

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

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

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

2024 年全年業績公佈

摘要

- **在極具挑戰性的市場環境下保持韌性：**本集團的審慎策略在中國經濟環境極具挑戰及房地產行業持續結構性調整的情況下，展現了其韌性及維持盈利能力。2024年，本集團錄得利潤人民幣8.1億元，股東應佔溢利為人民幣1.8億元。利潤按年大幅下降的主要原因是住宅物業落成數目減少，以及已確認的物業銷售減少。
- **優質商業物業組合帶來穩健租金增長：**本集團的租金及相關收入總額（包括合營公司及聯營公司）為人民幣35.47億元，較去年同期增長9%。這一增長主要得益於**蟠龍天地**和**鴻壽坊**的額外貢獻，這兩個項目均於2023年成功開業，並繼續保持高人流和強勁的銷售增長。
- **不遺餘力進行資本管理：**本集團一直遵循嚴謹的財務健康把控，並已於2024年8月全額償還4.935億美元的優先票據。截至2024年12月31日，淨資產負債率穩定維持在52%，現金及銀行存款總額達人民幣77.34億元。本集團亦已於去年末之後，全額償還2025年3月3日到期的4.9億美元優先票據。因此，截至2025年3月27日，自2021年以來，本集團累計已償還離岸債務合共人民幣452億元（總額）。考慮到中國經濟和房地產市場仍然脆弱，房地產行業的整體增長在不久將來預計仍將維持平穩，因此本集團對短期業務前景持審慎態度。本集團將繼續審慎管理財務，並適時檢視和採取最適當的策略，以維持長期增長。
- **可持續發展努力獲得國際認可：**2024年，本集團的可持續發展措施得到各國國際組織的認可。值得一提的是本集團榮獲碳信息披露項目(Carbon Disclosure Project, CDP)頒發氣候變化領導力獎，是中國內地15家榮獲此獎項的企業之一，這是對我們卓越的氣候治理和披露實踐的高度認可。本集團登上CDP的A級企業名單，彰顯了我們在可持續發展舉措的全球領先地位。我們在性別平等方面的不懈努力亦得到認可，本集團在2024年聯合國婦女署亞太區WEPs獎中的透明度及報告獎榮膺亞軍，這印證了我們對包容性的承諾。
- **宣派股息：**董事會議決建議派發2024年末期股息每股港幣3.6仙（2023年：每股港幣5.8仙），同時也代表了2024年全年股息每股港幣3.6仙（2023年：每股港幣9仙）。

網站：www.shuionland.com

業績摘要

	2024年	2023年	按年 增長／(減少)
租金及相關收入總額(百萬元) ¹	3,547	3,243	9%
合約物業銷售(人民幣百萬元)	15,055	11,396	32%
認購銷售額(人民幣百萬元)	795	367	117%
主要財務信息(人民幣百萬元)			
收入	8,173	9,752	(16%)
被確認為收入的物業銷售	4,356	5,898	(26%)
租金及相關收入(不包括聯營公司及合營公司)	2,456	2,398	2%
毛利	5,228	5,045	4%
年度溢利	810	1,397	(42%)
本公司股東應佔溢利	180	810	(78%)
主要財務比率			
毛利率	64%	52%	12 百分點
淨利潤率	10%	14%	(4 百分點)
每股盈利(基本), 人民幣分	2.2	10.1	(78%)
主要財務狀況數據(人民幣百萬元)			
	2024年12月31日	2023年12月31日	變動
總資產	91,938	100,998	(9%)
現金及銀行存款	7,734	8,917	(13%)
總債務	29,927	31,933	(6%)
負債淨額	22,193	23,016	(4%)
權益總額	42,669	44,149	(3%)
淨資產負債率(負債淨額與權益總額的比率)	52%	52%	-
土地儲備(總建築面積, 百萬平方米)			
可供出租及可供銷售土地儲備(總額)	5.8	6.2	(6%)
應佔可供出租及可供銷售土地儲備	3.7	3.9	(5%)

¹ 包括上海瑞虹天地商業合作物業組合、企業天地 5 號和湖濱道、南京國際金融中心、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊以及創智天地(本集團分別持有其 49.5%、44.55%、50%、25%、35%及 46.33%的實質權益)的租金收入。

業務回顧

瑞安房地產是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要經營物業開發、物業投資及管理，並以上海黃金地段的物業組合為核心。作為開發及運營卓越可持續社區的先鋒，本集團在進行城市更新和活化文化遺產時積極將文化、社交和可持續理念融入城市發展，為中國各城市提供不同的城市發展解決方案。

瑞安新天地為瑞安房地產的全資附屬公司，是中國領先的卓越商業物業投資者及管理人，致力建造充滿活力、包容及可持續的社區。公司業務分佈於上海、武漢、重慶、佛山、南京五個中國一線城市，是上海最大型的私營商業物業管理者之一，管理的辦公樓及零售場所面積達 280 萬平方米，其中包括旗艦項目上海新天地。

2024 年的主要成就

- 2024 年，本集團錄得已確認物業銷售人民幣 43.56 億元。本集團（包括合營公司及聯營公司）已確認物業銷售總額為人民幣 79.62 億元。合約銷售額為人民幣 150.55 億元，其中包括住宅物業銷售額人民幣 145.53 億元，商業物業銷售額人民幣 5.02 億元。本集團（包括合營公司及聯營公司）已鎖定的銷售總額為人民幣 153.94 億元，將有待交付並於 2025 財年及以後確認。
- 本集團的商業物業組合實現強勁的租金收入增長，彰顯其頂級質素。本集團（包括合營公司及聯營公司所持物業）於 2024 年的租金及相關收入總額按年增加 9% 至人民幣 35.47 億元，其中 77% 來自上海的物業組合。本年度的增長主要來自兩個 2023 年落成的項目，即蟠龍天地與鴻壽坊，兩個均為城市更新項目，自開幕以來一直獲得多個社交媒體廣泛報道，而且吸引到來自全國各地的訪客。
- 2024 年 8 月，本集團償還總額為 4.935 億美元 6.15% 的優先票據。於去年末之後，截至 2025 年 3 月，我們亦已償還總額為 4.9 億美元 5.50% 的優先票據，充分體現本集團對履行財務責任的承諾。
- 2024 年 9 月，本集團成功於上海推售翠湖天地六和的首批單位，總建築面積為 57,000 平方米的 108 個單位於開售當日即告售罄。翠湖天地六和是上海黃浦區上海新天地社區內翠湖天地住宅系列的最新作品，是最後一塊面向太平湖的住宅地塊，建成後將成為上海浦西最高的住宅建築和地標。項目銷情熱烈，彰顯消費者對本集團的信心，並展現翠湖天地的品牌價值。
- 2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，而股權轉讓已於 2024 年 12 月完成。
- 在可持續發展方面，作為我們應對氣候變化不懈努力的一部分，自 2024 年 7 月 1 日起，上海新天地的所有運營物業已實現 100% 使用可再生能源電力，成為上海首個綠電全覆蓋的都心區商業綜合體，標誌著本集團可持續發展進程中的又一重要里程碑。為建構並支援可持續社區發展，我們亦加強與租戶的可持續發展合作，參與我們的綠色承諾計劃的餐飲業租戶破紀錄達 99.8%，零售業租戶的參與率亦達 97.7%，辦公樓租戶則為 92.9%。

物業銷售表現

已確認物業銷售

於 2024 年，已確認物業銷售總額為人民幣 79.62 億元（經扣除適用稅項）。平均售價（不包括停車場）為每平方米人民幣 25,500 元。淨利潤下跌的主要原因是年內的住宅物業落成量減少。

下表呈列各項目於 2024 年及 2023 年已確認物業銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2024 年			2023 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						
翠湖五集（第 118 號地塊）	28	200	155,000	105	700	164,300
瑞虹天地						
住宅（第 7 號地塊）	-	-	-	17,012	161,200	115,000
住宅（第 167A 號地塊）	-	-	-	9,427	85,800	119,800
零售（第 7 號地塊）	106	2,200	52,300	-	-	-
零售（第 167A 號地塊）	16	200	85,000	-	-	-
蟠龍天地						
住宅	46	600	83,300	5,312	85,700	67,900
酒店	95	4,800	21,700	-	-	-
武漢天地						
住宅	4,100	70,500	63,900	-	-	-
零售	34	700	54,300	-	-	-
武漢創新天地						
住宅	244	13,700	19,000	404	18,600	23,700
零售	1	100	13,300	-	-	-
辦公樓	2,291	180,700	13,800	269	22,600	13,000
嶺南天地						
零售	2	1,500	1,300	-	-	-
重慶天地²						
住宅	725	43,100	22,400	3,811	165,200	25,100
零售/辦公樓（Loft）	141	17,100	9,000	1,112	106,100	11,400
小計	7,829	335,400	25,500	37,452	645,900	63,200
停車場²	133			1,113		
總計	7,962	335,400	26,000	38,565	645,900	65,100
確認為：						
- 本集團收入之 物業銷售	4,356			5,898		
- 聯營公司收入	989			22,367		
- 合營公司收入	2,617			10,300		
總計	7,962			38,565		

