

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



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)

2009 年全年業績

摘要

- 營業額增加 2.3 倍至人民幣 67.58 億元，物業銷售增加 3.2 倍至人民幣 60.78 億元。已訂約銷售為 266,900 平方米，金額人民幣 61.61 億元。
- 投資物業租金及相關收入增加 8% 至人民幣 6.43 億元。可供出租總建築面積增長至 310,000 平方米。
- 毛利率為 52%。
- 股東應佔溢利增加 49% 至人民幣 26.73 億元。
- 每股基本盈利為人民幣 55 分，增長 41%。
- 擬派末期股息每股港幣 12 仙。
- 淨資產負債率為 23%，保持健康水平。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2009 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至 2009 年 12 月 31 日止年度		截至 2008 年 12 月 31 日止年度（經重列）	
		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	4	7,670	6,758	2,289	2,066
銷售成本		(3,665)	(3,229)	(1,139)	(1,028)
毛利		4,005	3,529	1,150	1,038
其他收入		193	170	379	342
銷售及市場開支		(171)	(151)	(149)	(134)
一般及行政開支		(616)	(543)	(772)	(697)
經營溢利	5	3,411	3,005	608	549
投資物業的公平值增值		608	536	423	382
收購附屬公司額外股本權益的收益		7	6	-	-
出售部分附屬公司股本權益的收益		-	-	2,086	1,883
應佔聯營公司業績		495	436	49	44
財務費用，經扣除匯兌收益	6	(101)	(89)	(147)	(133)
稅項前溢利		4,420	3,894	3,019	2,725
稅項	7	(1,477)	(1,301)	(728)	(657)
年度溢利		2,943	2,593	2,291	2,068
以下應佔：					
本公司股東		3,034	2,673	1,992	1,798
非控制股東權益		(91)	(80)	299	270
		2,943	2,593	2,291	2,068
每股盈利	9				
— 基本		港幣 63 仙	人民幣 55 分	港幣 43 仙	人民幣 39 分
— 攤薄		港幣 63 仙	人民幣 55 分	港幣 43 仙	人民幣 39 分

綜合全面收益表

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度		截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (經重列)	
	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	2,943	2,593	2,291	2,068
其他全面收入 (開支)				
換算海外業務產生的匯兌差額	(21)	(19)	(2)	(2)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	51	45	(151)	(136)
指定為現金流量對沖交叉貨幣利率掉 期合約的公平值調整	-	-	(175)	(158)
對指定為現金流量對沖交叉貨幣利率 掉期合約的公平值調整作重分類	-	-	115	104
票據到期時於綜合收益表確認的交叉 貨幣利率掉期合約相關的對沖儲備 餘額	-	-	153	138
年度其他全面收入 (開支)	30	26	(60)	(54)
年度全面總收入	2,973	2,619	2,231	2,014
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	3,064	2,699	1,932	1,744
非控制股東權益	(91)	(80)	299	270
	2,973	2,619	2,231	2,014

綜合財務狀況表

	附註	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
非流動資產				
投資物業		21,206	8,466	7,994
物業、廠房及設備		356	343	260
預付租賃款項		43	6,290	4,325
發展中物業		-	2,411	1,734
於聯營公司的權益		862	296	85
向聯營公司的貸款		1,273	1,331	981
應收賬款	10	59	329	312
已抵押銀行存款		1,222	694	237
遞延稅項資產		139	146	124
界定福利資產		-	4	6
		25,160	20,310	16,058
流動資產				
發展中待售物業		11,532	7,786	6,281
待售物業		627	3,090	906
應收賬款、按金及預付款項	10	933	941	3,215
應收貸款		378	414	240
聯營公司欠款		147	450	12
有關連人士欠款		73	62	44
附屬公司非控制股東欠款		17	176	6
票據提早贖回權		-	-	11
已抵押銀行存款		797	1,015	617
銀行結餘及現金		2,928	1,671	2,843
		17,432	15,605	14,175
流動負債				
應付賬款、已收按金及應計費用	11	4,305	4,418	2,581
應付有關連人士款項		69	33	39
應付聯營公司款項		45	-	-
應付附屬公司非控制股東款項		475	758	876
一家附屬公司的一名非控制股東貸款		442	199	100
稅項負債		1,404	739	1,514
銀行借貸——於一年內到期		2,098	1,953	1,514
票據——於一年內到期		-	-	2,667
指定為對沖工具的衍生金融工具		-	-	323
		8,838	8,100	9,614
流動資產淨值		8,594	7,505	4,561
總資產減流動負債		33,754	27,815	20,619

綜合財務狀況表（續）

	附註	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
股本及儲備				
股本	12	99	84	84
儲備		21,480	16,779	15,544
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		21,579	16,863	15,628
非控制股東權益		995	1,312	776
權益總額		<hr/> 22,574	<hr/> 18,175	<hr/> 16,404
非流動負債				
銀行借貸——於一年後到期		8,105	6,245	2,891
指定為對沖工具的衍生金融工具		211	256	-
附屬公司非控制股東貸款		670	670	93
一名董事貸款		-	567	-
遞延稅項負債		2,192	1,902	1,231
界定福利負債		2	-	-
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
		11,180	9,640	4,215
權益及非流動負債總額		<hr/> 33,754	<hr/> 27,815	<hr/> 20,619

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 的適用披露規定及國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒布的國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合收益表和綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2009 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.135 元，2008 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.108 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）（下文總稱「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於 2009 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則（修訂本）	於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則， 不包括於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效的 國際財務報告準則第 5 號修訂本
國際財務報告準則（修訂本）	於 2009 年發佈的有關國際會計準則第 39 號第 80 段修訂的 改進國際財務報告準則
國際會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列
國際會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
國際會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤產生的責任
國際財務報告準則第 1 號及 國際會計準則第 27 號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第 7 號（修訂本）	改進金融工具的披露
國際財務報告準則第 8 號	營運分部
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 9 號 及國際會計準則第 39 號（修訂本）	內在衍生工具
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號	房地產建造協議
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 16 號	海外運營淨投資套期
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號	客戶資產的轉移

只影響呈列及披露的新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則第 1 號（經修訂） 財務報表呈列

國際會計準則第 1 號（經修訂）引入多項詞彙變動（包括綜合財務報表的經修訂標題）並導致綜合財務報表的格式及內容變更。

此外，由於本集團於本年度內追溯應用會計政策，故採用國際會計準則第 1 號（經修訂）已導致於 2008 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表的呈列方式變更（如下列示）。

國際財務報告準則第 8 號 營運分部

國際財務報告準則第 8 號乃一項披露準則，此準則要求定義營運分部需與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。採用國際財務報告準則第 8 號與原先採用國際會計準則第 14 號定義的主要可報告分部相同，不會導致集團重列報告分部，並且對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

影響已報告業績及／或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號 房地產建造協議

於以前年度，當物業完工前以預售方式銷售，有關收入及溢利乃於銷售協議生效時或於該發展物業竣工並由有關政府機關發出相關竣工證明文件後（已較後者為準）確認。對此類房產交易會計處理方法訂出更詳細指引的國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號發佈後，現要求銷售物業的收入於根據銷售協議向買方交付物業後確認。

物業銷售收入確認的會計政策變更需要追溯調整，因此與截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合收益表同期比較報表已重列物業銷售收入與相關的銷售成本及物業銷售所產生的稅金。

由於上述會計政策的變動產生的影響，各呈列項目於本期間及過往期間於綜合收益表中列示如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年 人民幣百萬元	2008 年 人民幣百萬元
營業額增加（減少）	2,034	(1,490)
銷售成本（增加）減少	(802)	496
稅項（增加）減少	(413)	320
	<hr/>	<hr/>
年度溢利增加（減少）	819	(674)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下應佔：		
本公司股東	789	(682)
非控制股東權益	30	8
	<hr/>	<hr/>
	819	(674)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

