

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 年全年業績

摘要

- 截至 2012 年 12 月 31 日，本集團錄得營業額人民幣 48.21 億元，減少 43%，乃由於年內交付並確認銷售的物業減少。
- 本集團於 2012 年的租金及相關收入由 2011 年的人民幣 8.49 億元上升 47% 至人民幣 12.49 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 43%。
- 於 2012 年，本集團的投資物業組合錄得公平值增值人民幣 26.98 億元。
- 於 2012 年，股東應佔溢利減少 41% 至人民幣 20.29 億元。
- 2012 年的合約銷售額為人民幣 57.32 億元，乃由於 2012 年的整體銷售比 2011 年減少。
- 已售及預售的總建築面積為 264,900 平方米，平均售價為每平方米人民幣 21,600 元。
- 截至 2012 年 12 月 31 日，於 2013 年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣 63.05 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 380,000 平方米。
- 按本集團第一個三年計劃之策劃與開發安排，本集團計劃於 2013 年推出約 606,900 平方米的住宅建築面積以供銷售及預售，覆蓋本集團六個項目。
- 截至 2012 年 12 月 31 日，本集團持有的已落成投資物業總賬面值為人民幣 220.89 億元，位於上海的投資物業賬面值佔 87%。
- 截至 2012 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 86.33 億元，而淨資產負債率為 70%。

業務回顧

截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得營業額人民幣 48.21 億元，其中物業銷售和投資物業租金及相關收入分別達人民幣 35.41 億元和人民幣 12.49 億元，分別佔總營業額的 73 % 和 26%，其餘人民幣 3,100 萬元或 1% 來自於其他收入。2012 年的營業額較 2011 年的營業額人民幣 84.84 億元下跌 43%，乃由於年內交付並確認銷售的物業減少。2012 年的租金及相關收入增加 47% 至人民幣 12.49 億元。

截至 2012 年 12 月 31 日，於 2013 年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣 63.05 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 380,000 平方米。

於 2013 年首兩個月，本集團完成合約銷售額達人民幣 25.24 億元，這些物業計劃於 2013 年及其後交付於客戶並確認為營業額。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告年度內已交付和確認為物業銷售的物業減少，已確認物業銷售額減少 53% 至人民幣 35.41 億元，總建築面積為 199,700 平方米。尤其是上海項目於 2012 年對物業銷售的貢獻較 2011 年的人民幣 30.54 億元（包括停車場及其他）大幅減少 84% 至人民幣 4.89 億元（包括停車場及其他）。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 5.09 億元，其相關利潤已作為應佔聯營公司業績列賬。

於 2012 年，本集團發展項目的平均售價保持穩定。上海太平橋的平均售價上升 6% 至每平方米人民幣 158,100 元，上海瑞虹新城、重慶天地、佛山嶺南天地和大連天地的平均售價保持平穩。

已確認物業銷售的平均售價下跌 23%，主要由於產品組合的變動。相關差異是由於 2011 年本集團 40% 的物業銷售收入來自平均售價相對較高的上海，而 2012 年本集團 34% 的物業銷售收入來自平均售價相對較低的重慶天地。

下表呈列各項目於 2012 年及 2011 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			2011 年			平均售價 增長比例
	銷售收入	總建築面積	平均售價	銷售收入	總建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣/ 平方米	%
上海太平橋	157	1,050	158,100	827	5,900	148,600	6%
上海瑞虹新城	200	5,350	39,600	2,133	57,700	39,200	1%
上海創智天地							
小型家居辦公樓	53	2,700	20,800	47	2,300	21,700	(4%)
辦公樓	-	-	-	528	14,400	38,900	-
武漢天地							
B 地塊住宅	1,087	52,800	21,800	-	-	-	-
A 地塊住宅	151	4,700	34,100	1,491	49,100	32,200	6%
A 地塊辦公樓	-	-	-	858	58,800	15,500	-
重慶天地 ¹	1,184	115,300	13,300	1,083	107,300	13,400	(1%)
佛山嶺南天地							
公寓及零售	226	13,300	18,000	695	40,800	18,100	(1%)
連排別墅	211	5,500	40,700	366	9,800	39,600	3%
小計	3,269	200,700	17,300	8,028	346,100	24,600	(30%)
停車場及其他	294	-	-	166	-	-	-
大連天地							
中/高層	414	38,000	11,600	-	-	-	-
別墅	95	4,200	24,000	332	18,700	18,800	28%
總計	4,072	242,900		8,526	364,800		
確認為：							
- 物業銷售收入 ²	3,541	199,700	18,800	7,581	329,400	24,400	(23%)
- 出售投資物業的收益 ²	22	1,000		613	16,700		
- 聯營公司收入	509	42,200		332	18,700		
總計	4,072	242,900		8,526	364,800		

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。

合約物業銷售

2012 年，來自一般物業銷售及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣 55.62 億元，較 2011 年的人民幣 58.72 億元下跌 5%。已售及預售的總建築面積為 260,300 平方米，較 2011 年的 221,100 平方米增加 18%。產品組合的變動，令平均售價下跌 20% 至每平方米人民幣 21,400 元。

2012 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，武漢天地的合約物業銷售額主要來自於新開發地塊的預售，新推售項目為武漢天地 B 地塊第 B9 及 B11 號地塊，B 地塊位於武漢長江二橋北面，於報告期內的平均售價為每平方米人民幣 22,000 元，低於位於 A 地塊的御江苑第 3 期的平均售價。御江苑第 3 期處於成熟的發展階段，座落於武漢天地正面臨江的優越位置，毗鄰武漢天地的娛樂休閒區。而武漢天地第 B9 及 B11 號地塊則座落 B 地塊的施工範圍，並正處於初步的施工階段。

重慶天地的平均售價下跌 7% 至每平方米人民幣 12,700 元，乃由於 2012 年售出較多雍江悅庭的小型園景和都市景觀單位和公寓。

2012 年，本集團僅完成一項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣 1.70 億元，其總建築面積為 4,600 平方米的辦公樓及零售物業，平均售價為每平方米人民幣 37,000 元。該項物業位於上海創智天地第 C2 5-5 號地塊。2011 年商業物業的整體銷售達人民幣 47.95 億元，總建築面積達 306,400 平方米。

除了上述的合約物業銷售金額，截至 2012 年 12 月 31 日，共有總建築面積 80,200 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 26.67 億元。本集團已於 2013 年首兩個月成功實現人民幣 25.24 億元的合約銷售金額。

下表為 2012 年及 2011 年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			2011 年			平均售價 增長比例
	合約銷售	已售 總建築面積	平均售價	合約銷售	已售 總建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	%
一般物業銷售：							
上海太平橋	166	1,050	158,100	877	5,900	148,600	6%
上海瑞虹新城	14	350	40,000	1,434	36,200	39,600	1%
上海創智天地							
辦公樓	69	2,600	26,500	50	2,300	21,700	22%
住宅	1,573	41,500	37,900	-	-	-	-
武漢天地							
A 地塊住宅及零售	123	3,300	37,300	1,618	50,500	32,000	17%
B 地塊住宅	1,376	62,500	22,000	-	-	-	-
重慶天地 ¹	792	75,800	12,700	903	79,900	13,700	(7%)
佛山嶺南天地							
低/中層及零售	493	25,400	19,400	47	2,400	19,500	(1%)
連排別墅	227	5,600	40,500	432	10,800	39,900	2%
小計	4,833	218,100	22,200	5,361	188,000	28,500	(22%)
大連天地							
別墅	84	3,500	23,800	82	3,500	23,200	3%
中/高層	387	38,700	10,000	341	29,600	11,500	(13%)
停車場及其他	258	-	-	88	-	-	-
一般物業銷售小計	5,562	260,300	21,400	5,872	221,100	26,600	(20%)
商業物業的整體銷售：							
武漢天地							
A5 (辦公樓及零售)	-	-	-	963	58,800	16,400	-
上海創智天地							
第 C2 5-5 號地塊 (辦公樓及零售)	170	4,600	37,000	600	14,400	41,700	(11%)
重慶天地							
第 B12-3 及 B12-4 號 (辦公樓)	-	-	-	1,559	133,700	11,700	-
第 B12-1 號 (辦公樓及零售)	-	-	-	1,673	99,500	16,800	-
商業物業整體銷售小計	170	4,600	37,000	4,795	306,400	15,600	
總計	5,732	264,900	21,600	10,667	527,500	20,200	

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。

於 2013 年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於 2013 年可供銷售及預售的住宅建築面積約 606,900 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2013 年可供銷售及 預售的物業	
	總建築面積 平方米	
上海瑞虹新城	璟庭（高層）	117,700
上海創智天地	江灣翰林（第 311 號地塊中層及連排別墅）	11,900
武漢天地	武漢天地第 B9、B11 和 B13 號地塊（低/中/高層）	113,600
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠璟和雍江苑第 5 期（低/中/高層）	135,600
佛山嶺南天地	東華嘉苑第 1-3 期（低/中/高層）	71,200
	東華軒第 1-3 期（連排別墅）	25,100
大連天地	黃泥川（中層/高層）	19,400
	黃泥川（別墅）	20,900
	河口灣（中層/高層）	91,500
總計		606,900

