

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

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

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



瑞安房地產  
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited  
瑞安房地產有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

## 2021 年全年業績公佈

### 摘要

- **從2020年度強勁反彈**：本集團收入為人民幣175.55億元，較去年增長 282%，主要由於物業銷售大幅增長。連同商業物業組合的強勢復甦，本集團轉虧為盈，扭轉2020年因2019冠狀病毒病爆發而錄得的虧損淨額。2021年度的股東應佔溢利總額為人民幣16.36億元。
- **物業銷售額按年增長 8.4 倍**：2021 年度，上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）、武漢天地雲廷二期（第 B10 號地塊）及上海蟠龍天地作出貢獻，帶動 2021 年度的物業銷售收入大增 8.4 倍至人民幣 136.38 億元。
- **商業物業組合表現強勁**：租金及相關收入（包括合營公司及聯營公司）總額為人民幣 29.15 億元，按年強勁增長 29%。截至 2021 年 12 月 31 日，本集團的零售及辦公樓的出租率均高於 90%。
- **公司保持穩健的財務狀況以捕獲新的市場機遇**：淨資產負債率進一步降至30%的穩健水平（2020年12月31日：45%）。反映了我們在管理資產負債表方面的謹慎態度。憑藉雄厚的資金實力，使得我們2021年在南京、上海和武漢能夠拓展業務。
- **宣派股息及股份購回**：考慮到本集團強健的財務狀況，董事會已建議派付年度末期股息每股港幣 8.4 仙（2020 年：無）。此外，董事會已批准一項最高達港幣 5 億元的股份購回計劃，以提高每股盈利及整體股東回報。連同中期股息每股港幣 3.6 仙，2021 年全年股息為每股港幣 12 仙（2020 年：無）。
- **可持續發展策略的主要成就**：2021年3月，本集團成為中國內地第一個支持科學基礎減碳目標倡議（SBTi）的開發商，致力將全球溫度升幅控制在較工業化前溫度高出2°C以內。2021年6月，本集團還成功發行首批價值4億美元的5年期可持續發展掛鈎債券。此項交易標誌著本公司在綠色可持續融資之路上的又一里程碑。本集團還成為全國僅有的三家被納入2022年彭博性別平等指數的公司之一，見證我們在工作場所平等方面的成就。

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

## 業績摘要

	2021 年	2020 年	按年 增長 / ( 減少 )
租金及相關收入總額 ( 人民幣百萬元 )	2,915 <sup>1</sup>	2,261 <sup>1</sup>	29%
合約物業銷售 ( 人民幣百萬元 )	30,270	21,184	43%
認購銷售額 ( 人民幣百萬元 )	5,505	4,914	12%

### 主要財務信息 ( 人民幣百萬元 )

收入	17,555	4,597	282%
被確認為收入的物業銷售	13,638	1,448	842%
綜合租金及相關收入	2,259	1,874	21%
毛利	7,173	2,350	205%
年度溢利 / ( 虧損 )	2,208	(233)	(1,048%)
本公司股東應佔溢利 / ( 虧損 )	1,636	(740)	(321%)

### 主要財務比率

毛利率	41%	51%	(10 個百分點)
淨利潤 / ( 虧損 ) 率	13%	(5%)	18 個百分點
每股盈利 / ( 虧損 ) ( 基本 ) · 人民幣分	20.3	(9.2)	(321%)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 ( 人民幣百萬元 )			
總資產	113,896	115,475	(1%)
現金及銀行存款	17,284	15,796	9%
總債務	31,863	36,859	(14%)
負債淨額	14,579	21,063	(31%)
權益總額	49,178	46,733	5%
年末淨資產負債率 ( 負債淨額與權益總額的比率 )	30%	45%	(15 個百分點)
年末債務平均成本	4.6%	4.8%	(20 個基點)

### 土地儲備 ( 總建築面積 · 百萬平方米 )

可供出租及可供銷售土地儲備 ( 總額 )	7.0	6.4	9%
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	4.3	4.1	5%

<sup>1</sup> 包括上海瑞虹新城商業合作物業組合、企業天地 5 號和湖濱道,及南京國際金融中心 ( 本集團分別持有其 49.5%、44.55%及 50%的實質權益 ) 的租金收入。我們於 2021 年 2 月收購南京國際金融中心。

## 業務回顧

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理者，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的辦公樓及商場，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，並已證明能大大促進集團的策略性轉型。

本集團正對其所有與商業物業相關的經營及業務板塊進行策略重組，未來將由全資附屬公司瑞安新天地管理。定位為中國領先的優質及可持續商業物業的投資者及管理者，瑞安新天地將在上海黃金地段擁有最大的商業物業組合之一，並將在中國其他高增長城市具有雄厚實力。策略性重組將有助釋放商業物業組合的價值，使管理資源得到更有效的配置，並提高營運及財務管理的靈活性。

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

## 2021 年的主要成就

- 合約物業銷售額為人民幣 303 億元，按年上升 43%。其中包括推出上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）、中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）及上海蟠龍天地。截至 2021 年 12 月 31 日本集團的認購銷售額人民幣 55 億元，預計將於未來數月轉為合約物業銷售。
- 商業物業組合租金收入亦強勁增長。合營公司及聯營公司所持物業於 2021 年的租金及相關收入總額按年增長 29% 至人民幣 29.15 億元，其中 75% 來自上海的本集團物業組合。
- 2021 年 2 月，本集團與高富諾聯合收購南京一個甲級多用途地標物業，並各佔其中 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 181 個地下停車位，總建築面積為 118,000 平方米。該項投資標誌著瑞安房地產繼南京 INNO 項目之後，深耕南京市場的又一里程碑，並符合集團的輕資產策略，即與戰略合作夥伴協作投資優質商業物業資產來擴大管理資產規模。
- 2021 年 3 月，本集團成為中國內地第一個支持科學基礎減碳目標倡議（SBTi）的開發商，致力將全球溫度升幅控制在較工業化前溫度高出 2°C 以內。2021 年 6 月 29 日，本集團根據可持續發展掛鈎債券框架，成功發行首批 4 億美元的可持續發展掛鈎債券，目標是藉此於 2024 年之前將範疇 1 和範疇 2 溫室氣體排放強度（每平方米計）從 2019 年的基準水平降低 25%。
- 2021 年 6 月，本集團與上海永業企業（集團）有限公司成立各佔 50% 權益的合營公司，於上海市黃浦區進行房地產開發項目，地盤面積合共約為 24,000 平方米。透過該項目，本集團將得以進一步擴大在舉世知名的上海新天地的版圖。
- 2021 年 9 月，上海瑞虹新城太陽宮竣工並在試業時迎來大量客流。該項目中的零售建築面積為 185,000 平方米，辦公建築面積為 145,000 平方米，已吸引並引入多個品牌在購物中心開設在中國內地 / 上海的首家門店。

- 2021 年 12 月，本集團與武漢城建集團的附屬公司以雙方各佔 50%權益的形式成立一家合資企業，以總代價人民幣 170 億元投得位於武漢武昌區的土地，用於發展住宅及多用途物業。
- 本集團正重組所有與商業物業相關的經營及業務板塊，由主要全資附屬公司瑞安新天地管理。

## 物業銷售表現

### 已確認物業銷售

於 2021 年，已確認物業銷售總額為人民幣 220.22 億元（經扣除適用稅項）。大幅增加 112% 主要由於上海太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）、武漢天地雲廷二期（第 B10 號地塊）及上海蟠龍天地作出貢獻。平均售價（包括停車場）較 2020 年下跌 6% 至每平方米人民幣 46,900 元，乃由於今年大部分銷售額均來自平均售價較低的蟠龍天地及武漢天地。

下表呈列各項目於 2021 年及 2020 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2021 年			2020 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
上海太平橋						
住宅（第 118 號地塊）	5,936	39,500	164,500	-	-	-
上海瑞虹新城						
住宅（第 2 號地塊）	-	-	-	262	2,300	120,400
住宅（第 1 號地塊）	3,391	33,900	109,100	7,125	73,100	107,200
零售	-	-	-	69	900	81,100
上海蟠龍天地	3,227	57,200	61,700	-	-	-
武漢天地						
住宅	4,115	104,800	43,000	-	-	-
武漢光谷						
創新天地						
住宅	2,124	112,600	20,600	261	18,700	15,000
佛山嶺南天地						
住宅	205	8,800	25,600	944	41,600	24,900
零售	12	1,500	8,700	62	4,700	14,000
重慶天地						
住宅 <sup>2</sup>	2,491	152,500	21,700	1,450	83,900	23,000
零售	45	2,200	22,300	70	3,600	20,800
<b>小計</b>	<b>21,546</b>	<b>513,000</b>	<b>45,900</b>	<b>10,243</b>	<b>228,800</b>	<b>49,000</b>
停車場	476	-	-	160	-	-
<b>總計</b>	<b>22,022</b>	<b>513,000</b>	<b>46,900</b>	<b>10,403</b>	<b>228,800</b>	<b>49,800</b>
確認為：						
- 本集團收入之 物業銷售 <sup>3</sup>	13,638			1,448		
- 聯營公司收入	6,260			8,694		
- 合營公司收入	2,124			261		
<b>總計</b>	<b>22,022</b>			<b>10,403</b>		

