



## 管理層討論與 分析



### 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%。





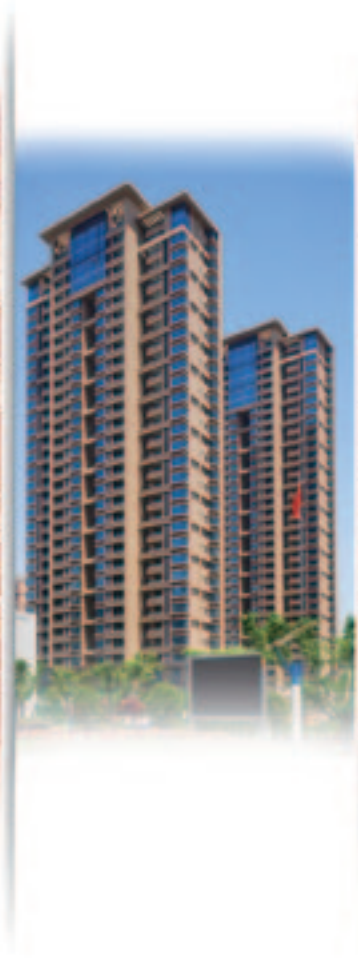
上海



**瑞虹新城第5期璟庭於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%。**

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 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	銷售收入 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 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 <sup>1</sup>	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%
<b>小計</b>	<b>2,944</b>	<b>185,400</b>		<b>820</b>	<b>52,000</b>		
停車場及其他	244	-	-	246	-	-	-
大連天地	265	25,800	10,900	389	33,100	12,500	(13%)
<b>總計</b>	<b>3,453</b>	<b>211,200</b>	<b>17,300</b>	<b>1,455</b>	<b>85,100</b>	<b>18,100</b>	<b>(4%)</b>
確認為：							
- 本集團物業銷售收入 <sup>2</sup>	2,913	176,700	17,500	1,062	51,800	21,700	(19%)
- 出售投資物業 <sup>2</sup>	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%)
<b>總計</b>	<b>3,453</b>	<b>211,200</b>	<b>17,300</b>	<b>1,455</b>	<b>85,100</b>	<b>18,100</b>	<b>(4%)</b>

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 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	合約銷售 人民幣百萬元	已售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣元/ 平方米	
<b>一般物業銷售：</b>							
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%
<b>上海創智天地</b>							
辦公樓	34	1,400	24,300	40	1,400	28,600	(15%)
住宅	297	7,800	38,100	-	-	-	-
<b>武漢天地</b>							
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	-	-	-	-
<b>重慶天地</b>							
住宅 <sup>1</sup>	714	70,600	12,300	319	30,000	13,000	(5%)
零售	103	2,500	41,200	-	-	-	-
<b>佛山嶺南天地</b>							
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%
<b>小計</b>	<b>6,029</b>	<b>217,200</b>	<b>27,800</b>	<b>1,163</b>	<b>61,320</b>	<b>19,000</b>	<b>46%</b>
大連天地	242	21,200	11,400	179	14,600	12,300	(7%)
停車場及其他	138	-	-	204	-	-	-
<b>總計</b>	<b>6,409</b>	<b>238,400</b>	<b>26,900</b>	<b>1,546</b>	<b>75,920</b>	<b>20,400</b>	<b>32%</b>

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	環庭(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、雍江翠環和雍江御庭(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
<b>總計</b>		<b>441,700</b>

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。



瑞虹新城打造城市時尚生活

## 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後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
<b>上海太平橋</b>								
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%
<b>小計</b>		<b>213,000</b>	<b>370</b>	<b>330</b>	<b>12%</b>	<b>16%</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>
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 <sup>1</sup>	零售	-	9	9	-	41%	25%	20%
<b>總計</b>		<b>542,000<sup>2,3</sup></b>	<b>568</b>	<b>498</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>23%</b>	<b>27%</b>

- 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。



武漢



武漢天地位於第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。

#### 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 %
<b>以公平值計價的已落成投資物業</b>					
<b>上海太平橋</b>					
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%
<b>小計</b>	<b>708,000</b>	<b>361<sup>1</sup></b>	<b>25,306</b>	<b>35,700</b>	<b>1%</b>
<b>以公平值計價的發展中投資物業</b>					
<b>上海太平橋</b>					
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	-
<b>小計</b>	<b>891,000</b>	<b>777</b>	<b>14,287</b>	<b>16,000</b>	<b>5%</b>
<b>總計</b>	<b>1,599,000</b>	<b>1,138</b>	<b>39,593</b>	<b>24,800</b>	<b>3%</b>

