

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，亦非提呈任何該等要約或邀請。尤其本公佈並不構成亦非提呈出售或招徠任何要約以購買香港、美國或其他地方的證券的要約。

根據一九三三年美國證券法，在概無註冊或獲豁免註冊的情況下，不得於美國提呈或出售證券。任何在美國公開發售證券僅可透過招股章程的形式進行，招股章程可向發行人或出售證券的持有人索取，且當中須載列發行人及其管理層的詳細資料以及財務資料。本公佈所提述的證券概無計劃於美國公開發售。



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：272)

2015 年中期業績公佈

摘要

- 於 2015 年上半年，本集團錄得營業額人民幣 20.27 億元，較 2014 年上半年的人民幣 52.36 億元下跌 61%，主要由於在報告期內交付的物業較 2014 年上半年減少。2015 年上半年的租金及相關收入（不包括酒店經營收入）上升 20% 至人民幣 7.36 億元。
- 集團毛利率下跌 6% 至 29%，原因是 2015 年上半年確認的營業額主要來自毛利率較低的重慶及佛山項目，以及新收購的建築業務，而 2014 年上半年的大部分毛利由利潤率較高的上海瑞虹新城的物業銷售作出貢獻。
- 於 2015 年上半年，合約物業銷售（包括住宅物業和商業物業）較 2014 年上半年的人民幣 28.19 億元，總建築面積 131,400 平方米，上升 16% 至人民幣 32.63 億元，總建築面積 200,720 平方米。
- 於 2015 年上半年結算日後，集團於 2015 年 7 月 23 日訂立買賣協議以出售上海太平橋項目的企業天地 1 號及 2 號，物業價值定為人民幣 66.01 億元。預計交易完成後，該出售項目可為 2015 年帶來約人民幣 21.55 億元的溢利淨額。
- 於 2015 年上半年，本集團錄得投資物業組合公平值增值共達人民幣 27.97 億元，主要由於位於上海太平橋的新天地及新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號，以及瑞安廣場的公平值增值達總金額人民幣 22.77 億元，佔 2015 年上半年公平值增值總額的 81%。
- 2015 年上半年的溢利為人民幣 15.35 億元，較 2014 年上半年的人民幣 11.05 億元上升 39%。2015 年上半年的股東應佔溢利上升 50% 至人民幣 11.95 億元。
- 截至 2015 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行存款總額為人民幣 71.26 億元，總資產由 2014 年 12 月 31 日的人民幣 1,083.23 億元增至人民幣 1,129.47 億元。截至 2015 年 6 月 30 日，本集團的淨資產負債率上升 8% 至 87%。

業務回顧

於 2015 年上半年，本集團的營業額較 2014 年上半年的人民幣 52.36 億元下跌 61% 至人民幣 20.27 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 9.51 億元和人民幣 7.71 億元，分別佔 2015 年上半年總營業額的 47% 和 38%。人民幣 2.73 億元的營業額來自於 2014 年新收購的建築業務的貢獻。其餘人民幣 3,200 萬元或 2% 來自於其他收入。2015 年上半年的營業額大幅減少，主要由於在報告期內交付的物業較 2014 年上半年減少。

2015 年上半年的毛利為人民幣 5.78 億元，較 2014 年上半年的人民幣 18.11 億元下跌 68%。集團毛利率下跌 6% 至 29%，原因是 2015 年上半年確認的營業額主要來自毛利率較低的重慶及佛山項目、以及新收購的建築業務，而 2014 年上半年的大部份毛利由利潤率較高的上海瑞虹新城的物業銷售作出貢獻。

於 2015 年上半年，銷售及市場開支下跌 33% 至人民幣 6,900 萬元，和 2015 年上半年合約銷售額較少保持一致。該金額佔人民幣 24.07 億元的合約銷售總額（不包括聯營公司銷售額和物業整體銷售額）的 2.9%。2015 年上半年的一般及行政開支為人民幣 4.25 億元，較 2014 年上半年的人民幣 5.43 億元減少 22%。

於 2015 年上半年，合約物業銷售（包括住宅物業和商業物業）較 2014 年上半年的人民幣 28.19 億元，總建築面積 131,400 平方米，上升 16% 至人民幣 32.63 億元，總建築面積 200,720 平方米。平均售價由於商品組合不同而下降。

於 2015 年上半年結算日後，集團於 2015 年 7 月 23 日訂立買賣協議以出售上海太平橋項目的企業天地 1 號及 2 號，物業價值定為人民幣 66.01 億元。預計交易完成後，該出售項目可為 2015 年帶來合計約人民幣 21.55 億元的溢利淨額。

於 2015 年上半年，本集團錄得投資物業組合公平值增值共達人民幣 27.97 億元，主要由於位於上海太平橋項目的新天地及新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號，以及瑞安廣場的公平值增值達總金額人民幣 22.77 億元，佔 2015 年上半年公平值增值總額的 81%。其餘主要來自位於上海創智天地項目內的新落成投資物業的公平值增值。該等增值相等於本集團於 2015 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 6%。集團持有以公平值計價的投資物業的可供出租及可供銷售建築面積共達 1,711,000 平方米，佔本集團於 2015 年 6 月 30 日總土地儲備的 17%。

2015 年上半年的溢利為人民幣 15.35 億元，較 2014 年上半年的人民幣 11.05 億元上升 39%。2015 年上半年的股東應佔溢利較 2014 年上半年的人民幣 7.97 億元上升 50% 至人民幣 11.95 億元。

截至 2015 年 6 月 30 日，本集團持有的已鎖定銷售額合計達人民幣 54.95 億元（包括大連聯營公司），總建築面積為 340,400 平方米，預計將於 2015 年下半年及之後交付客戶。

截至 2015 年 6 月 30 日，為了對上海太平橋第 118 號地塊及瑞虹新城第 1、第 7 及第 10 號地塊的總建築面積為 658,000 平方米的土地進行拆遷，本集團投入資金合計達人民幣 121 億元。

物業銷售

已確認物業銷售

已確認物業銷售額較 2014 年上半年的人民幣 44.47 億元下跌 79% 至人民幣 9.51 億元，銷售的總建築面積為 53,000 平方米，而 2014 年上半年銷售的總建築面積為 118,000 平方米。跌幅是由於在報告期內交付的物業較 2014 年上半年減少。於回顧期內，來自上海瑞虹新城的物業銷售額降至人民幣 1.34 億元，而 2014 年上半年則為人民幣 38.87 億元。來自武漢、重慶及佛山項目的物業銷售額增至人民幣 7.35 億元，而 2014 年上半年為人民幣 5.50 億元。

除了人民幣 9.51 億元的物業銷售額（包括停車場銷售額）被確認為營業額外，人民幣 1.43 億元的物業銷售額被確認為聯營公司的營業額，人民幣 9.10 億元被確認為出售酒店物業，以及人民幣 4,000 萬元被確認為出售投資物業。

於 2015 年上半年，本集團已確認平均售價為每平方米人民幣 19,000 元，而 2014 年上半年為每平方米人民幣 39,900 元。跌幅主要由於項目和城市組合的變化。平均售價較高的上海物業於 2015 年上半年的交付量低於 2014 年上半年。

上海瑞虹新城住宅及上海創智天地辦公樓的平均售價分別上升 15% 及 23%。重慶、佛山及大連的平均售價下跌，原因是產品組合改變及市場競爭激烈。

下表呈列各項目於 2015 年上半年及 2014 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	2015 年上半年			2014 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	
虹橋天地	910	45,000	21,400	-	-	-	-
上海瑞虹新城	101	2,000	53,500	3,883	88,100	46,700	15%
上海創智天地							
小型辦公樓	3	100	31,800	44	1,800	25,900	23%
甲級辦公樓	43	1,500	30,400	-	-	-	-
住宅	8	200	42,400	2	100	21,200	100%
武漢天地							
B 地塊零售	13	300	45,900	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ¹	331	35,200	12,100	164	15,400	13,800	(12%)
零售及辦公樓	54	2,500	22,900	38	1,000	40,300	(43%)
佛山嶺南天地							
連排別墅	118	4,800	26,100	75	2,100	37,900	(31%)
低/中/高層	106	7,900	14,200	195	12,200	17,000	(16%)
零售	36	500	76,400	8	100	84,900	(10%)
小計	1,723	100,000	18,300	4,409	120,800	38,700	(53%)
停車場及其他	178	-	-	120	-	-	-
大連天地							
中/高層	127	14,400	9,400	398	38,600	10,900	(14%)
別墅	16	1,300	13,100	23	1,300	18,800	(30%)
總計	2,044	115,700	18,700	4,950	160,700	32,600	(43%)
確認為：							
- 本集團物業銷售收入 ²	951	53,000	19,000	4,447	118,000	39,900	(52%)
- 出售投資物業 ²	40	2,000	21,200	82	2,800	31,000	(32%)
- 出售酒店物業	910	45,000	21,400	-	-	-	-
- 聯營公司收入	143	15,700	9,700	421	39,900	11,200	(13%)
總計	2,044	115,700	18,700	4,950	160,700	32,600	(43%)

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 2015 年上半年，來自住宅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 25.35 億元，較 2014 年上半年的人民幣 27.18 億元下跌 7%。已售及預售的總建築面積為 169,370 平方米，較 2014 年上半年的 128,300 平方米增加 32%。

住宅物業銷售相比較于 2014 年上半年同期分別在武漢上升 58%至人民幣 9.75 億元，重慶上升 52%至人民幣 7.41 億元，佛山上升 103%至人民幣 3.79 億元，大連上升 24%至人民幣 2.65 億元。項目貢獻及產品組合的轉變，導致平均售價下跌 29%至每平方米人民幣 15,000 元。2015 年上半年，上海瑞虹新城的平均售價上升 5%至每平方米人民幣 57,100 元，2014 年上半年則為每平方米人民幣 54,500 元。武漢天地住宅部分的平均售價上升 38%，為每平方米人民幣 32,600 元。重慶天地、佛山嶺南天地及大連天地的平均售價下跌，主要由於所售物業的景觀及位置的差異以及市場競爭激烈。

