由執行委員會批准。

(d) 風險監察

監察是風險管理制度的重要部分，以確保適時識別風險，並通知負責採取糾正措施的人士及董事會(如適當)。內審及風險部將審閱應對潛在重大風險而制定的風險規避措施，並向管理層匯報其是否有效以便採取進一步行動(如需要)。

(e) 風險報告

每年進行風險評估，以有效地管理本公司的風險組合。審核及風險委員會根據經風險協調人收集的風險清單及內審及風險部關於各重大監控成效的測試結果報告，於年內定期舉行的會議上向董事會提交持續更新資料。

本集團早前已擬定相關政策和監控措施，以免資產受到不當使用或處置、使相關規例得到遵守、依據相關會計標準及監管報告規定編製及保管財務及會計記錄，以及妥善識別和管理可能影響本集團業績的重大風險。我們需要指出，風險管理框架只能就重大錯誤陳述或損失提供合理但非絕對的保障，因為有關框架旨在管理而非消除本公司未能達致業務目標的風險。



瑞安房地產致力於為中國城市發展提供解決方案，以促進可持續城市生活，傳承當地文化，並創建充滿活力的社區。

集團多年在中國投資、開發與管理物業，憑藉獨特的解決方案，助力城市的可持續發展。展望未來，我們堅信城市和社區對於可持續發展的需求將會愈來愈多，其也會愈加受到重視。

可持續城市發展解決方案的關鍵在於有效的總體規劃，創新打造多功能的社區，建造美好的公共空間，重視當地的歷史與文化，堅持環境保護的可持續性，及提升發展與運營的質量。這一切的重中之重是我們在集團內部秉承並堅持「瑞安精神」。從50公頃的分階段社區開發到單個街區式的城市更新，我們將這份初心演繹在每一個開發的項目中。

集團正從多個環節實現可持續發展，從規劃、設計、施工到運營，我們努力為項目及社區的客戶與用戶提供可持續的生活方式。不僅在綠色環境方面，我們更把健康作為整體項目及社區發展的一部分。

可持續發展委員會與承諾

自2006年起，集團成立了由高層管理人員直接領導，相關部門與項目共同參與的可持續發展委員會。委員會每季度召開會議，討論與可持續發展相關的議題，提議並落實可持續發展政策，以監督集團總體的可持續發展表現，確保有效地將可持續發展理念融入集團日常運營中。此外，委員會致力於提升集團內部員工與利益相關方的可持續發展理念。通過這些行動，委員會積極恪守在集團範圍內關於可持續發展的承諾。

為拓展可持續發展目標，集團重新審視戰略，以進一步闡釋與增強可持續發展理念在集團內部的作用，推動可持續發展目標的實現。在2020年，集團將采用新的「5C」可持續發展戰略，包括環境(Clean)，文化(Culture)，社區(Community)，關愛(Care)和公司管治(Corporate Governance)。新的「5C」戰略是集團對於增強可持續發展的新承諾，是集團可持續發展的核心。

2019年集團可持續發展主要成績

2019年度內，集團在可持續發展方面取得了社會廣泛認同。



世界領先城市發展解決方案提供商：

- * 我們在上海開發的創智天地完成了區域經濟從工業型向知識型的成功轉型，獲得了「城市土地學會(ULI)」的「2019ULI全球卓越獎」及「2019ULI亞太區卓越獎」。
- * 我們的佛山嶺南天地不僅保留了佛山當地的歷史建築與文化遺產，還為老城區帶來了新的發展理念，也獲得了「城市土地學會(ULI)」的「2019ULI全球卓越獎」及「2019ULI亞太區卓越獎」。



健康綠色社區的領先者：

- 上海大新天地健康社區項目成為全球第一個WELL Community認證項目。



綠色建築成就：

- LEED-ND第二階段金級認證建築面積最多的中國內地開發商；
- 2019年上海地區中國綠色建築運營標識數量最多的開發商；
- 2019年集團各項目單位面積碳排放較2011年下降31.58%；



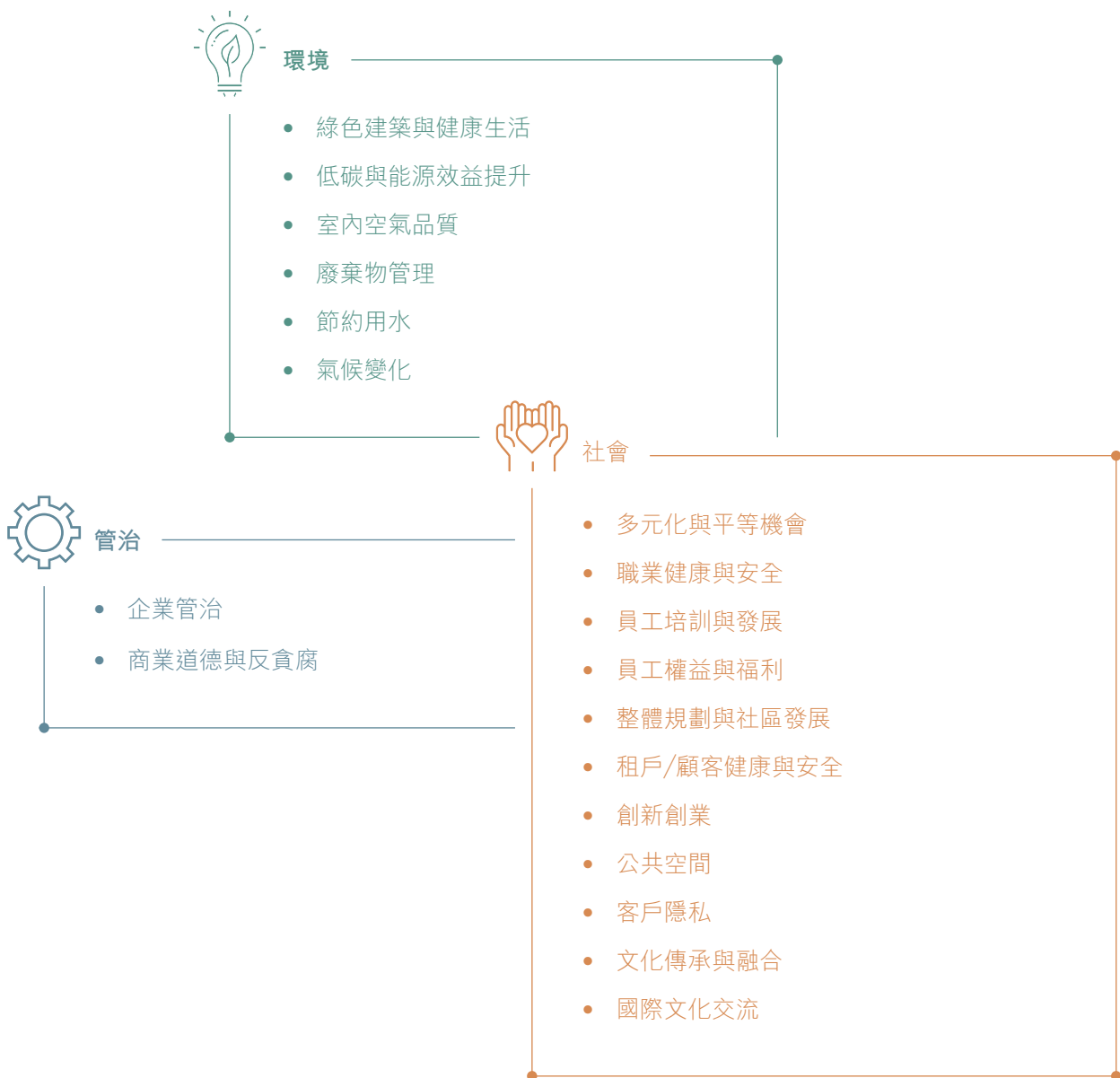
集團首支綠色債券：

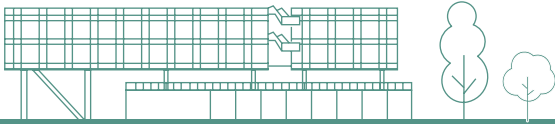
- 2019年11月，瑞安房地產首次成功在綠色融資框架下發行綠色債券，本金總值三億美元。

利益相關方溝通和回應：2019年瑞安房地產的19個重大性議題

集團一向與各利益相關方保持緊密聯繫，促進與政府、股東、客戶、合作夥伴、社區公眾及媒體等在可持續發展事宜上開放的雙向討論，並以具體實踐回應他們的期望和要求，攜手推進業務的可持續發展。

集團遵循香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》的重要性原則，結合可持續發展趨勢、國家政策、行業特點、自身發展戰略的考慮，識別與集團業務相關以及對利益相關方有實質影響的可持續發展關鍵議題。集團依照重大性議題判定結果為基礎，制定可持續發展戰略，提升集團可持續發展的長期表現。





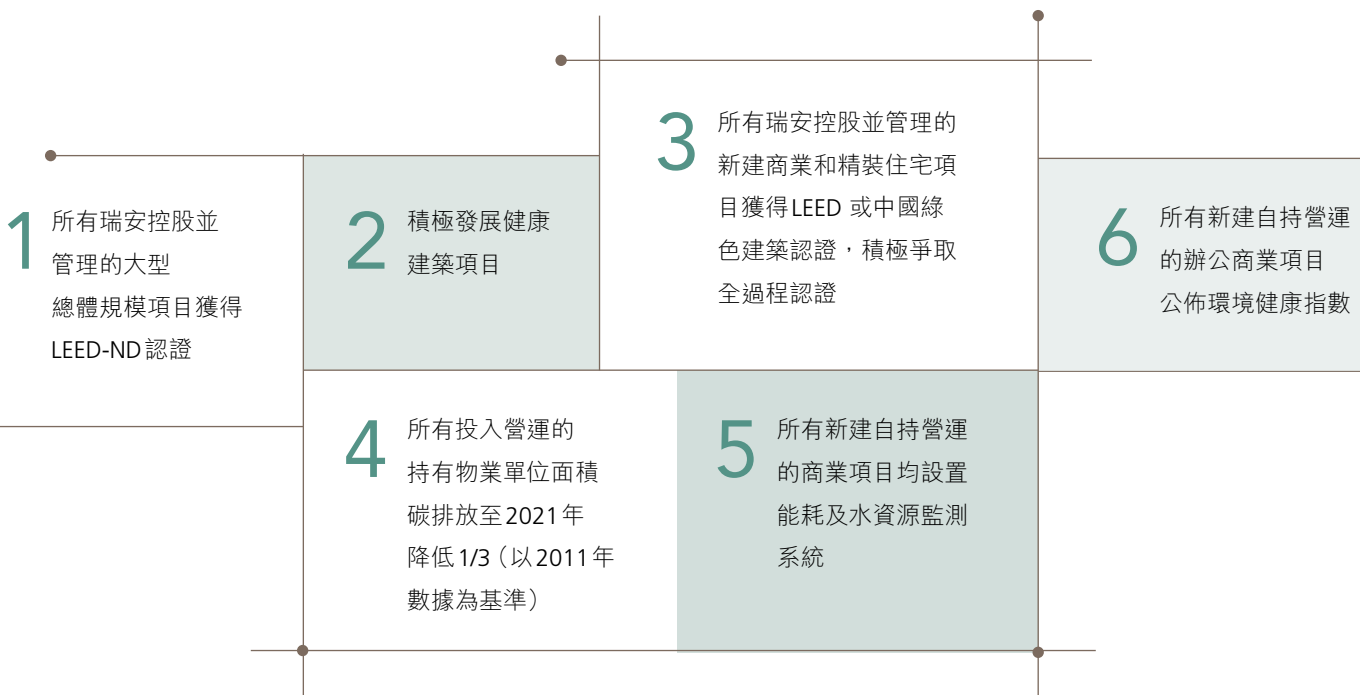
環境

環境及生態保護是社會經濟可持續發展的基礎，為充分發揮瑞安房地產作為社會企業的積極作用，集團通過設立專項環境管理機制，配合可持續發展目標的落地實施。

2019年內，集團正持續有效地推進集團環境保護進程，在已完成的商業項目中，超過80%的投資項目獲得綠色建築認證或WELL Community認證，總計達1,131,000平方米；12個商業項目已建立應用能耗及水資源監測系統；所持有單位面積碳排放較2018年錄得了3%下降，較2011年下降了31.58%；更突破性的獲得了全球第一個WELL Community認證。

1 環境目標及管理機制

為鞏固集團對環境保護的承諾，集團於2017年制定了「可持續發展六大目標」，更將其目標細化至各可持續發展工作小組的年度目標，有效地定期進行目標進展檢討。



集團建立了「綠色檔案」管理機制，以綠色、健康建築認證標準為指引，通過數碼化、動態化管理平台監測項目的能源耗用，協助設立改進方案，助力提升項目的環境表現，以實現一個綠色潔淨、健康宜居的社區生活環境。

2 綠色建築及社區

為實現打造綠色城市的願景，集團重點發展綠色健康建築認證體系，以積極推動各項建築及社區認證工作。通過採納環境友善的建築設計及施工模式，善用建築數碼技術，並在所有新建項目中安裝能耗監測系統，集團不斷識別新型領域裡的环境風險，並尋求持續改善樓宇環境表現的機會。

集團多個項目分別獲得LEED、中國綠色建築標識、BREEAM綠色建築評估體系認證及WELL Community認證。

積極配合政府制定的總體城市規劃，集團旗下以新舊建築融合為特色的佛山嶺南天地與在上海打造的首個智慧型知識社區創智天地，本年度獲得由全球房地產界最具權威機構之一「城市土地學會(ULI)」頒發的「2019ULI全球卓越獎」及「2019ULI亞太區卓越獎」。

在我們的商業項目中，超過80%的已完成商業長期投資項目已獲取綠色建築認證或WELL Community認證，總計1,131,000平方米。此外，總計490,000平方米的在建商業項目已獲得綠色預認證。這使我們成為中國內地獲得LEED-ND第二階段金級認證建築面積最多的開發商，也是2019年上海地區中國綠色建築運營標識數量最多的開發商。

重要的是，集團上海大新天地健康社區項目獲得全球第一個WELL Community認證。結合多個健康元素包括空氣、水、營養、光、運動、熱舒適、聲環境、材料、精神與社區，從不同層面利用建築、社區以及組織機構的政策來提升人們的健康、舒適及幸福感，助力集團榮登全球第一家完成WELL Community認證的開發商。

以下為集團自建立日起項目和建築獲取綠色認證的表現：



LEED 認證

綠色核心和 外殼體系 LEED-CS	鉑金級 3項 53,764 平方米	金級 13項 909,899 平方米	銀級 2項 138,919 平方米	金級 預認證 11項 1,328,453 平方米	銀級 預認證 1項 23,301 平方米
綠色商業內 部裝修體系 LEED-CI	金級 1項 1,940 平方米	銀級 2項 3,069 平方米	綠色社區 規劃體系 LEED-ND	金級 6項 9,050,000 平方米	



中國綠色 建築標識認證

三星	二星	一星
7項 310,210 平方米	18項 2,114,768 平方米	4項 524,796 平方米



BREEAM 綠色建築 評估體系認證

「Good」評級
1項 247,140 平方米



WELL Community 綠色建築評估 體系認證

「Sliver」評級
1項 262,677 平方米

綠色技術及方法的應用

集團追求打造與自然和諧共生的建築，將可持續發展理念注入每項建築項目設計中。集團主動採用建築資訊模型(Building Information Modeling)制定精準的用料計劃，最大程度地減少自然資源及物料耗用，減緩環境污染，推動綠色健康建築的發展。

在項目設計及建造過程中，集團著力維護當地生態系統和生物多樣性。在項目規劃階段對土地開發過程中對周邊環境的影響進行勘察，充分考慮建築設計對生態系統的影響。施工過程中，通過頒佈的《綠色環保建材使用範圍及操作規程》，要求只選用獲得國家環保局認可的I型中國環境標誌(十環標誌)產品，並定期進行材料抽樣檢查。

在項目驗收時亦要求承包商檢測材料放射性、有害氣體含量等項目並提供環境監測報告，在多方面減緩對周邊環境生態系統的影響。

氣候變化會極大地改變房地產投資的價值，集團已通過對重大性議題識別，在多個環節納入了氣候適應力的考量。公司通過綠色健康建築設計要點，降低運營階段的實體風險，如面對溫度上升、暴雨和強颶風等極端天氣事件。

同時公司通過高效建築技術應用，使用高效能、可再生能源設備，全生命週期減低碳排放，以配合國家碳排放管理的政策落實。



案例

武漢天地壹方北館屋頂花園

集團在武漢首個公園式家庭社交購物中心武漢天地壹方北館打造了當地最大的屋頂花園露臺，項目面積為7.2萬平方米，是一個集高端商業、住宅、商業空間和農業業態為一體的可持續發展社區項目。

在設計上，項目增設含多重滲水地面體系的雨水花園，以改善雨洪徑流，避免暴雨可能為樓宇運營帶來的影響，同時有利於維護當地生態系統。退臺式的公共綠化平台打造了與室內購物空間相連的戶外花園，行人可以通過步行直接到達屋頂花園，再加上通風迴圈和自然採光設計，讓人們與大自然親密接觸。



3 碳排放管理¹

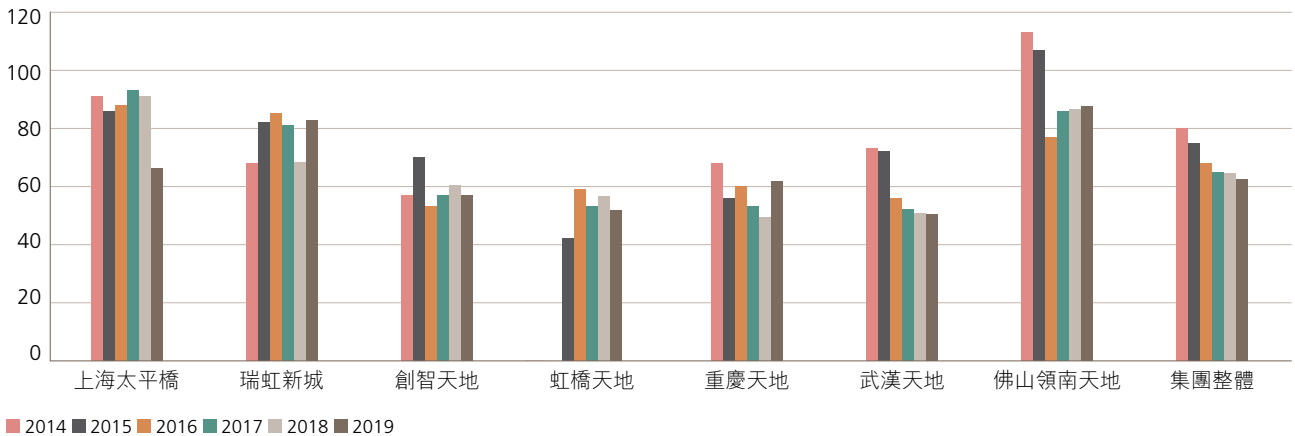
為密切監督集團的綠色施工及節能成果，集團自2010年起持續聘請第三方認證機構量化監測集團持有的正常運營物業的溫室氣體排放。2019年集團各項目總體碳排放量為101,964噸二氧化碳當量，單位面積碳排放為每平方米62.60千克二氧化碳當量，較2018年下降3%，連續六年錄得下降。每單位碳排

放量較2011年下降了31.58%，距離達到2021年減少三分之一碳排放的目標進度十分接近。

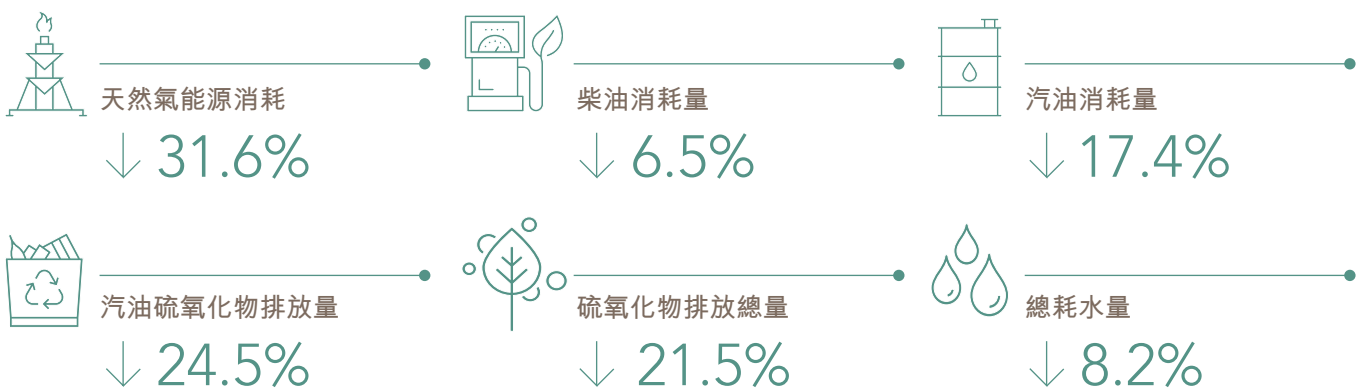


2011-2019年集團物業每平方米碳排放變化趨勢圖

tco₂/m²



其次，2019年度集團在資源消耗及排放也取得顯著進步，進一步展示我們保護天然資源的承諾。



附註：

1 根據ISO14064-2006，已完工不滿一年的項目不需核查碳排放數據。

4 綠色融資

集團以創新綠色融資方式進一步推動集團建立環保和健康主題的建築項目，實現「綠色與健康的可持續發展社區」的願景。本年度集團在綠色融資框架下首次發行綠色債券，該綠色債券將於2023年到期，本金總值三億美元。

所得部分款項已運用於集團旗下的企業天地5號回購項目中，目前該項目已獲得LEED-CS金級認證及國家綠色建築「三星」認證。集團將持續確保所得資金用於符合綠色融資框架下的綠色項目上。2019年，綠色債券款項使用的明細如下：

	金額(百萬美元)		
綠色債券款項使用明細	流入	流出	結餘
綠色債券款項淨額	296	-	296
回購企業天地5號項目	-	-255	41
綠色債券款項結餘			41

5 綠色供應鏈管理

我們致力於本地採購，本年度新增的供應商100%來自於中國內地。集團積極將可持續發展工作拓展至價值鏈，建立有效的管理體系，與合作夥伴共同實踐以人為本和綠色理念。

集團訂立了《企業綠色採購指南》和《瑞安工程基本措施要求》，制定供應商和承包商的篩選評估標準，識別與評估潛在供應商風險；並對獲選的供應商和承包商其在施工安全管理、施工現場環境保護、臨時設施及務工人員福利等方面列出詳細要求，簽署並遵循《行為與商業道德規範》。

綠色施工管理規範

集團參照《建築工程綠色施工規範》(GB/T50905-2014)建立綠色施工管理體系，有效監控施工過程中項目產生的廢水、廢氣、固體廢棄物等排放物。

我們嚴格控制承包商施工期間建築垃圾的產出量，施工現場設置垃圾站，以分類和回收建築垃圾及生活垃圾，並持續訂立減廢目標。

同時，集團嚴格監督承包商的HSE管理體系、環境保護表現、員工福利制度及職業健康與安全管理水準、防止環境遭受污染以及減少廢棄物的措施，共同促進提高施工過程中的環境績效，推動價值鏈的進步。

供應商綠色施工管理的相應要求：



《綠色建築施工策劃》



《工地安全、環境保護及工人健康要求 (HSE規範)》



《瑞安標準工料及工藝要求》



《綠色環保工程建材要求》



《瑞安工程基本措施要求》HSE 章節

為確保承包商HSE表現持續符合預期及合規，集團對應HSE規定的評審準則，每月對承包商進行評估，相關職能部門在內部審核中亦進行雙重核查，未符合要求的承包商會被暫扣HSE專款，直至問題得到合適處理後撥出HSE專款。

6 綠色健康理念倡導

年內集團更加注重環境保護有利於社區健康的理念，積極推動綠色辦公，建立起綠色低能耗文化，並透過綠色物業管理服務把環保理念宣導至租戶及客戶的生活中。

綠色辦公及內部推廣

集團訂立了《環境及職業健康安全目標、指標和管理方案》以及《豐誠物業合規性評價報告(2018)》等政策，提倡節能環保理念，號召員工實踐環保行為，將可持續發展理念落實到每一位員工行動中。

集團在多個項目中實施能源效益提升舉措，包括LED照明系統更新，採用節能模式的自動扶梯等，以減

少能耗及相應碳排放。在辦公室，集團藉著空調調節和照明系統、摒棄一次性用品及塑膠製品、實行無紙化等多項措施推行綠色辦公，並張貼各種環保標示，提升員工的環保意識。

旗下豐誠物業通過配備項目能耗管理平台，進行精細化節能管理，提高能源管理意識，不斷發掘和開展新的節能技術應用。

豐誠物業及瑞安建築亦通過ISO 14001環境管理體系認證，以嚴格的國際標準提升環境效益，推動綠色管理。



社會

集團十分注重對員工，客戶及社區的關懷與支持。我們以多樣化培訓為員工提供與公司並肩成長的機會；同時心繫客戶，通過多渠道打造卓越的客戶體驗。此外，集團尊重文化傳承與融合、積極打造多元文化交流和體驗平台，並投身社區公益，致力構建一個具有共鳴感、歸屬感及包容性的社會。

