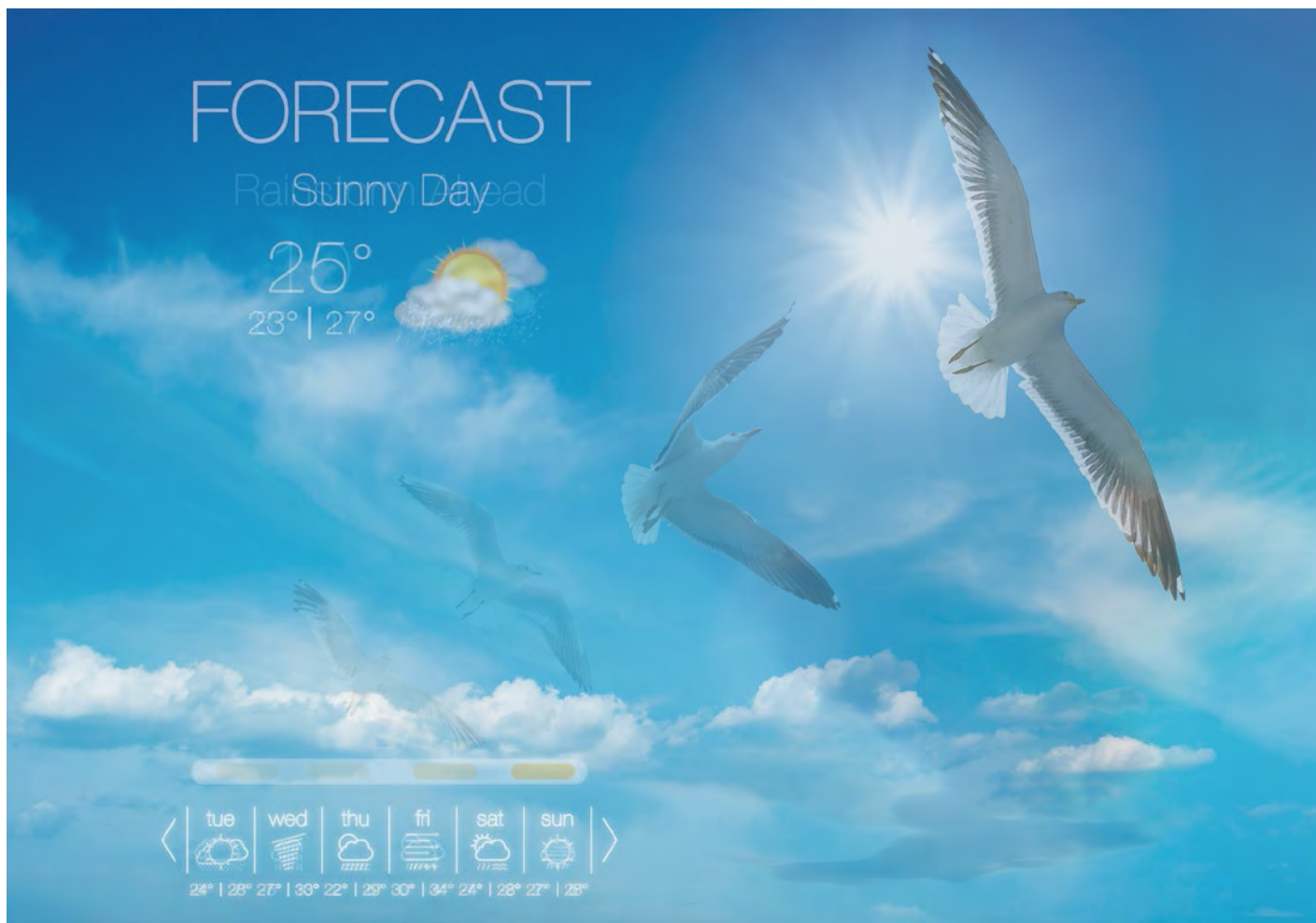




挑戰中覓機遇

二零一八年度年報

瑞安房地產有限公司



瑞安房地產
SHUI ON LAND

股份代號 272

中國領先的以商業地產 為主的房地產開發商、 業主及資產管理者

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)。瑞安房地產為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司，總部設於上海。公司在發展多功能、可持續發展的「整體社區」項目方面擁有卓越成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

基於適應未來城市發展目標，瑞安房地產結合對當地城市的歷史、文化、人文和地理環境的深入理解，積極配合政府的城市發展規劃，充分發揮區域資源的獨特優勢，以創新獨到及具彈性的手法進行項目的整體規劃，力求打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境和可持續發展的「整體社區」，豐富全面生活體驗。

目前，瑞安房地產在上海、武漢、重慶和佛山中心地段有九個處於不同開發階段的項目，土地儲備達850萬平方米(680萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，170萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

輕資產策略



資產管理及
發展計劃



締結戰略合作
夥伴關係



新建投資平台



挑戰中覓機遇

集團於過去三年採取的審慎方針，使其具備穩健的財務狀況，從而可以應對加劇的全球市場波動，以及中國經濟增長的放緩。我們擁有上海和中國其他主要城市的優質商業物業資產，享負盛名的品牌以及管理專長，將有助於集團成功轉型成為中國領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者。面對未來的前進之路，我們將繼續在挑戰中覓機遇。



集團在各運作層面均力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令願景目標得以持續。

我們的承諾

投資者

依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。

客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

社區

我們不斷尋求創新的方法，以建設及回饋社區。

環境

作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，集團深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。

僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是集團獲得長遠成功的關鍵。

目錄

4	財務摘要	105	董事及高級管理人員履歷
6	企業成就摘要	111	董事會報告
8	主席報告	125	獨立核數師報告
13	市場最新概況及項目簡介	132	綜合損益表
32	業務回顧	133	綜合損益及其他全面收益表
42	土地儲備	134	綜合財務狀況表
44	財務回顧	136	綜合權益變動表
50	市場展望	138	綜合現金流量表
52	企業管治報告	140	綜合財務報表附註
66	風險管理報告	255	財務概要
68	企業社會責任	256	公司資料



財務摘要

經營業績截至12月31日止年度

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	29,362	21,329	24,841	18,451
以下應佔：				
物業發展	26,272	18,691	22,227	16,169
物業投資	2,496	2,267	2,112	1,961
建築	350	224	296	194
其他	244	147	206	127
毛利	8,445	9,084	7,145	7,858
餘下投資物業的公平值增值	1,147	599	970	518
股東應佔溢利	2,253	1,929	1,906	1,669
集團核心溢利	3,617	3,638	3,060	3,147
每股基本盈利	港幣28.0仙	港幣24.1仙	人民幣23.7分	人民幣20.8分
每股股息				
已付中期股息	港幣0.036	港幣0.03	港幣0.036	港幣0.03
擬派末期股息	港幣0.084	港幣0.07	港幣0.084	港幣0.07
全年股息	港幣0.12	港幣0.10	港幣0.12	港幣0.10

附註：

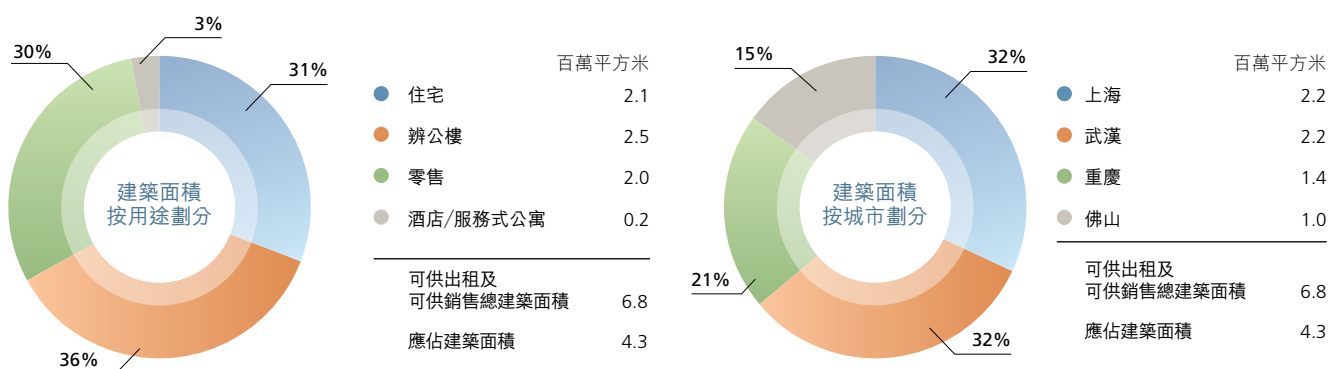
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2018年以人民幣1,000元兌港幣1.182元和2017年以人民幣1,000元兌港幣1.156元換算。

財務狀況於12月31日

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	15,392	16,760
總資產	110,250	114,292
權益總額	47,219	49,175
總債務	34,269	41,699
銀行借貸	26,321	30,993
優先票據	7,424	10,706
證券化安排的收款	524	—
淨資產負債率*	40%	51%

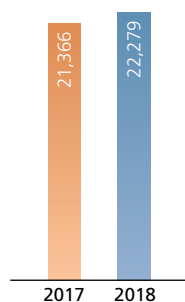
* 以銀行借貸，優先票據，證券化安排的收款的總和與總銀行結餘及現金兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備於2018年12月31日



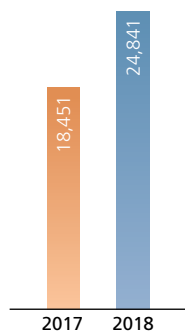
合約物業銷售及其他資產處置

(人民幣百萬元)



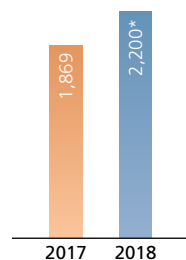
收入

(人民幣百萬元)



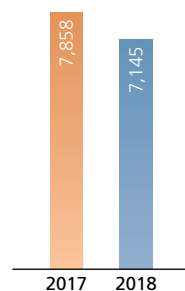
租金及相關收入

(人民幣百萬元)



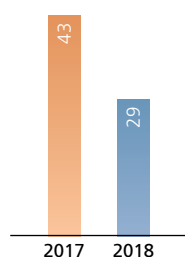
毛利

(人民幣百萬元)



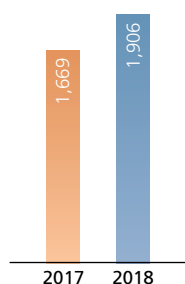
毛利率

(%)



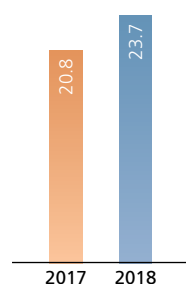
股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



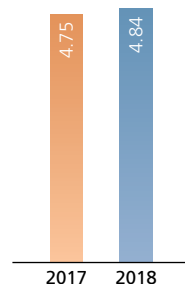
每股基本盈利

(人民幣分/股)



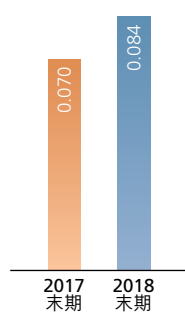
每股股東權益

(人民幣元/股)



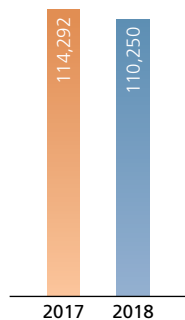
每股股息

(港幣仙/股)



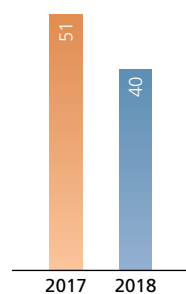
總資產

(人民幣百萬元)



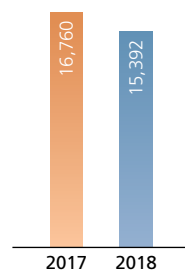
淨資產負債率

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



* 包括集團持有49.5%實質權益的瑞虹新城商業合作物業組合所帶來的租金收入。如果2018年度不包含該合作物業組合之租金及相關收入，本集團的租金及相關收入為人民幣20.16億元。

企業成就摘要

集團於年內在可持續發展領域獲得業內授予的專業認證及獎項，包括：



3月，佛山嶺南天地2號、3號地塊商住項目獲得中國綠色建築運行標識一星級認證。



7月，集團榮獲《南方週末》頒發的「2017中國房地產行業年度最佳責任企業」；同月，集團榮獲由標準排名頒發的「2018中國綠色地產運營典範TOP10」稱號。

12月，集團榮獲由第一財經主辦的「2018中國企業社會責任榜」評選「優秀實踐獎」；

榮獲《上海日報》主辦的「改革開放40周年——跨國企業在上海」優秀案例獎、改革創新傑出貢獻獎；

榮獲由中國房地產報社、中國住交會組委會、中國綠色建築產業發展聯盟頒發的中國綠色建築TOP排行榜——2018年度綠色開發競爭力30強企業、2018年度商業地產綠色運營競爭力10強企業稱號。



集團2017年度年報獲得專業機構的多項殊榮：

獲得「2018國際ARC獎項」授予的九項大獎：

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| – 房地產綜合發展與投資組別：
傳統年報金獎 | – 房地產發展/服務組別：
文本寫作銀獎 |
| – 房地產發展/服務組別：
財務數據金獎 | – 房地產發展/服務組別：
年報內頁設計銀獎 |
| – 房地產發展/服務組別：
圖片金獎 | – 房地產綜合發展與投資組別：
印刷製作銅獎 |
| – 房地產綜合發展與投資組別：
圖片銀獎 | – 房地產發展/服務組別：
印刷製作銅獎 |
| | – 房地產發展/服務組別：
封面照片/設計銅獎 |



集團方面

三月

集團與中信股份聯合打造的光谷創新天地項目啟動。

七月

集團聯合中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司，成功競得上海市黃浦區淮海中路街道三幅地塊(123、124、132街坊地塊)的土地開發權，將發展為世界級的商業和辦公樓項目，與集團於太平橋地區已建成的物業一同組成一個集商業、辦公和住宅的綜合發展項目。



八月

集團主席羅康瑞先生榮獲由上海香港聯會頒發的「改革開放40年在滬港人終身傑出成就獎」。

十一月

集團主席羅康瑞先生獲得上海市外商投資協會授予的「改革開放40周年上海外資發展——卓越貢獻獎」。



子公司及項目方面



1. 中國新天地在ICSC中國購物中心&零售商大獎的頒獎典禮上，斬獲一項新零售理念銀獎和四項市場營銷銀獎，成為現場獲得營銷類獎項最多的企業。
2. 豐誠物業於年內獲得一系列殊榮，包括獲得上海市物業管理行業協會授予的「2018-2019上海市物業管理行業誠信承諾AA企業」等稱號。
3. 太平橋項目於年內獲得一系列殊榮，包括：翠湖天地雋譽榮獲2017-2018 國際房地產大獎亞太賽區頒發的「中國區高層住宅建築大獎」以及由RICS Awards 2018 Winner授予的「年度住宅項目」稱號等。
4. 瑞虹新城·悅庭獲得「亞洲不動產獎——年度優秀住宅獎(大中華區)」以及「亞洲不動產獎(大中華區)——年度優秀住宅獎一等獎」。
5. 虹橋天地於年內獲得由上海商務委員會頒發的「2018上海藝術商圈合作商業企業」稱號等一系列殊榮。
6. 創智天地於年內獲得一系列嘉獎，包括：助力大創智功能區獲得上海市發改委頒發的「上海市服務業創新發展示範區」等一系列榮譽。
7. 集團旗下雙創服務平台——InnoSpace於年內獲得包括楊浦區眾創空間促進會授予的「2017-2018年度最具投資獎」等一系列嘉獎。
8. 武漢天地於年內獲武漢外商投資企業協會授予的2016-2017年度「履行社會責任優秀企業」、「創新發展優秀企業」等榮譽。
9. 重慶天地於年內獲得了由重慶市廣播電視集團授予的「重慶十大最美商業街」稱號。
10. 佛山嶺南天地於年內獲得佛山市房地產協會授予的「佛山市房地產行業奉獻獎及愛心奉獻企業獎」等一系列榮譽。

主席報告



租金收入持續增長，有賴集團穩健的投資物業組合，加上持續的品牌投資及不懈的創新和嘗試，使得經常性收入不斷增加。這些投資物業組合也正是集團未來發展的基石。

2018年，政治與經濟局勢不確定性的加劇，加上中美貿易關係的緊張，令中國國內生產總值增長放緩至6.6%。儘管如此，集團於2018年仍取得令人欣喜的業績。集團實現溢利增長，並與新夥伴攜手成功投得位於上海太平橋三幅土地的開發權，以發展商業項目。年末，集團與合作夥伴成立了核心+辦公樓投資平台，讓這一年的表現畫上完美句號。

這些成就有賴集團三年前制定的輕資產策略，目前已彰顯成效，成功應對變化的營商環境，並帶動集團財務狀況轉強。面對即將來臨的經濟低潮，我們已做好準備，充分把握潛在的機遇。

財務摘要

2018年的收入增長 35%至人民幣 248.41億元。一般物業銷售額為人民幣 70.93億元，而其他資產處置為人民幣 150.38億元。年內租金及相關收入貢獻人民幣 20.16億元，而來自酒店、建築、資產管理費用收入及其他業務的收入則達人民幣 6.94億元。

在收入上升支持下，2018年溢利增至人民幣 26.86億元，而2017年為人民幣 23.24億元。因此，2018年的股東應佔溢利為人民幣 19.06億元，較上年度的人民幣 16.69億元增加 14%。

於2018年12月31日，淨資產負債率為 40%，較2017年12月31日的 51%下跌11個百分點；而現金及銀行存款維持在人民幣 153.92億元的健康水平。本集團穩健的資產狀況將有助克服市場的波動。

住宅與投資物業業務表現強勁

2018年，中國政府仍然對住宅市場實施了一系列限制措施。儘管如此，集團的住宅銷售表現依然強勁，全年合約住宅物業銷售額達人民幣 141.2億元，與去年相比上升63%。合約物業銷售總額包括一般物業銷售、其他資產處置及商業物業銷售達人民幣 222.79億元。上海翠湖天地雋薈118個單位在一天內全部售罄。同樣地，武漢天地 — 雲廷二期和上海瑞虹新城•悅庭所推出單位全部在一天內獲認購。這證明集團的品牌聲譽卓著，為中國日益富裕的中上階層打造理想優質發展項目的實力廣受認可。

投資物業方面，年內，集團租金及相關收入上升8%至人民幣 20.16億元。若計入來自瑞虹新城商業合作物業組合的貢獻，集團租金及相關收入總額按年增長18%，達人民幣22億元。租金收入持續增長，有賴集團穩健的投資物業組合，加上持續的品牌投資及不懈的創新和嘗試，使得經常性收入不斷增加。這些投資物業組合也正是集團未來發展的基石。

為持續提升這些資產的價值，我們還不斷開發新產品，以滿足市場需求，增強自身競爭力。多年來，集團原創的「新天地」品牌一直成功應對市場的轉變，引領最新趨勢，成為上海零售與休閒體驗的中心。「新天地」不斷發展，在「回歸社交本真」的全新品牌宣言下，為人們營造「相見、成長及互動」的社交目的地。

12月，集團在太平橋的全新資產提升計劃——新天地廣場已開始試營業，專為女性這一強大的零售消費群，打造一個購物及社交空間。集團正以「Foodie Social」、「Design Social」和「Social House」的「社交」理念，為「新天地社區」塑造新面貌。「Foodie Social」旨在為社區創造一個欣賞大廚風範和烹飪藝術的獨特體驗。「Design Social」將涉獵一系列當代時尚品牌，包括中國原創精品，成為時尚群體的溝通平台。「Social House」為多元化商業生態系統，以「Refresh Mind, Recharge Energy, Renew Look」為題，將零售、休閒、餐飲和社交空間匯於一體。

年內，集團亦推出新的辦公品牌「INNO」，以社交特質打造辦公空間，構建獨特的生態系統，培養創新和企業精神。現已開業的南京INNO未來城是集團首個INNO項目，同時，集團亦正在將這概念注入上海楊浦區的INNO創智。

虹橋天地是集團於2015年打造的首個直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，已成為大虹橋和長三角地區的商業、休閒和娛樂中心，輻射周邊及高鐵一小時生活圈內的7,500萬居民和工作人士。如今，中國國際進口博覽會也為虹橋增添了活力，而虹橋得以舉辦這一年一度的大型活動，亦彰顯了該地區的發展潛力。

集團為了成功轉型為領先的以商業地產為主的房地產開發商、業主及資產管理者，於12月宣佈，建議收購China Xintiandi Holding Company Limited（“CXTD Holding”）餘下的21.894%權益。收購完成後，CXTD Holding將成為集團的全資附屬公司。這將為集團未來的戰略發展和CXTD Holding的日常管理提供更大靈活性，大大鞏固集團對CXTD Holding所持資產組合的控制權。集團亦將繼續創新，務求將現有及新資產打造成城市主要商業目的地，尤其會重點在極具市場潛力的上海進行發展。

頗具前瞻性的輕資產策略

2018年，集團繼續執行輕資產策略，釋放現有資產價值，發揮集團的品牌優勢和管理專長，締結新夥伴關係。集團已有能力籌措足夠資金，及時把握市場低迷時隨時可能出現的投資機會。

集團進一步減債，將淨資產負債率由2015年的87%降至2018年12月31日的40%。集團亦具備充裕的現金及銀行存款，達人民幣153.92億元。

年內，集團在上海完成一項重大交易。集團出售瑞虹新城住宅物業組合第1及第7號地塊的49.5%實質權益。這使集團能夠錄得大額利潤以釋放這些資產的價值，提高股東回報。

7月，集團在上海邁出重要一步——締結新的合作夥伴關係，聯合收購太平橋項目第123號、第124號及第132號地塊。該地塊將興建世界級的商業和辦公綜合項目，完善太平橋項目這一集辦公、商業、住宅於一體的綜合社區。雖然我們持有該項目的少數權益，但集團擔任項目的開發管理人和項目落成後的資產管理人。此收購充分體現輕資產策略有助於集團以較低風險把握發展良機。

本年度年末，集團與合作夥伴成立核心+辦公樓投資平台，為有利把握市場投資良機邁出重要一步。



集團與多家大型中國企業(包括太保壽險、國壽集團和中信)締結合作夥伴關係，這證明了，在私營企業和國資企業物色合作夥伴，尋求國際經驗共同發展項目時，集團對它們而言均是難得之選。目前，全球局勢促使許多城市推進城市更新以提升城市的競爭力，而集團所具專長恰能助其一臂之力。集團往績證明，我們不單建造樓宇，更擅於與政府全力合作謀求城市發展所需，從而制定整體項目規劃，提升社區價值。愈來愈多市級政府希望與集團合作，為他們的城市注入活力和生機。

集團亦繼續利用在商業資產管理方面的專長參與第三方資產的管理，位於南京的兩個商業項目 INNO 未來城和南京百子亭均是純輕資產運作項目的成功試點。

本年度年末，集團與宏利投資者和中國人壽信託有限公司成立核心+辦公樓投資平台，為有利把握市場投資良機邁出重要一步，符合集團的輕資產策略。集團將與合作夥伴攜手持該投資平台，並將擔當管理人角色。該平台將主要投資上海及中國其他一線城市(包括北京、深圳及廣州)的辦公樓物業，目標資本承擔總額為10億美元。憑藉來自全球金融投資者的龐大資金，集團通過此平台，與長期合作夥伴投資、增值及擴展我們的商業物業組合。此舉將為集團提供穩定、經常性管理收入，使得收益來源更多元化，同時亦在投資領域上開闢新方向，將進一步助力集團成為上海商業物業組合的市場領先者。



展望

鑒於全球各地的地緣政治和經濟形勢不斷惡化，集團對中短期前景保持非常審慎的態度。中美「貿易戰」不可能於短期內解決，它將對中國以至全球經濟造成重大影響。大部分機構已調低其經濟增長預測，毫無疑問，更多問題將可能陸續浮現。由於全球企業債務水平升高，加上過去十年的低息環境已令全球資產價值攀升至頂峰，接下來的經濟衰退或會較2008年更加嚴重。

事實上，儘管上海等一線城市在高需求支撐下保持堅穩，但中國房地產市場自去年底以來一直低迷，二三線城市的樓價和銷售量開始顯著下跌。

在此情況下，集團將維持過去三年一貫的穩健經營。我相信集團各利益相關方開始認識到穩健經營的裨益，能令集團應對可能出現的經濟衰退。過去二十年，集團已於上海和中國其他主要城市投資大量優質商業物業，為集團的日後發展奠定基礎。商業資產的發展需要大量低成本的長期資本，透過輕資產策略，包括釋放資產價值，以及締結合作夥伴關係，集團已獲得不同資金來源，融資成本已顯著回落。

集團現在已準備就緒，把握隨時出現的收購良機。在物色投資機會時，集團將遵循一定的「城市篩選」原則，挑選中國最有活力的核心城市，物色合適地點進行多點深耕和優質商業資產的投資與運營。

過去數年，集團對品質及創新的執著堅持和追求讓我們建立了良好的品牌聲譽和市場口碑。「新天地」品牌的悉心經營和持續升級，使得瑞安在舊城改造和城市更新領域具有先發優勢。集團將充分運用過去數年所積累的強大的品牌優勢，同時也繼續發展更多新產品，為市場進一步注入創新理念，未來幾年在中國核心城市爭取更多的項目拓展機會。

瑞安未來的發展突破和持續進步，其核心在於我們的人力資源。集團正在加強人才儲備，以保證擁有足夠合適人才有效地、創新地管理項目。我們將加強瑞安學院的工作，以培訓發展集團的人才資源。

致謝

我謹衷心感謝董事會同寅，管理層和全體員工，以及業務夥伴的全力支持。

未來挑戰重重，更甚過去。鑒於全球營商環境日益惡化，我們將繼續遵循審慎方針，進一步強化資產狀況，加強與合作夥伴的關係。我們的策略已開始取得成果，我們也已充分準備，審時度勢，乘勢待時，在未來動蕩市場中，捕捉最佳的投資機會。

羅康瑞

主席

香港，2019年3月20日

市場最新概況及

項目簡介



瑞安房地產是關於...



生活

坐擁林木蔥鬱的自然園景，近攬休閒娛樂便利設施，集團的高端住宅打造舒展身心的優質空間，倡導活力多彩的生活方式

工作

我們的新辦公產品 INNO 築起新商業社交平台，集工作、創業、學習、休閒於一體，滿足不同企業個性化的辦公及租賃需求



休閒

全新的「回歸社交本真」理念，不但孕育出精彩的餐飲購物體驗，亦呈獻各類精彩活動，打造人們「相見、成長及互動」的社交目的地



學習

創業生態系統提供共享辦公場地和創業孵化平台，激發更多協作與交流，令創新創業蓬勃發展



上海



作為中國首屈一指的商業、金融、航運及貿易中心，上海既是經濟大都會，亦是中國四個直轄市之一。2018年，上海本地生產總值達人民幣32,680億元，按年增長6.6%，人均本地生產總值達人民幣135,000元。



翠湖天地為業主營造良好生活環境，成為備受市場認可的高端住宅品牌

太平橋項目

地盤位置：太平橋項目總建築面積130萬平方米，位處上海內環內的黃浦區。著名的休閒水岸地標外灘及上海市政府辦公樓均位於該項目附近。黃浦區為浦西（黃浦江西面）的主要商業中心，亦是各大零售名牌旗艦店的集中地。

太平橋項目於1996年開始發展，包括商舖、辦公樓、住宅及文化產業。

上海新天地為歷史建築物重建區，設有各種露台餐廳及零售店，成功使社區生活面貌改觀，目前更成為遊客在上海的必遊景點。作為上海市的流行生活熱點，上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶，自2001

年開業以來的租金收入保持穩定增長。新天地時尚坐落上海新天地以南，是一個以時尚為主題的購物商場。瑞安廣場位於上海新天地以北，是一座附設零售設施的辦公樓。建築面積28,000平方米的零售部分已於2017年上半年展開資產提升計劃。該計劃於2018年底完成，零售部分於2018年12月試營業，並更名為新天地廣場。

翠湖天地為高端住宅區，於2002年首度推出市場。截至2018年12月31日，已出售及交付予買家的第一期至第四期單位，總建築面積約為322,000平方米。高層單位的平均售價從每平方米約人民幣20,000元，增至每平方米人民幣143,600元。翠湖天地毗鄰新天地及

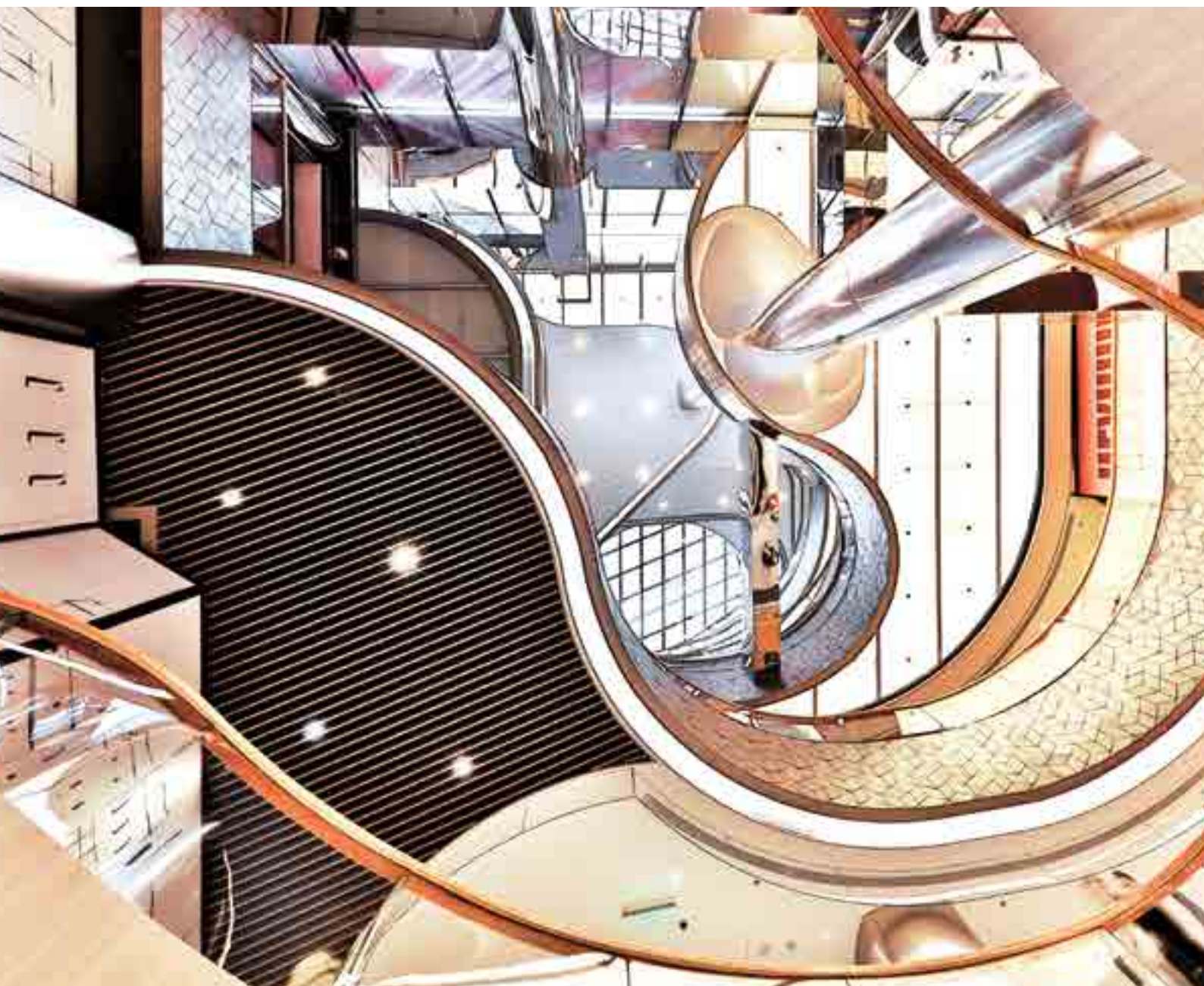
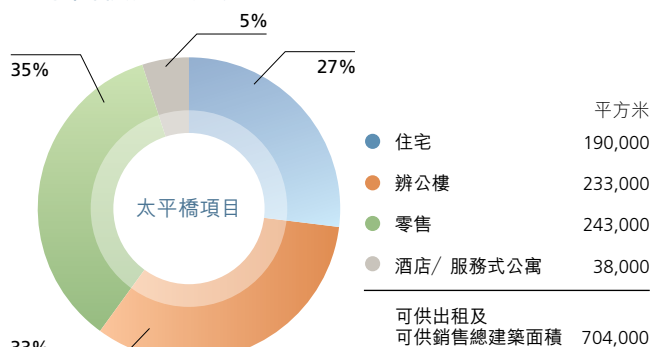
人工湖。總建築面積為79,000平方米的翠湖天地第五期(第118號地塊)，於2018年處於發展階段，並計劃由2020年上半年起進行預售。

於2018年7月5日，本集團聯同中國太平洋壽險股份有限公司及上海永業企業(集團)購入第123號、第124號及第132號地塊的土地使用權，相應的可供出租總建築面積為302,689平方米。本集團於第123號、第124號及第132號地塊均擁有25%的實質權益。餘下第119號、第120號及第122號地塊尚未展開拆遷程序。

於2018年12月29日，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司訂立協議成立辦公樓投資平台，以投資於中廚上海及其他一線城市的辦公物業。目標資本承擔總額為10億美元。該平台的首個投資項目是一座甲級辦公樓企

業天地5號，其總建築面積52,000平方米作辦公用途，另27,000平方米作零售用途。企業天地5號於2013年開發落成。交易完成後，本集團將持有該項目20%的實質權益。

建築面積用途劃分





虹橋天地 — 西上海工作、休閒、娛樂的新地標

虹橋天地

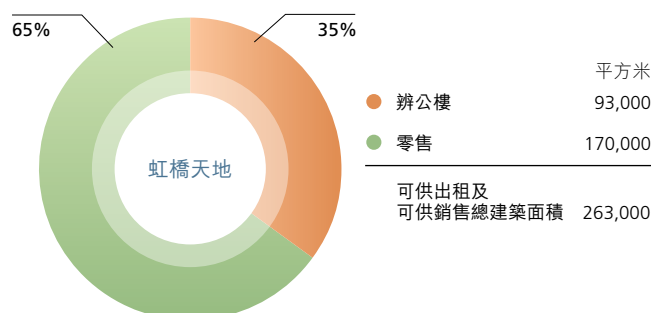
地盤位置：虹橋天地總建築面積30.8萬平方米，位處上海虹橋商業核心區（虹橋商業核心區），位置優越，是直通虹橋交通樞紐的唯一地塊，往來主要交通節點方便快捷，其中包括高鐵站、虹橋國際機場2號航站樓及三條營運中的地鐵線。如上海第十三個五年計劃（2016 — 2020年）所述，虹橋商業核心區必將成為世界級商業中心，為長江三角洲及其他地區的商业、展覽及會議、交通等提供服務。

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。

於2018年12月31日，總建築面積為93,000平方米的四棟辦公樓出租率達96%。自2014年底起，各行業領先企業陸續遷入，設立區域總部及分支機構，其中包括《財富》500強企業羅氏診斷（Roche Diagnostics）大中華區總部及殼牌（Shell）下游業務總部等。

虹橋天地零售物業組合的總建築面積合計為151,000平方米，包括虹橋天地購物商場、新天地下沉式廣場及位於辦公樓的零售商舖。租戶已於2015年下半年開始營業。總建築面積為125,000平方米的購物商場可容納逾200間商舖，提供了強大的租戶組合，多個品牌均為首次進軍中國內地及/或上海。與2017年相比，虹橋天地2018年的租金及相關收入增長率為25%。強勁的表現歸因於2018年的客流量和零售額上升。

建築面積用途劃分



瑞虹新城

地盤位置：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175萬平方米。

住宅發展方面，本集團自1998年起已經分七期開發，出售及交付總建築面積約749,700平方米的住宅單位。

總建築面積為116,000平方米的第1號地塊，已於2017年完成拆遷，並將發展為高級公寓住宅。建造工程已於2018年展開，並計劃自2019年底起進行預售。截至2018年12月31日，總建築面積為159,000平方米的第7號地塊正在進行拆遷，已簽署99.75%的拆遷協議，並於2019年2月完成拆遷。於2018年6月26日，本集團達成出售瑞虹新城項目第1號及7號地塊若干物業組合49.5%實質權益的協議，合約總金額為人民幣45.89億元。相關交易已完成，本集團擁有第1號及7號地塊的49.5%實質權益。



瑞虹新城 • 悦庭效果圖



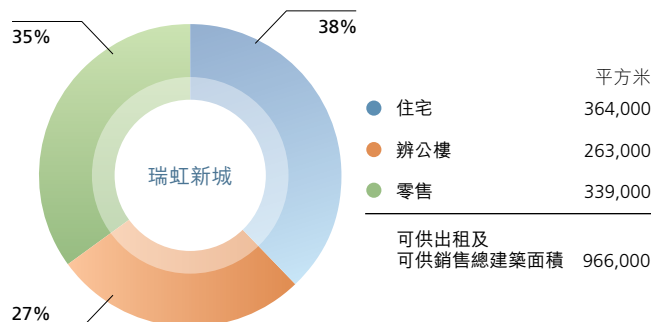
備受市場認可的瑞虹新城 • 悅庭

已落成商業物業方面，月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)可供出租總建築面積64,000平方米，於2017年6月盛大開幕，而截至2018年12月31日，該項目的出租率達92%。月亮灣秉承「生活 • 音樂 • 家」的概念，引入多個極富創造力和影響力的全新概念品牌。星星堂(瑞虹天地第6號地塊)可供出租總建築面積為19,000平方米，於2015年投入營運。截至2018年12月31日，出租率達97%。太陽宮(瑞虹天地第10號地塊)可供出租總建築面積為328,000平方米，於2017年起開始施工，其將發展為包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。建造工程預計自2020年至2021年完成。

於2017年12月19日，中國人壽收購上海瑞虹新城項目商業資產組合的49.5%實質權益，包括已落成的投資物業月亮灣(第3號地塊)、星星堂(第6號地塊)、瑞虹坊3區(購物商場二期)及發展中的太陽宮(第10號地塊)(「瑞虹新城商業合作物業組合」)。本集團擁有該組合的49.5%權益。

於2017年8月9日，本集團、國泰君安(信託管理人)及上海虹房(集團)有限公司(「虹房」)同意為收購本集團第167號地塊而成立一間合資公司。第167號地塊可發展的可供出租及可供銷售總建築面積約232,000平方米。拆遷工作已於2017年8月開始。於2018年12月31日，合共97.85%的居民已簽署拆遷協議。該地塊預計於2019年完成拆遷。本集團擁有第167號地塊49%的實質權益。

建築面積用途劃分





InnoSpace是專注於早期項目投資孵化和大企業產業創新的創業社區

創智天地

地盤位置：創智天地項目佔據優越戰略位置，緊鄰上海市區東北部楊浦區中心區域五角場的主要高等教育院校，而楊浦區亦是上海的知識產業及輔助服務業中心。該項目透過公共交通網絡連接市中心，包括中環高架、逾30條公共交通路線，以及上海地鐵10號線。

創智天地項目總建築面積49.8萬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。在上海，創智天地一直被視為創新及創業精神的地標。經過十五年的發展，創智天地已成為孕育企業家的搖籃，也是結合創業精神與文化交流活力的成熟知識型社區。在創智天地，有超過五百間初創企業進駐，它們在科技、媒體和通信產業(TMT)、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅使命。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。

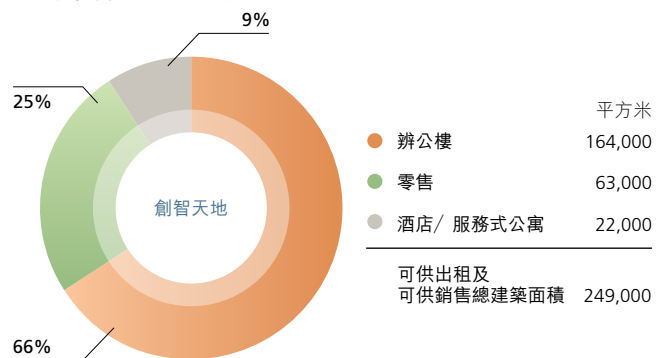
在創智天地項目中，總建築面積132,000平方米的住宅發展項目已經出售及交付。平均售價從2007年的每平方米人民幣18,700元，增至2013年最後一批的每平方米人民幣38,600元。

過去十五年，可供出租總建築面積249,000平方米，已逐步開發為辦公樓及零售物業。創智天地的出租率始終高企，租戶不乏知名科技、服務及設計公司，包括EMC²、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、Splunk、德勤及AECOM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。大學路•下壹站是一個連接大學路與創智天地廣場區域的地下商業區，於2017年年底開始營運。下壹站全年提供各類餐飲、一間融合生活方式的書店及各式快閃店。此外，下壹站直接通往江灣體育場地鐵站。

2018年創智天地項目組合的租金及相關收入相比2017年的人民幣3.78億元增長19%，達到人民幣4.5億元。截至2018年12月31日，整體出租率達96%。

於2017年9月30日，本集團以總代價人民幣29.49億元向中國人壽出售創智天地項目49%的股權，該交易於2017年12月11日完成。本集團持有所有餘下地塊的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。

建築面積用途劃分



亞洲最大的互動數字雕塑點「靚」創智天地



INNO 創智內部實景

INNO 創智

INNO 創智是我們在中國新天地的嶄新多模式辦公樓品牌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。INNO 創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，上蓋建築面積達 45,700 平方米。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，涵蓋 INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK 及 INNO STUDIO 四大產品單元，以及 INNO SERVICE 和 INNO+ 兩個服務系統。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增長和發展。本集團對該項目擁有 100% 的權益。

南京 INNO 珠江路和百子亭

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 珠江路項目。該項目的總建築面積為 16,000 平方米，由集團根據與第三方業主訂立的

長期租約提供服務。自 2018 年年底以來，該物業一直在進行預租。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 45,000 平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。本集團計劃於 2019 年開始進行該項目的預租活動。



INNO 創智內部實景

武漢



武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處，是中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心。鐵路將形成武漢來往華中地區省會城市2小時、京滬穗渝蓉等特大城市5小時的客運交通圈。2018年，武漢本地生產總值達人民幣14,847億元，按年增長8%，人均本地生產總值達人民幣135,136元。

武漢天地

地盤位置：武漢天地項目總建築面積158萬平方米位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」重建計劃。江畔商業區經設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

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。A地塊包括辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有數座住宅物業。B地塊則主要由住宅及辦公樓組成，並設配套零售中心。

位於第A4-1/2/3號地塊的武漢天地，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。

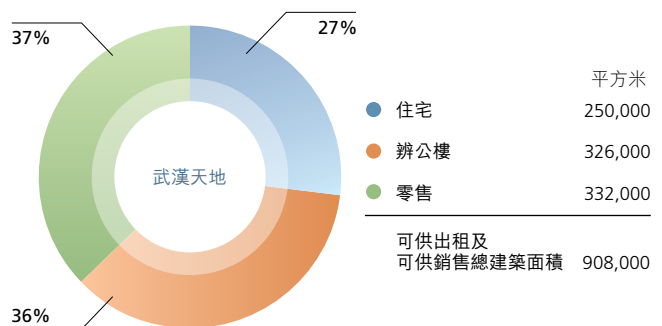
壹方南館（第A1/A2/A3號地塊）的總建築面積達120,000平方米，於2016年9月投入營運，截至2018年12月31日，出租率達89%。總建築面積為72,000平方米作商業用途的壹方北館（第B4號地塊零售），正進行內部裝修及預租，並預計於2019年4月開始試營業。

位於第A2/A3/A5號地塊的辦公大樓從2011年開始陸續出售予買家，提供156,000平方米的總建築面積。位於第A1號地塊的辦公樓，因若干地方規劃規定改變而於2018年4月暫時停工。建造工程於2018年底恢復。

武漢天地的住宅發展項目深受市場歡迎。A地塊總建築面積為204,000平方米的住宅單位，已於2007年至2011年期間出售及交付。位於B地塊的武漢天地第B5、B9、B11、B13及B14號地塊，包括305,000平方米的總建築面積，自2012年起至2017年陸續完工，並已出售及交付予買家。第10號地塊提供總建築面積115,000平方米的住宅，目前處於施工階段。首批總

建築面積27,500平方米已於2018年底推出預售，公寓單位於推出當日接近售罄，於2018年錄得合約銷售總額人民幣9.03億元。餘下部分預計於2019年分批進行預售。