2015 年上半年，商業物業銷售額為人民幣 7.28 億元，其中人民幣 6.25 億元為上海創智天地項目的銷售，其餘主要來自于武漢、重慶和佛山的零售店鋪銷售。

於 2015 年上半年結算日後，集團於 2015 年 7 月 23 日訂立買賣協議，出售企業天地 1 號及 2 號，物業價值定為人民幣 66.01 億元，總建築面積達 83,200 平方米，共有 226 個停車位。交易完成時，預計該出售項目可為 2015 年帶來約人民幣 21.55 億元的溢利淨額。

下表為 2015 年上半年及 2014 年上半年按項目呈列的合約銷售詳情(於扣除 5% 之營業稅及其他附加稅前呈列)：

項目	2015 年上半年			2014 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	
住宅物業銷售：							
上海瑞虹新城	4	70	57,100	1,129	20,700	54,500	5%
武漢天地							
B 地塊	975	29,900	32,600	616	26,000	23,700	38%
重慶天地 ¹	741	81,700	11,100	488	49,600	12,000	(8%)
佛山嶺南天地							
連排別墅	55	2,300	23,900	-	-	-	-
低/中/高層	237	18,500	12,800	129	8,200	15,700	(18%)
高層(毛坯)	87	8,500	10,200	58	5,800	10,000	2%
小計	2,099	140,970	14,900	2,420	110,300	21,900	(32%)
大連天地							
別墅	18	1,500	12,000	17	1,000	17,000	(29%)
中/高層	237	26,900	8,800	189	17,000	11,100	(21%)
停車場及其他	181	-	-	92	-	-	-
住宅物業銷售小計	2,535	169,370	15,000	2,718	128,300	21,200	(29%)
商業物業銷售：							
上海創智天地							
創智天地企業 1 號及 2 號(整體)	601	22,800	26,400	-	-	-	-
辦公樓	24	760	31,600	31	1,300	23,800	33%
武漢天地							
B 地塊零售	14	290	48,300	-	-	-	-
重慶天地							
零售	48	1,700	28,200	48	1,500	32,000	(12%)
佛山嶺南天地							
零售	-	-	-	22	300	73,300	-
幼稚園	41	5,800	7,100	-	-	-	-
商業物業銷售小計	728	31,350	23,200	101	3,100	32,600	(29%)
總計	3,263	200,720	16,300	2,819	131,400	21,500	(24%)

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 2015 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 2015 年下半年可供銷售及預售的住宅物業建築面積約 546,000 平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目名稱	階段名稱	2015 年下半年可供銷售及預售的物業	
		已落成 建築面積 平方米	施工中 建築面積 平方米
<i>上海太平橋</i>	翠湖天地隼蒼（高層）	-	46,700
<i>上海瑞虹新城</i>	璟庭（高層）	200	-
	住宅第 6 期（高層）	-	86,000
<i>武漢天地</i>	武漢天地雲廷（低/中/高層）	-	38,300
	武漢天地盛蒼（高層）	-	42,000
<i>重慶天地</i>	雍江翠璟、雍江御庭及雍江翠湖（低 /中/高層）	12,700	112,500
<i>佛山嶺南天地</i>	東華嘉苑第 2 期和嶺南天地•御苑（高層）	21,700	-
	東華軒第 1-2 期（連排別墅）	3,300	-
	嶺南天地•璟軒（低層）及		
	嶺南天地•尚苑（高層）	11,800	47,800
<i>大連天地</i>	黃泥川（中/高層）	200	77,100
	黃泥川（別墅）	11,700	-
	河口灣（中/高層）	4,000	30,000
總計		65,600	480,400

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

於 2015 年上半年，投資物業組合的租金及相關收入為人民幣 7.36 億元，較 2014 年上半年的人民幣 6.14 億元增加 20%。由於上海新天地朗庭酒店於 2014 年第四季被出售，酒店經營收入由 2014 年上半年的人民幣 1.5 億元減至回顧期內的人民幣 3,500 萬元。位於大連天地的投資物業的租金收入及相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

下表按投資物業呈列 2015 年上半年、2014 年上半年及 2013 年上半年的租金及相關收入，以及預計於 2015 年下半年至 2017 年到期的物業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			按期變動 (%)		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2015 年上 半年	2014 年上 半年	2013 年上 半年	2015 年上 半年	2014 年上 半年	2015 年下 半年	2016 年	2017 年
與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合										
上海太平橋										
上海新天地	辦公樓/ 零售	47,000	148	147	146	1%	1%	13%	27%	16%
新天地時尚	零售	26,000	37	33	33	12%	-	13%	28%	30%
企業天地 1 號及 2 號	辦公樓/ 零售	83,000	136	121	120	12%	1%	35%	26%	27%
瑞安廣場 ¹	辦公樓/ 零售	52,000	70	61	64	15%	(5%)	13%	6%	72%
企業天地 3 號	辦公樓/ 零售	87,000	4	-	-	-	-	0%	0%	0%
虹橋天地										
虹橋天地北區 1、2 及 3 號樓	辦公樓/ 零售	77,000	73	15	-	387%	-	0%	1%	11%
虹橋天地北區 新天地	零售	14,000	3	-	-	-	-	0%	0%	0%
虹橋天地南區 購物中心	零售	107,000	4	-	-	-	-	0%	0%	0%
虹橋天地南區 5 號樓	辦公樓/ 零售	17,000	-	-	-	-	-	0%	0%	0%
小計		510,000	475	377	363	26%	4%	15%	15%	28%
瑞安房地產之物業組合										
上海太平橋										
新天地朗庭酒店零售部分 ²	零售	-	-	7	7	-	-	-	-	-
上海瑞虹新城	零售	66,000	35	31	29	13%	7%	3%	11%	16%
上海創智天地 ¹	辦公樓/ 零售	215,000	115	104	91	11%	14%	19%	25%	18%
杭州西湖天地 ²	零售	-	-	8	9	-	(11%)	-	-	-
武漢天地	零售	46,000	43	33	27	30%	22%	19%	19%	15%
重慶天地	零售	136,000	22	17	10	29%	70%	3%	4%	3%
佛山嶺南天地	零售	64,000	46	37	32	24%	16%	2%	11%	13%
小計		527,000	261	237	205	10%	16%	11%	16%	13%
總計		1,037,000	736	614	568	20%	8%	13%	15%	20%

¹ 本集團於 2015 年購入瑞安廣場總建築面積 2,000 平方米。本集團使用總建築面積 14,000 平方米作為辦公樓，分別位於上海瑞安廣場 (8,000 平方米) 及上海創智天地 (6,000 平方米)。

² 杭州西湖天地及上海新天地朗庭酒店零售部分已於 2014 年售出。

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	總計	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2014年 6月30日	
於2015年上半年前落成							
與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合							
上海太平橋							
上海新天地	4,000	43,000	47,000	98%	98%	99%	100.0%
新天地時尚	-	26,000	26,000	99%	96%	94%	99.0%
企業天地 1 號及 2 號	76,000	7,000	83,000	98%	98%	96%	100.0%
瑞安廣場	32,000	28,000	60,000	98%	100%	97%	80.0% ¹
虹橋天地							
虹橋天地北區 2 及 3 號樓	57,000	1,000	58,000	78%	53%	36%	100.0%
虹橋天地北區 1 號樓	18,000	1,000	19,000	54%	N/A	N/A	100.0%
虹橋天地北區 新天地	-	14,000	14,000	32%	N/A	N/A	100.0%
虹橋天地南區 購物中心	-	107,000	107,000	21%	N/A	N/A	100.0%
虹橋天地南區 5 號樓	16,000	1,000	17,000	0%	N/A	N/A	100.0%
小計	203,000	228,000	431,000				
瑞安房地產之物業組合							
上海瑞虹新城							
瑞虹坊 1、2、3 及 5 區	-	47,000	47,000	100%	100%	100%	99.0% ²
星星堂 (瑞虹天地第 6 號地塊)	-	19,000	19,000	79%	N/A	N/A	99.0%
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	98%	98%	98%	86.8%
創智天地廣場 5-9 號樓 (第 2 期)	39,000	10,000	49,000	97%	100%	99%	86.8%
創智坊 (R1 和 R2 地塊)	12,000	11,000	23,000	97%	98%	93%	86.8%
創智天地廣場 11 和 12 號樓 (C2 地塊)	27,000	11,000	38,000	78%	81%	79%	86.8%
創智天地企業中心 5、6 及 7 號樓 (第 311 號地塊第 2 期)	53,000	8,000	61,000	29%	N/A	N/A	99.0%
武漢天地							
武漢新天地 (第 A4-1 號地塊)	-	16,000	16,000	94%	91%	89%	100.0%
武漢新天地 (第 A4-2 及 A4-3 號地塊)	-	30,000	30,000	96%	97%	89%	100.0%
重慶天地							
雍江苑及雍江藝庭	-	5,000	5,000	88%	94%	85%	99.0%
雍江悅庭	-	3,000	3,000	63%	47%	7%	99.0%
重慶天地 (第 B3/01 號地塊)	-	49,000	49,000	76%	67%	72%	99.0%
企業天地 2 號零售 (第 B11-1/02 號地塊)	-	11,000	11,000	100%	100%	N/A	99.0%
企業天地 6、7 及 8 號零售 (第 B12-3 及 B12-4 號地塊)	-	68,000	68,000	70%	53%	N/A	99.0%
佛山嶺南天地							
嶺南天地第 1 期 (第 1 號地塊第 1 期)	-	15,000	15,000	82%	94%	97%	100.0%
嶺南天地第 2 期 (第 1 號地塊第 2 期)	-	34,000	34,000	53%	50%	17%	100.0%
瑞安新廣場 (第 D 號地塊零售商場)	-	15,000	15,000	2%	2%	2%	100.0%
大連天地							
大連天地金楊樓及金楓樓 (第 D22 號地塊)	42,000	-	42,000	81%	80%	78%	48.0%
大連天地金槐樓及金翹樓 (第 D14 號地塊)	52,000	-	52,000	77%	77%	73%	48.0%
安博 (培訓學校)	113,000	-	113,000	100%	100%	100%	48.0%
智薈天地 (第 D10 號地塊零售)	-	41,000	41,000	55%	56%	52%	48.0%
總計	367,000	414,000	781,000				