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，投資物業租金及相關收入大幅增加 47% 至人民幣 12.49 億元。其中人民幣 10.56 億元來自投資物業的租金及相關收入，按年增長 26%，餘下人民幣 1.93 億元則來自酒店經營收入。

收入增加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庭酒店。該收購已於 2012 年 3 月 16 日完成。

2012 年，新落成投資物業（包括酒店物業）的總建築面積為 149,000 平方米，其中 97,000 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。於 2012 年落成的兩項主要物業是總建築面積為 33,000 平方米的上海新天地朗庭酒店和總建築面積為 38,000 平方米的佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店。上述投資物業組合的租金及相關收入作為本集團營業額列賬。

位於大連天地的投資物業組合產生的租金收入及相關利潤作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列 2012 年、2011 年及 2010 年的租金及相關收入的分析，以及按物業呈列預計於 2013 年至 2015 年到期的租約佔總建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 總建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔總建築面積的 百分比		
			2012	2011	2010	2012	2011	2013	2014	2015
上海太平橋										
新天地、新天地時尚及 新天地朗廷酒店零售部分	辦公樓/零售	80,000	361	342	277	6%	23%	29%	22%	23%
企業天地第 1 期	辦公樓/零售	83,000	240	232	231	3%	-	31%	19%	41%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000	101	-	-	-	-	20%	15%	8%
小計		213,000	702	574	508	22%	13%	27%	19%	27%
上海瑞虹新城	零售	47,000	54	41	45	32%	(9%)	5%	7%	14%
上海創智天地	辦公樓/零售	167,000	155	102	58	52%	76%	22%	31%	33%
武漢天地	零售	46,000	58	48	34	21%	41%	19%	27%	23%
重慶天地	零售	47,000	16	17	8	(6%)	113%	6%	8%	36%
佛山嶺南天地	零售	30,000	53	35	13	51%	169%	3%	4%	9%
杭州西湖天地 ¹	零售	-	18	18	18	-	-	54%	26%	20%
總計		550,000²	1,056	835	684	26%	22%	21%	21%	27%

¹ 杭州西湖天地可供出租總建築面積為 6,000 平方米，擁有餐廳，咖啡廳和其他娛樂休閒物業。根據杭州西湖天地管理有限公司與合資公司的合約，本集團對此物業享有 20 年的使用權，於 2023 年到期。

² 本集團自用辦公樓佔總建築面積 29,000 平方米，分別位於上海瑞安廣場（8,000 平方米）、上海創智天地（4,000 平方米）及重慶天地（17,000 平方米）。總建築面積 76,000 平方米已發展為酒店物業，即上海新天地朗廷酒店（33,000 平方米）、上海 88 新天地酒店（5,000 平方米）和佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店（38,000 平方米）。

截至 2012 年 12 月 31 日，本集團附屬公司持有總建築面積約為 550,000 平方米的已落成投資物業組合（不包括酒店及自用物業）。

本集團已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 220.89 億元，相應總建築面積達 550,000 平方米，其中人民幣 7.50 億元（即賬面值的 3%）來自 2012 年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加（尤其是上海創智天地和武漢天地）、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賬面值的 87%、5%、5%及 3%。

本集團發展中投資物業的賬面值為人民幣 147.46 億元，相應總建築面積達 1,041,000 平方米，其中人民幣 19.48 億元（即賬面值的 13%）由 2012 年的公平值增值產生。增值主要由於上海太平橋項目企業天地二期、上海虹橋天地、重慶多座辦公大樓及零售購物中心、佛山嶺南天地零售及娛樂休閒區，以及位於武漢天地第 A1/A2/A3 號地塊的零售裙樓的施工進度有所加快。除了重慶的超高層辦公樓外，組合內的其他項目計劃於 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嶺南天地馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣 24.35 億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減累計折舊列賬。

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 97.89 億元列賬。

下表為截至 2012 年 12 月 31 日投資物業賬面值及 2012 年公平值變化的分析：

項目	可供出租 總建築面積 平方米	2012 年 公平值 增加/ (減少)	2012 年 12 月 31 日 賬面值	賬面值/ 總建築面積	公平值 增加/ (減少) / 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					
新天地、新天地時尚及 新天地朗廷酒店零售部分	80,000	125	6,191	77,400	2%
企業天地第 1 期	83,000	135	4,481	54,000	3%
瑞安廣場	50,000	65	2,741	54,800	2%
上海瑞虹新城	47,000	21	1,001	21,300	2%
上海創智天地	167,000	123	4,787	28,700	3%
武漢天地	46,000	193	1,152	25,000	17%
重慶天地	47,000	134	727	15,500	18%
佛山嶺南天地	30,000	(46)	1,009	33,600	(5%)
小計	550,000	750¹	22,089	40,200	3%
以公平值計價的發展中投資性物業					
上海太平橋	155,000	588	5,487	35,400	11%
上海瑞虹新城	19,000	44	295	15,500	15%
上海創智天地	5,000	(3)	25	5,000	(12%)
虹橋天地	233,000	421	4,458	19,100	9%
武漢天地	110,000	323	889	8,100	36%
重慶天地	493,000	427	2,890	5,900	15%
佛山嶺南天地	26,000	148	702	27,000	21%
小計	1,041,000	1,948	14,746	14,200	13%
總計	1,591,000	2,698	36,835	23,200	7%

¹ 於 2012 年落成的投資性物業在發展階段確認公平值增值人民幣 4,200 萬元。

下表為截至 2012 年 12 月 31 日酒店物業的賬面值：

項目	總建築面積 平方米	2012 年 12 月 31 日 賬面值	賬面值/ 總建築面積
		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	1,822	55,200
上海 88 新天地酒店	5,000	70	14,000
佛山嶺南天地			
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	38,000	543	14,300
總計	76,000	2,435	32,000

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租總建築面積 (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12月31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	100%	100%	93%	97.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	100%	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	98%	100%	100%	79.0%
瑞虹坊 5 區	-	2,000	-	2,000	53%	39%	不適用	79.0%
瑞虹坊 2 區	-	12,000	-	12,000	86%	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	84%	77%	81%	86.8%
創智天地廣場第 2 期	39,000	10,000	-	49,000	77%	79%	17%	86.8%
創智坊 R1 和 R2 地塊	19,000	11,000	-	30,000	84%	75%	39%	86.8%
創智天地 C2 地塊	30,000	12,000	-	42,000	54%	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	91%	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	97%	100%	98%	79.4%
- 第 2 期	-	39,000	-	39,000	69%	59%	45%	79.4%
佛山嶺南天地								
第 1 號地塊第 1 期	-	16,000	-	16,000	87%	22%	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (第 D22 號地塊)	42,000	-	-	42,000	76%	91%	65%	48.0%
安博培訓學校	113,000	-	-	113,000	100%	100%	不適用	48.0%
小計	383,000	331,000	5,000	719,000				
於 2012 年新落成								
上海太平橋								
上海新天地朗廷酒店	-	1,000	33,000	34,000				66.7%
重慶天地								
雍江藝庭 (第 2 和 3 階段)	-	5,000	-	5,000				79.4%
雍江悅庭	-	6,000	-	6,000				79.4%
佛山嶺南天地								
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 (D 號地塊)	-	14,000	38,000	52,000				100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (D14-SO2/SO4 號地塊)	52,000	-	-	52,000				48.0%
小計	52,000	26,000	71,000	149,000				
總計可供出租建築面積	435,000	357,000	76,000	868,000				
投資物業持有者：								
- 本集團附屬公司	228,000	357,000	76,000	661,000				
- 聯營公司	207,000	-	-	207,000				
於 2012 年 12 月 31 日	435,000	357,000	76,000	868,000				
於 2011 年 12 月 31 日	356,000	303,000	5,000	664,000				

附註：酒店與自用物業於綜合財務報表上分類為物業、廠房及設備。

物業發展－加速發展

第一個三年計劃（2010年至2012年）的回顧 - 加速發展步伐及實現於2012年建成100萬平方米的目標

本集團於2009年底，於中國房地產政策調控的嚴峻環境中，制定了第一個三年計劃，以加快發展步伐及加速資產周轉。當時集團大部分已清理的可發展用地位於重慶、武漢、佛山及大連，而位與上海市中心地段的兩個城市重建項目，拆遷進度緩慢。

本集團採用以項目為本的分權管理制度，讓項目管理團隊可作出適時的決策，同時通過與供應商及顧問的策略性合作初步推行產品標準化，以及為高端項目引入個人化定制服務以促進銷情。

於2012年交付建築面積100萬平方米的目標

由於市況轉變，本集團於2012年未能達到建成100萬平方米的發展目標。為更有效地管理存貨水平和資本性開支，多個發展項目的開發速度放緩。

增加產量及提升生產力

本集團於第一個三年計劃期內（2010年至2012年）建成總建築面積達1,612,000平方米的物業，為2007年至2009年間落成的總建築面積409,000平方米的3倍。由於大部分可供發展的土地均在重慶、武漢、佛山及大連，本集團過去三年落成的物業中有81%位於這些城市，只有19%來自上海的項目。截至2012年12月31日，其中有772,000平方米的物業交付予客戶，並已確認為銷售收入或者出售投資物業。另有477,000平方米的物業已落成並由本集團持有作投資用途，71,000平方米的物業已落成並由本集團持有作酒店用途，以及292,000平方米已落成並將於2013年及其後交付予客戶。