1 員工關懷

員工權益及福利

集團尊重所有員工的人權及基本權益，與所有正式員工簽訂勞動合同，並為全職員工繳納社保。

集團珍視員工在工作中的付出，重視他們的身心健康，依法在維持現有資源的情況下努力提升員工福利待遇。2019年，集團通過瑞安康樂會積極組織如咖啡品鑒福利、牙齒健康知識講座、午間員工肩頸按摩福利、「感恩有你」卡片傳遞等活動，增進同事間互動，豐富員工生活。同時，集團維持各項自由開放的溝通渠道並支持員工依法行使其公民權利，鼓勵一切形式的談判、協商或交流。

僱員首選的「最佳僱主」

集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》，通過制定並發佈人力資源相關管理制度，在招聘、任用、評核、晉升等機制上，按公開、公平之原則進行，不因種族、信仰、膚色、性別、年齡、國籍及宗教的差異而有所區別。集團的招聘渠道採用內外部相結合的辦法，對於從內部無法招聘到的人才，則採用外部招聘的方式。

集團嚴格杜絕童工或強制勞工，給每位員工提供自主的權利，以其個人的態度、努力、能力及表現為基礎，給予調任、委派其他工作、晉升等機會。

保障職業健康與安全

集團重視員工健康與安全，要求員工嚴格遵守工作場所的健康作業相關規範，根據公司員工的個人特點，設計個性化體檢方案，並結合過往體檢情況，有針對性地提升體檢方案，包括健全並完善檢測指標、允許員工根據自身需求選擇個性化附加選項、新增體檢機構以供員工選擇。

在職業安全與保護方面，2019年，集團制定了《環境及職業健康安全目標、指標和管理方案(2019)》，通過《安全管理規範》、《綠色建築施工策劃》等各項制度，規範涉及安全施工和職業健康的管理，並委託工程管理部專人負責。在每個項目工程開展的前期，集團會明確具體安全目標，包括零死亡率，並通報承包商，以保障及改善員工及施工人員的安康。

集團根據不斷健全的EHS管理體系，將職業健康安全隱患排查與治理等安全管理工作落實到位。公司向承包商明確各流程規範，通過安全培訓提升其施工人員的安全意識，每月對其進行安全評估，並通過相關職能部門在內部審核中核查，確保安全施工及運營。此外，豐誠物業亦已建立了有效的物業管理體系，並已獲得OHSAS 18001職業健康安全管理体系認證。報告期內，集團員工未發生任何因工死亡事故。

搭建人才發展平台

集團本著「人力資源是我們最重要的資產」的信念，注重人力資源與集團之間的關係，搭建以員工發展為核心的人才體系，幫助每位員工與公司共同成長。

公司成立了「人才發展委員會」，制訂組織層面的人才發展目標，期望每一位員工與公司並肩成長。

集團繼續透過「管理見習員培訓」計劃為社會年輕人提供高潛力的就業機會，並安排瑞安學院向培養期間的管理見習員提供各方面的輔導和培訓活動讓這些公司未來之星儘快熟悉公司的業務與文化、融入部門的相關工作，實現從學生到職場人的過渡與轉型。

瑞安學院

集團於2008年成立瑞安學院，旨在通過有系統的集團戰略課程或全國培訓項目或O2O學習項目等方式，提高公司不同層級員工的技能與潛力。2019年，瑞安學院全新設計打造了「中層領導力發展項目」，以支持總部/項目職能負責人的領導力塑造和培養，以此打通組織的領導力發展通道。課程從人和事兩個關鍵角度切入，以受眾切實的管理挑戰作為核心抓手，使員工將所學融合到業務及實際管理中。



2 客戶關懷

優質客戶體驗

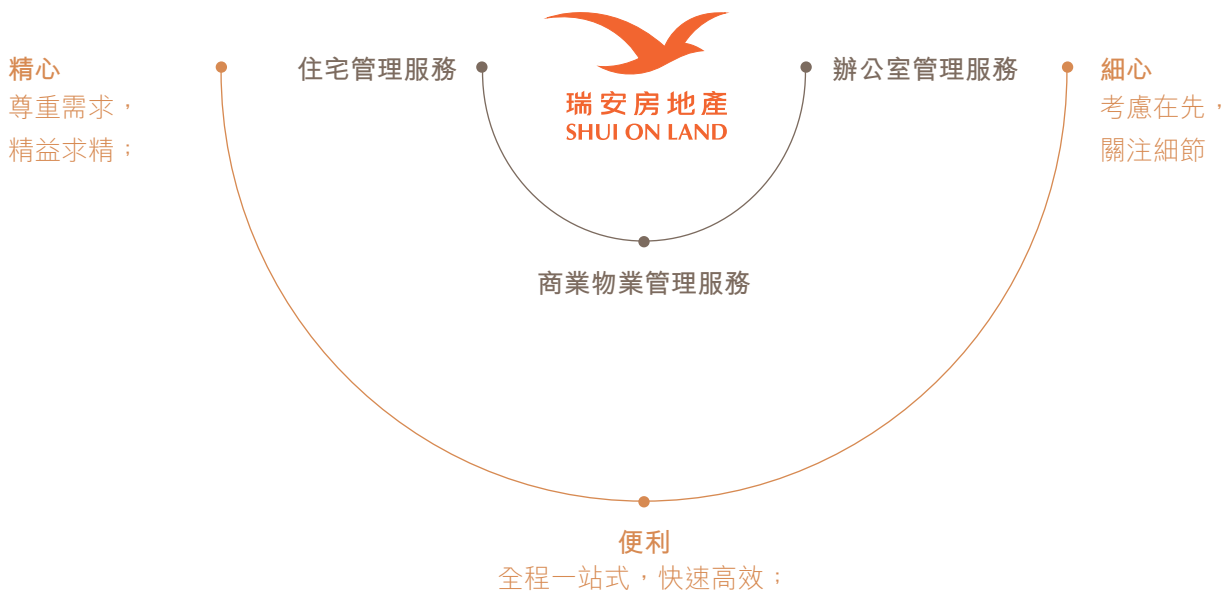
為了推動上海區域經濟的新增長點，加快國際消費城市建設，2019年8月，上海新天地作為首批「夜上海特色消費示範區」率先試點，創新打造滬上首個週末「分時段步行街」的「活力街區」。

「活力街區」不僅滿足了眾多市民朋友的需求，更提升了社區的活力。活動持續了12個週末，共計24天，吸引了近70萬人次，帶動新天地區域週末客流環比平均增長17.8%，銷售環比增長20.5%。



集團始終貫徹「創新·優質·卓越」的品牌精神。2019年集團在推出的「紫荊花尊享服務」基礎上，又打造了手機線上app「紫荊管家」，通過與公司官方會員忠誠計劃「iTiandi」聯動，實現住宅、商業平台互通。

截至2019年12月31日，紫荊管家平台綁定總體用戶超過19,000個，相較於2018年同比增長35%，提升了租戶對公司的滿意度和忠誠度。



2019年，經第三方進行的客戶滿意度調查顯示，集團物業整體客戶滿意度、住宅客戶滿意度及商場客戶滿意度較2018年均呈增長趨勢至超過92分。集團在接到客戶投訴意見時，會及時回饋到項目公司對應問題的管理層。2019年，集團接獲的客戶投訴共352宗，客戶投訴處理率完成100%，物業整體客戶滿意度為94.1分，較去年同期提升了3%。

2019年，豐誠物業獲評中國物業服務企業綜合實力500強企業；獲得上海市誠信承諾AAA企業認證以及上海市物業管理5星級服務企業稱號，並且獲得中國商業、辦公管理優秀企業稱號。



2019物業服務企業綜合實力500強



中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書

顧客健康與安全

集團打造了一系列先進的管理體系並通過了ISO 9001品質管理體系認證，在住宅、商業、辦公樓運營中，不斷深化為客戶提供尊貴、貼心、無憂的生

活空間的理念，如聚焦客戶敏感點的變化，注重樓宇與服務在細節方面的打造，改善精裝修交付住宅的室內空氣質量，為客戶提供健康與安全的保障。

3 文化傳承與融合

集團以匠心堅守初心，積極參與城市更新。集團旗下的「天地」系列項目，不僅保護了城市的肌理，更是對城市文化的精髓加以傳承和弘揚，將傳統文化與現代生活完美融合，讓城市的發展變得更加可持續。

2019年，集團旗下的佛山嶺南天地獲得了「城市土地學會(ULI)」頒發的最負盛名的「2019ULI全球卓越獎」，以表彰項目對該地區歷史和文化遺產的保護和傳承。這項年度大獎是房地產行業最頂尖的獎項之一。

2019年，瑞安房地產憑藉二十多年豐富的城市更新經驗，成功競得上海普陀區鴻壽坊城市更新項目與青浦區蟠龍城中村改造項目。

在未來，集團將繼續關注城市更新機遇，結合區域歷史人文特色，助力城市能級提升。

文化社交新生態

集團認為「人」是真正讓一個空間和城市鮮活起來的靈魂所在，致力於建立人和人、人和社區、人和城市的真誠連接，以促進合作，激發創意。2019年集團在以多元場景打造文化及社交目的地的同時，鼓勵文化創新，堅持「中國創藝 Created in China」理念，促進本土品牌的對外展示與交流。

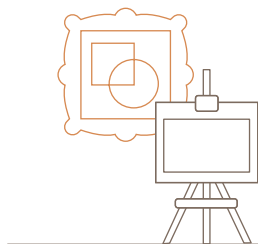
多元文化與國際交流

集團為構建具有共鳴感、歸屬感的社群體系，打造多元文化交流和體驗平台。2019年，集團積極策劃開展對公眾開放的各類文化社群活動，共對公眾舉辦超過1,100場藝術文化活動，如「表演藝術新天地」、「天地世界音樂節」及「光影上海」等。集團努力構建開放包容的國際級文化社區，促進國際文化的多樣性與可持續發展。

文化與商業融合

上海新天地“尋光遊樂園”暖心開啟，作為中國新天地「光影上海」2019燈光藝術節(2019 LUMIÈRES SHANGHAI)的首站，上海新天地攜手國內外知名藝術家與藝術設計機構，在全域呈現八件極富創意的光影作品。所有作品對公眾免費展示，不僅增加了公眾在城市空間中近距離接觸藝術設計、感受光影魅力的機會，更以光影揭開上海城市之美，點燃城市文化好奇心。

自2011年落戶新天地，上海新天地與上海時裝周已連續九年攜手呈現最新作品發佈。以下一個三年戰略合作協定為新的起點，上海新天地與時裝周將繼續攜手並進，關注可持續時尚，致力於為時尚品牌、設計師、消費者打造一個能量巨大的社交平臺，讓人們在這裡交流溝通、不斷成長、找到個性的共鳴，共同推動中國時尚產業的升級革新。



綠色踐行

集團提倡將綠色健康生活推廣至租戶、顧客及社區，以鼓勵其開展可持續發展相關行動。租戶在簽訂租約合同時要確認知悉集團的《行為與商業道德規範》，尤其是「環境責任承諾」的條款，如有違反將等同於違約。

此外，我們不單在項目開發建造上提供優美的綠化環境，還為租戶及顧客提供完善的環保管理配套，更適時舉辦以環保主題的活動，為客戶提供全方位的綠色、健康、舒心產品及服務。

年內，集團旗下豐誠物業舉辦了《世界地球日》主題活動，於線上開展綠植認領活動，結合線下有關垃圾分類的專題講座、趣味遊戲、植樹等不同活動形式進行社區綠色推廣。



4 社區發展

公益創新，回饋社會

集團弘揚志願者精神，通過瑞安海鷗社舉辦多樣活動，鼓勵員工投身公益活動，連結公益慈善機構，為城市發展過程中的弱勢群體提供力所能及的幫助。

本年度，海鷗社攜手翠湖天地發起捐款和愛心義賣活動，將籌集的善款用來幫助雲南傣族的小朋友購買秋季返校時所用的文具和書籍，為375名學生提供開學文具，解決部分山區孩子面臨無法購買文具、書籍等方面的困難。

為進一步培養公益事業骨幹人才，集團協助中國殘疾人基金會與深圳公益學員結為戰略合作夥伴。十多年來，公司一直支持中國殘疾人基金會，近三年通過「集善瑞安」的公益項目，為中國殘疾人基金會培養了近百名基金會中高層管理者。在2019年，

項目為40餘名中高層管理者制定了培訓課程，拓展基金會管理創新思路，加強了基金會工作者的職業能力。

報告期內，集團慈善捐款總金額為381.39萬元²，海鷗社組織參與的志願者活動時長高達360小時，參與人數120人。



附註：

2 慈善捐款總金額包括員工慈善捐款總金額2.38萬元，公司慈善捐款總金額375.08萬元，捐贈物資折算3.93萬元。

可持續發展整體社區與創新創業生態圈

創智天地是坐落於上海多所重點高校之間的大型知識性社區，通過設計、規劃及運營，打造了一個集校區、社區、園區於一體「三區融合」的多功能可持續發展整體社區。這個綜合性開發社區圍繞知識和科技主題，建立「創新生態系統」，創建了一個能夠吸引人才的高品質的、充滿活力的、可持續發展的生態環境。

項目成功配合楊浦區政府從製造業重地轉變為現代化科技創新中心，實現了區域從工業經濟向知識經濟的轉型。

集團在創智天地項目總體規劃中，有意培育社區環境，打造可持續建築，構建由綠色空間、住宅區、商業、學校及體育休閒設施及活動區組成的網路，以社群/圈層為中心，通過商業、辦公、住宅等多方面資料和資源的連結與整合，為live-work-play-learn的大社區構建提供實驗環境和發展基礎，不同社區成員在其中實現共同成長(business growth & individual development)。

創智天地的眾創空間“InnoSpace”是高科技創業公司的加速器，為科技創新者提供物理空間，基礎設施、技術支援、金融服務、人才招聘、市場推廣和其他增值服務。





企業管治

集團深信維持穩健的企業管治可促使業務革故鼎新。我們致力恪守最嚴格的商業道德標準，建立完善的管治制度並融入至日常營運過程中，全面確保集團業務的合規性並彰顯我們履行良好企業公民責任的決心，加強利益相關方對集團的信心。

企業管治具體細節請見本年報的《企業管治報告》章節。

1 環境及社會合規

為履行企業在社會所肩負的責任，集團嚴格遵守所有與業務相關的法律法規。環境方面，所遵守的中國法律法規包括《環境保護法》、《環境影響評價法》、《水污染防治法》等。而社會範疇方面，我們嚴格遵守與業務運營、員工權益、社區發展相關的中

國法律法規如《城市房地產管理法》、《合同法》、《勞動合同法》、《職業病防治法》等，並將相關責任規範列入各部門工作手冊和管理運營指標體系中。

2 反貪腐及誠信合規

集團嚴格執行適用於集團的法律法規和規範指南，建立完整的企業管治架構和全面的風險評估管理及內部控制體系。道德委員會專責監督行為與商業道德事宜，制訂各種內部反貪腐培訓及管理機制，《行為與商業道德規範》(詳見：<https://www.shuionland.com/zh-cn/corporate/CodeOfConductBusinessEthics>)詳盡說明各業務情況下集團及子公司員工及供應商須遵循的規範要求，並納入員工手冊和供應商合同內。

在2019年，本集團及僱員未涉及任何與腐敗行為有關的法律案件。集團制定了內部政策，以確保與持續遵守反洗錢相關法律法規。此外，集團沒有涉及任何與反洗錢相關，在法院或政府機構機關審查前或審查中的調查與訴訟。另外，集團定期為全體員工提供反貪汙及反不當競爭培訓。在2019年，集團的反貪腐培訓總小時數達到1,410小時，而全體新員工入職後須參加商業道德的入職培訓。針對任何舉報個案，我們嚴格確保資料保密，防止任何打擊報復行為以保護舉報人權益。

3 負責任行銷

在進行各類宣傳推廣活動時，集團嚴格遵照中國的《廣告法》及政府關於規範房地產市場行為的相關規定，包括《房地產廣告發佈規定》及《房地產銷售管理

辦法》等，在對潛在租賃商戶及城市商品房銷售推廣的過程中，為顧客提供真實及完整的資訊，確保無不公平行銷或誤導，保障客戶的知情權。

4 客戶隱私保障

我們遵守中國的《民法通則》、《治安管理處罰法》與《侵權責任法》等相關規定，並在員工手冊中加入客戶隱私保密條款。客戶在智慧零售會員平台 iTiandi

注冊賬戶時，主動告知客戶關於《隱私條款》的聲明，並獲得客戶的確認。

5 危機管理

集團每年兩次更新《瑞安房地產危機管理手冊》，旨在更好地推動在特殊條件下與利益相關方之間的溝通，最大程度的維護好公司的品牌形象。受益於集團已建立的完善的危機管理機制，集團在新型冠狀病毒疫情發生的第一時間成立並運作疫情應急小組。

在疫情應急小組領導下，集團旗下所有項目都採取了更嚴格的防疫防控措施，採用更標準化的服務體系抗擊疫情，為公司住戶、租戶和消費者提供安全的社區環境。集團亦積極組織各部門同事研究長短期的應對措施，從設計施工至運營環節保證租戶的健康安全。

集團於2020年1月撥款1,000萬元人民幣馳援武漢人民，購買緊缺物資，同時對公司旗下的商業項目實施租金減免政策，與各方同舟共濟。

ESG相關風險管理已融入公司風險管理體系和流程，具體請見本年報的《企業管治報告》章節及《風險管理報告》章節。

新的可持續發展征程

1 可持續發展「5C」戰略

為拓展我們的可持續發展目標，集團重新審視可持續發展戰略，進一步闡釋及提升可持續發展在集團內部的作用。新的目標與組織架構促使我們竭誠創新，並多層面與多途徑實現可持續發展願景。

在2020年，集團將採用「5C」戰略，推動可持續發展。「5C」戰略包括環境(Clean)，文化(Culture)，社區(Community)，關愛(Care)以及公司管治(Corporate Governance)五個方面，分別代表了集團長期可持續發展的重點。在可持續發展「5C」戰略下，集團將進一步確定具體的戰略目標，並逐步落實。

環境

堅持綠色開發和運營，追求綠色健康，推動城市可持續發展。

文化

傳承人文歷史脈絡與城市肌理，尊重當地文化，促進國際文化的交流與融合，創造城市文化和社交目的地。

社區

貫徹「生活、工作、休閒、學習」於一體的理念，打造多功能社區，鞏固與業務夥伴、政府部門、當地社區及其他利益相關方的緊密合作關係，共建社區繁榮，回饋社會。

關愛

提供良好的工作環境，注重員工身心健康，搭建人才培養平台，共享公司發展成果。

管治

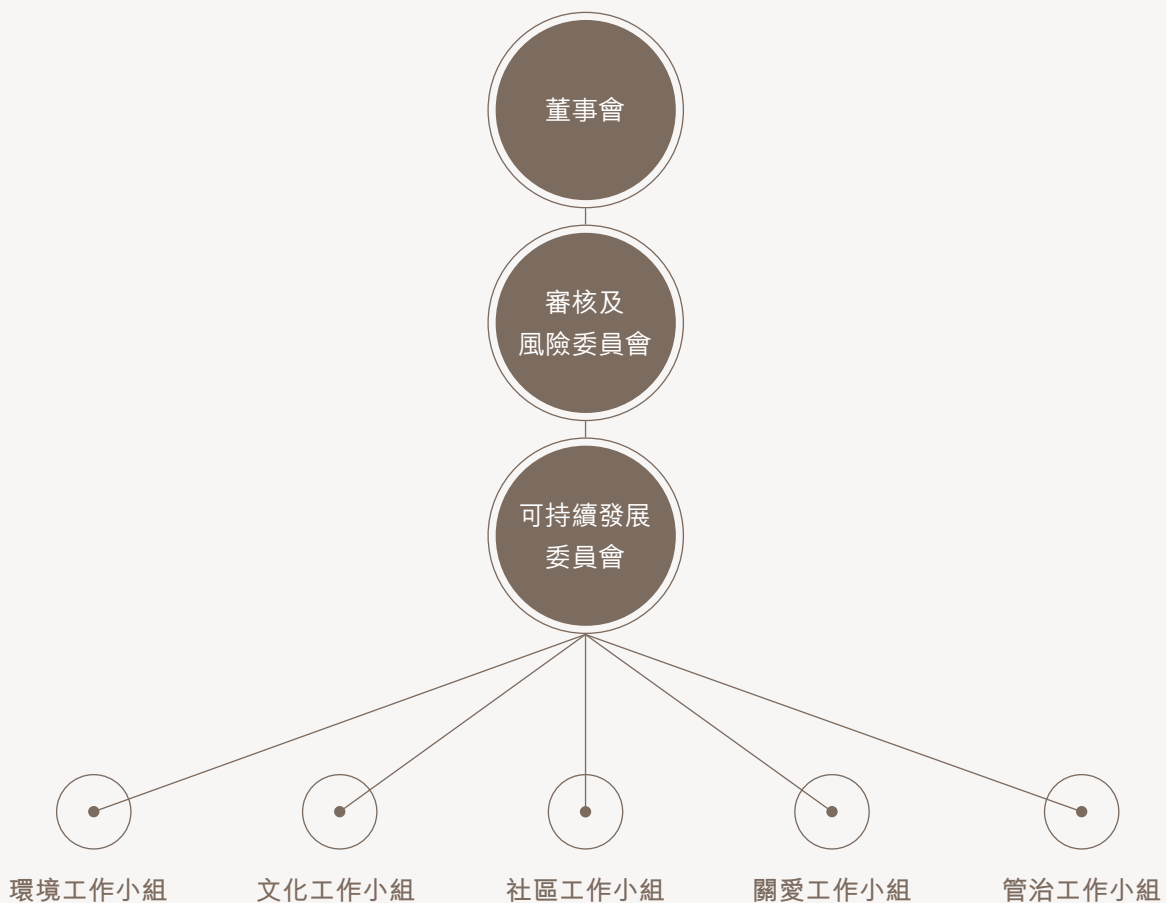
營造「誠信謙勤」的企業文化，遵循完善的企業管治常規，致力提升企業管治至世界級水準。



可持續發展戰略

2 可持續發展管治架構

為有效實踐「5C」可持續發展戰略，集團進一步修訂可持續發展管治架構。董事會作為集團最高管治機構，負責全面審視與監督集團可持續發展戰略的表現與成績。可持續發展委員會由集團的特選董事與職能部門負責人組成，每季度召開會議，並就可持續發展目標實現作出決策。在日常運營層面，跨部門的五個「C」工作小組負責每個相關目標的實施與監督。各工作小組執行分別的KPI目標，每月召開會議以推動並解決執行過程中出現的問題。各工作小組定期向可持續發展委員會匯報其可持續發展目標實踐的情況與進度，最後形成總結報告，交審核及風險委員會審閱後，向董事會匯報。



關鍵績效表

環境表現數據

指標績效	單位	集團整體			
		2019	2018	較2018年 變化(%)	
排放物					
柴油消耗量	公升	11,247	12,035	-6.5%	
汽油消耗量	公升	83,867	101,556	-17.4%	
柴油硫氧化物排放量	千克	0.18	0.17	5.9%	
汽油硫氧化物排放量	千克	1.23	1.63	-24.5%	
硫氧化物排放總量	千克	1.42	1.81	-21.5%	
溫室氣體排放					
範疇1：直接溫室氣體排放量	千克二氧化碳當量	10,482,469	9,243,145	13.4%	
範疇2：間接溫室氣體排放量	千克二氧化碳當量	91,483,559	97,923,674	-6.6%	
溫室氣體排放總量(範疇1和2)	千克二氧化碳當量	101,966,028	107,166,819	-4.9%	
碳排查覆蓋樓面面積	平方米	1,628,740	1,668,572	-2.4%	
每平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範疇1和2)	千克二氧化碳當量/平方米	62.60	64.23	-3.0%	
無害廢棄物					
建築垃圾排放總量	噸	39,125	37,776	3.6%	
生活垃圾排放總量	噸	80,144	68,853	16.4%	
無害廢棄物排放總量	噸	119,270	106,629	11.9%	
物業管理面積	平方米	6,940,399	6,593,458	5.3%	
無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	17.18	16.17	6.2% ³	
能源消耗					
直接能源消耗	柴油	兆瓦時	112	122	-8.2%
	汽油	兆瓦時	733	887	-17.4%
	直接能源消耗總量	兆瓦時	844	1,009	-16.4%
間接能源消耗	天然氣	兆瓦時	18,171	26,576	-31.6%
	採購電力	兆瓦時	104,196	93,814	11.1%
	間接能源消耗總量	兆瓦時	122,368	120,390	1.6%
能源消耗總量	兆瓦時	123,212	121,340	1.5%	
能源消耗密度	兆瓦時/千平方米	75.65	72.71	4.0%	
用水					
總耗水量	立方米	1,330,098	1,449,626	-8.2%	
耗水量密度	立方米/千平方米	816.64	868.25	-5.9%	
污水排放	立方米	1,197,088	1,303,165	-8.1%	

