

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

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

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

(股份代號：272)

2018 年全年業績公佈

摘要

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

業績摘要

	2018 年	2017 年	按年變動 增長 / (減少)
總資產 (人民幣百萬元)	110,250	114,292	(4%)
以公平值列示的投資物業總值 (人民幣百萬元)	43,351	40,636	7%
應佔股東權益 (人民幣百萬元)	39,047	38,282	2%
租金及相關收入 (人民幣百萬元)	2,200 ¹	1,869	18%
合約物業銷售額 (人民幣百萬元)	22,279	21,366	4%
主要財務信息 (人民幣百萬元)			
收入	24,841	18,451	35%
毛利	7,145	7,858	(9%)
年內溢利	2,686	2,324	16%
本公司股東應佔溢利	1,906	1,669	14%
核心溢利	3,060	3,147	(3%)
主要財務比率			
毛利率	29%	43%	(14 個百分點)
一般物業銷售之毛利率	38%	37%	1 個百分點
淨利率	11%	13%	(2 個百分點)
每股盈利 (基本), 人民幣分	23.7	20.8	14%

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	變動
主要財務狀況數據 (人民幣百萬元)			
總資產	110,250	114,292	(4%)
現金及銀行存款總額	15,392	16,760	(8%)
總債務	34,269	41,699	(18%)
負債淨額	18,877	24,939	(24%)
權益總額	47,219	49,175	(4%)
年末淨資產負債率 (負債淨額與權益總額的比率)	40%	51%	(11 個百分點)
年末債務平均成本	5.5%	5.8%	(0.3 個百分點)
土地儲備 (建築面積, 百萬平方米)			
可供出租及可供銷售土地儲備 (總額)	6.8	9.5	
可供出租及可供銷售土地儲備 (本集團應佔)	4.3	5.9	

¹ 包括集團持有 49.5% 實質權益的瑞虹新城商業合作物業組合所帶來的租金收入。如果 2018 年度不包含該合作物業組合之租金及相關收入, 本集團的租金及相關收入為人民幣 20.16 億元, 較 2017 年上升 8%。

瑞安房地產有限公司(「本公司」或「瑞安房地產」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(總稱為「本集團」)截至2018年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2018年		2017年	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
收入					
—本集團	4	29,362	24,841	21,329	18,451
—應佔合營公司		108	91	-	-
		29,470	24,932	21,329	18,451
本集團收入	4	29,362	24,841	21,329	18,451
銷售成本		(20,917)	(17,696)	(12,245)	(10,593)
毛利		8,445	7,145	9,084	7,858
其他收入	5	493	417	527	456
銷售及市場開支		(300)	(254)	(344)	(298)
一般及行政開支		(934)	(790)	(955)	(826)
經營溢利		7,704	6,518	8,312	7,190
透過出售附屬公司出售投資物業的收益		229	194	2,029	1,755
餘下投資物業的公平值增值額		1,147	970	599	518
其他收益及虧損	5	(1,170)	(990)	(688)	(595)
應佔聯營公司及合營公司收益(虧損)		72	61	(1,072)	(927)
財務費用,包括匯兌差額	6	(2,028)	(1,716)	(1,955)	(1,691)
減值虧損,扣除撥回	7	(144)	(122)	-	-
稅項前溢利	7	5,810	4,915	7,225	6,250
稅項	8	(2,635)	(2,229)	(4,538)	(3,926)
年度溢利		3,175	2,686	2,687	2,324
以下應佔：					
本公司股東		2,253	1,906	1,929	1,669
永久資本證券持有者		306	259	531	459
可換股永久資本證券持有者		132	112	132	114
附屬公司的非控制股東		484	409	95	82
		922	780	758	655
		3,175	2,686	2,687	2,324
每股盈利	10				
基本		港幣 28.0 仙	人民幣 23.7 分	港幣 24.1 仙	人民幣 20.8 分
攤薄		港幣 27.5 仙	人民幣 23.3 分	港幣 23.9 仙	人民幣 20.7 分

綜合損益及其他全面收益表

	2018 年		2017 年	
	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
年度溢利	3,175	2,686	2,687	2,324
其他全面收入 (開支)				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	1	1	7	6
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約 的公平值調整	514	435	(616)	(532)
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至 溢利或虧損	(595)	(504)	430	372
應佔一間合營公司其他全面收入	26	22	-	-
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：				
界定福利責任的重新計量	(4)	(3)	12	10
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業時重估 值稅後增加	5	4	7	6
年度其他全面開支	(53)	(45)	(160)	(138)
年度全面總收入	3,122	2,641	2,527	2,186
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	2,200	1,861	1,769	1,531
永久資本證券持有者	306	259	531	459
可換股永久資本證券持有者	132	112	132	114
附屬公司的非控制股東	484	409	95	82
	922	780	758	655
	3,122	2,641	2,527	2,186