商業物業整體銷售的新措施可增加可供銷售資源及加速資產周轉，以加強現金流量管理

截至2009年12月31日，由於持有總建築面積為650萬平方米用作商業用途的土地儲備，本集團在第一個三年計劃期內訂立一項新措施，將發展中的非核心商業物業整體出售。主要客戶為大型金融機構，購買該等物業以供其自用及投資用途。

本集團於2011年完成四項整體銷售交易，總建築面積達306,000平方米，總作價為人民幣48億元。位於上海創智天地及武漢的辦公樓合共總建築面積73,000平方米已交付予客戶。餘下位於重慶的總建築面積233,000平方米則計劃於2013年及其後交付予客戶。

本集團於2011年成功完成的交易，加速了本集團的資產周轉，並強化了本集團的現金流量管理。此外，本集團維持辦公樓的單一業權，得以提升資產管理效益。新租戶的遷入，亦對本集團在鄰近擁有的土地帶來良好的價值提升。

上海有更多已清理土地可供發展

2012年有人民幣4.89億元的已確認物業銷售額來自上海項目，而2010年和2011年則分別為人民幣22.61億元和人民幣30.54億元。這個差距於2012年擴大，原因是第一個三年計劃期內已清理的可供發展的位於上海的土地數目比較少。因此，本集團致力在上海增加已清理的可供發展的土地，並投入人民幣135.56億元的拆遷費用及人民幣44.52億元用以購買土地。

於 2010 年，集團以人民幣 44.52 億元總作價購入位於楊浦區的上海創智天地第 311 號地塊，以及位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地項目，總建築面積為 437,000 平方米。本集團已支付全數地價。位於上海創智天地第 311 號地塊的第 1 期住宅項目江灣翰林已於 2012 年 10 月推出預售，截至 2012 年底，本集團已錄得人民幣 15.73 億元的合約銷售額。餘下土地將被發展為作銷售用途的辦公樓及作投資用途的酒店物業。這些物業開發計劃由 2013 年至 2015 年分階段落成。位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地項目現正繼續施工，並計劃於 2013 年至 2014 年分階段落成。

於 2010 年在上海購入的新土地詳情如下：

項目	物業種類	總建築面積	總土地成本
		平方米	人民幣百萬元
上海創智天地第 311 號地塊	住宅、辦公樓、零售及酒店	159,000	1,264
上海虹橋天地	辦公樓、零售及酒店	278,000	3,188
總計		437,000	4,452

於三年計劃期內完成清理的土地

此外，自 2005 年起，以舊的拆遷方法（單戶洽談）進行的上海瑞虹新城第 6 號地塊及上海太平橋第 126 和 127 號地塊的拆遷，總建築面積為 292,000 平方米，已在第一個三年計劃期內完成。截至 2012 年 12 月 31 日，本集團已支付人民幣 47.05 億元的拆遷費用。

位於上海瑞虹新城的土地（第 6 號地塊）已於 2011 年底完成清理，現正發展為總建築面積為 137,000 平方米的第 5 期住宅及零售商鋪。首批單位已於 2012 年 12 月推出預售，並將於 2014 年交付予客戶，平均售價達每平方米人民幣 44,500 元。

位於上海太平橋的兩幅土地（第 126 及 127 號地塊）已分別於 2011 年及 2012 年底完成清理，現正發展為兩幢辦公樓及一座購物商場，總建築面積為 155,000 平方米，並將分別於 2013 年及 2014 年落成。該項目全數租出後，預計可帶來人民幣 7 億元的全年租金收入。

於第一個三年計劃期內展開拆遷工程的土地

得益於上海市政府於 2010 年推出「陽光拆遷」（經兩輪磋商及高透明度的補償）方案，本集團得以把握機會加快拆遷步伐。上海瑞虹新城第 2、3、9 和 10 號地塊及上海太平橋第 116 號地塊的總建築面積為 659,000 平方米，截至 2012 年 12 月 31 日，已有 80% 居民同意遷置。上述地塊的拆遷預計於 2013 年至 2014 年間完成。截至 2012 年 12 月 31 日，本集團已投入人民幣 88.51 億元用于上述地塊拆遷。

本集團深信，於第一個三年計劃期內為上海土地拆遷而作出的資本投資，將於未來數年大大推動集團的業務增長。近年來，上海市中心核心地區可供公開拍賣的土地非常有限。而本集團持有太平橋及瑞虹新城兩個市區核心地段項目的重建開發權，有利於可提供充裕土地供集團日後在上海用作住宅及商業發展項目。

各地塊的拆遷進度詳情如下：

項目	於 2012 年 12 月 31 日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 總建築面積 平方米	截至 2012 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	完成 拆遷年份 人民幣百萬元
已於第一個三年計劃期內完成清理的土地				
太平橋第 126 號地塊（企業天地二期 5 號 辦公樓及購物商場）	100%	73,000	1,109	2011
太平橋第 127 號地塊（企業天地二期 3 號 辦公樓及購物商場）	100%	82,000	1,502	2012
瑞虹新城第 6 號地塊（環庭住宅及零售）	100%	137,000	2,094	2011
總計		292,000	4,705	

項目	於 2012 年 12 月 31 日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 總建築面積 平方米	截至 2012 年 12 月 31 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2012 年 12 月 31 日 尚未支付的 估計拆遷費用 人民幣百萬元	估計完成 拆遷年份
於第一個三年計劃期內展開拆遷工程的土地					
太平橋第 116 號（第 4 期住宅）	85%	90,000	3,073	900	2013
瑞虹新城第 3 號地塊（瑞虹天地 - 月亮宮）	92%	72,000	1,477	279	2013
瑞虹新城第 9 號地塊（第 6 期住宅）	83%	84,000	1,439	500	2013
瑞虹新城第 2 號地塊（第 7 期住宅）	76%	105,000	1,314	545	2013
瑞虹新城第 10 號地塊（瑞虹天地 - 太陽宮 及辦公樓）	77%	308,000	1,548	1,691	2014
總計	80%	659,000	8,851	3,915	

租金增長、資產增值及新完成投資物業組合

本集團已於第一個三年計劃期內完成總建築面積達 319,000 平方米的投資物業及酒店物業，不包括由大連聯營公司持有的投資物業。於 2012 年，本集團完成對上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店（毗鄰位於太平橋項目的新天地）的收購，進一步壯大了本集團的投資物業組合。由本集團附屬公司持有的已落成投資物業組合（包括酒店物業）大幅增長，其總建築面積由 2009 年底的 310,000 平方米增至 2012 年的 661,000 平方米。

租金及相關收入由 2009 年的人民幣 6.43 億元增加至 2012 年的人民幣 12.49 億元。已落成投資物業的累計賬面值由 2009 年 12 月 31 日的人民幣 93.84 億元增長至 2012 年 12 月 31 日的人民幣 220.89 億元。

本集團估計，總建築面積為 1,041,000 平方米的在建投資物業，於落成後以公允價值評估的發展總值將達致人民幣 400 億元，將為未來數年的新投資物業組合貢獻大幅增長。

收入及溢利波動

本集團於過去三年的收入及溢利出現波動，是由於上海的高毛利項目在報告年度內作出的貢獻參差不一所致。特別是，相較於 2011 年由上海的項目貢獻的物業銷售收入人民幣 30.54 億元，2012 年只有人民幣 4.89 億元的物業銷售收入由上海的項目貢獻。

此外，如上述提及，位於多個項目總建築面積 191,000 平方米的住宅物業及總建築面積為 102,000 平方米的辦公及零售物業還未被交付並確認為收入。在以上未確認收入的項目中，153,000 平方米已經預售，並將在最後正式交付手續完成后確認為物業收入。集團預計上述物業將會在 2013 年銷售並確認為收入。

於第一個三年計劃期內，本集團錄得人民幣 90 億元列賬溢利，其中人民幣 25 億元歸類為核心溢利。根據會計準則，投資物業的資產增值並非分類為核心溢利，但將列入資產負債表。資產價值有待于實現。

第二個三年計劃（2013 年至 2015 年） - 可持續及均衡增長

第一個三年計劃的推行，為本集團締造可持續的長遠增長奠定穩固基礎。儘管本集團的營運表現因面對經營環境的挑戰而略有波動，但仍處於堅定的增長軌跡。由于本集團在回顧期內擴展投資物業組合，並分配資金進行上海土地的拆遷，本集團的負債比率處於高水平，但保持相對穩定。

第二個三年計劃將於 2013 年至 2015 年間穩步推進。本集團已制訂首要目標，加快發展上海及其他城市的已清理土地；變現投資物業組合的價值以取得持續的溢利增長，以及降低負債水平。

