

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\***  
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)  
(Stock Code: 272)

2010 年中期業績公佈

摘要

- 營業額增長 134%至人民幣 31.21 億元。
- 物業銷售增長 175%至人民幣 27.78 億元。
- 投資物業租金及相關收入增加 7%至人民幣 3.26 億元。可供出租總建築面積增長至 355,000 平方米。
- 毛利率上升 12 個百分點至 41%。
- 由於投資物業加速施工及公平市值調升，集團錄得投資物業重估的公平值收益人民幣 14.61 億元。
- 股東應佔溢利增長 117%至人民幣 15.57 億元。
- 每股基本盈利增長 94%至人民幣 31 分。
- 宣佈派發中期股息每股港幣 6 仙。
- 權益總額增至人民幣 238 億元。
- 集團於 2010 年 6 月 30 日的淨資產負債率為 32%，保持健康水平。
- 集團於 2010 年下半年可供銷售的物業面積將為 334,600 平方米。

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 2010 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

	附註	截至 2010 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)		截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)	
		港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
營業額	4	3,558	3,121	1,509	1,335
銷售成本		(2,108)	(1,849)	(1,068)	(945)
毛利		1,450	1,272	441	390
其他收入		99	87	121	107
銷售及市場開支		(68)	(60)	(44)	(39)
一般及行政開支		(314)	(275)	(295)	(261)
經營溢利	5	1,167	1,024	223	197
投資物業的公平值增值		1,666	1,461	225	199
出售投資物業的收益		26	23	-	-
應佔聯營公司業績		78	68	449	398
財務費用，經扣除匯兌收益	6	(41)	(36)	(68)	(60)
稅項前溢利		2,896	2,540	829	734
稅項	7	(949)	(832)	(88)	(78)
期間溢利		1,947	1,708	741	656
以下應佔：					
本公司股東		1,775	1,557	811	718
非控制股東權益		172	151	(70)	(62)
		1,947	1,708	741	656
每股盈利	9				
- 基本		港幣 35 仙	人民幣 31 分	港幣 18 仙	人民幣 16 分
- 攤薄		港幣 35 仙	人民幣 31 分	港幣 17 仙	人民幣 15 分

## 簡明綜合全面收益表

截至 2010 年 6 月 30 日  
止 6 個月  
(未經審核)

截至 2009 年 6 月 30 日  
止 6 個月  
(未經審核)

	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	<b>1,947</b>	<b>1,708</b>	741	656
<b>其他全面收入 (開支)</b>				
換算海外業務產生的匯兌差額	<b>1</b>	<b>1</b>	(11)	(10)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	<b>(45)</b>	<b>(39)</b>	68	60
期間其他全面 (開支) 收入	<b>(44)</b>	<b>(38)</b>	57	50
期間全面總收入	<b>1,903</b>	<b>1,670</b>	798	706
<b>以下應佔全面總收入 (開支):</b>				
本公司股東	<b>1,731</b>	<b>1,519</b>	868	768
非控制股東權益	<b>172</b>	<b>151</b>	(70)	(62)
	<b>1,903</b>	<b>1,670</b>	798	706

## 簡明綜合財務狀況表

		2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		23,676	21,206
物業、廠房及設備		335	356
預付租賃款項		42	43
於聯營公司的權益		930	862
向聯營公司的貸款		1,281	1,273
應收賬款	10	33	59
已抵押銀行存款		1,164	1,222
遞延稅項資產		187	139
		<b>27,648</b>	<b>25,160</b>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業		11,815	11,532
待售物業		769	627
應收賬款、按金及預付款項	10	1,586	933
應收貸款		485	378
聯營公司欠款		299	147
有關連人士欠款		199	73
附屬公司的非控制股東欠款		38	17
已抵押銀行存款		850	797
銀行結餘及現金		2,915	2,928
		<b>18,956</b>	<b>17,432</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	3,181	4,305
應付有關連人士款項		118	69
應付聯營公司款項		37	45
應付附屬公司非控制股東款項		214	475
一家附屬公司的一名非控制股東貸款		300	442
應付股息		530	-
稅項負債		1,347	1,404
銀行借貸－於一年內到期		1,474	2,098
		<b>7,201</b>	<b>8,838</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,755</b>	<b>8,594</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>39,403</b>	<b>33,754</b>

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	99	99
儲備		22,507	21,480
本公司股東應佔權益		<u>22,606</u>	21,579
非控制股東權益		1,158	995
<b>權益總額</b>		<u>23,764</u>	22,574
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 於一年後到期		10,999	8,105
指定為對沖工具的衍生金融工具		250	211
附屬公司的非控制股東貸款		1,669	670
遞延稅項負債		2,719	2,192
界定福利負債		2	2
		<u>15,639</u>	11,180
<b>權益及非流動負債總額</b>		<u>39,403</u>	33,754

## 簡明綜合財務報表附註：

### 1. 一般事項

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及國際會計準則委員會（「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」（「國際會計準則第 34 號」）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 2010 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.14 元，及 2009 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 元換算。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

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（「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「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於 2010 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 年發佈的作為改進國際財務報告準則一部分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） 國際會計準則第 27 號（經修訂）	於 2009 年發佈的改進國際財務報告準則 綜合及獨立財務報表
國際會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
國際財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採用者的額外免除
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
國際財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
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

本集團採用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）「業務合併」來處理收購日期處於 2010 年 1 月 1 日或其後開始的業務合併的會計事宜。本集團亦採用國際會計準則第 27 號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」處理於 2010 年 1 月 1 日或其後於附屬公司取得控制權及失去控制權後的附屬公司擁有權變動所牽涉的會計事宜。

由於在本中期報告期間，概無進行適用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）和國際會計準則第 27 號（經修訂）的交易，因此採用國際財務報告準則第 3 號（經修訂）和國際會計準則第 27 號（經修訂）沒有對本集團目前或過往會計期間的簡明綜合財務報表產生任何影響。

如本集團日後進行的交易涉及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）及其他國際財務報告準則的相應修訂本，則將會影響本集團未來期間的業績。

採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

### 3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則 - 續

本集團並無提前採用下列由國際會計準則委員會頒布且尚未生效的國際財務報告準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋：

國際財務報告準則（修訂本）	2010年國際財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
國際會計準則第24號（經修訂）	有關連人士之披露 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號（修訂本）	供股權分類 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者有關國際財務報告準則第7號披露比較數字的有限豁免 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup>於2010年7月1日及2011年1月1日或之後開始年度期間生效（如適用）

