



Change in Progress

變中求進

Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司
Interim Report 2014 二零一四年度中期業績報告
Stock Code 股份代號：272

我們 優化發展策略 全力加強 管控 提升 營運效率

中國內地具創意的房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產總部設於上海，在發展大型、多用途城市核心社區及綜合住宅發展項目方面擁有卓越的成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

瑞安房地產在中國內地開發創新及優質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。公司以創新獨到及具彈性的手法來進行項目的總體規劃，力求項目發展能配合當地政府制定的總體城市規劃，並把當地城市的歷史文化特色融入項目的設計及業務發展策略中。我們的發展項目充分體現「整體社區」理念，力爭打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境，豐富全面生活體驗。

目前，公司在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，公司土地儲備達1,250萬平方米(1,030萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

CONTENTS

目錄

02	Chairman's Statement 主席報告	68	Directors' Interests in Securities 董事於證券的權益
04	Management Discussion and Analysis 管理層討論與分析	69	Substantial Shareholders' Interests in Securities 主要股東於證券的權益
34	Independent Review Report 獨立審閱報告	70	Share Options 購股權
35	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	71	Corporate Governance 企業管治
36	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	73	Purchase, Sale or Redemption/Cancellation of Securities 購買、出售或贖回/註銷證券
37	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表	73	Disclosure Under Rule 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第 13.21 條作出的披露
39	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合權益變動表	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
40	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表	75	Employees and Remuneration Policy 僱員及薪酬政策
41	Notes to the Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表附註	75	Scope of Work of Messrs. Deloitte Touche Tohmatsu 德勤 • 關黃陳方會計師行之工作範疇
68	Interim Dividend 中期股息	76	Corporate Information 公司資料

主席報告



**為應對中國房地產市場之挑戰，我們展開了全面重組，
為集團的發展方向確立了新的策略方針。**

2014年上半年，中國房地產市場的反覆波動，對成交量和房價造成了負面影響。截至2014年6月30日止六個月內，瑞安房地產的營業額為人民幣52.36億元(港幣66.13億元)，較去年同期上升45%。

2014年上半年的股東應佔溢利較2013年同期的人民幣10.51億元下跌24%至人民幣7.97億元，主要由於向本集團永久資本證券和China Xintiandi Holding可換股永久證券的持有人作出分派；以及建立China Xintiandi Holding全面綜合資產管理平台而增加的日常開支和為Brookfield投資做準備工作而產生的一次性開支，導致溢利淨額下跌所致。2014年上半年人民幣貶值亦導致集團錄得匯率的損失。每股基本盈利為人民幣10分(港幣13仙)。

瑞安房地產的新方向

為應對中國房地產市場之挑戰，我們展開了全面重組，為集團的發展方向確立了新的策略方針。是次重組清晰地劃分了瑞安房地產與中國新天地的角色，合理調整了集團的管理架構，從而加強了以項目為主導的管理體系；同時我們提升了管理和內部管控的水平，明確了各部門的角色和職責，並加強了關鍵績效指標的考核，以衡量員工的工作表現。

是次重組的重點是加快集團資產周轉速度，提高集團的盈利能力。重組計劃自去年年底實施以來，正穩步推進。

穩步成長 美好前景

由於上海的可售物業減少，集團於2014年上半年的合約銷售額較2013年同期下跌。我們預期今年下半年武漢天地、重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地將會有更多物業可供銷售或預售。

回顧期內，受惠於上海市政府於2011年底實施的新拆遷政策，我們加快了位於上海市中心地段的瑞虹新城和太平橋總體規劃社區的拆遷和開發速度，今年前八個月已順利完成了總建築面積283,000平方米的拆遷工程。預計從2015年下半年起，這些地塊將為集團提供更多可銷售物業，提高總體銷售額，穩定集團的銷售業績。

位於上海的企業天地3號將預期於2015年上半年落成。位於上海虹橋商務區的虹橋天地工程進展理想，按進度亦可於2015年年初落成。虹橋天地的展示辦公樓已於6月啓

用，Shell、Roche Diagnostics、Grundfos及Keyence已入駐並開展業務。

中國新天地打穩根基

2013年，瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地宣告成立，瑞安房地產藉此將可專注開發總體規劃社區，而不再持有任何投資物業。

在這新架構下，瑞安房地產繼續開發住宅及商業物業項目，中國新天地則負責投資、經營和管理核心投資物業，以及出售非核心商業物業。我們希望這樣的安排能夠加快商業資產的銷售，加速資產流轉。

中國新天地於2014年上半年完成重組，兩名來自Brookfield的高級管理合夥人Brian Kingston先生及Bill Powell先生已加入中國新天地董事會。另外兩名高級管理人員，即營運總裁鄧士斌先生及執行總監—企業財務鄧智熊先生，現紮根上海，與中國新天地團隊共事。

集團對於與全球最大地產投資公司Brookfield締結夥伴關係，表示歡迎。Brookfield的加入，為中國新天

地帶來豐富的專業經驗，包括其營運系統以及資產優化策略，有助改善租金水平和整體業務的表現。

致謝

對集團來說，2014年上半年充滿挑戰，我們相信集團管理架構的調整最終能夠使業績得以提升。我希望藉此機會，衷心感謝董事會同寅、管理層和全體員工為公司實現未來的發展願景所作的努力。

同時，我熱烈歡迎Brookfield的Brian Kingston先生及Bill Powell先生加入中國新天地董事會。我們從Brookfield那裏獲益良多，希望他們從我們身上也獲得同樣美好的合作體驗。

踏入2014年下半年，我深信新的管理架構為集團將來的發展奠定了穩固基礎，集團將為股東締造更卓越的價值。



羅康瑞
主席

香港，2014年8月27日

管理層討論與分析



武漢天地為客戶營造舒適、愜意的生活環境

業務回顧

於2014年上半年，本集團的營業額對比2013年上半年的營業額人民幣36.23億元上升45%至人民幣52.36億元。其中物業銷售收入和租金及相關收入(包括酒店經營收入)分別達人民幣44.47億元和人民幣7.64億元，分別佔2014年上半年總營業額的84.9%和14.6%，其餘人民幣2,500萬元或0.5%來自於其他收入。2014年上半年的營業額大幅上升，反映報告期內交付的上海瑞虹新城第5期住宅物業環庭(第6號

地塊)的平均售價較高，其總建築面積88,100平方米的住宅連同停車場，為集團帶來人民幣38.85億元的收入，佔已確認物業銷售總額的87.4%。

2014年上半年的租金及相關收入(包括酒店經營收入)較2013年上半年增長9%至人民幣7.64億元。已落成投資物業的出租率保持穩定。上海企業天地3號(二期、「企業天地3號」)、虹橋天地及瑞虹天地6號地塊，連同武漢天地壹方(第A1/A2/A3號地塊購物商場)及位於重慶

天地嘉陵天地的企業天地6號，7號和8號的商舖及辦公樓推出預租，引起頂級零售商及跨國公司的熱烈反應。隨著上海投資物業於未來一年落成，集團預期租金收入的增長將更強勁。有關投資物業的業務表現已詳列於「CXTD Holding最新業務概況」及「知識社區最新業務概況」部分。

2014年上半年的毛利為人民幣16.67億元，較2013年上半年的人民幣14.19億元上升17%。由於物業銷售毛利率較低，集團毛利率下跌7%至32%。

於2014年上半年，來自一般物業及停車場的合約物業銷售額(包括大連聯營公司的物業銷售額)為人民幣28.19億元，較2013年上半年的人民幣64.09億元下跌56%。已售及預售的總建築面積為131,400平方米，較2013年上半年的238,400平方米下跌45%。

於2014年上半年，由於合約銷售額減少，銷售及市場開支下跌28%至人民幣1.03億元。

2014年上半年的一般及行政開支為人民幣5.43億元，較去年同期的人民幣4.06億元上升34%，這是由於報告期內為China Xintiandi Holding Company Limited(「CXTD Holding」)建立全面綜合的資產管理平台所致。

於2014年上半年，本集團錄得投資物業的公平值增值共達人民幣12.62億元，相等於本集團於2014年6月30日以公平值計價的已落成投資物業及發展中投資物業總賬面值之3.0%。集團持有以公平值計價的投資物業的總可租可售建築面積為1,687,000平方米，佔本集團於2014年6月30日總土地儲備的16.4%。

期間溢利下跌16%至人民幣11.05億元，主要由於毛利率下跌、一般及行政開支上升，以及於截至2014年6月30日止六個月內因人民幣貶值造成的人民幣1.26億元的匯兌虧損，而於截至2013年6月30日止六個月內則因人民幣升值產生人民幣2.05億元的匯兌收益。

2014年上半年的股東應佔溢利較2013年上半年的人民幣10.51億元

下跌24%至人民幣7.97億元，主要由於溢利淨額較低，加上向本公司永久資本證券和CXTD Holding可換股永久證券的持有人作出分派所致。

截至2014年6月30日，本集團持有的已鎖定銷售額合計達人民幣64.79億元(包括大連聯營公司)，總建築面積為331,200平方米，預計將於2014年下半年及其後交付客戶並確認為物業銷售收入或出售投資物業。

截至2014年6月30日，本集團共投入資金人民幣142億元，為上海太平橋項目及上海瑞虹新城項目總建築面積861,000平方米的土地進行拆遷。建築面積283,000平方米的土地已於過去數月完成拆遷。本集團預期銷售額從2015年下半年起由上海帶動增加。



佛山嶺南天地已成為當地的地標，其住宅項目也備受市場追捧



物業銷售

我們預期今年下半年武漢天地、重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地將會有更多物業可供銷售或預售。

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53%至人民幣44.47億元，總建築面積為118,000平方米。升幅是由於有較多的位於上海瑞虹新城第5

期、平均售價較高的物業交付並確認為本集團物業銷售收入。上海瑞虹新城佔本集團2014年上半年已確認物業銷售額的87.4%。佛山嶺南天地及重慶天地分別佔集團已確認物業銷售額的7%及4%。

於2014年上半年，本集團已確認物業銷售的平均售價為每平方米人民幣39,900元，較2013年上半年上升128%，主要因為報告期內較多位於上海瑞虹新城第5期、平均售價較高的物業得以交付。

下表呈列各項目於2014年上半年及2013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	2014年上半年			2013年上半年			平均售價 增長比例 %
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	
上海瑞虹新城	3,883	88,100	46,700	-	-	-	-
上海創智天地							
小型辦公樓	44	1,800	25,900	74	3,000	26,100	(1%)
甲級辦公樓	-	-	-	161	4,600	37,100	-
住宅	2	100	21,200	-	-	-	-
武漢天地							
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	164	15,400	13,800	450	44,200	13,200	5%
零售及辦公樓	38	1,000	40,300	1,535	100,900	16,100	150%
佛山嶺南天地							
連排別墅	75	2,100	37,900	38	1,100	36,600	4%
低/中/高層	195	12,200	17,000	250	16,100	16,500	3%
零售	8	100	84,900	135	1,800	79,600	7%
小計	4,409	120,800	38,700	2,944	185,400	16,800	130%
停車場及其他	120	-	-	244	-	-	-
大連天地							
中/高層	398	38,600	10,900	214	22,900	9,900	10%
別墅	23	1,300	18,800	51	2,900	18,600	1%
總計	4,950	160,700	32,600	3,453	211,200	17,300	88%
確認為：							
- 本集團物業銷售收入 ²	4,447	118,000	39,900	2,913	176,700	17,500	128%
- 出售投資物業 ²	82	2,800	31,000	275	8,700	33,500	(7%)
- 聯營公司收入	421	39,900	11,200	265	25,800	10,900	3%
總計	4,950	160,700	32,600	3,453	211,200	17,300	88%

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」。

合約物業銷售

於2014年上半年，來自一般物業及停車場的合約物業銷售額(包括大連聯營公司的物業銷售額)為人民幣28.19億元，較2013年上半年的人民幣64.09億元下跌56%。已售及預售的總建築面積為131,400平方米，較2013年上半年的238,400平方米下跌45%。

除了上述的合約物業銷售額，截至2014年6月30日，共有總建築面積35,200平方米的物業已獲認購並將簽訂正式買賣合約，總認購金額為人民幣7.36億元。

項目貢獻及產品組合的轉變，導致平均售價下跌20%至每平方米人民幣21,500元。2014年上半年，上海瑞虹新城的平均售價上升18%至每

平方米人民幣54,500元，2013年上半年則為每平方米人民幣46,100元。重慶天地零售商舖、佛山嶺南天地低/中/高層住宅及大連天地別墅的售價下跌，主要由於物業的位置的差異以及銷售階段不同所致。

2014年上半年，本集團並無進行商業物業的整體銷售。

下表為2014年上半年及2013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	2014年上半年			2013年上半年			平均售價增長比例 %
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	人民幣百萬元	平方米	人民幣元/平方米	
一般物業銷售：							
上海瑞虹新城	1,129	20,700	54,500	3,487	75,600	46,100	18%
上海創智天地							
辦公樓	31	1,300	23,800	34	1,400	24,300	(2%)
住宅	-	-	-	297	7,800	38,100	-
武漢天地							
B地塊住宅	616	26,000	23,700	942	42,100	22,400	6%
B地塊零售	-	-	-	72	1,600	45,000	-
重慶天地							
住宅 ¹	488	49,600	12,000	714	70,600	12,300	(2%)
零售	48	1,500	32,000	103	2,500	41,200	(22%)
佛山嶺南天地							
連排別墅	-	-	-	95	2,600	36,500	-
低/中/高層	129	8,200	15,700	205	11,700	17,500	(10%)
高層(毛坯)	58	5,800	10,000	-	-	-	-
零售	22	300	73,300	80	1,300	61,500	19%
小計	2,521	113,400	22,200	6,029	217,200	27,800	(20%)
大連天地							
別墅	17	1,000	17,000	36	1,800	20,000	(15%)
中/高層	189	17,000	11,100	206	19,400	10,600	5%
停車場及其他	92	-	-	138	-	-	-
總計	2,819	131,400	21,500	6,409	238,400	26,900	(20%)

