

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。



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公司)
(股份代號：272)

2016 年全年業績公佈

摘要

- **創紀錄物業銷售：**本集團於 2016 年的物業銷售十分強勁。合約物業銷售（包括大連聯營公司和其他資產處置的貢獻）增長 7% 至人民幣 229.75 億元，創下集團新高。已售及預售的總建築面積為 950,600 平方米，平均售價為每平方米人民幣 24,200 元。截至 2016 年 12 月 31 日，已鎖定銷售額合計達人民幣 136.02 億元，總建築面積為 502,100 平方米。上述物業將可於 2017 年及之後交付。
- **營運表現穩健：**毛利按年上升 250% 至人民幣 59.05 億元，經營溢利按年上升 427%。2016 年的毛利率為 34%，較 2015 年上升 8 個百分點。
- **營業額顯著增長：**營業額為人民幣 176 億元，增長 172%。除了確認為營業額的物業銷售外，本集團同時完成確認為出售附屬公司的資產處置達人民幣 57 億元，即出售上海太平橋企業天地 3 號。租金及相關收入增長 6% 至人民幣 17.16 億元。
- **應佔淨溢利增長 38%：**2016 年的溢利為人民幣 17.76 億元，2015 年為人民幣 17.67 億元。年內股東應佔溢利為人民幣 10.88 億元，較 2015 年的人民幣 7.88 億元增長 38%。該增長主要是因為 2016 年出色的營業額，以及分配給附屬公司非控制股東及可換股永久證券持有者的溢利有所減少所致。
- **強化資產實力：**於 2016 年，本集團的經營現金流量為人民幣 110.37 億元，使截至 2016 年 12 月 31 日的現金及銀行存款總額達人民幣 155.67 億元。因此，淨資產負債率減至 68%，較 2016 年 6 月 30 日的 75% 下跌 7 個百分點，較 2015 年 12 月 31 日的 81% 下跌 13 個百分點。

業務回顧—執行摘要

業績摘要

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>按年變動</u>
合約物業銷售			
合約物業銷售（人民幣百萬元）	22,975	21,513	7%
合約物業銷售總建築面積（平方米）	950,600	631,200	51%
合約物業銷售平均售價（人民幣元/平方米）	24,200	34,100	(29%)
主要財務信息（人民幣百萬元）			
營業額	17,600	6,472	172%
毛利	5,905	1,689	250%
年度溢利	1,776	1,767	1%
本公司股東應佔溢利	1,088	788	38%
核心溢利	1,798	2,423	(26%)
主要財務狀況數據（人民幣百萬元）			
總資產	122,213	117,170	4%
現金及銀行存款總額	15,567	10,614	47%
總債務	47,123	47,992	(2%)
負債淨額	31,556	37,378	(16%)
權益總額	46,256	46,118	0.3%
主要財務比例			
毛利率	34%	26%	
淨利率	10%	27%	
每股盈利（基本），人民幣分	14	10	
年末淨資產負債率（負債淨額與權益總額的比率）	68%	81%	
年末債務平均成本	6.1%	6.2%	
土地儲備（總建築面積，百萬平方米）			
可供出租及可供銷售土地儲備	8.6	9.4	

物業銷售

已確認物業銷售

於 2016 年，已確認物業銷售總額，包括被確認為營業額、出售投資物業、出售附屬公司權益及聯營公司營業額的物業銷售，上升 79%至人民幣 219.60 億元（經扣除適用稅項）。出售的總建築面積為 852,000 平方米。平均售價下降 1%至每平方米人民幣 26,900 元。該等變動主要由物業銷售組合的改變，以及 2015 年因出售上海太平橋企業天地 1 號和 2 號而錄得較高平均售價所致。已確認物業銷售總額由以下組成：

- 被確認為營業額的物業銷售（經扣除適用稅項）大幅上升 256%至人民幣 156.04 億元，總建築面積為 684,700 平方米。平均售價上升 61%至每平方米人民幣 24,100 元。2016 年確認為營業額的物業銷售的毛利率為 30%，而 2015 年為 11%。毛利率上升主要由於上海太平橋、上海瑞虹新城和武漢天地項目對營業額的貢獻有所增長，分別達人民幣 36.98 億元、人民幣 36.18 億元和人民幣 39.80 億元。
- 被確認為出售附屬公司權益的物業銷售額達人民幣 57 億元，為整體出售上海太平橋企業天地 3 號，總建築面積為 87,300 平方米。
- 被確認為出售投資物業的物業銷售額達人民幣 5,800 萬元，包括散售位於重慶和上海瑞虹新城的多個街舖，總建築面積為 1,700 平方米。
- 大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 5.98 億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表呈列各項目於 2016 年及 2015 年已確認銷售的情況（經扣除適用稅項後呈列）：

項目	2016 年			2015 年		
	銷售收入	已售	平均售價 ¹	銷售收入	已售	平均售價 ¹
		建築面積			建築面積	
人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
上海太平橋						
翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）	3,698	29,400	132,800	-	-	-
企業天地 3 號	5,700	87,300	65,300	-	-	-
企業天地 1 號和 2 號	-	-	-	6,601	83,200	79,300
虹橋天地酒店	-	-	-	910	45,000	21,400
上海瑞虹新城						
住宅	3,618	53,600	73,400	126	2,500	53,400
零售	47	1,000	50,000	14	300	49,500
上海創智天地						
辦公樓	-	-	-	21	800	27,800
住宅	-	-	-	8	200	42,400
創智天地企業天地辦公樓	105	4,800	22,900	617	24,500	26,700
創智天地企業天地零售	3	200	15,000	-	-	-
武漢天地						
B 地塊住宅	2,906	88,700	34,700	-	-	-
B 地塊零售	-	-	-	13	290	48,000
企業天地 3 號	1,074	55,100	20,600	-	-	-
企業天地 2 號	-	-	-	883	42,500	22,000
重慶天地						
住宅 ²	1,221	151,400	10,400	1,252	144,900	11,100
辦公樓及零售	236	12,100	20,700	96	3,900	26,100
佛山嶺南天地						
聯排別墅	26	1,300	21,500	186	7,900	25,000
低/中/高層	605	50,400	12,800	927	84,800	11,600
零售	75	6,900	11,400	67	1,000	71,100
其他資產處置（第 4 號地塊）	1,842	231,500	8,000	-	-	-
小計	21,156	773,700	28,500	11,721	441,790	28,100
停車場及其他	206	-	-	262	-	-
大連天地³						
中/高層	530	73,200	7,700	275	33,900	8,600
別墅	68	5,100	14,100	29	2,500	12,300
總計	21,960	852,000	26,900	12,287	478,190	27,200
確認為：						
- 本集團營業額之物業銷售收入 ⁴	15,604	684,700	24,100	4,380	309,890	15,000
- 出售投資物業 ⁴	58	1,700	36,500	92	3,700	26,400
- 出售酒店物業	-	-	-	910	45,000	21,400
- 出售持有商業物業之附屬公司 的權益	5,700	87,300	65,300	6,601	83,200	79,300
- 聯營公司收入	598	78,300	8,100	304	36,400	8,900
總計	21,960	852,000	26,900	12,287	478,190	27,200

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淨建築面積呈列。

³ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

⁴ 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」；若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

集團於 2016 年的合約物業銷售額及其他資產處置創新高，達人民幣 229.75 億元，較 2015 年的人民幣 215.13 億元上升 7%。其中住宅物業銷售佔 71%，商業物業銷售佔 22%，餘下 7% 為其他資產處置。由於物業銷售組合變動，2016 年的平均售價為每平方米人民幣 24,200 元，較 2015 年的每平方米人民幣 34,100 元下跌 29%。合約銷售由以下組成：

- 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 163 億元，較 2015 年的人民幣 83.35 億元上升 96%，主要由於上海項目的住宅物業銷售貢獻於 2016 年增至人民幣 116.99 億元，對比 2015 年為人民幣 29.39 億元。這包括成功推出上海瑞虹新城怡庭（第 9 號地塊）第二批住宅單位及悅庭（第 2 號地塊）首批住宅單位，以及上海太平橋翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）持續錄得的銷售貢獻。2016 年，武漢、重慶、佛山和大連地區的銷售表現保持穩定。
- 2016 年，集團旗下大部分項目的住宅公寓的平均售價均告上升；上海太平橋、上海瑞虹新城、重慶天地及佛山嶺南天地上升 139%，而武漢和大連天地的平均售價與去年相比則保持穩定。
- 合約商業物業銷售額的總建築面積為 255,500 平方米，銷售額為人民幣 49.82 億元，較 2015 年的人民幣 131.78 億元下跌 62%。主要貢獻來自位於武漢天地的建築面積分別為 55,100 平方米和 177,100 平方米的企業天地 3 號和第 A1 號地塊，分別以人民幣 11.34 億元和人民幣 33.65 億元出售。此外，位於上海、重慶和佛山的多項辦公樓及零售物業已散售予個別買家。本集團另出售總建築面積為 231,500 平方米的位於佛山嶺南天地的第 4 號地塊。
- 除上述合約物業銷售及其他資產處置外，截至 2016 年 12 月 31 日，共有總建築面積為 19,500 平方米的物業已獲認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣 15.76 億元。

