

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，概不會就因本公佈的全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



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)

2012 年中期業績公佈

摘要

- 於 2012 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 16.43 億元，減少 8%，乃由於報告期內交付並確認銷售的物業減少。
- 本集團於 2012 年上半年的租金及相關收入由 2011 年上半年的人民幣 4.05 億元上升 39% 至人民幣 5.63 億元，乃由於新增和現有的投資物業經常性收入有所增加。
- 毛利率保持穩定在 45%。
- 於 2012 年上半年，本集團的投資物業組合錄得公平值增值人民幣 12.68 億元。
- 於 2012 年上半年，股東應佔溢利增加 5% 至人民幣 8.25 億元。
- 2012 年上半年的合約銷售額為人民幣 15.46 億元。已售及預售的總建築面積為 75,920 平方米，平均售價為每平方米人民幣 20,400 元。
- 截至 2012 年 6 月 30 日，已鎖定銷售額合計達人民幣 48.87 億元(包括大連聯營公司)，總建築面積為 345,100 平方米。有關之已鎖定銷售將於 2012 年下半年及其後交付。
- 本集團計劃於 2012 年下半年推出約 564,400 平方米的住宅建築面積以供銷售及預售，覆蓋本集團七個項目。
- 截至 2012 年 6 月 30 日，本集團持有的已落成投資物業總賬面值為人民幣 216.32 億元，位於上海的投資物業賬面值佔 87%。
- 截至 2012 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 51.96 億元。
- 於 2012 年 8 月 6 日，本集團以本金的 102.785% 進一步發行美元 4 億元、票面息率 9.75% 的優先票據，其實際財務成本為年利率 8.5%。

業務回顧

於 2012 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 16.43 億元，其中物業銷售和投資物業租金及相關收入分別佔總營業額的 65% 和 34%。而 2011 年上半年本集團的營業額為人民幣 17.88 億元。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告期內交付並確認銷售的物業減少，本集團的已確認物業銷售額減少 22% 至人民幣 10.62 億元，總建築面積為 51,800 平方米。大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 3.89 億元，其相關利潤已確認為應佔聯營公司業績。

下表呈列各項目於 2012 年上半年及 2011 年上半年已確認銷售的情況（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅後呈列）：

項目	2012 年上半年			2011 年上半年			平均售價 增長比例
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	銷售收入	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	50	360	147,200	423	3,100	143,600	3%
上海瑞虹新城	190	5,100	39,500	5	200	29,200	35%
上海創智天地	35	1,900	19,500	36	1,900	20,500	-5%
武漢天地	96	3,500	29,100	46	1,200	40,400	-28%
重慶天地 ¹	431	40,300	13,800	94	9,700	12,800	8%
佛山嶺南天地	18	840	22,700	696	40,600	18,000	26%
小計	820	52,000	16,700	1,300	56,700	25,200	-34%
停車場及其他	246	-	-	92	-	-	-
大連天地	389	33,100	12,500	301	17,100	18,500	-32%
總計	1,455	85,100	18,100	1,693	73,800	24,100	
確認為：							
- 物業銷售收入 ²	1,062	51,800	21,700	1,356	54,800	26,000	-17%
- 出售投資物業的收益 ²	4	200	21,200	36	1,900	20,500	
- 聯營公司收入	389	33,100	12,500	301	17,100	18,500	
總計	1,455	85,100		1,693	73,800		

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入物業銷售收入；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入出售投資物業的收益。

已確認物業銷售的平均售價下跌 17%，主要由於產品組合的變動。2012 年上半年，41% 的本集團物業銷售收入來自平均售價相對較低的重慶天地。而 2011 年上半年重慶天地的物業銷售收入佔本集團的 7%。

本集團發展項目於回顧期內的平均售價穩步上升。上海太平橋的平均售價上升 3% 至每平方米人民幣 147,200 元，上海瑞虹新城的平均售價大幅上升 35% 至每平方米人民幣 39,500 元，重慶天地的平均售價上升 8% 至每平方米人民幣 13,800 元。由於部分高端定價的連排別墅在 2012 年上半年交付，佛山嶺南天地的平均售價上升 26% 至每平方米人民幣 22,700 元。

上海創智天地的平均售價下跌，是由於其在 2012 年上半年交付的物業主要為小型家居辦公單位，其售價低於過往銷售的普通辦公單位。同樣地，武漢天地於回顧期內的平均售價較低，是由於在 2011 年上半年交付的物業包括武漢天地位於 A 地塊的御江苑第 2 期住宅單位和零售街舖，商舖的售價高於住宅物業。大連天地的平均售價下跌，主要由於其在 2012 年上半年交付的單位主要為公寓，而在 2011 年上半年交付的單位則包括住宅單位和高端定價的連排別墅。

合約銷售

下表為 2012 年上半年及 2011 年同期按項目呈列的合約銷售分析詳情（於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅前呈列）：

項目	2012 年上半年			2011 年上半年			平均售價 增長比例
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	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	%
物業銷售：							
上海太平橋	53	360	147,200	498	3,500	142,300	3%
上海瑞虹新城	14	360	38,900	1,269	32,000	39,700	-2%
上海創智天地	40	1,400	28,600	39	1,900	20,500	40%
武漢天地	577	25,000	23,100	1,197	35,800	33,400	-31%
重慶天地 ¹	319	30,000	13,000	467	37,700	15,100	-14%
佛山嶺南天地	160	4,200	38,100	474	13,000	36,500	4%
小計	1,163	61,320	19,000	3,944	123,900	31,800	-40%
整體銷售：							
武漢天地-A5 號地塊	-	-	-	963	58,800	16,400	-
大連天地	179	14,600	12,300	294	23,900	12,300	-
停車場及其他	204	-	-	69	-	-	-
合約銷售總計	1,546	75,920	20,400	5,270	206,600	25,500	-20%

¹ 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨淨建築面積呈列。

本集團於 2012 年上半年可供銷售及預售建築面積合計為 189,700 平方米。2012 年上半年合約銷售額為人民幣 15.46 億元，比 2011 年上半年的人民幣 52.70 億元下跌 71%。已售及預售的總建築面積為 75,920 平方米，平均售價下跌 20% 至每平方米人民幣 20,400 元，主要由於物業銷售組合的變動。2012 年上半年，上海太平橋、上海瑞虹新城及佛山嶺南天地連排別墅的平均售價保持穩定。

2012 年上半年，武漢天地的合約銷售額主要來自於新開發地塊的預售，新推售項目為御江環城第 1 期，位於武漢長江二橋北面之 B 地塊。報告期內平均售價為每平方米人民幣 23,100 元，較 2011 年上半年出售的位於 A 地塊的御江苑第 3 期低 31%，乃由於御江環城第 1 期坐落在武漢天地相對較遠的位置，且 B 地塊正處於施工的初步階段。而位於 A 地塊的御江苑第 3 期住宅項目已處於成熟的發展階段，座落於武漢天地濱江的優越位置，毗鄰武漢天地的娛樂休閒區。

2012 年上半年，重慶天地的平均售價下跌 14%至每平方米人民幣 13,000 元，乃由於售出較多雍江悅庭的園林和城市景觀的小型單位和公寓。

截至 2012 年 6 月 30 日，約有總建築面積 36,900 平方米的物業已被認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣 5.80 億元。