<sup>2</sup>於2010年2月1日或之後日期開始年度期間生效

<sup>3</sup>於2010年7月1日或之後日期開始年度期間生效

<sup>4</sup>於2011年1月1日或之後日期開始年度期間生效

<sup>5</sup>於2013年1月1日或之後日期開始年度期間生效

國際財務報告準則第9號「金融工具」對金融資產的分類及計量提出新要求及適用於2013年1月1日開始生效，並准許提早應用。此準則要求適用於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」確認的所有金融資產以攤銷成本或公平值計量。此準則明確指出(i)持有的目的是按業務模式去收取合同的現金流及(ii)合同現金流僅用於支付本金且未償還本金的利息的債務投資通常以攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均以公平值計量。採用國際財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋對本集團的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	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	2,778	1,010
物業投資：		
投資物業租金收入	269	260
經營服務式公寓收入	12	9
物業管理費	16	13
租金相關收入	29	23
	326	305
其他	17	20
	3,121	1,335

#### 4. 營業額及分部資料 - 續

為便於管理，本集團的業務活動大致劃分為以下兩個主要可報告分部 — 物業發展及物業投資。

兩個主要可報告分部的的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 物業出租、物業管理及經營服務式公寓

	截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>營業額</b>				
分部收入	2,778	326	17	3,121
<b>業績</b>				
分部業績	898	1,698	10	2,606
利息收入				69
應佔聯營公司業績				68
財務費用，經扣除匯兌收益				(36)
未分類開支淨額				(167)
稅項前溢利				2,540
稅項				(832)
期間溢利				1,708

	截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
<b>營業額</b>				
分部收入	1,010	305	20	1,335
<b>業績</b>				
分部業績	18	439	11	468
利息收入				107
應佔聯營公司業績				398
財務費用，經扣除匯兌收益				(60)
未分類開支淨額				(179)
稅項前溢利				734
稅項				(78)
期間溢利				656

## 5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 人民幣百萬元 (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	4	-
物業、廠房及設備折舊	29	25
減：資本化至發展中物業的金額	-	(1)
	29	24
預付租賃款項撥回	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	19	8
股份支付費用	1	2
	21	11
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	174	138
退休福利成本	12	13
股份支付費用	16	28
	202	179
僱員福利開支總額	223	190
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(51)	(43)
	172	147
已售物業成本確認為開支	1,761	886
經營租賃的租金費用	19	23
利息收入	(69)	(107)

## 6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	248	198
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東款項之利息	4	25
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東 所提供貸款之利息	64	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
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息	-	23
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	66	53
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	382	330
減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額	(356)	(311)
	<hr/>	<hr/>
	26	19
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(48)	(12)
其他財務費用	58	53
	<hr/>	<hr/>
	36	60
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約 6.6%（截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月：約 5.5%）的年度資本化比率計算。

## 7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	152	73
遞延稅項	480	(23)
中國土地增值稅	200	28
	<hr/>	<hr/>
	832	78
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於期間內的應課稅溢利已按適用的所得稅率 25%（截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

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



## 9. 每股盈利 - 續

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2010 年	2009 年
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本盈利 (附註 b)	人民幣 31 分 港幣 35 仙	人民幣 16 分 港幣 18 仙
每股攤薄盈利 (附註 b)	人民幣 31 分 港幣 35 仙	人民幣 15 分 港幣 17 仙

### 附註:

- (a) 由於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 2009 年 6 月 30 日止 6 個月：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）。
- (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 2010 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.14 元，及 2009 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.00 元兌港幣 1.13 元換算。

## 10. 應收賬款、按金及預付款項

	2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期應收賬款包括以下項目：		
遞延租金應收款項	<u>33</u>	<u>59</u>
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：		
	2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
尚未到期	48	172
30 日內	10	5
31 - 60 日	3	3
61 - 90 日	2	2
90 日以上	8	4
	<u>71</u>	<u>186</u>
拆遷費用的預付款項（附註）	934	483
收購土地的按金	331	-
其他按金、預付款項及應收款項	250	264
	<u>1,586</u>	<u>933</u>

貿易應收賬款包括：

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

附註：該結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中待售物業，但預期於報告期末起十二個月內不會實現。

## 11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	1,245	1,138
30 日內	24	5
31-60 日	2	6
61-90 日	1	2
90 日以上	4	-
	<b>1,276</b>	<b>1,151</b>
應付保留工程款項（附註）	155	128
契稅、營業稅及其他應付稅項	402	442
物業銷售的已收按金及預收款項	974	2,235
投資物業租金的已收按金及預收款項	212	174
應計費用	162	175
	<b>3,181</b>	<b>4,305</b>

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 2009 年 1 月 1 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
	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>5,022,656,888</b>	<b>12,556</b>

於 2009 年 6 月 30 日、  
2010 年 1 月 1 日及  
2010 年 6 月 30 日

2010 年 6 月 30 日 人民幣百萬元	2009 年 12 月 31 日 人民幣百萬元
------------------------------	-------------------------------

在簡明綜合財務狀況表顯示為

<b>99</b>	<b>99</b>
-----------	-----------

於 2009 年 6 月，以每股港幣 4.87 元的價格向獨立第三方發行 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）。新普通股在所有方面與現有普通股享有同等地位。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團的營業額增加 134% 至人民幣 31.21 億元（2009 年：人民幣 13.35 億元）。物業銷售佔營業額約 89%，而其餘 11% 則為租金及其他相關收入。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，集團的物業銷售為人民幣 27.78 億元（2009 年：人民幣 10.10 億元），交付的總建築面積為 135,800 平方米。2010 年上半年平均售價增長 108% 至每平方米人民幣 21,200 元（2009 年：每平方米人民幣 10,200 元），這是由於交付物業中的種類不同，以及所有項目的平均售價均高於去年同期。

投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間亦上升 7% 至人民幣 3.26 億元（2009 年：人民幣 3.05 億元），這主要來自於 2010 年前已落成的 302,000 平方米投資物業。另外，連同於 2010 年上半年落成 53,000 平方米的商用物業，預期將會為集團貢獻更多租金收入。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，毛利率增加 12 個百分點至 41%（2009 年：29%）。

由於加速開發投資物業及公平市價之調升，集團於截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間錄得為投資物業重估公平值達人民幣 14.61 億元收益。此外，集團以人民幣 1.85 億元作價出售 7,800 平方米的投資物業，令截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間帶來出售投資物業收益人民幣 2,300 萬元。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本公司股東應佔溢利增加 117% 至人民幣 15.57 億元（2009 年：人民幣 7.18 億元）。

### 物業銷售

#### 已確認銷售 - 增加 175% 至人民幣 27.78 億元

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，物業銷售收入增加 175% 至人民幣 27.78 億元（2009 年：人民幣 10.10 億元）。

下表呈列各項目截至 2009 年及 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間的已確認銷售情況：

項目	截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月			截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月			平均售價 增長率
	銷售收入	已售總建 築面積	平均售價	銷售收入	已售總建 築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣/ 平方米	
上海太平橋	324	3,900	87,400	-	-	-	-
上海瑞虹新城	821	31,200	27,700	-	-	-	-
上海創智天地	717	30,700	24,600	261	14,000	19,600	26%
武漢天地	759	55,700	14,300	447	32,800	14,300	-
重慶天地	112	14,300	10,300 <sup>1</sup>	279	55,300	6,600 <sup>1</sup>	56%
小計	2,733	135,800	21,200	987	102,100	10,200	108%
停車場及其他	45	-	-	23	-	-	-
總計	2,778	135,800	-	1,010	102,100	-	-