附註：

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除適用稅款之前的銷售收入總額。

² 根據重慶房地產市場的慣例，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。住宅銷售收入人民幣 7.25 億元，零售空間銷售收入人民幣 1.41 億元及停車場銷售收入人民幣 1,300 萬元，是重慶天地合作物業組合所作的貢獻，並於 2024 年被確認為聯營公司收入。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

合約物業銷售、認購銷售及鎖定銷售

本集團於 2024 年的合約物業銷售額為人民幣 150.55 億元，較 2023 年上升 32%，其中住宅物業銷售佔 97%，餘下由商業單位銷售所貢獻。銷售額增長主要收益於上海太平橋翠湖天地六和（第 122 號地塊）的強勁銷售業績。我們計劃在 2025 年底及以後推出下一批別墅和聯排別墅（視乎施工進度和政府預售批准的時間）。2024 年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 134,900 元，相比之下 2023 年為每平方米人民幣 56,700 元，這是由於年內上海平均售價較高的項目佔合約物業銷售額的比例較高。

截至 2024 年 12 月 31 日：

- 認購銷售總額為人民幣 7.95 億元，須待未來數月簽訂正式買賣協議方可作實。
- 待於 2025 年及以後交付客戶並確認為本集團財務業績的鎖定銷售總額為人民幣 153.94 億元。

下表為 2024 年及 2023 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	2024 年			2023 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（第 118 號地塊）	-	-	-	146	900	162,200
上海太平橋（第 122 號地塊）	11,979	57,000	210,200	-	-	-
瑞虹天地（第 7 號地塊） ¹	-	-	-	6 ³	-	-
瑞虹天地（第 167A 號地塊） ²	-	-	-	(16) ³	-	-
翠湖濱江	1,298	6,300	206,000	-	-	-
蟠龍天地	50	600	83,300	205	2,800	73,200
武漢天地	190	3,600	52,800	4,062	62,700	64,800
武漢長江天地	553	18,000	30,700	706	20,500	34,400
武漢創新天地	389	22,100	17,600	488	20,600	23,700
重慶天地 ⁴	5	300	20,300	400	19,600	24,900
停車場	89	-	-	1,211	-	-
小計	14,553	107,900	134,900	7,208	127,100	56,700
商業物業銷售：						
瑞虹天地（第 7 號地塊） ¹	17	200	85,000	-	-	-
瑞虹天地（第 167A 號地塊） ²	116	2,200	52,700	-	-	-
蟠龍天地（酒店）	101	4,800	21,000	-	-	-
武漢天地	-	-	-	37	800	46,300
武漢長江天地	14	300	46,700	-	-	-
武漢創新天地	132	9,500	13,900	2,497	180,700	13,800
重慶天地 ⁴	-	-	-	-	-	-
辦公樓（Loft）	115	15,800	7,300	328	25,600	12,800
零售	-	-	-	120	16,700	7,200
嶺南天地	2	1,500	1,300	-	-	-
停車場	5	-	-	-	-	-
小計	502	34,300	14,700	2,982	223,800	13,300
物業銷售總額	15,055	142,200	105,900	10,190	350,900	29,000
其他資產出售：						
鴻壽坊	-	-	-	1,206	-	-
總計	15,055	142,200		11,396	350,900	

附註：

¹ 本集團持有該物業 49.5% 的權益。

² 本集團持有該物業 49% 的權益。

³ 代表規劃預售建築面積與實際建築面積之間的差額。

⁴ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。重慶天地合作物業組合乃由本集團聯營公司開發的一個項目。本集團持有該合作物業組合 19.8% 的權益。

2025 年及以後可供銷售及預售的住宅建築面積

下表呈列本集團於 2025 年及以後可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 176,300 平方米，涵蓋本集團七個項目：

項目	產品	2025 年及以後可供銷售及預售的物業		
		建築面積 平方米	本集團 權益百分比	應佔 建築面積 平方米
上海太平橋第 118 號地塊	高層	2,100	99%	2,100
上海太平橋第 122 號地塊	聯排別墅	8,700	50%	4,400
翠湖濱江	聯排別墅	15,100	60%	9,100
武漢天地	高層	21,400	100%	21,400
武漢創新天地	高層	31,200	50%	15,600
武漢長江天地	高層	96,600	50%	48,300
重慶天地	高層	1,200	19.80%	200
總計		176,300		101,100

作為審慎提示，實際的推售日期將取決於並受施工進度、市場環境變化、政府法規的變動等因素影響。

物業發展

截至 2024 年 12 月 31 日的住宅發展項目可供銷售資源

項目	概約可供銷售住宅 建築面積	估計總 可供銷售資源	本集團權益	估計應佔銷售額
	平方米	人民幣十億元		人民幣十億元
上海太平橋第 118 號地塊	2,100	0.4	99%	0.4
上海太平橋第 122 號地塊	23,600	7.5	50%	3.7
翠湖濱江	15,100	3.1	60%	1.8
上海項目小計	40,800	11.0		5.9
武漢長江天地 ²	712,900	35.5	50%	17.7
武漢天地	35,800	1.8	100%	1.8
武漢創新天地	129,400	2.9	50%	1.5
重慶天地	1,200	0.03	19.80%	0.01
其他城市項目小計	879,300	40.2		21.0
總計	920,100	51.2		26.9

附註：

¹ 上表代表截至 2024 年 12 月 31 日尚未錄得合約銷售額的可供銷售資源。

² 數字為有待進一步修訂的項目計劃的初步估計。

發展中的住宅物業

上海太平橋 — 第 122 號地塊於 2021 年 6 月購入，總建築面積 87,000 平方米（包括地下建築面積 6,000 平方米），作住宅用途，另 18,000 平方米（包括地下建築面積 3,600 平方米），作為零售店舖。2024 年 9 月，本公司成功推售翠湖天地六和的首批單位。總建築面積為 57,000 平方米的 108 個單位於開售當日即告售罄。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

翠湖濱江 — 該地塊於 2022 年 12 月購入，總建築面積 30,000 平方米（包括地下建築面積 8,500 平方米），作住宅用途。該項目是一個文化古蹟保育和開發項目，涉及發展一個高端低密度住宅社區，包括 90 個面積介於 160-410 平方米的單位。該項目於 2024 年下半年開始預售。截至 2024 年 12 月 31 日，總建築面積 6,300 平方米已簽訂合約，銷售額達人民幣 12.98 億元，目標交付日期為 2025 年下半年。本集團持有該發展項目 60% 的權益。

武漢長江天地 — 該地塊於 2021 年 12 月購入，可供銷售作住宅用途的建築面積估計達 751,000 平方米。第 B4 號地塊的總住宅建築面積為 135,000 平方米。首批住宅於 2023 年 9 月開始出售。截至 2024 年 12 月 31 日，總建築面積 38,800 平方米的 267 個單位已經訂約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

武漢天地 — 雲廷三期（第 B12 號地塊）總建築面積 71,000 平方米作住宅用途，另 1,000 平方米作零售店舖。項目已於 2023 年 5 月推售，創下武漢最高的預售價格紀錄。截至 2024 年 12 月 31 日，大部分單位已交付予買家。

武漢創新天地 — 該地塊於 2017 年購入。第 R7 及 R8 號地塊可供銷售總建築面積 73,000 平方米，已於 2021 年 11 月動工。儘管市場充滿挑戰性，但項目團隊運用各種策略，銷售額在光谷核心區的高端產品（180 平方米以上）中排名首位。截至 2024 年 12 月 31 日，總面積 31,000 平方米的住宅已交付客戶，而建築面積 42,000 平方米的 227 個單位已簽訂合約。本集團持有該發展項目 50% 的權益。

截至 2024 年 12 月 31 日發展中及待發展的商業物業

項目	辦公樓 建築面積	零售 建築面積	總計 建築面積	本集團 權益	應佔 建築面積
	平方米	平方米	平方米		平方米
上海太平橋第 122 號地塊	-	18,000	18,000	50.00%	9,000
上海項目小計	-	18,000	18,000		9,000
武漢天地	70,000	3,000	73,000	100.00%	73,000
武漢創新天地	252,000	337,000	589,000	50.00%	294,500
武漢長江天地	56,000	232,000+30,000 ¹	318,000	50.00%	159,000
嶺南天地	450,000	107,000+80,000 ¹	637,000	100.00%	637,000
重慶天地	228,000	65,000+25,000 ¹	318,000	19.80%	63,000
其他城市項目小計	1,056,000	879,000	1,935,000		1,226,500
總計	1,056,000	897,000	1,953,000		1,235,500

附註：

¹ 酒店用途。

土地儲備

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積為 800 萬平方米，包括 580 萬平方米的可供出租及可供銷售面積，及 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施，合共 14 個發展項目，分佈於上海、南京、武漢、佛山及重慶這五個中國主要城市的黃金地段。本集團應佔可供出租及可供銷售的建築面積為 370 萬平方米。在 580 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 260 萬平方米的建築面積已經落成並持有作銷售及／或投資用途，約 90 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 230 萬平方米則持有作日後發展用途。