注：

- 2019年集團無對集團有重大影響的與環境保護相關的已確認違規事件或任何申述。
- 溫室氣體排放數據按照二氧化碳當量呈現，採用《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因數》計算得出，並由德國萊茵TUV評估核驗。
- 直接能源消耗是指集團擁有或控制的運營點的能源直接消耗情況，主要包括汽油和柴油；間接能源消耗是指集團購買或取得的能源的消耗情況，主要包括天然氣和電力。
- 能源消耗根據電力和燃料的消耗量以及《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2008)提供的相關係數計算得出。
- 柴油與汽油的消耗量均包括用於維持車輛及其他機械設備運作的消耗量。
- 建築垃圾的統計量包括但不限於混凝土、建築用金屬材料、電纜、塑膠、建築拆卸廢料等產生的總排放量；生活垃圾的統計量包括但不限於廢紙、廢置食用油、居家垃圾、廚餘等產生的總排放量。
- 2019年集團在求取適用水源上無任何問題，所有水源均來源於市政用水。
- 溫室氣體密度、能源消耗密度、耗水量密度計算使用的面積為碳排查覆蓋的樓面面積，不包括所有住宅和部分酒店、演藝中心；無害廢棄物排放密度計算使用的面積為豐誠物業的管理面積。溫室氣體密度、能源消耗密度、耗水量密度計算使用的面積為碳排查覆蓋的樓面面積，不包括所有住宅和部分酒店、演藝中心。

附註：

- 無害廢棄物排放密度計算使用的面積為豐誠物業的管理面積。無害廢棄物排放密度的增加是由於在2019年，集團物業管理面積較2018年增長5.26%，並由於在2019年集團開展已有項目裝修工程，導致建築垃圾增多。

社會表現數據⁴

指標績效	單位	瑞安房地產 & 中國新天地	豐誠物業	瑞安建築	集團整體 (2019)	集團整體 (2018)	較2018年變化(%)
僱傭							
員工總數	人	1,391	1,635	211	3,237	3,114	3.9%
按性別劃分：							
男員工總數	人	515	1,034	156	1,705	1,647	3.5%
女員工總數	人	876	601	55	1,532	1,467	4.4%
按年齡劃分：							
>50歲員工總數	人	85	243	29	357	372	-4.0%
30-50歲員工總數	人	1,034	1,088	129	2,251	2,069	8.8%
<30歲員工總數	人	272	304	53	629	673	-6.5%
員工流失率	%	18%	25%	20%	22%	28%	-6.0%
按性別劃分：							
男員工流失率	%	23%	23%	27%	23%	31%	-8.0%
女員工流失率	%	15%	28%	4%	20%	25%	-5.0%
按年齡劃分：							
>50歲員工流失率	%	19%	19%	0%	17%	25%	-8.0%
30-50歲員工流失率	%	16%	24%	31%	21%	26%	-5.0%
<30歲員工流失率	%	27%	31%	4%	27%	35%	-8.0%
健康與安全							
因工作關係而死亡的人數	人	0	0	0	0	1	-100%
因工傷損失工作日數	日	0	493	0	493	305	61.6% ⁵
員工體檢覆蓋率	%	100%	81%	100%	91%	100%	-9.0% ⁶
發展與培訓							
男性員工接受培訓的百分比	%	80%	96%	100%	91.4%	87.9%	3.5%
女性員工接受培訓的百分比	%	69%	97%	100%	81.3%	75.9%	5.4%
普通員工接受培訓的百分比	%	72%	95%	100%	86.5%	84.4%	2.1%
中級管理層接受培訓的百分比	%	83%	99%	100%	90.1%	82.3%	7.8%
高級管理層接受培訓的百分比	%	41%	99%	100%	78.7%	74.3%	4.4%
全體員工每年人均接受培訓的小時數	小時	5.1	27.0	16.6	16.9	15.8	7.0%
男員工每年人均接受培訓的小時數	小時	5.8	29.1	12.8	20.6	18.0	14.4%
女員工每年人均接受培訓的小時數	小時	4.7	23.4	27.3	12.9	13.4	-3.7%
普通員工人均培訓時長	小時	2.2	28.3	16.1	16.8	15.3	9.8%
中級管理層人均培訓時長	小時	13.5	24.3	20.0	18.2	14.4	26.4%
高級管理層人均培訓時長	小時	11.6	14.8	20.0	12.1	12.0	0.8%

附註：

4 由於瑞安房地產&中國新天地，豐誠物業及瑞安建築的主營業務不同，特對其僱傭、健康與安全及發展與培訓的社會表現數據進行分別統計與披露。

5 因工傷損失工作日數的增加是由於在2019年，豐誠物業共發生9起工傷案件，其中4起為骨折傷情，員工在家休息時間較長。

6 員工體檢覆蓋率下降是由於在2019年，集團整體數據除瑞安房地產&中國新天地外，還包含了豐誠物業與瑞安建築，而2018年的數據僅包括瑞安房地產&中國新天地。此外，集團奉行100%員工體檢率政策，但是部分員工由於自身原因並未參加體檢。

指標績效	單位	集團整體 (2019)	集團整體 (2018)	較2018年 變化(%)
產品及服務				
物業整體客戶滿意度	分	94.1	91.7	2.6%
住宅客戶滿意度	分	94.8	90.8	4.4%
寫字樓客戶滿意度	分	94.7	95.7	-1.0%
商場客戶滿意度	分	92.8	91.1	1.9%
投訴量	件	352	317	11.0%
投訴處理率	%	100%	89.6%	10.4%
供應鏈管理				
新增內地供應商數量	件	25	55	-54.5% ⁷
新增內地承包商數量	件	75	36	108.3% ⁸
反貪腐與公平運營				
反貪腐相關的總培訓時數	小時	1,410.8	75.5	N/A ⁹
關於促進僱員遵守競爭立法和公平競爭意識培訓的總小時數	小時	759	2	N/A ¹⁰
對發行人或其僱員提出並已審結的貪汙訴訟案件的數目	件	0	0	-
社區投資				
參與志願者活動人數	人	120	115	4.3%
參與志願者活動總時長	小時	360	460	-21.7%
員工慈善捐款總金額	元	23,800	94,071	-74.7%
公司慈善捐贈總金額	萬元	375	309	21.4%

注：

- 2019年未知悉對集團有重大影響的與人權及勞工措施相關的已確認違規事件或任何申訴。
- 2019年未知悉有對集團有重大影響的與健康、廣告、標識及隱私事宜相關的違規事件。
- 2019年未知悉有任何主要供應商對商業道德、環境保護、人權及勞工措施造成任何重大實際及潛在的負面影響，或在人權問題上出現不合規事件。
- 2019年未發現與賄賂及貪汙相關的重大風險。

附註：

- 集團是一家總部位於中國的開發商與資產管理公司。我們所有資產均位於中國。年內，我們的新供應商夥伴100%來自中國內地。
- 集團是一家總部位於中國的開發商與資產管理公司。我們積極與當地承包商合作。
- 反貪腐相關的總培訓時數增加是因為在2019年，集團開設線上反貪腐培訓課程，並要求所有新入職員工100%參加商業道德與反貪腐相關培訓。2019年的數據計算公式是以人均參訓小時數*參訓人數，2018年僅是人均參訓小時數。
- 促進僱員遵守競爭立法和公平競爭意識培訓的總小時數增加是因為在2019年，集團開設線上培訓課程，並要求所有新入職員工100%參加競爭立法和公平競爭意識培訓。2019年的數據計算公式是以人均參訓小時數*參訓人數，2018年僅是人均參訓小時數。

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

報告合規性

本報告《可持續發展報告》章節依據香港聯合交易所有限公司出版的《環境、社會及管治報告指引》編制，並遵循指引載列的強制披露條文。同時，遵從聯交所提倡的匯報原則包括重要性、量化、平衡、一致性以界定報告內容。

報告及數據範圍

報告範圍：本報告章節以瑞安房地產有限公司為主體，包括集團公司的子公司、合資公司及聯營公司。部分數據來源，請查看相關注釋。

時間範圍：二零一九年一月一日至十二月三十一日

報告中涉及的貨幣金額，如無特殊說明，均以人民幣為計量單位。

報告審批

本報告通過董事會最終審批後發布，以確保本報告所述資料的完整性及合規性。

內容索引

環境範疇		
層面	指標內容	所在章節
A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境 Environment
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效表
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用。集團運營不產生大量有害廢棄物。個別少量有害廢棄物(如硒鼓)均交由合資格的機構處理。
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境 Environment
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境 Environment

環境範疇		
層面	指標內容	所在章節
A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境 Environment
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關鍵績效表
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境 Environment
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境 Environment
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用。集團主要提供房地產開發及運營服務，無製成品包裝材料。
A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境 Environment
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境 Environment
A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	環境 Environment
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	環境 Environment
社會範疇		
層面	指標內容	所在章節
B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 Social
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關鍵績效表
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效表
B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 Social
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	關鍵績效表
B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效表
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	社會 Social
B3：發展與培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	社會 Social
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效表
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關鍵績效表

社會範疇		
層面	指標內容	所在章節
B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 Social
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	社會 Social
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	社會 Social
B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	環境 Environment
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	關鍵績效表
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	環境 Environment
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境 Environment
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	環境 Environment
B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 Social
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用。集團主要提供房地產開發及運營服務，不涉及產品回收。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	關鍵績效表
B6.3	描述與維護及保障智慧財產權有關的慣例。	不適用。集團並非技術導向型企業，但仍嚴格保護自身商標權等知識產權，並尊重同行及合作夥伴知識產權。
B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程式。	社會 Social
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	社會 Social
B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	企業管治 Governance
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	關鍵績效表
B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	企業管治 Governance
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	企業管治 Governance
B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會 Social
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會 Social
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	關鍵績效表

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生

董事會

執行董事

羅康瑞先生，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

現年71歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席及本公司控股股東 Shui On Company Limited 的董事。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎

頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎 — 上市公司執行董事」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。此後，又榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生另於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。



孫希灝先生

孫希灝先生

現年53歲，為本公司執行董事、董事總經理、財務總裁及投資總裁。彼領導集團投資業務和財務管理。作為投資總裁，孫先生主管集團投資策略和執行，建立多元化融資渠道，提升其投資能力及業績表現。孫先生亦協助董事會推進集團發展戰略及設定集團財務目標。孫先生於亞洲房地產行業擁有逾20年經驗，涉及調研、資本市場、直接投資及基金管理。於加入本公司前，孫先生曾為環華資本集團之董事總經理及房地產部門主管以及摩根大中華地產基金之董事總經理及投資組合經理。

孫先生持有南加州大學建築學士學位及哈佛大學設計碩士學位(主修房地產)。



羅寶瑜女士

羅寶瑜女士

現年37歲，為本公司執行董事，同時擔任瑞安管理(上海)有限公司(「瑞安管理」)董事總經理 – 企業發展及China Xintiandi Holding Company Limited副主席，該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。彼負責中國新天地的發展策略及項目定位、本集團的項目市場定位及策略，並領導本公司的人力資源部及行政服務部。羅女士同時領導本集團企業發展和業務創新，亦協助本公司主席領導公司發展策略。羅女士於2012年8月加入本集團，於中國房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾16年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。羅女士現擔任中國人民政治協商會議第十三屆上海市委員會委員及第七屆上海海外聯誼會理事。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司控股股東Shui On Company Limited的董事並於2019年1月1日起獲委任為瑞安建業有限公司的非執行董事。



黃月良先生

非執行董事

黃月良先生

現年71歲，於2017年1月1日調任為本公司非執行董事。彼曾於2015年6月至2016年12月期間擔任本公司執行董事，於2011年8月至2015年6月期間為本公司非執行董事。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。黃先生曾於2011年9月至2014年8月期間出任於聯交所上市之瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)非執行董事，於1997年1月至2004年7月期間及2010年4月至2011年8月期間擔任瑞安建業副主席，於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁，並於2017年1月至2019年9月期間出任瑞安建業行政總裁兼財務總裁及於2019年10月至2019年12月期間出任瑞安建業高級顧問。黃先生於1981年加入瑞安集團並於2020年1月1日退休。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士



龐約翰爵士

學位。黃先生現為在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited 之非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間出任Solomon Systech (International)Limited(於聯交所上市)之非執行董事、於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事以及於2012年7月18日至2015年8月11日期間出任四川雙馬水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市)之董事。

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年78歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止、Xstrata plc主席至2013年5月、Northern Trust Corporation 顧問董事至2015年4月21日以及A. P. Moller Maersk 非執行董事至2016年4月。龐爵士現為上海市市長國際企業家諮詢會議成員及中國發展高層論壇成員。



白國禮教授

白國禮教授

現年 68 歲，自 2006 年 5 月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為墨爾本大學財務會計系教授並為哥倫比亞大學商學院、香港大學及倫敦商學院客席教授。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於中歐國際工商學院(中國)、復旦大學(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理發展學院(瑞士)及 Skolkovo 商學院(俄羅斯)擔任客席教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學院長及講座教授、香港科技大學學術院長、部門主管、校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及講座教授。彼曾共創 EMBA-Global Asia 課程及教授由凱洛格及香港科技大學已合辦十年的行政人員工商管理碩士(EMBA)課程(近期均為全球排名第一位，由金融時報及 QS 機構排名)。於專業範疇方面，彼為美國執業會計師公會、澳洲公司董事學會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為 Journal of International Business Studies 的會計領域主編、The Accounting Review 書籍評介主編及其他頂尖學術期刊編委會成員。白國禮教授亦曾擔任美國會計學會執委會會員及副會長以及會長候選人、Accounting Hall of Fame 鄰選委員會、香港財務匯報局財務報告評審小組、



麥卡錫·羅傑博士

香港會計師公會理事會以及評審及財務報告準則委員會、香港董事學會(培訓委員會)成員以及香港學術會計學會會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於金融及管理會計(彼於該兩科任教)、價值創造、經濟預測、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值進行研究。其研究報告不時於頂尖學術期刊及金融媒體刊登，包括 CNN、南華早報、經濟學人及華爾街日報。彼有超過 7,500 次 Google 學術搜尋引用以及在所有社會科學家於職業研究引用及下載中，彼分別名列於首 0.28% 及 0.10%(SSRN)。白國禮教授獲得 30 個教學獎項，包括三個由世界排名首位的行政人員工商管理碩士課程頒授的「年度教授」殊榮。彼為金蝶國際軟件集團有限公司及新希望集團 Real Pet Food Company 的獨立非執行董事及審核委員會主席，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫·羅傑博士

現年 71 歲，自 2006 年 5 月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為 McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為 Exponent, Inc. (NASDAQ 代號「EXPO」) 行政總裁及主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為 Exponent, Inc. 的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於 2005 年創立，以將 Exponent, Inc. 的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有 5 個學位：



邵大衛先生

麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委員會及麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會以及為B. John Garrick Institute for the Risk Sciences at UCLA資深成員。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為美國國家工程院財務及預算委員會成員。

邵大衛先生

現年73歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30止，並於2015年從滙豐集團退休。邵先生取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998年止期間為諾



黎定基先生

頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

黎定基先生，CMG，SBS，JP

現年72歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和策略控股有限公司、怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司、置地控股有限公司及文華東方國際有限公司。彼亦為保誠保險有限公司、維他奶國際集團有限公司之非執行董事及PT Astra International Tbk的委員。

黎定基先生現為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港海員俱樂部主席及The Friends of Uppingham School Limited主席。彼曾為香港總商會主席以及亞太經合組織商貿諮詢委員會香港代表(二〇〇五至二〇一七)及亞太經合組織願景小組香港代表(二〇一八至二〇一九)。

黎定基先生曾任China Xintiandi Holding Company Limited(本公司之全資附屬公司)之獨立非執行董事。

高級管理人員

王穎女士

現年45歲，現為瑞安管理董事總經理 – 項目開發與資產管理。王女士監督本集團項目開發及資產管理業務。彼負責管理本集團業務拓展工作，包括土地和收併購及其他新地產投資工作。另外，王女士亦監督本集團若干項目管理工作，包括工料測量、項目管理及規劃發展及設計。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過25年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於上海一間房地產公司擔任銷售及市務的工作。

王女士持有上海工業大學的工程學士學位及上海復旦大學的高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。彼完成哈佛全球高管領導力課程。王女士現為上海市虹口區人民代表大會常務委員會委員、上海市外商投資協會房地產工作委員會會長、上海市工商聯房地產商會理事及商業地產委員會主任委員以及虹口區黨外知識分子聯誼會副會長。

張斌先生

現年41歲，現為瑞安管理執行董事。張先生領導本集團的產品研發和項目開發設計、成本、工程管理職能，以及本集團的建築業務。彼亦領導中國新天地的辦公樓業務部門，主管上海太平橋發展項目、上海創智天地項目，和公司在南京的綜合發展業務。

張先生在中國房地產發展行業擁有超過16年的工作經驗，具有中國內地多個城市的物業發展和商業資產運營管理經驗。張先生於2004年加入本集團。在

現職務之前，張先生亦曾擔任中國新天地營運總監一職。彼曾參與瑞安瑞虹新城、武漢天地、創智天地、太平橋綜合開發項目等多項地標性綜合發展項目。張先生現任上海市黃浦區人大代表。彼持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位，亦為英國皇家特許測量師(RICS)的認證成員。

陳群生先生

現年42歲，現為中國新天地有限公司(“中國新天地”)執行董事，負責中國新天地商業地產業務整體運作與管理。彼領導本集團於上海、武漢、佛山及重慶商業項目的日常管理和業務發展，以及本集團的電子商務平臺發展。陳先生亦兼管本集團的物業管理業務 – 豐誠物業管理。陳先生持有武漢大學經濟學學士學位，在中國內地商業地產行業任職多年。陳先生於2017年10月加入本集團。於加入本集團的中國新天地之前，陳先生為華潤置地商業地產業務部常務副總經理兼電商總經理。彼對中國內地的大型商業綜合體的開發和管理領域有豐富的經驗。

黃金綸先生

現年56歲，現為本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書、合規、風險管理及商業道德事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾28年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

董事會報告

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註49、17及18。

業務回顧

對於本集團於本年度的中肯業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於主席報告、項目簡介、業務回顧、土地儲備、財務回顧及市場展望，分別載於本年報第6頁至第9頁、第22頁至第31頁、第32頁至第41頁、第42頁至第43頁、第44頁至第49頁及第50頁至第51頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第44頁至第49頁之財務回顧。本集團之財務風險管理目標及政策亦可見綜合財務報表之附註45及46。於截至2019年12月31日止之財政年度後發生的、對公司有影響的重大事件的詳情載於綜合財務報表之附註44。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第32頁至第41頁及第44頁至第49頁之業務回顧及財務回顧。於本年度對本集團的表現運用財務關鍵表現指標進行的分析載於第44頁至第49頁之財務回顧。討論有關本集團環境政策、與主要利益相關者之關係、及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規則的情況，分別載於第6頁至第9頁、第52頁至第63頁、第66頁至第91頁及第98頁至第108頁之主席報告、企業管治報告、可持續發展報告及本董事會報告。

業績及撥備

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於第113頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣3.6仙已於2019年9月27日向股東派發。

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。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2019年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2019年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣184.13億元(2018年：人民幣169.03億元)。

董事

於截至2019年12月31日止年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
孫希灝先生	馮國綸博士(於2019年5月31日退任)
羅寶瑜女士	白國禮教授
	麥卡錫·羅傑博士
非執行董事：	邵大衛先生
黃月良先生	黎定基先生

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，羅康瑞先生、邵大衛先生及黃月良先生將在股東周年大會上輪席退任。除黃月良先生將不膺選連任外，其他董事均符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

獲准許的彌償

章程細則規定，各董事(就有關細則而言，包括任何替任董事)在開展本公司的業務或事務過程中或在執行或履行其職責、權力、權限、酌情權過程中所發生或遭受的所有訴訟、司法程序、費用、收費、開支、損失、損害或責任，包括(在不影響前述規定普遍適用性的前提下)其在開曼群島或其他地方的任何法院對涉及本公司或其事務的任何民事訴訟中為進行辯護(不論是否勝訴)所發生的任何費用、開支、損失或責任，均可從本公司的資產和資金獲得彌償，以確保其不就此受任何損害。本公司已為本集團之董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險範圍。

董事於證券的權益

於2019年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註3)	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	-	1,849,521 (附註1)	4,611,835,751 (附註2)	-	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生(「孫先生」)	-	-	-	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	-	-	4,611,835,751 (附註2)	437,000	4,612,272,751	57.21%
龐約翰爵士	250,000	-	-	-	250,000	0.003%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

- 該等股份為羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,672,990,325股股份、183,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2019年12月31日當日由SOCL持有61.94%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- 該等百分比乃根據2019年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目			合計	權益佔已發行股本的概約百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅先生	-	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	62.02%
羅女士	-	-	234,381,000 (附註2)	234,381,000	61.94%
黃月良先生	3,928,000	-	-	3,928,000	1.03%

附註：

- 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等百分比乃根據2019年12月31日已發行的股份總數(即378,398,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	全權信託的成立人及全權信託受益人	人民幣 50,000,000 元 28,800,000 美元
		家族權益	人民幣 35,500,000 元 2,000,000 美元
孫先生	瑞安建業	個人權益	200,000 美元
羅女士	Shui On Development (Holding) Limited	全權信託受益人	人民幣 50,000,000 元 28,800,000 美元

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2019年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的概約百分比(附註4)
羅太太	家族及個人	4,613,685,272 (附註1及3)	57.23%
匯豐信託	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%
Bosrich	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%
SOCL	受控制法團權益	4,611,835,751 (附註2及3)	57.20%

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,611,835,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,611,835,751股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International及NRI持有1,725,493,996股股份、2,672,990,325股股份、183,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2019年12月31日當日由SOCL持有61.94%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2019年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已於2017年6月7日屆滿且不能再據此授出購股權。然而，舊計劃之規則仍具有十足效力及作用，致使於其屆滿前已授出之購股權得以行使或根據舊計劃之規則另有規定者生效。根據舊計劃之規則，於屆滿前已授出之所有尚未行使購股權將繼續有效且可予行使。

本公司已於2017年5月24日採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)且自採納購股權計劃以來並無據此授出購股權。

有關舊計劃的詳情，載於綜合財務報表附註39。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2019年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2019年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事								
孫先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
羅女士	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			874,000	-	-	-	874,000	
僱員(總和)								
	2012年 1月18日	2.41	5,704,006	-	-	(1,415,044)	4,288,962	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	4,353,626	-	-	(4,353,626)	0	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	4,262,800	-	-	(837,400)	3,425,400	2016年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	5,712,200	-	-	(964,400)	4,747,800	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			20,032,632	-	-	(7,570,470)	12,462,162	
總計			20,906,632	-	-	(7,570,470)	13,336,162	

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(ii) 合資格參與者

董事會可建議授出購股權予薪酬委員會可能推薦及董事會可能批准的僱員；及主席可能推薦及董事會可能批准的本公司或其附屬公司的非執行董事、顧問，專家或任何對本集團有或可能有貢獻的服務供應商及業務夥伴。

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於採納日期本公司已發行股本 10% 或本公司不時地已發行股本 30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於 2019 年 12 月 31 日，據此可予發行的股份數目為 802,663,018 股。

(iv) 每名參與者的限額

每名參與者在任何 12 個月內獲授的購股權(不論已行使或尚未行使)獲行使時已經及將予發行的本公司股份總數，合計不得超過本公司已發行股份的 1%。

(v) 購股權期限

就任何個別購股權而言，薪酬委員會可能全權酌情釐定及於任何個別承授人的購股權協議中列明購股權可予行使的有關期限(須受當中列明行使能力的限制所限)，但有關期限無論如何不得超過上市規則不時訂明的期限(於購股權計劃的採納日期為自有關購股權的生效日期起計十(10)年期)。

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

購股權於建議日期起計 30 日期間(或董事會可書面訂明的較長期間)內可供合資格參與者接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣 1.00 元。倘於接納後並未付款，則接納建議將構成有關承授人應要求向本公司支付港幣 1.00 元的承諾。

(vii) 認購價

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i) 股份於認購價參考日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii) 股份在緊接認購價參考日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii) 股份面值。

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

董事會有權在 2017 年 5 月 24 日起計 10 年內，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。

購買股份或債券的安排

除上文所披露的購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而令本公司董事從購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券中獲取利益。

管理合約

於本年度，並無訂立或訂有任何合約，使任何人士承擔本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政工作。

股票掛鈎協議

於本年度或於本年度結束時，本公司並無訂立或訂有任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2016年10月5日，Shui On Development (Holding) Limited (「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

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第52至第63頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註43披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

(1) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機之持續關連交易

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機接載旅客以作為本集團之商務用途。由於廣傑為SOCL的附屬公司，故根據上市規則，協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日、按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日、並按日期為2016年11月23日的第三補充協議進一步延長至2019年12月31日。根據該協議應付之費用按旅客實際旅程安排而釐定。

根據該協議本集團應付予廣傑及其聯屬公司之最高年度費用，於截至2019年12月31日止三個財政年度各年應不超過人民幣1,800萬元。

於回顧年度，本集團並無就飛機使用支付及/或應付予廣傑及其聯屬公司任何費用。

(2) 收購好易發有限公司(「好易發」)權益

於2019年5月14日，德和企業有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)作為買方與瑞安(建築材料)有限公司(「瑞安建材」，為瑞安建業之一家間接全資附屬公司)作為賣家就(其中包括)買賣好易發58%已發行有投票權之股本訂立買賣協議，代價約為人民幣1.4785億元。好易發擁有中國項目公司60%股權，而項目公司擁有位於中國南京市棲霞區棲霞鎮的該土地及若干地塊的土地使用權，總面積為319,871.9平方米。該交易詳情載於本公司日期為2019年5月14日之公佈。於2019年6月28日收購完成後，好易發成為本公司之非全資附屬公司。

