

瑞安房地產有限公司
SHUI ON LAND LIMITED



UPHOLDING PROMISE ACHIEVING RESULTS

貫徹承諾 屢創佳績

Interim Report 2007
二零零七年中期業績報告

STOCK CODE 股份代號: 272

Contents

Our Promise	01
Management Discussion and Analysis	07
Report on Review of Interim Financial Information	15
Condensed Consolidated Income Statement	16
Condensed Consolidated Balance Sheet	17
Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity	18
Condensed Consolidated Cash Flow Statement	19
Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements	20
Dividend and Book Close	34
Directors' Interests	34
Substantial Shareholders' Interests	36
Share Option Scheme	37
Corporate Governance	38
Purchase, Sale or Redemption of Shares	39
Disclosure under Rule 13.21 of the Listing Rules	39
Employees and Remuneration Policy	39
Corporate Information	40

目錄

我們的承諾	01
管理層討論及分析	07
中期財務資料的審閱報告	15
簡明綜合收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合財務報表附註	20
股息及截止過戶日期	34
董事的權益	34
主要股東的權益	36
購股權計劃	37
企業管治	38
購買、出售或贖回股份	39
根據上市規則第13.21條作出的披露	39
僱員及薪酬政策	39
公司資料	40



我們的承諾

瑞安房地產品牌建基於三大支柱：

“創新、優質、卓越”

推動瑞安同寅

「瑞安盡善創新 讓你喜出望外」

創新

造福社會 促進繁榮

優質

以客為本 優質保證

卓越

每人每事 出類拔萃





上海新天地



獨樹一幟 匠心獨運

的經營模式



上海創智天地



我們在主要城市
留下深刻足跡



重慶天地



我們在國內
建立優質的品牌



武漢天地



高瞻遠矚的
領導及優質管理



西湖天地



我們矢志循
高增長的軌迹發展
取得驕人的回報

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。



管理層討論及分析

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第1座及第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	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，已達成協議將收益由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。



管理層討論及分析

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)			
已落成的持作投資物業：							
詳情見上文「物業投資」一節	233,000	—	7,000	—	240,000	多項	228,000
已落成的持作經營物業：							
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。



管理層討論及分析

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房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。

管理層討論及分析

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。以本集團的往績、與業務夥伴的良好關係，以及已樹立的聲譽，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。

中期財務資料的審閱報告

致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

本核數師行已審閱第16至第33頁所載的中期財務資料，包括瑞安房地產有限公司於二零零七年六月三十日的簡明綜合資產負債表，以及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、權益變動表及現金流量表及解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編制。董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等中期財務資料。本核數師行之責任在於根據受聘之協定條款審閱中期財務資料，就此達成結論，並僅向閣下全體滙報，而不作任何其他用途。本核數師行不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

本核數師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務資料之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較於根據國際審核準則進行之審核小，故本核數師行無法確保本核數師行已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，本核數師行並不作審核意見。

結論

基於本核數師行之審閱，本核數師行，在所有重大方面，並無注意到任何可引起本核數師行相信該等中期財務資料，並非按照國際會計準則第34號編制。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零七年九月十八日



簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月



		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 人民幣百萬元 (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	4	(134)	(64)
預付租賃款項撥回及折舊	5	(13)	(13)
其他開支		(181)	(100)
衍生金融工具公平值變動的(虧損)收益	6	(14)	15
投資物業的公平值增值	12	267	168
出售附屬公司權益的收益	19	1	—
財務費用	7	(56)	(167)
稅項前溢利		1,511	1,412
所得稅開支	8	(180)	(578)
期間溢利	9	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	10		
— 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	11		
— 基本		RMB 0.26	RMB 0.31
— 攤薄		RMB 0.26	RMB 0.19

