

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



## 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 2009 年 6 月 30 日止 6 個月 2009 年中期業績公佈

#### 摘要

- 營業額增加 18% 至人民幣 13.35 億元 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 (經重列)：人民幣 11.32 億元)，主要是物業銷售增加 22% 至人民幣 10.10 億元所致 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 (經重列)：人民幣 8.27 億元)。截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團已將 102,100 平方米的訂約銷售確認收入 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間為 31,500 平方米)。
- 本集團採用對《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變對物業銷售的入賬時間，由以往於該物業完工後便確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後方予入賬。由該變更產生的影響使截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月的收入及股東應佔溢利分別減少人民幣 2.34 億元及人民幣 8,500 萬元。
- 投資物業營業額增加 6% 至人民幣 3.05 億元 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：人民幣 2.87 億元)。於 2009 年 6 月 30 日，投資物業項目的總可出租面積增長至 291,000 平方米 (2008 年 12 月 31 日：262,000 平方米)。
- 由於上述的會計政策變更令翠湖天地嘉苑的銷售收入須遞延確認，同時沒有來自出售股權予戰略合作夥伴的收益，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司股東應佔溢利減少 45% 至人民幣 7.18 億元 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 (經重列)：人民幣 12.94 億元)。
- 每股基本盈利為人民幣 16 分，比 2008 年同期減少 43% (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月 (經重列)：人民幣 28 分)。
- 宣佈派發中期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分)。
- 總資產增加至人民幣 401 億元 (2008 年 12 月 31 日 (經重列)：人民幣 359 億元)。
- 權益總額為人民幣 204 億元，其中本公司股東應佔人民幣 194 億元 (2008 年 12 月 31 日 (經重列)：權益總額為人民幣 182 億元，本公司股東應佔人民幣 169 億元)。
- 負債淨額為人民幣 37.41 億元 (2008 年 12 月 31 日：人民幣 48.18 億元)。於 2009 年 6 月 30 日，負債淨額對權益總額比率 (淨資產負債率) 下降至 18% (2008 年 12 月 31 日 (經重列)：27%)。

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 2009 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 2009 年 6 月 30 日止 6 個月

|                 | 附註 | 截至 2009 年 6 月 30 日<br>止 6 個月<br>(未經審核) |          | 截至 2008 年 6 月 30 日<br>止 6 個月<br>(經重列及未經審核) |          |
|-----------------|----|--|----------|--|----------|
|                 |    | 港幣百萬元<br>(附註 2)                        | 人民幣百萬元   | 港幣百萬元<br>(附註 2)                            | 人民幣百萬元   |
| 營業額             | 4  | 1,509                                  | 1,335    | 1,234                                      | 1,132    |
| 銷售成本            |    | (1,068)                                | (945)    | (549)                                      | (504)    |
| 毛利              |    | 441                                    | 390      | 685  | 628      |
| 其他收入            |    | 121                                    | 107      | 267  | 245      |
| 銷售及市場開支         |    | (44)                                   | (39)     | (63)                                       | (58)     |
| 一般及行政開支         |    | (295)                                  | (261)    | (385)                                      | (353)    |
| 經營溢利            | 5  | 223                                    | 197      | 504  | 462      |
| 投資物業的公平值增值      |    | 225                                    | 199      | 322  | 296      |
| 部分出售附屬公司股本權益的收益 |    | -                                      | -        | 940  | 862      |
| 應佔聯營公司業績        |    | 449                                    | 398      | 38   | 35       |
| 財務費用，經扣除匯兌收益    | 6  | (68)                                   | (60)     | 194  | 178      |
| 稅項前溢利           |    | 829                                    | 734      | 1,998                                      | 1,833    |
| 稅項              | 7  | (88)                                   | (78)     | (477)                                      | (438)    |
| 期間溢利            |    | 741                                    | 656      | 1,521                                      | 1,395    |
| 以下應佔：           |    |  |          |  |          |
| 本公司股東           |    | 811                                    | 718      | 1,411                                      | 1,294    |
| 非控制股東權益         |    | (70)                                   | (62)     | 110  | 101      |
|                 |    | 741                                    | 656      | 1,521                                      | 1,395    |
| 每股盈利            | 9  |  |          |  |          |
| — 基本            |    | 港幣 18 仙                                | 人民幣 16 分 | 港幣 31 仙                                    | 人民幣 28 分 |
| — 攤薄            |    | 港幣 17 仙                                | 人民幣 15 分 | 港幣 31 仙                                    | 人民幣 28 分 |

## 簡明綜合全面收益表

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月

截至 2009 年 6 月 30 日  
止 6 個月  
(未經審核)

截至 2008 年 6 月 30 日  
止 6 個月  
(未經審核)

|                                    | 港幣百萬元<br>(附註 2) | 人民幣百萬元 | 港幣百萬元<br>(附註 2) | 人民幣百萬元 |
|------------------------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 期間溢利                               | 741             | 656    | 1,521           | 1,395  |
| <b>其他全面收入</b>                      |                 |        |                 |        |
| 換算海外業務產生的匯兌差額                      | (11)            | (10)   | 21              | 19     |
| 指定為現金流量對沖利率掉期合約的<br>公平值調整          | 68              | 60     | 186             | 171    |
| 指定為現金流量對沖交叉貨幣利率掉<br>期合約的公平值調整      | -               | -      | (172)           | (158)  |
| 對指定為現金流量對沖交叉貨幣利率<br>掉期合約的公平值調整作重分類 | -               | -      | 113             | 104    |
| 期間其他全面收入                           | 57              | 50     | 148             | 136    |
| 期間全面總收入                            | 798             | 706    | 1,669           | 1,531  |
| <b>以下應佔全面總收入：</b>                  |                 |        |                 |        |
| 本公司股東                              | 868             | 768    | 1,559           | 1,430  |
| 非控制股東權益                            | (70)            | (62)   | 110             | 101    |
|                                    | 798             | 706    | 1,669           | 1,531  |

## 簡明綜合財務狀況表

於 2009 年 6 月 30 日

|                  | 附註 | 2009 年 6 月 30 日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年 12 月 31 日<br>人民幣百萬元<br>(經重列及經審核) |
|------------------|----|-------------------------------------|---|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                     |   |
| 投資物業             |    | 19,927                              | 8,466                                   |
| 物業、廠房及設備         |    | 337                                 | 343                                     |
| 預付租賃款項           |    | 43                                  | 6,290                                   |
| 發展中物業            |    | -                                   | 2,411                                   |
| 於聯營公司的權益         |    | 694                                 | 296                                     |
| 向聯營公司的貸款         |    | 1,392                               | 1,331                                   |
| 應收賬款             | 10 | 338                                 | 329                                     |
| 已抵押銀行存款          |    | 872                                 | 694                                     |
| 界定福利資產           |    | 4                                   | 4                                       |
| 遞延稅項資產           |    | 145                                 | 146                                     |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
|                  |    | 23,752                              | 20,310                                  |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>流動資產</b>      |    |                                     |   |
| 發展中待售物業          |    | 8,226                               | 7,786                                   |
| 待售物業             |    | 2,176                               | 3,090                                   |
| 應收賬款、按金及預付款項     | 10 | 610                                 | 941                                     |
| 應收貸款             |    | 417                                 | 414                                     |
| 聯營公司欠款           |    | 143                                 | 450                                     |
| 有關連人士欠款          |    | 78                                  | 62                                      |
| 附屬公司的非控制股東欠款     |    | 6                                   | 176                                     |
| 已抵押銀行存款          |    | 1,750                               | 1,015                                   |
| 銀行結餘及現金          |    | 2,903                               | 1,671                                   |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
|                  |    | 16,309                              | 15,605                                  |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>流動負債</b>      |    |                                     |   |
| 應付賬款、已收按金及應計費用   | 11 | 5,361                               | 4,418                                   |
| 應付一家聯營公司款項       |    | 54                                  | -                                       |
| 應付有關連人士款項        |    | 51                                  | 33                                      |
| 應付附屬公司非控制股東款項    |    | 728                                 | 758                                     |
| 一家附屬公司的一名非控制股東貸款 |    | 200                                 | 199                                     |
| 稅項負債             |    | 661                                 | 739                                     |
| 銀行借貸——於一年內到期     |    | 2,200                               | 1,953                                   |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
|                  |    | 9,255                               | 8,100                                   |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>7,054</b>                        | <b>7,505</b>                            |
|                  |    | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <b>30,806</b>                       | <b>27,815</b>                           |
|                  |    | <hr/> <hr/>                         | <hr/> <hr/>                             |

簡明綜合財務狀況表（續）

於 2009 年 6 月 30 日

|                   | <i>附註</i> | 2009 年 6 月 30 日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年 12 月 31 日<br>人民幣百萬元<br>(經重列及經審核) |
|-------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| <b>股本及儲備</b>      |           |                                     |   |
| 股本                | 12        | 99                                  | 84                                      |
| 儲備                |           | 19,284                              | 16,779                                  |
|                   |           | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| 本公司股東應佔權益         |           | 19,383                              | 16,863                                  |
| 非控制股東權益           |           | 1,046                               | 1,312                                   |
|                   |           | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>權益總額</b>       |           | 20,429                              | 18,175                                  |
|                   |           | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>非流動負債</b>      |           |                                     |   |
| 銀行借貸——於一年後到期      |           | 7,066                               | 6,245                                   |
| 指定為對沖工具的衍生金融工具    |           | 196                                 | 256                                     |
| 一家附屬公司的一名非控制股東貸款  |           | 670                                 | 670                                     |
| 一名董事貸款            |           | 567                                 | 567                                     |
| 遞延稅項負債            |           | 1,878                               | 1,902                                   |
|                   |           | <hr/>                               | <hr/>                                   |
|                   |           | 10,377                              | 9,640                                   |
|                   |           | <hr/>                               | <hr/>                                   |
| <b>權益及非流動負債總額</b> |           | 30,806                              | 27,815                                  |
|                   |           | <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（「國際會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。

### 2. 呈列

簡明綜合收益表和簡明綜合全面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，即截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 元，及 2008 年同期以人民幣 1.00 元兌港幣 1.09 元換算。

