



Deliver Results
Build Confidence
共創實績 同建信心



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司
Interim Report 中期業績報告

Stock Code 股份代號 : 272

Contents



01	Deliver Results Build Confidence 共創實績 同建信心	68	Interim Dividend 中期股息
02	Chairman's Statement 主席報告	68	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
06	CEO Report 行政總裁報告	69	Substantial Shareholders' Interests in Shares 主要股東於股份的權益
09	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	70	Share Options 購股權
38	Independent Review Report 獨立審閱報告	71	Corporate Governance 企業管治
39	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	73	Purchase, Sale or Redemption of Shares 購買、出售或贖回股份
40	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 簡明綜合損益及其他全面收益表	74	Disclosure Under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
41	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表	75	Update on Information of Directors Under Rule 13.51B(1) of the Listing Rules 根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事 資料之更新
43	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合權益變動表	75	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
44	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表	75	Scope of Work of Messrs. Deloitte Touche Tohmatsu 德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇
45	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表附註	76	Corporate Information 公司資料

共創實績 同建信心

憑藉清晰的執行方針，集團努力不懈締造實績，為瑞安房地產轉型為純粹經營房地產開發的公司作好準備，從而為客戶、股東及員工創造短期回報和長遠價值。

中國內地具創意的房地產開發商

開創設計新猷，切合客戶所需

瑞安房地產是中國最高瞻遠矚的房地產開發商之一。為配合房屋需求的急劇增長以及客戶不斷轉變的需求，我們正加速開發旗下項目，同時引進個性化和標準化的設計模式，體現勇於創新的核心理念。

近年來，社會生活方式及家庭生活出現重大改變，客戶的需要亦隨之轉變。為切合客戶的不同需要，我們開創先河，推出個性化的房型及選材設計，讓客戶按自己喜好選擇合適的設計。同時，我們也推出標準化的單位面積及建材，以加快完成項目，配合集團的發展目標。兩者互相配合，加強了項目的靈活性和功能性，善用地球資源。

這項新猷秉承集團在各方面的表現，一貫穩居市場領導地位。





主席報告



踏入2013年上半年，房地產市場持續波動。但因新一屆中央政府沒有進一步干預房地產市場，加上充裕的投資資金支持，令住宅買家的入市意欲又再回復旺盛。

中央政府領導層最近換屆後，房地產投資者一直密切留意新政府對房地產市場的意向。由於目前並無新調控政策出

台，看來新領導層允許在現有規管架構下，讓市場力量決定房地產市場的發展路向。在這情況下，集團預期房地產市場在短期內將較過去數年穩定。

截至2013年6月30日止六個月期間，集團的營業額為人民幣36.23億元(港幣45.11億元)，較2012年同期增加121%。股東應佔溢利為人民幣10.51億元或港幣13.08億

“面對充滿挑戰的經濟環境和經營狀況，集團最高管理團隊需要發揮強勢的領導力，並具備經驗推動集團的業務轉型，踏上可持續發展之路。”

羅康瑞
主席



元(2012年：人民幣8.25億元或港幣10.16億元)。每股基本盈利為人民幣0.15元(港幣0.19元)。截至6月底，集團已達致全年住宅銷售目標超過71%，反映物業銷情強勁。

領導力及基本因素

集團正推行重大轉變。面對去年讓人失望的業績，集團對業務營運及架構進行重組。

在退任行政總裁後，我原定的一個目標是給予管理團隊最大的成長及發展空間。然而，面對充滿挑戰的經濟環境和經營狀況，集團最高管理團隊需要發揮強勢的領導力，並具備經驗推動集團的業務轉型，踏上可持續發展之路。在房產市場長期的發展方向完全明朗之前，市場的情況或會持續不明朗，我相信為管理層和股東的利益著想，我有責任發揮更大的作用，更積極主動地帶領業務向前邁進。



“透過將房地產開發與商業物業管理業務的分拆，使瑞安房地產成為一家純粹經營房地產開發的公司，中國新天地則專注於資產管理及提升資產質素。”

集團管理團隊在2013年上半年的優先目標之一，是制定和執行集團的下一個「三年發展計劃」。在未來三年，集團將專注透過精確地執行加快建設交付，為客戶提供卓越服務，同時嚴格地監控項目進程和成本。

中國新天地

瑞安房地產全資附屬公司中國新天地的成立，進一步加強了瑞安房地產的業務方針及投資理念。透過將房地產開發與商業物業管理業務的分拆，使瑞安房地產成為一家純粹經營房地產開發的公司，中國新天地則專注於資產管理及提升資產質素。這種專業化分工能使兩間公司各自發揮專業優勢，為管理層及投資者帶來裨益。

中國新天地業務營運正穩步邁進。截至2013年6月30日，中國新天地已擁有362名員工。在2013年7月1日履新的行政總裁黃勤道先生領導下，中國新天地的團隊不斷壯大，致力於開創及管理中國最優質的商業物業資產。

瑞安房地產已落成投資物業及酒店物業的資產規模已達約人民幣276.94億元。截至2013年6月30日止六個月期間，來自上述商業資產的租金及相關收入為人民幣7.01億元。在中國新天地成立的初步階段，瑞安房地產大部分已落成的商業資產，包括位於上海、重慶、武漢及佛山的商業物業，將轉由中國新天地管理和營運，以配合集團的策略。

視乎市場情況，集團計劃來年分拆中國新天地獨立上市。

放眼未來

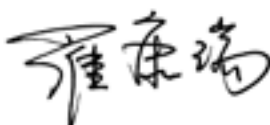
中國房地產市場未來的發展軌跡漸趨清晰，集團領導層需要強有力地引領下一階段的業務發展。董事會及管理團隊亦須密切留意當前市場環境仍有可能發生的急速變化，將會提供審慎的指引，為業務作出調適。

今年下半年的重點項目之一，是預期於2013年底前落成的上海「虹橋天地」第一期。辦公樓租戶預期可於明年第一季及第二季遷入，整個項目將如期於2014年底前落成。為加強與虹橋交通樞紐的聯繫，「虹橋天地」將提供場外登機服務和往返機場與鐵路站交通安排，讓旅客在等候列車和航班期間，可在「虹橋天地」內安排會議、購物、進餐及休息。這個項目開創內地先河，我們十分榮幸能夠成為這個重要項目的開發商。

