



瑞安房地產
SHUI ON LAND



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

二零二一年度年報

目錄

2	財務摘要	98	董事及高級管理人員履歷
4	主席報告	105	董事會報告
10	2021年主要成就	117	獨立核數師報告
12	2021年主要獎項	121	綜合損益表
22	項目簡介	122	綜合全面收益表
32	業務回顧	123	綜合財務狀況表
44	土地儲備	124	綜合權益變動表
46	財務回顧	126	綜合現金流量表
52	市場展望	128	綜合財務報表附註
55	企業管治報告	211	財務概要
75	風險管理報告	212	公司資料
78	可持續發展報告		

土地儲備總建築面積

940萬平方米

集團總資產

人民幣1138.96億元

上海商業物業組合的市場領先者

上海商業物業組合達

172萬平方米

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	21,147	5,172	17,555	4,597
以下應佔：				
物業發展	16,428	1,629	13,638	1,448
物業投資	2,721	2,108	2,259	1,874
建築	1,006	778	835	691
物業管理	590	388	490	345
其他	402	269	333	239
毛利	8,641	2,644	7,173	2,350
投資物業的公平值增值(減值)	42	(2,009)	35	(1,786)
本公司股東應佔溢利/(虧損)	1,971	(833)	1,636	(740)
集團核心溢利	1,937	1,627	1,608	1,446
每股基本盈利(虧損)	港幣24.5仙	港幣(10.4)仙	人民幣20.3分	人民幣(9.2)分
每股股息				
已付中期股息	港幣0.036	港幣0.000		
擬派末期股息	港幣0.084	港幣0.000		
全年股息	港幣0.12	港幣0.000		

附註：

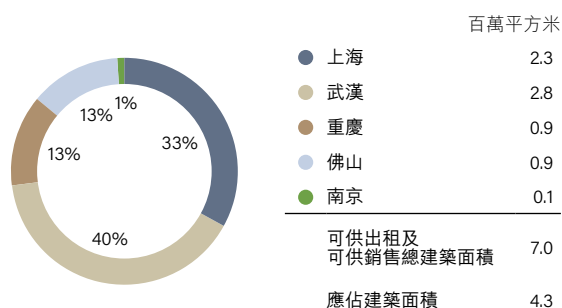
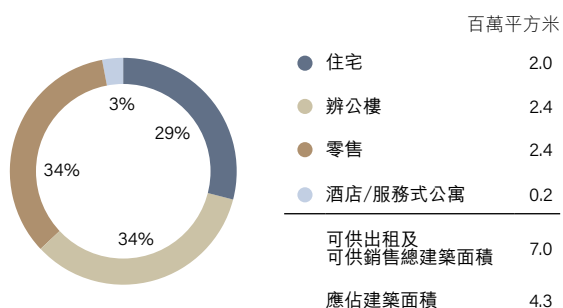
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2021年以人民幣1.000元兌港幣1.2046元和2020年以人民幣1.000元兌港幣1.125元換算。

財務狀況 於12月31日

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	17,284	15,796
總資產	113,896	115,475
權益總額	49,178	46,733
總債務	31,863	36,859
銀行借貸	19,747	20,283
優先票據	12,116	16,063
證券化安排的收款	—	513
淨資產負債率*	30%	45%

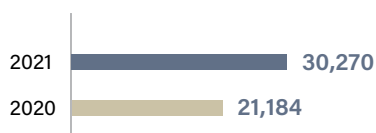
* 以銀行借貸，優先票據，證券化安排的收款的總和與總銀行結餘及現金兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備 於2021年12月31日



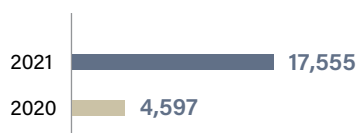
合約物業銷售

(人民幣百萬元)



收入

(人民幣百萬元)



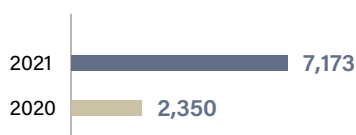
租金及相關收入*

(人民幣百萬元)



毛利

(人民幣百萬元)



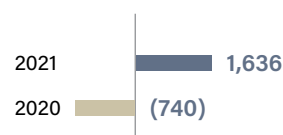
毛利率

%



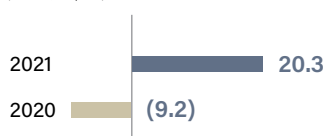
本公司股東應佔溢利/(虧損)

(人民幣百萬元)



每股基本盈利/(虧損)

(人民幣分/股)



每股股東權益

(人民幣分/股)



每股股息

(港幣/股)



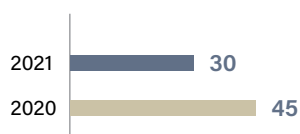
總資產

(人民幣百萬元)



淨資產負債率

%

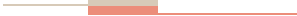


總銀行結餘及現金

(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收入，本集團分別擁有49.5%、44.55%及50%的實質權益。我們於2021年2月收購南京國際金融中心。



「集團的遠見卓識帶領我們成功應對了 2021 年的各種不確定，抓住了市場調整帶來的機遇。未來，我們將繼續在上海以及長三角和大灣區的一線城市和策略性區位積極擴大發展版圖。」

2021 年可謂是不同尋常的一年。

首先，集團經歷了多重的考驗，其中既有宏觀因素帶來的挑戰，也有我們房地產行業面臨的特殊困難。雖然中國已基本控制了新冠肺炎疫情，但疫情零星散發的現象依然時有發生。隨著 2021 年末奧密克戎變異病毒的出現，全球疫情再度嚴峻。因此，在與新冠病毒鬥爭的第二年裡，我們要應對新冠疫情對旅遊、消費和貿易環境帶來的持續影響。此外，中國房地產行業經受了重重考驗和風險，再加上全球地緣政治的緊張局勢，都增加了我們與全球企業合作開拓本地業務的難度。

雖然面對諸多挑戰，集團依然從容應對動盪的市場環境以及瞬息萬變的中國房地產市場，充分展現了瑞安房地產迎難而上，砥礪前行的能力。2021 年，集團取得了較 2020 年更為強勁的業績表現，這顯示出集團多元化的輕資產策略極具彈性，資產負債狀況非常穩健，獨特的戰略和顯著的競爭優勢毋庸置疑。

多年來，集團一直審慎管理資本，同時降低槓桿率，並不斷根據外部環境情況和市場變化進行調整，制定周密的計劃，這些努力都在 2021 年得到取得了成效。集團今年成功推出多個商業和住宅項目，進一步鞏固了我們在上海這個中國 GDP 總量第一、經濟前景向好的世界金融中心的領導地位，並加強了我們於該處的物業組合。



羅康瑞
主席

其次，作為瑞安房地產的母公司，瑞安集團在2021年昂然踏入50周年，這是集團發展的里程碑，我們為此開展了慶祝活動，回顧了集團悠久的歷史。同時，作為中國城市更新典範的地標項目，瑞安房地產旗下屢獲殊榮的上海新天地也迎來了開業20周年。我們不僅為集團輝煌的往績感到驕傲，更為集團在中國城市發展和房地產市場做出的貢獻而自豪。多年來，集團的項目獲得了眾多國際殊榮，如「ULI全球卓越獎」，福布斯「全球20大文化地標」等。

自瑞安房地產成立以來，我們的總資產已大幅增長至人民幣1,139億元，投資物業組合可供出租建築面積達到2,632,500平方米。此外，在過去的20年，我們還在多個城市打造了地標項目，包括蜚聲國際的上海新天地、武漢天地和佛山嶺南天地等。

再者，為了在瞬息萬變的房地產市場取得更大的成功，集團著眼未來，積極優化業務。我們宣佈了將集團的商業投資物業、物業管理和資產管理業務進行分拆，分拆後的實體將以瑞安新天地的名義獨立運營並獨立上市。此外，在著手企業架構調整的同時，集團還委任了新的公司高管，帶領公司充分釋放商業資產價值，推動集團發展，再創高峰。

財務摘要

在此背景下，我欣然報告，儘管面臨多重挑戰，集團2021財年的業績表現優異。隨著中國經濟從疫情影響中復蘇，集團的收入和利潤都實現強勁回升。

由於物業銷售大幅增長，以及商業物業組合的強勢復甦，本集團收入較去年增長282%至人民幣175.55億元。股東應佔溢利總額為人民幣16.36億元，扭轉了2020年因新冠疫情影響而導致的虧損。

集團審慎進行資產管理，淨資產負債率由2020年12月31日的45%進一步降至30%，達至一個更為穩健的水平。現金及銀行存款總額為人民幣172.84億元。

考慮到本集團強健的財務狀況，董事會建議派發末期股息每股港幣8.4仙。此外，董事會還批准了一項高達港幣5億元的股份回購計劃，以提高每股盈利及整體股東回報。

逆境自強，創建佳績

集團在2021年克服了前所未見的宏觀影響和市場挑戰，現在的成績充分印證了我們的業務模式健康有效。

2020年末，中國政府推出「三道紅線」政策，大幅限制高槓桿房地產開發商的融資活動，旨在促進房地產行業的健康發展。政策發佈後，一些房企資金鏈斷裂，另一些開發商面臨嚴重的流動資金緊縮危機。許多知名的房地產開發商出現了債務違約、資金短缺的現象。

瑞安房地產一直保持穩健的資產負債率和充裕的現金流。很多年前，我們便意識到資本管理的重要性。集團從2016年開始採取輕資產策略，旨在通過多元化融資渠道，降低對銀行貸款的依賴。通過該策略，儘管信貸市場形勢嚴峻，截至2021年12月31日止，集團將資產負債率進一步降低至30%。

集團的遠見卓識帶領我們成功應對了2021年的各種不確定，抓住了市場調整帶來的機遇。穩健的財務狀況賦予集團獨特的優勢，使我們能夠以合理的價格繼續擴充土地儲備，在中國高速發展的城市擴大業務規模。

集團計劃繼續發揮品牌實力，擴大在上海等一線城市和重點二線城市的發展版圖。本著這一戰略目標，我們在2021年完成了多項投資，包括南京國際金融中心大廈(IFC)、太平橋項目第122號地塊以及坐落於武漢市中心的一處綜合房地產項目。這些新項目將進一步鞏固我們在上海和武漢的市場領先地位，並為集團在南京等新市場的發展奠定堅實的基礎。

從銷售表現來看，2021年，集團的合約物業銷售額達到人民幣302.7億元，其中住宅物業銷售達到人民幣301.57億元，遠遠超過240億元的全年銷售目標。上海的蟠龍天地和太平橋翠湖五集都迎來買家的熱烈反應。

就商業物業而言，集團成功打造的地標性商業項目「太陽宮」於2021年順利開業。該項目坐落於瑞虹新城綜合社區，零售總面積達185,000平方米。太陽宮在上海當地消費者的殷切期盼中隆重開業，開業首三日，客流量即突破一百萬人次。

作為集團戰略的重要組成部分，可持續理念是集團業務發展的核心驅動力 and 競爭優勢

瑞安房地產自上市以來，始終貫徹可持續發展戰略，並將其作為集團業務的基石和重點，成為我們開展各項業務的必要考量之一。我們始終認為，通過可持續發展推動社區的長期繁榮，並為股東創造長期的投資回報，對公司至關重要。我們會全力以赴，致力成為可持續發展的先鋒，而這將是一個持之以恆和不斷學習的過程。

2021年，我們根據2020年首次推出的10年可持續發展戰略推行了多項舉措，並繼續取得驕人進展。作為首家參與「科學碳目標倡議」(「SBTi」)的中國房地產公司，集團承諾實現全球溫度升幅控制在2°C以下的減排目標。此外，我們成功發行首批可持續發展掛鉤債券，成為首家發行此類債券的中國房地產公司。瑞安房地產與霍尼韋爾攜手，打造智慧樓宇的可持續未來，亦在旗下武漢天地的商業物業和辦公樓物業採用可再生能源供電，打造近零碳社區。

除此之外，我們在2021年獲得多項與可持續發展相關的獎項，並獲納入部份進步指數。值得注意的是，我們獲得《彭博商業週刊/中文版》「ESG 領先企業大獎」，並獲納入2022年彭博性別平等指數。這些殊榮充分顯示了公司在這一領域取得的重大進展。

我們對中國的未來充滿信心

根據中國國家統計局2022年1月發佈的資料，2021年中國經濟持續增長，GDP增長8.1%。儘管2021年由於房地產信貸緊縮導致中國房地產投資和房產新建項目大幅減少，但中國房地產行業的開發投資同比增長4.4%的增長，而作為消費需求指標的住宅銷售額同比增長5.3%。

其他宏觀因素方面，我們看到不少促進集團繼續蓬勃發展的有利條件。中國經濟在疫情期間展現的韌性為整個房地產行業創造了良好的環境。中國富裕和中上階層客戶的增長正在引領消費趨勢從生活必需品轉向可自由支配支出，這將有利於我們的業務發展。

至關重要的是，我們的發展戰略與中國城市可持續發展目標和政策高度契合，主要聚焦於都市中心的城市更新項目。鑒於中國城市更新的需求，作為政府值得信賴的合作夥伴，我們完全有能力憑藉自身的願景和專長、卓越的品質以及良好的品牌信譽提供最佳的解決方案。此外，城市群發展趨勢已經成為帶動集團業務發展的一個主要因素，而且符合我們的戰略重點和專長。集團將繼續在上海以及長三角和大灣區的一線城市和策略性區位積極擴大發展版圖。

為未來發展奠定更堅實的基礎

展望未來，我們相信上述利好趨勢的延續，將為我們的進一步發展提供龐大的機遇。

我們堅信，瑞安房地產必須通過不斷發展和創新，才能把握未來商機並實現長期可持續增長。為此，2021年不僅是集團的重要里程碑，也標誌著新一輪發展的開始。去年9月我們宣佈向香港聯交所提交申請，分拆我們的商業地產業務，成立瑞安新天地並獨立上市。在適當市場條件下成功上市後，兩家獨立的上市公司將分別擁有兩個經驗豐富的管理團隊，形成差異化的業務模式，獨特的發展戰略以及清晰的投資理念。而且兩家公司分拆後能夠專注於各自不同的業務，並擁有獨立的融資平台，以支持各自的未來發展。我們希望借助此次分拆釋放集團商業資產的潛在價值，驅動瑞安房地產和瑞安新天地業務的長遠發展，為股東創造更高的回報。

集團亦於12月任命王穎女士為瑞安房地產首席執行官，同時任命張斌先生為附屬公司瑞安新天地首席執行官。他們均已在集團服務超過15年，在房地產行業的卓越領導能力和豐富經驗廣受認可。我們相信，該任命將進一步加強集團的領導團隊，並帶領兩家公司在各自專注的領域加速發展，引領集團邁入新的發展階段。

我們對未來保持審慎樂觀，將不斷乘勢而上。儘管市場仍然充滿挑戰，我們已做好最佳準備，積極把握新的市場機遇，推動集團業務獲得持續發展。

向所有股東致謝

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

我謹代表集團董事會，感謝瑞安房地產的股東、商業夥伴以及客戶一直以來給予我們的信心和支持。感謝他們與我們一樣堅信：瑞安房地產能夠憑藉競爭優勢，提供獨具匠心的項目，為您和我們的業務創造更高的價值。

最重要的是，我要衷心感謝我們的管理團隊和員工在過去一年中的承諾和奉獻。沒有他們的辛勤的工作和始終如一的付出，我們不可能克服重重困難，取得如此可喜可賀的成績。我們即將踏入新的征程，我希望得到你們一如既往的支持。這一刻，有你們攜手並進，我對未來充滿信心。



羅康瑞

主席

香港，2022年3月24日

2021年主要成就

土地收購與新投資

- 2月，瑞安房地產聯合高富諾，以各持50%股權比例成功收購南京地標式甲級多用途物業。
- 6月，瑞安房地產與上海永業以各佔50%比例成立合營公司，聯合投資發展位於上海市黃浦區的房地產開發項目，進一步擴大上海新天地的發展版圖。
- 12月，瑞安房地產聯合武漢城建集團成功競得武漢市中心土地，打造大型多用途社區。



穩步推進 項目發展

- 9月，上海瑞虹新城太陽宮開業並迎來大量客流。
- 10月，武漢企業天地1號竣工。



優異的營運表現

- 集團全年物業銷售實現強勁增長。2021年，合約物業銷售額達人民幣302.7億元，按年增長43%，增長主要由中糧瑞虹·海景壹號（第7號地塊）、太平橋翠湖五集（第118號地塊）及上海蟠龍天地的強勁銷售業績貢獻。
- 集團商業物業組合租金收入亦強勁增長。包括合營公司及聯營公司在內，集團所持物業於2021年的租金及相關收入總額為人民幣29.15億元，按年增長29%。



ESG 創新舉措

- 3月，瑞安房地產成為首家參與「科學碳目標倡議」(「SBTi」)的中國房地產公司，承諾實現全球溫度升幅控制在2°C以下的減排目標。
- 4月，瑞安房地產與Green Monday 開展ESG 策略合作，推廣可持續生活方式。
- 6月，瑞安房地產發行4億美元可持續發展掛鉤債券，成為首家發行可持續發展掛鉤債券的中國內地房地產公司。
- 8月，武漢商業物業及武漢企業天地1號引入「綠電」計劃，實現100%可再生能源供電，打造近零碳社區。
- 9月，上海新天地與餐飲商戶簽訂綠色公約，共同承諾綠色可持續行動。
- 11月，瑞安房地產與霍尼韋爾建立戰略合作關係，打造智慧樓宇的可持續未來。

2021年主要獎項

納入2022彭博性別 平等指數



得分：74.16%
成為三家入選該指數的中國企業之一
2020：未入選

可持續發展認證

國際嘉許彰顯過去 數年上佳表現

香港品質 保證局

得分 71.1/100
評級 AA-
2020：得分 70.1/100
評級 AA-



得分 5.4/10
評級 A
2020：得分 5.2/10
評級 BBB



得分 88/100
評級 5星
2020：得分 68/100
評級 3星



評級 B-
第二梯隊最佳
2020：未入選



瑞安房地產

中國城市更新論壇
2020城市更新十大城市運營商

香港管理專業協會
2021年香港管理專業協會最佳年報比賽 —
環境、社會及管治資料報告卓越獎

《彭博商業周刊/中文版》
ESG 領先企業大獎2021

《彭博商業周刊/中文版》
新商業公民獎 — 可持續城市先鋒獎

《亞洲企業管治》雜誌
最佳投資者關係公司

《財資》雜誌
2021年度ESG大獎鉑金獎

InnoESG
ESG 關懷獎2021

孫希灝
執行董事，董事總經理，財務總裁，投資總裁
《亞洲企業管治》雜誌
亞洲最佳CFO — 投資者關係

羅寶瑜
執行董事
入選《財富》中文雜誌
2021年中國最具影響力的商界女性未來榜

上海蟠龙天地

MIPIM Asia 亞太區房地產領袖高峰會

最佳未來大型城市項目金獎



新天地時尚I

2021 RICS中國大獎

年度城市更新獎



武漢天地A地塊

城市土地學會2021年

ULI亞太區卓越獎



虹橋天地

城市土地學會2021年

ULI全球卓越獎



瑞安房地產

中國領先的城市發展 解決方案提供者，

致力於發展和建設卓越可持續城市社區。





「憑藉我們在整體規劃、
城市更新、文化保育、
創新培育、社區運營和
可持續發展方面的優勢，
我們將繼續保持穩健的發展
勢頭，將業務拓展至更多
高增長的城市。」



王穎
瑞安房地產首席執行官



瑞安新天地

中國領先的卓越 可持續商業物業 投資者及管理者，

為瑞安房地產旗下獨立運作的全資子公司。



「在商業資產投資和
運營管理領域，我們
制定了清晰的戰略計劃
以充分把握商業機遇，
不斷為股東及客戶帶來
長期回報。」

張斌

瑞安新天地首席執行官



上海

蟠龍天地項目

項目位置：蟠龍天地項目包括總建築面積共259,000平方米的住宅地塊，總建築面積48,000平方米的文化康樂/餐飲和酒店發展用地，以及逾230,000平方米的綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分。項目鄰近上海地鐵17號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅2個地鐵站或3公里之遙。本集團計劃將蟠龍天地發展為一個優質住宅項目。本集團分兩階段於2019年底及2020年5月購入上述地塊，擁有80%實質權益。

瓏苑(第6號地塊)提供作住宅用途的可供銷售總建築面積95,000平方米，於2020年10月推出發售，住宅單位已於2021年下半年開始逐步交付。

雲庭(第5號地塊)提供作住宅用途的可供銷售總建築面積75,000平方米，於2021年10月推出發售。



鴻壽坊項目

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

項目作商業及辦公用途，上蓋總建築面積為62,000平方米。本集團計劃將該地塊發展為一個商業綜合項目，包括48,000平方米的甲級辦公樓，另外14,000平方米則透過重建歷史建築物，發展為具有「天地街道風格」的娛樂、餐廳及零售區域。地塊於2020年8月完成拆遷並展開施工。本集團擁有此項目的100%實質權益。





太平橋項目

項目位置：太平橋項目總建築面積120萬平方米，位處上海黃浦區，是位於黃浦江西面浦西的主要商業中心。項目與營運中上海地鐵1、8、10及14號線相連。

太平橋項目於1996年開始多期發展，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目的地，上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶，自2001年開業以來的租金收入保持穩定增長。新天地時尚II坐落上海新天地以南，是一個以時尚為主題的購物商場。瑞安廣場是一座附設零售商場的辦公樓。上海新天地的一部分完成了資產提升計劃並於2020年11月16日試營業。位於三樓的新商業產品模塊「Foodie Social」取得理想的營運表現，成為新銳餐飲品牌及產品的創新孵化和展示平台，為年輕的時尚消費者提供社交美食平台。

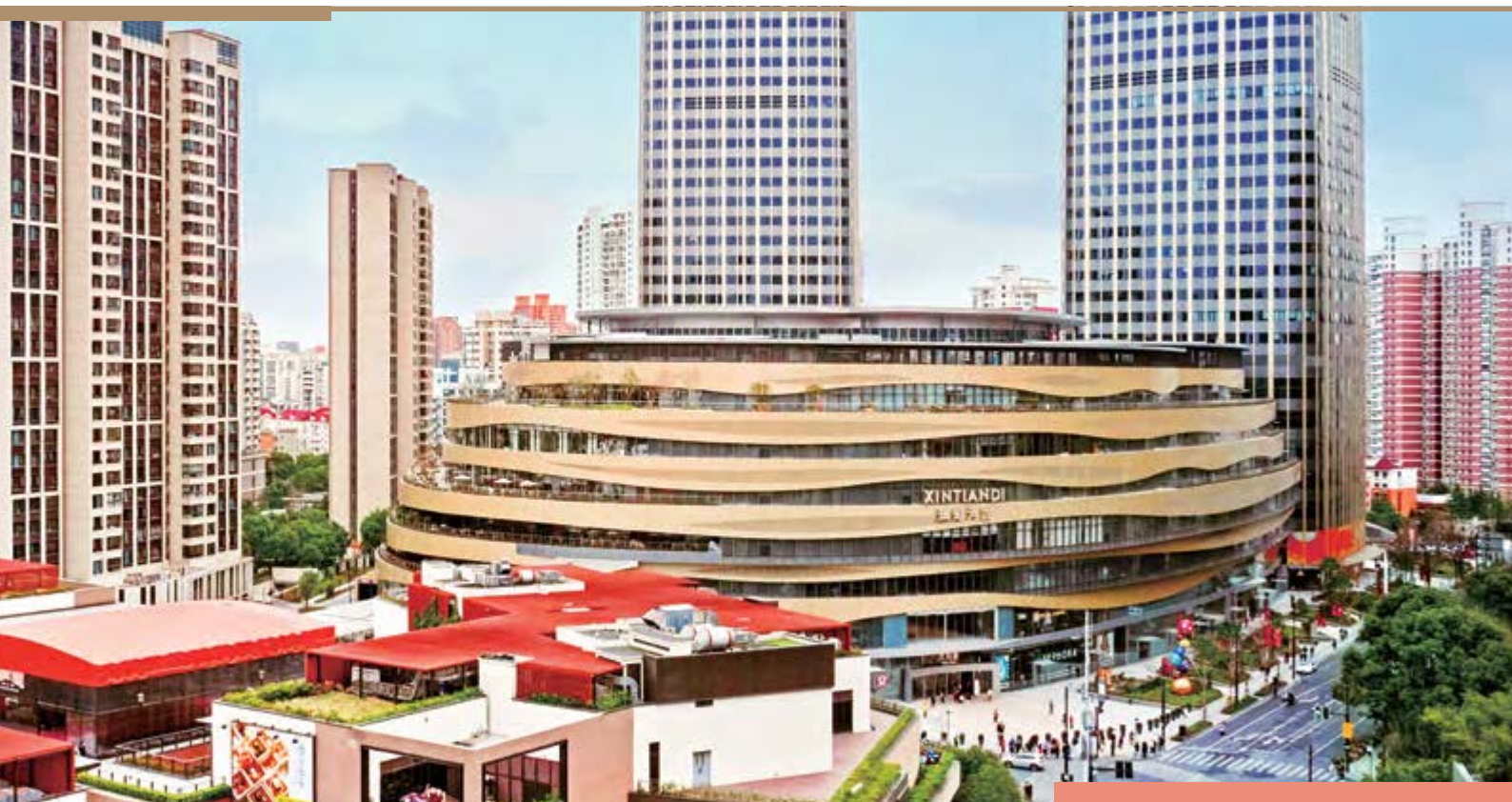
翠湖天地為高端住宅項目，於2002年首度推出市場後，已經出售及交付予買家。截至2021年12月31日，第一期至第四期提供約347,000平方米總建築面積。翠湖五集(第118號地塊)總建築面積為78,000平方米，首批單位於2020年6月發售，第二期則於2021年10月推出。

