



瑞安房地產
SHUI ON LAND

股份代號 272

穩中求進

二零一七年度年報

瑞安房地產有限公司





迎難而上 穩中求進

市場極具挑戰，瑞安房地產繼續秉持審慎方針，貫徹輕資產策略，維持業務的上升勢頭。



中國內地具創意的房地產開發商

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、重慶、武漢、大連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1,150萬平方米(950萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，200萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

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

我們不斷尋求嶄新的方法，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。

願景目標

成為中國最優秀及具創意的房地產開發商

品牌承諾

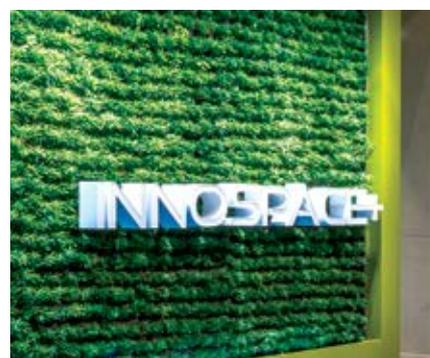
創新 · 優質 · 卓越

瑞安精神

盡善創新 · 誠信謙勤

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。

目錄



4	財務摘要	101	董事及高級管理人員履歷
6	企業成就摘要	107	董事會報告
8	主席報告	121	獨立核數師報告
17	市場最新概況及項目簡介	128	綜合損益表
41	業務回顧	129	綜合損益及其他全面收益表
51	土地儲備	130	綜合財務狀況表
53	財務回顧	132	綜合權益變動表
59	市場展望	134	綜合現金流量表
61	企業管治報告	136	綜合財務報表附註
75	風險管理報告	227	財務概要
77	企業社會責任	228	公司資料

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
營業額	21,329	20,539	18,451	17,600
以下應佔：				
物業發展	18,691	18,210	16,169	15,604
物業投資	2,267	2,002	1,961	1,716
建築	224	259	194	222
其他	147	68	127	58
毛利	9,084	6,891	7,858	5,905
餘下投資物業的公平值增值	599	1,372	518	1,176
股東應佔溢利	1,929	1,270	1,669	1,088
集團核心溢利	3,638	2,098	3,147	1,798
每股基本盈利	港幣24.1仙	港幣15.9仙	人民幣20.8分	人民幣13.6分
每股股息				
已付中期股息	港幣0.03	港幣0.011	港幣0.03	港幣0.011
擬派末期股息	港幣0.07	港幣0.039	港幣0.07	港幣0.039
全年股息	港幣0.10	港幣0.05	港幣0.10	港幣0.05

附註：

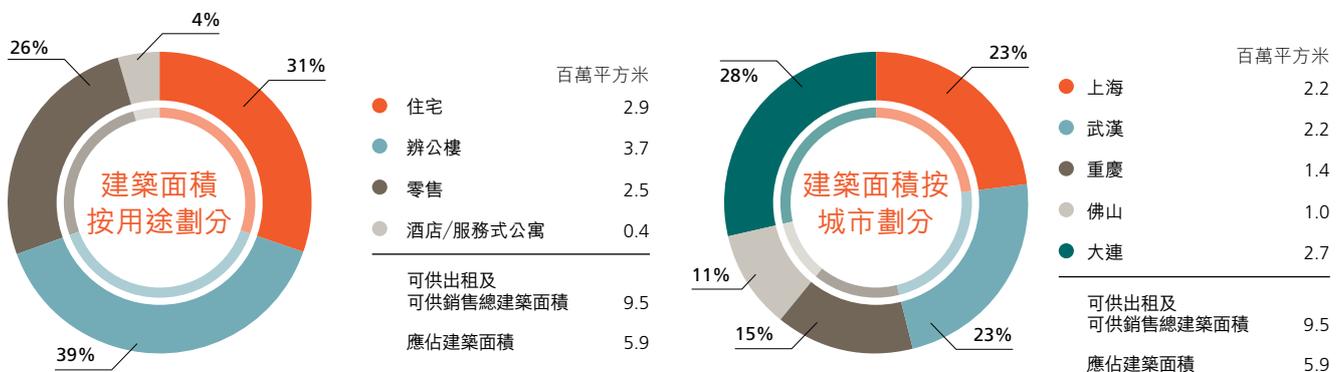
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2017年以人民幣1.000元兌港幣1.156元和2016年以人民幣1.000元兌港幣1.167元換算。

財務狀況 於12月31日

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	16,760	15,567
總資產	114,292	122,213
權益總額	49,175	46,256
總債務	41,699	47,123
銀行借貸	30,993	29,811
優先票據	10,706	17,312
淨資產負債率*	51%	68%

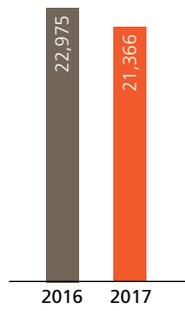
* 以銀行借貸及優先票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備 於2017年12月31日



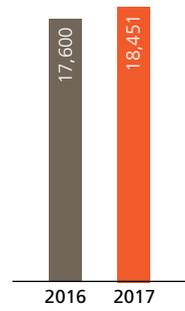
合約物業銷售及其他資產處置

(人民幣百萬元)



營業額

(人民幣百萬元)



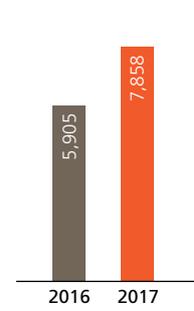
租金及相關收入

(人民幣百萬元)



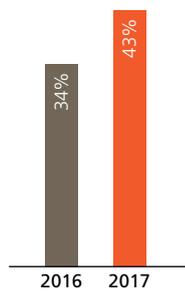
毛利

(人民幣百萬元)



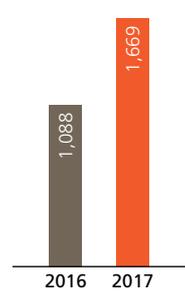
毛利率

(%)



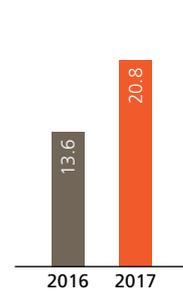
股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



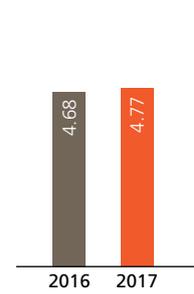
每股基本盈利

(人民幣分/股)



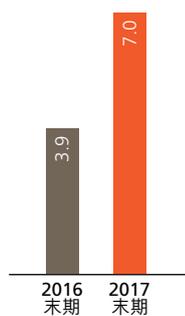
每股股東權益

(人民幣元/股)



每股股息

(港幣仙/股)



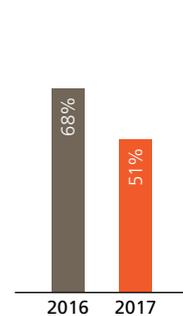
總資產

(人民幣百萬元)



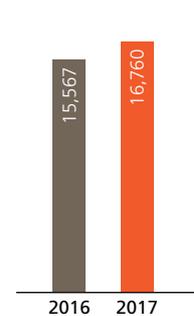
淨資產負債率

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



企業成就摘要

集團多個項目獲得美國綠色建築委員會以及中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的專業認證及獎項，包括：

LEED

5月，瑞安廣場商業改造項目獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證。



綠色建築標識

1月，武漢天地B14號地塊獲得中國綠色建築設計標識一星級認證。

3月，武漢天地B45號地塊獲得中國綠色建築設計標識一星級認證。



集團方面

二月

集團榮獲由華夏建設科學技術獎勵委員會頒發的華夏建設科學技術獎一等獎。



集團榮獲由中國-東盟環境保護合作中心、上海市環境科學學會、上海市外商投資協會、美國環保協會聯合頒發的上海綠色供應鏈2016年度優秀案例行業先鋒獎。

五月

集團獲得上海市綠色建築協會頒發的「先進會員單位」稱號。

六月

集團榮獲由《WTO經濟導刊》雜誌社頒發的2016金蜜蜂企業社會責任·中國榜—金蜜蜂獎·永續發展獎。

集團榮獲由「標準排名」頒發的「2017中國綠色地產TOP20第十五名」、「2017中國綠色地產(商業)TOP10第九名」及「2017中國綠色地產運行典範TOP10第六名」稱號。

九月

集團榮獲由解放日報、上海日報、東方網聯合頒發的「邁向2040：企業創新力與城市可持續發展」案例評選「2017可持續行動影響力獎」、「2017可持續行動典範」。



十二月

瑞安房地產2016年企業社會責任報告榮獲由《WTO經濟導刊》雜誌社頒發的「金蜜蜂2017優秀企業社會責任報告外商及港澳台獎」。

集團榮獲由中國外商投資企業協會主辦的「2017中國外商投資企業履行社會責任優秀案例評選—價值共贏獎」。

集團榮獲2017第一財經·中國企業社會責任榜「責任創新獎」。

集團榮獲由上海市建設協會授予的「2017年度領軍企業」稱號。

集團榮獲由中國房地產報、中國住交會組委會、中國綠色建築產業發展聯盟聯合頒發的中國綠色建築TOP排行榜—2017年度綠色開發競爭力10強、2017年度綠色地產運營10強稱號。



集團2016年度年報獲得專業機構的多項殊榮：

獲得「2017國際ARC獎項」授予的九項大獎：



- 房地產綜合發展與投資組別「圖片金獎」
- 房地產綜合發展與投資組別「年報內頁設計金獎」
- 房地產綜合發展與投資組別「傳統年報銀獎」
- 房地產綜合發展與投資組別「印刷製作優異獎」



- 房地產發展/服務組別「印刷製作銀獎」
- 房地產發展/服務組別「財務數據銀獎」
- 房地產發展/服務組別「傳統年報銀獎」
- 房地產發展/服務組別「文本寫作銅獎」
- 房地產發展/服務組別「封面設計銅獎」



獲得「香港管理專業協會」頒發的「2017最佳年報大獎 — 優秀設計獎」。

子公司及項目方面

中國新天地在第四屆年度代理商-市場主關係大獎中獲得「唯一代理機構」類別銅獎。同年，亦獲得「2017口碑綜合體優秀集團合作夥伴」稱號。

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「2017-2019年度上海市物業管理行業誠信承諾A級企業」稱號等。

上海太平橋項目於年內獲得一系列殊榮，包括：上海新天地獲得國際購物中心協會頒發的2017 ICSC亞太區購物中心大獎-營銷類銀獎；湖濱道購物中心獲得「TimeOut年度最受歡迎家庭親子商場」以及「City Weekend年度最佳購物地標」稱號。

瑞虹新城·悅庭在2017中國房產風雲榜中獲得「2017年度品質樓盤」稱號。

虹橋天地憑藉「光影上海」燈光藝術節活動榮獲由國際購物中心協會頒發的「2017 ICSC中國購物中心&零售商大獎」營銷類金獎。

創智天地旗下INNOSPACE+於年內獲得一系列嘉獎，包括：上海市楊浦區人力資源和社會保障局頒發的「最具人氣大學生創業實習基地」及「上海市級創業孵化示範基地」稱號。

武漢天地於年內獲得獎項包括：武漢天地·雲廷獲得「2015-2016年度武漢市廣廈獎」之規劃設計獎及戶型設計獎；而武漢天地B13地塊則獲得了環境景觀獎及全裝修獎。

重慶天地於年內獲得了由人民網、中新網、重慶時報、重慶市工會聯合舉辦的2017年度城市貢獻榜之「2017年度商業商務地標」大獎。

大連天地·悅麗海灣及悅龍居獲得新浪樂居頒發的「2017年度最具潛力樓盤」稱號。

佛山嶺南天地商業街區獲得中國文化旅遊商業一地產節組委會頒發的「2017中國文化旅遊商業地產節金鼎獎」。



主席報告



由於銷售利潤率提高以及一系列資產價值的實現，集團在許多主要財務範疇均取得穩健增長

2017年是中國房地產市場極具挑戰的一年，在艱難的市場環境下，集團仍然取得令人欣喜的表現，錄得溢利增長，在執行輕資產策略推進業務轉型方面亦取得更大進展，資產狀況得以進一步強化。展望未來，我們將繼續保持高度審慎，憑藉集團穩健的基礎，集團年輕化的管理團隊正努力不懈，落實開展令人振奮的新合作夥伴關係，在充滿挑戰的環境中發掘新的業務發展機遇。

財務摘要

2017年，由於銷售利潤率提高以及一系列資產價值的實現，集團在許多主要財務範疇均取得穩健增長，包括：

物業銷售總額，包括但不限於被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業及附屬公司權益，及聯營公司營業額為人民幣302.96億元，較2016年增加38%。確認為營業額的物業銷售增加4%至人民幣161.69億元，租金及相關收入則增加14%至人民幣19.61億元。

由於物業銷售及租金收入的毛利率都有所提高，毛利按年上升33%至人民幣78.58億元，毛利率攀升9個百分點至43%。經營溢利攀升36%至人民幣71.90億元。

2017年12月31日的淨資產負債率為51%，較2016年12月31日的68%下跌17個百分點，並較2015年6月30日高峰的87%大幅減少36個百分點。年底的現金及銀行存款總額達人民幣167.60億元。

2017年股東應佔溢利則為人民幣16.69億元或港幣20.65億元，較2016年的人民幣10.88億元或港幣13.46億元，增長53%。核心溢利(包括資產處置和出售商業地產權益的溢利)顯著增加75%至人民幣31.47億元或港幣38.93億元(以上所列示的港幣金額乃以2018年3月21日中國人民銀行匯率中間價基礎換算，即以人民幣1.000元兌港幣1.237元換算)。

市場挑戰重重

2017年中國經濟繼續表現理想，政府加強調控措施遏止住宅物業市場的炒賣活動，並限制銀行體系內外的信貸，習近平主席在2017年10月召開的中國共產黨第十九次全國代表大會上強調「房子是用來住的，不是用來炒的」，這一系列情況顯示在往後一段時間，內地房地產市場相關政策將會持續收緊。

政府繼續對住宅市場實施一系列措施，包括價格、購房資格、按揭貸款和銷售許可證等方面的限制，對合約銷售的時間、數量和定價造成顯著影響，尤見於上

海等一線城市。雖然這些措施是對強勁需求的回應，旨在讓市場長遠健康發展，但在短期內，則必會嚴重抑制銷售活動，令開發商的銷售面臨諸多不利因素。商業物業方面，大量的供應和急速發展的電子商務，均對傳統零售業帶來重大挑戰。

銷售及租賃表現理想

銷售

儘管面對上述調控措施，2017年我們在重慶、佛山和大連市場的銷售表現依然理想。在上海，市場對瑞虹新城悅庭推出的第二批房源反應熱烈，推出第一天即售出92%。然而，我們在上海的銷售時間受到嚴厲調控措施的影響，情況在下半年尤為明顯，導致我們無法獲得兩個重要項目——瑞虹新城悅庭和翠湖天地雋薈——餘下未售房源的預售許可證。由於上海的樓價遠遠高於二線城市，這對我們的銷售額產生重大影響。儘管如此，我們仍然實現了全年人民幣210億元的銷售目標。2017年累計合約物業銷售及其他資產處置額達人民幣213.66億元，其中住宅物業銷售額為人民幣86.76億元，商業物業銷售額為人民幣17.39億元，其他資產處置額則達人民幣109.51億元。

此外，截至2017年12月31日，集團錄得認購物業銷售額人民幣38.11億元，其中認購其他資產處置額達人民幣31.60億元。這些交易預計於2018年及之後將陸續轉為合約物業銷售額及其他資產處置額。

租賃

鑑於零售業面對的挑戰，集團一直致力為消費者營造更佳的購物環境及氛圍，提高服務質量，以保持市場競爭力和市場地位。

過去兩年，上海新天地通過重建若干物業和優化商業組合，提升了品牌定位。為吸引愛好美酒佳餚的消費者和國際友人等「新天地」主要消費群體，北里已引入30多家新餐廳。雖然這些品牌已擁有成熟的商業模式或已甚受歡迎，我們仍要求各個品牌注入新的元素，務求為消費者創造獨特的體驗。南里的原「88新天地」精品酒店已重新打造成「新里」，成為一個集設計、藝

術、美食及文化體驗於一體的創意空間，多個創意品牌已進駐其中。鄰近的「湖濱道」購物中心成功定位於「健康、運動和生活」，並於2017年榮獲多個獎項。更新改造後的「新天地」，尤其在習近平主席帶領中共中央政治局常委參觀「一大會址」時提及「新天地」後，客流屢創新高。

這些創新和增值措施帶動租金及相關收入(包括酒店經營收入)上升，令2017年的租金收入增長14%，達人民幣19.61億元。集團旗下投資物業組合正在實施一系列資產提升措施。總零售樓面面積達28,000平方米的瑞安廣場預期在今年年底重新開幕，將為租金收入增長提供進一步的動力。

輕資產策略持續穩步向前

現時嚴峻的市場形勢印證了我們果斷執行輕資產策略的裨益。策略的第一步是出售成熟商業資產，實現優質成熟物業的價值，回籠資金，並降低負債率；第二步是締結戰略合作夥伴關係，使我們的資金來源更多元化，以較低的資本開支和財務風險參與新項目，同時能發揮集團商業品牌的優勢和資產管理的專長。該策略將使集團加快資金循環，更好地把握發展機遇，在極具挑戰的市場環境下仍可為股東爭取更豐厚的回報。

2017年，集團完成多項資產處置交易，也締結了兩項重要的全新合作夥伴關係，並於上海投資購入一個新的辦公樓項目。

有關的資產處置包括以人民幣41.33億元向中國萬科出售重慶天地一系列資產的79.2%權益，貢獻溢利達人民幣12.48億元，並帶來款項淨額人民幣39.13億元。我們保留於該項目的部份權益、品牌及資產管理權。下半年，我們訂立協議以人民幣31.60億元出售集團於大連天地的全部權益，所得款項淨額人民幣31.02億元。我們已開始利用來自資產處置的部分所得款項，收購新資產，並建立合作夥伴關係投資新項目。

2017年1月，我們與中信建立首個合作夥伴關係，成立合資公司，由雙方各持50%股權，投得武漢東湖新

技術開發區武漢光谷中心城的一幅地塊。該地塊的可建總樓面面積約1,279,000平方米，可即時開發，大大縮短了開發周期並將加快投資回報。建造工程已於2018年初開展，預計可於同年年底推出預售。

我們最新的合作夥伴是國壽集團。雙方於2017年12月簽訂戰略合作夥伴協議後，將建立一個平台，充分利用集團核心優勢，尋求投資中國內地房地產項目的機會。集團將擔任平台管理人，積極為雙方發掘新投資機遇。在建立合作夥伴關係前，國壽集團大額投資購入集團的兩項物業，包括以人民幣29.49億元收購上海創智天地的49%權益，以及以人民幣38.69億元收購瑞虹新城商業物業49.5%的實質權益。

2017年12月，集團以人民幣11.443億元，收購位於上海楊浦區毗鄰創智天地的建發君逸大廈兩棟辦公大樓。憑藉公司在辦公樓物業方面的經驗和管理專長，該項目將提升創智天地品牌，並發揮物業之間的協同效應。

我們亦將以審慎態度，為集團及合作夥伴尋找合適的物業投資機會，補充土地儲備，為日後發展奠定基礎。

展望

國際貨幣基金組織最近調高2018年環球經濟增長預測，然而，前景仍然充滿挑戰，宏觀經濟持續不明朗。政治環境及利率走向的轉變，對資產市場構成潛在威脅。中國內地房地產市場狀況仍將十分嚴峻，習近平主席在中國共產黨第十九次全國代表大會上就房地產市場的講話對未來數年的前景有決定性影響，租賃物業將愈發備受關注，住宅銷售的限制可能持續。部分城市的商業物業亦將繼續面對供應過多及電子商貿蓬勃發展的競爭壓力。

面對上述的挑戰，保持審慎無疑是明智之舉，我們將繼續採取謹慎的態度，持續推進輕資產策略。2017年，我們贖回於2012年至2014年間發行的總額達18.96億美元的高息債券，因此，預計2018年的財務支出將大幅下降。憑藉穩健的資產狀況和充裕的現金及銀行存款，集團在目前困難的市況中仍處於有利位置，可把握隨時出現的機遇。

在這環境下，確保有合適的人才帶領集團邁步向前，至為重要。為此，我們已委任兩位高級管理人員孫希灝先生和王穎女士擔任董事總經理，也正重組三個核心業務部門：財務與投資、開發、商業資產管理，並將委任更多青年才俊擔任高層職位。這支年輕化的管理團隊迄今已取得令人鼓舞的成績，我們將繼續加強管理，確保有效地貫徹執行輕資產策略，協助我們克服當前的不利因素，增強集團應對市場轉變的能力。

鳴謝

我謹衷心感謝董事會同寅，在這充滿挑戰的一年里所給予集團的寶貴建議，感謝管理層和全體員工於2017年堅持不懈地努力工作、全情投入地為集團作出貢獻，與此同時我也感謝業務夥伴對我們的信任和支持。

面對諸多不確定因素，我們會繼續以審慎態度檢視各種新機遇。憑藉更穩健的資產狀況，堅實的夥伴，以及能力和經驗兼備的年輕化管理團隊，我們將從容應對未來的挑戰。我們審慎的態度將有助我們實現提升股東回報的最終目標。



羅康瑞

主席

香港，2018年3月21日



新天地

的一天



生活

優質的生活空間、林木蔥鬱的公園、波光粼粼的湖泊，讓身心得到滋潤，而會所則是鍛煉身體、享受閒情的好去處。在市中心，盡享多姿多彩的現代生活





工作

位於黃金地段的優質辦公空間和設施，滿足小型科創企業聯合辦公，及數百人規模的跨國公司的不同辦公需求

學習

瑞安房地產為初創企業提供孵化平台、聯合辦公、創客空間等創業支持，打造有利交流、協作的全要素創業生態系統



休閒

東西方文化融合，國際化的文化活動、娛樂盛事及生活體驗，令社區成為城中時尚生活地標



瑞安房地產天地模式項目



太平橋項目



創智天地



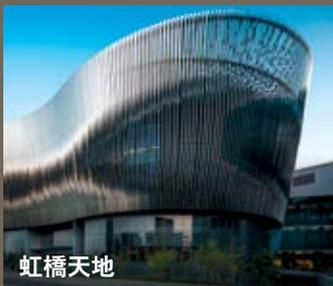
佛山嶺南天地



重慶天地



武漢天地



虹橋天地



瑞虹新城



光谷創新天地



總土地儲備

1,150
萬平方米



超過

330,000

每日人流



超過

1,500

商店

9 個



不同發展階段的項目



約

600

餐廳



市場最新概況及 項目簡介

集團的主要業務是在中國發展最迅速的五個城市，通過全面總體規劃，進行位於核心地段的
城市大型綜合用途項目發展，打造集「生活、工作、休閒」於一體的生活方式。該等項目以已
有的鄰里及社區的重建及轉型為特色，打造城市新地標。於2017年12月31日，本集團有九
個處於不同發展階段的項目，總建築面積為1,150萬平方米。

上海

上海
武漢
重慶
佛山
大連



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。2017年，上海本地生產總值達人民幣3.013萬億元，按年增長6.9%，人均本地生產總值達人民幣124,606元。

太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處上海內環內黃浦區。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，並是世界各地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，使社區生活面貌改觀，更成為遊客在上海的必遊景點。上海新天地不斷吸引來自世界各地的新租戶(例如Lady M)，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，是一個時尚的購物商場，總建築面積為26,000平方米。

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。其零售部分的28,000平方米，已於2017年上半年展開資產提升計劃，預計於2018年上半年完工並與下半年開幕。

翠湖天地為高端住宅區，自2002年起截至2017年12月31日，第一期至第四期的已出售及交付予買家的總建築面積約為297,000平方米。高層的平均售價從每平方米人民幣20,000元增至每平方米人民幣136,400元。翠湖天地毗鄰新天地及人工湖。翠湖天地第五期(第118號地塊)將在該地塊的歷史建築保護項目完成後，於2018年初開始施工。

餘下416,000平方米建築面積(其中86,000平方米作住宅用途、174,000平方米作辦公用途、118,000平方米作零售用途、38,000平方米作酒店及服務式公寓用途)的進一步拆遷計劃和時間表仍未確定。

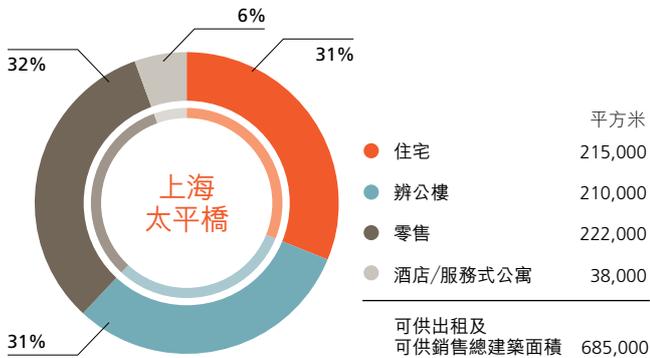


翠湖天地雋薈 The Club

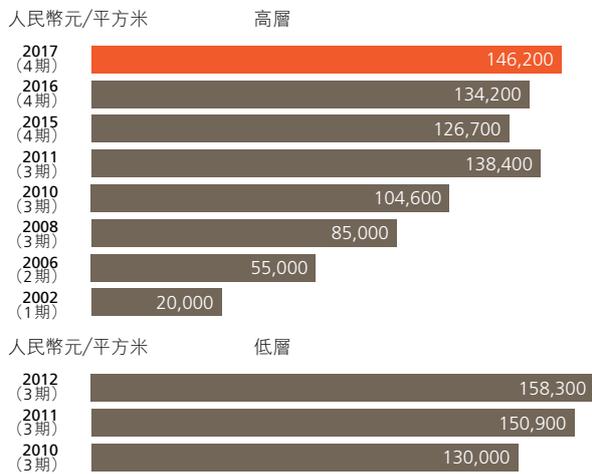


上海新天地為人們提供時尚舒適的社交場所

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2017年12月31日，上海太平橋項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔建築 面積 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	小計 平方米				
已落成物業									
新天地	-	4,000	43,000	-	47,000	15,000	62,000	78.11%	48,000
新里	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000	78.11%	5,000
翠湖天地雅苑及 翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	23,000	23,000	99.00%	23,000
翠湖天地嘉苑	-	-	-	-	-	5,000	5,000	99.00%	5,000
新天地時尚	-	-	26,000	-	26,000	8,000	34,000	77.33%	26,000
翠湖天地雋峇 (第116號地塊)	49,000	-	-	-	49,000	33,000	82,000	98.00%	80,000
瑞安廣場 — 辦公樓	-	32,000	-	-	32,000	8,000	40,000	62.49% ¹	26,000
小計	49,000	36,000	76,000	-	161,000	92,000	253,000		213,000
發展中物業									
瑞安廣場 — 零售	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000	62.49%	17,000
第118號地塊	80,000	-	-	-	80,000	-	80,000	99.00%	79,000
小計	80,000	-	28,000	-	108,000	-	108,000		96,000
日後發展物業									
小計	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%	456,000
總計	215,000	210,000	222,000	38,000	685,000	136,000	821,000		765,000

1 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在瑞安廣場15樓層建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

虹橋天地項目

地塊位置：虹橋天地項目位處上海虹橋商業核心區，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3條在運營地鐵線。如上海第十三個五年計劃(2016 — 2020年)所述，虹橋商業核心區將成為世界級商業中心，為長江三角洲及其他地區的商業、展覽及會議、交通等提供服務。

虹橋天地項目的建築工程始於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完美結合，虹橋天地項目佔有不可替代的市場地位。



夜幕下的虹橋天地

上海 - 虹橋天地項目

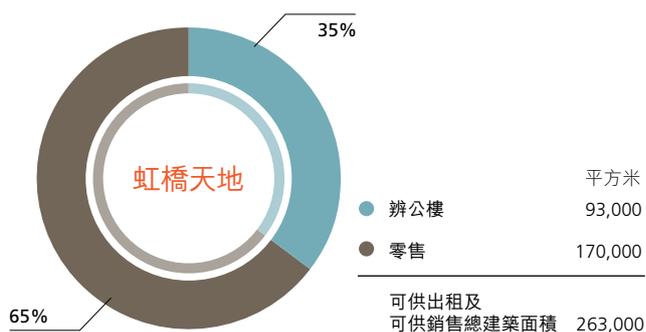
於2017年12月31日，總建築面積為93,000平方米的四棟辦公樓已接近全部租出。自2014年底起，各行業領先企業陸續遷入，設立區域總部及分支機構，其中包括《財富》500強企業羅氏診斷(Roche Diagnostics)大中華區總部及殼牌(Shell)下游業務商業中心等。

虹橋天地項目零售物業組合的總建築面積為151,000平方米，包括虹橋天地購物商場、新天地下沉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或上海。新租戶如耐克旗艦店、優衣庫和言幾又書店，一經開業即收到市場熱烈追捧。

表演及展覽中心總建築面積為19,000平方米。於2017年上半年租予日本動漫版權「海賊王」，以打造「海賊王」第一個中國主題公園和主題劇場，目前正在進行內部改造工程，預計於2018年中開幕。

此外，虹橋天地項目榮獲多項榮譽，包括亞太地產領袖高峰會(MIPIM Asia)頒發的「2015亞太地產領袖高峰會最佳多用途建築項目金獎」，並榮膺國際購物中心協會(ICSC)頒發「2016設計和開發(新開發項目類)金獎」以及「2017傑出營銷金獎」。

建築面積用途劃分



下表為截至2017年12月31日，虹橋天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積						總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米	會所/停車場 及其他 平方米			
已落成物業									
D17	-	76,000	24,000	-	100,000	33,000	133,000	78.11%	104,000
D19	-	17,000	146,000	-	163,000	39,000	202,000	78.11%	158,000
總計	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000		262,000



虹橋天地 — 西上海新地標



瑞虹新城悅庭效果圖

瑞虹新城項目

地塊位置：瑞虹新城項目（亦稱為「彩虹城」）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，透過這四條地鐵線（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。

瑞虹新城項目將更新成為將成為時尚的城市生活中心。全部完工之後，瑞虹新城將成為包括辦公樓、購物中心、酒店、文化及娛樂設施及住宅物業的綜合社區。

在住宅發展方面，集團自1998年起已經分7期發展、出售及交付予買家約711,000平方米建築面積的住宅單位。住宅單位合約銷售的平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2017年的每平方米人民幣103,000元。總建築面積為110,000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。總建築面積為159,000平方米的第7號地塊正在進行拆遷，截至2017年12月31日已有98%簽署拆遷協議。

2017年，瑞虹新城項目住宅發展第7期悅庭（第2號地塊）榮獲亞太房地產大獎頒發的「中國最佳公寓室內設計大獎」，以及上海房地產行業協會頒發的「上海市優秀住宅綜合獎金獎」。

商業物業方面，本集團已落成總建築面積約148,000平方米，其中總建築面積為18,000平方米的瑞虹坊1區、2區及5區，位於第3號地塊總建築面積為16,000平方米的一間酒店，以及怡庭（第9號地塊）總建築面積為2,000平方米的配套零售已於2017年12月31日出售及交付予買家。

月亮灣（瑞虹天地第3號地塊）於2017年6月慶祝其盛大開幕，截至2017年12月31日，出租率達91%。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。於2017年，集團調整租戶組合引入更多家庭品牌，為兒童及家庭提供更卓越的體驗式購物。截至2017年12月31日，出租率達95%。

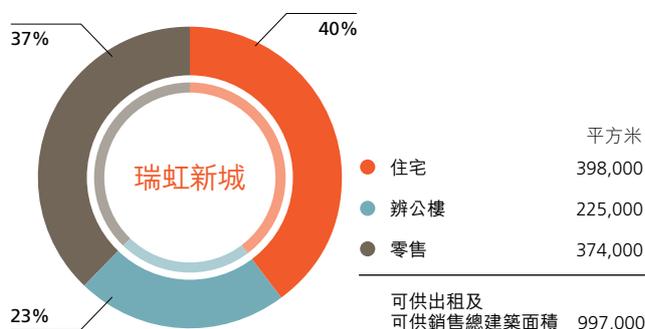
上海 - 瑞虹新城項目

太陽宮(瑞虹天地第10號地塊)可供出租總建築面積為338,000平方米，已於2017年完成拆遷並開始施工，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。

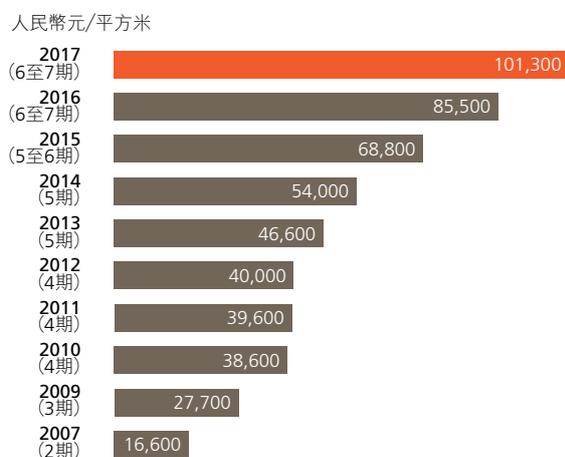
於2017年12月19日，中國人壽收購上海瑞虹新城有限公司21.4%的股本權益，佔瑞虹新城項目商業資產組合的49.5%，即包括已落成的投資物業月亮灣(第3號地塊)、星星堂(第6號地塊)、瑞虹坊3區(購物商場二期)及發展中地塊的太陽宮(第10號地塊)(「瑞虹新城商業合作物業組合」)。該交易已於2017年12月27日完成。中國人壽及本集團目前各擁有該組合49.5%的權益，上海虹房(集團)有限公司(「虹房」)則持有剩餘1%權益。因此，瑞虹新城商業合作物業組合不再為本集團併表。

於2017年8月9日，盛甫(本集團之間接全資附屬公司)、國泰君安(信託管理人)及虹房同意為收購本集團的位於上海虹口區第167號地塊而成立一間合資公司，分別由盛甫持有49%、國泰君安持有31%及虹房持有20%。將於第167號地塊興建的項目，其可發展的可供出租及可供銷售總建築面積約230,000平方米。拆遷工作已於2017年8月開始，截至2017年12月31日已有95%簽署拆遷協議。