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。



羅康瑞
主席

香港，2013年8月27日





行政總裁報告




2013年上半年，中國房地產市場仍有所波動。然而，新一屆中央政府未實施新的房地產調控政策，於今年第二季度起，最終用家需求逐漸回升，其中以集團項目組合所在的一線及二線城市尤為顯著。集團相信在短期內市場將趨於相對穩定。

銷售表現

整體來說，集團的業務表現較去年同期改善。集團物業項目的售價上調，對集團收入作出更大貢獻。2013年上半年的物業銷售額超前銷售目標，其中合約銷售額達人民幣64

億元，認購銷售額為人民幣12億元，合計共達人民幣76億元。回顧期內，集團的合約銷售錄得較高水準的平均售價，達每平方米人民幣26,900元。按目前的銷售速度，集團有信心可達致人民幣110億元的全年銷售目標。

2013年上半年，上海瑞虹新城83%的在售單位簽訂了銷售協議，合約銷售額共計人民幣35億元，重慶天地的合約銷售額逾人民幣8.17億元。佛山嶺南天地的小型單位已全部售罄，武漢天地在售單位現已售出逾90%，並錄得合約銷售約人民幣10億元。



“集團的業務表現較去年同期改善。2013年上半年的物業銷售額超前銷售目標，其中合約銷售額達人民幣64億元，認購銷售額為人民幣12億元，合計共達人民幣76億元。”

李進港
董事總經理及行政總裁



策略方針

瑞安房地產「總體規劃社區」的成功主要有賴集住宅、商業、文化、娛樂及零售設施於一身的獨特綜合開發模式。集團遍及多個城市的天地系列，均錄得暢旺的銷情及租務表現，證明集團「總體規劃項目」深受買家青睞。

為了對集團的總體規劃業務戰略進行補充，我們將不只著眼於大型項目，並籌劃在現有項目所在之一線及二線城市開發中小型項目，從而加速交付周期及提升現金流的運用效益。

為豐富產品多樣性，擴充客戶群，集團加強發展其項目組合內的中小型住宅單位。重慶天地方面，我們計劃在第B20

號地塊4號樓及第B18號地塊2號樓，提供面積介乎55至138平方米的單位。在武漢天地，我們計劃在第B13號地塊提供面積介乎100至150平方米的單位。至於佛山嶺南天地，我們將於今年9月在第6號地塊推出140平方米及160平方米的高層公寓。

執行及交付

回顧期內，集團上一個「三年發展計劃」的執行情況未如理想。集團汲取教訓，在推行下一個「三年發展計劃」時將專注以下三大範疇：透過標準化來提升效益；貫徹一站式服務使瑞安房地產品牌脫穎而出；監控成本及工期來提升盈利能力及對比同業的表現。



“集團精心創建的總體規劃社區，提供妥善均衡的有形與無形裨益，以滿足中國現今日益成熟的物業買家和租戶。”

市場環境充滿挑戰，切實執行既定目標對成功至關重要。2013年上半年，佛山嶺南天地第二期落成，預期可於今年下半年盛大開幕。佛山嶺南天地正蛻變成佛山的新地標，並獲得市民、市政府及省政府的鼎力支持。

集團已為上海太平橋企業天地5號(二期)簽訂了多個重要租戶，該項目將於今年年底前完工。企業天地3號(二期)亦可如期於2014年年底前落成。

虹橋天地按進度穩步邁進。我們已簽訂首個大型租戶(一家瑞士製藥公司)，奠定了虹橋區域辦公樓租賃市場的新標準。集團正與多家新的準租戶進行磋商，預計租戶可於2014年上半年遷入。

中國新天地成立，將負責商業資產的管理及營運，包括已落成的現有商業物業組合及將施工完畢的新發展項目。

貫徹可持續發展方針

2006年，瑞安房地產成為率先訂立可持續發展政策的地產開發商之一。為貫徹可持續發展承諾，集團所有項目的設計均恪守可持續發展原則，並經由獨立第三方核實，包括美國綠色建築協會的LEED認證，及中國綠色建築設計評價標識。

中國內地物業買家的要求日益嚴格，不只講求優質的建築和物料，更追求超越基本棲身之所的美好社區生活質素，包括綠化公共空間、能舒展身心的休憩環境、綠色建材，

以及健康安全、高標準的水質及空氣質素。集團精心創建的總體規劃社區，提供妥善均衡的有形與無形裨益，以滿足中國現今日益成熟的物業買家和租戶。

規劃未來

展望未來，集團將致力推行下一個「三年發展計劃」，從而實現標準化、一站式服務，以及管控項目成本及開發進度的目標。

在今年下半年，我們將繼續專注努力實現本財政年度人民幣110億元的住宅物業及商業物業整體銷售總目標。

致謝

值此上半年結束之時，我衷心感謝主席及董事會同寅給予不懈支持，引領集團克服時艱，邁步向前。我亦衷心感謝投資者對集團的愛戴和支持，加上集團員工的專注投入，為集團奠定日後發展的基石。

李進港

董事總經理及行政總裁

香港，2013年8月27日



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%。





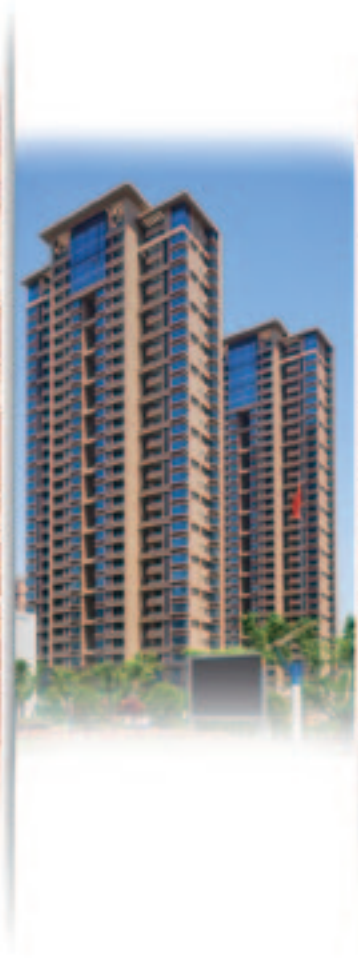
上海



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 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%)
確認為：							
- 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 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	
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	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
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。



