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

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

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

瑞安房地產
SHUI ON LAND

Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*
（於開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份代號：272）

2014 年中期業績公佈

摘要

- 於 2014 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 52.36 億元，較 2013 年上半年上升 45%，主要由於在報告期內有較多的位於上海、平均售價較高的物業得以交付並確認為物業銷售。2014 年上半年的租金及相關收入（包括酒店經營收入）上升 9%至人民幣 7.64 億元。

- 物業銷售毛利率下跌，令集團毛利率下跌 7%至 32%。

- 經營溢利上升 22%至人民幣 12.47 億元，而 2013 年上半年則為人民幣 10.19 億元。

- 期間溢利為人民幣 11.05 億元，較 2013 年上半年的人民幣 13.23 億元減少 16%。經向本公司永久資本證券及 China Xintiandi Holding Company Limited 可換股永久證券的持有人作出分派後，2014 年上半年的股東應佔溢利下降 24%至人民幣 7.97 億元。

- 截至 2014 年 6 月 30 日，將於 2014 年下半年及其後交付的已鎖定銷售額（包括出售投資物業）合計達人民幣 64.79 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 331,200 平方米。

- 截至 2014 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 129.41 億元。

- 截至 2014 年 6 月 30 日的淨資產負債率為 64%，較 2013 年 12 月 31 日上升 5%。

- 截至 2014 年 6 月 30 日，本集團的總資產為人民幣 1,077 億元，較 2013 年 12 月 31 日增长 9%。

- 截至 2014 年 6 月 30 日，本集團投入資金達人民幣 142 億元，為上海太平橋項目及上海瑞虹新城項目總建築面積 861,000 平方米的土地進行拆遷。其中，總建築面積 283,000 平方米已於過去數月完成拆遷。本集團預期銷售額從 2015 年下半年起由上海帶動增加。

業務回顧

於 2014 年上半年，本集團的營業額對比 2013 年上半年的營業額人民幣 36.23 億元上升 45%至人民幣 52.36 億元。其中物業銷售收入和租金及相關收入（包括酒店經營收入）分別達人民幣 44.47 億元和人民幣 7.64 億元，分別佔 2014 年上半年總營業額的 84.9%和 14.6%，其餘人民幣 2,500 萬元或 0.5%來自於其他收入。2014 年上半年的營業額大幅上升，反映報告期內交付的上海瑞虹新城第 5 期住宅物業璟庭（第 6 號地塊）的平均售價較高，其總建築面積 88,100 平方米的住宅連同停車場，為集團帶來人民幣 38.85 億元的收入，佔已確認物業銷售總額的 87.4%。

2014 年上半年的租金及相關收入（包括酒店經營收入）較 2013 年上半年增长 9%至人民幣 7.64 億元。已落成投資物業的出租率保持穩定。上海企業天地 3 號（二期，「企業天地 3 號」）、虹橋天地及瑞虹天地 6 號地塊，連同武漢天地壹方（第 A1/A2/A3 號地塊購物商場）及位於重慶天地嘉陵天地的企業天地 6 號，7 號和 8 號的商舖及辦公樓推出預租，引起頂級零售商及跨國公司的熱烈反應。隨著上海投資物業於未來一年落成，集團預期租金收入的增長將更強勁。有關投資物業的業務表現已詳列於「CXTD Holding 最新業務概況」及「知識社區最新業務概況」部分。

2014 年上半年的毛利為人民幣 16.67 億元，較 2013 年上半年的人民幣 14.19 億元上升 17%。由於物業銷售毛利率較低，集團毛利率下跌 7%至 32%。

於 2014 年上半年，來自一般物業及停車場的合約物業銷售額（包括大連聯營公司的物業銷售額）為人民幣 28.19 億元，較 2013 年上半年的人民幣 64.09 億元下跌 56%。已售及預售的總建築面積為 131,400 平方米，較 2013 年上半年的 238,400 平方米下跌 45%。

於 2014 年上半年，由於合約銷售額減少，銷售及市場開支下跌 28%至人民幣 1.03 億元。

2014 年上半年的一般及行政開支為人民幣 5.43 億元，較去年同期的人民幣 4.06 億元上升 34%，這是由於報告期內為 China Xintiandi Holding Company Limted（「CXTD Holding」）建立全面綜合的資產管理平台所致。

於 2014 年上半年，本集團錄得投資物業的公平值增值共達人民幣 12.62 億元，相等於本集團於 2014 年 6 月 30 日以公平值計價的已落成投資物業及發展中投資物業總賬面值之 3.0%。集團持有以公平值計價的投資物業的總可租可售建築面積為 1,687,000 平方米，佔本集團於 2014 年 6 月 30 日總土地儲備的 16.4%。

期間溢利下跌 16%至人民幣 11.05 億元，主要由於毛利率下跌、一般及行政開支上升，以及於截至 2014 年 6 月 30 日止六個月內因人民幣貶值造成的人民幣 1.26 億元的匯兌虧損，而於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內則因人民幣升值產生人民幣 2.05 億元的匯兌收益。

2014 年上半年的股東應佔溢利較 2013 年上半年的人民幣 10.51 億元下跌 24%至人民幣 7.97 億元，主要由於溢利淨額較低，加上向本公司永久資本證券和 CXTD Holding 可換股永久證券的持有人作出分派所致。

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團持有的已鎖定銷售額合計達人民幣 64.79 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 331,200 平方米，預計將於 2014 年下半年及其後交付客戶並確認為物業銷售收入或出售投資物業。

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團共投入資金人民幣 142 億元，為上海太平橋項目及上海瑞虹新城項目總建築面積 861,000 平方米的土地進行拆遷。建築面積 283,000 平方米的土地已於過去數月完成拆遷。本集團預期銷售額從 2015 年下半年起由上海帶動增加。

物業銷售

已確認物業銷售

報告期內的已確認物業銷售額上升 53%至人民幣 44.47 億元，總建築面積為 118,000 平方米。升幅是由於有較多的位於上海瑞虹新城第 5 期、平均售價較高的物業交付並確認為本集團物業銷售收入。上海瑞虹新城佔本集團 2014 年上半年已確認物業銷售額的 87.4%。佛山嶺南天地及重慶天地分別佔集團已確認物業銷售額的 7%及 4%。

於 2014 年上半年，本集團已確認物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 39,900 元，較 2013 年上半年上升 128%，主要因爲報告期內較多位於上海瑞虹新城第 5 期、平均售價較高的物業得以交付。

下表呈列各項目於 2014 年上半年及 2013 年上半年已確認銷售的情況（於扣除 5%之營業稅及其他附加稅後呈列）：

	2014 年上半年			**2013 年上半年**			
項目	**銷售收入**	**已售建築面積**	**平均售價**	**銷售收入**	**已售建築面積**	**平均售價**	**平均售價增長比例**
	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	%
上海瑞虹新城	3,883	88,100	46,700	-	-	-	-
上海創智天地							
小型辦公樓	44	1,800	25,900	74	3,000	26,100	(1%)
甲級辦公樓	-	-	-	161	4,600	37,100	-
住宅	2	100	21,200	-	-	-	-
武漢天地							
B 地塊住宅	-	-	-	255	12,600	21,500	-
B 地塊零售	-	-	-	46	1,100	44,300	-
重慶天地							
住宅[1]	164	15,400	13,800	450	44,200	13,200	5%
零售及辦公樓	38	1,000	40,300	1,535	100,900	16,100	150%
佛山嶺南天地							
連排別墅	75	2,100	37,900	38	1,100	36,600	4%
低/中/高層	195	12,200	17,000	250	16,100	16,500	3%
零售	8	100	84,900	135	1,800	79,600	7%
小計	**4,409**	**120,800**	**38,700**	**2,944**	**185,400**	**16,800**	**130%**
停車場及其他	120	-	-	244	-	-	-
大連天地							
中/高層	398	38,600	10,900	214	22,900	9,900	10%
別墅	23	1,300	18,800	51	2,900	18,600	1%
總計	**4,950**	**160,700**	**32,600**	**3,453**	**211,200**	**17,300**	**88%**
確認為：							
- 本集團物業銷售收入[2]	4,447	118,000	39,900	2,913	176,700	17,500	128%
- 出售投資物業[2]	82	2,800	31,000	275	8,700	33,500	(7%)
- 聯營公司收入	421	39,900	11,200	265	25,800	10,900	3%
總計	**4,950**	**160,700**	**32,600**	**3,453**	**211,200**	**17,300**	**88%**

[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] *若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入「物業銷售收入」；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入「出售投資物業」。*

合約物業銷售

於 2014 年上半年，來自一般物業及停車場的合約物業銷售額（包括大連聯營公司的物業銷售額）為人民幣 28.19 億元，較 2013 年上半年的人民幣 64.09 億元下跌 56%。已售及預售的總建築面積為 131,400 平方米，較 2013 年上半年的 238,400 平方米下跌 45%。

除了上述的合約物業銷售額，截至 2014 年 6 月 30 日，共有總建築面積 35,200 平方米的物業已獲認購並將簽訂正式買賣合約，總認購金額為人民幣 7.36 億元。

項目貢獻及產品組合的轉變，導致平均售價下跌 20%至每平方米人民幣 21,500 元。2014 年上半年，上海瑞虹新城的平均售價上升 18%至每平方米人民幣 54,500 元，2013 年上半年則為每平方米人民幣 46,100 元。重慶天地零售商舖、佛山嶺南天地低/中/高層住宅及大連天地別墅的售價下跌，主要由於物業的位置的差異以及銷售階段不同所致。