以上會計政策變動對本集團於 2008 年 12 月 31 日及 2008 年 1 月 1 日之財務狀況累計影響概述如下：

	2008 年 12 月 31 日 人民幣百萬元	2008 年 1 月 1 日 人民幣百萬元
	待售物業增加	1,061
應收賬款、按金及預付款項減少	(229)	(262)
應付賬款、已收按金及應計費用增加	(2,336)	(813)
稅項負債減少	133	27
遞延稅項負債減少	382	165
	<hr/>	<hr/>
	(989)	(302)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
儲備減少	(945)	(250)
非控制股東權益減少	(44)	(52)
	<hr/>	<hr/>
	(989)	(302)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

影響已報告業績及／或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號 房地產建造協議（續）

會計政策變動對本集團每股基本及攤薄盈利的影響如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年 人民幣元	2008 年 人民幣元
對每股基本及攤薄盈利的影響		
未經調整前所報告之數字	0.39	0.59
因發行紅股作出調整（附注 8）	-	(0.05)
因會計政策變動作出調整	0.16	(0.15)
經重列	<u>0.55</u>	<u>0.39</u>

國際財務報告準則（修訂本）於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則

採用包括於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則中之國際會計準則第 40 號（修訂本）「投資物業」，已影響本集團將來用作投資物業的在建或發展中物業的會計處理。採用國際會計準則第 40 號（修訂本），要求該等物業歸納於該準則範圍內，並在該等物業之公平值可以可靠計量情況下，根據本集團之會計政策採用公平價值模型記賬。

過去，在建物業或發展中物業中的租賃土地及建築部分分別列示。租賃土地計入經營性租賃，建築部分以成本減去累計減值損失入賬。根據相關過渡性條款，自 2009 年 1 月 1 日起，本集團採用國際會計準則第 40 號（修訂本）。採用修訂本後，本集團將來用作投資物業的在建或發展中物業包括用於租賃的土地和建築部分，於 2009 年 1 月 1 日的賬面值分別為人民幣 62.46 億元和人民幣 24.11 億元，已重分類為投資物業。公平值能夠可靠計量的在建或發展中投資物業已於 2009 年 12 月 31 日以公平值入賬。於 2009 年 12 月 31 日，這些物業的公平值為人民幣 61.29 億元，截至 2009 年 12 月 31 日止年度公平值增加的人民幣 2.77 億元已在綜合收益表中列示。其他無法按公平值計量的在建或發展中投資物業按成本扣除減值後列示，其於 2009 年 12 月 31 日的賬面值為人民幣 56.93 億元。

此外，本集團的一些聯營公司乃主要從事物業發展業務。此等聯營公司擁有在建或發展中的投資物業。採用國際會計準則第 40 號（修訂本）後使本集團應佔聯營公司業績增加人民幣 4.96 億元。此增長主要是聯營公司所持在建或發展中投資物業的公平值增加所致（扣除相關稅金），其中歸屬於本集團權益人民幣 4.96 億元已在本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度的綜合收益表中列示。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

影響已報告業績及／或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號 房地產建造協議（續）

上述會計政策變動對本年度財務業績的影響按綜合收益表的科目列示如下：

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度 人民幣百萬元
投資物業公平值增加	277
應佔聯營公司業績增加	496
	<hr/>
稅項前溢利	773
稅項增加	(69)
	<hr/>
年度溢利增加	704
	<hr/> <hr/>
以下應佔：	
本公司股東	797
非控制股東權益	(93)
	<hr/>
	704
	<hr/> <hr/>

除上述者外，採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

已發佈但尚未生效的準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已由國際會計準則委員會發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋：

國際財務報告準則（修訂本）	於 2008 年發佈的作為改進國際財務報告準則一部分的國際財務報告準則第 5 號修訂本 ¹
國際財務報告準則（修訂本）	於 2009 年發佈的改進國際財務報告準則 ²
國際會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露 ⁶
國際會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第 32 號（修訂本）	供股權分類 ⁴
國際會計準則第 39 號（修訂本）	合資格被對沖項目 ¹
國際財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採用者的額外免除 ³
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算之股份支付的交易 ³
國際財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ¹
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 14 號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 17 號	向所有者分派非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效。

² 於 2009 年 7 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日或之後開始年度期間酌情生效。

³ 於 2010 年 1 月 1 日或之後開始年度期間生效。

⁴ 於 2010 年 2 月 1 日或之後開始年度期間生效。

⁵ 於 2010 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效。

⁶ 於 2011 年 1 月 1 日或之後開始年度期間生效。

⁷ 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始年度期間生效。

採用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）可能會影響對收購日期在始於 2009 年 7 月 1 日或之後的首個年度報告期開始當日或其後的業務合併之會計處理。國際會計準則第 27 號（經修訂）將會影響母公司對於在附屬公司中不會導致喪失控制權的權益變動的會計處理，該變動將作為股權交易列賬。

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」對金融資產的分類及計量作出新要求，並將於 2013 年 1 月 1 日起生效，且容許提早採用。該準則要求所有屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體來說，(i)以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及(ii)合約現金流僅為支付未償還本金及本金利息的債務投資，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則以公平值計量。採用國際財務報告準則第 9 號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則、國際會計準則或國際財務報告詮釋委員會詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團於本年度期間的營業額分析如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (經重列)
物業發展：		
物業銷售收入	6,078	1,449
物業投資：		
投資物業租金收入	542	497
經營服務式公寓收入	18	25
物業管理費	28	32
租金相關收入	55	39
	643	593
其他	37	24
	6,758	2,066

本集團採用於 2009 年 1 月 1 日起生效之國際財務報告準則第 8 號營運分部。該準則要求定義營運分部需與本集團由主要經營決策者（即本集團董事）爲了分部間分配資源及評估業績而定期檢討之內部報告採用相同劃分分部的基準。採用國際財務報告準則第 8 號與原先採用國際會計準則第 14 號定義的主要可報告分部相同，不會導致集團重列報告分部，並且對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

爲便於管理，本集團的業務活動大致劃分爲兩個主要可報告分部 — 物業發展及物業投資。

主要可報告分部如下：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 物業出租、物業管理及經營服務式公寓

4. 營業額及分部資料 (續)

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部收入	6,078	643	37	6,758
業績				
分部業績	2,757	962	8	3,727
利息收入				149
收購附屬公司額外股本權益的收益				6
應佔聯營公司業績				436
財務費用，經扣除匯兌收益				(89)
未分類開支淨額				(335)
稅項前溢利				3,894
稅項				(1,301)
年度溢利				2,593

	截至 2008 年 12 月 31 日止年度 (經重列)			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部收入	1,449	593	24	2,066
業績				
分部業績	337	824	14	1,175
利息收入				227
出售部分附屬公司股本權益的收益				1,883
應佔聯營公司業績				44
財務費用，經扣除匯兌收益				(133)
未分類開支淨額				(471)
稅項前溢利				2,725
稅項				(657)
年度溢利				2,068

5. 經營溢利

截至 12 月 31 日止年度
2009 年 2008 年
人民幣百萬元 人民幣百萬元
(經重列)

經營溢利乃經扣除（計入）下列項目後得出：

核數師酬金	5	6
	<u>5</u>	<u>6</u>
物業、廠房及設備折舊	54	51
減：資本化至發展中物業的金額	(1)	-
	<u>53</u>	<u>51</u>
	<u>53</u>	<u>51</u>
預付租賃款項撥回	1	130
減：資本化至發展中物業的金額	-	(129)
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	-	14
	<u>-</u>	<u>14</u>
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	14	37
退休福利成本	1	-
股份支付費用	(2)	5
	<u>15</u>	<u>44</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	261	291
退休福利成本	34	25
股份支付費用	49	49
	<u>344</u>	<u>365</u>
	<u>344</u>	<u>365</u>
僱員福利開支總額	359	409
減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額	(78)	(107)
	<u>281</u>	<u>302</u>
	<u>281</u>	<u>302</u>
已售物業成本確認為開支	3,080	881
	<u>3,080</u>	<u>881</u>
	<u>3,080</u>	<u>881</u>
經營租賃的租金費用	45	40
	<u>45</u>	<u>40</u>
	<u>45</u>	<u>40</u>