<sup>1</sup> 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

## 已訂約銷售 - 平均售價保持升勢

本集團發展項目的所在城市，銷情仍然秀麗。隨著更多配套設施的啓用，加上本集團城市核心發展項目附近缺乏高級住宅物業供應，平均售價保持升勢。然而，由於大部分待售物業已於 2009 年物業市場強勁反彈時售出，本集團可於 2010 年上半年出售的單位數目有限，因此 2010 年首 6 個月期間的已訂約銷售減少 27% 至人民幣 14.72 億元（2009 年：人民幣 20.21 億元），總建築面積為 102,100 平方米（2009 年：122,400 平方米）。本集團共有總值人民幣 11.36 億元的已訂約銷售將於 2010 年下半年及以後入帳。

下表呈列各項目於 2010 年及 2009 年 6 月 30 日止 6 個月期間的已訂約銷售分析：

項目	截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月			截至 2009 年 6 月 30 日止 6 個月			平均售價 增長率
	已訂約 銷售 人民幣 百萬元	已售總建 築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	已訂約 銷售 人民幣 百萬元	已售總建 築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	
上海太平橋	204	1,900	113,000	1,119	17,800	66,200	71%
上海瑞虹新城	9	300	31,600	-	-	-	-
上海創智天地	193	8,200	24,800	131	6,700	20,600	20%
武漢天地	485	27,200	18,800	437	36,800	12,500	50%
重慶天地	546	64,500	11,100 <sup>1</sup>	310	61,100	6,600 <sup>1</sup>	68%
小計	1,437	102,100	14,800	1,997	122,400	17,200	
停車場及其他	35	-		24	-		
總計	1,472	102,100		2,021	122,400		
待售物業	1,287	94,300		2,021	122,400		
投資物業	185	7,800		-	-		
總計	1,472	102,100		2,021	122,400		

<sup>1</sup> 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

上表顯示本集團項目的平均售價全面上升，得益於城市核心區綜合發展的豪華住宅供應稀缺。對於武漢和重慶項目，增長也規因於設在這些城市的綜合用途項目發展日益成熟和進步。隨著這些城市更多設施及基礎設施落成，及當地經濟的加速增長，加上有關土地已基本完成清理且地價於多年前的公開拍賣中鎖定，預期毛利率將穩步上升。

以下是本集團於 2010 年上半年各項目的銷售行情及售價分析。

### 上海太平橋

於 2010 年上半年，翠湖天地嘉苑（上海太平橋項目高級住宅第 3 期）售出總建築面積達 1,900 平方米的物業，平均售價達每平方米人民幣 113,000 元。個別位置較高，坐擁新天地及湖畔美景、面積介乎 250 至 450 平方米的較大單位，則錄得每平方米人民幣 155,000 元的售價。

### 上海創智天地

於 2010 年上半年，創智天地售出 5,800 平方米的辦公樓，售價每平方米人民幣 20,000 元，另售出 2,000 平方米的零售店鋪，價格介乎每平方米人民幣 35,000 元至 45,000 元之間，合共作價人民幣 1.85 億元，為截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間帶來投資物業出售收益人民幣 2,300 萬元。連同早年已確認的重估收益，總實現收益為人民幣 8,500 萬元。

### 武漢天地

御江苑第 2 期(A6 號地塊)的住宅單位於 1 月推出,市場反應熱烈。平均售價上升 50%至每平方米人民幣 18,800 元,部分高層河景單位的售價更達每平方米人民幣 30,000 元。武漢天地的住宅售價繼續是武漢市內最高價之一。項目於截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間已訂約銷售增至人民幣 4.85 億元,較 2009 年上半年的人民幣 4.37 億元增長 11%。

### 重慶天地

2010 年上半年以人民幣 5.46 億元售出總建築面積達 64,500 平方米的物業,較 2009 年同期的人民幣 3.10 億元增長 76%。

第 2 期向馬路及園景的單位,亦大受歡迎。第 2 期的首批單位(第 1 至第 5 座)於 2009 年底及 2010 年初推出,平均售價回升至每平方米人民幣 10,100 元,較 2009 年同期上升 53%。為滿足強大需求,第 2 期的第二批單位(第 6 及第 11 座)繼而於 2010 年 5 月推出,平均售價進一步上升 18% 至每平方米人民幣 11,900 元。期後於 7 月 25 日推出的第 2 期(第 12 座)單位,平均售價再上升 6%至每平方米人民幣 12,600 元。已推單位中,66%於開售首日已獲認購。

雍江苑第 1 期剩餘的全河景單位於 2010 年上半年售出,錄得平均售價為每平方米人民幣 16,100 元的售價記錄。

上述推出單位的平均售價屢創新高有多個原因;包括食肆及娛樂設施之開業、人工湖落成、大馬路開通使項目與渝中區解放碑商業區重新連接、兩項優質教育設施開始施工,以及重慶天地舉辦連串的品牌宣傳及推廣活動。

### 於 2010 年下半年可供銷售及預售的物業

下表呈列本集團於 2010 年下半年可供銷售及預售的物業:

項目	2010 年下半年可供銷售及預售的物業 總建築面積 (平方米)	本集團 權益
上海太平橋	8,800	99.0%
上海瑞虹新城	30,500	74.3%
武漢天地	11,400	75.0%
重慶天地	121,900	79.4%
佛山嶺南天地	55,000	100.0%
大連天地	107,000	48.0%
總計	334,600	

### 上海太平橋

翠湖天地嘉苑(第 113 號地塊)第 3 至第 8 座「The Manor」共 18 個單位,包括複式、頂樓公寓連獨立花園。此等四層高樓宇基於「空中別墅」概念設計,單位面積介乎 360 至 700 平方米,預期於今年下半年推出,示範單位將於 9 月開放。顧客更可按個人喜好選擇定造及升級內部裝潢。

### 上海瑞虹新城

正在開發的第 3 期(第 4 號地塊)總建築面積達 62,000 平方米,將會發展為高層住宅單位,並附設 12,000 平方米的零售店鋪。項目將提供共 636 個住宅單位,面積介乎 85 至 140 平方米。首批單位計劃於 2010 年第四季度推出預售。

### 武漢天地

御江苑第 3 期(第 A11 及 A12 號地塊)沿長江江畔而建,其市場定位為頂級尊貴格調的住宅樓。項目總建築面積 50,000 平方米,包括 152 個高層住宅單位及 29 個低密度住宅單位,單位面積由 160 至 540 平方米不等。預期首批單位於 2010 年年底推出。

### *重慶天地*

雍江苑第 2 期（第 B2-1/01 號地塊）第 7、8、10 及 12 座預期於今年下半年推出。項目提供 66,400 平方米總建築面積，共 566 個高層住宅單位，面積由 63 至 147 平方米不等。雍江苑第 3 期（第 B19 號地塊）第 4 及 5 座亦預期於 2010 年底推出。將可提供 33,000 平方米總建築面積，共 338 個高層住宅單位，單位面積介乎 66 至 221 平方米。

