



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：272)

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 2008 年中期業績公佈

摘要

- 營業額達人民幣 21.84 億元或港幣 23.81 億元，較 2007 年同期輕微上升（2007 年：人民幣 21.78 億元或港幣 22.00 億元）。
- 共售出可銷售建築面積 36,400 平方米或 224 個單位，錄得來自物業銷售的營業額人民幣 18.79 億元（2007 年：46,400 平方米或 263 個單位，來自物業銷售的營業額為人民幣 19.43 億元）。
- 投資物業營業額增加 34% 至人民幣 2.87 億元（2007 年：人民幣 2.14 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，本集團投資物業組合的可出租建築面積已增至 262,000 平方米（2007 年 12 月 31 日：253,000 平方米）。
- 股東應佔溢利為人民幣 17.78 億元或港幣 19.38 億元，較 2007 年同期增加 62%（2007 年：人民幣 10.98 億元或港幣 11.09 億元）。
- 不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，股東應佔相關溢利為人民幣 15.77 億元或港幣 17.19 億元，較 2007 年同期增加 70%（2007 年：人民幣 9.30 億元或港幣 9.39 億元）。
- 每股盈利為人民幣 42 分或 46 港仙（2007 年：人民幣 26 分或 26 港仙），增加 62%。
- 已宣佈派發截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的中期股息每股 7 港仙（2007 年：5 港仙）。
- 於 2008 年 6 月 30 日，本集團土地儲備約為建築面積 1,320 萬平方米（其中本公司股東應佔 980 萬平方米），包括位於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山 6 個城市的 8 個項目。
- 總資產增加至約人民幣 354 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 299 億元）。
- 權益總額為人民幣 187 億元，其中本公司股東應佔人民幣 175 億元（2007 年 12 月 31 日：權益總額為人民幣 167 億元，本公司股東應佔人民幣 159 億元）。
- 負債淨額為人民幣 54.40 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 33.75 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，負債淨額對權益總額比率（淨資產負債率）上升至 29%（2007 年 12 月 31 日：20%）。

註：除了以港幣列示的派發每股股息外，以上列示的其他港幣金額僅供參考，並根據國際會計準則第 21 號「外匯匯率變動的影響」以相應年度的平均匯率換算，即 2008 年首 6 個月以人民幣 1 元兌港幣 1.09 元，2007 年同期以人民幣 1 元兌港幣 1.01 元換算。

網頁：www.shuionland.com

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	未經審核		未經審核			
		截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月	港幣百萬元	人民幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元
		(附註 2)	(附註 2)	(附註 2)	(附註 2)	(附註 2)	(附註 2)
營業額	4	2,381	2,184	2,200	2,178		
銷售成本		(860)	(789)	(696)	(689)		
毛利		1,521	1,395	1,504	1,489		
其他收入		267	245	129	128		
銷售及市場開支		(63)	(58)	(49)	(48)		
一般及行政開支		(385)	(353)	(238)	(236)		
經營溢利	5	1,340	1,229	1,346	1,333		
投資物業的公平值增值		322	296	270	267		
出售及部分出售附屬公司							
股本權益的收益		940	862	1	1		
應佔聯營公司業績		38	35	-	-		
財務費用，經扣除匯兌收益	6	194	178	(81)	(80)		
稅項前溢利		2,834	2,600	1,536	1,521		
稅項	7	(820)	(752)	(192)	(190)		
期間溢利		2,014	1,848	1,344	1,331		
以下應佔：							
本公司股東		1,938	1,778	1,109	1,098		
少數股東權益		76	70	235	233		
		2,014	1,848	1,344	1,331		
股息	8						
末期股息，已付		407	373	250	248		
中期股息，已宣佈派發		293	257	205	203		
每股盈利	9						
基本		46 港仙	人民幣 42 分	26 港仙	人民幣 26 分		
攤薄		46 港仙	人民幣 42 分	26 港仙	人民幣 26 分		

簡明綜合資產負債表

於 2008 年 6 月 30 日

		未經審核 2008 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	經審核 2007 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,359	7,994
物業、廠房及設備		352	260
預付租賃款項		5,917	4,325
發展中物業		2,132	1,734
於聯營公司的權益		161	85
給予聯營公司的貸款		1,412	981
應收賬款	10	309	312
指定為對沖工具的衍生金融工具		51	-
已抵押銀行存款		1,629	237
界定福利資產		5	6
遞延稅項資產		-	89
		20,327	16,023
流動資產			
發展中待售物業		7,054	6,281
持作銷售物業		1,848	325
應收賬款、按金及預付款項	10	1,933	3,477
應收貸款		399	240
聯營公司欠款		459	12
有關連人士欠款		75	44
一家附屬公司的一名少數股東欠款		6	6
票據提早贖回權		4	11
已抵押銀行存款		318	617
銀行結餘及現金		2,931	2,843
		15,027	13,856
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	2,338	1,768
應付有關連人士款項		112	39
應付附屬公司少數股東款項		837	876
稅項負債		798	1,541
一家附屬公司的一名少數股東貸款		196	100
票據 – 於一年內到期		2,546	2,667
銀行借貸 – 於一年內到期		1,143	1,514
指定為對沖工具的衍生金融工具		-	323
		7,970	8,828
流動資產淨值		7,057	5,028
總資產減流動負債		27,384	21,051

簡明綜合資產負債表（續）

於 2008 年 6 月 30 日

	未經審核 2008 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	經審核 2007 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
股本及儲備		
股本	84	84
儲備	17,420	15,794
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	17,504	15,878
少數股東權益	1,158	828
	<hr/>	<hr/>
權益總額	18,662	16,706
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
一家附屬公司一名少數股東貸款	-	93
銀行借貸－於一年後到期	6,629	2,891
遞延稅項負債	2,093	1,361
	<hr/>	<hr/>
	8,722	4,345
	<hr/>	<hr/>
	27,384	21,051
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

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

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及國際會計準則委員會（「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. 呈列

比較數字已予重列以符合以下本期內的呈列方式：

- (i) 簡明綜合收益表已改為按開支功能呈列，令呈列更具相關性及意義。
- (ii) 於 2007 年 9 月，香港會計師公會財務報告委員會發表一會議概要，其中委員會的結論指出土地增值稅乃所得稅的一種形式，且屬於會計準則「所得稅」的範圍。因此，土地增值稅已在簡明綜合收益表中由銷售成本重新歸類為稅項。

簡明綜合收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率換算，即 2008 年首 6 個月以人民幣 1 元兌港幣 1.09 元，及 2007 年同期以人民幣 1 元兌港幣 1.01 元換算。

3. 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，簡明綜合財務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截至 2007 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由國際會計準則委員會頒佈的新國際財務報告詮釋委員會詮釋。該等詮釋於 2008 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第 11 號	國際財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 12 號	服務經營權安排
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 14 號	國際會計準則第 19 號－對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制

採用該等新的國際財務報告詮釋委員會詮釋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，無須就過往期間作出調整。

3. 主要會計政策（續）

本集團並無提早採用以下已由國際會計準則委員會頒佈但尚未生效的國際財務報告準則新訂及經修訂準則或詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	改進國際財務報告準則 ¹
國際會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列 ²
國際會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ²
國際會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
國際會計準則第 32 號及第 1 號（修訂本）	可贖回金融工具及清盤產生的責任 ²
國際會計準則第 39 號	合資格被對沖項目 ³
國際財務報告準則第 1 號 及國際會計準則第 27 號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本 ²
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
國際財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ³
國際財務報告準則第 8 號	營運分部 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號	房地產建造協議 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 16 號	海外運營淨投資套期 ⁵

¹ 於 2009 年 1 月 1 日或之後開始年度期間生效，惟國際財務報告準則第 5 號於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效除外