下表為 2016 年及 2015 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	2016 年			2015 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						
翠湖天地雋薈（第 116 號地塊）	4,375	32,600	134,200	380	3,000	126,700
上海瑞虹新城	7,324	85,700	85,500	2,559	37,200	68,800
武漢天地						
B 地塊住宅	1,586	49,600	32,000	2,027	58,900	34,400
重慶天地						
住宅 ¹	1,529	161,500	11,500	1,606	186,700	10,500
佛山嶺南天地						
聯排別墅	7	300	23,300	100	4,300	23,300
低/中/高層	429	32,000	13,400	835	68,900	12,100
大連天地²						
中/高層	837	95,300	8,800	548	62,800	8,700
別墅	74	6,600	11,200	27	2,300	11,700
停車場及其他	139	-	-	253	-	-
住宅物業銷售小計	16,300	463,600	35,200	8,335	424,100	19,700
商業物業銷售：						
上海太平橋						
企業天地 1 號和 2 號	-	-	-	6,601	83,200	79,300
企業天地 3 號	-	-	-	5,700	87,300	65,300
上海瑞虹新城	130	4,700	27,700	65	1,260	51,600
上海創智天地						
創智天地企業中心 1 和 2 號樓（辦公樓）	-	-	-	601	22,800	26,400
零售	3	200	15,000	-	-	-
辦公樓	110	4,800	22,900	43	1,450	29,700
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	-	-	-
B 地塊零售	-	-	-	14	290	48,000
重慶天地						
辦公樓	89	7,200	12,400	27	2,200	12,300
零售	87	4,600	18,900	70	2,600	26,900
佛山嶺南天地						
零售	50	1,800	27,800	16	200	80,000
幼稚園	-	-	-	41	5,800	7,100
停車場及其他	14	-	-	-	-	-
商業物業銷售小計	4,982	255,500	19,500	13,178	207,100	63,600
其他資產處置：						
佛山嶺南天地（第 4 號地塊）	1,693	231,500	7,300	-	-	-
總計	22,975	950,600	24,200	21,513	631,200	34,100

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淨建築面積呈列。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

於 2017 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2017 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 329,300 平方米，涵蓋本集團五個項目：

項目		2017 年可供銷售及預售的物業
		建築面積 平方米
上海太平橋	翠湖天地雋薈（第 116 地塊）（高層）	51,900
上海瑞虹新城	高層	66,300
重慶天地	高層	63,900
佛山嶺南天地	聯排別墅及低層	8,600
大連天地	別墅、高層及服務式公寓	138,600
總計		329,300

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 2016 年落成的物業與 2017 年及 2018 年的發展計劃

下表呈列已於 2016 年竣工的項目及計劃於 2017 年及 2018 年竣工的項目：

項目	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	小計	會所/停車 場及其他	總計
	平方米	平方米	平方米	平方米		平方米	
已於 2016 年實際交付							
上海太平橋	47,000	-	-	-	47,000	-	47,000
上海瑞虹新城	85,000	-	2,000	-	87,000	31,000	118,000
上海創智天地	-	-	-	22,000	22,000	-	22,000
武漢天地	88,000	55,000	114,000	-	257,000	148,000	405,000
重慶天地	133,000	14,000	15,000	-	162,000	84,000	246,000
佛山嶺南天地	-	-	2,000	-	2,000	-	2,000
大連天地 ¹	78,000	-	-	-	78,000	25,000	103,000
總計	431,000	69,000	133,000	22,000	655,000	288,000	943,000
計劃於 2017 年交付							
上海太平橋	47,000	-	-	-	47,000	33,000	80,000
上海瑞虹新城	104,000	-	1,000	-	105,000	44,000	149,000
武漢天地	41,000	-	71,000	-	112,000	78,000	190,000
重慶天地	111,000	-	14,000	-	125,000	53,000	178,000
大連天地 ¹	26,000	-	-	14,000	40,000	15,000	55,000
總計	329,000	-	86,000	14,000	429,000	223,000	652,000
計劃於 2018 年交付							
重慶天地	80,000	-	23,000	-	103,000	32,000	135,000
大連天地 ¹	43,000	-	-	-	43,000	30,000	73,000
總計	123,000	-	23,000	-	146,000	62,000	208,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

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）提供總建築面積為 94,000 平方米的住宅公寓，首批單位於 2015 年 12 月成功推出以來廣受市場好評。其中總建築面積 47,000 平方米於 2016 年 12 月竣工，並交付予買家，餘下部分計劃於 2017 年推出。

上海瑞虹新城

怡庭（第 9 號地塊）提供總建築面積為 85,000 平方米的住宅公寓及 2,000 平方米的零售商舖，首批單位於 2015 年 10 月推出預售，第二批單位於 2016 年 2 月推出預售，並已於 2016 年 11 月落成及交付。悅庭（第 2 號地塊）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，首批單位總建築面積為 40,000 平方米，已於 2016 年 6 月推出預售，預計於 2017 年完工及交付。

「月亮灣」（瑞虹天地第 3 號地塊）已於 2015 年底竣工，購物商場的可供出租總建築面積為 64,000 平方米。該購物商場於 2016 年 12 月開業，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。截至 2016 年 12 月 31 日，出租率達 61%。

上海創智天地

位於第 311 號地塊的酒店總建築面積為 22,000 平方米，已於 2016 年 9 月竣工。

武漢天地

總建築面積為 88,000 平方米的雲廷（第 B14 號地塊）住宅項目已於 2016 年竣工及交付。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，預計於 2017 年竣工。武漢天地盛薈（第 B4/5 號地塊零售）提供總建築面積 71,000 平方米的零售商場，自 2015 年起施工，並預計於 2017 年竣工。

2016 年 5 月，集團以人民幣 44.99 億元將位於武漢天地的兩幢辦公樓企業天地 3 號（第 A3 號地塊）及第 A1 地塊出售，可供出售建築面積預計達 232,000 平方米。企業天地 3 號提供的總建築面積為 55,000 平方米，已於 2016 年 10 月以人民幣 11.34 億元交付給買家，第 A1 號地塊預計於 2020 年竣工及交付。

「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、食通天等。截至 2016 年 12 月 31 日的出租率為 79%。

重慶天地

總建築面積為 133,000 平方米的住宅公寓、14,000 平方米的辦公樓及 15,000 平方米的零售物業已於 2016 年竣工，其中包括雍江翠湖第二階段（第 B16 號地塊第二期）總建築面積為 103,000 平方米的住宅公寓及 5,000 平方米的零售物業；翠湖天地一期（第 B9 號地塊）總建築面積為 30,000 平方米的住宅公寓、14,000 平方米的辦公樓物業，以及 10,000 平方米的零售物業。作住宅用途總建築面積為 111,000 平方米，及作零售用途總建築面積為 14,000 平方米的翠湖天地二期（第 B6 號地塊）正處於施工階段，預計於 2017 年竣工。

佛山嶺南天地

第 E 號地塊已於 2015 年竣工，包括建築面積為 73,000 平方米的「嶺南站」購物商場，以及 15,000 平方米的辦公樓。購物商場已於 2016 年 4 月 30 號開業，截至 2016 年 12 月 31 日的出租率為 84%。隨後，位於第 E 號地塊總建築面積為 2,000 平方米作零售商舖用途的地鐵走廊亦已於 2016 年竣工。

大連天地

位於黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊），總建築面積為 60,000 平方米的第 E02a 號地塊第二及第三期住宅公寓已於 2016 年完工。位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）建築面積為 18,000 平方米的住宅已於 2016 年完工。餘下的總建築面積為 137,000 平方米的住宅公寓、65,000 平方米的辦公樓、14,000 平方米的零售商舖及 14,000 平方米的服務式公寓正處於施工階段。這些項目計劃於 2017 至 2020 年陸續完工。

作為審慎提示，實際的竣工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。

物業投資

於 2016 年，儘管物業組合不再包含上海太平橋企業天地 1 至 3 號，但投資物業的租金及相關收入仍增長 6% 至人民幣 17.16 億元。收入增長主要由於座落於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地的投資物業持續租出，佛山嶺南天地的「嶺南站」、武漢天地的「壹方」及上海瑞虹新城的「月亮灣」陸續開業，以及現有已落成投資物業組合的租金上升所致。