綜合財務狀況表

	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		49,100	47,989
於聯營公司的權益		4,998	1,030
於合營公司的權益		10,682	6,584
物業、廠房及設備		1,080	1,187
應收賬款、按金及預付款項	11	1,349	1,088
已抵押銀行存款		1,796	2,134
衍生金融工具		243	342
遞延稅項資產		1,043	992
其他非流動資產		51	42
		70,342	61,388
流動資產			
發展中待售物業		11,927	18,112
待售物業		5,315	8,058
應收賬款、按金及預付款項	11	3,115	7,520
向聯營公司的貸款 / 聯營公司欠款		3,434	-
向合營公司的貸款 / 合營公司欠款		1,853	660
有關連公司欠款		159	642
合約資產		59	-
合約工程客戶欠款		-	126
已抵押銀行存款		492	19
銀行結餘及現金		13,104	14,607
衍生金融工具		221	-
預繳稅項		229	-
		39,908	49,744
待售資產		-	3,160
		39,908	52,904
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	10,002	10,369
合約負債		6,017	-
銀行借貸—於一年內到期		12,782	9,596
優先票據		1,722	5,781
證券化安排的收款		5	-
稅項負債		3,196	3,443
附屬公司非控制股東所提供的貸款 / 應付附屬公司非控制股東款項		1,718	1,659
應付一間聯營公司款項		383	-
應付一間合營公司款項		384	-
應付有關連公司款項		15	347
衍生金融工具		-	214
租金保證安排產生的負債		169	177
		36,393	31,586
與待售資產相關的負債		-	8
		36,393	31,594
流動資產淨值		3,515	21,310
總資產減流動負債		73,857	82,698

綜合財務狀況表—續

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

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 中適用的披露規定及國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各年度的平均匯率為基礎換算，即 2018 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.182 元換算，及 2017 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.156 元換算。

3. 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新訂及修訂

於本年度，本集團首次採用下列國際財務報告準則及詮釋的新訂及修訂：

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

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

3.1 國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」

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

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

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

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

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的國際財務報告準則的新訂及修訂—續

3.1 國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」—續

首次採用國際財務報告準則第 15 號引起的影響概要

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

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

* 本欄所載金額乃未就採用國際財務報告準則第 9 號作出調整。

附註：

- (a) 就過往根據國際會計準則第 11 號入賬的建築合約而言，本集團繼續採用輸入法估計直至首次採用國際財務報告準則第 15 號日期已履行的履約責任。人民幣 1.26 億元的合約工程客戶欠款重新分類至合約資產。
- (b) 於 2018 年 1 月 1 日，就有關過往於應付賬款、已收按金及應計費用呈列的物業銷售相關已收按金，當中的人民幣 28.89 億元已重新分類至合約負債。

下表概述採用國際財務報告準則第 15 號對本集團於 2018 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表中各項目的影響，而未受變動影響的項目並無呈列。

對綜合財務狀況表的影響

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的國際財務報告準則的新訂及修訂—續

3.2 國際財務報告準則第9號「金融工具」

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

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

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

此外，本集團已預先採用對沖會計處理。

首次採用國際財務報告準則第9號引起的影響概要

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

	透過損益賬 按公平值 計量的 金融資產*	按已攤銷 成本列賬的 融資產(過往 分類為貸款及 應收款項)	合約資產	按已攤銷 成本列賬的 金融負債	透過損益賬 按公平值 計量的 金融負債**	保留盈利
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2017年12月31日的年末結餘—國際會計準則第39號	342	21,497	-	50,408	942	19,787
首次採用國際財務報告準則第15號引起的影響	-	-	126	-	-	-
重新計量 預期信貸虧損模式 下的減值(a)	-	(91)	-	-	-	(91)
於2018年1月1日的年初結餘	342	21,406	126	50,408	942	19,696