2012 年上半年結束時，多項整體銷售交易正處於磋商階段，本集團有信心可於 2012 年下半年完成磋商。

轉結至 2012 年下半年及其後交付的已鎖定銷售收入

截至 2012 年 6 月 30 日，將於 2012 年下半年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣 48.87 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 345,100 平方米。

於 2012 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

2012 年下半年，本集團計劃推出建築面積合計約為 564,400 平方米的住宅物業供銷售及預售，覆蓋本集團七個項目，其中約 450,600 平方米為計劃新推售物業。本集團將於 2012 年下半年推出不同設計和戶型的產品，分別位於武漢（B 地塊）、重慶（第 2 至 5 期）、佛山（第 2 期）及大連。新推項目為上海創智天地江灣翰林（第 311 號地塊第 1 期）和上海瑞虹新城（第 5 期），預期分別於 2012 年 10 月和 12 月開始預售。本集團正同時加快瑞虹新城、創智天地及武漢的施工進度，以滿足市場需求。

下表呈列計劃於 2012 年下半年可供銷售及預售的住宅物業：

項目		2012 年下半年	本集團 權益
		可供銷售及 預售的物業 建築面積 平方米	
上海太平橋	The Manor	700	99.0%
上海瑞虹新城	第 5 期	23,000	99.0%
上海創智天地	江灣翰林（第 311 號地塊第 1 期）	49,300	99.0%
武漢天地	御江環城第 1 期（B9 和 B11 地塊）	98,700	75.0%
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠環和雍江苑第 5 期	182,500	79.4%
佛山嶺南天地	東華軒第 2 期和東華嘉苑第 2 期	65,900	100.0%
小計		420,100	
大連天地 ¹	黃泥川及河口灣	144,300	48.0%
總計		564,400	

¹ 大連天地為本集團的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。

作為提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

物業投資

2012 年上半年，投資物業租金及相關收入大幅增加 39% 至人民幣 5.63 億元，主要由於本集團現有已落成投資物業組合的租金上升，以及新購入已發展成熟的投資物業帶來的收入，即上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店。上述項目收購已於 2012 年 3 月 16 日完成。

2012 年上半年，新落成投資物業的總建築面積為 113,000 平方米，其中 61,000 平方米建築面積由本集團附屬公司持有，52,000 平方米建築面積由本集團聯營公司持有。

截至 2012 年 6 月 30 日，本集團附屬公司持有建築面積約為 626,000 平方米的已落成投資物業組合，作零售、辦公樓及酒店用途的建築面積分別約佔 56%、37% 及 7%。按地區劃分，位於上海、佛山、重慶、武漢及杭州的建築面積分別約佔 71%、11%、10%、7% 及 1%。上述投資物業組合的租金及相關收入已作為本集團營業額列賬。此外，建築面積約為 207,000 平方米的物業組合位於大連並由本集團聯營公司持有，其租金收入及相關利潤已作為應佔聯營公司業績列賬。

本集團已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）增加 20% 至人民幣 216.32 億元，相應建築面積為 549,000 平方米，其中人民幣 4.49 億元（即賬面值的 2%）由 2012 年上半年的公平值增值產生。該增長主要由於現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入增加、新投資物業的落成，以及完成對上海瑞安廣場的收購。本集團位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔總賬面值的 87%、5%、5% 及 3%。

本集團發展中投資物業的總賬面值增加 20% 至人民幣 118.86 億元，相應建築面積達 995,000 平方米，其中人民幣 8.19 億元（即賬面值的 7%）由 2012 年上半年的公平值增值產生。該增長主要由於上海太平橋項目企業天地第 2 期、虹橋天地、重慶多座辦公大樓以及武漢天地位於 A1/A2/A3 地塊零售裙樓的施工進度有所加快。這些項目計劃於 2013 年至 2015 年間陸續落成。

上海新天地朗廷酒店、上海 88 新天地酒店及新落成的佛山馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣 25.73 億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減去累計折舊列賬。

本集團於 2007 年或之前購入的其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 91.37 億元列賬。

下表為截至 2012 年 6 月 30 日投資物業賬面值及 2012 年上半年公平值變化的分析：

項目	建築面積 平方米	2012 年 上半年 公平值增加	2012 年 6 月 30 日 賬面值	賬面值/ 建築面積	公平值 增加/ 賬面值
		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	212,000	119	13,024	61,400	1%
上海瑞虹新城	47,000	16	996	21,200	2%
上海創智天地	169,000	90	4,794	28,400	2%
武漢天地	46,000	153	1,111	24,200	14%
重慶天地	45,000	55	637	14,200	9%
佛山嶺南天地	30,000	16	1,070	35,700	1%
小計	549,000	449¹	21,632	39,400	2%
以公平值計價的發展中投資性物業					
上海太平橋	157,000	230	5,092	32,400	5%
虹橋天地	233,000	156	3,726	16,000	4%
上海創智天地	5,000	-	27	5,400	-
武漢天地	110,000	218	729	6,600	30%
重慶天地	490,000	215	2,312	4,700	9%
小計	995,000	819	11,886	11,900	7%
以成本計價的發展中投資性物業					
多個項目		-	9,137		
總計		1,268	42,655		

¹ 於 2012 年上半年落成的投資性物業在發展階段確認公平值增值人民幣 4,900 萬元。

下表為截至 2012 年 6 月 30 日酒店物業的賬面值：

項目	建築面積 平方米	2012 年 6 月 30 日 賬面值	賬面值/ 建築面積
		人民幣 百萬元	人民幣/ 平方米
上海太平橋			
上海新天地朗廷酒店	33,000	1,906	57,800
上海 88 新天地酒店	5,000	96	19,200
佛山嶺南天地			
佛山馬哥孛羅酒店	38,000	571	15,000
總計	76,000	2,573	33,900

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	酒店/ 服務式 公寓	總計	2012年 6月 30日	2011年 12月 31日	2010年 12月 31日	
於 2012 年前落成								
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	98%	100%	93%	97.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	89%	96%	89%	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	100%	100%	99%	99.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	-	58,000	100%	不適用	不適用	80.0%
上海瑞虹新城								
瑞虹坊 1 區	-	5,000	-	5,000	100%	100%	100%	79.8%
瑞虹坊 3 區	-	28,000	-	28,000	99%	100%	100%	79.0%
瑞虹坊 5 區	-	2,000	-	2,000	58%	39%	不適用	79.0%
瑞虹坊 2 區	-	12,000	-	12,000	74%	不適用	不適用	79.0%
上海創智天地								
創智天地廣場第 1 期	29,000	21,000	-	50,000	80%	77%	81%	86.8%
創智天地廣場第 2 期	39,000	10,000	-	49,000	81%	79%	17%	86.8%
創智坊 R1 和 R2 地塊	20,000	11,000	-	31,000	82%	75%	39%	86.8%
創智天地 C2 地塊	30,000	12,000	-	42,000	42%	33%	不適用	86.8%
杭州西湖天地								
第 1 期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
武漢天地								
武漢天地 (第 A4-1 號地塊)	-	16,000	-	16,000	94%	98%	94%	75.0%
武漢天地 (第 A4-2 及 3 號地塊)	-	30,000	-	30,000	84%	91%	70%	75.0%
重慶天地								
雍江苑	-	2,000	-	2,000	94%	100%	100%	79.4%
雍江藝庭 (第 1 階段)	-	2,000	-	2,000	91%	96%	不適用	79.4%
重慶天地 (第 B3/01 號地塊)	-	-	-	-	-	-	-	-
- 第 1 期	-	10,000	-	10,000	100%	100%	98%	79.4%
- 第 2 期	-	39,000	-	39,000	54%	59%	45%	79.4%
佛山嶺南天地								
第 1 號地塊第 1 期	-	16,000	-	16,000	68%	22%	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (D22 號地塊)	42,000	-	-	42,000	90%	91%	65%	48.0%
安博實訓基地	113,000	-	-	113,000	100%	100%	不適用	48.0%
小計	384,000	331,000	5,000	720,000				
於 2012 年上半年落成								
重慶天地								
雍江藝庭 (第 2 和 3 階段)	-	5,000	-	5,000	不適用	不適用	不適用	79.4%
雍江悅庭 (A 區)	-	4,000	-	4,000	不適用	不適用	不適用	79.4%
佛山嶺南天地								
馬哥孛羅酒店 (D 號地塊)	-	14,000	38,000	52,000	不適用	不適用	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (D14-SO2/SO4 號地塊)	52,000	-	-	52,000	不適用	不適用	不適用	48.0%
小計	52,000	23,000	38,000	113,000				
總計可供出租建築面積	436,000	354,000	43,000	833,000				
投資物業持有者：								
- 本集團附屬公司	229,000	354,000	43,000	626,000				
- 聯營公司	207,000	-	-	207,000				
於 2012 年 6 月 30 日	436,000	354,000	43,000	833,000				
於 2011 年 12 月 31 日	356,000	303,000	5,000	664,000				