集團組織架構重組

中國新天地公司（「中國新天地」）的成立

為發揮本集團物業組合的相關資產價值，中國新天地於 2013 年 3 月 1 日起以瑞安房地產全資附屬公司的主体以分開管理的方式開始經營，作為準備於香港聯交所獨立上市的一個步驟（「申請分拆」）。從營運角度來看，瑞安房地產將成為一家專注項目開發銷售，以加快資產周轉的開發商，而資產管理的角色則交由中國新天地負責。中國新天地將主要專注於管理，設計，租賃，擴大和重建位於中國富庶城市的高端零售，辦公，娛樂以及酒店物業（除了香港，澳門特別行政區以及臺灣）。這項安排將確保本集團能以更清晰的方針，專注于兩項獨立分開的業務。

本集團現正建立及經營一個優質投資物業組合，旗下項目遍及上海及其他一、二線城市的優越地段，以提升集團在中國市場的優質品牌知名度。新成立並分開管理的中國新天地將繼續運用其在新天地、甲級辦公樓、高級零售和購物商場及五星級酒店的營運經驗，旨在提供更優越的服務及專長，以切合本地及國際客戶持續上升的需求。

截至 2012 年 12 月 31 日，本集團附屬公司持有總建築面積約 626,000 平方米的已落成投資物業組合（以評估值列賬）及酒店物業，賬面值為人民幣 245.24 億元。

此外，在總建築面積達 1,041,000 平方米的發展中投資物業中，主要的投資項目包括太平橋項目企業天地二期、連接上海虹橋機場的虹橋天地、重慶多座辦公大樓及零售購物中心、佛山嶺南天地零售及娛樂休閒區，以及武漢天地第 A1/A2/A3 號地塊的零售裙樓。除了重慶的超高層辦公樓外，上述投資物業組合內的其他項目計劃於 2013 年至 2015 年間陸續落成。該組合於落成後的發展總值估計將會超於人民幣 400 億元。該組合的潛在價值有待于實現。

中國新天地資產組合尚未定案，更詳細的資料將在得到香港聯合交易所對於申請分拆的批准后再作公佈。

沒有保證申請分拆一定發生或者何時發生。申請分拆取決于，多種因素其包括，香港聯合交易所的批復，當下的市場情況，瑞安房地產董事會的最終決定，中國新天地董事會的最終決定，瑞安房地產股票投資者和債券投資者的通過，最終的時機將取決於當下的市場情況。

房地產開發業務

在第一個三年計劃期間，基于項目制的分權管理系統有利于團隊能做出即時及市場導向的決策，特別是在銷售價格及推售時間以吻合市場環境。

儘管於第一個三年計劃期間的生產力及生產效率得到提高，本集團項目管理團隊在執行集團計劃的交付量及預算遇到一定的挑戰，主要是由于集團開發項目的特質均為大型項目，覆蓋全方位的產品種類，從低層至高層住宅，五星級酒店，軟件辦公園至甲級辦公樓，新天地休閒娛樂區至大型購物商場。這些不同的物業類型具有不同的項目發展周期和經濟回彙報，要求不同的現金流及資本管理。

此外，在第一個三年計劃期間，集團的標準化戰略主要集中在與策略合作夥伴和顧問的合作，以加快物業開發同時確保產品質量。本集團堅信在縮短開發周期，優化不同項目的物業類型的開發成本方面仍有改善空間。

在第二個三年計劃期間，本集團將進一步優化項目制的分權管理系統組織架構，包括收緊集團層面對項目開發周期的監控及積極監察發展進度，確保按時完成項目開發。本集團已成立三個跨職能及項目專責小組，以達到第二個三年計劃所定下的目標，並加強業績表現管理。

項目開發成本及交付時間控制

「產品系列標準化及發展」專責小組和「成本控制」小組將致力優化開發周期，通過進行市場研究、項目定位及建築設計時更有效地管理流程來減少重覆或修改的工序，從而確保按時完工。該小組將與不同的項目公司團隊，根據不同建築類別及地理位置為發展成本與進度管理、建立一套公司標準。該小組亦正在營運及管理層面加強成本及進度控制、擴大物料資料庫以包括有關的成本資料，成立中央採購系統以及建立定期審核的機制。

擴展產品綫滿足更廣大的市場範圍

為了更好地應對宏觀政策環境的轉變，本集團計劃擴展住宅產品系列以滿足更廣層面的客戶的喜好及需要。「產品標準化及發展」專責小組也正在與個別項目團隊探討進一步擴大及差別化產品的分類及定位。為了及時完工，工程成本預算及交付準則將進一步標準化。

「個性化及一站式服務」專責小組的任務和目標是發展超越顧客預期的優質價值的產品，包括提供創新的個性化產品和一站式服務。該專責小組的成員是來自本集團項目發展、銷售及市場推廣、建築及物業管理等部門的管理人員。

於 2012 年落成的物業與 2013 年及 2014 年的發展計劃

下表匯總了已於 2012 年竣工交付及計劃於 2013 年及 2014 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 年實際交付							
上海太平橋	-	-	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000
上海瑞虹新城	-	-	-	-	-	-	-
上海創智天地	-	-	-	-	-	-	-
上海虹橋天地	-	-	-	-	-	-	-
武漢天地	66,000	-	1,000	-	67,000	18,000	85,000
重慶天地	174,000	98,000	13,000	-	285,000	69,000	354,000
佛山嶺南天地	67,000	-	15,000	38,000	120,000	54,000	174,000
大連天地 ¹	96,000	52,000	-	-	148,000	82,000	230,000
總計	403,000	150,000	30,000	71,000	654,000	242,000	896,000
計劃於 2013 年交付							
上海太平橋	-	50,000	23,000	-	73,000	35,000	108,000
上海瑞虹新城	-	-	-	-	-	-	-
上海創智天地	53,000	-	-	-	53,000	20,000	73,000
上海虹橋天地	-	59,000	16,000	-	75,000	43,000	118,000
武漢天地	54,000	-	1,000	-	55,000	13,000	68,000
重慶天地	77,000	252,000	84,000	-	413,000	131,000	544,000
佛山嶺南天地	12,000	-	28,000	10,000	50,000	12,000	62,000
大連天地 ¹	33,000	-	41,000	-	74,000	24,000	98,000
總計	229,000	361,000	193,000	10,000	793,000	278,000	1,071,000
計劃於 2014 年交付							
上海太平橋	-	55,000	27,000	-	82,000	37,000	119,000
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	50,000	187,000
上海創智天地	-	95,000	6,000	-	101,000	46,000	147,000
上海虹橋天地	-	46,000	112,000	44,000	202,000	68,000	270,000
武漢天地	56,000	32,000	110,000	7,000	205,000	140,000	345,000
重慶天地	124,000	-	10,000	-	134,000	43,000	177,000
佛山嶺南天地	44,000	-	9,000	-	53,000	29,000	82,000
大連天地 ¹	91,000	-	1,000	-	92,000	43,000	135,000
總計	433,000	228,000	294,000	51,000	1,006,000	456,000	1,462,000

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。

土地儲備

於 2012 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備，包括大連聯營公司，總建築面積為 1,320 萬平方米（1,100 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塊。

在 1,100 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有 120 萬平方米總建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 380 萬平方米的總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。

現正進行拆遷工作的 65.9 萬平方米可供出租及可供銷售的建築面積，有 80% 的當地居民已同意拆遷條款。本集團已支付人民幣 88 億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度支付。按計劃，這些土地的拆遷工作將於 2013 年及 2014 年完成。剩餘位於上海太平橋和瑞虹新城的 100 萬平方米的總建築面積尚未進行拆遷。這些的地塊的拆遷計劃將取決於有關各方達成的最終建議以及合約。

於 2012 年 12 月 31 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				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	-	111,000	110,000	38,000	259,000	105,000	364,000	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	-	117,000	54,000	-	171,000	105,000	276,000	86.8%
杭州西湖天地	-	-	6,000	-	6,000	-	6,000	100.0%
武漢天地	13,000	-	47,000	-	60,000	43,000	103,000	75.0%
重慶天地	82,000	98,000	66,000	-	246,000	146,000	392,000	79.4%
佛山嶺南天地	53,000	-	31,000	38,000	122,000	65,000	187,000	100.0%
大連天地	81,000	207,000	-	-	288,000	101,000	389,000	48.0% ³
小計	229,000	533,000	361,000	76,000	1,199,000	625,000	1,824,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	50,000	-	245,000	72,000	317,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	51,000	188,000	79.0% ²
上海創智天地	53,000	95,000	6,000	22,000	176,000	66,000	242,000	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	110,000	252,000	111,000	40,000	513,000	153,000	666,000	75.0%
重慶天地	248,000	663,000	273,000	25,000	1,209,000	342,000	1,551,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	173,000	-	102,000	10,000	285,000	153,000	438,000	100.0% ⁶
大連天地	511,000	189,000	242,000	33,000	975,000	342,000	1,317,000	48.0% ³
小計	1,303,000	1,409,000	931,000	174,000	3,817,000	1,289,000	5,106,000	
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	368,000	35,000	92,000	10,000	505,000	4,000	509,000	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	2,757,000	1,892,000	1,040,000	265,000	5,954,000	314,000	6,268,000	
土地儲備總建築面積	4,289,000	3,834,000	2,332,000	515,000	10,970,000	2,228,000	13,198,000	