* 該等結餘指衍生金融工具

** 該等結餘指衍生金融工具和租金保證安排產生的負債

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的國際財務報告準則的新訂及修訂—續

3.2 國際財務報告準則第9號「金融工具」 - 續

首次採用國際財務報告準則第9號引起的影響概要 - 續

(a) 預期信貸虧損模式下的減值

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

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

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

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

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

(b) 對沖會計處理

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

於本年度強制性生效的國際財務報告準則的新訂及修訂—續

3.3 國際會計準則第 40 號的修訂「投資物業的轉移」

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

3.4 採用所有新訂準則對年初綜合財務狀況表造成的影響

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

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

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

¹ 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於一個待確認日期或之後開始的年度期間生效

³ 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

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

⁵ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

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

國際財務報告準則第 16 號「租賃」

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

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

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

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則—續

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則 - 續

國際財務報告準則第 16 號「租賃」 - 續

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

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

此外，國際財務報告準則第 16 號要求作出詳盡披露。

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣 6.2 億元。初步評估顯示該等安排符合租賃的定義。於採用國際財務報告準則第 16 號後，本集團將確認一項使用權資產及一項與所有該等租賃相對應的負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前認為已付可退還租賃按金人民幣 300 萬元及已收可退還租賃按金人民幣 6.4 億元屬國際會計準則第 17 號適用的租賃項下權利及責任。根據國際財務報告準則第 16 號項下有關租賃付款的定義，該等按金並非有關相關資產使用權的付款，因此，該等按金賬面值或會調整至攤銷成本，而有關調整視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金調整將計入資產使用權賬面值。已收可退還租賃按金調整將視作預付租賃付款。

應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。

4.收入及分部資料

A. 截至 2018 年 12 月 31 日止年度

分拆國際財務報告準則第 15 號下客戶合約產生的收入。

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

4.收入及分部資料 - 續

A. 截至 2018 年 12 月 31 日止年度 - 續

客戶合約產生的收入與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下：

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

4. 收入及分部資料 - 續

B. 截至 2017 年 12 月 31 日止年度

本集團年內收入分析如下：

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

C. 經營分部

為分配資源及評估本集團不同業務部門的表現，經營分部乃按定期給予本集團主要營運決策者（即本集團執行董事兼主席）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。

4. 收入及分部資料 - 續

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入						
本集團外部收入	22,227	2,112	296	24,635	206	24,841
應佔合營公司收入	-	91	-	91	-	91
分部收入總計	<u>22,227</u>	<u>2,203</u>	<u>296</u>	<u>24,726</u>	<u>206</u>	<u>24,932</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>5,257</u>	<u>2,168</u>	<u>11</u>	<u>7,436</u>	<u>96</u>	<u>7,532</u>
利息收入						385
應佔聯營公司及合營公司收益						61
財務費用，包括匯兌差額						(1,716)
其他收益及虧損						(891)
減值虧損，扣除撥回						(122)
未分類收入						15
未分類開支						(349)
稅項前溢利						<u>4,915</u>
稅項						<u>(2,229)</u>
年度溢利						<u><u>2,686</u></u>

4. 收入及分部資料 - 續

截至 2017 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	
分部收入						
本集團外部收入	16,169	1,961	194	18,324	127	18,451
分部收入總計	16,169	1,961	194	18,324	127	18,451
分部業績						
本集團分部業績	5,968	3,063	(14)	9,017	120	9,137
利息收入						405
應佔聯營公司及合營公司虧損						(927)
財務費用，包括匯兌差額						(1,691)
其他收益及虧損						(416)
未分類收入						72
未分類開支						(330)
稅項前溢利						6,250
稅項						(3,926)
年度溢利						2,324

分部收入指本集團及應佔合營公司之收入。

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

5. 其他收入、其他收益及虧損

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

附註：

- (i) 金額指位於佛山若干按成本列賬的發展中投資物業可實現淨值與物業賬面值之間的差額於截至2018年12月31日止年度損益賬內確認。
- (ii) 本集團於上海瑞永景房地產開發有限公司(「上海瑞永景」)的初始投資成本包括本集團於2018年7月與策略合作夥伴成立合營公司前投資於地塊的過往成本，以及就競投地塊按比例作出的付款。應佔上海瑞永景資產淨值公平值低於初始投資成本的金額人民幣3.76億元已於截至2018年12月31日止年度確認為於一間合營公司投資減值虧損。
- (iii) 截至2017年12月31日止年度，金額主要包括出售位於上海若干已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，而出售投資物業收益人民幣1.44億元已於截至2017年12月31日止年度確認。

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
銀行借貸之利息	1,658	1,718
收購一間附屬公司延後支付代價之估算利息	-	82
優先票據利息	612	1,372
附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息	59	7
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	2,329	3,179
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(945)	(1,344)
	<hr/>	<hr/>
列入損益表之利息開支	1,384	1,835
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損（收益）淨額	273	(195)
其他	59	51
	<hr/>	<hr/>
	1,716	1,691
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

