



瑞安房地產
SHUI ON LAND

EMPHASISING COMPLETION REAPING BENEFITS

加速邁進 彰顯效益

SHUI ON LAND LIMITED
INTERIM REPORT 2010

瑞安房地產有限公司
二零一零年中期業績報告

Stock code 股份代號：272

中國內地 具創意的房地產開發商

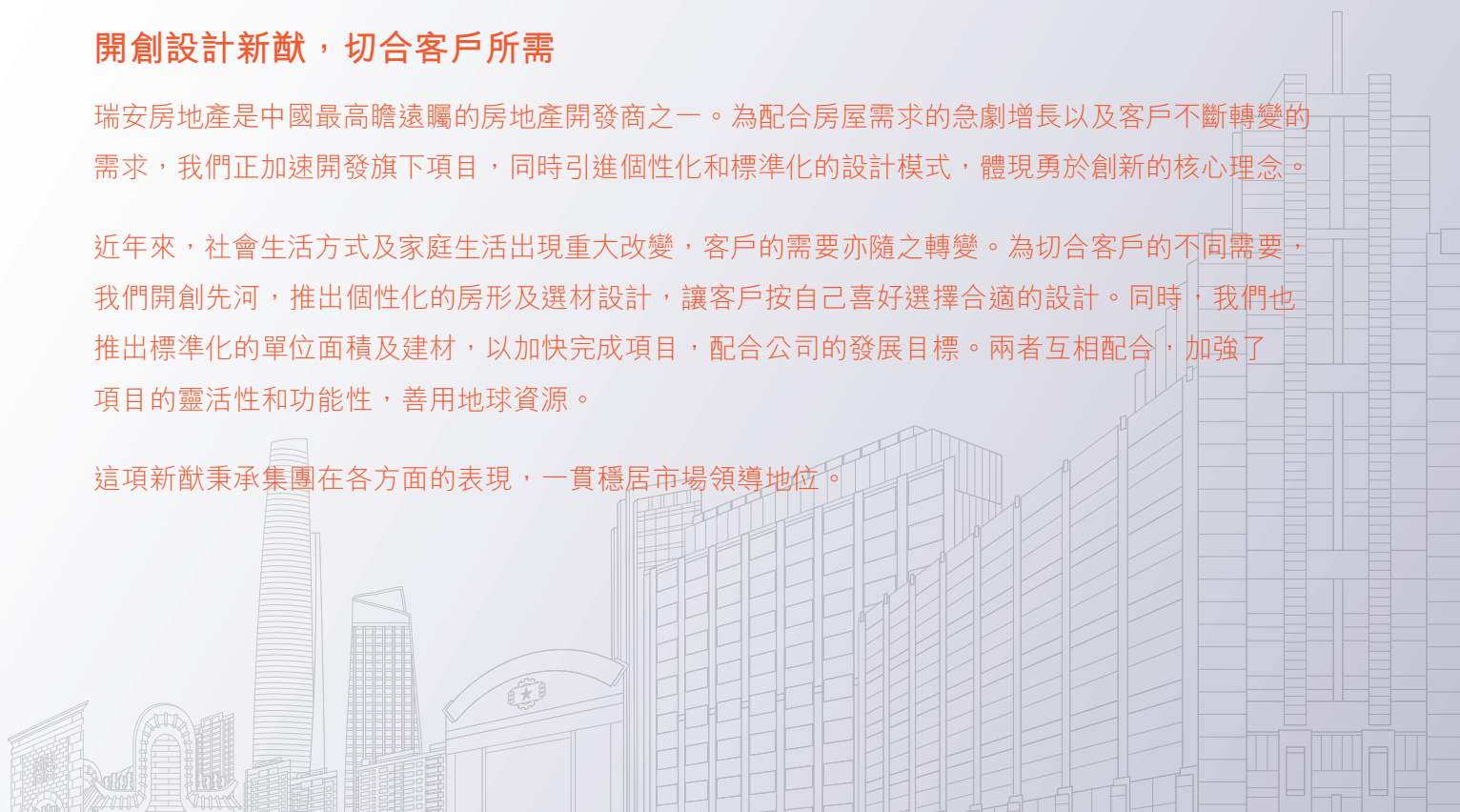


開創設計新猷，切合客戶所需

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

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

這項新猷秉承集團在各方面的表現，一貫穩居市場領導地位。





CONTENTS 目錄

- 01 Innovative Property Developer in China
中國內地具創意的房地產開發商
- 02 Chairman's Statement
主席報告
- 05 Management Discussion and Analysis
管理層討論與分析
- 25 Independent Review Report
獨立審閱報告
- 26 Condensed Consolidated Income Statement
簡明綜合收益表
- 27 Condensed Consolidated Statement of
Comprehensive Income
簡明綜合全面收益表
- 28 Condensed Consolidated Statement of
Financial Position
簡明綜合財務狀況表
- 30 Condensed Consolidated Statement of
Changes In Equity
簡明綜合權益變動表
- 31 Condensed Consolidated Statement of
Cash Flows
簡明綜合現金流量表
- 32 Selected Explanatory Notes to the Condensed
Consolidated Financial Statements
經甄選的簡明綜合財務報表解釋附註
- 47 Interim Dividend
中期股息
- 47 Closure of Register of Members
暫停辦理股份過戶登記
- 47 Directors' Interests in Shares
董事於股份的權益
- 49 Substantial Shareholders' Interests in Shares
主要股東於股份的權益
- 50 Share Options
購股權
- 51 Corporate Governance
企業管治
- 53 Purchase, Sale or Redemption of Shares
購買、出售或贖回股份
- 53 Disclosures under Rule 13.21 of the Listing Rules
根據上市規則第13.21條作出的披露
- 53 Employees and Remuneration Policy
僱員及薪酬政策
- 54 Corporate Information
公司資料



羅康瑞
主席兼行政總裁

主席報告

“ 重慶天地繼武漢天地所創造的佳績，亦已成為當地的新地標，肯定了集團在開拓上海以外市場的實力，成功推動及落實「生活、工作、休閒」的總體社區規劃概念。 ”