### 3. 主要會計政策

除若干投資物業及衍生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於截至 2008 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國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則及詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）（下文統稱「新國際財務報告準則」）。該等新國際財務報告準則於 2009 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 國際財務報告準則（修訂本）                        | 於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則，不包括於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度生效的國際財務報告準則第 5 號修訂本 |
| 國際財務報告準則（修訂本）                        | 於 2009 年發佈的有關國際會計準則第 39 號第 80 段修訂的改進國際財務報告準則                        |
| 國際會計準則第 1 號（經修訂）                     | 財務報表呈列  |
| 國際會計準則第 23 號（經修訂）                    | 借貸成本  |
| 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   |
| 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   |
| 國際財務報告準則第 2 號（修訂本）                   | 歸屬條件及註銷   |
| 國際財務報告準則第 7 號（修訂本）                   | 改進金融工具的披露   |
| 國際財務報告準則第 8 號                        | 營運分部  |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 9 號及國際會計準則第 39 號（修訂本） | 內在衍生工具  |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 13 號                  | 客戶忠誠度計劃   |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號                  | 房地產建造協議   |
| 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   |

#### 國際會計準則第 1 號（經修訂） 財務報表呈列

國際會計準則第 1 號（經修訂）引入多項詞彙變動（包括簡明綜合財務報表的經修訂標題）並導致多項呈列及披露方式變更。然而，國際會計準則第 1 號（經修訂）對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

### 3. 主要會計政策（續）

#### 國際財務報告準則第 8 號 營運分部

國際財務報告準則第 8 號乃一項披露準則，此準則要求定義營運分部需與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。採用國際財務報告準則第 8 號與原先採用國際會計準則第 14 號定義的主要可報告分部相同，不會導致集團重列報告分部，並且對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

#### 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號 房地產建造協議

於以前年度，當物業完工前以預售方式銷售，有關收入及溢利乃於該發展物業竣工並由有關政府機關發出相關竣工證明文件後或於有法律效力之銷售協議生效後（已較後者為準）確認。對此類房產交易會計處理方法訂出更詳細指引的國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號發佈後，本公司董事認為，銷售物業的收入於根據銷售協議向買方交付物業後方予確認更為適當。

物業銷售收入確認的會計政策變更需要追溯調整，因此截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月簡明綜合收益表已重列物業銷售收入與相關的銷售成本及物業銷售所產生的稅金。

由於上述會計政策的變動產生的影響，各呈列項目於本期間及過往期間於簡明綜合收益表中列示如下：

|            | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |             |
|------------|-------------------|-------------|
|            | 2009 年            | 2008 年      |
|            | 人民幣百萬元            | 人民幣百萬元      |
|            | (未經審核)            | (未經審核)      |
| 營業額減少      | (234)             | (1,052)     |
| 銷售成本（增加）減少 | (53)              | 285         |
| 稅項減少       | 202               | 314         |
|            | <hr/>             | <hr/>       |
| 期間溢利減少     | (85)              | (453)       |
|            | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/> |
| 以下應佔：      |                   |             |
| 本公司股東      | (105)             | (484)       |
| 非控制股東權益    | 20                | 31          |
|            | <hr/>             | <hr/>       |
|            | (85)              | (453)       |
|            | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/> |

### 3· 主要會計政策（續）

以上會計政策變動對本集團於 2008 年 12 月 31 日及 2008 年 1 月 1 日之財務狀況累計影響概述如下：

|                  | 2008 年<br>12 月 31 日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年<br>1 月 1 日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
|------------------|---|---------------------------------------|
| 待售物業增加           | 1,061                                   | 581                                   |
| 應收賬款、按金及預付款項減少   | (229)                                   | (262)                                 |
| 應付賬款、已收按金及應計費用增加 | (2,336)                                 | (813)                                 |
| 稅項負債減少           | 133                                     | 27                                    |
| 遞延稅項負債減少         | 382                                     | 165                                   |
|                  | <u>(989)</u>                            | <u>(302)</u>                          |
| 儲備減少             | (945)                                   | (250)                                 |
| 非控制股東權益減少        | (44)                                    | (52)                                  |
|                  | <u>(989)</u>                            | <u>(302)</u>                          |

會計政策變動對本集團每股基本及攤薄盈利的影響如下：

|                 | 截至 6 月 30 日止 6 個月        |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 2009 年<br>人民幣元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣元<br>(未經審核) |
| 對每股基本盈利的影響      |                          |                          |
| 未經調整前所報告之數字     | <b>0.18</b>              | 0.42                     |
| 因發行紅股作出調整（附注 8） | -                        | (0.03)                   |
| 因會計政策變動作出調整     | <b>(0.02)</b>            | (0.11)                   |
| 經重列             | <u><b>0.16</b></u>       | <u>0.28</u>              |

|                 | 截至 6 月 30 日止 6 個月        |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 2009 年<br>人民幣元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣元<br>(未經審核) |
| 對每股攤薄盈利的影響      |                          |                          |
| 未經調整前所報告之數字     | <b>0.17</b>              | 0.42                     |
| 因發行紅股作出調整（附注 8） | -                        | (0.03)                   |
| 因會計政策變動作出調整     | <b>(0.02)</b>            | (0.11)                   |
| 經重列             | <u><b>0.15</b></u>       | <u>0.28</u>              |

### 3· 主要會計政策（續）

#### 國際財務報告準則（修訂本）於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則

採用包括於 2008 年發佈的改進國際財務報告準則中之國際會計準則第 40 號（修訂本）「投資物業」，已影響本集團在建物業及發展將來用作投資物業的會計處理。採用國際會計準則第 40 號（修訂本），要求該等物業歸納於該準則範圍內，並在該等物業之公平價值可以可靠計量情況下，根據本集團之會計政策採用公平價值模型記賬。

過去，在建物業中的租賃土地及建築部分分別列示。租賃土地計入經營性租賃，建築部分以成本減去累計減值損失入賬。根據相關過渡性條款，自 2009 年 1 月 1 日起，本集團採用國際會計準則第 40 號（修訂本）。按照修訂本，本集團的在建物業及發展將來用作投資物業包括用於租賃的土地和建築部分，於 2009 年 1 月 1 日的帳面價值分別為人民幣 62.46 億元和人民幣 24.11 億元，已重分類為投資物業。公平值能够可靠計量的在建或發展中投資物業已於 2009 年 6 月 30 日以公平值入賬。於 2009 年 6 月 30 日，這些物業的公平值為人民幣 52.73 億元，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間公平值增加的人民幣 1.76 億元已在簡明綜合收益表中列示。其他無法按公平值計量的在建或發展中的物業按成本扣除減值損失後列示，其截至 2009 年 6 月 30 日止帳面價值為人民幣 57.79 億元。

此外，本集團的一些聯營公司參與了主要的項目建設。此等聯營公司擁有在建的投資物業。採用國際會計準則第 40 號（修訂本）後使應佔聯營公司業績增加至人民幣 4.08 億元。此增長主要是聯營公司所持在建或發展中投資物業的公平值稅後增加人民幣 4.08 億元所致，並已在本集團截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間的簡明綜合收益表中列示。

上述會計政策變動對本集團在簡明綜合收益表的科目影響列示如下：

|           | 截至 2009 年 6 月<br>30 日止 6 個月<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
|-----------|---|
| 投資物業公平值增加 | 176   |
| 應佔聯營公司業績  | 408   |
|           | <hr/>   |
| 稅項前溢利     | 584   |
| 稅項增加      | (44)  |
|           | <hr/>   |
| 期間溢利增加    | 540   |
|           | <hr/> <hr/>                                     |
| 以下應佔：     |   |
| 本公司股東     | 612   |
| 非控制股東權益   | (72)  |
|           | <hr/>   |
|           | 540   |
|           | <hr/> <hr/>                                     |

除上述者外，採用該等新訂國際財務報告準則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。

### 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新訂及經修訂的國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋：

|                     |   |
|---------------------|---|
| 國際財務報告準則（修訂本）       | 於 2008 年發佈的作為改進國際財務報告準則一部分的對國際財務報告準則第 5 號修訂本 <sup>1</sup> |
| 國際財務報告準則（修訂本）       | 於 2009 年發佈的改進國際財務報告準則 <sup>2</sup>                        |
| 國際會計準則第 27 號（經修訂）   | 綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>                                    |
| 國際會計準則第 39 號（修訂本）   | 合資格被對沖項目 <sup>1</sup>                                     |
| 國際財務報告準則第 1 號（修訂本）  | 首次採用者的額外免除 <sup>3</sup>                                   |
| 國際財務報告準則第 2 號（修訂本）  | 集團以現金結算之股份支付的交易 <sup>3</sup>                              |
| 國際財務報告準則第 3 號（經修訂）  | 業務合併 <sup>1</sup>   |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 17 號 | 向所有者分派非現金資產 <sup>1</sup>                                  |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號 | 客戶資產的轉移 <sup>4</sup>                                      |

<sup>1</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度生效

<sup>2</sup> 於 2009 年 7 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日或之後開始年度期間酌情生效

<sup>3</sup> 於 2010 年 1 月 1 日或之後開始年度生效

<sup>4</sup> 適用於 2009 年 7 月 1 日或之後的轉移

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 日或之後的首個年度報告期開始當日或其後的業務合併之會計處理。國際會計準則第 27 號（經修訂）將會影響母公司對於在附屬公司中不會導致喪失控制權的權益變動的會計處理，該變動將作為股權交易列賬。

本公司董事預期，採用其他新的或經修訂的準則、修訂本或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

### 4. 營業額及分部資料

本集團於本期間的營業額分析如下：

|           | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |            |
|-----------|-------------------|------------|
|           | 2009 年            | 2008 年     |
|           | 人民幣百萬元            | 人民幣百萬元     |
|           | (未經審核)            | (經重列及未經審核) |
| 物業發展：     |                   |            |
| 物業銷售收入    | 1,010             | 827        |
| 物業投資：     |                   |            |
| 投資物業租金收入  | 260               | 236        |
| 經營服務式公寓收入 | 9                 | 13         |
| 物業管理費     | 13                | 14         |
| 租金相關收入    | 23                | 24         |
|           | 305               | 287        |
| 其他        | 20                | 18         |
|           | 1,335             | 1,132      |



