

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)

2013 年中期業績公佈

摘要

- 於 2013 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 36.23 億元，上升 121%，乃由於報告期內交付並確認銷售的物業有所增加。本集團於 2013 年上半年的租金及相關收入（包括酒店經營收入）上升 25% 至人民幣 7.01 億元。
- 於 2013 年上半年的合約銷售額上升 315% 至人民幣 64.09 億元。已售及預售的總建築面積為 238,400 平方米，平均售價為每平方米人民幣 26,900 元。
- 截至 2013 年 6 月 30 日，於 2013 年下半年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣 91.14 億元（包括大連聯營公司），建築面積為 407,000 平方米。
- 2013 年上半年的毛利率為 39%。於 2013 年上半年，經營溢利上升 120% 至人民幣 9.98 億元，而 2012 年上半年則為人民幣 4.54 億元。
- 於 2013 年上半年，股東應佔溢利上升 27% 至人民幣 10.51 億元。於 2013 年上半年的核心溢利為人民幣 3.87 億元。
- 截至 2013 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 120.53 億元。
- 本集團於 2013 年 6 月 30 日的淨資產負債率下跌 11% 至 59%。
- 截至 2013 年 6 月 30 日，本集團持有的已落成投資物業及酒店物業的賬面值合計達人民幣 276.94 億元，位於上海的物業賬面值佔 76%。

業務回顧

於 2013 年上半年，本集團的營業額對比於 2012 年上半年的營業額人民幣 16.43 億元，上升 121% 至人民幣 36.23 億元。其中物業銷售和租金及相關收入（包括酒店經營收入）分別達人民幣 29.13 億元和人民幣 7.01 億元，分別佔 2013 年上半年總營業額的 80% 和 19%，其餘人民幣 900 萬元或 1% 來自於其他收入。2013 年上半年的營業額大幅上升，主要由於向平安集團若干附屬公司交付位於重慶天地的三幢辦公樓及零售物業和停車場，即企業天地 3、4 和 5 號，總建築面積為 99,900 平方米（未包括停車場面積），為集團帶來人民幣 15.88 億元的收入。

2013 年上半年的租金及相關收入（包括酒店經營收入）較 2012 年上半年增加 25% 至人民幣 7.01 億元。

此外，本集團售出位於上海創智天地和重慶天地的總建築面積為 8,700 平方米的投資物業，並於 2013 年上半年將所得總金額人民幣 2.75 億元確認為出售投資物業。大連天地的已確認物業銷售額為人民幣 2.65 億元，其相關利潤已確認為應佔聯營公司業績。

於 2013 年上半年的毛利上升 93% 至人民幣 14.19 億元，而 2012 年上半年為人民幣 7.37 億元。毛利率為 39%。

於 2013 年上半年，銷售及市場開支上升 123% 至人民幣 1.43 億元，主要由於期內合約銷售額有所增加。此數額相等於本集團於 2013 年上半年來自附屬公司的合約銷售額合計人民幣 61.67 億元的 2.3%。

於 2013 年上半年的一般及行政開支較去年同期上升 7% 至人民幣 4.06 億元，主要由於於 2012 年 12 月從塔博曼華夏柏欣（Taubman TCBL）收購專業從事商業和租賃的團隊的成本，以及於 2013 年 3 月 1 日成立中國新天地的費用所致。

於 2013 年上半年，本集團錄得公平值增值共達人民幣 11.38 億元，相等於本集團於 2013 年 6 月 30 日以公平值計價的已落成投資物業及在建投資物業總賬面值之 3%。

股東應佔溢利上升 27% 至人民幣 10.51 億元，而 2012 年上半年則為人民幣 8.25 億元。2013 年上半年的核心溢利為人民幣 3.87 億元。

截至 2013 年 6 月 30 日，本集團持有的已鎖定銷售額合計達人民幣 91.14 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 407,000 平方米，預計將於 2013 年下半年及其後交付客戶並確認為物業銷售收入。

物業銷售

已確認物業銷售

報告期內的已確認物業銷售額上升 174% 至人民幣 29.13 億元，總建築面積為 176,700 平方米。升幅主要因為已交付及確認為本集團收入的物業有所增加。尤其是重慶天地的三幢甲級辦公樓，即企業天地 3、4 和 5 號，以及公寓住宅單位和停車場的交付，合共總值人民幣 20.91 億元，佔已確認物業銷售收入的 72%。

於 2013 年上半年，本集團的已確認物業銷售的平均售價為每平方米人民幣 17,300 元，較 2012 年上半年下跌 4%，主要因為產品組合及項目貢獻的變動。

下表呈列各項目於 2013 年上半年及 2012 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	2013 年上半年			2012 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	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	%
上海太平橋	-	-	-	50	360	147,200	-
上海瑞虹新城	-	-	-	190	5,100	39,500	-
上海創智天地							
小型辦公樓	74	3,000	26,100	35	1,900	19,500	34%
甲級辦公樓	161	4,600	37,100	-	-	-	-
武漢天地							
A 地塊住宅	-	-	-	96	3,500	29,100	-
B 地塊住宅	255	12,600	21,500	-	-	-	-
B 地塊零售	46	1,100	44,300	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ¹	450	44,200	13,200	431	40,300	13,800	(4%)
零售及辦公樓	1,535	100,900	16,100	-	-	-	-
佛山嶺南天地	423	19,000	23,600	18	840	22,700	4%
小計	2,944	185,400		820	52,000		
停車場及其他	244	-	-	246	-	-	-
大連天地	265	25,800	10,900	389	33,100	12,500	(13%)
總計	3,453	211,200	17,300	1,455	85,100	18,100	(4%)
確認爲：							
- 本集團物業銷售收入 ²	2,913	176,700	17,500	1,062	51,800	21,700	(19%)
- 出售投資物業 ²	275	8,700	33,500	4	200	21,200	58%
- 聯營公司收入	265	25,800	10,900	389	33,100	12,500	(13%)
總計	3,453	211,200	17,300	1,455	85,100	18,100	(4%)

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

2013年上半年，來自一般物業及停車場（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 64.09 億元，較 2012 年上半年的人民幣 15.46 億元上升 315%。已售及預售的總建築面積為 238,400 平方米，較 2012 年上半年的 75,920 平方米增加 214%。項目貢獻及產品組合的變動，令平均售價上升 32% 至每平方米人民幣 26,900 元。

除了上述的合約物業銷售額，截至 2013 年 6 月 30 日，共有總建築面積 47,100 平方米的物業已認購並將簽訂正式買賣合約，認購總金額為人民幣 11.89 億元。

2013 年上半年，本集團並無完成任何商業物業的整體銷售。

下表為 2013 年上半年及 2012 年上半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	2013 年上半年			2012 年上半年			平均售價 增長比例
	合約銷售	已售		合約銷售	已售		
		人民幣 百萬元	建築面積 平方米		平均售價 人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	
一般物業銷售：							
上海太平橋	-	-	-	53	360	147,200	-
上海瑞虹新城	3,487	75,600	46,100	14	360	38,900	19%
上海創智天地							
辦公樓	34	1,400	24,300	40	1,400	28,600	(15%)
住宅	297	7,800	38,100	-	-	-	-
武漢天地							
A 地塊住宅	-	-	-	65	2,100	31,000	-
B 地塊住宅	942	42,100	22,400	512	22,900	22,400	0%
B 地塊零售	72	1,600	45,000	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ¹	714	70,600	12,300	319	30,000	13,000	(5%)
零售	103	2,500	41,200	-	-	-	-
佛山嶺南天地							
低/中層	205	11,700	17,500	10	500	20,000	(13%)
連排別墅及零售	175	3,900	44,900	150	3,700	40,500	11%
小計	6,029	217,200	27,800	1,163	61,320	19,000	46%
大連天地	242	21,200	11,400	179	14,600	12,300	(7%)
停車場及其他	138	-	-	204	-	-	-
總計	6,409	238,400	26,900	1,546	75,920	20,400	32%