6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年 人民幣百萬元	2008 年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	507	468
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東之款項利息	46	4
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息	56	88
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息	35	9
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之估算利息	1	6
票據利息	-	246
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	116	28
減：指定為現金流量對沖交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	-	(25)
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	761	824
減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額	(634)	(618)
	<hr/>	<hr/>
	127	206
票據提早贖回權公平值變動的虧損	-	13
交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動	-	242
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(44)	(343)
其他財務費用	6	15
	<hr/>	<hr/>
	89	133
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2009 年 12 月 31 日止年度由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約 8.4%（2008 年：9.6%）的年資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年 人民幣百萬元	2008 年 人民幣百萬元 (經重列)
中華人民共和國「中國」企業所得稅		
即期稅項	537	135
遞延稅項		
— 年度撥備	297	173
— 上一年度撥備過度	-	(87)
	<hr/>	<hr/>
	297	86
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅		
— 年度撥備	467	90
— 上一年度撥備不足	-	346
	<hr/>	<hr/>
	467	436
	<hr/>	<hr/>
	1,301	657
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 稅項 (續)

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。

本集團各公司年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% (2008 年：25%) 就中國企業所得稅作出撥備。

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計提。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。

截至 2008 年 12 月 31 日止年度，本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間若干公共設施成本的分攤方案。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方稅務局申報並獲得其認可，致使土地增值稅撥備的會計估計有所改變，本集團因此相應進一步預提了土地增值稅人民幣 3.46 億元 (經重列)，並從截至 2008 年 12 月 31 日止年度的綜合收益表中扣除。有鑑於此，本集團已將遞延稅務負債相應減少人民幣 8,700 萬元，並計入當年的綜合收益表內。

8. 股息

	截至 12 月 31 日止年度	
	2009 年	2008 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已派 2009 年中期股息每股港幣 1 仙 (2008 年：每股港幣 7 仙)	44	257
擬派 2009 年末期股息每股港幣 12 仙 (2008 年：每股港幣 1 仙)	530	37
	<u>574</u>	<u>294</u>

董事建議派發截至 2009 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 12 仙 (相當於每股人民幣 11 分)，合計港幣 6.03 億元 (相當於人民幣 5.30 億元)，惟須待股東於 2010 年 5 月 27 日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，擬派末期股息將以現金形式派發，且股東可選擇以全新及已繳足股份代替全部或部分現金收取末期股息。

於 2009 年 10 月，已向股東派付 2009 年中期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分)。

於 2009 年 6 月，已向股東派付 2008 年末期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分)。此外，按十股送一股的比例派發紅股予本公司股東，相當於總共 418,559,717 股普通股。紅股與現有普通股享有同等地位。

於 2008 年 10 月，已向股東派付 2008 年中期股息每股港幣 7 仙 (相當於每股人民幣 6.1 分)。

於 2008 年 6 月，已向股東派付 2007 年末期股息每股港幣 10 仙 (相當於每股人民幣 8.9 分)。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：			
銷售物業的應收款項	-	283	272
遞延租金應收款項	59	46	40
	<u>59</u>	<u>329</u>	<u>312</u>

即期應收賬款包括以下項目：

貿易應收賬款（扣除呆壞賬撥備）的賬齡分析：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
尚未到期	172	25	22
30日內	5	6	4
31-60日	3	-	23
61-90日	2	-	1
90日以上	4	3	19
	<u>186</u>	<u>34</u>	<u>69</u>
出售部分附屬公司股本權益的應收代價	-	339	1,136
拆遷費用的預付款項	483	474	558
收購土地的按金	-	-	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	264	94	252
	<u>933</u>	<u>941</u>	<u>3,215</u>

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
貿易應付賬款賬齡分析：			
尚未到期	1,138	691	495
30日內	5	85	288
31日至60日	6	9	-
61日至90日	2	1	1
90日以上	-	4	1
	1,151	790	785
應付保留工程款項(附註)	128	120	78
契稅、營業稅及其他應付稅項	442	678	498
物業銷售的已收按金及預收款項	2,235	2,480	909
投資物業租金的已收按金及預收款項	174	156	142
應計費用	175	194	169
	4,305	4,418	2,581

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。

12. 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 2008 年 1 月 1 日				
及 2008 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464
發行紅股(附註 8)	-	-	418,559,717	1,046
發行新股	-	-	418,500,000	1,046
於 2009 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556
		2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為		99	84	84

於 2009 年 6 月，以每股港幣 4.87 元的價格向獨立第三方發行 418,500,000 股新普通股。發行新股所得款項總額約為港幣 20.38 億元（相當於人民幣 17.97 億元）。新普通股與現有普通股享有同等地位。

每股港幣 4.87 元的發行價，代表本公司股票於 2009 年 6 月 10 日以收市價每股港幣 5.24 元折讓大約 7%。董事認為配售條款乃按一般商業條款及當時市場情況在公平合理的基礎上訂立，新股發行均符合本公司及股東之整體利益。

管理層討論與分析

業務回顧

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本集團的營業額大幅上升至人民幣 67.58 億元，較 2008 年同期上升 2.3 倍（2008 年（經重列）：人民幣 20.66 億元）。其中物業銷售佔營業額約 90%，其餘則包括租金及其他相關收入。

受到中央政府於 2008 年年底推出刺激經濟的財政及貨幣政策措施帶動，國內房地產市場於 2009 年第二季回升，並於下半年持續造好。集團的物業銷售於 2009 年上升 3.2 倍至人民幣 60.78 億元（2008 年（經重列）：人民幣 14.49 億元），2009 年交付的總建築面積上升 1.5 倍至 194,300 平方米（2008 年：76,600 平方米）。平均售價增長 81% 至每平方米人民幣 32,600 元（2008 年（經重列）：每平方米人民幣 18,100 元），這是由於上海太平橋項目的房價和銷量齊升所致。

投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於 2009 年亦上升 8% 至人民幣 6.43 億元（2008 年：人民幣 5.93 億元）。集團於 2009 年共建成 48,000 平方米（2008 年：9,000 平方米）的投資物業後，令集團投資物業組合總樓面面積為 310,000 平方米。

隨著物業銷售和租金收入強勁增長，本公司於 2009 年的股東應佔溢利增加 49% 至人民幣 26.73 億元（2008 年（經重列）：人民幣 17.98 億元）。

物業銷售

已確認銷售

本集團已於 2009 年 1 月 1 日開始採用國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號《房地產建造協議》，並將 2008 年來自出售物業的銷售收入重列。

於以往之年度，收入及溢利乃由有關政府機關發出相關竣工證明文件後或於銷售協議生效後（以較後者為準）確認。國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號發布後，物業銷售的收入是根據銷售協議向買方交付物業後方予確認。

於 2009 年物業銷售收入增加 3.2 倍至人民幣 60.78 億元（2008 年（經重列）：人民幣 14.49 億元）。下表呈列 2008 年及 2009 年的已確認銷售情況：

項目	2009			2008 (經重列)			本集團 權益
	銷售收入	已售總 建築面積	平均售價	銷售收入	已售總 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	
上海太平橋	4,706	65,600	75,600	228	4,100	58,500	99.0%
上海創智天地	450	24,300	19,500	612	31,100	20,700	86.8% ¹
武漢天地	514	37,500	14,400	376	29,500	13,400	75.0%
重慶天地	345	66,900	6,700 ²	97	11,900	10,600 ²	79.4%
小計	6,015	194,300	32,600	1,313	76,600	18,000	
停車場及其他	63	-	-	136	-	-	
總計	6,078	194,300	-	1,449	76,600	-	

¹ 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

² 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

已訂約銷售

已訂約的物業銷售於 2009 年增加 110% 至人民幣 61.61 億元 (2008 年: 人民幣 29.39 億元)。已售總建築面積於 2009 年增加 2.1 倍至 266,900 平方米 (2008 年: 85,100 平方米)。下表呈列 2008 及 2009 年各項目的物業銷量。