### *佛山嶺南天地*

東華嘉苑第 1 期（第 4 號地塊）及東華軒（第 14 號地塊）計劃於 2010 年下半年推出。第三季度首先推出第 4 號地塊將提供 246 個低密度分層住宅，單位面積介乎 110 至 230 平方米。其後將推出第 14 號地塊共 38 幢連排別墅，單位面積介乎 300 至 700 平方米。示範單位已於 8 月開放。

### *大連天地*

悅翠台第 1 期（第 E06 號地塊）預期於 2010 年第三季度推出。悅翠台共有 600 個住宅單位及 192 幢不同種類的別墅，包括獨立屋、半獨立屋及排屋。可供銷售的總建築面積達 107,000 平方米。銷售中心已於 6 月開放。

## **投資物業**

物業投資仍然是集團創值策略的重要一環，繼續帶來經常性及不斷增長的租金收入，並受惠於長期的資產升值。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月來自投資物業組合的租金及其他相關收入上升 7% 至人民幣 3.26 億元（2009 年：人民幣 3.05 億元）。於 2010 年 6 月 30 日，本集團已落成投資物業的公平市價為人民幣 97.49 億元，其中 94% 來自上海地區。

由於投資物業加速施工及公平市價調升，集團於截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月錄得投資物業重估公平值收益人民幣 14.61 億元。連同所投入的開發成本，整個投資物業組合於 2010 年 6 月 30 日的賬面值增加 12% 至人民幣 236.76 億元。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間，有 50,000 平方米的辦公樓及 3,000 平方米的零售物業落成，並已加入在投資物業組合內。

於 2010 年 6 月 30 日，我們的投資物業組合增加至 355,000 平方米的總建築面積，其中約 49% 為辦公樓，49% 為零售物業，2% 為服務式公寓。按地域劃分，73% 位於上海，其餘分別位於杭州、武漢、重慶及大連。

下表呈列已落成投資物業組合及其出租率：

項目	可供出租總建築面積（平方米）				出租率			本集團 權益
	辦公樓	零售	服務式公寓	總計	2010年 6月30日	2009年 12月31日	2008年 12月31日	
<b>於 2010 年前落成</b>								
<b>上海太平橋</b>								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	96%	100%	99%	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	99%	96%	99%	99.0%
<b>上海瑞虹新城</b>								
第 1 期綜合商業	-	5,000	-	5,000	100%	100%	55%	75.0%
第 2 期綜合商業	-	28,000	-	28,000	99%	100%	99%	74.3%
<b>上海創智天地</b>								
創智坊 R1 及 R2	15,000	10,000	-	25,000	38%	37%	59%	86.8% <sup>1</sup>
創智天地廣場第 1 期	29,000	21,000	-	50,000	86%	83%	82%	86.8% <sup>1</sup>
<b>杭州西湖天地</b>								
第 1 期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
<b>武漢天地，商業</b>								
第 A4-1 號地塊	-	16,000	-	16,000	94%	92%	89%	75.0%
第 A4-2 及 A4-3 號地塊	-	30,000	-	30,000	75%	60%	N/A	75.0%
<b>重慶天地雍江苑</b>								
第 1 期（第 B1-1/01 號地塊）	-	2,000	-	2,000	100%	16%	N/A	79.4%
	<b>125,000</b>	<b>172,000</b>	<b>5,000</b>	<b>302,000</b>				
<b>於 2010 年上半年落成</b>								
<b>上海瑞虹新城</b>								
第 3 期第 8 號地塊，商業	-	2,000	-	2,000				74.3%
<b>上海創智天地</b>								
創智坊 R2（第 7-7 號地塊）	8,000	1,000	-	9,000				86.8% <sup>1</sup>
<b>大連天地</b>								
軟件辦公樓第 1 期 （第 D22 號地塊）	42,000	-	-	42,000				48.0%
	<b>50,000</b>	<b>3,000</b>	<b>-</b>	<b>53,000</b>				
<b>可供出租總建築面積</b>								
<b>於 2010 年 6 月 30 日</b>	<b>175,000</b>	<b>175,000</b>	<b>5,000</b>	<b>355,000</b>				
<b>於 2009 年 12 月 31 日</b>	<b>131,000</b>	<b>174,000</b>	<b>5,000</b>	<b>310,000</b>				

<sup>1</sup> 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

### 租賃表現

於 2010 年 6 月 30 日，上海太平橋、上海瑞虹新城及杭州西湖天地均保持接近全部租出。然而，由於創智坊 R2 落成，上海創智天地的出租率受到攤薄。武漢天地第 1 期的出租率達 94%，而第 2 期及第 3 期的出租率已增至 75%。至於新落成的大連天地軟件辦公樓（第 D22 號地塊）已於 2010 年 7 月與多間軟件公司簽署正式租約，其主要租戶包括國際商業機器股份有限公司（IBM）亦已遷入。

預期可於 2010 年下半年交付投資物業的總建築面積共 133,000 平方米。本集團的投資物業組合於 2010 年 12 月 31 日預期可達 488,000 平方米。下表呈列交付安排的詳情。

項目	可供出租總建築面積(平方米)			總計
	辦公樓	零售	服務式公寓	
於 2010 年 6 月 30 日的可供出租總建築面積	175,000	175,000	5,000	355,000
2010 年下半年的交付安排				
<i>上海太平橋</i>				
新天地時尚(第 113 號地塊)	-	29,000	-	29,000
<i>上海創智坊</i>				
創智天地廣場第 2 期	43,000	7,000	-	50,000
<i>重慶天地</i>				
重慶天地商業(第 B3/01 號地塊)	-	52,000	-	52,000
雍江苑 2 期(第 B2-1/01 號地塊)沿街店舖	-	2,000	-	2,000
總計	43,000	90,000	-	133,000
於 2010 年 12 月 31 日的可供出租總建築面積	218,000	265,000	5,000	488,000

以下介紹將於 2010 年下半年交付的投資物業之預租狀況：

新購物商場「新天地時尚」（第 113 號地塊），為上海新天地延伸部分並與地鐵 10 號線及 13 號線連接，可租面積 70% 以上已有意向或簽訂租約，包括國際知名品牌以及年青及當地設計師品牌。

創智天地廣場第 2 期已于 2010 年上半年開始接受預租。

重慶天地商業部分第 1 期（第 B3-01 號地塊）已於 2010 年 1 月 31 日試業。低地村落和高地村莊大部分已經預租，而吊腳樓於 2010 年 6 月 30 日的預租率為 70%。商業主樓已於 6 月展開招租活動。

