

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，概不對因本公佈全部或任何部份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。



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)

2010 年全年業績

摘要

- 已交付的物業面積增長 64% 至總建築面積 398,000 平方米。
- 營業額為人民幣 48.79 億元。其中，物業銷售為人民幣 41.33 億元，租金及其他相關收入為人民幣 7.06 億元。
- 已確認物業銷售下跌主要由於不同城市的項目銷售比重改變及上海太平橋的翠湖天地第 3 至 8 座「The Manor」因提高至超豪華交付標準而延期銷售所致。
- 所有項目的平均售價均有 13% 至 52% 的增幅（武漢天地增長 13%，上海創智天地增長 27%，上海太平橋增長 29%，重慶天地增長 52%）。
- 投資物業的公平值增值為人民幣 27.11 億元。
- 股東應佔溢利增加 5% 至人民幣 28.09 億元。
- 每股基本盈利為人民幣 55 分。
- 董事會決議擬派末期股息每股港幣 5 仙。
- 現金及銀行結餘為人民幣 67.90 億元，淨資產負債率為 44%。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2010 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

	附註	截至 2010 年 12 月 31 日止年度		截至 2009 年 12 月 31 日止年度	
		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	4	5,611	4,879	7,670	6,758
銷售成本		(3,299)	(2,869)	(3,665)	(3,229)
毛利		2,312	2,010	4,005	3,529
其他收入		260	226	193	170
銷售及市場開支		(164)	(142)	(171)	(151)
一般及行政開支		(645)	(561)	(616)	(543)
經營溢利	5	1,763	1,533	3,411	3,005
投資物業的公平值增值		3,118	2,711	608	536
出售投資物業的收益		26	23	-	-
收購附屬公司額外股本權益的收益		-	-	7	6
應佔聯營公司業績		67	58	495	436
財務費用，經扣除匯兌收益	6	48	42	(101)	(89)
稅項前溢利		5,022	4,367	4,420	3,894
稅項	7	(1,561)	(1,357)	(1,477)	(1,301)
年度溢利		3,461	3,010	2,943	2,593
以下應佔：					
本公司股東		3,230	2,809	3,034	2,673
非控制股東權益		231	201	(91)	(80)
		3,461	3,010	2,943	2,593
每股盈利	9				
基本		港幣 63 仙	人民幣 55 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分
攤薄		港幣 61 仙	人民幣 53 分	港幣 63 仙	人民幣 55 分

綜合全面收益表

	截至 2010 年 12 月 31 日止年度		截至 2009 年 12 月 31 日止年度	
	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
年度溢利	3,461	3,010	2,943	2,593
其他全面（開支）收入				
換算海外業務產生的匯兌差額	(5)	(4)	(21)	(19)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整	(8)	(7)	51	45
年度其他全面（開支）收入	(13)	(11)	30	26
年度全面總收入	3,448	2,999	2,973	2,619
以下應佔全面總收入：				
本公司股東	3,217	2,798	3,064	2,699
非控制股東權益	231	201	(91)	(80)
	3,448	2,999	2,973	2,619

綜合財務狀況表

		2010年 12月31日 人民幣百萬元	2009年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業		26,893	21,206
物業、廠房及設備		540	356
預付租賃款項		73	43
於聯營公司的權益		920	862
向聯營公司的貸款		1,270	1,273
應收賬款	10	64	59
已抵押銀行存款		1,569	1,222
遞延稅項資產		162	139
		31,491	25,160
流動資產			
發展中待售物業		14,308	11,532
待售物業		627	627
應收賬款、按金及預付款項	10	3,604	933
應收貸款		597	378
聯營公司欠款		318	147
有關連公司欠款		49	73
附屬公司非控制股東欠款		38	17
已抵押銀行存款		316	797
銀行結餘及現金		4,905	2,928
		24,762	17,432
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	4,987	4,305
應付有關連公司款項		95	69
應付聯營公司款項		29	45
應付附屬公司非控制股東款項		462	475
一家附屬公司的一名非控制股東貸款		300	442
稅項負債		1,230	1,404
銀行借貸 – 於一年內到期		1,644	2,098
		8,747	8,838
流動資產淨值		16,015	8,594
總資產減流動負債		47,506	33,754

綜合財務狀況表（續）

		2010年 12月31日 人民幣百萬元	2009年 12月31日 人民幣百萬元
	<i>附註</i>		
股本及儲備			
股本	12	102	99
儲備		24,718	21,480
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		24,820	21,579
非控制股東權益		1,208	995
		<hr/>	<hr/>
權益總額		26,028	22,574
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行及其他借貸 – 於一年後到期		11,539	8,105
可換股債券		2,117	-
票據		2,945	-
指定為對沖工具的衍生金融工具		218	211
附屬公司非控制股東貸款		1,653	670
遞延稅項負債		3,001	2,192
界定福利負債		5	2
		<hr/>	<hr/>
		21,478	11,180
		<hr/>	<hr/>
權益及非流動負債總額		47,506	33,754
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

