

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)

2011 年中期業績公佈

摘要

- 2011 年上半年合約銷售額增加 240% 至人民幣 52.70 億元，銷售建築面積增加 102% 至 206,600 平方米。
- 已完成 2011 年全年合約銷售目標的 53%。
- 於 2011 年 6 月 30 日，將於今年下半年及其後交付的已鎖定銷售額（包括大連聯營公司）為人民幣 67.07 億元，建築面積為 323,300 平方米。
- 2011 年上半年本集團營業額為人民幣 17.88 億元，其中包括物業銷售額人民幣 13.56 億元及租金及其他相關收入人民幣 4.32 億元。相比去年同期，營業額下跌 43%，主要是由於 2011 年上半年已確認物業銷售額下跌 51%。按照建築工程進度，本集團預計大部分已銷售及已預售物業，包括位於上海太平橋、上海瑞虹新城、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地之物業，均將於 2011 年下半年交付。
- 於 2011 年上半年，項目合約銷售平均價格相比去年同期錄得介乎 26% 至 78% 的升幅（上海太平橋增長 26%、上海瑞虹新城增長 26%、重慶天地及武漢天地分別增長 36% 及 78%）。
- 租金及其他相關收入增加 26% 至人民幣 4.32 億元。
- 毛利率增長 5 個百分點至 46%。
- 投資物業的公平值增值為人民幣 6.61 億元。
- 股東應佔溢利減少 50% 至人民幣 7.84 億元。
- 每股基本盈利為人民幣 15 分。
- 董事會宣布派發中期股息每股港幣 2.5 仙。
- 現金及銀行結餘保持於人民幣 73.34 億元，淨資產負債率為 65%。

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 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至 2011 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2010 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					
- 本集團		2,132	1,788	3,558	3,121
- 應佔聯營公司		175	147	-	-
		2,307	1,935	3,558	3,121
本集團營業額	4	2,132	1,788	3,558	3,121
銷售成本		(1,146)	(961)	(2,108)	(1,849)
毛利		986	827	1,450	1,272
其他收入		180	151	99	87
銷售及市場開支		(81)	(68)	(68)	(60)
一般及行政開支		(347)	(291)	(314)	(275)
經營溢利	5	738	619	1,167	1,024
投資物業的公平值增值		788	661	1,666	1,461
出售投資物業的收益		-	-	26	23
應佔聯營公司業績		116	97	78	68
財務費用，經扣除匯兌收益	6	(61)	(51)	(41)	(36)
稅項前溢利		1,581	1,326	2,896	2,540
稅項	7	(533)	(447)	(949)	(832)
期間溢利		1,048	879	1,947	1,708
以下應佔：					
本公司股東		935	784	1,775	1,557
非控制股東權益		113	95	172	151
		1,048	879	1,947	1,708
每股盈利	9				
基本		港幣 18 仙	人民幣 15 分	港幣 35 仙	人民幣 31 分
攤薄		港幣 16 仙	人民幣 13 分	港幣 35 仙	人民幣 31 分

簡明綜合全面收益表

	截至 2011 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2010 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	1,048	879	1,947	1,708
其他全面收入 (開支)				
換算海外業務產生的匯兌差額	2	2	1	1
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	4	3	(45)	(39)
期間其他全面收入 (開支)	6	5	(44)	(38)
期間全面總收入	1,054	884	1,903	1,670
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	941	789	1,731	1,519
非控制股東權益	113	95	172	151
	1,054	884	1,903	1,670

簡明綜合財務狀況表

	附註	2011年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		32,622	26,893
物業、廠房及設備		557	540
預付租賃款項		73	73
於聯營公司的權益		1,017	920
向聯營公司的貸款		1,379	1,270
應收賬款	10	56	64
已抵押銀行存款		2,916	1,569
遞延稅項資產		164	162
		38,784	31,491
流動資產			
發展中待售物業		16,944	14,308
待售物業		504	627
應收賬款、按金及預付款項	10	3,984	3,604
應收貸款		147	597
聯營公司欠款		334	318
有關連公司欠款		50	49
附屬公司非控制股東欠款		50	38
已抵押銀行存款		366	316
銀行結餘及現金		4,052	4,905
		26,431	24,762
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	7,300	4,987
應付有關連公司款項		178	95
應付聯營公司款項		16	29
應付附屬公司非控制股東款項		329	462
一家附屬公司的一名非控制股東貸款		-	300
稅項負債		1,080	1,230
銀行借貸 - 於一年內到期		5,705	1,644
		14,608	8,747
流動資產淨值		11,823	16,015
總資產減流動負債		50,607	47,506

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	2011年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	12	102	102
儲備		25,206	24,718
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		25,308	24,820
非控制股東權益		1,050	1,208
		<hr/>	<hr/>
權益總額		26,358	26,028
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行及其他借貸 - 於一年後到期		10,097	11,539
可換股債券		2,170	2,117
票據		6,503	2,945
指定為對沖工具的衍生金融工具		215	218
附屬公司非控制股東貸款		2,018	1,653
遞延稅項負債		3,241	3,001
界定福利負債		5	5
		<hr/>	<hr/>
		24,249	21,478
		<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額		50,607	47,506
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

1. 一般事項

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及國際會計準則第 34 號「中期財務報告」（「國際會計準則第 34 號」）而編製。

2. 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 2011 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.192 元，及 2010 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.140 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除下文所述者外，截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至 2010 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列新訂及經修訂準則及詮釋（「新訂及經修訂國際財務報告準則」）：

國際財務報告準則（修訂本）	於 2010 年發佈的改進國際財務報告準則
國際會計準則第 24 號（2009 年經修訂）	有關連人士之披露
國際會計準則第 32 號（修訂本）	供股權分類
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
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

於當前中期期間採用的新訂及經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早採用國際會計準則委員會已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。以下新訂及經修訂準則及詮釋已發佈但尚未生效：

國際財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 – 轉讓金融資產 ¹
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
國際財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第 11 號	共同安排 ²
國際財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益之披露 ²
國際財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
國際會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收入項目的列示 ³
國際會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）	僱員福利 ²
國際會計準則第 27 號（2011 年重訂本）	獨立財務報表 ²
國際會計準則第 28 號（2011 年重訂本）	於聯營公司及合營公司之投資 ²

¹ 於 2011 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於 2012 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

於 2009 年 11 月頒佈及 2010 年 10 月修訂的國際財務報告準則第 9 號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類、計量及終止確認之新規定。

國際財務報告準則第 9 號要求所有屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，於每一個會計期間的期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於每一個會計期間的期末按公平值計量。

國際財務報告準則第 9 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，且容許提早採用。

本公司董事預期，國際財務報告準則第 9 號將於 2013 年 1 月 1 日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採用，採用新訂準則將不會就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

國際會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂主要處理根據國際會計準則第 40 號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項的計量方式。根據該修訂，計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值將通過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。本集團所有的投資物業均坐落於中華人民共和國（「中國」）境內。本公司董事正評估相應的財務影響。

國際財務報告準則第 10 號替代了國際會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表的部分。在國際財務報告準則第 10 號中只有一個綜合基準，即控制。另外，國際財務報告準則第 10 號對控制的新定義包括三層含義：(a) 具備掌控被投資方的權利，(b) 通過涉入被投資方的經營活動，有權接受其可變利益，及 (c) 具備利用其所掌控的對被投資方權利的的能力從而可以影響其利益的金額。本公司董事正評估相應的財務影響。

除上述者外，本公司董事預期，採用該等新訂及經修訂的準則及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

本集團及聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)			
	2011 年 集團 人民幣百萬元	應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	2010 年 集團及總計 人民幣百萬元
物業發展：				
物業銷售收入	1,356	144	1,500	2,778
物業投資：				
投資物業租金收入	354	3	357	269
經營服務式公寓收入	7	-	7	12
物業管理費收入	19	-	19	16
租金相關收入	25	-	25	29
	405	3	408	326
其他	27	-	27	17
總計	1,788	147	1,935	3,121