截至 2024 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 平方米	會所、停車場及其他設施 平方米	總計 平方米
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店／服務式公寓 平方米			
已落成物業：							
上海太平橋 ¹	2,000	281,000	212,000	-	495,000	201,000	696,000
瑞虹天地 ²	-	145,000	298,000	-	443,000	265,000	708,000
創智天地 ³	-	164,000	67,000	22,000	253,000	142,000	395,000
虹橋天地	-	90,000	173,000	-	263,000	72,000	335,000
蟠龍天地	-	-	42,000	-	42,000	78,000	120,000
鴻壽坊	-	48,000	14,000	-	62,000	21,000	83,000
INNO 創智	-	41,000	4,000	-	45,000	18,000	63,000
武漢天地	-	165,000	238,000	-	403,000	300,000	703,000
武漢創新天地	42,000	29,000	15,000	-	86,000	225,000	311,000
嶺南天地	-	16,000	157,000	43,000	216,000	63,000	279,000
重慶天地 ⁴	-	8,000	226,000	-	234,000	478,000	712,000
南京國際金融中心	-	72,000	28,000	-	100,000	18,000	118,000
小計	44,000	1,059,000	1,474,000	65,000	2,642,000	1,881,000	4,523,000
發展中物業：							
上海太平橋 ⁵	87,000	-	18,000	-	105,000	61,000	166,000
瑞虹天地 ⁶	-	107,000	12,000	-	119,000	38,000	157,000
翠湖濱江	30,000	-	-	-	30,000	22,000	52,000
武漢創新天地	-	70,000	50,000	-	120,000	75,000	195,000
武漢長江天地	221,000	-	7,000	-	228,000	63,000	291,000
重慶天地	28,000	228,000	-	25,000	281,000	47,000	328,000
小計	366,000	405,000	87,000	25,000	883,000	306,000	1,189,000
日後發展物業：							
武漢天地	39,000	70,000	3,000	-	112,000	-	112,000
武漢創新天地	98,000	182,000	287,000	-	567,000	-	567,000
武漢長江天地	563,000	56,000	225,000	30,000	874,000	42,000	916,000
嶺南天地	28,000	450,000	107,000	80,000	665,000	-	665,000
重慶天地	-	-	65,000	-	65,000	-	65,000
小計	728,000	758,000	687,000	110,000	2,283,000	42,000	2,325,000
總計土地儲備建築面積	1,138,000	2,222,000	2,248,000	200,000	5,808,000	2,229,000	8,037,000

附註：

¹ 本集團持有餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場（包括新天地廣場）、瑞安廣場第 15 層、企業天地 5 號、第 132 號地塊、第 123 號地塊和第 124 號地塊，以及第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00%、44.55%、25.00% 及 98.00% 的實質權益。

² 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊、星星堂、月亮灣、天悅郡庭、太陽宮及瑞虹企業天地，本集團擁有 49.50% 的實質權益及在第 167A 號地塊，本集團擁有 49.00% 的實質權益。

³ 2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地不再為本公司之附屬公司。

⁴ 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在第 B5、B10、B15、B14、B13、B24-6 號一期及 B11 號一期地塊持有 19.80% 的實質權益。

⁵ 本集團持有第 122 號地塊 50.00% 的權益。

⁶ 本集團持有第 167B 號地塊 49.00% 的權益。

投資物業

投資物業的估值

截至 2024 年 12 月 31 日，以估值計價的本集團投資物業（未包括經營酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 1,002.83 億元，相應的總建築面積為 2,753,000 平方米。位於上海、武漢、佛山、南京和重慶的物業分別佔賬面值的 79%、9%、6%、3%及 3%。

下表為於 2024 年 12 月 31 日以估值計價的本集團投資物業的賬面值及 2024 年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2024 年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2024 年 12 月 31 日 賬面值 人民幣百萬元	公平值 增加/(減少) 佔賬面值 %	本集團 應佔賬面值 人民幣百萬元
以估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 II	80,000	93	8,353	1.1%	8,333
瑞安廣場及新天地廣場	53,000	(72)	3,960	(1.8%)	3,208
企業天地 5 號、湖濱道	79,000	(51)	6,659	(0.8%)	2,967
太平洋新天地商業中心	274,000	49	21,454	0.2%	5,364
瑞虹天地	441,000	(352)	15,414	(2.3%)	7,630
虹橋天地	263,000	(94)	8,773	(1.1%)	8,773
創智天地	253,000	35	8,671	0.4%	4,017
INNO 創智	45,000	(5)	1,472	(0.3%)	1,472
蟠龍天地	42,000	79	1,387	5.7%	1,110
鴻壽坊	62,000	68	2,673	2.5%	936
武漢天地	401,000	(117)	9,052	(1.3%)	9,052
嶺南天地	158,000	(76)	4,402	(1.7%)	4,402
重慶天地	128,000	(16)	1,524	(1.0%)	1,509
重慶印象城	98,000	-	1,664	-	329
南京國際金融中心	100,000	(100)	2,862	(3.5%)	1,431
小計	2,477,000 ¹	(559)	98,320	(0.6%)	60,533
以估值計價的發展中投資物業					
佛山第 A 號地塊	254,000	(21)	1,850	(1.1%)	1,850
小計	254,000	(21)	1,850	(1.1%)	1,850
投資物業—使用權資產轉租					
南京珠江路 INNO 未來城	17,000	(10)	64	(15.6%)	64
蟠龍天地（酒店）	5,000	(3)	49	(6.1%)	39
小計	22,000	(13)	113	(11.5%)	103
總計	2,753,000	(593)	100,283	(0.6%)	62,486
總計 （不包括聯營公司及合營公司）	1,446,000	(207)	40,886	(0.5%)	39,812

附註：

¹ 自用物業（總建築面積 11,000 平方米，賬面值人民幣 6.56 億元）於綜合財務狀況表上被分類為物業及設備，其可供出租建築面積和賬面價值不包括在上表內。

瑞安新天地：本集團的旗艦商業業務單位

瑞安新天地負責投資及管理中國的優質商業物業，擁有逾廿年投資和營運中國物業的經驗，並成功打造多個地標社區，其中包括旗艦項目上海新天地。我們希望透過提供優質服務和創新意念，打造可體現文化、傳統和生活品味的地標社區。

商業物業投資組合

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團零售物業組合的出租率保持穩定，平均達 94%。2024 年，本集團物業組合的銷售額及客流量分別增長了 8% 和 12%。然而，由於市場消費需求下降和零售物業供應量增加，續約租金轉跌。

由於經濟放緩和供應過剩，辦公樓市場面臨嚴峻挑戰。許多企業已放慢業務腳步或暫停擴張或搬遷計劃。雖然如此，我們相對成熟的辦公樓物業仍保持穩定的出租率，平均出租率達 91%，這印證了我們優質的資產和服務以及物業優越的地理位置。然而，受激烈市場競爭及宏觀經濟環境影響，截至 2024 年 12 月 31 日的續約租金轉跌。儘管市場困難，但辦公樓物業組合的整體出租率仍由 2023 年 12 月 31 日的 66% 上升至 2024 年 12 月 31 日的 69%。

本集團於 2024 年的租金及相關收入為人民幣 24.56 億元，較 2023 年同期的人民幣 23.98 億元增加 2%，增長主要由蟠龍天地開業帶來的額外租金貢獻所帶動。

2024 年，租金及相關收入（包括來自合營公司及聯營公司物業的租金及相關收入）總額按年增長 9% 至人民幣 35.47 億元，其中 77% 的租金及相關收入來自上海的物業組合，其餘則來自中國其他城市。

下表為本集團投資物業的租金及相關收入及出租率的分析：

項目	產品	可供出租 建築面積	租金及相關收入			出租率		變動
			人民幣百萬元		變動	12月31日	12月31日	
			2024年	2023年		2024年	2023年	
		平方米			%		百分點	
上海太平橋								
上海新天地	辦公樓／零售	54,000	488	457	7%	96%	97%	(1)
新天地時尚 II	零售	26,000	74	73	1%	94%	91%	3
瑞安廣場及新天地廣場	辦公樓／零售	53,000	146	157	(7%)	98%	91%	7
企業天地 5 號、湖濱道	辦公樓／零售	79,000	234	237	(1%)	93%	93%	-
太平洋新天地商業中心								
第 132 號地塊	辦公樓	30,000	110	48	129%	100%	100%	-
第 123／124 號地塊	辦公樓	163,000	49	-	不適用	36%	-	不適用
瑞虹天地								
月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮	零售	296,000	339	348	(3%)	90%	86%	4
瑞虹企業天地	辦公樓	145,000	114	84	36%	58%	39%	19
虹橋天地								
創智天地	辦公樓／零售	263,000	448	427	5%	89%	92%	(3)
創智天地								
INNO 創智	辦公樓／零售	253,000	479	476	1%	93%	95%	(2)
INNO 創智								
蟠龍天地	零售	45,000	63	65	(3%)	91%	93%	(2)
蟠龍天地								
鴻壽坊 ¹	辦公樓／零售	42,000	115	70	64%	96%	87%	9
鴻壽坊¹								
武漢天地	辦公樓／零售	62,000	82	21 ¹	290%	81%	37%	44
武漢天地								
嶺南天地	辦公樓／零售	401,000	376	366	3%	71%	63%	8
嶺南天地								
重慶天地	辦公樓／零售	158,000	223	219	2%	94%	93%	1
重慶天地								
南京國際金融中心	零售	128,000	71	67	6%	96%	97%	(1)
南京國際金融中心								
南京國際金融中心	辦公樓／零售	100,000	136	128	6%	90%	81%	9
總計								
		2,298,000²	3,547	3,243	9%			