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2017年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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									
瑞虹坊1區	-	-	-	-	-	9,000	9,000	100.00%	9,000
瑞虹新城二期	-	-	-	-	-	5,000	5,000	99.00%	5,000
瑞虹坊3區	-	-	28,000	-	28,000	4,000	32,000	49.50%	16,000
瑞虹坊5區	-	-	-	-	-	3,000	3,000	99.00%	3,000
銘庭	-	-	-	-	-	15,000	15,000	99.00%	15,000
星星堂 (瑞虹天地第6號地塊)	-	-	19,000	-	19,000	7,000	26,000	49.50%	13,000
環庭(第6號地塊)	-	-	-	-	-	9,000	9,000	99.00%	9,000
月亮灣 (瑞虹天地第3號地塊)	-	-	64,000	-	64,000	22,000	86,000	49.50%	43,000
怡庭(第9號地塊)	-	-	-	-	-	8,000	8,000	99.00%	8,000
悅庭(第2號地塊)	48,000	-	1,000	-	49,000	43,000	92,000	99.00%	91,000
小計	48,000	-	112,000	-	160,000	125,000	285,000		212,000
發展中物業									
第10號地塊	-	156,000	182,000	-	338,000	105,000	443,000	49.50%	219,000
第1號地塊	109,000	-	1,000	-	110,000	7,000	117,000	99.00%	116,000
第7號地塊	158,000	-	1,000	-	159,000	4,000	163,000	99.00%	161,000
小計	267,000	156,000	184,000	-	607,000	116,000	723,000		496,000
日後發展物業									
小計	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	49.00%	114,000
總計	398,000	225,000	374,000	-	997,000	243,000	1,240,000		822,000

創智天地項目

地塊位置：創智天地項目佔據策略性位置，毗鄰上海市區東北部楊浦區中心區域五角場的主要大專院校，楊浦區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、30多條公共交通路線，以及上海地鐵10號線。

創智天地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上海創新及創業精神的地標。經過14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的成熟知識型社區。在創智天地，有超過500間初創企業進駐，它們在數字新媒體產業(TMT)、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅角色。項目鄰近的大學、行業巨擘(跨國企業租戶)及不斷擴展的初創企業，匯聚成為一個互惠互利的生態系統。

可供出租總建築面積為249,000平方米已於2017年底之前被逐步開發為辦公樓、零售物業及酒店。創智天地的出租率保持高企，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，供應各地美食、咖啡店、書店、展覽以及創意零售。

2017年12月，大學路·下壹站開始營運，這是一個連接大學路與創智天地廣場區域的地下商業區。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。

INNOSPACE+是創業家和早期初創企業的完整生態系統，設有創企咖啡廳、創業孵化平台、創業加速平台、共用工作空間、實體創業孵化平台、投資基金、創企公寓及精品酒店，一應俱全。



大學路·下壹站於年內正式開業

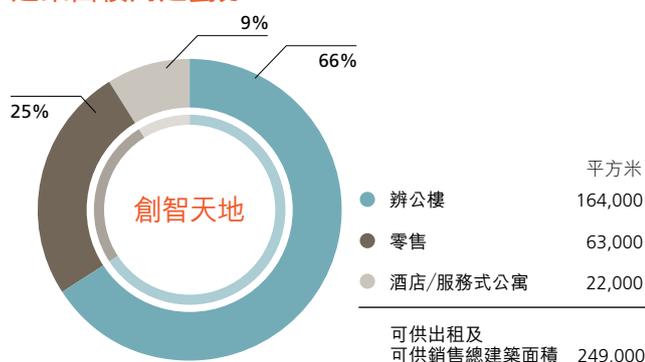
上海 - 創智天地項目

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。

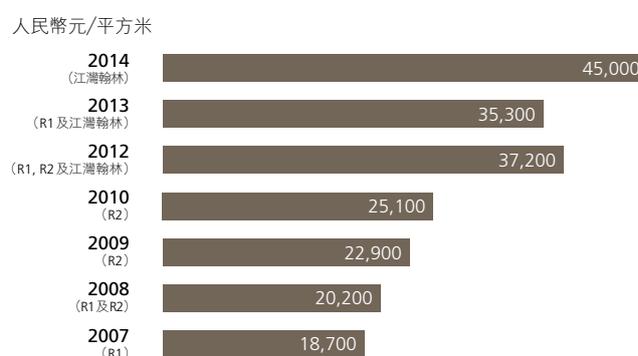
於2017年9月30日，本集團以總代價人民幣29.49億元向中國人壽出售創智天地項目49%的股權，該交易於2017年12月11日完成。完成後，於2017年12月31日，本集團持有部分擁有創智天地項目的兩間附屬公

司51%股權。因此，本集團間接擁有創智天地企業中心5-7號樓、創智天地企業中心1-3號樓零售部分及第311號地塊酒店的50.49%實質股權，以及餘下創智天地項目物業組合(即創智坊R1及R2、創智天地廣場1-3及5-12號樓以及創智坊12-8地塊)的44.27%實質股權。該交易與公司輕資產策略一致。展望未來，集團將繼續受惠於項目未來的增長，同時拓展創智天地品牌及賺取經常性的資產管理費。

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價



下表為截至2017年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米				
已落成物業									
創智坊R1	-	-	7,000	-	7,000	11,000	18,000	44.27%	8,000
創智天地廣場1-3及10號樓 (第1期)	-	29,000	21,000	-	50,000	25,000	75,000	44.27%	33,000
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	5,000	3,000	-	8,000	7,000	15,000	44.27%	7,000
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	6,000	1,000	-	7,000	16,000	23,000	44.27%	10,000
創智天地廣場5-9號樓(第2期)	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	44.27%	35,000
創智天地廣場11-12號樓(C2)	-	27,000	11,000	-	38,000	12,000	50,000	44.27%	22,000
江灣翰林	-	-	-	-	-	9,000	9,000	50.49%	5,000
創智天地企業中心1-3號樓	-	-	2,000	-	2,000	8,000	10,000	50.49%	5,000
創智天地企業中心5-7號樓	-	53,000	8,000	-	61,000	28,000	89,000	50.49%	45,000
第311號地塊酒店	-	-	-	22,000	22,000	-	22,000	50.49%	11,000
創智坊12-8地塊	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000	44.27%	3,000
總計	-	164,000	63,000	22,000	249,000	148,000	397,000		184,000

新灣景項目

2017年12月20日，本集團以大約人民幣11.443億元的作價，收購上海新灣景置業有限公司的全部股本權益及股東貸款。此次收購包括兩棟名為建發君逸大廈的毛坯辦公樓，位於楊浦區新江灣城。

建發君逸大廈擁有45,000平方米的可供出租總建築面積。在可供出租的總建築面積中，91%為辦公樓及9%為零售。在室內裝修完工後，預計租戶將於2018年底開始遷入。



新購入的位於上海楊浦區的辦公項目效果圖

武漢

上海
武漢
重慶
佛山
大連



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。鐵路將形成客運至中部地區省會城市2小時、京滬穗渝蓉等特大城市5小時客運交通圈。2017年，武漢本地生產總值達人民幣1.341萬億元，按年增長8.0%，人均本地生產總值達人民幣124,500元。

武漢天地

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，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」的重建計劃。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。

武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要包括住宅及辦公樓，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的商業價值的同時，保留當地傳統建築，成為了武漢的新地標。



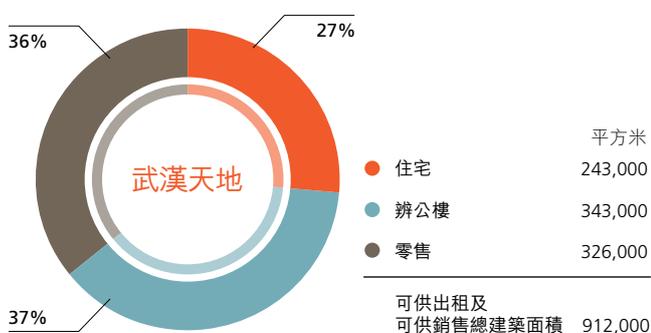
集商業、辦公、居住於一體，武漢天地日趨成熟

武漢 – 武漢天地

「壹方」(位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場)提供114,000平方米的總建築面積，於2016年9月投入營運，主要租戶包括百麗宮影城、k歌之王、食通天、韓國動物園品牌Zoolung和動漫星球等。截至2017年12月31日，出租率達89%。

位於第A1/A2/A3/A5號地塊的四棟辦公大樓從2011年開始陸續出售予買家。位於第A2號、第A3號及第A5號地塊的辦公大樓，提供156,000平方米的總建築面積，已經交付予買家。餘下位於第A1號地塊的辦公樓計劃將於2020年竣工及交付。

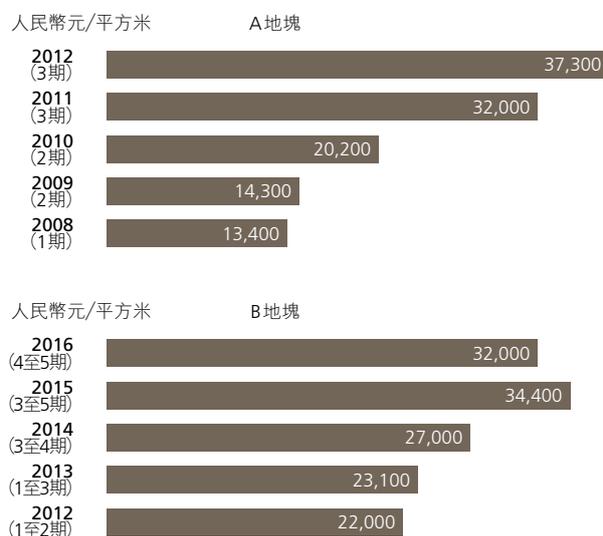
建築面積用途劃分



位於第B4/5號地塊作商業用途的72,000平方米總建築面積已於2017年完工。

武漢天地的住宅發展項目深受市場歡迎。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。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年間出售及交付。

住宅銷售平均售價



下表為截至2017年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米				
已落成物業									
武漢天地 (第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	78.11%	55,000
壹方 (第A1/A2/A3號地塊 購物商場)	-	-	114,000	-	114,000	117,000	231,000	100.00%	231,000
武漢天地盛蒼 (第B4/5號地塊零售)	-	-	72,000	-	72,000	77,000	149,000	100.00%	149,000
小計	-	-	232,000	-	232,000	219,000	451,000		435,000
發展中物業									
第A1號地塊辦公樓	-	177,000	-	-	177,000	16,000	193,000	100.00%	193,000
第B10號地塊	108,000	-	-	-	108,000	-	108,000	100.00%	108,000
小計	108,000	177,000	-	-	285,000	16,000	301,000		301,000
日後發展物業									
小計	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%	395,000
總計	243,000	343,000	326,000	-	912,000	235,000	1,147,000		1,131,000



武漢光谷創新天地整體效果圖

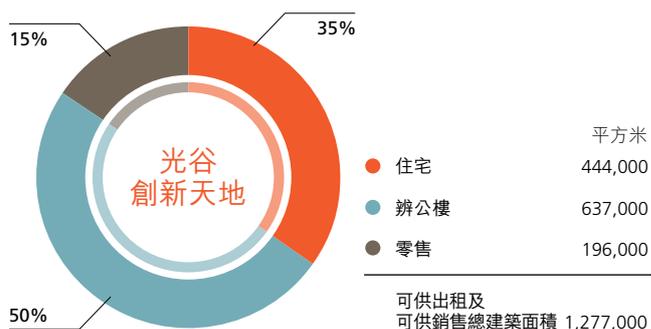
光谷創新天地

2017年1月24日，華夏瑞信，一家由本集團間接持有50%及由中國中信股份有限公司（「中信股份」）間接持有50%的合資公司，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。

該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，計劃將成為世界級的創新中心。

第一期預計將於2018年年初開始施工。

建築面積用途劃分



下表為截至2017年12月31日，武漢光谷創新天地根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米				
日後發展物業									
總計	444,000	637,000	196,000	-	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	640,000

重慶

上海
武漢
重慶
佛山
大連



重慶位於長江上游地區，具有戰略地位，為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。此外，重慶更獲選為中國與新加坡第三個政府間項目的選址。此策略性發展標誌著「一帶一路」倡議的一個重要里程碑，有助重振橫跨亞、非、歐三洲的古代貿易路線。2017年，重慶本地生產總值達人民幣1.95萬億元，按年增長9.3%，人均本地生產總值達人民幣63,969元。

重慶天地

地塊位置：重慶天地項目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)的地標零售區的總建築面積為49,000平方米，於2010年開始營業。

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買家，總建築面積達997,000平方米。按合約售價計算，住宅單位的平均售價¹由2009年的每平方米人民幣6,800元增至2017年的每平方米人民幣22,300元。

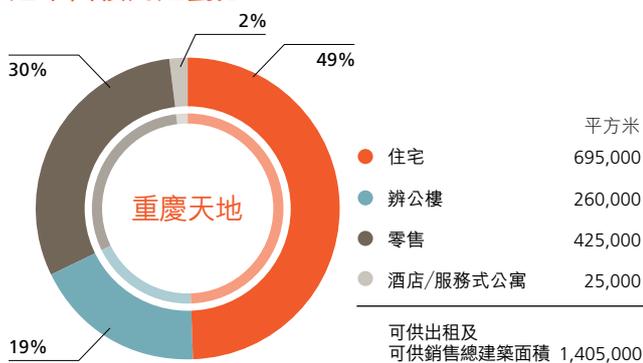
2017年5月26日，集團以人民幣41.33億元的總作價，出售在重慶天地項目11幅地塊(「重慶合作投資組合」)的79.2%權益。該交易於2017年6月29日完成。重慶合作投資組合是指多幅未發展地塊以及一棟興建中的辦公樓及零售裙樓。此項交易使集團得以釋出重慶項目的價值，從中獲取巨額利潤，並符合集團透過與能夠產生協同效應的合夥人合作來提升股東回報的輕資產策略。



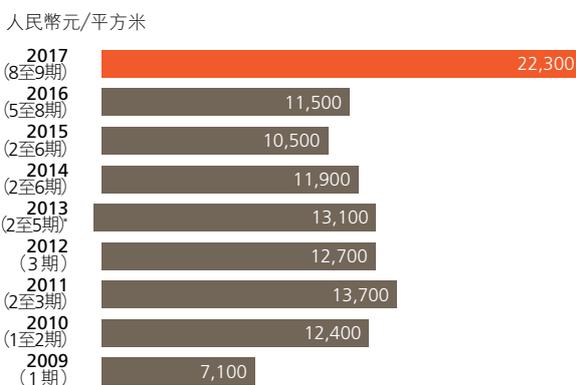
融合傳統文化的重慶天地

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。

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價



* 住宅2至5期及零售

下表為截至2017年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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									
雍江苑(第B1-1/01號地塊)	-	-	1,000	-	1,000	9,000	10,000	99.00%	10,000
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	99.00%	73,000
雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)	-	-	3,000	-	3,000	23,000	26,000	99.00%	26,000
雍江悅庭(第B19/01號地塊)	-	-	2,000	-	2,000	14,000	16,000	99.00%	16,000
企業天地2號 (第B11-1/02號地塊第1期)	-	-	11,000	-	11,000	16,000	27,000	99.00%	27,000
企業天地6號及7號 (第B12-3/02號地塊)	-	-	37,000	-	37,000	13,000	50,000	99.00%	50,000
企業天地8號 (第B12-4/02號地塊)	-	-	31,000	-	31,000	12,000	43,000	99.00%	43,000
雍江翠環(第B20-5/01號地塊)	-	-	-	-	-	7,000	7,000	99.00%	7,000
雍江御庭(第B18/02號地塊)	-	-	-	-	-	22,000	22,000	99.00%	22,000
雍江翠湖(第B16/03號地塊)	-	-	4,000	-	4,000	53,000	57,000	99.00%	56,000
翠湖天地一期(第B9號地塊)	-	1,000	2,000	-	3,000	16,000	19,000	99.00%	19,000
翠湖天地二期(第B6號地塊)	1,000	-	9,000	-	10,000	59,000	69,000	99.00%	68,000
小計	1,000	1,000	149,000	-	151,000	269,000	420,000		417,000
發展中物業									
第B15號地塊	206,000	-	5,000	-	211,000	72,000	283,000	19.80%	56,000
企業天地1號及10號 (第B11-1/02號地塊 第2及第3期)	-	259,000	104,000	25,000	388,000	113,000	501,000	19.80%	99,000
第B5/03號地塊	123,000	-	-	-	123,000	-	123,000	19.80%	24,000
第B10/03號地塊	52,000	-	-	-	52,000	-	52,000	19.80%	10,000
小計	381,000	259,000	109,000	25,000	774,000	185,000	959,000		189,000
日後發展物業									
小計	313,000	-	167,000	-	480,000	35,000	515,000	19.80%	102,000
總計	695,000	260,000	425,000	25,000	1,405,000	489,000	1,894,000		708,000

佛山

上海
武漢
重慶
佛山
大連



佛山坐落珠江三角洲經濟區內，距離廣州市中心西南28公里，是中國最富活力的城市之一，也是一個經濟蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。2017年，佛山的本地生產總值增長率達8.5%，本地生產總值達人民幣9,550億元，人均本地生產總值達人民幣126,332元。

佛山嶺南天地項目

地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。這個項目已被列為著名的嶺南文化區的一部分，所在地區將成為國家5A級旅遊景區。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。廣佛地鐵1號線與海珠區連接，方便前往廣州市中心。從西朗站到燕崗站的延長線穿越珠江，已於2015年12月28日投入營運。從祖廟站(位於項目內的地鐵站)到海珠區的車程縮短到30分鐘。

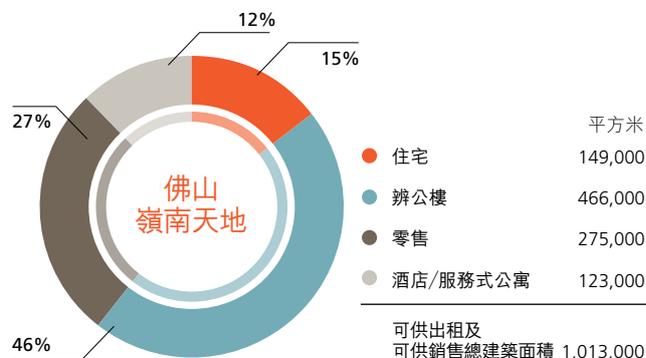
該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表的祖廟是一座保存完好的古老道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均為國家級歷史遺址，都坐落於佛山嶺南天地項目內。佛山市政府計劃提升項目所在地區成為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

自2011年起截至2017年12月31日，集團開發並交付予買家可供出售總建築面積約501,000平方米的住宅單位。第2 & 3號地塊提供總建築面積67,000平方米的住宅，預計於2018年分批推出。

自第1、2期開業以來，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)有總建築面積73,000平方米作零售用途，是一個定位為「年輕時尚」特色的購物商場。截至2017年12月31日，出租率達97%，較2016年12月31日的84%增長了13個百分點。

截至2017年12月31日，總建築面積16,000平方米的第E號地塊辦公樓的出租率為75%。該項目吸引眾多租戶進駐，包括華為和工銀安盛人壽。

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價



佛山 – 佛山嶺南天地項目

下表為截至2017年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米				
已落成物業									
東華嘉苑第1期 (第4號地塊)	-	-	-	-	-	7,000	7,000	100.00%	7,000
東華軒第1期 (第14號地塊)	-	-	-	-	-	3,000	3,000	100.00%	3,000
嶺南天地第1期 (第1號地塊第1期)	-	-	15,000	-	15,000	2,000	17,000	100.00%	17,000
佛山嶺南天地 馬哥孛羅酒店	-	-	15,000	43,000	58,000	19,000	77,000	100.00%	77,000
東華嘉苑第2期 (第5號地塊)	-	-	-	-	-	9,000	9,000	100.00%	9,000
東華軒第2期 (第15號地塊)	-	-	-	-	-	3,000	3,000	100.00%	3,000
嶺南天地第2期 (第1號地塊第2期)	-	-	34,000	-	34,000	2,000	36,000	100.00%	36,000
嶺南天地·御苑 (第6號地塊)	-	-	2,000	-	2,000	22,000	24,000	100.00%	24,000
嶺南天地·逸軒 (第16號地塊)	4,000	-	-	-	4,000	5,000	9,000	100.00%	9,000
嶺南天地·尚苑 (第18號地塊)	-	-	15,000	-	15,000	35,000	50,000	100.00%	50,000
第E號地塊	-	16,000	73,000	-	89,000	31,000	120,000	100.00%	120,000
小計	4,000	16,000	154,000	43,000	217,000	138,000	355,000		355,000
發展中物業									
第2&3號地塊	67,000	-	7,000	-	74,000	23,000	97,000	100.00%	97,000
第G號地塊	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000	100.00%	2,000
嶺南天地第3期 (第1號地塊第3期)	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000	100.00%	5,000
小計	67,000	-	14,000	-	81,000	23,000	104,000		104,000
日後發展物業									
小計	78,000	450,000	107,000	80,000	715,000	-	715,000	100.00%	715,000
總計	149,000	466,000	275,000	123,000	1,013,000	161,000	1,174,000		1,174,000



融合傳統文化和現代生活的佛山嶺南天地

大連

上海
武漢
重慶
佛山
大連



大連是遼寧省的港口城市，亦是中國東北地區的大門。憑著位於沿海的有利位置及國際級的基礎設施建設，大連成為中國東北的重要經濟樞紐中心。於2017年，大連的本地生產總值達到人民幣7,360億元，按年增長7.1%。大連市當地2017年的出口總值達4,700億美元，佔遼寧全省的57.2%。

大連天地

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。大連天地位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延12.5公里。

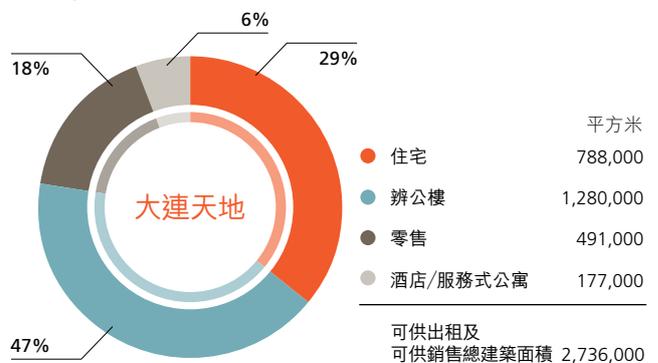
2017年，住宅單位的平均售價攀升，河口灣(大連天地第A號地塊)第B10號地塊達到每平方米人民幣14,400元，黃泥川(大連天地第C號地塊)第E02b號地塊達到每平方米人民幣10,200元。截至2017年底，集團已出售並交付予買家總建築面積359,000平方米的住宅。



大連天地悅麗海灣·雲廷樣板房

於2017年11月14日，本集團就以總代價人民幣31.60億元出售富岸集團有限公司(「富岸」)的61.54%權益以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，該權益為本集團於大連項目的全部權益。於交易前，富岸透過附屬公司間接持有大連天地項目部分權益；即本集團持有大連天地48%的實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有44.72%的實質權益。由於交易尚未完成，故於2017年12月31日仍計入本集團土地儲備。

建築面積用途劃分



住宅銷售平均售價





俯瞰大連天地

下表為截至2017年12月31日，大連天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分佈狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					會所/停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %	應佔 建築面積 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	小計 平方米				
已落成物業									
黃泥川北區									
第D22號地塊(金楊樓及金楓樓)	-	42,000	-	-	42,000	15,000	57,000	48.00%	27,000
第B02號地塊(安博培訓學校)	-	113,000	-	-	113,000	4,000	117,000	48.00%	56,000
第D14號地塊(金槐樓及金翹樓)	-	52,000	-	-	52,000	10,000	62,000	48.00%	30,000
第E06號地塊(聯排別墅)	2,000	-	-	-	2,000	-	2,000	48.00%	1,000
第E06號地塊(中/高層)	-	-	-	-	-	31,000	31,000	48.00%	15,000
第E29號地塊	-	-	-	-	-	11,000	11,000	48.00%	5,000
第C10號地塊(工程師公寓)	37,000	-	-	-	37,000	9,000	46,000	48.00%	22,000
第D10號地塊(智善天地)	-	-	41,000	-	41,000	-	41,000	48.00%	20,000
第C14號地塊	-	-	-	-	-	24,000	24,000	48.00%	12,000
第E02a號地塊	1,000	-	-	-	1,000	25,000	26,000	44.72%	12,000
河口灣區									
第B09號地塊	-	-	-	-	-	16,000	16,000	44.72%	7,000
第B13號地塊	-	-	-	-	-	19,000	19,000	48.00%	9,000
第C01號地塊	-	-	-	-	-	6,000	6,000	44.72%	3,000
第B08號地塊	-	-	13,000	-	13,000	5,000	18,000	44.72%	8,000
第C03號地塊	-	-	-	5,000	5,000	15,000	20,000	44.72%	9,000
小計	40,000	207,000	54,000	5,000	306,000	190,000	496,000		236,000
發展中物業									
黃泥川北區									
第D14號地塊(SO5)	-	36,000	-	-	36,000	15,000	51,000	48.00%	24,000
第D10號地塊(酒店)	-	-	-	33,000	33,000	22,000	55,000	48.00%	26,000
第C22號地塊	21,000	-	-	-	21,000	10,000	31,000	48.00%	15,000
第E02b號地塊	47,000	-	-	-	47,000	14,000	61,000	48.00%	29,000
剩餘地塊	169,000	14,000	18,000	-	201,000	92,000	293,000	48.00%	142,000
河口灣區									
第C04/C06號地塊	-	12,000	-	-	12,000	-	12,000	48.00%	6,000
第B02號地塊	-	29,000	1,000	-	30,000	36,000	66,000	48.00%	32,000
第B10號地塊	93,000	-	-	-	93,000	30,000	123,000	48.00%	59,000
第A01號地塊	37,000	-	-	-	37,000	6,000	43,000	48.00%	21,000
剩餘地塊	26,000	115,000	156,000	97,000	394,000	52,000	446,000	48.00%	214,000
小計	393,000	206,000	175,000	130,000	904,000	277,000	1,181,000		568,000
日後發展物業									
小計	355,000	867,000	262,000	42,000	1,526,000	-	1,526,000	48.00%	733,000
總計	788,000	1,280,000	491,000	177,000	2,736,000	467,000	3,203,000		1,537,000

業務回顧



- **整體增長穩健**：由於銷售利潤率提高，加上出售多項資產作出正面貢獻，本集團多項主要財務指標於2017年錄得穩健增長。物業銷售總額，包括但不限於被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業及附屬公司權益，及聯營公司營業額，較2016年增長38%至人民幣302.96億元。被確認為營業額的物業銷售上升4%至人民幣161.69億元，而租金及相關收入則增加14%至人民幣19.61億元。
- **應佔淨溢利上升**：2017年的年度溢利為人民幣23.24億元，2016年為人民幣17.76億元。年內股東應佔溢利為人民幣16.69億元，較2016年的人民幣10.88億元增長53%。計入出售投資物業及商業物業股權所產生的溢利，核心溢利增長75%至人民幣31.47億元。
- **達成負債率目標**：集團達成於2015年設定的負債率目標，截至2017年12月31日，淨資產負債率減至51%，較2016年12月31日的68%下跌17個百分點，並從2015年6月30日的高位87%下跌36個百分點。截至年底的現金及銀行存款總額達人民幣167.60億元。
- **輕資產策略下的新投資**：本集團繼續執行輕資產策略，得以釋放成熟資產的價值，令財務狀況更加強健，並建立戰略合作關係，這使得我們能在降低資本開支以及財務風險的情況下參與新項目。本集團於年內作出三項新投資來增加土地儲備，包括與合營夥伴新投資於兩幅發展用地，即武漢光谷和瑞虹新城第167號地塊，總建築面積合共為1,511,000平方米。我們亦購入上海楊浦區兩棟新落成的辦公樓，以加強創智天地項目的未來發展，並擴展集團在上海辦公樓市場的業務。上述投資也凸顯集團對上海和武漢市場作出的長遠承諾。
- **市場展望**：環球經濟於2017年普遍上揚，但鑒於地緣政治的風險今年前景仍然不明朗，這從2018年初金融市場的波動顯著加劇可見。對於房地產市場，我們預期目前已經執行的影響住宅市場的多重措施，如限價、限購政策以及預售證的審批等，仍會繼續。因此一線城市的住宅銷售活動在近期仍將保持平穩。

物業銷售

已確認物業銷售

於2017年，物業銷售總額，包括被確認為營業額的物業銷售、出售投資物業、出售物業、廠房及設備、出售持有商業物業之附屬公司的權益及聯營公司營業額的物業銷售，上升38%至人民幣302.96億元(經扣除適用稅項)。平均售價(不包括其他資產處置)上升50%至每平方米人民幣40,300元。

被確認為營業額的物業銷售額(經扣除適用稅項)上升4%至人民幣161.69億元，出售的總建築面積為995,900平方米。其中包括由於出售重慶天地總建築面積為703,500平方米由部分住宅存貨地塊構成的組合(「重慶合作物業組合-住宅存貨」)的79.2%權益而產生的收入人民幣32.29億元(為本集團持有的99%權益)。

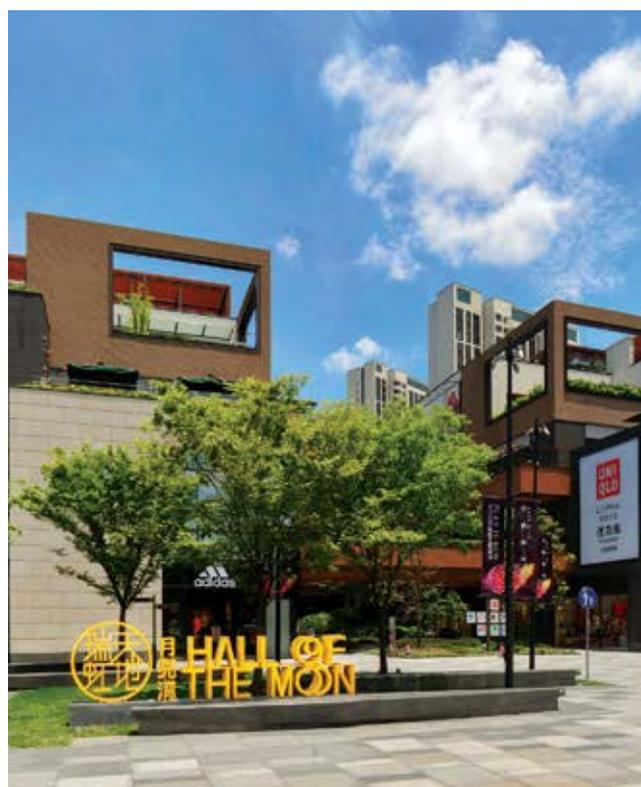
被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣11.44億元，包括出售上海瑞虹新城第3號地塊的一間酒店及上海瑞虹新城瑞虹坊1區及瑞虹坊2區的多個街舖。

被確認為出售持有商業物業之附屬公司的物業銷售額達人民幣124.42億元，其中人民幣25.27億元(為本集團持有的99%權益)來自出售本集團於重慶天地部分商業物業構成的組合(「重慶合作物業組合-商業部分」)的79.2%權益，人民幣99.15億元(為本集團持有的99%權益)來自出售於上海瑞虹新城有限公司的21.4%股權，相當於瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%股權，包括上海瑞虹新城的已發展投資物業，月亮灣(第3號地塊)、星星堂(第6號地塊)、瑞虹坊3區(二期購物商場)，及發展中地塊太陽宮(第10號地塊)。

重慶合作物業組合交易於2017年6月29日完成。因此，於2017年12月31日，本集團於重慶合作物業組合及重慶天地餘下物業分別持有19.8%及99%的權益。

瑞虹新城商業合作物業組合交易於2017年12月27日完成。於2017年12月31日，本集團於瑞虹新城商業合作物業組合持有49.5%的權益，而中國人壽及虹房分別持有49.5%及1%的權益。於2017年12月31日，本集團亦於瑞虹新城餘下物業持有99%的權益。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣5.20億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。



瑞虹新城·月亮灣成為北上海新地標

下表呈列各項目於2017年及2016年已確認物業銷售的情況(經扣除適用稅項後呈列)：

項目	2017年			2016年		
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	已售 建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米
上海太平橋						
住宅	1,963	14,700	141,500	3,698	29,400	132,800
企業天地3號	-	-	-	5,700	87,300	65,300
上海瑞虹新城						
住宅	7,609	90,000	89,400	3,618	53,600	73,400
零售	671	16,400	43,200	47	1,000	50,000
酒店	473	15,500	32,300	-	-	-
上海創智天地						
創智天地企業天地辦公樓	-	-	-	105	4,800	22,900
創智天地企業天地零售	-	-	-	3	200	15,000
武漢天地						
B地塊住宅	1,154	40,600	30,100	2,906	88,700	34,700
企業天地3號	-	-	-	1,074	55,100	20,600
重慶天地						
住宅 ²	1,041	113,800	9,700	1,221	151,400	10,400
辦公樓及零售	373	24,200	16,400	236	12,100	20,700
佛山嶺南天地						
住宅	102	5,200	20,800	631	51,700	13,000
零售	156	3,900	42,300	75	6,900	11,400
小計	13,542	324,300	44,200	19,314	542,200	28,500
停車場及其他	563	-	-	206	-	-
大連天地³						
中/高層	430	55,200	9,200	530	73,200	7,700
別墅	66	6,100	11,500	68	5,100	14,100
停車場	24	-	-	-	-	-
小計	14,625	385,600	40,300	20,118	620,500	26,900
其他資產處置：						
上海瑞虹新城⁴	9,915	393,500		-	-	
重慶天地⁵						
住宅存貨	3,229	703,500		-	-	
商業	2,527	555,700		-	-	
佛山嶺南天地(第4號地塊)	-	-		1,842	231,500	
總計	30,296	2,038,300		21,960	852,000	
確認為：						
- 本集團營業額之物業銷售收入 ⁶	16,169	995,900		15,604	684,700	
- 出售投資物業 ⁷	1,144	31,900		58	1,700	
- 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	949,200		5,700	87,300	
- 聯營公司營業額	520	61,300		598	78,300	
總計	30,296	2,038,300		21,960	852,000	

1 每平方米平均售價的計算是基於扣除營業稅/增值稅及其他附加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 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

4 該出售入賬為出售持有商業物業之附屬公司的權益。銷售收入為人民幣99.15億元，為本集團持有的99%權益。

5 該出售部分入賬為本集團一般業務過程中的出售物業存貨。出售發展中待售物業的銷售收入為人民幣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」。

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「營業額」。

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」。



瑞虹新城·月亮灣

合約物業銷售及其他資產處置

本集團實現2017年人民幣210億元的總銷售目標，合約物業銷售額及其他資產處置達人民幣213.66億元。其中，住宅物業銷售佔41%，其他資產處置佔51%，餘下8%為商業物業銷售。2017年住宅物業銷售的平均售價為每平方米人民幣45,300元，較2016年的每平方米人民幣35,200元上升29%。

來自住宅物業及停車場(包括大連聯營公司的物業銷售)的合約物業銷售額為人民幣86.76億元，較2016年的人民幣163億元下跌47%，主要由於中國政府繼續實施穩定物業市場的調控措施，因此2017年在上海推出的新住宅公寓數量減少。然而，上海瑞虹新城悅庭(第2號地塊)第二批住宅單位銷售表現突出，開盤首日售罄率92%，平均售價達每平方米人民幣103,000元，較上次開盤上升9.6%。

