



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

## 二零二零年度年報

瑞安房地產有限公司

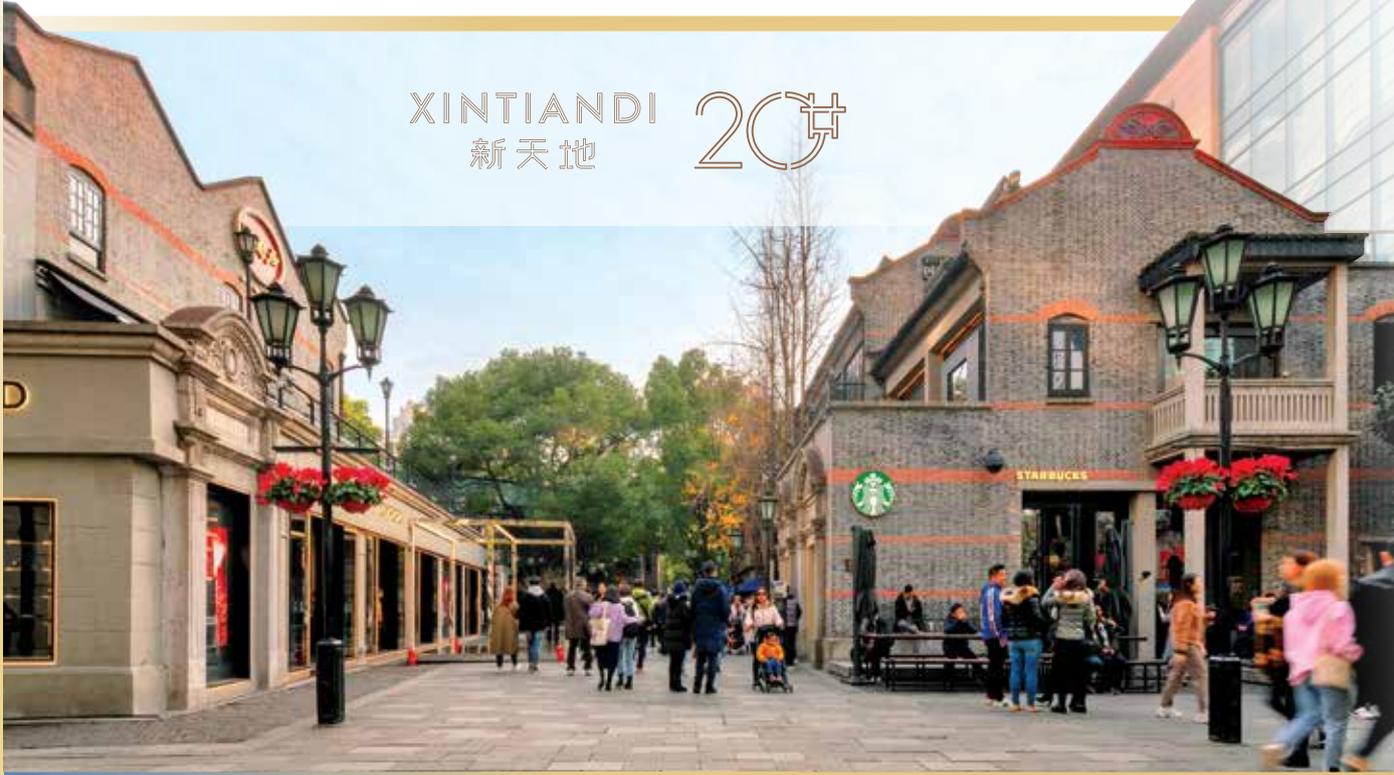
於開曼群島註冊成立之有限責任公司

股份代號 272

# 中國領先的、以商業地產 驅動的房地產開發商、 業主及資產管理者

瑞安房地產(股份代號：272)總部設於上海，是卓越可持續城市社區的先鋒。作為中國領先的以商業地產驅動的房地產開發商，業主及資產管理者，瑞安房地產在發展大型、多功能、可持續發展的社區方面擁有卓越的成績，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。公司目前在中國內地主要城市的中心地段擁有十一個處於不同開發階段的項目，以及兩個管理項目。截至2020年12月31日，土地儲備達860萬平方米(640萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220萬平方米為會所、停車位和其他設施)。公司也是上海最大型的私營商業物業業主和管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理的辦公樓和商業物業總建築面積達172萬平方米。

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



土地儲備總建築面積

**860萬**平方米

上海商業物業組合

**172萬**平方米

包括開發中物業的上海商業物業組合的資產總值為

人民幣**770億元**



## 目錄

4	財務摘要	95	董事及高級管理人員履歷
6	主席報告	101	董事會報告
12	2020年主要成就	113	獨立核數師報告
14	2020年主要獎項	117	綜合損益表
28	項目簡介	118	綜合損益及其他全面收益表
38	業務回顧	119	綜合財務狀況表
48	土地儲備	120	綜合權益變動表
50	財務回顧	122	綜合現金流量表
55	市場展望	124	綜合財務報表附註
58	企業管治報告	212	財務概要
73	風險管理報告	213	公司資料
76	可持續發展報告		

## 財務摘要

### 經營業績 截至12月31日止年度

	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	5,172	11,805	4,597	10,392
以下應佔：				
物業發展	1,729	8,250	1,537	7,262
物業投資	2,405	2,664	2,138	2,345
建築	778	611	691	538
其他	260	280	231	247
毛利	2,644	6,035	2,350	5,313
投資物業的公平值(減值)增值	(2,009)	291	(1,786)	256
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(833)	2,195	(740)	1,932
集團核心溢利	1,627	2,639	1,446	2,323
每股基本(虧損)/盈利	港幣(10.4)仙	港幣27.3仙	人民幣(9.2)分	人民幣24.0分
每股股息				
已付中期股息	港幣0.000	港幣0.036		
擬派末期股息	港幣0.000	港幣0.084		
全年股息	港幣0.000	港幣0.12		

附註：

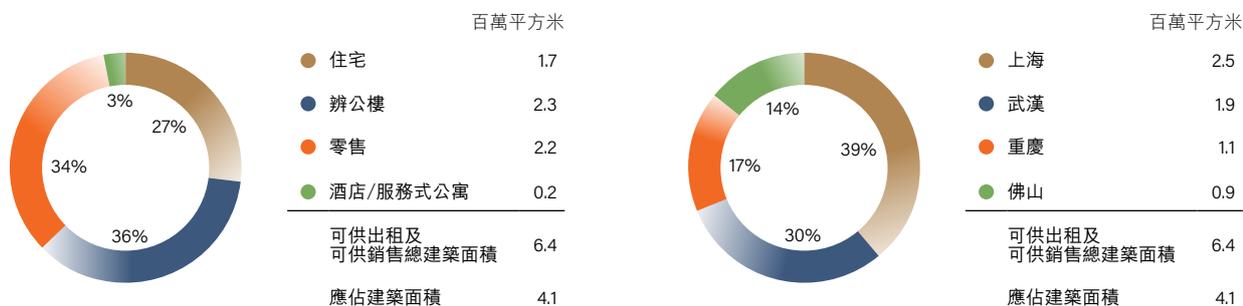
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2020年以人民幣1.000元兌港幣1.125元和2019年以人民幣1.000元兌港幣1.136元換算。

### 財務狀況 於12月31日

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	15,796	11,859
總資產	115,475	108,416
權益總額	46,733	49,307
總債務	36,859	37,741
銀行借貸	20,283	25,823
優先票據	16,063	11,399
證券化安排的收款	513	519
淨資產負債率 <sup>*</sup>	45%	52%

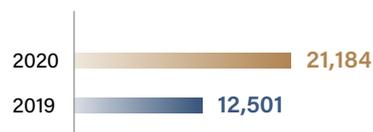
\* 以銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款的總和與總銀行結餘及現金兩者間的差額除以權益總額計算。

## 土地儲備 於2020年12月31日



### 合約物業銷售

(人民幣百萬元)



### 收入

(人民幣百萬元)



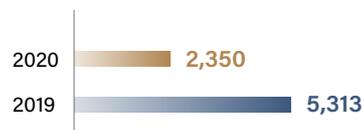
### 租金及相關收入\*

(人民幣百萬元)



### 毛利

(人民幣百萬元)



### 毛利率

%



### 本公司股東應佔(虧損)/溢利

(人民幣百萬元)



### 每股基本(虧損)/盈利

(人民幣分/股)



### 每股股東權益

(人民幣元/股)



### 每股股息

(港幣/股)



### 總資產

(人民幣百萬元)



### 淨資產負債率

%



### 總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



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



羅康瑞  
主席

# 「雖然疫情帶來影響，但我們的項目仍然取得長足進展；集團在上海及其他地區的施工亦進展順利。」

親愛的股東們：

2020年是意義重大而且影響深遠的一年。一方面，新型冠狀病毒疫情爆發以及隨之而來的公共衛生危機對世界各個經濟體，以至我們所經營的業務造成沉重打擊，另一方面，疫情所催生的工作與生活新模式的改變會給我們帶來持久影響。

在艱難的大環境之下，本集團旗下的物業組合大幅減值，其中大部分發生在2020年上半年，受疫情影響業務活動幾乎全部停頓。然而到下半年，隨著市場復蘇，市況明顯改善，我們的經營表現超乎預期。踏入2021年，我相信憑藉瑞安的品牌實力以及穩健策略，定將助力我們順應新形勢，把握盈利先機。

## 財務摘要

2020年，集團上下半年的業績表現迥異。2020年上半年，受到新冠病毒(COVID-19)疫情影響，集團錄得虧損約人民幣16.22億元，主要由於投資物業及其他物業資產的公平值下降，以及住宅項目施工延誤導致延遲交付。然而，下半年集團業務全部出現可觀的復甦，錄得股東應佔溢利人民幣8.82億元。因此集團全年錄得股東應佔虧損淨額人民幣7.4億元，2019年則錄得股東應佔溢利人民幣19.32億元。

本集團的資產負債表仍然穩健。2020年12月31日，淨資產負債率為45%，而2019年12月31日則為52%。現金及銀行存款則上升33%至人民幣157.96億元。

## 力克疫情 勇渡難關

疫情在上半年對經濟及我們的業務造成前所未有的干擾，第一季度業務受到的影響尤為嚴重，當時政府實施防疫防控隔離措施，令大部分業務陷入停頓。隨着中國疫情開始受控，國內經濟在2020年下半年快速復甦。

雖然疫情帶來影響，但我們的項目仍然取得長足進展，集團在上海及其他地區的施工亦進展順利。住宅業務方面，銷售額遠勝預期，全年合約銷售額達人民幣212億元，超過原定目標。武漢封城措施在4月解除不久後，我們推出武漢天地—雲廷二期(第B10號地塊)的餘下部分，總建築面積34,000平方米。開售當日短短數分鐘內，網上銷售總額就超過16億元人民幣，項目下全數單位均已獲認購。上海方面，我們所有住宅項目均錄得驕人銷售成績，特別是瑞虹新城•天悅郡庭，成為我們2020年上海物業銷售額之冠。按銷售額計，翠湖天地五期—翠湖五集是上海的前六大項目之一，三天銷售期內，推出的132個單位中合共128個單位獲認購。另外，蟠龍天地亦於10月推出第一批948個住宅單位，認購申請數字達可售單位的四倍，所有單位幾乎在第一日全告沽清。以上成績反映了本集團在買家心目中的品牌價值及口碑。

新天地強勁的品牌效應及我們創新的全渠道經營模式，令我們的零售物業組合大有獲益。雖然上半年受到新型冠狀病毒疫情影響，但下半年，人流及銷售營業額已完全恢復到疫情前水平，部分物業的表現較往年更勝一籌。

我們一直在提升物業組合價值及改善客戶體驗。新天地南里經過改造升級及翻新後成為新天地時尚一期，並於11月中旬重新開幕。新天地時尚一期以「Neo Luxury」為核心定位，煥發活力與創新，為顧客，尤其是「Z世代」，提供新穎、豐富、多元的購物體驗。新天地時尚一期的亮點之一是「南里食集」，將餐飲與零售以全新的方式融匯結合，帶來獨特飲食體驗。食集自開業以來好評如潮，我們期待瑞虹新城太陽宮項目的下一個食集能再創佳績。

### 把握城市更新機遇 定位高端市場 創建可持續社區

肆虐全球的疫情仍然對金融市場造成了劇烈波動，全球供應鏈正面臨嚴重衝擊，失業及貧富懸殊問題正在惡化。在中美矛盾升級以及多國貿易保護主義氣氛升溫之際，全球在可見將來無可避免要面對嚴峻的「新常態」。因此，我們將堅持審慎的投資方針，並維持穩健的資產負債狀況，以輕資產策略為未來發展提供有效的資金渠道。

疫情加速改變了我們生活、工作、娛樂及學習的習慣。商業團體及住宅買家的需求亦正在迅速變化，越來越重視質素及可持續發展。事實上，中國政府已摒棄過往「大拆大建」的做法，將重點放在可持續發展上。憑藉本集團在城市更新方面的獨有專長及成功經驗，我們將肩負重任，透過發展優質、可持續社區來滿足城市、企業及居民的未來需求。

作為專注於高端項目的房地產開發商，我們已準備就緒，把握中國高端消費持續增長所帶來的機遇。上海是我們發揮高端項目優勢的重要市場，而長三角及大灣區將是我們未來投資的主要目的地。為鞏固在市場上的品牌定位，本集團正不斷加強品牌實力，運用我們在文化保育、打造整體、可持續發展社區方面的優勢推動我們業務模式的創新，務求為大眾帶來更靈活的生活、工作、娛樂、學習模式。

各界對環境、社會及管治(「ESG」)議題日益關注，因此亦對可持續環境或綠色發展模式更加重視。ESG長久以來一直是集團營運的重心，為了將以上議題進一步納入我們的企業戰略，我們在2020年引入新的「5C」ESG戰略：環境(Clean)、文化(Culture)、社區(Community)、關愛(Care)及公司管治(Corporate Governance)。為配合中國2060年實現碳中和的目標、環境法規的趨勢以及消費者對環境可持續性的日益重視，我們已制定為期十年的可持續發展戰略框架，以引領我們未來的發展。我們將與員工、客戶、供應商及投資者緊密合作，務求實現我們的ESG目標。

我欣然向大家宣布，我們的虹橋天地項目在9月獲城市土地學會頒發2020年亞太區卓越獎，不僅表彰項目的傑出設計及優質施工，更是肯定其在財務上的成功以及對當地社區的貢獻。事實上，在我們為長期投資而持有的已完工商業項目中，超過80%已得到WELL Community認證或其他形式的綠色認證。為進一步彰顯本集團對建設可持續社區的決心，我們在11月增發二億美元的綠色債券，連同首期發行的三億美元，本金總值已達五億美元。

## 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，展現出了不屈不饒的精神力量，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。

羅康瑞

羅康瑞

主席

香港，2021年3月23日



## 全力應對新冠疫情

2020年下半年，我們所有的業務均顯著復蘇

- 集團旗下零售物業的整體銷售額從2020年第三季度起顯著復蘇，2020年12月的總銷售額達到2019年水準的110%
- 住宅物業銷售於2020年第二季度開始啟動，並取得強勁表現



積極推行豐富活動，恢復消費者信心，激發零售組合活力



推進產品和服務創新，優化客戶體驗，提升產品組合價值



加速線上經營，加強全渠道零售平台

中國首店、城市首店、旗艦店租賃策略



武漢解封後，武漢天地雲廷二期即刻線上開盤



## 加強物業管理

- 設置免洗消毒裝置
- 設置廢棄口罩收集桶
- 體溫測量及登記
- 空調及新風系統消毒
- 公共區域全面消毒
- 工作日外賣餐飲指引手冊

## 租金減免

- 為所有零售租戶提供租金減免等紓困措施

## 捐贈

- 捐贈人民幣1000萬元助力武漢抗擊疫情
- 捐贈人民幣50萬元為武漢購置醫療用品



### 土地收購與新投資

- 成功競得位於上海青浦的蟠龍天地兩幅住宅用地，強化上海住宅可售資源
- 成功競得蟠龍天地最後兩幅地塊，打造上海西部新社交及文化目的地
- 聯合高富諾，以各持50%股權比例成功收購南京甲級多用途地標建築項目



### 穩步推進項目發展

- 新天地時尚I完成資產提升，並於11月開業
- 嶺南天地•新里於9月開業
- 發佈辦公管理品牌「瑞安辦公」
- 上海鴻壽坊開工建設

### 優異的銷售表現

- 2020年合約物業銷售額達人民幣212億元，超額完成年度銷售目標
- 武漢天地雲廷二期(118號地塊)於4月線上開盤，短短幾分鐘後銷售額即超過人民幣16億元
- 上海翠湖五集於6月推出132套住宅，獲售罄，取得人民幣64億元合約/認購銷售額
- 上海蟠龍天地於10月推出第一批948個住宅單位，超過3,750組客戶認購申請，取得人民幣58億元合約/認購銷售額
- 瑞虹新城•天悅郡庭成為2020年上海物業銷售額冠軍



### 注重可持續發展

- 2020年，集團制定了新的10年可持續發展戰略，於2021年推出，核心願景是成為卓越可持續城市社區的先鋒
- 11月增發二億美元綠色債券，連同首期發行的三億美元，本金總值已達五億美元



2020 年主要獎項



虹橋天地  
城市土地學會2020年亞太區卓越獎



瑞安房地產總部辦公室  
WELL 鉑金級認證



瑞安房地產

《am730》、亞洲公關頒發的  
2019年傑出上市公司大獎

瑞安房地產

《彭博商業週刊/中文版》頒發的  
2020年ESG領先企業大獎

瑞安房地產

2020 The Asset 雜誌ESG 企業獎項頒發的  
鉑金獎

瑞安房地產

在《亞洲企業管治》雜誌2019年度第九屆亞洲卓越  
企業表揚大獎中榮獲  
最佳投資者關係公司

瑞安房地產

《中國房地產報》、友綠智庫頒發的  
2020中國綠色地產開發競爭力10強

瑞安房地產

在中國投資協會、標準排名評選的2020中國房企綠  
色信用指數TOP50中  
取得評級A，位列第25位

瑞安房地產

成為恒生可持續發展企業指數成分股

瑞安房地產

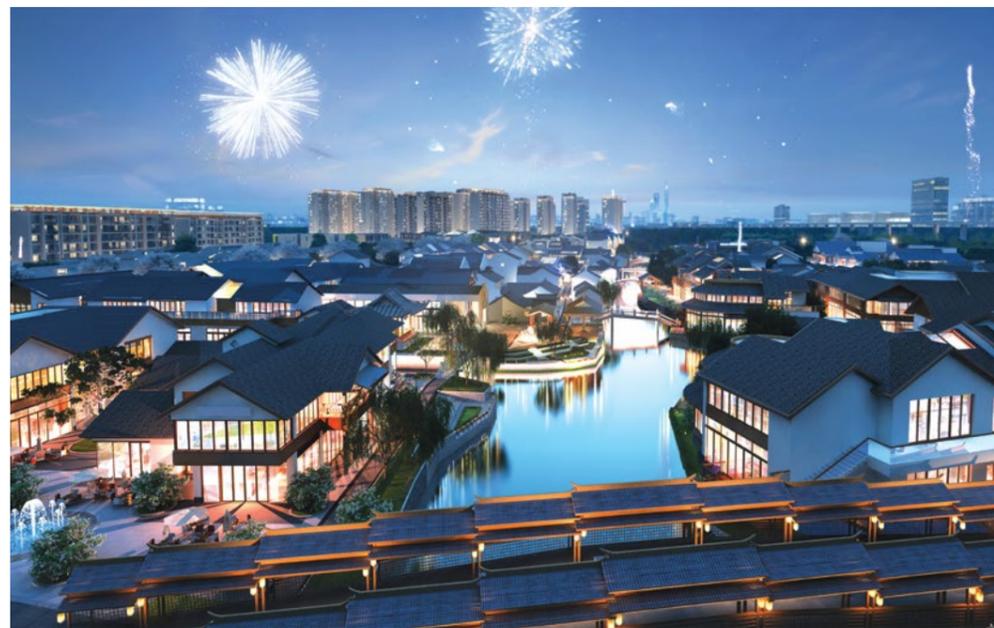
成為MSCI ESG領導者指數成分股



城市更新 打造可持續社區

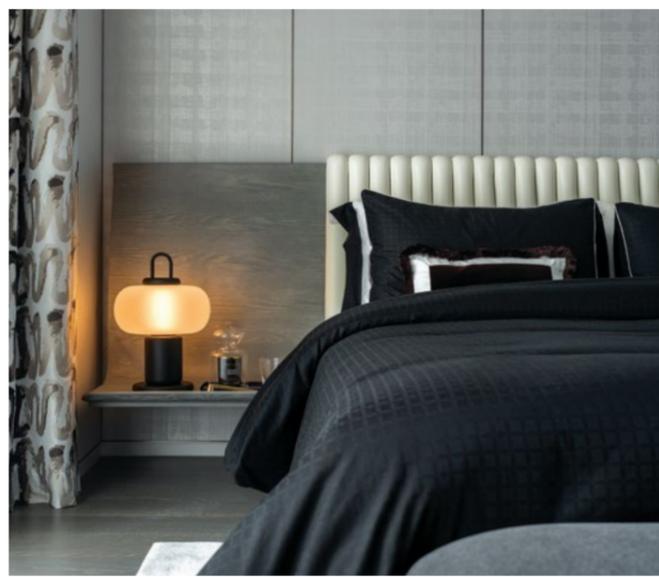
## 上海蟠龍天地

- 大虹橋區域的城中村發展項目
- 打造成為上海西部新的國際級可持續城市社區，支援大虹橋地區的持續發展



地產開發引領者 提供優質獨特生活體驗



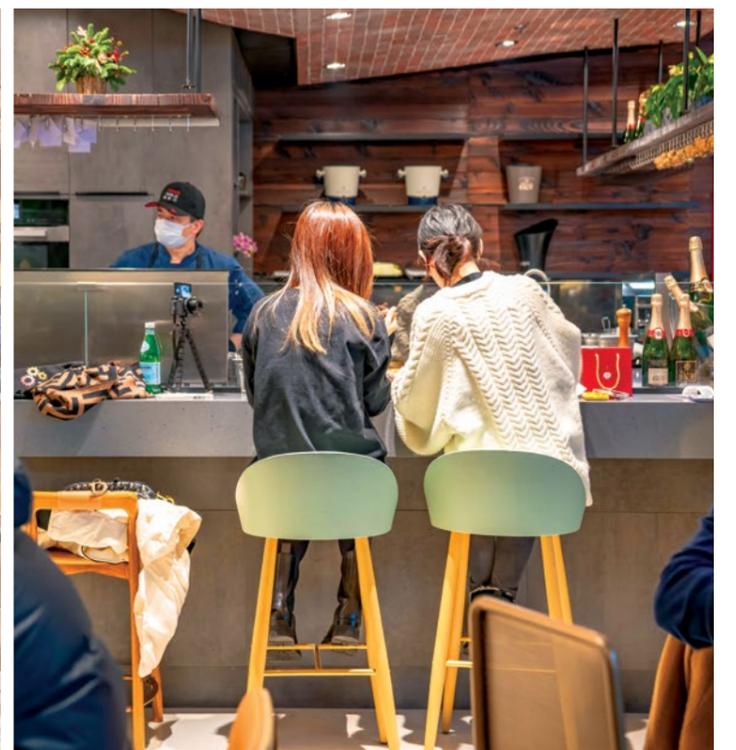




商業地產的創新先鋒

# 新天地時尚 I & 南里食集

- 以 Neo Luxury 為定位，以 Z 世代為客群
- 時尚與社交目的地新地標
- 南里食集 — 提供全新、多元豐富的餐飲及購物體驗，推動健康與可持續生活方式



#### 蟠龍天地項目

蟠龍天地項目包括總建築面積共256,000平方米的住宅地塊、總建築面積48,500平方米的文化康樂/餐廳和酒店發展用地，以及逾230,000平方米的綠化及公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分。項目鄰近上海地鐵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。本集團正開發蟠龍天地為一個優質住宅項目。本集團分兩階段於2019年底及2020年5月購入上述地塊，擁有80%實質權益。

第6號及11號地塊的建築工程已於2020年3月展開，提供作住宅用途的可供銷售建築面積160,000平方米。本集團於2020年10月推售總建築面積達94,800平方米的首期單位，並已全部售罄。

## 鴻壽坊項目

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

項目作商業及辦公用途，上蓋建築面積為62,000平方米。本集團計劃將該地塊發展為一個商業綜合項目，包括48,000平方米的甲級辦公樓，另外14,000平方米則透過重建現有歷史建築物，發展為具有「天地街道風格」的娛樂、餐廳及零售區域。地塊已於2020年8月動工。本集團擁有此項目的100%權益。



## 太平橋項目

太平橋項目總建築面積 130萬平方米，位處黃浦區，是上海浦西的主要商業中心。項目與上海地鐵1、8及10號線相連。

太平橋項目於1996年開始多期發展，包括上海新天地、新天地時尚I&II、企業天地和翠湖天地的商舖、辦公樓及住宅開發項目。

上海新天地為歷史住宅區，已經成功地復興成為上海流行生活目的地。上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶，自2001年開業以來更成為遊客在上海的必遊景點。新天地時尚I的資產提升計劃完成後，已於2020年11月16日開始試營業。作為全新的商業產品模塊，位於三樓的「Foodie Social」取得良好的營運表現，年輕的時尚消費者提供一個社交美食平台，並成為新銳餐飲品牌及產品的創新孵化和展示平台。新天地時尚II坐落上海新天地以南，是

一個以時尚為主題的購物商場。瑞安廣場是一座附設零售商場的辦公樓。

翠湖天地為太平橋住宅區，於2002年首度推出市場。第一期至第四期提供約347,000平方米總建築面積。翠湖五集(第118號地塊)總建築面積為78,000平方米，是最新一期住宅，首批單位已於2020年6月底推出。

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

第123號、第124號及第132號地塊將發展為包括三幢優質甲級辦公樓的商業綜合項目，總建築面積為192,000平方米，以及一個街頭風格的全天候購物及休閒/娛樂區，總建築面積為84,000平方米。該項目的動土儀式已於2019年9月舉行。本集團持有該項目的25%實質權益。



## 瑞虹新城



瑞虹新城項目位於上海虹口區內環內。該地區歷史悠久，是上海最成功的城市更新項目之一，透過四條地鐵線（上海地鐵4號線、8號線、10號線及12號線）及兩條隧道（新建路隧道及大連路隧道）連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區，暢享便利交通。瑞虹新城是一個包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業的綜合社區，總建築面積為172萬平方米。

住宅發展方面，本集團於1998年至2020年期間已經分八期開發、出售及交付總建築面積約832,000平方米的住宅單位。

最新一期住宅天悅郡庭（第1號地塊）（第八期）總建築面積為107,000平方米，於2018年動工。本集團於2019年12月底推出首批單位預售，第7號地塊（第九期）於2019年完成拆遷後，並於2021年初推出預售。本集團擁有第1號及7號地塊的49.5%實質權益。

月亮灣（第3號地塊）可供出租總建築面積為64,000平方米，已於2017年6月盛大開幕。月亮灣秉承「生活・音樂・家」的概念，引入多個極富創造力和影響力的全新概念品牌。星星堂（第6號地塊）可供出租總建築面積為19,000平方米，於2015年投入營運。第10號地塊可供出租總建築面積為330,000平方米，目前處於施工階段，將發展為包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場（太陽宮）的商業綜合項目。該購物商場的建築主體已於2020年9月完工，而整個發展項目預計於2021年落成。本集團擁有該物業的49.5%實質權益。

第167號地塊（第十期）可供出租及可供銷售總建築面積約205,000平方米。拆遷工作已於2017年8月開始。於2020年12月31日，所有居民均已簽署拆遷協議。第167A號地塊正處於施工階段。本集團擁有第167號地塊的49.0%實質權益。

## 虹橋天地



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

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

四棟辦公樓提供可供出租總建築面積93,000平方米，是各行業領先企業設立區域總部及分支機構的據點。租戶包括躋身《財富》500強企業的羅氏診斷(Roche Diagnostics)大中華區總部及殼牌(Shell)下游業務總部等。

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

2020年，虹橋天地項目榮獲城市土地學會頒發「亞太區卓越獎」。

## 創智天地



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

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

項目可供出租總建築面積253,000平方米，持有作投資用途。創智天地的出租率始終高企，租戶不乏知名科技、服務及設計公司，包括DELLEMC、EBAO、VMware、德勤、AECOM、SUNMI及Agora等。大學路為創智天地貫注活力，主要提供各地美食、咖啡店、書店、展覽廊以及創意零售店。本集團持有所有地塊的44.27%實質權益，惟在創智天地第311號地塊持有50.49%實質權益。

2019年，創智天地項目榮獲城市土地學會頒發「亞太區卓越獎」和「全球卓越獎」。

## INNO 創智



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

INNO 創智是多模式辦公樓品牌「瑞安辦公」所開創的多個項目之一，旨在為初創公司以至大中小企業提供全生命周期的工作間解決方案。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，涵蓋INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK及INNO STUDIO四大產品單元，以及INNO SERVICE

和「瑞安辦公」流動應用程式兩個服務系統。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增長和發展。本集團擁有該項目100%的權益。

INNO 創智B棟整棟於2020年1月出租給平安好醫生。其租賃面積為20,218平方米，包括18,942平方米辦公面積和1,276平方米零售面積。

## 南京

作為輕資產戰略的一部分，本集團亦為第三方資產提供管理服務，尤其是發揮這方面的能力，為黃金地段具有保護價值的物業引入新的資產管理服務。

本集團提供資產管理服務的項目，包括本集團首個應用INNO辦公樓概念的輕資產項目——南京INNO未來城項目。該項目的總建築面積為16,000平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供服務。該物業自2018年初起進行預租活動，並於2018年底展開營運。

本集團在南京的第二個輕資產項目——南京百子亭的總建築面積為48,000平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。本集團計劃於2021年開始進行該項目的預租活動。



## 武漢

### 武漢天地



武漢天地項目總建築面積 138 萬平方米，位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。

武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括兩個主要地塊(地塊A和B)。

武漢天地(第A4號地塊)於2007年開始營運。項目力求在注入建築物商業內容的同時，謹慎保留當地傳統建築，成為了武漢的著名商業地標。

壹方南館(第A1/A2/A3號地塊)的總建築面積達120,000平方米，於2016年9月投入營運。總建築面積為72,000平方米的壹方北館(第B4號地塊零售)，則於2019年11月盛大開幕。