² 於 2009 年 1 月 1 日或之後開始年度期間生效

³ 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效

⁴ 於 2008 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效

⁵ 於 2008 年 10 月 1 日或之後開始年度期間生效

本公司董事預期，採用該等準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，惟採用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）、國際會計準則第 27 號（經修訂）及國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號除外。採用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）可能會影響對收購日期在始於 2009 年 7 月 1 日或之後的首個年報期開始當日或之後的業務合併之會計處理。國際會計準則第 27 號（經修訂）將會影響母公司對在附屬公司不會導致喪失控制權的權益變動之會計處理，該變動將作為股權交易列賬。國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號將影響物業銷售之收入確認時間，即要滿足國際會計準則第 18 號 14 段的所有規定。

4. 營業額及分部資料

本期間本集團的營業額分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 人民幣百萬元	2007 年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	1,879	1,943
物業投資：		
投資物業租金收入	236	180
經營服務式公寓收入	13	12
物業管理費	14	9
租金相關收入	24	13
	287	214
其他	18	21
	2,184	2,178

業務分部

為便於管理，本集團的業務活動大致劃分為兩個主要業務分部－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、管理及經營服務式公寓

4. 營業額及分部資料 (續)

業務分部 (續)

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月			綜合 人民幣百萬元
	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	
營業額				
分部銷售	<u>1,879</u>	<u>287</u>	<u>18</u>	<u>2,184</u>
業績				
分部業績	<u>1,136</u>	<u>493</u>	<u>4</u>	<u>1,633</u>
利息收入				122
財務費用，經扣除匯兌收益				178
應佔聯營公司業績				35
部分出售附屬公司股本權益的收益				862
未分類開支淨額				<u>(230)</u>
稅項前溢利				<u>2,600</u>
稅項				<u>(752)</u>
期間溢利				<u>1,848</u>

	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月			綜合 人民幣百萬元
	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	
營業額				
分部銷售	<u>1,943</u>	<u>214</u>	<u>21</u>	<u>2,178</u>
業績				
分部業績	<u>1,272</u>	<u>476</u>	<u>12</u>	<u>1,760</u>
利息收入				77
財務費用，經扣除匯兌收益				(80)
出售附屬公司權益的收益				1
未分類開支淨額				<u>(237)</u>
稅項前溢利				<u>1,521</u>
稅項				<u>(190)</u>
期間溢利				<u>1,331</u>

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。

5. 經營溢利

經營溢利乃經扣除（計入）下列項目後得出：	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
呆壞賬撥備	<u>2</u>	<u>3</u>
物業、廠房及設備折舊	33	13
減：發展中物業的資本化金額	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>32</u>	<u>12</u>
預付租賃款項撥回	71	50
減：發展中物業的資本化金額	<u>(70)</u>	<u>(49)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
僱員福利開支		
董事酬金		
費用	1	1
薪金、花紅及津貼	8	16
股份支付費用	1	7
	<u>10</u>	<u>24</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	163	136
退休福利成本	11	11
股份支付費用	18	4
	<u>192</u>	<u>151</u>
僱員福利開支總額	202	175
減：發展中物業的資本化金額	<u>(40)</u>	<u>(41)</u>
	<u>162</u>	<u>134</u>
已售物業成本確認為開支	<u>733</u>	<u>654</u>
經營租賃的租金費用	<u>20</u>	<u>26</u>
利息收入	<u>(122)</u>	<u>(77)</u>
股息再投資退稅及已收地方政府補助	<u>(109)</u>	<u>(42)</u>

6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 人民幣百萬元	2007 年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	188	103
須於五年內全數償還一家附屬公司一名少數股東的款項利息	2	2
須於五年內全數償還一家附屬公司一名少數股東的貸款估算利息	4	5
票據利息	158	164
減：交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	(25)	(48)
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	327	226
減：發展中物業的資本化金額	(304)	(177)
	<hr/>	<hr/>
	23	49
票據提早贖回權公平值變動的虧損	7	14
融資活動的匯兌（收益）虧損淨額	(233)	10
其他財務費用	25	7
	<hr/>	<hr/>
	(178)	80
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，由一般借貸組合產生的資本化借貸成本，按合格資產開支的 6%（截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月：8%）年度資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 人民幣百萬元	2007 年 人民幣百萬元 (附註 2)
中國企業所得稅		
- 即期稅項	65	50
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 期內撥備	190	485
- 中國企業所得稅稅率變動影響	-	(355)
	<hr/>	<hr/>
	190	130
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅	497	10
	<hr/>	<hr/>
	752	190
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 稅項 (續)

由於本集團並無自香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期內應課稅溢利已按適用的所得稅率 25% (2007 年：33%) 就中國企業所得稅作出撥備。

於 2007 年 3 月 16 日，中國政府根據中華人民共和國主席令第 63 號頒佈中華人民共和國企業所得稅法 (「新稅法」)，該法案現定自 2008 年 1 月 1 日起若干附屬公司的稅率由 33% 改為 25%。於 2007 年 6 月 30 日的遞延稅項結餘已予調整，以反映預期將於資產變現或負債償還相關期間採用的稅率。

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

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月內，本集團調整了有關上海太平橋項目公共設施成本分攤到不同時發展期的中國物業發展公司之方案。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方的稅務局申報並獲得其認可，導致土地增值稅撥備的會計估計有所改變，本集團因此相應進一步預提了土地增值稅人民幣 2.70 億元，並從截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的簡明綜合收益表中扣除。有鑑於此，本集團已將遞延稅務負債相應減少人民幣 6,800 萬元，並計入同期的簡明綜合收益表內。

8. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年	2007 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已派末期股息	<u>373</u>	<u>248</u>
2008 年已宣佈派發中期股息每股 7 港仙 (2007 年：5 港仙)	<u>257</u>	<u>203</u>

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

於 2007 年 6 月，已向股東派付 2006 年末期股息每股 6 港仙 (相當於人民幣 5.9 分)。

董事會已宣佈派發 2008 年中期股息每股 7 港仙 (相當於人民幣 6.1 分) (2007 年：5 港仙，相當於人民幣 4.8 分)。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 人民幣百萬元	2007 年 人民幣百萬元
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	<u>1,778</u>	<u>1,098</u>
股份數目	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2008 年 百萬股	2007 年 百萬股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>4,186</u>	4,185
潛在攤薄股份的影響： 本公司已發行購股權（附註(a)）	<u>7</u>	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,193</u>	<u>4,185</u>
	2008 年	2007 年
每股基本盈利(附註 (b))	<u>人民幣 42 分 46 港仙</u>	<u>人民幣 26 分 26 港仙</u>
每股攤薄盈利(附註(b))	<u>人民幣 42 分 46 港仙</u>	<u>人民幣 26 分 26 港仙</u>

附註(a)：除了 2007 年 6 月 20 日和 2008 年 6 月 2 日給予股權外，由於已給予的購股權行使價高於本期間的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響（2007 年：由於 2007 年 6 月 20 日給予的購股權行使價高於當期間的市場平均價，所有已給予的購股權未產生攤薄影響）。

附註(b)：以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率換算，即 2008 年首 6 個月以人民幣 1 元兌港幣 1.09 元，及 2007 年同期以人民幣 1 元兌港幣 1.01 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2008年 6月30日 人民幣百萬元	2007年 12月31日 人民幣百萬元
--	--------------------------	---------------------------

非即期應收賬款包括以下項目：

銷售物業的應收款項	271	272
遞延租金應收款項	38	40
	<hr/>	<hr/>
	309	312
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

