

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邀約購買香港、美國或其他地方的證券之要約。

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)

2022 年全年業績公佈

摘要

- **儘管營運環境極其艱難，但本集團仍然表現堅穩：**2022年是充滿挑戰的一年，全球及本地的複雜因素為本集團業務帶來前所未有的衝擊。地緣政局緊張、持續的新冠疫情影响導致上海和中國其他主要城市採取封鎖措施，加上通脹升溫、流動性存在不明朗因素等，均對中國經濟，尤其是房地產行業造成沉重壓力。在如此艱難的營運環境下，本集團很高興能保持盈利，於2022年錄得淨利潤人民幣14.75億元，股東應佔溢利為人民幣9.06億元。
- **本集團基本因素強勁，資產負債狀況穩健：**本集團於2022年6月運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券。淨資產負債率維持在45%的穩健水平(2021年12月31日：30%)，贖回優先永久資本證券使淨資產負債率增加13%。現金及銀行存款維持穩定，達人民幣133.68億元。我們著眼於繼續致力審慎管理資產負債表。
- **新冠疫情爆發帶來下行壓力，但整體營運表現理想：**本集團於2022年的收入減少11%至人民幣155.65億元(2021年：人民幣175.55億元)，部分是由於受到住宅單位之施工及交付延誤的拖累，而合約物業銷售額按年減少10%至人民幣272億元。截至2022年12月31日，本集團(包括合營公司及聯營公司)已鎖定的銷售總額為人民幣409億元，將於2023財年及以後交付並予確認。商業物業組合方面，受到向租戶提供的租金減免影響，租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額按年減少4%至人民幣28.02億元。
- **宣派股息：**董事會已建議派付年度末期股息每股港幣6.4仙(2021年：港幣8.4仙)。連同中期股息每股港幣3.6仙，2022年全年股息為每股港幣10仙(2021年：港幣12仙)。
- **政府出台扶持措施後，經濟可望逐步復甦：**面對持續緊張的地緣政局，我們對全球發展形勢保持審慎。然而，隨著中國政府最近放寬新冠疫情防控措施，並對國內信貸市場給予支持，營商氣氛應會有所改善，房地產市場信心亦會逐步回升。

業績摘要

	2022 年	2021 年	按年 增長 / (減少)
租金及相關收入總額 (人民幣百萬元)	2,802 ¹	2,915 ¹	(4%)
合約物業銷售 (人民幣百萬元)	27,219	30,270	(10%)
認購銷售額 (人民幣百萬元)	1,427	5,505	(74%)

主要財務信息 (人民幣百萬元)

收入	15,565	17,555	(11%)
被確認為收入的物業銷售	11,695	13,638	(14%)
綜合租金及相關收入	2,070	2,259	(8%)
毛利	6,649	7,173	(7%)
年內溢利	1,475	2,208	(33%)
本公司股東應佔溢利	906	1,636	(45%)

主要財務比率

毛利率	43%	41%	2 個百分點
淨利潤率	9%	13%	(4 個百分點)
每股盈利 (基本) · 人民幣分	11.3	20.3	(45%)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	104,878	113,896	(8%)
現金及銀行存款	13,368	17,284	(23%)
總債務	33,512	31,863	5%
負債淨額	20,144	14,579	38%
權益總額	44,401	49,178	(10%)
年末淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	45%	30%	15 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)	6.8	7.0	(3%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	4.2	4.3	(2%)

¹ 包括上海瑞虹新城商業合作物業組合、企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心 (本集團分別持有其 49.5%、44.55% 及 50% 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，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的生活-工作-玩樂-學習 (live-work-play-learn) 社區，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升集團的財務實力、資本基礎多元化，以及投資於更多新機遇，從而促進集團的策略性轉型。

集團擁有兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。自創立以來，我們一直致力在黃金地段開發大型綜合性房地產項目。經過在中國逾 26 年的投資與建設，本集團擁有及管理全資附屬公司瑞安新天地 (「瑞安新天地」) 旗下的重大投資物業組合。兩大業務板塊相輔相成，讓本集團得以提供全面、優質的產品及服務，涵蓋供銷售和長期投資用途的住宅、零售和辦公樓物業。

我們的座右銘是「成為開發及經營可持續優質城市社區的先驅」。自瑞安房地產創立以來，可持續發展理念早已深深植根於企業基因之中，我們一直致力保護環境、保育及活化中國文化遺產，以及創建及維繫充滿活力的社區。可持續發展是集團的業務策略，而非一項單獨的舉措。我們採用「以人為本」且可持續的發展方針，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。

2022 年的主要成就

- 2022 年，本集團錄得合約銷售額人民幣 272.19 億元，其中包括推出上海瑞虹新城—中糧瑞虹•海景壹號 (第 7 號地塊)、上海瑞虹新城•臻庭 (第 167A 號地塊) 及上海蟠龍天地•景園 (第 11 號地塊)。本集團截至 2022 年 12 月 31 日的認購銷售額達人民幣 14.27 億元，預計將於 2023 年及以後轉為合約物業銷售額。
- 儘管受到新冠疫情的負面影響，本集團的商業物業組合仍錄得穩健的經常性租金收入。本集團包括合營公司及聯營公司在內所持物業於 2022 年的租金及相關收入總額按年減少 4% 至人民幣 28.02 億元，其中 73% 的租金及相關收入來自上海的物業組合。
- 於 2022 年 2 月，本集團與浦發銀行上海分行簽署了一份人民幣 100 億元的合作備忘錄。浦發銀行將提供併購融資服務，並將運用其在環境、社會及管治 (「ESG」) 領域建立的金融服務和產品優勢，支持本集團落實完善及多元化的 ESG 舉措。
- 於 2022 年 3 月，本集團與上海銀行就房地產融資、ESG 以及可持續融資簽署了一份人民幣 100 億元的合作備忘錄。
- 於 2022 年 5 月，本集團宣佈加入「Business With Purpose 2022」平台。此後，我們與 100 家供應生態合作夥伴簽署綠色公約，並於 2022 年 11 月與美國綠色建築委員會 (USGBC) 簽署業界首項深綠租約。這些舉措旨在深化綠色實務、打造綠色生態圈，並為租戶和客戶構建一個實踐可持續城市發展方案的平台。
- 於 2022 年 6 月，本集團贖回 6 億美元於 2022 年可贖回之 6.40% 優先永久資本證券。
- 於 2022 年 11 月，本集團與上海楊樹浦置業有限公司成立合資公司，合資公司其後於 2022 年 12 月以人民幣 23.76 億元的總作價，投得位於楊浦區地塊的土地使用權。該地塊的佔地面積合共為 16,993.8 平方米，有 23,791.32 平方米的總建築面積將作住宅及其他設施之用途。本集團擁有該項目的 60% 實質權益。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2022 年，已確認物業銷售總額為人民幣 129.72 億元（經扣除適用稅項）。此銷售總額減少，部分原因是上海於 2022 年第二季度因新冠疫情封城，導致住宅單位之施工及交付進度均出現延誤。平均售價（包括停車場）較 2021 年上升 45% 至每平方米人民幣 67,900 元，乃由於今年大部分銷售額均來自平均售價較高的上海太平橋及蟠龍天地。

下表呈列各項目於 2022 年及 2021 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2022 年			2021 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（第 118 號地塊）	5,375	35,700	165,000	5,936	39,500	164,500
上海瑞虹新城						
住宅（第 1 號地塊）	16	200	87,500	3,391	33,900	109,100
零售（第 1 號地塊）	88	1,200	80,000	-	-	-
上海蟠龍天地	5,472	97,400	61,400	3,227	57,200	61,700
武漢天地						
住宅	436	9,100	52,400	4,115	104,800	43,000
辦公樓	26	1,300	21,500	-	-	-
武漢光谷創新天地						
住宅	840	40,200	22,800	2,124	112,600	20,600
佛山嶺南天地						
住宅	10	400	27,500	205	8,800	25,600
零售	-	-	-	12	1,500	8,700
重慶天地 ²						
住宅	-	-	-	2,491	152,500	21,700
零售/辦公樓（Loft）	286	23,100	12,600	45	2,200	22,300
小計	12,549	208,600	65,700	21,546	513,000	45,900
停車場	423	-	-	476	-	-
總計	12,972	208,600	67,900	22,022	513,000	46,900
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售	11,695			13,638		
- 聯營公司收入	408			6,260		
- 合營公司收入	869			2,124		
總計	12,972			22,022		

