



Shui On Land Limited

瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：272)

截至二零零七年六月三十日止六個月
二零零七年中期業績公佈

摘要

- 營業額較二零零六年同期的人民幣2,158百萬元增加至人民幣2,178百萬元
- 股東應佔溢利為人民幣1,098百萬元，較二零零六年同期增加約97%（二零零六年：人民幣558百萬元）；不包括人民幣352百萬元非經常遞延稅項減免調整影響，股東應佔溢利為人民幣746百萬元，較二零零六年同期增加約34%
- 股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前為人民幣930百萬元，較二零零六年同期增加115%（二零零六年：人民幣433百萬元）；不包括人民幣352百萬元非經常遞延稅項減免調整影響，股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前為人民幣578百萬元，較二零零六年同期增加約33%
- 每股盈利為人民幣26分按本期間已發行約4,185百萬股股份為加權平均數計算而得（二零零六年：人民幣31分按已發行約1,802百萬股股份為加權平均數計算而得）
- 宣佈派發中期股息每股5港仙（二零零六年：無）
- 總資產增加至人民幣277億元（二零零六年十二月三十一日：人民幣260億元）
- 淨資產負債比率保持在約10%的低水平（二零零六年十二月三十一日：約5%），令本集團處於有利位置，為新項目資金需求提供不同融資方案以作考慮
- 土地儲備增加42%至約11.9百萬平方米（二零零六年十二月三十一日：約8.4百萬平方米）的總建築面積，其中本集團應佔約8.7百萬平方米（二零零六年十二月三十一日：約7.3百萬平方米）

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」）截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	(以人民幣百萬元列示)	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
營業額	3	2,178	2,158
銷售成本		(665)	(646)
毛利		1,513	1,512
其他收入		128	61
員工成本		(134)	(64)
預付租賃款項撥回及折舊		(13)	(13)
其他開支		(181)	(100)
衍生金融工具公平值變動的（虧損）收益		(14)	15
投資物業的公平值增值		267	168
出售附屬公司權益的收益		1	-
財務費用		(56)	(167)
稅項前溢利		1,511	1,412
所得稅開支	4	(180)	(578)
期間溢利		1,331	834
以下應佔：			
本公司股權持有人		1,098	558
少數股東權益		233	276
		1,331	834
股息	5		
— 已付，二零零六年末期		248	—
— 已宣佈派發，二零零七年中期		203	—
每股盈利	6	人民幣分	人民幣分
— 基本		26	31
— 攤薄		26	19

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

(以人民幣百萬元列示)
二零零七年 二零零六年
六月三十日 十二月三十一日
(未經審核) (經審核)

非流動資產

投資物業	7,652	6,205
物業、廠房及設備	184	188
預付租賃款項	4,198	3,710
發展中物業	1,368	1,760
於聯營公司的權益	4	3
應收賬款	296	147
已抵押銀行存款	336	368
界定福利資產	4	5
遞延稅項資產	-	4
	<hr/>	<hr/>
	14,042	12,390

流動資產

存貨	2	2
發展中持作銷售物業	5,642	4,749
待售物業	1,146	1,799
應收賬款、按金及預付款項	1,559	1,445
應收貸款	233	227
一家聯營公司欠款	2	2
有關連人士欠款	43	100
一家附屬公司的一名少數股東欠款	6	6
可收回稅項	141	—
票據提早贖回權	15	29
已抵押銀行存款	826	834
銀行結餘及現金	4,067	4,452
	<hr/>	<hr/>
	13,682	13,645

流動負債

應付賬款、已收按金及應計費用	1,793	1,752
應付有關連人士款項	47	73
應付附屬公司少數股東款項	373	267
稅項負債	29	76
銀行借貸—於一年內到期	2,273	1,683
	<hr/>	<hr/>
	4,515	3,851

流動資產淨值

	<hr/>	<hr/>
	9,167	9,794

總資產減流動負債

	<hr/>	<hr/>
	23,209	22,184
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合資產負債表（續）

於二零零七年六月三十日

（以人民幣百萬元列示）
二零零七年 二零零六年
六月三十日 十二月三十一日
(未經審核) (經審核)