1. 一般事項

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合收益表和綜合全面收益表列示的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2010 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.150 元，2009 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.135 元換算。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（「國際財務報告詮釋委員會詮釋」）（下文總稱「新訂及經修訂國際財務報告準則」）。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於 2010 年 1 月 1 日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則（修訂本）	於 2009 年發佈的改進國際財務報告準則
國際財務報告準則（修訂本）	於 2008 年發佈的作為改進國際財務報告準則一部分的國際財務報告準則第 5 號修訂本
國際會計準則第 27 號（2008 年經修訂）	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
國際財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採用者的額外免除
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算之股份支付的交易
國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）	業務合併
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 17 號	向所有者分派非現金資產

除下文所述者外，於本年度內採用的新訂及經修訂的國際財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

國際會計準則第 1 號的修訂財務報表呈列（作為於 2009 年發佈的改進國際財務報告準則一部分）

國際會計準則第 1 號的修訂澄清，透過發行權益的潛在償債方案，與其流動或非流動的分類並不相關。

為與國際會計準則第 1 號的修訂一致，本集團將本年度內已發行的可換股債券的負債部份根據可能要求作出現金結算時間分類為非流動。該修訂對過往年度所呈報的金額並無產生影響，此乃由於本集團以往並未發行該性質的工具。

國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）業務合併

本集團根據未來適用法將國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）「業務合併」應用於收購日期為 2010 年 1 月 1 日或以後的業務合併。

由於在本年度內並無國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）適用的交易，因此，應用國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）所作出的修訂不會對本集團本會計期間或過往會計期間的綜合財務報表產生影響。

適用國際財務報告準則第 3 號（2008 年經修訂）及其他國際財務報告準則相應變更的未來交易，可能影響到本集團於未來期間的業績。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

國際會計準則第 27 號（2008 年經修訂）綜合及獨立財務報表

應用國際會計準則第 27 號（2008 年經修訂）令本集團對本集團附屬公司擁有權之變動的會計政策改變。

具體來說，經修訂的準則影響本集團於附屬公司擁有權之變動（但並無導致失去控制權）所採用的會計政策。於以往年度，由於國際財務報告準則中並無具體規定，因此於現有附屬公司的權益增加會以收購附屬公司的同一方式處理，而商譽或議價購入收益會於適用情況確認；至於在現有附屬公司出現不涉及失去控制權之權益減少，已收代價與對於非控股權益之調整兩者之間的差額會於損益內確認。根據國際會計準則第 27 號（2008 年經修訂），所有該等增加或減少於權益內處理，對商譽或損益並不構成影響。

該等變動已根據國際會計準則第 27 號（2008 年經修訂）相關過渡規定由 2010 年 1 月 1 日起開始應用。應用經修訂的準則已影響本集團於本年度內收購上海楊浦中央社區發展有限公司（「上海楊浦中央社區發展有限公司」）（本集團的附屬公司）額外權益的會計處理。會計政策變動已令本集團應佔上海楊浦中央社區發展有限公司被收購淨資產賬面值之額外權益較收購成本超出人民幣 3,400 萬元，該超出額將直接於權益內確認，並非於綜合收益表內確認。因此，會計政策變動已引致本年度溢利減少人民幣 3,400 萬元。

該等會計政策變動對本集團本年度每股基本及攤薄收益的影響如下：

	每股基本收益 人民幣元	每股攤薄收益 人民幣元
<u>對每股基本及攤薄收益的影響</u>		
未經調整前報告之數字	0.56	0.54
因會計政策變動作出調整	(0.01)	(0.01)
調整後報告之數字	<u>0.55</u>	<u>0.53</u>

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋：

國際財務報告準則（修訂本）	於 2010 年發佈的改進國際財務報告準則 ¹
國際財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納者有關國際財務報告準則第 7 號披露比較數字的有限豁免 ²
國際財務報告準則第 1 號（修訂本）	嚴重惡性通貨膨脹及首次採納者的去除固定日期 ³
國際財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露一金融資產轉撥 ³
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁴
國際會計準則第 12 號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
國際會計準則第 24 號（2009 年經修訂）	有關連人士之披露 ⁶
國際會計準則第 32 號（修訂本）	供股權分類 ⁷
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 14 號（修訂本）	最低資本要求之預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹於 2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日之後開始年度期間酌情生效（如適用）

²於 2010 年 7 月 1 日之後開始年度期間生效

³於 2011 年 7 月 1 日之後開始年度期間生效

⁴於 2013 年 1 月 1 日之後開始年度期間生效

⁵於 2012 年 1 月 1 日之後開始年度期間生效

⁶於 2011 年 1 月 1 日之後開始年度期間生效

⁷於 2010 年 2 月 1 日之後開始年度期間生效

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋（續）

於 2009 年 11 月頒佈及 2010 年 10 月修訂的國際財務報告準則第 9 號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類、計量及終止確認之新規定。

國際財務報告準則第 9 號要求所有屬於國際會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於隨後會計年度按公平值計量。

國際財務報告準則第 9 號於 2013 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效，且容許提早採用。

本公司董事預期，國際財務報告準則第 9 號將於 2013 年 1 月 1 日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採用，採用新訂準則將不會就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

