
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

非常重大收購事項
收購位於中國湖北省武漢市的
土地使用權

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

* 僅供識別

香港，二零二二年一月二十五日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 一般資料 | II-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 透過該競投收購該地塊之土地使用權； |
| 「該協議」 | 指 | 武漢臻瑞、武漢地產與合資公司訂立日期為二零二一年十二月二十一日之協議，內容(其中包括)有關合資公司的合資安排； |
| 「聯繫人」、 「緊密聯繫人」、 「控股股東」、 「關連人士」、 「百分比率」、 「附屬公司」 | 指 | 各自具有上市規則所賦予的涵義； |
| 「該競價」 | 指 | 合資公司為透過該競投收購該地塊而向武漢市自然資源和規劃局遞交有關競投該地塊的土地使用權； |
| 「該競投」 | 指 | 武漢市自然資源和規劃局就出讓該地塊舉行的公開競投過程； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「資本承諾」 | 指 | 具有本通函「董事會函件—有關合資公司之資料—資金承諾及融資」一節界定的涵義； |
| 「本公司」 | 指 | 瑞安房地產有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)； |
| 「成交確認書」 | 指 | 合資公司與武漢市自然資源和規劃局訂立日期為二零二一年十二月二十一日之國有建設用地使用權成交確認書，內容有關成功競投該地塊之土地使用權； |
| 「對價」 | 指 | 地塊A、地塊B及地塊C各自之總對價(包括稅款)； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「合資公司」 | 指 | 武漢城建瑞臻房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，由武漢臻瑞及武漢地產各自擁有50%； |
| 「合資夥伴」 | 指 | 武漢臻瑞及武漢地產之統稱，各自為「合資夥伴」； |
| 「該地塊」 | 指 | 地塊A、地塊B及地塊C之統稱； |
| 「地塊A」 | 指 | 位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與張之洞路交叉口(武船廠區一期A包)之地塊(地塊編號P(2021)178)，詳情載於本通函「董事會函件－該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節； |
| 「地塊B」 | 指 | 位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與鸚鵡洲長江大橋交叉口(武船廠區一期B包)之地塊(地塊編號P(2021)179)，詳情載於本通函「董事會函件－該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節； |
| 「地塊C」 | 指 | 位於中國湖北省武漢市武昌區白沙洲大道與江國路交匯處(天工二期A地塊)之地塊(地塊編號P(2021)180)，詳情載於本通函「董事會函件－該競價及收購事項－有關該地塊之資料」一節； |
| 「土地使用權出讓合同」 | 指 | 合資公司與武漢市自然資源和規劃局將予訂立之國有建設用地使用權出讓合同，內容有關根據成交確認書收購該地塊； |

釋 義

| | | |
|------------|---|----------------------------------------------------------|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二二年一月十九日，即本通函付印前就確定當中所載資料的最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區； |
| 「該項目」 | 指 | 將透過合資公司於中國湖北省武漢市之該地塊進行之物業發展項目，詳情載於本通函「董事會函件－有關該項目之資料」一節； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.0025美元之普通股； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣； |
| 「武漢地產」 | 指 | 武漢地產集團有限責任公司，一家根據中國法律成立之有限公司； |
| 「武漢臻瑞」 | 指 | 武漢臻瑞房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

僅供說明之用及除另有說明者外，於本通函內，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.224元之匯率換算。有關換算不應視為任何金額已按或應已按或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別



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)

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

羅寶瑜女士

王穎女士(行政總裁)

孫希灝先生(財務總裁及投資總裁)

獨立非執行董事：

白國禮教授

麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

沈達理先生

吳雅婷女士

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-9005

Cayman Islands

香港營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

敬啟者：

非常重大收購事項
收購位於中國湖北省武漢市的
土地使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月二十一日之公佈，內容有關收購位於中國湖北省武漢市之土地使用權(即收購事項)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關收購事項之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

該競價及收購事項

於二零二一年十二月二十一日，合資公司以總對價約人民幣170.31億元(相當於約港幣208.46億元)(包括稅款)成功競得位於中國湖北省武漢市武昌區該地塊的土地使用權。合資公司與武漢市自然資源和規劃局已於二零二一年十二月二十一日訂立成交確認書。

成立合資公司僅為收購事項及開發若干位於武漢市武昌區的土地，並由武漢臻瑞(本公司間接全資附屬公司)及武漢地產各自擁有50%。

收購事項之詳情概列如下：

成交確認書日期

二零二一年十二月二十一日

訂約方

- (1) 武漢市自然資源和規劃局，為中國地方政府機關，負責(其中包括)出讓位於中國湖北省武漢市若干地塊的土地使用權(作為賣方)；及
- (2) 合資公司(作為買方)。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，武漢市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

有關該地塊之資料

該地塊由三幅地塊組成，規劃總用地面積約為332,381平方米：

- (i) 地塊A(地塊編號P(2021)178)位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與張之洞路交叉口(武船廠區一期A包)，佔地面積約為204,828平方米及規劃總用地面積約為204,771平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年，商業服務的使用期限為40年以及教育用途的使用期限為50年。

- (ii) 地塊B(地塊編號P(2021)179)位於中國湖北省武漢市武昌區臨江大道與鸚鵡洲長江大橋交叉口(武船廠區一期B包)，佔地面積約為102,327平方米及規劃總用地面積約為102,683平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年以及商業服務的使用期限為40年。
- (iii) 地塊C(地塊編號P(2021)180)位於中國湖北省武漢市武昌區白沙洲大道與江國路交匯處(天工二期A地塊)，佔地面積及規劃總用地面積約為24,927平方米。其獲准作住宅用途的使用期限為70年。

對價及付款條款

地塊A、地塊B及地塊C各自之對價(不包括稅款)分別為約人民幣82.91億元(相當於約港幣101.48億元)、約人民幣80.07億元(相當於約港幣98.01億元)及約人民幣2.288億元(相當於約港幣2.80億元)。地塊A、地塊B及地塊C各自之對價(包括稅款)分別為約人民幣85.44億元(相當於約港幣104.58億元)、約人民幣82.51億元(相當於約港幣100.99億元)及約人民幣2.36億元(相當於約港幣2.89億元)。該地塊各幅地塊之對價乃由合資公司根據相關中國法律及法規成功競投，經計及該競價之起始價、現行市況、該地塊位置及附近區域地價所達致。

地塊A、地塊B及地塊C各自之該競價起始價分別為人民幣82.91億元(相當於約港幣101.48億元)、人民幣80.07億元(相當於約港幣98.01億元)及人民幣2.288億元(相當於約港幣2.80億元)。

武漢住宅物業的現行市況平穩，且預期於未來數年有一定需求。根據武漢市商務局的十四五規劃，武漢的社會零售消費預期呈現上升趨勢。

該地塊位於長江南岸，武昌區一環及二環路之間，鄰近著名歷史遺跡及遊客景點的黃鶴樓。未來區內的住宅將享有一流的河畔景色，從而提升該地塊的價值，此為本集團在位處城市核心的海濱的發展機會。

董事會函件

二零二一年在武漢市中心成功競投多用途開發土地的參考地價介乎約每平方米人民幣21,002元(約每平方米港幣25,706元)至每平方米人民幣24,163元(約每平方米港幣29,576元)(不包括稅款)。根據該地塊的估計總建築面積大約1,140,000平方米,該地塊的地價約為每平方米人民幣14,417元(約每平方米港幣17,646元)。該地塊對價低於上述參考地價範圍。在釐定該地塊對價時,本公司已考慮參考地價的不同因素,例如該等土地的位置、土地用途及規模。在制定競價時並無參考獨立估值。

鑑於上述因素,董事確認對價屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

地塊A、地塊B及地塊C各自之對價總額(包括稅款)(即對價)約為人民幣170.31億元(相當於約港幣208.46億元),當中可予退還競價保證金總額人民幣33.05億元(相當於約港幣40.45億元)已由合資公司於二零二一年十二月二十日支付,當中由合資夥伴按比例出資。保證金將用作償付部分對價。對價之餘額應由合資公司於武漢市自然資源和規劃局交付該地塊後支付,並將由合資公司透過合資夥伴按彼等各自於合資公司的股權比例出資及其內部資源支付。土地使用權出讓合同將於交付該地塊後10個營業日內訂立。視乎目前市況,地塊A及地塊B的若干部分以及整個地塊C預期將於二零二二年底之前交付,而地塊A及地塊B的餘下部分預期將於二零二三年底之前交付。