瑞安建材(為瑞安建業之附屬公司)為本公司之關連人士。據此，收購事項構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料欲外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見的函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註43所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事
羅女士	SOCL	於中國之物業投資	董事
羅女士	瑞安建業	於中國之物業投資	董事
黃月良先生	SOCL*	於中國之物業投資	董事
黃月良先生	瑞安建業**	於中國之物業投資	董事

* 黃月良先生辭任SOCL董事，自2020年1月1日起生效。

** 黃月良先生退任瑞安建業董事，自2019年10月1日起生效。

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2019年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2016年10月5日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之2019票據訂立書面協議(「2019契約」)，2019票據已據此予以發行。2019契約規定，於控制權出現變動(定義見2019契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2019票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2016年10月6日之公佈內。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。

於2017年2月6日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)訂立書面協議(「2021契約」)，2021票據已據此予以發行。2021契約規定，於控制權出現變動(定義見2021契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2021票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年2月7日之公佈內。

於2017年6月20日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之6億美元6.40% 2022年到期之優先永久資本證券(「優先永久證券」)訂立書面協議(「2022信託契約」)，優先永久證券已據此予以發行。2022信託契約規定，於控制權出現變動(定義見2022信託契約)時，SODH可選擇(i)倘於2022年6月20日前贖回，按適用提早贖回金額(定義見2022信託契約)；或(ii)倘於2022年6月20日或之後贖回，按其本金額另加釐定贖回當日應計之任何分派(包括任何欠付分派及任何額外分派金額)贖回全部而非部分優先永久證券。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年6月20日之公佈內。

於2018年3月2日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣16億元6.875% 2021年到期之優先票據(「2021人民幣票據」)訂立書面協議(「2021人民幣契約」)，2021人民幣票據已據此予以發行。2021人民幣契約規定，於控制權出現變動(定義見2021人民幣契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2021人民幣票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年3月2日之公佈內。於2018年4月19日，本公司及SODH與渣打銀行訂立購買協議有關進一步發行人民幣6億元6.875% 2021年到期之優先票據(「額外票據」)，其與2021人民幣票據合併並組成單一系列票據。額外票據根據2021人民幣契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2018年4月26日之公佈內。

於2019年2月28日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「2021 SODH票據」)訂立書面協議(「2021 SODH契約」)，2021 SODH票據已據此予以發行。2021 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2021 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2021 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年2月28日之公佈內。

於2019年11月12日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之3億美元5.75% 2023年到期之優先票據(「2023 SODH票據」)訂立書面協議(「2023 SODH契約」)，2023 SODH票據已據此予以發行。2023 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2023 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2023 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年11月12日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2021票據、優先永久證券、2021人民幣票據、2021 SODH票據及2023 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2019年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣113.60億元。

於2020年3月3日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4億美元5.50% 2025年到期之優先票據(「2025 SODH票據」)訂立書面協議(「2025 SODH契約」)，2025 SODH票據已據此予以發行。2025 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2025 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2025 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年3月3日之公佈內。

於2020年2月20日，SODH向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年2月20日、2020年2月21日及2020年2月28日之公佈內。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37。

優先購股權

章程細則或開曼群島的法例並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

足夠公眾持股量

於截至2019年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣3,750萬元(2018年：人民幣310萬元)。

主要客戶及供應商

於截至2019年12月31日止年度，五個最大的客戶合計佔本集團銷售額少於30%。

於截至2019年12月31日止年度，五個最大的承建商合計應記款項佔本集團所有建築服務支付金額約38%而最大的承建商應記款項佔所有建築服務約13%。概無任何董事、董事的緊密聯繫人或任何持有5%以上本公司已發行股份的本公司股東於五個最大的承建商中持有任何權益。

核數師

德勤·關黃陳方會計師行將於其目前任期屆滿後告退。有關續任或委任本公司核數師的決議，將於即將舉行的股東周年大會上提出。若於股東周年大會上擬委任將退任核數師以外的核數師，本公司將就有關更換核數師的建議盡快發出公佈。

代表董事會

主席

羅康瑞

二零二零年三月三十日

致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

意見

我們已審計列載於 113 至 222 頁的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表與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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<p data-bbox="113 533 767 566">以公平值列賬之已完工投資物業估值</p> <p data-bbox="113 577 767 701">基於其對整體綜合財務報表的重要性以及於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們確認以公平值列賬之已完工投資物業估值為關鍵審計事項。</p> <p data-bbox="113 734 767 1115">誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中華人民共和國(「中國」)。於2019年12月31日，已完工投資物業公平值為人民幣428.88億元，合共佔貴集團總資產的40%。人民幣2.51億元的公平值增值已於截至該日止年度的綜合損益表確認。於估計該等以公平值列賬之投資物業公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。</p> <p data-bbox="113 1149 767 1310">誠如綜合財務報表附註13所披露，就已完工投資物業而言，收益資本化法的主要輸入值為資本化比率及每日市場租金，該等主要輸入值的變動將導致公平值出現變動。</p>	<p data-bbox="767 577 1441 656">我們就有關以公平值列賬之投資物業估值的程式包括：</p> <ul data-bbox="767 689 1441 1205" style="list-style-type: none"><li data-bbox="767 689 1441 745">• 評估獨立合資格專業估值師的權限、能力及目標；<li data-bbox="767 768 1441 891">• 透過貴集團管理層及估值師瞭解估值程式及重大假設，以評估所採用的收益資本化法或市場分析法是否適合；<li data-bbox="767 913 1441 1037">• 評估貴集團管理層及估值師所用估計的合適程度，尤其是貴集團管理層及估值師所用的估值模型及資本化比率；及<li data-bbox="767 1059 1441 1205">• 透過將市場租金及資本化率抽樣與現有市場數據及實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值的合理性。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

其他資訊

貴公司董事需對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年報內的資訊，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照我們商定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計畫的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計專案合夥人是陳永明。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港

2020年3月30日

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		10,392	24,841
– 應佔合營公司		757	91
		11,149	24,932
本集團收入	5	10,392	24,841
銷售成本		(5,079)	(17,696)
毛利		5,313	7,145
其他收入	6	536	417
銷售及市場開支		(148)	(254)
一般及行政開支		(829)	(790)
經營溢利		4,872	6,518
投資物業的公平值增值額	13	256	970
透過出售附屬公司出售投資物業的收益		–	194
其他收益及虧損	6	(150)	(1,123)
應佔聯營公司及合營公司收益		195	61
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,497)	(1,583)
按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損	8	179	(122)
稅項前溢利	8	3,855	4,915
稅項	9	(1,310)	(2,229)
年度溢利		2,545	2,686
以下應佔：			
本公司股東		1,932	1,906
永久資本證券持有者		269	259
可換股永久資本證券持有者		116	112
附屬公司的非控制股東		228	409
		613	780
		2,545	2,686
每股盈利	12		
– 基本		人民幣24.0分	人民幣23.7分
– 攤薄		人民幣23.5分	人民幣23.3分

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
年度溢利		2,545	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		(10)	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	33	(118)	435
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損		110	(504)
應佔一間合營公司其他全面(開支)收入		(37)	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	37	3	(3)
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估值稅後增加		-	4
年度其他全面開支		(52)	(45)
年度全面總收入		2,493	2,641
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,880	1,861
永久資本證券持有者		269	259
可換股永久資本證券持有者		116	112
附屬公司的非控制股東		228	409
		613	780
		2,493	2,641

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	51,913	49,100
於聯營公司的權益	17	7,470	4,998
於合營公司的權益	18	11,108	10,682
物業、廠房及設備	14	1,053	1,080
使用權資產	15	96	–
應收賬款、按金及預付款項	19	268	1,349
已抵押銀行存款	21	1,289	1,796
衍生金融工具	33	–	243
遞延稅項資產	35	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	16	17,855	11,927
待售物業	22	973	5,315
應收賬款、按金及預付款項	19	3,164	3,115
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	17	778	3,434
向合營公司的貸款/合營公司欠款	18	45	1,853
有關連公司欠款	23	416	159
合約資產	20	53	59
已抵押銀行存款	21	–	492
銀行結餘及現金	21	10,570	13,104
衍生金融工具	33	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	25	5,564	10,360
合約負債	26	3,127	5,659
銀行借貸—於一年內到期	27	5,852	12,782
優先票據	30	–	1,722
證券化安排的收款	36	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	24	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	23	331	15
租金保證安排產生的負債	34	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
非流動負債			
銀行借貸—於一年後到期	27	19,971	13,539
優先票據	30	11,399	5,702
證券化安排的收款	36	512	519
租金保證安排產生的負債	34	208	380
遞延稅項負債	35	6,031	6,490
租賃負債		86	–
界定福利負債	37	6	8
		38,213	26,638
股本及儲備			
股本	28	146	146
儲備	29	39,930	38,901
本公司股東應佔權益		40,076	39,047
可換股永久證券	31	1,345	1,345
永久資本證券	32	4,056	4,055
附屬公司的非控制股東		3,830	2,772
		9,231	8,172
權益總額		49,307	47,219
權益及非流動負債總額		87,520	73,857

董事會於2020年3月30日已批准並授權刊發第113至第222頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希灝
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司股東應佔						
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註29(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註29(b))	購股權儲備 人民幣 百萬元	股份 獎勵儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元
於2018年1月1日	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)
採用國際財務報告準則第9號所作調整	-	-	-	-	-	-	-
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註37)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加(附註13)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	22
年度全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	23
確認購股權計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註39)	-	-	-	-	1	-	-
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註39)	-	-	-	-	-	1	-
行使購股權(附註39)	-	2	-	-	-	-	-
股份獎勵及購股權失效	-	-	-	-	(3)	(15)	-
過往年度在不失去控制權的情況下部分出售附屬公司的最終確定收購附屬公司餘下所有權益	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註38)	-	-	-	-	-	-	-
來自一間附屬公司一名非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	-
支付予附屬公司的非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-
以每股港幣10.6仙支付的股息總額，包括： 每股港幣7.0仙的2017年末期股息及每股港幣3.6仙的 2018年中期股息	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)
於2019年1月1日	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(10)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註37)	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(37)
年度全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	(47)
股份獎勵及購股權失效	-	-	-	-	(3)	-	-
收購附屬公司餘下所有權益	-	-	-	-	-	-	-
來自附屬公司的非控股股東的注資	-	-	-	-	-	-	-
宣派予一間附屬公司一名非控股股東的資本削減	-	-	-	-	-	-	-
向附屬公司非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-
以每股港幣12.0仙支付的股息總額，包括： 每股港幣8.4仙的2018年末期股息及 每股港幣3.6仙的2019年中期股息	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
於2019年12月31日	146	18,078	122	(135)	8	10	(185)

本公司股東應佔										
對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註29(c))	物業 重估儲備 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	可換股 永久證券 人民幣 百萬元	可換股 永久資本證券 人民幣 百萬元 (附註31)	永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註32)	附屬公司的 非控制股東 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
(38)	364	84	19,787	38,282	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,175
-	-	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	(91)
-	-	-	1,906	1,906	-	112	259	409	780	2,686
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
435	-	-	-	435	-	-	-	-	-	435
(504)	-	-	-	(504)	-	-	-	-	-	(504)
-	-	-	(3)	(3)	-	-	-	-	-	(3)
-	-	5	-	5	-	-	-	-	-	5
-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
-	-	-	-	22	-	-	-	-	-	22
(69)	-	4	1,903	1,861	-	112	259	409	780	2,641
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-
-	86	-	-	86	-	-	-	-	-	86
-	(381)	-	-	(381)	(1)	-	-	(3,024)	(3,025)	(3,406)
-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	(14)
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
-	-	-	-	-	-	-	-	(95)	(95)	(95)
-	-	-	(714)	(714)	-	-	-	-	-	(714)
-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	(256)	(256)
-	-	-	-	-	-	(112)	-	-	(112)	(112)
(107)	69	88	20,903	39,047	-	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219
(107)	69	88	20,903	39,047	-	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219
-	-	-	1,932	1,932	-	116	269	228	613	2,545
-	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	(10)
(118)	-	-	-	(118)	-	-	-	-	-	(118)
110	-	-	-	110	-	-	-	-	-	110
-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	3
-	-	-	-	(37)	-	-	-	-	-	(37)
(8)	-	-	1,935	1,880	-	116	269	228	613	2,493
-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
-	7	-	-	7	-	-	-	138	138	145
-	-	-	-	-	-	-	-	824	824	824
-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)	(73)
-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	(59)	(59)
-	-	-	(858)	(858)	-	-	-	-	-	(858)
-	-	-	-	-	-	(116)	-	-	(116)	(116)
-	-	-	-	-	-	-	(268)	-	(268)	(268)
(115)	76	88	21,983	40,076	-	1,345	4,056	3,830	9,231	49,307

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	3,855	4,915
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	90	98
匯兌差異淨額	(42)	127
應佔聯營公司及合營公司收益	(195)	(61)
財務費用，包括匯兌差額	1,497	1,583
對沖活動產生的成本	150	133
利息收入	(488)	(385)
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	-	(194)
出售投資物業收益	(22)	(11)
投資物業的公平值增值	(256)	(970)
回購選擇權公平值減值	-	99
(撥回)待售物業減值虧損	(9)	54
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	-	380
於一間合營公司的投資減值虧損	-	376
按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損	(179)	122
提前贖回優先票據的虧損	-	78
購股權開支	-	1
股份獎勵開支	-	1
預付租賃款項撥回	-	1
使用權資產折舊	29	-
重新計量界定福利負債	1	3
未計營運資金變動前的營運現金流量	4,431	6,350
應收賬款、按金及預付款項減少	1,021	5,286
合約資產減少	6	67
物業存貨增加	(1,493)	(784)
有關連公司欠款減少	49	101
合營公司欠款增加	(19)	(31)
應付一間合營公司款項(減少)增加	(384)	384
聯營公司欠款增加	(134)	(194)
應付一間聯營公司款項增加	70	383
應付附屬公司非控制股東款項增加	3	-
應付增值稅增加(減少)	52	(315)
預付稅項減少	151	-
合約負債(減少)增加	(2,532)	3,128
應付賬款、已收按金及應計費用減少	(1,427)	(738)
經營(使用)產生的現金	(206)	13,637
已付稅項	(1,511)	(2,277)
經營活動(使用)產生的現金淨額	(1,717)	11,360
投資活動		
已收利息	578	382
添置投資物業	(298)	(377)
使用權資產付款	(12)	-
出售投資物業所得款項，扣除交易成本	14	44
出售聯營公司所得款項	1,406	1,135

	附註	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
予聯營公司墊款		(1,901)	(1,974)
聯營公司還款		4,662	–
予合營公司墊款		(2,409)	–
於聯營公司的投資		(766)	–
合營公司還款		1,898	670
於合營公司的投資		(149)	(3,513)
一間合營公司的投資回報		25	–
予有關連公司墊款		–	(48)
有關連公司還款		12	430
透過出售附屬公司出售投資物業的現金流入淨額		–	97
釋放已抵押銀行存款		1,467	1,330
已抵押銀行存款增加		(468)	(1,465)
收購一幅租賃土地		(1,860)	–
收購附屬公司及股東貸款現金流入/(流出)淨額		1,206	(542)
投資一間聯營公司的按金		–	(1,041)
向合營公司的貸款		–	(1,352)
根據租金保證安排付款		(167)	(179)
其他		86	(43)
投資活動產生(使用)的現金淨額		3,324	(6,446)
融資活動			
來自附屬公司非控制股東的注資		824	1
租賃負債付款		(28)	–
行使購股權		–	2
證券化安排的(付款)收款		(5)	525
證券化安排的收款所產生開支		–	(1)
提取銀行借貸		14,342	14,680
償還銀行借貸		(16,347)	(14,326)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		225	(324)
發行優先票據	30	5,417	2,183
償還優先票據	30	(1,772)	(5,761)
發行優先票據所產生開支	30	(7)	(4)
已付利息		(2,084)	(2,030)
向有關連公司還款		(2)	(307)
支付股息		(858)	(714)
分派予可換股永久資本證券持有者		(116)	(112)
分派予永久資本證券持有者		(268)	(256)
向附屬公司非控制股東支付股息		(25)	(95)
向一名非控制股東支付資本削減款項		(49)	–
收購附屬公司餘下股權付款		(3,399)	–
出售附屬公司部分股權所得款項		–	30
來自附屬公司一名非控制股東的貸款		5	–
融資活動使用的現金淨額		(4,147)	(6,509)
現金及現金等值物的減少淨額		(2,540)	(1,595)
年初現金及現金等值物		13,104	14,607
外匯匯率波動的影響		6	92
年末現金及現金等值物		10,570	13,104
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		10,570	13,104

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島(「BVI」)註冊成立的私人有限責任公司)。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司主要附屬公司的主要業務載於附註49。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

2. 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，於本年度應用新訂國際財務報告準則及其修訂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。

2. 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)

2.1 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 號於先前應用香港會計準則第 17 號及香港(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，以及不應以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合約是否於首次應用日期前已存在。

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於國際財務報告準則第 16 號項下的定義評估合約為或已獲得的租賃。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。

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。

2. 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)

2.1 國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃的租賃之租賃負債時，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%。

	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日作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

2. 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)

2.1 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，將計入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，猶如該等現有租賃於2019年1月1日修訂。有關應用對本集團於2019年1月1日的綜合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。

分租

於首次應用日期，分租約項下的租賃物業乃根據主租約及分租約於該日的餘下合約條款及條件個別進行評估，並分類為經營租賃或融資租賃。於首次應用日期分租約項下的所有租賃物業為人民幣7,300萬元，乃分類為經營租賃，並根據本集團有關投資物業的會計政策重新計量至於首次應用日期的公平值。

2.2 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

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。

2. 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)

2.2 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)

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。

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，而只在特殊情況下才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。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定適用的披露。

除若干投資物業及衍生金融工具於各報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計一項資產或一項負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎付款的交易、根據國際會計準則第16號（自2019年1月1日起）或國際會計準則第17號（於應用國際會計準則第16號前）入賬的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量（如國際會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」的在用價值）除外。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，為財務報告的目的，根據公平值計量輸入值可觀察到的程度及該輸入值對公平值計量整體的重要性程度，公平值計量被分類為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層輸入值為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層輸入值為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察輸入值；及
- 第3層輸入值為資產或負債的不可觀察輸入值。

本公司所採用的主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。本公司擁有控制權，當：

- 擁有主導被投資方的權力；
- 通過介入被投資方面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 擁有利用所持權力影響回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個控制要素中有一個或多個發生了變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團於一間投資對象的投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本集團實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

本集團自對附屬公司擁有控制權起，將該附屬公司併入綜合報表，並自失去對附屬公司控制權起，停止將該附屬公司併入綜合報表。特別是，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，自本集團取得控制權之日起載入綜合損益表，直至本集團停止對該附屬公司的控制。

損益及其他綜合收入的各项目歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要將對附屬公司財務報表做出調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡本集團成員公司間交易涉及的集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

於附屬公司的非控制權益乃與本集團的權益分開呈列，指賦予其持有人擁有權益於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

本集團於現有附屬公司所有權的變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則該變動作為股權交易入賬。本集團相關權益部分及非控制股東權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動，包括根據本集團及非控制權益比例重新分配本集團與非控制權益之間的相關儲備。

非控制股東權益的變動金額(經再次歸屬相關權益部分)與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，會於損益表中確認收益或虧損，該金額乃按以下兩者的差額計算：(i)所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii)該附屬公司資產(包括商譽)及負債、及本公司股東應佔部分的賬面值。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分至損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於該前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際財務報告準則第9號於後續會計處理中被視為首次確認時的公平值，或被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本(倘適用)。

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務(除受共同控制的業務合併外)採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和計算得出。與收購相關的成本通常在產生時於損益表中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認；
- 與被收購方以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者與本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 根據國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。
- 租賃負債乃按餘下租賃付款(定義見國際財務報告準則第16號)現值確認並計量，猶如已收購租約為於收購日期的新租約，惟(a)租期於收購日期起計十二個月內完結；或(b)相關資產價值偏低的租約。使用權資產按相關租賃負債同等金額確認及計量，調整以反映比市場條款更佳或更差的租賃條款。

商譽以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，該差額立即作為議價收購收益於損益表中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對相關附屬公司淨資產的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值計量。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值(包括就該等目的而設在建物業)的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

於2019年1月1日起生效，投資物業亦包括於應用國際財務報告準則第16號後確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其中包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已完工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地、拆遷成本、建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。於2019年1月1日起生效，如果本集團(作為直接出租人)將分租分類為融資租賃，則於應用國際財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業會終止確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於有證據證實用途出現變動時，在建或發展中物業方會從存貨轉撥至投資物業。待售物業將於營運租賃開始時被轉撥至投資物業。於轉撥日，物業公平值與其賬面值之間的任何差額會於損益表確認。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分類至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)，任何虧損乃於損益表確認。

倘業主開始佔用以證明用途出現變動時，投資物業將會被轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日的公平值為其後入賬物業、廠房及設備的認定成本。

於開展旨在銷售從投資物業轉撥至發展中待售物業的發展證明用途出現變動時，發展中投資物業將轉撥至發展中待售物業。

物業、廠房及設備

除發展中酒店外，物業、廠房及設備以成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

持有自營的發展中酒店以成本減後續累計減值虧損(如有)列賬。成本包括直接歸因於以管理層擬定方式將資產帶到能夠運作的位置及狀態的任何成本，及就合資產資產而言，根據本集團會計政策資本化的借貸成本。當資產已準備就緒作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同基準開始折舊。

於租賃土地及樓宇的擁有權權益

當本集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇成分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇成分之間按初始確認時的相對公平值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，入賬列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「使用權資產」(應用國際財務報告準則第16號後)或「預付租賃付款」(應用國際財務報告準則第16號前)，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇成分及未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

於租賃土地及樓宇的擁有權權益(續)

倘物業因用途轉變(以業主佔用結束作證用)而成為投資物業，該項目(包括國際財務報告準則第16號項下相關租賃土地或國際會計準則第17號項下預付租賃付款)於轉讓日期的賬面值與公平值之間的任何差額於其他全面收入確認，並於物業重估儲備累計。於其後出售或報廢物業時，相關重估儲備將直接轉撥至保留盈利。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括發展中酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢一項物業、廠房及設備所生的任何收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額於損益表確認。

發展中待售物業

擬定於發展完成後出售的發展中待售物業乃分類為流動資產。除租賃土地部分於應用國際財務報告準則第16號後按照使用權資產的會計政策以成本模式計量外，發展中待售物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

於完成發展活動後(即相關政府部門出具相應的完工證明時)，發展中待售物業會轉撥至待售物業。

待售物業

待售物業乃分類為流動資產。除租賃土地部分於應用國際財務報告準則第16號後按照使用權資產的會計政策以成本模式計量外，待售物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

於聯營公司及合營公司的投資

一間聯營公司為本集團對其有重大影響力的一個實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

一間合營公司是指具有共同控制權的各方擁有淨資產權益的一項合營安排。共同控制是指按照合約約定對一項安排所共享的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。權益會計法下所用的聯營公司及合營公司財務報表乃採用與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致的會計政策編制。權益法下，於一間聯營公司或一間合營公司的投資最初按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔一間聯營公司或一間合營公司的虧損超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向該聯營公司或合營公司承擔法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於一間聯營公司或一間合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。於收購於一間聯營公司或一間合營公司的投資時，任何投資成本超出本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平淨值的差額確認為商譽，並已計入投資的賬面值。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本的任何差額，在重估後即時於該投資收購期間的損益賬確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示於一間聯營公司或一間合營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，根據國際會計準則第36號「資產減值」將投資(包括商譽)的全部賬面值當作單一資產進行減值測試，即將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。任何未分配至任何資產(包括商譽)的已確認減值虧損構成該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當本集團削減其於一間聯營公司或一間合營公司的擁有權權益，但本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益賬，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關的收益或虧損部分重新分類至損益賬。

當一個集團實體與本集團的一間聯營公司或一間合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅就與本集團應佔權益無關的部份，於本集團的綜合財務報表確認。

物業、廠房及設備以及使用權資產(商譽除外)減值

於報告期末，本集團會審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可回收金額乃個別進行估計。如不可能個別估計可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，本集團評估是否有跡象顯示企業資產可能出現減值。如出現有關減值跡象，當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也將被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備以及使用權資產(商譽除外)減值(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與在用價值兩者之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產(或現金產生單位)的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評估的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，本集團會比較一組現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。於分配減值虧損時，按該單位或一組現金產生單位各項資產的賬面值所佔比例分配至資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位或一組現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有按常規買賣的金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按常規買賣指要求在市場規定或慣例所定時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始以公平值計量，惟客戶合約產生的貿易應收賬款除外，有關款項根據國際財務報告準則第15號初始計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益表以公平值計量的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

實際利率法為一種計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入及開支的方法。實際利率法乃指於初始確認時將債務工具在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入和支付款項(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有已付或已收費用及開支)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及後續計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，純粹用作支付本金及尚未清償本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 於藉收取合約現金流量及出售達到目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量。

此外，本集團可不可撤銷地指定滿足攤銷成本或透過其他全面收益按公允值列賬準則的金額資產為按透過損益按公允值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融工具的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入乃於下一報告期期間對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，則於確認金融資產不再出現信貸減值後，從報告期期初開始利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率確認。

根據國際財務報告準則第9號可予減值評估的金融資產及其他項目減值

本集團就根據國際財務報告準則第9號可予減值的金融資產(包括向聯營公司的貸款、向合營公司貸款、貿易應收賬款(包括應收租金)、其他應收款項、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他項目(合約資產及金融擔保合約)進行預期信貸損失模型項下的減值評估。預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸損失指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸損失。反之，12個月預期信貸損失指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸損失的一部分。評估乃按本集團過往信貸損失的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