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 大連天地擁有建築面積為 360 萬平方米的土地儲備。截至 2012 年 12 月 31 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 6、16 和 18 號地塊除外。本集團持有第 6 和 16 號地塊 55.9% 的權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.（「三井」）持有 44.1% 的權益。根據另一銷售買賣協議，集團向三井出售佛山嶺南天地第 18 號地塊 45.08% 的應佔權益。此項交易已於 2013 年 2 月 4 日完成。

市場展望

2013 年，中國第五代政治領導人上台，開始經濟改革的新階段。新領導層期望在維持國家經濟強勁表現的同時，調控經濟結構以達致更均衡的增長。令人鼓舞的是，國內的增長勢頭自 2012 年第四季起已逐漸加強，儘管揮之不去的外圍風險仍可能窒礙初期的復甦進程。歐元區債務危機仍有可能惡化，美國債務上限問題若處理不當可能壓抑經濟增長，以及地緣政治衝突可能失控從而衝擊本地，區域，以致國際市場。基於此風險和不確定性為背景，中國當局已設立年度經濟增長約 7.5% 的政策目標，並準備好通過財政措施以應對脆弱的環球經濟一旦惡化所產生的影響。同時，中國政府以推動改革為政策措施的重心，致力解決經濟體系中長期存在的系列問題。

隨著今年經濟前景的改善，雖然政府加緊調控措施的影響不可忽視，住宅物業市場仍將受惠。於 2013 年初，中國內地的房價趨於穩定，而物業交投亦急速回升。儘管房地產市場政策於三月進一步收緊，從而打擊買家預期及短期內壓制住宅改善需求，該政策效應預計為短期。類似過去的調控手段，當今調控可能將導致受壓制需求的進一步積聚。經過短期調整後，價格增長勢頭應會復蘇。根據近來的趨勢，大部分一、二線城市的住宅供應將在今年趨緊，從而對房價形成支持，並減少政策收緊對開發商財務狀況的衝擊。

中國商業物業市場於 2012 年表現出色。由於中國繼續經濟發展模式的轉型，更倚靠內銷及服務業為經濟增長的源動力，因此商業物業市場的前景將保持總體向好。中國提出到 2020 年使國民人均收入倍增且全面建成小康社會的目標，同時落實各項政策來提高城市家庭收入。這將帶動日益壯大的中產階級急速崛起，因而惠及我們遍布中國各地市區中心的項目，包括上海、重慶、武漢、佛山和大連。這些城市均為內地具戰略區位的主要經濟樞紐，增長前景秀麗。

受惠於中央政府改革進程中的金融市場自由化措施，上海正向於 2020 年之前成為國際金融中心的目標穩步邁進。因此，當地商業辦公樓及零售物業市場的發展及投資前景均為樂觀。2012 年，再有 50 家跨國公司把地區總部遷往上海，令在當地設立總部的跨國公司增至 403 家。近年來，多家大型國際零售商亦以穩定的速度在上海開設新店，反映他們對當地市場的前景懷有信心。根據第一太平戴維斯的資料，2012 年上海甲級辦公樓及商舖的租金分別上調 10.3% 及 4.5%。在消費者急速提升的購買力推動下，商業物業市場於 2013 年將維持強勁的增長動力。

重慶及武漢正崛起為華西及華中的地區經濟樞紐。2012 年，重慶的本地生產總值增長 13.6%，比全國平均水平高出 5.8%。重慶的外商直接投資保持強健，而進駐當地的全球 500 強公司由 2011 年的 200 家增至 2012 年的 225 家。仲量聯行的數據顯示，在強大需求推動下，甲級辦公樓的平均租金於 2012 年上升 12.0%。去年，渝中區與「兩江新區」同被選為「國家服務業綜合試點計劃」的先行區。渝中區（重慶天地所在地）獲此特殊地位，顯示該區的第三產業將加快發展。這對重慶的甲級辦公樓市場帶來裨益，不僅有助提高重慶天地的形象，更可令該項目成為重慶新金融核心區的組成部分。

隨著京廣高速鐵路線於 2012 年底通車，武漢至北京或廣州的車程已縮短至四小時內，令武漢作為華中交通樞紐的角色更見加強。在穩健的基本經濟因素支持下，武漢的本地生產總值於 2012 年增長 11.9%。當地的消費市場亦急速擴展，於 2012 年的零售銷售額上升 15.8% 至人民幣 3,430 億元，令武漢成為中國內地以零售銷售值計的十大城市之一。2012 年，當地的商業物業市場亦保持暢旺。根據戴德梁行的資料，武漢的甲級辦公樓租金暴漲 22.4%，而高級商舖的平均租金則增加 4.3%。

佛山及大連擁有極大仍未發掘的潛力發展成中國經濟腹地的消閒及零售樞紐。即使佛山2012年的本地生產總值受負面的外圍因素影響而放緩至8.0%，但其仍然是中國最富有的城市之一，當地家庭儲蓄存款額增加10.8%至人民幣5,210億元。佛山於2012年2月展開城市升級三年行動計劃，期望顯著提升佛山的形象，並顯著改善當地的基礎及工業設施。佛山已推出一系列政策支持工商企業推行創新項目及產業改革，並將於未來五年投入人民幣100億元支持這些活動。

作為中國的主要港口城市，大連佔據有利的沿海位置，並擁有世界級基礎設施。大連於2012年的本地生產總值上升11.0%，並繼續成為外資公司進駐的主要目的地，吸納的外商直接投資已逾123億美元。這股強大的經濟動力亦帶動消費市場迅速發展。大連作為中國東北的門戶城市，其優越地利使其成為其它省份旅游者最青睞的游覽地之一。2012年大連的零售銷售額增加16%至人民幣2,230億元，躋身中國東北三大零售業中心之列。

我們相信，在不斷演變的房地產市場中，本集團的綜合開發模式為我們提供了強大的競爭優勢，有利於分散風險及提高運作的靈活性。中國高鐵網絡帶來的區域融合、日益壯大的中產階層，以及當局對家庭消費和服務業發展的政策扶持，將利於內地商業物業價值的提升，因而惠及本集團「天地」發展項目及交通樞紐項目。同時，面對全球疲弱的經濟環境，及政府政策的持續變動對我們的營運可能造成的影響，我們將針對來自商住項目組合的收入增長，致力加強現金流管理。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2012年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	2012年		2011年	
		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					
- 本公司及其附屬公司(「本集團」)	4	5,926	4,821	10,249	8,484
- 應佔聯營公司		333	271	216	179
		6,259	5,092	10,465	8,663
本集團營業額	4	5,926	4,821	10,249	8,484
銷售成本		(3,394)	(2,761)	(5,778)	(4,783)
毛利		2,532	2,060	4,471	3,701
其他收入		347	282	295	244
銷售及市場開支		(254)	(207)	(236)	(195)
一般及行政開支		(907)	(738)	(766)	(634)
經營溢利	5	1,718	1,397	3,764	3,116
投資物業的公平值增值		3,316	2,698	3,257	2,696
出售投資物業的收益		-	-	21	17
應佔聯營公司業績		100	82	165	137
財務費用，包括匯兌差額	6	(564)	(459)	114	94
稅項前溢利		4,570	3,718	7,321	6,060
稅項	7	(1,675)	(1,363)	(2,491)	(2,062)
年度溢利		2,895	2,355	4,830	3,998
以下應佔：					
本公司股東		2,494	2,029	4,141	3,428
永久資本證券持有者		23	19	-	-
其他附屬公司的非控制股東		378	307	689	570
		401	326	689	570
		2,895	2,355	4,830	3,998
每股盈利	9				
基本		港幣 43 仙	人民幣 35 分	港幣 80 仙	人民幣 66 分
攤薄		港幣 38 仙	人民幣 31 分	港幣 70 仙	人民幣 58 分

綜合全面收益表

	2012 年		2011 年	
	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
年度溢利	2,895	2,355	4,830	3,998
其他全面（開支）收入				
換算海外業務產生的匯兌差額	(64)	(52)	6	5
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	66	54	82	68
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	(58)	(47)	-	-
年度其他全面（開支）收入	(56)	(45)	88	73
年度全面總收入	2,839	2,310	4,918	4,071
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	2,438	1,984	4,229	3,501
永久資本證券持有者	23	19	-	-
其他附屬公司的非控制股東	378	307	689	570
	401	326	689	570
	2,839	2,310	4,918	4,071

綜合財務狀況表

	附註	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		46,624	36,395
物業、廠房及設備		3,782	1,079
預付租賃款項		671	500
於聯營公司的權益		1,264	1,057
向聯營公司的貸款		1,659	1,366
應收賬款	10	102	86
已抵押銀行存款		1,720	1,143
遞延稅項資產		93	154
		55,915	41,780
流動資產			
發展中待售物業		20,150	17,247
待售物業		3,274	987
應收賬款、按金及預付款項	10	2,606	2,503
應收貸款		-	152
聯營公司欠款		484	446
有關連公司欠款		210	212
附屬公司的非控制股東欠款		65	50
已抵押銀行存款		443	1,369
受限制之銀行存款		183	335
銀行結餘及現金		6,287	3,523
		33,702	26,824
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	7,903	5,068
應付有關連公司款項		782	368
應付聯營公司款項		11	5
應付附屬公司非控制股東款項		530	404
稅項負債		908	1,855
銀行借貸 — 於一年內到期		5,103	8,774
可換股債券		2,346	-
票據		2,980	-
		20,563	16,474
流動資產淨值		13,139	10,350
總資產減流動負債		69,054	52,130