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
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。



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 %
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 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
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								
智普天地(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。



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
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。



重慶

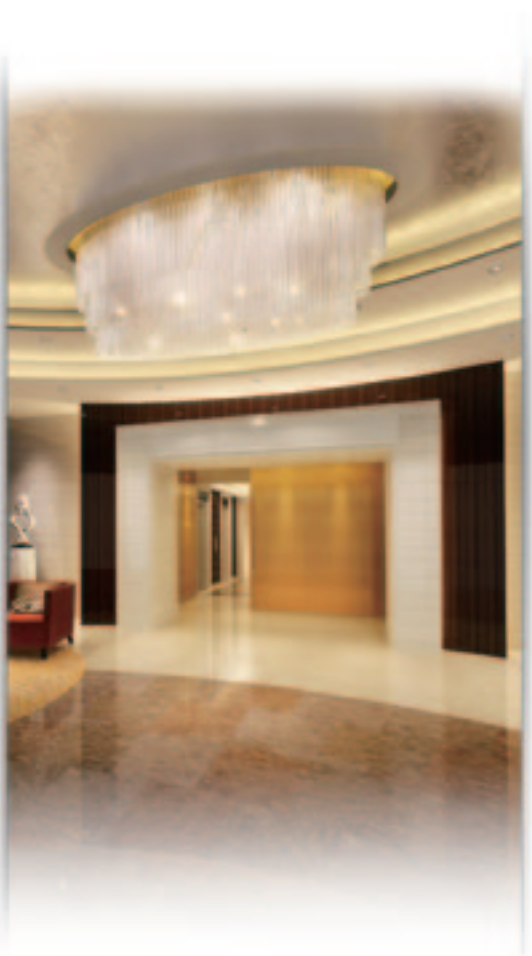


重慶天地企業天地2號(第B11-1/02號地塊第1期)的建築工程已於2013年上半年完成。該物業目前由本集團持有作投資物業用途。另第B12-1號地塊的三幢甲級辦公樓，即企業天地3、4和5號，連同零售物業及停車場已於2013年上半年交付予買家，提供總建築面積為99,900平方米。

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。



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
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					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			
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。



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



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，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	-	-
總計	36,056	10,885	15,429	8,670	1,072



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。

Deloitte.

德勤

致瑞安房地產有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

引言

本核數師行已審閱第39至第67頁所載的瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括於2013年6月30日的簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止6個月期間的相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，中期財務資料報告須按照其相關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)編製。貴公司董事負責按照國際會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。本核數師行之責任在於根據受聘之協定條款審閱該等簡明綜合財務報表，就此達成結論，並僅向閣下全體匯報，而不作任何其他用途。本核數師行不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

本核數師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。該等簡明綜合財務報表之審閱包括詢問(主要對負責財務及會計事務之人士)，以及採納分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審核準則進行之審核，故本核數師行無法確保本核數師行已知悉可通過審核辨別之所有重要事項。因此，本核數師行並不表達審核意見。

結論

基於本核數師行之審閱，本核數師行並無注意到任何事宜可引起本核數師行相信該等簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年8月27日

簡明綜合損益表

截至2013年6月30日止6個月

	附註	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)
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		3,623	1,643
– 應佔聯營公司		143	200
		3,766	1,843
本集團營業額	3	3,623	1,643
銷售成本		(2,204)	(906)
毛利		1,419	737
其他收入		128	160
銷售及市場開支		(143)	(64)
一般及行政開支		(406)	(379)
經營溢利	4	998	454
投資物業的公平值增值	9	1,138	1,268
應佔聯營公司業績		3	2
出售投資物業收益		21	–
財務費用，包括匯兌差額	5	(94)	(244)
稅項前溢利		2,066	1,480
稅項	6	(743)	(512)
期間溢利		1,323	968
以下應佔：			
本公司股東		1,051	825
永久資本證券持有者		158	–
其他附屬公司的非控制股東		114	143
		272	143
		1,323	968
			(重列)
每股盈利	8		
– 基本		人民幣 15 分	人民幣 14 分
– 攤薄		人民幣 14 分	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

	附註	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)
期間溢利		1,323	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		(7)	(12)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	15	18	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	15	—	(6)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	15	(54)	—
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	15	60	—
		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		(45)	—
期間其他全面開支		(28)	—
期間全面總收入		1,295	968
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,023	825
永久資本證券持有者		158	—
其他附屬公司的非控制股東		114	143
		272	143
		1,295	968

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	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)
非流動資產			
投資物業	9	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	10	1,267	1,264
於合營公司的權益	12	25	–
向聯營公司的貸款	10	1,660	1,659
應收賬款	11	101	102
向一間合營公司的貸款	12	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	11	2,869	2,606
聯營公司欠款	10	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	13	10,055	7,903
應付有關連公司款項		585	782
應付聯營公司款項	10	–	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

	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	14	145	114
儲備		35,073	31,367
本公司股東應佔權益		35,218	31,481
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
		5,802	5,787
權益總額		41,020	37,268
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	15	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
		33,408	31,786
權益及非流動負債總額		74,428	69,054

簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止6個月

	本公司股東應佔														
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券權益儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	小計	永久資本證券	其他附屬公司的非控制股東	小計	總計
	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	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	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
於2013年1月1日(經審核)	114	15,152	122	(135)	188	(32)	605	(23)	587	14,903	31,481	3,093	2,694	5,787	37,268
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,051	1,051	158	114	272	1,323
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(7)	-	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	-	-	18
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	60	-	-	-	60
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(54)	-	-	(54)	-	-	-	(54)
界定福利責任的重新計量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	(45)	-	-	-	(45)
期間全面總收入	-	-	-	-	-	(7)	-	24	-	1,006	1,023	158	114	272	1,295
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	6
根據供股發行新股	31	2,906	-	-	-	-	-	-	-	-	2,937	-	-	-	2,937
股份發行開支	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	-	-	(38)
分派予永久資本證券持有者注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(157)	-	(157)	(157)
收購附屬公司的額外權益(附註17(b)(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	-	(52)	-	(125)	(125)	(177)
出售附屬公司部分股本權益(附註17(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-	84	-	9	9	93
支付2012年末期股息每股港幣3.5仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(223)	(223)	-	-	-	(223)
於2013年6月30日(未經審核)	145	18,020	122	(135)	194	(39)	605	1	619	15,686	35,218	3,094	2,708	5,802	41,020
於2012年1月1日(經審核)	102	12,985	122	(135)	170	20	605	(30)	637	13,469	27,945	-	1,526	1,526	29,471
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825	825	-	143	143	968
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(12)	-	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	-	-	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(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	-	-	-	(6)
期間全面總收入	-	-	-	-	-	(12)	-	12	-	825	825	-	143	143	968
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8
發行新股	10	1,756	-	-	-	-	-	-	-	-	1,766	-	-	-	1,766
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22	22
支付予一家附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)	(9)
收購附屬公司(附註17(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	661	661	661
收購一家附屬公司的額外權益(附註17(b)(ii))	-	-	-	(188)	-	-	-	-	-	-	(188)	-	188	188	-
已公開宣布2011年末期股息每股港幣10仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(473)	(473)	-	-	-	(473)
於2012年6月30日(未經審核)	112	14,741	122	(323)	178	8	605	(18)	637	13,821	29,883	-	2,531	2,531	32,414

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止6個月

		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)
	附註		
經營活動產生(使用)的現金淨額		2,264	(1,140)
投資活動使用的現金淨額			
添置投資物業		(1,702)	(1,617)
出售投資物業所得款項		275	–
釋放已抵押銀行存款		1,054	1,571
已抵押銀行存款增加		(2,588)	(1,051)
收購附屬公司的現金流入	17(a)	–	111
聯營公司欠款增加		–	(138)
投資一間合營公司		(25)	–
一間合營公司欠款增加		(265)	–
應收貸款收回		–	152
其他投資現金流量		2	(152)
		(3,249)	(1,124)
融資活動產生的現金淨額			
來自附屬公司非控制股東的墊款		366	188
向附屬公司非控制股東的還款		–	(129)
來自附屬公司非控制股東的注資		16	22
收購附屬公司額外權益的現金流出	17(b)(i)	(177)	–
新借銀行及其他貸款		5,228	4,241
償還銀行貸款		(3,697)	(5,796)
發行票據		–	4,233
發行票據開支		–	(85)
指定為現金流量對沖的利率掉期結算		–	(73)
根據供股發行新股		2,937	–
發行股份開支		(38)	–
已付利息		(1,371)	(956)
支付股息		(223)	–
分派予永久資本證券持有者		(157)	–
向一間附屬公司的一名非控制股東支付股息		–	(9)
		2,884	1,636
現金及現金等價物的增加(減少)淨額		1,899	(628)
期初現金及現金等價物		6,287	3,523
外匯匯率變動的影響		(89)	6
期末現金及現金等價物		8,097	2,901
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		8,097	2,901

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. 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
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第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
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中的規定。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。

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。公平值信息之披露載於附註21。

2. 主要會計政策(續)

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)及相關後續修訂。

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。

3. 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	2,913	128	3,041	1,062	187	1,249
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	36	–	36	34	–	34
	701	15	716	563	13	576
其他	9	–	9	18	–	18
總計	3,623	143	3,766	1,643	200	1,843

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

3. 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	3,041	716	9	3,766
業績				
本集團分部業績	746	1,459	(1)	2,204
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				2,066
稅項				(743)
期間溢利				1,323

3. 營業額及分部資料(續)

	截至2012年6月30日止6個月(未經審核)			
	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入				
本集團營業額	1,062	563	18	1,643
應佔聯營公司營業額	187	13	–	200
分部收入總計	1,249	576	18	1,843
業績				
本集團分部業績	191	1,551	12	1,754
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				1,480
稅項				(512)
期間溢利				968

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。



4. 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)	—
	92	59
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)
	1	1
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
	14	26
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
	274	252
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)
	205	197
已售物業成本確認為開支	1,922	711
經營租賃的租金費用	22	29
利息收入	(106)	(99)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	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)
銀行貸款利息		
– 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(附註20)	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
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)
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
	94	244

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。

6. 稅項

	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)
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
	743	512

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。

7. 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)
已公開宣布並支付2012年末期股息(2012年：已公開宣布2011年末期股息)	223	473
公開宣布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。

7. 股息(續)

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。

8. 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 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (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

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

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。

9. 投資物業

	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)
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	25,306	22,089
在建或發展中投資物業：		
以公平值列示	14,287	14,746
以成本列示	10,276	9,789
	24,563	24,535
	49,869	46,624

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值列賬之 已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2013年1月1日(經審核)	22,089	14,746	9,789	46,624
添置	–	1,868	487	2,355
於完成時轉撥	3,138	(3,138)	–	–
於出售時對銷	(254)	–	–	(254)
轉撥自物業、廠房及設備	6	–	–	6
於簡明綜合損益表確認的公平值增值	327	811	–	1,138
於2013年6月30日(未經審核)	25,306	14,287	10,276	49,869
於2012年1月1日(經審核)	17,981	9,927	8,487	36,395
收購附屬公司(附註17(a))	2,676	189	–	2,865
添置	7	858	1,271	2,136
於完成時轉撥	577	(577)	–	–
轉撥	–	621	(621)	–
轉撥至物業、廠房及設備	(9)	–	–	(9)
於簡明綜合損益表確認的公平值增值	400	868	–	1,268
於2012年6月30日(未經審核)	21,632	11,886	9,137	42,655

9. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，其中人民幣59.70億元(2012年6月30日：人民幣37.40億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣438.99億元(2012年6月30日：人民幣389.15億元)的投資物業為中期租賃持有。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

於在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量的情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至於發展計劃、土地與拆遷成本及建造成本完結時，其公平值才能夠可靠計量。

本集團於2013年6月30日、2012年12月31日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥自/至物業、廠房及設備當日的投資物業公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率結合估值師根據各物業的特質進行調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值，乃參考鄰近地域相似物業的銷售業績估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。



10. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項

	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)
於聯營公司的權益			
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		785	782
		1,267	1,264
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	740	727
– 按年利率5%至6.15%計息	(b)	920	932
		1,660	1,659
聯營公司欠款	(c)	515	484
應付聯營公司款項	(d)	–	11

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」，本集團的一間聯營公司)的附屬公司以供開發位於中國大連之大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日與創域集團有限公司(本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃本公司最終控股公司Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，獨立第三方)訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2012年12月31日：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率5%至6.15%(2012年12月31日：5%至6.15%)計息且並無固定還款期限。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2012年12月31日：6.1%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

11. 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、按金及預付款項包括以下項目：		
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、應獲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、應獲清償的應收租金。



12. 於合營公司的權益/向一間合營公司的貸款

	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)
於合營公司的權益			
投資成本，非上市		25	—
應佔收購後業績		—	—
		25	—
向一間合營公司的貸款	(a)	265	—
一間合營公司欠款	(b)	11	11
減：撥備		(11)	(11)
		—	—

附註：

- (a) 向一間合營公司的貸款為無抵押，按中國人民銀行既定年利率計息，並須於2015年至2018年間分期償還。
(b) 一間合營公司欠款為無抵押，免息並按要求償還。

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行普通股本/ 註冊股本面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
		2013年 6月30日	2012年 12月31日		
翡翠飲食(杭州)有限公司	有限責任公司	50%	50%	香港	投資控股
上海禮興酒店有限公司 (「上海禮興」)	中外合資企業	50%	50%	中國	投資控股
上海永麟投資管理有限公司 (「上海永麟」)	中外合資企業	19.8%*	—	中國	物業發展

* 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團與其他權益持有者(「合作伙伴」，持有上海永麟80.2%權益的一個獨立第三方)對上海永麟擁有共同控制權。雙方對上海永麟之淨資產擁有權力，並且上海永麟相關業務之決定，需獲得雙方一致同意。

13. 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
	2,086	2,568
應付保留工程款項(附註)	469	448
契稅、營業稅及其他應付稅項	273	325
物業銷售的已收按金及預收款項	6,560	3,551
投資物業租金的已收按金及預收款項	338	324
處置附屬公司部份權益所收按金(附註17(c))	-	352
應計費用	329	335
	10,055	7,903

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。

14. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
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 (附註17(a))	-	-	626,909,643	1,567
於2012年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,838,497,624	14,596
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	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004

	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	145	114

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。

15. 指定為對沖工具的衍生金融工具

利率掉期合約

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。

根據有關掉期合約，本集團將分別按於2013年6月30日合計港幣43.27億元(2012年12月31日：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年12月31日：美元1.50億元)及人民幣2.56億元(2012年12月31日：無)的名義本金，獲得以香港銀行同業拆息浮息、倫敦銀行同業拆息浮息及中國人民銀行指定利率之120%計算之利息，同時以介乎0.53%至1.45%(2012年12月31日：0.63%至1.45%，介乎0.54%至0.71%(2012年12月31日：0.70%至0.71%))及7.85%的固定利率支付利息，並按比例償還相關銀行借貸。

本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團分別於2015年10月、2015年10月及2016年6月或之前到期，分別以香港銀行同業拆息加介乎3%至4.6%(2012年12月31日：3.0%至4.5%)的浮息、倫敦銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2012年12月31日：3.1%)的浮息及中國人民銀行指定利率之120%(2012年12月31日：無)計息，本金額分別為港幣43.27億元(2012年12月31日：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年12月31日：美元1.50億元)及人民幣2.56億元(2012年12月31日：無)的若干銀行借貸利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行借貸的條款相配合。

於截至2013年6月30日止6個月，利率掉期產生的公平值收益人民幣1,800萬元(截至2012年6月30日止6個月：人民幣1,800萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，預計將於須清償相關銀行貸款利息的各個日期於簡明綜合損益表確認。

於截至2012年6月30日止6個月，若干利率掉期合約提前終止，原因在於相關銀行借貸提前償還。於利率掉期合約終止時，先前於其他全面收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣600萬元被重新分類至溢利或虧損。

交叉貨幣掉期合約

於截至2013年6月30日止6個月，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%，每半年後支付票息。

根據該等掉期合約，本集團將按本金額新加坡幣2.50億元，獲得以固定年利率8%計算之利息，同時每半年支付按於2015年1月26日到期的三年期、合計人民幣12.69億元的面值、以介乎9.57%至9.68%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年新加坡幣票據的清償期相配合。

於截至2013年6月30日止6個月，交叉貨幣掉期合約產生的公平值虧損人民幣5,400萬元於其他全面收入中確認，其中公平值虧損人民幣6,000萬元於被對沖項目影響溢利或虧損的同一期間由對沖儲備重新分類至溢利或虧損。

16. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，主要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2013年6月30日，148,553,275份購股權(2012年12月31日：173,134,188份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之1.9%(2012年12月31日：2.9%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事釐定，不得低於以下各項的較高者：(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

本集團已於簡明綜合損益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣600萬元(截至2012年6月30日止6個月：人民幣800萬元)。

於截至2013年6月30日及2012年6月30日止6個月概無任何購股權獲行使。本公司購股權之變動載列如下：

授出日期	行使價 港幣元 (附註)	購股權數目					
		於2013年 1月1日	供股調整 (附註)	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 失效	於2013年 6月30日
2007年6月20日	6.45	61,510,444	5,123,811	—	—	(4,610,000)	62,024,255
2007年8月1日	7.54	784,457	64,847	—	—	(20,959)	828,345
2007年10月2日	9.22	1,574,269	130,093	—	—	(43,064)	1,661,298
2007年11月1日	10.86	448,212	38,069	—	—	—	486,281
2007年12月3日	9.11	101,481	8,609	—	—	—	110,090
2008年1月2日	8.27	2,724,178	226,486	—	—	(59,125)	2,891,539
2008年2月1日	7.42	857,590	69,013	—	—	(45,190)	881,413
2008年3月3日	7.08	451,549	33,954	—	—	(51,597)	433,906
2008年5月2日	7.31	3,761,937	306,484	—	—	(152,205)	3,916,216
2008年6月2日	6.77	9,754,376	732,356	—	—	(1,137,241)	9,349,491
2008年7月2日	5.95	445,679	32,997	—	—	(56,610)	422,066
2009年9月4日	4.52	14,531,719	1,131,994	—	—	(1,247,388)	14,416,325
2012年1月18日	2.41	39,761,000	3,256,520	—	—	(29,713,833)	13,303,687
2012年9月30日	4.93	36,427,297	2,964,847	—	—	(1,563,781)	37,828,363
總計		173,134,188	14,120,080	—	—	(38,700,993)	148,553,275
分類為：							
董事		22,209,652	1,879,535	—	—	(8,904,048)	15,185,139
顧問		800,000	68,000	—	—	(217,000)	651,000
僱員		150,124,536	12,172,545	—	—	(29,579,945)	132,717,136
		173,134,188	14,120,080	—	—	(38,700,993)	148,553,275
期初及期末 可行使購股權數目		53,817,874					73,800,844

