



瑞安房地產
SHUI ON LAND

二零二二年度
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

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	18,040	21,147	15,565	17,555
以下應佔：				
物業發展	13,555	16,428	11,695	13,638
物業投資	2,399	2,721	2,070	2,259
建築	1,110	1,006	958	835
物業管理	589	590	508	490
其他	387	402	334	333
毛利	7,706	8,641	6,649	7,173
投資物業的公平值(減值)增值	(132)	42	(114)	35
本公司股東應佔溢利	1,050	1,971	906	1,636
集團核心溢利	1,436	1,937	1,239	1,608
每股基本盈利	港幣13.1仙	港幣24.5仙	人民幣11.3分	人民幣20.3分
每股股息				
已付中期股息	港幣0.036	港幣0.036		
擬派末期股息	港幣0.064	港幣0.084		
全年股息	港幣0.10	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2022年以人民幣1.000元兌港幣1.1590元和2021年以人民幣1.000元兌港幣1.2046元換算。

財務狀況 於12月31日

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	13,368	17,284
總資產	104,878	113,896
權益總額	44,401	49,178
總債務	33,512	31,863
銀行借貸	20,257	19,747
優先票據	13,255	12,116
淨資產負債率*	45%	30%

* 以銀行借貸和優先票據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。

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)



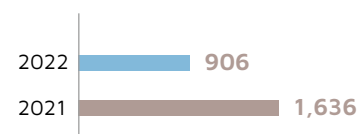
毛利率

%



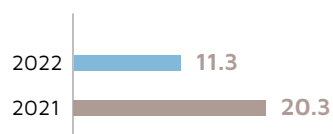
本公司股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣分/股)



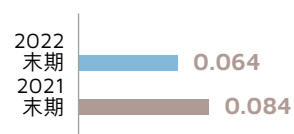
每股股東權益

(人民幣/股)



每股股息

(港幣/股)



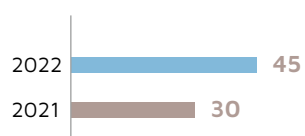
總資產

(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)



* 包括瑞虹新城商業合作物業組合和上海太平橋企業天地5號和湖濱道，及南京國際金融中心的租金及相關收入，本集團分別擁有49.5%、44.55%及50%的實質權益。

主要成就

土地收購與新投資

- 12月，瑞安房地產聯合上海楊樹浦置業有限公司成功競得上海楊浦區一幅土地，該項目將保護及煥新歷史風貌建築，並將其開發成高端低密度住宅社區。

審慎的財務管理

- 2月，集團與浦發銀行上海分行簽署人民幣100億元的合作備忘錄。浦發銀行將提供併購融資服務，並將運用其在環境、社會和管治(ESG)金融業務領域建立的產品和服務優勢，支持本集團落實多元化的ESG舉措。
- 3月，集團與上海銀行就房地產融資、ESG以及可持續融資簽署人民幣100億元的合作備忘錄，全力支援集團旗下的城市更新、舊城改造等民生項目。
- 6月，集團贖回6億美元6.4%之優先永久資本證券。
- 年內，集團償還/再融資總計人民幣67.97億元借款。
- 集團淨資產負債率維持在45%的穩健水準。

穩健的營運表現

- 集團全年物業銷售表現穩健，2022年，合約物業銷售總額達人民幣272億元。
- 集團商業物業組合展現良好韌性，創造穩定的經常性租金收入。





ESG 舉措及成就

- 1月，上海市生態環境局批准「一大會址·新天地」創建低碳發展實踐區。
- 3月，瑞安房地產成為全國僅有三家被納入2022年彭博性別平等指數的公司之一。
- 3月，瑞安房地產捐贈人民幣500萬元用於新冠防護。
- 3月，武漢天地壹方南館成為全國首個獲得上海環境能源交易所頒發的碳中和證書的商場。
- 5月，瑞安房地產加入「Business With Purpose 2022」平台，進一步將可持續融入企業活動。
- 8月，作為「科學碳目標倡議」(「SBTi」)的參與者，瑞安房地產將減排目標的承諾提升至全球溫度升幅控制在1.5°C以下。
- 11月，瑞安房地產旗下辦公業務管理品牌瑞安辦公與美國綠色建築委員會(USGBC)合作，在中國推出了有史以來第一份「深綠租賃」協議，這是一份具有合同約束力的可持續租約，通過進一步探索節水和廢物回收計劃，為租戶提供財政激勵，以促進節能。
- 11月，瑞安房地產與100家供應商簽訂綠色公約，共同創建綠色供應鏈。
- 12月，武漢天地企業天地1號成為湖北省首個獲得上海環境能源交易所頒發的碳中和證書的超高層辦公樓。
- 與2021年相比，集團範疇1和範疇2的碳排放強度降低27.5%，能源消耗強度降低12.2%，耗水強度降低25%。
- 綠色公約覆蓋96%餐飲租戶、77%零售租戶及48%辦公樓租戶。
- 集團旗下95%商業物業面積獲得綠色認證。

主要獎項

ULI Life Trustee VINCENT H. S. LO



公司層面

瑞安房地產
2022 財聯社致遠獎
財聯社

瑞安房地產
亞洲最佳投資者關係公司
《亞洲企業管治》雜誌

瑞安房地產
亞洲最佳企業社會責任獎
《亞洲企業管治》雜誌

瑞安房地產
2022 年 ESG 領先企業大獎
彭博商業周刊/中文版

瑞安房地產
2022 ESG 大獎鉑金獎
《財資》雜誌

瑞安房地產
最佳企業管治及 ESG 大獎 2022 —
ESG 獎 2022- 非恆指成分股 (中市值)
組別評判嘉許
香港會計師公會

瑞安房地產
第八屆香港投資者關係大獎最佳投資者
關係公司 (小型股)
香港投資者關係協會

瑞安房地產
2022 年十大優秀公司治理案例
財聯社

瑞安房地產
2022 企業綠色發展貢獻獎
上海日報

管理層個人

羅康瑞
ULI 終身受託人
城市土地學會

王穎
亞洲最佳首席執行官
《亞洲企業管治》雜誌

孫希灝
亞洲最佳首席財務官
《亞洲企業管治》雜誌





項目層面

瑞虹新城

2022年亞太區卓越獎
城市土地學會

一大會址 • 新天地低碳發展實踐區
綠點中國**2022**年度案例
第一財經

新天地

2022上海市外商投資企業綠色低碳發展優秀案例
上海市商務委員會

武漢天地壹方北館

2021年購物中心建築設計榮譽大獎
美國建築師協會(上海|北京分會)

蟠龍天地

2022年中國示範房企標杆項目
樂居財經研究院

蟠龍天地、瑞虹天地

2022年城市更新「雙子星」
第一財經頻道 • 第一地產

太平洋新天地中心

LEED-主體與外殼金級
美國綠色建築委員會

瑞虹企業天地

WELL健康建築標準金級認證
國際WELL建築研究所

武漢企業天地1號

WELL健康建築標準金級認證
國際WELL建築研究所

全球可持續發展評級

HKQAA

評級 AA-

MSCI
ESG RATINGS



CCC | B | BB | BBB | **A** | AA | AAA

評級 A



成為三家入選指數的
中國企業之一



評級 4 星
同類別最佳



評級 B
第二梯隊最佳



恒生可持續發展企業
指數系列

自**2008**年起獲納入為
恆生指數成分股



羅康瑞
主席

「面對市場調整，瑞安房地產一直展現良好韌性，為確保集團依然能夠逆勢前行，我們將繼續保持審慎的財務管理，在利潤和增長之間實現平衡。」

2022年是充滿挑戰的一年，受到新冠疫時情影響，包括上海在內的中國不少城市實施封控措施，經濟活動受限；同時越來越多的發展商面臨現金流問題，進一步對房地產市場造成下行壓力。儘管營運環境極其困難，集團在2022年依然實現盈利，財務狀況保持穩健，集團業績展現出高度韌性，實屬可嘉。

集團業績穩健，彰顯堅實基礎

新冠疫情封控導致中國經濟和房地產市場發展放緩，儘管面對重重挑戰，集團仍錄得穩健的營運表現。2022年，集團錄得淨利潤人民幣14.75億元，股東應佔溢利為人民幣9.06億元。由於上海封控期間，集團為旗下商業物業租戶提供租金優惠措施，以及年內人民幣貶值等原因，導致溢利較去年相比有所減少。市場對集團待售物業的需求依然強勁，年內合約物業銷售總額達人民幣272億元(2021年：人民幣303億元)。商業資產組合方面，租金及相關收入總額(包括合營公司及聯營公司)為人民幣28.02億元，按年減少4%。

集團積極履行財務責任，2022年6月，集團運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券，淨資產負債率上升13%，年內集團共償還/再融資總計人民幣67.97億元的借款(不包括永久資本證券)。截至2022年12月31日，我們的淨資產負債率依然維持在45%的穩健水準，現金及銀行存款為人民幣133.68億元。得益於有效的財務規劃及現金流管理，在資本市場及房地產行業劇烈波動的市況下，集團依然能夠保持穩健的財務狀況。

董事會建議派發末期股息每股港幣 6.4 仙，加上中期股息每股港幣 3.6 仙，全年股息為每股港幣 10 仙(2021 年：港幣 12 仙)。

2022 年充滿挑戰

鑑於全球及本地各種不確定因素，集團業務在 2022 年面對前所未有的挑戰。俄烏戰爭震蕩全球市場；全球通脹急速升溫，各國央行紛紛出招，加息至多年未見的水平；中美緊張局勢已開始重塑全球供應鏈，影響 GDP 增長前景；由於新冠疫情爆發及封控措施抑制商業活動，影響消費者信心，亦令 2022 年中國經濟備受挑戰。

上述事項已重創零售物業市場，疫情引起的工作模式變化亦已影響市場對辦公空間的需求。住宅物業發展項目受到經濟放緩及通脹的影響，許多發展項目的交易價格應聲下跌，進而加劇了許多發展商資金流動性方面的問題，資產負債率或浮動利率美元債務水平高企的發展商尤甚。中國房地產市場大幅調整仍將繼續。

值得慶幸的是，集團所投資的一二線城市均展現出了良好的韌性，尤其是上海，需求持續穩固。更重要的是，瑞安房地產擁有強大的品牌、並堅持長期主義的城市更新理念來打造卓越可持續社區，使得我們在業界脫穎而出，即使在充滿挑戰的環境下，集團的發展項目仍受到市場青睞。

因此，集團在 2022 年銷售表現理想。集團推出的上海瑞虹新城臻庭和武漢天地雲廷三期住宅項目，開盤當日即售罄，位於上海青浦地區的蟠龍天地認籌比更是超過了 3.5 倍。年內，累計合約物業銷售總額共計人民幣 272.19 億元，其中住宅物業銷售額為人民幣 257.83 億元，商業物業銷售額為人民幣 14.36 億元。此外，截至 2022 年 12 月 31 日，集團錄得認購銷售總額人民幣 14.27 億元，預期將於 2023 年及以後轉為正式合約物業銷售。

集團積極創建具有活力的高品質社區，通過非凡的創意文化內容和商業創新，賦能多元社交體驗，構築社群歸屬感。我們繼續對現有的商業物業組合實施資產提升計劃，以保持其吸引力，全新升級的新天地時尚 II 已於 2023 年 1 月在上海開業。集團在社區運營方面的優勢、積極應變的租賃策略、以及位處核心區位的地標性商業項目，使我們能夠經受住市場的波動，年內零售和辦公物業均展現出良好的抗風險能力，維持較高的出租率。儘管零售業面對重重挑戰，上海新天地及集團旗下其他零售物業的客流量顯著回升。同樣，辦公物業組合的出租率亦高於市場平均水平。

集團在城市更新方面擁有核心優勢和卓越往績，令我們有幸獲得政府及合作夥伴的信任，成功收購新地塊。上海楊浦地塊便是最新例證，我們與上海楊樹浦置業有限公司合作，成功競得位於上海楊浦濱江區域的土地開發權。這是一處具有歷史感的住宅建築群，我們有信心用極具創新的方案，充分發揮在城市更新與文化保育方面的優勢和實踐經驗，尊重其歷史文化價值，將其打造成為一個現代高品質住宅社區。作為「輕資產」策略的一環，未來我們將更積極參與類似合作，務求更好地發揮集團的專長。

加強ESG承諾

我們深知每一家企業都肩負著保護地球資源，造福子孫後代的責任，因此集團積極履行承諾，促進城市可持續發展，締造「適合未來」的商業發展藍圖。集團制定的5C可持續發展戰略及至2030年，有效涵蓋環境、社會和管治(ESG)的各个方面，並定期進行檢視，以便在營運中作出適時調整。我們在ESG方面一直是香港和中國內地房地產公司的翹楚，每年，集團的可持續發展報告都會詳細審視我們所取得的進展。

我在中期報告中曾提到，集團更新了對「科學碳目標倡議」的承諾，將減排目標提升至全球溫度升幅控制在1.5°C以下，並介紹了集團在2022年上半年取得的成果，例如武漢天地獲得碳中和證書，上海新天地亦朝著該目標邁進，瑞虹新城榮獲城市土地學會頒發的亞太區卓越獎，這是集團獲得的第九個城市土地學會卓越獎，集團亦被納入彭博性別平等指數等。

下半年，我們進一步加強對可持續發展的實踐，成為中國首家與美國綠色建築委員會簽訂「深綠租賃」的公司，美國綠色建築委員會是LEED能源與環境設計評級系統的開發者和擁有人，該等租約將環境準則與傳統租賃義務相結合，藉以在日常營運中融入環境和氣候變化目標。另，集團與100家供應合作夥伴簽署「綠色公約」，創建綠色生態系統。與租戶及供應商的這些合作是集團5C戰略的一個重要里程碑，亦積極推動了行業內物業發展和物業管理的積極變革。

2022年，上海的封控將企業社會責任的重要性得以凸顯。集團總部設在上海，大部分資產也位於上海，封控期間，集團為員工和客戶提供一系列卓越服務，以支援辦公樓和零售租戶，我們克服物流方面的巨大挑戰，向租戶及其公司和僱員派發數千份食品包。此外，集團捐贈人民幣500萬元，資助疫情防控篩查。集團一直密切關注疫情防控措施放開後的情況，在生活恢復常態後仍積極履行社會責任。

同時，市場動盪彰顯了公司管治的重要性。良好的公司管治一直是集團經營的基石，亦是保持審慎財務管理的關鍵，近年來集團業務穩健發展亦得益於此。集團將全面加強披露，提高透明度，旨在成為所有利益相關者值得信賴的合作夥伴。集團一直積極建設全面均衡的人才隊伍，2023年，瑞安房地產連續第二年被納入彭博性別平等指數，且得分高於前一年，為此我們深感榮幸。

來年展望

展望未來，我對全球形勢保持審慎。儘管美國及其他一些國家的通脹略有回落，但現時利率趨勢仍維持向上。目前，中國正努力參與全球供應鏈，但面對地緣政治緊張局勢加劇，全球供應鏈將面臨格局重塑。然而，中國在疫情防控政策上邁出可喜的一步，2022年12月中國政府優化了疫情防控政策，雖然短時間內感染人數和住院人數急升，然而在感染人數達到頂峰後，市場情緒迅速恢復並持續好轉。2023年1月春節期間，消費強勁反彈，全國消費相關行業的銷售收入較去年春節假期增長12.2%。中國共產黨第二十次全國代表大會明確了堅持社會主義市場經濟改革方向，堅持高水平對外開放，加快構建以國內需求為主、國際需求為輔的新發展格局。政府已推出一系列促進經濟發展的措施，推動未來五年經濟增長保持在合理區間。這是積極的信號，中長期來看，將有助整體經濟復甦，推動經濟增長。

房地產市場方面，購房者仍較為謹慎，部分發展商繼續面臨流動資金緊縮的困境，我們預計房地產市場仍需經歷一段調整期。然而，年度中央經濟工作會議提出，繼續把房地產作為國民經濟的支柱產業。針對當前出現的下行風險，政府正放寬樓市調控政策，以改善發展商的資產負債率，引導市場預期，逐步恢復房地產市場信心。例如，武漢最近放寬限購條件，增加符合資格購房人數。房地產交易已出現小幅回升跡象，逐漸回暖。

面對市場調整，瑞安房地產一直展現良好韌性，為確保集團依然能夠逆勢前行，我們將繼續保持審慎的財務管理，在利潤和增長之間實現平衡。集團強勁的住宅銷售收入，以及辦公物業和零售物業產生的穩定的經常性收入，將有助集團維持穩健的財務狀況。集團將因勢利導，把握市場調整所帶來的新增長機遇，聚焦上海以及長三角和大灣區的一線城市和強二線城市的策略性區位。上海仍然是集團的核心市場，作為國際金融貿易中心，上海將繼續發揮具影響力的全球樞紐作用，成為引領長三角發展、聯通全國各地、連結海內外的重要橋樑和紐帶。

向所有利益相關者致謝

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

羅康瑞

主席

香港，2023年3月23日



「在專業的管理團隊
帶領下，並通過員工的
不懈努力，我們不斷
追求創新的社區發展
模式，致力成為卓越可
持續城市社區的先鋒。」

羅寶瑜
執行董事

管理團隊

由左至右：孫希灝先生、
羅康瑞先生、王穎女士、
羅寶瑜女士、張斌先生、
郭慶先生

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生



羅寶瑜女士

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74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。羅先生曾任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2004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。2022年，榮獲城市土地學會「終身受託人」名銜。

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、香港貿易發展局主席及香港機場管理局主席。現擔任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會名譽會長、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及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。

羅寶瑜女士

現年40歲，為本公司執行董事，及瑞安新天地有限公司(本公司之全資附屬公司)副主席及執行董事。彼負責瑞安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19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



王穎女士

商會議第十四屆上海市委員會委員。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖。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。

王穎女士

現年48歲，於2022年1月被委任為本公司執行董事及行政總裁。王女士曾為瑞安管理(上海)有限公司董事總經理－項目開發與資產管理。王女士現負責本集團項目開發及銷售及市務的多項工作，以及亦監督資產管理業務。王女士亦負責本集團業務拓展工作，包括土地收購及其他新地產投資工作。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28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)。彼完成哈佛商學院高管領導力課程。王女士現為上



孫希灝先生

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副會長及商業地產委員會主任委員、上海市房地產行業協會副會長以及上海市虹口區工商業聯合會副主席。

孫希灝先生

現年56歲，為本公司執行董事、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2016年1月加入本集團及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)。



白國禮教授



麥卡錫・羅傑博士

獨立非執行董事

白國禮教授

現年71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座教授。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。他曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學、香港科技大學及香港大學教授，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)擔任客座教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學院長及講座教授、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。他曾共創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(近期均在金融時報及QS機構排名中位列全球第一位)。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。白國禮教授曾擔任頂尖學術期刊主編及編委會成員及美國會計學會執委會會員、副會長以及會長提名人、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。白國禮教授是金融及管理會計(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，包括經濟增加值的頂尖專家。其研究報告不時於頂尖學術期刊及金融媒體刊登，包括CNBC、CNN、南華早報、經濟學人及華爾街日報。彼有超過10,000次Google學術搜尋引用以及所有社會科學家於職業研究下載中，彼名列於首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。彼亦為金蝶國際軟件集團有限公司的非執行董事及新希望集團Real Pet Food Company以及Belite Bio, Inc.的獨立非執行董事，及彼曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫・羅傑博士

現年74歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士為McCarthy Engineering 主要人員。彼亦當選為美國國家工程院(NAE)的官員、司庫和理事會成員。彼亦為美國國家科學研究委員會(NRC)的理事會成員，並為美國國家科學院(TNAC)的董事會成員。麥卡錫博士曾為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)行政總裁及主席。彼亦



邵大衛先生



黎定基先生

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。麥卡錫博士為加州大學洛杉磯分校 B. John Garrick 風險科學研究所高級研究員。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。

邵大衛先生

現年 76 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、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，CMG，SBS，JP

現年 75 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 DFI Retail Group Holdings Limited 及置地控股有限公司。彼亦為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。於過往 3 年，彼曾任怡和策略控股有限公司、文華東方國際有限公司、保誠保險有限公司及怡和合發有限公司之董事。

黎定基先生現為香港海員俱樂部主席。彼曾為香港總商會主席、香港特別行政區行政長官創新及策略發展顧問團成員(2017 年至 2022 年)、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)。

董事及高級管理人員履歷



沈達理先生

沈達理先生

現年60歲，於2021年1月18日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼是睿橋集團主席兼行政總裁及自2022年1月1日起擔任霍尼韋爾國際公司(Honeywell International Inc.)(「霍尼韋爾」)(紐約證券交易所代號：HON)高級顧問。彼曾為霍尼韋爾全球高增長地區總裁及於2004年9月至2021年12月期間為該公司的行政人員。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。



吳雅婷女士

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，他亦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48歲，於2021年1月27日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為風茂貿易(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。



吳港平先生

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。

吳港平先生

現年65歲，自2022年10月11日起被委任本公司獨立非執行董事。吳先生曾為安永會計師事務所中國主席、大中華首席合夥人和安永全球管理委員會成員，在香港和中國內地的會計業有超過30年的專業經驗。加入安永前，吳先生歷任安達信會計師事務所大中華主管合夥人、普華永道中國業務主管合夥人和花旗集團中國投資銀行董事總經理。

吳先生現任香港商界會計師協會榮譽顧問和香港中文大學會計學院和MBA課程諮詢會成員。吳先生為香港中文大學(深圳)審計委員會成員和香港中文大學(深圳)教育基金會理事。

吳先生現擔任中國平安保險(集團)股份有限公司(一間於上海證券交易所(股份代號：601318)和香港聯交所(股份代號：02318)兩地上市的公司)、中國國際金融股份有限公司(一間於上海證券交易所(股份代號：601995)和香港聯交所(股份代號：03908)兩地上市的公司)之獨立非執行董事、阿里巴巴集團控股有限公司(一間於紐約證券交易所(股份代號：BABA)和香港聯交所(股份代號：09988)兩地上市的公司)之獨立董事，以及北京鷹瞳科技發展股份有限公司(一間於香港聯交所(股份代號：02251)上市的公司)之獨立非執行董事。

吳先生為香港會計師公會(HKICPA)、澳大利亞和新西蘭特許會計師公會(CAANZ)、澳洲會計師公會(CPAA)及英國公認會計師公會(ACCA)會員。他獲得香港中文大學工商管理學士學位及碩士學位。

董事及高級管理人員履歷

高級管理人員

張斌先生

現年44歲，自2022年1月1日起被任命為瑞安新天地有限公司（「瑞安新天地」）行政總裁。彼曾任瑞安新天地營運總監及自2016年1月起，出任瑞安管理（上海）有限公司（「瑞安管理」）執行董事。張先生於2004年加入本集團。

張先生負責瑞安新天地的運營與管理，並進一步拓展本集團在中國的商業資產戰略佈局。此前，張先生主導本公司發展研究、產品開發及項目設計等商業產品發展職能，並負責本集團位於上海太平橋區域的整體發展項目，並成功主導了武漢天地及位於上海的創智天地的項目開發與建設。

張先生於中國房地產發展、城市更新及商業資產管理行業累積19年經驗。彼現時為上海市黃浦區人民代表大會代表。

張先生畢業於中國上海同濟大學，取得材料工程學學士學位及材料物理與化學碩士學位。彼目前正在攻讀由西北大學凱洛格商學院和香港科技大學合辦的凱洛格 — 科大行政人員工商管理碩士課程。

郭慶先生

現年48歲，於2022年7月再度加入本集團出任瑞安管理執行董事。彼領導本公司的項目策劃及產品發展部，以及資訊技術及信息安全部。彼亦分管武漢、佛山、重慶及南京項目。郭先生於1997年加入本集團及於中國房地產發展行業擁有逾24年工作經驗。彼於2018年離開本集團前，曾出任武漢天地項目總監、瑞安管理執行董事及豐誠物業管理董事總經理。彼亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有上海同濟大學城市規劃學士學位。

李歡女士

現年44歲，自2022年1月1日起被任命為本公司高級開發總監。彼領導本公司總部成本管理部、工程管理部、規劃發展及設計部以及瑞安建築業務，統籌及管理項目開發的多個專業職能部門。彼於2001年加入本集團及於中國大陸房地產行業擁有超過22年的工作經驗。李女士持有上海同濟大學土木工程專業工學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），並持有高級工程師職稱。李女士現為上海黃浦區中國人民政治協商會議委員會委員。

陳建邦先生

現年63歲，1997年加入本集團，現為規劃發展及設計總監。自2022年1月1日起，彼亦被任命為本集團可持續發展總監。自1997年起，彼領導本公司屢獲殊榮的「天地」社區發展項目的總體規劃和設計。從1998年到2001年，彼領導了上海新天地開發項目的設計工作。陳先生現領導本公司可持續發展部，負責本集團(包括本公司及瑞安新天地)可持續發展的目標及措施。

在加入本集團之前，陳先生曾在紐約市設計與建設部和紐約的Cooper, Robertson + Partners任職。陳先生持有明尼蘇達大學建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位、哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位及紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為城市土地學會(ULI)的全球受託人，並於2017年至2019年擔任城市土地學會中國大陸委員會主席，他是美國建築師協會(AIA)上海/北京分會的董事會成員。自2020年起，彼擔任中國房地產設計大賽的評審聯合主席。彼被任命為新加坡市區重建局(URA)國際專家小組成員，任期為2022年至2025年。

王必光先生

現年67歲，自2022年1月1日起被任命為本集團首席經濟師。彼負責本集團(包括本公司及瑞安新天地)的宏觀經濟分析及發展戰略的研究工作。彼亦為發展調研部總監。王先生於1996年加入本集團，對中國房地產市場擁有超過30年的經驗。加入本集團之前，彼曾任職「香港貿易發展局」助理首席經濟師。王先生持有明尼蘇達州大學經濟學士學位，並在加州大學伯克利分校獲得經濟學碩士學位。彼現為城市土地學會及中國戰略思想庫成員。

雷艷卿女士

現年43歲，自2022年1月1日起被任命為瑞安新天地高級商業總監。彼負責瑞虹天地項目的日常營運和管理，並繼續領導瑞安新天地總部卓越運營板塊及分管重慶天地項目。雷女士於2001年加入本集團，並於中國房地產行業擁有逾21年工作經驗。雷女士於2001年7月取得上海交通大學新聞學學士學位及金融學學士學位。彼為特許公認會計師公會會員。

李振輝先生

現年48歲，於2018年8月加入本集團，並自2022年1月1日起被任命為瑞安新天地高級商業總監。彼主要負責本公司的總部商業零售部職務及上海太平橋的零售及辦公租賃。李先生於1998年12月獲得香港大學計算機科學學士學位。



成為

卓越可持續 城市社區的 先鋒



項目概覽

2022 年摘要

新購入項目



上海楊浦濱江

這個文化古蹟保育和開發項目涉及開發高端低密度住宅社區，包括89個面積介於170-400平方米的單位。該項目坐落於楊浦濱江地區，屬於《上海市總體規劃(2017-2035)》確定的「中心活動區」的一部分，毗鄰黃浦江和



購入日期	2022年12月
物業	上海楊浦區平涼街道6街坊
地盤面積	16,993.8平方米
總建築面積	23,791.32平方米
土地用途	住宅
期限	70年
作價	人民幣23.76億元
本集團權益	60%
合營企業合作夥伴	上海楊樹浦置業有限公司

內環高架，接達三條地鐵線，交通便利。楊浦濱江地區定位為互聯網產業發展試點區，目前是多家重點互聯網企業的總部所在地。憑藉優越地利和發展潛力，該項目將吸引高淨值人士入駐，因此受惠於當地對高端住宅項目預期上升的需求。

項目概覽

2022 年摘要

推售新項目

瑞虹新城

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

臻庭(第167A號地塊)



上海蟠龍天地

景園(第11號地塊)及臻園(第A05-04號及第A03-02號地段)總建築面積為76,000平方米(包括地庫建築面積5,000平方米)已於2022年7月推售。我們推售的571個單位收到超過2,000份認購；根據政府政策，1,062名客戶以創上海新高的取錄分數91.22進入最終抽籤環節。截至2022年12月31日，551個單位已經訂約，銷售額達人民幣47億元。



中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)



武漢天地

雲廷三期(第B12號地塊)總建築面積72,000平方米作住宅用途，另1,000平方米為零售商舖。該項目的65個單位於2022年11月推出，即日售罄。

項目概覽

發展中項目

武漢長江天地

購入日期	2021年12月
物業	武漢市武昌區A、B、C地塊
地盤面積	332,381平方米
估計建築面積	121萬平方米
土地用途	綜合用途
作價	人民幣170.31億元
本集團權益	50%
合營企業業務夥伴	武漢城市建設集團

該地塊位於武漢武昌古城，西臨長江、南連二環路，距黃鶴樓僅1.5公里，坐擁豐富的生態和歷史資源。該地塊為武昌造船廠舊址，是武漢工業和文化遺產的象徵。

該項目是一個大型整體規劃區，興建住宅、辦公樓及商業建築、國際學校及其他公共設施。



鴻壽坊

購入日期	2019年11月
地盤面積	15,258平方米
上蓋總建築面積	62,000平方米 (辦公樓48,000平方米 + 住宅14,000平方米)
土地用途	甲級辦公樓 + 「天地」街道風格零售區域
總計土地成本	人民幣18.6億元
本集團權益	100%

鴻壽坊項目是一個「市區重建」項目，坐落於上海普陀區最繁華的商業街長壽路路口。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號線及13號線轉線站的長壽路站。

上海蟠龍天地



購入日期	2019年10月和2020年5月
地盤面積	90,059平方米 + 33,618平方米 + 56,937.6平方米
總建築面積	176,251.50平方米 + 74,017.80平方米 + 48,660.18平方米
住宅建築面積	259,000平方米
文化康樂/餐飲和酒店建築面積	42,000平方米
綠化和公眾休憩用地建築面積	230,000平方米
總計土地成本	人民幣38.815億元 + 人民幣16.66億元 + 人民幣4.296億元
本集團權益	80%

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。

項目概覽

物業組合概覽

上海

上海太平橋

太平橋項目總建築面積120萬平方米，位處黃浦區，是上海浦西（黃浦江西面）的主要商業中心。項目與上海地鐵1、8、10、13及14號線相連，全線均在營運中。

太平橋項目於1996年展開多期發展，包括商舖、辦公樓、住宅及文化設施。

上海新天地為舊區重建項目，已經成功地復興成為上海時尚生活社區，設有各種露台餐廳及零售店，今天更成為遊客在上海的必遊景點。作為上海市的流行生活熱點，上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶，自2001年開業以來的租金收入保持穩定增長。瑞安廣場是一座附設零售商場的辦公樓。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，雲集多家國內時尚品牌。新天地時尚II於2021年10月展開資產提升計劃。該資產提升計劃於2022年底完成後，新天地時尚II於2023年1月進行試營業。

翠湖天地是備受矚目的高端住宅項目，於2002年首度推出，總建築面積約為423,000平方米，分五期出售，於2022年12月31日已經交付予買家。該項目的平均售價達到每平方米人民幣165,000元以上。

於2021年6月，本集團與上海永業企業（集團）有限公司以50/50的比例成立合營公司，於上海市黃浦區進行房地產開發。該地塊的地盤面積合共約為24,000平方米，有助本集團在舉世知名的上海新天地進一步拓展業務版圖。

企業天地5號及湖濱道是一幢甲級辦公樓，當中總建築面積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，本集團持有其44.55%的實質權益。

太平洋新天地商業中心（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。該項目的動工儀式於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(「該地區」)內環內。該地區歷史悠久，目前正在進行城市更新，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。瑞虹新城正更新成為時尚的城市生活中心，亦是一個集辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業於一身的綜合社區，總建築面積為172萬平方米。