國際會計準則第 12 號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂主要處理根據國際會計準則第 40 號「投資物業」所使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項的計量方式。根據該修訂，計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。本集團所有的投資物業坐落於中華人民共和國（「中國」）境內。本公司董事正評估相應的財務影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂的國際財務報告準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

4. 營業額及分部資料

本集團於本年度的營業額分析如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年	2009 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	4,133	6,078
物業投資：		
投資物業租金收入	597	542
經營服務式公寓收入	22	18
物業管理費	34	28
租金相關收入	53	55
	706	643
其他	40	37
	4,879	6,758

4. 營業額及分部資料（續）

就管理而言，本集團基於本集團的業務活動進行組織，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
物業投資	— 物業出租、物業管理及經營服務式公寓

	截至 2010 年 12 月 31 日止年度			
	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
營業額				
分部收入	4,133	706	40	4,879
業績				
分部業績	1,323	3,120	26	4,469
利息收入				150
應佔聯營公司業績				58
財務費用，經扣除匯兌收益				42
未分類開支淨額				(352)
稅項前溢利				4,367
稅項				(1,357)
年度溢利				3,010

	截至 2009 年 12 月 31 日止年度			
	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
營業額				
分部收入	6,078	643	37	6,758
業績				
分部業績	2,757	962	8	3,727
利息收入				149
收購附屬公司額外股本權益的收益				6
應佔聯營公司業績				436
財務費用，經扣除匯兌收益				(89)
未分類開支淨額				(335)
稅項前溢利				3,894
稅項				(1,301)
年度溢利				2,593

5. 經營溢利

截至 12 月 31 日止年度
2010 年 2009 年
人民幣百萬元 人民幣百萬元

經營溢利已扣除 (計入):

核數師酬金	<u>5</u>	<u>5</u>
物業、廠房及設備折舊	67	54
減：資本化至發展中待售物業的金額	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	<u>66</u>	<u>53</u>
預付租賃款項撥回	<u>1</u>	<u>1</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	<u>1</u>	<u>-</u>
呆壞賬撥備	<u>4</u>	<u>-</u>
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	25	14
退休福利成本	2	1
股份支付費用	2	(2)
	<u>31</u>	<u>15</u>
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	309	261
退休福利成本	23	34
股份支付費用	17	49
	<u>349</u>	<u>344</u>
僱員福利開支總額	380	359
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	<u>(91)</u>	<u>(78)</u>
	<u>289</u>	<u>281</u>
已售物業成本確認為開支	<u>2,619</u>	<u>3,080</u>
經營租賃的租金費用	<u>54</u>	<u>45</u>

6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年 人民幣百萬元	2009 年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	573	507
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東之款項利息	-	46
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之利息	125	56
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息	-	35
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供貸款之估算利息	-	1
可換股債券利息	56	-
票據利息	5	-
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	129	116
	<hr/>	<hr/>
利息開支總額	888	761
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(796)	(634)
	<hr/>	<hr/>
列入綜合收益表的利息開支	92	127
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(200)	(44)
其他	66	6
	<hr/>	<hr/>
	(42)	89
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於截至 2010 年 12 月 31 日止年度由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約 6.6%（2009 年：8.4%）的年資本化比率計算。

7. 稅項

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年 人民幣百萬元	2009 年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
- 即期撥備	335	537
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 年度撥備	807	297
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅		
- 年度撥備	215	467
	<hr/>	<hr/>
	1,357	1,301
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 稅項 (續)

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。

本集團各公司年內的應課稅溢利已按適用所得稅率 25% (2009 年：25%) 就中國企業所得稅作出撥備。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定計提。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目 (包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支) 予以撥備。

8. 股息

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年	2009 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已派 2010 年中期股息每股港幣 6 仙 (2009 年：每股港幣 1 仙)	270	44
擬派 2010 年末期股息每股港幣 5 仙 (2009 年：每股港幣 12 仙)	220	530
	490	574

董事於 2011 年 3 月 16 日建議派發截至 2010 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股港幣 5 仙 (相當於人民幣 4.2 分)，合計港幣 2.61 億元 (相當於人民幣 2.20 億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

於 2010 年 11 月，已向股東派付 2010 年中期股息每股港幣 6 仙 (相當於每股人民幣 5.3 分)。2010 年中期股息已以現金及／或公司股份派付，且股東亦被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分中期股息。71.7% 的股東選擇按每股港幣 3.84 元收取股份以代替現金股息，因此 57,753,920 股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於 2010 年 5 月，本公司股東於 2010 年 5 月 27 日舉行之股東周年大會上批准 2009 年末期股息每股港幣 12 仙 (相當於人民幣 11 分)。2009 年末期股息已於 2010 年 7 月以現金及／或公司股份派付，且股東亦被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。69.0% 的股東選擇按每股港幣 3.168 元收取股份以代替現金股息，因此 131,177,173 股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於年內應股東選擇收取股份已發行合共 188,931,093 股，該等詳情載於附註 12。

