

DRIVING BALANCED AND SUSTAINABLE GROWTH 促進均衡 持續增長

SHUI ON LAND LIMITED
INTERIM REPORT 2012

瑞安房地產有限公司
二零一二年中期業績報告



目錄

Contents

01	Driving Balanced and Sustainable Growth 促進均衡持續增長	39	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表附註
02	Chairman's Statement 主席報告	63	Interim Dividend 中期股息
06	CEO Report 行政總裁報告	63	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
09	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	64	Substantial Shareholders' Interests in Shares 主要股東於股份的權益
32	Independent Review Report 獨立審閱報告	65	Share Options 購股權
33	Condensed Consolidated Income Statement 簡明綜合收益表	66	Corporate Governance 企業管治
34	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income 簡明綜合全面收益表	67	Purchase, Sale or Redemption of Shares 購買、出售或贖回股份
35	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表	67	Disclosures under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
37	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合權益變動表	69	Update on Information of Directors Under Rule 13.51B(1) of the Listing Rules 根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事資料之更新
38	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表	69	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
		70	Corporate Information 公司資料

促進均衡持續增長

瑞安房地產本年度中期業績報告以「促進均衡持續增長」為主題。封面的兩尾鯉魚躍然紙上，象徵集團以動力、熱忱和信念，力克重重挑戰。形態生動、對稱的雙鯉，標誌集團各項業務和諧均衡、相輔相承，協力促進可持續增長。



中國內地具創意的房地產開發商

開創設計新猷，切合客戶所需

瑞安房地產是中國最高瞻遠矚的房地產開發商之一。為配合房屋需求的急劇增長以及客戶不斷轉變的需求，我們正加速開發旗下項目，同時引進個性化和標準化的設計模式，體現勇於創新的核心理念。

近年來，社會生活方式及家庭生活出現重大改變，客戶的需要亦隨之轉變。為切合客戶的不同需要，我們開創先河，推出個性化的房型及選材設計，讓客戶按自己喜好選擇合適的設計。同時，我們也推出標準化的單位面積及建材，以加快完成項目，配合集團的發展目標。兩者互相配合，加強了項目的靈活性和功能性，善用地球資源。

這項新猷秉承集團在各方面的表現，一貫穩居市場領導地位。

主席報告

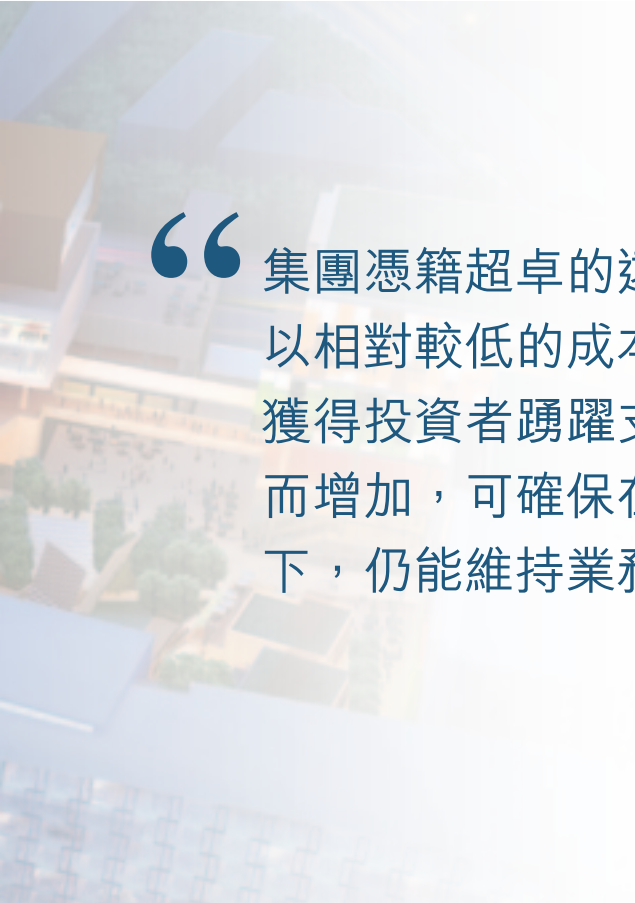


羅康瑞
主席

全球政經局勢不穩，令今年首六個月的外圍環境蒙上種種不明朗因素，前所未有地為世界各地帶來不一樣的挑戰。歐元區的形勢持續波動多變，更對國際金融業，尤其是融資市場的供應及成本造成影響。

面對全球經濟引發的隱憂，中國亦難獨善其身，房地產市場更不能倖免，以至今年首三個月的物業交投總數相對偏低。然而，中央政府其後採取多項措施支持房地產市場平穩發展，包括減息和為首套房買家提供按揭利率折扣優惠。這些措施於第二季初見成效，成功刺激物業交投。

截至2012年6月30日止六個月期間，集團的營業額為人民幣16.43億元(港幣20.23億元)，較2011年同期減少8%。股東應佔溢利為人民幣8.25億元或港幣10.16億元(2011年：人民幣7.84億元或港幣9.35億元)。每股基本盈利為人民幣0.15元(港幣0.18元)，與去年同期持平。



“集團憑藉超卓的遠見於年初進行融資，以相對較低的成本取得資金。這次發債獲得投資者踴躍支持，集團流動資金因而增加，可確保在市況持續不明的情況下，仍能維持業務的暢順運作。”

穩步邁進

瑞安房地產預期全球經濟將持續波動，因此把握年初較為有利的環境，成功發行兩項公司債券。集團憑藉超卓的遠見於年初進行融資，以相對較低的成本取得資金。這次發債獲得投資者踴躍支持，集團流動資金因而增加，可確保在市況持續不明的情況下，仍能維持業務的暢順運作。

集團今年上半年的另一個亮點，是廣東省佛山嶺南天地的推售和開幕。這個佛山的新地標獲得業界熱烈反應，表現令人鼓舞。該發展項目的建築面積達150萬平方米，商用及住宅單位均深受市場歡迎，證明集團「天地系列」的「總體規劃社區」概念繼續備受買家青睞。另一個大型發展項目，位於上海虹橋的「虹橋天地」，第一期將如期於明年落成。該項目將為整個虹橋商業區及高鐵一小時經濟圈內的7,500萬人口提供一個全新的商務和生活平臺，成為一個新地標。目前「虹橋天地」已獲市場非常正面的回響。

“回顧期內，同時標誌本人把行政總裁職位移交李進港先生的首個年度。本人欣然報告，有賴於細緻周全的繼任計劃，以及管理團隊的深厚實力，移交過程非常順利。”

多年來，優秀的土地儲備是集團重要優勢之一，這些優質地塊均位於發展迅速、地段優越的理想位置。今年上半年，鑑於市況波動，瑞安房地產為審慎起見並無進行任何土地收購。然而，集團正就加強土地儲備的可能性，不斷進行規劃及評估。

回顧期內，同時標誌本人把行政總裁職位移交李進港先生的首個年度。本人欣然報告，有賴於細緻周全的繼任計劃，以及管理團隊的深厚實力，移交過程非常順利。在未來數月我將與李先生和高級管理團隊全面地緊密合作，齊心協力策劃集團下一個「三年發展計劃」(2013至2015年)。

分拆商業物業

看到新天地品牌的發展進程，特別是品牌如何憑藉自身的優勢，贏得美譽，實在令人欣悅。新天地的名字和品牌現等同城市地標，以規劃完善的社區環境，吸引外來遊客和本地人流。集團不少租戶均篤信新天地概念，並透過進駐每個新開設的「新天地項目」來擴展其業務網絡，對新天地品牌作出鼎力支持。

隨著集團的商業物業組合不斷拓展，目前商業物業的業務規模已達到一定程度，並需要一個獨立的管理團隊去充份把握市場上的增長機會。

因此，集團於今年上半年向香港聯合交易所有限公司「港交所」提交了建議書，透過名為「中國新天地」的新公司將商業物業業務分拆，並申請在港交所上市。目前，建議的分拆上市計劃仍取決於多項條件，審批程式亦在進行中，尤為重要是市場氣氛形勢。

這項分拆建議有多種有利因素，包括可為商業物業業務提供一個集資以至發展及擴充業務的獨立平台，而由於瑞安房地產將成為中國新天地的控股股東，故亦受惠於上市計劃。此外，瑞安房地產透過中國新天地將商業物業組合分拆，亦將得以專注於發展其房地產開發的核心業務。

展望未來

集團今年上半年的業績，難免受到外界市況的影響。展望下半年，瑞安房地產預期全球政經局勢將持續波動。受惠於中央政府採取措施刺激經濟、包括降低利率以及放寬銀行貸款的限制，集團勤奮工作，對於在年底前達至交付100萬平方米物業的目標里程感到樂觀。集團預計於今年下半年推售新建住宅單位，包括發展漸趨完善、深受市場歡迎的上海創智天地和瑞虹新城。

致謝

一如過往，本人衷心感謝股東及業務夥伴對集團的不懈支持，以及董事會、管理層及全體員工對集團盡忠職守、無私奉獻及辛勤努力的付出。即使面對近年的經濟波動，員工仍繼續憑著韌力、能力和才華，推動集團的業務發展。

集團的管理團隊和我均熱切期待完成多個進行得如火如荼的世界級項目，繼續為股東創優增值。



羅康瑞

主席

香港，2012年8月23日

行政總裁報告



李進港
董事總經理及
行政總裁

儘管全球經濟反覆波動，集團一直發揮自身優勢及把握市場機遇，為股東創優增值。

過去一年，中國政府為了壓抑住宅物業價格的升勢，實施了一系列的調控措施，令樓價下調。但面對經濟減速的前景，中國政府在2012年的下半年透過減息和首套房貸利率優惠等多種針對性措施，刺激房地產市場的用家需求，令市場情緒和信心遂漸回升，吸引買家重投市場。

銷售目標

於2012年上半年，瑞安房地產可供發售和預售住宅物業的總值估計約為人民幣34億元。新發售單位主要來自重慶、武漢和佛山的項目。在2012年上半年，我們在這些城市的中小型單位一直保持良好的銷情，售出率約60%。



“集團在具挑戰性的經營環境中
仍然貫徹開發高端優質商住項目
的承諾，繼續帶動強勁的需求，
表現堅穩。”

在2012年下半年，集團計劃增推總值人民幣90億元的新單位，其中部分來自已售罄近18個月的上海創智天地和瑞虹新城，希望於推售首月內達致80%的目標出售率。由於新推單位屬於新地塊，因此定價將較為靈活。集團特意推售中小型單位，以配合市場及用家的需要。

雖然中國房地產市場時有波動，但集團在具挑戰性的經營環境中仍然貫徹開發高端優質商住項目的承諾，繼續帶動強勁的需求，表現堅穩。

在集團涉足的大部分城市，旗下商業物業項目享有具競爭力的租金及高水平的出租率，為集團提供穩定的收入。隨著去年與平安保險成功達致武漢及重慶商業物業的整棟銷售，集團現正與機構投資者洽商更多整棟購入的物業交易，有關細節預計在稍後時間公布。

項目進度

由於工程進展理想，上海虹橋天地現已成為虹橋商務區內最先進的發展項目之一。按施工進度，該項目可於來年如期推出，並於2014年全面竣工。潛在租戶對虹橋天地深表興趣，項目的預租洽商進展良好。

在上海太平橋項目，第126號地段(企業天地第2期)辦公樓和商業裙樓的地庫工程已經竣工，預計整個項目可於來年年底全面落成。第127號地段的工地清理工作計劃於今年第四季度之前完成，隨後立即開始施工。

武漢天地A5錄得80%以上的出租率，並創下當地辦公樓租金的新高，反映市場對集團採用總體規劃的高質素商業物業需求殷切。A123地塊的商業裙樓正在施工，而B地塊第9號地段的住宅物業正繼續銷售。

作為集團最大型的發展項目之一，重慶天地的銷情令人鼓舞，而位於B20地塊的新住宅項目將於今年8月推出。集團完成對平安保險的整棟銷售後，正致力在下半年交付已售出的物業。