附註：酒店與自用物業於簡明財務報表上分類為物業、廠房及設備。

建議分拆中國新天地

於 2012 年 5 月 28 日，本集團宣佈計劃透過於香港聯合交易所主板分拆上市及全球發售（「建議分拆中國新天地」），出售瑞安房地產在其全資附屬公司中國新天地有限公司（「中國新天地」）的部分權益，並已向香港聯合交易所申請與建議分拆中國新天地有關的中國新天地股份上市。

中國新天地的定位為本集團的首要商業地產公司，業務主要聚集在中國城市繁華地段管理、設計、租賃、營銷、提升及重建高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業。

本集團概不保證建議分拆中國新天地將會落實或何時落實。該建議分拆中國新天地須待（其中包括）取得香港聯合交易所上市委員會的批准、當時的市場情況、瑞安房地產董事會與中國新天地董事會作出的最終決定及瑞安房地產股東的批准後，方可作實，並且最終上市時間將取決於當時的市場情況。

合作與夥伴

本集團將繼續與合適的策略夥伴共同開發項目。此戰略有助於本集團分享策略夥伴的專長，加快取得項目回報、分散風險和提升現金流。於 2012 年 8 月 22 日，本集團與 Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」）簽訂買賣協議，共同發展位於佛山嶺南天地的第 6 和 16 號地塊，其地上建築面積預計為 62,000 平方米。根據該買賣協議，三井有條件同意以現金約人民幣 2.24 億元購買佛山嶺南天地第 6 和 16 號地塊 44.1% 的實質權益。

物業發展－加快發展步伐

為了實現 2009 年公佈的「三年發展計劃」目標，本集團已加快了多個項目的發展速度。下表匯總了已於 2012 年上半年竣工交付及計劃於 2012 年下半年竣工交付的項目：

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
已於 2012 年上半年交付							
重慶天地	86,000	-	9,000	-	95,000	33,000	128,000
佛山嶺南天地	-	-	14,000	38,000	52,000	25,000	77,000
大連天地 ¹	58,000	52,000	-	-	110,000	63,000	173,000
總計	144,000	52,000	23,000	38,000	257,000	121,000	378,000
計劃於 2012 年下半年交付							
上海太平橋	-	-	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000
武漢天地	66,000	-	1,000	-	67,000	18,000	85,000
重慶天地	89,000	299,000	78,000	-	466,000	166,000	632,000
佛山嶺南天地	67,000	-	27,000	8,000	102,000	32,000	134,000
大連天地 ¹	40,000	36,000	-	-	76,000	35,000	111,000
總計	262,000	335,000	107,000	41,000	745,000	270,000	1,015,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

上海太平橋

本集團於 2012 年 3 月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店，這兩項物業已由 2012 年 3 月中開始貢獻穩定的租金收入。

企業天地第 2 期和第 3 期包括兩幅土地，即第 126 號地塊及第 127 號地塊。建築面積為 73,000 平方米的第 126 號地塊已於 2011 年完成拆遷。大部分地基及地下工程已於 2012 年 6 月 30 日完工。該地塊將發展成附設商場裙樓的甲級辦公大樓，並預計可於 2013 年完成。本集團已全數支付拆遷費用。第 127 號地塊建築面積為 83,000 平方米，96% 已被拆遷，預計於 2012 年年底完成拆遷，詳情請參考以下「拆遷進度」部分。

上海瑞虹新城

住宅第 5 期（第 6 號地塊）正處於施工階段，其中規劃作住宅用途的建築面積為 116,000 平方米，而用作零售物業的建築面積為 18,000 平方米。項目計劃於 2012 年 12 月至 2013 年底進行預售，並預期可於 2014 年竣工。本公司分別擁有住宅的 99% 和零售物業的 79% 實質權益。

上海創智天地

建築面積為 49,000 平方米的江灣翰林（第 311 號地塊第 1 期）正處於施工階段。計劃於 2012 年下半年推出預售。項目預計於 2013 年竣工。第 311 號地塊餘下作辦公樓、商業零售及酒店用途的面積正處於發展階段，並計劃於 2014 年竣工。

虹橋天地

位於上海虹橋交通樞紐商業中心的虹橋天地被定位為多用途發展項目，它的名字“THE HUB 虹橋天地”清晰地反映了本集團對該項目發展的願景。“THE HUB 虹橋天地”定位為多功能商業中心，將成為一個集商務、休閒、藝術、音樂、話劇表演於一身的樞紐。項目建築面積為 75,000 平方米的辦公樓、娛樂及餐飲設施計劃於 2013 年落成，建築面積為 103,000 平方米的商場亦計劃於同年竣工。其餘 99,000 平方米的第 2 期項目發展，包括辦公樓、休閒娛樂場所以及建築面積為 44,000 平方米的五星級酒店，計劃將於 2014 年落成。

武漢天地

位於武漢天地 B 地塊的御江環城第 1 期，包括第 B9 及 B11 號地塊，正處於施工階段。本集團自 2012 年初已分兩次推售過 B 地塊第 B9 號地塊的住宅單位。而第 B9 號地塊餘下座數和第 B11 號地塊的新建單位預期於 2012 年下半年推出。第 B9 及 B11 號地塊的總建築面積為 122,000 平方米，預計可於 2012 和 2013 年竣工。

建築面積為 110,000 平方米的第 A1/A2/A3 號地塊的商場裙樓正處於施工階段，預計可於 2014 年竣工。建築面積為 56,000 平方米的御江環城第 2 期（第 B13 號地塊）的施工進度理想，計劃於 2013 年推出預售，並於 2014 年竣工。

重慶天地

雍江藝庭（第 B2 號地塊）和雍江悅庭（第 B19 號地塊）第 1 階段的部分物業，於 2012 年上半年銷售並交付予買家。雍江藝庭及雍江悅庭餘下部分正在銷售中，並計劃於 2012 年下半年交付予客戶。雍江翠環（第 B20-5 號地塊）建築面積為 83,000 平方米，部分單位預期於 2012 年下半年推出預售，並預期於 2012 年至 2013 年竣工。

