

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)

2023 年全年業績公佈

摘要

- **在地產業嚴重低迷時保持韌性：**在新冠疫情消退、防疫措施解除後，中國經濟有見回升，但市場信心疲弱，拖累房地產市場持續下滑。儘管經營環境艱難，本集團錄得收入人民幣97.52億元，淨利潤人民幣13.97億元，股東應佔溢利為人民幣8.1億元。
- **新商業項目推出支撐租金收入增長：**2023年，本集團有多個商業項目落成啓用，包括上海蟠龍天地及上海鴻壽坊開業。年度租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）增至人民幣32.43億元，按年增長16%。
- **審慎的資本管理：**本集團的資產負債狀況一直保持穩健。截至2023年12月31日，淨資產負債率略增至52%，現金及銀行存款總額達人民幣89.17億元。本集團將繼續以審慎的態度管理資產負債表。
- **成功發行全國最大規模民企私募綠色抵押貸款支持在岸證券（CMBS）：**2023年4月，本集團以位於上海虹橋中央商業區的虹橋天地為抵押，成功發行在岸商業房地產抵押貸款支持證券（「CMBS」）。這是中國首項由一個公共交通導向型商業綜合項目提供支持的CMBS。本集團積極採取多種方式，包括發行CMBS、資產處置、美元優先債券回購等，以提高集團的流動性。
- **可持續發展取得顯著進展：**本集團的1.5°C科學基礎碳目標於2023年7月獲得科學基礎碳目標倡議組織（SBTi）的批准，使本集團成為中國最先因其短期公司減排目標符合《巴黎氣候協定》的目標而獲得該倡議組織批准的房地產發展商之一。年內，本集團的環境、社會及管治（「ESG」）評級亦得到提升，MSCI ESG評級由A級提升至AA級，CDP評級由B級提升到A-級，GRESB評級則從四星升至五星。
- **宣派股息：**董事會已建議派付年度末期股息每股港幣5.8仙（2022年：港幣6.4仙）。連同中期股息每股港幣3.2仙，2023年全年股息為每股港幣9仙（2022年：港幣10仙）。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2023 年	2022 年	按年 增長／(減少)
租金及相關收入總額(人民幣百萬元) ¹	3,243	2,802	16%
合約物業銷售(人民幣百萬元)	11,396	27,219	(58%)
認購銷售額(人民幣百萬元)	367	1,427	(74%)
主要財務信息(人民幣百萬元)			
收入	9,752	15,565	(37%)
被確認為收入的物業銷售	5,898	11,695	(50%)
綜合租金及相關收入	2,398	2,070	16%
毛利	5,045	6,649	(24%)
年度溢利	1,397	1,475	(5%)
本公司股東應佔溢利	810	906	(11%)
主要財務比率			
毛利率	52%	43%	9 個百分點
淨利潤率	14%	9%	5 個百分點
每股盈利(基本), 人民幣分	10.1	11.3	(11%)
主要財務狀況數據(人民幣百萬元)			
	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	變動
總資產	100,998	104,878	(4%)
現金及銀行存款	8,917	13,368	(33%)
總債務	31,933	33,512	(5%)
負債淨額	23,016	20,144	14%
權益總額	44,149	44,401	(1%)
年末淨資產負債率(負債淨額與權益總額的比率)	52%	45%	7 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)	6.2	6.8	(9%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.9	4.2	(7%)

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，南京國際金融中心以及太平洋新天地商業中心(第 132 號地塊)(本集團分別持有其 49.5%、44.55%、50%及 25%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、業主及綜合用途項目資產管理者。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、分散資本基礎，以及投資於更多新機遇，從而促進集團的策略性轉型。

集團經營兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。憑藉在中國逾 27 年的投資與建設經驗，本集團完成多個著名的綜合用途發展項目，主要是在黃金地段的大型綜合用途房地產項目，並在城市更新項目方面累積了深厚專長。本集團亦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。

2023 年的主要成就

- 2023 年，本集團錄得物業銷售額人民幣 58.98 億元，主要來自於上海蟠龍天地。本集團（包括合營公司及聯營公司）物業銷售總額為人民幣 385.65 億元。截至 2023 年 12 月 31 日，合約銷售額為人民幣 113.96 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 72.08 億元，商業物業銷售額人民幣 29.82 億元及其他資產處置人民幣 12.06 億元。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 90.55 億元，將有待交付並於 2024 財年及以後確認。
- 武漢天地-雲廷三期推售，預售價創下武漢新高，平均售價達每平方米約人民幣 64,000 元。武漢長江天地一期於 2023 年第四季推售。武漢光谷創新天地的辦公樓獲得終端用戶的殷切需求，錄得商業物業銷售額人民幣 24.97 億元。
- 本集團的商業物業組合的經常性租金收入上升。本集團（包括合營公司及聯營公司所持物業）於 2023 年的租金及相關收入總額按年增加 16% 至人民幣 32.43 億元，其中 76% 來自上海的物業組合。年內增幅主要得益於：
 - (i) 上海蟠龍天地開業：上海蟠龍天地的 41,000 平方米零售設施於 2023 年 4 月末展開試營業，試業第一周即錄得逾 100 萬訪客人次。標誌性的城市微度假項目表現強勁，並贏得市場的高度讚譽。
 - (ii) 上海鴻壽坊開業：該物業屬於市區重建項目，擁有 14,000 平方米的零售設施。該項目於 2023 年 9 月末開幕，已成為上海普陀區的地標。在開業第一周，上海鴻壽坊錄得超過 70 萬人次的客流量，獲得社交媒體的廣泛報道。
- 2023 年 4 月，本集團設立了一所佔有 90% 權益的合作公司（上海召樓天地有限公司），用於競拍位於上海市閔行區浦江鎮的地塊。該用地將主要發展為綜合用途項目，包括住宅、商業及配套設施。

- 2023年4月，本集團成功發行全國最大規模民企私募綠色抵押貸款支持在岸CMBS，標誌著在岸融資的重要里程碑。該證券在上海證券交易所上市，發行規模達人民幣44.01億元，信用評級為AAA_{sf}，票息率為3.9%。本公司擬將發行CMBS的全部所得款項淨額用於償還本集團的現有債務及用作一般營運資金。成功以低票息率發行大規模CMBS，凸顯本集團投資物業的優越資產質素。亦反映本集團將可持續發展理念融入其融資機制的承諾。本集團透過成功發行CMBS向在岸融資邁出非凡的一步，見證本集團強勁的資本管理能力。
- 本集團貫徹高水平的可持續發展。2023年7月，本集團的1.5°C科學基礎碳目標獲得科學基礎碳目標倡議組織（SBTi）的批准，使本集團成為中國最先因其短期公司減排目標符合《巴黎氣候協定》的目標而獲得該倡議組織批准的房地產發展商之一。本集團亦受到各大知名ESG評級機構的廣泛認可。隨著本集團在可持續發展方面不斷取得進步，本集團在2023年的MSCI ESG評級由A級提升到AA級，CDP評級由B級提升到A-級，GRESB評級則從四星升至五星。作為可持續發展領域的先鋒，瑞安新天地於2023年12月與中電集團建立戰略合作夥伴關係，向集團旗下商業物業供應綠色能源，為未來的城市社區奠定可持續發展楷模。
- 2023年12月，本集團與大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）達成協議，出售在上海鴻壽坊項目的65%權益，初步作價人民幣12.06億元。該交易符合本集團的「輕資產策略」，透過與長期投資者建立戰略合作夥伴關係，擴大管理資產組合。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2023 年，已確認物業銷售總額為人民幣 385.65 億元（經扣除適用稅項）。增幅主要來自交付中糧瑞虹·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。平均售價（不包括停車場）較 2022 年下降 4% 至每平方米人民幣 63,200 元。