本集團經常就貿易應收賬款(包括應收租金)及合約資產確認全期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失乃就具有巨額結餘的債務人個別評估，餘下結餘使用具有合適分組的撥備組合集體予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則本集團會確認全期預期信貸損失。對應否確認全期預期信貸損失的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號可予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期展示為具有低信貸風險，本集團假設金融工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則金融工具的信貸風險會被釐定為偏低。當金融工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該金融工具的信貸風險偏低。

就金融擔保合約而言，本集團成為不可撤回承諾一方當日被視為評估減值的初始確認日期。於評估自金融擔保合約初始確認以來信貸風險是否出現大幅增加時，本集團會考慮特定債務人違約風險的變化情況。

本集團定期監察用以評估信貸風險是否大幅增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則於款項到期前識別信貸風險的大幅增加。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號可予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(ii) 違約事件定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料顯示，債務人不太可能向債權人(包括本集團)悉數還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，金融資產倘逾期超過90日則屬違約，除非本集團擁有合理並有理據支持的資料顯示更滯後之違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- c) 借款人的貸款人因與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無可能實際收回金融資產時(例如交易對手已清算或進入破產程序時，或倘為貿易應收款項，則金額逾期超過五年時(以較早者為準))，本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)，已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。任何收回款項會直接於損益中確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的估值反映無偏概率加權金額，該金額乃根據相應權重的相應風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。對於應收租金，用於確認預期信貸虧損的現金流量與根據國際財務報告準則第16號(自2019年1月1日起)或國際會計準則第17號(於2019年1月1日前)計量應收租金時使用的現金流量一致。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據國際財務報告準則第9號可予減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(v) 計量及確認預期信貸虧損(續)

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

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

當預期信貸虧損以共同計量方式計量，或針對單個工具層面尚無法獲得認證的情況，則將金融工具按以下原則進行分組：

- 金融工具性質；
- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模和行業；以及
- 外部信用等級(如果有)。

管理層定期對分組進行審查，以確保每組的成分持續具有相似信用風險特徵。

除非金融資產發生信貸減損，否則利息收入根據金融資產的賬面總額計算，在信貸減損情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益賬確認其減值收益或虧損，惟金融擔保合約除外，當中相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產或該等資產所有權的絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

當終止確認一項按已攤銷成本列賬的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和的差額將於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

一個集團實體發行的債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

權益性工具(續)

將會或可能導致本集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的本集團所發行的永久資本證券、可換股永久證券及可換股永久資本證券乃分類為權益性工具。

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債(包括應付賬款、附屬公司一名非控制股東所提供的貸款、證券化安排的收款、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、優先票據及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

金融擔保合約

金融擔保合約要求發行人支付特定的款項以償還持有人因其在債務工具條款下未能按期付款而產生的損失。

本集團發行的金融擔保合約初步按其公平值計量，其後按以下兩者間較高者計量：

- (i) 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- (ii) 初始確認的金額減(如適用)擔保期內確認的累計攤銷。

終止確認金融負債

當並僅當本集團的責任已經解除、取消或屆滿後，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益賬確認。

衍生金融工具

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理(續)

評估對沖關係及有效性

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目的現金流量變動(即對沖風險)，即對沖關係符合以下所有對沖有效性要求時：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信貸風險的影響並不主導經濟關係帶來的價值變化；及
- 對沖關係的對沖保值比率與本集團實際對沖的被對沖項目的數量以及該實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

倘若對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性要求，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新平衡對沖保值)以使其再次符合資格標準。

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，僅限於開始對沖時被對沖項目的公平值累計變動。無效部分產生的相關收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「其他收益及虧損」項下。

當被對沖項目影響損益表時，先前於其他全面收入確認並在權益中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目的同一項目確認。

對沖會計處理的終止

僅當對沖關係(或其中一部分)不再符合資格標準(重新平衡後，如適用)時，本集團將提前終止對沖會計處理，這包括對沖工具到期或被出售、終止或行使的情況。終止對沖會計處理可能影響整體對沖關係，也可能只影響其中的一部分(在此情況下，對沖關係的其餘部分繼續應用對沖會計處理)。

就現金流量對沖而言，當於其他全面收益確認並於權益中累計的任何收益或虧損仍然計入權益，並於預期交易發生時予以確認。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的收益或虧損將立即於損益中確認。

租賃

租賃的定義(根據附註2所載過渡性條文應用國際財務報告準則第16號)

倘合約給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約或因業務合併而出現的合約而言，本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於初始日期、修改日期或收購日期(視情況而定)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2所載過渡性條文應用國際財務報告準則第16號)

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

作為可行權宜方法，具有類似特徵的租賃於本集團合理預期其對財務報表的影響將不會與組合內個別租賃出現重大差異時按組合基準入賬。

非租賃組成部分按其相對獨立銷售價格與租賃組成部分區分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計之租期為十二個月或以下且並不包括購買選擇權的租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去任何已收租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生，則作別論。

除分類為投資物業並根據公平值模型計量的使用權資產外，使用權資產乃按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確信在租期完結時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期兩者間較短者以直線法折舊。

本集團將並不符合投資物業、發展中待售物業或待售物業定義的使用權資產呈列為綜合財務狀況表內的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產則於「投資物業」、「發展中待售物業」、「待售物業」項下呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據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」)入賬並初始按公平值計量。初始確認時對公平值所作調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2所載過渡性條文應用國際財務報告準則第16號)(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團會採用在租賃開始日期的增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 剩餘價值擔保項下的預期應付款項；
- 本集團合理確信將行使之購買選擇權的行使價；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使權利終止)。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

當租賃條款出現變動或購買選擇權的行使評估出現變動時，本集團會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，相關租賃負債透過使用重估當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款去進行重新計量。

本集團將租賃負債呈列為綜合財務狀況表內的獨立項目。

租賃修訂

倘出現以下情形，本集團會將租賃修訂作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格所作的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整入賬租賃負債的重新計量。當經修訂合約包含租賃組成部分及一個或多個新增租賃或非租賃組成部分，本集團會根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將經修訂合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團作為承租人(於2019年1月1日前)

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

租賃付款於財務開支與租賃承擔減少之間按比例分配，以就負債餘下結餘達致固定利率。財務開支乃直接於損益表確認，除非有關開支為合資格資產直接應佔開支則作別論，在此情況下，有關開支會根據本集團對借貸成本的一般政策(見下文會計政策)予以資本化。

經營租賃付款(包括收購經營租賃項下持有的土地成本)於租期內以直線法確認為開支。

與經營租賃相關的租賃獎勵被視為租賃付款一部分，獎勵利益總額以直線法確認為租賃開支減少。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃分類與計量

本集團為出租人的租賃乃分類為融資或經營租賃。當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本會加入租賃資產賬面值當中，而有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量的投資物業除外。於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號後，本集團估算取決某個指數或利率的經營租賃可變租賃付款，並計入將會於租期內以直線法確認的租賃付款總額當中。並非取決某個指數或利率的經營租賃可變租賃付款乃於其產生時確認為收入。

於本集團日常業務過程中產生的利息及租金收入呈列為收入。

本集團作為出租人(根據附註2所載過渡性條文應用國際財務報告準則第16號)

將代價分配至合約組成部分

當合約包含租賃及非租賃組成部分時，本集團採用國際財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對獨立銷售價格與租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬且初始按公平值計量。對初始確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中介出租人，其將總租賃及分租作為兩個單獨合約以進行核算。分租經參考總租賃產生的使用權資產，而非參考相關資產，而分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

本集團將經營租賃修訂按自修改生效日期的新租約入賬，並經計及與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的租賃付款的一部分。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用途或出售的資產)直接相關的借貸成本，算入該等資產的成本，直至該等資產實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

自2019年1月1日開始，任何在相關資產已準備好作擬定用途或出售之後仍然未償還的特定借貸會計入一般借貸池，以便計算一般借貸資本化比率。指定用途的借貸在用於合資格資產的開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的「稅項前溢利」。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於有可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或一項交易對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可預見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利以抵銷暫時差異時，且預期該暫時差額可於可預見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產會相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率計量，該稅率參照報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回資產或償還負債的賬面值所產生的稅務結果。

為計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，假定該等物業的賬面金額乃將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以目標是隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就歸屬於租賃負債稅項減免的租賃交易，本集團將國際會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於使用權資產和租賃負債。有關使用權資產及租賃負債的暫時性差異於初始確認時及於初始確認豁免適用的租期內不予確認。因其後修訂使用權資產及租賃負債賬面值以及因重新計量租賃負債及租賃修訂而產生且不予初始確認豁免的暫時性差異，乃於重新計量或修訂當日予以確認。

當出現合法可強制執行權利就即期稅項負債抵銷即期稅項資產，以及當遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關向同一課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債會予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟當其與於其他全面收入中確認的項目或直接於權益項下確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益項下確認。倘即期及遞延稅項因首次業務合併的會計處理而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

於評估所得稅處理法的任何不確定因素時，本集團考慮相關稅務機關是否可能接納個別集團實體在其各自的所得稅申報中所用或擬使用的不確定稅務處理。如有此可能，即期及遞延稅項一貫採用所得稅申報中的稅務處理方式釐定。如相關稅務機關不可能接納不確定稅務處理，則會採用最可能的金額或預期價值反映各項不確定因素的影響。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日通行匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額乃於產生期間於損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關在建資產(供日後生產性用途)的外幣借貸匯兌差額被視為對該等外幣借貸利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 為對沖若干外幣風險而進行的交易所產生的匯兌差額(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收入表確認，並於權益項下以「匯兌儲備」累計(視情況撥作非控制性權益)。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司的控制權，或出售包括海外業務(當中保留溢利轉為金融資產)的合營安排或聯營公司的部分權益)後，就本公司股東應佔該業務於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就有關並不引致本集團喪失對附屬公司的控制權的部份出售而言，累計匯兌差額應佔比例重新歸屬予非控股權益，且並未於損益確認。就所有其他部份出售(即出售聯營公司或合營安排的部分權益，並不引致本集團喪失重大影響力或聯合控制權)而言，應佔累計匯兌差額重新分類至損益。

按權益結算以股份付款的交易

授予僱員的購股權(包括本公司董事)

就授出須滿足特定歸屬條件的購股權而言，已獲服務的公平值乃參考於授出日授出的購股權公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於各報告期末，本集團會對預期最終歸屬的購股權的原定估計數目進行修訂。修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，致使累計開支反映經修訂的估計，並對購股權儲備作出相應調整。

3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份付款的交易(續)

授予僱員的購股權(包括本公司董事)(續)

就授出日即時歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日後喪失或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

授予僱員的股份獎勵(包括本公司董事)

就股份獎勵計劃而言，已獲服務的公平值參考授出日授出獎勵股份的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加股份獎勵儲備。就股份獎勵計劃持有用途收購本公司股份的成本(如有)入賬為庫存股份(就股份獎勵計劃持有的股份)。於獎勵股份歸屬之時，過往於股份獎勵儲備確認的金額及相關庫存股份的金額將轉撥至保留溢利。

於各報告期末，本集團會根據管理層可提供的最佳估計對預期最終歸屬的獎勵股份的估計數目進行修訂。於歸屬期修訂該估計的影響(如有)於損益表內確認，並對股份獎勵儲備作出相應調整。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益及計劃資產的回報(利息除外))即時於綜合財政狀況表內反映，並在產生期間於其他全面收入確認。於其他全面收入內確認的重新計量金額將即時於保留盈利反映，將不會重新分類至損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。界定福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表，列入「退休福利成本」項目。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任包括本集團界定福利計劃的實際盈虧。

短期僱員福利

短期僱員福利乃於僱員提供服務時按預期支付的福利未貼現金額予以確認。除非其他國際財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本當中，否則所有短期僱員福利確認為開支。

負債乃就僱員應計福利(例如工資及薪金)扣除任何已付金額後予以確認。

3. 主要會計政策(續)

政府補貼

在未能合理確保符合政府補貼所附條件且可取得該補貼前，本集團不會確認政府補貼。

政府補貼以系統性基準於本集團將補貼所補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補貼若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於其變為應收時於損益表內確認。

客戶合約產生的收入

本集團於完成一項履約責任時(即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

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

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

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

否則，收入於客戶取得個別商品或服務控制權的時間點確認。

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

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

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額入賬並呈報。

隨時間確認收入：計量完成履行履約責任的進展情況

產出法

完成履行履約責任的進展情況乃基於產出法計量，該方法乃根據直接計量迄今為止轉移予客戶的貨物或服務價值相對於合約項下剩餘已承諾商品或服務來確認收入，體現本集團通過轉移貨物或服務控制權完成履約。

投入法

完成履行履約責任的進展情況乃基於投入法計量，該方法乃根據本集團履行履約責任所做出的努力或投入相對於履行該履約責任預期投入總額，體現本集團通過轉移貨物或服務控制權完成履約。

3. 主要會計政策(續)

客戶合約產生的收入(續)

變量代價

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

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

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

存在重大融資組成部分

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

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

取得合約的遞增成本

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

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

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和有關的假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與該等估計可能出現誤差。

該等估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為本公司董事應用本集團會計政策過程中所作出的、且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計(見下文))。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

在某個時間點銷售物業收入確認

當本集團的履約未能為本集團創造具有其他用途的資產且本集團對迄今已完成履約部分具有可強制執行的付款權時，則資產的控制權會隨時間轉移。於釐定本集團與客戶有關物業的合約條款是否為本集團創造可強制執行的付款權時需作出重大判斷。本集團已考慮適用於相關合約的相關當地法律及外部法律顧問的意見。根據本集團管理層的評估，相關銷售合約的條款並未為本集團創造可強制執行的付款權。因此，銷售物業被視為在某個時間點達成的履約責任。

永久資本證券及可換股永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註32)及可換股永久資本證券(定義見附註31)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券及可換股永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券及可換股永久資本證券，並可酌情推遲分派永久資本證券及可換股永久資本證券的票面息。然而，在該等情況下，若永久資本證券及可換股永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券及可換股永久資本證券或支付永久資本證券及可換股永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券及可換股永久資本證券被分類為權益性工具。於2019年12月31日，永久資本證券及可換股永久資本證券賬面值分別為人民幣40.56億元(2018年：人民幣40.55億元)及人民幣13.45億元(2018年：人民幣13.45億元)。

投資物業的遞延稅項

在計量本集團於若干按公平值計量的投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定接納該等以公平值模式計量的投資物業的賬面值已透過銷售收回的假設。本公司董事已考慮是否須就潛在資產轉讓撥備更多的土地增值稅。經評估後，本公司董事總結得出已確認遞延稅項負債充足。

估計不確定性因素之主要來源

以下是於報告期末對有關未來和其他估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

公平值計量及估值過程

本集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。本集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第1級輸入值不可用時，本集團便會委聘第三方合資格估值師來實施評估。於報告期末，本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第2級及第3級公平值計量的輸入值。本集團管理層會首先考慮及採用第2級輸入值，此輸入值為來自活躍市場的可觀察的報價。當第2級輸入值不可用時，本集團管理層便會採用包括第3級輸入值的評估方法。當一項資產或一項負債的公平值出現重大變動時，變動的原因便會匯報本公司董事以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、輸入值及使用的主要假設有關的信息於附註13、33、34及46(c)披露。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

租金保證安排產生的負債

如附註34披露，本集團於過往年度出售若干物業。作為該等出售的一部分，本集團同意向該等物業買方提供租賃保證，有關租賃保證乃根據本集團已收固定比率代價超出該等物業將產生的經營收入淨額的部分計算。於計量該租金保證安排產生的負債的公平值時，本集團編製有關該等物業可產生租金收入的預算。於2019年12月31日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣3.82億元(2018年：人民幣5.49億元)，本公司董事認為該餘額乃經計及預測單位租金及出租率後的最佳估計。倘估計出現重大變動，本集團負債將有所增加或減少，並在損益表作出相應調整。

土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未就於中國的所有地塊與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

估計發展中待售物業及待售物業減值

除於應用國際財務報告準則第16號後根據使用權資產會計政策按成本模型計量的租賃土地部分外，發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指已完工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)後的金額，有關開支及成本乃根據最佳可供查閱資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。截至2019年12月31日止年度，本集團確認人民幣900萬元的減值虧損撥回(2018年：減值虧損人民幣5,400萬元)。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

5. 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 人民幣百萬元	2018年 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
	7,262	22,227
物業投資：		
酒店經營收入	94	96
物業管理費收入	223	153
	317	249
建築	538	296
其他	247	206
	8,364	22,978
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	–
	8,364	22,978
收入確認時間點		
於特定時間點	7,176	22,131
隨時間	1,188	847
	8,364	22,978

5. 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
	7,262	659	7,921
物業投資：			
酒店經營收入	94	–	94
物業管理費收入	223	–	223
	317	–	317
建築	538	–	538
其他	247	9	256
客戶合約產生的收入	8,364	668	9,032
投資物業已收租金收入(附註)(物業投資分部)	1,814	64	1,878
租金相關收入(物業投資分部)	214	25	239
	10,392	757	11,149

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
	1,878

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
	22,227	–	22,227
物業投資：			
酒店經營收入	96	–	96
物業管理費收入	153	–	153
	249	–	249
建築	296	–	296
其他	206	–	206
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
	24,841	91	24,932

5. 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)

物業銷售收入

來自銷售住宅物業的收入於已完工物業轉讓至客戶的時間點予以確認，即客戶取得已完工物業控制權及本集團擁有收取付款的現有權利以及可能收取代價之時間點。

就銷售物業簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取合約價值的30%至100%作為按金或預收款。該預先付款計劃導致於整個物業建設期均須確認合約負債。

建築服務

本集團為客戶提供樓宇建築服務。該等服務隨著本集團創建或增強客戶於資產被創建或被增強時控制的資產隨時間達成的履約責任予以確認。該等建築服務的收入乃根據合約完工階段使用輸入法予以確認。

本集團的建築合約包括付款時間表，當中規定於建築期內一旦達成指定里程碑時須作出的階段性付款。

合約資產(經扣除同一合約相關合約負債)於已履行建築服務代表本集團有權就已履行服務收取代價期間予以確認，此乃由於該等權利以本集團達成指定里程碑的日後履約情況為條件。當有關權利成為無條件時，合約資產會轉撥至貿易應收賬款。本集團一般能達成指定里程碑，故有權在收到進度證明書、結算函件或付款通知後向客戶出具發票。

物業管理服務

來自物業管理服務的收入隨時間予以確認，而進度則使用輸出法計量。物業管理服務費賬單會定期向客戶發出(每月或每季結算期)。

酒店業務

本集團的酒店業務履約責任為向賓客提供住宿以及其他貨品與服務。收入包括房間收入及餐飲銷售收入，有關款項於房間被佔用以及食品與飲料出售時予以確認。

租金及租金相關收入

本集團確認經營租賃收入的會計政策於租賃會計政策中描述。

5. 收入及分部資料(續)

C. 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2019年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格及預期收入確認時間點如下：

	銷售物業收入 人民幣百萬元	建築合約 人民幣百萬元
1年內	309	428
1年以上，但不超過2年	3,211	78
超過2年	–	392
	3,520	898

於2018年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格及預期收入確認時間點如下：

	銷售物業收入 人民幣百萬元	建築合約 人民幣百萬元
1年內	–	519
1年以上，但不超過2年	903	215
超過2年	–	59
	903	793

D. 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、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。

5. 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	7,921	2,434	538	10,893	256	11,149
分部業績						
本集團分部業績	3,341	1,521	3	4,865	59	4,924
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						3,855
稅項						(1,310)
年度溢利						2,545
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
已完工投資物業以及物業、廠房及設備的資本增值	58	80	-	138	-	138
使用權資產的資本增值	-	54	-	54	-	54
在建或發展中投資物業的開發成本	-	419	-	419	-	419
物業、廠房及設備折舊	36	54	-	90	-	90
使用權資產折舊	-	29	-	29	-	29
出售投資物業的收益	-	22	-	22	-	22
投資物業的公平值增值	-	256	-	256	-	256
財務狀況						
資產						
分部資產	20,410	53,410	91	73,911	77	73,988
於聯營公司的權益						7,470
於合營公司的權益						11,108
向合營公司的貸款/合營公司欠款						45
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款						778
有關連公司欠款						416
未分類企業資產						14,611
綜合資產總額						108,416
負債						
分部負債	7,161	896	467	8,524	51	8,575
未分類企業負債						50,534
綜合負債總額						59,109

5. 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
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
已完工投資物業以及物業、廠房及設備的資本增值	11	133	–	144	–	144
在建或發展中投資物業的開發成本	–	699	–	699	–	699
透過收購一間附屬公司在建或發展中投資物業的增值	–	1,243	–	1,243	–	1,243
物業、廠房及設備折舊	22	76	–	98	–	98
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	–	194	–	194	–	194
投資物業的公平值增值	–	970	–	970	–	970
一項投資物業回購選擇權公平值減值	–	99	–	99	–	99
財務狀況						
資產						
分部資產	18,446	51,057	200	69,703	119	69,822
於聯營公司的權益						4,998
於合營公司的權益						10,682
向合營公司的貸款/合營公司欠款						1,853
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款						3,434
有關連公司欠款						159
未分類企業資產						19,302
綜合資產總額						110,250
負債						
分部負債	14,016	1,613	248	15,877	44	15,921
未分類企業負債						47,110
綜合負債總額						63,031

5. 收入及分部資料(續)

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。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、合營公司欠款、有關連公司欠款、遞延稅項資產、衍生金融工具、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除證券化安排產生的收款，應付一間聯營公司款項，租金保證安排產生的負債，租賃負債，應付有關連公司款項、來自附屬公司非控制股東的貸款/應付附屬公司非控制股東款項、稅項負債、遞延稅項負債、衍生金融工具、界定福利負債、銀行借貸、優先票據及其他未分配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

本集團於該兩個年度超過90%的收入及經營溢利來自中國客戶的貢獻，因此，並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

截至2019年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部收入貢獻人民幣12.70億元。截至2018年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部收入貢獻人民幣149.81億元。

6. 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(附註43)	56	25
向合營公司貸款的利息收入(附註43)	108	63
已收地方政府補貼	28	17
其他	20	15
	536	417
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(附註18)	–	(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)
	(150)	(1,123)

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。

7. 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
優先票據利息(附註30)	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	–
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)
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
	1,497	1,583

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。

8. 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
物業、廠房及設備折舊	90	98
預付租賃款項撥回	–	1
使用權資產折舊	29	–
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
	29	20
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
	648	620
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)
	612	574
(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
	(179)	122
已售物業成本確認為開支	3,692	16,621
(撥回)待售物業減值虧損(包含在「銷售成本」中)	(9)	54
經營租賃之最低租金費用	–	34
與短期租賃有關的租賃付款	23	–

9. 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(附註35)		
– 當年(撥回)撥備	(271)	199
	1,310	2,229

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。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
稅項前溢利	3,855	4,915
按稅率25%計算的中國企業所得稅	964	1,229
中國土地增值稅	713	589
中國土地增值稅的稅務影響	(178)	(147)
就來自中國的收入的預提所得稅之淨影響	(42)	(78)
應佔聯營公司及合營公司收益的稅務影響	(49)	(15)
不可用於扣稅的開支的稅務影響	493	832
不用課稅的收入的稅務影響	(11)	(17)
未確認的稅務虧損的稅務影響	44	32
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(7)	(16)
出售附屬公司的稅務影響(附註)	(267)	(180)
遞延所得稅適用不同稅率的稅務影響	(350)	–
年度稅項支出	1,310	2,229

附註：

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可扣稅成本之差額的10%計算。

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據適用上市規則及香港公司條例，年內的董事酬金如下：

董事姓名	附註	與表現掛鈎的現金						2019年總計
		袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	花紅獎金 人民幣千元	退休福利成本 人民幣千元	股份支付的開支 人民幣千元	
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-
孫希灝先生	(b)	-	7,385	6,611	6,285	-	26	20,307
羅寶瑜女士	(c)	-	4,519	8	1,386	195	26	6,134
黃月良先生	(d)	308	-	-	-	-	-	308
龐約翰爵士	(e)	352	-	-	-	-	-	352
馮國綸博士	(f)	165	-	-	-	-	-	165
白國禮教授	(e)	528	-	-	-	-	-	528
麥卡錫·羅傑博士	(e)	352	-	-	-	-	-	352
邵大衛先生	(e)	352	-	-	-	-	-	352
黎定基先生	(e)	308	-	-	-	-	-	308
2019年總計		2,365	11,904	6,619	7,671	195	52	28,806

董事姓名	附註	與表現掛鈎的現金						2018年總計
		袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	花紅獎金 人民幣千元	退休福利成本 人民幣千元	股份支付的開支 人民幣千元	
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-
孫希灝先生	(b)	-	5,830	4,511	3,328	-	41	13,710
羅寶瑜女士	(c)	-	2,933	13	1,165	121	41	4,273
黃月良先生	(d)	296	-	-	-	-	-	296
龐約翰爵士	(e)	339	-	-	-	-	-	339
馮國綸博士	(f)	381	-	-	-	-	-	381
白國禮教授	(e)	508	-	-	-	-	-	508
麥卡錫·羅傑博士	(e)	339	-	-	-	-	-	339
邵大衛先生	(e)	339	-	-	-	-	-	339
黎定基先生	(e)	296	-	-	-	-	-	296
2018年總計		2,498	8,763	4,524	4,493	121	82	20,481