附註：

¹ 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。

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。辦公樓（Loft）及配套零售空間銷售額人民幣 2.79 億元及停車場銷售額人民幣 2,500 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2022 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。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2022 年的合約物業銷售額達人民幣 272.19 億元，較 2021 年的人民幣 302.70 億元下跌 10%，其中住宅物業銷售佔 95%，餘下由商業物業銷售貢獻。2022 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 70,900 元，較 2021 年的每平方米人民幣 63,800 元增長 11%，主要由於項目組合的變動。於 2022 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 2022 年 12 月 31 日：

- i) 認購銷售總額為人民幣 14.27 億元，其中人民幣 7.6 億元和人民幣 1.94 億元分別來自武漢天地雲廷三期（第 B12 號地塊）和上海蟠龍天地•景園（第 11 號地塊），須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於 2023 年及以後交付予客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣 409 億元。

下表為 2022 年及 2021 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	2022 年			2021 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	810	4,800	168,800	6,051	36,600	165,300
上海瑞虹新城（第 1 號地塊）	-	-	-	599	5,500	108,900
上海瑞虹新城（第 7 號地塊）	8,113	70,600	114,900	10,424	90,600	115,100
上海瑞虹新城（第 167 號地塊）	10,291	85,900	119,800	-	-	-
上海蟠龍天地	4,823	69,700	69,200	7,370	119,900	61,500
武漢天地	384	6,500	59,100	80	1,700	47,100
武漢光谷創新天地	216	9,500	22,700	1,665	75,200	22,100
佛山嶺南天地	2	100	20,000	71	2,800	25,400
重慶天地 ¹	658	26,600	30,200	3,347	134,500	30,300
停車場	486	-	-	550	-	-
小計	25,738	273,700	94,200	30,157	466,800	64,600
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城（第 1 號地塊）	96	1,200	80,000	-	-	-
佛山嶺南天地	-	-	-	12	1,500	8,000
重慶天地 ¹						
辦公樓（Loft）	913	78,400	11,600	4	300	13,300
零售	134	7,900	17,000	97	5,900	16,400
武漢光谷創新天地	293	22,600	13,000	-	-	-
小計	1,436	110,100	13,000	113	7,700	14,700
總計	27,219	383,800	70,900	30,270	474,500	63,800

附註：

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。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 19.8% 的權益。

2023 年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2023 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 291,000 平方米，涵蓋集團六個項目：

項目	產品	2023 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	3,000	99%	3,000
上海蟠龍天地	高層/聯排	3,500	80%	2,800
武漢天地	高層	65,100	100%	65,100
武漢光谷創新天地	高層	73,900	50%	37,000
武漢長江天地	高層	124,900	50%	62,500
重慶天地	高層	20,600	19.80%	4,100
總計		291,000		174,500

作為審慎提示，實際的推售日期可能會取決於及將受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

物業發展

截至 2022 年 12 月 31 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目名稱	概約可供銷售住宅 建築面積 平方米	估計總 可供銷售資源 人民幣十億元	本集團權益	估計應佔銷售額 人民幣十億元
上海太平橋第 118 號地塊	3,000	0.5	99%	0.5
上海太平橋第 122 號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
上海蟠龍天地	3,500	0.3	80%	0.2
上海楊浦濱江 ²	22,000	4.5	60%	2.7
上海項目小計	109,100	24.5		13.0
武漢長江天地 ²	753,900	40.1	50%	20.0
武漢天地	102,600	6.0	100%	6.0
武漢光谷創新天地	169,600	4.3	50%	2.2
重慶天地	20,600	0.4	19.8%	0.1
其他城市項目小計	1,046,700	50.8		28.3
總計	1,155,800	75.3		41.3

附註：

1. 這代表截至 2022 年 12 月 31 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。
2. 數字為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

發展中的住宅物業

上海太平橋—翠湖五集 (第 118 號地塊) · 有 78,000 平方米的總建築面積作住宅用途。本集團於 2021 年 10 月推出第二期 · 包括共 106 個單位 · 總建築面積為 36,000 平方米。2022 年已交付單位之確認收入總額相當於人民幣 54 億元。

上海瑞虹新城—中糧瑞虹·海景壹號 (第 7 號地塊) 總建築面積 161,000 平方米作住宅用途 · 2,000 平方米作為零售店舖。最後一批單位於 2022 年 1 月推出 · 所有住宅單位均已推出並獲認購。塔樓的主體工程已經完成 · 並將於 2023 年交付。臻庭 (第 167A 號地塊) 已於 2022 年 6 月推出 · 當中總建築面積 86,000 平方米作住宅用途。截至 2022 年 12 月 31 日 · 所有 609 個單位均已訂約 · 銷售額達人民幣 102.91 億元。

上海蟠龍天地—景園 (第 11 號地塊) 及臻園 (第 A05-04 號及第 A03-02 號地塊) 的總建築面積為 76,000 平方米 (包括地庫建築面積 5,000 平方米) · 已於 2022 年 7 月推售。我們推售的 571 個單位收到超過 2000 份認購；根據政府政策 · 1,062 名客戶以創上海紀錄的取錄分數 91.22 進入最終抽籤環節。截至 2022 年 12 月 31 日 · 551 個單位已經訂約 · 銷售額達人民幣 47 億元。

武漢天地—雲廷二期 (第 B10 號地塊) 包括總建築面積 114,000 平方米的高層住宅公寓。截至 2022 年 12 月 31 日 · 所有單位已交付予買家。第 B12 號地塊的地庫已經竣工 · 用作住宅用途及零售店舖的總建築面積分別為 72,000 平方米及 1,000 平方米。本集團於 2022 年 11 月推出 65 個單位 · 所有單位於推出當日售罄。

武漢光谷創新天地—該地塊於 2017 年購入。第 R6 號地塊的可供銷售建築面積達 36,000 平方米 · 於 2021 年 11 月開始預售 · 單位已於 2022 年 12 月交付予買家。第 R7 及 R8 號地塊總可銷售建築面積 73,000 平方米 · 於 2021 年 11 月開始施工 · 預計於 2023 年推售。

武漢長江天地—該地塊於 2021 年 12 月購入 · 估計可供銷售作住宅用途的建築面積達 753,900 平方米。一期建築工程於 2022 年 10 月展開 · 計劃於 2023 年下半年開始預售。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

重慶天地—翡翠雲階 (第 B13 號地塊) 第一期總建築面積 153,000 平方米已經於 2021 年竣工並完成交付。翡翠雲階第二期的總建築面積為 95,000 平方米 · 其中 33,000 平方米已經落成 (當中 19,000 平方米已經售出) · 餘下 62,000 平方米建築面積仍在施工中。錦繡濱江 (第 B5 及 B10 號地塊) 及翡翠湖山 (第 B24-6 號地塊) 正處於施工階段 · 兩個項目的總建築面積分別為 173,000 平方米及 71,000 平方米。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

截至 2022 年 12 月 31 日發展中的商業物業

項目名稱	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	本集團 權益	應佔 建築面積
	平方米	平方米	平方米		平方米
太平洋新天地商業中心 ¹	192,000	84,000	276,000	25.00%	69,000
上海太平橋第 122 號地塊	-	19,000	19,000	50.00%	9,500
上海瑞虹新城第 7 號地塊	-	2,000	2,000	49.50%	1,000
上海瑞虹新城第 167A 號地塊	-	1,000	1,000	49.00%	500
上海瑞虹新城第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	49.00%	58,300
上海鴻壽坊 ²	48,000	14,000	62,000	100.00%	62,000
上海項目小計	347,000	132,000	479,000		200,300
武漢天地	70,000	4,000	74,000	100.00%	74,000
武漢光谷創新天地	365,000	340,000	705,000	50.00%	352,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 ³	318,000	50.00%	159,000
佛山嶺南天地	450,000	108,000+80,000 ³	638,000	100.00%	638,000
重慶天地	328,000	170,000+25,000 ³	523,000	19.80%	103,600
其他城市項目小計	1,269,000	989,000	2,258,000		1,327,100
總計	1,616,000	1,121,000	2,737,000		1,527,400