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 年下半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 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 441,700 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目	2013 年下半年可供銷售 及預售的物業	
		建築面積 平方米
上海瑞虹新城	璟庭（高層）	42,900
上海創智天地	江灣翰林（第 311 號地塊中層及連排別墅）	4,100
武漢天地	武漢天地第 B9、B11 和 B13 號地塊（低/中/高層）	71,400
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠璟和雍江御庭（低/中/高層）	130,100
佛山嶺南天地	東華嘉苑第 1-3 期（低/中/高層）	60,200
	東華軒第 1-3 期（連排別墅）	22,600
大連天地	黃泥川（中/高層）	9,100
	黃泥川（別墅）	19,000
	河口灣（中/高層）	82,300
總計		441,700

作為審慎提示，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。

物業投資業務

租金及相關收入

2013年上半年，投資物業租金及相關收入增加25%至人民幣7.01億元。其中人民幣5.68億元來自現有投資物業的租金及相關收入，年增長達14%，餘下人民幣1.33億元則來自酒店經營收入。收入增加主要由於本集團於2012年3月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店后獲得其物業租賃收入和酒店經營收入。

2013年上半年，新落成投資物業的總建築面積為207,000平方米，其中166,000平方米建築面積由本集團附屬公司持有，41,000平方米建築面積由本集團聯營公司持有。新落成的兩項主要物業為位於重慶天地的超高層第一期，即企業天地2號的辦公樓及零售物業，建築面積為130,000平方米，及位於佛山嶺南天地的嶺南天地第二期，建築面積為36,000平方米。這兩項新落成投資物業於2013年上半年尚未對租金及相關收入作出貢獻。

下表為按投資物業呈列2013年上半年及2012年上半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年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元		按年變動 2013年 上半年	到期租約佔 建築面積的百分比		
			2013年 上半年	2012年 上半年		2013年	2014年	2015年
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	186	169	10%	20%	25%	25%
企業天地一期	辦公樓/零售	83,000	120	117	3%	24%	24%	37%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000	64	44	45%	1%	25%	18%
小計		213,000	370	330	12%	16%	25%	27%
上海瑞虹新城	零售	47,000	29	25	16%	3%	7%	15%
上海創智天地	辦公樓/零售	160,000	91	75	21%	15%	31%	34%
武漢天地	零售	46,000	27	27	-	15%	26%	25%
重慶天地	零售	46,000	10	7	43%	6%	3%	31%
佛山嶺南天地	零售	30,000	32	25	28%	3%	3%	9%
杭州西湖天地¹	零售	-	9	9	-	41%	25%	20%
總計		542,000^{2,3}	568	498	14%	14%	23%	27%

¹ 杭州西湖天地可供出租建築面積為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 總建築面積29,000平方米主要為本集團自用辦公樓，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)。由於未對本集團租金及相關收入作出貢獻，故未在上表中包括。

³ 2013年上半年新落成投資物業的總建築面積為166,000平方米。由於未對2013年上半年租金及相關收入作出貢獻，故未包括在上表用作比較。

投資物業組合估值

截至 2013 年 6 月 30 日，本集團以公平值計價的已落成投資物業（不包括酒店及自用物業）的賬面值為人民幣 253.06 億元，相應總建築面積達 708,000 平方米，其中人民幣 3.61 億元（即賬面值的 1%）來自 2013 年上半年的公平值增加。這些位於上海、重慶、佛山及武漢的物業分別佔投資組合賬面值的 75%、12%、8% 及 5%。

截至 2013 年 6 月 30 日，本集團以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 142.87 億元，相應總建築面積達 891,000 平方米，其中人民幣 7.77 億元（即賬面值的 5%）來自 2013 年上半年的公平值增加。增值主要由於上海太平橋項目企業天地二期（第 126 和 127 號地塊）及虹橋天地的施工進度有所加快。位於第 126 號地塊的甲級辦公樓及購物商場企業天地 5 號（二期）正在施工，總建築面積達 79,000 平方米，預期於 2013 年下半年竣工。位於第 127 號地塊的另一座甲級辦公樓及購物商場企業天地 3 號（二期），總建築面積達 82,000 平方米，預期於 2014 年年底落成。虹橋天地的多幢辦公樓和娛樂及餐飲區，總建築面積達 75,000 平方米，預期於 2013 年下半年落成。虹橋天地其餘建築面積為 158,000 平方米的辦公樓及購物商場預期於 2014 年竣工。

截至 2013 年 6 月 30 日，上海新天地朗廷酒店、上海 88 新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣 23.88 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。

截至 2013 年 6 月 30 日，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 102.76 億元列賬。

下表為截至 2013 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2013 年上半年公平值變化的分析：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2013 年上半年 公平值 增加 人民幣百萬元	2013 年 6 月 30 日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣元/平方米	公平值 增加/ 賬面值 %
以公平值計價的已落成投資物業					
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	20	6,213	77,700	0.3%
企業天地一期	83,000	20	4,501	54,200	0.4%
瑞安廣場	50,000	27	2,768	55,400	1%
上海瑞虹新城	47,000	13	1,014	21,600	1%
上海創智天地	160,000	130	4,633	29,000	3%
武漢天地	46,000	41	1,192	25,900	3%
重慶天地	176,000	83	3,020	17,200	3%
佛山嶺南天地	66,000	27	1,965	29,800	1%
小計	708,000	361¹	25,306	35,700	1%
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
企業天地二期	161,000	524	6,636	41,200	8%
虹橋天地	233,000	211	5,087	21,800	4%
上海瑞虹新城	19,000	34	348	18,300	10%
上海創智天地	5,000	-	25	5,000	-
武漢天地	110,000	8	956	8,700	1%
重慶天地	363,000	-	1,235	3,400	-
小計	891,000	777	14,287	16,000	5%
總計	1,599,000	1,138	39,593	24,800	3%

¹ 於 2013 年上半年落成的投資物業於發展階段確認公平值增值人民幣 3,400 萬元。

下表為截至 2013 年 6 月 30 日酒店物業的賬面值：

項目	建築面積	2013 年	賬面值/
		6 月 30 日	建築面積
	平方米	賬面值	人民幣元/
		人民幣	人民幣元/
		百萬元	平方米
上海太平橋			
上海新天地朗廷酒店	33,000	1,790	54,200
上海 88 新天地酒店	5,000	69	13,800
佛山嶺南天地			
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	38,000	529	13,900
總計	76,000	2,388	31,400

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	2013年 6月30日	2012年 12月31日	2011年 12月31日	
於 2013 年上半年前落成								
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	99%	100%	100%	100.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	99%	100%	96%	99.0%
上海企業天地一期	76,000	7,000	-	83,000	100%	100%	100%	100.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	-	58,000	100%	100%	不適用	80.0%
新天地朗廷酒店	-	1,000	33,000	34,000	100%	不適用	不適用	66.7%
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%	98%	100%	79.0%
瑞虹坊 5 區	-	2,000	-	2,000	53%	53%	39%	79.0%
瑞虹坊 2 區	-	12,000	-	12,000	89%	86%	不適用	79.0%
上海創智天地								
創智天地廣場 1-3 和 10 號樓 (第 1 期)	29,000	21,000	-	50,000	85%	84%	77%	86.8%
創智天地廣場 5-9 號樓 (第 2 期)	39,000	10,000	-	49,000	81%	77%	79%	86.8%
創智坊 (R1 和 R2 地塊)	16,000	11,000	-	27,000	86%	84%	75%	86.8%
創智天地廣場 11 和 12 號樓 (C2 地塊)	27,000	11,000	-	38,000	73%	54%	33%	86.8%
杭州西湖天地								
西湖天地	-	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%	91%	98%	75.0%
武漢天地 (第 A4-2 及 A4-3 號地塊)	-	30,000	-	30,000	84%	84%	91%	75.0%
重慶天地								
雍江苑	-	2,000	-	2,000	92%	94%	100%	79.4%
雍江藝庭 (第 1 階段)	-	2,000	-	2,000	50%	91%	96%	79.4%
雍江藝庭 (第 2 和 3 階段)	-	4,000	-	4,000	88%	不適用	不適用	79.4%
雍江悅庭	-	6,000	-	6,000	0%	不適用	不適用	79.4%
重慶天地 (第 B3/01 號地塊)	-	-	-	-	-	-	-	-
- 第 1 期	-	10,000	-	10,000	100%	97%	100%	79.4%
- 第 2 期	-	39,000	-	39,000	70%	69%	59%	79.4%
佛山嶺南天地								
嶺南天地第 1 期 (第 1 號地塊第一期)	-	16,000	-	16,000	88%	87%	22%	100.0%
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店 (D 號地塊)	-	14,000	38,000	52,000	2%	不適用	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓 (第 D22 號地塊)	42,000	-	-	42,000	75%	76%	91%	48.0%
安博培訓學校	113,000	-	-	113,000	100%	100%	100%	48.0%
軟件辦公樓 (D14-SO2/SO4 號地塊)	52,000	-	-	52,000	38%	不適用	不適用	48.0%
小計	429,000	355,000	76,000	860,000				
於 2013 年上半年新落成								
重慶天地								
企業天地 2 號 (第 B11-1/02 號地塊第一期)	119,000	11,000	-	130,000				59.5%
佛山嶺南天地								
嶺南天地第 2 期 (第 1 號地塊第二期)	-	36,000	-	36,000				100.0%
大連天地								
智薈天地 (第 D10 號地塊零售)	-	41,000	-	41,000				48.0%
小計	119,000	88,000	-	207,000				
總計可供出租總建築面積	548,000	443,000	76,000	1,067,000				
投資物業持有者：								
- 本集團附屬公司	341,000	402,000	76,000	819,000				
- 聯營公司	207,000	41,000	-	248,000				
於 2013 年 6 月 30 日	548,000	443,000	76,000	1,067,000				
於 2012 年 12 月 31 日	435,000	357,000	76,000	868,000				