建築面積用途劃分



武漢天地已成為當地首屈一指的高端城市綜合體



光谷創新天地效果圖

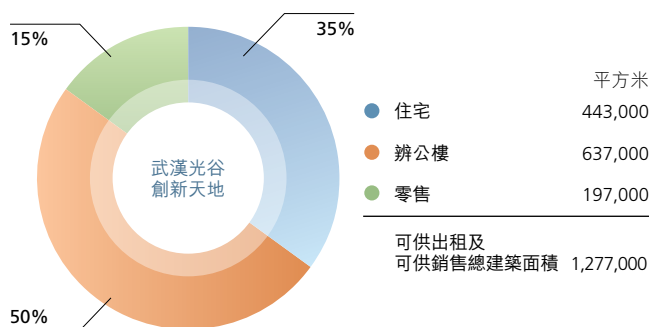
武漢光谷創新天地

2017年1月，本集團與中國中信股份有限公司（「中信股份」）合作成功投得武漢東湖新技術開發區的一幅地塊。該地塊總價值為人民幣22.98億元，總建築面積達1,279,000平方米。本集團擁50%權益。

上述地塊位於光谷中心城中央區域，是光谷的行政服務中心及商務中心。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名，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。

第一期住宅項目提供總建築面積為122,000平方米，已於2018年動工。首批總建築面積37,400平方米已於2018年底推出預售。於2018年錄得合約銷售總額達人民幣3.59億元。

建築面積用途劃分



重慶



重慶位於長江上游地區，具有重要戰略地位。它是中央政府在中國西部唯一的直轄市，正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層大力推動經濟平衡和城鎮化策略，勢會惠及位於內陸及低城鎮化率的重慶。2018年，重慶本地生產總值達人民幣20,363億元，按年增長率為6%，人均本地生產總值達人民幣65,933元。



重慶天地住宅項目樣板房

重慶天地

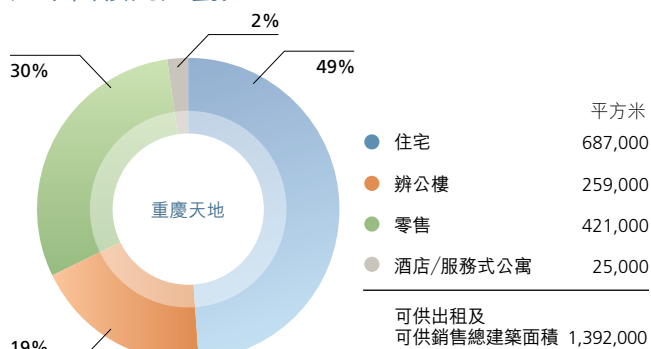
地盤位置：重慶天地的總建築面積為280萬平方米，是位於渝中區的市區重建項目，此區是重慶的國際商務區。重慶天地(第B3/01號地塊)地標零售區的總建築面積為49,000平方米，於2010年開始營業。此外，企業天地2、6、7及8號提供總建築面積79,000平方米的配套零售空間，亦由本集團持有，為鄰近辦公室租戶及住戶提供零售、餐飲及娛樂設施。本集團擁有物業的99%實質權益。

自2008年以來，雍江苑系列住宅項目的第1至7期與翠湖天地1、2期已相繼完工並交付予客戶，總建築面積達998,000平方米。

重慶企業天地2、3、4、5、6、7及8號總建築面積為351,000平方米，作為辦公用途，已於2011年至2013年期間售予買家。

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

建築面積用途劃分



佛山



佛山坐落大灣區內，位於廣州市中心西南僅28公里處。憑藉其蓬勃發展的經濟及豐富的歷史文化資源，佛山是華南最富活力的城市之一。2018年，佛山的本地生產總值增長率達6.3%，本地生產總值達人民幣9,936億元。

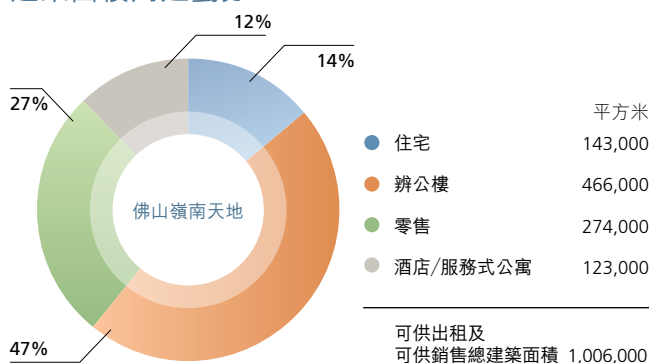
佛山嶺南天地

地盤位置：佛山嶺南天地項目總建築面積150萬平方米，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。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目地盤。廣佛地鐵1號線與海珠區相連，方便前往廣州市中心。從西朗站到燕崗站的延長線跨過珠江，已於2015年投入營運。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。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，它與同樣廣為人知的古跡東華里均為國家級歷史遺址均坐落於佛山嶺南天地項目內。

自2011年起，截至2018年12月31日，本集團已開發並向買家交付總建築面積約504,000平方米的住宅單位。環庭(第2及3號地塊)提供總建築面積65,000平方米的住宅，已於2018年推出預售，並計劃於2019年交付予買家。

年內，嶺南天地的租金收入保持穩定增長。「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，是一個定位為具「年輕時尚」特色的購物商場。自2016年12月隆重開幕以來，截至2018年12月31日的出租率進一步增至99%。2018年來自佛山的租金及相關收入達人民幣2.17億元，較2017年增長37%。

建築面積用途劃分



佛山嶺南天地嶺南站開創商業新體驗

業務回顧



- **策略轉型持續進行：**2018年標誌著本集團在發展歷程中的一個重要篇章。我們的輕資產策略，大大提升了集團的財務實力。此外，我們為瑞安房地產開啟策略轉型之路，力求成為中國一個專注於商業物業的領先房地產開發商、業主及資產管理者。本集團年內與中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司合作投地而購入一幅優質的辦公樓及零售綜合用地，並與宏利投資者及中國人壽信託有限公司成立辦公樓投資平台，購入上海企業天地5號。本集團還向BSREP CXTD Holdings L.P.(「Brookfield」)購入CXTD Holding的21.894%權益。上述交易將進一步提升集團作為上海最大商業物業業主及資產管理者之一的地位。
- **收入強勁增長35%：**2018年的收入增長35%至人民幣248.41億元。一般物業銷售額為人民幣70.93億元，而其他資產處置為人民幣150.38億元。年內租金及相關收入貢獻人民幣20.16億元，而來自酒店、建築、資產管理費用收入及其他業務的收入則達人民幣6.94億元。
- **股東應佔溢利增長14%：**在收入上升支持下，2018年溢利增至人民幣26.86億元，而2017年為人民幣23.24億元。因此，2018年的股東應佔溢利為人民幣19.06億元，較上年度的人民幣16.69億元增加14%。
- **穩健資產狀況克服市場波動：**於2018年12月31日，淨資產負債率為40%，較2017年12月31日的51%下跌11個百分點；而現金及銀行存款維持在人民幣153.92億元的健康水平。本集團穩健的資產狀況將有助克服市場的正常波動。
- **積極主動的資產管理及招租活動支持租金收入：**年內集團完成了逾1,100宗租務交易，超過300戶為新租戶，其中包括多家首次進入中國或該地區的知名國際和本土品牌。新天地廣場的資產提升計劃於年內完成，亦有助締造強勁的租務表現。2018年的租金及相關收入為人民幣20.16億元，較2017年上升8%。若計入來自瑞虹新城商業合作物業組合的租金及相關收入人民幣1.84億元(現入賬為合營公司收入)，租金及相關收入總額按年增長18%。客流量和零售額分別增長15%和20%。

策略轉型成為專注於商業物業的領先房地產開發商、業主及資產管理者

近年來，本集團調整業務模式，採取「輕資產策略」，藉此大大提升財務實力、分散資本基礎，以及作出投資把握新機遇。「輕資產策略」的目標是將瑞安房地產轉型為中國一個專注於商業物業的領先房地產開發商、業主及資產管理者。

2018年的主要成就

本集團於2018年奠定多個重大里程碑。年內，本集團向大悅城地產有限公司出售於上海瑞虹新城住宅物業組合第1及第7號地塊的49.5%實質權益，雙方將共同開發該項目。於2018年7月，本集團連同中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司成功投得太平橋地區一幅大型的辦公樓及零售綜合用地。於2018年12月28日，本集團全數購入Brookfield於CXTD Holding所持餘下權益，包括CXTD Holding全部已發行股本約21.894%（「出售股份」）及本金額為10萬美元的未贖回可換股永久證券（「出售可換股永久證券」）（「Bookfield交易」）。該交易鞏固了本集團對CXTD Holding所持資產組合的控制權，並令該組合的策略方針及日常管理更加靈活。

此外，於2018年12月29日，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司訂立協議，共同建立核心+辦公樓投資平台以投資於中國上海及其他一線城市的辦公樓物業，目標資本承擔總額為10億美元。該辦公樓投

資平台的首項投資是與集團旗艦項目上海新天地毗鄰的甲級辦公樓企業天地5號。其總建築面積52,000平方米作辦公用途，另27,000平方米作零售用途。該項目由本集團開發，於2013年落成。

上海商業物業組合的市場領先者

本集團目前持有及管理上海可供出租及可供銷售總建築面積167萬平方米，其中(i) 763,000平方米已竣工並持有作長期投資，(ii) 45,000平方米正在進行翻新工程，(iii) 787,000平方米正處於發展階段或持有作日後發展用途，及(iv) 79,000平方米為集團管理的物業。集團現時擁有上海最大的辦公樓/商業物業組合之一。於2018年12月31日，本集團持有或管理的投資物業（包括發展中物業）的總資產價值達人民幣722億元，集團於該投資組合的整體實質權益約為47%。

集團未來的增長動力

隨著集團擴大投資管理範圍和能力，我們設想未來的費用收入貢獻將逐步增加，隨著租金收入、開發和交易利潤的新增，應為集團提供更平衡的收入來源。

投資管理

集團在執行「輕資產策略」方面繼續取得良好進展，得以加速資金周轉及把握增長機會。目前，我們連同合作夥伴/共同投資人為六個處於不同發展階段的項目提供投資管理、項目管理及/或資產管理服務。詳情載於下表。

項目	合作夥伴	性質	年份	辦公樓及零售 總建築面積 平方米	住宅 建築面積 平方米	合計 總建築面積 平方米	截至2018年12月 31日資產值 人民幣十億元	本集團 權益	應佔價值 人民幣十億元
上海創智天地	中國人壽	已落成辦公樓及零售物業	2017	249,000	—	249,000	8.3	44.27% ¹	3.83
上海瑞虹新城商業項目	中國人壽	已落成零售物業，正處於發展階段的辦公樓及零售用地	2017	448,000	—	448,000	10.7	49.50%	5.29
武漢光谷創新天地	中信股份	購入土地住宅、辦公樓及零售綜合用地	2017	834,000	443,000	1,277,000	2.3	50.00%	1.15
上海瑞虹新城第167A號及第167B號地塊	國泰君安	正進行拆遷住宅、辦公樓及零售綜合用地	2017	149,000	83,000	232,000	10.7	49.00%	5.24
上海太平橋第123、124、132號地塊	中國太平洋人壽保險/永業	購入土地，辦公樓及零售綜合用地	2018	303,000	—	303,000	17.3	25.00%	4.33
瑞安核心+辦公樓投資平台	宏利/中國人壽	購入企業天地5號，已落成投資物業	2018	79,000	—	79,000	6.4	20.00% ²	1.28
總計				2,062,000	526,000	2,588,000	55.7		21.12

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

2 企業天地5號交易預計於2019年第二季度完成。

資產管理

Brookfield交易已於2019年3月15日完成，CXTD Holding成為由本公司全資擁有的附屬公司。它定位為我們的資產管理平台，並將繼續透過積極的資產管理及開發新產品和服務，致力提升集團投資物業組合的價值。

投資物業表現

於2018年，租金及相關收入較2017年增長8%至人民幣20.16億元。若包括瑞虹新城商業合作物業組合所產生的租金及相關收入人民幣1.84億元（現入賬為合營公司收入），2018年的租金及相關收入總額按年增長18%。

下表為2018年及2017年投資物業的租金及相關收入及物業出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入 人民幣百萬元			出租率		
		平方米	2018年	2017年	變動	2018年 12月31日	2017年 12月31日	變動 個百分點
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	417	410	2%	100%	100%	—
新天地時尚	零售	26,000	100	88	14%	100%	94%	6
瑞安廣場 ³	辦公樓	24,000	91	88	3%	91%	97%	(6)
新天地廣場 ¹	零售	28,000	24	11	118%	82%	不適用	不適用
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	407	326	25%	91%	95%	(4)
上海創智天地³	辦公樓/零售/酒店	243,000	450	378	19%	96%	96%	—
武漢天地	零售	166,000	265	220	20%	87%	88%	(1)
佛山嶺南天地³	辦公樓/零售	151,000	217	158	37%	86%	81%	5
重慶天地	零售	134,000	45	46	(2%)	59%	62%	(3)
小計		1,089,000	2,016	1,725	17%			
上海瑞虹新城² (被分類為2018年的合營公司收入)								
	零售	111,000	184	144	28%	94%	93%	1
總計		1,200,000	2,200	1,869	18%			

1 新天地廣場於2017年實施資產提升計劃，並於2018年12月重新開業。

2 於2017年年底，本集團完成出售於瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%實質權益，因此不再計入該物業組合之租金及相關收入，如採用同比基準計入該筆租金及相關收入，該組合的租金及相關收入總額較2017年增長18%。

3 位於上海瑞安廣場、上海創智天地及佛山嶺南天地共達16,000平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

上海新天地於2018年的租金及相關收入維持穩定。自2017年起進行一系列租戶提升工程後，新租戶(例如，Tom Ford Cosmetic、來自東京的Glaciel及LeTAO)於2018年下半年在上海新天地開設在中國的首家商舖，而紐約漢堡飽連鎖店Shake Shack亦於2019年1月在新天地開設在中國的首家商店。

新天地廣場的資產提升計劃已經完成，並於2018年12月進行試營業，吸引了大量新租戶，包括許多首次進入中國及/或上海的租戶。來自新加坡的PS Café、來自日本的 FOMO Pancake、來自法國的 L'Eclair de Genie 等，均為首次在中國開店的品牌。喜茶粉紅主題店，精品買手店 ICON，生活方式品牌 nisiss free 均首次在上海開店。此外，4樓和5樓的 Social House 作為集書籍、旅遊、健康、設計、烹飪等為一體的新概念，為客戶帶來了新的社交元素和體驗。預計新天地廣場將於2019年年中舉行盛大開幕禮。

2018年瑞虹新城的租金及相關收入為人民幣 1.84 億元，較2017年的人民幣 1.44 億元增長 28%。虹橋天地於2018年的租金及相關收入，較2017年增長 25%。該強勁的表現歸因於2018年的客流量及零售額上升。創智天地於2018年錄得19%的租金增長。連接10號線地鐵站江灣體育場至大學路的「大學路·下一站」已於2017年下半年開幕，對2018年全年的租金收入作出貢獻。

武漢新天地及壹方南館表現強勁，2018年的租金及相關收入較2017年增長20%至人民幣 2.65億元。自2016年12月盛大開幕以來，佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場的出租率已達99%。於2018年，嶺南天地第二期提升工程竣工，其中總建築面積 48,463平方米已租予27名新開業的新租戶及121名續約的舊租戶。上述兩項物業於2018年所產生的租金及相關收入達人民幣 2.17億元，較2017年增長 37%，主要來自「嶺南站」購物商場出租率上升及其他收入所作出的貢獻。

2018年，在中國新天地資產管理團隊管理的零售物業組合中，集團完成了逾1,100宗租務交易，超過300戶為新租戶，其中包括多家首次進入中國或該地區的知名國際和本土品牌。該團隊為該物業組合舉辦了逾千場活動，包括上海時裝週、新天地設計週、天地餐廳週、天地世界音樂節、與愛丁堡前沿劇展合辦的新天地狂歡節、與里昂燈光節合辦的上海燈光節及新年倒數派對等，且一直在我們其他項目推出部分同類活動。此外，隨著iTiandi常客獎勵計劃的會員人數加速增長，我們於2018年舉辦了逾200場僅限會員參加的活動。這些活動提升了客流量及零售額。2018年，該物業組合的客流量和零售額 2017年分別上升了15%和20%。

嶄新辦公室產品及服務

INNO創智是我們在中國新天地的嶄新多模式辦公樓品牌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。INNO創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，上蓋建築面積達45,700平方米。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，涵蓋INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK及INNO STUDIO四大產品單元，以及INNO SERVICE和INNO+兩個服務系統。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增长和發展。

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珠江路項目。該項目的總建築面積為16,000平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供服務。自2018年年底以來，該物業一直在進行預租。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45,000平方米，其中包括零售、文化及休閒設施。本集團計劃於2019年開始進行該項目的預租活動。

投資物業估值

截至2018年12月31日，本集團已落成投資物業(不包括經營酒店及自用物業)的總建築面積達 1,161,000 平方米，賬面值為人民幣 419.6 億元，其中人民幣 9.68 億元(即賬面值的 2.3%)來自 2018 年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的 69%、17%、10% 及 4%。增值主要來自上海創智天地於 2018 年續約租金的強勁增長，以及瑞安廣場零售

商場資產提升計劃的完成。該零售商場已重新更名為「新天地廣場」，並於 2018 年 12 月開始試營業。

於 2018 年 12 月 31 日，總建築面積 45,000 平方米的發展中投資物業的賬面值按公平值計算為人民幣 13.91 億元。

除上述投資物業的賬面值是按公平值計算外，發展中及待未來發展的投資物業的賬面值按成本計算，為人民幣 57.49 億元。

下表呈列投資物業於 2018 年 12 月 31 日按公平值計算的賬面值及 2018 年的公平值變動：

項目	可供出租 總建築面積	2018年公平值 增長/(減少)	2018年12月31日 賬面值	公平值 增加/(減少)賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
以公平值計價的已落成投資物業				
上海太平橋				
上海新天地及新天地時尚	80,000	56	7,533	0.8%
瑞安廣場(零售商場於資產提升計劃完成後易名為新天地廣場)	52,000	400	4,239	9.4%
虹橋天地	263,000	13	8,944	0.1%
上海創智天地	243,000	522	8,066	6.5%
武漢天地	238,000	9	7,157	0.1%
佛山嶺南天地	151,000	-	4,325	-
重慶天地	134,000	(32)	1,696	(1.9%)
小計	1,161,000	968	41,960	2.3%
以公平值計價的發展中投資物業				
INNO 創智	45,000	2	1,391	0.1%
小計	45,000	2	1,391	0.1%
以公平值計價的投資物業總計	1,206,000	970	43,351	2.2%

物業發展

已確認物業銷售

於 2018 年，本集團已確認物業銷售總額(包括一般物業銷售、其他資產處置及出售投資物業)為人民幣 221.5 億元(經扣除適用稅項)。在已確認物業銷售總額中，一般物業銷售佔 32%，其他資產處置及出售投資物業佔 68%。

被確認為收入的一般物業銷售(經扣除適用稅項)為人民幣 70.93 億元，出售的總建築面積為 70,290 平方米。平均售價(不包括其他資產處置)較 2017 年上升 164% 至每平方米人民幣 106,400 元。升幅顯著，主要

由於上海太平橋及瑞虹新城項目物業銷售所佔比例提高，佔一般物業銷售總額的 96%。2018 年，上海太平橋翠湖天地·雋薈及瑞虹新城的平均售價較 2017 年分別上升 7% 及 13%。

集團出售上海瑞虹新城第 1 號及第 7 號地塊的若干物業組合中住宅存貨的 49.5% 實質權益，錄得已確認為收入的人民幣 149.81 億元。該出售入賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。出售發展中待售物業的收入為人民幣 149.81 億元，為本集團持有的 99% 權益。該項交易於 2018 年完成。本集團現擁有該物業組合 49.5% 的實質權益。

人民幣 1,900 萬元已確認為出售投資物業。

下表呈列各項目於2018年及2017年已確認物業銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

項目	2018年			2017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	2,617	18,200	151,500	1,963	14,700	141,500
上海瑞虹新城						
住宅	3,721	39,000	101,000	7,609	90,000	89,400
零售	19	450	44,400	671	16,400	43,200
第3號地塊酒店	—	—	—	473	15,500	32,300
武漢天地	—	—	—	1,154	40,600	30,100
重慶天地						
住宅 ²	6	570	12,800	1,041	113,800	9,700
零售	155	7,900	20,800	373	24,200	16,400
佛山嶺南天地						
住宅	58	3,400	17,900	102	5,200	20,800
零售	64	1,220	56,600	156	3,900	42,300
小計	6,640	70,740	99,200	13,542	324,300	44,200
停車場及其他	472	—	—	563	—	—
大連天地 ³	—	—	—	520	61,300	9,000
小計	7,112	70,740	106,400	14,625	385,600	40,300
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ⁴	14,981			9,915		
重慶天地 ⁵						
住宅存貨	57			3,229		
商業	—			2,527		
總計	22,150			30,296		
確認為：						
— 本集團收入之物業銷售 ⁶	22,131			16,169		
— 出售投資物業 ⁷	19			1,144		
— 出售物業、廠房及設備	—			21		
— 出售持有商業物業之附屬公司的權益	—			12,442		
— 聯營公司收入	—			520		
總計	22,150			30,296		

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除增值稅及其他附加稅/稅項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。

3 2017年11月14日，本集團就出售其於大連天地持有的全部權益訂立協議。該項交易於2018年5月14日完成，自此本集團不再持有大連天地的任何權益。

4 2018年6月26日，本集團就出售上海瑞虹新城項目第1號及第7號地塊之住宅存貨的若干物業組合中的49.5%權益訂立協議。該出售入賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。出售發展中待售物業的收入為人民幣149.81億元，為本集團持有的99%權益。2017年12月19日，本集團就出售在上海瑞虹新城商業合作物業組合中的49.5%權益訂立協議。該出售入賬為出售持有商業物業之附屬公司的權益。該出售帶來的銷售收入達人民幣99.15億元，為本集團持有的99%權益。

5 就重慶天地而言，該出售部分入賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。2017年出售發展中待售物業的收入為人民幣32.29億元，為本集團持有的99%權益。餘下人民幣25.27億元的銷售額為「出售持有商業物業之附屬公司的權益」。2018年，來自出售發展中物業的收入達人民幣5,700萬元，已於調整作價時確認。

6 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」。

7 若商業物業在開始發展前被指定為持有以獲得資本增值或租金收入，其銷售額則被確認為「出售投資物業」。



武漢天地已成為當地首屈一指的高端城市綜合體

合約物業銷售及其他資產處置及認購銷售

於2018年，本集團合約物業銷售總額(包括一般物業銷售、其他資產處置及商業物業銷售)為人民幣 222.79 億元，較2017年增加4%。其中，住宅物業銷售佔63%、其他資產處置佔35%，餘下2%為出售投資物業。2018年住宅物業銷售的平均售價下跌11%至每平方米人民幣40,300元，而2017年則為每平方米人民幣45,300元。

來自住宅物業及停車場的合約物業銷售額為人民幣141.20億元，較2017年的人民幣86.76億元上升63%。

在當局收緊預售許可政策的環境下，上海太平橋翠湖天地·雋薈(第116號地塊)項目於2018年4月取得預售許可證，可預售四幢高層住宅大樓，共有118套公寓。所有公寓已於2018年4月推出預售，其總建築面積為42,300平方米。由於坐落黃金地段、產品定位得宜、交付標準優異，加上卓越的銷售和營銷計劃配合，所有公寓已於預售當日獲客戶認購，銷售總額達人民幣61億元。公寓的銷售價格介乎人民幣3,700萬元至人民幣1.39億元。

上海瑞虹新城「悅庭」(第2號地塊)於2018年9月取得預售許可證。一棟住宅大樓推出預售，錄得合約物業銷售總額達人民幣15億元。

武漢天地方面，雲廷二期(第B10號地塊)的第一批公寓於2018年年底推出預售，總建築面積為27,500平

方米。公寓於預售當日已接近售罄，於2018年的合約銷售總額達人民幣9.03億元。武漢光谷創新天地一期(第R1號地塊)於2018年年底推出預售，總建築面積達37,400平方米，錄得合約銷售總額人民幣3.59億元。

於2018年，重慶天地的預售銷情保持暢旺，全年合約物業銷售總額達人民幣33.21億元。佛山嶺南天地於2018年年初推出預售，合約銷售總額達人民幣11.91億元。

年內，合約商業物業銷售額為人民幣4.1億元，售出總建築面積10,500平方米，主要來自出售位於佛山的街舖。

本集團於2018年5月完成出售大連天地項目，錄得合約物業銷售總額人民幣31.6億元。該出售於2018年入賬為其他資產處置的合約銷售。

2018年6月26日，本集團就出售上海瑞虹新城項目第1及第7號地塊的若干物業組合中的49.5%實質權益訂立協議，合約總額達人民幣45.89億元。該項交易使本集團得以釋放該等資產的價值，從中獲取豐厚利潤，而且符合本集團的輕資產策略，透過與策略夥伴合作創造協同效應，提高股東回報。

除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至2018年12月31日，總建築面積17,300平方米的物業亦已獲得認購(須待簽署正式買賣合約方可作實)，總值達人民幣3.58億元。

下表為2018年及2017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	2018年			2017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	6,102	42,500	143,600	1,389	9,500	146,200
上海瑞虹新城	1,733	17,000	101,900	4,529	44,700	101,300
武漢天地	903	23,500	38,400	–	–	–
重慶天地 ¹	3,321	179,000	22,600	764	41,800	22,300
佛山嶺南天地	1,191	63,100	18,900	99	4,600	21,500
武漢光谷創新天地	359	25,400	14,100	–	–	–
大連天地 ²	–	–	–	1,184	91,100	13,000
停車場及其他	511	–	–	711	–	–
住宅物業銷售小計	14,120	350,500	40,300	8,676	191,700	45,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
零售	31	600	51,700	111	2,100	52,900
第3號地塊酒店	–	–	–	500	15,500	32,300
瑞虹坊2區	–	–	–	579	11,700	49,500
重慶天地						
辦公樓	2	100	20,000	59	4,700	12,600
零售	73	4,300	17,000	337	16,700	20,200
佛山嶺南天地	304	5,500	55,300	132	3,000	44,000
停車場及其他	–	–	–	21	–	–
商業物業銷售小計	410	10,500	39,000	1,739	53,700	32,400
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	4,589			3,869		
上海創智天地	–			2,949		
重慶天地	–			4,133		
大連天地 ²	3,160			–		
其他資產處置小計	7,749			10,951		
總計	22,279			21,366		

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

2 2017年11月14日，本集團就出售其於大連天地持有的全部權益訂立協議。該交易於2018年5月14日完成，自此本集團不再持有大連天地的任何權益。

3 2018年6月26日，本集團就出售上海瑞虹新城項目第1號及第7號地塊住宅存貨的若干物業組合中的49.5%權益訂立協議，合約銷售總額為人民幣45.89億元。

於2019年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團五個項目於2019年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約406,800平方米，惟該銷售及預售需獲得預售許可證及其他相關政府批准：

項目		2019年可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團權益	應佔建築面積 平方米
上海瑞虹新城	高層	117,200	49.5% ¹	60,100
武漢天地	高層	91,400	100%	91,400
佛山嶺南天地	聯排別墅、低層及高層	13,300	100%	13,300
武漢光谷創新天地	高層	119,100	50%	59,600
重慶天地	高層	65,800	19.8%	13,000
總計		406,800		237,400

¹ 位於上海瑞虹新城「悅庭」(第2號地塊)的總建築面積4,200平方米，集團持有該地塊99%的實質權益。

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、重慶及佛山各項目的發展進度及落成時間。

發展中住宅物業

上海太平橋

翠湖天地雋薈(第116號地塊)的住宅公寓可供銷售總建築面積為94,000平方米，於2017年12月31日已經落成。總建築面積45,000平方米(包含地下建築面積1,400平方米)已於2016年及2017年交付予買家。餘下部分於2018年4月推出預售，所有公寓均於推出當日售出，總



INNO未來城商業部分已對外試營業

銷售額為人民幣61.02億元。其中總建築面積約 23,500 平方米(包含地下建築面積 5,300 平方米)已交付予買家，餘下部分計劃於2019年交付。本集團擁有98%的實質權益。可供銷售總建築面積 79,000平方米，作住宅用途的第118號地塊正在施工，計劃於2020年上半年開始預售。本集團擁有99%的實質權益。

上海瑞虹新城

悅庭(第2號地塊)已於2017年竣工，提供總建築面積為 104,000 平方米的住宅公寓及 1,000 平方米的零售商舖。總建築面積 38,200 平方米已於2018年交付予買家，錄得總銷售收入人民幣 36.82 億元。第三批總建築面積 15,000 平方米於2018年9月推出預售，所有單位均於推出當日售罄，於2018年錄得人民幣15億元的合約銷售總額。本集團擁有99%的實質權益。

第1號地塊於2018年開始施工，其中總建築面積 113,000 平方米作住宅用途，餘下總建築面積3,000平方米作零售用途。住宅部分計劃於2019年年底推出預售。第7號地塊已於2019年2月完成拆遷，其總建築面積為 159,000 平方米。本集團在兩個地塊中均擁有49.5%的實質權益。

武漢天地

第B10號地塊正在開發中，總建築面積為 115,000 平方米。總建築面積 27,500 平方米於2018年年底推出預售，公寓單位於推出當日接近售罄，於2018年錄得合約銷售總額人民幣 9.03 億元。餘下部分計劃於2019年推出預售。第B10號地塊計劃於2020年竣工及交付。本集團擁有100%的實質權益。

武漢光谷創新天地

該地塊於2017年購入。一期(第R1號地塊)正處於施工階段，總建築面積為 122,000 平方米。合計 37,400 平方米已於2018年年底推出預售，於2018年錄得合約銷售總額人民幣3.59億元。一期餘下部分計劃於2019年推出預售。本集團擁有50%的實質權益。

重慶天地

本集團於2017年6月出售在重慶合作物業組合所持有的79.2% 實質權益。第B15號地塊正處於施工階段，可銷售總建築面積為 209,000 平方米。第B14號地塊則處於發展階段，可銷售總建築面積為 88,000 平方米，已於2018年年底推出預售。建築工程將於2020年完

成。2018年，第B15號及第B14號地塊錄得合約銷售總額人民幣 33.21 億元。重慶合作物業組合為本集團的一家聯營公司，本集團現持有其19.8% 權益。

佛山嶺南天地

總建築面積為 72,000 平方米的璟庭(第2及第3號地塊)已經竣工並於2018年內多次推出預售。本集團擁有100%的實質權益。

發展中商業物業

上海太平橋

位於瑞安廣場、總建築面積28,000平方米的零售部分已於2018年12月完成並開始試營業，更名為「新天地廣場」。第123、124及132號地塊計劃於2019年開始施工。該幅土地計劃發展為三棟寫字樓及一個購物商場。本集團擁有25%的實質權益。

上海瑞虹新城

太陽宮(瑞虹天地第10號地塊)可供出租總建築面積為 328,000 平方米，已於2017年開始施工。該項目將發展為包括兩棟甲級寫字樓及一個購物商場的商業綜合項目，建築工程計劃於2020年至2021年完成。本集團擁有49.5%的實質權益。

INNO 創智

總建築面積共達 45,000 平方米的兩棟寫字樓，於2017年底以毛坯房形式購入。該項目於2018年年初展開內部裝修工程，並計劃於2019年落成並啟用。本集團擁有100%的實質權益。

武漢天地

總建築面積為 160,000 平方米的A1號地塊寫字樓於2018年底恢復施工。武漢天地壹方北館(第B4號地塊零售)正在進行內部裝修及預租，並計劃於2019年4月開始試營業。本集團於這兩項物業中均擁有100%的實質權益。

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。集團根據政府政策的轉變調整，規劃其項目工程，同時落實營運策略，務求加速物業週轉和提升發展效率。儘管如此，集團亦將根據各項目的銷售情況及市況的急速變化，適時調整施工進度、交付計劃及推售時間。

土地儲備



於2018年12月31日，本集團土地儲備(包括合營公司、合作物業組合及聯營公司)的總建築面積為850萬平方米，包括680萬平方米的可供出租及可供銷售面積及170萬平方米的會所、停車場及其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶及佛山四個主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的總建築面積為430萬平方米。

在680萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約150萬平方米建築面積已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330萬平方米建築面積則持有作日後發展用途。

拆遷項目

於2018年12月31日，上海瑞虹新城第7號、第167A及B號地塊正進行拆遷工程。第7號地塊99.75%的住戶及第167A及B號地塊97.85%的住戶已簽署拆遷協議。第167A號地塊將發展為高級住宅公寓，而第167B號地塊將發展成包括辦公樓及購物商場的商業綜合項目。第7號地塊的拆遷工程已於2019年2月完成，第167號地塊的拆遷工程預計於2019年完成。

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程的實際完成日期，可能會受政府法規的變動、與相關方的談判等因素影響。上述僅代表截至報告期間的最佳估計。

於2018年12月31日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計	會所/停車場 及其他	總計	本集團 權益	應佔可供出租 及可供銷售 總建築面積
	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	25,000	36,000	104,000	—	165,000	79,000	244,000	99.00% ¹	153,000
上海瑞虹新城	10,000	—	112,000	—	122,000	104,000	226,000	99.00% ²	66,000
上海創智天地	—	164,000	63,000	22,000	249,000	147,000	396,000	44.27% ³	116,000
虹橋天地	—	93,000	170,000	—	263,000	72,000	335,000	100.00%	263,000
武漢天地	—	—	238,000	—	238,000	219,000	457,000	100.00%	238,000
重慶天地	—	—	142,000	—	142,000	246,000	388,000	99.00%	140,000
佛山嶺南天地	66,000	16,000	160,000	43,000	285,000	156,000	441,000	100.00%	285,000
小計	101,000	309,000	989,000	65,000	1,464,000	1,023,000	2,487,000		1,261,000
發展中物業：									
上海太平橋	79,000	—	—	—	79,000	33,000	112,000	99.00%	78,000
上海瑞虹新城	271,000	157,000	184,000	—	612,000	158,000	770,000	49.50%	303,000
武漢天地	115,000	160,000	—	—	275,000	85,000	360,000	100.00%	275,000
重慶天地	462,000	259,000	114,000	25,000	860,000	227,000	1,087,000	19.80%	170,000
佛山嶺南天地	50,000	—	7,000	—	57,000	—	57,000	100.00%	57,000
INNO 創智	—	41,000	4,000	—	45,000	18,000	63,000	100.00%	45,000
武漢光谷創新天地	121,000	—	1,000	—	122,000	53,000	175,000	50.00%	61,000
小計	1,098,000	617,000	310,000	25,000	2,050,000	574,000	2,624,000		989,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	197,000	139,000	38,000	460,000	88,000	548,000	99.00% ⁴	231,000
上海瑞虹新城	83,000	106,000	43,000	—	232,000	1,000	233,000	49.00%	114,000
武漢天地	135,000	166,000	94,000	—	395,000	—	395,000	100.00%	395,000
重慶天地	225,000	—	165,000	—	390,000	30,000	420,000	19.80%	77,000
佛山嶺南天地	27,000	450,000	107,000	80,000	664,000	—	664,000	100.00%	664,000
武漢光谷創新天地	322,000	637,000	196,000	—	1,155,000	1,000	1,156,000	50.00%	577,000
小計	878,000	1,556,000	744,000	118,000	3,296,000	120,000	3,416,000		2,058,000
總計土地儲備建築面積	2,077,000	2,482,000	2,043,000	208,000	6,810,000	1,717,000	8,527,000		4,308,000

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.00%的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場、瑞安廣場第15層和第116號地塊，本集團分別擁有100.00%、80.00%、100.00%和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、星星堂及月亮灣，本集團持有49.50%的實質權益。

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

4 本集團持有第123、124及132號地塊25.00%的權益。第119、120及122號地塊尚未開始拆遷。

財務回顧



2018年，本集團收入上升35%至人民幣248.41億元（2017年：人民幣184.51億元），主要由於年內已確認的物業銷售大幅增加所致。

於2018年，由於物業交付（尤其是上海瑞虹新城項目）增加，物業銷售收入上升37%至人民幣221.31億元（2017年：人民幣161.69億元）。於2018年，上海瑞虹新城物業銷售收入上升141%至人民幣189.32億元（2017年：人民幣78.52億元），佔年內物業銷售收入總額86%。瑞虹新城物業銷售收入包括悅庭（第2號地塊）的一般物業銷售收入，亦包括出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益。2017年的物業銷售收入主要包括瑞虹新城及重慶項目的物業銷售收入，金額分別為人民幣78.52億元及人民幣47.16億元。有關於2018年物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業發展」一段。

物業投資收入增至人民幣21.12億元（2017年：人民幣19.61億元），而投資物業租金及相關收入則增至人民幣20.16億元（2017年：人民幣18.69億元）。本集團上海物業的租金及相關收入增至人民幣14.89億元（2017年：人民幣14.45億元），佔租金及相關收入總額

74%。本集團來自上海的租金及相關收入錄得3%的增幅，主要由於現有已落成物業租金持續增長所致，有關增幅被瑞虹新城商業物業租金收入減少所抵銷。於2017年末，本集團出售瑞虹新城商業合作投資組合（第3、6、10號地段及二期零售部分）的49.5%權益，因此，瑞虹新城商業合作投資組合所產生的相關租金收入自2018年1月起分類為於合營公司的權益。酒店經營收入（包括來自佛山馬哥孖羅酒店的收入貢獻）於2018年增至人民幣9,600萬元（2017年：人民幣9,200萬元）。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「資產管理」一段。

建築收入來自建築業務，於2018年增至人民幣2.96億元（2017年：人民幣1.94億元）。

2018年的毛利減少9%至人民幣71.45億元（2017年：人民幣78.58億元），而毛利率則下降至29%（2017年：43%）。毛利率較低主要由於出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益（於2018年佔本集團物業銷售收入的68%）導致毛利下降所致。剔除出售瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益，2018年的一般物業銷售及物業投資毛利率均維持與2017年者相匹配。

其他收入(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)，下降9%至人民幣4.17億元(2017年：人民幣4.56億元)。

儘管合約物業銷售額(未包括合營公司或聯營公司銷售額及其他資產處置)上升29%至人民幣108.50億元(2017年：人民幣84.40億元)，銷售及市場開支下降15%至人民幣2.54億元(2017年：人民幣2.98億元)，主要由於隨著本集團的住宅產品已得到市場廣泛接受而減少銷售及推廣活動所致。

一般及行政開支(包括員工開支、折舊費用及顧問費用)下降4%至人民幣7.90億元(2017年：人民幣8.26億元)。

2018年的經營溢利下降9%至人民幣65.18億元(2017年：人民幣71.90億元)，乃由於上述提及的原因所致。

於2018年，透過出售附屬公司出售投資物業的收益達人民幣1.94億元，指於2017年出售瑞虹新城商業合作投資組合49.5%權益的代價調整。2017年的相應收益乃主要與於2017年出售瑞虹新城商業合作投資組合49.5%權益及出售本集團於重慶合作投資組合商業部分79.2%權益有關，分別帶來人民幣18.70億元的收益及人民幣7,800萬元的虧損。

餘下投資物業的公平值增值上升87%至錄得人民幣9.70億元的收益(2017年：人民幣5.18億元)，其中人民幣6.42億元(2017年：人民幣4.12億元)的收益來自已落成投資物業，人民幣3.28億元(2017年：人民幣1.06億元)的收益來自在建或發展中投資物業。2018年餘下投資物業的公平值增值較2018年12月31日投資物業賬面值上升2.2%。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「資產管理」一段。

其他收益及虧損為虧損人民幣9.90億元(2017年：虧損人民幣5.95億元)，其中人民幣3.76億元(2017年：人民幣零元)的虧損乃與於一間合營公司投資減值有關，人民幣3.80億元(2017年：人民幣零元)的虧損乃與佛山嶺南天地商業用地成本撥備有關。本集團審視佛山嶺南天地餘下商業用地發展，由於佛山辦公樓市場放緩，故決定就佛山第A/B/C號地塊未開發用地作出人民幣3.80億元的撥備。

2018年的應佔聯營公司及合營公司收益(虧損)為收益人民幣6,100萬元(2017年：虧損人民幣9.27億元)，主要由於本年度並無產生於2017年錄得與本集團出售其於大連天地項目全部權益有關的虧損所致。大連天地項目於2018年5月完成出售。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣17.16億元(2017年：人民幣16.91億元)。利息開支總額下降27%至人民幣23.29億元(2017年：人民幣31.79億元)，主要由於自2017年下半年起償還銀行借貸及優先票據所致。然而，其中41%(2017年：42%)的利息開支，即人民幣9.45億元(2017年：人民幣13.44億元)已資本化至物業發展成本，其餘59%(2017年：58%)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2018年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，故錄得人民幣2.73億元的匯兌虧損(2017年：收益人民幣1.95億元)。

減值虧損，扣除撥回為人民幣1.22億元(2017年：人民幣零元)，其中人民幣1.80億元的虧損為與本集團於2016年向一名買家出售公司相關的應收款項撥備有關，而人民幣6,400萬元則為基於撥備矩陣作出的減值撥備撥回。本集團仍與買家及政府一同處理本集團已於2016年向買家出售的公司若干用地問題。根據協議，一旦用地問題得以解決，買家將向本集團支付款項。由於上述事項的完成時間尚未確定，故於2018年就此項應收款項作出人民幣1.80億元的撥備。

稅項前溢利下降21%至人民幣49.15億元(2017年：人民幣62.50億元)。稅項前溢利減少主要由於本年度並無產生因出售瑞虹新城商業合作投資組合投資物業產生的一次性收益，且2018年發生於一間合營公司的投資減值及佛山嶺南天地商業用地撥備一次性虧損，以及上述其他因素所致。

稅項下降43%至人民幣22.29億元(2017年：人民幣39.26億元)。2018年的稅率(包含中國土地增值稅)為45.35%(2017年：62.82%)。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。中國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予以撥備。稅率下降主要由於中國土地增值稅下降70%至人民幣5.89億元(2017年：人民幣19.59億元)所致。

2018年的年度溢利為人民幣26.86億元(2017年：人民幣23.24億元)。

2018年的本公司股東應佔溢利為人民幣19.06億元，較去年同期上升14%(2017年：人民幣16.69億元)。

本集團核心溢利如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	變動
本公司股東應佔溢利	1,906	1,669	14%
餘下投資物業的公平值淨增值額(扣稅)	(736)	(389)	
已實現已出售投資物業公平值增值	6	851	
已實現收購附屬公司的溢價購買收益	115	256	
按成本列賬發展中投資物業的減值虧損	380	—	
於一間合營公司投資的減值虧損	376	—	
應佔聯營公司業績			
— 已實現已出售投資物業公平值增值/投資物業公平值減值(扣稅)	374	183	
應佔合營公司業績			
— 投資物業公平值增值(扣稅)	(61)	—	
	454	901	(50%)
非控制股東權益	329	4	
估值變動影響的淨額	783	905	(13%)
重估前本公司股東應佔溢利	2,689	2,574	4%
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	112	114	(2%)
永久資本證券持有者應佔溢利	259	459	(44%)
本集團核心溢利	3,060	3,147	(3%)

每股盈利(基本)為人民幣23.7分，乃按2018年已發行股份的加權平均數約80.43億股計算(2017年：人民幣20.8分，按已發行股份的加權平均數約80.18億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，如下：

- 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)不能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。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

經考慮本集團的財務狀況及現金流量有所改善，董事會決議建議派付2018年末期股息每股港幣8.4仙(2017年：港幣7.0仙)。

重大收購及出售

過去數年，本集團致力採取輕資產策略，透過出售其資產以提升資產周轉率。於2018年，為發展住宅及商用物業，本集團亦與戰略性合作夥伴建立合夥關係。該等交易有助加快推進本公司戰略性轉型為成為中國一個專注於商業物業的領先房地產開發商、業主及資產管理者。



武漢天地 — 雲廷二期樣板房

詳情如下：

- 1) 於2018年6月，本集團與香港上市公司大悅城地產有限公司訂立協議，以出售於上海瑞虹新城住宅合作投資組合(即第1及7號地塊)的49.5%權益，代價約為人民幣46.23億元。本集團將與大悅城地產有限公司合作發展住宅合作投資組合。關於出售上海瑞虹新城住宅合作投資組合的詳情，請參閱本公司於2018年7月18日發佈的通函。
- 2) 於2018年7月，本集團與兩名訂約方(即中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司)訂立協議，導致本集團持有上海太平橋第123、124及132號地塊的25%權益。投資額約為人民幣195.00億元，當中包括人民幣136.10億元的拍地成本。詳情請參閱本公司於2018年7月26日發佈的通函。
- 3) 於2018年12月，本集團與Brookfield Asset Management Inc.的聯屬公司Brookfield訂立協議，以收購Brookfield於CXTD Holding持有的21.894%權益，代價約為人民幣34.06億元。於2019年3月15日，該交易已完成。詳情請參閱本公司於2019年2月20日發佈的通函。
- 4) 於2018年12月，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司共同建立瑞安核心+辦公樓投資平台。辦公樓投資平台的目標承諾資本總額為10億美元。辦公樓投資平台的首項投資為位於上海太平橋的頂尖甲級辦公大樓(即企業天地5號)，連同附屬零售平台及停車場。詳情請參閱本公司於2018年12月31日發佈的公佈。