受創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓與虹橋天地辦公樓物業的租賃活動帶動，辦公樓物業組合的出租率顯著上升，反映上述項目於 2014 年底完工所取得的進展。創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓的出租率於 2016 年 12 月 31 日已達 99.5%，較 2015 年上升 22 個百分點。主要的新租戶包括德勤、TCL、魯班軟件及時代天使。虹橋天地四座辦公樓的綜合出租率於 2016 年 12 月 31 日已達 95%。2016 年新入駐的租戶包括裸心社、雄獅旅遊及安踏體育用品。其他知名企業租戶包括宏基、宣偉塗料、殼牌石油、滙豐、羅氏診斷、帆茂投資、格蘭富水泵及基恩士。

在上海太平橋「新里」和虹橋天地，以及「嶺南站」、「壹方」及「月亮灣」三個新開業的商業物業，租務活動強勁帶動下，已落成零售物業組合的出租率明顯上升。這五個物業項目的出租率分別達 100%、79%、84%、79% 及 61%，租戶自 2015 年底起陸續進駐。按資產提升計劃進行的項目「新里」已於 2015 年 8 月完成，提供可供出租建築面積為 7,000 平方米，其主力租戶裸心社已於 2016 年 6 月入駐。虹橋天地的綜合零售物業組合總建築面積為 151,000 平方米，包括新天地，辦公樓零售商舖及購物商場。租戶包括上海灘、馬上諾、H&M、蓋璞、無印良品、英皇 UA 電影城及大食代美食廣場等。「嶺南站」購物商場（包括地鐵走廊）的可供出租總建築面積共達 75,000 平方米，可容納超過 150 間店舖。該購物商場的租戶組合十分多元化。「壹方」的總建築面積為 114,000 平方米，於 2016 年 9 月投入營運，主要租戶包括百麗宮影城、K 歌之王及食通天。「月亮灣」購物商場可供出租建築面積為 64,000 平方米，已於 2016 年 12 月投入營運，主力租戶包括 G-Super、H&M、優衣庫、摩登天空及英皇 UA 電影城等。我們預計這些新投入營運的商業物業將於 2017 年作出更大的租金及相關收入貢獻。

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 2016 年、2015 年及 2014 年投資物業的租金及相關收入（扣除酒店經營收入）的分析，以及於 2017 年至 2019 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		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2016	2015	2014	2016	2015	2017	2018	2019
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/零售	54,000	360	302	297	19%	2%	14%	25%	30%
新天地時尚	零售	26,000	82	82	69	0%	19%	38%	31%	14%
企業天地 1 號和 2 號 ¹	辦公樓/零售	-	-	177	253	-	(30%)	-	-	-
企業天地 3 號 ²	辦公樓/零售	87,000	15	76	-	(80%)	-	-	-	-
瑞安廣場 ³	辦公樓/零售	52,000	153	146	126	5%	16%	72%	12%	13%
新天地朗廷酒店零售部分 ⁴	零售	-	-	-	14	-	-	-	-	-
虹橋天地	辦公樓/零售	244,000	269	186	39	45%	377%	4%	9%	11%
上海瑞虹新城 ⁵	零售	128,000	97	73	65	33%	12%	10%	11%	29%
上海創智天地 ³	辦公樓/零售/酒店	240,000	349	270	219	29%	23%	16%	29%	39%
杭州西湖天地 ⁴	零售	-	-	-	8	-	-	-	-	-
武漢天地	零售	160,000	144	92	74	57%	24%	8%	9%	21%
重慶天地	零售	134,000	49	40	33	23%	21%	2%	8%	7%
佛山嶺南天地	零售	139,000	120	95	81	26%	17%	5%	5%	18%
總計		1,264,000⁴	1,638	1,539	1,278	6%	20%	13%	15%	21%

¹ 企業天地 1 號和 2 號已於 2015 年 8 月 31 日售出，因此於 2015 年僅反映其 8 個月的租金及相關收入。

² 企業天地 3 號已於 2016 年 2 月 2 日售出，因此於 2016 年僅確認及反映其約 1 個月的租金及相關收入。

³ 本集團佔用了總建築面積 15,000 平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場（8,000 平方米）及上海創智天地（7,000 平方米）。

⁴ 上海新天地朗廷酒店零售部分和杭州西湖天地已於 2014 年售出，未包括在本表可供出租建築面積中。

⁵ 總建築面積為 64,000 平方米的上海瑞虹新城「月亮灣」於 2016 年 12 月新近開張，因此於 2016 年僅確認及反映其約 1 個月的租金及相關收入。

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
	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	總計	2016年 12月31日	2015年 12月31日	
於2016年前落成							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	-	47,000	99%	99%	78.11%
新里	-	7,000	-	7,000	100%	N/A	78.11%
新天地時尚	-	26,000	-	26,000	99%	99%	77.33%
瑞安廣場	32,000	28,000	-	60,000	100%	96%	62.49% ¹
虹橋天地							
辦公樓1、2、3及5號樓	93,000	4,000	-	97,000	95%	80%	78.11%
購物中心及新天地 ²	-	147,000	-	147,000	79%	69%	78.11%
上海瑞虹新城							
瑞虹坊1、2、3及5區	-	45,000	-	45,000	100%	96%	99.00% ³
星星堂(瑞虹天地第6號地塊)	-	19,000	-	19,000	97%	96%	99.00%
月亮灣(瑞虹天地第3號地塊)	-	64,000	-	64,000	61%	N/A	99.00%
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	89%	94%	86.80%
創智坊(R1和R2地塊)	11,000	11,000	-	22,000	93%	98%	86.80%
創智坊12-8地塊	5,000	-	-	5,000	100%	N/A	86.80%
創智天地企業中心5、6及7號樓	53,000	8,000	-	61,000	94%	74%	99.00%
武漢天地							
武漢新天地	-	46,000	-	46,000	95%	97%	78.11%
重慶天地							
雍江苑、雍江藝庭及雍江悅庭	-	6,000	-	6,000	98%	88%	99.00%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	49,000	-	49,000	83%	63%	99.00%
企業天地2號零售	-	11,000	-	11,000	100%	100%	99.00%
企業天地6、7及8號零售	-	68,000	-	68,000	81%	76%	99.00%
佛山嶺南天地							
嶺南天地(第1及第2期)	-	49,000	-	49,000	82%	85%	100.00%
瑞安新廣場(第D號地塊零售商場)	-	15,000	-	15,000	2%	2%	100.00%
嶺南站	-	73,000	-	73,000	84%	N/A	100.00%
大連天地							
金楊樓及金楓樓(第D22號地塊)	42,000	-	-	42,000	77%	79%	48.00%
金槐樓及金翹樓(第D14號地塊)	52,000	-	-	52,000	77%	77%	48.00%
安博(培訓學校)	113,000	-	-	113,000	100%	100%	48.00%
智薈天地(第D10號地塊零售)	-	41,000	-	41,000	53%	59%	48.00%
小計	500,000	802,000	-	1,302,000			
於2016年新落成							
上海創智天地							
第311號地塊酒店	-	-	22,000	22,000			99.00%
武漢天地							
壹方(第A1/2/3號地塊零售)	-	114,000	-	114,000			100.00%
佛山嶺南天地							
第E號地塊地鐵走廊	-	2,000	-	2,000			100.00%
小計	-	116,000	22,000	138,000			
於2016年12月31日投資物業持有者：							
- 本集團附屬公司	293,000	877,000	22,000	1,192,000			
- 聯營公司	207,000	41,000	-	248,000			
於2016年12月31日總計可供出租建築面積	500,000	918,000	22,000	1,440,000⁴			
於2015年12月31日總計可供出租建築面積	554,000	815,000	-	1,369,000⁴			

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 本集團持有瑞虹坊2、3及5區的99.0%權益及瑞虹坊1區的100.0%權益。

⁴ 自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至 2016 年 12 月 31 日以公平值計價的餘下投資物業賬面值及 2016 年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2016 年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2016 年 12 月 31 日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣元/ 平方米	公平值 增加/(減少)/ 賬面值 %
以公平值計價的已落成投資物業					
<i>上海太平橋</i>					
上海新天地及新天地時尚	80,000	155	7,325	91,600	2%
瑞安廣場	52,000	24	3,505	67,400	1%
<i>虹橋天地</i>	244,000	4	8,501	34,800	0%
<i>上海瑞虹新城</i>	128,000	510	4,172	32,600	12%
<i>上海創智天地</i>	240,000	80	7,162	29,800	1%
<i>武漢天地</i>	160,000	430	5,463	34,100	8%
<i>重慶天地</i>	134,000	(91)	1,765	13,200	(5%)
<i>佛山嶺南天地</i>	139,000	46	4,172	30,000	1%
小計	1,177,000	1,158	42,065	35,700	3%
以公平值計價的待售資產					
<i>上海瑞虹新城</i>	16,000	75	476	29,800	16%
以公平值計價的發展中投資物業					
<i>武漢天地</i>	71,000	41	1,006	14,200	4%
<i>重慶天地</i>	388,000	(98)	1,993	5,100	(5%)
小計	459,000	(57)	2,999	6,500	(2%)
以公平值計價的餘下投資物業總計	1,652,000	1,176	45,540	27,600	3%