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

武漢天地的住宅發展項目一向深受市場歡迎。A地塊總建築面積為204,000平方米的住宅單位，已於2007年至2011年期間出售及交付。位於B地塊的武漢天地第B5、B9、B11、B13及B14號地塊，包括305,000平方米的總建築面積，自2012年起至2017年陸續完工，並已出售及交付予買家。第B10號地塊提供總建築面積114,000平方米的住宅，已經售罄，並計劃於2021年交付。

## 武漢光谷創新天地



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

第一期住宅項目(第R1號地塊)提供總建築面積122,000平方米，已於2018年初動工，其中總建築面積113,000平方米已於2020年底交付。第二期項目(第R5號地塊)提供總建築面積111,000平方米，已於2019年動工，並自2020年上半年開始預售。本集團正繼續分期進行項目發展。

## 佛山

### 佛山嶺南天地



佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔據優越地利。項目交通便捷，廣佛地鐵有兩個車站連接該項目地盤。廣佛地鐵1號線與廣州相連，而跨過珠江從西朗站到瀝滘站的延線已於2018年投入營運。佛山嶺南天地項目總建築面積為150萬平方米。

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

嶺南天地為項目中的歷史建築物重建區，總建築面積為55,000平方米。項目分三期重建，成功使社區生活面貌改觀，提供各種露台餐廳及零售店。「嶺南天地」(第E號地塊零售)提供總建築面積73,000平方米作零售用途，是一個定位為「年輕時尚」客群的購物中心。

自2011年起，本集團已發展及交付總建築面積約380,000平方米的住宅單位予買家。最新一期住宅怡廷(第13a號地塊)自2019年底起推出預售，其中總建築面積50,000平方米作住宅用途，另總建築面積1,000平方米則作零售用途。至2020年底，逾95%已簽訂買賣合約。

2019年，佛山項目榮獲城市土地學會頒發「亞太區卓越獎」和「全球卓越獎」。

## 重慶天地

### 重慶天地



重慶天地是一個位於渝中區的市區重建項目，總建築面積為280萬平方米。

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

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

發展項目中的住宅項目1至9期已經完工，並自2008年起陸續交付予客戶。

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



- **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。
- **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。
- **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。
- **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先鋒。

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>						
<b>上海太平橋</b>						
第 123、124 及 132 號地塊	192,000	84,000	276,000	69,000	18.25	25%
<b>上海瑞虹新城</b>						
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%
<b>上海鴻壽坊</b>	48,000	14,000	62,000	62,000	2.00	100%
<b>上海蟠龍天地</b>	-	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 人民幣百萬元		變動 %	出租率		變動 個百分點
			2020年	2019年		2020年 12月31日	2019年 12月31日	
		平方米						
<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>	辦公樓/零售	263,000	443	464	(5%)	94%	99%	(5)
<b>上海創智天地</b>	辦公樓/零售/酒店	247,000	445	469	(5%)	94%	95%	(1)
<b>INNO 創智<sup>4</sup></b>	辦公樓/零售	45,000	45	7	543%	84%	20%	64
<b>武漢天地</b>	零售	238,000 <sup>5</sup>	278	341	(18%)	89%	94%	(5)
<b>佛山嶺南天地</b>	辦公樓/零售	142,000	244	260	(6%)	94%	97%	(3)
<b>重慶天地</b>	零售	131,000 <sup>6</sup>	56	57	(2%)	85%	73%	12
<b>南京 INNO 未來城</b>	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：

- 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。
- 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。
- 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。
- INNO 創智於2019年4月開業。
- 武漢天地壹方北館購物中心總建築面積72,000平方米，於2019年11月隆重開業。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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	2020年 公平值增加 /(減少)	2020年 12月31日 賬面值	公平值增加/ (減少) 佔賬面值	本集團 應佔賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
上海太平橋					
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	(12.0%)	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：

1 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>	<b>160</b>	-	-	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：

- 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。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。
- 3 於2018年6月26日，本集團達成出售上海瑞虹新城項目第1及第7號地塊若干物業組合之49.5%權益的協議。該出售被計入本集團一般業務過程中的出售物業存貨。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。
- 4 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

## 合約物業銷售、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：

1 本集團持有該物業的49.5%權益。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合的19.8%權益。

## 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。

## 發展中的商業物業

**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。



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 可出租及可供銷售建築面積					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	小計				
	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	-	<b>219,000</b>	92,000	<b>311,000</b>	99.00% <sup>1</sup>	163,000
上海瑞虹新城	34,000	-	114,000	-	<b>148,000</b>	145,000	<b>293,000</b>	99.00% <sup>2</sup>	73,000
上海創智天地	-	164,000	67,000	22,000	<b>253,000</b>	142,000	<b>395,000</b>	44.27% <sup>3</sup>	117,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	<b>263,000</b>	72,000	<b>335,000</b>	100.00%	263,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	<b>45,000</b>	18,000	<b>63,000</b>	100.00%	45,000
武漢天地	-	-	238,000	-	<b>238,000</b>	219,000	<b>457,000</b>	100.00%	238,000
武漢光谷創新天地	8,000	-	1,000	-	<b>9,000</b>	53,000	<b>62,000</b>	50.00%	5,000
佛山嶺南天地	9,000	16,000	160,000	43,000	<b>228,000</b>	152,000	<b>380,000</b>	100.00%	228,000
重慶天地	-	-	135,000	-	<b>135,000</b>	285,000	<b>420,000</b>	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	-	<b>354,000</b>	140,000	<b>494,000</b>	99.00% <sup>5</sup>	146,000
上海瑞虹新城	246,000	147,000	186,000	-	<b>579,000</b>	200,000	<b>779,000</b>	49.50% <sup>6</sup>	286,000
上海蟠龍天地	256,000	-	44,000	4,000	<b>304,000</b>	104,000	<b>408,000</b>	80.00%	243,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	<b>62,000</b>	22,000	<b>84,000</b>	100.00%	62,000
武漢天地	114,000	160,000	-	-	<b>274,000</b>	86,000	<b>360,000</b>	100.00%	274,000
武漢光谷創新天地	146,000	119,000	16,000	-	<b>281,000</b>	127,000	<b>408,000</b>	50.00%	141,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	<b>1,000</b>	-	<b>1,000</b>	100.00%	1,000
重慶天地	390,000	259,000	213,000	25,000	<b>887,000</b>	345,000	<b>1,232,000</b>	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	<b>157,000</b>	-	<b>157,000</b>	99.00% <sup>7</sup>	156,000
上海瑞虹新城	-	107,000	12,000	-	<b>119,000</b>	39,000	<b>158,000</b>	49.00%	58,000
武漢天地	111,000	70,000	18,000	-	<b>199,000</b>	-	<b>199,000</b>	100.00%	199,000
武漢光谷創新天地	175,000	366,000	333,000	-	<b>874,000</b>	-	<b>874,000</b>	50.00%	437,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	<b>665,000</b>	-	<b>665,000</b>	100.00%	665,000
重慶天地	-	-	65,000	-	<b>65,000</b>	-	<b>65,000</b>	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
總計土地儲備建築面積	1,681,000	2,320,000	2,146,000	212,000	6,359,000	2,241,000	8,600,000		4,120,000

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、月亮灣和天悅郡庭，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和第B14號地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 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。
- 6 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。
- 7 第119、120和122號地塊尚未開始拆遷。



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	2019年
	人民幣百萬元	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)。

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)	
	1,884	(64)	
非控制股東權益	(16)	70	
估值變動影響的淨額	1,868	6	
重估前本公司股東應佔溢利	1,128	1,938	(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	
<b>本集團核心溢利</b>	<b>1,446</b>	<b>2,323</b>	<b>(38%)</b>

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。

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)。

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。



2020年初爆發的新冠病毒(COVID-19)疫情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。新冠病毒(COVID-19)疫情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。由於經濟仍在新冠病毒(COVID-19)疫情復蘇過程中，企業信心有待恢復，預期2021年的辦公樓需求仍受抑制，市場將會面臨較大的挑戰。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新冠病毒(COVID-19)疫情衝擊，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%至每天每平方米人民幣46.6元。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，2022年數字經濟總量將達到人民幣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，佛山政府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。

南京應對新冠病毒(COVID-19)疫情的表現出色，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仕可以直接落戶。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。



本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2020年12月31日止年度的企業管治報告。

### 本公司對企業管治的實踐

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。良好的企業管治實踐使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得

以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的商機。

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

## 董事會

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

董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。於截至2020年12月31日止年度，本公司高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

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

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

## 董事會的組成

沈達理先生及吳雅婷女士分別於2021年1月18日及2021年1月27日獲委任為本公司獨立非執行董事。

於本報告日期，董事會共由十名成員組成，包括三名執行董事和七名獨立非執行董事：

### 執行董事

羅康瑞先生  
(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會及財務委員會主席)

孫希灝先生  
(董事總經理、財務總裁及投資總裁以及財務委員會成員)

羅寶瑜女士  
(董事總經理)

### 獨立非執行董事

龐約翰爵士  
(提名委員會成員及財務委員會成員)

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

麥卡錫·羅傑博士  
(審核及風險委員會成員)

邵大衛先生  
(審核及風險委員會成員)

黎定基先生  
(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

沈達理先生

吳雅婷女士

於本公司於2020年5月27日舉行之股東周年大會(「2020年股東周年大會」)結束時，黃月良先生退任本公司非執行董事，亦不再擔任本公司財務委員會副主席及投資小組委員會成員。除上文所述外，於截至2020年12月31日止年度，董事會的組成並沒有變更。

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。目前，本公司共有七名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事人數超過「上市規則」第3.10條所規定的要求。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書或確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備「上市規則」第3.13條所載指引下的獨立性。

儘管七位獨立非執行董事中有四位已擔任本公司獨立非執行董事超過九年，但董事會根據「上市規則」第3.13條所載的標準評估及審閱年度獨立性確認書後，確認彼等仍具獨立性以及不存在任何會嚴重影響彼等進行獨立判斷的關係。

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

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

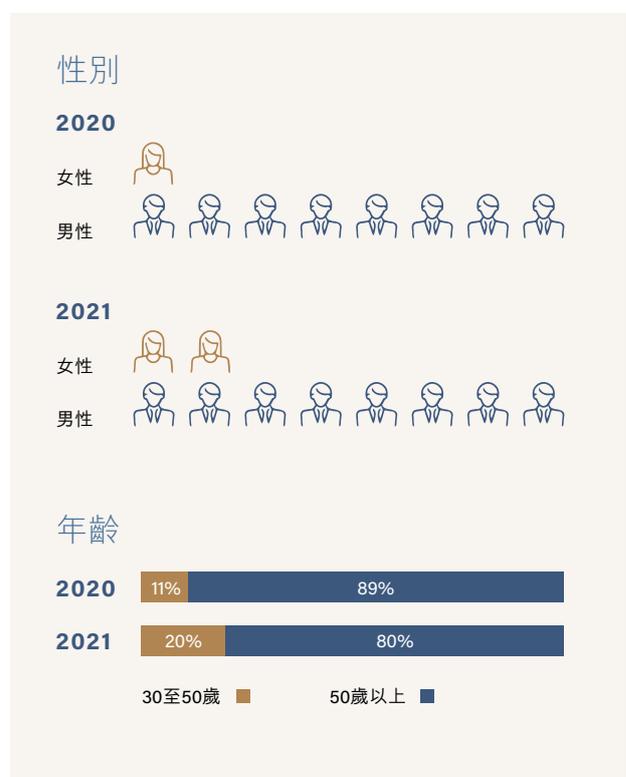
現任董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司及聯交所網站。各董事簡歷詳列於第95至第100頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。除羅寶瑜女士為羅康瑞先生(「羅先生」)的女兒外，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大/相關關係)。

## 董事會多元化

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

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

為了提升董事會的多元化，同時在經驗的連續性和董事會的更新之間保持適當的平衡，沈達理先生和吳雅婷女士分別於2021年1月18日和2021年1月27日被委任為本公司的獨立非執行董事。提名委員會考慮到(i)沈達理先生在管理及國內外可持續發展戰略方面的豐富經驗，以及(ii)吳女士在中國內地消費品行業的豐富業務經驗和成功往績。沈達理先生及吳女士的簡歷詳列於第95至第100頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。



## 委任、重選及罷免董事

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

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)將遵照本公司章程細則、「上市規則」及其他適用的法規的規定，應至少每三年一次輪席退任及重選。

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

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

## 董事的入職、培訓及持續發展

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

的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2020年12月31日止年度，董事出席了五次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2020年12月31日止年度的培訓紀錄。

## 董事會及董事委員會會議及股東會議 會議次數及董事出席次數

於年內，本公司舉行了2020年股東周年大會及五次定期董事會會議。董事出席董事會及董事委員會會議以及2020年股東周年大會的紀錄載列如下：

董事姓名	任期內出席會議次數/召開會議次數					
	董事會 會議	2020年 股東周年 大會	審核及風險 委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	財務委員會 會議
<b>執行董事</b>						
羅先生	5/5	✓	不適用	1/1	1/1	2/2
孫希灝先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2
羅寶瑜女士	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>						
黃月良先生*	2/3	-	不適用	不適用	不適用	1/2
<b>獨立非執行董事</b>						
龐約翰爵士	4/5	✓	不適用	不適用	-	1/2
白國禮教授	5/5	✓	5/5	1/1	1/1	2/2
麥卡錫·羅傑博士	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用
邵大衛先生	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用
黎定基先生	5/5	✓	不適用	1/1	不適用	2/2

\* 黃月良先生於2020年股東周年大會結束時，退任本公司非執行董事。

## 會議常規及程序

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

定期舉行之董事會及董事委員會會議的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事會及董事委員會會議前三日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知

情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

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

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

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

## 董事委員會

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

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

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

## 審核及風險委員會

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



審閱本公司的財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部或外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。

### 審核及風險委員會



審核及風險委員會的主要職責包括：



經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討及監察與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

檢討本公司財務控制制度、風險管理制度、內部監控制度及相關程序是否充分及具備效益。



制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。



檢討可持續發展委員會提交的報告及建議，以及監督可持續發展委員會。



審核及風險委員會的職權範圍已公佈及刊載於本公司 ([www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee](http://www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee)) 及聯交所的網站。

於截至2020年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行了五次會議。於年內，審核及風險委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師舉行閉門會議以討論本公司的相關問題。

於截至2020年12月31日止年度及截止本報告日期，審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的中期業績及截至2019年及2020年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。審核及風險委員會成員定期參觀本公司的項目以掌握開發的進度。

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

於2020年，為維持核數師獨立及客觀性並維持良好企業管治及風險管理，董事會決議德勤•關黃陳方會計師行（「德勤」）於2020年股東周年大會結束時退任後，不再重新委任其為本公司核數師。審核及風險委員會（全部均由獨立非執行董事組成）考慮了德勤的退任，並在德勤退任後就委任安永會計師事務所為本公司核數師向董事會提出建議之前對提名進行了評估。安永會計師事務所的委任自2020年股東

周年大會結束時生效至本公司下一屆股東周年大會結束時止。審核及風險委員會將繼續評估所委任的獨立核數師的獨立性、資格和績效。獨立核數師採用嚴格的內部獨立規則和程序，以確保與本公司的業務不存在利益衝突，並嚴格遵守適用的審計準則。

安永會計師事務所已獲聘履行因須符合「上市規則」要求的非審核工作。截至2020年12月31日止年度，審核及與審核相關的服務和非審核服務的費用載列於第69頁「外聘核數師及核數師酬金」一節內的列表中。

可持續發展委員會由本公司於2006年8月設立，並於2020年8月審核及風險委員會決議可持續發展委員會應向其匯報及由其監督。可持續發展委員會協助董事會指導及監察發展及落實本集團可持續發展策略及遵守「上市規則」所載之《環境、社會及管治報告指引》或同等指引、應用指引或守則（經不時修訂）。可持續發展委員會的職權範圍已刊載於本公司網站 ([www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee](http://www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee))。

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

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

## 薪酬委員會

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



薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司 ([www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee](http://www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee)) 及聯交所的網站。

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

於截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。於回顧年度，薪酬委員會已檢討本公司的薪酬政策及結構、執行董事及高級管理人員現行的薪酬待遇以及本集團僱員的獎勵計劃。

## 提名委員會

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



提名委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司 ([www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee](http://www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee)) 及聯交所的網站。

於截至2020年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議。於回顧年度及截至本報告日期，提名委員會已(i)評核獨立非執行董事之獨立性及就董事的重新委任向董事會作出建議；(ii)參考與本公司的策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的架構、人數和組成；(iii)檢討《董事會成員多元化政策》，以確保其追貼「上市規則」及「企業管治守則」。《董事會成員多元化政策》的概要列載於第60頁的「董事會多元化」一節內。

提名委員會訂立提名董事政策。委任或重新委任董事須遵守本公司章程細則、「上市規則」及其他可適用的規則及規定。在評估被提名出任董事的人士適

合與否時，提名委員會參考以下因素(其中包括)誠信信譽、於房地產行業的成就、經驗及信譽、可投入以處理本公司及其附屬公司業務的時間及精力以及觀點及角度的多元化，包括載於本公司《董事會成員多元化政策》的可計量目標。

## 財務委員會

財務委員會現時由五名成員組成，即羅先生(財務委員會主席)、龐約翰爵士、白國禮教授、黎定基先生及孫希灝先生。

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

於截至2020年12月31日止年度，財務委員會共舉行了二次會議。於回顧年度，財務委員會檢討本公司的財務政策和指引、審議並批准由財務總裁提出的財務策略及目標，並就物業項目的投資與出售向董事會作出建議。

## 主席及行政總裁

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

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄10所載的《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。

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

於截至2020年12月31日止年度，本公司並無察覺有董事違反「標準守則」或有相關僱員違反進行本公司證券交易的守則。

## 對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的責任。

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

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

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第113至第116頁的「獨立核數師報告」內。

## 風險評估及管理

### 策略規劃

於2020年，本公司繼續實施輕資產的業務模式，並擴充其土地儲備。這項業務策略，已促使本公司與長期戰略合作夥伴擴展其商業組合、把握新商機，並為股東創造更大價值。

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

## 資源規劃及成本監控

於截至2020年12月31日止年度，本公司在資源規劃方面仍然主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速完成成熟項目的發展，加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰，並擴充上海的優質土地儲備。該等工作已成功開展，使本公司更專注實踐業務計劃中的目標。

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

## 企業風險管理

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

本公司採用「由上而下」的風險管理框架，因為這最能準確反映公司的風險狀況。本公司認為，絕大部分的企業風險來自本身業務及經營環境中無法控制的事件，並只能透過董事會層面的政策解決。因此，董事會、審核及風險委員會以及執行委員會於制定及維持風險管理政策、框架及計劃過程中會進行嚴格監督，以促進最有效的企業風險管理。監督過程包括提供業務所需的領導與指引，以便聚焦問題、權衡風險與回報及使公司朝計劃方向發展。這種方式有助確保公司掌握在制定目標及取得表現時涉及的最極端/高度風險、支援董事會/執行委員會

與風險相關的決定，以及確保管理層與營運團隊之間的有效溝通，以識別及報告可能對高級管理層具有策略重要性的新風險。

本公司項目總監及職能部門主管負責營運風險評估。營運風險評估包括風險識別、風險評估及處理優次、風險應對、風險監察及風險報告。審核及風險委員會要求相關管理層定期提呈其責任職能下風險評估及管理的持續更新資料。如業務發展職能向審核及風險委員會提呈的最新簡報。資訊技術及資訊安全部在每次審核及風險委員會開會時須提呈的資訊技術安全及遵守資料隱私的相關法律及規例的持續更新資料。內審及風險部主管亦與審核及風險委員會成員分享本公司面對的潛在風險及新的管理舉措。有關本集團風險管理框架及風險評估(包括與環境、社會及管治相關的風險措施)的詳情載於第73至第75頁的「風險管理報告」內。

## 內部控制

於截至2020年12月31日止年度，管理層及內審及風險部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核及風險委員會已審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計、內部審計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

本公司正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

## 內審及風險

於截至2020年12月31日止年度，內審及風險部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核及風險委員會。內審章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

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

於截至2020年12月31日止年度，內審及風險部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審及風險部亦於審核及風險委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

為了進一步提高本公司風險管理系統的有效性，並完善與風險管理相關的工作，內審及風險部採取了以下舉措：

- 進行審核時，對每個項目進行風險管理培訓。
- 與相關管理層/工作人員檢討風險清單。
- 進行各種數據分析，識別異常情況/危險信號，並將信息傳遞給財務總部和/或相關業務部門進行跟進。

內審及風險部繼續致力於其風險管理計劃，並協助高級管理人員完善了與道德相關的流程和做法。特別是內審及風險部在進行相關審核時為本集團的採購人員和豐誠項目負責人提供了道德培訓，以增強本公司的道德文化。

## 誠信的企業文化

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

新員工入職後須參加一個含道德宣講的入職介紹，並須完成一項聲明，承諾遵守本公司的《行為與商業道德規範》。此外，新員工通過試用期後還須參加線上道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2020年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

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

根據本公司的《行為與商業道德規範》，本公司只會採用已達到或超過本公司高標準，且已訂立協議嚴格遵守本公司《行為與商業道德規範》的代理商、代表、顧問、承包商、分包商、商業合作夥伴、經銷商、銷售和市場代理商或供應商，除非其採納的商業道德政策比本公司所訂的標準更嚴格。本公司的《行為與商業道德規範》的詳情已公佈並刊載於本公司網站([www.shuionland.com/zh-hk/corporate/CodeOfConductBusinessEthics](http://www.shuionland.com/zh-hk/corporate/CodeOfConductBusinessEthics))。

## 反欺詐措施

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

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

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2020年12月31日止年度的審核及與審核相關的服務，及非審核服務的已付/應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用(港幣百萬元)
審核及與審核相關的服務：	
本公司及其附屬公司財務報表的年度審核	5.4
審閱截至2020年6月30日止6個月的中期報告	1.1
非審核服務：	
就本公司的優先票據發出滿意函	1.1
稅務合規審閱及顧問服務	3.1
總計：	10.7

## 董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定及考慮到載列於第64頁「薪酬委員會」一節內的標準。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2020年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

年度薪酬等級	人員數目
人民幣6,000,001元至人民幣8,000,000元	2
人民幣8,000,001元及以上	1

於截至2020年12月31日止年度，董事的薪酬詳列於綜合財務報表附註10。

每一位獨立非執行董事的董事袍金定為每年港幣300,000元。假若獨立非執行董事擔任董事委員會職務，相關董事可獲額外酬金：每年港幣50,000元（出任審核及風險委員會成員）、每年港幣150,000元（出任審核及風險委員會主席）、每年港幣50,000元（出任提名委員會成員）、每年港幣50,000元（出任薪酬委員會成員）、每年港幣100,000元（出任薪酬委員會主席）以及每年港幣50,000元（出任財務委員會成員）。

執行董事（羅先生除外）和高級管理人員目前的薪酬待遇包括基本薪酬和與績效掛鈎的薪酬。基本薪酬是固定薪酬，是根據每個職位的職務、職責、個人績效和市場條件釐定。與績效掛鈎的薪酬（包括年度酌情性花紅）是一種短期獎勵計劃，它是根據本公司上一財政年度的實際業績以及個人表現釐定。

## 股息政策

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

應付本公司股東的股息亦須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，詳情載於第53頁。

## 與股東及投資者溝通/投資者關係

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

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，自2013年1月起，本公司透過聯交所電子公佈系統及本公司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。由於公司正轉型成為以商業地產驅動的房地產開發商、業主、運營商及資產管理者，對住宅銷售的依賴性降低，公司從2020年起，將合約銷售數據的公佈從月度改為季度。有關季度物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

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

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

於2020年，瑞安房地產有限公司在亞洲企業管治組織 — 亞洲卓越表彰獎 — 中被授予“最佳投資者關係公司 — 香港”。同時，羅先生被授予“最佳首席執行官 — 投資者關係 — 香港”稱號，以及執行董事兼財務總裁孫希灝先生被授予“最佳首席財務官 — 投資者關係 — 香港”稱號。

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

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2020年12月31日止年度，本公司舉辦了定期路演介紹，並參與投資者會議，包括瑞銀大中華研討會、花旗銀行香港/中國房地產會議以及美銀美林2020亞洲信貸峰會。管理層和投資者關係組通過電話及視像會議與百計之投資者，討論了本公司情況及其發展和策略。

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

為了在股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2020年股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為遵守香港特別行政區政府就減少社交接觸、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心所發出的預防2019冠狀病毒病的指引，本公司為保障出席2020年股東周年大會的股東、投資者、董事、員工及其他參與人士(「持份者」)的健康及安全，於2020年股東周年大會上實施預防措施，為保護持份者，本公司取消了於2020年股東周年大會後與股東對話的環節。有關詳情載列於本公司日期為2020年4月28日的股東周年大會通告內。

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

## 股東權利

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

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

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

董事會應於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交書面申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至sol.ir@shuion.com.cn。聯絡詳情載列於本公司網站(www.shuionland.com/zh-hk/investor/Contact)。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

## 公司秘書

公司秘書黃金綸先生為本公司之僱員，由董事會委任。公司秘書負責安排董事會的議事程序，並促進董事會成員之間及與股東和管理層之間的溝通。於截至2020年12月31日止年度，黃先生已接受至少15小時相關的專業培訓，以提升其技能及知識。

## 組織章程文件

於截至2020年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

## 提升企業管治水平

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



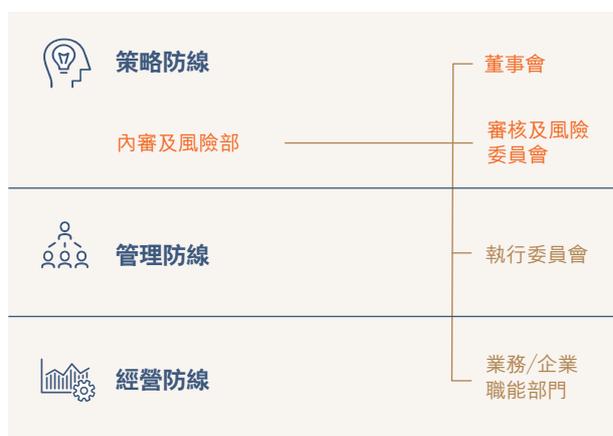
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

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

## 風險管理框架

本集團的風險管理框架包括風險管治架構和風險管理方法及計劃。

### (i) 風險管治架構



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

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

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

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

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

## (ii) 風險管理方法及計劃

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

### (a) 風險識別

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

#### 本公司的主要風險

##### 業務



- 主席的繼任安排
- 政府政策及法規變更引起的潛在不利影響
- 其他房地產發展商於主要城市的競爭
- 財務方面(例如流動性及財務違約)

##### 環境、社會及管治



- 產品可靠性
- 環境問題
- 氣候變化
- 自然災難及意外
- 資源短缺
- 人口老化

##### 2019冠狀病毒病的爆發



- 政府政策及法規的變更
- 金融方面，包括全球經濟的巨大壓力和不確定性、全球中央銀行撤回貨幣刺激措施或銀行監管政策的改變，可能導致市場的流動性緊張
- 建築方面(例如項目施工進度的延遲及建築成本增加)
- 營運方面的不利影響

## (b) 風險評估及處理優次

相關風險將予以持續評估，本公司的首要風險在制定風險管理方案時將優先處理。

## (c) 風險應對

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

總體而言，風險應對分為兩大類：

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

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

應對潛在重大風險而制定的風險規避措施須由執行委員會批准。

## (d) 風險監察

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

## (e) 風險報告

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

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

不斷變化的環境、社會及管治相關風險持續對本集團的業務運營產生重大影響，這些風險已被納入企業風險管理框架中，以更好地識別環境、社會及管治風險的全部範圍。有關更多詳細信息，請參閱第76至94頁的「可持續發展報告」。

# 可持續發展報告

## 可持續發展方針

可持續發展為瑞安房地產業務發展的重要基石。縱觀公司的歷史，我們一直致力保護環境、活化及保育文化遺產，以及建立和打造充滿活力的社區。我們關懷同事、合作夥伴和利益相關方，並竭盡全力維護和提高我們的企業管治水平。

全球和利益相關方對氣候變化和資源短缺等關鍵議題日益關注及重視，而中國政府也已承諾在2060年或之前實現碳中和。鑒於此，我們作為房地產開發商，應該在實現此承諾上發揮積極作用。我們的可持續業務模式，已有效地涵蓋環境、社會和管治(ESG)管理的各個方面，讓我們實現財務盈利的同時，能與可持續發展、社會和環境影響，以及我們對地方和區域經濟的貢獻保持平衡。

## 瑞安房地產的可持續發展之路與成績

### 2019

- 瑞安房地產宣布新「5C可持續發展戰略」，當中包含已優化的可持續發展管治架構
- 超過 80%** 已完工的商業項目已通過綠色認證
- 與2011年基準相比，碳排放密度**下降32%**
- 發表「綠色融資框架」，並首次發行**三億美元**的綠色債券