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

於2014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2014年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約483,800平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目名稱	階段名稱	2014年下半年可供銷售及預售的物業	
		已落成	施工中
		建築面積 平方米	建築面積 平方米
上海瑞虹新城	璟庭(高層)	2,000	3,900
上海創智天地	江灣翰林(第311號地塊中層)	200	-
武漢天地	武漢天地B13及雲廷(低/中/高層)	-	96,800
重慶天地	雍江藝庭、雍江翠環和雍江御庭(低/中/高層·連排別墅)	60,500	46,200
佛山嶺南天地	東華嘉苑第2期和嶺南天地·御苑(低/中/高層)	36,400	-
	東華軒第1-2期(連排別墅)	9,900	-
	嶺南天地·逸軒(低層)及嶺南天地·尚苑(高層)	-	97,400
大連天地	黃泥川(中/高層)	100	64,900
	黃泥川(別墅)	15,800	-
	河口灣(中/高層)	22,700	27,000
總計		147,600	336,200

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。

投資物業業務

租金及相關收入

於2014年上半年，投資物業租金及相關收入增加9%至人民幣7.64億元。其中人民幣6.14億元來自現有投資物業的租金及相關收入，年增長達8%，餘下人民幣1.50億元則來自酒店經營收入。上述業績主要來自上海創智天地的租金收入上升，及虹橋天地第D17號兩幢新近落成的展示辦公樓。2014年上半年落成的投資物業的總建築面積為19,000平方米。由於投資物業新近落成，故尚未對2014年上半年的租金及相關收入作出貢獻。

有關投資物業的業務表現已詳列於「CXTD Holding最新業務概況」及「知識社區最新業務概況」部分。

投資物業組合的 公平值變動及賬面值

截至2014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301.44億元，相應總建築面積達862,000平方米，其中人民幣5.33億元(即賬面值的2%)來自2014年上半年的公平值增值。這些位於上海、重慶、佛山及武漢的物業分別佔投資物業組合賬面值的76%、13%、6%及5%。

截至2014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124.76億元，相應總建築面積達825,000平方米，其中人民幣7.29億元(即賬面值的6%)來

自2014年上半年的公平值增值。增值主要由於上海太平橋項目企業天地3號及武漢天地項目壹方(第A1/A2/A3號地塊購物商場)的施工進度有所加快。

截至2014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22.92億元。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2014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119.34億元列賬。

下表為截至2014年6月30日以公平值計價的投資物業的賬面值及2014年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2014年上半年 公平值 增加/(減少)	2014年 6月30日 賬面值	賬面值/ 建築面積	公平值 增加/(減少)/ 賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元/平方米	%
與Brookfield合作的CXTD Holding之初步物業組合					
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	79,000	104	6,225	78,800	2%
企業天地1號及2號	83,000	93	4,684	56,400	2%
瑞安廣場	50,000	53	2,884	57,700	2%
虹橋天地	58,000	4	2,510	43,300	-
小計	270,000	254	16,303	60,400	2%
以公平值計價的發展中投資物業					
上海太平橋					
企業天地3號	87,000	288	4,144	47,600	7%
虹橋天地	178,000	13	4,611	25,900	-
小計	265,000	301	8,755	33,000	3%
瑞安房地產之物業組合					
以公平值計價的已落成投資物業					
上海太平橋					
新天地朗廷酒店零售商舖	1,000	3	204	204,000	1%
上海瑞虹新城	66,000	170	1,693	25,700	10%
上海創智天地	155,000	87	4,726	30,500	2%
武漢天地	46,000	102	1,395	30,300	7%
重慶天地	258,000	(97)	3,829	14,800	(3%)
佛山嶺南天地	66,000	14	1,994	30,200	1%
小計	592,000	279¹	13,841²	23,400	2%
以公平值計價的發展中投資物業					
上海創智天地	5,000	16	47	9,400	34%
武漢天地	167,000	418	2,082	12,500	20%
重慶天地	388,000	(6)	1,592	4,100	-
小計	560,000	428	3,721	6,600	12%
總計	1,687,000	1,262	42,620	25,300	3%

1 2014年上半年落成的投資物業於發展階段確認公平值增加人民幣1.19億元。

2 賬面值總額為人民幣21.11億元的若干投資物業，已於集團簡明綜合財務狀況表中歸類為待售投資物業。

於2014年上半年，投資物業租金及相關收入增加9%至人民幣7.64億元。上述業績主要來自上海創智天地的租金收入上升，及虹橋天地第D17號兩幢新近落成的展示辦公樓。

物業發展進度

於2014年上半年竣工的物業

於2014年上半年，四個主要發展項目落成的住宅及零售物業的總建築面

積為363,000平方米。在報告期內，已完成大部分工程的上海瑞虹新城第5期環庭(第6號地塊)提供住宅總建築面積96,000平方米及零售物

業建築面積19,000平方米。重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地河口灣地塊的建築面積分別為126,000平方米、46,000平方米及76,000平方米。

於2014年上半年落成的物業與2014年下半年及2015年的發展計劃

下表呈列已於2014年上半年竣工的項目及計劃於2014年下半年及2015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2014年上半年交付物業							
上海瑞虹新城	96,000	-	19,000	-	115,000	49,000	164,000
重慶天地	124,000	-	2,000	-	126,000	40,000	166,000
佛山嶺南天地	43,000	-	3,000	-	46,000	29,000	75,000
大連天地 ¹	76,000	-	-	-	76,000	38,000	114,000
總計	339,000	-	24,000	-	363,000	156,000	519,000
計劃於2014年下半年交付							
上海瑞虹新城	22,000	-	-	-	22,000	-	22,000
上海創智天地	-	87,000	9,000	-	96,000	44,000	140,000
虹橋天地	-	38,000	126,000	-	164,000	112,000	276,000
武漢天地	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000
重慶天地	46,000	-	-	-	46,000	1,000	47,000
佛山嶺南天地	12,000	-	4,000	-	16,000	10,000	26,000
大連天地 ¹	15,000	-	-	-	15,000	7,000	22,000
總計	151,000	125,000	139,000	-	415,000	196,000	611,000
計劃於2015年交付							
上海太平橋	-	56,000	31,000	-	87,000	32,000	119,000
上海瑞虹新城	-	-	59,000	17,000	76,000	28,000	104,000
上海創智天地	-	5,000	-	23,000	28,000	2,000	30,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	45,000	59,000	3,000	62,000
武漢天地	-	119,000	110,000	7,000	236,000	129,000	365,000
重慶天地	71,000	-	9,000	-	80,000	23,000	103,000
佛山嶺南天地	114,000	-	102,000	-	216,000	69,000	285,000
大連天地 ¹	88,000	36,000	1,000	-	125,000	40,000	165,000
總計	273,000	227,000	315,000	92,000	907,000	326,000	1,233,000

¹ 大連天地為本集團的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。

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3號提供總建築面積87,000平方米，包括建築面積為56,000平方米的甲級辦公樓及零售物業建築面積為31,000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3號的上蓋工程已於2014年上半年完成，建築工程預期可於2015年上半年完成，而辦公樓預計可於2015年進行裝修及入駐。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅項目第5期環庭亦於2014年上半年完成大部分工程，包括建築面積96,000平方米的住宅及建築面積19,000平方米的零售物業（亦稱為瑞虹天地6號地塊）。餘下建築面積預計於2014年下半年落成並相繼交付予買家。

瑞虹天地3號地塊提供59,000平方米的零售物業及17,000平方米的酒店及服務式公寓，現正處於施工階段，預計於2015年落成。

上海創智天地

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，正處於施工階段，其中建築面積92,000平方米為辦公樓、建築面積9,000平方米為零售物業及建築

面積23,000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

D17號的展示辦公樓2號樓及3號樓的地上面積（總建築面積58,000平方米）已於2013年下半年落成，虹橋天地的其餘部分現正進行施工，將興建估計達223,000平方米的建築面積。164,000平方米的總建築面積計劃於2014年下半年落成，其中包括38,000平方米的辦公樓及126,000平方米的零售、娛樂及餐飲設施。14,000平方米的演藝及展覽中心及45,000平方米的五星級酒店計劃於2015年落成。

武漢天地

武漢天地B13及雲廷（第B14號地塊）總建築面積為144,000平方米，現正在施工中。第B13號地塊預計於2014年下半年落成，雲廷則預計於2016年落成。

壹方正處於施工階段，預期可提供總建築面積110,000平方米，並預計於2015年下半年竣工。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平方米的優質辦公物業樓，並預期於2015年竣工。第A3號地塊的辦公樓建築面積為60,000平方米，現正處於施工階段，並預計於2015年底開始落成。

重慶天地

雍江御庭（住宅第5期）第二階段提供總建築面積124,000平方米的住宅單位及總建築面積2,000平方米的零售物業，已於2014年上半年落成。住宅單位將於2014年下半年相繼交付予買家。雍江御庭餘下單位的總建築面積為46,000平方米，現正處於施工階段，預計於2014年下半年落成。住宅第6期將於2014年下半年動工，將興建總建築面積189,000平方米，預計於2015年底至2016年分期落成。

佛山嶺南天地

嶺南天地•御苑（第6號地塊）43,000平方米的高層住宅及3,000平方米的零售物業已於2014年上半年竣工。第1號地塊第3期、第16、18、E號地塊及第3號地塊第1期正處於發展階段，將興建總建築面積共232,000平方米的住宅及零售物業，預計於2014年下半年至2015年陸續完工。

大連天地

位於河口灣地塊（大連天地第A號地塊）總建築面積為76,000平方米的住宅發展項目已於2014年上半年完工，並陸續交付予買家。

位於河口灣地塊（大連天地第A號地塊）的項目正處於施工階段，其中總建築面積60,000平方米作住宅用途，30,000平方米用作辦公樓，



俯瞰上海太平橋

13,000平方米用作零售物業，而13,000平方米作服務式公寓用途。辦公物業將於2016年以後落成，其餘住宅、零售及服務式公寓物業計劃於2014年下半年至2016年間落成。

黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)總建築面積70,000平方米的商業物業，及總建築面積156,000平方米的住宅物業現正處於施工階段，計劃於2015年起落成。

拆遷進度

上海太平橋

翠湖天地第4期(第116號地塊)的總建築面積為87,000平方米，該地塊已於2014年8月完成拆遷。截至2014年6月30日，本集團已為第116號地塊支付人民幣39.73億元的拆遷費用。

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及9號地塊總規劃建築面積達196,000平方米，拆遷工程已於2014年6月底和7月完成。這些地塊已交付予集團以展開施工，預計於2015年下半年起推出預售。

第1及7號地塊已劃為住宅用途。這些地塊的拆遷工程已於2013年底展開，94%居民已確認同意拆遷計劃。由於本集團將較多的拆遷資源投放於完成第2號及9號地塊的拆遷工程，因此第10號地塊的拆遷進度

仍然維持於78%。這些地塊的拆遷工程預計於2015年完成，其發展計劃包括在第2和9號地塊興建住宅物業、在第3號地塊興建瑞虹天地休閒娛樂區，以及在第10號地塊興建兩幢辦公樓及一個商場。

截至2014年6月30日，本集團支付了第1、2、7、9及10號地塊共計人民幣102.20億元的拆遷費用，將興建774,000平方米的總建築面積。餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度和地塊交付情況進行支付。

作住宅連同辦公樓及零售物業用途的第167號地塊，規劃總建築面積為230,000平方米，其拆遷計劃和時間表仍未確定。地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於2014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	截至2014年 6月30日 已支付 拆遷費用	截至2014年 6月30日 預計未支付 拆遷費用	實際/預計拆遷 完成年份
		平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
上海太平橋第116號地塊(第4期住宅)	99.9%	87,000	3,973	200	2014
瑞虹新城第2號地塊(第7期住宅)	100%	108,000	1,727	132	2014
瑞虹新城第9號地塊(第6期住宅)	99.5%	88,000	1,705	234	2014
瑞虹新城第1號地塊(住宅)	94%	110,000	2,298	1,766	2015
瑞虹新城第7號地塊(住宅)	94%	160,000	2,298	1,781	2015
瑞虹新城第10號地塊(瑞虹天地10號地塊)	78%	308,000	2,192	879	2015
總計		861,000	14,193	4,992	

土地儲備

於2014年6月30日，本集團的土地儲備(包括大連聯營公司的貢獻)建築面積為1,250萬平方米，包括1,030萬平方米的可供出租及可供銷售建築面積和220萬平方米的會所、停車場和其他設施。這些物業包括八個發展項目，分佈於上海、武漢、重慶、佛山及大連等五個城市的黃金地段。

在1,030萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，150萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約340萬平方米的建築面積已處於發展階段，餘下的540萬平方米則持作日後發展用途。

集團只有兩個大型項目(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861,000平方米。按計劃，這些土地的拆遷工作將於2014年至2015年之間完成。位於上海太平橋和瑞虹新城的其餘726,000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。



瑞虹新城打造城市時尚生活

於2014年6月30日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計	會所/ 停車場 及其他	總計	本集團 權益
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式 公寓				
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	%
已落成物業：								
上海太平橋	-	111,000	110,000	38,000	259,000	102,000	361,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	8,000	-	66,000	-	74,000	107,000	181,000	79.0% ²
上海創智天地	2,000	108,000	53,000	-	163,000	121,000	284,000	86.8% ³
虹橋天地	-	57,000	1,000	-	58,000	2,000	60,000	100.0%
武漢天地	-	-	46,000	-	46,000	30,000	76,000	75.0%
重慶天地	148,000	120,000	143,000	-	411,000	232,000	643,000	79.4% ⁴
佛山嶺南天地	54,000	-	69,000	38,000	161,000	101,000	262,000	100.0% ⁵
大連天地	101,000	207,000	41,000	-	349,000	150,000	499,000	48.0% ⁶
小計	313,000	603,000	529,000	76,000	1,521,000	845,000	2,366,000	
發展中物業：								
上海太平橋	87,000	56,000	31,000	-	174,000	79,000	253,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	215,000	-	62,000	17,000	294,000	104,000	398,000	79.0% ²
上海創智天地	-	92,000	9,000	23,000	124,000	46,000	170,000	99.0% ³
虹橋天地	-	49,000	129,000	45,000	223,000	115,000	338,000	100.0%
武漢天地	144,000	235,000	110,000	58,000	547,000	186,000	733,000	75.0%
重慶天地	222,000	411,000	200,000	25,000	858,000	239,000	1,097,000	79.4% ⁴
佛山嶺南天地	126,000	-	108,000	-	234,000	79,000	313,000	100.0% ⁵
大連天地	411,000	207,000	188,000	143,000	949,000	292,000	1,241,000	48.0% ⁶
小計	1,205,000	1,050,000	837,000	311,000	3,403,000	1,140,000	4,543,000	
日後發展物業：								
上海太平橋	166,000	174,000	118,000	38,000	496,000	44,000	540,000	99.0%
上海瑞虹新城	351,000	272,000	185,000	-	808,000	9,000	817,000	79.0% ²
武漢天地	283,000	166,000	148,000	10,000	607,000	4,000	611,000	75.0%
重慶天地	593,000	25,000	84,000	78,000	780,000	177,000	957,000	79.4%
佛山嶺南天地	377,000	450,000	125,000	80,000	1,032,000	10,000	1,042,000	100.0%
大連天地 ⁷	491,000	867,000	262,000	42,000	1,662,000	-	1,662,000	48.0% ⁶
小計	2,261,000	1,954,000	922,000	248,000	5,385,000	244,000	5,629,000	
土地儲備總建築面積	3,779,000	3,607,000	2,288,000	635,000	10,309,000	2,229,000	12,538,000	