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。

於 2013 年 3 月 1 日成立的中國新天地公司（「中國新天地」）

為實現本集團物業組合的相關資產價值，瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地於 2013 年 3 月 1 日起以分開管理的方式開始經營，作為本集團於 2012 年 5 月 28 日公佈的中國新天地準備於香港聯合交易所獨立上市的一個步驟（「申請分拆」）。

截至 2013 年 6 月 30 日，共有 238 名僱員由本集團總部及本集團各項目公司調職到中國新天地，連同新近收購華夏柏欣（TCBL）的零售租賃團隊，共有 362 名僱員從事中國新天地投資物業組合的資產管理工作。2013 年 7 月 1 日，本集團委任黃勤道先生為中國新天地行政總裁，領導有關行政團隊提供切合本地及國際市場需求的專長及標準的服務。

申請分拆是否一定發生或者預計何時發生，並沒有保證。申請分拆取決於多種因素，包括香港聯合交易所的批覆、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。

物業發展進度

於 2013 年上半年落成的物業與 2013 年下半年及 2014 年的發展計劃

下表呈列已於 2013 年上半年竣工的項目及計劃於 2013 年下半年及 2014 年竣工的項目：

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 2013 年上半年實際交付							
重慶天地	-	119,000	11,000	-	130,000	53,000	183,000
佛山嶺南天地	-	-	37,000	-	37,000	2,000	39,000
大連天地 ¹	33,000	-	41,000	-	74,000	24,000	98,000
總計	33,000	119,000	89,000	-	241,000	79,000	320,000
計劃於 2013 年下半年交付							
上海太平橋	-	51,000	28,000	-	79,000	26,000	105,000
上海創智天地	53,000	-	-	-	53,000	20,000	73,000
虹橋天地	-	59,000	16,000	-	75,000	42,000	117,000
武漢天地	54,000	-	1,000	-	55,000	13,000	68,000
重慶天地	77,000	133,000	73,000	-	283,000	78,000	361,000
佛山嶺南天地	12,000	-	1,000	-	13,000	10,000	23,000
總計	196,000	243,000	119,000	-	558,000	189,000	747,000
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
虹橋天地	-	46,000	112,000	44,000	202,000	68,000	270,000
武漢天地	56,000	68,000	110,000	7,000	241,000	148,000	389,000
重慶天地	123,000	-	2,000	-	125,000	40,000	165,000
佛山嶺南天地	45,000	-	3,000	-	48,000	29,000	77,000
大連天地 ¹	91,000	-	-	-	91,000	44,000	135,000
總計	433,000	264,000	279,000	51,000	1,027,000	462,000	1,489,000

¹ 大連天地為本集團聯營公司開發的一個項目。

作為審慎提示，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。

於 2013 年上半年竣工的項目

2013 年上半年，有 3 個大型發展項目的建築工程竣工。在重慶天地，企業天地 2 號落成，提供總建築面積為 119,000 平方米的甲級辦公樓和建築面積為 11,000 平方米的零售物業。在佛山嶺南天地，娛樂及餐飲發展項目第二期竣工，提供可租賃的總建築面積為 36,000 平方米。上述兩項物業已包括在集團已落成的投資物業組合內。

在大連天地，黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊）總建築面積 33,000 平方米的住宅，及總建築面積 41,000 平方米的零售物業，已於 2013 年上半年落成。

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及估計落成時間

上海太平橋

企業天地 5 號（第 126 號地塊）提供總建築面積 79,000 平方米，包括建築面積為 51,000 平方米的甲級辦公樓及建築面積為 28,000 平方米的高級購物商場，上述兩項物業均在開發中。企業天地 5 號的主體工程已經完成，並已於 2013 年 6 月獲發預售許可證。建築工程預期可於 2013 年底前完成，而辦公樓預計可於 2014 年初進行裝修及遷入。

另企業天地 3 號（第 127 號地塊）總建築面積達 82,000 平方米，其中含建築面積 55,000 平方米的甲級辦公樓及建築面積 27,000 平方米的高級購物商場。大部分地基工程已於 2013 年 6 月 30 日完工。該項目預計可於 2014 年完成。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅項目第 5 期璟庭（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 118,000 平方米，而用作零售物業的建築面積為 19,000 平方米。第一批預售於 2012 年 12 月推出，而第二批預售也於 2013 年 3 月推出。於 2013 年上半年，合約預售額合共人民幣 34.87 億元，平均售價較 2012 年上半年上升 19%。項目將於 2013 年下半年進一步推出餘下住宅作預售。該發展項目預期於 2014 年竣工。本集團擁有該住宅的 99.0% 和零售物業的 79.0% 實質權益。

上海創智天地

建築面積為 53,000 平方米的住宅項目江灣翰林（第 311 號地塊）正處於施工階段，並已於 2012 年第四季推出預售。截至 2013 年 6 月 30 日，該項目 49,000 平方米建築面積即 92% 的住宅已實現合約銷售，並預計於 2013 年下半年竣工。第 311 號地塊餘下部分，即創智天地企業中心 1-7 號樓及第 12-8 號地塊，正處於發展階段；其中建築面積 95,000 平方米為辦公樓、建築面積 6,000 平方米為零售物業及建築面積 22,000 平方米為酒店物業，並計劃於 2014 年及 2015 年銷售及交付。

虹橋天地

虹橋天地主體建築工程將於 2013 年底大致完成。75,000 平方米的總建築面積計劃於 2013 年落成，其中包括 59,000 平方米的辦公樓及 16,000 平方米的娛樂及餐飲設施，其中第 D17 號地段展示辦公樓 2 號樓及 3 號樓已於 2013 年 8 月獲發預售許可證。103,000 平方米的購物商場、46,000 平方米的辦公樓、9,000 平方米的零售物業及 44,000 平方米的五星級酒店，計劃將於 2014 年落成。

武漢天地

總建築面積為 67,000 平方米的武漢天地 B9 的住宅單位已於 2012 年底落成，而總建築面積為 55,000 平方米的武漢天地 B11 計劃於 2013 年下半年落成。自 2013 年年初以來，上述兩個發展項目已多次推出新住宅單位及零售部分作銷售及預售，錄得合約銷售額人民幣 10.14 億元。

總建築面積為 56,000 平方米作住宅用途的第 B13 號地塊已於 2013 年上半年開始施工。第 B13 號地塊的新建單位預計於 2013 年下半年推出預售，並計劃可於 2014 年下半年竣工。