下表呈列各項目於 2023 年及 2022 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2023 年			2022 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）	105	700	164,300	5,375	35,700	165,000
上海瑞虹新城						
住宅（第 7 號地塊）	17,012	161,200	115,000	-	-	-
住宅（第 167A 號地塊）	9,427	85,800	119,800	-	-	-
住宅（第 1 號地塊）	-	-	-	16	200	87,500
零售（第 1 號地塊）	-	-	-	88	1,200	80,000
上海蟠龍天地	5,312	85,700	67,900	5,472	97,400	61,400
武漢天地						
住宅	-	-	-	436	9,100	52,400
辦公樓	-	-	-	26	1,300	21,500
武漢光谷創新天地						
住宅	404	18,600	23,700	840	40,200	22,800
辦公樓	269	22,600	13,000	-	-	-
佛山嶺南天地						
住宅	-	-	-	10	400	27,500
重慶天地²						
住宅	3,811	165,200	25,100	-	-	-
零售/辦公樓（Loft）	1,112	106,100	11,400	286	23,100	12,600
小計	37,452	645,900	63,200	12,549	208,600	65,700
停車場²	1,113			423		
總計	38,565	645,900	65,100	12,972	208,600	67,900
確認為：						
- 本集團收入之 物業銷售	5,898			11,695		
- 聯營公司收入	22,367			408		
- 合營公司收入	10,300			869		
總計	38,565			12,972		

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 38.11 億元，辦公及零售空間銷售額人民幣 10.80 億元及停車場銷售額人民幣 7,100 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2023 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 2023 年的合約物業銷售額為人民幣 113.96 億元，較 2022 年的人民幣 272.19 億元下跌 58%，其中住宅物業銷售佔 63%，餘下由商業單位銷售及其他資產出售所貢獻。合約物業銷售額下跌，主要是由於推售的時間安排所致，我們計劃於 2024 年及以後推出更多發展項目，具體取決於市場復甦情況、發展項目的施工進度，以及政府審批預售的時間。2023 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 56,700 元，相比之下 2022 年為每平方米人民幣 94,200 元，這是由於年內上海以外地區平均售價較低的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至2023年12月31日：

- i) 認購銷售總額為人民幣3.67億元，其中人民幣1.55億元來自武漢長江天地（第B4號地塊），須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- ii) 待於 2024 年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績的鎖定銷售總額為人民幣 90.55 億元。

下表為 2023 年及 2022 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	2023 年			2022 年		
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋						
翠湖天地雋麓（第 118 號地塊）	146	900	162,200	810	4,800	168,800
上海瑞虹新城（第 7 號地塊） ¹	6 ³	-	-	8,113	70,600	114,900
上海瑞虹新城（第 167A 號地塊） ²	(16) ³	-	-	10,291	85,900	119,800
上海蟠龍天地	205	2,800	73,200	4,823	69,700	69,200
武漢天地	4,062	62,700	64,800	384	6,500	59,100
武漢長江天地	706	20,500	34,400	-	-	-
武漢光谷創新天地	488	20,600	23,700	216	9,500	22,700
佛山嶺南天地	-	-	-	2	100	20,000
重慶天地 ⁴	400	19,600	24,900	658	26,600	30,200
停車場	1,211	-	-	486	-	-
小計	7,208	127,100	56,700	25,783	273,700	94,200
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城（第 1 號地塊） ¹	-	-	-	96	1,200	80,000
武漢天地	37	800	46,300	-	-	-
重慶天地 ⁴						
辦公樓（Loft）	328	25,600	12,800	913	78,400	11,600
零售	120	16,700	7,200	134	7,900	17,000
武漢光谷創新天地	2,497	180,700	13,800	293	22,600	13,000
小計	2,982	223,800	13,300	1,436	110,100	13,000
物業銷售總額	10,190	350,900	29,000	27,219	383,800	70,900
其他資產出售：						
上海鴻壽坊	1,206	-	-	-	-	-
總計	11,396	350,900		27,219	383,800	

附註：

¹ 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

² 本集團持有該物業 49% 的權益。

³ 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。

⁴ 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。

2024 年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2024 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 252,800 平方米，涵蓋本集團八個項目：

項目	產品	2024 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	2,100	99%	2,100
上海太平橋第 122 號地塊	高層	56,600	50%	28,300
上海楊浦濱江	聯排別墅	21,400	60%	12,800
上海蟠龍天地	高層	600	80%	500
武漢天地	高層	2,900	100%	2,900
武漢光谷創新天地	高層	53,200	50%	26,600
武漢長江天地	高層	114,600	50%	57,300
重慶天地	高層	1,400	19.80%	300
總計		252,800		130,800

作為審慎提示，實際的推售日期將取決於並受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

物業發展

截至 2023 年 12 月 31 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售住宅	估計總	本集團權益	估計應佔銷售額
	建築面積	可供銷售資源		
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第 118 號地塊	2,100	0.4	99%	0.4
上海太平橋第 122 號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
上海蟠龍天地	600	0.05	80%	0.04
上海楊浦濱江	21,400	4.5	60%	2.7
上海項目小計	104,700	24.2		12.7
武漢長江天地 ²	730,900	36.8	50%	18.4
武漢天地	43,100	2.3	100%	2.3
武漢光谷創新天地	150,600	3.6	50%	1.8
重慶天地	1,400	0.03	19.80%	0.01
其他城市項目小計	926,000	42.7		22.5
總計	1,030,700	66.9		35.2

附註：

¹ 上表代表截至 2023 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的項目計劃的初步估計。

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 第 122 號地塊於 2021 年 6 月購入，總建築面積 87,000 平方米（包括地下建築面積 6,000 平方米），作住宅用途，另 18,000 平方米（包括地下建築面積 3,600 平方米），作為零售店舖。項目於 2023 年 3 月動工興建，計劃於 2024 年第四季度推售。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

上海楊浦濱江 — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 30,000 平方米（包括地下建築面積 8,500 平方米），作住宅用途。該項目是一個文化古蹟保育和開發項目，涉及發展一個高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 160-410 平方米的單位。該項目預計於 2024 年下半年開始預售。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

武漢長江天地 — 該地塊於 2021 年 12 月購入，可供銷售作住宅用途的建築面積估計達 751,000 平方米。第 B4 號地塊的總住宅建築面積為 135,000 平方米。首批住宅於 2023 年 9 月開始出售。截至 2023 年 12 月 31 日，總建築面積 20,500 平方米的 137 個單位已經訂約，並錄得合約物業銷售額人民幣 7.06 億元。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

武漢天地 — 雲廷三期（第 B12 號地塊）總建築面積 71,000 平方米作住宅用途，另 1,000 平方米為零售商舖。本集團於 2023 年 5 月推售其 120 個單位。預售價創下武漢歷史新高。

武漢光谷創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊可供銷售總建築面積 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月動工，合共 17,100 平方米的住宅建築面積已於 2023 年交付予客戶。儘管市場充滿挑戰性，但項目團隊運用各種策略，銷售額在光谷核心區的高端產品（180 平方米以上）中排名首位。截至 2023 年 12 月 31 日，103 個單位已經訂約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

重慶天地 — 翡翠雲階第二期總建築面積 95,000 平方米已經竣工，截至 2023 年 12 月 31 日，其中 93,000 平方米已經售出。總建築面積為 172,000 平方米的錦繡濱江（第 B5 及 B10 號地塊）已經完工，截至 2023 年 12 月 31 日，所有單位均已售出。翡翠湖山（第 B24-6 號地塊）總建築面積為 71,000 平方米，正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

截至 2023 年 12 月 31 日發展中的商業物業

項目	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 (第 123、124 號地塊) ¹	162,000	84,000	246,000	25.00%	61,500
上海太平橋第 122 號地塊	-	18,000	18,000	50.00%	9,000
上海瑞虹新城第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	49.00%	58,300
上海項目小計	269,000	114,000	383,000		128,800
武漢天地	70,000	4,000	74,000	100.00%	74,000
武漢光谷創新天地	362,000	339,000	701,000	50.00%	350,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 ²	318,000	50.00%	159,000
佛山嶺南天地	450,000	107,000+80,000 ²	637,000	100.00%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 ²	318,000	19.80%	63,000
其他城市項目小計	1,166,000	882,000	2,048,000		1,283,500
總計	1,435,000	996,000	2,431,000		1,412,300