附註：

1. 辦公樓將按計劃於 2023 年至 2024 年間分階段落成，而購物中心則計劃於 2024 年落成。
2. 建築工程於 2020 年下半年展開，計劃於 2023 年竣工。
3. 酒店用途。

土地儲備

截至 2022 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 930 萬平方米，包括 680 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 250 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共 14 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五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 420 萬平方米。在 680 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 230 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 210 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 240 萬平方米則持有作日後發展用途。

2022 年 12 月，本集團以人民幣 23.76 億元的總作價，成功投得位於上海楊浦區的土地使用權。該地塊的總建築面積為 23,791.32 平方米，使用期限為 70 年。本集團擁有此地塊的 60% 實質權益。該項目是一個文化古蹟保育和開發項目，涉及開發高端低密度住宅社區。地塊坐落於楊浦濱江地區，屬於《上海市總體規劃（2017-2035）》確定的「中心活動區」的一部分，毗鄰黃浦江和內環高架，接達三條地鐵線，交通便利。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約 / 估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所、停車場及其他設施 平方米	總計 平方米	本集團 權益	應佔可供出租及可供銷售建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店 / 服務式公寓 平方米					
已落成物業：									
上海太平橋	3,000	88,000	131,000	-	222,000	91,000	313,000	99.00% ¹	167,000
上海瑞虹新城	-	145,000	297,000	-	442,000	226,000	668,000	99.00% ²	219,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% ³	117,000
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	15,000	-	41,000	4,000	60,000	80,000	140,000	80.00%	48,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	-	165,000	239,000	-	404,000	306,000	710,000	100.00%	404,000
武漢光谷創新天地	2,000	119,000	17,000	-	138,000	169,000	307,000	50.00%	69,000
佛山嶺南天地	-	16,000	156,000	43,000	215,000	112,000	327,000	100.00%	215,000
重慶天地	-	12,000	133,000	-	145,000	339,000	484,000	99.00% ⁴	132,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	20,000	912,000	1,286,000	69,000	2,287,000	1,573,000	3,860,000		1,729,000
發展中物業：									
上海太平橋	98,000	192,000	103,000	-	393,000	158,000	551,000	25.00% ⁵	127,000
上海瑞虹新城	247,000	107,000	15,000	-	369,000	132,000	501,000	49.50% ⁶	182,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	76,000	-	-	-	76,000	32,000	108,000	80.00%	61,000
武漢天地	72,000	-	1,000	-	73,000	36,000	109,000	100.00%	73,000
武漢光谷創新天地	73,000	183,000	52,000	-	308,000	200,000	508,000	50.00%	154,000
武漢長江天地	136,000	-	-	-	136,000	55,000	191,000	50.00%	68,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	1,000	-	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	237,000	328,000	105,000	25,000	695,000	252,000	947,000	19.80%	138,000
小計	939,000	858,000	291,000	25,000	2,113,000	886,000	2,999,000		866,000
日後發展物業：									
武漢天地	39,000	70,000	3,000	-	112,000	-	112,000	100.00%	112,000
武漢光谷創新天地	97,000	182,000	288,000	-	567,000	-	567,000	50.00%	284,000
武漢長江天地	651,000	56,000	232,000	30,000	969,000	49,000	1,018,000	50.00%	484,000
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
上海楊浦濱江 ⁷	22,000	-	-	-	22,000	-	22,000	60.00%	13,000
小計	837,000	758,000	695,000	110,000	2,400,000	49,000	2,449,000		1,571,000
總計土地儲備建築面積	1,796,000	2,528,000	2,272,000	204,000	6,800,000	2,508,000	9,308,000		4,166,000

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、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，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，惟在上海創智天地第 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、B14 及 B13 號一期及二期地塊持有 19.80% 的實質權益。

⁵ 本集團在第 123、124 及 132 號地塊（作辦公樓及零售用途）持有 25.00% 的權益，在第 122 號地塊則持有 50.00% 的權益。

⁶ 本集團持有第 7 號地塊（作住宅用途）49.50% 的實質權益，在第 167 號地塊則持有 49.00% 的權益。

⁷ 上海楊浦濱江的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

投資物業

商業物業組合的市場領先者

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 2022 年 12 月 31 日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
已落成物業						
上海太平橋社區						
上海新天地 新天地時尚 II、 新天地廣場、瑞安廣場	36,000	104,000	140,000	127,800	12.87	100%/99%/80%/80%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.72	44.55%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.92	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊 3 區	-	111,000	111,000	55,000	3.99	49.5%
太陽宮、瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.75	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.57	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.47	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	3.03	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.28	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.43	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	130,000	1.53	99%
上海蟠龍天地	-	41,000	41,000	32,800	1.17	80%
小計	803,000	1,253,000	2,056,000	1,582,500	73.73	
土地及發展中物業						
上海太平橋社區						
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	19.45	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	5.12	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.41	100%
佛山第 A 號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.89	100%
小計	537,000	174,000	711,000	443,300	28.87	
總計	1,340,000	1,427,000	2,767,000	2,025,800	102.60	

投資物業的估值

截至 2022 年 12 月 31 日，以公平值計價的本集團投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 965.13 億元，相應的總建築面積為 2,635,700 平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的 79%、10%、6%、3%及 2%。

下表為於 2022 年 12 月 31 日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及 2022 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2022 年 公平值 增加 / (減少) 人民幣百萬元	2022 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
瑞安新天地物業組合²					
已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚 II	80,000	33	8,126	0.4%	8,106
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(10)	4,095	(0.2%)	3,318
企業天地 5 號、湖濱道 (聯營公司)	79,000	(27)	6,720	(0.4%)	2,994
虹橋天地	263,000	(48)	8,921	(0.5%)	8,921
上海創智天地	248,000	22	8,418	0.3%	3,889
INNO 創智	45,000	(8)	1,468	(0.5%)	1,468
武漢天地社區	239,000	79	6,613	1.2%	6,613
佛山嶺南天地社區	142,000	43	4,174	1.0%	4,174
重慶天地社區	128,000	7	1,503	0.5%	1,488
南京國際金融中心 (合營公司)	100,000	7	3,030	0.2%	1,515
小計	1,376,200	98	53,068	0.2%	42,486
投資物業—使用權資產轉租					
南京 INNO 未來城	17,000	(10)	84	(11.9%)	84
瑞安新天地物業組合合計	1,393,200	88	53,152	0.2%	42,570
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
上海蟠龍天地	41,000	10	1,169	0.8%	935
武漢企業天地 1 號	165,000	-	2,670	-	2,670
重慶街道店舖	3,000	(6)	28	(21.4%)	28
上海鴻壽坊	62,000	(226)	2,405	(9.4%)	2,405
佛山第 A 號地塊	254,000	-	1,892	-	1,892
瑞虹天地社區 (合營公司)	441,000	30	15,743	0.2%	7,793
太平洋新天地商業中心 (合營公司)	276,000	(492)	19,446	(2.5%)	4,862
其他投資物業合計	1,242,500	(684)	43,361	(1.6%)	20,593
總計	2,635,700¹	(596)	96,513	(0.6%)	63,163
總計 (不包括聯營公司及合營公司)	1,739,700¹	(114)	51,574	(0.2%)	45,999

附註：

¹ 自用物業 (總建築面積 15,000 平方米) 於綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。停車場和其他設施也不包括在上表。

² 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地是本集團的物業投資及管理部門，負責本集團三大業務環節：

- i) 物業投資，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他與租賃有關的服務；
- ii) 物業管理，包括商業及住宅物業管理服務；及
- iii) 房地產資產管理，包括商業資產管理服務。

主要財務信息¹

人民幣百萬元	2022 年	2021 年	按年 增長 / (減少)
收入	2,702	2,865	(6%)
包括：			
– 物業投資 ²	2,040	2,221	(8%)
– 物業管理	512	500	2%
– 房地產資產管理	130	93	40%
– 其他	20	51	(61%)
毛利	1,924	2,071	(7%)
經營溢利	1,452	1,629	(11%)
基本溢利 ³	575	602	(4%)
淨資產	34,026	33,416	2%
年末淨資產負債率	11.5%	14.8%	(3.3 個百分點)

附註：

¹ 數字未經審計，並以備考方式編製。

² 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是武漢企業天地 1 號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