位於第 A1/A2/A3 號地塊的商場正處於施工階段，預期可提供總建築面積 110,000 平方米，並預計於 2014 年竣工。第 A2 號地塊的甲級辦公樓正處於施工階段，預期可提供建築面積為 46,000 平方米的優質辦公樓，並預期於 2014 年竣工。

重慶天地

雍江藝庭（二期）和雍江悅庭（三期）已於 2012 年竣工並相繼交付予買家。雍江翠璟（四期，第 B20-5 號地塊）總建築面積為 78,000 平方米，其部分單位已於 2012 年下半年推出預售，並已於 2013 年上半年起交付買家。

企業天地 2 號（第 B11-1/02 號地塊第 1 期）的建築工程已於 2013 年上半年完成。該物業目前由本集團持有作投資物業用途。位於重慶天地第 B12-1 號地塊的三幢甲級辦公樓，即企業天地 3、4 和 5 號，連同零售物業及停車場已於 2013 年上半年交付予買家，提供總建築面積為 99,900 平方米。建築面積 203,000 平方米的企業天地 6、7 和 8 號（第 B12-3 及 B12-4 號地塊）正處於發展階段，並計劃於 2013 年下半年落成。與企業天地辦公樓相連的商場嘉陵天地正處於施工階段，並計劃於 2014 年至 2016 年落成。

佛山嶺南天地

東華軒第 2 期第二階段（第 15 號地塊第 2 期）的零售物業已於 2013 年上半年竣工。該項目已於 2013 年上半年交付買家。

第 1 號地塊第 3 期，第 6、16、18 及 E 號地塊正處於發展階段，將興建總建築面積共 264,000 平方米的住宅及零售物業，預計於 2013 年下半年至 2015 年陸續完工。

大連天地

位於黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊）總建築面積為 74,000 平方米的住宅及零售物業已於 2013 年上半年完工。

河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）總建築面積為 91,000 平方米的住宅物業正處於施工階段。第一批單位已於 2013 年 5 月推出預售，於 5 月底至 6 月帶來合約銷售額人民幣 1.03 億元。更多單位將於 2013 年下半年推出預售。該等物業預計可於 2014 年完工。

拆遷進度

上海太平橋

翠湖天地住宅第 4 期（第 116 號地塊）的總建築面積為 90,000 平方米，目前正在進行拆遷中。該地塊預計於 2013 年下半年完成拆遷並交付予本集團。截至 2013 年 6 月 30 日，已有 92% 的住戶簽署拆遷協議，較 2012 年 12 月 31 日 85% 的住戶簽署拆遷協議增加 7%。本集團擁有該地塊的 50% 權益。

截至 2013 年 6 月 30 日，本集團支付了第 116 號地塊人民幣 31.73 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。

總規劃建築面積達 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

第 2、3、9 及 10 號地塊規劃的總建築面積達 569,000 平方米。截至 2013 年 6 月 30 日，第 3 號地塊已完成 96% 拆遷，較 2012 年 12 月 31 日增加 4%。第 2、9 及 10 號地塊的拆遷百分率分別為 76%、83% 及 77%。自 2012 年年末起，瑞虹新城第 2、3 及 9 號地塊已啟動收地的司法仲裁程序。上述地塊預期可於 2013 年下半年至 2014 年交付予本集團作發展用途。該發展計劃包括在第 2 和 9 號地塊興建住宅單位，在第 3 號地塊興建瑞虹天地休閒娛樂區（月亮宮），以及在第 10 號地塊興建商場及兩幢辦公樓（太陽殿）。本集團擁有該等地塊的 79.0% 權益。

截至 2013 年 6 月 30 日，本集團支付了第 2、3、9 及 10 號地塊共計人民幣 59.43 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。

作住宅用途的第 1 和 7 號地塊及作住宅和辦公樓及零售物業用途的第 167 號地塊，計劃總建築面積 500,000 平方米，其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 2013 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 2013 年	截至 2013 年	預計拆遷 完成年份
			6 月 30 日 已支付 拆遷費用 人民幣 百萬元	6 月 30 日 預計未支付 拆遷費用 人民幣 百萬元	
太平橋第 116 號地塊（第 4 期住宅）	92%	90,000	3,173	800	2013 年
瑞虹新城第 3 號地塊（瑞虹天地-月亮宮）	96%	72,000	1,478	278	2013 年
瑞虹新城第 9 號地塊（第 6 期住宅）	83%	84,000	1,489	450	2014 年
瑞虹新城第 2 號地塊（第 7 期住宅）	76%	105,000	1,383	476	2014 年
瑞虹新城第 10 號地塊（瑞虹天地-太陽殿商場及兩座辦公樓）	77%	308,000	1,593	1,646	2014/15 年
總計		659,000	9,116	3,650	

土地儲備

於 2013 年 6 月 30 日，本集團的土地儲備（包括大連聯營公司）建築面積為 1,290 萬平方米，包括 1,080 萬平方米的可供出租及可供銷售建築面積和 210 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 1,080 萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，120 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約 360 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。

集團主要有兩個大型項目（上海太平橋和上海瑞虹新城）仍然有待拆遷，這是由於它們均為集團在中國內地於 2000 年代初期實施土地公開拍賣制度之前，於 1990 年代中期購入的舊城改造項目。

上文所述現正進行拆遷工作的可供出租及可供銷售的總建築面積為 659,000 平方米。按計劃，這些土地的拆遷工作將於 2013 年至 2015 年之間完成。位於上海太平橋和瑞虹新城的其餘 100 萬平方米建築面積的拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃將取決於有關各方達成的最終建議及協議。

於 2013 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	-	111,000	110,000	38,000	259,000	103,000	362,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	-	-	47,000	-	47,000	59,000	106,000	79.0% ²
上海創智天地	-	111,000	53,000	-	164,000	104,000	268,000	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	25,000	72,000	75.0%
重慶天地	37,000	119,000	74,000	-	230,000	150,000	380,000	79.4% ³
佛山嶺南天地	36,000	-	66,000	38,000	140,000	65,000	205,000	100.0%
大連天地	86,000	207,000	41,000	-	334,000	126,000	460,000	48.0%
小計	160,000	548,000	443,000	76,000	1,227,000	632,000	1,859,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	106,000	55,000	-	251,000	63,000	314,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	50,000	187,000	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	161,000	674,000	75.0%
重慶天地	247,000	544,000	262,000	25,000	1,078,000	289,000	1,367,000	79.4% ³
佛山嶺南天地	171,000	-	97,000	-	268,000	124,000	392,000	100.0% ⁵
大連天地	478,000	189,000	201,000	33,000	901,000	308,000	1,209,000	48.0% ⁶
小計	1,267,000	1,291,000	879,000	164,000	3,601,000	1,171,000	4,772,000	
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	377,000	450,000	125,000	80,000	1,032,000	28,000	1,060,000	100.0%
大連天地 ⁷	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0% ⁶
小計	2,755,000	1,892,000	1,040,000	265,000	5,952,000	314,000	6,266,000	
土地儲備總建築面積	4,182,000	3,731,000	2,362,000	505,000	10,780,000	2,117,000	12,897,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟在上海新天地、企業天地一期、第 116 號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有 100.0%、100.0%、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 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，其可供出租及可供銷售總建築面積為 518,000 平方米。

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。至於第 18 號地塊，本集團擁有 54.92% 的實質權益，而三井則擁有 45.08% 的實質權益。

⁶ 本集團持有大連天地 48.0% 權益，惟第 C01、C03、B08、B09、E02A 及 D06 號地塊，本集團持有 33.6% 權益。

⁷ 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 2013 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。