即期應收賬款（扣除呆壞賬撥備）的賬齡分析：

	2008年 6月30日 人民幣百萬元	2007年 12月31日 人民幣百萬元
--	--------------------------	---------------------------

尚未到期	765	284
30日內	147	4
31-60日	2	23
61-90日	-	1
90日以上	2	19
	<hr/>	<hr/>
	916	331
部分出售附屬公司股本權益的應收代價	135	1,136
遷置費用的預付款項	587	558
收購土地的按金	-	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	295	252
	<hr/>	<hr/>
	1,933	3,477
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收賬款包括：

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

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2008 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2007 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
貿易應付賬款的賬齡分析：		
尚未到期	876	495
30 日內	2	288
61-90 日	-	1
90 日以上	-	1
	<hr/>	<hr/>
應付保留工程款項（附註）	878	785
契稅、營業稅及其他應付稅項	82	78
物業銷售的已收按金及預收款項	619	555
投資物業租金的已收按金及預收款項	429	39
應計費用	155	142
	175	169
	<hr/>	<hr/>
	2,338	1,768
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期屆滿時獲償還。

管理層討論及分析

業務回顧

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團的營業額為人民幣 21.84 億元，略高於 2007 年同期（2007 年：人民幣 21.78 億元）。

來自物業銷售的營業額達人民幣 18.79 億元（2007 年：人民幣 19.43 億元），而來自物業投資的營業額則為人民幣 2.87 億元，佔總營業額 13%，高於 2007 年（2007 年：10%）。

期內，本公司股東應佔本集團溢利為人民幣 17.78 億元，較 2007 年同期增加 62%（2007 年：人民幣 10.98 億元）。

不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔溢利為人民幣 15.77 億元，較 2007 年同期增加 70%（2007 年：人民幣 9.30 億元）。

物業銷售

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團出售的建築面積合共約為 36,400 平方米，錄得來自物業銷售的營業額人民幣 18.79 億元（2007 年：46,400 平方米及人民幣 19.43 億元）。

中國內地的房地產市場於截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的成交量普遍下跌。然而，在本集團經營業務的城市，尤其是上海、武漢及重慶，高端物業的售價仍然堅穩。中國國民生產總值持續上升、人民幣持續升值、人民財富增加，均為優質住宅帶來強勁而持續的需求。

本集團在上海太平橋享譽盛名的住宅發展項目第 3 期第 113 號地段（翠湖天地嘉苑）於 2008 年 6 月初開售。在推出的 1、2、10 座合共 241 個單位（44,000 平方米）中，96 個單位（18,000 平方米）於開售首個星期內售出，平均售價為人民幣 86,000 元／平方米。於 2008 年 6 月 30 日，99 個單位（19,200 平方米）的正式買賣合同已經簽署，並於 2008 年上半年確認為銷售營業額。

在上海楊浦區的創智天地，本集團繼續出售 2007 年餘下的創智坊 R1 貨尾單位。於 2008 年 6 月 30 日，剩餘 36 個單位（5,300 平方米）可供銷售，即為創智坊 R1 可銷售面積的 7%。截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，平均售價達人民幣 21,000 元／平方米。

承接武漢天地第 1 期住宅項目第 A9 號地段（御江苑）於 2007 年 10 月開盤首日即於 6 小時內售出 187 個單位的成功勢頭，第 A7 號地段 265 個單位（39,000 平方米）於 2008 年 5 月初推出預售。於 2008 年 6 月 30 日，其中約 70% 的單位已經售出，平均售價為人民幣 14,500 元／平方米，較 2007 年售出的第 A9 號地段單位的售價高出 7.4%。這些單位預期於 2008 年第 4 季竣工，故已訂約的有關售樓交易並未確認為截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的銷售營業額，而是遞延至 2008 年下半年，等待工程完成才入賬。

本集團的重慶天地於 2008 年步出其孕育期，推售第 1 期住宅項目。第 B1-1/01 號地段（雍江苑）共達 784 個單位（107,000 平方米）中，第一批 246 個單位（30,500 平方米）於 4 月展開預售。初期大受市場歡迎，共售出 71 個單位（9,700 平方米），平均售價達人民幣 11,000 元／平方米。然而，四川省於 5 月 12 日發生大地震後，該樓盤銷售有所停滯。除此之外，尚幸本集團在重慶天地的建築物和工地安然無損，當地的業務運作亦未受嚴重影響。本集團現正著手改善長達 1.2 公里的整幅發展地塊的地貌和環境，準備於奧運會閉幕後的 2008 年第 4 季再度推售。

於 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的已售建築面積及平均售價分析如下：

項目	已售 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 113 號地段 (翠湖天地嘉苑)	19,200	86,000	99%
上海創智天地 (創智坊 R1)	7,100	21,000	86.8%*
重慶天地第 B1-1/01 號地段 (雍江苑)	9,700	11,000**	79.4%
其他	400		
總建築面積 (平方米)	36,400		

* 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。

** 根據重慶房地產市場的慣例，平均售價乃按淨建築面積計算。

i) 於 2008 年可供銷售及預售的物業；ii) 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間已售但尚未簽訂正式買賣合同的物業；及 iii) 2008 年下半年可供銷售及預售的物業如下：

住宅物業	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 期間的銷售							
	2008 年可供 銷售及預售 (平方米) (單位)		已售並簽訂 正式買賣合同 (平方米) (單位)		已售但尚未簽訂 正式買賣合同 (平方米) (單位)		2008 年下半年 可供銷售及預售 (平方米) (單位)	
上海太平橋第 113 號地段 (翠湖天地嘉苑)	71,000	434	19,200	99	5,300	27	46,500	308
上海太平橋第 114 號地段 (翠湖天地御苑)	300	2	200	1	-	-	100	1
上海瑞虹新城	100	1	100	1	-	-	-	-
上海創智坊 R1	11,800	82	6,100	43	400	3	5,300	36
上海創智坊 R2	30,400	253	-	-	-	-	30,400	253
武漢天地第 A9 號地段 (御江苑)	600	3	500	2	100	1	-	-
武漢天地第 A7 號地段 (御江苑)	39,000	265	27,000	186	-	-	12,000	79
重慶天地第 B1-1/01 號地段 (雍江苑)	107,200	784	9,700	71	2,200	16	95,300	697
可銷售總建築面積 (平方米)	260,400	1,824	62,800	403	8,000	47	189,600	1,374
加：於 2007 年售出而買賣合同於 2008 年 簽訂的建築面積，已包括退樓			600	7				
減：於 2008 年上半年售出但尚未完工的 建築面積			(27,000)	(186)				
可銷售總建築面積 (平方米) 確認為銷售收入			36,400	224				

單位的銷售及預售須遵守適用的法規，並須取得必要的批准、牌照、許可證及同意。該等銷售的確認視乎多項因素而定，包括完工、簽發入伙許可證及簽訂正式買賣合同的時間。

物業投資

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，來自物業投資的營業額達人民幣 2.87 億元，較 2007 年同期增加 34%（2007 年：人民幣 2.14 億元）。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團投資物業的可出租建築面積為 262,000 平方米（2007 年 12 月 31 日：253,000 平方米），其中約 45% 為辦公樓，約 52% 為零售物業，包括：

項目	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	5,000	46,000	6,000	57,000	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	99.0%
上海瑞虹新城第 1 期商業	-	5,000	-	5,000	75.0%
上海瑞虹新城第 2 期商業	-	28,000	-	28,000	74.3%
上海創智坊 R1	8,000	7,000	-	15,000	86.8%*
上海創智天地廣場第 1 期	29,000	23,000	-	52,000	86.8%*
杭州西湖天地第 1 期	-	5,000	1,000	6,000	100.0%
武漢天地，商業	-	16,000	-	16,000	75.0%
可出租總建築面積，於 2008 年 6 月 30 日	118,000	137,000	7,000	262,000	
可出租總建築面積，於 2007 年 12 月 31 日	118,000	128,000	7,000	253,000	