股本及儲備

股本	84	84
儲備	14,708	13,868

本公司股權持有人應佔權益	14,792	13,952
少數股東權益	1,457	1,213

權益總額	16,249	15,165
-------------	---------------	---------------

非流動負債

一家附屬公司的一名少數股東貸款	91	183
票據	2,734	2,762
銀行借貸－於一年後到期	1,911	2,032
遞延稅項負債	2,178	2,035
指定為對沖工具的衍生金融工具	46	7

	6,960	7,019
--	-------	-------

	23,209	22,184
--	--------	--------

1. 一般事項

本公司董事認為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司Shui On Company Limited 為其母公司及最終控股公司。

簡明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頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合報表按歷史成本法編製。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團已首次採納多項新的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告詮釋委員會詮釋（「國際財務報告詮釋委員會」），並將於本集團自二零零七年一月一日起的財政年度生效。

採納該等新的國際會計準則、國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會對本集團於本期間或過往會計期間的業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無須就過往期間作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新國際會計準則、國際財務報告準則及國際財務報告準則。本公司董事預期採用該等新準則或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況帶來重大影響。

國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 ¹
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排 ²
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度項目 ³
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號－對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用之限制 ³
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表之披露 ⁴
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ⁴
國際財務報告準則第8號	經營分部 ⁴

¹ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

3. 分部資料

業務分部

為便於管理，目前本集團乃分為兩個經營分部—物業發展及物業投資。此等分部為本集團申報其主要分部資料的基準。

	截至二零零七年六月三十日止六個月			
	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				
分部銷售	1,943	214	21	2,178
業績				
分部業績	1,262	476	12	1,750
利息收入				77
財務費用				(56)
衍生金融工具公平值變動的虧損				(14)
出售附屬公司權益的收益				1
未分類開支淨額				(247)
稅項前溢利				1,511
所得稅開支				(180)
期間溢利				1,331

	截至二零零六年六月三十日止六個月			
	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				
分部銷售	1,945	201	12	2,158
業績				
分部業績	1,323	337	5	1,665
利息收入				23
財務費用				(167)
衍生金融工具公平值變動的收益				15
未分類開支淨額				(124)
稅項前溢利				1,412
所得稅開支				(578)
期間溢利				834

地域分部

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中華人民共和國（「中國」）客戶，因此並無呈報地域分部的分析。

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項	50	67
遞延稅項		
— 期內撥備	485	511
— 中國企業所得稅稅率變動應佔份額	(355)	-
	130	511
	180	578

本集團各公司於期內應稅溢利已按適用的所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

由於本集團並無自香港產生或衍生任何收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，根據中華人民共和國主席令第63號，中華人民共和國頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」），該法案將由二零零八年一月一日起將若干附屬公司的稅率由33%改為25%。遞延稅項結餘已予調整，以反映資產變現後或負債償還時，預期將於相關期間採用的稅率。

5. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
二零零六年已付末期股息	248	—
二零零七年已宣派中期股息每股0.05港元 （相當於每股人民幣0.0484元）（二零零六年：無）	203	—

於二零零七年六月二十九日，已向股東支付每股普通股0.06港元（相當於人民幣0.0593元）作為二零零六年的末期股息。

董事會已宣派每股普通股0.05港元（相當於人民幣0.0484元）（二零零六年：無）作為二零零七年的中期股息。

6. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

盈利	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利， 即本公司股權持有人應佔期間溢利	1,098	558
潛在攤薄普通股的影響：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	-	54
認股權證公平值變動的收益	-	(14)
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,098</u>	<u>598</u>
股份數目	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 百萬股	二零零六年 百萬股
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	4,185	1,802
潛在攤薄普通股的影響：		
可轉換可贖回優先股（附註a）	-	1,326
認股權證（附註a）	-	4
瑞虹新城買賣協議的額外代價	-	4
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>4,185</u>	<u>3,136</u>

附註：

- (a) 所有發行在外優先股及認股權證已於二零零六年十月四日獲轉換為普通股，因此並不影響截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利計算方法。
- (b) 由於本公司購股權的行使價高於該期間股份的平均市價，故並無呈列截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利。