項目	2009			2008			本集團 權益
	已訂約銷售	已售總 建築面積	平均售價	已訂約銷售	已售總 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	
上海太平橋	2,965	44,300	70,500	1,960	24,200	85,300	99.0%
上海瑞虹新城	814	30,900	27,700	-	-	-	74.3%
上海創智天地	1,015	46,700	22,900	345	18,000	20,200	86.8% ¹
武漢天地	857	63,300	14,300	403	29,100	14,600	75.0%
重慶天地	444	81,700	7,100 ²	108	13,600	10,300 ²	79.4%
小計	6,095	266,900	24,000	2,816	84,900	34,900	
停車場及其他	66	-	-	123	200	-	
總計	6,161	266,900	-	2,939	85,100	-	

¹ 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

² 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

若干 2009 年銷售單位平均售價較 2008 年為低，此乃由於物業組合變動所致。2009 年推出的物業中，當中部分單位的朝向和層高高低設計均遜於 2008 年售出的單位。

以下部分是各項目的銷售行情及售價分析。上海之物業銷售持續強勁而武漢天地和重慶天地均步入收成期。武漢和重慶項目的發展進程展現了我們的「新天地」模式已成功地複製到其他城市。

上海太平橋

於 5 月及 6 月推出的翠湖天地嘉苑第 11 座及 12 座住宅單位深受市場歡迎，平均售價由每平方米人民幣 56,400 元上升 20% 至每平方米人民幣 67,800 元。集團承接上兩次推出時的暢旺銷情，於 8 月推出翠湖天地嘉苑第 9 座，錄得每平方米人民幣 71,300 元的理想平均售價。集團於 2009 年共售出 292 個單位，總建築面積達 44,300 平方米，錄得每平方米人民幣 70,500 元的平均售價。已訂約銷售達人民幣 29.65 億元。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第 3 期 (第 8 號地塊) 於 2009 年 7 月推出，深受市場歡迎，共售出 244 個單位或 30,900 平方米總建築面積，平均售價為每平方米人民幣 27,700 元，較之前於 2007 年推出的第 2 期上升 67%。

上海創智天地

創智天地於 2009 年 7 月及 11 月分兩批推出，分別錄得平均售價每平方米人民幣 18,400 元及每平方米人民幣 27,100 元。共售出 414 個單位或 46,700 平方米總建築面積，總收入為人民幣 10.15 億元。

武漢天地

武漢天地御江苑的住宅銷情持續暢旺。項目第 2 期 (第 A10 和 A8 號地塊) 於 2009 年推出預售。於 2009 年售出 459 個單位或 63,300 平方米總建築面積，平均售價為每平方米人民幣 14,300 元。御江苑的售價持續是城中最高之一。

2010 年第一季，推售第二期 (第 A6 號地塊) 180 個住宅單位，平均售價達每平方米人民幣 16,400 元。較 2009 年的平均售價上升 15%。

重慶天地

重慶房地產市場於 2009 年上半年初放緩。2009 年售出重慶天地雍江苑第 1 期(第 B1-01 號地塊)朝向公路、景觀較差的 81,700 平方米總建築面積的單位，平均售價為每平方米人民幣 7,100*元。

在內地政府推行刺激經濟措施的帶動下，重慶房地產市場於 2009 年下半年回升。集團於 2010 年一季度售出雍江苑第 1 期(第 B1-01 號地塊)最後一批河景景觀單位共 1,500 平方米，平均售價為每平方米人民幣 14,400*元。此外，集團推出的第 2 期(第 B2-01 號地塊)雍江藝庭朝向公路景觀的首批單位，已售 22,900 平方米，平均售價為每平方米人民幣 10,000*元。

* 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

我們在上海開創獨特的「新天地」開發模式，包括甲級辦公樓、高級餐飲場所、商場及高級住宅項目，同時保存本地歷史傳統與環境特色，在市中心建立一個匯集「生活、工作、休閒」的可持續發展社區。自 2004 年起，集團將這個策略拓展至內地其他高增長城市發揚光大。

2004 年，集團在重慶購入一幅市中心用地—「重慶天地」，總建築面積為 350 萬平方米。2005 年，集團在武漢購入另一幅市中心用地。「武漢天地」總建築面積為 150 萬平方米。在 2007 年，集團在佛山市中心購入「佛山嶺南天地」，總建築面積為 150 萬平方米。

重慶天地和武漢天地自 2007 年起，開始為集團帶來現金流量和溢利。2009 年，上述兩個項目的已訂約銷售由 2008 年的人民幣 5.11 億元增長 155%至 2009 年的人民幣 13.01 億元，而總建築面積亦由 2008 年的 42,700 平方米大幅上升 240%至 2009 年的 145,000 平方米。佛山嶺南天地第 1 期正在興建當中，並將於 2010 年推出。展望未來，上述項目料會在集團中期的業務營運及盈利來源中佔有更重要的位置。

結轉至 2010 年及 2011 年的已鎖定銷售

於 2009 年已訂約銷售並將於 2010 年及 2011 年移交予用戶的銷售單位金額為人民幣 26.50 億元。

於 2010 年可供銷售的物業

集團正計劃於 2010 年推出七個總建築面積合共 426,200 平方米的項目作銷售及預售，其中 10%將來自三個上海項目，90%來自另外四個城市分別為武漢、重慶、佛山及大連。下表呈列 2010 年可供銷售的物業：

項目	2010 年可供銷售及 預售的物業 總建築面積(平方米)	本集團 權益
上海太平橋	10,500	99.0%
上海瑞虹新城	30,800	74.3%
上海創智天地	300	86.8%*
武漢天地	38,500	75.0%
重慶天地	170,400	79.4%
佛山嶺南天地	68,700	100.0%
大連天地	107,000	48.0%
總計	426,200	

* 已達成協議將權益由 70.0%增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

請注意上述項目未來的實際銷售及預售可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境、政府政策變動等。

物業投資

拓展投資物業仍然是集團長遠業務策略的重要一環，從而為整體的項目發展創優增值。此外，投資項目帶來經常性及不斷增長的租金收入來源，長遠可減低房地產市場波動對集團所帶來的風險。來自投資物業的租金及其他相關收入於 2009 年上升 8% 至人民幣 6.43 億元。於 2009 年 12 月 31 日，集團投資物業組合為 310,000 平方米，其中約 42% 為辦公樓及 56% 為零售面積。在上海落成的 257,000 平方米的建築樓面佔已落成投資物業組合的 83%。下表呈列已落成投資物業組合及出租率：

項目	可供出租總建築面積(平方米)				出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	服務式公寓	總計	2010年 3月 31日	2009年 12月 31日	2008年 12月 31日	
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	98%	100%	99%	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	99%	96%	99%	99.0%
上海瑞虹新城								
第 1 期綜合商業	-	5,000	-	5,000	100%	100%	55%	75.0%
第 2 期綜合商業	-	28,000	-	28,000	99%	100%	99%	74.3%
上海創智天地創智坊								
(R1：第 6-5，6-6，8-3 及 8-5 號地塊；及 R2： 第 7-9 及 8-2 號地塊)	21,000	11,000	-	32,000	42%	37%	59%	86.8%*
上海創智天地廣場								
第 1 期	29,000	23,000	-	52,000	82%	83%	82%	86.8%*
杭州西湖天地								
第 1 期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
武漢天地，商業								
第 A4-1 號地塊	-	16,000	-	16,000	94%	92%	89%	75.0%
第 A4-2 及 A4-3 號地塊	-	30,000	-	30,000	75%	60%	N/A	75.0%
重慶天地雍江苑								
第 1 期(第 B1-1/01 號地塊)	-	1,000	-	1,000	100%	16%	N/A	79.4%
可供出租總建築面積								
於 2009 年 12 月 31 日	<u>131,000</u>	<u>174,000</u>	<u>5,000</u>	<u>310,000</u>				
於 2008 年 12 月 31 日	<u>118,000</u>	<u>139,000</u>	<u>5,000</u>	<u>262,000</u>				

* 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

上海新天地及上海企業天地於 2009 年持續為本集團租金收入的主要來源，共佔本集團租金收入總額的 82%。這兩個項目已接近全部租出，租金水平較 2008 年平均上升 5%。