- 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1號及2號、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號地塊的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 本集團持有上海創智天地餘下地塊86.8%的權益，惟在第311號地塊持有99.0%的實質權益。
- 4 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建築面積為519,000平方米。
- 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%的實質權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」)持有44.1%的實質權益。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。本集團與三井於2014年8月26日訂立買賣協議，本集團同意購入三井所持Value Land Investment Limited (「Value Land」)全部已發行股本的49.0%股權及其相關的股東貸款。Value Land間接擁有佛山詠瑞天地置業有限公司的92.0%股權，而其則擁有第18號地塊。該項收購完成後，本集團將擁有第18號地塊100.0%的權益。
- 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%實質權益。本集團、瑞安建築集團及億達集團三方擁有的英屬維京群島公司富岸集團有限公司與三井及相關公司於2014年8月26日簽署的轉讓協議將第D06號地塊權益轉至統高投資有限公司和嘉高投資有限公司(富岸的全資子公司)。簽署後，本集團對第D06號地塊擁有48.0%的實質權益。
- 7 大連天地預期擁有建築面積為340萬平方米的土地儲備。截至2014年6月30日，約310萬平方米已被收購。其餘約30萬平方米的建築面積預期將通過公開招標在適當的時候收購。



中國新天地

中國新天地負責投資、經營和管理核心投資物業，以及出售非核心商業物業。

CXTD Holding 最新業務概況

隨著 Brookfield Property L.P. 及 BSREP CXTD Holdings L.P. (「Brookfield」) 向 CXTD Holding 的初步投資於 2014 年 2 月順利完成，Brookfield 兩名高級董事總經理 Bill Powell 先生及 Brian Kingston 先生已獲委任為 CXTD Holding 董事。該公司作為綜合資產管理的平台已經成立，截至 2014 年 6 月 30 日聘用員工 458 名。

下文進一步說明以下物業組合的發展表：

- CXTD Holding 與 Brookfield 合作的初步物業組合(「初步物業組合」)的總建築面積為 593,000 平方米。
- 瑞安房地產商業物業組合(不包括酒店物業)的總建築面積為 647,000 平方米。
- CXTD Holding 管理的第三方資產物業組合的總建築面積為 357,000 平方米。

初步物業組合

於 2014 年上半年，租金及相關收入增長至人民幣 3.77 億元，較 2013 年上半年租金及相關收入人民幣 3.63 億元上升 4%。上海太平橋項目辦公樓及零售物業的出租率保持穩定，主要由於上海新天地的租戶組合調整，以及新天地時尚資產增值計劃的完成。租金及相關收入的增長主要來自位於虹橋交通樞紐的虹橋天地項目中新落成的兩幢展示辦公樓。隨著租戶於 2014 年第二季度開始陸續入駐，截至 2014 年上半年底，該兩幢展示辦公樓的出租率為 36%。公司與租戶的洽商正積極推進，以租出餘下的樓面。

已落成投資物業

下表概述 2014 年上半年及 2013 年上半年初步物業組合中已落成投資物業的績效表現，以及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	出租率			租金及相關收入 人民幣百萬元		按期變動 (%)	到期租約佔 建築面積的百分比		
			2014年 6月30日	2013年 12月31日	2013年 6月30日	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年	2016年
上海太平橋											
上海新天地	零售/辦公樓	52,000	99%	97%	99%	147	146	1%	12%	30%	29%
新天地時尚	零售	27,000	94%	88%	99%	33	33	0%	12%	26%	24%
企業天地1號及2號	辦公樓/零售	83,000	96%	94%	100%	121	120	1%	3%	32%	24%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000 ¹	97%	98%	100%	61	64	(5%)	19%	17%	3%
小計		212,000	97%	95%	99%	362	363	0%	11%	26%	20%
虹橋天地											
D17展示辦公樓2號樓及3號樓	辦公樓/零售	58,000	36%	不適用	不適用	15	-	-	0%	0%	0%
總計		270,000				377	363	4%	10%	24%	18%

¹ 上海瑞安廣場另有可供出租總建築面積 8,000 平方米為本集團自用。



首批企業已入駐虹橋天地展示辦公樓，開展業務

上海太平橋

2014年上半年，上海新天地通過引進多名新租戶以調整租戶組合。因此，截至2014年6月30日的出租率較2013年12月31日的97%上升2%至99%。

2014年7月，集團啟動一項大型資產增值計劃，結束位於上海新天地的精品酒店88新天地酒店的經營。該酒店現正改建為零售用途，以期創造更高回報。改建工程計劃於2015年底完成，預期商場將於2016年開業。

新天地時尚馬當路沿街商鋪的資產增值計劃工作於2013年9月展開，目標為打造更趨多元化的租戶

組合，及豐富新天地時尚內的餐飲選擇。相關工程於2014年5月完成後，商場人流量已有顯著增加。截至2014年6月30日，新天地時尚的出租率較2013年12月31日的88%已上升6%至94%。

企業天地1號和2號的出租率保持穩定在96%。瑞安廣場租金及相關收入下跌，主要由於集團收回部分樓面為CXTD綜合資產管理平台的辦公室自用，令可供出租面積減少。

虹橋天地

位於D17的兩幢展示辦公樓獲得市場對預租的熱烈反應。兩幢展示辦公樓位於連接虹橋交通樞紐的優質

地段。已落成之可供租賃總建築面積58,000平方米的辦公樓及零售區域中有56%租予多間跨國公司，用以設立其中國總部或華東地區總部。截至2014年6月30日，已有2名共承租36%總落成面積的主要租戶入駐辦公。辦公樓已出租面積的平均租金較虹橋商業區平均租金高出約20至30%。剩餘可供出租面積的租金尚處於洽談階段。租賃工作於2014年餘下時間內將持續推進。

於報告期內新簽租約共涉及可供出租建築面積27,000平方米，佔已落成可供租賃總建築面積的10%。該批新簽租約較前期租約錄得同鋪租金增幅12%。

新天地時尚馬當路沿街商鋪的資產增值計劃工作，目標為打造更趨多元化的租戶組合，及豐富新天地時尚內的餐飲選擇。

發展中投資物業

下表呈列截至2014年6月30日初步物業組合中發展中投資物業的概述：

項目	物業種類	可供出租建築面積 (平方米)	計劃開業年份
預租中的投資物業			
上海太平橋			
企業天地3號	辦公樓	56,000	2015年下半年
企業天地3號	零售	31,000	2015年下半年
虹橋天地			
D17 - 展示辦公樓1號樓	辦公樓/零售	23,000	2015年上半年
D19 - 展示辦公樓5號樓	辦公樓/零售	18,000	2015年上半年
D17 - 新天地	零售	15,000	2015年上半年
D19 - 購物商場	零售	108,000	2015年下半年
總計		251,000¹	

1 虹橋天地D19演藝及展覽中心可供出租建築面積14,000平方米未包括在本表中。



匯聚中西文化的上海新天地



新天地時尚為中外設計師提供成長和發展的空間

管理層討論與分析

在上海太平橋，企業天地3號的預租在經濟增長放緩及上海甲級辦公樓供應量增加的市場環境下，仍然獲得良好反應。大部分正處於洽談階段的準租戶為從事諮詢及金融服務業的跨國企業。零售裙樓的預租

工作亦已於本年初啟動。計劃中，企業天地3號辦公樓及零售裙樓，連同企業天地5號(二期，「企業天地5號J」)之零售裙樓可於2015年下半年正式開業。

虹橋天地尚有可供出租總建築面積164,000平方米在建，相關預租的市場反應理想。

隨著企業天地3號及虹橋天地的落成開業，預期租金及相關收入將於未來數年有顯著增長。

瑞安房地產物業組合

下表概述2014年上半年及2013年上半年瑞安房地產物業組合中已落成商業物業的績效表現，以及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	出租率			租金及相關收入 人民幣百萬元		按期變動 (%)	到期租約佔 建築面積的百分比		
			2014年 6月30日	2013年 12月31日	2013年 6月30日	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年	2016年
上海太平橋											
新天地朗廷酒店零售商舖	零售	1,000	100%	100%	100%	7	7	0%	0%	0%	6%
上海瑞虹新城											
瑞虹坊1、2、3及5區	零售	47,000	100%	95%	95%	31	29	7%	7%	16%	9%
武漢天地											
武漢新天地	零售	46,000	89%	91%	88%	33	27	22%	16%	25%	16%
重慶天地											
重慶新天地	零售	49,000	72%	62%	76%	17	10	70%	2%	23%	12%
佛山嶺南天地											
嶺南天地第1期	零售	16,000	97%	87%	88%	37	32	16%	3%	7%	29%
嶺南天地第2期	零售	36,000	17%	不適用	不適用	37	32	16%	0%	1%	7%
總計		195,000				125¹	105¹	19%	8%	19%	14%

1 因杭州西湖天地已於2014年5月30日出售，其2014年上半年所獲人民幣800萬元租金收入及2013年上半年所獲人民幣900萬元租金收入均未包括在上表中。

2014年上半年，瑞安房地產已落成商業物業組合的租金及相關收入較2013年上半年的人民幣1.05億元上升19%至人民幣1.25億元。

上海瑞虹新城2014年上半年的租金及相關收入較2013年上半年增加7%。武漢天地新天地的租金收入

較2013年上半年的人民幣2,700萬元大幅上升22%至人民幣3,300萬元。其出租率保持在89%的穩定水平。重慶天地新天地的租金收入上升70%至人民幣1,700萬元，主要由於出租率由截至2013年12月31

日的62%上升至截至2014年6月30日的72%。租金收入也同時反映了部分支付提成租金的租戶於報告期內的銷售業績增長。佛山嶺南天地租金收入錄得16%的強勁增長。



虹橋天地新天地街區將匯集各類美食和休閒娛樂場所

下表呈列瑞安房地產商業物業組合中新落成的商業物業及發展中商業物業截至2014年6月30日的概述：

項目	物業種類	可供出租建築面積 (平方米)	計劃開業年份
上海瑞虹新城			
瑞虹天地6號地塊	零售	19,000	2014下半年
瑞虹天地3號地塊	零售	59,000	2016年
武漢天地			
壹方(第A1/A2/A3號地塊)	零售	110,000	2015下半年
第A2號地塊	辦公樓	46,000	2015年
第A3號地塊	辦公樓	60,000	2015年
重慶天地			
嘉陵天地			
- 企業天地6·7號	零售	37,000	2015下半年
- 企業天地8號	零售	31,000	2015下半年
- 企業天地2號	零售	11,000	2018年
佛山嶺南天地			
第E號地塊	零售	79,000	2016年
總計		452,000	

瑞虹天地6號地塊於2014年上半年完工。準租戶對預租反應熱烈。3號地塊的預租工作計劃於2015年展開。

武漢天地的壹方(第A1/A2/A3號地塊的商場)計劃於2015年下半年試營業，相關預租已獲包括頂級及跨國零售商等多名準租戶的熱烈反應。重慶嘉陵天地方面，企業天地6號，7號和8號總建築面積為68,000平方米的商舖在2014年上半

年內預租進度理想。佛山嶺南天地第E號地塊商場的招租進度順利，並將為準客戶提供更多資料。

第三方資產物業組合

CXTD為第三方持有的總建築面積為357,000平方米的物業組合提供資產管理服務。

在武漢天地，於2011年底落成的企業中心5號辦公樓截至2014年6月30日出租率已達99%。

上海方面，於2013年底落成的企業天地5號辦公樓截至2014年6月30日出租率已達64%。其零售裙樓將於2014年下半年推出預租。

在重慶天地，由平安集團若干附屬公司持有的企業天地3、4和5號樓現正進行預租。而重慶天地內已售予陽光人壽保險的企業天地2號辦公樓則尚未交付。



重慶天地企業天地商業群促進西部地區經濟騰飛



集商業、辦公、居住於一體，武漢天地日趨成熟



EMC²

知識型社區

知識型社區項目旨在鼓勵中國本土創新，提供豐富的知識
創新生態系統，讓創意得以孕育。

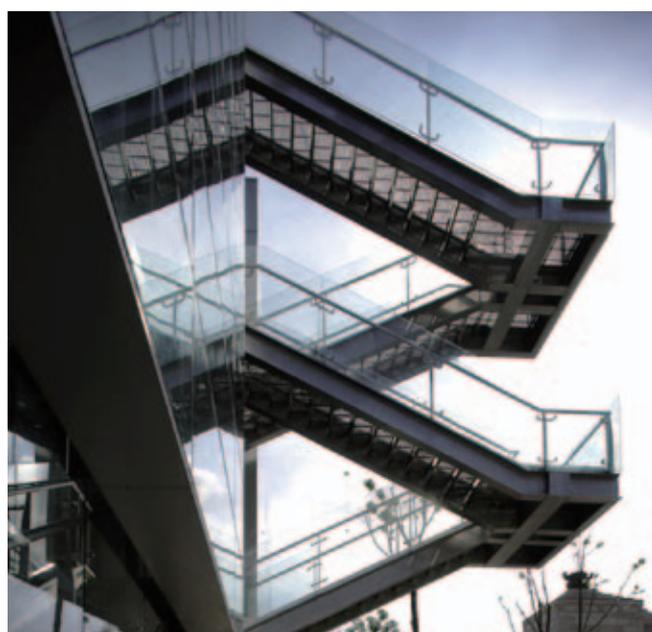
知識社區最新業務概況

上海創智天地的租金及相關收入為人民幣1.04億元，較2013年上半年的人民幣9,100萬元增加14%，主要由於出租率上升。

下表概述知識社區投資物業的租賃表現及租約期滿分析：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	出租率			租金及相關收入 人民幣百萬元		按期變動 (%)		到期租約佔 建築面積的百分比	
			2014年 6月30日	2013年 12月31日	2013年 6月30日	2014年 上半年	2013年 上半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年	2016年
上海創智天地											
創智天地廣場1-3和10號樓(第1期)	辦公樓/零售	50,000	98%	77%	85%				3%	44%	18%
創智天地廣場5-9號樓(第2期)	辦公樓/零售	49,000	99%	96%	81%	104	91	14%	13%	56%	22%
創智坊(R1和R2地塊)	辦公樓/零售	24,000	93%	91%	86%				16%	35%	28%
創智天地廣場11和12號樓(C2地塊)	辦公樓/零售	38,000	79%	78%	73%				39%	22%	14%
小計		161,000¹	93%	89%	81%	104	91	14%	17%	32%	24%
大連天地(聯營公司)											
軟件辦公樓(第D22號地塊)	辦公樓	42,000	78%	78%	75%						
安博培訓學校	辦公樓	113,000	100%	100%	100%						
軟件辦公樓 (第D14-SO2/SO4號地塊)	辦公樓	52,000	73%	73%	38%						
智普天地(第D10號地塊)	零售	41,000	52%	不適用	不適用						
小計		248,000									
總計		409,000									