中期股息

董事會向於二零零七年十月二十二日名列本公司股東名冊的股東宣佈派發中期股息，每股5港仙（二零零六年：無）。中期股息將於二零零七年十月三十日派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零七年十月十六日至二零零七年十月二十二日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓不會受理。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零零七年十月十五日下午四時三十分前，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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零七年上半年，營業額為人民幣2,178百萬元（二零零六年：人民幣2,158百萬元），較二零零六年同期增加1%。物業銷售佔營業額的約90%，而租金收入及其他相關業務佔餘下10%。

本集團期內未經審核的股東應佔溢利為人民幣1,098百萬元，較去年同期增加97%（二零零六年：人民幣558百萬元）；不包括人民幣352百萬元的非經常遞延稅項減免調整影響，股東應佔溢利為人民幣746百萬元，較二零零六年同期增加約34%。

不包括投資物業重估及衍生金融工具的公平值調整的影響後，本集團的股東應佔溢利為人民幣930百萬元，較二零零六年同期增加115%（二零零六年：人民幣433百萬元）；不包括人民幣352百萬元的非經常遞延稅項減免調整影響，股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前為人民幣578百萬元，較二零零六年同期增加約33%。

物業發展

於回顧期內，各項建設均按本公司計劃進行。預期於二零零七年下半年及於二零零八年及二零零九年完成施工的本集團可銷售建築面積總額如下：

持作銷售的物業發展項目	可銷售建築面積 (平方米)			本集團 權益
	二零零七年下半年	二零零八年	二零零九年	
上海太平橋第113號地段 (「翠湖天地第三期」)	59,000	21,000	—	99.0%
上海瑞虹新城第4、6及8號地段	—	32,000	97,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及8-2號 地段(創智坊R2)	—	43,000	30,000	86.8% ¹
上海創智天地第6-2、6-3、7-5及 7-6號地段	—	—	76,000	86.8% ¹
重慶天地第B1-1/01、B2-1/01號 地段(「雍江苑」)	—	107,000	121,000	79.4%
武漢天地第A9號地段 (「御江苑」)	30,000	—	—	75.0%
武漢天地第A6、A7、A8、 A10號地段	—	39,000	89,000	75.0%
可銷售建築面積總額 (平方米)	89,000	242,000	413,000	

¹ 於二零零七年六月三十日後，已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

預期於二零零七年下半年及二零零八年及二零零九年內完成的本集團可出租建築面積如下：

持作投資的物業發展項目	可出租建築面積 (平方米)			本集團 權益
	二零零七年下半年	二零零八年	二零零九年	
上海太平橋第113號地段 (「翠湖天地第三期」)	—	32,000	—	99.0%
上海瑞虹新城第4、8號地段	—	3,000	13,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及 8-2號地段(創智坊R2)	—	3,000	4,000	86.8% ¹
上海創智天地第5-5、5-7及5-8號地段	—	—	49,000	86.8% ¹
上海創智天地中心區H2	—	—	47,000	86.8% ¹
杭州西湖天地第二期	—	—	46,000	100.0%
重慶天地第B1-1/01、B3/01號地段	—	59,000	—	79.4%
重慶天地第B2-1/01、B2-4/01、 B14-1/01號地段	—	—	18,000	79.4%
武漢天地第A4-1、A4-2、 A4-3號地段	12,000	10,000	20,000	75.0%
武漢天地第A4、A7、A9號地段	1,000	1,000	9,000	75.0%
可出租建築面積總額 (平方米)	13,000	108,000	206,000	

¹ 於二零零七年六月三十日後，已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

實際完工視乎施工進度而定，可能受多項因素（包括但不限於規劃、拆遷、建築工程、營運、管理及財務資源、批准及監管變動及本集團控制範圍之內或之外的其他因素）影響。

物業銷售

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團出售的建築面積合共約為46,400平方米，物業銷售產生的營業額（扣除營業稅）為人民幣1,943百萬元（二零零六年：人民幣1,945百萬元）。