附註：
尚未行使購股權的數目及行使價因完成供股而有所調整。

17. 收購與出售

(a) 收購附屬公司

根據由Rich Bright Holdings Limited(「富明」, 本公司的一間間接控制全資附屬公司)作為買方、Cassidy Enterprises Corp.(「Cassidy」, Shui On Investment Company(「瑞安投資」)的一間間接控制全資附屬公司)和瑞安投資作為賣方於2011年9月9日訂立的買賣協議, 富明同意分別向Cassidy及瑞安投資收購Rimmer Investments Limited(「利盟」, 間接擁有瑞安廣場, 此乃位於中國上海市黃浦區的一幢辦公及零售綜合物業)的全部權益及Magic Garden Investments Limited(「妙園」, 間接實益擁有位於中國上海市黃浦區的新天地朗廷酒店)66.7%的權益。

新天地朗廷酒店由上海禮興擁有。上海禮興在中國成立, 由本集團透過Landton Limited(「禮東」, 為妙園全資附屬公司Victorious Run Limited「VRL」的全資附屬公司)持有其50%股本權益。根據妙園、上海禮興、禮東、VRL及上海禮興的其他合營者之間所訂立的股東協議, 本集團擁有對新天地朗廷酒店的唯一經營權和控制權, 並全權負責開發、建造和經營過程中發生的所有成本, 或享有經營產生的收入。因此, 新天地朗廷酒店的相關資產、負債、收入及開支均綜合載入本集團之綜合財務報表。

SOCL是收購前間接持有本公司48%的已發行股份的主要股東。完成對利盟及妙園的收購後, SOCL成為本公司的最終控股公司。本公司主席羅康瑞先生擁有SOCL的控制權。

對利盟及妙園之收購於2012年3月16日完成。交易完成後, 利盟及妙園成為本公司的附屬公司。董事認為, 收購利盟及妙園將加強本集團在上海的商業投資表現, 進一步鞏固本集團在中國房地產市場上的優勢地位, 並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。此次收購預計將為本集團的收入流做出積極的貢獻。

17. 收購與出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

利盟及妙園的收購代價乃基於收購日所獲得的資產及負債的公平值釐定，並透過發行本公司626,909,643股股份結算。於收購日所獲得的資產及負債的公平值載列如下：

	利盟 人民幣百萬元	妙園 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
投資物業	2,676	189	2,865
物業、廠房及設備	456	1,860	2,316
應收賬款、按金及預付款項	4	28	32
銀行結餘及現金	84	27	111
有關連公司欠款	203	–	203
應付有關連公司款項	–	(581)	(581)
一間附屬公司的一名非控制股東貸款	–	(306)	(306)
應付賬款、已收按金及應計費用	(35)	(213)	(248)
應付一間附屬公司的一名非控制股東款項	(18)	–	(18)
稅項負債	(4)	–	(4)
銀行借貸	(921)	(203)	(1,124)
遞延稅項負債	(675)	(94)	(769)
	1,770	707	2,477
收購附屬公司收益：			
轉讓代價			1,766
加：非控制股東權益			661
減：所獲得資產及負債的公平值			(2,477)
			(50)
收購產生的現金流入：			
所收購的現金及現金等價物			111

收購日利盟及妙園之非控制股東權益乃根據非控制股東權益佔利盟及妙園淨資產公平值的比例份額釐定，該金額為人民幣6.61億元。

於截至2012年6月30日止6個月的溢利中有人民幣6,800萬元的溢利歸屬於利盟及妙園。於截至2012年6月30日止6個月的營業額中有人民幣1.00億元來自利盟及妙園。

倘對利盟及妙園的收購於2012年1月1日完成，本集團於截至2012年6月30日止6個月的總營業額將為人民幣17.07億元，於截至2012年6月30日止6個月的溢利將為人民幣9.75億元。備考資料僅供說明之用，並非必然預示倘收購於2012年1月1日完成時本集團實際可以達致之收入及業績，亦非用以預測未來業績。

17. 收購與出售(續)

(b) 收購附屬公司額外權益

- (i) 截至2013年6月30日止6個月，本集團向一名非控制權益持有人收購其於若干附屬公司的全部股本權益，即上海柏興房地產有限公司(「柏興」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海紀興房地產有限公司(「紀興」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」，本集團擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海興邦房地產有限公司(「興邦」，本集團擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、上海興啓房地產有限公司(「興啓」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%，現金代價總額為人民幣1.77億元。收購完成後，柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓成為本集團的全資附屬公司。

截至2013年6月30日止6個月，其他儲備中確認的人民幣5,200萬元，代表已付現金代價與向非控制權益持有人收購柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓的額外權益所佔淨資產賬面值之間的差額。

- (ii) 截至2012年6月30日止6個月，本公司之間接非全資附屬公司Foresight Profits Limited (「Foresight」，間接擁有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的全部所有權權益)的股本有所增加，由Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」，本公司的全資附屬公司，擁有Foresight 75%的股本權益)認購全部增加的股本，代價為港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)。Elegant Partners Limited(「EPL」，擁有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於認購完成後，SOD於Foresight之股本權益由75%增加4.81%至79.81%，而非控制股東於Foresight之股本權益由25%減少4.81%至20.19%。

截至2012年6月30日止6個月，特別儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight淨資產賬面值所佔的額外權益。