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	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	13	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
		14,042	12,390
流動資產			
存貨		2	2
發展中待作銷售物業		5,642	4,749
待售物業		1,146	1,799
應收賬款、按金及預付款項	13	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
		13,682	13,645
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	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
		4,515	3,851
流動資產淨值		9,167	9,794
總資產減流動負債		23,209	22,184
股本及儲備			
股本	15	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	17	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行金融工具		46	7
		6,960	7,019
		23,209	22,184



簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

本公司股權持有人應佔

	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	合併儲備 人民幣百萬元 (附註16(a))	特別儲備 人民幣百萬元 (附註16(b))	資本儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元 (附註18)	滙兌儲備 人民幣百萬元	對沖儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元 (附註16(c))	累計溢利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	少數股東權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於二零零七年一月一日	84	10,684	122	(401)	-	-	69	(5)	603	2,796	13,952	1,213	15,165
換算海外業務產生的 滙兌差額及集團 內公司間結餘	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	-	(17)	3	(14)
集團內公司間結餘的 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	-	(19)
現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
於權益表直接確認的 收入(開支)淨額	-	-	-	-	-	-	(36)	(39)	-	-	(75)	3	(72)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,098	1,098	233	1,331
現金流量對沖時 轉撥損益賬	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-	54	-	54
期間確認總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	(36)	15	-	1,098	1,077	236	1,313
股份支付費用	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	11	-	11
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(248)	(248)	-	(248)
於二零零七年 六月三十日 (未經審核)	84	10,684	122	(401)	-	11	33	10	603	3,646	14,792	1,457	16,249
於二零零六年一月一日	36	2,314	122	(424)	423	-	32	-	504	1,749	4,756	306	5,062
換算海外業務產生的 滙兌差額及集團內 公司間結餘	-	-	-	-	-	-	89	-	-	-	89	1	90
集團內公司間結餘的 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)	-	(7)
於權益表直接確認的 收入淨額	-	-	-	-	-	-	82	-	-	-	82	1	83
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558	558	276	834
期間確認總收入	-	-	-	-	-	-	82	-	-	558	640	277	917
發行股份	3	878	-	-	-	-	-	-	-	-	881	-	881
撥回特別儲備	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
於二零零六年 六月三十日 (未經審核)	39	3,192	122	(423)	423	-	114	-	504	2,307	6,278	589	6,867

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額	1,453	2,147
投資活動所用的現金淨額		
添置發展中物業	(1,092)	(1,886)
預付租賃款項增加	(892)	(374)
已抵押銀行存款減少(增加)	40	(1,398)
其他投資現金流量	51	10
	(1,893)	(3,648)
融資活動產生的現金淨額		
新造銀行貸款	1,145	1,358
償還銀行貸款	(605)	(562)
已付股息	(248)	—
其他融資現金流量	(209)	(302)
發行普通股所得款項淨額	—	798
	83	1,292
現金及現金等值物的減少淨額	(357)	(209)
期初現金及現金等值物	4,452	1,989
外匯變動的影響	(28)	(54)
期末現金及現金等值物	4,067	1,726
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	4,067	1,726



簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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(「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—對界定利益資料、最低資金規定及其相互作用的限制²

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。

主要業務如下：

物業發展

— 發展及銷售物業

物業投資

— 物業出租



3. 分部資料—續

業務分部—續

有關該等分部的分部資料呈列如下：

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				
對外銷售	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				
對外銷售	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。



簡明綜合財務報表附註

4. 員工成本

董事酬金
費用
薪金及其他福利
退休福利成本
股份支付費用

其他員工成本
薪金及其他福利
退休福利成本
股份支付費用

總員工成本
減：發展中物業的資本化金額

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
1	—
16	7
—	—
7	—
24	7
136	94
11	7
4	—
151	101
175	108
(41)	(44)
134	64

5. 預付租賃款項撥回及折舊

物業、廠房及設備折舊
減：發展中物業的資本化金額

預付租賃款項撥回
減：發展中物業的資本化金額

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
13	13
(1)	(1)
12	12
50	39
(49)	(38)
1	1
13	13