於二零零七年上半年，中國的房地產市場非常活躍。本公司在上海盧灣區的太平橋項目翠湖天地御苑及上海楊浦區的創智天地項目的單位的銷售情況非常良好。就翠湖天地御苑而言，第12座的62個單位（或10,500平方米）及第9座的61個單位（或11,300平方米）分別於今年四月及七月開盤銷售。這兩個樓盤的所有單位均在推出數日內基本售罄。翠湖天地御苑於二零零七年的平均售價較二零零六年的平均售價高出9%。二零零六年上半年的銷售包括出售位於翠湖天地御苑前部的1座及2座，取得較高價格。上海創智天地亦出現類似情況，R1第8-3號地段的106個單位（或9,850平方米）在一個周末內售罄，平均價格較二零零六年的平均售價高出約3%。

於截至二零零七年六月三十日止六個月出售的建築面積及平均售價分析如下：

項目	已出售總 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元 /平方米)	本集團 權益
上海太平橋第114號地段翠湖天地御苑	34,000	54,500	69.3%
上海瑞虹新城第二期（第149號地段）	2,800	16,600	99.0%
上海創智天地R1	9,600	16,600	86.8% ¹
總建築面積（平方米）	46,400		

¹ 於二零零七年六月三十日後，已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

於二零零七年六月三十日，本集團持有供出售的已落成建築面積為76,000平方米，其中19,000平方米位於翠湖天地御苑，而57,000平方米位於上海創智天地。本集團的可銷售建築面積預期於二零零七年下半年完成（請參閱上文「物業發展」一節中的圖表），有關可銷售總建築面積達89,000平方米，為二零零七年下半年及其後提供預期可銷售建築面積合共165,000平方米。自二零零七年六月三十日起，翠湖天地御苑約80%已落成建築面積及上海創智天地約25%已落成建築面積均已出售。

武漢天地第A9號地段（「御江苑」）第一期住宅發展項目預定於二零零七年第四季度開始預售，而上海太平橋第113號地段（「翠湖天地第三期」）亦預期於今年較後時候推出。該等單位的銷售或預售須遵守適用的法律法規，並須取得必要的批准、牌照、許可證及同意。該等銷售的確認須視乎（其中包括）完成施工的時間及實際完成的銷售量而定。

物業投資

於二零零七年六月三十日，本集團投資物業組合的可出租建築面積總額包括：

項目	落成日期	可出租建築面積 (平方米)			總計	本集團 權益
		辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓 /會所		
上海新天地	二零零二年八月	5,000	46,000	6,000	57,000	97.0%
杭州西湖天地第一期	二零零三年五月	-	5,000	1,000	6,000	100.0%
上海企業天地 (第110號地段)	二零零四年三月	76,000	7,000	-	83,000	99.0%
上海瑞虹新城第二期 商業大樓北樓	二零零四年九月	-	25,000	-	25,000	99.0%
上海瑞虹新城第二期 商業大樓南樓	二零零六年九月	-	3,000	-	3,000	99.0%
上海創智天地R1辦公樓	二零零六年八月	8,000	7,000	-	15,000	86.8% ¹
上海創智天地中心區H1	二零零六年十一月	29,000	22,000	-	51,000	86.8% ¹
可出租建築面積總額		118,000	115,000	7,000	240,000	

¹ 於二零零七年六月三十日後，已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

於二零零七年上半年，來自本公司投資物業的租金收入為人民幣180百萬元，較二零零六年同期增加人民幣8百萬元或約5%，主要由於上海新天地及上海企業天地的租金上漲所致。

於二零零六年下半年完成的上海創智天地R1及中心區H1辦公空間已於回顧期內被租戶陸續租用，亦令本期間的租金收入水平較二零零六年同期有所增加。

武漢天地總建築面積為12,000平方米的娛樂及零售物業已於二零零七年四月開始營銷。約36%的建築面積已簽訂租約。建築面積的建設已完成，而且已根據我們的計劃逐步租予租戶，部份租戶將準備悉當，最快可於本年十月開始營業。

重慶天地第B1-1/01及B3/01號地段總建築面積為59,000平方米的零售物業已於今年七月開始動工，預期於二零零八年十二月竣工並於二零零九年年初移交予租戶。

於二零零七年六月三十日，本公司的投資物業出租率如下：

項目	出租率	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
上海新天地	89%	94%
上海企業天地	96%	98%
上海瑞虹新城第二期商業大樓	90%	86%
上海創智天地R1	17%	9%
上海創智天地H1	36%	18%
杭州西湖天地第一期	100%	98%