2014 年上半年，本集團並無進行商業物業的整體銷售。

下表為 2014 年上半年及 2013 年上半年按項目呈列的合約銷售分析詳情（於扣除 5%之營業稅及其他附加稅前呈列）：

	2014 年上半年			**2013 年上半年**			
項目	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	平均售價增長比例
	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	%
一般物業銷售：							
上海瑞虹新城	1,129	20,700	54,500	3,487	75,600	46,100	18%
上海創智天地							
辦公樓	31	1,300	23,800	34	1,400	24,300	(2%)
住宅	-	-	-	297	7,800	38,100	-
武漢天地							
B 地塊住宅	616	26,000	23,700	942	42,100	22,400	6%
B 地塊零售	-	-	-	72	1,600	45,000	-
重慶天地							
住宅[1]	488	49,600	12,000	714	70,600	12,300	(2%)
零售	48	1,500	32,000	103	2,500	41,200	(22%)
佛山嶺南天地							
連排別墅	-	-	-	95	2,600	36,500	-
低/中/高層	129	8,200	15,700	205	11,700	17,500	(10%)
高層（毛坯）	58	5,800	10,000	-	-	-	-
零售	22	300	73,300	80	1,300	61,500	19%
小計	**2,521**	**113,400**	**22,200**	**6,029**	**217,200**	**27,800**	**(20%)**
大連天地							
別墅	17	1,000	17,000	36	1,800	20,000	(15%)
中/高層	189	17,000	11,100	206	19,400	10,600	5%
停車場及其他	92	-	-	138	-	-	-
總計	**2,819**	**131,400**	**21,500**	**6,409**	**238,400**	**26,900**	**(20%)**

[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。*

於 2014 年下半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 2014 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 483,800 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目名稱	階段名稱	**2014 年下半年可供銷售及預售的物業**	
		已落成	施工中
		建築面積	建築面積
		平方米	平方米
上海瑞虹新城	璟庭（高層）	2,000	3,900
上海創智天地	江灣翰林（第 311 號地塊中層）	200	-
武漢天地	武漢天地 B13 及雲廷（低/中/高層）	-	96,800
重慶天地	雍江藝庭、雍江翠璟和雍江御庭（低/中/高層，連排別墅）	60,500	46,200
佛山嶺南天地	東華嘉苑第 2 期和嶺南天地•御苑（低/中/高層）	36,400	-
	東華軒第 1-2 期（連排別墅）	9,900	-
	嶺南天地•逸軒（低層）及嶺南天地•尚苑（高層）	-	97,400
大連天地	黃泥川（中/高層）	100	64,900
	黃泥川（別墅）	15,800	-
	河口灣（中/高層）	22,700	27,000
總計		**147,600**	**336,200**

作為審慎提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

投資物業業務

租金及相關收入

於 2014 年上半年，投資物業租金及相關收入增加 9%至人民幣 7.64 億元。其中人民幣 6.14 億元來自現有投資物業的租金及相關收入，年增長達 8%，餘下人民幣 1.50 億元則來自酒店經營收入。上述業績主要來自上海創智天地的租金收入上升，及虹橋天地第 D17 號地段兩幢新近落成的展示辦公樓。2014 年上半年落成的投資物業的總建築面積為 19,000 平方米。由於投資物業新近落成，故尚未對 2014 年上半年的租金及相關收入作出貢獻。

有關投資物業的業務表現已詳列於「CXTD Holding 最新業務概況」及「知識社區最新業務概況」部分。

投資物業組合的公平值變動及賬面值

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團以公平值計價的已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 301.44 億元，相應總建築面積達 862,000 平方米，其中人民幣 5.33 億元（即賬面值的 2%）來自 2014 年上半年的公平值增值。這些位於上海、重慶、佛山及武漢的物業分別佔投資物業組合賬面值的 76%、13%、6%及 5%。

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 124.76 億元，相應總建築面積達 825,000 平方米，其中人民幣 7.29 億元（即賬面值的 6%）來自 2014 年上半年的公平值增值。增值主要由於上海太平橋項目企業天地 3 號及武汉天地項目壹方（第 A1/A2/A3 號地塊購物商場）的施工進度有所加快。

截至 2014 年 6 月 30 日，上海新天地朗廷酒店、上海 88 新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣 22.92 億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減累計折舊列賬。

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團於 2007 年或之前購入的其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 119.34 億元列賬。

下表為截至 2014 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2014 年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租建築面積	2014 年上半年公平值增加/(減少)	2014 年 6 月 30 日賬面值	賬面值/建築面積	公平值增加/(減少)/賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元/平方米	%
與 Brookfield 合作的 CXTD Holding 之初步物業組合					
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	79,000	104	6,225	78,800	2%
企業天地 1 號及 2 號	83,000	93	4,684	56,400	2%
瑞安廣場	50,000	53	2,884	57,700	2%
虹橋天地	58,000	4	2,510	43,300	-
小計	**270,000**	**254**	**16,303**	**60,400**	**2%**
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
企業天地 3 號	87,000	288	4,144	47,600	7%
虹橋天地	178,000	13	4,611	25,900	-
小計	**265,000**	**301**	**8,755**	**33,000**	**3%**
瑞安房地產之物業組合					
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
新天地朗廷酒店零售商舖	1,000	3	204	204,000	1%
上海瑞虹新城	66,000	170	1,693	25,700	10%
上海創智天地	155,000	87	4,726	30,500	2%
武漢天地	46,000	102	1,395	30,300	7%
重慶天地	258,000	(97)	3,829	14,800	(3%)
佛山嶺南天地	66,000	14	1,994	30,200	1%
小計	**592,000**	**279**[1]	**13,841**[2]	**23,400**	**2%**
以公平值計價的發展中投資物業					
上海創智天地	5,000	16	47	9,400	34%
武漢天地	167,000	418	2,082	12,500	20%
重慶天地	388,000	(6)	1,592	4,100	-
小計	**560,000**	**428**	**3,721**	**6,600**	**12%**
總計	**1,687,000**	**1,262**	**42,620**	**25,300**	**3%**

[1] *2014 年上半年落成的投資物業於發展階段確認公平值增加人民幣 1.19 億元。*

[2] *賬面值總額為人民幣 21.11 億元的若干投資物業，已於集團簡明綜合財務狀況表中歸類為待售投資物業。*

物業發展進度

於 2014 年上半年竣工的物業

於 2014 年上半年，四個主要發展項目落成的住宅及零售物業的總建築面積為 363,000 平方米。在報告期內，已完成大部分工程的上海瑞虹新城第 5 期璟庭（第 6 號地塊）提供住宅總建築面積 96,000 平方米及零售物業建築面積 19,000 平方米。重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地河口灣地塊的建築面積分別為 126,000 平方米、46,000 平方米及 76,000 平方米。

於 2014 年上半年落成的物業與 2014 年下半年及 2015 年的發展計劃

下表呈列已於 2014 年上半年竣工的項目及計劃於 2014 年下半年及 2015 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	平方米	平方米
已於 2014 年上半年交付物業							
上海瑞虹新城	96,000	-	19,000	-	115,000	49,000	164,000
重慶天地	124,000	-	2,000	-	126,000	40,000	166,000
佛山嶺南天地	43,000	-	3,000	-	46,000	29,000	75,000
大連天地 [1]	76,000	-	-	-	76,000	38,000	114,000
總計	**339,000**	**-**	**24,000**	**-**	**363,000**	**156,000**	**519,000**
計劃於 2014 年下半年交付							
上海瑞虹新城	22,000	-	-	-	22,000	-	22,000
上海創智天地	-	87,000	9,000	-	96,000	44,000	140,000
虹橋天地	-	38,000	126,000	-	164,000	112,000	276,000
武漢天地	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000
重慶天地	46,000	-	-	-	46,000	1,000	47,000
佛山嶺南天地	12,000	-	4,000	-	16,000	10,000	26,000
大連天地 [1]	15,000	-	-	-	15,000	7,000	22,000
總計	**151,000**	**125,000**	**139,000**	**-**	**415,000**	**196,000**	**611,000**
計劃於 2015 年交付							
上海太平橋	-	56,000	31,000	-	87,000	32,000	119,000
上海瑞虹新城	-	-	59,000	17,000	76,000	28,000	104,000
上海創智天地	-	5,000	-	23,000	28,000	2,000	30,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000	59,000	3,000	62,000
武漢天地	-	119,000	110,000	7,000	236,000	129,000	365,000
重慶天地	71,000	-	9,000	-	80,000	23,000	103,000
佛山嶺南天地	114,000	-	102,000	-	216,000	69,000	285,000
大連天地 [1]	88,000	36,000	1,000	-	125,000	40,000	165,000
總計	**273,000**	**227,000**	**315,000**	**92,000**	**907,000**	**326,000**	**1,233,000**

[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、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

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估計落成時間

上海太平橋
企業天地 3 號提供總建築面積 87,000 平方米，包括建築面積為 56,000 平方米的甲級辦公樓及零售物業建築面積為 31,000 平方米的高級購物商場，上述兩項物業均在開發中。企業天地 3 號的上蓋工程已於 2014 年上半年完成，建築工程預期可於 2015 年上半年完成，而辦公樓預計可於 2015 年進行裝修及入駐。

上海瑞虹新城
瑞虹新城住宅項目第 5 期璟庭亦於 2014 年上半年完成大部分工程，包括建築面積 96,000 平方米的住宅及建築面積 19,000 平方米的零售物業（亦稱為瑞虹天地 6 號地塊）。餘下建築面積預計於 2014 年下半年落成並相繼交付予買家。