市場展望

2013 年上半年，在沒有發生重大震盪的情況下，全球經濟繼續處於初步復甦階段。雖然歐元區仍然處於衰退，但其金融市場所面對的壓力已經比 2012 年時緩解，部分歐洲國家的先行經濟指標亦正在恢復中。美國經濟雖然受到財政減支的影響，但由於勞動市場及消費需求增強，仍然呈現了增長。市場當前預期美國來年將逐步退出量化寬鬆計劃，且已經影響全球經濟體的增長預期。在此全球背景下，中國的本地生產總值增長由第一季的 7.7% 進一步回落至第二季的 7.5%，但國家新領導層至今仍未採取大規模的經濟刺激措施，藉此機會推進結構性改革，轉向消費主導的發展模式以提升增長的質量。

儘管經濟增速下行及中國政府於 3 月公布「國五條」房地產調控措施，住宅物業市場於 2013 年上半年仍然強勁反彈。部分原因是過去兩年當局調控樓市期間積壓的住房需求得到了釋放，及二手市場置業者為避免支付 20% 的資本利得稅也爭相入市。強勢的二手房市場氣氛蔓延至一手市場，使其於 2013 年上半年的交投量上升 30.4%。市場熾熱的情緒亦反映於不斷飆升的房價上，表現在全國平均住宅價格上升了 12.7%。若當前的上升勢頭不減，中國政府可能於今年下半年推出冷卻措施。然而，由於中國經濟增長步伐放慢，這也紓緩了當局再度干預的風險。即使下半年的信貸環境總體收緊，及當局出台壓抑措施的機率上升，包括一些試點城市可能會實施房產稅，但今年全年的住宅交投量仍會高於去年。

由於中產階層人群擴大以及中國經濟轉向消費主導增長模式，商用物業前景仍然向好。根據 RICS 於 2013 年第一季進行的商用物業調查，商用物業市場將保持強勁，用戶需求和租金預期仍然正面。儘管一線城市的甲級寫字樓租金近期已趨於穩定，但政府支持經濟調整的新政策和新的城鎮化措施將為一些時尚中心及零售物業項目提供強大支持，尤其是在本集團房地產項目所在的經濟樞紐城市——上海、重慶、武漢、佛山及大連。

上海勢必受惠於國家正在進行之金融開放改革。2013 年 7 月 3 日，上海獲國務院批准設立 28 平方公里的自由貿易區。這個中國首個自由貿易區預期可促使上海於 2015 年成為全球人民幣交易、定價、結算及創新的樞紐。這將增加流入上海的白領專業人才，進一步鞏固上海成為房地產投資熱點的首選地位。

重慶是中國西部的主要經濟樞紐，正保持著強勁的經濟增長趨勢，於 2013 年上半年取得 12.4% 的經濟增長，在全國省級城市中排名第二。考慮到重慶目前的城鎮化水平仍處於低位，中國的新城鎮化戰略將成為推動該市迅速發展的關鍵因素。在過去三年，重慶市中心取得 5.1% 的人口年均增長率，遠超中國其他主要城市。預期重慶市核心區人口將由現時的 800 萬增至 2020 年的 1,200 萬，將為住宅需求帶來強大的支持。

武漢的經濟前景在國家建設華中增長極的戰略發展下，已經進一步提升。於 2013 年第一季，武漢的外商直接投資按年增加 17.3%，遠高於全國僅 1.44% 的升幅。根據城市土地學會（ULI）2013 年的中國城市投資前景排行榜，武漢在中國內地 36 個主要城市中位列第四。

佛山的經濟在城市設施升級計劃的支持下，亦出現強勁的增長勢頭，本地生產總值增長由 2012 年的 8.2%，回升至 2013 年上半年的 9.5%。目前，佛山市政府正加速發展「三舊」市區重建計劃。其中一項重要任務，是透過提升祖廟嶺南文化遺址的活力來加強佛山的吸引力，本集團的嶺南天地便是該遺址的重要部分。

作為中國東北地區的主要港口城市，大連受惠於政府的海外招商活動。當地於 2013 年上半年的外商直接投資額達 64 億美元，按年上升 13.8%。同期，大連軟件行業的收入攀升 27.7% 至人民幣 581 億元。由於中產階級急速壯大，大連於 2012 年的零售總值達人民幣 2,224 億元，差不多是 2005 年的一倍。

雖然目前經濟增長勢頭放緩，但中國現時的经济發展模式转型將有利於集團的房地產綜合開發模式。政府正致力於推動家庭消費和加速服務業的發展，將可紓緩全球經濟環境不明朗所帶來的經濟風險。此外，在多變的房地產政策環境下，我們的綜合開發模式可為集團提供分散風險的好處。中國的新城鎮化計劃是新領導層一項重要的戰略舉措，將促進城市及城際運輸網絡的發展，因而有助於提升集團「天地」項目及交通樞紐商業物業的價值。

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 2013 年 6 月 30 日止 6 個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至 2013 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2012 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	4,511	3,623	2,023	1,643
- 應佔聯營公司		178	143	246	200
		4,689	3,766	2,269	1,843
本集團營業額	4	4,511	3,623	2,023	1,643
銷售成本		(2,744)	(2,204)	(1,115)	(906)
毛利		1,767	1,419	908	737
其他收入		159	128	197	160
銷售及市場開支		(178)	(143)	(79)	(64)
一般及行政開支		(505)	(406)	(467)	(379)
經營溢利	5	1,243	998	559	454
投資物業的公平值增值		1,417	1,138	1,561	1,268
應佔聯營公司業績		3	3	2	2
出售投資物業收益		26	21	-	-
財務費用，包括匯兌差額	6	(117)	(94)	(300)	(244)
稅項前溢利		2,572	2,066	1,822	1,480
稅項	7	(925)	(743)	(630)	(512)
期間溢利		1,647	1,323	1,192	968
以下應佔：					
本公司股東		1,308	1,051	1,016	825
永久資本證券持有者		197	158	-	-
其他附屬公司的非控制股東		142	114	176	143
		339	272	176	143
		1,647	1,323	1,192	968
				(重列)	(重列)
每股盈利	9				
基本		港幣 19 仙	人民幣 15 分	港幣 17 仙	人民幣 14 分
攤薄		港幣 17 仙	人民幣 14 分	港幣 15 仙	人民幣 12 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2013 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2012 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	1,647	1,323	1,192	968
其他全面收入 (開支)				
其後可能重新分類至 溢利或虧損的項目：				
換算海外業務產生的匯兌差額	(9)	(7)	(15)	(12)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	22	18	22	18
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)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期 合約的公平值調整	(67)	(54)	-	-
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	75	60	-	-
	21	17	-	-
其後不會重新分類至 溢利或虧損的項目：				
界定福利責任的重新計量	(56)	(45)	-	-
期間其他全面開支	(35)	(28)	-	-
期間全面總收入	1,612	1,295	1,192	968
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,273	1,023	1,016	825
永久資本證券持有者	197	158	-	-
其他附屬公司的非控制股東	142	114	176	143
	339	272	176	143
	1,612	1,295	1,192	968

簡明綜合財務狀況表

		2013 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		49,869	46,624
物業、廠房及設備		3,792	3,782
預付租賃款項		664	671
於聯營公司的權益		1,267	1,264
於合營公司的權益		25	-
向聯營公司的貸款		1,660	1,659
應收賬款	10	101	102
向合營公司的貸款		265	-
已抵押銀行存款		2,742	1,720
遞延稅項資產		112	93
		60,497	55,915
流動資產			
發展中待售物業		22,527	20,150
待售物業		1,338	3,274
應收賬款、按金及預付款項	10	2,869	2,606
聯營公司欠款		515	484
有關連公司欠款		154	210
附屬公司非控制股東欠款		52	65
已抵押銀行存款		955	443
受限制之銀行存款		259	183
銀行結餘及現金		8,097	6,287
		36,766	33,702
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	10,055	7,903
應付有關連公司款項		585	782
應付聯營公司款項		-	11
應付附屬公司非控制股東款項		601	530
稅項負債		709	908
銀行借貸 — 於一年內到期		5,393	5,103
可換股債券		2,502	2,346
票據		2,990	2,980
		22,835	20,563
流動資產淨值		13,931	13,139
總資產減流動負債		74,428	69,054