7. 稅項前溢利

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

8. 稅項

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
- 當年撥備	1,131	1,535
中國預提所得稅		
- 當年撥備	310	7
中國土地增值稅		
- 當年撥備	589	1,959
遞延稅項		
- 當年撥備	199	425
	<u>2,229</u>	<u>3,926</u>

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。

本集團各公司於兩個年度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(「毛里裘斯」)成立的企業(均為收受股息的受益人)就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為 5%(香港居民企業)及 10%(在 BVI 與毛里裘斯成立的企業若取得香港居民身份則為 5%)。於 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已撥備遞延稅項，除非本集團能夠控制轉回這些臨時性差異的時點，或在可預見的將來，這些暫時性差異不會被轉回。

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

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. 股息

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
--	------------------	------------------

年內已確認分派之股息：

已支付 2018 年中期股息每股港幣 3.6 仙 (2017 年：2017 年中期股息每股港幣 3 仙)	253	205
已支付 2017 年末期股息每股港幣 7 仙 (2017 年：2016 年末期股息每股港幣 3.9 仙)	461	270
	<u>714</u>	<u>475</u>

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

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	1,906	1,669
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久資本證券作出調整	112	114
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>2,018</u>	<u>1,783</u>
股份數目	2018年 百萬	2017年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數（附註(a)）	8,043	8,018
潛在攤薄普通股股份的影響： 可換股永久資本證券 未行使股份獎勵	632 1	597 17
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,676</u>	<u>8,632</u>
每股基本盈利（附註(b)）	人民幣 23.7 分 港幣 28.0 仙	人民幣 20.8 分 港幣 24.1 仙
每股攤薄盈利（附註(b)）	人民幣 23.3 分 港幣 27.5 仙	人民幣 20.7 分 港幣 23.9 仙

附註：

- (a) 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託持有的 19,076,778 股（2017 年：24,854,000 股）加權平均實際股份後計算得出。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即 2018 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.182 元、2017 年人民幣 1.000 元兌港幣 1.156 元換算。
- (c) 由於尚未行使購股權的行使價高於截至 2018 年及 2017 年 12 月 31 日止年度（視情況而定）本公司股份的每股市場平均價，故該等購股權並無產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
非即期資產包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	250	277
貿易應收賬款	57	144
收購一間附屬公司的按金	-	630
於一間聯營公司投資的已付按金	1,041	-
其他應收賬款	1	37
	<u>1,349</u>	<u>1,088</u>
即期資產包括以下項目：		
貿易應收賬款	97	158
拆遷費用的預付款項 (附註)	347	6,004
其他按金、預付款項及應收款項	383	903
出售附屬公司的應收款項	447	380
免租期的租金應收款項	106	75
出售聯營公司的應收款項	1,735	-
	<u>3,115</u>	<u>7,520</u>

附註：

該等結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額。該等有關將開發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。

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 1.54 億元 (2017 年：人民幣 3.02 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 52% (2017 年：46%) 的賬齡少於 90 日，48% (2017 年：54%) 的賬齡超過 90 日。

計入本集團於 2017 年 12 月 31 日貿易應收賬款結餘的賬面值總額為人民幣 2.58 億元的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。按買賣協議的清償條款計算，其中 31% 的賬齡逾期少於 90 日，69% 的賬齡逾期超過 90 日。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
貿易應付賬款	1,980	3,505
應付拆遷成本	2,681	1,552
應付保留工程款項 (附註(a))	281	381
契稅、營業稅及其他應付稅項	185	353
物業銷售的已收按金及預收款項	-	2,889
投資物業租金的已收按金及預收款項	765	603
出售聯營公司的已收按金	-	343
應付增值稅	7	90
其他應付賬款及應計費用	697	653
收購附屬公司餘下權益的應付款項 (附註(b))	3,406	-
	10,002	10,369

附註：

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

(b) 於 2018 年 12 月 28 日，中國新天地有限公司 (本公司的一間全資附屬公司) 與 Brookfield 訂立協議，以收購 Brookfield 於 China Xintiandi Holding Company Limited (「CXTD Holding」) 持有的所有權益，包括 CXTD Holding 全部已發行股本約 21.894% (「出售股份」) 及本金額為 10 萬美元的未贖回可換股永久證券 (「出售可換股永久證券」)(「Brookfield 交易」)，代價分別為人民幣 34.05 億元及 10 萬美元 (相當于人民幣 100 萬元)。由於本公司已於 2018 年 12 月 28 日取得其股東的必要書面同意，故收購事項已變為無條件。因此，相應 CXTD Holding 非控股權益及出售可換股永久證券賬面值已終止確認，並重新分類為應付款項。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用的金額為人民幣 19.8 億元 (2017 年：人民幣 35.05 億元) 的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 88% (2017 年：89%) 的賬齡少於 30 日，1% (2017 年：1%) 的賬齡介乎 31 日至 60 日，11% (2017 年：10%) 的賬齡超過 90 日。

13. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 2017 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066
行使購股權	-	-	293,400	1
以發行股份代替現金股息	-	-	34,380,935	86
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於 2017 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,061,304,524	20,153
行使購股權	-	-	911,800	2
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於 2018 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,062,216,324	20,155
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於綜合財務狀況表顯示為			2018 年 人民幣百萬元	2017 年 人民幣百萬元
			146	146
			<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

14. 報告期後事項

於報告期後，本集團的報告期後事項如下：

- (a) 於 2019 年 2 月 28 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」) 向獨立第三方發行 5 億美元於 2021 年 11 月 28 日到期的兩年零九個月優先票據，票面息率為每年 6.25%，每半年支付票息。
- (b) 於 2019 年 3 月 15 日，涉及 Brookfield 交易的代價人民幣 34.06 億元已經償付。

業務回顧

策略轉型成為專注於商業物業的領先房地產開發商、業主及資產管理者

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

2018 年的主要成就

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

此外，於 2018 年 12 月 29 日，本集團與宏利投資者及中國人壽信託有限公司訂立協議，共同建立核心+辦公樓投資平台以投資於中國上海及其他一線城市的辦公樓物業，目標資本承擔總額為 10 億美元。該辦公樓投資平台的首項投資是與集團旗艦項目上海新天地毗鄰的甲級辦公樓企業天地 5 號。其總建築面積 52,000 平方米作辦公用途，另 27,000 平方米作零售用途。該項目由本集團開發，於 2013 年落成。

上海商業物業組合的市場領先者

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

集團未來的增長動力

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

投資管理

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

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

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

² 企業天地 5 號交易預計於 2019 年第二季度完成。

資產管理

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

投資物業表現

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

下表為 2018 年及 2017 年投資物業的租金及相關收入及物業出租率的分析：

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

¹ 新天地廣場於 2017 年實施資產提升計劃，並於 2018 年 12 月重新開業。

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

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

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

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

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

武漢新天地及壹方南館表現強勁，2018年的租金及相關收入較2017年增長20%至人民幣 2.65億元。自2016年12月盛大開幕以來，佛山嶺南天地「嶺南站」購物商場的出租率已達99%。於2018年，嶺南天地第貳期提升工程竣工，其中總建築面積 48,463平方米已租予27名新開業的新租戶及121名續約的舊租戶。上述兩項物業於2018年所產生的租金及相關收入達人民幣 2.17億元，較2017年增長 37%，主要來自「嶺南站」購物商場出租率上升及其他收入所作出的貢獻。

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

嶄新辦公室產品及服務

INNO創智是我們在中國新天地的嶄新多模式辦公樓品牌所開創的多個項目之一，旨在為新創公司以至大中小企業提供全生命周期的工作間解決方案。INNO創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，上蓋建築面積達 45,700平方米。該項目引進一個結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，涵蓋 INNO SOCIAL、INNO OFFICE、INNO WORK 及 INNO STUDIO 四大產品單元，以及 INNO SERVICE 和 INNO+ 兩個服務系統。其最終目標是營造一個多元化的工作生態系統，以促進企業的增長和發展。

本集團亦爭取機會為第三方資產提供管理服務，尤其是發揮這方面的能力，為黃金地段具有保護價值的物業引入新的資產管理服務。本集團提供資產管理服務的項目，包括本集團首個應用INNO辦公樓概念的輕資產項目-南京INNO珠江路項目。該項目的總建築面積為 16,000平方米，由集團根據與第三方業主訂立的長期租約提供服務。自2018年年底以來，該物業一直在進行預租。本集團在南京的第二個輕資產項目-南京百子亭的總建築面積為 45,000平方米，其中包括零售、文化及消閒設施。本集團計劃於2019年開始進行該項目的預租活動。

投資物業估值

截至2018年12月31日，本集團已落成投資物業(不包括經營酒店及自用物業)的總建築面積達 1,161,000平方米，賬面值為人民幣 419.6億元，其中人民幣 9.68億元(即賬面值的2.3%)來自2018年的公平值增值。位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的69%、17%、10%及4%。增值主要來自上海創智天地於2018年續約租金的強勁增長，以及瑞安廣場零售商場資產提升計劃的完成。該零售商場已重新更名為「新天地廣場」，並於2018年12月開始試營業。