附註：

¹ 鴻壽坊辦公區建築面積為 48,000 平方米，於 2023 年第三季度開始投入租賃。本集團已於 2023 年 12 月出售該項目 65% 的股權。交易已於 2024 年 1 月完成。

² 位於上海瑞安廣場、武漢天地及嶺南天地合共 11,000 平方米的總建築面積由本集團佔用，因此不列於上表。

房地產資產管理

作為我們輕資產策略的其中一部分，我們亦為商業項目提供房地產資產管理服務，是其他資產擁有人值得信賴的合作夥伴。房地產資產管理服務包括但不限於可行性研究、租賃定位、租務、市場營銷及品牌、客戶和財務管理等。截至 2024 年 12 月 31 日，我們提供資產管理服務的項目包括企業天地 5 號和湖濱道、南京國際金融中心、瑞虹天地的商業物業、太平洋新天地商業中心、鴻壽坊、創智天地，以及南京珠江路 INNO 未來城。截至 2024 年 12 月 31 日，本集團所管理項目的總估值為人民幣 578 億元，總建築面積為 1,226,000 平方米。我們會繼續擴展服務，並尋求更多與其他組織合作的機會，利用我們的經驗和知識，建造卓越的可持續發展社區。

本集團項目及最新動態

上海太平橋：

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

新天地時尚 II 的資產提升計劃已經完成，並於 2023 年 1 月以全新概念開幕，以迎合不斷增加的年輕優質顧客對高格調生活的要求。截至 2024 年 12 月 31 日，該物業的出租率達 94%。

太平洋新天地商業中心是一個商業綜合項目，包含三幢優質甲級辦公樓以及一個街頭風格的全天候購物及休閒／娛樂區。該項目包括三個地塊，即第 123 號地塊、第 124 號地塊和第 132 號地塊，總建築面積為 274,000 平方米。第 132 號地塊（太平洋人壽大廈）總建築面積 30,000 平方米已經於 2023 年竣工並交付予太平洋人壽。第 123 號地塊（T2 大廈）及第 124 號地塊（T1 大廈）已於 2024 年完工。第 123 號地塊和第 124 號地塊的零售裙樓預計將於 2025 年開始營運。

虹橋天地：

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

瑞虹天地：

瑞虹天地是一個集購物中心、辦公樓、文化及娛樂設施與住宅物業於一身的大型總體規劃綜合社區。該項目位於上海虹口區，毗鄰多所頂尖大學及中央商業區，並透過四條地鐵線（上海地鐵 4、8、10 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。瑞虹天地匯集各種商業及辦公物業，包括月亮灣、星星堂、瑞虹坊、太陽宮及瑞虹企業天地。瑞虹天地現正更新成為時尚的城市生活中心。

蟠龍天地：

蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂用地、餐飲和酒店發展項目，以及綠化和公眾休憩用地。項目位於上海青浦區，屬於虹橋中央商業區的一部分，鄰近上海地鐵 17 號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅 2 個地鐵站或 3 公里之遙。蟠龍天地項目於 2020 年榮獲亞太區房地產領袖高峰會獎（MIPIM Asia Awards）的「最佳未來超大型項目」（Best Futura Mega Project）金獎。蟠龍天地是上海最成功的城中村改造項目之一，零售設施已於 2023 年 4 月底開幕，現已成為長江三角洲地區的嶄新文化地標，以及集文化遺產、現代生活格調及社區參與於一體的新景點。2025 年春節期間，蟠龍天地項目吸引逾 97 萬訪客人次，2024 年全年客流量超過 1,800 萬人次。

創智天地：

創智天地為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場的戰略位置，毗鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。該項目集辦公空間與研發、教育、培訓、投資及孵化器服務於一身，緊貼知識型行業租戶的需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供各式美食、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店等。我們希望透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識創新型社區，而創智天地項目現已被視為上海創新與創業活動的地標。2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構，股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，創智天地不再為本公司之附屬公司。

INNO 創智：

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

鴻壽坊：

鴻壽坊項目是一個市區重建項目，坐落於上海普陀區最具人氣的商業街長壽路路口。地塊距離上海最著名的中央商業區之一南京西路僅 2 公里，並可直達作為地鐵 7 及 13 號線轉線站的長壽路站。該項目的商業物業包括建築面積 48,000 平方米的甲級辦公樓，另外 14,000 平方米則透過重建現存歷史建築物，發展為娛樂、餐廳及零售區域。該項目於 2023 年 9 月底開幕。項目公司於 2024 年 1 月完成出售 65% 權益後，已成為合營項目。

作為本集團於上海黃金地段的標誌性項目，鴻壽坊自開業起已成為當地的地標，客流量一直維持較高水平，屬我們創建鄰里社區產品線其中一個重要里程碑。

武漢天地：

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

武漢天地經過成功的重新定位，優化了零售設施的租戶組合及餐飲服務，引入以年輕高端客戶為服務對象的新租戶，現已成為武漢的購物及社交熱點，為上述顧客群提供高格調的生活體驗。

該項目亦包括企業天地1號，這是一幢高層甲級辦公大樓，樓高73層，於2021年9月完工。

嶺南天地：

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

重慶天地：

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

該項目經重新定位後，以年輕優質顧客為服務對象，錄得穩定的租金增長，而截至 2024 年 12 月 31 日出租率達 96%。重慶天地社區為附近的辦公樓租戶及居民提供各種零售、餐飲和娛樂設施。

南京國際金融中心：

本集團於 2021 年 2 月與高富諾集團聯合收購南京一項甲級地標式綜合用途物業，各佔 50% 權益。南京國際金融中心主要包括一幢辦公大樓，其優質租戶組合包括大都會人壽、友邦保險及肯德基。

未來策略

本集團自 2016 年起已實施「輕資產策略」，務求以更高效、更有成效的方式推動業務發展。中國經濟及房地產行業近年須面對前所未有的挑戰，而在劇烈波動的市場中，輕資產策略為本集團站穩陣腳提供了堅實基礎。這項策略具有多重目的：i) 使本集團可透過不同合作夥伴擴充資金來源；ii) 使本集團可更有效發展品牌和產品；iii) 在艱難市道之際降低財務風險。2024 年是本集團踐行「輕資產策略」以來的里程碑年份。我們成功簽訂兩份全新大型綜合用途項目的開發和管理合約。我們與國企永業集團合作，在上海新天地社區打造屬於我們翠湖天地品牌的高端住宅，並與上海奉賢區政府合作開發城中村改造計劃。本集團將在兩段合作中為項目開發、營銷、資產管理及營運提供專業管理服務。

展望將來，我們將繼續秉持「輕資產策略」拓展業務、積極探索創新商業模式，充分發揮本集團在品牌聲譽和管理專長方面的優勢。本集團於短期內將優先以流動資金管理及保障財務安全作為業務重點。另外，本集團將善用旗下品牌（社區品牌「新天地」及豪宅品牌「翠湖天地」）繼續鞏固我們在上海的領導地位，並逐步拓展業務至粵港澳大灣區。此外，本集團亦將持續實行房地產開發及資產管理並行的均衡策略。長遠而言，我們的目標是於特定市場及所建構的各式物業中保持「冠於同儕」的領導地位。

財務回顧

2024年，本集團收入下跌16%至人民幣81.73億元，而2023年則為人民幣97.52億元，主要由於已確認物業銷售下跌26%所致。

2024年的物業銷售為人民幣43.56億元（2023年：人民幣58.98億元），其中主要包括來自武漢天地雲廷三期（第B12號地塊）的人民幣41.38億元。相比之下，2023年的物業銷售主要來自上海蟠龍天地，達人民幣55.01億元。

2024年的投資物業租金及相關收入為人民幣24.56億元（2023年：人民幣23.98億元），按年上升2%。增幅主要由於上海商業物業出租率上升（尤其是於2023年4月底開幕的上海蟠龍天地）。

本集團上海物業的租金及相關收入上升2%至人民幣17.86億元（2023年：人民幣17.46億元），佔總額73%（2023年：73%）。2024年本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣6.70億元（2023年：人民幣6.52億元），按年上升3%。