企業天地5號是一座甲級辦公樓，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，即湖濱道。大樓於2013年落成。本集團持有44.55%的實質權益。

太平洋新天地商業中心(第123地塊、第124地塊及第132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。

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)有限公司成立各佔50%權益的合資企業，於上海市黃浦區的第122號地塊上進行房地產開發項目。合資企業的總投資額達14.25億美元。





虹橋天地

項目位置：虹橋天地總建築面積335,000平方米，位處上海虹橋商業核心區（虹橋商業核心區），位置優越，是直通虹橋交通樞紐的唯一地塊，往來主要交通節點方便快捷，其中包括高鐵站、虹橋國際機場2號航站樓及三條營運中的地鐵線。如上海第十三個五年計劃（2016 – 2020年）所述，虹橋商業核心區必將發展成為世界級商業中心，為長江三角洲及其他地區的商業、展覽及會議、交通等提供服務。

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

四棟辦公樓提供可供出租總建築面積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154,000平方米，包括虹橋天地購物商場、新天地下沉式廣場及位於辦公樓的零售商舖。租戶已於2015年下半年開始營業。總建築面積為125,000平方米的購物商場可容納逾200間商舖，提供了強大的租戶組合，多個品牌均為首次進軍中國內地及/或上海。

2021年，虹橋天地項目榮獲城市土地學會頒發「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。





瑞虹新城

項目位置：瑞虹新城項目位於上海虹口區內環內。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。瑞虹新城將更新成為時尚的城市生活中心。瑞虹新城是一個包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業的綜合社區，總建築面積為172萬平方米。

住宅發展方面，本集團於1998年至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，已於2019年完成拆遷，並於2021年1月至2022年1月期間分四期推出預售。本集團擁有第7號地塊的49.5%實質權益。

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。月亮灣秉承「生活·音樂·家」的概念，吸引多位極富創造力和影響力的中國音樂家在此演出，其戶外空間和夜生活姿彩是該區的特色亮點。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。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。該購物商場已竣工，並於2021年9月試營業。瑞虹企業天地亦於2021年完成施工，現正進行預租。本集團擁有該物業的49.5%實質權益。

臻庭（第167A號地塊）（第十期）總建築面積為87,000平方米，該地塊正處於施工階段。本集團擁有第167號地塊的49.0%實質權益。





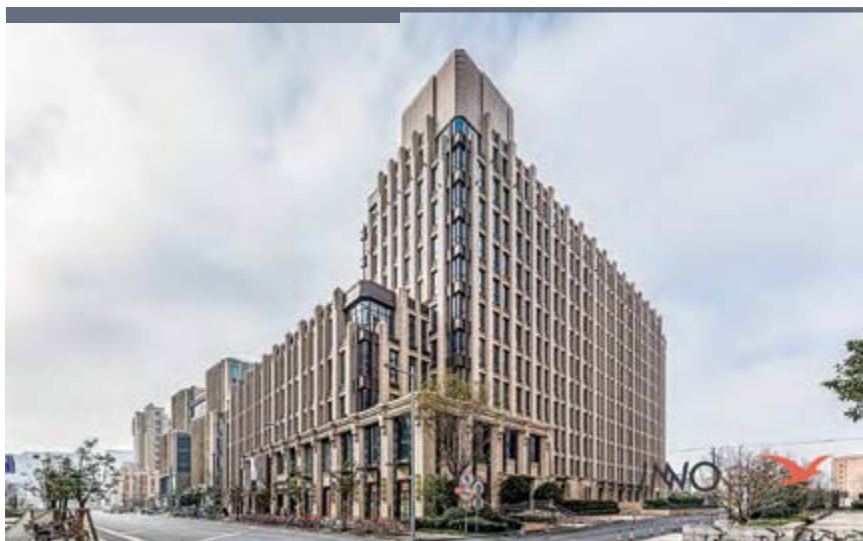
上海 INNO 創智

項目位置：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 創智是嶄新多模式辦公樓品牌「瑞安辦公」所開創的多個項目之一，旨在為新創公司以至大中小企業提供全生命周期的工作間解決方案。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務社交平台，涵蓋 INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK、INNO STUDIO 四大產品單元，以及 INNO SERVICE 及「瑞安辦公」流動應用程式兩個服務體系。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增長和發展。本集團擁有該項目 100% 的權益。

INNO 創智 B 棟整棟於 2020 年 1 月出租給平安好醫生。平安好醫生為中國平安保險(集團)股份有限公司旗下全資附屬公司，於 2020 年 2 月開始租用整棟大樓，其租賃面積為 20,218 平方米，包括 18,942 平方米辦公面積和 1,276 平方米零售面積。該項目為打造一個成熟多元社區奠定基礎，並將吸引不少大健康上下游產業鏈企業進駐。

2019 年，INNO 創智項目榮獲「2019 城市更新先進獎」。





創智天地

項目位置：創智天地項目佔有策略位置，毗鄰楊浦區五角場主要大專院校，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，以集合工作、生活、學習及娛樂活動為目標。創智天地一直被視為上海創新及創業精神的地標。經過15年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流活力的成熟知識型社區。在創智天地，有超過500間初創企業進駐，它們在科技、媒體和通信產業(TMT)、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅角色。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。

本集團發展可供出租總建築面積253,000平方米，持有作投資用途。創智天地的出租率保持高企，租戶不乏知名科技、專業服務及設計公司，例如DELLEMC、EBAO、VMware、德勤、AECOM、SUNMI、萬物新生及Agora等。大學路為創智天地貫注活力，主要提供各地美食、咖啡店、書店、展覽廊以及創意零售店。本集團持有餘下地塊的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。

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



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。

本集團提供資產管理服務的項目，包括本集團首個應用INNO辦公樓概念的輕資產項目—南京INNO項目。該項目的總建築面積為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—南京百子亭的總建築面積為48,000平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。本集團計劃於2022年開始進行該項目的預租活動。

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。該項目總建築面積為118,000平方米，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和百子亭項目之後，深耕南京市場的又一里程碑。

武漢



武漢光谷創新天地

項目位置：武漢光谷總建築面積 127 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)提供總建築面積 122,000 平方米，已於 2018 年初動工，其中總建築面積 121,000 平方米已於 2021 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 2020 年上半年開始預售，並自 2021 年上半年交付予買家。第 R6 號地塊提供總建築面積 36,000 平方米，於 2020 年底動工，並於 2021 年 11 月展開預售。





武漢天地

項目位置：武漢天地項目總建築面積 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市中心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 120,000 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 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。位於第 A1 號地塊的辦公樓已於 2021 年完工。

武漢天地住宅發展項目一向深受市場歡迎。A 地塊提供總建築面積 204,000 平方米的住宅單位，已於 2007 年至 2011 年期間出售及交付。位於 B 地塊的武漢天地第 B5、B9、B11、B13 及 B14 號地塊，包括 305,000 平方米的總建築面積，自 2012 年起至 2017 年陸續完工，並已出售及交付予買家。第 B10 號地塊提供總建築面積 105,000 平方米的住宅，已經售罄，並於 2021 年交付予買家。

2021 年，武漢天地項目榮獲城市土地學會的「亞太區卓越獎」。





重慶天地

重慶天地

項目位置：重慶天地是一個位於渝中區的市區重建項目，總建築面積為280萬平方米。

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

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

發展項目中的住宅項目1至9期已經完工，並自2008年起陸續交付予客戶。

2017年5月26日，本集團以人民幣41.33億元的總作價，出售在重慶天地項目11幅地塊（「重慶合作投資組合」）的79.2%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

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

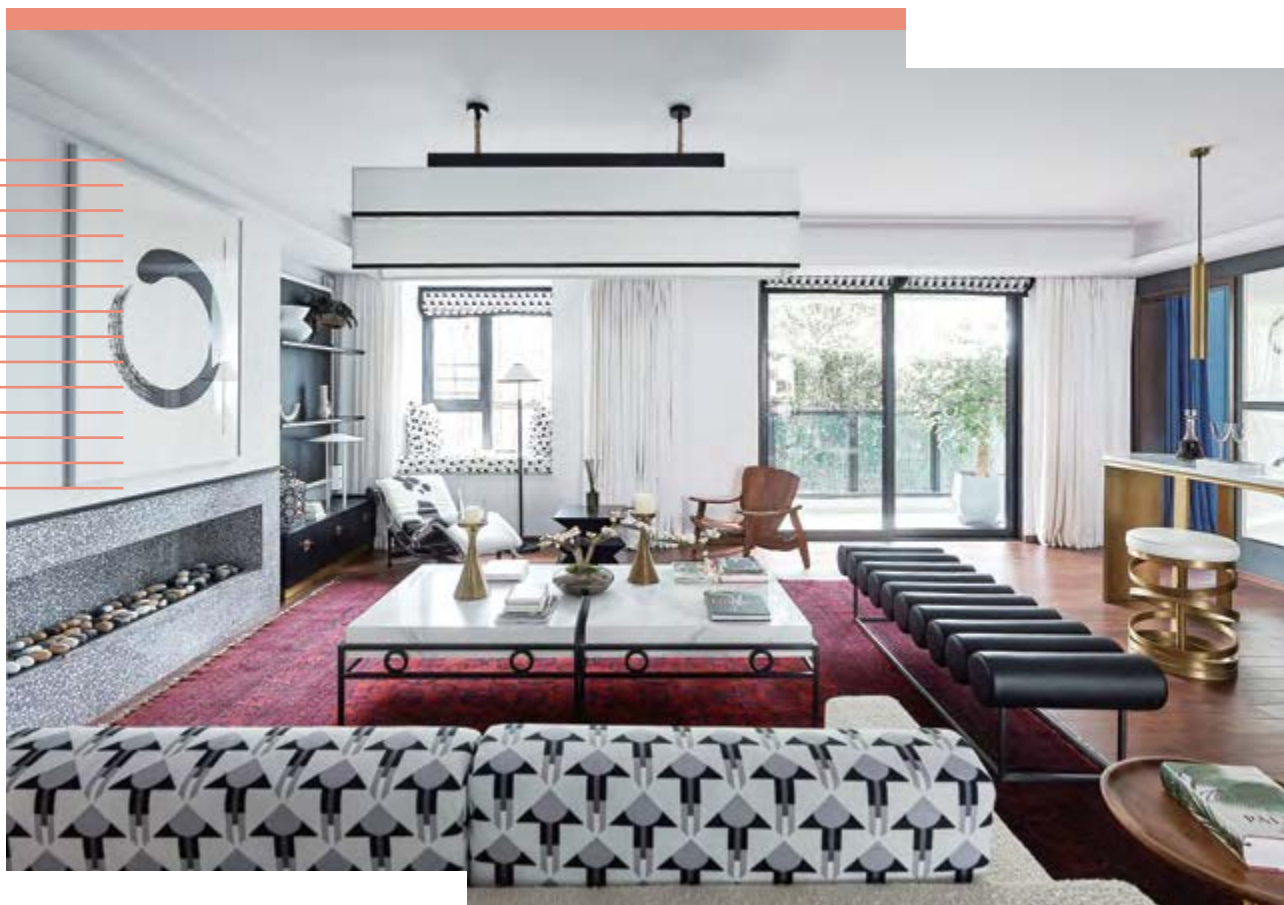
該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅，均整合為一個綜合社區。兩個國家級歷史遺址均坐落於佛山嶺南天地社區內，其中作為佛山文化遺產代表的祖廟是一座保存完好的古老道觀，另一個古跡是同樣廣為人知的東華里。

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」(第E號地塊零售)提供總建築面積73,000平方米作零售用途，是一個定位為「年輕時尚」的購物中心。

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2021年12月31日，402個住宅單位及252個停車位已交付予買家。

2019年，佛山項目榮獲城市土地學會頒發「亞太區卓越獎」和「全球卓越獎」。





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

瑞安房地產以位於上海市中心黃金地段的物業組合為後盾，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理者，以商業物業為重點。我們相信，透過設計、開發及管理獨樹一幟的辦公樓及商場，能夠創造長遠價值。我們秉持「輕資產策略」，得以提升集團的財務實力、分散資本基礎，以及投資於更多新機遇，並已證明能大大促進集團的策略性轉型。

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

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

2021年的主要成就

- 合約物業銷售額為人民幣303億元，按年上升43%。其中包括推出上海太平橋翠湖五集(第118號地塊)、中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)及上海蟠龍天地。截至2021年12月31日本集團的認購銷售額人民幣55億元，預計將於未來數月轉為合約物業銷售。
- 商業物業組合租金收入亦強勁增長。合營公司及聯營公司所持物業於2021年的租金及相關收入總額按年增長29%至人民幣29.15億元，其中75%來自上海的本集團物業組合。
- 2021年2月，本集團與高富諾聯合收購南京一個甲級多用途地標物業，並各佔其中50%的權益。該物業包括一幢45層甲級辦公樓、一幢7層零售商場，以及181個地下停車位，總建築面積為118,000平方米。該項投資標誌著瑞安房地產繼南京INNO項目之後，深耕南京市場的又一里程碑，並符合集團的輕資產策略，即與戰略合作夥伴協作投資優質商業物業資產來擴大管理資產規模。
- 2021年3月，本集團成為中國內地第一個支持科學基礎減碳目標倡議(SBTi)的開發商，致力將全球溫度升幅控制在較工業化前溫度高出2°C以內。2021年6月29日，本集團根據可持續發展掛鉤債券框架，成功發行首批4億美元的可持續發展掛鉤債券，目標是藉此於2024年之前將範疇1和範疇2溫室氣體排放強度(每平方米計)從2019年的基準水平降低25%。
- 2021年6月，本集團與上海永業企業(集團)有限公司成立各佔50%權益的合營公司，於上海市黃浦區進行房地產開發項目，地盤面積合共約為24,000平方米。透過該項目，本集團將得以進一步擴大在舉世知名的上海新天地的版圖。
- 2021年9月，上海瑞虹新城太陽宮竣工並在試業時迎來大量客流。該項目中的零售建築面積為185,000平方米，辦公建築面積為145,000平方米，已吸引並引入多個品牌在購物中心開設在中國內地/上海的首家門店。
- 2021年12月，本集團與武漢城建集團的附屬公司以雙方各佔50%權益的形式成立一家合資企業，以總代價人民幣170億元投得位於武漢武昌區的土地，用於發展住宅及多用途物業。
- 本集團正重組所有與商業物業相關的經營及業務板塊，由主要全資附屬公司瑞安新天地管理。

物業銷售表現

已確認物業銷售

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

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

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

附註：

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

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

3 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。若被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，商業物業的銷售額則被確認為「出售投資物業」。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於2021年的合約物業銷售額達人民幣302.70億元，較2020年的人民幣211.84億元增加43%，其中住宅物業銷售佔99%，餘下由商業物業銷售貢獻。中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)、太平橋翠湖五集(第118號地塊)及上海蟠龍天地錄得強勁的銷售業績。視乎發展項目的最新施工進度及政府審批預售的時間，本集團預期2022年將推出更多住宅物業發展項目。2021年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣63,800元，較2020年的每平方米人民幣57,500元增長11%，主要由於項目組合的變動。於2021年，上海平均售價較高的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至2021年12月31日：

i) 認購銷售總額為人民幣55.05億元，其中人民幣40.20億元和人民幣7.05億元分別來自中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)和太平橋翠湖五集(第118號地塊)，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。

ii) 待於2022年及以後交付客戶並確認為利潤的鎖定銷售總額為人民幣278億元。

下表為2021年及2020年按項目呈列的合約銷售詳情(經扣除適用稅項前呈列)：

項目	2021年			2020年		
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 /平方米
住宅物業銷售：						
上海太平橋	6,051	36,600	165,300	5,531	33,800	163,600
上海瑞虹新城(第2號地塊)	—	—	—	170	1,300	130,800
上海瑞虹新城(第1號地塊) ¹	599	5,500	108,900	6,844	62,600	109,300
上海瑞虹新城(第7號地塊) ¹	10,424	90,600	115,100	—	—	—
上海蟠龍天地	7,370	119,900	61,500	2,931	47,800	61,300
武漢天地	80	1,700	47,100	1,648	35,100	47,000
武漢光谷創新天地	1,665	75,200	22,100	1,354	67,900	19,900
佛山嶺南天地	71	2,800	25,400	982	39,300	25,000
重慶天地 ²	3,347	134,500	30,300	1,376	73,000	23,000
停車場	550	—	—	164	—	—
小計	30,157	466,800	64,600	21,000	360,800	58,200
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城(第2號地塊)	—	—	—	73	900	81,100
佛山嶺南天地	12	1,500	8,000	66	4,700	14,000
重慶天地						
辦公樓(Loft)	4	300	13,300	—	—	—
零售	97	5,900	16,400	45	2,300	19,600
小計	113	7,700	14,700	184	7,900	23,300
總計	30,270	474,500	63,800	21,184	368,700	57,500

附註：

1 本集團持有該物業49.5%的權益。

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

2022年可供銷售及預售的住宅建築面積

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

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

附註：

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

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

下文進一步說明位於上海、武漢、佛山及重慶各項目的發展進度及落成時間。

物業發展

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 翠湖五集(第118號地塊)，有78,000平方米的總建築面積將作住宅用途。本集團於2021年10月推出第二期，包括共106個單位，總建築面積為36,000平方米。截至2021年12月31日，所有單位均已訂約或被認購。2021年已交付單位之確認收入總額相當於人民幣59億元。

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

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

武漢天地 — 雲廷二期(第B10號地塊)現正發展為總建築面積114,000平方米的高層住宅公寓。總建築面積27,500平方米已於2018年底推出預售，另外52,500平方米亦於2019年推出預售。餘下34,000平方米於2020年4月底推售，推出當日錄得人民幣逾16億元的物業銷售額。2021年共確認收入人民幣41億元。總建築面積為72,000平方米的第B12號地塊正處於施工階段。

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

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

重慶 — 翡翠雲階(第B13號地塊)第一期總建築面積153,000平方米已經於2021年竣工並完成交付。總建築面積為98,000平方米作零售用途的翡翠雲階第二期、總建築面積為173,000平方米的錦繡濱江(第B5及B10號地塊)及總建築面積為72,000平方米的翡翠湖山(第B24-6號地塊)正處於施工階段。本集團持有該合作物業組合19.8%的權益。

發展中的商業物業

上海太平橋 — 太平洋新天地商業中心(第123、第124及第132號地塊)於2019年9月舉行動土儀式。該等地塊將發展為一個商業綜合項目，包括三幢總建築面積為192,000平方米的甲級辦公樓及一個以步行街風格設計、總建築面積為84,000平方米的全天候商場。辦公樓按計劃將於2022年至2024年間分階段落成，而購物中心則計劃於2024年交付。本集團持有該發展項目25%的權益。

上海瑞虹新城 — 瑞虹天地第10號地塊的建築工程於2017年展開。該項目已發展為一個商業綜合項目，包括兩幢總建築面積為145,000平方米的甲級辦公樓(名為瑞虹企業天地)及一座總建築面積為185,000平方米的購物商場(名為太陽宮)。該購物商場已經竣工，並於2021年9月試業。

上海鴻壽坊 — 本集團於2019年購入位於上海普陀區鴻壽坊的一幅商業用地，辦公樓和零售用途的總建築面積分別為48,000平方米及14,000平方米。建築工程於2020年下半年展開，計劃於2022年竣工。本集團持有該地塊100%的權益。

武漢天地 — 企業天地1號(第A1號地塊寫字樓)總建築面積為160,000平方米，已於2021年9月落成並開始進行預租。

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

投資物業

上海商業物業組合的市場領先者

項目	辦公樓 建築面積 平方米	零售 建築面積 平方米	總計 建築面積 平方米	應佔 建築面積 平方米	截至2021年 12月31日 資產價值 人民幣十億元	擁有權 百分比
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	85,000	121,000	109,000	11.52	100%/99%/80%/80%
企業天地5號、湖濱道	52,000	27,000	79,000	35,200	6.74	44.55%
虹橋天地	90,000	173,000	263,000	263,000	8.96	100%
瑞虹天地社區						
月亮灣、星星堂、 瑞虹坊3區	—	111,000	111,000	55,000	4.02	49.5%
太陽宮、 瑞虹企業天地	145,000	185,000	330,000	163,400	11.69	49.5%
上海創智天地	186,000	67,000	253,000	117,300	8.53	44.27%/50.49%
INNO創智	41,000	4,000	45,000	45,000	1.48	100%
南京國際金融中心	72,000	28,000	100,000	50,000	2.98	50.00%
武漢天地社區	160,000	238,000	398,000	398,000	9.15	100%
佛山嶺南天地社區	16,000	143,000	159,000	159,000	4.37	100%
重慶天地社區	—	131,000	131,000	131,000	1.52	99%
小計	798,000	1,192,000	1,990,000	1,525,900	70.96	
土地及發展中項目						
上海太平橋社區						
新天地時尚II（資產提升計劃）	—	19,000	19,000	18,800	1.21	99%
太平洋新天地商業中心	192,000	84,000	276,000	69,000	19.19	25%
上海瑞虹新城						
瑞虹天地第167B號地塊	107,000	12,000	119,000	58,300	4.33	49%
上海鴻壽坊	48,000	14,000	62,000	62,000	2.38	100%
上海蟠龍天地	—	44,000	44,000	35,200	0.84	80%
佛山第A號地塊	190,000	64,000	254,000	254,000	1.88	100%
小計	537,000	237,000	774,000	497,300	29.83	
總計	1,335,000	1,429,000	2,764,000	2,023,200	100.79	

投資物業的估值

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

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

項目	可供出租 建築面積	2021年 公平值 增加/(減少)	2021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	61,000	54	6,762	0.8%	6,755
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(13)	4,161	(0.3%)	3,370
企業天地5號、湖濱道(聯營公司)	79,000	140	6,743	2.1%	3,004
虹橋天地	263,000	32	8,960	0.4%	8,960
上海創智天地	247,000	42	8,341	0.5%	3,855
INNO創智	45,000	12	1,475	0.8%	1,475
武漢天地社區	238,000	65	6,519	1.0%	6,519
佛山嶺南天地社區	142,000	(13)	4,120	(0.3%)	4,120
重慶天地社區	128,000	(10)	1,488	(0.7%)	1,473
南京國際金融中心(合營公司)	100,000	106	2,982	3.5%	1,491
小計	1,356,000	415	51,551	0.8%	41,022
發展中投資物業					
新天地時尚II(資產提升計劃)	19,000	16	1,207	1.3%	1,195
投資物業 — 使用權資產轉租					
南京INNO未來城	17,000	(10)	93	(10.8%)	93
瑞安新天地物業組合合計	1,392,000	421	52,851	0.8%	42,310
其他投資物業					
上海瑞虹新城	500	—	8	—	8
武漢企業天地1號	160,000	(70)	2,631	(2.7%)	2,631
重慶街道店鋪	3,000	—	34	—	34
上海蟠龍天地	44,000	29	835	3.5%	668
上海鴻壽坊	62,000	7	2,380	0.3%	2,380
佛山第A號地塊	254,000	(79)	1,881	(4.2%)	1,881
佛山第B/C號地塊 ³	—	(27)	—	—	—
瑞虹天地社區(合營公司)	441,000	465	15,711	3.0%	7,777
太平洋新天地商業中心(合營公司)	276,000	(180)	19,191	(0.9%)	4,798
其他投資物業合計	1,240,500	145	42,671	0.3%	20,177
總計	2,632,500¹	566	95,522	0.6%	62,487
總計(不包括聯營公司及合營公司)	1,736,500¹	35	50,895	0.1%	45,417