流動性、資金結構及負債率

截至本報告日期，本集團已就優先票據安排兩項償還/贖回、兩項優先票據新發行及一項證券化安排新證券發行。再融資及贖回旨在把握較低財務費用的優勢，同時延長優先票據年期。詳情如下：

- 1) 於2017年12月及2018年1月，本集團全額贖回本金額5.50億美元9.625%於2019年到期的優先票據，贖回價相當於總額的104.813%，另加累計及未付利息。就有關贖回已付總額相當於人民幣38.10億元。
- 2) 於2018年3月及4月，本集團發行本金總額人民幣22.00億元6.875%於2021年到期的優先票據。
- 3) 於2018年5月，本集團全額償還本金總額6.37億美元8.7%的優先票據。
- 4) 於2018年11月，本公司全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司根據證券化安排發行最終到期日為2036年的證券，所得款項淨額為人民幣5.24億元。
- 5) 於2019年2月，本集團發行本金總額5.00億美元6.25%於2021年到期的優先票據。

本集團於2018年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣)	一年內到期	到期期限為一年以上 但不逾兩年	到期期限為兩年以上 但不逾五年	到期期限為五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸 – 人民幣	13,644	5,577	2,761	1,684	3,622
銀行借貸 – 港幣	3,726	3,376	87	263	–
銀行借貸 – 美元	8,951	3,829	3,256	1,866	–
優先票據 – 美元	5,193	1,722	–	3,471	–
優先票據 – 人民幣	2,231	–	–	2,231	–
證券化安排的收款 – 人民幣	524	5	7	40	472
總計	34,269	14,509	6,111	9,555	4,094

於2018年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣153.92億元(2017年12月31日：人民幣167.60億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣22.88億元(2017年12月31日：人民幣21.53億元)及僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣33.48億元(2017年12月31日：人民幣10.13億元)。

於2018年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣188.77億元(2017年12月31日：人民幣249.39億元)，權益總額為人民幣472.19億元(2017年12月31日：人民幣491.75億元)。本集團於2018年12月31日的淨資產負債率(以優先票據、證券化安排的收款以

及銀行借貸總和與銀行結餘及現金(包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為40%(2017年12月31日：51%)。本集團穩健的資產狀況將有助於克服市場的正常波動。

於2018年12月31日，港幣/美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額約為人民幣86.07億元，相當於佔借貸總額約25%(2017年12月31日：21%)。

於2018年12月31日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣25.39億元(2017年12月31日：人民幣23.80億元)。



新天地廣場 — 打造複合型新零售社交空間

抵押資產

於2018年12月31日，本集團已抵押合共人民幣370.36億元(2017年12月31日：人民幣447.41億元)的投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項、發展中待售物業、待售物業、應收賬款及銀行存款，以取得本集團人民幣112.80億元(2017年12月31日：人民幣183.04億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2018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35.01億元(2017年12月31日：人民幣27.50億元)。

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。於2018年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2018年發行的優先票據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及其他借貸，以及於2015年至2017年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。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2018年12月31日，本集團已分別訂立約9.54億美元及港幣10.50億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自2019年1月1日至今，本集團進一步訂立5.80億美元及港幣3億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。

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及其他借貸由最初還款期為兩年至五年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十五年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

除上文所披露外，本集團於2018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

本集團就部分物業的買家所獲按揭貸款向銀行做出階段性擔保。銀行將於買家獲發出房屋所有權證或物業買家完成按揭貸款還款之後(以較早者為準)解除該等擔保。董事會認為，該等財務擔保合約之公平值並不重大。



全球經濟自2018年出現去同步化的週期現象後，逐漸失去增長動力。南美洲、中東和歐洲民粹主義及社會動盪加劇，表明近期經濟復甦根基薄弱。雖然2018年全球經濟預計將取得3.7%的強勁增長，但在政治僵局及政令不通的形勢下，促使國際貨幣基金組織下調歐元區德國、法國和義大利的經濟增長預測。此外，英國可能面臨「無協議」脫歐、中美關係惡化及貨幣政策緊縮，均會削弱營商信心。隨之而來的避險情緒升溫，可能對本年度的經濟表現造成不利影響。

在此背景下，中國在2018年實施去槓桿政策，GDP增長放緩至6.6%。固定資產投資增速由2017年的7.2%下降至2018年的5.9%，社會零售額增長則由10.2%放緩至9.0%。2018年前10個月，貿易商為規避關稅上升提前承接訂單，令中國進出口量飆升，但12月份進出口量隨著需求冷卻而下跌。如果中美貿易爭議

不能儘快達成協議，貿易趨勢可能進一步惡化。中美貿易不明朗的局勢，導致2018年人民幣兌美元貶值4.79%，然而隨著美聯儲政策轉趨鴿派，今年1月份人民幣匯率得以維持在6.75至6.80比較穩定的水準。

2018年，中國住宅銷售面積和銷售額分別達到14.8億平方米和人民幣12.64萬億元，創歷史新高，年增長率分別為2.2%及14.7%。中央政府正致力建立房地產長效機制，形成多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房供應體系。各種跡象表明，到2018年底，住房需求開始減弱，而多個城市已逐步放寬部分樓市調控政策。在住房政策轉向及按揭利率下降等利好因素下，今年一線及主要二線城市有望維持穩定的成交量。然而，北京、福建、安徽、四川、河南和山西等多個省市近日宣佈縮減棚戶區改造規模，此舉將會減少市場需求，導致房地產市場在2019年出現拐點。

隨著經濟增長步伐減慢，中國辦公樓租賃市場2018年的增長勢頭有所放緩。儘管政府進一步對外資開放金融業，但對P2P金融業務的整頓降低了中小財務公司的租賃需求。雖然一線城市甲級辦公樓的租賃需求仍將保持長期穩定，但許多二線城市的供應過剩，空置率上升將抑制租金增長，尤其是位於非核心區的項目。零售業方面，新增購物中心和多個網上及全渠道競爭者進入市場，令競爭漸趨激烈。不少零售商已開始採用新的業務模式和新技術，引入新品牌並調整租戶組合，以創造嶄新的消費體驗，務求滿足消費者日新月異的生活方式和品味。世邦魏理仕的數據顯示，儘管新增供應龐大，但中國購物中心的整體空置率由2013年的9.5%下降至2018年的6.5%。預計近期實施的降低進口關稅和個人所得稅改革將會帶動2019年的國內消費需求。

上海在2018年取得6.6%的穩健經濟增長後，市政府宣佈2019年的增長目標為6.0%至6.5%，並推行鼓勵外資進入金融、醫療保健和教育業務，以促進服務業的增長。長三角一體化上升為國家重點發展戰略，將帶動基礎設施和產業投資，預期虹橋商務核心區的交通和貿易流量將會顯著上升。此外，在上海設立科創板的政策亦將利好國內(尤其是長三角)的科技企業。

武漢2018年固定資產投資人民幣8,706億元，推動城市經濟增長達8.0%。政府正致力發展成為國家中心城市、全國重要的科技創新中心、現代服務中心、先進製造中心、綜合交通中心和國際濱水文化名城。2019年，武漢將繼續推行大學畢業生和人才留漢計劃，以提升城市競爭力。市政府將更進一步加強投資建設長江主軸，在漢口區推進長江新城的發展建設。

重慶是中國西南部經濟中心，現正處於高質量發展模式轉型挑戰期。2018年重慶GDP增長放緩至6.0%，汽車銷售疲弱導致第二產業增長降至3.0%，但第三產

業仍保持9.1%的強勁增長。第三產業佔GDP較去年的49.0%顯著提升至52.3%。受惠於其區域中心的角色，重慶的金融和旅遊業持續展現良好的增長態勢。政府已頒佈新規劃以落實創新驅動的發展模式，以加快新能源、人工智慧和自動駕駛車產業的發展，並成功舉辦2018年中國國際智慧產業博覽會。

2018年佛山經濟增速放緩至6.3%。佛山正轉向以創新帶動的經濟增長模式，政府擬將毗鄰廣州南站的三龍灣發展成為高端創新集聚區。除潭州國際會展中心外，三龍灣有望成為碧桂園、美的集團和廣州先進製造科學與科技實驗室的總部基地。2018年9月新開通的廣深港高鐵大大提升了佛山的通達性，今後可利用廣州南站或佛山西站往來香港。

南京在2018年取得8.0%的經濟增長，2019年制定了7.5%至8.0%的增長目標。南京的經濟發展在「一帶一路」、「長江經濟帶」及「長三角區域一體化」的國家戰略下有望提速。2019年研究經費支出將佔生產總值的3.1%，以支持南京發展成為具有全球影響力創新城市的願景。根據發展規劃藍圖，江北新區將打造商業核心區、醫療保健區和產業研發區，並致力成為現代化、國際化和創新化的示範區。

中美貿易局勢緊張、出口承壓和商品房銷售達到高峰，均是影響2019年中國經濟的幾個主要不確定因素。為穩增長，政府將全面實施新的經濟規劃，預期將推行積極的財政政策和審慎的貨幣政策，大力刺激內需。面對經濟增速放緩，政府將因地製宜放寬房地產調控措施，致力維持地價和房價穩定，並將繼續嚴厲遏止樓市投機行為。2019年中國經濟將面臨眾多不確定因素和重重挑戰，我們將密切監察全球及國內市場的變化，根據市場環境的演變作出必要的策略調整。

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2018年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司對企業管治的實踐

本公司致力加強企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。良好的企業管治實踐使本公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。本公司利益相關者的信任和支持推動我們不斷發展壯大。在本公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。

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」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼其最新發展。董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。於截至2018年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守「企業管治守則」所有適用的條文。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、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2018年12月31日止年度，本公司高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

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

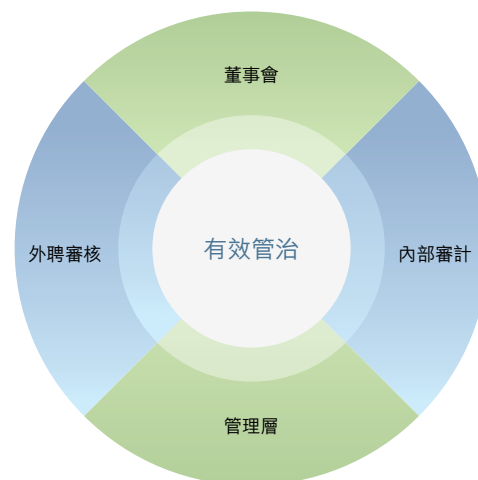
全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制定以確保讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

董事會的組成

於截至2018年12月31日止年度及於本報告日期，董事會共由10名成員組成，包括3名執行董事、1名非執行董事和6名獨立非執行董事：



INNO未來城內景一覽



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

執行董事

羅康瑞先生
(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)

孫希灝先生
(董事總經理、財務總裁及財務委員會成員)

羅寶瑜女士*

非執行董事

黃月良先生
(財務委員會副主席)

獨立非執行董事

龐約翰爵士
(提名委員會成員及財務委員會成員)

馮國綸博士
(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

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

麥卡錫·羅傑博士
(審核及風險委員會成員)

邵大衛先生
(審核及風險委員會成員)

黎定基先生
(財務委員會成員)

* 羅寶瑜女士獲委任為執行董事，自2018年8月27日起生效。

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105至第110頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

除羅寶瑜女士為羅康瑞先生的女兒外，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)。

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6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。

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項目發展的最新情況。

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

董事會多元化

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

《董事會成員多元化政策》於2013年3月起被採納，其列明本公司的方向以達致董事會多元化。根據政策，於設計董事會的組成及於甄選候選人時，提名委員會考慮多項因素，包括但不限於考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、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，並沒有集中單一多元化的部分。

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」及其它適用的法規的規定，至少每3年一次執行輪席退任及董事重選。

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)應輪席退任，至少每3年一次。因此，沒有董事的任期會超過3年。

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。

董事的培訓、入職及持續發展

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2018年12月31日止年度，董事出席了5次由本公司舉辦的培訓活動。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向本公司提供彼等於截至2018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

本公司年內於2018年5月16日舉行了1次股東周年大會（「2018年股東周年大會」）和5次定期董事會會議。董事出席董事會及董事委員會會議以及2018年股東周年大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席會議次數/任期內會議次數					
	董事會會議	2018年 股東周年大會	審核及 風險委員會	薪酬委員會	提名委員會	財務委員會
執行董事						
羅康瑞先生	5/5	✓	不適用	1/1	1/1	2/2
孫希灝先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2
羅寶瑜女士*	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事						
黃月良先生	5/5	✓	不適用	不適用	不適用	2/2
獨立非執行董事						
龐約翰爵士	3/5	✓	不適用	不適用	1/1	2/2
馮國綸博士	5/5	✓	不適用	1/1	不適用	2/2
白國禮教授	5/5	✓	5/5	1/1	1/1	2/2
麥卡錫•羅傑博士	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用
邵大衛先生	5/5	✓	5/5	不適用	不適用	不適用
黎定基先生	4/5	–	不適用	不適用	不適用	1/2

* 自2018年8月27日起獲委任為執行董事。



夜幕下的虹橋天地

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。

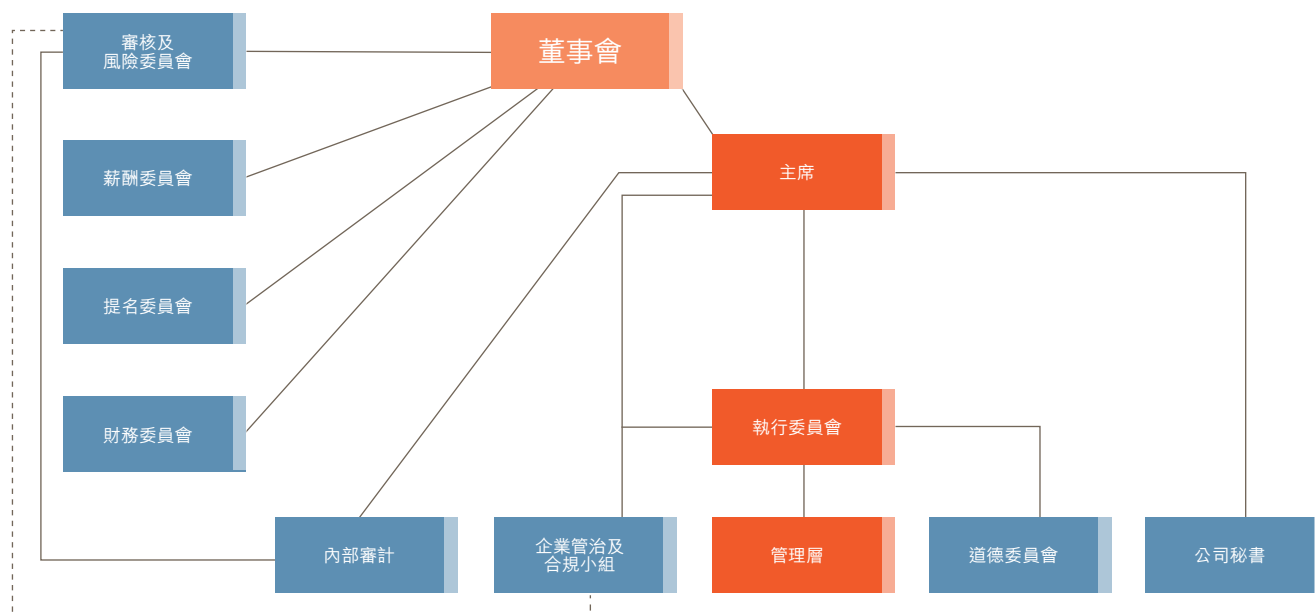
定期舉行之董事會及董事委員會會議的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於董事會及各董事委員會會議前3日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

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

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

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

截至2018年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



董事委員會

董事會共設有4個董事委員會，即審核及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。

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

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

審核及風險委員會

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

審核及風險委員會的主要職責包括：

- 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。
- 檢討本公司財務控制制度、風險管理制度、內部監控制度及相關程序是否充分及具備效益。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核及風險委員會的職權範圍已刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2018年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行5次會議(出席率為100%)。年內，在沒有執行董事在場之情況下，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會議以討論本公司的相關問題。

於截至2018年12月31日止年度及截止本報告日期，審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2018年6月30日止六個月的中期業績及截至2017年及2018年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。審核及風險委員會成員定期參觀本公司的項目以掌握開發的進度。

審核及風險委員會亦已審閱核數師的薪酬及就核數師的連任向董事會提出建議。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，審核及風險委員會已於審核及風險委員會會議上審閱內部審計師所作出的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。審核及風險委員會以一份自我評估清單為工具，檢討並提高其績效。

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

薪酬委員會

薪酬委員會現時由3名成員組成，即馮國綸博士(薪酬委員會主席)、羅康瑞先生(「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。

薪酬委員會的主要職能為：

- 檢討及就本公司的薪酬政策及結構向董事會提供建議。
- 釐定執行董事及高層管理人員之年度薪酬待遇，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議。
- 評估僱員福利安排，並就此作出建議。
- 實行及管理本公司的購股權計劃、股份獎勵計劃及其他獎勵計劃及就建議授出購股權或股份獎勵向董事會及本公司股東提供建議。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

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2018年12月31日止年度，薪酬委員會舉行1次會議(出席率為100%)。於回顧年度，薪酬委員會已檢討本公司的薪酬政策及結構、因應執行董事及高級管理人員的職務、責任以及市場情況等，釐定他們現行的薪酬待遇以及本集團僱員的獎勵計劃。

提名委員會

提名委員會現時由3名成員組成，即羅先生(提名委員會主席)、龐約翰爵士及白國禮教授。提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為：

- 檢討及就董事會的架構、人數及組成向董事會作出建議。
- 物色並就具備合適資格可擔任董事會成員之人士向董事會作出建議；
- 評核獨立非執行董事之獨立性，並就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議。
- 制訂及檢討《董事會成員多元化政策》。

提名委員會的職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2018年12月31日止年度，提名委員會舉行1次會議(出席率為100%)。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)參考與本公司的企業策略相配合的《董事會成員多元化政策》，檢討董事會的結構、規模和組成；(iii)更新《董事會成員多元化政策》，以確保其追貼「上市規則」及「企業管治守則」。《董事會成員多元化政策》的概要列載於第54頁的《董事會多元化》一節內。

提名委員會已訂立董事提名政策。委任或重新委任董事須遵守本公司章程細則、「上市規則」及其他可適用的規則及規定。在評估被提名出任董事的人士適合與否時，提名委員會參考的因素包括誠信信譽、於房地產行業的成就、經驗及信譽、可投入以處理本公司及其附屬公司業務的時間及精力以及觀點及角度的多元化，包括載於本公司《董事會成員多元化政策》的可計量目標。

財務委員會

財務委員會現時由7名成員組成，即羅先生(財務委員會主席)、黃月良先生(財務委員會副主席)、龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、黎定基先生及孫希灝先生。財務委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

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

於截至2018年12月31日止年度，財務委員會共舉行2次會議。除黎定基先生僅出席1次會議外，財務委員會所有成員均出席了該2次會議。

於截至2018年12月31日止年度，財務委員會檢討本公司的財務政策和指引、審議並批准由財務總裁提出的財務策略及目標，並向董事會提呈投資/出售分析的摘要，以及就相關物業項目向董事會作出建議。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，目前分別由羅先生及本公司執行委員會(「執行委員會」)擔任。身為本公司主席兼執行委員會成員的羅先生對業務肩負積極的策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引並推動本公司的持續發展。在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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」附錄10《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2018年12月31日止年度內一直遵守「標準守則」所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員（按「上市規則」之定義）進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比「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2018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指引。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2018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125頁至第131頁的「獨立核數師報告」內。

風險評估及管理

策略規劃

2018年，本公司採取果斷的策略舉措，以加速資產周轉，並繼續實施輕資產的業務模式。這項經微調的業務策略，已促使本公司加快資金循環、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2018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，從而加速成熟項目的發展並加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。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正式的風險識別及管理流程。「上市規則」附錄14「企業管治守則及企業管治報告」經修訂後，本公司即選擇透過風險管理政策規範現有風險管理制度，以表明堅決遵守「上市規則」附錄14所載之指引。

本公司採用「由上而下」的風險管理框架，因為這最能準確反映公司的風險狀況。本公司認為，絕大部分的企業風險來自本身業務及經營環境中無法控制的事件，並只能透過董事會層面的政策解決。因此，董事會、審核及風險委員會以及執行委員會於制定及維持風險管理政策、框架及程序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管理層在每次審核及風險委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。內審部主管每半年與相關管理層進行訪談一次，協助記錄本公司面對的主要風險及管理層相應採取的主要行動。有關本集團風險管理框架及風險評估的詳情載於「風險管理報告」內。

內部控制

於截至2018年12月31日止年度，管理層及內審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。

內部審計及風險

於截至2018年12月31日止年度，內審及風險部主管在職能上向主席報告並可直接聯絡審核及風險委員會。內部審計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。內審及風險部每半年進行風險評估，並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部審核計劃予審核及風險委員會審批。

於截至2018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。

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。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網上道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。經培訓後，他們須向本公司其他員工提供相關指導和培訓，以進一步提升本公司員工的道德意識和標準。本公司人力資源部制定一套道德培訓課程。於2018年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

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

反欺詐措施

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

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

《異常事件申報程序》亦已制定，以便涉及財務及/或自動化信息系統的內部控制活動人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件（例如可能涉及欺詐的事件）。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2018年12月31日止年度的審核服務及非審核服務的已付或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)
審核服務：	
本公司及其附屬公司財務報表的年度審核	6.4
非審核服務：	
審閱截至2018年6月30日止6個月的中期報告	1.5
就本公司的永久資本證券或優先票據發出滿意函	1.3
就重大交易項目發出債務聲明及營運資金聲明函件	1.1
稅務合規審閱及顧問服務	2.8
其他	0.9
總計：	14.0

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。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2018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	5
人民幣4,000,001元至人民幣6,000,000元	7
人民幣6,000,001元至人民幣8,000,000元	2
人民幣8,000,001元及以上	1

董事於截至2018年12月31日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註10。



翠湖天地雋薈樣板房

與股東及投資者溝通/投資者關係

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

為尋求增加公司資料的透明度及遵守有關的監管機制，本公司自2013年1月起透過聯交所電子公佈系統及本公司網站以公佈的形式發佈每月物業銷售的內部資料，以供公眾以公平、適時及有效的方式閱覽。有關每月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。

2018/2019 年度投資者關係活動大事記

2018 年	活動	城市
1 月	法國巴黎銀行亞太區金融及房地產會議	香港
1 月	瑞銀大中華研討會	上海
3 月	2017 年業績路演	香港、新加坡、上海
4 月	瑞銀香港/中國房地產會議	香港
5 月	滙豐銀行中國年會	深圳
6 月	摩根大通全球中國峰會	北京
6 月	花旗銀行香港/中國房地產會議	香港
8 月/9 月	2018 年上半年業績路演	香港、新加坡、上海、歐洲
11 月	花旗銀行中國峰會	澳門
2019 年	活動	城市
1 月	瑞銀大中華區投資者會議	上海

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

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，於截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，並通過電話及視像會議討論了本公司情況及其發展和策略。

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

為了在股東周年大會及股東特別大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了 2018 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。

為了提供股東與本公司間更直接的溝通，本公司於 2018 年股東周年大會後安排與股東的近距離對話，讓股東有機會與本公司管理高層直接交談、請管理高層回答提問，並掌握公司的最新業務動態和長遠發展策略。本公司為加強聯繫而舉行的活動，獲得公司股東熱烈響應。

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。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後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。

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。截至2018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2018年12月31日止年度，本公司的組織章程文件並無任何變更。

提升企業管治水平

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

風險管理報告



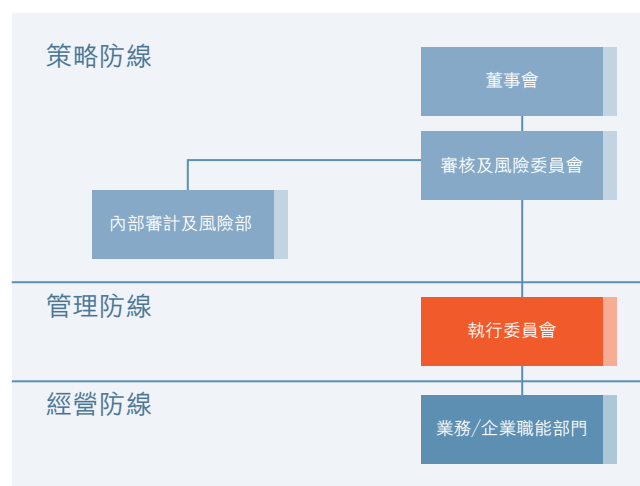
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

本公司於首次公開招股前已制定風險識別及管理制度，此後由本公司審核及風險委員會專責確保持續實行。我們制定風險審核機制的方針和方法，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。聯交所上市規則附錄 14「企業管治守則及企業管治報告」經修訂後，本公司即選擇透過風險管理政策規範現有風險管理制度，以表明堅決遵守附錄 14 所載之指引。

風險管理框架

本集團的風險管理框架包括風險管治架構和風險管理方法及計劃。

(I) 風險管治架構



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

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，以及為財務及內部審計職能部門提供資源。

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。

內部審計及風險部履行獨立評審人員的職責，並進行分析及獨立評審以評估本公司風險管理框架及計劃是否足夠和有效。內審及風險部須向執行委員會和審核及風險委員會匯報獨立的風險及控制評估的結果，其範圍、頻率及時間由執行委員會和審核及風險委員會決定。

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、識別與本集團本身部門的業務活動有關的風險、連同其影響及弱點、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，以管理本公司的業務及營運風險。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核對的風險存量中，隨後由彙總本公司所面對風險的內部審計及風險部測試監控的成效。

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效應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，且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，將影響和損失降低至可接受的水準。

應對潛在重大風險而制定的風險規避措施須由內審及風險部評估，並在實施前由執行委員會審閱批准。

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)。

e. 風險報告

每年進行風險評估，以有效管理本公司的風險組合。內部審計及風險部根據經風險協調人核對的風險存量及內部審計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誤陳述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。

企業社會責任

企業社會責任管理



企業社會責任理念和戰略

隨著全球經濟形勢的變化和中國宏觀政策的調整，中國房地產行業也邁入了新的發展階段。經濟波動和需求變化給集團帶來風險的同時，也帶來了新的發展良機。創立至今，集團秉持「盡善創新·誠信謙勤」的精神，「配合政府促繁榮、社會進步我發展」的投資理念和經營哲學，為中國城市現代化、國際化進程不斷貢獻力量，改變「千城一面」格局、保留歷史文化和城市特色的同

時，推動社區和城市的可持續發展。在這一過程中，集團逐漸形成了「可持續發展」、「社區繁榮」和「人才成長」企業社會責任三大DNA。隨著輕資產策略的推進，集團愈發關注環境和人的重要性，思考建築與環境、人、社群、社區，以及城市的關係，希望通過企業社會責任三大DNA在開發運營中的充分融合，打造面向未來的城市新天地和理想新生活。

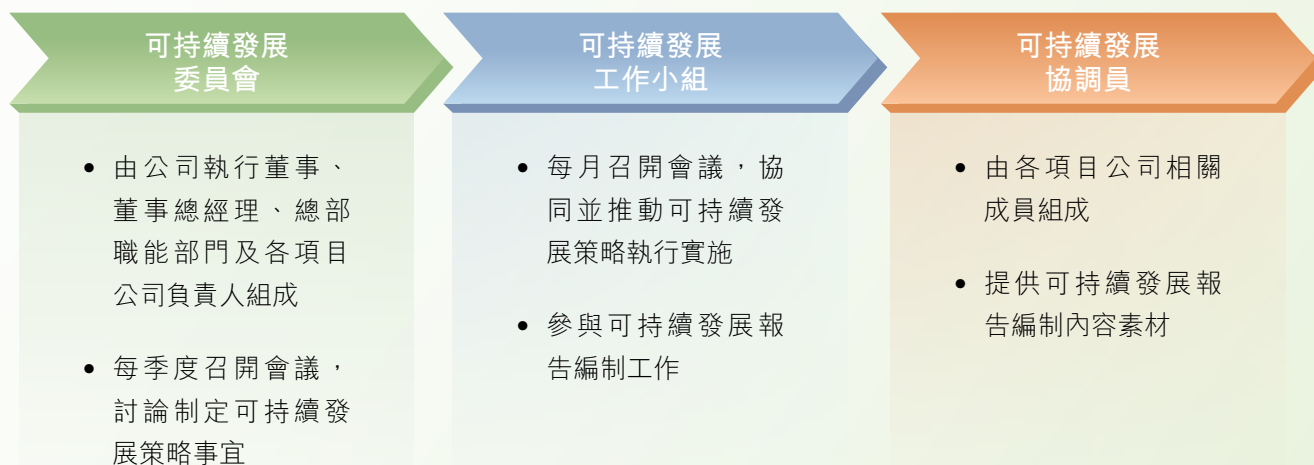
瑞安房地產企業社會責任三大DNA



企業社會責任執行和推進

為了更好地推進「可持續發展」、「社區繁榮」、和「人才成長」企業社會責任三大DNA在運營中的協同發展，集團于2006年成立了由高管層直接領導，跨部門、跨項目的可持續發展委員會，定期分析、推動和跟蹤集團可持續發展表現。2012年起每五年發佈可持續發展目標，指導公司的可持續發展實踐。2018年，可持續發展委員會對各相關部門和重點項目的員工進行了可持續發展培訓，幫助員工深入理解可持續發展的內容及其與日常工作運營的關係，進一步提升員工可持續發展實踐的意識和能力。

可持續發展工作協同推進機制



在遵循國家法律法規及相關政策的基礎上，集團針對行業和公司特性，制定相應的環境、社會及管治管理機制，並通過目標化、指標化方式確保制度有效執行。

集團的環境、社會及管治管理政策與措施概覽

集團嚴格遵守《公司法》、《企業管治守則》等法律法規和規範指南，建立完整的企業管治架構和流程機制，明確風險評估管理和內部控制體系。同時，集團制定《行為與商業道德規範》及相應的上報、審批、舉報機制，並將相關規範要求納入員工手冊和供應商合同內，要求員工簽署《行為與商業道德規範保證書》，確保所有員工及供應商均符合道德規範要求。道德委員會每年對《行為與商業道德規範》進行回顧、更新與審核，並由內審部進行調查，防止貪腐及賄賂事件發生。



集團嚴格遵守《城市房地產管理法》、《建築法》、《合同法》、《勞動合同法》、《職業病防治法》、《慈善法》等業務運營、員工權益、社區發展相關法律法規，積極推動行業的健康發展，將責任規範融入到各部門工作手冊和管理運營指標體系中，在滿足利益相關方需求的同時引領未來趨勢。

集團嚴格遵守《環境保護法》、《環境影響評價法》、《水污染防治法》、《節約能源法》等生態環境保護相關法律法規，始終堅持綠色健康規劃、綠色健康設計、綠色健康施工、綠色健康運營，通過「綠色檔案」進行綠色策略成效的分析、評價與跟蹤。同時，集團從2012年起每5年制定並公佈六大可持續發展目標，推動可持續發展表現不斷提升。

重要利益相關方溝通和回應

集團的發展離不開利益相關方的支持與合作。因此，集團通過多種方式和渠道主動瞭解並回應利益相關方的訴求與期望，力求為各方創造更多的綜合價值。

利益相關方組別	關注的事項	參與或溝通途徑
政府及監管機構	誠信合規與風險管理	開展合規與風險管理，明確禁止賄賂、腐敗行為，定期更新《行為與商業道德規範》 主動納稅、執行國家政策
	地區經濟發展	配合城市發展規劃，為相關部門提供建議
	文化傳承融合	尊重歷史，傳承文化的可持續發展整體社區
股東	財務表現	定期披露經營信息
	戰略轉型	定期召開股東大會，發佈年度報告，明確戰略轉型方向和計劃
	誠信合規與風險管理	開展合規與風險管理，確保財務和非財務風險有效管控
客戶	項目及樓宇品質	加強產品全生命週期管理，提高工程項目智能化
	租戶/客戶服務	定期開展客戶滿意度調研，應用自動化服務管理平台加強一站式服務
合作伙伴	供應商/承包商管理	定期開展供應商審查與評估，完善供應商管理體系和範疇，推動責任採購
	行業發展	舉辦或參與行業發展論壇以及行業活動
員工	員工權益與福利	根據法律法規維護員工基本權益，並提供具有競爭力的福利待遇
	員工培訓與發展	建立完善的職業發展通道，開展多樣化員工培訓與支持
	職業健康安全	建立職業健康與安全管理體系
環境	能源效益	推進可持續發展六大目標執行，堅持四大綠色環節項目全過程管理，完善能源檢測平台，倡導綠色辦公
	綠色建築與健康建築	堅持LEED及中國綠色建築認證，推進健康建築認證
	廢棄物與排放管理	通過綠色運營儘量減少並合理有效回收廢棄物及排放物，持續降低溫室氣體排放量
	水資源管理	合理利用水資源，減少水資源的消耗
社會和公眾	創新創業	打造創新創業生態體系，推動創新創業人才成長
	社區融合	提升社區綜合價值
	公益慈善	開展志願者服務和社區活動，推動公益人才培育
	文化傳承與發展	將歷史文化元素融入項目開發規劃過程中，傳承並延展傳統文化的內涵
	地區經濟發展	配合城市發展規劃，促進地區商業繁榮和經濟結構優化

集團結合可持續發展趨勢、國家政策、行業特點、自身發展戰略及利益相關方期望，分析了對集團和利益相關方兼具重要性的議題，得出重大性議題矩陣。



可持續發展



有生命力的社區離不開與自然生態的和諧共融和對歷史人文的傳承更新。集團利用全球化視野將綠色健康的可持續發展理念融入戰略規劃、產品開發和日常運營管理的各個環節，並通過目標的設定、機制流程的完善以及生活態度的倡導，形成內外聯動的閉環管理。

集團始終堅持打造可持續發展整體社區，並於2017年第二次發佈指導未來5年發展的「可持續發展六大目標」，明確綠色健康理念的落地方式和推進方向。

2017-2021年集團可持續發展六大目標

1	所有瑞安控股並管理的大型總體規劃項目獲得LEED-ND認證	2	積極發展健康建築認證項目	3	所有瑞安控股並管理的新建商業和精裝住宅項目獲得中國綠色建築標識或LEED認證，積極爭取全過程認證
4	所有投入營運的持有物業單位面積碳排放至2021年降低1/3(以2011年數據為基準)	5	所有新建自持營運的商業項目均設置能耗及水資源監測系統	6	所有新建自持營運的辦公商業項目公佈環境健康指數

集團在2017年－2021年新五年可持續發展目標中新增「健康」元素，致力打造「綠色與健康的可持續發展社區」。集團設立了「綠色檔案」管理機制，貫穿綠色健康全過程管理；持續完善數據化、動態化的能耗管理平台，堅持高標準的綠色、健康建築認證，以切實落實可持續發展目標。



集團致力打造高品質、綠色健康的可持續發展社區

與城市共創綠色

集團始終以「配合政府促繁榮，社會進步我發展」為經營哲學，結合地區的人文和地理環境，探索建立混合功能、以人為本的綜合發展社區，挖掘地區的未見價值和潛力。

建設可持續發展整體社區

集團認為，每一塊土地都是獨一無二的寶貴資源，擁有生命力和價值，同時也與它的環境息息相關。可持續發展的社區應當是以人的舒適度為核心、擁有宜人尺度的綠色公共空間、適宜步行、與生態環境共生共榮的多功能綜合社區。因而，在規劃設計時，集團尊重並尋找土地的根脈，建立人和環境的互動連接，力求幫助它煥發新生。



傳承歷史



上海太平橋

「昨天、明天、相會在今天」的新天地

集團採取「整舊如舊」的開發思路，形成了歷史建築開發性保護的新模式，修繕面積達21,000平方米，使建築所傳達的歷史信息與其承載的生活內容之間形成強烈的新舊對比，達成「昨天、明天，相會在今天」的情景。



佛山嶺南天地

讓歷史記憶獲得延續與新生

集團在發展中保留並修繕了全國文物保護單位「祖廟」、「東華裡民居建築群」以及20座省市級文物保護單位，保留了嶺南文化的歷史記憶，延續了傳統的街坊肌理。





以人為本



武漢天地

小街坊規劃，安全舒適的步行環境

集團通過獨有的小街坊規劃增加街道形式的多樣性，打造獨特而充滿趣味的步行環境。曲線設計的街道和減小轉彎半徑的細節考慮有效減緩車速，使社區環境更安全舒適。



創智天地

「三區聯動」，打造創新創業人才的樂活天地

集團採用多功能的小地塊開發思路，形成大學校區、科技園區和公共社區「三區聯動」的環境與氛圍。通過打造有特色的社區集中式開放空間和有活力的街道，滿足年輕創客一代的社交需求，成為創新人才的樂活天地。其中，大學路被評為「上海最美的12條街道」之一。



自然融合



重慶天地

因山諧築，建湖宜居

集團通過限定發展的邊界和緊湊的開發，確保不同的地塊之間有充足的與山谷自然環境融為一體的綠化和公共空間，最大限度地保留了自然特徵，並確保了整個區域環境品質和城市特色，形成江湖山色與城市街區相互映襯的社區特色。



瑞虹新城

園林生態景觀創造宜人舒適環境

集團採用生態效應較高的綠化景觀設計，通過建立並應用中水循環處理及微灌系統等可持續技術，實現節水環保的綠色生活。此外，藝境園林匯集全球名貴樹種，呈現四季繁盛景觀，創造舒適宜人環境。



打造綠色健康建築

集團倡導建築與自然的和諧共生，在設計每一棟建築時，都充分考慮可持續發展原則。為進一步推動綠色建築的發展，集團採用建築信息模型(Building Information Modeling, BIM)進行項目深化設計，通過信息模型繪製詳盡的施工圖，提高溝通效率，減少物料浪費，最大程度地從節能、節水、節材等各個方面減少對環境的污染，為人們提供健康、安全、舒適、高效的使用空間。

綠色健康建築應用技術與措施

- 通過能耗管理平台監控能耗數據，持續優化節能改造以降低能耗
- 每年定期邀請第三方進行碳排放認證



- 建造綠色屋頂
- 使用低耗能空氣能抽濕熱泵
- 使用磁懸浮壓縮機製冷機組
- 通過電梯內多媒體設置，實時發佈室內空氣質量等環境要素



- 使用風力發電機
- 使用PV光伏街燈
- 使用太陽能熱水
- 使用環保製冷劑



- 收集並利用雨水
- 充分利用中水
- 使用節水器具
- 管理雨洪徑流

武漢光谷創新天地：創新國際社區，打造人居新體驗

武漢光谷創新天地汲取全球先進建築人居理念，通過國際化的社區規劃、創新的產品設計，創建面向未來的創新生活中心。規劃設計理念主要體現如下：



- 創新引入「縫合城市」理念，以連廊巧妙串聯商業與住宅，提高片區活力；
- 依靠圍合式組團佈局、建築圍繞環境設計，形成庭院式建築群；
- 以開放式街區，實現城市公共資源和功能空間的有機融合，賦予社區輕鬆愉悅的交流氛圍。



- 創立以香樟中央漫步為主軸，四大主題花園多層次組合的可持續生態設計，營造面向各個年齡階段住戶的休閒空間；
- 設計雨水花園多重滲水地面體系，構築完整的生態管理體系。



- 通過豎向劃分以及建築設計中塊與面的關係平衡，使建築充滿立體感和空間感；
- 利用水平劃分以及細部刻畫，使得建築富有變化的同時構成和諧統一的整體。



- 通過高低錯落的園林設計和超寬樓間距，在滿足各樓棟採光的同時營造安全舒適的居住環境，確保住戶擁有流動空間、新鮮空氣、舒適溫度、安靜環境以及充足光照。

目前，集團多個項目和建築獲得了LEED認證、中國綠色建築標識認證，以及綠色建築評估體系認證。此外，集團也在積極推進健康社區和健康建築的打造，希望有效、公平和可靠地利用自然、人力和技術資源，將空氣、水、營養、光、健康、溫度、聲音、材料、精神和社區10個核心概念進行詮釋，推動健康生活和社會福利。2018年，集團已對部分項目室外飲水機、母嬰室、室外吸煙點等設備進行更新，積極推進WELL健康建築及健康社區認證。

截至2018年12月，集團獲得的各類綠色認證情況



與夥伴共建綠色

集團積極與合作夥伴共同攜手，將以人為本和綠色理念落到實處，推動全價值鏈的責任管理。從供應商和承包商篩選管理、施工過程的全方位跟蹤管控，到項目交付與後期運營，集團不斷優化管理體系，鼓勵和推動夥伴將環保與品質理念融入到切實行動中。

為了提升供應商和承包商的可持續發展能力，集團建立了完整的考察、評估體系，並將HSE管理政策、《瑞安標準工料及工藝要求》、《綠色環保工程建材要求》作為篩選供應商和承包商的評估標準之一，並提出施工安全管理、施工現場環境保護、臨時設施及務工人員福利等方面的要求。同時，集團通過定期與供應商溝通，瞭解供應商的問題與反饋，並共同探討解決方案，實現共同進步。

供應商和承包商准入管理方式及重點關注內容



集團於2008年制定了《工地安全、環境保護及工人健康要求(HSE規範)》，在傳統HSE涉及的環境保護、安全施工和職業健康等規範的基礎上，增加了保障及改善務工人員生活的相關要求。集團除了每月對承包商進行評估以外，還通過相關職能部門在內部審核中核查，確保措施實施到位。

綠色施工環節管理規範措施



HSE 管理體系

- 建立完整的管理架構
- 制定安全和環境管理制度與崗位責任制度



環境保護

- 防治大氣、水、噪聲、光源等污染
- 推進材料堆放統一管理和廢棄物管理
- 減少對周邊社區環境及交通影響



員工關愛

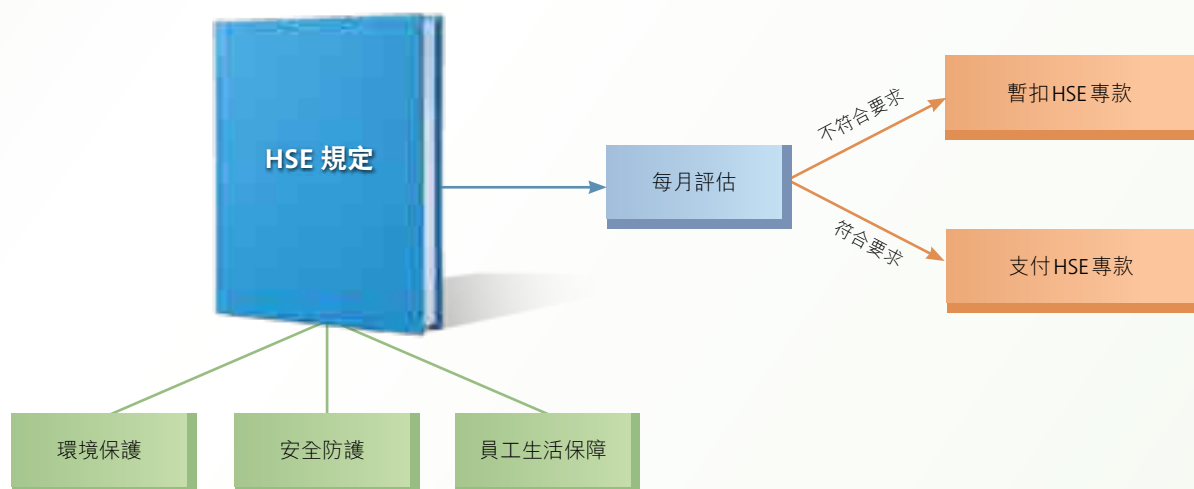
- 為員工提供符合標準的生活設施及醫療衛生、文體設施
- 為員工提供職業發展技能培訓



安全健康

- 明確施工安全設施和操作流程
- 提升員工安全意識

承包商內審核查機制



集團將客戶需求融入項目全生命週期中，致力於為客戶提供可靠、安心品質的建築。集團所有項目均採用優質的材料，按照國際標準進行設計、建設與裝修。基於ISO 9001質量管理體系，集團形成了一套完整的建築品質管理系統，制定了《瑞安標準工料及工藝要求》、《瑞安標準節點圖集及質量控制》及《產品缺陷改進手冊》等相關制度規範。

房屋質量管理流程與途徑



- 要求承包商和施工單位按照公司工程措施基本要求進行施工
- 定期與承包商溝通，共同探討提升質量的措施
- 對每戶進行室內空氣檢測，確保空氣質量達標，從而保障客戶健康
- 提供為期3年的保修期
- 在保修期間與物業合作，對所有缺陷進行登記
- 在房屋交付半年後，開展交付調研，形成調查報告，對存在的缺陷進行統計分析，並提出系統的解決方案