在商業集群區域，總建築面積為 495,000 平方米的辦公樓，包括超高層（第 B11-1/02 號地塊）第 1 期和多座甲級辦公樓（第 B12-1、B12-3、B12-4 和 B13 號地塊），連同建築面積為 159,000 平方米的商場裙樓正處於施工階段。超高層第 1 期、第 B12-1 號地塊和第 B12-3、B12-4 號地塊的部分物業預期可於 2012 年下半年竣工。餘下部分正處於發展階段，並計劃於 2013 年至 2014 年陸續落成。

佛山嶺南天地

於 2012 年上半年落成的佛山馬哥孛羅酒店位於佛山嶺南天地第 D 號地塊，其中建築面積 38,000 平方米作酒店用途，14,000 平方米作零售用途。

東華軒第 2 期（第 15 號地塊）連排別墅和東華嘉苑第 2 期（第 5 號地塊）多層公寓分別於 2012 年 2 月和 7 月推出預售。預計於 2012 年下半年竣工。

第 E 號地塊及第 6、16、18 號地塊正處於發展階段，將興建建築面積共計 254,000 平方米的住宅及零售物業，預計於 2013 年至 2015 年陸續完工。

大連天地

位於黃泥川地塊總建築面積為 110,000 平方米的辦公樓及住宅已於 2012 年上半年竣工。而位於黃泥川地塊建築面積為 40,000 平方米的其他住宅物業則計劃於 2012 年下半年完工。

拆遷進度

上海太平橋

企業天地第 3 期（第 127 號地塊）83,000 平方米的建築面積正在拆遷中，96% 的住戶已經簽署拆遷協議。該地塊計劃開發為辦公樓和購物商場。於 2012 年 6 月 30 日，該地塊未支付的預估拆遷費用為人民幣 8,800 萬元。本集團擁有該發展項目的 99% 權益。

翠湖天地住宅第 4 期（第 116 號地塊）的建築面積為 90,000 平方米，目前正在進行拆遷中。截至 2012 年 6 月 30 日，已支付人民幣 27.46 億元的拆遷費用，該地塊預計於 2012 年至 2013 年交付予本公司。項目第 1 期已完成第二輪拆遷徵詢，截至 2012 年 6 月 30 日已有 82% 的住戶簽署拆遷協議。本集團擁有該地塊的 50% 權益。

截至 2012 年 6 月 30 日，本集團支付了第 126、127 和 116 號地塊共計人民幣 53.07 億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和交付情況進行支付。

規劃總建築面積達 496,000 平方米的第 118、119、120、122、123、124 及 132 號地塊的拆遷計劃仍未確定。上述地塊的拆遷計劃須取決於相關方的最終建議及協議。

上海瑞虹新城

規劃總建築面積達 569,000 平方米的第 2、3、9 及 10 號地塊已完成第二輪拆遷徵詢，分別有 76%、84%、82% 及 77% 的住戶已簽署拆遷協議。瑞虹新城第 3 號地塊和第 2 號地塊 1 期正處於收地階段的法律及仲裁程序。上述地塊預期可於 2012 年至 2013 年交付予本集團作發展用途。該等地塊已規劃發展作住宅單位、辦公樓及購物商場。本集團擁有該等地塊的 79% 權益。

截至 2012 年 6 月 30 日，本集團支付了第 2、3、9 及 10 號地塊的共計人民幣 49.74 億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和交付情況進行支付。

規劃總建築面積達 500,000 平方米的第 1、7 及 167 號地塊的拆遷計劃和時間表仍未確定。上述地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	截至 2012 年 6 月 30 日 已完成拆遷 百分比	可供出租 及可供銷售 建築面積 平方米	截至 2012 年 6 月 30 日 已支付 拆遷費用 人民幣 百萬元	截至 2012 年 6 月 30 日 預計未支付 拆遷費用 人民幣 百萬元	預計拆遷 完成年份
上海太平橋					
第 126 號地塊	100%	73,000	1,109	-	2011
第 127 號地塊	96%	83,000	1,452	88	2012
第 116 號地塊第 1 期/2 期	82%/0%	90,000	2,746	327	2013
小計		246,000	5,307	415	
上海瑞虹新城					
第 6 號地塊	100%	134,000	1,994	-	2011
第 3 號地塊	84%	72,000	1,377	379	2012
第 9 號地塊	82%	84,000	1,232	700	2013
第 2 號地塊	76%	105,000	1,076	783	2013
第 10 號地塊	77%	308,000	1,289	1,873	2013
小計		703,000	6,968	3,735	
總計		949,000	12,275	4,150	

作為提示，實際的拆遷成本及進度可能會受市場環境以及政府法例的變動等因素影響。

土地儲備

於 2012 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備，包括大連聯營公司，總建築面積為 1,330 萬平方米（1,110 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 220 萬平方米的會所、停車場和其他設施），合共九個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連六個城市的黃金地段。

在 1,110 萬平方米的可供出租及可供銷售的建築面積中，96 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 410 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 600 萬平方米則持作日後發展用途。

於 2012 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	1,000	111,000	109,000	5,000	226,000	86,000	312,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	-	-	47,000	-	47,000	60,000	107,000	79.0% ²
上海創智天地	-	118,000	54,000	-	172,000	105,000	277,000	86.8%
杭州西湖天地	-	-	6,000	-	6,000	-	6,000	100.0%
武漢天地	1,000	-	46,000	-	47,000	31,000	78,000	75.0%
重慶天地	69,000	-	62,000	-	131,000	115,000	246,000	79.4%
佛山嶺南天地	4,000	-	30,000	38,000	72,000	40,000	112,000	100.0%
大連天地	52,000	207,000	-	-	259,000	82,000	341,000	48.0% ³
小計	127,000	436,000	354,000	43,000	960,000	519,000	1,479,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	52,000	33,000	280,000	97,000	377,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	116,000	-	18,000	-	134,000	52,000	186,000	79.0% ²
上海創智天地	49,000	97,000	4,000	14,000	164,000	79,000	243,000	99.0% ⁴
虹橋天地	-	105,000	128,000	44,000	277,000	110,000	387,000	100.0%
武漢天地	120,000	252,000	112,000	41,000	525,000	150,000	675,000	75.0%
重慶天地	337,000	754,000	270,000	25,000	1,386,000	408,000	1,794,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	251,000	-	105,000	8,000	364,000	141,000	505,000	100.0% ⁶
大連天地	551,000	189,000	243,000	33,000	1,016,000	360,000	1,376,000	48.0% ³
小計	1,514,000	1,502,000	932,000	198,000	4,146,000	1,397,000	5,543,000	
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	79.0% ²
武漢天地	424,000	35,000	92,000	10,000	561,000	4,000	565,000	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	379,000	450,000	125,000	80,000	1,034,000	28,000	1,062,000	100.0%
大連天地	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0% ³
小計	2,813,000	1,892,000	1,040,000	265,000	6,010,000	314,000	6,324,000	
土地儲備總建築面積	4,454,000	3,830,000	2,326,000	506,000	11,116,000	2,230,000	13,346,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟除了上海新天地、第 116 號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有 97.0%、50.0%、80.0% 和 66.7% 的實質權益。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 地塊的 79.8% 權益，持有第 6 號地塊（第 5 期）非零售部分 99.0% 權益，餘下各期持有 79.0% 權益。