武漢臻瑞就對價的資金承諾約為人民幣85.15億元(相當於約港幣104.22億元),即合資夥伴須向對價按比例分佔(即50%)出資。武漢臻瑞擬透過本集團內部資源撥付其對價部分出資。

收購事項之財務影響

緊隨收購事項完成後,概不會對本集團的綜合損益以及資產及負債造成重大財務影響(於合資公司之投資增加將由現金結餘減少所抵銷)。

有關該項目之資料

訂約方有意透過在該項目建設而開發該地塊。該項目為綜合房地產項目(包括住宅、辦公樓、商業樓宇及國際學校以及其他公用設施)以及其他設備。

董事會函件

發展項目受限於成交確認書上之若干條件，包括下列根據政府法規而於該地塊上建設之項目：

- (i) 於地塊A及地塊B上建設一間五星級酒店及一間建築面積不少於3,600平方米之幼兒園；
- (ii) 於地塊A上建設一間建築面積不少於10,000平方米之小學以及一間建築面積不少於23,900平方米之國際學校；
- (iii) 於地塊C上建設一間建築面積不少於1,940平方米之幼兒園；及
- (iv) 建設保障性租賃住房，乃根據《市人民政府辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的意見》之規定。

該項目首階段預期最早於二零二二年第四季度前後施工。

有關合資公司之資料

根據該協議的條款，成立合資公司僅為收購事項及開發若干位於武漢市武昌區的土地，並由武漢臻瑞(本公司間接全資附屬公司)及武漢地產各自擁有50%。根據合資安排，合資公司並不預期成為本公司的附屬公司，亦不預期於本集團賬目中綜合入賬。董事會確認，根據該協議的條款就有關合資公司的合資安排(包括融資及利潤分配安排)乃根據公平基準、按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

註冊資本

合資公司的註冊資本預期為人民幣70億元(相當於約港幣85.68億元)，將由武漢臻瑞及武漢地產各自認繳人民幣35億元(相當於約港幣42.84億元)。

武漢臻瑞之應付部分將由本集團內部資源撥付。

資金承諾及融資

合資夥伴將向合資公司出資的總資本承諾(涵蓋註冊資本、對價以及開發及經營該項目的資金)(「資本承諾」)將為約人民幣143億元(相當於約港幣175.03億元)，並由合資夥伴按比例出資。

董 事 會 函 件

合資公司的任何進一步融資需要待股東批准後由外部融資、來自該項目的經營收入及／或來自合資夥伴的股東貸款按比例籌措。

各合資夥伴對資本承諾各自的出資乃經參考就收購事項、進行該項目以及經營合資公司所需的資金需求經訂約方公平磋商後釐定。武漢臻瑞將予出資的金額約人民幣71.50億元（相當於約港幣87.52億元）將由本集團的內部營運資金以及外部融資撥付。

管理

合資公司董事會由四名董事組成，當中兩名由武漢臻瑞提名，而另外兩名由武漢地產提名。合資公司的董事會主席應由武漢地產提名，而合資公司的總經理應由武漢臻瑞提名。

合資公司未經合資夥伴雙方一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動，通常此類決定及行動其中包括：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該競價文件所註明的範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

轉讓股權限制

各合資夥伴未經另一方的書面同意，不可出售、轉讓、質押、處置其於合資公司的全部或部分股權或以其他方式就該等股權上設定權利負擔。

除非有關出售是向其他合資夥伴的聯屬公司作出，否則各合資夥伴應有就其他合資夥伴出售合資公司股權的優先購買權。

利潤分成

合資公司不應向合資夥伴作出任何分配，直至合資公司已彌補先前年度的虧損並按照適用法律的規定為法定儲備或法定留存資金作出撥備。合資公司之可分配利潤應按合資夥伴各自於合資公司的股權向彼等分配。

進行收購事項之理由及裨益

該項目為城市中心的高密度住宅總體規劃的發展商機，符合本公司的「天地」業務模式。鑑於該地塊的位置以及相關發展計劃的重大規模，預期本集團可在該項目賺取可觀回報，大幅補充住宅土地儲備並加強其財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃由訂約方公平磋商後釐定，於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及武漢地產之資料

本公司透過其附屬公司及聯繫人為中國主要物業發展商之一。本集團主要在中國從事開發及再開發、銷售、租賃、管理及持有優質住宅及多用途物業。

武漢臻瑞為一家根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

武漢地產為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事城市更新、建築施工及綜合開發。其為國有企業，而武漢市人民政府國有資產監督管理委員會為最終實益擁有人。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項之最高適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

由於涉及透過中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)根據中國法律(定義見上市規則第19A.04條)進行的招標、拍賣或掛牌出讓的方式收購中國政府土地，根據上市規則第14.04(10C)條，收購事項構成合資格地產收購。董事會確認，收購事項屬本集團的日常及一般業務過程，且收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報、公佈及通函的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董 事 會 函 件

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

二零二二年一月二十五日

1. 本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.shuionland.com)：

- (i) 本公司於二零二一年九月十七日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告(第29頁至55頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0917/2021091700404_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二一年四月二十日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第117頁至211頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000362_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二零年四月二十七日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第113頁至222頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042700558_c.pdf
- (iv) 本公司於二零一九年四月十五日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第132頁至254頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0415/lt20190415297_c.pdf

2. 債務聲明

借貸

於二零二一年十一月三十日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之借貸總額約為人民幣345.80億元，其詳情如下：

- (i) 本集團優先票據總金額人民幣121.34億元，為無抵押及有擔保；
- (ii) 本集團銀行借貸總金額約為人民幣190.79億元，其中人民幣97.71億元為無抵押，而人民幣93.08億元為有抵押。在前述的銀行借貸中，總金額人民幣138.24億元為有擔保；總金額人民幣52.55億元為無擔保；
- (iii) 應付本集團附屬公司非控制股東款項人民幣3.11億元，為無抵押及無擔保；
- (iv) 應付本集團一間聯營公司款項人民幣4.52億元，為無抵押及無擔保；

- (v) 應付本集團同系附屬公司款項總金額人民幣3.69億元，為無抵押及無擔保；
- (vi) 來自本集團附屬公司一名非控制股東貸款總金額人民幣14.44億元，為無抵押及無擔保；及
- (vii) 來自本集團一間聯營公司貸款人民幣7.91億元，為無抵押及無擔保。

租賃負債

於二零二一年十一月三十日，本集團的租賃負債為人民幣7,800萬元。

租金保證安排產生的負債

於二零二一年十一月三十日，租金保證安排產生的金融負債為人民幣1.69億元。

按揭及抵押

於二零二一年十一月三十日，本集團之有抵押借貸由若干本集團投資物業、物業及設備、使用權資產、開發中用作出售之物業、應收款項、相關物業之附連利益及若干附屬公司股權提供抵押。

於二零二一年十一月三十日，以下資產已抵押予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

| | 人民幣百萬元 |
|------------|---------------|
| 投資物業 | 30,628 |
| 物業及設備 | 77 |
| 使用權資產 | 6 |
| 開發中用作出售之物業 | 2,696 |
| 應收款項 | 96 |
| | <u>33,503</u> |

或然負債

此外，於二零二一年十一月三十日，本集團之或然負債如下：

- (i) 於二零二一年十一月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供總金額人民幣16.63億元的擔保。本集團向銀行提供的該等擔保將於客戶接獲相關物業的房屋所有權證作為其取得所授出按揭貸款的質押後方告解除。

- (ii) 本集團就履行本集團合營企業自收購南京一間項目公司所產生的付款責任，向一名第三方提供為期兩年的人民幣2.50億元的擔保。收購於二零二一年二月完成，而其後合營企業已履行該付款責任。

除上文所述者以及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於二零二一年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何其他借款、已發行及發行在外或同意發行之借貸股本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般商業票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及本集團之可得財務資源(包括內部產生資金及可得銀行融資)、本集團可動用之現有財務資源包括但不限於其主要業務產生之現金流量、可得現金及現金等價物、現有銀行融資及優先票據，以及成功就若干銀行融資及優先票據取得再融資，本集團將具備充裕營運資金以應對其自本通函刊發日期起未來十二個月之業務所需。