* 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。

如果開發進度符合下文「物業發展」一節所述的策略，則本集團投資物業組合的可出租建築面積預期於 2009 年底、2010 年底及 2011 年底分別增長至 438,000 平方米、935,000 平方米及 1,297,000 平方米。屆時投資物業組合的規模將分別是 2008 年 6 月 30 日的 1.7 倍、3.6 倍及 5.0 倍。

上海新天地及上海企業天地繼續近乎全部租出，平均租金較 2007 年全年的平均水平分別上升 13% 及 8%。

於 2008 年 2 月，本集團以現金代價人民幣 1.07 億元，向瑞安集團收購了位於瑞虹新城第 1 期的商場平台連會所及幼兒園，總建築面積為 13,000 平方米。該代價乃經公平協商，根據獨立物業估值師對該物業作出的估值釐定。收購完成後，本集團現已控制整個瑞虹新城發展項目，此舉將進一步提升該項目的整體品牌形象及價值。

上海瑞虹新城第 1、2 期商業大樓於 2008 年 6 月 30 日的出租率分別為 47% 及 100%（2007 年 12 月 31 日：第 2 期商業大樓出租率為 99%）。

上海創智坊 R1 及創智天地廣場第 1 期辦公樓已租出逾 80%。上海創智坊 R1 商場的出租率為 36%，較預期為低，相信零售商戶等待更多住戶遷入小區才租用商舖。

杭州西湖天地第 1 期仍然全部租出。

於 2008 年 6 月 30 日，武漢天地第 A4-1 號地段第 1 期零售物業（可出租建築面積 16,000 平方米）約 62% 已經租出，另 20% 亦已簽訂租約，將於 2008 年下半年生效。其中 20 間商店已經開業，另 8 間商店預計可於 1 個月內開業。

於重慶天地第 B3/01 號地段的零售物業及服務式公寓現正按計劃施工，總建築面積合共為 55,000 平方米。該等物業預期於 2008 年底完工，並於 2009 年移交租戶。

本集團投資物業於 2008 年 6 月 30 日的出租率與 2007 年 12 月 31 日的比較如下：

投資物業	出租率	
	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
上海新天地	98%	97%
上海企業天地	98%	94%
上海瑞虹新城第 1 期商業	47%	不適用
上海瑞虹新城第 2 期商業	100%	99%
上海創智坊 R1 辦公樓	76%	33%
上海創智坊 R1 商場	36%	不適用
上海創智天地廣場第 1 期	95%	81%
杭州西湖天地第 1 期	100%	100%
武漢天地，商業	62%	57%

物業發展

上海太平橋：

第 113 號地段上的翠湖天地第 3 期（翠湖天地嘉苑）第 1、2、9 及 10 座的建築工程已於 2008 年 6 月 30 日前完成，而第 11 及 12 座的上蓋亦已平頂。內部及外牆裝飾工程正在進行中。位於 5 座低層住宅單位下面的商業綜合區的建設已經開始。

對第 116 號地段上的翠湖天地第 4 期，本集團已展開申請遷置的籌備工作。

第 126 及 127 號地段（擬建 137,000 平方米的辦公樓及零售物業）的遷置正在進行中，於 2008 年 6 月 30 日已有約 71% 及 62% 的住戶完成遷置。

上海瑞虹新城：

該發展項目第 3 期（包括第 4、6 及 8 號地段）正處於設計階段，其中第 8 號地段已於 2008 年 6 月獲得正式項目規劃許可。第 8 號地段已完成遷置，挖土工程正在進行中，建設工程預計於 2009 年完成。第 4 號地段約 60% 及第 6 號地段約 32% 的住戶已於 2008 年 6 月 30 日完成遷置。本集團預期於 2009 年開始預售第 3 期首批單位。

上海創智天地：

第 7-7、7-9 及 8-2 號地段上的創智坊 R2（擬建築面積為 79,000 平方米）及創智天地廣場第 2 期（擬建築面積為 45,000 平方米）的建設工程均按計劃進行。因此，第 7-9 及 8-2 號地段的建築及裝飾工程已經完成。預期法定的驗樓程序將於 2008 年末或 2009 年初完成。此外，第 7-7 號地段正在進行打樁工程。

杭州西湖天地：

西湖天地第 2 期的遷置工作正在進行，於 2008 年 6 月 30 日已完成 82% 的住戶遷置，預計於年底前可全部完成。建設工程將於 2008 年第 4 季開始，並預期於 2010 年底完成。

重慶天地：

第 B1-1/01 號地段上的第 1 期住宅項目（雍江苑）的建設工程已於 2008 年 6 月完成，包括 784 個單位或 107,000 平方米的可供銷售面積。246 個單位（30,500 平方米）已於 2008 年 4 月推出預售。

第 B2-1/01 號地段上的第 2 期住宅項目（擬建建築面積為 209,000 平方米）的方案設計已獲有關當局批准，工地平整正在進行中。第 B3/01 號地段上的商業物業正在進行上蓋工程，預計於 2009 年初完成。

武漢天地：

位於第 A7 號地段上的第 2 期住宅項目（御江苑）包括 265 個單位或 39,000 平方米的可供銷售面積，其上蓋工程已經完成，內部及外牆裝飾工程正在進行中。該等單位已於 2008 年 5 月展開預售。

第 A6、A8 及 A10 號地段上的住宅項目（擬建建築面積為 85,000 平方米）的打樁工程及地庫均已完成，現正進行上蓋工程。

第 A4-2 號及 A4-3 號地段的建設工程正在進行中，將合共提供可出租建築面積為 31,200 平方米的零售物業。

大連天地·軟件園：

黃泥川路北區域，即 C 地塊（由 W2-B、W3-A 及 W3-B 三塊地組成）正在進行工地平整。軟件辦公樓和工程師公寓的設計已提交地方規劃局審批。

佛山嶺南天地：

第 1 期現正處於概念設計階段，其中包括於第 D 號地段上擬建 52,000 平方米酒店及零售物業；於第 1 號地段上擬建 68,000 平方米的佛山新天地；及於第 4 及 14 號地段上擬建 56,000 平方米的住宅項目。第 D 號地段的工地勘測工程已於 2008 年 6 月完成，而第 1 號地段內若干歷史建築物的建築及結構測量工作正在進行中。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團已經完成興建下列可銷售及出租建築面積如下：

	可銷售建築面積 (平方米)	可出租建築面積 (平方米)
上海太平橋第 113 號地段 (翠湖天地嘉苑)	55,000	-
重慶天地第 B1-1/01 號地段 (雍江苑)	107,000	-
武漢天地，商業	-	4,000
	<u>162,000</u>	<u>4,000</u>

根據最新評估，將於 2008 年下半年 (銷售及預售詳情，見第 16 頁及下列註釋) 及未來三年竣工的可出租建築面積如下：

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
	2008 年 下半年*	2009 年	2010 年	2011 年	
上海太平橋第 113 號地段 (翠湖天地嘉苑)	-	17,000	8,000	-	99.0%
上海瑞虹新城第 4、6 及 8 號地段 (第 3 期)	-	94,000	-	126,000	74.3%
上海創智天地第 7-7、7-9 及 8-2 號地段 (創智坊 R2)	-	53,000	-	-	86.8%**
上海創智天地第 6-2、6-3、7-5 及 7-6 號地段 (創智坊 R3)	-	-	76,000	-	86.8%**
上海創智天地第 5-5、5-7 及 5-8 號地段 (創智天地廣場第 3 期)	-	-	47,000	-	86.8%**
重慶天地第 B1-1/01、B2-1/01 及 B16/02 號地段 (雍江苑)	-	110,000	92,000	187,000	79.4%
武漢天地第 A6、A7、A8、A10、A11、A12、B2 及 B9 號地段 (御江苑)	39,000	85,000	50,000	150,000	75.0%
大連天地·軟件園	-	-	100,000	150,000	48.0%
佛山嶺南天地	-	-	15,000	94,000	100.0%
可銷售總建築面積 (平方米)	<u>39,000</u>	<u>359,000</u>	<u>388,000</u>	<u>707,000</u>	