上海瑞虹新城第 1 期綜合商業項目於 2009 年中完成大型翻新工程後，出租率由去年的 55% 上升至 100%。第 2 期綜合商業項目保持百分百出租率。

上海創智天地第 1 期的出租率由 2008 年的 82% 上升至 2009 年的 83%。另一方面，上海創智坊 R2 的零售及辦公樓部分新近落成，總計 17,000 平方米，因而攤薄了上海創智坊 R1 和 R2 的總出租率。然而，待經過創智天地項目的地鐵 10 號線於 2010 年 4 月開通後，預計其出租率會有所改善。

杭州西湖天地第 1 期保持全部租出，帶來穩定的收入來源。

武漢天地商業部分第 1 期（第 A4-1 號地塊）的出租率為 92%，而新落成的第 2 及第 3 期（第 A4-2 和 A4-3 號地塊）合計可供出租總建築面積為 30,000 平方米，截至 2009 年 12 月 31 日的出租率為 60%。第 2 及第 3 期的出租率於 2010 年 3 月 31 日更進一步提升至 75%。

重慶天地商業部分第 1 期（第 B3-01 號地塊）已於 2010 年 1 月 31 日試營業，共有 9 家高級餐飲場所。52,000 平方米的商業總建築面積預期將於 2010 年交付使用。

集團在上海太平橋、瑞虹新城、創智天地、重慶、武漢和佛山等項目的投資物業，將於 2010 年進一步增加約 188,000 平方米的竣工總建築面積，使集團的投資物業組合增至 498,000 平方米。

優質投資物業組合

根據一家獨立物業估值行編製的估值報告，於 2009 年 12 月 31 日，集團已落成竣工投資物業組合的市值為人民幣 93.84 億元。上海的物業組合佔其中 94%。計入武漢和重慶於 2009 年新落成的可供出租總建築面積，集團整個物業組合的市值增加了 11%。

建立策略夥伴關係

本集團繼續以締結夥伴策略關係，作為開創項目協同效應的重要長遠業務策略之一。2009 年 7 月，集團與 Redevco「領德高」簽署合作協議。領德高是歐洲著名的零售物業營運商，其管理的資產總值達 72 億歐元。該合作協議包括在武漢天地興建及經營總建築面積達 100,000 平方米的商業群組。

另外，集團將繼續物色合適的策略夥伴，以共同開發某一項目及/或地塊。此策略將有助公司加快取得項目回報、分散風險和提升流動資金，同時集團亦能分享策略夥伴的專長和技術，為集團創造協同效應。

物業發展—加快發展步伐

爲了實踐於 2009 年公布的三年計劃（「三年計劃」），集團已加速施工進度。下表列示預期於未來三年完成及可予交付/移交的項目：

項目	住宅 (平方米)	辦公樓 (平方米)	零售 (平方米)	酒店/ 服務式 公寓/會所 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)	總計	本集團 權益
可於 2010 年交付/移交							
上海太平橋	7,000	-	29,000	2,000	34,000	72,000	99.0%
上海瑞虹新城	31,000	-	2,000	1,000	10,000	44,000	74.3%
上海創智天地	22,000	51,000	8,000	4,000	49,000	134,000	86.8% ¹
武漢天地	85,000	-	2,000	3,000	44,000	134,000	75.0%
重慶天地	47,000	-	54,000	-	47,000	148,000	79.4%
大連天地	-	42,000	-	-	14,000	56,000	48.0%
總計	192,000	93,000	95,000	10,000	198,000	588,000	
可於 2011 年交付/移交							
上海瑞虹新城	15,000	-	-	-	-	15,000	74.3%
上海創智天地	-	41,000	12,000	-	28,000	81,000	86.8% ¹
重慶天地	168,000	-	5,000	8,000	39,000	220,000	79.4%
佛山嶺南天地	55,000	-	41,000	35,000	59,000	190,000	100.0%
大連天地	-	204,000	19,000	3,000	-	226,000	48.0%
總計	238,000	245,000	77,000	46,000	126,000	732,000	
可於 2012 年交付/移交							
上海瑞虹新城	47,000	-	12,000	2,000	31,000	92,000	74.3%
上海創智天地	20,000	50,000	-	-	-	70,000	99.0%
武漢天地	176,000	57,000	61,000	4,000	18,000	316,000	75.0%
重慶天地	197,000	115,000	28,000	-	117,000	457,000	79.4% ²
佛山嶺南天地	90,000	-	104,000	-	4,000	198,000	100.0%
大連天地	107,000	-	-	33,000	-	140,000	48.0%
總計	637,000	222,000	205,000	39,000	170,000	1,273,000	

¹ 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

² 本集團持有重慶項目 79.4% 權益，惟對將發展為超高層項目的第 B11-1/02 號地塊的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

請注意上述項目未來的實際銷售及預售可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境、政府政策變動等。

上海太平橋

第 113 號地塊的商場預期可於 2010 年下半年啓用。翠湖天地嘉苑（第 113 號地塊）的第 3 至第 8 座，包括以「別墅」概念設計的高級豪華住宅，現正處於施工階段，並預期可於 2010 年推出發售。

第 126 及 127 號地塊的拆遷工作進展順利，於 2009 年 12 月 31 日已有分別約 96% 及 82% 的住戶完成拆遷。第 126 及 127 號地塊已展開清拆及工地整理工序。這兩幅土地將發展成爲雙塔式的甲級辦公樓連商場。建築工程預期可於 2010 年展開。

採用新的拆遷政策的第 116 號地塊計劃於 2010 年二季度向住戶開展第一輪的公開徵詢。此住宅總建築面積爲 90,000 平方米。本公司擁有該幅用地的 50% 權益。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第 3 期（第 8 號地塊）建築工程已於 2010 年 1 月竣工。大部分單位已於 2009 年完成預售，並預期於 2010 年第二季度交付。

集團已展開第 3 期（第 4 號地塊）的建築工程，住宅總建築面積爲 62,000 平方米，零售總建築面積爲 12,000 平方米。預計其中兩幢住宅樓將於 2010 年底推出預售。

第 6 號地塊的拆遷工作進展良好。於 2009 年 12 月 31 日，第 6 號地塊的 93% 住戶已簽署拆遷協議。該項目的住宅規劃總建築面積爲 126,000 平方米，並預計於 2010 年動工。

第 3 號地塊已根據新的拆遷政策於 2009 年 12 月展開拆遷諮詢工作。該地塊的規劃總建築面積爲 104,000 平方米。

第 9 及 10 號地塊的拆遷工作計劃於 2010 年展開，將興建總建築面積爲 270,000 平方米的住宅和商業。

上海創智天地

創智坊（R2，第 7-7 號地塊）及創智天地廣場第 2 期的建築工程仍在進行中。創智坊推出 2009 年預售的單位已全部售罄，並預期於 2010 年交付。第 C2 號地塊的辦公樓連商場已於 2009 年動工，提供可出租總建築面積 53,000 平方米。該發展項目計劃於 2011 年完成。

杭州西湖天地

西湖天地 2 期的拆遷工作仍在進行中，截止 2009 年 12 月 31 日，88% 的住戶已被拆遷。

武漢天地

武漢天地御江苑第 2 期（第 A6、A8 及 A10 號地塊）的建築工程正在進行中，提供總建築面積 85,000 平方米的住宅單位。2009 年，第 A5、A11 及 A12 號地塊均已動工。第 A5 號地塊將發展成爲總建築面積爲 59,000 平方米的甲級辦公樓連商場，建築工程估計可於 2012 年完成。第 A11 及 A12 號地塊將發展成爲飽覽長江 180 度全景的高級住宅單位，總建築面積爲 50,000 平方米。部分發展項目預期可於 2010 年底推出預售，整個 A11 及 A12 發展項目預期於 2012 年完成。