為了滿足客戶對綠色健康生活的期待，集團不斷設計和調整相關技術方案及管理方案，優化產品品質，提升服務水平。

探索提升精裝修交付住宅室內空氣質量

為保證產品質量和保障客戶健康，避免精裝修交付住宅室內空氣污染的風險，2018年可持續發展委員會成立了室內空氣質量研究小組，通過多次實驗來探究有效緩解甲醛等室內空氣污染的方式，為客戶提供更加優質的服務。



集團從多個維度對交付與維護質量進行評估，通過邀請第三方機構定期對項目質量進行審核以保證交付質量，持續改進完善。



與社區共享綠色

對集團而言，綠色健康的理念並不停留在項目規劃設計、交付的那一刻，如何在項目運營中將綠色健康、可持續發展貫徹實施更為關鍵。集團通過制定政策、綠色辦公、服務融合和理念倡導推進綠色運營管理，切實推動可持續發展在運營層面的落實。

集團從多個層面推廣綠色理念



政策制定

集團通過《環境及職業健康安全目標、指標和管理方案》以及《豐誠物業合規性評價報告(2018)》等政策自上而下推進集團可持續發展進程。



綠色辦公

集團推崇綠色辦公，鼓勵員工無紙化辦公、節約水電和用紙、搭乘公共交通上下班等。同時，集團通過開展「小盆栽行動」等活動提高員工參與度及積極性。



服務融合

集團為客戶提供全方位一體化的綠色、健康、舒心服務，在提升能源資源利用效率、減少碳排放的同時，滿足客戶個性化貼心服務需求。



理念倡導

集團提倡綠色健康生活，面向員工、消費者、社會群眾積極開展可持續發展相關活動。

集團通過按季節控制空調溫度、無紙化辦公等措施號召員工綠色辦公，減少能源消耗和廢棄物產生。旗下豐誠物業通過能耗管理平台進行精細化節能管理，檢查並更新設備，持續不斷開展節能技術改造，以減少能源消耗。集團自2010年起，持續聘請第三方認證機構對集團持有的正常運營物業的溫室氣體排放開展量化監測，跟蹤可持續發展目標的實現進展。

瑞安綠色辦公室節能行動
2018 Save Energy





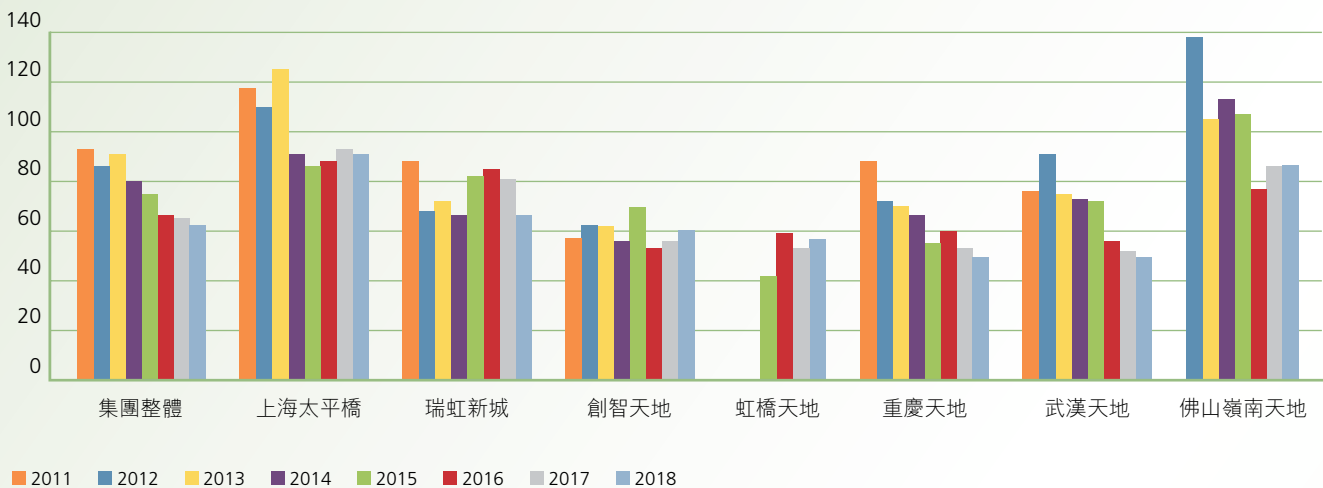
集團在業務不斷增加的情況下，集團整體能源消耗總量下降**1.2%**。

2018年，集團各項目總體碳排放量**107,166**噸二氧化碳當量，單位面積碳排放**64.23**千克二氧化碳當量/平方米，與2011年相比下降了**29.5%**。

集團整體資源消耗與排放	2017年	2018年
汽油(公升)	91,639.02	101,555.98
柴油(公升)	13,204.14	12,304.56
汽油硫氧化物(千克)	1.35	1.64
柴油硫氧化物(千克)	0.21	0.18
能源消耗密度(兆瓦時/千平方米)	73.60	72.71
耗水量密度(立方米/千平方米)	664.00	868.25
污水排放(噸)	997,715.47	1,303,165.00

2011-2018年集團物業每平方米碳排放變化趨勢圖

千克二氧化碳
當量/平方米



注：

1. 佛山嶺南天地在2011年無正常運營物業；
2. 虹橋天地在2015年之前無正常運營的物業；
3. 上海太平橋項目企業天地已出售，2015年及之後未納入統計範圍內。

為了持續提升服務品質、及時發現和回應客戶需求，集團創立了高標準的服務平台，通過精細化的管理，從理論與實操兩方面加強物業人員的服務水平和整體素質。同時，旗下豐誠物業以「比你更懂你」為服務理念，推出「紫荊花尊享服務」，用「尊享、貼心、無憂」的服務精髓為業主提供從社區環境美化、安全保障、維修維護、公共活動、人文關懷等全方位、一體化的尊貴服務，並嚴格保護業主的隱私。

豐誠物業通過多種管理方式確保尊享服務品質

紫荊花尊享服務		
項目交付前 ■ 項目前期設計介入 ■ 物業施工期間巡查 ■ 承接查驗 ■ 維保中心	在項目設計、施工、交付全過程把關質量問題，為後續交付查驗減輕工作負擔，減少業主後顧之憂	項目交付後 ■ 中央維保團隊和專家小組 ■ 紫荊雲平台 ■ 工程糾紛協調 ■ 工程管理模式標準化



鷹眼計劃

對重點崗位監控檢查，對重點崗位的人員是否有效執行《紫荊花對客服務標準》進行檢查



紫荊雲平台

所有住宅項目均開啟紫荊雲平台，通過先進的電子服務系統和400客戶中心，24小時接受客戶有關整個維修的投訴電話



內審

細化紫荊花分級，明確客戶服務標準，優化管理流程和效果



神秘訪客

從業主體驗的角度出發，評估車行/人行出入口、公共區域樓棟內物業服務中心停車場等基本情況

從工作人員職能角度出發，分別考核保安、客服、維修等職能



紫荊花服務技能大比武

根據紫荊花服務標準，舉辦紫荊花服務技能大比武，提升員工服務專業能力

為保證客戶服務質量，集團通過線上線下多種形式獲取客戶的意見、建議和投訴反饋，並每年對客戶進行滿意度調查，通過分析客戶的意見及反饋，不斷提升服務標準。



91.7

2018年物業整體客戶滿意度

95.7

2018年寫字樓客戶滿意度

90.8

2018年住宅客戶滿意度

91.1

2018年商場客戶滿意度

社區繁榮



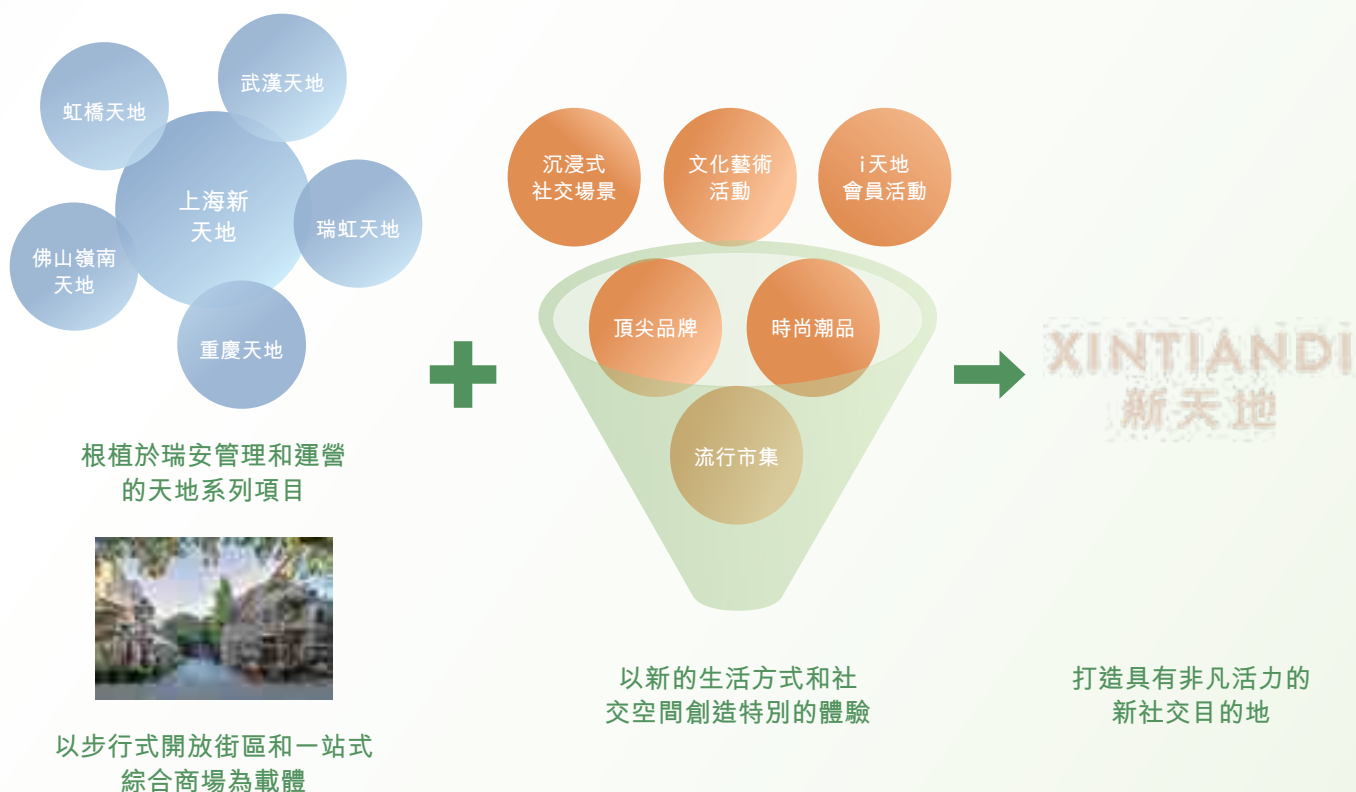
在集團看來，社區繁榮不僅意味著生活的品質化和多元化，更意味著源源不斷的內生動力和創造力，意味著社區中的每個人、每個社群、每個組織都能找到與彼此連接和互動的方式，並在互動中創造新的價值。

為了更好地促進社區的繁榮發展，集團回歸到對「人」的理解，重新思考未來社區生態和生活空間應當如何為「人」服務，提出了「新社交、新辦公、新天地」的理念。基於這個理念，集團整合優勢資源，打造新的社交空間、社交場景和社交方式，既滿足新生代的行為習慣，也推動代際間的交流理解。同時，集團將人文藝術、公益慈善、綠色環保、創新創業等不同元素融合於日常生活中，推進企業、社區與城市的共生共榮。

回歸社交本真

基於對社交價值的思考，集團2018年推出「回歸社交本真 Social Renaissance」的品牌策略，通過全新商業零售品牌「新天地XINTIANDI」和全新辦公品牌「INNO」，力求尋回在科技迭代浪潮中日漸式微的社交本真，重構社交生活的意義：通過社交建立人和人、人和社區、人和城市的真誠連接，促進合作，激發創意。

集團整合旗下天地系列項目，構築起全新商業零售品牌「新天地XINTIANDI」，賦能都市社交新體驗



集團以「新社交、新辦公、新天地」為核心生態理念，營造出具有商業生命力的辦公社交空間



作為INNO品牌首次與天地系列項目的融合，集團把握創新型辦公需求的核心內涵——個體與個體之間的社交，並延續「社區」概念，在創智天地成功植入全新INNO辦公產品模塊INNO Social，用一系列共生的辦公模塊和社交的理念有機串聯起了商業、零售、餐飲等功能。

INNO Social@KIC — INNO 辦公產品模塊在上海創智天地項目成功植入



休閒下午茶場所打破辦公和休閒界限



隨處設有的座椅實現隨處辦公、隨處社交



不同主題的會議室滿足不同會議需求



梯形會議室能夠提供自由溝通的開放溝通空間

人的聚集並不必然形成有價值的社交，社交空間的打造需要社交場景的完整設計。集團通過線下和線上、真實和虛擬、目的性和隨意性等不同形式和情景下的組合，創新打造社交生態鏈條，探索由各類社群衍生出的「新社交商業模式」，為線上線下的消費者提供更為獨特和有品質的體驗內容，推動認知、情感和價值的深層交流。



線下

Social House — 集零售、休閒、餐廳及社交空間為一體的多元商業生態系統，重新定義社交方式

Social Paper — 集結了眾多社群故事與人物對話的雜誌書創刊號，提供社群溝通新方式

Social Friday — 多樣主題的實地參觀學習活動，激發社交新理解和新思維

Social Matters — 專注于原創社群內容的生產平台，加速互聯網時代下人與人之間的鏈接

線上



集團旗下中國新天地加速以互聯網社群方式打通線上線下，推動人與人，人與商業，人與社會之間更深層次的交流，以社群賦能商業地產，為商業地產行業擁抱社群經濟帶來新思路。

Social House by XINTIANDI：線下複合型新零售社交空間

于2018年12月華麗綻放的新天地廣場，以「新女性潮流社交」為定位，強化社群打造理念，成為人們相遇、成長和互動的又一場所。

Social House作為在新零售背景驅動下對線下社群連結的首次落地嘗試，秉承「Refresh Mind, Recharge Energy, Renew Look」的社交態度，打造集零售、休閒、餐廳及社交空間為一體的多元商業生態系統。



L6

全球珍饈美味館

L3

城市靈感休憩站

L5

側重都市女性的精神訴求，以「生活態度」為名，主打音樂和旅行特色商戶

B1

潮流風尚聚集營

L4

以「生活美學」為主題，關注都市女性的外在審美和內在修養，商戶以時尚潮牌、烹飪工坊、精品書屋及健身館為主

B2

都市白領居心地

通過打破邊界的疊加業態構建，都市女性在 Social House 不僅能與最前沿的文化、藝術、設計、美食、科技不期而遇，還能覓得志趣相投的夥伴，共享品質時光，並在真實世界的對話中釋能都市社交新體驗，成為其工作與家之外放鬆身心、追尋自我的第三「呼吸」空間。

打造多彩溫暖社區

多元藝術營造豐富體驗

文化藝術是表達情感、傳承文化、推動創新的載體，集團致力於將文化藝術融入社區生活，使無形的藝術在有形的社區中發揮其社交性和融合劑的作用。集團持續為公眾帶來獨特前沿的國際文化藝術體驗，創造豐富多元的公共空間；始終堅持以「中國創藝 Created in China」理念，積極推動並支持中國創意文化的新生力量。



世界級燈光藝術節**2018「光影上海」**聯動上海四大地標，聚焦於「人群的連接 People Connection」，匯聚了來自全球8個國家及地區的23件光影藝術作品，其中10件為本屆藝術節特別委約創作的藝術作品，還有多個在中國首展、首演的光影作品。



LOVE BOOM! 愛•爆炸 嶺南天地 x BRITTO 波普藝術狂歡節帶來中西文化、傳統與現代藝術之間的碰撞。在BRITTO波普藝術狂歡節期間，大批BRITTO經典造型藝術品分佈在嶺南天地、嶺南站NOVA，與廣大遊客近距離接觸。



2018天地世界音樂節通過接軌國際文化，打造中外音樂人合作交流平台，聯動上海、武漢、重慶和佛山的7個項目，聚集23支頂級樂隊，帶來51場精彩音樂盛宴。



2018「中法文化之春」全國系列活動落戶重慶天地，首次在重慶引入由七位法國藝術家組成的Cheptel Aleikoum雜技音樂表演團隊(Circa Tsuica)，呈現經典法國文化，打造重慶名片。

愛心力量拓展公益影響

集團始終關注弱勢群體的發展與社會融合，與專業的公益組織合作，鼓勵員工自發參與公益活動，身體力行助力公益發展。



「一個雞蛋的暴走」公益徒步活動：其中兩支隊伍完成全程50KM暴走挑戰，實現籌款目標

集團首次組織員工志願者隊伍參與該項公益徒步活動，通過創意方式募集善款用於資助0-18歲兒童健康成長、平等發展，激發身邊人的公益心與社會責任感。



第四屆「城市愛心跑」：為愛奔跑

海鷗社連續三年組織員工參與城市愛心跑。作為活動愛心贊助商，集團所有募捐款項都將通過宋慶齡基金會用於支持貧困山區學生的助學金。



翠湖天地湖天地「愛遇見愛2018」：聖誕前夕讓愛延續

翠湖天地項目協同業主志願者們在聖誕前夕來到華東師範大學附屬盧灣輔讀實驗學校，為孩子們送上精心準備的聖誕禮物，在寒冷冬季為孩子們送上溫暖。



佛山羅定山區小學助學活動

海鷗社佛山分社志願者前往羅定山區小學進行助學活動，捐贈電腦、圖書、體育用品，為他們重建圖書室、加建雨篷，創建更好的學習環境。



2018年參與志願者服務活動共**115**人次

2018年累計志願服務時長共**460**小時

2018年海鷗社對外慈善捐贈總金額為**147,667**元

2018年通過海鷗社員工捐贈的總金額為**94,071**元

2018年集團捐贈人民幣**309**萬元

集團不僅組織員工志願者積極投身公益實踐，還致力於建立可持續的公益生態鏈，培育公益人才，促進公益行業的良性發展。

集善瑞安能力建設培訓項目：培養高水平的專業公益人才

集團主席羅康瑞先生作為中國殘疾人福利基金會的理事，長期關注和關心殘疾人公益事業發展。針對我國公益慈善事業整體上還處於起步階段，人才數量不足、專業化程度較低、管理經驗和國際視野較為欠缺的現狀，集團自2013年起與中國殘疾人福利基金會攜手開展「集善瑞安」項目，旨在培養適合新形勢的複合型公益人才，推動公益專業化發展。



2013-2017

- 資助中國殘疾人福利基金會(「中基會」)的「集善瑞安提升公益機構領導力和執行力培訓項目」
- 5年間，先後組織35個省區市殘聯、基金會的領導層和骨幹人員到先進國家和地區學習瞭解當地的社會保障和福利體制、社會服務手段等創新理念



2018-2020

- 向中基會捐贈人民幣120萬元，開展為期三年的「集善瑞安能力建設培訓」項目
- 在第一期五年合作的基礎上，邀請深圳公益學院加入作為項目合作夥伴，為全國殘疾人福利基金會領導層和骨幹人員量身打造的全新培訓課程
- 以慈善法及相關配套政策實施的法律背景為依託，聚焦全國殘疾人福利基金會的公信力建設，覆蓋公益項目管理的全流程，借助發展扶貧案例分享和參訪公益機構，幫助學員提升公益發展新理念，掌握項目管理要訣，推動公益慈善項目的實踐進步



人才成長



人才成長於集團而言，意味著人才的多樣化和個性化發展，也是創新創意的催化劑與驅動力。集團始終將人才視為其經營成功、改革創新的基石。集團以企業文化為起點吸納人才，持續優化培訓體系和培訓課程，提升員工素質和職業化技能，發掘員工的多樣化職業發展路徑，實現企業發展的同時提升員工個人價值。與此同時，集團也關注社會創新創業人才培育，聚焦各類新興產業，建設並發展創新創業體系和創業

社區，助力搭建包含創業孵化、產業加速、知識服務、大企業對接、早期投資在內的創投交流生態。

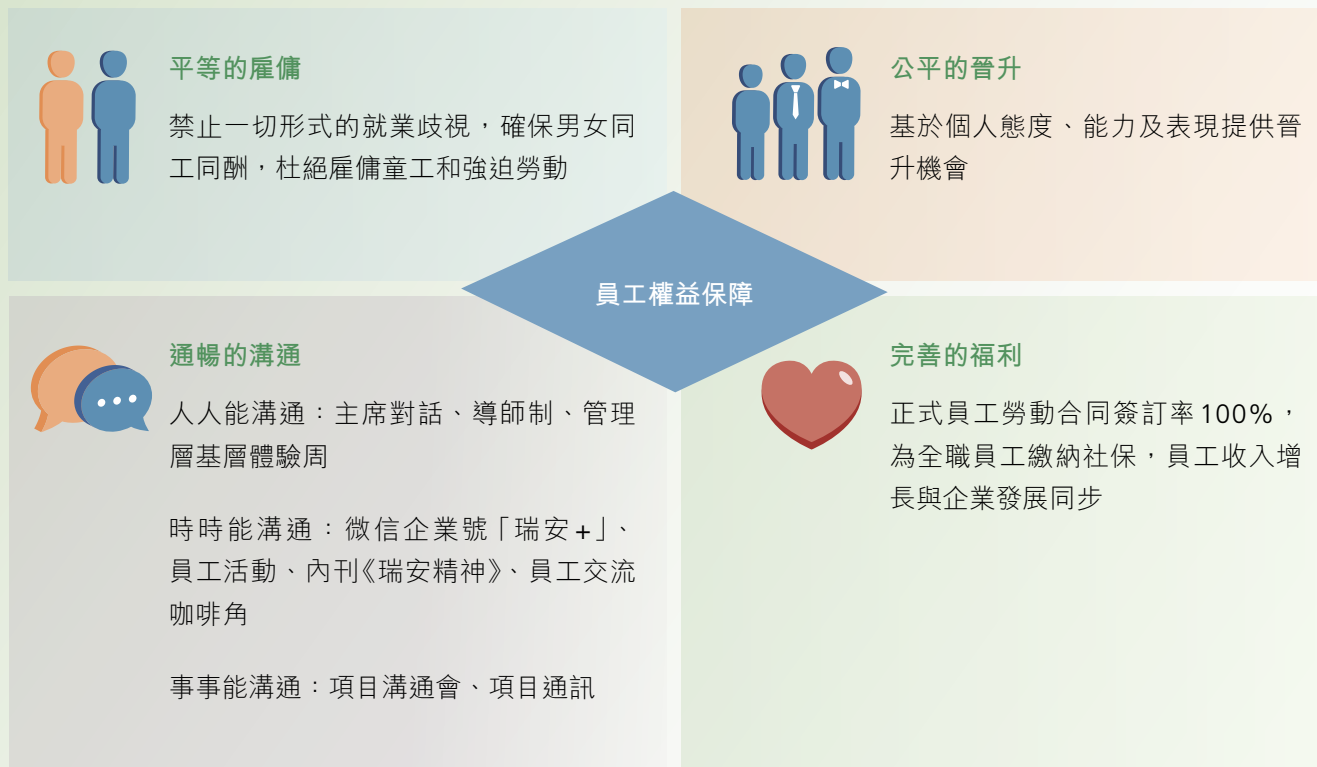
培育精銳團隊

集團致力於建設高效、有活力、具有創新意識的高素質專業人才團隊，為員工提供具有吸引力的權益與福利、完善培訓體系、健康安全的工作環境，推動員工與集團共同成長。

員工權益與福利

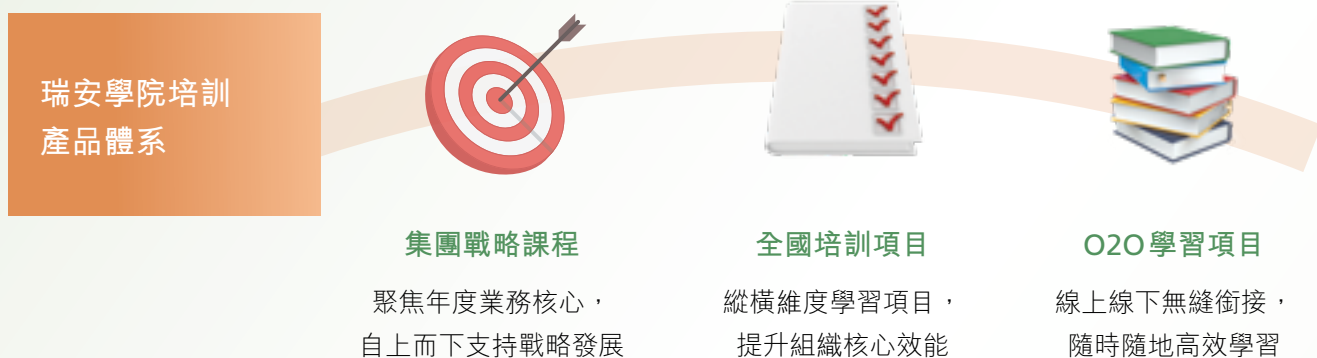
集團切實保障員工的各項權益，根據《中華人民共和國勞動法》，編制並發佈人力資源相關管理制度，提供公平的發展機會，尊重多元平等文化，嚴格杜絕童工或強制勞工。

集團在員工權益保障方面的措施



員工培育與發展

集團於2008年成立瑞安學院，不斷優化培訓產品體系，給予員工技能訓練與能力發展，促進員工個人與集團一起成長。2018年，集團結合業務重點，完善並拓展了培訓產品體系：



新任經理人特訓營

作為瑞安學院紮根多年的精品學習項目，新任經理人特訓營在2018年通過迭代優化，將著力點落在了每個新任管理者的「個人管理挑戰」(Personal Management Challenge，簡稱PMC)，讓學員在實踐自身管理任務的同時進行能力的拓展。



資產管理特訓營



O2O學習項目

O2O學習項目不僅為員工的學習提供了多種渠道和選擇，致力於打造「I own my learning」的學習文化，同時每年結合市場趨勢和行業特色進行課程內容優化。在多樣化課題與形式的引領下，2018年O2O學習項目受眾覆蓋率較2017年提升了**75%**。

員工健康與安全

集團採取多項舉措保障員工安全與身心健康，提高員工的歸屬感和工作效率。除了關注公司員工，集團亦關注項目施工建設過程中的職業健康安全，制定相關安全制度，確保設施安全、流程規範、意識完善。

員工健康與安全管理措施



完善職業健康保障體系

- 建立質量、環境和職業健康安全一體化管理體系，豐誠物業獲得OHSAS18001職業健康安全管理体系認證
- 組織健康體檢，2018年完善員工體檢套餐項目，增加更加全面的檢測指標
- 為員工提供多種類型的商業保險自選計劃
- 開展健康知識培訓、組織健康體育活動



打造安全舒適的辦公環境

- 每日公佈辦公室PM2.5指數
- 空調出風口增加過濾器
- 人群密集處加裝空氣淨化器
- 在辦公室派發各類綠色植物淨化空氣
- 提供內部健身房和設施

此外，集團致力於平衡員工工作與生活、促進員工關係，舉辦豐富多樣的團建活動，愉悅集團內部氛圍。



2018瑞安房地產和中國新天地安吉竹鄉之旅增進員工間情誼，提升員工對集團的歸屬感與認同感。

賦能創新人才

隨著創新創業成為日漸成為產業升級和價值發現的重要方式，越來越多的創業主體亟待尋求一個匯聚資源和互相支持的平台。集團通過對空間和功能的思考，鏈接創投產業上下游參與者，打造完整的創新創業生態，發揮聚合效應。

2018年，InnoSpace迎來創立六周年。無論是對於業務領地的快速佈局，還是對於創新項目的全面擴張，InnoSpace在六年間逐步實現了由量變至質變。升級之後的InnoSpace不再是早期單純的創業孵化器，而是一個集投資、孵化、產學研聯動和企業創新等服務為一體的創投生態體，為更多人的創業創新夢想打造更加堅實的橋樑。

InnoSpace 通過提供全方位服務為創新創業人才提供支持



至今，

InnoSpace已累計扶持**400**多個創業項目

創業帶動就業超過**6,000**人

累計孵化出**11**個估值過億的明星項目和獨角獸企業，成為無他相機、XPOWER、惠租車、NEO智能經濟區塊鏈項目的誕生地



除了創新創業服務支持，集團主動為未來人才搭建展示平台和市場對接平台，幫助他們更好地將創意和商業相結合。



- 連續第7年舉辦上海創客嘉年華
- 2018年，設置機器人比賽、無人機穿越賽、創客秀場、創客講堂、海外專區5大亮點活動
- 吸引了數以萬計的創客、科技藝術家、創客教育家
- 共同探討「教育」、「創造與智造」、「科技與藝術」3大核心板塊與人工智能結合的可能性



攜手國際夥伴，共助設計「新星」發展



在全球化大格局背景下，集團旗下中國新天地始終不遺餘力地為Created in China 中國創藝在全球設計舞台上的發聲付出努力。除了一如既往對中國原創設計師的扶持，也注重蓄能新銳設計力量。自2015年起，中國新天地攜手 UAL 倫敦藝術大學，與其旗下的中央聖馬丁藝術與設計學院共同設立了「XINTIANDI 獎學金」，以表彰與資助在時裝設計與創意方面有傑出表現的中國學生。2018年，中國新天地再次與倫敦藝術大學中央聖馬丁藝術與設計學院簽訂了三年的「XINTIANDI 獎學金」合作，獲得資助的學生和設計新人不僅能夠在上海時裝周的舞台上展現自己的作品，還能獲得與買手，媒體及其他專業人士接觸交流的機會，快速獲得市場反饋。

2018年度關鍵績效表

環境表現：

類別	單位	集團整體 2018	集團整體 2017	上海太平橋 2018	瑞虹新城 2018	創智天地 2018	虹橋天地 2018	重慶天地 2018	武漢天地 2018	佛山嶺南 天地 2018
排放物										
柴油消耗量	公升	12,034.56	13,204.14	1,550.10	0	5,478	2,364	2,912.46	0	0
汽油消耗量	公升	101,555.99	91,639.02	48,130.73	9,808.78	0	0	7,790.48	13,267.20	22,558.80
柴油硫氧化物排放量	千克	0.17	0.21	0.02	0	0.08	0.03	0.04	0	0
汽油硫氧化物排放量	千克	1.63	1.35	0.77	0.16	0	0	0.13	0.36	0.21
硫氧化物排放總量	千克	1.81	1.56	0.80	0.16	0.08	0.03	0.17	0.36	0.21
溫室氣體排放										
範疇1：直接溫室氣體排放量	千克二氧化碳當量	9,243,145	8,066,064	704,227	2,498,555	2,245,514	6,298	584,767	2,111,517	1,092,267
範疇2：間接溫室氣體排放量	千克二氧化碳當量	97,923,674	100,776,421	12,030,209	9,536,935	18,017,902	18,487,296	5,206,150	13,478,141	21,167,041
溫室氣體排放總量(範疇1和2)	千克二氧化碳當量	107,166,819	108,842,485	12,734,436	12,035,490	20,263,416	18,493,594	5,790,917	15,589,658	22,259,308
碳排放覆蓋樓面面積	平方米	1,668,572	1,669,531.85	140,152	176,226	335,644	326,188	120,018	308,023	262,321
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	65.19	90.86	68.30	60.37	56.70	48.25	50.61	84.86
無害廢棄物										
建築垃圾排放總量	噸	37,776.15	50,877.23	4,396.75	8,074	2,340	5,528.40	7,485	9,726	226
生活垃圾排放總量	噸	68,853.22	52,050.85	5,768.1	12,150.80	1,681.5	10,505.70	11,973	15,206.12	11,568
無害廢棄物排放總量	噸	106,629.37	102,928.08	10,164.85	20,224.80	4,021.50	16,034.10	19,458	24,932.12	11,794
物業管理面積	平方米	6,593,458.13	6,580,288.13	556,836.39	1,037,301.12	639,725.21	324,312.29	1,975,356.80	1,314,784.87	745,141.45
無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	16.17	15.64	18.25	19.49	6.29	49.44	9.85	18.96	15.83
能源消耗										
直接能源消耗 柴油	兆瓦時	122.47	131.42	15.43	0	54.52	23.53	28.99	0	0
汽油	兆瓦時	887.02	800.41	420.39	85.67	0	0	68.04	115.88	197.04
直接能源消耗總量	兆瓦時	1,009.49	931.83	435.82	85.67	54.52	23.53	97.03	115.88	197.04
間接能源消耗 天然氣	兆瓦時	26,576.09	22,549.08	1,994.39	5,482.76	10,550.12	0	259.27	8,289.55	0
採購電力	兆瓦時	93,814.24	99,392.54	14,731.79	11,756.61	14,507.43	15,637.87	5,471.52	14,165.15	17,543.87
間接能源消耗總量	兆瓦時	120,390.32	121,941.63	16,726.17	17,239.37	25,057.55	15,637.87	5,730.79	2,245.70	17,543.87
能源消耗總量	兆瓦時	121,399.80	122,873.45	17,161.99	17,325.04	25,112.08	15,661.39	5,827.82	22,570.58	17,740.90
能源消耗密度	兆瓦時/千平方米	72.71	73.60	122.45	98.31	74.81	48.01	48.53	73.27	67.38
用水										
總耗水量	立方米	1,449,626	1,108,572.75	157,389	186,621	604,158	87,691	64,633	107,714	241,420
耗水量密度	立方米/千平方米	868.25	664.00	1,122.99	1,058.99	1,800.00	268.84	538.21	349.69	916.97
污水排放	立方米	1,303,165	997,715.47	140,152	167,958	543,742	78,922	58,170	96,943	217,278

注：

- 2018年集團無對集團有重大影響的與環境保護相關的已確認違規事件或任何申述。
- 溫室氣體排放數據按照二氧化碳當量呈現，由德國萊茵TUV評估核驗。
- 直接能源消耗是指集團擁有或控制的運營點的能源直接消耗情況，主要包括汽油和柴油；間接能源消耗是指集團購買或取得的能源的消耗情況，主要包括天然氣和電力。
- 能源消耗根據電力和燃料的消耗量以及《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2008)提供的相關係數計算得出。
- 柴油與汽油的消耗量均包括用於維持車輛及其他機械設備運作的消耗量。
- 建築垃圾的統計量包括但不限於混凝土、建築用金屬材料、電纜、塑料、建築拆卸廢料等產生的總排放量；生活垃圾的統計量包括但不限於廢紙、廢置食用油、居家垃圾、廚餘等產生的總排放量。
- 2018年集團在求取通用水源上無任何問題，所有水源均來源於市政用水。
- 2017年年報中柴油/汽油油耗量的單位應為「公升」，柴油/汽油硫氧化物排放量和硫氧化物排放總量的單位應為「千克」，溫室氣體排放密度的單位應為「千克二氧化碳當量/平方米」，無害廢棄物排放密度的單位應為「噸/千平方米」，能源消耗密度的單位應為「兆瓦時/千平方米」，耗水量密度的單位應為「立方米/千平方米」。
- 溫室氣體密度、能源消耗密度、耗水量密度計算使用的面積為碳排放覆蓋的樓面面積，不包括所有住宅和部分酒店、演藝中心；無害廢棄物排放密度計算使用的面積為豐誠物業的管理面積。

社會表現：

指標績效	單位	2018年集團績效	2017年集團績效
僱傭			
員工總數	人	3,114	3,199
按性別劃分			
男員工總數	人	1,647	1,746
女員工總數	人	1,467	1,453
按年齡劃分：			
>50歲員工總數	人	372	389
30-50歲員工總數	人	2,069	2,160
<30歲員工總數	人	673	650
員工流失率	%	28%	30.34%
按性別劃分：			
男員工流失率	%	30.8%	34.71%
女員工流失率	%	24.89%	27.43%
按年齡劃分：			
>50歲員工流失率	%	25.42%	23.16%
30-50歲員工流失率	%	26.43%	26.79%
<30歲員工流失率	%	35.23%	44.24%
健康與安全			
因工作關係而死亡的人數	人	1	0
因工傷損失工作日數	日	305	883
員工體檢覆蓋率	%	100%	90%
發展與培訓			
男性員工接受培訓的百分比	%	87.91%	87%
女性員工接受培訓的百分比	%	75.9%	73%
普通員工接受培訓的百分比	%	84.43%	84%
中級管理層接受培訓的百分比	%	82.27%	72%
高級管理層接受培訓的百分比	%	74.26%	81%
全體員工每年人均接受培訓的小時數	小時	15.83	15.51
男員工每年人均接受培訓的小時數	小時	17.99	17.14
女員工每年人均接受培訓的小時數	小時	13.41	13.27
普通員工人均培訓時長	小時	15.27	15.19
中級管理層人均培訓時長	小時	14.37	16.23
高級管理層人均培訓時長	小時	12.04	16.38

指標績效	單位	2018年集團績效	2017年集團績效
產品及服務			
物業整體客戶滿意度	分	91.7	93.38
住宅客戶滿意度	分	90.8	93.35
寫字樓客戶滿意度	分	95.7	94.9
商場客戶滿意度	分	91.1	91.9
投訴量	件	317	-
投訴處理率	%	89.6%	-
供應鏈管理			
新增內地供應商數量	個	55	74
新增內地承包商數量	個	36	54
反貪腐與公平運營			
反貪腐相關的總培訓時數	小時	75.5	2
關於促進雇員遵守競爭立法和公平競爭意識培訓的總小時數	小時	2	2
對發行人或其雇員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	件	0	0
社區投資			
參與志願者活動人數	人	115	285
參與志願者活動總時長	小時	460	552
員工慈善捐款總金額	元	94,071	90,514
公司捐贈總金額	萬元	309	174

注：

1. 因工作關係死亡的1名員工由於上班期間突發急性心肌梗死，送醫搶救無效後死亡。公司積極為其善後，並協助申請社會保險及商業保險理賠等事項。
2. 2018年未知悉對集團有重大影響的與人權及勞工措施相關的已確認違規事件或任何申訴。
3. 2018年未知悉有對集團有重大影響的與健康、廣告、標識及隱私事宜相關的違規事件。
4. 2018年僅有內地新增供應商和承包商，無香港地區和其他地區新增供應商和承包商。
5. 2018年未知悉有任何主要供應商對商業道德、環境保護、人權及勞工措施造成任何重大實際及潛在的負面影響，或在人權問題上出現不合規事件。
6. 2018年未發現與賄賂及貪污相關的重大風險。

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)			所在章節
A. 環境			
層面A1：排放物	一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排汙、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	可持續發展
	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	2018年度關鍵績效表
	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2018年度關鍵績效表
	A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用。集團在建設運營過程中不產生大量有害廢棄物。個別少量有害廢棄物(如矽鼓)均交由有資質的機構處理。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2018年度關鍵績效表
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	可持續發展
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	可持續發展、2018年度關鍵績效表
層面A2：資源使用	一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	可持續發展
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2018年度關鍵績效表
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	2018年度關鍵績效表
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	可持續發展
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	可持續發展、2018年度關鍵績效表
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用。集團主要提供房地產開發及運營服務，無製成品包裝材料。
層面A3：環境及天然資源	一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	可持續發展
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	可持續發展
B. 社會			
層面B1：僱傭	一般披露	有關薪酬及解僱，招聘及晉升，工作時數，假期，平等機會，多元化，反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才成長
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的雇員總數。	2018年度關鍵績效表
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的雇員流失比率。	2018年度關鍵績效表

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)			所在章節
層面B2：健康與安全	一般披露	有關提供安全工作環境及保障雇員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才成長
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	2018年度關鍵績效表
	B2.2	因工傷損失工作日數。	2018年度關鍵績效表
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	人才成長
層面B3：發展及培訓	一般披露	有關提升雇員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	人才成長
	B3.1	按性別及雇員類別劃分的受訓雇員百分比。	2018年度關鍵績效表
	B3.2	按性別及雇員類別劃分，每名雇員完成受訓的平均時數。	2018年度關鍵績效表
層面B4：勞工準則	一般披露	有關防治童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才成長
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	人才成長
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人才成長
層面B5：供應鏈管理	一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	可持續發展
	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	2018年度關鍵績效表
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	可持續發展
層面B6：產品責任	一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤、私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	可持續發展
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用。集團主要提供房地產開發及運營服務，不涉及產品回收。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	2018年度關鍵績效表
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用。集團並非技術導向型企業，但仍嚴格保護自身商標權等知識產權，並尊重同行及合作夥伴知識產權。
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	可持續發展
	B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	可持續發展

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI)			所在章節
層面B7: 反貪污	一般披露	有關防治賄賂，勒索，欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	企業社會責任管理
	B7.1	于彙報期內對發行人或其雇員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	2018年度關鍵績效表
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	企業社會責任管理
層面B8: 社區投資	一般披露	有關以參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮小區利益的政策。	社區繁榮
	B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區繁榮
	B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區繁榮、2018年度關鍵績效表

關於本章節

本章節是瑞安房地產有限公司發佈的《2018年度環境、社會及管治報告》，向利益相關方披露公司在環境、社會及管治方面的管理政策、流程、實踐和績效，旨在協助利益相關方進一步理解瑞安房地產有限公司在運營過程中的風險、契機和管理水平，做出恰當決策。本報告是《環境、社會及管治報告》第三次與公司年報同步發佈。

編制依據

本報告依據香港聯合交易所有限公司刊發的《環境、社會及管治報告指引》(2015)編制。

報告範圍

組織範圍：本章節以瑞安房地產有限公司為主體，包括兩家子公司，即中國新天地有限公司和上海豐誠物業管理有限公司，部分內容涉及瑞安建築有限公司。為便於表述和閱讀，本章節中瑞安房地產有限公司也以「瑞安房地產」「集團」「公司」或「我們」表示；中國新天地有限公司以「中國新天地」表示；上海豐誠物業管理有限公司以「豐誠物業」表示；瑞安建築有限公司以「瑞安建築」表示。由於集團於2018年內已完成大連天地項目的出售事項交割，報告中環境和社會績效披露範圍不再包含大連天地項目。

時間範圍：二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日。

發佈週期：本報告為年度報告。

數據說明

報告披露信息、數據、案例來源包括瑞安房地產實際運行的原始記錄、財務報告、公開資料、主要部門訪談。

報告中涉及的貨幣金額，如無特殊說明，均以人民幣為計量單位。

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生



孫希灝先生

董事會

執行董事

羅康瑞先生，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士

現年70歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席及本公司控股股東Shui On Company Limited的董事。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生於2017年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎——上市公司執行董事」。於2005年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。此後，又榮獲安永企業家獎「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，現擔任香港貿易發展局主席、博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席。

孫希灝先生

現年52歲，為本公司執行董事、董事總經理及財務總裁。彼領導總部財務部、資金管理部、法務部、企業發展、投資者關係和業務併購部門。彼亦主管集團投資策略和業務。作為執行委員會成員，孫先生與其他執行委員會成員緊密合作，不斷提升公司執行力、開拓業務發展機會。彼亦與董事會其他董事一起引領公司的策略發展。孫先生於亞洲房地產行業擁有逾20年經驗，涉及調研、資本市場、直接投資及基金管理。於加入本公司前，孫先生曾為璟華資本集團之董事總經理及房地產部門主管以及摩根大中華地產基金之董事總經理及投資組合經理。

孫先生持有南加州大學建築學士學位及哈佛大學設計碩士學位(主修房地產)，彼曾為香港證券及期貨事務監察委員會負責人員及第四類及第九類牌照持牌人。



羅寶瑜女士

羅寶瑜女士

現年36歲，為本公司執行董事，同時擔任瑞安管理(上海)有限公司(「瑞安管理」)執行董事及China Xintiandi Holding Company Limited副主席。瑞安管理及China Xintiandi Holding Company Limited均為本公司之附屬公司。彼負責中國新天地的發展策略及項目定位、本集團的項目市場定位及策略，並領導本公司的人力資源部、行政服務部及流程與信息管理部。羅女士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15年工作經驗。加入本集團之前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。羅女士現擔任中國人民政治協商會議第十三屆上海市委員會委員及第七屆上海海外聯誼會理事。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司控股股東Shui On Company Limited的董事並於2019年1月1日起獲委任為瑞安建業有限公司的非執行董事。



黃月良先生

非執行董事 黃月良先生

現年70歲，於2017年1月1日調任為本公司非執行董事。彼曾於2015年6月至2016年12月期間擔任本公司執行董事，於2011年8月至2015年6月期間為本公司非執行董事。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。黃先生現為於聯交所上市之瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)執行董事、行政總裁及財務總裁。彼曾於2011年9月至2014年8月期間出任瑞安建業非執行董事，1997年至2004年期間及2010年4月至2011年8月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團。彼現為瑞安集團有限公司執行董事及本公司控股股東Shui On Company Limited的董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間出任Solomon Systech (International) Limited(於聯交所上市)之非執行董事、於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事以及於2012年7月18日至2015年8月11日期間出任四川雙馬水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市)之董事。