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	2013 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	12	145	114
儲備		35,073	31,367
本公司股東應佔權益		<u>35,218</u>	<u>31,481</u>
永久資本證券		3,094	3,093
其他附屬公司的非控制股東		2,708	2,694
		<u>5,802</u>	<u>5,787</u>
權益總額		<u>41,020</u>	<u>37,268</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		14,777	13,700
票據		10,394	10,539
指定為對沖工具的衍生金融工具		59	23
附屬公司非控制股東貸款		2,769	2,484
遞延稅項負債		5,352	5,028
界定福利負債		57	12
		<u>33,408</u>	<u>31,786</u>
權益及非流動負債總額		<u>74,428</u>	<u>69,054</u>

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 中適用的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

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎而換算，即截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.245 元換算，及截至 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。

截至 2013 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 2012 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致。

採用新訂或經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用下列於 2013 年 1 月 1 日開始的年度期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）：

國際財務報告準則的修訂	對 2009 年至 2011 年周期之國際財務報告準則之年度改進
國際會計準則第 7 號的修訂	披露 – 抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第 10 號、	綜合財務報表、共同安排
國際財務報告準則第 11 號及	及於其他實體之權益之披露：過渡性指引
國際財務報告準則第 12 號的修訂	
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 11 號	共同安排
國際財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益之披露
國際財務報告準則第 13 號	公平值計量
國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）	僱員福利
國際會計準則第 27 號（2011 年重訂本）	獨立財務報表
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
國際會計準則第 1 號的修訂	其他全面收入項目之列示
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

國際財務報告準則第 13 號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次採用國際財務報告準則第 13 號。國際財務報告準則第 13 號為指導及披露公平值計量提供單一的來源，並替代了之前納入各種國際財務報告準則的規定。國際會計準則第 34 號已作出相應修訂，規定於中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

3. 主要會計政策（續）

國際財務報告準則第 13 號「公平值計量」（續）

國際財務報告準則第 13 號適用範圍寬泛，同時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），惟少數情況除外。國際財務報告準則第 13 號包含對「公平值」的新定義，並界定了公平值為在當前市場情況下，於計量日在主要（或最有利）市場進行的有序交易中，出售一項資產會收到的價格或轉移一項負債需支付的價格。根據國際財務報告準則第 13 號，無論價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計，公平值為平倉價。國際財務報告準則第 13 號亦包括廣泛的披露規定。

根據國際財務報告準則第 13 號的過渡性條款，本集團已按未來適用法採用新的公平值計量及披露規定。

國際會計準則第 19 號「僱員福利」（2011 年重訂本）

於本中期期間，本集團首次採用國際會計準則第 19 號「僱員福利」（2011 年重訂本）及相關后续修訂。

國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）改變了界定福利計劃及終止福利之會計處理。最重大的轉變與界定福利責任及計劃資產的會計處理有關。該等修訂規定確認界定福利責任以及計劃資產公平值發生的變化，從而取消國際會計準則第 19 號過往版本允許的「緩衝區法」並加快確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映界定福利計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在國際會計準則第 19 號過往版本中採用的計劃資產之利息成本及預期回報已被國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）採用的「淨利息」金額取代，該「淨利息」金額通過應用折現率計算淨界定福利負債或資產。應用國際會計準則第 19 號（2011 年重訂本）對本集團本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對本集團本期間及過往期間的每股基本及攤薄盈利作出調整。

國際會計準則第 1 號的修訂「其他全面收入項目之列示」

國際會計準則第 1 號的修訂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 號的修訂，全面收益表易名為損益及其他全面收益表，收益表易名為損益表。國際會計準則第 1 號的修訂容許選擇以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益。

然而，國際會計準則第 1 號的修訂規定在其他全面收益部分中作出額外披露，使其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至溢利或虧損的項目；及(b)達成特定條件時可能隨後重新分類至溢利或虧損的項目。就其他全面收入項目徵收的所得稅須按同樣基準分攤，即該修訂並未對現有呈報稅前或稅後其他全面收入的選擇權作出改動。該修訂已追溯採用，因此其他全面收入項目之列示已作修改以反映準則的變動。

除如上所述外，於本中期期間採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或該等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 6 月 30 日止 6 個月（未經審核）					
	2013 年			2012 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	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>2,913</u>	<u>128</u>	<u>3,041</u>	<u>1,062</u>	<u>187</u>	<u>1,249</u>
物業投資：						
投資物業租金收入	518	15	533	446	13	459
酒店經營收入	133	-	133	65	-	65
物業管理費收入	14	-	14	18	-	18
租金相關收入	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>34</u>
	<u>701</u>	<u>15</u>	<u>716</u>	<u>563</u>	<u>13</u>	<u>576</u>
其他	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>18</u>	<u>-</u>	<u>18</u>
總計	<u><u>3,623</u></u>	<u><u>143</u></u>	<u><u>3,766</u></u>	<u><u>1,643</u></u>	<u><u>200</u></u>	<u><u>1,843</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 2013 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	2,913	701	9	3,623
應佔聯營公司營業額	128	15	-	143
分部收入總計	<u>3,041</u>	<u>716</u>	<u>9</u>	<u>3,766</u>
業績				
本集團分部業績	<u>746</u>	<u>1,459</u>	<u>(1)</u>	<u>2,204</u>
利息收入				106
應佔聯營公司業績				3
財務費用，包括匯兌差額				(94)
未分類開支淨額				(153)
稅項前溢利				<u>2,066</u>
稅項				(743)
期間溢利				<u>1,323</u>

	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
分部收入總計	<u>1,249</u>	<u>576</u>	<u>18</u>	<u>1,843</u>
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>968</u>

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績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或產生的虧損。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 2013 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 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	93	59
減：資本化至發展中待售物業之金額	(1)	-
	<u>92</u>	<u>59</u>
預付租賃款項撥回	7	5
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(6)	(4)
	<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	11	22
退休福利成本	1	1
股份支付費用	1	2
	<u>14</u>	<u>26</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	251	233
退休福利成本	18	13
股份支付費用	5	6
	<u>274</u>	<u>252</u>
僱員福利開支總額	288	278
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	(83)	(81)
	<u>205</u>	<u>197</u>
已售物業成本確認為開支	<u>1,922</u>	<u>711</u>
經營租賃的租金費用	<u>22</u>	<u>29</u>
利息收入	<u>(106)</u>	<u>(99)</u>

6. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年	2012 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款之利息		
— 須於五年內全數償還	583	402
— 無須於五年內全數償還	66	74
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	72	75
一間附屬公司的一個非控制股東所提供貸款之估算利息	11	5
應付一間有關連公司款項之利息	1	-
可換股債券利息	217	120
票據利息	582	410
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的利息開支淨額	11	-
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	10	45
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	1,553	1,131
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	(1,256)	(1,018)
	<hr/>	<hr/>
列入簡明綜合損益表的利息開支	297	113
銀行借貸及其他融資活動的匯兌（收益）虧損淨額	(205)	68
其他	2	63
	<hr/>	<hr/>
	94	244
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2013 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 8.1%（截至 2012 年 6 月 30 日止 6 個月：約 7.7%）的資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2013 年	2012 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
中華人民共和國（「中國」）		
— 企業所得稅	162	156
— 遞延稅項	334	321
— 中國土地增值稅	247	35
	<hr/>	<hr/>
	743	512
	<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 2012 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
2013 年
人民幣百萬元
(未經審核)

2012 年
人民幣百萬元
(未經審核)

已公開宣佈並支付 2012 年末期股息 (2012 年：已公開宣佈 2011 年末期股息)	223	473
公開宣佈 2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (2012 年：港幣 2.5 仙)	140	122

於本中期期末後，董事會宣布派發 2013 年中期股息每股港幣 2.2 仙（相當於人民幣 1.7 分），合計港幣 1.76 億元（相當於人民幣 1.40 億元）。

於 2013 年 5 月，2012 年末期股息每股港幣 3.5 仙（相當於人民幣 2.8 分），合計港幣 2.80 億元（相當於人民幣 2.23 億元），已於 2013 年 5 月 29 日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於 2013 年 6 月派發予本公司股東。