附註：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。

截至 2016 年 12 月 31 日，已落成投資物業（未包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 420.65 億元，相應總建築面積達 1,177,000 平方米。其中，人民幣 11.58 億元（即賬面值的 3%）來自於 2016 年的公平值增值。增值主要來自於上海瑞虹新城的「月亮灣」及武漢天地的「壹方」。位於上海、武漢、重慶和佛山的物業分別佔賬面值的 73%、13%、4%和 10%。

截至 2016 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 29.99 億元，相應總建築面積達 459,000 平方米。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 115.56 億元列賬。

土地儲備

於 2016 年 12 月 31 日，本集團土地儲備（包括大連聯營公司）的總建築面積為 1,080 萬平方米，包括 860 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連五個主要城市的黃金地段。

在 860 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 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 310 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 380 萬平方米則持有作日後發展用途。

瑞虹新城和上海太平橋拆遷

瑞虹新城第 10、第 1 及第 7 號地塊正進行拆遷工程。截至 2016 年 12 月 31 日，第 10 號地塊 99.9% 的住戶、第 1 號地塊 98% 的住戶及第 7 號地塊 95% 的住戶已簽署拆遷協議。第 1 及第 7 號地塊將發展為高級公寓住宅，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。截至 2016 年 12 月 31 日，本集團已支付人民幣 104.45 億元的拆遷成本。預計未支付的拆遷成本達人民幣 18.26 億元，將於 2017 年至 2018 年陸續支付。上述三幅土地的拆遷工程計劃於 2017 至 2018 年完成。

太平橋第 118 號地塊已於 2014 年第四季展開拆遷工程，截至 2016 年 12 月 31 日，已有 100% 的住戶簽署拆遷協議。截至 2016 年 12 月 31 日，已支付的拆遷成本達人民幣 48 億元。預計未支付的拆遷成本為人民幣 5 億元，將於 2017 年支付。第 118 號地塊計劃發展為高級公寓住宅。建築工程將於 2017 年展開。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為 416,000 平方米及 230,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及條款協議。

有關各地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2016 年	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2016 年	截至 2016 年	實際/預計 拆遷完成 年份
	12 月 31 日 已完成 拆遷百分比		12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	12 月 31 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	
已於 2016 年完成拆遷的土地					
太平橋第 118 號地塊（住宅）	100%	80,000	4,800	500	2016
		80,000	4,800	500	
於 2016 年進行拆遷的土地					
瑞虹新城第 10 號地塊	99.9%	338,000	2,587	343	2017
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	98%	110,000	3,924	870	2017
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	95%	159,000	3,934	613	2017-2018
		607,000	10,445	1,826	
總計		687,000	15,245	2,326	

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 2016 年 12 月 31 日，本集團及其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 %
	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	18,000	36,000	104,000	-	158,000	59,000	217,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	32,000	-	130,000	16,000	178,000	125,000	303,000	100.00% ²
上海創智天地	-	164,000	63,000	22,000	249,000	149,000	398,000	86.80% ³
虹橋天地	-	93,000	170,000	-	263,000	72,000	335,000	78.11%
武漢天地	-	-	160,000	-	160,000	167,000	327,000	100.00% ⁴
重慶天地	3,000	11,000	152,000	-	166,000	230,000	396,000	99.00%
佛山嶺南天地	10,000	15,000	159,000	43,000	227,000	157,000	384,000	100.00%
大連天地	69,000	207,000	41,000	-	317,000	176,000	493,000	48.00% ⁵
小計	132,000	526,000	979,000	81,000	1,718,000	1,135,000	2,853,000	
發展中物業：								
上海太平橋	127,000	-	-	-	127,000	33,000	160,000	99.00% ¹
上海瑞虹新城	371,000	156,000	185,000	-	712,000	160,000	872,000	99.00% ²
武漢天地	149,000	177,000	71,000	-	397,000	94,000	491,000	100.00%
重慶天地	439,000	277,000	157,000	25,000	898,000	307,000	1,205,000	99.00%
佛山嶺南天地	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000	100.00%
大連天地	381,000	206,000	188,000	144,000	919,000	292,000	1,211,000	48.00% ⁵
小計	1,467,000	816,000	608,000	169,000	3,060,000	886,000	3,946,000	
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%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.00% ²
武漢天地	135,000	166,000	94,000	-	395,000	-	395,000	100.00%
重慶天地	100,000	143,000	160,000	50,000	453,000	126,000	579,000	99.00%
佛山嶺南天地	147,000	450,000	107,000	80,000	784,000	2,000	786,000	100.00%
大連天地 ⁶	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.00% ⁵
小計	945,000	1,869,000	819,000	210,000	3,843,000	174,000	4,017,000	
土地儲備總建築面積	2,544,000	3,211,000	2,406,000	460,000	8,621,000	2,195,000	10,816,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 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 56.7456% 的實質權益。

² 本集團持有瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 100.0% 實質權益，餘下地塊持有 99.0% 權益。

³ 本集團持有上海創智天地項目餘下地塊 86.8% 的權益，惟在第 311 號地塊持有 99.0% 的實質權益。

⁴ 本集團持有武漢項目餘下地塊 100.0% 的權益，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% 實質權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02a 號地塊持有 44.72% 實質權益。

⁶ 大連天地預期擁有建築面積為 330 萬平方米的土地儲備。截至 2016 年 12 月 31 日，約 300 萬平方米已被收購。其餘約 30 萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。

土地收購

武漢光谷中心城地塊

2017年1月24日，華夏瑞信（香港）有限公司（「華夏瑞信」）（一家由本集團間接持有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（「地塊」）。該地塊總價值為人民幣22.98億元，總建築面積達1,284,000平方米，平均每平方米為人民幣1,790元。本集團為該地塊支付款額預計約為人民幣14.10億元。

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2015年在中國的114個高新技術開發區中名列前十名，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。

市場展望

全球民族主義思潮日漸抬頭，加上反建制情緒正席卷西方世界，使不明朗形勢在2017年有所加劇。恐怖主義與難民問題仍將繼續困擾全球經濟，而英國面對步履維艱的脫歐程序，為歐盟的團結蒙上陰影。歐元區今年的一系列大選也可能打破現狀，導致政治領導人的更替，從而削弱投資者信心。特朗普政權上台後，北韓及中國南海的地緣政治局勢可能生變，影響亞洲的貿易及投資前景。

2016年，中國GDP增長率成功站穩在6.7%，政府透過實施供給側改革措施，令削減過剩產能取得一些進展。在今年十九次全國代表大會期間，政治局七個常委中的五個席位將在年底更換，現時中國正步入敏感的政治過渡期。國際貨幣基金會在2017年1月的全球經濟展望中，把中國經濟增長預測調整至6.5%與政府的增長目標看齊。然而，鑑於外圍經濟不穩及國內企業債務上升，中央政府今年的政策重點放在增長質素上，對增速放緩不以為忤。

匯率波動仍是困擾中國經濟的重大挑戰。美國經濟持續增強將令聯儲局進一步收緊貨幣政策，因而人民幣將備受壓力。中國外匯儲備於2017年初穩守在3萬億美元的水準，政府已加強控制資本外流，引導匯率的有序調整並防止人民幣受到炒家衝擊。根據預測，中國人民銀行將參考CFETS貨幣籃子以管控人民幣價格維持人民幣匯率的穩定性。

2016年，中國住房市場備受矚目，全國住宅銷售面積達137.5億平方米，總銷售額達人民幣99.1億元，均創下歷史新高，其年增長率分別為22.4%及36.1%。隨著中央政府發出新的遏抑資產泡沫政策，以避免金融行業凝聚風險，預期今年的物業交投在一二線城市帶頭回落之下將會有所放緩。

寫字樓方面，市場對靈活辦公用地的需求繼續上升，上海現有大約350多個聯合辦公場地。該市場正步入新的階段，營運商不僅提供辦公空間及共用設施，更需為租戶提供會面和社交平臺。這種轉變反映千禧一代的訴求，他們大都喜歡靈活的工作時間及共用辦公環境。在中國日益壯大的中產階級消費群支持下，2016年商業零售市場的需求依然強勁，帶動全國零售銷售額上升10.4%至人民幣33.2萬億元。現時增長的主要動力現已逐漸轉往線上銷售，這方面的年增長率高達26.2%。