附註：

- (a) 本公司執行董事兼主席
- (b) 本公司執行董事、董事總經理、財務總裁兼投資總裁
- (c) 本公司執行董事及董事總經理
- (d) 黃月良先生於為本公司一名非執行董事
- (e) 本公司獨立非執行董事
- (f) 馮國綸博士退任且不再擔任獨立非執行董事，自2019年5月31日起生效

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

上述執行董事酬金主要就彼等有關管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執行董事酬金主要就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

年內本集團五名最高薪酬僱員中，一名(2018年：一名)為董事，其酬金載於上表。餘下四名(2018年：四名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
薪金	17	16
其他福利	3	5
與表現掛鈎的獎金	11	6
退休福利成本	-	1
	31	28

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	2019年 僱員數目	2018年 僱員數目
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	2	1
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	-	1
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	-	1
港幣13,500,001元至港幣14,000,000元	1	-
	4	4

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本公司若干執行董事有權收取根據本集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

11. 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
	858	714

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。

12. 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	2,048	2,018

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	676	632
未行使股份獎勵	-	1
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,720	8,676
每股基本盈利(附註(b))	人民幣24.0分 港幣27.3仙	人民幣23.7分 港幣28.0仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣23.5分 港幣26.7仙	人民幣23.3分 港幣27.5仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃以附註39所載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)加權平均實際股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即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。
- (c) 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。

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	投資物業 — 使用權資產 分租 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	38,864	1,772	7,353	—	47,989
添置	108	314	385	—	807
於成立一間合營公司後轉撥(附註(a))	—	—	(1,609)	—	(1,609)
出售	(16)	—	—	—	(16)
於完成時轉撥	2,266	(2,266)	—	—	—
轉撥自物業、廠房及設備 (附註14、附註(b))	54	—	—	—	54
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(8)	—	—	—	(8)
轉撥自待售物業	50	—	—	—	50
於損益確認的投資物業公平值增值	642	328	—	—	970
收購一間附屬公司	—	1,243	—	—	1,243
按成本列賬之發展中投資物業減值虧損 (附註6)	—	—	(380)	—	(380)
於2018年12月31日	41,960	1,391	5,749	—	49,100
於2018年12月31日					
— 以公平值列示	41,960	1,391	—	—	43,351
— 以成本列示	—	—	5,749	—	5,749
調整(指附註2的國際財務報告準則 第16號交易)	—	—	—	73	73
於2019年1月1日	41,960	1,391	5,749	73	49,173
添置	28	129	290	46	493
出售	(7)	—	—	—	(7)
於完成時轉撥	1,484	(1,484)	—	—	—
於建築開展後轉撥	—	42	(42)	—	—
轉撥自待售物業	138	—	—	—	138
於損益確認的投資物業公平值增值(減值)	251	11	—	(6)	256
因裝修而轉撥	(966)	966	—	—	—
收購一幅租賃土地(附註(c))	—	1,860	—	—	1,860
於2019年12月31日	42,888	2,915	5,997	113	51,913
於2019年12月31日					
— 以公平值列示	42,888	2,915	—	113	45,916
— 以成本列示	—	—	5,997	—	5,997

附註：

(a) 於2018年7月，本公司一間全資附屬公司與戰略合作夥伴成立合營公司，旨在於上海一幅地塊開展物業發展項目。於成立合營公司後，本集團投入該地塊的歷史成本按稅後原始投資入賬，並據此轉撥至一間合營公司的投資。

(b) 截至2018年12月31日止年度，若干賬面值為人民幣4,900萬元的自用物業在物業用途變更(經業主終止佔用作憑證)後轉撥至已完工投資物業。於轉撥日期，自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的物業重估收益人民幣500萬元已於其他全面收入確認。

(c) 於2019年11月1日，本集團收購位於上海普陀區鴻壽坊的商業用地的100%實際權益，購買價為人民幣18.60億元。

13. 投資物業(續)

本集團正就賬面總值為人民幣37.54億元(2018年：人民幣17.36億元)的在建或發展中投資物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

本集團於2019年12月31日及2018年12月31日的投資物業公平值及物業於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業與投資物業分組使用權資產而言，估值乃採用收益法——年期及復歸法進行。於採用收益資本化法進行估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時，本集團管理層已計及物業的最高及最佳用途。

13. 投資物業(續)

以公平值計量本集團於2019年12月31日及2018年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
已完工投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣294.81億元(2018年：人民幣287.82億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至7.5%(2018年：3.5%至7.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣3.0元至人民幣22.0元(2018年：人民幣2.9元至人民幣18.5元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣71.80億元(2018年：人民幣71.57億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至6.25%(2018年：4.5%至6.25%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣5.0元至人民幣6.7元(2018年：人民幣6.3元至人民幣6.7元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山賬面總值為人民幣44.45億元(2018年：人民幣43.25億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至5.5%(2018年：4.0%至5.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣2.1元至人民幣5.2元(2018年：人民幣1.9元至人民幣5.2元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
已完工投資物業(續)					
位於重慶賬面總值為人民幣17.82億元(2018年：人民幣16.96億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.0%(2018年：4.25%至5.0%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣1.3元至人民幣2.3元(2018年：人民幣0.4元至人民幣2.3元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣29.15億元(2018年：人民幣13.91億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： 總開發價值	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣44.50億元(2018年：人民幣14.20億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	酒店物業 人民幣百萬元	發展中酒店 人民幣百萬元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
按成本					
於2018年1月1日	863	636	50	510	2,059
添置	24	–	1	11	36
出售	–	–	–	(15)	(15)
轉撥自己完工投資物業(附註13)	8	–	–	–	8
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(50)	–	–	–	(50)
於2018年12月31日	845	636	51	506	2,038
添置	6	–	–	58	64
出售	–	–	–	(32)	(32)
於2019年12月31日	851	636	51	532	2,070
累計折舊					
於2018年1月1日	159	233	–	480	872
本年度折舊	48	28	–	22	98
於出售時對銷	–	–	–	(11)	(11)
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(1)	–	–	–	(1)
於2018年12月31日	206	261	–	491	958
本年度折舊	26	28	–	36	90
於出售時對銷	–	–	–	(31)	(31)
於2019年12月31日	232	289	–	496	1,017
賬面值					
於2019年12月31日	619	347	51	36	1,053
於2018年12月31日	639	375	51	15	1,080

由於本公司董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分之間的賬面值分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣5.27億元(2018年：人民幣5.43億元)及酒店物業的賬面值人民幣3.47億元(2018年：人民幣3.75億元)計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入使用權資產。

於截至2019年12月31日止年度，本公司董事對物業、廠房及設備進行減值審視，並無就截至2019年及2018年12月31日止年度確認減值虧損。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

15. 使用權資產

	租賃土地 人民幣百萬元	租賃物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日賬面值	31	28	59
折舊費用	(2)	(27)	(29)
添置	12	54	66
於2019年12月31日賬面值	41	55	96
截至2019年12月31日止年度 租賃現金流出總額			63

在兩個年度，本集團為其業務租用不同建築物。訂立的租賃合約固定年期介乎18個月至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，載有範圍甚廣的不同條款及條件。於釐定租賃條款及評估不可取消期的長短時，本集團應用合約的定義，釐定合約可強制執行的期間。

租賃限制或契諾

此外，人民幣4,500萬元的租賃負債與2019年12月31日人民幣5,500萬元的相關資產使用權一併確認。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃安排並無實施任何契諾。租賃資產不可用作借貸的抵押品。

已承擔租約

於2019年12月31日，本集團就辦公室訂立的一份租約尚未開展，不可取消期為十五年(不包括延長選擇權項下的期間)，不可取消期的日後未貼現現金流總額為人民幣4.62億元。

16. 發展中待售物業

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
年初	11,927	18,112
添置	6,093	7,914
收購附屬公司	-	(12,320)
轉撥至待售物業	(165)	(1,779)
年末	17,855	11,927

租賃土地分析：

	租賃土地 人民幣百萬元
於2019年1月1日賬面值	7,117
添置	3,985
於2019年12月31日賬面值	11,102
截至2019年12月31日止年度 現金流出總額	4,161

自2019年1月1日起生效，租賃土地賬面值乃根據國際財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。餘值乃釐定為租賃土地部分的估計出售價值。經計及於2019年12月31日的估計餘值，概無租賃土地折舊費用。

於2019年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣168.85億元(2018年：人民幣119.16億元)，乃預期於報告期結束後十二個月方可變現的物業的賬面值。

本集團正就賬面總值為人民幣47.41億元(2018年：人民幣86.39億元)的發展中待售物業取得土地使用權證。本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市	(a)	7,554	5,033
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(84)	(35)
		7,470	4,998
向一間聯營公司的貸款 — 即期			
– 無抵押、計息且於報告年度結束起一年內還款	(b)	450	3,240
聯營公司欠款 — 即期			
– 免息	(c)	328	194
		778	3,434

附註：

(a) 於2018年12月29日，本集團與兩名獨立第三方就成立Top Fountain Limited(「Top Fountain」)而訂立協議，該公司於中國從事物業投資。本集團持有Top Fountain的45%股權及投票權，並入賬為於一間聯營公司的投資。

(b) 向一間聯營公司的貸款指授予上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合49.5%實際權利及相關權益的貸款，該筆貸款為無抵押、按年利率5.39%(2018年：4.785%至5.39%)計息且須於報告期末起十二個月內償還。

(c) 聯營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	本集團持有表決權 之比例		本集團持有已發行 普通股/註冊股本 面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
	2019年	2018年	2019年	2018年		
通過彩橋控股有限公司(「彩橋」) 持有上海瑞虹新城若干住宅物業 淨投資組合權益	49.5%	49.5%	49.5%	49.5%	中國	物業開發及 其他業務
重慶瑞安天地房地產發展有限公司 (重慶瑞安天地)(附註)	20%	20%	19.8%	19.8%	中國	物業開發及 其他業務
Top Fountain	45%	45%	45%	45%	BVI	投資控股

附註：

由於本集團有權根據重慶瑞安天地的組織章程細則委任五名董事當其中一名董事，故本集團能夠對這間聯營公司行使重大影響力。

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益的綜合財務資料概要載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	19,517	15,525
非流動資產	33	-
流動負債	10,394	7,536
非流動負債	6	-
資產淨值	9,150	7,989
收入	-	-
虧損及年度全面總開支	(43)	(3)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合的權益賬面值：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益資產淨值	9,150	7,989
減：上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益的非控制權益	(14)	(14)
彩橋股東應佔權益	9,136	7,975
本集團於彩橋的擁有權權益比例	50%	50%
本集團應佔彩橋資產淨值	4,568	3,987
加：對銷已資本化至一部份發展中物業成本的未變現利息開支	(81)	(25)
本集團於上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益的權益賬面值	4,487	3,962

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

重慶瑞安天地截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	11,862	9,851
非流動資產	16	35
流動負債	6,365	4,656
非流動負債	-	-
資產淨值	5,513	5,230
收入	3,501	-
溢利(虧損)及年度全面總收入(開支)	283	(31)

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於重慶瑞安天地的權益賬面值：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值	5,513	5,230
本集團於重慶瑞安天地的擁有權權益比例	19.8%	19.8%
本集團於重慶瑞安天地的權益賬面值	1,092	1,036

Top Fountain截至2019年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下(截至2018年12月31日，Top Fountain的淨資產為人民幣343,353元)：

	2019年 人民幣百萬元
流動資產	56
非流動資產	6,860
流動負債	127
非流動負債	2,657
資產淨值	4,132
收入	143
溢利及年度全面總收入	111

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於Top Fountain的權益賬面值：

	2019年 人民幣百萬元
Top Fountain資產淨值	4,132
減：	
Top Fountain的非控制權益	(36)
Top Fountain股東應佔權益	4,096
本集團於Top Fountain的擁有權權益比例	45%
其他調整	48
本集團於Top Fountain的權益賬面值	1,891

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	8,732	8,858
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績(扣除對銷未變現利息收入的影響)	214	(23)
– 應佔一間合營公司的其他全面收入	(15)	22
	8,555	8,481
向合營公司的貸款 — 非即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息	1,706	1,488
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息	847	713
	11,108	10,682
向合營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息並於2019年償還	–	1,822
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	45	31
	45	1,853

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	本集團持有表決權之比例		本集團持有已發行普通股本/註冊股本面值之比例		註冊成立/註冊及經營地點	主要業務
	2019年	2018年	2019年	2018年		
上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益(附註(a))	50%	50%	49.5%	49.5%	中國	物業開發及其他業務
上海瑞永景房地產開發有限公司(「上海瑞永景」)(附註(b))	29%	29%	25%	25%	中國	物業開發及其他業務
華夏瑞信(香港)有限公司	50%	50%	50%	50%	香港	投資控股
上海磐興管理諮詢有限公司(「上海磐興」)(附註(c))	不適用	50%	不適用	49%	中國	物業管理及其他業務
上海景綽企業發展有限公司(「上海景綽」)(附註(d))	49%	49%	49%	49%	中國	物業管理及其他業務
大連億達德基裝飾工程有限公司	50%	50%	50%	50%	中國	提供裝飾服務
上海永麟投資管理有限公司(「上海永麟」)(附註(e))	不適用	50%	不適用	19.8%	中國	物業管理及其他業務
好易發有限公司(附註(f))	60%	不適用	58%	不適用	香港	投資控股

(a) 於2017年，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售上海瑞虹新城(一間本集團原先持有99%股權的附屬公司)的49.5%股權實際出售其於若干商業物業淨投資組合的21.4%權益。根據合營協議，本集團與其他權益持有者(「合作夥伴1」，為一名持有若干物業淨投資組合49.5%權益的獨立第三方)被視為對若干商業物業投資組合擁有共同控制權，原因是有關若干商業物業淨投資組合相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴1一致同意。

(b) 於2018年，根據合營協議，本集團透過一間全資附屬公司與戰略夥伴成立上海瑞永景，以於上海展開物業發展項目。

根據合營協議，本集團與其他權益持有者(「合作夥伴2」，為兩名分別持有上海瑞永景70%及5%權益的獨立第三方)被視為對上海瑞永景擁有合營控制權，原因是所有主要決定均獲得上海瑞永景全體董事一致同意。

(c) 於2017年，根據合營協議及上海磐興之公司章程細則，本集團(透過一間全資附屬公司)與其他權益持有者(「合作夥伴3」，為一名持有上海磐興51%權益的獨立第三方)被視為對上海磐興擁有共同控制權，原因是有關上海磐興相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴一致同意。合作夥伴於2019年8月起已退出合營安排，故上海磐興成為本集團的附屬公司。

(d) 根據合營協議及上海景綽之公司章程細則，本集團(透過一間全資附屬公司)與其他權益持有者(「合作夥伴4」，為兩名分別持有上海景綽20%及31%權益的獨立第三方)被視為對上海景綽擁有共同控制權，原因是有關上海景綽相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴4一致同意。

(e) 根據上海永麟之組織章程大綱及公司章程細則，本集團透過一間本公司擁有99%權益的附屬公司與其他權益持有者(「合作夥伴5」，持有上海永麟80.2%權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴5一致同意。本集團於2019年7月起已退出合營公司，故上海永麟不再為本集團的合營公司。

(f) 於2019年5月14日，本集團與瑞安(建築材料)有限公司(為瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)的間接全資附屬公司)就買賣好易發有限公司58%已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款訂立買賣協議，合共代價為人民幣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。收購於2019年6月28日完成。完成後，由於好易發有限公司相關業務的決策需獲得本集團及權益持有者(「合作夥伴6」)一致同意，故好易發有限公司成為本集團的合營公司。

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

重大合營公司的財務資料概要：

下文載列有關本集團重大合營公司(即上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合及上海瑞永景)的財務資料概要。下列財務資料概要乃指合營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

合營公司於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	165	101
非流動資產	12,124	10,739
流動負債	483	1,342
非流動負債	3,522	1,322

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	107	70
流動金融負債(不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	59	1,242
非流動金融負債(不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	3,399	1,246
收入	179	183
年度溢利及全面總收入	108	139

上述年度溢利包括以下各項：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
折舊及攤銷	4	2
利息收入	2	1
利息開支	70	70

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

上述財務資料概要調節至於綜合入賬財務報表時確認的於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益賬面值：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益的資產淨值	8,284	8,176
本集團於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關股權比例	49.5%	49.5%
	4,100	4,047
加：對銷向合營公司貸款之利息	-	(7)
本集團於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合的賬面值	4,100	4,040

上海瑞永景

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	30	429
非流動資產	17,464	16,950
流動負債	-	11
非流動負債	237	-

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	19	378
流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	-	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	237	-
收入	-	-
虧損及年度全面總開支	(113)	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的上海瑞永景相關權益賬面值的對賬：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上海瑞永景的資產淨值	17,257	17,368
本集團於上海瑞永景的股權比例	25%	25%
	4,314	4,342
已資本化交易成本	3	3
上海瑞永景的賬面值(附註)	4,317	4,345

附註：

本集團於上海瑞永景的原始投資成本包括本集團於2018年7月與戰略夥伴成立合營公司之前投入地塊的過往成本以及就競投地塊按比例支付的款項。應佔上海瑞永景資產淨值公平值低於原始投資成本的金額人民幣3.76億元已於2019年12月31日及2018年12月31日確認為於一間合營公司的投資減值準備。

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

個別並不重大的合營公司合計資料：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務收益	163	–
本集團應佔其他全面(開支)收入	(37)	22
本集團應佔全面總收入	126	22

本集團於該等個別並不重大的合營公司的權益合計賬面值：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	138	96

19. 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
一間聯營公司投資的已付按金	–	1,041
其他應收賬款	–	1
	268	1,349
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
	3,164	3,115

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。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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，不將其視為違約。

截至2019年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註46。

20. 合約資產

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
建築	53	59

合約資產主要與本集團就已完成但未出具發票工程收取代價的權利有關，此乃由於相關權利須待本集團於報告日期就建築的日後履約達到特定里程碑後，方告作實。當有關權利變為無條件後，合約資產會轉撥至貿易應收賬款。

本集團的建築合約載有付款時間表，規定一旦於建築期內達致某些指定工程進度時，便須支付進度付款。本集團一般能達成指定工程進度，因此有權利在取得進度證明、結算信函或付款通知時向客戶出具發票。

截至2019年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註46。

21. 銀行結餘及現金/已抵押銀行存款

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行及現金 — 不受限制	7,662	9,756
銀行結餘 — 受限制	2,908	3,348
	10,570	13,104

於2019年及2018年12月31日，受限制之銀行結餘包括：

- 本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的人民幣29.08億元(2018年：人民幣31.42億元)存款。
- 於2018年12月31日，人民幣2.06億元的款項已存於指定銀行賬戶作為與收購一間附屬公司餘下全部權益有關準時履約的擔保，該款項已於2019年釋放。

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.00%至2.64%(2018年：0.00%至1.495%)的市場利率計息。

21. 銀行結餘及現金/已抵押銀行存款(續)

已抵押銀行存款按介乎0.00%至2.025%(2018年：0.30%至1.61%)的年固定利率計息。

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除抵押。人民幣12.89億元(2018年：人民幣17.96億元)的存款已為獲得長期銀行借貸而被抵押，故列為非流動資產。餘下存款已為獲得短期銀行借貸而被抵押，並列為流動資產。

22. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本與可變現淨值孰低入賬。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	416	159
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	331	15

於2019年12月31日合共人民幣2,600萬元(2018年：人民幣2,300萬元)計入有關連公司欠款的金額屬貿易性質，由本集團授予40日信貸期，按收入確認日期計算，其中48%(2018年：50%)的逾期天數少於90日，52%(2018年：50%)的逾期天數超過90日。於逾期結餘中，人民幣1,400萬元(2018年：人民幣1,200萬元)逾期已超過90日或更長時間，本集團董事根據每個有關連公司的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

於2019年12月31日合共人民幣3.90億元(2018年：人民幣1.36億元)計入有關連公司欠款的金額屬非貿易性質及無抵押免息。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣4.16億元(2018年：人民幣1.59億元)將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

應付有關連公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

截至2019年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註46。

24. 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

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
附屬公司一名非控制股東所提供的貸款	1,715	1,710
應付附屬公司非控制股東款項	69	8
	1,784	1,718

於2019年12月31日，附屬公司一名非控制股東所提供的貸款為無抵押、免息及按要求償還。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

25. 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
	5,564	10,360

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。

26. 合約負債

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銷售物業	3,127	5,659

截至2019年12月31日止年度，計入2019年年初合約負債的人民幣48.99億元收入已經確認。

就銷售物業簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取合約價值的30%至100%作為按金或預收款。該預先付款計劃導致於整個物業建設期均須確認合約負債。計入2019年12月31日合約負債的金額指人民幣29.06億元(2018年：人民幣7.60億元)的結餘，有關結餘預期將於報告期結束後十二個月之後變現。

27. 銀行借貸

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還*：		
– 1年內或應要求	5,852	12,782
– 1年以上，但不超過2年	7,875	6,104
– 2年以上，但不超過5年	8,515	3,813
– 超過5年	3,581	3,622
	25,823	26,321
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,852)	(12,782)
於一年後到期的款項	19,971	13,539

* 到期金額乃根據貸款協議所載預期還款日列示。

本集團銀行借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至125% (2018年：80%至125%)	13,119	12,564
人民幣	零(2018年：6.02%至6.25%)	–	1,080
港幣	香港銀行同業拆息加1.0%至4.0% (2018年：香港銀行同業拆息加1.0%至4.0%)	4,841	3,726
美元	倫敦銀行同業拆息加1.8%至4.0% (2018年：倫敦銀行同業拆息加2.5%至5.25%)	7,863	8,951
		25,823	26,321

於2019年12月31日，銀行借貸的加權平均實際利率為5.24%(2018年：5.43%)，進一步分析如下：

	2019年	2018年
以人民幣計值	4.9%	4.9%
以港幣計值	6.3%	5.9%
以美元計值	5.2%	6.1%

於報告期末的銀行借貸由附註40所載的資產作抵押。

28. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2018年1月1日	12,000,000,000	30,000	8,061,304,524	20,153
行使購股權(附註39)	-	-	911,800	2
於2018年12月31日及 2019年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
			2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為			146	146

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

29. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產、出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響損益時(以較早發生者為準)於權益確認。

(c) 其他儲備主要包括：

- (i) 瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司一名股東，由SOCL全資擁有)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備主要包括：(續)

- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向 Foresight Profits Limited(「Foresight」)注資收購 Foresight 的4.81%額外權益。隨著於過往年度收購 Foresight 全部非控制股東權益後，有關 Foresight 的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售 Glory Land Investments Limited(「Glory Land」，一間本公司間接全資附屬公司，其於中國佛山從物業發展)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。Glory Land 的49%權益於截至2015年12月31日止年度收購，而人民幣8,000萬元的付款結餘指已付代價公平值與該收購應佔資產淨值賬面值之間的差額已於「其他儲備」確認。過往於其他儲備確認的淨差額人民幣5,800萬元已轉撥至保留盈利。
- (vii) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣4,300萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)、上海興邦房地產有限公司(「興邦」)及上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。與興邦有關的人民幣900萬元已於截至2015年12月31日止年度在出售 Brixworth International Limited 後終止確認。
- (viii) 截至2014年12月31日止年度已確認的人民幣1.20億元指已付代價公平值與附屬公司非控制股東權益減值之間的差額。
- (ix) 截至2015年12月31日止年度已確認的人民幣5,700萬元指已付代價公平值與 Beaming Leader Limited 額外權益應佔資產淨額賬面值之間的差額。
- (x) 截至2017年12月31日止年度已確認的人民幣1,400萬元指已收代價公平值與附屬公司非控制權益增加人民幣11.17億元之間的差額，有關附屬公司非控制權益增加乃來自本集團部分出售 Bright Power Enterprises Limited(「Bright Power」)及悅濤有限公司(「悅濤」)(均為本公司間接全資附屬公司，於中國上海從物業開發)的49%股權。
- 代價已經確定，並已於截至2018年12月31日止年度確認人民幣8,600萬元的入賬金額。
- (xi) 截至2017年12月31日止年度已確認的人民幣2.76億元指贖回永久資本證券市場的匯兌虧損。
- (xii) 截至2018年12月31日止年度已確認的人民幣3.81億元指代價與 Brookfield 交易引起的附屬公司非控制股東權益的減少之間的差額。由於外匯變動，人民幣700萬元已於截至2019年12月31日止年度確認為其他儲備。

30. 優先票據

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	7,424	10,706
發行優先票據	5,417	2,183
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(7)	(4)
年內應計利息	640	612
提早購回優先票據的虧損	-	78
減：已付利息	(531)	(524)
減：償還優先票據	(1,772)	(5,761)
匯兌	228	134
於12月31日	11,399	7,424
減：流動負債項下於一年內到期的款項	-	(1,722)
於一年後到期的款項	11,399	5,702

於2019年12月31日，優先票據實際年利率介乎5.86%至7.24%(2018年：4.7%至7.24%)。

於本年度發行優先票據

於2019年2月28日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)，向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年11月28日到期的兩年九個月期優先票據(「2021年5.00億美元票據」)，票面息率為每年6.25%，每半年支付票息。

於2019年11月12日，SODH向獨立第三方發行3.00億美元並於2023年11月12日到期的四年期優先票據(「2023年3.00億美元票據」)，票面息率為每年5.75%，每半年支付票息。

2021年5.00億美元票據的主要條款

2021年5.00億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2021年5.00億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年11月28日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2021年5.00億美元票據，贖回價相等於2021年5.00億美元票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