1 上海創智天地另有可供出租總建築面積6,000平方米由集團作為辦公樓自用。



創智天地營造舒適環境，推動創業及科技發展



位於大連天地黃泥川板塊的智普天地，打造創意樂活的工作、生活及休閒環境



大連天地充分利用綠色科技為項目所在地提供低碳環保的工作與生活環境

市場展望

部分主要發達經濟體於2014年上半年同步好轉，支持全球經濟溫和改善。儘管美國首季經濟有所減弱，聯邦儲備局有信心經濟增長勢頭將持續增強，並按計劃縮減購買國債，預計年底前可完全退出量化寬鬆政策。經濟領先指標顯示目前的經濟增長可以持續，預期美國將於2015年年中前加息。中國方面，經濟增長步伐已從2013年的7.7%放緩至2014年上半年的7.4%，並穩步邁向全年本地生產總值7.5%的增長目標。中國政府已推出新一輪的小規模經濟刺激措施並採取定向寬

鬆的貨幣政策，以抵消房地產市場週期性調整對經濟的負面影響。

內地房地產市場去年表現亮麗，但隨著銀行信貸收緊，2014年前七個月全國住宅成交面積回落9.4%。住房庫存因而上升，在市場信心逆轉下，眾多城市房價相繼下跌。中國人民銀行在5月發出「窗口指導」，建議商業銀行為剛需買家提供抵押房貸。中國政府亦允許各地城市因地制宜，放寬限購令。至8月中，實施限購政策的46個城市中約有35個已不同程度地放鬆政策，而部分銀行亦已恢復向合資格買家提供

按揭利率優惠。這些變化應有助於在未來數月振作市場情緒，從而縮短下行週期，最終帶來住房需求的恢復。

受惠於中國正開展的金融業體制改革，一線城市辦公樓市場的前景保持平穩。仲量聯行的調查顯示，金融及專業服務公司在上海擴展業務和搬遷辦公地點帶來的需求保持強勁。雖然跨國公司的辦公樓需求增長放緩，但來自國內企業的需求則穩步上升。商鋪物業方面的需求依然強勁，儘管奢侈品牌大多選擇在已進入的城市拓展業務。伴隨電子商務的迅猛發展，企業對倉儲物業空間的需求保持強勁。



佛山嶺南天地保育歷史建築並注入新活力

上海正實施其宏偉的計劃，向2020年成為國際金融及貿易中心邁進。自由貿易區試點政策將惠及本地經濟。修訂版「負面清單」已於7月1日公佈，將有助吸引人才和更多外來投資進入更廣泛的第三產業領域。最近公佈的「滬港通」計劃是一項雙向放開中國資本市場的新嘗試，這將促進滬港兩地的跨境股票投資。上海迪士尼樂園計劃於2015年開幕，亦將有助刺激旅遊和零售業，為一線和二線地點的商舖租金提供支援。這些發展應會提振第三產業的增長，並吸引更多資金流入上海。

重慶作為華西主要的經濟樞紐，2014年上半年錄得本地生產總值10.9%的增幅，在省級城市中高居榜首。在中國「新絲綢之路經濟帶」發展戰略下，重慶的經濟角色已擴展至覆蓋歐亞大陸的國際貿易，使重慶的外貿總值於2014年上半年大幅增長41.8%至人民幣2,675億元。重慶亦受惠於中國的新城鎮化戰略，這將促使當地常住人口於2020年之前增加130萬。

在其宏偉的工業發展計劃推動下，武漢於2014年上半年保持強勁的經濟增長，增速達9.6%。新公佈的

「長江黃金水道」戰略將鞏固武漢作為華中卓越物流樞紐的地位，進一步加強其未來的發展前景。此外，武漢於7月公佈了局部解除限購的措施，包括放開140平方米以上住房的購買限制。這項政策應有助於刺激投資和改善性的住房需求，並帶動市場氣氛於2014年下半年轉好。

佛山作為珠三角著名的製造業基地，其工業產值於2014年上半年上升9.4%。佛山6月份的採購經理指數達51.1%，反映外部市場需求於未來數季有上升潛力。展望未來，

佛山經濟將受益於與其它珠三角城市加強聯繫的交通基建投資，以及智能家電和電子商務的發展。佛山於八月份取消了限購政策，此舉應當有助振興與其唇齒相依的房地產業經濟。

作為中國東北的主要港口城市，大連於2014年上半年錄得外商直接投資額70.5億美元，增幅高達10.2%。同時，大連軟件行業的收入攀升23.9%至人民幣730億元。為進一步加強交通通達性，當地政府計劃投資人民幣2,600億元，興建一條跨渤海灣全長123公里的海

底隧道，連接大連與山東省的煙台市。這將進一步提升大連作為度假置業熱點城市的優勢。大連的限購政策有望於2014年下半年放開，其優越的地理位置將使大連房地產受惠於此舉措。

儘管中國經濟增長因經濟轉型而趨於放緩，但正在推行以市場為導向的改革措施將釋放經濟紅利，從而提升城市競爭力，尤其是那些區域中心和經濟樞紐城市。經過十年的快速增長，中國房地產市場正邁向較為成熟的發展階段。未來的發展模式將更趨多元化，並更依賴各

城市自身的增長潛力。一些實體經濟出現空洞化的城市將面臨人口流失，房地產投資亦將會放緩。那些能夠建立強大經濟基礎，從製造業轉向第三產業多元化發展的城市，應能增加就業機會、吸引人口流入，土地也將升值。瑞安房地產所投資的城市——即上海、重慶、武漢、佛山及大連，將受惠於城市競爭力有所提升的優勢，從而享有經濟增長所帶來的良好發展機遇。展望未來，本集團將把發展重心放在能吸引人才和資金，並有極佳價值創造和發展潛力的城市上。



重慶天地將當地傳統的吊腳樓建築融入其中

財務回顧

截至2014年6月30日止6個月，本集團營業額增加45%至人民幣52.36億元(2013年：人民幣36.23億元)，主要由於2014年確認的物業銷售收入、租金及相關收入有所增加。

截至2014年6月30日止6個月，物業銷售收入增加53%至人民幣44.47億元(2013年：人民幣29.13億元)，原因是交付了位於上海瑞虹新城項目的住宅。上海瑞虹新城物業銷售收入及重慶物業銷售收入分別佔87%(2013年：無)及4%(2013年：72%)。物業銷售收入大幅增加，主要由於交付上海瑞虹新城第5期，該項目住宅的平均售價較高，總建築面積為88,100平方米。

有關截至2014年6月30日止6個月物業銷售的詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「物業銷售」一段。

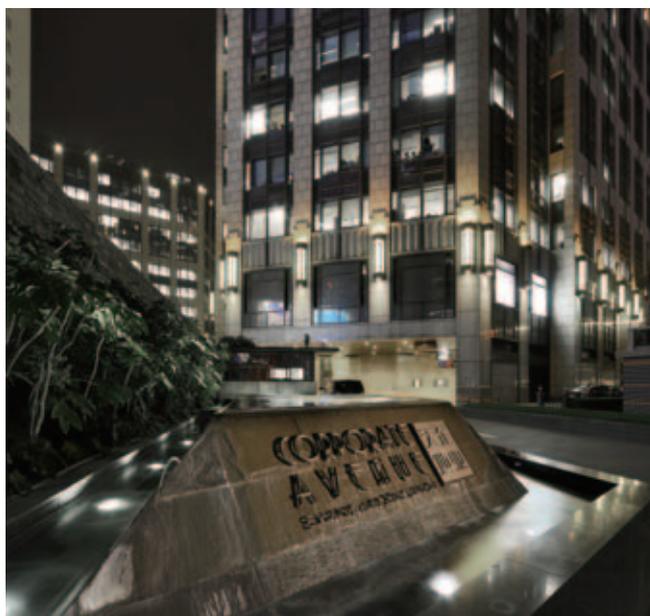
本集團投資物業租金及相關收入增加9%至人民幣7.64億元(2013年：人民幣7.01億元)。增幅主要來自上海創智天地及虹橋天地的租金收入，以及酒店經營收入。上海創智天地租金收入因出租率上升而增加。此外，虹橋天地兩幢展示辦公樓竣工，自2014年第二季度起開始產生租金收入。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「CXTD Holding最新業務概況」和「知識社區最新業務概況」部分。

截至2014年6月30日止6個月，毛利增至人民幣16.67億元(2013年：人民幣14.19億元)，而毛利率則跌至32%(2013年：39%)。2014

年毛利率下降乃由於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的毛利率低。物業銷售毛利率下跌至26%(2013年：34%)。

其他收入增加52%至人民幣2.26億元(2013年：人民幣1.49億元)，其中包括利息收入人民幣1.37億元(2013年：人民幣1.06億元)，出售投資物業收益人民幣1,600萬元(2013年：人民幣2,100萬元)和出售股權收益人民幣6,900萬元(2013年：無)。

銷售及市場開支大幅下降28%至人民幣1.03億元(2013年：人民幣1.43億元)，主要由於本集團的合約銷售額(不包括聯營公司的銷售額)下跌58%至人民幣26.13億元(2013年：人民幣61.67億元)。



上海太平橋企業天地已成為上海甲級寫字樓的標杆



虹橋天地演藝中心將是一個集演出、會議、活動於一體的多功能平台

一般及行政開支上升34%至人民幣5.43億元(2013年：人民幣4.06億元)。增幅是由於為CXTD Holding建立全面綜合的資產管理平台及為拆分做準備工作而產生的開支所致。

經營溢利上升22%至人民幣12.47億元(2013年：人民幣10.19億元)，乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值上升11%至人民幣12.62億元(2013年：人民幣11.38億元)，其中人民幣4.14億元(2013年：人民幣3.27億元)來自已落成的投資物業，人民幣8.48億元(2013年：人民幣8.11億元)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」一節中的「投資物業業務」一段。

應佔聯營公司業績為淨虧損人民幣9,000萬元(2013年：淨收益人民幣300萬元)，其中主要包括本集團應佔發展中待售物業重估虧損人民幣6,700萬元(2013年：無)。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣4.66億元(2013年：人民幣9,400萬元)。利息開支總額增至人民幣16.25億元(2013年：人民幣15.53億元)。其中，85%(2013年：81%)的利息開支，即人民幣13.85億元(2013年：人民幣12.56億元)已資本化至物業發展成本，其餘15%(2013年：19%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。匯兌虧損人民幣1.26億元乃由於2014年人民幣兌港幣及美元貶值，而本集團於2013年錄得匯兌收益人民幣2.05億元。

稅項前溢利下跌6%至人民幣19.39億元(2013年：人民幣20.66億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項上升12%至人民幣8.34億元(2013年：人民幣7.43億元)。撇除土地增值稅人民幣2.73億元(2013年：人民幣2.47億元)(按已售出物業的增值額徵稅)及與其相關的企業所得稅影響人民幣6,800萬元(2013年：人民幣6,200萬元)，2014年的實際稅率為33%(2013年：27%)。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸借貸的利息及匯兌虧損增加所致。

截至2014年6月30日止6個月，本公司股東應佔溢利為人民幣7.97億元，較2013年同期下跌24%(2013年：人民幣10.51億元)。

本集團核心溢利如下：

	截至6月30日止6個月		變動 %
	2014年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	797	1,051	(24%)
投資物業的公平值增值	(1,262)	(1,138)	
相關遞延稅項的影響	308	279	
已售投資物業公平值已變現收益	30	109	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值(增值)	14	(20)	
相關遞延稅項的影響	(4)	5	
	(914)	(765)	19%
非控制股東權益	123	38	
投資物業估值變動影響的淨額	(791)	(727)	9%
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	6	324	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	155	158	(2%)
可換股永久證券持有者應佔溢利	92	-	
本集團核心溢利	253	482	(48%)



重慶天地充分體現了當地特有的山形建築特色

每股盈利為人民幣10分，乃按截至2014年6月30日止6個月的已發行股份的加權平均數約80.02億股計算(2013年：人民幣15分，按已發行股份的加權平均數約69.73億股計算)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回，回購或收購本公司任何股份)不能超過本公司於派付股息前當時最近兩個半年期間綜合溢利的20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。

- 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，除非全額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，本公司完成按每持有3股現有股份獲配發1股供股股份的基準，以認購價每股供股股份港幣1.84元發行2,000,431,547股供股股份。供股所得款項淨額約為人民幣28.99億元。於2013年12月31日，本公司已悉數動用供股所得款項淨額於(i)人民幣2.57億元用於支付上海太平橋及上海瑞虹新城項目的土地拆遷費用及(ii)人民幣26.42億元用於償還債務及作營運資金用途。

於2014年2月17日，本公司及CXTD Holding(本公司的一間全資附屬公司)完成一系列與Brookfield的協議。CXTD Holding向Brookfield發行本金總額為5億美元的可換股永久證券。本公司亦向Brookfield發行可按行使價每股本公司股份港幣2.85元(每股本公司股份的收益以港幣3.62元為上限，須作出慣常的反攤薄調整)認購4.15億股本公司股份的4.15億份認股權證。經扣除所有相關成本及開支(包括專業顧問費用及應付Brookfield的500萬美元的完成費)後，所得款項淨額約為4.80億美元。於本中期報告日，本公司已動用所得款項淨額於如下用途(i)約9,940萬美元用於償還債務；(ii)約8,000萬美元用於支付本公司房地產開發相關資本開支及(iii)約380萬美元用作一般公司用途(包括