³ 大連天地預期擁有建築面積為 360 萬平方米的土地儲備。截至 2012 年 6 月 30 日，約 330 萬平方米已被收購。其餘建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

⁴ 本集團分別持有上海創智天地第 311 號地塊 99.0% 權益及第 12-8 號地塊 86.8% 權益。

⁵ 本集團持有重慶天地 79.4% 權益，惟第 B11-1/02 號地塊，本集團所持有的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

⁶ 本集團持有佛山嶺南天地 100.0% 權益，惟第 18 號地塊除外。本集團與 Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」）於 2011 年 11 月 29 日訂立買賣協議，本集團同意有條件出售及三井同意有條件購入 Value Land Investment Limited（「Value Land」）全部已發行股本的 49.0% 股權及其相關股東的貸款，共分為兩批總代價約為人民幣 3.91 億元。Value Land 間接擁有佛山詠瑞天地置業有限公司（「佛山詠瑞」）的 92.0% 股權，而佛山詠瑞則擁有佛山嶺南天地項目第 18 號地塊，估計可供出租及可供銷售的地上建築面積約為 108,400 平方米。完成該項收購後，三井將擁有佛山詠瑞 45.08% 的應佔權益。

市場展望

在歐元區深受主權債務危機困擾、而美國經濟前景仍不明朗的形勢下，2012 年上半年全球經濟復甦的力度依然疲弱。隨著出口放緩，中國國內生產總值增長率由 2012 年第一季度同比增長 8.1% 下降至 2012 年第二季度的 7.6%，促使中國政府加快落實執行比較寬鬆的政策以刺激經濟增長。消費物價指數在 6 月份放緩至 2.2%，創下 29 個月以來的新低，為中國人民銀行在 6 月和 7 月兩次降息提供了空間。目前政府所採取的一系列經濟政策，旨在紓緩出口增速放慢的影響，從而穩定經濟增長速度，確保國內生產總值能達到 7.5% 的增長目標。

雖然政府對經濟增長放緩的憂慮日益加深，但這並沒有動搖其對主要城市的住房實施限購政策的決心。然而，政府也敦促商業銀行向信譽良好的首套住房買家提供信貸，並有一些銀行向符合條件的買家提供八五折的優惠利率。政策的微調改善了市場氣氛，同時也釋放出一些積壓的市場需求，因此房價上升的城市由 2012 年 5 月的 6 個增加至 2012 年 6 月的 25 個。同時，住房銷量亦呈現了上升的趨勢。2012 年上半年，20 個代表城市的平均商品住房銷售量高達 1,050 萬平方米，比 2011 年月度平均銷售量增加了 16%。

儘管中國的出口及外商投資增速有所放緩，但中國商業地產的整體前景依然正面。中國的銀行和保險公司正積極尋求購買優質辦公物業以自用，或者投資在上海、武漢等金融中心。仲量聯行報告顯示，在 2012 年第一季度，上海浦東甲級寫字樓的租賃客戶中，來自國內客戶的租賃面積超過了國際客戶。快速的城鎮化過程、中產階級的崛起以及大量現代零售設施的完工將有效支持瑞安項目所在城市，包括上海、重慶、武漢、佛山和大連之零售物業及城市生活綜合體物業的消費需求。

隨著上海邁向 2015 年前基本建設成為全球人民幣產品交易、定價、清算和創新中心的目標，上海仍將是商業物業投資的首選地點。2012 年第一季度，上海中央商務區的商用物業空置率低於 6%，短缺的供應促使平均租金持續上漲，第一季度達到每天每平方米 8.9 元人民幣，同比上漲 11.4%。仲量聯行的數據顯示，上海高端商舖市場的表現保持強勁，第一季度空置率僅為 1.6%，而將於 2012 年推出 55 萬平方米的高端商舖已有 67% 完成了預租。

重慶力圖進一步鞏固其作為中國西部地區經濟樞紐的角色，主要通過發展出口製造業基地並吸引大量商業和金融服務公司進駐。由於勞動力成本具有競爭力、交通基礎設施有所改善，以及筆記本電腦製造業的迅速發展，重慶的外貿額在 2012 年上半年同比增長了 170%。渝中區政府為了推動服務業的發展，出臺了一些優惠政策，包括營業稅稅率由 25% 降低至 15%，並對在該區從事服務業的高級管理人員實行高達 40% 的個人所得稅退稅。上述政策應會刺激渝中區甲級辦公樓的需求，對本集團位於渝中區的「重慶天地」項目有利。

武漢航空客運需求維持了持續的增長，顯示出它作為中部地區服務樞紐的地位正日益增強。武漢天河國際機場已開始進行擴建，計劃在 2015 年之前增建一座航站樓和一條跑道。與此同時，武漢正致力於發展金融服務、展覽、水運等優先產業，這勢將帶動其辦公樓及零售物業的市場需求。2011 年武漢的辦公樓租金增長高達 20%，而預計 2012 年的增長仍將超過 15%。

佛山的零售物業市場受惠於旅遊業的強勁增長。2011 年當地旅客總人數達到 3,290 萬人次，增加了 16.9%。旅遊業收入的增幅更高達 28.2%，顯示旅客人均消費額有所上升。為實現 2015 年旅遊業收入達到 407 億元人民幣的目標，佛山正加大力度投資興建各類的旅遊度假項目，包括國家級的西岸旅遊產業園（West Bank Tourism Park），園內設有多間酒店、別墅、健康水療中心和道教文化區。在甲級辦公樓市場方面，市場需求將受到外商直接投資持續湧入的支持。2012 年第一季度佛山的外商直接投資金額同比增長 42.5%，達到 7 億美元。

¹ 根據中房指數的市場調查結果

大連軟件開發及服務外包產業的收入在 2012 年預期將增長 30% 至 920 億元人民幣，而估計軟件業出口值將增長 22% 至 28 億美元。大連在這些行業的競爭優勢，得益於當地大量精通日語和韓語的人才、通往日本和南韓的便捷航線，以及宜居的城市環境。透過發展知識流程外包及金融服務外包等業務，大連正不斷地進行產業升級。像「大連天地」這種具備總體規劃、生活環境舒適的知識型社區，將更容易吸引外包產業所需要的技術人員。

我們相信，在中國快速發展的房地產市場中，本集團的綜合開發模式將有利於分散投資風險及增加項目開發的靈活性，因而具有顯著的競爭優勢。在土地稀缺的城市核心地區進行開發，項目優越的地段和完善的總體規劃均可為集團的項目帶來更高的售價。隨著中產階層日益壯大、高鐵網絡加強了區域經濟融合，以及鼓勵家庭消費和加快服務業發展等政策的推動下，本集團「天地」項目及交通樞紐商業項目將進一步受益。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2012 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 2012 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2011 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	4	2,023	1,643	2,132	1,788
- 應佔聯營公司		246	200	175	147
		2,269	1,843	2,307	1,935
本集團營業額	4	2,023	1,643	2,132	1,788
銷售成本		(1,115)	(906)	(1,146)	(961)
毛利		908	737	986	827
其他收入		135	110	180	151
銷售及市場開支		(79)	(64)	(81)	(68)
一般及行政開支		(467)	(379)	(347)	(291)
經營溢利	5	497	404	738	619
投資物業的公平值增值		1,561	1,268	788	661
收購附屬公司收益		62	50	-	-
應佔聯營公司業績		2	2	116	97
財務費用，包括匯兌差額	6	(300)	(244)	(61)	(51)
稅項前溢利		1,822	1,480	1,581	1,326
稅項	7	(630)	(512)	(533)	(447)
期間溢利		1,192	968	1,048	879
以下應佔：					
本公司股東		1,016	825	935	784
非控制股東權益		176	143	113	95
		1,192	968	1,048	879
每股盈利	9				
基本		港幣 18 仙	人民幣 15 分	港幣 18 仙	人民幣 15 分
攤薄		港幣 17 仙	人民幣 14 分	港幣 16 仙	人民幣 13 分