上海新天地及企業天地出租率於二零零七年六月三十日輕微下跌是由於租約到期後正常空置，須就恢復物業原狀及新租戶裝修而作出預備。已與相代租戶簽訂新租約而該等物業的出租率預期自二零零七年九月起回復至接近完全租出的水平。

土地儲備

誠如本公司於二零零七年六月四日向股東發出的通函所公佈，本集團已訂立一項合營協議，旨在開發大連天地·軟件園（原稱大連軟件園第二期）。該軟件園是一個位於大連市的大型城市核心發展項目，預期總建築面積約為3.6百萬平方米。本集團於該項目擁有48%權益。

本公司與昆明市政府於二零零六年七月訂立協議，旨在合作研究並確定重新開發昆明市草海區北部的可行性。該經挑選的地段匯聚休閒文娛、生活工作及其他設施，毗鄰現時市中心及著名的滇池，環繞昆明市大觀園，佔地約4平方公里。按照本公司提出的總體規劃，該項目經修改及取得批准後，預計於落成時的建築面積約達2.5百萬平方米。

本公司正擬收購位於上海市楊浦區一幅土地（亦稱為第24號A地段）的開發權。該幅土地的地上總建築面積預期約為137,400平方米，作辦公樓及商業用途。

現時，包括大連天地·軟件園，本集團的總土地儲備自二零零六年底以來已增加42%至約11.9百萬平方米的建築面積（二零零六年十二月三十一日：約8.4百萬平方米），橫越上海、重慶、武漢、杭州及大連等五個城市。

本集團延續其策略，繼續在黃金地段增加土地儲備，以加速發展。

現時，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約／估計可出租及 可銷售面積				總建築 面積 (平方米)	本集團 權益	應佔建築 面積 (平方米)
	可出租 建築面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	酒店／ 服務式公寓 ／會所 (平方米)	室外 用地及 公共設施 (平方米)			
已落成的特作投資物業：							
詳情見上文「物業投資」一節	233,000	-	7,000	-	240,000	多項	228,000
已落成的特作經營物業：							
上海瑞虹新城第二期會所	-	-	5,000	-	5,000	99.0%	5,000
上海太平橋第114號及117號會所	-	-	10,000	-	10,000	69.3%	7,000
已落成待售物業：							
上海太平橋第114號地段 (「翠湖天地御苑」)	-	19,000	-	-	19,000	69.3%	13,000
上海創智天地R1	-	57,000	-	-	57,000	86.8% ¹	49,000
小計	233,000	76,000	22,000	-	331,000		302,000
發展中物業：							
上海太平橋	166,000	80,000	3,000	41,000	290,000	99.0% ²	287,000
上海瑞虹新城第三期	13,000	221,000	3,000	15,000	252,000	99.0%	249,000
上海創智天地	51,000	73,000	3,000	40,000	167,000	86.8% ¹	145,000
杭州西湖天地	46,000	-	-	27,000	73,000	100.0%	73,000
重慶天地	46,000	309,000	26,000	126,000	507,000	79.4%	403,000
武漢天地	22,000	69,000	3,000	9,000	103,000	75.0%	77,000
小計	344,000	752,000	38,000	258,000	1,392,000		1,234,000
日後發展物業：							
上海太平橋	307,000	256,000	-	94,000	657,000	99.0% ²	607,000
上海瑞虹新城	168,000	639,000	-	53,000	860,000	99.0%	851,000
上海創智天地	142,000	115,000	-	80,000	337,000	86.8% ¹	293,000
重慶天地	1,251,000	1,216,000	-	815,000	3,282,000	79.4%	2,606,000
武漢天地	620,000	690,000	-	126,000	1,436,000	75.0%	1,077,000
大連天地·軟件園 ³	2,299,000	1,070,000	-	239,000	3,608,000	48.0%	1,732,000
小計	4,787,000	3,986,000	-	1,407,000	10,180,000		7,166,000
土地儲備總建築面積	5,364,000	4,814,000	60,000	1,665,000	11,903,000		8,702,000