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。

3 於2021年轉撥至可供出售資產。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

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

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

主要財務信息¹

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

附註：

- 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差異的主要原因是佛山嶺南天地臨時店舖的收入。
- 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和及外匯影響的股東應佔淨利。

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

物業投資

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

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

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

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

投資物業的表現

下表為本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租建築面積	租金及相關收入 ⁶		變動	出租率		變動
			人民幣百萬元	人民幣百萬元		2021年 12月31日	2020年 12月31日	
		平方米	2021年	2020年	%			個百分點
上海太平橋社區								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	454	294	54%	100%	97%	3
新天地時尚II	零售	7,000 ¹	51	75	(32%)	79% ²	83%	(4)
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓/零售	56,000	180	167	8%	99%	88%	11
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	422	375	13%	95%	94%	1
上海創智天地	辦公樓/零售	247,000	487	444	10%	97%	94%	3
INNO創智	辦公樓/零售	45,000	63	40	58%	97%	84%	13
武漢天地社區	零售	238,000	320	236	36%	93%	89%	4
佛山嶺南天地社區	辦公樓/零售	144,000	187	165	13%	96%	94%	2
重慶天地社區	零售	128,000	57	40	43%	94%	84%	10
租金及相關收入總額		1,182,000	2,221 ⁷	1,836	21%			
上海太平橋社區								
企業天地5號、湖濱道 ³ (被分類為聯營公司收入)	辦公樓/零售	79,000	270	247	9%	96%	91%	5
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	—	—	60%	—	—
總計		1,361,000 ⁵	2,613	2,083	25%			

附註：

- 1 可供出租總建築面積 19,000 平方米自 2021 年 10 月起實施資產提升計劃，因此不列於上表。
- 2 2021 年出租率下跌是由於自 2021 年起實施資產提升計劃工程而安排租戶遷出。
- 3 本集團持有該物業 44.55% 的實質權益。2021 年及 2020 年，瑞安新天地應佔租金及相關收入分別為人民幣 1.2 億元及人民幣 1.1 億元。
- 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。2021 年瑞安新天地應佔租金及相關收入為人民幣 6,100 萬元。
- 5 位於上海瑞安廣場及上海創智天地合共 10,000 平方米的總建築面積由瑞安新天地佔用，因此不列於上表。
- 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，主要是佛山嶺南天地臨時店舖的收入所致。

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

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

零售租戶組合

於2021年12月31日

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

辦公樓租戶組合

於2021年12月31日

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

集團項目的業績表現

上海太平橋社區：

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

上海其他項目：

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

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

武漢天地社區：

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

佛山嶺南天地社區：

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

重慶天地社區：

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

南京國際金融中心：

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

物業管理

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

房地產資產管理

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



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

本集團與上海永業企業(集團)有限公司成立各佔50%權益的合資企業，於上海市黃浦區的土地上進行房地產開發項目。該等土地包括122-1地塊、

122-2地塊及122-3地塊，地盤面積合共約為24,000平方米，將主要用於涵蓋住宅、商業及配套設施的綜合用途發展，估計總建築面積為173,000平方米。透過該發展計劃，本公司能夠進一步擴大在舉世知名的上海新天地的版圖。

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

於2021年12月31日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可出租及可供銷售建築面積				小計	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	平方米	平方米	平方米		平方米
已落成物業：									
上海太平橋	39,000	88,000	112,000	—	239,000	107,000	346,000	99.00% ¹	183,000
上海瑞虹新城	—	145,000	298,000	—	443,000	226,000	669,000	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	51,000	—	—	—	51,000	42,000	93,000	80.00%	41,000
INNO 創智	—	41,000	4,000	—	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢天地	9,000	160,000	238,000	—	407,000	305,000	712,000	100.00%	407,000
武漢光谷創新天地	6,000	—	3,000	—	9,000	104,000	113,000	50.00%	5,000
佛山嶺南天地	—	16,000	156,000	43,000	215,000	131,000	346,000	100.00%	215,000
重慶天地	—	—	135,000	—	135,000	326,000	461,000	99.00% ⁴	130,000
南京國際金融中心	—	72,000	28,000	—	100,000	18,000	118,000	50.00%	50,000
小計	105,000	776,000	1,214,000	65,000	2,160,000	1,491,000	3,651,000		1,675,000
發展中物業：									
上海太平橋	—	192,000	103,000	—	295,000	110,000	405,000	99.00% ⁵	88,000
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	22,000	84,000	100.00%	62,000
上海蟠龍天地	151,000	—	44,000	4,000	199,000	87,000	286,000	80.00%	159,000
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	109,000	118,000	15,000	—	242,000	115,000	357,000	50.00%	121,000
佛山嶺南天地	—	—	1,000	—	1,000	—	1,000	100.00%	1,000
重慶天地	238,000	258,000	201,000	26,000	723,000	296,000	1,019,000	19.80%	143,000
小計	817,000	723,000	394,000	30,000	1,964,000	798,000	2,762,000		829,000
日後發展物業：									
上海太平橋	81,000	—	21,000	—	102,000	71,000	173,000	50.00%	51,000
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	366,000	333,000	—	796,000	1,000	797,000	50.00%	398,000
武船廠區 ⁷	792,000	—	275,000	30,000	1,097,000	57,000	1,154,000	50.00%	549,000
佛山嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	—	665,000	100.00%	665,000
重慶天地	—	—	65,000	—	65,000	—	65,000	19.80%	13,000
小計	1,037,000	886,000	804,000	110,000	2,837,000	129,000	2,966,000		1,788,000
總計土地儲備建築面積	1,959,000	2,385,000	2,412,000	205,000	6,961,000	2,418,000	9,379,000		4,292,000

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號地塊持有19.80%的實質權益。
- 5 本集團持有新天地時尚II資產提升計劃99.00%的權益，在第123、124及132號地塊(作辦公樓及零售用途)則持有25.00%的權益。
- 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 武船廠區的建築面積為有待進一步修訂項目計劃的初步估計。



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

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

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

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

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

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

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

2021年的**其他收入**(主要包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入)下跌23%至人民幣2.41億元(2020年：人民幣3.11億元)。其他收入下跌乃由於來自向合營公司的貸款利息收入減少所致。

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

2021年的**一般及行政開支**(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)隨著業務反彈，上升至人民幣9.28億元(2020年：人民幣8.04億元)。

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

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

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

2021年的**應佔聯營公司及合營公司業績**上升至人民幣6.20億元(2020年：人民幣3.28億元)。物業銷售收益為人民幣4.07億元(2020年：人民幣3.85億元)，主要來自武漢光谷的貢獻人民幣2.93億元。相比之下，2020年的收益主要來自與大悅城於瑞虹新城(第1號地塊)進行的合營公司項目，該項目於2020年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣2.95億元。投資物業重估收益淨額的貢獻為人民幣2.37億元(2020年：虧損人民幣5,600萬元)，主要包括來自瑞虹新城商業物業的人民幣1.73億元及來自企業天地5號和湖濱道的人民幣5,700萬元。

2021年的**財務費用，包括匯兌差額**的金額合共為人民幣8.95億元(2020年：人民幣2.15億元)。利息開支總額下跌16%至人民幣18.27億元(2020年：人民幣21.85億元)，與2021年末償還債務結餘減少及債務平均成本4.6%(2020年：4.8%)下跌一致。其中37%(2020年：53%)的利息開支，即人民幣6.84億元(2020年：人民幣11.55億元)已資本化至物業發展成本，其餘63%(2020年：47%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。於2021年，由於人民幣兌港幣及美元升值，錄得人民幣2.55億元(2020年：人民幣8.63億元)的匯兌收益。

2021年的**稅項**為人民幣34.63億元(2020年：抵免人民幣1.82億元)，其中土地增值稅佔人民幣19.16億元(2020年：人民幣2.25億元)。2020年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。

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

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

本集團核心溢利如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利/(虧損)	1,636	(740)	
投資物業的公平值(增值)/減值(扣稅)	(33)	1,487	
按成本列賬發展中投資物業及待售發展中物業的減值虧損(扣稅)	—	342	
應佔聯營公司及合營公司業績 — 投資物業公平值(增值)/減值(扣稅)	(236)	55	
	(269)	1,884	
非控制股東權益	7	(16)	
估值變動影響的淨額	(262)	1,868	
重估前本公司股東應佔溢利	1,374	1,128	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	234	269	
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	—	49	
本集團核心溢利	1,608	1,446	11%

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

應付本公司股東的**股息**必須遵循以下優先票據及永久資本證券的若干契諾：

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

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

重大收購

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

流動性、資金結構及負債率

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

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

本集團於2021年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 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	7,232	1,166	870	2,668	2,528
銀行借貸 — 港幣	3,805	3,093	712	—	—
銀行借貸 — 美元	8,710	2,165	4,910	1,635	—
優先票據 — 美元	12,116	—	3,190	8,926	—
總計	31,863	6,424	9,682	13,229	2,528

於2021年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣172.84億元(2020年12月31日：人民幣157.96億元)，其中包括僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣21.65億元(2020年12月31日：人民幣45.06億元)。

於2021年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣145.79億元(2020年12月31日：人民幣210.63億元)，權益總額為人民幣491.78億元(2020年12月31日：人民幣467.33億元)。本集團於2021年12月31日的淨資產負債率(以優先票據以及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為30%(2020年12月31日：45%)。本集團穩健的財務狀況將有助在不久的將來應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。

於2021年12月31日，港幣/美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣/美元現金及銀行存款後約為等值人民幣128.97億元，相當於佔借貸總額約40%(2020年12月31日：33%)。

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

抵押資產

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

資本及其他發展相關承擔

於2021年12月31日，本集團有合約開發成本，資本開支及其他投資承擔人民幣89.99億元(2020年12月31日：人民幣29.90億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

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

匯率及利率風險

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

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於2017年至2021年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2021年12月31日，本集團已分別訂立約11.30億美元及7.50億港幣的遠期合約及3億美元的期權差組合合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自2022年1月1日至今，本集團進一步訂立6億美元及3億港幣的遠期合約及1億美元的期權差組合合約。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為3年至15年不等的項目建設浮息貸款及抵押浮息貸款兩種構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於2021年12月31日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額33.20億港幣介乎0.27%至0.54%固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額2億美元介乎0.22%至0.235%固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於2021年12月31日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於2021年12月31日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣26.72億元（2020年12月31日：人民幣11.81億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。



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

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

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

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

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

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

2021年重慶經濟錄得8.3%增幅，達到人民幣2.79萬億元，主要得益於高科技產業的加速增長。市政府致力將重慶建設成為國際消費中心，推動國家西部開發和「一帶一路」倡議，制定了2022年5.5%的經濟增長目標。2021年12月，中央批復了成渝地區2025年建設西部金融中心的新規劃，成為進一步推動高質量發展的重要引擎。

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

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

南京成功應對了新冠疫情的經濟衝擊，2021年GDP取得7.5%增長，躋身全國經濟總量十大城市之列。2020年南京人口達到930萬，過去十年的年均增長率為0.94%。南京在全國大學畢業生首選就業城市排行榜上名列第六，僅次於北京、杭州、上海、深圳和廣州。南京都市圈規劃已獲得國家發改委批復，該規劃涵蓋江蘇省和安徽省的部分城市，為南京都市圈的一體化發展提供了有利的政策支持。

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



本公司董事會（「董事會」）欣然提呈截至2021年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司對企業管治的實踐

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。良好的企業管治實踐使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動我們不斷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战略合作夥伴關係時，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2021年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的守則條文，惟下文「提名委員會」一節內所列的偏離及經考慮得出的原因除外。

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，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重新委任的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。

董事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將董事會及本公司管理層各自的職能刊載於本公司網站，並不時按需要作出檢討。於截至2021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。可持續發展委員會及策略委員會於2021年4月成立。財務委員會被董事會解散，自2021年5月27日起生效。

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

董事會的組成

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

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。

於本報告日期，董事會共由十名成員組成，包括四名執行董事和六名獨立非執行董事：

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）

孫希灝先生
（財務總裁、投資總裁及可持續發展委員會及策略委員會成員）

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）

本公司於2021年5月27日舉行之股東周年大會（「2021年股東周年大會」）結束時，龐約翰爵士退任本公司獨立非執行董事，亦不再擔任本公司提名委員會成員。除上文所述外，於截至2021年12月31日止年度，董事會的組成並沒有變更。

為對良好企業管治作出決心，本公司章程細則規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。目前，本公司共有六名獨立非執行董事，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。

儘管六位獨立非執行董事中有三位已擔任本公司獨立非執行董事超過九年，但董事會根據「上市規則」第3.13條所載的標準評估及審閱年度獨立性確認書後，確認彼等仍具獨立性以及不存在任何會嚴重影響彼等進行獨立判斷的關係。

現任董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及本公司全體股東的利益。本公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解我們的項目發展的最新情況。由於2019冠狀病毒病爆發，2021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。董事會相信董事會現時的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技能及經驗之間，作出的適當平衡。

為加強董事會的運作和有效性，董事會對2021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98至第104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)。

董事會多元化

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

《董事會成員多元化政策》於2013年3月起被採納，並於2021年12月更新，其列明本公司的方向以達致董事會多元化。根據政策，於設計董事會的組成及於甄選候選人時，提名委員會考慮多項多元化因素，包括但不限於考慮獨立性、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。最終決定是基於候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻，已適當考慮到董事會多元化的優點及董事會的需要，並沒有集中多元化的單一部分。《董事會成員多元化政策》公開刊載於本公司網站(www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Policies)。

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，以使在董事會有強大的獨立性，能夠有效地作出獨立判斷。

截至2021年12月31日，九位董事中六位是獨立非執行董事，現時，十位董事中六位是獨立非執行董事。董事會成員大部分為獨立非執行董事，不存在任何可能干擾獨立非執行董事獨立判斷的業務或其他關係。

性別

根據《董事會成員多元化政策》，董事會的目標是任命或維持董事會的性別多元化，並避免董事會只有單一性別。

截至2021年12月31日，九位董事中兩位是女性，繼王女士於2022年1月1日被委任後，十位董事中三位是女性。

技能及經驗

為了提升董事會的多元化，同時在經驗的連續性和董事會的更新之間保持適當的平衡以及具備適合本公司業務需要的各種技能，沈達理先生和吳女士分別於2021年1月18日和2021年1月27日被委任為本公司的獨立非執行董事。提名委員會考量過(i) 沈達理先生在管理及國內外可持續發展戰略方面的豐富經驗，(ii) 吳女士在中國內地消費品行業的豐富業務經驗和成功往績。

此外，王女士於2022年1月1日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。提名委員會考量過王女士於中國房地產開發、物業投資以及銷售及市務範疇的豐富經驗。

沈達理先生、吳女士及王女士的簡歷詳列於第98至第104頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

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2021年12月31日，女性佔本集團員工(包括高級管理人員)的47%。誠如2022年1月公佈，本公司已被納入2022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。

委任、重選及罷免董事

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

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

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

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

董事的入職、培訓及持續發展

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

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。於截至2021年12月31日止年度，董事出席了五次由本公司舉辦的培訓活動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	✓	✓
孫希瀾先生	✓	✓
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	✓	✓

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2021年12月31日止年度的培訓紀錄。

董事會及董事委員會會議及股東會議

會議次數及董事出席次數

於年內，本公司舉行了2021年股東周年大會及六次董事會會議。董事出席董事會及董事委員會會議以及2021年股東周年大會的紀錄載列如下：

	任期內出席會議次數/召開會議次數							
董事姓名	董事會 會議	2021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 [#]	財務委員會 會議 ^{**}
執行董事								
羅康瑞先生	6/6	✓	不適用	1/1	1/1	2/2	不適用	2/2
羅寶瑜女士	6/6	✓	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	不適用
孫希灝先生	6/6	✓	不適用	不適用	不適用	2/2	1/1	2/2
獨立非執行董事								
龐約翰爵士 [*]	2/3	–	不適用	不適用	1/1	不適用	不適用	1/2
白國禮教授	6/6	✓	5/5	1/1	1/1	2/2	不適用	2/2
麥卡錫·羅傑博士	6/6	✓	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用
邵大衛先生	6/6	✓	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
黎定基先生	5/6	✓	不適用	1/1	不適用	1/2	不適用	1/2
沈達理先生 ^{**}	4/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2	不適用	不適用
吳雅婷女士 ^{***}	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用

* 龐約翰爵士於2021年股東周年大會結束時，退任本公司獨立非執行董事。

** 沈達理先生於2021年1月18日獲委任為本公司獨立非執行董事。

*** 吳女士於2021年1月27日獲委任為本公司獨立非執行董事。

策略委員會及可持續發展委員會於2021年4月成立。

** 財務委員會於2021年5月27日被董事會解散。

會議常規及程序

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

定期舉行之董事會及董事委員會會議的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事會及董事委員會會議前三日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。主席與獨立非執行董事於2021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士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

董事委員會

董事會共設有五個董事委員會，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，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·羅傑博士(「麥卡錫博士」)及邵大衛先生。審核及風險委員會所有成員與本公司當前的外聘核數師概無關連。

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



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

審核及 風險委員會

審核及風險委員會的主要職責包括：

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



制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

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

於截至2021年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行了五次會議。於年內，審核及風險委員會亦分別與外聘核數師及內部審計師舉行閉門會議以討論本公司的相關問題。

於截至2021年12月31日止年度及截止本報告日期，審核及風險委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期業績及截至2020年及2021年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

審核及風險委員會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。

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2019冠狀病毒病爆發，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重大項目的進展。

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D.3.1條(守則條文直至2021年12月31日仍生效)規定的企業管治政策和實務、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務、本公司遵守「企業管治守則」的情況，以及企業管治報告中的披露狀況。

薪酬委員會

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



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

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

於截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。於回顧年度，薪酬委員會已檢討本公司的薪酬政策及結構；執行董事、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

提名委員會現時由三名成員組成，即沈達理先生(提名委員會主席)、白國禮教授及羅女士。沈達理先生及白國禮教授均為獨立非執行董事。

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

每年最少一次檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)。



評核獨立非執行董事的獨立性。



提名委員會

提名委員會的主要職能為：

物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並甄選被提名人士出任董事或就此向董事會提供建議。



訂立涉及董事會成員多元化的政策，或每年檢討董事會不時採納之董事會成員多元化政策(包括其執行)。



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

於截至2021年12月31日止年度，提名委員會舉行了一次會議。於回顧年度及截至本報告日期，提名委員會已(i) 評核獨立非執行董事之獨立性及就董事的重新委任向董事會作出建議；(ii) 參考與本公司的策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的架構、人數和組成；(iii) 檢討《董事會成員多元化政策》，以確保其追貼「上市規則」及「企業管治守則」。

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)：

- a) 誠信信譽；
- b) 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；
- c) 可投入以處理本公司及其附屬公司業務的時間及精力；
- d) 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57至58頁；
- e) 獨立性，尤其是被提名為獨立非執行董事的人士；
- f) 與經濟、環境及社會議題相關的專業知識及經驗；
- g) 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。

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，定期開會討論可持續發展目標並作出決定。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」)，每月開會並推動實施，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，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78至第97頁的「可持續發展報告」內。

可持續發展委員會

可持續發展委員會於2021年4月成立，現時由四名成員組成，即吳女士(可持續發展委員會主席)、麥卡錫博士、羅女士及孫希灝先生(「孫先生」)。可持續發展委員會的一半成員為獨立非執行董事。

就本公司的可持續發展策略、優次、措施及目的，向董事會提出方案及建議。



每年監測及評估可持續發展執行委員會建議的目標或關鍵指標中的表現。

可持續發展委員會

可持續發展委員會之主要職能為：

監察、檢討及建議不時就可持續發展策略對本公司策略、政策及實踐作出任何更改及改善，以及向董事會提出建議以供審批及協助可持續發展策略與業務目標保持一致。



檢討及向董事會匯報與執行可持續發展策略有關的任何主要風險、機會或投資，以及任何由檢討引致的重要事宜(不論是財務上或是其他方面)。

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

於2021年，可持續發展委員會舉行了一次會議。於回顧年度，可持續發展委員會(i) 檢討10年可持續發展策略及目標；(ii) 建議2021年策略重點和關鍵績效指標；(iii) 審閱2020年可持續發展報告；及(iv) 討論可持續發展掛鈎債券的發行。

策略委員會

策略委員會於2021年4月成立，現時由六名成員組成，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、羅女士及孫先生。策略委員會的一半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 (www.shuionland.com/zh-hk/corporate/Committee) 及聯交所的網站。

於2021年，策略委員會會舉行了兩次會議。於回顧年度，策略委員會檢討本公司業務方案、5年財務展望及商機。

主席及行政總裁

於回顧年度，本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，分別由羅先生及本公司執行委員會（「執行委員會」）擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員之一的羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用其豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在本集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就本公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。主席及行政總裁的職責分工已清晰確立並以書面訂明，該副本已刊載於本公司網站。

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。

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2021年12月31日止年度內一直遵守「標準守則」所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條（守則條文直至2021年12月31日仍生效），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2021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2021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117至第120頁的「獨立核數師報告」內。

風險評估及管理

策略規劃

於2021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戰略合作夥伴擴展其商業組合、把握新商機，並為股東創造更大價值。

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

資源規劃及成本監控

於截至2021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。

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

本公司項目總監及職能部門主管負責營運風險評估。營運風險評估包括風險識別、風險評估及處理優次、風險應對、風險監察及風險報告。審核及風險委員會要求相關管理層定期提呈其責任職能下風險評估及管理的持續更新資料。如業務發展職能向審核及風險委員會提呈的最新簡報。資訊技術及資訊安全部在每次審核及風險委員會開會時須提呈的資訊技術安全及遵守資料隱私的相關法律及規例的持續更新資料。內審及風險部主管亦與審核及風險委員會成員分享本公司面對的潛在風險及新的管理舉措。有關本集團風險管理框架及風險評估(包括與環境、社會及管治相關的風險措施)的詳情載於第75至第77頁的「風險管理報告」內。

內部控制

於截至2021年12月31日止年度，管理層及內審及風險部對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核及風險委員會已審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所編製的摘要報告，並向董事會報告該結果，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計、內部審計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否足夠。

本公司正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

內審及風險

於截至2021年12月31日止年度，內審及風險部主管在職能上向主席報告，及於2021年10月1日起向羅女士報告，並可直接聯絡審核及風險委員會。內審章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審及風險部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強本公司在風險管理、內部控制及管治過程中的效益，藉此協助本公司實現其目標。內審及風險部根據國際內部審計專業實踐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，並與管理層分享了相關概念，以協助加強本公司內部控制和風險管理制度。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2021年12月31日止年度，內審及風險部向本公司主席及有關管理人員提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審及風險部亦於審核及風險委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

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

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

內審及風險部繼續致力於其風險管理計劃，並協助高級管理人員完善了與道德相關的流程和做法。特別是內審及風險部在進行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「控制環境」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)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)、商業慣例(歧視和騷擾、保密性、合理使用公司資產)、業務關係(公平交易、禮品和招待、外部捐贈)、金融交易(財務記錄、控制和報告)，並適用於本集團的所有全資附屬公司。

新員工入職後須參加一個含道德宣講的入職介紹，並須完成一項聲明，承諾遵守本公司的《行為與商業道德規範》。此外，新員工通過試用期後還須參加線上道德培訓課程。在道德委員會及內審及風險部的協助下，本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2021年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