## 5. 經營溢利

|                          | 截至 6 月 30 日止 6 個月 |                          |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|                          | 2009 年            | 2008 年                   |
|                          | 人民幣百萬元<br>(未經審核)  | 人民幣百萬元<br>(經重列及<br>未經審核) |
| 經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：     |                   |                          |
| 呆壞賬撥備                    | -                 | 2                        |
| 物業、廠房及設備折舊               | 25                | 33                       |
| 減：資本化至發展中物業的金額           | (1)               | (1)                      |
|                          | 24                | 32                       |
| 預付租賃款項撥回                 | 1                 | 71                       |
| 減：資本化至發展中物業的金額           | -                 | (70)                     |
|                          | 1                 | 1                        |
| 僱員福利開支                   |                   |                          |
| 董事酬金                     |                   |                          |
| 袍金                       | 1                 | 1                        |
| 薪金、花紅及津貼                 | 8                 | 8                        |
| 股份支付費用                   | 2                 | 1                        |
|                          | 11                | 10                       |
| 其他員工成本                   |                   |                          |
| 薪金、花紅及津貼                 | 138               | 163                      |
| 退休福利成本                   | 13                | 11                       |
| 股份支付費用                   | 28                | 18                       |
|                          | 179               | 192                      |
| 僱員福利開支總額                 | 190               | 202                      |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額 | (43)              | (40)                     |
|                          | 147               | 162                      |
| 已售物業成本確認為開支              | 886               | 448                      |
| 經營租賃的租金費用                | 23                | 20                       |
| 利息收入                     | (107)             | (122)                    |
| 股息再投資退稅及已收地方政府補助         | -                 | (109)                    |

## 6. 財務費用，經扣除匯兌收益

|                                  | 截至 6 月 30 日止 6 個月          |                            |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                  | 2009 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息              | 251                        | 188                        |
| 須於五年內全數償還附屬公司非控制股東之款項利息          | 25                         | 2                          |
| 須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息   | 30                         | -                          |
| 須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之估算利息 | 1                          | 4                          |
| 須於五年內全數償還一名董事貸款之利息               | 23                         | -                          |
| 票據利息                             | -                          | 158                        |
| 減：交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額              | -                          | (25)                       |
|                                  | <hr/>                      | <hr/>                      |
| 利息開支總額                           | 330                        | 327                        |
| 減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額         | (311)                      | (304)                      |
|                                  | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                  | 19                         | 23                         |
| 票據提早贖回權公平值變動的虧損                  | -                          | 7                          |
| 交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動                 | -                          | (104)                      |
| 銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額               | (12)                       | (129)                      |
| 其他財務費用                           | 53                         | 25                         |
|                                  | <hr/>                      | <hr/>                      |
|                                  | 60                         | (178)                      |
|                                  | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                |

本集團於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約 5%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：約 6%）的年度資本化比率計算。

## 7. 稅項

|         | 截至 6 月 30 日止 6 個月          |                                    |
|---------|----------------------------|------------------------------------|
|         | 2009 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣百萬元<br>(經重列及<br>未經審核) |
| 中國企業所得稅 | 73                         | 78                                 |
| 遞延稅項    | (23)                       | (21)                               |
| 中國土地增值稅 | 28                         | 381                                |
|         | <hr/>                      | <hr/>                              |
|         | 78                         | 438                                |
|         | <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。

本集團各公司於期間應課稅溢利已按適用的所得稅率 25% (截至 2008 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相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，借貸成本及相關物業發展開支) 予以撥備。

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間若干公共設施成本分攤方案。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方稅務局申報並獲得其認可，致使土地增值稅的會計估計有所改變，本集團因此相應進一步撥備了土地增值稅人民幣 3.46 億元並從截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間的簡明綜合收益報表中扣除。因此，本集團已將遞延稅務負債相應減少人民幣 8,700 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          |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | 2009 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) |
| 已派末期股息                                   | <u>37</u>                  | <u>373</u>                 |
| 宣佈派發派 2009 年中期股息每股港幣 1 仙 (2008 年：港幣 7 仙) | <u>44</u>                  | <u>257</u>                 |

董事會宣佈派發 2009 年中期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分) (2008 年：港幣 7 仙，相當於人民幣 6.1 分)。

於 2009 年 6 月，已向股東派付 2008 年末期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分)。此外，按十股送一股的比例派發紅股予本公司股東，相當於總共 418,559,717 股普通股。紅股與現有普通股享有同等地位。

於 2008 年 6 月，已向股東派付 2007 年末期股息每股港幣 10 仙 (相當於每股人民幣 8.9 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          |                                    |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
|                                       | 2009 年<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008 年<br>人民幣百萬元<br>(經重列及<br>未經審核) |
| 用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利，<br>即本公司股東應佔期間溢利 | <b>718</b>                 | 1,294                              |
|                                       | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                        |
| 股份數目                                  | 截至 6 月 30 日止 6 個月          |                                    |
|                                       | 2009 年<br>百萬<br>(未經審核)     | 2008 年<br>百萬<br>(經重列及<br>未經審核)     |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數                   | <b>4,620</b>               | 4,604                              |
| 潛在攤薄股份的影響：<br>本公司已發行購股權 (附註 a)        | <b>44</b>                  | 7                                  |
|                                       | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                        |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數                   | <b>4,664</b>               | 4,611                              |
|                                       | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                        |
| 每股基本盈利 (附註 b)                         | 截至 6 月 30 日止 6 個月          |                                    |
|                                       | 2009 年<br>(未經審核)           | 2008 年<br>(經重列及<br>未經審核)           |
|                                       | 人民幣 16 分<br>港幣 18 仙        | 人民幣 28 分<br>港幣 31 仙                |
|                                       | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                        |
| 每股攤薄盈利 (附註 b)                         | 截至 6 月 30 日止 6 個月          |                                    |
|                                       | 2009 年<br>(未經審核)           | 2008 年<br>(經重列及<br>未經審核)           |
|                                       | 人民幣 15 分<br>港幣 17 仙        | 人民幣 28 分<br>港幣 31 仙                |
|                                       | <hr/> <hr/>                | <hr/> <hr/>                        |

### 附註:

- (a) 除了 2008 年 11 月 3 日給予的購股權外，由於 2008 年給予的購股權的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（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：除了 2007 年 6 月 20 日及 2008 年 6 月 2 日給予的購股權外，由於給予的購股權的行使價高於該期間的市場平均價，所有已給予的購股權未產生攤薄影響）。
- (b) 上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，即截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 元，及 2008 年同期以人民幣 1.00 元兌港幣 1.09 元換算。

## 10. 應收賬款、按金及預付款項

|                       | 2009年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經重列<br>及經審核) |
|-----------------------|------------------------------------|--|
| 非即期應收賬款包括以下項目：        |                                    |  |
| 銷售物業的應收款項             | 288                                | 283  |
| 遞延租金應收款項              | 50                                 | 46   |
|                       | <hr/>                              | <hr/>                                      |
|                       | 338                                | 329  |
|                       | <hr/> <hr/>                        | <hr/> <hr/>                                |
| 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： |                                    |  |
| 尚未到期                  | 80                                 | 25   |
| 30日內                  | 5                                  | 6  |
| 31-60日                | 3                                  | -  |
| 61-90日                | 1                                  | -  |
| 90日以上                 | 3                                  | 3  |
|                       | <hr/>                              | <hr/>                                      |
| 部分出售附屬公司股本權益的應收代價     | 92                                 | 34   |
| 遷置費用的預付款項             | -                                  | 339  |
| 其他按金、預付款項及應收款項        | 437                                | 474  |
|                       | 81                                 | 94   |
|                       | <hr/>                              | <hr/>                                      |
|                       | 610                                | 941  |
|                       | <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清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

## 11. 應付賬款、已收按金及應計費用

|                  | 2009年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經重列<br>及經審核) |
|------------------|------------------------------------|--|
| 貿易應付賬款賬齡分析：      |                                    |  |
| 尚未到期             | 1,199                              | 691  |
| 30日內             | 56                                 | 85   |
| 31日至60日          | 16                                 | 9  |
| 61日至90日          | 10                                 | 1  |
| 90日以上            | 5                                  | 4  |
|                  | <u>1,286</u>                       | <u>790</u>                                 |
| 應付保留工程款項(附註)     | 142                                | 120  |
| 契稅、營業稅及其他應付稅項    | 514                                | 678  |
| 物業銷售的已收按金及預收款項   | 3,041                              | 2,480                                      |
| 投資物業租金的已收按金及預收款項 | 165                                | 156  |
| 應計費用             | 213                                | 194  |
|                  | <u>5,361</u>                       | <u>4,418</u>                               |

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

## 12. 股本

| 每股面值 0.0025 美元的普通股                                    | 法定                    |               | 已發行及繳足               |               |
|---|-----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | 股份數目                  | 千美元           | 股份數目                 | 千美元           |
| 於 2008 年 1 月 1 日、2008 年 6 月<br>30 日及 2008 年 12 月 31 日 | 12,000,000,000        | 30,000        | 4,185,597,171        | 10,464        |
| 發行紅股(附註 8)  | -                     | -             | 418,559,717          | 1,046         |
| 發行新股  | -                     | -             | 418,500,000          | 1,046         |
|   | <u>12,000,000,000</u> | <u>30,000</u> | <u>5,022,656,888</u> | <u>12,556</u> |

|               | 2009年<br>6月30日<br>人民幣百萬元<br>(未經審核) | 2008年<br>12月31日<br>人民幣百萬元<br>(經審核) |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 在簡明綜合財務狀況表顯示為 | <u>99</u>                          | <u>84</u>                          |

於 2009 年 6 月，以每股港幣 4.87 元的價格發行 418,500,000 股新普通股。發行新股所得款項總額約為港幣 20.38 億元（相當於人民幣 17.97 億元）。新普通股與現有普通股享有同等地位。

每股港幣 4.87 元的發行價，代表本公司股票於 2009 年 6 月 10 日以收市價每股港幣 5.24 元折讓大約 7%。董事認為配售條款乃按一般商業條款及當時市場情況在公平合理的基礎上訂立，新股發行均符合本公司及股東之整體利益。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團的營業額為人民幣 13.35 億元，高於 2008 年同期（2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 11.32 億元）。其中物業銷售佔營業額約 76%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：73%），而租金收入及其他相關業務佔餘下 24%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：27%）。

本集團採用對《房地產建造協議》的會計準則詮釋後，改變對物業銷售的入賬時間，由以往於該物業完工後便確認收入，改為根據銷售合同向買方交付物業後方予入賬。因此翠湖天地嘉苑的訂約銷售收入須待 2009 年下半年交付後方予確認。