³ 基本溢利是一項非國際財務報告準則的財務指標，代表剔除公允價值變化及外匯影響的股東應佔淨利。

物業投資

截至 2022 年 12 月 31 日，瑞安新天地擁有及管理 11 項已落成投資物業及兩個合營項目，分別為上海的企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心。

2022 年，物業投資約佔瑞安新天地總收入的 75%。我們的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的 58% 及 42% (包括企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心)。

零售市場受到上海於 2022 年第二季度在新冠疫情下採取封城措施，以及疫情於 2022 年全年不斷的負面影響。截至 2022 年 12 月 31 日，零售物業組合的出租率平均達 89%，而由於市場情緒低迷，商舖續約租金輕微下跌。疫情相關的限制措施放寬後，我們的物業組合於 2023 年首兩個月的銷售額和客流量已恢復到 2022 年同期水平的 90% 以上。

儘管面對經濟放緩及上海辦公樓供應過剩的壓力，本集團辦公樓物業組合的表現相對堅穩，得益於本集團的服務品質和旗下物業位處黃金地段的優勢。年內，辦公樓續約租金保持正增長，而截至 2022 年 12 月 31 日，整個投資組合的平均出租率維持在 89%。尤其是，本集團在上海辦公樓物業的平均出租率達 92%。

投資物業的表現

下表為本集團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 ⁶		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元			2022年 12月31日	2021年 12月31日	
		平方米	2022年	2021年	%			
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓 / 零售	54,000	360	454	(21%)	91%	100%	(9)
新天地時尚 II	零售	26,000 ¹	31	51	(39%)	60% ²	79%	(19)
瑞安廣場及 新天地廣場	辦公樓 / 零售	56,000	174	180	(3%)	93%	99%	(6)
虹橋天地	辦公樓 / 零售	263,000	384	422	(9%)	88%	95%	(7)
上海創智天地	辦公樓 / 零售	248,000	441	487	(9%)	90%	97%	(7)
INNO 創智	辦公樓 / 零售	45,000	60	63	(5%)	91%	97%	(6)
武漢天地社區	零售	239,000	333	320	4%	90%	93%	(3)
佛山嶺南天地社區	辦公樓 / 零售	144,000	189	187	1%	90%	96%	(6)
重慶天地社區	零售	128,000	68	57	19%	96%	94%	2
租金及相關收入總額⁷		1,203,000	2,040	2,221	(8%)			
上海太平橋社區								
企業天地 5 號、 湖濱道 ³ (被分類為聯營 公司收入)	辦公樓 / 零售	79,000	234	270	(13%)	92%	96%	(4)
南京國際金融中心 ⁴ (被分類 為合營公司收入)	辦公樓 / 零售	100,000	122	122	-	73%	60%	13
總計		1,382,000⁵	2,396	2,613	(8%)			

附註：

¹ 可供出租總建築面積 19,000 平方米於 2022 年 12 月完成資產提升計劃，並於 2023 年 1 月重新開業。

² 2022 年出租率下跌是由於自 2021 年起實施資產提升計劃工程而安排租戶遷出。

³ 本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。2022 年及 2021 年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 1.04 億元及人民幣 1.2 億元。

⁴ 南京國際金融中心的收購於 2021 年 2 月完成。本集團持有該物業 50% 的實質權益。2022 年及 2021 年，瑞安新天地應佔租金及相關收入均為人民幣 6,100 萬元。

⁵ 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共 9,000 平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。

⁶ 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。

⁷ 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是武漢企業天地 1 號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2022 年的租金及相關收入下跌 8% 至人民幣 20.40 億元，而 2021 年為人民幣 22.21 億元，下跌是由於租金及相關收入受到新冠疫情相關的封鎖措施以及為租戶提供相關支援的不利影響所致。

2022 年，物業組合（包括企業天地 5 號和湖濱道，及南京國際金融中心）所產生的租金及相關收入總額按年下跌 8% 至人民幣 23.96 億元，其中 70% 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。

零售租戶組合

於 2022 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
餐飲	29.3%
美容時尚	26.7%
服務	14.4%
娛樂	13.7%
親子	9.4%
展示廳	2.4%
酒店及服務式公寓	2.1%
超市及大賣場	2.0%
總計	100%

辦公樓租戶組合

於 2022 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
高科技及 TMT	24.4%
生物、製藥及醫療	14.3%
銀行、保險及金融服務	10.5%
專業服務	10.0%
自動化及製造	7.2%
消費產品及服務	6.6%
商業	5.4%
服務	5.2%
房地產和建築	4.2%
教育、文化和創新	4.1%
其他	8.1%
總計	100%

本集團項目及最新動態

上海太平橋社區：

上海太平橋社區乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵 1、8、10 及 14 號線相連，面向高人氣的淮海中路商業區。本集團於 1996 年在太平橋展開多期發展計劃，包括多個商業、辦公樓及住宅地塊。該發展計劃興建各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚 II、瑞安廣場及新天地廣場、企業天地 5 號及湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區的核心地帶，以保育文化古蹟為特色，現已成為著名地標，提供結合老上海文化與現代生活格調的多重體驗，為上海居民及訪客締造優越的生活空間。上海新天地繼續吸引來自全球各地的消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶及本地活動，如上海時裝週、新天地表演藝術節的熱門場地。

年內，新天地時尚 II 的租金收入與出租率下降，乃因我們於 2021 年 10 月展開持續性的資產提升計劃。該資產提升計劃於 2022 年底完成後，新天地時尚 II 於 2023 年 1 月以全新概念和市場定位進行試營業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。

虹橋天地：

虹橋天地位處虹橋商業中心區的心臟地帶，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，前往主要交通節點十分便利，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及即將落成的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四幢辦公大樓、新天地商業地帶、購物設施、演藝及展覽中心等。虹橋商業中心區是進入長江三角洲地區的門戶，虹橋天地以其策略性地利優勢，吸引各行各業的領先企業（其中不乏財富 500 強企業）到來設立地區總部與分支辦事處。

上海創智天地：

上海創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目集辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務於一身，緊貼知識型行業租戶的需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供各種中西食肆、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識創新型社區。創智天地項目被視為上海創新與創業活動的地標。

INNO 創智：

INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是「瑞安辦公」創立的首批項目之一。「瑞安辦公」是我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創公司以及大中小企業提供完整生命週期工作間解決方案。該綜合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，提供靈活商業方案及多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

武漢天地社區：

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園。

儘管年內受到新冠疫情的衝擊和封鎖措施的影響，但由於成功的重新定位，該項目在 2022 年錄得 4% 的租金及相關收入增長。我們優化了其租戶組合及餐飲服務，引入以年輕高端客戶為服務對象的新租戶，例如 Knowin 和 Harmay。武漢天地已成為武漢的零售及社交熱點，為年輕的優質顧客群提供高格調生活體驗。

佛山嶺南天地社區：

佛山嶺南天地社區是一個大型綜合城市更新社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合物業。該項目戰略性地坐落於佛山禪城區中部的老城中心，交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站。項目保留了傳統嶺南風格建築，打造一個融合大都會特色與現代化設施的生活熱點，為佛山的居民和遊客提供各式各樣的露台餐廳及零售設施。

重慶天地社區：

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐。重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，坐擁獨特景觀，成為一個圍繞人工湖及毗鄰綠丘而建的商業及住宅社區。

該項目經重新定位，以年輕優質顧客為服務對象，錄得強勁租金增長，而出租率達 96%。重慶天地社區為附近的辦公樓租戶及居民提供各種零售、餐飲和娛樂設施。

南京國際金融中心：

本集團於 2021 年 2 月與高富諾聯合收購南京一項甲級地標式綜合用途物業，各佔 50% 權益。南京國際金融中心主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業已完成資產提升計劃，這將進一步增強其增值潛力。

物業管理

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的若干商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2022 年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為 420 萬平方米及 490 萬平方米。2022 年，物業管理約佔瑞安新天地收入的 19%。年內，該分部管理的總建築面積較 2021 年增加，收入因而上升。