住宅發展方面，本集團於1998年至2021年期間已經分八期開發、出售及交付總建築面積約866,000平方米的住宅單位。

中糧瑞虹•海景壹號(第7號地塊)(第九期)總建築面積為163,000平方米。最後一批單位於2022年1月推出，所有單位均已獲悉數認購。所有塔樓的主體工程已經完成，並將於2023年交付。本集團擁有第7號地塊的49.5%實質權益。

臻庭(第167A號地塊)(第十期)總建築面積86,000平方米作住宅用途，另1,000平方米作為零售店鋪。住

宅單位已於2022年6月推出，全部已獲悉數認購。所有大樓的主體工程已經完成，並將於2023年交付。本集團擁有第167號地塊的49.0%實質權益。

太陽宮和瑞虹企業天地(瑞虹天地第10號地塊)可供出租總建築面積為330,000平方米，是包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。太陽宮已於2021年9月開幕，而瑞虹企業天地的首批租客已於2021年10月遷入。太陽宮可供出租總建築面積為185,000平方米，已吸引100多個餐飲業租戶進駐，不少品牌公司亦選擇在太陽宮開設首間門市或旗艦店。

月亮灣(瑞虹天地第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，以提供各種文化娛樂體驗和夜生活姿彩為特色亮點。

星星堂(瑞虹天地第6號地塊)的可供出租總建築面積為19,000平方米，於2015年投入營運，定位為親子體驗式商業街，匯聚餐飲、零售、個人護理及兒童相關服務。

本集團擁有該物業的49.5%實質權益。

瑞虹新城項目於2022年榮獲城市土地學會頒發的2022「亞太區卓越獎」。

項目概覽

物業組合概覽



創智天地

創智天地項目佔有策略位置，毗鄰楊浦區五角場市中心的主要大專院校，連接上海地鐵10號線。

創智天地的總建築面積為501,000平方米，是一個國際化的知識型社區，以集合辦公園區、大學校園和住宅，並激發生活、工作、娛樂及學習精神為目標。創智天地創立至今20年，已成為上海創意、創新及創業精神的地標。在創智天地，有超過500間勇於開拓的初創公司、蓬勃發展的獨角獸企業和發展成熟的工業巨擘，連同毗鄰的高等院校，構成活力充沛的生態系統，迸發新意念、創造新機遇、推動新企業。科技、媒體和通信產業（「TMT」）以及專業服務是創智天地的主要產業。落戶區內的著名企業包括DELLEMC, Ebao, VMware, SUNMI, ATRenew, Agora, AECOM及德勤等。

大學路是創智天地最活力澎湃的商業樓，提供各地美食、咖啡店、特色書店及零售店。除了著名的街景和戶外雅座外，全年不斷的豐富節目和展覽活動，更為創智天地平添一份樂活生活的色彩。

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

本集團持有餘下地塊的44.27%實質權益，惟在創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。

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「瑞安辦公」所開創的多個項目之一，旨在為新創公司以至大中小企業提供全生命週期的工作間解決方案。截至2022年12月31日，B棟總建築面積20,000平方米已租予平安集團，而A棟副樓總建築面積3,900平方米則已租予亞朵酒店。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務社交平台，涵蓋INNO SOCIAL、INNO STUDIO、INNO WORK及INNO OFFICE四大產品單元，另包括「瑞安辦公」流動應用程式的一個服務體系，以及提供孵化和企業政策顧問服務的INNO SPACE。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創智項目於2019年榮獲2019「城市更新先進獎」。

虹橋天地

虹橋天地總建築面積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。為配合國家擴大高水平對外開放的呼籲，虹橋天地將在連繫國內外市場方面肩負重要的策略性角色，同時引領長三角的綜合發展。

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90,000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。租戶自2014年底起陸續遷入，其中包括躋身《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173,000平方米，包括虹橋天地購物商場、新天地下沉式廣場、位於辦公樓的零售商舖，以及一個表演中心。租戶從2015年下半年開始陸續營業。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。

2021年，虹橋天地項目榮獲城市土地學會頒發的2021「全球卓越獎」，並在設施營運管理方面獲得WELL健康—安全評價。





光谷創新天地

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(第R1號地塊)建造工程提供總建築面積122,000平方米，已於2022年底交付。第二期(第R5號地塊)提供總建築面積112,000平方米，自2021年上半年起交付予買家。第R6號地塊的總建築面積為36,000平方米，於2021年11月開始預售，單位已於2022年12月交付予買家。第R7號及第R8號地塊可供銷售總建築面積為73,000平方米，已於2021年11月開始動工，並計劃於2023年推售。



武漢

武漢天地

武漢天地項目總建築面積達137萬平方米，位處市中心漢口，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。

武漢天地項目為大型多功能綜合重建項目，當中包括兩個主要地塊。

武漢天地(第A4號地塊)於2007年開始營運。項目力求在提升建築物商業價值的同時，謹慎保留當地傳統建築，成為了武漢的新地標。

壹方南館(第A1/A2/A3號地塊)的總建築面積為121,000平方米，於2016年9月開業。壹方南館是一個擁有近200個全球時尚品牌的一站式購物中心，不僅推廣前沿時尚生活，還為消費者提供各種產品和服務。壹方北館(第B4號地塊零售)的總建築面積為72,000平方米，於2019年11月隆重開業。壹方北館的市場定位是一個主打親子主題的零售熱點，為武漢天地社區及周邊地區的居民提供服務，並直通輕軌1號線。

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。武漢企業天地1號是位於武漢天地社區的一幢高層辦公大樓，包括一幢73層高甲級辦公樓。該辦公樓已於2021年完工，並已展開預租。

武漢天地住宅發展項目一向深受市場歡迎。截至2022年12月31日，項目中總建築面積623,000平方米的住宅單位已經出售及交付予買家。雲廷三期(第B12號地塊)提供總住宅建築面積72,000平方米，並於2022年11月推出首批住宅。

2021年，武漢天地項目榮獲城市土地學會頒發的2021「亞太區卓越獎」。



項目概覽

物業組合概覽

其他主要城市

南京

本集團亦爭取機會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。

資產管理服務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。南京INNO未來城的總建築面積為17,000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。該物業自2018年初起進行預租活動，並於2018年底開始營運。

本集團在南京的第二個輕資產項目一百子亭天地的總建築面積為67,000平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。

2021年2月，本集團與高富諾集團各佔50%權益的合資企業完成收購位於江蘇省會南京市秦淮區漢中路1號的甲級多用途地標物業——南京國際金融中心。該項目包括一幢45層甲級辦公樓、一座7層零售商場，以及181個地下停車位。此項收購是高富諾至今在亞太區最大的投資項目之一，也是本集團繼南京INNO未來城和百子亭天地之後，深耕南京市場的又一里程碑。



重慶

重慶天地

重慶天地是一個位於渝中區的市區重建項目，計劃總建築面積為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。

發展計劃中的住宅項目一至九期已經完工，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%實質權益。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。

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滘滘站的延線已於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，成為一個綜合社區。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。「嶺南站」毗鄰嶺南新天地，坐落於佛山市禪城區的核心地帶，能直達祖廟站。作為包括辦公樓和零售設施的綜合用途商業項目，「嶺南站」以市區的中產階級為服務對象，提供時尚的零售、娛樂和高品味生活設施。第E號地塊辦公樓是坐落「嶺南站」之上的辦公大樓，主要為本地公司及中小企服務，提供交通便利的辦公用地。

自2011年起，本集團已發展及交付總建築面積約389,000平方米的住宅單位。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。截至2022年12月31日，所有住宅單位已交付予買家。

佛山項目於2019年榮獲城市土地學會頒發的2019「亞太區卓越獎」和「全球卓越獎」。

業務摘要

儘管營運環境極其艱難，
但本集團仍然表現堅穩

2022年是充滿挑戰的一年，全球及本地的複雜因素為本集團業務帶來前所未有的衝擊。地緣政局緊張、持續的新冠疫情導致上海和中國其他主要城市採取封鎖措施，加上通脹升溫、流動性存在不明朗因素等，均對中國經濟，尤其是房地產行業造成沉重壓力。在如此艱難的營運環境下，本集團很高興能保持盈利，於2022年錄得淨利潤人民幣14.75億元，股東應佔溢利為人民幣9.06億元。

本集團基本因素強勁，
資產負債狀況穩健

本集團於2022年6月運用內部資源贖回6億美元6.40%之優先永久資本證券。淨資產負債率維持在45%的穩健水平(2021年12月31日：30%)，贖回優先永久資本證券使淨資產負債率增加13%。現金及銀行存款維持穩定，達人民幣133.68億元。我們著眼於繼續致力審慎管理資產負債表。

新冠疫情爆發帶來下行壓力，
但整體營運表現理想

本集團於2022年的收入減少11%至人民幣155.65億元(2021年：人民幣175.55億元)，部分是由於受到住宅單位之施工及交付延誤的拖累，而合約物業銷售額按年減少10%至人民幣272億元。截至2022年12月31日，本集團(包括合營公司及聯營公司)已鎖定的銷售總額為人民幣409億元，將於2023財年及以後交付並予確認。商業物業組合方面，受到向租戶提供的租金減免影響，租金及相關收入(包括合營公司及聯營公司)總額按年減少4%至人民幣28.02億元。

宣派股息

董事會已建議派付年度末期股息每股港幣6.4仙(2021年：港幣8.4仙)。連同中期股息每股港幣3.6仙，2022年全年股息為每股港幣10仙(2021年：港幣12仙)。

政府出台扶持措施後，
經濟可望逐步復甦

面對持續緊張的地緣政局，我們對全球發展形勢保持審慎。然而，隨著中國政府最近放寬新冠疫情防控措施，並對國內信貸市場給予支持，營商氣氛應會有所改善，房地產市場信心亦會逐步回升。

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理者，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的生活-工作-玩樂-學習(live-work-play-learn)社區，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升集團的財務實力、資本基礎多元化，以及投資於更多新機遇，從而促進集團的策略性轉型。

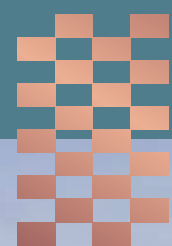
集團擁有兩大業務板塊，即物業開發以及物業投資及管理。自創立以來，我們一直致力在黃金地段開發大型綜合性房地產項目。經過在中國逾26年的投資與建設，本集團擁有及管理全資附屬公司瑞安新天地(「瑞安新天地」)旗下的重大投資物業組合。兩大業務板塊相輔相成，讓本集團得以提供全面、優質的產品及服務，涵蓋供銷售和長期投資用途的住宅、零售和辦公樓物業。

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

2022年的主要成就

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

業務回顧



中國領先的城市發展

致力於打造卓越可持續城市社區

解決方案提供者

物業開發





「瑞安房地產擁有強大的品牌、
並堅持長期主義的城市更新理念，
使我們在同行中脫穎而出。未來，
我們將繼續關注上海以及長三角、
大灣區一線城市和強二線城市的
策略性區位的發展機遇。」

王穎
瑞安房地產行政總裁



2022年是充滿挑戰的一年，中國經濟放緩、內地房地產市場持續受到政策管控的壓力，令許多私有企業面對艱難的營商環境。在此情況下，高品質顯得愈加重要，無論是選用的材料、建築規格或服務，我們處處以質量為重，甚至連業務的管理方式亦力求優質，以確保高水平的品質控制。



儘管今年面對重重挑戰，我們的物業銷售仍然表現強勁，置業人士對本集團的樓盤趨之若鶩，其中上海瑞虹新城、上海蟠龍天地及武漢天地的住宅單位在推出後迅即售罄。這點見證我們以一貫優質見稱的強大品牌，亦反映我們多年來不斷努力提供冠於同儕的最優質產品。

隨著市場逐步復甦，我們將繼續致力提供優質產品，並發揮在市區更新方面的專長，建設更美好的社區。投資方面，我們將物色機會來加速物業周轉，並策略性補充在上海乃至在長江三角洲和大灣區的其他一線城市和重點二線城市的土地儲備。

物業銷售表現

已確認物業銷售

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

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

項目	2022年			2021年		
	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售建築面積	平均售價 ¹
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米
上海太平橋						
住宅(第118號地塊)	5,375	35,700	165,000	5,936	39,500	164,500
上海瑞虹新城						
住宅(第1號地塊)	16	200	87,500	3,391	33,900	109,100
零售(第1號地塊)	88	1,200	80,000	—	—	—
上海蟠龍天地	5,472	97,400	61,400	3,227	57,200	61,700
武漢天地						
住宅	436	9,100	52,400	4,115	104,800	43,000
辦公樓	26	1,300	21,500	—	—	—
武漢光谷創新天地						
住宅	840	40,200	22,800	2,124	112,600	20,600
佛山嶺南天地						
住宅	10	400	27,500	205	8,800	25,600
零售	—	—	—	12	1,500	8,700
重慶天地 ²						
住宅	—	—	—	2,491	152,500	21,700
零售/辦公樓(Loft)	286	23,100	12,600	45	2,200	22,300
小計	12,549	208,600	65,700	21,546	513,000	45,900
停車場	423	—	—	476	—	—
總計	12,972	208,600	67,900	22,022	513,000	46,900
確認為：						
— 本集團收入之物業銷售	11,695			13,638		
— 聯營公司收入	408			6,260		
— 合營公司收入	869			2,124		
總計	12,972			22,022		

附註：

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

2 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。辦公樓(Loft)及配套零售空間銷售額人民幣2.79億元及停車場銷售額人民幣2,500萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於2022年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

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

截至2022年12月31日：

ii) 認購銷售總額為人民幣14.27億元，其中人民幣7.6億元和人民幣1.94億元分別來自武漢天地雲廷三期(第B12號地塊)和上海蟠龍天地•景園(第11號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。

ii) 待於2023年及以後交付予客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣409億元。

下表為2022年及2021年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

項目	2022年			2021年		
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋	810	4,800	168,800	6,051	36,600	165,300
上海瑞虹新城(第1號地塊)	—	—	—	599	5,500	108,900
上海瑞虹新城(第7號地塊)	8,113	70,600	114,900	10,424	90,600	115,100
上海瑞虹新城(第167號地塊)	10,291	85,900	119,800	—	—	—
上海蟠龍天地	4,823	69,700	69,200	7,370	119,900	61,500
武漢天地	384	6,500	59,100	80	1,700	47,100
武漢光谷創新天地	216	9,500	22,700	1,665	75,200	22,100
佛山嶺南天地	2	100	20,000	71	2,800	25,400
重慶天地 ¹	658	26,600	30,200	3,347	134,500	30,300
停車場	486	—	—	550	—	—
小計	25,783	273,700	94,200	30,157	466,800	64,600
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城(第1號地塊)	96	1,200	80,000	—	—	—
佛山嶺南天地	—	—	—	12	1,500	8,000
重慶天地 ¹						
辦公樓(Loft)	913	78,400	11,600	4	300	13,300
零售	134	7,900	17,000	97	5,900	16,400
武漢光谷創新天地	293	22,600	13,000	—	—	—
小計	1,436	110,100	13,000	113	7,700	14,700
總計	27,219	383,800	70,900	30,270	474,500	63,800

附註：

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

業務回顧

2023 年可供銷售及預售的住宅建築面積

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

項目	產品	2023 年可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益百分比	應佔 建築面積 平方米
上海太平橋第 118 號地塊	高層	3,000	99%	3,000
上海蟠龍天地	高層/聯排	3,500	80%	2,800
武漢天地	高層	65,100	100%	65,100
武漢光谷創新天地	高層	73,900	50%	37,000
武漢長江天地	高層	124,900	50%	62,500
重慶天地	高層	20,600	19.80%	4,100
總計		291,000		174,500

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

物業發展

截至 2022 年 12 月 31 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目名稱	概約可供銷售住宅 建築面積	估計總 可供銷售資源	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第 118 號地塊	3,000	0.5	99%	0.5
上海太平橋第 122 號地塊	80,600	19.2	50%	9.6
上海蟠龍天地	3,500	0.3	80%	0.2
上海楊浦濱江 ²	22,000	4.5	60%	2.7
上海項目小計	109,100	24.5		13.0
武漢長江天地 ²	753,900	40.1	50%	20.0
武漢天地	102,600	6.0	100%	6.0
武漢光谷創新天地	169,600	4.3	50%	2.2
重慶天地	20,600	0.4	19.80%	0.1
其他城市項目小計	1,046,700	50.8		28.3
總計	1,155,800	75.3		41.3

附註：

1 這代表截至 2022 年 12 月 31 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

2 數字為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

發展中的住宅物業

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

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

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

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

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

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

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

截至2022年12月31日發展中的商業物業

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

附註：

1 辦公樓將按計劃於2023年至2024年間分階段落成，而購物中心則計劃於2024年落成。

2 建築工程於2020年下半年展開，計劃於2023年竣工。

3 酒店用途。

投資物業

商業物業組合的市場領先者

項目	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	應佔 建築面積	截至2022年 12月31日 資產價值	擁有權 百分比
	平方米	平方米	平方米	平方米	人民幣十億元	
已落成物業						
上海太平橋社區						
上海新天地、 新天地時尚II、 新天地廣場、瑞安廣場	36,000	104,000	140,000	127,800	12.87	100%/99%/80%/80%
企業天地5號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.72	44.55%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.92	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、瑞虹坊3區	—	111,000	111,000	55,000	3.99	49.5%
太陽宮、瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.75	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.57	44.27%/50.49%
INNO 創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.47	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	3.03	50%
武漢天地社區	165,000	239,000	404,000	404,000	9.28	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.43	100%
重慶天地社區	—	131,000	131,000	130,000	1.53	99%
上海蟠龍天地	—	41,000	41,000	32,800	1.17	80%
小計	803,000	1,253,000	2,056,000	1,582,500	73.73	
土地及發展中物業						
上海太平橋社區						
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	19.45	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	5.12	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.41	100%
佛山第A號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.89	100%
小計	537,000	174,000	711,000	443,300	28.87	
總計	1,340,000	1,427,000	2,767,000	2,025,800	102.60	



投資物業的估值

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

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

項目	可供出租 建築面積	2022年 公平值 增加/(減少)	2022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
瑞安新天地物業組合 ²					
已落成投資物業					
上海太平橋社區					
上海新天地及新天地時尚II	80,000	33	8,126	0.4%	8,106
瑞安廣場及新天地廣場	52,200	(10)	4,095	(0.2%)	3,318
企業天地5號、湖濱道(聯營公司)	79,000	(27)	6,720	(0.4%)	2,994
虹橋天地	263,000	(48)	8,921	(0.5%)	8,921
上海創智天地	248,000	22	8,418	0.3%	3,889
INNO創智	45,000	(8)	1,468	(0.5%)	1,468
武漢天地社區	239,000	79	6,613	1.2%	6,613
佛山嶺南天地社區	142,000	43	4,174	1.0%	4,174
重慶天地社區	128,000	7	1,503	0.5%	1,488
南京國際金融中心(合營公司)	100,000	7	3,030	0.2%	1,515
小計	1,376,200	98	53,068	0.2%	42,486
投資物業 — 使用權資產轉租					
南京INNO未來城	17,000	(10)	84	(11.9%)	84
瑞安新天地物業組合合計	1,393,200	88	53,152	0.2%	42,570
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	—	8	—	8
上海蟠龍天地	41,000	10	1,169	0.8%	935
武漢企業天地1號	165,000	—	2,670	—	2,670
重慶街道店舖	3,000	(6)	28	(21.4%)	28
上海鴻壽坊	62,000	(226)	2,405	(9.4%)	2,405
佛山第A號地塊	254,000	—	1,892	—	1,892
瑞虹天地社區(合營公司)	441,000	30	15,743	0.2%	7,793
太平洋新天地商業中心(合營公司)	276,000	(492)	19,446	(2.5%)	4,862
其他投資物業合計	1,242,500	(684)	43,361	(1.6%)	20,593
總計	2,635,700 ¹	(596)	96,513	(0.6%)	63,163
總計(不包括聯營公司及合營公司)	1,739,700 ¹	(114)	51,574	(0.2%)	45,999

附註：

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

2 已落成投資物業將於重組完成後移交瑞安新天地。

業務回顧

土地儲備



截至2022年12月31日，本集團土地儲備的總建築面積為930萬平方米，包括680萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及250萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共14個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為420萬平方米。在680萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約230萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及/或投資用途。約210萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的240萬平方米則持有作日後發展用途。

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

於2022年12月31日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計	會所、 停車場及 其他設施	總計	本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售建 築面積
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓					
	平方米	平方米	平方米	平方米					
已落成物業：									
上海太平橋	3,000	88,000	131,000	—	222,000	91,000	313,000	99.00% ¹	167,000
上海瑞虹新城	—	145,000	297,000	—	442,000	226,000	668,000	99.00% ²	219,000
上海創智天地	—	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000	44.27% ³	117,000
虹橋天地	—	90,000	173,000	—	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
上海蟠龍天地	15,000	—	41,000	4,000	60,000	80,000	140,000	80.00%	48,000
INNO創智	—	41,000	4,000	—	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	—	165,000	239,000	—	404,000	306,000	710,000	100.00%	404,000
武漢光谷創新天地	2,000	119,000	17,000	—	138,000	169,000	307,000	50.00%	69,000
佛山嶺南天地	—	16,000	156,000	43,000	215,000	112,000	327,000	100.00%	215,000
重慶天地	—	12,000	133,000	—	145,000	339,000	484,000	99.00% ⁴	132,000
南京國際金融中心	—	72,000	28,000	—	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	20,000	912,000	1,286,000	69,000	2,287,000	1,573,000	3,860,000		1,729,000
發展中物業：									
上海太平橋	98,000	192,000	103,000	—	393,000	158,000	551,000	25.00% ⁵	127,000
上海瑞虹新城	247,000	107,000	15,000	—	369,000	132,000	501,000	49.50% ⁶	182,000
上海鴻壽坊	—	48,000	14,000	—	62,000	21,000	83,000	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	76,000	—	—	—	76,000	32,000	108,000	80.00%	61,000
武漢天地	72,000	—	1,000	—	73,000	36,000	109,000	100.00%	73,000
武漢光谷創新天地	73,000	183,000	52,000	—	308,000	200,000	508,000	50.00%	154,000
武漢長江天地	136,000	—	—	—	136,000	55,000	191,000	50.00%	68,000
佛山嶺南天地	—	—	1,000	—	1,000	—	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	237,000	328,000	105,000	25,000	695,000	252,000	947,000	19.80%	138,000
小計	939,000	858,000	291,000	25,000	2,113,000	886,000	2,999,000		866,000
日後發展物業：									
武漢天地	39,000	70,000	3,000	—	112,000	—	112,000	100.00%	112,000
武漢光谷創新天地	97,000	182,000	288,000	—	567,000	—	567,000	50.00%	284,000
武漢長江天地	651,000	56,000	232,000	30,000	969,000	49,000	1,018,000	50.00%	484,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	—	665,000	100.00%	665,000
重慶天地	—	—	65,000	—	65,000	—	65,000	19.80%	13,000
上海楊浦濱江 ⁷	22,000	—	—	—	22,000	—	22,000	60.00%	13,000
小計	837,000	758,000	695,000	110,000	2,400,000	49,000	2,449,000		1,571,000
總計土地儲備建築面積	1,796,000	2,528,000	2,272,000	204,000	6,800,000	2,508,000	9,308,000		4,166,000

附註：

- 1 本集團持有餘下地塊99.00%的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場(包括新天地廣場)、瑞安廣場第15層、企業天地5號和第116號地塊，本集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%、44.55%及98.00%的實質權益。
- 2 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有49.50%的實質權益。
- 3 本集團持有餘下地塊44.27%的實質權益，惟在上海創智天地第311號地塊持有50.49%的實質權益。
- 4 本集團持有餘下地塊99.00%的實質權益，惟在第B15、B14及B13號一期及二期地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團在第123、124及132號地塊(作辦公樓及零售用途)持有25.00%的權益，在第122號地塊則持有50.00%的權益。
- 6 本集團持有第7號地塊(作住宅用途)49.50%的實質權益，在第167號地塊則持有49.00%的權益。
- 7 上海楊浦濱江的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。

業務回顧

商業資產

中國領先的卓越可持續

商業物業

投資者及管理人





「瑞安新天地將繼續以卓越社區打造和運營為核心競爭力，引領商業模式的創新迭代，並深度聚焦文化煥新，歷史保育，生活方式和可持續發展，與客戶夥伴和消費者等共創充滿活力、體驗豐富的生態系統。」

張斌
瑞安新天地行政總裁



我們的商業資產由本集團全資附屬公司瑞安新天地負責管理，為本集團的業務作出重要貢獻。我們擁有上海最大規模的私人商業物業組合之一，旗下物業項目開創繁榮興旺的社區，向優質顧客群推廣「live-work-play-learn」的時尚生活。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地是本集團的物業投資及管理部門，負責本集團三大業務環節：

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

主要財務信息¹

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

附註：

1 數字未經審計，並以備考方式編製。

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

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

業務回顧

物業投資

截至2022年12月31日，瑞安新天地擁有及管理11項已落成投資物業及2個合營項目，分別為上海的企業天地5號和湖濱道，以及南京國際金融中心。

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

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

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

投資物業的表現

下表為本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入 ⁶ 人民幣百萬元		變動	出租率		變動
		平方米	2022年	2021年	%	2022年 12月31日	2021年 12月31日	百分點
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	360	454	(21%)	91%	100%	(9)
新天地時尚II	零售	26,000 ¹	31	51	(39%)	60% ²	79%	(19)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	56,000	174	180	(3%)	93%	99%	(6)
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	384	422	(9%)	88%	95%	(7)
上海創智天地	辦公樓/零售	248,000	441	487	(9%)	90%	97%	(7)
INNO創智	辦公樓/零售	45,000	60	63	(5%)	91%	97%	(6)
武漢天地社區	零售	239,000	333	320	4%	90%	93%	(3)
佛山嶺南天地社區	辦公樓/零售	144,000	189	187	1%	90%	96%	(6)
重慶天地社區	零售	128,000	68	57	19%	96%	94%	2
租金及相關收入總額 ⁷		1,203,000	2,040	2,221	(8%)			
上海太平橋社區	辦公樓/零售	79,000	234	270	(13%)	92%	96%	(4)
企業天地5號、湖濱道 ³ (被分類為聯營公司收入)								
南京國際金融中心 ⁴ (被分類為合營公司收入)	辦公樓/零售	100,000	122	122	—	73%	60%	13
總計		1,382,000 ⁵	2,396	2,613	(8%)			

附註：

- 1 可供出租總建築面積19,000平方米於2022年12月完成資產提升計劃，並於2023年1月重新開業。
- 2 2022年出租率下跌是由於自2021年起實施資產提升計劃工程而安排租戶遷出。
- 3 本集團持有該物業44.55%的實質權益。2022年及2021年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣1.04億元及人民幣1.2億元。
- 4 南京國際金融中心的收購於2021年2月完成。本集團持有該物業50%的實質權益。2022年及2021年，瑞安新天地應佔租金及相關收入均為人民幣6,100萬元。
- 5 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共9,000平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。
- 6 不包括商業物業的物業管理收入，該收入包含在物業管理分部。
- 7 瑞安新天地的物業投資收入與本集團的綜合租金及相關收入之間的差異，主要是武漢企業天地1號及佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

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

2022年，物業組合(包括企業天地5號和湖濱道，及南京國際金融中心)所產生的租金及相關收入總額按年下跌8%至人民幣23.96億元，其中70%的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

零售租戶組合

於2022年12月31日

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

辦公樓租戶組合

於2022年12月31日

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

本集團項目及最新動態

上海太平橋社區

上海太平橋社區乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8、10、13及14號線相連，面向高人氣的淮海中路商業區。本集團於1996年在太平橋展開多期發展計劃，包括多個商業、辦公樓及住宅地塊。該發展計劃興建各種商業及辦公物業，包括上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場及新天地廣場、企業天地5號及湖濱道。我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區的核心地帶，以保育文化古蹟為特色，現已成為著名地標，提供結合老上海文化與現代生活格調的多重體驗，為上海居民及訪客締造優越的生活空間。上海新天地繼續吸引來自全球各地的消費者及新租戶，亦是舉辦國際節慶及本地活動，如上海時裝週、新天地表演藝術節的熱門場地。

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

虹橋天地

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

上海創智天地

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

INNO 創智

INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地，是「瑞安辦公」創立的首批項目之一。「瑞安辦公」是我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創公司以及大中小企業提供完整生命週期工作間解決方案。該綜合項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，提供靈活商業方案及多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

武漢天地社區

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

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

佛山嶺南天地社區

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

重慶天地社區

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



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

南京國際金融中心

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

物業管理

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

房地產資產管理

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



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

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

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

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

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

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

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

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

2022年的一般及行政開支(包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用)維持穩定為人民幣9.07億元(2021年：人民幣9.28億元)。

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

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

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

2022年的應佔聯營公司及合營公司業績錄得虧損淨額人民幣1.51億元(2021年：收益淨額人民幣6.20億元)。2022年的虧損主要歸因於投資物業公平值減少人民幣1.07億元，以及商業物業經營虧損人民幣1.11億元，主要由於2022年上海長時間封城及人民幣兌美元貶值所致。相比之下，2021年投資物業重估收益淨額的貢獻為人民幣2.36億元，主要包括來自瑞虹新城商業物業

的人民幣1.73億元及來自企業天地5號和湖濱道的人民幣5,700萬元。2022年的物業銷售收益為人民幣1.05億元(2021年：人民幣4.07億元)，其中人民幣1.03億元(2021年：人民幣2.93億元)來自武漢光谷創新天地。

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

2022年的稅項合共為人民幣19.32億元(2021年：人民幣34.63億元)，按年減少的部分原因是物業銷售利潤減少。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。

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

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

本集團核心溢利如下：

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

財務回顧

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

應付本公司股東的**股息**必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

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

流動性、資金結構及負債率

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

本集團於2022年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 — 人民幣	7,245	1,018	1,288	2,450	2,489
銀行借貸 — 港幣	2,343	1,543	692	108	—
銀行借貸 — 美元	10,669	5,508	4,778	383	—
優先票據 — 美元	13,255	3,491	3,541	6,223	—
總計	33,512	11,560	10,299	9,164	2,489

於2022年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣133.68億元(2021年12月31日：人民幣172.84億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣21.92億元(2021年12月31日：無)及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣16.91億元(2021年12月31日：人民幣21.65億元)。

於2022年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣201.44億元(2021年12月31日：人民幣145.79億元)，權益總額為人民幣444.01億元(2021年12月31日：人民幣491.78億元)。本集團於2022年12月31日的淨資產負債率(以優先票據及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款及受限制銀

重大收購

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

行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為45%(2021年12月31日：30%)。淨資產負債率的上升主要由於我們以手頭現金贖回6億美元的永久資本證券，導致淨資產負債率上升13%。本集團穩健的財務狀況將有助將來應對動盪不安的宏觀經濟環境。

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

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

抵押資產

於2022年12月31日，本集團已抵押合共人民幣355.36億元(2021年12月31日：人民幣344.33億元)的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣106.62億元(2021年12月31日：人民幣93.19億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2022年12月31日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣57.71億元(2021年12月31日：人民幣89.99億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行借貸及債務融資(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況使本集團可以維持合理的緩衝資金，以確保具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣銀行借貸的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於2017年至2021年期間發行以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2022年12月31日，本集團已分別訂立約15.30億美元及3.00億港幣的遠期合約及1.00億美元的期權差組合合約以對沖美元和港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團大部分銀行借貸由最初還款期為1年至15年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於2022年12月31日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額12.50億港幣介乎0.28%至2.75%固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額2.00億美元介乎0.22%至0.235%固定利率支付利息。本集團密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於2022年12月31日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於2022年12月31日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣19.83億元(2021年12月31日：人民幣26.72億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證時或客戶獲准申請房屋擁有權權證後90日(以較早者為準)解除。



