

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

2020 年全年業績公佈

## 摘要

- **上下半年表現迥異：**2020年，上下半年表現迥異。2020年上半年，因2019冠狀病毒病對我們的業務造成嚴重影響，本集團投資物業及其他物業資產的公平值大幅下跌。然而，下半年，全部業務均出現可觀復甦跡象，2020年下半年本集團錄得股東應佔純利人民幣8.82億元。本集團於全年錄得股東應佔虧損淨額人民幣7.4億元，其中，2020年上半年錄得虧損淨額人民幣16.22億元。
- **商業物業組合強勢復甦：**商業物業組合方面，我們的零售物業整體銷售額從2020年第三季度起明顯復甦，2020年12月的總銷售額達到2019年同期水平的110%。租金及相關收入總額錄得人民幣25.28億元，較2019年僅下跌2%。今年以來，我們商業物業組合的表現依然令人滿意。
- **強勁的住宅物業銷售：**我們的住宅業務在本年度亦錄得強勁業績表現。2020年合約物業銷售額為人民幣212億元，按年上升69%，主要得益於武漢天地雲廷二期、上海太平橋翠湖五集（第118號地塊）、上海蟠龍天地以及上海瑞虹新城天悅郡庭（第1號地塊）相繼推出。預計大部分合約物業銷售額將於2021年交付並貢獻利潤。
- **危機時刻保持穩固的財務基礎：**淨資產負債率保持在45%的穩健水平，較2019年12月31日的52%下降7個百分點。現金及銀行存款亦上升33%至人民幣157.96億元。我們對新投資將繼續採取審慎的策略。強勁的財務狀況必定有助本集團在不久的將來更好地應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。
- **成為卓越可持續城市社區的引先鋒：**縱觀本集團歷史，我們一直致力於愛護環境、保育與活化文化遺產、創建並維繫充滿活力的社區。2020年我們制定了新的十年可持續發展戰略，將於2021年推出，核心願景是成為卓越可持續城市社區的引先鋒。

網站：[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)

## 業績摘要

	2020 年	2019 年	按年變動 增長 / ( 減少 )
租金及相關收入總額 ( 人民幣百萬元 )	2,528 <sup>1</sup>	2,573 <sup>1</sup>	(2%)
合約物業銷售 ( 人民幣百萬元 )	21,184	12,501	69%
認購銷售額 ( 人民幣百萬元 )	4,914	2,912	69%

### 主要財務信息 ( 人民幣百萬元 )

收入	4,597	10,392	(56%)
被確認為收入的物業銷售 ( 不包括瑞虹新城第 1 號及第 7 號地塊 )	1,448	5,906	(75%)
綜合租金及相關收入	2,084	2,251	(7%)
毛利	2,350	5,313	(56%)
年度(虧損)/溢利	(233)	2,545	(109%)
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(740)	1,932	(138%)

### 主要財務比率

毛利率	51%	51%	-
淨(虧損)/利潤率	(5%)	24%	(29 個百分點)
每股(虧損)/盈利 ( 基本 ), 人民幣分	(9.2)	24.0	(138%)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	變動
<b>主要財務狀況數據 ( 人民幣百萬元 )</b>			
總資產	115,475	108,416	7%
現金及銀行存款	15,796	11,859	33%
總債務	36,859	37,741	(2%)
負債淨額	21,063	25,882	(19%)
權益總額	46,733	49,307	(5%)
年末淨資產負債率 ( 負債淨額與權益總額的比率 )	45%	52%	(7 個百分點)
年末債務平均成本	4.8%	5.4%	(0.6 個百分點)

### 土地儲備 ( 總建築面積, 百萬平方米 )

可供出租及可供銷售土地儲備 ( 總額 )	6.4	6.7	(4%)
可供出租及可供銷售土地儲備 ( 本集團應佔 )	4.1	4.3	(5%)

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

	2020 年上半年	2020 年下半年	2020 年
租金及相關收入總額 ( 人民幣百萬元 )	1,192 <sup>1</sup>	1,336 <sup>1</sup>	2,528 <sup>1</sup>
合約物業銷售 ( 人民幣百萬元 )	6,222	14,962	21,184
認購銷售額 ( 人民幣百萬元 )	9,201	4,914	4,914

#### 主要財務信息 ( 人民幣百萬元 )

收入	1,450	3,147	4,597
被確認為收入的物業銷售	161	1,287	1,448
綜合租金及相關收入	987	1,097	2,084
毛利	964	1,386	2,350
年度 ( 虧損 ) / 溢利	(1,286)	1,053	(233)
本公司股東應佔 ( 虧損 ) / 溢利	(1,622)	882	(740)

#### 主要財務比率

毛利率	66%	44%	51%
淨 ( 虧損 ) / 利潤率	(89%)	33%	(5%)
每股 ( 虧損 ) / 盈利 ( 基本 ), 人民幣分	(20.2)	11.0	(9.2)

	2020 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
--	--------------------	---------------------

#### 主要財務狀況數據 ( 人民幣百萬元 )

總資產	110,394	115,475
現金及銀行存款	13,962	15,796
總債務	40,429	36,859
負債淨額	26,467	21,063
權益總額	45,771	46,733
年末淨資產負債率 ( 負債淨額與權益總額的比率 )	58%	45%
年末債務平均成本	4.8%	4.8%

#### 土地儲備 ( 總建築面積, 百萬平方米 )

可供出租及可供銷售土地儲備 ( 總額 )	6.8	6.4
可供出租及可供銷售土地儲備 ( 本集團應佔 )	4.4	4.1

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

## 業務回顧

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理者，專注商業物業。我們相信透過設計、開發及管理獨樹一格的辦公樓及商場，能夠創造長遠價值。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，以及投資於更多新機遇，並將大大促進集團這次戰略性轉型。同時，自瑞安房地產創立以來，可持續發展早已植根於我們的基因中，我們一直致力於愛護環境、保育及活化文化遺產、創建及維繫充滿活力的社區。

我們的座右銘是成為卓越可持續城市社區的引先鋒。可持續發展是我們業務策略的一部分，而非一項單獨的舉措。我們採用以人為本且符合可持續發展的方針，設計及構建整體規劃社區，在可持續發展方面的卓越往績廣受認同。

## 2020 年的主要成就

- 2020 年合約物業銷售額為人民幣 212 億元，按年上升 69%。其中包括於 4 月底推出武漢天地雲廷二期最後一批單位，於 6 月底推出上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊），於 10 月推出上海蟠龍天地第一批單位以及推出上海瑞虹新城天悅郡庭（第 1 號地塊），相關項目於 2020 年的合約銷售額合共約為人民幣 170 億元。截至 2020 年 12 月 31 日，人民幣 49 億元的已認購銷售額預計陸續於 2021 年上半年及之後轉成正式合約物業銷售。
- 我們於 5 月底完成購入位於上海青浦區蟠龍鎮的餘下四幅土地，總代價為人民幣 21 億元。本集團持有這些地塊的 80% 實質權益。兩幅住宅用地的總建築面積為 74,000 平方米，而兩幅商業用地的總建築面積則為 48,500 平方米。連同於 2019 年下半年購入的四幅住宅用地，將發展為上海西部的綜合項目——上海蟠龍天地，於 2020 年下半年及之後為集團提供可銷售的物業。
- 上海鴻壽坊的動工儀式已於 2020 年 8 月舉行。
- 新天地時尚 I 在完成資產提升計劃後於 2020 年 11 月試營業，其新商業產品「Foodie Social」成為新晉餐飲品牌及產品的創新孵化和展示平台。其以「Neo Luxury」為品牌核心推出多間特色門店，包括 UNITED TOKYO 在上海的第一間門店、Lenôtre 在中國的第一間旗艦店、「蔡瀾」和集合多個品牌的 I.T 3.0。
- 11 月，本集團對其首批依據綠色融資框架發行的 3 億美元優先票據（「綠色債券」）進行規模為 2 億美元的增發。綠色債券票面利率為 5.75%，將於 2023 年 11 月到期。該項交易將進一步鞏固集團對建立活力社區的承諾，並在其中融入綠色環境與健康的可持續發展理念。
- 本集團與高富諾聯合收購南京一個甲級多用途地標物業，並在其中各佔 50% 的權益。該物業包括一幢 45 層甲級辦公樓、一幢 7 層零售商場，以及 278 個地下停車位，總建築面積為 109,196 平方米。該項投資標誌著瑞安房地產繼南京 INNO 未來城及百子亭項目之後，拓展南京市場的又一里程碑，亦契合集團的輕資產策略，即透過與戰略合作夥伴協作投資優質商業物業資產與擴大其管理資產規模。
- 瑞安房地產已入選恒生可持續發展企業基準指數（自 2020 年 9 月 7 日起生效），彰顯了本集團在社區參與和發展方面的卓越表現，以肯定本集團為實現可持續發展而付出的不懈努力。同月，瑞安房地產位於上海的總部榮獲國際 WELL 建築研究院™ (IWBI™) 頒發的鉑金級 WELL 認證™。