2016年，上海的GDP增長率達6.8%。今年，政府訂立的2017年增長目標為6.5%，計劃新增50,000套經濟適用房以維持充足的住宅供應，並將加快創新及科技發展速度，讓經濟保持平穩的增長步伐。政府已制定相應政策，著眼將上海打造成具有全球影響力的科技創新中心，並加快將張江國家科研中心發展成為世界級的創新樞紐。

武漢在2016年實現了7.8%的GDP增長率，其中高科技產業及服務業成為推動當地經濟的一股新動力。當地市政府推行一系列的改革，使經濟結構與數碼新經濟互相呼應。熾熱的房地產市場雖然有助經濟增長，但為了穩定房價，市政府於2016年9月開始實施限購。國務院近日批准武漢光谷建立湖北自由貿易區（自貿區），而武漢還入選為「中國國家中心城市」，進一步加強了該市在華中地區的領導地位，這將有助促進武漢市的經濟發展。

2016年，重慶錄得10.7%的GDP增長率，維持了卓越的經濟表現。當地政府在國企及供給側改革方面取得了穩步進展。根據十三五規劃，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%。2016年，重慶在房地產庫存去化方面取得了良好的進展，市場今年在均衡健康的供求狀況下將穩步增長。

在產業轉型和經濟改革推動下，佛山於 2016 年錄得 8.3%的經濟增長。根據最新的《佛山市城市總體規劃（2011-2020 年）》，該市將建造九條地鐵線加強與廣州連接，並在兩座城市之間建立「1 小時都市圈」。佛山已放寬其戶籍登記制度，並推出強大的人才招聘計劃，目標是使全市人口從 2015 年的 740 萬提升至 2020 年的 910 萬。

2016 年，大連的 GDP 增長穩步回升至 6.5%。當地市政府希望透過發展金融服務業，使大連成為東北亞地區的區域金融中心。該市是外商的投資熱點，於 2016 年首三季吸引外商直接投資達 22.6 億美元。2016 年，當地的住宅銷量和平均價格回升，預計今年仍將保持穩步增長。

展望未來，2017 年的經濟增長將受到包括中美關係、貨幣波動、信貸增長、國有企業改革等多個關鍵因素的影響。隨著中國貨幣政策轉向穩健偏緊的態勢，今年的住宅市場將面對重重挑戰。不明朗的經營環境及放緩的市場交投，迫使開發商需保持警惕，並應降低融資成本及採取措施改善現金流。我們將密切監察全球及國內市場的變化，提供情境分析，因應市場動態的變化以作出對策和必要的調整。

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2016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	2016年		2015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
營業額					
— 本集團	4	20,539	17,600	8,038	6,472
— 應佔聯營公司		392	336	208	167
		20,931	17,936	8,246	6,639
本集團營業額	4	20,539	17,600	8,038	6,472
銷售成本		(13,648)	(11,695)	(5,940)	(4,783)
毛利		6,891	5,905	2,098	1,689
其他收入		677	580	543	437
銷售及市場開支		(378)	(324)	(282)	(227)
一般及行政開支		(1,037)	(889)	(1,117)	(899)
經營溢利	5	6,153	5,272	1,242	1,000
出售投資物業的收益		555	476	3,942	3,174
餘下投資物業的公平值增值		1,372	1,176	3,689	2,970
其他收益及虧損	6	578	495	(153)	(123)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(337)	(289)	(390)	(314)
財務費用，包括匯兌差額	7	(2,912)	(2,495)	(3,253)	(2,619)
稅項前溢利		5,409	4,635	5,077	4,088
稅項	8	(3,336)	(2,859)	(2,882)	(2,321)
年度溢利		2,073	1,776	2,195	1,767
以下應佔：					
本公司股東		1,270	1,088	979	788
可換股永久證券持有者		-	-	216	174
永久資本證券持有者		393	337	392	316
可換股永久資本證券持有者		131	112	76	61
附屬公司的非控制股東		279	239	532	428
		803	688	1,216	979
		2,073	1,776	2,195	1,767
每股盈利	10				
基本		港幣 16 仙	人民幣 14 分	港幣 12 仙	人民幣 10 分
攤薄		港幣 16 仙	人民幣 14 分	港幣 6 仙	人民幣 5 分

綜合損益及其他全面收益表

	2016年		2015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	2,073	1,776	2,195	1,767
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	(69)	(59)	(73)	(59)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	6	5	(2)	(2)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	-	-	(6)	(5)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	400	343	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	4	3	32	26
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	(258)	(221)	-	-
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	5	4	2	2
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	16	14	-	-
年度其他全面收入(開支)	104	89	(47)	(38)
年度全面總收入	2,177	1,865	2,148	1,729
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,374	1,177	932	750
可換股永久證券持有者	-	-	216	174
永久資本證券持有者	393	337	392	316
可換股永久資本證券持有者	131	112	76	61
附屬公司的非控制股東	279	239	532	428
	803	688	1,216	979
	2,177	1,865	2,148	1,729

綜合財務狀況表

	附註	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		56,620	55,600
物業、廠房及設備		1,845	2,268
預付租賃款項		36	128
於聯營公司的權益		379	562
於合營公司的權益		27	27
向聯營公司的貸款		1,865	1,962
向合營公司的貸款		756	2,912
應收賬款及預付款項	11	737	504
聯營公司欠款		2,156	1,878
已抵押銀行存款		4,024	2,008
衍生金融工具		460	450
遞延稅項資產		840	554
		69,745	68,853
流動資產			
發展中待售物業		21,838	20,102
待售物業		4,865	2,560
應收賬款、按金及預付款項	11	12,492	10,344
有關連公司欠款		808	724
合營公司欠款		6	21
合約工程客戶欠款		97	103
衍生金融工具		343	-
已抵押銀行存款		455	981
受限制之銀行存款		1,435	4,281
銀行結餘及現金		9,653	3,344
		51,992	42,460
待售資產	13	476	5,857
		52,468	48,317
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	12	18,885	13,340
應付有關連公司款項		412	310
應付附屬公司非控制股東款項		8	11
稅項負債		2,242	1,301
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		6,434	12,778
優先票據		6,023	-
衍生金融工具		368	37
租金保證安排產生的負債		328	320
		34,700	28,097
與待售資產相關的負債		-	1,813
		34,700	29,910
流動資產淨值		17,768	18,407
總資產減流動負債		87,513	87,260

綜合財務狀況表 一續

	<i>附註</i>	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	<i>14</i>	145	145
儲備		37,305	36,500
本公司股東應佔權益		<u>37,450</u>	<u>36,645</u>
可換股永久證券		1	16
可換股永久資本證券		1,345	1,346
永久資本證券		3,046	3,050
附屬公司的非控制股東		4,414	5,061
		<u>8,806</u>	<u>9,473</u>
權益總額		<u>46,256</u>	<u>46,118</u>
非流動負債			
應付賬款及應計費用	<i>12</i>	24	48
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		23,377	20,559
優先票據		11,289	14,655
衍生金融工具		-	238
租金保證安排產生的負債		271	370
遞延稅項負債		6,274	5,242
界定福利負債		22	30
		<u>41,257</u>	<u>41,142</u>
權益及非流動負債總額		<u>87,513</u>	<u>87,260</u>

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

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

2. 呈列

綜合損益表和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 2016 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.167 元換算，及 2015 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.242 元換算。

3A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

採用經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列於 2016 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的修訂：

國際財務報告準則第 11 號的修訂	收購合營業務權益的會計處理
國際會計準則第 1 號的修訂	披露計劃
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 38 號的修訂	澄清折舊及攤銷的可接受方法
國際會計準則第 16 號及 國際會計準則第 41 號的修訂	農業：生產性植物
國際財務報告準則第 10 號、國際財務報告 準則第 12 號及國際會計準則第 28 號的修訂	投資實體：採用豁免綜合入賬
國際財務報告準則的修訂	對 2012 年至 2014 年周期之國際財務報告準則之年度改進

於本年度採用經修訂國際財務報告準則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。

3A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則一續

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則以及新訂國際財務報告詮釋委員會詮釋

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以及新訂國際財務報告詮釋委員會詮釋：

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 ¹
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ²
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 15 號的修訂	澄清國際財務報告準則第 15 號「客戶合約產生的收入」 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 ³
國際會計準則第 7 號的修訂	披露計劃 ⁴
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 ⁴
國際會計準則第 40 號的修訂	投資物業的轉移 ¹
國際財務報告準則的修訂	對 2014 年至 2016 年周期之國際財務報告準則之年度改進 ⁵

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 2017 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於 2017 年 1 月 1 日或 2018 年 1 月 1 日（如適用）或之後開始的年度期間生效

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。

3A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則一續

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」一續

根據本集團於 2016 年 12 月 31 日的財務工具及風險管理政策，本公司董事預期採用國際財務報告準則第 9 號不太可能對本集團財務表現及狀況產生重大影響。然而，於完成詳細審閱前，對有關影響作出合理估計屬不切實際。