### 2017

宣布並更新2017-2021年可持續發展六大目標

### 2016

於《年度報告》中首次披露ESG績效

### 2012

- 以2011年為基準，宣布可持續發展的六大目標
- 主辦首屆瑞安房地「可持續發展論壇」，並自此以後成為定期舉辦的活動

### 2006

宣布《可持續發展政策》，並成立可持續發展委員會

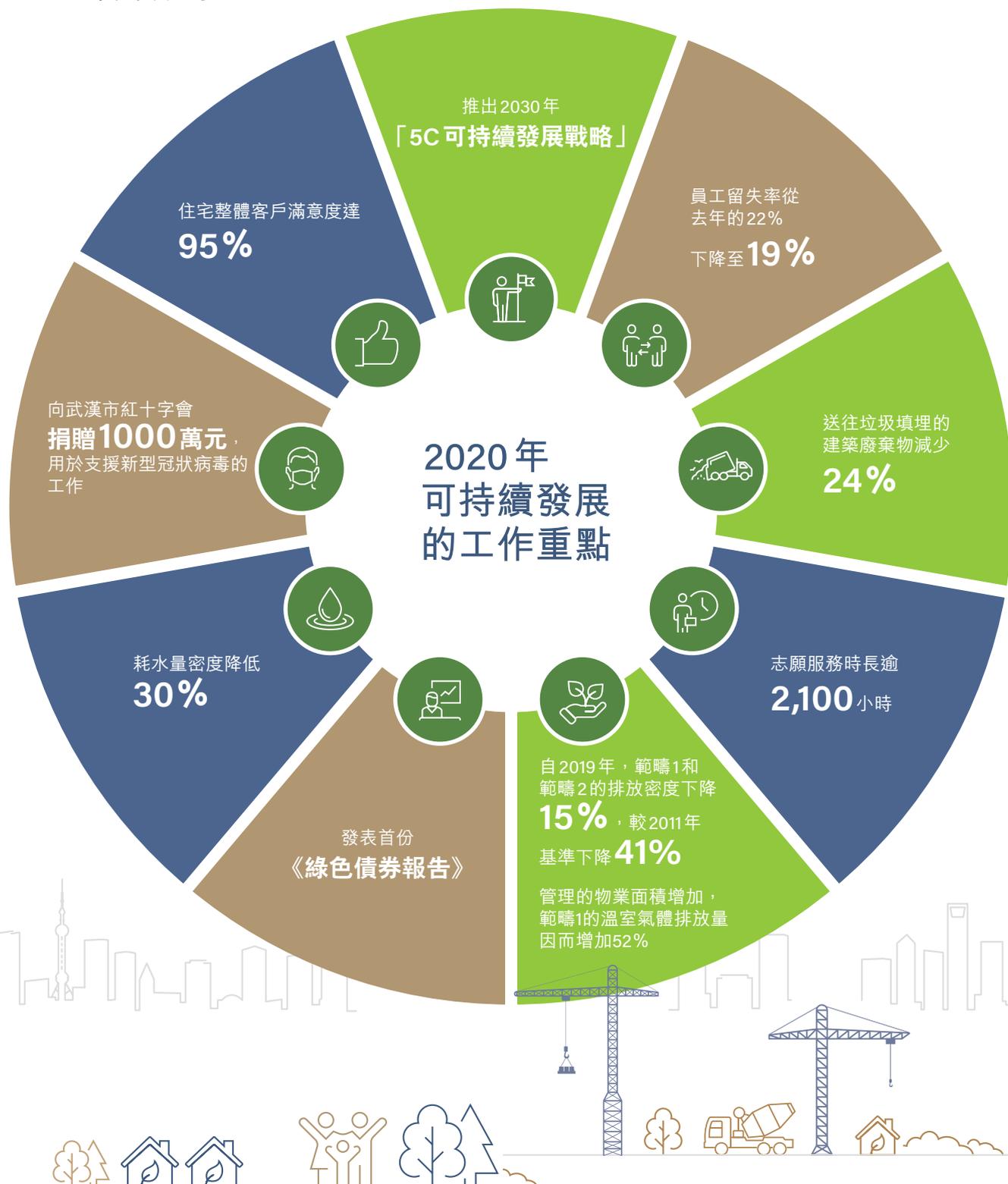
### 1997

世界一流的宜步行多功能總體規劃社區——太平橋項目動工

有關我們在2020年在可持續發展方面的活動與成績，以及2030年「5C可持續發展戰略」(5C戰略)的進一步詳情，可參閱《2020可持續發展報告》。我們

將優化ESG的報告規範，以配合5C戰略的優先議題，以及香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》(附錄27)的報告方針。

## 2020年成績一覽



## 可持續發展認證與獎項

2020年，我們的努力備受認可，榮獲多個可持續發展認證和獎項，並在以下方面的獲得嘉許，使我們感到特別欣喜：

**恆生可持續發展企業指數系列：**  
在2020年成為該指數的成分股

**MSCI ESG領導者指數系列：**  
2020年成為該指數系列的成分股

**《彭博商業周刊/中文版》：**  
ESG領先企業獎

**《財資》雜誌最佳ESG企業2020：**  
鉑金獎

**金蜜蜂智庫中國企業社會責任國際論壇：**  
2020金蜜蜂企業社會責任中國榜

**《上海日報》：**  
可持續發展傑出貢獻獎

**國際WELL建築研究院™(IWBI™)：**  
繼上海新天地社區在2019年成為全球首個獲得WELL Community認證的項目，集團上海總部裝修項目亦獲得WELL鉑金級認證™。

**城市土地學會(ULI)：**  
虹橋天地榮獲2020ULI亞太卓越獎

**友綠智庫及中國房地產報：**  
2020綠色地產開發競爭力10強

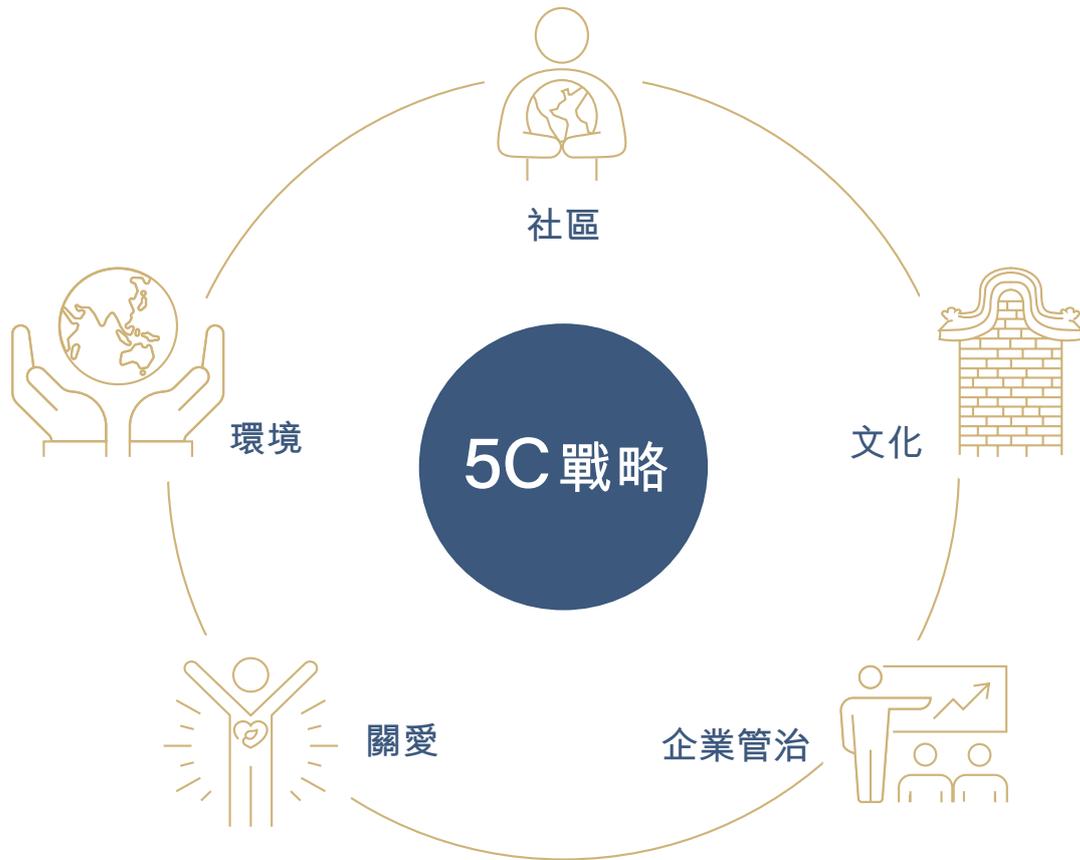
**中國人力資源管理研究院：**  
2020中國最佳健康僱主辦公空間獎

可持續發展

**IAC綠色排名：**  
位列第25位，並在2020年中國房地產企業綠色信用指數TOP 50中獲得“A”級

作為綠色健康建築的領導者，  
為我們的員工提供健康的工作場所

負責任投資



## 成為卓越可持續城市社區的先鋒

2019年，我們透過制定和實施2030年「5C可持續發展戰略」(5C 戰略)，拓展視野，了解可持續發展賦予公司發展的意義。為了繼續推進這項工作，我們一絲不苟，制定出10年可持續發展戰略，為集團2030年，及至更遙遠的未來，明確可持續發展的方向。

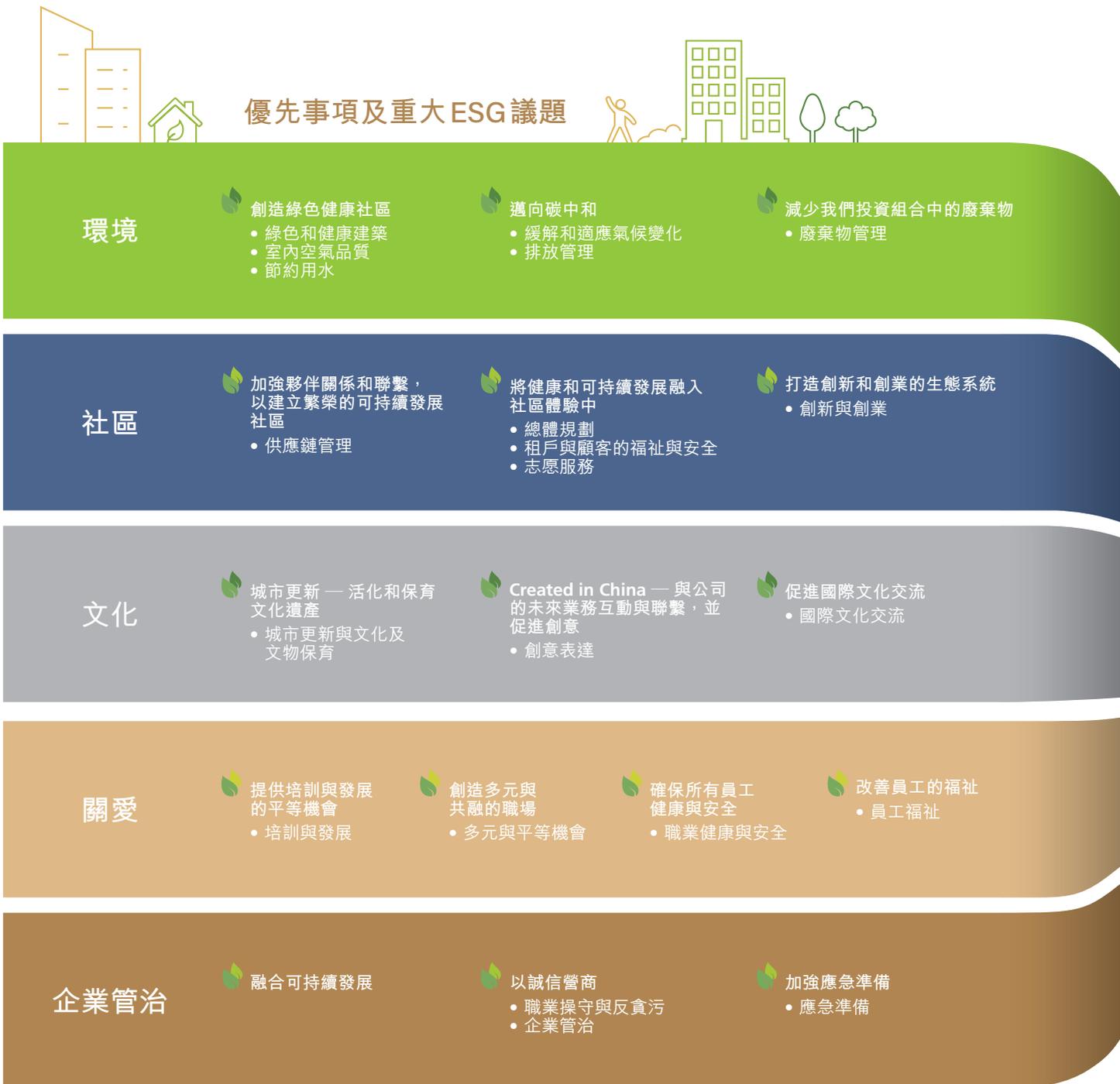
我們致力為中國城市提供解決方案，以促進可持續城市生活，傳承與煥新當地文化，並創建充滿活力的社區。面對全球日益關注的氣候變化和資源匱乏等問題，以及承擔作為企業對環境的責任，我們的可持續發展戰略，以環境、社區、文化、關愛和企業管治這五大戰略重點為工作重點，並以企業價值和日常營運為核心創造社區。簡而言之，這五大可

持續發展戰略重點將推動我們10年的計劃。我們相信，這些都是瑞安房地產可持續發展的核心理念，並將融入於企業的發展願景中。

5C可持續發展戰略旨在結合這些戰略重點與公司的核心業務戰略，讓我們**成為卓越可持續城市社區的先鋒**。在5C戰略中，每個“C”的方針和優先主題，均根據深入審視的2019年開展的重要議題評估、內外部訪談調研，以及2020年嚴格制定的行動計劃而訂立，以協助我們構思未來10年所推動的項目和計劃，並從中獲得反饋，確保我們繼續專注於實現「致力成為中國領先的、以商業地產驅動的房地產開發商、業主及資產管理者」的企業使命。

## 從 ESG 重大議題至 2030 目標

我們的可持續發展 5C 戰略與 2030 可持續發展目標反映了我們過去四年來一直在年度報告之 ESG 章節中的重大議題。在新可持續發展戰略的制定過程中，我們審視了這些重大議題，更新了相關措辭，以及相應的 2030 可持續發展方針及優先事項，以更好地反映集團目前在可持續發展管理方面的方式方法。



5C 戰略亦符合多個國家和國際可持續發展框架和計劃，包括中國「十四五規劃」和聯合國可持續發展目標。

5C 相互關聯，並能共同致力實現企業願景。為實現 2030 年目標，我們需要全體員工和領導層齊心合作。有見及此，我們將 ESG 管治架構相應更新，以確保團隊中的每一員都能夠獲得實現可持續發展目標所需的幫助和資源。

我們將從 2021 年開始推出 5C 戰略，並已制定戰略目標，在未來幾年逐步實施。我們明白，隨著短期目標逐步實現，長期目標亦將不時調整，工作計劃也將必須不斷更新。我們相信，這個新戰略將為集團提供未來十年的成功路線圖，並帶領我們所有人真正實現可持續發展。

## 方針

以減輕氣候變化和適應氣候變化的實務常規為主導，並通過增強管理和減少整個資產運營中的排放，以邁向碳中和。

在我們所有社區中鼓勵並推動健康與可持續的生活。

透過城市更新與體悟文化遺產，以及擁抱“Create in China”與國際文化交流，提高社區的生活素質和幸福。

透過專門的培訓計畫，為所有員工提供平等的整體職業發展機會，同時在工作場所保持最高的健康和安全管理標準，並確保開放多元思想和創新，使員工成為負責任的社會成員。

透過培養誠信、透明和負責任的企業文化，成為企業管治的領導者。

## 2030 目標

- 使我們的營運和物業發展邁向碳中和
- 使我們聞名于以人為本的建築設計，達到或超越國際可持續和健康標準

- 使我們的社區躋身中國最佳可持續發展實踐案例之列
- 與利益相關方建立牢固的夥伴關係並舉辦參與計畫，以鼓勵健康與可持續的生活
- 實施綠色租賃，並時刻 100% 堅持遵循可持續採購流程
- 成就 100 多家來自社區的初創企業和/或企業家

- 在所有 (100%) 項目/物業/社區中，加入文化元素
- 發佈文化影響力報告，以樹立行業榜樣和標準

- 為所有業務部門每個級別的員工，制定全面的培訓計畫，為所有員工提供個人職業發展計畫
- 為所有員工提供安全、健康和共融的辦公環境

- 確保達至中國最高水準的企業管治規範



## 環境

我們一直追求環境的可持續發展。我們持續履行此方針，並將重點放在健康與福祉、降低碳排放和廢棄物管理等方面。我們也致力改善建築整個生命周期的表現，力求達到或超過國際建築標準。

### 邁向碳中和

我們以減少碳排放為首要任務，以滿足客戶和其他利益相關方日益加深之需求及關注。我們竭盡全力，提升資產的能源使用效率，積極發展效率使用戰略，為我們的企業創造更多價值，同時不斷降低碳排放密度。

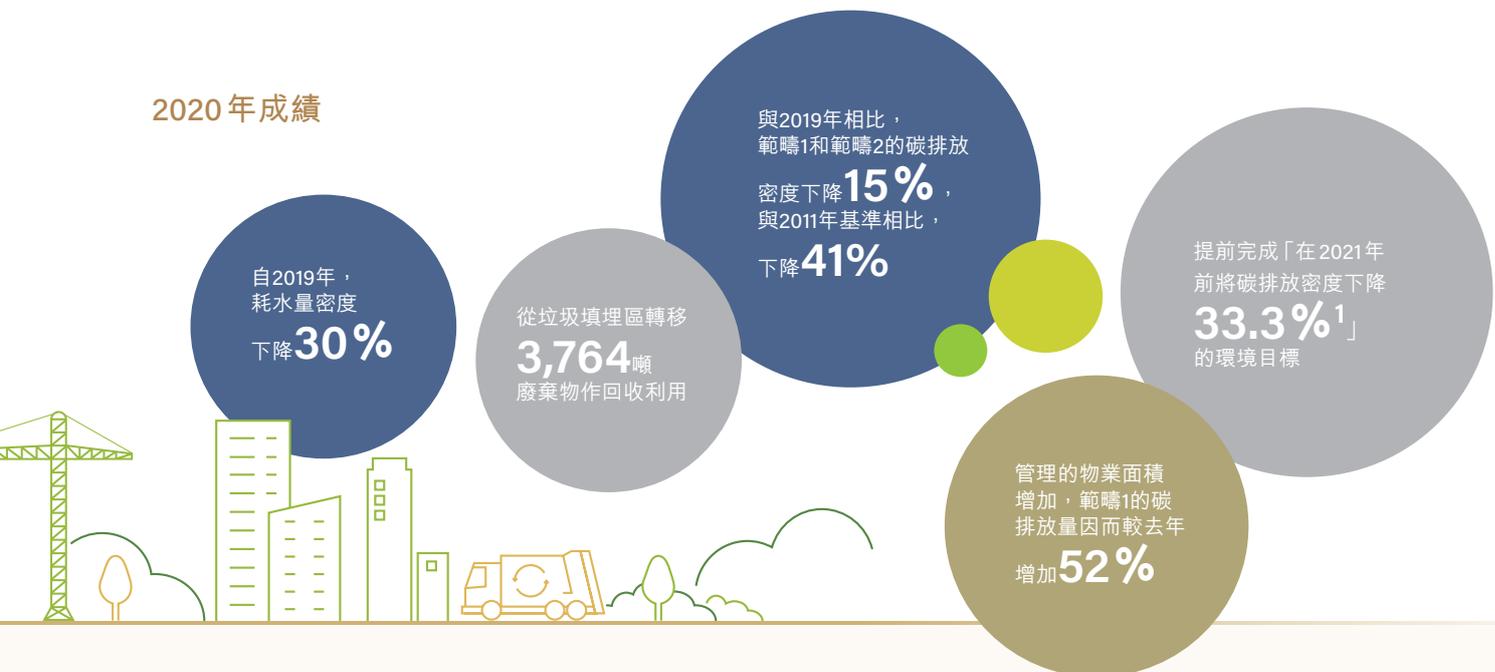
### ■ 碳排放管理

為支持有關碳排放的全球目標，響應國家政策與號召，我們採用有效的建築技術，並引入節能措施來減少碳排放。我們從2011年開始跟蹤集團的碳排放密度，至2020年年末我們取得了較2011年減排41%的成績。在**2021年3月**，瑞安房地產成為第一間承諾支持科學基礎目標(SBTi)的中國房地產公司，將制定目標以符合《巴黎氣候協定》的願景，將全球變暖控制在**2°C**以下。我們亦將竭盡全力，設定將氣候變暖限制在**1.5°C**以下的目標。



虹橋天地榮獲2020 ULI亞太卓越獎

## 2020年成績



### ■ 緩解和適應氣候變化

除管理我們的碳排放外，我們亦積極支持當地政府機構和行業協會，以促進緩解氣候變化。有關氣候變化風險相關管理方針的詳細信息，請參閱「將ESG相關風險納入企業風險管理中」章節。

### ■ 建立綠色健康社區

我們致力創造可持續發展和注重健康的建築和社區，並透過為所有新發展項目取得中國綠色建築設計標識或LEED認證來達成目標。我們也透過在投資組合中充分利用節能系統，使能源消耗得以減到最低。目前，我們12個商業項目都已裝備能源消耗及水資源監測系統。

### ■ 室內空氣質量

我們把空氣質量管理的重點在於氣體排放(污染物和溫室氣體)和氣味上，並致力維護和改善所有營運點及其周邊的空氣質量。

### ■ 節約用水

水資源管理對我們的營運和環境福祉至關重要。為此，我們以可持續水資源實務常規為指引，在業務中採取相應的管理措施。我們認為管理水資源的方針，對自身、周邊社區和利益相關方至關重要。當我們採購水資源系統、安裝線上水錶和管道設備，以及安裝能源和耗水監控系統時，都會考慮設計的規範。

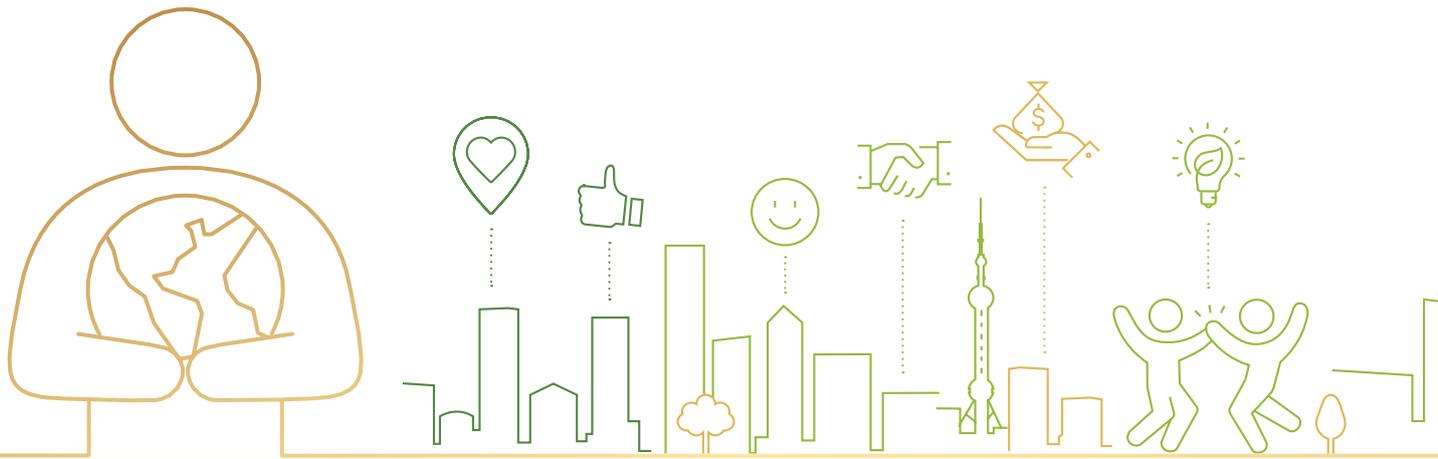
### ■ 減少投資組合中的廢棄物

我們明白，物業發展和營運會產生大量廢棄物，亦會消耗許多材料。為此，我們努力減少對環境造成的負面影響，有效管理廢棄物，力求在可行的情況下，減少、循環利用和回收廢棄物，將垃圾填埋的壓力減至最低。我們承認，減廢的工作才剛開始，並銳意在未來數年提高在減少廢棄物和管理方面的表現。



附註：

1. 與2011年基準相比



## 社區

我們的抱負，是創造和塑造在當今與未來數年都能蓬勃發展的社區，並期望所有社區都能充滿活力，同時促進健康和可持續的生活。因此，我們致力在設計中注入可持續發展元素，創造更宜居和便捷的社區。

為達成此目標，我們透過關注社區的需求，並將健康和可持續發展因素滲透於各項服務中。我們明白，單憑我們的力量並不足夠，必須不斷尋求方法，吸引價值鏈的伙伴參與並加強合作，才能使整個行業共同進步。

### 將健康和可持續發展融入於社區體驗中

我們凝聚大眾，打造集生活、工作、娛樂和學習為一體的社區，為人們創造社交目的地，協助凝聚整個社區，同時為員工與其他利益相關方之間建立聯繫——特別是在有需求的時候。我們憑藉高質量的建築服務，細心的售後服務以及對健康與安全的重視，贏得客戶的信任。

#### ■ 總體規劃

瑞安秉持“以人為本”的核心，完成並踐行總體規劃社區發展項目的方針。我們相信，能給人的身心帶來舒適感的建築才能持續存在。與此同時，我們亦相信，最佳社區不僅能解決城市問題，而且能創造共融空間，凝聚社會各界。簡而言之，我們不忘初心，創造和發展可持續及健康社區。

#### ■ 租戶與顧客的福祉與安全

我們認識到客戶的需求，並提供更健康、舒適、環保及人性化的產品與服務。這些是我們面對客戶的服務文化與核心。由始至終，我們都竭盡所能，確保所有在我們轄下的物業或尊享我們服務的客戶，皆能幸福和安全。了解和回應客戶不斷改變的需求，並持續改善客戶體驗，對於我們業務的可持續發展，以及品牌、產品和服務持續切合需求和保持較高聲譽至關重要。

#### ■ 志願服務

我們透過慈善捐助和志願服務來回饋當地社區。在2020年發生了許多未曾意料的事件，因而我們重新評估了集團的志願者計劃。我們將大部分預算重新分配至員工及周邊社區的健康與安全工作，尤其是武漢及重慶在洪水災後的重建工作，以及新型冠狀病毒的抗疫工作。2020年，我們向當地慈善機構及非政府組織捐款共計13,353,671元人民幣。此外，我們還與許多合作夥伴及利益相關方協同努力，支持當地工作，並竭盡所能提供幫助。



虹橋天地與租戶、公益組織“根與芽”聯合推廣可持續生活方式

## 2020年成績

整體住宅客戶滿意度  
**95%**

志願者活動  
總時長超個  
**2,100**小時

**100%**  
新增供應商以環境  
與社會準則甄選

新增內地供應商  
**545**家

向當地慈善機構捐款  
超過**1,300**萬元人民幣



在INNO創智的InnoSpace，為正在孵化和加速的初創企業提供空間、資金和其他支援

### 鼓勵夥伴合作與聯繫

每年，我們都與建築承包商、專業顧問和服務供應商等4,000多家供應商合作。這些供應商，乃供應鏈的重要組成部分，使我們能夠為客戶提供優質的物業和服務。我們實施嚴格的供應商甄選和評估標準，其中包括一系列社會、環境和質量的甄選準則。此外，我們也與租戶和客戶緊密聯繫，透過重複使用現有建築的商業空間等可持續合作計劃，提高可持續發展意識，增加我們在價值鏈上的影響力。在**2021年**，我們將聯合租戶與客戶推出素食計劃，以宣傳及分享低碳的生活方式。

### 加強創新和創業的生態系統

在5C戰略中，其中一個優先事項是我們在所打造及運營的社區中，加強創新創業生態系統。我們認為，要成為一個可持續發展的企業，除了自身擁有創新精神，更要鼓勵創新及創業精神，使得社區的提升能夠普及與惠及全社會。在解決關鍵的社會和環境問題上，創新能發揮重要的作用。我們將創新視為扶植和培育本地創新者和企業家的必要途徑。

## 面對重重挑戰，勇於承擔運營責任

毫無疑問，2020年對我們所有人來說都是非常具有挑戰性的一年。武漢和重慶經歷了特大洪水，特別是2019年爆發的新型冠狀病毒疫情，不僅影響全球經濟和打亂社會活動，對房地產行業和集團業務亦產生重大的連鎖影響。武漢是中國疫情的重災區，從疫情初期封城至4月上旬，我們在當地的物業受到嚴重打擊。我們投資組合中的其他物業，同樣在疫情爆發初期受到影響，顧客流量和銷售額大幅下降。

當政府在全國實施防控隔離措施以控制疫症傳播時，我們團隊和社區的福祉亦會受到影響。但我們相信，同心協力能夠讓公司員工和我們的社區建立彼此的信任，共克時艱。我們亦在年內竭盡所能給予支援與幫助。

### 我們為員工、租戶、住戶和客戶：

- 增加全面消毒物業的次數，並引入健康檢查的措施，以保護所有員工、租戶和住戶的安全
- 減免租戶租金並提供紓困措施約合5億元人民幣
- 在新天地建立「愛心小屋」，並由醫療顧問駐診，解答租戶和員工的疑問並提供防疫的建議

### 為社區，我們：

- 協助新風天域集團及和睦傢組織一起籌得600萬元人民幣(僅瑞安房地產員工已籌得50萬元人民幣)，用於購買防疫防控的醫療物資，捐贈雷神山醫院和武漢大學中南醫院。
- 向武漢市紅十字會捐贈1,000萬元人民幣，用於購買醫療用品，以支援前線醫護人員



2020年，從中國洪災，至全球疫情的大流行，這些不僅是挑戰，也是經驗的累積，並為未來做好準備的機會。抗擊疫情過程中遇到的困難，考驗及驗證了集團的管理能力、營運效率和危機管理水平。憑藉我們敬業的團隊、品牌實力，以及可持續發展、以人為本的發展理念和穩健的財務基礎，我們得以在這個充滿挑戰的時期取得成功。



## 文化

在瑞安房地產，我們視文化為當地社區的核心風土人情、價值觀、社會行為和人文成就的累積。文化使我們對他人更寬容，改善社會大眾的身心健康，並為人們帶來聚首一堂的機會。

我們項目的發展重點，包括既能保育傳統文化及活化歷史建築，又能開發商業項目的雙贏方案。除此之外，還有小型城市更新和場所創建、公私營機構合作推廣文化及可持續發展，以及建立其他夥伴關係，以宣傳文化保育和發展。我們亦將慶祝產品和服務的重點從「Made in China」升級至「Created in China」。此舉反映出我們不僅支持中國產品和重視合作夥伴關係，同時亦扶植和培育本地藝術家、企業家和創新者。

在2030年年底前，我們希望提升瑞安房地產文化領袖的意識，積極進取，實現令人印象深刻的目標，同時反思、檢討、修訂2030年以後的新文化戰略。

### 瑞安文化傳承的故事

為表達對城市傳統文化的尊敬，我們竭盡所能保護文化遺產，以確保傳世的建築及文物完整無缺。為此，我們積極履行作為物業發展商的職責，尋求並致力保護和活化文化地標建築和社區。

我們的創意和設計團隊，共同將節慶、展覽、藝術品等文化內容，注入於多個現有社區，啟發公眾對歷史文物的理解和欣賞。我們還在社區提供展覽館、劇院、圖書館/書店、學習中心、電影院和體育中心等設施，以協助當地藝術家和社區團體，使他們的作品能被更廣泛的大眾欣賞。