(c) 出售附屬公司部分股本權益

根據SOD與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)於2011年11月29日訂立的買賣協議，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，在中國佛山從事物業開發)的49%股本權益及有關股東貸款人民幣2.98億元，現金代價總額為人民幣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3,900萬元於截至2013年6月30日止6個月內收取，即於根據買賣協議條款完成交易後收取。

於交易完成後，本集團於Value Land的所有權權益減少至51%，繼續擁有對Value Land的控制權。已收取現金代價人民幣9,300萬元與出售Value Land部分股本權益(49%)所佔淨資產賬面值之間的差額人民幣8,400萬元直接於截至2013年6月30日止6個月的權益中確認。

18. 資產抵押

於報告期末，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	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)
投資物業	39,572	32,546
物業、廠房及設備	2,754	918
預付租賃款項	455	460
發展中待售物業	8,897	7,031
待售物業	–	30
應收賬款	54	55
銀行存款	3,697	2,163
	55,429	43,203

於報告期末，若干於附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣 171.51 億元(2012年12月31日：人民幣 160.29 億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

19. 承諾及或然事件

於報告期末，本集團的承諾如下：

	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)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	7,900	7,312
發展中待售物業的開發成本	6,703	7,130
	14,603	14,442

除上文所披露者外，本集團之資本和其他承諾及或然負債自 2012 年 12 月 31 日起概無重大變動。



20. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表及附註10、17中所述的有關連人士交易及結餘外，期內本集團亦有如下與有關連人士進行的交易：

	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)
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	2	2
差旅開支	3	4
項目管理費收入	—	14
利息開支	1	—
SOCAM及其附屬公司，SOCL之聯營公司		
項目工程成本	218	373
聯營公司		
項目管理費收入	8	6
利息收入	33	16
估算利息收入	18	32
董事		
物業銷售	—	1
高級管理層		
物業銷售	2	1
短期福利	30	25
退休福利	—	—
股份支付	2	4
	32	29

21. 金融工具公平值計量

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第二級金融工具。第二級公平值計量乃以來自報價以外之資產或負債可觀察變數(無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)進行之計量。

本集團的利率掉期合約人民幣500萬元(2012年12月31日：人民幣2,300萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣5,400萬元(2012年12月31日：無)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

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。

為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一三年九月十日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事於證券的權益

於2013年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益			於本公司 權益的 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註4)	其他股票 衍生工具	合計	
羅康瑞先生	-	1,849,521 (附註1)	4,564,223,364 (附註2)	-	7,627,620 (附註5)	4,573,700,505	57.15%
李進港先生	381,333	244,666 (附註3)	-	8,582,694 (附註3)	-	9,208,693	0.11%
尹焯強先生	-	-	-	7,616,736	-	7,616,736	0.09%
馮國綸博士	5,511,456	-	-	-	-	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	-	-	-	-	305,381	0.0038%

附註：

- (1) 該等權益為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等權益由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)及Boswell Limited(「Boswell」)持有的1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、175,875,873股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的244,666股股份及1,014,291股購股權之權益。
- (4) 該等權益指根據本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購本公司股份的購股權權益。
- (5) 就該等權益而言，鑒於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(「渣打銀行」)(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易(其後於2013年1月11日部分中止)，Chester International被當作擁有7,627,620股股份的權益。如上述所言，Chester International為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等7,627,620股份的權益。

(b) 於本公司債券的權益

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣 12,700,000 元

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人權益	人民幣 5,000,000 元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	500,000 美元

除上文所披露者外，於 2013 年 6 月 30 日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部分)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於 2013 年 6 月 30 日，根據證券及期貨條例第 336 條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的概約百分比
羅太太	家族及個人	4,573,700,505 (附註 1、3 及 4)	57.15%
匯豐信託	信託人	4,571,850,984 (附註 2、3 及 4)	57.13%
Bosrich	信託人	4,571,850,984 (附註 2、3 及 4)	57.13%
SOCL	受控制法團權益	4,571,850,984 (附註 2、3 及 4)	57.13%

附註：

- (1) 於該等權益中，4,566,072,885 股股份包含：1,849,521 股股份為羅太太實益持有，而 4,564,223,364 股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第 XV 部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅太太亦被視為擁有該 4,564,223,364 股股份的權益。
- (2) 於該等權益中，4,564,223,364 股股份由 SOCL 透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic 及 Boswell 持有的 1,198,103,792 股股份、1,907,173,267 股股份、175,875,873 股股份、29,847,937 股股份、573,333,333 股股份及 679,889,162 股股份。SOCL 由 Bosrich Unit Trust 擁有，而其信託人為 Bosrich。Bosrich Unit Trust 的單位由一全權信託擁有，而羅先生為該全權信託的受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅先生、羅太太、Bosrich 及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 就該等權益而言，鑒於 Chester International(作為股本掉期收款人)分別於 2010 年 9 月 7 日及 2010 年 9 月 8 日與渣打銀行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易(其後於 2013 年 1 月 11 日部分中止)，Chester International 被當作擁有 7,627,620 股股份的權益。如上述所言，Chester International 為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，羅太太、匯豐信託、Bosrich 及 SOCL 各自被視為擁有該等股份的權益。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於 2013 年 6 月 30 日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註16。