¹ 本集團於 2015 年增購瑞安廣場總建築面積 2,000 平方米的樓面，並持有其 100.0% 的實質權益。

² 本集團持有瑞虹坊 2、3 及 5 區的 99.0% 權益及瑞虹坊 1 區的 100.0% 權益。

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	總計	2015年 6月30日	2014年 12月31日	2014年 6月30日	
於2015年上半年新落成							
與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合							
上海太平橋							
企業天地 3 號	56,000	31,000	87,000				99.0%
小計	56,000	31,000	87,000				
總計可供出租建築面積	626,000	673,000	1,299,000				
投資物業持有者：							
- 本集團附屬公司	419,000	632,000	1,051,000				
- 聯營公司	207,000	41,000	248,000				
於 2015 年 6 月 30 日	626,000	673,000	1,299,000				
於 2014 年 12 月 31 日	514,000	635,000	1,149,000				

附註：自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合

中國新天地物業組合的可供出租總建築面積為 539,000 平方米，其中佔整個物業組合 96%的可供出租總建築面積 518,000 平方米，截至 2015 年 6 月 30 日已落成。中國新天地物業組合的已落成物業包括位於上海太平橋的新天地、新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號及瑞安廣場，共計可供出租總建築面積 303,000 平方米，以及位於虹橋天地的一、二、三及五號樓、新天地及購物中心，共計可供出租總建築面積 215,000 平方米。

中國新天地物業組合的餘下發展中物業，包括位於上海太平橋的「新里」（前稱 88 新天地酒店），以及位於虹橋天地的演藝及展覽中心，預計於 2015 年下半年落成，可供出租總建築面積為 21,000 平方米。

於 2015 年上半年，中國新天地物業組合的租金及相關收入增加 26%至人民幣 4.75 億元，主要由於虹橋天地內的一號樓、新天地及購物中心，以及上海太平橋企業天地 3 號作出額外收入貢獻，上述項目已分別於 2014 年及 2015 年上半年落成。

上海太平橋

截至 2015 年 6 月 30 日，瑞安廣場、上海新天地及企業天地 1 號及 2 號辦公樓的出租率分別維持在 97%、100% 及 98%的高水平。2015 年上半年的新簽租約涉及可供出租總建築面積 20,000 平方米，錄得同舖租金平均增幅 6%。企業天地 3 號的辦公樓區域已於 2015 年上半年落成，提供可供出租總建築面積 56,000 平方米，其中 75% 樓面面積已獲預租。

截至 2015 年 6 月 30 日，上海太平橋零售物業組合包括 135,000 平方米的可供出租總建築面積。位於上海新天地總建築面積為 7,000 平方米的「新里」（前稱 88 新天地酒店）正處於施工階段並已全部預租。報告期內新簽租約涉及可供出租總建築面積 17,000 平方米，同舖租金平均增幅較上一份租約上升 15%。

於 2015 年上半年新落成的湖濱道（企業天地 3 號的商場裙樓）推出預租，獲得市場理想反應。在已落成可供出租總建築面積 31,000 平方米中，66%已獲租戶承租。湖濱道預計可於 2015 年底開業。

虹橋天地

虹橋天地辦公樓物業組合的可供出租總建築面積為 91,000 平方米，即一號、二號、三號及五號樓。報告期內，虹橋天地共引入新辦公樓租戶 21 個，新簽租約涉及可供出租總建築面積 19,000 平方米，其中包括宏碁、宣偉及梅塞爾的中國總部，以及從事不同行業的領先企業的地區總部及分支機構。

截至 2015 年 6 月 30 日，二號樓及三號樓的出租率共達 79%，若包括新簽約租戶則為 88%。截至 2015 年 6 月 30 日，一號樓的出租率為 53%。

虹橋天地已落成零售物業組合的可供出租總建築面積為 124,000 平方米，包括新天地、購物中心及位於一號、二號、三號及五號樓的輔助零售物業。報告期內，虹橋天地獲得 68 個新租戶進駐。截至 2015 年 6 月 30 日，新天地、購物中心及位於一號、二號、三號及五號樓的輔助零售物業的出租率分別為 32%、21%及 40%，若包括新簽約租戶則分別為 64%、60%及 47%。位於虹橋天地的新天地已有多名租戶於 2015 年 7 月開業，購物中心預計可於 2015 年 9 月試業。

資產提升措施

已於 2014 年上半年完成資產提升措施的新天地時尚馬當路的街舖，於報告期內取得令人滿意的成績。於 2015 年上半年，新天地時尚較 2014 年上半年的租金及相關收入增長 12%、客流量增加 30%，而租戶報告的營業額增加 27%。

上海新天地的 88 新天地酒店正按計劃改造成名為「新里」的七層商場，工程進展良好。「新里」的可供出租總建築面積為 7,000 平方米，將匯聚國際時裝品牌、特色食肆及一家國際會員制會所等各類租戶。「新里」已全部預租，並預計於 2015 年 12 月試業。

瑞安房地產之投資物業組合

瑞安房地產有總建築面積共達 527,000 平方米的已落成投資物業正在招租以獲取租金收入，當中包括位於上海瑞虹新城、上海創智天地、武漢天地、重慶天地及佛山嶺南天地的辦公樓和零售物業。

於 2015 年上半年，已落成投資物業組合的租金及相關收入總額由 2014 年上半年的人民幣 2.37 億元增加 10% 至人民幣 2.61 億元，主要由於上海創智天地、武漢天地及佛山嶺南天地新落成物業對租金及相關收入作出的額外貢獻、以及辦公樓及零售面積的出租率有所提高，上述項目分別於 2015 年上半年貢獻人民幣 1,100 萬元、人民幣 1,000 萬元及人民幣 900 萬元的額外收入。

於 2015 年上半年，上海瑞虹新城可供出租總建築面積為 66,000 平方米的已落成投資物業帶來人民幣 3,500 萬元的租金收入。星星堂（瑞虹天地第 6 號地塊）的可供出租總建築面積為 19,000 平方米，於 2015 年 5 月啓業，並開始對租金及相關收入作出貢獻。

於 2015 年上半年，上海創智天地可供出租總建築面積為 215,000 平方米的已落成投資物業帶來人民幣 1.15 億元的租金收入，較 2014 年上半年增加 11%。

總建築面積為 46,000 平方米的武漢新天地（第 A4-1，A4-2 及 A4-3 號地塊），其中有高達 18% 的可供出租總建築面積為新簽署的租約，同舖租金平均增幅較上一份租約上升 22%。於 2015 年 4 月 30 日，本集團與中國新天地訂立買賣協議，以人民幣 15.05 億元出售武漢新天地（第 A4-1，A4-2 及 A4-3 號地塊）。該交易於 2015 年 7 月 10 日完成。

可供出租總建築面積為 111,000 平方米的「壹方」（第 A1/A2/A3 號地塊購物商場）預計於 2016 年下半年試業。47% 的可供出租總建築面積已獲租戶承租。

位於重慶天地企業天地 6、7、8 號的零售物業已於 2015 年 4 月啓業，商場的出租率達 70%，若包括已承租租戶則為 79%。

在佛山，新簽租約佔佛山嶺南天地可供出租總建築面積的 18%，同舖租金平均增幅較上一份租約上升 38%。嶺南站（第 E 號地塊購物商場）的可供出租總建築面積中有 37% 已獲租戶預租。

投資物業組合的估值

截至 2015 年 6 月 30 日，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 429.12 億元，相應總建築面積達 1,037,000 平方米，其中人民幣 27.01 億元（即賬面值的 6%）來自 2015 年上半年的公平值增值。增值主要由於位於上海太平橋項目的新天地及新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號、以及瑞安廣場的公平值增值，總金額為人民幣 22.77 億元，或佔 2015 年上半年公平值增值總額的 81%。其餘主要來自位於上海創智天地項目的新落成投資物業的公平值增值。位於上海、武漢、重慶及佛山的物業分別佔賬面值的 87%、4%、4% 及 5%。

截至 2015 年 6 月 30 日，以公平值計價的發展中投資物業的賬面值為人民幣 78.82 億元，相應總建築面積達 674,000 平方米，其中人民幣 9,600 萬元（即賬面值的 1%）來自 2015 年上半年的公平值增值。除重慶天地的超高層辦公樓外，組合內的其他物業計劃於 2015 年至 2017 年陸續落成。

除上述以公平值計價的投資物業外，其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣 137.34 億元列賬。