瑞虹天地 3 號地塊提供 59,000 平方米的零售物業及 17,000 平方米的酒店及服務式公寓，現正處於施工階段，預計於 2015 年落成。

上海創智天地
第 311 號地塊餘下部分，即創智天地企業中心 1-7 號樓及第 12-8 號地塊，正處於施工階段，其中建築面積 92,000 平方米為辦公樓、建築面積 9,000 平方米為零售物業及建築面積 23,000 平方米為酒店物業，並計劃於 2014 年及 2015 年銷售及交付。

虹橋天地
D17 號的展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓的地上面積（總建築面積 58,000 平方米）已於 2013 年下半年落成，虹橋天地的其餘部分現正進行施工，將興建估計達 223,000 平方米的建築面積。164,000 平方米的總建築面積計劃於 2014 年下半年落成，其中包括 38,000 平方米的辦公樓及 126,000 平方米的零售、娛樂及餐飲設施。14,000 平方米的演藝及展覽中心及 45,000 平方米的五星級酒店計劃於 2015 年落成。

武漢天地
武漢天地 B13 及雲廷（第 B14 號地塊）總建築面積為 144,000 平方米，現正在施工中。第 B13 號地塊預計於 2014 年下半年落成，雲廷則預計於 2016 年落成。

壹方正處於施工階段，預期可提供總建築面積 110,000 平方米，並預計於 2015 年下半年竣工。第 A2 號地塊的甲級辦公樓正處於施工階段，預期可提供建築面積為 46,000 平方米的優質辦公物業樓，並預期於 2015 年竣工。第 A3 號地塊的辦公樓建築面積為 60,000 平方米，現正處於施工階段，並預計於 2015 年底開始落成。

重慶天地
雍江御庭（住宅第 5 期）第二階段提供總建築面積 124,000 平方米的住宅單位及總建築面積 2,000 平方米的零售物業，已於 2014 年上半年落成。住宅單位將於 2014 年下半年相繼交付予買家。雍江御庭餘下單位的總建築面積為 46,000 平方米，現正處於施工階段，預計於 2014 年下半年落成。住宅第 6 期將於 2014 年下半年動工，將興建總建築面積 189,000 平方米，預計於 2015 年底至 2016 年分期落成。

佛山嶺南天地
嶺南天地•御苑（第 6 號地塊）43,000 平方米的高層住宅及 3,000 平方米的零售物業已於 2014 年上半年竣工。第 1 號地塊第 3 期、第 16、18、E 號地塊及第 3 號地塊第 1 期正處於發展階段，將興建總建築面積共 232,000 平方米的住宅及零售物業，預計於 2014 年下半年至 2015 年陸續完工。

大連天地
位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）總建築面積為 76,000 平方米的住宅發展項目已於 2014 年上半年完工，並陸續交付予買家。

位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）的項目正處於施工階段，其中總建築面積 60,000 平方米作住宅用途，30,000 平方米用作辦公樓，13,000 平方米用作零售物業，而 13,000 平方米作服務式公寓用途。辦公物業將於 2016 年以後落成，其餘住宅、零售及服務式公寓物業計劃於 2014 年下半年至 2016 年間落成。

黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊）總建築面積 70,000 平方米的商業物業，及總建築面積 156,000 平方米的住宅物業現正處於施工階段，計劃於 2015 年起落成。

拆遷進度

上海太平橋
翠湖天地第 4 期（第 116 號地塊）的總建築面積為 87,000 平方米，該地塊已於 2014 年 8 月完成拆遷。截至 2014 年 6 月 30 日，本集團已為第 116 號地塊支付人民幣 39.73 億元的拆遷費用。

總規劃建築面積達 496,000 平方米的第 118、119、120、122、123、124 及 132 號地塊的拆遷計劃仍未確定。上述地塊的拆遷計劃須取決於相關方的最終建議及協議。

上海瑞虹新城
第 2 及 9 號地塊總規劃建築面積達 196,000 平方米，拆遷工程已於 2014 年 6 月底和 7 月完成。這些地塊已交付予集團以展開施工，預計於 2015 年下半年起推出預售。

第 1 及 7 號地塊已劃為住宅用途。這些地塊的拆遷工程已於 2013 年底展開，94%居民已確認同意拆遷計劃。由於本集團將較多的拆遷資源投放於完成第 2 號及 9 號地塊的拆遷工程，因此第 10 號地塊的拆遷進度仍然維持於 78%。這些地塊的拆遷工程預計於 2015 年完成，其發展計劃包括在第 2 和 9 號地塊興建住宅物業、在第 3 號地塊興建瑞虹天地休閑娛樂區，以及在第 10 號地塊興建兩幢辦公樓及一個商場。

截至 2014 年 6 月 30 日，本集團支付了第 1、2、7、9 及 10 號地塊共計人民幣 102.20 億元的拆遷費用，將興建 774,000 平方米的總建築面積。餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和地塊交付情況進行支付。

作住宅連同辦公樓及零售物業用途的第 167 號地塊，規劃總建築面積為 230,000 平方米，其拆遷計劃和時間表仍未確定。地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於 2014 年 6 月 30 日已完成拆遷百分比	可供出租及可供銷售建築面積	截至 2014 年 6 月 30 日已支付拆遷費用	截至 2014 年 6 月 30 日預計未支付拆遷費用	實際/預計拆遷完成年份
		平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
上海太平橋第 116 號地塊（第 4 期住宅）	99.9%	87,000	3,973	200	2014
瑞虹新城第 2 號地塊（第 7 期住宅）	100%	108,000	1,727	132	2014
瑞虹新城第 9 號地塊（第 6 期住宅）	99.5%	88,000	1,705	234	2014
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	94%	110,000	2,298	1,766	2015
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	94%	160,000	2,298	1,781	2015
瑞虹新城第 10 號地塊（瑞虹天地 10 號地塊）	78%	308,000	2,192	879	2015
總計		**861,000**	**14,193**	**4,992**	

土地儲備

於 2014 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備（包括大連聯營公司的貢獻）建築面積為 1,250 萬平方米，包括 1,030 萬平方米的可供出租及可供銷售建築面積和 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施。這些物業包括八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連等五個城市的黃金地段。

在 1,030 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，150 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 340 萬平方米的建築面積已處於發展階段，餘下的 540 萬平方米則持作日後發展用途。

集團只有兩個大型項目（上海太平橋和上海瑞虹新城）仍然有待拆遷，這是由於它們均為集團在中國內地於 2000 年代初期實施土地公開拍賣制度之前，於 1990 年代中期購入的舊城改造項目。

上文所述現正進行拆遷工作的可供出租及可供銷售的總建築面積為 861,000 平方米。按計劃，這些土地的拆遷工作將於 2014 年至 2015 年之間完成。位於上海太平桥和瑞虹新城的其餘 726,000 平方米建築面積的拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃將取決於有關各方達成的最終建議及協議。

於 2014 年 6 月 30 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 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	本集團權益
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	%
已落成物業：								
上海太平橋	-	111,000	110,000	38,000	**259,000**	102,000	**361,000**	99.0%[1]
上海瑞虹新城	8,000	-	66,000	-	**74,000**	107,000	**181,000**	79.0%[2]
上海創智天地	2,000	108,000	53,000	-	**163,000**	121,000	**284,000**	86.8%[3]
虹橋天地	-	57,000	1,000	-	**58,000**	2,000	**60,000**	100.0%
武漢天地	-	-	46,000	-	**46,000**	30,000	**76,000**	75.0%
重慶天地	148,000	120,000	143,000	-	**411,000**	232,000	**643,000**	79.4%[4]
佛山嶺南天地	54,000	-	69,000	38,000	**161,000**	101,000	**262,000**	100.0%[5]
大連天地	101,000	207,000	41,000	-	**349,000**	150,000	**499,000**	48.0%[6]
小計	313,000	603,000	529,000	76,000	**1,521,000**	845,000	**2,366,000**	
發展中物業：								
上海太平橋	87,000	56,000	31,000	-	**174,000**	79,000	**253,000**	99.0%[1]
上海瑞虹新城	215,000	-	62,000	17,000	**294,000**	104,000	**398,000**	79.0%[2]
上海創智天地	-	92,000	9,000	23,000	**124,000**	46,000	**170,000**	99.0%[3]
虹橋天地	-	49,000	129,000	45,000	**223,000**	115,000	**338,000**	100.0%
武漢天地	144,000	235,000	110,000	58,000	**547,000**	186,000	**733,000**	75.0%
重慶天地	222,000	411,000	200,000	25,000	**858,000**	239,000	**1,097,000**	79.4%[4]
佛山嶺南天地	126,000	-	108,000	-	**234,000**	79,000	**313,000**	100.0%[5]
大連天地	411,000	207,000	188,000	143,000	**949,000**	292,000	**1,241,000**	48.0%[6]
小計	1,205,000	1,050,000	837,000	311,000	**3,403,000**	1,140,000	**4,543,000**	
日後發展物業：								
上海太平橋	166,000	174,000	118,000	38,000	**496,000**	44,000	**540,000**	99.0%
上海瑞虹新城	351,000	272,000	185,000	-	**808,000**	9,000	**817,000**	79.0%[2]
武漢天地	283,000	166,000	148,000	10,000	**607,000**	4,000	**611,000**	75.0%
重慶天地	593,000	25,000	84,000	78,000	**780,000**	177,000	**957,000**	79.4%
佛山嶺南天地	377,000	450,000	125,000	80,000	**1,032,000**	10,000	**1,042,000**	100.0%
大連天地 [7]	491,000	867,000	262,000	42,000	**1,662,000**	-	**1,662,000**	48.0%[6]
小計	2,261,000	1,954,000	922,000	248,000	**5,385,000**	244,000	**5,629,000**	
土地儲備總建築面積	**3,779,000**	**3,607,000**	**2,288,000**	**635,000**	**10,309,000**	**2,229,000**	**12,538,000**	