合約商業物業銷售額的總建築面積為53,700平方米，銷售額為人民幣17.39億元。主要貢獻來自出售上海瑞虹新城的瑞虹坊2區街舖及一間酒店，以及重慶及佛山項目的零售物業。

以下物業銷售作為其他資產處置列賬。這些交易使本集團能夠錄得大額利潤以釋放這些資產的價值，並符合本集團的輕資產策略，透過與戰略夥伴合作創造協同效應以提高股東回報。

於2017年5月26日，本集團以總代價人民幣41.33億元向萬科出售重慶合作物業組合的79.2%權益。重慶合作物業組合交易於2017年6月29日完成。

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的49%股權。該交易於2017年12月11日完成。完成後，本集團持有部分擁有創智天地項目的兩間附屬公司51%股權。因此，於2017年12月31日本集團實際間接持有創智天地企業中心5-7號樓、創智天地企業中心1-3號樓零售及第311號地塊酒店的50.49%股權，以及餘下創智天地項目物業組合(即創智坊R1及R2、創智天地廣場1-3及5-12號樓以及創智坊12-8地塊)的44.27%股權。

於2017年12月19日，本集團以總代價人民幣38.69億元向中國人壽出售上海瑞虹新城有限公司的21.4%股權，佔瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%股權。該交易於2017年12月27日完成。

此外，於2017年12月19日，本集團亦與中國人壽訂立戰略合作協議，共同投資中國地產項目。

於2017年11月14日，本集團就以總代價人民幣31.60億元出售富岸的61.54%權益以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，該權益為本集團於大連項目的全部權益。於交易前，富岸透過多間子公司間接持有大連天地項目部分權益；即本集團持有大連天地48%的實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有44.72%的實質權益。交易完成後，本集團將不再擁有大連項目的任何權益。由於交易尚未完成，故於2017年12月31日計入認購銷售額。於2017年12月31日，連同住宅物業銷售額，本集團的認購總銷售額為人民幣38.11億元。



大連天地

下表為2017年及2016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	2017年			2016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						
翠湖天地雋麓(第116號地塊)	1,389	9,500	146,200	4,375	32,600	134,200
上海瑞虹新城	4,529	44,700	101,300	7,324	85,700	85,500
武漢天地						
B地塊住宅	-	-	-	1,586	49,600	32,000
重慶天地						
住宅 ¹	764	41,800	22,300	1,529	161,500	11,500
佛山嶺南天地						
住宅	99	4,600	21,500	436	32,300	13,500
大連天地²						
中/高層	1,150	88,200	13,000	837	95,300	8,800
別墅	34	2,900	11,700	74	6,600	11,200
停車場及其他	711	-	-	139	-	-
住宅物業銷售小計	8,676	191,700	45,300	16,300	463,600	35,200
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
第9號地塊零售	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	-	-	-
瑞虹坊1區	-	-	-	130	4,700	27,700
上海創智天地						
零售	-	-	-	3	200	15,000
辦公樓	-	-	-	110	4,800	22,900
武漢天地						
企業天地3號(第A3號地塊辦公樓)	-	-	-	1,134	55,100	20,600
第A1號地塊辦公樓	-	-	-	3,365	177,100	19,000
重慶天地						
辦公樓	59	4,700	12,600	89	7,200	12,400
零售	337	16,700	20,200	87	4,600	18,900
佛山嶺南天地						
零售	132	3,000	44,000	50	1,800	27,800
停車場及其他	21	-	-	14	-	-
商業物業銷售小計	1,739	53,700	32,400	4,982	255,500	19,500
其他資產處置：						
上海瑞虹新城	3,869			-		
上海創智天地	2,949			-		
重慶天地	4,133			-		
佛山嶺南天地(第4號地塊)	-			1,693		
其他資產處置小計	10,951			1,693		
總計	21,366			22,975		

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。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。於2017年11月14日，本集團就出售富岸的61.54%股權以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，完成後，本集團將不再擁有大連天地的任何權益。

業務回顧

於2018年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團六個項目於2018年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約405,500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		建築面積 平方米	本集團權益 百分比	2018年可供銷售及 預售的物業
				應佔建築面積 平方米
上海太平橋	翠湖天地雋麓(第116地塊)(高層)	42,500	98%	41,700
上海瑞虹新城	高層	21,300	99%	21,100
武漢天地	高層	27,400	100%	27,400
佛山嶺南天地	聯排別墅、低層及高層	71,000	100%	71,000
武漢光谷	高層	79,400	50%	39,700
重慶天地	高層	163,900	19.8%	32,500
總計¹		405,500		233,400

¹ 於2017年11月14日，本集團就出售富岸的61.54%股權以及大連項目的離岸貸款及在岸債務訂立協議，完成後，本集團將不再擁有大連天地的任何權益。否則，大連天地可供銷售及預售的總建築面積將為46,800平方米，其中本集團將於總建築面積4,000平方米的第C03號地塊擁有44.72%的實質權益，並於餘下地塊擁有48%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。

物業發展進度

於2017年落成的物業與2018年及2019年的發展計劃

下表呈列已於2017年竣工的項目及計劃於2018年及2019年竣工的項目：

項目					小計 平方米	會所/停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 百分比
	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				
已於2017年實際交付								
上海太平橋	47,000	-	-	-	47,000	33,000	80,000	98.00%
上海瑞虹新城	104,000	-	1,000	-	105,000	44,000	149,000	99.00%
重慶天地	111,000	-	11,000	-	122,000	59,000	181,000	99.00%
武漢天地	41,000	-	72,000	-	113,000	77,000	190,000	100.00%
大連天地	26,000	-	13,000	13,000	52,000	20,000	72,000	44.72%
總計	329,000	-	97,000	13,000	439,000	233,000	672,000	
計劃於2018年交付								
上海太平橋	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000	62.49%
總計	-	-	28,000	-	28,000	-	28,000	
計劃於2019年交付								
佛山嶺南天地	67,000	-	7,000	-	74,000	23,000	97,000	100.00%
武漢光谷	122,000	-	-	-	122,000	-	122,000	50.00%
重慶天地	206,000	-	5,000	-	211,000	72,000	283,000	19.80%
總計	395,000	-	12,000	-	407,000	95,000	502,000	

作為審慎提示，實際的竣工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、佛山及大連各項目的發展進度及落成時間

上海太平橋

翠湖天地雋薈(第116號地塊)的住宅公寓總建築面積為94,000平方米，首批單位於2015年12月成功推出以來廣受市場歡迎。其中總建築面積47,000平方米於2016年12月竣工，並逐步交付予買家，餘下部分於2017年下半年竣工，計劃於2018年推出銷售。

翠湖天地第5期(第118號地塊)將於2018年上半年開始施工。

瑞安廣場的零售商場正在展開資產提升計劃，總建築面積為28,000平方米，預計將於2018年上半年竣工。

上海瑞虹新城

悅庭(第2號地塊)於2017年上半年竣工，提供總建築面積分別為104,000平方米及1,000平方米的住宅及零售商場。首批單位總建築面積為40,000平方米，於2016年6月推出預售。第二批單位總建築面積為44,000平方米，於2017年4月推出預售。於2017年12月31日，總建築面積56,000平方米已交付予買家，餘下總建築面積28,000平方米將於2018年上半年交付。第三批單位總建築面積為20,000平方米，計劃於2018年推出銷售。

第3號地塊上的酒店總建築面積為15,500平方米，以總代價人民幣5億元於2017年1月簽約出售，並於2017年上半年交付。瑞虹坊2區(4期零售)可供出租總建築面積為11,700平方米及71個停車位，以總代價人民幣6億元於2017年4月簽約出售，並於2017年上半年交付。

月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)於2017年6月舉行隆重的開幕典禮，該購物商場於2016年12月開業，可供出租總建築面積為64,000平方米，其主要租戶包括G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空和英皇UA電影城。於2017年12月31日，出租率為91%。

太陽宮(瑞虹天地第10號地塊)可供出租總建築面積為338,000平方米，已於2017年完成拆遷並開始施工，將發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。

於2017年8月9日，本集團訂立協議成立合資公司以開發上海虹口區的一個地塊，即第167號地塊。第167號地塊可開發的可供出租和可供銷售總建築面積約為230,000平方米，預計36%將用於住宅發展，64%將用於商業發展。拆遷活動於2017年8月展開。

上海創智天地

上海創智天地的可供出租總建築面積為249,000平方米。於2017年12月31日，辦公樓及零售商場出租率分別達97%及93%。

武漢天地

總建築面積為41,000平方米的武漢天地盛薈(第B5號地塊)住宅公寓已於2015年12月推出預售，並於2017年下半年交付。武漢天地盛薈(第B4/5號地塊零售)於2017年下半年竣工，提供總建築面積72,000平方米的零售商場。

「壹方」(位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場)總建築面積為114,000平方米，已於2016年9月開業，主要租戶包括百麗宮影城、K歌之王和食通天等。於2017年12月31日的出租率上升至89%，而於2016年12月31日的出租率為79%。

武漢光谷

2017年1月24日，華夏瑞信，一間由本公司間接持有50%及由中信股份間接持有50%的合資公司，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。第一期預計將於2018年年初開始施工。

重慶天地

作住宅用途總建築面積為111,000平方米，以及作零售用途總建築面積為11,000平方米的翠湖天地二期(第B6號地塊)於2017年下半年竣工並陸續交付予買家。

本集團持有19.8%股權並作住宅用途的第B15號地塊於2017年12月推出銷售，平均售價¹為每平方米人民幣22,700元。預計於2019年竣工。

佛山嶺南天地

建築面積為73,000平方米的「嶺南站」購物商場已於2016年4月開業，於2017年12月31日的出租率為97%，較於2016年12月31日的84%出租率上升13個百分點。

截至2017年12月31日，總建築面積16,000平方米的第E號地塊辦公樓的出租率為75%。該項目吸引眾多租戶進駐，包括華為和工銀安盛人壽。

第2、3號地塊提供總建築面積為67,000平方米的住宅，預計將於2018年分批推出。

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。

業務回顧

大連天地

位於河口灣(大連天地第A號地塊)第C03號地塊總建築面積分別為26,000平方米及13,000平方米的住宅公寓及服務式公寓已於2017年上半年完工。2017年已推出三批住宅單位。河口灣第B10b號地塊的住宅單位總建築面積為50,000平方米，從2017年5月開始推出預售。位於黃泥川總建築面積為47,000平方米的第E02b號地塊住宅單位位於2017年9月和10月推出預售。

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、政府法規的變動及其他因素影響。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。

投資物業

2017年租金及相關收入(包括酒店經營收入)較2016年增長14%至人民幣19.61億元。扣除酒店經營收入，投資物業的租金及相關收入總額為人民幣18.69億元，增長率為14%。強勁的增長主要由於武漢、佛山及上海的三座新購物商場逐步開業後持續租出，以及成熟投資物業的租金上升。

辦公樓物業組合的出租率保持穩定。集團的辦公樓物業主要位於上海市中心。

已落成零售物業組合的出租率同樣上升，主要由佛山嶺南天地的「嶺南站」、武漢天地的「壹方」及上海瑞虹新城項目的「月亮灣」三座新購物商場強勁的租務活動帶動。於2017年12月31日，這三個物業項目的出租率分別達97%、89%及91%，租戶自2016年起陸續進駐。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列2017年及2016年投資物業的租金及相關收入的分析，以及於2018年至2020年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動 百分比		到期租約佔建築面積 百分比		
			2017	2016	2015	2017	2016	2018	2019	2020
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	410	360	302	14%	19%	24%	34%	31%
新天地時尚	零售	26,000	88	82	82	7%	0%	38%	21%	39%
企業天地1號和2號 ¹	辦公樓/零售	-	-	-	177	-	-	-	-	-
企業天地3號 ²	辦公樓	-	-	15	76	-	(80%)	-	-	-
瑞安廣場 ³	辦公樓/零售	24,000	99	153	146	(35%)	5%	18%	28%	44%
虹橋天地	辦公樓/零售	263,000	326	269	186	21%	45%	8%	8%	28%
上海瑞虹新城 ⁴	零售	400 ⁵	144	97	73	48%	33%	-	-	-
上海創智天地 ⁶	辦公樓/零售/酒店	240,000	378	349	270	8%	29%	28%	35%	15%
武漢天地	零售	160,000	220	144	92	53%	57%	10%	20%	10%
重慶天地	零售	134,000	46	49	40	(6%)	23%	11%	5%	21%
佛山嶺南天地 ⁶	零售	151,000	158	120	95	32%	26%	5%	16%	16%
總計		1,052,400	1,869	1,638	1,539	14%	6%	15%	20%	21%

1 企業天地1號和2號已於2015年8月31日售出。

2 企業天地3號已於2016年2月2日售出。

3 本集團佔用了瑞安廣場總建築面積8,000平方米作為辦公樓。2017年租金收入較2016年下跌35%，主要由於瑞安廣場正對總建築面積為28,000平方米的零售部分展開資產提升措施，該零售部分於2017年12月31日被記為發展中物業。

4 上海瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%股權已於2017年12月27日完成出售，上海瑞虹新城商業合作物業組合之完工物業包含的總建築面積111,000平方米，不再為本集團併表。因此，該商業合作物業組合的租金及相關收入確認及反映截至2017年12月27日。

5 上海瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%股權出售後，於2017年12月31日，上海瑞虹新城餘下併表投資物業組合總建築面積為400平方米。

6 上海創智天地總建築面積7,000平方米及佛山嶺南天地總建築面積2,000平方米作為本集團自用物業。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)				出租率		本集團 權益 百分比
	辦公樓	零售	酒店	總計	2017年 12月31日	2016年 12月31日	
於2017年前落成							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	–	47,000	100%	99%	78.11%
新里	–	7,000	–	7,000	100%	100%	78.11%
新天地時尚	–	26,000	–	26,000	94%	99%	77.33%
瑞安廣場	32,000	–	–	32,000	97%	100%	62.49% ¹
虹橋天地							
辦公樓1、2、3及5號樓	93,000	4,000	–	97,000	98%	95%	78.11%
購物中心及新天地 ²	–	147,000	–	147,000	93%	79%	78.11%
演藝中心	–	19,000	–	19,000	100%	N/A	78.11%
上海瑞虹新城							
瑞虹坊3區	–	28,000	–	28,000	95%	100%	49.50%
星星堂(瑞虹天地第6號地塊)	–	19,000	–	19,000	95%	97%	49.50%
月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)	–	64,000	–	64,000	91%	61%	49.50%
上海創智天地							
創智天地廣場1-3和5-12號樓	95,000	42,000	–	137,000	96%	89%	44.27%
創智坊R1和R2地塊	11,000	11,000	–	22,000	97%	93%	44.27%
創智天地企業中心5、6及7號樓	53,000	8,000	–	61,000	94%	94%	50.49%
創智坊12-8地塊	5,000	–	–	5,000	100%	100%	44.27%
第311號地塊酒店	–	–	22,000	22,000	97%	N/A	50.49%
武漢天地							
武漢新天地	–	46,000	–	46,000	85%	95%	78.11%
壹方(第A1/2/3號地塊零售)	–	114,000	–	114,000	89%	79%	100.00%
重慶天地							
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	–	6,000	–	6,000	98%	98%	99.00%
重慶天地(第B3/01號地塊)	–	49,000	–	49,000	90%	83%	99.00%
企業天地2、6、7及8號零售	–	79,000	–	79,000	42%	84%	99.00%
佛山嶺南天地							
嶺南天地(第1及第2期)	–	49,000	–	49,000	86%	82%	100.00%
嶺南站	–	73,000	–	73,000	97%	84%	100.00%
第E號地塊辦公樓	16,000	–	–	16,000	75%	N/A	100.00%
瑞安新廣場(第D號地塊零售商場)	–	15,000	–	15,000	2%	2%	100.00%
大連天地							
金楊樓及金楓樓(第D22號地塊)	42,000	–	–	42,000	79%	77%	48.00%
金槐樓及金翹樓(第D14號地塊)	52,000	–	–	52,000	80%	77%	48.00%
安博(培訓學校)	113,000	–	–	113,000	100%	100%	48.00%
智善天地(第D10號地塊零售)	–	41,000	–	41,000	60%	53%	48.00%
小計	516,000	890,000	22,000	1,428,000			
於2017年新落成							
武漢天地							
盛譽(第B4/5號地塊)	–	72,000	–	72,000			100.00%
小計	–	72,000	–	72,000			
於2017年12月31日投資物業持有者：							
– 本集團附屬公司	309,000	810,000	22,000	1,141,000			
– 合營公司	–	111,000	–	111,000			
– 聯營公司	207,000	41,000	–	248,000			
於2017年12月31日總計可供出租建築面積	516,000	962,000	22,000	1,500,000³			
於2016年12月31日總計可供出租建築面積	500,000	918,000	22,000	1,440,000³			

1 本集團持有瑞安廣場的62.49%權益，惟在瑞安廣場15樓層建築面積為2,000平方米的樓面，本集團持有78.11%的實質權益。

2 包含地下室的零售面積。

3 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。



創智天地企業中心為客戶提供舒適的辦公環境

下表為截至2017年12月31日以公平值計價的餘下投資物業賬面值及2017年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2017年 公平值 增加/(減少)	2017年 12月31日 賬面值	賬面值/ 建築面積	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	人民幣元/ 平方米	百分比
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	145	7,473	93,400	1.9%
瑞安廣場 — 辦公樓	24,000	12	1,883	78,500	0.6%
虹橋天地	263,000	(189)	8,921	33,900	(2.1%)
上海瑞虹新城 ¹	400	40	15	37,500	N/A
上海創智天地	240,000	330	7,436	31,000	4.4%
武漢天地	232,000	90	7,086	30,500	1.3%
重慶天地	134,000	43	1,726	12,900	2.5%
佛山嶺南天地	151,000	38	4,324	28,600	0.9%
小計	1,124,400	509	38,864	34,600	1.3%
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
瑞安廣場 — 零售	28,000	9	1,772	63,300	0.5%
小計	28,000	9	1,772	63,300	0.5%
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,152,400	518	40,636	35,300	1.3%

1 上海瑞虹新城商業合作物業組合的49.5%股權已於2017年12月27日完成出售，上海瑞虹新城合作物業組合不再併入本集團的綜合報表。於2017年12月31日，上海瑞虹新城餘下併表投資物業組合總建築面積為400平方米。人民幣4,000萬元反應的是瑞虹新城商業合作物業組合於2017年上半年的公平值增值。

附註：經營酒店及自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備，其可供出租建築面積不包括在上表內。

於2017年12月31日，已落成投資物業(未包括經營酒店及自用物業)的賬面值為人民幣388.64億元，相應總建築面積達1,124,400平方米。其中，人民幣5.09億元(即賬面值的1.3%)來自於2017年的公平值增值。位於上海、武漢、重慶及佛山的物業分別佔賬面值的66%、18%、5%及11%。

於2017年12月31日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣17.72億元，相應總建築面積達28,000平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，發展中及待進一步發展的投資物業賬面值按成本人民幣73.53億元列賬。

土地儲備



於2017年12月31日，本集團土地儲備(包括合營公司、合作投資組合及聯營公司)的總建築面積為1,150萬平方米，包括950萬平方米的可供出租及可供銷售面積和200萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要中國城市的黃金地段。本集團應佔建築面積為720萬平方米。

在950萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約170萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及/或投資用途。約280萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的500萬平方米則持有作日後發展用途。

於2017年12月20日，本集團以約人民幣11.443億元的代價收購上海新灣景置業有限公司全部股權及股東貸款。該收購於2018年1月4日完成，因此於2017年12月31日並未計入本集團土地儲備。該收購包括兩幢

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

名為建發君逸大廈的毛坯辦公樓，擁有可供出租總建築面積45,000平方米。

上海瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第1及第10號地塊已完成拆遷工程。第1號地塊將發展為高級住宅公寓，而第10號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。

瑞虹新城第7及第167號地塊正進行拆遷工程。於2017年12月31日，第7號地塊98%的住戶及第167號地塊95%的住戶已簽署拆遷協議。

於2017年12月31日，本集團已為上述四幅土地支付合共人民幣184.89億元。預計未支付的拆遷成本達人民幣47.76億元，將於2018年至2019年陸續支付。第7及第167號地塊的拆遷工程預計於2018至2019年完成。

項目	於2017年12月31日 已完成拆遷百分比	可供出租及可供 銷售建築面積 平方米	於2017年12月31日 已支付的拆遷費用 人民幣百萬元	於2017年12月31日 預計未支付的拆遷費用 人民幣百萬元	實際/預計拆遷 完成年份
已於2017年完成拆遷的土地					
瑞虹新城第10號地塊	100%	338,000	2,853	-	2017
瑞虹新城第1號地塊(住宅)	100%	110,000	4,730	577	2017
小計		448,000	7,583	577	
於2017年進行拆遷的土地					
瑞虹新城第7號地塊(住宅)	98%	159,000	4,164	331	2018
瑞虹新城第167號地塊	95%	230,000	6,742	3,868	2019
小計		389,000	10,906	4,199	
總計		837,000	18,489	4,776	

土地儲備

作為審慎提示，以上提及的地塊拆遷工程的實際完成日期及拆遷費用，可能會受政府法規的變動，與相關方的談判等因素影響。上述費用僅代表截至報告期間的預計金額。

於2017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 平方米	總計 平方米	本集團 權益 百分比	應佔建築 面積 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	49,000	36,000	76,000	-	161,000	92,000	253,000	99.00% ¹	213,000
上海瑞虹新城	48,000	-	112,000	-	160,000	125,000	285,000	99.00% ²	212,000
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	148,000	397,000	44.27% ³	184,000
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%	262,000
武漢天地	-	-	232,000	-	232,000	219,000	451,000	100.00% ⁴	435,000
重慶天地	1,000	1,000	149,000	-	151,000	269,000	420,000	99.00%	417,000
佛山嶺南天地	4,000	16,000	154,000	43,000	217,000	138,000	355,000	100.00%	355,000
大連天地 ⁶	40,000	207,000	54,000	5,000	306,000	190,000	496,000	48.00% ⁵	236,000
小計	142,000	517,000	1,010,000	70,000	1,739,000	1,253,000	2,992,000		2,314,000
發展中物業：									
上海太平橋	80,000	-	28,000	-	108,000	-	108,000	99.00% ¹	96,000
上海瑞虹新城	267,000	156,000	184,000	-	607,000	116,000	723,000	99.00% ²	496,000
武漢天地	108,000	177,000	-	-	285,000	16,000	301,000	100.00%	301,000
重慶天地	381,000	259,000	109,000	25,000	774,000	185,000	959,000	19.80%	189,000
佛山嶺南天地	67,000	-	14,000	-	81,000	23,000	104,000	100.00%	104,000
大連天地 ⁶	393,000	206,000	175,000	130,000	904,000	277,000	1,181,000	48.00% ⁵	568,000
小計	1,296,000	798,000	510,000	155,000	2,759,000	617,000	3,376,000		1,754,000
日後發展物業：									
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.00%	456,000
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	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	313,000	-	167,000	-	480,000	35,000	515,000	19.80%	102,000
佛山嶺南天地	78,000	450,000	107,000	80,000	715,000	-	715,000	100.00%	715,000
大連天地 ⁶	355,000	867,000	262,000	42,000	1,526,000	-	1,526,000	48.00% ⁵	733,000
武漢光谷	444,000	637,000	196,000	-	1,277,000	2,000	1,279,000	50.00%	640,000
小計	1,494,000	2,363,000	1,022,000	160,000	5,039,000	83,000	5,122,000		3,155,000
總計土地儲備建築面積⁷	2,932,000	3,678,000	2,542,000	385,000	9,537,000	1,953,000	11,490,000		7,223,000

1 本集團持有餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、新天地時尚、瑞安廣場、瑞安廣場第15層和第116號地塊，本集團分別擁有78.11%、77.33%、62.49%、78.11%和98.00%的實質權益。

2 本集團持有餘下地塊99.0%的實質權益，惟在瑞虹坊3區、星星堂、月亮灣、太陽宮和第167號地塊，本集團分別擁有49.5%、49.5%、49.5%、49.5%和49%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號地塊持有50.49%的實質權益。

4 本集團持有餘下地塊100.0%的實質權益，惟在武漢新天地持有78.11%的實質權益。

5 本集團持有大連天地48.0%的實質權益，惟在第C01、C03、B08、B09及E02a號地塊持有44.72%的實質權益。

6 於2017年11月14日，本集團就出售富岸61.54%已發行股本以及大連天地的離岸貸款及在岸債務訂立買賣協議，出售完成後，大連天地將不再為本集團的聯營公司。

7 於2018年1月4日，本集團完成對上海新灣景置業有限公司全部股權及股東貸款的收購，上海新灣景置業有限公司的可供出租總建築面積為45,000平方米。

財務回顧



營業額及股東應佔溢利

2017年，本集團營業額上升5%至人民幣184.51億元(2016年：人民幣176.00億元)，主要由於已確認的物業銷售以及租金及相關收入上升所致。

2017年，由於已交付物業增加(特別是上海及重慶項目)，物業銷售收入上升4%至人民幣161.69億元(2016年：人民幣156.04億元)。上海項目(即瑞虹新城「怡庭」(第9號地塊)及「悅庭」(第2號地塊)以及上海太平橋「翠湖天地雋薈」(第116號地塊))及重慶項目於本年度的物業銷售收入增至人民幣145.76億元(2016年：人民幣89.99億元)，而武漢及佛山項目的物業銷售收入減至人民幣15.93億元(2016年：人民幣66.05億元)。交付予業主的總面積達995,900平方米(2016年：684,700平方米)。有關2017年物業銷售收入的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

物業投資收入上升至人民幣19.61億元(2016年：人民幣17.16億元)。2017年，投資物業租金及相關收入增至人民幣18.69億元(2016年：人民幣16.38億元)，主要由於現有已落成上海物業租金收入增加所致。受惠於出租率持續改善及續租租金提升，已落成上海物業

的收入貢獻於2017年增至人民幣14.45億元(2016年：人民幣13.25億元)，佔租金及相關收入總額的77%(2016年：81%)。此外，新落成投資物業(包括瑞虹新城「月亮灣」、武漢天地「壹方」及佛山嶺南天地「嶺南站」)的出租率亦較去年同期大幅提升。該增幅被位於上海太平橋的瑞安廣場零售區的租金收入減少所抵銷，有關零售區於2017年正持續進行資產提升工程。酒店經營收入(包括來自佛山馬哥孛羅酒店的收入貢獻)於本年度維持穩定，達人民幣9,200萬元(2016年：人民幣7,800萬元)。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

建築收入來自建築業務，於2017年減少至人民幣1.94億元(2016年：人民幣2.22億元)。

2017年的毛利大幅增加33%至人民幣78.58億元(2016年：人民幣59.05億元)，毛利率亦上升至43%(2016年：34%)。毛利率較高主要由於物業銷售收入及租金收入的毛利率均有所提升所致。物業銷售毛利達人民幣63.66億元(2016年：人民幣46.68億元)，而毛利率則上升至39%(2016年：30%)。物業投資毛利增至人民幣13.64億元(2016年：人民幣11.71億元)，而毛利率則上升兩個百分點至70%(2016年：68%)。

財務回顧

其他收入(主要包括銀行利息收入以及向聯營公司及合營公司的貸款的利息收入)下降21%至人民幣4.56億元(2016年:人民幣5.80億元),主要由於年內已收地方政府一次性補貼減少所致。已收地方政府補貼減少至人民幣1,800萬元(2016年:人民幣2.49億元)。

銷售及市場開支下降8%至人民幣2.98億元(2016年:人民幣3.24億元),與本集團合約物業銷售額(未包括聯營公司銷售額、其他資產處置和物業整體銷售額)下降42%至人民幣92.31億元(2016年:人民幣158.72億元)相匹配。

一般及行政開支(包括員工開支、折舊費用及顧問開支)下降7%至人民幣8.26億元(2016年:人民幣8.89億元)。跌幅乃由於員工開支、折舊費用及顧問開支減少所致。

2017年的經營溢利躍升36%至人民幣71.90億元(2016年:人民幣52.72億元),乃由於上述提及的原因所致。

透過出售附屬公司出售投資物業的收益指於2017年出售瑞虹新城商業合作投資組合(第3、6、10號地塊及二期零售部分)49.5%權益及出售重慶合作投資組合商業部分79.2%權益所得的一次性收益,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。2016年的相應收益為出售位於上海的企業天地3號權益所得的收益。

餘下投資物業的公平值增值下降56%至錄得收益人民幣5.18億元(2016年:人民幣11.76億元),其中人民幣5.09億元(2016年:人民幣12.33億元)的收益來自落成投資物業,人民幣900萬元(2016年虧損:人民幣5,700萬元)的收益來自在建或發展中投資物業。2017年餘下投資物業的公平值增值佔2017年12月31日投資物業賬面值的1%。該增幅部分被上海虹橋天地公平值減值人民幣1.89億元所抵銷,減值緣於演藝中心因其業務模式由自營轉為出租模式而產生的。因此,演藝中心自2017年3月起出租予一名租戶。有關該等物業的詳情,請參閱「業務回顧」一節中的「物業投資」一段。

其他收益及虧損為虧損人民幣5.95億元(2016年收益:人民幣4.95億元),其中人民幣4.58億元乃來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排(2016年:人民幣2.27億元)、人民幣2.35億元來自提早贖回優先

票據(2016年:人民幣零元)及人民幣1.18億元來自企業天地5號回購選擇權的公平值減值(2016年收益:人民幣1,000萬元)。該虧損部分被出售投資物業的收益人民幣1.56億元(2016年:人民幣800萬元)所抵銷。

2017年的應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣9.27億元(2016年:人民幣2.89億元),主要由於大連天地項目所致。由於大連天地項目持續產生虧損,本集團於2017年11月將其於該項目的全部權益出售予當地合營合作夥伴,出售事項預計於2018年3月31日前完成。預期出售事項將帶來現金總代價人民幣31.60億元。

財務費用,包括匯兌差額為人民幣16.91億元(2016年:人民幣24.95億元)。利息開支總額減至人民幣31.79億元(2016年:人民幣35.47億元)。其中,42%(2016年:56%)的利息開支,即人民幣13.44億元(2016年:人民幣19.82億元)已資本化至物業發展成本,其餘58%(2016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2017年,本集團借貸利息資本化的百分比有所下降,而開支比率則較去年同期有所增加,導致呈報財務費用的增加。2017年錄得匯兌收益人民幣1.95億元,乃由於人民幣兌港幣及美元升值所致,相對2016年人民幣出現貶值,帶來人民幣8.95億元的虧損。

稅項前溢利上升35%至人民幣62.50億元(2016年:人民幣46.35億元)。稅項前溢利上升主要由於年內本集團已確認物業銷售毛利率改善以及於2017年完成的各項資產出售所致。此外,人民幣於2017年下半年升值亦對本集團財務表現產生正面影響。

稅項上升37%至人民幣39.26億元(2016年:人民幣28.59億元)。2017年的稅率(包括中國土地增值稅)為62.8%(2016年:61.7%)。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。稅率上升主要由於i)隨著於2017年交付更多利潤相對較高的上海瑞虹新城物業,中國土地增值稅上升48%至人民幣19.59億元(2016年:人民幣13.23億元);ii)於2017年費用化的離岸借貸利息開支(有關款項在中國不可稅前扣除)增加;及iii)於2017年產生的聯營公司及合營公司不可扣稅虧損增加所致。

年度溢利為人民幣23.24億元(2016年：人民幣17.76億元)。

2017年的本公司股東應佔溢利為人民幣16.69億元，較去年同期上升53%(2016年：人民幣10.88億元)，此

本集團核心溢利如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	1,669	1,088	53%
餘下投資物業的公平值淨增值額	(518)	(1,176)	
相關遞延稅項的影響	129	294	
已實現投資物業公平值累計增值*	851	1,556	
收購附屬公司的收益	-	(867)	
已實現收購附屬公司的收益	256	337	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	244	151	
相關遞延稅項的影響	(61)	(38)	
	901	257	251%
非控制股東權益	4	4	
投資物業估值變動影響的淨額	905	261	247%
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	2,574	1,349	
加：			
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	114	112	2%
永久資本證券持有者應佔溢利	459	337	36%
本集團核心溢利	3,147	1,798	75%

* 2017年已實現投資物業公平值累計增值主要與完成出售上海瑞虹新城商業合作投資組合49.5%權益及上海瑞虹新城瑞虹坊2區零售部分有關，而比較期的數值則主要與出售上海太平橋企業天地3號有關。

每股盈利為人民幣20.8分，乃按2017年已發行股份的加權平均數約80.18億股計算(2016年：人民幣13.6分，按已發行股份的加權平均數約80.02億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和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40%，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。

乃由於上述提及的原因以及附屬公司非控制權益股東應佔溢利有所減少所致，部分被向永久資本證券持有人作出的額外分派所抵銷。

經考慮i)2016年本集團現有債券契諾的限制導致當年每股股息極低，及ii)本集團的財務狀況及現金流量在過去兩年有所改善，董事會決議建議派付2017年末期股息每股港幣7.0仙(2016年：每股港幣3.9仙)。

重大收購及出售

為提升資產周轉率，於2017年，本集團在出售資產方面採取輕資產策略。除出售若干商用及住宅物業的全部權益外，我們亦為長期項目發展與中國人壽、中信股份及萬科等策略性合作夥伴建立合夥關係。詳情如下：

1. 於2017年1月，本集團與中信股份成立的合資公司（各佔50%股權）成功投得武漢一幅地塊，該地塊位於中國武漢環東湖。本集團為土地收購提供資金而向合資公司投資約人民幣14.10億元。
2. 於2017年1月，本集團訂立了一份買賣協議，以出售一間位於上海瑞虹新城項目第3號地塊的酒店。代價為人民幣5.00億元，交易已於2017年5月完成。
3. 於2017年5月，本集團與萬科訂立了一份協議，據此，本集團出售重慶項目合作投資組合的79.2%權益，代價為人民幣41.33億元。關於出售重慶項目的詳情，請參閱本集團於2017年6月19日發佈的通函。股權出售事項已於2017年6月完成。
4. 於2017年8月，本集團與兩名獨立第三方訂立了一份協議，據此，本集團目前持有瑞虹新城第167號地塊的49%權益。本集團可於日後將其權益增至80%。瑞虹新城第167號地塊的投資總額約為人民幣150億元。
5. 於2017年9月，本集團與中國人壽訂立了一份協議，以出售上海創智天地項目的49%權益，代價為人民幣29.49億元。關於出售上海創智天地項目的詳情，請參閱本集團於2017年9月30日發佈的公佈。股權出售事項已於2017年12月完成。
6. 2017年11月，本集團訂立了一份協議，以出售其於大連天地項目全部權益（於出售日期為48%權益），代價為人民幣31.60億元。關於本集團出售於大連天地項目總權益的詳情，請參閱於2017年12月5日發佈的通函。股權出售事項預期將於2018年3月31日或之前完成。
7. 於2017年12月，本集團與中國人壽訂立了一份協議，以出售上海瑞虹新城商業合作投資組合（第3、6、10號地塊及二期零售部分）的49.5%權益，代價為人民幣38.69億元。關於出售上海瑞虹新城商業投資組合的詳情，請參閱本集團於2017年12月29日發佈的通函。股權出售事項已於2017年12月完成。
8. 於2017年12月，本集團訂立了一份協議，以收購兩棟位於上海楊浦區新江灣城的辦公大樓全部權益，代價為人民幣11.44億元。關於本集團收購兩棟位於上海的辦公大樓的詳情，請參閱本集團於2017年12月20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/優先永久資本證券安排三項新發行及五項償還/贖回。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/優先永久資本證券年期。詳情如下：