下表為截至 2015 年 6 月 30 日以公平值計價的投資物業的賬面值及 2015 年上半年公平值變動的匯總：

項目	可供出租 建築面積 平方米	2015 年上半年	2015 年	賬面值/ 建築面積 人民幣元/ 平方米	公平值 增加/(減少) /賬面值 %
		公平值 增加/(減少) 人民幣 百萬元	6 月 30 日 賬面值 人民幣 百萬元		
以公平值計價的已落成投資物業					
與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合					
上海太平橋					
上海新天地及新天地時尚	73,000	139	6,236	85,400	2%
企業天地 1 號及 2 號	83,000	1,644	6,449	77,700	25%
企業天地 3 號	87,000	313	5,391	62,000	6%
瑞安廣場 ¹	52,000	181	3,299	63,400	5%
虹橋天地	215,000	10	7,993	37,200	-
小計	510,000	2,287	29,368	57,600	8%
瑞安房地產之物業組合					
上海瑞虹新城	66,000	44	1,767	26,800	2%
上海創智天地	215,000	418	6,394	29,700	7%
武漢天地	46,000	36	1,541	33,500	2%
重慶天地	136,000	(91)	1,818	13,400	(5%)
佛山嶺南天地	64,000	7	2,024	31,600	-
小計	527,000	414	13,544	25,700	3%
總計	1,037,000	2,701²	42,912	41,400	6%
以公平值計價的發展中投資物業					
與 Brookfield 合作的中國新天地之物業組合					
上海太平橋－「新里」	7,000	4	406	58,000	1%
虹橋天地	14,000	30	494	35,300	6%
小計	21,000	34	900	42,900	4%
瑞安房地產之物業組合					
上海創智天地	5,000	21	89	17,800	24%
武漢天地	185,000	12	3,272	17,700	-
重慶天地	388,000	(3)	1,872	4,800	-
佛山嶺南天地	75,000	32	1,749	23,300	2%
小計	653,000	62	6,982	10,700	1%
總計	674,000	96	7,882	11,700	1%
以公平值計價的投資物業組合總計	1,711,000	2,797	50,794	29,700	6%

¹ 包括本集團於 2015 年增購的 2,000 平方米。

² 2015 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 3.20 億元。

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上被分類為物業、廠房及設備。

物業發展進度

於 2015 年上半年竣工的物業

總建築面積為 132,000 平方米的物業，包括位於上海太平橋項目的企業天地 3 號和位於虹橋天地的酒店，建築面積分別為 87,000 平方米及 45,000 平方米，已於 2015 年上半年落成。

於 2015 年上半年落成的物業與 2015 年下半年及 2016 年的發展計劃

下表呈列已於 2015 年上半年竣工的項目及計劃於 2015 年下半年及 2016 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 2015 年上半年交付物業							
上海太平橋	-	56,000	31,000	-	87,000	32,000	119,000
虹橋天地	-	-	-	45,000	45,000	1,000	46,000
總計	-	56,000	31,000	45,000	132,000	33,000	165,000
計劃於 2015 年下半年交付							
上海太平橋	-	-	7,000	-	7,000	-	7,000
上海創智天地	-	5,000	-	23,000	28,000	-	28,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	-	14,000	2,000	16,000
武漢天地	-	101,000	111,000	-	212,000	123,000	335,000
重慶天地	70,000	-	7,000	-	77,000	21,000	98,000
佛山嶺南天地	97,000	15,000	91,000	-	203,000	77,000	280,000
大連天地 ¹	19,000	-	-	-	19,000	-	19,000
總計	186,000	132,000	219,000	23,000	560,000	223,000	783,000
計劃於 2016 年交付							
上海瑞虹新城	193,000	-	66,000	17,000	276,000	97,000	373,000
武漢天地	88,000	-	-	-	88,000	25,000	113,000
重慶天地	134,000	14,000	15,000	-	163,000	60,000	223,000
佛山嶺南天地	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000
大連天地 ¹	87,000	-	14,000	-	101,000	31,000	132,000
總計	502,000	14,000	100,000	17,000	633,000	213,000	846,000

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 號於 2015 年上半年落成，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建築面積達 31,000 平方米的高級購物商場。住宅項目第 4 期隼薈（第 116 號地塊）總建築面積為 89,000 平方米，建築工程已於 2014 年下半年展開。其中 47,000 平方米總建築面積預計於 2015 年底推出預售。建築工程預計從 2017 年上半年起陸續完成。

上海瑞虹新城

總建築面積為 196,000 平方米的第 2 和第 9 號地塊已於 2014 年下半年動工，按計劃發展成高檔住宅連同輔助零售物業。第 9 號地塊，首批總建築面積為 39,000 平方米的樓面預計於 2015 年下半年推出預售。第 9 和第 2 號地塊餘下的公寓預計於 2016 年上半年推出預售。建築工程預計於 2016 年年底竣工。

總建築面積為 19,000 平方米的星星堂（瑞虹天地第 6 號地塊）已於 2015 年上半年開業。該項物業作為投資物業持有。

總建築面積為 80,000 平方米的月亮灣（瑞虹天地第 3 號地塊）正處於施工階段，並計劃於 2016 年竣工。項目預計於 2016 年投入營運。

上海創智天地

總建築面積為 22,800 平方米的創智天地企業中心 1-2 號樓的辦公樓已整體售出，總代價為人民幣 6.01 億元。總建築面積為 23,000 平方米的酒店及總建築面積 5,000 平方米為辦公樓預計於 2015 年下半年竣工。

虹橋天地

45,000 平方米的五星級酒店已於 2015 年上半年落成及交付。該酒店於 2014 年以總代價人民幣 9.65 億元售出。總建築面積為 14,000 平方米的演藝及展覽中心正處於施工階段，預計將於 2015 年下半年落成。

武漢天地

總建築面積為 88,000 平方米的武漢天地雲廷（第 B14 號地塊）住宅發展項目已於 2014 年上半年動工。該項目於 2014 年下半年至 2015 年推出發售，並計劃於 2016 年竣工。

總建築面積為 42,000 平方米的武漢天地盛薈（第 B5 號地塊）住宅發展項目已於 2015 年上半年動工。該項目計劃於 2015 年下半年推出發售，建築工程計劃於 2017 年年底完成。

位於第 B4/B5 號地塊的總建築面積為 74,000 平方米的商業裙樓，同樣已於 2015 年上半年動工，並計劃於 2017 年年底完成。

位於第 A1/A2/A3 號地塊，包括總建築面積 111,000 平方米零售物業的購物商場「壹方」正處於施工階段。該項目預計於 2015 年下半年竣工。位於第 A2 號地塊，總建築面積為 44,000 平方米的企業中心 2 號正處於施工階段。該建築物已於 2014 年 12 月以總代價人民幣 9.39 億元售出，預計可於 2015 年下半年交付買家。位於第 A3 號地塊，總建築面積為 57,000 平方米的企業中心 3 號正處於施工階段，並預計於 2015 年下半年竣工。

重慶天地

總建築面積為 240,000 平方米的雍江翠湖及第 7 期住宅項目正處於施工階段，預計於 2015 年下半年至 2016 年間陸續完工。

佛山嶺南天地

總建築面積為 113,000 平方米作住宅用途的嶺南天地·尚苑（第 18 號地塊），正處於發展階段，預計於 2015 年下半年完工。總建築面積為 90,000 平方米作辦公樓及零售用途的第 E 號地塊，及總建築面積為 5,000 平方米作零售用途的第 1 號地塊第 3 期均正處於發展階段，並將於 2015 年下半年至 2016 年間完成。

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 19,000 平方米的住宅發展項目預計於 2015 年下半年完工而總建築面積為 137,000 平方米的住宅物業正處於施工階段，預計於 2016 年陸續落成。

位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊），總建築面積為 44,000 平方米的住宅物業、29,000 平方米的辦公樓物業、15,000 平方米的零售物業及 13,000 平方米的服務式公寓正處於施工階段，並計劃於 2016 年至 2018 年間陸續完工。

上海太平橋及瑞虹新城的拆遷工程

瑞虹新城第 1、第 7 及第 10 號地塊正進行拆遷工程。截至 2015 年 6 月 30 日，第 1、第 7 及第 10 號地塊 94% 的住戶已簽署拆遷協議。上述三幅土地的總拆遷成本估計達人民幣 110.73 億元。截至 2015 年 6 月 30 日，本集團已支付人民幣 89.12 億元。未支付的拆遷費用人民幣 21.61 億元，預計將於 2015 年下半年及之後陸續支付。上述三幅土地計劃於 2015 年下半年完成拆遷。第 1 及第 7 號地塊將發展為高端住宅，而第 10 號地塊則發展成包括兩幢甲級辦公樓及一個購物商場的商業綜合項目。

太平橋第 118 號地塊已於 2014 年第四季展開拆遷工程，截至 2015 年 6 月 30 日，已有 95% 的住戶簽署拆遷協議。截至 2015 年 6 月 30 日，已支付的拆遷成本達人民幣 32 億元。第 118 號地塊將發展成高端住宅。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下分別為 416,000 平方米及 230,000 平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些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 2015 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 2015 年 6 月 30 日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至 2015 年 6 月 30 日 預計未支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	實際/預計 拆遷 完成年份
瑞虹新城第 10 號地塊	94%	308,000	2,328	602	2015 年底
瑞虹新城第 1 號地塊（住宅）	94%	110,000	3,292	772	2015 年底
瑞虹新城第 7 號地塊（住宅）	94%	160,000	3,292	787	2015 年底
		578,000	8,912	2,161	
太平橋第 118 號地塊 （第 5 期住宅）	95%	80,000	3,200	1,000	2016
總計		658,000	12,112	3,161	

土地儲備

於 2015 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 1,210 萬平方米，包括 980 萬平方米的可供出租及可供銷售建築面積和 230 萬平方米的會所、停車場和其他設施。這些土地分布于八個發展項目和五個中國的主要城市的黃金地段：上海、武漢、重慶、佛山及大連。

在可供出租及可供銷售的 980 萬平方米總建築面積中，160 萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資物業。約 380 萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的 440 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。它們均為集團於 1990 年代中期購入的舊城改造項目，在中國內地於 2000 年代初期實施土地公開拍賣制度之前。

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 658,000 平方米。按計劃，這些土地的拆遷工作將於 2015 年至 2016 年間完成。