附註：

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

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。住宅銷售額人民幣 24.91 億元，配套零售空間銷售額人民幣 4,100 萬元及停車場銷售額人民幣 6,100 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2021 年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

<sup>3</sup> 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 2021 年的合約物業銷售額達人民幣 302.70 億元，較 2020 年的人民幣 211.84 億元增加 43%，其中住宅物業銷售佔 99%，餘下由商業物業銷售貢獻。中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）、太平橋翠湖五集（第 118 號地塊）及上海蟠龍天地錄得強勁的銷售業績。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 2022 年將推出更多住宅物業發展項目。2021 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 63,800 元，較 2020 年的每平方米人民幣 57,500 元增長 11%，主要由於項目組合的變動。於 2021 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 2021 年 12 月 31 日：

i) 認購銷售總額為人民幣 55.05 億元，其中人民幣 40.20 億元和人民幣 7.05 億元分別來自中糧瑞虹·海景壹號（第 7 號地塊）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 2022 年及以後交付客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣 278 億元。

下表為 2021 年及 2020 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	2021 年			2020 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	6,051	36,600	165,300	5,531	33,800	163,600
上海瑞虹新城（第 2 號地塊）	-	-	-	170	1,300	130,800
上海瑞虹新城（第 1 號地塊） <sup>1</sup>	599	5,500	108,900	6,844	62,600	109,300
上海瑞虹新城（第 7 號地塊） <sup>1</sup>	10,424	90,600	115,100	-	-	-
上海蟠龍天地	7,370	119,900	61,500	2,931	47,800	61,300
武漢天地	80	1,700	47,100	1,648	35,100	47,000
武漢光谷創新天地	1,665	75,200	22,100	1,354	67,900	19,900
佛山嶺南天地	71	2,800	25,400	982	39,300	25,000
重慶天地 <sup>2</sup>	3,347	134,500	30,300	1,376	73,000	23,000
停車場	550	-	-	164	-	-
<b>小計</b>	<b>30,157</b>	<b>466,800</b>	<b>64,600</b>	<b>21,000</b>	<b>360,800</b>	<b>58,200</b>
<b>商業物業銷售：</b>						
上海瑞虹新城（第 2 號地塊）	-	-	-	73	900	81,100
佛山嶺南天地	12	1,500	8,000	66	4,700	14,000
重慶天地						
辦公樓（Loft）	4	300	13,300	-	-	-
零售	97	5,900	16,400	45	2,300	19,600
<b>小計</b>	<b>113</b>	<b>7,700</b>	<b>14,700</b>	<b>184</b>	<b>7,900</b>	<b>23,300</b>
<b>總計</b>	<b>30,270</b>	<b>474,500</b>	<b>63,800</b>	<b>21,184</b>	<b>368,700</b>	<b>57,500</b>

附註：

<sup>1</sup> 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

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

## 2022 年可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2022 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 346,900 平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2022 年可供銷售 及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益百分比	應佔 建築面積 平方米
上海太平橋第 118 號地塊	高層	7,800	99%	7,700
上海瑞虹新城第 7 號地塊 <sup>1</sup>	高層	70,600	49.50%	34,900
上海瑞虹新城第 167A 號地塊	高層	85,900	49%	42,100
上海蟠龍天地	高層	73,200	80%	58,600
武漢天地	高層	43,300	100%	43,300
武漢光谷創新天地	高層	45,200	50%	22,600
重慶天地	高層	20,900	19.80%	4,100
<b>總計</b>		<b>346,900</b>		<b>213,300</b>

附註：

<sup>1</sup> 截至 2022 年 1 月 31 日，上海瑞虹新城第 7 號地塊所有單位均已推出並獲認購。

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 ) · 有 78,000 平方米的總建築面積將作住宅用途。本集團於 2021 年 10 月推出第二期，包括共 106 個單位，總建築面積為 36,000 平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，所有單位均已訂約或被認購。2021 年已交付單位之確認收入總額相當於人民幣 59 億元。

**上海瑞虹新城** — 中糧瑞虹·海景壹號 ( 第 7 號地塊 ) 總建築面積 161,000 平方米將作住宅用途，2,000 平方米將作為零售店舖。第一批預售單位於 2021 年 1 月推出，於 2021 年帶來合約銷售額超過人民幣 100 億元。隨著最後一批單位於 2022 年 1 月推出，截至 2022 年 1 月 31 日，所有單位均已推出並獲認購。

**上海蟠龍天地** — 第 5 號地塊的建築工程已於 2020 年 11 月展開，有 75,000 平方米的可供銷售建築面積將作住宅用途。本集團於 2021 年 10 月共推出 741 個單位預售，將於 2022 年交付。

**武漢天地** — 雲廷二期 ( 第 B10 號地塊 ) 現正發展為總建築面積 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逾 16 億元的物業銷售額。2021 年共確認收入人民幣 41 億元。總建築面積為 72,000 平方米的第 B12 號地塊正處於施工階段。

**武漢光谷創新天地** — 該地塊於 2017 年購入。第 R6 號地塊可供銷售建築面積 36,000 平方米，於 2021 年 11 月推出為數 260 個單位進行預售，2021 年錄得合約銷售額人民幣 6.25 億元。

**佛山嶺南天地** — 怡廷 ( 第 13a 號地塊 ) 於 2019 年底推出預售，總建築面積 50,000 平方米作住宅用途，建築面積 1,000 平方米則作零售空間。截至 2021 年 12 月 31 日，402 個住宅單位及 252 個停車位已交付給業主。

**重慶** — 翡翠雲階 ( 第 B13 號地塊 ) 第一期總建築面積 153,000 平方米已經於 2021 年竣工並完成交付。總建築面積為 98,000 平方米作零售用途的翡翠雲階第二期、總建築面積為 173,000 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** — 太平洋新天地商業中心 ( 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。辦公樓按計劃將於 2022 年至 2024 年間分階段落成，而購物中心則計劃於 2024 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 號地塊的建築工程於 2017 年展開。該項目已發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為 145,000 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 185,000 平方米的購物商場 ( 名為太陽宮 )。該購物商場已經竣工，並於 2021 年 9 月試業。

**上海鴻壽坊** — 本集團於 2019 年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** — 企業天地 1 號 ( 第 A1 號地塊寫字樓 ) 總建築面積為 160,000 平方米，已於 2021 年 9 月落成並開始進行預租。

作為審慎提示，實際的竣工日期及推出日期可能會受施工進度、市況變化、政府法規的變動等因素影響。本集團根據政府政策的轉變作出調整，預先規劃其項目工程，同時落實營運調整，務求加速物業周轉和提升發展效率。本集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

## 土地儲備

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 940 萬平方米，包括 700 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 240 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共 13 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 430 萬平方米。在 700 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 220 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 200 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 280 萬平方米則持有作日後發展用途。

本集團與上海永業企業 ( 集團 ) 有限公司成立各佔 50% 權益的合資企業，於上海市黃浦區的土地上進行房地產開發項目。該等土地包括 122-1 地塊、122-2 地塊及 122-3 地塊，地盤面積合共約為 24,000 平方米，將主要用於涵蓋住宅、商業及配套設施的綜合用途發展，估計總建築面積為 173,000 平方米。透過該發展計劃，本公司能夠進一步擴大在舉世知名的上海新天地的版圖。

2021 年 12 月，本集團與武漢城建集團的附屬公司以雙方各佔 50% 權益的形式成立一家合資企業，以總代價人民幣 170 億元投得位於武漢武昌區的土地。該項目是一個大型整體規劃區，包括發展住宅、辦公及商業建築、國際學校及其他公共設施，將進一步加強本集團在武漢地區的影響力。