附註：

1 太平洋新天地商業中心項目包括三個地塊，分別為第 123 號地塊、第 124 號地塊及第 132 號地塊，總建築面積為 276,000 平方米。第 132 號地塊已於 2023 年完工，提供總建築面積 30,000 平方米作辦公樓用途。第 123 號地塊及第 124 號地塊的辦公大樓及購物商場計劃於 2024 年分階段完工。

2 酒店用途。

土地儲備

截至 2023 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 850 萬平方米，包括 620 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 230 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 390 萬平方米。在 620 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 250 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 140 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 230 萬平方米則持有作日後發展用途。

截至 2023 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	2,000	118,000	131,000	-	251,000	101,000	352,000	99.00% ¹	173,000
上海瑞虹新城	-	145,000	300,000	-	445,000	269,000	714,000	99.00% ²	220,000
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	1,000	-	41,000	5,000	47,000	80,000	127,000	80.00%	38,000
上海鴻壽坊 ⁴	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
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	268,000	672,000	100.00%	404,000
武漢光谷創新天地	56,000	95,000	18,000	-	169,000	177,000	346,000	50.00%	85,000
佛山嶺南天地	-	16,000	157,000	43,000	216,000	92,000	308,000	100.00%	216,000
重慶天地	-	26,000	229,000	-	255,000	495,000	750,000	99.00% ⁵	154,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	59,000	980,000	1,401,000	70,000	2,510,000	1,753,000	4,263,000		1,827,000
發展中物業：									
上海太平橋	87,000	162,000	102,000	-	351,000	159,000	510,000	25.00% ⁶	114,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	119,000	38,000	157,000	49.00% ⁷	58,000
上海楊浦濱江	30,000	-	-	-	30,000	22,000	52,000	60.00%	18,000
武漢天地	71,000	-	1,000	-	72,000	37,000	109,000	100.00%	72,000
武漢光谷創新天地	-	181,000	52,000	-	233,000	165,000	398,000	50.00%	117,000
武漢長江天地	221,000	-	7,000	-	228,000	63,000	291,000	50.00%	114,000
重慶天地	71,000	228,000	-	25,000	324,000	49,000	373,000	19.80%	64,000
小計	480,000	678,000	174,000	25,000	1,357,000	533,000	1,890,000		557,000
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	181,000	287,000	-	565,000	-	565,000	50.00%	283,000
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	874,000	42,000	916,000	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	727,000	757,000	687,000	110,000	2,281,000	42,000	2,323,000		1,510,000
總計土地儲備建築面積	1,266,000	2,415,000	2,262,000	205,000	6,148,000	2,328,000	8,476,000		3,894,000

附註：

- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號、第 132 號地塊和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00% 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、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，在第 167A 號地塊，本集團擁有 49.00% 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。
- 2023 年 12 月，本集團出售該項目 65% 的權益，交易已於 2024 年 1 月完成。
- 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B5、B10、B15、B14、B13 及 B11 號一期地塊持有 19.80% 的實質權益。
- 本集團在第 123 及 124 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。
- 本集團持有第 167B 號地塊 49.00% 的權益。

本集團在城市更新項目方面有卓越往績和遠大目光，並在總體規劃、文化保育及社區建設方面累積了豐富經驗。本集團以有能力提供不同的城市開發方案見稱。本集團將繼續在長江三角洲，特別是上海，以及大灣區的一線城市和重點二線城市尋求物業發展良機。憑藉「冠於同儕」的策略，我們致力在戰略性地點交付優質產品。

投資物業

商業物業組合的市場領先者

本集團目前持有及管理作零售及辦公樓用途的總建築面積達 2,863,000 平方米，當中 78%的總建築面積已經竣工並作收租之用，而餘下建築面積則處於發展階段。截至 2023 年 12 月 31 日，商業物業組合的資產價值總額約為人民幣 1,056.5 億元。

下表呈列截至 2023 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 2023 年	擁有權 百分比
					12 月 31 日 資產價值 人民幣十億元	
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	128,100	12.89	100%/99%/80%/80%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.71	44.55%
太平洋新天地商業中心 (第 132 號地塊)	30,000	-	30,000	7,500	2.68	25%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.86	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊	-	111,000	111,000	55,000	3.89	49.5%
太陽宮、 瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.86	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.55	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.48	100%
上海蟠龍天地	-	41,000	41,000	32,800	1.34	80%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.61	100%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.21	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	144,000	160,000	160,000	4.49	100%
重慶天地社區	-	128,000	128,000	127,000	1.54	99%
重慶印象城	-	98,000	98,000	19,400	1.66	19.8%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	2.95	50%
小計	881,000	1,363,000	2,244,000	1,669,700	80.72	
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 (第 123、124 號地塊)	162,000	84,000	246,000	61,500	17.68	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	5.38	49%
佛山嶺南天地社區						
佛山第 A 號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.87	100%
小計	459,000	160,000	619,000	373,800	24.93	
總計	1,340,000	1,523,000	2,863,000	2,043,500	105.65	

投資物業的估值

截至 2023 年 12 月 31 日，以估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 995.59 億元，相應的總建築面積為 2,748,200 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%、9%、6%、3%及 3%。

下表為於 2023 年 12 月 31 日以估值計價的本集團投資物業的賬面值及 2023 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2023 年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2023 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
以估值計價的已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚 II	80,000	136	8,263	1.6%	8,242
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(118)	3,981	(3.0%)	3,226
企業天地 5 號、湖濱道（聯營公司）	79,000	(16)	6,707	(0.2%)	2,988
太平洋新天地商業中心第 132 號地塊 （合營公司）	30,000	-	2,676	-	669
瑞虹天地社區（合營公司）	441,000	1	15,749	-	7,796
虹橋天地	263,000	(72)	8,860	(0.8%)	8,860
上海創智天地	252,000	11	8,514	0.1%	3,937
INNO 創智	45,000	6	1,475	0.4%	1,475
上海蟠龍天地	41,000	164	1,336	12.3%	1,069
上海鴻壽坊	62,000	(77)	2,605	(3.0%)	2,605
武漢天地社區	402,000	(19)	9,180	(0.2%)	9,180
佛山嶺南天地社區	158,000	27	4,436	0.6%	4,436
重慶天地社區	128,000	19	1,536	1.2%	1,520
重慶印象城（聯營公司）	98,000	-	1,664	-	329
南京國際金融中心（合營公司）	100,000	(86)	2,950	(2.9%)	1,475
小計	2,231,200 ¹	(24)	79,932 ¹	(0.03%)	57,807
以估值計價的發展中投資物業					
太平洋新天地商業中心第 123、124 號地塊 （合營公司）	246,000	(368)	17,682	(2.1%)	4,421
佛山第 A 號地塊	254,000	(35)	1,871	(1.9%)	1,871
小計	500,000	(403)	19,553	(2.1%)	6,292
投資物業—使用權資產轉租					
南京 INNO 未來城	17,000	(10)	74	(13.5%)	74
小計	17,000	(10)	74	(13.5%)	74
總計	2,748,200	(437)	99,559	(0.4%)	64,173
總計（不包括聯營公司及合營公司） ²	1,754,200	32	52,131	0.1%	46,495

附註：

1 自用物業（總建築面積 12,800 平方米，賬面值人民幣 7.64 億元）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和賬面價值不包括在上表內。