位於上海太平橋和瑞虹新城的其餘 646,000 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提議及協議。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/ 估計 可供出租及可供銷售建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米				
已落成物業：								
上海太平橋	-	168,000	135,000	-	303,000	108,000	411,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	1,000	-	66,000	-	67,000	74,000	141,000	100.0% ²
上海創智天地	-	188,000	64,000	-	252,000	157,000	409,000	86.8% ³
虹橋天地	-	91,000	124,000	-	215,000	112,000	327,000	100.0%
武漢天地	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	100.0%
重慶天地	62,000	-	140,000	-	202,000	184,000	386,000	99.0%
佛山嶺南天地	44,000	-	69,000	43,000	156,000	98,000	254,000	100.0% ⁴
大連天地	59,000	207,000	41,000	-	307,000	155,000	462,000	48.0% ⁵
小計	166,000	654,000	685,000	43,000	1,548,000	913,000	2,461,000	
發展中物業：								
上海太平橋	169,000	-	7,000	-	176,000	42,000	218,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	461,000	203,000	173,000	17,000	854,000	103,000	957,000	99.0%
上海創智天地	-	5,000	-	23,000	28,000	2,000	30,000	86.8% ³
虹橋天地	-	11,000	3,000	-	14,000	2,000	16,000	100.0%
武漢天地	130,000	236,000	185,000	45,000	596,000	225,000	821,000	100.0%
重慶天地	456,000	291,000	158,000	25,000	930,000	316,000	1,246,000	99.0%
佛山嶺南天地	97,000	15,000	98,000	-	210,000	79,000	289,000	100.0%
大連天地	488,000	206,000	189,000	143,000	1,026,000	320,000	1,346,000	48.0% ⁵
小計	1,801,000	967,000	813,000	253,000	3,834,000	1,089,000	4,923,000	
日後發展物業：								
上海太平橋	86,000	174,000	118,000	38,000	416,000	44,000	460,000	99.0%
上海瑞虹新城	83,000	69,000	78,000	-	230,000	2,000	232,000	100.0%
武漢天地	243,000	166,000	91,000	7,000	507,000	4,000	511,000	100.0%
重慶天地	315,000	143,000	160,000	50,000	668,000	211,000	879,000	99.0%
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 ⁶	394,000	867,000	262,000	42,000	1,565,000	-	1,565,000	48.0%
小計	1,498,000	1,869,000	834,000	217,000	4,418,000	271,000	4,689,000	
土地儲備總建築面積	3,465,000	3,490,000	2,332,000	513,000	9,800,000	2,273,000	12,073,000	

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 號地塊和瑞安廣場，本集團分別擁有 100.0%、100.0%、39.9% 和 80.0% 的實質權益。本集團於 2015 年增購瑞安廣場總建築面積 2,000 平方米的樓面，並持有其 100.0% 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 100.0% 權益，餘下各期持有 99.0% 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 本集團持有佛山嶺南天地 100.0% 權益，惟在第 6 和第 16 號地塊持有 55.9% 的實質權益。

⁵ 本集團持有大連天地 48.0% 權益，惟在第 C01、C03、B08、B09 及 E02A 號地塊持有 33.6% 實質權益。

⁶ 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 2015 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。

市場展望

2015 年首六個月，全球經濟增長持續疲弱。有關希臘債務問題的另一輪磋商展開，令人對歐元區的經濟前景產生疑慮。美國經濟在今年首季意外放緩，但近期數據令聯邦儲備局更加確信增長步伐將會加快，因而有理由支持年底前加息。中國方面，本地生產總值增長從 2014 年的 7.4% 放緩至 2015 年上半年的 7%。今年以來，中國政府放鬆了貨幣政策，四度下調存款準備進率並連續削減基準利率 100 個基點。

內地住宅房地產市場在首季觸底後，在第二季出現改善，交投量輕微回升。於今年首六個月，全國住宅交投的樓面面積和成交總額按年分別增長 4.5% 和 12.9%。房地產投資於 4 月及 5 月分別上升 0.5% 和 2.4% 後，於 6 月再升 3.4%。

目前住宅市場的回升主要由一、二線城市的樓價反彈帶動。今年 7 月，在 70 個城市中，31 個的樓價錄得按月升幅。在市場情緒改善的支持下，這個趨勢預計將持續到下半年。8 月 11 日，中國人民銀行修訂人民幣匯率形成機制，加強市場定價機制的的作用。新機制將有助中國從一個與美元掛鈎的管控機制，過渡到一個更靈活的市場化匯率機制。從短期來看，自匯改實施以來，人民幣兌美元顯著貶值，同期，股市大幅度下跌，對中國經濟發展的前景帶來了更多的波動和不確定性。但目前評判匯改對 2015 年下半年以及今后一段時間包括其對房地產市場帶來的不確定性影響為時尚早。我們認為，隨著匯率管制逐步放寬，人民幣可有更大空間順應市場力量自由浮動，從而糾正過高的短期匯價，這將可以為中國經濟現代化帶來積極的影響。

在中國持續的金融業改革及供求改善的支持下，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，國內企業對上海商業核心區辦公室的需求持續強勁，而專業服務和零售業的跨國公司亦保持活躍。展望未來，總理李克強對「創業和創新」主導的增長策略的重視，將帶來更多就業機會，成為辦公樓市場的驅動力之一。

在 2015 年上半年，零售業對商舖樓面的需求依然強勁，全國商舖空置率持續下降。此外，多個豪華品牌減價，加上當局從 6 月 1 日起下調若干消費品的進口關稅，應會刺激國內消費需求。

上海在 2015 年上半年錄得 7% 經濟增長，服務業對經濟增長作出的貢獻由 2014 年的 64.8% 提高至 67.1%。自滬港通推出以來，上海經濟受惠於金融服務業的蓬勃發展。上海市政府於 5 月 25 日推出了 22 項政策措施，藉此把上海打造為具全球影響力的技術創新中心。這些措施旨在加強吸引和挽留國內外的優秀專才，例如簡化海外專才的工作簽證申請手續，以及放寬非本地居民的居住證規定。在 7 月，市政府還放寬了合資格人才的住房限購政策。這些措施有助創新產業建立人力資本，並將利好房地產業的未來發展。

儘管國家經濟放緩，重慶在 2015 年上半年的本地生產總值錄得 11.0% 增幅，較 2015 年首季高出 0.3%，居於中國城市的領先位置。在中國新推出的「一帶一路」策略帶動下，重慶以出口導向的經濟體系正有效形成。在 2015 年上半年，第一、二、三產業對重慶經濟作出的貢獻，分別為 4.4%、45.9% 及 49.7%，而第三產業的佔比持續增長。同期，重慶的外貿總額達人民幣 2,615 億元，在中國中西部排名首位，成為中國西部的領先經濟樞紐。

隨著武漢市政府不斷提升經濟及服務業基建，當地經濟保持強勁，於 2015 年上半年錄得 8.7% 的增長。除了推行「長江黃金水道」策略外，武漢市還計劃利用本身人力資源及科技的優勢，在 2020 年前轉型為創新型城市。市政府已制定政策，鼓勵大學生畢業後留在武漢工作和生活。由於當地政府取消了住房限購令，武漢的住宅市場有見升溫。中心區在 2015 年上半年的住宅交投量按年增長 63.9% 至 710 萬平方米。截至 6 月底，住房庫存的吸納期大幅縮短至 10.6 個月。

在 2015 年上半年，佛山經濟保持 8.0% 的穩定增長。2015 年 5 月，佛山市政府公佈了「互聯網+」行動計劃，結合移動互聯網、雲端運算和大數據，並鼓勵創業和創新。佛山政府計劃於 2017 年底前打造 10 個「互聯網+」商務園區或孵化器，銳意成為中國的創新試點區。當局同時計劃在五年內投資人民幣 2.5 億元，把佛山大學打造成首屈一指的工程院校。繼住房限購令於 2015 年 5 月 1 日解除後，佛山住宅市場交投量在 2015 年 5 月和 6 月強勁反彈。

大連的經濟發展受到東北地區經濟增長放緩影響。於 2015 年第一季，當地的經濟增長大幅降至 3.5%。有見及此，當地政府加快基建投資，包括興建地鐵 2 號線。此外，國家在 2015 年第二季推出一系列刺激住宅市場的扶持政策。大連住宅市場於 2015 年上半年的交投量因而按年增長 8.5% 至 105 萬平方米，平均售價上升 3.3% 至每平方米人民幣 11,293 元。

當前的經濟改革以及八月匯改帶來的不確定性將對短期經濟增長構成壓力，但我們相信，這系列改革將有助於未來一段時間內中國經濟的結構調整，並最終形成一個更穩健和可持續發展的經濟增長模式。經過十年的急速增長，中國房地產市場正進入更成熟的發展階段。未來的發展模式將更趨多元化，並與個別城市的基本增長潛力緊扣在一起。一些經濟基礎薄弱的城市將會流失人口，經濟增長放緩。而能夠致力創新，從製造業擴展至服務業主導經濟體系的的城市，將會吸引人口流入，實現更快的土地升值。因此，集團將把發展重心放在具備優厚潛力培育創新和創業精神來推動經濟增長的城市。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至2015年6月30日止6個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至2015年6月30日 止6個月(未經審核)		截至2014年6月30日 止6個月(未經審核)	
		港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註2)	人民幣百萬元
營業額					
- 本集團	4	2,564	2,027	6,613	5,236
- 應佔聯營公司		109	86	275	218
		2,673	2,113	6,888	5,454
本集團營業額	4	2,564	2,027	6,613	5,236
銷售成本		(1,833)	(1,449)	(4,325)	(3,425)
毛利		731	578	2,288	1,811
其他收入		248	196	178	141
銷售及市場開支		(87)	(69)	(130)	(103)
一般及行政開支		(538)	(425)	(686)	(543)
經營溢利	5	354	280	1,650	1,306
投資物業的公平值增值		3,538	2,797	1,594	1,262
其他收益及虧損	6	(326)	(258)	(92)	(73)
應佔聯營公司及合營公司虧損		(23)	(18)	(114)	(90)
財務費用，包括匯兌差額	7	(712)	(563)	(589)	(466)
稅項前溢利		2,831	2,238	2,449	1,939
稅項	8	(889)	(703)	(1,053)	(834)
期間溢利		1,942	1,535	1,396	1,105
以下應佔：					
本公司股東		1,512	1,195	1,007	797
可換股永久證券持有者		162	128	116	92
可換股永久資本證券持有者		10	8	-	-
永久資本證券持有者		196	155	196	155
附屬公司的非控制股東		62	49	77	61
		430	340	389	308
		1,942	1,535	1,396	1,105
每股盈利	10				
基本		港幣 19 仙	人民幣 15 分	港幣 13 仙	人民幣 10 分
攤薄		港幣 15 仙	人民幣 12 分	港幣 13 仙	人民幣 10 分