在佛山，集團正準備於下半年推售新的連排別墅和多層公寓。佛山嶺南天地第一期商業部份於今年年初開幕，已租出總建築面積的68%，並有22間店舖開業，現正成為佛山一個必到的景點，引起當地政府和人民的熱烈回響。它亦是全球首個獲得美國綠色建築協會(USGBC)頒發LEED-鄰里開發正式版金級預認證的房地產項目。深受此殊榮鼓舞，瑞安房地產於今年6月在佛山嶺南天地舉辦集團首個名為「綠色社區•文化傳承」的可持續發展論壇，就透過可持續發展達致社會的長遠改善和進步，分享最新的觀點和資訊。

創建未來

隨著市場情緒好轉，集團對完成下半年目標銷售額感到審慎樂觀。在中國房地產市場趨於穩定的情況下，開發商的成功關鍵是保持靈活和多元化的銷售策略，同時堅守嚴謹的理財方針。

展望未來，集團將著眼透過計劃分拆中國新天地，致力提升及實現優質商業物業的資產價值，同時繼續推動業務增長和為股東創優增值。

致謝

2012年是我擔任瑞安房地產行政總裁的首個年度。有賴主席細緻周全的繼任安排和董事會同寅的全力支持，是次交接進行得非常順利。我衷心感謝主席給予充裕空間和自由度，讓我在最短時間內掌握和接手行政總裁工作。最後，我感謝集團員工專心投入及辛勤工作，為瑞安房地產續創輝煌。

李進港

董事總經理及行政總裁

香港，2012年8月23日

管理層討論與分析

業務回顧

於2012年上半年，本集團錄得營業額人民幣16.43億元，其中物業銷售和投資物業租金及相關收入分別佔總營業額的65%和34%。而2011年上半年本集團的營業額為人民幣17.88億元。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告期內交付並確認銷售的物業減少，本集團的已確認物業銷售額減少22%至人民幣10.62億元，總建築面積為51,800平方米。大連天地的已確認物業銷售額為人民幣3.89億元，其相關利潤已確認為應佔聯營公司業績。

下表呈列各項目於2012年上半年及2011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)：

項目	2012年上半年			2011年上半年			平均售價 增長比例 %
	銷售收入 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	銷售收入 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	
上海太平橋	50	360	147,200	423	3,100	143,600	3%
上海瑞虹新城	190	5,100	39,500	5	200	29,200	35%
上海創智天地	35	1,900	19,500	36	1,900	20,500	-5%
武漢天地	96	3,500	29,100	46	1,200	40,400	-28%
重慶天地 ¹	431	40,300	13,800	94	9,700	12,800	8%
佛山嶺南天地	18	840	22,700	696	40,600	18,000	26%
小計	820	52,000	16,700	1,300	56,700	25,200	-34%
停車場及其他	246	—	—	92	—	—	—
大連天地	389	33,100	12,500	301	17,100	18,500	-32%
總計	1,455	85,100	18,100	1,693	73,800	24,100	—
確認為：							
—物業銷售收入 ²	1,062	51,800	21,700	1,356	54,800	26,000	-17%
—出售投資物業的收益 ²	4	200	21,200	36	1,900	20,500	—
—聯營公司收入	389	33,100	12,500	301	17,100	18,500	—
總計	1,455	85,100	—	1,693	73,800	—	—

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的收益。

已確認物業銷售的平均售價下跌17%，主要由於產品組合的變動。2012年上半年，41%的本集團物業銷售收入來自平均售價相對較低的重慶天地。而2011年上半年重慶天地的物業銷售收入佔本集團的7%。

本集團發展項目於回顧期內的平均售價穩步上升。上海太平橋的平均售價上升3%至每平方米人民幣147,200元，上海瑞虹新城的平均售價大幅上升35%至每平方米人民幣39,500元，重慶天地的平均售價上升8%至每平方米人民幣13,800元。由於部分高端定價的連排別墅在2012年上半年交付，佛山嶺南天地的平均售價上升26%至每平方米人民幣22,700元。

管理層討論與分析

上海創智天地的平均售價下跌，是由於其在2012年上半年交付的物業主要為小型家居辦公單位，其售價低於過往銷售的普通辦公單位。同樣地，武漢天地於回顧期內的平均售價較低，是由於在2011年上半年交付的物業包括武漢天地位於A地塊的御江苑第2期住宅單位和零售街舖，商舖的售價高於住宅物業。大連天地的平均售價下跌，主要由於其在2012年上半年交付的單位主要為公寓，而在2011年上半年交付的單位則包括住宅單位和高端定價的連排別墅。

合約銷售

下表為2012年上半年及2011年同期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)：

項目	2012年上半年			2011年上半年			平均售價 增長比例 %
	合約銷售 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	合約銷售 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	
物業銷售：							
上海太平橋	53	360	147,200	498	3,500	142,300	3%
上海瑞虹新城	14	360	38,900	1,269	32,000	39,700	-2%
上海創智天地	40	1,400	28,600	39	1,900	20,500	40%
武漢天地	577	25,000	23,100	1,197	35,800	33,400	-31%
重慶天地 ¹	319	30,000	13,000	467	37,700	15,100	-14%
佛山嶺南天地	160	4,200	38,100	474	13,000	36,500	4%
小計	1,163	61,320	19,000	3,944	123,900	31,800	-40%
整體銷售：							
武漢天地 – A5號地塊	–	–	–	963	58,800	16,400	–
大連天地	179	14,600	12,300	294	23,900	12,300	–
停車場及其他	204	–	–	69	–	–	–
合約銷售總計	1,546	75,920	20,400	5,270	206,600	25,500	-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。

本集團於2012年上半年可供銷售及預售建築面積合計為189,700平方米。2012年上半年合約銷售額為人民幣15.46億元，比2011年上半年的人民幣52.70億元下跌71%。已售及預售的總建築面積為75,920平方米，平均售價下跌20%至每平方米人民幣20,400元，主要由於物業銷售組合的變動。2012年上半年，上海太平橋、上海瑞虹新城及佛山嶺南天地連排別墅的平均售價保持穩定。

2012年上半年，武漢天地的合約銷售額主要來自於新開發地塊的預售，新推售項目為御江璟城第1期，位於武漢長江二橋北面之B地塊。報告期內平均售價為每平方米人民幣23,100元，較2011年上半年出售的位於A地塊的御江苑第3期低31%，乃由於御江璟城第1期坐落在武漢天地相對較遠的位置，且B地塊正處於施工的初步階段。而位於A地塊的御江苑第3期住宅項目已處於成熟的發展階段，座落於武漢天地濱江的優越位置，毗鄰武漢天地的娛樂休閒區。

2012年上半年，重慶天地的平均售價下跌14%至每平方米人民幣13,000元，乃由於售出較多雍江悅庭的園林和城市景觀的小型單位和公寓。

截至2012年6月30日，約有總建築面積36,900平方米的物業已被認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣5.80億元。



武漢新天地三期廣場夜色迷人

2012年上半年結束時，多項整體銷售交易正處於磋商階段，本集團有信心可於2012年下半年完成磋商。

轉結至2012年下半年及其後交付的已鎖定銷售收入

截至2012年6月30日，將於2012年下半年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣48.87億元（包括大連聯營公司），總建築面積為345,100平方米。

於2012年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

2012年下半年，本集團計劃推出建築面積合計約為564,400平方米的住宅物業供銷售及預售，覆蓋本集團七個項目，其中約450,600平方米為計劃新推售物業。本集團將於2012年下半年推出不同設計和戶型的產品，分別位於武漢(B地塊)、重慶(第2至5期)、佛山(第2期)及大連。新推項目為上海創智天地江灣翰林(第311號地塊第1期)和上海瑞虹新城(第5期)，預期分別於2012年10月和12月開始預售。本集團正同時加快瑞虹新城、創智天地及武漢的施工進度，以滿足市場需求。

上海

創智天地和瑞虹新城的新住宅單位將於今年下半年推售。虹橋天地包括建築面積 103,000 平方米的購物商場和 75,000 平方米的辦公/娛樂/餐飲設施，將如期於明年落成。



虹橋天地將成為西上海集展示辦公、酒店、購物、娛樂、演藝為一體的新地標



創智天地致力於打造上海的智庫



瑞虹新城引領國際風尚生活

下表呈列計劃於 2012 年下半年可供銷售及預售的住宅物業：

項目		2012 年 下半年 可供銷售及 預售的物業 建築面積 平方米	本集團 權益
上海太平橋	The Manor	700	99.0%
上海瑞虹新城	第 5 期	23,000	99.0%
上海創智天地	江灣翰林(第 311 號地塊第 1 期)	49,300	99.0%
武漢天地	御江環城第 1 期(B9 和 B11 地塊)	98,700	75.0%
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠環 和雍江苑第 5 期	182,500	79.4%
佛山嶺南天地	東華軒第 2 期和東華嘉苑第 2 期	65,900	100.0%
小計		420,100	
大連天地 ¹	黃泥川及河口灣	144,300	48.0%
總計		564,400	

1 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為「應佔聯營公司業績」納入本集團的綜合收益表。



作為提示，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。

物業投資

2012年上半年，投資物業租金及相關收入大幅增加39%至人民幣5.63億元，主要由於本集團現有已落成投資物業組合的租金上升，以及新購入已發展成熟的投資物業帶來的收入，即上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店。上述項目收購已於2012年3月16日完成。

2012年上半年，新落成投資物業的總建築面積為113,000平方米，其中61,000平方米建築面積由本集團附屬公司持有，52,000平方米建築面積由本集團聯營公司持有。

截至2012年6月30日，本集團附屬公司持有建築面積約為626,000平方米的已落成投資物業組合，作零售、辦公樓及酒店用途的建築面積分別約佔56%、37%及7%。按地區劃分，位於上海、佛山、重慶、武漢及杭州的建築面積分別約佔71%、11%、10%、7%及1%。上述投資物業組合的租金及相關收入已作為本集團營業額列賬。此外，建築面積約為207,000平方米的物業組合位於大連並由本集團聯營公司持有，其租金收入及相關利潤已作為應佔聯營公司業績列賬。

本集團已落成投資物業(不包括酒店及自用物業)增加20%至人民幣216.32億元，相應建築面積為549,000平方米，其中人民幣4.49億元(即賬面值的2%)由2012年上半年的公平值增值產生。該增長主要由於現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入增加、新投資物業的落成，以及完成對上海瑞安廣場的收購。本集團位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔總賬面值的87%、5%、5%及3%。

本集團發展中投資物業的總賬面值增加20%至人民幣118.86億元，相應建築面積達995,000平方米，其中人民幣8.19億元(即賬面值的7%)由2012年上半年的公平值增值產生。該增長主要由於上海太平橋項目企業天地第2期、虹橋天地、重慶多座辦公大樓以及武漢天地位於A1/A2/A3地塊零售裙樓的施工進度有所加快。這些項目計劃於2013年至2015年間陸續落成。

上海新天地朗廷酒店、上海88新天地酒店及新落成的佛山馬哥孖羅酒店的賬面值為人民幣25.73億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減去累計折舊列賬。

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91.37億元列賬。

管理層討論與分析

下表為截至2012年6月30日投資物業賬面值及2012年上半年公平值變化的分析：

項目	建築面積 平方米	2012年 上半年 公平值增加 人民幣百萬元	2012年 6月30日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣/平方米	公平值 增加/ 賬面值 %
以公平值計價的已落成投資性物業					
上海太平橋	212,000	119	13,024	61,400	1%
上海瑞虹新城	47,000	16	996	21,200	2%
上海創智天地	169,000	90	4,794	28,400	2%
武漢天地	46,000	153	1,111	24,200	14%
重慶天地	45,000	55	637	14,200	9%
佛山嶺南天地	30,000	16	1,070	35,700	1%
小計	549,000	449¹	21,632	39,400	2%
以公平值計價的發展中投資性物業					
上海太平橋	157,000	230	5,092	32,400	5%
虹橋天地	233,000	156	3,726	16,000	4%
上海創智天地	5,000	–	27	5,400	–
武漢天地	110,000	218	729	6,600	30%
重慶天地	490,000	215	2,312	4,700	9%
小計	995,000	819	11,886	11,900	7%
以成本計價的發展中投資性物業					
多個項目		–	9,137		
總計		1,268	42,655		