龐約翰爵士



馮國綸博士



白國禮教授

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年77歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止、Xstrata plc主席至2013年5月、Northern Trust Corporation 顧問董事至2015年4月21日以及A. P. Moller Maersk 非執行董事至2016年4月。龐爵士現為上海市市長國際企業家諮詢會議成員及中國發展高層論壇成員。

馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士

現年70歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。他曾為香港總商會(1994-1996)、香港出口商會(1989-1991)及太平洋經濟合作香港委員會(1993-2002)的主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(1998-2003)。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店

有限公司之獨立非執行董事。彼亦為馮氏集團上市公司包括利亞零售有限公司之非執行董事及利標品牌有限公司之主席和非執行董事。馮博士於2018年4月18日辭任利邦控股有限公司之非執行董事。

白國禮教授

現年67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。他曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於中歐國際工商學院(中國)、復旦大學(中國)、格拉斯哥大學(英國)、國際管理發展學院(瑞士)及Skolkovo商學院(俄羅斯)擔任客席教授。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學院長及講座教授、香港科技大學學術院長、部門主管、校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及講座教授。他曾共創EMBA-Global Asia 行政人員工商管理碩士課程及教授由凱洛格及香港科技大學已合辦十年的行政人員工商管理碩士(EMBA)課程(近期均為全球排名第一位，由金融時報及QS機構排名)。於專業範疇方面，彼為香港財務匯報局財務報告評審小組、美國執業會計師公會、澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為Journal of International Business Studies的會計領域主編、The Accounting Review 書籍評介主編及其他頂尖學術期刊編委會成員。白國禮教授亦曾



麥卡錫 • 羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

擔任美國會計學會執委會會員及副會長以及會長候選人、Accounting Hall of Fame 鄰選委員會、香港會計師公會理事會以及評審及財務報告準則委員會、香港董事學會(培訓委員會)成員以及香港學術會計學會會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於金融及管理會計(彼於該兩科任教)、價值創造、經濟預測、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值進行研究。其研究報告不時於頂尖學術期刊及金融媒體刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。彼有超過6,500次Google學術搜尋引用以及在所有社會科學家於職業研究引用及下載中，彼名列於首0.32%(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70歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。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。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委員會、麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為美國國家工程院財務及預算委員會成員。

邵大衛先生

現年72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71歲，自2016年1月1日起被委任本公司獨立非執行董事。彼曾出任怡和控股有限公司常務董事。彼目前為怡和控股有限公司及怡和集團旗下其他多間公司的非執行董事，包括怡和策略控股有限公司、怡和合發有限公司、牛奶國際控股有限公司、置地控股有限公司及文華東方國際有限公司。彼亦為迅達控股有限公司、保誠保險有限公司及維他奶國際集團有限公司之非執行董事。

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

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

高級管理人員 王穎女士

現年44歲，現為瑞安管理及中國新天地董事總經理。王女士領導集團土地拓展和項目發展業務，以及集團在上海、武漢、佛山及重慶的房地產項目開發業務。彼亦領導並協調中國新天地的業務運作和發展。彼於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過24年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位及上海復旦大學的高級管理人員工商管理碩士學位(EMBA)。王女士現為虹口區人大常委、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事及商業專業執委會主任以及虹口區黨外知識分子聯誼會副會長。

張斌先生

現年41歲，現為瑞安管理執行董事。張先生領導公司總部的產品研發和項目開發設計、成本、工程管理職能，以及集團的建築業務。彼亦領導中國新天地全國範圍的辦公樓業務管理，及上海太平橋發展項目、上海創智天地項目，和公司在南京的綜合發展業務。張先生於2004年加入本集團，並在中國房地產發展行業擁有超過15年的工作經驗，彼曾參與瑞安瑞虹新城、武漢天地、創智天地、太平橋綜合開發項目等多項地標性綜合發展項目。在現職務之前，張先生亦曾擔任

中國新天地營運總監一職。張先生具有內地多個城市的物業發展和商業資產運營管理經驗，其中的武漢天地在十年時間內發展成為現今武漢的地標性項目；創智天地已經發展成為產城融合、承載活力產業生態系統的綜合社區。張先生持有上海同濟大學工學學士及工學碩士學位，也是英國皇家特許測量師(RICS)的認證成員。

雷艷卿女士

現年39歲，現為企業發展部及資產管理部總監，負責企業戰略、戰略規劃及商業資產管理業務。雷女士於2001年加入本集團及於中國大陸房地產行業擁有超過17年的工作經驗。彼持有上海交通大學傳播學學士學位及金融學學士學位。

黃金綸先生

現年55歲，現為本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書、合規、風險管理及商業道德事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾27年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

梁達文先生

現年60歲，現為瑞安管理的資金管理部總監，負責集團資金管理工作。彼於2009年加入瑞安管理，於財經行業有超過34年經驗。加入瑞安管理之前，梁先生曾任職於富登投資信用擔保有限公司(淡馬錫的全資附屬公司)擔任首席營銷官之職務。梁先生畢業於上海華東理工大學。彼現為上海黃浦區僑聯副主席。梁先生並曾歷任中國人民政治協商會議杭州委員會成員及中國香港(地區)商會上海副會長及財務小組召集人以及中國人民政治協商會議上海黃浦區委員會成員。

黎樹深先生

現年58歲，現為瑞安管理的財務總監。彼於2015年加入本集團，現負責瑞安管理財務及稅務工作。彼在財務管理擁有逾35年工作經驗。加入本集團前，黎先生曾任職於瑞安建業多年，當時彼被委派至拉法基瑞安有限公司任財務總裁。彼持有英國倫敦政治經濟學院頒發的經濟學理學士學位及赫瑞瓦特大學工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會資深會員。

陳建邦先生

現年59歲，現為規劃發展及設計總監。他於1997年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有超過30年的豐富經驗，陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自1997年至2001年，他領導參與“上海新天地”發展項目的整體規劃和設計，專注於本公司商業綜合體發展、總體規劃和設計研究及開發，並領導本公司可持續發展委員會。

在加入瑞安之前，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及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為城市土地學會的全球受託人和城市土地學會中國大陸主席，以及美國建築師協會上海分會理事團成員。

王必光先生

現年63歲，現為總經濟師及發展調研部總監。他負責宏觀經濟、城市競爭力分析、房地產政策研究，並帶領調研團隊進行項目可行性分析及市場趨勢研究。王先生於1996年加入瑞安集團，對中國房地產市場擁有超過28年的經驗。之前，他曾任職「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。彼現為城市土地研究所及中國戰略思想庫成員。

王立輝先生

現年39歲，現為項目總監 — 武漢項目，負責整體開發建設及運營管理。王先生於2003年加入本集團及在房地產行業擁有超過16年的工作經驗。彼持有重慶大學建築學學士學位。彼為武漢市政協委員、武漢房地產開發企業協會副會長、武漢外商投資企業協會副會長、中國香港(地區)商會(武漢)副會長及其他多項公職。

陳群生先生

現年41歲，現為中國新天地執行董事，負責中國新天地商業地產業務整體運作與管理。彼領導中國新天地上海、武漢、佛山及重慶項目。陳先生亦兼管青浦項目商業地塊的前期規劃與發展以及負責集團的物業管理業務。陳先生持有武漢大學經濟學學士學位，在中國內地商業地產行業任職多年。陳先生於2017年10月加入本集團。於加入本集團之前，陳先生為華潤置地商業地產事業部常務副總經理及電商總經理。彼於商業綜合體開發和管理、電商發展等領域有著較為豐富的經驗。

陳純女士

現年40歲，現為中國新天地商業總監，負責瑞虹新城項目商業業務的管理及發展，負責虹橋項目及中國新天地總部零售租賃，並主導中國新天地的商業創新。陳女士於2001年加入本集團及在中國房地產行業擁有超過15年的工作經驗。彼於2001年取得中山大學管理學學士學位，現正就讀中歐國際工商學院的EMBA研究生。彼為國際購物中心協會會員以及城市土地協會的零售委員會成員。陳女士於2012年獲得中國非凡時尚人物商業推動獎。

董事會報告

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註51、16及17。

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、市場最新概況及項目簡介、業務回顧、土地儲備及財務回顧，分別載於本年報第8頁至第12頁、第13頁至第31頁、第32頁至第41頁、第42頁至第43頁及第44頁至第49頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第44頁至第49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47及48。於截至2018年12月31日止之財政年度後發生的、對公司有影響的重大事件的詳情載於綜合財務報表之附註46。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第32頁至第41頁及第44頁至第49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44頁至第49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，分別載於第8頁至第12頁、第52頁至第65頁、第68頁至第104頁及第111頁至第124頁之主席報告、企業管治報告、企業社會責任及本董事會報告，以及可於本集團企業網站取得之企業社會責任報告。

業績及撥備

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於第132頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣3.6仙已於2018年9月27日向股東派發。

董事會議決建議派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股港幣8.4仙(2017年：每股港幣7仙)，合計人民幣5.93億元(2017年：人民幣4.61億元)。末期股息須待股東於2019年5月31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2019年6月21日派發予於2019年6月6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2019年6月6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、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2018年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2018年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣169.03億元(2017年：人民幣171.46億元)。

董事

於截至2018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：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
孫希灝先生	馮國綸博士
羅寶瑜女士(於2018年8月27日獲委任)	白國禮教授
非執行董事：	麥卡錫•羅傑博士
黃月良先生	邵大衛先生
	黎定基先生

根據本公司章程細則(「章程細則」)第97(3)條，羅寶瑜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。

根據章程細則第102條，龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士將在股東周年大會上輪席退任。除馮國綸博士將不膺選連任外，其他董事均符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

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2018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)	4,611,835,751 (附註2)	—	4,613,685,272	57.23%
孫希灝先生	—	—	—	437,000	437,000	0.0054%
羅寶瑜女士(「羅女士」)	—	—	4,611,835,751 (附註2)	437,000	4,612,272,751	57.21%
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%
馮國綸博士	5,511,456	—	—	—	5,511,456	0.06%
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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)、Doretum Limited(「Doretum」)及 Smart Will Investments Limited(「Smart Will」)持有的675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doretum及 Smart Will均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(於2018年12月31日當日由SOCL持有60.97%)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2018年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,062,216,324股股份)計算。

(B) 於本公司相聯法團股份的好倉 — 瑞安建業

董事姓名	普通股數目				權益佔已發行股本的概約百分比 (附註3)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅先生	—	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	61.05%
羅女士	—	—	234,381,000 (附註2)	234,381,000	60.97%
黃月良先生	3,928,000	—	—	3,928,000	1.02%

附註：

(1) 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有312,000股股份的權益。

(2) 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 該等百分比乃根據2018年12月31日已發行的股份總數(即384,410,164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	全權信託的成立人及全權信託受益人	人民幣50,000,000元
		家族權益	人民幣35,500,000元
		家族權益	2,000,000美元
孫希灝先生	瑞安建業	個人權益	200,000美元
羅女士	Shui On Development (Holding) Limited	全權信託受益人	人民幣50,000,000元

除上文所披露者外，於2018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2018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	於本公司權益的 概約百分比 (附註4)
羅太太	家族及個人	4,613,685,272 (附註1及3)	57.23%
匯豐信託	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.21%
Bosrich	信託人	4,611,835,751 (附註2及3)	57.21%
SOCL	受控制法團權益	4,611,835,751 (附註2及3)	57.21%

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,611,835,751股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見下文附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該4,611,835,751股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doreturn及Smart Will持有675,493,996股股份、1,477,888,889股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doreturn及Smart Will均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(於2018年12月31日當日由SOCL持有60.97%)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2018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2018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，致使於其屆滿前已授出之購股權得以行使或根據舊計劃之規則另有規定者生效。根據舊計劃之規則，於屆滿前已授出之所有尚未行使購股權將繼續有效且可予行使。

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

有關舊計劃的詳情，載於綜合財務報表附註41。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股份 之行使價 港幣	於2018年 1月1日	重新分類	期內授出	期內行使	期內失效	於2018年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事									
孫希灝先生	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			437,000	437,000	—	—	—	874,000	
僱員(總和)	2012年1月18日	2.41	7,271,261	—	—	—	(1,567,255)	5,704,006	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	4.93	1,594,927	—	—	—	(1,594,927)	—	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年9月3日	4.93	6,117,249	—	—	—	(1,763,623)	4,353,626	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年7月7日	2.092	5,675,200	—	—	(570,000)	(842,400)	4,262,800	2015年6月1日至 2021年7月6日
	2016年7月4日	1.98	7,950,400	(437,000)	—	(341,800)	(1,459,400)	5,712,200	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			28,609,037	—	—	(911,800)	(7,227,605)	20,032,632	
總計			29,046,037		—	(911,800)	(7,227,605)	20,906,632	

附註： 羅女士於2018年8月27日被委任為本公司執行董事，其購股權由2018年8月27日起重新分類為「董事」類別。

購股權計劃撮要如下：

(I) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，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) 合資格參與者

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 10% 或本公司不時地已發行股本 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 2018 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 個月內獲授的購股權（不論已行使或尚未行使）獲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）內可供合資格參與者接納。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，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。

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。

股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無簽訂任何股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2014年6月10日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)發行5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)。於2017年12月28日，SODH按比例部分贖回本金總額為5.5億美元之3億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，2019 SODH票據之未贖回本金為2.5億美元。於2018年1月22日，SODH進一步贖回本金總額為2.5億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有2019 SODH票據已被註銷。

於2014年5月19日，SODH發行6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)。SODH已於2018年5月19日於2018 SODH票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2018年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第52至第65頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註45披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

(1) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機之持續關連交易

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機接載旅客以作為本集團之商務用途。由於廣傑為SOCL的附屬公司，故根據上市規則，協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日、按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日、並按日期為2016年11月23日的第三補充協議進一步延長至2019年12月31日。根據該協議應付之費用按旅客實際旅程安排而釐定。

根據該協議本集團應付予廣傑及其聯屬公司之最高年度費用，於截至2019年12月31日止三個財政年度各年應不超過人民幣1,800萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費用為人民幣900萬元。

(2) 大連億達發展有限公司(「大連億達」)(前為億達集團有限公司(「億達中國」)及其附屬公司(「億達中國集團」))就大連天地提供有關建築服務之持續關連交易

於2008年8月7日，富岸集團有限公司(「富岸」)與億達中國訂立一項建築工程框架協議，據此，億達中國集團與富岸及其附屬公司(「富岸集團」)訂立合約在大連天地的土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期不遲於2010年12月31日屆滿。協議之年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，並按日期為2010年8月26日的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。

於2012年11月23日，富岸與億達中國訂立建築工程框架協議之第三補充協議，就億達中國集團向富岸集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015年12月31日。

於2015年12月4日，富岸、億達中國與大連億達訂立建築工程框架協議之第四份補充協議，據此，訂約各方同意：(i)自2016年1月1日起，億達中國於建築工程框架協議下的所有權利及責任由億達中國轉讓予大連億達；及(ii)建築工程框架協議之年期進一步延長三個財政年度至2018年12月31日。大連億達及其附屬公司(「大連億達集團」)向富岸集團提供建築服務之最高年度費用，於截至2018年12月31日止三個財政年度各年應不超過人民幣6億元。

在出售本集團于富岸的權益完成前(詳情載於本公司日期為2018年5月14日之公佈)(「出售事項」)，根據上市規則，大連億達(透過其全資附屬公司)為本公司若干非全資附屬公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。建築工程框架協議項下進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

於2018年5月14日出售事項完成後，大連億達不再為本公司的關連人士，因此建築工程框架協議項下於此後進行的交易不再構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

於2018年1月1日至2018年5月14日期間，富岸集團已付及/或應付予大連億達集團的建築服務費用為人民幣6,490萬元。

(3) 豐誠物業管理服務有限公司(「豐誠」)及其附屬公司(「豐誠集團」)向富岸集團提供物業管理服務之持續關連交易

於2016年12月7日，富岸與豐誠訂立框架服務協議，據此，由2016年1月1日至2018年12月31日止三年期間，富岸集團與豐誠集團可就豐誠集團向富岸集團提供物業管理服務訂立合同。該交易詳情載於本公司日期為2016年12月7日之公佈。

豐誠將與相關訂約方商討有關服務價格並保證訂定的最終服務價格在當時的市場價格範圍內。有關市場價格的資料乃透過互聯網搜尋而獲得及由相關物業公司提供有關資料。

截至2018年12月31日止財政年度，富岸集團根據框架服務協議應付予豐誠集團之服務費用最高上限不應超過人民幣4,980萬元。

於出售事項完成前，根據上市規則，富岸為本公司的關連附屬公司，故框架服務協議項下進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

於2018年5月14日出售事項完成後，富岸不再為本公司的關連附屬公司，因此框架服務協議項下於此後進行的交易不再構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

於2018年1月1日至2018年5月14日期間，富岸集團已付及/或應付予豐誠集團的物業管理服務費用為人民幣540萬元。

(4) 與出售事項及關連財務資助相關的進一步補充協議

於2018年3月29日，創域集團有限公司(「創域」)及SODH就出售事項與萬盈國際有限公司(「萬盈」)及億達中國控股有限公司(「億達控股」)訂立進一步補充協議，據此，訂約各方同意(其中包括)：(i)將截止日期由2018年3月31日延後至2018年5月15日；及(ii)由創域或本集團指定成員向富岸集團提供金額為人民幣4.4億元的財務資助，以促成富岸集團於出售事項完成(「完成」)前進行若干債務重組行動。該交易詳情載於本公司日期為2018年3月29日之公佈。

於完成前，根據上市規則，富岸為本公司的間接非全資附屬公司，而萬盈(作為富岸之主要股東)為上市規則項下本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，向富岸集團提供財務資助構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之關連交易。

(5) 豁免明域集團有限公司(「明域」)欠付之未支付費用

於2018年5月14日，創域、明域、萬盈、富岸及其他訂約方訂立終止契約，據此，創域同意豁免明域(為瑞安建業之直接全資附屬公司)應付款項，金額為人民幣27,535,310元(「瑞安建業未支付費用」)。該交易詳情載於本公司日期為2018年5月14日之公佈。

本公司主席兼執行董事羅先生及其聯繫人有權於本公司股東大會上共同控制行使超過30%的投票權，並為本公司的關連人士。羅先生亦為瑞安建業之主席兼執行董事，而彼及其聯繫人有權於瑞安建業股東大會上共同控制行使超過30%的投票權。因此，瑞安建業之附屬公司明域為羅先生的聯繫人，並為本公司之關連人士。豁免瑞安建業未支付費用構成本公司之關連交易。

(6) 有關BSREP CXTD HOLDINGS L.P. (「BSREP CXTD」)於CHINA XINTIANDI HOLDING COMPANY LIMITED (「CXTD HOLDING」)所持餘下權益之收購事項

於2018年12月28日，中國新天地有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方)、BSREP CXTD(作為賣方)與其他訂約方訂立買賣協議，據此，BSREP CXTD同意出售，而中國新天地有限公司有條件同意收購BSREP CXTD於CXTD Holding持有的所有權益，代價約為人民幣3,405,611,700元。該交易詳情載於本公司日期為2018年12月31日之公佈。

於收購事項完成前，CXTD Holding 為本公司之非全資附屬公司，BSREP CXTD 於其中持有少數權益。因此 BSREP CXTD 為 CXTD Holding 的主要股東及本公司於附屬公司層面之關連人士。據此，收購事項構成本公司之關連交易。

收購事項於 2019 年 3 月 15 日完成，此後 CXTD Holding 成為本公司之全資附屬公司。

(7) 成立合營企業

於 2018 年 12 月 29 日，合勝有限公司(「瑞安投資者」)及 Oasis Power Management Limited(均為本公司間接全資附屬公司)、Manulife Financial Corporation 的若干全資附屬公司(「宏利投資者」)及中國人壽信託有限公司(「中國人壽信託」)訂立框架協議，據此，訂約各方同意成立合營企業，以於中國從事投資物業及該等物業的管理及行政工作(「合營企業」)。合營企業的目標承諾資本總額為 10 億美元，目前訂約各方協定承諾資本 7.5 億美元將由瑞安投資者、宏利投資者及中國人壽信託按各自於合營企業的權益比例作出，分別為 2 億美元、4.5 億美元及 1 億美元。

於同日，合營企業成立一家合資公司(「合資公司」)用作投資位於中國上海市黃浦區的辦公樓(稱為企業天地五號)。根據瑞安投資者、宏利投資者、中國人壽信託、SODH 與合資公司訂立的有關合資公司的股東契據，SODH 承諾投資 1.405 億美元於該合資公司。

該交易詳情載於本公司日期為 2018 年 12 月 31 日之公佈。

中國人壽信託為本公司若干附屬公司主要股東之聯繫人，因此為上市規則項下本公司於附屬公司層面之關連人士。據此，框架協議及股東契據項下進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(3)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(3)項所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的一般及日常業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立，屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料欲外的核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.56 條發出無保留意見的函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項至第(3)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

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合約

除綜合財務報表附註45所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，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合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

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

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的名稱	被視為與本集團的業務構成競爭的公司的業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	鷹君集團有限公司	於中國之物業投資	董事
羅女士	SOCL	於中國之物業投資	董事
羅女士	瑞安建業	於中國之物業投資	董事
黃月良先生	SOCL	於中國之物業投資	董事
黃月良先生	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2018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2014年5月19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2018 SODH票據訂立書面協議(「2018 SODH契約」)，2018 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 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2018 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。SODH已於2018年5月19日於2018 SODH票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於2014年6月10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2019 SODH票據訂立書面協議（「2019 SODH契約」），2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2019 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2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。於2017年12月28日，SODH按比例部分贖回本金總額為5.5億美元之3億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於該贖回後，2019 SODH票據之未贖回本金為2.5億美元。於2018年1月22日，SODH進一步贖回本金總額為2.5億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有2019 SODH票據已被註銷。

於2016年10月5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2.5億美元4.375% 2019年到期之優先票據（「2019票據」）訂立書面協議（「2019契約」），2019票據已據此予以發行。2019契約規定，於控制權出現變動（定義見2019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2019票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2016年10月6日之公佈內。

於2017年2月6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5.70% 2021年到期之優先票據（「2021票據」）訂立書面協議（「2021契約」），2021票據已據此予以發行。2021契約規定，於控制權出現變動（定義見2021契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2021票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年2月7日之公佈內。

於2017年4月24日，SODH與中信銀行（國際）有限公司訂立一份融資協議（「貸款協議」），據此SODH獲得一項港幣4億元的兩年期融資貸款（「貸款」），為現時貸款再融資。貸款協議規定羅先生(i)實益擁有本公司已發行股本中最少35%權益及為本公司單一最大股東；(ii)為本公司主席及(iii)維持對本公司管理之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2017年5月5日之公佈內。

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

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

如沒有履行上述責任，則構成2019票據、2021票據、貸款、優先永久證券及2021人民幣票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2018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126.33億元。

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5億美元6.25% 2021年到期之優先票據（「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。

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38。

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2018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310萬元（2017年：人民幣170萬元）。

主要客戶及供應商

於截止2018年12月31日止年度，五個最大的客戶合計佔本集團銷售額約62%，最大的客戶佔本集團銷售額約60%。概無任何董事、董事的緊密聯繫人或任何持有5%以上本公司已發行股份的本公司股東於五個最大的客戶中持有任何權益。

於截止2018年12月31日止年度，五個最大的承建商合計應記款項佔本集團所有建築服務支付金額少於30%。

核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行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

二零一九年三月二十日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

意見

我們已審計列載於132至254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2018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、綜合損益及其他全面收益表、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2018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。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

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	
基於其對整體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2018年12月31日，以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419.6億元及人民幣13.91億元，合共佔貴集團總資產的39%。截至該日止年度，人民幣9.7億元的公平值增值已於綜合損益表確認。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。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。 誠如綜合財務報表附註13所披露，就已完工投資物業而言，收益資本化法的主要輸入值為資本化比率及每日市場租金，而就以公平值計量的在建或發展中投資物業而言，市場分析法的主要輸入值為總開發價值、樓層調整及發展商利潤。該等主要輸入值的變動將導致公平值出現變動。	我們就有關以公平值列賬之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了解估值程序及重大假設，以評估所採用的收益資本化法或市場分析法是否適合； • 評估貴集團管理層及估值師所用估計的合適程度，尤其是貴集團管理層及估值師所用的估值模型及資本化比率；及 • 透過將每日市場租金、總開發價值、數層調整、開發商利潤及預測將產生的建築成本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之有限責任公司)

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
一項租金保證安排產生的負債估值 由於釐定公平值時需要作出重大判斷，故我們確認一項租金保證安排產生的負債估值為關鍵審計事項。 誠如綜合財務報表附註4及35所披露，貴集團於過往年度就出售若干物業錄得一項租金保證安排產生的負債。作為該等出售的一部分，貴集團同意向該等物業買方提供租金保證，以貴集團已收固定比率代價與物業產生的經營收入淨額之間的差額為基準。於2018年12月31日，貴集團確認一項租金保證安排產生的負債人民幣5.49億元，當中概無任何租金保證安排產生的虧損於截至該日止年度綜合損益表中確認。 於估計該租金保證安排產生的負債公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。 釐定該等負債的公平值涉及重大判斷及估計。估值的主要假設包括估計辦公室單位租金、出租率、無風險利率、折讓率及預計到期日。	我們就有關一項租金保證安排產生的負債估值的程序包括： • 評估估值師的權限、能力及目標； • 透過貴集團管理層及估值師了解估值程序及重大假設，以評估一項租金保證安排產生的負債的評估方法是否合適； • 透過將(包括但不限於)物業的預測出租率及估計每平方米租金收入與現有市場數據及過往實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值的合理性；及 • 透過比較過往年度實際及預測表現以及理解當中的差異，估評貴集團管理層所作預測的準確性。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

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
回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值 由於釐定公平值時涉及管理層作出判斷，故我們確認回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值為關鍵審計事項。 誠如綜合財務報表附註4及34所披露，於過往年度，貴集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權連同相關公司間貸款，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。根據相關買賣協議，貴集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成的第五週年或第七週年前兩個月內回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款，現金代價為原代價另加每年溢價。 於2018年12月31日，回購一項投資物業的購買選擇權公平值為人民幣2.43億元，當中公平值減值人民幣9,900萬元已於截至該日止年度綜合損益表「其他收益及虧損」財務項目下確認。於估計購買選擇權公平值時，貴集團委聘獨立合資格專業估值師對相關投資物業及購買選擇權進行估值。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團管理層與估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及輸入值以進行公平值計量。	我們就有關回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值的程序包括： • 評估估值師的權限、能力及目標； • 透過貴集團管理層及估值師了解估值程序及重大假設，以評估購買選擇權估值所採用的方法是否適當； • 評估貴集團管理層及估值師所用估計的合適程度，尤其是貴集團管理層及估值師所用的相關假設及方法；及 • 透過將(包括但不限於)同區同類物業公平值及無風險利率與現有市場數據及過往實體特定資料進行比較，以評價估值模型所用主要輸入值的合理性。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

其他資訊

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

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

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

董事及治理層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，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。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

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，並按照我們商定的業務約定條款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。
- 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。

致瑞安房地產有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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，我們與治理層溝通了計畫的審計範圍、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。

我們還向治理層提交聲明，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，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，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專案合夥人是陳永明。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年3月20日

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		24,841	18,451
– 應佔合營公司		91	–
		24,932	18,451
本集團收入	5	24,841	18,451
銷售成本		(17,696)	(10,593)
毛利		7,145	7,858
其他收入	6	417	456
銷售及市場開支		(254)	(298)
一般及行政開支		(790)	(826)
經營溢利		6,518	7,190
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	39	194	1,755
餘下投資物業的公平值增值額	13	970	518
其他收益及虧損	6	(990)	(595)
應佔聯營公司及合營公司收益(虧損)		61	(927)
財務費用，包括匯兌差額	7	(1,716)	(1,691)
減值虧損，扣除撥回	8	(122)	–
稅項前溢利	8	4,915	6,250
稅項	9	(2,229)	(3,926)
年度溢利		2,686	2,324
以下應佔：			
本公司股東		1,906	1,669
永久資本證券持有者		259	459
可換股永久資本證券持有者		112	114
附屬公司的非控制股東		409	82
		780	655
		2,686	2,324
每股盈利	12		
– 基本		人民幣 23.7 分	人民幣 20.8 分
– 攤薄		人民幣 23.3 分	人民幣 20.7 分

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
年度溢利		2,686	2,324
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		1	6
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	34	435	(532)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損		(504)	372
應佔一間合營公司其他全面收入		22	—
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	38	(3)	10
自物業、廠房及設備轉撥至 投資物業時重估值稅後增加		4	6
年度其他全面開支		(45)	(138)
年度全面總收入		2,641	2,186
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,861	1,531
永久資本證券持有者		259	459
可換股永久資本證券持有者		112	114
附屬公司的非控制股東		409	82
		780	655
		2,641	2,186

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	49,100	47,989
於聯營公司的權益	16	4,998	1,030
於合營公司的權益	17	10,682	6,584
物業、廠房及設備	14	1,080	1,187
應收賬款、按金及預付款項	18	1,349	1,088
已抵押銀行存款	21	1,796	2,134
衍生金融工具	34	243	342
遞延稅項資產	36	1,043	992
其他非流動資產		51	42
		70,342	61,388
流動資產			
發展中待售物業	15	11,927	18,112
待售物業	22	5,315	8,058
應收賬款、按金及預付款項	18	3,115	7,520
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	16	3,434	–
向合營公司的貸款/合營公司欠款	17	1,853	660
有關連公司欠款	23	159	642
合約資產	19	59	–
合約工程客戶欠款	20	–	126
已抵押銀行存款	21	492	19
銀行結餘及現金	21	13,104	14,607
衍生金融工具	34	221	–
預繳稅項		229	–
		39,908	49,744
待售資產	40	–	3,160
		39,908	52,904
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	10,002	10,369
合約負債	26	6,017	–
銀行借貸 — 於一年內到期	27	12,782	9,596
優先票據	30	1,722	5,781
證券化安排的收款	37	5	–
稅項負債		3,196	3,443
附屬公司非控制股東所提供的貸款/ 應付附屬公司非控制股東款項	24	1,718	1,659
應付一間聯營公司款項		383	–
應付一間合營公司款項		384	–
應付有關連公司款項	23	15	347
衍生金融工具	34	–	214
租金保證安排產生的負債	35	169	177
		36,393	31,586
與待售資產相關的負債	40	–	8
		36,393	31,594

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
流動資產淨值		3,515	21,310
總資產減流動負債		73,857	82,698
非流動負債			
銀行借貸—於一年後到期	27	13,539	21,397
優先票據	30	5,702	4,925
證券化安排的收款	37	519	—
租金保證安排產生的負債	35	380	551
遞延稅項負債	36	6,490	6,645
界定福利負債	38	8	5
		26,638	33,523
股本及儲備			
股本	28	146	146
儲備	29	38,901	38,136
本公司股東應佔權益		39,047	38,282
可換股永久證券	31	—	1
可換股永久資本證券	32	1,345	1,345
永久資本證券	33	4,055	4,052
附屬公司的非控制股東		2,772	5,495
		8,172	10,893
權益總額		47,219	49,175
權益及非流動負債總額		73,857	82,698

董事會於2019年3月20日已批准並授權刊發第132至第254頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希灝
董事

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司股東應佔						
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註29(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註29(b))	購股權儲備 人民幣 百萬元	股份 獎勵儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元
於2017年1月1日	145	18,020	122	(135)	39	17	(167)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	6
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註34)	—	—	—	—	—	—	—
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註34)	—	—	—	—	—	—	—
界定福利責任的重新計量(附註38)	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加(附註13)	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備轉撥至 投資物業時物業重估值增加產生的遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—
年度全面總收入(開支)	—	—	—	—	—	—	6
確認購股權計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註41)	—	—	—	—	2	—	—
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註41)	—	—	—	—	—	7	—
購股權失效	—	—	—	—	(28)	—	—
在不失去控制權的情況下部分出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—
發行永久資本證券	—	—	—	—	—	—	—
發行永久資本證券的開支	—	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司(附註39(c)、(e))	—	—	—	—	—	—	—
支付予附屬公司的非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—
以每股港幣6.9仙支付的股息總額， 包括：每股港幣3.9仙的2016年末期股息及 每股港幣3.0仙的2017年中期股息	—	—	—	—	—	—	—
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
贖回永久資本證券	—	—	—	—	—	—	—
分派予可換股永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
以發行股份代替現金股息	1	56	—	—	—	—	—
來自附屬公司非控制股東的注資	—	—	—	—	—	—	—
於2017年12月31日	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)
於2018年1月1日	146	18,076	122	(135)	13	24	(161)
採用國際財務報告準則第9號所作調整	—	—	—	—	—	—	—
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註34)	—	—	—	—	—	—	—
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註34)	—	—	—	—	—	—	—
界定福利責任的重新計量(附註38)	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時物業重估值增加(附註13)	—	—	—	—	—	—	—
自物業、廠房及設備轉撥至投資 物業時物業重估值增加產生的遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—
應佔一間合營公司其他全面收入	—	—	—	—	—	—	22
年度全面總收入(開支)	—	—	—	—	—	—	23
確認購股權計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註41)	—	—	—	—	1	—	—
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註41)	—	—	—	—	—	1	—
行使購股權(附註41)	—	2	—	—	—	—	—
股份獎勵及購股權失效	—	—	—	—	(3)	(15)	—
過往年度在不失去控制權的情況下部分出售附屬公司的最終確定	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司餘下所有權益	—	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司(附註39(a))	—	—	—	—	—	—	—
來自一間附屬公司一名非控制股東的注資	—	—	—	—	—	—	—
支付予附屬公司的非控制股東的股息	—	—	—	—	—	—	—
以每股港幣10.6仙支付的股息總額， 包括：每股港幣7.0仙的2017年末期股息及 每股港幣3.6仙的2018年中期股息	—	—	—	—	—	—	—
分派予永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
分派予可換股永久資本證券持有者	—	—	—	—	—	—	—
於2018年12月31日	146	18,078	122	(135)	11	10	(138)

本公司股東應佔										
對沖儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註 29(c))	物業 重估儲備 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	可換股 永久證券 人民幣 百萬元 (附註 31)	可換股 永久資本證券 人民幣 百萬元 (附註 32)	永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註 33)	附屬公司的 非控制股東 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計
122	654	78	18,555	37,450	1	1,345	3,046	4,414	8,806	46,256
-	-	-	1,669	1,669	-	114	459	82	655	2,324
-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	6
(532)	-	-	-	(532)	-	-	-	-	-	(532)
372	-	-	-	372	-	-	-	-	-	372
-	-	-	10	10	-	-	-	-	-	10
-	-	8	-	8	-	-	-	-	-	8
-	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	(2)
(160)	-	6	1,679	1,531	-	114	459	82	655	2,186
-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	7
-	-	-	28	-	-	-	-	-	-	-
-	(14)	-	-	(14)	-	-	-	1,117	1,117	1,103
-	-	-	-	-	-	-	4,085	-	4,085	4,085
-	-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)	(43)
-	-	-	-	-	-	-	-	(78)	(78)	(78)
-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)	(41)
-	-	-	(475)	(475)	-	-	-	-	-	(475)
-	-	-	-	-	-	-	(467)	-	(467)	(467)
-	(276)	-	-	(276)	-	-	(3,028)	-	(3,028)	(3,304)
-	-	-	-	-	-	(114)	-	-	(114)	(114)
-	-	-	-	57	-	-	-	-	-	57
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
(38)	364	84	19,787	38,282	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,175
(38)	364	84	19,787	38,282	1	1,345	4,052	5,495	10,893	49,175
-	-	-	(91)	(91)	-	-	-	-	-	(91)
-	-	-	1,906	1,906	-	112	259	409	780	2,686
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
435	-	-	-	435	-	-	-	-	-	435
(504)	-	-	-	(504)	-	-	-	-	-	(504)
-	-	-	(3)	(3)	-	-	-	-	-	(3)
-	-	5	-	5	-	-	-	-	-	5
-	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
-	-	-	-	22	-	-	-	-	-	22
(69)	-	4	1,903	1,861	-	112	259	409	780	2,641
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2
-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-
-	86	-	-	86	-	-	-	-	-	86
-	(381)	-	-	(381)	(1)	-	-	(3,024)	(3,025)	(3,406)
-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	(14)
-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
-	-	-	-	-	-	-	-	(95)	(95)	(95)
-	-	-	(714)	(714)	-	-	-	-	-	(714)
-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	(256)	(256)
-	-	-	-	-	-	(112)	-	-	(112)	(112)
(107)	69	88	20,903	39,047	-	1,345	4,055	2,772	8,172	47,219

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	4,915	6,250
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	98	108
匯兌差異淨額	127	(42)
應佔聯營公司及合營公司(收益)虧損	(61)	927
出售物業、廠房及設備收益	—	(5)
財務費用，包括匯兌差額	1,716	1,691
利息收入	(385)	(405)
透過出售附屬公司權益出售投資物業的收益	(194)	(1,755)
出售投資物業收益	(11)	(156)
餘下投資物業的公平值增值	(970)	(518)
回購選擇權公平值減值	99	118
其他衍生金融工具公平值增值	—	(64)
物業、廠房及設備減值虧損	—	61
待售物業減值虧損	54	29
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損	380	—
於一間合營公司的投資減值虧損	376	—
減值虧損，扣除撥回	122	—
提前贖回優先票據的虧損	78	235
重新計量租金保證安排產生負債的公平值減值	—	458
購股權開支	1	2
股份獎勵開支	1	7
預付租賃款項撥回	1	1
重新計量界定福利責任	3	(10)
未計營運資金變動前的營運現金流量	6,350	6,932
應收賬款、按金及預付款項減少	5,286	5,483
合約資產減少	67	—
物業存貨增加	(784)	(25)
有關連公司欠款減少	101	—
應付有關連公司款項減少	—	(129)
合營公司欠款增加	(31)	—
應付一間合營公司款項增加	384	—
聯營公司欠款(增加)減少	(194)	20
應付一間聯營公司款項增加	383	—
合約工程客戶欠款增加	—	(29)
應付增值稅減少	(315)	(215)
合約負債增加	3,128	—
應付賬款、已收按金及應計費用減少	(738)	(5,766)
經營產生的現金	13,637	6,271
已付稅項	(2,277)	(2,490)
經營活動產生的現金淨額	11,360	3,781
投資活動		
已收利息	382	220
購置物業、廠房及設備	(36)	(112)
添置投資物業	(377)	(543)

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
出售投資物業所得款項，扣除交易成本		44	668
出售待售資產所得款項		1,135	811
予聯營公司墊款		(1,974)	(329)
聯營公司還款		—	612
合營公司還款		670	100
予有關連公司墊款		(48)	(72)
有關連公司還款		430	218
透過出售附屬公司出售投資物業的現金流入淨額	39(c),(d),(e),(f)	97	5,167
釋放已抵押銀行存款		1,330	2,469
已抵押銀行存款增加		(1,465)	(143)
收購一間附屬公司及股東貸款	39(b)	(542)	(2,743)
收購一間附屬公司的按金	18	—	(630)
投資一間聯營公司的按金	18	(1,041)	—
成立一間合營公司的注資		(3,513)	—
向合營公司的貸款		(1,352)	(2,660)
根據租金保證安排付款		(179)	(329)
其他		(7)	20
投資活動(使用)產生的現金淨額		(6,446)	2,724
融資活動			
來自一間附屬公司一名非控股股東的注資		1	1
行使購股權		2	—
證券化安排的收款		525	—
證券化安排的收款所產生開支		(1)	—
提取銀行借貸		14,680	13,494
償還銀行借貸		(14,326)	(9,196)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(324)	(767)
發行優先票據	30	2,183	3,379
償還優先票據	30	(5,761)	(9,484)
發行優先票據開支	30	(4)	(10)
發行永久資本證券	33	—	4,085
發行永久資本證券開支	33	—	(43)
已付利息		(2,030)	(3,052)
來自有關連公司的墊款		—	85
向有關連公司還款		(307)	—
支付股息		(714)	(418)
分派予可換股永久資本證券持有者		(112)	(114)
分派予永久資本證券持有者		(256)	(467)
贖回永久資本證券		—	(3,304)
向附屬公司非控股股東支付股息		(95)	(41)
出售附屬公司部分股權所得款項		30	1,300
來自附屬公司一名非控股股東的貸款		—	1,647
融資活動使用的現金淨額		(6,509)	(2,905)
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(1,595)	3,600
年初現金及現金等值物		14,607	11,088
外匯匯率波動的影響		92	(81)
年末現金及現金等值物		13,104	14,607
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		13,104	14,607

綜合財務報表附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般事項

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51。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約產生的收入及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預付交易款
國際財務報告準則第2號的修訂	以股份付款的交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號的修訂	與國際財務報告準則第4號「保險合約」一併應用 國際財務報告準則第9號「金融工具」
國際會計準則第28號的修訂	對2014年至2016年周期之國際財務報告準則 之年度改進的一部分
國際會計準則第40號的修訂	投資物業的轉換

本集團已根據各準則及修訂的相關過渡條文採用新訂及經修訂國際財務報告準則及詮釋，導致會計政策、已呈報金額及/或披露出現下文所述變動。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

2.1 國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」

本集團已於本年度首次採用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯採用國際財務報告準則第15號，而初步採用該準則的累計影響於首次採用日期(即2018年1月1日)確認。於首次採用日期的任何差額乃於期初保留盈利(或權益其他組成部分(如適用))予以確認，而比較資料並未重列。此外，根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯採用該準則。因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

本集團確認來自以下主要來源的國際財務報告準則第15號項下客戶合約產生的收入：

物業發展	– 發展及銷售物業
物業投資	– 酒店經營及物業管理
建築	– 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

辦公室及商舖/商場出租收入根據國際會計準則第17號「租賃」入賬，而發展及銷售物業收入將根據國際財務報告準則第15號入賬。

有關本集團履約責任及應用國際財務報告準則第15號所產生的會計政策的資料分別於附註5及附註3披露。

首次採用國際財務報告準則第15號引起的影響概要

本集團對2018年1月1日的綜合財務報表已確認金額作出以下調整，而未受變動影響的項目並無呈列。

	附註	過往於2017 年12月31日 呈報的賬面值 人民幣百萬元	重新分類 人民幣百萬元	於2018年 1月1日根據國際 財務報告準則 第15號計算的 賬面值* 人民幣百萬元
流動資產				
合約資產	a	–	126	126
合約工程客戶欠款	a	126	(126)	–
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	b	10,369	(2,889)	7,480
合約負債	b	–	2,889	2,889

* 本欄所載金額乃未就採用國際財務報告準則第9號作出調整。

附註：

(a) 就過往根據國際會計準則第11號入賬的建築合約而言，本集團繼續採用輸入法估計直至首次採用國際財務報告準則第15號日期已履行的履約責任。人民幣1.26億元的合約工程客戶欠款重新分類至合約資產。

(b) 於2018年1月1日，就有關過往於應付賬款、已收按金及應計費用呈列的物業銷售相關已收按金，當中人民幣28.89億元已重新分類至合約負債。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

2.1 國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」(續)

下表概述採用國際財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表及其本年度綜合現金流量表中各受影響項目的影響，而未受變動影響的項目並無呈列。

對綜合財務狀況表的影響

	已呈報 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	並未採用 國際財務報告準則 第15號的金額 人民幣百萬元
流動資產			
合約資產	59	(59)	—
合約工程客戶欠款	—	59	59
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	10,002	6,017	16,019
合約負債	6,017	(6,017)	—

對綜合現金流量表的影響

	已呈報 人民幣百萬元	調整 人民幣百萬元	並未採用 國際財務報告準則 第15號的金額 人民幣百萬元
經營活動			
合約工程客戶欠款減少	—	67	67
合約資產減少/(增加)	67	(67)	—
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)/增加	(738)	3,128	2,390
合約負債增加/(減少)	3,128	(3,128)	—

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

2.2 國際財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已採用國際財務報告準則第9號「金融工具」及其他國際財務報告準則相關後續修訂。國際財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債的分類與計量、2)金融資產及其他項目(例如合約資產及應收賬款)的預期信貸虧損及3)一般對沖會計處理的新規定。

本集團根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即就於2018年1月1日(首次採用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸虧損模型下的減值)，且並未將有關規定應用於2018年1月1日已終止確認的工具。於2017年12月31日賬面值與2018年1月1日賬面值之間的差額乃於期初保留盈利及權益其他組成部分確認，而並未重列比較資料。

因此，由於比較資料乃根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故若干比較資料可能無法進行比較。

此外，本集團已預先採用對沖會計處理。

採用國際財務報告準則第9號引起的會計政策已於附注3披露。

首次採用國際財務報告準則第9號引起的影響概要

下表說明於首次採用日期(即2018年1月1日)受限於國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號項下預期信貸虧損的金融資產及金融負債及其他項目的分類與計量。