6. 衍生金融工具公平值變動的(虧損)收益

提早贖回權公平值變動的(虧損)收益
認股權證公平值變動的收益

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
(14)	1
—	14
(14)	15



7. 財務費用

	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
須於五年全數償還的銀行貸款及透支利息	103	114
須於五年內全數償還的應付股東款項利息(附註22(b)(i))	—	1
須於五年內全數償還的應付一家附屬公司的一名少數股東款項的利息(附註22(b)(i))	2	2
須於五年內全數償還的一家附屬公司一名少數股東提供的貸款估算利息(附註22(b)(i))	5	5
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息(附註22(b)(i))	—	19
可轉換可贖回優先股利息	—	196
票據利息	116	155
其他財務費用	7	4
	233	496
減：發展中物業的資本化金額	(177)	(329)
	56	167

本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月由一般借貸資本化的借貸成本，按認可資產開支約8%(截至二零零六年六月三十日止六個月：12%)資本化比率計算。

8. 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，故並無就香港所得稅作出撥備。

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。

9. 期間溢利

期間溢利已於扣除(計入)下列項目後得出：

呆壞賬撥備

一家共同控制實體欠款撥備

待售物業成本確認為開支

經營租賃的租金收費

滙兌虧損淨額

利息收入

已收地區政府補助(附註)

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
3	—
—	1
654	631
26	17
10	—
(77)	(23)
(42)	(17)

附註：該數額指中國政府為鼓勵本集團於中國上海及武漢省進行物業發展業務而授予的無條件補助。

10. 股息

二零零六年已付末期股息

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)

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
248	—
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。

11. 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

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

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

認股權證公平值變動的收益

用以計算每股攤薄盈利的盈利

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
1,098	558
—	54
—	(14)
1,098	598

11. 每股盈利—續

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數

潛在攤薄普通股的影響：

可轉換可贖回優先股(附註a)

認股權證(附註a)

瑞虹新城買賣協議的額外代價(附註22(a))

用以計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數

截至六月三十日止六個月	
二零零七年	二零零六年
百萬股	百萬股
4,185	1,802
—	1,326
—	4
—	4
4,185	3,136

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股份於期間的平均市價，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。

12. 投資物業

投資物業全部均位於中國，為中/長期租賃。所有投資物業均已根據經營租賃出租。

於期內，預付租賃款項及發展中物業分別為人民幣354百萬元及人民幣818百萬元，已於該等物業的興建工程竣工後轉至投資物業項下。

本集團所有投資物業均以公平值模式入賬。本集團於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日的投資物業公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司進行估值後得出；該估值師具備合適資格，最近曾在相關地點的類似物業進行估值。估值乃遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值標準第一版，按租金資本化模式計算。投資物業的公平值因此所增值的人民幣267百萬元(二零零六年六月三十日：人民幣168百萬元)已直接在綜合收益表中確認。



13. 應收賬款、按金及預付款項

即期應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：

貿易應收賬款

尚未到期

30日內

31-60日

61-90日

90日以上

出售附屬公司股本權益的應收代價

遷置費用的預付款項

按金、其他預付款項及應收款項

非即期應收賬款包括以下項目：

銷售物業的應收款項(附註)

遞延租金應收款項

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。

附註：

該等款項包括：

- (a) 為數人民幣115百萬元(二零零六年十二月三十一日：人民幣114百萬元)以美元列賬，無抵押及須於二零一零年十二月三十一日或之前償還。
利息應付如下：
 - (i) 於二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，整筆款項均免息；
 - (ii) 於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日，一半項免息，餘款則按年利率5厘計息；
 - (iii) 於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，整筆款項均按一般年利率6厘計息；及
 - (iv) 於二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日，整筆款項均按一般年利率8厘計息。
 該款項以實際年利率8厘按經攤銷成本列賬。
- (b) 為數人民幣147百萬元(二零零六年十二月三十一日：無)屬無抵押、免息及須於向買方發出房地產證後36個月的最後一日償還。
該款項以實際年利率6.75厘按經攤銷成本列賬。