### 提高商用物業資產周轉率的策略

本集團計劃透過增加商用物業的可供銷售面積，以提高資產周轉率。於 2010 年上半年內，本集團已出售以下兩個項目：

#### *創智坊及創智天地廣場第 1 期*

提供小型單位的創智坊辦公樓以每平方米人民幣 20,000 元售出；另以每平方米人民幣 35,000 元至人民幣 45,000 元的平均售價售出創智坊及創智天地廣場第 1 期的少數零售舖位。兩項物業出售的總代價為人民幣 1.85 億元。

#### *武漢天地第 A6 號地塊的零售商舖*

武漢天地御江苑第 2 期（第 A6 號地塊）的街舖已於 2010 年 5 月訂約售出，價格介乎每平方米人民幣 47,000 元至人民幣 69,000 元。

### 策略夥伴

本集團繼續以締結夥伴策略關係，作為開創項目協同效應的重要長遠業務策略之一。另外，集團將繼續物色合適的策略夥伴，以共同開發某一項目及/或地塊。此策略有助公司加快取得項目回報、分散風險和提升現金流，同時集團亦能分享策略夥伴的專長和技術，為集團創造協同效應。

## 物業發展 — 加快發展步伐

爲了實現於 2009 年公布的三年計劃（「三年計劃」），集團已加速所有項目的施工進度。下表列示 2010 年上半年物業已交付或移交情況，及 2010 年下半年、2011 年、2012 年物業預期交付或移交計劃：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/服 務式公寓 平方米	小計 平方米	停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益
<b>已於 2010 年上半年交付/移交</b>								
上海太平橋	7,000	-	-	-	7,000	2,000	9,000	99.0%
上海瑞虹新城	32,000	-	2,000	-	34,000	11,000	45,000	74.3%
上海創智天地	22,000	8,000	1,000	-	31,000	22,000	53,000	86.8% <sup>1</sup>
武漢天地	55,000	-	-	-	55,000	31,000	86,000	75.0%
大連天地	-	42,000	-	-	42,000	14,000	56,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>116,000</b>	<b>50,000</b>	<b>3,000</b>	<b>-</b>	<b>169,000</b>	<b>80,000</b>	<b>249,000</b>	
<b>可於 2010 年下半年交付/移交</b>								
上海太平橋	-	-	29,000	-	29,000	34,000	63,000	99.0%
上海創智天地	-	43,000	7,000	-	50,000	31,000	81,000	86.8% <sup>1</sup>
武漢天地	30,000	-	2,000	-	32,000	16,000	48,000	75.0%
重慶天地	47,000	-	54,000	-	101,000	47,000	148,000	79.4%
<b>總計</b>	<b>77,000</b>	<b>43,000</b>	<b>92,000</b>	<b>-</b>	<b>212,000</b>	<b>128,000</b>	<b>340,000</b>	
<b>可於 2011 年交付/移交</b>								
上海瑞虹新城	15,000	-	-	-	15,000	-	15,000	74.3%
上海創智天地	-	41,000	12,000	-	53,000	28,000	81,000	86.8% <sup>1</sup>
重慶天地	164,000	-	5,000	-	169,000	45,000	214,000	79.4%
佛山嶺南天地	54,000	-	38,000	37,000	129,000	56,000	185,000	100.0%
大連天地	40,000	163,000	37,000	-	240,000	52,000	292,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>273,000</b>	<b>204,000</b>	<b>92,000</b>	<b>37,000</b>	<b>606,000</b>	<b>181,000</b>	<b>787,000</b>	
<b>可於 2012 年交付/移交</b>								
上海瑞虹新城	47,000	-	12,000	-	59,000	33,000	92,000	74.3%
武漢天地	176,000	57,000	61,000	-	294,000	22,000	316,000	75.0%
重慶天地	198,000	200,000	44,000	-	442,000	141,000	583,000	79.4% <sup>2</sup>
佛山嶺南天地	82,000	-	110,000	9,000	201,000	68,000	269,000	100.0%
大連天地	107,000	-	-	40,000	147,000	52,000	199,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>610,000</b>	<b>257,000</b>	<b>227,000</b>	<b>49,000</b>	<b>1,143,000</b>	<b>316,000</b>	<b>1,459,000</b>	

<sup>1</sup> 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

<sup>2</sup> 本集團持有重慶項目 79.4% 權益，惟對第 B11-1/02 號地塊的實質權益爲 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成爲超高層辦公樓。

### 上海太平橋

翠湖天地嘉苑的第 3 至第 8 座已於 2010 年 6 月落成，並將於今年第三季度開售。

「新天地時尚」預期於 2010 年下半年移交予租戶。

企業天地第 2 期（第 126 及 127 號地塊）的拆遷工作進展順利，於 2010 年 6 月 30 日已有分別約 98% 及 90% 的住戶完成拆遷。企業天地第 2 期座落湖濱路，毗鄰企業天地第 1 期，面向太平湖。這兩幅土地將發展成為雙塔式的甲級辦公樓，並附設以高級零售品牌為租賃對象的商場。該項目提供 105,000 平方米的辦公樓、52,000 平方米的零售舖位，以及 81,000 平方米的地下停車場及其他設施。商業大樓將會連接鄰近的企業天地第 1 期、新天地及兩間五星級酒店。第 126 號地塊的建築工程預期於世博結束後的 2010 年底展開。

太平橋住宅發展項目第 4 期（第 116 號地塊）將採用上海市政府於 2009 年底開始實行新拆遷政策（「新拆遷政策」）。該地塊計劃在世博結束後，於 2010 年第四季度向住戶開展第一輪的公開徵詢。此住宅用地的總建築面積為 90,000 平方米。本公司擁有該幅用地的 50% 權益。

#### *上海瑞虹新城*

瑞虹新城第 3 期（第 8 號地塊）絕大多數的住宅單位已於 2009 年預售時售出，並於 2010 年上半年交付。

第 3 期（第 4 號地塊）將發展為總建築面積達 62,000 平方米的雙塔式住宅樓與其下 12,000 平方米的零售店舖，計劃於 2011 年及 2012 年交付予客戶。

採用舊拆遷政策的第 3 期（第 6 號地塊）正在進入最後階段的拆遷工程。於 2010 年 6 月 30 日，第 6 號地塊的 97% 住戶已簽署拆遷協議。該項目的住宅規劃總建築面積為 126,000 平方米，並預計於今年第三季度內動工。

首個採用新拆遷政策的地塊第 3 號地塊已於 2010 年 4 月 15 日成功完成第二輪的公開徵詢，超過 77% 的住戶已簽署拆遷協議。清拆工程將於世博結束後展開。

基於第 3 號地塊的成功拆遷經驗，當地政府將繼續採用新拆遷政策拆遷餘下地塊。

#### *上海創智天地*

創智坊 R2（第 7-7 號地塊）已經落成，並於 2010 年上半年交付予客戶。

創智天地廣場第 2 期的建築工程仍在進行中，並預期於今年下半年落成。第 C2 號地塊的辦公樓連商場已於 2009 年動工。該發展項目的規劃總建築面積 53,000 平方米，並預期於 2011 年完成。