2 上海鴻壽坊截至 2023 年 12 月 31 日已轉撥至待售資產。

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板塊：

- 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。

物業投資

截至 2023 年 12 月 31 日，零售物業組合的出租率保持穩定，平均達 91%。在疫情相關的限制措施放寬後，本集團物業組合於 2023 年的銷售額及客流量已分別恢復到 2021 年同期水平的 106%及 110%。但由於市場復甦速度較預期緩慢，續約租金輕微下跌。

由於經濟放緩及供應過剩，辦公樓市場面對更大挑戰。許多企業已放緩或暫停擴充或搬遷計劃。截至 2023 年 12 月 31 日，本集團較成熟的辦公樓物業的出租情況保持穩定，平均出租率為 90%以上，續租租金保持正增長，見證本集團卓越的服務質素和旗下物業位處黃金地段的優勢。然而，由於新開幕的辦公樓面對沉重壓力，而本集團在過去兩年有三項新辦公樓物業落成，故截至 2023 年 12 月 31 日，辦公樓物業組合的整體出租率為 66%。

投資物業的表現

2023 年，本集團的租金及相關收入為人民幣 23.98 億元，較 2022 年的人民幣 20.7 億元增加 16%，原因是上海蟠龍天地及上海鴻壽坊的開幕帶來額外的租金貢獻。

2023 年，本集團（包括合營公司及聯營公司所持物業的租金及相關收入）的租金及相關收入總額按年增加 16%至人民幣 32.43 億元，其中 76%來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

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		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元			12月31日	12月31日	
			平方米	2023年		2022年	%	
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	457	365	25%	97%	91%	6
新天地時尚II	零售	26,000 ¹	73	31	135%	91% ²	60%	31
瑞安廣場及 新天地廣場	辦公樓／零售	52,200	157	159	(1%)	91%	94%	(3)
虹橋天地	辦公樓／零售	263,000	427	382	12%	92%	88%	4
上海創智天地	辦公樓／零售	252,000	476	441	8%	95%	90%	5
INNO 創智	辦公樓／零售	45,000	65	60	8%	93%	91%	2
蟠龍天地	零售	41,000	70	1	不適用	87%	-	不適用
上海鴻壽坊	辦公樓／零售	62,000	21	-	不適用	93% ³	-	不適用
武漢天地社區	辦公樓／零售	402,000	366	349	5%	63%	62%	1
佛山嶺南天地社區	辦公樓／零售	158,000	219	212	3%	93%	90%	3
重慶天地社區	零售	128,000	67	70	(4%)	97%	96%	1
綜合租金及相關收入		1,483,200	2,398	2,070	16%			
合營公司及聯營公司帶來的租金及相關收入								
上海太平橋社區								
企業天地5號、 湖濱道 ⁴ （聯營公司）	辦公樓／零售	79,000	237	234	1%	93%	92%	1
太平洋新天地商業中心 第132號地塊（合營公司）	辦公樓	30,000	48	-	不適用	100%	-	不適用
瑞虹天地社區								
月亮灣、星星堂、 瑞虹坊、太陽宮 （合營公司）	零售	296,000	348	323	8%	86%	81%	5
瑞虹企業天地 （合營公司）	辦公樓	145,000	84	53	58%	39%	29%	10
南京國際金融中心 ⁵ （合營公司）	辦公樓／零售	100,000	128	122	5%	81%	73%	8
總計		2,133,200⁶	3,243	2,802	16%			

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 2023年出租率上升是由於新天地時尚II重新開業。

³ 上海鴻壽坊辦公樓的建築面積為48,000平方米，正在進行預測試，故其出租率不計入上表。

⁴ 本集團持有該物業44.55%的實質權益。2023年及2022年本集團應佔租金及相關收入分別為人民幣1.06億元及人民幣1.04億元。

⁵ 本集團持有該物業50%的實質權益。2023年及2022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6,100萬元。

⁶ 位於上海瑞安廣場、上海創智天地、武漢天地社區及佛山嶺南天地社區合共12,800平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

零售租戶組合
截至 2023 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
餐飲	31.9%
時尚和美妝	23.1%
娛樂	15.5%
服務	13.6%
親子	9.4%
超市及大賣場	3.0%
展示廳	1.8%
酒店及服務式公寓	1.4%
其他	0.3%
總計	100%

辦公樓租戶組合
截至 2023 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
高科技及 TMT	21.0%
銀行、保險及金融服務	14.2%
消費產品及服務	13.0%
專業服務	11.2%
生物、製藥及醫療	9.9%
自動化及製造	6.0%
教育、文化和創新	6.0%
房地產和建築	5.3%
商業中心及共享工作間	3.7%
商業	3.4%
其他	6.3%
總計	100%

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。2023年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為 410 萬平方米及 490 萬平方米。

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，當中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。截至 2023 年 12 月 31 日，我們提供資產管理服務的項目包括企業天地 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、太平洋新天地商業中心（第 132 號地塊）、武漢企業天地 2 號，以及南京 INNO 未來城。截至 2023 年 12 月 31 日，本集團所管理項目的總估值為人民幣 290 億元，總建築面積為 710,000 平方米。

於 2023 年 12 月，本集團將上海鴻壽坊的 65%權益售予大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）。交易完成後，本集團將向上海鴻壽坊項目提供資產管理服務。

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、13 及 14 號線相連，面向人氣暢旺的淮海中路商業區。本集團於 1996 年展開太平橋的多期發展計劃，涵蓋多個商業、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，如上海時裝周、新天地表演藝術節等的熱門場地。

新天地時尚 II 的資產提升計劃已經完成，並於 2023 年 1 月以全新概念進行試營業，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。截至 2023 年 12 月 31 日，該物業的出租率達 91%。

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，可直達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站，以及未來的磁浮列車站。虹橋天地現時包含四幢辦公樓、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。

上海瑞虹天地社區：

瑞虹新城是一個集購物中心、辦公樓、文化及娛樂設施與住宅物業於一身的大型總體規劃綜合社區。該項目位於上海虹口區，毗鄰多所頂尖大學及中央商業區，並透過四條地鐵線（上海地鐵4、8、10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。瑞虹新城社區匯集各種商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。瑞虹新城現正更新成為時尚的城市生活中心。

上海蟠龍天地：

蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵 17 號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅 2 個地鐵站或 3 公里之遙。蟠龍天地項目於 2020 年榮膺亞太區房地產領袖高峰會獎（MIPIM Asia Awards）的「最佳未來超大型項目」（Best Futura Mega Project）金獎。這是上海最成功的城中村改造項目之一，零售設施已於 2023 年 4 月末開幕，在開業的第一周錄得 110 萬訪客人次，而開業首兩個月則錄得約 680 萬訪客人次，蟠龍天地已成為長江三角洲地區的嶄新文化地標，以及集文化遺產、現代生活格調及社區參與於一體的新景點。

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，為社區提供各式美食、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店等。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，因此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周期工作間解決方案。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。

上海鴻壽坊：

上海鴻壽坊項目是一個市區重建項目，坐落於上海普陀區最具人氣的商業街長壽路路口。地塊距離上海最著名的中央商業區之一南京西路僅 2 公里，並可直達作為地鐵 7 及 13 號線轉線站的長壽路站。該項目的商業物業包括建築面積 48,000 平方米的甲級辦公樓，另外 14,000 平方米則透過重建現存歷史建築物，發展為娛樂、餐廳及零售區域。該項目於 2023 年 9 月末開幕。

2023 年 12 月，大家人壽保險股份有限公司旗下投資公司上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）與本集團達成協議，購入上海鴻壽坊項目的 65% 權益，初步作價人民幣 12.06 億元。該交易符合本集團的「輕資產策略」，透過與長期投資者建立戰略合作夥伴關係，擴大管理資產組合。

武漢天地社區：

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，辦公樓、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。

該項目經過成功的重新定位，優化了零售設施的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。武漢天地已成為武漢的購物及社交熱點，為年輕的優質顧客群提供高格調的生活體驗。