克服時艱，締造佳績

於2010年上半年，因全球經濟發展不平衡而繼續帶來重重挑戰。美國市場景氣低迷，大部分歐洲國家亦面對嚴重財政問題，各國政府及企業紛紛採取前所未見的措施，應對嚴峻局面。

在內地，中國政府正著手處理通脹和房地產及資產市場可能出現泡沫的問題。當局迅速於4月推出新的調控措施，導致物業交投大幅放緩。然而，這些是對回復房地產市場穩定發展的必須措施，以紓緩去年房價升勢過速而可能引致的房地產泡沫。

儘管當前的經營環境並不明朗，集團對中國房地產市場的長遠前景依然充滿信心。中國的國民生產總值增長率仍然冠於全球，而人民的可支配收入水平持續上升。建於黃金地段，尤其是位處主要城市中心內的優質物業的需求將更趨殷切。

集團的中期業績充分反映出中國的經濟，仍持續健康發展。於截至2010年6月30日止六個月期間，集團的營業額為人民幣31.21億元(港幣35.58億元)，較2009年同期增加134%。股東應佔溢利為人民幣15.57億元或港幣17.75億元(2009年：人民幣7.18億元或港幣8.11億元)。每股基本盈利為人民幣31分(港幣35仙)，較2009年上半年上升94%。

加速邁進，彰顯效益

集團正按訂下的三年發展計劃，穩步邁進，當中包括採取措施，在實現集團長遠價值及創造短期現金回報之間取得平衡，同時積極貫徹項目管理地區化之策略。透過精簡集團架構，給予項目團隊更大的運作自主權，並負責執行總公司訂立的策略方針，改善了業務的營運方式。

我們專注加快建築落成量，已取得了成果。重慶天地繼武漢天地所創造的佳績，亦已成為當地的新地標，肯定了集團在開拓上海以外市場的實力，成功推動及落實「生活、工作、休閒」的總體社區規劃概念。

上海翠湖天地嘉苑及武漢項目獲得市場熱烈歡迎，已售出大部分單位，而重慶天地則繼續發售。此外，集團位於佛山及大連的高級住宅項目亦計劃於下半年推出，預期同樣會引起市場的熱烈反應。

集團透過策略夥伴的關係，得以加強實力，加速推動業務增長，為投資者創造更高價值。本人欣然報告，我們在武漢與「領德高」(Redevco)合作發展的項目，正按計劃穩步推進，進展順利。

“ 儘管面對挑戰，集團旗下高端房地產項目的市價依然穩固，對達致全年銷售目標仍感樂觀。 ”

信心迎未來

中國政府針對房地產市場採取的降溫措施，以致銷情回落，使集團於今年首六個月的銷售表現低於預算。儘管面對挑戰，集團旗下高端房地產項目的市價依然穩固，對達致全年銷售目標仍感樂觀。

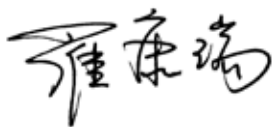
展望下半年，信貸緊縮政策將繼續對利潤率帶來壓力，但集團的物業組合以位於主要市區中心黃金地段的甲級物業為主，故物業價值仍可於波動的市場環境中保持堅穩。

事實上，房地產市場的不明朗情況，為開發商帶來趁低吸納土地的良機。集團正積極尋找機會，在集團現有項目的市場內擴充土地儲備。

致謝

本人衷心恭賀李進港先生獲委任為集團董事會之執行董事及集團之董事總經理。李先生將以豐富的管理經驗和對集團業務的深切了解，對集團作出寶貴貢獻。我深信他必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，我亦致以誠摯謝意。儘管經營環境充滿挑戰，我們將繼續銳意拓展，為股東及持份者創造及提供更高的價值。



羅康瑞
主席兼行政總裁

香港，2010年8月19日

管理層討論與分析

“ 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。 ”

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 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	銷售收入 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	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 ¹	279	55,300	6,600 ¹	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	—	—

1 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啟用，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 ¹	310	61,100	6,600 ¹	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	—	—

1 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平方米的零售店舖，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(第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

上海是中國首屈一指的商業及金融中心，銳意於2020年發展成為國際級的金融、經濟、貿易及航運中心。上海市政府更投放達人民幣978億元以改善市內的基建設施，舉辦最大規模的2010年上海世博會。



位於上海的企業天地





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值為人民幣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值調升，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價值收益人民幣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。



管理層討論與分析

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	
於2010年前落成								
上海太平橋								
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%
上海瑞虹新城								
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%
上海創智天地								
創智坊R1及R2	15,000	10,000	-	25,000	38%	37%	59%	86.8% ¹
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	-	50,000	86%	83%	82%	86.8% ¹
杭州西湖天地								
第1期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
武漢天地，商業								
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%
重慶天地雍江苑								
第1期(第B1-1/01號地塊)	-	2,000	-	2,000	100%	16%	N/A	79.4%
	125,000	172,000	5,000	302,000				
於2010年上半年落成								
上海瑞虹新城								
第3期第8號地塊，商業	-	2,000	-	2,000				74.3%
上海創智天地								
創智坊R2(第7-7號地塊)	8,000	1,000	-	9,000				86.8% ¹
大連天地								
軟件辦公樓第1期(第D22號地塊)	42,000	-	-	42,000				48%
	50,000	3,000	-	53,000				
可供出租總建築面積								
於2010年6月30日	175,000	175,000	5,000	355,000				
於2009年12月31日	131,000	174,000	5,000	310,000				

1 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				
上海太平橋				
新天地時尚(第113號地塊)	–	29,000	–	29,000
上海創智坊				
創智天地廣場第2期	43,000	7,000	–	50,000
重慶天地				
重慶天地商業(第B3/01號地塊)	–	52,000	–	52,000
雍江苑第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