由於上述的會計政策變更使得翠湖天地嘉苑的銷售收入須遞延確認，同時沒有來自出售股權予戰略合作夥伴的收益，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司股東應佔溢利減少 45%至人民幣 7.18 億元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 12.94 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 9,500 萬元，較 2008 年同期減少 91%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 10.93 億元）。

### 物業銷售

#### 已訂約銷售

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團已訂約銷售的總建築面積約 122,400 平方米（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：63,500 平方米），除營業稅後的物業銷售額為人民幣 20.21 億元（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：人民幣 22.52 億元）。

中國內地房地產市場於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間的銷量顯著改善。中央政府支撐樓市的措施及政策對發展商及買家有利，令市場回復信心，同時釋放因全球金融動盪而積壓的住宅需求。隨著市場氣氛改善，本集團大部分物業項目於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月的銷量大幅反彈。

本集團享譽盛名的住宅發展項目翠湖天地第三期嘉苑（上海太平橋第 113 號地塊）於 2009 年繼續銷售。於 2009 年 5 月 22 日，我們推出第 11 座 52 個單位（7,500 平方米），於三日內全部被認購，平均價格為人民幣每平方米 56,800 元。有見市場反應熱烈，我們於 2009 年 6 月 27 日將第 12 座 48 個單位（8,100 平方米）推出市場，平均售價調高 20%，大部分單位已於同日被認購。連同以每平方米人民幣 76,300 元的較高價格售出的第 1、2、10 座，截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，該項目合共 178 個單位（26,900 平方米）已被訂購，當中 121 個單位（17,400 平方米）在此期間已簽訂了正式銷售合同，其餘 9,500 平方米亦於 2009 年 7 月簽訂了正式銷售合同。

瑞虹新城第 3A 期（第 8 號地塊）於 2009 年 7 月 25 日開售，引起市場高度關注。在總共 248 個推出的單位中 210 個（26,000 平方米）已於開售當日的週末被認購，平均價格為每平方米人民幣 27,400 元。較 2007 年第 2 期的平均售價每平方米人民幣 16,600 元，瑞虹新城項目的平均售價於過去兩年上升了 65%。

上海創智天地的創智坊 R1 及 R2（"上海創智坊"）的銷售進展理想。於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，48 個單位（6,700 平方米）已訂約銷售，平均價格為每平方米人民幣 20,600 元。

御江苑（武漢天地的住宅項目）繼續深受武漢市場歡迎。截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團推出御江苑第 2 期第 A10 及 A8 號地塊預售。連同去年第 1 期（第 A9 號和第 A7 號地塊）的存貨，該項目於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間共訂約銷售 278 個單位（36,800 平方米）。御江苑的銷售在 2009 年 7 月持續走強，當月又訂約銷售 60 個單位（8,600 平方米）。

隨著環境的優化，加上重慶天地項目主要道路亦已建成，雍江苑(重慶天地第 B1-1/01 號地段)的銷情於 2009 年上半年顯著加快。截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，該項目共訂約銷售 506 個單位（61,100 平方米）。

下表呈列截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間和 2009 年 7 月份各項目的物業銷量和相應的已訂約銷售收入：

| 項目                                       | 已訂約銷售                     |                                     |                        |                                  | 除營業稅後已訂約銷售所得                           |                        |
|--|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--|------------------------|
|  | 2009 年可供銷售及預售的物業<br>(平方米) | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間<br>(平方米) | 2009 年 7 月<br>(平方米)    | 2009 年 8 月及之後可供銷售及預售的物業<br>(平方米) | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間<br>(人民幣百萬元) | 2009 年 7 月<br>(人民幣百萬元) |
| <b>已落成物業</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| <b>上海太平橋</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 翠湖天地御苑(第 114 號地塊)                        | 600                       | (400)                               | -                      | 200                              | 27                                     | -                      |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊)<br>- 第 1、2、9 及 10 座    | 31,100                    | (9,500)                             | (4,600)                | 17,000                           | 669                                    | 361                    |
| <b>上海創智坊</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| R1 (第 6-5 及 6-6 號地塊)                     | 4,600                     | (2,500)                             | (1,300)                | 800                              | 47                                     | 24                     |
| R2 (第 7-9 及 8-2 號地塊)                     | 20,600                    | (4,200)                             | (100)                  | 16,300                           | 84                                     | 2                      |
| <b>武漢天地</b>                              |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 御江苑第 1 期(第 A9 及 A7 號地塊)                  | 9,900                     | (6,400)                             | (800)                  | 2,700                            | 84                                     | 11                     |
| <b>重慶天地</b>                              |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 雍江苑第 1 期(第 B1-1/01 號地塊)                  | 93,600                    | (61,100)                            | (3,100)                | 29,400                           | 310                                    | 20                     |
| <b>停車場及其他</b>                            |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
|  | 不適用                       | 不適用                                 | 不適用                    | 不適用                              | 24                                     | 29                     |
|  | <u>160,400</u>            | <u>(84,100)</u>                     | <u>(9,900)</u>         | <u>66,400</u>                    | <u>1,245</u>                           | <u>447</u>             |
| <b>發展中物業</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| <b>上海太平橋</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊)<br>- 第 3 至 8、11 及 12 座 | 22,700                    | (7,900)                             | (6,700)                | 8,100                            | 423                                    | 442                    |
| <b>上海瑞虹新城</b>                            |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 第 3 期(第 8 號地塊)                           | 32,300                    | -                                   | (1,700)                | 30,600                           | -                                      | 46                     |
| <b>上海創智坊</b>                             |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| R2 (第 7-7 號地塊)                           | 22,200                    | -                                   | -                      | 22,200                           | -                                      | -                      |
| <b>武漢天地御江苑</b>                           |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 第 2 期(第 A10 號地塊)                         | 26,100                    | (19,400)                            | (3,300)                | 3,400                            | 224                                    | 51                     |
| 第 2 期(第 A8 號地塊)                          | 28,500                    | (11,000)                            | (4,500)                | 13,000                           | 129                                    | 58                     |
| <b>重慶天地雍江苑</b>                           |                           |                                     |                        |                                  |  |                        |
| 第 2 期第 1 階段(第 B2-1/01 號地塊)               | 47,000                    | -                                   | -                      | 47,000                           | -                                      | -                      |
|  | <u>178,800</u>            | <u>(38,300)</u>                     | <u>(16,200)</u>        | <u>124,300</u>                   | <u>776</u>                             | <u>597</u>             |
| <b>總計</b>                                | <b><u>339,200</u></b>     | <b><u>(122,400)</u></b>             | <b><u>(26,100)</u></b> | <b><u>190,700</u></b>            | <b><u>2,021</u></b>                    | <b><u>1,044</u></b>    |

單位的銷售及預售須遵守適用的法律及條例，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、簽訂正式銷售合同及按照銷售合同將物業交付買家的時間等。

## 已確認的銷售

由於首次採用由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號《房地產建造協議》，並於始自 2009 年 1 月 1 日的本集團財政期間生效，因此來自出售物業的銷售收入已經重列。

於以前年度，當物業完工前以預售方式銷售，有關收入及溢利乃於該發展物業竣工並由有關政府機關發出相關竣工證明文件後或於有法律效力之銷售協議生效後（已較後者為準）確認。對此類房產交易會計處理方法訂出更詳細指引的國際財務報告詮釋委員會詮釋第 15 號發佈後，本公司董事認為，銷售物業的收入於根據銷售協議向買方交付物業後方予確認更為適當。

下表呈列截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月本集團各項目已訂約銷售與已確認銷售兩者時間差所作的調節：

| 項目  | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間的平均售價 <sup>1</sup> | 已簽訂正式買賣合同的已售面積 | 加：   |   |                               |  | 按交付確認為銷售收入的相應面積 | 本集團權益              |
|---|--|----------------|--|---|-------------------------------|--|-----------------|--------------------|
|   |  |                | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間已訂約銷售收入 <sup>1</sup> | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間交付的前期確認已訂約銷售收入 <sup>1</sup> | 減：遞延確認銷售收入直到交付物業 <sup>1</sup> | 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間確認的銷售收入 <sup>1</sup> |                 |                    |
|   | 人民幣 / 平方米                                    | 平方米            | 人民幣 百萬元  | 人民幣 百萬元   | 人民幣 百萬元                       | 人民幣 百萬元  | 平方米             |                    |
| <b>已落成物業</b>                                  |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| <b>上海太平橋</b>                                  |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| 翠湖天地御苑(第 114 號地塊)                             | 71,100                                       | 400            | 27   | -   | (27)                          | -  | -               | 99.0%              |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊) - 第 1、2 及 10 座              | 74,100                                       | 9,500          | 669  | -   | (669)                         | -  | -               | 99.0%              |
| <b>上海創智坊</b>                                  |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| R1(第 6-5 及 6-6 號地塊)                           | 19,800                                       | 2,500          | 47   | 3   | (16)                          | 34   | 1,800           | 86.8% <sup>3</sup> |
| R2(第 7-7、7-9、8-2 號地塊)                         | 21,100                                       | 4,200          | 84   | 180   | (37)                          | 227  | 12,200          | 86.8% <sup>3</sup> |
| <b>武漢天地御江苑</b>                                |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| 第 1 期(第 A9 及 A7 號地塊)                          | 13,800                                       | 6,400          | 84   | 400   | (37)                          | 447  | 32,800          | 75.0%              |
| <b>重慶天地雍江苑</b>                                |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| 第 1 期(第 B1-1/01 號地塊)                          | 6,600 <sup>2</sup>                           | 61,100         | 310  | 10  | (41)                          | 279  | 55,300          | 79.4%              |
| <b>停車場及其他</b>                                 |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
|   |  | 不適用            | 24   | -   | (1)                           | 23   | 不適用             | 多項                 |
|   |  | 84,100         | 1,245  | 593   | (828)                         | 1,010  | 102,100         |                    |
| <b>發展中物業</b>                                  |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| <b>上海太平橋</b>                                  |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊) - 第 11 及第 12 座 <sup>4</sup> | 56,400                                       | 7,900          | 423  | -   | (423)                         | -  | -               | 99.0%              |
| <b>武漢天地御江苑</b>                                |  |                |  |   |                               |  |                 |                    |
| 第 2 期(第 A10 號地塊)                              | 12,200                                       | 19,400         | 224  | -   | (224)                         | -  | -               | 75.0%              |
| 第 2 期(第 A8 號地塊)                               | 12,300                                       | 11,000         | 129  | -   | (129)                         | -  | -               | 75.0%              |
|   |  | 38,300         | 776  | -   | (776)                         | -  | -               |                    |
| 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月總額                    |  | <b>122,400</b> | <b>2,021</b>                                   | <b>593</b>  | <b>(1,604)</b>                | <b>1,010</b>                                   | <b>102,100</b>  |                    |
| 已落成物業   |  | 36,400         | 1,879  | 633   | (1,685)                       | 827  | 31,500          | 多項                 |
| 發展中物業   |  | 27,100         | 373  | -   | (373)                         | -  | -               | 75.0%              |
| 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月總額                    |  | <b>63,500</b>  | <b>2,252</b>                                   | <b>633</b>  | <b>(2,058)</b>                | <b>827</b>                                     | <b>31,500</b>   |                    |