就管理而言，本集團基於本集團的業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 物業出租、物業管理及經營服務式公寓

4. 營業額及分部資料 (續)

	截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入				
本集團收入	1,356	405	27	1,788
應佔聯營公司收入	144	3	-	147
總計	<u>1,500</u>	<u>408</u>	<u>27</u>	<u>1,935</u>
業績				
本集團分部業績	446	913	21	1,380
應佔聯營公司業績	19	78	-	97
總計	<u>465</u>	<u>991</u>	<u>21</u>	<u>1,477</u>
利息收入				74
財務費用，經扣除匯兌收益				(51)
未分類開支淨額				(174)
稅項前溢利				<u>1,326</u>
稅項				(447)
期間溢利				<u><u>879</u></u>

	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
分部收入				
本集團收入	2,778	326	17	3,121
總計	<u>2,778</u>	<u>326</u>	<u>17</u>	<u>3,121</u>
業績				
本集團分部業績	898	1,698	10	2,606
應佔聯營公司業績	-	68	-	68
總計	<u>898</u>	<u>1,766</u>	<u>10</u>	<u>2,674</u>
利息收入				69
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				<u>2,540</u>
稅項				(832)
期間溢利				<u><u>1,708</u></u>

分部收入是指本集團及應佔聯營公司於本期間之物業銷售收入、租金及相關收入、經營服務式公寓收入、物業管理費收入和餐飲收入。

5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除 (計入):		
呆壞賬撥備	-	4
物業、廠房及設備折舊	31	29
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	11	19
退休福利成本	2	-
股份支付費用	1	1
	15	21
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	195	174
退休福利成本	10	12
股份支付費用	12	16
	217	202
僱員福利開支總額	232	223
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	(52)	(51)
	180	172
已售物業成本確認為開支	846	1,761
經營租賃的租金費用	20	19
利息收入	(74)	(69)

6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 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	378	248
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東款項之利息	-	4
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息	78	64
可換股債券利息	114	-
票據利息	232	-
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	71	66
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	873	382
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	(746)	(356)
	<hr/>	<hr/>
列入簡明綜合收益表的利息開支	127	26
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(103)	(48)
其他	27	58
	<hr/>	<hr/>
	51	36
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約 7.3%（截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月：約 6.6%）的資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅	116	152
遞延稅項	241	480
中國土地增值稅	90	200
	<hr/>	<hr/>
	447	832
	<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所得稅率 25%（截至 2010 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。

8. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2011 年	2010 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)

已批准並支付 2010 年末期股息 (2010 年：已支付 2009 年末期股息)	220	530
宣佈派發 2011 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (2010 年：港幣 6 仙)	107	270

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2011 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (相當於每股人民幣 2.1 分) (2010 年：港幣 6 仙，相當於人民幣 5.3 分)。

於 2011 年 5 月 19 日，本公司股東於股東週年大會上批准 2010 年末期股息每股港幣 5 仙 (相當於人民幣 4.2 分) 並於 2011 年 6 月派付予本公司股東。

於 2010 年 11 月，已向股東派付 2010 年中期股息每股港幣 6 仙 (相當於每股人民幣 5.3 分)。2010 年中期股息已以現金及／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中期股息。71.7% 的股東選擇按每股港幣 3.84 元收取股份以代替現金股息，因此 57,753,920 股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於 2010 年 5 月，本公司股東於 2010 年 5 月 27 日舉行之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。69.0% 的股東選擇按每股港幣 3.168 元收取股份以代替現金股息，因此 131,177,173 股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

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：

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2011 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010 年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
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	784	1,557
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2011 年 百萬 (未經審核)	2010 年 百萬 (未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,212	5,023
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	662	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,874	5,023
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	截至 6 月 30 日止 6 個月 2011 年 (未經審核)	2010 年 (未經審核)
每股基本盈利 (附註 (b))	人民幣 15 分 港幣 18 仙	人民幣 31 分 港幣 35 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股攤薄盈利 (附註 (b))	人民幣 13 分 港幣 16 仙	人民幣 31 分 港幣 35 仙
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 由於已給予的購股權的行使價高於截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月及截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應期間的平均匯率換算，即截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.192 元，截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.140 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2011年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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	56	64
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款（扣除呆壞賬撥備）的賬齡分析 （根據有關買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書）：		
尚未到期	321	122
逾期 30 日內	39	20
逾期 31-60 日	20	1
逾期 61-90 日	1	-
逾期 90 日以上	4	3
	385	146
拆遷費用的預付款項（附註）	3,210	1,304
收購土地的按金	-	1,838
其他按金、預付款項及應收款項	389	316
	3,984	3,604

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清還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還的應收租金。

附註：

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

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

2011年
6月30日
人民幣百萬元
(未經審核)

2010年
12月31日
人民幣百萬元
(經審核)

貿易應付賬款賬齡分析（根據發票日期）：

0 - 60 日	1,537	1,751
61- 90 日	1	1
90 日以上	40	13
	<u>1,578</u>	<u>1,765</u>
應付保留工程款項（附註）	209	169
契稅、營業稅及其他應付稅項	379	481
物業銷售的已收按金及預收款項	4,451	2,074
投資物業租金的已收按金及預收款項	250	242
應計費用	433	256
	<u>7,300</u>	<u>4,987</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

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值 0.0025 美元的普通股				
於 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
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>5,211,587,981</u>	<u>13,029</u>
於 2011 年 1 月 1 日 及 2011 年 6 月 30 日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>5,211,587,981</u>	<u>13,029</u>
			2011年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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			102	102
			<u>102</u>	<u>102</u>

管理層討論與分析

業務回顧 - 概括

三年計劃加速項目發展

2011 年為上海新天地開幕十周年誌慶，亦是瑞安房地產首年分開主席及行政總裁的職務，以讓主席更集中於計劃集團的發展策略及讓行政總裁專注於處理日常之經營業務。加上三年計劃之實施以加快資產流轉，相信 2011 年將是瑞安房地產發展史上的里程碑。

在上海新天地發展成功的基礎上，瑞安房地產正推廣發展其獨特之「天地」開發模式到武漢、重慶、佛山及大連。

於 2005-2009 年期間，公司進駐武漢、重慶、佛山及大連，並在該等城市共購入建築面積超過 9 百萬平方米之土地。這些項目大部分已完成興建基礎設施等發展過程的前期階段。我們相信公司正踏入豐收期並將會在未來幾年陸續增加物業銷售及交付量。

於 2010 年開始之三年計劃已過了一半，我們很榮幸地在此報告一些主要的佳績，這些都充分展示了我們強大的執行能力。

物業銷售

合約銷售金額已完成 2011 年年初公布的全年銷售目標的 53%。2011 年上半年的合約銷售金額達人民幣 52.70 億元，當中包括人民幣 42.68 億元的物業銷售，出售投資物業錄得人民幣 3,900 萬元及整體銷售商業物業獲得人民幣 9.63 億元，銷售金額相比去年同期增長 240%。已售出的建築面積合計為 206,600 平方米，相比去年同期增長 102%。合約銷售的平均價格（其中包括大連聯營公司）達每平方米人民幣 25,500 元，相比去年同期上升 68%。增長主要由於我們的產品備受市場歡迎及銷售產品組合不同所致。

於 2011 年 6 月 30 日，將於 2011 年下半年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣 67.07 億元（其中包括大連聯營公司之人民幣 3.45 億元），建築面積共計 323,300 平方米（其中包括大連聯營公司之 27,800 平方米）。已鎖定銷售之平均售價為每平方米人民幣 20,700 元。