### 促進國際文化交流

我們致力於發展國際文化交流活動，這是因為我們重視思想、概念及實踐的多樣性與多元性。我們時刻抓住機會，促進國際文化交流。為尋求交流機會，我們與本地和國際文化組織建立合作夥伴關係，並與其他本地和國際文化組織舉辦國際文化和/或城市更新活動，如「光影上海」和上海時裝週。由於疫情原因，2020年我們在線上舉辦了上海「云」時裝週。

### 展現「Created in China」的創意

瑞安房地產致力參與藝術、音樂、舞蹈、美食時尚、節日活動和教育活動，以創意展現過去、現在與未來的中國文化。我們提供旗下物業的實體空間（例如公共綠化空間和展覽場地）以及網上平台，為本地藝術家、設計師和工匠提供更多展現創造力的機會。我們提供工作機會，促進本地創作者的發展，同時亦會舉辦活動，以展示他們的作品（如：設計上海）。在2021年，我們將慶祝新天地成立20周年，並同時啟動CREATORS 100旗艦項目，助力及宣傳100位中國設計師的作品。



上海新天地時尚I之「光影上海」



## 關愛

我們的優秀團隊是我們實現「成為卓越可持續城市社區的先鋒」願景的保障。集團擁有3,141名員工，擁有充滿愛心、敬業精神及創造力的團隊。他們能夠創造及履行企業價值，這些也是我們成功的關鍵。我們認識到瑞安房地產的未來與員工的職業素養、績效表現及敬業承諾息息相關。

對我們來說，創造一個良好的工作場所意味著公平地對待每一位員工，並為他們創造平等的職業發展機會。為成為首選僱主，我們優先為員工提供安全健康的工作環境，並培養互相合作的工作文化，使公司的每一員都能積極發展自身的技能並且能盡展所長。

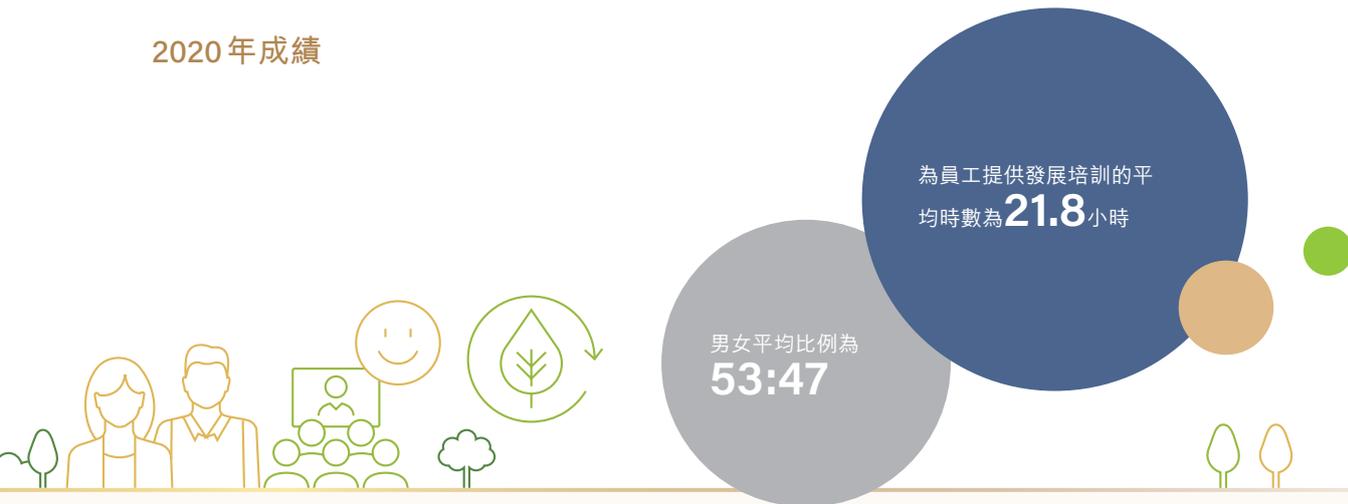
我們也相信，持續有效地吸引、發展、推動和留住員工為重中之重，不僅是為了提高績效和鼓勵創新，而是要培養有愛心和才華、健康且敬業的團隊。我們匠心營造的職場環境，視多元化為優勢，並禁止任何形式的歧視。

### 提供平等的培訓和發展機會

在瑞安房地產，我們尋求創新的構思和解決方案的新思維，並相信未來的成功，取於我們能否群策群力，建立多元與共融團隊、社區和網絡。為達到這樣的目標，我們透過鼓勵員工參加一系列培訓、實踐研討會及輔助計劃，不斷提升他們的專業技能。



## 2020年成績



我們還相信，僱傭以及為不同背景的員工提供支持，能夠幫助我們整合來自不同視角的觀點，並多元化地處理問題，同時為客戶打造最具創新性的社區。

### 培訓與發展

經過多年的觀察，我們發現隨著員工投入更多，員工流失率便會降低，生產力也因而提高，以達到最佳的業務成果。最重要的是，無論是工作還是個人生活，積極投入的員工更為快樂。因此，我們非常重視與員工的交流，尤其在培訓和發展方面。

### 創建多元和共融的職場

我們匠心營造的職場環境，視多元化為優勢，並禁止任何形式的歧視。瑞安房地產致力於為公司的每一員，創造多元和共融的工作環境，絕不容許任何與種族、宗教、性別或殘疾有關的歧視或騷擾。這樣的平等機會方針，使所有員工皆能從事最適合其能力的工作。因此，我們在招聘、保留和培養最優秀的人才時，希望根據個人的能力，能夠為團隊帶來有建設性的聲音。儘管國際上我們行業中女性員工的所占比例不高，但在集團內部，女性員工的占比明顯高於行業平均，佔員工總數的47%。這表現出我們在履行性別多樣性及公平僱傭方面的承諾。

### 確保員工的健康和安全

我們持續為員工提供安全健康的工作環境，並已將健康、安全和身心愉悅融合到我們的核心價值中。



我們亦在日常運營及管理中不斷提高安全意識與表現。我們的目標，是提供無傷害的職業場所，並竭盡所能，確保我們的所有員工和承包商工人每天工作後都能平安回家。

### 改善員工福祉

在瑞安房地產，員工的福祉是保持身心健康與平衡的生活。作為僱主，我們認為員工的整體健康至為重要。因此，我們提供一系列公司福利，以協助團隊保持工作與生活的高度和諧。除了育嬰假、假期和病假外，我們也為所有員工提供醫療福利、房屋津貼、退休金(強積金等)，以至進修津貼及公司股份認購。此外，我們每年都會展開市場基準調研，藉以檢討薪金、福利和保險等政策，確保能為團隊提供具有競爭力的薪酬和福利。



## 企業管治

我們相信，將ESG原則納入於業務戰略中，能使公司的策略更加具有彈性。無論是項目遇上洪水泛濫的自然災害，還是急需安排員工在家中工作，集團面對這些突發的變化都能應付自如。

我們認為，董事會和行政級別的可持續發展領導力，對於將可持續發展管理和表現納入於我們的文化、流程和業務關係至關重要。為確保我們持續符合企業管治和商業道德的最高標準，我們已將可持續發展整合到日常運營中，以確保我們符合、甚至超越法定要求。我們的行動，也配合5C戰略中提出的2030年方針，即透過培養誠信、透明和負責任的企業文化，成為企業管治的領導者。

### 融合可持續發展

我們管理和監督與ESG相關事宜的方針，這與我們的業務計劃息息相關，也與團隊如何將ESG「任務」融入在常規運營中密不可分。

#### • 可持續的企業管治

公司的員工和團隊各有不同的KPI，有時甚至會有互相競爭的KPI，因此多元和均衡的可持續發展管理，有助我們確保多個KPI都得以貫徹始終、實現如願。在整個戰略制定過程中，我們的委員會、團隊或董事會的每個成員，被賦予具體任務和職責。這些人員，有助我們在整個業務中融入可持續發展文化，使我們能夠實現目標。為此，我們的管治架構，亦已作出相應調整。

此外，我們於2020年不斷加強企業管治的整體方針，並已將我們的企業管治體系和披露，與香港、內地和全球知名企業進行基準比較，力求使本報告中的披露更加透明。

#### • 將與ESG相關的風險納入企業風險管理中

不斷變化的ESG相關風險，持續對我們的業務運營產生重大影響。我們已將這些風險，納入於企業風險管理「ERM」框架中，使我們能全方位識別ESG風險。我們尤其關注氣候變化為業務帶來各種風險和機遇，並致力識別、評估和管理，使我們的業務、資產、社區、客戶和人員得以保持適應力。

我們還建立了健全的管治架構，以確保可持續發展委員會和企業風險管理團隊能從風險識別和評估、傳播與報告，以至風險管控方面，都能把握新興和不斷演變的ESG議題。必要討論的ESG議題，也會提呈至董事會的議事日程。在董事會的領導下，可持續發展因素不僅已有效地納入於長期業務戰略，更體現於日常行動中。

有關ESG相關風險納入於企業風險管理的工作詳情，請參閱《2020可持續發展報告》。



### 加強應急準備，業務行穩致遠

在2019新型冠狀病毒爆發期間，集團在應急小組的領導下，對所有項目採取嚴格的預防和管控措施，及標準化服務和流程，從而為員工、居民、租戶和客戶提供安全的環境。這次經驗使得在確保2020年的員工健康安全之後，這一標準化流程將繼續能夠應對未來可能發生的任何公共衛生事件或自然災害。

### 誠信營商

瑞安房地產穩建的管治，為建立道德行為文化，以及減低業務風險奠定了堅實的基礎。我們透過誠信行事，獲得客戶、業務合作夥伴和其他利益相關方

的信任。除遵守適用的法律、規例<sup>2</sup>和規範性指導外，集團擁有一個全面的公司治理框架、內部控制及風險管理系統。

我們的道德委員會，負責處理與行為和商業道德有關的所有事宜，並制定反貪污培訓和管理。我們的《行為與商業道德規範》，為團隊和成員應遵循的標準，也為我們的日常活動提供道德和法律框架，為處理緊急情況提供指導。



### 可持續發展項目之綠色融資

瑞安房地產認為，綠色債券作為重要的市場導向方針，能夠讓投資者在其中參與我們的可持續發展。為配合可持續發展理念和方針，我們制定了綠色融資框架，以確保業務的長期可持續發展。

我們於2019年11月首次發行綠色債券，總共籌集了3億美元，全部用於企業天地5號樓回購項目，以及上海瑞安廣場與瑞安總部的裝修項目。這支債券所籌資金專門用於瑞安房地產之促進可持續發展的項目。

2020年，我們增發2億美元的綠色債券，使公司已發行綠色債券的總額達到5億美元，展現出我們持續履行可持續發展理念的承諾，力求打造綠色健康且充滿活力的社區。

有關詳情，請參閱《2020綠色債券報告》(僅提供英文版)。



附註：

2. 包括但不限於《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國企業所得稅法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》和《中華人民共和國合同法》。

## 環境表現數據

關鍵績效指標	描述	單位	2020	2019
<b>A1.1 車輛排放</b>				
	氮氧化物	公斤	289.63 <sup>3</sup>	— <sup>4</sup>
	硫氧化物		0.95	1.42
<b>A1.2 溫室氣體排放</b>				
	<b>範疇 1</b> 固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放	千克二氧化碳當量	15,983,770	10,482,469
	<b>範疇 2</b> 採購電力所產生的溫室氣體排放		90,328,178	91,483,559
	<b>範疇 1 和範疇 2 總量</b>		106,311,948	101,966,028
	每平方米樓面面積的溫室氣體排放量(範疇 1 和 2)	千克二氧化碳當量/平方米	52.91	62.60
<b>A1.3 所產生有害廢棄物</b>				
	所產生有害廢棄物	噸	— <sup>5</sup>	
	有害廢棄物排放密度	噸/平方米		
<b>A1.4 所產生無害廢棄物</b>				
	建築垃圾排放總量	噸	29,711	39,125
	乾垃圾		41,764	— <sup>6</sup>
	濕垃圾		21,933	— <sup>7</sup>
	生活垃圾排放總量		63,697	80,144
	無害廢棄物排放總量		93,407	119,270
	再生物料		3,764	— <sup>8</sup>
	無害廢棄物排放密度		噸/平方米	13.42
<b>A2.1 能耗和密度</b>				
	柴油消耗量	兆瓦時	536	112
	汽油消耗量		1,849	733
	從電網採購的電力		106,156	104,196
	天然氣		16,349	18,171
	能源消耗總量		124,889	123,212
	能源消耗密度		兆瓦時/平方米	62.16
<b>A2.2 耗水量和密度</b>				
	總耗水量	立方米	1,156,125	1,330,098
	耗水量密度	立方米/平方米	575.39	816.64
	污水排放	立方米	1,040,512	1,197,088

附註：

- 數據為估算值
- 相關數據從2020年開始披露
- 2020年及以前並沒有收集有害廢棄物數據
- 過去並沒有收集乾垃圾之數據
- 過去並沒有收集濕垃圾之數據
- 過去並沒有收集再生物料之數據

## 社會表現數據

關鍵績效指標	描述	單位	2020	2019
<b>B1.1</b>	按性別劃分的員工數量			
	男員工總數	人	1,662	1,705
	女員工總數		1,479	1,532
	<b>員工總數</b>		<b>3,141</b>	<b>3,237</b>
<b>B1.1</b>	按合同類型劃分的員工數量			
	永久合同	人	876	<sup>-9</sup>
	臨時合同		2,265	<sup>-10</sup>
<b>B1.1</b>	按就業類型劃分的員工數量			
	全職	人	3,141	<sup>-11</sup>
	兼職		37	<sup>-12</sup>
<b>B1.1</b>	按年齡組別劃分的員工數量			
	30歲以下	人	570	629
	30至50歲		2,206	2,251
	50歲以上		365	357
<b>B1.1</b>	按地理區域劃分的員工數量			
	香港	人	8	7
	中國內地		3,133	3,230
<b>B1.1</b>	按員工類別劃分的員工數量			
	高級管理層	人	122	126
	中層管理層		289	271
	普通職員		2,550	2,676
	運營人員		180	164
<b>B1.2</b>	按性別劃分的員工流失率			
	男性	%	21%	23%
	女性		17%	20%
<b>B1.2</b>	按年齡組別劃分的員工離職率			
	30歲以下	%	24%	27%
	30至50歲		17%	21%
	50歲以上		26%	17%
<b>B1.2</b>	按地理區域劃分的員工流失率			
	香港	%	13%	<sup>-13</sup>
	中國內地		19%	22%
<b>B2.1</b>	因工作關係而死亡的人數和死亡率			
	因工作關係而死亡的人數	人	1 <sup>14</sup>	0
	百分比	%	0.03	0
<b>B2.2</b>	因工傷損失的工作日數			
	因工傷損失的工作日數	天	483	493

附註：

9 – 13. 相關數據從2020年開始披露

14. 一例工作關係的死亡來自於集團的承包商工人

關鍵績效指標	描述	單位	2020	2019
<b>B3.1</b>	按性別劃分接受培訓的員工百分比			
	男性	%	94.5%	91.4%
	女性		88.8%	81.3%
<b>B3.1</b>	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比			
	高級管理層	%	95.9%	78.7%
	中級管理層		96.9%	90.1%
	普通員工		90.5%	86.5%
	運營人員		100%	<sup>15</sup>
<b>B3.2</b>	按性別劃分的平均培訓時數			
	男性	小時	26.7	20.6
	女性		16.4 <sup>16</sup>	12.9
<b>B3.2</b>	按員工劃分的平均培訓時數			
	高級管理層	小時	16.9	12.1
	中級管理層		23.9	18.2
	普通員工		21.8	16.8
	運營人員		22.2	<sup>17</sup>
<b>B5.1</b>	按地區劃分的供應商數量			
	新增內地供應商數量	#	297	405
	新增內地承包商數量		248	189
	香港供應商		52	<sup>18</sup>
	內地供應商		4,627	4,149
	來自其他地方的供應商		67	64
<b>B6.2</b>	收到與產品和服務相關的投訴數量以及處理			
	與服務有關的投訴量	件	285	352
	投訴處理率	%	100%	100%
	物業整體客戶滿意度	分	94.7	94.1
	住宅客戶滿意度		95.1	94.8
	寫字樓客戶滿意度		93.8	94.7
	商場顧客滿意度		95.2	92.8
<b>B7.1</b>	報告期內針對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目			
	對公司提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	#	0	0
	對僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		0	0
<b>B8.2</b>	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)			
	員工慈善捐款總金額	元	66,228	23,800
	公司慈善捐款總金額		13,353,671	3,750,000
	慈善捐款總額(現金)		13,419,899	3,773,800
	參與志願者活動總時數	小時	2,192	360

附註：

15. 相關數據從2020年開始披露

16. 這種差異主要由於在2020年由於疫情原因培訓主要以線上形式開展。參加在線培訓的男性員工較女性員工多。

17 - 18. 相關數據從2020年開始披露

## 董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生



孫希灝先生

### 董事會

#### 執行董事

##### 羅康瑞先生，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

現年72歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席及本公司控股股東 Shui On Company Limited 的董事。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎 — 上市公司執行董事」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。此後，又榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生另於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

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

##### 孫希灝先生

現年54歲，為本公司執行董事、董事總經理、財務總裁及投資總裁。彼領導集團投資業務和財務管理。作為投資總裁，孫先生主管集團投資策略和執行，建立多元化融資渠道，提升其投資能力及業績表現。孫先生亦協助董事會推進集團發展戰略及設定集團財務目標。孫先生於亞洲房地產行業擁有逾20年經驗，涉及調研、資本市場、直接投資及基金管理。於加入本公司前，孫先生曾為璟華資本集團之董事總經理及房地產部門主管以及摩根大中華地產基金之董事總經理及投資組合經理。

孫先生持有南加州大學建築學士學位及哈佛大學設計碩士學位(主修房地產)。



羅寶瑜女士

### 羅寶瑜女士

現年38歲，為本公司執行董事，同時擔任瑞安管理(上海)有限公司(「瑞安管理」)董事總經理 – 企業發展及China Xintiandi Holding Company Limited副主席。該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。彼負責中國新天地的發展策略及項目定位、本集團的項目市場定位及策略，並領導本公司的人力資源部及行政服務部。羅女士同時領導本集團企業發展和業務創新，亦協助本公司主席領導公司發展策略。羅女士於2012年8月加入本集團，於中國房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾17年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。羅女士現擔任中國人民政治協商會議第十三屆上海市委員會委員及第七屆上海海外聯誼會理事。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司控股股東Shui On Company Limited的董事並於2019年1月1日起獲委任為瑞安建業有限公司的非執行董事。



龐約翰爵士

### 獨立非執行董事

#### 龐約翰爵士

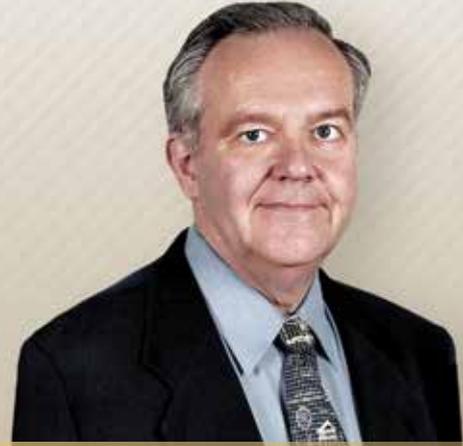
現年79歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止、Xstrata plc主席至2013年5月、Northern Trust Corporation 顧問董事至2015年4月21日以及A. P. Moller Maersk 非執行董事至2016年4月。龐爵士現為上海市市長國際企業家諮詢會議成員。

#### 白國禮教授

現年69歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為墨爾本大學財務會計系教授並為哥倫比亞大學商學院、香港大學及倫敦商學院客席教授。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理



白國禮教授



麥卡錫·羅傑博士

碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於中歐國際工商學院(中國)、復旦大學(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理發展學院(瑞士)及Skolkovo商學院(俄羅斯)擔任客席教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大專學院及講座教授、香港科技大學學術院長、部門主管、校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及講座教授。彼曾共創EMBA-Global Asia 課程及教授由凱洛格及香港科技大學已合辦十年的行政人員工商管理碩士(EMBA)課程(近期均為全球排名第一位，由金融時報及QS機構排名)。於專業範疇方面，彼為美國執業會計師公會、澳洲公司董事學會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為Journal of International Business Studies的會計領域主編、The Accounting Review 書籍評介主編及其他頂尖學術期刊編委會成員。白國禮教授亦曾擔任美國會計學會執委會會員及副會長以及會長候選人、Accounting Hall of Fame 鄰選委員會、香港財務匯報局財務報告評審小組、香港會計師公會理事會以及評審及財務報告準則委員會、香港董事學會(培訓委員會)成員以及香港學術會計學會會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於金融及管理會計(彼於該兩科任教)、價值創造、經

濟預測、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值進行研究。其研究報告不時於頂尖學術期刊及金融媒體刊登，包括CNN、南華早報、經濟學人及華爾街日報。彼有超過8,100次Google學術搜尋引用以及在所有社會科學家於職業研究引用及下載中，彼分別名列於首0.28%及0.10% (SSRN)。白國禮教授獲得30個教學獎項，包括三個由世界排名首位的行政人員工商管理碩士課程頒授的「年度教授」殊榮。彼為金蝶國際軟件集團有限公司及新希望集團 Real Pet Food Company的獨立非執行董事及審核委員會主席，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

#### 麥卡錫·羅傑博士

現年72歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)行政總裁及主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以



邵大衛先生

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

#### 邵大衛先生

現年74歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30日止，並於2015年從滙豐集團退休。邵先生取得英格蘭及威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。



黎定基先生

#### 黎定基先生，CMG，SBS，JP

現年73歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和策略控股有限公司、怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司、置地控股有限公司及文華東方國際有限公司。彼亦為保誠保險有限公司、維他奶國際集團有限公司之非執行董事及PT Astra International Tbk的委員。

黎定基先生現為香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員、香港海員俱樂部主席及The Friends of Uppingham School Limited主席。彼曾為香港總商會主席以及亞太經合組織商貿諮詢委員會香港代表(2005年至2017年)及亞太經合組織願景小組香港代表(2018年至2019年)。

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

#### 沈達理先生

現年58歲，是霍尼韋爾國際公司(Honeywell International Inc.)(「霍尼韋爾」)(紐約證券交易所代號：HON)全球高增長地區總裁及自2004年9月起為



沈達理先生



吳雅婷女士

該公司的行政人員。沈達理先生負責推動霍尼韋爾在全球高增長地區，如亞洲、非洲、拉丁美洲、中東、東歐等地的業務拓展。在加入霍尼韋爾之前，沈達理先生於信息技術及管理諮詢範疇有20年經驗及曾於1999年7月至2004年8月期間擔任德勤管理諮詢公司大中華區總裁，為中國國有企業及在華跨國公司提供戰略諮詢，幫助這些公司制定並實施可在國內外持續發展的企業戰略。沈達理先生於加拿大麥基爾大學修讀數學及電腦科學、持有英國薩里大學工商管理碩士學位及於賓夕凡尼亞大學禾頓商學院修讀電子商務行政人員課程。沈達理先生是一位資深飛行員並持有美國聯邦航空總署飛行駕駛員認證(航空運輸駕駛執照)及噴射飛機類別等級的最高級別。

沈達理先生是智庫艾斯本研究所的“亨利·克朗研究員”，也是該研究所中東地區領導力項目及中國研究員項目的發起人之一。他還擔任中國重慶、武漢市市長特別顧問。同時，他還是上海交通大學安泰經濟與管理學院顧問委員會成員以及上海交通大學與美國麻省理工學院共同創辦的雙碩士學位項目“中國全球運營領袖項目”管理委員會聯席主席，以及柏克萊加州大學AMENA創業與發展中心(AMENA Centre for Entrepreneurship and Development)的顧問委員會成員。

沈達理先生在大中華區(包括香港及上海)生活了超過25年，通曉六種語言包括普通話。

#### 吳雅婷女士

現年46歲，為風茂貿易(上海)有限公司(「風茂」)的首席執行官，風茂是由歷峰集團旗下Yoox Net-a-Porter與阿里巴巴集團成立的一間合資公司。吳女士於2019年7月加入風茂及於1998年9月加入聯合利華集團。吳女士在聯合利華集團期間在不同國家擔任不同的職務；彼曾受聘於聯合利華中國有限公司並出任該公司亞洲北部地區的電商及數字業務副總裁。彼於消費商品行業及奢侈時尚行業擁有超過22年的豐富經驗，並在6個國家擁有成功的業務往績，其中超過10年時間是在中國大陸工作。

吳女士曾於2015年出任施耐德電機股份有限公司的諮詢委員會成員及於2016年出任歐洲在臺商務協會以及台北英僑商務協會理事會成員。吳女士持有比利時Solvay Business School工商管理及金融學士學位及歐洲首都大學聯盟(AMSEC)工商管理(金融)碩士學位。

## 高級管理人員

### 王穎女士

現年46歲，現為瑞安管理董事總經理 — 項目開發與資產管理。王女士監督本集團項目開發及資產管理業務。彼負責管理本集團業務拓展工作，包括土地和收併購及其他新地產投資工作。另外，王女士亦監督本集團若干項目管理工作，包括工料測量、項目管理及規劃發展及設計。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過26年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於上海一間房地產公司擔任銷售及市務的工作。

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

### 張斌先生

現年42歲，為瑞安管理和中國新天地的執行董事。張先生領導本集團在中國大陸各城市的商業資產發展和運營管理，彼亦領導公司總部的資產管理、市場推廣、運營、商業創新等商業管理職能；以及發展調研、產品研發和項目設計等商業產品發展職能。彼亦負責公司在上海太平橋區域的總體發展項目。

張先生在中國房地產發展和商業資產管理行業擁有超17年的工作經驗，具有中國內地多個城市的物業發展和商業資產管理經驗。張先生2004年加入本集團。在現職務之前，張先生亦曾擔任中國新天地營運總監一職。彼曾參與瑞安瑞虹新城、武漢天地、創智天地、太平橋綜合開發項目及南京新天地等多項地標性綜合發展項目。張先生現任上海市黃浦區人大代表。彼持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位。

### 黃金綸先生

現年57歲，現為本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書、合規、風險管理及商業道德事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾29年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

## 董事會報告

董事謹提呈彼等截至2020年12月31日止年度的報告及本集團經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註46、17及18。

### 業務回顧

對於本集團於本年度的中肯業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於主席報告、項目簡介、業務回顧、土地儲備、財務回顧及市場展望，分別載於本年報第6至第9頁、第28至第37頁、第38至第47頁、第48至第49頁、第50至第54頁及第55至第57頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第50至第54頁之財務回顧。本集團之財務風險管理目標及政策亦可見綜合財務報表之附註41及42。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第38至第47頁及第50至第54頁之業務回顧及財務回顧。於本年度對本集團的表現運用財務關鍵表現指標進行的分析載於第50至第54頁之財務回顧。討論有關本集團環境政策、與主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響的有關法律及規則的情況，分別載於本年報第6至第9頁、第58至第72頁、第76至第94頁及第101至第112頁之主席報告、企業管治報告、可持續發展報告及本董事會報告。

### 業績及撥備

本集團截至2020年12月31日止年度的業績載於第117頁的綜合損益表。

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)。

### 投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

### 物業及設備

有關本集團物業及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

### 五年財務匯總

本集團於過去五個年度的業績及資產與負債匯總，載於本年報第212頁。

## 股本

有關本公司股本於截至2020年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

## 本公司可分派儲備

於2020年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣190.24億元(2019年：人民幣184.13億元)。

## 董事

於截至2020年12月31日止年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

<b>執行董事：</b>	<b>獨立非執行董事：</b>
羅康瑞先生	龐約翰爵士
孫希灝先生	白國禮教授
羅寶瑜女士	麥卡錫•羅傑博士
	邵大衛先生
<b>非執行董事：</b>	黎定基先生
黃月良先生(於2020年5月27日退任)	沈達理先生(於2021年1月18日獲委任)
	吳雅婷女士(於2021年1月27日獲委任)

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，孫希灝先生、黎定基先生及龐約翰爵士將於2021年5月27日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)上輪席退任。除龐約翰爵士將不膺選連任以投放更多時間於其個人事務外，其他董事均符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

根據章程細則第97(3)條，沈達理先生及吳雅婷女士的任期到股東周年大會為止，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

## 獲准許的彌償

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

## 董事於證券的權益

於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		權益佔本公司已發行股本的概約百分比(附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註3)	合計	
羅康瑞先生(「羅先生」)	-	1,849,521 (附註1)	4,463,835,751 (附註2)	-	4,465,685,272	55.39%
孫希灝先生(「孫先生」)	-	-	-	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	-	-	4,463,835,751 (附註2)	437,000	4,464,272,751	55.37%
龐約翰爵士	250,000	-	-	-	250,000	0.003%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%
麥卡錫·羅傑博士	200,000	-	-	-	200,000	0.002%

附註：

- 該等股份為羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,674,990,325股股份、33,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2020年12月31日當日由SOCL持有62.60%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- 該等百分比乃根據2020年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目				權益佔已發行股本的概約百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅先生	-	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	62.68%
羅女士	-	-	234,381,000 (附註2)	234,381,000	62.60%

附註：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。
- (2) 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據2020年12月31日瑞安建業已發行的股份總數(即374,396,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及 全權信託受益人	人民幣72,720,000元 19,300,000美元
		家族權益	人民幣35,500,000元 2,000,000美元
孫先生	SODH	個人權益	200,000美元
羅女士	SODH	全權信託受益人	人民幣72,720,000元 19,300,000美元

除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

於2020年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/ 權益性質	普通股及 相關股份總數	權益佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註4)
羅太太	家族及個人權益	4,465,685,272 (附註1及3)	55.39%
匯豐信託	信託人	4,463,835,751 (附註2及3)	55.37%
Bosrich	信託人	4,463,835,751 (附註2及3)	55.37%
SOCL	受控制法團權益	4,463,835,751 (附註2及3)	55.37%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,463,835,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,463,835,751股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International及NRI持有1,725,493,996股股份、2,674,990,325股股份、33,503,493股股份及29,847,937股股份。瑞安地產及Chester International均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2020年12月31日當日由SOCL持有62.60%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2020年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

## 購股權

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

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

有關舊計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37。

下表載列本公司購股權於回顧年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份 之行使價 港幣	於2020年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2020年 12月31日	購股權 的可行使期限
<b>董事</b>								
孫先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
羅女士	2016年 7月4日	1.98	437,000	-	-	-	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
<b>小計</b>			<b>874,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>874,000</b>	
<b>僱員 (總和)</b>								
	2012年 1月18日	2.41	4,288,962	-	-	(4,288,962)	-	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2015年 7月7日	2.092	3,425,400	-	-	-	3,425,400	2016年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	4,747,800	-	-	(151,200)	4,596,600	2017年6月1日至 2022年7月3日
<b>小計</b>			<b>12,462,162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,440,162)</b>	<b>8,022,000</b>	
<b>總計</b>			<b>13,336,162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,440,162)</b>	<b>8,896,000</b>	