<sup>1</sup> 平均售價乃以 5%營業稅額前呈列，而銷售額已扣除營業稅額。

<sup>2</sup> 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

<sup>3</sup> 已達成協議將權益由 70%增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

<sup>4</sup> 翠湖天地嘉苑第 11 及 12 座預期於 2009 年下半年竣工，並可交付予客戶。

根據現時發展時間表以及與客戶簽訂的銷售合同所訂立的條款，翠湖天地嘉苑（上海太平橋住宅發展項目）預期將於 2009 年下半年交付予客戶。若該物業及時交付，則截至 2009 年 7 月 31 日翠湖天地嘉苑可確認的已訂約收入約人民幣 38.82 億元，該收入將會在本集團 2009 年 12 月 31 日的合併財務報表中體現。

下表呈列 2009 年翠湖天地嘉苑和其他項目在 2009 年的交付時間和確認的銷售收入：

| 已落成物業   | 2009 年<br>上半年交付的<br>已訂約銷售 <sup>1</sup> | 計劃於 2009 年下半年交付予客戶的物業<br>於以下期間已訂約銷售：       |  |                         | 截至 2009 年 7<br>月 31 日止<br>已訂約銷售並<br>計劃於<br>2009 年交付 <sup>1</sup> | 本集團<br>權益          |
|---------|--|--|--|-------------------------|--|--------------------|
|         |  | 截至 2008 年<br>12 月 31 日止<br>年度 <sup>1</sup> | 截至 2009 年 6<br>月 30 日止 6 個<br>月期間 <sup>1</sup> | 2009 年 7 月 <sup>1</sup> |  |                    |
|         | 人民幣百萬元<br>(已扣除營業稅額)                    | 人民幣百萬元<br>(已扣除營業稅額)                        | 人民幣百萬元<br>(已扣除營業稅額)                            | 人民幣百萬元<br>(已扣除營業稅額)     | 人民幣百萬元<br>(已扣除營業稅額)  |                    |
| 上海太平橋   | -                                      | 1,960                                      | 1,119  | 803                     | 3,882  | 99.0%              |
| 上海創智坊   | 261                                    | -  | 53   | 26                      | 340  | 86.8% <sup>2</sup> |
| 武漢天地御江苑 | 447                                    | -  | 37   | 11                      | 495  | 75.0%              |
| 重慶天地雍江苑 | 279                                    | -  | 41   | 20                      | 340  | 79.4%              |
| 停車場及其他  | 23                                     | -  | 1  | 29                      | 53   | 多項                 |
|         | <u>1,010</u>                           | <u>1,960</u>                               | <u>1,251</u>                                   | <u>889</u>              | <u>5,110</u>   | 多項                 |

<sup>1</sup> 銷售額已扣除 5% 的營業稅額。

<sup>2</sup> 已達成協議將權益由 70% 增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

上表是根據本集團現時的交付時間表編列，並不包括任何於 2009 年 7 月 31 日後訂約的銷售。此表僅作說明之用，當中呈列的數字與截至 2009 年 12 月 31 日止年度經審核綜合財務報表中呈列的銷售收入或會有出入。

物業銷售收入確認的會計政策變更需要作追溯調整，因此截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月的簡明綜合收益表已重列銷售物業與相關的銷售成本及物業銷售所產生的稅金。

### 物業投資

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，來自投資物業的營業額達人民幣 3.05 億元，較 2008 年同期增加 6%（2008 年：人民幣 2.87 億元）。於 2009 年 6 月 30 日，本集團投資物業的可供出租總建築面積為 291,000 平方米（2008 年 12 月 31 日：262,000 平方米），其中約 45% 為辦公樓，約 52% 為零售物業。

下表呈列於 2009 年 6 月 30 日的可供出租總建築面積的出租率：

| 項目  | 可供出租總建築面積(平方米) |                |                     |                | 出租率      |           | 本集團<br>權益 |
|---|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------|-----------|-----------|
|   | 辦公樓            | 零售             | 酒店/<br>服務式公寓/<br>會所 | 總計             | 2009 年   | 2008 年    |           |
|   |                |                |                     |                | 6 月 30 日 | 12 月 31 日 |           |
| <b>上海太平橋</b>  |                |                |                     |                |          |           |           |
| 上海新天地   | 5,000          | 46,000         | 6,000               | 57,000         | 100%     | 99%       | 97.0%     |
| 上海企業天地  | 76,000         | 7,000          | -                   | 83,000         | 98%      | 99%       | 99.0%     |
| <b>上海瑞虹新城</b>   |                |                |                     |                |          |           |           |
| 第 1 期商業   | -              | 5,000          | -                   | 5,000          | 98%      | 55%       | 75.0%     |
| 第 2 期商業   | -              | 28,000         | -                   | 28,000         | 100%     | 99%       | 74.3%     |
| <b>上海創智坊</b>  |                |                |                     |                |          |           |           |
| (R1：第 6-5、6-6、8-3 及 8-5 號地塊；<br>及 R2：第 7-9 及 8-2 號地塊) | 21,000         | 11,000         | -                   | 32,000         | 22%      | 59%       | 86.8%*    |
| <b>上海創智天地廣場</b>                                       |                |                |                     |                |          |           |           |
| 第 1 期   | 29,000         | 23,000         | -                   | 52,000         | 77%      | 82%       | 86.8%*    |
| <b>杭州西湖天地</b>   |                |                |                     |                |          |           |           |
| 第 1 期   | -              | 5,000          | 1,000               | 6,000          | 100%     | 100%      | 100.0%    |
| <b>武漢天地，商業</b>  |                |                |                     |                |          |           |           |
| (第 A4-1 及 A4-2 號地塊)                                   | -              | 27,000         | -                   | 27,000         | 66%      | 89%       | 75.0%     |
| <b>重慶天地雍江苑</b>  |                |                |                     |                |          |           |           |
| 第 1 期(第 B1-1/01 號地塊)                                  | -              | 1,000          | -                   | 1,000          | 0%       | 不適用       | 79.4%     |
| <b>可供出租總建築面積</b>                                      |                |                |                     |                |          |           |           |
| 於 2009 年 6 月 30 日                                     | <b>131,000</b> | <b>153,000</b> | <b>7,000</b>        | <b>291,000</b> |          |           |           |
| 於 2008 年 12 月 31 日                                    | 118,000        | 137,000        | 7,000               | 262,000        |          |           |           |

\* 已達成協議將權益由 70% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

上海新天地及上海企業天地於 2009 年繼續成為本集團主要的租金收入來源，共佔本集團租金收入總額的 81%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月：82%），並且近乎全部租出，平均租金較 2008 年同期分別上升 10% 及 9%。

上海瑞虹新城第 1 期商業項目的大型裝修整改於 2009 年中完成，出租率因而上升至 98%。第 2 期商業項目繼續全部租出。

於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間，上海創智坊 R2 的零售及辦公樓部分已落成，總計 17,000 平方米。由於上海創智坊 R2 的落成令可供出租建築面積增加，故上海創智天地第 1 期及創智坊於 2009 年 6 月 30 日的出租率分別下跌至 77% 及 22%。預期待經過創智天地項目的地鐵 10 號線於 2009 年底或 2010 年初開通後商戶相繼遷入後，屆時出租率將會提高。

杭州西湖天地第 1 期仍然全部租出。

複製上海新天地的成功模式，武漢天地商業在武漢也吸引了一批知名的餐飲、商舖和禮品店等遷入。可供出租建築面積達 11,000 平方米的武漢天地商業第 2 期（第 A4-2 號地塊）已於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間竣工。而武漢天地商業第 3 期（第 A4-3 號地塊）將於 2009 年下半年開幕。第 A4-2 號地塊落成令可供出租建築面積增加，出租率因而下跌至 66%。儘管如此，租戶數目仍逐步增加。51 個租戶已經開始營業，預期到 2009 年底時會再有 11 間店舖開幕。

鄰近雍江苑第 1 期（重慶天地第 B1-1/01 號地塊）的零售物業建築工程已於截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間完成。我們將挑選 7 個家居相關業務的租戶，為區內居民服務。首批租戶不久將開始營業。