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

2022年12月中央召開經濟工作會議，提出穩定市場情緒、提振消費者信心將是2023年的政策重點。政

府將採取提高家庭收入、促進就業的措施，致力提振消費，並提供融資確保預售房項目竣工。在投資方面，政府將發行專項債，鼓勵私營部門參與，推進「十四五」基礎工程建設。

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

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

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

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

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

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

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

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

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



本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2022年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司的企業管治價值、策略及實踐

本公司及其附屬公司(「本集團」)一直秉持「盡善創新 • 誠信謙勤」的瑞安精神，致力在本集團各運作上力臻完美，銳意提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，竭誠為客戶提供優質產品及服務，不斷開創新里程，共同奮力向願景目標邁進，讓本集團持續發展。

本公司堅守道德及誠信，董事會致力在本公司業務的各方面灌輸誠信理念。透過實施各種政策及培訓(例如《行為與商業道德規範》、《違規舉報政策》)和經驗分享會，使本集團的文化及精神在本集團行事合乎法律、道德及責任的價值中得以鞏固。

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取得成功並發展壯大。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大型都會發展項目的商機。

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所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)中所載列的所有適用守則條文，及追貼其最新發展。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2022年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的守則條文，惟下文「與股東及投資者溝通/投資者關係」一節內所列的偏離除外。

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、策略決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，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2022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，董事會轄下已設立五個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍所載列的不同職責。

董事會獲取獨立意見及觀點的機制

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。結合下文《董事會成員多元化政策》項下所載的「董事會的獨立性」，本公司一直確保董事會可獲得獨立意見及觀點。為讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下獲得獨立的專業意見，本公司一直委聘外部法律顧問、估值師及財務顧問就須予公佈的交易提供獨立意見。董事可透過不同渠道獲取或尋求獨立的專業意見及建議。獨立非執行董事有權在履行其職務的過程中尋求獨立意見。董事會檢討了相關機制為有效。

董事會的組成

王穎女士(「王女士」)獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自2022年1月1日起生效。

吳港平先生(「吳先生」)於2022年10月11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11名成員組成，包括4名執行董事和7名獨立非執行董事：

執行董事
羅康瑞先生 (董事會主席、策略委員會聯席主席及薪酬委員會成員)
羅寶瑜女士 (提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會成員)
王穎女士 (行政總裁及可持續發展委員會成員)
孫希灝先生 (財務總裁、投資總裁及策略委員會成員)
獨立非執行董事
白國禮教授 (審核及風險委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及策略委員會成員)
麥卡錫•羅傑博士 (審核及風險委員會及可持續發展委員會成員)
邵大衛先生 (審核及風險委員會成員)
黎定基先生 (薪酬委員會主席及策略委員會成員)
沈達理先生 (提名委員會主席及策略委員會聯席主席)
吳雅婷女士 (可持續發展委員會主席)
吳港平先生 (審核及風險委員會及策略委員會成員)

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7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，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7名獨立非執行董事中有3名已擔任本公司獨立非執行董事超過9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。由於新冠疫情爆發，2022年沒有安排實地視察。

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。董事會相信其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。

為加強董事會的運作和有效性，董事會對2022年的董事會和董事會委員會的表現進行了評估。每位董事會成員在已識別的領域中進行了評估及提出了改善建議。本公司將繼續努力透過此評估及其他程序改善董事會的表現。

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16至23頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。除羅寶瑜女士(「羅女士」)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)。

主席及行政總裁

王女士獲委任為本公司行政總裁，自2022年1月1日起生效。目前，本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，分別由羅先生及王女士擔任。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。

董事會多元化

董事會已採納《董事會成員多元化政策》，其副本已公開刊載於本公司網站(www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Policies)。本公司明白董事會層面的多元化日趨重要，提名委員會每年檢討該政策實施的情況及成效。

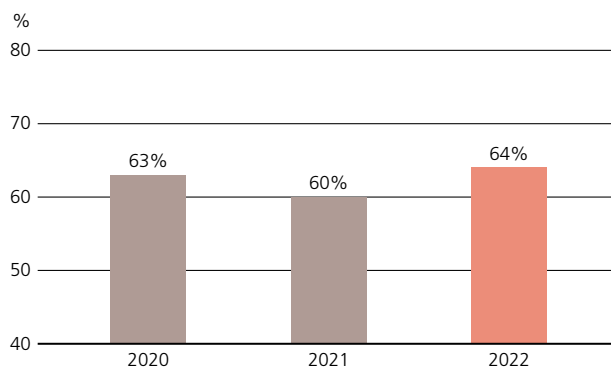
根據政策，於設計董事會的組成及於甄選候選人時，提名委員會考慮多項多元化因素，包括但不限於考慮獨立性、性別、年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、國籍、種族及對本公司業務具有不可缺少的其他素質。決定是基於候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻，已適當考慮到董事會多元化的優點及董事會的需要，並沒有集中多元化的單一部分。

董事會的獨立性

根據《董事會成員多元化政策》，董事會中執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合應該保持均衡，以使在董事會上有強大的獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。本公司章程細則規定，董事會的多數成員應為獨立非執行董事。

截至2022年12月31日，11名董事中有7名為獨立非執行董事，約佔董事會成員人數的64%。本年度獨立非執行董事佔董事會成員人數的比例，與2020年及2021年同期比較如下：

獨立非執行董事佔董事會成員人數的比例
(大約)



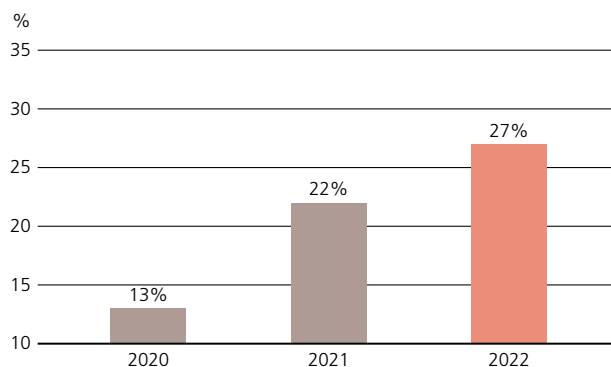
性別

根據《董事會成員多元化政策》，董事會致力於在所有業務往來中維持不論性別，互相尊重的環境。董事會將參考利益相關者的期望以及國際和當地推薦的最佳實踐，確保取得性別多元化的適當平衡。

在適當的情況下，董事會的目標是任命或維持性別多元化，並避免董事會只有單一性別。

自羅女士於2018年8月獲委任為執行董事以來，董事會已按照「上市規則」的規定實現了性別多元化。吳雅婷女士（「吳女士」）及王女士分別於2021年1月及2022年1月獲委任為本公司董事。截至2022年12月31日，11名董事中有3名為女性，約佔董事會成員人數的27%。本年度女性佔董事會成員人數的比例，與2020年及2021年同期比較如下：

女性佔董事會成員人數的比例
(大約)



技能及經驗

根據《董事會成員多元化政策》，董事會應具備適合本公司業務需要的各種技能。結合董事應具有財務、法律和管理背景，將為本公司提供不同業務範圍的經驗，包括不同行業或者涵蓋經濟、環境和社會議題的專業知識。我們的董事憑藉其各自的背景及經驗，為董事會提供了不同的觀點。下表重點介紹了我們的董事會所具備的主要特點和經驗：

行業經驗

- 房地產
- 投資
- 客戶及零售

我們的部分獨立非執行董事除擔任本公司董事外，亦具有相關的行業經驗。

- 黎定基先生在房地產投資、管理及發展方面擁有豐富經驗。
- 吳女士在中國消費商品及奢侈時尚行業擁有豐富業務經驗和成功往績。

風險管理

獨立非執行董事所具備的風險管理經驗，在監督風險和管理本公司面對的最重大風險上，發揮舉足輕重的角色。

- 麥卡錫 • 羅傑博士（「麥卡錫博士」）為加州大學洛杉磯分校B. John Garrick風險科學研究所（「研究所」）高級研究員。研究所涉獵的學科包括定量風險評估及管理、可靠性和韌性工程、系統性能評估及社會科學。麥卡錫博士是一位傑出的工程師，已在一個或多個風險科學領域揚名國際，他在設立、促進及應用風險管理方面擁有豐富知識及經驗。

專業

- 會計及金融
- 法律

董事會具備不同領域的專業背景，可提供寶貴意見。

- 白國禮教授是墨爾本大學財務會計系教授、哥倫比亞大學商學院、香港大學及倫敦商學院客席教授。白國禮教授是金融及管理會計（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，包括經濟增加值的頂尖專家。
- 吳先生為香港會計師公會（HKICPA）、澳大利亞和新西蘭特許會計師公會（CAANZ）、澳洲會計師公會（CPAA）及英國公認會計師公會（ACCA）會員。吳先生於香港及中國內地會計專業擁有豐富經驗。
- 邵大衛先生取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。

在中國市場及經濟、政治及監管發展方面的經驗

我們的部分獨立非執行董事專注於中國市場及經濟發展。

- 沈達理先生在中國及海外的可持續增長管理及策略方面擁有豐富的經驗。
- 吳先生是中國投資顧問領域的先驅，曾為多家跨國公司就投資中國事宜提供指引。
- 麥卡錫博士為毅博科技諮詢（杭州）有限公司的創辦人及主席，於2005年，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。

高級管理層及僱員的多元化

本公司致力於為所有員工創造多元化和共融的工作環境。創造了一個視多元化為優勢，並不容許任何形式的歧視的工作環境。

截至2022年12月31日，女性約佔本集團員工(包括高級管理人員)的47%。誠如2022年及2023年1月公佈，本公司已被納入2022年及2023年彭博性別平等指數，該指數是一個經市值加權調整的指數，旨在追蹤致力於提升性別資料申報透明度的上市公司表現。2022年8月，本公司進行了一項員工敬業度調查，其中包括有關多元化及共融的問題。

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)應至少每三年一次輪值退任。重選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。

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周年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值退任。

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2022年12月31日止年度，董事出席了由本公司舉辦的培訓活動以及閱覽由本公司提供的兩篇與環境、社會及管治相關的文章。

董事姓名	參加與業務或董事職責相關的簡報會/研討會/會議	閱讀最新監管資訊或與環境、社會及管治相關資料
執行董事		
羅康瑞先生	✓	✓
羅寶瑜女士	✓	✓
王穎女士	✓	✓
孫希灝先生	✓	✓
獨立非執行董事		
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	✓	✓
吳港平先生 (於2022年10月11日獲委任)	✓	—

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2022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

年內，本公司於2022年5月26日舉行了股東周年大會（「2022年股東周年大會」）及5次董事會會議。董事出席董事會及董事委員會會議以及2022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	2022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	策略委員會會議	可持續發展委員會會議
執行董事							
羅康瑞先生	5/5	✓	不適用	2/2	不適用	3/3	不適用
羅寶瑜女士	5/5	✓	不適用	不適用	1/1	3/3	2/2
王穎女士	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
孫希灝先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	3/3	2/2
獨立非執行董事							
白國禮教授	5/5	✓	5/5	2/2	1/1	3/3	不適用
麥卡錫·羅傑博士	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用	2/2
邵大衛先生	3/5	–	4/5	不適用	不適用	不適用	不適用
黎定基先生	5/5	✓	不適用	2/2	不適用	3/3	不適用
沈達理先生	4/5	✓	不適用	不適用	1/1	3/3	不適用
吳雅婷女士	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
吳港平先生*	1/1	不適用	1/1	不適用	不適用	1/1	不適用

* 吳先生於2022年10月11日獲委任為本公司獨立非執行董事。

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3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。主席與獨立非執行董事於2022年在沒有執行董事/管理層出席的情況下舉行了一次非正式會議，以評估董事會和管理層的表現。

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。任何董事發出合理通知後，會議紀錄應在任何合理時間提供予董事查閱。會議紀錄的草稿和最終版本通常會在會議結束後的合理時間內分別發送給董事以徵求意見和記錄。

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

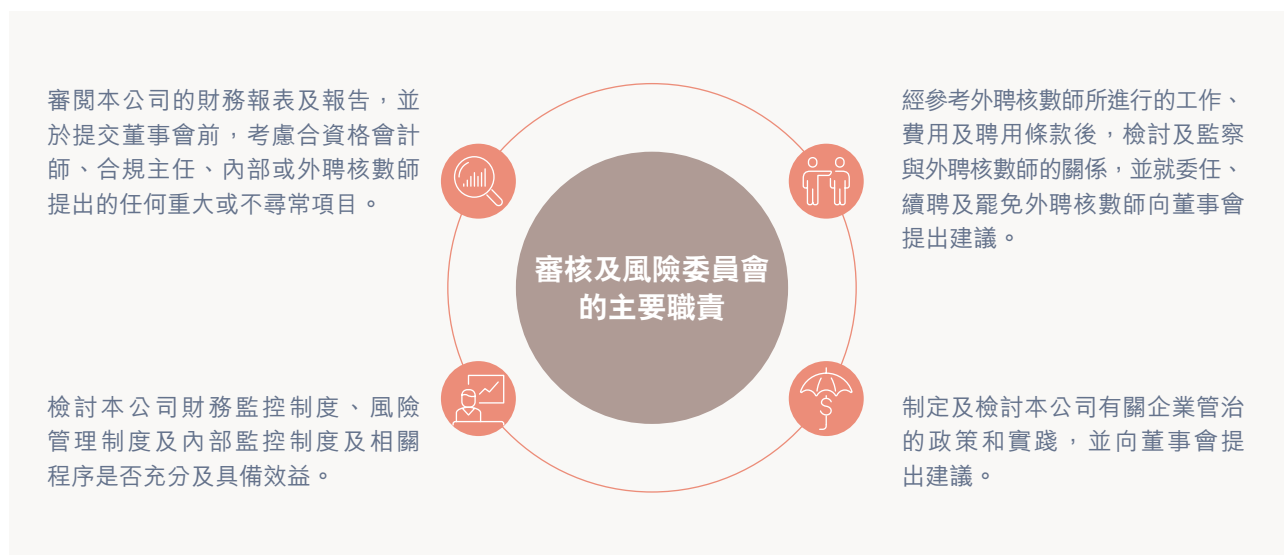
董事會共設有五個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會，委以職權範圍以監督本公司的特定事務。

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）、麥卡錫博士、邵大衛先生及吳先生（於2022年10月11日獲委任）。審核及風險委員會所有成員當前與本公司的外聘核數師概無關連。吳先生曾任安永會計師事務所中國區主席。



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

於截至2022年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行了5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2022年12月31日止年度及截至本報告日期，審核及風險委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績及截至2021年及2022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疑慮的重大不明朗事件或情況。

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。

審核及風險委員會定期收到資訊技術及信息安全部有關網絡安全及個人資料保護計劃的最新資訊。審核及風險委員會的相關會議上就加強網絡安全及個人資料保護的實務、測試及政策提出建議。資訊技術及信息安全部的工作詳情載於「網絡安全與個人資料保護」。

企業管治報告

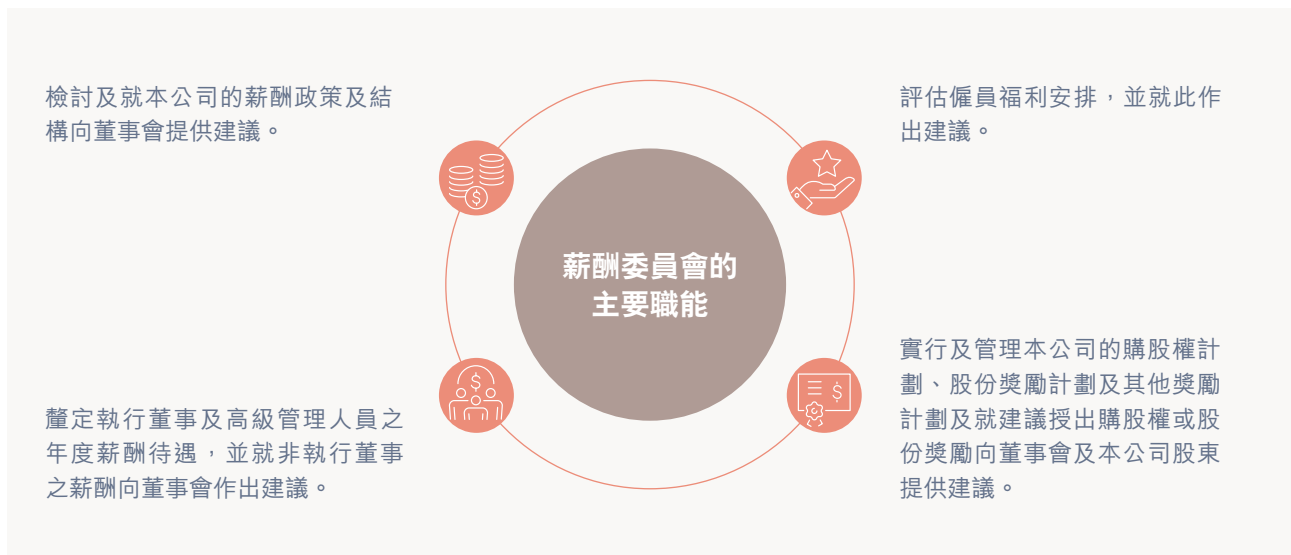
此外，內審及風險部根據已批准的以風險為導向的審核計劃向審核及風險委員會提呈獨立的風險及控制評估的摘要。由於新冠疫情爆發，審核及風險委員會成員沒法視察本公司項目，內審及風險部主管在閉門會議上向彼等成員匯報了主要項目的進展。

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A.2.1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3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。



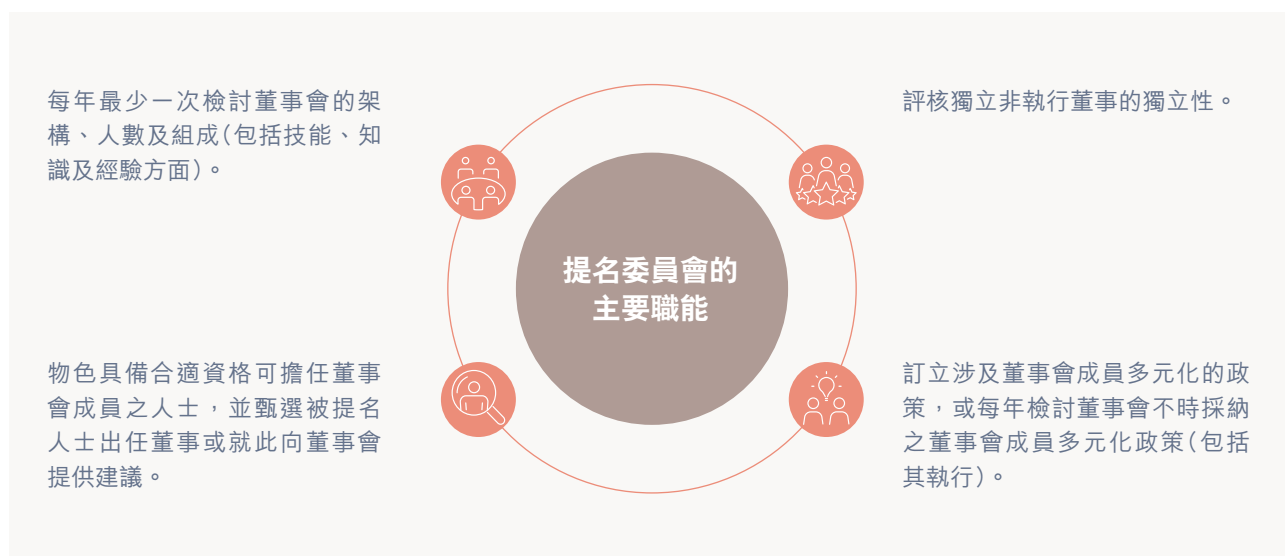
薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司網站 (www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee) 及聯交所網站。

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2022年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了兩次會議。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、獨立非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3名成員組成，即沈達理先生(提名委員會主席)、白國禮教授及羅女士。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網站(www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee)及聯交所網站。

於截至2022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《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的架構、人數和組成，以配合本公司的策略；(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」。

提名程序

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，提名委員會訂立提名董事政策，即「提名政策」。

提名政策

提名委員會在評估被提名出任董事的人士適合與否時，應參考以下因素(其中包括)：

- 誠信信譽；
- 於房地產行業(尤其是被提名出任執行董事的人士)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；
- 觀點及角度的多元化，包括但不限於載於本公司《董事會成員多元化政策》的可計量目標，詳情可見於第73至75頁；
- 獨立性，尤其是被提名為獨立非執行董事的人士；
- 與經濟、環境和社會主題有關的專業知識和經驗；
- 提名委員會不時認為合適而決定之其他相關因素。

有關董事委員會成員的提名，與各董事委員會主席諮詢後，提名委員會向董事會提交選舉或重選個別成員為董事委員會成員的具體建議。

有關吳先生於2022年10月獲委任為本公司獨立非執行董事一事，提名委員會考慮到 (i) 吳先生於香港及中國會計專業擁有豐富經驗，以及 (ii) 吳先生是中國投資顧問界的先驅，並曾為多家跨國公司就投資中國事宜提供指引。經考慮後，提名委員確認吳先生具備有效履行其職責的品格、誠信、獨立性及經驗，並向董事會建議委任吳先生為本公司獨立非執行董事及本公司審核及風險委員會及策略委員會成員。

可持續發展

本集團的可持續性管治架構進行了改革，以促進「5C」可持續發展戰略的有效實施，包括環境、文化、社區、關愛及企業管治。董事會對我們可持續發展的努力負有全面責任。可持續發展委員會由選定的公司董事組成，定期開會討論及決定可持續發展目標。可持續發展委員會直接監測和指導我們的整體可持續發展績效，並可能將其某些職責委以可持續發展執行委員會。具體提案和業務層面具體目標的執行責任下放給五個跨部門C工作組。每個工作組都持有關鍵績效指標（「KPIs」），定期開會並推動實施，並在出現問題時解決問題。KPIs將下放到相關公司和部門執行。可持續發展執行委員會和每個C工作組定期向可持續發展委員會報告其進展和狀況，以供審查，可持續發展委員會提供合併報告，提交董事會。詳情載於第108至128頁的「可持續發展報告」內。

員工對可持續發展的意識

為提高員工對本公司追求可持續發展的企業願景及策略的意識，員工的參與是必不可少的要素。於2022年，本集團約99%相關員工完成由本公司可持續發展部舉辦與環境、社會及管治相關的培訓，時數約為60分鐘。參與員工須取得及格分數方可完成培訓。

與環境、社會及管治相關的KPIs

2022年1月，本公司委任了可持續發展總監。他領導可持續發展部管理可持續發展任務，並負責制定及監控本集團的可持續發展策略。可持續發展總監、可持續發展執行委員會成員和各個C工作組成員都有與環境、社會及管治相關的KPIs。與環境、社會及管治相關的各KPIs的達標情況與可持續發展總監、可持續發展執行委員會及各個C工作組成員的薪酬掛鉤。

可持續發展委員會

可持續發展委員會現時由4名成員組成，即吳女士(可持續發展委員會主席)、麥卡錫博士、羅女士及王女士(於2022年8月25日獲委任)。孫希灝先生(「孫先生」)於2022年8月25日不再擔任可持續發展委員會成員。可持續發展委員會的一半成員為獨立非執行董事。

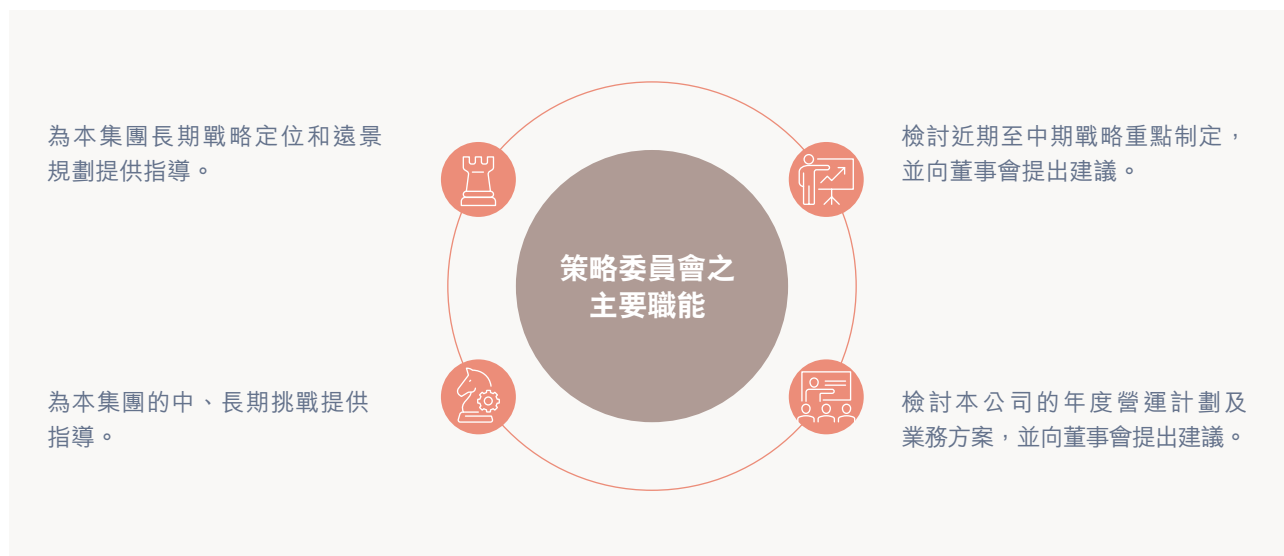


可持續發展委員會的職權範圍已公開刊載於本公司網站(www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee)及聯交所網站。

於2022年，可持續發展委員會舉行了兩次會議。於回顧年度，可持續發展委員會 (i) 檢討2021年策略重點及可持續發展相關KPIs；(ii) 制定2022年策略重點及可持續發展相關KPIs；(iii) 審閱《2021年可持續發展報告》；(iv) 審閱2022年工作計劃；及 (v) 檢討科學減碳目標。

策略委員會

策略委員會現時由7名成員組成，即羅先生(策略委員會聯席主席)、沈達理先生(策略委員會聯席主席)、白國禮教授、黎定基先生、羅女士、孫先生及吳先生(於2022年10月11日獲委任)。策略委員會的大部分成員為獨立非執行董事。



策略委員會的職權範圍已公開刊載於本公司網站 (www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee) 及聯交所網站。

於2022年，策略委員會舉行了3次會議。於回顧年度，策略委員會 (i) 評估了中國房地產市場；

(ii) 考慮管理團隊提出的策略及行動規劃；(iii) 考慮宏觀經濟發展及中國房地產市場最新動態；(iv) 建議本公司的業務願景；以及 (v) 檢討本公司的策略規劃及短期重點。

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2022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」，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2022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2022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129至132頁的「獨立核數師報告」內。

風險評估及管理

策略規劃

於2022年，本公司繼續實施輕資產的業務模式，並同時擴充其土地儲備。這項業務策略，已促使本公司與長期战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，以該等企業目標衡量個人績效。

資源規劃及成本監控

於截至2022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，並擴充上海及武漢的優質土地儲備。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。本公司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。

於2022年，本公司參照內部審計師協會發佈的三線模型，檢討及完善風險管治架構。本公司的三線模型規定了職責及責任，以加強本集團內部的協作、溝通及管治。第二線的角色已被加強及由執行委員會、行政總裁及風險管理工作小組監督。該小組將協助行政總裁進行整體規劃及業務項目團隊之間的溝通，制定風險識別及評估的標準及方法，並編纂主要風險資料予執行委員會。

本公司的風險管理框架是由「由上而下」的策略風險管理方法及「由下而上」的營運風險管理方法所組合。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/管理的持續更新資料。例如，行政總裁會定期向審核及風險委員會提供業務表現的最新情況。資訊技術及信息安全部在每次審核及風險委員會開會時須提呈資訊技術安全及遵守資料私隱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討論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(包括主要風險、風險緩解及與環境、社會及

管治相關的風險措施)的詳情載於第91至95頁的「風險管理報告」內。

內部監控

於截至2022年12月31日止年度，管理層及內審及風險部對本公司內部監控系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部監控系統)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監控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以及與本公司環境、社會及管治表現及報告相關的資源、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2022年12月31日止年度，內審及風險部主管在職能上向羅女士報告，亦在職能上隸屬於審核及風險委員會。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。

內審及風險部是內部審計師協會香港分會(Institute of Internal Auditors Hong Kong Limited)的企業會員，該分會是總部位於美國的內部審計師協會(Institute of Internal Auditors Inc.)的分支機構。內審及風險部訂閱內部審計師協會制定的國際內部審計專業實踐標準(「標準」)，並以此為指引，已將這些標準納入其審核實務。

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、內部監控及管治過程中

的效益，藉此協助本公司實現其目標。內審及風險部根據標準以及內部審計師協會發佈的道德守則執行內部審計服務。此外，還應用了Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」)發佈的內部控制 — 綜合框架和企業風險管理 — 綜合框架。內審及風險部與管理層分享了相關概念及COSO原則，以協助加強本公司內部監控和風險管理制度。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2022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所有審計部分及與管理層的風險訪談中加入了道德培訓，並繼續評估「監控環境」和「高層基調」，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)(i) 利益衝突(外部工作、與家庭成員及有利益關係人士的業務關係、公司機會)；(ii) 商業慣例(歧視和騷擾、保密性、合理使用公司資產)；(iii) 業務關係(公平交易、禮品和招待、外部捐贈)；(iv) 金融交易(財務記錄、監控和報告)，並適用於本集團的所有全資附屬公司。

內審及風險部將道德考慮因素納入每項審核任務中，並評估「監控環境」，以確保將誠信價值觀融入所有業務板塊及流程中。在道德委員會及內審及風險部的協助下，本公司已舉辦道德培訓課程，並於2022年向管理層、新員工、供應商以及各部門及項目團隊提供培訓。

向管理層提供道德培訓

2022年12月，道德委員會為管理層(包括本公司的執行董事及部門/項目主管)舉辦了1小時有關道德商業文化、誠信及反貪污的培訓，內容包含了香港廉政公署的指引及本公司的《行為與商業道德規範》。所有相關管理人員均參加了這次培訓。

向新員工提供道德培訓

所有新員工入職後須參加由道德委員會主席及內審及風險部主管主持的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。

向員工提供道德培訓

2022年，本集團100%員工均參加了時數約30分鐘有關《行為與商業道德規範》的在線培訓。培訓結束後，所有員工均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》。

向供應商提供道德培訓

2022年，本公司邀請所有主要供應商參加時數約1小時的網絡研討會，介紹本公司的《行為與商業道德規範》以及《供應商守則》。所有獲邀供應商均參加了本次網絡研討會。

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，且已訂立適當的書面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。

此外，所有有關本公司的非公開信息均被視為保密信息。除非本公司業務運作需要，董事和員工不可將所獲得的任何有關本公司或其他實體的保密信息使用予或向他人提供作買賣公司或其他實體的證券之用。使用本公司保密信息謀取個人經濟利益或向他人提供本公司保密信息以幫助他們進行投資決策之行為不僅是不道德的，而且是違法的。

本公司的《行為與商業道德規範》已更新，自2022年1月1日起生效，就不斷演變的道德相關情況提供指導，其詳情已公開刊載於本公司網站(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(86-21-53829390)及專用電郵地址(irsx@shuion.com.cn及irs@shuion.com.cn)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行動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。摘要報告包括涉及任何疑似道德問題及利益衝突問題的投訴及事件報告，以及相關的紀律及補救措施。審核及風險委員會持續監督本公司業務上的道德行為。

為增強反欺詐意識，內審及風險部每季度對房地產行業發生的欺詐案件的新聞剪報進行整理並發送給主要行政人員。此外，還採用了COSO發佈的《欺詐風險管理指南》，協助管理層防範和管理與所有業務流程相關的欺詐風險，並使用標準化問卷進行年度欺詐風險自我評估。