重慶天地

重慶天地雍江苑第 2 期已經動工，預期可於 2011 至 2012 年間交付。總建築面積 52,000 平方米的重慶天地商業項目已大致完成，並已於 2010 年 1 月試營業，及預期於 2010 年中舉行隆重開幕禮。總建築面積 115,000 平方米的甲級辦公樓第 1 期亦已於 2009 年底動工。

佛山嶺南天地

佛山嶺南天地（第 1 號地塊）商業項目第 1 期建築工程於 2008 年展開，並預期於 2011 年完成。總建築面積合共 55,000 平方米的第 4 及 14 號地塊，將分別為獨立洋房及住宅單位。該發展項目估計將於 2010 年推出預售。總建築面積 52,000 平方米的 D 地塊，將發展成為酒店服務式公寓及零售面積，預期於 2011 年完成。

大連天地

黃泥川地塊合共 422,000 平方米的總建築面積已經動工。擬建成軟件辦公樓、IT 培訓中心、IT 天地及住宅公寓。

土地儲備

於 2009 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備為 1,300 萬平方米（本公司股東應佔 960 萬平方米），合共 8 個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山及大連 6 個城市的黃金地段。

在總建築面積合共 1,300 萬平方米的土地儲備組合中，39%作住宅用途、16%作零售用途、30%作辦公樓用途，以及 4%作酒店及服務式公寓及會所用途。餘下 11%則作停車場及其他公共設施用途。

按土地儲備的地理位置劃分，22%位於上海、11%位於武漢、27%位於重慶、12%位於佛山、27%位於大連，以及 1%位於杭州。

已落成物業

於 2009 年 12 月 31 日，集團持有 567,000 平方米的已落成物業，包括為投資物業、待售物業、會所、停車場及其他設施。

發展中物業

於 2009 年 12 月 31 日，集團持有總建築面積合共 320 萬平方米的發展中物業，並計劃於未來數年分批交付。

日後發展物業

於 2009 年 12 月 31 日，集團持有總建築面積合共 930 萬平方米の日後發展物業。

收購土地

於 2010 年 1 月，本集團與一名第三方訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰現有瑞虹新城項目的兩幅總建築面積 176,000 平方米的地塊（第 167A 及 167B 號地塊）土地使用權的公司。

於 2010 年 3 月，本集團成功投得毗鄰現有創智天地項目的一幅可供開發總建築面積為 159,600 平方米的土地，代價為人民幣 12.64 億元。這塊土地是上海創智天地整個發展項目總體規劃的一部分。

我們相信這些收購是優質的投資項目，並令集團補充資產及溢利基礎，同時提升集團價值。

於 2009 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總建築面積					總建築 面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
	辦公樓 (平方米)	零售 (平方米)	住宅 (平方米)	酒店/ 服務式 公寓/會所 (平方米)	停車場 及其他 (平方米)			
已落成物業：								
上海太平橋	81,000	54,000	6,000	16,000	54,000	211,000	99.0% ¹	208,000
上海瑞虹新城	-	33,000	-	8,000	21,000	62,000	74.3% ²	47,000
上海創智天地	60,000	34,000	1,000	-	66,000	161,000	86.8% ³	140,000
杭州西湖天地	-	6,000	-	-	-	6,000	100.0%	6,000
武漢天地	-	46,000	2,000	-	25,000	73,000	75.0%	55,000
重慶天地	-	1,000	28,000	3,000	22,000	54,000	79.4%	43,000
小計	141,000	174,000	37,000	27,000	188,000	567,000		499,000
發展中物業：								
上海太平橋	105,000	81,000	7,000	2,000	115,000	310,000	99.0%	307,000
上海瑞虹新城	-	14,000	219,000	7,000	42,000	282,000	74.3%	209,000
上海創智天地	92,000	20,000	22,000	4,000	77,000	215,000	86.8% ³	186,000
杭州西湖天地	-	42,000	-	-	27,000	69,000	100.0%	69,000
武漢天地	310,000	104,000	261,000	66,000	67,000	808,000	75.0%	607,000
重慶天地	115,000	78,000	320,000	8,000	179,000	700,000	79.4% ⁴	519,000
佛山嶺南天地	-	145,000	145,000	35,000	63,000	388,000	100.0%	388,000
大連天地	246,000	19,000	107,000	36,000	14,000	422,000	48.0% ⁵	202,000
小計	868,000	503,000	1,081,000	158,000	584,000	3,194,000		2,487,000
日後發展物業：								
上海太平橋	174,000	118,000	256,000	38,000	44,000	630,000	99.0% ¹	580,000
上海瑞虹新城	85,000	83,000	639,000	-	13,000	820,000	74.3%	608,000
上海創智天地	94,000	-	48,000	19,000	-	161,000	99.0%	160,000
武漢天地	35,000	92,000	426,000	-	36,000	589,000	75.0%	442,000
重慶天地	614,000	349,000	1,051,000	179,000	536,000	2,729,000	79.4% ⁴	2,067,000
佛山嶺南天地	450,000	137,000	546,000	80,000	38,000	1,251,000	100.0%	1,251,000
大連天地	1,458,000	643,000	952,000	42,000	-	3,095,000	48.0% ⁵	1,486,000
小計	2,910,000	1,422,000	3,918,000	358,000	667,000	9,275,000		6,594,000
土地儲備總建築面積	3,919,000	2,099,000	5,036,000	543,000	1,439,000	13,036,000		9,580,000

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，擁有 97.0% 有效權益的上海新天地和 50.0% 有效權益的第 116 號地塊除外。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期 75.0% 權益，並持有餘下各期 74.3% 權益。

³ 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

⁴ 本集團持有重慶項目 79.4% 權益，惟對將發展為超高層項目的第 B11-1/02 號地塊的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

⁵ 大連天地有總建築面積 352 萬平方米的土地儲備。於 2009 年 12 月 31 日，已購入總建築面積約 293 萬平方米的地塊。餘下總建築面積約 59 萬平方米，將於適當時候以公開招標拍賣方式進行收購。

市場展望

去年，中國經濟在強勁的內需帶動下迅猛反彈，備受全球矚目，現在更因外貿呈現復甦而展現更強的動力。國際貨幣基金會最近將對中國 2010 年國內生產總值增長率的預測修訂至 10.0%，正是中國經濟前景令人更感樂觀的明證。因應內部經濟狀況的改善，中央政府已開始調整政策。考慮到全球復甦力度仍然脆弱，有報導指政府保持警覺，以慎重有序的步伐撤回刺激政策，同時保留因應環境調整政策立場的靈活性。

在經濟復甦及優惠信貸政策的支持下，內地房價去年急速上升，因而日益受到公眾關注。有見及此，國務院去年年底宣布推出多項措施以回復供求平衡，並創造條件讓樓價跟隨家庭收入穩步上升。現階段的政策焦點是加速房屋的發展步伐，包括於今年興建 500 萬套經濟房及翻新 200 萬套低質素樓房。

在本集團的發展項目所在的城市，即武漢、佛山、重慶、大連、上海和杭州，前景仍然秀麗。武漢已於 3 月 8 日獲國務院批准打造為華中第一重鎮，而當地的經濟發展亦較同級城市先進，以國內生產總值計，武漢於一眾副省級市中的排名，由 2008 年的第八位躍升至 2009 年的第五位。武廣高鐵於 2009 年 12 月 26 日開通後，來往武漢、廣州兩地的交通時間縮短一半至不足三小時，使武漢位於快速增長的全國高鐵網絡的中心點。佛山的經濟動力在海外的知名度較低，但按經濟增長率計算，其 2009 年於中國內地 20 大城市中的排名上升六位至第五名。佛山亦正與鄰近的廣州快速融合，而預期今年開通的地鐵將使兩地的交通時間縮短至約半小時，並結合成為一個人口合共超過 1,600 萬的巨型都會。