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 平方米	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
<b>上海太平橋</b>			
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
<b>佛山嶺南天地</b>			
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	38,000	529	13,900
<b>總計</b>	<b>76,000</b>	<b>2,388</b>	<b>31,400</b>

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	
<b>於2013年上半年前落成</b>								
<b>上海太平橋</b>								
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%
<b>上海瑞虹新城</b>								
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%
<b>上海創智天地</b>								
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%
<b>杭州西湖天地</b>								
西湖天地	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
<b>武漢天地</b>								
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%
<b>重慶天地</b>								
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%
<b>重慶天地(第B3/01號地塊)</b>								
第1期	-	10,000	-	10,000	100%	97%	100%	79.4%
第2期	-	39,000	-	39,000	70%	69%	59%	79.4%
<b>佛山嶺南天地</b>								
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%
<b>大連天地</b>								
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%
<b>小計</b>	<b>429,000</b>	<b>355,000</b>	<b>76,000</b>	<b>860,000</b>				
<b>於2013年上半年新落成</b>								
<b>重慶天地</b>								
企業天地2號 (第B11-1/02號地塊第一期)	119,000	11,000	-	130,000				59.5%
<b>佛山嶺南天地</b>								
嶺南天地第2期(第1號地塊第二期)	-	36,000	-	36,000				100.0%
<b>大連天地</b>								
智普天地(第D10號地塊零售)	-	41,000	-	41,000				48.0%
<b>小計</b>	<b>119,000</b>	<b>88,000</b>	<b>-</b>	<b>207,000</b>				
<b>總計可供出租總建築面積</b>	<b>548,000</b>	<b>443,000</b>	<b>76,000</b>	<b>1,067,000</b>				
<b>投資物業持有者：</b>								
- 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				
<b>於2013年6月30日</b>	<b>548,000</b>	<b>443,000</b>	<b>76,000</b>	<b>1,067,000</b>				
<b>於2012年12月31日</b>	<b>435,000</b>	<b>357,000</b>	<b>76,000</b>	<b>868,000</b>				

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。





虹橋天地將成為上海西面的新地標

### 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
<b>已於2013年上半年實際交付</b>							
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 <sup>1</sup>	33,000	-	41,000	-	74,000	24,000	98,000
<b>總計</b>	<b>33,000</b>	<b>119,000</b>	<b>89,000</b>	<b>-</b>	<b>241,000</b>	<b>79,000</b>	<b>320,000</b>
<b>計劃於2013年下半年交付</b>							
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
<b>總計</b>	<b>196,000</b>	<b>243,000</b>	<b>119,000</b>	<b>-</b>	<b>558,000</b>	<b>189,000</b>	<b>747,000</b>
<b>計劃於2014年交付</b>							
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 <sup>1</sup>	91,000	-	-	-	91,000	44,000	135,000
<b>總計</b>	<b>433,000</b>	<b>264,000</b>	<b>279,000</b>	<b>51,000</b>	<b>1,027,000</b>	<b>462,000</b>	<b>1,489,000</b>

<sup>1</sup> 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。



重慶

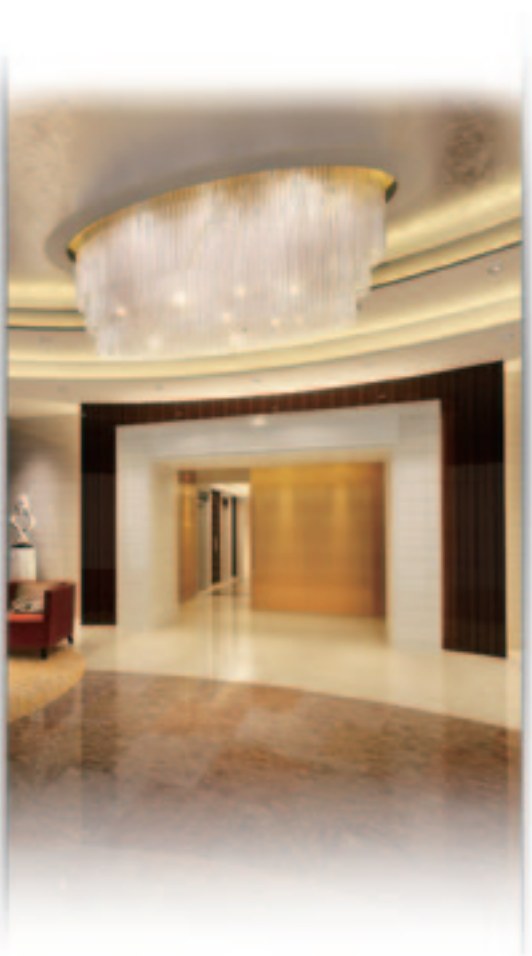


**重慶天地企業天地2號(第B11-1/02號地塊第1期)的建築工程已於2013年上半年完成。該物業目前由本集團持有作投資物業用途。另第B12-1號地塊的三幢甲級辦公樓，即企業天地3、4和5號，連同零售物業及停車場已於2013年上半年交付予買家，提供總建築面積為99,900平方米。**