該項目亦包括企業天地1號，這是一幢高層甲級辦公大樓，樓高73層，於2021年9月完工。第一批租戶已於2022年開始入駐。

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。

該項目經重新定位後，以年輕優質顧客為服務對象，錄得強勁的租金增長，而截至2023年12月31日出租率達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月與高富諾集團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。

面對商業物業市場的重重挑戰，本集團將側重於改進本身的現有物業組合，致力提升以社區及文化為著眼點的競爭優勢。蟠龍天地的成功，證明本集團在打造文化地標方面的實力，使「城市微度假」成為促進可持續生活方式的新產品。

財務回顧

2023年，本集團**收入**下跌37%至人民幣97.52億元，而2022年則為人民幣155.65億元，主要由於已確認物業銷售下跌所致。

2023年的**物業銷售**為人民幣58.98億元（2022年：人民幣116.95億元），其中主要包括來自上海蟠龍天地的人民幣55.01億元。相比之下，2022年的物業銷售主要來自上海蟠龍天地、太平橋翠湖五集及武漢天地-雲廷二期，分別達人民幣55.84億元、人民幣55.66億元及人民幣4.62億元。

2023年的**投資物業租金及相關收入**為人民幣23.98億元（2022年：人民幣20.70億元），按年上升16%。2023年，上海蟠龍天地及鴻壽坊開幕為本集團帶來額外收入。2022年的租金及相關收入受冠狀病毒病相關封城措施及授予租戶的租金優惠帶來不利影響，而2023年並無相關不利影響。

本集團上海物業的租金及相關收入上升21%至人民幣17.46億元（2022年：人民幣14.39億元），佔總額73%（2022年：70%）。2023年本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣6.52億元（2022年：人民幣6.31億元），按年上升3%。

2023年的**物業管理收入**上升14%至人民幣5.80億元（2022年：人民幣5.08億元），其中人民幣4.22億元（2022年：人民幣3.93億元）來自向商業物業提供服務，按年上升7%。增長主要來自於2023年開幕的上海蟠龍天地及鴻壽坊。餘下收入人民幣1.58億元（2022年：人民幣1.15億元）則來自住宅物業。

來自建設業務的**建築收入**於2023年下跌至人民幣3.28億元（2022年：人民幣9.58億元）。於2023年並無來自向已發展物業的業主提供裝修服務的收入，而2022年則錄得人民幣3.99億元的相關收入。

2023年的**毛利**因收入減少而下跌24%至人民幣50.45億元（2022年：人民幣66.49億元），而**毛利率**則增長至52%（2022年：43%），乃由於物業投資的毛利貢獻比例上升所致。

2023年的**其他收入**增加9%至人民幣4.11億元（2022年：人民幣3.76億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。

2023年的**銷售及市場開支**下跌17%至人民幣1.75億元（2022年：人民幣2.12億元），乃由於2023年的物業銷售減少所致。

2023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）上升9%至人民幣9.85億元（2022年：人民幣9.07億元）。

2023年，**投資物業的公平值增值**合共為人民幣3,200萬元（2022年：減值人民幣1.14億元）。上海投資物業組合錄得人民幣5,000萬元估值收益，收益被上海以外地區投資物業組合的重估虧損人民幣1,800萬元部分抵銷。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。

2023年的**其他收益及虧損**錄得虧損淨額人民幣2.43億元（2022年：虧損淨額人民幣1.07億元），包括：

收益／（虧損）	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
對沖活動產生的收益／（成本）	14	(175)
衍生金融工具公平值變動（虧損）／收益	(166)	331
特定對沖安排變動產生的虧損	-	(169)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(1)	(80)
其他	(90)	(14)
總計	(243)	(107)

2023年的**應佔聯營公司及合營公司業績**錄得收益淨額人民幣7.81億元(2022年:虧損淨額人民幣1.51億元)。2023年的物業銷售收益為人民幣9.79億元(2022年:人民幣9,100萬元),主要包括來自與大悅城的上海瑞虹新城(第7號地塊)合營項目的人民幣8.55億元(2022年:虧損人民幣1,400萬元)、來自重慶合夥投資組合(作為聯營公司予以披露)的人民幣8,300萬元(2022年:人民幣200萬元),以及來自武漢光谷創新天地的人民幣4,100萬元(2022年:人民幣1.03億元)。於2023年,收益被太平洋新天地商業中心重估虧損人民幣3.68億元(2022年:虧損人民幣4.92億元)部分抵銷。本集團持有該項目的25%實質權益。

2023年的**財務費用,包括匯兌差額**合共為人民幣21.67億元(2022年:人民幣21.27億元),包括財務費用人民幣21.30億元(2022年:人民幣16.32億元)及匯兌虧損淨額人民幣3,700萬元(2022年:人民幣4.95億元)。利息開支總額上升20%至人民幣23.50億元(2022年:人民幣19.64億元),乃由於2023年債務平均成本上升至6.34%(2022年:5.53%)所致。其中9%(2022年:17%)的利息開支,即人民幣2.20億元(2022年:人民幣3.32億元)已資本化至物業發展成本,其餘91%(2022年:83%)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2023年,已資本化利息金額下跌亦導致財務費用增加。

2023年的**稅項**合共為人民幣13.02億元(2022年:人民幣19.32億元),按年減少的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。

2023年的**年度溢利**為人民幣13.97億元(2022年:人民幣14.75億元)。

2023年**本公司股東應佔溢利**為人民幣8.10億元(2022年:人民幣9.06億元)。

本集團核心溢利如下:

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	810	906	(11%)
投資物業的公平值(增值)／減值(扣稅)	(2)	100	
應佔聯營公司及合營公司業績			
- 投資物業的公平值減值(扣稅)	114	107	
	<u>112</u>	<u>207</u>	
非控制股東權益	9	10	
估值變動影響的淨額	<u>121</u>	<u>217</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	<u>931</u>	<u>1,123</u>	(17%)
加:			
永久資本證券持有者應佔溢利	-	116	
本集團核心溢利	<u><u>931</u></u>	<u><u>1,239</u></u>	(25%)

2023年的**每股盈利**為人民幣10.1分,乃按2023年已發行股份的加權平均數約80.09億股計算(2022年:每股盈利人民幣11.3分,按已發行股份的加權平均數約80.35億股計算)。

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。

董事會決議建議派付2023年末期股息每股港幣5.8仙(2022年:每股港幣6.4仙)。

重大出售

於2023年12月，本集團與上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）達成協議，以出售其於上海鴻壽坊的65%權益，初步代價為人民幣12.06億元。詳情請參閱本公司於2023年12月29日刊發的公佈。股權出售已於2024年1月完成。經調整最終代價須待項目最終建造成本結清後方告作實。根據最新建造償付情況，估計將無須對初步代價作出重大調整。

流動性、資金結構及負債率

於2023年，本集團發行在岸商業房地產抵押貸款支持證券及悉數贖回優先票據。詳情如下：

- 1) 於2023年4月27日，本公司全資附屬公司上海瑞橋房地產發展有限公司按面值100%取得證券化安排項下融資（「證券化安排收款」），本金總額為人民幣44.01億元，包括(i)人民幣44.00億元，按年票息率3.9%計息，自2023年6月至2041年3月期間每季分派，及(ii)人民幣100萬元，並無年票息率。證券化安排收款於上海證券交易所上市。
- 2) 於2023年11月，本集團悉數贖回本金總額為5億美元年息率為5.75%的優先票據。

本集團於2023年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計	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
銀行及其他借貸－人民幣	9,174	2,618	401	3,440	2,715
銀行借貸－港幣	1,103	741	362	-	-
銀行借貸－美元	7,399	5,051	693	1,655	-
優先票據－美元	9,898	3,563	3,514	2,821	-
證券化安排收款－人民幣	4,359	40	40	174	4,105
總計	31,933	12,013	5,010	8,090	6,820