購股權計劃撮要如下：

**(i) 目的**

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

**(ii) 可參與人士**

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

**(iii) 股份數目上限**

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於採納日期本公司已發行股本的10%或本公司不時地已發行股本的30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2020年12月31日，據此可予發行的股份數目為802,663,018股。

**(iv) 每名參與者的限額**

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

**(v) 購股權期限**

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

**(vi) 接納購股權及於接納時須付金額**

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

**(vii) 認購價**

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

**(viii) 購股權計劃的剩餘年期**

董事會有權在2017年5月24日起計10年內，隨時建議向任何可參與人士授出購股權。

## 購買股份或債券的安排

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

## 管理合約

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

## 股票掛鈎協議

除本年報提及本公司採納的購股權及股份獎勵計劃外，於本年度或於本年度結束時，本公司並無訂立或訂有任何股票掛鈎協議。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2015年6月4日，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

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第58至第72頁的「企業管治報告」內。

## 關連交易

於綜合財務報表附註40披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，惟該等交易為根據上市規則第14A章可獲豁免規定。

除上文所披露者外，於年內，本集團並無訂立任何根據上市規則第14A章規定須予披露之關連交易或持續關連交易。

## 董事服務合約

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

## 董事擁有重大權益的交易、安排及合約

除綜合財務報表附註40所披露的有關連人士交易外，於本年度結束時或年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大交易、安排及合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任任何一個情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大交易、安排及合約中擁有的重大權益)。

## 董事於競爭業務中的權益

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

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

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2020年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

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

## 根據上市規則第13.21條作出的披露

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

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

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

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

於2019年11月12日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之3億美元5.75% 2023年到期之優先票據(「2023 SODH票據」)訂立書面協議(「2023 SODH契約」)，2023 SODH票據已據此予以發行。2023 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2023 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2023 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年11月12日之公佈內。於2020年11月24日，本公司及SODH與瑞士銀行香港分行訂立購買協議有關進一步發行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系列票據。額外美元票據根據2023 SODH票據契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年12月2日之公佈內。

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

於2020年2月20日，SODH向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納64,972,000美元以供交換2021票據及24,942,000美元以供交換2021 SODH票據。根據交換要約，89,914,000美元新票據已發行，其與2025 SODH票據構成一個系列，使得2025 SODH票據之本金總額達489,914,000美元。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年2月20日、2020年2月21日、2020年3月2日及2020年3月3日之公佈內。

於2020年8月24日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元6.15% 2024年到期之優先票據(「2024 SODH票據」)訂立書面協議(「2024 SODH契約」)，2024 SODH票據已據此予以發行。2024 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2024 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2024 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2020年8月24日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2021票據、優先永久證券、2021人民幣票據、2021 SODH票據、2023 SODH票據、2024 SODH票據及2025 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2020年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣96.58億元。

## 薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

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

## 公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註36。

## 優先購股權

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

## 足夠公眾持股量

於截至2020年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

## 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣1,335萬元(2019年：人民幣375萬元)。

## 主要客戶及供應商

於截至2020年12月31日止年度，五個最大的客戶合計佔本集團銷售額少於30%。

於截至2020年12月31日止年度，本集團五個最大的承建商的建築服務支付總額佔本集團所有建築服務支付金額少於30%。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行於2020年5月27日召開的股東周年大會(「2020年股東周年大會」)結束時退任為本公司核數師，並委任安永會計師事務所為本公司核數師，自2020年股東周年大會結束時生效至股東周年大會結束時止。

續聘任安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席

**羅康瑞**

2021年3月23日

# 獨立核數師報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

## 致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審計列載於117至211頁的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已履行本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分闡述的責任，包括與這些事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯報風險而設計的程序。我們執行審計程序的結果，包括對下述事項進行處理所執行的程序，為隨附的綜合財務報表發表審計意見提供基礎。



## 致瑞安房地產有限公司股東 — 續

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 關鍵審計事項 — 續

關鍵審計事項	我們的審計如何對關鍵審計事項進行處理
<p><b>以公平值列賬之投資物業估值</b></p> <p>基於其對綜合財務報表的重要性以及於釐定公平值時涉及管理層判斷，我們確認以公平值列賬之已完工投資物業及以公平值列賬之在建或發展中投資物業估值為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中華人民共和國(「中國」)。於2020年12月31日，按公平值列賬之已完工投資物業及在建或發展中投資物業公平值分別為人民幣427.87億元及人民幣67.85億元，合共佔貴集團總資產的43%。人民幣17.76億元的公平值減值已於截至該日止年度的綜合損益表確認。於估計該等以公平值列賬之投資物業公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註4及13。</p>	<p>我們就有關以公平值列賬之已完工投資物業及以公平值列賬之在建或發展中投資物業估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估獨立合資格專業估值師的權限、能力及目標；</li><li>• 透過貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及重大假設；</li><li>• 我們的內部估值專家協助我們評估貴集團管理層及估值師所用估計，尤其是貴集團管理層及估值師所用的估值模型、假設、參數及重大輸入值；及</li><li>• 透過將市場租金、資本化率及總發展價值抽樣與現有市場數據及實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值。</li></ul>

### 刊載於年報內的其他資訊

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

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

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



## 致瑞安房地產有限公司股東 — 續

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事在審核及風險委員會協助下履行其監督貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。



## 致瑞安房地產有限公司股東 — 續

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 — 續

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核及風險委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核及風險委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅的行動或採用的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳翔。

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師  
香港

2021年3月23日

# 綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
本集團收入	5	<b>4,597</b>	10,392
銷售成本		<b>(2,247)</b>	(5,079)
毛利		<b>2,350</b>	5,313
其他收入	6	<b>311</b>	536
銷售及市場開支		<b>(166)</b>	(148)
一般及行政開支		<b>(804)</b>	(829)
投資物業的公平值(減值)/增值額	13	<b>(1,786)</b>	256
其他收益及虧損	6	<b>(454)</b>	(150)
應佔聯營公司及合營公司業績		<b>328</b>	195
財務費用，包括匯兌差額	7	<b>(215)</b>	(1,497)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損	8	<b>21</b>	179
稅項前(虧損)/溢利	8	<b>(415)</b>	3,855
稅項	9	<b>182</b>	(1,310)
年度(虧損)/溢利		<b>(233)</b>	2,545
以下應佔：			
本公司股東		<b>(740)</b>	1,932
永久資本證券持有者		<b>269</b>	269
可換股永久資本證券持有者		<b>49</b>	116
附屬公司的非控制股東		<b>189</b>	228
		<b>507</b>	613
		<b>(233)</b>	2,545
本公司股東應佔每股(虧損)/盈利	12		
– 基本		<b>人民幣(9.2)分</b>	人民幣24.0分
– 攤薄		<b>人民幣(9.2)分</b>	人民幣23.5分

# 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
年度(虧損)/溢利		<b>(233)</b>	2,545
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		<b>(3)</b>	(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	33	<b>(668)</b>	(118)
指定為現金流量對沖利率掉期 公平值變動的有效部分	33	<b>(3)</b>	–
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損		<b>732</b>	110
應佔一間合營公司及一間聯營公司 其他全面收入/(虧損)		<b>45</b>	(37)
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	36	<b>1</b>	3
自物業及設備轉撥至投資物業時 重估值稅後增加		<b>20</b>	–
年度其他全面收入/(開支)		<b>124</b>	(52)
年度全面總(開支)/收入		<b>(109)</b>	2,493
以下應佔全面總(開支)/收入：			
本公司股東		<b>(620)</b>	1,880
永久資本證券持有者		<b>269</b>	269
可換股永久資本證券持有者		<b>49</b>	116
附屬公司的非控制股東		<b>193</b>	228
		<b>511</b>	613
		<b>(109)</b>	2,493

# 綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	51,220	51,913
於聯營公司的權益	17	7,828	7,470
於合營公司的權益	18	11,973	11,108
物業及設備	14	1,235	1,053
使用權資產	15	76	96
應收賬款、按金及預付款項	19	335	268
已抵押銀行存款	21	1,313	1,289
遞延稅項資產	34	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	16	21,247	17,855
待售物業	22	938	973
應收賬款、按金及預付款項	19	2,440	3,164
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	17	196	778
向合營公司的貸款/合營公司欠款	18	20	45
有關連公司欠款	23	440	416
合約資產	20	305	53
銀行結餘及現金	21	14,483	10,570
衍生金融工具	33	–	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	25	6,840	5,564
合約負債	26	12,907	3,127
銀行借貸 — 於一年內到期	27	6,976	5,852
優先票據	30	6,273	–
證券化安排的收款	35	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	24	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	23	377	331
租金保證安排產生的負債	43	175	174
租賃負債		28	29
衍生金融工具	33	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>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 於一年後到期	27	13,307	19,971
優先票據	30	9,790	11,399
證券化安排的收款	35	502	512
租金保證安排產生的負債	43	117	208
遞延稅項負債	34	5,409	6,031
租賃負債		71	86
界定福利負債	36	5	6
		<b>29,201</b>	<b>38,213</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	146	146
儲備	29	38,431	39,930
本公司股東應佔權益		<b>38,577</b>	<b>40,076</b>
可換股永久資本證券	31	–	1,345
永久資本證券	32	4,062	4,056
附屬公司的非控制股東		4,094	3,830
		<b>8,156</b>	<b>9,231</b>
<b>權益總額</b>		<b>46,733</b>	<b>49,307</b>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<b>75,934</b>	<b>87,520</b>

董事會於2021年3月23日已批准並授權刊發第117至第211頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞  
董事

孫希灝  
董事

# 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	本公司股東應佔						
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註29(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註29(b))	購股權儲備 人民幣 百萬元	股份 獎勵儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元
於2019年1月1日	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(10)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註36)	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(37)
年度全面總(開支)/收入	-	-	-	-	-	-	(47)
購股權失效	-	-	-	-	(3)	-	-
收購附屬公司餘下所有權益	-	-	-	-	-	-	-
來自附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	-	-	-
予一間附屬公司一名非控制股東的資本削減	-	-	-	-	-	-	-
向附屬公司非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-
以每股港幣12仙支付的股息總額，包括：							
每股港幣8.4仙的2018年末期股息及							
每股港幣3.6仙的2019年中期股息	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
於2019年12月31日	146	18,078**	122**	(135)**	8**	10**	(185)**
於2020年1月1日	146	18,078	122	(135)	8	10	(185)
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註33)	-	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註36)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至已完工投資物業時 物業重估增值稅後增加	-	-	-	-	-	-	-
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	55
年度全面總收入/(開支)	-	-	-	-	-	-	52
購股權失效	-	-	-	-	(3)	-	-
來自一間附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	-	-	-
一間附屬公司一名非控制股東的資本削減	-	-	-	-	-	-	-
向附屬公司非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-
已付2019年末期股息每股港幣8.4仙	-	-	-	-	-	-	-
贖回可換股永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
於2020年12月31日	146	18,078**	122**	(135)**	5**	10**	(133)**

\* 物業重估儲備源自用途由業主佔用物業轉為按公平值列賬之投資物業。

\*\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內人民幣384.31億元(2019年：人民幣399.3億元)的綜合儲備。

本公司股東應佔									
對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註29(c))	物業 重估儲備* 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	可換股 永久資本證券 人民幣 百萬元 (附註31)	永久資本證券 人民幣 百萬元 (附註32)	附屬公司的 非控制股東 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
(107)	69	88	20,903	39,047	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219
-	-	-	1,932	1,932	116	269	228	613	2,545
-	-	-	-	(10)	-	-	-	-	(10)
(118)	-	-	-	(118)	-	-	-	-	(118)
110	-	-	-	110	-	-	-	-	110
-	-	-	3	3	-	-	-	-	3
-	-	-	-	(37)	-	-	-	-	(37)
(8)	-	-	1,935	1,880	116	269	228	613	2,493
-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
-	7	-	-	7	-	-	138	138	145
-	-	-	-	-	-	-	824	824	824
-	-	-	-	-	-	-	(73)	(73)	(73)
-	-	-	-	-	-	-	(59)	(59)	(59)
-	-	-	(858)	(858)	-	-	-	-	(858)
-	-	-	-	-	(116)	-	-	(116)	(116)
-	-	-	-	-	-	(268)	-	(268)	(268)
(115)**	76**	88**	21,983**	40,076	1,345	4,056	3,830	9,231	49,307
(115)	76	88	21,983	40,076	1,345	4,056	3,830	9,231	49,307
-	-	-	(740)	(740)	49	269	189	507	(233)
-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
(668)	-	-	-	(668)	-	-	-	-	(668)
732	-	-	-	732	-	-	-	-	732
(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
-	-	-	1	1	-	-	-	-	1
-	-	16	-	16	-	-	4	4	20
-	(10)	-	-	45	-	-	-	-	45
61	(10)	16	(739)	(620)	49	269	193	511	(109)
-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	100	100	100
-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)	(25)
-	-	-	(623)	(623)	-	-	-	-	(623)
-	(256)	-	-	(256)	(1,335)	-	-	(1,335)	(1,591)
-	-	-	-	-	(59)	-	-	(59)	(59)
-	-	-	-	-	-	(263)	-	(263)	(263)
(54)**	(190)**	104**	20,624**	38,577	-	4,062	4,094	8,156	46,733

# 綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>經營活動產生的現金淨額</b>			
稅項前(虧損)/溢利	8	(415)	3,855
經以下項目調整：			
物業及設備折舊	8	98	90
匯兌差異淨額		(150)	(42)
應佔聯營公司及合營公司業績		(328)	(195)
財務費用，包括匯兌差額		215	1,497
對沖活動產生的成本	6	95	150
利息收入	6	(281)	(488)
出售投資物業的收益	6	-	(22)
投資物業的公平值減值/(增值)		1,786	(256)
撥回待售物業減值	8	(1)	(9)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	6	225	-
發展中待售物業減值虧損	6	227	-
物業及設備減值虧損	6	21	-
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損	8	(21)	(179)
收購及交換優先票據的溢價	6	69	-
租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	6	79	-
衍生金融工具的公平值減值	6	154	-
使用權資產折舊	8	33	29
重新計量界定福利負債		-	1
		<b>1,806</b>	<b>4,431</b>
應收賬款、按金及預付款項減少		605	1,021
合約資產(增加)/減少		(252)	6
物業存貨增加		(2,700)	(1,493)
有關連公司欠款(增加)/減少		(24)	49
應付有關連公司款項增加		46	-
合營公司欠款減少/(增加)		25	(19)
應付一間合營公司款項增加/(減少)		12	(384)
聯營公司欠款減少/(增加)		132	(134)
應付一間聯營公司款項增加		70	70
應付附屬公司非控制股東款項(減少)/增加		(2)	3
預付稅項(增加)/減少		(57)	151
合約負債增加/(減少)		9,780	(2,532)
應付賬款、已收按金及應計費用增加/(減少)		1,399	(1,375)
經營產生/(使用)的現金		<b>10,840</b>	<b>(206)</b>
已付稅項		<b>(1,252)</b>	<b>(1,511)</b>
經營活動產生/(使用)的現金淨額		<b>9,588</b>	<b>(1,717)</b>
<b>投資活動產生的現金淨額</b>			
已收利息		226	578
添置投資物業		(833)	(298)
使用權資產付款		-	(12)

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售投資物業所得款項，扣除交易成本		-	14
出售聯營公司所得款項		85	1,406
予聯營公司墊款		-	(1,901)
聯營公司還款		442	4,662
予合營公司墊款		(290)	(2,409)
於聯營公司的投資		(40)	(766)
合營公司還款		140	1,898
於合營公司的投資		(668)	(149)
來自一間合營公司的投資回報		-	25
有關連公司還款		-	12
提取已抵押銀行存款		328	1,467
已抵押銀行存款增加		(352)	(468)
收購租賃土地		(393)	(1,860)
收購附屬公司及股東貸款現金流入淨額		-	1,206
根據租金保證安排付款		(169)	(167)
其他		(223)	86
<b>投資活動(使用)/產生的現金淨額</b>		<b>(1,747)</b>	<b>3,324</b>
<b>融資活動產生的現金淨額</b>			
來自附屬公司非控制股東的注資		100	824
付款租賃負債		(34)	(28)
證券化安排的還款		(6)	(5)
提取銀行借貸		5,046	14,342
償還銀行借貸		(9,852)	(16,347)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		34	225
優先票據增加	30	5,361	3,638
已付利息		(2,003)	(2,084)
向有關連公司還款		-	(2)
支付股息		(623)	(858)
分派予可換股永久資本證券持有者		(59)	(116)
分派予永久資本證券持有者		(263)	(268)
向附屬公司非控制股東支付股息		(54)	(25)
贖回可換股永久資本證券		(1,591)	-
向一名非控制股東支付資本削減款項		(6)	(49)
收購附屬公司餘下股權付款		-	(3,399)
出售附屬公司部分股權所得款項		46	-
(償還予)附屬公司一名非控制股東/ 來自附屬公司一名非控制股東的貸款		(240)	5
來自一間聯營公司的貸款		275	-
<b>融資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(3,869)</b>	<b>(4,147)</b>
<b>現金及現金等價物的增加(減少)淨額</b>		<b>3,972</b>	<b>(2,540)</b>
年初現金及現金等價物		10,570	13,104
外匯匯率波動的淨影響		(59)	6
<b>年末現金及現金等價物</b>	21	<b>14,483</b>	<b>10,570</b>

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1. 公司及集團資料

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

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。本公司主要附屬公司的主要業務載於附註46。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

## 2.1 編製基準

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

除若干投資物業、衍生金融工具及一項租金保證安排產生的負債以公平值計量外，本集團財務報表乃以歷史成本法編製。除另有指明外，綜合財務報表以人民幣呈列，而所有數值已四捨五入至最接近百萬元。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過介入被投資方面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利，且有能力透過其對被投資方行使的權力影響回報(即給予本集團現有權力指示被投資方相關活動的現有權力)，則本集團擁有控制權。

當本公司直接或間接於一間投資對象的投票權或類似權利未能佔大多數，本集團於評估其是否對投資對象擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃就與本公司相同的報告期使用一致會計政策編製。附屬公司業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益，即使該非控制權益業績為赤字亦然。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量乃於綜合入賬時悉數對銷。

倘存在事實及情況顯示上述三個控制權元素當中一個或以上元素出現變動，則本集團會重新評估其是否擁有投資對象的控制權。在並未失去控制權的情況下，附屬公司股權變動入賬為權益交易。

## 2.1 編製基準 — 續

### 綜合基準 — 續

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益賬面值及(iii)於權益入賬的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價公平值，(ii)任何保留投資公平值及(iii)損益賬中任何據此產生的盈餘或虧絀。過往於其他全面收入確認的本集團應佔部分按同一基準重新分類至損益或保留溢利(視情況而定)，猶如本集團已直接出售有關資產或負債。

## 2.2 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」、 國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及 國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂	利率基準改革
國際財務報告準則第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、會計估計變動及錯誤」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」(「概念框架」)就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報表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，重點關注向客戶提供的商品或服務、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日或之前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。
- (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。

## 2.2. 會計政策變動及披露 — 續

- (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。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於本財務報表提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架的引用 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、 國際財務準則第4號「保險合約」及 國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革 — 第二階段 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號 「綜合財務報表」及 國際會計準則第28號「於聯營公司的投資」 (2011年)的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號「保險合約」	保險合約 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約 <sup>3, 5</sup>
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
國際會計準則第16號的修訂「物業、廠房及設備」	物業及設備：擬定用途前所得款項 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號的修訂 「撥備、或然負債及或然資產」	有償合約 — 履約成本 <sup>2</sup>
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「首次採納國際財務報告準則」、 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「農業」的修訂

1 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 強制生效日期尚未釐定但可供採納

5 由於2020年6月頒佈的國際財務報告準則第17號的修訂，國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號之臨時豁免

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 — 續

下文載述有關預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則進一步資料。

國際財務報告準則第3號的修訂以於2018年3月頒佈的「財務報告概念框架」的引用取代過往「財務報表編製及呈列框架」的引用，而對其規定並無作出重大變更。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號實體於釐定構成資產或負債的元素時引用概念框架的確認原則加入一個例外情況。該例外情況指明，就將屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則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詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期並不符合確認資格。本集團預期將自2022年1月1日起提前應用該等修訂。由於該等修訂提前應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂旨在解決先前的修訂中並未解決而於替代無風險利率取代現有利率基準時會影響財務報告的問題。第二階段的修訂提供實際權宜方法，允許於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，在並無調整賬面值的情況下更新實際利率，前提是變動為利率基準改革的直接後果，並且用於釐定合約現金流量的新基準與緊接變動前的原基準在經濟上相當。此外，修訂允許於對沖關係並無終止的情況下，對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡期間可能產生的任何收益或虧損透過國際財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。修訂亦於無風險利率被指定為風險組成部分時，向須符合單獨識別要求的實體提供暫時性濟助。倘實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內可單獨識別，濟助允許實體於指定對沖時假設符合單獨識別規定。此外，修訂要求實體披露更多資料，令財務報表使用者了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。修訂於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效並將追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

本集團於2020年12月31日擁有若干以外幣計值並按香港最優惠利率及倫敦銀行同業拆息計息的銀行借貸。倘該等借貸利率於日後期間被無風險利率取代，本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在調整該等借貸時應用該權宜方法，預期應用此等變動的修改不會引致收益或虧損出現重大修改。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於並不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來期間應用。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 — 續

國際會計準則第1號的修訂澄清將負債分類為流動及非流動的規定。修訂列明，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性之影響。修訂亦澄清各種被視為負債清償的情形。修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並將追溯應用。允許提早應用。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售所得收益。相反，實體須將該等項目的出售所得收益及其成本於損益內確認。該修訂本於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效並僅於物業及設備項目於實體首次於財務報表應用修訂所呈列的最早期間開始或之後可供使用時追溯應用。允許提早應用。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效並將適用於實體於其首次應用修訂的年度申報期間開始尚未履行其全部義務的合約。允許提早應用。首次應用修訂的任何累計影響將確認為首次應用日期的期初股權調整且毋須重列比較資料。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

[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。預期將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。實體於實體首次應用修訂的年度申報期間開始或之後應用經修訂或交換的金融負債之修訂。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 國際財務報告準則第16號「租賃」：刪除國際財務報告準則第16號隨附的說明性示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。於應用國際財務報告準則第16號時，刪除處理租賃優惠的任何潛在混淆。

### 3. 重大會計政策

#### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及一項租金保證安排產生的負債。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在並無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須考慮市場參與者能以最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入值及儘量減少使用不可觀察輸入值。

所有其公平值於財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入值按以下公平值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入值的估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入值的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入值)確定是否層級是否出現轉移。

#### 業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。轉讓代價乃按收購日的公平值計量，該公平值為於收購日為換取被收購方控制權本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人承擔的負債及本集團所發行權益的公平值總和。就每項業務合併而言，本集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之比例計量屬於現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值之被收購方非控制權益。非控制權益所有其他組成部分均以公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當收購一系列活動及資產包括一項投入及一項實質流程，對創造產出的能力共同作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

本集團收購一項業務時會根據於收購日的合約條款、經濟狀況及有關條件評估所承擔的金融資產及負債，以進行適當分類及指定，包括區分被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，先前持有的股本權益應按收購日的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

收購方轉讓的任何或然代價將按收購日的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價乃按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算則於權益入賬。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 有關連人士

於下列情況下，某方被視為與本集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體及本集團屬同一第三方的合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體是為本集團或本集團有關的實體的僱員利益而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及
- (viii) 實體、或一間集團的任何成員公司(為集團的一部分)向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

#### 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及/或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括在其他方面符合投資物業定義的持作使用權資產之租賃物業)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，反映報告期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的損益乃於所產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何損益乃於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如本集團之自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業及設備」所述之政策把擁有物業入賬及/或根據「使用權資產」所述之政策把持作使用權資產之物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據下文所述「物業及設備」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與公平值之任何差額於損益表中確認。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 物業及設備

除在建工程以外，物業及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目之成本包括其購買價，以及促使有關資產達致其運作狀況及地點作擬定用途所產生的任何直接應佔成本。

物業及設備項目投入運作後所產生的開支(例如維修及保養)通常於產生期間計入損益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的開支會作為置換於資產賬面金額中資本化。倘物業及設備的主要部分須不時置換，則本集團會將有關部分確認為具有指定可使用年期的個別資產，並據此折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法將各物業及設備項目成本撇銷至其剩餘價值。就此目的使用的主要年率如下：

土地及樓宇	按租期或50年(以較短者為準)
酒店物業	按租期或50年(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

倘物業及設備項目各部分具有不同可使用年期，則有關項目成本將按各部分的合理基礎分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少須於各財政年度結束時予以檢討，並作調整(如適用)。

物業及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益表確認的任何出售或報廢損益為出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，其按成本減任何減值虧損列賬且不予以折舊。成本包括建築期內的直接建設成本及相關借貸的資本化借貸成本。在建工程竣工且可供使用時，將重新分類至適當物業及設備類別。

#### 發展中待售物業

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

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

#### 待售物業

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

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 於聯營公司及合營公司的投資

一間聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

一間合營公司是指具有共同控制權的各方擁有淨資產權益的一種合營安排。共同控制是指按照合約約定對一項安排所共享的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽已作為本集團於聯營公司或合營公司投資的一部份入賬。

倘於一間聯營公司的投資變成於一間合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制後，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益表確認。

當於一間聯營公司或一間合營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號入賬。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持作出售的非流動資產/出售組合除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本計算得出，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組合，在此情況下則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率折現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益表在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末，本公司會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該跡象，則會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。撥回減值虧損乃於產生期間計入損益表。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 金融工具

金融工具指任何能令一間實體產生金融資產，而另一間實體產生金融負債或權益工具的合約。

#### 金融資產

##### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量，而公平值則以其他全面收入或損益計算。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及本集團管理該等資產的業務模式。除貿易應收款項不包含重大融資成分或本集團已採用實際權宜方法外，本集團初步按公平值另加(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。不包含重大融資成分或本集團已採用實際權宜方法的租金及其他貿易應收款項，依據下文客戶合約產生的收入之政策，根據國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」所確定的交易價格計量。

為了按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入對金融資產進行分類及計量，需要產生現金流量，而這些現金流量僅為償還本金及未償還本金利息(「僅為償還本金及利息」)。此評估稱指僅為償還本金及利息測試，在工具層級進行。現金流量並非屬僅為償還本金及利息的金融資產乃以按公平值計入損益分類及計量，而不論業務模式。

本集團管理金融資產的業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。分類為攤銷成本及按攤銷成本計量的金融資產於以持有金融資產為目標的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量，而分類為按公平值計入其他全面收益並按公平值計入其他全面收入計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非以上述業務模式內持有的金融資產分類為按公平值計入損益計量。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指須在一般由法規或市場慣例確定的期限內移交資產的金融資產買賣。

##### 其後計量

金融資產的其後計量視乎資產的分類如下：

##### 按攤銷成本計量金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益表確認。

##### 按公平值計入其他全面收入的金融資產(債務工具)

就按公平值計入其他全面收入的債務投資而言，利息收入、外匯重估及減值虧損或撥回於損益表確認並按與以攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。餘下公平值變動於其他全面收入確認。終止確認後，於其他全面收入確認的累計公平值變動結轉至損益表。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

*指定為按公平值計入其他全面收入的金融資產(股權投資)*

於初步確認後，倘股權投資符合國際會計準則第32號「金融工具：呈列」的定義且並非持作買賣，本集團可選擇將其股權投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收入的投資。分類按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損不會結轉至損益表。股息將於付款權利確立、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及股息金額能可靠計量時於損益表確認為其他收入，惟倘本集團因收回部分金融資產成本而自該等所得款項中受益除外，在此情況下，有關收益乃入賬至其他全面收入。指定為按公平值計入其他全面收入的股權投資毋須進行減值評估。

#### *按公平值計入損益的金融資產*

按公平值計入損益的金融資產以公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額於損益表確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收入分類的衍生工具及股權投資。當付款權利確立、與股息相關的經濟利益很可能流入本集團及股息金額能可靠計量時，分類為按公平值計入損益的金融資產之股權投資股息亦於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包括金融負債及非金融主體)的衍生工具之經濟特徵及風險與主體並不密切相關；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況下所需現金流量或當按公平值計入損益的金融資產須重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

#### *終止確認*

金融資產(或金融資產其中一部分或一組類近金融資產其中部分，如適用)主要在下列情況下終止確認(即自本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排有責任在無重大延誤情況下，將已收取現金流量悉數支付第三方；且(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利或訂立轉付安排，其將評估是否及於何等程度保留所有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產將按本集團持續參與有關資產的程度確認轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認一項關連負債。已轉讓資產及關連負債乃按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

持續涉及指本集團就已轉讓資產作出的保證，並以該資產原賬面值與本集團或須償還的代價上限之較低者計量。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 金融工具 — 續

#### 金融資產 — 續

##### 減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認以來並未顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能出現違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初步確認以來已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時出現違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估財務工具的信貸風險自初步確認以來是否大幅增加。進行評估時，本集團會比較報告日期就財務工具產生的違約風險與於初步確認日期就財務工具產生的違約風險，並會考慮合理及有理據且毋須花費過度成本或精力即可獲得的資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90日，則本集團認為金融資產違約，除非本集團具有合理及有理據資料顯示情況相反，則作別論。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在尚未計及本集團所持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則金融資產予以撇銷。

按公平值計入其他全面收入的債務投資及按攤銷成本入賬的金融資產乃按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的貿易應收款項及合約資產除外。

階段1 — 金融資產的信貸風險自初步確認以來並未顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2 — 信貸風險自初步確認以來顯著增加(惟並非信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

階段3 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟並非購買或發起的信貸減值金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

##### 簡化方法

就具有重大融資成分或本集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的租金及其他貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。對於應收租金，用於確認預期信貸虧損的現金流量與根據國際財務報告準則第16號計量應收租金時使用的現金流量一致。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 金融工具 — 續

##### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定作有效對沖之對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付賬款、應付一間合營公司款項、來自聯營公司的貸款/應付聯營公司款項、應付有關連公司款項、來自附屬公司一名非控制股東的貸款、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款、租賃負債及一項租金保證安排產生的負債。

##### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

##### 按公平值計入損益的金融負債

於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債在初步確認日期且僅在符合國際財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公平值計入損益的負債收益或虧損於損益表確認，惟本集團自身信貸風險所產生於其他全面收入呈列及後續並無重新分類至損益表的收益或虧損除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本於計及收購任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的財務成本內。