一般營運資金)。餘下所得款項淨額將根據本公司於2013年11月30日刊發的通函所載特定用途動用。

於2014年2月19日，本集團首次進入中國離岸人民幣債券市場發行三年期、人民幣25億元、票面息率6.875%的優先票據。

於2014年4月，本集團透過交換和/或現金購買尚未償付的於2015年到期的人民幣35億元優先票據及於2015年到期的8.75億美元優先票據採取了一次負債管理措施。

該措施得到市場熱烈的反應，乃中國物業發展商於亞洲進行的最大負債管理措施。於完成後，本集團發

行總值約8.40億美元的四年期及六年期優先票據，票面息率分別為8.7%及9.75%。

於2014年6月3日，本集團發行另一五年期、5.50億美元、票面息率9.625%的優先票據。

進行上述籌資活動旨在改善及維持本集團高流動資金水平。

本集團於2014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
銀行及其他借貸 – 人民幣	16,169	1,397	3,965	9,501	1,306
銀行借貸 – 港幣	7,096	2,653	2,251	2,192	–
銀行借貸 – 美元	2,270	1,095	1,175	–	–
	25,535	5,145	7,391	11,693	1,306
可換股債券 – 人民幣	407	–	407	–	–
優先票據 – 人民幣	3,705	1,187	–	2,518	–
優先票據 – 新加坡幣	1,289	1,289	–	–	–
優先票據 – 美元	11,187	2,848	–	7,121	1,218
總計	42,123	10,469	7,798	21,332	2,524

於2014年6月30日，現金及銀行存款合計為人民幣129.41億元(2013年12月31日：人民幣101.80億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣25.90億元(2013年12月31日：人民幣35.71億元)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7.48億元(2013年12月31日：人民幣12.31億元)。

於2014年6月30日，本集團的負債淨額為人民幣291.82億元(2013年12月31日：人民幣249.11億

元)，權益總額為人民幣456.21億元(2013年12月31日：人民幣421.74億元)。本集團於2014年6月30日的淨資產負債率(以可換股債券、優先票據、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64%(2013年12月31日：59%)。

於2014年6月30日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣97.85億元(2013年12月31日：人民幣139.30億元)。

抵押資產

於2014年6月30日，本集團已抵押合共人民幣593.44億元(2013年12月31日：人民幣607.85億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣178.87億元的借款(2013年12月31日：人民幣218.57億元)。

資本及其他發展相關承擔

於2014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115.70億元(2013年12月31日：人民幣122.19億元)。

未來重大投資計劃及資金來源

本集團計劃專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會對參與可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目進行評估。本集團亦或會進行其他計劃，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。

本集團旨在通過結合內部資源、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優先票據同樣以人民幣計值。因此，於2010年及2011年發行的可換股債券及優先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年及2014年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。

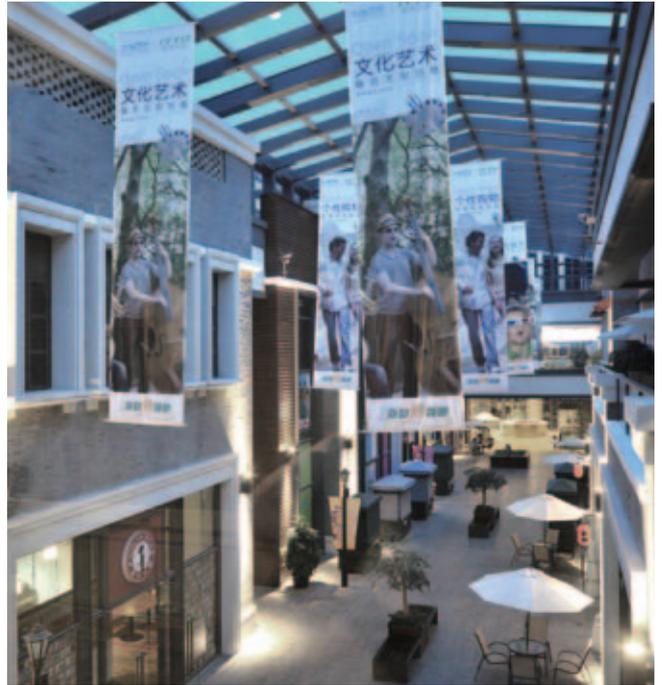
因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。於2014年，中國中央政府放寬人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動。在此等情況下，本集團訂立了多項人民幣兌新加坡幣及美元的交叉貨幣掉期合約。

於2014年6月30日，本集團訂立如下交叉貨幣掉期合約：

- a) 以抵銷因本集團於2015年1月26日到期的新加坡幣2.50億元優先票據(「2015年新加坡幣票據」)所產生的現金流量變動。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12.69億元借貸的利息。



大連天地悅龍居為客戶營造綠色宜居的生活環境



武漢天地(左圖)及大連天地(右圖)致力為當地居民營造良好的工作及生活氛圍

b) 以抵銷因本集團於2015年2月16日到期的4.00億美元優先票據(「2015年美元票據」)所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率9.75%計算之利息，並每半年支付按固定年利率9.2%至9.78%計算的面值合計約人民幣25.00億元借貸的利息。

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及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十五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。

港幣23.77億元的貸款的利息；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115%至125%計算之利息，並支付按固定利率7.52%及7.85%計算的面值合計人民幣6.56億元的貸款的利息。

c) 以抵銷因本集團於2017年2月26日到期的人民幣20.00億元優先票據(「2017年人民幣票據」)所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率6.875%計算之利息，並每半年支付按固定年利率5.975%計算的面值合計約3.28億美元借貸的利息。

於2014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0.64%計算的面值合計

除上文所披露外，本集團於2014年6月30日並無持有任何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35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2014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

2014年8月27日

簡明綜合損益表

截至2014年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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」)		5,236	3,623
– 應佔聯營公司		218	143
		5,454	3,766
本集團營業額	3	5,236	3,623
銷售成本		(3,569)	(2,204)
毛利		1,667	1,419
其他收入		226	149
銷售及市場開支		(103)	(143)
一般及行政開支		(543)	(406)
經營溢利	4	1,247	1,019
投資物業的公平值增值	9	1,262	1,138
應佔聯營公司業績		(90)	3
財務費用，包括匯兌差額	5	(466)	(94)
衍生金融工具公平值變動	18、15	(14)	–
稅項前溢利		1,939	2,066
稅項	6	(834)	(743)
期間溢利		1,105	1,323
以下應佔：			
本公司股東		797	1,051
可換股永久證券持有者		92	–
永久資本證券持有者		155	158
其他附屬公司的非控制股東		61	114
		308	272
		1,105	1,323
每股盈利			
– 基本	8	人民幣10分	人民幣15分
– 攤薄		人民幣10分	人民幣14分

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
期間溢利		1,105	1,323
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)	(7)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	18	(3)	18
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	18	26	(54)
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	18	(40)	60
		(24)	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		(24)	(28)
期間全面總收入		1,081	1,295
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		773	1,023
可換股永久證券持有者		92	-
永久資本證券持有者		155	158
其他附屬公司的非控制股東		61	114
		308	272
		1,081	1,295

簡明綜合財務狀況表

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	52,443	50,273
物業、廠房及設備		3,539	3,577
預付租賃款項		491	586
於聯營公司的權益	10	996	1,086
於合營公司的權益	12	25	25
向聯營公司的貸款	10	1,795	1,654
向一間合營公司的貸款	12	695	675
聯營公司欠款	10	261	–
應收賬款	11	119	171
已抵押銀行存款		2,046	2,747
遞延稅項資產		120	100
		62,530	60,894
流動資產			
發展中待售物業		20,047	22,711
待售物業		3,359	1,536
應收賬款、按金及預付款項	11	7,675	5,066
聯營公司欠款	10	601	564
有關連公司欠款		461	347
附屬公司的非控制股東欠款		38	51
已抵押銀行存款		544	824
受限制之銀行存款		748	1,231
銀行結餘及現金		9,603	5,378
		43,076	37,708
待售投資物業	13	2,111	–
		45,187	37,708
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	7,725	11,046
應付有關連公司款項		569	411
應付附屬公司非控制股東款項		704	634
稅項負債		916	823
銀行及其他借貸 — 於一年內到期		5,145	6,315
優先票據	16	5,324	–
衍生金融工具	18	181	–
已收與處置投資物業相關的按金	13	1,447	–
		22,011	19,229
流動資產淨值		23,176	18,479
總資產減流動負債		85,706	79,373

簡明綜合財務狀況表
於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	17	145	145
儲備		36,531	36,010
本公司股東應佔權益		<u>36,676</u>	<u>36,155</u>
可換股永久證券	15	2,894	—
永久資本證券		3,051	3,094
其他附屬公司的非控制股東		3,000	2,925
		<u>8,945</u>	<u>6,019</u>
權益總額		<u>45,621</u>	<u>42,174</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期		20,390	18,051
可換股債券		407	395
優先票據	16	10,857	10,330
衍生金融工具	18, 15	44	105
附屬公司非控制股東貸款		2,638	2,605
遞延稅項負債		5,698	5,662
界定福利負債		51	51
		<u>40,085</u>	<u>37,199</u>
權益及非流動負債總額		<u>85,706</u>	<u>79,373</u>

簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止6個月

	本公司股東應佔												可換股 永久證券	永久 資本證券	其他 附屬公司 的非控制股東		小計	總計
	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	物業 重估 儲備	保留 盈利	小計						
	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		
於2014年1月1日(經審核)	145	18,020	122	(135)	199	(46)	96	(32)	619	31	17,136	36,155	-	3,094	2,925	6,019	42,174	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	797	797	92	155	61	308	1,105	
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18)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)	
由對沖儲備重新分類至溢利 或虧損(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	(40)	-	-	-	(40)	-	-	-	-	(40)	
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18)	-	-	-	-	-	-	-	26	-	-	-	26	-	-	-	-	26	
期間全面總收入	-	-	-	-	-	(7)	-	(17)	-	-	797	773	92	155	61	308	1,081	
確認以權益結算的股份支付 的開支	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	
發行可換股永久證券 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,896	-	-	2,896	2,896	
發行可換股永久證券的開支 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94)	-	-	(94)	(94)	
分派予永久資本證券持有者 (包括支付予永久資本 證券持有者人民幣4,200 萬元的有關同意發行 可換股永久證券的費用)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198)	-	(198)	(198)	
支付予附屬公司的非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)	
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	35	35	
支付2013年末期股息每股 港幣4仙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(255)	(255)	-	-	-	-	(255)	
於2014年6月30日 (未經審核)	145	18,020	122	(135)	202	(53)	96	(49)	619	31	17,678	36,676	2,894	3,051	3,000	8,945	45,621	
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18)	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	18	-	-	-	-	18	
由對沖儲備重新分類至溢利 或虧損(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	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18)	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(157)	-	(157)	(157)	
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	16	16	
收購附屬公司的額外權益 (附註20(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	-	-	(52)	-	-	(125)	(125)	(177)	
出售附屬公司部分股本權益 (附註20(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	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	

簡明綜合現金流量表

截至2014年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
附註		2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動(使用)產生的現金淨額			
		(2,074)	(1,653)
		3,379	1,807
		(2,563)	262
		(3,068)	2,597
		797	(749)
		(3,529)	2,264
投資活動產生(使用)的現金淨額			
		(1,778)	(1,702)
		81	275
	13	1,206	–
		2,141	1,054
		(1,160)	(2,588)
		(100)	–
		(392)	–
		–	(25)
		(20)	(265)
	20(a)&(b)	84	–
		36	2
		98	(3,249)
融資活動產生的現金淨額			
		140	366
		35	16
	20(c)	–	(177)
		7,568	5,228
		(6,558)	(3,697)
	15	2,896	–
	15	(94)	–
	16	7,528	–
	16	(464)	–
	16	(1,350)	–
		–	2,937
		–	(38)
		(1,615)	(1,371)
		(255)	(223)
		(198)	(157)
		(21)	–
		7,612	2,884
現金及現金等價物的增加淨額			
		4,181	1,899
		5,378	6,287
		44	(89)
		9,603	8,097
現金及現金等價物結餘分析			
		9,603	8,097

簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止6個月

1. 一般事項

截至2014年6月30日止6個月之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2014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2013年12月31日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致，惟下文所述新近採用的會計政策除外：

待售非流動資產

正如簡明綜合財務報表附註13中所提到的，本集團若干投資物業於2014年6月30日被分類為待售資產。

倘非流動資產賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關資產將被分類為待售非流動資產。僅在資產按其現況可供即時出售，並且預期該出售很可能自該資產被分類為待售之日起計一年內完成的情況下，此條件方視作達成。

被分類為待售的投資物業根據國際會計準則第40號「投資物業」將按公平值模式計量。

採用新詮釋或經修訂國際財務報告準則

此外，於本報告期間，本集團首次採用下列於2014年1月1日開始的年度期間強制生效的新詮釋或經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號的修訂	投資實體
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號的修訂	非金融資產的可收回金額
國際會計準則第39號的修訂	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
國際財務報告詮釋委員會 詮釋第21號	徵費

於本報告期間採用新詮釋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)					
	2014年			2013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	4,447	202	4,649	2,913	128	3,041
物業投資：						
投資物業租金收入	561	16	577	518	15	533
酒店經營收入	150	—	150	133	—	133
物業管理費收入	13	—	13	14	—	14
租金相關收入	40	—	40	36	—	36
	764	16	780	701	15	716
其他	25	—	25	9	—	9
總計	5,236	218	5,454	3,623	143	3,766

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2014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	4,447	764	25	5,236
應佔聯營公司營業額	202	16	–	218
分部收入總計	4,649	780	25	5,454
業績				
本集團分部業績	972	1,554	19	2,545
利息收入				137
應佔聯營公司業績				(90)
財務費用，包括匯兌差額				(466)
衍生金融工具公平值變動				(14)
出售附屬公司的收益				69
未分類開支淨額				(242)
稅項前溢利				1,939
稅項				(834)
期間溢利				1,105