於2023年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣89.17億元（2022年12月31日：人民幣133.68億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣31.72億元（2022年12月31日：人民幣21.92億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣20.33億元（2022年12月31日：人民幣16.91億元）。於2023年，本集團償還及／或再融資銀行借貸人民幣107億元，並悉數贖回5億美元的優先票據。

於2023年12月31日，本集團的負債淨額（優先票據、銀行及其他借貸及證券化安排收款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）為人民幣230.16億元（2022年12月31日：人民幣201.44億元），權益總額為人民幣441.49億元（2022年12月31日：人民幣444.01億元）。本集團於2023年12月31日的淨資產負債率（以負債淨額除以權益總額計算）52%（2022年12月31日：45%）。

於2023年12月31日，港幣／美元借貸總額（包括有對沖及無對沖的金額）為人民幣184.00億元（2022年12月31日：人民幣262.67億元），佔借貸總額的58%（2022年12月31日：78%）。

於2023年12月31日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣37.16億元（2022年12月31日：人民幣21.96億元）。

抵押資產

於2023年12月31日，本集團已抵押合共人民幣423.04億元（2022年12月31日：人民幣355.36億元）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、銀行存款、分類為待售資產及附屬公司股權，以取得本集團合共人民幣162.14億元（2022年12月31日：人民幣106.62億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2023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43.89億元（2022年12月31日：人民幣57.71億元）。

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2020年至2021年期間發行以美元計值的優先票據。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2023年12月31日，本集團已訂立1.04億美元交叉貨幣掉期以對沖美元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2023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、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立交叉貨幣掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按擔保隔夜融資利率計算浮息率收取利息，並按名義總金額1.04億美元固定利率支付利息。本集團繼續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2023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2023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1.45億元（2022年12月31日：人民幣19.83億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2023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	2023年		2022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	10,823	9,752	18,040	15,565
銷售成本		(5,224)	(4,707)	(10,334)	(8,916)
毛利		5,599	5,045	7,706	6,649
其他收入	5	456	411	436	376
銷售及市場開支		(194)	(175)	(246)	(212)
一般及行政開支		(1,094)	(985)	(1,051)	(907)
投資物業的公平值增值／（減值）額		35	32	(132)	(114)
其他收益及虧損	5	(269)	(243)	(124)	(107)
應佔聯營公司及合營公司業績		867	781	(175)	(151)
財務費用，包括匯兌差額	6	(2,405)	(2,167)	(2,465)	(2,127)
稅項前溢利	7	2,995	2,699	3,949	3,407
稅項	8	(1,445)	(1,302)	(2,239)	(1,932)
年度溢利		1,550	1,397	1,710	1,475
以下應佔：					
本公司股東		899	810	1,050	906
附屬公司的非控制股東		651	587	526	453
永久資本證券持有者		-	-	134	116
		651	587	660	569
		1,550	1,397	1,710	1,475
本公司股東應佔每股盈利	10				
— 基本		港幣 11.2 仙	人民幣 10.1 分	港幣 13.1 仙	人民幣 11.3 分
— 攤薄		港幣 11.2 仙	人民幣 10.1 分	港幣 13.1 仙	人民幣 11.3 分

綜合全面收益表

	2023年		2022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	1,550	1,397	1,710	1,475
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	(426)	(384)	(1,041)	(898)
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	28	25	548	473
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
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(38)	(34)	(668)	(576)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面開支	(6)	(5)	(93)	(80)
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	(1)	(1)	(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	7	6	16	14
年度其他全面開支	(436)	(393)	(1,005)	(866)
年度全面總收入	1,114	1,004	705	609
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	459	414	37	32
附屬公司的非控制股東	655	590	534	461
永久資本證券持有者	-	-	134	116
	655	590	668	577
	1,114	1,004	705	609

綜合財務狀況表

	附註	2023年 12月31日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		49,604	51,665
於聯營公司的權益		8,932	8,010
於合營公司的權益		13,696	13,154
物業及設備		970	1,197
使用權資產		17	46
應收賬款、按金及預付款項	11	317	298
已抵押銀行存款		-	2,192
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		8	22
遞延稅項資產		230	282
其他非流動資產		67	106
		73,841	76,972
流動資產			
發展中待售物業		1,957	4,541
待售物業		1,069	1,759
應收賬款、按金及預付款項	11	3,164	1,603
聯營公司欠款		207	193
向合營公司的貸款／合營公司欠款		5,967	4,926
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		8	-
有關連公司欠款		406	411
合約資產		219	322
衍生金融工具		-	492
已抵押銀行存款		3,172	-
銀行結餘及現金		5,745	11,176
預繳稅項		79	26
分類為待售資產		5,164	2,457
		27,157	27,906
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	4,183	5,311
合約負債		4,005	5,416
銀行及其他借貸		8,410	8,069
優先票據		3,563	3,491
證券化安排收款		40	-
稅項負債		3,404	4,035
應付附屬公司非控制股東款項		58	204
應付聯營公司款項		593	557
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項		153	45
應付有關連公司款項		346	357
一項租金保證安排產生的負債		28	28
租賃負債		8	11
分類為待售資產相關負債		850	-
		25,641	27,524
流動資產淨值		1,516	382
總資產減流動負債		75,357	77,354

綜合財務狀況表—續

	<i>附註</i>	2023 年 12月31日 人民幣百萬元	2022 年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債			
銀行及其他借貸		9,266	12,188
優先票據		6,335	9,764
證券化安排收款		4,319	-
遞延稅項負債		4,677	4,799
應付賬款、已收按金及應計費用	12	696	560
一間聯營公司所提供的貸款		5,825	5,575
租賃負債		50	56
界定福利負債		9	11
衍生金融工具		31	-
		<u>31,208</u>	<u>32,953</u>
股本及儲備			
股本	13	146	146
儲備		38,717	39,004
本公司股東應佔權益		<u>38,863</u>	<u>39,150</u>
非控制權益		5,286	5,251
權益總額		<u>44,149</u>	<u>44,401</u>
權益及非流動負債總額		<u>75,357</u>	<u>77,354</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 D2 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 2023 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1098 元換算，及 2022 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1590 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
國際會計準則第1號的修訂及國際財務報告準則實務說明第2號	披露會計政策
國際會計準則第8號的修訂	有關會計估計的定義
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—支柱二法規架構

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際會計準則第 1 號的修訂要求實體披露重要會計政策資訊，而非重大會計政策。在連同載入實體財務報告的其他資訊一併考量時，倘合理預期會計政策資訊將會影響以財務報表作一般用途的主要使用者對該等財務報表基準作出的決定，則有關資訊屬重大資訊。國際財務報告準則實務說明第 2 號的修訂「重要性水準的判斷」提供有關如何應用會計政策披露的重要性概念之非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。

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：

- (b) 國際會計準則第 8 號的修訂澄清會計估計變動及會計政策變動之間的區分。會計估計界定為財務報表中面對計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入值以進行會計估計。由於本集團釐定會計估計的政策調整至與該等修訂一致，該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第 12 號的修訂「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」收窄國際會計準則第 12 號的初始確認豁免的範圍，導致不再適用於引起相同應課稅及可扣減臨時差異（例如租賃及除役責任）的交易。因此，實體需要就該等交易產生臨時差異確認遞延稅項資產（前提是有充足應課稅溢利）及遞延稅項負債。

本集團已就截至 2022 年 1 月 1 日租賃相關臨時差異應用該等修訂。於首次應用該等修訂後，本集團確認(i)所有租賃負債相關可扣減臨時差異的遞延稅項資產（前提是擁有充足應課稅溢利），及(ii)所有與 2022 年 1 月 1 日使用權資產相關應課稅臨時差異的遞延稅項負債，連同累計影響確認為於該日對保留溢利及非控制權益結餘的調整。該等修訂對本集團財務報表並無任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第 12 號的修訂「國際稅務改革—支柱二法規架構」引入實施經濟合作暨發展組織公佈的支柱二法規架構引起的遞延稅項確認與披露的強制性臨時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以協助財務報表使用者更好地了解實體承擔的支柱二所得稅，包括於支柱二法規生效期間獨立披露支柱二所得稅相關即期稅項，以及於該法規實施或大致上實施惟尚未生效期間有關該等實體承擔的支柱二所得稅的已知或合理估計資料。本集團追溯應用該等修訂。由於本集團並非屬於支柱二法規架構範圍內，該等修訂對本集團並無任何影響。