房地產資產管理

本集團為商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。建築工程完成後，武漢企業天地 1 號及上海蟠龍天地被納入本集團的資產管理項目組合中。該兩個項目的估值共達人民幣 38 億元，總建築面積共達 206,000 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，我們的資產管理項目包括企業天地 5 號和湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地社區的商業物業、武漢企業天地 1 號及 2 號、上海蟠龍天地，以及南京 INNO 項目。截至 2022 年 12 月 31 日，本集團所管理項目的總估值為人民幣 303 億元，總建築面積為 886,000 平方米。2022 年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的 5%。

財務回顧

2022年，本集團**收入**下跌11%至人民幣155.65億元，而2021年則為人民幣175.55億元，主要由於物業銷售下跌所致。

2022年的**物業銷售**為人民幣116.95億元（2021年：人民幣136.38億元），其中主要包括來自上海蟠龍天地的人民幣55.84億元、來自太平橋翠湖五集的人民幣55.66億元及來自武漢天地雲廷二期的人民幣4.62億元收入。相比之下，2021年的物業銷售主要來自太平橋翠湖五集、武漢天地雲廷二期及上海蟠龍天地，分別貢獻人民幣59.35億元、人民幣41.15億元及人民幣32.27億元。

2022年的**投資物業租金及相關收入**為人民幣20.70億元（2021年：人民幣22.59億元）。2022年，本集團上海物業的營運及表現受到2022年第二季冠狀病毒病相關封城措施及年底冠狀病毒病大規模爆發的影響。本集團上海物業的租金及相關收入下跌12%至人民幣14.39億元（2021年：人民幣16.43億元），佔總額70%（2021年：73%）。2022年本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣6.31億元（2021年：人民幣6.16億元），按年上升2%。

2022年的**物業管理收入**上升4%至人民幣5.08億元（2021年：人民幣4.90億元），其中人民幣3.30億元（2021年：人民幣3.18億元）來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣1.78億元（2021年：人民幣1.72億元）則來自住宅物業。

來自建設業務的**建築收入**於2022年增至人民幣9.58億元（2021年：人民幣8.35億元）。

2022年的**毛利**因收入減少而下跌7%至人民幣66.49億元（2021年：人民幣71.73億元），而**毛利率**則增長至43%（2021年：41%）。

2022年的**其他收入**增加56%至人民幣3.76億元（2021年：人民幣2.41億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。

2022年的**銷售及市場開支**上升10%至人民幣2.12億元（2021年：人民幣1.92億元），乃由於2022年下半年的銷售及市場推廣活動增加所致。

2022年的**一般及行政開支**（包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用）維持穩定為人民幣9.07億元（2021年：人民幣9.28億元）。

2022年，**投資物業的公平值減值**合共為人民幣1.14億元（2021年：增值人民幣3,500萬元）。上海投資物業組合錄得人民幣2.27億元估值虧損，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣1.13億元的估值盈利。上海投資物業組合公平值下跌反映疫情帶來的負面財務影響。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業」一節。

2022年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣2,700萬元（2021年：虧損淨額人民幣3.34億元），包括：

收益 / (虧損)	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(175)	(213)
衍生金融工具公平值變動收益 / (虧損)	331	(16)
若干對沖安排變動產生的虧損	(169)	-
撇銷應收賬款	-	(84)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(50)
其他	(14)	29
總計	(27)	(334)

2022 年的應佔聯營公司及合營公司業績錄得虧損淨額人民幣 1.51 億元(2021 年：收益淨額人民幣 6.20 億元)。2022 年的虧損主要歸因於投資物業公平值減少人民幣 1.07 億元，以及商業物業經營虧損人民幣 1.11 億元，主要由於 2022 年上海長時間封城及人民幣兌美元貶值所致。相比之下，2021 年投資物業重估收益淨額的貢獻為人民幣 2.36 億元，主要包括來自瑞虹新城商業物業的人民幣 1.73 億元及來自企業天地 5 號和湖濱道的人民幣 5,700 萬元。2022 年的物業銷售收益為人民幣 1.05 億元 (2021 年：人民幣 4.07 億元)，其中人民幣 1.03 億元 (2021 年：人民幣 2.93 億元) 來自武漢光谷創新天地。

2022 年的財務費用，包括匯兌差額合共為人民幣 21.27 億元 (2021 年：人民幣 8.95 億元)。利息開支總額上升 7% 至人民幣 19.51 億元 (2021 年：人民幣 18.27 億元)，乃由於 2022 年債務平均成本上升至 5.53% (2021 年：5.16%) 所致。其中 17% (2021 年：37%) 的利息開支，即人民幣 3.32 億元 (2021 年：人民幣 6.84 億元) 已資本化至物業發展成本，其餘 83% (2021 年：63%) 的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於 2022 年，已資本化利息金額下跌亦導致財務費用增加。於 2022 年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，錄得人民幣 4.95 億元 (2021 年：匯兌收益人民幣 2.55 億元) 的匯兌虧損。

2022 年的稅項合共為人民幣 19.32 億元 (2021 年：人民幣 34.63 億元)，按年減少的部分原因是物業銷售利潤減少。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。

2022 年的年度溢利為人民幣 14.75 億元 (2021 年：人民幣 22.08 億元)。

2022 年本公司股東應佔溢利為人民幣 9.06 億元 (2021 年：人民幣 16.36 億元)。

本集團核心溢利如下：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	906	1,636	(45%)
投資物業的公平值減值 / (增值) (扣稅)	100	(33)	
應佔聯營公司及合營公司業績			
– 投資物業的公平值減值 / (增值) (扣稅)	107	(236)	
	<u>207</u>	<u>(269)</u>	
非控制股東權益	10	7	
估值變動影響的淨額	<u>217</u>	<u>(262)</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,123</u>	<u>1,374</u>	(18%)
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	<u>116</u>	<u>234</u>	
本集團核心溢利	<u><u>1,239</u></u>	<u><u>1,608</u></u>	(23%)

2022 年的每股盈利為人民幣 11.3 分，乃按 2022 年已發行股份的加權平均數約 80.35 億股計算 (2021 年：每股盈利人民幣 20.3 分，按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本期間本集團的財務狀況，董事會決議建議派付 2022 年末期股息每股港幣 6.4 仙 (2021 年：每股港幣 8.4 仙)。

重大收購

於 2022 年 11 月，本集團與上海楊樹浦置業有限公司成立合資企業。於 2022 年 12 月，合資企業成功競得位於楊浦區的地塊土地使用權，代價為人民幣 23.76 億元，佔地總面積為 16,993.8 平方米，總建築面積為 23,791.32 平方米。該地塊獲准作住宅用途的使用期限為 70 年。詳情請參閱本公司於 2023 年 1 月 20 日刊發的通函。

流動性、資金結構及負債率

於 2022 年 6 月 20 日，本集團悉數贖回本金總額為 6 億美元的所有未償還永久資本證券。

本集團於 2022 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	7,245	1,018	1,288	2,450	2,489
銀行借貸 — 港幣	2,343	1,543	692	108	-
銀行借貸 — 美元	10,669	5,508	4,778	383	-
優先票據 — 美元	13,255	3,491	3,541	6,223	-
總計	33,512	11,560	10,299	9,164	2,489

於 2022 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 133.68 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 172.84 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 21.92 億元 (2021 年 12 月 31 日：無) 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 16.91 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 21.65 億元)。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 201.44 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 145.79 億元)，權益總額為人民幣 444.01 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 491.78 億元)。本集團於 2022 年 12 月 31 日的淨資產負債率 (以優先票據及銀行借貸總和與銀行結餘及現金 (包括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 45% (2021 年 12 月 31 日：30%)。淨資產負債率的上升主要由於我們以手頭現金贖回 6 億美元的永久資本證券，導致淨資產負債率上升 13%。本集團穩健的財務狀況將有助將來應對動盪不安的宏觀經濟環境。

於 2022 年 12 月 31 日，港幣 / 美元借貸 (包括優先票據) 無對沖的金額扣除港幣 / 美元現金及銀行存款後約為人民幣 135.19 億元，約佔借貸總額 40% (2021 年 12 月 31 日：40%)。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 21.96 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 17.30 億元)。