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至 2015 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)		截至 2014 年 6 月 30 日 止 6 個月(未經審核)	
	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
期間溢利	1,942	1,535	1,396	1,105
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	(4)	(3)	(9)	(7)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整	(8)	(6)	(4)	(3)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期 合約的公平值調整	(8)	(6)	33	26
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	33	26	(51)	(40)
期間其他全面收入（開支）	13	11	(31)	(24)
期間全面總收入	1,955	1,546	1,365	1,081
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	1,525	1,206	976	773
可換股永久證券持有者	162	128	116	92
可換股永久資本證券持有者	10	8	-	-
永久資本證券持有者	196	155	196	155
附屬公司的非控制股東	62	49	77	61
	430	340	389	308
	1,955	1,546	1,365	1,081

簡明綜合財務狀況表

	2015年6月30日	2014年12月31日
	附註 人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	64,528	58,162
物業、廠房及設備	1,396	1,418
預付租賃款項	129	131
於聯營公司的權益	857	913
於合營公司的權益	41	70
向聯營公司的貸款	1,815	1,804
向合營公司的貸款	2,895	1,735
應收賬款及預付款項	11 687	406
聯營公司欠款	1,394	1,242
有關連公司欠款	13 75	-
已抵押銀行存款	2,606	2,300
遞延稅項資產	614	402
	77,037	68,583
流動資產		
發展中待售物業	17,844	14,684
待售物業	2,627	4,648
應收賬款、按金及預付款項	11 9,330	8,726
聯營公司欠款	200	-
有關連公司欠款	13 1,287	659
附屬公司的非控制股東欠款	35	34
合約工程客戶欠款	67	90
已抵押銀行存款	827	991
受限制之銀行存款	1,390	2,471
銀行結餘及現金	2,303	6,668
	35,910	38,971
待售資產	-	769
	35,910	39,740
流動負債		
應付賬款、已收按金及應計費用	12 8,269	6,926
應付有關連公司款項	808	240
應付附屬公司非控制股東款項	9	10
稅項負債	613	1,242
銀行及其他借貸—於一年內到期	8,541	5,779
可換股債券	432	419
優先票據	-	5,275
衍生金融工具	57	214
租金保證安排產生的負債	301	282
	19,030	20,387
流動資產淨值	16,880	19,353
總資產減流動負債	93,917	87,936

簡明綜合財務狀況表 - 續

		2015年6月30日	2014年12月31日
	附註	人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	14	145	145
儲備		38,682	37,666
本公司股東應佔權益		<u>38,827</u>	<u>37,811</u>
可換股證券			
可換股永久證券		2,899	2,898
可換股永久資本證券	15	1,350	-
永久資本證券		3,051	3,051
附屬公司的非控制股東		1,257	1,162
		<u>8,557</u>	<u>7,111</u>
權益總額		<u>47,384</u>	<u>44,922</u>
非流動負債			
應付賬款及應計費用		60	72
銀行及其他借貸—於一年後到期		25,428	22,630
優先票據		13,895	13,862
衍生金融工具		82	89
租金保證安排產生的負債		223	249
附屬公司非控制股東貸款		72	70
遞延稅項負債		6,743	6,006
界定福利負債		30	36
		<u>46,533</u>	<u>43,014</u>
權益及非流動負債總額		<u>93,917</u>	<u>87,936</u>

簡明綜合財務報表附註：

1. 一般事項

截至 2015 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。本集團並未提早採納香港聯交所於 2015 年初頒佈的附錄 16 的修訂，該修訂將於 2015 年 12 月 31 日或之後的會計期間生效。

2. 呈列

簡明綜合損益表和簡明綜合損益及其他全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以各期間的平均匯率為基礎換算，即截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.265 元換算，及截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月以人民幣 1.000 元兌港幣 1.263 元換算。

3. 主要會計政策

除若干投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

截至 2015 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 2014 年 12 月 31 日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致。

採用經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次採用下列於 2015 年 1 月 1 日開始的年度期間強制生效的對國際財務報告準則的新詮釋和修訂：

國際財務報告準則的修訂	對 2010 年至 2012 年周期之國際財務報告準則之年度改進
國際財務報告準則的修訂	對 2011 年至 2013 年周期之國際財務報告準則之年度改進
國際會計準則第 19 號的修訂	界定福利計劃：僱員供款

於本期間採用該等對國際財務報告準則的修訂對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月(未經審核)					
	集團 人民幣 百萬元	2015 年 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	2014 年 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	951	69	1,020	4,447	202	4,649
物業投資：						
投資物業租金收入	692	17	709	561	16	577
酒店經營收入	35	-	35	150	-	150
物業管理費收入	13	-	13	13	-	13
租金相關收入	31	-	31	40	-	40
	771	17	788	764	16	780
建築	273	-	273	-	-	-
其他	32	-	32	25	-	25
總計	2,027	86	2,113	5,236	218	5,454

本集團擁有以下三大基於其業務活動進行組織的報告及經營分部：

- 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
- 建築 — 樓宇物業建築工程、室內裝修、翻新及保養工程，以及提供相關諮詢服務（附註）

附註：

此乃本集團於 2014 年 10 月收購建築業務後在本期間新設的經營分部。

4. 營業額及分部資料 - 續

	截至 2015 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	建築 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					
本集團外部營業額	951	771	273	32	2,027
應佔聯營公司營業額	69	17	-	-	86
分部收入總計	<u>1,020</u>	<u>788</u>	<u>273</u>	<u>32</u>	<u>2,113</u>
業績					
本集團分部業績	<u>(128)</u>	<u>3,139</u>	<u>(18)</u>	<u>46</u>	<u>3,039</u>
利息收入					182
應佔聯營公司及合營公司虧損					(18)
財務費用，包括匯兌差額					(563)
其他收益及虧損					(258)
未分類開支淨額					(144)
稅項前溢利					<u>2,238</u>
稅項					(703)
期間溢利					<u><u>1,535</u></u>

	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	建築 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					
本集團外部營業額	4,447	764	-	25	5,236
應佔聯營公司營業額	202	16	-	-	218
分部收入總計	<u>4,649</u>	<u>780</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>5,454</u>
業績					
本集團分部業績	<u>1,116</u>	<u>1,554</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>2,689</u>
利息收入					137
應佔聯營公司虧損					(90)
財務費用，包括匯兌差額					(466)
其他收益及虧損					(73)
未分類開支淨額					(258)
稅項前溢利					<u>1,939</u>
稅項					(834)
期間溢利					<u><u>1,105</u></u>

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額（經對銷分部間營業額）。

4. 營業額及分部資料 - 續

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、其他收益及虧損、應佔聯營公司及合營公司虧損、以及財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此乃向主要營運決策者（即本公司執行董事）報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 經營溢利

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
經營溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	71	92
預付租賃款項撥回	2	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	19	19
股份支付費用	-	1
	<u>20</u>	<u>21</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	302	323
退休福利成本	19	19
股份支付費用	2	2
股份獎勵開支	2	-
	<u>325</u>	<u>344</u>
僱員福利開支總額	345	365
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(79)	(94)
	<u>266</u>	<u>271</u>
已售物業成本確認為開支	719	3,265
待售物業及發展中待售物業的減值虧損（包含在銷售成本中）	292	-
經營租賃之最低租金費用	14	18
利息收入	(182)	(137)
	<u><u>(182)</u></u>	<u><u>(137)</u></u>

6. 其他（收益）及虧損

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
租金保證安排產生的虧損	273	144
衍生金融工具的公平值（收益）虧損	(18)	14
出售投資物業的虧損（收益）	3	(16)
出售附屬公司的收益	-	(69)
	<u>258</u>	<u>73</u>

7. 財務費用，包括匯兌差額

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年	2014 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息		
- 須於五年內全數償還	955	809
- 無須於五年內全數償還	45	63
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	1	70
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息	-	22
可換股債券利息	23	21
優先票據利息	766	610
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	50	27
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	4	3
	<u>1,844</u>	<u>1,625</u>
利息開支總額		
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及發展中酒店之金額	(1,284)	(1,385)
	<u>560</u>	<u>240</u>
列入損益表之利息開支		
銀行借貸及其他融資活動之匯兌（收益）虧損淨額	(10)	126
贖回/交換優先票據之溢價	-	58
其他	13	42
	<u>563</u>	<u>466</u>

本集團於截至 2015 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 8.7%（截至 2014 年 6 月 30 日止 6 個月：約 9.1%）的資本化比率計算。

8. 稅項

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 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	125	418
遞延稅項	525	143
中國土地增值稅	42	273
中國預提所得稅	11	-
	<u>703</u>	<u>834</u>

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 2014 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。

9. 股息

	截至 6 月 30 日止 6 個月	
	2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 年 人民幣百萬元 (未經審核)
已宣佈並支付 2014 年末期股息 (2014 年：已宣佈並支付 2013 年末期股息)	<u>253</u>	<u>255</u>
宣佈 2015 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (2014 年：每股港幣 2.2 仙)	<u>145</u>	<u>140</u>

於本中期期末後，董事會宣佈派發 2015 年中期股息每股港幣 2.2 仙 (相當於人民幣 1.8 分)，合計港幣 1.77 億元 (相當於人民幣 1.45 億元)。

10. 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 2015 年 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 年 人民幣百萬元 (未經審核)
--	---	----------------------------