於 2012 年 10 月，2012 年中期股息每股港幣 2.5 仙（相當於人民幣 2.1 分），合計港幣 1.45 億元（相當於人民幣 1.22 億元），已派發予本公司股東。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 股全新及已繳足普通股股份已予發行。該等新普通股股份與當時的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），合計港幣 5.91 億元（相當於人民幣 4.73 億元），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普通股股份已予發行。該等新普通股股份與當時的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	
2013 年	2012 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

1,051	825
<u> </u>	<u> </u>

截至 6 月 30 日止 6 個月	
2013 年	2012 年
百萬	百萬
(未經審核)	(未經審核)
	(重列)

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

6,973	5,930
--------------	-------

潛在攤薄股份的影響：

可換股債券

794	736
------------	-----

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

7,767	6,666
<u> </u>	<u> </u>

用以計算截至 2013 年 6 月 30 日及 2012 年 6 月 30 日止 6 個月每股基本盈利的普通股加權平均數已就於 2013 年 5 月 20 日完成之供股的紅股部份進行調整。

由於已給予的購股權的行使價高於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月及截至 2012 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。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2013年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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	101	102
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	378	303
逾期 30 日內	17	2
逾期 31-60 日	3	3
逾期 61-90 日	1	2
逾期 90 日以上	8	6
	407	316
拆遷費用的預付款項（附註）	1,816	1,695
其他按金、預付款項及應收款項	646	595
	2,869	2,606

附註：

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額，而該等拆遷程序乃依照本集團的一般營運週期而定。預計該結餘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

	2013年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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	1,850	2,443
31-60 日	8	29
61-90 日	24	16
90 日以上	204	80
	<hr/>	<hr/>
應付保留工程款項 (附註)	2,086	2,568
契稅、營業稅及其他應付稅項	469	448
物業銷售的已收按金及預收款項	273	325
投資物業租金的已收按金及預收款項	6,560	3,551
出售附屬公司部分權益而收取的按金	338	324
應計費用	-	352
	329	335
	<hr/>	<hr/>
	10,055	7,903
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

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 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	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>5,838,497,624</u>	<u>14,596</u>
於 2013 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行新股 (附註)	-	-	2,000,431,547	5,001
於 2013 年 6 月 30 日	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,001,726,189</u>	<u>20,004</u>
			2013 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012 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			<u>145</u>	<u>114</u>

附註:

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份（「供股」），認購價為每股供股股份港幣 1.84 元。未扣除股份發行開支港幣 4,400 萬元（相當於人民幣 3,800 萬元）的現金所得款項約港幣 37.19 億元（相當於人民幣 29.37 億元），用作支付土地拆遷費用、償還現有債務以及用作集團一般營運資金之用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

財務回顧

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團及聯營公司營業額為人民幣 37.66 億元（2012 年：人民幣 18.43 億元），包括附屬公司營業額人民幣 36.23 億元（2012 年：人民幣 16.43 億元），以及應佔大連聯營公司營業額人民幣 1.43 億元（2012 年：人民幣 2.00 億元）。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，物業銷售額為人民幣 30.41 億元（2012 年：人民幣 12.49 億元），包括附屬公司物業銷售額人民幣 29.13 億元（2012 年：人民幣 10.62 億元），以及應佔大連聯營公司物業銷售額人民幣 1.28 億元（2012 年：人民幣 1.87 億元）。交付客戶的建築面積由 51,800 平方米增至 176,700 平方米，令物業銷售額相應增加人民幣 18.51 億元。「業務回顧」章節提供有關截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月期間「物業銷售」的詳情。

本集團投資物業租金及其他相關收入增加 22% 至人民幣 7.10 億元（2012 年：人民幣 5.81 億元），主要由於本集團於 2012 年 3 月完成收購上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店後獲得其租金收入和酒店經營收入。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，毛利增至人民幣 14.19 億元（2012 年：人民幣 7.37 億元），而毛利率則跌至 39%（2012 年：45%）。毛利率下降主要由於 2013 年本集團來自物業銷售的營業額增加，而物業銷售毛利率較租金及相關收入為低。物業銷售毛利率微升至 34%（2012 年：33%）。

其他收入下跌 20% 至人民幣 1.28 億元（2012 年：人民幣 1.60 億元），其中包括利息收入人民幣 1.06 億元（2012 年：人民幣 9,900 萬元），以及已收地方政府補助和雜項收入人民幣 2,200 萬元（2012 年：人民幣 1,100 萬元）。於 2012 年，本集團亦因收購上海新天地朗廷酒店錄得一次性會計收益人民幣 5,000 萬元。

銷售及市場開支大幅上升 123% 至人民幣 1.43 億元（2012 年：人民幣 6,400 萬元），主要由於本集團的合約銷售面積（不包括聯營公司的合約銷售面積）增加 351% 至 616.7 萬平方米（2012 年：136.7 萬平方米）。

一般及行政開支輕微上升 7% 至人民幣 4.06 億元（2012 年：人民幣 3.79 億元）。增幅乃由於於 2012 年 12 月從塔博曼華夏柏欣（Taubman TCBL）收購專業從事商業和租賃的團隊的成本，以及於 2013 年 3 月 1 日成立中國新天地有限公司的費用所致。

經營溢利大幅上升 120% 至人民幣 9.98 億元（2012 年：人民幣 4.54 億元），乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值下跌 10% 至人民幣 11.38 億元（2012 年：人民幣 12.68 億元），其中人民幣 3.61 億元（2012 年：人民幣 4.49 億元）來自已落成的投資物業，人民幣 7.77 億元（2012 年：人民幣 8.19 億元）來自在建或發展中的投資物業。有關該等物業的詳情，請參閱「業務回顧」一節的「物業投資業務」一段。

應佔聯營公司業績為人民幣 300 萬元（2012 年：人民幣 200 萬元），其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業公平值增值（扣除相關稅金）人民幣 1,500 萬元（2012 年：人民幣 2,100 萬元）。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣 9,400 萬元（2012 年：人民幣 2.44 億元）。利息開支總額增至人民幣 15.53 億元（2012 年：人民幣 11.31 億元）。其中，81%（2012 年：90%）的利息開支，即人民幣 12.56 億元（2012 年：人民幣 10.18 億元），已資本化至物業發展成本，其餘 19%（2012：10%）的利息開支由已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸產生，已作為當期費用處理。匯兌收益人民幣 2.05 億元乃由於 2013 年人民幣兌港幣和美元升值，而本集團於 2012 年錄得匯兌虧損人民幣 6,800 萬元。

稅項前溢利上升 40% 至人民幣 20.66 億元（2012 年：人民幣 14.80 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項上升 45% 至人民幣 7.43 億元（2012 年：人民幣 5.12 億元）。撇除土地增值稅人民幣 2.47 億元（2012 年：人民幣 3,500 萬元）（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 6,200 萬元（2012 年：人民幣 900 萬元），2013 年的實際稅率為 27%（2012 年：32.8%）。實際稅率下降，乃由於重估離岸貸款產生的匯兌收益增加，而該等收益毋須於中國課稅。

截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利為人民幣 10.51 億元，較 2012 年同期上升 27%（2012 年：人民幣 8.25 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2013 年 人民幣百萬元	2012 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,051	825	+27%
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）	(807)	(789)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額 （扣除稅務影響）	(15)	(21)	
	<hr/>	<hr/>	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	229	15	+1,427%
	<hr/>	<hr/>	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	158	-	
	<hr/>	<hr/>	
本集團核心溢利	387	15	
	<hr/>	<hr/>	

每股盈利為人民幣 15 分，乃按截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月的已發行股票之加權平均數約 69.73 億股計算（2012 年（重列）：人民幣 14 分，按已發行股票之加權平均股數約 59.30 億股計算）。

應付本公司股東之股息必須遵循優先票據和永久資本證券設定的若干條款，列示如下：

- 應付本公司股東之股息（連同贖回，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，但須根據優先票據之條款經匯兌差額、非正常條款出售資產的收益或虧損及特別或非常規性收益等調整）的 20%，除非本公司發行之優先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持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非支付了所有延遲支付的票面息。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2013 年 5 月 20 日，本公司完成按每 3 股現有股份認購 1 股供股股份發行 2,000,431,547 股供股股份，認購價為每股供股股份港幣 1.84 元。所得款項淨額約人民幣 28.99 億元用作支付上海太平橋和瑞虹新城項目土地拆遷費用、償還現有債務（包括可換股債券）以及作營運資金用途。該等新股份在各方面與本公司當時已發行的現有股份享有同等地位。