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

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、出售附屬公司的收益、應佔聯營公司業績、衍生金融工具公平值變動、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	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	92	93
減：資本化至發展中待售物業之金額	-	(1)
	<u>92</u>	<u>92</u>
預付租賃款項撥回	1	7
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	-	(6)
	<u>1</u>	<u>1</u>
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	19	11
退休福利成本	-	1
股份支付費用	1	1
	<u>21</u>	<u>14</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	323	251
退休福利成本	19	18
股份支付費用	2	5
	<u>344</u>	<u>274</u>
僱員福利開支總額	365	288
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	(94)	(83)
	<u>271</u>	<u>205</u>
已售物業成本確認為開支	3,265	1,922
經營租賃之租金費用	18	22
出售附屬公司收益(包含在其他收入中)	(69)	-
出售投資物業收益(包含在其他收入中)	(16)	(21)
利息收入	(137)	(106)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息		
– 須於五年內全數償還	809	583
– 無須於五年內全數償還	63	66
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	70	72
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	22	11
應付一間有關連公司款項之利息(附註23)	–	1
可換股債券利息	21	217
優先票據利息	610	582
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	27	11
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	3	10
利息開支總額	1,625	1,553
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	(1,385)	(1,256)
列入簡明綜合損益表之利息開支	240	297
銀行借貸及其他融資活動之匯兌虧損(收益)淨額	126	(205)
贖回/交換2015年到期按人民幣計值優先票據之溢價(附註16)	58	–
其他	42	2
	466	94

本集團於截至2014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9.1%(截至2013年6月30日止6個月：約8.1%)的資本化比率計算。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	418	162
遞延稅項	143	334
中國土地增值稅	273	247
	834	743

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。

本集團各公司於期內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(截至2013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估算。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	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
已宣佈並支付2013年末期股息 (2013年：已宣佈並支付2012年末期股息)	255	223
宣佈2014年中期股息每股港幣2.2仙 (2013年：港幣2.2仙)	140	140

於本中期期末後，董事會宣佈派發2014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)。

2013年末期股息每股港幣4仙(相當於人民幣3分)，合計港幣3.20億元(相當於人民幣2.55億元)，已於2014年5月28日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於2014年6月派發予本公司股東。

於2013年9月，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)已派發予本公司股東。

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：

盈利	截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)
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	797	1,051

股份數目	截至6月30日止6個月	
	2014年 百萬 (未經審核)	2013年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	8,002	6,973
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	130	794
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	8,132	7,767

由於已給予的購股權及認股權證的行使價高於截至2014年6月30日止6個月及截至2013年6月30日止6個月的市場平均價，已給予的購股權及認購權證並未產生攤薄影響。可換股永久證券於本報告期間對本集團的每股盈利並未產生攤薄影響。

9. 投資物業

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	28,033	29,191
在建或發展中投資物業，		
以公平值列示	12,476	10,574
以成本列示	11,934	10,508
	24,410	21,082
	52,443	50,273

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2014年1月1日(經審核)	29,191	10,574	10,508	50,273
添置	8	1,353	1,656	3,017
於完成時轉撥	596	(596)	-	-
於出售時對銷	(65)	-	-	(65)
轉撥	-	202	(202)	-
轉撥至待售物業	-	-	(28)	(28)
重新分類至待售投資物業	(2,111)	-	-	(2,111)
於簡明綜合損益表確認的公平值增值	414	848	-	1,262
其他	-	95	-	95
於2014年6月30日(未經審核)	28,033	12,476	11,934	52,443
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

9. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，其中人民幣71.15億元(2013年12月31日：人民幣65.88億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣453.28億元(2013年12月31日：人民幣436.85億元)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，直至發展計劃定稿(該階段相關土地與拆遷成本及建造成本能夠可靠計量)、其公平值變為能夠可靠計量。

本集團於2014年6月30日、2013年12月31日及在建或發展中投資物業開發完工後轉撥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。於採用將收入淨額撥充資本的方法進行估值時，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估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

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憑證估計，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，以及開發商的利潤率(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

	附註	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		514	604
		996	1,086
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	772	743
– 按年利率5%至6.77%(2013年：5%至6.15%)計息	(b)	1,023	911
		1,795	1,654
聯營公司欠款 — 非即期	(c)	261	–
聯營公司欠款 — 即期	(c)	601	564

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，以供其開發及經營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]的一間聯營公司)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%(2013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6.77%(2013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、免息並按要求償還，惟金額為人民幣5.18億元(2013年12月31日：人民幣3.10億元)的欠款按年利率6.6%(2013年12月31日：6.6%)計息除外。於2014年6月30日，金額為人民幣2.61億元(2013年12月31日：無)的聯營公司欠款被分類為非流動資產，乃由於本公司董事預期該等金額將不會於報告期末起計十二個月內償還。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	89	96
貿易應收賬款	30	75
	119	171
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	347	561
拆遷費用的預付款項(附註)	6,719	3,677
其他按金、預付款項及應收款項	609	828
	7,675	5,066

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周期而定。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

11. 應收賬款、按金及預付款項(續)

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣3.77億元(2013年12月31日：人民幣6.36億元)的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中91%(2013年12月31日：67%)的賬齡少於90日，9%(2013年12月31日：33%)的賬齡超過180日。

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	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資成本，非上市		25	25
應佔收購後業績		-	-
		25	25
向一間合營公司的貸款	(a)	695	675
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。

13. 待售投資物業/已收與處置投資物業相關的按金

於2013年11月，本公司的一間附屬公司與獨立第三方訂立出售若干投資物業的協議，該等投資物業的賬面價值總計為人民幣21.11億元，出售的現金代價約為人民幣24.12億元。於本報告期間，本公司董事對是否達到國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」中設定的待售的標準進行了評估。考慮到(a)實際上該標的物業將很快可供出售及(b)將達到相關協議設定的完成該項處置的條件，本公司董事認為，自該項資產被分類為待售之日起的12個月內完成該項處置的可能性很高。於2014年6月30日，根據協議設定的分期付款條款，本集團已收取總金額為人民幣14.47億元的代價(其中人民幣12.06億元乃於本報告期間已收取)，於本集團簡明綜合財務狀況表中披露為「已收與處置投資物業相關的按金」。於本報告期末後並未進一步收款。

14. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡分析(根據發票日期)：		
0 – 30日	2,306	2,634
31 – 60日	8	659
61 – 90日	64	35
90日以上	209	138
	2,587	3,466
應付保留工程款項(附註)	531	458
契稅、營業稅及其他應付稅項	183	355
物業銷售的已收按金及預收款項	3,401	5,805
投資物業租金的已收按金及預收款項	451	396
應計費用	572	566
	7,725	11,046

附註：
應付保留工程款項預期根據各工程合約於保留期到期時支付。

15. 可換股永久證券及認股權證

於2013年10月，本公司及China Xintiandi Holding Company Limited(「中國新天地」，本公司的一間全資附屬公司)與獨立第三方(「投資方」)訂立一系列協議，據此，投資方有條件地同意將以4.95億美元(扣除應付投資方完成費500萬美元)認購下述：

- 中國新天地發行的本金總額為5.00億美元的可換股永久證券；及
- 本公司發行的4.15億份認股權證。

該交易已於2014年2月17日(「完成日」)完成。可換股永久證券及認股權證的主要條款已於本公司日期為2013年11月30日的通函內披露。

由於本集團並無合約責任支付發行可換股永久證券產生的現金或其他金融資產，故可換股永久證券於本集團綜合財務報表中確認為權益工具。

認股權證被分類為衍生工具負債，於初步確認日及後續報告日按公平值計量。

於初步確認可換股永久證券及認股權證時，總代價4.95億美元(相當於人民幣30.25億美元)被分配至可換股永久證券和認股權證，認股權證乃根據初步確認時的公平值2,100萬美元(相當於人民幣1.29億元)確認，餘值4.74億美元(相當於人民幣28.96億元)被分配至可換股永久證券。人民幣9,400萬元及人民幣400萬元的交易成本被分配至可換股永久證券及認股權證。分配至可換股永久證券的交易成本於權益確認，而分配至認股權證的交易成本則於發生時確認為開支。

15. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款

可換股永久證券構成中國新天地的直接、無抵押、無條件及後償債務，彼此之間享有同等權益及無分優先級別或優先次序。可換股永久證券按每份面值100,000美元及其整數倍數以記名形式發行。

可換股永久證券並無任何到期日。

中國新天地可選擇自發行日(即2014年2月17日)起(包括該日)於每半年一次的各分派付款日以現金支付分派，分派率如下：

- 於自發行日(包括該日)起至2019年2月17日(不包括該日)的期間為每年8.3%；
- 於自2019年2月17日(包括該日)起的期間為每年20%。

倘中國新天地選擇不支付分派或於兩個單獨的分派日不支付分派，只要仍有任何未贖回可換股永久證券，中國新天地不得以現金或實物形式宣派或派付任何股息或作出任何其他付款，並須促使不會就其任何次級證券或同等債務派付任何股息、分派或作出任何其他付款；或以任何代價贖回、減少、註銷、購回或收購其任何次級證券或同等債務，除非及直至其獲當時尚未贖回可換股永久證券大多數持有人書面同意批准如此行事為止。

可換股永久證券可由持有人選擇於任何時間按初步轉換價每股約2,283美元(可予若干反攤薄調整)轉換為中國新天地普通股。於持有人批准合資格首次公開發售或上市(「該中國新天地上市」)時，可換股永久證券將按相同業已決定的轉換價自動轉換為中國新天地普通股。如中國新天地完成中國新天地上市，但並非該中國新天地上市，則可換股永久證券將於中國新天地上市後維持未償還。

可換股永久證券可由中國新天地選擇於第五周年起按以下方式贖回(i)以適用贖回價向持有人支付將予贖回的未贖回可換股永久證券；或(ii)倘該中國新天地上市於贖回前並無發生，促使本公司發行價值相等於以適用贖回價贖回可換股永久證券的若干數目之本公司普通股。適用贖回價被界定為任何未贖回的可換股永久證券的本金額，須就延遲向可換股永久證券持有人分派作出調整。

在若干情況下，中國新天地如負責支付有關可換股永久證券的額外稅款，則有權按適用贖回價贖回可換股永久證券。

只要按全面攤薄基準計算可換股永久證券持有人持有相當於中國新天地普通股10%的股份，控制權發生變動時，投資方可要求本公司贖回其持有的全部可換股永久證券，該等控制權變動事件發生於下述任何一種情況：(i)羅康瑞先生，其家庭以及他和他們隸屬的信托基金及公司(「被許可方」)停止通過一間或更多子公司直接或間接控制本公司30%以上的合計投票權；(ii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的本公司已發行股本的投票權；或(iii)除了被許可方以外的任何人收購較被許可方持有的更多的中國新天地已發行股本的投票權。於收到贖回要求後，中國新天地可選擇：(i)按適用贖回價(參閱上述定義)贖回可換股永久證券；或(ii)讓可換股永久證券繼續保持未贖回，在此情況下，適用分派率(請參閱上文)將增加4%。已反映延遲分派(如有)的適用贖回價已在協議附帶的業已同意並決定的一覽表中設定。

15. 可換股永久證券及認股權證(續)

可換股永久證券主要條款(續)

此外，作為協議的一部分，投資方有權於發行日期第三周年起計(包括該日)的一定期間或出現控制權變動事件時，隨時按初步轉股價港幣3.25元(可予若干反攤薄調整)將可換股永久證券轉換為本公司若干數目的普通股。本公司有權透過以下方法轉換可換股永久證券：

- a) 向投資方支付金額相當於將予轉換可換股永久證券本金總額的年利率0.7%的現金贖回溢價(以美元計)；及
- b) 按本公司選擇，(i)以現金向投資方支付該等可換股永久證券的適用贖回價(以美元計)；或(ii)按上述業已決定的轉換價轉換可換股永久證券。

直至本集團截至2014年6月30日止6個月簡明綜合財務報表授權日，概無可換股永久證券已轉換為中國新天地或本公司的普通股，或已經贖回。

中國新天地對投資方的任何分派都將於權益確認。本集團未選擇延遲支付截至2014年8月16日的半年期分派，該等分派於本集團中期簡明綜合財務報表授權日已全數支付。

認股權證主要條款

4.15億份認股權證可於自完成日起至完成日第三周年期間按行使價每股普通股港幣2.85元(可予若干反攤薄調整)獲得行使，以認購本公司4.15億股普通股。於行使認股權證後，倘本公司每股普通股當時的市值超過認股權證行使價港幣3.62元，則將予發行的普通股數目將會減少，使得待認股權證持有人將收取的收益上限定為每份認股權證港幣3.62元。

於認股權證持有人行使任何認股權證後，本公司(作為發行人)可全權酌情以下列任何一種形式結算認股權證負債：

- 根據設置港幣3.62元上限機制的上述行使價向認股權證持有人交付本公司若干數目的普通股；
- 向認股權證持有人交付總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的本公司若干數目的普通股；或
- 向認股權證持有人交付相等於(i)獲行使認股權證(計及上述港幣3.62元上限機制)相關普通股總值(按本公司普通股於行使時的市價計算)與(ii)將就獲行使認股權證支付的行使價總額兩者之間差額的現金。

直至本集團截至2014年6月30日止6個月簡明綜合財務報表授權日，概無認股權證已經行使。

15. 可換股永久證券及認股權證(續)

認股權證主要條款(續)

本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量。於各報告期末，認股權證按公平值計量，而公平值變動則於溢利或虧損確認。認股權證衍生工具負債於本報告期間公平值的變動如下：

	人民幣百萬元
於初步確認日確認的公平值	129
確認為溢利或虧損的未實現公平值收益	(24)
於2014年6月30日的公平值	105

本公司委聘獨立合資格估值師釐定於初步確認日及於2014年6月30日的認股權證公平值。於初步確認日及於2014年6月30日的認股權證公平值乃根據柏力克-舒爾斯期權定價方法釐定。達至公平值所使用的主要輸入值如下：

	於2014年 2月17日	於2014年 6月30日
本公司股價	港幣2.28元	港幣1.89元
無風險利率	0.601%	0.6219%
行使價	港幣2.85元	港幣2.85元
認股權證上限	港幣6.47元	港幣6.47元
預期股息率	2.23%	2.23%
波幅	40%	50%
認股權證年限	3年	2.63年