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。根據該政策提出正當舉報(即使在事後發現並無證據可證明舉報事項)的舉報人將受到保護，以免其受到不公平解僱、傷害或無理的紀律處分。《違規舉報政策》已公佈並刊載於本公司網站(www.shuionland.com/zh-hk/corporate/CodeOfConductBusinessEthics)。

資訊技術及信息安全部 — 環境、社會及管治創新舉措

網絡安全及個人資料保護

為確保遵守中國的網絡安全法，本集團已在關鍵系統應用程式上採用信息安全等級保護制度。本集團亦已採取措施確保信息安全及個人私隱管理合規，並於2022年取得ISO27001 ISO認證。

資訊技術及信息安全部亦定期進行培訓及網絡釣魚演習，以提高本集團員工的網絡安全意識。

資訊技術及信息安全部亦與各個業務單位合作，更新及執行個人私隱保護聲明，以遵守中國的個人信息保護法。作為可持續發展目標的一部分，本集團將繼續加倍努力，確保其營運及業務發展中的網絡安全及個人資料受到保護。

物色供應商及採購產品的環境、社會及管治考慮因素

為與本集團的可持續發展目標一致，資訊技術及信息安全部在物色打印機及資料存儲設備的供應商時，以及採購辦公室電腦產品的過程中，考慮了節能、碳排放等可持續發展因素。資訊技術及信息安全部選擇具有環保認證(例如能源之星和中國環境標誌)的供應商，其產品使用的組件及包裝是可回收的，並要求符合環保規定。

2022 年主要獎項

2022 年，本公司獲得以下獎項：

- **2022 財聯社致遠獎**
財聯社
- **亞洲最佳投資者關係公司**
《亞洲企業管治》雜誌
- **亞洲最佳企業社會責任獎**
《亞洲企業管治》雜誌
- **2022 年 ESG 領先企業大獎**
彭博商業周刊 — 中文版
- **最佳企業管治及 ESG 大獎 2022 —**
ESG 獎 2022- 非恒指成份股 (中市值) 組別 評判嘉許
香港會計師公會
- **第八屆香港投資者關係大獎 —**
最佳投資者關係公司 (小型股)
香港投資者關係協會
- **2022 年十大優秀公司治理案例**
財聯社



董事會主席羅先生獲城市土地學會頒發「ULI 終身受託人」獎。本公司行政總裁王女士和本公司財務總裁兼投資總裁孫先生，分別獲《亞洲企業管治》雜誌評為「亞洲最佳首席執行官」和「亞洲最佳首席財務官」。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至 2022 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	5.1
審閱截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月的中期報告	1.4
審核瑞安新天地有限公司及其附屬公司首次公開招股報告期的財務報表	2.7
非審核服務：	
就主要交易發出債務聲明及營運資金聲明函件	0.7
總計：	9.9

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78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E.1.5條，截至2022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2,000,001元至人民幣4,000,000元	1
人民幣4,000,001元至人民幣6,000,000元	3
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

截至2022年12月31日止年度董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註10。

由2022年1月1日起，每一位獨立非執行董事的董事袍金定為每年港幣400,000元。擔任董事委員會職務可獲額外酬金將：(i) 分別為每年港幣150,000元及每年港幣300,000元（出任審核及風險委員會成員及審核及風險委員會主席）；(ii) 分別為每年港幣80,000元及每年港幣150,000元（出任提名委員會成員及提名委員會主席）；(iii) 分別為每年港幣80,000元及每年港幣150,000元（出任薪酬委員會成員及薪酬委員會主席）；(iv) 分別為每年港幣120,000元及每年港幣175,000元（出任可持續發展委員會成員及可持續發展委員會主席）；以及(v) 分別為每年港幣120,000元及每年港幣175,000元（出任策略委員會成員及策略委員會主席）。

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66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。

本公司每年檢討及更新《股東通訊政策》，以確保其落實及成效。本公司股東可親臨本公司股東周年大會與董事會交換意見，股東亦可透過指定平台以電子方式傳達意見。此外，《股東通訊政策》亦已列明溝通管道，供股東或投資者向本公司提出意見或疑問。更新後的《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

本公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公佈、新聞發佈會和分析員簡報，以及各業界會議以確保重要信息的適時發佈。

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，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季度物業銷售，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。有關季度物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理紀錄編製。

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。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2022年，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、瑞銀亞太區房地產研討會、美銀2022亞洲信貸峰會及野村亞洲企業日。管理層和投資者關係組通過電話及視像會議與過百計之投資者，討論了本公司的業務更新及其策略。

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。2022年股東周年大會採用混合會議的形式。除傳統的親身出席2022年股東周年大會外，股東亦可以透過網上平台出席、參與2022年股東周年大會，並在會上投票。採用混合方式使本公司更能鼓勵股東參與及出席股東大會以保障股東的權利，並提高透明度，同時保持社交距離，以減少新冠疫情帶來的風險及憂慮。

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、可持續發展委員會和策略委員會主席或(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。

大多數董事及外聘核數師出席了2022年股東周年大會，股東大會為股東與董事會的意見交流提供了有效的平台。「企業管治守則」的守則條文C.1.6條訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以對股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事邵大衛先生因時差原因未能出席2022年股東周年大會。除此以外，所有獨立非執行董事均出席了2022年股東周年大會。

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

企業管治報告

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兩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）。

股東亦可以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2022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2022年12月31日止年度，本公司在2022年股東周年大會上通過採納了一份新的組織章程文件，主要目的是允許在全球任何地方及一個或多個地點以實體會議、混合會議或電子會議的形式舉行所有股東大會；進一步認可除傳統及/或機械方式外，本公司亦使用電子通訊及/或設施；符合載於已修訂的「上市規則」附錄三所載的核心股東保障標準；並作出其他內務修訂。

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。我們將按經驗、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。經修訂的「企業管治守則」自2022年1月1日起生效，本公司一直緊隨不斷演變的趨勢，並將努力達到或超過經修訂的「企業管治守則」。我們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，並給予我們全力支持。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，是為切合本公司在中國各地及瞬息萬變的商業環境中營運業務的複雜情況。本公司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。

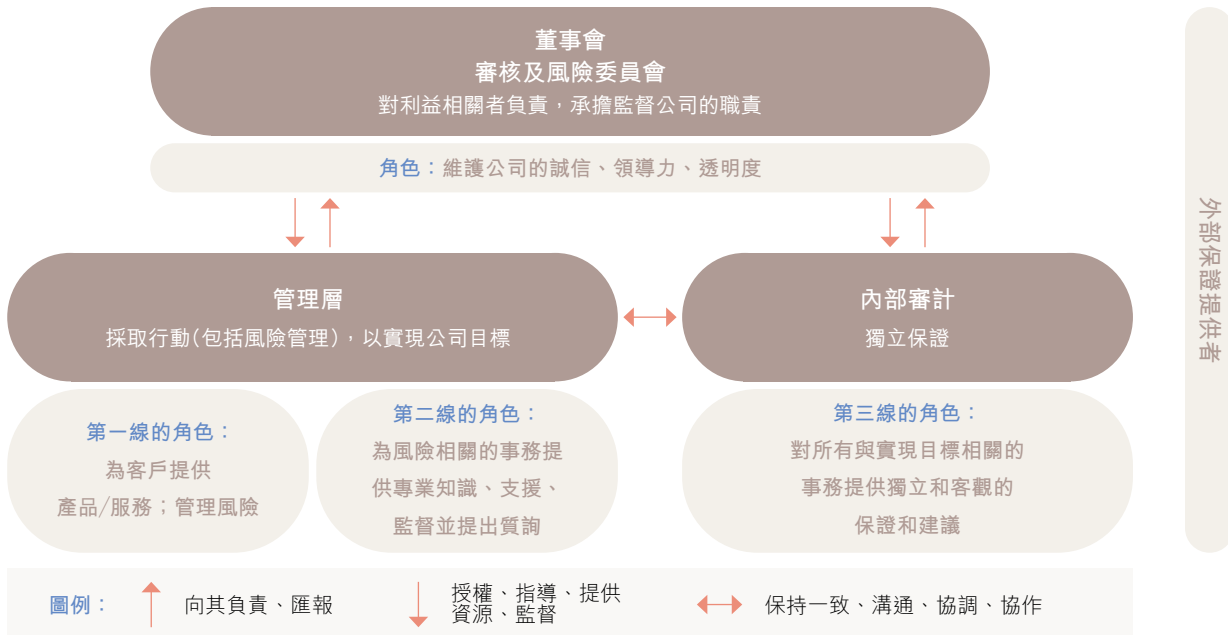
風險管理框架

本集團的風險管理框架包括風險管治架構和風險管理流程。

風險管理報告

(i) 風險管治架構

三線模型



第一線的角色

本集團的企業及項目主管參與風險管理流程的執行和監察工作、識別與本集團業務活動有關的風險、管理及進行風險評估，並落實風險緩解措施。

第二線的角色

本公司執行委員會協助董事會和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，並致力為本集團的日常營運中有效實施風險管理制度。

本公司及瑞安新天地有限公司(「瑞安新天地」)各自的行政總裁為本集團內的風險管理負責人及問責人。他們監督風險管理活動，識別並向執行委員會報告主要風險及所採取的相關風險緩解措施。

在此過程中，風險管理工作小組(由企業發展部同事組成)協助行政總裁：

- (i) 制定主要風險緩解計劃及核心管理任務，並將該計劃及任務傳達至關鍵的企業及項目團隊以供實施；
- (ii) 透過設定關鍵風險指標強化管理機制；及

- (iii) 定期監察風險緩解措施的狀況及其實施成效，並按需要調整風險優先次序。

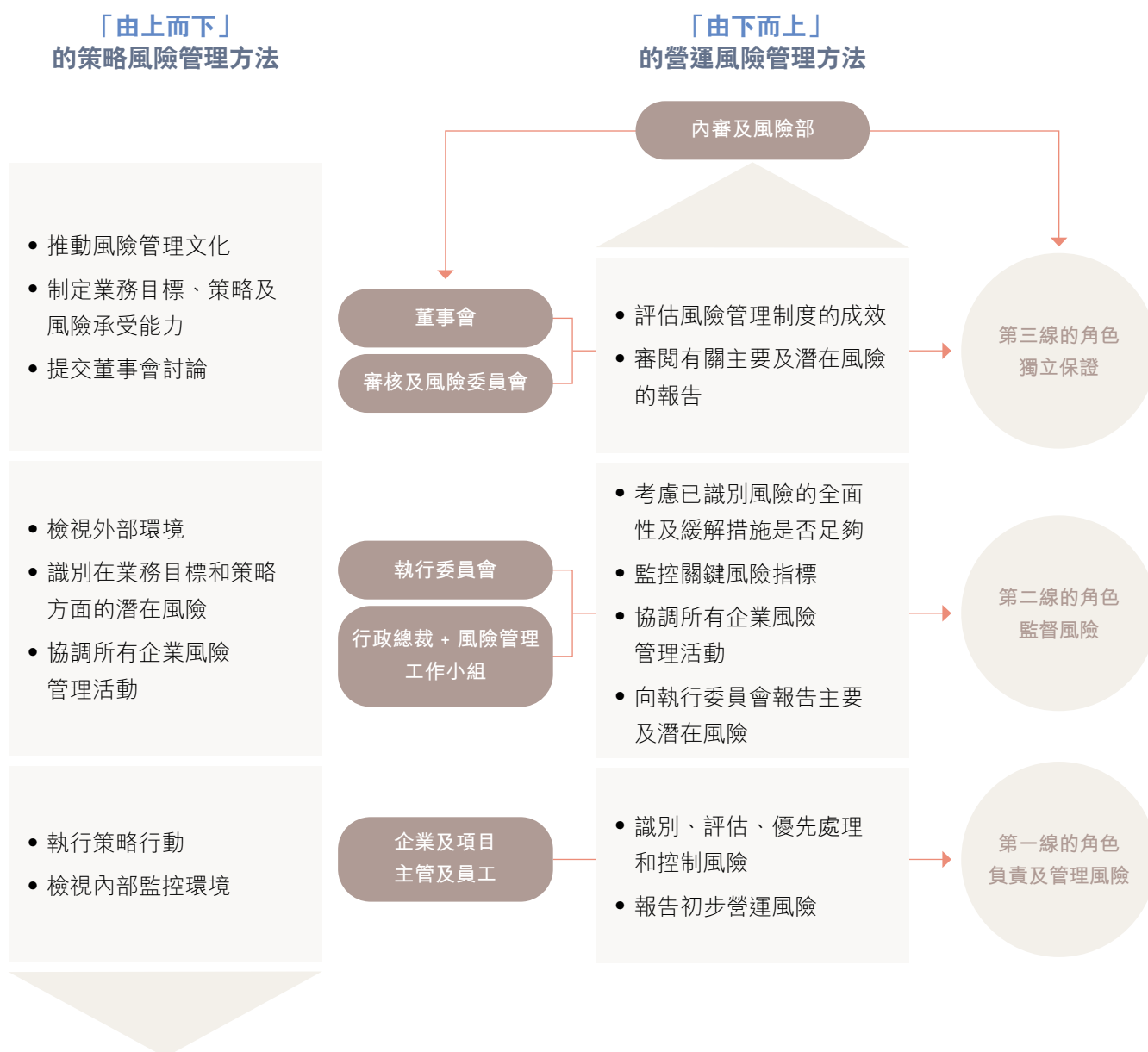
第三線的角色

在第三線的角色下，董事會最終負責監察本集團的風險管理及內部監控制度及其成效。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。

內審及風險部遵循 Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「COSO」)發佈的企業風險管理綜合框架和內部審計師協會發佈的三線模型，以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是否足夠和有效。近年來，隨著環境、社會及管治相關風險的快速發展，本公司根據COSO發佈的相關指引，應用企業風險管理框架監控環境、社會及管治相關風險。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。

(ii) 風險管理流程

本公司已制定風險管理流程，以管理本集團的策略及營運風險。本公司採用「由上而下」的策略風險管理方法及「由下而上」的營運風險管理方法，以識別、評估及管理本集團的主要風險。



風險管理報告

(a) 風險識別

企業及項目主管作為風險負責人，負責識別日常營運過程中出現的初步風險。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。風險管理工作小組根據與相關企業及項目主管的溝通及在風險協調人所編製的風險清單中，協助識別主要風險。風險協調人協助統籌本集團的整體風險清單，並追蹤風險登記清單中記錄的風險。

(b) 風險評估及處理優次

風險管理工作小組將評估所有經識別的風險並處理其優次。該等風險將予以持續評估，本集團的首要風險將獲優先處理。

(c) 風險應對

風險管理工作小組將協助行政總裁制定主要風險緩解計劃及核心管理任務，協調所有企業風險管理活動，並協調關鍵企業/項目團隊，以制定危機應急管理計劃。相關企業和項目團隊應

實施風險緩解計劃，並持續監察風險緩解計劃的實施狀況。

(d) 風險監察

審核及風險委員會定期收到風險評估及管理流程的更新資料。內審及風險部會檢討風險緩解措施，並向管理層匯報其成效，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，以有效管理本公司的風險組合。於年內定期舉行的會議上根據管理層報告的重大監控結果，向董事會提交持續更新資料。管理層和內審及風險部每年向董事會確認風險管理制度的成效。

主要風險

透過風險管理流程確定涵蓋策略風險及營運風險的風險清單，並從清單中識別及摘錄主要風險。本公司透過由上而下及由下而上的綜合風險管理流程，致力適時管理並緩解風險。下文概述現有的主要風險。

策略風險

風險描述	風險緩解
政府監控政策及法規 政府監控政策及法規的變更將影響本公司的決策、收入及溢利	管理團隊正在發揮積極作用，與相關政府部門保持適當的聯繫。我們亦緊貼即將推出的新法規和政策。在評估政策及法規變更的影響後，管理團隊互相緊密合作，從變更中獲益或緩解變更帶來的任何不利影響。
繼任安排 主席的繼任安排對於維持與政府的極良好關係及推動本公司策略非常重要	- 透過董事會層面的策略委員會協助本公司制定業務策略。 - 隨著劃分本公司及瑞安新天地行政總裁一職，以及委任羅女士為瑞安新天地副主席，我們的高級管理層繼任計劃已有所加強。
競爭 面對其他房地產發展商及商業地產業者於主要城市的激烈競爭。競爭可能影響本集團取得土地儲備及吸引並挽留租戶/客戶的能力。	- 定期向執行委員會提供全面報告，加強及促進本公司的策略發展。 - 與合適的發展商共同合作，以增強在當前房地產市場中收購土地方面的競爭優勢。 - 評估並微調現有的租賃策略或制定新的社區和辦公樓產品策略，以建立核心競爭力。 - 研究空間動態及行業趨勢，以支持本公司的增長策略及企業收購活動。

財務風險

風險描述	風險緩解
流動資金 現金流量管理不善將會增加流動資金風險，亦會損害公司的聲譽及信譽	本公司透過審慎的預算及融資計劃、資金安排及資本開支計劃，在管理其流動資金方面發揮積極作用。
融資/利息及匯率 - 新冠疫情導致的經濟衰退、全球央行撤回貨幣刺激措施或銀行監管政策的變更可能導致市場流動資金緊張，並可能導致債券收益率及銀行貸款價格飆升，從而增加再融資成本。 - 由於我們的業務在境內，而主要從境外獲得資金來源，故產生資本投資與收益/債務貨幣錯配的貨幣風險。	密切關注最新的法規及市道。與市場參與者緊密合作，緊貼市道趨勢。密切關注全球央行政策以及政策收緊對人民幣匯率及融資成本的影響。
違約 違反債券及貸款契約可能導致我們的債務工具連帶違約，並可能迫使我们加速償還債務。	管理層正在採取積極的合規措施。在持續監察過程中與外部銀行緊密合作。

信息安全風險

風險描述	風險緩解
資訊技術及信息安全 未能維護適當的系統或資料庫存取權，可能會導致資料外洩	- 創建並維護適當的安全措施來防範威脅，包括信息安全政策及程序。 - 提供並加強員工信息安全培訓。 - 制定信息安全管理制度和個人私隱管理制度，以加強現行規則及規例下的數據保護。

潛在風險

風險描述	風險緩解
新冠疫情的影響 新冠疫情的不利影響導致施工延誤，並影響了我們的營運。	- 與政府保持積極溝通。 - 監察建築工地以制定應急計劃。調整施工及銷售策略，以盡量減少延誤的影響。
可持續發展 — 氣候變化 極端氣候(颱風、洪水等)對項目營運與管理，以及對交通流量的嚴重影響。	- 密切監察宏觀經濟表現以及辦公樓及零售市場狀況，並調整我們的策略(如適當)。 - 針對颱風及暴雨制定應急預案。採取積極的保險範圍管理。 - 採用適當的結構及材料，對抗極端天氣帶來的不利影響。

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務的重大風險。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。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108至128頁的「可持續發展報告」。

董事會報告

董事謹提呈彼等截至2022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45、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、項目概覽、業務回顧、財務回顧及市場展望，分別載於本年報第8至13頁、第28至41頁、第44至63頁、第64至67頁及第68至69頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第64至67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40及41。於截至2022年12月31日止之財政年度後發生的、對公司有影響的重大事件的詳情載於綜合財務報表之附註43。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第44至63頁及第64至67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64至67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8至13頁、第70至90頁、第108至128頁及第96至107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2022年12月31日止年度的業績載於第133頁的綜合損益表。

中期股息每股港幣3.6仙已於2022年9月23日向股東派發。

董事會議決建議派發截至2022年12月31日止年度之末期股息每股港幣6.4仙(2021年：每股港幣8.4仙)，合計約人民幣4.59億元(2021年：人民幣5.74億元)。末期股息須待股東於2023年5月24日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)批准，方可作實，末期股息預期約於2023年6月16日派發予於2023年6月2日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有建議的末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2023年6月2日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

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

本集團於過去五個財務年度的業績及資產與負債匯總，載於本年報第227頁。

股本

有關本公司股本於截至2022年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2022年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣197.78億元(2021年：人民幣201.06億元)。

董事

於截至2022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：

執行董事：

羅康瑞先生

羅寶瑜女士

王穎女士(於2022年1月1日獲委任)

孫希灝先生

獨立非執行董事：

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

吳港平先生(於2022年10月11日獲委任)

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，羅康瑞先生、孫希灝先生、黎定基先生及邵大衛先生將於股東周年大會上輪值退任。除邵大衛先生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，吳港平先生的任期到股東周年大會為止，惟彼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(包括根據有關細則規定委任的任何替任董事)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2022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				權益佔本公司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	
羅康瑞先生(「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,511,756,251 (附註2)	4,513,605,772	56.23%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,511,756,251 (附註2)	4,511,756,251	56.21%
王穎女士(「王女士」)	670,500	—	—	670,500	0.008%
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：

- (1) 該等股份為羅先生的配偶朱玲女士(「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。
- (2) 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」)及New Rainbow Investments Limited (「NRI」)持有的1,725,493,996股股份、2,756,414,318股份及29,847,937股股份。瑞安地產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2022年12月31日當日由SOCL持有63.25%)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。
- (3) 該等百分比乃根據2022年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324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)	236,309,000 (附註2)	236,621,000	63.33%
羅女士	—	—	236,309,000 (附註2)	236,309,000	63.25%

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) 該等股份由SOCL實益擁有。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) 該等百分比乃根據2022年12月31日瑞安建業已發行的股份總數(即373,606,164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	32,100,000美元 (附註1)
		家族權益	3,400,000美元 (附註2)
羅女士	SODH	全權信託受益人	32,100,000美元 (附註1)
孫希灝先生(「孫先生」)	SODH	個人權益	200,000美元

附註：

- (1) 該等債券由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安建業及瑞安投資分別持有之1,000,000美元債券及31,100,000美元債券，而瑞安建業於2022年12月31日由SOCL持有63.25%。瑞安投資為SOCL之間接全資附屬公司。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債券的權益。
- (2) 該等債券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，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2022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權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2022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	4,513,605,772 (附註1及3)	56.23%
匯豐信託	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
Bosrich	信託人	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%
SOCL	受控制法團權益	4,511,756,251 (附註2及3)	56.21%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,511,756,251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4,511,756,251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、瑞安投資及NRI持有1,725,493,996股股份、2,756,414,318股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2022年12月31日當日由SOCL持有63.25%)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2022年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,027,265,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2022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。

購股權計劃及股份獎勵計劃

購股權計劃

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。於2022年12月31日，舊計劃下並無尚未行使的購股權。

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」)，為期10年，自採納日期起至2027年5月23日止。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35。

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2022年 1月1日	重新分類	年內授出	年內行使	年內失效	於2022年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事									
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
王女士 (「附註」)	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
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
小計			874,000	437,000	–	–	(1,311,000)	–	
僱員 (總和)	2016年 7月4日	1.98	4,218,600	(437,000)	–	–	(3,781,600)	–	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			4,218,600	(437,000)	–	–	(3,781,600)	–	
總計			5,092,600	–	–	–	(5,092,600)	–	

附註：

王女士於2022年1月1日被委任為本公司執行董事，其購股權由2022年1月1日起重新分類為「董事」類別。

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2022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)。

董事會報告

(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。

股份獎勵計劃

本公司已於2015年4月1日採納了關連僱員股份獎勵計劃及僱員股份獎勵計劃(統稱「股份獎勵計劃」)。關連僱員股份獎勵計劃是為行政總裁、董事或僱員(為本公司關連人士)採納，而僱員股份獎勵計劃則為僱員(為關連僱員股份獎勵計劃所涵蓋人士以外)採納。

於2015年4月1日，本公司已分別授出合共17,149,000股獎勵股份予本集團的若干關連僱員及僱員(不含代價)。

獎勵股份應基於由2014年至2016年期間內達成本集團的業績及個人表現的條件後歸屬。主要業績衡量指標參考了本集團的財務業績及戰略增長。最終的獎勵股份數目於2017年至2019年期間分批歸屬。

截至2022年12月31日止年度，股份獎勵計劃信託持有17,710,250股股份，其中13,725,875股股份為關連僱員及3,984,375股股份為僱員，以及該股份並無授予本集團任何關連僱員及僱員。

關連僱員股份獎勵計劃及僱員股份獎勵計劃的條款基本相同。該兩項計劃的重大條款概述如下：

(i) 目的

股份獎勵計劃的目的是(i) 透過財務業績、實現項目里程碑及確保未來增長潛力促進未來數年度的重大及整體增長；(ii) 將管理層的利益與本公司的成功轉型密切保持一致；(iii) 支持本公司的可持續發展；及(iv) 提供績效驅動長期獎勵，以激勵及挽留主要高級管理層。

(ii) 獲選參與者

薪酬委員會可不時全權酌情挑選(i) 任何屬本公司關連人士的本集團任何成員公司(Shui On Xintiandi Group Limited(前稱中國新天地有限公司)、德基(中國)有限公司、瑞安建築有限公司及其各自的附屬公司除外)現任行政總裁、董事或僱員的個人，及(ii) 任何屬本集團任何成員公司(Shui On Xintiandi Group Limited(前稱中國新天地有限公司)、德基(中國)有限公司、瑞安建築有限公司及其各自的附屬公司除外)僱員或行政人員的個人(不包括屬本公司關連人士的本集團任何成員公司的行政總裁、董事或僱員)分別參與關連僱員股份獎勵計劃及僱員股份獎勵計劃。

(iii) 管理

股份獎勵計劃由薪酬委員會及受託人(定義見股份獎勵計劃)按照股份獎勵計劃的條款及信託契據(定義見股份獎勵計劃)的條款管理。本公司人力資源部將就股份獎勵計劃的文件及行政程序事宜協助薪酬委員會。

(iv) 計劃的限額

本公司不得再授出任何獎勵(定義見股份獎勵計劃)致使根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份(定義見股份獎勵計劃)總數超過本公司不時已發行股份總數的5%。

根據各項股份獎勵計劃可能授予一位獲選參與者但未歸屬的股份數目最高不得超過本公司不時已發行股份總數的1%。

(v) 獎勵歸屬

薪酬委員會不時釐定將歸屬獎勵股份的有關歸屬條件或歸屬期間。除非董事會經酌情另行釐定，獎勵股份將根據獲選參與者於授出之時發出的有關獎勵函件所載的條件及時間表進行歸屬。於滿足適用歸屬標準及條件後，本公司將就獎勵歸屬向獲選參與者發出歸屬通知及指示受託人向有關獲選參與者或為其利益自信託(定義見股份獎勵計劃)轉讓及發放有關獎勵股份。

(vi) 獎勵結算

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運用有關款項及/或源自作為信託的部分基金所持的股份的其他現金淨額在市場上收購股份(「已購買股份」)及/或向受託人配發及發行股份(「已認購股份」)，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵，惟：(a) 僅在本公司可獲得配發新股份的一般授權，或根據所有適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則)就向有關獲選參與者發行獎勵股份取得本公司股東特別批准情況下，方可通過已認購股份向並非本公司關連人士的獲選參與者作出獎勵；及 (b) 除非本公司已(如有規定)根據所有適用法律、規則及規例(包括但不限於上市規則)就向有關獲選參與者發行獎勵股份取得本公司股東批准，不得通過已認購股份向屬本公司關連人士的獲選參與者作出獎勵。

(vii) 期限

在董事會根據股份獎勵計劃的條款可能釐定的任何提早終止的規限下，股份獎勵計劃由2015年4月1日起生效，有效期為16年。

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。

董事會報告

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2017年6月20日，SODH發行6億美元6.40%於2022年可贖回之優先永久資本證券（「優先永久證券」）。於2022年6月20日，SODH已贖回本金總額6億美元之所有未贖回優先永久證券。於2022年6月21日，SODH支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司於聯交所購回其股份及該等股份隨後被本公司註銷。該等交易之概要詳情載列如下：

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

董事會相信購回股份可增加每股股份盈利及整體股東回報。購回股份亦反映董事會及管理層團隊對本集團的長期策略及增長充滿信心。董事會認為購回股份符合本公司及其股東之整體最佳利益。

除上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

本公司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，載於本年報第70至90頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註39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39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2022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6月20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2022年6月20日，SODH已贖回本金總額6億美元之所有未贖回優先永久證券。於2022年6月21日，SODH支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有優先永久證券已被註銷。

於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5億美元5.70% 2021年到期之優先票據(「2021票據」)及5億美元6.25% 2021年到期之優先票據(「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。

於2021年6月29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% 2026年到期之優先票據(「2026 SODH票據」)訂立書面協議(「2026 SODH契約」)，2026 SODH票據已據此予以發行。2026 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2026 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2026 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2021年6月29日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2023 SODH票據、2024 SODH票據、2025 SODH票據及2026 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2022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78.75億元。

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34。

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2022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約人民幣503萬元(2021年：人民幣1,331萬元)。

主要客戶及供應商

於截至2022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2022年12月31日止年度，本集團五個最大的供應商的購買總額佔本集團所有購買金額少於30%。

核數師

於2020年5月27日，德勤•關黃陳方會計師行已退任為本公司核數師，且安永會計師事務所被委任為本公司核數師。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度之綜合財務報表均由安永會計師事務所審核。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

2023年3月23日



2022 年 — 成績一覽

2022 年，我們審查了於 2020 年推出的 5C 可持續發展戰略，以評估其有效性以及與行業最佳實踐和迫在眉睫的全球趨勢的一致性。更新後的戰略完整版本將於 2023 年推出，我們希望借此機會分享 2030 年 5C 可持續發展戰略的重點關注領域。

對於「環境」支柱，我們將專注於減碳及氣候適應、促進生物多樣性以及在我們的物業組合中採用迴圈原則。為更好地服務「社區」，我們致力於推進可持續的生活方式和解決工作問題，提升社區健康和福祉，並為社區注入活力和包容性。在「文化」支柱方面，我們將著重加強本地文化振興、培養本地的創造力以及促進國際文化交流。為了「關愛」我們的員工，我們會優先考慮他們的福祉和健康與安全，並促進我們工作場所的多元化和包容性。最後，對於「企業管治」支柱，我們的目標是在企業管治和披露方面遵循全球最佳實踐，在我們的業務營運和供應鏈中保持最高的誠信標準，並加強我們所有業務部門應對突發事件和風險的內部韌性。

根據更新後的 5C 可持續發展戰略，我們亦制定了以下環境目標：

於 2050 年實現**淨零排放**，
並設立 2030 1.5°C 科學碳目標

與 2019 年相比，**能源消耗強度**
到 2030 年**降低 20%**

與 2019 年相比，**用水強度**
到 2030 年**降低 20%**

到 2030 年，將**45%**的營運垃圾
和**50%**的建築垃圾
從垃圾填埋場轉移

環境

- 制定2050年的**淨零排放**目標以及2030年減少用電、用水及廢棄物的目標
- 在2022年7月提交2030 **1.5°C**科學碳目標
- 獲得**綠色健康雙認證** — 共12項認證及預認證
- 與2021年相比，範疇1和2的碳排放強度降低**27.5%**，能源消耗強度降低**12.2%**，用水強度降低**25%**，將**2,116**噸廢棄物從垃圾填埋場轉移
- 披露我們租戶的**範疇3**碳排放資料
- 將可再生能源占總用電量的比例從2021年的約**10%**提高到2022年的約**15%**

社區

- 為商業租戶推出**深綠租賃**計劃
- 加強餐飲業租戶的綠色承諾計劃，覆蓋**96%**的餐飲租戶、**77%**的零售租戶和**48%**的寫字樓租戶
- 為創業者和初創企業建設社區設施，以加強創新和創業生態系統

文化

- 開發瑞安歷史文化項目保護及煥新系統
- 加強我們標誌性的「**CREATORS 100**」計劃
- 與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)合作推出“**燃冉**”青年藝術家孵化計劃