2024年的物業管理收入上升5%至人民幣6.08億元（2023年：人民幣5.80億元），其中人民幣4.47億元（2023年：人民幣4.22億元）來自向商業物業提供服務，按年上升6%。增長乃由於出租率上升。餘下收入人民幣1.61億元（2023年：人民幣1.58億元）則來自住宅物業。

來自建設業務的建築收入於2024年增加至人民幣3.95億元（2023年：人民幣3.28億元），增長主要來自向本集團合營公司提供建築服務。

2024年的毛利上升4%至人民幣52.28億元（2023年：人民幣50.45億元），毛利率相應增長至64%（2023年：52%），乃由於2024年錄得較高物業銷售毛利率所致。

2024年的其他收入下跌21%至人民幣3.26億元（2023年：人民幣4.11億元），主要包括銀行利息收入以及來自合營公司的利息收入。下跌乃主要由於來自銀行的利息收入減少所致。

2024年的銷售及市場開支下跌24%至人民幣1.33億元（2023年：人民幣1.75億元），乃由於2024年的銷售佣金減少所致。

2024年的一般及行政開支（包括已產生的員工開支、折舊費用及顧問費用）下跌5%至人民幣9.32億元（2023年：人民幣9.85億元），主要由於有效成本控制所致。

2024年，投資物業的公平值減值合共為人民幣2.07億元（2023年：增值人民幣3,200萬元）。上海投資物業組合錄得人民幣3,300萬元估值收益，收益被上海以外地區投資物業組合的重估虧損人民幣2.40億元抵銷。

2024年，出售附屬公司收益錄得收益人民幣9.54億元（2023年：無），乃由於創智天地的現有股東之間進行重組所致。經計及稅項及其他開支後，該交易貢獻本公司股東應佔溢利人民幣1.76億元。

2024年的其他收益及虧損錄得虧損淨額人民幣2.79億元（2023年：虧損淨額人民幣2.43億元），包括：

收益／（虧損）	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(287)	(1)
衍生金融工具公平值變動收益／（虧損）	50	(166)
對沖活動的收益	-	14
其他	(42)	(90)
總計	(279)	(243)

2024 年的應佔聯營公司及合營公司業績錄得收益淨額人民幣 2.17 億元（2023 年：人民幣 7.81 億元）。住宅項目的收益淨額（包括物業銷售以及節省建設成本最終結算及土地增值稅結算）為人民幣 3.87 億元（2023 年：人民幣 9.37 億元），主要包括來自武漢創新天地的人民幣 2.67 億元（2023 年：人民幣 4,100 萬元）、來自於瑞虹天地的與大悅城合作項目（作為聯營公司予以披露）的人民幣 1.65 億元（2023 年：人民幣 8.55 億元），以及來自重慶合作物業組合的人民幣 200 萬元（2023 年：人民幣 8,300 萬元）。收益被來自商業物業的虧損淨額合共人民幣 1.70 億元（2023 年：虧損淨額人民幣 1.56 億元）部分抵銷，包括重估虧損淨影響人民幣 9,300 萬元（2023 年：虧損淨額人民幣 1.14 億元）。

2024 年的財務費用，包括匯兌差額合共為人民幣 20.27 億元（2023 年：人民幣 21.67 億元），包括財務費用人民幣 19.25 億元（2023 年：人民幣 21.30 億元）及匯兌虧損淨額人民幣 1.02 億元（2023 年：人民幣 3,700 萬元）。利息開支總額下跌 12% 至人民幣 20.58 億元（2023 年：人民幣 23.50 億元），與 2024 年末償還債務餘額減少及債務平均成本下跌至 6%（2023 年：6.34%）相符。其中 6%（2023 年：9%）的利息開支，即人民幣 1.33 億元（2023 年：人民幣 2.20 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 94%（2023 年：91%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

2024 年的稅項合共為人民幣 23.37 億元（2023 年：人民幣 13.02 億元）。按年增長主要是由於 i) 利潤率較高的武漢天地雲廷三期已確認物業銷售徵收較多土地增值稅及 ii) 創智天地重組產生的交易稅。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% 就中華人民共和國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用（包括土地、發展及建設成本）之後的增值額，按 30% 至 60% 的累進稅率徵收。

2024 年的年度溢利為人民幣 8.10 億元（2023 年：人民幣 13.97 億元）。

2024 年本公司股東應佔溢利為人民幣 1.80 億元（2023 年：人民幣 8.10 億元）。

本集團核心溢利如下：

	2024 年 人民幣百萬元	2023 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	180	810	(78%)
投資物業的公平值減值／（增值）（扣稅）	163	(2)	
應佔聯營公司及合營公司業績			
– 投資物業的公平值減值（扣稅）	93	114	
	<u>256</u>	<u>112</u>	
非控制股東權益	14	9	
估值變動影響的淨額	<u>270</u>	<u>121</u>	
重估前本公司股東應佔溢利	<u>450</u>	<u>931</u>	(52%)
本集團核心溢利	<u><u>450</u></u>	<u><u>931</u></u>	(52%)

2024 年的每股盈利為人民幣 2.2 分，乃按 2024 年已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算（2023 年：每股盈利人民幣 10.1 分，按已發行股份的加權平均數約 80.09 億股計算）。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及銀行借貸的若干契諾。

經考慮本集團於年內的財務表現，董事會議決建議派發 2024 年末期股息每股港幣 3.6 仙（2023 年：每股港幣 5.8 仙）。

重大出售

- 1) 於 2024 年 11 月，本集團與創智天地的現有股東訂立合作協議，通過成立有限合夥企業及股權轉讓重組該項目的投資控股架構。詳情請參閱本公司日期為 2024 年 11 月 29 日的通函。股權轉讓已於 2024 年 12 月完成，故創智天地不再為本公司的附屬公司。
- 2) 於 2023 年 12 月，本集團與上海鴻瑞壽遠諮詢管理合夥企業（有限合夥）達成協議，以出售其於鴻壽坊的 65% 權益。股權出售已於 2024 年 1 月完成，經審核最終代價為人民幣 12.09 億元。

流動性、資金結構及負債率

於 2024 年 8 月，本集團悉數償還總額為 4.935 億美元年息率為 6.15% 的優先票據。

本集團於 2024 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計	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
銀行及其他借貸—人民幣	14,435	2,164	824	4,713	6,734
銀行借貸—港幣	380	380	-	-	-
銀行借貸—美元	4,462	2,111	1,839	512	-
優先票據—美元	6,437	3,569	2,868	-	-
證券化安排收款—人民幣	4,213	40	45	235	3,893
總計	29,927	8,264	5,576	5,460	10,627

於 2024 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 77.34 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 89.17 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 27.80 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 31.72 億元）及僅能用於本集團指定項目的受限制銀行存款人民幣 20.83 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 20.33 億元）。

於 2024 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額（優先票據、銀行及其他借貸以及證券化安排收款總和與銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款及受限制銀行存款）兩者間的差額）為人民幣 221.93 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 230.16 億元），權益總額為人民幣 426.69 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 441.49 億元）。本集團於 2024 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以負債淨額除以權益總額計算）維持穩定為 52%（2023 年 12 月 31 日：52%）。

於 2024 年 12 月 31 日，港幣／美元借貸總額（包括有對沖及無對沖的金額）為人民幣 112.79 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 184.00 億元），佔借貸總額的 38%（2023 年 12 月 31 日：58%）。

於 2024 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣 32.35 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 37.16 億元）。

抵押資產

於 2024 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 399.84 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 423.04 億元）的投資物業、物業及設備、使用權資產、應收賬款、銀行存款及附屬公司股權，以取得本集團合共人民幣 193.37 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 162.14 億元）的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於 2024 年 12 月 31 日，本集團有合約的開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 50.99 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 43.89 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。於 2024 年，本集團已償還合共人民幣 108.7 億元的債務（總額）。此外，截至 2025 年 3 月 27 日，本集團已償還人民幣 56 億元的債務，佔 2025 年到期借貸的 68%。本集團將繼續採取高度審慎的資金管理方式，並高度重視以確保現金流量充裕。

匯率及利率風險

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

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於 2020 年至 2021 年期間發行以美元計值的優先票據。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 2024 年 12 月 31 日，本集團已訂立 1.04 億美元交叉貨幣掉期以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