綜合財務狀況表（續）

	附註	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	12	114	102
儲備		31,367	27,843
本公司股東應佔權益		<u>31,481</u>	<u>27,945</u>
永久資本證券		3,093	-
其他附屬公司的非控制股東		2,694	1,526
		<u>5,787</u>	<u>1,526</u>
權益總額		<u>37,268</u>	<u>29,471</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		13,700	7,969
可換股債券		-	2,225
票據		10,539	6,520
指定為對沖工具的衍生金融工具		23	150
附屬公司的非控制股東貸款		2,484	2,078
遞延稅項負債		5,028	3,710
界定福利負債		12	7
		<u>31,786</u>	<u>22,659</u>
權益及非流動負債總額		<u>69,054</u>	<u>52,130</u>

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

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

綜合收益表和綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2012 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.229 元，2011 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.208 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

於本年度，本集團已採用下列經修訂國際財務報告準則。該等經修訂國際財務報告準則於 2012 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則第 7 號的修訂	金融工具：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

本集團首次採用國際會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂。在該修訂下，除在若干情況下有關假設被推翻外，為計量遞延稅項，假設根據國際會計準則第 40 號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業將透過銷售而收回。

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（「國際會計準則」）第 12 號的修訂，董事覆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」）的投資物業乃以旨在隨時間推移而耗盡投資物業的絕大部分經濟利益的商業模式持有，國際會計準則第 12 號的修訂所載的假設隨之被推翻。因此，應用國際會計準則第 12 號的修訂不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

除上文所述者外，於本年度應用上述國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則的修訂	2009 年至 2011 年期間之國際財務報告準則之年度改善部分 ¹
國際財務報告準則第 7 號的修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第 9 號及第 7 號的修訂	國際財務報告準則第 9 號 強制生效日期及過渡性披露 ³
國際財務報告準則第 10 號、第 11 號及第 12 號的修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露：過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第 10 號、第 12 號及國際會計準則第 27 號的修訂	投資實體 ²
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
國際財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第 11 號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第 12 號	於其它實體之權益之披露 ¹
國際財務報告準則第 13 號	公平值計量 ¹
國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）	僱員福利 ¹
國際會計準則第 27 號（2011 年重訂本）	獨立財務報表 ¹

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

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 ¹
國際會計準則第 1 號之修訂	其他全面收入項目之列示 ⁴
國際會計準則第 32 號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 20 號	露天礦生產階段之剝採成本 ¹

¹於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

²於 2014 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³於 2015 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第 9 號「金融工具」

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、計量以及撤銷確認之新規定。

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後續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商業模式持有，且合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般於後續會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資則於後續報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第 9 號，公司可以選擇在其他全面收入中呈列股權投資（並非為銷售而持有）公平值之後續變化，並在損益表中僅確認股息收入。該等選擇權不可撤銷。

國際財務報告準則第 9 號於 2015 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 2015 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，採用該等新訂準則將不會對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。

國際財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」

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」內有關於綜合財務報表的部分。常務解釋委員會發布之第 12 號「合併-特殊目的個體」將於國際財務報告準則第 10 號生效之日起撤銷。國際財務報告準則第 10 號中僅有一個綜合基準，即控制權。此外，國際財務報告準則第 10 號對控制權的新定義包含三層含義：(a) 具備掌控被投資方的權力，(b) 通過被投資方的經營活動，有權接受其可變回報，及(c) 具備對被投資方行使其權力從而影響投資者回報金額之能力。國際財務報告準則第 10 號已新增多項指引以處理複雜情況。

本公司董事預期，採用國際財務報告準則第 10 號將會對綜合財務報告所呈報的金額產生重大影響。具體而言，採用國際財務報告準則第 10 號會影響本集團於富岸集團（「富岸」，目前被歸屬為本集團的聯營公司）所擁有權益之會計處理。考慮到對控制權的新定義及國際財務報告準則第 10 號中對控制權的額外指引，採用國際財務報告準則第 10 號將會產生重大影響，因為在新會計準則下富岸將被視為本集團的一間附屬公司。如果將富岸視為本集團的附屬公司進行合併，富岸的資產、負債以及收入和費用會在綜合財務狀況表和綜合全面收益表中分別作為單獨的列示項呈報，而不是在本集團的綜合財務報表中作為一項被呈報。董事正在就決定採用國際財務報告準則第 10 號，並量化其影響作出詳細評審。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

國際財務報告準則第 13 號「公平值計量」

國際財務報告準則第 13 號為指導公平值計量及有關公平值計量的披露提供單一的來源。該準則界定了公平值，為公平值的計量建立了一個框架，並規定披露有關公平值的計量。國際財務報告準則第 13 號適用範圍寬泛；適用於金融工具項目及非金融工具項目（其他國際財務報告準則規定或准許該等項目以公平值計量並披露有關公平值的計量），惟特殊情況除外。一般而言，國際財務報告準則第 13 號對披露的規定較現行準則的規定寬泛。例如，現時僅國際財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」要求以三級公平值架構為基準對金融工具作出定量及定性披露，此規定將透過國際財務報告準則第 13 號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第 13 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，且容許提早應用。

國際財務報告準則第 13 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納，應用此新訂準則可能影響於每個報告期末以公平值計量的本集團投資物業的估值，而且須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

國際會計準則第 1 號之修訂「其他全面收入項目之列示」

國際會計準則第 1 號之修訂「其他全面收入項目之列示」為全面收益表和收益表引入新術語。按照國際會計準則第 1 號之修訂，「全面收益表」將易名為「損益及其他全面收益表」，「收益表」將易名為「損益表」。國際會計準則第 1 號之修訂容許在呈報損益及其他全面收益時選擇單一報表或兩份獨立但連續的報表。然而，國際會計準則第 1 號之修訂要求其他全面收入的項目分為兩類：(a) 不會隨後重新歸入損益的項目；及(b) 達成特定條件時會隨後重新歸入損益的項目。就其他全面收入徵收的利得稅須按同樣基準分攤 — 對於呈報其他全面收入時可選擇呈報除稅前或除稅後，該修訂並無作出改動。

國際會計準則第 1 號之修訂於 2012 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效。呈列其他全面收入項目的方式將於以後會計時期採用該修訂時作相應修改。

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對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2012			2011		
	應佔聯營			應佔聯營		
	集團 人民幣百萬元	公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	集團 人民幣百萬元	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	3,541	244	3,785	7,581	160	7,741
物業投資：						
投資物業租金收入	952	27	979	744	19	763
酒店經營收入	193	-	193	14	-	14
物業管理費收入	36	-	36	38	-	38
租金相關收入	68	-	68	53	-	53
	1,249	27	1,276	849	19	868
其他	31	-	31	54	-	54
總計	4,821	271	5,092	8,484	179	8,663

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，主要是住宅單位
- 物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	報告分部			其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入					
本集團營業額	3,541	1,249	4,790	31	4,821
應佔聯營公司營業額	244	27	271	-	271
分部收入總計	3,785	1,276	5,061	31	5,092
業績					
本集團分部業績	928	3,301	4,229	19	4,248
利息收入					181
收購附屬公司收益					50
應佔聯營公司業績					82
財務費用，包括匯兌差額					(459)
未分類開支淨額					(384)
稅項前溢利					3,718
稅項					(1,363)
年度溢利					2,355

4. 營業額及分部資料（續）

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	報告分部			其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元		
分部收入					
本集團營業額	7,581	849	8,430	54	8,484
應佔聯營公司營業額	160	19	179	-	179
分部收入總計	<u>7,741</u>	<u>868</u>	<u>8,609</u>	<u>54</u>	<u>8,663</u>
業績					
本集團分部業績	<u>2,781</u>	<u>3,190</u>	<u>5,971</u>	<u>43</u>	<u>6,014</u>
利息收入					152
應佔聯營公司業績					137
財務費用，包括匯兌差額					94
未分類開支淨額					(337)
稅項前溢利					<u>6,060</u>
稅項					<u>(2,062)</u>
年度溢利					<u><u>3,998</u></u>

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部溢利指未分攤中央行政成本、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

	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	5	5
物業、廠房及設備折舊	177	69
減：資本化至發展中待售物業之金額	(1)	(2)
	<u>176</u>	<u>67</u>
預付租賃款項撥回	14	7
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(12)	(5)
	<u>2</u>	<u>2</u>
處置物業、廠房及設備的虧損	1	-
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	29	21
退休福利成本	2	2
股份支付費用	6	(4)
	<u>39</u>	<u>21</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	404	346
退休福利成本	27	23
股份支付費用	12	19
	<u>443</u>	<u>388</u>
僱員福利開支總額	482	409
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(146)	(106)
	<u>336</u>	<u>303</u>
已售物業成本確認為開支	2,178	4,485
經營租賃之最低租金費用	43	40