企業管治

- 通過任命一名**女性行政總裁**和一名具有會計資格及中國背景的獨立非執行董事，加強我們董事會的多元性
- 審查及更新**董事會多元化政策**，並發佈**氣候變化政策**
- 更新我們的**企業管治政策**，並加強對於員工合法權利及匿名保護細節的披露
- 通過披露高級管理人員的薪酬範圍提高我們的**透明度**
- 使我們的風險管理框架與**COSO**(特雷德韋委員會贊助組織委員會)原則保持一致
- 加強我們對“**主要**”風險的識別和評估，並制定緩解計劃

關愛

- 在**2019冠狀病毒病疫情**期間為員工家庭和社區提供精神及物質支援
- 完成平均**22**小時的員工發展培訓
- 推出由協力廠商顧問進行的“**員工之聲**”員工參與度調查，鼓勵員工發表意見
- 成立瑞安志願服務總隊和Play Social，促進員工在工作場所以外的健康，並貢獻**179,924**個志願者時數

有關我們可持續發展績效的更多詳細資訊，請參閱我們獨立的《2022年可持續發展報告》。

可持續發展報告

可持續發展評級成績

我們根據本地及全球主要可持續發展相關基準及指數的要求，披露相關資料及管理方法。我們非常高興於2022年在以下基準和指數中取得顯著成績。

AA-	香港品質保證局可持續發展評級和研究
A	摩根士丹利資本國際ESG評級
4星	GRESB(只限SCOV*)
B	CDP(氣候變化)
被列入指數	彭博性別平等指數
成份股	恒生可持續發展企業基準指數

* 瑞安房地產核心+辦公樓投資平台

認證與主要獎項

獎項	獲獎項目	頒獎單位
彭博性別平等指數	瑞安房地產	彭博有限合夥企業
2022年度ESG領先企業大獎	瑞安房地產	彭博商業週刊/中文版
彭博綠色ESG先鋒獎 — 品牌	瑞安新天地	彭博商業週刊/中文版
2022年亞太區卓越獎	瑞虹新城	城市土地學會
2022年可持續商業獎	瑞安新天地	中國歐盟商會
第八屆香港投資者關係大獎2022 — 最佳投資者關係公司(小型資本公司)	瑞安房地產	香港投資者關係協會
最佳企業管治及ESG大獎2022 — ESG獎2022-非恒指成分股(中市值)組別評判嘉許	瑞安房地產	香港會計師公會
2022年十大優秀公司治理案例	瑞安房地產	財聯社
2022財聯社致遠獎	瑞安房地產	財聯社
2022綠色創新案例獎(企業獎)	瑞安新天地	財聯社
亞洲最佳投資者關係公司	瑞安房地產	《亞洲企業管治》雜誌
亞洲最佳企業社會責任獎		
亞洲最佳首席財務官		
亞洲最佳行政總裁		
2022上海市外商投資企業綠色低碳發展優秀案例	新天地	上海市商務委員會
綠點中國2022年度案例	新天地低碳發展實踐區	第一財經
城市生活大賞 — 2023年度值得期待地標	瑞虹天地、蟠龍天地	上海BANG

可持續發展方針

可持續發展管治

自瑞安房地產成立以來，我們的目標是成為中國房地產和資產管理行業的可持續發展領導者。我們的業務模式平衡了財務盈利能力與可持續發展、社會和環境影響以及我們對地方和區域經濟的貢獻。可持續發展是我們業務的重要基石，反映在我們“成為卓越可持續城市社區的先鋒”的企業願景中。

我們的可持續發展方針有效地涵蓋了負責任的環境、社會和管治(ESG)管理的各個方面。我們採用以人為本、可持續發展的態度來打造總體規劃的社區，並深明我們作為城市房地產開發商及資產管理者的角色，幫助實現地方、國家和國際的碳中和及淨零排放承諾。



5C 可持續發展戰略 — 成為卓越可持續城市社區的先鋒

一直以來，我們都致力於保護環境、保護文化遺產以及建設和維持充滿活力的社區。我們關心員工、合作夥伴和利益相關方，並盡最大努力維護和提高我們的管治質素。因此，在2020年，我們制定並啟動了為期10年的5C可持續發展戰略，該戰略由將我們企業願景和營運實踐聯繫在一起的五個支柱組成，包括環境(Clean)、社區(Community)、文化(Culture)、關愛(Care)和企業管治(Corporate Governance) — 實踐可持續發展的標準定義包括環境、社會和企業管治以外的願景。



環境

方針：邁向淨零排放，以減緩和適應氣候變化的做法為主導，並提高我們在整個物業組合中管理和減少排放的能力。

為實現這一方針，我們的首要任務是：

- 建設綠色健康社區
- 邁向淨零排放
- 減少物業組合中的廢棄物
- 制定並採用公司氣候變化政策，以減緩和適應潛在風險



社區

方針：在我們所有的社區實現健康、可持續的生活方式，並使我們的可持續社區成為全國行業的引領者。

為實現這一方針，我們的首要任務是：

- 加強夥伴關係和聯繫，以建立繁榮的可持續發展社區
- 將健康和可持續發展融入全方位的社區體驗
- 加強創新和創業生態系統
- 在我們的社區規劃及設計中融入健康和可持續發展的元素



文化

方針：通過城市更新、文化遺產保育和傳承、活化歷史建築、培育本地創意人才以及促進國際文化交流，增強社區活力和傳承歷史面貌。

為實現這一方針，我們的首要任務是：

- 城市更新，活化和保育文化遺產
- 與本地創意群體高效互動，加強推廣和促進未來的商業發展機會
- 促進國際文化多樣性和交流



關愛

方針：為全體員工提供平等的全面職業發展機會，同時在工作場所保持最高健康和安全管理標準，促進多元思想和創新，使員工能夠成為負責任的社會成員。

為實現這一方針，我們的首要任務是：

- 提供培訓和發展的平等機會
- 創建多元與共融職場
- 確保所有員工健康和安全管理
- 改善員工的福祉



企業管治

方針：通過培育誠信、透明和問責的企業文化，成為所有利益相關方值得信賴的合作夥伴。

為實現這一方針，我們的首要任務是：

- 融合可持續發展
- 誠信經營
- 加強應急準備

我們根據我們的進展、行業最佳實踐和新興的全球趨勢(例如氣候適應能力)定期審查5C可持續發展戰略，以確保我們的戰略與時俱進，並帶來最大的正面影響。2022年，我們更新了5C可持續發展戰略，並於2023年推出。有關該戰略推出和實施的更多資訊，包括我們的可持續發展管治結構，請參見我們的2021年可持續發展報告第6頁以及公司網站的可持續發展頁面。

環境

2022年成績

在2022年7月提交2030 **1.5°C** 科學碳目標制定2050年的**淨零排放**目標以及2030年減少用電、用水及廢棄物的目標

所有新開發項目均以獲得綠色健康雙認證為目標

與2021年相比，能源消耗強度下降**12.2%**，範疇1和2碳排放強度下降**27.5%**——比2011年基準年下降**66.3%**與2021年相比，用水強度降低**25%**，2,116噸垃圾從垃圾填埋場轉移用於回收利用將可再生能源占總用電量的比例從2021年的約**10%**提高到2022年的約**15%**

我們在追求環境可持續發展有著悠久而獨特的歷史。我們於1997年構思的上海新天地，總體規劃提供混合用途及行人友善等特點，併入注文化遺產元素，至今仍然是可持續城市社區的先鋒。從那時起，我們繼續堅持發展綠色健康社區的承諾，重點關注能源效率和室內空氣品質，同時減少我們的廢棄物和用水，減輕與氣候相關的影響，並投資於氣

候適應力規劃。我們於報告期內遵守了適用的環境法律法規。

如5C可持續發展戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們清潔環境管理的方法。詳情可流覽公司網站的環境頁面。



邁向淨零排放

減緩和適應氣候變化

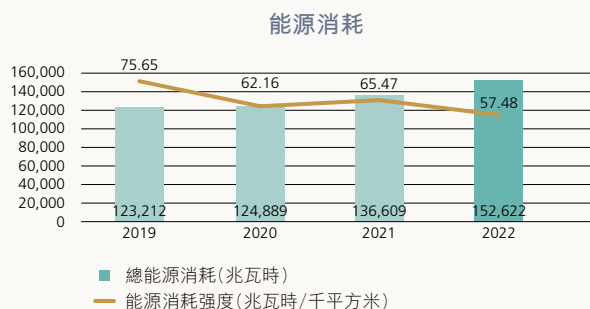
減少碳排放是我們的首要任務，我們採用了有效的建築技術並引入節能措施以減少碳排放。多年來，我們的物業管理團隊利用能耗監控系統，將節能減排工作融入日常營運。

我們取得長足進展，成為中國大陸第一家參與“科學碳目標”倡議(SBTi)的房地產開發商。今年，我們加強了對SBTi的承諾，設立2030 1.5°C科學碳目標。為了使我們的工作與我們的抱負和承諾保持一致，我們已正式成為氣候相關財務披露工作小組(TCFD)的支持者，並在2022年制訂及實施了適用於全公司並與TCFD一致的氣候變化政策。借助去年由外部顧問進行的氣候變化風險評估，我們亦將在2023年對我們的現有物業進行項目層面的深入氣候情景分析，並要求所有大型新總體規劃項目採用我們新的2050年淨零排放目標，以及制定明確的氣候變化相關戰略。

減少溫室氣體排放

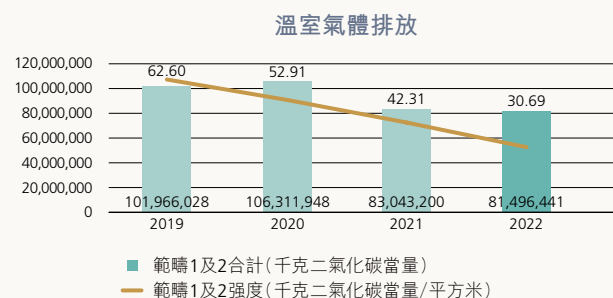
為了減少我們物業組合中的溫室氣體排放，我們以生命週期方式來考慮從設計到營運各個階段的碳減排，並通過利用節能系統積極減少能源使用。從室內遮陽篷到排風熱回收，我們致力於建造和維護安全、健康和生趣盎然的建築物，供人們生活、工作、娛樂和享受。我們亦設立年度能源效益目標以追蹤我們的進展，以實現我們到2030年將能源消耗強度降低20%的長期目標。

2022年，我們消耗了152,622兆瓦時的能源，比2021年增加了11.7%。我們的整體能源消耗強度下降到57.48兆瓦時/千平方米，比2021年減少了12.2%。



我們亦致力在我們的物業中增加可再生能源的使用。2022年，我們成功為武漢天地的壹方南館和企業天地一號採購了100%的可再生能源，將集團可再生能源占總用電量的比例從2021年的約10%提高到2022年的約15%。

自2011年以來，我們一直追蹤我們的碳排放強度，並實現了66.3%的減排。2022年，我們業務的溫室氣體排放強度比2021年下降27.5%。



為瞭解和減少我們的範疇3排放，我們一直對建築材料和隱含碳進行統計研究，以幫助我們減少營運中的隱含碳並制訂減排目標。為了更全面地瞭解我們下游租戶的碳足跡，我們亦從2021年開始對資產管理項目的範疇3排放進行碳審計，並於2022年開始披露範疇3下游租戶排放資料。

打造綠色健康社區

我們採用可持續的建築方法，從規劃、設計到日常營運均從生命週期角度出發，充分闡述了瑞安房地產作為開發商到資產管理者的角色。通過採用一系列被動式和主動式設計策略，包括圍護結構、暖通空調和機電系統，以及創新的可持續技術，我們可以創建既具有成本效益又能滿足客戶和租戶健康及福祉的建築。在施工階段，我們盡可能使用環保材料，儘量減少施工噪音，並將施工引起的侵蝕和沈積降至最低。而在營運階段，我們則監測室內空氣品質和用水效率，確保聲學和熱舒適，並通過幕牆優化鼓勵自然採光。

綠色健康雙認證

2022年，在5C可持續發展戰略目標的指導下，我們將規劃設計工作的重點放在為所有新開發項目獲得涵蓋綠色建築和人類健康與福祉的認證上。截至年底，我們100%的新開發項目和超過95%的現有項目總建築面積已獲得至少一項上述認證。

2022年綠色健康建築認證

項目	獲頒的認證
武漢天地·辦公室	WELL-金級認證
瑞虹新城10地塊·辦公室	WELL-主體與外殼金級認證
武漢企業天地一號·辦公室	WELL-主體與外殼金級認證
蟠龍天地·糧倉	LEED-主體和外殼金獎
南京國際金融中心	LEED-營運和維護金級認證 WELL健康-安全評價準則
瑞虹新城167A地塊·住宅	中國健康建築標識二星級

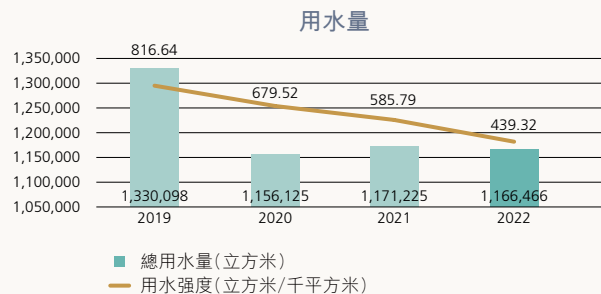
我們其他六處物業亦獲得WELL和LEED預認證，總面積為322,624平方米。

室內空氣品質

我們致力於在我們的開發和營運中保持和改善空氣品質。2015年，我們開始監測建築物的空氣品質，以識別問題區域並實施改善空氣品質的方案。我們從2021年開始在部分辦公室安裝空氣品質感測器，並於今年在所有辦公室完成安裝。為了從源頭上減少總揮發性有機化合物(TVOC)、PM2.5及其他污染物，我們要求所有建築裝修材料均獲得中國環境標誌或綠色建材產品認證，並將PM2.5的管理納入公司建築技術規格書。我們亦定期監測TVOC和其他污染物，並在將每個新住宅單元移交給客戶之前進行室內空氣品質測試。

節約用水

用水效率是可持續發展的最重要因素之一。中國現時面對水資源緊張，作為房地產開發商，我們負有額外的責任設計用水效率，並盡可能高效和可持續地營運我們的物業。我們在管理的物業中安裝了低流量潔具、節水灌溉系統及雨水回收系統，並設計了用水效率超出建築法規的新項目。此外，我們亦在物業組合安裝了線上水錶、管道設備以及能源和耗水監測系統，以跟蹤我們的用水情況並探索節水機會。



2022年，我們消耗了1,166,466立方米的水，整體用水強度下降25%至439.32立方米/千平方米。

減少物業組合中的廢棄物

我們力求在可行的情況下減少、再利用和回收我們的廢棄物，旨在儘量減少我們送往垃圾填埋場的數量。我們一直按照適用的國家和地方法律法規處理廢棄物，並盡可能超越法律要求。我們從源頭上將廢棄物分類，並將紙張、塑膠、錫等可回收物回收利用，並積極尋找處理低價值廢棄物的回收商。

2022年，我們產生了66,249噸無害廢棄物。與2021年相比減少了11%，我們回收利用了2,116噸本應送去垃圾填埋場的可回收物料。

我們亦實施了適用於全公司範圍的廢物管理資料收集和跟蹤系統，並正在改進以下方面的資料收集工作：

- 產生的廢物總量；
- 每平方米每種廢物的數量；
- 與過去一年的資料精心同期比較，以及按地區及按月份劃分資料，並設有篩選功能可供不同的比較。

我們還將增加從我們的餐飲業務中收集資料的頻率，以每月為基礎，並旨在使用這些資訊來計算項目和區域的平均值。通過這些努力，我們希望更深入瞭解我們的項目產生的廢物量，從而制定減輕相關影響的長期計劃。

社區

2022年成績

 **70+** 供應商簽署綠色公約，致力於打造可持續供應鏈

 **瑞虹新城** 榮獲2022年ULI亞太區卓越獎－為我們第九次獲頒ULI卓越獎

 **95.2%** 整體住戶滿意度

 **100%** 的戰略供應商和主要承包商參加我們的首屆年度供應商和承包商大會，以提供商業道德及5C可持續發展戰略培訓

 **96%** 的餐飲租戶、77%的零售租戶和48%的寫字樓租戶參與我們的綠色承諾計劃以推廣低碳生活

在瑞安房地產，我們的抱負是創建和打造今天和未來均發展蓬勃的社區。

我們希望創建積極互動並激發健康及可持續生活的社區。為實現這目標，在設計、建造和管理的每個開發項目中，我們致力融入可持續的設計元素，以提高宜居性，打造高度便捷的社區。

我們致力成為總體規劃以及推動中國創新和創業生態系統的行業領導者。我們通過滿足社區的需求並將健康和可持續發展考慮因素納入我們服務的各個方面以實現這目標。同時，我們力求為租戶和客戶的安全與福祉尋求行業最佳實踐，並在我們的可持續發展之旅上與價值鏈中的各機構保持緊密聯繫。我們通過不斷尋找方法加強我們價值鏈中的合作夥伴關係和參與度，以促進整個行業的共同提升。

正如5C可持續發展戰略中所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們社區建設方針，詳細資訊請流覽公司網站社區頁面。

將健康和可持續發展融入社區體驗

我們集生活、工作、娛樂和學習於一體的社區發展概念，特別為協助凝聚整個社區而設計，旨在建立各方聯繫、創造快樂、健康的共用體驗。我們憑藉優質的建築服務、細心的售後服務以及對健康和安全的重視，在我們的物業組合中贏得客戶和社區的信任。我們的目標是通過開發健康建築，並確保租戶和客戶的福祉和安全，將健康和可持續發展融入社區體驗。



總體規劃

自瑞安房地產成立以來，我們致力於成為總體規劃的行業領導者，以及卓越可持續城市社區的先鋒。憑藉前瞻性的理念、創新的思維方式和豐富的國際經驗，我們著名的總體規劃方法以我們的九項規劃原則為指導，使我們能夠開發大規模、混合用途、可持續發展的社區，並充分挖掘並體現當地歷史和文化特色。我們以人為本的獨特設計理念，以及卓越的開發與營運管理能力，打造集「生活、工作、學習、休閒」於一體的整體社區，為現代生活注入活力，為城市可持續發展提供解決方案。

租戶和客戶的福祉和安全

瞭解租戶和客戶的福祉和安全及回應瞭解應客戶的需求，不斷改善客戶體驗是我們以客戶服務為導向的文化基礎。我們的首要任務是確保所有進入我們轄下的物業或享受我們服務的客戶的福祉和安全。我們竭盡所能預測和響應客戶的需求，並致力提供更健康、更舒適、更環保的產品和服務。因此，我們制定了內部品質標準和協議，以定期監控我們的物業管理服務品質。

可持續發展報告

網路安全

我們的“個人資訊安全管理系統”確保客戶的訊息的安全。我們獲得ISO 27001資訊安全管理認證，表明我們對保護個人資訊的承諾，並且沒有發生侵犯資料隱私的事件。2022年，作為我們定期員工網路安全培訓的一部分，所有瑞安房地產的員工均完成了公司的網路安全線上學習培訓，當中涵蓋五個模組，包括個人資訊、工作相關資訊、資料、釣魚郵件和惡意軟體的安全意識。我們亦進行了季度網路釣魚郵件測試，並要求未能避免上述郵件的員工重新參加網路安全培訓。

鼓勵夥伴合作與聯繫

供應商合作

我們每年與超過5,000家供應商合作，包括建築承包商、專業顧問和其他服務提供者，他們是我們供應鏈的重要組成部分，確保我們能夠開發優質的房地產項目並為客戶提供服務。我們實施了嚴格的供應商甄選和評估標準，其中包含一系列社會、環境和品質篩選準則。我們的《健康、安全和環境手冊》清晰表述了我們在社會和環境方面的標準和要求，並以此為甄選供應商的評估標準。為確保供應商充分理解我們的要求和標準並具備可持續發展的知識，我們亦定期為戰略供應商和主要承包商提供培訓。2022年，我們舉辦了供應商和承包商大會，共有100%的戰略供應商和主要承包商參加，為他們提供行為與商業道德規範方面的培訓，並推廣本集團的可持續發展願景及5C可持續發展戰略。

為了在我們的供應鏈中推廣綠色採購並幫助實現中國的雙碳目標，我們與70多家供應商於2022年簽署了《綠色公約》。該公約邀請我們的供應商和業務合作夥伴考慮其造成的環境影響及供應鏈上下游的資源效率，並尋求行業最佳實踐來提高供應鏈的整體效率和可持續發展，從而支援我們的2030年5C可持續發展戰略。

租戶參與

我們致力與租戶保持長期、互惠互利的合作夥伴關係，並與他們密切合作，幫助他們將可持續發展實踐融入整個租賃生命週期的營運中。為更深入瞭解他們的需求，我們開發了一個全面的系統，定期收集及分析租戶回饋和評論，例如進行租戶滿意度調查及在需要時召開焦點小組訪談。

2022年，瑞安辦公與美國綠色建築委員會(USGBC)簽署行業首份深綠租賃協議，為商業租戶推出可持續創新解決方案，打破傳統辦公室租賃合同，形成由租戶、業主以及客戶組成的利益共同體，並針對租戶的能源消耗添加財務激勵條款，從而形成具有合同約束力的可持續租賃。

我們亦加強了去年推出的綠色承諾計劃，今年共有96%的餐飲租戶、77%的零售租戶和48%的辦公室租戶參與，以促進低碳生活和環境責任。該計劃包括鼓勵租戶減少食品包裝和食物浪費，並支援他們提供“綠色功能表”，其中包括植物性和健康食品選擇。

加強創新和創業生態系統

我們深明創新在解決關鍵的社會和環境問題方面所扮演的角色。因此，我們尋求通過一系列支援平台培養本地創新者和企業家並與之合作，從而加強我們營運所在社區的創新和創業生態系統。我們的目標是有效地成為具有工作、生活、學習和娛樂願景的初創企業和企業家全面的一站式解決方案。

文化

2022 年成績



開發

瑞安歷史文化項目保護及煥新系統



加強我們標誌性的

「CREATORS100」計劃



與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)合作推出

“燃冉”

青年藝術家孵化計劃

組織了**超過 300**場活動，與社區建立聯繫

我們相信在傳承、展現和培育在地文化的同時與世界分享中國文化之美，可創造一種共同的社區認同感和凝聚力。這啟發了我們將文化的理念和價值融入到商業模式中，我們也認為文化和可持續發展是相互聯繫和自我強化的。

文化保育亦通過提高生活品質、增加個人和社區的整體福祉，為社區提供重要的社會和經濟效益，這促使我們為歷史文化保育和商業發展尋找雙贏方案。我們也尋求開發小型城市更新和社區發展項目，並支持將文化和可持續發展聯繫在一起的公私營機構合作項目，以及建立其他促進文化遺產保育

和發展的夥伴關係。我們的工作重點包括大力支持本地藝術家、企業家和創新者將中國的原創產品和合作夥伴帶入社區，致力推廣“中國製造”的創意。

正如5C可持續發展戰略中所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的文化工作，詳情可流覽公司網站的文化頁面。

瑞安文化傳承的故事

瑞安房地產在規劃項目時積極尋找文化地標建築和社區，讓我們可以保護和活化我們獨特的建築遺產。我們於2022年開始研發瑞安歷史文化項目保





護及煥新系統。我們竭盡所能保護文化遺產，堅持文化傳承和保育。除了結構保護外，建築的一磚一瓦、亭台樓閣，以至空間佈局與擺設，都滲透著文化的底蘊。保育和活化這些歷史建築，也代表著我們對前人創意設計的尊崇。

我們亦相信，將非物質文化遺產元素和地方文化特色融入綠色公共空間以及建築物的歷史背景有助於保存我們豐富的文化遺產。我們的創意和設計團隊聯手共同為我們現有的許多社區策劃以文化為中心的內容(如節日、展覽、藝術品等)，激發公眾對我們歷史遺產的理解和欣賞。

為了提高公眾對我們以文化為中心理念的認識，我們在鄰裡和社區內提供文化空間(如展覽場地，劇院，圖書館/書店，學習中心，電影院，體育中心)，給本地藝術家和社區團體使用，讓他們的作品能被更廣泛的大眾欣賞。

促進國際文化交流

我們重視思想、想法和實踐的多樣化，並致力於打造國際文化交流活動，讓我們能夠瞭解來自世界各地的多元議題和不同觀點。

瞭解為實現這目標，我們與本地和國際文化機構建立合作夥伴關係，以及與國內外文化團體攜手舉辦國際文化交流及城市更新活動，包括上海時裝周及世界音樂節等。

展現“中國創藝”(Created in China)的創意

“中國製造”一直以產品多元化聞名於世，如今對“中國創藝”(Created in China)的認同更體現出文化

自信。瑞安房地產致力參與藝術、音樂、舞蹈、美食、時尚、節日慶典和教育活動，以創意展現中國文化。我們積極邀請本地藝術家、設計師和匠人大師在我們線下空間及線上平台展示他們的作品及創意，並通過提供工作機會及/或舉辦活動來支持他們發展。



為了以可持續的方式推動中國的創意經濟，新天地推出了「CREATORS 100」計劃，每年將100位元內容創作者聯繫起來。計劃作為一個創新平台，讓他們能夠交流不同的觀點並共同創造內容。今年，我們與更多創作者合作，主題涵蓋可持續發展、生活方式以及文化，例如順手撿跑團，遊戲工作室及綠洲盛食社。我們亦將與我們合作的女性創作者的比例提高到40%，以促進藝術的多樣性。全年共有101位創作者聚集一起開展各種項目，包括活動、講座、深度訪談和播客節目。

另外，我們與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)合作推出了為期三年的全新項目——“燃冉”青年藝術家孵化計劃，旨在為青年藝術家打造一個開放的平台，促進探索和創新，並通過提供創作支援及專業發展的機會來拓展上海的精神內涵。

關愛

2022年成績



男女平均比例 — 53名男性/47名女性；
性別薪酬差距 — 男性90/女性100



推出**“員工之聲”**，鼓勵員工發表意見



平均22小時的員工發展培訓，覆蓋**99.8%**的員工



提供了**7,220小時**的員工和安全培訓



貢獻了**超過179,924**個小時的志願者時數

瑞安房地產成為卓越可持續城市社區的先鋒的願景始於一支優秀的團隊。我們深明業務的未來取決於同事對創造利益相關方價值的積極參與。我們提供理想的工作場所，不論員工的性別、種族或性別，公平對待每位員工，為他們整體職業發展提供平等的機會。為了成為首選雇主，我們優先為員工提供安全健康的工作環境，並培養協作的工作文化，讓每個人均具有動力發展自己的才能並取得最佳成果。我們相信，我們必須持續有效地吸引、培養和留住員工 — 不僅要提高績效和推動創新，更重要的是要培養一支充滿愛心、有才華、健康和敬業的團隊。於報告期內，我們遵守了所有與就業、平等機會、多元化、反歧視和其他福利和福利相關的適用勞動法律法規。

如5C可持續發展戰略中所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們關愛的方針，詳情可參閱我們公司網站的關愛頁面。

提供平等的培訓和發展機會

為了鼓勵我們的員工與我們一同成長，我們的人才發展委員會與人力資源團隊合作，在組織層面制定

人才發展目標。我們通過培訓和發展計劃促進相關工作，並提高員工的積極性、參與度和持續發展。這有助於我們聘用和留住每個崗位上具有合適能力的最優秀員工。為了持續地孕育一個愉快的工作場所，我們鼓勵員工通過一系列的培訓、實踐研討會和導師計劃不斷提升他們的專業技能。我們推出了互動式O2O學習平台鷗仔學堂，並繼續開發瑞安人才發展計劃，每年對員工進行工作表現和發展評估，包括制定目標和評估表現。

為了進一步與我們的員工互動並鼓勵他們發表意見，我們今年推出了“員工之聲”，邀請他們填寫由協力廠商顧問進行的年度“員工之聲”員工參與度調查。然後根據調查結果在各小組、部門和項目層面推出改進行動以及具體的行動計劃。

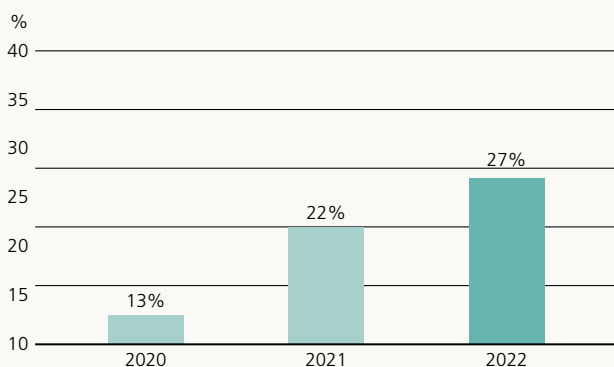
創建多元和共融的職場

瑞安房地產致力為所有員工營造多元化及包容的工作環境。我們視工作環境的多元化為優勢，絕不容忍任何與種族、宗教、性別或殘疾有關的歧視或騷擾。

為了確保這領域的穩步發展，我們促進就業各個方面的平等機會。我們相信，這種平等機會的方針使所有員工皆能從事最適合自己能力的工作。我們亦為所有員工提供線上無意識偏見培訓，以提高對隱性偏見的自我意識，並提供工具或策略來減少歧視行為。因此，我們僅根據可為我們團隊帶來有建設性聲音的個人能力來招聘、保留和培養最優秀的人才。2022年，我們招募了1名身體殘疾的員工，並在總部建設無障礙洗手間、休息室、育嬰室等設施，為殘疾員工營造包容的工作環境。

作為促進性別平等並被納入彭博性別平等指數(GEI)的行業領導者，我們也深明性別多元化的重要性，我們的董事會率先提出性別多元化方針。在董事會的領導下，我們將繼續採取措施，在公司各個層面促進和加強性別多樣性。2022年，我們的董事會成員中有73%是男性。1月，我們增聘了1名女性董事會成員，使董事會的性別比例更加平衡。就我們的員工而言，我們實現了-10%的整體性別薪酬差距。

女性在董事會組成中的比例



確保員工的健康和安全

應對疫情

2019冠狀病毒病為全球內帶來了前所未有的影響。我們一直努力維護員工的健康和福祉。為了教育和支援我們的團隊預防2019冠狀病毒病，我們為員工組織了預防2019冠狀病毒病課程系列，並提供精神和物質支援，包括為他們及其家人提供線上醫院理賠服務和心理諮詢服務和社區。針對員工疑似確診病例，我們成立了應急小組，落實保護員工和工作場所防疫行動。我們亦即時跟蹤案件的發展，並定期審查和調整相關公司政策。

職業健康和安全

瑞安房地產致力於在整個供應鏈中實現零死亡事故，並致力於提供“零傷害”且安全健康的工作環境。健康、安全和福祉已融入我們的核心價值，持續改進我們的安全績效已融入成為我們日常工作的一部份。

我們通過制定安全計劃和程式、修訂我們的《員工手冊》以及完善的環境、健康與安全(EHS)管理體系來實現這目標。我們亦設有“零”目標計劃，以促進員工抱有零受傷的心態，並不斷制定明確的政策和溝通途徑，以報告未遂事件並實施改進措施，以防止潛在的受傷和損害。我們亦為員工提供健康和安全管理培訓，包括包含三個模組的線上學習課程，涵蓋三個工作環境：建築工地、商業地產和辦公空間。2022年，我們遵守了所有與職業健康與安全相關的法律法規，並超越法律要求，取得ISO 45001 職業健康與安全管理體系認證。