抵押資產

於 2022 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 355.36 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 344.33 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 106.62 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 93.19 億元) 的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2022 年 12 月 31 日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 57.71 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 89.99 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，人民幣銀行借貸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 2017 年至 2021 年期間發行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 2022 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 15.30 億美元及 3.00 億港幣的遠期合約及 1.00 億美元的期權差組合合約以對沖美元和港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。於有需要時本集團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。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為 1 年至 15 年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款構成。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 2022 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、擔保隔夜融資利率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 12.50 億港幣介乎 0.28% 至 2.75% 固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 2.00 億美元介乎 0.22% 至 0.235% 固定利率支付利息。本集團密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可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 2022 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 2022 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 19.83 億元 (2021 年 12 月 31 日：人民幣 26.72 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時或客戶獲准申請房屋擁有權權證後 90 日 (以較早者為準) 解除。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2022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	2022 年		2021 年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	18,040	15,565	21,147	17,555
銷售成本		(10,334)	(8,916)	(12,506)	(10,382)
毛利		7,706	6,649	8,641	7,173
其他收入	5	436	376	290	241
銷售及市場開支		(246)	(212)	(231)	(192)
一般及行政開支		(1,051)	(907)	(1,118)	(928)
投資物業的公平值（減值）/ 增值額		(132)	(114)	42	35
其他收益及虧損	5	(31)	(27)	(402)	(334)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	7	(93)	(80)	(59)	(49)
應佔聯營公司及合營公司業績		(175)	(151)	747	620
財務費用，包括匯兌差額	6	(2,465)	(2,127)	(1,078)	(895)
稅項前溢利	7	3,949	3,407	6,832	5,671
稅項	8	(2,239)	(1,932)	(4,172)	(3,463)
年度溢利		1,710	1,475	2,660	2,208
以下應佔：					
本公司股東		1,050	906	1,971	1,636
永久資本證券持有者		134	116	282	234
附屬公司的非控制股東		526	453	407	338
		660	569	689	572
		1,710	1,475	2,660	2,208
本公司股東應佔每股盈利 基本	10	港幣 13.1 仙	人民幣 11.3 分	港幣 24.5 仙	人民幣 20.3 分
攤薄		港幣 13.1 仙	人民幣 11.3 分	港幣 24.5 仙	人民幣 20.3 分

綜合全面收益表

	2022 年		2021 年	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度溢利	1,710	1,475	2,660	2,208
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	(1,041)	(898)	1	1
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	548	473	388	322
指定為現金流量對沖利率掉期公平值變動的有效部分	39	34	8	7
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(668)	(576)	(465)	(386)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面(開支) / 收入	(93)	(80)	26	22
若干對沖安排更改後對沖儲備轉撥	196	169	-	-
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	(2)	(2)	(2)	(2)
轉撥自物業及設備至完成投資物業之重估盈餘，已扣稅	16	14	-	-
年度其他全面開支	(1,005)	(866)	(44)	(36)
年度全面總收入	705	609	2,616	2,172
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	37	32	1,927	1,600
永久資本證券持有者	134	116	282	234
附屬公司的非控制股東	534	461	407	338
	668	577	689	572
	705	609	2,616	2,172

綜合財務狀況表

	附註	2022年12月31日	2021年12月31日
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		51,665	51,311
於聯營公司的權益		8,010	8,038
於合營公司的權益		13,154	15,472
物業及設備		1,197	1,193
使用權資產		46	55
應收賬款、按金及預付款項	11	298	289
已抵押銀行存款		2,192	-
向一名非控制股東的貸款		22	22
遞延稅項資產		282	279
其他非流動資產		106	99
		<u>76,972</u>	<u>76,758</u>
流動資產			
發展中待售物業		4,541	6,699
待售物業		1,759	7,217
應收賬款、按金及預付款項	11	1,603	1,889
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		193	555
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		4,926	-
有關連公司欠款		411	394
合約資產		322	434
衍生金融工具		492	-
銀行結餘及現金		11,176	17,284
預繳稅項		26	209
分類為待售資產		2,457	2,457
		<u>27,906</u>	<u>37,138</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	5,311	7,965
合約負債		5,416	11,056
銀行借貸		8,069	6,424
優先票據		3,491	-
稅項負債		4,035	4,617
應付附屬公司非控制股東款項		204	281
應付聯營公司款項		557	3,000
應付合營公司款項		45	13
應付有關連公司款項		357	365
一項租金保證安排產生的負債		28	175
租賃負債		11	13
衍生金融工具		-	240
		<u>27,524</u>	<u>34,149</u>
流動資產淨值		<u>382</u>	<u>2,989</u>
總資產減流動負債		<u>77,354</u>	<u>79,747</u>

綜合財務狀況表—續

附註 2022年12月31日 2021年12月31日
 人民幣百萬元 人民幣百萬元

非流動負債

銀行借貸		12,188	13,323
優先票據		9,764	12,116
遞延稅項負債		4,799	5,058
應付賬款、已收按金及應計費用	12	560	-
一間聯營公司所提供的貸款		5,575	-
租賃負債		56	64
界定福利負債		11	8
		32,953	30,569

股本及儲備

股本	13	146	146
儲備		39,004	39,790
本公司股東應佔權益		39,150	39,936
永久資本證券		-	4,049
非控制權益		5,251	5,193
		5,251	9,242
權益總額		44,401	49,178
權益及非流動負債總額		77,354	79,747

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 2022 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1590 元換算，及 2021 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2046 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	<i>概念框架的引用</i>
國際財務報告準則第 16 號的修訂	<i>於 2021 年 6 月 30 日後的冠狀病毒病相關租金寬免</i>
國際會計準則第 16 號的修訂	<i>物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項</i>
國際會計準則第 37 號的修訂	<i>虧損合約—履行合約的成本</i>
對 2018 年至 2020 年國際財務報告準則 之年度改進	國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 9 號、 國際財務報告準則第 16 號隨附的說明性示例及 國際會計準則第 41 號的修訂

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 3 號的修訂旨在以 2018 年 3 月發佈的現有版本的提述取代國際會計準則理事會的概念框架(「概念框架」)的先前版本的提述，而不會大幅改變其規定。該等修訂亦對國際財務報告準則第 3 號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成的確認原則增加一個例外情況。該例外情況訂明，就屬國際會計準則第 37 號或國際財務報告詮釋委員會第 21 號範圍的負債及或然負債而言，若相關負債屬單獨產生而非在業務合併中產生，應用國際財務報告準則第 3 號的實體應分別參考國際會計準則第 37 號或國際財務報告詮釋委員會第 21 號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產並不合資格於收購日期作出確認。本集團提前將該等修訂應用於 2022 年 1 月 1 日或之後發生的業務合併。由於年內並無進行業務合併，該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

3. 會計政策變動及披露—續

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：—續

- (b) 於 2021 年 4 月頒佈之國際財務報告準則第 16 號的修訂將承租人選擇就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的實際可行權宜方法延長 12 個月。因此，倘符合應用實際可行權宜方法的其他條件，實際可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原定於 2022 年 6 月 30 日或之前到期的付款之租金寬免。修訂對自 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間追溯生效，而初步應用修訂的任何累計影響乃確認為對當前會計期間期初保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。

本集團已於 2021 年 1 月 1 日提早採納修訂，並對出租人因冠狀病毒病疫情的直接後果產生僅影響原定於 2022 年 6 月 30 日或之前到期的付款的所有租金寬免應用實際可行權宜方法。

- (c) 國際會計準則第 16 號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除於該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的位置及條件期間出售所生產項目的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及按國際會計準則第 2 號「存貨」釐定的該等項目成本。本集團就 2021 年 1 月 1 日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於並無在物業、廠房及設備可供使用前出售已產生的該等項目，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 國際會計準則第 37 號的修訂澄清，就根據國際會計準則第 37 號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本）。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。本集團已提前將該等修訂應用於 2022 年 1 月 1 日尚未履行其所有義務的合約，且並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (e) 對 2018 年至 2020 年國際財務報告準則之年度改進載列國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 16 號隨附的說明性示例及國際會計準則第 41 號。適用於本集團的修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第 9 號「金融工具」：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款與原金融負債條款截然不同時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間的已付或已收款項，包括借款人或貸款人代表其他各方支付或收取的費用。本集團自 2022 年 1 月 1 日起提前應用該修訂。由於年內並無修訂或交換本集團的金融負債，該修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