二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
704	190
83	53
19	12
17	4
10	32
833	291
2	389
602	617
122	148
1,559	1,445
262	114
34	33
296	147

14. 應付賬款、已收按金及應計費用

應付賬款賬齡分析：

貿易應付賬款

尚未到期

30日內

應付保留工程款項(附註)

契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項

物業銷售的已收按金及預收款項

投資物業租金的已收按金及預收款項

出售附屬公司部份權益的已收按金(附註23(b)及(c))

其他應付款項及應計費用

二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
622	722
17	14
639	736
53	76
658	673
92	20
127	124
80	—
144	123
1,793	1,752

附註：應付保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

15. 股本

每股面值0.0025美元的普通股

於二零零六年十二月三十一日
及二零零七年六月三十日

法定 股份數目	千美元	已發行及繳足	
		股份數目	千美元
12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463

在簡明綜合資產負債表顯示為

二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
84	84

16. 其他儲備

- (a) 合併儲備指以下總和：
- (i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；
 - (ii) 於二零零四年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及
 - (iii) 於二零零四年集團重組後自一名少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額。
- (b) 特別儲備指自少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售附屬公司或與該項資產有關的附屬公司出售該資產時（以較早發生者為準）於收益表確認。
- (c) 其他儲備包括：
- (i) Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司於二零零四年豁免應付的人民幣483百萬元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
 - (ii) 於二零零五年一家附屬公司的一名少數股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣21百萬元。
 - (iii) 因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的儲備人民幣99百萬元。

17. 票據

該等票據以美元作價，按年利率8.5厘計息，每半年於期末支付及將於二零零八年十月十二日到期（提早贖回除外）。於有關期間，利息乃按自票據發行後於有關期間票據約12厘（二零零六年六月三十日：12厘）的實際利率計算。

票據的主要條款

該等票據為：

- (a) 本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited（「票據發行人」）的一般無抵押責任；
- (b) 票據特別指明所附帶的付款權利為對票據發行人任何現有及日後付款責任的權先權；
- (c) 與票據發行人所有其他無抵押、非從屬債項有同等的付款權（惟須受限於根據適用法律該等非從屬債項的任何優先權）；及
- (d) 實質上從屬於票據發行人附屬公司的所有現有及日後責任。

票據發行人可選擇按相等於下文所載本金額百分比加至直至贖回日期應計及未討利息的贖回價贖回部分及全部票據（倘為於下文所示各年度十月十二日起開始的十二個月期間內贖回）：

各年度12個月期間開始	百分比
二零零五年	108.50%
二零零六年	104.25%
二零零七年	100.00%

18. 股份支付費用

本公司的購股權計劃(「該計劃」)乃根據股東於二零零七年六月八日通過的決議案而採納。根據該計劃，146,888,190項購股權已於二零零七年六月二十日授予合資格僱員及董事(授權1)、董事及顧問(授權2)及顧問(授權3)。購股權的公平值乃於授出當日以二項式期權定價模式釐定，界乎每項購股權2.02港元至3.10港元。人民幣11,000,000元的購股權開支已於截至二零零七年六月三十日止六個月確認。