1 於2012年上半年落成的投資性物業在發展階段確認公平值增值人民幣4,900萬元。

下表為截至2012年6月30日酒店物業的賬面值：

項目	建築面積 平方米	2012年 6月30日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣/平方米
上海太平橋			
上海新天地朗廷酒店	33,000	1,906	57,800
上海88新天地酒店	5,000	96	19,200
佛山嶺南天地			
佛山馬哥孖羅酒店	38,000	571	15,000
總計	76,000	2,573	33,900

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)				出租率			本集團 權益
	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓	總計	2012年 6月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日	
於2012年前落成								
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	98%	100%	93%	97.0%
上海新天地時尚	—	27,000	—	27,000	89%	96%	89%	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	—	83,000	100%	100%	99%	99.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	—	58,000	100%	不適用	不適用	80.0%
上海瑞虹新城								
瑞虹坊1區	—	5,000	—	5,000	100%	100%	100%	79.8%
瑞虹坊3區	—	28,000	—	28,000	99%	100%	100%	79.0%
瑞虹坊5區	—	2,000	—	2,000	58%	39%	不適用	79.0%
瑞虹坊2區	—	12,000	—	12,000	74%	不適用	不適用	79.0%
上海創智天地								
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	—	50,000	80%	77%	81%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	—	49,000	81%	79%	17%	86.8%
創智坊R1和R2地塊	20,000	11,000	—	31,000	82%	75%	39%	86.8%
創智天地C2地塊	30,000	12,000	—	42,000	42%	33%	不適用	86.8%
杭州西湖天地								
第1期	—	6,000	—	6,000	100%	100%	100%	100.0%
武漢天地								
武漢天地(第A4-1號地塊)	—	16,000	—	16,000	94%	98%	94%	75.0%
武漢天地(第A4-2及3號地塊)	—	30,000	—	30,000	84%	91%	70%	75.0%
重慶天地								
雍江苑	—	2,000	—	2,000	94%	100%	100%	79.4%
雍江藝庭(第1階段)	—	2,000	—	2,000	91%	96%	不適用	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)								
—第1期	—	10,000	—	10,000	100%	100%	98%	79.4%
—第2期	—	39,000	—	39,000	54%	59%	45%	79.4%
佛山嶺南天地								
第1號地塊第1期	—	16,000	—	16,000	68%	22%	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓(D22號地塊)	42,000	—	—	42,000	90%	91%	65%	48.0%
安博實訓基地	113,000	—	—	113,000	100%	100%	不適用	48.0%
小計	384,000	331,000	5,000	720,000				
於2012年上半年落成								
重慶天地								
雍江藝庭(第2和3階段)	—	5,000	—	5,000	不適用	不適用	不適用	79.4%
雍江悅庭(A區)	—	4,000	—	4,000	不適用	不適用	不適用	79.4%
佛山嶺南天地								
馬哥孖羅酒店(D號地塊)	—	14,000	38,000	52,000	不適用	不適用	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (D14-S02/S04號地塊)	52,000	—	—	52,000	不適用	不適用	不適用	48.0%
小計	52,000	23,000	38,000	113,000				
總計可供出租建築面積	436,000	354,000	43,000	833,000				
投資物業持有者：								
—本集團附屬公司	229,000	354,000	43,000	626,000				
—聯營公司	207,000	—	—	207,000				
於2012年6月30日	436,000	354,000	43,000	833,000				
於2011年12月31日	356,000	303,000	5,000	664,000				

附註：酒店與自用物業於簡明財務報表上分類為物業、廠房及設備。

武漢

武漢天地 A5 的出租率超過 80%，辦公樓租金創下紀錄高位，顯示市場對瑞安地產採取總體規劃的優質商業物業需求強勁。

武漢天地

武漢天地成為地標性城市綜合體



典雅高貴的武漢天地展示中心



武漢天地御江璟城凸顯尊貴品質的樣板間

建議分拆中國新天地

於2012年5月28日，本集團宣佈計劃透過於香港聯合交易所主板分拆上市及全球發售（「建議分拆中國新天地」），出售瑞安房地產在其全資附屬公司中國新天地有限公司（「中國新天地」）的部分權益，並已向香港聯合交易所申請與建議分拆中國新天地有關的中國新天地股份上市。

中國新天地的定位為本集團的首要商業地產公司，業務主要聚集在中國城市繁華地段管理、設計、租賃、營銷、提升及重建高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業。



本集團概不保證建議分拆中國新天地將會落實或何時落實。該建議分拆中國新天地須待(其中包括)取得香港聯合交易所上市委員會的批准、當時的市場情況、瑞安房地產董事會與中國新天地董事會作出的最終決定及瑞安房地產股東的批准後，方可作實，並且最終上市時間將取決於當時的市場情況。

合作與夥伴

本集團將繼續與合適的策略夥伴共同開發項目。此戰略有助於本集團分享策略夥伴的專長，加快取得項目回報、分散風險和提升現金流。於2012年8月22日，本集團與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」) 簽訂買賣協議，共同發展位於佛山嶺南天地的第6和16號地塊，其地上建築面積預計為62,000平方米。根據該買賣協議，三井有條件同意以現金約人民幣2.24億元購買佛山嶺南天地第6和16號地塊44.1%的實質權益。

物業發展 — 加快發展步伐

為了實現2009年公佈的「三年發展計劃」目標，本集團已加快了多個項目的發展速度。下表匯總了已於2012年上半年竣工交付及計劃於2012年下半年竣工交付的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
已於2012年上半年交付							
重慶天地	86,000	—	9,000	—	95,000	33,000	128,000
佛山嶺南天地	—	—	14,000	38,000	52,000	25,000	77,000
大連天地 ¹	58,000	52,000	—	—	110,000	63,000	173,000
總計	144,000	52,000	23,000	38,000	257,000	121,000	378,000
計劃於2012年下半年交付							
上海太平橋	—	—	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000
武漢天地	66,000	—	1,000	—	67,000	18,000	85,000
重慶天地	89,000	299,000	78,000	—	466,000	166,000	632,000
佛山嶺南天地	67,000	—	27,000	8,000	102,000	32,000	134,000
大連天地 ¹	40,000	36,000	—	—	76,000	35,000	111,000
總計	262,000	335,000	107,000	41,000	745,000	270,000	1,015,000

1 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，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。



武漢新天地商業街已成為武漢標誌性時尚文化休閒地

上海太平橋

本集團於2012年3月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店，這兩項物業已由2012年3月中開始貢獻穩定的租金收入。

企業天地第2期和第3期包括兩幅土地，即第126號地塊及第127號地塊。建築面積為73,000平方米的第126號地塊已於2011年完成拆遷。大部分地基及地下工程已於2012年6月30日完工。該地塊將發展成附設商場裙樓的甲級辦公大樓，並預計可於2013年完成。本集團已全數支付拆遷費用。第127號地塊建築面積為83,000平方米，96%已被拆遷，預計於2012年年底完成拆遷，詳情請參考以下「拆遷進度」部分。

上海瑞虹新城

住宅第5期(第6號地塊)正處於施工階段，其中規劃作住宅用途的建築面積為116,000平方米，而用作零售物業的建築面積為18,000平方米。項目計劃於2012年12月至2013年底進行預售，並預期可於2014年竣工。本公司分別擁有住宅的99%和零售物業的79%實質權益。



上海創智天地

建築面積為49,000平方米的江灣翰林(第311號地塊第1期)正處於施工階段。計劃於2012年下半年推出預售。項目預計於2013年竣工。第311號地塊餘下作辦公樓、商業零售及酒店用途的面積正處於發展階段，並計劃於2014年竣工。

虹橋天地

位於上海虹橋交通樞紐商業中心的虹橋天地被定位為多用途發展項目，它的名字“THE HUB 虹橋天地”清晰地反映了本集團對該項目發展的願景。“THE HUB 虹橋天地”定位為多功能商業中心，將成為一個集商務、休閒、藝術、音樂、話劇表演於一身的樞紐。項目建築面積為75,000平方米的辦公樓、娛樂及餐飲設施計劃於2013年落成，建築面積為103,000平方米的商場亦計劃於同年竣工。其餘99,000平方米的第2期項目發展，包括辦公樓、休閒娛樂場所以及建築面積為44,000平方米的五星級酒店，計劃將於2014年落成。

武漢天地

位於武漢天地B地塊的御江環城第1期，包括第B9及B11號地塊，正處於施工階段。本集團自2012年初已分兩次推售過B地塊第B9號地塊的住宅單位。而第B9號地塊餘下座數和第B11號地塊的新建單位預期於2012年下半年推出。第B9及B11號地塊的總建築面積為122,000平方米，預計可於2012和2013年竣工。

建築面積為110,000平方米的第A1/A2/A3號地塊的商場裙樓正處於施工階段，預計可於2014年竣工。建築面積為56,000平方米的御江環城第2期(第B13號地塊)的施工進度理想，計劃於2013年推出預售，並於2014年竣工。

重慶天地

雍江藝庭(第B2號地塊)和雍江悅庭(第B19號地塊)第1階段的部分物業，於2012年上半年銷售並交付予買家。雍江藝庭及雍江悅庭餘下部分正在銷售中，並計劃於2012年下半年交付予客戶。雍江翠璟(第B20-5號地塊)建築面積為83,000平方米，部分單位預期於2012年下半年推出預售，並預期於2012年至2013年竣工。

在商業集群區域，總建築面積為495,000平方米的辦公樓，包括超高層(第B11-1/02號地塊)第1期和多座甲級辦公樓(第B12-1、B12-3、B12-4和B13號地塊)，連同建築面積為159,000平方米的商場裙樓正處於施工階段。超高層第1期、第B12-1號地塊和第B12-3、B12-4號地塊的部分物業預期可於2012年下半年竣工。餘下部分正處於發展階段，並計劃於2013年至2014年陸續落成。

重慶

重慶天地的銷售表現令人鼓舞，佔集團今年上半年已確認物業總銷售額41%。平均售價增長8%至每平方米人民幣13,800元。

重慶



彰顯傳統與時尚特色的重慶天地成為城市新地標



重慶天地雍江悅庭樣板間



毗鄰嘉陵江的重慶天地

佛山嶺南天地

於2012年上半年落成的佛山馬哥孖羅酒店位於佛山嶺南天地第D號地塊，其中建築面積38,000平方米作酒店用途，14,000平方米作零售用途。

東華軒第2期(第15號地塊)連排別墅和東華嘉苑第2期(第5號地塊)多層公寓分別於2012年2月和7月推出預售。預計於2012年下半年竣工。

第E號地塊及第6、16、18號地塊正處於發展階段，將興建建築面積共計254,000平方米的住宅及零售物業，預計於2013年至2015年陸續完工。



大連天地

位於黃泥川地塊總建築面積為110,000平方米的辦公樓及住宅已於2012年上半年竣工。而位於黃泥川地塊建築面積為40,000平方米的其他住宅物業則計劃於2012年下半年完工。

拆遷進度

上海太平橋

企業天地第3期(第127號地塊)83,000平方米的建築面積正在拆遷中，96%的住戶已經簽署拆遷協議。該地塊計劃開發為辦公樓和購物商場。於2012年6月30日，該地塊未支付的預估拆遷費用為人民幣8,800萬元。本集團擁有該發展項目的99%權益。

翠湖天地住宅第4期(第116號地塊)的建築面積為90,000平方米，目前正在進行拆遷中。截至2012年6月30日，已支付人民幣27.46億元的拆遷費用，該地塊預計於2012年至2013年交付予本公司。項目第1期已完成第二輪拆遷徵詢，截至2012年6月30日已有82%的住戶簽署拆遷協議。本集團擁有該地塊的50%權益。

截至2012年6月30日，本集團支付了第126、127和116號地塊共計人民幣53.07億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和交付情況進行支付。

規劃總建築面積達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

規劃總建築面積達569,000平方米的第2、3、9及10號地塊已完成第二輪拆遷徵詢，分別有76%、84%、82%及77%的住戶已簽署拆遷協議。瑞虹新城第3號地塊和第2號地塊1期正處於收地階段的法律及仲裁程序。上述地塊預期可於2012年至2013年交付予本集團作發展用途。該等地塊已規劃發展作住宅單位、辦公樓及購物商場。本集團擁有該等地塊的79%權益。