住房和城鄉建設部在最近編製的《全國城鎮體系規劃》中，將重慶列為中國全國五大中心城市之一，進一步鞏固了重慶作為中國西部卓越地區經濟中心的地位。其他全國中心城市，包括北京、天津、上海和廣州，均位於沿海地區，使重慶成為中國中西部唯一一個擁有此地位的城市。受惠於強健的內需及工商企業在全球經濟低迷時的節流趨勢，大連的軟件及服務承包業於 2009 年錄得 30.7% 的收益增長。大連天地項目作為大連軟件園第 2 期的一部分，可從承包業的業務增長中得益。展望未來，中國政府開發大連的地區金融服務功能，包括金融服務支援中心的長遠計劃，將利好當地承包業的發展。

上海正在推動科研、建築設計、文化、時裝等創新產業的發展，以擴大其經濟模式，因而於 2010 年 2 月獲聯合國教科文組織授予「創意城市」的榮銜。創智天地正能把握這個發展潮流所帶來的商機。同時，由於上海將主辦 2010 年世界博覽會，預期當地今年接待的本地遊客將上升 45% 至 1.8 億人次，而海外遊客則達 700 萬人次，因而為新天地的高級餐廳、酒吧、商店、精品店等帶來不少商機。毗鄰上海的杭州市將主辦西湖國際博覽會，包括一系列與世博主題相關的座談會及展覽。位於西湖的西湖天地項目為一個集購物飲食、娛樂消閒於一身的時尚熱點，故可受惠於今年前往杭州的大約 1,000 萬世博遊客所帶來的商機。

儘管政策轉變可能導致房屋銷售出現短期波動，但內地房地產行業的基本面仍然強勁。我們大部分項目位處市中心，故具備競爭優勢，可於市況不明朗時為集團的物業銷售帶來支持。憑藉獨特的經營模式及總體規劃方面的豐富經驗，本集團將致力為客戶打造最具價值及高質素的物業。我們的零售物業，包括引領時尚的新天地發展模式，亦會受惠於中國內地提高家庭收入及振興消費的經濟政策。我們相信集團項目的前景不俗，並會加快發展步伐，以實現成為內地優質創新的房地產開發商的遠大理想。

財務回顧

營業額增加 2.3 倍至人民幣 67.58 億元 (2008 年 (經重列): 人民幣 20.66 億元), 主要是 2009 年所確認的物業銷售上升所致。

物業銷售增加 3.2 倍至人民幣 60.78 億元 (2008 年 (經重列): 人民幣 14.49 億元)。截至 2009 年 12 月 31 日止年度, 本集團的已訂約銷售為 266,900 平方米, 當中 194,300 平方米已確認 (2008 年: 已訂約銷售為 85,100 平方米, 當中 76,600 平方米已確認)。有關截至 2009 年 12 月 31 日止年度物業銷售的詳情, 請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一段。

投資物業租金及相關收入增加 8% 至人民幣 6.43 億元 (2008 年: 人民幣 5.93 億元), 乃主要由於上海新天地及上海企業天地的平均租金上揚, 以及上海創智天地及武漢天地可供出租面積增加。

2009 年的毛利增加至人民幣 35.29 億元 (2008 年 (經重列): 人民幣 10.38 億元), 毛利率為 52% (2008 年 (經重列): 50%)。

2008 年的其他收入包括股息再投資的退稅款及已收若干地方政府的補助金合共人民幣 1.09 億元。以上收入均為非經常性收入, 因此導致 2009 年的其他收入減少 50% 至人民幣 1.70 億元 (2008 年: 人民幣 3.42 億元)。

銷售及市場開支增加 13% 至人民幣 1.51 億元 (2008 年: 人民幣 1.34 億元), 原因是已訂約銷售增加至人民幣 61.61 億元 (2008 年: 人民幣 29.39 億元)。

一般及行政開支減少 22% 至人民幣 5.43 億元 (2008 年: 人民幣 6.97 億元), 這是由於本集團於 2009 年採取的節流措施行之有效所致。

經營溢利增加 4.5 倍至人民幣 30.05 億元 (2008 年 (經重列): 人民幣 5.49 億元), 乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增值為人民幣 5.36 億元 (2008 年: 人民幣 3.82 億元)。由於國際財務報告準則的改進而採用國際會計準則第 40 號 (修訂本)「投資物業」, 2009 年的金額包括在建或發展中投資物業的公平值增值人民幣 2.77 億元。

應佔聯營公司業績為人民幣 4.36 億元 (2008 年: 人民幣 4,400 萬元)。增長是由於若干聯營公司的在建或發展中投資物業的稅後公平值增加人民幣 4.96 億元所致。

財務費用, 經扣除匯兌收益為人民幣 8,900 萬元 (2008 年: 人民幣 1.33 億元)。財務費用減少, 是由於在 2008 年下半年償還票據, 令利息開支減至人民幣 7.61 億元 (2008 年: 人民幣 8.24 億元), 同時資本化至發展中物業的金額輕微增加至人民幣 6.34 億元 (2008 年: 人民幣 6.18 億元)。

稅項前溢利增長 43% 至人民幣 38.94 億元 (2008 年 (經重列): 人民幣 27.25 億元, 包括出售部分附屬公司股本權益的收益人民幣 18.83 億元)。

2009 年的稅項為人民幣 13.01 億元, 較經重列後的比較數字人民幣 6.57 億元上升一倍。撇除土地增值稅人民幣 4.67 億元 (按已售出物業的增值評估) 及其企業所得稅影響人民幣 1.17 億元, 2009 年實際稅率為 24.4%, 與中國企業所得稅 25% 相若。

2009 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 26.73 億元, 較 2008 年增長 49% (2008 年 (經重列): 人民幣 17.98 億元)。

本集團投資物業的公平值變動（扣除相關稅務影響）及衍生金融工具的公平值變動對股東應佔溢利的影響如下：

	截至 12 月 31 日止年度		% 變動
	2009 年 人民幣百萬元	2008 年 人民幣百萬元 (經重列)	
本公司股東應佔溢利	2,673	1,798	+49%
重估本集團投資物業增加 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(493)	(279)	
重估聯營公司投資物業增加所佔份額 (扣除稅務影響)	(496)	-	
衍生金融工具的公平值變動產生的虧損	-	13	
本公司股東應佔以下項目前溢利			
(i) 重估投資物業；及			
(ii) 衍生金融工具的公平值調整	1,684	1,532	+10%

每股盈利為人民幣 55 分，按截至 2009 年 12 月 31 日止年度的已發行加權平均股數約 48.23 億股計算（2008 年（經重列）：人民幣 39 分，按已發行加權平均股數約 46.05 億股計算）。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2009 年 6 月 10 日，本公司訂立一項配售認購協議，隨後按每股港幣 4.87 元的價格，出售 418,500,000 股配售新股。認購所得款項總額約港幣 20.38 億元（相當於人民幣 17.97 億元）。世界各地投資者對配售的股份需求殷切，使配售計劃於投標首 20 分鐘已告滿額。

於 2009 年 12 月 16 日，本集團與由九家主要國際銀行及金融機構組成的財團訂立一項港幣 10 億元的無抵押三年期銀團貸款協議。此事件證明了銀行業界對瑞安房地產穩固發展能力及業務前景的強大信心。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團已動用的銀行借貸約為人民幣 102.03 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 81.98 億元）。於 2009 年 12 月 31 日，本集團銀行借貸的結構概述如下：

貨幣單位	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	在一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為	到期期限為	到期期限為
			一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元
人民幣	3,595	212	714	2,182	487
港幣	6,349	1,627	220	4,502	-
美元	259	259	-	-	-
總計	10,203	2,098	934	6,684	487

於 2009 年 12 月 31 日，總現金及銀行存款為人民幣 49.47 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 33.80 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 20.19 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 17.09 億元）。本集團現金結餘增加，主要來自認購所得款項總額人民幣 17.97 億元。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 52.56 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 48.18 億元），而權益總額則為人民幣 225.74 億元（2008 年 12 月 31 日（經重列）：人民幣 181.75 億元）。故此，本集團於 2009 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以銀行貸款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）為 23%（2008 年 12 月 31 日（經重列）：27%）。