於 2009 年 10 月，已向股東派付 2009 年中期股息每股港幣 1 仙 (相當於每股人民幣 0.88 分)。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年	2009 年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	2,809	2,673
	<u>2,809</u>	<u>2,673</u>
	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年	2009 年
	百萬	百萬
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,091	4,823
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	168	-
	<u>5,259</u>	<u>4,823</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,259	4,823
	<u>5,259</u>	<u>4,823</u>
	截至 12 月 31 日止年度	
	2010 年	2009 年
每股基本盈利 (附註 (b))	人民幣 55 分 港幣 63 仙	人民幣 55 分 港幣 63 仙
	<u>人民幣 55 分 港幣 63 仙</u>	<u>人民幣 55 分 港幣 63 仙</u>
每股攤薄盈利 (附註 (b))	人民幣 53 分 港幣 61 仙	人民幣 55 分 港幣 63 仙
	<u>人民幣 53 分 港幣 61 仙</u>	<u>人民幣 55 分 港幣 63 仙</u>

附註：

- (a) 由於已給予的購股權的行使價高於 2010 年及 2009 年的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即 2010 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.150 元，2009 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.135 元換算。

10. 應收賬款、按金及預付款項

	2010年 12月31日 人民幣百萬元	2009年 12月31日 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
遞延租金應收款項	<u>64</u>	<u>59</u>
即期應收賬款包括以下項目：		
	2010年 12月31日 人民幣百萬元	2009年 12月31日 人民幣百萬元
尚未到期	122	172
30日內	20	5
31-60日	1	3
61-90日	-	2
90日以上	3	4
貿易應收賬款	<u>146</u>	186
拆遷費用的預付款項	<u>1,304</u>	483
收購用於發展中待售物業土地的按金	<u>1,838</u>	-
其他按金、預付款項及應收款項	<u>316</u>	264
	<u>3,604</u>	<u>933</u>

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清還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清還的應收租金。

11. 應付賬款、已收按金及應計費用

2010年
12月31日
人民幣百萬元

2009年
12月31日
人民幣百萬元

貿易應付賬款賬齡分析：

尚未到期	1,683	1,138
30日內	68	5
31- 60日	1	6
61- 90日	1	2
90日以上	12	-
	<u>1,765</u>	<u>1,151</u>
應付保留工程款項（附註）	169	128
契稅、營業稅及其他應付稅項	481	442
物業銷售的已收按金及預收款項	2,074	2,235
投資物業租金的已收按金及預收款項	242	174
應計費用	256	175
	<u>4,987</u>	<u>4,305</u>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

12. 股本

	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 2009 年 1 月 1 日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464
發行紅股（附註 8）	-	-	418,559,717	1,046
發行新股	-	-	418,500,000	1,046
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>4,612,656,888</u>	<u>12,556</u>
於 2009 年 12 月 31 日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556
發行股份以代替現金股息（附註 8）	-	-	188,931,093	473
	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>5,211,587,981</u>	<u>13,029</u>

2010年
12月31日
人民幣百萬元

2009年
12月31日
人民幣百萬元

在綜合財務狀況表顯示為

102 99

於 2009 年 6 月，以每股港幣 4.87 元的價格向獨立第三方發行 418,500,000 股新普通股。發行新股所得款項總額約為港幣 20.38 億元（相當於人民幣 17.97 億元）。新普通股與現有普通股享有同等地位。

每股港幣 4.87 元的發行價，代表本公司股票於 2009 年 6 月 10 日以收市價每股港幣 5.24 元折讓大約 7%。董事認為，新股發行的條款乃按一般商業條款及當時市場情況在公平合理的基礎上訂立，新股發行均符合本公司及股東之整體利益。

管理層討論與分析

業務回顧

2010年，本集團營業額為人民幣48.79億元，較2009年的人民幣67.58億元下跌28%。2010年的物業銷售為人民幣41.33億元，佔營業額85%，而2009年則為人民幣60.78億元，下降32%。2010年的租金及其他相關收入為人民幣7.06億元，而較之2009年的人民幣6.43億元增長10%。

已交付物業的總建築面積於2010年增長64%至398,000平方米，包括物業銷售220,000平方米及投資物業178,000平方米，而前一年的總建築面積則為242,300平方米，包括物業銷售194,300平方米及投資物業48,000平方米。

2010年交付的物業銷售總建築面積為220,000平方米，較2009年的194,300平方米增加13%。然而，由於不同城市的銷售比重改變，加上位於上海太平橋的翠湖天地嘉苑第3至8座「The Manor」因提高至超豪華交付標準而延期銷售，物業銷售收入由2009年的人民幣60.78億元下跌32%至2010年的人民幣41.33億元。2010年重慶及武漢所佔物業銷售比重增至41%（2009: 14%），而上海項目物業銷售的比重則下跌至54%（2009: 85%）。由於重慶及武漢的售價水平遠較上海為低，令本集團的總平均售價由前一年的每平方米人民幣32,600元下跌至2010年的每平方米人民幣19,700元。

但各個項目的已確認銷售的平均售價均有13%至52%的增幅（武漢天地增長13%，上海創智天地增長27%，上海太平橋增長29%，重慶天地增長52%）。

於2010年已交付投資物業的總建築面積為178,000平方米。其中包括上海新天地時尚購物商場、上海創智天地廣場第2期辦公樓、重慶天地餐飲休閒零售區域及大連軟件辦公樓。

