

主席報告

“在各市場上，集團項目的平均售價維持穩定，預期二線城市會帶來較高的投資回報，集團已成功將代表性的「天地」模式拓展到這些城市進行房地產開發。”

羅康瑞
主席



全球經濟持續波動，令中國市場於2011年上半年面對重重的獨特挑戰，內地高企的通脹率尤其備受關注。為此，中國政府推出更嚴厲的調控措施，以維持房地產市場的穩定。除非全球經濟出現急劇變化，否則這些調控措施於短期內料會繼續執行。然而，雖然物業交投於近月回落，但市場價格基本上保持堅穩。

截至2011年6月30日止六個月期間，集團的營業額為人民幣17.88億元(港幣21.32億元)，較2010年同期減少43%。股東應佔溢利為人民幣7.84億元或港幣9.35億元(2010年：人民幣15.57億元或港幣17.75億元)。每股基本盈利為人民幣15分(港幣18仙)，較2010年上半年下跌52%。

溢利減少，主要由於截至2011年6月30日止六個月期間交付的物業較2010年同期減少。然而，集團預期於下半年將交付更多物業，包括上海瑞虹新城第4期、重慶天地雍江苑第2期，以及佛山嶺南天地東華軒第1期。除非有難以預見的情況發生，我們深信集團將能取得媲美去年的全年業績。

項目表現 令人滿意

集團年初至6月的合約銷售為人民幣52.7億元，達到2011年銷售目標的53%，總建築面積為206,600平方米。合約銷售大部分來自住宅項目，其餘來自武漢天地辦公樓的整體銷售。截至2011年6月30日，將於2011年及其後交付的總鎖定銷售額達人民幣67.07億元。在各市場上，集團項目的平均售價維持穩定，預期二線城市會帶來較高的投資回報，集團已成功將代表性的「天地」模式拓展到這些城市進行房地產開發。

於回顧期內，集團個別項目錄得理想進度。佛山嶺南天地第1期的公寓單位已於6月交付予買家。集團於7月推出重慶天地第3期住宅單位，市場反應理想。

“ 2011年3月，我把行政總裁職位移交李進港先生。職位的移交過程非常順利，反映集團管理層經驗豐富、繼任計劃細緻周全，而且集團組織實力雄厚。 ”

核心策略 交付為重

面對充滿挑戰的時勢，集團以現行的「三年發展計劃」(2010至2012年)作為發展策略的核心。我們正邁向於2012年底前交付一百萬平方米物業的目標，進展理想，預期可於本財政年度結束前交付708,000平方米的物業。

「三年發展計劃」的另一個重點是下放管理權力。2011年3月，我把行政總裁職位移交李進港先生，以便以董事會主席的身份，更集中為集團制訂整體方針及規劃策略，全力專注於制訂集團的發展路向，而非落實的方法。職位的移交過程非常順利，反映集團管理層經驗豐富、繼任計劃細緻周全，而且集團組織實力雄厚。

悉心培育 豐盛未來

「虹橋天地」是集團房地產項目發展的亮點之一。我們於6月舉行了一場記者會，公布「虹橋天地」項目的概念：「虹橋天地—連接世界」。這個獨一無二的項目是區內唯一直達上海虹橋交通樞紐的項目，距離高鐵虹橋站及虹橋機場分別僅兩分鐘及八分鐘的步行路程。「虹橋天地」將提供估計達279,000平方米的可供出租總建築面積，而其附近的機場及鐵路站至2015年估計每日可帶來110至140萬人次的客流量，肯定會大大提升商業零售物業項目的價值。「虹橋天地」第1期預期於2013年推出。

展望未來，我們將繼續與日本最大的房地產開發商三井不動產合作發展大連天地。這項合作使我們更能緊扣日本市場的脈搏，而三井不動產亦渴望與集團合作發展其他項目。

由於中國政府採取緊縮措施，內地銀行業已收緊信貸及放款。尚幸集團預先採取了適當的緩解措施，於2010年底至2011年初透過發行可換股債券及優先票據共集資人民幣92.2億元，為集團提供資金以應付資本需求。

誠如集團在2010年年度業績公布中所述，董事會正考慮分拆集團的投資物業組合。在集團現股價較其資產淨值有大幅折讓的情況下，集團希望透過分拆投資物業組合，確認其優質投資物業的隱藏價值，並藉此籌集資金，配合未來發展投資物業的需要。

致謝

最後，本人衷心感謝股東及業務夥伴對集團的不斷支持，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顯赫的市場聲譽，我們仍有信心所推出的項目能達到最高的市場價格，而其質素水平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。



羅康瑞
主席

香港，2011年8月17日