[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、企業天地 1 號及 2 號、第 116 號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有 100.0%、100.0%、50.0%、80.0%和 66.7%的實質權益。*

[2] *本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 號地塊的 79.8%權益，持有第 6 號地塊（第 5 期）非零售部分 99.0%權益，餘下各期持有 79.0%權益。*

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

[4] *本集團持有重慶天地 79.4%權益，惟第 B11-1/02 號地塊，本集團所持有的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓，其可供出租及可供銷售建築面積為 519,000 平方米。*

[5] *本集團持有佛山嶺南天地 100.0%權益，惟第 6、16 和 18 號地塊除外。本集團持有第 6 和 16 號地塊 55.9%的實質權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」）持有 44.1%的實質權益。至於第 18 號地塊，本集團擁有 54.92%的實質權益，而三井則擁有 45.08%的實質權益。本集團與三井於 2014 年 8 月 26 日訂立買賣協議，本集團同意購入三井所持 Value Land Investment Limited（「Value Land」）全部已發行股本的 49.0%股權及其相關的股東貸款。Value Land 間接擁有佛山詠瑞天地置業有限公司的 92.0%股權，而其則擁有第 18 號地塊。該項收購完成後，本集團將擁有第 18 號地塊 100.0%的權益。*

[6] *本集團持有大連天地 48.0%權益，惟第 C01、C03、B08、B09、E02A 及 D06 號地塊，本集團持有 33.6%實質權益。本集團、瑞安建業集團及億達集團三方擁有的英屬維京群島公司富岸集團有限公司與三井及相關公司於 2014 年 8 月 26 日簽署的轉讓協議將第 D06 號地塊權益轉至統高投資有限公司和嘉高投資有限公司（富岸的全資子公司）。簽署后，本集團對第 D06 號地塊擁有 48.0%的實質權益。*

[7] *大連天地預期擁有建築面積為 340 萬平方米的土地儲備。截至 2014 年 6 月 30 日，約 310 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。*

CXTD Holding 最新業務概況

隨著 Brookfield Property L.P.及 BSREP CXTD Holdings L.P. (「Brookfield」) 向 CXTD Holding 的初步投資於 2014 年 2 月順利完成，Brookfield 兩名高級董事總經理 Bill Powell 先生及 Brian Kingston 先生已獲委任為 CXTD Holding 董事。該公司作為綜合資產管理的平台已經成立，截至 2014 年 6 月 30 日聘用員工 458 名。

下文進一步說明以下物業組合的发展表現：

- CXTD Holding 與 Brookfield 合作的初步物業組合（「初步物業組合」）的總建築面積為 593,000 平方米。
- 瑞安房地產商業物業組合（不包括酒店物業）的總建築面積為 647,000 平方米。
- CXTD Holding 管理的第三方資產物業組合的總建築面積為 357,000 平方米。

初步物業組合

於 2014 年上半年，租金及相關收入增长至人民幣 3.77 億元，較 2013 年上半年租金及相關收入人民幣 3.63 億元上升 4%。上海太平橋項目辦公樓及零售物業的出租率保持穩定，主要由於上海新天地的租戶組合調整，以及新天地時尚資產增值計劃的完成。租金及相關收入的增長主要來自位於虹橋交通樞紐的虹橋天地項目中新落成的兩棟展示辦公樓。隨著租戶於 2014 年第二季度開始陸續入駐，截至 2014 年上半年底，該兩棟展示辦公樓的出租率為 36%。公司與租戶的洽商正積極推進，以租出餘下的樓面。

已落成投資物業

下表概述 2014 年上半年及 2013 年上半年初步物業組合中已落成投資物業的績效表現，以及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租建築面積	出租率			租金及相關收入人民幣百萬元		按期變動 (%)		到期租約佔建築面積的百分比	
		平方米	**2014 年 6 月 30 日**	**2013 年 12 月 31 日**	**2013 年 6 月 30 日**	**2014 年上半年**	**2013 年上半年**	**2014 年上半年**	**2014 年下半年**	**2015 年**	**2016 年**
上海太平橋											
上海新天地	零售/辦公樓	52,000	99%	97%	99%	147	146	1%	12%	30%	29%
新天地時尚	零售	27,000	94%	88%	99%	33	33	0%	12%	26%	24%
企業天地 1 號及 2 號	辦公樓/零售	83,000	96%	94%	100%	121	120	1%	3%	32%	24%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000[1]	97%	98%	100%	61	64	(5%)	19%	17%	3%
小計		212,000	97%	95%	99%	362	363	0%	11%	26%	20%
虹橋天地											
D17 展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓	辦公樓/零售	58,000	36%	不適用	不適用	15	-	-	0%	0%	0%
總計		**270,000**				**377**	**363**	**4%**	**10%**	**24%**	**18%**

[1] *上海瑞安廣場另有可供出租總建築面積 8,000 平方米為本集團自用。*

上海太平橋

2014 年上半年，上海新天地通過引進多名新租戶以調整租戶組合。因此，截至 2014 年 6 月 30 日的出租率較 2013 年 12 月 31 日的 97%上升 2%至 99%。

2014 年 7 月，集團啟動一項大型資產增值計劃，結束位於上海新天地的精品酒店 88 新天地酒店的經營。該酒店現正改建為零售用途，以期創造更高回報。改建工程計劃於 2015 年底完成，預期商場將於 2016 年開業。

新天地時尚馬當路沿街商鋪的資產增值計劃工作於 2013 年 9 月展開，目標為打造更趨多元化的租戶組合，及豐富新天地時尚內的餐飲選擇。相關工程於 2014 年 5 月完成后，商場人流量已有顯著增加。截至 2014 年 6 月 30 日，新天地時尚的出租率較 2013 年 12 月 31 日的 88%已上升 6%至 94%。

企業天地 1 號和 2 號的出租率保持穩定在 96%。瑞安廣場租金及相關收入下跌，主要由於集團收回部分樓面為 CXTD 綜合資產管理平台的辦公室自用，令可供出租面積減少。

虹橋天地

位於 D17 的兩幢展示辦公樓獲得市場對預租的熱烈反應。兩棟展示辦公樓位於連接虹橋交通樞紐的優質地段。已落成之可供租賃總建築面積 58,000 平方米的辦公樓及零售區域中有 56%租予多間跨國公司，用以設立其中國總部或華東地區總部。截至 2014 年 6 月 30 日，已有 2 名共承租 36%總落成面積的主要租戶入駐辦公。辦公樓已出租面積的平均租金較虹橋商業區平均租金高出約 20 至 30%。剩餘可供出租面積的租金尚處於洽談階段。租賃工作於 2014 年餘下時間內將持續推進。

於報告期內新簽租約共涉及可供出租建築面積 27,000 平方米，佔已落成可供租賃總建築面積的 10%。該批新簽租約較前期租約錄得同鋪租金增幅 12%。

發展中投資物業

下表呈列截至 2014 年 6 月 30 日初步物業組合中發展中投資物業的概述：

項目	物業種類	可供出租建築面積（平方米）	計劃開業年份
預租中的投資物業			
上海太平橋			
企業天地 3 號	辦公樓	56,000	2015 年下半年
企業天地 3 號	零售	31,000	2015 年下半年
虹橋天地			
D17 – 展示辦公樓 1 號樓	辦公樓/零售	23,000	2015 年上半年
D19 – 展示辦公樓 5 號樓	辦公樓/零售	18,000	2015 年上半年
D17 – 新天地	零售	15,000	2015 年上半年
D19 – 購物商場	零售	108,000	2015 年下半年
總計		**251,000** [1]	

[1] *虹橋天地 D19 演藝及展覽中心可供出租建築面積 14,000 平方米未包括在本表中。*

在上海太平橋，企業天地 3 號的預租在經濟增長放緩及上海甲級辦公樓供應量增加的市場環境下，仍然獲得良好反應。大部分正處於洽談階段的準租戶為從事咨询及金融服務業的跨國企業。零售裙樓的預租工作亦已於本年初啟動。計劃中，企業天地 3 號辦公樓及零售裙樓，連同企業天地 5 號（二期，「企業天地 5 號」）之零售裙樓可於 2015 年下半年正式開業。

虹橋天地尚有可供出租總建築面積 164,000 平方米在建，相關預租的市場反應理想。

隨著企業天地 3 號及虹橋天地的落成開業，預期租金及相關收入將於未來數年有顯著增長。

瑞安房地產物業組合

下表概述 2014 年上半年及 2013 年上半年瑞安房地產物業組合中已落成商業物業的績效表現，以及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租建築面積	出租率			租金及相關收入人民幣百萬元		按期變動 (%)		到期租約佔建築面積的百分比	
		平方米	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日	2014 年上半年	2013 年上半年	2014 年上半年	2014 年下半年	2015 年	2016 年
上海太平橋											
新天地朗廷酒店零售商鋪	零售	1,000	100%	100%	100%	7	7	0%	0%	0%	6%
上海瑞虹新城											
瑞虹坊 1、2、3 及 5 區	零售	47,000	100%	95%	95%	31	29	7%	7%	16%	9%
武漢天地											
武漢新天地	零售	46,000	89%	91%	88%	33	27	22%	16%	25%	16%
重慶天地											
重慶新天地	零售	49,000	72%	62%	76%	17	10	70%	2%	23%	12%
佛山嶺南天地											
嶺南天地第 1 期	零售	16,000	97%	87%	88%				3%	7%	29%
嶺南天地第 2 期	零售	36,000	17%	不適用	不適用	37	32	16%	0%	1%	7%
總計		**195,000**				**125**[1]	**105**[1]	**19%**	**8%**	**19%**	**14%**