於 2021 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				小計 平方米	會所、停車場及其他設施 平方米	總計 平方米	本集團 權益	應佔可供出租及可供銷售建築面積 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店 / 服務式公寓 平方米					
<b>已落成物業：</b>									
上海太平橋	39,000	88,000	112,000	-	<b>239,000</b>	107,000	<b>346,000</b>	99.00% <sup>1</sup>	183,000
上海瑞虹新城	-	145,000	298,000	-	<b>443,000</b>	226,000	<b>669,000</b>	99.00% <sup>2</sup>	219,000
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	-	90,000	173,000	-	<b>263,000</b>	72,000	<b>335,000</b>	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	51,000	-	-	-	<b>51,000</b>	42,000	<b>93,000</b>	80.00%	41,000
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	9,000	160,000	238,000	-	<b>407,000</b>	305,000	<b>712,000</b>	100.00%	407,000
武漢光谷創新天地	6,000	-	3,000	-	<b>9,000</b>	104,000	<b>113,000</b>	50.00%	5,000
佛山嶺南天地	-	16,000	156,000	43,000	<b>215,000</b>	131,000	<b>346,000</b>	100.00%	215,000
重慶天地	-	-	135,000	-	<b>135,000</b>	326,000	<b>461,000</b>	99.00% <sup>4</sup>	130,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	<b>100,000</b>	18,000	<b>118,000</b>	50.00%	50,000
小計	<b>105,000</b>	<b>776,000</b>	<b>1,214,000</b>	<b>65,000</b>	<b>2,160,000</b>	<b>1,491,000</b>	<b>3,651,000</b>		<b>1,675,000</b>
<b>發展中物業：</b>									
上海太平橋	-	192,000	103,000	-	<b>295,000</b>	110,000	<b>405,000</b>	99.00% <sup>5</sup>	88,000
上海瑞虹新城	247,000	107,000	15,000	-	<b>369,000</b>	132,000	<b>501,000</b>	49.50% <sup>6</sup>	182,000
上海鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	<b>62,000</b>	22,000	<b>84,000</b>	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	151,000	-	44,000	4,000	<b>199,000</b>	87,000	<b>286,000</b>	80.00%	159,000
武漢天地	72,000	-	1,000	-	<b>73,000</b>	36,000	<b>109,000</b>	100.00%	73,000
武漢光谷創新天地	109,000	118,000	15,000	-	<b>242,000</b>	115,000	<b>357,000</b>	50.00%	121,000
佛山嶺南天地	-	-	1,000	-	<b>1,000</b>	-	<b>1,000</b>	100.00%	1,000
重慶天地	238,000	258,000	201,000	26,000	<b>723,000</b>	296,000	<b>1,019,000</b>	19.80%	143,000
小計	<b>817,000</b>	<b>723,000</b>	<b>394,000</b>	<b>30,000</b>	<b>1,964,000</b>	<b>798,000</b>	<b>2,762,000</b>		<b>829,000</b>
<b>日後發展物業：</b>									
上海太平橋	81,000	-	21,000	-	<b>102,000</b>	71,000	<b>173,000</b>	50.00%	51,000
武漢天地	39,000	70,000	3,000	-	<b>112,000</b>	-	<b>112,000</b>	100.00%	112,000
武漢光谷創新天地	97,000	366,000	333,000	-	<b>796,000</b>	1,000	<b>797,000</b>	50.00%	398,000
武船廠區 <sup>7</sup>	792,000	-	275,000	30,000	<b>1,097,000</b>	57,000	<b>1,154,000</b>	50.00%	549,000
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	<b>1,037,000</b>	<b>886,000</b>	<b>804,000</b>	<b>110,000</b>	<b>2,837,000</b>	<b>129,000</b>	<b>2,966,000</b>		<b>1,788,000</b>
<b>總計土地儲備建築面積</b>	<b>1,959,000</b>	<b>2,385,000</b>	<b>2,412,000</b>	<b>205,000</b>	<b>6,961,000</b>	<b>2,418,000</b>	<b>9,379,000</b>		<b>4,292,000</b>

附註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有 49.50% 的實質權益。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B15、B14 及 B13 號地塊持有 19.80% 的實質權益。

<sup>5</sup> 本集團持有新天地時尚 II 資產提升計劃 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。

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

<sup>7</sup> 武船廠區的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

## 投資物業

### 上海商業物業組合的市場領先者

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	截至 2021 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>						
上海太平橋社區						
上海新天地、 新天地時尚 II、 新天地廣場、 瑞安廣場	36,000	85,000	121,000	109,000	<b>11.52</b>	100%/99%/80%/80%
企業天地 5 號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	<b>6.74</b>	44.55%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	<b>8.96</b>	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊 3 區	-	111,000	111,000	55,000	<b>4.02</b>	49.5%
太陽宮、 瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	<b>11.69</b>	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	<b>8.53</b>	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	<b>1.48</b>	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	<b>2.98</b>	50.00%
武漢天地社區	160,000	238,000	398,000	398,000	<b>9.15</b>	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	<b>4.37</b>	100%
重慶天地社區	-	131,000	131,000	131,000	<b>1.52</b>	99%
小計	<b>798,000</b>	<b>1,192,000</b>	<b>1,990,000</b>	<b>1,525,900</b>	<b>70.96</b>	
<b>土地及發展中項目</b>						
上海太平橋社區						
新天地時尚 II (資產提升計劃)	-	19,000	19,000	18,800	<b>1.21</b>	99%
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	<b>19.19</b>	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第 167B 號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	<b>4.33</b>	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	<b>2.38</b>	100%
上海蟠龍天地	-	44,000	44,000	35,200	<b>0.84</b>	80%
佛山第 A 號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	<b>1.88</b>	100%
小計	<b>537,000</b>	<b>237,000</b>	<b>774,000</b>	<b>497,300</b>	<b>29.83</b>	
總計	<b>1,335,000</b>	<b>1,429,000</b>	<b>2,764,000</b>	<b>2,023,200</b>	<b>100.79</b>	

## 投資物業的估值

截至 2021 年 12 月 31 日，以公平值計價的本集團已落成投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 955.22 億元，相應的總建築面積為 2,632,500 平方米。位於上海、武漢、佛山、重慶和南京的物業分別佔賬面值的 60%、15%、15%、5% 及 5%。

下表為於 2021 年 12 月 31 日以公平值計價的本集團投資物業的賬面值及 2021 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2021 年 公平值 增加 / (減少) 人民幣百萬元	2021 年 12 月 31 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加 / (減少) 佔賬面值 %	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
<b>瑞安新天地物業組合<sup>2</sup></b>					
<b>已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋社區</b>					
上海新天地及新天地時尚 II	61,000	54	6,762	0.8%	6,755
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(13)	4,161	(0.3%)	3,370
企業天地 5 號、湖濱道 (聯營公司)	79,000	140	6,743	2.1%	3,004
虹橋天地	263,000	32	8,960	0.4%	8,960
上海創智天地	247,000	42	8,341	0.5%	3,855
INNO 創智	45,000	12	1,475	0.8%	1,475
武漢天地社區	238,000	65	6,519	1.0%	6,519
佛山嶺南天地社區	142,000	(13)	4,120	(0.3%)	4,120
重慶天地社區	128,000	(10)	1,488	(0.7%)	1,473
南京國際金融中心 (合營公司)	100,000	106	2,982	3.5%	1,491
<b>小計</b>	<b>1,356,000</b>	<b>415</b>	<b>51,551</b>	<b>0.8%</b>	<b>41,022</b>
<b>發展中投資物業</b>					
新天地時尚 II (資產提升計劃)	19,000	16	1,207	1.3%	1,195
<b>投資物業 - 使用權資產轉租</b>					
南京 INNO 未來城	17,000	(10)	93	(10.8%)	93
<b>瑞安新天地物業組合合計</b>	<b>1,392,000</b>	<b>421</b>	<b>52,851</b>	<b>0.8%</b>	<b>42,310</b>
<b>其他投資物業</b>					
上海瑞虹新城	500	-	8	-	8
武漢企業天地 1 號	160,000	(70)	2,631	(2.7%)	2,631
重慶街道店舖	3,000	-	34	-	34
上海蟠龍天地	44,000	29	835	3.5%	668
上海鴻壽坊	62,000	7	2,380	0.3%	2,380
佛山第 A 號地塊	254,000	(79)	1,881	(4.2%)	1,881
佛山第 B/C 號地塊 <sup>3</sup>	-	(27)	-	-	-
瑞虹天地社區 (合營公司)	441,000	465	15,711	3.0%	7,777
太平洋新天地商業中心 (合營公司)	276,000	(180)	19,191	(0.9%)	4,798
<b>其他投資物業合計</b>	<b>1,240,500</b>	<b>145</b>	<b>42,671</b>	<b>0.3%</b>	<b>20,177</b>
<b>總計</b>	<b>2,632,500<sup>1</sup></b>	<b>566</b>	<b>95,522</b>	<b>0.6%</b>	<b>62,487</b>
<b>總計 (不包括聯營公司及合營公司)</b>	<b>1,736,500<sup>1</sup></b>	<b>35</b>	<b>50,895</b>	<b>0.1%</b>	<b>45,417</b>

附註：

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

<sup>2</sup> 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。

<sup>3</sup> 於 2021 年轉撥至可供出售資產。

## 瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

本集團正對與商業物業營運有關的所有已建成投資物業及業務進行重組，由一家全資附屬公司瑞安新天地進行管理。於重組完成後，瑞安新天地將持有及管理本集團的三個主要業務分部：

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

### 主要財務信息<sup>1</sup>

人民幣百萬元	按年		
	2021 年	2020 年	增長 / (減少)
收入	2,865	2,358	22%
包括：			
- 物業投資 <sup>2</sup>	2,221	1,836	21%
- 物業管理	500	405	23%
- 房地產資產管理	93	67	39%
- 其他	51	50	2%
毛利	2,071	1,662	25%
經營溢利	1,629	1,283	27%
基本溢利 <sup>3</sup>	602	304	98%
淨資產	33,416	30,513	10%
年末淨資產負債率	15%	22%	(7 個百分點)