本集團繼續以締結策略夥伴關係，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

為了實現於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	停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益
已於2010年上半年交付/移交								
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% ¹
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%
總計	116,000	50,000	3,000	—	169,000	80,000	249,000	
可於2010年下半年交付/移交								
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% ¹
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%
總計	77,000	43,000	92,000	—	212,000	128,000	340,000	
可於2011年交付/移交								
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% ¹
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%
總計	273,000	204,000	92,000	37,000	606,000	181,000	787,000	
可於2012年交付/移交								
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% ²
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%
總計	610,000	257,000	227,000	49,000	1,143,000	316,000	1,459,000	

1 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。

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



市民於西湖天地練習太極



西湖天地營造了「中西交融」的氛圍



秀麗景色令西湖成為世界旅遊熱點



杭州

杭州素有「人間天堂」的美譽，是內地主要的旅遊景點之一。杭州為浙江省省會，距上海約180公里，以天然景致及名勝古蹟聞名。



重慶

重慶位於四川省，在中國四個直轄市中面積最大，同時亦是中國西部的工業重鎮之一，蘊藏豐富的鋼、鐵、鋁、煤及其他天然資源。



重慶天地住宅項目雍江苑



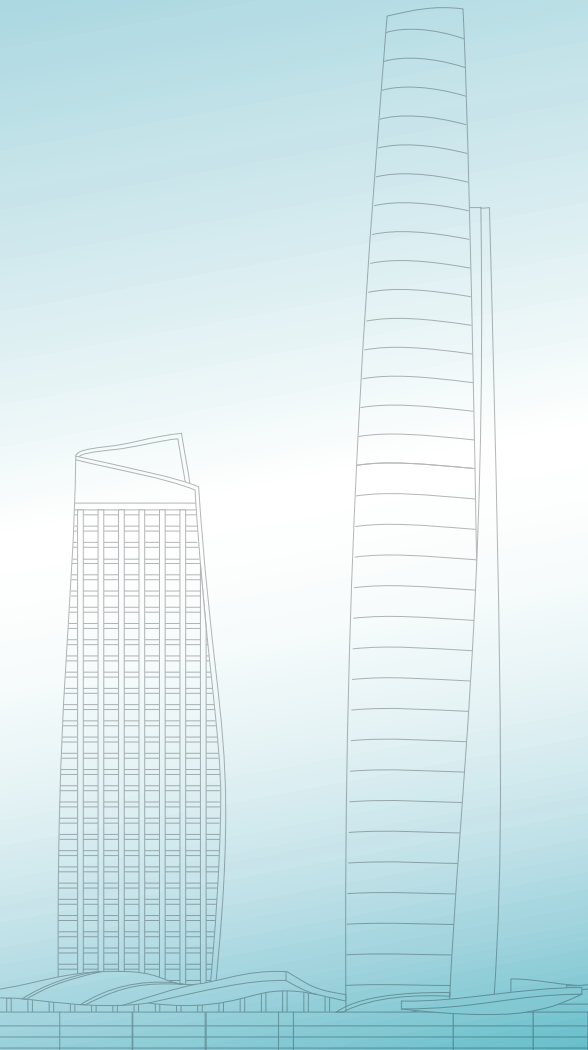
雍江藝庭示範單位



位於重慶天地的
嘉陵帆影—國際經貿中心



重慶天地的商業物業





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。



管理層討論與分析

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。本集團已委任馬可孛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。

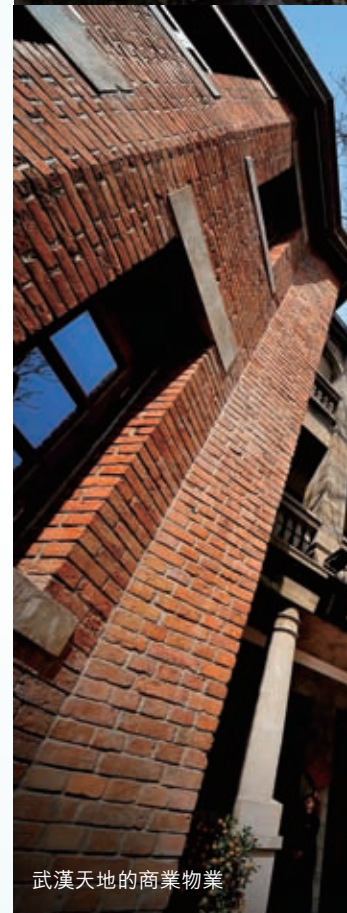
項目的其他部分,包括智薈天地、產業辦公樓第2期、工程師公寓及培訓中心均正在施工中,並預期於未來三年分批交付。

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。



武漢天地



武漢天地的商業物業



武漢

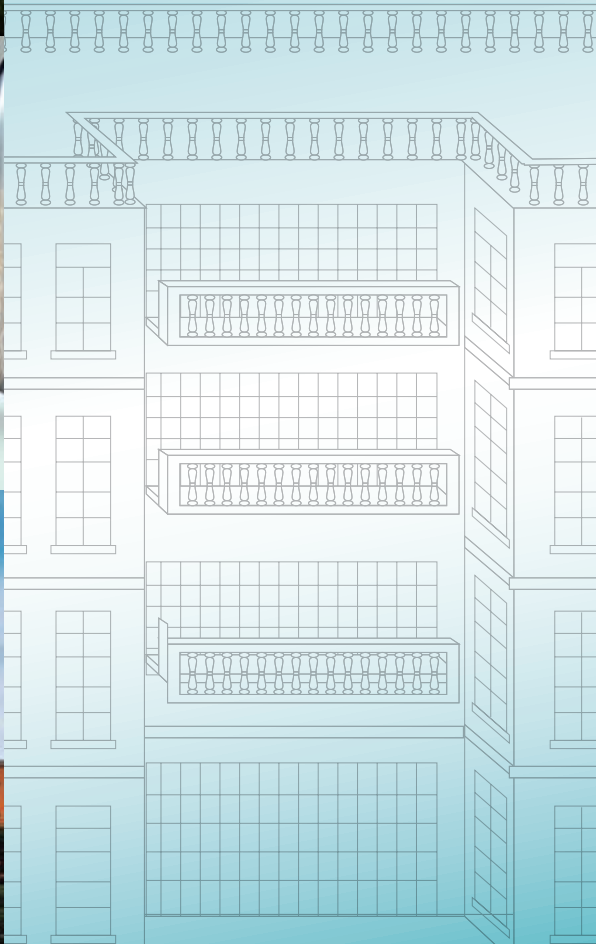
武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。武漢為華中地區的中心城市，是主要的商業及製造業中心。