## 上海商業物業組合的市場領先者

本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 172 萬平方米(「上海物業組合」),當中總建築面積 52% 已竣工作收租之用,而餘下面積則處於發展階段。本集團現在擁有上海最大的辦公樓 / 零售物業組合之一。截至 2020 年 12 月 31 日,上海商業物業組合的資產價值總額約為人民幣 770 億元。本集團應佔資產價值總額約為人民幣 450 億元,佔物業組合的 58% 實質權益。

下表呈列截至 2020 年 12 月 31 日本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 2020 年 12 月 31 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
<b>已落成物業</b>						
上海新天地, 新天地時尚 I 及 II、 新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	104,000	140,000	128,100	12.65	100%/99%/80%/80%
虹橋天地	93,000	170,000	263,000	263,000	8.91	100%
上海瑞虹新城	-	111,000	111,000	55,000	3.99	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.47	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.46	100%
企業天地 5 號、 湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.60	44.55%
<b>小計</b>	<b>408,000</b>	<b>483,000</b>	<b>891,000</b>	<b>643,600</b>	<b>42.08</b>	
<b>土地及發展中項目</b>						
上海太平橋 第 123、124 及 132 號地塊	192,000	84,000	276,000	69,000	18.25	25%
上海瑞虹新城 第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
太陽宮、瑞虹企業天地	147,000	183,000	330,000	163,400	10.00	49.5%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.00	100%
上海蟠龍天地	-	44,000	44,000	35,200	0.46	80%
<b>小計</b>	<b>494,000</b>	<b>337,000</b>	<b>831,000</b>	<b>387,900</b>	<b>35.04</b>	
<b>總計</b>	<b>902,000</b>	<b>820,000</b>	<b>1,722,000</b>	<b>1,031,500</b>	<b>77.12</b>	

## 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 2020 年及 2019 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
			平方米	2020 年		2019 年	%	
<b>上海太平橋</b>								
上海新天地及新天地時尚 I	辦公樓 / 零售	54,000 <sup>1</sup>	312	337	(7%)	97%	86%	11
新天地時尚 II	零售	26,000	83	107	(22%)	83% <sup>2</sup>	96%	(13)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓 / 零售	53,000 <sup>3</sup>	163	194	(16%)	89%	92%	(3)
<b>虹橋天地</b>								
上海創智天地	辦公樓 / 零售 / 酒店	247,000	445	469	(5%)	94%	99%	(5)
INNO 創智 <sup>4</sup>	辦公樓 / 零售	45,000	45	7	543%	84%	20%	64
武漢天地	零售	238,000 <sup>5</sup>	278	341	(18%)	89%	94%	(5)
佛山嶺南天地	辦公樓 / 零售	142,000	244	260	(6%)	94%	97%	(3)
重慶天地	零售	131,000 <sup>6</sup>	56	57	(2%)	85%	73%	12
南京 INNO 未來城	辦公樓 / 零售	16,000	15	15	-	85%	74%	11
<b>綜合租金及相關收入</b>		<b>1,215,000</b>	<b>2,084</b>	<b>2,251</b>	<b>(7%)</b>			
<b>上海瑞虹新城<sup>7</sup></b>								
(被分類為合營公司 收入)	零售	111,000	169	179	(6%)	85%	88%	(3)
<b>上海太平橋</b>								
企業天地 5 號、 湖濱道 (被分類為 聯營公司收入)	辦公樓 / 零售	79,000	275 <sup>8</sup>	143 <sup>8</sup>	92%	91%	90%	1
<b>總計</b>		<b>1,405,000<sup>9</sup></b>	<b>2,528</b>	<b>2,573</b>	<b>(2%)</b>			

附註：

<sup>1</sup> 合共 15,000 平方米的可供出租建築面積自 2019 年 3 月起實施資產提升計劃，並已於 2020 年 11 月重新開業。

<sup>2</sup> 出租率下跌是由於為準備實施 2021 年資產提升計劃工程而安排原有租戶退租。

<sup>3</sup> 新天地廣場 (可供出租總建築面積 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。

<sup>4</sup> INNO 創智於 2019 年 4 月開業。

<sup>5</sup> 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。

<sup>6</sup> 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項目。

<sup>7</sup> 本集團持有該物業 49.5% 的實質權益。2020 年及 2019 年本集團應佔租金及相關收入分別為人民幣 8,400 萬元及人民幣 8,900 萬元。

<sup>8</sup> 企業天地 5 號的收購於 2019 年 6 月 20 日完成。本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。2019 年完成收購後的租金及相關收入為人民幣 1.43 億元。2019 年及 2020 年本集團應佔租金及相關收入分別為人民幣 6,400 萬元及人民幣 1.23 億元。

<sup>9</sup> 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地合共 15,000 平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

於 2020 年，本集團的綜合租金及相關收入為人民幣 20.84 億元，較 2019 年的人民幣 22.51 億元下跌 7%，主要是由於本集團向零售租戶提供租金優惠及其他紓緩措施，加上 2019 冠狀病毒病對運營造成負面影響，及安排上海新天地時尚 II 原有租戶退租，以為實施 2021 年資產提升計劃工程作準備。

2020 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按年僅下降 2% 至人民幣 25.28 億元，其中 77% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

## 主要項目的業績表現

### 上海太平橋：

由於 2019 冠狀病毒病疫情期間提供租金優惠，以及新天地時尚 II 和瑞安廣場出租率下降，上海太平橋的租金及相關收入減少 13%。可供出租總建築面積為 15,000 平方米的南里零售商場重新定位為「新天地時尚 I」，並於 2020 年 11 月試營業。其以「Neo Luxury」為品牌核心引入多間特色商店，包括 UNITED TOKYO 在上海的第一間門店、Lenôtre 在中國的第一間旗艦店、「蔡瀾」以及新晉餐飲品牌及產品的創新孵化和展示平台「Foodie Social」。

### 上海其他項目：

虹橋天地及上海創智天地於 2020 年的租金及相關收入較 2019 年微跌 5%。該跌幅主要由於 2019 冠狀病毒病導致客流量及銷售額下跌，以及期內初時強制關閉部分受限制的業務，例如教育機構、戲院等。總建築面積為 45,000 平方米的 INNO 創智已於 2019 年 4 月開業，於 2020 年貢獻的租金及相關收入為人民幣 4,500 萬元，截至 2020 年 12 月底的當前出租率為 84%。

上海瑞虹天地及瑞虹坊屬於瑞虹新城項目的商業物業資產。本集團持有該物業組合 49.5% 的實質權益。該物業的租金及相關收入下降 6% 至人民幣 1.69 億元。於 2020 年 6 月完成瑞虹坊 3 區資產提升計劃後，出租率微跌至 85%。2020 年本集團應佔租金及相關收入為人民幣 8,400 萬元。

### 武漢天地：

武漢作為疫情的震央，年內不免遭到沉重打擊。整體而言，武漢天地的租金及相關收入為人民幣 2.78 億元，而 2019 年則為人民幣 3.41 億元。壹方北館於 2019 年 11 月隆重開業，其產生的新貢獻部分抵銷了 2019 冠狀病毒病的負面影響。

### 佛山嶺南天地：

佛山嶺南天地於疫情期間表現相對較好，截至 2020 年 12 月 31 日，「嶺南站」購物商場的出租率維持在 99% 的水平。嶺南天地的總出租率為 88%。總建築面積 5,800 平方米的佛山嶺南天地三期於 6 月底試營業，主要旗艦店包括華為和阿迪達斯（Adidas）。兩項物業於 2020 年的租金及相關收入為人民幣 2.44 億元，較 2019 年下跌 6%。

### 重慶天地：

重慶天地於 2020 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 92%，而企業天地 6 號及 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 B12-4 號地塊零售）正進行重新地位及租戶提升工程。

### 南京 INNO 未來城：

本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，由本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 2020 年底的出租率為 85%。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 2020 年 12 月 31 日，以公平值計價的已落成及發展中投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 496.75 億元，相應的總建築面積為 1,949,500 平方米。2020 年，該物業組合的整體公平值下降人民幣 17.86 億元（即賬面值的 3.6%）。位於上海、武漢、佛山、重慶和南京的物業分別佔賬面值的 67%、13%、17%、3% 及 0.2%。