##### 財務擔保合約

本集團作出的財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載政策確定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計已確認收入兩者間較高者計量財務擔保合約。

##### 終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項由同一貸款人借出而具重大不同條款的金融負債所取代，或當現有負債條款出現重大修訂，則該取代或修訂被視為終止確認原有負債並確認全新負債，而相應賬面值之間的差額乃於損益表確認。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 金融工具 — 續

#### 金融負債 — 續

##### 抵銷金融工具

倘及僅倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與償還負債同時進行，則金融資產及金融負債予以抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

#### 衍生金融工具及對沖會計

##### 初步確認及後續計量

本集團使用利率掉期等衍生金融工具對沖與利率相關的風險。該等衍生金融工具按衍生合約訂立當日的公平值初步確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為金融資產，而於公平值為負數時則列賬為金融負債。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損乃直接計入損益表，惟現金流量對沖的有效部分在其他全面收益確認，其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖：

- 於對沖已確認資產或負債或未確認公司承諾的公平值變動風險時分類為公平值對沖；或
- 於對沖現金流量波動風險時(可能由於與確認資產或負債相關的特定風險或很可能發生之預期交易，或由於未確認公司承諾的外幣風險)分類為現金流量對沖；或
- 分類為海外業務投資淨額對沖。

建立對沖關係時，本集團正式指定並記錄其希望應用對沖會計處理的對沖關係以及進行對沖的風險管理目標及策略。

文件包括對沖工具、對沖項目、對沖風險性質的識別以及本集團將如何評估對沖關係是否滿足對沖有效性要求(包括分析對沖無效性的來源以及如何決定對沖比率)。倘對沖關係符合以下所有有效性要求，則符合對沖會計處理的條件：

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

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 衍生金融工具及對沖會計 — 續

符合所有對沖會計處理標準的對沖會計處理如下：

##### 現金流量對沖

對沖工具收益或虧損的有效部份直接於其他全面收入對沖儲備項下確認，而任何無效部份則即時於損益表確認。現金流量對沖儲備已調整至對沖工具累計收益或虧損與對沖項目公平值累計變動兩者間較低者。

於其他全面收入累計的金額視乎相關對沖交易性質予以列賬。倘對沖交易其後導致確認非金融項目，則於權益累計的金額自單獨的權益部份中剔除，並計入初步成本或其他對沖資產或負債賬面值。此舉並非重新分類調整，並將不會於期內在其他全面收入確認。此亦應用於非金融資產或非金融負債的對沖預測交易其後成為應用公平值對沖會計處理之肯定承擔的情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收入累計的金額會重新分類至損益表，作為同期或對沖現金流量影響損益表期間的重新分類調整。

倘終止現金流量對沖會計處理，而預計對沖未來現金流量仍會產生，則已於其他全面收入累計的金額須繼續於其他全面收入累計。否則，有關金額將作為重新分類調整即時重新分類至損益表。終止會計處理後，一旦產生對沖現金流量，於累計其他全面收益保留之任何金額視乎上述相關交易性質入賬。

##### 流動與非流動的分類

基於對現實狀況和環境的評估，將未被指定為有效對沖工具的衍生金融工具分類為流動或非流動，或者將之分離為流動部分或非流動部分。

- 於報告日後，本集團將為業務對沖(並不符合對沖保值會計)而持有的衍生工具期間超過12個月，該衍生工具應按相應專案的分類劃分為非流動(或者分離為流動部分和非流動部分)。
- 非與主合約密切相關之嵌入式衍生工具應按同主合約的現金流進行分類。
- 被指定為對沖工具且為有效對沖工具的衍生工具應按照相應被對沖專案的分類確定其分類，該等衍生工具僅於劃分能可靠確定時分離為流動部分和非流動部分。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

##### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

##### (a) 使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的金額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產按直線法基準於租期及以下估計可使用年期(以較短者為準)折舊：

租賃土地	20至50年
物業	2.5至3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與就發展中待售物業或待售物業而持有之租賃土地有關時，該等使用權資產其後根據本集團對「發展中待售物業」或「待售物業」之政策，按成本與可變現淨值之較低者計量。倘使用權資產符合投資物業的定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」的政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

##### (b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、視乎指數或利率而定的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將獲本集團行使的購買選擇權的行使價，倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃所隱含利率無法輕易釐定，因此本集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額將會就反映利息的累積而增加，並會因已作出的租賃付款而減少。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動)或購買相關資產的購股權評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

本集團將租賃負債呈列為綜合財務狀況表內的獨立項目。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 租賃 — 續

##### 本集團作為承租人 — 續

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期物業租賃(即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的辦公室設備及手提電腦租賃。

短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

##### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並根據其經營性質計入損益表內的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間確認為收入。

相關資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

本集團為中間出租人時，轉租乃參考主租賃所產生的使用權資產歸類為融資租賃或經營租賃。

#### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本乃作為該等資產成本的一部分撥充資本。當該等資產大致上已準備用作擬定用途或出售時，該等借貸成本不再撥充資本。尚待用於合資格資產的特定借貸用作短期投資所賺取的投資收入從已撥充資本的借貸成本內扣除。所有其他借貸成本於發生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

自2019年1月1日開始，任何在相關資產已準備用作擬定用途或出售之後仍然未償還的特定借貸會計入一般借貸池，以便計算一般借貸資本化比率。尚待用於合資格資產的特定借貸用作短期投資所賺取的投資收入乃從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，可於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽、資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營公司投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及任何未使用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及未使用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部份時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營公司投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可獲將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在報告期末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基礎計算。

當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產及負債與同一稅務機關對同一應稅實體徵收的所得稅相關時，則遞延稅項資產與負債可予抵銷。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列，本公司的功能貨幣為人民幣。本集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體財務報表所載項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收入或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為本集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定每筆墊付代價付款或收取的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港幣。於報告期末，該等實體的資產及負債均按報告期末的現行匯率換算為人民幣，而該等公司的損益表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

產生的匯兌差額乃於其他全面收入確認及於權益項下以「匯兌儲備」累計(視情況撥作非控制性權益)。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入部份將於損益表確認。

收購海外業務所產生的任何商譽以及收購所產生的資產及負債賬面值之公平值調整均被視為該海外業務的資產及負債，並按結算日的匯率換算。

#### 按權益結算以股份付款的交易

##### 授予僱員的購股權(包括本公司董事)

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

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

就授出日即時歸屬的購股權而言，已授出購股權的公平值即時於損益支銷。

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

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 按權益結算以股份付款的交易 — 續

##### 授予僱員的股份獎勵(包括本公司董事)

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

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

#### 退休福利成本

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

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

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

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表「退休福利成本」項下。

於綜合財務狀況表確認的退休福利責任包括本集團界定福利計劃的實際盈虧。

#### 短期僱員福利

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

負債乃就僱員應計福利(例如工資及薪金)扣除任何已付金額後予以確認。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 政府補助

政府補助在合理確保可收取且能符合政府補助的所有附帶條件的情況下，按其公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，則擬用作補償成本的補助按系統基準自成本支銷期間確認為收入。

#### 收益確認

##### 來自客戶合約的收益

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映本集團預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認來自客戶合約的收益。

當合約代價包括可變金額時，代價金額將估計為本集團將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收益金額很可能不會發生重大收益撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則收益按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，本集團採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法，不會因重大融資部份的影響調整交易價格。

##### 租賃收入

租金收入按租期的時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

##### 其他收入

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

在確立股東收取股息的權利，而股息相關的經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量時，將確認股息收入。

##### 合約資產

合約資產為就已轉讓予客戶的商品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價前或款項到期前透過向客戶轉讓商品或服務履約，合約資產則確認有條件已賺取代價。合約資產須進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策。

##### 合約負債

當本集團轉讓相關貨品或服務前收到客戶款項或客戶款項到期(以較早者為準)時確認合約負債。合約負債於本集團履行合約(即將相關貨品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收益。

### 3. 重大會計政策 — 續

#### 收益確認 — 續

##### 合約成本

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合以下所有條件，履行客戶合約所產生的成本將資本化為資產：

- (a) 成本與實體可特定識別的合約或預期訂立的合約有直接關係。
- (b) 成本令實體將用於完成(或持續完成)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 成本預期可收回。

資本化合約成本按與資產相關的商品或服務轉移予客戶一致的系統性基準攤銷及計入損益表。其他合約成本在產生時支銷。

#### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

#### 銀行結餘及現金

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險的短期及高流通投資，扣除須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理組成部分。

就綜合財務狀況表而言，銀行結餘及現金包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，以及性質與現金類似的資產。

### 4. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務報表需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。

有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

#### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對綜合財務報表所確認金額具有最重大影響的判斷：

##### 在某個時間點銷售物業收入確認

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

## 4. 重大會計判斷及估計 — 續

### 判斷 — 續

#### 永久資本證券及可換股永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註32)及可換股永久資本證券(定義見附註31)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券及可換股永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券及可換股永久資本證券，並可酌情推遲分派永久資本證券及可換股永久資本證券的票面息。然而，在該等情況下，若永久資本證券及可換股永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券及可換股永久資本證券或支付永久資本證券及可換股永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券及可換股永久資本證券被分類為權益性工具。於2020年12月31日，永久資本證券賬面值為人民幣40.62億元(2019年：人民幣40.56億元)。於2020年6月，本集團贖回可換股永久資本證券(2019年：人民幣13.45億元)。

#### 估計不確定性因素

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

#### 公平值計量及估值過程

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

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、輸入值及使用的主要假設有關的信息於附註13、33、42(c)及43披露。

#### 土地增值稅

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

#### 估計發展中待售物業及待售物業減值

發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指已完工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)後的金額，有關開支及成本乃根據最佳可供查閱資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。截至2020年12月31日止年度，本集團確認人民幣2.26億元的減值虧損淨值(2019年：減值撥回人民幣900萬元)。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

## 5. 收入及分部資料

### A. 分拆客戶合約產生的收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2020 年 人民幣百萬元	2019 年 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
	<b>1,537</b>	7,262
<b>物業投資：</b>		
酒店經營收入	54	94
物業管理費收入	200	223
	<b>254</b>	317
<b>建築</b>	<b>691</b>	538
<b>其他</b>	<b>231</b>	247
	<b>2,713</b>	8,364
<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
	<b>2,713</b>	8,364
<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
	<b>2,713</b>	8,364

下表顯示在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：

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

## 5. 收入及分部資料 — 續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至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
	<b>1,537</b>
<b>物業投資：</b>	
酒店經營收入	54
物業管理費收入	200
	<b>254</b>
建築	691
其他	231
<b>客戶合約產生的收入</b>	<b>2,713</b>
投資物業租金收入(附註)(物業投資分部)	1,674
租金相關收入(物業投資分部)	210
	<b>4,597</b>

附註：

	截至2020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	1,607
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	67
	<b>1,674</b>

## 5. 收入及分部資料 — 續

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

截至2019年12月31日止年度

	人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	7,176
物業管理費收入	86
	<hr/>
	7,262
物業投資：	
酒店經營收入	94
物業管理費收入	223
	<hr/>
	317
建築	538
其他	247
客戶合約產生的收入	<hr/>
	8,364
投資物業租金收入(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

附註：

	截至2019年 12月31日止年度 人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,728
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	86
	<hr/>
	1,814

### 物業銷售收入

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

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

### 建築服務

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

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

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

## 5. 收入及分部資料 — 續

### 物業管理服務

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

### 酒店業務

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

### 租金及租金相關收入

本集團確認經營租賃收入的會計政策於租賃會計政策中描述。

#### C. 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2020年12月31日分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格及預期收入確認時間點如下：

	銷售物業收入 人民幣百萬元	建築合約 人民幣百萬元
1年內	12,752	277
1年以上，但不超過2年	155	55
超過2年	—	229
	12,907	561

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

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

#### D. 經營分部

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

## 5. 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)
其他資料						
計入分部損益或 分部資產計量的金額：						
已完工投資物業以及物業及 設備的資本增值	110	101	–	211	–	211
使用權資產的資本增值	–	1	–	1	12	13
在建或發展中投資物業的 開發成本	–	1,003	–	1,003	–	1,003
物業及設備折舊	48	50	–	98	–	98
使用權資產折舊	22	2	–	24	9	33
投資物業的公平值減值	–	1,786	–	1,786	–	1,786
財務狀況						
資產						
分部資產	23,572	52,560	344	76,476	44	76,520
於聯營公司的權益						7,828
於合營公司的權益						11,973
向合營公司的貸款/ 合營公司欠款						20
向聯營公司的貸款/ 聯營公司欠款						196
有關連公司欠款						440
未分類企業資產						18,498
綜合資產總額						115,475
負債						
分部負債	17,904	837	619	19,360	134	19,494
未分類企業負債						49,248
綜合負債總額						68,742

## 5. 收入及分部資料 — 續

截至2019年12月31日止年度

	報告分部					綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入						
本集團分部收入	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
其他資料						
計入分部損益或分部 資產計量的金額：						
已完工投資物業以及物業及 設備的資本增值	58	80	—	138	—	138
使用權資產的資本增值	—	54	—	54	—	54
在建或發展中投資物業的 開發成本	—	419	—	419	—	419
物業及設備折舊	36	54	—	90	—	90
使用權資產折舊	—	29	—	29	—	29
出售投資物業的收益	—	22	—	22	—	22
投資物業的公平值增值	—	256	—	256	—	256
財務狀況						
資產						
分部資產	20,410	53,410	91	73,911	77	73,988
於聯營公司的權益						7,470
於合營公司的權益						11,108
向合營公司的貸款/ 合營公司欠款						45
向聯營公司的貸款/ 聯營公司欠款						778
有關連公司欠款						416
未分類企業資產						14,611
綜合資產總額						108,416
負債						
分部負債	7,161	896	467	8,524	51	8,575
未分類企業負債						50,534
綜合負債總額						59,109

## 5. 收入及分部資料 — 續

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。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款/聯營公司欠款、向合營公司的貸款/合營公司欠款、有關連公司欠款、遞延稅項資產、衍生金融工具、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、預繳稅項及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除證券化安排產生的收款、聯營公司所提供的貸款/應付聯營公司款項、一項租金保證安排產生的負債、租賃負債、應付一間合營公司款項、應付有關連公司款項、附屬公司非控制股東所提供的的貸款/應付附屬公司非控制股東款項、稅項負債、遞延稅項負債、衍生金融工具、界定福利負債、銀行借貸、優先票據及其他未分配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

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

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

截至2020年12月31日止年度，並無與單一外部客戶進行交易產生的收入佔本集團物業發展分部收入10%或以上。

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

## 6. 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
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	194	324
向聯營公司貸款的利息收入(附註40)	10	56
向合營公司貸款的利息收入(附註40)	77	108
已收地方政府補貼	30	28
其他	–	20
	<b>311</b>	<b>536</b>
<b>其他收益及虧損</b>		
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)	–
一項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)
	<b>(454)</b>	<b>(150)</b>

## 7. 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
優先票據利息(附註30)	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
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)
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
	215	1,497

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。

## 8. 稅項前(虧損)/溢利

本集團稅項前經營(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

## 9. 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(「企業所得稅」)		
– 當年支出	68	781
中國預提所得稅		
– 當年支出	10	87
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
– 當年支出	225	713
遞延稅項(附註34)		
– 當年抵免	(485)	(271)
	<b>(182)</b>	1,310

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。

由綜合損益表的稅項前(虧損)/溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
稅項前(虧損)/溢利	(415)	3,855
按稅率25%計算的中國企業所得稅	(104)	964
中國土地增值稅	225	713
中國土地增值稅的稅務影響	(56)	(178)
就本集團中國附屬公司的可分派溢利的預提所得稅5%之淨影響	120	(42)
應佔聯營公司及合營公司業績的稅務影響	(82)	(49)
不可用於扣稅的開支	248	493
不用課稅的收入	(20)	(11)
未確認的稅務虧損	43	44
使用以往未確認的稅務虧損	–	(7)
出售附屬公司的稅務影響(附註)	–	(267)
遞延所得稅應計稅率的影響	(556)	(350)
年度稅項(抵免)/支出	<b>(182)</b>	1,310

附註：出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國成立的相關附屬公司可扣稅成本之差額的10%計算。

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據適用上市規則及香港公司條例，年內的董事酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	其他福利 人民幣 千元	與表現掛鈎 的現金 花紅獎金 人民幣 千元	退休 福利成本 人民幣 千元	股份支付 的開支 人民幣 千元	2020年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-
孫希灝先生	(b)	-	6,005	6,082	5,771	-	14	17,872
羅寶瑜女士	(c)	-	5,141	9	2,826	220	14	8,210
黃月良先生	(d)	130	-	-	-	-	-	130
龐約翰爵士	(e)	355	-	-	-	-	-	355
白國禮教授	(e)	533	-	-	-	-	-	533
麥卡錫·羅傑博士	(e)	355	-	-	-	-	-	355
邵大衛先生	(e)	355	-	-	-	-	-	355
黎定基先生	(e)	452	-	-	-	-	-	452
2020年總計		2,180	11,146	6,091	8,597	220	28	28,262

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

附註：

(a) 本公司執行董事兼主席

(b) 本公司執行董事、董事總經理、財務總裁兼投資總裁

(c) 本公司執行董事及董事總經理

(d) 黃月良先生退任且不再擔任非執行董事，自2020年5月27日起生效

(e) 本公司獨立非執行董事

(f) 馮國綸博士退任且不再擔任獨立非執行董事，自2019年5月31日起生效

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員 — 續

上述執行董事酬金主要就彼等有關管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執行董事酬金主要就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

年內本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2019年：一名)為董事，其酬金載於上表。餘下三名(2019年：四名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
薪金	15	17
其他福利	2	3
與表現掛鈎的獎金	9	11
退休福利成本	-	-
	<b>26</b>	<b>31</b>

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2020年 僱員數目	2019年 僱員數目
酬金範圍		
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	-	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	-	2
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	-
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	1	-
港幣13,000,001元至港幣13,500,000元	1	-
港幣13,500,001元至港幣14,000,000元	-	1
	<b>3</b>	<b>4</b>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本公司若干執行董事有權收取根據本集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

## 11. 股息

	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年無中期股息 (2019年：2019年已付中期股息每股港幣3.6仙)	-	263
已支付2019年末期股息每股港幣8.4仙 (2019年：2018年已付末期股息每股港幣8.4仙)	<b>623</b>	<b>595</b>
	<b>623</b>	<b>858</b>

考慮到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日止年度的末期股息(2019年：每股港幣8.4仙)。

## 12. 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
(虧損)/盈利		
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	<b>(740)</b>	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	<b>(740)</b>	2,048

	2020年 百萬	2019年 百萬
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	<b>8,044</b>	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	<b>8,044</b>	8,720
每股基本(虧損)/盈利(附註(b))	人民幣 <b>(9.2)</b> 分 港幣 <b>(10.4)</b> 仙	人民幣24.0分 港幣27.3仙
每股攤薄(虧損)/盈利(附註(b))	人民幣 <b>(9.2)</b> 分 港幣 <b>(10.4)</b> 仙	人民幣23.5分 港幣26.7仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃以附註37所載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元及2019年以人民幣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每股平均市價，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具反攤薄影響。

### 13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬 之在建或 發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬 之在建或 發展中 投資物業 人民幣百萬元	投資物業 — 使用權資產 分租 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日	41,960	1,391	5,749	73	49,173
添置	28	129	290	46	493
出售	(7)	—	—	—	(7)
於完成時轉撥	1,484	(1,484)	—	—	—
於發展開展後轉撥	—	42	(42)	—	—
轉撥自待售物業	138	—	—	—	138
於損益確認的投資物業 公平值增值/(減值)	251	11	—	(6)	256
因裝修而轉撥	(966)	966	—	—	—
收購一幅租賃土地(附註(a))	—	1,860	—	—	1,860
於2019年12月31日	42,888	2,915	5,997	113	51,913
於2019年12月31日					
– 以公平值列示	42,888	2,915	—	113	45,916
– 以成本列示	—	—	5,997	—	5,997
<b>於2020年1月1日</b>	<b>42,888</b>	<b>2,915</b>	<b>5,997</b>	<b>113</b>	<b>51,913</b>
添置	102	902	101	—	1,105
於完成時轉撥	1,108	(1,108)	—	—	—
於發展開展後轉撥	—	4,328	(4,328)	—	—
轉撥至物業及設備(附註14)	(232)	—	—	—	(232)
轉撥自物業及設備	52	—	—	—	52
於損益確認的投資物業公平值減值	(1,131)	(645)	—	(10)	(1,786)
收購一幅租賃土地(附註(b))	—	393	—	—	393
減值	—	—	(225)	—	(225)
於2020年12月31日	42,787	6,785	1,545	103	51,220
於2020年12月31日					
– 以公平值列示	42,787	6,785	—	103	49,675
– 以成本列示	—	—	1,545	—	1,545

附註：

(a) 於2019年11月，本集團收購位於中國上海普陀區鴻壽坊的商業用地。

(b) 於2020年5月，本集團收購位於中國上海青浦區蟠龍的商業用地。

### 13. 投資物業 — 續

本集團正就總值為人民幣23.25億元(2019年：人民幣37.54億元)的在建或發展中投資物業取得土地使用權證。本集團於報告年度就未取得土地使用權證的一幅土地計提減值撥備人民幣2.25億元(2019年：零)。就剩餘的賬面值而言，本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

本集團於2020年12月31日及2019年12月31日的投資物業公平值及物業於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

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

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

於估計物業公平值時，本集團管理層已計及物業的最高及最佳用途。

### 13. 投資物業 — 續

以公平值計量本集團於2020年12月31日及2019年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
<b>已完工投資物業</b>					
位於上海賬面總值為人民幣307.05億元(2019年：人民幣294.81億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.5%至7.75%(2019年：3.5%至7.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣3.0元至人民幣17.8元(2019年：人民幣3.0元至人民幣22.0元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣64.14億元(2019年：人民幣71.80億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎5.25%至6.5%(2019年：4.5%至6.25%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣5.3元至人民幣6.7元(2019年：人民幣5.0元至人民幣6.7元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山賬面總值為人民幣41.22億元(2019年：人民幣44.45億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至5.5%(2019年：4.5%至5.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣2.0元至人民幣5.0元(2019年：人民幣2.1元至人民幣5.2元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣15.46億元(2019年：人民幣17.82億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.5%(2019年：4.25%至5.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣1.2元至人民幣2.3元(2019年：人民幣1.3元至人民幣2.3元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

### 13. 投資物業 — 續

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣24.56億元(2019年：人民幣29.15億元)的在建或發展中投資物業	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值；	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣47.11億元(2019年：人民幣44.50億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山賬面總值為人民幣43.29億元的在建或發展中投資物業(2019年：零)	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值；	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣124.06億元。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

於2020年12月31日，本集團已抵押賬面值合共人民幣315.92億元(2019年：人民幣300.79億元)的投資物業以取得授予本集團的銀行借貸(附註38)。

### 14. 物業及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	酒店物業 人民幣百萬元	發展中酒店 人民幣百萬元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>按成本</b>					
於2019年1月1日	845	636	51	506	2,038
添置	6	-	-	58	64
出售	-	-	-	(32)	(32)
於2019年12月31日及2020年1月1日	851	636	51	532	2,070
添置	-	(1)	-	110	109
轉撥自己完工投資物業(附註13)	232	-	-	-	232
轉撥至自己完工投資物業(附註13)	(60)	-	-	-	(60)
出售	(3)	-	-	(21)	(24)
於2020年12月31日	1,020	635	51	621	2,327
<b>累計折舊</b>					
於2019年1月1日	206	261	-	491	958
本年度折舊	26	28	-	36	90
出售	-	-	-	(31)	(31)
於2019年12月31日及2020年1月1日	232	289	-	496	1,017
本年度折舊	29	21	-	48	98
轉撥自己完工投資物業(附註13)	(28)	-	-	-	(28)
已確認減值虧損	21	-	-	-	21
出售	-	-	-	(16)	(16)
於2020年12月31日	254	310	-	528	1,092
<b>賬面值</b>					
於2020年12月31日	766	325	51	93	1,235
於2019年12月31日	619	347	51	36	1,053

## 14. 物業及設備 — 續

由於本公司董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分之間的賬面值分配，報告年度末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣7.15億元(2019年：人民幣5.27億元)及酒店物業的賬面值人民幣3.25億元(2019年：人民幣3.47億元)計入物業及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部份計入使用權資產。

於截至2020年12月31日止年度，本公司董事對物業及設備進行減值審視，並就截至2020年12月31日止年度確認減值虧損人民幣2,100萬元(2019年：零)。

## 15. 租賃

本集團作為承租人

使用權資產	租賃土地 人民幣百萬元	租賃物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日	31	28	59
折舊費用	(2)	(27)	(29)
添置	12	54	66
於2019年12月31日及2020年1月1日	41	55	96
折舊費用	<b>(1)</b>	<b>(32)</b>	<b>(33)</b>
添置	-	<b>13</b>	<b>13</b>
於2020年12月31日	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>76</b>

本集團為其業務租用不同建築物。訂立的租賃合約固定年期介乎30個月至3年。租賃條款乃按個別基準磋商，載有範圍甚廣的不同條款及條件。於釐定租賃條款及評估不可取消期的長短時，本集團應用合約的定義，釐定合約可強制執行的期間。

### 租賃限制或契諾

此外，人民幣3,200萬元的租賃負債與2020年12月31日的相關租賃物業一併確認。除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃安排並無實施任何契諾。租賃資產不可用作借貸的抵押品。

### 已承擔租約

於2020年12月31日，本集團就辦公室訂立的一份租約尚未開展，不可取消期為十五年(不包括延長選擇權項下的期間)，不可取消期的日後未貼現現金流總額為人民幣4.62億元。

## 15. 租賃 — 續

### 本集團作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入為人民幣16.74億元(2019年：人民幣18.14億元)。所持投資物業已於其後一至十五年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2020年12月31日止年度確認的或然租金收入人民幣6,700萬元(2019年：人民幣8,600萬元)。該等或然租金一般以承租人收入的特定百分比確認。該等租賃條款一般要求承租人支付保證金。

於2020年及2019年12月31日，本集團根據與其承租人訂立的不可取消經營租賃應收的日後未貼現租賃付款如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
一年以內	1,716	1,689
一年以上但兩年以內	1,223	1,236
兩年以上但三年以內	769	695
三年以上但四年以內	442	340
四年以上但五年以內	281	161
五年後	494	204
	<b>4,925</b>	4,325

## 16. 發展中待售物業

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
年初	17,855	11,927
添置	4,391	6,093
轉撥至待售物業	(772)	(165)
減值	(227)	—
年末	<b>21,247</b>	17,855

於2020年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣77.44億元(2019年：人民幣168.85億元)，乃預期於報告期結束後十二個月方可變現的物業的賬面值。

本集團正就總值為人民幣4.41億元(2019年：人民幣47.41億元)的發展中待售物業取得土地使用權證。本集團於報告年度就未取得土地使用權證的一幅土地計提減值撥備人民幣2.27億元(2019年：零)。至於剩下賬面值，本公司董事認為，有關土地使用權證將於適當時候授出，而缺少土地使用權證並不影響有關物業的價值。

於2020年12月31日，本集團已抵押賬面值合共人民幣105.22億元(2019年：人民幣71.08億元)的發展中待售物業以取得銀行借貸(附註38)。

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益		
– 投資成本，非上市	<b>7,594</b>	7,554
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司間交易的影響	<b>244</b>	(84)
– 應佔一間聯營公司的其他全面虧損	<b>(10)</b>	–
	<b>7,828</b>	7,470
向一間聯營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、計息且於報告年度結束起一年內還款	–	450
聯營公司欠款 — 即期		
– 免息(附註(a))	<b>196</b>	328
	<b>196</b>	778

附註：

(a)截至2019年12月31日及2020年12月31日的聯營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	本集團持有已發行之比例		本集團持有表決權普通股本/ 註冊股本面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
	2020年	2019年	2020年	2019年		
彩橋控股有限公司(「彩橋」)	<b>49.5%</b>	49.5%	<b>49.5%</b>	49.5%	BVI	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展有限公司 (「重慶瑞安天地」)	<b>20%</b>	20%	<b>19.8%</b>	19.8%	中國	物業開發及 其他業務
Top Fountain Limited (「Top Fountain」)	<b>45%</b>	45%	<b>45%</b>	45%	BVI	投資控股

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款 — 續

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度彩橋的綜合財務資料概要載列如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	18,724	19,517
非流動資產	164	33
流動負債	9,191	10,394
非流動負債	–	6
資產淨值	9,697	9,150
收入	7,125	–
溢利/(虧損)及年度全面總收入/(開支)	547	(43)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的彩橋的權益賬面值：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
彩橋資產淨值	9,697	9,150
減：彩橋的非控制權益	(31)	(14)
彩橋股東應佔權益	9,666	9,136
本集團於彩橋的擁有權權益比例	50%	50%
本集團應佔彩橋資產淨值	4,833	4,568
減：對銷未實現內部公司間交易	(62)	(81)
本集團於彩橋的權益賬面值	4,771	4,487

重慶瑞安天地截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	11,688	11,862
非流動資產	2	16
流動負債	5,874	6,365
非流動負債	–	–
資產淨值	5,816	5,513
收入	1,569	3,501
溢利及年度全面總收入	303	283

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款 — 續

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於重慶瑞安天地的權益賬面值：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值	5,816	5,513
本集團於重慶瑞安天地的擁有權權益比例	19.8%	19.8%
本集團於重慶瑞安天地的權益賬面值	1,152	1,092

Top Fountain Limited 截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	234	56
非流動資產	6,608	6,860
流動負債	126	127
非流動負債	2,546	2,657
資產淨值	4,170	4,132
收入	275	143
(虧損)/溢利及年度全面總(開支)/收入	(52)	111

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

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
Top Fountain 資產淨值	4,170	4,132
減：		
Top Fountain 的非控制權益	(37)	(36)
Top Fountain 股東應佔權益	4,133	4,096
本集團於Top Fountain的擁有權權益比例	45%	45%
本集團應佔Top Fountain 資產淨值	1,860	1,843
其他調整	45	48
本集團於Top Fountain的權益賬面值	1,905	1,891

## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	8,727	8,732
– 減值撥備	(376)	(376)
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司交易的影響	198	214
– 應佔一間合營公司的其他全面收入/(開支)	40	(15)
	<b>8,589</b>	8,555
向合營公司的貸款—非即期		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率的110%計息(附註(a))	1,930	1,706
合營公司欠款—非即期		
– 無抵押、免息(附註(b))	1,454	847
	<b>11,973</b>	11,108
合營公司欠款—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	20	45
	<b>20</b>	45