4. 本集團的業務趨勢、財務及貿易前景

本集團於二零二一年年度的累計合約物業銷售達人民幣302.70億元，較二零二零年年度的人民幣211.84億元增加43%，其中住宅物業銷售佔99.6%，餘下為商業物業銷售。增加乃由於上海蟠龍天地、上海太平橋翠湖五集(第118號地塊)和上海中糧瑞虹·海景壹號(第7號地塊)的強勁銷售業績。

二零二一年首九個月的物業銷售收入大幅增加53倍至人民幣102.60億元，乃由於來自上海太平橋翠湖五集(第118號地塊)及武漢天地雲廷二期(第B10號地塊)的貢獻。

於二零二一年六月，本集團與上海永業企業(集團)有限公司按各自持有50%股權的基準達成合營安排，以於上海市黃浦區的土地進行房地產開發項目。該等土地包括122-1地塊、122-2地塊及122-3地塊。該等土地的總佔地面積約為24,067平方米。該等土地將主要用於住宅、商業及配套設施的多用途開發，且總建築面積預計為99,560平方米。它使本集團能夠於世界知名的上海新天地地區擴展其足跡。詳情請參閱本公司日期為二零二一年六月七日之公佈。

前景

二零二一年上半年，住宅市場強勁反彈，全國銷售面積及銷售收入分別增長29.4%及41.9%。儘管平均住房按揭利率於年中升至5.3%以上，但置業情緒仍保持積極。

為防止住房市場過熱，一些城市收緊了預售許可證的簽發，並加強對房地產融資監督。繼去年實施「三道紅線」政策降低發展商槓桿後，政府於22個試點城市實施「集中供地」，旨在阻止惡性競爭引致土地價格大幅上升。在政策環境趨緊及新冠疫情偶爾爆發的形勢下，預計市場情緒在下半年將有所冷卻。政府債務上升及新冠病毒變異，將延長經濟恢復的時間。在長三角、粵港澳大灣區及華中地區，城市更新及社區可持續發展項目將有巨大的發展機遇。本集團將密切監察市場風險，並將把握和充分利用在「十四五」規劃期間新發展形勢所帶來的機遇，透過在重點城市(特別是在長江三角洲)的核心地區收購優質資產，以補充本集團的土地儲備。

本集團將透過與第三方夥伴在新投資上合作，繼續實施輕資產戰略以擴大其資本基礎。該戰略使本集團進一步擴大其物業組合及降低集中風險、調低其資金要求、以及建立其費用收入業務，因而提升股東的整體回報。

本集團的願景是成為建設可持續城市社區的先驅。可持續發展理念已是集團業務策略中不可或缺的一部分，本集團採用「以人為本」的可持續發展方針，設計及建設整體規劃的社區，在可持續發展方面的卓績廣受認同。

重大投資

直至最後實際可行日期，本集團並無任何已確認之重大投資，董事會亦無就其他重大投資或添置資本資產而授權計劃。

5. 本集團的管理層討論與分析

下文載列本集團於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月的管理層討論與分析。就本通函而言，有關本集團之財務數據乃來自本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核財務資料。

截至二零二一年六月三十日止六個月

收入

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)的收入急增726%至人民幣119.77億元(截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)：人民幣14.50億元)，主要由於物業銷售大幅上升所致。

物業銷售

二零二一年上半年的物業銷售急增至人民幣102.14億元(二零二零年上半年：人民幣1.61億元)，主要包括來自太平橋翠湖五集的人民幣59.35億元及來自武漢天地雲廷二期的人民幣40.73億元收入。相比之下，二零二零年上半年的物業銷售為不同項目的物業及停車場存貨銷售。

物業投資收入

二零二一年上半年的物業投資收入上升至人民幣12.71億元(二零二零年上半年：人民幣10.03億元)，當中投資物業的租金及相關收入為人民幣12.47億元(二零二零年上半年：人民幣9.87億元)，按年上升26%。二零二零年上半年，投資物業的營運及表現受到2019冠狀病毒病爆發嚴重影響，導致租金及相關收入顯著下跌。二零二一年上半年並無出現這類不利影響。

本集團上海物業的租金及相關收入上升27%至人民幣8.87億元(二零二零年上半年：人民幣6.99億元)，佔總額71%(二零二零年上半年：71%)。二零二一年上半年來自本集團非上海物業的租金及相關收入合共為人民幣3.60億元，按年上升25%。

建築收入

建築收入來自建築業務，於二零二一年上半年增至人民幣2.68億元(二零二零年上半年：人民幣1.16億元)。增加主要來自向上海青浦區地方政府提供的建築服務。

毛利

二零二一年上半年毛利因本集團收入顯著上升而按年上升413%至人民幣49.44億元(二零二零年上半年：人民幣9.64億元)，而毛利率則跌至41%(二零二零年上半年：66%)，乃由於物業投資的毛利貢獻比例下降所致，佔毛利總額的20%(二零二零年上半年：78%)。

其他收入

二零二一年上半年的其他收入(主要包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入)下跌15%至人民幣1.08億元(二零二零年上半年:人民幣1.27億元)。其他收入下跌乃由於向聯營公司的貸款減少所致。

銷售及市場開支

二零二一年上半年的銷售及市場開支上升58%至人民幣1.04億元(二零二零年上半年:人民幣6,600萬元),上升乃由於二零二一年上半年銷售及市場推廣活動增加所致,與二零二一年上半年物業銷量強勁相符。

一般及行政開支

二零二一年上半年的一般及行政開支(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)輕微上升至人民幣4.92億元(二零二零年上半年:人民幣4.56億元)。

投資物業的公平值增值

二零二一年上半年,投資物業的公平值增值合共為人民幣1,000萬元(二零二零年上半年:減值人民幣15.10億元),較二零二一年六月三十日的投資物業賬面價值估值上升0.02%。上海投資物業組合錄得人民幣2,600萬元的估值盈利,而上海以外地區投資物業組合則錄得人民幣1,600萬元的輕微虧損。我們於二零二零年上半年的投資物業組合公平值大幅下跌反映了由於2019冠狀病毒病爆發而產生的不利財務影響。

其他收益及虧損

二零二一年上半年的其他收益及虧損為虧損淨額人民幣1.34億元(二零二零年上半年:虧損淨額人民幣1.63億元),主要包括:

| 收益/(虧損) | 二零二一年 | 二零二零年 |
|--------------------|--------|--------|
| | 上半年 | 上半年 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 對沖活動產生的成本 | (78) | (66) |
| 就商業用地成本作出的減值虧損 | — | (452) |
| 衍生金融工具公平值變動(虧損)/收益 | (16) | 32 |
| 就收購及交換優先票據支付溢價 | — | (69) |
| 租金保證安排產生的負債公平值變動虧損 | (38) | (43) |
| 撥回拆遷成本超額撥備 | — | 441 |

應佔聯營公司及合營公司業績

二零二一年上半年的應佔聯營公司及合營公司業績錄得收益人民幣2億元(二零二零年上半年：虧損人民幣5,700萬元)，主要來自與大悅城於上海瑞虹新城(「瑞虹新城」)(第1號地塊)進行的合營公司項目，該項目於截至二零二零年十二月三十一日止下半年(「二零二零年下半年」)開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣1.63億元(二零二零年上半年：虧損人民幣1,300萬元)。

財務費用，包括匯兌差額

二零二一年上半年的財務費用，包括匯兌差額的金額為人民幣4.98億元(二零二零年上半年：人民幣8.08億元)。利息開支總額下跌18%至人民幣9.22億元(二零二零年上半年：人民幣11.26億元)。其中42%(二零二零年上半年：56%)的利息開支，即人民幣3.88億元(二零二零年上半年：人民幣6.29億元)已資本化至物業發展成本，其餘58%(二零二零年上半年：44%)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。於二零二一年上半年，由於人民幣兌港幣及美元升值，錄得人民幣7,400萬元(二零二零年上半年：虧損人民幣2.75億元)的匯兌收益。

稅項

二零二一年上半年的稅項為人民幣27.48億元(二零二零年上半年：抵免人民幣6.89億元)，其中土地增值稅佔人民幣15.96億元(二零二零年上半年：人民幣3,000萬元)。二零二零年上半年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。此外，由於全面實施輕資產戰略，本集團已採納最合適的稅率以計量遞延稅項，以更好反映我們當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將持續重新評估計量，以確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。