計算購股權公平值時已使用下列假設：

於授出日期的股份收市價 6.98港元

行使價 7.00港元

有關期內授出的購股權歸屬期詳情如下：

授權1	歸屬期	購股權可予行使期間
部份1	於二零零七年六月二十日至 二零零九年六月十九日	於二零零九年六月二十日至 二零一四年六月十九日
部份2	於二零零七年六月二十日至 二零一零年六月十九日	於二零零九年六月二十日至 二零一五年六月十九日
部份3	於二零零七年六月二十日至 二零一一年六月十九日	於二零一一年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份4	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	於二零一二年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份5	於二零零七年六月二十日至 二零一三年六月十九日	於二零一三年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份6	於二零零七年六月二十日至 二零一四年六月十九日	於二零一四年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份7	於二零零七年六月二十日至 二零一五年六月十九日	於二零一五年六月二十日至 二零一六年六月十九日
授權2		
部份1	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
部份2	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
授權3		
部份1	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
部份2	於二零零七年六月二十日至 二零零八年六月十九日	於二零零八年六月二十日至 二零一三年六月十九日
部份3	於二零零七年六月二十日至 二零零九年六月十九日	於二零零九年六月二十日至 二零一四年六月十九日
部份4	於二零零七年六月二十日至 二零一零年六月十九日	於二零一零年六月二十日至 二零一五年六月十九日
部份5	於二零零七年六月二十日至 二零一一年六月十九日	於二零一一年六月二十日至 二零一六年六月十九日
預期購股權年期		3.42年至8.76年
預期波動		40% – 45%
股息率		2.5%
免息利率		4.45% – 4.68%

購股權的公平值乃使用二項式期權定價模式預測。計算購股權公平值所用的可變因素及假設乃按董事的最佳預測作出。購股權的價值因若干主觀假設變動而有差異。



19. 出售附屬公司權益

於二零零七年二月十四日，本集團向獨立第三方出售Bestwealth Holdings Limited及上海新天地湖庭餐飲有限公司的所有股本權益，現金總代價為人民幣11百萬元。已出售附屬公司於出售當日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	5
銀行結餘及現金	7
其他應付款項及應計費用	(1)
	11
滙兌儲備變現	(1)
	10
出售收益	1
總代價	11
支付方式：	
現金代價	9
遞延代價	2
	11
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	9
已出售銀行結餘及現金	(7)
	2

遞延代價已由買方於二零零七年八月以現金支付。

20. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產于銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
投資物業	6,598	6,205
物業、廠房及設備	88	90
預付租賃款項	180	260
發展中物業	939	1,053
待售物業	783	950
銀行存款	1,162	1,202
	9,750	9,760

此外，於結算日，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為取得銀行融資的擔保。



21. 承擔及或然事件

(a) 資本承擔

於各結算日，本集團的承擔如下：

已訂約但未撥備：

位於中國之發展中物業的資本開支

購置物業、廠房及設備的資本開支

二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
4,469	3,874
3	2

(b) 其他承擔

於二零零七年六月三十日，本集團有一項已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的投資項目中的責任約為1,108百萬港元(相當於約人民幣1,120百萬元)。倘發展該投資項目時須要任何第三方資金，則本集團將就最高總額人民幣240百萬元的資金提供擔保。有關結算日後進行的交易詳情載於附註23(a)。

除上述所披露者外，本集團的其他責任自二零零六年十二月三十一日起並無重大變動。

(c) 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司若干附屬公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而向銀行作出人民幣414百萬元尚未解除的擔保。於二零零七年六月三十日，本集團未有就此安排作出任何擔保。

除上文披露者外，本集團的其他或然負債自二零零六年十二月三十一日起並無重大變動。

22. 有關連人士交易

除附註7及23及簡明綜合資產負債表所述的有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與其他有關連人士進行的交易如下。

- (a) 於二零零六年三月二日，本公司向Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建業有限公司發行及配發合共2,933,333股每股面值0.01美元的列賬為繳足普通股(其後已於二零零六年五月分拆為11,733,332股每股面值0.0025美元的普通股)，以支付買賣協議項下的額外代價，而該買賣協議乃由瑞安建業有限公司及本公司於二零零四年二月十八日就收購瑞安建業有限公司若干附屬公司而訂立。