簡明綜合全面收益表

	截至 2012 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2011 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	1,192	968	1,048	879
其他全面收入(開支)				
換算海外業務產生的匯兌差額	(15)	(12)	2	2
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	22	18	4	3
提早終止利率掉期合約後重新分類至 溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值	(7)	(6)	-	-
期間其他全面收入	-	-	6	5
期間全面總收入	1,192	968	1,054	884
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,016	825	941	789
非控制股東權益	176	143	113	95
	1,192	968	1,054	884

簡明綜合財務狀況表

	附註	2012年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		42,655	36,395
物業、廠房及設備		3,648	1,079
預付租賃款項		495	500
於聯營公司的權益		1,059	1,057
向聯營公司的貸款		1,533	1,366
應收賬款	10	95	86
已抵押銀行存款		1,010	1,143
遞延稅項資產		136	154
		50,631	41,780
流動資產			
發展中待售物業		20,014	17,247
待售物業		1,038	987
應收賬款、按金及預付款項	10	2,157	2,503
應收貸款		-	152
聯營公司欠款		519	446
有關連公司欠款		226	212
附屬公司的非控制股東欠款		65	50
已抵押銀行存款		982	1,369
受限制之銀行存款		303	335
銀行結餘及現金		2,901	3,523
		28,205	26,824
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	6,904	5,068
應付有關連公司款項		734	368
應付聯營公司款項		9	5
應付附屬公司非控制股東款項		495	404
稅項負債		1,097	1,855
銀行借貸 — 於一年內到期		6,385	8,774
應付股利		473	-
		16,097	16,474
流動資產淨值		12,108	10,350
總資產減流動負債		62,739	52,130

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	12	112	102
儲備		29,771	27,843
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		29,883	27,945
非控制股東權益		2,531	1,526
		<hr/>	<hr/>
權益總額		32,414	29,471
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		9,981	7,969
可換股債券		2,284	2,225
票據		10,857	6,520
指定為對沖工具的衍生金融工具		59	150
附屬公司的非控制股東貸款		2,390	2,078
遞延稅項負債		4,747	3,710
界定福利負債		7	7
		<hr/>	<hr/>
		30,325	22,659
		<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額		62,739	52,130
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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財務報告準則而編製。

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 2012 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.231 元，及截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.192 元換算。

3. 主要會計政策

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 2012 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 2011 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用者一致。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購公司的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購公司控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和而計算得出。與收購相關的成本通常於溢利或虧損中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和假定的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延所得稅資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產的確認和計量，乃分別依照國際會計準則第 12 號「所得稅」及國際會計準則第 19 號「僱員福利」；
- 被收購方與以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排，乃按照國際財務報告準則第 2 號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量（見下文會計政策）；及
- 按照國際財務報告準則第 5 號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產（或處置組）乃按照該準則進行計量。

商譽是以轉讓代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權的公平值（如有）的總額超過於收購日可辨認資產及假定負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日可辨認資產及假定負債的差額超過轉讓的代價與被收購方的任何非控制性權益的總和，其差額立即作為議價收購收益於溢利或虧損中確認。

3. 主要會計政策（續）

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對實體淨資產的比例份額於初始確認時可以以公平值計量，或以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認淨資產的金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或其他準則列明之基礎計量。

採用國際財務報告準則的修訂

於本中期期間，本集團首次採用下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）的修訂：

國際財務報告準則第 7 號的修訂

披露 — 轉讓金融資產

國際會計準則第 12 號的修訂

遞延稅項：收回相關資產

根據國際會計準則第 12 號的修訂「遞延稅項：收回相關資產」，除在若干情況下有關假設遭推翻外，為計量遞延稅項，假設根據國際會計準則第 40 號「投資物業」按公平值模式計量的投資物業會透過出售而收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用國際會計準則第 12 號的修訂，董事復核了本集團的投資物業組合，並確定本集團位於中華人民共和國（「中國」）的投資物業被以旨在隨時間推移耗盡投資物業本身的幾乎所有經濟利益的商業模式持有，因此國際會計準則第 12 號的修訂所載的假設遭推翻。所以，國際會計準則第 12 號的修訂的應用不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

於本中期期間對上述國際財務報告準則修訂的採用對本簡明綜合財務報表所報告之金額及/或在本簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)			截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)		
	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	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
物業發展：						
物業銷售收入	<u>1,062</u>	<u>187</u>	<u>1,249</u>	<u>1,356</u>	<u>144</u>	<u>1,500</u>
物業投資：						
投資物業租金收入	446	13	459	354	3	357
酒店經營收入	65	-	65	7	-	7
物業管理費收入	18	-	18	19	-	19
租金相關收入	34	-	34	25	-	25
	<u>563</u>	<u>13</u>	<u>576</u>	<u>405</u>	<u>3</u>	<u>408</u>
其他	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>27</u>
總計	<u><u>1,643</u></u>	<u><u>200</u></u>	<u><u>1,843</u></u>	<u><u>1,788</u></u>	<u><u>147</u></u>	<u><u>1,935</u></u>

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，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，主要為住宅單位
- 物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

4. 營業額及分部資料 (續)

	截至 2012 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				
本集團營業額	1,062	563	18	1,643
應佔聯營公司營業額	187	13	-	200
總計	<u>1,249</u>	<u>576</u>	<u>18</u>	<u>1,843</u>
分部業績				
本集團分部業績	<u>191</u>	<u>1,551</u>	<u>12</u>	<u>1,754</u>
利息收入				99
收購附屬公司收益				50
應佔聯營公司業績				2
財務費用，包括匯兌差額				(244)
未分類開支淨額				(181)
稅項前溢利				<u>1,480</u>
稅項				(512)
期間溢利				<u><u>968</u></u>

	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				
本集團營業額	1,356	405	27	1,788
應佔聯營公司營業額	144	3	-	147
總計	<u>1,500</u>	<u>408</u>	<u>27</u>	<u>1,935</u>
分部業績				
本集團分部業績	<u>446</u>	<u>913</u>	<u>21</u>	<u>1,380</u>
利息收入				74
應佔聯營公司業績				97
財務費用，包括匯兌差額				(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>

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部溢利指未分配中央行政費用、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2012 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利已扣除 (計入):		
物業、廠房及設備折舊	<u>59</u>	<u>31</u>
預付租賃款項撥回	5	5
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	22	11
退休福利成本	1	2
股份支付費用	2	1
	<u>26</u>	<u>15</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	233	195
退休福利成本	13	10
股份支付費用	6	12
	<u>252</u>	<u>217</u>
僱員福利開支總額	278	232
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	<u>(81)</u>	<u>(52)</u>
	<u>197</u>	<u>180</u>
已售物業成本確認為開支	<u>711</u>	<u>846</u>
經營租賃的租金費用	<u>29</u>	<u>20</u>
利息收入	<u>(99)</u>	<u>(74)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 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	476	378
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	75	78
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	5	-
可換股債券利息	120	114
票據利息	410	232
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	45	71
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,131	873
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	(1,018)	(746)
	<hr/>	<hr/>
列入簡明綜合收益表的利息開支	113	127
銀行借貸及其他融資活動的匯兌虧損（收益）淨額	68	(103)
其他	63	27
	<hr/>	<hr/>
	244	51
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2012 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 7.7%（截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月：約 7.3%）的資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 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	156	116
遞延稅項	321	241
中國土地增值稅	35	90
	<hr/>	<hr/>
	512	447
	<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 2011 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	
	2012 年	2011 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
已公開宣佈 2011 年末期股息 (2011 年：已公開宣佈並支付 2010 年末期股息)	473	220
公開宣佈 2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (2011 年：港幣 2.5 仙)	122	107