#### *杭州西湖天地*

西湖天地第 2 期的拆遷工作仍在進行中，截至 2010 年 6 月 30 日，89% 的住戶已被拆遷。

#### *武漢天地*

御江苑第 2 期的公寓（第 A8 及 A10 號地塊）在 2009 年預售，並於截至 2010 年上半年交付予客戶。御江苑第 2 期（第 A6 號地塊）已於 2010 年 1 月推出預售，並預期於 2010 年下半年交付予客戶。

第 A5、A11、A12 號地塊的建築工程正在進行。第 A5 號地塊將發展成為總建築面積為 59,000 平方米的甲級辦公樓連商場，建築工程估計可於 2012 年完成。第 A11 及 A12 號地塊將發展成為高級住宅單位，總建築面積為 50,000 平方米，並預期於 2012 年完成。

購物中心（第 A1、A2、A3 號地塊，總建築面積為 109,000 平方米的商場）預期於 2010 年第四季度展開建築工程。第 A2 及 A3 號地塊計劃於 2012 年底完成。

B 地塊的工地整理和平整工程預期於 2010 年第三季度完成。御江苑第 4 期的兩個住宅地塊（第 B9 及 B11 號地塊），公園及中央會所（第 B20 及 B21 號地塊）的建築工程預期即將展開。兩個住宅地塊的總建築面積為 126,000 平方米，並預期於 2012 年底交付。

### *重慶天地*

雍江苑第 2 期的建築工程正在進行，而第 3 期的建築工程亦於 2010 年第一季度展開。

重慶天地商業部分的建築工程已大致完成，並於 1 月試業，而開幕典禮將於下半年舉行。大劇場及人工湖等公共設施分別於 5 月及 6 月向公眾開放，為重慶市民提供新的文康活動場所。

總建築面積達 115,000 平方米的甲級辦公樓第 1 期亦已於 2009 年底動工，預期於 2012 年落成。

### *佛山嶺南天地*

佛山嶺南天地商業區第 1 期（第 1 號地塊）建築工程於 2008 年展開，部分計劃於 2010 年亞運會前試運營。

包括酒店、服務式公寓及零售商場的綜合發展項目（第 D 號地塊）正在興建中，預期於 2011 年完成。本集團已委任馬可亨羅酒店管理公司運營酒店及服務式公寓。

第 4 號地塊和第 14 號地塊的低層公寓及獨立洋房正在施工，預期可於 2011 年交付予客戶。

### *大連天地*

總建築面積為 42,000 平方米的軟件辦公樓第 1 期（第 D22 號地塊）已於 2010 年上半年完工。

悅翠台第 1 期（第 E06 號地塊）正在施工，預期於 2010 年下半年可供預售，將於 2012 年交付使用。

項目的其他部分，包括智薈天地、產業辦公樓第 2 期、工程師公寓及培訓中心均正在施工中，並預期於未來三年分批交付。

### **土地儲備**

於 2010 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備為 1,290 萬平方米（本公司股東應佔 950 萬平方米），合共 8 個項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山及大連 6 個城市的中心城區。

在總建築面積合共 1,290 萬平方米的土地儲備組合中，40%作住宅用途、16%作零售用途、28%作辦公樓用途，以及 4%作酒店、服務式公寓及會所用途。餘下 12%則作停車場及其他公共設施用途。按土地儲備的地理位置劃分，23%位於上海、10%位於武漢、27%位於重慶、13%位於佛山、26%位於大連，以及 1%位於杭州。

於 2010 年 6 月 30 日，集團持有合共 625,000 平方米的已落成物業，包括投資物業、待售物業、已預售但未交付物業、會所、停車場及其他設施。集團持有總建築面積合共 390 萬平方米的發展中物業。

於 2010 年 3 月，本集團成功投得毗鄰上海創智天地項目的一幅總建築面積為 159,000 平方米的土地，代價為人民幣 12.64 億元。這塊土地是上海創智天地整個發展項目總體規劃的一部分。

於 2010 年 6 月，本集團完成收購一家持有兩幅總建築面積 176,000 平方米的地塊（第 167A 及 167B 號地塊）土地開發權的特殊目的公司，總代價為人民幣 1.09 億元。兩幅地塊毗鄰現有上海瑞虹新城項目並待拆遷。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約／估計可供出租及 可供銷售總建築面積					總建築 面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總 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 (平方米)			
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	81,000	54,000	10,000	18,000	54,000	217,000	99.0% <sup>1</sup>	214,000
上海瑞虹新城	-	35,000	-	9,000	36,000	80,000	74.3% <sup>2</sup>	60,000
上海創智天地	54,000	32,000	1,000	4,000	67,000	158,000	86.8% <sup>3</sup>	137,000
杭州西湖天地	-	6,000	-	-	-	6,000	100.0%	6,000
武漢天地	-	46,000	1,000	-	25,000	72,000	75.0%	54,000
重慶天地	-	2,000	14,000	3,000	17,000	36,000	79.4%	29,000
大連天地	42,000	-	-	-	14,000	56,000	48.0%	27,000
<b>小計</b>	<b>177,000</b>	<b>175,000</b>	<b>26,000</b>	<b>34,000</b>	<b>213,000</b>	<b>625,000</b>		<b>527,000</b>
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	105,000	81,000	-	-	115,000	301,000	99.0%	298,000
上海瑞虹新城	-	12,000	188,000	6,000	32,000	238,000	74.3%	177,000
上海創智天地	84,000	19,000	-	-	59,000	162,000	86.8% <sup>3</sup>	141,000
杭州西湖天地	-	42,000	-	-	27,000	69,000	100.0%	69,000
武漢天地	310,000	104,000	206,000	63,000	39,000	722,000	75.0%	542,000
重慶天地	400,000	193,000	409,000	105,000	339,000	1,446,000	79.4% <sup>4</sup>	1,011,000
佛山嶺南天地	-	148,000	136,000	50,000	120,000	454,000	100.0%	454,000
大連天地	163,000	37,000	147,000	49,000	95,000	491,000	48.0%	236,000
<b>小計</b>	<b>1,062,000</b>	<b>636,000</b>	<b>1,086,000</b>	<b>273,000</b>	<b>826,000</b>	<b>3,883,000</b>		<b>2,928,000</b>
<b>日後發展物業：</b>								
上海太平橋	174,000	118,000	256,000	38,000	44,000	630,000	99.0% <sup>1</sup>	580,000
上海瑞虹新城	158,000	116,000	709,000	-	13,000	996,000	74.3% <sup>2</sup>	740,000
上海創智天地	93,000	-	48,000	18,000	-	159,000	99.0%	157,000
武漢天地	35,000	92,000	426,000	-	36,000	589,000	75.0%	442,000
重慶天地	329,000	234,000	959,000	78,000	378,000	1,978,000	79.4% <sup>4</sup>	1,571,000
佛山嶺南天地	450,000	137,000	545,000	80,000	38,000	1,250,000	100.0%	1,250,000
大連天地 <sup>5</sup>	1,127,000	568,000	1,036,000	42,000	-	2,773,000	48.0%	1,331,000
<b>小計</b>	<b>2,366,000</b>	<b>1,265,000</b>	<b>3,979,000</b>	<b>256,000</b>	<b>509,000</b>	<b>8,375,000</b>		<b>6,071,000</b>
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>3,605,000</b>	<b>2,076,000</b>	<b>5,091,000</b>	<b>563,000</b>	<b>1,548,000</b>	<b>12,883,000</b>		<b>9,526,000</b>