御江苑示範單位



武漢天地住宅項目御江苑



管理層討論與分析

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)			
已落成物業：								
上海太平橋	81,000	54,000	10,000	18,000	54,000	217,000	99.0% ¹	214,000
上海瑞虹新城	-	35,000	-	9,000	36,000	80,000	74.3% ²	60,000
上海創智天地	54,000	32,000	1,000	4,000	67,000	158,000	86.8% ³	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
小計	177,000	175,000	26,000	34,000	213,000	625,000		527,000
發展中物業：								
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% ³	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% ⁴	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
小計	1,062,000	636,000	1,086,000	273,000	826,000	3,883,000		2,928,000
日後發展物業：								
上海太平橋	174,000	118,000	256,000	38,000	44,000	630,000	99.0% ¹	580,000
上海瑞虹新城	158,000	116,000	709,000	-	13,000	996,000	74.3% ²	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% ⁴	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 ⁵	1,127,000	568,000	1,036,000	42,000	-	2,773,000	48.0%	1,331,000
小計	2,366,000	1,265,000	3,979,000	256,000	509,000	8,375,000		6,071,000
土地儲備總建築面積	3,605,000	2,076,000	5,091,000	563,000	1,548,000	12,883,000		9,526,000

1 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。

2 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%。

3 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。

4 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。

5 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遇尚不明朗。

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。

大連

大連位於遼寧省遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟圈的門戶。大連以其優越地理位置，成為東北亞的重要運輸中心。



大連天地黃泥川版塊商業中心智薈天地



安博(大連)軟件與服務外包人才實訓基地



智薈天地



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)。

管理層討論與分析

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)	
重估投資物業前本公司股東應佔溢利	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 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	在一年內到期 人民幣百萬元	到期期限為	到期期限為	到期期限為
			一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	五年以上 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)。



東華軒會所



佛山嶺南天地



佛山嶺南天地住宅項目東華嘉苑

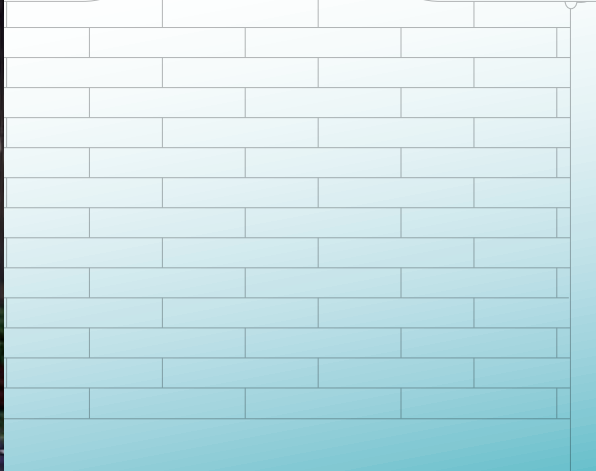
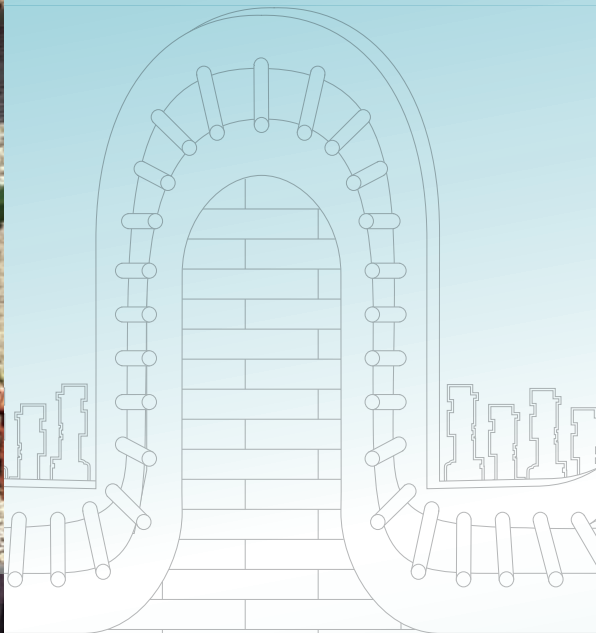


佛山

佛山坐落珠江三角洲經濟區的中心，位於廣州市西南28公里，佔有地利優勢，是珠三角的第三大經濟體系。佛山擁有強大的製造業基地，經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富。



佛山嶺南天地
住宅項目東華軒



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。



致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

本核數師行已審閱第26至第46頁所載的中期財務資料，包括瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於2010年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及經甄選的解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。本核數師行之責任在於根據受聘之協定條款審閱本中期財務資料，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。本核數師行不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2010年8月19日

簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止6個月

	附註	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)
營業額	3	3,121	1,335
銷售成本		(1,849)	(945)
毛利		1,272	390
其他收入		87	107
銷售及市場開支		(60)	(39)
一般及行政開支		(275)	(261)
經營溢利	4	1,024	197
投資物業的公平值增值	9	1,461	199
出售投資物業的收益		23	–
應佔聯營公司業績		68	398
財務費用，經扣除匯兌收益	5	(36)	(60)
稅項前溢利		2,540	734
稅項	6	(832)	(78)
期間溢利		1,708	656
以下應佔：			
本公司股東		1,557	718
非控制股東權益		151	(62)
		1,708	656
每股盈利	8		
– 基本		人民幣31分	人民幣16分
– 攤薄		人民幣31分	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