已落成投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於2010年為人民幣7.06億元，較2009年的人民幣6.43億元上升10%。本集團的投資物業組合的總建築面積由2009年的310,000平方米增至2010年的438,000平方米。由於大部分2010年竣工的投資物業均於下半年後期落成，故預期隨著這些物業逐步運營成熟，租金收入將進一步上升。

由於不同城市的銷售比重改變及其不同的毛利率水平，故本集團於2010年的毛利率較2009年的52%下跌至41%。然而，各個項目的毛利率均逐年遞增。基於中國整體經濟前景樂觀，並且本集團所有的項目平均售價都在上升以及絕大部分土地成本已經固定（重慶、武漢及佛山分別於2004年、2005年及2007年以固定價格購入），預期其後所有上述物業的毛利率均可進一步提升。

本集團於投資物業組合的公平值增值為人民幣27.11億元，乃由於現有投資物業資產價值上升、新投資物業落成量上升及在建中的投資物業發展進度步伐加快所致。

股東應佔溢利於2010年增加5%至人民幣28.09億元。

物業銷售

已確認銷售

下表呈列各項目 2010 年及 2009 年的已確認銷售情況：

項目	2010			2009			平均售價 增長 比例
	銷售收入	已售總 建築面積	平均售價	銷售收入	已售總 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	%
上海太平橋	604	6,500	97,800	4,706	65,600	75,600	29%
上海瑞虹新城	824	31,300	27,700	-	-	-	-
上海創智天地	918	39,200	24,700	450	24,300	19,500	27%
武漢天地	1,324	85,300	16,300	514	37,500	14,400	13%
重慶天地 ¹	449	57,700	10,200	345	66,900	6,700	52%
小計	4,119	220,000	19,700	6,015	194,300	32,600	
停車場及其他	199	-		63	-		
總計	4,318	220,000		6,078	194,300		
確認為：							
- 物業銷售收入	4,133	212,300		6,078	194,300		
- 出售投資物業	185	7,700		-	-		
總計	4,318	220,000		6,078	194,300		

¹ 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

合約銷售

2010年售出物業總建築面積347,400平方米，總值為人民幣64.98億元，其中人民幣49.76億元已簽訂合約，而人民幣15.22億元大部分於2010年12月最後兩周推出市場時獲認購。至目前為止，價值人民幣12.18億元的該等獲認購銷售已於2011年1月和2月簽訂合約。

下表呈列各項目於2010年及2009年的合約銷售：

項目	2010			2009			平均售價 增長 比例
	合約銷售	已售總 建築面積	平均售價	合約銷售	已售總 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣 /平方米	%
上海太平橋	407	3,600	113,100	3,123	44,300	70,500	60%
上海瑞虹新城	1,035	26,800	38,600	857	30,900	27,700	39%
上海創智天地	203	8,100	25,100	1,068	46,700	22,900	10%
武漢天地	612	30,300	20,200	902	63,300	14,300	41%
重慶天地 ¹	1,426	143,600	12,400	467	81,700	7,100	75%
佛山嶺南天地	701	38,900	18,000	-	-	-	-
小計	4,384	251,300	17,400	6,417	266,900	24,000	
大連天地 ²	370	21,000	17,600	-	-	-	
停車場及其他	222	-	-	69	-	-	
合約銷售 - 總計	4,976	272,300		6,486	266,900		
已獲認購銷售	1,522	75,100		415	45,900		
總計	6,498	347,400		6,901	312,800		
物業銷售	6,303	339,600		6,901	312,800		
出售投資物業	195	7,800		-	-		
總計	6,498	347,400		6,901	312,800		

¹ 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

本集團在上海以外地區擴張的策略使公司既可以從二線城市更加強勁的經濟增長中收益，又可分散風險。本集團於2004年進入重慶，2005年進入武漢，2007年進入佛山和大連。上述項目將繼續為本集團作出更多貢獻。

項目	瑞安房地產項目			城市平均值 ²				
	2010年 合約銷售 平均售價	2009年 合約銷售 平均售價	平均 售價 增長 比例	2010年 城市中心 平均售價	2009年 城市中心 平均售價	平均 售價 增長 比例	2010年 國內 生產總值 增長比例	2009年 國內 生產總值 人均國內 生產總值
	人民幣 /平方米	人民幣 /平方米	%	人民幣 /平方米	人民幣 /平方米	%	%	人均 人民幣
上海				46,000	35,000	31%	11.5%	79,000
- 太平橋	113,100	70,500	60%					
- 瑞虹新城	38,600	27,700	39%					
- 創智天地	25,100	22,900	10%					
武漢	20,200	14,300	41%	6,600	5,700	16%	12.0%	51,000
重慶 ¹	12,400	7,100	75%	5,900	4,300	37%	13.6%	23,000
佛山	18,000	NA	NA	9,900	7,800	27%	15.8%	81,000
大連	17,600	NA	NA	12,000	8,900	35%	14.9%	72,000