	透過損益賬 按公平值 計量的 金融資產* 人民幣 百萬元	按已攤銷 成本列賬的 金融資產 (過往分類為 貸款及 應收款項) 人民幣 百萬元	合約資產 人民幣 百萬元	按已攤銷 成本列賬的 金融負債 人民幣 百萬元	透過損益賬 按公平值 計量的 金融負債** 人民幣 百萬元	保留盈利 人民幣 百萬元
於2017年12月31日的 年末結餘						
– 國際會計準則第39號	342	21,497	–	50,408	942	19,787
首次採用國際財務報告準則 第15號引起的影響	–	–	126	–	–	–
重新計量						
預期信貸虧損模式下的 減值(a)	–	(91)	–	–	–	(91)
於2018年1月1日的年初結餘	342	21,406	126	50,408	942	19,696

* 結餘指衍生金融工具

** 結餘指衍生金融工具及租金保證安排產生的負債

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

2.2 國際財務報告準則第9號「金融工具」(續)

(a) 預期信貸虧損模式下的減值

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量預期信貸虧損，該方式就所有合約資產及應收賬款應用使用年期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，合約資產及應收賬款針對餘額重大的貸款人單獨評估或根據共同信貸風險特徵分類。未出具發票在建工程相關的合約資產與同類合約應收賬款的風險特徵大致相同。因此，本集團總結得出應收賬款預期虧損比率乃合約資產虧損比率的合理概約值。

按已攤銷成本列賬的其他金融資產(主要包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、其他應收款項、有關連公司欠款、向合營公司的貸款/合營公司欠款及向聯營公司的貸款/聯營公司欠款)預期信貸虧損乃根據十二個月預期信貸虧損基準計量，自初步確認以來信貸風險並無大幅上升。

於2018年1月1日，人民幣9,100萬元的額外信貸虧損撥備已於保留盈利確認。額外虧損撥備自相應資產中扣除。

於2017年12月31日的所有金融資產及合約資產虧損撥備與2018年1月1日年初虧損撥備的對賬如下：

	按已攤銷成本 列賬的其他 金融資產 人民幣百萬元	合約資產 人民幣百萬元	應收賬款 人民幣百萬元
於2017年12月31日			
– 國際會計準則第39號	–	不適用	–
透過年初保留盈利重新計量的金額	–	–	91
於2018年1月1日	–	–	91

(b) 對沖會計處理

本集團預先採用國際財務報告準則第9號的對沖會計處理規定。於首次採用日期，倘經考慮過渡期間對沖關係的任何重整後亦符合國際財務報告準則第9號項下所有合資格條件，則根據國際會計準則第39號合資格作為對沖會計處理的對沖關係被視為持續對沖關係。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

於本年度強制性生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

2.3 國際會計準則第40號的修訂「投資物業的轉移」

該等修訂澄清，轉移至投資物業或由投資物業轉移時需要評估物業是否符合投資物業的定義或已不再符合投資物業的定義，並以證據證明已發生使用變更。該等修訂進一步澄清，除國際會計準則第40號所列的情況外，其他情況可能會證明使用情況有所改變，在建物業也有可能改變使用情況(即使用變動不限於已完工物業)。於首次採用日期，本集團根據該日現有狀況評估若干物業的分類。對於2018年1月1日的分類並無影響。

2.4 採用所有新訂準則對年初綜合財務狀況表造成的影響

由於上述本集團會計政策變動，年初綜合財務狀況表需要作出重列。下表載列就各獨立項目確認的調整，而未受變動影響的項目並無呈列。

	2017年12月31日 (經審核) 人民幣百萬元	國際財務報告準則 第15號 人民幣百萬元	國際財務報告準則 第9號 人民幣百萬元	2018年1月1日 (經重列) 人民幣百萬元
流動資產				
合約資產	—	126	—	126
合約工程客戶欠款	126	(126)	—	—
應收賬款、按金及預付款項	7,520	—	(91)	7,429
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	10,369	(2,889)	—	7,480
合約負債	—	2,889	—	2,889
股本及儲備				
儲備	38,136	—	(91)	38,045

附註：

就截至2018年12月31日止年度的間接方法報告經營活動產生的現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的2018年1月1日的期初財務狀況表計算。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無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 16 號	租賃 ¹
國際財務報告準則第 17 號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 23 號	所得稅處理方式的不明朗因素 ¹
國際財務報告準則第 3 號的修訂	有關業務的定義 ⁴
國際財務報告準則第 9 號的修訂	具有負補償的提前還款特性 ¹
國際財務報告準則第 10 號及 國際會計準則第 28 號的修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售或注入資產 ²
國際會計準則第 1 號及 國際會計準則第 8 號的修訂	有關重大的定義 ⁵
國際會計準則第 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 ¹
國際會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益 ¹
國際財務報告準則的修訂	對 2015 年至 2017 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ¹

1 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

2 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效

3 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

4 對收購日期為 2020 年 1 月 1 日或之後開始的首個年度期間或之後的業務合併及資產收購有效

5 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預期採用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對可見將來的綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第 16 號「租賃」

國際財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理引入一項綜合模式。國際財務報告準則第 16 號生效時將取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關詮釋。

國際財務報告準則第 16 號以一個顧客是否控制一項被認定的資產來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營及融資租賃的區分已自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認一項使用權資產及相對應的負債的模式取代。

使用權資產初始按成本計量，後續按成本(存在若干例外情況)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初始按當日尚未支付的租賃款項的現值計量。隨後，租賃負債就利息及租賃款項的支付，租賃修訂的影響，以及其他因素作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將與自用租賃土地及該等被分類為投資物業有關的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款呈列為經營現金流量。於採用國際財務報告準則第 16 號後，有關租賃負債的租賃款項將被分配為本金及利息部分並呈列為融資現金流量。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號「租賃」(續)

根據國際會計準則第17號，本集團已就作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用國際財務報告準則第16號可能導致該等資產分類的潛在變動，視乎本集團是否分開呈列有使用權的資產或按將相關資產視同自有而在同一項目內呈列。

與承租人會計處理相反，國際財務報告準則第16號大致轉承國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並且繼續要求出租人將租賃分類為一項經營租賃或一項融資租賃。

此外，國際財務報告準則第16號要求作出詳盡披露。

如附註43所披露，於2018年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣6.20億元。初步評估顯示該等安排符合租賃的定義。於採用國際財務報告準則第16號後，本集團將確認一項使用權資產及一項與所有該等租賃相對應的負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前認為已付可退還租賃按金人民幣300萬元及已收可退還租賃按金人民幣6.40億元屬國際會計準則第17號適用的租賃項下權利及責任。根據國際財務報告準則第16號項下有關租賃付款的定義，該等按金並非有關相關資產使用權的付款，因此，該等按金賬面值或會調整至攤銷成本，而有關調整視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金調整將計入資產使用權賬面值。已收可退還租賃按金調整將視作預付租賃付款。

應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。

3. 主要會計政策

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」)及香港公司條例規定適用的披露。

除若干投資物業及衍生金融工具於各報告期末以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/或披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」範圍內的以股份為基礎付款的交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或國際會計準則第36號「資產減值」的在用價值)除外。

3. 主要會計政策(續)

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，為財務報告的目的，根據公平值計量輸入值可觀察到的程度及該輸入值對公平值計量整體的重要性程度，公平值計量被分類為第 1 層級、第 2 層級及第 3 層級，說明如下：

- 第 1 層輸入值為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第 2 層輸入值為除第 1 層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察輸入值；及
- 第 3 層輸入值為資產或負債的不可觀察輸入值。

本公司所採用的主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。本公司擁有控制權，當：

- 擁有主導被投資方的權力；
- 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；及
- 擁有利用所持權力影響回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個控制要素中有一個或多個發生了變更，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團自對附屬公司擁有控制權起，將該附屬公司併入綜合報表，並自失去對附屬公司控制權起，停止將該附屬公司併入綜合報表。特別是，年內所收購或出售附屬公司的收入及支出，自本集團取得控制權之日起載入綜合損益表，直至本集團停止對該附屬公司的控制。

損益及其他綜合收入的各项歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生赤字結餘。

如有需要將對附屬公司財務報表做出調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡本集團成員公司間交易涉及的集團內資產及負債、股權、收入、開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司所有權的變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則該變動作為股權交易入賬。本集團相關權益部分(包括儲備及非控制股東權益)的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益的變動。非控制股東權益的變動金額(經再次歸屬相關權益部分)與已付或已收代價的公平值之間的任何差額直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，會於損益表中確認收益或虧損，該金額乃按以下兩者的差額計算：(i) 所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii) 該附屬公司資產(包括商譽)及負債、及本公司股東應佔部分的賬面值。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分至損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於該前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際會計準則第39號於後續會計處理中被視為首次確認時的公平值，或被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本(倘適用)。

業務合併

收購業務(除受共同控制的業務合併外)採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值 的總和計算得出。與收購相關的成本通常在產生時於損益表中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」確認；
- 與被收購方以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者與本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 根據國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

商譽以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額及收購方先前持有被收購方權益的公平值(如有)的總和，該差額立即作為議價收購收益於損益表中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對相關附屬公司淨資產的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值計量。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。為在建或發展中投資物業所發生的成本包含發展開支，其中包括直接與發展有關的專業費用及借貸成本，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已完工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地、拆遷成本、建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該物業的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

倘並僅於有證據證實用途出現變動時，在建或發展中物業方會從庫存被轉撥至投資物業。待售物業將於營運租賃開始時被轉撥至投資物業。於轉撥日，物業公平值與其賬面值之間的任何差額會於損益表確認。

倘並僅於業主停止佔用以證明用途出現變動時，業主佔用物業方會被轉撥至投資物業。於轉撥日，該等物業按公平值計量，任何收益於其他全面收益表確認，並於「物業重估儲備」累計，有關金額將不會於出售時被重新分類至損益表(而是將於出售時被轉撥至保留盈利)，任何虧損乃於損益表確認。

倘業主開始佔用以證明用途出現變動時，投資物業將會被轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日的公平值為其後入賬物業、廠房及設備的認定成本。

於開展旨在銷售從投資物業轉撥至發展中待售物業的發展證明用途出現變動時，發展中投資物業將轉撥至發展中待售物業。

3. 主要會計政策(續)

待售流動資產

倘流動資產及出售組賬面值將主要透過一項出售交易而非持續使用收回，則有關資產及出售組將被分類為待售。僅在資產(或出售組)按其現況可供即時出售(僅受限於出售該資產(或出售組)的一般及慣常條款)，並且其出售極大可能進行，此條件方視作達成。管理層必須致力進行該出售，預期該出售將於分類之日起計一年內有資格確認為已完成出售。

倘本集團致力進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃，該附屬公司的所有資產及負債於上述條件達成時分類為待售，而不論本集團是否將於出售后保留前附屬公司的非控股權益。

分類為待售的資產(及出售組)按其原有賬面值及公平值減出售成本兩者中較低者計量。

根據國際會計準則第40號「投資物業」分類為待售的投資物業使用公平值模型計量。

物業、廠房及設備

除發展中酒店外，物業、廠房及設備以成本減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

持有自營的發展中酒店以成本減後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化的借貸成本。於酒店可用作擬定用途時確認折舊，並持續到終止確認為止。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括發展中酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

一項物業、廠房及設備於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時撤銷確認。銷售或報廢一項物業、廠房及設備所生的任何收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額於損益表確認。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬，並列作流動資產。成本包括土地成本(包括拆遷成本)、已發生的開發支出，並在適當情況下包括建造期間資本化的借款費用。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

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

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業的金額釐定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資

一間聯營公司為本集團對其有重大影響力的一個實體。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項合營安排。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。

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。權益會計法下所用的聯營公司及合營公司財務報表乃採用與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致的會計政策編制。權益法下，於一間聯營公司或一間合營公司的投資最初按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按本集團應佔該聯營公司或合營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔一間聯營公司或一間合營公司的虧損超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向該聯營公司或合營公司承擔法定或推定責任或代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於一間聯營公司或一間合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。

本集團評估是否有客觀證據顯示於一間聯營公司或一間合營公司的權益可能出現減值。當存在任何客觀證據時，根據國際會計準則第 36 號「資產減值」將投資(包括商譽)的全部賬面值當作單一資產進行減值測試，即將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損構成該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第 36 號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當一個集團實體與本集團的一間聯營公司或一間合營公司進行交易時，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅就與本集團應佔權益無關的部份，於本集團的綜合財務報表確認。

有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也將被分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本與在用價值兩者之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評估的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，該資產(或現金產生單位)的賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(透過損益表以公平值計量的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於收購透過損益表以公平值計量的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時於損益表確認。

實際利率法為一種計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入及開支的方法。實際利率法乃指於初始確認時將債務工具在預期年期(或較短的年期，倘適用)內的估計未來現金收入和支付款項(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有已付或已收費用及開支)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

金融資產

金融資產的分類及後續計量(根據附註2所載過渡性條文應用國際財務報告準則第9號)

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，純粹用作支付本金及尚未清償本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量：

- 於藉收取合約現金流量及出售達到目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量。

此外，本集團可不可撤銷地指定滿足攤銷成本或透過其他全面收益按公允值列賬準則的金額資產為按透過損益按公允值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第9號)

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融工具的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。對於其後出現信貸減值的金融資產，利息收入乃於下一報告期期間對金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，則於確認金融資產不再出現信貸減值後，從報告期期初開始利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率確認。

本集團就根據國際財務報告準則第9號可予減值的金融資產及其他項目的預期信貸損失確認損失撥備。預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸損失指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸損失。反之，12個月預期信貸損失指預期於報告日期後12個月內可能違約事件預期將產生的全期預期信貸損失的一部分。評估乃按本集團過往信貸損失的經驗進行，並就債務人、整體經濟情況及評估於報告日期的當前情況及對未來情況的預測的特定因素作出調整。

本集團經常就應收款項及合約資產確認全期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失乃就具有巨額結餘的債務人個別評估，餘下結餘使用具有合適分組的撥備組合集體予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸損失，除非當信貸風險自初始確認起出現重大增加，則本集團會確認全期預期信貸損失。對應否確認全期預期信貸損失的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第9號)(續)

(ii) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較於報告日期就金融工具發生違約的風險與於初始確認日期就金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，本集團考慮屬合理及可支持的定量及定質資料，包括過往經驗及在並無繁重成本或工作下可得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已計入下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人滿足其債務責任的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，本集團會假定信貸風險自初始確認起大幅增加，除非本集團具有合理及可支持資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期展示為具有低信貸風險，本集團假設金融工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則金融工具的信貸風險會被釐定為偏低。當金融工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則本集團會視該金融工具的信貸風險偏低。

本集團定期監察用以評估信貸風險是否大幅增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則於款項到期前識別信貸風險的大幅增加。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第9號)(續)

(iii) 違約事件定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，原因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回。

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料顯示，債務人不太可能向債權人(包括本集團)悉數還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，金融資產倘逾期超過90日則屬違約，除非本集團擁有合理並有證據支持的資料顯示更滯後之違約標準更為恰當。

(iv) 信貸減值金融資產

倘發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- a) 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- c) 借款人的貸款人因與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(v) 撤銷政策

倘有資料顯示交易對手陷入嚴重財困，且並無可能實際收回金融資產時(例如交易對手已清算或進入破產程序時，或倘為貿易應收款項，則金額逾期超過五年時(以較早者為準))，本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)，已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。任何收回款項會直接於損益中確認。

(vi) 計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率根據經前瞻性資料調整的歷史數據進行評估。預期信貸虧損的估值反映無偏概率加權金額，該金額乃根據相應權重的相應風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。對於應收租賃款項，用於確認預期信貸虧的現金流量與根據國際會計準則第17號「租賃」計量應收租賃款項時使用的現金流量一致。對於金融擔保合約，本集團僅須在債務人違約時根據被擔保工具的條款作出付款。因此，預期虧損指預期就所產生信貸虧損向持有人作出彌償的付款現值扣減本集團預期將能夠從持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第9號)(續)

(vi)計量及確認預期信貸虧損(續)

對於金融擔保合約，虧損撥備按照國際財務報告準則第9號確定的虧損撥備與金融擔保合約初始確認金額的較高者確認；並且在適當情況下，以減去擔保期內累計確認的收入金額確認。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益賬確認其減值收益或虧損，惟金融擔保合約除外，當中相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

金融資產的分類及後續計量(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

本集團的金融資產包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金，並分類為貸款及應收款項。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項於各隨後期末以實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入基於實際利率法確認，惟短期應收款項除外，因確認利息甚低。

貸款及應收款項的減值(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或交易對手遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別的貸款及應收款項(如貿易應收賬款)而言，這些資產單獨來看沒有減值，就將它們合併起來進行減值評估。顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟應收賬款除外。應收賬款賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目將其沖銷。其後收回過往已沖銷之款項計入損益表貸項。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，惟該資產於撥回減值日之賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的已攤銷成本。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

僅當收取資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產或該等資產所有權的絕大部份風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

當終止確認一項按已攤銷成本列賬的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和的差額將於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

一個集團實體發行的債務及權益性工具乃根據合約安排的實質內容及一項金融負債和一項權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

一項權益性工具指證實扣除所有負債後一個實體的資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

一個集團實體發行一項金融工具，規定包括在可能對本集團不利的情況下，本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產、或與持有人交換金融資產或金融負債，則該金融工具被分類為一項權益性工具，並最初以已收所得款項入賬。

將會或可能導致本集團有責任交付一個集團實體固定數目的普通股(可予反攤薄調整)的非衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。將會或可能透過以一筆固定金額的現金或另一項金融資產交換一個集團實體的一個固定數目的權益性工具(可予反攤薄調整)的方式結清的衍生合約乃分類為該集團實體的一項權益性工具。

具有上述特徵的本集團所發行的永久資本證券、可換股永久證券及可換股永久資本證券乃分類為權益性工具。

按攤銷成本計量的金融負債

本集團的金融負債(包括應付賬款、附屬公司一名非控制股東所提供的貸款、證券化安排的收款、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、優先票據及銀行借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

金融擔保合約

金融擔保合約要求發行人支付特定的款項以償還持有人因其在債務工具條款下未能按期付款而產生的損失。

本集團發行的金融擔保合約初步按其公平值計量，如未指定按公平值計入損益，則其後按以下兩者間較高者計量：

- (i) 根據國際財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)/於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前根據國際會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」釐定的虧損撥備金額；及
- (ii) 初始確認的金額減(如適用)擔保期內確認的累計攤銷。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將在損益表內確認，除非該衍生工具是一項指定並有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。

於對沖關係開始時，本集團會記錄對沖工具和被對沖項目之間的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團會記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

評估對沖關係及有效性(自2018年1月1日起根據國際財務報告準則第9號)

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具能否有效抵銷被對沖項目的現金流量變動(即對沖風險)，即對沖關係符合以下所有對沖有效性要求時：

- 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；及
- 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該實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

倘若對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性要求，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新平衡對沖保值)以使其再次符合資格標準。

評估對沖關係及有效性(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

只有滿足以下兩項條件時，對沖方會被視為極為有效：

- 在開始及隨後期間，預計對沖將極為有效；及
- 對沖的實際結果在80%至125%的範圍內。

現金流量對沖

指定及符合現金流量對沖的衍生工具及其他合資格對沖工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入表中確認並於「對沖儲備」中累積，僅限於開始對沖時被對沖項目的公平值累計變動。無效部分產生的相關收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入「其他收益及虧損」項下。

當被對沖項目影響損益表時，先前於其他全面收入確認並在權益中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表，與已確認被對沖項目的同一項目確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理(續)

對沖會計處理的終止(自2018年1月1日起根據國際財務報告準則第9號)

僅當對沖關係(或其中一部分)不再符合資格標準(重新平衡後,如適用)時,本集團將提前終止對沖會計處理,這包括對沖工具到期或被出售、終止或行使的情況。終止對沖會計處理可能影響整體對沖關係,也可能只影響其中的一部分(在此情況下,對沖關係的其餘部分繼續應用對沖會計處理)。

就現金流量對沖而言,當時於其他全面收益確認並於權益中累計的任何收益或虧損仍然計入權益,並於預期交易最終於損益確認時予以確認。當預期交易預計不再發生時,權益中累計的收益或虧損將立即於損益確認。

對沖會計處理的終止(於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9號前)

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具到期或被出售、終止或行使,或當其不再符合對沖會計處理資格時,則對沖會計處理將被終止。

就現金流量對沖而言,當時於其他全面收益確認並於權益中累計的任何收益或虧損仍然計入權益,並於預期交易最終於損益確認時予以確認。當預期交易預計不再發生時,權益中累計的收益或虧損將立即於損益中確認。

終止確認金融負債

當並僅當本集團的責任已經解除、取消或屆滿後,本集團方會終止確認金融負債。已終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益確認。

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時,租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。或然租金在收取當期作為收益確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為一項開支。經營租賃下的或然租金在產生當期作為開支確認。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用途或出售的資產)直接相關的借貸成本,算入該等資產的成本,直至該等資產實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於合資格資產的開支之前用作臨時投資所賺取的投資收入,從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的「稅項前溢利」。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於有可能有應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或一項交易對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債的初始確認(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可預見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利以抵銷暫時差異時，且預期該暫時差額可於可預見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產會相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率計量，該稅率參照報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回資產或償還負債的賬面值所產生的稅務結果。

為計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，假定該等物業的賬面金額乃將完全透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以目標是隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益(而非透過銷售)的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟當其與於其他全面收入中確認的項目或直接於權益項下確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益項下確認。倘即期及遞延稅項因首次業務合併的會計處理而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

3. 主要會計政策(續)

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易按交易當日通行匯率確認。於報告期末，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額乃於產生期間於損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關在建資產(供日後生產性用途)的外幣借貸匯兌差額被視為對該等外幣借貸利息成本的調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 為對沖若干外幣風險而進行的交易所產生的匯兌差額(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

為呈報綜合財務報表，本集團海外業務的資產及負債均按各報告期末通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)則於其他全面收入表確認，並於權益項下以「匯兌儲備」累計(視情況撥作非控制性權益)。

出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益，或出售涉及喪失對包括海外業務的附屬公司的控制權，或出售包括海外業務(當中保留溢利轉為金融資產)的合營安排或聯營公司的部分權益)後，就本公司股東應佔該業務於權益內累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

此外，就有關並不引致本集團喪失對附屬公司的控制權的部份出售而言，累計匯兌差額應佔比例重新歸屬予非控股權益，且並未於損益確認。就所有其他部份出售(即出售聯營公司或合營安排的部分權益，並不引致本集團喪失重大影響力或聯合控制權)而言，應佔累計匯兌差額重新分類至損益。

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)於損益表內確認，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，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內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，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留盈利。

3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份付款的交易(續)

授予僱員的股份獎勵(包括本公司董事)

就股份獎勵計劃而言，已獲服務的公平值參考授出日授出獎勵股份的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，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，過往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溢利。

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)於損益表內確認，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。於其他全面收入內確認的重新計量金額將即時於保留盈利反映，將不會重新分類至損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。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，列入「退休福利成本」項目。

在綜合財務狀況表內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。

政府補貼

在未能合理確保符合政府補貼所附條件且可取得該補貼前，本集團不會確認政府補貼。

政府補貼以系統性基準於本集團將補貼所補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補貼若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於其變為應收時於損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

客戶合約產生的收入(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第15號)

根據國際財務報告準則第15號，本集團於完成一項履約責任時(即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收入。

履約責任指可明確區分的個別商品及服務(或一組商品或服務)或一系列可明確區分且實質相同的商品或服務。

控制權可隨時間或於特定時間點轉移。倘符合以下其中一項條件，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的收款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)。合約資產根據國際財務報告準則第9號進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或到期應收代價金額)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額入賬並呈報。

隨時間確認收入：計量完成履行履約責任的進展情況

產出法

完成履行履約責任的進展情況乃基於產出法計量，該方法乃根據直接計量迄今為止轉移予客戶的貨物或服務價值相對於合約項下剩餘已承諾商品或服務來確認收入，體現本集團通過轉移貨物或服務控制權完成履約。

投入法

完成履行履約責任的進展情況乃基於投入法計量，該方法乃根據本集團履行履約責任所做出的努力或投入相對於履行該履約責任預期投入總額，體現本集團通過轉移貨物或服務控制權完成履約。

3. 主要會計政策(續)

客戶合約產生的收入(根據附註2所載的過渡性條文應用國際財務報告準則第15號)(續)

變量代價

至於包含變量代價的合約，本集團使用(a)預期價值法或(b)最有可能收取金額(視乎何種方法能更準確預測本集團將有權收取的代價金額而定)以估計其將有權收取的代價金額。

只有於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時變量代價計入交易價格很大機會不會導致日後出現大額收入撥回時，估計變量代價金額方會計入交易價格。

於各報告期結束時，本集團會更新估計交易價格(包括更新其對估計變量代價是否受限所作出的評估)，以真實反映於報告期結束時的現況及於報告期間的狀況變動。

存在重大融資組成部分

於釐定交易價格時，倘協定付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來就向客戶轉讓商品或服務融資的重大利益，本集團會就資金時間值影響調整已承諾代價金額。在此等情況下，合約包含重大融資組成部分。不論於合約內有否明示融資承諾，或合約訂約方協定的付款條款有否暗示融資承諾，重大融資組成部分均可能存在。

就付款與轉讓相關商品或服務之間相距少於一年的合約而言，本集團採取可行權宜方法，不會就任何重大融資組成部分調整交易價格。至於客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務相距超過一年的合約，交易價格會就融資組成部分的影響(如屬重大)作出調整。

取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本指本集團為取得客戶合約而產生的成本，倘無法取得合約，則不會產生相關成本。

本集團採取可行權宜方法，支銷取得合約產生的一切遞增成本，前提是相關成本於一年內於損益賬悉數攤銷。

3. 主要會計政策(續)

收入確認(於2018年1月1日前)

收入乃按已收及應收代價的公平值計量，指於本集團一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

本集團一般業務過程中銷售物業的收入於物業交付且與所有權相關的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是於該階段的經濟利益將可能流向本集團及收入能可靠計量，且本集團並未繼續參與通常與所有權相關的管理或保留對土地及其他已售物業的實際控制權。

於符合上述有關收入確認的條件前，從買方收取的按金及分期付款於綜合財務狀況表流動負債項下入賬。

來自酒店經營的收入於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於服務提供時於損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)，按時間基準計提。

本集團確認經營租賃收入的會計政策載於上文租賃會計政策內。

建築合約(於2018年1月1日前)

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於報告期末合約業務的完成階段(按參考期內進行的工程價值計量)確認收入及成本。倘有關金額能夠可靠地計量且很大機會能收取，則合約工程的更改、索償及獎勵款項可予入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收入乃按可能收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約成本總額將高於合約收入總額，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利再減除已確認虧損後的金額高於按施工進度收取的金額，則餘額列示為合約工程客戶欠款。倘按施工進度收取的金額高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損的金額，則餘額列示為合約工程客戶欠款。於進行有關工程前收取的款項作為一項負債計入綜合財務狀況表，列賬為已收墊款。就已完成工程開出賬單，但客戶尚未支付，則計入綜合財務狀況表的應收賬款、按金及預付款項。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。該等估計和有關的假設乃基於過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與該等估計可能出現誤差。

該等估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為本公司董事應用本集團會計政策過程中所作出的、且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計(見下文))。

在某個時間點銷售物業收入確認

根據國際財務報告準則第15號，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。

永久資本證券及可換股永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註33)及可換股永久資本證券(定義見附註32)的條款，本公司的一間附屬公司(作為永久資本證券及可換股永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券及可換股永久資本證券，並可酌情推遲分派永久資本證券及可換股永久資本證券的票面息。然而，在該等情況下，若永久資本證券及可換股永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能向其普通股股東宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券及可換股永久資本證券或支付永久資本證券及可換股永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券及可換股永久資本證券被分類為權益性工具。於2018年12月31日，永久資本證券及可換股永久資本證券賬面值分別為人民幣40.55億元(2017年：人民幣40.52億元)及人民幣13.45億元(2017年：人民幣13.45億元)。

投資物業的遞延稅項

在計量本集團於若干按公平值計量的投資物業的遞延稅項時，本公司董事決定接納該等以公平值模式計量的投資物業的賬面值已透過銷售全部收回的假設。本公司董事已考慮是否須就潛在資產轉讓撥備更多的土地增值稅。經評估後，本公司董事總結得出已確認遞延稅項負債充足。

估計不確定性因素之主要來源

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。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

公平值計量及估值過程

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

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、輸入值及使用的主要假設有關的信息於附註13、34、35及48(c)披露。

租金保證安排產生的負債

如附註35披露，本集團於過往年度出售若干物業。作為該等出售的一部分，本集團同意向該等物業買方提供租賃保證，有關租賃保證乃根據本集團已收固定比率代價超出該等物業將產生的經營收入淨額的部分計算。於計量該租金保證安排產生的負債的公平值時，本集團編製有關該等物業可產生租金收入的預算。於2018年12月31日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣5.49億元(2017年：人民幣7.28億元)，本公司董事認為該餘額乃經計及預測單位租金及出租率後的最佳估計。倘估計出現重大變動，本集團負債將有所增加或減少，並在損益表作出相應調整。

一項已於過往年度出售的投資物業的購買選擇權的公平值

於過往年度，本集團透過出售一間附屬公司權益出售了一項投資物業。根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授予購買選擇權，該購買選擇權容許本集團於出售完成(即2013年12月18日)後五週年或七週年前兩個月內回購該附屬公司的權益，價格相等於原代價另加每年溢價。於2018年12月31日，經參考同區同類物業於該日的公平值，估計購買選擇權公平值將約為人民幣2.43億元(2017年：人民幣3.42億元)。本集團已委聘獨立合資格專業估值師，以估算購買選擇權於2018年12月31日的公平值。方法及假設詳情已於附註34披露。購買選擇權公平值已計入本集團於2018年12月31日的綜合財務狀況表「衍生金融工具」項下。本公司董事認為，估算購買選擇權於2018年12月31日公平值所用的方法及假設屬恰當合理。倘購買選擇權並未於後續年度行使，或倘相關物業公平值減值，本集團將於後續年度在損益表確認虧損。

土地增值稅

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

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

估計發展中待售物業及待售物業減值

發展中待售物業及待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值指已完工單位估計售價(根據現行市況釐定)減估計銷售開支及估計竣工成本(如有)後的金額，有關開支及成本乃根據最佳可供查閱資料及獨立專業估值師進行的估值釐定。截至2018年12月31日止年度，本集團確認人民幣5,400萬元的減值虧損(2017年：人民幣2,900萬元)。倘估計售價因中國物業市場環境任何變動而出現任何下降，將於綜合損益表確認發展中待售物業及待售物業的進一步虧損。

5. 收入及分部資料

A. 截至2018年12月31日止年度

分拆國際財務報告準則第15號下客戶合約產生的收入

	截至2018年 12月31日止年度 收入總額 人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	22,131
物業管理費收入及其他收入	96
	22,227
物業投資：	
酒店經營收入	96
物業管理費收入	153
	249
建築	296
其他	206
總計	22,978
地區市場	
上海	22,350
武漢	29
重慶	311
佛山	288
總計	22,978
收入確認時間點	
於特定時間點	22,131
隨時間	847
總計	22,978

5. 收入及分部資料(續)

A. 截至2018年12月31日止年度(續)

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。

	本集團 人民幣百萬元	應佔合營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：			
物業銷售收入	22,131	—	22,131
物業管理費收入及其他收入	96	—	96
	22,227	—	22,227
物業投資：			
酒店經營收入	96	—	96
物業管理費收入	153	—	153
	249	—	249
建築	296	—	296
其他	206	—	206
客戶合約產生的收入	22,978	—	22,978
投資物業已收租金收入(物業投資分部)	1,674	91	1,765
租金相關收入(物業投資分部)	189	—	189
總計	24,841	91	24,932

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20%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)

A. 截至2018年12月31日止年度(續)

物業管理服務

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

酒店業務

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

租金及租金相關收入

本集團確認經營租賃收入的會計政策於租賃會計政策中描述。

B. 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2018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	—	519
1年以上，但不超過2年	903	215
超過2年	—	59
	903	793

上文所披露金額並不包括分配至履約責任的交易價格(為原定預計年期一年或以下的合約的一部分)。

5. 收入及分部資料(續)

C. 截至2017年12月31日止年度

本集團於本年度的收入分析如下：

	收入總計 人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	16,169
物業投資：	
投資物業租金收入	1,675
酒店經營收入	92
物業管理費收入	31
租金相關收入	163
	1,961
建築	194
其他	127
總計	18,451

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(即本集團執行董事兼主席)的財務資料進行識別。

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三大主要報告分部：

物業發展	- 發展及銷售物業
物業投資	- 辦公室及商舖/商場出租、物業管理及酒店經營
建築	- 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務

本集團的物業發展及物業投資項目乃位於中國上海、重慶、武漢及佛山，其收入分別主要來自物業銷售及租賃。本公司董事認為，由於物業發展及物業投資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2018年12月31日止年度

	報告分部					綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入						
本集團外部收入	22,227	2,112	296	24,635	206	24,841
應佔合營公司收入	–	91	–	91	–	91
分部收入總計	22,227	2,203	296	24,726	206	24,932
分部業績						
本集團分部業績	5,257	2,168	11	7,436	96	7,532
利息收入						385
應佔聯營公司及合營公司收益						61
財務費用，包括匯兌差額						(1,716)
其他收益及虧損						(891)
減值虧損，扣除撥回						(122)
未分類收入						15
未分類開支						(349)
稅項前溢利						4,915
稅項						(2,229)
年度溢利						2,686
其他資料						
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：						
已完工投資物業以及物業、廠房 及設備的資本增值	11	133	–	144	–	144
在建或發展中投資物業的開發成本	–	699	–	699	–	699
透過收購一間附屬公司的在建或 發展中投資物業的增加	–	1,243	–	1,243	–	1,243
物業、廠房及設備折舊	22	76	–	98	–	98
透過出售附屬公司出售 投資物業的收益	–	194	–	194	–	194
餘下投資物業的公平值增值	–	970	–	970	–	970
一項投資物業回購選擇權的 公平值減值	–	99	–	99	–	99
財務狀況						
資產						
分部資產	18,446	51,057	200	69,703	119	69,822
於聯營公司的權益						4,998
於合營公司的權益						10,682
向合營公司的貸款/合營公司欠款						1,853
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款						3,434
有關連公司欠款						159
未分類企業資產						19,302
綜合資產總額						110,250
負債						
分部負債	14,016	1,613	248	15,877	44	15,921
未分類企業負債						47,110
綜合負債總額						63,031

5. 收入及分部資料(續)

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	建築 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入						
本集團外部收入	16,169	1,961	194	18,324	127	18,451
分部收入總計	16,169	1,961	194	18,324	127	18,451
分部業績						
本集團分部業績	5,968	3,063	(14)	9,017	120	9,137
利息收入						405
應佔聯營公司及合營公司虧損						(927)
財務費用，包括匯兌差額						(1,691)
其他收益及虧損						(416)
未分類收入						72
未分類開支						(330)
稅項前溢利						6,250
稅項						(3,926)
年度溢利						2,324
其他資料						
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：						
已完工投資物業以及物業、廠房 及設備的資本增值	—	128	—	128	—	128
在建或發展中投資物業的開發成本	—	873	—	873	—	873
物業、廠房及設備折舊	52	56	—	108	—	108
透過出售附屬公司出售 投資物業的收益	—	1,755	—	1,755	—	1,755
餘下投資物業的公平值增值	—	518	—	518	—	518
一項投資物業回購選擇權的 公平值減值	—	118	—	118	—	118
財務狀況						
資產						
分部資產	33,351	50,530	343	84,224	(19)	84,205
於聯營公司的權益						1,030
於合營公司的權益						6,584
向合營公司的貸款/合營公司欠款						660
有關連公司欠款						642
未分類企業資產						21,171
綜合資產總額						114,292
負債						
分部負債	9,374	2,253	280	11,907	1	11,908
未分類企業負債						53,209
綜合負債總額						65,117

5. 收入及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔合營公司之收入。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、應佔聯營公司及合營公司收益(虧損)、減值虧損(扣除撥回)、未分類收入、其他收益及虧損(不包括一項投資物業回購選擇權的公平值變動)以及財務費用(包括匯兌差額)之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、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、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、來自附屬公司一名非控制股東的貸款、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的收入及經營溢利主要來自中國市場的貢獻，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2018年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部收入貢獻人民幣149.81億元。截至2017年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部收入貢獻人民幣32.29億元。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	297	220
來自聯營公司的利息收入(附註45)	25	94
向合營公司貸款的利息收入(附註45)	63	58
出售一間附屬公司應收代價的估算利息收入	—	33
已收地方政府補貼	17	18
其他	15	33
	417	456
其他收益及虧損		
按成本列賬的發展中投資物業減值虧損(附註(i))	(380)	—
於一間合營公司投資減值虧損(附註17)	(376)	—
租金保證安排產生的虧損(附註35)	—	(458)
提早贖回優先票據的虧損	(78)	(235)
出售投資物業的收益(附註(ii))	11	156
回購選擇權公平值減值(附註34)	(99)	(118)
其他衍生金融工具的公平值增值(附註34)	—	64
物業、廠房及設備減值虧損(附註14)	—	(61)
終止出售若干物業的收益權的虧損	(48)	—
其他	(20)	57
	(990)	(595)

附註：

(i) 金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業可實現淨值與物業賬面值之間的差額，於截至2018年12月31日止年度損益賬內確認。

(ii) 截至2017年12月31日止年度，金額主要包括出售若干位於上海分類為已完工投資物業的零售單位產生的出售收益，現金代價經扣除增值稅及交易成本後為人民幣6.56億元，並就截至2017年12月31日止年度確認出售投資物業的收益人民幣1.44億元。

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,658	1,718
收購一間附屬公司延後支付代價之估算利息	—	82
優先票據利息(附註30)	612	1,372
附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息	59	7
利息開支總額	2,329	3,179
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	(945)	(1,344)
列入損益表之利息開支	1,384	1,835
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	273	(195)
其他	59	51
	1,716	1,691

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約5.2%(2017年：5.1%)的資本化比率計算。

8. 稅項前溢利

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
稅項前溢利已扣除：		
核數師酬金		
– 核數服務	6	5
物業、廠房及設備折舊	98	108
預付租賃款項撥回	1	1
出售物業、廠房及設備的收益	–	(5)
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	3
薪金、花紅及其他福利	18	12
	20	15
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	580	590
退休福利成本	38	39
購股權開支	1	2
股份獎勵開支	1	7
	620	638
僱員福利開支總額	640	653
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	(66)	(120)
	574	533
減值虧損，扣除撥回		
應收賬款	(58)	–
出售一間附屬公司的應收款項	180	–
	122	–
已售物業成本確認為開支	16,621	11,430
經營租賃之最低租金費用	34	15
待售物業的減值虧損(包含在「銷售成本」中)	54	29

9. 稅項

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當年撥備	1,131	1,535
中國預提所得稅		
– 當年撥備	310	7
中國土地增值稅		
– 年內撥備	589	1,959
遞延稅項(附註 36)		
– 年內撥備	199	425
	2,229	3,926

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於兩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。

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 BVI 與毛里裘斯(「毛里裘斯」)共和國成立的企業(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 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項，惟倘本集團能夠控制該等臨時性差異的撥回時機及該等臨時性差異不大可能於可見將來撥回則除外。

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)予以撥備。

本年度撥備的當年所得稅亦包括轉讓本集團附屬公司股權的適用所得稅。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
稅項前溢利	4,915	6,250
按稅率 25% 計算的中國企業所得稅	1,229	1,563
中國土地增值稅	589	1,959
中國土地增值稅的稅務影響	(147)	(490)
就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項(撥回)撥備	(78)	98
應佔聯營公司及合營公司(收益)虧損的稅務影響	(15)	232
不可用於扣稅的開支的稅務影響	832	626
不用課稅的收入的稅務影響	(17)	(40)
未確認的稅務虧損的稅務影響	32	31
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(16)	(14)
出售附屬公司的稅務影響(附註)	(180)	(39)
年度稅項支出	2,229	3,926

附註：

出售附屬公司的企業所得稅按代價與在中國註冊成立的相關附屬公司註冊資本之差額的 10% 計算。

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據適用上市規則及香港公司條例，年內的董事酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	其他福利 人民幣 千元	與表現掛鈎 的現金 花紅獎金 人民幣千元	退休 福利成本 人民幣千元	股份支付 的開支 人民幣 千元	2018年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	—	—	—	—	—	—	—
孫希灝先生	(b)	—	5,830	4,511	3,328	—	41	13,710
羅寶瑜女士	(c)	—	2,933	13	1,165	121	41	4,273
黃月良先生	(d)	296	—	—	—	—	—	296
龐約翰爵士	(e)	339	—	—	—	—	—	339
馮國綸博士	(e)	381	—	—	—	—	—	381
白國禮教授	(e)	508	—	—	—	—	—	508
麥卡錫·羅傑博士	(e)	339	—	—	—	—	—	339
邵大衛先生	(e)	339	—	—	—	—	—	339
黎定基先生	(e)	296	—	—	—	—	—	296
2018年總計		2,498	8,763	4,524	4,493	121	82	20,481

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	股份 支付的開支 人民幣千元	2017年 總計 人民幣千元
羅康瑞先生	(a)	—	—	—	—	—	—
孫希灝先生	(b)	—	5,214	3,630	2,178	69	11,091
黃月良先生	(d)	303	—	—	994	—	1,297
龐約翰爵士	(e)	346	—	—	—	—	346
馮國綸博士	(e)	389	—	—	—	—	389
白國禮教授	(e)	519	—	—	—	—	519
麥卡錫·羅傑博士	(e)	346	—	—	—	—	346
邵大衛先生	(e)	346	—	—	—	—	346
黎定基先生	(e)	303	—	—	—	—	303
2017年總計		2,552	5,214	3,630	3,172	69	14,637

附註：

(a) 本公司執行董事兼主席

(b) 本公司執行董事、董事總經理兼財務總裁

(c) 羅寶瑜女士於獲委任為執行董事之前為本公司高級管理層，有關委任自2018年8月27日起生效

(d) 黃月良先生於委任前為本公司執行董事，並調任為非執行董事，自2017年1月1日起生效

(e) 本公司獨立非執行董事

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，一名(2017年：一名)為董事，其酬金載於上表。餘下四名(2017年：四名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
薪金	16	15
其他福利	5	6
與表現掛鈎的獎金	6	6
退休福利成本	1	2
股份獎勵開支	—	2
	28	31

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2018年 僱員數目	2017年 僱員數目
酬金範圍		
港幣 6,500,001 元至港幣 7,000,000 元	1	—
港幣 7,000,001 元至港幣 7,500,000 元	1	—
港幣 7,500,001 元至港幣 8,000,000 元	—	1
港幣 8,000,001 元至港幣 8,500,000 元	—	2
港幣 8,500,001 元至港幣 9,000,000 元	1	—
港幣 9,500,001 元至港幣 10,000,000 元	—	1
港幣 10,500,001 元至港幣 11,000,000 元	1	—
	4	4

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

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付2018年中期股息每股港幣3.6仙 (2017年：已支付2017年中期股息每股港幣3.0仙)	253	205
已支付2017年末期股息每股港幣7.0仙 (2017年：已支付2016年末期股息每股港幣3.9仙)	461	270
	714	475

本公司董事於2019年3月20日建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息每股港幣8.4仙(按於2018年12月31日的匯率0.87620計算，相當於每股人民幣7.4分)，合計港幣6.77億元(按於2018年12月31日的匯率0.87620計算，相當於人民幣5.93億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

12.每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	1,906	1,669
潛在攤薄普通股股份的影響：		
就可換股永久資本證券作出調整	112	114
用以計算每股攤薄盈利的盈利	2,018	1,783

股份數目

	2018年 百萬	2017年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數(附註(a))	8,043	8,018
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股永久資本證券	632	597
已發行股份獎勵	1	17
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,676	8,632
每股基本盈利(附註(b))	人民幣23.7分	人民幣20.8分
	港幣28.0仙	港幣24.1仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣23.3分	人民幣20.7分
	港幣27.5仙	港幣23.9仙

附註：

(a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除對附註41所載以股份獎勵計劃信託持有的19,076,778股(2017年：24,854,000股)股份的加權平均影響後計算得出。

(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2018年以人民幣1.000元兌港幣1.182元、2017年以人民幣1.000元兌港幣1.156元換算。

(c) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至2018年及2017年12月31日止年度(視情況而定)本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬 之在建或發展 中投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於 2017 年 1 月 1 日	42,065	2,999	11,556	56,620
添置	16	721	152	889
成本調整	(218)	—	—	(218)
出售附屬公司(附註 39(c)、(d)、(e))	(3,642)	(2,102)	(4,221)	(9,965)
出售	(512)	—	—	(512)
因翻新而轉撥	(1,633)	1,633	—	—
於完成時轉撥	1,585	(1,585)	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註 14，附註(b))	630	—	—	630
轉撥至物業、廠房及設備(附註 14)	(15)	—	—	(15)
轉撥至發展中待售物業(附註 15)	—	—	(134)	(134)
轉撥自待售物業	176	—	—	176
於損益確認的餘下物業公平值增值	412	106	—	518
於 2017 年 12 月 31 日	38,864	1,772	7,353	47,989
於 2017 年 12 月 31 日				
– 以公平值列示	38,864	1,772	—	40,636
– 以成本列示	—	—	7,353	7,353
於 2018 年 1 月 1 日	38,864	1,772	7,353	47,989
添置	108	314	385	807
於成立一間合營公司後轉撥(附註(a))	—	—	(1,609)	(1,609)
出售	(16)	—	—	(16)
於完成時轉撥	2,266	(2,266)	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註 14，附註(b))	54	—	—	54
轉撥至物業、廠房及設備(附註 14)	(8)	—	—	(8)
轉撥自待售物業	50	—	—	50
於損益確認的餘下物業公平值增值	642	328	—	970
收購一間附屬公司(附註 39(b))	—	1,243	—	1,243
按成本列賬之發展中投資物業減值虧損(附註 6)	—	—	(380)	(380)
於 2018 年 12 月 31 日	41,960	1,391	5,749	49,100
於 2018 年 12 月 31 日				
– 以公平值列示	41,960	1,391	—	43,351
– 以成本列示	—	—	5,749	5,749