		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)
	附註		
期間溢利		1,708	656
其他全面收入(開支)			
換算海外業務產生的匯兌差額		1	(10)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	12	(39)	60
期間其他全面(開支)收入		(38)	50
期間全面總收入		1,670	706
以下應佔全面總收入(開支)：			
本公司股東		1,519	768
非控制股東權益		151	(62)
		1,670	706

簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	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)
非流動資產			
投資物業	9	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	10	930	862
向聯營公司的貸款	10	1,281	1,273
應收賬款	11	33	59
已抵押銀行存款		1,164	1,222
遞延稅項資產		187	139
		27,648	25,160
流動資產			
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	11	1,586	933
應收貸款		485	378
聯營公司欠款	10	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
		18,956	17,432
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	13	3,181	4,305
應付有關連人士款項		118	69
應付聯營公司款項	10	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
		7,201	8,838
流動資產淨值		11,755	8,594
總資產減流動負債		39,403	33,754

	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)
股本及儲備			
股本	14	99	99
儲備		22,507	21,480
本公司股東應佔權益		22,606	21,579
非控制股東權益		1,158	995
權益總額		23,764	22,574
非流動負債			
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	12	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
		15,639	11,180
權益及非流動負債總額		39,403	33,754

簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止6個月

	本公司股東應佔										非控制 股東權益 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股份 人民幣 百萬元	股份 溢價 人民幣 百萬元	合併 儲備 人民幣 百萬元 (附註 15(a))	特別 儲備 人民幣 百萬元 (附註 15(b))	購股權 儲備 人民幣 百萬元	匯兌 儲備 人民幣 百萬元	對沖 儲備 人民幣 百萬元	其他 儲備 人民幣 百萬元 (附註 15(c))	保留 盈利 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
於2010年1月1日的結餘(經審核)	99	12,433	122	(101)	136	19	(91)	603	8,359	21,579	995	22,574
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,557	1,557	151	1,708
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整(附註12)	-	-	-	-	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
期間全面總收入	-	-	-	-	-	1	(39)	-	1,557	1,519	151	1,670
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	17	-	-	-	-	17	-	17
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13
支付予一家附屬公司的一名 非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
出售相關資產時撥回特別儲備	-	-	-	21	-	-	-	-	-	21	-	21
已批准2009年末期股息每股港幣12仙	-	-	-	-	-	-	-	-	(530)	(530)	-	(530)
於2010年6月30日的結餘(未經審核)	99	12,433	122	(80)	153	20	(130)	603	9,386	22,606	1,158	23,764
於2009年1月1日的結餘(經審核)	84	10,689	122	(393)	89	38	(136)	603	5,767	16,863	1,312	18,175
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	718	718	(62)	656
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(10)	-	-	-	(10)	-	(10)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整(附註12)	-	-	-	-	-	-	60	-	-	60	-	60
期間全面總收入	-	-	-	-	-	(10)	60	-	718	768	(62)	706
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	30	-	-	-	-	30	-	30
發行紅股	8	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按溢價發行新股	7	1,790	-	-	-	-	-	-	-	1,797	-	1,797
發行新股的交易成本	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
支付予一家附屬公司的一名 非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)
已派發2008年末期股息每股港幣1仙	-	-	-	-	-	-	-	-	(37)	(37)	-	(37)
於2009年6月30日的結餘(未經審核)	99	12,433	122	(393)	119	28	(76)	603	6,448	19,383	1,046	20,429

簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止6個月

		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)
	附註		
經營活動(所用)產生的現金淨額		(1,356)	769
投資活動所用的現金淨額			
添置投資物業		(1,022)	(1,682)
出售投資物業所得款項		185	-
已抵押銀行存款減少(增加)		5	(913)
收購一間附屬公司		(109)	-
出售附屬公司的部分股本權益所得款項		-	339
聯營公司欠款(增加)減少		(141)	307
應收貸款增加		(107)	(3)
其他投資現金流量		43	15
		(1,146)	(1,937)
融資活動產生的現金淨額			
發行新股所得款項淨額		-	1,759
來自附屬公司非控制股東的墊款		575	140
來自附屬公司非控制股東的注資		13	-
新造銀行貸款		2,849	2,465
償還銀行貸款		(507)	(1,394)
應付聯營公司款項增加		-	54
已付利息及銀行費用		(440)	(382)
支付股息		-	(37)
支付予一家附屬公司的一名非控制股東的股息		(1)	(204)
		2,489	2,401
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(13)	1,233
期初現金及現金等值物		2,928	1,671
外匯匯率變動的影響		-	(1)
期末現金及現金等值物		2,915	2,903
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		2,915	2,903

經甄選的簡明綜合財務報表解釋附註

截至2010年6月30日止6個月

1. 一般事項

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會(「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. 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2009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(「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)	於2009年發佈的改進國際財務報告準則
國際會計準則第27號(經修訂)	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。

2. 主要會計政策(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 ¹
國際會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁴
國際會計準則第32號(修訂本)	供股權分類 ²
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 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ⁴
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 ³

1 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)

2 於2010年2月1日或之後日期開始年度期間生效

3 於2010年7月1日或之後日期開始年度期間生效

4 於2011年1月1日或之後日期開始年度期間生效

5 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。

3. 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

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。

3. 營業額及分部資料(續)

兩個主要可報告分部的主要業務如下：

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
營業額				
分部收入	2,778	326	17	3,121
業績				
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
營業額				
分部收入	1,010	305	20	1,335
業績				
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

4. 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)

5. 財務費用，經扣除匯兌收益

	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)
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(附註20)	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(附註20)	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(附註20)	-	1
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息(附註20)	-	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
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)
	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
	36	60

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。

6. 稅項

	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)
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
	832	78

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發展開支)予以撥備。

7. 股息

	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)
已批准2009年末期股息(2009年：已派2008年末期股息)	530	37
宣佈派發2010年中期股息每股港幣6仙(2009年：港幣1仙)	270	44

董事會宣佈派發2010年中期股息每股港幣6仙(相當於每股人民幣5.3分)(2009年：港幣1仙，相當於人民幣0.88分)。擬派2010年中期股息將以現金及/或公司股份派發，股東將有權選擇以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分中期股息，惟須待香港聯合交易所有限公司批准。