22. 有關連人士交易—續

(b) 本集團亦有與有關連人士進行下列交易：

(i) 交易性質

本公司董事於其中擁有實益權益的有關連公司

項目管理費收入

10

—

同系附屬公司

項目建築費

19

9

租金及樓宇管理費開支

11

9

聯繫公司

租金及樓宇管理費開支

2

—

股東

利息開支

—

1

租金及樓宇管理費開支

1

—

附屬公司的少數股東

利息收入

14

—

利息開支

7

26

物業管理費

2

2

共同控制實體

租金及樓宇管理費收入

2

2

23. 結算日後事宜

(a) 於二零零七年五月二十五日，本集團與瑞安建業有限公司的全資附屬公司及一名獨立第三方就成立一間合資企業以發展大連天地•軟件園(「大連項目」)而訂立合資協議，據此本集團於大連項目最終持有48%實際權益。根據合資協議，本集團已於二零零七年七月二十四日向合營企業提供達1,108百萬港元(相當於人民幣1,078百萬元)的股東貸款。有關交易詳情載於本公司於二零零七年六月四日致股東的通函。

23. 結算日後事宜—續

- (b) 根據本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」，作為賣方)與獨立第三方(作為買方)於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議，SOD同意向買方出售本公司當時的全資附屬公司Fieldcity Investments Limited(「Fieldcity」)已發行股本25%。此外，買方亦同意收購SOD向Fieldcity作出的98百萬美元股東貸款的利益。出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣1,245百萬元，分五期收取。首期款項為人民幣62百萬元，已於二零零七年六月二十九日收到。第二至第五期款項總計為人民幣1,183百萬元，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)的指定利率計息，須分別於二零零七年十月十五日、二零零八年三月十五日、二零零八年七月十五日、二零零八年十月十五日或之前收到。
- (c) 根據SOD(作為賣家)及上文(b)所述的獨立第三方(作為買家)於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議，SOD同意購買本公司當時的全資附屬公司Portspin Limited的已發行股本49%。出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。出售權益的代價約達人民幣364百萬元，將分三期收取。首期款項為人民幣18百萬元，已於二零零七年六月二十九日收到。第二期款項為人民幣182百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，須於二零零七年十月十五日收取。剩餘的第三期款項為人民幣164百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，須於二零零八年三月十五日或之前收取。
- (d) 根據Equity Millennium Limited及信興中國投資有限公司(統稱為「賣方」)與SOD(作為買方)而於二零零七年七月三十一日訂立買賣協議，據此SOD同意向賣方收購當時擁有70%的附屬公司Profitstock Holding Limited的已發行股本30%。此外，SOD亦同意收購賣方向Profitstock 提供達人民幣121百萬元股東貸款的利益。收購Profitstock 已發行股本30%及股東貸款的利益的代價達116百萬美元(相當於約人民幣884百萬元)，須以現金分兩期收取。首期款項58百萬美元(相當於人民幣442百萬元)已於二零零七年七月三十一日支付。第二期餘款58百萬美元(相當於人民幣442百萬元)將於上述交易完成後支付。
- 出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。有關收購事項的詳情已載於本公司於二零零七年七月三十一日刊發的公佈。
- (e) 一項協議(「修訂協議」)已於二零零七年八月十四日訂立，據此上海楊浦中央社區發展有限公司(「楊浦」，本公司擁有70%權益的附屬公司)的註冊資本由61百萬美元增加77百萬美元至138百萬美元。光僑有限公司(本公司的全資附屬公司，持有楊浦70%股權)將注資77百萬美元，即楊浦股本增加額的全部。此外，本公司將按溢價約9百萬美元以現金注資，作為楊浦的額外股本。楊浦餘下30%股權的少數股東將不會參與於楊浦的任何額外股本注資。
- 修訂協議完成後，本集團於楊浦的權益將由70%增至86.8%。