盈利

用以計算每股基本盈利的盈利，
即本公司股東應佔期間溢利

	1,195	797
--	-------	-----

潛在攤薄普通股份的影響：

為可換股永久資本證券所做的調整

8	-
---	---

為可換股永久證券所做的調整

(256)	-
-------	---

用以計算每股攤薄盈利的盈利

947	797
-----	-----

	截至 6 月 30 日止 6 個月 2015 年 百萬 (未經審核)	2014 年 百萬 (未經審核)
--	---	------------------------

股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 (附註 1)

8,002	8,002
-------	-------

潛在攤薄普通股份的影響：

可換股債券

136	130
-----	-----

可換股永久資本證券

82	-
----	---

已發行股份獎勵

7	-
---	---

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

8,227	8,132
-------	-------

附註：

1. 上文所示普通股加權平均數乃經扣除以股份獎勵計劃信託形式持有的 24,854,000 股股份後計算得出。
2. 由於尚未行使的購股權及認股權證的行使價高於截至 2015 年 6 月 30 日及 2014 年 6 月 30 日止 6 個月本公司股份的每股市場平均價，該等購股權及認股權證並未產生攤薄影響。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2015年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014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	167	211
貿易應收賬款	104	30
拆遷費用的預付款項 (附註 a)	216	165
其他應收款項 (附註 b)	200	-
	687	406
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	764	388
拆遷費用的預付款項 (附註 a)	7,831	7,765
其他按金、預付款項及應收款項	735	573
	9,330	8,726

附註：

- (a) 該金額指就一個上海物業發展項目支付予數名拆遷代理的用於搬遷土地現有佔用者的款項，其中 82% 及 13% (2014 年 12 月 31 日：77% 及 17%) 的款項支付予兩名拆遷代理。

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業和投資物業的金額。而該等有關將開發作銷售用途的土地部分的拆遷程序乃依照本集團的一般營運周期而定，因此相關拆遷費用被歸類為流動資產。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

- (b) 該金額指向上海政府機關的一筆墊款。該金額為無抵押、按年利率 6.1% 計息，並須於本集團若干位於上海的地塊拆遷工程竣工當日和 2016 年 12 月 31 日 (以較早者為準) 償還。本公司董事認為，有關拆遷工作將不會自報告期末起計 12 個月內竣工，因此該金額被歸類為非流動資產。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應清償的物業銷售產生的應收款項；
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及
- (iii) 授予客戶 40 日信貸期的建築收入產生的應收款項。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項的金額為人民幣 8.68 億元 (2014 年 12 月 31 日：人民幣 4.18 億元) 的貿易應收賬款結餘，按收入確認日期計算，其中 96% (2014 年 12 月 31 日：97%) 的賬齡少於 90 日，4% (2014 年 12 月 31 日：3%) 的賬齡超過 90 日。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2015 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 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	2,157	2,579
31-60 日	67	516
61-90 日	417	206
90 日以上	519	138
	<u>3,160</u>	<u>3,439</u>
應付保留工程款項 (附註)	645	646
契稅、營業稅及其他應付稅項	194	308
物業銷售的已收按金及預收款項	3,063	1,638
投資物業租金的已收按金及預收款項	537	413
其他應付款項及應計費用	670	482
	<u>8,269</u>	<u>6,926</u>

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。

13. 有關連公司欠款

有關連公司欠款中有人民幣 2.22 億元 (2014 年 12 月 31 日：人民幣 1.73 億元) 屬貿易性質且信貸期為本集團授出之 40 日。按收入確認日期計算，該等欠款中 26% (2014 年 12 月 31 日：17%) 的賬齡少於 90 日，74% (2014 年 12 月 31 日：83%) 的賬齡超過 90 日。

14. 股本

每股面值 0.0025 美元的普通股	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於 2014 年 1 月 1 日、 2014 年 6 月 30 日及 2015 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004
發行獎勵股份	-	-	24,854,000	62
行使購股權	-	-	50,000	-
於 2015 年 6 月 30 日	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>8,026,630,189</u>	<u>20,066</u>

	2015 年 6 月 30 日 人民幣百萬元 (未經審核)	2014 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 (經審核)
於簡明綜合財務狀況表顯示為	<u>145</u>	<u>145</u>

15. 可換股永久資本證券

於 2015 年 6 月 4 日，Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」，本公司的一間全資附屬公司) 發行本金總額為 2.25 億美元的可換股永久資本證券。可換股永久資本證券由本公司按優先基準就 SODH 可能應付的全部到期支付金額作擔保。

由於本集團並無交付發行可換股永久資本證券產生的現金或其他金融資產的合約責任，故可換股永久資本證券計入本集團簡明綜合財務報表的權益項下。

16. 報告日期後事項

根據於 2015 年 7 月 23 日與一名獨立第三方訂立的買賣協議，本集團有條件同意出售本集團於一間附屬公司 Brixworth International Limited (「Brixworth」) 的全部股權，該公司間接持有於 2015 年 6 月 30 日按公平值計價的投資物業。該買賣協議條款的詳情已在本公司於 2015 年 7 月 24 日刊發的公佈中披露。於簡明綜合財務報表刊發日，該出售事項尚未合法完成。

財務回顧

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，本集團營業額大幅下降 61% 至人民幣 20.27 億元（2014 年：人民幣 52.36 億元），主要由於確認的物業銷售大幅減少，而有關減幅部分被回顧期間較高的租金以及相關收入及建築收入所抵銷。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，物業銷售收入大幅下降 79% 至人民幣 9.51 億元（2014 年：人民幣 44.47 億元），原因是交付的物業較少，特別是上海項目。上海項目（包括上海瑞虹新城）於回顧期間的物業銷售減少至一個較小的金額，為人民幣 2.16 億元（2014 年：人民幣 38.97 億元）。武漢、重慶及佛山項目的物業銷售增至人民幣 7.35 億元（2014 年：人民幣 5.50 億元）。交付給業主的總面積降至 53,000 平方米（2014 年：118,000 平方米）。有關截至 2015 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。

物業投資收入維持穩定，達人民幣 7.71 億元（2014 年：人民幣 7.64 億元）。截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，投資物業租金及相關收入增至人民幣 7.36 億元（2014 年：人民幣 6.14 億元），主要由於現有已落成物業（尤其是上海太平橋、上海創智天地及武漢天地）及新落成投資物業（包括虹橋天地及佛山嶺南天地）的租金收入有所增加。酒店經營收入來自上海及佛山兩間酒店的貢獻。由於上海新天地朗廷酒店已於 2014 年第四季出售，酒店經營收入於回顧期間降至人民幣 3,500 萬元（2014 年：人民幣 1.50 億元）。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱「業務回顧」一節中的「投資物業業務」一段。

建築收入來自新收購的建築業務，該業務自 2014 年 10 月開始貢獻收入，於截至 2015 年 6 月 30 日止的 6 個月錄得收入達人民幣 2.73 億元（2014 年：無）。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，毛利大幅下降 68% 至人民幣 5.78 億元（2014 年：人民幣 18.11 億元），而毛利率亦降至 29%（2014 年：35%）。較低的毛利率是由於重慶及佛山項目的開發以及新收購的建築業務貢獻的毛利率較低，而 2014 年上半年毛利率較高則是由於上海瑞虹新城較高物業銷售價格的貢獻。

其他收入上升 39% 至人民幣 1.96 億元（2014 年：人民幣 1.41 億元），其中包括利息收入人民幣 1.82 億元（2014 年：人民幣 1.37 億元）。

銷售及市場開支下降 33% 至人民幣 6,900 萬元（2014 年：人民幣 1.03 億元），與本集團的合約銷售額（不包括聯營公司銷售額和物業整體銷售額）下降 8% 至人民幣 24.07 億元（2014 年：人民幣 26.13 億元）相一致。

一般及行政開支下降 22% 至人民幣 4.25 億元（2014 年：人民幣 5.43 億元）。下降的原因是相較於 2014 年為建立中國新天地全面綜合資產管理平台而產生的開支、以及為其分拆做準備而發生的顧問及諮詢開支有所減少所致。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，經營溢利下降 79% 至人民幣 2.80 億元（2014 年：人民幣 13.06 億元），乃由於上述提及的原因所致。

投資物業的公平值增值上升 122% 至人民幣 27.97 億元（2014 年：人民幣 12.62 億元），其中人民幣 23.81 億元（2014 年：人民幣 4.14 億元）來自已落成投資物業，人民幣 4.16 億元（2014 年：人民幣 8.48 億元）來自在建或發展中投資物業。增值主要來自上海太平橋項目的新天地及新天地時尚、企業天地 1 號及 2 號、企業天地 3 號以及瑞安廣場，合共增值人民幣 22.77 億元，佔公平值增值總額的 81%。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。

其他收益及虧損為虧損人民幣 2.58 億元（2014 年：人民幣 7,300 萬元），其中人民幣 2.73 億元（2014 年：人民幣 1.44 億元）來自過往出售重慶天地商用物業所產生的租金保證安排。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，應佔聯營公司及合營公司虧損為淨虧損人民幣 1,800 萬元（2014 年：人民幣 9,000 萬元），主要來自大連天地。

財務費用，包括匯兌差額為人民幣 5.63 億元（2014 年：人民幣 4.66 億元）。利息開支總額增至人民幣 18.44 億元（2014 年：人民幣 16.25 億元）。其中，70%（2014 年：85%）的利息開支，即人民幣 12.84 億元（2014 年：人民幣 13.85 億元）已資本化至物業發展成本，其餘 30%（2014 年：15%）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。人民幣 1,000 萬元的小額匯兌收益人民幣乃由於回顧期間人民幣兌港幣及美元有所升值，而去年則錄得匯兌虧損人民幣 1.26 億元。