下表為於 2020 年 12 月 31 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2020 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2020 年 公平值增加 / (減少) 人民幣百萬元	2020 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
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋</b>					
上海新天地及 新天地時尚 I & II	80,000	158	7,883	2.0%	7,864
瑞安廣場（辦公樓）及 新天地廣場	53,000	(166)	4,173	(4.0%)	3,379
虹橋天地	263,000	(66)	8,911	(0.7%)	8,911
上海創智天地	247,000	36	8,270	0.4%	3,822
INNO 創智	45,000	29	1,460	2.0%	1,460
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
武漢天地	238,000	(771)	6,414	(12%)	6,414
佛山嶺南天地	142,000	(103)	4,122	(2.5%)	4,122
重慶天地	131,000	(245)	1,546	(15.9%)	1,530
<b>小計</b>	<b>1,199,500</b>	<b>(1,128)</b>	<b>42,787</b>	<b>(2.6%)</b>	<b>37,510</b>
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
上海蟠龍天地	44,000	1	458	0.2%	366
上海鴻壽坊	62,000	(64)	1,998	(3.2%)	1,998
佛山第 A 號地塊	254,000	(219)	1,879	(11.7%)	1,879
佛山第 B / C 號地塊	374,000	(366)	2,450	(14.9%)	2,450
<b>小計</b>	<b>734,000</b>	<b>(648)</b>	<b>6,785</b>	<b>(9.6%)</b>	<b>6,693</b>
<b>投資物業 — 使用權資產分租</b>					
南京 INNO 未來城	16,000	(10)	103	(9.7%)	103
<b>總計</b>	<b>1,949,500<sup>1</sup></b>	<b>(1,786)</b>	<b>49,675</b>	<b>(3.6%)</b>	<b>44,306</b>

附註：

<sup>1</sup> 經營酒店及自用物業於簡明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 2020 年，已確認物業銷售總額為人民幣 104.03 億元(經扣除適用稅項)。跌幅主要由於並無住宅落成及交付。平均售價(不包括其他資產處置)較 2019 年增加 80%至每平方米人民幣 49,800 元，乃由於大部分銷售額均來自上海瑞虹新城第 1 號地塊。

下表呈列各項目於 2020 年及 2019 年已確認物業銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

項目	2020 年			2019 年		
	銷售收入	已售建築面積	平均售價 <sup>1</sup>	銷售收入	已售建築面積	平均售價 <sup>1</sup>
	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
<b>上海太平橋</b>						
住宅(第 116 號地塊)	-	-	-	3,326	25,400	138,300
<b>上海瑞虹新城</b>						
住宅(第 2 號地塊)	262	2,300	120,400	703	7,000	106,000
住宅(第 1 號地塊)	7,125	73,100	107,200	-	-	-
零售	69	900	81,100	-	-	-
<b>武漢光谷</b>						
<b>創新天地</b>						
住宅	261	18,700	15,000	1,319	93,900	15,100
<b>佛山嶺南天地</b>						
住宅	944	41,600	24,900	1,139	65,700	18,900
零售	62	4,700	14,000	317	6,670	52,200
<b>重慶天地</b>						
住宅	1,450 <sup>2</sup>	83,900	23,000	3,441	203,580	22,600
辦公樓及零售	70	3,600	20,800	189	13,900	14,500
<b>小計</b>	<b>10,243</b>	<b>228,800</b>	<b>49,000</b>	<b>10,434</b>	<b>416,150</b>	<b>26,900</b>
<b>停車場</b>	160	-	-	305	-	-
<b>小計</b>	<b>10,403</b>	<b>228,800</b>	<b>49,800</b>	<b>10,739</b>	<b>416,150</b>	<b>27,700</b>
<b>其他資產處置：</b>						
上海瑞虹新城 <sup>3</sup>	-			1,270		
<b>總計</b>	<b>10,403</b>			<b>12,009</b>		
<b>確認為：</b>						
-本集團收入之物業銷售 <sup>4</sup>	1,448			7,176		
-出售投資物業 <sup>4</sup>	-			13		
-聯營公司收入	8,694			3,501		
-合營公司收入	261			1,319		
<b>總計</b>	<b>10,403</b>			<b>12,009</b>		

附註：

<sup>1</sup> 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

<sup>2</sup> 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。住宅銷售額人民幣 14.5 億元，配套零售空間銷售額人民幣 3,500 萬元及停車場銷售額人民幣 8,400 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2020 年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。

<sup>3</sup> 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。2019 年上海瑞虹新城第 7 號地塊的土地平整完成後，餘下收入人民幣 12.7 億元被確認。

<sup>4</sup> 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、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2020 年的合約物業銷售額達人民幣 211.84 億元，較 2019 年的人人民幣 125.01 億元增加 69%，其中住宅物業銷售佔 99%，餘下為商業物業銷售。增幅主要是由於上海瑞虹新城天悅郡庭（第 1 號地塊）、上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）、上海蟠龍天地和武漢天地雲廷二期的強勁銷售業績。視乎發展項目的最新施工進度及政府審批預售的時間，本集團預期 2021 年將推出更多住宅物業發展項目。2020 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 58,200 元，較 2019 年的每平方米人民幣 30,800 元增長 89%，主要由於項目組合的變動。於 2020 年，上海平均售價較高的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至 2020 年 12 月 31 日：

i) 認購銷售總額為人民幣 49.14 億元，其中人民幣 28.43 億元和人民幣 9.25 億元分別來自上海蟠龍天地和太平橋翠湖五集（第 118 號地塊），須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。

ii) 待於 2021 年及之後交付客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣 216 億元。

下表為 2020 年及 2019 年按項目呈列的合約銷售詳情（經扣除適用稅項前呈列）：

項目	2020 年			2019 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
<b>住宅物業銷售：</b>						
上海太平橋	5,531	33,800	163,600	-	-	-
上海瑞虹新城（第 2 號地塊）	170	1,300	130,800	352	2,800	125,700
上海瑞虹新城（第 1 號地塊） <sup>1</sup>	6,844	62,600	109,300	4,108	39,100	105,100
上海蟠龍天地	2,931	47,800	61,300	-	-	-
武漢天地	1,648	35,100	47,000	2,222	51,400	43,200
武漢光谷創新天地	1,354	67,900	19,900	1,345	87,800	15,300
佛山嶺南天地	982	39,300	25,000	310	13,500	23,000
重慶天地 <sup>2</sup>	1,376	73,000	23,000	3,645	200,600	22,200
停車場	164	-	-	201	-	-
<b>住宅物業銷售小計</b>	<b>21,000</b>	<b>360,800</b>	<b>58,200</b>	<b>12,183</b>	<b>395,200</b>	<b>30,800</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
上海瑞虹新城	73	900	81,100	39	500	78,000
佛山嶺南天地	66	4,700	14,000	113	2,400	47,100
重慶天地	45	2,300	19,600	166	11,500	14,400
<b>小計</b>	<b>184</b>	<b>7,900</b>	<b>23,300</b>	<b>318</b>	<b>14,400</b>	<b>22,100</b>
<b>總計</b>	<b>21,184</b>	<b>368,700</b>	<b>57,500</b>	<b>12,501</b>	<b>409,600</b>	<b>30,500</b>

附註：

<sup>1</sup> 本集團持有該物業的 49.5% 權益。

<sup>2</sup> 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。

## 2021 年及之後可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2021 年及之後可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 562,000 平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2021 年及之後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	44,500	99%	44,000
上海瑞虹新城第 7 地塊	高層	125,500	49.50%	62,100
上海瑞虹新城第 1 地塊	高層	5,500	49.50%	2,700
上海瑞虹新城第 167A 號地塊	高層	45,900	49%	22,500
上海蟠龍天地	高層	121,500	80%	97,200
武漢天地	高層	4,200	100%	4,200
武漢光谷創新天地	高層	86,100	50%	43,100
佛山嶺南天地	高層	2,800	100%	2,800
重慶天地	高層	126,000	19.80%	24,900
<b>總計</b>		<b>562,000</b>		<b>303,500</b>

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** — 翠湖五集(第118號地塊)正處於施工發展階段,有78,000平方米的總建築面積將作住宅用途。建築工程已於2018年展開,銷售中心於2019年底開放。本集團於2020年6月24日推出首批單位預售,總建築面積為40,000平方米,並錄得強勁銷情。截至2020年12月底,合約銷售及認購銷售總額為人民幣64.56億元。

**上海瑞虹新城** — 悅庭(第2號地塊)總建築面積3,200平方米已於2020年交付,其中住宅建築面積為2,300平方米、零售建築面積為900平方米。天悅郡庭(第1號地塊)於2018年動工,並於2020年下半年完工。天悅郡庭作住宅用途總建築面積為107,000平方米,作零售店舖建築面積為3,000平方米。本集團於2019年12月底推出首批單位預售,並於2020年錄得人民幣68億元的合約銷售額。2020年交付的總建築面積為73,100平方米。第7號地塊於2019年完成拆遷後,已於2021年1月首度開始預售。第7號地塊用作住宅用途及零售店舖的總建築面積分別為161,000平方米及2,000平方米。