此外，在由 Project Lighthouse 籌劃的「和管理者午餐」活動中，道德委員會主席受邀與員佐級員工分享有關道德舉措的信息，該活動是一個內部工作，旨在實施各種舉措以提升企業文化。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，連同其他指定員工必須在線上完成一項聲明，承諾他們在進行所有商業交易時遵守本公司的《行為與商業道德規範》。同時還包括一項線上進修課程（附有度身制定的道德案例）。截至2021年12月31日，100%的相關員工已簽署線上聲明。

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，除非其採納的商業道德政策比本公司所訂的標準更嚴格。

本公司的《行為與商業道德規範》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結果的摘要報告將於審核及風險委員會每次會議時提交以供審核及風險委員會審閱。

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。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2021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	4.7
審閱截至2021年6月30日止6個月的中期報告	1.1
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	6.9
非審核服務：	
稅務合規審閱及顧問服務	1.8
就本公司的優先票據發出滿意函	1.2
就主要交易發出債務聲明及營運資金聲明函件	1.1
審閱瑞安新天地有限公司及其附屬公司的內部監控	1.0
總計：	17.8

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62頁「薪酬委員會」一節內的標準。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條(守則條文直至2021年12月31日仍生效)，截至2021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	1
人民幣8,000,001元及以上	2

截至2021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。

於2021年，每一位獨立非執行董事的董事袍金定為每年港幣300,000元。假若獨立非執行董事擔任董事委員會職務，相關董事可獲額外酬金：(i) 分別為每年港幣100,000元及每年港幣150,000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) 每年港幣50,000元(出任提名委員會成員)；(iii) 分別為每年港幣50,000元及每年港幣100,000元(出任薪酬委員會成員及薪酬委員會主席)；(iv) 每年港幣50,000元(出任財務委員會成員)(至2021年5月止)；(v) 分別為每年港幣50,000元及每年港幣100,000元(出任可持續發展委員會成員及可持續發展委員會主席)(由2021年4月開始)；以及(vi) 分別為每年港幣100,000元及每年港幣150,000元(出任策略委員會成員及策略委員會主席)(由2021年4月開始)。

鑒於酬金架構調整，由2022年1月1日起生效，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49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。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，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的內部資料，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。

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

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

於2021年，瑞安房地產有限公司獲得由香港管理專業協會頒發「2021年香港管理專業協會最佳年報比賽 — 環境、社會及管治資料報告卓越獎」。本公司亦在亞洲企業管治雜誌 — 亞洲卓越企業大獎中被授予「最佳投資者關係公司」。同時，執行董事、財務總裁兼投資總裁孫先生被授予「亞洲最佳CFO — 投資者關係」稱號。

本公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，並就企業發展情況作定期更新。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公佈。有關實地參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係組人員的聯絡方法亦可在本公司網站內找到。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至2021年12月31日止年度，本公司舉辦了定期路演介紹，並參與投資者會議，包括瑞銀大中華研討會、花旗銀行香港/中國房地產會議以及美銀美林亞洲信貸峰會、野村亞洲高收益企業日。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。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。

大多數董事出席了2021年股東周年大會，股東大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為遵守香港特別行政區政府就減少社交接觸、個人及環境衛生的指示，以及衛生署衛生防護中心所發出的預防2019冠狀病毒病的指引，本公司為保障出席2021年股東周年大會的股東、投資者、董事、員工及其他參與人士的健康及安全，於2021年股東周年大會上實施預防措施。

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

股東權利

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

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的章程細則。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

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

董事會應於提交該申請書後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2021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

截至2021年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。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。



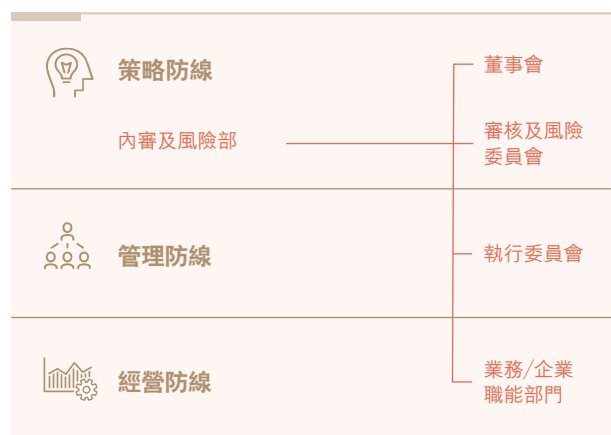
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

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，切合本公司在中國各地營運業務的複雜情況。本公司的內部風險管理制度不僅涵蓋相關監管規定，並旨在加強本集團的風險管理。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方法及計劃。

(i) 風險管治架構



董事會最終負責監察本集團的風險管理及內部監控制度，並確保至少每年一次檢討其成效。

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

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

內審及風險部遵循 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及計劃是否足夠和有效。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。

於2021年，審核及風險委員會會議討論了面臨氣候變化風險，包括極端天氣風險、位於洪水災害區域的房產，以及相關的風險緩解策略。

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

(ii) 風險管理方法及計劃

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

(a) 風險識別

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

本公司的主要風險：



業務

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



環境、社會及管治/可持續發展

- 氣候變化/氣候相關風險（例如排放管理和節能）
- 工作場所、健康與安全
- 企業管治相關問題



2019冠狀病毒病的爆發

- 政府政策及法規的變更
- 建築方面（例如項目施工進度的延遲及建築成本增加）
- 營運方面的不利影響

(b) 風險評估及處理優次

相關風險將予以持續評估，本公司的首要風險在制定風險管理方案時將優先處理。

(c) 風險應對

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

總體而言，風險應對分為兩大類：

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

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

應對潛在重大風險而制定的風險規避措施須由執行委員會批准。

(d) 風險監察

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

(e) 風險報告

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

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

不斷變化的環境、社會及管治相關風險持續對本集團的業務運營產生重大影響，這些風險已被納入企業風險管理框架中，以更好地識別環境、社會及管治風險的全部範圍。有關更多詳細信息，請參閱第78至97頁的「可持續發展報告」。

可持續發展方針

瑞安房地產自成立以來，目標一直是成為中國內地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，不僅平衡了財務盈利能力和可持續發展以及對社會和環境的影響，同時亦對當地和區域經濟貢獻良多。誠然，可持續發展是集團業務的重要基石，並反映在「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，採用以人為

本、可持續發展的策略來打造總體規劃的社區，並理解到我們作為城市房地產開發商，有責任幫助實現地方、國家和國際碳中和以及淨零排放的承諾。

成為可持續城市社區的先鋒

為了推進這一領域的工作，我們在2021年制定並啟動了為期10年的5C可持續發展戰略(5C戰略)，為集團的可持續未來指點方向。5C戰略是圍繞5C建立的，包括：環境(Clean)、社區(Community)、文化(Culture)、關愛(Care)和企業管治(Corporate Governance)，這5C將我們的企業願景和運營實踐聯繫在一起。

方針：在我們所有的社區鼓勵和實現健康、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

為了實現這一方針，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

社區

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

為了實現這一方針，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

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，使員工能成為負責任的社會成員

為了實現這一方針，我們的首要任務是：

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

關愛

環境

方針：邁向碳中和，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

我們正在管理以下首要任務：

- 建設綠色健康社區
- 邁向碳中和
- 減少物業組合中的廢棄物

企業管治

方針：通過培養誠信、透明和問責的企業文化，成為所有利益相關者值得信賴的合作夥伴

為了實現這一方針，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

更多關於這戰略的發佈和實施的資訊，包括我們的可持續發展管治結構，可以在《2020年可持續發展報告》的第4-8頁以及公司網站的可持續發展頁面查看。

我們的表現

2021年成績一覽



可持續發展評級成績

71.71 (AA-)	香港品質保證局 (HKQAA) 可持續發展評級
A (5.4)	摩根士丹利資本國際 (MSCI) ESG 評級
82 (5 stars)	GRESB (只限 SCOV)
B-	CDP (氣候變化)
74.16%	彭博性別平等指數 (GEI)

認證與獎項

2021年，我們獲得了許多與可持續發展相關的認證和獎項。最重要的是，我們很高興在以下方面的努力得到認可：

可持續發展

InnoESG.org：ESG 關愛獎

上海日報：可持續發展卓越獎

彭博商業週刊/中文版：

- ESG 領先企業大獎
- 新商業公民獎 — 可持續城市先鋒獎

香港管理專業協會：

- 環境、社會及管治資料報告卓越
- 優秀設計獎

可持續發展金融

財資雜誌：

香港最佳可持續發展
掛鈎債券

為我們的員工提供健康的工作場所，
以及我們在綠色健康建築中的領導地位

城市土地學會(ULI)：

亞太區卓越獎 — 武漢天地A地塊和虹橋天地

2021 RICS 中國大獎：

年度城市更新獎得主 — 新天地時尚I

克而瑞(CRIC)：

2021 城市更新十大優秀實踐者

環境

2021年成績

自 2020 年起，範疇 1 和 2 碳排放強度降低 **20%** 比率基準年 2011 減少 53.5%

自 2020 年起，範疇 1 總體碳排放量減少了 **58%**

1,239 噸 回收利用本應送到垃圾填埋場的廢棄物

自 2020 年起，耗水強度降低 **14%**

與 2020 年相比，能源強度提高 **10%**

我們在追求環境的可持續發展有著悠久而獨特的歷史。我們於 1996 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，並注入文化遺產元素，至今仍然是可持續社區發展的先驅。從那時起，我們一直致力於開發健康和接近碳中和的建築，在達致具開創性的能源效率和室內空氣質量水平的同時並減少我們的廢棄物和用水，以及減輕與氣候有關的影響，並盡可能地投資於保持氣候變化適應能力的規劃。

如 5C 戰略所述，我們的 2030 年方針和優先事項指導著我們的潔 環境管理方法，詳情可瀏覽公司網站的環境頁面。

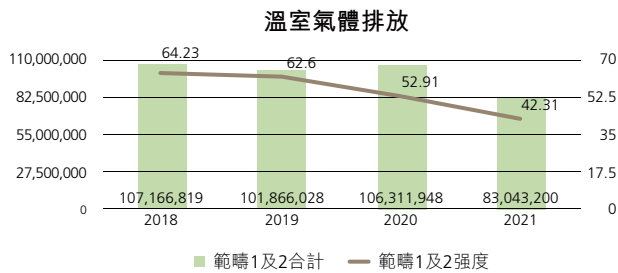
邁向碳中和

減少碳排放是我們的首要任務之一，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一直使用能耗監控系統，將節能減排工作融入日常運營中。我們認為我們有能力提高資產的能源效率，並正在積極制定效率戰略，為我們的業務創造價值的同時，降低我們的碳排放強度。

2021 年，我們很高興黃浦區新天地被上海市政府選為近淨零排放低碳發展實踐區。作為實踐區之一，我們負責為該區制定低碳示範創建實施方案和工作計劃，致力推廣低碳建設和分享開發經驗。



自2011年以來，我們一直在跟蹤我們的碳排放強度，並實現了53.5%的減排。2021年，我們內地業務的溫室氣體(GHG)排放強度比2020年下降了20%。



減緩和適應氣候變化

除了管理我們自己的排放外，我們還積極支持促進氣候減緩的當地政府機構和行業協會。請參閱以下焦點文章「支持上海碳中和目標」了解更多資訊。



支持上海的碳中和目標

建築業在中國實現2030年碳達峰和2060年碳中和的雙碳目標方面發揮著至關重要的作用。為支持上海協助實現這些目標，華建集團、上海綠色建築協會和上海交通大學率先於2021年發起成立低碳創新研究中心，旨在為上海的低碳發展搭建高端智庫和跨部門合作平台。該中心的成員，包括唯一的房地 開發商瑞安，攜手利用其合作伙伴關係和洞察力致力為上海建立具全球影響力的低碳中心提供知識和技術支援。

該中心的工作重點是：

- 參與制定中國雙碳目標 — 包括通過調整從設計到營運和保養、項目後評估到拆除再利用的整個建築生命週期，並整合節能減排的相關要求，來制定新的雙碳標準。
- 提升智能創新促進科技發展 — 涉及充分發揮建築節能對減排的重要作用，改善建築物保溫隔熱效率，推廣超低能耗建築，以及加強建築運營管理。並促進可再生能源的使用，及推廣建築能源的電氣化和低碳發展。
- 創造最佳的雙碳棲息地 — 這涉及解決生活和生產模式的說變以減少碳排放，以及推廣綠色建築，減少建築中的能源消耗，並改善房地 的預期壽命。亦包括倡議低碳生活方式和其他創造綠色和低碳生活環境的方式。

我們了解到我們需要增加可再生能源的使用。2021年，我們成功為武漢天地壹方購物中心採購了100%可再生能源。壹方購物中心約佔我們用電量的10%，將其轉為100%可再生能源將為我們每年節省約11,000噸的溫室氣體排放量。

這是我們努力邁向碳中和的一個例子。2021年，我們取得了長足進展，成為中國第一家致力於「科學基礎目標」倡議¹的房地產開發商。我們正在根據《巴黎協定》的限制全球變暖目標設定指標，盡最大努力將升溫限制在1.5°C以內。我們還起草了氣候變化政策，將於2022年在全公司範圍內實施。

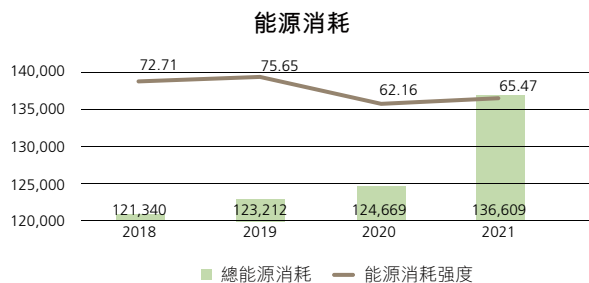
¹ 科學基礎目標倡議(SBTi)是CDP、聯合國全球契約、世界資源研究所和世界自然基金會的一項聯合倡議，旨在通過動員企業制定與科學要求的脫碳水平一致的溫室氣體減排目標，將升溫限制在低於工業化前溫度的1.5°C/2°C。

打造綠色健康社區

我們的綠色設計技術採用創新的可持續科技以及具有成本效益的健康和舒適方式吸引客戶和租戶。我們盡可能使用環保材料，監測室內空氣，最大程度地減少施工噪音，並將施工引起的侵蝕和沉澱降至最低。我們通過將這些元素與對文化遺產和社區的關注相結合，建立具吸引力的空間，提升現代生活質量。

我們通過利用整個物業組合的節能系統來盡量減少能源使用。從降低電力要求和減少空調需求的室內遮陽篷，到回收廢氣以及在冬季預熱空氣、夏季冷卻新鮮空氣——我們的重點是建造和維護安全、健康和生趣盎然的建築物，供人們生活、工作、娛樂和享受。

2021年，我們消耗了136,609兆瓦時的能源，比2020年增長了9%。我們的整體能源強度增加到65.47 MWh /1000m²，與2020年有5%的變化。這一增長主要是由於2020年受疫情影響活動和使用量都偏低。



室內空氣質量

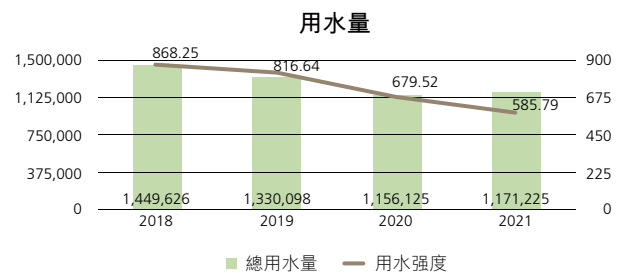
我們從2015年開始監測建築物的空氣質量，以識別問題區域並實施改善空氣質量的方案。我們已在瑞安廣場及CA5的辦公室安裝了三個可檢測到PM2.5及總揮發性有機化合物(TVOC)的感應器，並計劃於2022年底前在所有辦公室安裝感應器。

我們還監測總揮發性有機化合物和其他污染物，並致力於維持和改善我們所有物業內部和附近的空氣質量。在將每個新住宅單位移交給客戶之前，我們還會進行室內空氣質量檢測。

節約用水

用水效率是可持續發展最重要的因素之一。作為中國的房地 開發商，並位處幾個水資源緊張的城市，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，設計的新項目的用水效率甚至超過了建築法規的要求。我們安裝在線水錶和管道設備，並在整個開發過程中安裝能源和耗水監測系統。

2021年，我們消耗了1,171,225立方米的水，整體用水強度下降了14%，達到585.79立方米/1000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，旨在最大程度地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省級法律法規處理廢棄物，並盡最大努力超越法律要求，包括達到甚至超過上海市城市固體廢物管理條例、武漢市城市固體廢物分類管理辦法、重慶市城市固體廢物管理條例、以及佛山市城市固體廢物分類管理辦法。我們從源頭上將廢棄物分類，並將紙張，塑膠，錫和其他可回收物回收利用。亦根據上海政府的規定，在上海的所有辦公空間都提供分類垃圾箱。我們在所有物業提高了公眾對廢棄物管理最佳實踐的認識，並提供標識，以及廢物和回收箱，以教育公眾有關廢物收集和回收的重要性。

2021年，我們產生了73,137噸濕、乾和建築廢物。與2020年(一個異常低的年份)相比，建築廢物增加了4%，我們回收利用了1,239噸本應送去垃圾填埋場的廢棄物。我們還在瑞安新天地啟動了一個廢物管理數據收集和跟蹤試驗系統，並正在改進以下方面的數據收集工作：

- 產生的廢物總量；
- 每平方米每類廢物的數量；和
- 與過去一年的數據進行同期比較，以及按地區和月份劃分數據，並設有篩選功能可供不同的比較。

我們還將增加餐飲面積數據輸入和統計至每月一次，並將按項目和區域計算這些數據的平均值。通過這些努力，我們希望更好地瞭解我們的項目產生了多少廢棄物，從而制定減輕相關影響的長期計劃。

在未來幾年，除了應對氣候變化和能源效率外，我們還將與租戶和當地社區團體更緊密合作，以解決有效的用水和廢棄物處理問題。希望這樣可在所有建築物的整個生命週期內提升表現並達到或超過國際建築標準。



為智慧建築創造可持續的未來

2021年，瑞安新天地與霍尼韋爾(Honeywell)建立合作夥伴關係，為瑞安新天地未來五年的開發項目建立一個綜合能源管理平台。在計劃的第一階段，瑞安新天地的目標是在多達19個開發項目的公共區域實施能效升級，在未來將繼續在更多地點推出能源改造措施和產能升級。

霍尼韋爾的綜合能源管理平台能利用關鍵指標和數據識別能源管理中的弱點，這將有助於我們實現5-10%的能源效率目標。作為一項試點計劃，霍尼韋爾將在兩個地點採取雙管齊下的方法，通過利用可降低能耗的營運措施和技術解決方案來處理碳排放問題。霍尼韋爾預計將在所有建築中實現超過15%的能效目標。

通過此次合作，我們預計到2024年，所有物業組合的單位面積碳排放量與2019年相比將減少25%。

社區

2021年成績

向當地慈善機構捐款



超過 1300 萬元人民幣

545

個新的中國內地供應商

超過 3,000 個

志願者活動總時，比2020年增加了41%

94.7%

整體住戶滿意度

在瑞安房地產，我們的抱負是創建和打造今天和未來都能蓬勃發展的社區。

我們希望所有已建成的社區都能參與並激發健康及可持續生活。為了實現這一目標，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者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因素納入我們服務的方方面面以實現這一目標。同時，我們努力為租戶和客戶的安全和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。我們不斷尋找方法加強整個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。

如5C戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的社區建設方針，詳細資料請瀏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、娛樂和學習為一體的社區發展理念經過專門設計，旨在幫助將整個社區凝聚在一起——建立聯繫並創造快樂、健康的共享體驗。我們高質量的建築服務，細緻的售後服務以及對健康和安全的重視，已在我們的物業組合中得了信任和建立了社區認同感。在我們的物業外，我們通過開發健康的建築，確保租戶和客戶的福祉和安全，以志願服務和慈善捐款回饋社區，將健康和可持續發展融入社區體驗中。

總體規劃

在瑞安，我們致力於在總體規劃方面引領行業，將以人為本的設計作為每一個決策的核心。集團專注於開發大型、多功能城市核心綜合物業項目，並以創建能應對城市挑戰、提供將人們凝聚在一起的包容性空間的優秀社區這一方針作為指導。

2021年，在5C戰略目標的指導下，我們總體規劃工作的重點是爭取所有大型總體規劃項目獲得LEED和WELL認證。到年底，總面積達2,316,222平方米的在建項目的90.39%成功實現了這一目標，包括武漢船廠等新的大型總體規劃項目。

綠色建築預認證

項目	獲頒的預認證	獲頒日期	平方米
鴻壽坊企業天地 — 東塔	LEED – 主體與外殼	2月	34,121
鴻壽坊企業天地 — 西塔	LEED – 主體與外殼	2月	13,696
上海蟠龍天地	LEED – 社區規劃與發展評估	7月	257,000
武漢A1·辦公樓	WELL – 主體與外殼金級認證	11月	192,978
太平橋 123	WELL – 主體與外殼金級認證	5月	38,000
太平橋 124	WELL – 主體與外殼金級認證	5月	120,555
太平橋 132	WELL – 主體與外殼金級認證	5月	30,099

綠色建築認證

項目	獲頒的預認證	獲頒日期	平方米
創智天地	WELL 健康 – 安全評價準則	1月	526,530
虹橋天地	WELL 健康 – 安全評價準則	7月	390,000
太平橋 118	中國綠色建築標識二星級	4月	110,200
蟠龍天地06-02地塊	中國綠色建築標識一星級	4月	149,500
蟠龍天地11A-04地塊	中國綠色建築標識一星級	5月	35,800
蟠龍天地11B-04及11B-05	中國綠色建築標識一星級	5月	65,300
太平橋 132·辦公樓	中國綠色建築標識二星級	5月	42,600
瑞虹新城7號地塊	中國綠色建築標識二星級	5月	230,898
瑞虹新城167A地塊	中國綠色建築標識二星級	5月	120,100
武漢天地B10	中國綠色建築標識一星級	12月	174,449
瑞虹新城10號地塊零售	LEED – 主體與外殼金級認證	6月	161,557
瑞虹新城10號地塊A塔	LEED – 主體與外殼金級認證	9月	68,683
瑞虹新城10號地塊B塔	LEED – 主體與外殼金級認證	9月	62,035

租戶和客戶的福祉和安全

了解和回應客戶的需求，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在我們轄下的物業和我們服務的客戶的福祉和安全。我們竭盡所能預測和回應客戶的需求，並致力提供健康、更舒適以及環保的產品和服務。

志願服務

瑞安通過慈善捐款和員工志願服務支持當地社區團體，尤其致力於支持中國各地的弱勢社群社區團體和隨遷兒童。

與過去幾年相比，由於2021年持續的新冠疫情影响限制了群體活動，我們只有有限的員工志願服務。2021年，我們的員工共投入了3,099小時的志願服務時間，涉及多個主題，包括：

- 提倡更多二手服裝回收利用，提高對紡織品回收過程的認識
- 養成健康的生活習慣和生活方式
- 節省用電及節能
- 鼓勵參與家庭園藝，創造綠色生活和辦公環境
- 環境保護和可持續發展

鼓勵夥伴合作與聯繫

我們每年與4,000多家供應商合作，包括建築承包商、專業顧問和其他服務提供者。我們的供應商主要包括安全、清潔、種植和特殊設備保養服務供應商，以及為我們的物業提供翻新和資產提升服務的建築和保養供應商。這些供應商是我們供應鏈的重要組成部分，確保我們能夠開發高質量的房地產並為客戶提供服務。

2021年，我們通過在房地產組合中推出綠色承諾來促進低碳生活和環境責任，其中包括鼓勵零售租戶減少食品包裝和食物浪費，並支持他們提供植物性和健康食品的選擇。超過350家餐飲租戶在餐廳周期間採用了綠色菜單，並向顧客介紹了960多種綠色菜餚。同樣在2021年，我們：