截至2012年6月30日，本集團支付了第2、3、9及10號地塊的共計人民幣49.74億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和交付情況進行支付。

規劃總建築面積達500,000平方米的第1、7及167號地塊的拆遷計劃和時間表仍未確定。上述地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

管理層討論與分析

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	截至2012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 平方米	截至2012年 6月30日 已支付 拆遷費用 人民幣百萬元	截至2012年 6月30日 預計未支付 拆遷費用 人民幣百萬元	預計拆遷 完成年份
上海太平橋					
第126號地塊	100%	73,000	1,109	—	2011
第127號地塊	96%	83,000	1,452	88	2012
第116號地塊第1期/2期	82%/0%	90,000	2,746	327	2013
小計		246,000	5,307	415	
上海瑞虹新城					
第6號地塊	100%	134,000	1,994	—	2011
第3號地塊	84%	72,000	1,377	379	2012
第9號地塊	82%	84,000	1,232	700	2013
第2號地塊	76%	105,000	1,076	783	2013
第10號地塊	77%	308,000	1,289	1,873	2013
小計		703,000	6,968	3,735	
總計		949,000	12,275	4,150	

作為提示，實際的拆遷成本及進度可能會受市場環境以及政府法例的變動等因素影響。

土地儲備

於2012年6月30日，本集團的土地儲備，包括大連聯營公司，總建築面積為1,330萬平方米(1,110萬平方米的可供出租及可供銷售面積和220萬平方米的會所、停車場和其他設施)，合共九個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連六個城市的黃金地段。

在1,110萬平方米的可供出租及可供銷售的建築面積中，96萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約410萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的600萬平方米則持作日後發展用途。

於2012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				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米				
已落成物業：								
上海太平橋	1,000	111,000	109,000	5,000	226,000	86,000	312,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	—	—	47,000	—	47,000	60,000	107,000	79.0% ²
上海創智天地	—	118,000	54,000	—	172,000	105,000	277,000	86.8%
杭州西湖天地	—	—	6,000	—	6,000	—	6,000	100.0%
武漢天地	1,000	—	46,000	—	47,000	31,000	78,000	75.0%
重慶天地	69,000	—	62,000	—	131,000	115,000	246,000	79.4%
佛山嶺南天地	4,000	—	30,000	38,000	72,000	40,000	112,000	100.0%
大連天地	52,000	207,000	—	—	259,000	82,000	341,000	48.0% ³
小計	127,000	436,000	354,000	43,000	960,000	519,000	1,479,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	52,000	33,000	280,000	97,000	377,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	116,000	—	18,000	—	134,000	52,000	186,000	79.0% ²
上海創智天地	49,000	97,000	4,000	14,000	164,000	79,000	243,000	99.0% ⁴
虹橋天地	—	105,000	128,000	44,000	277,000	110,000	387,000	100.0%
武漢天地	120,000	252,000	112,000	41,000	525,000	150,000	675,000	75.0%
重慶天地	337,000	754,000	270,000	25,000	1,386,000	408,000	1,794,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	251,000	—	105,000	8,000	364,000	141,000	505,000	100.0% ⁶
大連天地	551,000	189,000	243,000	33,000	1,016,000	360,000	1,376,000	48.0% ³
小計	1,514,000	1,502,000	932,000	198,000	4,146,000	1,397,000	5,543,000	
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	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	79.0% ²
武漢天地	424,000	35,000	92,000	10,000	561,000	4,000	565,000	75.0%
重慶天地	780,000	25,000	91,000	78,000	974,000	218,000	1,192,000	79.4%
佛山嶺南天地	379,000	450,000	125,000	80,000	1,034,000	28,000	1,062,000	100.0%
大連天地	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0% ³
小計	2,813,000	1,892,000	1,040,000	265,000	6,010,000	314,000	6,324,000	
土地儲備總建築面積	4,454,000	3,830,000	2,326,000	506,000	11,116,000	2,230,000	13,346,000	

- 1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟除了上海新天地、第116號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有97.0%、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 大連天地預期擁有建築面積為360萬平方米的土地儲備。截至2012年6月30日，約330萬平方米已被收購。其餘建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。
- 4 本集團分別持有上海創智天地第311號地塊99.0%權益及第12-8號地塊86.8%權益。
- 5 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。
- 6 本集團持有佛山嶺南天地100.0%權益，惟第18號地塊除外。本集團與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」)於2011年11月29日訂立買賣協議，本集團同意有條件出售及三井同意有條件購入Value Land Investment Limited(「Value Land」)全部已發行股本的49.0%股權及其相關股東的貸款，共分為兩批總代價約為人民幣3.91億元。Value Land間接擁有佛山詠瑞天地置業有限公司(「佛山詠瑞」)的92.0%股權，而佛山詠瑞則擁有佛山嶺南天地項目第18號地塊，估計可供出租及可供銷售的地上建築面積約為108,400平方米。完成該項收購後，三井將擁有佛山詠瑞45.08%的應佔權益。

市場展望

在歐元區深受主權債務危機困擾、而美國經濟前景仍不明朗的形勢下，2012年上半年全球經濟復甦的力度依然疲弱。隨著出口放緩，中國國內生產總值增長率由2012年第一季度同比增長8.1%下降至2012年第二季度的7.6%，促使中國政府加快落實執行比較寬鬆的政策以刺激經濟增長。消費物價指數在6月份放緩至2.2%，創下29個月以來的新低，為中國人民銀行在6月和7月兩次降息提供了空間。目前政府所採取的一系列經濟政策，旨在紓緩出口增速放緩的影響，從而穩定經濟增長速度，確保國內生產總值能達到7.5%的增長目標。

雖然政府對經濟增長放緩的憂慮日益加深，但這並沒有動搖其對主要城市的住房實施限購政策的決心。然而，政府也敦促商業銀行向信譽良好的首套住房買家提供信貸，並有一些銀行向符合條件的買家提供八五折的優惠利率。政策的微調改善了市場氣氛，同時也釋放出一些積壓的市場需求，因此房價上升的城市由2012年5月的6個增加至2012年6月的25個。同時，住房銷量亦呈現了上升的趨勢。2012年上半年，20個代表城市¹的平均商品住房銷售量高達1,050萬平方米，比2011年月度平均銷售量增加了16%。

儘管中國的出口及外商投資增速有所放緩，但中國商業地產的整體前景依然正面。中國的銀行和保險公司正積極尋求購買優質辦公物業以自用，或者投資在上海、武漢等金融中心。仲量聯行報告顯示，在2012年第一季度，上海浦東甲級寫字樓的租賃客戶中，來自國內客戶的租賃面積超過了國際客戶。快速的城鎮化過程、中產階級的崛起以及大量現代零售設施的完工將有效支持瑞安項目所在城市，包括上海、重慶、武漢、佛山和大連之零售物業及城市生活綜合體物業的消費需求。

隨著上海邁向2015年前基本建設成為全球人民幣產品交易、定價、清算和創新中心的目標，上海仍將是商業物業投資的首選地點。2012年第一季度，上海中央商務區的商用物業空置率低於6%，短缺的供應促使平均租金持續上漲，第一季度達到每天每平方米8.9元人民幣，同比上漲11.4%。仲量聯行的數據顯示，上海高端商舖市場的表現保持強勁，第一季度空置率僅為1.6%，而將於2012年推出55萬平方米的高端商舖已有67%完成了預租。

重慶力圖進一步鞏固其作為中國西部地區經濟樞紐的角色，主要通過發展出口製造業基地並吸引大量商業和金融服務公司進駐。由於勞動力成本具有競爭力、交通基礎設施有所改善，以及筆記本電腦製造業的迅速發展，重慶的外貿額在2012年上半年同比增長了170%。渝中區政府為了推動服務業的發展，出臺了一些優惠政策，包括營業稅稅率由25%降低至15%，並對在該區從事服務業的高級管理人員實行高達40%的個人所得稅退稅。上述政策應會刺激渝中區甲級辦公樓的需求，對本集團位於渝中區的「重慶天地」項目有利。

武漢航空客運需求維持了持續的增長，顯示出它作為中部地區服務樞紐的地位正日益增強。武漢天河國際機場已開始進行擴建，計劃在2015年之前增建一座航站樓和一條跑道。與此同時，武漢正致力於發展金融服務、展覽、水運等優先產業，這勢將帶動其辦公樓及零售物業的市場需求。2011年武漢的辦公樓租金增長高達20%，而預計2012年的增長仍將超過15%。

佛山的零售物業市場受惠於旅遊業的強勁增長。2011年當地旅客總人數達到3,290萬人次，增加了16.9%。旅遊業收入的增幅更高達28.2%，顯示旅客人均消費額有所上升。為實現2015年旅遊業收入達到407億元人民幣的目標，佛山正加大力度投資興建各類的旅遊度假項目，包括國家級的西岸旅遊產業園(West Bank Tourism Park)，園內設有多間酒店、別墅、健康水療中心和道教文化區。在甲級辦公樓市場方面，市場需求將受到外商直接投資持續湧入的支持。2012年第一季度佛山的外商直接投資金額同比增長42.5%，達到7億美元。

¹ 根據中房指數的市場調查結果



大連軟件開發及服務外包產業的收入在2012年預期將增長30%至920億元人民幣，而估計軟件業出口值將增長22%至28億美元。大連在這些行業的競爭優勢，得益於當地大量精通日語和韓語的人才、通往日本和南韓的便捷航線，以及宜居的城市環境。透過發展知識流程外包及金融服務外包等業務，大連正不斷地進行產業升級。像「大連天地」這種具備總體規劃、生活環境舒適的知識型社區，將更容易吸引外包產業所需要的技術人員。

我們相信，在中國快速發展的房地產市場中，本集團的綜合開發模式將有利於分散投資風險及增加項目開發的靈活性，因而具有顯著的競爭優勢。在土地稀缺的城市核心地區進行開發，項目優越的地段和完善的總體規劃均可為集團的項目帶來更高的售價。隨著中產階層日益壯大、高鐵網絡加強了區域經濟融合，以及鼓勵家庭消費和加快服務業發展等政策的推動下，本集團「天地」項目及交通樞紐商業項目將進一步受益。

佛山

位於佛山嶺南天地的商業和住宅單位深受市場歡迎，平均售價錄得26%的驕人增長，現已租出總樓面面積約68%，而22間商店現已開業。

佛山



佛山嶺南天地鳥瞰圖



佛山嶺南天地將古典與現代風格融為一體



佛山嶺南天地內的文物建築簡氏別墅

財務回顧

截至2012年6月30日止6個月，本集團及聯營公司總營業額為人民幣18.43億元(2011年：人民幣19.35億元)，包括附屬公司營業額人民幣16.43億元(2011年：人民幣17.88億元)，以及應佔大連聯營公司營業額人民幣2.00億元(2011年：人民幣1.47億元)。

截至2012年6月30日止6個月，物業銷售額為人民幣12.49億元(2011年：人民幣15.00億元)，包括附屬公司物業銷售額人民幣10.62億元(2011年：人民幣13.56億元)，以及應佔大連聯營公司物業銷售額人民幣1.87億元(2011年：人民幣1.44億元)。交付客戶的總建築面積由54,800平方米減至51,800平方米，令物業銷售額相應減少人民幣2.94億元。「業務回顧」章節提供有關截至2012年6月30日止6個月期間「物業銷售」的詳情。



投資物業租金及其他相關收入增加34%至人民幣5.81億元(2011年：人民幣4.32億元)，主要由於本集團於2012年3月16日完成收購上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店後獲得其物業租賃收入和酒店經營收入。

截至2012年6月30日止6個月的毛利下跌至人民幣7.37億元(2011年：人民幣8.27億元)，然而毛利率為45%(2011年：46%)。

其他收入下跌27%至人民幣1.10億元(2011年：人民幣1.51億元)，主要由於諮詢服務費收入減少人民幣6,900萬元。其他收入下跌的影響，被利息收入增加人民幣2,500萬元至人民幣9,900萬元所部分抵銷(2011年：人民幣7,400萬元)。