**上海蟠龍天地** — 第6及11號地塊的建築工程已於2020年3月展開,有160,000平方米的可供銷售建築面積將作住宅用途。本集團於2020年10月推出首批單位,總建築面積為94,800平方米,於2020年錄得人民幣29億元的合約銷售額,並計劃於2021年下半年開始交付。第5號地塊已於2020年11月動工,計劃於2021年下半年推出預售。

**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平方米已於2018年底推出預售,另外52,500平方米亦於2019年推出預售。餘下34,000平方米於2020年4月底推售,推出當日錄得人民幣16億元的物業銷售額。所有單位均已被認購。

**武漢光谷創新天地** — 該地塊於2017年購入。第二期(第R5號地塊)總建築面積111,000平方米已於2020年上半年開始預售,並於2020年錄得人民幣13億元的合約銷售額。第R5號地塊計劃於2021年下半年交付。

**佛山嶺南天地** — 怡庭(第13a號地塊)自2019年底起已推出預售,總建築面積50,000平方米作住宅用途,總建築面積1,000平方米則作零售空間。2020年交付的總建築面積為41,900平方米,餘下9,100平方米則計劃於2021年上半年交付。

**重慶天地** — 總建築面積為252,000平方米的翡翠雲階(第B13號地塊)、總建築面積為176,000平方米的錦繡濱江(第B5及B10號地塊)及總建築面積為72,000平方米的翡翠湖山(第B24-6號地塊)正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

## 發展中商業物業

**上海太平橋** — 第 123、第 124 及第 132 號地塊於 2019 年 9 月舉行動土儀式。該等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以步行街風格設計、總建築面積為 84,000 平方米的全天候商場（名為太平洋新天地商業中心）。辦公樓將按計劃於 2022 年至 2023 年間分階段落成，而購物中心則計劃於 2023 年交付。本集團持有該發展項目 25% 的權益。

**上海瑞虹新城** — 瑞虹天地第 10 號地塊已於 2017 年底完成拆遷，並於 2017 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（名為瑞虹企業天地）及一座總建築面積為 183,000 平方米的購物商場（名為太陽宮）。辦公樓已於 2020 年 9 月完成建築主體平頂工程，並聯同 meland club 及 I.T 集團於 2020 年 10 月舉辦太陽宮租賃招商發佈會。該發展項目計劃於 2021 年竣工。

**上海鴻壽坊** — 本集團購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，辦公樓和零售用途的總建築面積分別為 48,000 平方米及 14,000 平方米。建築工程已於 2020 年下半年展開，計劃於 2022 年竣工。本集團持有該地塊 100% 的權益。

**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，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。本集團根據政府政策的轉變作出調整，預先規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業周轉和提升發展效率。本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

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 860 萬平方米，包括 640 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 220 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、佛山及重慶這四個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 410 萬平方米。在 640 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 150 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 280 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 210 萬平方米則持有作日後發展用途。

於 2020 年 5 月 19 日及 21 日，本集團分別購入位於上海青浦區蟠龍鎮的兩幅住宅用地以及兩幅商業用地，總代價為人民幣 21 億元。本集團持有該等地塊 80% 的實質權益。兩幅住宅用地的總建築面積為 74,000 平方米，而兩幅商業用地的總建築面積則為 48,500 平方米。

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 2020 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				小計	會所、停車場及其他設施	總計	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					
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米		平方米
<b>已落成物業：</b>									
上海太平橋	-	88,000	131,000	-	219,000	92,000	311,000	99.00% <sup>1</sup>	163,000
上海瑞虹新城	34,000	-	114,000	-	148,000	145,000	293,000	99.00% <sup>2</sup>	73,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% <sup>3</sup>	117,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
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	8,000	-	1,000	-	9,000	53,000	62,000	50.00%	5,000
佛山嶺南天地	9,000	16,000	160,000	43,000	228,000	152,000	380,000	100.00%	228,000
重慶天地	-	-	135,000	-	135,000	285,000	420,000	99.00% <sup>4</sup>	131,000
小計	51,000	402,000	1,020,000	65,000	1,538,000	1,178,000	2,716,000		1,263,000
<b>發展中物業：</b>									
上海太平橋	78,000	192,000	84,000	-	354,000	140,000	494,000	99.00% <sup>5</sup>	146,000
上海瑞虹新城	246,000	147,000	186,000	-	579,000	200,000	779,000	49.50% <sup>6</sup>	286,000
上海蟠龍天地	256,000	-	44,000	4,000	304,000	104,000	408,000	80.00%	243,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	22,000	84,000	100.00%	62,000
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	146,000	119,000	16,000	-	281,000	127,000	408,000	50.00%	141,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	390,000	259,000	213,000	25,000	887,000	345,000	1,232,000	19.80%	176,000
小計	1,230,000	925,000	558,000	29,000	2,742,000	1,024,000	3,766,000		1,329,000
<b>日後發展物業：</b>									
上海太平橋	86,000	-	33,000	38,000	157,000	-	157,000	99.00% <sup>7</sup>	156,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	39,000	158,000	49.00%	58,000
武漢天地	111,000	70,000	18,000	-	199,000	-	199,000	100.00%	199,000
武漢光谷創新天地	175,000	366,000	333,000	-	874,000	-	874,000	50.00%	437,000
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	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000	19.80%	13,000
小計	400,000	993,000	568,000	118,000	2,079,000	39,000	2,118,000		1,528,000
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,681,000</b>	<b>2,320,000</b>	<b>2,146,000</b>	<b>212,000</b>	<b>6,359,000</b>	<b>2,241,000</b>	<b>8,600,000</b>		<b>4,120,000</b>

附註：

- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55% 及 98.00% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂、月亮灣和天悅郡庭，本集團擁有 49.50% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 44.27% 的實質權益，惟在上海創智天地第 311 號地塊持有 50.49% 的實質權益。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B15 和第 B14 號地塊持有 19.80% 的實質權益。
- 本集團持有第 118 號地塊（作住宅用途）99.00% 的權益，在第 123、124 及 132 號地塊（作辦公樓及零售用途）則持有 25.00% 的權益。
- 本集團持有第 10 號地塊（作辦公樓及零售用途）和第 7 號地塊（作住宅用途）49.50% 的實質權益，在第 167A 號地塊（作住宅用途）則持有 49.00% 的權益。
- 第 119、120 和 122 號地塊尚未開始拆遷。

## 財務回顧

2020年，本集團的**收入**合共為人民幣45.97億元，而2019年則為人民幣103.92億元。下跌主要由於年內僅落成及向買家交付一項新住宅項目（即佛山怡廷（第13a號地塊）），時間因素導致物業銷售較低所致。

2020年的**物業銷售**為人民幣14.48億元（2019年：人民幣71.76億元）。如前所述，2020年僅有一項新落成項目（即佛山怡廷（第13a號地塊））為物業銷售作出貢獻人民幣9.59億元，其餘來自不同項目的物業及停車場庫存銷售。2019年物業銷售包括定期物業銷售人民幣59.06億元，剩餘收入人民幣12.70億元來自出售瑞虹新城第1號及第7號地塊住宅開發項目的49.5%權益予第三方（「瑞虹新城出售事項」）。2019年錄得的定期物業銷售主要包括分別來自太平橋翠湖天地雋薈（第116號地塊）、佛山（主要位於第2/3號地塊）及瑞虹新城悅庭（第2號地塊）的人民幣34.12億元、人民幣15.58億元及人民幣7.23億元。

2020年的**物業投資收入**跌至人民幣21.38億元（2019年：人民幣23.45億元），而投資物業**租金及相關收入**則跌至人民幣20.84億元（2019年：人民幣22.51億元），按年下跌7%。租金及相關收入下跌主要由於為協助零售租戶渡過2019冠狀病毒病爆發而推出的租金減免及其他紓困措施所致。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌6%至人民幣14.91億元（2019年：人民幣15.78億元），佔總額72%（2019年：70%）。酒店經營收入包括佛山馬哥孛羅酒店作出的貢獻，於2020年跌至人民幣5,400萬元（2019年：人民幣9,400萬元）。

然而，租金及相關收入（包括來自合營公司及聯營公司的租金收入）按年僅下跌2%至人民幣25.28億元，主要由於透過瑞安核心辦公樓平台購入企業天地5號帶來額外貢獻。交易於2019年6月完成。

**建築收入**來自建築業務，於2020年增至人民幣6.91億元（2019年：人民幣5.38億元）。增加主要來自瑞虹新城天悅郡庭（第1號地塊）的建築業務及向上海青浦區地方政府提供的建築服務。

2020年的**毛利**合共為人民幣23.50億元（2019年：人民幣53.13億元），而**毛利率**維持穩定為51%（2019年：51%）。毛利下跌主要由於本集團收入下跌。