- 制定了可持續發展供應商和採購政策，其中包括將第一類環境標籤作為招標和合約文件中的附件。100%的承包商和室內材料供應商已經瞭解了這一新政策和我們採購方針的相關變化。
- 在我們的房地產物業內推出植物性食品計劃，鼓勵我們的租戶和客戶參與低碳生活。如欲了解更多有關資訊，可參閱我們2021年可持續發展報告中的焦點文章“與綠客盟一起促進可持續生活方式”。

加強創新和創生態系統

我們認識到創新在解決關鍵社會和環境問題方面所扮演的角色，努力尋求通過一系列支援平台培育當地創新者和企業家，加強我們營運所在社區的創新和創生態系統。我們的目標是有效地成為關心工作、生活、學習和娛樂問題的初創企業和企業家的一站式綜合方案。

文化



瑞安房地產相信，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。

文化保育還通過提高生活質量、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。這也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營造項目，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在地藝術家、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」的服務。

正如5C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，詳細資訊可瀏覽公司網站的文化頁面上。

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。在每件事項中，我們都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、亭臺樓閣，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。

我們還認為，將民族文化元素和社區文化特色注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的理念的認識，我們在鄰里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），給在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

瑞安房地產重視思想、理念和實踐的多元化，並致力於打造國際文化交流活動，讓我們能夠見識來自世界各地的多元議題和不同觀點。

我們通過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一起舉辦國際文化交流活動，包括頗具影響力的光影上海和上海時裝周等，來實現這一目標。

展現「中國創藝」(Created in China)的創意

「中國製造」一直以來以產品多元化聞名於世，如今對「中國創藝」(Created in China)的認同更體現出一種文化自信。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。我們積極邀請在地藝術家，設計師和匠人大師在我們線下空間及線上平臺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。

作為5C戰略的一部分，我們很高興在2021年推出特別企劃項目CREATORS 100，與100位在地創意人互動合作，扶持年輕創意階層並發掘未來商機，展示中國創意人才。圍繞「創藝/傳承中新生、創領/驅動可持續、創新/與未來共創」這三大核心理念，該企劃旨在發展成為一個多元化的文化創意平臺，在未來為創意人們持續提供支援。

2021年成績

男女平均比例

53名男性/47名女性

平均 **43.41** 小時的員工發展培訓

99.8% 的女性員工和 99.7% 的男性員工參加了培訓課程

管治組織性別多樣性增加 **100%**

瑞安房地產成為卓越可持續城市社區先鋒的願景始於一支優秀的團隊。提供多元和共融的工作場所是我們5C戰略的優先事項之一，因為我們認識到，我們業務的未來取決於同事對創造利益相關者價值的積極參與。這也反映了我們對可持續發展的關注以及我們協助房地產行業塑造美好將來的目標。

我們提供理想的工作場所，公平對待每位員工，為他們整體職業發展提供平等的機會。為了成為首選僱主，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，讓每個人都能有動力發展自己的才能並取得最佳成果。這樣做是因為我們相信，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個充滿愛心、有才華、健康和敬業的團隊。

如5C戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們關愛的方針，詳細資訊可在我們公司網站的關愛頁面找到。

提供平等的培訓和發展機會

多年來，我們看到，敬業而積極投入的員工在工作 and 個人生活上都更為快樂。員工敬業程度高可減少員工流失率，提高生產力，從而改善業務成果。我們還積極聘用和支持來自不同背景的人，讓我們可以吸納更多觀點，以不同的思維處理問題，並為我們的客戶打造最具創新性的社區。

培訓和發展

我們的人才發展委員會與我們的人力資源團隊合作，在組織層面制定人才發展目標，鼓勵員工與公司一起成長。我們通過培訓和發展計劃促進相關的工作，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培訓、實踐研討會和導師指導計劃不斷提升他們的專業技能。2021年，我們的團隊專注於開展SOL人才發展計劃，並增強我們的僱主品牌，以吸引和留住人才。我們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。我們所有員工與他們的經理一起參與了年度工作表現評估，並由人力資源團隊審查及由經理進行職業發展規劃。

創建多元和共融的職場

瑞安房地產致力為所有員工創造多元和共融的工作環境，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。

為了確保這一領域的穩步發展，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。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。

我們也認識到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。2021年，我們的董事會中有77.78%是男性，都超過50歲。今年1月份，我們增聘了一名50歲以下的女性董事會成員，使董事會的性別比例更為平衡。

確保員工的健康和安全

瑞安房地產專注於為員工提供安全健康的工作環境，提供「零傷害」的工作場所。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亦已成為我們日常工作習慣的一部份。

我們盡最大努力確保所有員工和分包商每天工作結束後能安全回家，要求員工遵守我們的安全計劃和程序，相關細節已在《2020年可持續發展報告》的第48頁和第49頁披露。2021年，我們致力於加強公司政策，確保我們工作場所的安全，並禁止不當行為、騷擾或不規範行為。經修訂的《員工手冊》，於12月獲得執行委員會的批核，並於2022年初開始實施和給員工確認。

除了以完善的環境、健康與安全(EHS)管理體系處理與職業健康及安全風險相關的任務外，集團亦堅持遵守建築機械設備及工地安全生產管理制度，盡最大努力預防建築工地發生意外。我們所有的施工人員都受到經外部審計的職業健康和安全管理體系的保護，其細節已在我們的《2020年可持續發展報告》第48頁和第49頁披露。



我們的「零目標」計劃促進全公司的企業文化，致力讓員工擁抱零受傷的心態，遵循「安全無休止」的精神。該計劃的目的在於減輕安全事故，提高員工的安全意識和技能，以消除不安全行為，並通過消除工作場所的危害來減少和預防事故造成的損失。

我們持續的低事故發生率證明了我們團隊的辛勤工作和投入，以及我們在所有項目所保持的高標準。但是，我們也認識到健康和安全的總有改進的空間。我們將繼續促進安全行為並執行我們的安全措施，使我們能夠保持零事故的目標。

改善員工福祉

在瑞安房地產，員工的福祉是保持身心健康與平衡的生活。由3,186名充滿愛心、敬業和富有創意的員工組成的團隊幫助我們創建了我們今天經營的業務。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，促進了員工的奉獻精神，創造了一個靈活的工作場所，滿足公司和個人的要求。

我們提供一系列職場福利，幫助我們的團隊保持工作與生活的高度和諧。此外，我們還對薪酬、福利、保險等進行年度市場調查，以確保我們為員工提供有競爭力的薪酬和福利。有關我們的福利計劃，包括對特殊情況的支援，詳見《2020年可持續發展報告》第49頁和第50頁。

企業管治



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者值得信賴的合作夥伴。為了確保我們持續符合公司管治和商業道德的最高標準，我們已將這個企業文化整合到日常營運中，以確保我們達到、甚至超越法規要求。

如5C戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的公司管治方針，詳細資訊請參閱公司網站的企業管治頁面。如欲了解更多有關我們整體企業管治的工作，請瀏覽瑞安房地產網站及《2021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、管理超過200萬平方米空間的公司，我們認為要成為可持續城市社區先驅，採取強健有力及考慮到可持續發展的企業管治是一個重要途徑。

從改善數據收集到加強我們的ESG披露，我們致力於改進管理ESG相關議題的方針，高級管理團隊以及5C工作團隊有責任團結整個機構去了解如何實施5C戰略中的眾多與可持續發展相關的舉措。我們管理和監督ESG相關問題的方針已融入我們的業務計劃以及團隊於常規營運管理ESG的「任務」中。這包括確保我們的企業管治實踐是可持續的，以及將ESG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，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，至關重要的是在董事會和管理人員層面擁有可持續發展的領導力。為順利執行5C戰略，我們2021年的工作重點是加強整體企業管治方針，以及擴大可持續發展管治的範圍和能力。

將ESG相關風險納入企業風險管理

我們相信，強而有力的管治支持道德行為文化，同時亦能將業務風險降至最低。董事會負有全面及集體責任，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ESG相關風險格局繼續對我們的業務營運產生重大影響，這一點日益重要。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ESG風險。

2021年，考慮到利益相關者越來越關注我們識別、控制和緩解氣候風險的表現，我們聘請了一名外部顧問根據國際準則進行氣候變暖風險評估。調查結果刊登在2021年可持續發展報告的附錄：TCFD報告部分。



加強應急準備，業務行穩致遠

在集團應急小組的領導下，我們所有的項目都堅持採取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。

為了改進相關工作，我們正在制定一套標準化的流程，以應對未來可能發生的公共衛生事件或自然災害。2021年，我們檢討了現行的風險管理制度及風險清單要求，並要求各風險負責人識別可持續發展問題及氣候相關風險。風險管理報告和風險清單已於去年11月提交並獲ARC和董事會批准，我們將致力於在2022年採取行動回應相關報告結果。我們的團隊還致力於改進危機管理政策，包括增加與風險管理政策、資訊安全政策和營運部門政策的交叉引用。

誠信營商

我們誠信行事，通過遵守適用的法律、法規以及全面的公司管治框架、內部控制和風險管理系統，贏得了客戶、業務合作夥伴和其他利益相關者的信任。所有這些都為根據員工職位制定道德行為的企業文化奠定了正確的基礎。

我們的道德委員會負責處理與行為和商業道德相關的所有事宜，並制定反貪污培訓和管理。2021年，我們檢討了《行為與商業道德規範》，規定了我們作為機構和個人應遵循的標準，也為我們的日常活動提供道德和法律框架，為處理緊急情況提供指導。

《行為與商業道德規範》、《不合規報告政策》和相關文檔以及宣傳材料已傳達給所有員工。我們還將反貪污政策和實施程序的細節納入與所有業務合作夥伴的標準合同細節中。2021年，公司及其員工沒有任何涉及貪污行為的法律案件。

表現摘要

在收集數據時獲得提供的往年相關數據予以披露。除非另有說明，否則數據涵蓋豐誠，瑞安建築和瑞安房地產。

環境表現數據

相關披露	描述	單位	2018	2019	2020	2021
排放						
車輛排放						
*HKEX A1.1	氮氧化物	公斤	—	—	289.63 ²	282.42
	硫氧化物		1.81	1.42	0.95	0.93
消耗臭氧層物質的排放						
*GRI 305-6	CH4(甲烷)	公斤	—	—	116,047	173,986
	滅火器		—	—	15,773	3,258
	R134a製冷劑		—	—	24,190 ³	3,985
	R410a製冷劑		—	—	5,658	193
溫室氣體排放						
HKEX 1.2	範疇 1	千克二氧化碳當量	9,243,145	10,482,469	15,983,770	6,658,150
	固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放					
	範疇2					
	採購電力所產生的溫室氣體排放					
	範疇1和範疇2總量					
	每平方米樓面面積的溫室氣體排放量 (範疇1和2)	千克二氧化碳當量/平方米	64.23	62.6	52.91	42.31 ⁴
	能源					
能耗和能耗強度						
HKEX A2.1	柴油消耗量	兆瓦時	122	112	536	393
	汽油消耗量		887	733	1,849	1,803
	從電網採購的電力		93,814	104,196	106,156	115,828
	天然氣		26,576	18,171	16,349	18,585
	能源消耗總量		121,340	123,212	124,889	136,609
	能源消耗強度		72.71	75.65	62.16	65.47
公司內部的能源消耗量						
GRI 302-1	天然氣	公升	—	—	1,548,873	1,760,772
	柴油		—	—	12,442	9,118
	汽油		—	—	50,505	49,251
	電力		—	—	106,155,740	115,827,802
能源強度						
GRI 302-3	太平橋項目	兆瓦時/千平方米	—	—	98.31 ⁵	102.8
	瑞虹項目		—	—	71.82	78.49
	上海創智天地		—	—	56.22	61.33
	虹橋項目		—	—	53.61	58.78
	武漢項目		—	—	41.17	44.41
	重慶項目		—	—	50.82	55.15
	佛山項目		—	—	87.14	95.14
	南京IFC		—	—	—	38.12

2 數據為估算值

3 由於2021年計算方法的改進，2020年製冷劑數據按更新的計算重新發佈。

4 2021年用電的碳排放因子較往年有所下降。

5 2020年項目的具體數據使用按更新的計算方法重新發佈。

相關披露	描述	單位	2018	2019	2020	2021
水						
耗水量和耗水強度						
HKEX A2.2	總耗水量	立方米	1,449,626	1,330,098	1,156,125	1,171,225
	耗水強度	立方米/千平方米	868.25	816.64	679.52	585.79
	污水排放	立方米	1,303,165	1,197,088	1,040,512	1,054,102
廢棄物						
有害廢棄物						
HKEX A1.3	所產生有害廢棄物	噸	—	—	— ⁶	3,699
	有害廢棄物排放密度	噸/千平方米	—	—	—	2.04
無害廢棄物						
HKEX A1.4	建築垃圾排放總量		37,776	39,125	29,711	30,931
	乾垃圾		—	—	41,764	22,272
	濕垃圾		—	—	21,933	19,934
	生活垃圾排放總量	噸	68,853	80,144	63,697	43,449
	無害廢棄物排放總量		106,629	119,270	93,407	74,376
	再生物料		—	—	3,764	1,239
	無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	16.17	17.18	13.42	40.1 ⁷

社會表現數據

相關披露	描述	2018	2019	2020	2021
員工 — 一般就業					
HKEX B1.1	按性別劃分的員工數量				
	男員工總數	1,647	1,705	1,662	1,683
	女員工總數	1,467	1,532	1,479	1,503
	總數	3,114	3,237	3,141	3,186
	按合同類型劃分的員工數量				
	永久合同	—	—	876	1,051
	臨時合同	—	—	2,265	2,135
	按就業類型劃分的員工數量				
	全職	—	—	3,141	3,186
	兼職 ⁸	—	—	—	—
	按年齡組劃分的就業情況				
	30歲以下	673	629	570	521
	30至50歲	2,069	2,251	2,206	2,301
	50歲以上	372	357	365	364
	按地理區域劃分的員工流失率				
	香港	—	7	8	9
	中國內地	—	3,230	3,133	3,177
	按員工類別劃分的員工數量				
	高級管理層	—	126	122	41
	中層管理層	—	271	289	96
	普通職員	—	2,676	2,550	3,049
	營運人員	—	164	180	— ⁹

6 過去並沒有收集有害廢棄物之數據

7 2021年的數據僅包括商業辦公室項目，而2020年的則包括公司所管理的房地產。

8 一般來說，瑞安不會招聘兼職。我們提供兼職實習，在2021年提供11個相關職位。

9 過去被列為營運人員的「專家」現在被劃分為普通職員。

相關披露	描述		2018	2019	2020	2021
員工 — 流失率						
HKEX B1.2	按性別劃分的員工流失率					
	男性		31%	23%	21%	23%
	女性		25%	20%	17%	20%
	按年齡組別劃分的員工流失率					
	30歲以下	%	35%	27%	24%	44% ¹⁰
	30至50歲		26%	21%	17%	17%
	50歲以上		25%	17%	26%	15%
	按地理區域劃分的員工流失率					
	香港		—	—	13%	22%
	中國內地		28%	22%	19%	21%
員工 — 職業健康與安全						
因工作關係而死亡的人數和死亡率						
HKEX B2.1	因工作關係而死亡的人數	人	1	0	1	0
	百分比	%	0.03%	0%	0.03%	0%
因工傷損失的工作日數						
HKEX B2.2	因工傷損失的工作日數	天	305	493	483	2,801 ¹¹
工傷						
GRI 403-9	因工傷致死事故	#	—	—	1	—
		%	—	—	—	—
	嚴重的工傷事故(不包括死亡人數)	#	—	—	0	0
		%	—	—	0	0
	可記錄的工傷人數	#	—	—	13	27
		%	—	—	—	1.65%
員工 — 培訓						
HKEX B3.1	按性別劃分接受培訓的員工					
	男性		87.90%	91.40%	94.50%	99.70%
	女性		75.90%	81.30%	88.80%	99.80%
	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比					
	高級管理層	%	74.30%	78.70%	95.90%	73.47%
	中級管理層		82.30%	90.10%	96.90%	96.88%
	普通員工		84.40%	86.50%	90.50%	100%
	運營人員		—	—	100%	—
HKEX B3.2	按性別劃分的平均培訓時數					
	男性		18	20.6	26.7	47.31
	女性		13.4	12.9	16.4	39.52
	按員工劃分的平均培訓時數					
	高級管理層	小時	12	12.1	16.9	7.5
	中級管理層		14.4	18.2	23.9	16.3
	普通員工		15.3	16.8	21.8	19.6
	運營人員		—	—	22.2	—

10 2021年，豐誠的新項目比例較高，新項目團隊成立初期的流失率也很高。此外，一些於2021年完成的SOCM項目所聘用的數名員工相對年輕。每年的員工流失率主要受當年完成的項目數量所影響，因此有些年份的流失率會高於其他年份。

11 2021年「損失的工作日數」包括豐誠、瑞安建築和瑞安房地產，而前幾年的數據僅包括豐誠。

相關披露	描述	2018	2019	2020	2021
員工 — 多元化					
GRI 405-1	管治機構的多元性				
	按年齡組別劃分				
	30歲以下	—	—	0%	0%
	30-50歲	—	—	11.10%	22.22%
	50歲以上	—	—	88.90%	77.78%
	按性別劃分				
	男	—	—	88.90%	77.78%
*SASB FN-AC-330a.1	女	—	—	11.10%	22.22%
	性別所佔的百分比 ¹² ：				
	執行管理估的人員	—	—	37%	44%
	非執行管理的管理人員	—	—	40%	52%
	專業人士	—	—	50%	47%
員工 — 員工福利	所有其他員工	—	—	19%	—
	育嬰假 — 申請育嬰假的員工總數				
	男	—	—	26	34
	女	—	—	75	65
	總數	—	—	101	99
	育嬰假結束後重返工作崗位，且在重返工作崗位後 12 個月仍受僱的員工總數				
	男	—	—	26	25
GRI 401-3	女	—	—	75	46
	總數	—	—	101	71
	休育嬰假後員工的保留率				
	男	—	—	100%	96%
	女	—	—	100%	61%
	總數	—	—	100%	79% ¹³
供應鏈 — 供應商					
按地區劃分的供應商					
HKEX B5.1	來自香港的供應商	—	—	52	52
	來自其他地方的供應商	—	64	67	67
	來自內地	3,901	4,299	4,627	5,172
	新增內地供應商數量	55	398	297	545
	新增內地承包商數量來自產地的承包商	36	172	248	0
本地供應商支出的比例					
GRI 204-1	在本地購買的產品和服務的百分比	—	—	100%	100%
社區參與					
在專注範疇所貢獻的資源(如金錢或時間)					
HKEX B8.2	員工慈善捐款總金額	94,071	23,800	66,228	— ¹⁴
	公司慈善捐款總金額	3,090,000	3,750,000	13,353,671	13,310,000
	慈善捐款總額(現金)	3,184,071	3,773,800	13,419,899	13,310,000
	參與志願者活動總時數	460	360	2,192	3,099

12 僅提供性別百分比的資料，因公司內部的種族/族裔以漢族為主。

13 我們看到越來越多的父母選擇不重返工作崗位，主要是由於市場復甦不佳和與新冠肺炎相關的個人原因。

14 受新冠肺炎疫情影響，2021年沒有員工捐款。

相關披露	描述		2018	2019	2020	2021
客戶參與						
收到與服務相關的投訴和客戶滿意度						
HKEX B6.2	與服務有關的投訴量	#	317	352	285	1,082
	投訴處理率	%	100%	100%	100%	100%
	物業整體客戶滿意度		91.7	94.1	94.7	94.7
	住宅客戶滿意度		90.8	94.8	95.1	95.3
	寫字樓客戶滿意度	#分	95.7	94.7	93.8	94.6
	商場顧客滿意度		91.1	92.8	95.2	94.2

管治表現數據

相關披露	描述	單位	2018	2019	2020	2021
反貪污						
關於反貪政策和程式的溝通和培訓						
GRI 205-2	傳遞有關公司反貪污政策和程式的資訊	%	—	—	100%	100%
	公司反貪污政策和程式的培訓		—	—	100%	100%
商業道德						
SASB FN-AC-510a.1	與欺詐、內幕交易、反壟斷、反競爭行為、市場操縱、瀆職或其他金融行業相關法律或法規的法律訴訟造成的金錢損失總額	人民幣	—	—	0	0
已審結的涉及貪污行為的法律訴訟案件						
HKEX B7.1	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

*HKEX：香港交易所關鍵績效指標

GRI：全球報告倡議組織披露

SASB：可持續發展會計準則委員會準則

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73歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席及本公司控股股東Shui On Company Limited的董事。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎——上市公司執行董事」。於2004年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。此後，又榮獲安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生另於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

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

羅寶瑜女士

現年39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18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

商會議第十三屆上海市委員會委員及第八屆上海海外聯誼會理事。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47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27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。



孫希灝先生

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55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。



白國禮教授



麥卡錫·羅傑博士

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)。

獨立非執行董事

白國禮教授

現年70歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為墨爾本大學財務會計系教授並為哥倫比亞大學商學院、香港大學及倫敦商學院客席教授。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、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)擔任客席教授。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。彼曾共創EMBA-Global Asia課程及教授由凱洛格及香港科技大學已合辦十年的行政人員工商管理碩士(EMBA)課程(近期均在金融時報及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。白國禮教授擔任頂尖學術期

刊主編及編委會成員、美國會計學會執委會會員、副會長以及會長候選人、Accounting Hall of Fame鄰選委員會、香港財務匯報局財務報告評審小組、香港會計師公會理事會以及評審及財務報告準則委員會、香港董事學會(培訓委員會)成員，以及香港學術會計學會會長兼創辦監事會成員。白國禮教授是金融及管理會計(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9,200次Google學術搜尋引用以及在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的獨立非執行董事及審核委員會主席，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫·羅傑博士

現年73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



邵大衛先生



黎定基先生

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75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74歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司及置地控股有限公司。彼亦為保誠保險有限公司、維他奶國際集團有限公司之非執行董事及PT Astra International Tbk的委員。

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



沈達理先生

沈達理先生

現年59歲，於2021年1月18日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為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。沈達理先生曾負責推動霍尼韋爾在全球高增長地區，如亞洲、非洲、拉丁美洲、中東、東歐等地的業務拓展。在加入霍尼韋爾之前，沈達理先生於信息技術及管理諮詢範疇有20年經驗及曾於1999年7月至2004年8月期間擔任德勤管理諮詢公司大中華區總裁，為中國國有企業及在華跨國公司提供戰略諮詢，幫助這些公司制定並實施可在國內外持續發展的企業戰略。沈達理先生於加拿大麥基爾大學修讀數學及電腦科學、持有英國薩里大學工商管理碩士學位及於賓夕凡尼亞大學禾頓商學院修讀電子商務行政人員課程。沈達理先生是一位資深飛行員並持有美國聯邦航空總署飛行駕駛員認證(航空運輸駕駛執照)及噴射飛機類別等級的最高級別。

沈達理先生是智庫艾斯本研究所的“亨利·克朗研究員”，也是該研究所中東地區領導力項目及中國研究員項目的發起人之一。他還擔任中國重慶、武漢市市長特別顧問。同時，他還是上海交通大學安泰經濟與管理學院顧問委員會成員以及上海交通大學與



吳雅婷女士

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47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。

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

高級管理人員

張斌先生

現年43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。他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及商業資產管理行業累積18年經驗。彼現時為上海市黃浦區人大代表。

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。

李歡女士

現年43歲，自2022年1月1日起被任命為本公司高級開發總監，領導本公司總部成本管理、工程管理部、規劃發展及設計部、項目策劃及產品發展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。李女士於2001年加入本集團及於中國大陸房地產行業擁有超過21年的工作經驗。彼持有上海同濟大學土木工程專業工學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)，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62歲，陳先生於1997年加入本集團，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，整體負責本集團(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66歲，自2022年1月1日起被任命為本集團首席經濟師，負責本集團（包括本公司及瑞安新天地）的宏觀經濟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42歲，自2022年1月1日起被任命為瑞安新天地高級商業總監。彼領導日常營運，例如資產管理、營銷及促銷、營運以及物業管理職能。彼亦負責整體資產管理職能及佛山嶺南天地社區的商業業務，並分管重慶天地及南京項目的商業業務。雷女士於2001年加入本集團，並於中國房地產行業擁有逾20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47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中心租賃職務及上海太平橋的零售租賃。李先生於1998年12月獲得香港大學計算機科學學士學位。