銷售及市場開支微跌6%至人民幣6,400萬元(2011年：人民幣6,800萬元)，乃由於物業銷售額於2012年上半年下跌所致。

一般及行政開支增加30%至人民幣3.79億元(2011年：人民幣2.91億元)。當中原因包括新增上海新天地朗廷酒店和佛山馬哥孖羅酒店的折舊費用、武漢項目辦公室搬遷導致租金開支增加、通貨膨脹導致員工成本和運營管理費用上升。

經營溢利減少35%至人民幣4.04億元(2011年：人民幣6.19億元)，乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增值上升92%至人民幣12.68億元(2011年：人民幣6.61億元)，其中人民幣4.00億元來自已落成的投資物業(2011年：人民幣4.21億元)，人民幣8.68億元來自在建或發展中的投資物業(2011年：人民幣2.40億元)。「業務回顧」章節中的「物業投資」段落提供上述物業的詳情。

收購附屬公司收益為人民幣5,000萬元(2011年：無)，來自於對上海新天地朗廷酒店的收購，乃按本公司新發行普通股市值計算的對價的公平值與收購的相關淨資產賬面值之間的差額。

應佔聯營公司業績為人民幣200萬元(2011年：人民幣9,700萬元)，其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣2,100萬元(2011年：人民幣5,800萬元)。應佔聯營公司業績下跌，乃由於售出的低層住宅單位的毛利低於2011年售出的別墅。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣2.44億元(2011年：人民幣5,100萬元)。利息開支總額增至人民幣11.31億元(2011年：人民幣8.73億元)，主要由於分別於2012年1月發行新加坡幣2.50億元的票據及於2012年2月發行美元4.75億元的票據所致。資本化借貸成本亦相應增至人民幣10.18億元(2011年：人民幣7.46億元)。同時，隨著港幣及美元兌人民幣於2012年上半年升值，本集團港幣、美元及新加坡幣貸款亦隨之升值，因而錄得匯兌虧損淨額人民幣6,800萬元(2011年：由於本集團港幣及美元貸款有所貶值，因而錄得匯兌收益淨額人民幣1.03億元)。

管理層討論與分析

稅項前溢利增加12%至人民幣14.80億元(2011年：人民幣13.26億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項增加15%至人民幣5.12億元(2011年：人民幣4.47億元)。撇除土地增值稅撥備人民幣3,500萬元(按已售出物業的增值額徵稅)(2011年：人民幣9,000萬元)及與其相關的企業所得稅影響人民幣900萬元(2011年：人民幣2,300萬元)，截至2012年6月30日止6個月的實際稅率為32.8%(2011年：28.7%)。實際稅率上升，乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款之利息增加所致。

截至2012年6月30日止6個月的本公司股東應佔溢利為人民幣8.25億元，較2011年同期增長5%(2011年：人民幣7.84億元)。

股東應佔溢利(不包括投資物業的公平值增值)如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	825	784	+5%
減：			
本集團投資物業的公平值增值 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(789)	(423)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額 (扣除稅務影響)	(21)	(58)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	15	303	-95%

每股盈利為人民幣15分，乃按截至2012年6月30日止6個月期間的已發行股票之加權平均股數約53.91億股計算(2011年：人民幣15分，按已發行股票之加權平均股數約52.12億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

本集團於2012年1月發行了新加坡幣2.50億元、票面息率8%的優先票據，並於同年2月發行了美元4.75億元、票面息率9.75%的優先票據，兩項票據的期限均為三年。本集團截至2012年6月30日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 — 人民幣	7,186	2,132	1,847	1,887	1,320
銀行借貸 — 港幣	7,449	3,609	2,206	1,634	—
銀行借貸 — 美元	1,731	644	190	897	—
	16,366	6,385	4,243	4,418	1,320
可換股債券 — 人民幣	2,284	—	2,284	—	—
票據 — 人民幣	6,536	—	2,971	3,565	—
票據 — 新加坡幣	1,263	—	—	1,263	—
票據 — 美元	3,058	—	—	3,058	—
總計	29,507	6,385	9,498	12,304	1,320



武漢天地的天地匯購物中心將領導時尚新潮流

2012年8月6日，本集團以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息進一步發行美元4.00億元、票面息率9.75%的優先票據，其實際財務成本為年利率8.5%(未包括已發生的直接費用)。該追加票據併入2012年2月發行的美元票據形成單一種類，將於2015年2月到期。追加發行票據所得款項將用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

於2012年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣51.96億元(2011年12月31日：人民幣63.70億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣19.92億元(2011年12月31日：人民幣25.12億元)和僅能用於指定的本集團物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣3.03億元(2011年12月31日：人民幣3.35億元)。

於2012年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣243.11億元(2011年12月31日：人民幣191.18億元)，權益總額為人民幣324.14億元(2011年12月31日：人民幣294.71億元)。本集團於2012年6月30日的淨資產負債率(以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括抵押予銀行的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75%(2011年12月31日：65%)。

大連

於2012年上半年，大連天地交付了110,000平方米的辦公室和公寓樓面，而另外建築面積達40,000平方米的住宅單位亦預計於今年下半年交付。

大連



大連天地首發版塊黃泥川



位於大連天地的安博(大連)軟件與服務外包人才實訓基地



大連天地黃泥川版塊智薈天地商業中心樂薈會所

抵押資產

於2012年6月30日，本集團已抵押合共人民幣408.06億元(2011年12月31日：人民幣289.63億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得人民幣133.62億元的借款(2011年12月31日：人民幣139.81億元)。

資本及其他發展相關承擔

於2012年6月30日，本集團的合約開發成本及資本開支承擔為人民幣161.39億元(2011年12月31日：人民幣119.67億元)。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團將繼續專注發展現有土地儲備，其中包括位於城市黃金地段的土地儲備。另外，本集團會考慮把握其他合適的機會參與各種可發揮本身競爭優勢的項目。本集團亦會尋求其他發展機會，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用本身在總體規劃方面的專長擴大現有業務的規模。



現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行貸款及債務融資(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團目前的財務及資金流動狀況令集團維持合理的緩衝資金，以於任何時間均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。本集團於2010年和2011年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值，因此，還本付息並不會令本身承受任何匯率風險。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年發行以新加坡幣和美元計值的優先票據。因此，在持有外匯淨額的情況下，本集團須面對匯率波動的風險。

鑑於中國中央政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動，本集團預期人民幣兌港幣、美元及新加坡幣的匯率波動不應會產生重大的負面影響。儘管如此，本集團將繼續密切監察所承受的匯率風險，並準備於有需要時利用衍生金融工具對沖匯率風險。

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借貸由最初還款期為兩年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十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2012年6月30日，本集團有多項按香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團對利率波動所產生的現金流量變動進行了對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息之浮動利率計算之利息，並支付按固定利率0.64%至3.58%計算的面值為港幣49.68億元及美元1.50億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時考慮進一步利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的風險。



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33至第62頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括於2012年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。本核數師行之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，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布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。該等簡明綜合財務報表之審閱包括詢問(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。審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，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，本核數師行並不表達審核意見。

結論

基於本核數師行之審閱，本核數師行並無注意到任何事宜可引起本核數師行相信該等簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年8月23日

簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		1,643	1,788
– 應佔聯營公司		200	147
		1,843	1,935
本集團營業額	3	1,643	1,788
銷售成本		(906)	(961)
毛利		737	827
其他收入		110	151
銷售及市場開支		(64)	(68)
一般及行政開支		(379)	(291)
經營溢利	4	404	619
投資物業的公平值增值	9	1,268	661
收購附屬公司收益	18(a)	50	–
應佔聯營公司業績		2	97
財務費用，包括匯兌差額	5	(244)	(51)
稅項前溢利		1,480	1,326
稅項	6	(512)	(447)
期間溢利		968	879
以下應佔：			
本公司股東		825	784
非控制股東權益		143	95
		968	879
每股盈利	8		
– 基本		人民幣 15 分	人民幣 15 分
– 攤薄		人民幣 14 分	人民幣 13 分

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利		968	879
其他全面收入(開支)			
換算海外業務產生的匯兌差額		(12)	2
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	16	18	3
提早終止利率掉期合約後重新分類至溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值	16	(6)	–
期間其他全面收入		–	5
期間全面總收入		968	884
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		825	789
非控制股東權益		143	95
		968	884

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	42,655	36,395
物業、廠房及設備	10	3,648	1,079
預付租賃款項		495	500
於聯營公司的權益	11	1,059	1,057
向聯營公司的貸款	11	1,533	1,366
應收賬款	12	95	86
已抵押銀行存款		1,010	1,143
遞延稅項資產		136	154
		50,631	41,780
流動資產			
發展中待售物業		20,014	17,247
待售物業		1,038	987
應收賬款、按金及預付款項	12	2,157	2,503
應收貸款		—	152
聯營公司欠款	11	519	446
有關連公司欠款		226	212
附屬公司的非控制股東欠款		65	50
已抵押銀行存款		982	1,369
受限制之銀行存款		303	335
銀行結餘及現金		2,901	3,523
		28,205	26,824
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	6,904	5,068
應付有關連公司款項		734	368
應付聯營公司款項	11	9	5
應付附屬公司非控制股東款項		495	404
稅項負債		1,097	1,855
銀行借貸 — 於一年內到期		6,385	8,774
應付股利		473	—
		16,097	16,474
流動資產淨值		12,108	10,350
總資產減流動負債		62,739	52,130

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	14	112	102
儲備		29,771	27,843
本公司股東應佔權益		29,883	27,945
非控制股東權益		2,531	1,526
權益總額		32,414	29,471
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		9,981	7,969
可換股債券		2,284	2,225
票據	15	10,857	6,520
指定為對沖工具的衍生金融工具	16	59	150
附屬公司的非控制股東貸款		2,390	2,078
遞延稅項負債		4,747	3,710
界定福利負債		7	7
		30,325	22,659
權益及非流動負債總額		62,739	52,130

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止6個月

	本公司股東應佔												
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券權益儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	總計	非控制股東權益	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	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	人民幣百萬元
於2012年1月1日(經審核)	102	12,985	122	(135)	170	20	605	(30)	637	13,469	27,945	1,526	29,471
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825	825	143	968
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)	-	(12)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
提早終止利率掉期合約後重新分類至溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	(6)
期間全面總收入	-	-	-	-	-	(12)	-	12	-	825	825	143	968
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-	8
發行新股	10	1,756	-	-	-	-	-	-	-	-	1,766	-	1,766
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22
支付予一家附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
收購附屬公司(附註18(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	661	661
收購一家附屬公司的額外權益(附註18(b)(i))	-	-	-	(188)	-	-	-	-	-	-	(188)	188	-
已公開宣佈2011年末期股息每股港幣10仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(473)	(473)	-	(473)
於2012年6月30日(未經審核)	112	14,741	122	(323)	178	8	605	(18)	637	13,821	29,883	2,531	32,414
於2011年1月1日(經審核)	102	12,985	122	(71)	155	15	605	(98)	637	10,368	24,820	1,208	26,028
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	784	784	95	879
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	2
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
期間全面總收入	-	-	-	-	-	2	-	3	-	784	789	95	884
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	13	-	13
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25
支付予一家附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
收購一家附屬公司的額外權益(附註18(b)(ii))	-	-	-	(104)	-	-	-	-	-	-	(104)	(274)	(378)
出售相關資產時撥回特別儲備	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	10	-	10
已公開宣佈並支付2010年末期股息每股港幣5仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	(220)	-	(220)
於2011年6月30日(未經審核)	102	12,985	122	(165)	168	17	605	(95)	637	10,932	25,308	1,050	26,358

簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動使用的現金淨額		(1,140)	(306)
投資活動使用的現金淨額			
添置投資物業		(1,617)	(5,100)
出售投資物業所得款項		–	36
釋放已抵押銀行存款		1,571	215
已抵押銀行存款增加		(1,051)	(1,612)
收購附屬公司的現金流入	18(a)	111	–
出售附屬公司的現金流入淨額	18(c)	–	342
聯營公司欠款增加		(138)	(16)
應收貸款減少		152	450
其他投資現金流量		(152)	(85)
		(1,124)	(5,770)
融資活動產生的現金淨額			
來自附屬公司非控制股東的墊款		188	434
來自附屬公司非控制股東的還款		(129)	(510)
來自附屬公司非控制股東的注資		22	25
新造銀行及其他貸款		4,241	4,312
償還銀行貸款		(5,796)	(1,486)
發行票據	15	4,233	3,500
發行票據開支	15	(85)	(70)
指定為現金流量對沖的利率掉期結算		(73)	–
已付利息		(956)	(692)
支付股息		–	(220)
向一間附屬公司的一名非控制股東支付股息		(9)	(4)
		1,636	5,289
現金及現金等值物的減少淨額		(628)	(787)
期初現金及現金等值物		3,523	4,905
外匯匯率變動的影響		6	(66)
期末現金及現金等值物		2,901	4,052
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		2,901	4,052