4. 收入及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收入

	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	5,898	11,695
	<hr/>	<hr/>
	5,898	11,695
	<hr/>	<hr/>
物業管理：		
物業管理費收入	580	508
	<hr/>	<hr/>
	580	508
	<hr/>	<hr/>
建築	328	958
其他	548	334
	<hr/>	<hr/>
	7,354	13,495
	<hr/>	<hr/>
地區市場		
上海	6,792	12,378
武漢	328	897
佛山	148	132
重慶	60	66
南京	26	22
	<hr/>	<hr/>
	7,354	13,495
	<hr/>	<hr/>
收入確認時間點		
於特定時間點	5,898	11,695
隨時間	1,456	1,800
	<hr/>	<hr/>
	7,354	13,495
	<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：

	2023 年 人民幣百萬元	2022 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	5,409	10,516
	<hr/>	<hr/>
	5,409	10,516
	<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 2023 年 12 月 31 日止年度

	人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	5,898
物業管理：	
物業管理費收入	580
建築	328
其他	548
	<hr/>
客戶合約產生的收入	7,354
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	2,136
租金相關收入	262
	<hr/>
	9,752
	<hr/>
附註：	
	2023 年
	人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	2,019
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	117
	<hr/>
	2,136
	<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一續

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
	<hr/>
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
	<hr/>
	15,565
	<hr/>
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
	<hr/>
	1,876
	<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 2023 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	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	5,898	2,398	580	328	9,204	548	9,752
分部業績							
本集團分部業績	2,253	1,725	86	39	4,103	223	4,326
利息收入							371
應佔聯營公司及合營公司業績							781
財務費用，包括匯兌差額							(2,167)
其他收益及虧損							(243)
未分類收入							43
未分類開支							(412)
稅項前溢利							2,699
稅項							(1,302)
年度溢利							1,397

4. 收入及分部資料—續

截至 2022 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	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	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							(107)
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

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、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

2023年
人民幣百萬元

2022年
人民幣百萬元

其他收入

銀行利息收入	201	226
向合營公司貸款的利息收入	170	115
已收地方政府補貼	32	28
其他	8	7
	<u>411</u>	<u>376</u>

其他收益及虧損

對沖活動產生的收益／（成本）	14	(175)
衍生金融工具公平值變動（虧損）／收益	(166)	331
特定對沖安排變動產生的虧損	-	(169)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(1)	(80)
其他	(90)	(14)
	<u>(243)</u>	<u>(107)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	1,175	1,100
優先票據之利息	764	745
證券化安排收款之利息	128	-
一間聯營公司及一間合營企業所提供貸款之利息	223	102
租賃負債之利息開支	3	4
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	2,293	1,951
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	(220)	(332)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	2,073	1,619
銀行及其他借貸及其他融資活動之 匯兌虧損淨額	37	495
其他	57	13
	<hr/>	<hr/>
	2,167	2,127
	<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 4.9%（2022 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）：

	2023 年 人民幣百萬元	2022 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	116	115
使用權資產折舊	3	9
僱員福利開支		
董事酬金	5	4
袍金	40	43
薪金、花紅及其他福利		
	<u>45</u>	<u>47</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	940	891
退休福利成本	52	47
	<u>992</u>	<u>938</u>
僱員福利開支總額	1,037	985
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	(92)	(85)
	<u>945</u>	<u>900</u>
應收賬款撥備減值虧損	1	80
已售物業成本確認為開支	3,500	7,295
（撥回）／撥備待售物業減值的淨影響 （包含在「銷售成本」中）	(6)	1
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	4	12
	<u>4</u>	<u>12</u>

8. 稅項

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
香港利得稅		
– 當年支出	10	19
中國企業所得稅		
– 當年支出	832	926
中國預提所得稅		
– 當年支出	139	284
中國土地增值稅		
– 當年支出	397	970
遞延稅項		
– 當年抵免	(76)	(267)
	<u>1,302</u>	<u>1,932</u>

本集團於香港產生的年內估計應課稅溢利已按 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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付 2023 年中期股息每股港幣 3.2 仙 （2022 年：已支付 2022 年中期股息每股港幣 3.6 仙）	235	256
已支付 2022 年末期股息每股港幣 6.4 仙 （2022 年：已支付 2021 年末期股息每股港幣 8.4 仙）	466	574
	<u>701</u>	<u>830</u>

於 2024 年 3 月 21 日，董事會建議派付截至 2023 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 5.8 仙（2022 年：每股港幣 6.4 仙），合計港幣 4.66 億元（按於 2023 年 12 月 29 日的匯率 0.90622 計算，相當於人民幣 4.22 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：

盈利	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
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	810	906
股份數目	2023年 百萬	2022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))	8,009	8,035
潛在攤薄普通股股份的影響	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,009	8,035
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 10.1 分 港幣 11.2 仙	人民幣 11.3 分 港幣 13.1 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 10.1 分 港幣 11.2 仙	人民幣 11.3 分 港幣 13.1 仙

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(2022年:17,710,250股)股份後計算得出。
- (b) 以上以港幣列示的金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2023年以人民幣1.000元兌港幣1.1098元及2022年以人民幣1.000元兌港幣1.1590元換算。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2023年 人民幣百萬元	2022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	317	298
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款 (附註(b))		
— 應收租金	112	140
— 商品和服務	250	160
— 經營租賃應收款項	65	84
拆遷費用的預付款項 (附註(a))	2,119	640
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	19	123
其他按金、預付款項及應收款項	578	434
可收回增值稅	21	22
	<u>3,164</u>	<u>1,603</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 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 2.50 億元及人民幣 1.60 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 7.44 億元（2022 年：人民幣 6.82 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 66%（2022 年：65%）未逾期，25%（2022 年：14%）的逾期天數少於 90 日，9%（2022 年：21%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 6,800 萬元（2022 年：人民幣 1.45 億元）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

	2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,817	3,103
土地及應付拆遷成本	742	783
契稅及其他應付稅項	93	81
投資物業租金的已收按金及預收款項	443	382
應付增值稅	50	109
合約負債產生的增值稅	240	322
其他應付賬款及應計費用	798	531
	<u>4,183</u>	<u>5,311</u>
非即期部分包括以下項目：		
投資物業租金的已收按金及預收款項	551	515
其他應付賬款	145	45
	<u>696</u>	<u>560</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 18.17 億元（2022 年：人民幣 31.03 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 83%（2022 年：92%）的賬齡少於 30 日，14%（2022 年：7%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，3%（2022 年：1%）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 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)
於 2022 年 12 月 31 日、 2023 年 1 月 1 日及 2023 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,027,265,324	20,068
於綜合財務狀況表顯示為			2023 年 人民幣百萬元	2022 年 人民幣百萬元
			<u>146</u>	<u>146</u>

市場展望

2023 年，通脹升溫、利率高企及地緣政治風險加劇，令全球經濟持續受壓。儘管多國央行大幅加息，但穩健的勞動力市場為居民消費帶來支持，美國及歐元區經濟展現出強大韌性。2024 年，通脹降溫為美聯儲及歐洲央行提供減息的政策空間，紓緩了經濟硬著陸的風險。然而，曠日持久的中東衝突擾亂了紅海的航運活動，令全球通脹前景及央行放寬貨幣政策的時機變得極不明朗，當前持續高企的借貸成本及不斷攀升的債務將拖累經濟擴張步伐。在此背景下，世界銀行預期全球經濟增長將由 2023 年 2.6%放緩至 2024 年的 2.4%，低於 2010 年代 3.1%的平均增速。