4. 收入及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收入

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	11,695	13,638
	<hr/>	<hr/>
	11,695	13,638
	<hr/>	<hr/>
物業管理：		
物業管理費收入	508	490
	<hr/>	<hr/>
	508	490
	<hr/>	<hr/>
建築	958	835
其他	334	333
	<hr/>	<hr/>
	13,495	15,296
	<hr/>	<hr/>
地區市場		
上海	12,378	10,519
武漢	897	4,292
佛山	132	428
重慶	66	48
南京	22	9
	<hr/>	<hr/>
	13,495	15,296
	<hr/>	<hr/>
收入確認時間點		
於特定時間點	11,695	13,638
隨時間	1,800	1,658
	<hr/>	<hr/>
	13,495	15,296
	<hr/>	<hr/>

下表載列本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時已計入合約負債：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 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	10,516	11,566
	<hr/>	<hr/>
	10,516	11,566
	<hr/>	<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

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	11,695
物業管理：	
物業管理費收入	508
建築	958
其他	334
客戶合約產生的收入	13,495
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	1,876
租金相關收入	194
	<u>15,565</u>
附註：	
	2022 年
	人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,821
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	55
	<u>1,876</u>

4. 收入及分部資料—續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下—續

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

人民幣百萬元

物業發展：	
物業銷售收入	13,638
物業管理：	
物業管理費收入	490
建築	835
其他	333
客戶合約產生的收入	<u>15,296</u>
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	2,005
租金相關收入	254
	<u>17,555</u>
附註：	
	2021 年
	人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,897
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	108
	<u>2,005</u>

4. 收入及分部資料—續

C. 經營分部

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

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

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	- 提供物業日常管理服務
建築	- 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

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、物業管理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 2022 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					其他 人民幣百萬元	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	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	11,695	2,070	508	958	15,231	334	15,565
分部業績							
本集團分部業績	4,119	1,354	67	209	5,749	25	5,774
利息收入							341
應佔聯營公司及合營公 司業績							(151)
財務費用，包括匯兌 差額							(2,127)
其他收益及虧損							(27)
按預期信貸虧損模型 撥備減值虧損							(80)
未分類收入							36
未分類開支							(359)
稅項前溢利							3,407
稅項							(1,932)
年度溢利							1,475

4. 收入及分部資料—續

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 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	13,638	2,259	490	835	17,222	333	17,555
分部業績							
本集團分部業績	4,524	1,679	92	146	6,441	42	6,483
利息收入							222
應佔聯營公司及合營公 司業績							620
財務費用，包括匯兌 差額							(895)
其他收益及虧損							(334)
按預期信貸虧損模型 撥備減值虧損							(49)
未分類收入							20
未分類開支							(396)
稅項前溢利							5,671
稅項							(3,463)
年度溢利							2,208

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

5. 其他收入、其他收益及虧損

2022 年
人民幣百萬元

2021 年
人民幣百萬元

其他收入

銀行利息收入	226	179
向合營公司貸款的利息收入	115	43
已收地方政府補貼	28	17
其他	7	2
	<hr/>	<hr/>
	376	241
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他收益及虧損

對沖活動產生的成本	(175)	(213)
衍生金融工具公平值變動收益 / (虧損)	331	(16)
若干對沖安排變動產生的虧損	(169)	-
撇銷應收賬款	-	(84)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	-	(50)
其他	(14)	29
	<hr/>	<hr/>
	(27)	(334)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,100	951
優先票據之利息	745	839
一間聯營公司所提供貸款之利息	102	33
租賃負債之利息開支	4	4
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,951	1,827
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	(332)	(684)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,619	1,143
銀行借貸及其他融資活動之 匯兌虧損 / (收益) 淨額	495	(255)
其他	13	7
	<hr/>	<hr/>
	2,127	895
	<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% (2021 年：5.7%) 的資本化比率計算。

7. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除 / (計入) :

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
核數師酬金		
–核數服務	5	5
物業及設備折舊	115	105
使用權資產折舊	9	30
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	4	2
薪金、花紅及其他福利	43	27
	<hr/>	<hr/>
	47	29
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	891	857
退休福利成本	47	35
	<hr/>	<hr/>
	938	892
僱員福利開支總額	985	921
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	(85)	(113)
	<hr/>	<hr/>
	900	808
撥備減值虧損		
應收賬款	80	49
已售物業成本確認為開支	7,295	8,835
撥回待售物業減值的淨影響 (包含在「銷售成本」中)	1	50
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	12	3

8. 稅項

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
香港利得稅		
- 當年支出	19	12
中國企業所得稅		
- 當年支出	926	1,275
中國預提所得稅		
- 當年支出	284	65
中國土地增值稅		
- 當年支出	970	1,916
遞延稅項		
- 當年(抵免)/支出	(267)	195
	<u>1,932</u>	<u>3,463</u>

本集團於香港產生的年內估計應課稅溢利已按稅率 16.5%就香港利得稅作出撥備。

本集團各中國公司的年內估計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 2022 年 12 月 31 日及 2021 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。

9. 股息

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付 2022 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (2021 年：已支付 2021 年中期股息每股港幣 3.6 仙)	256	241
已支付 2021 年末期股息每股港幣 8.4 仙 (2021 年：2020 年並無末期股息)	574	-
	<u>830</u>	<u>241</u>

於 2023 年 3 月 23 日,本公司董事建議派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 6.4 仙(2021 年：每股港幣 8.4 仙),合計港幣 5.14 億元(按於 2022 年 12 月 31 日的匯率 0.89327 計算,相當於人民幣 4.59 億元),須待股東於應屆股東周年大會上批准,方告作實。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本 / 攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	906	1,636
	<hr/>	<hr/>
股份數目	2022 年 百萬	2021 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))	8,035	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響 (附註(c))	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,035	8,044
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 11.3 分 港幣 13.1 仙	人民幣 20.3 分 港幣 24.5 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 11.3 分 港幣 13.1 仙	人民幣 20.3 分 港幣 24.5 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 (2021年：17,710,250股) 股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2022年以人民幣1.000元兌港幣1.1590元及2021年以人民幣1.000元兌港幣1.2046元換算。
- (c) 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至2022年及2021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，而截至2021年12月31日止年度可換股永久資本證券具反攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
非即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
- 應收租金	298	289
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
- 應收租金	140	87
- 商品和服務	160	143
- 經營租賃應收款項	84	26
拆遷費用的預付款項 (附註(a))	640	682
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	123	197
其他按金、預付款項及應收款項	434	427
可收回增值稅	22	327
	<u>1,603</u>	<u>1,889</u>

附註：

(a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(b) 貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、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、應清償的經營租賃應收款項；
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
- (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

於 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.60 億元及人民幣 1.43 億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 6.82 億元 (2021 年：人民幣 5.45 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 65% (2021 年：80%) 未逾期，14% (2021 年：14%) 的逾期天數少於 90 日，21% (2021 年：6%) 的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 1.45 億元 (2021 年：人民幣 3,500 萬元) 逾期已超過 90 日或更長時間，本公司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

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	3,103	3,875
土地及應付拆遷成本	783	1,310
契稅及其他應付稅項	81	69
投資物業租金的已收按金及預收款項	382	970
應付增值稅	109	596
合約負債產生的增值稅	322	663
其他應付賬款及應計費用	531	482
	<u>5,311</u>	<u>7,965</u>
非即期部分包括以下項目：		
土地及應付拆遷成本	45	-
投資物業租金的已收按金及預收款項	515	-
	<u>560</u>	<u>-</u>

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 31.03 億元 (2021 年：人民幣 38.75 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 92% (2021 年：94%) 的賬齡少於 30 日，7% (2021 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 90 日，1% (2021 年：5%) 的賬齡超過 90 日。

13. 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 2021 年 1 月 1 日、 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
已購回股份	-	-	(34,951,000)	(87)
2022 年 12 月 31 日	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,027,265,324</u>	<u>20,068</u>

13. 股本—續

	2022 年	2021 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為	146	146

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司回購其 34,951,000 股股份，總代價為港幣 3,000 萬元(相當於人民幣 2,600 萬元)。回購股份已註銷，而就回購支付的總額港幣 3,000 萬元(相當於人民幣 2,600 萬元)已借記入本公司股本及股份溢價。