董事會報告

董事謹提呈彼等截至2021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47、17及18。

業務回顧

對於本集團於本年度的中肯業務回顧及本集團未來業務發展的討論載於主席報告、項目簡介、業務回顧、土地儲備、財務回顧及市場展望，分別載於本年報第4至第9頁、第22至第31頁、第32至第43頁、第44至第45頁、第46至第51頁及第52至第54頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第46至第51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43及44。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第32至第43頁及第46至第51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46至第51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4至第9頁、第55至第74頁、第78至第97頁及第105至第116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2021年12月31日止年度的業績載於第121頁的綜合損益表。

董事會議決建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股港幣8.4仙(2020年：無)，合計約人民幣5.54億元(2020年：無)。末期股息須待股東於2022年5月26日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)批准，方可作實，末期股息預期約於2022年6月17日派發予於2022年6月2日名列本公司股東名冊上之股東。

為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2022年6月2日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

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211頁。

股本

有關本公司股本於截至2021年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註29。

本公司可分派儲備

於2021年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣201.06億元(2020年：人民幣190.24億元)。

董事

於截至2021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：	
龐約翰爵士(於2021年5月27日退任)	
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(於2021年1月18日獲委任)	
吳雅婷女士(於2021年1月27日獲委任)	

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及羅寶瑜女士將於股東周年大會上輪席退任，惟彼等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，王穎女士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(就有關細則而言，包括任何替任董事)在開展本公司的業務或事務過程中或在執行或履行其職責、權力、權限、酌情權過程中所發生或遭受的所有訴訟、司法程序、費用、收費、開支、損失、損害或責任，包括(在不影響前述規定普遍適用性的前提下)其在開曼群島或其他地方的任何法院對涉及本公司或其事務的任何民事訴訟中為進行辯護(不論是否勝訴)所發生的任何費用、開支、損失或責任，均可從本公司的資產和資金獲得彌償，以確保其不就此受任何損害。本公司已為本集團之董事及高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險範圍。

董事於證券的權益

於2021年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii) 須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii) 須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份 的權益	合計	權益佔本公司已 發行股本的 概約百分比 (附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註3)		
羅康瑞先生(「羅先生」)	—	1,849,521 (附註1)	4,489,291,751 (附註2)	—	4,491,141,272	55.71%
孫希灝先生(「孫先生」)	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,489,291,751 (附註2)	437,000	4,489,728,751	55.69%
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、2,733,949,818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為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2021年12月31日當日由SOCL持有63.10%)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) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (4) 該等百分比乃根據2021年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目				權益佔已發行股本的概約百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅先生	—	312,000 (附註1)	236,269,000 (附註2)	236,581,000	63.19%
羅女士	—	—	236,269,000 (附註2)	236,269,000	63.10%

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、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據2021年12月31日瑞安建業已發行的股份總數(即374,396,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	全權信託的成立人及 全權信託受益人	17,800,000美元 (附註1)
		家族權益	3,400,000美元 (附註2)
孫先生	SODH	個人權益	200,000美元
羅女士	SODH	全權信託受益人	17,800,000美元 (附註1)

附註：

- (1) 該等債券由SOCL的全資附屬公司瑞安投資擁有。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2021年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於證券的權益

於2021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	4,491,141,272 (附註1及3)	55.71%
匯豐信託	信託人	4,489,291,751 (附註2及3)	55.69%
Bosrich	信託人	4,489,291,751 (附註2及3)	55.69%
SOCL	受控制法團權益	4,489,291,751 (附註2及3)	55.69%

附註：

- (1) 該等股份包含1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,489,291,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,489,291,751股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有1,725,493,996股股份、2,733,949,818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2021年12月31日當日由SOCL持有63.10%)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2021年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

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

本公司已於2017年5月24日採納一項新購股權計劃(「購股權計劃」)，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38。

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2021年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2021年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事								
孫先生	2016年 7月4日	1.98	437,000	—	—	—	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
羅女士	2016年 7月4日	1.98	437,000	—	—	—	437,000	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			874,000	—	—	—	874,000	
僱員(總和)	2015年 7月7日	2.092	3,425,400	—	—	(3,425,400)	—	2016年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	4,596,600	—	—	(378,000)	4,218,600	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			8,022,000	—	—	(3,803,400)	4,218,600	
總計			8,896,000	—	—	(3,803,400)	5,092,600	

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2021年12月31日，據此可予發行的股份數目為802,663,018股。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

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

(vii) 認購價

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

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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

購買股份或債券的安排

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

管理合約

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

股票掛鈎協議

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

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2017年2月6日，SODH發行5億美元5.70% 2021年到期之優先票據（「2021票據」）及於2019年2月28日SODH發行5億美元6.25% 2021年到期之優先票據（「2021 SODH票據」）。於2020年2月20日，SODH開始向2021票據及2021 SODH票據的合資格持有人提出交換及收購要約。於2020年2月28日，本公司決定接納(i) 64,972,000美元以供交換2021票據；(ii) 172,641,000美元以供收購2021票據；(iii) 24,942,000美元以供交換2021 SODH票據；及(iv) 129,408,000美元以供收購2021 SODH票據。於交換及收購要約完成後，交換及收購的票據已被註銷。2021票據之未償付本金總額為262,387,000美元，而2021 SODH票據之未償付本金總額為345,650,000美元。SODH已分別於2021年2月6日及2021年11月28日於2021票據及2021 SODH票據到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

於2018年3月2日，SODH發行人民幣16億元6.875% 2021年到期之優先票據（「2021人民幣票據」）。於2018年4月19日，SODH進一步發行人民幣6億元6.875% 2021年到期之優先票據（「額外票據」），其與2021人民幣票據合併並組成單一系列票據。SODH已於2021年3月2日於2021人民幣票據（包括額外票據）到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

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

企業管治

本公司致力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55至第74頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註42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42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2021年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

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

根據上市規則第13.21條作出的披露

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

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

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

於2019年2月28日，本公司作為擔保人、SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之2021 SODH票據訂立書面協議(「2021 SODH契約」)，2021 SODH票據已據此予以發行。2021 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2021 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2021 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2019年2月28日之公佈內。SODH已於2021年11月28日於2021 SODH票據到期當日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

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

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

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，則構成優先永久證券、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2021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85.90億元。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

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

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註36。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

於截至2021年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣1,331萬元(2020年：人民幣1,335萬元)。

主要客戶及供應商

於截至2021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2021年12月31日止年度，本集團五個最大的承建商的建築服務支付總額佔本集團所有建築服務支付金額少於30%。

核數師

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年及2021年12月31日止年度之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

2022年3月24日

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121至210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2021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2021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2021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444.99億元及人民幣63.03億元，合共佔貴集團總資產的45%。人民幣4,500萬元的公平值增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

2022年3月24日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	5	17,555	4,597
銷售成本		(10,382)	(2,247)
毛利		7,173	2,350
其他收入	6	241	311
銷售及市場開支		(192)	(166)
一般及行政開支		(928)	(804)
投資物業的公平值增值/(減值)額	13	35	(1,786)
其他收益及虧損	6	(334)	(454)
按預期信貸虧損模型(撥備)/撥回減值虧損		(49)	21
應佔聯營公司及合營公司業績		620	328
財務費用，包括匯兌差額	7	(895)	(215)
稅項前溢利/(虧損)	8	5,671	(415)
稅項	9	(3,463)	182
年度溢利/(虧損)		2,208	(233)
以下應佔：			
本公司股東		1,636	(740)
永久資本證券持有者		234	269
可換股永久資本證券持有者		—	49
附屬公司的非控制股東		338	189
		572	507
		2,208	(233)
本公司股東應佔每股盈利/(虧損)	12		
— 基本		人民幣20.3分	人民幣(9.2)分
— 攤薄		人民幣20.3分	人民幣(9.2)分

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
年度溢利/(虧損)		2,208	(233)
其他全面(開支)/收入			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		1	(3)
指定為現金流量對沖貨幣遠期 合約公平值變動的有效部分	33	322	(668)
指定為現金流量對沖利率掉期 公平值變動的有效部分	33	7	(3)
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損	33	(386)	732
應佔一間聯營公司及一間合營公司 其他全面收入		22	45
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	36	(2)	1
自物業及設備轉撥至投資物業時重估值稅後增加		—	20
年度其他全面(開支)/收入		(36)	124
年度全面總收入/(開支)		2,172	(109)
以下應佔全面收入/(開支)：			
本公司股東		1,600	(620)
永久資本證券持有者		234	269
可換股永久資本證券持有者		—	49
附屬公司的非控制股東		338	193
		572	511
		2,172	(109)

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	51,311	51,220
於聯營公司的權益	17	8,038	7,828
於合營公司的權益	18	15,472	11,973
物業及設備	14	1,193	1,235
使用權資產	15	55	76
應收賬款、按金及預付款項	19	289	335
已抵押銀行存款	40	—	1,313
向一名非控制股東的貸款	25	22	—
遞延稅項資產	34	279	825
其他非流動資產		99	99
		76,758	74,904
流動資產			
發展中待售物業	16	6,699	21,247
待售物業	22	7,217	938
應收賬款、按金及預付款項	19	1,889	2,440
聯營公司欠款	17	555	196
合營公司欠款	18	—	20
有關連公司欠款	23	394	440
合約資產	20	434	305
銀行結餘及現金	21	17,284	14,483
預繳稅項		209	502
分類為待售資產	39	2,457	—
		37,138	40,571
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	26	7,965	6,840
合約負債	27	11,056	12,907
銀行借貸 — 於一年內到期	28	6,424	6,976
優先票據	31	—	6,273
證券化安排的收款	35	—	11
稅項負債		4,617	2,910
非控制股東所提供的貸款/應付非控制股東款項	24	281	1,511
聯營公司所提供的貸款/應付聯營公司款項	17	3,000	799
應付一間合營公司款項	18	13	12
應付有關連公司款項	23	365	377
一項租金保證安排產生的負債		175	175
租賃負債		13	28
衍生金融工具	33	240	722
		34,149	39,541
流動資產淨值		2,989	1,030
總資產減流動負債		79,747	75,934
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期	28	13,323	13,307
優先票據	31	12,116	9,790
證券化安排的收款	35	—	502
一項租金保證安排產生的負債		—	117
遞延稅項負債	34	5,058	5,409
租賃負債		64	71
界定福利負債	36	8	5
		30,569	29,201
股本及儲備			
股本	29	146	146
儲備	30	39,790	38,431
本公司股東應佔權益		39,936	38,577
永久資本證券	32	4,049	4,062
非控制權益		5,193	4,094
		9,242	8,156
權益總額		49,178	46,733
權益及非流動負債總額		79,747	75,934

董事會於2022年3月24日已批准並授權刊發第121至第210頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希瀨
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司股東應佔							本公司股東應佔					可換股 永久資本證券 人民幣 百萬元	永久資本證券 人民幣 百萬元 (附註32)	非控制權益 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註30(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註30(b))	購股權儲備 人民幣 百萬元	股份 獎勵儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註30(c))	物業 重估儲備* 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元					
於2020年1月1日	146	18,078	122	(135)	8	10	(185)	(115)	76	88	21,983	40,076	1,345	4,056	3,830	9,231	49,307
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(740)	(740)	49	269	189	507	(233)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	(668)	-	-	-	(668)	-	-	-	-	(668)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	732	-	-	-	732	-	-	-	-	732
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整((附註33)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
界定福利責任的重新計量((附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1
自物業及設備轉撥至已完工投資物業時物業重估值稅後增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	16	-	-	4	4	20
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	55	-	(10)	-	-	45	-	-	-	-	45
年度全面總收入/(開支)	-	-	-	-	-	-	52	61	(10)	16	(739)	(620)	49	269	193	511	(109)
購股權失效	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-
來自一間附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	100
一間附屬公司一名非控制股東的資本削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)
向附屬公司非控制股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)	(25)
已付2019年末期股息每股港幣8.4仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(623)	(623)	-	-	-	-	(623)
贖回可換股永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(1,335)	-	-	(1,335)	(1,591)
分派予可換股永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	-	(59)	(59)
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(263)	-	(263)	(263)
於2020年12月31日	146	18,078**	122**	(135)**	5**	10**	(133)**	(54)**	(190)**	104**	20,624**	38,577	-	4,062	4,094	8,156	46,733
於2021年1月1日	146	18,078	122	(135)	5	10	(133)	(54)	(190)	104	20,624	38,577	-	4,062	4,094	8,156	46,733
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,636	1,636	-	234	338	572	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調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	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33)	-	-	-	-	-	-	-	(386)	-	-	-	(386)	-	-	-	-	(386)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	7	-	-	-	-	7
界定福利責任的重新計量(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	-	-	-	(2)
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	-	-	-	-	-	-	15	-	7	-	-	22	-	-	-	-	22
年度全面總收入/(開支)	-	-	-	-	-	-	16	(57)	7	-	1,634	1,600	-	234	338	572	2,172
購股權失效	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
出售一間附屬公司時轉出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
附屬公司非控制股東的資本削減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(626)	(626)	(626)
向附屬公司非控制股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(54)	(54)	(54)
已付2021年中期股息每股港幣3.6仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(241)	(241)	-	-	-	-	(241)
重新分類附屬公司一名非控制股東所提供的貸款(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,444	1,444	1,444
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(247)	-	(247)	(247)
於2021年12月31日	146	18,078**	122**	(135)**	3**	10**	(117)**	(111)**	(183)**	104**	22,019**	39,936	-	4,049	5,193	9,242	49,178

* 物業重估儲備源自用途由業主佔用物業轉為按公平值列賬之投資物業。

** 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內人民幣397.90億元(2020年：人民幣384.31億元)的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量			
稅項前溢利/(虧損)	8	5,671	(415)
經以下項目調整：			
物業及設備折舊		105	98
匯兌差異淨額		(13)	(150)
應佔聯營公司及合營公司業績		(620)	(328)
財務費用，包括匯兌差額	7	895	215
對沖活動產生的成本	6	213	95
利息收入		(222)	(281)
出售物業及設備的虧損		1	–
投資物業的公平值(增值)/減值		(35)	1,786
撥備/(撥回)待售物業減值		50	(1)
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	6	–	225
發展中待售物業減值虧損	6	–	227
物業及設備減值虧損	6	–	21
按預期信貸虧損模型撥備/(撥回)減值虧損		49	(21)
收購及交換優先票據的溢價	6	–	69
一項租金保證安排產生的負債			
公平值變動虧損	6	50	79
衍生金融工具的公平值減值	6	16	154
使用權資產折舊		30	33
		6,190	1,806
應收賬款、按金及預付款項減少		545	605
合約資產增加		(129)	(252)
發展中待售物業及待售物業減少/(增加)		5,987	(2,700)
有關連公司欠款減少/(增加)		46	(24)
應付有關連公司款項(減少)/增加		(12)	46
合營公司欠款減少		20	25
應付一間合營公司款項增加		1	12
聯營公司欠款(增加)/減少		(24)	132
應付一間聯營公司款項(減少)/增加		(71)	70
應付附屬公司非控制股東款項減少		–	(2)
預付稅項減少/(增加)		13	(57)
合約負債(減少)/增加		(1,851)	9,780
應付賬款、已收按金及應計費用增加		1,059	1,399
界定福利負債增加		1	–
經營產生的現金		11,775	10,840
已付稅項		(1,616)	(1,252)
經營活動產生的現金淨額		10,159	9,588
投資活動產生的現金流量			
已收利息		169	226
添置投資物業		(124)	(833)

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
聯營公司還款		–	442
予合營公司墊款		(1,935)	(290)
於聯營公司的投資		(21)	(40)
予一名非控制股東墊款		(22)	–
合營公司還款		262	140
於合營公司的投資		(839)	(668)
已抵押銀行存款提取		1,313	328
已抵押銀行存款增加		–	(352)
收購租賃土地		–	(393)
根據一項租金保證安排付款		(167)	(169)
其他		(51)	(138)
投資活動使用的現金淨額		(1,415)	(1,747)
融資活動產生的現金流量			
來自附屬公司非控制股東的注資		–	100
付款租賃負債	45(b)	(33)	(34)
證券化安排的還款		(513)	(6)
提取銀行借貸		8,649	5,046
償還銀行借貸		(8,955)	(9,852)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(975)	34
優先票據(減少)/增加	31	(3,592)	5,361
已付利息		(1,769)	(2,003)
支付股息		(241)	(623)
分派予可換股永久資本證券持有者		–	(59)
分派予永久資本證券持有者		(247)	(263)
向附屬公司非控制股東支付股息		(36)	(54)
贖回可換股永久資本證券		–	(1,591)
向一名非控制股東支付資本削減款項		(398)	(6)
出售附屬公司部分股權所得款項		–	46
償還予附屬公司一名非控制股東		(32)	(240)
一間聯營公司所提供的貸款		2,250	275
融資活動所用現金淨額		(5,892)	(3,869)
現金及現金等值物的增加淨額		2,852	3,972
年初現金及現金等值物		14,483	10,570
外匯匯率波動的淨影響		(51)	(59)
年末現金及現金等值物	21	17,284	14,483

綜合財務報表附註

截至2021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47。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集團截至2021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。

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9號「金融工具」、

國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及

國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」、

國際財務報告準則第4號「保險合約」及

國際財務報告準則第16號「租賃」的修訂

國際財務報告準則第16號的修訂「租賃」

國際財務報告準則第16號的修訂「租賃」

利率基準改革—第二階段

2019冠狀病毒病相關租金寬免

於2021年6月30日後的2019冠狀病毒病
相關租金寬免(提早採用)

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

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

本集團於2021年12月31日擁有若干以港幣及美元計值並分別按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計息的銀行及其他借貸。本集團亦擁有利率掉期，據此，本集團按倫敦銀行同業拆息浮動利率就名義金額收取利息，並按固定利率0.22%至0.235%就名義金額支付利息。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存續，而利率基準改革對本集團以香港銀行同業拆息計息的借貸並無影響。至於以倫敦銀行同業拆息計息的借貸及利率掉期，由於年內該等工具的利率並未被無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸利率及利率掉期日後被無風險利率取代，本集團將於滿足「在經濟上相當」準則時在修改該等工具時應用上述權宜方法。有關過渡及相關風險的額外資料於財務報表附註44披露。

- (b) 於2021年4月頒佈之國際財務報告準則16號的修訂將承租人選擇就2019冠狀病毒病疫情的直接後果產生的租金寬免不應應用租賃修改會計處理的實際可行權宜方法延長12個月。因此，倘符合應用實際可行權宜方法的其他條件，實際可行權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款之租金寬免。修訂對自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，而初步應用修訂的任何累計影響乃確認為對當前會計期間期初保留溢利期初結餘的調整，並允許提早應用。

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

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

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

國際財務報告準則第3號的修訂	概念框架的引用 ¹
國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」及國際會計準則第28號「於聯營公司的投資」(2011年)的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ³
國際財務報告準則第17號「保險合約」	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號的修訂	保險合約 ^{2, 5}
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ^{2, 4}
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」	披露會計政策 ²
國際會計準則第8號的修訂	有關會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
國際會計準則第16號的修訂「物業、廠房及設備」	物業及設備：擬定用途前所得款項 ¹
國際會計準則第37號的修訂「撥備、或然負債及或然資產」	有償合約一履約成本 ¹
對2018年至2020年國際財務報告準則之年度改進	國際財務報告準則第1號「首次採納國際財務報告準則」、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的說明性示例及國際會計準則第41號「農業」的修訂

1 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2023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 由於國際財務報告準則第1號的修訂所引起，國際詮釋第5號「財務報表呈列—按借款人劃分附帶按要求償還條款的定期貸款」已於2020年10月修訂，以使其措辭一致而結論保持不變

5 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號的暫時性豁免

下文載述有關預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則進一步資料。

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

國際財務報告準則第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。

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

國際會計準則第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。本集團現正評估修訂對本集團會計政策披露的影響。

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。

修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態（包括位置與條件）過程中產生的任何出售所得收益。相反，實體須將該等項目的出售所得收益及其成本於損益內確認。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅於物業、廠房及設備項目於實體首次於財務報表應用修訂所呈列的最早期間開始或之後可供使用時追溯應用。允許提早應用。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、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。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將適用於實體於其首次應用修訂的年度申報期間開始尚未履行其全部義務的合約。允許提早應用。首次應用修訂的任何累計影響將確認為首次應用日期的期初股權調整且毋須重列比較資料。修訂預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則 — 續

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

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款與原金融負債條款截然不同時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間的已付或已收款項，包括借款人或貸款人代表其他各方支付或收取的費用。實體於實體首次應用修訂的年度申報期間開始或之後應用經修訂或交換的金融負債之修訂。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。修訂預期不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 國際財務報告準則第16號「租賃」：刪除國際財務報告準則第16號隨附的說明性示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。於應用國際財務報告準則第16號時，刪除處理租賃優惠的任何潛在混淆。

3. 重大會計政策

公平值計量

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

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

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

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

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

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

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入值的估值方法

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

3. 重大會計政策 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

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。

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。

待售投資物業繼續按公平值計量。

物業及設備

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

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

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

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

3. 重大會計政策 — 續

物業及設備 — 續

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

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

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

發展中待售物業

擬定於發展完成後出售的發展中待售物業乃分類為流動資產。發展中待售物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之相關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

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

待售物業

待售物業乃分類為流動資產。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。

3. 重大會計政策 — 續

於聯營公司及合營公司的投資 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

初步確認及計量 — 續

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

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

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

其後計量

金融資產的其後計量視乎資產的分類如下：

按攤銷成本計量金融資產（債務工具）

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

按公平值計入其他全面收入的金融資產（債務工具）

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

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

按公平值計入損益的金融資產

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

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

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

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

終止確認

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

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

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

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

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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融資產 — 續

一般方法

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

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

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

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

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

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

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

簡化方法

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

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定作有效對沖之對沖工具的衍生工具(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、來自一名非控制股東的貸款、應付非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款、租賃負債及一項租金保證安排產生的負債。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按公平值計入損益的金融負債

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

按攤銷成本列賬的金融負債

於初步確認後，計息貸款及借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。

3. 重大會計政策 — 續

金融工具 — 續

金融負債 — 續

抵銷金融工具

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

衍生金融工具及對沖會計

初步確認及後續計量

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

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

就對沖會計處理而言，對沖：

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

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

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

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

3. 重大會計政策 — 續

衍生金融工具及對沖會計 — 續

符合所有對沖會計處理標準的對沖會計處理如下：

現金流量對沖

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

於其他全面收入累計的金額視乎相關對沖交易性質予以列賬。倘對沖交易其後導致確認非金融項目，則於權益累計的金額自單獨的權益部份中剔除，並計入初步成本或其他對沖資產或負債賬面值。此舉並非重新分類調整，並將不會於期內在其它全面收入確認。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。

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)。

3. 重大會計政策 — 續

租賃 — 續

本集團作為承租人 — 續

(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。

(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。

3. 重大會計政策 — 續

租賃 — 續

本集團作為出租人

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

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

相關資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

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

借貸成本

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

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。

3. 重大會計政策 — 續

所得稅 — 續

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。

外幣

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

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

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

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

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

3. 重大會計政策 — 續

外幣 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

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。

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。

3. 重大會計政策 — 續

收益確認 — 續

其他收入

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

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

合約資產

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

合約負債

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

合約成本

除資本化為存貨、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制股東的股權貸款

根據永久資本證券(定義見附註32)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，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券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制股東的股權貸款條款，貸款為免息，且不會按附屬公司非控制股東要求還款，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制股東的股權貸款的責任。因此，來自附屬公司非控制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制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制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制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、33及44(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。截至2021年12月31日止年度，本集團確認人民幣5,000萬元的減值虧損淨值(2020年：減值虧損淨值人民幣2.26億元)。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

5. 收入及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收入

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

下表顯示在本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時已計入合約負債：

	2021年 人民幣百萬元	2020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	11,566	213
	11,566	213

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：

截至2021年 12月31日止年度 人民幣百萬元	
經營租賃：	
固定租賃付款	1,897
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	108
	2,005