股息及截止過戶日期

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。

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。

董事的權益

於二零零七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊的記錄；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的任何權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	於股份的權益	於相關股份的權益 ²	佔本公司權益的百分比
羅康瑞先生(「羅先生」)	其他	2,250,565,225 ¹	—	53.78%
夏達臣先生	個人	—	5,000,000	0.12%
馮國綸博士	個人	3,200,000	—	0.07%

附註：

- 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司(分別為瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)及Shui On Finance Company Limited(「SOF」))直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。羅先生亦被視為於NRI(瑞安建業有限公司(「瑞安建業」))的全資附屬公司持有的股份中擁有權益。
- 該等相關股份指根據購股權計劃授予董事認購本公司股份的購股權權益，有關詳情載於「購股權計劃」一節。
在回顧期後，梁振英議員、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在接納本公司發出的要約後，已於二零零七年七月向本公司及聯交所申報各自於購股權計劃項下獲授購股權中的權益。

(b) 相聯法團 — 瑞安建業

(i) 於瑞安建業股份的好倉

董事姓名	權益性質	於瑞安建業股份的權益	佔瑞安建業權益的百分比
羅康瑞先生	其他	185,915,000 ¹	61.74%
馮國綸博士	個人	682,000	0.23%

附註：

- 1 該等股份包括SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份及SOCL根據證券及期貨條例第317及318條被視為擁有權益的4,044,000股瑞安建業股份及瑞安建業相關股份。

於SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份中，SOCL及SOF(SOCL的間接全資附屬公司)分別持有166,148,000股瑞安建業股份及15,723,000股瑞安建業股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

於二零零二年八月二十七日，SOCL將其實益擁有的若干瑞安建業現有股份的認購期權分別授予王英偉先生(「王英偉先生」)、王克活先生(「王克活先生」)及黃月良先生，作為彼等向瑞安建業提供服務的獎賞一部份。於行使認購期權時所轉讓或將予轉讓的最多50%瑞安建業股份，由轉讓該等股份當日起計十二個月內須受出售限制。王英偉先生及王克活先生已行使彼等的所有認購期權，因此，根據證券及期貨條例第317及318條，彼等被視為收購瑞安建業股份協議的訂約方。因此，SOCL被視為於王英偉先生及王克活先生擁有的瑞安建業股份及瑞安建業相關股份中擁有權益。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

董事姓名	權益性質	於瑞安建業股份的權益	佔瑞安建業權益的百分比
羅康瑞先生	其他	1,600,000 ¹	0.53%

附註：

- 1 該等股份指SOCL根據上文(b)(i)項附註1所述認購期權安排授出的認購期權的尚未行使餘額。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司董事及主要行政人員或彼等的任何聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條所規定存置的登記冊或根據標準守則而須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



主要股東的權益

就本公司董事所知，於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下股東(不包括本公司的董事或主要行政人員)持有本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	身份	於股份的權益	佔本公司 權益的百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,250,565,225 ¹	53.78%
Bosrich Holdings Inc.	受託人	2,250,565,225 ¹	53.78%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,250,565,225 ¹	53.78%
瑞安集團有限公司	受控制法團權益	1,503,869,901 ²	35.93%
瑞安投資有限公司	實益擁有人及 受控制法團權益	1,503,869,901 ²	35.93%
瑞安地產有限公司	實益擁有人	940,000,000 ²	22.46%
瑞安建業有限公司	受控制法團權益	746,695,324 ³	17.84%
New Rainbow Investments Limited	實益擁有人	746,695,324 ³	17.84%

附註：

- 1 SOCL透過其附屬公司實益擁有2,250,565,225股股份，其中940,000,000股、563,713,901股、746,695,324股及156,000股分別由瑞安地產、瑞安投資、NRI及SOF持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc.均被視為擁有該等股份的權益。
- 2 該等股份包括由瑞安投資實益擁有的563,713,901股股份，以及由瑞安投資的全資附屬公司瑞安地產及SOF分別實益擁有的940,000,000股股份及156,000股股份。瑞安投資被視為於瑞安地產及SOF根據證券及期貨條例持有的股份中擁有權益，合共於1,503,869,901股股份中擁有權益。而瑞安投資乃由瑞安集團有限公司擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安集團有限公司亦被視為於瑞安投資持有的1,503,869,901股股份中擁有權益。
- 3 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司NRI實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。
- 4 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。