[1] *因杭州西湖天地已於 2014 年 5 月 30 日出售，其 2014 年上半年所獲人民幣 800 萬元租金收入及 2013 年上半年所獲人民幣 900 萬元租金收入均未包括在上表中。*

2014 年上半年，瑞安房地產已落成商業物業組合的租金及相關收入較 2013 年上半年的人民幣 1.05 億元上升 19%至人民幣 1.25 億元。

上海瑞虹新城 2014 年上半年的租金及相關收入較 2013 年上半年增加 7%。武漢天地新天地的租金收入較 2013 年上半年的人民幣 2,700 萬元大幅上升 22%至人民幣 3,300 萬元。其出租率保持在 89%的穩定水平。重慶天地新天地的租金收入上升 70%至人民幣 1,700 萬元，主要由於出租率由截至 2013 年 12 月 31 日的 62%上升至截至 2014 年 6 月 30 日的 72%。租金收入也同時反映了部分支付提成租金的租戶於報告期內的銷售業績增長。佛山嶺南天地租金收入錄得 16%的強勁增長。

下表呈列瑞安房地產商業物業組合中新落成的商業物業及發展中商業物業截至 2014 年 6 月 30 日的概述：

項目	物業種類	可供出租建築面積（平方米）	計劃開業年份
上海瑞虹新城			
瑞虹天地 6 號地塊	零售	19,000	2014 下半年
瑞虹天地 3 號地塊	零售	59,000	2016 年
武漢天地			
壹方（第 A1/A2/A3 號地塊）	零售	110,000	2015 下半年
第 A2 號地塊	辦公樓	46,000	2015 年
第 A3 號地塊	辦公樓	60,000	2015 年
重慶天地			
嘉陵天地			
- 企業天地 6，7 號	零售	37,000	2015 下半年
- 企業天地 8 號	零售	31,000	2015 下半年
- 企業天地 2 號	零售	11,000	2018 年
佛山嶺南天地			
第 E 號地塊	零售	79,000	2016 年
總計		**452,000**	

瑞虹天地 6 號地塊於 2014 年上半年完工。準租戶對預租熱烈反應。3 號地塊的預租工作計劃於 2015 年展開。

武漢天地的壹方（第 A1/A2/A3 號地塊的商場）計劃於 2015 年下半年試營業，相關預租已獲包括頂級及跨國零售商等多名準租戶的熱烈反應。重慶嘉陵天地方面，企業天地 6 號，7 號和 8 號總建築面積為 68,000 平方米的商鋪在 2014 年上半年內預租進度理想。佛山嶺南天地第 E 號地塊商場的招租進度順利，並將為準客戶提供更多資料。

第三方資產物業組合

CXTD 為第三方持有的總建築面積為 357,000 平方米的物業組合提供資產管理服務。

在武漢天地，於 2011 年底落成的企業中心 5 號辦公樓截至 2014 年 6 月 30 日出租率已達 99%。

上海方面，於 2013 年底落成的企業天地 5 號辦公樓截至 2014 年 6 月 30 日出租率已達 64%。其零售裙樓將於 2014 年下半年推出預租。

在重慶天地，由平安集團若干附屬公司持有的企業天地 3、4 和 5 號樓現正進行預租。而重慶天地內已售予陽光人壽保險的企業天地 2 號辦公樓則尚未交付。

知識社區最新業務概況

上海創智天地的租金及相關收入為人民幣 1.04 億元，較 2013 年上半年的人民幣 9,100 萬元增加 14%，主要由於出租率上升。

下表概述知識社區投資物業的租賃表現及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租建築面積	出租率			租金及相關收入人民幣百萬元		按期變動 (%)		到期租約佔建築面積的百分比	
		平方米	**2014年6月30日**	**2013年12月31日**	**2013年6月30日**	**2014年上半年**	**2013年上半年**	**2014年上半年**	**2014年下半年**	**2015年**	**2016年**
上海創智天地											
創智天地廣場 1-3 和 10 號樓（第 1 期）	辦公樓/零售	50,000	98%	77%	85%				3%	44%	18%
創智天地廣場 5-9 號樓（第 2 期）	辦公樓/零售	49,000	99%	96%	81%	104	91	14%	13%	56%	22%
創智坊（R1 和 R2 地塊）	辦公樓/零售	24,000	93%	91%	86%				16%	35%	28%
創智天地廣場 11 和 12 號樓（C2 地塊）	辦公樓/零售	38,000	79%	78%	73%				39%	22%	14%
小計		161,000[1]	93%	89%	81%	104	91	14%	17%	32%	24%
大連天地（聯營公司）											
軟件辦公樓（第 D22 號地塊）	辦公樓	42,000	78%	78%	75%						
安博培訓學校	辦公樓	113,000	100%	100%	100%						
軟件辦公樓（第 D14-SO2/SO4 號地塊）	辦公樓	52,000	73%	73%	38%						
智薈天地（第 D10 號地塊）	零售	41,000	52%	不適用	不適用						
小計		248,000									
總計		**409,000**									

[1] *上海創智天地另有可供出租總建築面積 6,000 平方米由集團作為辦公樓自用。*

市場展望

部分主要發達經濟體於 2014 年上半年同步好轉，支持全球經濟溫和改善。儘管美國首季經濟有所減弱，聯邦儲備局有信心經濟增長勢頭將持續增強，並按計劃縮減購買國債，預計年底前可完全退出量化寬鬆政策。經濟領先指標顯示目前的經濟增長可以持續，預期美國將於 2015 年年中前加息。中國方面，經濟增長步伐已從 2013 年的 7.7%放緩至 2014 年上半年的 7.4%，並穩步邁向全年本地生產總值 7.5%的增長目標。中國政府已推出新一輪的小規模經濟刺激措施並採取定向寬鬆的貨幣政策，以抵消房地產市場週期性調整對經濟的負面影響。

內地房地產市場去年表現亮麗，但隨著銀行信貸收緊，2014 年前七個月全國住宅成交面積回落 9.4%。住房庫存因而上升，在市場信心逆轉下，眾多城市房價相繼下跌。中國人民銀行在 5 月發出「窗口指導」，建議商業銀行為剛需買家提供抵押房貸。中國政府亦允許各地城市因地制宜，放寬限購令。至 8 月中，實施限購政策的 46 個城市中約有 35 個已不同程度地放鬆政策，而部分銀行亦已恢復向合資格買家提供按揭利率優惠。這些變化應有助於在未來數月振作市場情緒，從而縮短下行週期，最終帶來住房需求的恢復。

受惠於中國正開展的金融業體制改革，一線城市辦公樓市場的前景保持平穩。仲量聯行的調查顯示，金融及專業服務公司在上海擴展業務和搬遷辦公地點帶來的需求保持強勁。雖然跨國公司的辦公樓需求增長放緩，但來自國內企業的需求則穩步上升。商鋪物業方面的需求依然強勁，儘管奢侈品牌大多選擇在已進入的城市拓展業務。伴隨電子商務的迅猛發展，企業對倉儲物業空間的需求保持強勁。

上海正實施其宏偉的計劃，向 2020 年成為國際金融及貿易中心邁進。自由貿易區試點政策將惠及本地經濟。修訂版「負面清單」已於 7 月 1 日公佈，將有助吸引人才和更多外來投資進入更廣泛的第三產業領域。最近公佈的「滬港通」計劃是一項雙向放開中國資本市場的新嘗試，這將促進滬港兩地的跨境股票投資。上海迪士尼樂園計劃於 2015 年開幕，亦將有助刺激旅遊和零售業，為一線和二線地點的商鋪租金提供支援。這些發展應會提振第三產業的增長，並吸引更多資金流入上海。

重慶作為華西主要的經濟樞紐，2014 年上半年錄得本地生產總值 10.9%的增幅，在省級城市中高居榜首。在中國「新絲綢之路經濟帶」發展戰略下，重慶的經濟角色已擴展至覆蓋歐亞大陸的國際貿易，使重慶的外貿總值於 2014 年上半年大幅增長 41.8%至人民幣 2,675 億元。重慶亦受惠於中國的新城鎮化戰略，這將促使當地常住人口於 2020 年之前增加 130 萬。

在其宏偉的工業發展計劃推動下，武漢於 2014 年上半年保持強勁的經濟增長，增速達 9.6%。新公佈的「長江黃金水道」戰略將鞏固武漢作為華中卓越物流樞紐的地位，進一步加強其未來的發展前景。此外，武漢於 7 月公佈了局部解除限購的措施，包括放開 140 平方米以上住房的購買限制。這項政策應有助於刺激投資和改善性的住房需求，並帶動市場氣氛於 2014 年下半年轉好。

佛山作為珠三角著名的製造業基地，其工業產值於 2014 年上半年上升 9.4%。佛山 6 月份的採購經理指數達 51.1%，反映外部市場需求於未來數季有上升潛力。展望未來，佛山經濟將受益於與其它珠三角城市加強聯繫的交通基建投資，以及智能家電和電子商務的發展。佛山於八月份取消了限購政策，此舉應當有助振興與其唇齒相依的房地產業經濟。

作為中國東北的主要港口城市，大連於 2014 年上半年錄得外商直接投資額 70.5 億美元，增幅高達 10.2%。同時，大連軟件行業的收入攀升 23.9%至人民幣 730 億元。為進一步加強交通通達性，當地政府計劃投資人民幣 2,600 億元，興建一條跨渤海灣全長 123 公里的海底隧道，連接大連與山東省的煙台市。這將進一步提升大連作為度假置業熱點城市的優勢。大連的限購政策有望於 2014 年下半年放開，其優越的地理位置將使大連房地產受惠於此舉措。