於 2011 年上半年，本集團錄得營業額相比去年同期下跌 43% 至人民幣 17.88 億元，2010 年同期為人民幣 31.21 億元。下跌主要是由於本集團已交付建築面積為 54,800 平方米，少於去年同期的 135,800 平方米。交付物業減少主要是由於 2008 年年底金融危機導致本集團減慢了建築工程的進度。隨著 2009 年中期經濟的復甦，集團已於 2009 年下半年重新增加新開工面積並加快建築工程進度，有關物業計劃於 2011 年下半年交付。

截至 2011 年 6 月 30 日止，已確認之平均售價較去年同期的每平方米人民幣 21,500 元增長至今年的每平方米人民幣 26,000 元。

於本期間內已確認物業銷售額為人民幣 13.56 億元，佔總營業額的 76%；其餘 24% 為投資物業帶動的租金及其他相關收入，合計人民幣 4.32 億元。

投資物業

2011 年首 6 個月，已落成投資物業組合帶來的租金及其他相關收入增長 26% 至人民幣 4.32 億元。增長主要由 2010 年新落成的 136,000 平方米的投資物業帶動。集團預期隨著租客組合的優化及租金水平漸趨穩定，租金收入將進一步上升。於 2011 年 6 月 30 日，本集團投資物業組合的建築面積為 439,000 平方米（不包括大連天地，其租金收入已反映於應佔聯營公司業績中）。

本集團投資物業組合的公平值增值人民幣 6.61 億元，不僅包括已落成投資物業組合市場價值上升，而且也來源於加速建設中的發展中投資物業。

於 2011 年 6 月 30 日，集團投資物業組合之總賬面值為人民幣 326.22 億元。已落成投資物業之公平值為人民幣 145.08 億元。計劃於 2011 年下半年及以後落成之發展中投資物業之賬面價值以公平值列示為人民幣 78.39 億元。其餘投資物業正處於計劃階段，以成本計價之地塊價值則為人民幣 102.75 億元。

2011 年下半年銷售計劃

集團預計可銷售及預售約 331,600 平方米建築面積之住宅物業，該等住宅物業將主要來自重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地項目。另外於上海創智天地、重慶天地及佛山嶺南天地用作整體出售之寫字樓及零售物業的建築面積為 191,000 平方米，目前仍在洽談中。

土地儲備及拆遷

集團於 2010 及 2011 年更集中於增加並平整在上海的土地儲備。公司於 2010 年通過拍賣購入上海虹橋天地及上海創智天地北部地塊，可出租及可出售建築面積合計為 438,000 平方米，總代價為人民幣 44.52 億元。同年又購入與瑞虹新城項目相連之第 167A 及 B 號地塊之發展權，令瑞虹新城項目增加 230,000 平方米之可出租及可出售建築面積，以令瑞虹新城今後發展成為一個含住宅樓宇、購物商場、辦公及學校的大型項目。收購完成後，瑞虹新城不僅直達地鐵 4 號線，亦與 10 號線相連，可以為周邊居民提供更完善的交通網絡。我們相信是次策略性的收購，能擴大項目發展規模，同時利於調整項目的整體發展計劃，不僅提升土地的價值，亦能為股東創造額外的價值。

2011 年上半年為瑞虹新城及太平橋項目拆遷發展的新里程碑。瑞虹新城 2、3、9 及 10 號地塊及太平橋 116 號地塊第一階段發展之拆遷工程已於 2009 年及 2010 年根據新拆遷制度展開。超過 600,000 平方米正在進行拆遷。至目前為止，拆遷進度理想。相關之兩輪意見徵詢工作已完成，超過 70% 之住戶已簽訂拆遷協議。這些地塊將發展為住宅、購物中心及寫字樓。

將發展成為住宅及商業的瑞虹新城 6 號地塊及將發展成為甲級寫字樓及零售商業之太平橋 126 號地塊已基本完成拆遷並交付土地與公司。建築工程已於 2011 年 6 月正式展開，可望分別於 2012 年預售及於 2013 年帶來租金收入。

於 2011 年 6 月 30 日，集團持有發展中物業建築面積合計為 440 萬平方米，計劃於未來幾年陸續完成。另外，本集團持有未來發展之物業建築面積合計為 650 萬平方米。

物業銷售

已確認銷售

下表呈列各項目於 2011 年及 2010 年上半年的已確認物業銷售情況：

項目	截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內			截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月內			平均售價 增長 比例 %
	銷售收入 人民幣 百萬元	已售及 已交付 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	已售及 已交付 建築面積 平方米	平均售價 人民幣 /平方米	
上海太平橋	423	3,100	143,600	324	3,900	87,400	64%
上海瑞虹新城	5	200	29,200	821	31,200	27,700	5%
上海創智天地	36	1,900	20,500	717	30,700	24,600	-17%
武漢天地 ¹	46	1,200	40,400	759	55,700	14,300	183%
重慶天地 ²	94	9,700	12,800	112	14,300	10,300	24%
佛山嶺南天地	696	40,600	18,000	-	-	-	
小計	1,300	56,700	25,200	2,733	135,800	21,200	19%
停車場及其他	92	-	-	45	-	-	
大連天地 ³	301	17,100	18,500	-	-	-	
總計	1,693	73,800	24,100	2,778	135,800	21,500	12%
確認為：							
- 本集團物業銷售收入	1,356	54,800	26,000	2,778	135,800	21,500	21%
- 出售投資物業	36	1,900	20,500	-	-	-	
- 應佔聯營公司收入 ³ (48%)	144	-	-	-	-	-	

¹ 武漢天地之平均售價包括御江苑第 2 期的住宅和商舖。

² 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。

³ 大連天地為本集團聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

合約銷售

2011 年上半年已售及預售的物業建築面積為 206,600 平方米，總值為人民幣 52.70 億元。平均售價（其中包括大連聯營公司）由每平方米人民幣 15,200 元上升至每平方米人民幣 25,500 元。下表呈列各項目於 2011 年及 2010 年上半年的合約銷售及相應的平均售價增長比例：

項目	截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內			截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月內			平均售價 增長 比例 %
	合約銷售 金額	已售 建築面積	平均售價	合約銷售 金額	已售 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	498	3,500	142,300	214	1,900	113,000	26%
上海瑞虹新城	1,269	32,000	39,700	9	300	31,600	26%
上海創智天地	39	1,900	20,500	204	8,200	24,800	-17%
武漢天地	1,197	35,800	33,400	510	27,200	18,800	78%
重慶天地 ¹	467	37,700	15,100	575	64,500	11,100	36%
佛山嶺南天地	474	13,000	36,500	-	-	-	
小計	3,944	123,900	31,800	1,512	102,100	14,800	115%
整體銷售 - 武漢天地	963	58,800	16,400	-	-	-	
停車場及其他	69	-	-	37	-	-	
集團合計	4,976	182,700	27,200	1,549	102,100	15,200	79%
大連天地 ²	294	23,900	12,300	-	-	-	
總計	5,270	206,600	25,500	1,549	102,100	15,200	68%

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。

² 大連天地為本集團聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

今年首季大多數城市的物業銷售速度有所放緩，主要因為中國政府實施住房限購令及收緊信貸作為持續的措施以為過熱的樓市降溫。儘管如此，基於集團產品的地理位置、規模和綜合社區的獨特性，客戶對本集團 2011 年上半年所推售之項目，如上海翠湖天地、上海瑞虹新城、武漢天地、重慶天地及佛山嶺南天地，仍舊需求旺盛。