1. 於2017年1月，本集團發行本金總額500,000,000美元5.7%於2021年到期的優先票據。
2. 於2017年2月，本集團全額償還本金總額人民幣2,500,000,000元6.875%的優先票據。
3. 於2017年6月，本集團全額贖回本金額202,487,000美元9.75%於2020年到期的優先票據，贖回價相當於本金總額的104.875%，另加累計及未付利息。就有關贖回已付總額相當於人民幣14.52億元。
4. 於2017年6月，本集團發行本金總額600,000,000美元6.4%於2022年到期贖回的優先永久資本證券。
5. 於2017年7月，本集團全額贖回本金額500,000,000美元8.7%於2017年到期的優先票據，贖回價相當於總額每1,000美元為1,036.37984美元。就有關贖回已付總額相當於人民幣35.12億元。
6. 於2017年12月，本集團全額贖回本金額500,000,000美元10.125%的優先永久資本證券，贖回價相當於總額面值。就有關贖回已付總額相當於人民幣33.03億元。
7. 於2017年12月及2018年1月，本集團全額贖回本金額550,000,000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。
8. 於2018年3月2日，本集團發行本金總額人民幣1,600,000,000元6.875%於2021年到期的優先票據。

本集團於2017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	23,108	7,826	8,584	3,007	3,691
銀行借貸 — 港幣	3,413	604	2,809	—	—
銀行借貸 — 美元	4,472	1,166	2,268	1,038	—
優先票據 — 美元	10,706	5,781	1,632	3,293	—
總計	41,699	15,377	15,293	7,338	3,691

於2017年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣167.60億元(2016年12月31日：人民幣155.67億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣21.53億元(2016年12月31日：人民幣44.79億元)和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10.13億元(2016年12月31日：人民幣14.35億元)。

於2017年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣249.39億元(2016年12月31日：人民幣315.56億元)，權益總額為人民幣491.75億元(2016年12月31日：人民幣462.56億元)。本集團於2017年12月31日的淨資產負債率(以優先票據、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之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為51%(2016年12月31日：68%)。

於2017年12月31日，港幣/美元借貸(包括沒有對沖的優先票據)金額約為人民幣110.70億元，相當於佔借貸總額約27%(2016年12月31日：26%)。

於2017年12月31日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣23.80億元(2016年12月31日：人民幣66.31億元)。

抵押資產

於2017年12月31日，本集團已抵押合共人民幣447.41億元(2016年12月31日：人民幣602.74億元)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、應收賬款和銀行存款，以取得人民幣183.04億元(2016年12月31日：人民幣272.72億元)的借貸。

資本及其他發展相關承擔

於2017年12月31日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣27.50億元(2016年12月31日：人民幣89.60億元)。

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、銀行借貸和債務融資(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。



佛山嶺南天地嶺南站開創商業新體驗

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於2014年及2018年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2014年及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，一部分營業額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2014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2017年12月31日，本集團已分別訂立約7.97億美元及港幣4.23億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2018年1月1日至今，本集團進一步訂立1.21億美元的遠期合約以對沖美元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一年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十四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2017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和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。



環球經濟於2017年普遍上揚，但鑒於巨大的地緣政治風險，今年的市場展望仍存在不確定性。儘管經濟前景有所改善，但2018年初金融市場的波動顯著加劇，朝鮮半島和中東的緊張地緣政局所帶來的重大不明朗因素可能升溫並改變目前的樂觀前景。當前低利率環境和寬鬆的貨幣政策增強了企業信心，鑒於勞動力市場日益緊縮，工資上漲在所難免，因此可能刺激通脹升溫。全球貿易和投資的復甦亦容易受到以下因素影響：包括美國政府保護主義政策、懲罰性關稅加劇、以及與保障知識產權和網絡安全漏洞有關的種種爭議。

中國2017年GDP增長超預期，達到6.9%，實現自2010年以來首次增長加速。國內經濟受到強勁的就業增長及第三產業擴張的支持。去年，中國外匯儲備跌勢得以扭轉，於2017年12月底升至3.14萬億美元的水平。值得注意的是，自人民幣於2016年加入特別提款權以來，已有60多個國家和地區將人民幣納入外匯儲備。去年，德意志聯邦銀行(Deutsche Bundesbank)等歐洲央行已透露有計劃將人民幣作為其外匯儲備的一部分，凸顯人民幣躋身世界主要儲備貨幣之列。

在去年10月舉行的中共第十九次全國代表大會上，中國發表其至2050年的長遠發展藍圖，標誌著中國進入新時代，將著眼於高質量發展。中國將踏上以創新為引領，以城鄉均衡協調發展為重點的發展道路，進一步推動改革和市場開放。現今的重點工作包括國家機構改革、債務去槓桿和防範系統性金融風險。

儘管中央政府對房地產市場採取調控政策，以遏止炒賣活動，但2017年的全國住宅銷售面積高達14.48億平方米，創下歷史新高，銷售總值達人民幣11.02萬億元，其年增長率分別為5.3%及11.3%。中央政府將著手制定房地產長效機制，形成多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房供應體系。同時，中國將採取因城施策的房地產調控政策。有關住宅市場，我們預計調控政策例如限價、限購和限售將持續。鑒於債務去槓桿和住宅按揭利率不斷上調，預計2018年住宅市場銷售將有所放緩。

在上海，非核心區甲級辦公樓市場蓬勃發展，與上海市2035總體規劃所勾畫的區域樞紐分散發展趨勢相符。同時，隨著千禧時代到來，加上政府扶持創新創

市場展望

業的政策，聯合辦公正成為中國辦公樓市場的新趨勢。2017年消費支出佔全國GDP的58.8%，成為中國經濟增長的主要動力。人均收入增長強勁，帶動全國零售額比去年上升10.2%至人民幣36.6萬億元。雖然零售商舖的吸納量依然強勁，但2018年龐大的潛在供應和電子商務的快速發展將對內地多個城市的商舖出租率及租金帶來下行壓力。

2017年，上海經濟增長6.9%，成為中國首個實現GDP突破人民幣3萬億元的城市。2018年上海的發展重點是深化市場改革，加大創新力度使其成為經濟增長的新動力，研發開支預計達GDP的3.8%。憑藉洋山深水港及浦東國際機場的優勢，上海將研究設立自由貿易港。

武漢的GDP增長率從2016年7.8%上升至2017年8.0%。2017年7月，武漢政府宣布建設長江新城，計劃將長江新城打造成一個創新引領的未來城市，吸引生物科技、清潔能源、新材料，以及信息技術等高科技產業。為鼓勵人才留在當地工作，政府宣布向創新人才發放購房/租金補貼券，讓沒有當地戶口的優才可使用補貼券購買首套住房。預計新政策將加快人才流入，為武漢住宅市場提供支持。

在經濟改革和產業轉型的推動下，重慶2017年GDP增長達9.3%，其中第三產業佔GDP的比重由2016年的48.4%上升至49.0%。通過政府和阿里巴巴以及騰訊的策略性合作，重慶市推出了智慧城市的發展藍圖。根據重慶市「十三五」規劃，高科技與金融服務業將肩負更重要的角色，預計於2020年將分別佔工業總產值的25%及11%。繼中央政府於2017年批准在兩江新區、西永區及果園港口設立重慶保稅區後，重慶正全方位的加快開放發展。

2017年，佛山市維持8.5%的高速經濟增長。佛山市的2018年政府工作報告公布以「科技和智能製造」為發展重點，於2020年實現國家創新型城市的發展目標。值

得注意的是，阿里巴巴、華為及騰訊等科技公司均已於佛山設立公司。廣深港高速鐵路預計將於2018年第三季通車，廣州火車南站和佛山火車西站的連接將使佛山被納入廣州、香港及澳門的一小時經濟圈。

2017年大連市GDP增長穩步回升至7.1%。當地政府計劃把大連發展成為東北亞地區的區域航運中心及金融中心。該市是外商的投資熱點城市，去年吸引外商直接投資達33億美元。2017年當地的住宅銷量和均價均見上升，預計今年仍將保持穩步增長。

中美貿易關係、加息、匯率波動、金融市場風險等是影響2018年中國經濟的幾個主要不確定因素。預計中央政府將致力加快住宅租賃市場的發展，實現全民住有所居。由於政府對房地產市場調控採取不動搖不放鬆的政策措施，預計調控政策將會持續。一線城市的住宅銷售在近期將保持平穩。因此，今年的住宅市場將繼續面臨挑戰。我們將密切監察全球及國內市場的變化，根據政策變化和市場環境的演變作出必要的策略調整。



武漢天地提供舒適的生活及工作空間

企業管治報告



本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2017年12月31日止年度的企業管治報告。

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。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战略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。

本公司對企業管治的實踐

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2017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。此外，董事會轄下已設立各自的董事委員會，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。

於截至2017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。

董事會的組成

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。

於2017年1月1日，黃月良先生由本公司之執行董事獲調任為本公司之非執行董事。黃先生留任本公司財務委員會及投資小組委員會之副主席。

除此之外，於本報告日期，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

董事會現時共由9名成員組成，包括2名執行董事、1名非執行董事和6名獨立非執行董事。董事會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。



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

於截至2017年12月31日止年度及於本報告日期，本公司的董事如下：

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)
非執行董事
黃月良先生 (於2017年1月1日獲調任) (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)

現任董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第101至第106頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

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。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)。

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考察公司項目以了解項目發展的最新情況。

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。董事會認為應保持執行董事及獨立非執行董事的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司於2013年3月起採納《董事會成員多元化政策》，並制定可計量目標。提名委員會評估董事會成員在

技能、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、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，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

委任、重選及罷免董事

本公司章程細則訂明委任、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。

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。

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2017年12月31日止年度，董事出席了五次由本公司舉辦的培訓活動。

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2017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

本公司於年內舉行了1次股東周年大會和5次定期董事會會議。本公司亦按照「企業管治守則」的規定，已制定其2018年的定期董事會會議及董事委員會會議的時間表。



各董事於2017年出席董事會會議及股東大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任 期內董事會 會議次數	出席於2017年 5月24日召開的 股東周年大會
執行董事		
羅康瑞先生	5/5	✓
孫希灝先生	5/5	✓
非執行董事		
黃月良先生	5/5	✓
獨立非執行董事		
龐約翰爵士	4/5	✓
馮國綸博士	5/5	
白國禮教授	5/5	✓
麥卡錫·羅傑博士	5/5	✓
邵大衛先生	5/5	✓
黎定基先生	4/5	✓

會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會的會議議程上加入事項。周年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及董事委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會及董事委員會會議的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事委員會會議前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。

主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已予劃分，目前分別由羅康瑞先生(「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

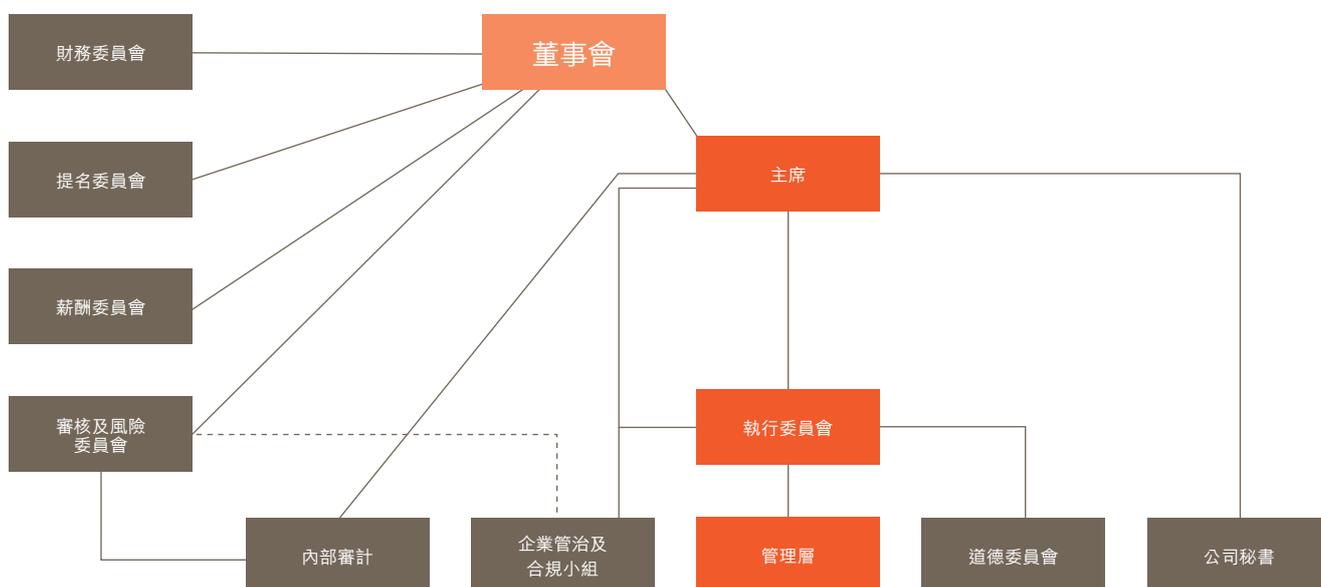
本公司已採用「上市規則」附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。

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2017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公開的內幕消息。

於截至2017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。

截至2017年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



董事委員會

於截至2017年12月31日止年度，董事會共設有4個董事委員會，即薪酬委員會、審核及風險委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

該4個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各董事委員會的相關職責。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。

各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第228頁「公司資料」內。

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。

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是就本公司的薪酬政策向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現並就彼等的薪酬待遇及補償作出建議(如有)，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

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、結構及待遇的建議諮詢董事會。

薪酬委員會負責檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

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。

於截至2017年12月31日止年度，薪酬委員會已透過書面決議案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。

審核及風險委員會

審核及風險委員會現時由3名成員組成，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均為獨立非執行董事。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公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2017年12月31日止年度，審核及風險委員會共舉行4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2017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2017年6月30日止六個月的中期業績及截至2016年及2017年12月31日止年度的年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。目前概不存在任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

審核及風險委員會亦已審閱核數師的薪酬及就核數師的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。審核及風險委員會成員定期考察本公司的項目以掌握開發的進度。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。



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董事會的架構、人數及組成以及《董事會成員多元化政策》，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及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。

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2017年12月31日止年度，提名委員會舉行1次會議(出席率為100%)。提名委員會已審視獨立非執行董事之獨立性，並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。

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2017年12月31日止年度，財務委員會共舉行2次會議。除黃月良先生僅出席1次會議外，財務委員會所有成員均出席了2次會議。

於截至2017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。

風險評估及管理

策略規劃

2017年，本公司採取果斷的策略舉措，以加速資產周轉，並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。

本公司將繼續以創新精神提升競爭優勢，致力締造卓越。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2017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2017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。

本公司亦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2017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2017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2017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)。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2017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121頁至第127頁的「獨立核數師報告」內。

外聘核數師及核數師酬金

本公司為就截至2017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	6.5
非審核服務：	
審閱截至2017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	1.8
就重大出售交易項目發出債務聲明及營運資金聲明函件	2.2
與中國新天地商業智能平台有關的資訊科技顧問服務	0.2
稅務合規審閱及顧問服務	2.8
其他	0.6
總計：	15.6

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2017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1,000,000元及以下	1
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	1
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	2
人民幣4,000,001元及以上	12

董事於截至2017年12月31日止年度的薪酬詳列於綜合財務報表附註10。

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。

2017/2018年度投資者關係活動大事記

2017年	日	活動	城市
1月	4	瑞信中國香港地產企業日	香港
1月	9-11	瑞銀大中華研討會	上海
3月	27-30	第二十屆瑞信亞洲投資論壇	香港
3月		2016年業績路演	香港、新加坡、上海、倫敦
4月	11-12	2017年瑞銀香港/中國房地產會議	香港
5月	11-12	滙豐銀行第四屆中國年會	深圳
6月	5-7	2017年摩根大通全球中國峰會	北京
6月	12	2017年德意志銀行亞洲可轉債會議	香港
8月		2017年上半年業績路演	香港、新加坡、上海、美國、歐洲
9月	12-13	2017年美銀美林環球房地產會議	紐約
11月	1-2	富瑞第七屆年度大中華區峰會	香港
11月	8-10	美銀美林2017中國會議	北京
11月	15-17	摩根士丹利第十六屆亞太投資者峰會	新加坡
11月	28-29	瑞銀2017環球房地產CEO/CFO會議	倫敦
2018年	日	活動	城市
1月	4	法國巴黎銀行亞太區金融及房地產會議	香港
1月	8-10	瑞銀大中華區投資者會議(上海)	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2017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2017年5月24日召開的股東周年大會，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，本公司於每次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2017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2017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



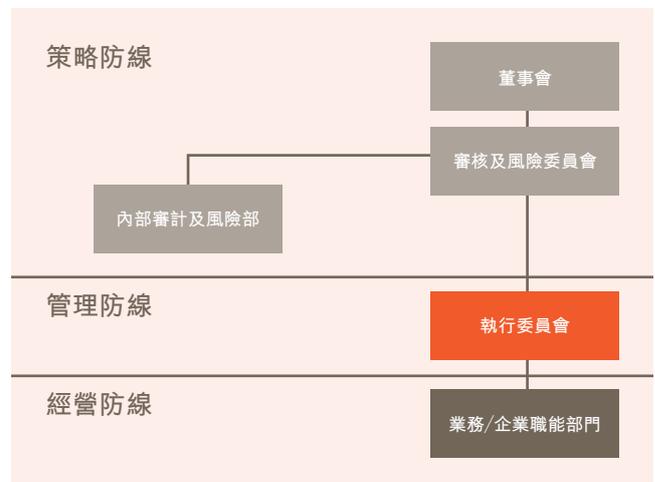
本公司致力不斷提升風險管理和內部監控制度，以確保公司業務的長遠可持續發展。

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。香港聯合交易所有限公司證券上市規
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。

(1) 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。

風險管理報告

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。

(2) 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

瑞安房地產始終以「配合政府促繁榮，社會進步我發展」為投資理念和經營哲學，主動與政府、環境、社會、公眾、社區、客戶等各個利益相關方溝通交流，尋找回應多元訴求的最優路徑，力求集團的經營發展與各個利益相關方和諧共存，與社會共同發展。公司逐步形成了「可持續發展」「社區繁榮」和「人才成長」企業社會責任三大DNA，指導日常經營、業務開展與負責任的企業實踐，致力為城市的可持續更新描繪美好藍圖，為社會的可持續發展貢獻力量。

瑞安房地產的企業社會責任三大DNA



可持續發展

尊重自然，綠色社區

追求地產與環境，人文和諧統一，打造可持續發展的整體社區，始終堅持綠色規劃、綠色設計、綠色施工和綠色運營，持續推動城市可持續發展



社區繁榮

盡善盡美，引領未來

締造品質卓越的生活空間和愉悅互聯的社區氛圍，保持前瞻性創意思維，提升區域綜合價值，引領企業與社區共同繁榮



人才成長

以人為本，共享成果

聚攏多樣化人才，搭建人才培養與創新平台，扶持社會創業人才成長，共同推動事業發展和社會進步

企業社會責任

企業社會責任執行和推進

集團以企業願景、品牌理念與企業文化為內生動力，以企業戰略為行動核心，深刻理解房地產業所肩負的重大社會責任，重視企業與各利益相關方的協同發展。

集團于2006年成立了跨部門、跨項目的可持續發展委員會和企業文化促進委員會，實現企業社會責任內部協同推進。可持續發展委員會結合自身發展階段和外部發展趨勢，定期組織各部門討論、分析和調整可持續發展相關議題，將CSR理念和戰略貫穿日常經營。企業文化促進委員會聯動綠色辦公室、康樂會和海鷗社，組織豐富活動，使員工加深對CSR理念的認知，推動其在日常工作中踐行企業社會責任。

重要利益相關方溝通和回應

集團根據項目開發和企業運營的實際情況，主動瞭解並積極回應利益相關方的合理期望與需求，持續豐富溝通方式與渠道，攜手共創共享經濟和社會價值。

利益相關方	期望	溝通與回應方式
政府及監管機構	遵紀守法	合規管理
	依法納稅	主動納稅
	支持經濟發展	執行國家政策
	推動城市發展和復興	配合城市發展規劃，為相關部門提供建議
	文化保護和傳承	規劃、開發和運營具有人文情懷的整體社區
股東	增強盈利能力	定期披露經營信息
	加強集團治理	召開股東大會，定期發佈年度報告，同步披露ESG信息
	控制風險	加強風險管控
客戶	保證產品質量	品質管理系統，全週期質量管控，工程項目智能化發展
	優質及多元化的管理服務	定期開展客戶滿意度調研，一站式物業服務，互聯網+自動化服務管理平臺
合作夥伴	公平、公正、公開的採購	定期開展供應商審查與評估，完善供應商管理體系和範疇，推動綠色採購
	分享經驗	舉辦或參與行業發展論壇
	帶動行業發展	貢獻行業標準，率先建立綠色檔案 申請健康建築認證，探索建立瑞安綠色健康建築與社區標準
員工	工資及福利保障	維護員工基本權益
	職業發展與培訓	建立職業發展通道，激發員工創意(金點子)、開展員工培訓
	健康與安全	建立職業健康與安全管理體系
	順暢的溝通	建立多種溝通渠道
環境	資源、能源的可持續利用	升級可持續發展六大目標，堅持四大綠色環節項目全過程管理，完善能源監測平臺，倡導綠色辦公
	應對氣候變化	建立樓宇PM2.5防控管理和展示系統，降低碳排放物業管理
社會、公眾及媒體	提升社區綜合價值	制定整體社區發展原則，打造「生活、工作、休閒和學習」於一體的可持續發展綠色健康整體社區 舉辦多元化社區活動，營造時尚多元、綠色健康、人文藝術、活力創新、富有溫情的社區空間與氛圍
	關注社區群體	開展志願者服務和社區活動
	搭建公共溝通平臺	發佈官網新聞，參與日常媒體聚會，舉辦發佈會



可持續發展

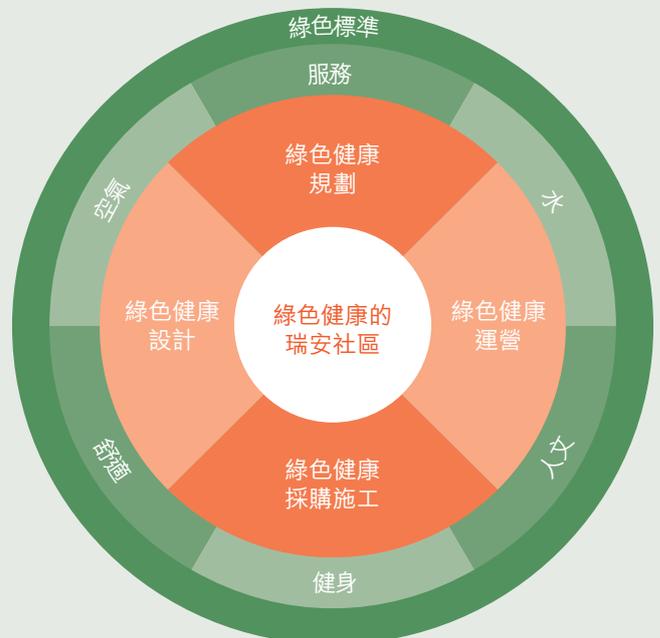
配合整個區域乃至城市的未來發展是瑞安房地產一貫堅持的規劃理念。集團在項目開發的最初階段不僅考慮建築和空間層面的需求，還結合城市發展目標、功能升級等方面的需要，實現城市的文化傳承和人們生活方式的更新，為社會創造價值，推動城市的可持續發展。

2017-2021 瑞安可持續發展目標 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 LEED 或中國綠色建築認證，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

集團主動回應國家「健康中國」戰略等新形勢和新要求，在 2017 年 7 月舉行的第五屆瑞安可持續發展論壇上，發佈 2017-2021 年「可持續發展六大目標」及「綠色健康社區」的目標和實施計劃。

瑞安綠色健康社區發展體系圖





瑞虹新城

總體規劃獲 LEED-ND(鄰里開發)2009 Stage2 金級評級，為中國華東區首個獲該階段認證的項目



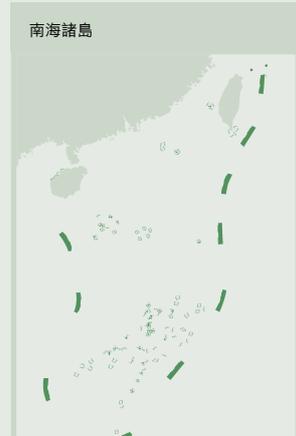
上海太平橋

獲 LEED-ND(鄰里開發)2009 Stage2 金級評級



創智天地

獲 LEED-ND(鄰里開發)2009 Stage2 金級評級



南海諸島



重慶天地

獲 LEED-ND(鄰里開發)2009 Stage2 金級評級



佛山嶺南天地

獲 LEED-ND(鄰里開發)2009 Stage2 金級評級



武漢天地

總體規劃獲 LEED-ND(鄰里開發)Pilot Stage2 金級評級(預認證)，成為中國第一個通過這一級別評定的商業開發項目

發展綠色健康的可持續發展整體社區

新增「健康」元素，升級綠色社區規劃原則

集團在2017-2021可持續發展目標中新增「健康」元素，探索建立瑞安房地產綠色健康建築與社區標準，提出「綠色健康社區」實施計劃，在綠色社區基礎之上，明確將「健康」元素融入項目全生命週期，貫穿綠色健康規劃、綠色健康設計、綠色健康採購與施工和綠色健康運營四大環節。我們圍繞社區中人的需求，探索為住戶打造更加健康舒適的室內環境、更加健康

完善的社區配套、更加健康貼心的社區運營服務。事實上，我們一貫堅持綠色社區開發原則，包括打造公共交通便捷的多功能綜合社區，尺度宜人的公共廣場、街道、綠地等公共空間，尊重本地歷史與文化，以步行為導向的街區設計等，已一定程度考慮社區對人們健康的影響。我們承諾集團控股並管理的大型總體規劃項目獲得 LEED-ND 鄰里開發體系認證，截至目前，瑞安房地產是中國獲得 LEED-ND 第二階段金級認證建築面積最多的開發商。

截至2017年12月集團LEED和中國綠色建築標識認證情況

LEED



總建築面積
245萬平方米



中國綠色建築標識



總建築面積
232萬平方米



致力綠色建築全過程認證，積極推進健康建築認證

除綠色規劃LEED-ND認證，集團一貫堅持綠色設計LEED和中國綠色建築標識雙認證。截至2017年，集團共有30個新建商業項目獲得LEED認證或預認證，12個新建商業項目獲得中國綠色建築認證，13個新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證。2017年，瑞安廣場商業改造項目獲得LEED-建築主體與外殼金級預認證，武漢天地B14號和B45號地塊獲得中國綠色建築設計標識一星級認證。2017年，集團進一步推進綠色運行標識認證，實現從規劃到運營的全過程認證，其中瑞虹新城銘庭、璟庭已率先獲得綠色建築二星級運行評價標識，成為上海首個獲得住宅類綠色建築運行標識的項目，獲得上海市綠色建築協會頒發的「2017年度綠色建築貢獻獎」。集團的可持續發展實踐在業界得到了多方認可，公司在2017年中國綠色建築TOP排行榜中榮獲「綠色開發競爭力10強」和「綠色地產運營10強」。

為將健康社區的理念落地，集團推進開發項目積極參與國家「健康建築評價標準」，2017年瑞虹新城1號地塊以及上海太平橋118地塊啟動申請國家「健康建築評價標準」。

瑞虹新城1號地塊健康建築技術策劃

營造優美舒適共享空間

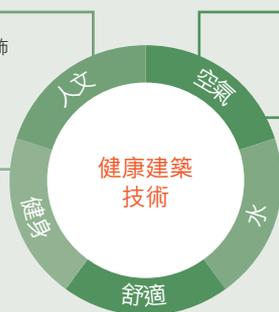
- 室內外休憩場所、兒童老人活動場地、舒心藝術裝飾
- 完善適老配套設施

室外健身設施

- 室外健身場地面積至少243m²，健身器材不少於11台
- 附近和平公園提供戶外健身跑道
- 樓梯間乾淨明亮

熱濕環境

- 對室內空氣溫度、輻射溫度、空氣濕度、風速、人體新陳代謝率、服裝熱阻的室內熱濕環境進行評價
- 通過戶式中央空調加新風系統實現熱舒適



室內污染源防控

- 廚房油煙/衛生間異味排放隔斷
- 裝飾裝修材料選材

室外污染源防控

- 新風淨化過濾系統

生活用水控制

- 水質處理安全性
- 用水設施舒適性

聲環境

- 背景噪聲達到健康要求
- 構件隔聲還有進步空間

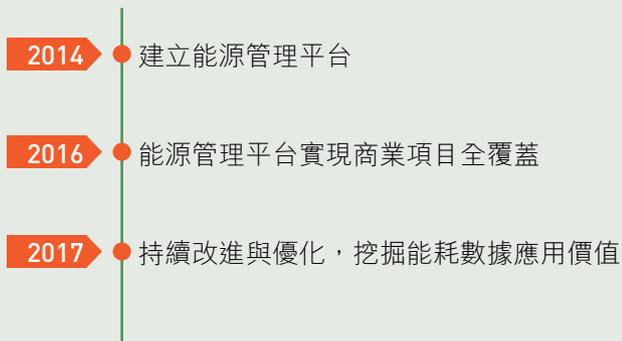
光環境

- 夜燈照明滿足行動需求，同時不影響人體生理反應；夜間生理等效水平照度不高於50lx

完善能耗管理，持續推進碳減排

集團在2017年對能源管理平臺進行改進和優化，新建項目完全接入系統，提高已有項目數據質量，挖掘能耗數據應用價值。旗下豐誠物業組織各上線項目完成了能耗系統數據與物業抄表數據的核對，針對尚在保修期內的項目，聘請專業第三方校核項目數據質量，並將發現的問題交由施工單位進行整改，提高能耗系統數據的準確性。2017年，我們在企業天地5號樓試點能耗水耗計量監測系統，基於能耗水耗數據進行精細化節能管理，開展節能技術改造；同時利用電梯內的多媒體設施，實時發佈用電、用水、空氣質量、碳排放等樓內環境要素數據，供樓內用戶隨時獲悉。

能源管理系統發展過程



2017年集團繼續推行節能減排策略，對設備進行能耗管控及改造，多個項目完成LED節能燈、水泵變頻等改造；從公司層面進行運行時刻表定期檢核和有效

授權，確保在滿足客戶舒適度、照明度體驗的前提下儘量減少能源消耗。公司通過高效的綠色運營，在連續多年能耗大幅下降的基礎上，在豐誠物業運營管理的可比項目內，2017年較2016年燃氣量又下降了12%，減少了15萬立方米；用電量再同比下降4.1%，減少4394萬千瓦時。

集團提倡節能環保理念並鼓勵員工環保行為。2017年6月，可持續發展委員會攜手企業文化促進委員會共同發起「綠色辦公室 — 瑞安總部節能行動」，號召總部同事會議結束及時關閉設施照明及空調，下班及時關閉所在區域照明及空調。行政部加強會議室及公共區管理，豐誠物業安保部加強夜間巡視及管理反饋。截至2017年12月，行動開展的6個月內累計節電37013度，同比降低9.5%，其中總部23樓超額完成10%的節能目標。

自2010年起，集團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進行量化監測。2017年，集團在過去5年間成功降低溫室氣體排放25.31%的成果基礎上，提出新的減排目標，即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）。根據第三方認證數據，2017年瑞安房地產持有的正常運營物業的每千平方米溫室氣體排放量為65.19噸，較2011年下降了28.41%，相當於種植235.4萬棵樹木。

2012-2017集團物業每千平方米碳排放量趨勢圖



佛山嶺南天地在2011年無正常運營的物業
 虹橋天地在2015年之前無正常運營的物業
 企業天地已出售，不在2015年統計範圍內
 大連天地已出售，不在2017年統計範圍內

打造高品質空間

集團堅持以人為本，無論是項目規劃與設計，還是建設與運營都充分考慮人的體驗與需求。我們通過提升建築質量、內外部環境，優化服務品質等措施，持續為客戶帶來高品質體驗。

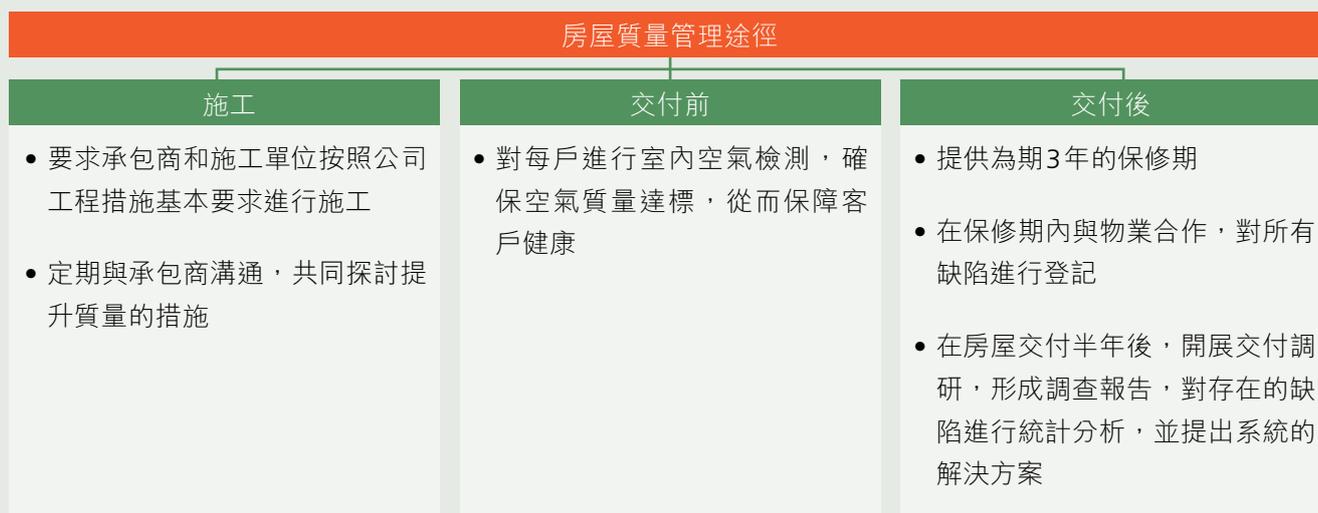
提升建築質量

集團致力於為客戶提供高質量的建築，所有項目均按照國際標準進行設計與建設，採用優質的材料進行建設與裝修，將客戶需求融入項目全生命週期中。集團基於ISO 9001質量管理體系，形成一套完整的建築品質管理系統，並制定《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，細化和量化質量管理指標。我們通過引入第三方機構，定期對工程項目質量進行審核。2017年較2016年項目施工質量整體有較大提升，零缺陷交付單元實際百分比為98%，超過預定目標。