儘管中國經濟增長因經濟轉型而趨於放緩，但正在推行以市場為導向的改革措施將釋放經濟紅利，從而提升城市競爭力，尤其是那些區域中心和經濟樞紐城市。經過十年的快速增長，中國房地產市場正邁向較為成熟的發展階段。未來的發展模式將更趨多元化，並更依賴各城市自身的增長潛力。一些實體經濟出現空洞化的城市將面臨人口流失，房地產投資亦將會放緩。那些能夠建立強大經濟基礎，從製造業轉向第三產業多元化發展的城市，應能增加就業機會、吸引人口流入，土地也將升值。瑞安房地產所投資的城市 – 即上海、重慶、武漢、佛山及大連，將受惠於城市競爭力有所提升的優勢，從而享有經濟增長所帶來的良好發展機遇。展望未來，本集團將把發展重心放在能吸引人才和資金，並有極佳價值創造和發展潛力的城市上。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	**截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)**		截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)	
		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*	**6,613**	**5,236**	4,511	3,623
- 應佔聯營公司		**275**	**218**	178	143
		6,888	**5,454**	4,689	3,766
本集團營業額	*4*	**6,613**	**5,236**	4,511	3,623
銷售成本		**(4,507)**	**(3,569)**	(2,744)	(2,204)
毛利		**2,106**	**1,667**	1,767	1,419
其他收入		**285**	**226**	185	149
銷售及市場開支		**(130)**	**(103)**	(178)	(143)
一般及行政開支		**(686)**	**(543)**	(505)	(406)
經營溢利	*5*	**1,575**	**1,247**	1,269	1,019
投資物業的公平值增值		**1,594**	**1,262**	1,417	1,138
應佔聯營公司業績		**(114)**	**(90)**	3	3
財務費用，包括匯兌差額	*6*	**(589)**	**(466)**	(117)	(94)
衍生金融工具公平值變動		**(17)**	**(14)**	-	-
稅項前溢利		**2,449**	**1,939**	2,572	2,066
稅項	*7*	**(1,053)**	**(834)**	(925)	(743)
期間溢利		**1,396**	**1,105**	1,647	1,323
以下應佔：					
本公司股東		**1,007**	**797**	1,308	1,051
可換股永久證券持有者		**116**	**92**	-	-
永久資本證券持有者		**196**	**155**	197	158
其他附屬公司的非控制股東		**77**	**61**	142	114
		389	**308**	339	272
		1,396	**1,105**	1,647	1,323
每股盈利	*9*				
基本		**港幣 13 仙**	**人民幣 10 分**	港幣 19 仙	人民幣 15 分
攤薄		**港幣 13 仙**	**人民幣 10 分**	港幣 17 仙	人民幣 14 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)		截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)	
	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
期間溢利	**1,396**	**1,105**	1,647	1,323
其他全面收入（開支）				
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	**(9)**	**(7)**	(9)	(7)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	**(4)**	**(3)**	22	18
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	**33**	**26**	(67)	(54)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	**(51)**	**(40)**	75	60
	(31)	**(24)**	21	17
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	**-**	**-**	(56)	(45)
期間其他全面開支	**(31)**	**(24)**	(35)	(28)
期間全面總收入	**1,365**	**1,081**	1,612	1,295
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	**976**	**773**	1,273	1,023
可換股永久證券持有者	**116**	**92**	-	-
永久資本證券持有者	**196**	**155**	197	158
其他附屬公司的非控制股東	**77**	**61**	142	114
	389	**308**	339	272
	1,365	**1,081**	1,612	1,295

簡明綜合財務狀況表

	附註	**2014 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)**	2013 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		**52,443**	50,273
物業、廠房及設備		**3,539**	3,577
預付租賃款項		**491**	586
於聯營公司的權益		**996**	1,086
於合營公司的權益		**25**	25
向聯營公司的貸款		**1,795**	1,654
向一間合營公司的貸款		**695**	675
聯營公司欠款		**261**	-
應收賬款	*10*	**119**	171
已抵押銀行存款		**2,046**	2,747
遞延稅項資產		**120**	100
		62,530	60,894
流動資產			
發展中待售物業		**20,047**	22,711
待售物業		**3,359**	1,536
應收賬款、按金及預付款項	*10*	**7,675**	5,066
聯營公司欠款		**601**	564
有關連公司欠款		**461**	347
附屬公司的非控制股東欠款		**38**	51
已抵押銀行存款		**544**	824
受限制之銀行存款		**748**	1,231
銀行結餘及現金		**9,603**	5,378
		43,076	37,708
待售投資物業		**2,111**	-
		45,187	37,708
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	*11*	**7,725**	11,046
應付有關連公司款項		**569**	411
應付附屬公司非控制股東款項		**704**	634
稅項負債		**916**	823
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		**5,145**	6,315
優先票據		**5,324**	-
衍生金融工具		**181**	-
已收與處置投資物業相關的按金		**1,447**	-
		22,011	19,229
流動資產淨值		**23,176**	18,479
總資產減流動負債		**85,706**	79,373

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	**2014 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)**	2013 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	*12*	**145**	145
儲備		**36,531**	36,010
本公司股東應佔權益		**36,676**	36,155
可換股永久證券	*13*	**2,894**	-
永久資本證券		**3,051**	3,094
其他附屬公司的非控制股東		**3,000**	2,925
		8,945	6,019
權益總額		**45,621**	42,174
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		**20,390**	18,051
可換股債券		**407**	395
優先票據		**10,857**	10,330
衍生金融工具		**44**	105
附屬公司非控制股東貸款		**2,638**	2,605
遞延稅項負債		**5,698**	5,662
界定福利負債		**51**	51
		40,085	37,199
權益及非流動負債總額		**85,706**	79,373

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月之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附錄 16 中適用的披露規定及國際會計準則第 34 號「中期財務報告」(「國際會計準則第 34 號」) 而編製。

2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.263 元換算，及截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.245 元換算。

3. 主要會計政策

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至 2013 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致，惟下文所述新近採用的會計政策除外：

待售非流動資產

倘非流動資產賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關資產將分類為待售非流動資產。僅在資產按其現況可供即時出售，並且預期該出售很可能自該資產被分類為待售之日起計一年內完成的情況下，此條件方視作達成。

被分類為待售的投資物業根據國際會計準則第 40 號「投資物業」將按公平值模式計量。

採用新詮釋或經修訂國際財務報告準則

此外，於本報告期間，本集團首次採用下列於 2014 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的新詮釋或經修訂國際財務報告準則：

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 27 號的修訂	投資實體
國際會計準則第 32 號的修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第 36 號的修訂	非金融資產的可收回金額
國際會計準則第 39 號的修訂	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 21 號	徵費

於本報告期間採用新詮釋或經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)					
	2014 年			2013 年		
	集團	**應佔聯營公司**	**總計**	集團	應佔聯營公司	總計
	人民幣百萬元	**人民幣百萬元**	**人民幣百萬元**	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	**4,447**	**202**	**4,649**	2,913	128	3,041
物業投資：						
投資物業租金收入	**561**	**16**	**577**	518	15	533
酒店經營收入	**150**	**-**	**150**	133	-	133
物業管理費收入	**13**	**-**	**13**	14	-	14
租金相關收入	**40**	**-**	**40**	36	-	36
	764	**16**	**780**	701	15	716
其他	**25**	**-**	**25**	9	-	9
總計	**5,236**	**218**	**5,454**	3,623	143	3,766

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業，主要為住宅單位
物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

4. 營業額及分部資料（續）

	截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	綜合
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入				
本集團營業額	**4,447**	**764**	**25**	**5,236**
應佔聯營公司營業額	**202**	**16**	**-**	**218**
分部收入總計	**4,649**	**780**	**25**	**5,454**
業績				
本集團分部業績	**972**	**1,554**	**19**	**2,545**
利息收入				**137**
應佔聯營公司業績				**(90)**
財務費用，包括匯兌差額				**(466)**
衍生金融工具公平值變動				**(14)**
出售附屬公司的收益				**69**
未分類開支淨額				**(242)**
稅項前溢利				**1,939**
稅項				**(834)**
期間溢利				**1,105**

	截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)			
	物業發展	物業投資	其他	綜合
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
分部收入				
本集團營業額	2,913	701	9	3,623
應佔聯營公司營業額	128	15	-	143
分部收入總計	3,041	716	9	3,766
業績				
本集團分部業績	746	1,459	(1)	2,204
利息收入				106
應佔聯營公司業績				3
財務費用，包括匯兌差額				(94)
未分類開支淨額				(153)
稅項前溢利				2,066
稅項				(743)
期間溢利				1,323

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

4. 營業額及分部資料（續）

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、出售附屬公司的收益、應佔聯營公司業績、衍生金融工具公平值變動、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利或產生的虧損。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

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除（計入）:		
物業、廠房及設備折舊	**92**	93
減：資本化至發展中待售物業之金額	**-**	(1)
	92	92
預付租賃款項撥回	**1**	7
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	**-**	(6)
	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	**1**	1
薪金、花紅及津貼	**19**	11
退休福利成本	**-**	1
股份支付費用	**1**	1
	21	14
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	**323**	251
退休福利成本	**19**	18
股份支付費用	**2**	5
	344	274
僱員福利開支總額	**365**	288
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	**(94)**	(83)
	271	205
已售物業成本確認為開支	**3,265**	1,922
經營租賃之租金費用	**18**	22
出售附屬公司收益（包含在其他收入中）	**(69)**	-
出售投資物業的收益（包含在其他收入中）	**(16)**	(21)
利息收入	**(137)**	(106)