¹ 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

² 來源：各城市統計局

2010年，上海物業銷售的平均售價增長持續強勁，三個項目的價格漲幅介乎10%至60%之間；而武漢天地和重慶天地均步入收成期，平均售價增長更快，增長率達41%至75%。佛山嶺南天地和大連天地將住宅第1期首次推出市場，反應良好。雖然重慶、武漢、佛山及大連項目的平均售價均比上海項目的平均售價低，但其平均售價的漲幅卻更強勁。我們位於上海、重慶和武漢項目的平均售價及漲幅均高於相應城市之平均售價水平，展現了集團的定價能力及市場對已建立「天地」模式的認可。

以下部分是各項目的詳細銷售行情及售價分析。

上海太平橋

翠湖天地嘉苑的第1、2、9、10、11和12座樓的絕大多數住宅單位於2010年之前已出售，故合約銷售額於2010年為人民幣4.07億元，合共總建築面積為3,600平方米。「The Manor」最近成交的三個單位於2010年底以平均售價約每平方米人民幣130,000元售出。於2010年12月31日「The Manor」剩餘存貨為15個單位或5,900平方米。由於上海市區的超豪華住宅單位供應稀缺，故我們計劃按慎重有序的步伐出售餘下物業，取得更好的利潤水平。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第4期（第4號地塊）的第5至第6座於2010年12月預售，深受市場歡迎。共預售出26,800平方米，平均售價為每平方米人民幣38,600元，較之前於2009年中推出的第3期上升39%。第5至第6座貢獻了人民幣10億元的合約銷售。其餘兩座（第1及第2座）計劃於2011年第二季度預售。第5期（第6號地塊）住宅總建築面積116,000平方米，預計於2012年預售。

上海創智天地

創智天地出售創智坊R2及創智天地廣場第1期部分商業樓宇。出售總建築面積7,800平方米的所得款項總額為人民幣1.95億元。這反映本集團加快資產周轉率的策略。

武漢天地

武漢天地御江苑的住宅銷情持續暢旺。2010年錄得合約銷售人民幣6.12億元，而平均售價上升41%至每平方米人民幣20,200元。御江苑第2期（第A6號地塊）於2010年初發售，其中大部分已售並確認收入。御江苑第3期（第A11號及A12號地塊）部分單位於2010年12月29日推出預售，截至2010年底已獲合共人民幣8.13億元的認購，平均售價為每平方米人民幣34,300元。第3期的其餘部分計劃於2011年中預售。武漢天地的住宅售價繼續是城中最高之一。

重慶天地*

2010年，雍江苑第1期（第B1-1/01號地塊）合共9,900平方米的河畔公寓已按平均售價每平方米人民幣15,800元簽訂合約。而雍江苑第2期（第B2-1/01號地塊）合共133,700平方米的都市景觀及園林景觀公寓平均售價為每平方米人民幣12,100元。2010年銷售的第1期和第2期平均售價為每平方米人民幣12,400元，較去年增長75%。2010年12月，第2期第9座的平均售價升至每平方米人民幣15,400元。2011年，第2期的河畔公寓及第3期及第4期的園林景觀公寓也將推出預售。

* 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

佛山嶺南天地

東華嘉苑第1期（第4號地塊）低密度公寓於2010年8月預售第一批。總合約銷售金額達人民幣7.01億元，平均售價為每平方米人民幣18,000元，計劃於2011年交付。東華軒第1期連排別墅（第14號地塊）按平均售價每平方米人民幣39,900元於2011年2月中預售。截至2011年2月28日，38套中已有23套獲認購。

東華嘉苑第2期（第5號地塊）的低密度公寓及東華軒第2期（第15號地塊）的連排別墅預計在2011年也會開始預售。

大連天地

悅翠台於 2010 年 10 月推出第 1 期預售。第 1 期的連排別墅及高層公寓錄得合約銷售總額人民幣 3.70 億元，合約均價為每平方米人民幣 17,600 元。更多高層公寓和連排別墅計劃於 2011 年預售。

多元化的物業銷售收入來源於五個城市的七個項目

重慶天地及武漢天地自 2007 年起為本集團貢獻合約銷售，而佛山嶺南天地及大連天地亦於 2010 年下半年開始帶來銷售貢獻。這些項目 2010 年的總合約銷售金額上升 127% 至人民幣 31.09 億元。總建築面積和平均售價分別於 2010 年上升 61% 和 41%。展望未來，這些項目將於本集團的業務中扮演更重要的角色。合約銷售現時已從上海擴展至四個其他城市，即武漢、重慶、佛山及大連。

延至 2011 年及其後的已鎖定銷售收入

截至 2010 年 12 月 31 日，合約銷售未交付銷售金額為人民幣 28.52 億元（其總建築面積 176,000 平方米），連同於 2011 年 1 月和 2 月合約銷售人民幣 16.74 億元（其總建築面積 73,000 平方米），將於 2011 年及其後交付的總鎖定銷售額為人民幣 45.26 億元。

於 2011 年可供預售及銷售的住宅物業

本集團將於 2011 推出來自六個項目總建築面積為 506,000 平方米的住宅物業，其中 91% 將來自武漢、重慶、佛山及大連。

下表呈列 2011 年可供銷售的住宅物業：

項目	2011 年可供銷售及 預售的物業 總建築面積 (平方米)	本集團 權益
上海太平橋	6,900	99.0%
上海瑞虹新城	36,600	74.3%
武漢天地	53,500	75.0%
重慶天地	199,500	79.4%
佛山嶺南天地	73,500	100.0%
小計	370,000	
大連天地 ¹	136,000	48.0%
總計	506,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