5. 收入及分部資料 — 續

截至2020年12月31日止年度

人民幣百萬元	
物業發展：	
物業銷售收入	1,448
物業管理：	
物業管理費收入	345
建築	691
其他	239
客戶合約產生的收入	2,723
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	1,677
租金相關收入	197
	4,597

附註：

截至2020年 12月31日止年度 人民幣百萬元	
經營租賃：	
固定租賃付款	1,610
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	67
	1,677

物業銷售收入

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

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

建築服務

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

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

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

5. 收入及分部資料 — 續

物業管理服務

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

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	建築合約 人民幣百萬元
1年內	11,056	85
1年以上，但不超過2年	—	15
超過2年	—	13
	11,056	113

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

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

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2021年12月31日止年度

	報告分部				總計 人民幣 百萬元	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			
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
合營公司欠款							—
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

截至2020年12月31日止年度

	報告分部				總計 人民幣 百萬元	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			
分部收入							
本集團分部收入	1,448	1,874	345	691	4,358	239	4,597
分部業績							
本集團分部業績	97	(849)	175	—	(577)	71	(506)
利息收入							281
應佔聯營公司及合營公司業績							328
財務費用，包括匯兌差額							(215)
其他收益及虧損							(2)
按預期信貸虧損模型撥回減值虧損							21
未分類收入							17
未分類開支							(339)
稅項前虧損							(415)
稅項							182
年度虧損							(233)
其他資料							
計入分部損益或							
分部資產計量的金額：							
已完工投資物業以及物業及設備的資本增值	110	101	—	—	211	—	211
使用權資產的資本增值	—	1	—	—	1	12	13
在建或發展中投資物業的開發成本	—	1,003	—	—	1,003	—	1,003
物業及設備折舊	48	29	—	—	77	21	98
使用權資產折舊	22	1	—	—	23	10	33
投資物業的公平值減值	—	1,786	—	—	1,786	—	1,786
財務狀況							
資產							
分部資產	23,572	52,071	8	344	75,995	525	76,520
於聯營公司的權益							7,828
於合營公司的權益							11,973
合營公司欠款							20
聯營公司欠款							196
有關連公司欠款							440
未分類企業資產							18,498
綜合資產總額							115,475
負債							
分部負債	17,904	819	142	619	19,484	10	19,494
未分類企業負債							49,248
綜合負債總額							68,742

5. 收入及分部資料 — 續

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

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
- 除證券化安排產生的收款、聯營公司所提供的貸款/應付聯營公司款項、一項租金保證安排產生的負債、租賃負債、應付一間合營公司款項、應付有關連公司款項、非控制股東所提供的貸款/應付非控制股東款項、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2021年及2020年12月31日止年度，並無與單一外部客戶進行交易產生的收入佔本集團收入10%或以上。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	179	194
向聯營公司貸款的利息收入(附註42)	—	10
向合營公司貸款的利息收入(附註42)	43	77
已收地方政府補貼	17	30
其他	2	—
	241	311
其他收益及虧損		
對沖活動產生的成本	(213)	(95)
撇銷應收賬款	(84)	—
衍生金融工具公平值變動虧損	(16)	(154)
一項租金保證安排產生的負債公平值變動虧損	(50)	(79)
收購及交換優先票據的溢價	—	(69)
物業及設備減值虧損	—	(21)
應付拆遷成本撥回	—	441
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	—	(225)
發展中待售物業減值虧損	—	(227)
其他	29	(25)
	(334)	(454)

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	951	1,350
優先票據之利息(附註31)	839	829
一間聯營公司所提供貸款之利息	33	1
租賃負債之利息開支	4	5
利息開支總額	1,827	2,185
減：資本化至在建或發展中投資物業及 發展中待售物業之金額	(684)	(1,155)
列入損益表之利息開支	1,143	1,030
銀行借貸及其他融資活動之匯兌收益淨額	(255)	(863)
其他	7	48
	895	215

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

8. 稅項前溢利/(虧損)

本集團稅項前經營溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

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

9. 稅項

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
香港利得稅		
– 當年支出	12	–
中國企業所得稅		
– 當年支出	1,275	68
中國預提所得稅		
– 當年支出	65	10
中國土地增值稅		
– 當年支出	1,916	225
遞延稅項(附註34)		
– 當年支出/(抵免)	195	(485)
	3,463	(182)

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

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

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島(「BVI」)與毛里裘斯共和國(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%(香港居民企業)及10%(在BVI與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為5%)。於2021年12月31日及2020年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見的將來，這些暫時性差異不會被轉回。

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

由綜合損益表的稅項前溢利/(虧損)至年度稅項支出的調節列示如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
稅項前溢利/(虧損)	5,671	(415)
按稅率25%計算的中國企業所得稅	1,418	(104)
中國土地增值稅	1,916	225
中國土地增值稅的稅務影響	(479)	(56)
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	251	120
應佔聯營公司及合營公司業績的稅務影響	(155)	(82)
不可用於扣稅的開支	719	248
不用課稅的收入	(13)	(20)
未確認的稅務虧損	51	43
使用以往未確認的稅務虧損	(34)	–
應用不同稅率	(211)	(556)
年度稅項支出	3,463	(182)

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	2021年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	—	—	—	—	—	—	—
孫希灝先生	(b)	—	6,247	5,809	5,284	—	4	17,344
羅寶瑜女士	(c)	—	4,917	8	4,104	211	4	9,244
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

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

附註：

(a) 本公司執行董事兼主席

(b) 本公司執行董事、董事總經理、財務總裁兼投資總裁

(c) 本公司執行董事兼董事總經理

(d) 黃月良先生退任且不再擔任非執行董事，自2020年5月27日起生效

(e) 本公司獨立非執行董事

(f) 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

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員 — 續

上述執行董事酬金主要就彼等有關管理本公司及本集團事務所提供的服務而支付。

上述獨立非執行董事酬金主要就彼等作為本公司董事提供的服務而支付。

年內本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2020年：兩名)為董事，其酬金載於上表。餘下三名(2020年：三名)非本公司董事的最高薪酬僱員的年度酬金如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
薪金	16	15
其他福利	3	2
與表現掛鈎的獎金	9	9
退休福利成本	—	—
	28	26

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2021年 僱員數目	2020年 僱員數目
酬金範圍		
港幣 7,500,001 元至港幣 8,000,000 元	—	1
港幣 8,500,001 元至港幣 9,000,000 元	—	1
港幣 9,000,001 元至港幣 9,500,000 元	1	—
港幣 10,000,001 元至港幣 10,500,000 元	1	—
港幣 13,000,001 元至港幣 13,500,000 元	—	1
港幣 13,500,001 元至港幣 14,000,000 元	1	—
	3	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

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
2021年中期股息(2020年：無中期股息)	241	—
2020年無末期股息(2020年：2019年已付末期股息每股港幣8.4仙)	—	623
	241	623

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

12. 每股盈利/(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按下列數據計算：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
盈利/(虧損)		
用以計算每股基本盈利/(虧損)的盈利/(虧損)， 即本公司股東應佔年度溢利/(虧損)	1,636	(740)

	2021年 百萬	2020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))	8,044	8,044
潛在攤薄普通股股份的影響(附註(c))	—	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,044	8,044
每股基本盈利/(虧損)(附註(b))	人民幣20.3分 港幣24.5仙	人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙
每股攤薄盈利/(虧損)(附註(b))	人民幣20.3分 港幣24.5仙	人民幣(9.2)分 港幣(10.4)仙

附註：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除附註36所載以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股(2020年：17,710,250股)加權平均實際股份後計算得出。

(b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即截至2021年以人民幣1.000元兌港幣1.2046元及2020年以人民幣1.000元兌港幣1.125元換算。

(c) 由於各尚未行使購股權的行使價高於截至2021年及2020年12月31日止年度本公司股份每股平均市價，故該等購股權並無產生攤薄影響，且截至2020年12月31日止年度可換股永久資本證券具反攤薄影響。

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2020年1月1日	42,888	2,915	5,997	113	51,913
添置	102	902	101	—	1,105
於完成時轉撥	1,108	(1,108)	—	—	—
於發展開展後轉撥	—	4,328	(4,328)	—	—
轉撥至物業及設備(附註14)	(232)	—	—	—	(232)
轉撥自物業及設備	52	—	—	—	52
於損益確認的投資物業					
公平值減值	(1,131)	(645)	—	(10)	(1,786)
收購一幅租賃土地(附註(a))	—	393	—	—	393
減值	—	—	(225)	—	(225)
於2020年12月31日	42,787	6,785	1,545	103	51,220
於2020年12月31日					
— 以公平值列示	42,787	6,785	—	103	49,675
— 以成本列示	—	—	1,545	—	1,545
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39)	—	(2,457)	—	—	(2,457)
出售一間附屬公司後轉出(附註37)	—	—	(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

附註：

(a) 於2020年5月，本集團收購位於中國上海青浦區蟠龍的商業用地。

13. 投資物業 — 續

本集團正就總值為人民幣7,900萬元(2020年：人民幣23.25億元)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2021年12月31日及2020年12月31日的投資物業公平值及物業於轉撥至/自投資物業當日的公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

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

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

於估計物業公平值時，本集團管理層已計及物業的最高及最佳用途。

13. 投資物業 — 續

以公平值計量本集團於2021年12月31日及2020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297.07億元(2020年：人民幣307.05億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎3.75%至7.75%(2020年：3.5%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3.0元至人民幣17.8元(2020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91.50億元(2020年：人民幣64.14億元)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7.0%(2020年：5.25%至6.5%)。 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4.1元至人民幣6.8元(2020年：人民幣5.3元至人民幣6.7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41.20億元(2020年：人民幣41.22億元)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5.0%至5.5%(2020年：4.5%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(2020年：人民幣2.0元至人民幣5.0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。
位於重慶賬面總值為人民幣15.22億元(2020年：人民幣15.46億元)的已完工投資物業	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率； 及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.5%(2020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1.2元至人民幣2.3元(2020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。

13. 投資物業 — 續

於綜合財務狀況表 列示的本集團持有的 投資物業	公平值 層級	估值方法及 主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入 值與公平 值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值 為人民幣44.22億 元(2020年：人民 幣24.56億元)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57.94億元(2020年：人民幣 47.11億元)。	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18.81億 元的在建或發展 中投資物業(2020 年：人民幣43.29 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(2020年：人民幣 124.06億元)。	總開發價值 越高，公平 值越高。	所使用的總開 發價值大幅上 升將導致公平 值大幅上升， 反之亦然。

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

於2021年12月31日，本集團已抵押賬面值合共人民幣337.64億元(2020年：人民幣315.92億元)的投資物業以取得授予本集團的銀行借貸(附註40)。

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2020年1月1日	851	636	51	532	2,070
添置	—	(1)	—	110	109
轉撥自己完工投資物業(附註13)	232	—	—	—	232
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(60)	—	—	—	(60)
出售	(3)	—	—	(21)	(24)
於2020年12月31日及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	940	635	51	447	2,073
累計折舊					
於2020年1月1日	232	289	—	496	1,017
本年度折舊	29	21	—	48	98
轉撥至已完工投資物業(附註13)	(28)	—	—	—	(28)
已確認減值虧損	21	—	—	—	21
出售	—	—	—	(16)	(16)
於2020年12月31日及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	178	322	—	380	880
賬面值					
於2021年12月31日	762	313	51	67	1,193
於2020年12月31日	766	325	51	93	1,235

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7.10億元(2020年：人民幣7.15億元)及酒店物業的賬面值人民幣3.13億元(2020年：人民幣3.25億元)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2021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2021年12月31日止年度確認減值虧損(2020年：人民幣2,100萬元)。

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2020年1月1日	41	55	96
折舊費用	(1)	(32)	(33)
添置	—	13	13
於2020年12月31日及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	41	14	55

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1,400萬元的租賃負債與2021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2021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20.05億元(2020年：人民幣16.77億元)(附註5)。所持投資物業已於其後一至十四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2021年12月31日止年度確認的或然租金收入人民幣1.08億元(2020年：人民幣6,700萬元)。該等或然租金一般以承租人收入的特定百分比確認。該等租賃條款一般要求承租人支付保證金。

於2021年及2020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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
一年以內	1,880	1,716
一年以上但兩年以內	1,379	1,223
兩年以上但三年以內	843	769
三年以上但四年以內	482	442
四年以上但五年以內	305	281
五年後	433	494
	5,322	4,925

16. 發展中待售物業

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
年初	21,247	17,855
添置	3,273	4,391
轉撥至待售物業	(17,821)	(772)
減值	—	(227)
年末	6,699	21,247

於2021年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣13.52億元(2020年：人民幣77.44億元)，乃預期於報告期結束後十二個月方可變現的物業的賬面值。

本集團已就所有發展中待售物業取得土地使用權證(2020年：本集團當時正就總值為人民幣4.41億元的發展中待售物業取得土地使用權證)。於報告年度就未取得土地使用權證的一幅土地計提減值撥備並不適用(2020年：人民幣2.27億元)。

於2021年12月31日，本集團已抵押發展中待售物業4.97億元(2020年：人民幣105.22億元)以取得銀行借貸(附註40)。

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

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市		7,615	7,594
– 應佔收購後業績，扣除對銷 未實現內部公司間交易的影響		426	244
– 應佔一間聯營公司的其他全面虧損		(3)	(10)
		8,038	7,828
聯營公司欠款一即期			
– 免息	(a)	555	196
		555	196
聯營公司所提供貸款/應付聯營公司款項一即期			
– 免息	(a)	452	523
– 定息3.8%至3.85%	(b)	2,548	276
		3,000	799

附註：

(a)截至2021年12月31日及2020年12月31日的聯營公司欠款/應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

(b)截至2021年12月31日人民幣25.48億元(2020年：人民幣2.76億元)的聯營公司所提供貸款按3.80厘至3.85厘利率計息，並須於報告年末起計一年內償還。

於2021年12月31日及2020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
	2021年	2020年	2021年	2020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2021年12月31日及2020年12月31日止年度彩橋的綜合財務資料概要載列如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	20,463	18,724
非流動資產	190	164
流動負債	10,869	9,191
非流動負債	1	—
資產淨值	9,783	9,697
收入	3,667	7,125
溢利及年度全面總收入	77	547

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的彩橋賬面值：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
彩橋資產淨值	9,783	9,697
減：彩橋的非控制權益	(40)	(31)
彩橋股東應佔權益	9,743	9,666
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	4,871	4,833
減：對銷未實現內部公司間交易	(49)	(62)
本集團於彩橋的權益賬面值	4,822	4,771

重慶瑞安天地截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	13,467	11,688
非流動資產	2	2
流動負債	7,338	5,874
非流動負債	—	—
資產淨值	6,131	5,816
收入	2,593	1,569
溢利及年度全面總收入	315	303

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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值	6,131	5,816
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	1,214	1,152

Top Fountain截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	247	234
非流動資產	6,751	6,608
流動負債	2,524	126
非流動負債	87	2,546
資產淨值	4,387	4,170
收入	299	275
年度溢利/(虧損)	154	(34)
年度全面總收入/(開支)	170	(52)

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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
Top Fountain資產淨值	4,387	4,170
減：		
Top Fountain的非控制權益	(39)	(37)
Top Fountain股東應佔權益	4,348	4,133
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	1,957	1,860
其他調整	45	45
本集團於Top Fountain的權益賬面值	2,002	1,905

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

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	9,893	8,727
– 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	591	198
– 應佔一間合營公司的其他全面收入	55	40
	10,163	8,589
向合營公司的貸款—非即期		
– 無抵押、按貸款市場報價利率的110%計息(附註(a))	2,156	1,930
合營公司欠款—非即期		
– 無抵押、免息(附註(b))	3,153	1,454
	15,472	11,973
合營公司欠款—即期		
– 無抵押、免息並按要求償還	–	20
	–	20
應付一間合營公司款項—即期		
– 無抵押、免息(附註(c))	13	12
	13	12

附註：

(a) 人民幣21.56億元須根據貸款的提款通知所載日期償還。

(b) 董事認為，所有合營公司欠款不大可能於可見將來償還；截至2021年12月31日人民幣15億元(2020年：人民幣14.54億元)的金額被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

(c) 截至2021年12月31日及2020年12月31日的應付一間合營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

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2021年12月31日及2020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/註冊股本面值之比例		註冊成立/ 註冊 及經營地點	主要業務
	2021年	2020年	2021年	2020年		
商業物業業務(附註(a))	50%	50%	49.5%	49.5%	中國	物業開發及其他業務
上海瑞永景房地產開發有限公司 (「上海瑞永景」) (附註(b))	29%	29%	25%	25%	中國	物業開發及其他業務
華夏瑞信(香港)有限公司	50%	50%	50%	50%	香港	投資控股
上海景綽企業發展有限公司 (「上海景綽」)(附註(c))	49%	49%	49%	49%	中國	物業開發及其他業務
上海復基房地產有限公司 (附註(d))	50%	—	50%	—	中國	物業開發及其他業務
好易發有限公司(附註(e))	60%	60%	58%	58%	香港	投資控股
國盈發展有限公司(附註(f))	50%	50%	50%	50%	香港	投資控股
武漢城建瑞臻房地產開發 有限公司(附註(g))	50%	—	50%	—	中國	物業開發及其他業務

(a) 本集團於商業物業業務中擁有權益，其主要在中國從事物業開發及商業單位管理。

(b) 於2018年，根據合營協議，本集團透過一間全資附屬公司與戰略夥伴成立上海瑞永景，以於中國上海展開物業發展項目。

根據合營協議，本集團與其他權益持有者(「合作夥伴2」，為兩名分別持有上海瑞永景70%及5%權益的獨立第三方)被視為對上海瑞永景擁有合營控制權，原因是所有主要決定均獲得上海瑞永景全體董事一致同意。

(c) 根據合營協議及上海景綽之公司章程細則，本集團透過一間全資附屬公司與其他權益持有者(「合作夥伴3」，為兩名分別持有上海景綽20%及31%權益的獨立第三方)被視為對上海景綽擁有共同控制權，原因是有關上海景綽相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴3一致同意。

(d) 於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)有限公司成立一間合營公司，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。

(e) 於2019年5月14日，本集團與瑞安(建築材料)有限公司(為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)的間接全資附屬公司)就買賣好易發有限公司58%已發行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。

(f) 於2020年12月22日，本集團透過一間全資附屬公司與一名獨立第三方(「合作夥伴5」)就成立國盈發展有限公司(「國盈」)訂立協議。根據合營協議，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。

(g) 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一間合營公司。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。

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

重大合營公司的財務資料概要：

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

合營公司於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

商業物業業務權益：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	354	132
非流動資產	15,577	14,112
流動負債	904	821
非流動負債	6,116	4,787

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	279	114
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	27	37
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	5,597	4,454

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	317	169
年度溢利及全面總收入	275	352

上述年度溢利包括以下各項：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
折舊及攤銷	7	5
利息收入	3	2
利息開支	234	70

上述財務資料概要調節至於綜合入賬財務報表時確認的商業物業業務賬面值：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
商業物業業務資產淨值	8,911	8,636
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	4,411	4,275

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

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	878	1,100
非流動資產	19,196	17,994
流動負債	160	88
非流動負債	3,703	2,621
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等值物	55	159
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	3,456	2,621
虧損及年度全面總開支	(175)	(872)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的上海瑞永景相關權益賬面值的對賬：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
上海瑞永景的資產淨值	16,211	16,385
本集團於上海瑞永景的股權比例	25%	25%
	4,053	4,096
已資本化交易成本	3	3
上海瑞永景賬面值(附註)	4,056	4,099

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2021年12月31日及2020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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務收益	347	33
本集團應佔其他全面收入	16	55
本集團應佔全面總收入	363	88

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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	1,696	215

19. 應收賬款、按金及預付款項

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

附註：

(a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。

(b) 貿易應收賬款包括：

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

於2021年12月31日及2020年12月31日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣1.43億元及人民幣1.14億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣5.45億元(2020年：人民幣5.47億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中80%(2020年：86%)未逾期，14%(2020年：9%)的逾期天數少於90日，6%(2020年：5%)的逾期天數超過90日。

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

截至2021年12月31日止年度信貸虧損撥備詳情載於附註44(b)。

20. 合約資產

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
建築	434	305

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2021年12月31日止年度信貸虧損撥備詳情載於附註44(b)。

21. 銀行結餘及現金

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銀行及現金—不受限制	15,119	9,977
銀行結餘—限制	2,165	4,506
	17,284	14,483

於2021年及2020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21.65億元(2020年：人民幣45.06億元)存款。

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.00%至2.125%(2020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152.79億元(2020年12月31日：人民幣135.23億元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

22. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本與可變現淨值孰低入賬。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括： 同系附屬公司	394	440
應付有關連公司款項包括： 同系附屬公司	365	377

截至2021年12月31日，所有應付有關連公司款項屬非貿易性質、無抵押及免息(2020年：人民幣4.32億元)。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣3.94億元(2020年：人民幣4.40億元)將於報告期末起十二個月內償還，故有關金額分類為流動資產。

應付有關連公司款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

截至2021年12月31日止年度預期信貸虧損撥備詳情載於附註44(b)。

24. 附屬公司非控制股東所提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
一名非控制股東所提供的貸款(附註(a))	—	1,476
應付非控制股東款項(附註(b))	281	35
	281	1,511

(a) 人民幣14.44億元的金額重新分類為權益中的非控制權益，原因是非控制股東所提供的貸款為免息，且不會按非控制股東要求還款，除非附屬公司正準備還款且非控制股東的附屬公司與非控制股東相互同意還款，或附屬公司清盤時，則作別論。

(b) 應付非控制股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

25. 向一名非控制股東的貸款

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
向一名非控制股東的貸款	22	—

截至2021年12月31日，人民幣2,200萬元(2020年：無)的向一名非控制股東的貸款按3.8厘利率計息，為無抵押及自報告年末起計五年內償還。

26. 應付賬款、已收按金及應計費用

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

附註：

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

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

27. 合約負債

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銷售物業	11,056	12,907

截至2021年及2020年12月31日止年度，計入報告年初合約負債的人民幣115.66億元及人民幣2.13億元收入已經確認。

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2021年12月31日的合約負債(2020年：人民幣1.55億元)預期將於報告期末起十二個月後變現。

28. 銀行借貸

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還*：		
– 1年內或應要求	6,424	6,976
– 1年以上，但不超過2年	6,492	6,504
– 2年以上，但不超過5年	4,303	4,160
– 超過5年	2,528	2,643
	19,747	20,283
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(6,424)	(6,976)
於一年後到期的款項	13,323	13,307

* 到期金額乃根據貸款協議所載預期還款日列示。

於2021年12月31日，本集團合共人民幣93.19億元(2020年：人民幣114.08億元)的銀行借貸已由附註40所載的資產作抵押。

28. 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	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
人民幣	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% (2020年：貸款市場報價利率加0%至1.00%/ 貸款市場報價利率的90%至125%)	7,232	9,288
港幣	香港銀行同業拆息加2.9%至4.0% (2020年：香港銀行同業拆息加1.0%至4.0%)	3,805	4,834
美元	倫敦銀行同業拆息加1.3%至4.0% (2020年：倫敦銀行同業拆息加1.8%至3.8%)	8,710	6,161
		19,747	20,283

於2021年12月31日，銀行借貸的加權平均實際利率為3.84%(2020年：4.15%)，進一步分析如下：

	2021年	2020年
以人民幣計值	4.8%	4.8%
以港幣計值	3.6%	3.6%
以美元計值	3.1%	3.5%

29. 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2020年1月1日、				
2020年12月31日及				
2021年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為	146	146

30. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

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

(b) 特別儲備包括：

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

(c) 其他儲備主要包括：

- (i) 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。

30. 儲備 — 續

(c) 其他儲備主要包括：— 續

(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。

(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永久資本證券的匯兌虧損。

31. 優先票據

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	16,063	11,399
發行新優先票據	2,525	8,176
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(3)	(10)
年內應計利息	839	829
減：已付利息	(922)	(709)
減：償還/贖回優先票據	(6,114)	(2,736)
匯兌調整	(272)	(886)
於12月31日	12,116	16,063
減：流動負債項下於一年內到期的款項	—	(6,273)
於一年後到期的款項	12,116	9,790