6. 財務費用，包括匯兌差額

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行貸款之利息		
- 須於五年內全數償還	910	669
- 無須於五年內全數償還	153	121
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	151	151
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	15	-
應付有關連公司款項之利息	5	-
可換股債券利息	243	230
票據利息	972	485
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	38	144
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	2,487	1,800
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(2,002)	(1,608)
	<hr/>	<hr/>
列入綜合收益表之利息開支	485	192
銀行借貸及其他融資活動之匯兌收益淨額	(54)	(311)
其他	28	25
	<hr/>	<hr/>
	459	(94)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2012 年 12 月 31 日止年度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 7.6%（2011 年：7.2%）的資本化比率計算。

7. 稅項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
- 當年撥備	419	704
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 當年撥備	610	717
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅		
- 當年撥備	334	641
	<hr/>	<hr/>
	1,363	2,062
	<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。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25%（2011 年：25%）就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民公司（股息的受益人）就 2008 年 1 月 1 日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率為 5%。於 2012 年 12 月 31 日及 2011 年 12 月 31 日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

7. 稅項（續）

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

	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元
已派 2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙（2011 年：每股港幣 2.5 仙）	122	107
擬派 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙（2011 年：每股港幣 10 仙）	170	473
	<u>292</u>	<u>580</u>

董事於 2013 年 3 月 28 日建議派發截至 2012 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 3.5 仙（相當於人民幣 2.8 分），合計港幣 2.10 億元（相當於人民幣 1.70 億元），惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

於 2013 年 3 月 28 日，本公司公佈建議供股，按 3 股現有股份獲配發 1 股供股股份的比例發行供股股份（附註 12）。如果供股股份（在已全額支付的情況下）在 2012 年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東周年大會上批准 2012 年末期股息，則在 2012 年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙。在此等情況下，2012 年末期股息合計將達港幣 2.80 億元（相當於人民幣 2.26 億元）。

於 2012 年 10 月，已向股東派付 2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙（相當於人民幣 2.1 分）。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中期股息，2012 年中期股息以現金及／或本公司股份派付。65.5%的股東選擇按每股港幣 2.932 元收取股份以代替現金股息，因此，33,360,452 股本公司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 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 股本公司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，已向本公司股東派付 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 月派付於股東。

因股東選擇接受股份，於截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本公司合共已發行 162,797,018 股普通股。

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：

	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	2,029	3,428
	<u><u>2012 年</u></u> 百萬	<u><u>2011 年</u></u> 百萬
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,773	5,212
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	696	669
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,469	5,881
	<u><u>2012 年</u></u>	<u><u>2011 年</u></u>
每股基本盈利(附註 (b))	人民幣 35 分 港幣 43 仙	人民幣 66 分 港幣 80 仙
每股攤薄盈利(附註 (b))	人民幣 31 分 港幣 38 仙	人民幣 58 分 港幣 70 仙

附註：

- (a) 由於已給予的購股權的行使價高於 2012 年及 2011 年的市場平均價，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，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2012 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.229 元，2011 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.208 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	102	86
即期應收賬款包括以下項目：		
尚未到期	303	401
逾期 30 日內	2	32
逾期 31-60 日	3	23
逾期 61-90 日	2	1
逾期 90 日以上	6	1
貿易應收賬款	316	458
拆遷費用的預付款項 (附註)	1,695	1,815
其他按金、預付款項及應收款項	595	230
	2,606	2,503

附註：

該結餘指根據本集團的一般營運周期將資本化至發展中待售物業的金額，但預期於報告期結束後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
人民幣百萬元

2011年
人民幣百萬元

貿易應付賬款賬齡分析（根據發票日期）：

0-30 日	2,443	2,519
31-60 日	29	4
61-90 日	16	5
90 日以上	80	11
	2,568	2,539
應付保留工程款項（附註(a)）	448	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	3,551	860
投資物業租金的已收按金及預收款項	324	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	335	437
	7,903	5,068

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 Shui On Development (Holding) 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 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) 的 49% 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。此項交易已於 2013 年 2 月 4 日完成。在交易完成後，本集團持有 Value Land 的 51% 股權，且依舊保有對 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 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
發行股份以代替現金股息 (附註 8)	-	-	162,797,018	407
收購附屬公司股本權益而 發行新股	-	-	626,909,643	1,567
於 2012 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
			2012 年	2011 年
			人民幣百萬元	人民幣百萬元
於綜合財務狀況表顯示為			114	102

於 2013 年 3 月 28 日，本公司公佈建議供股，按 3 股現有股份獲配發 1 股供股股份的比例發行供股股份。欲知更多關於建議供股之信息，請參照本公司日期為 2013 年 3 月 28 日之公佈。

財務回顧

本集團營業額下跌 43% 至人民幣 48.21 億元（2011 年：人民幣 84.84 億元），主要由於 2012 年確認的物業銷售有所減少。

物業銷售收入下跌 53% 至人民幣 35.41 億元（2011 年：人民幣 75.81 億元），原因是 2012 年交付的建築面積由去年的 329,400 平方米減至 199,700 平方米。有關截至 2012 年 12 月 31 日止年度物業銷售的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一節。

本集團投資物業租金及相關收入增加 47% 至人民幣 12.49 億元（2011 年：人民幣 8.49 億元），主要由於本集團於 2012 年 3 月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店後獲得額外的人民幣 1.01 億元及人民幣 1.69 億元收入。除了上述新購入物業所帶來的收入外，租金收入亦於 2012 年增加 15%。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

2012 年的毛利下跌至人民幣 20.60 億元（2011 年：人民幣 37.01 億元），毛利率保持於 43%（2011 年：44%）。

其他收入增加 16% 至人民幣 2.82 億元（2011 年：人民幣 2.44 億元），其中包括利息收入人民幣 1.81 億元（2011 年：人民幣 1.52 億元），因收購上海新天地朗廷酒店而產生之會計收益人民幣 5,000 萬元（2011 年：無）以及已收地方政府補助和雜項收入人民幣 5,100 萬元（2011 年：人民幣 9,200 萬元）。

銷售及市場開支上升 6% 至人民幣 2.07 億元（2011 年：人民幣 1.95 億元），主要由於本集團的合約銷售面積（不包括聯營公司的銷售面積）增加 16% 至 218,100 平方米。（2011 年：188,000 平方米，不包括涉及市場及推廣開支較少的整體銷售）。

一般及行政開支上升 16% 至人民幣 7.38 億元（2011 年：人民幣 6.34 億元），主要由於 2012 年 3 月收購上海新天地朗廷酒店，加上佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店於 2012 年 5 月落成，令折舊費用增加人民幣 1.09 億元至人民幣 1.76 億元（2011 年：人民幣 6,700 萬元）。

經營溢利下跌 55% 至人民幣 13.97 億元（2011 年：人民幣 31.16 億元），乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值達到人民幣 26.98 億元（2011 年：人民幣 26.96 億元），其中人民幣 7.08 億元來自已落成的投資物業（2011 年：人民幣 16.48 億元），人民幣 19.90 億元來自在建或發展中的投資物業（2011 年：人民幣 10.48 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 8,200 萬元（2011 年：人民幣 1.37 億元），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 8,800 萬元（2011 年：人民幣 9,500 萬元）。

財務費用經扣除匯兌收益人民幣 5,400 萬元（2011 年：人民幣 3.11 億元）後為人民幣 4.59 億元（2011 年：淨收益人民幣 9,400 萬元）。由於 2012 年新發行總值達人民幣 69.52 億元的票據，利息開支總額增至人民幣 24.87 億元（2011 年：人民幣 18.00 億元）。其中的 80%（2011 年：89%）利息開支或人民幣 20.02 億元（2011 年：人民幣 16.08 億元）已資本化為物業發展成本，其餘 20%（2011 年：11%）的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

稅項前溢利下跌 39% 至人民幣 37.18 億元（2011 年：人民幣 60.60 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項減少 34% 至人民幣 13.63 億元（2011 年：人民幣 20.62 億元）。撇除土地增值稅人民幣 3.34 億元（2011 年：人民幣 6.41 億元）（按已售出物業的增值額徵稅）及與其相關的企業所得稅影響人民幣 8,300 萬元（2011 年：人民幣 1.60 億元），2012 年的實際稅率為 29.9%（2011 年：26.0%）。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。

2012 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 20.29 億元，較 2011 年下跌 41%（2011 年：人民幣 34.28 億元）。2012 年的權益回報率為 7.3%（2011 年：14%），乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

股東應佔溢利（不包括投資物業的公平值增值）如下：

	2012 年 人民幣百萬元	2011 年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	2,029	3,428	-41%
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）	(1,740)	(1,761)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額 （扣除稅務影響）	(88)	(95)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	<u>201</u>	<u>1,572</u>	-87%

每股盈利為人民幣 35 分，乃按截至 2012 年 12 月 31 日止年度的已發行股票之加權平均股數約 57.73 億股計算（2011 年：人民幣 66 分，按已發行股票之加權平均股數約 52.12 億股計算）。