上述無風險利率乃參考分別於2014年2月17日與2014年6月30日可獲取的3年期和2.63年期香港外匯基金債券的收益率釐定。預期波幅乃基於本公司股票價格分別於過去3年和2.63年的歷史波幅釐定。

根據國際財務報告準則第13號「公平值計量」所載公平值層級，於初步確認日及於2014年6月30日的認股權證公平值被分類為第3層級。

16. 優先票據

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於期/年初	10,330	13,519
發行優先票據	7,528	–
減：發行/修改優先票據直接產生的交易成本	(464)	–
期/年內應計利息	610	1,162
減：已付利息	(562)	(1,106)
減：償還優先票據	(1,350)	(3,000)
匯兌	89	(245)
於期/年末	16,181	10,330
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,324)	–
於一年後到期的款項	10,857	10,330

於本報告期間，本集團：

- 發行現金代價人民幣25億元、2017年到期的優先票據；及
- 就2018年或2020年到期、以美元計值的優先票據，以轉換或現金購買若干2015年到期、以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期、以美元計值的優先票據；及
- 發行現金代價5.50億美元(相當於人民幣33.94億元)、2019年到期的優先票據。

發行人民幣25億元2017年到期優先票據

於2014年2月26日，Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」，本公司的一間全資附屬公司)向獨立第三方發行人民幣25億元並於2017年2月26日到期的三年期優先票據(「2017年人民幣票據」)。2017年人民幣票據的票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

2017年人民幣票據為：

- 較任何明示為償付權利為後償於2017年人民幣票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

16. 優先票據(續)

發行人民幣25億元2017年到期優先票據(續)

於2017年2月26日(即2017年人民幣票據到期日)之前任何時間，SOD可按其選擇贖回全部或部分2017年人民幣票據，贖回價相等於將贖回的2017年人民幣票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2017年人民幣票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

2017年人民幣票據的「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2017年人民幣票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2017年人民幣票據到期日為止2017年人民幣票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按每年2.5%的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於所有優先票據(包括2017年人民幣票據)到期或被全數贖回日或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於期間/年度綜合溢利的20%。

就2018年或2020年到期以美元計值的優先票據以轉換或現金購買若干2015年到期以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期以美元計值的優先票據交換或回購2015年到期人民幣或美元計值優先票據

於2014年4月14日，SOD提出以現金交換及/或回購任何及全部未償付2015年到期、人民幣35億元、以美元償付的7.625%優先票據(「2015年人民幣票據」)(「人民幣交換及收購要約」)。此外，SOD提出交換任何及全部未償付2015年到期、8.75億美元、9.750%優先票據(「2015年美元票據」)(「美元交換要約」)。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，

- 4.18億美元2015年美元票據被分別交換為3.41億美元2018年美元票據(定義見下文)及7,700萬美元2020年美元票據(定義見下文)，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣1.35億元；
- 人民幣13.50億元2015年人民幣票據已經回購，支付予票據持有人的溢價為人民幣3,400萬元；
- 人民幣9.59億元2015年人民幣票據被交換為1.17億美元(按發行日(即2014年5月19日)即期匯率兌換，相當於人民幣7.19億元)2018年美元票據及3,900萬美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣2.4億元)2020年美元票據，支付予票據持有人的現金交換溢價總額為人民幣2,400萬元。

於完成人民幣交換及收購要約以及美元交換要約後，4.57億美元2015年美元票據及人民幣11.91億元2015年人民幣票據尚未償付。

為交換2015年美元票據而發行的2018年美元票據及2020年美元票乃按修改票據條款列賬處理，因為新條款下折現現金流量的現值與舊條款下折現現金流量現值並無實質差異，而人民幣1.35億元的交換溢價則於2018年美元票據及2020年美元票據餘下年期攤銷。為交換2015年人民幣票據而發行的2018年美元票據及2020年美元票據列賬為撤銷確認現有優先票據及確認新優先票據，而人民幣2,400萬元的交換溢價則於本報告期於溢利或虧損確認。有關修訂現有優先票據的其他交易成本人民幣6,300萬元將於優先票據餘下年期攤銷。

16. 優先票據(續)

就2018年或2020年到期以美元計值的優先票據以轉換或現金購買若干2015年到期以人民幣或美元計值的優先票據，以及發行2018年或2020年到期以美元計值的優先票據(續)

發行2018年或2020年到期美元計值優先票據

除該等為交換2015年人民幣票據及2015年美元票據而發行的優先票據外，SOD亦向獨立第三方發行以下優先票據：

- 於2018年5月19日到期的1.79億美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣11億元)、四年期優先票據，票據的票面息率為每年8.700%，每半年支付票息(「2018年美元票據」)。
- 於2020年5月19日到期的8,700萬美元(按2014年5月19日即期匯率兌換，相當於人民幣5.34億元)、六年期優先票據，票據的票面息率為每年9.750%，每半年支付票息(「2020年美元票據」)。

2018年美元票據及2020年美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利為後償於2018年美元票據及2020年美元票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

於2018年美元票據到期日之前任何時間，2018年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2018年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2018年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

於2017年5月19日之前任何時間，2020年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2020年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

「適用溢價」指就該等優先票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2018年美元票據及2020年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2018年美元票據及2020年美元票據到期日為止2018年美元票據及2020年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年5月19日或其後任何時間，2020年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2020年美元票據本金額的101.219%至104.875%，另加應計及未付利息(如有)。董事認為，提早贖回2020年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

於所有優先票據(包括2018年美元票據及2020年美元票據)到期或被全數贖回日或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於期間/年度綜合溢利的20%。

16. 優先票據(續)

發行2019年到期5.50億美元優先票據

於2014年6月10日，SOD進一步向獨立第三方發行於2019年6月10日到期的5.50億美元(按發行日(即2014年6月10日)即期匯率兌換，相當於人民幣33.94億元)、五年期優先票據(「2019年美元票據」)。2019年美元票據的票面息率為每年9.625%，每半年支付票息。

2019年美元票據為：

- (a) 較任何明示為償付權利為後償於2019年美元票據的SOD現有及未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少與SOD所有其他無抵押、非後償債務享有同等獲償權(惟須受有關後償債務根據適用法律的任何優先權所規限)；
- (c) 按優先基準由本公司擔保，惟須受若干限制所規限；
- (d) 實際後償於本公司及SOD的有抵押債務(如有)，並以作為抵押物的資產價值為限；及
- (e) 實際後償於本公司附屬公司(SOD除外)所有現有及未來債務。

於2017年6月10日之前任何時間，2019年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價相等於贖回2019年美元票據本金額的100%、應計及未付利息(如有)與適用溢價(定義見下文)的總和。董事認為，提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

「適用溢價」指就2019年美元票據於任何贖回日而言，下列各項的較高者：(1)2019年美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i)已贖回優先票據本金額加(ii)至2019年美元票據到期日為止2019年美元票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日應計未付利息)於有關贖回日的現值(按經調整融資利率加100個基點的折現率計算)超出(B)贖回日已贖回優先票據本金額的差價。

於2017年6月10日或其後任何時間，2019年美元票據可按SOD選擇被全部或部分贖回，贖回價介乎2019年美元票據本金額的102.406%至104.813%，另加應計及未付利息(如有)。董事認為，選擇提早贖回2019年美元票據的期權的公平值於初步確認及本報告期末並不重大。

於所有優先票據(包括2019年美元票據)到期或被全數贖回日或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於期間/年度綜合溢利的20%。

17. 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、 2013年12月31日及 2014年6月30日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	145

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，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4,800萬元(相當於人民幣3,800萬元)的現金所得款項約港幣36.81億元(相當於人民幣29.37億元)，用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金用途。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。

18. 衍生金融工具

衍生金融工具包括人民幣1.05億元(2013年12月31日：無)的認股權證(附註15)、人民幣1,000萬元(2013年12月31日：人民幣700萬元)的利率掉期合約及人民幣1.10億元(2013年12月31日：人民幣9,800萬元)的交叉貨幣掉期合約。

利率掉期合約

於2014年6月30日及2013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2014年6月30日合計港幣23.77億元(2013年12月31日：港幣32.27億元)、3.05億美元(2013年12月31日：3.05億美元)及人民幣6.56億元(2013年12月31日：人民幣4.56億元)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介乎115%至125%計算之利息，同時以介乎0.53%至0.64%(2013年12月31日：0.53%至0.64%)、介乎0.54%至0.71%(2013年12月31日：0.54%至0.71%)及7.52%與7.85%(2013年12月31日：7.52%與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10月或之前到期，分別以香港銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2013年12月31日：3.1%至4.6%)的浮息、倫敦銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2013年12月31日：3.1%至4.6%)的浮息及介乎115%至125%(2013年12月31日：110%)的中國人民銀行指定利率的浮息計息，本金額分別為港幣23.77億元(2013年12月31日：港幣32.27億元)、3.05億美元(2013年12月31日：3.05億美元)及人民幣6.56億元(2013年12月31日：人民幣4.56億元)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2014年6月30日止6個月，利率掉期合約產生的公平值虧損人民幣300萬元(截至2013年6月30日止6個月：公平值收益人民幣1,800萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，預期將於須清償相關銀行貸款利息的各個日期於溢利或虧損確認。

18. 衍生金融工具(續)

交叉貨幣掉期合約

(a) 指定為對沖工具的衍生金融工具

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2.50億元的三年優先期票據(「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2014年6月30日止6個月，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團本金額為4億美元的2015年美元票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額4億美元獲得以固定年利率9.75%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為人民幣25億元以介乎9.2%至9.78%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年美元票據的清償期相配合。

於截至2014年6月30日止6個月，交叉貨幣掉期合約產生的公平值收益人民幣2,600萬元(截至2013年6月30日止6個月：公平值虧損人民幣5,400萬元)於其他全面收入中確認，其中公平值收益人民幣4,000萬元(截至2013年6月30日止6個月：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。

(b) 並非指定為對沖工具的衍生金融工具

於截至2014年6月30日止6個月，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以減低本集團本金額為人民幣20億元的2017年人民幣票據的匯兌波動風險。根據該等掉期合約，本集團將按本金額人民幣20億元獲得以固定年利率6.875%計算之利息，同時每半年支付按面值合計約為3.28億美元以5.975%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2017年人民幣票據的清償期相配合。

本集團尚未指定2017年人民幣票據交叉貨幣掉期合約作為對沖工具，其公平值變動人民幣3,800萬元已於本報告期內即時在溢利或虧損中確認。

19. 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2014年6月30日，117,323,567份購股權(2013年12月31日：136,530,711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1.5%(2013年12月31日：1.7%)。該計劃準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最高者(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。

本集團已於本報告期簡明綜合損益表內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額為人民幣300萬元(截至2013年6月30日止6個月：人民幣600萬元)。

19. 以股份付款的交易(續)

於截至2014年6月30日及2013年6月30日止6個月內，概無購股權獲行使。本公司購股權於本報告期內變動載列如下：

授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				
		於2014年 1月1日	重新分類 (附註)	於期間內 行使	於期間內 失效	於2014年 6月30日
2007年6月20日	6.45	59,872,138	–	–	(13,040,606)	46,831,532
2007年8月1日	7.54	780,144	–	–	–	780,144
2007年10月2日	9.22	1,049,032	–	–	(567,060)	481,972
2007年11月1日	10.86	412,400	–	–	(3,944)	408,456
2007年12月3日	9.11	106,365	–	–	–	106,365
2008年1月2日	8.27	2,732,140	–	–	(194,475)	2,537,665
2008年2月1日	7.42	881,413	–	–	(148,390)	733,023
2008年3月3日	7.08	427,852	–	–	(32,010)	395,842
2008年5月2日	7.31	3,796,477	–	–	(286,225)	3,510,252
2008年6月2日	6.77	9,064,413	–	–	(912,704)	8,151,709
2008年7月2日	5.95	399,934	–	–	(67,174)	332,760
2009年9月4日	4.52	12,694,099	–	–	(2,255,470)	10,438,629
2012年1月18日	2.41	13,303,687	–	–	(706,822)	12,596,865
2012年9月3日	4.93	31,010,617	–	–	(992,264)	30,018,353
總計		136,530,711	–	–	(19,207,144)	117,323,567
分類為：						
董事		14,641,916	(7,278,685)	–	–	7,363,231
顧問		651,000	–	–	(217,000)	434,000
僱員		121,237,795	7,278,685	–	(18,990,144)	109,526,336
		136,530,711	–	–	(19,207,144)	117,323,567
期初及期末可行使 購股權數目		73,938,553				73,442,877

附註：
其中一名董事於本期間辭任，但仍為僱員。

20. 收購與出售

(a) 於本報告期間出售附屬公司

於本報告期內，本集團向一名獨立第三方出售其於太豐有限公司(其全資附屬公司於中國杭州從事物業管理業務)的全部股本權益，總現金代價為人民幣5,300萬元。所出售附屬公司於出售日的淨資產如下：

	人民幣百萬元
所出售的淨資產：	
物業、廠房及設備	21
應收賬款	6
銀行結餘及現金	14
其他應付款項	(12)
	<hr/> 29
出售收益	24
總代價	<hr/> 53
因出售產生的現金流入淨額：	
已收取的現金代價	53
減：已出售銀行結餘及現金	(14)
	<hr/> 39

該出售對本集團本報告期之業績及現金流量的影響並不重大。

(b) 於過往年度出售附屬公司

於截至2013年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售其於Sinotink Holdings Limited(其附屬公司於中國上海從事物業投資)的全部股本權益，現金代價為人民幣33.19億元。於釐定所出售附屬公司最終資產淨值後，額外收取人民幣4,500萬元，並已於本報告期內確認為出售附屬公司收益。

20. 收購與出售(續)

(c) 於截至2013年6月30日止6個月收購附屬公司額外權益

於截至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」，一間本集團擁有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」，一間本集團擁有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」，一間本集團擁有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」，一間本集團擁有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」，一間本集團擁有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」，一間本集團擁有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。

於截至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。

(d) 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 Investment Limited(「Value Land」，本公司的一間間接全資附屬公司，在中國佛山從物業開發業務)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3,900萬元已於截至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%)應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。

於報告期後，SOD與三井於2014年8月26日訂立一項買賣協議，SOD購買三井於Value Land的49%股本權益，詳情已於附註25(b)披露。

21. 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：

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	45,121	43,276
物業、廠房及設備	2,871	2,758
預付租賃款項	499	451
發展中待售物業	6,432	10,600
待售物業	1,785	88
應收賬款	46	41
銀行存款	2,590	3,571
	59,344	60,785