二零二一年上半年的溢利

二零二一年上半年的溢利為人民幣12.88億元(二零二零年上半年：虧損人民幣12.86億元)。

本公司股東應佔溢利

二零二一年上半年本公司股東應佔溢利為人民幣10.82億元(二零二零年上半年：虧損人民幣16.22億元)。

每股盈利

二零二一年上半年的每股盈利為人民幣13.5分，乃按二零二一年上半年已發行股份的加權平均數約80.44億股計算(二零二零年上半年：每股虧損人民幣20.2分，按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算)。

流動性、資金結構及負債率

截至二零二一年六月三十日，本集團已安排兩項償還優先票據以及一項優先票據新發行。再融資旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- (i) 於二零二一年二月及三月，本集團悉數償還本金總額為2.62億美元、年利率為5.700%的優先票據，以及本金總額人民幣22億元、年利率為6.875%的優先票據。
- (ii) 於二零二一年六月二十九日，本集團發行4億美元並於二零二六年到期的五年期可持續發展掛鈎債券，票面利率為每年5.5%。

本集團於二零二一年六月三十日的借貸結構概述如下：

| | 總計(相當 於人民幣) 人民幣百萬元 | 一年內到期 人民幣百萬元 | 到期期限為 | 到期期限為 | 到期期限為 |
|--------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元 | 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元 | 五年以上 人民幣百萬元 |
| 銀行借貸—人民幣 | 7,489 | 710 | 1,582 | 2,396 | 2,801 |
| 銀行借貸—港幣 | 3,960 | 2,701 | 1,259 | — | — |
| 銀行借貸—美元 | 9,179 | 2,166 | 5,097 | 1,916 | — |
| 優先票據—美元 | 14,558 | 2,290 | — | 12,268 | — |
| 證券化安排的收款—人民幣 | 507 | 507 | — | — | — |
| 總計 | 35,693 | 8,374 | 7,938 | 16,580 | 2,801 |

於二零二一年六月三十日，現金及銀行存款合計為人民幣143.67億元，其中包括僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣44.49億元。

於二零二一年六月三十日，本集團的負債淨額為人民幣213.26億元，權益總額為人民幣479.13億元。本集團於二零二一年六月三十日的淨資產負債率(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(包括受限制銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為45%。本集團穩健的財務狀況將有助在不久的將來應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。

於二零二一年六月三十日，港幣／美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣／美元現金及銀行存款後約為等值人民幣131.65億元，相當於借貸總額約37%。

於二零二一年六月三十日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣86.97億元。

抵押資產

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押合共人民幣395.70億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣436.22億元)的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業及應收款項，以取得本集團人民幣101.20億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣119.21億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於二零二一年六月三十日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣31.67億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣29.90億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

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

匯率及利率風險

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

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行借貸，以及於二零一七年至二零二一年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於二零二一年六月三十日，本集團已分別訂立約15.60億美元及10.50億港幣的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險。本集團於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

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

於二零二一年六月三十日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額30.20億港幣介乎0.27%至0.47%固定利率支付利息；按倫敦銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額2億美元介乎0.22%至0.235%固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險。本集團於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於二零二一年六月三十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

- (1) 於二零二一年六月三十日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣19.48億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣11.81億元)擔保。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行從客戶取得相應物業的房屋擁有權權證作為已授出按揭貸款的抵押品時解除。

- (2) 本集團於二零二一年六月三十日向第三方提供人民幣2.5億元為期兩年的擔保(二零二零年十二月三十一日：人民幣2.5億元)，以履行因收購一間南京項目公司而產生的本集團一間合營公司的付款責任。收購於二零二一年二月完成，其後合營公司已履行付款責任。

重大收購事項

於二零二一年六月，本集團透過間接全資附屬公司與上海永業企業(集團)有限公司按各自持有50%股權的基準達成合營安排，以於上海市黃浦區該等土地進行房地產開發項目。該合營公司(上海復基房地產有限公司)的總投資金額為14.25億美元。詳情請參閱本公司發出日期為二零二一年七月二十三日之通函。

除上文所披露者外，於二零二一年上半年，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

收入

二零二零年，本集團的收入合共為人民幣45.97億元，而二零一九年則為人民幣103.92億元。下跌主要由於年內僅落成及向買家交付一項新住宅項目(即佛山怡廷(第13a號地塊))，時間因素導致物業銷售較低所致。

物業銷售

二零二零年的物業銷售為人民幣14.48億元(二零一九年：人民幣71.76億元)。如前所述，二零二零年僅有一項新落成項目(即佛山怡廷(第13a號地塊))為物業銷售作出貢獻人民幣9.59億元，其餘來自不同項目的物業及停車場庫存銷售。二零一九年物業銷售包括定期物業銷售人民幣59.06億元，剩餘收入人民幣12.70億元來自出售瑞虹新城第1號及第7號地塊住宅開發項目的49.5%權益予第三方(「瑞虹新城出售事項」)。二零一九年錄得的定期物業銷售主要包括分別來自太平橋翠湖天地雋薈(第116號地塊)、佛山(主要位於第2/3號地塊)及上海瑞虹新城悅庭(第2號地塊)的人民幣34.12億元、人民幣15.58億元及人民幣7.23億元。

物業投資收入

二零二零年的物業投資收入跌至人民幣21.38億元(二零一九年：人民幣23.45億元)，而投資物業租金及相關收入則跌至人民幣20.84億元(二零一九年：人民幣22.51億元)，按年下跌7%。租金及相關收入下跌主要由於為協助零售租戶渡過2019冠狀病毒病爆發而推出的租金減免及其他紓困措施所致。

本集團上海物業的租金及相關收入下跌6%至人民幣14.91億元(二零一九年：人民幣15.78億元)，佔總額72%(二零一九年：70%)。酒店經營收入包括佛山馬哥孛羅酒店作出的貢獻，於二零二零年跌至人民幣5,400萬元(二零一九年：人民幣9,400萬元)。

然而，租金及相關收入(包括來自合營公司及聯營公司的租金收入)按年僅下跌2%至人民幣25.28億元，主要由於透過瑞安核心辦公樓平台購入企業天地5號帶來額外貢獻。交易於二零一九年六月完成。

建築收入

建築收入來自建築業務，於二零二零年增至人民幣6.91億元(二零一九年：人民幣5.38億元)。增加主要來自上海瑞虹新城天悅郡庭(第1號地塊)的建築業務及向上海青浦區地方政府提供的建築服務。

毛利

二零二零年的毛利合共為人民幣23.50億元(二零一九年：人民幣53.13億元)，而毛利率維持穩定為51%(二零一九年：51%)。毛利下跌主要由於本集團收入下跌。

其他收入

二零二零年的其他收入(主要包括銀行利息收入以及來自合營公司及聯營公司的利息收入)下跌42%至人民幣3.11億元(二零一九年：人民幣5.36億元)。

銷售及市場開支

二零二零年的銷售及市場開支上升12%至人民幣1.66億元(二零一九年：人民幣1.48億元)，增加主要由於二零二零年的合約銷量強勁，令二零二零年銷售及市場推廣活動增加所致。二零二零年產生的銷售及市場開支主要因推出太平橋翠湖五集首批單位、武漢天地雲廷二期餘下住宅單位及蟠龍天地首批單位預售而產生。

一般及行政開支

二零二零年的一般及行政開支(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)輕微下跌至人民幣8.04億元(二零一九年：人民幣8.29億元)。

投資物業的公平值減值

二零二零年，投資物業的公平值減值為人民幣17.86億元(二零一九年：增值人民幣2.56億元)，較二零二零年十二月三十一日的投資物業賬面價值估值下跌3.6%。下跌主要由於我們於上海以外的投資物業組合的公平值降低人民幣17.14億元，反映了由於2019冠狀病毒病疫情而產生的不利影響。

其他收益及虧損

二零二零年的其他收益及虧損為虧損淨額人民幣4.54億元(二零一九年：虧損淨額人民幣1.50億元)。二零二零年的虧損主要包括：

| 收益／(虧損) | 二零二零年 人民幣百萬元 | 二零一九年 人民幣百萬元 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 對沖活動產生的成本 | (95) | (150) |
| 就商業用地成本作出的減值虧損 | (452) | — |
| 衍生金融工具公平值變動虧損 | (154) | — |
| 就收購及交換優先票據支付溢價 | (69) | — |
| 租金保證安排產生的負債公平值變動虧損 | (79) | — |
| 撥回拆遷成本超額撥備 | 441 | — |