¹ 於二零零七年六月三十日後，已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

² 本公司於上海太平橋項目中的餘下地段擁有99%權益，惟本公司在二零零七年七月向一名策略夥伴出售48%權益後擁有50%權益的第116號地段除外。

³ 誠如本公司於二零零七年六月四日向股東發出的通函所披露，大連天地·軟件園包括預期建築面積合共約為3,608,000平方米的23幅地塊，計劃於八至十年間分六期發展。合營公司有意收購該軟件園的所有23幅地塊。除合營公司已訂立具法律約束力的土地面積約1,466,000平方米（或建築面積1,435,000平方米）的3幅地塊，餘下地塊的收購將以競價方式進行，概無法保證合營公司將順利取得土地面積合共約5,516,000平方米（或建築面積2,173,000平方米）的餘下20幅地塊。

藉建立策略夥伴關係加速發展

本集團於二零零七年六月二十九日宣佈，本集團透過以約人民幣1,609百萬元的總代價將其於武漢天地的25%權益及於上海太平橋項目第116號地段的49%權益轉讓予Trophy Property Development, L.P.（「Trophy Fund」，由Winnington Capital Limited管理的集體投資計劃），引入Trophy Fund作為策略夥伴。本集團預期將於二零零七年下半年呈報該等交易所產生的總收益約為人民幣835百萬元。

繼翠湖天地御苑於二零零六年及二零零七年取得總銷售額超逾人民幣60億元的驚人開發及銷售成功後，本集團與現有策略夥伴訂立協議，以現金代價116百萬美元收購其於持有翠湖天地御苑的公司的30%股權。該代價乃按公平磋商釐定。是項交易的全部詳情將載於儘快寄發予本公司股東的通函內。此次收購使本集團能夠靈活地由同一實體進一步發展上海太平橋項目其他工程，並靈活地保留銷售翠湖天地御苑所產生的人民幣所得款項用於重新投資於本集團在中國的其他項目。

本集團秉持與發展商、承建商、顧問及其他投資者建立策略夥伴關係。在此關係確實有利並運作良好及在商業上可行的情況下，與該策略夥伴的關係可用在同一城市或其他地方的項目上，此舉亦可提高運作效率。

市場展望

在中國內地，強勁的經濟增長及迅速增加的城鎮居民不斷提高的生活水平是推動房地產行業穩健發展的主要力量。本集團預期繼續遵循其策略，在策略性拓展中國內地其他快速發展城市的同時加強於上海、重慶、武漢、大連及杭州的現有組合。於二零零七年下半年，我們將繼續出售上海創智天地的已落成可銷售總建築面積，本公司亦預期於二零零七年底前在上海推出翠湖天地頂級住宅發展項目翠湖天地的第三期，兩個項目均位於上海。武漢及重慶相關住宅發展項目的第一期亦將分別於二零零七年年末及明年年初推出。

中國內地的多個政府部門在過往年度推出並實施新的宏觀政策，以限制住宅物業價格的迅速上升並促進中國內地地產市場的健康發展。本集團對中國內地的房地產市場仍然保持樂觀，相信鑒於我們的良好品牌聲譽及已見成效的業務模式，市場環境的變化將對本集團有利。

展望未來，本集團對所在城市的項目的前景及未來的成功表示樂觀。同時，我們將應用成功的業務模式並憑藉其卓越品牌，充分利用中國內地的財富增長及城市化進程所帶來的新機遇。中國內地是全球最鼓舞人心的房地產市場，我們將繼續致力成為中國內地卓越的創新型房地產發展商。

財務回顧

經營業績

營業額於截至二零零七年六月三十日止六個月期間達人民幣2,178百萬元，較二零零六年同期增加人民幣20百萬元或1%。翠湖天地御苑繼續作為本公司於本期間銷售額的關鍵來源。

毛利為人民幣1,513百萬元及毛利率為69%，而二零零六年上半年則為人民幣1,512百萬元及毛利率為70%。就土地增值稅已作出充裕撥備並已計入銷售成本。

其他收入增加至人民幣128百萬元（二零零六年：人民幣61百萬元），主要原因為本公司於二零零六年十月成功完成首次公開發售（「首次公開發售」）後，銀行存款的利息收入增加所致。