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：識別與一個客戶訂立的合約
- 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，一個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。本公司董事預期，日後採納國際財務報告準則第 15 號可能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。然而，於本集團完成詳細審閱前，對有關國際財務報告準則第 15 號的影響進行合理估算屬不切實際。

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分別呈列為融資及經營現金流量。

根據國際會計準則第 17 號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及一項相關的融資租賃負債，並就本集團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。

3A. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則一續

國際財務報告準則第 16 號「租賃」一續

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 2016 年 12 月 31 日，本集團的不可撤銷經營租賃承諾為人民幣 1.28 億元。初步評估顯示該等安排符合國際財務報告準則第 16 號項下租賃的定義，因此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，除非其於應用國際財務報告準則第 16 號時符合低價值或短期租賃。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。然而，於本公司董事完成詳細審閱前，對財務影響作出合理估計屬不切實際。

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。

3B. 新會計政策

在編製本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度全年綜合財務報表期間，由於本集團實施銷售發展中待售物業的新策略，本公司董事重新評估了本集團的收益確認政策。該等銷售策略過往甚少進行，然而本集團預期日後將會更頻密地發生並成為正常業務過程的一部分。因此，本集團已採納一項新會計政策以便於該等交易中應用，詳情載於以下標題為「收入確認」的段落中。

根據該新採納的會計政策，截至 2016 年 12 月 31 日止年度，銷售發展中待售物業收入人民幣 18.42 億元及相關銷售成本人民幣 18.46 億元已於買賣協議完成日確認。於本集團截至 2016 年 6 月 30 日止六個月中期財務報告中，該項交易按其法律形式入賬為出售一間附屬公司，故出售一間附屬公司的虧損人民幣 1,500 萬元已於損益表確認。根據國際會計準則第 34 號「中期財務報告」所載規定，本集團已採納的新會計政策於本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度全年綜合財務報表首次應用，對中期財務報表進行了重列，以確保屬於該特定類別的全部交易所應用的會計政策於整個年度均貫徹一致。

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。

4. 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：

	2016 年			2015 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	15,604	287	15,891	4,380	146	4,526
物業投資：						
投資物業租金收入	1,474	49	1,523	1,428	21	1,449
酒店經營收入	78	-	78	73	-	73
物業管理費收入	26	-	26	50	-	50
租金相關收入	138	-	138	61	-	61
	1,716	49	1,765	1,612	21	1,633
建築	222	-	222	424	-	424
其他	58	-	58	56	-	56
總計	17,600	336	17,936	6,472	167	6,639

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

由於交付客戶的產品及服務類近，物業發展分部及物業投資分部合並了多個本集團於中國上海、重慶、武漢及佛山營運的經營分部。

本集團物業銷售收入人民幣 156.04 億元（2015 年：人民幣 43.80 億元）包括住宅物業銷售收入人民幣 137.25 億元（2015 年：人民幣 24.97 億元）、商業物業銷售收入人民幣 14.12 億元（2015 年：人民幣 16.21 億元）及其他收入人民幣 4.67 億元（2015 年：人民幣 2.62 億元）。

4. 營業額及分部資料—續

截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合
	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	<u>15,891</u>	<u>1,765</u>	<u>222</u>	<u>17,878</u>	<u>58</u>	<u>17,936</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>4,469</u>	<u>2,431</u>	<u>(24)</u>	<u>6,876</u>	<u>(8)</u>	<u>6,868</u>
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
未分類開支淨額						(286)
稅項前溢利						4,635
稅項						(2,859)
年度溢利						<u>1,776</u>

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	報告分部					綜合
	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						
本集團外部營業額	4,380	1,612	424	6,416	56	6,472
應佔聯營公司營業額	146	21	-	167	-	167
分部收入總計	<u>4,526</u>	<u>1,633</u>	<u>424</u>	<u>6,583</u>	<u>56</u>	<u>6,639</u>
分部業績						
本集團分部業績	<u>207</u>	<u>7,367</u>	<u>(40)</u>	<u>7,534</u>	<u>149</u>	<u>7,683</u>
利息收入						302
應佔聯營公司 及合營公司虧損						(314)
財務費用，包括匯兌差額						(2,619)
其他收益及虧損						(573)
未分類開支淨額						(391)
稅項前溢利						4,088
稅項						(2,321)
年度溢利						<u>1,767</u>

4. 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增值），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。

5. 經營溢利

經營溢利已扣除（計入）：	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
核數師酬金 —核數服務	6	6
物業、廠房及設備折舊	141	126
預付租賃款項撥回	-	3
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	-	(3)
	-	-
處置物業、廠房及設備的虧損	19	3
僱員福利開支 董事酬金 袍金 薪金、花紅及津貼	2 23	2 23
	25	25
其他員工成本 薪金、花紅及津貼 退休福利成本 購股權開支 股份獎勵開支	576 53 3 9	572 64 4 8
	641	648
僱員福利開支總額	666	673
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	(139)	(163)
	527	510
已售物業成本確認為開支	10,892	3,628
經營租賃之最低租金費用	32	30
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）	-	292

6. 其他收益及虧損

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
租金保證安排產生的虧損	(227)	(439)
一項投資物業回購選擇權的公平值增值	10	450
其他衍生金融工具的公平值減值	(101)	(126)
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	-
終止出售於若干物業的收益權的虧損	(13)	-
物業、廠房及設備減值虧損	(49)	-
其他	8	(8)
	<u>495</u>	<u>(123)</u>

7. 財務費用，包括匯兌差額

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息	1,824	2,085
收購附屬公司延後支付代價之估算利息	235	-
出售一間子公司延後收取代價之估算利息	58	-
優先票據利息	1,424	1,405
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	6	8
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	-	5
可換股債券利息	-	34
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	-	42
	<u>3,547</u>	<u>3,579</u>
利息開支總額	3,547	3,579
銀行借貸之匯兌虧損	-	32
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	(1,982)	(2,185)
	<u>1,565</u>	<u>1,426</u>
列入損益表之利息開支	1,565	1,426
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損淨額	895	1,156
其他	35	37
	<u>2,495</u>	<u>2,619</u>

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%（2015 年：6.6%）的資本化比率計算。

8. 稅項

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
中國企業所得稅 — 當年撥備	1,393	956
中國預提所得稅 — 當年撥備	5	23
中國土地增值稅 — 當年撥備	1,323	271
遞延稅項 — 當年撥備	138	1,071
	2,859	2,321

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 2016 年 12 月 31 日及 2015 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. 股息

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
年內已確認分派之股息：		
已支付 2016 年中期股息每股港幣 1.1 仙 （2015 年：已支付 2015 年中期股息每股港幣 2.2 仙）	76	146
已支付 2015 年末期股息每股港幣 2.8 仙 （2015 年：已支付 2014 年末期股息每股港幣 4 仙）	190	253
	266	399

本公司董事於 2017 年 3 月 22 日建議派發截至 2016 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 3.9 仙（按於 2016 年 12 月 31 日的匯率 0.89451 計算，相當於人民幣 3.5 分），合計港幣 3.14 億元（按於 2016 年 12 月 31 日的匯率 0.89451 計算，相當於人民幣 2.81 億元），惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。待股東及香港聯合交易所有限公司批准後，擬派末期股息以現金形式應付，且股東將獲賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。

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	2016年 人民幣百萬元	2015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	1,088	788
潛在攤薄普通股股份的影響： 就可換股永久證券作出調整 (附註(c))	-	(348)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,088</u>	<u>440</u>
股份數目	2016年 百萬	2015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))	8,002	8,002
潛在攤薄普通股股份的影響： 已發行股份獎勵	17	16
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>8,019</u>	<u>8,018</u>
每股基本盈利 (附註(b))	人民幣 14 分 港幣 16 仙	人民幣 10 分 港幣 12 仙
每股攤薄盈利 (附註(b))	人民幣 14 分 港幣 16 仙	人民幣 5 分 港幣 6 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形式持有的 24,854,000 股股份後計算得出。
- (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 2016 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.167 元、2015 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.242 元換算。
- (c) 大部分可換股永久證券已於截至 2015 年 12 月 31 日止年度兌換為本公司一間附屬公司的普通股。就可換股永久證券應佔盈利的調整與截至 2015 年 12 月 31 日止年度已發行的工具有關。
- (d) 由於尚未行使購股權及認股權證的行使價高於截至 2016 年及 2015 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。
- (e) 於截至 2016 年及 2015 年 12 月 31 日止年度內，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。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2016年 人民幣百萬元	2015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	319	184
貿易應收賬款	126	86
拆遷費用的預付款項 (附註)	292	234
	<u>737</u>	<u>504</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	708	806
拆遷費用的預付款項 (附註)	9,700	8,553
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 2.05 億元 (2015 年：人民幣 2.42 億元)	1,003	792
出售附屬公司的應收款項	1,081	-
出售一間酒店的應收款項	-	193
	<u>12,492</u>	<u>10,344</u>