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

於 2024 年 12 月 31 日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、擔保隔夜融資利率及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立交叉貨幣掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按擔保隔夜融資利率計算浮息率收取利息，並按名義總金額 1.04 億美元固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險。於有需要時本集團可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於 2024 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，並利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於 2024 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 1.02 億元（2023 年 12 月 31 日：人民幣 1.45 億元）擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2024年		2023年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入	4	8,959	8,173	10,823	9,752
銷售成本		(3,228)	(2,945)	(5,224)	(4,707)
毛利		5,731	5,228	5,599	5,045
其他收入	5	357	326	456	411
銷售及市場開支		(146)	(133)	(194)	(175)
一般及行政開支		(1,021)	(932)	(1,094)	(985)
投資物業的公平值（減值）／增值額		(227)	(207)	35	32
出售附屬公司收益		1,046	954	-	-
其他收益及虧損	5	(306)	(279)	(269)	(243)
應佔聯營公司及合營公司業績		238	217	867	781
財務費用，包括匯兌差額	6	(2,222)	(2,027)	(2,405)	(2,167)
稅項前溢利	7	3,450	3,147	2,995	2,699
稅項	8	(2,562)	(2,337)	(1,445)	(1,302)
年度溢利		888	810	1,550	1,397
以下應佔：					
本公司股東		197	180	899	810
附屬公司的非控制股東		691	630	651	587
		888	810	1,550	1,397
本公司股東應佔每股盈利	10				
—基本		港幣 2.4 仙	人民幣 2.2 分	港幣11.2仙	人民幣10.1分
—攤薄		港幣 2.4 仙	人民幣 2.2 分	港幣 11.2 仙	人民幣10.1分

綜合全面收益表

	2024年		2023年	
	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
年度溢利	888	810	1,550	1,397
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	(195)	(178)	(426)	(384)
指定為現金流量對沖之貨幣遠期合約公平 值變動的有效部分	31	28	28	25
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢 利或虧損	(12)	(11)	(38)	(34)
應佔一間聯營公司及一間合營公司其他全面 收入／(開支)	21	19	(6)	(5)
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	4	4	(1)	(1)
轉撥自物業及設備至完成投資物業之物業 重估盈餘，已扣稅	4	4	7	6
年度其他全面開支	(147)	(134)	(436)	(393)
年度全面總收入	741	676	1,114	1,004
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	49	45	459	414
附屬公司的非控制股東	692	631	655	590
	741	676	1,114	1,004

綜合財務狀況表

	附註	2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		40,964	49,604
於聯營公司的權益		8,641	8,932
於合營公司的權益		14,806	13,696
物業及設備		829	970
使用權資產		14	17
應收賬款、按金及預付款項	11	262	317
已抵押銀行存款		416	-
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		-	8
遞延稅項資產		259	230
其他非流動資產		59	67
		66,250	73,841
流動資產			
發展中待售物業		2,694	1,957
待售物業		817	1,069
應收賬款、按金及預付款項	11	714	3,164
聯營公司欠款		178	207
向合營公司的貸款／合營公司欠款		11,006	5,967
向一間附屬公司一名非控制股東的貸款		4	8
有關連公司欠款		407	406
合約資產		93	219
已抵押銀行存款		2,364	3,172
銀行結餘及現金		4,954	5,745
預繳稅項		-	79
分類為待售資產		2,457	5,164
		25,688	27,157
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	3,723	4,183
合約負債		1	4,005
銀行及其他借貸		4,655	8,410
優先票據		3,569	3,563
證券化安排收款		40	40
稅項負債		4,171	3,404
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		943	58
應付聯營公司款項		216	593
合營公司所提供的貸款／應付合營公司款項		48	153
應付有關連公司款項		339	346
一項租金保證安排產生的負債		-	28
租賃負債		8	8
分類為待售資產相關負債		-	850
		17,713	25,641
流動資產淨值		7,975	1,516
總資產減流動負債		74,225	75,357

綜合財務狀況表—續

	附註	2024年 12月31日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債			
銀行及其他借貸		14,622	9,266
優先票據		2,868	6,335
證券化安排收款		4,173	4,319
遞延稅項負債		3,398	4,677
應付賬款、已收按金及應計費用	12	537	696
一間聯營公司所提供的貸款		5,825	5,825
一間合營公司所提供的貸款		36	-
租賃負債		92	50
界定福利負債		2	9
衍生金融工具		3	31
		<u>31,556</u>	<u>31,208</u>
股本及儲備			
股本	13	146	146
儲備		38,339	38,717
本公司股東應佔權益		<u>38,485</u>	<u>38,863</u>
非控制權益		<u>4,184</u>	<u>5,286</u>
權益總額		<u>42,669</u>	<u>44,149</u>
權益及非流動負債總額		<u><u>74,225</u></u>	<u><u>75,357</u></u>

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 D2 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合損益表以及綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2024 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.0962 元換算，及 2023 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.1098 元換算。

3. 會計政策變動及披露

本集團已就本年度財務報表首次採用下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第 16 號的修訂	售後租回的租賃負債
國際會計準則第 1 號的修訂	負債分類為流動或非流動 (「2020 年修訂」)
國際會計準則第 1 號的修訂	附帶契諾的非流動負債 (「2022 年修訂」)
國際會計準則第 7 號及 國際財務報告準則第 7 號的修訂	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 國際財務報告準則第 16 號的修訂列明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的賣方—承租人之規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團並無附帶並非取決於國際財務報告準則第 16 號初始應用當日起發生的某一指數或比率的可變租賃付款之銷售及售後租回交易，故修訂不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。
- (b) 2020 年修訂澄清將負債分類為流動及非流動的規定，包括延遲清償權利的定義及延遲權利必須於報告期末方可存在。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性之影響。修訂亦澄清負債可以其本身的權益工具清償，且只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022 年修訂進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾當中，只有實體在報告日期或之前必須遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。就實體須於報告期後十二個月內遵守未來契諾的非流動負債，則須作出額外披露。

本集團已重新評估其於 2023 年及 2024 年 1 月 1 日的負債條款及狀況，並總結得出其負債分類為流動或非流動於初始應用修訂後維持不變。因此，修訂不會對本集團財務狀況或表現造成任何影響。

- (c) 國際會計準則第 7 號及國際財務報告準則第 7 號的修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故修訂不會對本集團財務報表造成任何影響。

4. 收入及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收入

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	4,356	5,898
	<hr/>	<hr/>
	4,356	5,898
	<hr/>	<hr/>
物業管理：		
物業管理費收入	608	580
	<hr/>	<hr/>
	608	580
	<hr/>	<hr/>
建築	395	328
其他	358	548
	<hr/>	<hr/>
	5,717	7,354
	<hr/>	<hr/>
地區市場		
上海	1,285	6,792
武漢	4,236	328
佛山	141	148
重慶	31	60
南京	24	26
	<hr/>	<hr/>
	5,717	7,354
	<hr/>	<hr/>
收入確認時間點		
於特定時間點	4,356	5,898
隨時間	1,361	1,456
	<hr/>	<hr/>
	5,717	7,354
	<hr/>	<hr/>

下表載列本報告年度中已確認的收入，該等收入在報告年度開始時已計入合約負債：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
在報告年度開始時計入 合約負債的已確認收入：		
銷售物業	4,005	5,409
	<hr/>	<hr/>
	4,005	5,409
	<hr/>	<hr/>

4. 收入及分部資料—續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	人民幣百萬元
物業發展：	
物業銷售收入	4,356
物業管理：	
物業管理費收入	608
建築	395
其他	358
	<hr/>
客戶合約產生的收入	5,717
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	2,167
租金相關收入	289
	<hr/>
	8,173
	<hr/>
附註：	
	2024 年
	人民幣百萬元
經營租賃：	
固定租賃付款	2,055
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	112
	<hr/>
	2,167
	<hr/>

4. 收入及分部資料—續

B. 客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下一續

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

人民幣百萬元

物業發展：	
物業銷售收入	5,898
物業管理：	
物業管理費收入	580
建築	328
其他	548
	<hr/>
客戶合約產生的收入	7,354
物業投資	
(物業投資分部)	
投資物業已收租金收入(附註)	2,136
租金相關收入	262
	<hr/>
	9,752
	<hr/>

附註：

2023 年
人民幣百萬元

經營租賃：	
固定租賃付款	2,019
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	117
	<hr/>
	2,136
	<hr/>

4. 收入及分部資料—續

C. 經營分部

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

本集團基於其業務活動進行組織，並持有以下四大主要報告分部：

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

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

4. 收入及分部資料—續

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	報告分部						綜合
	物業發展	物業投資	物業管理	建築	總計	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入							
本集團分部收入	4,356	2,456	608	395	7,815	358	8,173
分部業績							
本集團分部業績	2,613	1,565	113	30	4,321	45	4,366
利息收入							267
應佔聯營公司及合營公司業績							217
財務費用，包括匯兌差額							(2,027)
出售附屬公司收益							954
其他收益及虧損							(279)
未分類收入							59
未分類開支							(410)
稅項前溢利							3,147
稅項							(2,337)
年度溢利							810

4. 收入及分部資料—續

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入							
本集團分部收入	5,898	2,398	580	328	9,204	548	9,752
分部業績							
本集團分部業績	2,253	1,725	86	39	4,103	223	4,326
利息收入							371
應佔聯營公司及合營公司業績							781
財務費用，包括匯兌差額							(2,167)
其他收益及虧損							(243)
未分類收入							43
未分類開支							(412)
稅項前溢利							2,699
稅項							(1,302)
年度溢利							1,397

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、利息收入、應佔聯營公司及合營公司業績、出售附屬公司收益、其他收益及虧損、財務費用（包括匯兌差額）以及其他未分類收入／開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃報告的方式，以供分配資源及評估業績之用。