為謹慎起見，請注意實際發售日可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境變動、政府政策變動等。

物業投資

已落成投資物業

來自投資物業的租金及其他相關收入於 2010 年上升 10% 至人民幣 7.06 億元。於 2010 年新落成總建築面積 178,000 平方米商業物業，其中 136,000 平方米列入本集團附屬公司投資物業組合，而大連天地的 42,000 平方米列為聯營公司權益。由於大部分新完工的投資物業於 2010 年底落成並開始營業，預計未來數年的租金收入會進一步提高。截至 2010 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合為 438,000 平方米，其中約 39% 為辦公樓面積及 60% 為零售物業面積。335,000 平方米總建築面積或 76% 已落成投資物業位於上海。

上海新天地及上海企業天地於 2010 年持續為租金收入的主要來源，共佔租金收入總額的 74%。這兩個項目已接近全部租出。於太平橋項目新開設的購物商場—上海新天地時尚於開業後兩個月錄得出租率 89%。新天地出租率由 100% 下跌至 93%，乃主要由於鄰近朗廷酒店和連接新天地南裡至新天地時尚的商舖重新定位及裝修所致。

上海瑞虹新城第 1 及第 2 期綜合商業項目持續滿租。第 3 期的 2,000 平方米零售面積於 2010 年新落成並計劃於 2011 年開始出租。

上海創智天地廣場第 1 期和創智坊 R1/R2 的出租率分別為 81% 和 39%。創智天地廣場第 2 期於 2010 年 12 月完成。其出租率為 17%。

杭州西湖天地第 1 期保持滿租，租金收入微升。

武漢天地第 1 期（第 A4-1 號地塊）的出租率為 94%，而第 2 及第 3 期（第 A4-2 和 A4-3 號地塊）合計可供出租面積為 30,000 平方米，截至 2010 年 12 月 31 日的出租率為 70%。

重慶天地商業部分（第 B3-01 號地塊）已於 2010 年開業。合共 49,000 平方米的零售樓面已於 2010 年交付使用。高低村落和商業主樓的出租率分別為 98% 及 45%。

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租總建築面積(平方米)				出租率			本集團 權益
	辦公樓	零售	服務式 公寓	總計	2010年 12月 31日	2009年 12月 31日	2008年 12月 31日	
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	93%	100%	99%	97.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	89%	N/A	N/A	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	99%	96%	99%	99.0%
小計	81,000	81,000	5,000	167,000				
上海瑞虹新城								
第1期	-	5,000	-	5,000	100%	100%	55%	75.0%
第2期綜合商業	-	28,000	-	28,000	100%	100%	99%	74.3%
第3期	-	2,000	-	2,000	-	N/A	N/A	74.3%
小計	-	35,000	-	35,000				
上海創智天地								
創智天地 R1 和 R2 地塊	23,000	11,000	-	34,000	39%	37%	59%	86.8%
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	-	50,000	81%	83%	82%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	-	49,000	17%	N/A	N/A	86.8%
小計	91,000	42,000	-	133,000				
杭州西湖天地								
第1期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
小計	-	6,000	-	6,000				
武漢天地								
武漢天地第 A4-1 號地塊	-	16,000	-	16,000	94%	92%	89%	75.0%
武漢天地 第 A4-2 及 3 號地塊	-	30,000	-	30,000	70%	60%	N/A	75.0%
小計	-	46,000	-	46,000				
重慶天地								
雍江苑第1期	-	2,000	-	2,000	100%	16%	N/A	79.4%
重慶天地第 B3/01 號地塊	-	10,000	-	10,000	98%	N/A	N/A	79.4%
- 第1期 - 高低村落	-	39,000	-	39,000	45%	N/A	N/A	79.4%
- 第2期 - 主樓	-	51,000	-	51,000				
小計	-	51,000	-	51,000				
大連天地¹								
軟件辦公樓	42,000	-	-	42,000	65%	N/A	N/A	48.0%
小計	42,000	-	-	42,000				
可供出租總建築面積	214,000	261,000	5,000	480,000				
投資物業持有者：								
- 集團附屬公司	172,000	261,000	5,000	438,000				
- 聯營公司	42,000	-	-	42,000				
於 2010 年 12 月 31 日	214,000	261,000	5,000	480,000				
於 2009 年 12 月 31 日	131,000	174,000	5,000	310,000				

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的租賃收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。

優質投資物業組合提供額外資金來源

於 2010 年 12 月 31 日，已落成投資物業組合的市值為人民幣 141.19 億元。上海的物業組合佔 92%，而武漢和重慶新近落成的可供出租面積則佔 8%。約人民幣 70 億元的貸款通過抵押已落成的投資物業融資取得，其中超過 70% 為港幣貸款。

於 2010 年 12 月 31 日，在建的投資物業和土地儲備的公平值為人民幣 127.74 億元。其中人民幣 68.15 億元以市值呈列，剩餘的人民幣 59.59 億元以成本呈列。