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

1. 一般事項

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第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)而編製。

2. 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。

除下文所述者外，截至2012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2011年12月31日止年度的年度財務報表所用者一致。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購公司的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購公司控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和而計算得出的。與收購相關的成本通常於溢利或虧損中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和假定的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產的確認和計量，乃分別依照國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」；
- 被收購方與以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或處置組)乃按照該準則進行計量。

2. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽是以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權的公平值(如有)的總額超過於收購日可辨認資產及假定負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日可辨認資產及假定負債的差額超過轉讓的代價與被收購方的任何非控制性權益的總和，其差額立即作為議價收購收益於溢利或虧損中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對實體淨資產的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產的金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或其他準則列明之基礎計量。

採用國際財務報告準則的修訂

於本中期期間，本集團首次採用下列國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的修訂：

國際財務報告準則第7號的修訂 披露 — 轉讓金融資產

國際會計準則第12號的修訂 遞延稅項：收回相關資產

根據國際會計準則第12號的修訂「遞延稅項：收回相關資產」，除在若干情況下有關假設遭推翻外，為計量遞延稅項，假設根據國際會計準則第40號「投資物業」按公平值模式計量的投資物業會透過出售而收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用國際會計準則第12號的修訂，董事复核了本集團的投資物業組合，並確定本集團位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業被以旨在隨時間推移耗盡投資物業本身的幾乎所有經濟利益的商業模式持有，因此國際會計準則第12號的修訂所載的假設遭推翻。所以，國際會計準則第12號的修訂的採用不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

於本中期期間對上述國際財務報告準則修訂的採用對本簡明綜合財務報表所報告之金額及/或在本簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 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)					
	2012年			2011年		
	集團 人民幣百萬元	應佔 聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	集團 人民幣百萬元	應佔 聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	1,062	187	1,249	1,356	144	1,500
物業投資：						
投資物業租金收入	446	13	459	354	3	357
酒店經營收入	65	—	65	7	—	7
物業管理費收入	18	—	18	19	—	19
租金相關收入	34	—	34	25	—	25
	563	13	576	405	3	408
其他	18	—	18	27	—	27
總計	1,643	200	1,843	1,788	147	1,935

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

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

3. 營業額及分部資料(續)

	截至2012年6月30日止6個月(未經審核)			
	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
分部收入				
本集團營業額	1,062	563	18	1,643
應佔聯營公司營業額	187	13	—	200
總計	1,249	576	18	1,843
分部業績				
本集團分部業績	191	1,551	12	1,754
利息收入				99
收購附屬公司收益				50
應佔聯營公司業績				2
財務費用，包括匯兌差額				(244)
未分類開支淨額				(181)
稅項前溢利				1,480
稅項				(512)
期間溢利				968

3. 營業額及分部資料(續)

截至2011年6月30日止6個月(未經審核)

	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
分部收入				
本集團營業額	1,356	405	27	1,788
應佔聯營公司營業額	144	3	—	147
總計	1,500	408	27	1,935
分部業績				
本集團分部業績	446	913	21	1,380
利息收入				74
應佔聯營公司業績				97
財務費用，包括匯兌差額				(51)
未分類開支淨額				(174)
稅項前溢利				1,326
稅項				(447)
期間溢利				879

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部溢利指未分配中央行政費用、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。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。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

4. 經營溢利

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	59	31
預付租賃款項撥回	5	5
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(4)	(4)
	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	22	11
退休福利成本	1	2
股份支付費用	2	1
	26	15
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	233	195
退休福利成本	13	10
股份支付費用	6	12
	252	217
僱員福利開支總額	278	232
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(81)	(52)
	197	180
已售物業成本確認為開支	711	846
經營租賃的租金費用	29	20
利息收入	(99)	(74)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	476	378
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(附註21)	75	78
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註21)	5	—
可換股債券利息	120	114
票據利息(附註15)	410	232
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	45	71
利息開支總額	1,131	873
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(1,018)	(746)
列入簡明綜合收益表的利息開支	113	127
銀行借貸及其他融資活動的匯兌虧損(收益)淨額	68	(103)
其他	63	27
	244	51

本集團於截至2012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7.7%(截至2011年6月30日止6個月：約7.3%)的資本化比率計算。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
中國企業所得稅	156	116
遞延稅項	321	241
中國土地增值稅	35	90
	512	447

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2011年6月30日止6個月：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定計提。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

7. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
已公開宣佈2011年末期股息(2011年：已公開宣佈並支付2010年末期股息)	473	220
公開宣佈2012年中期股息每股港幣2.5仙(2011年：港幣2.5仙)	122	107

於本中期期末後，董事會宣佈派發2012年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2分)(2011年：港幣2.5仙，相當於人民幣2.1分)。

於2012年6月，2011年末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8分)已於2012年6月7日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准。由於股東被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息，2011年末期股息已於2012年7月18日以現金及/或本公司股份派付。70.5%的股東選擇按每股港幣3.176元收取股份以代替現金股息，因此，129,436,566股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於2011年10月，2011年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1分)已派發予本公司股東。

2010年末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)已於2011年5月19日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於2011年6月派發予股東。

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
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	825	784

股份數目	截至6月30日止6個月	
	2012年 百萬 (未經審核)	2011年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,391	5,212
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	669	662
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,060	5,874

附註：

由於已給予的購股權的行使價高於截至2012年6月30日止6個月及截至2011年6月30日止6個月的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。

9. 投資物業

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	21,632	17,981
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	11,886	9,927
以成本列示	9,137	8,487
	21,023	18,414
	42,655	36,395

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2012年1月1日(經審核)	17,981	9,927	8,487	36,395
收購附屬公司(附註18(a))	2,676	189	—	2,865
添置	7	858	1,271	2,136
於完成時轉撥	577	(577)	—	—
轉撥	—	621	(621)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(9)	—	—	(9)
於簡明綜合收益表確認的公平值增值	400	868	—	1,268
於2012年6月30日(未經審核)	21,632	11,886	9,137	42,655
於2011年1月1日(經審核)	14,119	6,815	5,959	26,893
於出售時對銷	(36)	—	—	(36)
出售附屬公司(附註18(c))	—	—	(348)	(348)
添置	4	578	4,898	5,480
於完成時轉撥	28	(28)	—	—
轉撥	—	234	(234)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(28)	—	—	(28)
於簡明綜合收益表確認的公平值增值	421	240	—	661
於2011年6月30日(未經審核)	14,508	7,839	10,275	32,622

9. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，其中人民幣37.40億元(2011年6月30日：人民幣23.63億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣389.15億元(2011年6月30日：人民幣302.59億元)的投資物業為中期租賃持有。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

於在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量的情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至其公平值能夠可靠計量或項目完工時(以較早者為準)。

本集團於2012年6月30日、2011年12月31日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥至物業、廠房及設備當日的投資物業公平值乃基於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於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行估值。於估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率結合估值師根據各物業的特質進行調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批復完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值，乃參考鄰近地域相似物業的銷售業績估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

10. 物業、廠房及設備

截至2012年6月30日止6個月期間，本集團通過收購附屬公司取得辦公場所及酒店，價值分別為人民幣4.56億元及人民幣18.60億元(截至2011年6月30日止6個月：無)，有關詳情載於附註18(a)。

此外，截至2012年6月30日止6個月期間，本集團於發展中酒店發生人民幣2.70億元(截至2011年6月30日止6個月：無)的建造成本，並購買人民幣3,300萬元的傢俱、裝置及設備(截至2011年6月30日止6個月：無)。

11. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項

	附註	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資成本，非上市		357	357
應佔收購後溢利		702	700
		1,059	1,057
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	834	808
– 按年利率5%計息	(b)	699	558
		1,533	1,366
聯營公司欠款	(c)	519	446
應付聯營公司款項	(d)	9	5

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」)(本集團的一間聯營公司)的附屬公司以供開發大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈國際有限公司(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%(2011年12月31日：5.4%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率5%計息且並無固定還款期限。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2011年12月31日：6.1%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

12. 應收賬款、按金及預付款項

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011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	95	86
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析 (根據買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書)：		
尚未到期	228	401
逾期30日內	27	32
逾期31–60日	2	23
逾期61–90日	–	1
逾期90日以上	10	1
	267	458
拆遷費用的預付款項(附註)	1,457	1,815
其他按金、預付款項及應收款項	433	230
	2,157	2,503

附註：

該結餘根據本集團的一般營運週期將資本化至發展中待售物業，但預期於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期應清償的物業銷售產生的應收款項；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。

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011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	2,284	2,519
31-60日	19	4
61-90日	11	5
90日以上	11	11
	2,325	2,539
應付保留工程款項(附註(a))	330	224
契稅、營業稅及其他應付稅項	325	397
物業銷售的已收按金及預收款項	3,063	1,080
投資物業租金的已收按金及預收款項	310	259
處置附屬公司部份權益而收取的按金(附註(b))	352	352
應計費用	199	217
	6,904	5,068

附註:

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

(b) 根據2011年11月29日由Shui On Development (Holdings) Limited(「SOD」, 本公司的全資附屬公司)與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」, 一間聯營公司的附屬公司的一個非控制股東)訂立的買賣協議, SOD同意出售, 且三井同意向SOD收購SOD於Value Land Investment Limited(「Value Land」, 本公司的一間間接全資附屬公司, 在中國佛山進行物業開發)49%的股權, 代價為人民幣3.91億元。其中, 人民幣3.52億元已於2011年12月收訖, 餘額人民幣3,900萬元將根據買賣協議條款於完成交易後收取。於交易完成時, 本集團將持有Value Land 51%的股權, 並始終保有對Value Land的控制權。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

14. 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2011年1月1日及2011年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
於2012年1月1日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
收購附屬公司股本權益而 發行新股(附註18(a))	—	—	626,909,643	1,567
於2012年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,838,497,624	14,596

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011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	112	102

15. 票據

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
於1月1日	6,520	2,945
發行於2015年到期的優先票據	4,233	3,500
發行優先票據開支	(85)	(70)
期間內應計利息	410	232
減：已付利息	(236)	(104)
滙兌	15	—
於6月30日	10,857	6,503

於2010年12月23日，SOD向獨立第三方發行人民幣30.00億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據(「2013年人民幣票據」)。2013年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

於2011年1月26日，SOD進一步向獨立第三方發行人民幣35.00億元並於2015年1月26日到期的四年期優先票據(「2015年人民幣票據」)。2015年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年7.625%，每半年支付票息。

於2012年1月26日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.(「SODSG」)向獨立第三方發行新加坡幣2.50億元(相當於人民幣12.41億元)並於2015年1月26日到期的三年期優先票據(「2015年新加坡幣票據」)。2015年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年8%，每半年支付票息。

15. 票據(續)

SOD分別於2012年2月16日和2012年2月29日向獨立第三方發行美元4.00億元(相當於人民幣25.20億元)和美元7,500萬元(相當於人民幣4.72億元)、於2015年2月16日到期的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據以美元計值及結算，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

2015年新加坡幣票據的主要條款為：

- (a) 較SODSG現有及日後發生的指明較2015年新加坡幣票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SODSG其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司、SOD及SODSG有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司的全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年新加坡幣票據到期日之前任何時間，SODSG可自行選擇贖回全部或部分2015年新加坡幣票據。根據本公司、SODSG及2015年新加坡幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年新加坡幣票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

在所有票據及2015年新加坡幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮一些票據及2015年新加坡幣票據發行條款中的調整後的20%。

2015年美元票據的主要條款為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較2015年美元票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較SOD及本公司有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年美元票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇贖回全部或部分2015年美元票據。根據本公司、SOD及2015年美元票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年美元票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

在所有票據及2015年美元票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮一些票據及2015年美元票據發行條款中的調整後的20%。