以下部分是各項目的詳細銷售行情及售價分析。

上海太平橋 - 翠湖天地 - 「The Manor」

2011 年上半年，太平橋的合約銷售金額為人民幣 4.98 億元，合共銷售建築面積為 3,500 平方米，平均售價達每平方米人民幣 142,300 元。於 2011 年 6 月 30 日，「The Manor」只剩餘 8 個單位或 3,500 平方米待售。由於上海市中心的超豪華住宅單位供應稀缺，我們計劃按慎重有序的步伐出售餘下物業，以取得最大的回報。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第 4 期（第 4 號地塊）的第 1 及第 2 座於 2011 年 4 月中旬預售，深受市場歡迎。截至 2011 年 6 月 30 日，所推售的 326 個單位中，共預售出 276 個單位。雖然第 1 及第 2 座單位的景觀稍遜於去年 12 月推售的同期第 5 及第 6 座，但平均售價仍微升至每平方米人民幣 40,000 元（去年 12 月推出的第 5 及第 6 座為每平方米人民幣 38,500 元）。第 5 期（第 6 號地塊）住宅建築面積為 116,000 平方米，預計於 2012 年和 2013 年分批預售。

上海創智天地

共出售建築面積為 1,900 平方米之辦公樓，所得款項總額為人民幣 3,900 萬元。

武漢天地

武漢天地御江苑第 3 期豪華住宅推出預售，因配備高端設施並提供周到服務而深受市場歡迎。武漢天地項目的合約銷售金額達人民幣 11.97 億元，平均售價為每平方米人民幣 33,400 元，相比去年同期增長 78%。武漢天地住宅單位繼續保持城中售價最高項目之一。

為配合三年計劃中加速資產周轉的策略，本集團於 2011 年上半年與中國平安人壽保險公司（「平安保險」）簽訂協議以整體預售武漢天地 A5 號地塊辦公樓（企業中心 5 號），銷售金額為人民幣 9.63 億元。該辦公樓為武漢的國際性甲級寫字樓，辦公樓面積 57,000 平方米，零售面積 2,000 平方米及地下三層停車位。平安保險計劃保留部分樓層自用，其餘面積將予以出租。作為中國最大的知名金融機構之一，平安保險成為新業主之後，勢必會吸引更多區內優質的租戶入駐武漢天地，因而提升項目的整體價值。此交易不僅提升了武漢天地的租戶基礎，並且帶動了對武漢天地住宅及零售餐飲服務的需求，還加快了公司的資金回籠和資產周轉。企業中心 5 號的上蓋工程已於 2011 年 4 月完成，並預期於今年第四季度交付。

重慶天地*

2011 年上半年，重慶天地的合約銷售主要來自第 2 期及第 3 期的園景單位，合約銷售金額為人民幣 4.67 億元。第 2 期及第 3 期的平均售價分別達每平方米人民幣 15,500 元及每平方米人民幣 14,800 元。在 2011 年下半年，我們計劃推出面積介乎 63 平方米與 209 平方米的園景及江景單位，售價則介乎每平方米人民幣 12,000 元與每平方米人民幣 20,000 元。

* 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。

佛山嶺南天地

佛山嶺南天地合約銷售金額於 2011 年上半年為人民幣 4.74 億元。東華軒第 1 期連排別墅（第 14 號地塊）於 2011 年 2 月中推出預售。截至 2011 年 6 月 30 日止，38 套中已有 32 套訂立預售合約，平均售價為每平方米人民幣 39,900 元。東華嘉苑第 1 期（第 4 號地塊）多層公寓已經落成，並於 2011 年上半年交付予客戶。東華嘉苑第 2 期（第 5 號地塊）及東華軒第 2 期（第 15 號地塊）計劃於 2011 年下半年和 2012 年期間分批預售。

大連天地

悅翠台第 1 期的連排別墅及公寓錄得合約銷售金額人民幣 2.94 億元，平均售價為每平方米人民幣 12,300 元。更多連排別墅和公寓計劃於 2011 年下半年推出預售。悅翠台第 1 期部分已竣工及銷售的單位已於 2011 年上半年交付予客戶。大連天地之物業銷售已反映於應佔聯營公司業績中。

物業投資 - 持續之租金收入及資產增值

已落成的投資物業

2011 年上半年，來自投資物業的租金及其他相關收入上升 26% 至人民幣 4.32 億元。上升的主要原因是由於在 2010 年新落成的 136,000 平方米投資物業順利投入運作，其中包括上海新天地時尚、創智天地廣場第二期及重慶天地（高低村落及商業主樓）。隨著這一批新物業投入首期營運及陸續開業，預期租金收入在來年將進一步上升。另外，未來將有更多的新投資物業落成並投入使用從而帶動租金收入持續上升。來自大連天地（42,000 平方米）之租金收入已反映於聯營公司業績中。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團投資物業組合為 439,000 平方米（不包括大連天地），其中約 39% 為辦公樓面積，60% 為零售物業面積。其中，334,000 平方米建築面積或 76% 的已落成投資物業位於上海。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)				出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	服務式公寓	總計	2011年 6月 30日	2010年 12月 31日	2009年 12月 31日	
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	100%	93%	100%	97.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	98%	89%	N/A	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	100%	99%	96%	99.0%
小計	81,000	81,000	5,000	167,000				
上海瑞虹新城								
第1、2、3期商業部分	-	35,000	-	35,000	95%	94%	100%	74.3% ¹
小計	-	35,000	-	35,000				
上海創智天地								
創智天地 R1 和 R2 地塊	22,000	11,000	-	33,000	65%	39%	37%	86.8%
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	-	50,000	78%	81%	83%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	-	49,000	39%	17%	N/A	86.8%
小計	90,000	42,000	-	132,000				
杭州西湖天地								
第1期	-	6,000	-	6,000	99%	100%	100%	100.0%
小計	-	6,000	-	6,000				
武漢天地								
武漢天地第 A4-1 號地塊	-	16,000	-	16,000	99%	94%	92%	75.0%
武漢天地 第 A4-2 及 3 號地塊	-	30,000	-	30,000	80%	70%	60%	75.0%
小計	-	46,000	-	46,000				
重慶天地								
雍江苑(第1期)	-	2,000	-	2,000	100%	100%	16%	79.4%
雍江藝庭(第2期)	-	2,000	-	2,000	74%	N/A	N/A	79.4%
重慶天地第 B3/01 號地塊	-	-	-	-	-	-	-	-
- 第1期-高低村落	-	10,000	-	10,000	100%	98%	N/A	79.4%
- 第2期-主樓	-	39,000	-	39,000	51%	45%	N/A	79.4%
小計	-	53,000	-	53,000				
大連天地²								
軟件辦公樓	42,000	-	-	42,000	92%	65%	N/A	48.0%
小計	42,000	-	-	42,000				
可供出租建築面積	213,000	263,000	5,000	481,000				
投資物業持有者：								
- 集團附屬公司	171,000	263,000	5,000	439,000				
- 聯營公司	42,000	-	-	42,000				
於 2011 年 6 月 30 日	213,000	263,000	5,000	481,000				
於 2010 年 12 月 31 日	214,000	261,000	5,000	480,000				

¹ 本集團持有上海瑞虹新城項目第1期75.0%的權益及持有第2期和第3期74.3%的權益。

² 大連天地為本集團聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

上海新天地、新天地時尚及企業天地於 2011 年上半年繼續為租金收入的主要來源，共佔租金收入總額的 72%。這三個項目幾乎已全部租出。

上海瑞虹新城第 1 期和第 2 期商業部分已滿租。

上海創智天地 R1/R2 地塊的出租率增至 65%。上海創智天地廣場第 1 期及第 2 期的出租率分別為 78% 及 39%。

杭州西湖天地第 1 期幾乎滿租，租金收入微升。

武漢天地第 1 期（第 A4-1 號地塊）的出租率為 99%，而第 2 及第 3 期（第 A4-2 及 3 號地塊）的合併出租率為 80%。

重慶天地高低村落和商業主樓的出租率分別為 100% 及 51%。住宅項目第 1 期的商業樓面已全部租出，而第 2 期的商業樓面的出租率為 74%。五個主要租戶，包括百老匯院線、Poggenpohl、Zen、林寶堅尼及 BMW 集團旗下之 Mini 已於 2011 年 6 月簽署租約，將於重慶天地開店。