改善員工福祉

在瑞安房地產，員工的福祉就是保持身心健康與平衡的生活。我們強大的團隊由充滿愛心、敬業和富有創意的員工組成，幫助我們創建了今天經營的業務。我們的方針有效幫助員工在職業和個人生活之間取得健康平衡，促進員工的奉獻精神，創造一個靈活的工作場所，以滿足公司和員工的要求。為促進工作與生活的平衡，我們於2022年推出了“iFamily愛與陪伴”計劃，允許員工申請靈活的工作時間和工作地點以及20天為處理家庭問題的特別假期。我們亦通過升級他們的保險範圍和選擇，為員工及其家人提供額外的健康保護。我們為員工提供各種溝通管道，鼓勵員工隨時提出問題、疑慮、建議和新想法。為促進員工在工作場所以外的健康，我們定期組織員工康樂活動，並於2022年成立了瑞安志願服務總隊，鼓勵員工參與義工活動。儘管受到疫情限制，我們的員工今年共貢獻了179,924個志願者時數，參與超過50項可持續發展和健康相關的活動。

企業管治

2022年成績



使我們的風險管理框架與 **COSO**
(特雷德韋委員會贊助組織委員會)的原則保持一致



更新我們的 **企業管治政策**，並加強對於員工合法權利及匿名保護細節的披露



通過披露高級管理人員的薪酬範圍
提高我們的 **透明度**



加強我們對 **“主要”風險** 的識別和評估，並制定緩解計劃



通過任命一名 **女性行政總裁** 和一名具有會計資格及
中國背景的獨立非執行董事，加強我們董事會的多元性

我們透過培養誠信、透明和問責的企業文化，致力成為所有利益相關方值得信賴的合作夥伴。為確保我們持續符合企業管治和商業道德的最高標準，我們已將這企業文化融入到日常營運中，以達到甚至超越法規要求。於報告期內，發本公司沒有發生經證實的有關腐敗行為的違規事件。

如5C可持續發展戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的企業管治方法，詳細資訊請參閱公司網站的企業管治頁面。如欲瞭解更多有關我們整體企業管治的工作，請流覽瑞安房地產網站及《2022年度企業管治報告》。

融入可持續發展

作為一家擁有3,000多名員工且管理超過930萬平方米空間的公司，我們相信要成為卓越可持續城市社區先鋒，採取強健有力及考慮到可持續發展的企業管治是唯一途徑。

從為員工提供可持續發展相關培訓到為高級管理層和5C工作團隊制定可持續發展關鍵績效指標，我們致力於讓員工參與我們對可持續發展的追求。我們的高級管理團隊以及5C工作團隊有責任團結整個機構，以瞭解如何實施5C可持續發展戰略中的眾多與可持續發展相關的舉措。我們已將管理和監督可持

續發展相關問題的方針融入我們的業務計劃以及團隊於常規營運管理可持續發展的“任務”中，包括確保我們的企業管治實踐的可持續性，以及將可持續發展相關風險納入我們的企業風險管理體系。

可持續的企業管治

我們認為董事會和行政層的可持續發展領導力對於將可持續發展管理和表現融入我們的文化、營運和業務關係至關重要。為有效實施5C可持續發展戰略，我們在2022年的工作重點是加強企業管治的整體方針，以及擴大可持續發展管治的範圍和能力。

這包括：

- 任命可持續發展總監(自2022年1月1日起生效)領導可持續發展部門，並監督可持續發展執行委員會
- 在年報中披露高級管理人員的薪酬範圍
- 建立與行政總裁、可持續發展總監、可持續發展執行委員會以及各工作團隊成員的薪酬相關的可持續發展關鍵績效指標
- 為員工提供可持續發展相關培訓

將與可持續發展相關的風險納入企業風險管理中

我們相信，強而有力的管治支援道德行為文化，同時亦能將業務風險降至最低。董事會全面負責確保有效的風險管理和內部監控，以及檢討其有效性以保障我們的資產及股東利益。隨著不斷變化的可持續發展相關風險格局持續對我們的業務營運產生重大影響，這一點變得日益重要。我們已將這些風險納入我們的企業風險管理(ERM)框架，使我們能更好地全方位識別所有可持續發展相關風險。

考慮到利益相關方越來越關注我們識別、控制和緩解氣候風險的表現，我們於2021年聘請了外部顧問根據氣候相關財務資訊披露工作組(TCFD)的建議，進行氣候變化風險評估，並將於2023年對我們的現有物業進行項目層面的深入氣候情景分析。今年，我們正式成為TCFD支持者，並制訂及實施了適用於全公司並與TCFD一致的氣候變化政策。為進一步加強我們對氣候相關財務報告的知識，管理層亦參加了由香港交易所提供的經CPD認證的TCFD氣候報告培訓。

加強應急準備

在我們的應急小組的領導下，我們所有的項目均堅持採用嚴格的預防和控制措施以及提供標準化的服務，從而為我們的員工、住戶、租戶和客戶提供安全的環境。

2022年，我們審查了我們目前的風險管理制度和風險清單要求，並要求各自的風險負責人兩次識別和更新可持續發展問題、氣候相關風險和2019冠狀病毒病相關風險。風險管理報告和風險清單已於2022年提交並獲審核及風險委員會和董事會批准，我們將致力於在2023年採取行動回應相關報告結果。

誠信經商

我們誠信行事，通過遵守適用的法律、法規以及全面的企業管治框架、內部監控和風險管理系統，贏得了客戶、業務合作夥伴和其他利益相關方的信任。

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。我們於2022年審查了《行為與商業道德規範》，是規定我們作為

機構和個人應遵守的標準。我們亦要求所有員工，包括高級管理人員以及兼職員工和承包商(如有)參加「行為與商業道德規範」培訓，並每年都要求所有員工對《行為與商業道德規範》作出聲明，以示知曉、理解並恪守承諾。對於我們的業務合作夥伴、供應商和承包商，我們已將反貪污政策和程式的細節納入我們的標準合同，並通過年度供應商和承包商大會為供應商提供「行為與商業道德規範」培訓。

提升對道德規範的關注

所有瑞安房地產的員工均需瞭解並遵守《行為與商業道德規範》，並利用現有的渠道舉報任何違規行為。我們已設立《違規舉報系統》(或舉報系統)，供員工和業務合作夥伴通過電話或電子郵件以保密方式反映違規情況。我們嚴肅對待指控，道德委員會直接接收和評估這些指控，監督內審及風險部進行的調查過程，並提出結論或在必要時作出處罰。對於針對執行委員會成員、執行董事或以上人員或道德委員會成員的指控，審核及風險委員會負責對報告進行評估。正如我們的《違規舉報政策》所規定的，瑞安房地產絕不容忍對善意舉報的員工進行報復行為。

防止強迫勞動和童工的措施

我們的人力資源部、法務部及內審及風險部會通過既定流程和控制檢查點，確保我們的運作流程嚴謹，符合所有勞工法律和法規。我們通過不同管道核實申請人的身份，確保所有申請人在加入公司前瞭解職位的描述和要求。我們的《供應商準則》亦要求我們的業務合作夥伴確保在其營運中沒有強迫勞動或童工。於報告期內，我們遵守了適用的勞動實踐相關法律法規。

表現數據摘要¹

在收集資料時獲提供的往年相關資料均予以披露。除非另有說明，否則資料涵蓋瑞安房地產、瑞安新天地、豐誠及瑞安建築。與上一報告期相比，2022年新增瑞安新天地(原為中國新天地)。2021年中國新天地資料披露在瑞安房地產項下，報告範圍因更名及業務重組後，2021年和2022年的資料覆蓋範圍保持不變。

¹ 環境和社會數據的計算法是基於香港交易所《環境、社會及管治報告指引》所載的量化報告原則。

環境表現資料

相關披露	描述	單位	2019	2020	2021	2022
排放						
車輛排放						
HKEX A1.1	氮氧化物	公斤	–	289.63	282.42	157.33
	硫氧化物		1.42	0.95	0.93	0.92
	PM		–	–	–	15.07
溫室氣體排放						
HKEX 1.2; GRI 305-6	範疇 1(直接排放)	千克二氧化碳當量	10,482,469	16,029,391	6,665,586	8,375,910
	固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放		10,482,469	15,983,770	6,658,150	8,371,500
	滅火器		–	15,773	3,258	–
	製冷劑		–	29,848	4,178	4,410
	範疇 2(外購電力產生的能源間接排放)	91,483,559	90,328,178	76,385,050	73,120,531	
	範疇 1 和範疇 2 合併	101,966,028	106,311,948	83,043,200	81,496,441	
	每平方米建築面積的範疇 1 和範疇 2	千克二氧化碳當量/平方米	62.6	52.91	42.31	30.69
	範疇 3(租戶排放)	千克二氧化碳當量	–	–	–	99,538,919
能源						
能耗和能耗強度						
HKEX A2.1; GRI 302-1; GRI 302-3	天然氣	兆瓦時	18,171	16,349	18,585	29,678
		立方米	–	1,548,873	1,760,772	2,811,754
	柴油	兆瓦時	112	536	393	499
		公升	–	12,442	9,118	11,576
	汽油	兆瓦時	733	1,849	1,803	1,817
		公升	–	50,505	49,251	49,636
	從電網購買的電力(不可再生)		104,196	106,156	109,882	104,707
	從可再生能源購買的電力	兆瓦時	–	–	5,946	15,921
	總能耗		123,212	124,889	136,609	152,622
	能源消耗強度	兆瓦時/千平方米	75.65	62.16	65.47	57.48
水						
用水量和用水強度						
HKEX A2.2	總用水量	立方米	1,330,098	1,156,125	1,171,225	1,166,466
	用水強度	立方米/千平方米	816.64	679.52	585.79	439.32
	污水排放	立方米	1,197,088	1,040,512	1,054,102	1,045,720
廢棄物						
有害廢棄物						
HKEX A1.3	所產生有害廢棄物	公斤	–	–	3,699	3,464
	有害廢棄物排放密度	公斤/千平方米	–	–	2.04	1.30
無害廢棄物						
HKEX A1.4	建築垃圾排放總量	噸	39,125	29,711	30,931	27,136
	幹垃圾		–	41,764	22,272	22,473
	廚餘		–	21,933	19,934	14,524
	生活垃圾排放總量		80,144	63,697	43,449	39,116
	無害廢棄物排放總量		119,270	93,407	74,376	66,249
	回收材料		–	3,764	1,239	2,116
	無害廢棄物排放密度		噸/千平方米	17.18	13.42	40.91

可持續發展報告

社會表現資料

相關披露	描述	單位	2019	2020	2021	2022
員工 — 一般就業						
HKEX B1.1 GRI 2-7 GRI 2-8	按性別劃分的員工數量					
	男員工	人	1,705	1,662	1,683	1,631
	女員工		1,532	1,479	1,503	1,467
	總數		3,237	3,141	3,186	3,098
	按合同類型劃分的員工數量					
	永久合同					
	按性別劃分的永久合同員工					
	男性	人	—	—	—	526
	女性		—	—	—	582
	按地理區域劃分的永久合同員工					
	香港	人	—	—	—	6
	中國內地		—	—	—	1,102
	總數		—	876	1,051	1,108
	臨時合同					
	按性別劃分的臨時合同員工					
	男性	人	—	—	—	1,105
	女性		—	—	—	885
	按地理區域劃分的臨時合同員工					
	香港	人	—	—	—	2
	中國內地		—	—	—	1,988
	總數		0	2,265	2,135	1,990
	按就業類型劃分的員工數量					
	全職					
	按性別劃分的全職員工					
	男性	人	—	—	—	1,631
	女性		—	—	—	1,467
	按地理區域劃分的全職員工					
	香港	人	—	—	—	8
	中國內地		—	—	—	3,090
	總數		—	3,141	3,186	3,098
	兼職					
	總數 ¹	人	—	—	—	—
	無時數保證					
	總數 ²	人	—	37	11	—
	按年齡組別劃分的員工總數					
	30歲以下	人	629	570	521	450
	30至50歲		2,251	2,206	2,301	2,286
	50歲以上		357	365	364	362
	按地理區域劃分的員工總數					
	香港	人	7	8	9	8
	中國內地		3,230	3,133	3,177	3,090
	按員工類別劃分的員工數量					
	高級管理層	人	126	122	41	45
	中層管理層		271	289	96	101
	普通職員		2,676	2,550	3,049	2,952
	營運人員		164	180	—	0
員工 — 流失率						
HKEX B1.2	按性別劃分的員工流失率					
	男性	%	23%	21%	23%	19%
	女性		20%	17%	20%	16%
	按年齡組別劃分的員工流失率					
	30至50歲	%	27%	24%	44%	31%
	30至50歲		21%	17%	17%	15%
	50歲以上		17%	26%	15%	17%
	按地理區域劃分的員工流失率					
	香港	%	—	13%	22%	13%
中國內地	22%		19%	21%	18%	

相關披露	描述	單位	2019	2020	2021	2022
員工 — 職業健康與安全						
HKEX B2.1	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	0	1	0	0
HKEX B2.2	因工傷損失的工作日數					
	因工傷損失的工作日數	日	—	289	533	159
GRI 403-9	職業傷害					
	因職業傷害所造成的死亡數量	個案	—	1	0	0
		每一百個員工	—	—	—	—
	嚴重的職業傷害數量(不包括死亡人數)	個案	—	0	0	0
		每一百個員工	—	—	—	—
	可記錄之職業傷害數量	個案	—	13	27	13
		每一百個員工	—	—	0.85 ³	0.42
員工 — 培訓						
HKEX B3.1	按性別劃分接受培訓的員工百分比					
	男性	%	91.4%	94.5%	99.7%	99.8%
	女性	%	81.3%	88.8%	99.8%	99.8%
HKEX B3.2	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比					
	高級管理層		78.7%	95.9%	73.4%	100%
	中層管理層	%	90.1%	96.9%	96.9%	100%
	普通職員		86.5%	90.5%	100%	99.8%
	營運人員		—	100.00%	—	—
	按性別劃分的平均培訓時數					
	男性	小時	20.6	26.7	20.3 ⁴	24.0
	女性	小時	12.9	16.4	18.3 ⁵	19.8
	按員工劃分的平均培訓時數					
	高級管理層	小時	12.1	16.9	7.5	15.5
	中層管理層	小時	18.2	23.9	16.3	15.7
	普通職員	小時	16.8	21.8	19.6	22.3
	營運人員	小時	—	22.2	—	—
員工 — 多元性						
GRI 405-1	管治機構與員工的多元性					
	管治機構					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		—	0%	0%	0%
	30至50歲	%	—	11.10%	22.22%	27.27%
	50歲以上		—	88.90%	77.78%	72.73%
	按性別劃分的員工百分比					
	男性	%	—	88.90%	77.78%	72.73%
	女性	%	—	12.50% ⁷	22.22%	27.27%
	員工					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		19.43%	18.15%	16.35%	14.53%
	30至50歲	%	69.54%	70.23%	72.22%	73.79%
	50歲以上		11.03%	11.62%	11.42%	11.68%
	按性別分類的員工百分比					
	男性	%	52.67%	52.91%	52.82%	52.65%
	女性	%	47.33%	47.09%	47.18%	47.35%
員工 — 員工福利						
GRI 401-3	申請育嬰假的員工總數					
	男性		—	26	34	22
	女性	人	—	75	65	67
	總數		—	101	99	89
	休育嬰假複職後十二個月仍在任的員工總數					
	男性		—	26	25	21
	女性	人	—	75	46	54
	總數		—	101	71	75
	休育嬰假後員工的留任率					
	男性		—	100%	96%	105%
	女性	%	—	100%	61%	93%
	總數		—	100%	79%	84%

可持續發展報告

相關披露	描述	單位	2019	2020	2021	2022
供應商						
HKEX B5.1	按地區劃分的供應商					
	來自香港的供應商		0	52	52	52
	來自中國內地的供應商	#	4,299	4,627	5,172	4,943
	來自其他地方的供應商		64	67	67	67
	總數		4,363	4,746	5,291	5,062
GRI 204-1	來自本地供應商的採購支出比例					
	在本地購買的產品和服務的百分比	%	—	100%	100%	100%
社區投資						
HKEX B8.2	在專注範疇所貢獻的資源(如金錢或時間)					
	員工慈善捐款金額		23,800	66,228	—	— ⁸
	公司慈善捐款金額	人民幣	3,750,000	13,353,671	13,310,000	5,038,566
	慈善捐款總金額		3,773,800	13,419,899	13,310,000	5,038,566
	參與志願者活動總時數	小時	360	2,192	3,099	199,924 ⁹
產品責任及顧客滿意度						
HKEX B6.2	關於產品及服務投訴個案					
	投訴個案總數	#	352	285	2,112 ¹⁰	2,777
	投訴處理比率	%	100%	100%	100%	100%
	顧客滿意度					
	物業整體客戶滿意度		94.1	94.7	94.7	95.1
	住宅客戶滿意度	分	94.8	95.1	95.3	95.2
	寫字樓客戶滿意度		94.7	93.8	94.6	92.6
	商場顧客滿意度		92.8	95.2	94.2	93.7

管治表現數據

相關披露	描述	單位	2019	2020	2021	2022
產品責任及顧客滿意度						
反貪污						
GRI 205-2	關於反貪污政策和程式的溝通和培訓					
	傳遞有關公司反貪污政策和程式的資訊					
	員工	%	—	100%	100%	100%
	員工		—	100%	100%	100%
	商業夥伴		—	100%	100%	100%
	公司反貪污政策和程式的培訓					
	管治機構	%	—	100%	100%	100%
員工	%	—	100%	100%	100%	
HKEX B7.1 HKEX B7.3	已審結的涉及貪污行為的法律訴訟案件					
	對公司提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	件	0	0	0	0
	對任何僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		0	0	0	0

1 一般來說，瑞安不會招聘兼職。

2 我們於2022年前會招聘無時數保證的員工，例如實習生。

3 由於2022年計算方法的改進，2021年可記錄之職業傷害比率按更新的計算重新發佈。該比率該率代表每年每100名員工的職業傷害數量。計算方法是“職業傷害數量乘以200,000，然後除以總工作時間”。系數200,000是100名員工每年的工作時數，基於每年50週每週工作40小時。

4 2021年男性平均培訓時數因排印錯誤，已重新發佈。

5 2021年女性平均培訓時數因排印錯誤，已重新發佈。

6 受新冠肺炎疫情影響，2022年沒有員工捐款。

7 2020年女性在管治機構中的比例因排印錯誤，已重新發佈。

8 受新冠肺炎疫情影響，2022年沒有員工捐款。

9 志願者活動總時數顯著增加是由於2022年瑞安志願服務總隊的成立，600多名員工參與了志願服務，包括在上海封鎖期間為社區送上食物和必需品。

10 2021年投訴個案總數因排印錯誤，已重新發佈。

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27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133至226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2022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2022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
以公平值列賬之投資物業估值 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。 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2022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471.93億元及人民幣42.97億元，合共佔貴集團總資產的49%。人民幣1.04億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。 相關披露載於綜合財務報表附註4及13。	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： • 評估獨立合資格專業估值師的權限、能力及目標； • 透過貴集團管理層及估值師瞭解估值過程及重大假設； • 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 • 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。

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。

就有關我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，以及在此過程中考慮其他資訊是否與綜合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

香港

2023年3月23日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	5	15,565	17,555
銷售成本		(8,916)	(10,382)
毛利		6,649	7,173
其他收入	6	376	241
銷售及市場開支		(212)	(192)
一般及行政開支		(907)	(928)
投資物業的公平值(減值)/增值額	13	(114)	35
其他收益及虧損	6	(27)	(334)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損		(80)	(49)
應佔聯營公司及合營公司業績		(151)	620
財務費用，包括匯兌差額	7	(2,127)	(895)
稅項前溢利	8	3,407	5,671
稅項	9	(1,932)	(3,463)
年度溢利		1,475	2,208
以下應佔：			
本公司股東		906	1,636
永久資本證券持有者		116	234
附屬公司的非控制股東		453	338
		569	572
		1,475	2,208
本公司股東應佔每股盈利	12		
– 基本		人民幣 11.3 分	人民幣 20.3 分
– 攤薄		人民幣 11.3 分	人民幣 20.3 分

綜合全面收益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
年度溢利		1,475	2,208
其他全面收入/(開支)			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(898)	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 公平值變動的有效部分	32	473	322
指定為現金流量對沖利率掉期 公平值變動的有效部分	32	34	7
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	32	(576)	(386)
應佔一間聯營公司及一間合營公司 其他全面(開支)/收入		(80)	22
若干對沖安排更改後對沖儲備轉撥		169	–
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	34	(2)	(2)
轉撥自物業及設備至投資物業之重估盈餘，已扣稅		14	–
年度其他全面開支		(866)	(36)
年度全面總收入		609	2,172
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		32	1,600
永久資本證券持有者		116	234
附屬公司的非控制股東		461	338
		577	572
		609	2,172

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	51,665	51,311
於聯營公司的權益	17	8,010	8,038
於合營公司的權益	18	13,154	15,472
物業及設備	14	1,197	1,193
使用權資產	15	46	55
應收賬款、按金及預付款項	19	298	289
已抵押銀行存款	37	2,192	–
向一名非控制股東的貸款	24	22	22
遞延稅項資產	33	282	279
其他非流動資產		106	99
		76,972	76,758
流動資產			
發展中待售物業	16	4,541	6,699
待售物業	22	1,759	7,217
應收賬款、按金及預付款項	19	1,603	1,889
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	17	193	555
向合營公司的貸款/合營公司欠款	18	4,926	–
有關連公司欠款	23	411	394
合約資產	20	322	434
衍生金融工具	32	492	–
銀行結餘及現金	21	11,176	17,284
預繳稅項		26	209
分類為待售資產	36	2,457	2,457
		27,906	37,138
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	5,311	7,965
合約負債	26	5,416	11,056
銀行借貸	27	8,069	6,424
優先票據	30	3,491	–
稅項負債		4,035	4,617
應付附屬公司非控制股東款項	24	204	281
應付聯營公司款項	17	557	3,000
應付合營公司款項	18	45	13
應付有關連公司款項	23	357	365
一項租金保證安排產生的負債		28	175
租賃負債		11	13
衍生金融工具	32	–	240
		27,524	34,149
流動資產淨值		382	2,989
總資產減流動負債		77,354	79,747
非流動負債			
銀行借貸	27	12,188	13,323
優先票據	30	9,764	12,116
遞延稅項負債	33	4,799	5,058
應付賬款、已收按金及應計費用	25	560	–
一間聯營公司所提供的貸款	17	5,575	–
租賃負債		56	64
界定福利負債	34	11	8
		32,953	30,569
股本及儲備			
股本	28	146	146
儲備	29	39,004	39,790
本公司股東應佔權益		39,150	39,936
永久資本證券	31	–	4,049
非控制權益		5,251	5,193
		5,251	9,242
權益總額		44,401	49,178
權益及非流動負債總額		77,354	79,747

董事會於2023年3月23日已批准並授權刊發第133至第226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 2022 年 12 月 31 日止年度

	本公司股東應佔				永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註 31)	非控制 權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	儲備 人民幣 百萬元 (附註 29)	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元			
於 2021 年 1 月 1 日	146	17,807	20,624	38,577	4,062	4,094	46,733
年度溢利	—	—	1,636	1,636	234	338	2,208
換算海外業務產生的匯兌差額	—	1	—	1	—	—	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值變動的有效部分 (附註 32)	—	322	—	322	—	—	322
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註 32)	—	(386)	—	(386)	—	—	(386)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值變動的有效部分(附註 32)	—	7	—	7	—	—	7
界定福利責任的重新計量(附註 34)	—	—	(2)	(2)	—	—	(2)
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	—	22	—	22	—	—	22
年度全面總(開支)/收入	—	(34)	1,634	1,600	234	338	2,172
購股權失效	—	(2)	2	—	—	—	—
出售一間附屬公司時轉出	—	—	—	—	—	(3)	(3)
附屬公司非控制股東的資本削減	—	—	—	—	—	(626)	(626)
向附屬公司非控制股東宣派股息	—	—	—	—	—	(54)	(54)
2021 年中期股息	—	—	(241)	(241)	—	—	(241)
重新分類附屬公司一名非控制股東所提供的貸款	—	—	—	—	—	1,444	1,444
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	(247)	—	(247)
於 2021 年 12 月 31 日	146	17,771*	22,019*	39,936	4,049	5,193	49,178
於 2022 年 1 月 1 日	146	17,771	22,019	39,936	4,049	5,193	49,178
年度溢利	—	—	906	906	116	453	1,475
換算海外業務產生的匯兌差額	—	(898)	—	(898)	—	—	(898)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值變動的有效部分 (附註 32)	—	473	—	473	—	—	473
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註 32)	—	(576)	—	(576)	—	—	(576)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值變動的有效部分(附註 32)	—	34	—	34	—	—	34
界定福利責任的重新計量(附註 34)	—	—	(2)	(2)	—	—	(2)
若干對沖安排更改後對沖儲備轉撥	—	169	—	169	—	—	169
自物業及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估盈餘，已扣稅	—	6	—	6	—	8	14
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面開支	—	(80)	—	(80)	—	—	(80)
年度全面總(開支)/收入	—	(872)	904	32	116	461	609
已回購股份	—	(26)	—	(26)	—	—	(26)
購股權失效	—	(3)	3	—	—	—	—
償還附屬公司一名非控制股東的股權貸款	—	—	—	—	—	(138)	(138)
附屬公司非控制股東的資本削減	—	—	—	—	—	(220)	(220)
向附屬公司非控制股東宣派股息	—	—	—	—	—	(45)	(45)
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	(128)	—	(128)
贖回永久資本證券	—	38	—	38	(4,037)	—	(3,999)
2022 年中期股息	—	—	(256)	(256)	—	—	(256)
2021 年末期股息	—	—	(574)	(574)	—	—	(574)
於 2022 年 12 月 31 日	146	16,908*	22,096*	39,150	—	5,251	44,401

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內人民幣 390.04 億元(2021 年：人民幣 397.90 億元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量			
稅項前溢利		3,407	5,671
經以下項目調整：			
物業及設備折舊		115	105
匯兌差異淨額		22	(13)
應佔聯營公司及合營公司業績		151	(620)
財務費用，包括匯兌差額	7	2,127	895
對沖活動產生的成本	6	175	213
利息收入		(341)	(222)
出售物業及設備的虧損		—	1
投資物業的公平值減值/(增值)		114	(35)
撥備待售物業減值		1	50
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損		80	49
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	6	—	50
金融工具的公平值(增值)/減值	6	(331)	16
使用權資產折舊		9	30
若干對沖安排變動產生的虧損	6	169	—
		5,698	6,190
應收賬款、按金及預付款項減少		280	545
合約資產減少/(增加)		112	(129)
發展中待售物業及待售物業減少		8,046	5,987
有關連公司欠款減少		11	46
應付有關連公司款項減少		(11)	(12)
合營公司欠款(增加)/減少		(103)	20
應付一間合營公司款項增加		32	1
聯營公司欠款減少/(增加)		362	(24)
應付一間聯營公司款項減少		—	(71)
應付附屬公司非控制股東款項增加		50	—
預付稅項(增加)/減少		(3)	13
合約負債減少		(5,640)	(1,851)
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)/增加		(2,111)	1,059
界定福利負債增加		—	1
經營產生的現金		6,723	11,775
已付稅項		(2,677)	(1,616)
經營活動產生的現金淨額		4,046	10,159

綜合現金流量表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
投資活動產生的現金流量			
已收利息		227	169
添置投資物業		(647)	(124)
予合營公司墊款		(1,559)	(1,935)
於聯營公司的投資		—	(21)
附屬公司一名非控制股東還款/予附屬公司一名非控制股東墊款		1	(22)
合營公司還款		—	262
於合營公司的投資		(981)	(839)
已抵押銀行存款減少		—	1,313
根據一項租金保證安排付款		(147)	(167)
來自一間聯營公司的股息		59	—
其他		81	(51)
投資活動使用的現金淨額		(2,966)	(1,415)
融資活動產生的現金流量			
支付租賃負債	42(b)	(15)	(33)
償還根據證券化安排的收款		—	(513)
提取銀行借貸		5,308	8,649
償還銀行借貸		(6,104)	(8,955)
已抵押銀行存款增加		(2,192)	—
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(108)	(975)
優先票據減少	30	—	(3,592)
已付利息		(1,739)	(1,769)
支付股息		(830)	(241)
分派予永久資本證券持有者		(128)	(247)
向附屬公司非控制股東支付股息		(55)	(36)
贖回永久資本證券		(3,999)	—
向非控制股東支付資本削減款項		(338)	(398)
償還予附屬公司一名非控制股東		(138)	(32)
一間聯營公司所提供的貸款		3,050	2,250
已購回股份		(26)	—
融資活動所用現金淨額		(7,314)	(5,892)
現金及現金等值物的(減少)/增加淨額		(6,234)	2,852
年初現金及現金等值物		17,284	14,483
外匯匯率波動的淨影響		126	(51)
年末現金及現金等值物	21	11,176	17,284

綜合財務報表附註

截至2022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45。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2022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(即給予本集團現有能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。

一般而言，推定擁有大多數投票權即擁有控制權。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。

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

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號的修訂旨在以2018年3月發佈的現有版本的提述取代國際會計準則理事會的概念框架(「概念框架」)的先前版本的提述，而不會大幅改變其規定。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成的確認原則增加一個例外情況。該例外情況訂明，就屬國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍的負債及或然負債而言，若相關負債屬單獨產生而非在業務合併中產生，應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產並不符合資格於收購日期作出確認。本集團提前將該等修訂應用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於年內並無進行業務合併，該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 於2021年4月頒佈之國際財務報告準則第16號的修訂將承租人選擇就冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理的實際可行權宜方法延長12個月。因此，倘符合應用實際可行權宜方法的其他條件，實際可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款之租金寬免。修訂對自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，而初步應用修訂的任何累計影響乃確認為對當前會計期間期初保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。

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

- (c) 國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除於該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的位置及條件期間出售所生產項目的任何所得款項。相反，實體於損益確認出售任何該等項目的所得款項及按國際會計準則第2號「存貨」釐定的該等項目成本。本集團就2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於並無在物業、廠房及設備可供使用前出售已產生的該等項目，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (d) 國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。本集團已提前將該等修訂應用於2022年1月1日尚未履行其所有義務的合約，且並未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

2.2 會計政策變動及披露 — 續

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：— 續

(e) 對2018年至2020年國際財務報告準則之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的說明性示例及國際會計準則第41號的修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款與原金融負債條款截然不同時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間的已付或已收款項，包括借款人或貸款人代表其他各方支付或收取的費用。本集團自2022年1月1日起提前應用修訂。由於年內並無修訂或交換本集團的金融負債，修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

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10號及

國際會計準則第28號的修訂

國際財務報告準則第16號的修訂

國際財務報告準則第17號

國際財務報告準則第17號的修訂

國際財務報告準則第17號的修訂

國際會計準則第1號的修訂

國際會計準則第1號的修訂

國際會計準則第1號的修訂及國際財務報告
準則實務說明第2號

國際會計準則第8號的修訂

國際會計準則第12號的修訂

投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入³
售後租回的租賃負債²

保險合約¹

保險合約^{1,4}

首次應用國際財務報告準則第17號及
國際財務報告準則第9號 — 比較資料⁵

負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)²

附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)²

披露會計政策¹

有關會計估計的定義¹

與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項¹

1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 強制生效日期尚未釐定但可供採納

4 由於在2020年10月頒佈國際財務報告準則第17號的修訂所引起，國際財務報告準則第4號已經修訂，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號的臨時豁免

5 選擇應用本修訂所載有關分類覆蓋法的過渡選項的實體應在首次應用國際財務報告準則第17號時應用該選項

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，確認下游交易產生的全部收益或虧損。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於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂之以往強制生效日期，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。

國際財務報告準則第16號的修訂列明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方 — 承租人之規定，以確保賣方 — 承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用至首次應用國際財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)之後訂立的售後租回交易。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。