* 如上文「物業銷售」段落中所述，於 2008 年下半年完工的可銷售面積已經包含在 2008 年下半年可供銷售及預售的總建築面積為 189,600 平方米。

** 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。

根據最新評估，將於 2008 年下半年及未來三年竣工的可出租建築面積如下：

	可出租建築面積（平方米）				本集團 權益
	2008 年 下半年	2009 年	2010 年	2011 年	
持作投資的物業發展項目：					
上海太平橋第 113 號地段（翠湖天地嘉苑）	-	-	29,000	-	99.0%
上海太平橋第 126 及 127 號地段（企業天地第 2 期）	-	-	-	137,000	99.0%
上海瑞虹新城第 4、6 及 8 號地段（第 3 期）	-	2,000	-	13,000	74.3%
上海創智天地第 7-7、7-9 及 8-2 號地段（創智坊 R2）	-	26,000	-	-	86.8%*
上海創智天地第 5-5、5-7 及 5-8 號地段 （創智天地廣場第 3 期）	-	-	3,000	-	86.8%*
上海創智天地廣場第 2 期	-	45,000	-	-	86.8%*
杭州西湖天地第 2 期	-	-	42,000	-	100.0%
重慶天地第 B1-1/01、B2-1/01、B2-4/01、B3/01、 B4-2/02、B14-1/02 及 B16/02 號地段	5,000	65,000	6,000	7,000	79.4%
武漢天地第 A4-2、A4-3、A4-4、A5 及 A6 號地段	11,000	22,000	68,000	-	75.0%
大連天地•軟件園	-	-	250,000	150,000	48.0%
佛山嶺南天地	-	-	99,000	55,000	100.0%
可出租總建築面積（平方米）	16,000	160,000	497,000	362,000	
按用途分析：					
辦公樓	-	59,000	184,000	232,000	
零售	16,000	84,000	179,000	125,000	
酒店／服務式公寓／會所	-	17,000	134,000	5,000	
	16,000	160,000	497,000	362,000	

* 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。

上述項目未來的實際竣工情況視乎施工進度而定，可能受多項因素（包括但不限於規劃、遷置、建築、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。

土地儲備

於 2008 年 6 月 30 日，瑞安房地產的土地儲備達 1,320 萬平方米（其中本公司股東應佔 980 萬平方米），包括 8 個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山等 6 個城市。

於 2008 年 3 月，大連天地·軟件園合營公司投得了黃泥川路北區域的另外 3 幅地塊，合共 394,000 平方米。因此，合營公司已經如控規性總體規劃中所計劃，成功獲得黃泥川路北的所有土地發展權，可建造約 177 萬平方米的建築面積。可建造約 119 萬平方米建築面積的大連河口灣區域預期於 2008 年下半年進行公開招標拍賣。合營公司有意收購河口灣及其它 16 幅地塊，合共 588,000 平方米。該等土地的收購將以競價方式進行，因此無法保證合營公司將能成功購入這些地塊。本集團於該合營發展項目的權益為 48%。

本集團已簽訂協議，惟須經政府批准後，將購入一家目前擁有於上海楊浦區第 24 號 A 地段發展權的公司。該地段擬建建築面積約 137,400 平方米，毗鄰本集團現有的上海創智天地項目。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團繼續根據於 2006 及 2007 年簽訂的諒解備忘錄，與雲南 4 個城市的市政府商討當地的綜合旅遊度假區發展計劃。建議開發項目的地點及規模如下：

- 大理：大理市海東新區北片區，建議建築面積約為 250 萬平方米；
- 迪慶（香格里拉）：迪慶州香格里拉縣小中甸明峻地區，建議建築面積約為 80 萬平方米；
- 麗江：麗江市玉龍縣拉市海片區，建議建築面積約為 80 萬平方米；及
- 昆明：昆明市滇池縣草海北部片區，建議建築面積約 250 萬平方米。

以上與雲南省 4 個地方政府簽訂的諒解備忘錄，均無法律約束力，項目的最終規模仍有待進一步商討。如一切按計劃進行，該 4 個發展項目將使本集團土地儲備進一步增加約 660 萬平方米。

於 2008 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／估計可出租及可銷售建築面積					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔建築面積 (平方米)
	辦公樓 (平方米)	零售 (平方米)	住宅 (平方米)	酒店／ 服務式 公寓／ 會所 (平方米)	停車場及 其他 公共設施 (平方米)			
已落成的特作投資物業：								
詳情見上文「物業投資」一節	118,000	137,000	-	7,000	-	262,000	多項	238,000
已落成的特作經營物業：								
上海太平橋第 114 號及 117 號地段會所	-	-	-	10,000	-	10,000	多項	9,000
上海瑞虹新城第 1 及 2 期會所	-	-	-	8,000	-	8,000	多項	6,000
武漢天地第 A9 號地段會所	-	-	-	1,000	-	1,000	75.0%	1,000
重慶天地第 B1-1/01 號地段會所	-	-	-	3,000	-	3,000	79.4%	3,000
已落成待售物業：								
上海太平橋第 113 號地段	-	-	36,000	-	-	36,000	99.0%	36,000
上海創智天地 R1	-	-	5,000	-	-	5,000	86.8%**	5,000
重慶天地第 B1-1/01 號地段	-	-	97,000	-	-	97,000	79.4%	77,000
其他	-	-	1,000	-	-	1,000	多項	1,000
小計	118,000	137,000	139,000	29,000	-	423,000		376,000
發展中物業：								
上海太平橋	102,000	65,000	25,000	3,000	194,000	389,000	99.0%	385,000
上海瑞虹新城	-	14,000	221,000	6,000	55,000	296,000	74.3%	220,000
上海創智天地	75,000	12,000	37,000	3,000	97,000	224,000	86.8%**	194,000
杭州西湖天地	-	42,000	-	-	26,000	68,000	100.0%	68,000
重慶天地	-	46,000	202,000	17,000	120,000	385,000	79.4%	306,000
武漢天地	1,000	30,000	124,000	11,000	101,000	267,000	75.0%	200,000
大連天地•軟件園	230,000	65,000	100,000	-	-	395,000	48.0%	190,000
佛山嶺南天地	-	72,000	-	48,000	-	120,000	100.0%	120,000
小計	408,000	346,000	709,000	88,000	593,000	2,144,000		1,683,000
日後發展物業：								
上海太平橋	174,000	118,000	256,000	38,000	72,000	658,000	99.0%*	608,000
上海瑞虹新城	85,000	83,000	639,000	-	12,000	819,000	74.3%	608,000
上海創智天地	107,000	3,000	105,000	43,000	37,000	295,000	86.8%**	256,000
重慶天地	806,000	387,000	1,165,000	112,000	599,000	3,069,000	79.4%	2,437,000
武漢天地	322,000	206,000	600,000	62,000	44,000	1,234,000	75.0%	925,000
大連天地•軟件園	1,312,000	597,000	1,010,000	42,000	185,000	3,146,000	48.0%***	1,510,000
佛山嶺南天地	450,000	118,000	691,000	80,000	42,000	1,381,000	100.0%	1,381,000
小計	3,256,000	1,512,000	4,466,000	377,000	991,000	10,602,000		7,725,000
土地儲備總建築面積 (平方米)	3,782,000	1,995,000	5,314,000	494,000	1,584,000	13,169,000		9,784,000