員工成本上升至人民幣134百萬元（二零零六年：人民幣64百萬元），乃主要由於員工人數上升，花紅以及薪金普遍上升所致。於該首六個月期間的平均僱員人數為1,048人，而二零零六年同期則為935人。此外，就本期間授出的購股權已於收益表計入股份補償成本為人民幣11百萬元。

其他開支亦由二零零六年同期的人民幣100百萬元上升至人民幣181百萬元。該上升主要由於本集團在推廣上海翠湖天地御苑及創智天地項目第一期等住宅物業時，令銷售及市場推廣開支上升。

財務費用由二零零六年上半年的人民幣167百萬元減少66%至人民幣56百萬元。利息開支減少乃因本公司於首次公開發售時將所有優先股轉換為普通股所致。此前，優先股股息已計入財務費用。

重估投資物業令本期間的除遞延稅項前的收益增至人民幣267百萬元（二零零六年：人民幣168百萬元）。

所得稅開支於二零零七年上半年為人民幣180百萬元（實際稅率為12%），而二零零六年上半年則為人民幣578百萬元（實際稅率為41%）。實際稅率大幅下跌主要歸因於人民幣355百萬元的遞延稅項減免調整。由於二零零七年三月頒佈中國新企業所得稅法，企業須從二零零八年一月一日起統一按25%繳納所得稅。為反映稅率預期從33%變為25%，遞延稅項負債的賬面值已減低人民幣355百萬元並計入收益表內，導致截至二零零七年六月三十日止六個月期間的實際稅率下跌。

股東應佔溢利於本期間為人民幣1,098百萬元，較去年同期上升97%（二零零六年：人民幣558百萬元）。撇除上述遞延稅項減免調整的影響，本期間股東應佔溢利為人民幣746百萬元，較二零零六年同期上升34%。

股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具的公平值前於本期間為人民幣930百萬元，較二零零六年同期上升115%（二零零六年：人民幣433百萬元）；不包括上文所述的非經常遞延稅項減免調整影響，股東應佔溢利於重估投資物業及調整衍生金融工具公平值前為人民幣578百萬元，較二零零六年同期增加約33%。

每股盈利人民幣26分按本期間已發行約4,185百萬股股份為加權平均數計算得出（二零零六年：人民幣31分（按已發行約1,802百萬股股份加權平均數計算得出）。

資本結構、資產負債比率及資金

於二零零七年六月三十日，本集團已動用的項目貸款、按揭貸款以及優先票據約為人民幣6,918百萬元（二零零六年十二月三十一日：人民幣6,477百萬元），而權益總額約為人民幣16,249百萬元（二零零六年十二月三十一日：人民幣15,165百萬元）。

於二零零七年六月三十日，本集團的現金及銀行存款為人民幣5,229百萬元（二零零六年十二月三十一日：人民幣5,654百萬元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣1,162百萬元（二零零六年十二月三十一日：人民幣1,202百萬元）。年內現金結餘的輕微減少主要由於支付重慶天地第三期及武漢天地B地塊的土地成本所致，部分由物業銷售及轉讓股權予策略夥伴所得抵銷。

本集團於二零零七年六月三十日的淨資產負債比率約為10%（二零零六年十二月三十一日：約5%）（以銀行貸款及應付票據的總和與銀行及現金結餘的總和兩者間的差額，除以權益總額計算）。

於二零零七年六月三十日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣1,454百萬元（二零零六年十二月三十一日：人民幣2,560百萬元）。於二零零七年六月三十日後，安排新增銀行融資約為人民幣1,574百萬元令可用銀行融資總額達人民幣3,028百萬元。本集團將繼續採納謹慎財務政策，以維持最適當的借貸水平，應付資金需要。

抵押資產

於二零零七年六月三十日，本集團已抵押為數約人民幣9,750百萬元的土地使用權、以落成的投資及待售物業、在建物業及銀行及現金結餘，以取得借款人民幣3,862百萬元或借款總額的56%。

資本及其他發展相關承擔

於二零零七年六月三十日，本集團有已訂約資本開支承擔人民幣4,772百萬元。此外，本集團有須向若干聯營公司提供股東貸款發展大連天地·軟件園的承擔約人民幣1,120百萬元，以及最高達人民幣240百萬元的擔保（倘需要額外的第三方資金）。