附註：

<sup>1</sup> 數字未經審計，並以備考方式編製。

<sup>2</sup> 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間差異的主要原因是佛山嶺南天地臨時店舖的收入。

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

2021 年，隨著業務活動從 2019 冠狀病毒病中恢復加上有效的成本控制，瑞安新天地取得強勁業績，主要來自物業投資的貢獻。

### 物業投資

截至 2021 年 12 月 31 日，瑞安新天地管理本集團所有已落成投資物業及兩個合營項目，即上海的企業天地 5 號和湖濱道以及南京國際金融中心。

2021 年，物業投資約佔瑞安新天地總收入約 78%。我們的零售及辦公投資物業分別佔物業投資租金收入的 61% 及 39% (包括企業天地 5 號和湖濱道，以及南京國際金融中心)。

零售物業組合受到 2020 年中國內地爆發 2019 冠狀病毒病的負面影響後，從去年的水平強勁回升。截至 2021 年 12 月 31 日，出租率平均達 93%。2021 年，本集團零售物業的續約租金錄得正增長，主要受強大的國內客戶群的消費驅動。

在上海辦公樓供應過剩的壓力下，本集團的辦公樓物業組合表現堅穩，見證本集團享負盛譽的服務和旗下物業位處黃金地段的優勢。年內本集團辦公樓物業組合快速復甦，辦公樓續約租金上升。截至 2021 年 12 月 31 日的平均出租率維持在 93%，尤其是，本集團在上海的辦公樓物業平均出租率已達 98%。

## 投資物業的表現

下表為本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入 <sup>6</sup>		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元					
		平方米	2021 年	2020 年	%	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	百分點
<b>上海太平橋社區</b>								
上海新天地	辦公樓 / 零售	54,000	454	294	54%	100%	97%	3
新天地時尚 II	零售	7,000 <sup>1</sup>	51	75	(32%)	79% <sup>2</sup>	83%	(4)
瑞安廣場及 新天地廣場	辦公樓 / 零售	56,000	180	167	8%	99%	88%	11
虹橋天地	辦公樓 / 零售	263,000	422	375	13%	95%	94%	1
上海創智天地	辦公樓 / 零售	247,000	487	444	10%	97%	94%	3
INNO 創智	辦公樓 / 零售	45,000	63	40	58%	97%	84%	13
武漢天地社區	零售	238,000	320	236	36%	93%	89%	4
佛山嶺南天地社區	辦公樓 / 零售	144,000	187	165	13%	96%	94%	2
重慶天地社區	零售	128,000	57	40	43%	94%	84%	10
<b>租金及相關收入總額</b>		<b>1,182,000</b>	<b>2,221<sup>7</sup></b>	<b>1,836</b>	<b>21%</b>			
<b>上海太平橋社區</b>								
企業天地 5 號、 湖濱道 <sup>3</sup> (被分類 為聯營公司收入)	辦公樓 / 零售	79,000	270	247	9%	96%	91%	5
南京國際金融中心 <sup>4</sup> (被分類 為合營公司收入)	辦公樓 / 零售	100,000	122	-	-	60%	-	-
<b>總計</b>		<b>1,361,000<sup>5</sup></b>	<b>2,613</b>	<b>2,083</b>	<b>25%</b>			

附註：

<sup>1</sup> 可供出租總建築面積 19,000 平方米自 2021 年 10 月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。

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

<sup>3</sup> 本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。2021 年及 2020 年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 1.2 億元及人民幣 1.1 億元。

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

<sup>5</sup> 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共 10,000 平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。

<sup>6</sup> 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。

<sup>7</sup> 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

2021 年的租金及相關收入增加 21% 至人民幣 22.21 億元，而 2020 年為人民幣 18.36 億元。增加的原因是 2020 年的業務活動從 2019 冠狀病毒病的影響中迅速恢復，以及上海新天地在實施資產提升計劃後的額外租金貢獻。

2021 年，物業組合（包括企業天地 5 號和湖濱道，和南京國際金融中心）所產生的租金及相關收入總額按年增加 25% 至人民幣 26.13 億元，其中 74% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

## 零售租戶組合

於 2021 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
餐飲	30.0%
美容時尚	25.1%
娛樂	14.5%
服務	14.4%
親子	8.1%
酒店及服務式公寓	2.0%
超市及大賣場	1.9%
展示廳	1.7%
其他	2.3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

## 辦公樓租戶組合

於 2021 年 12 月 31 日

	按佔用建築面積
高科技及 TMT	30.0%
生物、製藥及醫療	13.3%
專業服務	12.1%
銀行、保險及金融服務	8.9%
消費產品及服務	8.7%
自動化、製造及汽車	4.8%
教育、文化和創新	4.5%
房地產和建築	4.2%
化工	3.6%
其他	9.9%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

## 集團項目的業績表現

### 上海太平橋社區：

上海太平橋社區包括各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚 II、瑞安廣場及新天地廣場，以及企業天地 5 號及湖濱道。2021 年，上海太平橋的租金及相關收入總額增長 22%，主要是由於銷售額及客流量增加，以及上海新天地的一部分在完成資產提升計劃並於 2020 年 11 月 16 日試業後的全年貢獻。上海新天地的新部分主打「Neo Luxury」風格，重新開業後帶來了不少新租戶，例如 Butterful & Creamorous、Qeelin、Tom Dixon 及 3CE Stylenanda 等。新天地時尚 II 位於上海新天地的新部分對面，建築面積為 19,000 平方米，自 2021 年 10 月開始實施資產提升計劃，並將於 2022 年第四季度以全新概念重新開業。

### 上海其他項目：

虹橋天地及上海創智天地於 2021 年的租金及相關收入較 2020 年分別增長 13% 及 10%。虹橋天地擁有零售和辦公物業，與虹橋交通樞紐緊密相連。創智天地以辦公為主，辦公部分佔其可供出租總建築面積的 74%。這兩個項目的租金強勁增長，大致反映 2021 年上海辦公市場的整體復甦。事實上，虹橋天地和上海創智天地已接近全部租出，截至 2021 年底的出租率分別為 95% 和 97%。

INNO 創智毗鄰上海創智天地，總建築面積為 45,000 平方米，已於 2019 年 4 月開業，於 2021 年貢獻的租金及相關收入為人民幣 6,300 萬元，截至 2021 年 12 月底的當前出租率為 97%。

### 武漢天地社區：

武漢天地社區包括武漢天地社區的所有零售綜合物業，即武漢新天地及壹方南館和北館。2021 年武漢天地社區的租金及相關收入總額增加 36%，主要是由於武漢新天地的成功重新定位，我們優化了其租戶組合及餐飲服務，引入專注於年輕高端客戶的新租戶，例如 Knowin 和 Harmay。

### 佛山嶺南天地社區：

佛山嶺南天地社區包括嶺南新天地和「嶺南站」及第 E 號地塊辦公樓。該項目表現良好，截至 2021 年 12 月 31 日，「嶺南站」購物商場的出租率維持於 99%，而嶺南新天地的整體出租率則為 94%。兩項物業於 2021 年的租金及相關收入為人民幣 1.87 億元，較 2020 年增長 13%。

### 重慶天地社區：

重慶天地社區包括重慶天地社區的零售空間，其中包括重慶新天地、嘉陵中心 A 館和 B 館，以及重慶企業天地 2 號零售商場。重慶新天地於 2021 年的租金及相關收入保持穩定。重慶新天地的出租率為 98%，而嘉陵中心 A 館（第 B12-3 號地塊零售）的出租率則為 88%。經重新定位後，嘉陵中心 B 館（第 B12-4 號地塊零售）的出租率為 92%。

### 南京國際金融中心：

我們於 2021 年 2 月與高富諾聯合收購南京一項甲級多用途地標式物業，各佔 50% 的權益。南京國際金融中心主要為辦公樓，由不同優質租戶組成，包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。該物業目前正實施資產提升計劃，透過升級辦公樓及重新定位零售商場以進一步提升物業價值。



## 物業管理

我們為本集團物業組合中的商業物業以及由第三方擁有的部分商業及住宅物業提供優質的物業管理服務。2021年，管理的商業及住宅物業總建築面積分別為410萬平方米及490萬平方米。2021年，物業管理約佔瑞安新天地收入的17%。年內，該部門的收入增長是由於所管理的商業物業出租率上升，所管理的住宅物業總建築面積增加，以及2020年因2019冠狀病毒病爆發而免除零售物業管理費。

## 房地產資產管理

本集團為合資企業或第三方業主的商業項目提供房地產資產管理服務。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至2021年12月，我們的資產管理項目包括企業天地5號和湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地社區的商業物業、武漢企業天地2號及南京INNO。自2018年以來，房地產資產管理收入的複合年增長率為37%。截至2021年12月31日，所管理項目的總估值為人民幣264億元，總建築面積為679,000平方米。2021年，該業務板塊約佔瑞安新天地收入的3%。