於2010年5月，本公司股東於股東週年大會上批准2009年末期股息每股港幣12仙(相當於人民幣11分)。2009年末期股息已於2010年7月以現金及/或公司股份派付，且股東亦賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。

於2009年6月，已向本公司股東派付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。紅股在所有方面與現有普通股享有同等地位。

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	1,557	718

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2010年 百萬 (未經審核)	2009年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,023	4,620
潛在攤薄股份的影響： 本公司已發行購股權(附註)	—	44
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,023	4,664

附註：

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日已給予的購股權外，由於2008年給予的購股權的行使價高於該期間的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響)。

9. 投資物業

	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)
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	9,749	9,384
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	8,381	6,129
以成本列示	5,546	5,693
	13,927	11,822
	23,676	21,206

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	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)
於1月1日的結餘	21,206	8,466
自預付租賃款項及發展中物業中重新分類	-	8,657
於出售時抵銷	(162)	-
收購一家附屬公司	67	-
添置	1,104	2,605
在簡明綜合收益表確認的公平值增值	1,461	199
於6月30日的結餘	23,676	19,927

投資物業均位於中國，為中/長期租賃。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的持有。

當在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量情況下，這樣的在建或發展中投資物業根據國際會計準則第16號要求按成本模式計量，直到其公平值能夠可靠計量或項目完工時(以較早者為準)以公平值列示。

本集團於2010年6月30日及2009年12月31日的投資物業公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司進行估值後得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃採用將收入淨額撥充資本的估值方法，根據來自物業收入現值的基準進行估值。就目前閒置的物業而言，乃根據其擁有典型租期且將假設及合理的市值租金撥充資本的基準進行估值。

就在建或發展中投資物業而言，使用直接比較的方法，參考可比地方同類交易進行估值，假設該投資物業將根據已提供的發展規劃完工，並且相關規劃的批復能夠取得。該估值也將發展的相關成本納入考慮，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商的利潤這些充分影響物業開發風險的項目。

10. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項

		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)
投資成本，未上市		357	357
應佔收購後溢利		573	505
		930	862
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	804	1,273
– 按年利率5%計息	(b)	477	–
		1,281	1,273
聯營公司欠款	(c)	299	147
應付聯營公司款項	(d)	37	45

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」)(本集團一家聯營公司)的附屬公司以供開發大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈國際有限公司(「萬盈」)(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%(2009年12月31日：7.3%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 向聯營公司的貸款為無抵押、按年利率5%計息，並按要求償還。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2009年12月31日：5.8%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

11. 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	33	59
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	48	172
30日內	10	5
31 – 60日	3	3
61 – 90日	2	2
90日以上	8	4
	71	186
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
	1,586	933

11. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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。

12. 指定為對沖工具的衍生金融工具

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

於2010年6月30日及2009年12月31日，本集團擁有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣50.81億元(2009年12月31日：港幣45.81億元)的面值以固定利率1.32%至3.58%(2009年12月31日：3.32%至3.58%)支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加2.75%至3.00%(2009年12月31日：2.75%至2.90%)的浮息計算的港幣50.81億元(2009年12月31日：港幣45.81億元)，並於2013年3月或之前到期的若干銀行借貸有關的利息付款變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2010年6月30日止6個月，利率掉期產生的公平值虧損人民幣3,900萬元(截至2009年6月30日止6個月：公平值收益人民幣6,000萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款的利息付款的多個日期於簡明綜合收益表確認。

13. 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	–
	1,276	1,151
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
	3,181	4,305

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。

14. 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7)	—	—	418,559,717	1,046
發行新股	—	—	418,500,000	1,046
於2009年6月30日、 2010年1月1日及 2010年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556

	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)
在簡明綜合財務狀況表顯示為	99	99

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。

15. 其他儲備

- (a) 合併儲備指以下總和：
- (i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；
 - (ii) 於2004年集團重組後視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
 - (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額。
- (b) 特別儲備指自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產、出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響溢利或虧損時(以較早發生者為準)於簡明綜合收益表確認。

截至2010年6月30日止6個月，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣2,100萬元(截至2009年6月30日止6個月：無)撥回簡明綜合收益表。

15. 其他儲備(續)

(c) 其他儲備包括：

- (i) Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。SOCL為本公司的主要股東，羅康瑞先生(本公司主席兼行政總裁)，享有其受益權。
- (ii) 於2005年一家附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。

16. 以股份付款的交易

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

於2010年6月30日，153,884,399份購股權(2009年12月31日：166,375,605份購股權)已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之3.1%(2009年12月31日：3.3%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。

本集團已於簡明綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣1,700萬元(截至2009年6月30日止6個月：人民幣3,000萬元)。

16. 以股份付款的交易(續)

截至2010年6月30日及2009年6月30日止6個月內，概無授出或行使購股權。本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	購股權數目				於2010年 6月30日
		於2010年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2007年6月20日	7.00	106,632,098	-	-	(7,937,762)	98,694,336
2007年8月1日	8.18	1,269,802	-	-	(115,392)	1,154,410
2007年10月2日	10.00	2,468,768	-	-	(224,192)	2,244,576
2007年11月1日	11.78	1,301,615	-	-	(381,547)	920,068
2007年12月3日	9.88	1,234,329	-	-	(121,509)	1,112,820
2008年1月2日	8.97	3,358,409	-	-	(119,067)	3,239,342
2008年2月1日	8.05	1,717,382	-	-	(46,236)	1,671,146
2008年3月3日	7.68	735,670	-	-	(53,835)	681,835
2008年5月2日	7.93	7,238,273	-	-	(854,564)	6,383,709
2008年6月2日	7.34	15,231,560	-	-	(1,238,876)	13,992,684
2008年7月2日	6.46	1,482,175	-	-	(332,814)	1,149,361
2009年9月4日	4.90	23,705,524	-	-	(1,065,412)	22,640,112
總數		166,375,605	-	-	(12,491,206)	153,884,399
於期初及期末可行使 期權數目		19,586,617				32,418,733