5. 其他收入、其他收益及虧損

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	110	201
向合營公司貸款的利息收入	157	170
已收地方政府補貼	35	32
其他	24	8
	<u>326</u>	<u>411</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
按預期信貸虧損模型撥備減值虧損	(287)	(1)
衍生金融工具公平值變動收益／(虧損)	50	(166)
對沖活動的收益	-	14
其他	(42)	(90)
	<u>(279)</u>	<u>(243)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	1,134	1,175
優先票據之利息	503	764
證券化安排收款之利息	185	128
一間聯營公司及合營企業所提供貸款之利息	151	223
租賃負債之利息開支	4	3
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,977	2,293
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	(133)	(220)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,844	2,073
銀行及其他借貸及其他融資活動之 匯兌虧損淨額	102	37
其他	81	57
	<hr/>	<hr/>
	2,027	2,167
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 4.4%（2023 年：4.9%）的資本化比率計算。

7. 稅項前溢利

本集團稅項前溢利已扣除／（計入）：

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
核數師酬金		
— 核數服務	5	5
物業及設備折舊	87	116
使用權資產折舊	3	3
僱員福利開支		
董事酬金	5	5
袍金	37	40
薪金、花紅及其他福利		
	<u>42</u>	<u>45</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	927	940
退休福利成本	53	52
	<u>980</u>	<u>992</u>
僱員福利開支總額	1,022	1,037
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	(45)	(92)
	<u>977</u>	<u>945</u>
應收賬款撥備減值虧損	287	1
已售物業成本確認為開支	1,543	3,500
撥備／（撥回）待售物業減值虧損的淨影響 （包含在「銷售成本」中）	24	(6)
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	3	4
	<u>3</u>	<u>4</u>

8. 稅項

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
香港利得稅		
— 當年支出	7	10
中國企業所得稅		
— 當年支出	832	832
中國預提所得稅		
— 當年支出	495	139
中國土地增值稅		
— 當年支出	1,225	397
遞延稅項		
— 當年抵免	(222)	(76)
	<u>2,337</u>	<u>1,302</u>

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

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

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島（「BVI」）與毛里裘斯共和國（「毛里裘斯」）成立的企業（均為收受股息的受益人）就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5%（香港居民企業）及 10%（在 BVI 與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為 5%）。於 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見將來這些暫時性差異不會被轉回。

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

9. 股息

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
2024 年概無中期股息 （2023 年：已支付 2023 年中期股息每股港幣 3.2 仙）	-	235
已支付 2023 年末期股息每股港幣 5.8 仙 （2023 年：已支付 2022 年末期股息每股港幣 6.4 仙）	423	466
	<u>423</u>	<u>701</u>

於 2025 年 3 月 28 日，董事會建議派發截至 2024 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 3.6 仙（2023 年：每股港幣 5.8 仙），合計港幣 2.89 億元（按於 2024 年 12 月 31 日的匯率 0.92604 計算，相當於人民幣 2.68 億元），須待股東於應屆股東周年大會上批准，方告作實。

10. 每股盈利

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	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
計算每股基本／攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	<u>180</u>	<u>810</u>
股份數目	2024年 百萬	2023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))	8,009	8,009
潛在攤薄普通股股份的影響	<u>-</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,009</u>	<u>8,009</u>
每股基本盈利 (附註(b))	<u>人民幣 2.2 分 港幣 2.4 仙</u>	<u>人民幣 10.1 分 港幣 11.2 仙</u>
每股攤薄盈利 (附註(b))	<u>人民幣 2.2 分 港幣 2.4 仙</u>	<u>人民幣 10.1 分 港幣 11.2 仙</u>

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的17,710,250股（2023年：17,710,250股）股份後計算得出。
- (b) 以上以港幣列示的金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2024年以人民幣1.000元兌港幣1.0962元及2023年以人民幣1.000元兌港幣1.1098元換算。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
非即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款（附註(b)）		
- 應收租金	262	317
即期部分包括以下項目：		
貿易應收賬款（附註(b)）		
- 應收租金	89	112
- 商品和服務	200	250
- 經營租賃應收款項	62	65
拆遷費用的預付款項（附註(a)）	6	2,119
出售一間聯營公司的應收款項	-	19
其他按金、預付款項及應收款項（附註(c)）	340	578
可收回增值稅	17	21
	<u>714</u>	<u>3,164</u>

附註：

- (a) 該等結餘指完成拆遷後政府將予補償的款項。於 2024 年，人民幣 17.02 億元的拆遷費用已轉撥至發展中待售物業。
- (b) 貿易應收賬款包括：
- (i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
 - (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的經營租賃應收款項；
 - (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項；及
 - (iv) 應收租金來自免租期，並於租期按直線法計算及攤銷。
- (c) 於 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，其他按金及預付款項分別為人民幣 1.30 億元及人民幣 3.90 億元。

於 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，客戶合約的貿易應收賬款分別為人民幣 2.00 億元及人民幣 2.50 億元。

計入本集團應收款項、按金及預付款項的金額為人民幣 6.13 億元（2023 年：人民幣 7.44 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 62%（2023 年：66%）未逾期，11%（2023 年：25%）的逾期天數少於 90 日，27%（2023 年：9%）的逾期天數超過 90 日。

於逾期結餘中，人民幣 1.63 億元（2023 年：人民幣 6,800 萬元）逾期已超過 90 日或更長時間，本公司董事根據每名客戶的還款記錄、財務狀況和當前的信用狀況認為該餘額可收回，不將其視為違約。

於 2024 年 12 月 31 日，本集團賬面總額為人民幣 1.85 億元（2023 年：人民幣 1.92 億元）的應收款項、按金及預付款項已經抵押，以取得授予本集團的銀行融資。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	1,401	1,817
土地及應付拆遷成本	2	742
契稅及其他應付稅項	91	93
投資物業租金的已收按金及預收款項	342	443
應付增值稅	270	50
合約負債產生的增值稅	-	240
土地收回所得現金	828	-
其他應付賬款及應計費用	789	798
	<u>3,723</u>	<u>4,183</u>
非即期部分包括以下項目：		
投資物業租金的已收按金及預收款項	437	551
其他應付賬款	100	145
	<u>537</u>	<u>696</u>

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 14.01 億元（2023 年：人民幣 18.17 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 92%（2023 年：83%）的賬齡少於 30 日，2%（2023 年：14%）的賬齡介乎 31 日至 90 日，6%（2023 年：3%）的賬齡超過 90 日。

13. 股本

	法定 股份數目	千美元	已發行及繳足 股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 2023 年 1 月 1 日、 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,027,265,324	20,068
於綜合財務狀況表顯示為			2024年 人民幣百萬元 146	2023年 人民幣百萬元 146

14. 報告期後事項

於 2025 年 3 月，本集團悉數償還本金總額 4.90 億美元的優先票據。

市場展望

2024 年，全球經濟在世界貿易復蘇、通脹放緩以及美聯儲和歐洲央行及時實施的貨幣寬鬆政策推動下保持了韌性。美國國內生產總值（GDP）強勁增長 2.8%，抵銷了歐元區經濟在烏克蘭衝突和中東局勢影響下僅有的 0.8% 疲軟增長。展望未來，今年全球通脹走勢極不明朗，新一屆美國政府的“美國優先”政策對全球多邊貿易體系構成挑戰，增加了貿易摩擦和供應鏈轉移的可能性。美國收緊移民政策和加徵進口關稅可能導致美國通脹再度上升，促使美聯儲推遲實施寬鬆的貨幣政策。鑒於政策不確定性加劇和地緣政治緊張局勢升級，預計金融市場波動將上升。在此背景下，國際貨幣基金組織預計 2025 年全球 GDP 增長將維持在 3.3% 的較低水準，低於 2000 年至 2019 年 3.7% 的平均增速。

中國於 2024 年 9 月底開始陸續推出刺激經濟政策，成功將去年的 GDP 增長率提升至 5%。經濟發展模式正由投資驅動逐步轉型為以消費驅動。然而，房地產市場持續低迷，打擊消費者信心，導致內需不足，阻礙這一轉型的進程。儘管出口表現強勁，但未來一年，中國出口商將面臨日益增加的貿易保護主義和更高的美國關稅。為應對相關挑戰，12 月份的中央經濟工作會議宣佈擴大內需計劃，並提出特別方案，提振家庭收入和消費支出，重點提高基本退休金和醫保補助。為穩定經濟增長，政府亦將加速發行債券、實施適度寬鬆的貨幣政策，採取先觀望外部挑戰，再實施相應政策措施的應對策略。同時，中國在先進人工智慧和半導體技術領域取得長足進步，例如 DeepSeek 的最新突破，彰顯了中國利用新質生產力促進高質量、創新驅動增長的潛力。