應佔聯營公司及合營公司業績

二零二零年的應佔聯營公司及合營公司業績上升至人民幣3.28億元(二零一九年：人民幣1.95億元)，主要來自與大悅城於上海瑞虹新城(第1號地塊)進行的合營公司項目，該項目於二零二零年下半年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣2.95億元(二零一九年：虧損人民幣2,000萬元)。

財務費用，包括匯兌差額

二零二零年的財務費用，包括匯兌差額的金額為人民幣2.15億元(二零一九年：人民幣14.97億元)。利息開支總額下跌4%至人民幣21.85億元(二零一九年：人民幣22.85億元)。其中53%(二零一九年：45%)的利息開支，即人民幣11.55億元(二零一九年：人民幣10.33億元)已資本化至物業發展成本，其餘47%(二零一九年：55%)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。於二零二零年，由於人民幣兌港幣及美元增值，錄得人民幣8.63億元(二零一九年：虧損人民幣2.05億元)的匯兌收益。

稅項

二零二零年的稅項為抵免人民幣1.82億元(二零一九年：扣除人民幣13.10億元)。二零二零年的稅項抵免額乃由於確認稅務虧損產生的遞延稅項資產及投資物業相關遞延稅項撥備減少所致。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。此外，由於全面實施輕資產戰略，本集團已採納最合適的稅率以計量遞延稅項，以更好反映我們當前的商業模式和更準確的闡述我們的財務報表。本集團將持續重新評估會計處理，以確保對這些暫時性差異計提相關遞延稅項是充分的。

二零二零年的年度虧損

二零二零年的年度虧損為人民幣2.33億元(二零一九年：溢利人民幣25.45億元)。

本公司股東應佔虧損淨額

經計及股東應佔投資物業重估虧損及商業用地成本減值撥備人民幣18.68億元，本集團於二零二零年錄得本公司股東應佔虧損淨額人民幣7.40億元(二零一九年：溢利淨額人民幣19.32億元)。

每股基本虧損

二零二零年的每股基本虧損為人民幣9.2分，乃按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算(二零一九年：每股盈利人民幣24.0分，按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算)。

流動性、資金結構及負債率

於二零二零年，本集團已安排一項交換及收購優先票據、贖回可換股永久資本證券以及兩項優先票據新發行。再融資及贖回旨在積極主動地管理我們所有的到期債務。詳情如下：

- (1) 於二零二零年二月二十日，本集團開始就二零二一年二月及二零二一年十一月到期的優先票據發起交換和收購要約。總計3.92億美元於二零二一年到期的優先票據已被收購及交換為年利率5.5%於二零二五年到期的新優先票據。本集團最終發行了本金總額4.90億美元的新票據。該交易已於二零二零年三月三日完成。

- (2) 於二零二零年六月四日，本集團悉數贖回本金總額為2.25億美元的全部未贖回可換股永久資本證券。
- (3) 於二零二零年八月二十四日，本集團發行本金總額為5億美元於二零二四年到期的優先票據，年利率為6.15%。
- (4) 於二零二零年十二月二日，本集團發行本金總額為2億美元於二零二三年到期的綠色債券，年利率為5.75%。該債券與本集團在二零一九年根據綠色金融框架協議發行的綠色債券合併為一個系列。

本集團於二零二零年十二月三十一日的借貸結構概述如下：

| | 總計(相當 於人民幣) 人民幣百萬元 | 一年內到期 人民幣百萬元 | 到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元 | 到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元 | 到期期限為 五年以上 人民幣百萬元 |
|--------------|--------------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 銀行借貸－人民幣 | 9,288 | 1,852 | 2,244 | 2,549 | 2,643 |
| 銀行借貸－港幣 | 4,834 | 2,105 | 2,418 | 311 | — |
| 銀行借貸－美元 | 6,161 | 3,019 | 1,842 | 1,300 | — |
| 優先票據－美元 | 13,822 | 4,032 | — | 9,790 | — |
| 優先票據－人民幣 | 2,241 | 2,241 | — | — | — |
| 證券化安排的收款－人民幣 | 513 | 11 | 13 | 60 | 429 |
| 總計 | 36,859 | 13,260 | 6,517 | 14,010 | 3,072 |

於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行存款合計為人民幣157.96億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣118.59億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣13.13億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣12.89億元)及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣45.06億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣29.08億元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債淨額為人民幣210.63億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣258.82億元)，權益總額為人民幣467.33億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣493.07億元)。本集團於二零二零年十二月三十一日的淨資產負債率(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)兩者間的差額，除以權益總額計算)為45%(二零一九年十二月三十一日：52%)。本集團穩健的財務狀況將有助在不久的將來應對可能發生的動盪不安的宏觀經濟環境。

於二零二零年十二月三十一日，港幣／美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣／美元現金及銀行存款後約為等值人民幣120.69億元，相當於借貸總額約33%(二零一九年十二月三十一日：30%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣76.68億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣87.17億元)。

抵押資產

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押合共人民幣436.22億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣386.05億元)的投資物業、物業及設備、使用權資產、發展中待售物業、應收款項及銀行存款，以取得本集團人民幣119.21億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣159.25億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣29.90億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣22.52億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

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

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。因此，人民幣優先票據的還本付息及人民幣銀行借貸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，以及於二零一七年至二零二零年期間發行的以美元計值的優先票據及永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於二零二零年十二月三十一日，本集團已分別訂立約14.70億美元及10.50億港幣的遠期或封頂遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。本集團繼續密切監察所涉及的外匯風險，並於有需要時可能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下外匯風險。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為2年至15年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為3年至15年不等的抵押浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有不同未償還貸款，該等貸款以與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率掛鈎的浮息計息。本集團透過訂立利率掉期合約對沖利率變動產生的現金流變動，根據利率掉期，本集團將按香港銀行同業拆息計算浮息率收取利息，並按名義總金額25.70億港幣介乎0.27%至0.47%固定利率支付利息。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險，並於有需要時能進一步考慮額外衍生金融工具對沖餘下利率風險。

除上文所披露外，本集團於二零二零年十二月三十一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

- (1) 於二零二零年十二月三十一日，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11.81億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11.52億元)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。
- (2) 本集團於二零二零年十二月三十一日向第三方提供人民幣2.50億元的擔保(二零一九年十二月三十一日：無)，以履行因收購一間南京項目公司而產生的本集團一間合營公司的付款責任。該交易於二零二一年二月完成，合營公司已履行付款責任。

重大收購及出售

- (1) 於二零二零年五月，本集團成功競得上海市青浦區的土地使用權，總對價為人民幣20.96億元。地塊包括最後四幅總建築面積為122,500平方米的地塊，其中兩幅總建築面積為74,000平方米的地塊作住宅用途，使用期限為70年，而兩幅總建築面積為48,500平方米的地塊則作商業、文化及休憩用途，使用期限為40至50年。詳情請參閱本公司日期為二零二零年五月十九日及二十一日的公佈。

- (2) 於二零二零年十二月，本集團與高富諾集團成立各自持有50%股權的合營公司。合營公司的承諾出資總額為人民幣16.20億元。該合營公司的成立旨在收購一間項目公司的全部股權，該項目公司在南京新街口擁有一座附有附屬零售平台及停車場的頂級甲級辦公大樓。交易於二零二一年二月完成。詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十二日的公佈。

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

收入

二零一九年，本集團收入下跌58%至人民幣103.92億元(二零一八年：人民幣248.41億元)，主要由於已確認的物業銷售大幅下跌所致。

物業銷售

二零一九年的物業銷售包括一般物業銷售及向一名第三方一次性出售上海瑞虹新城住宅發展項目第1及第7號地塊49.5%的權益(即瑞虹新城出售事項)，下跌68%至人民幣71.76億元(二零一八年：人民幣221.31億元)。二零一九年的一般物業銷售下跌至人民幣59.06億元(二零一八年：人民幣70.93億元)。於二零一九年報告的一般物業銷售收入主要包括來自太平橋第116號地塊、佛山(主要於第2/3號地塊)及上海瑞虹新城·悅庭(第2號地塊)的收入貢獻，金額分別為人民幣34.12億元、人民幣15.58億元及人民幣7.23億元。於二零一八年，來自上海瑞虹新城·悅庭(第2號地塊)及太平橋第116號地塊的收入貢獻分別為人民幣39.51億元及人民幣27.33億元。就上海瑞虹新城出售事項而言，雖然出售事項已於二零一八年完成，但相關付款情況視乎項目的土地平整進度而定。上海瑞虹新城第7號地塊最後階段的土地平整已於二零一九年完成，因此，本集團於二零一九年確認結餘收入人民幣12.70億元(二零一八年：人民幣149.81億元)。