為促進建築行業的智能化發展，提升建築品質，集團在商業項目開發及管理已試點基於建築信息模型下的智能化管理(BIM)技術。武漢天地B4商業項目在施工過程中系統地實施了基於三維模型的工程協同理念，包含項目初期的總進度計劃制訂、各專業分階段建模標準完善、BIM模型與施工隊伍現場結合實施、圖紙模型版本管理與現場覆核、項目進度發佈、基於互聯網技術的管理平臺與BIM模型結合應用等。該項目獲得2017年第六屆「龍圖杯」全國BIM大賽綜合組二等獎。集團通過該項目培養了一批BIM技術人員，為公司級BIM體系的建立奠定了人才基礎。豐誠物業同期也介入BIM運營階段的需求和功能模塊開發，為BIM全項目週期使用價值最大化的可行性做好準備。

環境質量與住戶健康息息相關。集團十分關注項目室內空氣質量的提升，明確規定塗料、人造板、粘結劑、壁紙、木質門和鋼質門、塑料管材、建築砌塊、防水材料等材料必須獲得中國環境標志「十環標誌」認證。集團新提出「環境健康指數」，該指數基於現有各類空氣參數，為大眾提供一個更易解讀的指數，綜合體現室內環境的健康程度。2017年，集團成立室內空氣質量調研小組，盡可能在源頭控制建成後的室內空氣質量。

房屋質量管理途徑



優化服務品質

集團通過創建高標準的服務平臺，不斷優化服務品質，深度挖掘客戶需求。豐誠物業推出的「紫荊花尊享服務」以「尊享、貼心、無憂」為服務精髓，以「比你更懂你」為服務理念，為業主提供更具人性化的尊貴服務。從社區的環境美化、安全保障、維修維護到公共活動、人文關懷，豐誠物業力求將紫荊花服務標準落實到每一個細節。2017年，豐誠物業在紫荊花尊享服務方面加強了對內管控、對外服務及溝通。

集團通過精細化的管理，不斷增強物業人員的服務水平和整體素質。2017年，豐誠物業推行紫荊花對客服

務標準，通過理論及实操競賽的方式，全面提升物業人員的服務技能。為提高員工愛崗敬業的工作熱情，提升顧客滿意度，豐誠物業還開展了「金點子獎勵計劃」，鼓勵員工就節能、節材及部門合作等方面提出合理化建議。

為了更好地實現「紫荊花尊享服務」目標，豐誠物業除了設立「24小時呼叫」提供快速的服務響應，還推出了「紫荊花服務大使」，為客戶提供個性化管家服務。2017年，我們持續加強對樓盤負責人的管控，積極探索多元化的溝通方式，全方位瞭解客戶需求，不斷改進工作方法，提升服務品質。

豐誠物業提升服務質量的其他措施



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

設有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改維修的投訴電話；所有住宅項目均開啟該平台



神秘訪客

從業主體驗的觸點角度出發，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



內審

新增紫荊花分級、對客服務標準



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

提升供應鏈管理

集團嚴格遵守國家相關法律法規，實施綠色施工，節約資源，保護環境，並依據《建築工程綠色施工規範》(GB/T50905-2014)建立綠色施工管理體系，在施工過程中注重對合作夥伴進行管理，聯合價值鏈上下游夥伴打造綠色供應鏈。

集團制定《瑞安工程基本措施要求 — HSE 章節》及《瑞安標準工料及工藝要求》等制度，管理項目施工過程中產生的廢水、廢氣、固體廢棄物等排放物，通過制定目標、落實措施、監督檢查、持續改進的閉環工作機制，促進公司持續改善施工過程中的環境績效。

集團亦注重提升供應商的可持續發展能力。我們制定《企業綠色採購指南》，將綠色採購理念貫穿整個採購行為，並融入對供應商的要求。在供應商管理方面，集團主動識別與評估供應商可能存在的社會責任風險，採取積極措施管控風險。集團建立了供應商評估管理體系，對供應商在勞工、健康和環境方面作出要求，並通過日常評估、現場考察和廠房抽檢等方式，加強對供應商的管理。集團在每次內部審核中核查相關措施要求是否貫徹實施，以保證相關要求的執行。2017年，中國內地業務的活躍供應商合計966家，其中2017年新增供應商/承包商共計128家單位。





社區繁榮

集團貫徹「創新·優質·卓越」的品牌承諾，堅持打造集「生活、工作、休閒、學習」於一體的多功能整體社區，營造時尚多元、綠色健康、人文藝術、活力創新和富有溫情的社區空間與氛圍，致力改善和提升社區的綜合價值，滿足人們從物質、精神到情感層面的多層次訴求。

2017年，集團整合優勢資源更新業態，助推消費體驗升級；將健康元素融入社區運營層面，倡導和示範健康的生活方式；引入國內外一流藝術文化資源，涵養城市

精神氣質；發動集團內外多方力量關注社會公益，致力於讓更多社會群體共享社區繁榮與社會進步成果。

滿足多樣消費需求

集團充分發揮打造特色開放空間和配置多元化商戶組合的優勢，依據社群差異化帶來的多樣、細分消費需求，規劃商業佈局，調整商業業態，引入更新穎、更獨特、更具國際知名度和更符合本地市場未來潮流趨勢的品牌，成功舉辦多場知名IP（Intellectual Property）主題展覽和活動，為消費者提供豐富、新穎的場景體驗，滿足其個性化的生活需求。

瑞虹天地
月亮灣

生活·音樂·家

品牌定位

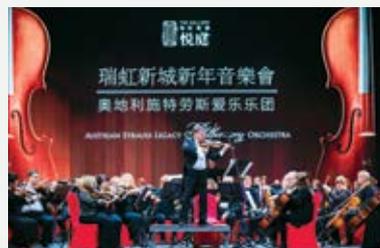
樹立「音樂娛樂」標籤，體現全新的文化藝術體驗，讓每位消費者享受生活、享受音樂。

商業業態

引入摩登天空上海首家門店、現場音樂酒吧、音樂主題餐廳、錄音棚等特色商戶，並提高餐飲業態比例。

活動體驗

舉辦2017天地世界音樂節、摩登時代、搖擺一「夏」等音樂藝術文化活動，賦予消費者以音樂娛樂休閒體驗。



武漢天地 壹方

國際風尚

● 品牌定位

武漢首個體驗式購物中心，創造「體驗式消費」的新型購物形態、高端時尚的國際化商業綜合體。

● 商業業態

以首次進入武漢乃至中國市場的品牌為重點，引入韓國「zoo lung zoo lung」室內動物家族公園中國首店，以及國際精品時尚品牌、一流餐飲及娛樂品牌等。

● 活動體驗

全年推出品牌活動、IP展、文化藝術展覽、國際時尚展，包括華納樂一通「壹FUN樂園」、全球創意設計大獎D&AD獲獎作品展等，帶來國際風尚新體驗。



創智天地 大學路

創新創業

● 品牌定位

以「創新、創業、樂活」為發展理念，營造活力開放的創新文化氛圍，打造融合工作、學習、休閒、娛樂為一體的知識型社區。

● 商業業態

以咖啡館等休閒輕食為主、零售為輔，並引入特色創意店、時尚書店、形象店等特色店鋪。2017年，旅行主題的「大學路·下壹站」地下商業空間開業，進一步豐富大學路業態組合。

● 活動體驗

舉辦豐富的創新創業和樂活活動，包括「花漾Lady——春蕙詠絮才」飛花令活動、「愛的馬戲團」刀刀狗動漫裝置藝術展等。



引領綠色健康生活

集團倡導綠色健康的生活方式，組織開展健康美食論壇和市集、時尚健身運動派對等豐富多樣的社區健康活動，營造社區綠色公共空間，鼓勵人與人的交流。

2017年，集團首次在旗下七大項目推出「2017天地餐廳周」，包括「Food Talk美食論壇」、「Re-PIZZA」公益項目和「Tiandi Table天地餐桌」三大主題活動，倡導全民健康餐飲。



Food Talk 美食論壇

- 以「城市與食物 — 可持續生活之美」為主題
- 倡導可持續的健康美食新主義

2017年夏季，集團攜手運動品牌阿迪達斯打造「炙夏力量·2017新天地夏練嘉年華」，激發人們對運動的興趣，倡導正能量的健康生活方式。



炙夏力量2017新天地夏練嘉年華

- 在上海太平橋人工湖設置佔地4500平方米的活動區域
- 組織戶外百人瑜伽、籃球、攀岩、射擊等活動
- 打造前所未有的時尚健身派對體驗

從荒廢的公共用地到上海市首個位於開放街區中的社區花園，創智農園打造社區綠色公共空間，開展各項綠色自然主題活動。2017年12月，「點燃城市溫度」—鬱金香種植公益活動啟動儀式在創智農園舉行，市民可以參與城市公共空間的塑造和美化。

集團在創智天地舉辦了以「快樂孩子零浪費」為主題的原創親子嘉年華「快樂童盟」，引導下一代樹立環保意識，培養綠色生活習慣。



加拿大裝置藝術家為活動設計的「零浪費」拱門



以「德智體美勞」為五大板塊，開展親子互動遊戲

創新藝術人文體驗

秉承對藝術文化的不懈追求和一貫的人文精神，集團精心打造集生活體驗、藝術感知和前沿文化於一體的創新社交空間，舉辦多種形式的高品質藝術文化活動，滿足人們對城市生活更深層次的精神訴求。

「光影上海」是集團傾力打造的公共藝術品牌，2015年首次引入上海，通過展示公共藝術作品和聯合藝術家創作大型燈光裝置，為市民帶來前沿獨特的光影藝術享受。2017年，集團聯動上海四大項目，共同帶來來自全球5個國家的十餘件光影藝術作品，通過世界級燈光表演秀打造視覺盛宴，助力「上海藝術商圈」。「2017光影上海」品牌獲上海日報頒發的「2017IDEAL Shanghai-最佳藝術獎」，虹橋天地亦憑藉該活動獲得由國際購物中心協會頒發的「2017ICSC中國購物中心&零售商大獎」營銷類金獎。



瑞虹天地：《TeamLab水晶煙花》

- TeamLab在國內首個大型戶外藝術項目
- 參觀者可以通過掃描二維碼點亮煙花



上海新天地：《水晶球聖誕樹》

- 充滿節日氣氛的「沉浸式互動遊樂場」
- 設置旋轉趣味滑梯和海洋球池
- 參觀者可以通過觸碰「樹幹」點亮裝置



虹橋天地：系列作品與光影上海藝術論壇

- 大型漂浮燈光作品《1.26》
- 光影上海藝術論壇邀請藝術家與觀眾分享「光」的奧妙

集團邀請意大利牆繪藝術家Millo，為大學路和虹橋天地量身定制系列牆繪作品，將畫面色彩與元素和周邊建築物搭配，融入城市氛圍，改變城市景觀，為城市人文添上新色彩。其中，位於大學路和偉德路路口、高46米的巨型作品是迄今亞洲第一高牆繪。



位於大學路的亞洲第一高牆繪

企業社會責任

彙聚社會愛心力量

集團一直關愛社區弱勢群體，與公益組織機構合作開展項目，支援社會公益事業。我們鼓勵員工利用集團「志願者日」帶薪假期，積極參與志願服務活動，傳遞關懷與愛心，共同為建設和諧溫暖社區做出貢獻。

2017年，「瑞安海鷗社」秉持「同心協力、互幫互助、回饋社會、共同成長」的志願服務精神，圍繞「助學、助老」主題開展活動，志願者參與285人次，志願服務活動時長累計為552小時，員工慈善捐贈金額達9萬元。2017年，集團捐贈金額達174萬元。



9月16日，豐誠物業志願者參與「Ride In Red」城市益行活動，通過騎行綠色行動支持公益



11月18日，上海海鷗社參與「凱龍瑞公益基金城市愛心跑」，募集到的善款用於貧困助學、醫療救治等

2017年，集團翠湖天地攜手華東師範大學附屬盧灣輔讀實驗學校，啟動Lakeville Love「讓愛遇見愛」系列公益活動，聯合藝術家、媒體、翠湖業主等以志願者身份參與活動，融聚愛的能量，讓愛治癒需要被關懷的特殊兒童。



1月17日，80余名志願者與孩子們一起在6米長的畫紙上繪畫，通過藝術交流分享內心世界



12月16日，翠湖業主志願者為孩子們繪制聖誕卡片、包裝聖誕禮物



12月22日，志願者與孩子們共同觀看《尋夢環遊記》，歡度聖誕佳節



人才成長

集團本著「人力資源是我們最重要的資產」的經營要旨之一，為員工提供一個能夠發揮自身所長的环境，使員工得以在共同的信念和根基深厚的集團文化下，發揮所長，建立事業。集團亦十分關注社會人才的培育，近年來持續培育創新創業人才，打造知識型社區，持續完善「INNOSPACE+」創新創業生態系統，助力城市創新轉型，服務國家創新戰略。

2017年集團繼續強化員工權益保障，建立健全培訓體系，通過強化人才隊伍建設，全面保障和推動集團戰略目標的實現。我們進一步推進校企合作，打造創新創業課程。此外，集團聯合中國殘疾人福利基金會持續培育公益創新型人才，促進公益行業的專業化發展。

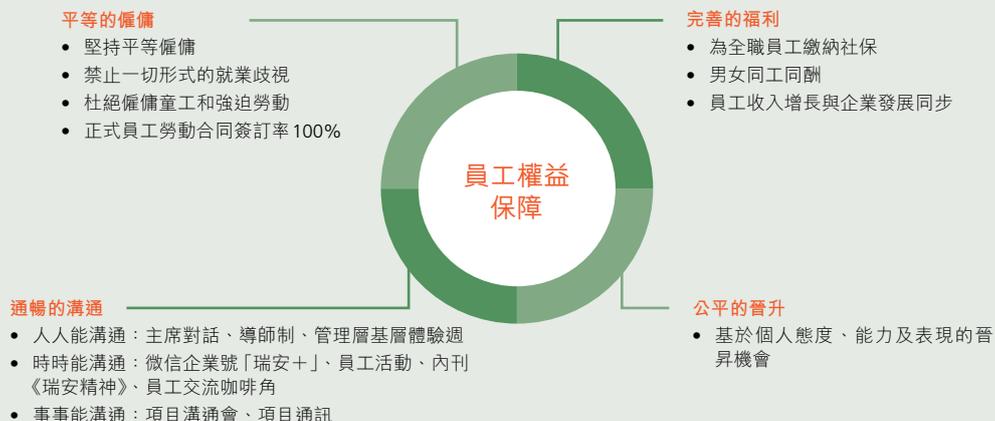
支持員工成長

員工是企業可持續發展的源泉，我們就員工福利、待遇、平等機會與多元化發展等方面制定了全面的政策，提供豐富的培訓與發展機會，致力於打造安全、健康及友好的工作環境。

員工基本權益保障

集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，並制定相關管理制度與規範以確保平等僱傭、杜絕童工，以及保護員工合法權益。我們倡導多元化的文化氛圍，尊重個體差異，尊重女性員工，為不同性別、年齡、國籍和民族的員工提供公平的發展機會和晉升機會。

瑞安在員工權益保護方面的措施



員工培訓與發展

「勇於承擔和終身學習」是集團企業文化要素之一。集團於2008年成立瑞安學院，從戰略、組織、團隊及個人層面規劃課程，對員工的意識層面、行為層面和業績層面進行改變，通過不斷提升和完善培訓體系，自上而下地形成了「變 — 習 — 學」的培訓產品體系，包括集團戰略課程、全國培訓項目和O2O學習課程。2017年，瑞安學院全新推出的在線學習平臺「鷓仔學堂」，將O2O理念運用在所有課程中，更有助於培養員工持續學習的良好習慣。

瑞安學院產品體系

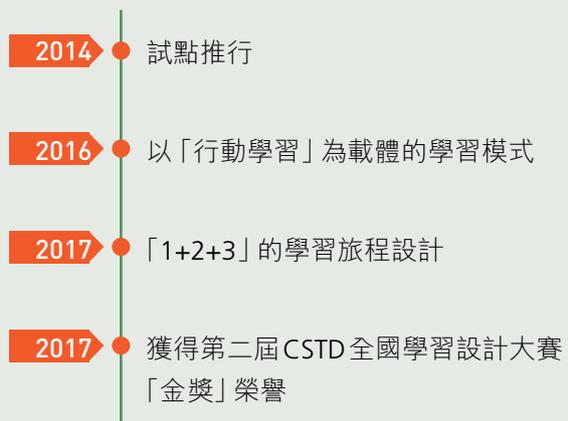
A 集團戰略課程	圍繞集團年度業務重點，促進公司學習分享，實現學習型組織的企業文化建設。
B 全國培訓項目	旨在提升員工橫向領導力及縱向專業度。 <ul style="list-style-type: none">• 新任經理人特訓營• 地產項目經理特訓營• 資產管理特訓營
C O2O學習課程	通過線上線下混合方式，讓學員不受地域、時間限制，推出全新在線學習平台「鷓仔學堂」，讓學習更加高效。



「資產管理特訓營(AMC)」是集團2017年新增的全國培訓項目之一，第一季以「星際之旅·探索資產升值」為主題，為學員帶來了大資產管理體系、資產管理視角下的財務分析與經營決策及全面運營管理三個核心模塊的培訓，通過課堂學習、階段性測試、大咖分享、應用工作坊、現場調研、微課學習等線上和線下結合的方式，讓學員建立起更加全面的資產管理知識體系，以更深入地理解公司資產管理戰略，提升商業項目運營效率和管理能力。該項目也獲得了萊頓商學院頒佈的「國際前瞻獎」殊榮。

「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，不僅在公司內部受到諸多好評，在外部培訓市場也屢次獲獎。

瑞安學院「新任經理人特訓營」項目發展歷程



2017年，集團為各項目危機處理及負責客戶關係的員工提供了「業主投訴處理路線與衝突危機化解策略」的危機處理培訓，讓學員們瞭解房地產項目常見的危機類型和危機應對策略，並通過對實際案例的分析和模擬演練鞏固課堂知識，提升客戶溝通技巧，為日後工作中的危機辨識、預防及應對打下基礎。

集團亦針對員工進行商業道德相關的培訓，倡導誠信的企業文化。2017年，集團陸續推出了在線電子學習課件《行為與商業道德專題之採購篇》《行為與商業道德專題之管理篇》，要求新員工於入職後90天內，完成從行為與商業道德簡介篇的基礎學習到專題篇的認知升級。



建立健全培訓體系之餘，集團還為潛質優異的員工度身打造職業發展計劃，幫助員工實現更快、更好地發展。

員工職業發展計劃體系

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職業健康安全管理體系認證
- 提供醫療保險制度
- 組織健康體檢



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
- 提供內部健身房和設施

員工健康與安全

員工的身心健康是集團一直關注的議題。集團根據國家規定建立了質量、環境和職業健康安全一體化管理體系，並不斷識別和消除工作場所潛在的安全與健康風險，例如對部分特殊崗位配備安全防範器具，制定安全操作規程等安全衛生規章制度，為員工打造安全舒適的辦公環境。

2017年，豐誠物業改造員工地下辦公室健康風循環系統，提升室內空氣質量。集團旗下瑞安建築、德基針對自身運營情況與人員特點，明確員工崗位職責，統一組織員工崗位技能培訓、管理培訓及相關考核，提升員工的技術技能及安全意識。

集團亦倡導和幫助員工平衡工作與生活，保障員工享受法定假期及額外福利年假，2017年，我們還為員工舉辦了「瑞安杯足球賽」和「金秋遊園會」等文娛活動，豐富員工生活。

企業社會責任

培育社會人才

集團一貫重視培養社會創新創業人才，2017年持續優化「知識型社區」運營管理及社區活動，完善「創新生態系統」，升級創業孵化平臺，拓展創業者發展資源，持續推進與高校合作「創業創新課程」，為城市轉型和創新發展儲備人才。同時，集團在公益人才培養上也做出了積極的努力，助力公益行業專業化發展。

完善創新創業服務生態系統

INNOSPACE+ 是集團在楊浦創智天地打造的一個全要素、一站式創業社區，提供包括 IPOclub 創業咖啡、InnoSpace 孵化平臺、InnoMaker 硬創空間、InnoWork 聯合辦公、InnoLive 創業公寓等多種創業功能服務。同時，為了幫助創業者更好地進行孵化，INNOSPACE+ 還推出了「創業加速器 — 國際創業集訓營」和「天使基金 — 壹諾創投」兩項服務。隨著 InnoLive 創業公寓於 2017 年投入使用，INNOSPACE+ 已搭建起完整的創業服務生態體系。

INNOSPACE+ 為創業者提供良好的創業體驗和高效的創業環境，讓創業者能夠專注於自己的專業領域，耐心

打磨自己的產品，更快實現理想。立足創業者需求，INNOSPACE+ 將一站式創業社區的優勢充分發揮。

經過五年運作，INNOSPACE+ 已經成功孵化與扶持了 500 多個創業項目。旗下的「InnoSpace 國際創業集訓營」已成功舉辦八期，幫助逾 80 個優秀項目加速成長。2017 年 12 月，INNOSPACE+ 舉辦了「五週年慶典 — 精選項目創業分享會」，邀請 19 位優質創業項目的創始人分享各自創業路上的艱辛與收穫、經驗與教訓。INNOSPACE+ 亦聯合戰略合作夥伴，為校友創業者和投資人舉辦「創新集訓營」，打造創業者與投資人組隊的共創工作坊，真正把創業者與投資者連接起來。



2017年正式啟用的InnoLive創業公寓

INNOSPACE+ 為創業者提供一站式創業服務



InnoWork 聯合辦公

為創業者提供整潔舒適的辦公環境，開放式辦公位和獨立辦公室可以讓創業者根據實際情況靈活選擇



InnoSpace 孵化平台

從基本的企業註冊、人力資源、財務託管、法務諮詢，到開發支持、創業課程、融資對接等，為創業者提供管家式的貼心服務



IPOclub 創業咖啡

每天開展精彩紛呈的創業交流活動，讓創業者在學習、協作中抓住起步的機會



InnoMaker 硬件孵化

提供場地、工作台、耗材和工具，讓創意和創造更自由和不受約束



InnoLive 創業公寓

為創業者提供溫馨的居住環境

2017年，INNOSPACE+ 與科技公司Acer合作推出Acer | INNOSPACE+ 創新加速器，在上海虹橋天地1號樓正式開幕。該項目立足虹橋商務區，聚焦長三角創新發展，聯動國內外早期創投資本，搭建「智能設備垂直產業鏈孵化平臺」和「跨國企業開放創新平臺」，從而推動長三角區域科技成果的轉移轉化。未來，Acer | INNOSPACE+ 創新加速器將最大化立足以上海為中心的「高鐵一小時經濟圈」，構建一個集創新資源、創投資本、創業服務、創新氛圍於一體的創客、創意、創新、創業基地「長三角创新中心」。

INNOSPACE+ 五年發展路徑



校企合作打造創新創業課程

瑞安房地產積極融合企業和高校的優勢開展「校企合作交流」，實現知識共享，幫助高校培養更符合社會實際需求的人才，形成企業與高校共育人才的良性機制。自2011年起，集團聯合復旦大學管理學院共同開發了國內首個大學生創業創新課程，為年輕人積累創業經驗，提供理論指導，分享實戰經驗。2017年10月，集團再次與復旦大學管理學院MBA項目簽約參與「2018復旦MBA商業諮詢實驗室」項目，並申請加入

該項目下屬的「復旦—麻省理工「中國實踐」商業諮詢項目」，該項目堅持「學以致用，致用於學」的教育理念，旨在為復旦MBA學生提供管理理論與商業實踐相結合的實訓平臺，全面提升MBA學生綜合運用管理知識的能力。諮詢實踐項目從公司旗下INNOSPACE+的發展需求出發，圍繞INNOSPACE+未來的發展，為MBA學生量身定制課題，開展專項研究工作，剖析實際問題，提供解決的方案與思路，從而達到人才培養與企業發展的雙贏效果。

「校企合作交流」發展歷程

- 2011 ● 與復旦大學管理學院共同開發國內第一個系統完善、課程豐富、普及面廣的大學生創業創新課程
- 2015 ● 面向全國大學生開放「創業創新課程」部分單課。該課程目前已列入公開課平台的優質課程
- 2016 ● 與復旦大學合作開展復旦MBA諮詢實踐項目
- 2017 ● 與復旦MBA項目簽約參與2018復旦MBA商業諮詢實驗室項目

公益人才培養

集團主席羅康瑞先生作為中國殘疾人福利基金會(以下簡稱「中基會」)的理事，長期關注和關心殘疾人公益事業發展。2013年，羅先生代表瑞安房地產與中基會簽署捐贈協議，啟動「集善瑞安 — 提升公益機構領導力和執行力」培訓項目，旨在為中基會和部分省市級殘疾人福利基金會培養適合新形勢的複合型人才，以提升公益機構的管理、組織、領導和執行能力，以及資金募集和運作能力。

自2013年開始至今，「集善瑞安」項目先後組織中基會及來自25個省、市級殘疾人福利基金會的中高層管理人員到先進國家和地區學習瞭解當地的社會保障和福利的歷史沿革以及當地現行法律法規政策、社會保險體制、社會服務手段等創新理念，通過自身工作積累的實踐經驗，總結尋找出適應新形勢下的管理理念，以提升公益機構的組織和執行能力、資金募集和運作能力。「集善瑞安」公益項目不僅拓寬了殘疾人工作者的專業視野，強化了公益人才的專業能力建設，為殘疾人福利事業發展提供了人才支持和保證，同時也為促進中基會綜合水平的提升起到了積極的推動作用。

關於本章節

本章節是瑞安房地產有限公司發佈的《2017年度環境、社會及管治報告》，向利益相關方披露公司在環境、社會和管治方面的企業社會責任政策、流程、實踐和績效。集團長期深耕於企業社會責任三大DNA「可持續發展、社區繁榮、人才成長」，持續貢獻創新舉措和成果，並注重對外披露履責進展。作為年度披露渠道之一，本年度《環境、社會及管治報告》第二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及德基(中國)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，瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司分別以「瑞安建築」及「德基」表示。由於集團於2017年內出售公司所持有大連天地項目的權益，報告中環境績效表現披露範圍不再包含大連天地項目。

時間範圍：二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日。

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。

2017年度關鍵績效表

環境表現

類別	單位	集團整體		太平橋項目	瑞虹新城	創智天地	虹橋天地	重慶天地	武漢天地	佛山嶺南天地	
		2017	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	
排放物											
柴油消耗量	噸(ton)	13204.14	\	1648.80	0.00	3113.22	5478.12	600.00	0.00	2364.00	
汽油消耗量	噸(ton)	91639.02	\	46855.55	10349.24	10300.24	0.00	11940.96	12193.03	0.00	
柴油硫氧化物排放量	噸(ton)	0.21	\	0.03	0.00	0.05	0.09	0.01	0.00	0.04	
汽油硫氧化物排放量	噸(ton)	1.35	\	0.69	0.15	0.15	0.00	0.18	0.18	0.00	
硫氧化物排放總量	噸(ton)	1.56	\	0.72	0.15	0.20	0.09	0.19	0.18	0.04	
溫室氣體排放											
範疇1： 直接溫室氣體排放量	tCO ₂ 當量	8066.06	6233.00	669.43	2282.26	504.03	1615.61	1939.20	1049.24	6.30	
範疇2： 間接溫室氣體排放量	tCO ₂ 當量	100776.42	92301.00	12311.61	11980.60	5824.16	17547.29	14020.80	21647.70	17444.26	
溫室氣體排放量(範疇1及2)	tCO ₂ 當量	108842.48	98534.00	12981.04	14262.86	6328.19	19162.90	15960.00	22696.94	17450.56	
樓面面積	平方米	1669531.85	1449029.41	140151.70	176226.10	120017.74	335644.50	308023.11	263281.20	326187.50	
每千平方米樓面面積的溫室 氣體排放量(範疇1及2)	tCO ₂ 當量/ 平方米	65.19	68.00	92.62	80.94	52.73	57.09	51.81	86.21	53.50	
無害廢棄物											
建築垃圾排放總量	噸(ton)	50877.23	49000.00	6072.68	11690.00	10125.00	2340.00	10409.00	5774.68	4465.87	
生活垃圾排放總量	噸(ton)	52050.85	28829.00	3081.00	9151.70	7499.00	1423.50	9307.50	13184.25	8403.90	
無害廢棄物排放總量	噸(ton)	102928.08	77829.00	9153.68	20841.70	17624.00	3763.50	19716.50	18958.93	12869.77	
無害廢棄物排放密度	噸(ton)/ 平方米	61.65	53.71	65.31	118.27	146.84	11.21	64.01	72.01	39.46	
能源消耗											
直接能源消耗	柴油	兆瓦時	131.42	104.00	16.41	0.00	30.99	54.52	5.97	0.00	23.53
	汽油	兆瓦時	800.41	975.00	409.25	90.39	89.97	0.00	104.30	106.50	0.00
	直接能源消 耗總量	兆瓦時	931.83	1079.00	425.66	90.39	120.95	54.52	110.27	106.50	23.53
間接能源消耗	天然氣	兆瓦時	22549.08	13399.00	214.46	6121.20	1314.38	7572.94	7326.11	0.00	0.00
	採購電力	兆瓦時	99392.54	88858.00	15187.52	13643.41	5989.47	17461.26	14735.47	17495.23	14880.18
	間接能源消 耗總量	兆瓦時	121941.63	102257.00	15401.98	19764.60	7303.84	25034.20	22061.58	17495.23	14880.18
能源消耗總量	兆瓦時	122873.45	103335.00	15827.64	19855.00	7424.80	25088.73	22171.85	17601.73	14903.71	
能源消耗密度	兆瓦時/ 平方米	73.60	71.00	112.93	112.67	61.86	74.75	71.98	66.86	45.69	
用水											
總耗水量	噸(ton)	1108572.75	807545.00	125806.10	180918.50	54647.90	327976.06	117811.00	232255.19	69158.00	
耗水量密度	噸(ton)/ 平方米	664.00	557.00	897.64	1026.63	455.33	977.15	382.47	882.16	212.02	
污水排放	噸(ton)	997715.47	726791.00	113225.49	162826.65	49183.11	295178.45	106029.90	209029.67	62242.20	

注：

- 2107年集團沒有與環境保護相關並對集團有重大影響的已確認違規事件或任何申述
- 由於集團已於2017年內售出「大連天地」項目，2017年度環境績效表現不包含大連天地數據
- 溫室氣體排放數據按照二氧化碳當量呈現，由第三方評估審驗
- 直接能源消耗是指企業機構擁有或控制的運營點的消耗情況；間接能源消耗是指企業購買或取得的能源的消耗情況
- 能源消耗是根據電力及燃料的消耗量以及《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2008)提供的相關係數所計算得出
- 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總量
- 建築垃圾的統計量包括但不限於混凝土、建築用金屬廢料、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；由於2017年新增9個樓盤，總體垃圾較2016年有所增加
- 非傳統水源利用率是指利用再生水、雨水等非傳統水源代替市政自來水或地下水供給景觀、綠化、沖廁等雜用的水量佔總水量的百分比

社會績效

指標範疇	單位	2017年集團績效	2016年集團績效
僱傭			
員工總數		3199	3309
按性別劃分			
男員工總數		1746	1829
女員工總數		1453	1480
按年齡劃分：			
>50歲員工總數	人	389	374
30至50歲員工總數		2160	2117
<30歲員工總數		650	818
按僱傭類型劃分：			
勞動合同		3098	3191
勞務協議		91	/
其他		10(殘障人士)	/
員工離職率		30.34%	28.79%
按性別劃分：			
男員工流失率	%	34.71%	28.51%
女員工流失率		27.43%	30.06%
按年齡劃分：			
>50歲員工流失率		23.16%	26.70%
30至50歲員工流失率		26.79%	27.28%
<30歲員工流失率		44.24%	35.54%
健康與安全			
因工作關係而死亡的人數	人	0	0
因工傷損失工作日數	日	883	1067
員工體檢覆蓋率	%	90%	91%
發展與培訓			
男性員工接受培訓的百分比		87%	79%
女性員工接受培訓的百分比		73%	65%
普通員工接受培訓的百分比	%	84%	89%
中級管理層接受培訓的百分比		72%	90%
高級管理層接受培訓的百分比		81%	76%
全體員工每年人均接受培訓的平均小時數		15.51	18
男員工每年人均接受培訓的平均小時數		17.14	21
女員工每年人均接受培訓的平均小時數	小時	13.27	16
普通員工人均培訓時長		15.19	18
中級管理層人均培訓時長		16.23	27
高級管理層人均培訓時長		16.38	17
產品及服務			
物業整體客戶滿意度	分	93.38	93.6
住宅客戶滿意度	分	93.35	92.7
寫字樓客戶滿意度	分	94.9	95.8
商場客戶滿意度	分	91.9	92.4

注：

1. 因業務需要，公司進行了一定的整合、剝離及合併，2017年員工流失率有所波動
2. 2017年並沒有與人權及勞工措施相關並對公司有重大影響的已確認違規事件或任何申訴
3. 2017年未知悉有與健康、廣告、標籤及隱私事宜相關並具有重大影響的違規事件
4. 2017年未知悉有違反客戶隱私或遺失客戶資料的事件或截獲經證實的相關投訴
5. 2017年未知悉有任何主要供貨商對商業道德、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，又或在人權問題上出現不合規的事件
6. 2017年未發生與賄賂相關的重大風險
7. 2017年未發生有關公司的已確認貪污事件，或針對公司/員工有關貪污的公開法律訴訟
8. 2017年未發生與合作夥伴的合約因貪污違規而終止/不再續約的已確認事件

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境範疇		
層面	指標內容	所在章節
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數據。	可持續發展
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	2017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)。	2017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
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)。	2017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
2017年度關鍵績效表		
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)。	2017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)。	2017年度關鍵績效表
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	2017年度關鍵績效表
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
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
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
社會範疇		
層面	指標內容	所在章節
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) 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
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	2017年度關鍵績效表
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	2017年度關鍵績效表
B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱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。	可持續發展
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	2017年度關鍵績效表
B2.2	因工傷損失工作日數。	2017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。	可持續發展
2017年度關鍵績效表		