授出日	行使價 港幣	購股權數目				於2009年 6月30日
		於2009年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2007年6月20日	7.00	118,747,544	-	-	(4,895,062)	113,852,482
2007年8月1日	8.18	1,371,013	-	-	(64,180)	1,306,833
2007年10月2日	10.00	4,845,000	-	-	(2,125,000)	2,720,000
2007年11月1日	11.78	4,272,054	-	-	(10,611)	4,261,443
2007年12月3日	9.88	1,500,488	-	-	(151,820)	1,348,668
2008年1月2日	8.97	3,449,266	-	-	(44,593)	3,404,673
2008年2月1日	8.05	2,099,366	-	-	(291,923)	1,807,443
2008年3月3日	7.68	774,732	-	-	(19,531)	755,201
2008年5月2日	7.93	7,796,274	-	-	(312,102)	7,484,172
2008年6月2日	7.34	15,837,819	-	-	(551,766)	15,286,053
2008年7月2日	6.46	1,784,027	-	-	(108,357)	1,675,670
2008年11月3日	1.60	100,250,000	-	-	(10,609,375)	89,640,625
總數		262,727,583	-	-	(19,184,320)	243,543,263
於期初及期末可行使 期權數目		3,900,000				17,628,252

16. 以股份付款的交易(續)

合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分：	自授出日至第2個週年日	授出日第2個週年日至第7個週年日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至第3個週年日	授出日第3個週年日至第8個週年日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至第4個週年日	授出日第4個週年日至第9個週年日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至第5個週年日	授出日第5個週年日至第9個週年日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至第6個週年日	授出日第6個週年日至第9個週年日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至第7個週年日	授出日第7個週年日至第9個週年日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至第8個週年日	授出日第8個週年日至第9個週年日

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分：	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個週年日之前
授出之第2個1/5部分：	自授出日至第1個週年日	授出日第6個週年日之前
授出之第3個1/5部分：	自授出日至第2個週年日	授出日第7個週年日之前
授出之第4個1/5部分：	自授出日至第3個週年日	授出日第8個週年日之前
授出之最後1個1/5部分：	自授出日至第4個週年日	授出日第9個週年日之前

獨立非執行董事、一名非執行董事及一名顧問獲授的購股權於授出日為無條件並全額歸屬，且可在授出日第5個週年日或之前行使。

17. 收購附屬公司

截至2010年6月30日止6個月，本公司的一間附屬公司向一家獨立第三方收購一間於中國註冊成立的公司的全部權益，現金代價為人民幣1.09億元。購入的公司擁有一幅毗鄰上海瑞虹新城項目土地的物業開發權。

由於購入的附屬公司為投資及物業控股公司，業務營運輕微，故此項交易於截至2010年6月30日止6個月作為購買資產及負債而非業務合併列賬。

於交易中收購的資產淨值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
在建或發展中投資物業	67
發展中待售物業	45
應收賬款、按金及預付款項	4
其他應付款項及應計費用	(7)
已收購資產淨值	109
現金代價	109

截至2010年6月30日止6個月，購入的公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

18. 資產抵押

於報告日期，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	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)
投資物業	15,135	13,243
物業、廠房及設備	127	128
預付租賃款項	42	43
發展中待售物業	3,953	4,948
待售物業	116	406
應收賬款	69	90
銀行存款	2,014	2,019
	21,456	20,877

上述抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣2.65億元(2009年12月31日：人民幣2.65億元)。所有其他資產亦已抵押，作為集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告日期，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為集團獲得銀行融資的擔保。

19. 承擔及或然事件

於各報告日期，本集團的承擔如下：

	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)
已訂約但未撥備：		
投資物業的開發成本	5,748	6,534
發展中待售物業的開發成本	8,737	7,884
	14,485	14,418

於2010年6月30日及2009年12月31日，開發成本承擔額包括就發展盧灣區太平橋地區的若干教育設施而補償原地教育設施的遷置成本。開發成本承擔額亦包括收購中國廣東省佛山市的土地使用權的餘下尚未償還的成本為數人民幣41.20億元(於2009年12月31日：人民幣43.24億元)，將按土地拆遷過程分階段支付。

除上文披露外，本集團的資本和其他承擔及或然事件自2009年12月31日起並無重大變動。

20. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表所述的有關連人士結餘外，期間內本集團與有關連人士進行的交易如下：

	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)
交易性質		
SOCL及其附屬公司和聯營公司(本集團的附屬公司和聯營公司除外)		
項目工程成本	161	67
租金及樓宇管理費開支	13	20
差旅開支	11	–
項目管理費收入	5	8
利息收入	–	1
聯營公司		
利息收入	16	–
估算利息收入	19	62
項目管理費收入	8	–
附屬公司非控制股東		
利息開支	68	55
估算利息開支	–	1
項目管理費開支	2	2
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	2	2
一名董事		
利息開支	–	23
高級管理層		
物業銷售	20	2

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，惟股東將有權選擇全部或部分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。

董事於股份的權益

於2010年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益和淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)，及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

董事於股份的權益(續)