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息		
- 須於五年內全數償還	**809**	583
- 無須於五年內全數償還	**63**	66
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	**70**	72
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	**22**	11
應付一間有關連公司款項之利息	**-**	1
可換股債券利息	**21**	217
優先票據利息	**610**	582
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	**27**	11
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	**3**	10
利息開支總額	**1,625**	1,553
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	**(1,385)**	(1,256)
列入簡明綜合損益表之利息開支	**240**	297
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損（收益）淨額	**126**	(205)
贖回/交換 2015 年到期按人民幣計值優先票據之溢價	**58**	-
其他	**42**	2
	466	94

本集團於截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 9.1%（截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月：約 8.1%）的資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中華人民共和國（「中國」）		
企業所得稅	**418**	162
遞延稅項	**143**	334
中國土地增值稅	**273**	247
	834	743

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。

本集團各公司於期間內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

7. 稅項（續）

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。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。

8. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已宣佈並支付 2013 年末期股息 （2013 年：已宣佈並支付 2012 年末期股息）	**255**	223
宣佈 2014 年中期股息每股港幣 2.2 仙 （2013 年：港幣 2.2 仙）	**140**	140

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2014 年中期股息每股港幣 2.2 仙（相當於人民幣 1.7 分），合計港幣 1.76 億元（相當於人民幣 1.40 億元）。

2013 年末期股息每股港幣 4 仙（相當於人民幣 3 分），合計港幣 3.20 億元（相當於人民幣 2.55 億元），已於 2014 年 5 月 28 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於 2014 年 6 月派發予本公司股東。

於 2013 年 9 月，2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙（相當於人民幣 1.7 分），合計港幣 1.76 億元（相當於人民幣 1.40 億元）已派發予本公司股東。

9. 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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利，即本公司股東應佔期間溢利	**797**	1,051

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2014 年	2013 年
	百萬	百萬
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	**8,002**	6,973
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	**130**	794
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	**8,132**	7,767

由於已給予的購股權及認股權證的行使價高於截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月及截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月的市場平均價，已給予的購股權及認股權證並未產生攤薄影響。可換股永久證券於本報告期間對本集團的每股盈利並未產生攤薄影響。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2014 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	**89**	96
貿易應收賬款	**30**	75
	119	171
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	**347**	561
拆遷費用的預付款項（*附註*）	**6,719**	3,677
其他按金、預付款項及應收款項	**609**	828
	7,675	5,066

附註：

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額，而該等拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 3.77 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 6.36 億元）的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 91%（2013 年 12 月 31 日：67%）的賬齡少於 90 日，9%（2013 年 12 月 31 日：33%）的賬齡超過 180 日。

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；及

(ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2014 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡分析（根據發票日期）:		
0-30 日	**2,306**	2,634
31-60 日	**8**	659
61-90 日	**64**	35
90 日以上	**209**	138
	2,587	3,466
應付保留工程款項（*附註*）	**531**	458
契稅、營業稅及其他應付稅項	**183**	355
物業銷售的已收按金及預收款項	**3,401**	5,805
投資物業租金的已收按金及預收款項	**451**	396
應計費用	**572**	566
	7,725	11,046

附註：

應付保留工程款項預期根據各工程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 2013 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行新股（*附註*）	-	-	2,000,431,547	5,001
於 2013 年 6 月 30 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 6 月 30 日	**12,000,000,000**	**30,000**	**8,001,726,189**	**20,004**

	2014 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
於簡明綜合財務狀況表顯示為	**145**	145

附註:

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元。未扣除股份發行開支港幣 4,800 萬元（相當於人民幣 3,800 萬元）的現金所得款項約港幣 36.81 億元（相當於人民幣 29.37 億元），用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

13. 可換股永久證券及認股權證

於 2013 年 10 月，本公司及 CXTD Holding（本公司的一間全資附屬公司）與獨立第三方（「投資方」）訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以 4.95 億美元（扣除應付投資方完成費 500 萬美元）認購下述：

- CXTD Holding 發行的本金總額為 5.00 億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的 4.15 億份認股權證。

該交易已於 2014 年 2 月 17 日（「完成日期」）完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為 2013 年 11 月 30 日的通函內披露。

14. 報告日期後事項

a) 向瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）收購在中國的建築、室內裝飾及裝修業務

根據日期為 2014 年 8 月 21 日的買賣協議，本公司作為買方已有條件同意購買，而瑞安建業作為賣方已有條件同意出售瑞安堅平有限公司、德基（中國）有限公司及 Famous Scene Holdings Limited 之全部股本權益及有關股東貸款，總代價約為港幣 3.40 億元。該等公司的附屬公司在中國從事建築、室內裝飾及裝修業務。

收購詳情請參閱本公司於 2014 年 8 月 21 日刊發的通告。

b) 購買三井於 Value Land 的 49%權益

根據日期為 2014 年 8 月 26 日的買賣協議，Shui On Development (Holding) Limited（「SOD」，本公司的一間全資附屬公司）作為買方已同意購買，而三井作為賣方已同意出售(a) Value Land（本公司的一間間接非全資附屬公司，擁有一間在中國佛山從事物業開發業務的附屬公司的權益）49%的股本權益，連同(b)相關股東貸款，總代價約為人民幣 3.73 億元。收購完成後，Value Land 將成為本公司的一間間接全資附屬公司。該項收購將以股權交易列賬，已支付代價與非控股權益賬面減少值的差額將直接於權益中確認。

買賣協議詳情請參閱本公司於 2014 年 8 月 26 日刊發的通告。

財務回顧

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月，*本集團營業額*增加 45%至人民幣 52.36 億元（2013 年：人民幣 36.23 億元），主要由於 2014 年確認的物業銷售收入、租金及相關收入有所增加。

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月，*物業銷售收入*增加 53%至人民幣 44.47 億元（2013 年：人民幣 29.13 億元），原因是交付了位於上海瑞虹新城項目的住宅。上海瑞虹新城物業銷售收入及重慶物業銷售收入分別佔 87%（2013 年：無）及 4%（2013 年：72%）。物業銷售收入大幅增加，主要由於交付上海瑞虹新城第 5 期，該項目住宅的平均售價較高，總建築面積為 88,100 平方米。

有關截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月物業銷售的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

本集團投資物業*租金及相關收入*增加 9%至人民幣 7.64 億元（2013 年：人民幣 7.01 億元）。增幅主要來自上海創智天地及虹橋天地的租金收入，以及酒店經營收入。上海創智天地租金收入因出租率上升而增加。此外，虹橋天地兩棟展示辦公樓竣工，自 2014 年第二季度起開始產生租金收入。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「CXTD Holding 最新業務概況」和「知識社區最新業務概況」部分。

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月，*毛利*增至人民幣 16.67 億元（2013 年：人民幣 14.19 億元），而毛利率則跌至 32%（2013 年：39%）。2014 年毛利率下降乃由於本集團來自物業銷售的營業額增加，而物業銷售毛利率較租金及相關收入的毛利率低。物業銷售毛利率下跌至 26%（2013 年：34%）。

*其他收入*增加 52%至人民幣 2.26 億元（2013 年：人民幣 1.49 億元），其中包括利息收入人民幣 1.37 億元（2013 年：人民幣 1.06 億元），出售投資物業收益人民幣 1,600 萬元（2013 年：人民幣 2,100 萬元）和出售股權收益人民幣 6,900 萬元（2013 年：無）。

*銷售及市場開支*大幅下降 28%至人民幣 1.03 億元（2013 年：人民幣 1.43 億元），主要由於本集團的合約銷售額（不包括聯營公司的銷售額）下跌 58%至人民幣 26.13 億元（2013 年：人民幣 61.67 億元）。

*一般及行政開支*上升 34%至人民幣 5.43 億元（2013 年：人民幣 4.06 億元）。增幅是由於為 CXTD Holding 建立全面綜合的資產管理平台和為拆分做準備工作而產生的開支所致。

*經營溢利*上升 22%至人民幣 12.47 億元（2013 年：人民幣 10.19 億元），乃由於上述各種原因所致。

*投資物業的公平值增值*上升 11%至人民幣 12.62 億元（2013 年：人民幣 11.38 億元），其中人民幣 4.14 億元（2013 年：人民幣 3.27 億元）來自已落成的投資物業，人民幣 8.48 億元（2013 年：人民幣 8.11 億元）來自在建或發展中的投資物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業業務」一段。

*應佔聯營公司業績*為淨虧損人民幣 9,000 萬元（2013 年：淨收益人民幣 300 萬元），其中主要包括本集團應佔發展中待售物業重估虧損人民幣 6,700 萬元（2013 年：無）。

*財務費用，包括匯兌差額*為人民幣 4.66 億元（2013 年：人民幣 9,400 萬元）。利息開支總額增至人民幣 16.25 億元（2013 年：人民幣 15.53 億元）。其中，85%（2013 年：81%）的利息開支，即人民幣 13.85 億元（2013 年：人民幣 12.56 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 15%（2013 年：19%）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。匯兌虧損人民幣 1.26 億元乃由於 2014 年人民幣兌港幣及美元貶值，而本集團於 2013 年錄得匯兌收益人民幣 2.05 億元。

*稅項前溢利*下跌 6%至人民幣 19.39 億元（2013 年：人民幣 20.66 億元），乃由於上述各種原因所致。

*稅項*上升 12%至人民幣 8.34 億元（2013 年：人民幣 7.43 億元）。撇除土地增值稅人民幣 2.73 億元（2013 年：人民幣 2.47 億元）（按已售出物業的增值額徵稅）及與其相關的企業所得稅影響人民幣 6,800 萬元（2013 年：人民幣 6,200 萬元），2014 年的實際稅率為 33%（2013 年：27%）。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸借貸的利息及匯兌虧損增加所致。