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (相當於人民幣 2 分) (2011 年：港幣 2.5 仙，相當於人民幣 2.1 分)。

於 2012 年 6 月，2011 年末期股息每股港幣 10 仙 (相當於人民幣 8 分) 已於 2012 年 6 月 7 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准。由於股東被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，2011 年末期股息已於 2012 年 7 月 18 日以現金及／或本公司股份派付。70.5% 的股東選擇按每股港幣 3.176 元收取股份以代替現金股息，因此，129,436,566 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 2011 年 10 月，2011 年中期股息每股港幣 2.5 仙 (相當於人民幣 2.1 分) 已派發予本公司股東。

2010 年末期股息每股港幣 5 仙 (相當於人民幣 4.2 分) 已於 2011 年 5 月 19 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於 2011 年 6 月派發予股東。

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	
	2012 年	2011 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(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	825	784
	<u><u>825</u></u>	<u><u>784</u></u>
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	百萬	百萬
	(未經審核)	(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	5,391	5,212
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	669	662
	<u><u>6,060</u></u>	<u><u>5,874</u></u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數		
	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2012 年	2011 年
	(未經審核)	(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 15 分 港幣 18 仙
	<u><u>人民幣 15 分 港幣 18 仙</u></u>	<u><u>人民幣 15 分 港幣 18 仙</u></u>
每股攤薄盈利(附註 (b))	人民幣 14 分 港幣 17 仙	人民幣 13 分 港幣 16 仙
	<u><u>人民幣 14 分 港幣 17 仙</u></u>	<u><u>人民幣 13 分 港幣 16 仙</u></u>

附註：

- (a) 由於已給予的購股權的行使價高於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月及截至 2011 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 2012 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.231 元，及截至 2011 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.192 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2012年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011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：		
免租期的租金應收款項	95	86
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	228	401
逾期 30 日內	27	32
逾期 31-60 日	2	23
逾期 61-90 日	-	1
逾期 90 日以上	10	1
	267	458
拆遷費用的預付款項（附註）	1,457	1,815
其他按金、預付款項及應收款項	433	230
	2,157	2,503

附註：

該結餘根據本集團的一般營運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。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期應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應清償的應收租金。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 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):		
0-30 日	2,284	2,519
31-60 日	19	4
61-90 日	11	5
90 日以上	11	11
	<hr/>	<hr/>
	2,325	2,539
應付保留工程款項 (附註(a))	330	224
契稅、營業稅及其他應付稅項	325	397
物業銷售的已收按金及預收款項	3,063	1,080
投資物業租金的已收按金及預收款項	310	259
處置附屬公司部分權益而收取的按金 (附註(b))	352	352
應計費用	199	217
	<hr/>	<hr/>
	6,904	5,068
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註:

- (a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。
- (b) 根據 2011 年 11 月 29 日由 Shui On Development (Holdings) Limited (「SOD」, 本公司的全資附屬公司) 與 Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」, 一間聯營公司的附屬公司的一個非控制股東) 訂立的買賣協議, SOD 同意出售, 且三井同意向 SOD 收購 SOD 於 Value Land Investment Limited (「Value Land」, 本公司的一間間接全資附屬公司, 在中國佛山進行物業開發) 49% 的股權, 代價為人民幣 3.91 億元。其中, 人民幣 3.52 億元已於 2011 年 12 月收訖, 餘額人民幣 3,900 萬元將根據買賣協議條款於完成交易後收取。於交易完成時, 本集團將持有 Value Land 51% 的股權, 並始終保有對 Value Land 的控制權。

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 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
於 2012 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
收購附屬公司股本權益而發行新股	-	-	626,909,643	1,567
於 2012 年 6 月 30 日	12,000,000,000	30,000	5,838,497,624	14,596
			2012 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2011 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
於簡明綜合財務狀況表顯示為			112	102

財務回顧

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團及聯營公司總營業額為人民幣 18.43 億元（2011 年：人民幣 19.35 億元），包括附屬公司營業額人民幣 16.43 億元（2011 年：人民幣 17.88 億元），以及應佔大連聯營公司營業額人民幣 2.00 億元（2011 年：人民幣 1.47 億元）。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，物業銷售額為人民幣 12.49 億元（2011 年：人民幣 15.00 億元），包括附屬公司物業銷售額人民幣 10.62 億元（2011 年：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 1.87 億元（2011 年：人民幣 1.44 億元）。交付客戶的總建築面積由 54,800 平方米減至 51,800 平方米，令物業銷售額相應減少人民幣 2.94 億元。「業務回顧」章節提供有關截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月期間「物業銷售」的詳情。

投資物業租金及其他相關收入增加 34% 至人民幣 5.81 億元（2011 年：人民幣 4.32 億元），主要由於本集團於 2012 年 3 月 16 日完成收購上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店後獲得其物業租賃收入和酒店經營收入。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的毛利下跌至人民幣 7.37 億元（2011 年：人民幣 8.27 億元），然而毛利率為 45%（2011 年：46%）。

其他收入下跌 27% 至人民幣 1.10 億元（2011 年：人民幣 1.51 億元），主要由於諮詢服務費收入減少人民幣 6,900 萬元。其他收入下跌的影響，被利息收入增加人民幣 2,500 萬元至人民幣 9,900 萬元所部分抵銷（2011 年：人民幣 7,400 萬元）。

銷售及市場開支微跌 6% 至人民幣 6,400 萬元（2011 年：人民幣 6,800 萬元），乃由於物業銷售額於 2012 年上半年下跌所致。

一般及行政開支增加 30% 至人民幣 3.79 億元（2011 年：人民幣 2.91 億元）。當中原因包括新增上海新天地朗廷酒店和佛山馬可亨羅酒店的折舊費用、武漢項目辦公室搬遷導致租金開支增加、通貨膨脹導致員工成本和運營管理費用上升。

經營溢利減少 35% 至人民幣 4.04 億元（2011 年：人民幣 6.19 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上升 92% 至人民幣 12.68 億元（2011 年：人民幣 6.61 億元），其中人民幣 4.00 億元來自已落成的投資物業（2011 年：人民幣 4.21 億元），人民幣 8.68 億元來自在建或發展中的投資物業（2011 年：人民幣 2.40 億元）。「業務回顧」章節中的「物業投資」段落提供上述物業的詳情。

收購附屬公司收益為人民幣 5,000 萬元（2011 年：無），來自於對上海新天地朗廷酒店的收購，乃按本公司新發行普通股市值計算的對價的公平值與收購的相關淨資產賬面值之間的差額。