在新冠疫情封鎖措施解除後，中國經濟於 2023 年錄得 5.2%的增幅，但回升步調仍不穩固。由於房地產市場持續低迷，經濟復甦步伐較預期緩慢，且市場信心疲弱，通縮壓力巨大。踏入 2024 年，市場重啟後經濟增長動能減弱，中國仍面對人口、地緣政治等多項週期性和結構性挑戰。2023 年底中央經濟工作會議提出「穩中求進、以進促穩」，顯示宏觀經濟政策將更有力進取，以促增長為主調，達到穩預期、穩增長、穩就業、穩經濟的目標。

2023 年，儘管政府為鼓勵購房逐步放寬政策，但中國住宅市場仍持續低迷，房地產融資受限，發展商獲得的融資額從 2021 年的峰值下跌 35%以上。土地銷售及新開工面積在 2022 年分別收縮 53.4%及 39.8%後，於 2023 年再度下降 24.5%及 21.4%。全國住房庫存創下歷史新高，迫使房企降價促銷，從而籌集資金償還到期債務。2024 年初，170 個城市建立了房地產融資協調機制，發佈了房地產項目「白名單」，這顯示合資格房企的融資管道增加，政府已加大力度滿足房地產行業的融資需求。

商業辦公樓繼續面臨供應過剩，租戶對擴充租賃面積的態度趨於審慎。面對業務前景不明朗和充滿挑戰的市場形勢，企業加強了對營運成本的控制。在上海，甲級辦公樓租賃主要受內地企業續租帶動。仲量聯行的數據顯示，2023 年上海甲級辦公樓淨吸納量減少 27%至 381,686 平方米，空置率上升 5.3%至 22.9%。中央商務區的空置率上升至 15%左右。新供應量激增，令辦公樓租戶獲得更多的議價能力，對租金帶來下行壓力。2023 年中央商務區甲級辦公樓租金下跌 5.6%，跌幅有擴大的趨勢。在新增供應及需求持續疲軟的壓力下，預期租金的跌勢將延續至 2024 年。

在消費復甦帶動下，客流逐漸重回商場，被壓抑的需求得到釋放，顯著地提振了服務業，尤其是餐飲消費。2023 年，餐飲營業額大幅增長 30%，而消費品銷售額僅增長 4.8%。仲量聯行的數據顯示，餐飲業拉動了零售物業租賃，2023 年上海優質零售物業新吸納量為 94,009 平方米，空置率下降至 9%。儘管空置率有所改善，租戶對租金的負擔能力仍然受限，零售物業租金按年微跌 0.2%，但跌勢到年底趨於穩定。鑒於 2024 年新增優質零售物業的供應有限，在租賃需求反彈情況下，預期租金將稍有增長。

2023 年，在充滿挑戰的外部環境下，上海 GDP 錄得 5%增長，低於設定的 5.5%增長目標，全年實際利用外資額為 240 億美元，出口錄得 1.6%增長。上海港集裝箱輸送量連續 14 年穩居全球首位。政府推出了自貿區新一輪改革措施，包括放寬跨境數據傳輸。除了聚焦提振經濟增長，政府將促進數碼經濟和綠色產業發展，致力發展全球資產管理中心和再保險中心，鞏固上海國際金融中心的地位。

2023 年重慶 GDP 取得 6.1%增長，經濟總量達到人民幣 3.01 萬億元。政府以經濟結構轉型為發展重點，高技術製造業及戰略新興產業取得了雙位數字增長。固定資產投資增長 4.3%，但房地產投資下降 13.2%。2023 年重慶消費市場強勁復甦，社會消費零售總額達人民幣 1.51 萬億元，取得高於全國平均水準的 8.6%增長。2024 年重慶將致力建設國際消費中心城市，目標為商業零售額增加 7.5%和 GDP 增長 6%。

2023 年武漢 GDP 增速為 5.7%，其中固定資產投資上升 0.3%，房地產投資增長 2.5%。家庭消費回升至人民幣 7,530 億元，較去年增長 8.6%。2024 年，武漢將採用創新驅動的城市發展戰略，建設具有全國影響力的科創中心，並致力構建先進製造業主導的現代產業體系，透過智慧城市及武漢都市圈一體化發展，提升城市的綜合競爭力。

2023 年佛山製造業穩步復甦，錄得 5.0%GDP 增長。該市以製造業升級及創新作為 2024 年的重點發展戰略，目標是 80%以上的工業企業在 2025 年實現數字化轉型。佛山將積極推動傳統產業升級，大力發展新型儲能、生物醫藥、高端裝備、工業機械人等新興產業。2023 年 12 月，連接佛山西站與廣州南站的城際鐵路投入營運，將大幅提升互聯互通和廣佛都市圈的運輸效率。

2023 年，南京錄得 4.6%經濟增長，低於 5%的 GDP 增長目標。在全國商業城市排行榜中，南京位居第 11 位，該市 175 個商場匯集了逾 95%的全球高端品牌。2023 年，南京新增住房供應及成交面積分別下降 19.4%及 24.3%，達到近十年的最低水準。為提振購房需求，政府推出多項扶持政策，包括提供購房補貼、放鬆公積金及購房限制等。2024 年，新增住房供應減少，將緩解市場供過於求，穩定信心，紓緩住房價格下行的壓力。

儘管高通脹和美國經濟硬著陸的風險正在減弱，但地緣政治及貨幣政策的不確定性將繼續影響 2024 年的全球經濟前景。中國將加強貨幣及財政政策提振內需，以緩衝房地產市場持久調整帶來的影響。當前經濟面臨通縮壓力，但上海政府的城市更新三年行動計劃將加快城中村改造，帶來新的發展機會。我們將密切關注市場風險，按相關發展趨勢探尋新的機遇。

末期股息

董事會議決建議派發截至2023年12月31日止年度之末期股息每股港幣5.8仙（2022年：每股港幣6.4仙），合計約人民幣4.22億元（2022年：人民幣4.66億元）。末期股息須待股東於2024年5月28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2024年6月21日派發予於2024年6月7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2024年6月7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2024年5月22日（星期三）至2024年5月28日（星期二）（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2024年5月21日（星期二）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2019年11月12日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行3億美元5.75% 2023年到期之優先票據（「2023 SODH票據」）。於2020年11月24日，SODH進一步發行2億美元5.75% 2023年到期之優先票據（「額外美元票據」），其與2023 SODH票據合併並組成單一一系列票據。於2023年11月13日，SODH於2023 SODH票據（連同額外美元票據）到期日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2023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C1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，及追貼其最新發展。於截至2023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2023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。沈達理先生及吳雅婷女士為本公司獨立非執行董事，因其他事務未能出席於2023年5月24日舉行的股東周年大會（「2023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2023年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2023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 C3 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 2023 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 2023 年 12 月 31 日，瑞安房地產僱員人數為 3,054 人（2022 年 12 月 31 日：3,098 人），其中包含物業管理人員 1,548 人（2022 年 12 月 31 日：1,545 人），建築及裝修業務人員 139 人（2022 年 12 月 31 日：172 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、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 2023 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聘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。

向所有利益相關者致謝

最近數年市況艱難，歷經新冠疫情考驗以及市場調整，令中國房地產行業遭遇嚴峻挑戰。董事會同寅的睿智意見，對集團助力良多，我謹藉此機會感謝他們在過去一年的卓越貢獻。我亦衷心感謝管理團隊和員工，正因他們的不懈努力和專業表現，我們才能成功克服重重困難。最後，我要感謝股東、商業夥伴和客戶的長期支持。2024年無疑面臨更多挑戰，但我們會夯實根基，再次迎難而上，開創更美好的未來。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2024年3月21日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、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、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

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