<sup>1</sup> 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟集團分別擁有 97.0% 和 50.0% 有效權益的上海新天地和第 116 號地塊除外。

<sup>2</sup> 本集團持有上海瑞虹新城項目 74.3% 權益，惟第 1 期，第 167A 和 167B 號地塊，本集團所持有的權益為 75.0%。

<sup>3</sup> 已達成協議將權益由 70.0% 增至 86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

<sup>4</sup> 本集團持有重慶天地的 79.4% 權益，惟第 B11-1/02 號地塊，本集團所持有的有效權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展為超高層辦公樓。

<sup>5</sup> 大連天地擁有總建築面積 330 萬平方米的土地儲備。截至 2010 年 6 月 30 日，約 300 萬平方米已被收購。其餘總建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

## 市場展望

2010 年的住宅銷情面對挑戰，原因是內地政府落實壓抑房地產投資需求的政策，包括加強對房貸計劃的限制和提高購房首期付款，藉以提高購買第二套及第三套房的門檻。自一系列收緊政策措施出台以來，6 月份國家房價指數較 5 月下跌 0.1%，是連續 15 個月上升之後首次下調。在宏觀經濟層面，由於中國人民銀行開始限制新造貸款的增長，國內生產總值的增長率由第一季度的 11.9% 回落至第二季度的 10.3%。經濟增長勢頭轉趨溫和，令消費物價通脹受控在 3% 左右，大大紓緩了經濟過熱的風險。

收緊措施同時令地價於第二季度回落，有助調節早前預期房價會不斷攀升的市場心理。雖然現階段較難預言 2010 年下半年的銷售水平，但由於下半年住宅物業供應料會增加，市場普遍預期房價會出現回落。在這情況下，討論多時的房產稅試行計劃有可能會延遲推行。隨著住宅市場進入調整期，房價接近健康而可持續的增長水平，內地政府進一步推出限制措施的機會尚不明朗。

雖然中國政府的政策削弱了買家的入市意欲，但多個優質項目以折扣價發售，使銷情持續暢旺。在下半年，預期削價發售的情況將會更趨普遍，我們相信總體規劃完善的優質項目仍將有較佳的表現，並可取得較高的售價。隨著市場進入調整，投資組合遍佈各級城市，且具有物業類別多元化的發展商，將佔有優勢。在人口結構及城市化趨勢維持不變的情況下，相信經濟增長和收入上升將支撐用戶的需求，有助穩定市場，為 2011 年樓市重上升軌奠定基礎。

在採用固定匯率制度近兩年後，中國於 6 月 19 日落實使人民幣-美元聯繫匯率有限度浮動的靈活機制。為限制流入中國內地的熱錢，人民銀行有意讓人民幣匯價雙向浮動。然而，此舉可能只對短線投機者構成影響，但長線投資者仍將繼續預期人民幣升值，中國內地的優質房地產物業將繼續被視為具吸引力的資產。我們相信中國經濟將繼續走強，並對內地物業市場的前景保持樂觀。

2010 年上半年，集團作出投資的城市均錄得高於國家平均水平的國內生產總值增幅，其中上海為 12.7%、重慶為 17%、大連為 16.6%、佛山為 13.8%、武漢為 15.5%。上海經濟維持了強勁的增長，部分原因是主辦 2010 年世博會所帶來的刺激效應。中央政府最近批准新的長江三角洲區域規劃，並重申大力支持「西部大開發」政策，這將進一步加強上海和重慶作為區域經濟樞紐的地位。

在武漢，中央政府已將東湖高新區定為中國第二個國家創新示範區，並以北京中關村科技園區的模式作為發展藍本。這將對武漢吸引和留住人才大有幫助，提升武漢市科技行業的發展前景。在佛山，經濟正加速增長，部分原因是當地與廣州市的經濟進一步融合，並實施以高增值科技行業作為重點的大都會工業策略。佛山市同時展開了提升城市居住環境的計劃，料將利好房地產業。大連繼續擔當中國軟件和資訊服務業的領先城市，市內資訊科技外判行業的出口增長於 2009 年達 33.4%，今年首四個月更達 33.7%。

我們將繼續運用集團充裕的土地儲備，並發揮在內地房地產項目總體規劃方面的專長。隨著集團物業組合進入不同的發展階段和有更多項目落成，我們相信這些物業組合將繼續為集團創優增值。我們計劃進一步擴展集團的經營模式，由城市核心綜合項目，擴展至在國內其他具有創新和科技發展潛力的城市發展知識型社區。我們將繼續加快發展進程，以強化集團的實力。

## 財務回顧

營業額增加 134% 至人民幣 31.21 億元（2009 年：人民幣 13.35 億元），主要是 2010 年所確認的物業銷售上升所致。

物業銷售增加 175% 至人民幣 27.78 億元（2009 年：人民幣 10.10 億元）。有關截至 2010 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。

投資物業租金及相關收入增加 7% 至人民幣 3.26 億元（2009 年：人民幣 3.05 億元），這主要來自於 2010 年前已落成的 302,000 平方米投資物業。

2010 年的毛利增加至人民幣 12.72 億元（2009 年：人民幣 3.90 億元），毛利率為 41%（2009 年：29%）。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的其他收入為人民幣 8,700 萬元（2009 年：人民幣 1.07 億元），主要為來自銀行、聯營公司及第三方的利息收入人民幣 6,900 萬元（2009 年：人民幣 1.07 億元）。

銷售及市場開支增加 54% 至人民幣 6,000 萬元（2009 年：人民幣 3,900 萬元），主要是物業銷售增加所致。

一般及行政開支微升 5% 至人民幣 2.75 億元（2009 年：人民幣 2.61 億元）。

經營溢利增加 420% 至人民幣 10.24 億元（2009 年：人民幣 1.97 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 14.61 億元（2009 年：人民幣 1.99 億元），其中人民幣 3.84 億元來自重估已落成投資物業（2009 年：人民幣 2,300 萬元），人民幣 10.77 億元來自重估發展中或在建的投資物業（2009 年：人民幣 1.76 億元）。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的出售投資物業收益為人民幣 2,300 萬元，其中出售辦公樓和零售店鋪作價人民幣 1.85 億元（2009 年：無）。

應佔聯營公司業績為人民幣 6,800 萬元（2009 年：人民幣 3.98 億元），其中包括發展中或在建投資物業的稅後重估收益人民幣 7,100 萬元（2009 年：人民幣 4.08 億元）。