物業投資收入

物業投資收入增至人民幣23.45億元(二零一八年：人民幣21.12億元)，而投資物業租金及相關收入則增至人民幣22.51億元(二零一八年：人民幣20.16億元)。租金及相關收入按年上升12%，主要由於現有已落成物業及新落成物業(包括已進行資產提升計劃的物業)租金持續增長所致。

本集團上海物業的租金及相關收入按年上升6%至人民幣15.78億元(二零一八年：人民幣14.89億元)，佔租金及相關收入總額70%(二零一八年：74%)，包括新天地廣場及INNO創智完成資產提升計劃，兩個項目均已開始產生租金收入，抵銷來自新天地南里的

租金收入跌幅，新天地南里自二零一九年三月起進行一項重大改造升級。該升級預計於二零二零年下半年完成。此外，武漢天地壹方北館已經落成，並於二零一九年十一月隆重開業，為武漢天地帶來按年29%的租金增長，升至人民幣3.41億元(二零一八年：人民幣2.65億元)。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)於二零一九年跌至人民幣9,400萬元(二零一八年：人民幣9,600萬元)。

建築收入

建築收入來自建築業務，於二零一九年增至人民幣5.38億元(二零一八年：人民幣2.96億元)，主要來自上海瑞虹新城住宅物業第1號地塊的建築業務。

毛利

二零一九年的毛利減少26%至人民幣53.13億元(二零一八年：人民幣71.45億元)，而毛利率則上升至51%(二零一八年：29%)。有關跌幅主要由於物業銷售收入較低及就瑞虹新城出售事項確認的溢利有所下跌所致，而有關跌幅被物業投資收入升幅所部分抵銷。二零一九年，物業投資的毛利貢獻上升13%至人民幣16.34億元(二零一八年：人民幣14.51億元)。

其他收入

二零一九年的其他收入(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)上升29%至人民幣5.36億元(二零一八年：人民幣4.17億元)。其他收入增長乃由於年內向合營公司及聯營公司的貸款增加所致。

銷售及市場開支

銷售及市場開支按年下降42%至人民幣1.48億元(二零一八年：人民幣2.54億元)，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市場推廣活動並且銷售和營銷費用的成本效率更高所致。

一般及行政開支

一般及行政開支(包括已產生員工開支、折舊費用及顧問費用)上升5%至人民幣8.29億元(二零一八年：人民幣7.90億元)。

二零一九年的經營溢利下降25%至人民幣48.72億元(二零一八年：人民幣65.18億元)，乃由於上述提及的原因所致。

投資物業的公平值增值

二零一九年，投資物業的公平值增值為人民幣2.56億元(二零一八年：人民幣9.70億元)。二零一九年投資物業的公平值增值較二零一九年十二月三十一日的投資物業賬面價值上升0.6%。二零一九年，本集團呈報上海創智天地及佛山若干投資物業的公平值增值分別為人民幣1.67億元及人民幣6,000萬元，被重慶項目人民幣5,000萬元的公平值減值所部分抵銷。

其他收益及虧損

其他收益及虧損為較低的虧損人民幣1.50億元(二零一八年：人民幣11.23億元)，包括對沖活動產生的成本人民幣1.50億元(二零一八年：人民幣1.33億元)。其他虧損大幅減少乃由於本年度並無錄得於二零一八年錄得的佛山嶺南天地商業用地撥備一次性虧損、於一間合營公司的投資減值虧損及回購選擇權公平值減值，金額分別為人民幣3.80億元、人民幣3.76億元及人民幣9,900萬元。二零一九年並無呈報有關經常性項目。

應佔聯營公司及合營公司收益

二零一九年的應佔聯營公司及合營公司收益有所上升，金額為人民幣1.95億元(二零一八年：人民幣6,100萬元)，主要來自與中國中信股份有限公司各自持有50%股權的合營公司的武漢光谷項目，該項目於二零一九年開始交付住宅物業，貢獻收益人民幣1.67億元(二零一八年：虧損人民幣1,000萬元)。

財務費用，包括匯兌差額

財務費用，包括匯兌差額為人民幣14.97億元(二零一八年：人民幣15.83億元)。利息開支總額下跌2%至人民幣22.85億元(二零一八年：人民幣23.29億元)，主要由於償還銀行借貸及優先票據所致。其中45%(二零一八年：41%)的利息開支，即人民幣10.33億元(二零一八年：人民幣9.45億元)已資本化至物業發展成本，其餘55%(二零一八年：59%)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。於二零一九年，由於人民幣兌港幣及美元貶值，故錄得人民幣2.05億元(二零一八年：人民幣1.40億元)的匯兌虧損。

按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損

按預期信貸虧損模型撥回(撥備)減值虧損為收益人民幣1.79億元(二零一八年：虧損人民幣1.22億元)，乃由於與本公司於二零一六年向一名第三方出售佛山公司的一部分有關的壞賬撥備撥回。根據買賣協議，買方會於若干地塊完成土地平整後即向本集團支付人民幣1.80億元的最終付款。上述土地平整已於二零一九年完成，而本集團已於二零一九年從買方收取款項。因此，本集團撥回先前於二零一八年計提的相關撥備人民幣1.80億元。

稅項前溢利

稅項前溢利下降22%至人民幣38.55億元(二零一八年：人民幣49.15億元)，乃由於上述提及的原因導致毛利較低所致。

稅項

稅項下降41%至人民幣13.10億元(二零一八年：人民幣22.29億元)。二零一九年的有效稅率為34%(二零一八年：45%)。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用(包括土地、發展及建設成本)之後的增值額，按30至60個百分點的累進稅率徵收。二零一九年稅項較低主要是由於稅項前溢利較低以及與投資物業相關的遞延稅項撥備減少。由於二零一九年全面實施輕資產戰略，本集團重新考慮了最合適的稅率以衡量遞延稅項。本集團使用了基於所有可行稅率加權概率的期望值來確定總體計量。這使得財務報表能夠反映處置的可能的經濟實質。本集團將根據現有事實持續重新評估計量，並確保對這些暫時性差異計提相關遞延所得稅負債是足夠的。

二零一九年的年度溢利

二零一九年的年度溢利為人民幣25.45億元(二零一八年：人民幣26.86億元)。

本公司股東應佔溢利

二零一九年的本公司股東應佔溢利為人民幣19.32億元，較二零一八年的人民幣19.06億元上升1%。

每股盈利

二零一九年的每股盈利為人民幣24.0分，乃按已發行股份的加權平均數約80.44億股計算(二零一八年：人民幣23.7分，按已發行股份的加權平均數約80.43億股計算)。

流動性、資金結構及負債率

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就優先票據安排一項償還及兩項優先票據新發行。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) 於二零一九年二月，本集團發行本金總額5億美元6.25%於二零二一年到期的優先票據。

- (2) 於二零一九年九月，本集團全額贖回本金總額2.5億美元4.375%的優先票據。
- (3) 於二零一九年十一月，本集團發行本金總額3億美元5.75%於二零二三年到期的優先票據。這是本集團根據綠色金融框架發行的第一筆綠色債券。本集團將所得款項用於符合綠色金融框架的綠色項目。

本集團於二零一九年十二月三十一日的借貸結構概述如下：

| | 總計(相當於人民幣) | | 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 | 13,119 | 1,105 | 3,432 | 5,001 | 3,581 |
| 銀行借貸—港幣 | 4,841 | 1,176 | 1,301 | 2,364 | — |
| 銀行借貸—美元 | 7,863 | 3,571 | 3,142 | 1,150 | — |
| 優先票據—美元 | 9,162 | — | 7,076 | 2,086 | — |
| 優先票據—人民幣 | 2,237 | — | 2,237 | — | — |
| 證券化安排的收款 | | | | | |
| —人民幣 | 519 | 7 | 10 | 50 | 452 |
| 總計 | 37,741 | 5,859 | 17,198 | 10,651 | 4,033 |

於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行存款合計為人民幣118.59億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣153.92億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣12.89億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣22.88億元)及僅能用於本集團指定物業發展項目的受限制銀行存款人民幣29.08億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣33.48億元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的負債淨額為人民幣258.82億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣188.77億元)，權益總額為人民幣493.07億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣472.19億元)。本集團於二零一九年十二月三十一日的淨資產負債率(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52%(二零一八年十二月三十一日：40%)。本集團穩健的資產負債表將有助克服可能出現的任何市場正常波動。