附註：

(a) 人民幣17.80億元須根據資本請求的提款通知所載日期償還，而人民幣1.5億元須於報告年度結束起計兩年內償還。

(b) 董事認為，該等金額不大可能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	本集團持有表決權之比例		本集團持有已發行普通 股本/註冊股本面值之比例		註冊成立/ 註冊 及經營地點	主要業務
	2020年	2019年	2020年	2019年		
商業物業業務(附註(a))	50%	50%	49.5%	49.5%	中國	物業開發及 其他業務
上海瑞永景房地產開發有限公司 (「上海瑞永景」) (附註(b))	29%	29%	25%	25%	中國	物業開發及 其他業務
華夏瑞信(香港)有限公司	50%	50%	50%	50%	香港	投資控股
上海景綽企業發展有限公司 (「上海景綽」)(附註(c))	49%	49%	49%	49%	中國	物業管理及 其他業務
大連億達德基裝飾工程有限公司 (「大連億達德基」)(附註(d))	–	50%	–	50%	中國	提供 裝飾服務
好易發有限公司(附註(e))	60%	60%	58%	58%	香港	投資控股
國盈發展有限公司(附註(f))	50%	–	50%	–	香港	投資控股

## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款 — 續

附註：

- (a) 本集團於商業物業業務中擁有權益，其 mainly 在上海從事物業開發及商業單位管理。
- (b) 於2018年，根據合營協議，本集團透過一間全資附屬公司與戰略夥伴成立上海瑞永景，以於中國上海展開物業發展項目。  
根據合營協議，本集團與其他權益持有者（「合作夥伴2」，為兩名分別持有上海瑞永景70%及5%權益的獨立第三方）被視為對上海瑞永景擁有合營控制權，原因是所有主要決定均獲得上海瑞永景全體董事一致同意。
- (c) 根據合營協議及上海景綽之公司章程細則，本集團（透過一間全資附屬公司）與其他權益持有者（「合作夥伴3」，為兩名分別持有上海景綽20%及31%權益的獨立第三方）被視為對上海景綽擁有共同控制權，原因是有關上海景綽相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴3一致同意。
- (d) 於2020年6月28日，本集團透過一間全資附屬公司與大連億達德基的合營夥伴訂立協議，以出售其於大連億達德基的50%股權。大連億達德基不再為本集團的合營公司。
- (e) 於2019年5月14日，本集團與瑞安（建築材料）有限公司（為瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）的間接全資附屬公司）就買賣好易發有限公司58%已發行有投票權之股本及轉讓出售股東貸款訂立買賣協議，合共代價為人民幣1.48億元，好易發有限公司能實施共同控制並直接擁有南京江南水泥有限公司60%之股權。收購於2019年6月28日完成。完成後，由於好易發有限公司相關業務的決策需獲得本集團及權益持有者（「合作夥伴4」）一致同意，故好易發有限公司成為本集團的合營公司。
- (f) 於2020年12月22日，本集團透過一間全資附屬公司與一名獨立第三方（「合作夥伴5」）就成立國盈發展有限公司（「國盈」）訂立協議。根據合營協議，本集團與合作夥伴5被視為對國盈擁有共同控制權，原因是重大決策須獲得本集團及合作夥伴5全體董事一致同意。

重大合營公司的財務資料概要：

下文載列有關本集團重大合營公司（即商業物業業務及上海瑞永景）的財務資料概要。下列財務資料概要乃指合營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

合營公司於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款 — 續

商業物業業務權益：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	132	165
非流動資產	14,112	12,124
流動負債	821	483
非流動負債	4,787	3,522

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	114	107
流動金融負債 (不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	37	59
非流動金融負債 (不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	4,454	3,399

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	169	179
年度溢利及全面總收入	352	108

上述年度溢利包括以下各項：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
折舊及攤銷	5	4
利息收入	2	2
利息開支	70	70

上述財務資料概要調節至於綜合入賬財務報表時確認的商業物業業務賬面值：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
商業物業業務資產淨值	8,636	8,284
本集團於商業物業業務的股權比例	49.5%	49.5%
本集團於商業物業業務的權益賬面值	4,275	4,100

## 18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款 — 續

上海瑞永景：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	1,100	30
非流動資產	17,994	17,464
流動負債	88	—
非流動負債	2,621	237
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等值物	159	19
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	—	—
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	2,621	237
收入	—	—
虧損及年度全面總開支	(872)	(113)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的上海瑞永景相關權益賬面值的對賬：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
上海瑞永景的資產淨值	16,385	17,257
本集團於上海瑞永景的股權比例	25%	25%
	4,096	4,314
已資本化交易成本	3	3
本集團於上海瑞永景的權益賬面值(附註)	4,099	4,317

附註：

本集團於上海瑞永景的原始投資成本包括本集團於2018年7月與戰略夥伴成立合營公司之前投入地塊的過往成本以及就競投地塊按比例支付的款項。應佔上海瑞永景資產淨值公平值低於原始投資成本的金額人民幣3.76億元已於2020年12月31日及2019年12月31日確認為於一間合營公司的投資減值撥備。

個別並不重大的合營公司合計資料：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務收益	33	163
本集團應佔其他全面收入/(開支)	55	(37)
本集團應佔全面總收入	88	126

本集團於該等個別並不重大的合營公司的權益合計賬面值：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	215	138

## 19. 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
	335	268
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
	2,440	3,164

附註：

該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

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。

計入本集團應收款項、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。

截至2020年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註42(b)。

## 20. 合約資產

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
建築	305	53

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

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

截至2020年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註42(b)。

## 21. 銀行結餘及現金/已抵押銀行存款

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銀行及現金 — 不受限制	9,977	7,662
銀行及現金 — 限制	4,506	2,908
	14,483	10,570

於2020年及2019年12月31日，受限制之銀行結餘包括本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的人民幣45.06億元(2019年：人民幣29.08億元)存款。

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.00%至2.125%(2019年：0.00%至2.64%)的市場利率計息。

已抵押銀行存款按介乎0.10%至1.50%(2019年：0.00%至2.025%)的年固定利率計息。

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除抵押。人民幣13.13億元(2019年：人民幣12.89億元)的存款已為獲得長期銀行借貸而被抵押，故列為非流動資產。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣135.23億元(2019年12月31日：人民幣107.26億元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 22. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本與可變現淨值孰低入賬。

## 23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	440	416
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	377	331

於2020年12月31日合共人民幣800萬元(2019年：人民幣2,600萬元)計入有關連公司欠款的金額屬貿易性質，由本集團授予40日信貸期，人民幣800萬元(2019年：人民幣1,400萬元)逾期已超過90日或更長時間，本公司董事根據每個有關連公司的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

於2020年12月31日合共人民幣4.32億元(2019年：人民幣3.90億元)計入有關連公司欠款的金額屬非貿易性質及無抵押免息。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣4.40億元(2019年：人民幣4.16億元)將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

應付有關連公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

截至2020年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註42(b)。

## 24. 附屬公司非控制股東所提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
附屬公司一名非控制股東所提供的貸款	1,476	1,715
應付附屬公司非控制股東款項	35	69
	1,511	1,784

於2020年12月31日，附屬公司一名非控制股東所提供的貸款為無抵押、免息及按要求償還。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

## 25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	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
	6,840	5,564

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。

## 25. 應付賬款、已收按金及應計費用 — 續

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。

## 26. 合約負債

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銷售物業	12,907	3,127

截至2020年及2019年12月31日止年度，計入報告年初合約負債的人民幣2.13億元及人民幣48.99億元收入已經確認。

就銷售物業簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取合約價值的30%至100%作為按金或預收款。該預先付款計劃導致於整個物業建設期均須確認合約負債。計入2020年12月31日合約負債的金額指人民幣1.55億元(2019年：人民幣29.06億元)的結餘，有關結餘預期將於報告期結束後十二個月之後變現。

## 27. 銀行借貸

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還*：		
– 1年內或應要求	6,976	5,852
– 1年以上，但不超過2年	6,504	7,875
– 2年以上，但不超過5年	4,160	8,515
– 超過5年	2,643	3,581
	20,283	25,823
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(6,976)	(5,852)
於一年後到期的款項	13,307	19,971

\* 到期金額乃根據貸款協議所載預期還款日列示。

於2020年12月31日，合共人民幣114.08億元(2019年：人民幣154.06億元)的銀行借貸已由附註38所載的資產作抵押。

## 27. 銀行借貸 — 續

本集團銀行借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
人民幣	貸款市場報價利率加3.9%至4.7% (2019年：中國人民銀行指定利率的90%至125%)	<b>9,288</b>	13,119
港幣	香港銀行同業拆息加1.0%至4.0% (2019年：香港銀行同業拆息加1.0%至4.0%)	<b>2,683</b>	4,841
港幣	由3.21%至4.47%的固定利率(2019年：無)	<b>2,151</b>	—
美元	倫敦銀行同業拆息加1.8%至3.8% (2019年：倫敦銀行同業拆息加1.8%至4.0%)	<b>6,161</b>	7,863
		<b>20,283</b>	25,823

於2020年12月31日，銀行借貸的加權平均實際利率為4.15%(2019年：5.24%)，進一步分析如下：

	2020年	2019年
以人民幣計值	<b>4.8%</b>	4.9%
以港幣計值	<b>3.6%</b>	6.3%
以美元計值	<b>3.5%</b>	5.2%

## 28. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2019年1月1日、				
於2019年12月31日及				
2020年12月31日	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>8,062,216,324</b>	<b>20,155</b>

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為	<b>146</b>	146

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

## 29. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

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

(b) 特別儲備包括：

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

(c) 其他儲備主要包括：

- (i) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (ii) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向Foresight Profits Limited(「Foresight」)注資收購Foresight的4.81%額外權益。隨著於過往年度收購Foresight全部非控制股東權益後，有關Foresight的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (iii) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Investments Limited(「Glory Land」，一間本公司間接全資附屬公司，其於中國佛山從物業發展)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。Glory Land的49%權益於截至2015年12月31日止年度收購，而人民幣8,000萬元的付款結餘指已付代價公平值與該收購應佔資產淨值賬面值之間的差額已於「其他儲備」確認。過往於其他儲備確認的淨差額人民幣5,800萬元已轉撥至保留盈利。
- (iv) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣4,300萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)、上海興邦房地產有限公司(「興邦」)及上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。與興邦有關的人民幣900萬元已於截至2015年12月31日止年度在出售Brixworth International Limited後終止確認。

## 29. 儲備 — 續

(c) 其他儲備主要包括：— 續

(v) 截至2014年12月31日止年度已確認的人民幣1.20億元指已付代價公平值與附屬公司非控制股東權益減值之間的差額。

(vi) 截至2015年12月31日止年度已確認的人民幣5,700萬元指已付代價公平值與Beaming Leader Limited額外權益應佔資產淨額賬面值之間的差額。

(vii) 截至2017年12月31日止年度已確認的人民幣1,400萬元指已收代價公平值與附屬公司非控制權益增加人民幣11.17億元之間的差額，有關附屬公司非控制權益增加乃來自本集團部分出售Bright Power Enterprises Limited(「Bright Power」)及悅濤有限公司(「悅濤」)(均為本公司間接全資附屬公司，於中國上海從事物業開發)的49%股權。

代價已經確定，並已於截至2018年12月31日止年度確認人民幣8,600萬元的入賬金額。

(viii) 截至2017年12月31日止年度已確認的人民幣2.76億元指贖回永久資本證券的匯兌虧損。

(ix) 於2018年12月28日，中國新天地有限公司(本公司的一間全資附屬公司)與BSREP CXTD Holdings L.P.(「BSREP CXTD」)訂立協議，以收購BSREP CXTD於China Xintiandi Holding Company Limited(「China Xintiandi」)持有的所有權益，包括China Xintiandi全部已發行股本約21.894%及本金額為100,000美元的未贖回可換股永久證券(「Brookfield交易」)。總代價已於2019年3月支付。

截至2018年12月31日止年度已確認的人民幣3.81億元指代價與Brookfield交易引起的附屬公司非控制股東權益的減少之間的差額。由於外匯變動，人民幣700萬元已於截至2019年12月31日止年度確認為其他儲備。

(x) 截至2020年12月31日止年度已確認的人民幣2.56億元指贖回可換永久資本證券的匯兌虧損。

## 30. 優先票據

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	11,399	7,424
發行優先票據	8,176	5,417
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(10)	(7)
年內應計利息	829	640
減：已付利息	(709)	(531)
減：償還優先票據	(2,736)	(1,772)
匯兌調整	(886)	228
於12月31日	16,063	11,399
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(6,273)	-
於一年後到期的款項	9,790	11,399

於2020年12月31日，優先票據實際年利率介乎5.50%至7.24%(2019年：5.86%至7.24%)。

### 30. 優先票據 — 續

#### 於本年度發行優先票據

於2020年3月3日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)就2021年2月及11月到期的優先票據發起交換及收購要約。SODH向獨立第三方發行本金總額為4.90億美元並於2025年3月3日到期的五年期優先票據(「2025年4.90億美元票據」)，票面息率為每年5.5%，每半年支付票息。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新優先票據。

於2020年8月24日，SODH向獨立第三方發行5億美元並於2024年8月24日到期的四年期優先票據(「2024年5億美元票據」)，票面息率為每年6.15%，每半年支付票息。

於2020年12月2日，SODH向獨立第三方發行2億美元的優先票據(「2023年2億美元票據」)，票面息率為每年5.75%，每半年支付票息。新票據將與於2019年11月12日發行的3億美元優先票據全面合併並組成單一系列。

#### 2025年4.90億美元票據的主要條款

2025年4.90億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2025年4.90億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2023年3月3日或之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2025年4.90億美元票據，倘贖回於下文所示年度各年3月3日開始的十二個月期間進行，贖回價相等於下文所載本金額的某百分比，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

期間	贖回價
2023年 .....	102.75%
2024年及以後 .....	101.375%

於2023年3月3日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2025年4.90億美元票據，贖回價相等票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

於2023年3月3日之前任何時間，SODH可隨時或不時以一次或多次股份發售中出售本公司股份的所得現金淨額，按相等於2025年4.90億美元票據本金額的105.50%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2025年4.90億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，2025年4.90億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回的選擇權與2025年4.90億美元票據密切相關。

### 30. 優先票據 — 續

#### 2025年4.90億美元票據的主要條款 — 續

「適用溢價」指就2025年4.90億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2025年4.90億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2023年3月3日為止2025年4.90億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2025年4.90億美元票據本金額的差價。

#### 2024年5億美元票據的主要條款

2024年5億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2024年5億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2022年8月24日或之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2024年5億美元票據，倘贖回於下文所示期間進行，贖回價相等於下文所載本金額的某百分比，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

期間	贖回價
2022年8月24日開始的十二個月期間 .....	103.075%
2023年8月24日開始的九個月期間 .....	101.5375%

於2024年5月24日之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2024年5億美元票據，贖回價相等於票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2022年8月24日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2024年5億美元票據，贖回價相等票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

於2022年8月24日之前任何時間，SODH可以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司股份的所得現金款項淨額，按相等於2024年5億美元票據本金額的106.15%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)的贖回價，贖回2024年5億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，2024年5億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回的選擇權與2024年5億美元票據密切相關。

「適用溢價」指就2024年5億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2024年5億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2024年8月24日為止2024年5億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2024年5億美元票據本金額的差價。

### 30. 優先票據 — 續

#### 2023年2億美元票據的主要條款

2023年2億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2023年2億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年11月12日或之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2023年2億美元票據，倘贖回於下文所示年度各年11月12日開始的十二個月期間進行，贖回價相等於下文所載本金額的某百分比，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

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

於2021年11月12日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2023年2億美元票據，贖回價相等於票據本金額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

於2021年11月12日之前任何時間，SODH可隨時或不時以一次或多次股份發售中出售本公司股份的所得現金淨額按相等於2023年2億美元票據本金額的105.75%的贖回價，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2023年2億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每該贖回或任何該贖回後，2023年2億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回的選擇權與2023年2億美元票據密切相關。

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

### 31. 可換股永久資本證券

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

受下文規限，分派已於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

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

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

#### 可換股永久資本證券主要條款

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

持有人可於2015年7月15日或其後隨時選擇按固定換股價每股本公司股份港幣3.2280元(按港幣7.7528元兌1美元的固定匯率計算)(可予若干反攤薄調整)將可換股永久資本證券轉換為本公司普通股。由於本公司於2019年6月及2019年9月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣2.76元調整至港幣2.58元。

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

倘本公司股份出現任何除牌或連續暫停買賣超過30日(由本公司啟動或作出)，可換股永久資本證券持有人將有權要求本公司促使贖回可換股永久資本證券。

由於本集團並無因發行可換股永久資本證券而承擔交付現金或其他金融資產的合約責任，故該等可換股永久資本證券計入本集團綜合財務報表權益項下。

SODH對持有人的任何分派已於本集團綜合財務報表權益項下確認。本年度所支付分派為人民幣5,900萬元(2019年：人民幣1.16億元)。於2020年6月4日，SODH以本金額2.25億美元贖回所有可換股永久資本證券。

## 32. 永久資本證券

### 於2017年發行的永久資本證券

於2017年6月20日，SODH按本金額100%的發行價格發行6億美元(相當於約人民幣40.85億元)6.40%有擔保永久資本證券(「2017年永久資本證券」)。2017年永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據2017年永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。2017年永久資本證券之票息自2017年12月20日起每半年於每年6月20日及12月20日以美元分期支付，並可由SODH酌情遞延。2017年永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2022年6月20日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。倘任何票息有未付或遞延，本公司與SODH將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本公司與SODH普通股。

## 33. 衍生金融工具

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	565	103
未指定為對沖工具的貨幣封頂遠期合約	154	—
指定為對沖工具的利率掉期	3	—
	<b>722</b>	103
就財務報表呈列：		
流動資產	—	103
流動負債	<b>722</b>	—

### 指定為對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期

於2020年12月31日，本集團有指定為有效對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期，以降低本集團美元/港幣優先票據及銀行借貸的貨幣匯率風險及浮動利率港幣銀行借貸的現金流利率風險。

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2020年	2019年
<b>a) 貨幣遠期合約：</b>		
賬面值(人民幣百萬元)	<b>(565)</b>	103
名義金額(原先外幣)(百萬元)	<b>1,115美元</b> <b>1,050港幣</b>	1,260美元 800港幣
到期日	<b>2021年2月24日至</b> <b>2022年1月4日</b>	2020年2月13日至 2020年11月16日
年內尚未行使對沖工具外匯風險組成部分變動 (人民幣百萬元)	<b>565</b>	(103)
年內用作釐定對沖成效的對沖項目價值變動 (人民幣百萬元)	<b>(514)</b>	218
行使率	<b>美元兌人民幣6.6820-7.2200</b> <b>港幣兌人民幣0.9188-0.9290</b>	美元兌人民幣6.7190-7.1900 港幣兌人民幣0.8635-0.8998

### 33. 衍生金融工具 — 續

#### 指定為對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期 — 續

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下 — 續

	2020	2019
b) 利率掉期：		
賬面值(人民幣百萬元)	3	—
名義金額(港幣百萬元)	2,570	—
到期日	2022年3月19日至 2023年1月17日	—
行使率(固定利率範圍)	3.21% – 4.47%	—

截至2020年12月31日止年度，貨幣遠期合約及利率掉期產生的公平值虧損人民幣6.71億元已確認為對沖儲備。截至2020年12月31日止年度，人民幣7.32億元已自對沖儲備分配至損益表。

#### 未指定為對沖工具的貨幣封頂遠期合約

本集團簽訂多項貨幣封頂遠期合約以管理其匯率風險。

該等貨幣封頂遠期合約並無指定為對沖目的及按公平值計量且其變動計入損益。人民幣1.54億元的非對沖衍生性公平值變動已於年內列入損益表(2019年：零)。

### 34. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速 稅項折舊 人民幣 百萬元	投資 物業重估 人民幣 百萬元	稅項虧損 人民幣 百萬元	確認銷售 及相關 銷售成本 人民幣 百萬元	來自中國 收入的預提 所得稅 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2019年1月1日	1,429	4,452	(462)	278	215	(465)	5,447
於損益表中 扣除/(計入)	168	(283)	40	(148)	(129)	81	(271)
於本年度支付	—	—	—	—	(64)	—	(64)
收購附屬公司	—	—	(3)	—	—	—	(3)
於2019年12月31日 及2020年1月1日	1,597	4,169	(425)	130	22	(384)	5,109
於損益表中 扣除/(計入)	52	(886)	(126)	95	110	270	(485)
轉撥至當年預提 所得稅	—	—	—	—	(40)	—	(40)
於2020年12月31日	1,649	3,283	(551)	225	92	(114)	4,584

### 34. 遞延稅項資產/負債 — 續

為綜合財務狀況表呈報之目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(825)	(922)
遞延稅項負債	5,409	6,031
	<b>4,584</b>	5,109

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣30.99億元(2019年：人民幣25.63億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣22.04億元(2019年：人民幣17.00億元)遞延稅項資產。因不太可能獲得可動用稅項虧損的應納稅溢利，概無就其餘稅項虧損人民幣8.95億元(2019年：人民幣8.63億元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
2020年	—	154
2021年	257	257
2022年	179	179
2023年	106	98
2024年	180	175
2025年	173	—
	<b>895</b>	863

董事認為本集團中國的附屬公司、聯營公司及合營公司因須繳交稅項的未滙出盈利而未確認的遞延稅項負債金額不重大。

### 35. 證券化安排的收款

於2018年11月27日，本公司全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司(「佛山安盈」)按100%面值發行本金總額為人民幣7.7億元的證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，包括(i)人民幣5.25億元、固定年票息率為6%且每半年派息的證券(「A批次優先證券」)，(ii)人民幣2.4億元、固定年票息率為6.5%且每半年派息的證券(「B及C批次優先證券」)，以及(iii)人民幣500萬元且無年票息率的證券(「次順位批次證券」)。證券化安排的收款在上海證券交易所上市。扣除安排費後，證券化安排的收款的所得款項淨額為人民幣5.24億元。A批次優先證券、B及C批次優先證券及次順位批次證券將會分批償還直至2036年1月23日。證券化安排的收款屬資產抵押證券化，以佛山安盈持有的若干商業資產及其若干未來租金收入作抵押。

證券化安排的收款變動載列如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	519	524
減：償還本金額	(6)	(5)
於12月31日	513	519
減：流動負債項下列示的一年內到期金額	(11)	(7)
一年後到期金額	<b>502</b>	512

## 36. 公積金及退休金計劃

### 香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。該計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

### 強積金計劃

參加強積金計劃的成員，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2020年12月31日止年度，本集團於綜合損益表中列為員工成本的強積金計劃供款為人民幣100萬元(2019年：人民幣100萬元)。

### 該計劃

僱員按其薪金的5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的任何福利的總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘的利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍的計算所得(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，女性的退休年齡為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

韜睿惠悅香港有限公司的蔡亮衡先生(精算師公會的會員)於2020年12月31日及2019年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

投資風險	計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多元化投資組合，涵蓋全球主要地理位置。資產類別及地理位置多元化有助降低計劃投資的相關集中風險。
利率風險	界定福利計劃負債現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率計算得出。折現率下降將導致計劃負債增加。
薪金風險	界定福利計劃負債現值乃參照成員未來薪金計算得出。成員薪金增加將導致計劃負債增加。

用於精算估值的主要假設如下：

	估值	
	2020年	2019年
年折現率	0.3%	1.8%
預計薪酬升幅	3.5%	3.5%

精算估值顯示，計劃資產市值為人民幣3,000萬元(2019年：人民幣3,100萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的86%(2019年：84%)。

### 36. 公積金及退休金計劃 — 續

#### 香港 — 續

#### 該計劃 — 續

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於損益確認的服務成本及界定福利成本組成部分：		
– 即期服務成本	1	1
	1	1
重估界定福利負債淨額及於其他全面收入確認之界定福利成本組成部分：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(3)	(3)
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	2	–
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	–
	(1)	(3)
總計	–	(2)

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	35	37
計劃資產公平值	(30)	(31)
界定福利計劃所產生的負債淨額	5	6

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	37	54
即期服務成本	1	1
利息成本	1	1
重估收益：		
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	2	–
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	–
計劃參與者供款	–	1
自計劃資產支付福利	–	(21)
轉出計劃	(4)	–
匯兌調整	(2)	1
於12月31日	35	37

### 36. 公積金及退休金計劃 — 續

#### 香港 — 續

#### 該計劃 — 續

本年度計劃資產現值變動如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	31	46
重估(虧損)/收益：		
– 計劃資產利息收入	1	1
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	3	3
僱主供款	1	1
計劃參與者供款	–	1
自計劃資產支付福利	–	(21)
轉出	(4)	–
匯兌調整	(2)	–
12月31日	30	31

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
股票	15	1
債券及現金	15	30
	30	31

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際回報為收益人民幣400萬元(2019年：收益人民幣400萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2020年12月31日，福利責任的平均期間為4.3年(2019年：5.6年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣100萬元(2019年：人民幣100萬元)。

#### 中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所需供款。

本集團向國家管理的退休福利計劃供款於綜合損益表中員工成本扣除，截至2020年12月31日止年度金額為人民幣1,900萬元(2019年：人民幣3,900萬元)。

### 37. 以股份付款的交易

#### 購股權計劃

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「該計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2020年12月31日，8,896,000份購股權(2019年：13,336,162份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.1%(2019年：0.2%)。該計劃准許本公司董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				於2020年 12月31日
		於2020年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2012年1月18日	2.41	<b>4,288,962</b>	-	-	<b>(4,288,962)</b>	-
2015年7月7日	2.092	<b>3,425,400</b>	-	-	-	<b>3,425,400</b>
2016年7月4日	1.98	<b>5,621,800</b>	-	-	<b>(151,200)</b>	<b>5,470,600</b>
		<b>13,336,162</b>	-	-	<b>(4,440,162)</b>	<b>8,896,000</b>
被分類為：						
董事		<b>874,000</b>	-	-	-	<b>874,000</b>
僱員		<b>12,462,162</b>	-	-	<b>(4,440,162)</b>	<b>8,022,000</b>
		<b>13,336,162</b>	-	-	<b>(4,440,162)</b>	<b>8,896,000</b>
可行使購股權數目		<b>10,075,762</b>				<b>7,728,000</b>

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				於2019年 12月31日
		於2019年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2012年1月18日	2.41	5,704,006	-	-	(1,415,044)	4,288,962
2012年9月3日	4.93	4,353,626	-	-	(4,353,626)	-
2015年7月7日	2.092	4,262,800	-	-	(837,400)	3,425,400
2016年7月4日	1.98	6,586,200	-	-	(964,400)	5,621,800
		20,906,632	-	-	(7,570,470)	13,336,162
被分類為：						
董事		874,000	-	-	-	874,000
僱員		20,032,632	-	-	(7,570,470)	12,462,162
		20,906,632	-	-	(7,570,470)	13,336,162
可行使購股權數目		14,660,632				10,075,762

## 37. 以股份付款的交易 — 續

### 購股權計劃 — 續

該計劃已於2017年6月7日屆滿，此後概無購股權可據此授出。然而，只要對為使該計劃屆滿前授出的購股權的行使生效而言屬必要，或根據該計劃規則另行規定的情況下，該計劃的規則仍然全面生效及有效。所有於該計劃屆滿前授出的尚未行使購股權將繼續有效，並可根據該計劃的規則予以行使。本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

於2016年7月4日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	自授出日至2017年6月29日	自2017年6月30日至2022年7月3日
授出之第2個1/5部分：	自授出日至2018年6月29日	自2018年6月30日至2022年7月3日
授出之第3個1/5部分：	自授出日至2019年6月29日	自2019年6月30日至2022年7月3日
授出之第4個1/5部分：	自授出日至2020年6月29日	自2020年6月30日至2022年7月3日
授出之第5個1/5部分：	自授出日至2021年6月29日	自2021年6月30日至2022年7月3日

於2015年7月7日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	自授出日至2016年6月29日	自2016年6月30日至2021年7月6日
授出之第2個1/5部分：	自授出日至2017年6月29日	自2017年6月30日至2021年7月6日
授出之第3個1/5部分：	自授出日至2018年6月29日	自2018年6月30日至2021年7月6日
授出之第4個1/5部分：	自授出日至2019年6月29日	自2019年6月30日至2021年7月6日
授出之第5個1/5部分：	自授出日至2020年6月29日	自2020年6月30日至2021年7月6日

於2012年9月3日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分：	自授出日至2012年11月4日	自2012年11月5日至2017年11月4日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至2013年11月4日	自2013年11月5日至2018年11月4日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至2014年11月4日	自2014年11月5日至2019年11月4日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至2015年11月4日	自2015年11月5日至2019年11月4日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至2016年11月4日	自2016年11月5日至2019年11月4日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至2017年11月4日	自2017年11月5日至2019年11月4日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至2018年11月4日	自2018年11月5日至2019年11月4日

於2012年1月18日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個50%部分：	自授出日至2013年6月27日	自2013年6月28日至2020年1月17日
授出之第2個25%部分：	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個25%部分：	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣209,000元(2019年：人民幣421,000元)。

截至2020年及2019年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

## 37. 以股份付款的交易 — 續

### 股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於截至2015年12月31日止年度，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。業績的衡量主要已參考本集團的財務表現及策略增長等關鍵績效指標。

歸屬日期	於2019年 1月1日尚未歸屬	年內變動			於2019年 12月31日尚未歸屬
		已獎勵	已歸屬	已失效	
關連僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	788,528	–	(788,528)	–	–
	788,528	–	(788,528)	–	–
關連僱員股份獎勵計劃					
2019年1月2日	578,000	–	(578,000)	–	–
	1,366,528	–	(1,366,528)	–	–

於2020年及2019年12月31日，17,710,250股股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

## 38. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
投資物業	31,592	30,079
物業及設備	112	86
使用權資產	6	6
發展中待售物業	10,522	7,108
應收賬款	77	37
銀行存款	1,313	1,289
	43,622	38,605

### 39. 承諾及或然事件

#### (a) 資本及其他承諾

於報告年末，本集團的承諾如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	717	676
發展中待售物業的開發成本	2,131	1,576
於一間合營公司的投資(附註)	142	–
	<b>2,990</b>	<b>2,252</b>

附註：

於2020年12月22日，本集團與一名獨立第三方就成立一間合營公司而訂立一份協議，該合營公司於中國從事投資物業業務。

#### (b) 或然負債

- (i) 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樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。
- (ii) 於2020年12月31日，本集團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。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2020年12月31日及2019年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。倘實際發生的支出與預期支出有差異，損失的撥備將在綜合財務報表中予以確認。