2024 年，中國住宅市場持續低迷，全年房地產投資下降 10.6%，連續三年萎縮。新建住宅的全年銷售額和總建築面積分別下降 17.6% 和 14.1%。不過，自 2024 年下半年起，降幅有所緩和，顯示政府降低首期付款比例、降低按揭利率等措施初見成效，今年的房屋成交有望轉趨穩定。繼 2023 年下降 20.4% 之後，2024 年的土地出讓面積再度下降 36.3%。土地交易持續低迷，反映房地產行業的資金流入持續收縮，進而可能會導致未來住宅供應出現短缺。展望未來，鑒於監管機構已承諾將房地產項目「白名單」的融資金額擴大至人民幣 5.6 萬億元，以支援預售房的交付，房地產行業的融資狀況預料將有所改善。

在辦公樓市場方面，由於業務前景以及宏觀經濟前景均不明朗，租戶對辦公空間的租賃轉趨謹慎。在上海，成本削減引發的搬遷和續租則推動了甲級辦公樓租賃的增漲。仲量聯行的數據顯示，2024 年上海甲級辦公樓淨吸納量按年增加 24.7% 至 47.6 萬平方米，來自升級以及更多元化的租戶組合的需求支撐辦公樓租賃市場。然而，由於未來大量供應入市以及各地區眾多項目間的激烈競爭，今年商業辦公樓市場仍將面臨重大挑戰。我們致力於通過改善客戶服務，並提升辦公產品的可持續性，為租戶提供全面的工作場所解決方案，構建瑞安辦公的獨特優勢。同時，為應對辦公樓租賃市場的挑戰，我們正積極尋求新的租戶，特別是來自新質生產力領域相關的企業。

零售物業市場的挑戰同樣與日俱增。隨著上海社會消費零售額的下跌，2024 年上海零售物業的淨吸納量由 2023 年的 73 萬平方米下降至 45.1 萬平方米。展望 2025 年將有十多個新的零售物業項目開幕，預計出租率和租金的競爭將會更加激烈。與此同時，線下消費行為亦由購買商品轉向增加體驗及活動支出。我們的新天地零售物業系列充分把握了這一趨勢，擁有良好的戰略定位，未來將進一步加強以客為本、體驗導向的策略，透過強調保護和復興歷史文化遺產，提供更豐富的社交體驗與服務，並促進可持續發展，創造出新天地社區的獨特生活方式。

2024 年上海 GDP 錄得 5% 增長，成為中國首個經濟總量突破人民幣 5 萬億元的城市。上海以多項措施提振內銷，包括發放消費券等。此外，中國的旅遊免簽證政策也有助吸引更多外國旅客前往上海。上海對外貿易在 2024 年展現韌性，進出口總額增長 1.3%。2025 年，政府計劃通過吸引更多國際旅客和推進產業發展來保持增長勢頭。上海已啟動總規模達人民幣 1,000 億元的先導產業母基金，以加速產業發展，重點是先進設備、船舶製造和大型飛機製造。儘管經濟放緩，2024 年，上海高端物業交易量創下歷史新高，凸顯出上海高端房地產對本地乃至全國高淨值人士的吸引力不減。鑒於上海在經濟地位和引領潮流生活品味方面無與倫比的優勢，高端住宅市場預計將保持韌性。憑藉「翠湖天地」品牌在上海市場及豪宅領域的領導地位，我們將繼續關注市場趨勢，完善相關策略，並探尋新的發展及增長機會。

2024 年，重慶 GDP 增長 5.7%，經濟總量達到人民幣 3.2 萬億元，超越廣州成為中國第四大城市。汽車與電子產業等重點產業在數字化轉型方面取得了顯著進展。受益於新能源汽車產量 90.5% 的激增，重慶汽車產業增加值在 2024 年實現了 26.7% 增長。重慶的消費市場在這一年持續回暖，社會消費零售總額增長 3.6%。習近平主席最近在重慶考察時強調，重慶應鞏固其於西部大開發以及內陸開放戰略中的關鍵作用。2025 年，重慶計劃實現約 6% 的 GDP 增長，固定資產投資和社會消費零售額的增長目標均為 5%。

2024 年，武漢經濟錄得 5% 的增長，全市 GDP 突破人民幣 2.1 萬億元。社會消費零售總額達人民幣 8,000 億元，增長 5.3%；進出口總額突破人民幣 4,000 億元，增長 11.2%，成為全國外貿增幅領先的副省級城市之一。2024 年武漢在光電子資訊、生命健康等五大重點產業營收增長均達 10% 以上，高技術製造業增加值增長更達 26%，對整體工業增長貢獻逾 90%。政府期望加快將武漢發展成為一個具全國影響力的科技創新中心。基於創新產業增長步伐強勁，武漢將 2025 年 GDP 增長目標設為 6%。

2024 年，佛山實現 1.3% 的 GDP 增長，未能達到 5.5% 的目標增長率。表現不及預期的主因是佛山對低端製造業和房地產市場的依賴。然而，佛山現正積極進行經濟轉型。文化旅遊業正蓬勃發展，2024 年佛山全年接待國內外遊客約 6,000 萬人次，比 2023 年增加 8.2%。政府計劃投資 350 個戰略性新興產業項目，佔第二產業項目投資總額約 54%。隨著廣州新機場在佛山的建設，該市的區域連通性將得到提升。

2024 年，南京 GDP 增長 4.5%，略低於 5% 的經濟增長目標。投資和外貿下降是導致增長步伐疲弱的主因，該市固定資產投資下跌 17.1%，而進出口總額下降了 3.6%。作為區域商業樞紐，政府積極推動國際消費中心城市建設。南京社會消費保持強勁，2024 年零售總額按年增長 4.3%，遊客數量增長 16%，旅遊業收入亦較去年同期增長 10%。展望 2025 年，南京設定了約 5% 的 GDP 增長目標。政府將致力促進技術創新和產業升級，並積極探索刺激零售消費的新方式。

展望 2025 年，美國將採取更加強硬的貿易政策，導致貿易緊張局勢加劇，為全球經濟前景蒙上陰影。2024 年作為中國強勁經濟增長引擎的對外貿易預計在新的一年將面臨重大阻力。為抵銷外部環境不確定性及相關挑戰帶來的經濟拖累，政府將推行以提振消費為重點的經濟策略，適時推行逆週期措施和促增長政策，以穩定房地產市場，提振消費者信心，維持經濟穩定增長。我們將密切關注市場趨勢的變化，繼續探索新的投資和發展機會。

末期股息

董事會議決建議派發截至2024年12月31日止年度之末期股息每股港幣3.6仙（2023年：每股港幣5.8仙），合計約人民幣2.68億元（2023年：人民幣4.23億元）。末期股息須待股東於2025年5月16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2025年5月29日派發予於2025年5月22日名列本公司股東名冊上之股東，為決定股東享有末期股息的記錄日期。目前，本公司不存在庫存股份（無論是持有或存放在中央結算系統或其他地方）。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2025年5月22日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2025年5月12日（星期一）至2025年5月16日（星期五）（首尾兩日包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2025年5月9日（星期五）下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。確定股東有權出席股東周年大會並於會上投票的記錄日期為2025年5月16日（星期五）。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

於2020年8月24日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）發行5億美元6.15% 2024年到期之優先票據（「2024 SODH票據」）。於2024年8月26日，SODH於2024 SODH票據到期日全額償還未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，截至2024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

本公司會不時對企業管治實務作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄 C1 所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）中所載列的所有適用守則條文，及追貼其最新發展。於截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文，惟下文所列的偏離除外。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司 2024 年年報。

企業管治守則守則條文第 C.1.6 條規定獨立非執行董事及其他非執行董事並應出席股東大會，對公司股東的意見有全面、公正的了解。沈達理先生為本公司獨立非執行董事，因其他事務未能出席於 2024 年 5 月 28 日舉行的股東周年大會（「2024 年股東周年大會」）。除上文所述外，所有獨立非執行董事均出席了 2024 年股東周年大會。

審核及風險委員會已審閱本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄 C3 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2024 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

僱員及薪酬政策

於 2024 年 12 月 31 日，瑞安房地產僱員人數為 2,851 人（2023 年 12 月 31 日：3,054 人），其中包含物業管理人員 1,478 人（2023 年 12 月 31 日：1,548 人），建築及裝修業務人員 120 人（2023 年 12 月 31 日：139 人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、長期激勵計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

安永會計師事務所之工作範疇

本集團核數師安永會計師事務所已就本集團初步業績公佈中於 2024 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

向持份者致謝

謹此對過去一年董事會同寅的寶貴意見，以及管理團隊和員工的不懈努力表示謝意。我亦衷心感謝所有股東、業務夥伴和客戶的信任和支持。面對當前錯綜複雜的市場環境，本人深信只要上下一心，攜手前行，定能克服未來重重挑戰。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2025年3月28日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生（主席）、羅寶瑜女士（副主席）、王穎女士（行政總裁）及孫希灝先生（財務總裁及投資總裁）；以及本公司之獨立非執行董事為白國禮教授、黎定基先生、沈達理先生、吳雅婷女士、吳港平先生、蘇錦樑先生及黎韋詩女士。

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

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

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

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

* 僅供識別