優質投資物業組合提供額外資金來源

於 2011 年 6 月 30 日，已落成投資物業組合的賬面值為人民幣 145.08 億元。上海的物業組合佔 91%。集團通過抵押已落成的投資物業融資取得約人民幣 85 億元的貸款，其中約 56% 為港幣貸款。

於 2011 年 6 月 30 日，以公平值計價的在建投資物業的賬面值為人民幣 78.39 億元，建築面積為 770,000 平方米。包括已支付的建築成本在內，這些在建中的投資物業組合之平均公平值為每平方米人民幣 10,200 元。大部分在建投資物業土地購於 2004 至 2007 年，計劃於 2011 年下半年及以後落成。剩餘的投資物業以成本人民幣 102.75 億元呈列在賬目上。

本集團投資物業的公平值由一家獨立合資格專業估值行編製的估值報告得出。

下表為投資物業的賬面值及公平值在截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內的變化分析：

項目	截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內 公平值增加	2011 年 6 月 30 日 賬面值	賬面值 / 建築面積	本集團 權益 %
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣/平方米	
以公平值計價的已落成投資性物業				
上海太平橋	150	9,789	60,400	99.0% ¹
上海瑞虹新城	5	642	18,300	74.3% ²
上海創智天地	44	2,725	20,600	86.8%
武漢天地	221	870	18,900	75.0%
重慶天地	1	482	13,400	79.4%
小計	421	14,508	35,300	
以公平值計價的發展中投資性物業				
上海太平橋	15	4,087	26,200	99.0%
上海瑞虹新城	27	493	16,400	74.3%
上海創智天地	130	1,009	18,000	86.8%
重慶天地	57	1,248	2,500	79.4% ³
佛山嶺南天地	11	1,002	26,400	100.0%
小計	240	7,839	10,200	
以成本計價的發展中投資性物業				
各個項目	-	10,275		
總計	661	32,622		

¹ 本集團持有上海太平橋項目之上海新天地 97.0% 的權益，持有上海新天地時尚和企業天地 99.0% 的權益。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期 75.0% 的權益及持有第 2 期和第 3 期 74.3% 的權益。

³ 本集團持有重慶天地 79.4% 的權益，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。

三年計劃

為了實現於 2010 年開始執行的「三年計劃」目標，本集團將加速各個項目的施工進度。下表匯總了已於 2011 年上半年交付及計劃於 2011 年下半年和 2012 年完成並交付的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
已於 2011 年上半年交付								
重慶天地	-	-	2,000	-	2,000	12,000	14,000	79.4%
佛山嶺南天地	42,000	-	-	-	42,000	18,000	60,000	100.0%
大連天地 ¹	46,000	-	-	-	46,000	-	46,000	48.0%
總計	88,000	-	2,000	-	90,000	30,000	120,000	
計劃於 2011 年下半年交付								
上海瑞虹新城	31,000	-	-	-	31,000	-	31,000	74.3%
上海創智天地	-	42,000	14,000	-	56,000	19,000	75,000	86.8%
武漢天地	51,000	57,000	2,000	-	110,000	45,000	155,000	75.0%
重慶天地	121,000	-	-	-	121,000	4,000	125,000	79.4%
佛山嶺南天地	13,000	-	38,000	37,000	88,000	37,000	125,000	100.0%
大連天地 ¹	98,000	114,000	-	-	212,000	74,000	286,000	48.0%
總計	314,000	213,000	54,000	37,000	618,000	179,000	797,000	
計劃於 2012 年交付								
上海瑞虹新城	32,000	-	12,000	-	44,000	31,000	75,000	74.3%
武漢天地	126,000	-	-	-	126,000	-	126,000	75.0%
重慶天地	166,000	288,000	14,000	-	468,000	110,000	578,000	79.4% ²
佛山嶺南天地	66,000	-	30,000	9,000	105,000	37,000	142,000	100.0%
大連天地 ¹	119,000	85,000	37,000	40,000	281,000	30,000	311,000	48.0%
總計	509,000	373,000	93,000	49,000	1,024,000	208,000	1,232,000	

¹ 大連天地為本集團聯營公司開發的一個項目。

² 本集團持有重慶天地 79.4% 的權益，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。

於 2011 年下半年可供銷售及預售的住宅物業

本集團計劃於 2011 年下半年銷售及預售六個項目的建築面積合計約為 331,600 平方米的住宅物業，大部分來自重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地。

下表呈列於 2011 年下半年可供銷售的住宅物業：

項目	2011 年下半年 可供銷售及 預售的物業 建築面積 平方米	本集團 權益 %
上海太平橋	3,500	99.0%
上海瑞虹新城	4,600	74.3%
武漢天地	18,000	75.0%
重慶天地	149,800	79.4%
佛山嶺南天地	59,400	100.0%
小計	235,300	
大連天地 ¹	96,300	48.0%
總計	331,600	

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

為謹慎起見，請注意實際推售日可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境變動、政府政策變動等。

商業物業銷售

為加速資產周轉和縮短投資回收期，本集團已於上海創智天地、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地劃定共 250,000 平方米的商業面積作出售用途。2011 年上半年，武漢第 A5 號地塊建築面積達 59,000 平方米之辦公大樓已整體售予平安保險。餘下於上海創智天地、重慶天地及佛山嶺南天地之商業面積正處於磋商階段。

施工及拆遷進度

上海太平橋

企業天地第 2 期包含兩個地塊，分別為第 126 號地塊及第 127 號地塊。第 126 號地塊建築面積達 73,000 平方米，已於 2011 年上半年展開建築工程，計劃發展成甲級辦公樓連零售商場。此外，建築面積為 83,000 平方米辦公及零售物業的第 127 號地塊，目前仍在進行拆遷，91% 的住戶已經簽署了拆遷協議。

住宅第 4 期（第 116 號地塊）第一階段已完成第二輪拆遷意見徵詢。於 2011 年 6 月 30 日已有 79% 的住戶同意遷出。本集團擁有該地塊 50% 的權益。

上海瑞虹新城

住宅第 4 期（第 4 號地塊）正處於施工階段並已於 2011 年上半年預售出大部分公寓。第 1 座及第 2 座計劃於 2011 年交付，而第 5 及第 6 座將於 2012 年交付。

住宅第 5 期（第 6 號地塊）於 2011 年上半年展開建築工程。規劃用作住宅的建築面積為 116,000 平方米，用作零售的建築面積為 18,000 平方米。本集團擁有非零售部分 99% 的權益。該批住宅單位計劃於 2012 年及其後分批預售。

計劃有可出租及可出售建築面積 569,000 平方米之第 2、3、9 及 10 號地塊已完成第二輪拆遷意見徵詢，並按序與 74%、77%、79% 及 76% 的住戶簽署了拆遷協議。項目擬發展成多棟住宅公寓、辦公樓、購物中心、一棟酒店及其他餐飲、娛樂休閒設施。

上海太平橋及瑞虹新城之拆遷進度

下表為上海太平橋和瑞虹新城兩個項目拆遷進度一覽：

項目	物業類型	建築面積 (平方米)	拆遷開展年份	拆遷進度 於 2011 年 6 月 30 日
上海太平橋				
拆遷中 - 舊拆遷制度¹				
上海企業天地第 2 期 (126 號地塊)	辦公樓、零售	73,000	2007	100%
上海企業天地第 2 期 (127 號地塊)	辦公樓、零售	83,000	2007	91%
拆遷中 - 新拆遷制度²				
住宅第四期 (116 號地塊) 第 1 階段	住宅	45,000	2010	79%
上海瑞虹新城				
拆遷中 - 舊拆遷制度¹				
住宅第 5 期 (6 號地塊)	住宅、零售	134,000	2005	99%
拆遷中 - 新拆遷制度²				
2 號地塊	住宅、辦公樓、	569,000	2010	74%
3 號地塊	零售、酒店		2009	77%
9 號地塊			2010	79%
10 號地塊			2010	76%