## 物業發展

根據最新評估，將於2011年或之前可完成及可予交付/移交的總建築面積呈列如下：

| 項目                                      | 住宅<br>平方米      | 辦公樓<br>平方米     | 零售<br>平方米     | 酒店/<br>服務式公寓<br>平方米 | 停車場<br>及其他<br>平方米 | 總計<br>平方米      | 本集團<br>權益 |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------------|-------------------|----------------|-----------|
| <b>可於 2009 年下半年交付/移交</b>                |                |                |               |                     |                   |                |           |
| <b>上海太平橋</b>                            |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊)<br>- 第 1、2、9 至 12 座   | 71,000         | -              | -             | -                   | -                 | 71,000         | 99.0%     |
| <b>武漢天地，商業</b>                          |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 A4-3 號地塊                              | -              | 1,000          | 19,000        | -                   | 23,000            | 43,000         | 75.0%     |
| <b>重慶天地，商業</b>                          |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 B3/01 號地塊                             | -              | -              | 31,000        | -                   | 33,000            | 64,000         | 79.4%     |
| <b>總計</b>                               | <b>71,000</b>  | <b>1,000</b>   | <b>50,000</b> | <b>-</b>            | <b>56,000</b>     | <b>178,000</b> |           |
| <b>可於 2010 年交付/移交</b>                   |                |                |               |                     |                   |                |           |
| <b>上海太平橋</b>                            |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊)<br>- 第 3、5、6、7、8 座及商業 | 7,000          | -              | 29,000        | -                   | 41,000            | 77,000         | 99.0%     |
| <b>上海瑞虹新城</b>                           |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 3A 期(第 8 號地塊)                         | 32,000         | -              | 2,000         | -                   | 10,000            | 44,000         | 74.3%     |
| <b>上海創智坊</b>                            |                |                |               |                     |                   |                |           |
| R2 (第 7-7 號地塊)                          | 22,000         | 8,000          | 1,000         | -                   | 22,000            | 53,000         | 86.8%*    |
| <b>上海創智天地廣場</b>                         |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 2 期                                   | -              | 44,000         | 7,000         | -                   | 30,000            | 81,000         | 86.8%*    |
| <b>武漢天地御江苑</b>                          |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 2 期(第 A6、A8 及 A10 號地塊)                | 85,000         | -              | 2,000         | -                   | 49,000            | 136,000        | 75.0%     |
| <b>重慶天地雍江苑</b>                          |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 2 期第 1 階段(第 B2-1/01 號地塊)              | 47,000         | -              | 3,000         | -                   | 12,000            | 62,000         | 79.4%     |
| <b>佛山嶺南天地</b>                           |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 D 地塊                                  | -              | -              | 25,000        | -                   | -                 | 25,000         | 100.0%    |
| <b>大連天地</b>                             |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 軟件辦公大樓<br>(第 D22、B2、B6 及 B7 號地塊)        | -              | 142,000        | -             | -                   | 4,000             | 146,000        | 48.0%     |
| IT 天地(第 D10 號地塊)                        | -              | -              | 26,000        | -                   | 20,000            | 46,000         | 48.0%     |
| 工程師公寓(第 C10 號地塊)                        | 40,000         | -              | -             | -                   | 3,000             | 43,000         | 48.0%     |
| <b>總計</b>                               | <b>233,000</b> | <b>194,000</b> | <b>95,000</b> | <b>-</b>            | <b>191,000</b>    | <b>713,000</b> |           |
| <b>可於 2011 年交付/移交</b>                   |                |                |               |                     |                   |                |           |
| <b>上海瑞虹新城</b>                           |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 3 期(第 4 號地塊)                          | 63,000         | -              | 12,000        | -                   | 31,000            | 106,000        | 74.3%     |
| <b>上海創智天地廣場</b>                         |                |                |               |                     |                   |                |           |
| C2 (第 5-5、5-7 及 5-8 號地塊)                | -              | 42,000         | 12,000        | -                   | 28,000            | 82,000         | 86.8%*    |
| <b>重慶天地雍江苑</b>                          |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 2 期第 2 階段(第 B2-1/01 號地塊)              | 90,000         | -              | -             | -                   | -                 | 90,000         | 79.4%     |
| <b>佛山嶺南天地</b>                           |                |                |               |                     |                   |                |           |
| 第 1 號地塊第 1 期                            | -              | -              | 17,000        | 7,000               | -                 | 24,000         | 100.0%    |
| 第 D 及 G 地塊                              | -              | -              | -             | 27,000              | 25,000            | 52,000         | 100.0%    |
| 第 4 及 14 號地塊                            | 54,000         | -              | -             | -                   | 28,000            | 82,000         | 100.0%    |
| <b>總計</b>                               | <b>207,000</b> | <b>42,000</b>  | <b>41,000</b> | <b>34,000</b>       | <b>112,000</b>    | <b>436,000</b> |           |

\* 已達成協議將權益由 70% 增至 86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

*上海太平橋：*

翠湖天地第3期翠湖天地嘉苑（上海太平橋項目第113號地塊）第1、2、9及10座已出售的單位預計於2009年第3季度交付。位於翠湖天地中央的第11及12座將於2009年下半年竣工及準備交付。商業綜合區的上蓋已經完成，其上有5座低層住宅建築。

將發展為國際學校所在的第115號地塊已展開遷置工作。對翠湖天地下一期住宅項目所在的第116號地塊，本集團已展開申請籌備工作。

第126及127號地塊的遷置工作進展順利，於2009年6月30日已有分別約92%及79%的住戶完成遷置。以上兩個地塊即將展開辦公樓及零售物業建築工程，提供合共158,000平方米的可供出租建築面積。

*上海瑞虹新城：*

第3A期（第8號地塊）的上蓋工程已竣工。該項目將提供248個單位（32,300平方米）的可供銷售總建築面積，預期可於2010年下半年交付予客戶。第3B期（第4號地塊）的遷置已接近完成，而於2009年6月30日，第3C期（第6號地塊）已有57%的住戶得到遷置。第3B期（第4號地塊）的建築工程即將展開，預期於2011年完成。

*上海創智天地：*

創智坊R2的第7-7號地塊，擬建可供銷售總建築面積22,000平方米及可供出租總建築面積9,000平方米，以及創智天地廣場第2期擬建可供出租總建築面積51,000平方米的建設工程均按計劃進行，預期分階段於2010年完成。

*杭州西湖天地：*

西湖天地第2期的遷置工作正在進行，其中84%的住戶已於2009年6月30日完成遷置，餘下的遷置工作預期於2009年底完成。建設工程將緊隨展開，並預期於2012年完成。

*武漢天地：*

包括第A10、A6及A8號地塊的御江苑第2期的上蓋已接近封頂。第A10號地塊預期於2010年4月交付予顧客，而第A6及A8號地塊預期於2010年底交付。第A4-3號地塊的建築工程將於2009年10月完成，並正進行招商活動。

武漢天地B地段的遷置工作正在進行，約20%的土地已移交本集團。

*重慶天地：*

擁有466個住宅單位或47,000平方米的重慶天地雍江苑第2期（第B2-1/01號地塊）第1階段建築工程正在進行。上蓋工程預期於2009年下半年完成，屆時將可進行預售。第2及第3階段的工地平整亦正在進行。

重慶天地第B3/01號地塊的零售物業及酒店現正按計劃施工，兩者的可供出租總建築面積分別為31,000平方米及20,000平方米。零售物業將於2009年第四季度完工，並已展開預租。酒店計劃於於2012年後開業。

*佛山嶺南天地：*

位於D地塊，擬建總建築面積為52,000平方米的服務式公寓及零售物業的建築工程已經展開，預期於2010年及2011年分階段完成。毗鄰D地塊，主要為休憩空間及園景區的G地塊將會於相若的時間內完成。

第1號地塊的擬建總建築面積達68,000平方米，是集零售、餐飲、商業及精品酒店於一體的綜合發展項目。擬建總建築面積為24,000平方米的第1期建築工程已經展開，預期於2011年分階段完成。第1號地塊餘下的土地正在進行規劃及詳細設計，預期於2012年分階段完成。

第4號及第14號地塊擬建總建築面積為54,000平方米住宅物業的建築工程已經展開，預期於2011年完成。

*大連天地：*

位於黃泥川北，擬建總建築面積達42,000平方米的軟件辦公大樓（第D22地塊）的建築工程已於2009年3月初展開，預期於2010年可交付予租戶，其招商活動正在進行中。其他已經向租戶預租的軟件辦公大樓（第B2、B6和B7地塊）總建築面積達100,000平方米，其建築工程將於2009年第3季度展開，預期於2010年完成。

擬建總建築面積為40,000平方米的工程師公寓的建築工程已經展開，預期於2010年完成。而擬建總建築面積達65,000平方米的商用物業，名為IT天地，其建築工程亦將於2009年第3季度展開，預期部分於2010年完成。

如果開發進度符合上表所述，並假設住宅發展以外的所有物業均持作投資用途，則本集團投資物業組合的可供出租總建築面積預期將分別增長至2009年底342,000平方米、2010年底631,000平方米及2011年底748,000平方米。屆時投資物業組合的規模將分別是2009年6月30日的1.2倍、2.2倍及2.6倍。

請注意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、建築工程、營運問題、可獲得的管理及財務資源、審批及法律法規變動等因素影響。

## **土地儲備**

於2009年6月30日，本集團的土地儲備為1,320萬平方米（其中本公司股東應佔970萬平方米），包括8個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山及大連6個城市的黃金地段。

除了以下所列收購外，本集團於現年度不會進行大型收購，除非該地塊鄰近本集團的現有項目。本集團較傾向收購面積較大的地塊，以便進行總體規劃，以提升地塊價值及當地居住質素。

### *大連天地*

截至2009年6月30日，已有16幅地塊（其可供出租及可供銷售總建築面積約為283萬平方米）通過公開的競價方式購得，並已簽訂具法律效力的合約。聯營公司有意收購餘下7幅地塊，可供出租及可供銷售總建築面積約71萬平方米。該等土地的收購將以競價方式進行，因此無法保證聯營公司將能成功購入這些地塊。本集團於該聯營發展項目的權益為48%。