應付本公司股東之股息必須遵循各種優先票據和永久資本證券的一些條約如下：

- 應付本公司股東之股息（及贖回，回購或收購本公司股份）不能超過本公司於任意兩個半年期間之綜合淨收益（大約是本公司股東應佔溢利，但根據優先票據之條款需要調整匯兌差額，出售非正常條款資產的收益或虧損及特別或非常規性收益等），除非我們發行之高級票據條款的一些條件被滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券的持有者支付利息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非支付了所有延遲支付的利息。

董事會已建議向本公司股東支付 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙（2011 年：每股港幣 10 仙）。於 2013 年 3 月 28 日，本公司公佈建議供股，按 3 股現有股份獲配發 1 股供股股份的比例發行供股股份。如果供股股份（在已全額支付的情況下）在 2012 年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東周年大會上批准 2012 年末期股息，則在 2012 年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙。在此等情況下，2012 年末期股息合計將達港幣 2.80 億元（相當於人民幣 2.26 億元）。

同時考慮已於 2012 年 10 月支付的 2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙（2011 年：每股港幣 2.5 仙），總額為人民幣 1.22 億元，2012 年股息合計達人民幣 3.48 億元（2011 年：人民幣 5.80 億元），股息支付率為 17%（2011 年：17%）。

此外，本公司已發行可換股債券人民幣 27.20 億元（轉換價為港幣 4.47 元並以固定匯率人民幣 1.00 元兌港幣 1.1439 元）及可行使購股權（行使價介於港幣 2.61 元至港幣 11.78 元之間）。如果所有可換股債券與購股權於 2012 年末期股息登記日期或之前被轉換為本公司之新增普通股，則在 2012 年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的可換股債券與購股權持有人，將與現有已發行股份持有人和已全額支付供股股份持有人一般有相同資格獲得 2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙。在此等情況下，2012 年末期股息合計將達港幣 3.15 億元（相當於人民幣 2.55 億元）。

資本結構、資產負債比率及資金

本集團分別於 2012 年 1 月及 2 月發行了新加坡幣 2.50 億元、票面息率 8% 的優先票據，以及美元 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。

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 日期間的應計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類別，並將於 2015 年 2 月到期。

發行票據所得款項已用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

本集團於 2012 年 12 月 31 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	9,735	2,084	2,529	3,912	1,210
銀行借貸 - 港幣	6,561	2,643	1,059	2,859	-
其他借貸 - 美元	2,507	376	279	1,852	-
	<u>18,803</u>	<u>5,103</u>	<u>3,867</u>	<u>8,623</u>	<u>1,210</u>
可換股債券 - 人民幣	2,346	2,346	-	-	-
票據 - 人民幣	6,554	2,980	-	3,574	-
票據 - 新加坡幣	1,298	-	-	1,298	-
票據 - 美元	5,667	-	-	5,667	-
	<u>34,668</u>	<u>10,429</u>	<u>3,867</u>	<u>19,162</u>	<u>1,210</u>

此外，本集團於 2012 年 12 月 4 日發行了美元 5.00 億元、年票面息 10.125%、由本公司擔保的永久資本證券（「永久資本證券」）。該永久資本證券並無固定期限，本集團可選擇於 2017 年 12 月 10 日或之後以本金加上應計、未付或遞延票面息而贖回。該永久資本證券每半年支付一次票息，本集團可酌情遞延付息。由於該永久資本證券並無固定期限且本集團並無支付票息的合約責任，故在財務報表中被分類為權益工具。

於 2012 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 86.33 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 21.63 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 1.83 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 3.35 億元）。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 260.35 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 191.18 億元），權益總額為人民幣 372.68 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 294.71 億元）。本集團於 2012 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行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 70%（2011 年 12 月 31 日：65%）。

於 2012 年 12 月 31 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 75.78 億元（2011 年 12 月 31 日：人民幣 64.06 億元）。

抵押資產

於 2012 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 432.03 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 166.92 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 12 月 31 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 144.42 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

於 2011 年 9 月 9 日，本集團與大股東 Shui On Company Limited 之若干附屬公司簽訂買賣協議，收購上海瑞安廣場 80% 的權益和上海新天地朗廷酒店 66.7% 的權益。該等收購已於 2012 年 3 月 16 日完成，其最終作價為人民幣 17.66 億元，由本公司以合計 626,909,643 股全新及已繳足普通股股份作為作價向賣方發行。該等新股與本公司現有股份享有同等地位。

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，本集團亦會參與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，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用自身在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

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。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款、債務或股本證券（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，於 2010 年及 2011 年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，於這兩年發行的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。

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美元、港幣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 12 月 31 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及新加坡銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.63% 至 1.45% 計算的面值合計港幣 35.30 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。

除上文所披露者外，本集團於 2012 年 12 月 31 日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會議決在即將召開之股東周年大會(「股東周年大會」)上向本公司股東建議，派發截至 2012 年 12 月 31 日止年度末期股息每股港幣[x]仙(2011 年: 每股港幣 10 仙)予於 2013 年 6 月 4 日名列本公司股東名冊上之股東。

購買、出售或贖回股份

截至 2012 年 12 月 31 日止年度，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》(「上市規則」)之附錄 14 (「企業管治守則」)，及追貼該守則的最新發展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則之附錄 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 12 月 31 日止年度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 12 月 31 日止年度，本公司董事會（「董事會」）成員如下：

執行董事

羅康瑞先生（董事會主席）
李進港先生（董事總經理及行政總裁）
尹焯強先生（董事總經理及財務總裁）

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫·羅傑博士
邵大衛先生

於截至 2012 年 12 月 31 日止年度，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 名非執行董事和 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 12 月 31 日止年度，審核委員會由 3 名成員組成。審核委員會成員如下：

白國禮教授（「白教授」）
麥卡錫·羅傑博士（「麥卡錫博士」）
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 12 月 31 日止年度的中期及年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

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 12 月 31 日止年度，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 2012 年 12 月 31 日止年度，財務委員會成員包括羅先生、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本集團的財務策略、政策和指引。

企業管治守則的遵守

於截至 2012 年 12 月 31 日止年度，本公司已完全遵守企業管治守則的守則條文。

有關本公司於回顧年度企業管治的進一步實踐資料，將載於本公司 2012 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2013 年 4 月底寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2012 年 12 月 31 日，本集團僱員人數為 1,318 人(2011 年 12 月 31 日:1,262 人); 另外物業管理人員為 1,438 人(2011 年 12 月 31 日:1,322 人)。除上述以外，本集團於近期合併了一個有 117 人的資產管理團隊，該團隊主要專注於管理、設計、租賃、營銷商業、辦公、娛樂及酒店物業，並提升該些物業的品質。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

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於 2012 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

最後，本人謹向曾為集團作出貢獻的所有人士衷心致謝，感激各位股東及業務夥伴的忠心耿耿和鼎力支持，以及董事會同寅、管理層和全體員工的睿智意見、盡忠職守和辛勤工作。

展望 2013 年，本人深信憑藉大家一直以來的協助和支持，我們將可繼續為瑞安房地產締造光明的未來。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2013 年 3 月 28 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。

本公佈包含前瞻性陳述，包括但不限於詞彙及措辭如「預期」、「相信」、「計劃」、「擬」、「旨在」、「估計」、「預測」、「預計」、「尋求」、「可能」、「應」、「將」、「會」及「或許」或類似詞語或陳述，特別是有關未來事件、我們的未來財務、業務或其他表現及發展、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們行業的未來發展及我們的主要市場及全球整體經濟未來發展。

該等陳述乃根據有關我們現時及未來業務策略，以及我們日後經營所在環境的多項假設作出。該等前瞻性陳述反映我們目前對未來事件的觀點，而非未來業績表現的保證，且涉及若干風險、不確定因素及假設，包括以下各項：

- 我們開發或管理項目所在地區的法律以及中國政府法規、政策及審批程序變更；
- 我們經營所在城市的經濟、政治及社會條件以及競爭，包括物業市場的下滑；
- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們可能物色的多個商機；
- 我們的股息政策；
- 我們的經營及業務前景；
- 我們的財務狀況及經營業績；
- 行業整體展望；
- 我們項目的擬定竣工及交付日期；
- 競爭環境轉變以及我們在有關環境下競爭的能力；
- 火災、水災、風暴、地震或其他惡劣天氣狀況、疾病或天災造成的災難性損失；
- 我們進一步收購合適地塊以及開發及管理規劃中項目的能力；
- 可用貸款及其他融資方式以及有關變動；
- 主要管理人員離任；
- 獨立承建商履行不同興建、建築、室內裝修及安裝合約下的責任及承諾；
- 匯率波動；
- 貨幣換算限制；及
- 我們控制範圍以外的其他因素。

重要因素清單並非盡列。其他因素均可能導致實際結果、表現或成功出現重大差異。我們並無就將會達致有關前瞻性陳述所預計的結果作出任何陳述、保證或預告，且前瞻性陳述僅說明截至本公佈日期的狀況，且在各情況下，有關前瞻性陳述僅反映多項情景中的其中一項，且不應視為最有可能發生或標準情景。除按適用法律、規則及法規要求外，我們並無任何責任更新或以其他方式修訂任何前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性資料。

* 僅供識別