於二零一九年十二月三十一日，港幣／美元借貸(包括優先票據)沒有對沖的金額，扣除港幣／美元現金及銀行存款後約為等值人民幣112.26億元，相當於借貸總額約30%(二零一八年十二月三十一日：25%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未提取的銀行融資總額約為人民幣87.17億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣25.39億元)。

抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押合共人民幣386.05億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣370.36億元)的投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產、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159.25億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣112.80億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣22.52億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣35.01億元)。

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。於二零一八年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於二零一八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借貸，以及於二零一五年至二零一九年期間發行的以美元計值的優先票據，永久資本證券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。於二零一九年十二月三十一日，本集團已分別訂立約12.60億美元及8.00億港幣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借貸由最初還款期為2年至5年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為3年至15年不等的抵押浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息借貸的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務公平值的大幅波動。

除上文所披露外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

於二零一九年十二月三十一日，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11.52億元(二零一八年十二月三十一日：人民幣13.98億元)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。

重大收購及出售

- (1) 於二零一八年十二月，本集團與Brookfield Asset Management Inc.的聯屬公司BSREP CXTD Holdings L.P.(一家於開曼群島的獲豁免有限合夥，「Brookfield」)訂立協議，以收購Brookfield於瑞安新天地有限公司(前稱China Xintiandi Holding Company Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司)持有的21.894%權益，對價約為人民幣34.06億元。於二零一九年三月十五日，該交易已完成，瑞安新天地有限公司成為本公司的全資附屬公司。
- (2) 於二零一八年十二月，本集團與(a)宏利金融有限公司(一家於加拿大註冊成立的公司)的若干直接及間接全資附屬公司，包括宏利人壽保險(國際)有限公司、Manufacturers Life Reinsurance Limited、Manulife Life Insurance Company、Manulife (Singapore) Pte. Ltd.；及(b)中國人壽保險(海外)股份有限公司的全資附屬公司中國人壽信託有限公司(一家於中國註冊成立的有限公司)訂立框架協議以設立合營公司。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號及湖濱道)，連同附屬零售平台及停車場。於二零一九年六月二十日，該交易已完成。
- (3) 於二零一九年五月，本集團與瑞安建業有限公司的間接全資附屬公司瑞安(建築材料)有限公司訂立協議，以購買好易發有限公司的58%權益，對價為人民幣1.48億元。好易發有限公司能實施共同控制並直接擁有南京江南水泥有限公司60%之股權，南京江南水泥有限公司直接全資擁有南京若干土地。該交易於二零一九年六月二十八日完成。

- (4) 於二零一九年十月，本集團成功投得上海青浦區的土地使用權，總對價為人民幣38.81億元。該土地包括總建築面積為176,251.5平方米的四塊住宅地塊，使用期限為70年。
- (5) 於二零一九年十一月，本集團亦成功投得上海普陀區一幅土地的土地使用權，總對價為人民幣18.60億元。該土地設計用於商業及辦公用途，地上總面積為63,020平方米，作商業用途的使用期限為40年，而作辦公用途的使用期限則為50年。

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

收入

二零一八年，本集團收入上升35%至人民幣248.41億元(二零一七年：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。

物業銷售

於二零一八年，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(二零一七年：人民幣161.69億元)。於二零一八年，上海瑞虹新城物業銷售收入上升141%至人民幣189.32億元(二零一七年：人民幣78.52億元)，佔年內物業銷售收入總額86%。上海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，亦包括出售上海瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益。二零一七年的物業銷售收入主要包括上海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。

物業投資收入

物業投資收入增至人民幣21.12億元(二零一七年：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(二零一七年：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(二零一七年：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，有關增幅被上海瑞虹新城商業物業租金收入減少所抵銷。於二零一七年末，本集團出售上海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，上海瑞虹新城商業合作投資組合所產生的相關租金收入自二零一八年一月起分類為於合營公司的權益。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)於二零一八年增至人民幣9,600萬元(二零一七年：人民幣9,200萬元)。

建築收入

建築收入來自建築業務，於二零一八年增至人民幣2.96億元(二零一七年：人民幣1.94億元)。

毛利

二零一八年的毛利減少9%至人民幣71.45億元(二零一七年：人民幣78.58億元)，而毛利率則下降至29%(二零一七年：43%)。毛利率較低主要由於出售上海瑞虹新城第1及7號地塊住宅發展項目的49.5%權益(於二零一八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，二零一八年的一般物業銷售及物業投資毛利率均維持與二零一七年者相匹配。

其他收入

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(二零一七年：人民幣4.56億元)。

銷售及市場開支

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(二零一七年：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(二零一七年：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

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(二零一七年：人民幣8.26億元)。

二零一八年的經營溢利下降9%至人民幣65.18億元(二零一七年：人民幣71.90億元)，乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益

於二零一八年，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，指於二零一七年出售上海瑞虹新城商業合作投資組合49.5%權益的對價調整。二零一七年的相應收益乃主要與於二零一七年出售上海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

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(二零一七年：人民幣5.18億元)，其中人民幣6.42億元(二零一七年：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(二零一七年：人民幣1.06億元)的收益來自在建或發展中投資物業。二零一八年餘下投資物業的公平值增值較二零一八年十二月三十一日投資物業賬面值上升2.2%。

其他收益及虧損

其他收益及虧損為虧損人民幣9.90億元(二零一七年：虧損人民幣5.95億元)，其中人民幣3.76億元(二零一七年：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(二零一七年：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。

應佔聯營公司及合營公司收益(虧損)

二零一八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(二零一七年：虧損人民幣9.27億元)，主要由於本年度並無產生於二零一七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。大連天地項目於二零一八年五月完成出售。

財務費用，包括匯兌差額

財務費用，包括匯兌差額為人民幣17.16億元(二零一七年：人民幣16.91億元)。利息開支總額下降27%至人民幣23.29億元(二零一七年：人民幣31.79億元)，主要由於自二零一七年下半年起償還銀行借貸及優先票據所致。然而，其中41%(二零一七年：42%)的利息開支，即人民幣9.45億元(二零一七年：人民幣13.44億元)已資本化至物業發展成本，其餘59%(二零一七年：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。於二零一八年，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(二零一七年：收益人民幣1.95億元)。

減值虧損，扣除撥回

減值虧損，扣除撥回為人民幣1.22億元(二零一七年：人民幣零元)，其中人民幣1.80億元的虧損為與本集團於二零一六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。本集團仍與買家及中國政府一同處理本集團已於二零一六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，故於二零一八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

稅項前溢利下降21%至人民幣49.15億元(二零一七年：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上海瑞虹新城商業合作投資組合投資物業產生的一次性收益，且二零一八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

稅項下降43%至人民幣22.29億元(二零一七年：人民幣39.26億元)。二零一八年的稅率(包含中國土地增值稅)為45.35%(二零一七年：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(二零一七年：人民幣19.59億元)所致。

二零一八年的年度溢利

二零一八年的年度溢利為人民幣26.86億元(二零一七年：人民幣23.24億元)。

本公司股東應佔溢利

二零一八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%(二零一七年：人民幣16.69億元)。

每股盈利(基本)

每股盈利(基本)為人民幣23.7分，乃按二零一八年已發行股份的加權平均數約80.43億股計算(二零一七年：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)。

流動性、資金結構及負債率

截至二零一八年十二月三十一日，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) 於二零一七年十二月及二零一八年一月，本集團全額贖回本金額5.50億美元9.625%於二零一九年到期的優先票據，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) 於二零一八年三月及四月，本集團發行本金總額人民幣22.00億元6.875%於二零二一年到期的優先票據。
- (3) 於二零一八年五月，本集團全額償還本金總額6.37億美元8.7%的優先票據。
- (4) 於二零一八年十一月，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二零三六年的證券，所得款項淨額為人民幣5.24億元。

本集團於二零一八年十二月三十一日的借貸結構概述如下：

| | 總計(相當 於人民幣) 人民幣百萬元 | 一年內到期 人民幣百萬元 | 到期期限為 | 到期期限為 | 到期期限為 |
|--------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
| | | | 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元 | 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元 | 五年以上 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 |