2020年的**其他收入**（主要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）下跌42%至人民幣3.11億元（2019年：人民幣5.36億元）。

2020年的**銷售及市場開支**上升12%至人民幣1.66億元（2019年：人民幣1.48億元），增加主要由於2020年的合約銷量強勁，令2020年銷售及市場推廣活動增加所致。2020年產生的銷售及市場開支主要因推出太平橋翠湖五集首批單位、武漢天地雲廷二期餘下住宅單位及蟠龍天地首批單位預售而產生。

2020年的**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）輕微下跌至人民幣8.04億元（2019年：人民幣8.29億元）。

2020年，**投資物業的公平值減值**為人民幣17.86億元（2019年：增值人民幣2.56億元），較2020年12月31日的投資物業賬面價值估值下跌3.6%。下跌主要由於我們於上海以外的投資物業組合的公平值降低人民幣17.14億元，反映了由於2019冠狀病毒病疫情而產生的不利影響。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業表現」一段。

2020年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣4.54億元（2019年：虧損淨額人民幣1.50億元）。2020年的虧損主要包括：

收益 / (虧損)	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(95)	(150)
就商業用地成本作出的減值虧損	(452)	-
衍生金融工具公平值變動虧損	(154)	-
就收購及交換優先票據支付溢價	(69)	-
租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	(79)	-
撥回拆遷成本超額撥備	441	-

2020 年的應佔聯營公司及合營公司業績上升至人民幣 3.28 億元 (2019 年：人民幣 1.95 億元)，主要來自與大悅城於瑞虹新城 (第 1 號地塊) 進行的合營公司項目，該項目於 2020 年下半年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣 2.95 億元 (2019 年：虧損人民幣 2,000 萬元)。

2020 年的財務費用，包括匯兌差額的金額為人民幣 2.15 億元 (2019 年：人民幣 14.97 億元)。利息開支總額下跌 4% 至人民幣 21.85 億元 (2019 年：人民幣 22.85 億元)。其中 53% (2019 年：45%) 的利息開支，即人民幣 11.55 億元 (2019 年：人民幣 10.33 億元) 已資本化至物業發展成本，其餘 47% (2019 年：55%) 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 2020 年，由於人民幣兌港幣及美元增值，錄得人民幣 8.63 億元 (2019 年：虧損人民幣 2.05 億元) 的匯兌收益。

2020 年的稅項為抵免人民幣 1.82 億元 (2019 年：扣除人民幣 13.10 億元)。2020 年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。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。此外，由於全面實施輕資產戰略，本集團重新考慮最合適的稅率以計量遞延稅項，以更好反映我們當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將持續重新評估會計處理，以確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。

2020 年的年度虧損為人民幣 2.33 億元 (2019 年：溢利人民幣 25.45 億元)。

經計及股東應佔投資物業重估虧損及商業用地成本減值撥備人民幣 18.68 億元，本集團於 2020 年錄得本公司股東應佔虧損淨額人民幣 7.40 億元 (2019 年：溢利淨額人民幣 19.32 億元)。2020 年的每股基本虧損為人民幣 9.2 分，乃按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算 (2019 年：每股盈利人民幣 24.0 分，按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算)。

本集團核心溢利如下：

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔 (虧損) / 溢利	(740)	1,932	(138%)
投資物業的公平值減值 / (增值) (扣稅)	1,487	(196)	
已實現已出售投資物業公平值	-	(3)	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	-	159	
按成本列賬發展中投資物業及 待售發展中物業的減值虧損 (扣稅)	342	-	
應佔合營公司及聯營公司業績 - 投資物業公平值減值 / (增值) (扣稅)	55	(24)	
	<u>1,884</u>	<u>(64)</u>	
非控制股東權益	(16)	70	
	<u>1,868</u>	<u>6</u>	
估值變動影響的淨額			
	<u>1,128</u>	<u>1,938</u>	(42%)
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	49	116	
永久資本證券持有者應佔溢利	269	269	
	<u>1,446</u>	<u>2,323</u>	(38%)

經考慮年內本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期股息 (2019 年：每股港幣 8.4 仙)。



## 重大收購

- 1) 於 2020 年 5 月，本集團成功競得上海市青浦區的土地使用權，總對價為人民幣 20.96 億元。地塊包括最後四幅總建築面積為 122,500 平方米的地塊，其中兩幅總建築面積為 74,000 平方米的地塊作住宅用途，使用期限為 70 年，而兩幅總建築面積為 48,500 平方米的地塊則作商業、文化及休憩用途，使用期限為 40 至 50 年。詳情請參閱本公司日期為 2020 年 5 月 19 日及 21 日的公佈。
- 2) 於 2020 年 12 月，本集團與高富諾集團成立各自持有 50% 股權的合營公司。合營公司的承諾出資總額為人民幣 16.20 億元。該合營公司的成立旨在收購一間項目公司的全部股權，該項目公司在南京新街口擁有一座附有附屬零售平台及停車場的頂級甲級辦公大樓。交易於 2021 年 2 月完成。詳情請參閱本公司日期為 2020 年 12 月 22 日的公佈。

## 流動性、資金結構及負債率

於 2020 年，本集團已安排一項交換及收購優先票據、贖回可換股永久資本證券以及兩項優先票據新發行。再融資及贖回旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- 1) 於 2020 年 2 月 20 日，本集團開始就 2021 年 2 月及 2021 年 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 到期的新優先票據。本集團最終發行了本金總額 4.90 億美元的新票據。該交易已於 2020 年 3 月 3 日完成。
- 2) 於 2020 年 6 月 4 日，本集團悉數贖回本金總額為 2.25 億美元的全部未贖回可換股永久資本證券。
- 3) 於 2020 年 8 月 24 日，本集團發行本金總額為 5 億美元於 2024 到期的優先票據，年利率為 6.15%。
- 4) 於 2020 年 12 月 2 日，本集團發行本金總額為 2 億美元於 2023 年到期的綠色債券，年利率為 5.75%。該債券與本集團在 2019 年根據綠色金融框架協議發行的綠色債券合併為一個系列。

本集團於 2020 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	9,288	1,852	2,244	2,549	2,643
銀行借貸 - 港幣	4,834	2,105	2,418	311	-
銀行借貸 - 美元	6,161	3,019	1,842	1,300	-
優先票據 - 美元	13,822	4,032	-	9,790	-
優先票據 - 人民幣	2,241	2,241	-	-	-
證券化安排的收款 - 人民幣	513	11	13	60	429
<b>總計</b>	<b>36,859</b>	<b>13,260</b>	<b>6,517</b>	<b>14,010</b>	<b>3,072</b>

於 2020 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 157.96 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 118.59 億元 )，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 13.13 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 12.89 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 45.06 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 29.08 億元 )。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 210.63 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 258.82 億元 )，權益總額為人民幣 467.33 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 493.07 億元 )。本集團於 2020 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 ) 兩者間的差額，除以權益總額計算 ) 為 45% ( 2019 年 12 月 31 日：52% )。本集團穩健的財務狀況將有助在不久的將來應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。

於 2020 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 120.69 億元，相當於佔借貸總額約 33% ( 2019 年 12 月 31 日：30% )。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 76.68 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 87.17 億元 )。

### **抵押資產**

於 2020 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 436.22 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 386.05 億元 ) 的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣 119.21 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 159.25 億元 ) 的借貸。

### **資本及其他發展相關承擔**

於 2020 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 29.90 億元 ( 2019 年 12 月 31 日：人民幣 22.52 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。因此，人民幣優先票據的還本付息及人民幣銀行借貸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 2017 年至 2020 年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。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 2020 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 14.70 億美元及 10.50 億港幣的遠期或封頂遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2021 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 7 億美元的遠期合約。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為 2 年至 15 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。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期合約對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 25.70 億港幣介乎 0.27% 至 0.47% 固定利率支付利息。此外，自 2021 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 2 億美元及 4.50 億港幣的利率掉期合約。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2020 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**

- 1) 於 2020 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 11.81 億元 (2019 年 12 月 31 日：人民幣 11.52 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。
- 2) 本集團於 2020 年 12 月 31 日向第三方提供人民幣 2.5 億元的擔保 (2019 年 12 月 31 日：無)，以履行因收購一間南京項目公司而產生的本集團一間合營公司的付款責任。該交易於 2021 年 2 月完成，合營公司已履行付款責任。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