*：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 2007 年 7 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。

**：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。

***：大連天地•軟件園由 23 幅地塊組成，預期建築面積合共約為 3,541,000 平方米的 23 幅地塊，計劃於 8 至 10 年間分期發展。合營公司有意收購該軟件園的所有 23 幅地塊。於 2008 年 6 月 30 日，合營公司已經購入可建建築面積約 1,765,000 平方米的 5 幅地塊，並已簽訂具法律約束力的合同。餘下可建建築面積約 1,776,000 平方米的 18 幅地塊，將以競價方式進行收購，因此無法保證合營公司將能成功購入這些地塊。

藉建立策略夥伴關係加速發展

無論在項目層面及／或分期發展層面，引入策略夥伴共同發展本集團的項目，乃本集團一貫遵循的策略。本集團可藉此加快取得項目回報，套回資金投放於其他項目，分散風險，增強現金流量，並獲得策略夥伴的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團完成向永菱通金融有限公司（「永菱通」）出售所持的上海瑞虹新城發展項目 25% 權益，作價為人民幣 11.25 億元，因而錄得出售收益人民幣 8.62 億元，並已作為收入包括在本集團於截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間之業績中。此外，作為交易的一部分，永菱通被授予一項認購期權，可以人民幣 11.34 億元作價進一步收購該項目的 24% 權益。永菱通可於 2008 年 12 月 1 日至 12 月 31 日期間行使該認購期權。若永菱通行使認購期權，本集團將可進一步獲得人民幣 8.65 億元的收益，將於認購期權被完成行使時作為收入列報。

本集團於 2008 年 8 月 21 日以人民幣 10.21 億元作價，出售本集團間接持有的 80.2% 股權的偉華有限公司其中的 25% 股權予永菱通，該公司擁有重慶天地項目超高層辦公樓（「重慶超高層項目」）的發展權，以進一步加強與永菱通的策略夥伴關係。該項交易預計於 2008 年下半年完成，屆時預期可錄得約人民幣 8.00 億元的收益，惟須經核數師審核方可作實。此外，永菱通亦被授予一項認購期權，可於 2008 年 12 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日期間行使，以作價人民幣 10.72 億元獲得有關重慶超高層項目的偉華有限公司另外 25% 股權。若永菱通行使該認購期權，本集團將可進一步獲得人民幣 8.40 億元的收益，並將於認購期權被完成行使時作為收入列報。

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的策略。在此關係證明確實有利並運作良好及在商業上可行的情況下，與該策略伙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

2008 年是充滿挑戰的一年。次按危機、緊隨其後的信貸緊縮，以及它們對金融市場及全球經濟發展帶來的嚴重衝擊，備受全球市場注目。在中國內地，市場日益關注通脹以及全球經濟放緩對中國出口業的影響。宏觀調控包括收緊銀行貸款及限制外資流入內地，對房地產行業造成影響，例如華南若干城市的樓價調整。這也造成發展商今年以來所購買的土地較 2007 年同期減少。我們認為，短期內住宅供應將趨於緊張，在市中心尤其如此，這將會為我們的城市核心發展項目帶來支持。總的來說，在當前的環境下，今年下半年的整體前景將較平常難以預測。

2008 年 7 月，中國政府宣佈目前的經濟政策是力求維持經濟的平穩發展及基本物價的穩定，瑞安房地產對此表示歡迎。長期而言，中國加快的都市化步伐，以及富裕人口對更優質生活的追求，將會推動房地產行業的發展。因此，我們仍對中國內地的房地產市場持樂觀態度，並相信中國經濟的增長勢頭將足以令本集團成功進行所有物業發展項目。

我們繼續尋求與投資者建立策略夥伴關係的機會，透過出售經挑選項目的權益，加快取得項目回報，套回資金投放於其他項目，分散風險，增強現金流量，並獲得策略夥伴的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。本集團出售附屬公司部分股權所獲得收益的詳細情況，載於「藉建立策略夥伴關係加速發展」一段。如該段所述，倘策略夥伴行使有關的認購期權，總作價將達人民幣 43.52 億元，帶來總收益人民幣 33.67 億元，其中人民幣 11.25 億元的作價及人民幣 8.62 億元的收益已計入本集團於截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的業績內。

2008 年下半年，我們將繼續銷售上海太平橋翠湖天地嘉苑。預期買家主要是在上海工作且需要置業的海外買家及／或其家屬。我們相信，以項目的質量及設計水平加上太平橋的整體規劃，我們提供的住宅將物超所值。此外，與上海新天地毗鄰，由上海康萊德及尊雅漢唐新天地營運的兩家世界級酒店將於 2008 年底或 2009 年初開業。雖然這些酒店並非瑞安房地產的項目，但相信它們及其賓客將令新天地及鄰近地區更添活力。

四川大地震打擊了市場情緒，亦削弱了買家對本集團重慶項目的購買意欲，尤其是地震恰於 5 月傳統物業銷售旺季開始之時發生。四川地震造成的對公共建築及居民住宅重建的巨大需求，加上政府的扶持措施，將會支撐該省房地產市場於中期內復甦。這場地震勢必引起投資者及住戶對建築物安全及質量的關注，從而提升我們作為優質發展商的競爭優勢。

本集團的重慶雍江苑項目預期將於 2008 年第 4 季再度推出。該項目於 2008 年剛步出其孕育期，因此預期不會對 2008 年的溢利作出可觀貢獻。我們相信，重慶作為直轄市將於短期內迅速擴展。重慶地處華西新興市場，受惠於中國政府的西部大開發政策，加上當地具競爭力的勞工成本架構，將對外國公司極具吸引力。2008 年上半年，重慶的外來投資就急劇增長 270% 至 16.02 億美元。因此，相信我們的重慶項目必將成為重慶最繁華商業區之一的新組成部分。

我們預期，武漢天地御江苑第 2 期及楊浦創智天地的餘下單位均會於 2008 年下半年按計劃繼續銷售。

本集團是在中國內地擁有管理大型、複雜及長期項目經驗的重要房地產發展商之一。我們持有自身發展的優質物業組合，作為策略性的長線投資。本集團亦為中國內地最具創新精神及遠見的重要發展商之一。我們洞悉中國資訊科技業及旅遊業的巨大增長潛力，因此正進一步擴展業務模式，由城市核心綜合項目推展至知識社區項目（位於大連），預期亦將包括旅遊度假區項目（位於雲南）。我們相信，長遠而言，瑞安房地產所建項目的前景和未來成就均相當秀麗。中國內地是全球最鼓舞人心的房地產市場，我們將繼續致力於成為中國內地卓越創新的房地產發展商。

財務回顧

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的營業額為人民幣 21.84 億元，較 2007 年同期輕微上升（2007 年：人民幣 21.78 億元）。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的物業銷售營業額為人民幣 18.79 億元（2007 年：人民幣 19.43 億元）。在回顧期內，本集團出售合共約 36,400 平方米（2007 年：46,400 平方米）的可銷售建築面積，並已確認為銷售營業額，其中上海太平橋第 113 號地段（翠湖天地嘉苑）成為本期內營業額及毛利的關鍵來源，分別佔 72% 及 74%。