稅項前溢利上升 15% 至人民幣 22.38 億元（2014 年：人民幣 19.39 億元），乃由於上述各種原因所致。

稅項下降 16% 至人民幣 7.03 億元（2014 年：人民幣 8.34 億元）。撇除土地增值稅人民幣 4,200 萬元（2014 年：人民幣 2.73 億元）（按已售出物業增值額徵稅）及與其相關的企業所得稅的影響人民幣 1,100 萬元（2014 年：人民幣 6,800 萬元），2015 年的實際稅率為 30%（2014 年：33%）。土地增值稅按物業增值額之累進稅率予以撥備。

截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司股東應佔溢利為人民幣 11.95 億元，較 2014 年同期上升 50%（2014 年：人民幣 7.97 億元）。

本集團核心溢利如下：

	截至 6 月 30 日止 6 個月		變動 %
	2015 年 人民幣百萬元	2014 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	1,195	797	50%
投資物業的公平值增值	(2,797)	(1,262)	
相關遞延稅項的影響	699	308	
已實現投資物業公平值累計增值	4,156*	30	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值減值	35	14	
相關遞延稅項的影響	(9)	(4)	
	<u>2,084</u>	<u>(914)</u>	328%
非控制股東權益	38	123	
	<u>2,122</u>	<u>(791)</u>	368%
投資物業估值變動影響的淨額			
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	<u>3,317</u>	<u>6</u>	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	155	155	-
可換股永久證券持有者應佔溢利	128	92	39%
可換股永久資本證券持有者應佔溢利	8	-	-
	<u>3,608</u>	<u>253</u>	1,326%

* 當期已實現的投資物業公平值累計增值主要來源於上海太平橋企業天地 1 號及 2 號的買賣協議，我們預計該出售將於 2015 年 8 月合法完成。

每股盈利為人民幣 15 分，乃按截至 2015 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（2014 年：人民幣 10 分，按已發行股份的加權平均數約 80.02 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。

董事會決議建議派付 2015 年中期股息每股港幣 2.2 仙（2014 年：每股港幣 2.2 仙）。

資本結構、資產負債比率及資金

於 2014 年 2 月，本公司及中國新天地完成一系列與 Brookfield 的協議。中國新天地向 Brookfield 發行本金總額為 5 億美元的可換股永久證券。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為 4.80 億美元。截至本中報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約 1.20 億美元用於償還債務；(ii)約 2.86 億美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約 7,400 萬美元用作一般營運資金用途。

於 2015 年 1 月及 2 月，本集團悉數償付尚未贖回的於 2011 年及 2012 年發行的金額約為人民幣 52.75 億元的優先票據。

於 2015 年 5 月，本集團訂立了一份整體銷售協議，以出售位於上海創智天地第 311 號地塊的商業物業，代價為人民幣 6.01 億元。該物業將於 2015 年第四季交付。

於 2015 年 6 月 4 日，本集團發行 2.25 億美元 7.5% 可換股永久資本證券。該可換股永久資本證券可按固定換股價港幣 3.228 元（可予慣常的反攤薄調整）兌換為本公司的普通股。經扣除所有相關成本及開支後，所得款項淨額約為 2.19 億美元。截至本中報報告日，本公司已動用全部所得款項淨額，包括(i)約 1.5 億美元用於償還債務；(ii)約 4,500 萬美元用於支付與本公司房地產發展相關的資本開支，及(iii)約 2,400 萬美元用作一般營運資金用途。

於 2015 年 7 月 23 日，本集團訂立了一份協議，以出售位於太平橋項目的企業天地 1 號及 2 號。根據買賣協議，協定現金代價為人民幣 66.26 億元。經扣除所有相關成本、開支及償還銀行貸款後，估計所得款項淨額約為人民幣 42.84 億元。交易預期將於 2015 年 8 月完成。詳情請參閱本公司於 2015 年 8 月 14 日刊發的通函。

進行上述籌資活動及出售投資物業旨在改善及維持本集團的高流動資金水平。

本集團於 2015 年 6 月 30 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣)	一年內 到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及其他借貸 - 人民幣	22,196	3,854	6,351	11,051	940
銀行借貸 - 港幣	7,563	3,018	4,545	-	-
銀行借貸 - 美元	4,210	1,669	2,541	-	-
	<u>33,969</u>	<u>8,541</u>	<u>13,437</u>	<u>11,051</u>	<u>940</u>
可換股債券 - 人民幣	432	432	-	-	-
優先票據 - 人民幣	2,532	-	2,532	-	-
優先票據 - 美元	11,363	-	-	11,363	-
	<u>14,327</u>	<u>432</u>	<u>2,532</u>	<u>11,363</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>48,296</u></u>	<u><u>8,973</u></u>	<u><u>15,969</u></u>	<u><u>22,414</u></u>	<u><u>940</u></u>

於 2015 年 6 月 30 日，現金及銀行存款合計為人民幣 71.26 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 124.30 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 34.33 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 32.91 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 13.90 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 24.71 億元）。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的負債淨額為人民幣 411.70 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 355.35 億元），權益總額為人民幣 473.84 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 449.22 億元）。本集團於 2015 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 87%（2014 年 12 月 31 日：79%）。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣 77.56 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 64.05 億元）。

抵押資產

於 2015 年 6 月 30 日，本集團已抵押合共人民幣 652.04 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 564.31 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 299.33 億元的借款（2014 年 12 月 31 日：人民幣 270.70 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2015 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 117.29 億元（2014 年 12 月 31 日：人民幣 137.20 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

於 2014 年 11 月，本集團與 Green Acres B 2014 Limited（一間由總部位於中東的公共機構最終全資擁有的公司）訂立了一份框架協議。該框架協議下的資金承諾總額為 6 億美元，而本集團最高承諾額為 3.75 億美元。投資策略將為於大學、高科技園區和/或研發園區高度集中的戰略性地段開發、擁有及運營融合住宅及商業物業的中型、綜合用途的知識社區。

除上文所述者外，本集團計劃專注發展坐擁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其競爭優勢的各種規模的項目進行評估。

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

本集團的營業額以人民幣計值。於 2010 年及 2014 年發行的可換股債券及人民幣優先票據同樣以人民幣計值。因此，於 2010 年及 2014 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 2014 年發行的以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 2015 年 6 月 30 日，本集團並未訂立任何人民幣兌港幣的貨幣掉期對沖合約。

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。

於 2015 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 0.7% 計算的面值合計港幣 20.28 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 0.7% 計算的面值合計 3.50 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。

於 2015 年 6 月 30 日，本集團持有一份交叉货币掉期合約，合約金額為人民幣 25 億元，將於 2017 年 2 月 26 日到期。根據該掉期合約，本集團將於到期時獲得按固定年利率 6.875% 計算的利息及人民幣 25 億元，同時每半年支付按固定年利率 5.840% 至 5.975% 計算的利息及到期支付 4.08 億美元。

除上文所披露外，本集團於 2015 年 6 月 30 日並無持有其他任何與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

中期股息

董事會宣佈約於 2015 年 9 月 25 日派發截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息每股港幣 2.2 仙(2014 年：每股港幣 2.2 仙)予於 2015 年 9 月 15 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 2015 年 9 月 15 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。

購買、出售或贖回證券

於 2011 年 1 月，SODH 發行人民幣 35 億元以美元償付 7.625% 2015 年到期之優先票據（「2015 SODH 人民幣票據」）。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，2015 SODH 人民幣票據之未贖回本金總額為人民幣 11.9099 億元，而 SODH 已於 2015 年 1 月 26 日 2015 SODH 人民幣票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於 2012 年 1 月，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.（「Shui On Development (Singapore)」）發行 2.5 億新加坡元 8% 2015 年到期之優先票據（「2015 SODS 票據」），Shui On Development (Singapore)已於 2015 年 1 月 26 日 2015 SODS 票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

於 2012 年 8 月，SODH 發行合共 8.75 億美元 9.75% 2015 年到期之優先票據（「2015 SODH 美元票據」）。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，2015 SODH 美元票據之未贖回本金為 4.5721 億美元，而 SODH 已於 2015 年 2 月 16 日 2015 SODH 美元票據到期當日全額償還上述未償還本金連同應計及未付利息。

除上文所披露者外，於截至 2015 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證券。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。本公司會不時作出檢討，以確保其遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之所有適用條文（「企業管治守則」），及追貼該守則的最新發展。於截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月，本公司一直應用企業管治守則的原則及遵守所有適用的守則條文。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2015 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。

董事進行證券交易的標準守則的遵守

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。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至 2015 年 6 月 30 日止 6 個月內一直遵守標準守則所規定的準則。

僱員及薪酬政策

於 2015 年 6 月 30 日，瑞安房地產僱員人數為 3,348 人（2014 年 12 月 31 日：3,352 人），其中包含中國新天地人員 498 人（2014 年 12 月 31 日：459 人）及物業管理人員 1,749 人（2014 年 12 月 31 日：1,759 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 2015 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 2015 年 6 月 30 日止 6 個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

致謝

過去六個月，集團的業務表現出現向好的正面跡象，證明調整集團商業模式的決定是明智之舉。我藉此衷心感謝各位員工支持我這項決定，並發揮拼勁為公司締造更佳業績。此外，我亦要衷心感謝董事會同寅及高級管理層團隊的支持，以及股東和業務夥伴對我們的信心。

本人並謹代表董事會，感謝公司執行董事兼董事總經理黃勤道先生，以及公司執行董事、董事總經理及財務總裁尹焰強先生。兩人已分別決定提早退休及用更多時間追求個人發展。他們多年來對公司的貢獻，本人深表感謝。羅寶瑜小姐及黃月良先生已獲委任中國新天地及瑞安房地產相關職務，他們將與本人緊密合作，落實公司策略。

縱然公司更具活力的新調整模式仍正在逐步成熟，集團的變革措施已全面取得穩定進展，令我深感欣慰。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
羅康瑞
主席

香港，2015年8月26日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、黃月良先生；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

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

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

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

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

* 僅供識別