附註：

(a) 於 2018 年 7 月，本公司一間全資附屬公司與戰略合作夥伴成立合營公司，旨在於上海一幅地塊開展物業發展項目。於成立合營公司後，本集團投入該地塊的歷史成本按稅後原始投資入賬，並據此轉撥至一間合營公司的投資。

(b) 截至 2018 年 12 月 31 日止年度，若干賬面值為人民幣 4,900 萬元(2017 年：人民幣 6.22 億元)的自用物業在物業用途變更(經業主終止佔用作憑證)後轉撥至已完工投資物業。於轉撥日期，自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的物業重估收益人民幣 500 萬元(2017 年：人民幣 800 萬元)已於其他全面收入確認。

13. 投資物業(續)

本集團正就賬面總值為人民幣 17.36 億元(2017 年：人民幣 34.18 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 2018 年 12 月 31 日及 2017 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計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，估值乃採用收益資本化法進行。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。

就按公平值列賬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 2018 年 12 月 31 日及 2017 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 287.82 億元(2017 年：人民幣 257.28 億元)的已完工投資物業	第 3 級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎 3.5% 至 7.5% (2017 年：3.5% 至 7.5%)。 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 2.9 元至人民幣 18.5 元(2017 年：人民幣 2.9 元至人民幣 18.1 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 71.57 億元(2017 年：人民幣 70.86 億元)的已完工投資物業	第 3 級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎 4.5% 至 6.25% (2017 年：4.5% 至 6.25%)。 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 6.3 元至人民幣 6.7 元(2017 年：人民幣 6.3 元至人民幣 6.6 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 43.25 億元(2017 年：人民幣 43.24 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 4.0% 至 5.5% (2017 年：4.0% 至 5.5%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣 1.9 元至人民幣 5.2 元(2017 年：人民幣 1.8 元至人民幣 4.6 元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
已完工投資物業(續)					
位於重慶賬面總值為人民幣16.96億元(2017年：人民幣17.26億元)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5.0%(2017年：4.25%至5.0%)。 經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣0.4元至人民幣2.3元(2017年：人民幣0.4元至人民幣2.3元)。	資本化比率越高，公平值越低。 每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於上海賬面總值為人民幣13.91億元(2017年：人民幣17.72億元)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；及 (2) 樓層調整。	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14.20億元(2017年：人民幣20.28億元)。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按60%(2017年：60%至95%)的特定級別計算。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。	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。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

於上述兩個年度，第3級概無轉入或轉出。

14. 物業、廠房及設備

	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 2017 年 1 月 1 日	1,473	548	47	536	2,604
收購附屬公司(附註 39(e))	—	—	—	(11)	(11)
添置	21	88	3	—	112
出售	(27)	—	—	(15)	(42)
轉撥自己完工投資物業(附註 13)	15	—	—	—	15
轉撥至已完工投資物業(附註 13)	(645)	—	—	—	(645)
轉撥自待售物業	26	—	—	—	26
於 2017 年 12 月 31 日	863	636	50	510	2,059
添置	24	—	1	11	36
出售	—	—	—	(15)	(15)
轉撥自己完工投資物業(附註 13)	8	—	—	—	8
轉撥至已完工投資物業(附註 13)	(50)	—	—	—	(50)
於 2018 年 12 月 31 日	845	636	51	506	2,038
累計折舊					
於 2017 年 1 月 1 日	171	143	—	445	759
本年度折舊	27	29	—	52	108
於出售時對銷	(16)	—	—	(11)	(27)
已確認減值虧損	—	61	—	—	61
轉撥至已完工投資物業(附註 13)	(23)	—	—	—	(23)
出售附屬公司(附註 39(e))	—	—	—	(6)	(6)
於 2017 年 12 月 31 日	159	233	—	480	872
本年度折舊	48	28	—	22	98
於出售時對銷	—	—	—	(11)	(11)
轉撥至已完工投資物業(附註 13)	(1)	—	—	—	(1)
於 2018 年 12 月 31 日	206	261	—	491	958
賬面值					
於 2018 年 12 月 31 日	639	375	51	15	1,080
於 2017 年 12 月 31 日	704	403	50	30	1,187

14. 物業、廠房及設備(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，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣5.43億元(2017年：人民幣5.66億元)及酒店物業的賬面值人民幣3.75億元(2017年：人民幣4.03億元)計入物業、廠房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預付租賃款項。

於截至2018年12月31日止年度，本公司董事對物業、廠房及設備進行減值審視，經參考其估計可收回金額後確認無(2017年：人民幣6,100萬元)減值虧損。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %

15. 發展中待售物業

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
年初	18,112	21,838
添置	7,914	9,336
收購附屬公司(附註39(a)、(c)、(d))	(12,320)	(1,642)
轉撥至待售物業	(1,779)	(11,554)
轉撥自按成本列賬之在建或發展中投資物業(附註13)	—	134
年末	11,927	18,112

於2018年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣119.16億元(2017年：人民幣181.12億元)，乃預期於報告期結束後十二個月方可變現的物業的賬面值。

本集團正就賬面總值為人民幣86.39億元(2017年：人民幣86.39億元)的發展中待售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。

16. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	附註	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市	(a)	5,033	1,033
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(35)	(3)
		4,998	1,030
向一間聯營公司的貸款 — 即期			
– 無抵押、計息且於 2019 年還款	(b)	3,240	–
聯營公司欠款 — 即期			
– 免息	(c)	194	–
		3,434	–

附註：

- (a) 誠如附註 39(a) 所披露，於 2018 年 6 月 26 日，本集團出售上海瑞虹新城有限公司(「上海瑞虹新城」)若干住宅發展項目物業投資組合 49.5% 實際權利及相關權益，餘下 49.5% 權益按其於失去控制權當日的公平值入賬為於聯營公司的權益。
- 誠如附註 39(c) 所披露，於 2017 年 5 月，本集團出售重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶瑞安天地」)的 79.2% 股權，餘下 19.8% 權益按其於失去控制權當日的公平值入賬為於聯營公司的權益。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予上海瑞虹新城若干物業投資組合 49.5% 實際權利及相關權益的貸款。該等貸款均為無抵押、按年利率 4.785% 至 5.39% 計息且須於報告期末起十二個月內償還。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。

於 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	本集團持有 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
	2018 年	2017 年	2018 年	2017 年		
上海瑞虹新城 若干住宅物業淨 投資組合權益	49.5%	99%	49.5%	99%	中國	物業開發及 其他業務
重慶瑞安天地	19.8%	19.8%	19.8%	19.8%	中國	物業開發及 其他業務

上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益：

	2018 年 人民幣百萬元
流動資產	15,525
非流動資產	–
流動負債	7,536
非流動負債	–
資產淨值	7,989
收入	–
虧損及年度全面總開支	3

16. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值：

	2018年 人民幣百萬元
上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益資產淨值	7,989
減：	
上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益的非控制權益	(14)
彩橋控股有限公司(「彩橋」)股東應佔權益	7,975
本集團於彩橋的擁有權權益比例	50%
	3,987
加：	
對銷已資本化至一部份發展中物業成本的未變現利息開支	(25)
本集團於上海瑞虹新城若干住宅物業淨投資組合權益的權益賬面值	3,962

重慶瑞安天地截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
流動資產	9,851	6,864
非流動資產	35	5
流動負債	4,656	1,325
非流動負債	—	340
資產淨值	5,230	5,204
收益	—	—
虧損及年度全面總開支	31	13

16. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

上述財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於重慶瑞安天地的權益賬面值：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值(附註)	5,230	5,204
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	1,036	1,030

附註：

出售日的資產淨值已於截至2018年12月31日止年度最終確定，資產淨值上調人民幣5,700萬元。

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	8,858	4,040
– 減值撥備	(376)	–
– 應佔收購後業績(經對銷未變現利息收入)	(23)	(35)
– 應佔一間合營公司其他全面收入	22	–
	8,481	4,005
向合營公司的貸款 — 非流動		
– 無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」) 既定年利率 110% 計息	1,488	1,899
合營公司欠款 — 非流動		
– 無抵押、免息	713	680
	10,682	6,584
向合營公司的貸款 — 流動		
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率 100% 計息並於 2018 年償還	–	654
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率 110% 計息並於 2019 年償還	1,822	–
合營公司欠款 — 流動		
– 無抵押、免息並按要求償還	31	6
	1,853	660

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

於2018年12月31日及2017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
	2018年	2017年	2018年	2017年		
上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益(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%	—	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
上海磐興管理諮詢有限公司(「上海磐興」)(附註(c))	50%	50%	49%	49%	中國	物業管理及其他業務
上海景綽企業發展有限公司(「上海景綽」)(附註(d))	40%	40%	49%	49%	中國	物業管理及其他業務
大連億達德基裝飾工程有限公司	50%	50%	50%	50%	中國	提供裝飾服務
上海永麟投資管理有限公司(「上海永麟」)(附註(e))	50%	50%	19.8%	19.8%	中國	物業管理及其他業務

(a) 於2017年12月19日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售上海瑞虹新城(一間本集團原先持有99%股權的附屬公司)的49.5%股權實際出售其若干商業物業淨投資組合的21.4%權益。交易已於2017年12月27日完成，上海瑞虹新城若干物業淨投資組合於完成後成為本集團的合營公司。根據合營協議，本集團與其他權益持有者(「合作夥伴1」，為一名持有若干物業淨投資組合49.5%權益的獨立第三方)被視為對若干商業物業投資組合擁有共同控制權，原因是有關若干商業物業淨投資組合相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴1一致同意。

(b) 於2018年7月5日，本集團透過一間全資附屬公司與戰略夥伴訂立協議成立上海瑞永景，以於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磐興之公司章程細則，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」，為一名持有上海磐興51%權益的獨立第三方)被視為對上海磐興擁有共同控制權，原因是有關上海磐興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) 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4」，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4一致同意。

(e) 根據上海永麟之組織章程大綱及公司章程細則，本集團透過一間本公司擁有99%權益的附屬公司與其他權益持有者(「合作夥伴5」，持有上海永麟80.2%權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的若干主要決定需獲得本集團及合作夥伴5一致同意。

上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理及其他業務。拆遷業務在本集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對本集團具有策略性意義。

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(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(即上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合及上海瑞永景)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。

上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
流動資產	101	86
非流動資產	10,739	10,036
流動負債	1,342	542
非流動負債	1,322	1,740
上述資產及負債金額包括以下各項：		
現金及現金等值物	70	78
流動金融負債 (不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	1,242	414
非流動金融負債 (不包括貿易應付賬款及其他應付賬款以及撥備)	1,246	1,740
收入	183	3
年度溢利及全面總收入	139	24

上述年度溢利包括以下各項：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
折舊及攤銷	2	–
利息收入	1	–
利息開支	70	1
所得稅開支	–	1

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

上述財務資料概要調節至於綜合入賬財務報表時確認的於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益賬面值：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關權益的資產淨值	8,176	7,840
本集團於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合相關股權比例	49.5%	49.5%
	4,047	3,881
加：對銷向合營公司貸款之利息	(7)	—
本集團於上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合的賬面值	4,040	3,881

上海瑞永景

	2018年 人民幣百萬元
流動資產	429
非流動資產	17,331
流動負債	11
非流動負債	369
上述資產及負債金額包括以下各項：	
現金及現金等值物	378
流動金融負債	
(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	—
非流動金融負債	
(不包括貿易及其他應付賬款以及撥備)	—

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：

	2018年 人民幣百萬元
上海瑞永景的資產淨值	17,380
本集團於上海瑞永景的股權比例	25%
上海瑞永景的賬面值(附註)	4,345

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價值低於原始投資成本的金額人民幣3.76億元已於截至2018年12月31日止年度確認為一間合營公司的投資減值虧損。

個別並不重大的合營公司合計資料：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務虧損	—	(35)
本集團應佔其他全面收益	22	—
本集團應佔全面總收益	22	(35)

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

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：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	96	124

18. 應收賬款、按金及預付款項

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動資產包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	250	277
貿易應收賬款		
– 商品和服務	57	139
– 經營租賃應收款項	–	5
收購一間附屬公司的按金	–	630
於一間聯營公司的投資的已付按金	1,041	–
其他應收賬款	1	37
	1,349	1,088
流動資產包括以下項目：		
貿易應收賬款		
– 商品和服務	68	145
– 經營租賃應收款項	29	13
拆遷費用的預付款項(附註)	347	6,004
其他按金、預付款項及應收款項	383	903
出售附屬公司的應收款項	447	380
免租期的租金應收款項	106	75
出售聯營公司的應收款項	1,735	–
	3,115	7,520

附註：

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額。該等有關將開發銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

於 2018 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日，客戶合約產生的應收賬款分別有人民幣 1.25 億元和人民幣 2.84 億元。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 1.54 億元(2017 年：人民幣 3.02 億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 52%(2017 年：46%)的賬齡少於 90 日，48%(2017 年：54%)的賬齡超過 90 日。

於 2017 年 12 月 31 日計入本集團貿易應收賬款結餘的賬面值總額為人民幣 2.58 億元的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。按買賣協議的清償條款計算，其中 31% 的賬齡逾期少於 90 日，69% 的賬齡逾期超過 90 日。

19. 合約資產

	2018年12月31日 人民幣百萬元	2018年1月1日* 人民幣百萬元
建築	59	126

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。

* 本欄所載金額已就採用國際財務報告準則第9號及第15號作出調整。

20. 合約工程客戶欠款

	2017年 人民幣百萬元
於報告期末進行中的合約	
已產生合約成本另加已確認溢利減已確認虧損	7,808
減：進度款	(7,682)
為呈報目的分類為合約工程客戶欠款	126

於2017年12月31日，合約工程客戶持有的保留工程款項為人民幣1,500萬元。

21. 銀行結餘及現金/已抵押銀行存款

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
銀行及現金 — 不受限制	9,756	13,594
銀行結餘 — 受限制	3,348	1,013
	13,104	14,607

於2018年及2017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31.42億元(2017年：人民幣7.68億元)存款。
- 存於指定銀行賬戶作為與收購一間附屬公司餘下全部權益有關準時履約的人民幣2.06億元(2017年：人民幣零元)擔保。
- 於2017年12月31日，人民幣2.45億元的款項已存於指定銀行賬戶以支付與出售一間附屬公司的相關稅項(附註39(e))。

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.00%至1.495%(2017年：0.30%至1.89%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.30%至1.61%(2017年：0.30%至2.35%)的年固定利率計息。

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。人民幣17.96億元(2017年：人民幣21.34億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。餘下存款已為獲得短期銀行貸款而被抵押，並列為流動資產。

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

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	159	101
瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)被投資方	—	541
	159	642
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	15	6
瑞安建業附屬公司	—	341
	15	347

於2018年12月31日合共人民幣2,300萬元(2017年：人民幣1.10億元)計入有關連公司欠款的金額屬貿易性質，由本集團授予40日信貸期，按收入確認日期計算，其中50%(2017年：0%)的賬齡少於90日，50%(2017年：100%)的賬齡超過90日。

於2018年12月31日合共人民幣1.36億元(2017年：人民幣5.32億元)計入有關連公司欠款的金額屬非貿易性質、無抵押免息及須按要求償還。

本公司董事認為，預計有關連公司欠款人民幣1.59億元(2017年：人民幣6.42億元)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。

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

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
附屬公司一名非控制股東所提供的貸款	1,710	1,651
應付附屬公司非控制股東款項	8	8
	1,718	1,659

於2018年12月31日，一名附屬公司非控制股東所提供的貸款為無抵押、按要求償還及按中國人民銀行既定利率110%計息。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
貿易應付賬款	1,980	3,505
應付拆遷成本	2,681	1,552
應付保留工程款項(附註(a))	281	381
契稅、營業稅及其他應付稅項	185	353
物業銷售的已收按金及預收款項	—	2,889
投資物業租金的已收按金及預收款項	765	603
出售聯營公司的已收按金(附註40)	—	343
應付增值稅	7	90
其他應付賬款及應計費用	697	653
收購附屬公司餘下權益應付款項(附註(b))	3,406	—
	10,002	10,369

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。

(b) 於2018年12月28日，中國新天地有限公司(本公司的一間全資附屬公司)與BSREP CXTD Holdings L.P.([BSREP CXTD])訂立協議，以收購BSREP CXTD於中國新天地控股有限公司([中國新天地])持有的全部權益，包括中國新天地股本中全部已發行股份約21.894%及本金額為100,000美元之未行使可換股永久證券([出售可換股永久證券])([Brookfield 交易])，代價分別為人民幣34.05億元及10萬美元(相當於人民幣100萬元)。由於本公司已於2018年12月28日獲得其股東的必要書面批准，收購事項變為無條件。因此，中國新天地相應非控股權益及出售可換股永久證券的賬面值已終止確認，並重新分類至應付款項。

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19.8億元(2017年：人民幣35.05億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中88%(2017年：89%)的賬齡少於30日，1%(2017年：1%)的賬齡介乎31日至60日，11%(2017年：10%)的賬齡超過90日。

26. 合約負債

	2018年12月31日 人民幣百萬元	2018年1月1日* 人民幣百萬元
銷售物業	6,017	2,889

* 本欄所載金額已就採用國際財務報告準則第15號作出調整。

截至2018年12月31日止年度，計入2018年年初合約負債的人民幣28.89億元收入已經確認。

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20%至100%作為按金或預收款。該預先付款計劃導致於整個物業建設期均須確認合約負債。計入2018年12月31日合約負債的金額指人民幣8.28億元(2017年：人民幣零元)的結餘，有關結餘預期將於報告期結束後十二個月之後變現。

27. 銀行借貸

	2018 年 人民幣百萬元	2017 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	12,782	9,596
– 1 年以上，但不超過 2 年	6,104	13,661
– 2 年以上，但不超過 5 年	3,813	4,045
– 超過 5 年	3,622	3,691
	26,321	30,993
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(12,782)	(9,596)
於一年後到期的款項	13,539	21,397

本集團銀行借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的 80% 至 125% (2017 年：80% 至 125%)	12,564	19,365
人民幣	固定利率介乎 6.02% 至 6.25% (2017 年：6.03% 至 9.00%)	1,080	3,743
港幣	香港銀行同業拆息加 1.0% 至 4.0% (2017 年：香港銀行同業拆息加 3.25% 至 4.0%)	3,726	3,413
美元	倫敦銀行同業拆息加 2.5% 至 5.25% (2017 年：倫敦銀行同業拆息加 2.1% 至 4.0%)	8,951	4,472
		26,321	30,993

於 2018 年 12 月 31 日，銀行借貸的加權平均實際利率為 5.43% (2017 年：5.19%)，進一步分析如下：

	2018 年	2017 年
以人民幣計值	4.9%	5.3%
以港幣計值	5.9%	4.9%
以美元計值	6.1%	4.8%

於報告期末的銀行借貸由附註 42 所載的資產作抵押。

28.股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2017年1月1日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066
行使購股權(附註41)	—	—	293,400	1
以發行股份代替現金股息	—	—	34,380,935	86
於2017年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,061,304,524	20,153
行使購股權(附註41)	—	—	911,800	2
於2018年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為	146	146

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

29.儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

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

(b) 特別儲備包括：

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

(c) 其他儲備主要包括：

- (i) 瑞安投資有限公司(「瑞安投資」，本公司一名股東，由SOCL全資擁有)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備主要包括：(續)

- (iv) 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。
- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元乃來自本集團透過向Foresight Profits Limited(「Foresight」)注資收購Foresight的4.81%額外權益。隨著於過往年度收購Foresight全部非控制股東權益後，有關Foresight的非控制股東權益全部結餘會撤銷確認，故對其他儲備作出人民幣1.88億元的相應調整。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Investments Limited(「Glory Land」，一間本公司間接全資附屬公司，其於中國佛山從事物業發展)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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (ix) 截至2015年12月31日止年度已確認的人民幣5,700萬元指已付代價公平值與Beaming Leader Limited額外權益應佔資產淨額賬面值之間的差額。
- (x) 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股東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。
- (xi) 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市場的匯兌虧損。
- (xii) 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。

30. 優先票據

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	10,706	17,312
發行優先票據	2,183	3,379
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(4)	(10)
年內應計利息	612	1,372
提早購回優先票據的虧損	78	235
減：已付利息	(524)	(1,270)
減：償還優先票據	(5,761)	(9,484)
匯兌	134	(828)
於12月31日	7,424	10,706
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(1,722)	(5,781)
於一年後到期的款項	5,702	4,925

於2018年12月31日，優先票據實際年利率介乎4.7%至7.24%(2017年：4.7%至9.8%)。

於本期間發行優先票據

於2018年3月2日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行人民幣16.00億元並於2021年3月2日到期的三年期優先票據(「原有票據」)。

於2018年4月26日，SODH進一步向獨立第三方發行人民幣6.00億元並於2021年3月2日到期的優先票據(「額外票據」)。除發行日期及發行價外，額外票據在所有方面與2021年3月2日發行的原有票據合併並組成單一系列，並就有關上述優先票據(「2021年人民幣22.00億元票據」)的一切事宜作為單一系列投票。2021年人民幣22.00億元票據票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

2021年人民幣22.00億元票據的主要條款

2021年人民幣22.00億元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利後償於2021年人民幣22.00億元票據的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。

30. 優先票據(續)

2021 年人民幣 22.00 億元票據的主要條款(續)

於 2020 年 3 月 2 日或之後任何時間，SODH 可隨時或不時按其選擇贖回全部或部分 2021 年人民幣 22.00 億元票據，如於自 2020 年 3 月 2 日開始之十二個月期間贖回，贖回價相等於本金額的 103.438%，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 2020 年 3 月 2 日之前任何時間，SODH 可按其選擇贖回全部或部分 2021 年人民幣 22.00 億元票據，贖回價相等於 2021 年人民幣 22.00 億元票據本金額的 100%，另加應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。本公司董事認為，提早贖回 2021 年人民幣 22.00 億元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

「適用溢價」指就 2021 年人民幣 22.00 億元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1) 2021 年人民幣 22.00 億元票據本金額的 1.00% 及 (2)(A)(i) 已贖回優先票據的贖回金額加(ii) 至 2020 年 3 月 2 日，2021 年人民幣 22.00 億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(按每年 2.5% 的折現率計算)超出(B) 贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於 2020 年 3 月 2 日之前任何時間，SODH 可不時按相等於 2021 年人民幣 22.00 億元票據本金額的 106.875% 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 2021 年人民幣 22.00 億元票據本金總額最多 35%。本公司董事認為，提早贖回 2021 年人民幣 22.00 億元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

31. 可換股永久證券及認股權證

於 2013 年 10 月，本公司及中國新天地(本公司當時的一間全資附屬公司)與一名獨立第三方(「投資方」)訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以 4.95 億美元(扣除應付投資方完成費 500 萬美元)認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為 5.00 億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的 4.15 億份認股權證。

該交易已於 2014 年 2 月 17 日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為 2013 年 11 月 30 日的通函內披露。

由於本集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於本集團綜合財務報表中確認為權益工具。

認股權證被分類為衍生負債工具，於初步確認日及後續報告日按公平值計量。

於初步確認可換股永久證券及認股權證時，總代價 4.95 億美元(按 2014 年 2 月 17 日即期匯率計算相當於人民幣 30.25 億元)被分配至可換股永久證券和認股權證，認股權證乃根據初步確認時的公平值 2,100 萬美元(按 2014 年 2 月 17 日即期匯率計算相當於人民幣 1.29 億元)確認，餘值 4.74 億美元(按 2014 年 2 月 17 日即期匯率計算相當於人民幣 28.96 億元)被分配至可換股永久證券。人民幣 9,400 萬元及人民幣 400 萬元的交易成本分別被分配至可換股永久證券及認股權證。分配至可換股永久證券的交易成本於權益確認，而分配至認股權證的交易成本則於產生時確認為開支。

31. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款

可換股永久證券按每份面值 100,000 美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

中國新天地可選擇自發行日(即 2014 年 2 月 17 日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至 2019 年 2 月 17 日(不包括該日)的期間為每年 8.3%；
- 於自 2019 年 2 月 17 日(包括該日)起的期間為每年 20%。

倘中國新天地選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間轉換為中國新天地普通股，如悉數轉換，將佔中國新天地股本的 21.90%。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為中國新天地普通股。如中國新天地完成中國新天地上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還。

可換股永久證券可由中國新天地選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之本公司普通股。

在若干情況下，中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於中國新天地普通股 10% 的股份，控制權發生變動時，投資方可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信託基金及公司(被許可方)停止通過一間或更多附屬公司直接或間接控制本公司 30% 以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的本公司已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的中國新天地已發行股本的投票權。於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加 4%。

31. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款(續)

此外，作為協議的一部分，投資方有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣 3.25 元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為本公司若干數目的普通股。本公司有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- 向投資方支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率 0.7% 的現金贖回溢價(以美元計)；及
- 按本公司選擇，(i) 以現金向投資方支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii) 按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本金額 499,900,000 美元的可換股永久證券已轉換為中國新天地新發行普通股，佔中國新天地經擴大股本的 21.89%。人民幣 15.16 億元金額(即終止確認可換股永久證券賬面值人民幣 28.02 億元與轉換後非控制權益應佔中國新天地資產淨值人民幣 43.18 億元的差額)已直接於保留盈利確認。

中國新天地對投資方的任何分派將於權益確認。截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團已付分派約為人民幣 54,000 元(2017 年：人民幣 58,000 元)。

如上文附註 25 所述，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，可換股永久證券 100,000 美元未行使結餘被終止確認，並分類至應付款項。

認股權證主要條款

4.15 億份認股權證可於自完成日起至完成日第三周年期間按行使價每股普通股港幣 2.85 元(可予若干反攤薄調整)行使，以認購本公司 4.15 億股普通股。於行使認股權證後，倘本公司每股普通股當時的市值超過認股權證行使價港幣 3.62 元，則將予發行的普通股數目將會減少，致使認股權證持有人將收取的收益上限定為每份認股權證港幣 3.62 元。

於認股權證持有人行使任何認股權證後，本公司(作為發行人)可全權酌情以下列任何一種形式結算認股權證負債：

- 根據設置港幣 3.62 元上限機制的上述行使價向認股權證持有人交付本公司若干數目的普通股；
- 向認股權證持有人交付總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)相等於(i) 獲行使認股權證(計及上述港幣 3.62 元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii) 將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的本公司若干數目的普通股；或
- 向認股權證持有人交付相等於(i) 獲行使認股權證(計及上述港幣 3.62 元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii) 將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的現金。

所有認股權證已於 2017 年 2 月 16 日期滿。

32. 可換股永久資本證券

於2015年6月4日，SODH發行本金總額為2.25億美元(按2015年6月4日即期匯率計算相當於約人民幣13.76億元)的可換股永久資本證券。該等可換股永久資本證券由本公司按優先基準就SODH可能應付的全部到期支付金額作擔保。發行可換股永久資本證券的相關交易成本約為人民幣3,700萬元。

可換股永久資本證券主要條款

受下文規限，分派須於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

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

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

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

持有人可於2015年7月15日或其後隨時選擇按固定換股價每股本公司股份港幣3.2280元(按港幣7.7528元兌1美元的固定匯率計算)(可予若干反攤薄調整)將可換股永久資本證券轉換為本公司普通股。由於本公司於2018年6月及2018年9月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣2.92元調整至港幣2.76元。

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

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

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

直至本集團截至2018年12月31日止年度綜合財務報表授權日，概無可換股永久資本證券已轉換為本公司普通股。

SODH對持有人的任何分派將於本集團綜合財務報表權益項下確認。本年度所支付分派為人民幣1.12億元(2017年：人民幣1.14億元)。

33. 永久資本證券

於2012年發行的永久資本證券

於2012年12月10日，SODH按本金額100%的發行價格發行5.00億美元(相當於約人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「2012年永久資本證券」)。2012年永久資本證券由本公司按優先基準就SODH根據2012年永久資本證券可能應付的全部到期支付金額作擔保。2012年永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年支付，並可由SODH酌情遞延。2012年永久資本證券並無固定到期日，且可由SODH選擇於2017年12月10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。2012年永久資本證券已於截至2017年12月31日止年度贖回。已付清償金額與終止確認的賬面值之間的差額人民幣2.76億元已計入其他儲備。

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6.00億美元(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。

34. 衍生金融工具

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
回購一項投資物業的購買選擇權	243	342
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	221	(214)
就財務報表呈列：		
非流動資產	243	342
流動資產	221	—
	464	342
流動負債	—	214

34. 衍生金融工具(續)

回購一項投資物業的購買選擇權

於過往年度，本集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權(「已出售附屬公司」)連同相關公司間貸款，現金代價為人民幣33.64億元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，本集團獲授一項購買選擇權，以於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的現金代價回購已出售附屬公司的全部股權及相關股東貸款。

本集團已委聘獨立合資格專業估值師，以估算選擇權於2018年12月31日及2017年12月31日的公平值。於2018年12月31日，購買選擇權公平值估計為人民幣2.43億元(2017年：人民幣3.42億元)。選擇權於2018年12月31日及2017年12月31日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

	2018年	2017年
物業99%權益估值	人民幣 63.31 億元	人民幣 58.91 億元
剩餘年期	1.97年	2.97年
1.97年期無風險利率(2017年：2.97年期)	2.80%	3.79%
0年期遠期0年無風險利率 (2017年：0.97年期遠期2年無風險利率)	不適用	3.78%
波幅	4.59%	5.34%

於2018年12月31日及2017年12月31日的物業估值乃按萊坊測計師行有限公司進行的估值基準並參考同區同類物業於該日的公平值而釐定。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券孳息率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按於2018年12月31日及2017年12月31日的公平值計量購買選擇權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，購買選擇權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%(2017年：3%)，而所有其他變數維持不變，購買選擇權賬面值將分別增至約人民幣3.82億元(2017年：人民幣4.98億元)及跌至約人民幣1.36億元(2017年：人民幣2.23億元)。

34. 衍生金融工具(續)

指定為對沖工具的貨幣遠期合約

截至2017年及2018年12月31日止年度，本集團訂立多份貨幣遠期合約，以降低本集團若干優先票據、應付賬款、銀行借貸及股東貸款的貨幣匯率波動，其符合現金流對沖的對沖會計處理。截至2017年及2018年12月31日止年度，人民幣3.72億元的收益金額及人民幣5.04億元的虧損已分別從對沖儲備轉撥至溢利或虧損。

應用對沖會計處理對本集團財務狀況及表現的影響如下：

	2018年	2017年
尚未到期貨幣遠期合約：		
賬面值(人民幣百萬元)	221	(214)
名義金額(原先外幣)(百萬元)	美元 954	美元 797
	港幣 1,050	港幣 423
名義金額(人民幣百萬元)	7,468	5,561
到期日	自 2019 年 2 月 1 日 至 2019 年 11 月 7 日	自 2018 年 5 月 18 日 至 2018 年 12 月 21 日
對沖比率(附註)	1:1	1:1
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)	(221)	214
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)	328	(171)
行使率	美元兌人民幣 6.4385-7.0745 港幣兌人民幣 0.8285-0.8988	美元兌人民幣 6.7650-7.0860 港幣兌人民幣 0.8703

附註：

由於極可能於日後償付債務，貨幣遠期合約乃以相同的貨幣計值，故對沖比率為 1:1。

35. 租金保證安排產生的負債

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	549	728
就財務報表呈列：		
非流動負債	380	551
流動負債	169	177
	549	728

截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方（「買方」）出售一項投資物業，現金代價為人民幣24.12億元。作為出售事項的一部分，本集團亦同意向買方提供租金保證，據此，本集團同意自收取第一期付款當日起至2019年1月31日止（在達成若干條件下可由買方進一步延長三次，每次一年），每年向買方補償本集團從買方收取的固定比率代價與該物業產生的經營收入淨額之間的差額。另一方面，本集團有權向買方收取經營收入淨額高於本集團從買方收取的固定比率代價金額的80%的費用。

截至2013年12月31日止年度與另一名獨立第三方買方訂立一項類似安排，根據相關買賣協議，租金保證安排有效至2017年1月。

於本年度，經計及最新市況，本集團重新評估及修訂相關現金流量預測。

於2018年12月31日，上述租金保證安排產生的金融負債公平值根據以下假設使用蒙地卡羅模擬法計算得出：

	2018年	2017年
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣81元至人民幣84元	每平方米人民幣79元至人民幣86元
出租率	68%至90%	62%至90%
無風險利率	2.65%	3.82%
折讓率	9.89%	9.38%
預計到期日（根據上述有條件條款）	2022年1月31日	2022年1月31日

無風險利率指相應中國國債固定利率持有至到期孳息率。

人民幣零元（2017年：虧損人民幣4.58億元）已於本年度損益表確認，以反映估計的變動（計入「其他收益及虧損」項下）。

本集團按報告期末公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。年內，第3級概無轉入或轉出。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。估計辦公室單位租金及出租率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，一項租金保證安排產生的負債公平值越低。

36. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項 折舊 人民幣 百萬元	投資物業 重估 人民幣 百萬元	稅項虧損 人民幣 百萬元	確認銷售及 相關銷售 成本 人民幣 百萬元	來自中國 收入的預提 所得稅 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於 2017 年 1 月 1 日	1,630	4,392	(355)	(320)	353	(266)	5,434
於損益表中扣除(計入)	151	82	21	305	91	(225)	425
於其他全面收入中扣除	—	—	—	—	—	2	2
出售附屬公司的股權 (附註 39(c) 及 (e))	(84)	(264)	—	140	—	—	(208)
於 2017 年 12 月 31 日	1,697	4,210	(334)	125	444	(489)	5,653
於損益表中扣除(計入)	134	241	(124)	153	(229)	24	199
於其他全面收入中扣除	—	1	—	—	—	—	1
於成立一間合營公司後 轉撥(附註 13(a))	(402)	—	—	—	—	—	(402)
收購附屬公司	—	—	(4)	—	—	—	(4)
於 2018 年 12 月 31 日	1,429	4,452	(462)	278	215	(465)	5,447

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：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(1,043)	(992)
遞延稅項負債	6,490	6,645
	5,447	5,653

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 27.08 億元(2017 年：人民幣 20.12 億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣 18.48 億元(2017 年：人民幣 13.36 億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣 8.60 億元(2017 年：人民幣 6.76 億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至 12 月 31 日止年度到期：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
2018 年	—	66
2019 年	144	150
2020 年	154	150
2021 年	257	215
2022 年	179	95
2023 年	126	—
	860	676

37. 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770,000,000元的證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，包括(i)人民幣525,000,000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240,000,000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5,000,000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。

38. 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2018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200萬元(2017年：人民幣700萬元)。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

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黃毅林女士(精算師公會的會員)於2018年12月31日及2017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	該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。	
利率風險	界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。	
薪金風險	界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。	

用於精算估值的主要假設如下：

	估值	
	2018年	2017年
年折現率	1.8%	1.6%
預計薪酬升幅	3.5%	4.0%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣4,600萬元(2017年：人民幣5,600萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的85%(2017年：92%)。

38. 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：

	2018年 人民幣百萬元	2017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	2	2
	2	2
重估界定福利負債淨額及於其他全面收入確認之界定福利成本組成部分：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	6	(10)
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(2)	–
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(1)	–
	3	(10)
總計	5	(8)

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：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	54	61
計劃資產公平值	(46)	(56)
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：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	61	67
即期服務成本	2	2
利息成本	1	1
重估收益：		
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(2)	–
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	(1)	–
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(11)	(5)
匯兌調整	3	(5)
於12月31日	54	61

38. 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：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	56	45
重估(虧損)收益：		
– 計劃資產利息收入	1	1
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(6)	10
僱主供款	2	7
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(11)	(5)
匯兌調整	3	(3)
於12月31日	46	56

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
股票	30	41
對沖基金	6	5
債券及現金	10	10
	46	56

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際回報為虧損人民幣500萬元(2017年：收益人民幣1,100萬元)。

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2018年12月31日，福利責任的平均期間為4.3年(2017年：4.5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(2017年：人民幣200萬元)。

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2018年12月31日止年度金額為人民幣3,800萬元(2017年：人民幣3,800萬元)。

39. 收購與出售

(a) 出售上海瑞虹新城有限公司(「上海瑞虹新城」)若干住宅發展項目物業組合 49.5% 實際權利及相關權益

於2018年6月26日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團透過出售彩橋(一間本集團原先擁有全部股權的附屬公司)50% 股權實質出售其於若干住宅發展項目物業投資組合相關的49.5% 權益，代價約為人民幣46.23億元。股權出售已於2018年6月28日完成，而本集團於失去控制權後將餘下權益列賬為於一間聯營公司的權益。

於出售日上海瑞虹新城若干住宅發展項目物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	12,320
應收賬款、按金及預付款項	6
應付賬款、應計費用及已收按金	(3)
應付集團公司款項	(1,229)
銀行借貸	(5,818)
	5,276
出售附屬公司的收益：	
現金代價	4,623
減：應付交易成本	(30)
減：預提所得稅	(354)
減：已出售資產淨值	(5,276)
加：非控制股東權益	14
加：列賬為於一間聯營公司的權益的餘下權益公平值	4,623
出售收益淨額	3,600

本集團於截至2018年12月31日止年度確認出售收益淨額人民幣24.00億元。出售列賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨，而本集團會於物業「控制權」於某個時間點轉移至客戶時確認收入。由於本集團有權收取若干視乎日後事件出現與否而產生的或然代價，故交易價格包含變量代價。只有在累計收入的金額不會發生重大撥回，於變量代價相關不明朗因素其後得以解決時，本集團方會入賬該部分的代價。人民幣149.81億元的銷售發展中待售物業收益及人民幣121.97億元的銷售成本已獲確認，反映本集團出售的99% 權益。此外，人民幣3,000萬元的交易成本及人民幣3.54億元的預提所得稅已於截至2018年12月31日止年度損益表內支銷。

(b) 收購上海新灣景置業有限公司的股權

於2017年12月20日，本公司間接全資附屬公司上海澤辰房地產經營有限公司(作為「買方」)與一名獨立第三方賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購上海新灣景置業有限公司全部股權，代價為人民幣11.72億元，其中人民幣5.42億元已於本年度支付，而人民幣6.30億元則已於2017年支付。收購於2018年1月4日完成，入賬為一項資產收購。若干資產及負債已收購，其中人民幣12.43億元的投資物業已經確認(見附註13)。

39. 收購與出售(續)

(c) 出售於重慶瑞安天地的股權

於 2017 年 5 月 26 日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議，據此，本集團透過出售重慶瑞安天地(一間本集團持有 99% 股權的附屬公司)相關股權以實質出售其於若干物業組合的 79.2% 權益，代價約為人民幣 41.33 億元。股權出售已於 2017 年 6 月 29 日完成。

於出售日若干物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
發展中待售物業	1,585
在建或發展中投資物業	2,488
應收賬款、按金及預付款項	2
遞延稅項資產	169
銀行貸款	(515)
應付賬款、已收按金及應計費用	(54)
	3,675
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	4,133
減：交易成本	(14)
減：已出售資產淨值	(3,675)
加：非控制股東權益	29
加：於一間聯營公司餘下權益的公平值	1,033
出售收益(附註(i))	1,506
截至 2017 年 12 月 31 日止年度因出售產生的現金流入淨額，扣除交易成本：	
出售物業存貨已收現金代價	2,458
出售投資物業及相關資產與負債已收現金代價	1,464

附註：

(i) 出售部分入賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。出售發展中待售物業的收入人民幣 32.29 億元及銷售成本人民幣 16.45 億元已於完成日確認，反映本集團出售的 99% 股權。餘下人民幣 7,800 萬元的虧損指於截至 2018 年 12 月 31 日止年度出售在建或發展中投資物業及其他資產淨值的收益，計入「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」。

此外，於出售日期的資產淨值已於截至 2018 年 12 月 31 日止年度確認，代價上調人民幣 4,500 萬元且人民幣 5,700 萬元的出售發展中待售物業收益已於截至 2018 年 12 月 31 日止年度確認。

39.收購與出售(續)

(d) 向本集團一間合營公司出售於上海百麗房地產開發有限公司的股權

於2017年8月9日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團向合營公司出售其於上海百麗房地產開發有限公司(「上海百麗」，一間本集團全資附屬公司)全部權益。股權出售已於2017年8月15日完成。

於出售日若干物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	75
發展中待售物業	57
應收賬款、按金及預付款項	4
應付集團公司款項	(8)
已出售資產淨值	128
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	110
出售虧損淨額	(18)
因出售產生的現金流入淨額：	
出售投資物業及其他的現金	110

39. 收購與出售(續)

(e) 出售上海瑞虹新城若干商業物業淨投資組合 49.5% 實際權利及相關權益

於 2017 年 12 月 19 日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，據此，本集團將透過出售上海瑞虹新城(一間本集團原先擁有 99% 股權的附屬公司) 21.4% 股權實質出售其於若干商業物業淨投資組合相關的 49.5% 權益，代價約為人民幣 38.69 億元。股權出售已於 2017 年 12 月 27 日完成，而本集團於完成後將該若干物業淨投資組合列賬為合營公司。

於出售日上海瑞虹新城若干商業物業組合的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	7,402
物業、廠房及設備	5
已抵押存款 — 長期部分	30
待售物業	29
應收賬款、按金及預付款項	779
銀行結餘及現金	320
應付賬款、應計費用及已收按金	(128)
應付集團公司款項	(13)
銀行借貸	(2,141)
遞延稅項負債	(377)
已出售資產淨值	5,906
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	3,869
減：已付或應付交易成本	(11)
減：已出售資產淨值	(5,906)
加：非控制股東權益	49
加：列賬為於一間合營公司的權益的餘下權益公平值	3,869
出售收益淨額	1,870
於截至 2017 年 12 月 31 日止年度因出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價，扣除已付交易成本	3,864
減：已出售銀行結餘及現金	(320)
減：已出售已抵押存款 — 長期部分	(30)
因出售產生的現金流入淨額	3,514
包含：	
銀行及現金 — 不受限制	3,269
銀行結餘 — 受限制	245
	3,514

於出售日的資產淨值已於截至 2018 年 12 月 31 日止年度最終確認，代價上調人民幣 9,700 萬元，而計入於一間合營公司的權益之餘下權益的公平值上調人民幣 9,700 萬元，因此，人民幣 1.94 億元已於截至 2018 年 12 月 31 日止年度確認為「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」。

39.收購與出售(續)

(f) 於過往期間出售於Infoshore International Limited的股權

根據於2015年12月10日與獨立第三方訂立的買賣協議，本集團於2016年2月2日完成出售其於一間附屬公司Infoshore International Limited(「Infoshore」)的全部股權及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣57.59億元。Infoshore間接持有位於中國上海的一項投資物業。

人民幣4.76億元的收益總額已於截至2016年12月31日止年度確認。此外，出售附屬公司資產淨值於截至2017年12月31日止年度確定，代價下調人民幣1,900萬元，並確認為2017年虧損。

(g) 出售於富岸集團的股權

於2017年11月14日，本公司間接附屬公司創域集團有限公司與萬盈及億達訂立買賣協議，內容有關出售富岸集團61.54%的已發行股本及向其提供的相關貸款，代價為人民幣31.60億元。交易已於2018年5月14日完成。向聯營公司的貸款及聯營公司欠款減值虧損人民幣5.24億元已於截至2017年12月31日止年度在損益表確認。

40.待售資產

於2017年11月14日，創域與萬盈及億達訂立買賣協議，內容有關出售富岸集團61.54%的已發行股本及向其提供的相關貸款，代價為人民幣31.60億元。

根據國際財務報告準則第5號「持有待售之非流動資產及已終止業務」，本公司董事認為該出售事項極大可能於資產被分類為持有待售當日起十二個月內完成，故相關資產及負債已於2017年12月31日分類為「待售資產」。

待售資產及相關負債如下：

	人民幣百萬元
待售資產	
於聯營公司的權益	—
向聯營公司的貸款	1,805
聯營公司欠款	1,355
	<u>3,160</u>
待售負債	
應付賬款、已收按金及應計費用	(8)