本集團於 2013 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	10,956	2,234	1,985	5,665	1,072
銀行借貸 - 港幣	6,798	2,575	2,153	2,070	-
銀行借貸 - 美元	2,416	584	897	935	-
	<u>20,170</u>	<u>5,393</u>	<u>5,035</u>	<u>8,670</u>	<u>1,072</u>
可換股債券 - 人民幣	2,502	2,502	-	-	-
票據 - 人民幣	6,572	2,990	3,582	-	-
票據 - 新加坡幣	1,240	-	1,240	-	-
票據 - 美元	5,572	-	5,572	-	-
	<u>36,056</u>	<u>10,885</u>	<u>15,429</u>	<u>8,670</u>	<u>1,072</u>

於 2013 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 120.53 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 86.33 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 36.97 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 21.63 億元）和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 2.59 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 1.83 億元）。

於 2013 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 240.03 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 260.35 億元），權益總額為人民幣 410.20 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 372.68 億元）。本集團於 2013 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（包括已抵押銀行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 59%（2012 年 12 月 31 日：70%）。

於 2013 年 6 月 30 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 79.15 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 75.78 億元）。

抵押資產

於 2013 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 554.29 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 432.03 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 183.00 億元的借款（2012 年 12 月 31 日：人民幣 166.92 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2013 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 146.03 億元（2012 年 12 月 31 日：人民幣 144.42 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團計劃專注發展圍繞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

現金流量管理由總部的集團資金部門負責。

本集團致力通過結合內部資源、銀行貸款和債務融資（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。目前的財務及資金流動狀況足以讓本集團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。

於 2013 年 6 月 30 日，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團於 2015 年 1 月 26 日到期的新加坡幣 2.50 億元三年期票據（「2015 年新加坡幣票據」）所產生的現金流量變動。2015 年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年 8%，每半年後付息。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率 8% 計算之利息，並每半年支付按固定年利率 9.57% 至 9.68% 計算的面值合計人民幣 12.69 億元的貸款的利息。

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及美元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 2013 年 6 月 30 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中國人民銀行既定利率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計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.53% 至 1.45% 計算的面值合計港幣 43.27 億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率 0.54% 至 0.71% 計算的面值合計 3.05 億美元的貸款的利息，以及獲得按中國人民銀行既定利率的 120% 計算之浮動利息，並支付按固定利率 7.85% 計算的面值合計人民幣 2.56 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利率風險。

除上文所披露者外，本集團於 2013 年 6 月 30 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。

中期股息

董事會宣佈約於 2013 年 9 月 23 日派發截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 2.2 仙(2012 年: 每股港幣 2.5 仙)予於 2013 年 9 月 10 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 2013 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經營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（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄 14 所載的所有適用守則條文（「企業管治守則」）及緊貼企業管治的最新發展。

企業管治守則的遵守

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司已完全遵守企業管治守則的守則條文。

為秉持高標準的企業管治，除遵守企業管治守則及貫徹本公司 2012 年年報所載的企業管治實踐之外，本公司已於 2013 年 3 月採納董事會成員多元化政策，較上市規則要求的實行日期為早。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄 10 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事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 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.6.4 條，本公司已制定及採用有關僱員（按上市規則之定義）進行證券交易的指引，其條款不比標準守則寬鬆，藉以規管本公司及其附屬公司的若干僱員進行本公司證券買賣活動，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證券有關而未被公開的內幕消息。

本公司並無察覺有董事違反標準守則及有關僱員違反有關僱員進行證券交易的指引。

董事會的組成

本公司董事會（「董事會」）的大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時合共由 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。

配合本公司於 2013 年 3 月採納的董事會成員多元化政策，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、經驗及不同視野之間，作出的適當平衡。

此外，本公司已清晰制訂並書面確立董事會及管理層的職能，以向本公司管理層授予日常營運職責。

董事會定期開會，於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內舉行了 3 次會議（出席率為 100%）。

董事委員會

董事會共設有 4 個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會，均訂有明確職權範圍，以監督本公司的特定事務。

審核委員會

審核委員會負責審閱本集團的財務資料，並監察本集團的財務報告系統及內部監控程序，同時協助董事會及其主席履行本公司的企業管治職能。審核委員會亦檢討與外聘核數師的關係，包括但不限於外聘核數師的工作、費用、聘用條款等，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

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，他具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2013 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和常規及內部監控系統。審核委員會對所採納的會計處理方式並無異議。

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，審核委員會舉行了 1 次會議（出席率為 100%）。

薪酬委員會

薪酬委員會負責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。

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。

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，薪酬委員會舉行了 1 次會議（出席率為 100%）。

提名委員會

提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成以及董事會成員多元化政策，並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。

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。

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，提名委員會舉行了 1 次會議（出席率為 100%）。

2013 年 1 月，本公司確定董事會多元化的重要性及其對本公司的裨益。因此，董事會修訂了提名委員會的職權範圍，加入董事會多元化的元素，其後於 2013 年 3 月制定了董事會成員多元化政策。

財務委員會

財務委員會負責規定及監察本集團的財務策略、政策和指引。

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。

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，財務委員會舉行了 2 次會議（出席率為 100%）。

屢獲殊榮

於截至 2013 年 6 月 30 日止 6 個月內，本公司榮膺由《亞洲企業管治》雜誌頒發的「2013 亞洲企業管治表彰大獎 - 企業管治指標企業」殊榮。

董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提高董事會的多元特色是在這個瞬息萬變的經營環境中保持競爭優勢的必要條件。董事會應保持執行與非執行董事（包括獨立非執行董事）的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司已於 2013 年 3 月採納董事會成員多元化政策並制定可計量目標，較上市規則要求的實行日期為早。提名委員會將會評估董事會成員在技巧、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技巧、知識、種族、對本公司業務具有不可缺的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。董事會將致力達到以上目標，並根據於 2013 年 9 月 1 日生效的新企業管治守則，於下一期年報中披露董事會成員多元化政策摘要。

董事的培訓、入職及持續發展

為協助董事履行職責，本公司將不斷就法律和監管發展以至業務與市場變化，向董事提供最新資訊。

於 2013 年 3 月 27 日，本公司邀請外部專業顧問向董事提供多個範疇的培訓（i）新訂的香港《公司條例》對註冊非香港公司的董事受信責任的影響，包括有關「責任人」及謹慎標準的新條文；及（ii）在公司交易過程中遵守《2012 年證券及期貨（修訂）條例》下內幕消息披露制度的方法。透過該培訓，董事與顧問就與董事職責及責任有關的新發展，加強了互動與交流。羅先生、尹焯強先生、黃月良先生、龐約翰爵士、白教授、麥卡錫博士及邵大衛先生參加了此次培訓，培訓資料已發送給所有董事詳閱。

股東周年大會

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席、大多數董事及外聘核數師出席了 2013 年 5 月 29 日召開的股東周年大會，該大會提供了有用的平台，讓董事會與股東交流意見。

僱員及薪酬政策

於 2013 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 1,048 人（2012 年 12 月 31 日：1,318 人）；另外中國新天地人員為 362 人，物業管理人員為 1,478 人（2012 年 12 月 31 日：1,438 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 2013 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、簡明綜合損益及其他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 2013 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

我衷心感謝股東及業務夥伴對集團一直以來的忠實支持，以及董事會、管理層及全體員工的不懈努力和寶貴貢獻。經營環境的重重挑戰，是對勇氣和韌力的真正考驗，但集團員工已經證明他們在逆境中仍能取得優越表現。

透過強化專注的經營方針和本人親自帶領落實集團長久的成功發展，我熱切期待與管理層及員工合作，為股東締造穩定的短期回報和長線價值。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2013年8月27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。

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