應佔聯營公司業績為人民幣 200 萬元（2011 年：人民幣 9,700 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 2,100 萬元（2011 年：人民幣 5,800 萬元）。應佔聯營公司業績下跌，乃由於售出的低層住宅單位的毛利低於 2011 年售出的別墅。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣 2.44 億元（2011 年：人民幣 5,100 萬元）。利息開支總額增至人民幣 11.31 億元（2011 年：人民幣 8.73 億元），主要由於分別於 2012 年 1 月發行新加坡幣 2.50 億元的票據及於 2012 年 2 月發行美元 4.75 億元的票據所致。資本化借貸成本亦相應增至人民幣 10.18 億元（2011 年：人民幣 7.46 億元）。同時，隨著港幣及美元兌人民幣於 2012 年上半年升值，本集團港幣、美元及新加坡幣貸款亦隨之升值，因而錄得匯兌虧損淨額人民幣 6,800 萬元（2011 年：由於本集團港幣及美元貸款有所貶值，因而錄得匯兌收益淨額人民幣 1.03 億元）。

稅項前溢利增加 12% 至人民幣 14.80 億元（2011 年：人民幣 13.26 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項增加 15% 至人民幣 5.12 億元 (2011 年：人民幣 4.47 億元)。撇除土地增值稅撥備人民幣 3,500 萬元 (按已售出物業的增值額徵稅) (2011 年：人民幣 9,000 萬元) 及與其相關的企業所得稅影響人民幣 900 萬元 (2011 年：人民幣 2,300 萬元)，截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的實際稅率為 32.8% (2011 年：28.7%)。實際稅率上升，乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款之利息增加所致。

截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月的本公司股東應佔溢利為人民幣 8.25 億元，較 2011 年同期增長 5% (2011 年：人民幣 7.84 億元)。

股東應佔溢利 (不包括投資物業的公平值增值) 如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	825	784	+5%
減：			
本集團投資物業的公平值增值 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(789)	(423)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額 (扣除稅務影響)	(21)	(58)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	15	303	-95%

每股盈利為人民幣 15 分，乃按截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月期間的已發行股票之加權平均股數約 53.91 億股計算 (2011 年：人民幣 15 分，按已發行股票之加權平均股數約 52.12 億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

本集團於 2012 年 1 月發行了新加坡幣 2.50 億元、票面息率 8% 的優先票據，並於同年 2 月發行了美元 4.75 億元、票面息率 9.75% 的優先票據，兩項票據的期限均為三年。本集團截至 2012 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣)	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	7,186	2,132	1,847	1,887	1,320
銀行借貸 - 港幣	7,449	3,609	2,206	1,634	-
銀行借貸 - 美元	1,731	644	190	897	-
	16,366	6,385	4,243	4,418	1,320
可換股債券 - 人民幣	2,284	-	2,284	-	-
票據 - 人民幣	6,536	-	2,971	3,565	-
票據 - 新加坡幣	1,263	-	-	1,263	-
票據 - 美元	3,058	-	-	3,058	-
總計	29,507	6,385	9,498	12,304	1,320

2012年8月6日，本集團以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息進一步發行美元4.00億元、票面息率9.75%的優先票據，其實際財務成本為年利率8.5%（未包括已發生的直接費用）。該追加票據併入2012年2月發行的美元票據形成單一種類，將於2015年2月到期。追加發行票據所得款項將用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

於2012年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣51.96億元（2011年12月31日：人民幣63.70億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣19.92億元（2011年12月31日：人民幣25.12億元）和僅能用於指定的本集團物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣3.03億元（2011年12月31日：人民幣3.35億元）。

於2012年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣243.11億元（2011年12月31日：人民幣191.18億元），權益總額為人民幣324.14億元（2011年12月31日：人民幣294.71億元）。本集團於2012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及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為75%（2011年12月31日：65%）。

抵押資產

於2012年6月30日，本集團已抵押合共人民幣408.06億元（2011年12月31日：人民幣289.63億元）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，以取得人民幣133.62億元的借款（2011年12月31日：人民幣139.81億元）。

資本及其他發展相關承擔

於2012年6月30日，本集團的合約開發成本及資本開支承擔為人民幣161.39億元（2011年12月31日：人民幣119.67億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團將繼續專注發展現有土地儲備，其中包括位於城市黃金地段的土地儲備。另外，本集團會考慮把握其他合適的機會參與各種可發揮本身競爭優勢的項目。本集團亦會尋求其他發展機會，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用本身在總體規劃方面的專長擴大現有業務的規模。

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、銀行貸款及債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團目前的財務及資金流動狀況令集團維持合理的緩衝資金，以於任何時間均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。本集團於 2010 年和 2011 年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值，因此，還本付息並不會令本身承受任何匯率風險。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貸款，以及於 2012 年發行以新加坡幣和美元計值的優先票據。因此，在持有外匯淨額的情況下，本集團須面對匯率波動的風險。

鑑於中國中央政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動，本集團預期人民幣兌港幣、美元及新加坡幣的匯率波動不應會產生重大的負面影響。儘管如此，本集團將繼續密切監察所承受的匯率風險，並準備於有需要時利用衍生金融工具對沖匯率風險。

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 2012 年 6 月 30 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息及倫敦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，將由此獲得按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息之浮動利率計算之利息，並支付按固定利率 0.64% 至 3.58% 計算的面值為港幣 49.68 億元及美元 1.50 億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時考慮進一步利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的風險。

中期股息

董事會宣於約於 2012 年 10 月 11 日派發截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 2.5 仙(2011 年: 每股港幣 2.5 仙)予於 2012 年 8 月 30 日名列本公司股東名冊上之股東。

中期股息將以現金方式派付，惟股東將可選擇全部或部份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連同選擇以股代息之表格，將約於 2012 年 9 月 11 日寄發予各股東。預期中期股息單及股票將約於 2012 年 10 月 11 日寄送予各股東。

購買、出售或贖回股份

截至 2012 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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄 14（「企業管治守則」）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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄 10《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 2012 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.6.4 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，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，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 2012 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 9 名成員組成，包括 3 名執行董事、1 名非執行董事及 5 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 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，審核委員會由 3 名成員組成，包括白國禮教授（「白教授」）、麥卡錫·羅傑博士（「麥卡錫博士」）及黃月良先生。白教授及麥卡錫博士為獨立非執行董事。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 2012 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。

於 2012 年 1 月，審核委員會被委派協助董事會和董事會主席落實當前企業管治守則內有關企業管治的要求。

薪酬委員會

於截至 2012 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。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。

企業管治守則的遵守

於截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月，本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「2012 中國房地產上市公司綜合實力 50 強」獎項。與此同時，公司亦榮獲了由《亞洲企業管治》雜誌 2012 年頒發的「2012 亞洲企業管治表彰大獎 - 2012 年度傑出表現獎」。

僱員及薪酬政策

於 2012 年 6 月 30 日，本集團僱員人數為 1,266 人（2011 年 12 月 31 日：1,262 人）；另外於物業管理人員為 1,338 人（2011 年 12 月 31 日：1,322 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、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

本公佈內有關於 2012 年 6 月 30 日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，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「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」對本集團截至 2012 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

一如過往，本人衷心感謝股東及業務夥伴對集團的不懈支持，以及董事會、管理層及全體員工對集團盡忠職守、無私奉獻及辛勤努力的付出。即使面對近年的經濟波動，員工仍繼續憑著韌力、能力和才華，推動集團的業務發展。

集團的管理團隊和我均熱切期待完成多個進行得如火如荼的世界級項目，繼續為股東創優增值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2012年8月23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黃月良先生；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、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