## 財務回顧

2021年，本集團**收入**上升282%至人民幣175.55億元，而2020年則為人民幣45.97億元，主要由於物業銷售大幅上升所致。

2021年的**物業銷售**大幅上升至人民幣136.38億元(2020年：人民幣14.48億元)，其中主要包括來自太平橋翠湖五集的人民幣59.35億元、來自武漢天地雲廷二期的人民幣41.15億元以及來自蟠龍天地的人民幣32.27億元收入。相比之下，2020年的物業銷售主要來自佛山怡廷(第13a號地塊)的貢獻人民幣9.59億元，其餘則來自不同項目的物業及停車場存貨銷售。

2021年的**投資物業租金及相關收入**上升至人民幣22.59億元(2020年：人民幣18.74億元)，按年上升21%。2020年，投資物業的營運及表現受到2019冠狀病毒病爆發嚴重影響，導致租金及相關收入顯著下跌。2021年並無出現這類不利影響。

本集團上海物業的租金及相關收入上升19%至人民幣16.43億元(2020年：人民幣13.79億元)，佔總額73%(2020年：74%)。2021年來自本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣6.16億元，按年上升24%。有關商業物業表現的進一步詳情，請參閱「瑞安新天地」一節。

2021年的**物業管理收入**上升42%至人民幣4.90億元(2020年：人民幣3.45億元)，當中人民幣3.18億元(2020年：人民幣2.10億元)來自向商業物業提供服務，而餘下收入人民幣1.72億元(2020年：人民幣1.35億元)則來自住宅物業。

**建築收入**於2021年增至人民幣8.35億元(2020年：人民幣6.91億元)。增加主要來自向我們已發展物業的業主提供的裝修服務。

2021年的**毛利**因本集團收入顯著上升而按年上升205%至人民幣71.73億元(2020年：人民幣23.50億元)，而**毛利率**則跌至41%(2020年：51%)，乃由於物業投資的毛利貢獻比例下降所致，佔毛利總額的26%(2020年：65%)。

2021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23%至人民幣2.41億元(2020年：人民幣3.11億元)。其他收入下跌乃由於來自向合營公司的貸款利息收入減少所致。

2021年的**銷售及市場開支**上升16%至人民幣1.92億元(2020年：人民幣1.66億元)，上升乃由於2021年銷售及市場推廣活動增加所致，與2021年物業銷量強勁相符。

2021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)隨著業務反彈，上升至人民幣9.28億元(2020年：人民幣8.04億元)。

2021年，**投資物業的公平值增值**合共為人民幣3,500萬元(2020年：減值人民幣17.86億元)。上海投資物業組合錄得人民幣1.79億元的估值盈利，而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣1.44億元的虧損。我們於2020年的投資物業組合公平值大幅下跌反映了由於2019冠狀病毒病爆發而產生的不利財務影響。

2021年的**其他收益及虧損**為虧損淨額人民幣3.34億元(2020年：虧損淨額人民幣4.54億元)，其他虧損淨額主要包括：

收益 / (虧損)	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
對沖活動產生的成本	(213)	(95)
撇銷應收賬款	(84)	-
衍生金融工具公平值變動虧損	(16)	(154)
收購及交換優先票據的溢價	-	(69)
租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	(50)	(79)
應付拆遷成本撥回	-	441
就商業用地成本作出的減值虧損	-	(452)

2021 年的應佔聯營公司及合營公司業績上升至人民幣 6.20 億元 (2020 年：人民幣 3.28 億元)。物業銷售收益為人民幣 4.07 億元 (2020 年：人民幣 3.85 億元)，主要來自武漢光谷的貢獻人民幣 2.93 億元。相比之下，2020 年的收益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 年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣 2.95 億元。投資物業重估收益淨額的貢獻為人民幣 2.37 億元 (2020 年：虧損人民幣 5,600 萬元)，主要包括來自瑞虹新城商業物業的人民幣 1.73 億元及來自企業天地 5 號和湖濱道的人民幣 5,700 萬元。

2021 年的財務費用，包括匯兌差額的金額合共為人民幣 8.95 億元 (2020 年：人民幣 2.15 億元)。利息開支總額下跌 16% 至人民幣 18.27 億元 (2020 年：人民幣 21.85 億元)，與 2021 年末償還債務結餘減少及債務平均成本 4.6% (2020 年：4.8%) 下跌一致。其中 37% (2020 年：53%) 的利息開支，即人民幣 6.84 億元 (2020 年：人民幣 11.55 億元) 已資本化至物業發展成本，其餘 63% (2020 年：47%) 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 2021 年，由於人民幣兌港幣及美元升值，錄得人民幣 2.55 億元 (2020 年：人民幣 8.63 億元) 的匯兌收益。

2021 年的稅項為人民幣 34.63 億元 (2020 年：抵免人民幣 1.82 億元)，其中土地增值稅佔人民幣 19.16 億元 (2020 年：人民幣 2.25 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。

2021 年的年度溢利為人民幣 22.08 億元 (2020 年：虧損人民幣 2.33 億元)。

2021 年本公司股東應佔溢利為人民幣 16.36 億元 (2020 年：虧損人民幣 7.40 億元)。

本集團核心溢利如下：

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利 / (虧損)	1,636	(740)	
投資物業的公平值 (增值) / 減值 (扣稅)	(33)	1,487	
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	
應佔聯營公司及合營公司業績 - 投資物業公平值 (增值) / 減值 (扣稅)	(236)	55	
	<u>(269)</u>	<u>1,884</u>	
非控制股東權益	7	(16)	
	<u>(262)</u>	<u>1,868</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	1,374	1,128	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	234	269	
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	-	49	
	<u>1,608</u>	<u>1,446</u>	11%

2021 年的每股盈利為人民幣 20.3 分，乃按 2021 年已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算 (2020 年：每股虧損人民幣 9.2 分，按已發行股份的加權平均數約 80.44 億股計算)。

應付本公司股東的**股息**必須遵循以下優先票據及永久資本證券的若干契諾：

- 應付本公司股東的股息（連同贖回、回購或收購本公司任何股份）不得超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 60%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足則作別論。
- 倘本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息，除非所有延遲支付的票面息已悉數支付，否則不得向本公司股東派付股息。

經考慮本集團強勁的財務狀況，董事會決議建議派付 2021 年末期股息每股港幣 8.4 仙（2020 年：無）。

### **重大收購**

- 1) 於 2021 年 2 月，本集團與高富諾集團各自持有 50% 股權的合營公司完成收購一座位於南京新街口附有附屬零售平台及停車場的頂級甲級辦公大樓。
- 2) 於 2021 年 6 月，本集團通過一間間接全資附屬公司與合營夥伴（上海永業企業（集團）有限公司）成立各自持有 50% 股權的合營公司，以於上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目。合營公司的投資總額為 14.25 億美元。詳情請參閱本公司日期為 2021 年 7 月 23 日的通函。
- 3) 於 2021 年 12 月，本集團與武漢地產集團有限責任公司按各自持有 50% 股權的基準成立合營公司，以總代價人民幣 170.31 億元收購位於武漢武昌區若干地塊的土地使用權。該地塊由三幅地塊組成，總佔地面積為 332,381 平方米，其獲准作住宅用途的使用期限為 70 年，商業服務的使用期限為 40 年以及教育用途的使用期限為 50 年。詳情請參閱本公司日期為 2022 年 1 月 25 日的通函。

### **流動性、資金結構及負債率**

截至本公佈日期，本集團已安排三項償還優先票據以及一項優先票據新發行。再融資旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- 1) 於 2021 年 2 月及 3 月，本集團悉數償還本金總額為 2.62 億美元、年利率為 5.700% 的優先票據，以及本金總額人民幣 22 億元、年利率為 6.875% 的優先票據。
- 2) 於 2021 年 6 月 29 日，本集團發行 4 億美元並於 2026 年 6 月 29 日到期的五年期可持續發展掛鈎債券，票面利率為每年 5.5%。
- 3) 於 2021 年 11 月，本集團悉數償還本金總額為 3.46 億美元、年利率為 6.25% 的優先票據。

本集團於 2021 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於 人民幣)	一年內到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸—人民幣	7,232	1,166	870	2,668	2,528
銀行借貸—港幣	3,805	3,093	712	-	-
銀行借貸—美元	8,710	2,165	4,910	1,635	-
優先票據—美元	12,116	-	3,190	8,926	-
<b>總計</b>	<b>31,863</b>	<b>6,424</b>	<b>9,682</b>	<b>13,229</b>	<b>2,528</b>

於 2021 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 172.84 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 157.96 億元)，其中包括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 21.65 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 45.06 億元)。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 145.79 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 210.63 億元)，權益總額為人民幣 491.78 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 467.33 億元)。本集團於 2021 年 12 月 31 日的淨資產負債率 (以優先票據以及銀行借貸總和與銀行結餘及現金 (包括受限制銀行存款) 兩者間的差額，除以權益總額計算) 為 30% (2020 年 12 月 31 日：45%)。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 2021 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 128.97 億元，相當於佔借貸總額約 40% (2020 年 12 月 31 日：33%)。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 17.30 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 76.68 億元)。