本集團亦承擔興建若干位於盧灣區太平橋地區的教育設施，作為清拆原先位於該地區的教育設施的補償。於二零零七年六月三十日，本集團並無訂立任何有關上述教育設施的建築合約。

重大投資及資金來源的日後計劃

本集團擬透過競標及拍賣爭取更多物業發展項目繼續擴展，從而在新城市的經甄選地區推行發展項目，以多元化本集團項目的區域分佈。

我們積極在中國內地不同區域篩選城市，物色合適地點開展項目，並不斷開拓新商機。

我們亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式，進行物業項目，或在適當機會湧現時，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴張業務規模。

儘管我們的焦點仍在於城市核心發展項目及綜合住宅發展項目，惟在適當情況下，我們亦會考慮參與其他可讓其發揮本身競爭優勢的大小項目。以本公司的往績、與業務夥伴的良好關係，以及已樹立良好的聲譽，或會因此而獲得類似商機。

重大投資所需融資主要來自項目建設貸款、按揭及其他貸款，以及經營活動所得現金，包括來自物業租賃、銷售及預售（如適用）等。

現金流量管理及流動資金風險

所有附屬公司的現金流量均集中管理，以提升資金安排的成本效益。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行及其他貸款（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。我們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。我們已密切監察各類債項的償還期並預先部署還款安排。

購買、出售或贖回股份

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，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

本公司致力達至高水平的企業管治，並相信優良的企業管治對本集團的發展及保障本公司股東的權益至為重要。

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事及相關僱員進行證券交易的守則。全體董事已確認，彼等於截至二零零七年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本公司於二零零四年六月成立審核委員會，並於二零零六年五月根據上市規則第三章所載規定進行重組，並以書面訂明職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士。審核委員會的主席為白國禮教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

薪酬委員會

本公司於二零零四年六月成立薪酬委員會，並於二零零六年五月進行重組，并以書面訂明職權範圍，以遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。薪酬委員會由三名成員組成，包括馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）及白國禮教授，其中馮博士及白國禮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包括評估董事及高級管理層的表现並就彼等的薪酬待遇提出建議，以及評估及建議僱員福利安排。

符合企業管治常規守則

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則，惟對下文所列的若干守則條文有所偏離：

1. 守則條文A2.1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實徹的領導，並能有效地落實本公司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。董事會其中包括六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。

2. 守則條文A.4.2條：所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東大會上接受股東選舉。

按照於二零零七年六月八日前生效的本公司章程細則第97(3)條，為填補臨時空缺而獲委任的任何董事須任職至下屆股東週年大會時為止，屆時彼將符合資格重選連任。為完全符合守則條文A.4.2條，本公司已於二零零七年六月八日舉行的股東週年大會上向股東建議修訂相關章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准。

除上述者外，於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，本公司亦已執行下述措施，以推行載列於守則條文內企業管治原則及常規：

1. 已於二零零七年三月制訂書面程序，以便董事於履行其職責時，可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理成本由公司承擔。
2. 已於二零零七年三月制訂及採納有關僱員進行本公司證券交易的書面指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管被認為可能擁有關於本公司或其證券的未公開股價的敏感資料的本公司及其任何附屬公司若干員工於本公司的證券買賣活動。
3. 賦予董事會及轉授予管理層的各项職能已規範成文。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團的僱員人數為1,061名。僱員薪酬福利維持在有競爭力水平，亦根據員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括公積金計劃、購股權計劃、醫療保險、在職培訓、以及資助員工參與由專業團體及教育機構組織與工作相關的研討會及課程。

薪酬委員會深信平等機會及同工同酬的原則。期內，薪酬委員會已著手制訂薪酬政策，以體現多元化工作隊伍，並鼓勵員工提升本身的技能、知識及創意，達致卓越表現。

更改開曼群島註冊地址的敘述

本公司於開曼群島註冊地址的敘述已更改為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9002, Cayman Islands，即時生效。

鳴謝

本人謹此向本集團各位員工致力為瑞安房地產發展為中國內地卓越的創新型房地產發展商之目標所付出的努力及支持致以衷心謝意。員工是本公司成功的重要因素，而本公司亦一直視員工為最重要的資產。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零七年九月十八日

* 僅供識別

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及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。

網址: www.shuionland.com