### 綜合損益表

	附註	2020年		2019年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
本集團收入	4	5,172	4,597	11,805	10,392
銷售成本		(2,528)	(2,247)	(5,770)	(5,079)
毛利		2,644	2,350	6,035	5,313
其他收入	5	350	311	609	536
銷售及市場開支		(187)	(166)	(168)	(148)
一般及行政開支		(905)	(804)	(942)	(829)
投資物業的公平值(減值)/增值額		(2,009)	(1,786)	291	256
其他收益及虧損	5	(511)	(454)	(170)	(150)
應佔聯營公司及合營公司業績		369	328	222	195
財務費用,包括匯兌差額	6	(242)	(215)	(1,701)	(1,497)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損	7	24	21	203	179
稅項前(虧損)/溢利	7	(467)	(415)	4,379	3,855
稅項	8	205	182	(1,488)	(1,310)
年度(虧損)/溢利		(262)	(233)	2,891	2,545
以下應佔：					
本公司股東		(833)	(740)	2,195	1,932
永久資本證券持有者		303	269	305	269
可換股永久資本證券持有者		55	49	132	116
附屬公司的非控制股東		213	189	259	228
		571	507	696	613
		(262)	(233)	2,891	2,545
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利	10				
基本		港幣(10.4)仙	人民幣(9.2)分	港幣 27.3 仙	人民幣 24.0 分
攤薄		港幣(10.4)仙	人民幣(9.2)分	港幣 26.7 仙	人民幣 23.5 分

## 綜合全面收益表

	2020 年		2019 年	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度 (虧損) / 溢利	(262)	(233)	2,891	2,545
<b>其他全面收入 / (開支)</b>				
<b>其後期間可能重新分類至</b>				
<b>溢利或虧損的項目：</b>				
換算海外業務產生的匯兌差額	(3)	(3)	(11)	(10)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 公平值變動的有效部分	(752)	(668)	(134)	(118)
指定為現金流量對沖利率掉期 公平值變動的有效部分	(3)	(3)	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	823	732	125	110
應佔一間合營公司及一間聯營公司 其他全面收入 / (虧損)	51	45	(42)	(37)
<b>其後期間將不會重新分類至</b>				
<b>溢利或虧損的項目：</b>				
界定福利責任的重新計量	1	1	3	3
自物業及設備轉撥至投資物業時 重估值稅後增加	23	20	-	-
年度其他全面收入 / (開支)	140	124	(59)	(52)
年度全面總 (開支) / 收入	(122)	(109)	2,832	2,493
<b>以下應佔全面總 (開支) / 收入：</b>				
本公司股東	(697)	(620)	2,136	1,880
永久資本證券持有者	303	269	305	269
可換股永久資本證券持有者	55	49	132	116
附屬公司的非控制股東	217	193	259	228
	575	511	696	613
	(122)	(109)	2,832	2,493

## 綜合財務狀況表

	附註	2020年 12月31日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		51,220	51,913
於聯營公司的權益		7,828	7,470
於合營公司的權益		11,973	11,108
物業及設備		1,235	1,053
使用權資產		76	96
應收賬款、按金及預付款項	11	335	268
已抵押銀行存款		1,313	1,289
遞延稅項資產		825	922
其他非流動資產		99	17
		<b>74,904</b>	<b>74,136</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		21,247	17,855
待售物業		938	973
應收賬款、按金及預付款項	11	2,440	3,164
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		196	778
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		20	45
有關連公司欠款		440	416
合約資產		305	53
銀行結餘及現金		14,483	10,570
衍生金融工具		-	103
預繳稅項		502	323
		<b>40,571</b>	<b>34,280</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	6,840	5,564
合約負債		12,907	3,127
銀行借貸—於一年內到期		6,976	5,852
優先票據		6,273	-
證券化安排的收款		11	7
稅項負債		2,910	3,575
附屬公司非控制股東所提供的貸款 / 應付附屬公司非控制股東款項		1,511	1,784
聯營公司所提供的貸款 / 應付聯營公司款項		799	453
應付一間合營公司款項		12	-
應付有關連公司款項		377	331
租金保證安排產生的負債		175	174
租賃負債		28	29
衍生金融工具		722	-
		<b>39,541</b>	<b>20,896</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,030</b>	<b>13,384</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>75,934</b>	<b>87,520</b>

綜合財務狀況表—續

	附註	2020 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2019 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 - 於一年後到期		13,307	19,971
優先票據		9,790	11,399
證券化安排的收款		502	512
租金保證安排產生的負債		117	208
遞延稅項負債		5,409	6,031
租賃負債		71	86
界定福利負債		5	6
		<u>29,201</u>	<u>38,213</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	13	146	146
儲備		38,431	39,930
		<u>38,577</u>	<u>40,076</u>
本公司股東應佔權益		<u>38,577</u>	<u>40,076</u>
可換股永久資本證券		-	1,345
永久資本證券		4,062	4,056
附屬公司的非控制股東		4,094	3,830
		<u>8,156</u>	<u>9,231</u>
<b>權益總額</b>		<u>46,733</u>	<u>49,307</u>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<u>75,934</u>	<u>87,520</u>

## 綜合財務報表附註：

### 1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 16 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

### 2. 呈列

綜合損益表以及綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2020 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.125 元換算，及 2019 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.136 元換算。

### 3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採用「2018 年度財務報告的概念框架」及下列經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第3號的修訂「業務合併」	有關業務的定義
國際財務報告準則第9號「金融工具」	利率基準改革
國際會計準則第39號「金融工具：確認和計量」及國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂	
國際會計準則第16號的修訂「租賃」	2019冠狀病毒病相關租金寬免(提早採用)
國際會計準則第1號「財務報表的呈列」及國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及錯誤」的修訂	有關重大的定義

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 「2018 年度財務報告的概念框架」就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節、有關資產和負債終止確認的新指引，以及有關資產和負債的經更新定義和確認標準。該等框架亦澄清管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念均不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 國際財務報告準則第 3 號的修訂「業務合併」澄清並訂明有關業務的定義之額外指引。修訂澄清若一組整合活動及資產被視為一項業務，至少必須包含對創造產出的能力共同作出重大貢獻的投入及實質流程。在並無包含創造產出所需的所有投入及流程的情況，業務亦可存在。修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質流程是否對創造產出的能力共同作出重大貢獻。修訂亦收窄產出的定義範圍，重點關注向客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已就 2020 年 1 月 1 日或之後發生的交易或其他事件前瞻應用修訂。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。



### 3. 會計政策變動及披露 - 續

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下 - 續：

- (c) 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 號的修訂旨在解決以替代無風險利率取代現有利率基準之前的期間對財務報告造成的影響的事項。修訂列明可在以替代無風險利率取代現有利率基準之前的一段不確定時期繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，修訂規定公司向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響的對沖關係之其他資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則第 16 號的修訂為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就 2019 冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於 2019 冠狀病毒病疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為 2021 年 6 月 30 日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。修訂於 2020 年 6 月 1 日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，由於出現 2019 冠狀病毒病疫情，出租人調低或豁免有關租賃本集團辦公大樓的若干每月租賃付款，而租賃條款並無其他變動。本集團已於 2020 年 1 月 1 日提早採納修訂，並選擇就於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內出租人因 2019 冠狀病毒病疫情而授出的所有租金寬免不應用租賃修改會計處理。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

- (e) 國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號的修訂列出有關重大的新定義。新定義訂明如果遺漏、錯誤表述或模糊不清的資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出之決策，則有關資料屬重大。修訂澄清重大性將取決於資料的性質或程度，或兩者兼而有之。修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

#### 4. 收入及分部資料

##### A. 分拆客戶合約產生的收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 年	2019 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	1,448	7,176
物業管理費收入	89	86
	<u>1,537</u>	<u>7,262</u>
<b>物業投資：</b>		
酒店經營收入	54	94
物業管理費收入	200	223
	<u>254</u>	<u>317</u>
<b>建築</b>	<b>691</b>	<b>538</b>
<b>其他</b>	<b>231</b>	<b>247</b>
	<u>2,713</u>	<u>8,364</u>
<b>地區市場</b>		
上海	1,452	6,389
佛山	1,117	1,700
武漢	39	51
重慶	96	223
南京	9	1
	<u>2,713</u>	<u>8,364</u>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	1,448	7,176
隨時間	1,265	1,188
	<u>2,713</u>	<u>8,364</u>

下表顯示於本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時計入合約負債：

	2020 年	2019 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
在報告年度開始時計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	<u>213</u>	<u>4,899</u>
	<u>213</u>	<u>4,899</u>

#### 4. 收入及分部資料 - 續

##### B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>	
物業銷售收入	1,448
物業管理費收入	89
	<hr/>
	1,537
	<hr/>
<b>物業投資：</b>	
酒店經營收入	54
物業管理費收入	200
	<hr/>
	254
	<hr/>
建築	691
其他	231
	<hr/>
<b>客戶合約產生的收入</b>	<b>2,713</b>
投資物業已收租金收入 (附註) (物業投資分部)	1,674
租金相關收入 (物業投資分部)	210
	<hr/>
	4,597
	<hr/>
 附註：	
	<b>截至 2020 年</b>
	<b>12 月 31 日止年度</b>
	<b>人民幣百萬元</b>
<b>經營租賃：</b>	
固定租賃付款	1,607
並不取決於指數或利率的可變租賃付款	67
	<hr/>
	1,674
	<hr/>