### 抵押資產

於 2021 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 344.33 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 436.22 億元) 的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業及應收賬款，以取得本集團人民幣 93.19 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 119.21 億元) 的借貸。

### 資本及其他發展相關承擔

於 2021 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 89.99 億元 (2020 年 12 月 31 日：人民幣 29.90 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，人民幣優先票據及人民幣銀行借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2017 年至 2021 年期間發行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 2021 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 11.30 億美元及 7.50 億港幣的遠期合約及 3 億美元的期權差組合合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2022 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 6 億美元及 3 億港幣的遠期合約及 1 億美元的期權差組合合約。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 3 年至 15 年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款兩種構成。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 2021 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 33.20 億港幣介乎 0.27% 至 0.54% 固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額 2 億美元介乎 0.22% 至 0.235% 固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，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 2021 年 12 月 31 日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## 或有負債

於 2021 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 26.72 億元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 11.81 億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至2021年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

**綜合損益表**

	附註	2021年		2020年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	21,147	17,555	5,172	4,597
銷售成本		(12,506)	(10,382)	(2,528)	(2,247)
毛利		8,641	7,173	2,644	2,350
其他收入	5	290	241	350	311
銷售及市場開支		(231)	(192)	(187)	(166)
一般及行政開支		(1,118)	(928)	(905)	(804)
投資物業的公平值增值 / (減值) 額		42	35	(2,009)	(1,786)
其他收益及虧損	5	(402)	(334)	(511)	(454)
按預期信貸虧損模型(撥備) / 撥回減值虧損	7	(59)	(49)	24	21
應佔聯營公司及合營公司業績		747	620	369	328
財務費用，包括匯兌差額	6	(1,078)	(895)	(242)	(215)
稅項前溢利 / (虧損)	7	6,832	5,671	(467)	(415)
稅項	8	(4,172)	(3,463)	205	182
年度溢利 / (虧損)		2,660	2,208	(262)	(233)
以下應佔：					
本公司股東		1,971	1,636	(833)	(740)
永久資本證券持有者		282	234	303	269
可換股永久資本證券持有者		-	-	55	49
附屬公司的非控制股東		407	338	213	189
		689	572	571	507
		2,660	2,208	(262)	(233)
本公司股東應佔每股盈利 / (虧損)	10	港幣 24.5 仙	人民幣 20.3 分	港幣(10.4)仙	人民幣(9.2)分
基本		港幣 24.5 仙	人民幣 20.3 分	港幣(10.4)仙	人民幣(9.2)分
攤薄		港幣 24.5 仙	人民幣 20.3 分	港幣(10.4)仙	人民幣(9.2)分

## 綜合全面收益表

	2021 年		2020 年	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
年度溢利 / (虧損)	2,660	2,208	(262)	(233)
<b>其他全面 (開支) / 收入</b>				
<b>其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：</b>				
換算海外業務產生的匯兌差額	1	1	(3)	(3)
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	388	322	(752)	(668)
指定為現金流量對沖利率掉期公平值變 動的有效部分	8	7	(3)	(3)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至 溢利或虧損	(465)	(386)	823	732
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他 全面收入	26	22	51	45
<b>其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：</b>				
界定福利責任的重新計量	(2)	(2)	1	1
自物業及設備轉撥至投資物業時重估值 稅後增加	-	-	23	20
年度其他全面 (開支) / 收入	(44)	(36)	140	124
年度全面總收入 / (開支)	2,616	2,172	(122)	(109)
<b>以下應佔全面收入 / (開支)：</b>				
本公司股東	1,927	1,600	(697)	(620)
永久資本證券持有者	282	234	303	269
可換股永久資本證券持有者	-	-	55	49
附屬公司的非控制股東	407	338	217	193
	689	572	575	511
	2,616	2,172	(122)	(109)



## 綜合財務狀況表

	附註	2021年12月31日 人民幣百萬元	2020年12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		51,311	51,220
於聯營公司的權益		8,038	7,828
於合營公司的權益		15,472	11,973
物業及設備		1,193	1,235
使用權資產		55	76
應收賬款、按金及預付款項	11	289	335
已抵押銀行存款		-	1,313
向一名非控制股東的貸款		22	-
遞延稅項資產		279	825
其他非流動資產		99	99
		76,758	74,904
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		6,699	21,247
待售物業		7,217	938
應收賬款、按金及預付款項	11	1,889	2,440
聯營公司欠款		555	196
合營公司欠款		-	20
有關連公司欠款		394	440
合約資產		434	305
銀行結餘及現金		17,284	14,483
預繳稅項		209	502
分類為待售資產		2,457	-
		37,138	40,571
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	7,965	6,840
合約負債		11,056	12,907
銀行借貸—於一年內到期		6,424	6,976
優先票據		-	6,273
證券化安排的收款		-	11
稅項負債		4,617	2,910
非控制股東所提供的貸款 / 應付非控制股東款項		281	1,511
聯營公司所提供的貸款 / 應付聯營公司款項		3,000	799
應付一間合營公司款項		13	12
應付有關連公司款項		365	377
租金保證安排產生的負債		175	175
租賃負債		13	28
衍生金融工具		240	722
		34,149	39,541
<b>流動資產淨值</b>		2,989	1,030
<b>總資產減流動負債</b>		79,747	75,934

綜合財務狀況表—續

附註 2021 年 12 月 31 日 2020 年 12 月 31 日  
人民幣百萬元 人民幣百萬元

**非流動負債**

銀行借貸—於一年後到期		<b>13,323</b>	13,307
優先票據		<b>12,116</b>	9,790
證券化安排的收款		-	502
一項租金保證安排產生的負債		-	117
遞延稅項負債		<b>5,058</b>	5,409
租賃負債		<b>64</b>	71
界定福利負債		<b>8</b>	5
		<hr/>	<hr/>
		<b>30,569</b>	29,201
		<hr/>	<hr/>

**股本及儲備**

股本	13	<b>146</b>	146
儲備		<b>39,790</b>	38,431
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		<b>39,936</b>	38,577
		<hr/>	<hr/>
永久資本證券		<b>4,049</b>	4,062
非控制股東		<b>5,193</b>	4,094
		<hr/>	<hr/>
		<b>9,242</b>	8,156
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<b>49,178</b>	46,733
		<hr/>	<hr/>
<b>權益及非流動負債總額</b>		<b>79,747</b>	75,934
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註：

### 1. 一般事項

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

### 2. 呈列

綜合損益表以及綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2021 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2046 元換算，及 2020 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.125 元換算。

### 3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採用下列經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 9 號「 <i>金融工具</i> 」、國際會計準則第 39 號「 <i>金融工具：確認及計量</i> 」、國際財務報告準則第 7 號「 <i>金融工具：披露</i> 」、國際財務報告準則第 4 號「 <i>保險合同</i> 」及國際財務報告準則第 16 號「 <i>租賃</i> 」的修訂	<i>利率基準改革—第二階段</i>
國際財務報告準則第 16 號的修訂「 <i>租賃</i> 」	<i>2019 冠狀病毒病相關租金寬免</i>
國際財務報告準則第 16 號的修訂「 <i>租賃</i> 」	<i>於 2021 年 6 月 30 日後的 2019 冠狀病毒病相關租金寬免（提早採用）</i>

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 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。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，在並無調整金融資產及負債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造成的影響。

### 3. 會計政策變動及披露—續

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：—續

本集團於 2021 年 12 月 31 日擁有若干以港幣及美元計值並分別按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計息的銀行及其他借貸。本集團亦擁有利率掉期，據此，本集團按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按介乎 0.22%至 0.235%固定利率支付利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存續，而利率基準改革對本集團以香港銀行同業拆息計息的借貸並無影響。至於以倫敦銀行同業拆息計息的借貸及利率掉期，由於年內該等工具的利率並未被無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸利率掉期的利率日後被無風險利率取代，本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在修改該等工具時應用上述權宜方法。

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

本集團已於 2021 年 1 月 1 日提早採納修訂，並於截至 2021 年 12 月 31 日止年度對出租人因 2019 冠狀病毒病疫情的直接後果產生僅影響原定於 2022 年 6 月 30 日或之前到期的付款的所有租金寬免應用實際可行權宜方法。概無因租金寬免而產生的租賃付款減免透過終止確認部分租賃負債及入賬截至 2021 年 12 月 31 日止年度損益表而入賬為可變租賃付款。截至 2021 年 1 月 1 日的權益年初結餘並無受到影響。