30. 優先票據(續)

2021年5.00億美元票據的主要條款(續)

於2021年11月28日之前任何時間，SODH可隨時或不時以一次或多次股份發售中出售本公司普通股的所得現金淨額按相等於2021年5.00億美元票據本金總額的106.25%的贖回價，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2021年5.00億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，於2019年2月28日發行的2021年5.00億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回2021年5.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2021年5.00億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2021年5.00億美元票據本金總額的1.00%及(2)(A)(i) 2021年11月28日2021年5.00億美元票據的本金金額加(ii)至2021年11月28日為止2021年5.00億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按相等於經調整國債利率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2021年5.00億美元票據本金總額的差價。

2023年3.00億美元票據的主要條款

2023年3.00億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2023年3.00億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年11月12日或之後任何時間，發行人可按其選擇贖回全部或部分2023年3.00億美元票據，倘贖回於下文所示年度各年11月12日開始的十二個月期間進行，贖回價相等於下文所載本金總額的某百分比，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

所得收益將只用於為本集團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。

期間	贖回價
2021年	102.875%
2022年及之後	101.4375%

於2021年11月12日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2023年3.00億美元票據，贖回價相等於2023年3.00億美元票據本金總額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

30. 優先票據(續)

2023年3.00億美元票據的主要條款(續)

於2021年11月12日之前任何時間，SODH可以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司普通股的所得現金款項淨額，按相等於2023年3.00億美元票據本金總額的105.75%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回2023年3.00億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，於2019年11月12日發行的2023年3.00億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回2023年3.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2023年3.00億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2023年3.00億美元票據本金總額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2021年11月12日為止2023年3.00億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2023年3.00億美元票據本金總額的差價。

31. 可換股永久資本證券

於2015年6月4日，SODH發行本金總額為2.25億美元(按2015年6月4日即期匯率計算相當於約人民幣13.76億元)的可換股永久資本證券。該等可換股永久資本證券由本公司按優先基準就SODH可能應付的全部到期支付金額作擔保。發行可換股永久資本證券的相關交易成本約為人民幣3,700萬元。

受下文規限，分派須於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2020年6月4日(惟不包括該日)的期間為每年7.5%；
- 於(i)自2020年6月4日(包括該日)起至緊隨重設日(即2020年6月4日及2020年6月4日後每五個曆年各日)(惟不包括該日)及(ii)自其後各重設日(包括該日)起至緊隨重設日(惟不包括該日)的期間為相關重設分派率(即自相關重設利率起5年期美元掉期利率，另加初始息差每年5.809%、遞升息差每年3.00%)。

除非發生強制分派支付事件，否則SODH可全權酌情選擇延期分派。倘於任何分派支付日期SODH選擇不支付分派，SODH及本公司不得，且本公司應促使不會就其任何次級證券或平價債務支付股息、分派或其他付款，或以任何代價贖回、削減、註銷、購回或收購任何其次級證券或平價債務，除非及直至SODH及本公司悉數支付所有分派金額及相關利息，或可換股永久資本證券持有人以特別決議案批准SODH及本公司如此行事。

可換股永久資本證券主要條款

倘(i)本公司已支付或宣派酌情股息、分派或其他付款或(ii)本公司或SODH已全權酌情購回、贖回或以其他方式收購其任何次級證券、優先股或平價證券，則出現強制分派支付事件。

持有人可於2015年7月15日或其後隨時選擇按固定換股價每股本公司股份港幣3.2280元(按港幣7.7528元兌1美元的固定匯率計算)(可予若干反攤薄調整)將可換股永久資本證券轉換為本公司普通股。由於本公司於2019年6月及2019年12月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣2.76元調整至港幣2.58元。

可換股永久資本證券並無固定贖回日。SODH可於2020年6月4日、或2020年6月4日其後的任何6月4日或12月4日、及協議訂明的若干指定情況下選擇贖回全部(而非部分)可換股永久資本證券。

31. 可換股永久資本證券(續)

可換股永久資本證券主要條款(續)

倘本公司股份出現任何除牌或連續暫停買賣超過30日(由本公司啟動或作出)，可換股永久資本證券持有人將有權要求本公司促使贖回可換股永久資本證券。

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

直至本集團截至2019年12月31日止年度綜合財務報表批准日，概無可換股永久資本證券已轉換為本公司普通股。

SODH對持有人的任何分派將於本集團綜合財務報表權益項下確認。本年度所支付分派為人民幣1.16億元(2018年：人民幣1.12億元)。

32. 永久資本證券

於2017年發行的永久資本證券

於2017年6月20日，SODH按本金額100%的發行價格發行6.00億美元(相當於約人民幣40.85億元)6.40%有擔保永久資本證券(「2017年永久資本證券」)。2017年永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據2017年永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。2017年永久資本證券之票息自2017年12月20日起每半年於每年6月20日及12月20日以美元分期支付，並可由SODH酌情遞延。2017年永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2022年6月20日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

33. 衍生金融工具

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
回購一項投資物業的購買選擇權	-	243
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	103	221
就財務報表呈列：		
非流動資產	-	243
流動資產	103	221
	103	464

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權(「已出售附屬公司」)連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的現金代價回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款。

於報告年度，本集團聯營公司Top Fountain向一名獨立第三方收購該已出售附屬公司全部股權及相關股東貸款。因此，該項購買選擇權已於本年度終止確認。

33. 衍生金融工具(續)

指定為對沖工具的貨幣遠期合約

截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團訂立多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干優先票據及銀行借貸的貨幣匯率波動，其符合現金流對沖的對沖會計處理。

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2019年	2018年
尚未到期貨幣遠期合約：		
賬面值(人民幣百萬元)	103	221
名義金額(原先外幣)(百萬元)	1,260美元 港幣800	954美元 港幣1,050
名義金額(人民幣百萬元)	9,507	7,468
到期日	2020年2月13日至 2020年11月16日	2019年2月1日至 2019年11月7日
對沖比率(附註)	1:1	1:1
年內尚未行使對沖工具外匯風險組成部分變動 (人民幣百萬元)	(103)	(221)
年內用作釐定對沖成效的對沖項目價值變動 (人民幣百萬元)	218	328
行使率	美元兌人民幣6.7190-7.1900 港幣兌人民幣0.8635-0.8998	美元兌人民幣6.4385-7.0745 港幣兌人民幣0.8285-0.8988

附註：

由於極可能於日後償付債務，貨幣遠期合約乃以相同的貨幣計值，故對沖比率為1:1。

34. 租金保證安排產生的負債

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	382	549
就財務報表呈列：		
非流動負債	208	380
流動負債	174	169
	382	549

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的固定比率代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的固定比率代價金額的80%的費用。

於本年度，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

34. 租金保證安排產生的負債(續)

於2019年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2019年	2018年
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣 81元 至人民幣 85元	每平方米人民幣81元 至人民幣84元
出租率	84%至95%	68%至90%
無風險利率	2.47%	2.65%
折讓率	8.46%	9.89%
預計到期日(根據上述有條件條款)	2022年1月31日	2022年1月31日

無風險利率指相應中國國債固定利率持有至到期孳息率。

概無任何金額(2018年：人民幣零元)已於本年度損益表確認，以反映估計的變動。

本集團按報告期末公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。年內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。估計辦公室單位租金及出租率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。

35. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速 稅項折舊 人民幣 百萬元	投資 物業重估 人民幣 百萬元	稅項虧損 人民幣 百萬元	確認銷售及 相關銷售 成本 人民幣 百萬元	來自中國 收入的預提 所得稅 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2018年1月1日	1,697	4,210	(334)	125	444	(489)	5,653
於損益表中扣除(計入)	134	241	(124)	153	(229)	24	199
於其他全面收入中扣除	-	1	-	-	-	-	1
於成立一間合營公司後轉撥 (附註13(a))	(402)	-	-	-	-	-	(402)
收購附屬公司	-	-	(4)	-	-	-	(4)
於2018年12月31日	1,429	4,452	(462)	278	215	(465)	5,447
於損益表中扣除(計入)	168	(283)	40	(148)	(129)	81	(271)
於本年度支付	-	-	-	-	(64)	-	(64)
收購附屬公司	-	-	(3)	-	-	-	(3)
於2019年12月31日	1,597	4,169	(425)	130	22	(384)	5,109

35. 遞延稅項資產/負債(續)

為綜合財務狀況表呈報之目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(922)	(1,043)
遞延稅項負債	6,031	6,490
	5,109	5,447

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣25.63億元(2018年：人民幣27.08億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣17.00億元(2018年：人民幣18.48億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣8.63億元(2018年：人民幣8.60億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
2019年	-	144
2020年	154	154
2021年	257	257
2022年	179	179
2023年	98	126
2024年	175	-
	863	860

36. 證券化安排的收款

於2018年11月27日，本公司全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司(「佛山安盈」)按100%面值發行本金總額為人民幣770,000,000元的證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，包括(i)人民幣525,000,000元、固定年票息率為6%且每半年派息的證券(「A批次優先證券」)，(ii)人民幣240,000,000元、固定年票息率為6.5%且每半年派息的證券(「B及C批次優先證券」)，以及(iii)人民幣5,000,000元且無年票息率的證券(「次順位批次證券」)。證券化安排的收款在上海證券交易所上市。扣除安排費後，證券化安排的收款的所得款項淨額為人民幣5.24億元。A批次優先證券、B及C批次優先證券及次順位批次證券將會分批償還直至2036年1月23日。證券化安排的收款屬資產抵押證券化，以佛山安盈持有的若干商業資產及其若干未來租金收入作抵押。

年內證券化安排的收款變動載列如下：

	人民幣百萬元
於發行時及於2019年1月1日的賬面值	524
減：償還本金額	(5)
於2019年12月31日的賬面值	519
減：流動負債項下列示的一年內到期金額	(7)
一年後到期金額	512

37. 公積金及退休金計劃

香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

參加強積金計劃的成員，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2019年12月31日止年度，本集團於綜合損益表中列為員工成本的強積金計劃供款為人民幣100萬元(2018年：人民幣200萬元)。

該計劃

僱員按其薪金的5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的任何福利的總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘的利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍的計算所得(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，女性的退休年齡為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會的會員)於2019年12月31日及2018年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

投資風險	該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。
利率風險	界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。
薪金風險	界定福利計劃負債的現值乃參照成員未來薪金進行計算。成員薪金增加將導致計劃負債增加。

用於精算估值的主要假設如下：

	估值	
	2019年	2018年
年折現率	1.8%	1.8%
預計薪酬升幅	3.5%	3.5%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣3,100萬元(2018年：人民幣4,600萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的84%(2018年：85%)。

37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於損益確認的服務成本及界定福利成本組成部分：		
– 即期服務成本	1	2
	1	2
重估界定福利負債淨額及於其他全面收入確認之界定福利成本組成部分：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(3)	6
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	–	(2)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	(1)
	(3)	3
總計	(2)	5

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	37	54
計劃資產公平值	(31)	(46)
界定福利計劃所產生的負債淨額	6	8

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	54	61
即期服務成本	1	2
利息成本	1	1
重估收益：		
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	–	(2)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	(1)
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(21)	(11)
匯兌調整	1	3
於12月31日	37	54

37. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度計劃資產現值變動如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	46	56
重估(虧損)收益：		
– 計劃資產利息收入	1	1
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	3	(6)
僱主供款	1	2
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(21)	(11)
匯兌調整	–	3
於12月31日	31	46

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
股票	1	30
對沖基金	–	6
債券及現金	30	10
	31	46

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際回報為收益人民幣400萬元(2018年：虧損人民幣500萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2019年12月31日，福利責任的平均期間為5.6年(2018年：4.3年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣100萬元(2018年：人民幣100萬元)。

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

本集團向國家管理的退休福利計劃供款於綜合損益表中員工成本扣除，截至2019年12月31日止年度金額為人民幣3900萬元(2018年：人民幣3,800萬元)。

38. 出售

出售上海瑞虹新城有限公司(「上海瑞虹新城」)若干住宅發展項目物業組合49.5%實際權利及相關權益

於2018年6月26日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售彩橋(一間本集團原先擁有全部股權的附屬公司)50%股權實質出售其於若干住宅發展項目物業投資組合相關的49.5%權益，代價約為人民幣45.89億元。股權出售已於2018年6月完成，而本集團於失去控制權後將餘下權益列賬為於一間聯營公司的權益。

於出售日上海瑞虹新城若干住宅發展項目物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	12,046
應收賬款、按金及預付款項	6
應付賬款、應計費用及已收按金	(3)
應付集團公司款項	(1,229)
銀行借貸	(5,818)
	5,002
出售附屬公司的收益：	
現金代價	4,589
減：應付交易成本	(30)
減：已出售資產淨值	(5,002)
加：非控制股東權益	14
加：列賬為於一間聯營公司的權益的餘下權益公平值	4,589
出售收益	4,160

本集團於截至2018年12月31日止年度確認出售收益人民幣27.54億元。出售列賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨，而本集團會於物業「控制權」於某個時間點轉移至客戶時確認收入。由於本集團有權收取若干視乎日後事件出現與否而產生的或然代價，故交易價格包含變量代價。只有在累計收入的金額不會發生重大撥回，於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時，本集團方會入賬該部分的代價。人民幣149.81億元的銷售發展中待售物業收益及人民幣121.97億元的銷售成本已獲確認，反映本集團出售的99%權益。

截至2019年12月31日止年度，可變代價已確認，而資產淨值已經調整。人民幣12.70億元出售發展中待售物業收益已經確認。

39. 以股份付款的交易

購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「該計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2019年12月31日，13,336,162份購股權(2018年：20,906,632份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.2%(2018年：0.3%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				於2019年 12月31日
		於2019年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2012年1月18日	2.41	5,704,006	-	-	(1,415,044)	4,288,962
2012年9月3日	4.93	4,353,626	-	-	(4,353,626)	-
2015年7月7日	2.092	4,262,800	-	-	(837,400)	3,425,400
2016年7月4日	1.98	6,586,200	-	-	(964,400)	5,621,800
		20,906,632	-	-	(7,570,470)	13,336,162
被分類為：						
董事		874,000	-	-	-	874,000
僱員		20,032,632	-	-	(7,570,470)	12,462,162
		20,906,632	-	-	(7,570,470)	13,336,162
可行使購股權數目		14,660,632				10,075,762

39. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				於2018年 12月31日
		於2018年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2012年1月18日	2.41	7,271,261	–	–	(1,567,255)	5,704,006
2012年9月3日	4.93	7,712,176	–	–	(3,358,550)	4,353,626
2015年7月7日	2.092	5,675,200	–	(570,000)	(842,400)	4,262,800
2016年7月4日	1.98	8,387,400	–	(341,800)	(1,459,400)	6,586,200
		29,046,037	–	(911,800)	(7,227,605)	20,906,632
被分類為：						
董事(附註(a))		874,000	–	–	–	874,000
僱員		28,172,037	–	(911,800)	(7,227,605)	20,032,632
		29,046,037	–	(911,800)	(7,227,605)	20,906,632
可行使購股權數目		17,327,381				14,660,632

就截至2018年12月31日止年度已行使之購股權而言，於行使日的加權平均股價為港幣2.29元。

附註：

(a)於2018年8月27日，一名高級管理人員獲委任為執行董事。

該計劃已於2017年6月7日屆滿，此後概無購股權可據此授出。然而，只要對為使該計劃屆滿前授出的購股權的行使生效而言屬必要，或根據該計劃規則另行規定的情況下，該計劃的規則仍然全面生效及有效。所有於該計劃屆滿前授出的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據該計劃的規則予以行使。本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

於2016年7月4日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	自授出日至2017年6月29日	自2017年6月30日至2022年7月3日
授出之第2個1/5部分：	自授出日至2018年6月29日	自2018年6月30日至2022年7月3日
授出之第3個1/5部分：	自授出日至2019年6月29日	自2019年6月30日至2022年7月3日
授出之第4個1/5部分：	自授出日至2020年6月29日	自2020年6月30日至2022年7月3日
授出之第5個1/5部分：	自授出日至2021年6月29日	自2021年6月30日至2022年7月3日

於2015年7月7日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	自授出日至2016年6月29日	自2016年6月30日至2021年7月6日
授出之第2個1/5部分：	自授出日至2017年6月29日	自2017年6月30日至2021年7月6日
授出之第3個1/5部分：	自授出日至2018年6月29日	自2018年6月30日至2021年7月6日
授出之第4個1/5部分：	自授出日至2019年6月29日	自2019年6月30日至2021年7月6日
授出之第5個1/5部分：	自授出日至2020年6月29日	自2020年6月30日至2021年7月6日

39. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

於2012年9月3日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分：	自授出日至2012年11月4日	自2012年11月5日至2017年11月4日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至2013年11月4日	自2013年11月5日至2018年11月4日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至2014年11月4日	自2014年11月5日至2019年11月4日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至2015年11月4日	自2015年11月5日至2019年11月4日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至2016年11月4日	自2016年11月5日至2019年11月4日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至2017年11月4日	自2017年11月5日至2019年11月4日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至2018年11月4日	自2018年11月5日至2019年11月4日

於2012年1月18日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個50%部分：	自授出日至2013年6月27日	自2013年6月28日至2020年1月17日
授出之第2個25%部分：	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個25%部分：	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣421,000元(2018年：人民幣100萬元)。

截至2019年12月31日止年度，概無(2018年：911,800份)購股權獲行使。

股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於截至2015年12月31日止年度，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。業績的衡量主要已參考本集團的財務表現及策略增長等關鍵績效指標。

39. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃(續)

本公司獎勵股份變動如下：

歸屬日期	於2019年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2019年 12月31日 尚未歸屬
		已獎勵	已歸屬	已失效	
關連僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	788,528	-	(788,528)	-	-
	788,528	-	(788,528)	-	-
僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	578,000	-	(578,000)	-	-
	1,366,528	-	(1,366,528)	-	-
於2018年12月31日尚未歸屬					
歸屬日期	於2018年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2018年 12月31日 尚未歸屬
		已獎勵	已歸屬	已失效	
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	6,119,500	-	(2,346,688)	(3,772,812)	-
2018年1月2日	3,059,750	-	(1,173,347)	(1,886,403)	-
2019年1月2日	3,059,750	-	(47,187)	(2,224,035)	788,528
	12,239,000	-	(3,567,222)	(7,883,250)	788,528
僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 (於本公司刊發2016年 全年業績後)	2,448,000	-	(1,428,000)	(1,020,000)	-
2018年1月2日	1,224,000	-	(714,000)	(510,000)	-
2019年1月2日	1,224,000	-	(68,000)	(578,000)	578,000
	4,896,000	-	(2,210,000)	(2,108,000)	578,000
	17,135,000	-	(5,777,222)	(9,991,250)	1,366,528

於2019年12月31日，17,710,250股(2018年12月31日：19,076,778股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

24,854,000股獎勵股份公平值總額按本公司於授出日期的股價釐定約為港幣4,500萬元(約人民幣3,900萬元)。人民幣零元(2018年：人民幣100萬元)於本年度損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

40. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
投資物業	30,079	32,250
物業、廠房及設備	86	76
使用權資產	6	–
預付租賃款項	–	7
發展中待售物業	7,108	1,833
待售物業	–	543
應收賬款	37	39
銀行存款	1,289	2,288
	38,605	37,036

41. 經營租賃

作為承租人

本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2018年 人民幣百萬元
一年以內	40
第二年至第五年(包括首尾兩年)	51
五年以上	529
	620

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣18.14億元(2018年：人民幣16.74億元)扣除支出人民幣2.05億元(2018年：人民幣2.00億元)後，為人民幣16.09億元(2018年：人民幣14.74億元)。所持有的投資物業已於其後一至十年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2019年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣8,600萬元(2018年：人民幣7,300萬元)。該等或然租金一般以承租人收入的特定比例確認。

租賃應收款項的最低租賃付款如下：

	2019 人民幣百萬元
一年以內	1,689
第二年	1,236
第三年	695
第四年	340
第五年	161
五年後	204
	4,325

41. 經營租賃(續)

作為出租人(續)

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即固定租金收入)如下：

	2018年 人民幣百萬元
一年以內	1,501
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,393
五年以上	255
	4,149

42. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<i>已訂約但未撥備：</i>		
在建或發展中投資物業的開發成本	676	731
發展中待售物業的開發成本	1,576	1,475
於一間聯營公司的投資(附註)	-	1,295
	2,252	3,501

附註：

於2018年12月29日，本集團與兩名獨立第三方就成立一間聯營公司而訂立協議，該聯營公司於中國從物業投資，並管理該等物業及處理該等物業的行政事務。

(b) 或然負債

- (i) 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樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2019年12月31日及2018年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，損失的撥備將在綜合財務報表中予以確認。

43. 有關連人士交易

除附註17、18、23及24所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連公司進行的交易如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<i>SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金及樓宇管理費開支	6	4
差旅開支	-	9
<i>瑞安建業及其附屬公司(即SOCL的附屬公司)*</i>		
工程服務收入	60	67
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	365	121
利息收入	56	25
資產管理費及租賃佣金	23	-
<i>合營公司</i>		
項目管理費收入	95	63
利息收入	108	63
資產管理費收入	13	11
建築收入	42	21
租金及勞工費用收入	9	-
<i>附屬公司非控制股東</i>		
利息開支	-	59
資產管理費開支	6	6
<i>高級管理層</i>		
物業銷售	24	-
短期福利	70	72
退休福利	1	1
	71	73

* 年內，本集團向本集團同系附屬公司瑞安建業一間接全資附屬公司收購好易發有限公司已發行股本的58%，交易總金額為人民幣1.48億元。

44. 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，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。

45. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27、30及36分別披露的銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款，扣除銀行結餘及現金、受限制銀行存款及已抵押銀行存款，以及權益(包括已發行股本與儲備、可換股永久資本證券、永久資本證券及附屬公司非控制股東)。

本公司董事已使用資產負債率審閱本集團資本架構，資產負債率乃以銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款總和與銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及已抵押銀行存款)總和兩者間的差額，除以權益總額計算。審閱至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於報告期末的資產負債率如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行借貸	25,823	26,321
優先票據	11,399	7,424
證券化安排的收款	519	524
已抵押銀行存款	(1,289)	(2,288)
銀行結餘及現金	(10,570)	(13,104)
債務淨額	25,882	18,877
權益總額	49,307	47,219
債務淨額對權益總額	52%	40%

46. 金融工具

a. 金融工具類別

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融資產	103	464
按已攤銷成本列賬的金融資產	17,150	25,320
金融負債		
攤銷成本	44,679	45,793
一項租金保證安排產生的負債	382	549

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括衍生金融資產、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、應付有關連公司款項、來自附屬公司一名非控制股東的貸款、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款、租賃負債及一項租金保證安排產生的負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策有關概要如下。

貨幣風險

本集團所有收益均以人民幣計值。然而，本集團若干銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。本集團利用貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。

本集團在綜合財務報表應用對沖會計處理。本集團透過審視被對沖項目與對沖工具的主要條款及進行定量評估(如有需要)釐定彼等之間的經濟關係。因此，本集團總結得出被對沖項目的對沖風險與對沖工具固有風險已充分校準。時間錯配的影響被視為對沖成效欠佳的主要來源。在大部分情況下，對沖工具與被對沖項目之間為一對一對沖比率。鑒於對沖活動性質，預期於開始之時並無成效嚴重欠佳情況。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
港幣		
資產	536	230
負債	4,156	2,876
美元		
資產	598	1,651
負債	8,368	7,712

本集團已訂立有關外幣計值貨幣負債的遠期合約，金額為人民幣95.07億元(相等於12.60億美元及港幣8.00億元)(2018年12月31日：人民幣74.68億元(相等於9.54億美元及港幣10.50億元))。本集團之政策為盡可能商定對沖衍生工具之年期，以配合或接近對沖項目之年期，從而達致最佳對沖效果(詳情請參閱附註33)。

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析(續)

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	172	126
美元			
溢利或虧損	(ii)	370	289

附註：

(i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金以及銀行借貸之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金、銀行借貸及優先票據之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其銀行結餘及受限制銀行結餘(附註21)及銀行借貸(附註27)。

本集團的公平值利率風險主要與定息已抵押銀行存款(附註21)、銀行借貸(附註27)、優先票據(附註30)及證券化安排的收款(附註36)有關。

本集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末面對的利率風險釐定。就浮息銀行借貸，分析乃假設整個年度的報告期末餘額未獲結付而作出。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用上調或下調100個基點，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

由於本公司董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。

若利率上調/下調100個基點，且所有其他變數維持不變，本集團截至2019年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1.27億元(2018年：人民幣1.38億元)，主要是由於計及資本化利息成本的影響後，本集團的浮息銀行借貸面對的利率風險。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產賬面值及附註42所披露有關本集團發出的財務擔保金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向有關連方的貸款(包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及合營公司欠款)、應收賬款、其他應收款項(包括其他應收款項、出售附屬公司的應收款項及出售聯營公司的應收款項)、合約資產、銀行現金存款及本集團所提供財務擔保相關的款項。

客戶合約產生的應收賬款及合約資產

為盡量降低信貸風險，本集團已制定政策確保向具有合適財政實力及能夠支付恰當百分比作為首期付款的買方進行銷售。本集團亦已制定其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團按預期信貸虧損模式就銷售物業產生的貿易結餘進行減值評估，並按撥備矩陣就建築收益產生的貿易結餘進行減值評估。由於本集團已向租戶收取租賃按金作為無法收回應收賬款的任何潛在損失的抵押，應收租金的信貸風險並不重大。