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「負債分類為流動或非流動」澄清將負債分類為流動及非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權將清償負債延遲至報告期後至少十二個月。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。於2022年，國際會計準則理事會頒佈2022年修訂，進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾當中，只有實體在報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂規定將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的實體在其有權延遲清償該等負債（實體須於報告期後十二個月內遵守未來契諾）時作出額外披露。修訂於2024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。提早應用2020年修訂的實體須同時應用2022年修訂，反之亦然。本集團現正評估修訂的影響，以及現有貸款安排是否需作出修訂。根據初步評估，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1號的修訂「披露會計政策」要求實體披露重要會計政策資訊，而非重大會計政策。在連同載入實體財務報告的其他資訊一併考量時，倘合理預期會計政策資訊將會影響以財務報表作一般用途的主要使用者對該等財務報表基準作出的決定，則有關資訊屬重大資訊。國際財務報告準則實務說明第2號的修訂提供有關如何應用會計政策披露的重要性概念之非強制性指引。國際會計準則第1號的修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。由於國際財務報告準則實務說明第2號的修訂所提供的指引屬非強制性，故該等修訂的生效日期為不必要。本集團現正重新審視會計政策披露以確保與修訂保持一致。

國際會計準則第8號的修訂澄清會計估計變動及會計政策變動之間的區分。會計估計界定為財務報表中面對計量不確定性的貨幣金額。修訂亦澄清實體如何使用計量方法及輸入值以進行會計估計。修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於在該段期間開始或之後出現的會計政策變動及會計估計變動。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12號的修訂收窄國際會計準則第12號的初始確認豁免的範圍，導致不再適用於引起相同應課稅及可扣減臨時差異（例如租賃及除役責任）的交易。因此，實體需要就該等交易產生臨時差異確認遞延稅項資產（前提是有充足應課稅溢利）及遞延稅項負債。修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於在呈報的最早比較期間開始時與租賃及除役責任有關的交易，連同確認為對該日保留溢利或其他權益組成部分（視情況而定）期初結餘之調整的任何累計影響。此外，修訂可前瞻應用於租賃及除役責任以外的交易。允許提早應用。

本集團應用初始確認豁免，並無就租賃相關交易的臨時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用該等修訂後，本集團將於最早可比較呈列期間開始時就所有租賃相關臨時差異確認遞延稅項。年內，本集團已就國際會計準則第12號的修訂之影響進行詳盡評估。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

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

待售非流動資產

倘非流動資產(主要為投資物業)及出售組賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則本集團會將該等非流動資產(主要為投資物業)及出售組分類為待售。分類為待售的非流動資產及出售組(按公平值計量的投資物業除外)乃按賬面值及公平值減出售成本兩者間較低者計量。出售成本指出售一項資產(出售組)直接應佔累增成本，不包括財務費用及所得稅開支。

僅於出售的可能性相當高，且資產或出售組能夠以現況即時可供出售時，方會視為達成待售分類的條件。為完成出售所需作出的行動應顯示對出售作重大變動或撤回出售決定的可能性極低。管理層必須致力執行出售資產的計劃，而出售預期將於分類日期起計一年內完成。某些事件或情況可能會導致完成出售所需時間延長至超過一年。倘延期乃因超出實體可控制範圍的事件或情況而引起，且有充分證據證明實體仍然對其出售資產(或出售組)計劃作出承諾，則完成出售延期不會妨礙該資產(或出售組)被分類為持作出售。

待售投資物業繼續按公平值計量。

物業及設備

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	10%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。

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。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。

3. 重大會計政策 — 續

待售物業

待售物業乃分類為流動資產。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。於測試現金產生單位減值時，公司資產(如總部大樓)部分賬面值分配至個別現金產生單位，前提是其可按合理一致基準分配，否則會分配至最小現金產生單位組合。

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。

3. 重大會計政策 — 續

非金融資產減值 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

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。

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。倘合約付款已逾期超過30日，則本集團認為信貸風險已顯著增加。

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

一般方法 — 續

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。

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(視情況而定)。

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、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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融負債 — 續

按攤銷成本列賬的金融負債

於初步確認後，計息貸款及借貸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，則會終止確認金融負債。

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

衍生金融工具及對沖會計 — 續

初步確認及後續計量 — 續

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。

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它全面收入確認。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。

3. 重大會計政策 — 續

衍生金融工具及對沖會計 — 續

流動與非流動的分類

基於對現實狀況和環境(即相關合約現金流量)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，本集團將為經濟對沖(並不符合對沖會計處理)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。

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
租賃物業	17個月至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。

3. 重大會計政策 — 續

租賃 — 續

本集團作為承租人 — 續

(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。

(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。

3. 重大會計政策 — 續

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。

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見將來或不會被撥回。

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美元或港幣。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期間的平均匯率換算為人民幣，除非匯率於期內大幅波動則作別論，在此情況下，則會使用交易日期的現行匯率。

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

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。

租賃收益

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。

提供服務

由於客戶同時接收及消耗本集團所提供的利益，故來自提供物業管理及房地產資產管理服務的收益乃於預定期間按直線法確認。

建築服務

由於隨著資產創建或增強，本集團的履約創建或增強客戶所控制的資產，故來自提供建築服務的收益乃隨時間推移使用輸入或輸出法確認，以計量邁向完成履行服務的進程。

向客戶索賠指本集團向客戶收取作為未有計入原建築合約工程範圍成本及利潤的報銷。索賠入賬為可變代價，並一直受限直至與可變代價相關的不確定性在其後得以解決時，以確認的累積收益金額中極有可能不會出現重大收益撥回為止。本集團使用預期價值法估計索賠金額，原因是該方法最能預測本集團將有權獲取的可變代價金額。

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。

3. 重大會計政策 — 續

收益確認 — 續

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。

合約成本

除資本化為發展中待售物業、待售物業、物業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。

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。

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。

永久資本證券及來自附屬公司一名非控股股東的股權貸款

根據永久資本證券(定義見附註31)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券，並可酌情推遲永久資本證券的分派。然而，在該等情況下，若永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本集團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或支付永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券被分類為股權工具。

根據來自附屬公司一名非控股股東的股權貸款條款，貸款為免息，且不會按附屬公司非控股股東要求還款，除非本集團附屬公司正準備還款且本集團附屬公司與非控制直接控股公司相互同意還款，或本集團附屬公司清盤時，則作別論。本公司董事認為，前述條款不會導致本集團須承擔償還來自附屬公司非控股股東的股權貸款的責任。因此，來自附屬公司非控股股東的股權貸款分類為股權工具，原因是本集團並無合約責任向附屬公司非控股股東交付現金或其他金融資產，或在可能不利於本集團的條件下與附屬公司非控股股東交換金融資產或金融負債，以及交付可變數目的自身股權工具(由於來自附屬公司非控股股東的股權貸款屬非衍生工具)。

4. 重大會計判斷及估計 — 續

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、32及41(c)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已售物業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釐定。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

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

下表載列本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時已計入合約負債：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
在報告年度開始時計入合約負債的已確認收入：		
銷售物業	10,516	11,566
	10,516	11,566

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2022年12月31日止年度

人民幣百萬元	
物業發展：	
物業銷售收入	11,695
物業管理：	
物業管理費收入	508
建築	958
其他	334
客戶合約產生的收入	13,495
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	1,876
租金相關收入	194
	15,565

附註：

2022年 人民幣百萬元	
經營租賃：	
固定租賃付款	1,821
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	55
	1,876

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2021年12月31日止年度

	人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	13,638
物業管理：	
物業管理費收入	490
建築	835
其他	333
客戶合約產生的收入	15,296
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	2,005
租金相關收入	254
	17,555

附註：

	2021年 人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,897
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	108
	2,005

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在提供相關服務時隨時間予以確認。物業管理服務費賬單會定期向客戶發出。

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2022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
1年內	5,416
1年以上，但不超過2年	—
超過2年	—
	5,416

於2021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
1年內	11,056
1年以上，但不超過2年	—
超過2年	—
	11,056

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，並持有以下四大主要報告分部：

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

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

5. 收入及分部資料 — 續

截至2022年12月31日止年度

	報告分部						綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	物業管理 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入							
本集團分部收入	11,695	2,070	508	958	15,231	334	15,565
分部業績							
本集團分部業績	4,119	1,354	67	209	5,749	25	5,774
利息收入							341
應佔聯營公司及合營公司業績							(151)
財務費用，包括匯兌差額							(2,127)
其他收益及虧損							(27)
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損							(80)
未分類收入							36
未分類開支							(359)
稅項前溢利							3,407
稅項							(1,932)
年度溢利							1,475
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	96	118	—	—	214	—	214
在建或發展中投資物業的開發成本	—	680	—	—	680	—	680
物業及設備折舊	76	19	—	—	95	20	115
使用權資產折舊	3	2	—	—	5	4	9
投資物業的公平值減值	—	(114)	—	—	(114)	—	(114)
財務狀況							
資產							
分部資產	7,648	54,724	43	399	62,814	649	63,463
於聯營公司的權益							8,010
於合營公司的權益							13,154
向合營公司的貸款/合營公司欠款							4,926
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款							193
有關連公司欠款							411
未分類企業資產							14,721
綜合資產總額							104,878
負債							
分部負債	9,083	1,412	175	556	11,226	33	11,259
未分類企業負債							49,218
綜合負債總額							60,477

5. 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
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	69	87	—	—	156	—	156
使用權資產的資本增值	9	—	—	—	9	—	9
在建或發展中投資物業的開發成本	—	241	—	—	241	—	241
物業及設備折舊	61	32	—	—	93	12	105
使用權資產折舊	23	1	—	—	24	6	30
投資物業的公平值增值	—	35	—	—	35	—	35
財務狀況							
資產							
分部資產	14,908	54,709	6	512	70,135	526	70,661
於聯營公司的權益							8,038
於合營公司的權益							15,472
聯營公司欠款							555
有關連公司欠款							394
未分類企業資產							18,776
綜合資產總額							113,896
負債							
分部負債	16,910	951	130	614	18,605	24	18,629
未分類企業負債							46,089
綜合負債總額							64,718

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

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、聯營公司欠款、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、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2022年及2021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收入10%或以上。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	226	179
向合營公司貸款的利息收入(附註39)	115	43
已收地方政府補貼	28	17
其他	7	2
	376	241
其他收益及虧損		
對沖活動產生的成本	(175)	(213)
衍生金融工具公平值變動收益/(虧損)	331	(16)
若干對沖安排更改產生的虧損	(169)	—
撇銷應收賬款	—	(84)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	—	(50)
其他	(14)	29
	(27)	(334)

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,100	951
優先票據之利息(附註30)	745	839
一間聯營公司所提供貸款之利息	102	33
租賃負債之利息開支	4	4
利息開支總額	1,951	1,827
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(332)	(684)
列入損益表之利息開支	1,619	1,143
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損/(收益)淨額	495	(255)
其他	13	7
	2,127	895

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約5.7%(2021年：5.7%)的資本化比率計算。

8. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除/(計入)：

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

9. 稅項

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
香港利得稅		
– 當年支出	19	12
中國企業所得稅		
– 當年支出	926	1,275
中國預提所得稅		
– 當年支出	284	65
中國土地增值稅		
– 當年支出	970	1,916
遞延稅項(附註33)		
– 當年(抵免)/支出	(267)	195
	1,932	3,463

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

本集團各中國公司的年內估計應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島(「BVI」)與毛里裘斯共和國(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%(香港居民企業)及10%(在BVI與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為5%)。於2022年12月31日及2021年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見將來這些暫時性差異不會被轉回。

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

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
稅項前溢利	3,407	5,671
按稅率25%計算的中國企業所得稅	852	1,418
中國土地增值稅	970	1,916
中國土地增值稅的稅務影響	(243)	(479)
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	203	251
應佔聯營公司及合營公司業績的稅務影響	38	(155)
不可用於扣稅的開支	601	719
不用課稅的收入	(8)	(13)
未確認的稅務虧損	69	51
使用以往未確認的稅務虧損	(41)	(34)
不同適用稅率的影響	(509)	(211)
年度稅項支出	1,932	3,463

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	2022年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	—	—	—	—	—	—	—
羅寶瑜女士	(b)	—	5,241	8	4,385	226	—	9,860
王穎女士	(c)	—	6,780	48	5,352	133	—	12,313
孫希灝先生	(d)	—	8,094	7,150	6,116	—	—	21,360
白國禮教授	(e)	846	—	—	—	—	—	846
麥卡錫•羅傑博士	(e)	578	—	—	—	—	—	578
邵大衛先生	(e)	475	—	—	—	—	—	475
黎定基先生	(e)	578	—	—	—	—	—	578
沈達理先生	(e)(g)	625	—	—	—	—	—	625
吳雅婷女士	(e)(h)	496	—	—	—	—	—	496
吳港平先生	(e)(i)	130	—	—	—	—	—	130
2022年總計		3,728	20,115	7,206	15,853	359	—	47,261

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	2021年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	—	—	—	—	—	—	—
羅寶瑜女士	(b)	—	4,917	8	4,104	211	4	9,244
孫希灝先生	(d)	—	6,247	5,809	5,284	—	4	17,344
龐約翰爵士	(f)	135	—	—	—	—	—	135
白國禮教授	(e)	534	—	—	—	—	—	534
麥卡錫•羅傑博士	(e)	362	—	—	—	—	—	362
邵大衛先生	(e)	332	—	—	—	—	—	332
黎定基先生	(e)	410	—	—	—	—	—	410
沈達理先生	(e)(g)	329	—	—	—	—	—	329
吳雅婷女士	(e)(h)	292	—	—	—	—	—	292
2021年總計		2,394	11,164	5,817	9,388	211	8	28,982

附註：

- (a) 本公司執行董事兼主席
- (b) 本公司執行董事兼董事總經理
- (c) 王穎女士獲委任為本公司執行董事及行政總裁，自2022年1月1日起生效
- (d) 本公司執行董事、董事總經理、財務總裁兼投資總裁
- (e) 本公司獨立非執行董事
- (f) 龐約翰爵士退任且不再擔任獨立非執行董事，自2021年5月27日起生效
- (g) 沈達理先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自2021年1月18日起生效
- (h) 吳雅婷女士獲委任為本公司獨立非執行董事，自2021年1月27日起生效
- (i) 吳港平先生獲委任為本公司獨立非執行董事，自2022年10月11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，三名(2021年：兩名)為董事，其酬金載於上表。餘下兩名(2021年：三名)非本公司董事的最高薪酬僱員的年度酬金如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
薪金	9	16
其他福利	3	3
與表現掛鈎的獎金	4	9
	16	28

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2022年 僱員數目	2021年 僱員數目
酬金範圍		
港幣9,000,001元至港幣9,500,000元	1	1
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	—
港幣10,000,001元至港幣10,500,000元	—	1
港幣13,500,001元至港幣14,000,000元	—	1
	2	3

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

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

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

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本/攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	906	1,636

	2022年 百萬	2021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))	8,035	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響(附註(c))	—	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,035	8,044
每股基本盈利(附註(b))	人民幣 11.3分 港幣 13.1仙	人民幣20.3分 港幣24.5仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣 11.3分 港幣 13.1仙	人民幣20.3分 港幣24.5仙

附註：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註35所載股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(2021年：17,710,250股)股份後計算得出。

(b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2022年以人民幣1.000元兌港幣1.1590元及2021年以人民幣1.000元兌港幣1.2046元換算。

(c) 由於各個尚未行使購股權的行使價高於截至2022年及2021年12月31日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。

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2021年1月1日	42,787	6,785	1,545	103	51,220
增加/(減少)	87	843	(602)	—	328
轉撥自待售物業	2,712	—	—	—	2,712
於損益確認的投資物業 公平值增值/(減值)	99	(54)	—	(10)	35
因翻新而轉撥	(1,186)	1,186	—	—	—
轉撥至分類為待售資產(附註36)	—	(2,457)	—	—	(2,457)
出售一間附屬公司後轉出	—	—	(527)	—	(527)
於2021年12月31日	44,499	6,303	416	93	51,311
於2021年12月31日					
— 以公平值列示	44,499	6,303	—	93	50,895
— 以成本列示	—	—	416	—	416
於2022年1月1日	44,499	6,303	416	93	51,311
增加/(減少)	118	680	(325)	1	474
於損益確認的投資物業 公平值增值/(減值)	147	(251)	—	(10)	(114)
於完成時轉撥	2,435	(2,435)	—	—	—
轉撥至物業及設備	(45)	—	—	—	(45)
轉撥自物業及設備	39	—	—	—	39
於2022年12月31日	47,193	4,297	91	84	51,665
於2022年12月31日					
— 以公平值列示	47,193	4,297	—	84	51,574
— 以成本列示	—	—	91	—	91

13. 投資物業 — 續

本集團正就總值為人民幣7,900萬元(2021年：人民幣7,900萬元)的在建或發展中投資物業取得土地使用權證。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2022年12月31日及2021年12月31日的已完工投資物業、按公平值列賬之在建或發展中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租使用權資產而言，估值乃採用收益法 – 年期及復歸法進行，將租賃時間表之淨收入於以資本化計算，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2022年12月31日及2021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
已完工投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣322.05億元(2021年：人民幣297.07億元)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7.75%(2021年：3.75%至7.75%)。 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2.9元至人民幣18.8元(2021年：人民幣3.0元至人民幣17.8元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	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。 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92.83億元(2021年：人民幣91.50億元)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5.5%至7.0%(2021年：5.25%至7.0%)。 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3.8元至人民幣7.1元(2021年：人民幣4.1元至人民幣6.8元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	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。 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41.74億元(2021年：人民幣41.20億元)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5.0%至5.5%(2021年：5.0%至5.5%)。 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1.9元至人民幣5.5元(2021年：人民幣1.9元至人民幣5.5元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	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。 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
已完工投資物業 — 續					
位於重慶賬面總值 為人民幣 15.31 億 元(2021 年：人民 幣 15.22 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 5.5% (2021 年：4.25% 至 5.5%)。 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 1.1 元至人民幣 2.3 元(2021 年：人民幣 1.2 元至人民幣 2.3 元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	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。 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。
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 24.05 億元 (2021 年：人民幣 44.22 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 28.50 億元(2021 年：人民幣 57.94 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 18.92 億元 的在建或發展中投 資物業(2021 年： 人民幣 18.81 億元)	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 50.80 億元(2021 年：人民幣 50.80 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 2022 年 12 月 31 日，本集團已抵押賬面值合共人民幣 324.91 億元(2021 年：人民幣 337.64 億元)的投資物業以取得授予本集團的銀行借貸(附註 37)。

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
按成本					
於2021年1月1日	1,020	635	51	621	2,327
添置	28	—	—	41	69
出售	(108)	—	—	(215)	(323)
於2021年12月31日及2022年1月1日	940	635	51	447	2,073
添置	—	—	—	96	96
重估盈餘	19	—	—	—	19
轉撥自己完工投資物業(附註13)	45	—	—	—	45
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(46)	—	—	—	(46)
出售	—	—	—	(6)	(6)
於2022年12月31日	958	635	51	537	2,181
累計折舊					
於2021年1月1日	254	310	—	528	1,092
本年度折舊	32	12	—	61	105
出售	(108)	—	—	(209)	(317)
於2021年12月31日及2022年1月1日	178	322	—	380	880
本年度折舊	27	12	—	76	115
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(7)	—	—	—	(7)
出售	—	—	—	(4)	(4)
於2022年12月31日	198	334	—	452	984
賬面值					
於2022年12月31日	760	301	51	85	1,197
於2021年12月31日	762	313	51	67	1,193

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7.12億元(2021年：人民幣7.10億元)及酒店物業的賬面值人民幣3.01億元(2021年：人民幣3.13億元)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2022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，且並無就截至2022年12月31日止年度確認減值虧損(2021年：無)。

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2021年1月1日	40	36	76
折舊費用	(1)	(29)	(30)
添置	2	7	9
於2021年12月31日及2022年1月1日	41	14	55
折舊費用	(1)	(8)	(9)
於2022年12月31日	40	6	46

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17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800萬元的租賃負債與2022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2022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3.83億元。

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18.76億元(2021年：人民幣20.05億元)(附註5)。所持投資物業已於其後一至十三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2022年12月31日止年度確認的或然租金收入人民幣5,500萬元(2021年：人民幣1.08億元)。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2022年及2021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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
一年以內	1,877	1,880
一年以上但兩年以內	1,504	1,379
兩年以上但三年以內	812	843
三年以上但四年以內	480	482
四年以上但五年以內	297	305
五年後	326	433
	5,296	5,322

16. 發展中待售物業

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
年初	6,699	21,247
添置	1,164	3,273
轉撥至待售物業	(3,322)	(17,821)
年末	4,541	6,699

於2022年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣16.44億元(2021年：人民幣13.52億元)，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。

於2022年12月31日，本集團已抵押發展中待售物業人民幣6.87億元(2021年：人民幣4.97億元)以取得銀行借貸(附註37)。

17. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款/聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益		
– 投資成本，非上市	7,615	7,615
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現內部公司間交易的影響	417	426
– 應佔一間聯營公司的其他全面開支	(22)	(3)
	8,010	8,038
聯營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	193	555
應付聯營公司款項 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	557	452
– 無抵押、按3.80%至3.85%的固定利率計息及於一年內償還	–	2,548
	557	3,000
聯營公司所提供貸款 — 非即期		
– 無抵押、按3.65%至3.85%的固定利率計息及於三年內償還	5,575	–
	5,575	–

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	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
	2022年	2021年	2022年	2021年		
彩橋控股有限公司(「彩橋」)	49.5%	49.5%	49.5%	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」)	20%	20%	19.8%	19.8%	中國	物業開發及 其他業務
Top Fountain Limited (「Top Fountain」)	45%	45%	45%	45%	BVI	投資控股

17. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款/聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項 — 續

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度彩橋的綜合財務資料概要載列如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	16,569	20,463
非流動資產	199	190
流動負債	6,713	10,869
非流動負債	114	1
資產淨值	9,941	9,783
收入	105	3,667
溢利及年度全面總收入	158	77

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於彩橋的權益賬面值：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
彩橋資產淨值	9,941	9,783
減：彩橋的非控制權益	(43)	(40)
彩橋股東應佔權益	9,898	9,743
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	4,949	4,871
減：對銷未實現內部公司間交易	(60)	(49)
本集團於彩橋的權益賬面值	4,889	4,822

重慶瑞安天地截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	14,625	13,467
非流動資產	2	2
流動負債	8,485	7,338
非流動負債	—	—
資產淨值	6,142	6,131
收入	305	2,593
溢利及年度全面總收入	11	315

17. 於聯營公司的權益/聯營公司欠款/聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項 — 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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值	6,142	6,131
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	1,216	1,214

Top Fountain截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	309	247
非流動資產	6,804	6,751
流動負債	205	2,524
非流動負債	2,734	87
資產淨值	4,174	4,387
收入	267	299
年度(虧損)/溢利	(43)	154
年度全面總(開支)/收入	(86)	170

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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
Top Fountain資產淨值	4,174	4,387
減：		
Top Fountain的非控制權益	(41)	(39)
Top Fountain股東應佔權益	4,133	4,348
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	1,957
其他調整	45	45
本集團於Top Fountain的權益賬面值	1,905	2,002

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款/應付一間合營公司款項

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	10,874	9,893
– 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	99	591
– 應佔一間合營公司的其他全面收入	(6)	55
	10,591	10,163
向合營公司的貸款 — 非即期		
– 無抵押、按5.39%至7.00%的固定利率計息(附註(a))	918	2,156
合營公司欠款 — 非即期		
– 無抵押、免息(附註(b))	1,645	3,153
	13,154	15,472
向合營公司的貸款 — 即期		
– 無抵押、按5.39%至7.00%的固定利率計息(附註(a))	4,690	–
合營公司欠款 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	236	–
	4,926	–
應付合營公司款項 — 即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	45	13
	45	13

附註：

(a) 人民幣56.08億元須根據貸款的提款通知所載日期償還，當中人民幣46.90億元須於一年內償還及人民幣9.18億元須於兩年內償還。

(b) 董事認為，所有合營公司欠款不大可能於可見將來償還。

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款/應付一間合營公司款項 — 續

於2022年12月31日及2021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 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
	2022年	2021年	2022年	2021年		
上海瑞永景房地產開發有限公司 (「上海瑞永景」) (附註(a))	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(b))	49%	49%	49%	49%	中國	物業管理及其他業務
上海復基房地產有限公司 (「上海復基」)(附註(c))	50%	50%	50%	50%	中國	物業開發及 其他業務
好易發有限公司(附註(d))	60%	60%	58%	58%	香港	投資控股
國盈發展有限公司(附註(e))	50%	50%	50%	50%	香港	投資控股
武漢城建瑞臻房地產開發 有限公司(「武漢瑞臻」) (附註(f))	50%	50%	50%	50%	中國	物業開發及 其他業務
上海濱昌置業有限公司 (「上海濱昌」)(附註(g))	60%	—	60%	—	中國	物業開發及 其他業務
商業物業業務(附註(h))	50%	50%	49.5%	49.5%	中國	物業開發及 其他業務

(a) 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需獲得上海瑞永景全體董事一致同意。

(b) 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。

(c) 於2021年6月，本集團透過一間間接全資附屬公司與上海永業企業(集團)有限公司成立上海復基，於上海市黃浦區的土地上進行房地產開發項目。該合營公司的所有主要決策均須取得該合營公司全體董事一致同意。

(d) 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%已發行股本及轉讓出售股東貸款訂立協議，總代價為人民幣1.48億元。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其他權益持有者(「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。

(e) 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，由於重大決策須獲得本集團及合作夥伴5全體董事一致同意，故本集團與合作夥伴5被視為對國盈擁有共同控制權。

(f) 於2021年12月，本集團透過一間間接全資附屬公司就收購及開發若干位於武漢市武昌區的土地與武漢地產集團有限責任公司成立武漢瑞臻。該合營公司的所有主要決策均須取得該合營公司全體董事一致同意。

(g) 於2022年11月，本集團透過一間間接全資附屬公司就收購及開發位於上海市楊浦區的土地與上海楊樹浦置業有限公司成立上海濱昌。該合營公司的所有主要決策均須取得該合營公司全體董事一致同意。

(h) 本集團於若干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。

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款/應付一間合營公司款項 — 續

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。

商業物業業務權益：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	546	354
非流動資產	15,656	15,577
流動負債	496	904
非流動負債	6,851	6,116

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	401	279
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	19	27
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	6,233	5,597

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	472	317
年度(虧損)/溢利及全面總(開支)/收入	(56)	275

上述年度溢利包括以下各項：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
折舊及攤銷	8	7
利息收入	5	3
利息開支	320	234

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於商業物業業務的權益賬面值：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
商業物業業務資產淨值	8,855	8,911
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	4,383	4,411

18. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款/應付一間合營公司款項 — 續

上海瑞永景

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	962	878
非流動資產	19,446	19,196
流動負債	123	160
非流動負債	4,532	3,703

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	161	55
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	4,339	3,456
虧損及年度全面總開支	(458)	(175)

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於上海瑞永景的權益賬面值：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
上海瑞永景的資產淨值	15,753	16,211
本集團於上海瑞永景的股權比例	25%	25%
本集團應佔上海瑞永景資產淨值	3,937	4,053
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)	3,940	4,056

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2022年12月31日及2021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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務收益	24	347
本集團應佔其他全面(開支)/收入	(61)	16
本集團應佔全面總(開支)/收入	(37)	363

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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	2,447	1,696

19. 應收賬款、按金及預付款項

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

附註：

(a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(b) 貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的經營租賃應收款項；
- (iii) 授予客戶40日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
- (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。

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

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

於逾期結餘中，人民幣1.45億元(2021年：人民幣3,500萬元)逾期已超過90日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

截至2022年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註41(b)。

20. 合約資產

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
建築	322	434

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2022年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註41(b)。

21. 銀行結餘及現金

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行及現金 — 不受限制	9,485	15,119
銀行結餘 — 限制	1,691	2,165
	11,176	17,284

於2022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16.91億元(2021年12月31日：人民幣21.65億元)存款。

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.00%至3.90%(2021年：0.00%至2.125%)的市場利率計息。

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96.76億元(2021年12月31日：人民幣152.79億元)。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者入賬。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	411	394
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	357	365

全部有關連公司欠款均屬非貿易性質、無抵押及免息。本公司董事認為，預計有關連公司欠款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2022年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註41(b)。

24. 應付非控制股東款項/向一名非控制股東的貸款

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
應付非控制股東款項	204	281
向一名非控制股東的貸款	22	22

附註：

(a) 應付非控制股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 截至2022年12月31日，人民幣2,200萬元(2021年：人民幣2,200萬元)的向一名非控制股東的貸款按3.7厘至3.8厘(2021年：3.8厘)利率計息，為無抵押及於四年內償還。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

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

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

26. 合約負債

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銷售物業	5,416	11,056

截至2022年及2021年12月31日止年度，計入報告年初合約負債的人民幣105.16億元及人民幣115.66億元收入已經確認。

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。概無截至2022年12月31日的合約負債預期將於報告期末起十二個月後變現。

27. 銀行借貸

	2022年 人民幣百萬元	2021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	8,069	6,424
– 1年以上，但不超過2年	6,758	6,492
– 2年以上，但不超過5年	2,941	4,303
– 超過5年	2,489	2,528
	20,257	19,747
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(8,069)	(6,424)
於一年後到期的款項	12,188	13,323

* 到期金額乃根據貸款協議所載預期還款日列示。

於2022年12月31日，本集團合共人民幣106.62億元(2021年：人民幣93.19億元)的銀行借貸已由附註37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	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
人民幣	貸款市場報價利率加0%至1.565%/ 貸款市場報價利率的90%至125% (2021年：貸款市場報價利率加0%至1.14%/ 貸款市場報價利率的90%至125%)	7,245	7,232
港幣	香港銀行同業拆息加2.9%至3.7% (2021年：香港銀行同業拆息加2.9%至4.0%)	2,343	3,805
美元	倫敦銀行同業拆息加1.3%至4.0% (2021年：倫敦銀行同業拆息加1.3%至4.0%)	8,607	8,710
美元	擔保隔夜融資利率加1.7%	2,062	—
		20,257	19,747

於2022年12月31日，銀行借貸的加權平均實際利率為6.23%(2021年：3.84%)，進一步分析如下：

	2022年	2021年
以人民幣計值	4.5%	4.8%
以港幣計值	7.8%	3.6%
以美元計值	7.0%	3.1%

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2021年1月1日、 2021年12月31日 及2022年1月1日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
已購回股份	—	—	(34,951,000)	(87)
2022年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,027,265,324	20,068

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

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

29. 儲備

	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	股份獎勵儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備*	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	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2022年1月1日	18,078	122	(135)	3	10	(117)	(111)	(183)	104	17,771
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(898)	-	-	-	(898)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值變動的有效部分(附註32)	-	-	-	-	-	-	473	-	-	473
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	(576)	-	-	(576)
指定為現金流量對沖利率掉期的公平值變動的有效部分(附註32)	-	-	-	-	-	-	34	-	-	34
於若干對沖安排更改後對沖儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	169	-	-	169
自物業及設備轉撥至已完工投資物業時重估物業盈餘，已扣稅	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(80)	-	(80)
年度其他全面總開支	-	-	-	-	-	(898)	100	(80)	6	(872)
已購回股份	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26)
購股權失效	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	(3)
贖回永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	38	-	38
於2022年12月31日	18,052	122	(135)	-	10	(1,015)	(11)	(225)	110	16,908

29. 儲備 — 續

	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	股份獎勵儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備*	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	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2021年1月1日	18,078	122	(135)	5	10	(133)	(54)	(190)	104	17,807
換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
指定為現金流量對沖貨幣 遠期合約的公平值變動的 有效部分(附註32)	-	-	-	-	-	-	322	-	-	322
因貨幣遠期合約由對沖 儲備重新分類至溢利 或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	(386)	-	-	(386)
指定為現金流量對沖利率 掉期的公平值變動的有 效部分(附註32)	-	-	-	-	-	-	7	-	-	7
應佔一間合營公司及 一間聯營公司 其他全面收入	-	-	-	-	-	15	-	7	-	22
年度其他全面總開支	-	-	-	-	-	16	(57)	7	-	(34)
購股權失效	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
於2021年12月31日	18,078	122	(135)	3	10	(117)	(111)	(183)	104	17,771