截至2017年12月31日止年度，已收取人民幣3.43億元的按金。交易已於2018年5月14日完成，已於2018年收取人民幣11.35億元。

41. 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 2018 年 12 月 31 日，20,906,632 份購股權（2017 年：29,046,037 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 0.3%（2017 年：0.4%）。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 2018 年 12 月 31 日
		於 2018 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	7,271,261	—	—	(1,567,255)	5,704,006
2012 年 9 月 3 日	4.93	7,712,176	—	—	(3,358,550)	4,353,626
2015 年 7 月 7 日	2.092	5,675,200	—	(570,000)	(842,400)	4,262,800
2016 年 7 月 4 日	1.98	8,387,400	—	(341,800)	(1,459,400)	6,586,200
		29,046,037	—	(911,800)	(7,227,605)	20,906,632
被分類為：						
董事（附註(a)）		874,000	—	—	—	874,000
僱員		28,172,037	—	(911,800)	(7,227,605)	20,032,632
		29,046,037	—	(911,800)	(7,227,605)	20,906,632
可行使購股權數目		17,327,381				14,660,632

就截至 2018 年 12 月 31 日止年度已行使之購股權而言，於行使日的加權平均股價為港幣 2.29 元。

附註：

於 2018 年 8 月 27 日，一名高級管理人員獲委任為執行董事。

41. 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2017年 12月31日
		於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2008年1月2日	8.27	1,068,828	—	—	(1,068,828)	—
2008年2月1日	7.42	213,336	—	—	(213,336)	—
2008年3月3日	7.08	76,429	—	—	(76,429)	—
2008年5月2日	7.31	1,926,641	—	—	(1,926,641)	—
2008年6月2日	6.77	4,458,806	—	—	(4,458,806)	—
2008年7月2日	5.95	86,804	—	—	(86,804)	—
2009年9月4日	4.52	3,803,331	—	—	(3,803,331)	—
2012年1月18日	2.41	7,271,261	—	—	—	7,271,261
2012年9月3日	4.93	10,941,127	—	—	(3,228,951)	7,712,176
2015年7月7日	2.092	5,776,000	—	(100,800)	—	5,675,200
2016年7月4日	1.98	8,580,000	—	(192,600)	—	8,387,400
		44,202,563	—	(293,400)	(14,863,126)	29,046,037
被分類為：						
董事		437,000	—	—	—	437,000
僱員		43,765,563	—	(293,400)	(14,863,126)	28,609,037
		44,202,563	—	(293,400)	(14,863,126)	29,046,037
可行使購股權數目		27,645,755				17,327,381

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。

41. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

於 2016 年 7 月 4 日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

於 2015 年 7 月 7 日，合資格僱員獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

於 2012 年 9 月 3 日，合資格僱員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 1/7 部分：	自授出日至 2012 年 11 月 4 日	自 2012 年 11 月 5 日至 2017 年 11 月 4 日
授出之第 2 個 1/7 部分：	自授出日至 2013 年 11 月 4 日	自 2013 年 11 月 5 日至 2018 年 11 月 4 日
授出之第 3 個 1/7 部分：	自授出日至 2014 年 11 月 4 日	自 2014 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日
授出之第 4 個 1/7 部分：	自授出日至 2015 年 11 月 4 日	自 2015 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日
授出之第 5 個 1/7 部分：	自授出日至 2016 年 11 月 4 日	自 2016 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日
授出之第 6 個 1/7 部分：	自授出日至 2017 年 11 月 4 日	自 2017 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日
授出之最後 1 個 1/7 部分：	自授出日至 2018 年 11 月 4 日	自 2018 年 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 日

於 2012 年 1 月 18 日，合資格僱員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 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 100 萬元(2017 年：人民幣 200 萬元)。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，911,800 份(2017 年：293,400 份)購股權獲行使。

41. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃

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

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

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。業績的衡量主要已參考本集團的財務表現及策略增長等關鍵績效指標。

本公司獎勵股份變動如下：

歸屬日期	於2018年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2018年 12月31日 尚未歸屬
		已獎勵	已歸屬	已失效	
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 （於本公司刊發2016年 全年業績後）	6,119,500	—	(2,346,688)	(3,772,812)	—
2018年1月2日	3,059,750	—	(1,173,347)	(1,886,403)	—
2019年1月2日	3,059,750	—	(47,187)	(2,224,035)	788,528
	12,239,000	—	(3,567,222)	(7,883,250)	788,528
僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 （於本公司刊發2016年 全年業績後）	2,448,000	—	(1,428,000)	(1,020,000)	—
2018年1月2日	1,224,000	—	(714,000)	(510,000)	—
2019年1月2日	1,224,000	—	(68,000)	(578,000)	578,000
	4,896,000	—	(2,210,000)	(2,108,000)	578,000
	17,135,000	—	(5,777,222)	(9,991,250)	1,366,528

41. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃(續)

歸屬日期	於2017年 1月1日	年內變動			於2017年 12月31日
	尚未歸屬	已獎勵	已歸屬	已失效	尚未歸屬
關連僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 （於本公司刊發2016年 全年業績後）	6,119,500	—	—	—	6,119,500
2018年1月2日	3,059,750	—	—	—	3,059,750
2019年1月2日	3,059,750	—	—	—	3,059,750
	12,239,000	—	—	—	12,239,000
僱員股份獎勵計劃					
於2017年6月30日或之前 （於本公司刊發2016年 全年業績後）	2,448,000	—	—	—	2,448,000
2018年1月2日	1,224,000	—	—	—	1,224,000
2019年1月2日	1,224,000	—	—	—	1,224,000
	4,896,000	—	—	—	4,896,000
	17,135,000	—	—	—	17,135,000

於2018年12月31日，19,076,778股(2017年12月31日：24,854,000股)股份已按面值配發並由信託就股份獎勵計劃持有。

24,854,000股獎勵股份公平值總額按本公司於授出日期的股價釐定約為港幣4,500萬元(約人民幣3,900萬元)，其中人民幣100萬元(2017年：人民幣700萬元)於本年度損益表確認為開支，相應貸方金額已計入權益「股份獎勵儲備」項下。

42. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
投資物業	32,250	31,394
物業、廠房及設備	76	546
預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	1,833	8,278
待售物業	543	2,321
應收賬款	39	42
銀行存款	2,288	2,153
	37,036	44,741

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣58.97億元(2017年：人民幣63.63億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

43. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣 16.74 億元(2017 年：人民幣 16.75 億元)扣除支出人民幣 2.00 億元(2017 年：人民幣 2.59 億元)後，為人民幣 14.74 億元(2017 年：人民幣 14.16 億元)。所持有的投資物業已於其後一至十三年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至 2018 年 12 月 31 日止年度確認的或然租金收入達人民幣 7,300 萬元(2017 年：人民幣 7,500 萬元)。該等或然租金一般以承租人收入的特定比例確認。

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款(即固定租金收入)如下：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
一年以內	1,501	1,494
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,393	2,525
五年以上	255	400
	4,149	4,419

作為承租人

於報告期末，本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
一年以內	40	50
第二年至第五年(包括首尾兩年)	51	53
五年以上	529	—
	620	103

經營租賃付款指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期範圍為一至十五年。

44. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 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	731	964
發展中待售物業的開發成本	1,475	1,272
收購附屬公司	—	514
於一間聯營公司的投資(附註)	1,295	—
	3,501	2,750

附註：

於 2018 年 12 月 29 日，本集團與兩名獨立第三方就成立一間聯營公司而訂立協議，該聯營公司於中國從事物業投資，並管理該等物業及處理該等物業的行政事務。

(b) 或然負債

- (i) 本集團已向商業銀行安排金額為 3,000 萬美元(約人民幣 2.06 億元)以 BSREP CXTD 為受益人的備用信用證，作為中國新天地有限公司妥為履行買賣協議項下履約責任的擔保。上述備用信用證僅在因中國新天地有限公司違反買賣協議而未能完成的情況下支付。
- (ii) 於 2018 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 13.98 億元(2017 年 12 月 31 日：人民幣 19.29 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 2018 年 12 月 31 日及 2017 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。

45. 有關連人士交易

除附註16、17、23及24所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連公司進行的交易如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<i>SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)</i>		
租金及樓宇管理費開支	4	4
差旅開支	9	9
<i>瑞安建業及其附屬公司(即SOCL的附屬公司)</i>		
工程服務收入	67	56
<i>聯營公司</i>		
工程服務收入	121	6
利息收入	25	94
勞工費用收入	—	7
<i>合營公司</i>		
項目管理費收入	63	1
利息收入	63	58
透過出售一間附屬公司出售投資物業的虧損(附註39(d))	—	(18)
資產管理費收入	11	—
建築收入	21	—
<i>附屬公司非控制股東</i>		
利息開支	59	7
<i>高級管理層</i>		
物業銷售	—	2
短期福利	72	70
退休福利	1	3
購股權開支	—	1
股份獎勵開支	—	4
	73	78

46. 報告期後事項

於報告期後，本集團的報告期後事項如下：

(a) 於2019年2月28日，SODH向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年11月28日到期的兩年零九個月優先票據，票面息率為每年6.25%，每半年支付票息。

(b) 於2019年3月15日，涉及Brookfield交易的代價人民幣34.06億元已經償付。詳情載於附註25。

47. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註 27、30 及 37 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、受限制銀行存款及已抵押銀行存款，以及權益(包括已發行股本與儲備、可換股永久證券、可換股永久資本證券、永久資本證券及附屬公司非控制股東權益)。

本公司董事已使用資產負債率審閱本集團資本架構，資產負債率乃以銀行借貸、優先票據及證券化安排的收款總和與銀行結餘及現金(包括受限制銀行存款及已抵押銀行存款)總和兩者間的差額，除以權益總額計算。審閱至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於報告期末的資產負債率如下：

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
銀行借貸	26,321	30,993
優先票據	7,424	10,706
證券化安排的收款	524	—
已抵押銀行存款	(2,288)	(2,153)
銀行結餘及現金	(13,104)	(14,607)
債務淨額	18,877	24,939
權益總額	47,219	49,175
債務淨額對權益總額	40%	51%

48. 金融工具

A. 金融工具類別

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融資產	464	342
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	—	21,360
按已攤銷成本列賬的金融資產	25,320	—
金融負債		
衍生金融工具	—	214
攤銷成本	45,793	50,408
一項租金保證安排產生的負債	549	728

48. 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資產、向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、合營公司欠款、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款、應付一間合營公司款項、應付一間聯營公司款項、應付有關連公司款項、來自附屬公司一名非控制股東的貸款、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、證券化安排的收款、衍生金融負債及一項租金保證安排產生的負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策有關概要如下。

貨幣風險

本集團所有收益均以人民幣計值。然而，本集團若干銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。本集團利用貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。

本集團應用對沖會計處理以呈列其綜合財務報表。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。時間錯配的影響被視為對沖成效欠佳的主要來源。在大部分情況下，對沖工具與被對沖項目之間為一對一對沖比率。鑒於對沖活動性質，預期於開始之時並無成效嚴重欠佳情況。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
港幣		
資產	230	2,050
負債	2,528	3,154
美元		
資產	1,651	3,888
負債	56,274	10,765

本集團已訂立有關外幣計值貨幣負債的遠期合約，金額為人民幣74.68億元(分別相等於美元9.54億元及港幣10.50億元)(2017年12月31日：人民幣55.61億元(分別相等於美元7.97億元及港幣4.23億元)。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34)。

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。

48. 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(續)

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

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	109	53
美元			
溢利或虧損	(ii)	2,601	327

附註：

(i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於報告期末受現金流對沖限制之應收款項、應付款項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)、浮動利率的銀行借貸(附註27)及附屬公司一名非控股股東提供的貸款(附註24)。

本集團的公平值利率風險主要與定息已抵押銀行存款(附註21)、銀行借貸(附註27)、優先票據(附註30)及證券化安排的收款(附註37)有關。

本集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據非衍生工具於報告期末面對的利率風險釐定。就浮息銀行借貸及附屬公司一名非控股股東提供的貸款，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，本集團截至2018年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1.38億元(2017年：人民幣1.35億元)，主要是由於計及資本化利息成本的影響後，本集團的浮息銀行借貸面對的利率風險。

48. 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

於2018年12月31日，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(包括向聯營公司的貸款、向合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款及合營公司欠款)、應收賬款、其他應收款項(包括其他應收款項、出售附屬公司的應收款項及出售聯營公司的應收款項)、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賬款及合約資產

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，於應用國際財務報告準則第9號後，本集團按預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)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。

其他應收款項

涉及其他應收款項之信貸風險乃透過內部程序管理。本集團積極監察各債務人拖欠的未償還款項情況，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。

向有關連方的貸款

涉及向有關連方的貸款之信貸風險乃透過內部程序管理。在支付墊款前，本集團將調查各交易對手的信貸質素。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。本集團的集中信貸風險來自向合營公司的貸款人民幣33.10億元(2017年：人民幣25.53億元)、合營公司欠款人民幣7.44億元(2017年：人民幣6.86億元)、有關連公司欠款人民幣1.03億元(2017年：人民幣6.42億元)、向聯營公司的貸款人民幣32.40億元(2017年：人民幣零元)及聯營公司欠款人民幣1.94億元(2017年：人民幣零元)。

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。

48. 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)

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。應收賬款包括大量客戶及交易對手方。

本集團的內部信貸風險評級評估包括以下範疇：

內部信貸評級	描述	應收賬款/合約資產	其他財務資產/其他項目
低風險	交易對手方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在逾期後付款但一般會在逾期後結算	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 — 已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 — 已出現信貸減值
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

48. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

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

2018年	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	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	18	不適用	附註3	全期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	188
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	16	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	3,434
向合營公司的貸款/合營公司欠款	17	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損	4,054
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)	103
其他應收款項 (包括出售附屬公司 應收款項及出售聯營公司 應收款項)	18	不適用	附註1	12個月預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 (信貸減值)	2,182 180
					2,362
已抵押銀行存款	21	aaa to a-	不適用	12個月預期信貸虧損	2,288
銀行結餘及現金	21	aaa to a-	不適用	12個月預期信貸虧損	13,104
其他項目					
合約資產	19	不適用	附註3	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	59
金融擔保合約(附註2)	44	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	1,398

附註：

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

	逾期 人民幣百萬元	逾期/無固定還款期限 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
向聯營公司的貸款/聯營公司欠款	—	3,434	3,434
向合營公司的貸款/合營公司欠款	—	4,054	4,054
有關連公司欠款	100	3	103
其他應收款項	—	2,182	2,182
	100	9,673	9,773

2. 就財務擔保合約而言，賬面總值指本集團於各合約中的最高擔保金額。於2018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13.98億元。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2018年1月1日及2018年12月31日的12個月預期信貸虧損撥備並不重大。

3. 就應收賬款及合約資產而言，本集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。除擁有大額未償還結餘或信貸減值應收賬款外，本集團使用撥備矩陣確定該等項目的預期信貸虧損。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團以應收賬款賬齡評估有關物業銷售及建築業務之客戶減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的小型客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表載列於2018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。於2018年12月31日具有賬面總值為人民幣1.80億元的大額未償還結餘之債務人乃單獨進行評估。

48. 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)

	平均虧損率	應收賬款 及合約資產 人民幣百萬元
賬面總值		
流動(非逾期)	0.1%	121
逾期1至30日	1%	37
逾期31至60日	2%	34
逾期61至90日	4%	4
逾期超過90日	63%	51
		247

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2018年12月31日止年度，本集團根據撥備矩陣撥回人民幣6,400萬元減值撥備，並就應收賬款作出人民幣600萬元的減值撥備。人民幣1.80億元的減值撥備乃具有大額結餘的債務人單獨作出。

下表載列以簡易方式確認的應收賬款、合約資產及其他應收款項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	全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日，根據國際會計準則第39號	—	—	—
採用國際財務報告準則第9號時作出的調整	91	—	91
於2018年1月1日 — 重列	91	—	91
於1月1日確認的金融工具引起的變動			
— 已確認減值虧損	6	180	186
— 已撥回減值虧損	(64)	—	(64)
於2018年12月31日	33	180	213

虧損撥備的變動主要由於：

	2018年12月31日	
	全期預期信貸虧損的增加/(減少)	
	無信貸減值 人民幣百萬元	信貸減值 人民幣百萬元
一名拖欠賬面總值人民幣1.80億元款項的債務人	—	180
拖欠賬面總值人民幣6,400萬元款項的貿易債務人全額結算	(58)	—

48. 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，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 人民幣百萬元	1年以上 但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2018年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2018年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	—	9,024	—	—	—	9,024	9,024
浮息銀行借貸	5.4%	12,821	6,723	4,577	3,855	27,976	25,241
定息銀行借貸	6.1%	1,108	—	—	—	1,108	1,080
證券化安排的收款	6.0%	39	41	138	550	768	524
優先票據	6.0%	2,138	347	5,805	—	8,290	7,424
應付有關連公司款項	—	15	—	—	—	15	15
應付一間合營公司/ 一間聯營公司款項	—	767	—	—	—	767	767
應付附屬公司 非控制股東款項	—	8	—	—	—	8	8
金融擔保合約(附註a)	—	1,398	—	—	—	1,398	—
附屬公司一名 非控制股東提供的貸款	5.2%	1,710	—	—	—	1,710	1,710
一項租金保證安排 產生的負債(附註b)	—	169	232	484	—	885	549
		29,197	7,343	11,004	4,405	51,949	46,342

48. 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)

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 人民幣百萬元	1年以上 但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上 但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓 現金流量總額 人民幣百萬元	於2017年 12月31日 的賬面值 人民幣百萬元
2017年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	—	6,703	—	—	—	6,703	6,703
浮息銀行借貸	5.2%	7,062	14,512	4,812	4,057	30,443	27,250
定息銀行借貸	7.8%	3,902	—	—	—	3,902	3,743
優先票據	7.5%	6,246	1,891	3,546	—	11,683	10,706
應付有關連公司款項	—	347	—	—	—	347	347
應付附屬公司非控制股東 款項	—	8	—	—	—	8	8
金融擔保合約(附註a)	—	2,693	—	—	—	2,693	—
附屬公司一名非控制股東 提供的貸款	5.2%	1,651	—	—	—	1,651	1,651
一項租金保證安排產生的 負債(附註b)	—	177	232	716	—	1,125	728
		28,789	16,635	9,074	4,057	58,555	51,136
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		214	—	—	—	214	214

附註：

- a. 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- b. 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註35)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2019年(2017年：2018年)及之後的餘下保證期而言，金額指在已出售物業並無產生經營收入的情況下本集團將須償付的最高金額。根據於報告期末的預測，本集團認為，由於部分物業已經產生租金收入，故根據安排應付金額將很可能會更低。此外，如附註35所述，一項租金保證安排產生的負債於報告期末按公平值計量。然而，此估計視乎物業日後產生的租金收入變動而定。

倘浮動利率與報告期末釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的非衍生金融負債浮息工具金額將有所轉變。

48. 金融工具(續)

C. 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)的公平值按折讓現金流量分析作為輸入值，根據公認定價模式釐定。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第2級金融工具。

本集團的貨幣遠期合約人民幣2.21億元(2017年：人民幣2.14億元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期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。

本集團於報告期末按公平值計量的回購一項投資物業的購買選擇權及一項租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註34及35分別披露，兩項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入值估計得出。

下表載列截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度第3級工具的對賬：

	租金保證安排 產生的負債 人民幣百萬元 附註35	回購一項 投資物業的 購買選擇權 人民幣百萬元 附註34
於2017年1月1日	(599)	460
付款	329	—
公平值變動(附註6)	(458)	(118)
於2017年12月31日	(728)	342
付款	179	—
公平值變動(附註6)	—	(99)
於2018年12月31日	(549)	243

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認貼現現金流分析定價模式釐定。

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

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

有關釐定各類資產及負債公平值時所用估值方法、輸入值及主要假設的資料已於附註34及35披露。

49. 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。

	應付關連 公司款項 人民幣百萬元	借貸 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	證券化安排 的收款 人民幣百萬元	衍生 金融工具 人民幣百萬元	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* 人民幣百萬元	股息及分派 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
	附註 23	附註 27	附註 30	附註 37	附註 34	附註 24	附註 11、32 及 33	
於 2018 年 1 月 1 日	347	30,993	10,706	–	214	1,651	–	43,911
融資現金流量	(307)	(1,152)	(4,106)	524	(324)	–	(1,177)	(6,542)
出售附屬公司	–	(5,818)	–	–	–	–	–	(5,818)
公平值調整	–	–	–	–	(214)	–	–	(214)
分派予永久資本 證券及可換股 永久資本證券 持有者	–	–	–	–	–	–	368	368
匯兌差額	(25)	697	134	–	324	–	–	1,130
利息開支	–	1,658	612	–	–	59	–	2,329
提早贖回優先 票據的虧損	–	–	78	–	–	–	–	78
2017 末期股息及 2018 年中期股息	–	–	–	–	–	–	714	714
附屬公司的非控制 股東的股息	–	–	–	–	–	–	95	95
應付利息	–	(57)	–	–	–	–	–	(57)
於 2018 年 12 月 31 日	15	26,321	7,424	524	–	1,710	–	35,994

49. 融資活動產生的負債對賬(續)

	應付關連 公司款項 人民幣百萬元 附註 23	借貸 人民幣百萬元 附註 27	優先票據 人民幣百萬元 附註 30	衍生 金融工具 人民幣百萬元 附註 34	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* 人民幣百萬元 附註 24	股息及分派 人民幣百萬元 附註 11、32 及 33	總計 人民幣百萬元
於 2017 年 1 月 1 日	283	29,811	17,312	368	—	—	47,774
融資現金流量	85	2,519	(7,385)	(767)	1,644	(1,040)	(4,944)
出售附屬公司	(21)	(2,656)	—	—	—	—	(2,677)
公平值調整	—	—	—	126	—	—	126
分派予永久資本證券 及可換股永久 資本證券持有者	—	—	—	—	—	581	581
匯兌差額	—	(460)	(828)	487	—	—	(801)
利息開支	—	1,718	1,372	—	7	—	3,097
提早贖回優先 票據的虧損	—	—	235	—	—	—	235
以發行股份代替 現金股息	—	—	—	—	—	(57)	(57)
2016 末期股息及 2017 年中期股息	—	—	—	—	—	475	475
附屬公司的非控制 股東的股息	—	—	—	—	—	41	41
應付利息	—	61	—	—	—	—	61
於 2017 年 12 月 31 日	347	30,993	10,706	214	1,651	—	43,911

* 截至 2018 年 12 月 31 日，總額為人民幣 17.18 億元(2017 年：人民幣 16.59 億元)的附屬公司非控制股東提供的貸款/應付附屬公司非控制股東款項中，當中人民幣 17.10 億元(2017 年：人民幣 16.51 億元)為融資活動產生的負債。

50. 本公司財務狀況表

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	7,181	6,662
向一間附屬公司的貸款	10,203	10,943
	17,384	17,605
流動資產		
其他預付款項	—	23
銀行結餘	3	2
	3	25
總資產	17,387	17,630
股本及儲備		
股本	146	146
儲備(附註)	17,241	17,484
權益總額	17,387	17,630

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	可換股債券 權益儲備 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	累計虧損 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於 2017 年 1 月 1 日	18,020	17	—	507	39	(1,488)	17,095
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	—	799	799
確認以權益計算的股份支付的開支 (附註 41)	—	—	—	—	2	—	2
購股權失效	—	—	—	—	(28)	28	—
根據股份獎勵計劃確認以權益計算的 股份支付的開支(附註 41)	—	7	—	—	—	—	7
以每股港幣 6.9 仙支付的股息總額， 包括：每股港幣 3.9 仙的 2016 年 末期股息及每股港幣 3 仙的 2017 年 中期股息	—	—	—	—	—	(475)	(475)
以發行股份代替現金股息	56	—	—	—	—	—	56
於 2017 年 12 月 31 日	18,076	24	—	507	13	(1,136)	17,484
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	—	467	467
確認以權益計算的股份 支付的開支(附註 41)	—	—	—	—	1	—	1
股份獎勵及購股權失效	—	(15)	—	—	(3)	18	—
根據股份獎勵計劃確認以權益計算的 股份支付的開支(附註 41)	—	1	—	—	—	—	1
以每股港幣 10.6 仙支付的股息總額， 包括：每股港幣 7.0 仙的 2017 年末期 股息及每股港幣 3.6 仙的 2018 年中期 股息	—	—	—	—	—	(714)	(714)
行使購股權	2	—	—	—	—	—	2
於 2018 年 12 月 31 日	18,078	10	—	507	11	(1,365)	17,241

51. 主要附屬公司詳情

於2018年12月31日及2017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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	10,000股每股 面值1美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
夏欣商業管理 (香港)有限公司	香港 2011年4月4日	港幣1元	100%	78.11%	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
通榮(香港)有限公司	香港 2014年2月24日	港幣1元	100%	78.11%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	20股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	港幣2元	51%	51%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	100股每股面值 1美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	港幣2元	100%	78.11%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股面值1美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	開曼群島 2011年4月18日	1股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股面值0.01美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	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%	78.11%	香港	投資控股
中國新天地管理 (香港)有限公司	香港 2012年10月12日	港幣1元	100%	78.11%	香港	投資控股

51. 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
			2018 年	2017 年		
			(附註 a)			
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011 年 10 月 27 日	1 股面值 0.01 美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
僑創有限公司	香港 2006 年 7 月 19 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000 年 12 月 1 日	港幣 2 元	100%	100%	香港	投資控股
顯盛企業有限公司	BVI 2008 年 1 月 15 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001 年 1 月 12 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007 年 10 月 18 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000 年 4 月 28 日	港幣 2 元	51%	51%	香港	投資控股
大連穎佳科技發展有限公司(附註 d)	中國 2009 年 12 月 3 日	註冊及繳足資本 23,000,000 美元	100%	100%	中國	科技開發
東傑發展有限公司	香港 2008 年 4 月 18 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001 年 2 月 14 日	港幣 2 元	100%	78.11%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007 年 10 月 18 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002 年 8 月 19 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
愉高有限公司	香港 2014 年 1 月 16 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
德享有限公司	香港 2014 年 2 月 5 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
興運企業有限公司	香港 2010 年 2 月 5 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
名景控股有限公司	BVI 2007 年 12 月 13 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008 年 4 月 23 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003 年 11 月 14 日	港幣 100 元	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005 年 3 月 30 日	100 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
毅益投資有限公司	BVI 2011 年 7 月 26 日	1 股面值 1 美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998 年 4 月 24 日	港幣 2 元	100%	78.11%	香港	投資控股

51.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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
Foresight Profits Limited (附註h)	BVI 2001年2月8日	5,000股每股面值 1美元的A股及 5,000股每股面值 1美元的B股	A股： 100%	100%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發 有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 830,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司 (附註d)	中國 2008年4月25日	註冊資本人民幣 1,410,000,000元 及繳足資本人民幣 1,386,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司 (附註d)	中國 2008年5月21日	註冊資本人民幣 940,000,000元 及繳足資本人民幣 795,410,398元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業 有限公司(附註d)	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本 人民幣 690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地房地產發展 有限公司(附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司 (附註d)	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康酒店管理 有限公司(附註d)	中國 2011年8月8日	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000元	100%	100%	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業 有限公司(附註d)	中國 2008年3月21日	註冊資本人民幣 570,000,000元 及繳足資本人民幣 594,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地商貿 有限公司(附註d)	中國 2010年8月3日	註冊及繳足資本 人民幣 1,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
富薈有限公司	BVI 2010年4月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
利群有限公司	BVI 2013年5月3日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

51. 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
			2018 年 (附註 a)	2017 年		
僑雄有限公司	香港 2003 年 3 月 14 日	100 股每股面值 港幣 1 元的 A 類 普通股及 2 股 每股面值港幣 1 元 的 B 類普通股	A 股： 100%	100%	香港	投資控股
			B 股： 100%	100%		
益匯發展有限公司	香港 2013 年 4 月 22 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
興天投資有限公司	BVI 2007 年 10 月 23 日	10 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001 年 4 月 19 日	2 股每股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007 年 10 月 18 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007 年 1 月 3 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007 年 8 月 10 日	10 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001 年 1 月 12 日	100 股每股面值 1 美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008 年 4 月 18 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002 年 9 月 18 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006 年 10 月 3 日	港幣 1 元	100%	78.11%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998 年 4 月 24 日	港幣 2 元	100%	78.11%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007 年 11 月 2 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997 年 6 月 4 日	港幣 2 元	100%	100%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002 年 11 月 8 日	港幣 2 元	100%	100%	香港	投資控股
運明發展有限公司	香港 2014 年 10 月 15 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007 年 7 月 19 日	10 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007 年 9 月 18 日	20 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996 年 8 月 28 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008 年 4 月 23 日	100 股每股面值 1 美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002 年 11 月 1 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股

51.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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Oasis Power Management Limited	開曼群島 2018年12月10日	1股每股面值1美元的普通股	100%	—	香港	資產管理
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰熙控股有限公司	BVI 2013年1月16日	1股面值1美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
德基(中國)有限公司	香港 1994年11月1日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	123,980股每股面值0.001美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
譽明控股有限公司	香港 2008年3月11日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	港幣2元	100%	78.11%	香港	投資控股
益置有限公司	BVI 2014年10月30日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
虹得投資有限公司	BVI 2016年7月4日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
顯明有限公司	BVI 2014年2月18日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

51. 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
			2018 年	2017 年		
			(附註 a)			
厲銘投資有限公司	BVI 1994 年 7 月 22 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007 年 8 月 23 日	10 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003 年 2 月 12 日	1,000 股每股面值 1 美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995 年 11 月 29 日	1 股面值 1 美元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司 (附註 d)	中國 1999 年 2 月 2 日	註冊及繳足資本 人民幣 146,761,000 元	100%	78.11%	中國	物業發展及 物業投資
上海復基房地產有限公司 (附註 b)	中國 2004 年 1 月 18 日	註冊及繳足資本 35,773,000 美元	99%	99%	中國	物業發展
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%	77.33%	中國	物業發展及 物業投資
上海紀興房地產有限公司 (附註 d)	中國 1999 年 2 月 2 日	註冊及繳足資本 人民幣 69,452,000 元	100%	78.11%	中國	物業發展及 物業投資
上海京復房地產有限公司 (附註 b)	中國 2001 年 12 月 26 日	註冊及繳足資本 人民幣 400,000,000 元	99%	99%	中國	物業發展
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%	62.49%	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 RMB4,661,300,000	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
上海壹品家餐飲管理 有限公司(附註 d)	中國 2006 年 9 月 6 日	註冊及繳足資本 1,890,000 美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司 (附註 d)	中國 1996 年 5 月 6 日	註冊及繳足資本 人民幣 189,000,000 元	100%	100%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展 有限公司(附註 d)	中國 2010 年 12 月 28 日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000 元	100%	78.11%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司 (附註 c)	中國 2001 年 7 月 2 日	註冊及繳足資本 人民幣 6,700,000,000 元	77.6%	77.6%	中國	物業發展及 物業投資

51.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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
上海瑞安薈企業管理 有限公司(附註d)	中國 2010年7月29日	註冊資本人民幣 1,000,000元 繳足資本人民幣 200,000元	100%	100%	中國	提供業務 管理服務
上海太平橋房地產管理 有限公司(附註d)	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 198,000美元	100%	78.11%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 98,261,000元	100%	78.11%	中國	物業發展及 物業投資
上海新天地直擊文化傳播 有限公司(附註d)	中國 2014年6月28日	註冊資本人民幣 2,800,000元 實繳資本零元	100%	78.11%	中國	文化傳播和 商務信息 諮詢
上海興啓房地產有限公司 (附註d)	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 266,653,000元	100%	78.11%	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、g)	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
瑞安堅平有限公司	香港 1997年1月13日	港幣2元	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Knowledge and Innovation Partners	開曼群島 2016年9月6日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	擔任普通 合夥人
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	港幣1元	100%	100%	香港	提供管理 服務
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股面值1美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2016年11月30日	港幣1元	100%	100%	香港	提供秘書 服務
瑞安天地企業管理(重慶) 有限公司(附註d)	中國 2017年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000元	100%	100%	中國	提供管理 服務

51. 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
			2018 年	2017 年		
			(附註 a)			
Silomax Limited	BVI 1996 年 3 月 25 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華庭環球有限公司	BVI 2014 年 6 月 3 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sinomount Holdings Limited	BVI 2013 年 10 月 18 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
華登控股有限公司	BVI 2015 年 2 月 9 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
兆星(香港)有限公司	香港 2014 年 1 月 9 日	港幣 1 元	100%	78.11%	香港	投資控股
華基發展有限公司	BVI 2014 年 6 月 3 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sino Heritage Holdings Limited	BVI 2013 年 10 月 28 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
華祥國際有限公司	BVI 2014 年 6 月 3 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
漢聲投資有限公司	BVI 2016 年 7 月 26 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007 年 10 月 18 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
成輝控投有限公司	BVI 2016 年 7 月 28 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Strategic Glory Limited	BVI 2014 年 5 月 28 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
昇澤投資有限公司	香港 2014 年 3 月 26 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
誠遠投資有限公司	香港 2013 年 11 月 6 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005 年 2 月 25 日	港幣 1 元	100%	100%	香港	投資控股
Super Victory Global Limited	BVI 2014 年 5 月 30 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011 年 10 月 25 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
添天企業有限公司	BVI 2016 年 7 月 8 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001 年 2 月 28 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006 年 7 月 18 日	1 股面值 1 美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

51.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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
Toprace Corporate Limited	BVI 2014年2月28日	1股面值1美元的普通股	100%	78.11%	香港	投資控股
成高(香港)有限公司	香港 2014年2月7日	港幣1元	100%	78.11%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	港幣1元	51%	51%	香港	投資控股
順迪投資有限公司	香港 1997年1月6日	港幣91,920,000元	100%	78.11%	中國	物業投資
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
True Perfect Investments Limited	BVI 2014年7月3日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	1,010,000股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
倩華有限公司	BVI 2013年10月11日	1股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
多萊國際有限公司	香港 2008年4月24日	港幣1元	100%	100%	香港	投資控股
武漢瑞安商祺有限公司(附註d)	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本14,400,000美元	100%	78.11%	中國	物業投資
武漢瑞安天地房地產發展有限公司(附註d)	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本273,600,000美元	100%	100%	中國	物業發展及物業投資
上海彩興房地產開發有限公司(附註b)	中國 2014年5月16日	註冊資本人民幣3,600,000,000元 繳足資本人民幣2,150,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海豐誠物業管理有限公司(附註d)	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本人民幣37,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠楊浦物業管理有限公司(附註e)	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本人民幣950,000元	100%	100%	中國	物業管理

51. 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
			2018 年 (附註 a)	2017 年		
上海豐誠虹口物業管理 有限公司(附註 e)	中國 2015 年 7 月 17 日	註冊資本 人民幣 500,000 元 實繳資本零元	100%	100%	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理 有限公司(附註 e、g)	中國 2009 年 4 月 23 日	註冊及繳足資本 人民幣 1,000,000 元	44.268%	44.268%	中國	物業發展
上海瑞展教育信息諮詢 有限公司(附註 e)	中國 2010 年 4 月 20 日	註冊資本人民幣 2,000,000 元及 實繳資本人民幣 100,000 元	100%	100%	中國	提供教育 信息及 諮詢服務
瑞安管理(上海)有限公司 (附註 d)	中國 2004 年 6 月 14 日	註冊及繳足資本 58,000,000 美元	100%	100%	中國	提供管理 服務
上海速和物業管理 有限公司(附註 e)	中國 2015 年 11 月 25 日	註冊資本 人民幣 500,000 元 實繳資本零元	100%	100%	中國	物業管理
上海家連商貿有限公司 (附註 e)	中國 2015 年 11 月 25 日	註冊資本 人民幣 1,000,000 元 實繳資本零元	100%	100%	中國	零售及貿易 業務
武漢瑞安天地商貿 有限公司(附註 d)	中國 2007 年 1 月 8 日	註冊及繳足資本 1,800,000 美元	100%	100%	中國	零售業務
上海夏欣商業管理 有限公司(附註 d)	中國 2012 年 5 月 31 日	註冊及繳足資本 25,000,000 美元	100%	78.11%	中國	提供管理 服務
上海新天地商業 管理有限公司(附註 d)	中國 2013 年 2 月 25 日	註冊及繳足資本 10,000,000 美元	100%	78.11%	中國	提供管理 服務
上海新天地品牌 管理有限公司(附註 d)	中國 2014 年 10 月 9 日	註冊資本 人民幣 500,000 元 實繳資本零元	100%	78.11%	中國	提供管理 服務
新天地商務 管理(上海)有限公司 (附註 d)	中國 2014 年 8 月 28 日	註冊資本 人民幣 500,000 元 實繳資本 人民幣 50,200.40 元	100%	78.11%	中國	提供管理 服務
大連嘉銳科技發展 有限公司(附註 d)	中國 2009 年 11 月 5 日	註冊及繳足資本 10,000,000 美元	100%	100%	中國	科技發展
重慶豐德豪門實業 有限公司(附註 e)	中國 2006 年 4 月 26 日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	100%	100%	中國	物業發展
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 工程服務
上海德基諮詢有限公司 (附註 d)	中國 2003 年 5 月 13 日	註冊及繳足資本 140,000 美元	100%	100%	中國	提供諮詢 服務

51.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
			2018年	2017年		
			(附註a)			
上海德建裝飾工程 有限公司(附註d)	中國 2008年8月5日	註冊及繳足資本 800,000美元	100%	100%	中國	提供裝飾 服務
上海衡景貿易有限公司 (附註d)	中國 2011年8月1日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000元	100%	100%	中國	零售業務
上海創派投資諮詢 有限公司(附註d)	中國 2015年7月30日	註冊及繳足資本 人民幣 43,500,000元	100%	100%	中國	投資管理
上海瑞安創智商業經營 管理有限公司 (附註e、g)	中國 2013年12月12日	註冊及繳足資本 人民幣 500,000元	44.268%	44.268%	中國	提供管理及 諮詢服務
上海瑞新房產經營 有限公司(附註d)	中國 2015年1月12日	註冊及繳足資本 人民幣 265,000,000元	100%	100%	中國	物業管理
武漢企業天地環球智慧 商業管理有限公司 (附註e)	中國 2015年12月3日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000元	100%	78.11%	中國	提供管理 服務
上海磐銳投資管理 有限公司(附註e)	中國 2016年3月28日	註冊資本人民幣 50,000,000元 實繳資本零元	100%	100%	中國	投資管理
上海雋復企業管理 有限公司(附註b)	中國 2016年6月20日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	98%	98%	中國	提供管理 服務
上海興雋設計諮詢 有限公司(附註e)	中國 2016年7月8日	註冊及繳足資本 人民幣 8,000,000元	98%	98%	中國	提供諮詢 服務
上海澤辰房地產經營 有限公司(附註d)	中國 2017年12月1日	註冊資本人民幣 20,000,000元 實繳資本人民幣 10,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
創派(深圳)科技孵化器 有限公司(附註e)	中國 2017年9月22日	註冊及繳足資本 人民幣 3,000,000元	100%	100%	中國	投資管理
上海瑞安知社商業管理 有限公司(附註d)	中國 2016年9月14日	註冊及繳足資本 人民幣 20,000,000元	100%	100%	中國	提供管理 服務
上海庚立實業有限公司 (附註d)	中國 2016年11月10日	註冊資本人民幣 1,400,000,000元 實繳資本零元	100%	100%	中國	物業發展
上海盛甫企業管理諮詢 有限公司(附註e)	中國 2016年12月1日	註冊資本人民幣 1,390,000,000元 實繳資本人民幣 1,099,200,000元	100%	100%	中國	提供管理 諮詢服務

51. 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
			2018 年 (附註 a)	2017 年		
廣州市瑞磐新安電子商務有限公司(附註 d)	中國 2016 年 11 月 16 日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000 元	100%	100%	中國	電子商貿
南京瑞安知社商業管理有限公司(附註 e)	中國 2017 年 12 月 1 日	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000 元	100%	100%	中國	提供管理 服務
南京賦瑞能科技企業孵化器有限公司 (附註 e)	中國 2018 年 4 月 18 日	註冊及繳足資本 人民幣 3,000,000 元	100%	—	中國	投資管理
上海家連薈食品有限公司 (附註 e)	中國 2018 年 3 月 21 日	註冊資本人民幣 1,000,000 元 實繳資本零元	100%	—	中國	餐飲業務 服務
上海新灣景置業有限公司 (附註 e)	中國 2018 年 3 月 28 日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	100%	—	中國	物業發展 物業投資
上海新天地音諾企業管理諮詢有限公司(附註 d)	中國 2018 年 10 月 26 日	註冊資本人民幣 3,000,000 元 實繳資本零元	100%	—	中國	提供管理 諮詢服務
上海氦刻眾創空間管理有限公司(附註 e)	中國 2018 年 8 月 7 日	註冊及繳足資本 人民幣 3,000,000 元	100%	—	中國	提供管理 服務

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 該公司為一間中外合資企業。
- 該公司為一間中外合營企業。
- 該公司為一間外商獨資企業。
- 該公司為一間本地獨資企業。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於 2018 年 12 月 31 日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 該公司為 Bright Power Enterprises Limited 一間附屬公司，而本集團於 2018 年持有 Bright Power Enterprises Limited 的 51% 股權(2017 年:51%)。
- 瑞安房地產有限公司通過 Rainbow Yida Investments Limited 持有彩橋 50% 股權，而彩橋控股有限公司則持有 Foresight Profits Limited 的全部 A 類股份。A 類股份指上海瑞虹新城有限公司住宅開發項目若干物業組合的權益。

51. 主要附屬公司詳情(續)

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	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017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%	109	19	966	857
悅濤	49%	49%	104	10	392	288
中國新天地	不適用	21.89%	52	27	—	3,034
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	144	26	1,414	1,316
			409	82	2,772	5,495

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
流動資產	173	138
非流動資產	5,858	5,593
流動負債	1,993	1,935
非流動負債	1,592	1,591
Bright Power股東應佔權益	1,972	1,749

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	330	289
年度溢利及全面收入總額	255	193
已付Bright Power非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	227	205
投資活動使用的現金淨額	(85)	(30)
融資活動使用的現金淨額	(83)	(239)
現金流入(流出)淨額	59	(64)

51. 主要附屬公司詳情(續)

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	
	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
流動資產	969	806
非流動資產	2,570	2,272
流動負債	2,466	2,265
非流動負債	247	200
悅濤股東應佔權益	801	588

	於 12 月 31 日	
	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
收入	128	115
年度溢利及全面收入總額	214	175
已付悅濤非控制股東股息	—	—
經營活動產生的現金淨額	93	2
投資活動產生的現金淨額	13	495
融資活動使用的現金淨額	—	(435)
現金流入淨額	106	62

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2014 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
營業額	10,249	6,472	17,600	18,451	24,841
本公司股東應佔溢利	1,778	788	1,088	1,669	1,906
可換股永久證券持有者	224	174	–	–	–
永久資本證券持有者	311	316	337	459	259
可換股永久資本證券持有者	–	61	112	114	112
附屬公司的非控制股東	172	428	239	82	409
年度溢利	2,485	1,767	1,776	2,324	2,686

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2014 人民幣百萬元	2015 人民幣百萬元	2016 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
投資物業	58,162	55,600	56,620	47,989	49,100
物業、廠房及設備	1,418	2,268	1,845	1,187	1,080
發展中待售物業	14,684	20,102	21,838	18,112	11,927
待售物業	4,648	2,560	4,865	8,058	5,315
於聯營公司的權益	3,959	4,402	4,400	1,030	4,998
於合營公司的權益	1,805	2,939	783	6,584	10,682
應收賬款、按金及預付款項	9,222	10,951	13,326	8,734	4,523
其他資產	1,995	7,734	2,969	5,838	7,233
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	12,430	10,614	15,567	16,760	15,392
總資產	108,323	117,170	122,213	114,292	110,250
流動負債	20,387	29,910	34,700	31,594	36,393
非流動負債	43,014	41,142	41,257	33,523	26,638
總負債	63,401	71,052	75,957	65,117	63,031
淨資產	44,922	46,118	46,256	49,175	47,219
應佔權益：					
本公司股東	37,811	36,645	37,450	38,282	39,047
可換股永久證券持有者	2,898	16	1	1	–
可換股永久資本證券持有者	–	1,346	1,345	1,345	1,345
永久資本證券持有者	3,051	3,050	3,046	4,052	4,055
附屬公司的非控制股東	1,162	5,061	4,414	5,495	2,772
權益總額	44,922	46,118	46,256	49,175	47,219

每股資料

截至12月31日止年度

	2014	2015	2016	2017	2018
每股基本盈利(人民幣)	0.22	0.10	0.14	0.21	0.24
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.022	0.022	0.011	0.03	0.036
– 擬派末期股息(港幣)	0.040	0.028	0.039	0.07	0.084
– 全年股息(港幣)	0.062	0.050	0.050	0.10	0.120
紅股	–	–	–	–	–

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)

孫希灝先生(董事總經理兼財務總裁)

羅寶瑜女士

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

審核及風險委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

邵大衛先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

孫希灝先生

黎定基先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue

George Town

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

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

Grand Cayman, KY1-1110

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

施嘉萍女士

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