本集團於 2009 年的租金及相關收入佔本集團資本化至發展中物業前的利息開支總額百分比為 84%（2008 年：72%）。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣 8.98 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 3.40 億元）。本集團更取得新銀行融資額人民幣 71.64 億元，其中人民幣 10.56 億元為無抵押。此外，本集團已將於 2010 年償還的人民幣 15.32 億元的若干銀行借貸再融資。此等融資額將用以支持 2010 年持續發展業務。

抵押資產

於 2009 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 208.77 億元（2008 年 12 月 31 日（經重列）：人民幣 140.71 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得借款人民幣 92.17 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 74.93 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2009 年 12 月 31 日，本集團有已訂約開發成本及資本開支承擔人民幣 100.94 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 54.18 億元）。於 2009 年 12 月 31 日的承擔額包括就發展上海盧灣區太平橋地塊若干教育設施而補償原地教育設施的估計拆遷成本。

此外，本集團與土地交易中心訂立一項確認協議，確認本集團成功投得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣 75.10 億元，其中截至 2009 年 12 月 31 日已支付予土地交易中心人民幣 31.86 億元；餘額人民幣 43.24 億元將按照該地塊的拆遷進度分期支付。

本集團同意進一步注資因開發大連天地項目而成立的聯營公司，從而使本集團最終持有其 48% 實質權益。於 2009 年 12 月 31 日，本集團已為聯營公司所獲貸款授信向銀行提供了人民幣 5.28 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 5.28 億元）的擔保，其中聯營公司已提取銀行貸款人民幣 4.80 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 4.80 億元）。此外，本集團承諾向該聯營公司進一步注入約人民幣 1.21 億元（2008 年 12 月 31 日：人民幣 1.21 億元）的資金。

未來重大投資計劃及資金來源

於 2010 年 1 月，本集團與一名第三方訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰現有瑞虹新城項目的兩幅總建築面積 176,000 平方米的地塊土地使用權的公司。於 2010 年 3 月，本集團成功投得毗鄰現有創智天地項目的一幅可供開發總建築面積為 159,600 平方米的土地，代價為人民幣 12.64 億元。此兩項投資的總發展成本將由銀行貸款及內部資金應付。

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。儘管本集團是以城市核心發展項目及綜合住宅發展項目為重點，惟在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的大小項目。本集團亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式進行發展項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行貸款及其他貸款（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續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

本集團營業額是以人民幣計值。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率未來於窄幅範圍內波動，故本集團預期人民幣兌港幣及美元不大可能在中短期內出現大幅匯率波動。

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸包括浮息債務還款，項目建設貸款的最初還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為兩年至十年不等。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2009 年 12 月 31 日，本集團有兩項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息按揭貸款。根據這些按揭貸款的貸款協議，本集團需要為利率波動所產生的現金流量變動進行對沖。因此，本集團簽署利率掉期合約，將因此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並按合計港幣 45.81 億元的面值支付以固定利率 3.32% 至 3.58% 計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於 2009 年 12 月 31 日並無持有其他衍生金融工具。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險和匯率風險，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 2009 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣 12 仙（2008 年：每股港幣 1 仙）予於 2010 年 5 月 27 日名列本公司股東名冊上之股東。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待：（1）於股東周年大會上通過建議之末期股息；及（2）香港聯合交易所有限公司批准上述計劃將發行之新股份上市買賣，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，於股東周年大會後將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之股息單及股票約於 2010 年 7 月 19 日寄送予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2010 年 5 月 20 日至 2010 年 5 月 27 日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合享有擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2010 年 5 月 19 日下午 4 時前，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，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、出售或贖回股份

截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

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，且不時作出檢討，以確保其遵守《企業管治常規守則》（「企業管治守則」— 附載於上市規則之附錄 14）及追貼企業管治的最新發展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及相關僱員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 2009 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.5.4 條，本公司亦已制訂及採用有關僱員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，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其股份價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事會的組成

於截至 2009 年 12 月 31 日止年度，本公司董事會大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時共由 10 名成員組成，包括 3 名執行董事、1 名非執行董事及 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巧及經驗之間，作出的適當平衡。

審核委員會

於截至 2009 年 12 月 31 日止年度，審核委員會由 3 名獨立非執行董事組成，包括白國禮教授（「白教授」）、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士。審核委員會的主席為白教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度的中期及年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

薪酬委員會

於截至 2009 年 12 月 31 日止年度，薪酬委員會由 3 名成員組成，包括馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）及白教授，其中馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

薪酬委員會的主要職能為評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

企業管治常規守則的遵守

於截至 2009 年 12 月 31 日止年度內，本公司一直遵守《企業管治常規守則》的守則條文，惟下列所闡明條文除外：

守則條文 A.2.1 條：主席及行政總裁（「行政總裁」）的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

羅先生為本公司主席兼行政總裁，亦為本集團創辦人。董事會認為，羅先生在本公司業務發展上獨當一面，在市場上舉足輕重，由其兼任主席及行政總裁，能為本公司提供強勢而貫徹的領導，並能有效地落實本公司現階段的業務計劃及執行決策。再者，所有重大決策均經由董事會及適當的董事委員會商議後方始作出。董事會其中包括 6 名獨立非執行董事組成，為其帶來獨立及不同的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。

除上述者外，於截至 2009 年 12 月 31 日止年度內，本公司亦新成立兩個董事委員會，以進一步完善企業管治實踐：

1. 提名委員會

董事會已於 2009 年 4 月 16 日設立了提名委員會。提名委員會的職權範圍亦已於 2009 年 4 月按照企業管治守則建議的最佳實踐制定。目前，提名委員會由 3 名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士和白教授。龐約翰爵士和白教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成，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。

2. 財務委員會

董事會亦於 2009 年 4 月 16 日設立了財務委員會。詳盡的職權範圍亦已於 2009 年 4 月制定以規定及監察集團的財務策略、政策和指引。目前，財務委員會由 6 名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士、馮博士、白教授，王克活先生及尹焯強先生。龐約翰爵士、馮博士和白教授為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生。

提名委員會和財務委員會的詳盡職權範圍已在本公司網站的企業管治部分內公佈，以供公眾查閱。

有關本公司於回顧年度企業管治的進一步實踐資料，將載於本公司 2009 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2010 年 4 月底前寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2009 年 12 月 31 日，本集團僱員人數為 1,402 人（2008 年 12 月 31 日：1,493 人）；另外於 2008 年收購業務之物業管理人員為 1,114 人（2008 年 12 月 31 日：975 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。其他員工福利包括公積金計劃、購股權計劃、醫療保險、內部培訓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。

本公司深信平等機會及同工同酬的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成公司目標所展現的能力。

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 2009 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的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。

建議修訂本公司章程細則

鑒於上市規則有關使用網站與股東通訊的修訂，董事會建議修訂本公司章程細則（「章程」），致使本公司獲准以在本公司網站存放任何通告或文件的方式向股東發出有關文件，惟本公司必須取得(1)股東事先的明確正面書面確認；或(2)股東以上市規則指明或准許的方式發出的視作同意。因此本公司亦擬就向股東送達通告而修改章程。此外，為獲得更大的行政靈活性，董事會亦建議就於本公司股東大會上委任主席的程序修改章程。

章程的建議修訂須要股東以特別決議案於本公司將於 2010 年 5 月 27 日（星期四）下午三時正假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓海景廳 I 舉行的股東周年大會上通過。一份載有（其中包括）章程的建議修訂的通函將於切實可行的情況下盡快寄發予股東。

致謝

今年，我們作出多項管理層及繼任安排。本人歡迎新獲委任的多位高級管理人員。新的管理團隊為我們帶來了嶄新意念，激發策略思維。

本人衷心感謝已於 2009 年 12 月離任董事總經理（商務）的李子尚先生，他在本集團服務期間悉心盡力，貢獻良多。

瑞安房地產的成功有賴所有股東、董事及集團每一位成員的支持、信任和信心。在未來一年，我們將繼續迎頭邁進，力克挑戰，本人深信集團將繼續為所有持份者創造價值及利益。我們認為前景充滿商機，我們必定充分發揮集團的潛力，一一兌現我們許下的承諾。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，2010 年 4 月 15 日

於本發佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別