* 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。

(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。

29. 儲備 — 續

(c) 其他儲備主要包括：— 續

- (i) 就瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司當時一名股東，由 Shui On Company Limited(「SOCL」)全資擁有)同系附屬公司Shanghai Shui On Property Development Management Co., Ltd.原先支付的人民幣4.83億元開發成本之等額款項(指瑞安投資於2004年豁免的應付款項)，並重新計入本公司若干附屬公司。
- (ii) 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。
- (iii) 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已終止確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (iv) 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」，本公司一間間接全資附屬公司，其於中國佛山從事物業發展)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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 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額外權益應佔負債淨額賬面值之間的差額。
- (viii) 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。

- (ix) 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。

29. 儲備 — 續

(c) 其他儲備主要包括：— 續

- (x) 於2018年12月28日，中國新天地有限公司(本公司一間全資附屬公司)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(「銷售可換股永久證券」)(「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。

- (xi) 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股永久資本證券的匯兌虧損。

- (xii) 截至2022年12月31日止年度已確認的人民幣3,800萬元指贖回永久資本證券的匯兌收益。

30. 優先票據

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日	12,116	16,063
發行新優先票據	—	2,525
減：發行優先票據直接應佔交易成本	—	(3)
年內應計利息	745	839
減：已付利息	(728)	(922)
減：償還/贖回優先票據	—	(6,114)
匯兌調整	1,122	(272)
於12月31日	13,255	12,116
減：流動負債項下於一年內到期的款項	3,491	—
於一年後到期的款項	9,764	12,116

於2022年12月31日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.26%(2021年：5.50%至6.26%)。優先票據為無抵押，並由本公司擔保。

31. 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，本公司附屬公司Shui On Development (Holding) Limited (「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。

於2022年6月20日，SODH悉數贖回2017年永久資本證券。

32. 衍生金融工具

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	28	(244)
未指定為對沖工具的貨幣遠期合約	442	—
指定為對沖工具的利率掉期	22	4
	492	(240)
就財務報表呈列：		
流動資產	492	—
流動負債	—	240

指定為對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期

於2022年12月31日及2021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美元/港幣銀行借貸的現金流利率風險。

32. 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：

	2022 年	2021 年
a) 貨幣遠期合約：		
賬面值(人民幣百萬元)	28	(244)
名義金額(原先外幣)(百萬元)	80 美元	1,130 美元 750 港幣
到期日	2023 年 1 月 30 日至 2023 年 5 月 30 日	2022 年 3 月 8 日至 2023 年 1 月 30 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)	(28)	244
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)	40	(127)
行使率	美元兌人民幣 6.4760-6.7260	美元兌人民幣 6.5400-6.7430 港幣兌人民幣 0.8528-0.8663
b) 利率掉期：		
賬面值(人民幣百萬元)	22	4
名義金額(原先外幣)(百萬元)	1,250 港幣 200 美元	3,320 港幣 200 美元
到期日	2023 年 1 月 17 日至 2023 年 7 月 20 日	2022 年 3 月 19 日至 2023 年 7 月 20 日
行使率(固定利率範圍)	港幣：0.28%-2.75% 美元：0.22%-0.235%	港幣：0.27%-0.54% 美元：0.22%-0.235%

截至2022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收益人民幣5.07億元(2021年：收益人民幣3.29億元)已確認為對沖儲備。截至2022年12月31日止年度，人民幣5.76億元(2021年：人民幣3.86億元)已自對沖儲備分配至損益表。

33. 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：

	投資物業產生的暫時性差異 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
2021年1月1日	4,932	(551)	225	92	(114)	4,584
於損益表中扣除/(計入)	(84)	187	(17)	186	(77)	195
於2021年12月31日及2022年1月1日	4,848	(364)	208	278	(191)	4,779
於損益表中扣除/(計入)	(401)	302	(43)	(81)	(44)	(267)
於儲備中扣除	5	—	—	—	—	5
於2022年12月31日	4,452	(62)	165	197	(235)	4,517

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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(282)	(279)
遞延稅項負債	4,799	5,058
	4,517	4,779

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7.99億元(2021年：人民幣22.30億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣2.48億元(2021年：人民幣14.56億元)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5.51億元(2021年：人民幣7.74億元)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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
2022年	—	173
2023年	42	106
2024年	120	183
2025年	51	109
2026年	67	203
2027年	271	—
	551	774

董事認為，於中國內地附屬公司及合營公司的投資相關暫時性差異總額(未確認遞延稅項負債)並不重大。

34. 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2022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643,000元(2021年：人民幣305,000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黃毅林女士和蔡亮衡先生(均為精算師公會的會員)分別於2022年12月31日及2021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。

34. 公積金及退休金計劃 — 續

香港 — 續

該計劃 — 續

用於精算估值的主要假設如下：

	估值	
	2022年	2021年
年折現率	4.0%	1.0%
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2,100萬元(2021年：人民幣2,400萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的66%(2021年：75%)。

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021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：		
– 計劃資產虧損(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	5	3
– 財務假設變動所產生的精算收益	(3)	(1)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	–
	2	2
總計	3	3

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。

34. 公積金及退休金計劃 — 續

香港 — 續

該計劃 — 續

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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	32	32
計劃資產公平值	(21)	(24)
界定福利計劃所產生的負債淨額	11	8

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日	32	35
即期服務成本	1	1
利息成本	—	—
重估收益：		
— 財務假設變動所產生的精算收益	(3)	(1)
— 經驗調整所產生的精算收益	—	—
計劃參與者供款	—	—
自計劃資產支付福利	—	(3)
轉出計劃	—	—
匯兌調整	2	—
於12月31日	32	32

本年度計劃資產現值變動如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
於1月1日	24	30
重估(虧損)/收益：		
— 計劃資產利息收入	—	—
— 計劃資產虧損(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(5)	(3)
僱主供款	—	1
計劃參與者供款	—	—
自計劃資產支付福利	—	(3)
轉出計劃	—	—
匯兌調整	2	(1)
於12月31日	21	24

34. 公積金及退休金計劃 — 續

香港 — 續

該計劃 — 續

於報告年末計劃資產的主要類別如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
股票	13	16
債券及現金	8	8
	21	24

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。

計劃資產的實際虧損為人民幣500萬元(2021年：虧損人民幣300萬元)。

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2022年12月31日，福利責任的平均期間為2.9年(2021年：3.9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600萬元(2021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2022年12月31日止年度金額為人民幣4,700萬元(2021年：人民幣3,500萬元)。

35. 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2022年12月31日，該計劃項下概無購股權（2021年：5,092,600份購股權）尚未行使。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2022年 1月1日	年內轉讓	年內失效	於2022年 12月31日
2016年7月4日	1.98	5,092,600	—	(5,092,600)	—
		5,092,600	—	(5,092,600)	—
被分類為：					
董事		874,000	437,000	(1,311,000)	—
僱員		4,218,600	(437,000)	(3,781,600)	—
		5,092,600	—	(5,092,600)	—
可行使購股權數目		5,092,600			—

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目		
		於2021年 1月1日	年內失效	於2021年 12月31日
2015年7月7日	2.092	3,425,400	(3,425,400)	—
2016年7月4日	1.98	5,470,600	(378,000)	5,092,600
		8,896,000	(3,803,400)	5,092,600
被分類為：				
董事		874,000	—	874,000
僱員		8,022,000	(3,803,400)	4,218,600
		8,896,000	(3,803,400)	5,092,600
可行使購股權數目		7,728,000		5,092,600

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。

35. 以股份付款的交易 — 續

購股權計劃 — 續

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

截至2022年及2021年12月31日止年度，概無購股權獲行使。

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。

於2022年及2021年12月31日，17,710,250股份獎勵計劃持有。

36. 分類為待售資產

於2021年7月9日，本公司全資附屬公司佛山瑞房置業有限公司與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立7號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞房置業有限公司已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，代價為現金補償人民幣11.11億元，而本公司全資附屬公司佛山瑞康天地置業有限公司與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處訂立8號土地使用權儲備協議書，據此，佛山瑞康天地置業有限公司已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地，代價為現金補償人民幣15.42億元。

於2022年12月31日，土地交還尚未完成，而本公司董事相信，延誤乃因本公司無法控制的情況而引起。本公司仍然致力落實出售及交還資產計劃，故相關資產根據國際財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」分類為於2022年12月31日的「待售資產」。

37. 資產抵押

於報告年末，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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
投資物業	32,491	33,764
物業及設備	34	76
使用權資產	6	6
發展中待售物業	687	497
應收賬款	126	90
銀行存款	2,192	—
	35,536	34,433

38. 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：

	2022年 人民幣百萬元	2021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	296	871
發展中待售物業的開發成本	255	389
於合營公司的投資	5,220	7,739
	5,771	8,999

附註：

- 於2021年6月7日，本集團(透過一間間接全資附屬公司)須就與一名合營夥伴(上海永業企業(集團)有限公司)成立一間合營公司而作出注資，以於上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目。
- 於2021年12月21日，本集團須就與武漢地產集團有限責任公司成立一間合營公司而作出注資，以取得位於武昌區若干土地的土地使用權。
- 於2022年12月，本集團(透過一間間接全資附屬公司)須就與一名合營夥伴(上海楊樹浦置業有限公司)成立一間合營公司而作出注資，以取得位於上海楊浦區一塊土地的土地使用權。

(b) 或然負債

- 於2022年12月31日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣19.83億元(2021年12月31日：人民幣26.72億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證時或客戶獲准申請房屋擁有權權證後90日(以較早者為準)解除。

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2022年12月31日及2021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。

39. 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：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
<i>Shui On Company Limited</i> (「SOCL」) (附註(a)) 及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金開支	4	4
翻新開支	2	2
支付服務成本	3	2
工程服務收入	—	1
<i>瑞安建業有限公司</i> (「瑞安建業」) (附註(b)) 及其附屬公司(即 SOCL 的附屬公司)		
工程服務收入	1	6
租金及樓宇管理費收入	1	—
<i>鷹君集團有限公司</i> (附註(c)) 及其附屬公司		
租金及樓宇管理費收入	4	5
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	4	178
房地產資產管理服務收入	33	31
利息開支	102	33
租金及樓宇管理費開支	12	14
支付服務成本	6	—
<i>合營公司</i>		
項目管理服務收入	69	124
利息收入	115	43
房地產資產管理服務收入	53	31
工程服務收入	138	70
租金及樓宇管理費收入	2	1
顧問服務收入	8	8
收回服務成本	28	6
<i>附屬公司非控制股東</i>		
管理服務費開支	13	7
<i>高級管理層</i>		
物業銷售收入	33	—
短期福利	81	84
退休福利	1	1
	82	85

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。

(a) Shui On Company Limited 為一間於英屬維爾京群島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。

(b) 瑞安建業指瑞安建業有限公司為 SOCL 的一間附屬公司，其於聯交所上市。

(c) 鷹君集團有限公司為一間聯交所上市公司。羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司的一名主要股東，彼為羅康瑞先生的聯繫人，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

40. 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。本集團的整體策略較往年並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27及30分別披露的銀行借貸及優先票據，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及附屬公司非控制股東)。

本公司董事已使用淨資產負債率審視本集團資本架構，淨資產負債率乃以債務淨額除以權益總額計算。審視至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於報告日的淨資產負債率如下：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
銀行借貸	20,257	19,747
優先票據	13,255	12,116
已抵押銀行存款	(2,192)	—
銀行結餘及現金	(11,176)	(17,284)
債務淨額	20,144	14,579
權益總額	44,401	49,178
淨資產負債率	45%	30%

41. 金融工具

a. 金融工具類別

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融資產	492	—
按已攤銷成本列賬的金融資產	22,490	24,612
金融負債		
衍生金融負債	—	240
按已攤銷成本列賬的金融負債	45,676	41,266
透過損益表以公平值計量的金融負債	28	175

41. 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、向一名非控制股東的貸款、銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、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、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、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

本集團所有收入均以人民幣計值。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。集團應用套期會計處理的貨幣遠期合約，被對沖項目的對沖風險與對沖工具固有風險已充分校準。

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：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
港幣		
資產	309	527
負債	2,320	3,241
美元		
資產	1,190	1,809
負債	12,662	11,840

本集團已訂立有關外幣計值貨幣負債的合約，金額為人民幣116.20億元(相等於15.30億美元及港幣3億元的遠期合約，及1億美元的期權差組合合約)(2021年12月31日：人民幣97.30億元(相等於11.30億美元及港幣7.50億元的遠期合約，及3億美元的期權差組合合約))。

41. 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。

以下段落詳細說明本集團對功能貨幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。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為5%，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。

倘人民幣兌港幣升值/貶值5%而所有其他可變因素維持不變，對本集團溢利或虧損的影響將為人民幣1,200萬元（2021年：人民幣1.29億元），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且並非屬於若干其功能貨幣並非人民幣之海外附屬公司之銀行結餘及現金以及未償還銀行借貸之未收回風險。

倘人民幣兌美元升值/貶值5%而所有其他可變因素維持不變，對本集團溢利或虧損的影響將為人民幣1.28億元（2021年：人民幣4.78億元），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且並非屬於若干其功能貨幣並非人民幣之海外附屬公司之銀行結餘及現金以及未償還銀行借貸之未收回風險。

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一間聯營公司所提供的貸款（附註17）及優先票據（附註30）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32。

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、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率（源自本集團港幣、美元及人民幣借貸）的浮動。

41. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

利率風險 — 續

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/虧損將減少/增加人民幣1.40億元（2021年：人民幣9,100萬元），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41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（包括向一名非控股股東的貸款、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一間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。

41. 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合營公司的貸款、向一名非控制股東的貸款、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，從而降低向合營公司的貸款、聯營公司/合營公司欠款/向一名非控制股東的貸款的信貸風險。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，向一名非控制股東的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、合營公司欠款及有關連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2022年及2021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56.08億元(2021年：人民幣21.56億元)、合營公司欠款人民幣18.81億元(2021年：人民幣31.53億元)、有關連公司欠款人民幣4.11億元(2021年：人民幣3.94億元)及聯營公司欠款人民幣1.93億元(2021年：人民幣5.55億元)。

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。

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。

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 — 無信貸減值	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

41. 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

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	2022年 賬面總值 人民幣百萬元	2021年 賬面總值 人民幣百萬元
按已攤銷成本列賬的金融資產						
應收賬款	19	不適用	附註3	全期預期信貸 虧損(撥備矩陣)	266	181
聯營公司欠款	17	不適用	附註1	12個月預期 信貸虧損	193	555
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	7,489	5,309
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)	411	394
向一名非控股股東的貸款	24	不適用	附註1	12個月預期 信貸虧損	22	22
其他應收款項 (包括出售附屬公司應收款項 以及出售一間聯營公司及 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 (信貸減值)	243	247
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	640	682
已抵押銀行存款	37	aaa至a	不適用	12個月預期 信貸虧損	2,192	—
銀行結餘及現金	21	aaa至a	不適用	12個月預期 信貸虧損	11,176	17,284
其他項目						
合約資產	20	不適用	附註3	全期預期 信貸虧損 (撥備矩陣)	322	434
金融擔保合約(附註2)	38(b)	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	1,983	2,672

41. 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：

1. 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
2022年			
聯營公司欠款	—	193	193
向合營公司的貸款/合營公司欠款	—	7,489	7,489
有關連公司欠款	—	411	411
向一名非控制股東的貸款	—	22	22
其他應收款項	243	—	243
拆遷費用的預付款項	—	640	640
	243	8,755	8,998
2021年			
聯營公司欠款	—	555	555
向合營公司的貸款/合營公司欠款	—	5,309	5,309
有關連公司欠款	—	394	394
向一名非控制股東的貸款	—	22	22
其他應收款項	247	—	247
拆遷費用的預付款項	—	682	682
	247	6,962	7,209

2. 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2022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19.83億元（2021年：人民幣26.72億元）。於報告年末，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2021年12月31日及2022年12月31日的12個月預期信貸虧損撥備並不重大。
3. 就應收款項和合約資產而言，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2022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及合約資產信貸風險（未出現信貸減值）資料。

41. 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

	2022年虧損率	2021年虧損率	應收款項及 合約資產 2022年 人民幣百萬元	應收款項及 合約資產 2021年 人民幣百萬元
賬面總值				
流動(非逾期)	0.1%	0.1%	331	493
逾期1至30日	1%	1%	76	55
逾期31至60日	2%	2%	11	17
逾期61至90日	4%	4%	4	3
逾期超過90日	12.5%	25%	166	47
			588	615

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2022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1,000萬元的減值撥備。

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) 人民幣百萬元
於2021年1月1日	13
– 已撥回減值虧損	(1)
於2021年12月31日及2022年1月1日	12
– 已產生減值虧損	10
於2022年12月31日	22

41. 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

虧損撥備的變動主要由於：

	截至2022年12月31日止年度	
	全期預期信貸虧損的增加	
	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備 賬面總值人民幣5.88億元的減值虧損及 賬面總值人民幣2.43億元的信貸減值	10	70

	截至2021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備/(撥回) 賬面總值人民幣6.15億元的減值虧損及 賬面總值人民幣2.47億元的信貸減值	(1)	50

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到期期限。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。該表包括利息及本金現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流出淨額。

41. 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

	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	2022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
2022年							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金 及應計費用中的金融負債		4,799	232	220	108	5,359	5,359
銀行借貸	6.23%	8,968	7,251	3,616	2,673	22,508	20,257
優先票據	5.8%	4,238	4,037	6,521	—	14,796	13,255
應付有關連公司款項		357	—	—	—	357	357
一間合營公司/聯營公司 所提供的貸款/應付一間合營公司/ 聯營公司款項		811	209	5,732	—	6,752	6,177
應付非控制股東款項		204	—	—	—	204	204
金融擔保合約(附註a)		1,983	—	—	—	1,983	—
租賃負債		14	8	24	34	80	67
一項租金保證安排產生的負債(附註b)		28	—	—	—	28	28
		21,402	11,737	16,113	2,815	52,067	45,704

	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	2021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
2021年							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金 及應計費用中的金融負債		5,667	—	—	—	5,667	5,667
銀行借貸	3.8%	7,055	6,908	4,845	2,641	21,449	19,747
優先票據	5.8%	691	3,879	9,654	—	14,224	12,116
應付有關連公司款項		365	—	—	—	365	365
應付一間合營公司/聯營公司款項		3,013	—	—	—	3,013	3,013
應付非控制股東款項		281	—	—	—	281	281
金融擔保合約(附註a)		2,672	—	—	—	2,672	—
租賃負債		28	12	24	42	106	77
一項租金保證安排產生的負債		175	—	—	—	175	175
		19,947	10,799	14,523	2,683	47,952	41,441

附註：

- 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。
- 上述金額與本集團於2014年訂立的租金保證安排有關，其已於2022年1月31日屆滿。於2022年12月31日的賬面值指2022年的估計結算。

41. 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

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。

本集團作為金融資產的貨幣遠期合約及期權差組合合約人民幣4.70億元(2021年：金融負債人民幣2.44億元)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。

本集團作為金融資產的利率掉期人民幣2,200萬元(2021年：金融資產人民幣400萬元)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。

年內，第1級與第2級公平值計量之間概無轉換，亦無就金融資產及金融負債轉入或轉出第3級(2021年：無)。

歸類為第3級的一間聯營公司所提供的定息貸款(附註17)及向合營公司的貸款(附註18)的公平值乃通過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限工具的當前可用利率對預期未來現金流量進行貼現計算所得。本集團於2022年及2021年12月31日一間聯營公司所提供的定息貸款(附註17)及向合營公司的貸款(附註18)金額與其公平值相若。

優先票據(附註30)公平值乃根據市價計算得出。

41. 金融工具 — 續

c. 公平值計量 — 續

披露公平值之資產/負債：

於2022年12月31日

	使用的公平值計量			總計 人民幣百萬元	賬面值 人民幣百萬元
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入值 (第2級)	重大不可觀察 輸入值 (第3級)		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元		
向合營公司的貸款	—	—	5,608	5,608	5,608
一間聯營公司所提供的貸款	—	—	5,575	5,575	5,575
優先票據	11,497	—	—	11,497	13,255
	11,497	—	11,183	22,680	24,438

於2021年12月31日

	使用的公平值計量			總計 人民幣百萬元	賬面值 人民幣百萬元
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入值 (第2級)	重大不可觀察 輸入值 (第3級)		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元		
向合營公司的貸款	—	—	2,156	2,156	2,156
一間聯營公司所提供的貸款	—	—	2,548	2,548	2,548
優先票據	11,712	—	—	11,712	12,116
	11,712	—	4,704	16,416	16,820

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。

42. 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*	銀行借貸	優先票據	衍生 金融工具	非控制 股東所提供 的貸款/應付 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 32	人民幣 百萬元 附註 24	人民幣 百萬元 附註 17	人民幣 百萬元 附註 11 及 31	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2022年1月1日	13	19,747	12,116	—	272	2,548	—	77	34,773
融資現金流量	—	(796)	—	(108)	(393)	3,050	(958)	(15)	780
已付利息	—	(991)	(728)	—	—	(20)	—	—	(1,739)
分派予永久資本證券 持有者	—	—	—	—	—	—	128	—	128
公平值變動	—	—	—	(458)	—	—	—	—	(458)
外匯調整	—	1,242	1,122	—	—	—	—	—	2,364
附屬公司非控制股東 的資本削減	—	—	—	—	220	—	—	—	220
利息開支	—	1,100	745	—	—	184	—	3	2,032
2021年末期股息	—	—	—	—	—	—	574	—	574
2022年中期股息	—	—	—	—	—	—	256	—	256
附屬公司的非控制 股東的股息	—	—	—	—	45	—	—	—	45
應付利息	—	(45)	—	—	—	—	—	—	(45)
將於結算時收到的 現金	—	—	—	74	—	—	—	—	74
已訂立新租約	—	—	—	—	—	—	—	2	2
於2022年12月31日	13	20,257	13,255	(492)	144	5,762	—	67	39,006

42. 綜合現金流量表附註 — 續

a. 融資活動產生的負債對賬 — 續

	應付有關連 公司款項*	銀行借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	非控制 股東所提供的 貸款/應付 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	人民幣 百萬元 附註 32	人民幣 百萬元 附註 24	人民幣 百萬元 附註 17	人民幣 百萬元 附註 11 及 31	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於 2021 年 1 月 1 日	13	20,283	16,063	513	—	1,502	276	—	99	38,749
融資現金流量	—	(306)	(3,592)	(513)	(975)	(430)	2,250	(524)	(33)	(4,123)
已付利息	—	(836)	(922)	—	—	—	(11)	—	—	(1,769)
附屬公司非控制股東 的資本削減	—	—	—	—	—	626	—	—	—	626
分派予永久資本證券 持有者	—	—	—	—	—	—	—	247	—	247
外匯調整	—	(317)	(272)	—	1,013	—	—	—	—	424
利息開支	—	951	839	—	—	—	33	—	4	1,827
2021 年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	241	—	241
附屬公司的非控制 股東的股息	—	—	—	—	—	18	—	36	—	54
應付利息	—	(28)	—	—	—	—	—	—	—	(28)
結清遠期應付款項	—	—	—	—	(38)	—	—	—	—	(38)
已訂立新租約	—	—	—	—	—	—	—	—	7	7
附屬公司非控制股東 的股權貸款	—	—	—	—	—	(1,444)	—	—	—	(1,444)
於 2021 年 12 月 31 日	13	19,747	12,116	—	—	272	2,548	—	77	34,773

* 截至 2022 年 12 月 31 日，總額為人民幣 3.57 億元(2021 年：人民幣 3.65 億元)的應付有關連公司款項中，人民幣 1,300 萬元(2021 年：人民幣 1,300 萬元)為融資活動產生的負債。

** 截至 2022 年 12 月 31 日，總額為人民幣 2.04 億元(2021 年：人民幣 2.81 億元)的非控制股東提供的貸款/應付非控制股東款項中，人民幣 1.44 億元(2021 年：人民幣 2.72 億元)為融資活動產生的負債。

*** 截至 2022 年 12 月 31 日，總額為人民幣 61.32 億元(2021 年：人民幣 30.00 億元)的聯營公司提供的貸款/應付聯營公司款項中，人民幣 57.62 億元(2021 年：人民幣 25.48 億元)為融資活動產生的負債。

b. 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2022 年 人民幣百萬元	2021 年 人民幣百萬元
融資活動內	(15)	(33)

43. 報告期後事項

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

44. 本公司財務狀況表

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	9,235	8,762
附屬公司欠款	11,019	11,840
	20,254	20,602
流動資產/(負債)		
銀行結餘	33	2
其他應付款項及應計費用	—	(2)
應付所得稅	(25)	(12)
	8	(12)
總資產	20,262	20,590
股本及儲備		
股本	146	146
儲備	20,116	20,444
權益總額	20,262	20,590

附註：下表列示本公司的儲備詳情：

	股份溢價 人民幣百萬元	股份獎勵儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	保留溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日	18,078	10	507	5	762	19,362
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	1,323	1,323
購股權失效(附註35)	—	—	—	(2)	2	—
已付2021年中期股息	—	—	—	—	(241)	(241)
於2021年12月31日及2022年1月1日	18,078	10	507	3	1,846	20,444
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	528	528
購股權失效(附註35)	—	—	—	(3)	3	—
購回股份	(26)	—	—	—	—	(26)
已付2022年中期股息	—	—	—	—	(256)	(256)
已付2021年末期股息	—	—	—	—	(574)	(574)
於2022年12月31日	18,052	10	507	—	1,547	20,116

45. 主要附屬公司詳情

於2022年12月31日及2021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
			2022年	2021年		
			(附註a)			
Shui On Xintiandi Limited(開曼群島)	開曼群島 2011年10月27日	1,280,312股 每股面值0.001 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發有限公司(附註c)	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c)	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c)	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c)	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c)	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c)	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
上海柏興房地產有限公司(附註c)	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c)	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 100,000,000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 及物業投資

45. 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
			2022年	2021年		
			(附註a)			
上海瑞城房地產有限公司(附註c)	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c)	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 及物業投資
上海新天地廣場有限公司(附註c)	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c)	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、e)	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	1股面值港幣1元的 普通股	100%	100%	香港	提供管理 服務
武漢瑞安商祺有限 公司(附註c)	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c)	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 600,000,000元 繳足資本人民幣 600,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海豐誠物業管理 有限公司(附註c)	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c)	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
上海澤辰房地產經營 有限公司(附註c)	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

45. 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
			2022 年	2021 年		
			(附註 a)			
上海新灣景置業有限公司(附註d)	中國 2008年3月28日	註冊及繳足資本 人民幣 40,000,000 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c)	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	物業發展 及物業投資
上海蟠龍天地有限公司(附註d)	中國 2017年5月8日	註冊資本 人民幣 1,300,000,000 元 繳足資本人民幣 1,960,000,000 元	80%	80%	中國	物業發展 及物業投資
瑞安新天地(上海) 商業管理有限公司 (附註c)	中國 2013年2月25日	註冊及繳足資本 10,000,000 美元	100%	100%	中國	提供管理 服務
瑞安投資(上海)有限公司(附註c)	中國 2022年10月20日	註冊資本 100,000,000 美元	100%	不適用	中國	投資控股 及債務融資

附註：

- a. 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。
- b. 該公司為一間中外合資企業。
- c. 該公司為一間外商獨資企業。
- d. 該公司為一間本地獨資企業。
- e. 該公司為 Bright Power Enterprises Limited 一間附屬公司，而本集團於2022年持有 Bright Power Enterprises Limited 的51%股權(2021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	
	2022 年	2021 年	2022 年	2021 年	2022 年	2021 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	49%	49%	66	84	1,844	1,890
悅濤	49%	49%	32	48	1,311	1,308
擁有非控制股東權益的 個別非重大附屬公司	不適用	不適用	355	206	2,096	1,995
			453	338	5,251	5,193

45. 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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	256	461
非流動資產	5,843	5,794
流動負債	512	1,354
非流動負債	1,253	1,940
Bright Power股東應佔權益	3,795	2,435

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	347	385
年度溢利及全面收入總額	188	201
已付Bright Power一名非控制股東股息	23	—
經營活動產生的現金淨額	59	255
投資活動產生的現金淨額	2	30
融資活動使用的現金淨額	(291)	(67)
現金(流出)/流入淨額	(230)	218

下表載列有關悅濤的財務資料概要。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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產	546	477
非流動資產	2,700	2,698
流動負債	190	920
非流動負債	306	1,039
悅濤股東應佔權益	2,726	1,192

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	157	164
年度溢利及全面收入總額	66	99
已付悅濤一名非控制股東股息	—	6
經營活動產生的現金淨額	82	117
投資活動產生/(使用)的現金淨額	8	(68)
融資活動使用的現金淨額	(57)	(73)
現金流入/(流出)淨額	33	(24)

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
收入	24,841	10,392	4,597	17,555	15,565
股東應佔溢利/(虧損)	1,906	1,932	(740)	1,636	906
永久資本證券持有者	259	269	269	234	116
可換股永久資本證券持有者	112	116	49	–	–
附屬公司的非控制股東	409	228	189	338	453
年度溢利/(虧損)	2,686	2,545	(233)	2,208	1,475

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
投資物業	49,100	51,913	51,220	51,311	51,665
物業及設備	1,080	1,053	1,235	1,193	1,197
發展中待售物業	11,927	17,855	21,247	6,699	4,541
待售物業	5,315	973	938	7,217	1,759
於聯營公司的權益	4,998	7,470	7,828	8,038	8,010
於合營公司的權益	10,682	11,108	11,973	15,472	13,154
應收賬款、按金及預付款項	4,464	3,432	2,775	2,178	1,901
其他資產	7,292	2,753	2,463	4,504	9,283
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	15,392	11,859	15,796	17,284	13,368
總資產	110,250	108,416	115,475	113,896	104,878
流動負債	36,393	20,896	39,541	34,149	27,524
非流動負債	26,638	38,213	29,201	30,569	32,953
總負債	63,031	59,109	68,742	64,718	60,477
淨資產	47,219	49,307	46,733	49,178	44,401
應佔權益：					
本公司股東	39,047	40,076	38,577	39,936	39,150
可換股永久資本證券持有者	1,345	1,345	–	–	–
永久資本證券持有者	4,055	4,056	4,062	4,049	–
非控制股東權益	2,772	3,830	4,094	5,193	5,251
權益總額	47,219	49,307	46,733	49,178	44,401

每股資料

截至12月31日止年度

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
每股基本盈利/(虧損)(人民幣)	0.237	0.240	(0.092)	0.203	0.113
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.036	0.036	–	0.036	0.036
– 擬派末期股息(港幣)	0.084	0.084	–	0.084	0.064
– 全年股息(港幣)	0.120	0.120	–	0.120	0.100
紅股	–	–	–	–	–

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)
羅寶瑜女士
王穎女士(行政總裁)
孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

獨立非執行董事

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
吳港平先生

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
吳港平先生

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

沈達理先生(主席)
白國禮教授
羅寶瑜女士

可持續發展委員會

吳雅婷女士(主席)
麥卡錫•羅傑博士
羅寶瑜女士
王穎女士

策略委員會

羅康瑞先生(聯席主席)
沈達理先生(聯席主席)
白國禮教授
黎定基先生
吳港平先生
羅寶瑜女士
孫希灝先生

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
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

投資者關係

方蘊蕎女士
電話：(852) 2879 1859
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心34樓



瑞安房地產
SHUI ON LAND