投資物業營業額增加 34% 至人民幣 2.87 億元（2007 年：人民幣 2.14 億元），得益於上海新天地及上海企業天地的平均租金上揚。同時，也得益於上海創智天地及武漢天地不少新租戶在 2007 年底起租，令出租率提高。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的毛利為人民幣 13.95 億元（2007 年：人民幣 14.89 億元）及毛利率為 64%（2007 年：68%）。2008 年上半年的毛利率較 2007 年同期輕微下跌，主要由於 2008 年出售上海太平橋第 113 號地段（翠湖天地嘉苑）的毛利率輕微下跌，而於 2007 年出售上海太平橋第 114 號地段（翠湖天地御苑）的毛利率則相對較高。兩個項目均成為相關期內毛利的關鍵來源。

其他收入增加 92% 至人民幣 2.45 億元（2007 年：人民幣 1.28 億元），主要來自股息再投資的退稅款及已收若干地方政府的補助金合共人民幣 1.09 億元。

銷售及市場推廣開支增加 21% 至人民幣 5,800 萬元（2007 年：人民幣 4,800 萬元），主要由於 2008 年上半年推廣銷售上海太平橋第 113 號地段（翠湖天地嘉苑）及位於重慶天地的第 B1-1/01 地段住宅發展項目（雍江苑）的開支增加所致。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，一般及行政開支增加 50% 至人民幣 3.53 億元（2007 年：人民幣 2.36 億元），乃由於期內集團擴展業務，令僱員福利開支以及專業與諮詢費用增加所致。僱員福利開支增加，其中包括至今已授予僱員的購股權產生的補償成本人民幣 1,900 萬元（2007 年：人民幣 1,100 萬元），以及截至 2008 年 6 月底止 6 個月期間的平均僱員人數增至 1,248 人（2007 年：1,048 人）所產生的影響。

經營溢利減少 8% 至人民幣 12.29 億元（2007 年：人民幣 13.33 億元），乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增加，令截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間錄得收益人民幣 2.96 億元（2007 年：人民幣 2.67 億元）。

有關部分出售附屬公司股東權益的收益詳情載於上文業務回顧一節「藉建立策略夥伴關係加速發展」一段。

財務費用經扣除匯兌收益後，錄得人民幣 1.78 億元的淨收入（2007 年：淨成本人民幣 8,000 萬元）。財務費用主要包括利息開支人民幣 3.27 億元（2007 年：人民幣 2.26 億元），減去資本化至發展中物業的人民幣 3.04 億元（2007 年：人民幣 1.77 億元）。利息開支增加，主要由於銀行借貸上升所致，於 2008 年 6 月 30 日達人民幣 77.72 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 44.05 億元）。然而，由於人民幣兌港元及美元升值，令本集團的港幣或美元銀行借貸產生匯兌收益人民幣 2.33 億元（2007 年：匯兌虧損人民幣 1,000 萬元），抵銷了利息開支的影響。

稅前溢利增加 71% 至人民幣 26.00 億元（2007 年：人民幣 15.21 億元），主要由於上述各項目所致。

截至 2008 年 6 月底止 6 個月期間，稅項為人民幣 7.52 億元（實際稅率為 29%），而 2007 年同期則為人民幣 1.90 億元（實際稅率為 12%）。實際稅率大增，主要歸因於中國土地增值稅人民幣 4.97 億元（2007 年：人民幣 1,000 萬元），其中包括本集團進一步預提並從截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間收入中扣除的土地增值稅人民幣 2.70 億元。預提原因是本集團調整了上海太平橋項目不同發展時期的中國物業發展公司之間公共設施成本的分攤方案。經調整後的成本分攤方案已在最近的所得稅申報時獲得有關地方稅局認可。

另外，截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月期間的實際稅率較低，主要歸因於期內人民幣 3.55 億元的非經常遞延稅項減免調整。由於 2007 年 3 月頒佈中國新企業所得稅法後，企業須從 2008 年 1 月 1 日起統一按 25% 繳納所得稅。為反映稅率從 33% 改為 25%，於 2007 年 6 月 30 日的遞延稅項負債的賬面值已減低人民幣 3.55 億元，並已計入截至該日期止 2007 年 6 個月期間的收益表內。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司股東應佔溢利為人民幣 17.78 億元，較 2007 年同期上升 62%（2007 年：人民幣 10.98 億元）。

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

	截至 6 月 30 日止 6 個月		%
	2008 年 人民幣百萬元	2007 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,778	1,098	+62%
重估投資物業增加（扣除遞延稅項影響及少數股東應佔權益）	(208)	(182)	
衍生金融工具公平值變動虧損	7	14	
	<hr/>	<hr/>	
本公司股東於			
(i) 重估投資物業；及			
(ii) 衍生金融工具公平值調整前的應佔溢利	1,577	930	+70%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

每股盈利為人民幣 42 分或 46 港仙，按期內已發行加權平均股數約 41.86 億股計算（2007 年：人民幣 26 分或 26 港仙，按已發行加權平均股數約 41.85 億股計算）。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2008 年 6 月 30 日，本集團已動用的項目貸款、按揭貸款及優先票據約為人民幣 103.18 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 70.72 億元）。其中，抵押貸款為人民幣 72.44 億元，非抵押貸款為人民幣 30.74 億元（2007 年 12 月 31 日：分別為人民幣 38.43 億元及 32.29 億元）。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團借貸的結構概述如下：

	貨幣單位	總計	到期期限為		到期期限為	
		(相當於 人民幣) 人民幣百萬元	在一年內 到期 人民幣百萬元	一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行貸款	人民幣	2,264	570	814	555	325
	港元	5,508	573	908	4,027	-
票據	美元	2,546	2,546	-	-	-
總計		<u>10,318</u>	<u>3,689</u>	<u>1,722</u>	<u>4,582</u>	<u>325</u>

於 2008 年 6 月 30 日，總現金及銀行存款為人民幣 48.78 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 36.97 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 19.47 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 8.54 億元）。本集團現金結餘的增加乃主要來自物業銷售及轉讓股權予策略夥伴所得款項，但被支付大連天地·軟件園的投資資金及佛山天地的土地成本所部分抵銷。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團淨負債結餘額為人民幣 54.40 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 33.75 億元），而權益總額則為人民幣 186.62 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 167.06 億元）。故此，本集團於 2008 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額，除以權益總額計算）約為 29%（2007 年 12 月 31 日：20%）。

本集團截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的租金收入佔本集團發展中物業資本化前的總利息成本的百分比約為 72%（2007 年：約為 80%）。

本集團的總資產為人民幣 354 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 299 億元）。於 2008 年 6 月 30 日，本集團的抵押貸款與總資產的比率為 20%（2007 年 12 月 31 日：13%）。除按獨立估值將投資物業列帳外，總資產未有反映本集團土地儲備估值的提高。於 2006 年、2007 年及 2008 年上半年，本集團向策略夥伴出售集團於若干項目的股權。於 2006 年，本集團出售重慶天地的 19.8% 權益帶來人民幣 5.82 億元的收益。於 2007 年，本集團出售武漢天地的 25% 權益和上海太平橋第 116 號地段的 49% 權益，分別帶來人民幣 4.80 億元和人民幣 3.64 億元的收益。於 2008 年上半年，本集團出售上海瑞虹新城的 25% 權益帶來人民幣 8.62 億元的收益。2008 年下半年訂約出售偉華有限公司有關重慶超高層項目的 25% 股權，預計可帶來人民幣 800 億元的收益。這些交易全部按公平原則磋商達成，因此反映了自願買家與自願賣家所同意的價值。如果我們於 2008 年 6 月 30 日按上述各項目的成交價調整我們土地儲備的估值，本集團的調整後的總資產應增加至人民幣 463 億元，而於 2008 年 6 月 30 日，抵押貸款與調整後的總資產比率應降低至 16%。