企業社會責任

B3：發展與培訓		
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。	可持續發展 人才成長
B3.1	按性別及雇員類別(如高級管理層，中級管理層等)劃分的受訓雇員百分比。	2017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。	2017年度關鍵績效表
B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (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。	可持續發展
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 關鍵績效表
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
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。	2017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
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，標籤及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。	2017年度關鍵績效表
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	可持續發展
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	可持續發展
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	可持續發展
B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂，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。	人才成長
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。	2017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。	人才成長
B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	可持續發展 社區繁榮 人才成長
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)。	可持續發展 社區繁榮 人才成長
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	可持續發展 社區繁榮 人才成長 2017年度關鍵績效表

董事及高級管理人員履歷



羅康瑞先生



孫希灝先生



黃月良先生

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69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。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，又榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產企業家獎」殊榮。羅氏另於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、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51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，孫先生曾為環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。



龐約翰爵士



馮國綸博士



白國禮教授

非執行董事

黃月良先生

現年69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。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。

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年76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69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。彼曾為香港總商會（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。彼於2017年7月退任Singapore Airlines Limited之獨立非執行董事。



麥卡錫·羅傑博士

邵大衛先生

黎定基先生

彼亦為馮氏集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事及利標品牌有限公司之主席和非執行董事。

白國禮教授

現年66歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為墨爾本大學財務會計系教授並為哥倫比亞大學商學院、香港大學及倫敦商學院客席教授。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學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。彼曾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)課程以及共創EMBA — Global Asia行政人員工商管理碩士課程(現時分別為全球排名首位及第二位)(金融時報)。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。白國禮教授亦曾擔任美國會計學會執委會、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，以及在所有社會科學家於職業研究引用及近期下載中，彼名列於首0.4%(Social Science Research Network)。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。白國禮教授為著名上市公司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69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

董事及高級管理人員履歷

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US National Academies Board of Army Science and Technology及國家工程院財務及預算委員會成員。

邵大衛先生

現年71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70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、英國—東盟商務理事會董事、香港僱主聯合會諮詢會委員及香港海員俱樂部主席。彼曾為香港總商會主席。

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

高級管理人員

羅寶瑜女士

現年35歲，為瑞安管理(上海)有限公司(「瑞安管理」)執行董事及中國新天地副主席。彼負責中國新天地的發展策略及項目定位，並負責瑞安房地產的項目市場定位及策略，同時亦負責瑞安管理的人力資源部。羅女士亦協助本公司主席領導公司發展策略。彼為羅康瑞先生的女兒。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14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。

王穎女士

現年43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。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23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。

郭慶先生

現年43歲，現為瑞安管理的執行董事。郭先生在構建集團管理體系和流程方面承擔重要職責，以使項目發展與商業資產管理、總部和項目等各層面的分工協調更為清晰有效，以確保內部有序高效的業務執行。彼繼續領導行政服務部、流程與信息管理部、集團在武漢、重慶及佛山的房地產開發業務及集團的物業管理業務。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾21年工作經驗。郭先生曾出任武漢天地項目之項目總監，亦曾參與本集團於上海的其他項

目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

鄧嘉華先生

現年 58 歲，現為瑞安管理執行董事，負責總部項目工程成本及品質監控的管理以及上海瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司內地業務的管理工作。彼於 1985 年加入瑞安集團，在建築業擁有逾 32 年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲西岸科技管理學院工商管理 — 電子商貿碩士學位。

張斌先生

現年 39 歲，現為瑞安管理執行董事。張先生領導公司總部產品研發和項目開發管理職能，以及集團的建築業務。彼亦領導中國新天地辦公樓業務管理及上海創智天地項目。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 14 年的工作經驗，他曾參與瑞虹新城、武漢天地、創智天地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。

雷艷卿女士

現年 38 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 16 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 54 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 26 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 59 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 33 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 57 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 34 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 58 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

董事及高級管理人員履歷

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，世界高層建築與城市人居學會參事，上海綠色建築協會副會長，以及美國建築師協會上海分會理事團成員。

李潔珉先生

現年61歲，現為本公司人力資源總監。彼於2012年5月加入本集團，負責人力資源及瑞安學院工作。李先生在人力資源管理方面擁有逾30年之豐富工作經驗，曾服務於不同行業的知名跨國公司。彼持有英國里茲大學理學碩士學位及香港中文大學理學學士學位，彼亦持有香港城市大學工商管理碩士學位。彼現為黃浦區勞動關係協會理事及香港人力資源管理學會會員。

王必光先生

現年62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27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38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15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40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。

劉夢潔女士

現年39歲，現為瑞安房地產瑞虹新城項目總監及中國新天地市務推廣及策略傳播總監。彼負責瑞虹新城項目整體策劃，定位及開發管理；住宅營銷及商業地產的全面管理工作。同時彼亦負責中國新天地市務推廣、數字化營銷及客戶關係管理工作。彼於2001年加入本集團，在營銷市務及資產管理方面擁有逾16年工作經驗。彼持有復旦大學EMBA碩士學位、復旦大學國際新聞本科學歷，並為上海市虹口區政治協商委員會委員。

董事會報告

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註49、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10頁、第17頁至第40頁、第41頁至第50頁、第51頁至第52頁及第53頁至第58頁。本集團可能面對的風險及不明朗因素可見載於第53頁至第58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45及46。於截至2017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44。本公司業務預期未來發展的指標可見載於第41頁至第50頁及第53頁至第58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53頁至第58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10頁、第61頁至第74頁、第77頁至第100頁及第107頁至第120頁之主席報告、企業管治報告、企業社會責任報告及本董事會報告，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2017年12月31日止年度的業績載於第128頁的綜合損益表。

中期股息每股港幣3仙已於2017年9月25日向股東派發。

董事會議決建議派發截至2017年12月31日止年度之末期股息每股港幣7仙(2016年：每股港幣3.9仙)，合共人民幣4.71億元(2016年：人民幣2.70億元)。末期股息須待股東於2018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2018年6月15日派發予於2018年6月1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2018年6月1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2017年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註26。

本公司可分派儲備

於2017年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣171.46億元(2016年：人民幣167.57億元)。

董事

於截至2017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
非執行董事：	白國禮教授
黃月良先生	麥卡錫·羅傑博士
(於2017年1月1日由執行董事調任為非執行董事)	邵大衛先生
	黎定基先生

根據本公司章程細則(「章程細則」)第102條，孫希灝先生、黃月良先生及黎定基先生將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

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2017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		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)	總計	
羅康瑞先生	-	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%
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) 該等股份為羅康瑞先生(「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」)及Doretturn Limited(「Doretturn」)持有的675,493,996股股份、1,707,888,889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股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doretturn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」)(由SOCL持有48.38%)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、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2017年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,061,304,524股股份)計算。

(B) 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	家族權益	1,300,000美元
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	813,000美元
黎定基先生	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	200,000美元

除上文所披露者外，於2017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2017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及Doreturn持有的675,493,996股股份、1,707,888,889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股股份及323,319,781股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell、Merchant Treasure及Doreturn均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)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、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2017年12月31日本公司已發行的股份總數(即8,061,304,524股股份)計算。

除上文所披露者外，於2017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」)。

有關舊計劃及購股權計劃的詳情，載於綜合財務報表附註39。

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2017年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2017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
小計			437,000	–	–	–	437,000	
僱員(總和)								
	2008年 1月2日	8.27	1,068,828	–	–	(1,068,828)	–	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	7.42	213,336	–	–	(213,336)	–	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.08	76,429	–	–	(76,429)	–	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.31	1,926,641	–	–	(1,926,641)	–	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	6.77	4,458,806	–	–	(4,458,806)	–	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	5.95	86,804	–	–	(86,804)	–	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年 9月4日	4.52	3,803,331	–	–	(3,803,331)	–	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年 1月18日	2.41	7,271,261	–	–	–	7,271,261	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	2,236,730	–	–	(641,803)	1,594,927	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年 9月3日	4.93	8,704,397	–	–	(2,587,148)	6,117,249	2012年11月5日至 2019年11月4日
	2015年 7月7日	2.092	5,776,000	–	(100,800)	–	5,675,200	2015年6月1日至 2021年7月6日
	2016年 7月4日	1.98	8,143,000	–	(192,600)	–	7,950,400	2017年6月1日至 2022年7月3日
小計			43,765,563	–	(293,400)	(14,863,126)	28,609,037	
總計			44,202,563	–	(293,400)	(14,863,126)	29,046,037	

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 2017 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2012年12月10日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)發行5億美元10.125%高級永久資本證券(「永久證券」)。於2017年12月10日，SODH已贖回本金總額為5億美元之所有未贖回永久證券及支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有永久證券已被註銷。

於2014年2月26日，SODH發行人民幣25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017 CNH票據」)。SODH已於2017年2月26日於2017 CNH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5月19日，SODH發行2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據(「2020 SODH票據」)。於2017年6月5日，SODH已贖回本金總額為2.02487億美元之所有未贖回2020 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回後，所有2020 SODH票據已被註銷。

於2014年6月10日，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，未贖回之本金為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11月24日，SODH發行5億美元8.70% 2017年到期之優先票據(「2017 SODH票據」)。於2017年7月26日，SODH贖回本金總額為5億美元之所有未贖回之2017 SODH票據及支付贖回價另加適用溢價及累計及未付利息。於贖回後，所有2017 SODH票據已被註銷。

除上文所披露者外，截至2017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61至第74頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註43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) 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」))就大連天地提供建築服務有關之持續關連交易

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(統稱「富岸集團」)訂立合約在大連天地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，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立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第三補充協議，以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。億達中國集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2015年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣10億元。

於2015年12月4日，富岸、億達中國與大連億達訂立第四份補充協議，據此，訂約各方同意自2016年1月1日起億達中國轉讓而大連億達接受轉讓億達中國於框架協議下的所有權利及責任，由於億達中國不再從事建築工程；及建築工程協議的期限將延長三個財政年度至2018年12月31日。

於2015年12月4日，億達中國及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。大連億達(透過其全資附屬公司)為大連德蘭軟件發展有限公司、大連嘉道科技發展有限公司、大連乾通科技發展有限公司及大連瑞聖軟件發展有限公司(按上市規則均為本公司非全資附屬公司)的主要股東。因此大連億達為本公司的關連人士。

本集團預計大連億達集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2018年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣6億元。

於回顧年度，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0.277億元。

(2) 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」)訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機作本集團商務用途為本集團接載旅客。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日，並按日期為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，及按日期為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。

根據該協議本集團預期應付予廣傑及其聯屬公司之年度最高年度費用，於截至2016年12月31日止財政年度將不超過人民幣1,660萬元，以及截至2019年12月31日止三個財政年度各年將不超過人民幣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為人民幣930萬元。

(3) VI CAPITAL MANAGEMENT LIMITED (「VICAP」) 向本集團提供有關顧問服務之持續關連交易

於2015年4月1日，SODH與ViCap訂立框架服務協議，據此本集團可能就ViCap自2015年4月1日起至2017年3月31日止兩年期間向本集團提供顧問服務與ViCap訂立服務合約，包括但不限於根據框架服務協議的條款提供的融資顧問服務、併購服務、撤資諮詢服務等。ViCap須按其可能不時與本集團協定的正常商業條款向本集團提供服務。交易詳情載於本公司日期為2015年4月1日之公佈。

ViCap由黃月良先生(為本公司董事及關連人士)全資擁有。因此，ViCap為本公司上市公司層面的關連人士的聯繫人，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，框架服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

本集團估計根據框架服務協議須向ViCap支付的服務費的上限分別於(i)2015年4月1日至2015年12月31日期間為人民幣2,500萬元；(ii)2016年1月1日至2016年12月31日期間為人民幣2,000萬元；(iii)2017年1月1日至2017年12月31日期間為人民幣500萬元。

於回顧年度，本集團並無就顧問服務支付及/或應付予ViCap任何費用。

(4) 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日起至2018年12月31日止三年期間，富岸集團可就豐誠集團向富岸集團提供服務與豐誠集團訂立基本合同。該交易詳情載於本公司日期為2016年12月7日之公佈。

就上市規則而言，富岸為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則，框架服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

本集團預期截至2018年12月31日止三個財政年度各年，富岸集團根據框架服務協議可向豐誠集團支付的服務金額最高年度上限分別為人民幣2,260萬元、人民幣4,670萬元及人民幣4,980萬元。

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是在當時的市場價格範圍內。有關市場價格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。

於回顧年度，富岸集團已付及/或應付予豐誠集團的物業管理費用為人民幣960萬元。

(5) 有條件出售富岸61.54%股權及相關貸款

於2017年11月14日，創域集團有限公司(「創域」)及SODH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」)訂立買賣協議，據此(i)創域已有條件同意出售及促使銷售，而萬盈已有條件同意收購富岸每股1.00美元的480股普通股份(佔富岸已發行股本之61.54%)、富岸集團中國境外成員公司應付創域的股東貸款及可轉讓境內債務；及(ii)萬盈已有條件同意促使償還不可轉讓境內債務。出售及債務還款總額為人民幣31.6億元(「交易事項」)。該交易詳情載於本公司日期為2017年11月14日之公佈。

於2017年12月28日，創域及SODH就買賣協議與萬盈及億達控股訂立補充協議，據此，所有訂約方同意(其中包括)延後截止日期至2018年3月31日，並修訂出售事項之先決條件，以確保倘相關條件於2018年3月31日或之前未獲達成，本集團可繼續提供相關擔保。該交易詳情載於本公司日期為2017年12月28日之公佈。

萬盈為本公司間接非全資附屬公司富岸之主要股東，故根據上市規則為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，交易事項構成與本公司於附屬公司層面之關連人士之關連交易。

(6) 獲授南京項目工程

於2017年12月14日，瑞安建築有限公司以中標通知書的方式接獲江蘇九西建設發展有限公司(為瑞安建業的間接全資附屬公司)確認委聘為進行項目工程的總承包商，合約總金額約為人民幣34,930,000元。該交易詳情載於本公司日期為2017年12月14日之公佈。

本公司主席兼執行董事羅先生與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。因此，羅先生為本公司關連人士。羅先生同時身為瑞安建業主席兼執行董事，與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，江蘇九西作為瑞安建業的間接全資附屬公司及因而為羅先生的聯繫人，乃本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司一項關連交易。

(7) 出售上海瑞虹新城有限公司(「瑞虹新城」)之21.4%股權相當於合作投資組合之49.5%權益

於2017年12月19日，SODH、Hollyfield Holdings Limited(「Hollyfield」)、上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(「國壽基金」)與瑞虹新城訂立投資總體協議(「該協議」)，據此(其中包括)Hollyfield向國壽基金轉讓瑞虹新城之21.4%股權，相當於透過瑞虹新城持有的合作投資組合(包括瑞虹新城的若干商業資產)之49.5%權益。該交易詳情載於本公司日期為2017年12月19日之公佈。

由於國壽基金的基金管理人國壽資本投資有限公司為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人，故該交易構成本公司之關連交易。

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 (4) 項的持續關連交易，彼等認為上述第 (1) 項至第 (4) 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以外的核證工作」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 (4) 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 43 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

於2017年12月31日，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
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2017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2012年12月10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發行之永久證券訂立書面協議(「信託契據」)，永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a)SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b)SODH於發生控權變動(定義見永久證券之條款及條件)後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。於2017年12月10日，SODH已贖回本金總額為5億美元之所有未贖回永久證券及支付贖回價另加應計之任何分派。於贖回後，所有永久證券已被註銷。

於2014年2月26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2017 CNH票據訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH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2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。SODH已於2017年2月26日於2017 CNH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5月19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6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2020 SODH票據訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 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票據及2020 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。於2017年6月5日，SODH已贖回本金總額為2.02487億美元之所有未贖回2020 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回後，所有2020 SODH票據已被註銷。

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，未贖回之本金為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11月24日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之2017 SODH票據訂立書面協議（「2017 SODH契約」），2017 SODH票據已據此予以發行。2017 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2017 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2017 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年11月25日之公佈內。於2017年7月26日，SODH贖回本金總額為5億美元之所有未贖回之2017 SODH票據及支付贖回價另加適用溢價及累計及未付利息。於贖回後，所有2017 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。

如沒有履行上述責任，則構成2018 SODH票據、2019票據、2021票據、貸款及優先永久證券的失責行為，並可能會觸發本集團截至2017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108.03億元。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註36。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

於截至2017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170萬元(2016年：人民幣100萬元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五個最大客戶佔本集團銷售額少於30%。年內，五個最大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約50%。

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

二零一八年三月二十一日

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於128至226頁的瑞安房地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2017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及綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2017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
<p>以公平值列賬之投資物業估值</p> <p>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。</p> <p>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2017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388.64億元及人民幣17.72億元，合共佔貴集團總資產的36%。截至該日止年度，人民幣5.18億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。</p> <p>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。</p>	<p>我們就有關以公平值列賬之投資物業估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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
<p>租金保證安排產生的負債估值</p> <p>由於釐定公平值時需要作出重大判斷，故我們確認租金保證安排產生的負債估值為關鍵審計事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4及33所披露，貴集團於過往年度就出售若干物業錄得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2017年12月31日，貴集團確認租金保證安排產生的負債人民幣7.28億元，當中租金保證安排產生的虧損人民幣4.58億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。</p> <p>於估計該等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，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。</p> <p>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。</p>	<p>我們就有關租金保證安排產生的負債估值的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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，審閱貴集團管理層所作預測。

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
<p>回購一項於過往年度出售的投資物業的購買選擇權估值</p> <p>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。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4及32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。</p> <p>於2017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3.42億元，當中公平值減值人民幣1.18億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，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。</p>	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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，以評估該等方法是否符合國際財務報告準則規定；• 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• 在我們的估值團隊專家協助下，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)

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
<p>土地增值稅(「土地增值稅」)撥備充足度</p> <p>基於估值土地增值稅的複雜性，我們確認土地增值稅撥備為關鍵審計事項。</p> <p>貴集團於中國多個城市擁有物業發展項目，並須繳納中國土地增值稅。誠如綜合財務報表附註9所披露，人民幣19.59億元的土地增值稅撥備已於截至2017年12月31日止年度綜合損益表確認。</p> <p>誠如綜合財務報表附註9所披露，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。</p>	<p>我們就有關土地增值稅撥備的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 透過貴集團管理層了解貴集團管理層在達致土地增值稅撥備所採納的基準；• 在我們的稅務專家協助下，參照相關規則及規例，評估貴集團就貴集團管理層編制的土地增值稅計算方式作出的撥備；及• 檢查貴集團過往財務數據計算土地增值稅撥備所用的財務資料，如土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支。

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。

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。

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)

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。
- 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

2018年3月21日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		18,451	17,600
– 應佔聯營公司		281	336
		18,732	17,936
本集團營業額	5	18,451	17,600
銷售成本		(10,593)	(11,695)
毛利		7,858	5,905
其他收入	6	456	580
銷售及市場開支		(298)	(324)
一般及行政開支		(826)	(889)
經營溢利	7	7,190	5,272
透過出售附屬公司出售投資物業的收益	37	1,755	476
餘下投資物業的公平值增值額	13	518	1,176
其他收益及虧損	6	(595)	495
應佔聯營公司及合營公司虧損		(927)	(289)
財務費用，包括匯兌差額	8	(1,691)	(2,495)
稅項前溢利		6,250	4,635
稅項	9	(3,926)	(2,859)
年度溢利		2,324	1,776
以下應佔：			
本公司股東		1,669	1,088
永久資本證券持有者		459	337
可換股永久資本證券持有者		114	112
附屬公司的非控制股東		82	239
		655	688
		2,324	1,776
每股盈利	12		
– 基本		人民幣20.8分	人民幣13.6分
– 攤薄		人民幣20.7分	人民幣13.6分

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
年度溢利		2,324	1,776
其他全面(開支)收入			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		6	(59)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整		-	5
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	32	(532)	343
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損		372	(218)
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	36	10	4
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至投資物業時 重估值稅後增加		6	14
年度其他全面(開支)收入		(138)	89
年度全面總收入		2,186	1,865
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,531	1,177
永久資本證券持有者		459	337
可換股永久資本證券持有者		114	112
附屬公司的非控制股東		82	239
		655	688
		2,186	1,865

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	47,989	56,620
物業、廠房及設備	14	1,187	1,845
於聯營公司的權益	16	1,030	4,400
於合營公司的權益	17	5,839	783
應收賬款、按金及預付款項	18	1,088	737
衍生金融工具	32	342	460
已抵押銀行存款	20	2,134	4,024
遞延稅項資產	34	992	840
其他非流動資產		42	36
		60,643	69,745
流動資產			
發展中待售物業	15	18,112	21,838
待售物業	21	8,058	4,865
應收賬款、按金及預付款項	18	7,520	12,492
向合營公司的貸款/合營公司欠款	17	1,405	6
有關連公司欠款	22	642	808
合約工程客戶欠款	19	126	97
衍生金融工具	32	–	343
已抵押銀行存款	20	19	455
銀行結餘及現金	20	14,607	11,088
		50,489	51,992
待售資產	38	3,160	476
		53,649	52,468
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	24	10,369	18,885
銀行借貸 — 於一年內到期	25	9,596	6,434
優先票據	28	5,781	6,023
應付有關連公司款項	22	347	412
應付附屬公司非控制股東款項	23	8	8
附屬公司的一名非控制股東所提供的貸款	35	1,651	–
稅項負債		3,443	2,242
衍生金融工具	32	214	368
租金保證安排產生的負債	33	177	328
		31,586	34,700
與待售資產相關的負債	38	8	–
		31,594	34,700
流動資產淨值		22,055	17,768
總資產減流動負債		82,698	87,513

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	26	146	145
儲備	27	38,136	37,305
本公司股東應佔權益		38,282	37,450
可換股證券			
可換股永久證券	29	1	1
可換股永久資本證券	30	1,345	1,345
永久資本證券	31	4,052	3,046
附屬公司的非控制股東		5,495	4,414
		10,893	8,806
權益總額		49,175	46,256
非流動負債			
應付賬款及應計費用	24	–	24
銀行借貸 — 於一年後到期	25	21,397	23,377
優先票據	28	4,925	11,289
租金保證安排產生的負債	33	551	271
遞延稅項負債	34	6,645	6,274
界定福利負債	36	5	22
		33,523	41,257
權益及非流動負債總額		82,698	87,513

董事會於2018年3月21日已批准並授權刊發第128至第226頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

孫希灝
董事

綜合權益變動表

截至2017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27(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註27(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2016年1月1日	145	18,020	122	(135)	126	8	(108)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(59)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
因利率掉期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備 重新分類至溢利或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註36)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉撥至投資物業時重估增加(附註13)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至 投資物業時重估增加產生的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-
年度全面總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	(59)
確認購股權計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註39)	-	-	-	-	3	-	-
確認股份獎勵計劃下以權益結算的股份支付的開支(附註39)	-	-	-	-	-	9	-
購股權失效	-	-	-	-	(90)	-	-
進一步取得一間附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司(附註37(d))	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司(附註37(e))	-	-	-	-	-	-	-
支付予附屬公司的非控制股東的股息 以每股港幣3.9仙支付的股息總額， 包括：每股港幣2.8仙的2015年末期股息 及每股港幣1.1仙的2016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	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
來自附屬公司非控制股東的注資	-	-	-	-	-	-	-
於2016年12月31日	145	18,020	122	(135)	39	17	(167)
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
終止貨幣遠期合約後對沖儲備 重新分類至溢利或虧損調整淨額(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	-
界定福利責任的重新計量(附註36)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估增加(附註13)	-	-	-	-	-	-	-
自物業、廠房及設備及預付租賃款項轉撥至 投資物業時重估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39)	-	-	-	-	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39)	-	-	-	-	-	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37(a)及(c))	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
分派予可換股永久證券持有者	-	-	-	-	-	-	-
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)

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27(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29)	可換股永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註30)	永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註31)	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	
(8)	772	64	17,639	36,645	16	1,346	3,050	5,061	9,473	46,118	
-	-	-	1,088	1,088	-	112	337	239	688	1,776	
-	-	-	-	(59)	-	-	-	-	-	(59)	
5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5	
3	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	
343	-	-	-	343	-	-	-	-	-	343	
(221)	-	-	-	(221)	-	-	-	-	-	(221)	
-	-	-	4	4	-	-	-	-	-	4	
-	-	18	-	18	-	-	-	-	-	18	
-	-	(4)	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)	
130	-	14	1,092	1,177	-	112	337	239	688	1,865	
-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	3	
-	-	-	-	9	-	-	-	-	-	9	
-	-	-	90	-	-	-	-	-	-	-	
-	(3)	-	-	(3)	-	-	-	(19)	(19)	(22)	
-	(115)	-	-	(115)	-	-	-	110	110	(5)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)	(41)	
-	-	-	-	-	-	-	-	(941)	(941)	(941)	
-	-	-	(266)	(266)	-	-	-	-	-	(266)	
-	-	-	-	-	-	-	(341)	-	(341)	(341)	
-	-	-	-	-	-	(113)	-	-	(113)	(113)	
-	-	-	-	-	(15)	-	-	-	(15)	(15)	
-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	
122	654	78	18,555	37,450	1	1,345	3,046	4,414	8,806	46,256	
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	
39	-	-	-	39	-	-	-	-	-	39	
(532)	-	-	-	(532)	-	-	-	-	-	(532)	
333	-	-	-	333	-	-	-	-	-	333	
-	-	-	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	

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	6,250	4,635
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	108	141
匯兌差異淨額	(42)	(9)
應佔聯營公司及合營公司虧損	927	289
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(5)	19
預付租賃款項撥回	1	–
財務費用，包括匯兌差額	1,691	2,495
利息收入	(405)	(303)
透過出售附屬公司權益出售投資物業的收益	(1,755)	(476)
餘下投資物業的公平值增值	(518)	(1,176)
以權益結算的股份支付的開支	2	3
股份獎勵開支	7	9
一項投資物業的回購選擇權公平值減值(增值)	118	(10)
出售投資物業收益	(156)	(7)
收購附屬公司的議價購買收益	–	(369)
視作出售一間合營公司的收益	–	(498)
其他衍生金融工具公平值(增值)減值	(64)	101
物業、廠房及設備減值虧損	61	49
待售物業減值虧損	29	–
出售若干物業的收益權的虧損	–	13
提前贖回優先票據的虧損	235	–
界定福利責任的重新計量	(10)	(4)
重新計量租金保證安排產生負債的公平值減值	458	227
未計營運資金變動前的營運現金流量	6,932	5,129
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	5,483	(700)
物業儲備(增加)減少	(25)	4,559
有關連公司欠款減少	–	39
應付有關連公司款項(減少)增加	(129)	2
合營公司欠款減少	–	15
聯營公司欠款減少	20	13
應付附屬公司的非控制股東款項減少	–	(3)
合約工程客戶欠款(增加)減少	(29)	6
應付增值稅(減少)增加	(215)	305
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)增加	(5,766)	3,236
經營產生的現金	6,271	12,601
已付稅項	(2,490)	(1,802)
經營活動產生的現金淨額	3,781	10,799

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		220	144
購置物業、廠房及設備		(112)	(138)
出售物業、廠房及設備所得款項		20	5
添置投資物業		(543)	(637)
出售投資物業所得款項，扣除交易成本		668	60
出售待售資產所得款項		811	193
予聯營公司墊款		(329)	(808)
聯營公司還款		612	765
合營公司還款		100	–
予有關連公司墊款		(72)	(158)
有關連公司還款		218	35
透過出售附屬公司權益出售投資物業的現金流入淨額	37(a),(b),(c),(e)	5,167	3,633
出售予若干物業的收益權的現金流出淨額		–	(13)
釋放已抵押銀行存款		2,469	2,323
已抵押銀行存款增加		(143)	(3,720)
收購一間附屬公司及股東貸款		(2,743)	50
收購一間附屬公司的按金	18	(630)	–
向合營公司的貸款/予合營公司墊款		(2,660)	–
根據租金保證安排付款		(329)	(340)
投資活動產生的現金淨額		2,724	1,394
融資活動			
來自附屬公司非控股股東的注資		1	5
新借銀行借貸		13,494	12,345
償還銀行借貸		(9,196)	(17,820)
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(767)	–
發行優先票據	28	3,379	1,653
償還優先票據	28	(9,484)	–
發行優先票據開支	28	(10)	(5)
發行永久資本證券	31	4,085	–
發行永久資本證券開支	31	(43)	–
已付利息		(3,052)	(3,262)
來自有關連公司的墊款		85	100
支付利息		(418)	(266)
分派予可換股永久證券持有者		–	(15)
分派予可換股永久資本證券持有者		(114)	(113)
分派予永久資本證券持有者		(467)	(341)
贖回永久資本證券		(3,304)	–
向附屬公司非控股股東支付股息		(41)	(941)
出售附屬公司部分股權所得款項		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		(2,905)	(8,660)
現金及現金等值物的增加淨額		3,600	3,533
年初現金及現金等值物		11,088	7,641
外匯匯率波動的影響		(81)	(86)
年末現金及現金等值物		14,607	11,088
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		14,607	11,088

綜合財務報表附註

截至2017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49。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(「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國際財務報告準則的修訂

於本年度，本集團首次採用下列國際財務報告準則的修訂：

國際會計準則第7號的修訂	披露計劃
國際會計準則第12號的修訂	對未實現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12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

除下述者外，於本年度採用該等國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

國際會計準則第7號的修訂「披露計劃」

本集團已於本年度首次採用該等修訂。該等修訂規定實體提供披露資料，令使用財務報表的人士得以衡量融資活動所產生負債變動(包括現金及非現金變動)。此外，該等修訂亦規定，倘金融資產產生的現金流量或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量，則須披露有關金融資產的變動。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際會計準則第7號的修訂「披露計劃」(續)

具體而言，該等修訂規定披露下列各項：(i)融資現金流量的變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

附註47載有該等項目期初及期末結餘之對賬。根據該等修訂的過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除附註47的額外披露外，採用該等修訂對本集團綜合財務報表並無影響。

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9號	金融工具 ¹
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 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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 ¹
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 ²
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 ¹
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」 ¹
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 ²
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 ³
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 ²
國際會計準則第40號的修訂	投資物業的轉移 ¹
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 ¹
國際會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或結算 ²
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 ²

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」

國際財務報告準則第9號引入金融資產及金融負債的分類與計量、一般對沖會計處理，以及金融資產減值規定的新規定。

與本集團有關的國際財務報告準則第9號主要規定如下：

- 所有在國際財務報告準則第9號範圍內已確認的金融資產後續須按已攤銷成本或公平值計量。尤其是，在目標為收回合約現金流，及有僅為支付本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債務投資，一般在後續會計期結束時按已攤銷成本計量。在目標為同時收回合約現金流及出售金融資產，以及合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及未償還本金的利息的業務模式下持有的債務工具，一般以公平值計入其他全面收益。所有其他債務投資及股權投資均於後續會計期間結束時按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回選擇，於其他全面收益表呈列一項股權投資(並非持作買賣目的)公平值的後續變動，僅股息收入一般於損益表確認。
- 就金融資產減值而言，與國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於2017年12月31日的財務工具及風險管理政策，本公司董事預期首次採用國際財務報告準則第9號將出現以下潛在影響：

分類及計量：

- 按攤銷成本入賬的應收貸款分別於附註16及17披露：目的為收取合約現金流量而於業務模式內持有的按攤銷成本入賬應收貸款僅為支付本金及未償還本金利息。因此，於採用國際財務報告準則第9號後，該等金融資產其後將繼續按攤銷成本計量；
- 除按照預期信貸虧損計量的金融資 外，所有其他金融資產及金融負債將繼續按與現有國際會計準則第39號項下計量基準相同的基準計量。

減值：

按攤銷成本計量的金融資產及合約工程客戶欠款將須作出國際財務報告準則第9號的減值撥備。

一般而言，本公司董事預計，於本集團採用國際財務報告準則第9號後，採用國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將會導致提早就尚未產生的信貸虧損作出撥備，而該等信貸虧損乃與本集團按攤銷成本計量的金融資產及須作出減值撥備的其他項目有關。

根據本公司董事的評估，倘本集團採用預期信貸虧損模式，本集團將予確認的2018年1月1日減值虧損累計金額將較根據國際會計準則第39號確認的累計金額稍微增加，主要歸因於就應收賬款及合約工程客戶欠款作出預期信貸虧損撥備。根據預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將削減於2018年1月1日的期初保留盈利及提高遞延稅項資產。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第9號「金融工具」(續)

對沖會計處理：

由於新對沖會計處理規定將更加符合本集團的風險管理政策，加上普遍出現更多合資格對沖工具及已對沖項目，於採用國際財務報告準則第9號後，對本集團現有對沖關係作出的評估顯示有關對沖關係將合資格作為持續對沖關係。與本集團現行對沖會計政策類近，本公司董事無意從指定對沖關係中剔除外幣遠期合約的遠期元素。

因此，本公司董事預期應用新對沖規定不一定會對本集團現行對沖指定及對沖會計處理產生重大影響。

國際財務報告準則第15號「客戶合約產生的收入」

國際財務報告準則第15號已頒佈，設立了一項單一全面模式供實體將自客戶合約產生的收入入賬。國際財務報告準則第15號於生效時將取代現有收入確認指引，包括國際會計準則第18號「收入」、國際會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號的核心原則為一個實體確認收入以描述向客戶轉移的承諾貨品或服務，該金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。特別是該準則引入了收入確認5步法：

- 步驟1：識別與一名客戶訂立的合約
- 步驟2：識別合約的履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：將交易價格分配至合約的履約責任
- 步驟5：於該實體完成一項履約責任時確認收入

根據國際財務報告準則第15號，一間實體於完成一項履約責任時(即於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。國際財務報告準則第15號已加入更為規範的指引以處理特定情況。此外，國際財務報告準則第15號要求更為廣泛的披露。

於2016年4月，國際會計準則理事會頒佈國際財務準則第15號的澄清，內容有關識別履約責任、主事人對代理考量因素以及發牌申請指引。

本公司董事預期，日後採用國際財務報告準則第15號可能導致須作出更多披露，然而，本公司董事預期採用國際財務報告準則第15號將不會對各報告期確認收入的時間及金額產生重大影響。

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。

2. 採用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)

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。根據國際財務報告準則第16號，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。

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41所披露，於2017年12月31日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣1.03億元。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100萬元及已收可退還租賃按金人民幣5.14億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。

此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。

至於其他新訂或經修訂國際財務報告準則，本公司董事預期將不會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露產生重大影響。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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；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(並非受共同控制)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、遷徙成本、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。

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後保留前附屬公司的非控股權益。

分類為待售的流動資產(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。

3. 主要會計政策(續)