¹ 根據舊拆遷制度，拆遷以一對一形式進行談判並以面積及戶口計算賠償，住戶可選擇現金和/或拆遷房作補償。

² 新拆遷制度於 2009 年底由上海市政府引入。在此制度下，拆遷前會進行兩輪意見徵詢。首輪諮詢需獲至少 90% 的住戶同意搬遷，若第一輪徵詢獲通過，及後第二輪徵詢將展開並需獲三分之二的住戶同意涉及的賠償方案。任何一輪徵詢若不獲通過，有關拆遷均會暫停。賠償是基於獨立評估師的評估意見以及政府部門丈量的物業面積，住戶可選擇現金和/或拆遷房作補償。另會向較早同意拆遷之住戶提供獎勵金。詳情請參閱政府公布之有關法律及條例。

下列項目通過公開拍賣或投標方式以固定的地價購得。當地政府為土地平整的責任方。

上海創智天地

第 C2 號地塊的三座辦公樓連同商業群樓合共建築面積 56,000 平方米正處於施工階段，並預期於 2011 年交付。辦公樓的部分樓面計劃於 2011 年下半年作整體銷售。

杭州西湖天地

於 2011 年 2 月，本公司出售杭州西湖天地第 2 期並帶來淨現金流人民幣 3.42 億元。出售是由於考慮到它的拆遷進度緩慢和項目規模相對較小。

武漢天地

御江苑第 3 期「璟苑」（第 A11 及 A12 號地塊）的超豪華住宅公寓正處於施工階段並預計在 2011 年交付。第 A5 號地塊的甲級辦公樓連商場亦處於施工階段並預期能於 2011 年第四季度交付，預租情況理想。建築面積為 110,000 平方米的第 A1/A2/A3 號地塊的商場是與「領德高」共同開發的項目，現正處於施工階段。

武漢天地 B 地塊總建築面積中 550,000 平方米或 81% 之部分將發展成住宅，而餘下 127,000 平方米將發展為零售物業及辦公樓。住宅第 4 期（第 B9 及 B11 號地塊）的建築工程仍在進行中。預售預期於 2012 年初展開。第 B9 及 B11 號地塊的建築面積合計為 126,000 平方米。

重慶天地

住宅第 2 期「雍江藝庭」(第 B2-1/01 號地塊) 第 1 至 5 座已大部分交付。第 2 期第 6 至 12 座則計劃於 2011 年下半年交付。第 2 期剩餘座數計劃於 2011 年下半年推出預售，並計劃於 2012 年交付。住宅第 3 期「雍江悅庭」(第 B19/01 號地塊) 正處於施工階段，其中有兩棟樓截至 2011 年 6 月 30 日已經預售。餘下單位預期將根據工程進度及銷售計劃於 2011 年下半年及 2012 年推出。

建築面積為 127,000 平方米的第 B11-1/02 號地塊第 1 期的辦公樓(部分為零售面積)已於 2009 年底展開建築工程。商業區(包括第 B12-1/02 號地塊、第 B12-3/02 號地塊、第 B12-4/02 號地塊、第 B13-1/02 號地塊及第 B13-2/02 號地塊)的辦公樓的建築工程已於 2010 年 12 月動工。部分辦公樓將用作整體銷售並正與潛在買家進行商討。

佛山嶺南天地

第 4 號地塊的東華嘉苑第 1 期多層公寓已於 2011 年上半年完工及交付予買家。第 14 號地塊的東華軒第 1 期連排別墅已於 2011 年 2 月推出，並計劃於 2011 年下半年交付。東華嘉苑第 2 期和東華軒第 2 期(第 5 及 15 號地塊)正處於施工階段，並計劃於 2011 年底推出預售並於 2012 年交付。

佛山嶺南天地(第 1 號地塊)第一階段建築工程於 2009 年展開，並預期於 2011 年完成。我們已委任馬可孛羅酒店管理集團管理位於第 D 號地塊五星級標準的酒店。

大連天地

合共 140 萬平方米的建築面積正處於施工階段，擬建成軟件辦公樓、IT 培訓中心、IT 天地及住宅公寓。

土地儲備

於 2011 年 6 月 30 日，本集團(包括其聯營公司)的土地儲備約為 1,310 萬平方米(約 1,140 萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，而約 170 萬平方米則為會所、停車位和其他設施)合共 9 個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連 6 個城市的黃金地段。

本集團應佔可供出租及可供銷售的土地儲備合共均為 840 萬平方米，其中 42% 作住宅用途、33% 作辦公樓用途、21% 作零售用途以及 4% 作酒店和服務式公寓用途。按土地儲備的地區劃分，29% 位於上海、11% 位於武漢、24% 位於重慶、18% 位於佛山、18% 位於大連。

已落成物業

於 2011 年 6 月 30 日，本集團(包括大連聯營公司)持有 526,000 平方米的已落成物業，其中 481,000 平方米為持有作投資用途的商業物業，45,000 平方米為已銷售未交付買家或持有待售的住宅。

發展中物業

於 2011 年 6 月 30 日，本集團(包括大連聯營公司)持有建築面積合共約 440 萬平方米的發展中物業，並計劃於未來數年分批交付。

日後發展物業

於 2011 年 6 月 30 日，本集團(包括大連聯營公司)持有建築面積合共約 650 萬平方米の日後發展物業。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 (平方米)	會所 停車場 及其他 (平方米)	總計 (平方米)	本集團 權益 %
	住宅 (平方米)	辦公樓 (平方米)	零售 (平方米)	酒店/服務 式公寓 (平方米)				
已落成物業：								
上海太平橋	4,000	81,000	81,000	5,000	171,000	82,000	253,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	-	-	35,000	-	35,000	38,000	73,000	74.3% ²
上海創智天地	-	90,000	42,000	-	132,000	93,000	225,000	86.8%
杭州西湖天地	-	-	6,000	-	6,000	-	6,000	100.0%
武漢天地	2,000	-	46,000	-	48,000	27,000	75,000	75.0%
重慶天地	9,000	-	53,000	-	62,000	53,000	115,000	79.4%
佛山嶺南天地	1,000	-	-	-	1,000	18,000	19,000	100.0%
大連天地	29,000	42,000	-	-	71,000	14,000	85,000	48.0% ³
小計	45,000	213,000	263,000	5,000	526,000	325,000	851,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	51,000	-	246,000	78,000	324,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	179,000	-	30,000	-	209,000	83,000	292,000	74.3% ²
上海創智天地	-	42,000	14,000	-	56,000	19,000	75,000	86.8%
虹橋天地	-	106,000	128,000	45,000	279,000	108,000	387,000	100.0%
武漢天地	177,000	57,000	112,000	-	346,000	45,000	391,000	75.0%
重慶天地	541,000	770,000	281,000	25,000	1,617,000	469,000	2,086,000	79.4% ⁴
佛山嶺南天地	95,000	-	144,000	46,000	285,000	106,000	391,000	100.0%
大連天地	706,000	411,000	245,000	40,000	1,402,000	104,000	1,506,000	48.0% ³
小計	1,788,000	1,491,000	1,005,000	156,000	4,440,000	1,012,000	5,452,000	
日後發展物業：								
上海太平橋	166,000	174,000	118,000	38,000	496,000	44,000	540,000	99.0%
上海瑞虹新城	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% ²
上海創智天地	48,000	93,000	-	18,000	159,000	-	159,000	99.0%
武漢天地	424,000	287,000	92,000	50,000	853,000	40,000	893,000	75.0%
重慶天地	780,000	25,000	91,000	78,000	974,000	218,000	1,192,000	79.4%
佛山嶺南天地	545,000	450,000	137,000	80,000	1,212,000	38,000	1,250,000	100.0%
大連天地	431,000	879,000	360,000	42,000	1,712,000	-	1,712,000	48.0% ³
小計	2,929,000	2,180,000	1,050,000	316,000	6,475,000	352,000	6,827,000	
土地儲備合共建築面積	4,762,000	3,884,000	2,318,000	477,000	11,441,000	1,689,000	13,130,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟本集團分別擁有上海新天地 97.0% 和第 116 號地塊 50.0% 的實質權益除外。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 號和 167B 號地塊 75.0% 的權益，持有第 6 號地塊（第 5 期）非商業部分 99% 的權益及持有餘下各期 74.3% 的權益。