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

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

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

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

物業發展

已確認物業銷售

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

被確認為收入的一般物業銷售（經扣除適用稅項）為人民幣70.93億元，出售的總建築面積為70,290平方米。平均售價（不包括其他資產處置）較2017年上升164%至每平方米人民幣106,400元。升幅顯著，主要由於上海太平橋及瑞虹新城項目物業銷售所佔比例提高，佔一般物業銷售總額的96%。2018年，上海太平橋翠湖天地·雋薈及瑞虹新城的平均售價較2017年分別上升7%及13%。

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

人民幣1,900萬元已確認為出售投資物業。

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

項目	2018 年			2017 年		
	已售			已售		
	銷售收入	建築面積	平均售價 ¹	銷售收入	建築面積	平均售價 ¹
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元 / 平方米
上海太平橋	2,617	18,200	151,500	1,963	14,700	141,500
上海瑞虹新城						
住宅	3,721	39,000	101,000	7,609	90,000	89,400
零售	19	450	44,400	671	16,400	43,200
第 3 號地塊酒店	-	-	-	473	15,500	32,300
武漢天地	-	-	-	1,154	40,600	30,100
重慶天地						
住宅 ²	6	570	12,800	1,041	113,800	9,700
零售	155	7,900	20,800	373	24,200	16,400
佛山嶺南天地						
住宅	58	3,400	17,900	102	5,200	20,800
零售	64	1,220	56,600	156	3,900	42,300
小計	6,640	70,740	99,200	13,542	324,300	44,200
停車場及其他	472	-	-	563	-	-
大連天地 ³	-	-	-	520	61,300	9,000
小計	7,112	70,740	106,400	14,625	385,600	40,300
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ⁴	14,981			9,915		
重慶天地 ⁵						
住宅存貨	57			3,229		
商業	-			2,527		
總計	22,150			30,296		
確認為：						
- 本集團收入之物業銷售 ⁶	22,131			16,169		
- 出售投資物業 ⁷	19			1,144		
- 出售物業、廠房及設備	-			21		
- 出售持有商業物業之附屬公司的權益	-			12,442		
- 聯營公司收入	-			520		
總計	22,150			30,296		

¹ 每平方米平均售價的計算是基於扣除增值稅及其他附加稅 / 稅項之前的銷售收入總額。

² 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按套內建築面積呈列。

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

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

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

⁶ 若商業物業在開始發展前已被指定作銷售用途，其銷售額將被確認為「收入」。

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

合約物業銷售及其他資產處置及認購銷售

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

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

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

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

武漢天地方面，雲庭二期（第 B10 號地塊）的第一批公寓於 2018 年年底推出預售，總建築面積為 27,500 平方米。公寓於預售當日已接近售罄，於 2018 年的合約銷售總額達人民幣 9.03 億元。武漢光谷創新天地一期（第 R1 號地塊）於 2018 年年底推出預售，總建築面積達 37,400 平方米，錄得合約銷售總額人民幣 3.59 億元。

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

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

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

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

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

下表為 2018 年及 2017 年按項目呈列的合約銷售詳情 (經扣除適用稅項前呈列):

項目	2018 年			2017 年		
	合約銷售	已售		合約銷售	已售	
		人民幣 百萬元	建築面積 平方米		平均售價 人民幣元 / 平方米	人民幣 百萬元
住宅物業銷售：						
上海太平橋	6,102	42,500	143,600	1,389	9,500	146,200
上海瑞虹新城	1,733	17,000	101,900	4,529	44,700	101,300
武漢天地	903	23,500	38,400	-	-	-
重慶天地 ¹	3,321	179,000	22,600	764	41,800	22,300
佛山嶺南天地	1,191	63,100	18,900	99	4,600	21,500
武漢光谷創新天地	359	25,400	14,100	-	-	-
大連天地 ²	-	-	-	1,184	91,100	13,000
停車場及其他	511	-	-	711	-	-
住宅物業銷售小計	14,120	350,500	40,300	8,676	191,700	45,300
商業物業銷售：						
上海瑞虹新城						
零售	31	600	51,700	111	2,100	52,900
第 3 號地塊酒店	-	-	-	500	15,500	32,300
瑞虹坊 2 區	-	-	-	579	11,700	49,500
重慶天地						
辦公樓	2	100	20,000	59	4,700	12,600
零售	73	4,300	17,000	337	16,700	20,200
佛山嶺南天地	304	5,500	55,300	132	3,000	44,000
停車場及其他	-	-	-	21	-	-
商業物業銷售小計	410	10,500	39,000	1,739	53,700	32,400
其他資產處置：						
上海瑞虹新城 ³	4,589			3,869		
上海創智天地	-			2,949		
重慶天地	-			4,133		
大連天地 ²	3,160			-		
其他資產處置小計	7,749			10,951		
總計	22,279			21,366		