16. 指定為對沖工具的衍生金融工具

衍生金融工具於報告期末按公平值計量。公平值乃按對應方金融機構提供的估值釐定。

於2012年6月30日及2011年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣49.68億元(2011年12月31日：港幣82.10億元)的名義本金以介乎0.64%至3.58%(2011年12月31日：0.69%至3.58%)的固定利率支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加介乎2.75%至4.5%(2011年12月31日：2.4%至3.65%)的浮息計算的面值為港幣49.68億元(2011年12月31日：港幣82.10億元)、於2015年3月或之前到期的若干銀行借貸有關的利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2012年6月30日止6個月內，本集團已訂立新利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，本集團將獲得以倫敦銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計美元1.50億元(2011年12月31日：無)的名義本金以介乎0.7%至0.71%(2011年12月31日：無)的固定利率支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以倫敦銀行同業拆息加3.1%(2011年12月31日：無)的浮息計算的面值為美元1.50億元(2011年12月31日：無)、於2015年3月或之前到期的若干銀行借貸有關的利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2012年6月30日止6個月內，利率掉期產生的公平值收益人民幣1,800萬元(截至2011年6月30日止6個月：人民幣300萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款利息的各個日期於簡明綜合收益表確認。

於截至2012年6月30日止6個月內，若干利率掉期合約提前終止，原因在於相關銀行借貸提前償還。於利率掉期合約終止時，先前於其他綜合收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣600萬元(截至2011年6月30日止6個月：無)被重分類為溢利或虧損。

17. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2012年6月30日，140,233,618份購股權(2011年12月31日：112,704,751份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之2.4%(2011年12月31日：2.2%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。

於2012年1月18日，合計40,771,000份購股權已授予若干董事及若干合資格僱員。詳情如下：

授出日	行使價 港幣	授出日之 股票收市價 港幣	授出日之 加權平均 估計公平值 港幣	授出購股權 之數目
2012年1月18日	2.61	2.61	0.94	40,771,000

該等公平值乃採用二項式模式計算。該模型之輸入項目如下：

預期波幅	50%
預計年期	4.9年
無風險利率	0.64%至0.88%
預期股息率	2.4%

預期波幅乃按本公司自2006年10月上市起之歷史股價波幅釐定。本模式所使用之預計年期，已根據管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮等影響作出調整。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

本集團已於簡明綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣800萬元(截至2011年6月30日止6個月：人民幣1,300萬元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

17. 以股份付款的交易(續)

於截至2012年6月30日及2011年6月30日止6個月內，概無購股權獲行使。本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	期權數目				
		於2012年 1月1日	於期間 內授出	於期間 內行使	於期間 內失效	於2012年 6月30日
2007年6月20日	7.00	72,175,413	—	—	(9,282,637)	62,892,776
2007年8月1日	8.18	808,631	—	—	—	808,631
2007年10月2日	10.00	1,679,722	—	—	(7,145)	1,672,577
2007年11月1日	11.78	497,855	—	—	—	497,855
2007年12月3日	9.88	116,156	—	—	(11,566)	104,590
2008年1月2日	8.97	2,848,402	—	—	(103,436)	2,744,966
2008年2月1日	8.05	1,269,992	—	—	(55,704)	1,214,288
2008年3月3日	7.68	490,381	—	—	(32,137)	458,244
2008年5月2日	7.93	4,440,654	—	—	(496,062)	3,944,592
2008年6月2日	7.34	10,570,579	—	—	(557,915)	10,012,664
2008年7月2日	6.46	696,537	—	—	(181,332)	515,205
2009年9月4日	4.90	17,110,429	—	—	(1,504,199)	15,606,230
2012年1月18日	2.61	—	40,771,000	—	(1,010,000)	39,761,000
總計		112,704,751	40,771,000	—	(13,242,133)	140,233,618
可行使期權數目		43,104,768				46,946,678

授出日	行使價 港幣	期權數目				
		於2011年 1月1日	於期間 內授出	於期間 內行使	於期間 內失效	於2011年 6月30日
2007年6月20日	7.00	91,390,892	—	—	(10,405,481)	80,985,411
2007年8月1日	8.18	1,109,933	—	—	(250,173)	859,760
2007年10月2日	10.00	2,066,456	—	—	(250,571)	1,815,885
2007年11月1日	11.78	724,550	—	—	(109,687)	614,863
2007年12月3日	9.88	580,866	—	—	(384,338)	196,528
2008年1月2日	8.97	3,178,009	—	—	(145,961)	3,032,048
2008年2月1日	8.05	1,444,882	—	—	(86,159)	1,358,723
2008年3月3日	7.68	633,008	—	—	(87,848)	545,160
2008年5月2日	7.93	5,421,932	—	—	(859,170)	4,562,762
2008年6月2日	7.34	13,665,712	—	—	(1,579,959)	12,085,753
2008年7月2日	6.46	947,231	—	—	(208,393)	738,838
2009年9月4日	4.90	20,989,141	—	—	(1,066,013)	19,923,128
總計		142,152,612	—	—	(15,433,753)	126,718,859
可行使期權數目		35,906,115				47,378,823

17. 以股份付款的交易(續)

合資格僱員及董事於2012年1月18日獲授購股權之歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/2部分	自授出日至由薪酬委員會決定的2013年第二季度內任意一天	由薪酬委員會決定的2013年第二季度內任意一天至2020年1月17日
授出之第2個1/4部分	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個1/4部分	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

18. 收購與出售

(a) 收購附屬公司

根據由Rich Bright Holdings Limited(「富明」，本公司的一間間接控制全資附屬公司)作為買方，Cassidy Enterprises Corp. (「Cassidy」，Shui On Investment Company(「SOI」)的一間間接控制全資附屬公司，SOI是Shui On Company Limited「SOCL」的一間附屬公司)和SOI作為賣方於2011年9月9日訂立的買賣協議，富明同意分別向Cassidy和SOI收購於Rimmer Investments Limited(「利盟」，間接擁有瑞安廣場，此乃位於中國上海市黃浦區的一棟辦公及零售綜合物業)的整體權益及於Magic Garden Investments Limited(「妙圖」，間接實益擁有位於中國上海市黃浦區的新天地朗廷酒店)66.7%的權益。

新天地朗廷酒店為上海禮興酒店有限公司(一間在中國成立的Victorious Run Limited(「VRL」)間接控制的全資附屬公司)所擁有。VRL為一間本集團持有50%權益的共同控制實體。根據妙圖及VRL的其他合營者之間的股東協議，本集團擁有對新天地朗廷酒店的唯一經營權和控制權，並全權負責開發、建造和經營過程中發生的所有成本。因此，新天地朗廷酒店的相關資產、負債、收入及開支均載入本集團之簡明綜合財務報表。

SOCL是收購前間接持有本公司48%的已發行股份的主要股東。完成對利盟及妙圖的收購後，SOCL成為本公司的最終控股公司。羅康瑞先生，本公司主席，擁有SOCL的控制權。

對利盟及妙圖之收購於2012年3月16日完成。交易完成後，利盟及妙圖成為本公司的附屬公司。本公司董事認為，收購利盟及妙圖將加強本集團在上海的商業投資表現，進一步鞏固本集團在中國房地產市場上的優勢地位，並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。此次收購預計將為本集團的收入流做出積極的貢獻。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

18. 收購及出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

利盟的最終收購代價乃基於收購日所獲得的資產和負債的公平值確定，並透過發行本公司421,345,791股股份結算。於收購日所獲得的資產和負債的公平值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業	2,676
物業，廠房及設備	456
應收賬款，按金及預付款項	4
銀行結餘及現金	84
應收同系附屬公司款項	113
有關連公司欠款	90
應付賬款，已收按金及應計費用	(35)
應付一間附屬公司的一名非控制股東款項	(18)
稅項負債	(4)
銀行借貸	(921)
遞延稅項負債	(675)
	1,770
轉讓代價	1,247
非控制股東權益	523
	1,770
收購產生的現金流入：	
所收購的現金及現金等價物	84

18. 收購及出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

收購妙圖的最終代價乃基於收購日所獲得的資產和負債的公平值確定，並透過發行本公司205,563,852股股份結算。於收購日所獲得的資產及負債的公平值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業	189
物業，廠房及設備	1,860
應收賬款，按金及預付款項	28
銀行結餘及現金	27
應付同系附屬公司款項	(126)
有關連公司欠款	(455)
一間附屬公司的一名非控制股東貸款	(306)
應付賬款，已收按金及應計費用	(213)
銀行借貸	(203)
遞延稅項負債	(94)
	707
收購附屬公司收益：	
轉讓代價(附注)	519
加：非控制股東權益	138
減：所收購的資產和負債的公平值	(707)
	(50)
收購產生的現金流入：	
所收購的現金及現金等價物	27

附注：

代價的公平值基於本公司股份的公平值確定，該公平值乃根據收購完成當日已公佈之股價確定。

收購日妙圖之非控制股東權益乃根據非控制股東權益佔妙圖淨資產公平值的比例份額確定，該金額為人民幣1.38億元。

於截至2012年6月30日止6個月期間的溢利中有人民幣1,000萬元的虧損歸屬於妙圖。於截至2012年6月30日止6個月期間的營業額中有人民幣5,600萬元來自妙圖。

倘對妙圖的收購於2012年1月1日完成，本集團於6個月內的總營業額將為人民幣16.73億元，於6個月內的溢利將為人民幣9.60億元。備考資料僅供說明之用，並非必然預示倘收購於2012年1月1日完成時本集團實際可以達致之營業額及業績，亦非用以預測未來業績。

18. 收購及出售(續)

(b) 收購附屬公司額外權益

- (i) 截至2012年6月30日止6個月，本公司之間接控制非全資附屬公司Foresight Profits Limited (「Foresight」) (間接持有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的全部所有權權益)的股本有所增加，由擁有Foresight 75%股權之SOD以港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)之代價注入全部增加部分的股本。Elegant Partners Limited(「EPL」，持有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於交易完成後，SOD於Foresight之股權由75%增加4.81%至79.81%，而非控制股東於Foresight之股權由25%減少4.81%至20.19%。

截至2012年6月30日止6個月，特別儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight淨資產賬面值額外權益所佔的份額。

- (ii) 截至2011年6月30日止6個月，根據SOD、Foresight、Hollyfield Holdings Limited、Selfers Limited、Silomax Limited(本公司之間接附屬公司)及EPL於2011年4月1日訂立之補充股東協議，EPL及SOD分別同意以人民幣3.78億元的代價處置及收購EPL於瑞虹新城項目其中某一階段相關的權益。

EPL同意將該對價人民幣3.78億元作為瑞虹新城項目的融資款項預支於Foresight。EPL的該項資金為無抵押，按中國人民銀行指定利率110%計息並對償還時間沒有具體要求，直至Foresight具有償還能力，並由雙方就償還時間達成共識。本公司董事表示自本報告期期末起12個月內無該筆貸款償還計劃。

(c) 出售附屬公司

截至2011年6月30日止6個月，本集團出售若干於中國杭州從事土地物業發展項目的附屬公司予一家獨立第三方，現金代價為人民幣4.38億元。於交易中出售的資產淨值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
在建或發展中投資物業	348
銀行結餘及現金	96
其他應付款項及應計費用	(6)
已出售資產淨值	438
已收代價	(438)
出售收益	—
以現金及現金等值物支付之現金代價	438
減：出售之現金及現金等值物結餘	(96)
出售附屬公司之現金流入淨額	342

於截至2011年6月30日止6個月，已出售的附屬公司並無為本公司帶來任何營業額或業績。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	31,311	20,959
物業、廠房及設備	2,717	592
預付租賃款項	466	41
發展中待售物業	4,244	4,537
待售物業	—	266
應收賬款	76	56
銀行存款	1,992	2,512
	40,806	28,963

上述已抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣2.65億元(2011年12月31日：人民幣2.65億元)。所有其他資產亦已抵押，作為本集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告期末，若干於附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣231.24億元(2011年12月31日：人民幣156.88億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

20. 承擔及或然事件

截至報告期末，本集團的承擔如下：

	2012年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	4,656	5,278
發展中待售物業的開發成本	11,483	6,689
	16,139	11,967