截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月，*本公司股東應佔溢利*為人民幣 7.97 億元，較 2013 年同期下跌 24%（2013 年：人民幣 10.51 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		
	2014 年	2013 年	變動
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	%
本公司股東應佔溢利	**797**	1,051	(24%)
投資物業的公平值增值	**(1,262)**	(1,138)	
相關遞延稅項的影響	**308**	279	
已售投資物業公平值已變現收益	**30**	109	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值（增值）	**14**	(20)	
相關遞延稅項的影響	**(4)**	5	
	(914)	(765)	19%
非控制股東權益	**123**	38	
投資物業估值變動影響的淨額	**(791)**	(727)	9%
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	**6**	324	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	**155**	158	(2%)
可換股永久證券持有者應佔溢利	**92**	-	
本集團核心溢利	**253**	482	(48%)

*每股盈利*為人民幣 10 分，乃按截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月的已發行股份的加權平均數約 80.02 億股計算（2013 年：人民幣 15 分，按已發行股份的加權平均股數約 69.73 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當時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。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2014 年 2 月 17 日，本公司及 CXTD Holding（本公司的一間全資附屬公司）完成一系列與 Brookfield 的協議。CXTD Holding 向 Brookfield 發行本金總額為 5 億美元的可換股永久證券。本公司亦向 Brookfield 發行可按行使價每股本公司股份港幣 2.85 元（每股本公司股份的收益以港幣 3.62 元為上限，須作出慣常的反攤薄調整）認購 4.15 億股本公司股份的 4.15 億份認股權證。

於 2014 年 2 月 19 日，本集團首次進入中國離岸人民幣債券市場發行三年期、人民幣 25 億元、票面息率 6.875% 的優先票據。

於 2014 年 4 月，本集團透過交換和/或現金購買尚未償付的於 2015 年到期的人民幣 35 億元優先票據及於 2015 年到期的 8.75 億美元優先票據採取了一次負債管理措施。

該措施得到市場熱烈的反應，乃中國物業發展商於亞洲進行的最大負債管理措施。於完成後，本集團發行總值約 8.40 億美元的四年期及六年期優先票據，票面息率分別為 8.7%及 9.75%。

於 2014 年 6 月 3 日，本集團發行另一五年期、5.50 億美元、票面息率 9.625%的優先票據。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團高流動資金水平。

本集團於 2014 年 6 月 30 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
銀行及其他借貸 – 人民幣	16,169	1,397	3,965	9,501	1,306
銀行借貸 – 港幣	7,096	2,653	2,251	2,192	-
銀行借貸 – 美元	2,270	1,095	1,175	-	-
	25,535	5,145	7,391	11,693	1,306
可換股債券 – 人民幣	407	-	407	-	-
優先票據 – 人民幣	3,705	1,187	-	2,518	-
優先票據 – 新加坡幣	1,289	1,289	-	-	-
優先票據 – 美元	11,187	2,848	-	7,121	1,218
總計	42,123	10,469	7,798	21,332	2,524

於 2014 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 129.41 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 101.80 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 25.90 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 35.71 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 7.48 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 12.31 億元）。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 291.82 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 249.11 億元），權益總額為人民幣 456.21 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 421.74 億元）。本集團於 2014 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以可換股債券、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 64%（2013 年 12 月 31 日：59%）。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 97.85 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 139.30 億元）。

抵押資產

於 2014 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 593.44 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 607.85 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、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣 178.87 億元的借款（2013 年 12 月 31 日：人民幣 218.57 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2014 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 115.70 億元（2013 年 12 月 31 日：人民幣 122.19 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團計劃專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會對參與可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目進行評估。本集團亦或會進行其他計劃，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用自身在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

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足以讓本集團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 2010 年及 2011 年發行的可換股債券及優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2010 年及 2011 年發行的可換股債券及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 2012 年及 2014 年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。

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 2014 年，中國中央政府放寬人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動。在此等情況下，本集團訂立了多項人民幣兌新加坡幣及美元的交叉貨幣掉期合約。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團訂立如下交叉貨幣掉期合約:

a) 以抵銷因本集團於 2015 年 1 月 26 日到期的新加坡幣 2.50 億元優先票據（「2015 年新加坡幣票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 8%計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.57%至 9.68%計算的面值合計人民幣 12.69 億元借貸的利息。

b) 以抵銷因本集團於 2015 年 2 月 16 日到期的 4.00 億美元優先票據（「2015 年美元票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 9.75%計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.2%至 9.78%計算的面值合計約人民幣 25.00 億元借貸的利息。

c) 以抵銷因本集團於 2017 年 2 月 26 日到期的人民幣 20.00 億元優先票據（「2017 年人民幣票據」）所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 6.875%計算之利息，並每半年支付按固定年利率 5.975%計算的面值合計約 3.28 億美元借貸的利息。

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十二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還款的公平值大幅波動。

於 2014 年 6 月 30 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.53%至 0.64%計算的面值合計港幣 23.77 億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.54%至 0.71%計算的面值合計 3.05 億美元的貸款的利息；以及獲得按中國人民銀行既定利率的 115%至 125%計算之利息，並支付按固定利率 7.52%及 7.85%計算的面值合計人民幣 6.56 億元的貸款的利息。

除上文所披露外，本集團於 2014 年 6 月 30 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。

中期股息

董事會宣佈約於 2014 年 9 月 26 日派發截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 2.2 仙（2013 年：每股港幣 2.2 仙）予於 2014 年 9 月 12 日名列本公司股東名冊上之股東。

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 2014 年 9 月 12 日（星期五）下午四時三十分前，送達本公司之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 1712-1716 號舖。

購買、出售或贖回/注銷證券

於 2014 年 4 月 14 日，本公司宣佈開始美元票據交換要約、人民幣票據交換要約及人民幣票據收購要約（按本公司日期為 2014 年 4 月 14 日之公佈所述）（合稱為「要約」）。本公司已於 2014 年 5 月 13 日公佈要約之結果。本公司於 2014 年 5 月 20 日結算日支付予合資格持有人的總代價為 8.44 億美元。

於要約完成後，(i)4.1779 億美元的 8.75 億美元 9.75% 2015 年到期之優先票據（「美元票據」）已按美元票據的條款注銷，美元票據之未贖回本金為 4.5721 億美元；及(ii) 3.7548 億美元之人民幣 35 億元以美元償付 7.625% 2015 年到期之優先票據（「人民幣票據」）已按人民幣票據的條款注銷，人民幣票據之未贖回本金為人民幣 11.9099 億元。

除上文所披露者外，截至 2014 年 6 月 30 日止六個月，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務經營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《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14 所載的所有適用守則條文（「企業管治守則」）及緊貼企業管治的最新發展。

企業管治守則的遵守

於截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司已完全遵守企業管治守則的適用守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄 10 所載的《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 2014 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.6.4 條，本公司已制定及採用有關僱員（按上市規則之定義）進行證券交易的指引，其條款不比標準守則寬鬆，藉以規管本公司及其附屬公司的若干僱員進行本公司證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未被公開的內幕消息。

本公司並無察覺有董事違反標準守則及有關僱員違反有關僱員進行證券交易的指引。

董事會的組成

本公司董事會（「董事會」）的大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時合共由 9 名成員組成，包括 3 名執行董事、1 名非執行董事及 5 名獨立非執行董事。

主席及行政總裁

誠如本公司於 2014 年 1 月所公佈，李進港先生已辭任本公司執行董事及行政總裁，自 2014 年 1 月 10 日起生效。董事會預計需要較長時間物色具有適當能力及知識的合適優秀人才來填補行政總裁的空缺。在過渡期間，公司主席兼執行委員會成員羅康瑞先生（「羅先生」）肩負更積極的業務策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引，並推動公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。公司主席及行政總裁的角色已有區分，現在分別由羅先生及執行委員會擔任。兩者的職責分工已清晰確立並明文列載。

董事委員會

董事會共設有 4 個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。董事委員會的大部分成員為獨立非執行董事。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用的會計原則和常規及內部監控系統。審核委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

屢獲殊榮

於截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司榮膺由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「2014 年亞洲企業管治表彰大獎 — 最佳投資者關係企業」殊榮。

僱員及薪酬政策

於 2014 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,223 人（2013 年 12 月 31 日：3,141 人），其中包含中國新天地人員 458 人（2013 年 12 月 31 日：432 人）及物業管理人員 1,668 人（2013 年 12 月 31 日：1,569 人）。本集團爲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

本公佈內有關於 2014 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師德勤・關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

致謝

對集團來說，2014 年上半年充滿挑戰，我們相信集團管理架構的調整最終能夠使業績得以提高。我希望藉此機會，衷心感謝董事會同寅、管理層和全體員工爲公司實現未來的發展願景所作的努力。

同時，我熱烈歡迎 Brookfield 的 Brian Kingston 先生及 William Powell 先生加入中國新天地董事會。我們從 Brookfield 方面能獲益良多，希望他們從我們身上獲得同樣美好的合作體驗。

踏入 2014 年下半年，我深信新的管理架構為集團將來的發展奠定了穩固基礎，集團將為股東締造更卓越的價值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2014 年 8 月 27 日

於本公佈日期，本公司的執行董事爲羅康瑞先生（主席）、尹焰強先生及黃勤道先生；本公司的非執行董事爲黃月良先生；本公司的獨立非執行董事爲龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫・羅傑博士及邵大衛先生。

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

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

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

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

**　僅供識別*