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。並無就發展中酒店成本計提折回，直至酒店開始經營時。

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。

預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於損益表扣除。

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確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

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。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

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。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於一間聯營公司或一間合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，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。

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。

金融資產

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、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金，並根據國際會計準則第39號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計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。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(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)準確地折現成該債務工具的賬面淨值所適用的利率。

債務工具的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：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；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(見附註18))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。

金融負債及權益性工具

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

權益性工具(續)

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、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。

實際利率法

實際利率法為一種計算一項金融負債的攤銷成本及於有關期間內分攤利息費用的方法。實際利率為可透過該金融負債預計年期(或一個更短的年期，倘適用)將預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)準確折算為其初始確認賬面淨額所適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

衍生金融工具及對沖

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即時在損益表內確認，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。

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中的衍生工具的風險及特性與主體合約的相應部份並無密切關連，同時主體合約並非透過損益表按公平值計量時，該等衍生工具被視作獨立的衍生工具。

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。

指定及符合現金流量對沖的衍生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，其無效部分產生的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」。當被對沖項目在損益表內獲確認，先前於其他全面收入表確認並在「對沖儲備」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於綜合損益表內的同一項目確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

對沖會計處理(續)

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法時，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入表及「對沖儲備」中累積的任何損益會保留在權益內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再發生，在權益項下累計的損益將即時在損益表內獲確認。

金融擔保合約

一項金融擔保合約是指一份規定當特定債務人未能根據債務工具條款於到期日償還債務、發行人便須支付特定款項以彌補持有方損失的合同。

由本集團發出的金融擔保合約，初始以公平值計量，而倘指定為透過損益表按公平值計量，則其後按以下較高者計量：

- (i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及
- (ii) 初始確認金額減於擔保期累計攤銷(如適用)後的金額。

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入表中確認並已於權益項下累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

本集團於並僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額在損益表內確認。

修訂金融負債的條款

倘本集團所發行的一項債務工具的條款出現實質性變動(如向持有人發行一項新債務工具以交換現有債務工具，而該新債務工具的條款與現有債務工具的條款有實質性的差異)，則該交易被視為原有金融負債失效及確認一項新的金融負債，而該已失效金融負債賬面值與金融負債公平值之間的差額在損益表內確認。相關交易成本於產生時在損益表內確認。

倘交換或更改一項金融負債的條款並未被視作失效，產生的任何成本或費用會調整該負債的賬面值，並按經修訂負債餘下年期攤銷。

於釐定交換或更改一項金融負債的條款是否屬於失效時，定性及定量因素均會考慮。特別是，倘新條款項下使用原實際利率折現的現金流折現值(包括任何已付費用，扣除任何已收費用)與原有金融負債餘下現金流折現值相差最少10%，條款出現重大差異，故交易應視作為一項失效。

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。

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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表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表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。

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)。

3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份付款的交易(續)

授予僱員的購股權(包括本公司董事)(續)

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。

授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲商品或服務參考授出購股權的公平值計量。於本集團取得商品或對應方提供服務時，該所獲商品或服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該商品或服務可確認為資產除外。

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益表確認。於其他全面收益表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。

因遣散賠償而產生的負債於以下較早者確認：本集團實體無法再撤回遣散賠償要約時及該實體確認任何相關重組成本時。

3. 主要會計政策(續)

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。

收入確認

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

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))。

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31)及可換股永久資本證券(定義見附註30)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2017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40.52億元(2016年：人民幣30.46億元)及人民幣13.45億元(2016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。

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、29、32、33及46(c)披露。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源(續)

租金保證安排產生的負債

如附註33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。於計量該等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2017年12月31日，本集團確認租金保證安排產生的負債人民幣7.28億元(2016年：人民幣5.99億元)，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。

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日期(即2013年12月18日)後五年或七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2017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3.42億元(2016年：人民幣4.60億元)。本集團已委聘獨立估值師，以估算購買選擇權於2017年12月31日的公平值。方法及假設詳情已於附註32披露。購買選擇權公平值已計入本集團於2017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2017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。

估計庫存減值

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2017年12月31日止年度，本集團確認人民幣2,900萬元的減值虧損(2016年：無)。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. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2017年			2016年		
	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	16,169	249	16,418	15,604	287	15,891
物業投資：						
投資物業租金收入	1,675	32	1,707	1,474	49	1,523
酒店經營收入	92	–	92	78	–	78
物業管理費收入	31	–	31	26	–	26
租金相關收入	163	–	163	138	–	138
	1,961	32	1,993	1,716	49	1,765
建築	194	–	194	222	–	222
其他	127	–	127	58	–	58
總計	18,451	281	18,732	17,600	336	17,936

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。本集團董事認為，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。

本集團物業銷售收入人民幣161.69億元(2016年：人民幣156.04億元)包括住宅物業銷售收入人民幣150.98億元(2016年：人民幣137.25億元)、商業物業銷售收入人民幣5.29億元(2016年：人民幣14.12億元)及其他收入人民幣5.42億元(2016年：人民幣4.67億元)。

5. 營業額及分部資料(續)

截至2017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	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元			
分部收入							
本集團外部營業額	16,169	1,961	194	18,324		127	18,451
應佔聯營公司營業額	249	32	–	281		–	281
分部收入總計	16,418	1,993	194	18,605		127	18,732
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、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
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							5,839
向合營公司的貸款/合營公司欠款							1,405
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. 營業額及分部資料(續)

截至2016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	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入						
本集團外部營業額	15,604	1,716	222	17,542	58	17,600
應佔聯營公司營業額	287	49	–	336	–	336
分部收入總計	15,891	1,765	222	17,878	58	17,936
分部業績						
本集團分部業績	4,469	2,431	(24)	6,876	(8)	6,868
利息收入						303
應佔聯營公司及合營公司虧損						(289)
財務費用，包括匯兌差額						(2,495)
其他收益及虧損						534
未分類收入						24
未分類開支						(310)
稅項前溢利						4,635
稅項						(2,859)
年度溢利						1,776
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、物業、 廠房及設備的資本增值	57	94	–	151	–	151
在建或發展中投資物業的開發成本	–	998	–	998	–	998
物業、廠房及設備折舊	64	77	–	141	–	141
透過出售附屬公司出售 投資物業的收益	–	476	–	476	–	476
餘下投資物業的公平值增值	–	1,176	–	1,176	–	1,176
財務狀況						
資產						
分部資產	39,136	59,626	277	99,039	20	99,059
於聯營公司的權益						379
聯營公司欠款						2,156
向聯營公司的貸款						1,865
於合營公司的權益						783
向合營公司的貸款/合營公司欠款						6
有關連公司欠款						808
未分類企業資產						17,157
綜合資產總額						122,213
負債						
分部負債	15,422	2,069	394	17,885	1	17,886
未分類企業負債						58,071
綜合負債總額						75,957

5. 營業額及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

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虧損、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)、物業、廠房及設備的減值虧損以及財務費用(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超過90%的營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻,因此,並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國,因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

截至2017年12月31日止年度,一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣32.29億元。截至2016年12月31日止年度,一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣18.42億元。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
其他收入		
銀行利息收入	220	102
來自聯營公司的利息收入(附註43)	94	134
向合營公司貸款的利息收入(附註43)	58	42
出售一間附屬公司應收代價的估算利息收入(附註37(f))	33	25
已收地方政府補貼	18	249
其他	33	28
	456	580
其他收益及虧損		
租金保證安排產生的虧損(附註33)	(458)	(227)
提早贖回優先票據的虧損	(235)	—
出售投資物業的收益(附註)	156	8
一項投資物業回購選擇權公平值(減值)增值(附註32)	(118)	10
其他衍生金融工具的公平值增值(減值)(附註32)	64	(101)
物業、廠房及設備減值虧損(附註14)	(61)	(49)
收購附屬公司的議價購買收益(附註37(d))	—	369
視作出售一間合營公司的收益(附註37(d))	—	498
終止出售於若干物業的收益權的虧損	—	(13)
其他	57	—
	(595)	495

附註:

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,經扣除增值稅及交易成本後,現金代價為人民幣6.56億元,並確認出售投資物業的收益人民幣1.44億元。

7. 經營溢利

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金		
– 核數服務	5	6
物業、廠房及設備折舊	108	141
預付租賃款項撥回	1	–
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	–	–
	1	–
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(5)	19
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	3	2
薪金、花紅及其他福利	12	23
	15	25
其他員工成本		
薪金、花紅及其他福利	590	576
退休福利成本	39	53
購股權開支	2	3
股份獎勵開支	7	9
	638	641
僱員福利開支總額	653	666
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額	(120)	(139)
	533	527
已售物業成本確認為開支	11,430	10,892
經營租賃之最低租金費用	15	19
待售物業及發展中待售物業的減值虧損(包含在「銷售成本」中)	29	–

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	1,718	1,824
收購一間附屬公司延後支付代價之估算利息	82	235
出售一間附屬公司延後收取代價之估算利息	–	58
優先票據利息(附註28)	1,372	1,424
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	–	6
附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	7	–
利息開支總額	3,179	3,547
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及發展中酒店之金額	(1,344)	(1,982)
列入損益表之利息開支	1,835	1,565
銀行借貸及其他融資活動之匯兌(收益)/虧損淨額	(195)	895
其他	51	35
	1,691	2,495

於年內資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約5.1%(2016年：5.2%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當年撥備	1,535	1,393
中國預提所得稅		
– 當年撥備	7	5
中國土地增值稅		
– 當年撥備	1,959	1,323
遞延稅項(附註34)		
– 當年撥備	425	138
	3,926	2,859

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與毛里裘斯共和國成立的企業若取得香港居民身份則為5%)。於2017年12月31日及2016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。

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。

9. 稅項(續)

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
稅項前溢利	6,250	4,635
按稅率25%計算的中國企業所得稅	1,563	1,159
中國土地增值稅	1,959	1,323
中國土地增值稅的稅務影響	(490)	(331)
就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項撥備	98	130
就投資物業中國土地增值稅之遞延稅項撥備	–	51
應佔聯營公司及合營公司虧損的稅務影響	232	72
不可用於扣稅的開支的稅務影響	626	442
不用課稅的收入的稅務影響	(40)	(75)
未確認的稅務虧損的稅務影響	31	89
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(14)	(1)
出售附屬公司產生的所得稅減少(附註)	(39)	–
年度稅項支出	3,926	2,859

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公司條例，年內的董事酬金如下：

董事姓名	附註	與表現掛鈎的現金花紅獎金					2017年 總計 人民幣千元
		袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	花紅獎金 人民幣千元	股份 支付的費用 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	(c)	303	–	–	994	–	1,297
龐約翰爵士	(d)	346	–	–	–	–	346
馮國綸博士	(d)	389	–	–	–	–	389
白國禮教授	(d)	519	–	–	–	–	519
麥卡錫·羅傑博士	(d)	346	–	–	–	–	346
邵大衛先生	(d)	346	–	–	–	–	346
黎定基先生	(d)	303	–	–	–	–	303
2017年總計		2,552	5,214	3,630	3,172	69	14,637

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

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 支付的費用 人民幣千元	2016年 總計 人民幣千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-
孫希灝先生	(b)	-	3,960	2,918	430	91	7,399
黃月良先生	(c)	-	1,475	401	13,886	-	15,762
龐約翰爵士	(d)	343	-	-	-	-	343
馮國綸博士	(d)	386	-	-	-	-	386
白國禮教授	(d)	514	-	-	-	-	514
麥卡錫·羅傑博士	(d)	343	-	-	-	-	343
邵大衛先生	(d)	343	-	-	-	-	343
黎定基先生	(d)	300	-	-	-	-	300
2016年總計		2,229	5,435	3,319	14,316	91	25,390

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) 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
 (d) 本公司獨立非執行董事

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(2016年：兩名)為董事，其酬金載於上表。餘下四名(2016年：三名)非本公司董事的最高薪酬僱員的酬金如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
薪金	15	8
其他福利	6	6
與表現掛鈎的獎金	6	2
退休福利成本	2	3
股份獎勵開支	2	2
	31	21

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	2017年 僱員數目	2016年 僱員數目
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	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	2	-
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	1
	4	3

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本公司若干執行董事有權收取根據本集團及董事個人表現釐定的現金花紅。

11. 股息

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付2017年中期股息每股港幣3.0仙 (2016年：已支付2016年中期股息每股港幣1.1仙)	205	76
已支付2016年末期股息每股港幣3.9仙 (2016年：已支付2015年末期股息每股港幣2.8仙)	270	190
	475	266

本公司董事於2018年3月21日建議派發截至2017年12月31日止年度的末期股息每股港幣7.0仙(按於2017年12月31日的匯率0.83591計算，相當於每股人民幣5.9分)，合計港幣5.63億元(按於2017年12月31日的匯率0.83591計算，相當於人民幣4.71億元)，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

	2017年 人民幣百萬元	2016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	1,669	1,088
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(附註(c))	114	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,783	1,088

股份數目

	2017年 百萬	2016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))	8,018	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響：		
可換股永久資本證券(附註(c))	597	—
已發行股份獎勵	17	17
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,632	8,019
每股基本盈利(附註(b))	人民幣20.8分 港幣24.1仙	人民幣13.6分 港幣15.9仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣20.7分 港幣23.9仙	人民幣13.6分 港幣15.9仙

附註：

- 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以附註39所載股份獎勵計劃信託形式持有的24,854,000股股份後計算得出。
- 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2017年以人民幣1,000元兌港幣1.156元、2016年以人民幣1,000元兌港幣1.167元換算。
- 於截至2016年12月31日止年度，由於悉數兌換可換股永久資本證券為本公司的普通股將不會導致本公司每股普通股溢利有所減少，故可換股永久資本證券並無產生攤薄影響(附註30)。
- 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至2017年及2016年12月31日止年度本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權及認股權證並無產生攤薄影響。

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2016年1月1日	37,561	5,636	12,403	55,600
添置	13	738	260	1,011
出售一間附屬公司(附註37(f))	–	–	(76)	(76)
出售	(53)	–	–	(53)
於完成時轉撥	3,318	(3,318)	–	–
轉撥自物業、廠房及設備及 預付租賃款項(附註14)	519	–	–	519
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(50)	–	–	(50)
轉撥至發展中待售物業(附註15)	–	–	(1,031)	(1,031)
轉撥至待售資產(附註38)	(476)	–	–	(476)
於損益確認的餘下物業公平值增值	1,233	(57)	–	1,176
於2016年12月31日	42,065	2,999	11,556	56,620
於2016年12月31日				
– 以公平值列示	42,065	2,999	–	45,064
– 以成本列示	–	–	11,556	11,556
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37(a)、(b)、(c))	(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)	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)
轉撥自待售資產	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

* 截至2017年12月31日止年度，若干賬面值為人民幣6.22億元的自用物業在物業用途變更(以產生租金收入的物業租賃協議的開展作憑證)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800萬元已於其他全面收入確認。

13. 投資物業(續)

所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

本集團正就賬面總值為人民幣34.18億元(2016年：人民幣33.53億元)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2017年12月31日及2016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(倘適用)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，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2017年12月31日及2016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257.28億元(2016年：人民幣306.65億元)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%(2016年：3.5%至7.5%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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。
			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18.1元(2016年：人民幣2.6元至人民幣17.3元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	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70.86億元(2016年：人民幣54.63億元)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%(2016年：4.0%至6.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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。
			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6.6元(2016年：人民幣5.8元至人民幣6.0元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	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43.24億元(2016年：人民幣41.72億元)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%(2016年：3.5%至4.75%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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。
			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1.8元至人民幣4.6元(2016年：人民幣2.7元至人民幣4.5元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於重慶賬面總值為人民幣17.26億元(2016年：人民幣17.65億元)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%(2016年：3.0%至5.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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。
			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(2016年：人民幣0.4元至人民幣2.3元)。	每日市場租金越高，公平值越高。	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	公平價值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
按公平值計量之在建或發展中投資物業					
位於重慶賬面總值為人民幣零元(2016年：人民幣19.93億元)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； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	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零元(2016年：人民幣90.54億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按0%(2016年：75%至95%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	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。
			經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為0%(2016年：13%)。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
位於武漢賬面總值為人民幣零元(2016年：人民幣10.06億元)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； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	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零元(2016年：人民幣17.99億元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按0%(2016年：55%至80%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	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。
			經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為0%(2016年：8%)。	發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
位於上海賬面總值為人民幣17.72億元(2016年：人民幣零元)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20.28億元(2016年：人民幣零元)。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
			該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎60%至95%(2016年：0%)的特定級別計算。	樓層調整越高，公平值越低。	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	傢俱、發展 中酒店 人民幣百萬元	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2016年1月1日	1,334	608	409	522	2,873
收購附屬公司(附註37(d))	–	–	–	12	12
添置	23	–	58	57	138
出售	–	–	–	(55)	(55)
轉撥自己完工投資物業(附註13)	50	–	–	–	50
轉撥至自己完工投資物業(附註13)	(29)	(385)	–	–	(414)
轉撥	95	(95)	–	–	–
於完工時轉撥	–	420	(420)	–	–
於2016年12月31日	1,473	548	47	536	2,604
出售附屬公司(附註37(c))	–	–	–	(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
轉撥至自己完工投資物業(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
累計折舊					
於2016年1月1日	92	101	–	412	605
本年度折舊	35	42	–	64	141
於出售時對銷	–	–	–	(31)	(31)
已確認減值虧損	49	–	–	–	49
轉撥至自己完工投資物業(附註13)	(5)	–	–	–	(5)
於2016年12月31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
轉撥至自己完工投資物業(附註13)	(23)	–	–	–	(23)
出售附屬公司(附註37(c))	–	–	–	(6)	(6)
於2017年12月31日	159	233	–	480	872
賬面值					
於2017年12月31日	704	403	50	30	1,187
於2016年12月31日	1,302	405	47	91	1,845

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5.66億元（2016年：人民幣5.74億元）及酒店物業的賬面值人民幣4.03億元（2016年：人民幣4.05億元）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2017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人民幣6,100萬元（2016年：人民幣4,900萬元）的減值虧損。

14. 物業、廠房及設備(續)

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

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
年初	21,838	20,102
添置	9,336	6,042
收購附屬公司(附註37(d))	–	7,760
出售附屬公司(附註37(a)、(b)、(f))	(1,642)	(1,770)
轉撥至待售物業	(11,554)	(11,327)
轉撥自按成本列賬之在建或發展中投資物業(附註13)	134	1,031
年末	18,112	21,838

於2017年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣181.12億元(2016年：人民幣138.25億元)，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(2016年：人民幣74.82億元)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

	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於聯營公司的權益			
– 投資成本，非上市		–	652
– 於一間前附屬公司餘下權益的認定成本	(a)	1,033	–
– 應佔收購後業績，扣除對銷未實現利息收入的影響		(3)	(273)
		1,030	379
向聯營公司的貸款 — 非即期			
– 免息	(b) (e)	–	871
– 計息	(c) (e)	–	994
		–	1,865
聯營公司欠款 — 非即期			
– 免息	(d) (e)	–	567
– 計息	(d) (e)	–	1,589
		–	2,156
		–	4,021

附註：

- (a) 誠如附註37(a)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富岸集團有限公司(「富岸」，本集團的一間聯營公司，連同其附屬公司統稱「富岸集團」)的附屬公司，以供其開發及經營位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務。
- 根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃SOCL的一間聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，一名獨立第三方)訂立的合營協議(「合營協議」)，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款於該兩個年度均以實際年利率7.29%(2016年：7.29%)按攤銷成本列賬。
- (c) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款均為無抵押，按年利率4.79%至5.23%(2016年：4.79%至5.23%)計息且並無固定還款期限。
- (d) 富岸附屬公司欠款為非貿易性質、無抵押、免息並按要求償還，惟總額為人民幣13.55億元(2016年：人民幣15.89億元)的欠款按年利率4.79%至5.23%(2016年：4.79%至5.23%)計息除外。
- (e) 於2016年12月31日，本公司董事預期該等向聯營公司的貸款及聯營公司欠款將不會於報告期末起計十二個月內償還，故有關款項被分類為非流動資產。
- 截至2017年12月31日止年度，本集團與億達中國控股有限公司訂立協議，以出售富岸全部權益及相關貸款。交易於報告期末尚未完成，而相關結餘重新分類為「待售資產」。經參考出售事項將收取的代價，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(2016年：零元)已於年內在損益表確認。

16. 於聯營公司的權益(續)

於2017年12月31日及2016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	法定實體形式	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
		2017年	2016年		
富岸(附註1及2)	有限責任公司	61.54% [^]	61.54%	BVI	投資控股
大連乾通科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司(附註3)	中外合營企業	48% [^]	48%	中國	軟件園開發
重慶瑞安天地房地產發展有限公司 (附註16(a))	有限責任公司	19.8%	—	中國	房地產開發

附註：

- 根據合營協議條款，富岸董事會由創域指定的四名代表、明域指定的三名代表及萬盈指定的三名代表組成。董事會負責管理富岸集團的業務及事務，為富岸集團訂立策略性方向、政策及營運程序，並應以簡單多數作出決策。因此，由於本集團具有合約權以委任富岸集團董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。
 - 根據合營協議，創域、明域及萬盈將分別擁有富岸61.54%、28.20%及10.26%的權益，以開發及經營大連天地項目。
 - 上述公司是富岸的非全資附屬公司。
- [^] 截至2017年12月31日止年度，本集團與億達中國控股有限公司訂立協議，以出售富岸全部權益及相關股東貸款。交易於報告期末尚未完成，而相關結餘分類為「待售資產」。

16. 於聯營公司的權益(續)

重慶瑞安天地截至2017年12月31日止年度的綜合財務資料概要載列如下：

	2017年 人民幣百萬元
流動資產	4,643
非流動資產	5
流動負債	1,325
非流動負債	340
資產淨值	2,983
收入	-
虧損及年度全面總開支	13

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：

	2017年 人民幣百萬元
重慶瑞安天地資產淨值	2,983
本集團於重慶瑞安天地的擁有權權益比例	19.8%
	591
加：初始確認重慶瑞安天地權益與本集團分佔重慶瑞安天地資產淨值之間的差額(附註)	439
本集團於重慶瑞安天地的權益賬面值	1,030

附註：

本集團應佔資產淨值與本集團於重慶瑞安天地權益的賬面值之間的差額人民幣4.39億元乃來自該等權益按其於失去控制權當日的公平值進行初始計量。

根據國際財務報告準則編製的富岸及其附屬公司截至2016年12月31日止年度綜合財務資料概要載列如下：

	2016年 人民幣百萬元
流動資產	5,001
非流動資產	7,947
流動負債	5,877
非流動負債	5,833
以下應佔資產淨值：	
富岸股東	791
非控制股東權益	447
	1,238
收入	700
虧損及年度全面總開支	(569)
以下應佔：	
富岸股東	(468)
非控制股東權益	(101)
	(569)

16. 於聯營公司的權益(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：

	2016年 人民幣百萬元
富岸總資產減總負債	1,238
減：富岸的非控制股東權益	(447)
富岸股東應佔權益	791
本集團於富岸的擁有權權益比例	61.54%
	487
已資本化至一部份發展中物業成本的未變現利息開支的對銷	(108)
本集團於富岸的權益賬面值	379

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於合營公司的投資		
– 投資成本，非上市	3,975	30
– 應佔收購後業績(經對銷未變現利息收入)	(35)	(3)
	3,940	27
向合營公司的貸款		
– 無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」) 既定年利率110%計息並按要求償還	1,899	–
– 無抵押、按中國人民銀行既定年利率100%計息並於2018年償還	–	756
	5,839	783
向合營公司的貸款		
– 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	–
合營公司欠款		
– 無抵押、免息並按要求償還	751	6
	1,405	6

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2017年12月31日及2016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
	2017年	2016年	2017年	2016年		
上海永麟投資管理有限公司 (附註(a))	50%	50%	19.8%	19.8%	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
華夏瑞信(香港)有限公司	50%	不適用	50%	不適用	香港	投資控股
上海磐興管理諮詢有限公司(附註(b)) ([上海磐興])	50%	不適用	49%	不適用	中國	物業管理及其他業務
上海景綽企業發展有限公司(附註(c)) ([上海景綽])	40%	不適用	49%	不適用	中國	物業管理及其他業務
上海瑞虹新城有限公司 ([上海瑞虹新城]) 若干物業淨投資組合相關權益 (附註(d))	50%	不適用	49.5%	不適用	中國	物業開發及其他業務

- (a) 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78.11%權益的附屬公司與其他權益持有者([合作夥伴]，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。
- (b) 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]，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合營控制權，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一致同意。
- (c) 根據合營協議及上海景綽之公司章程細則，本集團(透過一間全資附屬公司)與其他權益持有者([合作夥伴]，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合營控制權，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一致同意。
- (d) 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21.4%股權實際出售其於若干物業淨投資組合的49.5%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]，為一名持有若干物業淨投資組合49.5%權益的獨立第三方)被視為對若干物業投資組合擁有合營控制權，原因是有關若干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一致同意。

一間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物業淨投資組合)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。

17. 於合營公司的權益/向合營公司的貸款/合營公司欠款(續)

上海瑞虹新城若干物業淨投資組合：

	2017年 人民幣百萬元
流動資產	86
非流動資產	10,036
流動負債	542
非流動負債	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	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)	13
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)	1,740
收入	3
年度溢利	24
年度其他全面收入	-
年度全面總收入	24
年內已收上海瑞虹新城股息	-

上述年度溢利包括以下各項：

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

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物業淨投資組合相關權益賬面值：

	2017年 人民幣百萬元
上海瑞虹新城若干物業淨投資組合相關權益的資產淨值	7,840
本集團於上海瑞虹新城若干物業淨投資組合相關股權比例	49.5%
本集團於上海瑞虹新城若干物業淨投資組合的賬面值	3,881

個別並不重大的合營公司合計資料：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
本集團應佔持續經營業務虧損	35	3
本集團應佔已終止經營業務稅後溢利或虧損	-	-
本集團應佔其他全面開支	-	-
本集團應佔全面總開支	35	3

本集團於該等合營公司的權益合計賬面值：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於合營公司的投資	59	27

18. 應收賬款、按金及預付款項

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	277	263
貿易應收賬款	87	126
收購一間附屬公司的按金(附註44)	630	–
拆遷費用的預付款項(附註)	–	292
其他應收賬款	94	56
	1,088	737
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	230	663
拆遷費用的預付款項(附註)	6,004	9,700
其他按金、預付款項及應收款項，主要包括預付營業稅人民幣6,000萬元 (2016年：人民幣4,500萬元)	831	1,003
出售附屬公司的應收款項(附註37(a)及(f))	380	1,081
免租期的租金應收款項	75	45
	7,520	12,492

附註：

該金額指就上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中93%及4%(2016年：89%及10%)的款項支付予兩名拆遷代理。

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業的金額。該等有關將開發作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。預計該等結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

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。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣3.17億元(2016年：人民幣7.89億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中44%(2016年：44%)的賬齡少於90日，56%(2016年：56%)的賬齡超過90日。

計入本集團貿易應收賬款結餘的賬面值總額為人民幣1.71億元(2016年：人民幣5.02億元)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47%(2016年：8%)的賬齡逾期少於90日，53%(2016年：92%)的賬齡逾期超過90日。由於信貸質素沒有重大變化並且認為該等餘額仍完全可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值撥備。

在釐定一項貿易應收賬款是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸之日起至報告期末有關貿易應收賬款的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金以保障來自無法收回應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作出呆壞賬撥備。

於2017年12月31日，其他應收賬款包括一筆向上海政府機關提供的墊款，金額為人民幣1.19億元(2016年：人民幣2億元)。該金額為無抵押、按年利率6.1%計息，並須於位於中國上海的若干地塊拆遷工程完工當日償還。本公司董事預期有關墊款將於報告期末起十二個月內償還，故分類為流動資產。

19. 合約工程客戶欠款

	2017年 人民幣百萬元	2016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	8,083
減：進度款	(7,682)	(7,986)
為呈報目的分類為合約工程客戶欠款	126	97

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(2016年：人民幣2,100萬元)。

20. 銀行結餘及現金/已抵押銀行存款

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行及現金 — 不受限制	13,594	9,653
銀行結餘 — 受限制	1,013	1,435
	14,607	11,088

於2017年及2016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7.68億元(2016年：人民幣14.35億元)存款。
- 存於指定銀行賬戶以支付與出售一間附屬公司有關稅項的人民幣2.45億元(2016年：人民幣零元)(附註37(c))；

銀行結餘及受限制銀行結餘按年息介乎0.30%至1.89%(2016年：0.30%至1.755%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.30%至2.35%(2016年：0.30%至1.15%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

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。人民幣21.34億元(2016年：人民幣40.24億元)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。

21. 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。

22. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
有關連公司欠款包括：		
同系附屬公司	101	214
瑞建被投資方	541	594
	642	808
應付有關連公司款項包括：		
同系附屬公司	6	102
瑞建附屬公司	341	310
	347	412

於2017年12月31日合共人民幣1.10億元(2016年：人民幣1.07億元)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0%(2016年：2%)的賬齡少於90日，100%(2016年：98%)的賬齡超過90日。

於2017年12月31日合共人民幣5.32億元(2016年：人民幣7.01億元)計入有關連公司欠款的金額屬非貿易性質、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6.42億元(2016年：人民幣8.08億元)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。

23. 應付附屬公司非控制股東款項

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。

24. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	3,505	4,374
應付拆遷成本	1,552	852
應付保留工程款項(附註)	381	532
契稅、營業稅及其他應付稅項	353	377
物業銷售的已收按金及預收款項	2,889	8,347
投資物業租金的已收按金及預收款項	603	580
出售聯營公司的已收按金(附註38)	343	–
應付增值稅	90	305
收購附屬公司延後支付代價	–	2,845
其他應付賬款及應計費用	653	673
	10,369	18,885
非即期部分包括以下項目：		
應付賬款及應計費用	–	24

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

24. 應付賬款、已收按金及應計費用(續)

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣35.05億元(2016年：人民幣43.74億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中89%(2016年：68%)的賬齡少於30日，1%(2016年：16%)的賬齡介乎31日至60日，10%(2016年：16%)的賬齡超過90日。

物業銷售的已收按金及預收款項金額為人民幣6.75億元(2016年：人民幣6.73億元)，預期將於報告期後十二個月以後結算。

25. 銀行借貸

	2017年 人民幣百萬元	2016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	9,596	6,434
– 1年以上，但不超過2年	13,661	5,867
– 2年以上，但不超過5年	4,045	12,890
– 超過5年	3,691	4,620
銀行借貸總計	30,993	29,811
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(9,596)	(6,434)
於一年後到期的款項	21,397	23,377

本集團銀行借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的80%至125% (2016年：80%至125%)	19,365	25,049
人民幣	固定利率介乎6.03%至9.00%(2016年：9%)	3,743	454
港幣	香港銀行同業拆息加3.25%至4.0%(2016年：香港銀行 同業拆息加2.0%至4.4%)	3,413	2,592
美元	倫敦銀行同業拆息加2.1%至4.0%(2016年：倫敦銀行 同業拆息加1.7%至4.5%)	4,472	1,716
		30,993	29,811

於2017年12月31日，銀行借貸的加權平均實際利率為5.19%(2016年：4.90%)，進一步分析如下：

	2017年	2016年
以人民幣計值	5.3%	4.9%
以港幣計值	4.9%	4.7%
以美元計值	4.8%	4.6%

於報告期末的銀行借貸由附註40所載的資產作抵押。

26. 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2016年1月1日、2016年12月31日及 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39)	–	–	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

	2017年	2016年
於綜合財務狀況表顯示為	146	145

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

27. 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。
- (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。

27. 儲備(續)

(c) 其他儲備主要包括：(續)

- (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股東增加人民幣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 及悅濤有限公司(均為本公司間接全資附屬公司，於中國上海從物業開發)的49%股權。
- (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。

28. 優先票據

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	17,312	14,655
發行優先票據	3,379	1,653
減：發行優先票據直接應佔交易成本	(10)	(5)
年內應計利息	1,372	1,424
提早購回優先票據的虧損	235	–
減：已付利息	(1,270)	(1,314)
減：償還優先票據	(9,484)	–
匯兌	(828)	899
於12月31日	10,706	17,312
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,781)	(6,023)
於一年後到期的款項	4,925	11,289

於2017年12月31日，優先票據實際利率介乎4.7%至9.8%(2016年4.7%至9.8%)。

28. 優先票據(續)

於本期間發行優先票據

於2017年2月6日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)向獨立第三方發行5.00億美元並於2021年2月6日到期的四年期優先票據(「2021年5.00億美元票據」)。2021年5.00億美元票據票面息率為每年5.70%，每半年支付票息。

2021年5.00億美元票據的主要條款

2021年5.00億美元票據為：

- (a)較任何明示為償付權利後償於2021年5.00億美元票據的SODH現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b)至少與SODH所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c)按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d)實際後償於本公司及SODH的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e)實際後償於SODH附屬公司所有現有及未來債務。

於2021年2月6日之前任何時間，SODH可按其選擇贖回全部或部分2021年5.00億美元票據，贖回價相等於2021年5.00億美元票據本金額的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5.00億美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5.00億美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2021年5.00億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據的贖回金額加(ii)至2021年5.00億美元票據到期日為止2021年5.00億美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計及未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2021年2月6日之前任何時間，SODH可不時按相等於2021年5.00億美元票據本金額的105.70%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5.00億美元票據本金總額最多35%。本公司董事認為，提早贖回2021年5.00億美元票據的選擇權公平值於初步確認及報告期末並不重大。

修訂若干於過往期間發行的優先票據條款

截至2017年12月31日止年度，SODH一直在徵求各500,000,000美元8.70% 2017年到期之優先票據、637,027,000美元8.70% 2018年到期之優先票據、550,000,000美元9.625% 2019年到期之優先票據及202,487,000美元9.750% 2020年到期之優先票據系列持有者各自的同意，以(其中包括)修改契約條文內有關稱為「限制債務及優先股」、「限制受限制付款」、「限制出售及發行股本」、「限制售後租回交易」、「限制資產出售」、「指定受限制及不受限制附屬公司」之債務契諾規定，以及本公司日期為2017年3月27日的同意徵求公佈中「釋義」一節內之相關定義。

有關詞彙變動並非廢除原有優先票據，當中產生人民幣4,200萬元的費用及優先票據賬面值調整，並按經修訂優先票據餘下年期攤銷。

28. 優先票據(續)

此外，本集團已於到期日清償人民幣25.00億元6.875% 2017年到期之優先票據，並按104.874%的贖回價提早贖回202,487,000美元(人民幣13.79億元)9.750% 2020年到期之優先票據、按102.14%的贖回價贖回500,000,000美元(人民幣33.88億元)8.70% 2017年到期之優先票據及按104.813%的贖回價提早贖回300,000,000美元(人民幣19.82億元)9.625% 2019年到期之優先票據。已付提早贖回代價與終止確認的優先票據賬面值之間的差額(金額為人民幣2.35億元)已計入「其他收益及虧損」。