購股權計劃

根據本公司於二零零七年六月八日批准及採納的購股權計劃(「購股權計劃」)，董事會可建議向任何僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)、顧問、專業顧問、或由主席推薦對本集團有貢獻或可能有貢獻的服務供應商及業務夥伴授出購股權。董事會相信，購股權計劃將為合資格參與者提供參與本公司發展的機會，參與方式為透過購入本公司股份協助本集團與忠誠員工及貢獻人士聯手共創佳績。

於期內，本公司已根據購股權計劃授出146,888,190份購股權。

於期內，授出的購股權於授出日期的公平值介乎2.02港元至3.10港元，乃根據二項模式而釐定。有關計算公平值的詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註18。

於截至二零零七年六月三十日止六個月根據購股權計劃尚未行使的購股權如下：

合資格參與者的 名稱或類別	授出日期	每股認購價 港元	購股權數目					於二零零七年 六月三十日	行使期限
			於二零零七年 一月一日	期內授予 ²	期內行使	期內註銷	期內失效		
董事									
夏達臣先生	20.6.2007	7.00	–	5,000,000	–	–	–	5,000,000	20.6.2009 - 19.6.2016
梁振英議員	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
龐約翰爵士	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
鄭維健博士	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
馮國綸博士	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
白國禮教授	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
麥卡錫•羅傑博士	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
邵大衛先生	20.6.2007	7.00	–	500,000 ³	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
小計				8,500,000				8,500,000	
顧問									
何國寧先生	20.6.2007	7.00	–	1,000,000	–	–	–	1,000,000	20.6.2007 - 19.6.2016
梁國輝博士	20.6.2007	7.00	–	500,000	–	–	–	500,000	20.6.2007 - 19.6.2012
小計				1,500,000				1,500,000	
僱員(合計)	20.6.2007	7.00	–	136,888,190	–	–	–	136,888,190	20.6.2009 - 19.6.2016
總計				146,888,190	–	–	–	146,888,190	

附註：

- 1 購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。
- 2 本公司股份在授出購股權前一天的收市價為6.90港元。
- 3 在回顧期後，梁振英議員、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在接納本公司發出的要約後，已於二零零七年七月向本公司及聯交所申報各自於購股權計劃項下獲授購股權中的權益。

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簡明綜合財務報表，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，並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現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。

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。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於二零零六年十一月二十八日，本公司訂立一份保證書（「保證書」），作為其附屬公司重慶瑞安天地房地產發展有限公司（「重慶瑞安」）履行達人民幣300,000,000元的三年期貸款的保證。保證書規定主席兼行政總裁羅康瑞先生須繼續保持為本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶瑞安不少於70%的權益。違反該等責任將構成有關貸款的違約行為。

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。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席兼行政總裁)

夏達臣先生(董事總經理兼財務總裁)

非執行董事

梁振英議員

獨立非執行董事

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

邵大衛先生

審核委員會

白國禮教授(主席)

鄭維健博士

麥卡錫 • 羅傑博士

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

公司秘書

黃金綸先生

合資格會計師

陳偉根先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

聯席合規顧問

德意志銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

Walker House

87 Mary Street

George Town

Grand Cayman KY1-9002

Cayman Islands

公司總部

中國上海

淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵編200021

註冊的香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P.O. Box 705, George Town

Grand Cayman, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至16號舖

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行有限公司

東亞銀行有限公司

股份代號

272

網站

www.shuionland.com



瑞安集團成員
Member of Shui On Group