14. 報告期後事項

直至綜合財務報表批准日期，本集團獲授 1.135 億美元及港幣 5.85 億元 (按截至 2022 年 12 月 31 日相當於人民幣兌美元匯率 6.9646 及人民幣兌港幣匯率 0.89327 計算，總額相當於人民幣 13.13 億元) 的新增銀行貸款 / 融資額度，到期日為 2023 年 12 月 31 日之後。

市場展望

過去一年，烏克蘭戰爭導致地緣政治局勢日趨緊張，新冠疫情捲土重來，令全球經濟動盪，前景極不明朗。由於通脹升溫，美聯儲上調政策利率，加息幅度遠高市場預期，美國貨幣政策今年仍將收緊。在此背景下，國際貨幣基金組織預期全球經濟增長將由2022年的3.4%下降至2023年的2.9%。2022年，在新冠疫情多點爆發和房地產市場大幅調整的影響下，中國經濟增長放慢至3.0%。儘管緩解房地產融資及房企債務違約的進展緩慢，但「清零」政策結束及邊境重開後，中國經濟有望迎來溫和的反彈。

2022年12月中央召開經濟工作會議，提出穩定市場情緒、提振消費者信心將是2023年的政策重點。政府將採取提高家庭收入、促進就業的措施，致力提振消費，並提供融資確保預售房項目竣工。在投資方面，政府將發行專項債，鼓勵私營部門參與，推進「十四五」基礎工程建設。

中國住宅市場去年受到自1998年房改以來最沉重的衝擊。2022年，全國住宅銷售收入和銷售均價分別下跌28.3%和2.0%，房地產投資錄得10%跌幅。為化解系統性風險，房地產市場調控政策已放寬，地方政府被賦予穩定住宅銷售的任務，以促使經濟復甦。眾多城市均取消了住房限購，並下調按揭貸款利率。發展商的融資管道，包括境內債券及股票發行已經重開，房地產開發貸的限制也得到放鬆，以提振土地銷售和房地產投資。

新冠疫情使上海經歷了長期封控，商業活動受到重創，嚴重影響企業的擴張計劃，拖累了上海寫字樓市場的表現。仲量聯行的數據顯示，2022年上海甲級寫字樓淨吸納量減少65.2%至523,900平方米，租金下跌1.1%。2023年初，受益於新冠疫情防控政策放開，交通流量穩步回升，商業活動逐漸回暖。預期寫字樓租賃需求將隨經濟復甦重拾動力，在下半年回升。然而，寫字樓市場供應過剩，將拖累租金增長。預計2023年上海甲級寫字樓租金將下跌0.4%。

受2022年疫情封控措施的影響，上海零售額下跌9.1%至人民幣1.6萬億元。伴隨新冠疫情防控政策轉向，預期居民消費開支將會復甦，鑒於收入增長放緩帶來不利的影響，預計消費者仍需一段時間才能恢復信心。仲量聯行預期上海優質零售物業租金去年下跌6.8%後，2023年將保持平穩。

2022年，新冠疫情對製造業供應鏈構成衝擊，導致服務業和消費增長放緩，上海生產總值萎縮0.2%。政府將致力提升上海國際再保險中心和全球資產管理中心的功能，以增強城市競爭力。2023年上海制定了5.5%的經濟增長目標，為實現該目標，政府推出人工智能、新能源汽車、半導體和高端裝備四大產業集群的發展計劃。此外，政府還實施了16項房地產救助計劃，致力提振家庭及投資者的信心。

2022年，重慶實現了2.6%的經濟增長，其中第二產業和第三產業的增長率分別上升3.3%和1.9%，全市常住人口增加9,000人，達到3,210萬人。重慶2023年經濟GDP增長目標為6%，政府將致力推進生態文明建設、加強社會治理和提高教育質素，旨在透過加快就業增長，進一步促進經濟發展。

2022年武漢經濟保持4.0%增長，其中固定資產投資強勁增長10.8%。政府計劃加大對基建和先進製造業的投資，以實現2023年GDP增長6.5%的發展目標。通過大力推動現代服務業和新興數碼經濟發展，武漢已獲批建設國家科技創新中心，此舉將有助於推動未來城市就業增長。

受固定資產投資和零售增速分別下跌3.6%和1.0%的影響，佛山於2022年經濟增速放緩至2.1%。2022年佛山住宅銷售面積萎縮30.5%，促使該市在12月全面取消住房限購令。該政策應有助提振需求，並確保今年住宅交易逐步復甦。廣東省政府發佈了《廣東省都市圈國土空間規劃協調指引》，旨在支持廣州和佛山經濟進一步融合。佛山2023年經濟增長目標為6%。

在房地產市場低迷的背景下，2022年南京GDP增長放緩至2.1%，住宅銷售面積下降39.3%。由於南京是江蘇省和安徽省鄰近城市購房者的首選地，伴隨限購令的取消，預計住宅市場將趨於穩定。中央已批准在南京建設國家集成電路設計自動化技術創新中心，該市經濟料將從中受惠，該項目將有望創造大量的就業機會，吸引人才和資金流入。

歐美經濟增長放緩，全球經濟今年面臨巨大的金融脆弱性及不確定性。烏克蘭危機升級以及中國房地產發展商債務連番違約，構成影響經濟前景的巨大風險。中國房地產市場低迷對經濟造成拖累，預期政府將繼續保持寬鬆政策，以紓緩阻礙土地銷售和房地產發展的融資瓶頸。然而發展商債務問題複雜，資金鏈緊張，債務重組尚待時日才能解決。在2023年“兩會”，政府宣佈今年的經濟增長目標為“5%左右”，顯示了對今年經濟前景的深切憂慮。我們將保持審慎，密切關注市場復蘇情況，砥礪前行，尋求合適的併購機會。

末期股息

董事會議決建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股港幣6.4仙(2021年：每股港幣8.4仙)，合計約人民幣4.59億元(2021年：人民幣5.74億元)。末期股息須待股東於2023年5月24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2023年6月16日派發予於2023年6月2日名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2023年6月2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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年5月18日(星期四)至2023年5月24日(星期三)(首尾兩日包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2023年5月17日(星期三)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，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2017年6月20日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)發行6億美元6.40%於2022年可贖回之優先永久資本證券(「優先永久證券」)。於2022年6月20日，SODH已贖回本金總額6億美元之所有未贖回優先永久證券。於2022年6月21日，SODH支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

於截至2022年12月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回其股份及該等股份隨後被本公司註銷。該等交易之概要詳情載列如下：

月份	購回股份數目	每股付出 最高價 港幣	每股付出 最低價 港幣	已付金額總數 港幣
2022年7月	2,442,000	1.06	1.03	2,559,459.85
2022年8月	5,000,000	1.02	0.99	5,021,500.00
2022年9月	12,509,000	0.96	0.79	10,621,362.10
2022年10月	10,000,000	0.79	0.74	7,692,000.00
2022年11月	5,000,000	0.75	0.74	3,725,500.00
總數	34,951,000			29,619,821.95

除上文所披露者外，截至2022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

本公司會不時對企業管治實務作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文，及追貼該守則的最新發展。於截至2022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，惟下文所列的偏離除外。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2022年年報。

企業管治守則守則條文第C.1.6條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。邵大衛先生（為本公司獨立非執行董事）因時差問題未能出席於2022年5月26日舉行的股東周年大會（「2022年股東周年大會」）。除上文所述外，所有獨立非執行董事均出席了2022年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2022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。

遵守董事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。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2022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2022年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,098人（2021年12月31日：3,186人），其中包含物業管理人員1,545人（2021年12月31日：1,630人），建築及裝修業務人員172人（2021年12月31日：193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。

安永會計師事務所之工作範疇

本集團核數師安永會計師事務所已就本集團初步業績公佈中於2022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。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

向所有股東致謝

董事會成員經驗豐富，他們提出的意見頗具策略性，在當前這種充滿挑戰的時期，尤其彌足珍貴，我藉此機會感謝他們。我亦代表董事會，感謝瑞安房地產的股東、商業夥伴以及客戶在這一年給予我們的堅定支持。最重要的是，我要衷心感謝我們的管理團隊和員工，正因他們在2022年不懈努力，我們才能成功實施策略，克服重重困難。展望2023年，我相信我們可以繼續秉持這種精神，攜手應對未來的風雨。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2023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)、羅寶瑜女士、王穎女士(行政總裁)及孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士及吳港平先生。

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

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

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