於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣187.17億元(2013年12月31日：人民幣247.10億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

22. 承諾及或然事件

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2014年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	6,500	7,250
發展中待售物業的開發成本	5,070	4,969
	11,570	12,219

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2013年12月31日起概無重大變動。

23. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表及附註10、12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	
	2014年 人民幣百萬元 (未經審核)	2013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	6	3
利息開支	-	1
SOCAM及其附屬公司，SOCL之聯營公司		
項目工程成本	269	218
聯營公司		
項目管理費收入	21	8
利息收入	26	33
估算利息收入	20	18
合營公司		
利息收入	21	-
高級管理層(包括本公司董事)		
物業銷售	-	2
短期福利	65	43
股份支付	1	3
	66	46

24. 金融工具公平值計量

本集團的衍生金融工具及認股權證於報告期末按公平值計量，其中利率掉期合約、交叉貨幣掉期合約及認股權證按照公平值之可觀察程度分別歸合為第2層級及第3層級金融工具。第2層級公平值計量乃以來自報價以外之資產或負債可觀察變量，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)進行之計量。第3層級公平值計量為資產或負債的不可觀察變量。

本集團的利率掉期合約人民幣1,000萬元(2013年12月31日：人民幣700萬元)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。

24. 金融工具公平值計量(續)

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣1.1億元(2013年12月31日：人民幣9,800萬元)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。

認股權證公平值計量已於附註15披露。

25. 報告日期後事項

a) 向瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)收購在中國的建築、室內裝飾及裝修業務

根據日期為2014年8月21日的買賣協議，本公司作為買方已有條件同意購買，而瑞安建業作為賣方已有條件同意出售瑞安堅平有限公司、德基(中國)有限公司及Famous Scene Holdings Limited之全部股權及相關股東貸款，總代價約為港幣3.40億元(相當於約為人民幣2.72億元)。該等公司的附屬公司在中國從事建築、室內裝飾及裝修業務。

準收購詳情請參閱本公司於2014年8月21日刊發的通告。

b) 收購三井於Value Land的49%股本權益

根據日期為2014年8月26日的買賣協議，SOD作為買方已同意購買，而三井作為賣方已同意出售(a) Value Land(本公司的一間間接非全資附屬公司，擁有一間在中國佛山從事物業開發業務的附屬公司的權益)49%的股本權益，連同(b)相關股東貸款，現金總代價約為人民幣3.73億元。收購完成後(合同生效後的第十個營業日)，Value Land將成為本公司的一間間接全資附屬公司。該項收購將以股權交易列賬，已支付代價與非控股權益賬面減少值的差額將直接於權益中確認。

買賣協議詳情請參閱本公司於2014年8月26日刊發的通告。

c) 向鷹君集團有限公司(「鷹君」)出售虹橋天地酒店及新天地朗廷酒店

根據2014年8月27日訂立之框架契據，澤冠有限公司(本公司的一間間接全資附屬公司)作為賣家有條件同意出售，而Wisdom Joy Investment Limited(鷹君的一間間接全資附屬公司)作為買家有條件同意收購位於中國上海閔行區的一間酒店，即虹橋天地酒店，總代價為人民幣9.65億元。

此外，根據2014年8月27日，即訂立之買賣協議，China Xintiandi Investment Company Limited(「CXI」，本公司的一間間接全資附屬公司)作為賣家有條件同意出售，而G.E. Hotel (Xintiandi) Limited(鷹君的一間間接全資附屬公司)作為買家有條件同意收購妙園投資有限公司(「妙園」，本公司的一間間接擁有66.7%權益的附屬公司)66.7%的股本權益及相關股東貸款。妙園經其全資附屬公司Victorious Run Limited及禮東有限公司擁有上海禮興酒店有限公司50%的股本權益，而妙園透過其於上海禮興酒店有限公司的股本權益間接實益單獨擁有位於中國上海黃浦區的新天地朗廷酒店。總代價將基於CXI於完成日於妙園的淨資產價值(採用業已同意的新天地朗廷酒店的價值人民幣17.39億元計算)的應佔權益，以及完成日的股東貸款金額釐定。

鷹君為一間香港聯交所上市的公司，其主席與董事總經理為本公司主席與最終控制人之兄弟。關於準出售事項詳情，請參閱本公司於2014年8月27日刊發的通告。

中期股息

董事會宣佈約於2014年9月26日派發截至2014年6月30日止6個月之中期股息每股港幣2.2仙(2013年：每股港幣2.2仙)予於2014年9月12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2014年9月12日(星期五)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2014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(附註4)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註3)	合計	
羅康瑞先生	—	1,849,521 (附註1)	4,579,234,984 (附註2)	—	4,581,084,505	57.25%
尹焯強先生	—	—	—	7,363,231	7,363,231	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%
龐約翰爵士	250,000	—	—	—	250,000	0.003%
麥卡錫•羅傑博士	200,000	—	—	—	200,000	0.002%

- 附註：
- 該等股份為羅康瑞先生(「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1,849,521股股份的權益。
 - 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，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」)、Boswell Limited(「Boswell」)及Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)持有的1,198,103,792股股份、1,735,998,107股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份及150,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell及Merchant Treasure均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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。
 - 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。
 - 該等百分比乃根據2014年6月30日的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。

(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(附註)

- 附註：
- 馮國綸博士及其聯繫人出售於本公司債券的所有權益，如日期為2014年8月6日證券及期貨條例披露權益通知所記錄。

(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	813,000 美元 (附註)
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族權益	500,000 美元

附註：

根據人民幣票據交換要約，龐約翰爵士以人民幣5,000,000元的人民幣票據交換本金額813,000美元由Shui On Development (Holding) Limited發行於2018年到期之8.700%優先票據，於2014年5月20日生效。以上所用詞彙與本公司日期為2014年4月14日之公佈所界定者具有相同涵義。

除上文所披露者外，於2014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)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。

主要股東於證券的權益

於2014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(附註4)
羅太太	家族及個人	4,581,084,505 (附註1及3)	57.25%
匯豐信託	信託人	4,579,234,984 (附註2及3)	57.22%
Bosrich	信託人	4,579,234,984 (附註2及3)	57.22%
SOCL	受控制法團權益	4,579,234,984 (附註2及3)	57.22%

附註：

- (1) 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,579,234,984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4,579,234,984股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic、Boswell及Merchant Treasure持有1,198,103,792股股份、1,735,998,107股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份、708,448,322股股份及150,000,000股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic、Boswell及Merchant Treasure均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.38%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，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) 上述所有權益均屬好倉。
- (4) 該等百分比乃根據2014年6月30日的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2014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19。

下表載列本公司購股權於截至2014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 之行使價 港幣	於2014年 1月1日	重新分類	期內行使	期內失效	於2014年 6月30日	購股權 的可行使期限
董事								
尹焯強先生	2012年 1月18日	2.41	1,025,617	-	-	-	1,025,617	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	6,337,614	-	-	-	6,337,614	2012年10月3日至 2018年10月28日
李進港先生(附註)	2007年 6月20日	6.45	3,072,317	(3,072,317)	-	-	-	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年 6月2日	6.77	585,995	(585,995)	-	-	-	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年 1月18日	2.41	2,026,920	(2,026,920)	-	-	-	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	1,593,453	(1,593,453)	-	-	-	2012年10月3日至 2018年10月28日
小計			14,641,916	(7,278,685)	-	-	7,363,231	
顧問								
何國寧先生	2007年 6月20日	6.45	651,000	-	-	(217,000)	434,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計			651,000	-	-	(217,000)	434,000	
僱員(總和)								
	2007年 6月20日	6.45	56,148,821	3,072,317	-	(12,823,606)	46,397,532	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	7.54	780,144	-	-	-	780,144	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	9.22	1,049,032	-	-	(567,060)	481,972	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	10.86	412,400	-	-	(3,944)	408,456	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年 12月3日	9.11	106,365	-	-	-	106,365	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.27	2,732,140	-	-	(194,475)	2,537,665	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	7.42	881,413	-	-	(148,390)	733,023	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.08	427,852	-	-	(32,010)	395,842	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.31	3,796,477	-	-	(286,225)	3,510,252	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	6.77	8,478,418	585,995	-	(912,704)	8,151,709	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	5.95	399,934	-	-	(67,174)	332,760	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年 9月4日	4.52	12,694,099	-	-	(2,255,470)	10,438,629	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年 1月18日	2.41	10,251,150	2,026,920	-	(706,822)	11,571,248	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年 9月3日	4.93	10,708,710	1,593,453	-	(992,264)	11,309,899	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年 9月3日	4.93	12,370,840	-	-	-	12,370,840	2012年11月5日至 2019年11月4日
小計			121,237,795	7,278,685	-	(18,990,144)	109,526,336	
總計			136,530,711	-	-	(19,207,144)	117,323,567	

附註：李進港先生自2014年1月10日辭任本公司執行董事及於截至2014年6月30日止6個月繼續為本集團僱員。李先生的購股權由2014年1月10日起重新分類為「僱員」類別。

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2014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適用守則條文。

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2014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。

主席及行政總裁

誠如本公司於2014年1月所公佈，李進港先生已辭任本公司執行董事及行政總裁，自2014年1月10日起生效。董事會預計需要較長時間物色具有適當能力及知識的合適優秀人才來填補行政總裁的空缺。在過渡期間，公司主席兼執行委員會成員羅康瑞先生（「羅先生」）肩負更積極的業務策導角色，同時運用豐富經驗，為執行委員會提供策略指引，並推動公司的持續發展。在集團管理層完成重組後，改革後的執行委員會就公司的行政決策集體承擔主要的管理角色，並肩負行政總裁的職能。公司主席及行政總裁的角色已有區分，現在分別由羅先生及執行委員會擔任。兩者的職責分工已清晰確立並明文列載。

董事委員會

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

審核委員會

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

審核委員會由3名成員組成，包括白國禮教授（「白教授」）、麥卡錫·羅傑博士（「麥卡錫博士」）及黃月良先生。白教授及麥卡錫博士為獨立非執行董事。審核委員會的主席為白教授，他具備合適的專業資格、會計與相關的財務管理專長。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2014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。

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。

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。

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、尹焯強先生、黃月良先生及黃勤道先生。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。

屢獲殊榮

於截至2014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「2014年亞洲企業管治表彰大獎——最佳投資者關係企業」殊榮。

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2014年3月18日，本公司邀請外部專業顧問向董事提供有關「2014年法律及條例更新」的培訓。透過該座談會，董事與顧問就與董事職責及責任、企業管治及公司合規有關的新合規要求，加強了互動與交流。羅先生、尹焯強先生、黃勤道先生、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。董事會主席、大部分董事、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的主席(或於彼等缺席時由有關委員會的另一成員補上)及外聘核數師出席了2014年5月28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/註銷證券

於2014年4月14日，本公司宣佈開始美元票據交換要約、人民幣票據交換要約及人民幣票據收購要約(按本公司日期為2014年4月14日之公佈所述)(合稱為「要約」)。本公司已於2014年5月13日公佈要約之結果。本公司於2014年5月20日結算日支付予合資格持有人的總代價為8.44億美元。

於要約完成後，(i)4.1779億美元的8.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「美元票據」)已按美元票據的條款註銷，美元票據之未贖回本金為4.5721億美元；及(ii) 3.7548億美元之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「人民幣票據」)已按人民幣票據的條款註銷，人民幣票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元。

除上文所披露者外，截至2014年6月30日止六個月，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB Trustee (Hong Kong) Limited(「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。人民幣票據交換及收購要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，於2014年6月30日，2015票據之未贖回本金為人民幣11.9099億元。

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最少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。於2014年6月30日六個月期內，京僑貸款已全數償還。

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。

分別於2012年2月16日及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」)訂立兩份書面協議(合稱為「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最少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2014年6月30日六個月期內，瑞虹新城貸款已全數償還。

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香港分行就發行4億美元9.75% 2015年到期之優先票據(「額外2015 SODH票據」)訂立購買協議。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。美元票據交換要約(定義見本公司日期為2014年5月13日之公佈)完成後，於2014年6月30日，2015 SODH票據(包括額外2015 SODH票據)之未贖回本金為4.5721億美元。

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最少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。

於2014年2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25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017 CNH票據」)訂立書面協議(「2017 CNH契約」)，2017 CNH票據已據此予以發行。2017 CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017 CNH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2017 CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

於2014年5月19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6.37027億美元8.700% 2018年到期之優先票據(「2018 SODH票據」)及2.02487億美元9.750% 2020年到期之優先票據(「2020 SODH票據」)訂立兩份書面協議(分別稱為「2018 SODH契約」及「2020 SODH契約」)，2018 SODH票據及2020 SODH票據已據此予以發行。2018 SODH契約及2020 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2018 SODH契約及2020 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2018 SODH票據及2020 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年5月20日之公佈內。

於2014年6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5.5億美元9.625% 2019年到期之優先票據(「2019 SODH票據」)訂立書面協議(「2019 SODH契約」)，2019 SODH票據已據此予以發行。2019 SODH契約規定，於控制權出現變動(定義見2019 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2019 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年6月11日之公佈內。

如沒有履行上述責任，則構成2015票據、2015 SODS票據、2015 SODH票據、額外2015 SODH票據、永久證券、Infoshore貸款、上海樂復貸款、2017 CNH票據、2018 SODH票據、2020 SODH票據及2019 SODH票據的失責行為，並可能會觸發本集團截至2014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90.2211億元。

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：

- 羅康瑞先生被委任為香港機場管理局主席，自2014年6月1日起生效。
- 馮國綸博士為利標品牌有限公司(一間於聯交所主版上市的公司)之主席及非執行董事。
- 白國禮教授現為美國會計學會委員會及執委會成員。
- 黃月良先生自2014年5月28日起退任Solomon Systech (International) Limited獨立非執行董事及彼不再出任瑞安建業有限公司非執行董事，自2014年9月1日起生效。

除上述所披露者外及經過所有合理查詢，自本公司2013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2014年6月30日，瑞安房地產僱員人數為3,223人(2013年12月31日：3,141人)，其中包含中國新天地人員458人(2013年12月31日：432人)及物業管理人員1,668人(2013年12月31日：1,569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2014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2014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。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(主席)

尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)

黃勤道先生
(董事總經理)

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

尹焯強先生

黃月良先生

黃勤道先生

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

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

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



瑞安房地產
SHUI ON LAND