#### 4. 收入及分部資料

##### A. 分拆客戶合約產生的收入

	截至 12 月 31 日止年度	
	2021 年	2020 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>物業發展：</b>		
物業銷售收入	13,638	1,448
	<hr/>	<hr/>
	13,638	1,448
	<hr/>	<hr/>
<b>物業管理：</b>		
物業管理費收入	490	345
	<hr/>	<hr/>
	490	345
	<hr/>	<hr/>
<b>建築</b>	835	691
<b>其他</b>	333	239
	<hr/>	<hr/>
	15,296	2,723
	<hr/>	<hr/>
<b>地區市場</b>		
上海	10,519	1,457
佛山	428	1,119
武漢	4,292	42
重慶	48	96
南京	9	9
	<hr/>	<hr/>
	15,296	2,723
	<hr/>	<hr/>
<b>收入確認時間點</b>		
於特定時間點	13,638	1,448
隨時間	1,658	1,275
	<hr/>	<hr/>
	15,296	2,723
	<hr/>	<hr/>

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：

	2021 年	2020 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
在報告年度開始時計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	11,566	213
	<hr/>	<hr/>
	11,566	213
	<hr/>	<hr/>

#### 4. 收入及分部資料—續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至 2021 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	13,638
	<hr/>
<b>物業管理：</b>	
物業管理費收入	490
	<hr/>
<b>建築</b>	<b>835</b>
<b>其他</b>	<b>333</b>
	<hr/>
<b>客戶合約產生的收入</b>	<b>15,296</b>
<b>物業投資</b>	
投資物業已收租金收入（附註）	
（物業投資分部）	2,005
租金相關收入	
（物業投資分部）	254
	<hr/>
	<b>17,555</b>
	<hr/>
 附註：	
	<b>截至 2021 年</b>
	<b>12 月 31 日止年度</b>
	<b>人民幣百萬元</b>
<b>經營租賃：</b>	
固定租賃付款	1,897
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	108
	<hr/>
	<b>2,005</b>
	<hr/>

#### 4. 收入及分部資料—續

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

截至 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
	<hr/>
<b>物業管理：</b>	
物業管理費收入	345
	<hr/>
<b>建築</b>	691
<b>其他</b>	239
	<hr/>
<b>客戶合約產生的收入</b>	2,723
<b>物業投資</b>	
投資物業已收租金收入 (附註)	
(物業投資分部)	1,677
租金相關收入	
(物業投資分部)	197
	<hr/>
	4,597
	<hr/>
附註：	
	截至 2020 年
	<u>12 月 31 日止年度</u>
	人民幣百萬元
<b>經營租賃：</b>	
固定租賃付款	1,610
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	67
	<hr/>
	1,677
	<hr/>

## 4. 收入及分部資料—續

### C. 經營分部

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

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

物業發展	- 發展及銷售物業
物業投資	- 辦公室及商舖 / 商場出租
物業管理	- 提供物業日常管理服務
建築	- 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程

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



#### 4. 收入及分部資料—續

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

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

#### 4. 收入及分部資料—續

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入							
本集團分部收入	1,448	1,874	345	691	4,358	239	4,597
分部業績							
本集團分部業績	97	(849)	175	-	(577)	71	(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)

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、按預期信貸虧損模型(撥備)/撥回減值虧損、財務費用(包括匯兌差額)以及其他未分類收入/開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

## 5. 其他收入、其他收益及虧損

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	179	194
向聯營公司貸款的利息收入	-	10
向合營公司貸款的利息收入	43	77
已收地方政府補貼	17	30
其他	2	-
	<u>241</u>	<u>311</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
對沖活動產生的成本	(213)	(95)
撇銷應收賬款	(84)	-
衍生金融工具公平值變動虧損	(16)	(154)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	(50)	(79)
收購及交換優先票據的溢價	-	(69)
物業及設備減值虧損	-	(21)
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)
其他	29	(25)
	<u>(334)</u>	<u>(454)</u>

## 6. 財務費用，包括匯兌差額

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	951	1,350
優先票據之利息	839	829
一間聯營公司所提供貸款之利息	33	1
租賃負債之利息開支	4	5
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,827	2,185
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	(684)	(1,155)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,143	1,030
銀行借貸及其他融資活動之匯兌收益淨額	(255)	(863)
其他	7	48
	<hr/>	<hr/>
	895	215
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 5.7% (2020 年：5.7%) 的資本化比率計算。

## 7. 稅項前溢利 / (虧損)

本集團稅項前溢利 / (虧損) 已扣除 / (計入):

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
核數師酬金		
—核數服務	5	5
物業及設備折舊	105	98
使用權資產折舊	30	33
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及其他福利	27	26
	29	28
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	857	798
退休福利成本	35	19
	892	817
僱員福利開支總額	921	845
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	(113)	(99)
	808	746
撥備 / (撥回) 減值虧損		
應收賬款	49	(21)
已售物業成本確認為開支	8,835	851
撥備 / (撥回) 待售物業減值 (包含在「銷售成本」中)	50	(1)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	6

## 8. 稅項

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
香港利得稅		
—當年支出	12	-
中國企業所得稅		
—當年支出	1,275	68
中國預提所得稅		
—當年支出	65	10
中國土地增值稅		
—當年支出	1,916	225
遞延稅項		
—當年支出(抵免)	195	(485)
	<u>3,463</u>	<u>(182)</u>

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

本集團中國附屬公司年內估計應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島(「BVI」)與毛里裘斯共和國(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅,稅率分別為 5%(香港居民企業)及 10%(在 BVI 與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為 5%)。於 2021 年 12 月 31 日及 2020 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。

## 9. 股息

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
2021 年中期股息 (2020 年：無中期股息)	241	-
2020 年無末期股息 (2020 年：已支付 2019 年末期股息每股港幣 8.4 仙)	-	623
	<u>241</u>	<u>623</u>

於 2022 年 3 月 24 日，本公司董事建議派付截至 2021 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 8.4 仙（2020 年：無），合計港幣 6.77 億元（按於 2021 年 12 月 31 日的匯率 0.81760 計算，相當於人民幣 5.54 億元），須待股東於應屆股東周年大會上批准，方告作實。

## 10. 每股盈利 / (虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃按下列數據計算：

盈利 / (虧損)	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利 / (虧損) 的盈利 / (虧損)， 即本公司股東應佔年度溢利 / (虧損)	1,636	(740)
<b>股份數目</b>	<b>2021 年 百萬</b>	<b>2020 年 百萬</b>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註(a))	8,044	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響 (附註(c)):	-	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,044	8,044
<b>每股基本盈利 / (虧損) (附註(b))</b>	<b>人民幣 20.3 分 港幣 24.5 仙</b>	<b>人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙</b>
<b>每股攤薄盈利 / (虧損) (附註(b))</b>	<b>人民幣 20.3 分 港幣 24.5 仙</b>	<b>人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙</b>

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 17,710,250 股（2020 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，即截至 2021 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.2046 元及 2020 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.125 元換算。
- (c) 由於各尚未行使購股權的行使價高於截至 2021 年及 2020 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。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
非即期資產包括以下項目：		
貿易應收賬款 ( 附註(b) )		
- 應收租金	289	275
- 商品和服務	-	60
	<u>289</u>	<u>335</u>
即期資產包括以下項目：		
貿易應收賬款 ( 附註(b) )		
-應收租金	87	132
-商品和服務	143	54
-經營租賃應收款項	26	26
拆遷費用的預付款項 ( 附註(a) )	682	750
出售一間聯營公司及一間合營公司的應收款項	197	250
出售附屬公司的應收款項	-	500
其他按金、預付款項及應收款項	427	443
增值稅進項稅	327	285
	<u>1,889</u>	<u>2,440</u>

附註：

- (a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。
- (b) 貿易應收賬款包括：
- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
  - (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
  - (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。
  - (iv) 有關免租期間的應收租金已在租賃期內按照直線法計算和攤銷

於 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 1.43 億元及人民幣 1.14 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 5.45 億元 ( 2020 年：人民幣 5.47 億元 ) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 80% ( 2020 年：86% ) 未逾期，14% ( 2020 年：9% ) 的逾期天數少於 90 日，6% ( 2020 年：5% ) 的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 3,500 萬元 ( 2020 年：人民幣 3,100 萬元 ) 逾期已超過 90 日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。



## 12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	3,875	2,123
土地及應付拆遷成本	1,310	1,604
契稅及其他應付稅項	69	94
投資物業租金的已收按金及預收款項	970	814
應付增值稅	596	173
合約負債產生的增值稅	663	879
應付保留工程款項 (附註(a))	46	293
其他應付賬款及應計費用	436	860
	<u>7,965</u>	<u>6,840</u>

附註：

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 38.75 億元 (2020 年：人民幣 21.23 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 94% (2020 年：83%) 的賬齡少於 30 日，1% (2020 年：4%) 的賬齡介乎 31 日至 90 日，5% (2020 年：13%) 的賬齡超過 90 日。

## 13. 股本

	法定 股份數目	千美元	已發行及繳足 股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 2020 年 1 月 1 日、 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,062,216,324</u>	<u>20,155</u>
於綜合財務狀況表顯示為			2021 年 人民幣百萬元	2020 年 人民幣百萬元
			<u>146</u>	<u>146</u>