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 89%及 10% (2015 年：86%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。而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 8.34 億元 (2015 年：人民幣 8.92 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 44% (2015 年：64%) 的賬齡少於 90 日，56% (2015 年：36%) 的賬齡超過 90 日。

11. 應收賬款、按金及預付款項一續

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣 5.02 億元（2015 年：人民幣 5.60 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 8%（2015 年：43%）的賬齡逾期少於 90 日，92%（2015 年：57%）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準備。

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呆壞賬撥備。

於 2016 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 2 億元（2015 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。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2016 年 人民幣百萬元	2015 年 人民幣百萬元
即期部分包括以下項目：		
貿易應付賬款	4,374	4,141
應付拆遷成本	852	700
應付保留工程款項（附註）	532	735
契稅、營業稅及其他應付稅項	377	501
物業銷售的已收按金及預收款項	8,347	4,552
投資物業租金的已收按金及預收款項	580	473
應付增值稅	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	673	470
出售附屬公司的已收按金	-	1,768
	<u>18,885</u>	<u>13,340</u>
非即期部分包括以下項目：		
其他應付賬款及應計費用	<u>24</u>	<u>48</u>

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。

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 43.74 億元（2015 年：人民幣 41.41 億元）的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中 68%（2015 年：74%）的賬齡少於 30 日，16%（2015 年：5%）的賬齡介乎 31 日至 60 日，0%（2015 年：3%）的賬齡介乎 61 日至 90 日，16%（2015 年：18%）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 6.73 億元（2015 年：人民幣 1.18 億元），預期將於報告期後十二個月以後結算。

13. 待售資產

根據與一名獨立第三方訂立的日期為 2016 年 12 月 28 日的意向書（「契約」），本公司一間間接全資附屬公司有條件同意以現金代價人民幣 4.76 億元（經扣除增值稅）出售一間位於上海的酒店，該酒店被分類為已完工投資物業。於 2016 年 12 月 31 日，該酒店的賬面總值為人民幣 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」，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，所以該酒店已於 2016 年 12 月 31 日被分類為待售資產。於 2016 年 12 月 31 日，本集團已收取人民幣 1,500 萬元的定金。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團就出售其於 Infoshore International Limited（「Infoshore」）的全部權益與一名獨立第三方訂立協議（「出售」）。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」，Infoshore 於 2015 年 12 月 31 日的相關資產及負債被分類為持有待售。該出售已於截至 2016 年 12 月 31 日止年度完成。

14. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於 2015 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004
行使購股權	-	-	50,000	-
根據股份獎勵計劃發行股份	-	-	24,854,000	62
於 2015 年 12 月 31 日 及 2016 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	8,026,630,189	20,066

於綜合財務狀況表顯示為

2016 年及 2015 年
人民幣百萬元
145

新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。

15. 報告期後事項

於報告期後，本集團有以下期後事項：

- (a) 於 2017 年 1 月 23 日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）向獨立第三方發行 5 億美元並於 2021 年 2 月 6 日到期的五年期優先票據（「2021 年美元票據」）。2021 年美元票據票面息率為每年 5.7%，每半年支付票息。

15. 報告期後事項一續

- (b) 於 2017 年 1 月 24 日，華夏瑞信（本集團一間合資公司）成功投得武漢市國土資源和規劃局東湖新技術開發區分局（「武漢國土局」）出售的一幅地塊。該地塊位於武漢市環東湖。於同日，華夏瑞信就成功中標國有土地使用權與武漢國土局簽訂確認書以確認成功中標該地塊。

華夏瑞信有意就地塊的未來發展而於武漢設立一間全資項目公司。在地塊成功中標後，本集團將向華夏瑞信作進一步投資，而為收購地塊提供資金，投資金額預計約為人民幣 14.10 億元。詳情載於本公司日期為 2017 年 1 月 24 日的通告。

財務回顧

2016年，本集團營業額上升172%至人民幣176億元（2015年：人民幣64.72億元），主要由於本年度確認的物業銷售大幅增加，以及租金及相關收入輕微上升所致。

2016年，由於已交付物業增加（特別是上海、武漢及佛山項目），物業銷售收入上升256%至人民幣156.04億元（2015年：人民幣43.80億元）。上海、武漢及佛山項目於本年度的物業銷售收入增至人民幣140.74億元（2015年：人民幣30.06億元），而重慶項目的物業銷售收入也輕微增加至人民幣15.30億元（2015年：人民幣13.74億元）。交付予業主的總面積達684,700平方米（2015年：309,890平方米）。有關2016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。

物業投資收入稍微上升至人民幣17.16億元（2015年：人民幣16.12億元）。2016年，投資物業租金及相關收入輕微增至人民幣16.38億元（2015年：人民幣15.39億元），主要由於現有已落成物業租金收入持續增長及新落成投資物業（包括佛山嶺南天地「嶺南站」及武漢天地「壹方」）陸續開業所致。該增幅被上海太平橋企業天地1號和2號和3號的租金收入減少所抵銷，該等物業分別於2015年8月及2016年2月出售。酒店經營收入（包括來自佛山馬哥孛羅酒店的貢獻）於本年度維持穩定，達人民幣7,800萬元（2015年：人民幣7,300萬元）。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2016年減少至人民幣2.22億元（2015年：人民幣4.24億元）。

2016年的毛利大幅增加250%至人民幣59.05億元（2015年：人民幣16.89億元），毛利率亦上升至34%（2015年：26%）。毛利率較高主要是上海及武漢物業銷售收入的貢獻，這兩個項目物業銷售收入的毛利率較高，其在2016年的物業銷售收入佔本集團物業銷售收入的73%（2015年：41%）。

其他收入上升33%至人民幣5.80億元（2015年：人民幣4.37億元），其中包括利息收入及政府補貼。

銷售及市場開支上升43%至人民幣3.24億元（2015年：人民幣2.27億元），與本集團合約銷售額（未包括聯營公司銷售額、其他資產處置和物業整體銷售額）上升98%至人民幣158.72億元（2015年：人民幣80.36億元）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）輕微下降1%至人民幣8.89億元（2015年：人民幣8.99億元）。

2016年的經營溢利躍升427%至人民幣52.72億元（2015年：人民幣10億元），乃由於上述提及的原因所致。

出售投資物業的收益指分別於2016年出售位於上海的企業天地3號及於2015年出售位於上海的企業天地1號和2號所得的收益。出售投資物業的收益於2016年減少至人民幣4.76億元，乃由於位於上海的企業天地3號的公平值增值已於2015年確認所致。

餘下投資物業的公平值增值下降60%至人民幣11.76億元（2015年：人民幣29.70億元），其中人民幣12.33億元（2015年：人民幣24.30億元）的收益來自已落成投資物業和待售資產，人民幣5,700萬元的虧損（2015年收益：人民幣5.40億元）來自在建或發展中投資物業。2016年餘下投資物業的公平值增值佔2016年12月31日投資物業賬面值的3%。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。

其他收益及虧損為收益人民幣4.95億元（2015年虧損：人民幣1.23億元），其中人民幣8.67億元為收購上海太平橋第116號地塊住宅項目的一次性收益。有關收益部分被來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排的虧損人民幣2.27億元（2015年：人民幣4.39億元）及其他衍生金融工具的公平值減值人民幣1.01億元（2015年：人民幣1.26億元）所抵銷。

2016 年的應佔聯營公司及合營公司虧損為人民幣 2.89 億元（2015 年：人民幣 3.14 億元），主要來自大連天地的開發。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣 24.95 億元（2015 年：人民幣 26.19 億元）。利息開支總額減至人民幣 35.47 億元（2015 年：人民幣 35.79 億元）。其中，56%（2015 年：61%）的利息開支，即人民幣 19.82 億元（2015 年：人民幣 21.85 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 44%（2015 年：39%）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 2016 年，本集團借貸利息資本化的百分比有所下降，而開支比率則較上年同期有所增加，導致呈報財務費用的增加。此乃由於三項投資物業（即佛山嶺南天地「嶺南站」、武漢天地「壹方」及上海瑞虹新城「月亮灣」）已落成，落成後利息開支將停止資本化所致。2016 年錄得匯兌虧損人民幣 8.95 億元（2015 年：人民幣 11.56 億元），乃由於人民幣兌港幣及美元貶值所致。