於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行存款合計為人民幣153.92億元(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：人民幣10.13億元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的負債淨額為人民幣188.77億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣249.39億元)，權益總額為人民幣472.19億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣491.75億元)。本集團於二零一八年十二月三十一日的淨資產負債率(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%(二零一七年十二月三十一日：51%)。本集團穩健的資產狀況將有助克服市場的正常波動。

於二零一八年十二月三十一日，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，相當於借貸總額約25%(二零一七年十二月三十一日：21%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣25.39億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣23.80億元)。

抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團已抵押合共人民幣370.36億元(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：人民幣183.04億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年十二月三十一日：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。於二零一八年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於二零一八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，以及於二零一五年至二零一七年期間發行的債務中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。於二零一八年十二月三十一日，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。

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2年至5年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為2年至15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，本集團於二零一八年十二月三十一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。

重大收購及出售

- (1) 於二零一八年六月，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，對價約為人民幣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，請參閱本公司於二零一八年七月十八日發佈的通函。
- (2) 於二零一八年七月，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二零一八年七月二十六日發佈的通函。
- (3) 於二零一八年十二月，本集團與Brookfield Asset Management Inc.的聯屬公司Brookfield訂立協議，以收購Brookfield於瑞安新天地有限公司持有的21.894%權益，對價約為人民幣34.06億元。於二零一九年三月十五日，該交易已完成。詳情請參閱本公司於二零一九年二月二十日發佈的通函。

- (4) 於二零一八年十二月，本集團與宏利金融有限公司的若干聯屬公司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號及湖濱道)，連同附屬零售平台及停車場。詳情請參閱本公司於二零一八年十二月三十一日發佈的公佈。

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱員人數為3,153人，其中包含物業管理人員1,578人，建築及裝修業務人員203人。

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱員人數為3,141人，其中包含物業管理人員1,548人，建築及裝修業務人員240人。

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱員人數為3,237人，其中包含物業管理人員1,635人，建築及裝修業務人員211人。

於二零一八年十二月三十一日，本集團僱員人數為3,129人，其中包含Shui On Xintiandi Group Limited(前稱中國新天地有限公司)人員511人，物業管理人員1,566人，建築及裝修業務人員248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。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，以致本通函或本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

本公司董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，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第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文規定被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例所述之登記冊中之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 普通股數目 | | | 於相關股份之權益 | | 於最後 |
|------------------|---------|--------------------|------------------------|--------------|---------------|----------------------------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 | 購股權 (附註3) | 總計 | 實際可行日期 權益佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註4) |
| 羅康瑞先生 (「羅先生」) | — | 1,849,521 (附註1) | 4,489,291,751 (附註2) | — | 4,491,141,272 | 55.71% |
| 羅寶瑜女士 (「羅女士」) | — | — | 4,489,291,751 (附註2) | 437,000 | 4,489,728,751 | 55.69% |
| 王穎女士 | 670,500 | — | — | 437,000 | 1,107,500 | 0.01% |
| 孫希灝先生 (「孫先生」) | — | — | — | 437,000 | 437,000 | 0.0054% |
| 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) 該等股份為羅先生之配偶朱玲玲女士(「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股股份之權益。

- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited (「SOCL」) 透過其受控制法團持有，包括分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及New Rainbow Investments Limited (「NRI」) 持有之1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資之全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)，於最後實際可行日期由SOCL持有63.10%之全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust之單位由一個全權信託擁有，羅先生乃該全權信託之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 (「滙豐信託」) 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及滙豐信託均被視為擁有該等股份之權益。
- (3) 該等權益指根據本公司於二零零七年六月八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股份的購股權權益。該等購股權可按行使價每股股份港幣1.98元於二零一七年六月一日起至二零二二年七月三日期間行使。
- (4) 該等百分比乃根據最後實際可行日期本公司已發行股份總數(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 | | | 總計 | 於最後 實際可行日期 權益佔瑞安建業 已發行股本之 概約百分比 |
|------|-------|------------------|----------------------|-------------|---------------------------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 | | (附註3) |
| 羅先生 | — | 312,000 (附註1) | 236,269,000 (附註2) | 236,581,000 | 63.19% |
| 羅女士 | — | — | 236,269,000 (附註2) | 236,269,000 | 63.10% |

附註：

- (1) 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等312,000股瑞安建業股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，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全權信託受益人之一，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等百分比乃根據於最後實際可行日期瑞安建業已發行股份總數(即374,396,164股股份)計算。

(c) 於本公司相聯法團債券之權益

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

附註：

- (1) 該等債券由 SOCL 全資附屬公司瑞安投資擁有。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，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全權信託受益人之一，羅女士為一名全權信託受益人，而滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich 及滙豐信託均被視為擁有該等債券的權益。
- (2) 該等債券由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中擁有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聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條例所述的登記冊中之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事為於本公司股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定向本公司披露：

| 董事姓名 | 擁有該等須予披露權益或淡倉之公司之名稱 | 於該等公司之職位 |
|------|---------------------|----------|
| 羅先生 | SOCL、瑞安地產、瑞安投資及 NRI | 董事 |
| 羅女士 | SOCL、瑞安地產及瑞安投資 | 董事 |

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或於一年內僱主可毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期及據董事所深知，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況沒有任何重大不利變動。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期)以來，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事於重要合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 董事之競爭權益

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 |

羅先生、SOCL及本公司於二零零六年五月三十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「董事之競爭權益」一節而言，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二零零六年九月二十日之招股書內。就截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，亦無與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

9. 重要合約

本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列合約(並非於日常業務中訂立)：

- (a) 樂基有限公司(「樂基」，為本公司間接全資附屬公司)、上海永業企業(集團)有限公司(「上海合營夥伴」)與上海復基房地產有限公司(「上海合營公司」)於二零二一年六月七日訂立之增資協議(「增資協議」)，內容有關透過上海合營公司達成合營安排以在中國上海黃浦區三幅土地(「該等上海土地」)進行房地產開發項目，據此，樂基及上海合營夥伴應支付並向上海合營公司的註冊資本出資分別約202,084,730美元及237,142,270美元，詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (b) 樂基與上海合營夥伴於二零二一年六月七日訂立之股東協議，內容有關彼等各自就經營及管理上海合營公司業務及事務的權利及責任的規定。上海合營公司將對該等上海土地作出的最高投資金額不得超過人民幣15,100,000,000元，其將由樂基及上海合營夥伴按彼等各自於上海合營公司的股權比例出資(即彼等各自根據增資協議分別完成出資以增加上海合營公司的註冊資本後擁有50%)。詳情載於本公司日期為二零二一年六月七日之公佈以及本公司日期為二零二一年七月二十三日之通函；
- (c) 佛山瑞房置業有限公司(「佛山瑞房」，本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心(「佛山市禪城區土地儲備中心」)及佛山市禪城區祖廟街道辦事處(「佛山市禪城區祖廟街道辦事處」)於二零二一年七月九日就有關位於中國佛山市禪城區建設街東側之土地(「7號土地」)而訂立佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021]2號)，據此，佛山瑞房已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還7號土地，對價為現金補償人民幣1,111,226,308.10元(相當於約港幣1,332,789,000元)。詳情載於本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及本公司日期為二零二一年九月二十四日之通函；

- (d) 佛山瑞康天地置業有限公司(「佛山瑞康天地」, 本公司之全資附屬公司)與佛山市禪城區土地儲備中心及佛山市禪城區祖廟街道辦事處於二零二一年七月九日就有關位於中國佛山市禪城區城門頭路南側之土地(即人民路(燎原路)南側、祖廟路兩側、城門頭路兩側、建新路(兆祥路)北側及市東路兩側之土地(「8號土地」)而訂立佛山市禪城區國有土地使用權儲備協議書(佛禪土儲協字[2021]3號), 據此, 佛山瑞康天地已同意向佛山市禪城區土地儲備中心交還8號土地, 對價為現金補償人民幣1,541,881,015.68元(相當於約港幣1,849,310,000元)。詳情載於本公司日期為二零二一年七月九日之公佈及本公司日期為二零二一年九月二十四日之通函; 及
- (e) 該協議。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited, 地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司, 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。
- (e) 本公司之公司秘書為香港合資格律師黃金綸先生。
- (f) 本通函備有中英文版本。如有歧異, 概以英文版本為準。

11. 展示文件

成交確認書及該協議各份副本將於本通函日期起及直至本通函日期後第14日當日(包括該日)刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shuionland.com)。