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

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

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

於 2019 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

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

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

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

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

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶及佛山各項目的發展進度及落成時間。

發展中住宅物業

上海太平橋

翠湖天地雋薈(第 116 號地塊)的住宅公寓可供銷售總建築面積為 94,000 平方米，於 2017 年 12 月 31 日已經落成。總建築面積 45,000 平方米(包含地下建築面積 1,400 平方米)已於 2016 年及 2017 年交付予買家。餘下部分於 2018 年 4 月推出預售，所有公寓均於推出當日售出，總銷售額為人民幣 61.02 億元。其中總建築面積約 23,500 平方米(包含地下建築面積 5,300 平方米)已交付予買家，餘下部分計劃於 2019 年交付。本集團擁有 98% 的實質權益。可供銷售總建築面積 79,000 平方米，作住宅用途的第 118 號地塊正在施工，計劃於 2020 年上半年開始預售。本集團擁有 99% 的實質權益。

上海瑞虹新城

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

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

武漢天地

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

武漢光谷創新天地

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

重慶天地

本集團於 2017 年 6 月出售在重慶合作物業組合所持有的 79.2% 實質權益。第 B15 號地塊正處於施工階段，可銷售總建築面積為 209,000 平方米。第 B14 號地塊則處於發展階段，可銷售總建築面積為 88,000 平方米，已於 2018 年年底推出預售。建築工程將於 2020 年完成。2018 年，第 B15 號及第 B14 號地塊錄得合約銷售總額人民幣 33.21 億元。重慶合作物業組合為本集團的一家聯營公司，本集團現持有其 19.8% 權益。

佛山嶺南天地

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

發展中商業物業

上海太平橋

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

上海瑞虹新城

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

INNO 創智

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

武漢天地

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

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

土地儲備

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

在 680 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，約 150 萬平方米建築面積已落成並持有作銷售及 / 或投資用途。約 200 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 330 萬平方米建築面積則持有作日後發展用途。

拆遷項目

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

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

於 2018 年 12 月 31 日，本集團及其合營公司和聯營公司的土地儲備概述如下：

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

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.00% 的權益，惟在上海新天地、瑞安廣場、瑞安廣場第 15 層和第 116 號地塊，本集團分別擁有 100.00%、80.00%、100.00% 和 98.00% 的實質權益。

² 本集團持有餘下地塊 99.00% 的實質權益，惟在瑞虹坊 3 區、星星堂及月亮灣，本集團持有 49.50% 的實質權益。

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

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

財務回顧

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

本集團核心溢利如下：

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

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

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據及永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息 (連同贖回、回購或收購本公司任何股份) 不能超過本公司於派付股息前最近兩個半年期間綜合溢利的 60%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

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

重大收購及出售

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

詳情如下：

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

流動性、資金結構及負債率

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

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

本集團於 2018 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

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

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

於 2018 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 188.77 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 249.39 億元)，權益總額為人民幣 472.19 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 491.75 億元)。本集團於 2018 年 12 月 31 日的淨資產負債率 (以優先票據、證券化安排的收款以及銀行借貸總和與銀行結餘及現金 (包括已抵押銀行存款及受限制銀行存款) 兩者間的差額，除以權益總額計算) 為 40% (2017 年 12 月 31 日：51%)。本集團穩健的資產狀況將有助克服市場的正常波動。

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

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

抵押資產

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

資本及其他發展相關承擔

於 2018 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本、資本開支及其他投資承擔人民幣 35.01 億元 (2017 年 12 月 31 日：人民幣 27.50 億元)。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部集團資金部負責。

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

匯率及利率風險

本集團收入以人民幣計值。於 2018 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2018 年發行的優先票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。

然而，一部分收入會被轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行及其他借貸，以及於 2015 年至 2017 年期間發行的以美元計值的優先票據及可換股永久資本證券。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於 2018 年 12 月 31 日，本集團已分別訂立約 9.54 億美元及港幣 10.50 億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2019 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 5.80 億美元及港幣 3 億元的遠期合約以對沖美元及港幣兌人民幣的貨幣風險。

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

除上文所披露外，本集團於 2018 年 12 月 31 日並無持有任何其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