稅項前溢利上升 13%至人民幣 46.35 億元（2015 年：人民幣 40.88 億元）。稅項前溢利上升主要由於更多的物業交付以及上述其他原因所致。

稅項上升 23%至人民幣 28.59 億元（2015 年：人民幣 23.21 億元）。2016 年的實際稅率為 40.3%（2015 年：51.6%）。年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%就中國企業所得稅作出撥備。土地增值稅以物業銷售收入扣減可抵扣費用（包括土地、發展及建設成本）之後的增值額，按 30 至 60 個百分點的累進稅率予以撥備。實際稅率下降乃由於在中國不可稅前扣除的匯兌虧損及離岸貸款產生的利息開支減少所致。

年度溢利為人民幣 17.76 億元（2015 年：人民幣 17.67 億元）。

2016 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 10.88 億元，較上年同期上升 38%（2015 年：人民幣 7.88 億元），此乃由於可換股永久證券持有者及附屬公司非控制權益股東應佔溢利有所減少所致。

本集團核心溢利如下：

	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	1,088	788	38%
餘下投資物業的公平值增值淨額	(1,176)	(2,970)	
相關遞延稅項的影響	294	743	
已實現投資物業公平值累計增值*	1,556	2,944	
收購附屬公司的收益	(867)	-	
收購附屬公司的已實現收益	337	-	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	151	75	
相關遞延稅項的影響	(38)	(19)	
	<u>257</u>	<u>773</u>	(67%)
非控制股東權益	4	311	
	<u>261</u>	<u>1,084</u>	(76%)
投資物業估值變動影響的淨額	261	1,084	(76%)
餘下投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<u>1,349</u>	<u>1,872</u>	
加：			
可換股永久證券持有者應佔溢利	-	174	(100%)
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	112	61	84%
永久資本證券持有者應佔溢利	337	316	7%
	<u>337</u>	<u>316</u>	
本集團核心溢利	<u><u>1,798</u></u>	<u><u>2,423</u></u>	(26%)

* 2016年已實現投資物業公平值累計增值主要來源於上海太平橋企業天地3號銷售的完成，而比較期則主要與出售上海太平橋企業天地1號和2號有關。

每股盈利為人民幣14分，乃按2016年的已發行股份的加權平均數約80.02億股計算（2015年：人民幣10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20%，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。

董事會決議建議派付2016年末期股息每股港幣3.9仙（2015年：每股港幣2.8仙），附有以股代息選擇權。

重大收購及出售

- 1) 於 2015 年 12 月，本集團訂立了一份協議，以出售 Infoshore 100%的權益及相關股東貸款，現金代價總額約為人民幣 57.59 億元。Infoshore 間接持有位於上海太平橋項目的企業天地 3 號。該交易已於 2016 年 2 月完成。詳情請參閱本公司於 2015 年 12 月 31 日刊發的通函。
- 2) 於 2015 年 12 月，本集團訂立了一份協議，以分兩階段回購由 Trophy Property GP Limited (Trophy Property Development L.P.及其子公司的普通合夥人和代表) 持有的 Portspin Limited (「Portspin」) 60.14%的權益及相關股東貸款。首階段涉及 Portspin 18.04%的股權及相關股東貸款，現金代價 1.56 億美元，已於 2016 年 1 月支付。最終階段涉及 Portspin 42.1%的股權及相關股東貸款，現金代價 4.07 億美元，應於 2017 年 12 月支付。Portspin 間接持有位於上海太平橋項目的一處住宅物業(第 116 號地塊)。詳情請參閱本公司於 2016 年 1 月 29 日刊發的通函。
- 3) 於 2016 年 4 月，本集團訂立了一份協議，以出售其於佛山源康房地產發展有限公司(「佛山源康房地產」)的全部股權，總代價為人民幣 18.42 億元。佛山源康房地產於佛山持有多幅土地，可售總建築面積為 231,500 平方米。該出售已於 2016 年 6 月 24 日完成。
- 4) 於 2016 年 5 月，本集團訂立了一份協議，以出售位於武漢的兩幢名為 A1 及 A3 的辦公樓，總代價分別為人民幣 33.65 億元及人民幣 11.34 億元。詳情請參閱本公司於 2016 年 6 月 23 日刊發的通函。
- 5) 於 2017 年 1 月，本集團與中信成立的合資公司(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。詳情請參閱本公司於 2017 年 1 月 24 日刊發的通告。
- 6) 於 2017 年 1 月，本集團訂立了一份買賣協議，以出售位於上海瑞虹新城項目第 3 號地塊的一間酒店。代價為人民幣 5 億元，預期交易將於 2017 年上半年完成。

流動性、資金來源及資產負債比率

本集團於 2016 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	25,503	3,396	5,357	12,130	4,620
銀行借貸－港幣	2,592	2,592	-	-	-
銀行借貸－美元	1,716	446	510	760	-
優先票據－人民幣	2,554	2,554	-	-	-
優先票據－美元	14,758	3,469	4,393	6,896	-
總計	47,123	12,457	10,260	19,786	4,620

於 2016 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 155.67 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 106.14 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 44.79 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 29.89 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 14.35 億元(2015 年 12 月 31 日：人民幣 42.81 億元)。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 315.56 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 373.78 億元），權益總額為人民幣 462.56 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 461.18 億元）。本集團於 2016 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以優先票據、銀行及其他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 68%（2015 年 12 月 31 日：81%）。

於 2016 年，本集團再融資多項借貸，由港幣／美元借貸轉為人民幣借貸。於 2016 年 12 月 31 日，港幣／美元借貸（包括優先票據）相當於約人民幣 190.66 億元，佔借貸總額約 40%（2015 年 12 月 31 日：46%）。

於 2016 年 12 月 31 日，本集團未提取的銀行融資額約人民幣 66.31 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 62.56 億元）。

抵押資產

於 2016 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 602.74 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 658.21 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 272.72 億元的借款（2015 年 12 月 31 日：人民幣 267.17 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2016 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 89.60 億元（2015 年 12 月 31 日：人民幣 133.68 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、銀行貸款和債務融資（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。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於 2014 年發行的人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2014 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貸款，以及於 2014 年至 2016 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 2016 年 12 月 31 日，本集團已訂立約 9.52 億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。此外，自 2017 年 1 月 1 日至今，本集團進一步訂立 3 億美元的遠期合約以對沖美元兌人民幣的貨幣風險。美元兌人民幣遠期匯率界乎 1 美元兌人民幣 6.7210 至人民幣 7.2730 元。

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六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貸款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。

此外，本集團訂立了一份金額為人民幣 25 億元的交叉貨幣掉期合約，該合約已於 2017 年 2 月 26 日到期。根據該掉期合約，本集團於到期時收取按固定年利率 6.875%計算的利息及人民幣 25 億元，同時每半年支付按固定年利率 5.840%至 5.975%計算的利息，並於到期時支付 4.08 億美元。

除上文所披露外，本集團於 2016 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。

末期股息

董事會議決在即將召開之股東周年大會（「股東周年大會」）上向本公司股東建議，派發截至2016年12月31日止年度之末期股息每股港幣3.9仙（2015年：每股港幣2.8仙），並附有以股代息選擇權，予於2017年6月6日（即紀錄日期）名列本公司股東名冊上之股東。股東將可選擇以本公司新股份代替現金，收取其部份或全部擬派末期股息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待：(i)本公司股東於2017年5月24日舉行之股東周年大會批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司授予按上述計劃將配發之本公司新股份上市及買賣許可，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，將於股東周年大會後於實際可行情況下盡快寄送予各股東。預期有關建議之末期股息單及股票約於2017年7月18日寄送予各股東。

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2017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2017年5月10日（星期三）起至2017年5月24日（星期三）止（包括首尾兩天在內）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2017年5月9日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，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2017年5月9日（星期二）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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2016年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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2016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2016年年報。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2016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2016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2016年12月31日，瑞安房地產僱員人數為3,295人（2015年12月31日：3,359人），其中包含中國新天地人員388人（2015年12月31日：510人），物業管理人員1,583人（2015年12月31日：1,766人）。於2016年12月31日，收購之建築及裝修業務僱員人數為301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2016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。

鳴謝衷心支持

過去一年，我們在調整發展策略的過程中，得到了員工、客戶、股東及合作夥伴的忠心和不懈支持，我在此謹致誠摯謝意。

自我重返集團領導職位並開始推行輕資產策略後，我們已取得長足進展。集團的財務狀況已大為加強，公司文化亦更具活力，而年輕的新一代行政人員亦開始擔任領導職位。這些都是群策群力的成果，我深信大家已為集團邁進下一個增長階段做好準備。

我由衷地感謝全體同仁積極主動，為集團邁向新未來所作的貢獻。我們將繼續齊心協力，力求為瑞安房地產開拓一個以創新為本、成就輝煌的未來。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2017年3月22日

於本公佈日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生(主席)及孫希灝先生(財務總裁)；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」、「預料」、「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