除上文所披露者外，本集團之資本和其他承擔及或然負債自2011年12月31日起概無重大變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止6個月

21. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表及附註11、18(a)、18(b)中所述的有關連人士交易及結餘外，期間內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	2	16
差旅開支	4	1
項目管理費收入	14	7
SOCAM Development Limited及其附屬公司，SOCL之聯營公司		
項目工程成本	373	337
物業銷售	—	19
聯營公司		
項目管理費收入	6	9
利息收入	16	11
估算利息收入	32	17
附屬公司非控制股東		
利息開支	75	78
估算利息開支	5	—
項目管理費開支	5	1
董事		
物業銷售	1	4
薪酬	24	14
購股權開支	2	1
高級管理層		
物業銷售	1	3
薪酬	25	20
購股權開支	4	1

22. 報告日期後事項

- (a) 於2012年8月6日，SOD以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息向獨立第三方進一步發行美元4.00億元的優先票據(“追加票據”)。該等追加票據併入2015年美元票據形成單一種類，並且同樣於2015年2月16日到期。該等追加票據以美元計值，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。
- (b) 於2012年8月22日，SOD與三井訂立買賣協議，據此，SOD同意出售且三井同意購買於Glory Land Investment Limited(本公司的一間間接全資附屬公司，在中國佛山進行物業開發)49%的股權及相關股東貸款，現金代價總額為人民幣2.24億元。欲知更多關於買賣協議之信息，請參照本公司於2012年8月22日發行之通告。

中期股息

董事會宣佈約於2012年10月11日派發截至2012年6月30日止6個月之中期股息每股港幣2.5仙(2011年：每股港幣2.5仙)予於2012年9月10日名列本公司股東名冊上之股東。

中期股息將以現金方式派付，惟股東將可選擇全部或部份收取新股份代替以現金方式收取中期股息(「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准上述計劃將發行之新股份上市及買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，將約於2012年9月17日寄發予各股東。預期中期股息單及股票將約於2012年10月11日寄送予各股東。

董事於證券的權益

於2012年6月30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：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		合計	於本公司 權益的 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註4)	其他股票 衍生工具		
羅康瑞先生	—	1,333,430 (附註1)	3,280,177,128 (附註2)	—	276,182,711 (附註5)	3,557,693,269	60.93%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	—	11,842,101 (附註3)	—	12,336,601	0.21%
馮國綸博士	4,133,593	—	—	—	—	4,133,593	0.07%
白國禮教授	220,000	—	—	—	—	220,000	0.0037%

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investment Limited(「NRI」)持有的1,411,712,352股股份、1,730,995,120股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及943,861股購股權之權益。
- (4) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益，有關進一步詳情載於下文「購股權」一節內。
- (5) 鑒於Chester International Cayman Limited(「Chester International」)(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。

董事於證券的權益(續)

(b) 於本公司債券的權益

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣 12,700,000 元

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人	人民幣 5,000,000 元

除上文所披露者外，於2012年6月30日，本公司的董事及主要行政人員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部分)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於2012年6月30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，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及 相關股份總數	於本公司 權益的 概約百分比
羅太太	家族及個人	3,557,693,269 (附註1及3)	60.93%
匯豐信託	信託人	3,556,359,839 (附註2及3)	60.91%
Bosrich	信託人	3,556,359,839 (附註2及3)	60.91%
SOCL	受控制法團權益	3,556,359,839 (附註2及3)	60.91%

附註：

- (1) 於該等股份中，3,281,510,558股股份包含：1,333,430股股份為羅太太實益持有，而3,280,177,128股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該3,280,177,128股股份的權益。
- (2) 於該等股份中，3,280,177,128股股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,411,712,352股股份、1,730,995,120股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生為該全權信託的受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 鑒於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太、匯豐信託、Bosrich及SOCL各自被視為擁有該等股份的權益。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2012年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註17。

下表載列本公司購股權於截至2012年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股 行使價 港幣	於2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 6月30日	購股權 的可行使期限
董事								
李進港先生	2007年6月20日	7.00	3,469,386	—	—	(127,551)	3,341,835	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	661,734	—	—	(24,329)	637,405	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年1月18日	2.61	—	6,919,000	—	—	6,919,000	由2013年第2季度 (附註2)至 2020年1月17日
尹焯強先生	2012年1月18日	2.61	—	3,501,000	—	—	3,501,000	由2013年第2季度 (附註2)至 2020年1月17日
龐約翰爵士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
白國禮教授	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
麥卡錫•羅傑博士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
邵大衛先生	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
梁振英先生(附註1)	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
鄭維健博士(附註1)	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			7,131,120	10,420,000	—	(3,151,880)	14,399,240	
顧問								
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	1,000,000	—	—	(200,000)	800,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
梁國輝博士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	(500,000)	—	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			1,500,000	—	—	(700,000)	800,000	
僱員(總和)								
	2007年6月20日	7.00	64,206,027	—	—	(4,655,086)	59,550,941	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	808,631	—	—	—	808,631	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	1,679,722	—	—	(7,145)	1,672,577	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	497,855	—	—	—	497,855	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	116,156	—	—	(11,566)	104,590	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	2,848,402	—	—	(103,436)	2,744,966	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	1,269,992	—	—	(55,704)	1,214,288	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	490,381	—	—	(32,137)	458,244	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	4,440,654	—	—	(496,062)	3,944,592	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	9,908,845	—	—	(533,586)	9,375,259	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	696,537	—	—	(181,332)	515,205	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	17,110,429	—	—	(1,504,199)	15,606,230	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年1月18日	2.61	—	30,351,000	—	(1,010,000)	29,341,000	由2013年第2季度 (附註2)至 2020年1月17日
小計			104,073,631	30,351,000	—	(8,590,253)	125,834,378	
總計			112,704,751	40,771,000	—	(12,442,133)	141,033,618	

附註：

- (1) 鄭維健博士已於2011年11月3日辭去本公司獨立非執行董事一職及梁振英先生已於2011年12月31日辭去本公司非執行董事一職。根據購股權計劃的條款，其購股權已於2012年6月20日失效。
- (2) 歸屬日將由本公司薪酬委員會決定，並為2013年4月1日至2013年6月30日期間的一天。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，且不時作出檢討，以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄14（「企業管治守則」）及追貼企業管治的最新發展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及相關僱員進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2012年6月30日止6個月內一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文A.6.4條，本公司亦已制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其股份價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事會的組成

於截至2012年6月30日止6個月，本公司董事會大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時共由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。

董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。

審核委員會

於截至2012年6月30日止6個月，審核委員會由3名成員組成，包括白國禮教授（「白教授」）、麥卡錫•羅傑博士（「麥卡錫博士」）及黃月良先生。白教授及麥卡錫博士為獨立非執行董事。審核委員會的主席為白教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2012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及常規。

於2012年1月，審核委員會被委派協助董事會和董事會主席落實當前企業管治守則內有關企業管治的要求。

薪酬委員會

於截至2012年6月30日止6個月，薪酬委員會由3名成員組成，包括馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）及白教授，其中馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

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

企業管治(續)

提名委員會

目前，提名委員會由3名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士和白教授。龐約翰爵士和白教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅先生。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性。

財務委員會

目前，財務委員會由7名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士、馮博士、白教授、李進港先生、尹焯強先生及黃月良先生。龐約翰爵士、馮博士和白教授為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅先生。

財務委員會的主要職能為規定及監察集團的財務策略、政策和指引。

企業管治守則的遵守

於截至2012年6月30日止6個月，本公司已完全遵守企業管治守則的守則條文。

公司管治獎項

本公司榮獲了中國房地產測評中心頒發的「2012中國房地產上市公司綜合實力50強」獎項。與此同時，公司亦榮獲了由《亞洲企業管治》雜誌2012年頒發的「2012亞洲企業管治表彰大獎—2012年度傑出表現獎」。

購買、出售或贖回股份

截至2012年6月30日止6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2009年12月16日，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)(為本公司的直屬附屬公司)作為借款人、本公司作為保證人、原貸款人作為貸款人，以及法國巴黎銀行香港分行作為協調安排行及代理行訂立一項有關港幣10億元之三年期貸款(「法國巴黎銀行貸款」)的融資協議。該融資協議規定羅先生及其家族於融資協議期間內為本公司單一最大股東及須持續持有本公司不少於35%直接或間接的法定及實益權益。

於2010年12月23日，本公司作為擔保人，SODH作為票據發行人及DB Trustees (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之人民幣30億元以美元償付6.875% 2013年到期之優先票據(「2013票據」)訂立書面協議(「2013契約」)，2013票據已據此予以發行。2013契約規定，於控制權出現變動(定義見2013契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2013票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2010年12月23日之公佈內。

根據上市規則第13.21條作出的披露(續)

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「2015票據」)訂立書面協議(「2015契約」)，2015票據已據此予以發行。2015契約規定，於控制權出現變動(定義見2015契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。

於2011年4月20日，京僑有限公司作為借款人，本公司作為保證人及渣打銀行香港有限公司(「渣打銀行」)、大華銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人及牽頭安排行及渣打銀行作為協調安排行、代理行及擔保代理行訂立一項有關上限為港幣15.5億元之三年期融資貸款(「京僑貸款」)的融資協議。該融資協議規定羅先生於融資協議生效期間內須持有本公司已發行股本中最少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。

於2012年1月26日，本公司及SODH作為擔保人，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「Shui On Development (Singapore)」)作為發行人及DB作為受託人就Shui On Development (Singapore)發行之2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據(「2015 SODS票據」)於2012年1月26日訂立書面協議(「2015 SODS契約」)，2015 SODS票據已據此予以發行。2015 SODS票據契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODS契約)時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2015 SODS票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年1月26日之公佈內。

於2012年2月29日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「2015 SODH票據」)於2012年2月16日訂立書面協議(「2015 SODH契約」)，2015 SODH票據已據此予以發行。2015 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2015 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成法國巴黎銀行貸款、2013票據、2015票據、京僑貸款、2015 SODS票據及2015 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2012年6月30日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣99.6億元。

於截止2012年6月30日止六個月期間後，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及數間銀行作為原購買人就SODH發行之4億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「額外2015 SODH票據」)於2012年7月30日訂立書面協議。額外2015 SODH票據將與2015 SODH票據合併及構成單一類別票據，並將與2015 SODH票據享有同等權益。額外2015 SODH票據已根據2015 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年8月7日之公佈內。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露(續)

於 2012 年 7 月 20 日，本公司宣佈 Hollyfield Holdings Limited 及上海瑞虹新城有限公司分別獲取一項上限為港幣 8.5 億元之三年期融資貸款及一項上限為人民幣 12 億元之三年期融資貸款(合稱為「瑞虹新城貸款」)。瑞虹新城貸款條文規定羅先生於瑞虹新城貸款生效期間內須持有本公司已發行股本中最少 35% 實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為 2012 年 7 月 20 日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成額外 2015 SODH 票據及瑞虹新城貸款以及法國巴黎銀行貸款、2013 票據、2015 票據、京僑貸款、2015 SODS 票據及 2015 SODH 票據的失責行為，並可能會觸發本集團之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額如上所述。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第 13.51B(1) 條，本公司董事更新之個人資料如下：

黃月良先生被委任為四川雙馬水泥股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司)之董事，自 2012 年 7 月 18 日起生效。

馮國綸博士擔任利豐有限公司集團主席職務，自 2012 年 5 月 14 日起生效。

白國禮教授被委任為金蝶國際軟件集團有限公司審核委員會主席，自 2012 年 3 月 27 日起生效。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司 2011 年度年報日期起，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第 13.51B (1) 條須予披露之資料。

僱員及薪酬政策

於 2012 年 6 月 30 日，本集團僱員人數為 1,266 人(2011 年 12 月 31 日：1,262 人)；另外物業管理人員為 1,338 人(2011 年 12 月 31 日：1,322 人)。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

本集團深信平等機會的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和達成本集團目標所展現的能力。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(主席)

李進港先生
(董事總經理及行政總裁)

尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫 • 羅傑博士

邵大衛先生

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫 • 羅傑博士

黃月良先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

李進港先生

尹焯強先生

黃月良先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

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 KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼: 200021

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 Fulcrum Group (Cayman)
Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P. O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

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1716室

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

德意志銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