或有負債

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

市場展望

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

在此背景下，中國在 2018 年實施去槓桿政策，GDP 增長放緩至 6.6%。固定資產投資增速由 2017 年的 7.2% 下降至 2018 年的 5.9%，社會零售額增長則由 10.3% 放緩至 9.0%。2018 年前 10 個月，貿易商為規避關稅上升提前承接訂單，令中國進出口量飆升，但 12 月份進出口量隨著需求冷卻而下跌。如果中美貿易爭議不能儘快達成協議，貿易趨勢可能進一步惡化。中美貿易不明朗的局勢，導致 2018 年人民幣兌美元貶值 4.79%，然而隨著美聯儲政策轉趨鴿派，今年 1 月份人民幣匯率得以維持在 6.75 至 6.8 比較穩定的水準。

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

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

上海在 2018 年取得 6.6% 的穩健經濟增長後，市政府宣佈 2019 年的增長目標為 6% 至 6.5%，並推行鼓勵外資進入金融、醫療保健和教育業務，以促進服務業的增長。長三角一體化上升為國家重點發展戰略，將帶動基礎設施和產業投資，預期虹橋商務核心區的交通和貿易流量將會顯著上升。此外，在上海設立科創板的政策亦將利好國內（尤其是長三角）的科技企業。

武漢於 2018 年吸納外來投資人民幣 8,600 億元，並取得 8.0% 的 GDP 增長。政府正致力發展成為國家中心城市、全國重要的科技創新中心、現代服務中心、先進製造中心、綜合交通中心和國際濱水文化名城。2019 年，武漢將繼續推行大學畢業生和人才留漢計劃，以提升城市競爭力。市政府將更進一步加強投資建設長江主軸，在漢口區推進長江新城的發展建設。

重慶是中國西南部經濟中心，現正處於高質量發展模式轉型挑戰期。2018 年重慶 GDP 增長放緩至 6.0%，汽車銷售疲弱導致第二產業增長降至 3.0%，但第三產業仍保持 9.1% 的強勁增長。第三產業占 GDP 較去年的 49.0% 顯著提升至 52.3%。受惠於其區域中心的角色，重慶的金融和旅遊業持續展現良好的增長態勢。政府已頒布新規劃以落實創新驅動的發展模式，以加快新能源、人工智慧和自動駕駛車產業的發展，並成功舉辦 2018 年中國國際智慧產業博覽會。

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

南京在 2018 年取得 8% 的經濟增長，2019 年制定了 7.5% 至 8% 的增長目標。南京的經濟發展在「一帶一路」、「長江經濟帶」及「長三角區域一體化」的國家戰略下有望提速。2019 年研究經費支出將佔生產總值 3.1%，以支持南京發展成為具有全球影響力創新城市的願景。根據發展規劃藍圖，江北新區將打造商業核心區、醫療保健區和產業研發區，並致力成為現代化、國際化和創新化的示範區。

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

末期股息

董事會議決建議派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股港幣8.4仙(2017年：每股港幣7仙)，合計人民幣5.93億元(2017年：人民幣4.61億元)。末期股息須待股東於2019年5月31日舉行之股東周年大會(「股東周年大會」)批准，方可作實，末期股息預期約於2019年6月21日派發予於2019年6月6日(即紀錄日期)名列本公司股東名冊上之股東。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2019年6月6日下午4時30分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2019年5月20日(星期一)至2019年5月31日(星期五)(首尾兩日包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。於2019年5月17日(星期五)名列於本公司股東名冊上的股東將有資格出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於2019年5月17日(星期五)下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司作登記，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。

購買、出售或贖回/註銷上市證券

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，2019 SODH票據之未贖回本金為2.5億美元。於2018年1月22日，SODH進一步贖回本金總額為2.5億美元之未贖回2019 SODH票據及支付贖回價另加累計及未付利息。於贖回完成後，所有2019 SODH票據已被註銷。

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

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

企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守上市規則附錄14所載之所有適用條文(「企業管治守則」)，及追貼該守則的最新發展。於截至2018年12月31日止年度，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。本公司企業管治實踐的進一步資料載於本公司2018年年報。

審核及風險委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則之附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2018年12月31日止年度內一直遵守標準守則所規定的標準。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,129人（2017年12月31日：3,219人），其中包含中國新天地人員511人（2017年12月31日：435人），物業管理人員1,566人（2017年12月31日：1,635人），建築及裝修業務人員248人（2017年12月31日：266人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於2018年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證聘用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

我謹衷心感謝董事會同寅，管理層和全體員工，以及業務夥伴的全力支持。

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

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2019年3月20日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)、孫希灝先生(財務總裁)及羅寶瑜女士；本公司之非執行董事為黃月良先生；以及本公司之獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士、邵大衛先生及黎定基先生。

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

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

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

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

* 僅供識別