³ 大連天地擁有建築面積 330 萬平方米的土地儲備。於 2011 年 6 月 30 日，約 300 萬平方米已被收購。其餘建築面積約 30 萬平方米將在適當的時候通過公開招標收購。

⁴ 本集團持有重慶天地 79.4% 的權益，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 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

市場展望

全球經濟及市場，在對歐美政府巨額債務擔憂的影響下，正經歷不明朗和動蕩的非常時期。雖然不利影響主要集中在北美及歐洲，然而包括中國在內的新興經濟體亦有可能受到牽連。2011 年上半年中國經濟保持 9.6% 的強勁增長，但在全球經濟和市場前景不明朗的背景下，下半年的增長可能放緩。此外，不斷攀升的通脹水平也受到關注，但全球及國內經濟放緩將有助於紓緩通脹壓力。政府已採取非常嚴厲的措施為樓市降溫，令主要城市的市場氣氛轉趨謹慎，成交量減少而價格升幅放緩。同時，中國的經濟發展模式逐漸轉向以消費及服務業主導，促使主要城市的辦公樓及零售物業市場表現強勁，帶來了新的發展機會。

觀乎中國政府於過去 30 年，特別是 2008 年至 2009 年期間應對全球金融危機的表現，我們相信中國的宏觀經濟將繼續得到妥善管理。2011 年 7 月，溫家寶總理發表講話，指出控制通脹仍將是中央政府的首要任務，國家將採取審慎的貨幣政策，並力求避免因過度緊縮而可能導致的經濟波動。由於經濟前景存在不明朗因素，中央政府將密切觀察國內外的經濟態勢，在必要時對政策作出微調。

今年 1 月所公佈的新一輪調控措施，是中國政府力圖緩和市場氣氛和防止樓市過熱的又一舉措。當局已將購買第二套房的最低首付從 50% 上調至 60%，而第一套房最低首付目前仍維持在 30%，但在信貸緊縮的情況下，實際上不少銀行已提升第一套房的首付至 40%。截至目前，40 多個城市均已實施限購令，而限購城市在今後仍會增加。限購措施規定擁有一套住房的本地居民只可以多買一套，而已有一套住房的外地居民和擁有兩套或以上住房的本地居民則禁止再行購買。在內地 657 個城市中，至少 608 個城市已制訂 2011 年的房價控制目標，確保城市新建樓房的平均價格增長不會超過 GDP 或個人可支配收入的增長速度。

中國的商業房產市場日益成熟亦會刺激國內外投資者的興趣。藉此機遇，我們將銷售一些非核心的商業物業資產，用於發展長期性的項目。隨著近年監管法規的改變，保險業界的本地長線投資者已開始擴充其物業資產組合，而國際投資者也熱衷增持中國的商業房地產。根據仲量聯行 2011 環球企業房地產調查 (Global Corporate Real Estate Survey 2011)，國際投資者在北亞（主要是中國）的房地產組合將於未來三年獲得 60% 的淨增長，高於所有其他地區。

在「十二五」規劃 (2011-2015) 期間，中國的經濟前景依然看好，包括集團擁有發展項目的所在城市上海、重慶、武漢、佛山及大連。在上述城市中，上海的商業房地產市場比較成熟，開發及投資前景亦持續向好。根據城市土地學會 (Urban Land Institute) 2011 亞太區房地產新興趨勢 (Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2011) 的研究結果，在亞太地區城市中，上海的房產投資前景僅次於新加坡。該項調查的受訪者指出，商業零售物業是上海最受歡迎的投資類別。

重慶的兩江新區已於 2011 年 3 月被國家納入「十二五」規劃，並獲提升至國家級的發展地位，享有與上海浦東新區及天津濱海新區相似的政策優惠。此舉確定了重慶將崛起成為中國西部主要經濟樞紐的地位，並將吸引更多跨國公司進駐。2011 年 1 月至 5 月間，重慶外來直接投資同比倍增至 19 億美元，帶動了當地甲級辦公樓的需求。戴德梁行指出，全球 500 強 (Global 500) 公司在重慶承租的樓面佔了當地甲級辦公樓面積的 10%，其中大部分的辦公樓位於集團項目所在的渝中區。

在武漢，市內及城際交通建設高速推進，有助武漢市服務業的發展及該市成為華中的經濟中心，支持武漢甲級辦公樓市場的蓬勃增長。根據「十二五」規劃，該市將於 2015 年之前在現有兩條地鐵線的基礎上建設五條新的地鐵線和兩座新的橋樑。

在「十二五」規劃期間，佛山市將加快經濟結構轉變，服務業每年平均增長目標為不低於 15%，高於 GDP10% 的增長目標。這應會對甲級辦公樓的需求帶來支持。此外，佛山的零售額年增長目標為 13%，對商業零售物業市場帶來利好。

大連正憑藉多元化的經濟結構、高水準的生活質素及連接全球的交通網，逐漸發展成為在國際上具競爭力的樞紐城市。2010 年，大連成功促使外來直接投資增長 66% 達至 100 億美元，在內地城市中僅次於上海和天津。大連將致力於 2015 年前提升城市化率 10 個百分點，這將會促使住宅及商業物業市場的快速發展。

本集團的項目都處於日漸成熟的社區並擁有優越的位置，因而具備強大的競爭優勢。新建的高鐵網絡將令地區之間加強經濟融合。而在內地中產階層日益富裕，以及政府推行刺激居民消費的政策下，將惠及本集團的商業物業，包括各城市的新天地項目。在全球經濟不確定及未來中國繼續推行住宅限購政策的背景下，我們將相應調整商業地產項目和住宅項目在營收貢獻方面的比重以取得增長。

財務回顧

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月，營業額為人民幣 19.35 億元（2010 年：人民幣 31.21 億元），包括附屬公司營業額人民幣 17.88 億元（2010 年：人民幣 31.21 億元），以及應佔大連聯營公司營業額人民幣 1.47 億元（2010 年：無）。營業額減少 38%，主要是 2011 年上半年所確認的物業銷售減少所致。

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月，物業銷售額為人民幣 15.00 億元（2010 年：人民幣 27.78 億元），包括附屬公司物業銷售額人民幣 13.56 億元，以及應佔大連聯營公司物業銷售額人民幣 1.44 億元。物業銷售額減少 46%，主要是交付客戶的總建築面積由 135,800 平方米減至 54,800 平方米所致。有關截至 2011 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」一節。

投資物業租金及相關收入增加 26% 至人民幣 4.32 億元（2010 年：人民幣 3.43 億元），主要由於 2010 年和本期間內有更多的投資物業落成，令可投資物業面積增加所致。

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的毛利下跌至人民幣 8.27 億元（2010 年：人民幣 12.72 億元），然而毛利率卻上升至 46%（2010 年：41%）。

其他收入增加 74% 至人民幣 1.51 億元（2010 年：人民幣 8,700 萬元），包括利息收入人民幣 7,400 萬元（2010 年：人民幣 6,900 萬元）及諮詢服務費收入人民幣 6,900 萬元（2010 年：無）。