於2021年12月31日，優先票據實際年利率介乎5.50%至6.26%(2020年：5.50%至7.24%)。優先票據為無抵押，並由本公司擔保。

31. 優先票據 — 續

於截至2021年12月31日止年度發行優先票據

於2021年6月29日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行4億美元並於2026年6月29日到期的五年期優先票據(「2026年4億美元票據」)，票面息率為每年5.50%，每半年支付票息。

2026年4億美元票據的主要條款

2026年4億美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2026年4億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2025年6月29日或之後但2026年3月29日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等於票據本金總額的101.375%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，前提是本公司應視情況涉及某些既定條件。

於2026年3月29日之後任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等於已贖回票據本金總額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2025年6月29日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2026年4億美元票據，贖回價相等已贖回票據本金總額的100%，另加計至贖回日期(但不包括該日)的適用溢價(定義見下文)以及應計及未付利息(如有)。

於2025年6月29日之前任何時間，SODH亦可以股權發售中進行的一次或多次銷售本公司股份的所得現金款項淨額，按相等於2026年4億美元票據本金總額的105.50%另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回2026年4億美元票據本金總額最多35%，前提是相關股份發售結束後60日內每次該贖回或任何該次贖回後，2026年4億美元票據本金總額有最少65%未償付。

本公司董事認為，提早贖回的選擇權與2026年4億美元票據密切相關，無需對該選擇權單獨核算。

「適用溢價」指就2026年4億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2026年4億美元票據本金總額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2025年6月29日為止2026年4億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按相等於經調整國債率另加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回2026年4億美元票據本金總額的差價。

32. 永久資本證券

於2017年發行的永久資本證券

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

33. 衍生金融工具

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	244	565
未指定為對沖工具的貨幣封頂遠期合約	—	154
指定為對沖工具的利率掉期	(4)	3
	240	722
就財務報表呈列：		
流動資產	—	—
流動負債	240	722

指定為對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期

於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港幣銀行借貸的現金流利率風險。

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2021年	2020年
a) 貨幣遠期合約：		
賬面值(人民幣百萬元)	(244)	(565)
名義金額(原先外幣)(百萬元)	1,130美元 750港元	1,115美元 1,050港元
到期日	2022年3月8日至 2023年1月30日	2021年2月24日至 2022年1月4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)	244	565
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)	(127)	(514)
行使率	美元兌人民幣6.5400-6.7430 港幣兌人民幣0.8528-0.8663	美元兌人民幣6.6820-7.2200 港幣兌人民幣0.9188-0.9290

33. 衍生金融工具 — 續

指定為對沖工具的貨幣遠期合約及利率掉期 — 續

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下 — 續

	2021年	2020年
b) 利率掉期：		
賬面值(人民幣百萬元)	4	3
名義金額(原先外幣)(百萬元)	3,320 港幣 200 美元	2,570 港幣 零美元
到期日	2022年3月19日至 2023年7月20日	2021年2月24日至 2022年1月4日
行使率(固定利率範圍)	港幣：0.27%-0.54% 美元：0.22%-0.235%	港幣：0.27%-0.47%

截至2021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3.29億元(2020年：虧損人民幣6.71億元)已確認為對沖儲備。截至2021年12月31日止年度，人民幣3.86億元(2020年：人民幣7.32億元)已自對沖儲備分配至損益表。

34. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	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
於2020年1月1日	5,766	(425)	130	22	(384)	5,109
於損益表中 扣除/(計入)	(834)	(126)	95	110	270	(485)
轉撥至當年預提所得稅	—	—	—	(40)	—	(40)
於2020年12月31日 及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	4,848	(364)	208	278	(191)	4,779

34. 遞延稅項資產/負債 — 續

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

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(279)	(825)
遞延稅項負債	5,058	5,409
	4,779	4,584

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22.30億元(2020年：人民幣30.99億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣14.56億元(2020年：人民幣22.04億元)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7.74億元(2020年：人民幣8.95億元)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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
2021年	—	257
2022年	173	179
2023年	106	106
2024年	183	180
2025年	109	173
2026年	203	—
	774	895

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。

35. 證券化安排的收款

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

證券化安排的收款已於2021年7月悉數贖回。

證券化安排的收款變動載列如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	513	519
減：償還本金額	(513)	(6)
於12月31日	—	513
減：流動負債項下列示的一年內到期金額	—	(11)
一年後到期金額	—	502

36. 公積金及退休金計劃

香港

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

強積金計劃

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

截至2021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305,000元(2020年：人民幣330,000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的蔡亮衡先生(精算師公會的資深會員)於2021年12月31日及2020年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

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

用於精算估值的主要假設如下：

	估值	
	2021年	2020年
年折現率	1.0%	0.3%
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2,400萬元(2020年：人民幣3,000萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的75%(2020年：86%)。

36. 公積金及退休金計劃 — 續

香港 — 續

該計劃 — 續

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020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/(回報)(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	3	(3)
– 財務假設變動所產生的精算(收益)及虧損	(1)	2
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	–
	2	(1)
總計	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。

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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	32	35
計劃資產公平值	(24)	(30)
界定福利計劃所產生的負債淨額	8	5

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	35	37
即期服務成本	1	1
利息成本	–	1
重估收益：		
– 財務假設變動所產生的精算(收益)及虧損	(1)	2
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	–
計劃參與者供款	–	–
自計劃資產支付福利	(3)	–
轉出計劃	–	(4)
匯兌調整	–	(2)
於12月31日	32	35

36. 公積金及退休金計劃 — 續

香港 — 續

該計劃 — 續

本年度計劃資產現值變動如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	30	31
重估(虧損)/收益：		
– 計劃資產利息收入	–	1
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(3)	3
僱主供款	1	1
計劃參與者供款	–	–
自計劃資產支付福利	(3)	–
轉出	–	(4)
匯兌調整	(1)	(2)
12月31日	24	30

於報告年末計劃資產的主要類別如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
股票	16	15
債券及現金	8	15
	24	30

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300萬元(2020年：收益人民幣400萬元)。

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

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

於2021年12月31日，福利責任的平均期間為3.9年(2020年：4.3年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣100萬元(2020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2021年12月31日止年度金額為人民幣3,500萬元(2020年：人民幣1,900萬元)。

37. 出售一間附屬公司

於2021年6月7日，樂基有限公司(本公司間接全資附屬公司)「樂基」(a)與上海永業企業(集團)有限公司(「永業」)及合營公司上海復基房地產有限公司(「復基」)訂立增資協議，據此，樂基及永業已同意通過復基成立一間合營公司，以於中國上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目(即太平橋項目)；及(b)與永業訂立股東協議，以規管彼等各自有關經營及管理復基業務及事務的權利及責任。

完成後，復基由樂基及永業各自擁有50%，而復基不再為本集團附屬公司，且不再於本集團賬目綜合入賬。有關主要資產從本集團綜合財務報表終止確認的資料已於附註13及18披露。

38. 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2021年12月31日，5,092,600份購股權(2020年：8,896,000份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行普通股之0.1%(2020年：0.1%)。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2021年 12月31日
		於2021年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
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

38. 以股份付款的交易 — 續

購股權計劃 — 續

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

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

於2016年7月4日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

於2015年7月7日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

38. 以股份付款的交易 — 續

購股權計劃 — 續

於2012年1月18日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額人民幣53,000元(2020年：人民幣209,000元)。

截至2021年及2020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2021年及2020年12月31日，17,710,250股份獎勵計劃持有。

39. 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。

本公司董事相信，出售很大可能將會自資產分類為待售資產當日起計十二個月內完成，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2021年12月31日的「待售資產」。

40. 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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
投資物業	33,764	31,592
物業及設備	76	112
使用權資產	6	6
發展中待售物業	497	10,522
應收賬款	90	77
銀行存款	—	1,313
	34,433	43,622

41. 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：

	2021年 人民幣百萬元	2020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	871	717
發展中待售物業的開發成本	389	2,131
於合營公司的投資(附註18)	7,739	142
	8,999	2,990

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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，以收購位於武昌區若干土地的土地使用權。

(b) 或然負債

- (i) 於2021年12月31日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣26.72億元(2020年12月31日：人民幣11.81億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的樓宇擁有權證書作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

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2021年12月31日及2020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。

42. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24及25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：

	2021年 人民幣百萬元	2020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	2	4
工程服務收入	1	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	6	6
<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	5	5
聯營公司		
工程服務收入	178	275
利息收入	—	10
房地產資產管理服務收入	31	32
利息開支	33	1
租金及樓宇管理費開支	14	14
合營公司		
項目管理服務收入	124	90
利息收入	43	77
房地產資產管理服務收入	31	12
工程服務收入	70	13
租金及樓宇管理費收入	1	1
顧問服務收入	8	8
支付服務成本	6	—
附屬公司非控制股東		
管理服務費	7	8
高級管理層		
短期福利	84	84
退休福利	1	1
	85	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) SOCL指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，瑞安建業於聯交所上市。

(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。

43. 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28、31及35分別披露的銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款，扣除銀行結餘及現金，以及權益(包括已發行股本與儲備、永久資本證券及附屬公司非控制股東)。

本公司董事已使用資產負債率審視本集團資本架構，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。

於報告日期結束後的資產負債率如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
銀行借貸	19,747	20,283
優先票據	12,116	16,063
證券化安排的收款	—	513
已抵押銀行存款	—	(1,313)
銀行結餘及現金	(17,284)	(14,483)
債務淨額	14,579	21,063
權益總額	49,178	46,733
資產負債率	30%	45%

44. 金融工具

a. 金融工具類別

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
金融資產		
按已攤銷成本列賬的金融資產	24,612	21,476
金融負債		
衍生金融負債	240	722
按已攤銷成本列賬的金融負債	41,266	44,537
透過損益表以公平值計量的金融負債	175	292

44. 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、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、非控制股東所提供的貸款/應付非控制股東款項、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之風險。本集團利用貨幣遠期合約或封頂貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。

本集團在綜合財務報表應用對沖會計處理貨幣遠期合約。本集團透過審視被對沖項目與對沖工具的主要條款及進行定量評估(如有需要)釐定彼等之間的經濟關係。因此，本集團總結得出被對沖項目的對沖風險與對沖工具固有風險已充分校準。封頂貨幣遠期合約並無指定為對沖目的及按公平值計入損益計量。

於報告年末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
港幣		
資產	527	266
負債	3,241	3,978
美元		
資產	1,809	2,007
負債	11,840	10,480

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約)(2020年12月31日：人民幣104.75億元(相等於14.70億美元及港幣10.50億元))。本集團之政策為盡可能商定對沖衍生工具之年期，以配合或接近對沖項目之年期，從而達致最佳對沖效果(詳情請參閱附註33)。

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

貨幣風險 — 續

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目（假設整個年度的報告期末餘額未獲結付），並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值/虧損的減少值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	129	177
美元			
溢利或虧損	(ii)	478	403

附註：

(i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告年末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金以及銀行借貸之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告年末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金、銀行借貸及優先票據之未收回風險。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其銀行結餘及受限制銀行結餘（附註21）及銀行借貸（附註28）。

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31）有關。

管理層旨在透過訂立利率掉期將銀行借貸維持在合理水平固定利率。為達致該結果，本集團訂立利率掉期對沖銀行借貸利率變動的若干風險。管理層採納政策，確保本集團銀行借貸處於合適比例，透過使用利率掉期以固定利率基準進行有效對沖。

本集團於報告年末訂立的利率掉期詳情載於附註33。

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

利率風險 — 續

本集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末面對的利率風險釐定。就浮息銀行借貸，分析乃假設整個年度的報告期末餘額未獲結付而作出。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用上調或下調100個基點，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

由於本公司董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。

若利率上調/下調100個基點，且所有其他變數維持不變，本集團年度溢利/虧損將減少/增加人民幣9,100萬元(2020年：人民幣7,700萬元)，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44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(包括向一名非控制股東的貸款、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。

44. 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2021年及2020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21.56億元(2020年：人民幣19.30億元)、合營公司欠款人民幣31.53億元(2020年：人民幣14.74億元)、有關連公司欠款人民幣3.94億元(2020年：人民幣4.40億元)及聯營公司欠款人民幣5.55億元(2020年：人民幣1.96億元)。

銀行現金存款

由於現金存款主要存入國有金融機構及具有良好信譽銀行(全部均為高信貸質量金融機構)，故本集團的流動資金信貸風險有限。

財務擔保相關或然負債

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期內未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款項下未償還款項及當中的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶按金並出售物業，以收回由本集團支付予銀行的任何款項。除非出售價格大幅下降(可能性相當低)，否則本集團將該等物業出售後並不會產生虧損。就此，本公司董事認為，本集團與按揭貸款財務擔保的相關信貸風險已大幅減低。

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。

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

信貸風險及減值評估 — 續

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下範疇：

內部信貸評級	描述	應收賬款/合約資產	其他財務資產/其他項目
低風險	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在逾期後付款但一般會悉數結清	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
呆賬	透過內部或外部資源得到的資料，自初步確認起信貸風險大幅增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
虧損	有證據顯示資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團日後實際上不能收回款項	撤銷款項	撤銷款項

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產、合約資產及金融擔保合約信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	2021年 賬面總值 人民幣百萬元	2020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)	181	153
聯營公司欠款	17	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	555	196
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	5,309	3,404
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)	394	440
向一名非控制股東的貸款	25	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	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)	247	750
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	682	750
已抵押銀行存款	40	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	—	1,313
銀行結餘及現金	21	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	17,284	14,483
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)	434	305
金融擔保合約(附註2)	41(b)	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	2,672	1,431

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

信貸風險及減值評估 — 續

附註：

- 為進行內部信貸風險管理，本集團利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。

	逾期	未逾期/無固定還款期限	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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
向一名非控股股東的貸款	—	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
2020 年			
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	—	196	196
向合營公司的貸款/合營公司欠款	—	3,404	3,404
有關連公司欠款	127	313	440
其他應收款項	750	—	750
拆遷費用的預付款項	—	750	750
	877	4,663	5,540

- 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2021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26.72億元（2020年：人民幣14.31億元）。於報告期末，本公司董事已進行減值評估，並得出結論，自首次確認財務擔保合約以來信貸風險並無大幅增加。因此，就本集團作出的財務擔保合約虧損撥備按相當於12個月預期信貸虧損之金額計量。本公司董事認為，於2020年12月31日及2021年12月31日的12個月預期信貸虧損撥備並不重大。
- 就應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除擁有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關物業銷售及建築業務之客戶減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表載列於2021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。

44. 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

	2021年虧損率	2020年虧損率	應收款項及 合約資產 2021年 人民幣百萬元	應收款項及 合約資產 2020年 人民幣百萬元
賬面總值				
流動(非逾期)	0.1%	0.1%	493	368
逾期1至30日	1%	1%	55	32
逾期31至60日	2%	2%	17	8
逾期61至90日	4%	4%	3	6
逾期超過90日	25%	30%	47	44
			615	458

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2021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100萬元的減值撥備撥回。

下表載列以簡易方式確認的應收款項及合約資產全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 人民幣百萬元
於2020年1月1日	34
– 已確認減值虧損	7
– 已撥回減值虧損	(28)
於2020年12月31日及2021年1月1日	13
– 已撥回減值虧損	(1)
於2021年12月31日	12

虧損撥備的變動主要由於：

	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

	截至2020年12月31日止年度	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
報告年度根據撥備矩陣撥備/(撥回) 賬面總值人民幣4.58億元的減值虧損	(21)	–

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

流動資金風險

本集團旨在利用銀行借貸及優先票據，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流出淨額。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金流 量總額	於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(附註b)		175	—	—	—	175	175
		19,947	10,799	14,523	2,683	47,952	41,441

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金流 量總額	於2020年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2020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		4,880	—	—	—	4,880	4,880
銀行借貸	4.2%	7,696	6,977	4,783	2,777	22,233	20,283
證券化安排的收款	6.0%	42	43	144	499	728	513
優先票據	6.2%	7,031	564	10,750	—	18,345	16,063
應付有關連公司款項		377	—	—	—	377	377
應付一間合營公司／聯營公司款項		811	—	—	—	811	811
應付非控制股東款項		35	—	—	—	35	35
金融擔保合約(附註a)		1,431	—	—	—	1,431	—
一名非控制股東提供的貸款		1,476	—	—	—	1,476	1,476
租賃負債		33	13	29	51	126	99
一項租金保證安排產生的負債(附註b)		175	252	—	—	427	292
		23,987	7,849	15,706	3,327	50,869	44,829

44. 金融工具 — 續

b. 財務風險管理目標及政策 — 續

流動資金風險 — 續

流動資金及利率風險表 — 續

附註：

- a. 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- b. 上述金額與本集團於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2021年12月31日的賬面值指2021年的估計結算。截至2020年12月31日止年度，就2021年及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。

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。

歸類為第3級的一間聯營公司所提供的定息貸款(附註17)及歸類為第2級的優先票據(附註31)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2021年及2020年12月31日一間聯營公司所提供的定息貸款(附註17)及優先票據(附註31)的金額與其公平值相若。

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。

本集團作為金融負債的貨幣遠期合約及封頂貨幣遠期合約人民幣2.44億元(2020年：人民幣7.19億元)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400萬元(2020年：金融負債人民幣300萬元)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。

本公司董事認為，於綜合財務報表確認的按已攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於估計某項資產或負債的公平值時，本集團使用市場可觀察數據(如有)進行估計。倘並無第1層輸入值，本集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，則會向本公司董事匯報出現波動的理由，以便採取適當行動。

45. 綜合現金流量表附註

a. 融資活動產生的負債對賬

下表詳細說明本集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生的負債指已經或將會分類至本集團綜合現金流量表項下融資活動產生的現金流量的負債。

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	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	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
	附註 23	附註 28	附註 31	附註 35	附註 33	附註 24	附註 17	附註 11 及 32		
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 所有者	—	—	—	—	—	—	—	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

	應付有關連 公司款項*	借貸	優先票據	證券化 安排的收款	衍生 金融工具	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	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
	附註 23	附註 28	附註 31	附註 35	附註 33	附註 24	附註 17	附註 11 及 32		
於2020年1月1日	13	25,823	11,399	519	—	1,773	—	—	115	39,642
融資現金流量	—	(6,100)	4,721	(6)	34	(242)	275	(999)	(34)	(2,351)
分派予永久資本證券 及可換股永久資本 證券(「可換股永久 資本證券」)所有者	—	—	—	—	—	—	—	322	—	322
外匯調整	—	(793)	(886)	—	(34)	—	—	—	—	(1,713)
利息開支	—	1,350	829	—	—	—	1	—	5	2,185
2019年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	623	—	623
附屬公司的非控制 股東的股息	—	—	—	—	—	(29)	—	54	—	25
應付利息	—	3	—	—	—	—	—	—	—	3
已訂立新租約	—	—	—	—	—	—	—	—	13	13
於2020年12月31日	13	20,283	16,063	513	—	1,502	276	—	99	38,749

* 截至2021年12月31日，總額為人民幣3.65億元(2020年：人民幣3.77億元)的應付有關連公司款項中，人民幣1,300萬元(2020年：人民幣1,300萬元)為融資活動產生的負債。

** 截至2021年12月31日，總額為人民幣2.81億元(2020年：人民幣15.11億元)的非控制股東提供的貸款/應付非控制股東款項中，人民幣2.72億元(2020年：人民幣15.02億元)為融資活動產生的負債。

*** 截至2021年12月31日，總額為人民幣30.00億元(2020年：人民幣7.99億元)的聯營公司提供的貸款/應付聯營公司款項中，人民幣25.48億元(2020年：人民幣2.76億元)為融資活動產生的負債。

45. 綜合現金流量表附註 — 續

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：

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
投資活動內	—	—
融資活動內	(33)	(34)

46. 本公司財務狀況表

	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	8,762	8,312
附屬公司欠款	11,840	11,196
	20,602	19,508
流動資產/(負債)		
銀行結餘	2	2
其他應付款項及應計費用	(2)	(2)
應付所得稅	(12)	—
	(12)	—
總資產	20,590	19,508
股本及儲備		
股本	146	146
儲備(附註30)	20,444	19,362
權益總額	20,590	19,508

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2020年1月1日	18,078	10	507	8	148	18,751
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	1,234	1,234
購股權失效(附註38)	—	—	—	(3)	3	—
已付2019年末期股息每股港幣8.4仙	—	—	—	—	(623)	(623)
於2020年12月31日及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38)	—	—	—	(2)	2	—
已付2021年中期股息每股港幣3.6仙	—	—	—	—	(241)	(241)
於2021年12月31日	18,078	10	507	3	1,846	20,444

47. 主要附屬公司詳情

於2021年12月31日及2020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
			2021年	2020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

47. 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
			2021年	2020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
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1港幣的 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	註冊及繳足資本 人民幣 2,600,000,000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

47. 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
			2021年	2020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 10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海九澤置業有限公司(附註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 2,300,000,000元 繳足資本人民幣 3,350,000,000元	80%	80%	中國	物業發展及 物業投資

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 該公司為 Bright Power Enterprises Limited 一間附屬公司，而本集團於2021年持有 Bright Power Enterprises Limited 的51%股權(2020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	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020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%	84	57	1,890	1,109
悦濤	49%	49%	48	54	1,308	513
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	206	78	1,995	2,472
			338	189	5,193	4,094

47. 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	461	260
非流動資產	5,794	5,773
流動負債	1,354	1,928
非流動負債	1,940	1,322
Bright Power股東應佔權益	2,435	2,264

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	385	325
年度溢利及全面收入總額	201	136
已付Bright Power一名非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	255	221
投資活動產生的現金淨額	30	46
融資活動使用的現金淨額	(67)	(244)
現金流入淨額	218	23

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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
流動資產	477	523
非流動資產	2,698	2,669
流動負債	920	1,795
非流動負債	1,039	280
悅濤股東應佔權益	1,192	1,046

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	164	127
年度溢利及全面收入總額	99	112
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	117	9
投資活動(使用)產生的現金淨額	(68)	26
融資活動使用的現金淨額	(73)	(488)
現金流出淨額	(24)	(453)

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	18,451	24,841	10,392	4,597	17,555
股東應佔溢利/(虧損)	1,669	1,906	1,932	(740)	1,636
永久資本證券持有者	459	259	269	269	234
可換股永久資本證券持有者	114	112	116	49	–
附屬公司的非控制股東	82	409	228	189	338
年度溢利/(虧損)	2,324	2,686	2,545	(233)	2,208

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
投資物業	47,989	49,100	51,913	51,220	51,311
物業及設備	1,187	1,080	1,053	1,235	1,193
發展中待售物業	18,112	11,927	17,855	21,247	6,699
待售物業	8,058	5,315	973	938	7,217
於聯營公司的權益	1,030	4,998	7,470	7,828	8,038
於合營公司的權益	6,584	10,682	11,108	11,973	15,472
應收賬款、按金及預付款項	8,734	4,464	3,432	2,775	2,178
其他資產	5,838	7,292	2,753	2,463	4,504
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	16,760	15,392	11,859	15,796	17,284
總資產	114,292	110,250	108,416	115,475	113,896
流動負債	31,594	36,393	20,896	39,541	34,149
非流動負債	33,523	26,638	38,213	29,201	30,569
總負債	65,117	63,031	59,109	68,742	64,718
淨資產	49,175	47,219	49,307	46,733	49,178
應佔權益：					
本公司股東	38,282	39,047	40,076	38,577	39,936
可換股永久證券持有者	1	–	–	–	–
可換股永久資本證券持有者	1,345	1,345	1,345	–	–
永久資本證券持有者	4,052	4,055	4,056	4,062	4,049
非控制股東權益	5,495	2,772	3,830	4,094	5,193
權益總額	49,175	47,219	49,307	46,733	49,178

每股資料

截至12月31日止年度

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
每股基本盈利/(虧損)(人民幣)	0.21	0.24	0.24	(0.092)	0.203
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.03	0.036	0.036	–	0.036
– 擬派末期股息(港幣)	0.07	0.084	0.084	–	0.084
– 全年股息(港幣)	0.10	0.120	0.120	–	0.120
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

審核及風險委員會

白國禮教授(主席)
麥卡錫•羅傑博士
邵大衛先生

薪酬委員會

黎定基先生(主席)
羅康瑞先生
白國禮教授

提名委員會

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
孫希灝先生

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
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
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司
大華銀行

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

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