### *楊浦區第 24 號 A 地塊*

本集團已簽訂協議，將購入一家目前擁有上海楊浦區24號A地塊發展權的公司。該地塊擬建總建築面積約137,400平方米，毗鄰本集團現有的上海創智天地項目。

### *雲南*

於2006和2008年簽訂諒解備忘錄之後，本集團繼續與雲南省政府商討當地的綜合旅遊度假區發展計劃。該總體計劃現在還在修訂，並將與省政府進一步商討。

本集團計劃將與策略夥伴，尤其是專長於旅遊發展及旅客住宿的策略夥伴，共同發展此等項目。

於2009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<br>可供出租及可供銷售總建築面積 |                  |                  |                              |                     | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 本集團<br>權益          | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                  | 住宅<br>(平方米)             | 辦公樓<br>(平方米)     | 零售<br>(平方米)      | 酒店/<br>服務式<br>公寓/會所<br>(平方米) | 停車場<br>及其他<br>(平方米) |                    |                    |                      |
| <b>已落成物業：</b>    |                         |                  |                  |                              |                     |                    |                    |                      |
| 上海太平橋            | 56,000                  | 81,000           | 53,000           | 16,000                       | 52,000              | 258,000            | 多項                 | 251,000              |
| 上海瑞虹新城           | -                       | -                | 33,000           | 8,000                        | 15,000              | 56,000             | 74.3% <sup>2</sup> | 42,000               |
| 上海創智天地           | 21,000                  | 50,000           | 34,000           | -                            | 42,000              | 147,000            | 86.8% <sup>3</sup> | 128,000              |
| 杭州西湖天地           | -                       | -                | 5,000            | 1,000                        | -                   | 6,000              | 100.0%             | 6,000                |
| 武漢天地             | 6,000                   | -                | 27,000           | 4,000                        | 15,000              | 52,000             | 75.0%              | 39,000               |
| 重慶天地             | 40,000                  | -                | 1,000            | 4,000                        | 21,000              | 66,000             | 79.4%              | 52,000               |
| <b>小計</b>        | <b>123,000</b>          | <b>131,000</b>   | <b>153,000</b>   | <b>33,000</b>                | <b>145,000</b>      | <b>585,000</b>     |                    | <b>518,000</b>       |
| <b>發展中物業：</b>    |                         |                  |                  |                              |                     |                    |                    |                      |
| 上海太平橋            | 23,000                  | 107,000          | 80,000           | 3,000                        | 115,000             | 328,000            | 99.0%              | 325,000              |
| 上海瑞虹新城           | 221,000                 | -                | 14,000           | 6,000                        | 40,000              | 281,000            | 74.3% <sup>2</sup> | 209,000              |
| 上海創智天地           | 22,000                  | 94,000           | 20,000           | 3,000                        | 77,000              | 216,000            | 86.8% <sup>3</sup> | 187,000              |
| 杭州西湖天地           | -                       | -                | 42,000           | -                            | 27,000              | 69,000             | 100.0%             | 69,000               |
| 武漢天地             | 135,000                 | 1,000            | 21,000           | 13,000                       | 94,000              | 264,000            | 75.0%              | 198,000              |
| 重慶天地             | 204,000                 | 315,000          | 142,000          | 129,000                      | 255,000             | 1,045,000          | 79.4% <sup>4</sup> | 694,000              |
| 佛山嶺南天地           | 54,000                  | -                | 86,000           | 34,000                       | 58,000              | 232,000            | 100.0%             | 232,000              |
| 大連天地             | 40,000                  | 142,000          | 26,000           | -                            | 27,000              | 235,000            | 48.0% <sup>5</sup> | 113,000              |
| <b>小計</b>        | <b>699,000</b>          | <b>659,000</b>   | <b>431,000</b>   | <b>188,000</b>               | <b>693,000</b>      | <b>2,670,000</b>   |                    | <b>2,027,000</b>     |
| <b>日後發展物業：</b>   |                         |                  |                  |                              |                     |                    |                    |                      |
| 上海太平橋            | 256,000                 | 174,000          | 97,000           | 38,000                       | 97,000              | 662,000            | 99.0% <sup>1</sup> | 612,000              |
| 上海瑞虹新城           | 640,000                 | 85,000           | 83,000           | -                            | 12,000              | 820,000            | 74.3% <sup>2</sup> | 608,000              |
| 上海創智天地           | 94,000                  | 18,000           | 3,000            | 43,000                       | 5,000               | 163,000            | 86.8% <sup>3</sup> | 141,000              |
| 武漢天地             | 549,000                 | 322,000          | 206,000          | 62,000                       | 36,000              | 1,175,000          | 75.0%              | 881,000              |
| 重慶天地             | 1,165,000               | 414,000          | 266,000          | 78,000                       | 461,000             | 2,384,000          | 79.4% <sup>4</sup> | 1,893,000            |
| 佛山嶺南天地           | 636,000                 | 450,000          | 196,000          | 80,000                       | 42,000              | 1,404,000          | 100.0%             | 1,404,000            |
| 大連天地             | 1,070,000               | 1,585,000        | 636,000          | 42,000                       | -                   | 3,333,000          | 48.0% <sup>5</sup> | 1,600,000            |
| <b>小計</b>        | <b>4,410,000</b>        | <b>3,048,000</b> | <b>1,487,000</b> | <b>343,000</b>               | <b>653,000</b>      | <b>9,941,000</b>   |                    | <b>7,139,000</b>     |
| <b>土地儲備總建築面積</b> | <b>5,232,000</b>        | <b>3,838,000</b> | <b>2,071,000</b> | <b>564,000</b>               | <b>1,491,000</b>    | <b>13,196,000</b>  |                    | <b>9,684,000</b>     |

<sup>1</sup> 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99% 的權益，惟於 2007 年向一名策略夥伴出售 49% 的權益後擁有 50% 有效權益的第 116 號地塊除外。

<sup>2</sup> 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期 75% 權益，並持有餘下所有期數 74.3%。

<sup>3</sup> 已達成協議將權益由 70% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

<sup>4</sup> 本集團持有日後發展物業的 79.4% 權益，惟對將發展為超高層項目的第 B11-1/02 號地塊，因於 2008 年 8 月向一名策略夥伴出售部分權益，本集團所持有的有效權益為 59.5%。

<sup>5</sup> 大連天地由 23 幅地塊組成。聯營公司有意收購所有 23 幅地塊。於 2009 年 6 月 30 日，聯營公司已經購入可供出租及可供銷售總建築面積約 283 萬平方米的 16 幅地塊，並已簽訂具法律效力的合約。餘下可供出租及可供銷售總建築面積約 71 萬平方米的 7 幅地塊，將於適當時候以公開招標拍賣方式進行收購。

## 藉建立策略夥伴關係加速發展

建立策略性伙伴仍然是瑞安房地產加速項目發展及提升股東價值之長遠策略中的重要一環。本集團繼7月與 Redevco(領德高) 簽署合作協議後，雙方將於短期內展開武漢天地第A1、A2及A3號地塊的商務群組部分的工程。領德高擁有、管理和開發歐洲其中一個最大的零售房地產組合，預期其實力及競爭優勢將有助加快及加強武漢天地項目的發展。

另外，集團將繼續在整體和/或分拆項目層面尋找合適的策略合作夥伴共同開發項目。此舉將有助公司加快項目回報，分撥營運資金作其他項目發展，分散風險和提升公司的流動資金，同時集團亦能透過汲取合作夥伴的專業和專長，進一步加強公司旗下項目的日後發展。

## 市場展望

儘管全球經濟形勢嚴峻，但中國經濟在上半年仍表現出色，令公、私營機構的分析員都感到意外，因而紛紛上調對2009年的增長預測。中國當局在通縮環境中果斷、迅速地推出財政及貨幣刺激政策，有效地增加國內投資並支撐了國民消費意欲。踏入第二季度，在商業及消費信心上升的帶動下，股市及住宅市場逐步回升。然而，儘管內部經濟回升的步伐加快，但房地產市場仍然面對眾多的挑戰。中國的出口及外來資金仍處於下降軌道，而數以百萬計的民工及畢業生將於年內進入就業市場。在此形勢下，中國政府在下半年應只會對積極的經濟政策作出微調，而非改弦易轍。

對建築業、鋼鐵業、傢俱業和家電業來說，住房市場是需求的重要來源，亦是政府刺激內需戰略的核心，因為國民購房可增加家庭開支，釋放出巨額儲蓄中所積累的購買力。為鼓勵住房投資，國務院已降低了普通住宅及廉租房項目的資本金要求，從投資總額的35%調低至20%，而其他住房發展項目則調低至30%。首次置業者的房貸利率亦從基準利率下浮30%。因此，自農曆新年後住宅成交量開始迅猛回升。雖然備受全球金融危機的衝擊，但中國的剛性住房需求在城市家庭數目增加、收入逐步提高，國民喜愛置業的傳統觀念等因素維持不變下，將令這一輪住房市場的復甦能得以持續。

中國住宅市場於2009年可望取得強勁復甦，而本集團項目所在城市的市場前景尤其具有潛力。上海正朝國際金融中心的發展目標邁進，包括建議容許海外企業在上海證券交易所掛牌及發行人民幣債券，同時亦開始試行跨境貿易以人民幣結算。中央政府對上海建設兩個國際中心(金融及航運)地位的確認，亦會激發購房者對豪宅物業，如翠湖天地嘉苑的興趣。長遠而言，這個政策對深受環球金融危機所影響的甲級辦公樓市場亦會有所裨益。在武漢，政府對在中心城區購置人民幣50萬元以上住房的人士開放申請戶籍的資格，並放寬了使用當地教育及醫療服務的限制，以吸引更多來自外地的購房者。

展望未來，瑞安在佛山及大連市的項目將於明年開售及招租。於2010年通車的佛山首條地鐵線，在嶺南天地將設有車站，令該項目與廣州的交通往來更加方便，並使客戶的來源地域得以拓寬。佛山是2010年廣州亞運會的協辦城市，屆時當地的旅遊業將會受惠，使佛山在國內外的知名度得以提高。而遼寧省最近獲批建設700平方公里的沿海經濟帶，將惠及其主要門戶港口城市大連。大連亦會受惠於即將開建的北京 - 哈爾濱高速鐵路。此外，在全球企業通過節省成本的外包趨勢下，大連軟件外包收入於2009年首5個月取得接近26%的年增長率。

中國住宅市場復甦的基礎廣泛，這趨勢可從中、低端以至豪宅成交量的全面上升中得以驗證。憑藉獨特的經營模式及總體規劃方面的專長，本集團將致力為客戶打造最具價值及高質素的物業。我們的零售物業，包括引領時尚的新天地發展模式，亦會受惠於中國內地提高家庭收入及振興消費的經濟政策。

## 財務回顧

營業額增加18%至人民幣13.35億元（截至2008年6月30日止6個月（經重列）：人民幣11.32億元），主要是截至2009年6月30日止6個月所確認的物業銷售上升所致。

物業銷售增加22%至人民幣10.10億元（截至2008年6月30日止6個月（經重列）：人民幣8.27億元）。截至2009年6月30日止6個月期間，本集團的已訂約銷售為122,400平方米，當中102,100平方米已確認收入（截至2008年6月30日止6個月（經重列）：已訂約銷售為63,500平方米，當中31,500平方米已確認）。有關截至2009年6月30日止6個月期間物業銷售的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一段。

物業投資營業額增加6%至人民幣3.05億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣2.87億元），得益於上海新天地及上海企業天地的平均租金上揚，以及上海創智天地及武漢天地可出租面積增加。

由於不包括翠湖天地的盈利，截至2009年6月30日止6個月期間的毛利減少至人民幣3.90億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣6.28億元），毛利率為29%（截至2008年6月30日止6個月：55%）。

截至2008年6月30日止6個月的其他收入包括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。以上收入均為非經常性收入，因此導致截至2009年6月30日止6個月其他收入減少56%至人民幣1.07億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣2.45億元）。

銷售及市場開支減少33%至人民幣3,900萬元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣5,800萬元），原因是翠湖天地嘉苑於2008年上半年展開預售，令支出高於2009年。