#### 4. 收入及分部資料 - 續

##### B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下—續

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>	
物業銷售收入	7,176
物業管理費收入	86
	<hr/>
	7,262
	<hr/>
<b>物業投資：</b>	
酒店經營收入	94
物業管理費收入	223
	<hr/>
	317
	<hr/>
建築	538
其他	247
	<hr/>
<b>客戶合約產生的收入</b>	8,364
投資物業已收租金收入 (附註)	
(物業投資分部)	1,814
租金相關收入	
(物業投資分部)	214
	<hr/>
	10,392
	<hr/>
附註：	
	截至 2019 年
	12 月 31 日止年度
	人民幣百萬元
<b>經營租賃：</b>	
固定租賃付款	1,728
並不取決於指數或利率的可變租賃付款	86
	<hr/>
	1,814
	<hr/>

#### 4. 收入及分部資料 - 續

##### C. 經營分部

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

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

物業發展	- 發展及銷售物業
物業投資	- 辦公室及商舖 / 商場出租、物業管理及酒店經營
建築	- 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

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

#### 4. 收入及分部資料 - 續

截至 2020 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						
本集團分部收入	1,537	2,138	691	4,366	231	4,597
分部業績						
本集團分部業績	185	(802)	-	(617)	111	(506)
利息收入						281
應佔聯營公司及合營公司業績						328
財務費用，包括匯兌差額						(215)
其他收益及虧損						(2)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損						21
未分類收入						17
未分類開支						(339)
稅項前虧損						(415)
稅項						182
年度虧損						(233)

#### 4. 收入及分部資料 - 續

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	7,262	2,345	538	10,145	247		10,392
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業績							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

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業績、按預期信貸虧損模型撥回減值虧損、財務費用（包括匯兌差額）以及其他未分類收入 / 開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

## 5. 其他收入、其他收益及虧損

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	194	324
向聯營公司貸款的利息收入	10	56
向合營公司貸款的利息收入	77	108
已收地方政府補貼	30	28
其他	-	20
	<u>311</u>	<u>536</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
應付拆遷成本撥回	441	-
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	(225)	-
發展中待售物業減值虧損	(227)	-
對沖活動產生的成本	(95)	(150)
衍生金融工具公平值變動虧損	(154)	-
租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	(79)	-
收購及交換優先票據的溢價	(69)	-
物業及設備減值虧損	(21)	-
出售投資物業的收益	-	22
其他	(25)	(22)
	<u>(454)</u>	<u>(150)</u>



## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,350	1,640
優先票據之利息	829	640
一間聯營公司所提供一筆貸款之利息	1	-
租賃負債攤銷之利息開支	5	5
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	2,185	2,285
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	(1,155)	(1,033)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,030	1,252
銀行借貸及其他融資活動之匯兌（收益）/虧損淨額	(863)	205
其他	48	40
	<hr/>	<hr/>
	215	1,497
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.7%（2019 年：5.7%）的資本化比率計算。

## 7. 稅項前（虧損）/溢利

本集團稅項前（虧損）/溢利已扣除/（計入）：

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
核數師酬金		
- 核數服務	5	6
物業及設備折舊	98	90
使用權資產折舊	33	29
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	26	27
	28	29
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	798	755
退休福利成本	19	41
	817	796
僱員福利開支總額	845	825
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	(99)	(65)
	746	760
（撥回）/撥備減值虧損		
應收賬款	(21)	1
出售一間附屬公司應收款項	-	(180)
	(21)	(179)
已售物業成本確認為開支	851	3,692
撥回待售物業減值虧損 （包含在「銷售成本」中）	(1)	(9)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	6	23

## 8. 稅項

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
中國企業所得稅 - 當年扣除	68	781
中國預提所得稅 - 當年扣除	10	87
中國土地增值稅 - 當年扣除	225	713
遞延稅項 - 當年抵免	(485)	(271)
	<u>(182)</u>	<u>1,310</u>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於各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 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見的將來，這些暫時性差異不會被轉回。

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

本年度撥備的當年所得稅亦包括轉讓本集團附屬公司股權的適用所得稅。

## 9. 股息

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
2020 中期不派付股息 (2019 年：已支付 2019 年中期股息每股港幣 3.6 仙)	-	263
已支付 2019 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2019 年：已支付 2018 年末期股息每股港幣 8.4 仙)	623	595
	<u>623</u>	<u>858</u>

經考慮年內本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2019 年：每股港幣 8.4 仙）。

## 10. 每股（虧損）/ 盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄（虧損）/ 盈利乃按下列數據計算：

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
<b>（虧損）/ 盈利</b>		
用以計算每股基本（虧損）/ 盈利的（虧損）/ 盈利， 即本公司股東應佔年度（虧損）/ 溢利	(740)	1,932
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
用以計算每股攤薄（虧損）/ 盈利的（虧損）/ 盈利	<u>(740)</u>	<u>2,048</u>
	2020 年	2019 年
<b>股份數目</b>	<b>百萬</b>	<b>百萬</b>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數（附註(a)）	8,044	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券（附註(c)）	-	676
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,044</u>	<u>8,720</u>
<b>每股基本（虧損）/ 盈利（附註(b)）</b>	<b>人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙</b>	<b>人民幣 24.0 分 港幣 27.3 仙</b>
<b>每股攤薄（虧損）/ 盈利（附註(b)）</b>	<b>人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙</b>	<b>人民幣 23.5 分 港幣 26.7 仙</b>

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股（2019年：17,710,250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2020年以人民幣1.000元兌港幣1.125元、2019年人民幣1.000元兌港幣1.136元換算。
- (c) 由於各尚未行使購股權的行使價高於截至2020年及2019年12月31日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響，且截至2020年12月31日止年度可換股永久資本證券的影響為反攤薄。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2020 年 人民幣百萬元	2019 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	275	206
貿易應收賬款		
- 商品和服務	60	62
	<u>335</u>	<u>268</u>
即期資產包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	132	130
貿易應收賬款		
- 商品和服務	54	50
- 經營租賃應收款項	26	24
拆遷費用的預付款項 (附註)	750	933
出售聯營公司及一間合營公司的應收款項	250	315
出售附屬公司的應收款項	500	1,048
其他按金、預付款項及應收款項	443	524
增值稅進項稅	285	140
	<u>2,440</u>	<u>3,164</u>

附註：

該等結餘指完成拆遷後政府將作出的補償款項。

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 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.14 億元及人民幣 1.12 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 1.40 億元 (2019 年：人民幣 1.36 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 44% (2019 年：48%) 未逾期，34% (2019 年：40%) 的逾期天數少於 90 日，22% (2019 年：12%) 的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 3,100 萬元 (2019 年：人民幣 1,600 萬元) 逾期已超過 90 日或更長時間，本集團董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	2,123	1,349
應付土地及拆遷成本	1,604	1,700
應付保留工程款項 (附註(a))	293	253
契稅及其他應付稅項	94	168
投資物業租金的已收按金及預收款項	814	791
應付增值稅	173	51
合約負債產生的增值稅	879	277
其他應付賬款及應計費用	860	975
	<u>6,840</u>	<u>5,564</u>

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。

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 21.23 億元 (2019 年：人民幣 13.49 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 83% (2019 年：84%) 的賬齡少於 30 日，4% (2019 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 60 日，13% (2019 年：15%) 的賬齡超過 90 日。

## 13. 股本

	法定 股份數目	千美元	已發行及繳足 股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 2019 年 1 月 1 日， 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,062,216,324</u>	<u>20,155</u>
於綜合財務狀況表顯示為			2020 年 人民幣百萬元	2019 年 人民幣百萬元
			<u>146</u>	<u>146</u>
新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。				

## 市場展望

2020 年初爆發的 2019 冠狀病毒病使全球經濟陷入一片混亂。各地實施間歇性的封城鎖國措施導致生產停頓、供應鏈無法正常運作以及失業率飆升，促使各國政府推出空前的經濟救助計劃。2019 冠狀病毒病最初只是中國內地的公共健康危機，後來迅速發展成為全球大流行，造成自大蕭條以來最嚴重的全球經濟衰退。由於疫苗研發取得突破並已經開始大規模接種，2021 年全球經濟有望復甦，但各地復甦步伐參差不齊，仍將充滿不確定性。一些財政脆弱和高負債率的發展中國家將陷入困境；而能夠獲得疫苗、財政狀況良好的發達經濟體會較快實現經濟復甦。與此同時，數字經濟和移動電子商務亦加快了生活方式和行為模式的轉變。