至於其他應收款項，本集團根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理、支持性遠期資產的定量與定性資料對其他應收款項及按金可收回性進行定期個別評估。本集團相信，該等金額的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升，而本集團根據十二個月預期信貸虧損作出減值撥備。

向有關連方的貸款

本集團的向有關連方的貸款包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及合營公司欠款。本集團定期監察聯營公司及合營公司的業務表現。本集團透過聯營公司/合營公司所持資產價值及參與或共同控制該等實體相關活動的能力，從而降低向聯營公司/合營公司的貸款/聯營公司/合營公司欠款的信貸風險。有關連公司欠款的信貸風險乃透過內部程序進行管理。本集團亦積極監察各債務人拖欠的償還款項情況，並利用過往逾期欠款資料評估自初始確認以來信貸風險有否大幅增加。本集團相信，向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款及合營公司欠款的信貸風險自初始確認以來並無顯著上升，而本集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團評估向有關連方的貸款預期信貸虧損並不重大，故並無確認虧損撥備。

本集團的集中信貸風險來自向合營公司的貸款人民幣17.06億元(2018年：人民幣33.10億元)、合營公司欠款人民幣8.92億元(2018年：人民幣7.44億元)、有關連公司欠款人民幣4.16億元(2018年：人民幣1.03億元)、向聯營公司的貸款人民幣4.50億元(2018年：人民幣32.40億元)及聯營公司欠款人民幣3.28億元(2018年：人民幣1.94億元)。

銀行現金存款

由於現金存款主要存入國有金融機構及具有良好信譽銀行(全部均為高信貸質量金融機構)，故本集團的流動資金信貸風險有限。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保相關或然負債

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期內未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下未償還款項及當中的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶按金並出售物業，以收回由本集團支付予銀行的任何款項。除非出售價格大幅下降(可能性相當低)，否則本集團將該等物業出售後並不會產生虧損。就此，本公司董事認為，本集團與按揭貸款財務擔保的相關信貸風險已大幅減低。

除上文所披露若干向有關連方的貸款的集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。應收賬款包括大量客戶及交易對手方。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下範疇：

內部信貸評級	描述	應收賬款/ 合約資產	其他財務資產/其他項目
低風險	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在逾期後付款但一般會悉數結清	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部或外部資源得到的資料，自初始確認起信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團日後實際上不能收回款項	撤銷款項	撤銷款項

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

財務擔保相關或然負債(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產、合約資產及金融擔保合約信貸風險：

	附註	外部信貸 評級	內部信貸 評級	12個月或全期 預期信貸虧損	2019年 賬面總值 人民幣百萬元	2018年 賬面總值 人民幣百萬元
按已攤銷成本列賬的金融資產						
應收賬款	19	不適用	附註3	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	170	188
向聯營公司的貸款/ 聯營公司欠款	17	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	778	3,434
向合營公司的貸款/ 合營公司欠款	18	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	2,598	4,054
有關連公司欠款	23	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	416	103
其他應收款項(包括出售 附屬公司應收款項及 出售聯營公司應收款項)	19	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (信貸減值)	1,363 -	2,182 180
					1,363	2,362
已抵押銀行存款	21	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	1,289	2,288
銀行結餘及現金	21	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	10,570	13,104
其他項目						
合約資產	20	不適用	附註3	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	53	59
金融擔保合約(附註2)	42	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	1,152	1,398

附註：

- 為進行內部信貸風險管理，本集團利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。

	逾期 人民幣百萬元	未逾期/無固定還款期限 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
2019年			
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	-	778	778
向合營公司的貸款/合營公司欠款	-	2,598	2,598
有關連公司欠款	103	313	416
其他應收款項	-	1,363	1,363
	103	5,052	5,155
2018年			
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	-	3,434	3,434
向合營公司的貸款/合營公司欠款	-	4,054	4,054
有關連公司欠款	100	3	103
其他應收款項	-	2,182	2,182
	100	9,673	9,773

- 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團於各合約中的最高擔保金額。於2019年12月31日，本集團已根據各合約擔保之最高金額為人民幣11.52億元(2018年：人民幣13.98億元)。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並得出結論，自首次確認財務擔保合約以來信貸風險並無大幅增加。因此，就本集團作出的財務擔保合約虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量。本公司董事認為，於2019年1月1日及2019年12月31日的12個月預期信貸虧損撥備並不重大。
- 就應收賬款及合約資產而言，本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除擁有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關物業銷售及建築業務之客戶減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表載列於2019年12月31日在全期預期信貸虧損內按撥備矩陣評估的應收款項及合約資產信貸風險(未出現信貸減值)資料。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

	平均虧損率	應收賬款及 合約資產 2019年 人民幣百萬元	應收賬款及 合約資產 2018年 人民幣百萬元
賬面總值			
流動(非逾期)	0.1%	118	121
逾期1至30日	1%	47	37
逾期31至60日	2%	5	34
逾期61至90日	4%	2	4
逾期超過90日	63%	51	51
		223	247

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按無須花費過多成本或精力即可取得的前瞻性資料調整。

於截至2019年12月31日止年度，本集團根據撥備矩陣就應收賬款作出人民幣1百萬元的減值撥備。人民幣1.80億元的減值撥備撥回乃就具有大額結餘的債務人單獨作出。

下表載列以簡易方式確認的應收賬款及合約資產全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣百萬元	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日 — 重列	91	–	91
– 已確認減值虧損	6	180	186
– 已撥回減值虧損	(64)	–	(64)
於2019年1月1日	33	180	213
– 已確認減值虧損	1	–	1
– 已撥回減值虧損	–	(180)	(180)
於2019年12月31日	34	–	34

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

虧損撥備的變動主要由於：

	2019年12月31日	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
一名拖欠賬面總值人民幣1.80億元款項的債務人全額結算	-	(180)
報告年度根據撥備矩陣確認賬面總值人民幣2.23億元的減值虧損	1	-

	2018年12月31日	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
一名拖欠賬面總值人民幣1.80億元款項的債務人	-	180
拖欠賬面總值人民幣6,400萬元款項的貿易債務人全額結算	(58)	-

流動資金風險

本集團旨在利用銀行借貸及優先票據，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流出淨額。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2019年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2019年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	4,255	-	-	-	4,255	4,255
銀行借貸	5.2%	7,028	8,736	9,572	3,796	29,132	25,823
證券化安排的收款	6.0%	38	42	137	527	744	519
優先票據	6.3%	680	9,623	2,296	-	12,599	11,399
應付有關連公司款項	-	331	-	-	-	331	331
應付一間合營公司/一間聯營 公司款項	-	453	-	-	-	453	453
應付附屬公司非控制股東款項	-	69	-	-	-	69	69
金融擔保合約(附註a)	-	1,152	-	-	-	1,152	-
附屬公司一名非控制股東提供的 貸款	-	1,715	-	-	-	1,715	1,715
租賃負債	-	35	29	23	59	146	115
一項租金保證安排產生的負債 (附註b)	-	174	232	252	-	658	382
		15,930	18,662	12,280	4,382	51,254	45,061

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2018年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	9,024	-	-	-	9,024	9,024
浮息銀行借貸	5.4%	12,821	6,723	4,577	3,855	27,976	25,241
定息銀行借貸	6.1%	1,108	-	-	-	1,108	1,080
證券化安排的收款	6.0%	39	41	138	550	768	524
優先票據	6.0%	2,138	347	5,805	-	8,290	7,424
應付有關連公司款項	-	15	-	-	-	15	15
應付一間合營公司/一間聯營 公司款項	-	767	-	-	-	767	767
應付附屬公司非控制股東款項	-	8	-	-	-	8	8
金融擔保合約(附註a)	-	1,398	-	-	-	1,398	-
附屬公司一名非控制股東提供的 貸款	5.2%	1,710	-	-	-	1,710	1,710
一項租金保證安排產生的負債 (附註b)	-	169	232	484	-	885	549
		29,197	7,343	11,004	4,405	51,949	46,342

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

附註：

- 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註34)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2020年(2018年：2019年)及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告期末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，如附註34所述，一項租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

倘浮動利率與報告期末釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的非衍生金融負債浮息工具金額將有所轉變。

c. 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。

本集團的貨幣遠期合約人民幣1.03億元(2018年：人民幣2.21億元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團於報告期末按公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註34披露，這項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

下表載列截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度第3級工具的對賬：

	租金保證安排 產生的負債 人民幣百萬元 附註34	回購一項 投資物業的 購買選擇權 人民幣百萬元 附註33
於2018年1月1日	(728)	342
結算	179	-
公平值變動(附註6)	-	(99)
於2018年12月31日	(549)	243
結算	167	(243)
於2019年12月31日	(382)	-

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認貼現現金流分析定價模式釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表確認的按已攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於估計某項資產或負債的公平值時，本集團使用市場可觀察數據(如有)進行估計。倘並無第1層輸入值，本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，則會向本公司董事匯報出現波動的理由，以便採取適當行動。

有關釐定各類負債公平值時所用估值方法、輸入值及主要假設的資料已於附註34披露。

47. 融資活動產生的負債對賬

下表詳細說明本集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生的負債指已經或將會分類至本集團綜合現金流量表項下融資活動產生的現金流量的負債。

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	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**	股息及分派	租賃負債	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註23	附註27	附註30	附註36	附註33	附註24	附註11、31 及32		
於2019年1月1日	15	26,321	7,424	524	-	1,710	-	-	35,994
於應用國際財務報告準則 第16號後調整	-	-	-	-	-	-	-	99	99
於2019年1月1日(經重列)	15	26,321	7,424	524	-	1,710	-	99	36,093
融資現金流量	(2)	(3,558)	3,107	(5)	225	5	(1,267)	(28)	(1,523)
收購附屬公司	-	1,114	-	-	-	-	-	-	1,114
公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券及 可換股永久資本證券 持有者	-	-	-	-	-	-	384	-	384
匯兌差額	-	279	228	-	(225)	-	-	-	282
利息開支	-	1,640	640	-	-	-	-	5	2,285
2018末期股息及2019年 中期股息	-	-	-	-	-	-	858	-	858
附屬公司的非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	34	25	-	59
應付一名非控制股東的 資本削減	-	-	-	-	-	24	-	-	24
應付利息	-	27	-	-	-	-	-	-	27
已訂立新租約	-	-	-	-	-	-	-	39	39
於2019年12月31日	13	25,823	11,399	519	-	1,773	-	115	39,642

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	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**	股息及分派	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註23	附註27	附註30	附註36	附註33	附註24	附註11、31 及32	
於2018年1月1日	347	30,993	10,706	-	214	1,651	-	43,911
融資現金流量	(307)	(1,152)	(4,106)	524	(324)	-	(1,177)	(6,542)
出售附屬公司	-	(5,818)	-	-	-	-	-	(5,818)
公平值調整	-	-	-	-	(214)	-	-	(214)
分派予永久資本證券及 可換股永久資本證券 持有者	-	-	-	-	-	-	368	368
匯兌差額	(25)	697	134	-	324	-	-	1,130
利息開支	-	1,658	612	-	-	59	-	2,329
提早贖回優先票據的虧損	-	-	78	-	-	-	-	78
2017末期股息及2018年 中期股息	-	-	-	-	-	-	714	714
附屬公司的非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	-	95	95
應付利息	-	(57)	-	-	-	-	-	(57)
於2018年12月31日	15	26,321	7,424	524	-	1,710	-	35,994

* 截至2019年12月31日，總額為人民幣3.31億元(2018年：人民幣1,500萬元)的應付有關連公司款項中，當中人民幣1,300萬元(2018年：人民幣1,500萬元)為融資活動產生的負債。

** 截至2019年12月31日，總額為人民幣17.84億元(2018年：人民幣17.18億元)的附屬公司非控制股東提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項中，當中人民幣17.73億元(2018年：人民幣17.10億元)為融資活動產生的負債。

48. 本公司財務狀況表

	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	7,730	7,181
向一間附屬公司的貸款	11,164	10,203
	18,894	17,384
流動資產		
其他預付款項	-	-
銀行結餘	3	3
	3	3
總資產	18,897	17,387
股本及儲備		
股本	146	146
儲備(附註)	18,751	17,241
權益總額	18,897	17,387

附註：

下表列示本公司的儲備詳情：

	股份溢價 人民幣百萬元	股份獎勵儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	累計盈利(虧損) 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	18,076	24	507	13	(1,136)	17,484
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	467	467
根據購股權計劃確認以權益計算的股份支付的開支 (附註39)	-	-	-	1	-	1
股份獎勵及購股權失效	-	(15)	-	(3)	18	-
根據股份獎勵計劃確認以權益計算的股份支付的 開支(附註39)	-	1	-	-	-	1
以每股港幣10.6仙支付的股息總額，包括： 每股港幣7.0仙的2017年末期股息及 每股港幣3.6仙的2018年中期股息	-	-	-	-	(714)	(714)
行使購股權	2	-	-	-	-	2
於2018年12月31日	18,078	10	507	11	(1,365)	17,241
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	2,368	2,368
股份獎勵及購股權失效(附註39)	-	-	-	(3)	3	-
以每股港幣12仙支付的股息總額，包括： 每股港幣8.4仙的2018年末期股息及 每股港幣3.6仙的2019年中期股息	-	-	-	-	(858)	(858)
於2019年12月31日	18,078	10	507	8	148	18,751

49. 主要附屬公司詳情

於2019年12月31日及2018年12月31日本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年	2018年		
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	10,000股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港)有限公司	香港 2011年4月4日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	20股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	港幣2元	51%	51%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	100股每股面值1美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	開曼群島 2011年4月18日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1,280,312股每股面值0.001美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地管理(香港)有限公司	香港 2012年10月12日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
顯盛企業有限公司	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	港幣2元	51%	51%	香港	投資控股
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
愉高有限公司	香港 2014年1月16日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
德享有限公司	香港 2014年2月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
名景控股有限公司	BVI 2007年12月13日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	港幣100元	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
毅益投資有限公司	BVI 2011年7月26日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited (附註h)	BVI 2001年2月8日	5,000股每股面值1美元的A股及5,000股每股面值1美元的B股	A股： 100%	100%	香港	投資控股
			B股： 100%	100%		
佛山安盈房地產開發有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本人民幣830,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司(附註d)	中國 2008年4月25日	註冊資本人民幣1,410,000,000元 繳足資本人民幣1,386,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊資本人民幣940,000,000元 繳足資本人民幣795,410,398元	100%	100%	中國	物業發展

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
佛山瑞康天地置業有限公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣 790,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康酒店管理 有限公司(附註d)	中國 2011年8月8日	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業 有限公司(附註d)	中國 2008年3月21日	註冊資本人民幣 570,000,000元 繳足資本人民幣 594,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
利群有限公司	BVI 2013年5月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司	香港 2003年3月14日	100股每股面值 港幣1元的A類 普通股及 2股每股面值港幣1元 的B類普通股	A股： 100%	100%	香港	投資控股
益匯發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	已發行及 繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
運明發展有限公司	香港 2014年10月15日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	20股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
悦濤有限公司	BVI 2008年4月23日	100股每股面值 1美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Oasis Power Management Limited	開曼群島 2018年12月10日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	資產管理
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰熙控股有限公司	BVI 2013年1月16日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
德基(中國)有限公司	香港 1994年11月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年	2018年		
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	123,980股每股面值0.001美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
譽明控股有限公司	香港 2008年3月11日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
益置有限公司	BVI 2014年10月30日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
虹得投資有限公司	BVI 2016年7月4日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
顯明有限公司	BVI 2014年2月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
厲銘投資有限公司	BVI 1994年7月22日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本人民幣146,761,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海復基房地產有限公司(附註b)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司(附註b)	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本人民幣645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及物業投資
上海紀興房地產有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本人民幣69,452,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	已發行及 繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
上海京復房地產有限公司 (附註b)	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣 400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海九海利盟房地產 有限公司(附註b)	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	80%	中國	物業發展及 物業投資
上海駿興房地產開發 有限公司(附註b)	中國 2009年3月5日	註冊資本人民幣 1,000,000,000元 實繳資本人民幣 2,221,300,000元	98%	98%	中國	物業發展
上海創智天地發展 有限公司(附註b)	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣 1,550,000,000元	50.49%	50.49%	中國	物業發展
上海瑞城房地產有限公司 (附註d)	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣 189,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展 有限公司(附註d)	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司 (附註c)	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣 6,700,000,000元	77.6%	77.6%	中國	物業發展及 物業投資
上海太平橋房地產管理 有限公司(附註d)	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 198,000美元	100%	100%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 98,261,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 266,653,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海楊浦中央社區發展 有限公司(附註b、g)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	44.268%	44.268%	中國	物業發展及 物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值 0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股及 債務融資
瑞安堅平有限公司	香港 1997年1月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	港幣1元	100%	100%	香港	提供管理 服務

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	已發行及 繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華庭環球有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sinomount Holdings Limited	BVI 2013年10月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華登控股有限公司	BVI 2015年2月9日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
兆星(香港)有限公司	香港 2014年1月9日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
華基發展有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sino Heritage Holdings Limited	BVI 2013年10月28日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華祥國際有限公司	BVI 2014年6月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
昇澤投資有限公司	香港 2014年3月26日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011年10月25日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
添天企業有限公司	BVI 2016年7月8日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	51%	51%	香港	投資控股
順迪投資有限公司	香港 1997年1月6日	港幣91,920,000元	100%	100%	香港	物業投資
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
True Perfect Investments Limited	BVI 2014年7月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	1,010,000股每股面值 0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
多萊國際有限公司	香港 2008年4月24日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
武漢瑞安商祺有限公司(附註d)	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	100%	100%	中國	物業投資
武漢瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 273,600,000美元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海彩興房地產開發有限公司(附註b)	中國 2014年5月16日	註冊資本人民幣 3,600,000,000元 繳足資本人民幣 3,345,912,731元	99%	99%	中國	物業發展
上海豐誠物業管理有限公司(附註d)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣 37,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理有限公司(附註e、g)	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	44.268%	44.268%	中國	物業發展
瑞安管理(上海)有限公司(附註d)	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
大連嘉銳科技發展有限公司(附註d)	中國 2009年11月5日	註冊及繳足資本 10,000,000美元	100%	100%	中國	科技發展
重慶豐德豪門實業有限公司(附註e)	中國 2006年4月26日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
瑞安建築有限公司(附註b)	中國 1985年4月27日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	100%	100%	中國	提供建築工程服務
上海德建裝飾工程有限公司(附註d)	中國 2008年8月5日	註冊及繳足資本 800,000美元	100%	100%	中國	提供裝飾服務
上海衡景貿易有限公司(附註d)	中國 2011年8月1日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
上海創派投資諮詢有限公司(附註d)	中國 2015年7月30日	註冊及繳足資本 人民幣 43,000,000元	100%	100%	中國	投資管理
上海瑞新房產經營有限公司(附註d)	中國 2015年1月12日	註冊及繳足資本 人民幣 265,000,000元	100%	100%	中國	物業管理
武漢企業天地環球智慧商業管理有限公司(附註e)	中國 2015年12月3日	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	100%	100%	中國	提供管理服務

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
上海磐銳投資管理有限公司(附註e)	中國 2016年3月28日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳資本零元	100%	100%	中國	投資管理
上海雋復企業管理有限公司(附註b)	中國 2016年6月20日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳資本人民幣 1,006,355元	98%	98%	中國	提供管理服務
上海澤辰房地產經營有限公司(附註d)	中國 2017年12月1日	註冊及繳足資本 人民幣 465,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞安知社商業管理有限公司(附註d)	中國 2016年9月14日	註冊及繳足資本 人民幣 20,000,000元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海庚立實業有限公司(附註d)	中國 2016年11月10日	註冊資本人民幣 1,400,000,000元 實繳資本零元	100%	100%	中國	物業發展
上海盛甫企業管理諮詢有限公司(附註e)	中國 2016年12月1日	註冊資本人民幣 1,390,000,000元 實繳資本人民幣 1,099,200,000元	100%	100%	中國	提供管理及諮詢服務
南京瑞安知社商業管理有限公司(附註e)	中國 2017年12月1日	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海新灣景置業有限公司(附註e)	中國 2018年3月28日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
德和企業有限公司	香港 2017年10月23日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
Glory Wing Holdings Limited	BVI 2008年1月15日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
星宏發展有限公司	香港 2013年4月22日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
廣源集團有限公司	香港 2019年6月25日	港幣1元	100%	–	香港	投資控股
Divine Glory Investment Limited	香港 2019年9月10日	港幣1元	100%	–	香港	投資控股
上海九澤置業有限公司(附註d)	中國 2019年9月29日	註冊及繳足資本 人民幣 2,000,000,000元	100%	–	中國	物業投資

49. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2019年 (附註a)	2018年		
上海磐興管理諮詢有限公司(附註e)	中國 2016年12月8日	註冊資本人民幣 10,000,000元 實繳資本零元	100%	49%	中國	提供管理 諮詢服務
上海銳番企業管理有限公司(附註e)	中國 2016年3月29日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳資本零元	100%	49%	中國	提供管理 服務
上海蟠龍天地有限公司(附註e)	中國 2017年5月8日	註冊資本人民幣 5,300,000,000元 實繳資本人民幣 3,120,000,000元	80%	46.85%	中國	物業發展及 物業投資

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間中外合營企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於 2019 年 12 月 31 日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 該公司為 Bright Power Enterprises Limited 一間附屬公司，而本集團於 2019 年持有 Bright Power Enterprises Limited 的 51% 股權(2018 年：51%)。
- 瑞安房地產有限公司通過 Rainbow Yida Investments Limited 持有彩橋 50% 股權，而彩橋控股有限公司則持有 Foresight Profits Limited 的全部 A 類股份。A 類股份指上海瑞虹新城有限公司住宅開發項目若干物業組合的權益。

下表列示擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	非控制股東所持股本權益比例於 12 月 31 日		分配至非控制股東之溢利截至 12 月 31 日止年度		累計非控制股東權益於 12 月 31 日	
	2019年	2018年	2019年 人民幣 百萬元	2018年 人民幣 百萬元	2019年 人民幣 百萬元	2018年 人民幣 百萬元
Bright Power	49%	49%	86	109	1,052	966
悦濤	49%	49%	67	104	459	392
擁有非控制股東權益的個別非重大附屬公司	不適用	不適用	75	196	2,319	1,414
			228	409	3,830	2,772

49. 主要附屬公司詳情(續)

下表載列有關Bright Power的財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	238	173
非流動資產	5,848	5,858
流動負債	1,971	1,993
非流動負債	1,467	1,592
Bright Power股東應佔權益	2,147	1,972

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	341	330
年度溢利及全面收入總額	201	255
已付Bright Power非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	228	227
投資活動產生(使用)的現金淨額	35	(85)
融資活動使用的現金淨額	(206)	(83)
現金流入淨額	57	59

下表載列有關悅濤的財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	1,230	969
非流動資產	2,637	2,570
流動負債	2,623	2,466
非流動負債	279	247
悅濤股東應佔權益	936	801

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	135	128
年度溢利及全面收入總額	137	214
已付悅濤非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	91	93
投資活動產生的現金淨額	9	13
融資活動使用的現金淨額	—	—
現金流入淨額	100	106

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	6,472	17,600	18,451	24,841	10,392
股東應佔溢利	788	1,088	1,669	1,906	1,932
可換股永久證券持有者	174	–	–	–	–
永久資本證券持有者	316	337	459	259	269
可換股永久資本證券持有者	61	112	114	112	116
附屬公司的非控制股東	428	239	82	409	228
年度溢利	1,767	1,776	2,324	2,686	2,545

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
投資物業	55,600	56,620	47,989	49,100	51,913
物業、廠房及設備	2,268	1,845	1,187	1,080	1,053
發展中待售物業	20,102	21,838	18,112	11,927	17,855
待售物業	2,560	4,865	8,058	5,315	973
於聯營公司的權益	4,402	4,400	1,030	4,998	7,470
於合營公司的權益	2,939	783	6,584	10,682	11,108
應收賬款、按金及預付款項	10,951	13,326	8,734	4,523	3,485
其他資產	7,734	2,969	5,838	7,233	2,700
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	10,614	15,567	16,760	15,392	11,859
總資產	117,170	122,213	114,292	110,250	108,416
流動負債	29,910	34,700	31,594	36,393	20,896
非流動負債	41,142	41,257	33,523	26,638	38,213
總負債	71,052	75,957	65,117	63,031	59,109
淨資產	46,118	46,256	49,175	47,219	49,307
應佔權益：					
本公司股東	36,645	37,450	38,282	39,047	40,076
可換股永久證券持有者	16	1	1	–	–
可換股永久資本證券持有者	1,346	1,345	1,345	1,345	1,345
永久資本證券持有者	3,050	3,046	4,052	4,055	4,056
附屬公司的非控制股東	5,061	4,414	5,495	2,772	3,830
權益總額	46,118	46,256	49,175	47,219	49,307

每股資料

截至12月31日止年度

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
每股基本盈利(人民幣)	0.10	0.14	0.21	0.24	0.24
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.022	0.011	0.03	0.036	0.036
– 擬派末期股息(港幣)	0.028	0.039	0.07	0.084	0.084
– 全年股息(港幣)	0.050	0.050	0.10	0.120	0.120
紅股	–	–	–	–	–

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生

(董事總經理、財務總裁及投資總裁)

羅寶瑜女士

(董事總經理)

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

審核及風險委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

薪酬委員會

黎定基先生(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士

電話：(852) 2879 1859

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓



瑞安房地產
SHUI ON LAND