財務費用經扣除匯兌收益減至人民幣 3,600 萬元（2009 年：人民幣 6,000 萬元），主要由於期內銀行借貸匯兌收益人民幣 4,800 萬元（2009 年：人民幣 1,200 萬元）。由於公司於 2010 年上半年提用新造銀行貸款人民幣 28.49 億元，利息開支增至人民幣 3.82 億元（2009 年：人民幣 3.30 億元）。資本化借貸成本亦相應增至人民幣 3.56 億元（2009 年：人民幣 3.11 億元）。

稅項前溢利增至人民幣 25.40 億元（2009 年：人民幣 7.34 億元），主要由於上述各種原因所致。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的稅項為人民幣 8.32 億元（2009 年：人民幣 7,800 萬元），撇除土地增值稅人民幣 2.00 億元（按已售出物業的增值評估）及其企業所得稅人民幣 5,000 萬元影響，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的實際稅率為 26.9%，與中國企業所得稅 25% 相若。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利增加 117% 至人民幣 15.57 億元（2009 年：人民幣 7.18 億元）。

本集團投資物業公平值變動（扣除相關稅務影響）對股東應佔溢利的影響如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		% 變動
	2010 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009 年 人民幣百萬元 (未經審核)	
本公司股東應佔溢利	1,557	718	+117%
重估本集團投資物業增加 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(1,030)	(215)	
重估聯營公司投資物業增加所佔份額 (扣除稅務影響)	(71)	(408)	
本公司股東應佔以下項目前溢利			
(i) 重估投資物業；及			
(ii) 衍生金融工具的公平值調整	456	95	+380%

每股盈利為人民幣 31 分，按截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月期間已發行加權平均股數約 50.23 億股計算（2009 年：人民幣 16 分，按已發行加權平均股數約 46.20 億股計算）。

#### 資本結構、資產負債比率及資金

於 2010 年 6 月 30 日，本集團已動用的銀行借貸為人民幣 124.73 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 102.03 億元）。於 2010 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	在一年	到期期限為	到期期限為	到期期限為
	(相當於人民幣)	內到期	一年以上 但不逾兩年	兩年以上 但不逾五年	五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
人民幣	4,273	534	1,560	1,539	640
港幣	7,962	702	1,704	5,556	-
美元	238	238	-	-	-
總計	12,473	1,474	3,264	7,095	640

於 2010 年 6 月 30 日，總現金及銀行存款為人民幣 49 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 49 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 20 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 20 億元）。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團負債淨額為人民幣 75 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 53 億元），而權益總額則為人民幣 238 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 226 億元）。本集團於 2010 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 32%（2009 年 12 月 31 日：23%）。

於 2010 年 6 月 30 日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣 41 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 9 億元）。

#### 抵押資產

於 2010 年 6 月 30 日，本集團已抵押為數人民幣 215 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 209 億元）的若干已完工物業、發展中物業、應收賬款及銀行存款，以取得借款人民幣 96 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 92 億元）。

### **資本及其他發展相關承擔**

於 2010 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 144.85 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 144.18 億元）。承擔額包括就發展上海盧灣區太平橋地塊若干教育設施而補償原地教育設施的估計遷置成本，以及購入佛山土地使用權的尚餘未支付成本。

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 2010 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（2009 年 12 月 31 日：人民幣 5.28 億元）的擔保，其中聯營公司已提取銀行貸款人民幣 4.80 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 4.80 億元）。此外，本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（2009 年 12 月 31 日：人民幣 1.21 億元）。

### **未來重大投資計劃及資金來源**

於 2010 年 3 月，本集團成功投得毗鄰上海創智天地項目的一幅可供開發總建築面積為 159,000 平方米的土地，代價為人民幣 12.64 億元。於 2010 年 6 月，本集團完成一項交易，即收購一家持有毗鄰現有上海瑞虹新城項目的兩幅總建築面積 176,000 平方米的土地開發權的特殊目的公司，代價為人民幣 1.09 億元。此兩項投資的總發展成本將由銀行貸款及內部資金應付。

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發展項目，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。

### **現金流量管理及流動資金風險**

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行貸款及其他貸款（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，例如以港幣及美元計值的銀行貸款。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在中短期內出現大幅匯率波動。

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，項目建設貸款的最初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 2010 年 6 月 30 日，本集團有三項按香港銀行同業拆息計算的利率掉期合約，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 50.81 億元的面值支付以固定利率 1.32% 至 3.58% 計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於 2010 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

董事會宣布於 2010 年 11 月 8 日派發截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股港幣 6 仙（2009 年：港幣 1 仙）予 2010 年 9 月 30 日名列本公司股東名冊內的股東。

中期股息將以現金方式派付，惟股東將有權選擇部分或全部收取新股份代替以現金方式收取中期股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司批准上述計劃將發行之新股份上市及買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於 2010 年 10 月 8 日寄發予各股東。預期中期股息單及股票將約於 2010 年 11 月 8 日寄送予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2010 年 9 月 29 日至 2010 年 9 月 30 日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2010 年 9 月 28 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 2010 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 2010 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 2010 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2010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2010年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合財務報表，內容包括本公司採用的會計準則及常規。

### **薪酬委員會**

於截至2010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。

### **提名委員會**

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

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

### **財務委員會**

於截至2010年6月30日止6個月，財務委員會由6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。

財務委員會的主要職能為規定及監察集團的財務策略、政策和指引。

### **企業管治常規守則的遵守**

於截至2010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。

### **公司管治獎項**

本公司榮獲了中國房地產測評中心頒發的「2010 中國房地產上市公司成長能力 10 強」和「2010 中國房地產上市公司 50 強」獎項。與此同時，公司亦榮獲了由《經濟一週》頒發的「傑出內房股 2010」獎項。

## 僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團僱員人數為1,305人（2009年12月31日：1,402人）；另外，物業管理人員為1,230人（2009年12月31日：1,114人）。本集團為僱員提供一系列薪酬福利並提供職業發展機會：包括退休計劃、購股權計劃、醫療保險與其他保險計劃、內部培訓、在職訓練、以及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

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

## 德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

此初步業績發佈中的於2010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。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2010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。

## 致謝

李進港先生獲委任為瑞安房地產之執行董事及董事總經理，謹致衷心恭賀。李先生將以豐富的管理經驗和對集團業務的透徹認識，對集團作出寶貴貢獻。本人深信他必能勝任愉快，繼續貫徹執行集團現行的三年發展計劃。

最後，我衷心感謝董事及員工的辛勤工作和對集團作出的貢獻。對於股東及業務夥伴繼續給予信任和支持，我亦表誠摯謝意。儘管經營環境充滿挑戰，我們將繼續銳意拓展業務，不斷為股東及持份者締造更多價值。

承董事會命  
瑞安房地產有限公司  
主席  
羅康瑞

香港，2010年8月19日

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、尹焯強先生及李進港先生；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。

\* 僅供識別