中國成功控制疫情，全年國內生產總值增長迅速恢復至 2.3%，是 G20 成員中唯一取得正增長的國家，但其他成員國在 2020 年均經歷了不同程度的經濟下滑。憑藉良好的宏觀審慎政策，中國經濟有望於 2021 年穩步增長。政府將實施「雙循環」發展戰略，以抵消外部動盪不安的環境所帶來的衝擊，並在「十四五」期間加快本土創新和產業升級，致力實現更高質量的經濟增長。此外，在拜登政府上臺後，中美關係和雙邊貿易緊張局勢有望緩和，然而在 5G、雲計算及人工智慧等科技領域的競爭仍會加劇。

2020 年，中國住宅市場展現出韌性，全年銷售面積和銷售收入分別增長 3.2% 及 10.8%。政府在「十四五」規劃期間將促進住房消費，進一步完善長效機制來管理房地產行業，避免樓市過熱，致力保持房地產市場穩健發展，及防禦系統性風險的發生。為此，中央政府推出「三道紅線」政策以限制開發商過度負債，並對銀行的房地產貸款設置上限。這些措施旨在確保住宅供應與經濟增長及城鎮化發展保持一致。核心都市圈的城市群未來將成為新型經濟發展戰略的焦點，一些區域樞紐城市將進一步放寬戶籍政策，吸引人才流入並從中受益。

受累於大量的供應，中國辦公樓市場將面臨艱難的調整期。由於在經濟從 2019 冠狀病毒病復蘇過程中企業信心有待恢復，預期 2021 年辦公樓的需求仍受抑制，市場會面臨較大的挑戰。仲量聯行的資料顯示，上海甲級辦公樓 2020 年租金同比下跌 7.4%，但在去年年底租金下跌的幅度已有所放緩。上海政府已決定加大建設數字基礎設施，並進一步開放金融業，這將有利於吸引外來投資，支持辦公樓出租率回穩。

伴隨中產群體持續擴大和居民收入恢復增長，中國經濟正由投資拉動轉向消費驅動。雖然 2020 年第一季度零售市場受 2019 冠狀病毒病衝擊，但世界各地的旅遊限制和封鎖措施卻刺激了國內奢侈品的銷量。自去年 8 月起，全國社會消費品零售額已開始恢復正增長。儘管如此，上海商業零售物業的空置率仍從 2019 年的 8.6% 上升至 2020 年的 11.0%，導致 2020 年底租金下降 2.4% 至人民幣 46.6 元每天每平方米。根據仲量聯行的預測，上海 2021 年零售物業租金將見底回升，有望上升至每天每平方米人民幣 46.8 元。

上海在 2020 年努力克服了全球經濟低迷帶來的影響並取得 1.7% 的經濟增長。政府將放開資產管理及金融衍生交易的市場准入政策，加大對數字基礎設施的投資，優化商用互聯網並推動建設 100 家智慧工廠。這將有助服務業和高新技術產業在「十四五」期間取得長足發展。上海希望吸引外來投資，通過提升經濟效率增強城市活力和國際競爭力。市政府還宣佈了加快建設青浦、嘉定、松江、南匯以及奉賢五大新城。

2020 年，重慶取得 3.9% 的經濟增長，國民生產總值達到人民幣 2.5 萬億元。重慶的經濟增長得益於戰略新興產業及製造業產業升級。值得關注的是，市政府制定了 2021 年實現 6.0% 以上的經濟增長目標。根據重慶「十四五」規劃，數字經濟到 2022 年總量將達到人民幣 1 萬億級規模，佔當地生產總值的 40% 以上。此外，政府計劃興建第二座國際機場，並將大力發展成渝地區雙城經濟圈。

作為受 2019 冠狀病毒病影響最嚴重的中國城市，2020 年武漢經濟總量收縮了 4.7%。在「十四五」規劃期間，武漢將加快發展成為全國經濟中心、國家科技創新中心、國家商貿物流中心、國際交往中心以及區域金融中心。政府將大力推動傳統產業向高端裝備製造業升級，並將投資領域擴展至醫療、生物技術以及新一代資訊產業等。

2020 年，佛山經濟增長恢復至 1.6% 的水平。在「十四五」時期，政府佛山的目標是建設成為面向全球的國家製造業創新中心。廣佛同城是佛山的發展核心，將會推動建設 27 條軌道和 80 條道路來加強兩城的連接，構建一個高效的綜合交通網。未來五年，佛山將加快創新驅動發展，大力投資教育和科研設施，建設包括季華實驗室、仙湖實驗室等 100 家科技創新平臺。

南京應對 2019 冠狀病毒病的表現出色，2020 年經濟增速達到 4.5%，首次躋身全國十大城市之列。為提升人力資源，南京放寬了落戶政策以吸引人才和大學畢業生，45 歲以下擁有學士和碩士以上學歷人生可以直接落戶。全市研發開支佔 GDP 比重在 2021 年將達到 3.48%。為支持科創發展，政府對新興產業提供資助，加快經濟轉型，致力將南京加快建设成為具有全球影響力的創新型城市。

今年，全球經濟進入重建階段，並有望從疫情引致的衰退中復甦。國際貨幣基金組織對 2021 年全球 GDP 增長保持樂觀，預期達到 5.5%。然而經濟動盪和下行風險猶存，包括病毒變異、疫苗採購和分配延誤等問題。此外，疫情也導致貧富差距擴大、全球債務和地緣政治風險進一步升溫。中國成功控制了疫情，在全球經濟復甦中將發揮帶頭作用，吸引國際資本持續流入。在此背景下，我們將密切關注經濟復甦所帶來的機遇與風險，並根據市場變化採取相應的行動。



## 末期股息

經考慮年內本集團的財務狀況及 2019 冠狀病毒病的持續不確定性，董事會不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度之末期股息（2019 年：每股港幣 8.4 仙）。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2021 年 5 月 14 日（星期五）至 2021 年 5 月 27 日（星期四）（首尾兩日包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於 2021 年 5 月 13 日（星期四）名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席於 2021 年 5 月 27 日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於 2021 年 5 月 13 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於 2015 年 6 月 4 日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行 2.25 億美元 7.50% 優先可換股永久資本證券（「證券」）。於 2020 年 6 月 4 日（「贖回日期」），SODH 已贖回本金總額為 2.25 億美元之所有未贖回證券。於贖回日期贖回所有未贖回證券後，所有證券已被註銷。

於 2017 年 2 月 6 日，SODH 發行 5 億美元 5.70% 2021 年到期之優先票據（「2021 票據」）及於 2019 年 2 月 28 日 SODH 發行 5 億美元 6.25% 2021 年到期之優先票據（「2021 SODH 票據」）。於 2020 年 2 月 20 日，SODH 開始向 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(i) 64,972,000 美元以供交換 2021 票據；(ii) 172,641,000 美元以供收購 2021 票據；(iii) 24,942,000 美元以供交換 2021 SODH 票據；及 (iv) 129,408,000 美元以供收購 2021 SODH 票據。於交換及收購要約完成後，交換及收購的票據已被註銷。2021 票據之未償付本金總額為 262,387,000 美元而 2021 SODH 票據之未償付本金總額為 345,650,000 美元。

除上文所披露者外，截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄 14 所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。於截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司 2020 年年報。

審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄 10 所載之《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 2020 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

## 僱員及薪酬政策

於 2020 年 12 月 31 日，瑞安房地產僱員人數為 3,141 人 (2019 年 12 月 31 日：3,237 人)，其中包含物業管理人員 1,548 人 (2019 年 12 月 31 日：1,635 人)，建築及裝修業務人員 240 人 (2019 年 12 月 31 日：211 人)。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

## 安永會計師行之工作範疇

本集團核數師安永會計師行已就本集團初步業績公佈中於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

## 致謝

沒有瑞安房地產全體員工精誠合作的團隊精神，我們無法渡過疫情的難關。經歷了困難重重的一年，我要特別誠摯感謝董事會成員、業務夥伴以及投資者對我們的堅定支持。此外，我更要感謝每一位員工在如此艱難的困境中，展現出了不屈不撓的精神力量，默默地奉獻、辛勤的付出。

2021年標誌瑞安集團邁入50週年，上海新天地亦迎來20週年，我深信2021年將會更好。但是，這並不代表未來將會一帆風順，因為環境很可能是動盪依然。然而，憑藉我們過去50年的成功基石，我有信心集團能應對挑戰，把握可能出現的機遇。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2021年3月23日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）及羅寶瑜女士；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生及吳雅婷女士。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；
- 2019冠狀病毒病的影響；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

\* 僅供識別