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				於相關股份的權益 (附註5)	於2010年 6月30日 本公司已發行 股本權益的 概約百分比 (附註6)
	個人權益	家族權益	其他權益	合計		
羅康瑞先生	—	1,312,916 (附註1和3)	2,609,616,727 (附註2和3)	2,610,929,643	—	51.98%
王克活先生	1,982,200	—	—	1,982,200	5,428,570	0.14%
李進港先生	286,000	208,500 (附註4)	—	494,500	5,154,811 (附註4)	0.11%
馮國綸博士	4,070,000	—	—	4,070,000	—	0.08%
梁振英議員	—	—	—	—	500,000	0.01%
龐約翰爵士	—	—	—	—	500,000	0.01%
鄭維健博士	—	—	—	—	500,000	0.01%
白國禮教授	220,000	—	—	220,000	500,000	0.01%
麥卡錫•羅傑博士	—	—	—	—	500,000	0.01%
邵大衛先生	—	—	—	—	500,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的1,389,993,701股股份、1,084,268,286股股份及135,354,740股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括根據載於日期為2010年6月18日之本公司通函按以股代息計劃，於2010年7月19日分別配發予瑞安地產、瑞安投資、NRI及羅太太(視乎情況而定)的股份權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及962,938股購股權之權益。
- (5) 該等權益指根據購股權計劃授予董事及/或其聯繫人可認購本公司股份的購股權權益，有關進一步詳情載於下文「購股權」一節內。
- (6) 該等百分比以2010年6月30日本公司已發行股份之總數(5,022,656,888股)為基數。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其他任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部分)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於2010年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股總數	於2010年6月30日
			本公司已發行股本權益的 概約百分比 (附註4)
朱玲玲女士	家族及個人	2,610,929,643 (附註1和3)	51.98%
HSBC International Trustee Limited	信託人	2,609,616,727 (附註2和3)	51.95%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	信託人	2,609,616,727 (附註2和3)	51.95%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,609,616,727 (附註2和3)	51.95%

附註：

- (1) 該等股份中，1,312,916股股份為羅太太實益持有，而2,609,616,727股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例，羅太太亦被視為擁有該2,609,616,727股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,389,993,701股股份、1,084,268,286股股份及135,354,740股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生為該全權信託的受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份包括根據載於日期為2010年6月18日之本公司通函按以股代息計劃，於2010年7月19日分別配發予瑞安地產、瑞安投資、NRI及羅太太(視乎情況而定)的股份權益。
- (4) 該等百分比以2010年6月30日本公司已發行股份之總數(5,022,656,888股)為基數。
- (5) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2010年6月30日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註16。

下表載列本公司購股權於截至2010年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股 行使價 港幣	於2010年 1月1日	重新分類	期內授出	期內行使	期內失效	於2010年 6月30日	購股權的 可行使期限
董事									
王克活先生	2007年 6月20日	7.00	5,510,203	-	-	-	(81,633)	5,428,570	2009年6月20日至 2016年6月19日
李進港先生	2007年 6月20日	7.00	-	3,571,428	-	-	(51,021)	3,520,407	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年 6月2日	7.34	-	681,198	-	-	(9,732)	671,466	2010年6月2日至 2017年6月1日
梁振英議員	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
龐約翰爵士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
鄭維健博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
白國禮教授	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
麥卡錫·羅傑博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
邵大衛先生	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
李子尚先生 (附註1)	2007年 11月1日	11.78	318,336	-	-	-	(318,336)	-	2009年11月1日至 2010年3月15日
小計			8,828,539	4,252,626	-	-	(460,722)	12,620,443	
顧問									
何國寧先生	2007年 6月20日	7.00	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
梁國輝博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	
僱員(總和)									
	2007年 6月20日	7.00	96,621,895	(3,571,428)	-	-	(7,805,108)	85,245,359	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	8.18	1,269,802	-	-	-	(115,392)	1,154,410	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	10.00	2,468,768	-	-	-	(224,192)	2,244,576	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	11.78	983,279	-	-	-	(63,211)	920,068	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年 12月3日	9.88	1,234,329	-	-	-	(121,509)	1,112,820	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.97	3,358,409	-	-	-	(119,067)	3,239,342	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	8.05	1,717,382	-	-	-	(46,236)	1,671,146	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.68	735,670	-	-	-	(53,835)	681,835	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.93	7,238,273	-	-	-	(854,564)	6,383,709	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	7.34	15,231,560	(681,198)	-	-	(1,229,144)	13,321,218	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	6.46	1,482,175	-	-	-	(332,814)	1,149,361	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年 9月4日	4.90	23,705,524	-	-	-	(1,065,412)	22,640,112	2010年11月3日至 2017年11月2日
小計			156,047,066	(4,252,626)	-	-	(12,030,484)	139,763,956	
總計			166,375,605	-	-	-	(12,491,206)	153,884,399	

附註：

- 李子尚先生已辭去本公司執行董事一職，自2009年12月16日起生效，其購股權已於2010年3月15日失效。
- 購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

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原則及常規。

企業管治(續)

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。

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、出售或贖回任何本公司的股份。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2006年11月28日，本公司訂立一份擔保書(「擔保書」)，為其附屬公司重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶天地」)人民幣3億元的貸款(「重慶匯豐銀行貸款」)作保證。該貸款由香港上海匯豐銀行有限公司上海分行提供，隨後該貸款合同項下的權利和義務已轉移及轉讓予匯豐銀行(中國)有限公司重慶分行。該擔保書規定主席兼行政總裁羅康瑞先生須繼續為本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶天地的權益。

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

於2010年5月13日，SODH作為借款人、本公司作為保證人以及香港上海匯豐銀行有限公司作為貸款人訂立一項有關港幣2.5億元之三年期貸款(「香港上海匯豐銀行貸款」)的融資函件。該融資函件規定羅氏家族於該融資函件期間內須持續持有本公司不少於35%直接或間接的法定及實益權益。

如沒有履行上述責任，則構成重慶匯豐銀行貸款、法國巴黎銀行貸款及香港上海匯豐銀行貸款的失責行為，並可能會觸發本集團對於截至2010年6月30日止之其他尚未償還銀行貸款的連帶失責行為，涉及總額為人民幣74.77億元。

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。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(主席兼行政總裁)

王克活先生
(董事總經理 — 項目管理)

尹焯強先生
(董事總經理兼財務總裁)

李進港先生
(董事總經理)

非執行董事

梁振英議員

獨立非執行董事

龐約翰爵士

鄭維健博士

馮國綸博士

白國禮教授

麥卡錫 • 羅傑博士

邵大衛先生

審核委員會

白國禮教授 (主席)

鄭維健博士

麥卡錫 • 羅傑博士

薪酬委員會

馮國綸博士 (主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生 (主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生 (主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

王克活先生

尹焯強先生

李進港先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

Walker House, 87 Mary Street
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)
Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P. O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
德意志銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