## 40. 有關連人士交易

除附註 17、18、23 及 24 所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連公司進行的交易如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<i>SOCL* 及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金開支	4	4
翻新開支	2	-
支付服務成本	4	2
工程服務收入	1	-
<i>瑞安建業** 及其附屬公司(即SOCL*的附屬公司)</i>		
工程服務收入	6	60
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	275	365
利息收入	10	56
資產管理費及租賃佣金收入	32	23
利息開支	1	-
<i>合營公司</i>		
項目管理費收入	90	91
利息收入	77	108
資產管理費收入	12	13
建築收入	13	42
租金收入	1	1
顧問服務收入	8	4
<i>附屬公司非控制股東</i>		
資產管理費開支	8	6
<i>高級管理層</i>		
物業銷售	-	24
短期福利	84	70
退休福利	1	1
	<b>85</b>	<b>71</b>

附註：

該等交易乃根據訂約各方互相協定的條款及條件進行。

\* 「SOCL」為一間於BVI註冊成立的私人有限責任公司，其股東羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

\*\* 瑞安建業指瑞安建業有限公司，為SOCL的一間附屬公司。

## 41. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27、30及35分別披露的銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款，扣除銀行結餘及現金及已抵押銀行存款，以及權益(包括已發行股本與儲備、可換股永久資本證券、永久資本證券及附屬公司非控制股東)。

本公司董事已使用資產負債率審閱本集團資本架構，資產負債率乃以銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款)總和兩者間的差額，除以權益總額計算。審閱至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於報告期末的資產負債率如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銀行借貸	20,283	25,823
優先票據	16,063	11,399
證券化安排的收款	513	519
已抵押銀行存款	(1,313)	(1,289)
銀行結餘及現金	(14,483)	(10,570)
債務淨額	21,063	25,882
權益總額	46,733	49,307
債務淨額對權益總額	45%	52%

## 42. 金融工具

### a. 金融工具類別

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>金融資產</b>		
衍生金融資產	-	103
按已攤銷成本列賬的金融資產	21,476	17,150
<b>金融負債</b>		
衍生金融負債	722	-
按已攤銷成本列賬的金融負債	44,537	44,679
透過損益表以公平值計量的金融負債	292	382

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括衍生金融工具、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收款項及拆遷費用的預付款項、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付一間合營公司款項、來自聯營公司的貸款/應付聯營公司款項、應付有關連公司款項、來自附屬公司一名非控制股東的貸款、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款、租賃負債及一項租金保證安排產生的負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策有關概要如下。

#### 貨幣風險

本集團所有收益均以人民幣計值。然而，本集團若干銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。本集團利用貨幣遠期合約或封頂貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。

本集團在綜合財務報表應用對沖會計處理貨幣遠期合約。本集團透過審視被對沖項目與對沖工具的主要條款及進行定量評估(如有需要)釐定彼等之間的經濟關係。因此，本集團總結得出被對沖項目的對沖風險與對沖工具固有風險已充分校準。封頂貨幣遠期合約並無指定為對沖目的及按公平值計入損益計量。

於報告年末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
港幣		
資產	266	536
負債	3,978	4,156
美元		
資產	2,007	598
負債	10,480	8,368

本集團已訂立有關外幣計值貨幣負債的遠期合約，金額為人民幣104.75億元(相等於14.70億美元及港幣10.50億元)(2019年12月31日：人民幣95.07億元(相等於12.60億美元及港幣8.00億元))。本集團之政策為盡可能商定對沖衍生工具之年期，以配合或接近對沖項目之年期，從而達致最佳對沖效果(詳情請參閱附註33)。

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 貨幣風險 — 續

##### 敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	177	172
美元			
溢利或虧損	(ii)	403	370

附註：

(i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告年末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金以及銀行借貸之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告年末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金、銀行借貸及優先票據之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

#### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其銀行結餘及受限制銀行結餘(附註21)及銀行借貸(附註27)。

本集團的公平值利率風險主要與定息已抵押銀行存款(附註21)、銀行借貸(附註27)、優先票據(附註30)及證券化安排的收款(附註35)有關。

管理層旨在透過訂立利率掉期將銀行借貸維持在合理水平固定利率。為達致該結果，本集團訂立利率掉期對沖銀行借貸利率變動的若干風險。管理層採納政策，確保本集團銀行借貸處於合適比例，透過使用利率掉期以固定利率基準進行有效對沖。

本集團於報告年末訂立的利率掉期詳情載於附註33。

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 利率風險 — 續

本集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率/中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末面對的利率風險釐定。就浮息銀行借貸，分析乃假設整個年度的報告期末餘額未獲結付而作出。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用上調或下調100個基點，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

由於本公司董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。

若利率上調/下調100個基點，且所有其他變數維持不變，本集團年度溢利將減少/增加人民幣7,700萬元(2019年：人民幣1.27億元)，主要是由於計及資本化利息成本的影響後，本集團的浮息銀行借貸面對的利率風險。

#### 信貸風險及減值評估

本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產賬面值及附註39所披露有關本集團發出的財務擔保金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向有關連方的貸款(包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及合營公司欠款)、應收款項及拆遷費用的預付款項、其他應收款項(包括出售附屬公司的應收款項以及出售聯營公司及一間合營公司的應收款項)、合約資產、銀行現金存款及本集團所提供財務擔保相關的款項。

#### 客戶合約產生的應收款項及合約資產

為盡量降低信貸風險，本集團已制定政策確保向具有合適財政實力及能夠支付恰當百分比作為首期付款的買方進行銷售。本集團亦已制定其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團按預期信貸虧損模式就銷售物業產生的貿易結餘進行減值評估，並按撥備矩陣就建築收益產生的貿易結餘進行減值評估。由於本集團已向租戶收取租賃按金作為無法收回應收賬款的任何潛在損失的抵押，應收租金的信貸風險並不重大。

至於其他應收款項，本集團根據過往結算記錄、過往經驗以及屬合理、支持性遠期資產的定量與定性資料對其他應收款項，拆遷費用的預付款項及按金可收回性進行定期個別評估。本集團相信，該等金額的信貸風險自初步確認以來並無顯著上升，而本集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

##### 向有關連公司的貸款

本集團的向有關連方的貸款包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及合營公司欠款。本集團定期監察聯營公司及合營公司的業務表現。本集團透過聯營公司/合營公司所持資產價值及參與或共同控制該等實體相關活動的能力，從而降低向聯營公司/合營公司的貸款/聯營公司/合營公司欠款的信貸風險。有關連公司欠款的信貸風險乃透過內部程序進行管理。本集團亦積極監察各債務人拖欠的償還款項情況，並利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。本集團相信，向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款及合營公司欠款的信貸風險自初步確認以來並無顯著上升，而本集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。截至2020年及2019年12月31日止年度，本集團評估向有關連公司的貸款預期信貸虧損並不重大，故並無確認虧損撥備。

本集團的集中信貸風險來自向合營公司的貸款人民幣19.30億元(2019年：人民幣17.06億元)、合營公司欠款人民幣14.74億元(2019年：人民幣8.92億元)、有關連公司欠款人民幣4.40億元(2019年：人民幣4.16億元)、向聯營公司的貸款零元(2019年：人民幣4.50億元)及聯營公司欠款人民幣1.96億元(2019年：人民幣3.28億元)。

##### 銀行現金存款

由於現金存款主要存入國有金融機構及具有良好信譽銀行(全部均為高信貸質量金融機構)，故本集團的流動資金信貸風險有限。

##### 財務擔保相關或然負債

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期內未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下未償還款項及當中的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶按金並出售物業，以收回由本集團支付予銀行的任何款項。除非出售價格大幅下降(可能性相當低)，否則本集團將該等物業出售後並不會產生虧損。就此，本公司董事認為，本集團與按揭貸款財務擔保的相關信貸風險已大幅減低。

誠如附註39所披露關於本集團向一名第三方發行的人民幣2.5億元財務擔保，本公司一間合營公司與一名第三方的交易已於2021年2月完成，其後該合營公司已履行付款責任。因此，本公司董事認為本集團關於收購的財務擔保的信貸風險已消除。

除上文所披露若干向有關連方的貸款的集中信貸風險外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。應收款項包括大量客戶及交易對手方。

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下範疇：

內部信貸評級	描述	應收賬款/合約資產	其他財務資產/其他項目
低風險	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在逾期後付款但一般會悉數結清	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部或外部資源得到的資料，自初步確認起信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團日後實際上不能收回款項	撤銷款項	撤銷款項

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產、合約資產及金融擔保合約信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	2020年賬面總值 人民幣百萬元	2019年賬面總值 人民幣百萬元
<b>按已攤銷成本列賬的金融資產</b>						
應收賬款	19	不適用	附註3	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	<b>153</b>	170
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	17	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	<b>196</b>	778
向合營公司的貸款/合營公司欠款	18	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	<b>3,404</b>	2,598
有關連公司欠款	23	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	<b>440</b>	416
其他應收款項 (包括出售附屬公司應收款項 以及出售聯營公司及 一間合營公司應收款項)	19	不適用	附註1	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	<b>750</b>	1,363
拆遷費用的預付款項	19	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	<b>750</b>	—
已抵押銀行存款	21	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,313</b>	1,289
銀行結餘及現金	21	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>14,483</b>	10,570
<b>其他項目</b>						
合約資產	20	不適用	附註3	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	<b>305</b>	53
金融擔保合約(附註2)	39(b)	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	<b>1,431</b>	1,152

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

附註：

- 為進行內部信貸風險管理，本集團利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。

	逾期	未逾期/無固定 還款期限	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>2020年</b>			
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	-	196	196
向合營公司的貸款/合營公司欠款	-	3,404	3,404
有關連公司欠款	127	313	440
其他應收款項	750	-	750
拆遷費用的預付款項	-	750	750
	<b>877</b>	<b>4,663</b>	<b>5,540</b>
<b>2019年</b>			
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	-	778	778
向合營公司的貸款/合營公司欠款	-	2,598	2,598
有關連公司欠款	103	313	416
其他應收款項	-	1,363	1,363
	<b>103</b>	<b>5,052</b>	<b>5,155</b>

- 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團於各合約中的最高擔保金額。於2020年12月31日，本集團已根據各合約擔保之最高金額為人民幣14.31億元（2019年：人民幣11.52億元）。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並得出結論，自首次確認財務擔保合約以來信貸風險並無大幅增加。因此，就本集團作出的財務擔保合約虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量。本公司董事認為，於2019年12月31日及2020年12月31日的12個月預期信貸虧損撥備並不重大。
- 就應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除擁有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關物業銷售及建築業務之客戶減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表載列於2020年12月31日在全期預期信貸虧損內按撥備矩陣評估的應收款項信貸風險(未出現信貸減值)資料。

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 信貸風險及減值評估 — 續

	2020年虧損率	2019年虧損率	應收款項及合約 資產2020年	應收款項及合約 資產2019年
			人民幣百萬元	人民幣百萬元
賬面總值				
流動(非逾期)	<b>0.1%</b>	0.1%	<b>368</b>	118
逾期1至30日	<b>1%</b>	1%	<b>32</b>	47
逾期31至60日	<b>2%</b>	2%	<b>8</b>	5
逾期61至90日	<b>4%</b>	4%	<b>6</b>	2
逾期超過90日	<b>30%</b>	63%	<b>44</b>	51
			<b>458</b>	223

估計虧損率乃基於應收賬款於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按無須花費過多成本或精力即可取得的前瞻性資料調整。

於截至2020年12月31日止年度，本集團根據撥備矩陣就應收款項作出人民幣2,100萬元的減值撥備撥回。

下表載列以簡易方式確認的應收款項及合約資產全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2019年1月1日	33	180	213
– 已確認減值虧損	1	–	1
– 已撥回減值虧損	–	(180)	(180)
於2020年1月1日	<b>34</b>	–	<b>34</b>
– 已確認減值虧損	<b>7</b>	–	<b>7</b>
– 已撥回減值虧損	<b>(28)</b>	–	<b>(28)</b>
於2020年12月31日	<b>13</b>	–	<b>13</b>

虧損撥備的變動主要由於：

	截至2020年12月31日止年度	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
報告年度根據撥備矩陣撥回賬面總值人民幣4.58億元的減值虧損	<b>(21)</b>	–

	截至2019年12月31日止年度	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
一名拖欠賬面總值人民幣1.80億元款項的債務人全額結算	–	(180)
報告年度根據撥備矩陣確認賬面總值人民幣2.23億元的減值虧損	1	–

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 流動資金風險

本集團旨在利用銀行借貸及優先票據，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流出淨額。

#### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金流 量總額	於2020年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>2020年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
包含在應付賬款、已收按金 及應計費用中的金融負債	-	4,880	-	-	-	4,880	4,880
銀行借貸	4.2%	7,696	6,977	4,783	2,777	22,233	20,283
證券化安排的收款	6.0%	42	43	144	499	728	513
優先票據	6.2%	7,031	564	10,750	-	18,345	16,063
應付有關連公司款項	-	377	-	-	-	377	377
應付一間合營公司/聯營公司款項	-	811	-	-	-	811	811
應付附屬公司非控制股東款項	-	35	-	-	-	35	35
金融擔保合約(附註a)	-	1,431	-	-	-	1,431	-
附屬公司一名非控制股東提供的貸款	-	1,476	-	-	-	1,476	1,476
租賃負債	-	33	13	29	51	126	99
一項租金保證安排產生的負債 (附註b)	-	175	252	-	-	427	292
		<b>23,987</b>	<b>7,849</b>	<b>15,706</b>	<b>3,327</b>	<b>50,869</b>	<b>44,829</b>

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金流 量總額	於2019年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>於2019年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
包含在應付賬款、已收按金 及應計費用中的金融負債	-	4,255	-	-	-	4,255	4,255
銀行借貸	5.2%	7,028	8,736	9,572	3,796	29,132	25,823
證券化安排的收款	6.0%	38	42	137	527	744	519
優先票據	6.3%	680	9,623	2,296	-	12,599	11,399
應付有關連公司款項	-	331	-	-	-	331	331
應付一間合營公司/聯營公司款項	-	453	-	-	-	453	453
應付附屬公司非控制股東款項	-	69	-	-	-	69	69
金融擔保合約(附註a)	-	1,152	-	-	-	1,152	-
附屬公司一名非控制股東提供的貸款	-	1,715	-	-	-	1,715	1,715
租賃負債	-	35	29	23	59	146	115
一項租金保證安排產生的負債 (附註b)	-	174	232	252	-	658	382
		<b>15,930</b>	<b>18,662</b>	<b>12,280</b>	<b>4,382</b>	<b>51,254</b>	<b>45,061</b>

## 42. 金融工具 — 續

### b. 財務風險管理目標及政策 — 續

#### 流動資金風險 — 續

##### 流動資金及利率風險表 — 續

附註：

- a. 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- b. 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2021年(2019年：2020年)及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告年末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，一項租金保證安排產生的負債於報告年末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

倘浮動利率與報告期末釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的非衍生金融負債浮息工具金額將有所轉變。

### c. 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。

本集團的貨幣遠期合約及封頂貨幣遠期合約人民幣7.19億元(2019年：人民幣1.03億元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告年末的可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的利率掉期人民幣300萬元(2019年：零)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告年末的可觀察遠期利率)及訂約遠期利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

## 42. 金融工具 — 續

### c. 公平值計量 — 續

本集團於報告期末按公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註43披露，這項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

下表載列截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度第3級工具的對賬：

	一項租金保證 安排產生的負債 人民幣百萬元	回購一項投資 物業的購買選擇權 人民幣百萬元
於2019年1月1日	(549)	243
結算	167	(243)
於2019年12月31日及2020年1月1日	(382)	—
結算	<b>169</b>	—
公平值變動(附註6)	<b>(79)</b>	—
於2020年12月31日	<b>(292)</b>	—

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認貼現現金流分析定價模式釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表確認的按已攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於估計某項資產或負債的公平值時，本集團使用市場可觀察數據(如有)進行估計。倘並無第1層輸入值，本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，則會向本公司董事匯報出現波動的理由，以便採取適當行動。

有關釐定各類負債公平值時所用估值方法、輸入值及主要假設的資料已於附註43披露。

#### 43. 金融工具公平值及公平值層級

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	292	382
就財務報表呈列：		
非流動負債	117	208
流動負債	175	174
	292	382

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方(「買方」)出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止(在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年)，每年向買方補償本集團從買方收取的固定比率代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的固定比率代價金額的80%的費用。

於本年度，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

於2020年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2020年	2019年
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣89元至人民幣90元	每平方米人民幣81元至人民幣85元
出租率	90%至93%	84%至95%
無風險利率	2.50%	2.47%
折讓率	9.40%	8.46%
預計到期日(根據上述有條件條款)	2022年1月31日	2022年1月31日

無風險利率指相應中國國債固定利率持有至到期孳息率。

虧損人民幣7,900萬元(2019年：零)已於本年度損益表確認，以反映估計的變動。

本集團按報告年末公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。年內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。估計辦公室單位租金及出租率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。

## 44. 綜合現金流量表附註

### a. 融資活動產生的負債對賬

下表詳細說明本集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生的負債指已經或將會分類至本集團綜合現金流量表項下融資活動產生的現金流量的負債。

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	附屬公司 非控制 股東所提供 的貸款/應付 附屬公司 非控制 股東款項**	聯營公司 所提供的 貸款/應付 聯營公司款項***	股息及分派	租賃負債	總計
	人民幣 百萬元 附註23	人民幣 百萬元 附註27	人民幣 百萬元 附註30	人民幣 百萬元 附註35	人民幣 百萬元 附註33	人民幣 百萬元 附註24	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 附註11、31 及32	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2020年1月1日	13	25,823	11,399	519	-	1,773	-	-	115	39,642
融資現金流量	-	(6,100)	4,721	(6)	34	(242)	275	(999)	(34)	(2,351)
分派予永久資本證券 及可換股永久 資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	322	-	322
外匯調整	-	(793)	(886)	-	(34)	-	-	-	-	(1,713)
利息開支	-	1,350	829	-	-	-	1	-	5	2,185
2019年末期股息 附屬公司的非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	623	-	623
應付利息	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
已訂立新租約	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13
於2020年12月31日	13	20,283	16,063	513	-	1,502	276	-	99	38,749

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	附屬公司 非控制 股東所提供 的貸款/應付 款項**	股息及分派	租賃負債	總計
	人民幣 百萬元 附註23	人民幣 百萬元 附註27	人民幣 百萬元 附註30	人民幣 百萬元 附註35	人民幣 百萬元 附註33	人民幣 百萬元 附註24	人民幣 百萬元 附註11、31 及32	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2019年1月1日	15	26,321	7,424	524	-	1,710	-	-	35,994
於應用國際財務報告準則 第16號後調整	-	-	-	-	-	-	-	99	99
於2019年1月1日 (經重列)	15	26,321	7,424	524	-	1,710	-	99	36,093
融資現金流量	(2)	(3,558)	3,107	(5)	225	5	(1,267)	(28)	(1,523)
收購附屬公司	-	1,114	-	-	-	-	-	-	1,114
分派予永久資本證券及 可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	384	-	384
外匯調整	-	279	228	-	(225)	-	-	-	282
利息開支	-	1,640	640	-	-	-	-	5	2,285
2018年末期股息及 2019年中期股息	-	-	-	-	-	-	858	-	858
附屬公司的非控制股東的股息	-	-	-	-	-	34	25	-	59
應付一名非控制股東的資本削減	-	-	-	-	-	24	-	-	24
應付利息	-	27	-	-	-	-	-	-	27
已訂立新租約	-	-	-	-	-	-	-	39	39
於2019年12月31日	13	25,823	11,399	519	-	1,773	-	115	39,642

\* 截至2020年12月31日，總額為人民幣3.77億元(2019年：人民幣3.31億元)的應付有關連公司款項中，人民幣1,300萬元(2019年：人民幣1,300萬元)為融資活動產生的負債。

\*\* 截至2020年12月31日，總額為人民幣15.11億元(2019年：人民幣17.84億元)的附屬公司非控制股東提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項中，人民幣15.02億元(2019年：人民幣17.73億元)為融資活動產生的負債。

\*\*\* 截至2020年12月31日，總額為人民幣7.99億元(2019年：人民幣4.53億元)的聯營公司提供的貸款/應付聯營公司款項中，人民幣2.76億元(2019年：零)為融資活動產生的負債。

#### 44. 綜合現金流量表附註 — 續

##### b. 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
投資活動內	-	(12)
融資活動內	(34)	(28)

#### 45. 本公司財務狀況表

	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	8,312	7,730
向一間附屬公司的貸款	11,196	11,164
	<b>19,508</b>	18,894
<b>流動資產/(負債)</b>		
銀行結餘	2	3
其他應付款項及應計費用	(2)	-
	-	3
<b>總資產</b>	<b>19,508</b>	18,897
<b>股本及儲備</b>		
股本	146	146
儲備(附註)	19,362	18,751
<b>權益總額</b>	<b>19,508</b>	18,897

附註：

下表列示本公司的儲備詳情：

	股份溢價	股份獎勵儲備	其他儲備	購股權儲備	保留(虧損)/溢利	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2019年1月1日	18,078	10	507	11	(1,365)	17,241
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	2,368	2,368
購股權失效	-	-	-	(3)	3	-
以每股港幣12仙支付的股息總額，包括：每股港幣8.4仙的2018年末期股息 及每股港幣3.6仙的2019年中期股息	-	-	-	-	(858)	(858)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<b>18,078</b>	<b>10</b>	<b>507</b>	<b>8</b>	<b>148</b>	<b>18,751</b>
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	1,234	1,234
購股權失效(附註37)	-	-	-	(3)	3	-
已付2019年末期股息每股港幣8.4仙	-	-	-	-	(623)	(623)
於2020年12月31日	<b>18,078</b>	<b>10</b>	<b>507</b>	<b>5</b>	<b>762</b>	<b>19,362</b>

## 46. 主要附屬公司詳情

於2020年12月31日及2019年12月31日本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2020年 (附註a)	2019年		
佛山安盈房地產開發有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 830,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司(附註d)	中國 2008年4月25日	註冊資本人民幣 1,410,000,000元 繳足資本人民幣 1,386,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊資本人民幣 940,000,000元 繳足資本人民幣 795,410,398元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣 790,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山詠瑞天地置業有限公司(附註d)	中國 2008年3月21日	註冊資本人民幣 570,000,000元 繳足資本人民幣 594,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海柏興房地產有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 146,761,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海復祥房地產有限公司(附註b)	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣 645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及物業投資
上海紀興房地產有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 69,452,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海九海利盟房地產有限公司(附註b)	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	80%	中國	物業發展及物業投資
上海駿興房地產開發有限公司(附註b)	中國 2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣 1,000,000,000元	98%	98%	中國	物業發展
上海創智天地發展有限公司(附註b)	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣 1,550,000,000元	50.49%	50.49%	中國	物業發展

## 46. 主要附屬公司詳情 — 續

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2020年 (附註a)	2019年		
上海瑞城房地產有限公司(附註d)	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海瑞橋房地產發展有限公司(附註d)	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司(附註c)	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣 6,700,000,000元	77.6%	77.6%	中國	物業發展及物業投資
上海新天地廣場有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 98,261,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海興啓房地產有限公司(附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 266,653,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海楊浦中央社區發展有限公司(附註b、f)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	44.268%	44.268%	中國	物業發展及物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值 0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股及債務融資
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	港幣1元	100%	100%	香港	提供管理服務
武漢瑞安商祺有限公司(附註d)	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	100%	100%	中國	物業投資
武漢瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 273,600,000美元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海彩興房地產開發有限公司(附註b)	中國 2014年5月16日	註冊資本人民幣 3,600,000,000元 繳足資本人民幣 3,345,912,731元	99%	99%	中國	物業發展
上海豐誠物業管理有限公司(附註d)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣 37,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
瑞安管理(上海)有限公司(附註d)	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
瑞安建築有限公司(附註b)	中國 1985年4月27日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	100%	100%	中國	提供建築服務

#### 46. 主要附屬公司詳情 — 續

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2020年	2019年		
上海澤辰房地產經營有限公司(附註d)	中國 2017年12月1日	註冊及繳足資本 人民幣 465,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海新灣景置業有限公司(附註e)	中國 2008年3月28日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海九澤置業有限公司(附註d)	中國 2019年9月29日	註冊及繳足資本 人民幣 2,000,000,000元	100%	100%	中國	物業投資
上海蟠龍天地有限公司(附註e)	中國 2017年5月8日	註冊資本人民幣 5,300,000,000元 繳足資本人民幣 3,445,000,000元	80%	80%	中國	物業發展及物業投資

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間中外合營企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 該公司為 Bright Power Enterprises Limited 一間附屬公司，而本集團於2020年持有 Bright Power Enterprises Limited 的51%股權(2019年：51%)。

下表列示擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	非控制股東所持股本權益 比例於12月31日		分配至非控制股東之溢利 截至12月31日止年度		累計非控制股東權益 於12月31日	
	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年	2019年
			人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
Bright Power	<b>49%</b>	49%	<b>57</b>	86	<b>1,109</b>	1,052
悅濤	<b>49%</b>	49%	<b>54</b>	67	<b>513</b>	459
擁有非控制股東權益的 個別非重大附屬公司	<b>不適用</b>	不適用	<b>78</b>	75	<b>2,472</b>	2,319
			<b>189</b>	228	<b>4,094</b>	3,830

## 46. 主要附屬公司詳情 — 續

下表載列有關Bright Power的財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	260	238
非流動資產	5,773	5,848
流動負債	1,928	1,971
非流動負債	1,322	1,467
Bright Power股東應佔權益	2,264	2,147

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	325	341
年度溢利及全面收入總額	136	201
已付Bright Power一名非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	221	228
投資活動產生的現金淨額	46	35
融資活動使用的現金淨額	(244)	(206)
現金流入淨額	23	57

下表載列有關悦濤的財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
流動資產	523	1,230
非流動資產	2,669	2,637
流動負債	1,795	2,623
非流動負債	280	279
悦濤股東應佔權益	1,046	936

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	127	135
年度溢利及全面收入總額	112	137
已付悦濤一名非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	9	91
投資活動產生的現金淨額	26	9
融資活動使用的現金淨額	(488)	—
現金(流出)/流入淨額	(453)	100

## 財務概要

### 綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	17,600	18,451	24,841	10,392	<b>4,597</b>
股東應佔溢利/(虧損)	1,088	1,669	1,906	1,932	<b>(740)</b>
可換股永久證券持有者	337	459	259	269	<b>269</b>
可換股永久資本證券持有者	112	114	112	116	<b>49</b>
附屬公司的非控制股東	239	82	409	228	<b>189</b>
年度溢利/(虧損)	1,776	2,324	2,686	2,545	<b>(233)</b>

### 綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
投資物業	56,620	47,989	49,100	51,913	<b>51,220</b>
物業及設備	1,845	1,187	1,080	1,053	<b>1,235</b>
發展中待售物業	21,838	18,112	11,927	17,855	<b>21,247</b>
待售物業	4,865	8,058	5,315	973	<b>938</b>
於聯營公司的權益	4,400	1,030	4,998	7,470	<b>7,828</b>
於合營公司的權益	783	6,584	10,682	11,108	<b>11,973</b>
應收賬款、按金及預付款項	13,326	8,734	4,464	3,432	<b>2,775</b>
其他資產	2,969	5,838	7,292	2,753	<b>2,463</b>
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	15,567	16,760	15,392	11,859	<b>15,796</b>
<b>總資產</b>	<b>122,213</b>	<b>114,292</b>	<b>110,250</b>	<b>108,416</b>	<b>115,475</b>
流動負債	34,700	31,594	36,393	20,896	<b>39,541</b>
非流動負債	41,257	33,523	26,638	38,213	<b>29,201</b>
<b>總負債</b>	<b>75,957</b>	<b>65,117</b>	<b>63,031</b>	<b>59,109</b>	<b>68,742</b>
<b>淨資產</b>	<b>46,256</b>	<b>49,175</b>	<b>47,219</b>	<b>49,307</b>	<b>46,733</b>
應佔權益：					
本公司股東	37,450	38,282	39,047	40,076	<b>38,577</b>
可換股永久證券持有者	1	1	–	–	<b>–</b>
可換股永久資本證券持有者	1,345	1,345	1,345	1,345	<b>–</b>
永久資本證券持有者	3,046	4,052	4,055	4,056	<b>4,062</b>
附屬公司的非控制股東	4,414	5,495	2,772	3,830	<b>4,094</b>
<b>權益總額</b>	<b>46,256</b>	<b>49,175</b>	<b>47,219</b>	<b>49,307</b>	<b>46,733</b>

### 每股資料

截至12月31日止年度

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
每股基本盈利/(虧損)(人民幣)	0.14	0.21	0.24	0.24	<b>(0.092)</b>
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.011	0.03	0.036	0.036	<b>–</b>
– 擬派末期股息(港幣)	0.039	0.07	0.084	0.084	<b>–</b>
– 全年股息(港幣)	0.050	0.10	0.120	0.120	<b>–</b>
紅股	–	–	–	–	<b>–</b>

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
孫希灝先生  
(董事總經理、財務總裁及投資總裁)  
羅寶瑜女士  
(董事總經理)

### 獨立非執行董事

龐約翰爵士  
白國禮教授  
麥卡錫•羅傑博士  
邵大衛先生  
黎定基先生  
沈達理先生  
吳雅婷女士

### 審核及風險委員會

白國禮教授(主席)  
麥卡錫•羅傑博士  
邵大衛先生

### 薪酬委員會

黎定基先生(主席)  
羅康瑞先生  
白國禮教授

### 提名委員會

羅康瑞先生(主席)  
龐約翰爵士  
白國禮教授

### 財務委員會

羅康瑞先生(主席)  
龐約翰爵士  
白國禮教授  
孫希灝先生  
黎定基先生

## 公司秘書

黃金綸先生

## 核數師

安永會計師事務所  
註冊公眾利益實體核數師

## 法律顧問

富而德律師事務所  
孖士打律師行

## 註冊辦事處

One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-9005  
Cayman Islands

## 公司總部

中國上海淮海中路333號  
瑞安廣場26樓  
郵政編碼: 200021

## 香港營業地點

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

## 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3  
Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court  
Camana Bay  
Grand Cayman, KY1-1100  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716號舖

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行有限公司  
大華銀行

## 股份代號

272

## 網址

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

## 投資者關係

吳佳樂女士  
電話:(8621) 6386 1818  
電郵:sol.ir@shuion.com.cn  
地址:中國上海淮海中路333號  
瑞安廣場26樓  
郵政編碼:200021



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