下表載列本公司購股權於截至2013年6月30日止6個月內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股股份之 原行使價 港幣	每股股份 經調整 之行使價 港幣 (附註)	於2013年 1月1日	期內調整 (附註)	期內行使	期內失效	於2013年 6月30日	購股權 的可行使期限
董事									
李進港先生	2007年6月20日	7.00	6.45	3,341,835	284,053	-	(553,571)	3,072,317	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	6.77	637,405	45,904	-	(97,314)	585,995	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年1月18日	2.61	2.41	6,919,000	588,115	-	(5,480,195)	2,026,920	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	1,735,646	147,525	-	-	1,883,171	2012年10月3日至 2018年10月28日
尹焯強先生	2012年1月18日	2.61	2.41	3,501,000	297,585	-	(2,772,968)	1,025,617	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	6,074,766	516,353	-	-	6,591,119	2012年10月3日至 2018年10月28日
小計				22,209,652	1,879,535	-	(8,904,048)	15,185,139	
顧問									
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	6.45	800,000	68,000	-	(217,000)	651,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計				800,000	68,000	-	(217,000)	651,000	
僱員(總和)									
	2007年6月20日	7.00	6.45	57,368,609	4,771,758	-	(3,839,429)	58,300,938	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	7.54	784,457	64,847	-	(20,959)	828,345	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	9.22	1,574,269	130,093	-	(43,064)	1,661,298	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	10.86	448,212	38,069	-	-	486,281	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	9.11	101,481	8,609	-	-	110,090	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	8.27	2,724,178	226,486	-	(59,125)	2,891,539	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	7.42	857,590	69,013	-	(45,190)	881,413	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	7.08	451,549	33,954	-	(51,597)	433,906	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	7.31	3,761,937	306,484	-	(152,205)	3,916,216	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	6.77	9,116,971	686,452	-	(1,039,927)	8,763,496	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	5.95	445,679	32,997	-	(56,610)	422,066	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	4.52	14,531,719	1,131,994	-	(1,247,388)	14,416,325	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年1月18日	2.61	2.41	29,341,000	2,370,820	-	(21,460,670)	10,251,150	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	14,069,559	1,064,666	-	(1,563,781)	13,570,444	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年9月3日	5.35	4.93	14,547,326	1,236,303	-	-	15,783,629	2012年11月5日至 2019年11月4日
小計				150,124,536	12,172,545	-	(29,579,945)	132,717,136	
總計				173,134,188	14,120,080	-	(38,700,993)	148,553,275	

附註：

如本公司於2013年6月28日刊發之公佈所述，購股權之行使價及所附尚未行使購股權行使時將予配發及發行之股份數目已因供股完成而於2013年6月18日調整。

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。



企業管治(續)

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%)。

企業管治(續)

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年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。

購買、出售或贖回股份

於截至2013年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的股份。



根據上市規則第13.21條作出的披露

於2010年12月23日，本公司作為擔保人，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)(為本公司的全資附屬公司)作為票據發行人及DB Trustees (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之人民幣30億元以美元償付6.875% 2013年到期之優先票據(「2013票據」)訂立書面協議(「2013契約」)，2013票據已據此予以發行。2013契約規定，於控制權出現變動(定義見2013契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2013票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2010年12月23日之公佈內。

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「2015票據」)訂立書面協議(「2015契約」)，2015票據已據此予以發行。2015契約規定，於控制權出現變動(定義見2015契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。

於2011年4月20日，京僑有限公司作為借款人，本公司作為保證人及渣打銀行香港有限公司(「渣打銀行」)、大華銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人及牽頭安排行及渣打銀行作為協調安排行、代理行及擔保代理行訂立一項有關上限為港幣15.5億元之三年期融資貸款(「京僑貸款」)的融資協議。該融資協議規定羅先生於融資協議生效期間內須持有本公司已發行股本中至少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。

於2012年1月26日，本公司及SODH作為擔保人，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「Shui On Development (Singapore)」)作為發行人及DB作為受託人就Shui On Development (Singapore)發行之2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據(「2015 SODS票據」)訂立書面協議(「2015 SODS契約」)，2015 SODS票據已據此予以發行。2015 SODS票據契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODS契約)時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2015 SODS票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年1月26日之公佈內。

於2012年2月29日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「2015 SODH票據」)訂立書面協議(「2015 SODH契約」)，2015 SODH票據已據此予以發行。2015 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2015 SODH契約)時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息(如有)購回所有尚未償還2015 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。

於2012年7月20日，本公司宣佈Hollyfield Holdings Limited及上海瑞虹新城有限公司分別獲取一項上限為港幣8.5億元之三年期離岸融資貸款及一項上限為人民幣12億元之三年期在岸融資貸款(合稱為「瑞虹新城貸款」)。根據瑞虹新城貸款條文規定，羅先生於瑞虹新城貸款生效期間須持有本公司已發行股本中至少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年7月20日之公佈內。

於2012年7月30日，本公司及SODH與德意志銀行新加坡分行、渣打銀行及瑞士銀行就發行4億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「額外2015 SODH票據」)訂立書面協議。額外2015 SODH票據將與2015 SODH票據合併及構成單一類別票據，並將與2015 SODH票據享有同等權益。額外2015 SODH票據已根據2015 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年8月7日之公佈內。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露(續)

於2012年12月10日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之5億美元高級永久資本證券(「永久證券」)訂立書面協議(「信託契據」)，永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a)SODH未能遵守永久證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b)SODH於發生控權變動(定義見永久證券之條款及條件)後並無贖回永久證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日(包括該日)起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。

於2013年5月24日，本公司宣佈Infoshore International Limited及上海樂復房地產有限公司分別獲取一項上限為等值港幣10億元之三年期港幣及美元可轉換融資貸款(「Infoshore貸款」)及一項上限為人民幣15億元之三年期融資貸款(「上海樂復貸款」)。根據Infoshore貸款及上海樂復貸款條文規定，羅先生及其家族須持有本公司已發行股本中至少35%實益權益及羅先生出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2013年5月24日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2013票據、2015票據、京僑貸款、2015 SODS票據、2015 SODH票據、額外2015 SODH票據、瑞虹新城貸款、永久證券、Infoshore貸款及上海樂復貸款的失責行為，並可能會觸發本集團截至2013年6月30日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣126.98億元。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露有關董事資料之更新

根據上市規則第 13.51B(1) 條，本公司董事更新之個人資料如下：

- 麥卡錫 • 羅傑博士現時效力麻省理工學院物料科學及工程視察委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。
- 白國禮教授現為香港特別行政區財務匯報局的財務匯報檢討委員團成員。
- 龐約翰爵士不再擔任Xstrata plc主席。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2012年度年報日期起，本公司並不知悉任何其他根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露之資料。

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。

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(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

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

黃月良先生

薪酬委員會

馮國綸博士(主席)

羅康瑞先生

白國禮教授

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

白國禮教授

財務委員會

羅康瑞先生(主席)

龐約翰爵士

馮國綸博士

白國禮教授

李進港先生

尹焯強先生

黃月良先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
德意志銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司
招商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

投資者關係

施嘉萍女士
電話：(86 21) 6386 1818
分機號碼310
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：中國上海淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