銷售及市場開支增加 13% 至人民幣 6,800 萬元（2010 年：人民幣 6,000 萬元），乃由於合約銷售額由 2010 年的人人民幣 15.49 億元增至 2011 年的人人民幣 49.76 億元（不包括聯營公司）所致。

一般及行政開支微升 6% 至人民幣 2.91 億元（2010 年：人民幣 2.75 億元）。

經營溢利減少 40% 至人民幣 6.19 億元（2010 年：人民幣 10.24 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減少 55% 至人民幣 6.61 億元（2010 年：人民幣 14.61 億元），其中人民幣 4.21 億元來自已落成的投資物業（2010 年：人民幣 3.84 億元），人民幣 2.40 億元來自在建或發展中的投資物業（2010 年：人民幣 10.77 億元）。有關投資物業的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

應佔聯營公司業績為人民幣 9,700 萬元（2010 年：人民幣 6,800 萬元），其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣 5,800 萬元（2010 年：人民幣 7,100 萬元）。

財務費用經扣除一些資本化利息及匯兌收益錄得淨開支人民幣 5,100 萬元（2010 年：淨開支人民幣 3,600 萬元）。隨著分別於 2010 年 9 月、2010 年 12 月及 2011 年 1 月發行人民幣 27.20 億元的可換股債券、人民幣 30.00 億元的票據及人民幣 35.00 億元的票據，加上截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月期間內新造的銀行貸款人民幣 26.19 億元，利息開支增至人民幣 8.73 億元（2010 年：人民幣 3.82 億元）。資本化借貸成本亦相應增至人民幣 7.46 億元（2010 年：人民幣 3.56 億元）。

稅項前溢利減少 48% 至人民幣 13.26 億元（2010 年：人民幣 25.40 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項減少 46% 至人民幣 4.47 億元（2010 年：人民幣 8.32 億元），撇除土地增值稅人民幣 9,000 萬元（按已售出物業的增值徵稅）及其相關的企業所得稅影響人民幣 2,300 萬元，截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的實際稅率為 28.7%（2010 年：26.9%）。

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月的本公司股東應佔溢利為人民幣 7.84 億元，較 2010 年同期減少 50%（2010 年：人民幣 15.57 億元）。

股東應佔溢利（不包括重估投資物業）如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	784	1,557	-50%
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)	(423)	(1,030)	
重估聯營公司投資物業所佔份額增加 (扣除稅務影響)	(58)	(71)	
	<u>303</u>	<u>456</u>	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	<u>303</u>	<u>456</u>	-34%

每股盈利為人民幣 15 分，按截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月期間的已發行加權平均股數約 52.12 億股計算(2010 年：人民幣 31 分，按已發行加權平均股數約 50.23 億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

2011 年 1 月，本集團向獨立第三方進一步發行人民幣 35.00 億元的優先票據，票據期限為四年，於 2015 年 1 月到期（「2015 年票據」）。2015 年票據按人民幣計值以美元結算，票面息率為每年 7.625%，每半年支付票息。連同人民幣 27.20 億元的可換股債券及人民幣 30.00 億元、票面息率 6.875%、於 2013 年 12 月到期之優先票據（「2013 年票據」），本集團已集資人民幣 92.20 億元，以配合未來年度資本開支及業務擴展的資金需要。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團借貸的結構概述如下：

	總計 (相當於 人民幣)	在一年內 到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 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
銀行借貸 - 人民幣	5,683	1,264	1,333	2,153	933
銀行借貸 - 港幣	9,473	4,119	3,000	2,354	-
其他借貸 - 美元	646	322	-	324	-
	<u>15,802</u>	<u>5,705</u>	<u>4,333</u>	<u>4,831</u>	<u>933</u>
可換股債券 - 人民幣	2,170	-	-	2,170	-
票據 - 人民幣	6,503	-	-	6,503	-
總計	<u>24,475</u>	<u>5,705</u>	<u>4,333</u>	<u>13,504</u>	<u>933</u>

於 2011 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 73.34 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 67.90 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 32.82 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 18.85 億元）。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 171.41 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 114.55 億元），而權益總額則為人民幣 263.58 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 260.28 億元）。本集團於 2011 年 6 月 30 日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金（包括抵押予銀行的存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 65%（2010 年 12 月 31 日：44%）。

抵押資產

於 2011 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 284.30 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 252.75 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得借款人民幣 131.95 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 111.86 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2011 年 6 月 30 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 146.72 億元（2010 年 12 月 31 日：人民幣 145.79 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。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各種規模的項目。本集團亦會進行其他計劃，包括以其他方式收購土地發展權進行物業開發項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他途徑擴大業務規模。

截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月期間，本集團從非控制股東收購上海瑞虹新城項目六號地塊非零售部分對應的 24.75% 的有效權益。本集團有信心，該非零售部分地塊在不久的將來將成為集團內最具價值的地塊之一。基於對上海經濟的良好預期以及瑞虹新城項目卓越的住宅銷售記錄，相信該次收購對於本集團而言是一個極具吸引力的投資機會，將會為本集團帶來巨大的增長潛力。

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。

本集團旨在通過結合內部資源、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

本集團營業額以人民幣計值。所發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行及其他貸款。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會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，本集團認為中短期內，人民幣相對港幣／美元升值的機會大於貶值，故本集團預期人民幣兌港幣及美元的匯率波動不應會產生重大的負面影響。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為兩年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2011 年 6 月 30 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團對利率波動所產生的現金流量變動進行了對沖。因此，本集團訂立了利率掉期合約，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付以固定利率 0.69% 至 3.58% 計算的面值合計為港幣 82.10 億元的貸款的利息。

除上文所披露者外，本集團於 2011 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

董事會宣佈於 2011 年 10 月 18 日派發截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 2.5 仙（2010 年：港幣 6 仙）予於 2011 年 10 月 7 日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2011 年 10 月 3 日起至 2011 年 10 月 7 日止（包括首尾兩天在內）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 2011 年 9 月 30 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登記，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

於截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月內，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 2011 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 2011 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。由於黃月良先生於 2011 年 8 月 17 日被委任為董事會成員，董事會現時共由 11 名成員組成，包括 3 名執行董事、2 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 2011 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 2011 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。

薪酬委員會

於截至 2011 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

目前，財務委員會由 7 名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士、馮博士、白教授、李進港先生、尹焯強先生及黃月良先生。黃月良先生於 2011 年 8 月 17 日被委任為財務委員會成員。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 2011 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司一直遵守「企業管治守則」的守則條文，惟於 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 16 日期間涉及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。

由於李進港先生從 2011 年 3 月 16 日起被委任為公司的行政總裁，同時羅先生繼續出任公司主席，由這時開始，公司已完全遵守「企業管治守則」的守則條文。

公司管治獎項

本公司榮獲了中國房地產測評中心頒發的「2011 中國房地產上市公司 50 強」獎項。與此同時，公司亦榮獲了由《亞洲企業管治》2011 年頒發的第七屆「亞洲最佳企業管治大獎」。

僱員及薪酬政策

於 2011 年 6 月 30 日，本集團僱員人數為 1,258 人（2010 年 12 月 31 日：1,267 人）；另外於 2008 年收購業務之物業管理人員為 1,125 人（2010 年 12 月 31 日：1,350 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的與工作有關的研討會及課程。

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

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 2011 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日期止期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面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 2011 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了審閱。

致謝

最後，本人衷心感謝股東及業務夥伴對集團的不斷支援，以至董事會、管理人員及全體員工對集團盡忠職守、無私奉獻及辛勤努力。雖然當前市況顯著波動，但集團在員工的支持下，將能保持強健實力，面對種種不明朗情況。

憑藉優質的土地儲備、高知名度的大型項目及昭著的市場聲譽，我們仍有信心所推出的項目能達到最高的市場價格，而其質素水準能符合市場的最高期望。我們將繼續努力不懈，為股東創優增值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，2011 年 8 月 17 日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員及黃月良先生；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