於2009年，一般及行政開支減少26%至人民幣2.61億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣3.53億元），這是由於專業與諮詢費用減少，加上本集團於2009年採取的節流措施行之有效。

經營溢利減少57%至人民幣1.97億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣4.62億元），乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增值為人民幣1.99億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣2.96億元）。由於國際財務報告準則的改進而應用國際會計準則第40號投資物業（修訂本），截至2009年6月30日止6個月的金額包括在建或發展中投資物業的公平值人民幣1.76億元。

應佔聯營公司業績為人民幣3.98億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣3,500萬元）。增長主要由於聯營公司在建或發展中投資物業之公平值增加（除稅後）人民幣4.08億元。

財務費用經扣除匯兌收益後，錄得人民幣6,000萬元（截至2008年6月30日止6個月：淨收益人民幣1.78億元），主要包括利息開支人民幣3.30億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣3.27億元），減去資本化至發展中物業的金額人民幣3.11億元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣3.04億元）。利息開支減少，主要由於在2008年下半年償還票據，但其利好影響被2009年銀行借貸增加所部分抵銷。另外，財務費用包含因人民幣兌港幣及美元升值，而令本集團的港幣或美元銀行借貸出現的匯兌收益人民幣1,200萬元（截至2008年6月30日止6個月：人民幣1.29億元）。

稅項前溢利下跌60%至人民幣7.34億元（截至2008年6月30日止6個月（經重列）：人民幣18.33億元），主要由於上述各項目所致，同時由於在截至2009年6月30日止6個月期間內沒有確認部分出售附屬公司股本權益的收益（截至2008年6月30日止6個月：人民幣RMB8.62億元）。

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月的稅項為人民幣 7,800 萬元，2008 年同期的稅項（經重列）為人民幣 4.38 億元，減少 82%。稅項大幅減少主要由於截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間若干公共設施成本分攤方案，致使中國土地增值稅調增了人民幣 3.46 億元。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方稅務局申報並獲得其認可。

截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利為人民幣 7.18 億元，較 2008 年同期下跌 45%（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 12.94 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 |                  | %<br>變動 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|---------|
|                                  | 2009 年<br>人民幣百萬元  | 2008 年<br>人民幣百萬元 |         |
| 本公司股東應佔溢利                        | <b>718</b>        | 1,294            | -45%    |
| 重估投資物業增加<br>（扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利） | <b>(215)</b>      | (208)            |         |
| 重估聯營公司投資物業增加所佔份額（扣除稅務影響）         | <b>(408)</b>      | -                |         |
| 衍生金融工具公平值變動虧損                    | -                 | 7                |         |
|                                  | <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           | <b>95</b>         | 1,093            | -91%    |
|                                  | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>      |         |

每股盈利為人民幣 16 分，按截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間已發行加權平均股數約 46.20 億股計算（截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月（經重列）：人民幣 28 分，按已發行加權平均股數約 46.04 億股計算）。

## 資本結構、資產負債比率及資金

於2009年6月10日，本公司訂立一項認購協議，按每股港幣4.87元的配售價，出售418,500,000股配售股份。認購所得款項總額約港幣20.38億元，是中國房地產公司自2007年5月以來第二大的先舊後新配售計劃。世界各地投資者對配售的股份需求殷切，使配售計劃於投標首20分鐘已告滿額，競標於3小時內完結，最後獲超額認購數倍，競投者包括只持長倉的機構及對沖基金。

於2009年6月30日，本集團已動用的銀行借貸約為人民幣92.66億元（2008年12月31日：人民幣81.98億元）。於2009年6月30日，本集團銀行借貸的結構概述如下：

| 貨幣單位 | 總計<br>(相當於人民幣)<br>人民幣百萬元 | 在一年內到期<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>一年以上<br>但不逾兩年<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>兩年以上<br>但不逾五年<br>人民幣百萬元 | 到期期限為<br>五年以上<br>人民幣百萬元 |
|------|--------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 人民幣  | 3,589                    | 530              | 621                              | 1,615                            | 823                     |
| 港幣   | 5,472                    | 523              | 914                              | 4,035                            | -                       |
| 美元   | 205                      | -                | -                                | 205                              | -                       |
| 總計   | <u>9,266</u>             | <u>1,053</u>     | <u>1,535</u>                     | <u>5,855</u>                     | <u>823</u>              |

於2009年6月30日，總現金及銀行存款為人民幣55.25億元（2008年12月31日：人民幣33.80億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣26.22億元（2008年12月31日：人民幣17.09億元）。本集團現金結餘增加，主要由於在2009年6月錄得認購事項所獲款項總額約港幣20.38億元（相當於人民幣17.97億元）。

於2009年6月30日，本集團負債淨額為人民幣37.41億元（2008年12月31日：人民幣48.18億元），而權益總額則為人民幣204.29億元（2008年12月31日（經重列）：人民幣181.75億元）。故此，本集團於2009年6月30日的淨資產負債率（以銀行貸款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18%（2008年12月31日（經重列）：27%）。

本集團截至2009年6月30日止6個月的租金收入佔本集團資本化至發展中物業前的總利息成本的百分比約為79%（截至2008年6月30日止6個月：約為72%）。

本集團的總資產為人民幣401億元（2008年12月31日（經重列）：人民幣359億元）。於2009年6月30日，本集團的貸款與總資產的比率為23%（2008年12月31日（經重列）：23%）。

於截至2009年6月30日止6個月期間，瑞安集團與中國農業銀行（「農行」）就一項總額達人民幣130億元的3年期貸款授信簽署諒解備忘錄。根據此備忘錄，農行將向瑞安房地產及其子公司提供最高達人民幣80億元的貸款作物業發展用途，惟須待農行正式批准。於2009年6月30日，未提取的獲承諾貸款總額約為人民幣10.39億元，當中人民幣2億元由農行提供。

## **抵押資產**

於2009年6月30日，本集團已抵押為數人民幣163.95億元（2008年12月31日（經重列）：人民幣140.71億元）的土地使用權、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，以取得借款人民幣92.66億元（2008年12月31日：人民幣74.93億元）。

## **資本及其他發展相關承擔**

於2009年6月30日，本集團有已訂約開發成本及資本開支承擔人民幣71.04億元（2008年12月31日：人民幣54.18億元）。截至2009年6月30日的承擔額包括就發展盧灣區太平橋地區的教育設施而補償原地教育設施的估計遷置成本。

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2009年6月30日已支付予土地交易中心人民幣28.64億元；餘額人民幣46.46億元將按照該地塊的遷置進度分期支付（2008年12月31日：人民幣46.46億元）。

本集團同意進一步注資因開發大連天地而成立的聯營公司，從而使集團最終持有其48%實質權益。於2009年6月30日，本集團已為聯營公司所獲貸款授信向銀行提供了人民幣5.28億元（2008年12月31日：人民幣5.28億元）的擔保，其中聯營公司已獲得銀行貸款總額為人民幣4.80億元（2008年12月31日：人民幣4.80億元）。此外，集團承諾向該聯營公司進一步注入約人民幣1.21億元的資金（2008年12月31日：人民幣1.21億元）。

## **重大投資及資金來源的日後計劃**

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。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。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。

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**

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。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並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。

## **匯率風險及利率風險**

本集團營業額是以人民幣計值。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣計值的銀行貸款。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率未來於窄幅範圍內波動，故本集團預期人民幣兌港幣及美元不大可能出現大幅匯率波動。

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸包括浮息債務還款，項目建設貸款還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為兩年至十年不等。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。

於2009年6月30日，集團有兩項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息按揭貸款。根據這些按揭貸款的貸款協議，集團需要為利率波動所產生的現金流量變動進行對沖。因此，本集團簽署利率掉期合約，並將因此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並按合計港幣45.81億元的面值支付以年固定利率3.32%至3.58%計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於2009年6月30日並無持有其他衍生金融工具。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險和匯率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

## **中期股息**

董事會向於2009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，每股港幣1仙（2008年：港幣7仙）。中期股息將於2009年10月30日派付。

## **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於2009年10月16日至2009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2009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2009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《企業管治常規守則》（「企業管治守則」 — 附載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄 14）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《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2009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.5.4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2009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11名成員組成，包括4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

於截至2009年6月30日止6個月，審核委員會由3名獨立非執行董事組成，包括白國禮教授（「白教授」）、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士。審核委員會的主席為白教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2009年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

### 薪酬委員會

於截至2009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。

## **企業管治常規守則的遵守**

於截至2009年6月30日止6個月，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現階段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6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，於截至2009年6月30日止6個月期間，本公司亦新成立兩個董事委員會，以進一步完善企業管治實踐：

### **1. 提名委員會**

董事會已於2009年4月16日設立了提名委員會。提名委員會的職權範圍亦已於2009年4月按照企業管治守則建議的最佳實踐制定。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。

### **2. 財務委員會**

董事會亦於2009年4月16日設立了財務委員會。詳盡的職權範圍亦已於2009年4月制定以規定及監察集團的財務策略、政策和指引。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，王克活先生、李子尚先生及尹焯強先生。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。

提名委員會和財務委員會的詳盡職權範圍已在本公司網站的企業管治部分內公佈，以供公眾查閱。

## **公司管治獎項**

本公司榮獲了《經濟一週》頒發的「傑出內房股2009」獎項，成為十家獲此殊榮的房地產企業之一。與此同時，公司亦榮獲了由《亞洲企業管治》頒發的第五屆「亞洲最佳企業管治大獎」。

## **僱員及薪酬政策**

於2009年6月30日，本集團僱員人數為1,429人（2008年12月31日：1,493人）；另外於2008年收購業務之物業管理人員為1,000人（2008年12月31日：975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。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。

本公司深信平等機會及同工同酬的原則。薪酬政策基於員工的表現、資質和所展現的能力。

## 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2009年6月30日止6個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行審閱。此初步業績發佈中的於2009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。

## 致謝

今年下半年的前景令人鼓舞，預期中國經濟的表現會較上半年為佳。然而，由於中國與國際經濟社會的聯繫日益緊密，因此將難以完全不受全球經濟的弱勢影響。瑞安上下員工將發揮堅毅意志，同心同德，以信心迎接未來。最後，本人謹衷心感謝股東、董事會及全體同事對本公司的深切信任和忠心愛戴，並祈盼得到各位繼續支持，克服未來挑戰。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
羅康瑞  
主席

香港，2009年8月27日

\* 僅供識別

於本發佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生、李子尚先生及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；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。