於 2008 年 6 月 30 日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣 6.22 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 17.18 億元）。於 2008 年 6 月 30 日後，已安排新增的銀行融資額約為人民幣 3.76 億元。本集團亦正積極部署對一筆 3.75 億美元的票據進行再融資。本集團尚未認定最佳的再融資的方案。按市場條件，當本集團可最終確定最佳及合時的擬議再融資方案時，將依上市規則履行公告。本集團將繼續採用謹慎的財務政策，以維持最適當的借貸水平，來滿足資金需要。

抵押資產

於 2008 年 6 月 30 日，本集團已抵押為數人民幣 127.52 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 116.63 億元）的土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業及銀行及現金結餘，以取得借款人民幣 72.44 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 38.43 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2008 年 6 月 30 日，本集團有已訂約資本開支承擔人民幣 51.02 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 50.65 億元），主要是土地和建築開支。

此外，本集團與土地交易中心訂立一項確認協議，確認本集團成功投得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣 75.10 億元，其中截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間已支付予土地交易中心人民幣 26.56 億元；餘額人民幣 48.54 億元將按照該地塊的遷置進度分期支付，遷置預計將於 2010 年左右完成。

本集團同意進一步注資因開發大連天地·軟件園而成立的聯營公司，從而使集團最終持有其 48% 實質權益。於 2008 年 6 月 30 日，集團承諾向該聯營公司進一步注入約人民幣 4.12 億元的資金（2007 年 12 月 31 日：零）。

本集團亦承諾興建位於盧灣區太平橋地區的教育設施，以補償清拆原先位於該地區的教育設施。於 2008 年 6 月 30 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

本集團擬透過競投或拍賣爭取更多物業發展項目以繼續擴展，從而將項目的區域分佈擴大至新城市的選定地區。

本集團積極在中國內地篩選不同區域的城市，物色合適地點開展項目，並不斷開拓新商機。

本集團亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式，進行物業項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。

儘管本集團是以城市核心發展項目及綜合住宅發展項目為重點，惟在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的大小項目。憑藉本集團出色的往績、與業務夥伴的良好關係，以及已樹立的聲譽，料能獲得此類商機。

重大投資所需的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、銷售及預售物業，以及出售本集團項目的股權予策略夥伴（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。本集團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。本集團已密切監察各類債項的償還期並預先部署還款安排。

利率風險及匯率風險

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的所有銀行借貸均包括浮息債務還款，項目建設貸款還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為五年至十年不等。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。本集團的一貫政策，乃以長期銀行信貸為本集團的長期投資計劃提供融資，此舉可令本集團避免為長期投資計劃承擔短期信貸的高借貸成本。此外，本集團的利率風險管理政策亦包括緊密監察利率變動，並於有良好的議價機會出現時，為原有貸款進行再融資或訂立新的銀行信貸。在適當情況下，本集團將採用利率掉期合約為其浮息風險作出對沖。

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，在人民幣計值的營業額當中，一部分會兌換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港元計值的銀行貸款及以美元計值的優先票據。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

考慮到(i)中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率於窄幅範圍內波動；及(ii)本集團認為，於可見將來，人民幣兌港元／美元升值的可能性高於貶值，故本集團預期人民幣兌港元及美元不大可能出現不利的匯率波動。本集團將會密切監察有關情況，並於有任何跡象顯示現時的良好環境出現變動時，訂立有效的對沖安排。

股息

董事會向於 2008 年 10 月 22 日名列本公司股東名冊的股東宣佈派發中期股息，每股 7 港仙（2007 年：5 港仙）。中期股息將於 2008 年 10 月 30 日派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2008 年 10 月 16 日至 2008 年 10 月 22 日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合享有中期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2008 年 10 月 15 日下午 4 時 30 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 號舖。

購買、出售或贖回股份

截至 2008 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。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務運作及業務增長的企業管治實務，且不時作出檢討，以確保其遵守企業管治守則（《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄 14 所載的《企業管治常規守則》）及緊扣企業管治的最新發展。

證券交易的標準守則

本公司已採用上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的守則。

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 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.5.4 條，本公司亦已於 2007 年 3 月制定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的標準寬鬆，以規管本公司及其任何附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券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

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，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 2 名執行董事、1 名非執行董事及 6 名獨立非執行董事。

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

審核委員會

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，審核委員會由白國禮教授（「白教授」）、鄭維健博士、麥卡錫·羅傑博士 3 名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。白教授為審核委員會的主席。

審核委員會已聯同本公司的外聘核數師審閱本集團截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的未經審核簡明綜合財務報表，包括本公司採用的會計原則及應用守則。

薪酬委員會

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，薪酬委員會由馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）、白教授 3 名成員組成，馮博士及白教授均為獨立非執行董事。馮博士為薪酬委員會的主席。

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以及僱員福利安排，並就該等人員的薪酬待遇及所評估的福利安排提出建議。

企業管治常規守則的遵守

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司一直遵守《企業管治常規守則》的守則條文，惟下列所闡明條文除外：

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

羅康瑞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。

除上述者外，截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司亦已執行下述措施，以推行企業管治常規守則所載的企業管治原則及應用守則。

為加強在本公司股東周年大會上與股東的溝通，從 2008 年 6 月 5 日舉行的股東周年大會起，股東周年大會已改以廣東話進行並輔以英語即時傳譯，而之前舉行的大會是以英語進行並輔以廣東話傳譯。大部分董事均有出席股東周年大會，這項活動為股東提供一個與董事會交流意見的有用平台。

為了進一步加強與本公司股東的直接溝通，我們於 2008 年 6 月 5 日舉行股東周年大會後，立刻舉行「與股東聯繫」的環節。在這項活動中，股東獲得與本公司高級管理層面對面討論的機會。股東踴躍出席，分享本公司最新的業務計劃及長遠發展策略，並提出問題。

2008 年 1 月，本公司正式向所有員工派發《行為與商業道德規範》（「規範」），以供參閱。該規範亦成為與本公司的代理商、代表、顧問、承包商、分包商、商業夥伴、零售商、銷售及市場推廣代理及供應商之間的標準協議條款。該規範對董事及僱員應當如何處理利益衝突狀況、業務活動與所涉關係，及財務交易等方面作出指引。

企業管治獎項

本公司為《經濟一週》舉辦的「2008 年傑出中國房地產公司」10 大得獎公司之一，同時是《亞洲企業管治雜誌》舉辦的第 4 屆「亞洲最佳企業管治大獎」得獎公司之一。

僱員及薪酬政策

於 2008 年 6 月 30 日，本集團僱員人數為 1,312 人（2007 年 12 月 31 日：1,182 人）。僱員薪酬福利維持在有競爭力的水平，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、內部培訓及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。於 2008 年 6 月 30 日，本公司於 2007 年 6 月採納的購股權計劃下尚未行使的購股權約 1.68 億股（2007 年 12 月 31 日：約 1.50 億股）。

本公司深信平等機會及同工同酬的原則。薪酬政策體現員工多元化的價值，並鼓勵全體員工利用本身的技能、知識及創意發揮所長，爭取卓越表現。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的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」對本集團截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的未經審核簡明綜合財務報表進行審閱。此初步業績公佈中的於 2008 年 6 月 30 日簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合收益表及相關附註所列人民幣數字乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。

鳴謝

本人謹此感謝本集團全體員工對致力將瑞安房地產發展為中國內地最具創意的房地產發展商所付出的努力及承擔。本公司上下各員工，均為締造本公司成就的關鍵，並被視為本公司最重要的資產。對於本公司在人力資源方面取得的成就以及所採納以人為本的政策，我們深以為豪。

承董事會命
羅康瑞
主席

香港，2008 年 8 月 22 日

* 僅供識別

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）及夏達臣先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；以及本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。