#### **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。



創智天地成為融合工作、生活、學習和休閒的綜合性知識社區





重慶天地旨在打造一流的江畔大都會風情

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。



佛山



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。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。

#### 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。



武漢天地住宅社區以優質的綠化環境打造宜居生活

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 6月30日 已支付 拆遷費用 人民幣百萬元	截至2013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
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
<b>總計</b>		<b>659,000</b>	<b>9,116</b>	<b>3,650</b>	

## 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					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	小計 平方米			
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	-	111,000	110,000	38,000	259,000	103,000	362,000	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	-	-	47,000	-	47,000	59,000	106,000	79.0% <sup>2</sup>
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% <sup>3</sup>
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%
<b>小計</b>	<b>160,000</b>	<b>548,000</b>	<b>443,000</b>	<b>76,000</b>	<b>1,227,000</b>	<b>632,000</b>	<b>1,859,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	90,000	106,000	55,000	-	251,000	63,000	314,000	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	50,000	187,000	79.0% <sup>2</sup>
上海創智天地	53,000	95,000	6,000	22,000	176,000	66,000	242,000	99.0% <sup>4</sup>
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% <sup>3</sup>
佛山嶺南天地	171,000	-	97,000	-	268,000	124,000	392,000	100.0% <sup>5</sup>
大連天地	478,000	189,000	201,000	33,000	901,000	308,000	1,209,000	48.0% <sup>6</sup>
<b>小計</b>	<b>1,267,000</b>	<b>1,291,000</b>	<b>879,000</b>	<b>164,000</b>	<b>3,601,000</b>	<b>1,171,000</b>	<b>4,772,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
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% <sup>2</sup>
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 <sup>7</sup>	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0% <sup>6</sup>
<b>小計</b>	<b>2,755,000</b>	<b>1,892,000</b>	<b>1,040,000</b>	<b>265,000</b>	<b>5,952,000</b>	<b>314,000</b>	<b>6,266,000</b>	
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>4,182,000</b>	<b>3,731,000</b>	<b>2,362,000</b>	<b>505,000</b>	<b>10,780,000</b>	<b>2,117,000</b>	<b>12,897,000</b>	

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。



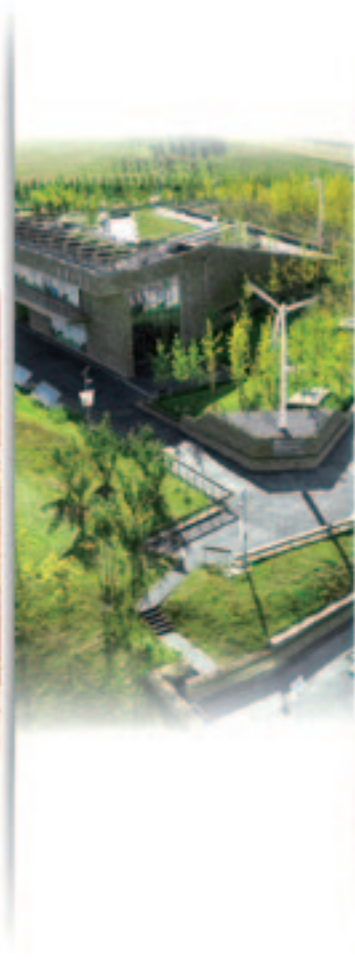
大連



**大連天地河口灣地塊(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。**

### 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，這也舒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中的金融開放改革。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





佛山嶺南天地保留嶺南建築特色並賦予其新的生命力

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年第一季度，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，但中國現時的經濟發展模式轉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。



## 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)。



重慶天地聚集豐富的餐飲文化和時尚娛樂

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)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	229	15	+1,427%
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	158	-	
本集團核心溢利	387	15	+2,480%

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) 人民幣百萬元	一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 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	-
	20,170	5,393	5,035	8,670	1,072
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	-	-
<b>總計</b>	<b>36,056</b>	<b>10,885</b>	<b>15,429</b>	<b>8,670</b>	<b>1,072</b>





翠湖天地嘉苑 The Manor 提供藝術化定制住宅服務

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。