29. 可換股永久證券及認股權證

於2013年10月，本公司及China Xintiandi Holding Company Limited(「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。

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。

29. 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)

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(「該中國新天地上市」)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%。

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15.16億元的金額(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2017年12月31日止年度，本集團已付分派約為人民幣零元(2016年：人民幣1,500萬元)。

29. 可換股永久證券及認股權證(續)

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。

本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量。於各報告期末，認股權證按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。年內認股權證衍生負債工具公平值的變動如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日確認的公平值	–	32
於損益表確認的未實現公平值收益	–	(32)
於12月31日的公平值(計入「衍生金融工具—即期」)	–	–

本公司委聘獨立合資格估值師釐定於 2016 年 12 月 31 日的認股權證公平值。於 2016 年 12 月 31 日的認股權證公平值乃根據柏力克—舒爾斯期權定價方法釐定。達至公平值所使用的主要輸入值如下：

	2016年
於12月31日的本公司股價	港幣 1.67 元
無風險利率	0.55%
行使價	港幣 2.85 元
認股權證上限	港幣 6.47 元
預期股息率	2.34%
波幅	21%
認股權證年限	0.13 年

上述無風險利率乃參考於 2016 年 12 月 31 日可獲取的 0.13 年期香港外匯基金債券的收益率釐定。預期波幅乃基於本公司股票價格於過去 0.13 年的歷史波幅釐定。

根據國際財務報告準則第 13 號所載公平值層級，於 2016 年 12 月 31 日的認股權證公平值被分類為第 3 級。於上述年度，概無呈列第 3 級轉入或轉出。

30. 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，另加初始息差按年5.809%、遞升息差按年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2017年7月及2017年9月向其普通股股東支付股息，換股價已由港幣3.04元調整至港幣2.92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2017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1.14億元(2016年：人民幣1.13億元)。

31. 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年內贖回。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。

32. 衍生金融工具

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
回購一項投資物業的購買選擇權	342	460
指定為對沖工具的貨幣遠期合約	(214)	343
交叉貨幣掉期合約	–	(368)
就財務報表呈列：		
非流動資產	342	460
流動資產	–	343
	342	803
流動負債	214	368

32. 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價格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估值師，以估算選擇權於2017年12月31日及2016年12月31日的公平值。於2017年12月31日，購買選擇權公平值估計為人民幣3.42億元(2016年：人民幣4.60億元)。選擇權於2017年12月31日及2016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：

	2017年	2016年
物業99%權益估值	人民幣58.91億元	人民幣58.91億元
剩餘年期	2.97年	3.97年
2.97年期無風險利率(2016年：3.97年期)	3.79%	2.98%
0.97年期遠期2年無風險利率 (2016年：1.96年期遠期2年無風險利率)	3.78%	3.16%
波幅	5.34%	5.63%

於2017年12月31日及2016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2017年12月31日及2016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%(2016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4.98億元(2016年：人民幣6.12億元)及跌至約人民幣2.23億元(2016年：人民幣3.26億元)。

交叉貨幣掉期合約

於截至2014年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以減低本集團本金額為人民幣25億元的2017年到期優先票據(「2017年人民幣票據」)的匯兌波動風險。根據該等掉期合約，本集團將按本金額人民幣25.00億元收取以固定年利率6.875%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為4.08億美元以5.840%至5.975%的固定年利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2017年人民幣票據的清償期相配合。

本集團尚未指定2017年人民幣票據交叉貨幣掉期合約作為對沖。交叉貨幣掉期合約以現金支付人民幣2.80億元結清，而人民幣8,800萬元已即時在損益賬確認。

32. 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。貨幣遠期合約經協商以與該等優先票據、應付賬款、銀行借貸及股東貸款的結算期相配合。

截至2017年12月31日止年度，貨幣遠期合約產生的公平值減值人民幣5.32億元已於其他全面收入確認，而由不完全對沖產生的虧損人民幣2,400萬元已即時在損益賬確認。於本年度內，金額為人民幣3.72億元的對沖儲備被重新分類至溢利或虧損。

33. 租金保證安排產生的負債

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
租金保證，按公平值列賬	728	599
就財務報表呈列：		
非流動負債	551	271
流動負債	177	328
	728	599

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2017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：

	2017年	2016年
估計辦公室單位租金	每平方米人民幣79元至 人民幣86元	每平方米人民幣96元至 人民幣121元
出租率	62%至90%	73%至99%
無風險利率	3.82%	2.88%
折讓率	9.38%	8.17%
預計到期日(根據上述有條件條款)	2022年1月31日	2020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。

33. 租金保證安排產生的負債(續)

人民幣4.58億元(2016年：人民幣2.27億元)的虧損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，租金保證安排產生的負債公平值越低。折讓率越高，租金保證安排產生的負債公平值越低。

34. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	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2016年1月1日	1,464	4,067	(345)	(513)	228	(213)	4,688
於損益表中扣除(計入)	166	325	4	(425)	125	(57)	138
於其他全面收益中扣除	-	-	-	-	-	4	4
收購一間附屬公司的 額外股權(附註37(d))	-	-	(14)	618	-	-	604
於2016年12月31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
於其他全面收益中扣除	-	-	-	-	-	2	2
出售附屬公司的股權 (附註37(a)及(c))	(84)	(264)	-	140	-	-	(208)
於2017年12月31日	1,697	4,210	(334)	125	444	(489)	5,653

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(992)	(840)
遞延稅項負債	6,645	6,274
	5,653	5,434

34. 遞延稅項資產/負債(續)

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20.12億元(2016年：人民幣20.90億元)。已就該等稅項虧損確認人民幣13.36億元(2016年：人民幣14.19億元)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6.76億元(2016年：人民幣6.71億元)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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
2017年	–	78
2018年	66	130
2019年	150	128
2020年	150	91
2021年	215	244
2022年	95	–
	676	671

35. 附屬公司非控制股東所提供的貸款

於2017年12月31日，來自附屬公司的一名非控制股東所提供的貸款為無抵押、按要求償還及以中國人民銀行既定年利率110%計息。

36. 公積金及退休金計劃

香港

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

強積金計劃

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

截至2017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700萬元(2016年：人民幣900萬元)。

36. 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2017年12月31日及2016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	
	2017年	2016年
年折現率	1.6%	1.6%
預計薪酬升幅	4.0%	4.0%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣5,600萬元(2016年：人民幣4,500萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的92%(2016年：67%)。

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
確認為損益的服務成本及部分界定福利成本：		
– 即期服務成本	2	3
	2	3
重估界定福利負債淨額及於其他全面收入確認之部分界定福利成本：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(10)	(1)
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	–	(1)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	(2)
	(10)	(4)
總計	(8)	(1)

36. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	61	67
計劃資產公平值	(56)	(45)
界定福利計劃所產生的負債淨額	5	22

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	67	82
即期服務成本	2	3
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	–	(1)
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	–	(2)
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(5)	(21)
匯兌調整	(5)	4
於12月31日	61	67

本年度計劃資產現值變動如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	45	52
重估收益：		
– 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)	10	1
僱主供款	7	9
計劃參與者供款	1	1
自計劃資產支付福利	(5)	(21)
匯兌調整	(3)	2
於12月31日	56	45

36. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
股票	41	31
對沖基金	5	5
債券及現金	10	9
	56	45

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。

計劃資產的實際收益為人民幣1,100萬元(2016年：收益人民幣200萬元)。

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2017年12月31日，福利責任的平均期間為4.5年(2016年：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200萬元(2016年：人民幣900萬元)。

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2017年12月31日止年度金額為人民幣3,800萬元(2016年：人民幣3,900萬元)。

37. 收購與出售

(a) 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。

37. 收購與出售(續)

(a) 出售於重慶瑞安天地的股權(續)

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	3,933
加：應收代價	200
	4,133
減：已付或應付交易成本	(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
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
	3,922

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7,800萬元的虧損指出售在建或發展中投資物業及其他資產淨值的虧損，計入「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」。

(b) 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)的全部權益。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

37. 收購與出售(續)

(c) 出售上海瑞虹新城若干物業淨投資組合 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	<u>5,906</u>
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	<u>1,870</u>
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	<u>3,514</u>
包含：	
銀行及現金—不受限制	3,269
銀行結餘—受限制	245
	<u>3,514</u>

(d) 於過往年度收購 Portspin Limited 額外股權

根據本公司一間間接全資附屬公司(作為買方)與 Portspin Limited(「Portspin」，本集團持有 Portspin 39.86% 股權時，為本集團當時一間合營公司)的合營夥伴(作為賣方)於2015年12月18日訂立的買賣協議，合營夥伴同意出售、本集團同意收購 Portspin 餘下 60.14% 的股權及相關股東貸款，現金代價總額為 5.63 億美元，其中 1.56 億美元(按 2016 年 1 月 19 日匯率計算，約為人民幣 10.14 億元)已於 2016 年 1 月 19 日支付，而 4.07 億美元(約為人民幣 26.97 億元)已於 2017 年 10 月 10 日支付。交易已於 2016 年 1 月 19 日完成，而 Portspin 於完成後成為本公司的附屬公司。Portspin 為一間投資控股公司，其附屬公司於上海持有一項物業發展項目，該項目為待售發展中物業。

37. 收購與出售(續)

(d)於過往年度收購Portspin Limited額外股權(續)

根據買賣協議，倘若干條件獲達成，除4.07億美元的代價外，本公司應向賣方支付最多相等於1,500萬美元的金額。使用本公司於2015年末償還銀行及其他借貸的加權平均借貸利率按年6.26%貼現約延後兩年支付的代價4.22億美元(按2016年1月19日匯率計算，約人民幣27.68億元)，其現值為人民幣24.52億元。

於2017年9月27日，本集團與Portspin訂立協議，以確定獲利能力代價650萬美元。獲利能力代價已於2017年10月10日清償。

收購事項乃根據國際財務報告準則第3號「業務合併」使用會計收購法入賬。根據國際財務報告準則第3號，本公司董事相信收購項目構成一項業務(例如建築工程及竣工前銷售活動已於收購前開展)。已確認議價購買收益人民幣3.69億元乃經磋商代價後標的發展中待售物業的估值增值所致。

此外，於一間合營公司的現有權益公平值與於一間合營公司的權益及向其貸款的總賬面值之間的差額人民幣4.98億元已於過往期間在損益表確認為視同出售一間合營公司的收益。

收購相關成本人民幣3,800萬元已於過往期間在損益表支銷，並計入綜合損益表「一般及行政開支」項下。

已收購公司於收購日(即2016年1月19日)已確認的資產及負債金額載列如下：

	人民幣百萬元
物業、廠房及設備	12
發展中待售物業	7,760
應收賬款、按金及預付款項	4
遞延稅項資產	14
受限制之銀行存款	318
銀行結餘及現金	50
應付款項及應計費用	(540)
本集團的貸款及應付本集團款項	(2,159)
一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
銀行借貸	(513)
遞延稅項負債	(618)
減：非控制股東權益	(110)
已收購資產淨值	960
以受限制之銀行存款支付代價	1,014
延後支付代價	2,452
減：已收購一名股東的貸款及應付一名股東款項	(3,258)
加：於一間合營公司的現有權益的公平值	383
減：已收購資產淨值的公平值	(960)
議價購買收益(包含在損益表「其他收益及虧損」中)	(369)
收購現金流入：	
已收購現金及現金等值物結餘	50

37. 收購與出售(續)

(e) 於過往年度出售於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。

附屬公司於出售日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
投資物業	5,700
應收賬款、按金及預付款項	64
遞延稅項資產	45
銀行結餘及現金	215
應付賬款、已收按金及應計費用	(208)
遞延稅項負債	(527)
	5,289
出售附屬公司的收益：	
已收現金代價	5,759
減：交易成本	(45)
減：已出售資產淨值	(5,289)
加：非控制股東權益	41
	466
期內確認投資物業公平值增值	10
出售收益(呈列為「透過出售附屬公司出售投資物業的收益」)	476
截至2016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，扣除交易成本	3,843
減：受限制之銀行存款	(223)
減：已出售銀行結餘及現金	(215)
	3,405

出售附屬公司資產淨值已於截至2017年12月31日止年度最終確定，代價下調人民幣1,900萬元，並確認為本年度虧損。截至2017年12月31日止年度，本集團已向買家收取餘下應收代價人民幣7,900萬元。

(f) 於過往年度透過出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權出售物業儲備

根據於2016年4月14日與一名獨立第三方訂立的買賣協議，本集團已出售於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康」，本公司一間全資附屬公司)的全部股權，總代價為人民幣19.00億元。佛山源康持有位於中國佛山的物業發展項目。出售事項已於2016年6月24日完成。

37. 收購與出售(續)

(f) 於過往年度透過出售於佛山源康房地產發展有限公司的股權出售物業儲備(續)

於交易中已出售資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
在建或發展中按成本列賬的投資物業	76
發展中待售物業	1,770
銀行結餘及現金	10
	1,856
總代價以下列各項支付：	
已收現金代價	1,720
應收代價	180
減：貼現至現值成本	(58)
代價	1,842
已出售資產淨值	(1,856)
交易成本	(1)
出售虧損(附註(i))	(15)

附註：

(i) 交易入賬為本集團物業一般業務過程中出售物業存貨。發展中待售物業乃透過出售持有物業的佛山源康進行出售。

38. 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
	3,160
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。

截至2016年12月31日止年度，本集團就出售一間位於上海的酒店(分類為已完工投資物業)與一名獨立第三方訂立協議，經扣除增值稅的現金代價為人民幣4.76億元。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」，該酒店分類為「待售資產」。出售已於截至2017年12月31日止年度完成。

39. 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2017年12月31日，29,046,037份購股權(2016年：44,202,563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0.4%(2016年：0.6%)。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

就截至2017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2.18元。

39. 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2016年 1月1日	年內授出	年內失效	於2016年 12月31日
2007年6月20日	6.45	30,879,741	–	(30,879,741)	–
2007年8月1日	7.54	495,773	–	(495,773)	–
2007年10月2日	9.22	267,799	–	(267,799)	–
2007年11月1日	10.86	229,778	–	(229,778)	–
2007年12月3日	9.11	67,696	–	(67,696)	–
2008年1月2日	8.27	1,636,194	–	(567,366)	1,068,828
2008年2月1日	7.42	317,109	–	(103,773)	213,336
2008年3月3日	7.08	277,504	–	(201,075)	76,429
2008年5月2日	7.31	2,674,115	–	(747,474)	1,926,641
2008年6月2日	6.77	5,931,901	–	(1,473,095)	4,458,806
2008年7月2日	5.95	206,111	–	(119,307)	86,804
2009年9月4日	4.52	6,050,011	–	(2,246,680)	3,803,331
2012年1月18日	2.41	9,512,122	–	(2,240,861)	7,271,261
2012年9月3日	4.93	21,333,420	–	(10,392,293)	10,941,127
2015年7月7日	2.092	6,651,000	–	(875,000)	5,776,000
2016年7月4日	1.98	–	8,580,000	–	8,580,000
		86,530,274	8,580,000	(50,907,711)	44,202,563
被分類為：					
董事		–	437,000	–	437,000
顧問		217,000	–	(217,000)	–
僱員		86,313,274	8,143,000	(50,690,711)	43,765,563
		86,530,274	8,580,000	(50,907,711)	44,202,563
可行使購股權數目		68,891,804			27,645,755

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

本公司已於2017年5月24日採納新購股權計劃。

於2016年7月4日，合資格僱員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

39. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

於2012年1月18日，合資格僱員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

餘下授出中，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：	自授出日至第2個周年日	授出日第2個周年日至第7個周年日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第3個周年日至第8個周年日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第4個周年日至第9個周年日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至第5個周年日	授出日第5個周年日至第9個周年日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至第6個周年日	授出日第6個周年日至第9個周年日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至第7個周年日	授出日第7個周年日至第9個周年日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至第8個周年日	授出日第8個周年日至第9個周年日

一名顧問於2007年6月20日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：	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個周年日之前
授出之第2個1/5部分：	自授出日至第1個周年日	授出日第6個周年日之前
授出之第3個1/5部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第7個周年日之前
授出之第4個1/5部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第8個周年日之前
授出之最後1個1/5部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第9個周年日之前

於2016年7月4日授出之購股權估計公平值為人民幣400萬元。

39. 以股份付款的交易(續)

購股權計劃(續)

該等公平值乃使用二項式點陣模式計算。該模式之變量如下：

	於2016年7月4日 授出的購股權
授出日期之股價	港幣 1.980元
行使價	港幣 1.980元
本公司股價之預期波幅	38%
估計可使用年期	6年
無風險利率	0.61%至0.71%
預期股息率	2.4%
提早行使行為	176%
購股權歸屬後離職率	4%

預期波幅乃基於本公司股價自上市日期至授出日期期間的歷史波幅釐定。預期股息率計及過去五年的過往股息率。無風險利率乃基於按授出日期香港政府外匯基金票據及政府債券市場回報釐定的孳息曲線。

本集團已採用二項式點陣模式估計購股權公平值。用作計算購股權公平值的變量及假設乃建基於董事的最佳估計。購股權價值因若干主觀假設的不同變數而異。

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200萬元(2016年：人民幣300萬元)。

截至2017年12月31日止年度，293,400份(2016年：零份)購股權獲行使。

股份獎勵計劃

於2015年4月1日，本公司採納(1)一項關連僱員股份獎勵計劃及(2)一項僱員股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自2015年4月1日起生效，為期16年。根據該兩項計劃，本集團設立一項信託，旨在管理股份獎勵計劃，以及在獎勵股份歸屬前持有該等股份。本公司須向受託人支付款項並給予受託人指示或推薦，建議其運用有關款項及/或源自該信託的部份基金所持的股份產生的其他現金淨額在市場上收購股份及/或向受託人配發及發行股份，以實現向獲選參與者作出的任何獎勵。本公司薪酬委員會須選擇合資格人士，以及釐定將予獎勵的股份數目。於該等計劃終止後，受託人須於受託人與本公司協定的一個合理時限內出售信託中餘下尚未歸屬的全部股份，並將出售所得全部現金及所得款項淨額以及信託餘下其他資金匯回本公司。

於截至2015年12月31日止年度，本公司合共17,149,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多42,872,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)及7,705,000股獎勵股份(視乎本集團表現可調整至最多19,262,500股獎勵股份，即年內已授出獎勵股份的250%)已分別無償授予若干關連僱員(包括本公司及若干附屬公司董事)及本集團僱員。

獎勵股份將於三年表現期內達成有關本集團業績及個人業績的條件後歸屬。業績的衡量主要已參考本集團的財務表現及策略增長等關鍵績效指標。

39. 以股份付款的交易(續)

股份獎勵計劃(續)

本公司獎勵股份變動如下：

歸屬日期	於2017年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2017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)	4,548,500	—	—	—	4,548,500
2018年1月2日	2,274,250	—	—	—	2,274,250
2019年1月2日	2,274,250	—	—	—	2,274,250
	9,097,000	—	—	—	9,097,000
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)	4,019,000	—	—	—	4,019,000
2018年1月2日	2,009,500	—	—	—	2,009,500
2019年1月2日	2,009,500	—	—	—	2,009,500
	8,038,000	—	—	—	8,038,000
	17,135,000	—	—	—	17,135,000

歸屬日期	於2016年 1月1日 尚未歸屬	年內變動			於2016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)	6,862,500	—	—	(2,147,500)	4,715,000
2018年1月2日	3,431,250	—	—	(1,073,750)	2,357,500
2019年1月2日	3,431,250	—	—	(1,073,750)	2,357,500
	13,725,000	—	—	(4,295,000)	9,430,000
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)	3,852,500	—	—	—	3,852,500
2018年1月2日	1,926,250	—	—	—	1,926,250
2019年1月2日	1,926,250	—	—	—	1,926,250
	7,705,000	—	—	—	7,705,000
	21,430,000	—	—	(4,295,000)	17,135,000

於2017年及2016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700萬元(2016年：人民幣900萬元)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。

40. 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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
投資物業	31,394	48,969
物業、廠房及設備	546	1,133
預付租賃款項	7	7
發展中待售物業	8,278	5,354
待售物業	2,321	284
應收賬款	42	48
銀行存款	2,153	4,479
	44,741	60,274

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63.63億元(2016年：人民幣137.61億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

於2016年12月31日，計入上述投資物業中的人民幣4.76億元列入「待售資產」。

41. 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16.75億元(2016年：人民幣14.74億元)扣除支出人民幣2.59億元(2016年：人民幣2.64億元)後，為人民幣14.16億元(2016年：人民幣12.10億元)。所持有的投資物業已於其後一至十六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2017年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣7,500萬元(2016年：人民幣4,500萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
一年以內	1,494	1,616
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,525	3,172
五年以上	400	649
	4,419	5,437

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
一年以內	50	47
第二年至第五年(包括首尾兩年)	53	81
	103	128

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。議定的租賃年期平均為一至四年。

42. 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：

	2017年 人民幣百萬元	2016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	964	5,184
發展中待售物業的開發成本	1,272	3,776
收購附屬公司(附註44)	514	-
	2,750	8,960

(b) 或然負債

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2016年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2017年12月31日及2016年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2017年12月31日，本集團已就富岸向合營公司及三井的付款責任，向下列人士發出未償還擔保：
(a) 富岸與三井成立的一間合營公司及(b) 三井提供總額最高人民幣5,500萬元(2016年12月31日：人民幣5,500萬元)的擔保。
- (iii) 於2017年12月31日，本集團已就一間聯營公司的附屬公司未償還欠款向獨立第三方發出未償還財務擔保。倘有關擔保被要求付款，本集團將須支付最高人民幣7.09億元(2016年：人民幣9.11億元)的金額。
- (iv) 於2017年12月31日，本集團已就銀行向本集團客戶提供用作購置本集團已發展物業的按揭貸款向銀行提供以該等客戶為受益人的人民幣19.29億元(2016年12月31日：無)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2017年12月31日及2016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。

43. 有關連人士交易

除附註10、16、17、22、23、37及42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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	4	6
差旅開支	9	9
工程服務收入	—	1
瑞安建業及其附屬公司(即SOCL的聯營公司)		
工程服務收入	56	123
聯營公司		
工程服務收入	6	—
利息收入	94	134
勞工費用收入	7	4
合營公司		
項目管理費收入	1	2
利息收入	58	42
銷售佣金收入	—	2
勞工費用收入	—	2
透過出售一間附屬公司出售投資物業的虧損(附註37(b))	(18)	—
附屬公司非控制股東		
利息開支	4	—
高級管理層		
物業銷售	2	12
短期福利	70	58
退休福利	3	4
購股權款項	1	1
股份獎勵開支	4	5
	78	68

44. 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(「買方」)與建發房地產集團有限公司(「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的全部股權及股東貸款，總代價為人民幣11.44億元，其中人民幣6.30億元的按金已支付，並計入應收賬款、按金及預付款項(附註18)。達成一定條件後，該交易已於2018年1月完成。
- b) 於2018年3月2日，SODH向獨立第三方發行人民幣16億元並於2021年3月2日到期的三年期優先票據(「2021年人民幣票據」)。2021年人民幣票據票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

45. 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25及28分別披露的銀行借貸及優先票據，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及優先票據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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行借貸	30,993	29,811
優先票據	10,706	17,312
已抵押銀行存款	(2,153)	(4,479)
銀行結餘及現金	(14,607)	(11,088)
債務淨額	24,939	31,556
權益總額	49,175	46,256
債務淨額對權益總額	51%	68%

46. 金融工具

A. 金融工具類別

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
金融資產		
衍生金融資產	342	803
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	21,497	23,377
金融負債		
衍生金融工具	214	368
攤銷成本	50,408	56,880
租金保證安排產生的負債	728	599

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、應付有關連公司款項、來自附屬公司一非控制股東的貸款、應付附屬公司非控制股東款項、銀行借貸、優先票據、衍生金融負債及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。

46. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。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。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

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：

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
港幣		
資產	2,050	1,521
負債	3,154	3,303
美元		
資產	3,888	378
負債	10,765	16,562

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

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

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。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	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	53	85
美元			
溢利或虧損	(ii)	327	771

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，主要涉及其浮動利率的向合營公司的貸款(附註17)、銀行借貸(附註25)及附屬公司一名非控制股東提供的貸款(附註35)。

本集團的公平值利率風險主要與向聯營公司的定息貸款/聯營公司欠款(附註16)、銀行借貸(附註25)及優先票據(附註28)有關。

46. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

本集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。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制股東提供的貸款，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。

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2017年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1.37億元(2016年：人民幣1.00億元)，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。

本集團於本年度對利率的敏感度增加主要是由於利息成本資本化比率下調所致。

信貸風險

於2017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42所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。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、合營公司欠款及本集團提供財務擔保相關的或然負債。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2017年12月31日向合營公司的貸款人民幣25.53億元(2016年：人民幣7.56億元)、合營公司欠款人民幣7.51億元(2016年：人民幣600萬元)及有關聯公司欠款人民幣6.42億元(2016年：人民幣8.08億元)除外。

由於資金存放於香港及中國的具有良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

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。

46. 金融工具(續)

B. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	1年內 或應要求 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
應付有關聯公司款項	-	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
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

	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2016年 12月31日 的賬面值 人民幣 百萬元
2016年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	9,313	12	12	-	9,337	9,337
浮息銀行借貸	4.9%	7,755	6,885	14,092	5,007	33,739	29,811
優先票據	8.6%	7,321	5,191	7,419	-	19,931	17,312
應付有關聯公司款項	-	412	-	-	-	412	412
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)	-	966	-	-	-	966	-
租金保證安排產生的負債(附註b)	-	328	232	696	252	1,508	599
		26,103	12,320	22,219	5,259	65,901	57,479
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	-	368	-	-	-	368	368

附註：

- 上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。
- 上述金額與本集團訂立的租金保證安排有關(見附註33)。就本年度補償而言，上述金額指實際金額。就2018年(2016年：2017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33所述，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。

46. 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2.14億元(2016年：人民幣3.43億元)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租金保證安排產生的負債乃分類為第3級。如附註32及33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。

於2016年12月31日，本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣3.68億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。所有交叉貨幣掉期合約於截至2017年12月31日止年度結算。

董事認為，在綜合財務報表攤銷成本中確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

47. 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 聯方款項 附註22 人民幣百萬元	借貸 附註25 人民幣百萬元	優先票據 附註28 人民幣百萬元	衍生金融工具 附註32 人民幣百萬元	附屬公司的一 名非控制股東 所提供的貸款 附註35 人民幣百萬元	股利及分派 附註11、30及31 人民幣百萬元	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2017年12月31日，總額為人民幣3.47億元(2016年：人民幣4.12億元)的應付有關連公司款項中，有人民幣3.47億元(2016年：人民幣2.83億元)是由融資活動產生的負債。

48. 本公司財務狀況表

	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司的投資	6,662	5,845
向一間附屬公司的貸款	10,943	11,371
	17,605	17,216
流動資產		
其他預付款項	23	23
銀行結餘	2	1
	25	24
流動負債	-	-
總資產減流動負債	17,630	17,240
股本及儲備		
股本	146	145
儲備(附註)	17,484	17,095
權益總額	17,630	17,240
權益及非流動負債總額	17,630	17,240

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2016年1月1日	18,020	8	-	507	126	(2,132)	16,529
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	-	820	820
確認以權益計算的股份支付的開支(附註39)	-	-	-	-	3	-	3
購股權失效	-	-	-	-	(90)	90	-
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39)	-	9	-	-	-	-	9
以每股港幣3.9仙支付的股息總額，包括：每股港幣2.8仙的 2015年末期股息及每股港幣1.1仙的2016年中期股息	-	-	-	-	-	(266)	(266)
於2016年12月31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39)	-	-	-	-	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39)	-	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3.0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

49. 主要附屬公司詳情

於2017年12月31日及2016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
			2017年 (附註a)	2016年		
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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	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%	100%	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%	100%	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	78.11%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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	78.11%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股
China Xintiandi Enterprise Limited	開曼群島 2014年4月3日	1股面值0.01美元的 普通股	100%	100%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股
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	78.11%	78.11%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展 有限公司(附註b、h)	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 385,000,000美元	-	99%	中國	物業發展及 物業投資
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
彩橋控股有限公司	BVI 2016年8月8日	2股每股面值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	78.11%	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%	100%	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	78.11%	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

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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	78.11%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	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	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	註冊及繳足資本人民幣1,290,000,000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785,392,157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

49. 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
			2017年	2016年		
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
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1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
榮輝控股有限公司	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
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% B股： 100%	100%	香港	投資控股
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	78.11%	78.11%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港2006年6月2日	港幣1元	100%	100%	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	78.11%	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	78.11%	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

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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	78.11%	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%	100%	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
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
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	78.11%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股

49. 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
			2017年	2016年		
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
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	78.11%	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	1000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	78.11%	78.11%	中國	物業發展及物業投資
上海彩興房地產開發公司(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	77.33%	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	78.11%	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	62.49%	62.49%	中國	物業發展及物業投資

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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%	99%	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	78.11%	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%	99%	中國	物業發展 及物業 投資
上海瑞安蒼企業管理有限公司(附註d)	中國2010年7月29日	註冊資本人民幣 1,000,000元 及繳足資本 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	78.11%	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	78.11%	78.11%	中國	物業發展 及物業 投資
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	78.11%	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%	86.8%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股

49. 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
			2017年	2016年		
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 2006年11月30日	港幣1元	100%	100%	香港	提供秘書服務
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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	78.11%	香港	投資控股

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011年10月25日	1股面值1美元的普通股	78.11%	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	78.11%	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
Toprace Corporate Limited	BVI 2014年2月28日	1股面值1美元的普通股	78.11%	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	78.11%	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%	100%	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	78.11%	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	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
上海百麗房地產開發有限公司	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣 100,000,000元	-	100%	中國	物業發展及物業投資
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

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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
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%	86.8%	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(前稱「上海瑞安房地產發展有限公司」)(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(前稱「上海豐誠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元及 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元及 實繳資本零元	100%	100%	中國	零售業務
武漢瑞安商祺房產管理有限公司(附註d)	中國2012年7月24日	註冊及繳足資本14,400,000美元	78.11%	78.11%	中國	物業投資
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	78.11%	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	78.11%	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	78.11%	78.11%	中國	提供管理服務

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
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	78.11%	78.11%	中國	提供管理 服務
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	78.11%	78.11%	中國	文化傳播 和商務 信息諮詢
新天地(上海)酒店管理 有限公司(附註d)	中國2014年3月17日	註冊及繳足資本 人民幣 2,800,000元	100%	100%	中國	酒店管理
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%	85%	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
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	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%	86.8%	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	78.11%	78.11%	中國	提供管理 服務

49. 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
			2017年 (附註a)	2016年		
上海磐銳投資管理 有限公司(附註e)	中國 2016年3月28日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000元	100%	100%	中國	投資管理
上海雋復企業管理 有限公司(附註d)	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 2,000,000元	100%	—	中國	物業發展
創派(深圳)科技孵化器 有限公司(附註d)	中國2017年9月22日	註冊資本人民幣 3,000,000元	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	註冊及繳足資本 人民幣 1,400,000,000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	註冊及繳足資本 人民幣 1,390,000,000元	100%	100%	中國	提供管理及 諮詢服務
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
上海駿興房地產開發 有限公司	中國2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣 4,661,300,000元	98%	98%	中國	物業發展 及物業 投資
瑞安天地企業管理(重慶) 有限公司(附註b)	中國2017年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000元	100%	—	中國	提供管理 服務
南京瑞安知社商業管理 有限公司(附註d)	中國2017年12月1日	註冊資本人民幣 5,000,000元 實繳資本零元	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2017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2017年持有 Bright Power Enterprises Limited 的51%股權(2016年:100%)。
- 該公司不再為附屬公司，並成為本集團的聯營公司。詳情請參閱附註37(a)。

49. 主要附屬公司詳情(續)

下表列示了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	
	2017年	2016年	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
中國新天地	21.89%	21.89%	27	159	3,034	3,012
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	55	80	2,461	1,402
			82	239	5,495	4,414

下文載列有關中國新天地的綜合財務資料概要。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	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
流動資產	1,717	1,674
非流動資產	24,138	24,668
流動負債	1,557	1,940
非流動負債	9,721	9,932
中國新天地股東應佔權益	13,859	13,757

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	1,133	1,068
年度溢利及全面收入總額	122	757
已付可換股永久證券持有者股息	-	15
已付中國新天地非控制股東股息	15	927
經營活動產生(使用)的現金淨額	557	(505)
投資活動產生的現金淨額	372	3,811
融資活動使用的現金淨額	(997)	(5,686)
現金流出淨額	(68)	(2,380)

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2013 人民幣百萬元	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
營業額	9,828	10,249	6,472	17,600	18,451
本公司股東應佔溢利	2,125	1,778	788	1,088	1,669
可換股永久證券持有者	–	224	174	–	–
永久資本證券持有者	314	311	316	337	459
可換股永久資本證券持有者	–	–	61	112	114
附屬公司的非控制股東	266	172	428	239	82
年度溢利	2,705	2,485	1,767	1,776	2,324

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2013 人民幣百萬元	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
投資物業	50,273	58,162	55,600	56,620	47,989
物業、廠房及設備	3,577	1,418	2,268	1,845	1,187
發展中待售物業	22,711	14,684	20,102	21,838	18,112
待售物業	1,536	4,648	2,560	4,865	8,058
於聯營公司的權益	2,740	3,959	4,402	4,400	1,030
於合營公司的權益	700	1,805	2,939	783	5,839
應收賬款、按金及預付款項	5,237	9,222	10,951	13,326	8,734
其他資產	1,648	1,995	7,734	2,969	6,583
已抵押銀行存款、 銀行結餘及現金	10,180	12,430	10,614	15,567	16,760
總資產	98,602	108,323	117,170	122,213	114,292
流動負債	19,229	20,387	29,910	34,700	31,594
非流動負債	37,199	43,014	41,142	41,257	33,523
總負債	56,428	63,401	71,052	75,957	65,117
淨資產	42,174	44,922	46,118	46,256	49,175
應佔權益：					
本公司股東	36,155	37,811	36,645	37,450	38,282
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
永久資本證券持有者	3,094	3,051	3,050	3,046	4,052
附屬公司的非控制股東	2,925	1,162	5,061	4,414	5,495
權益總額	42,174	44,922	46,118	46,256	49,175

每股資料

截至12月31日止年度

	2013	2014	2015	2016	2017
每股基本盈利(人民幣)	0.28	0.22	0.10	0.14	0.21
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.022	0.022	0.022	0.011	0.03
– 擬派末期股息(港幣)	0.040	0.040	0.028	0.039	0.07
– 全年股息(港幣)	0.062	0.062	0.050	0.050	0.10
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)

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

國家開發銀行

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：(86 21) 6386 1818

分機號碼310

電郵：sol.ir@shuion.com.cn

地址：中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