## 市場展望

新冠疫情影響下，全球經濟在2020年收縮3.1%後，於2021年取得5.9%的增長。然而經濟復甦並不均衡，許多低收入國家由於疫苗供應不足、接種率偏低，未能恢復至疫情前的生產總量；而發達國家在資產價格飆升及巨額財政措施刺激下，經濟表現出色。2022年初，美國經濟過熱日趨明顯，將促使美聯儲加快上調利率；與之同時，烏克蘭戰爭爆發，加劇了金融市場波動，並引發新興市場資本外流，對高負債的國家構成巨大經濟壓力。

儘管中國是全球復甦的領先者，但房地產市況低迷及貨幣政策正常化，令經濟增長勢頭在2021年四季度放緩至4%。與此同時，行業監管收緊和2019冠狀病毒病反覆也抑制了居民消費和市場情緒。世界銀行《2022年全球經濟展望》指出，衡量當前債務水平高企及奧密克戎變異株使疫情延長的風險，該行下調中國2022年GDP增長預測0.3%至5.1%。為穩定宏觀經濟，中國政府已放寬了貨幣和財政政策，並於年度中央經濟工作會議上強調以經濟建設作為首要任務。2022年國家將以審慎、靈活的信貸政策支持經濟增長，同時採用積極的財政政策，加快基建投資。

自2020年8月國家推出「三道紅線」政策後，房地產融資逐步收緊。住宅銷售在2021年下半年大幅下滑，但全年銷售面積和金額仍分別增長1.1%和5.3%。此外，市場情緒受到一系列房企債務違約的沖擊，及對住房預售款監管的收緊，導致多個開發商現金流中斷。2021年四季度，當局採取行動協助資金不足的開發商重組債務，並邊際放鬆了住房政策以緩解再融資的瓶頸。預期2022年住宅市場將有序調整，可望在上半年放緩後實現軟著陸。

伴隨疫情影響的消減，中國辦公樓市場在2021年出現復甦。根據第一太平戴維斯的數據，2021年中國十大城市甲級辦公樓淨吸納量較2020年增加一倍。雖然監管環境有所收緊，但科技、金融、醫療保健和電子商務業的租賃需求旺盛。2021年上海甲級辦公樓租金上升3.2%，淨吸納量達到150萬平方米，扭轉了租金連續兩年的跌勢。當前租賃市場需求強勁，但在充裕的新增供應下，2022年租金增幅將有所放緩。

2021年疫情在一些城市出現零星爆發，但零售物業市場在奢侈品消費回流及新店開業的推動下表現旺盛。在奢侈品和高端時尚品牌強勁的租賃需求下，2021年上海零售物業租金上升5.6%，空置率下降1.5%至7%。仲量聯行報告顯示，大量商鋪在上海開張，包括15個購物中心，總面積達140萬平方米；另有20個商業項目預計於今年竣工。鑒於新增零售物業項目擁有極具吸引力的建築設計和商戶組合，在市場激烈競爭下，一些位於核心地段、管理完善、提供獨特購物體驗的項目將脫穎而出。

上海受益於集成電路、生物醫學、人工智能等「新經濟」行業的強勁發展，2021年取得8.1%的經濟增長，達到人民幣4.32萬億元。隨著發達國家重啟經濟並強勁復甦，上海外商直接投資增加11.5%。市政府將今年經濟增長目標定為5.5%。此外，上海放寬了高端人才落戶政策，2021年新增戶籍人口為73,128人，較去年增加一倍。人才加速落戶上海將有助嘉定、松江、青浦、奉賢和南匯五大新城的開發建設。

2021年重慶經濟錄得8.3%增幅，達到人民幣2.79萬億元，主要得益於高科技產業的加速增長。市政府將致力建設成為國際消費中心，支持中國西部開發和國家「一帶一路」倡議。2022年重慶市制定了5.5%的經濟增長目標。2021年12月，中央發佈了2025年在成渝地區建設西部金融中心的新規劃，成為推動高質量發展的重要增長引擎。

武漢在疫情後經濟強勁回升，2021 年 GDP 增長達 12.2%，其中固定資產投資和房地產投資分別增長 12.9% 和 17.2%。除了加強武漢作為科技和創新中心的功能外，政府還公佈了多項綠色倡議，以提升城市的環境可持續性。2022 年武漢制定了創造 22 萬個新職位和實現 7.5% 經濟增長的目標。根據國家城市群發展規劃，武漢需提升自身的競爭力，鞏固其作為中部地區領先樞紐城市的地位。

2021 年，佛山經濟增長 8.3%，達到人民幣 1.22 萬億元。「十四五」規劃期間，廣佛經濟一體化進程將在十四五規劃期間進一步加快，廣州地鐵七號線順德延伸段將於 2022 年上半年通車。2021 年 12 月廣東省出臺放寬城區常住人口低於 3 百萬人的落戶政策，佛山也將從中受惠，預期人口持續流入將為佛山住房需求提供支持。

南京成功應對了 2019 冠狀病毒病的經濟衝擊，2021 年 GDP 取得 7.5% 增長，躋身全國十大經濟總量城市之列。2020 年南京人口達到 930 萬，過去十年的年均增長率為 0.94%。在全國大學畢業生首選就業城市排行榜上，南京名列全國第六，僅次於北京、杭州、上海、深圳和廣州。南京都市圈規劃已獲得國家發改委批復，該規劃涵蓋江蘇省和安徽省附近的城市，將為南京都市圈一體化發展提供有利的政策支持。

2022 年中國經濟將面對眾多挑戰。奧密克戎變異毒株疫情爆發，導致多個城市間歇性封鎖，令政府提振住宅市場信心的努力受阻。在全球範圍內，高通脹和美國加息將成為阻礙經濟復甦的不利因素。面對這些挑戰，中國推出了「雙循環」和「共同富裕」戰略，確保科技自立自強，實現可持續、高質量發展。房地產行業方面，經營模式將趨於理性、減少對高槓桿的依賴，並更加關注環境的可持續性。在新融資監管框架下，財務穩健的發展商將有更多機會透過收購項目，達致業務擴張。

## 末期股息

董事會議決建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股港幣8.4仙（2020年：無），合計約人民幣5.54億元（2020年：無）。末期股息須待股東於2022年5月26日舉行之股東周年大會（「股東周年大會」）批准，方可作實。末期股息預期約於2022年6月17日派發予於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2022年6月2日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 建議股份購回

董事會已批准一項最高達港幣5億元的股份購回計劃，以提高每股盈利及整體股東回報。股份購回計劃的詳情於2022年3月24日的公佈中披露。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2022年5月13日（星期五）至2022年5月26日（星期四）（首尾兩日包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於2022年5月12日（星期四）名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於2022年5月12日（星期四）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

## 購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2017年2月6日，Shui On Development (Holding) Limited（「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。SODH已分別於2021年2月6日及2021年11月28日於2021票據及2021 SODH票據到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

於2018年3月2日，SODH發行人民幣16億元6.875% 2021年到期之優先票據（「2021人民幣票據」）。於2018年4月19日，SODH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。SODH已於2021年3月2日於2021人民幣票據（包括額外票據）到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄14所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文，及追貼該守則的最新發展。於截至2021年12月31日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文，惟下文所列的偏離除外。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2021年年報。

繼龐約翰爵士退任獨立非執行董事及停任提名委員會成員後，董事會需要額外時間物色合適人選填補空缺。提名委員會並未按企業管治守則的守則條文第A.5.1條（守則條文直至2021年12月31日仍生效）所規定由獨立非執行董事佔大多數組成。在沈達理先生被委任為提名委員會主席後，本公司已遵守該守則條文。

審核及風險委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,186人（2020年12月31日：3,141人），其中包含物業管理人員1,630人（2020年12月31日：1,548人），建築及裝修業務人員193人（2020年12月31日：240人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

## 安永會計師行之工作範疇

本集團核數師安永會計師行已就本集團初步業績公佈中於2021年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

## 向所有股東致謝

最後，我要感謝董事會成員對瑞安房地產提出的寶貴指導意見和卓越服務，我們共同應對重重挑戰，做出了一系列重要決策，為集團的未來發展奠定了良好的基礎。

我謹代表集團董事會，感謝瑞安房地產的所有股東、商業夥伴以及客戶，感謝你們一直以來給予我們堅定的信心和支持。感謝你們與我們一樣堅信：瑞安房地產能夠提供獨具匠心的項目，憑藉我們的競爭優勢，為您和我們的業務創造更高的價值。

最重要的是，我要衷心感謝我們的管理團隊和員工，感謝你們在過去一年中的承諾和奉獻。沒有你們的辛勤付出和始終如一的貢獻，我們不可能克服重重困難，取得如此可喜可賀的成績。我們即將踏入振奮人心的新里程，我希望得到你們一如既往的支持。這一刻，有你們攜手並進，我對未來充滿信心。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2022年3月24日

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

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

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

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

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

\* 僅供識別