本集團投資物業的公平值由一家獨立合資格專業估值行編製的估值報告得出。

下表為投資物業的賬面值及公平值在年內的變化分析：

項目	截止至 2010 年	2010 年	賬面值 ／總建築面積	本集團 權益
	12 月 31 日公平值 增加（減少）	12 月 31 日 賬面值		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣/平方米	%
以公允價值計價的已落成投資性物業				
上海太平橋	946	9,635	59,500	99.0% ¹
上海瑞虹新城	47	637	18,200	74.3%
上海創智天地	69	2,745	20,600	86.8%
武漢天地	78	649	14,100	75.0%
重慶天地	-	453	13,300	79.4%
小計	1,140	14,119	34,400	
以公允價值計價的發展中投資性物業				
上海太平橋	912	3,926	25,000	99.0%
上海瑞虹新城	24	208	17,300	74.3%
上海創智天地	438	751	14,200	86.8%
重慶天地	(56)	1,046	2,100	79.4% ²
佛山嶺南天地	253	884	13,200	100.0%
小計	1,571	6,815	8,700	
以成本計價的發展中投資性物業				
各個項目	-	5,959		
總計	2,711	26,893		

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟本集團擁有 97.0% 權益的上海新天地除外。

² 本集團持有重慶天地 79.4% 權益，惟對第 B11-1/02 號地塊的實質權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

加快資產周轉的策略

根據公司「三年計劃」，2011 年和 2012 年將落成的商業物業分別為 392,000 平方米和 498,000 平方米。因此，公司的商業物業總建築面積將從目前的 480,000 平方米上升至 2012 年的 1,370,000 平方米。下表匯總 2011 年和 2012 年商業物業的交付計劃：

項目	交付的商業總建築面積			本集團 權益
	2011 年	2012 年	總計	
	平方米	平方米	平方米	%
上海瑞虹新城	-	12,000	12,000	74.3%
上海創智天地	53,000	-	53,000	86.8%
武漢天地	59,000	-	59,000	75.0%
重慶天地	2,000	263,000	265,000	79.4%
佛山嶺南天地	78,000	38,000	116,000	100.0%
大連天地 ¹	200,000	185,000	385,000	48.0%
總計	392,000	498,000	890,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

出售商業物業

本集團因計劃加快商業物業的資產周轉，將計劃出售部分商業面積以增加資產週轉率和縮短回收期，其中包括位於上海創智天地、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地合共 250,000 平方米的商業面積。

策略夥伴

策略夥伴繼續作為本集團長遠經營戰略的一個支柱，發揮項目發展協同效應。本集團將繼續物色合適的策略夥伴，在項目及／或特定地塊的層面共同開發。此戰略有助本集團分享策略夥伴的專長，加快取得項目回報、分散風險和提升現金流。

物業發展 - 加快發展步伐

為了實現於 2009 年公佈的「三年計劃」目標，本集團將繼續加速施工進度。下表匯總了已於 2010 年交付及計劃於 2011 年和 2012 年完成並交付的項目：

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	本集團 權益 %
已於 2010 年交付								
上海太平橋	7,000	-	27,000	-	34,000	40,000	74,000	99.0%
上海瑞虹新城	32,000	-	2,000	-	34,000	11,000	45,000	74.3%
上海創智天地	22,000	47,000	11,000	-	80,000	52,000	132,000	86.8%
武漢天地	85,000	-	2,000	-	87,000	47,000	134,000	75.0%
重慶天地	47,000	-	49,000	-	96,000	25,000	121,000	79.4%
大連天地 ¹	-	42,000	-	-	42,000	14,000	56,000	48.0%
總計	193,000	89,000	91,000	-	373,000	189,000	562,000	
計劃於 2011 年交付								
上海瑞虹新城	31,000	-	-	-	31,000	-	31,000	74.3%
上海創智天地	-	42,000	11,000	-	53,000	28,000	81,000	86.8%
武漢天地	51,000	57,000	2,000	-	110,000	46,000	156,000	75.0%
重慶天地	121,000	-	2,000	-	123,000	14,000	137,000	79.4%
佛山嶺南天地	73,000	-	41,000	37,000	151,000	71,000	222,000	100.0%
大連天地 ¹	144,000	163,000	37,000	-	344,000	104,000	448,000	48.0%
總計	420,000	262,000	93,000	37,000	812,000	263,000	1,075,000	
計劃於 2012 年交付								
上海瑞虹新城	32,000	-	12,000	-	44,000	31,000	75,000	74.3%
武漢天地	72,000	-	-	-	72,000	-	72,000	75.0%
重慶天地	171,000	251,000	12,000	-	434,000	113,000	547,000	79.4%
佛山嶺南天地	49,000	-	30,000	8,000	87,000	22,000	109,000	100.0%
大連天地 ¹	188,000	121,000	24,000	40,000	373,000	-	373,000	48.0%
總計	512,000	372,000	78,000	48,000	1,010,000	166,000	1,176,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

上海太平橋

新天地時尚及「The Manor」的施工工程已於 2010 竣工。於 2010 年第四季度，「The Manor」開始發售，並且新天地時尚同時開始營業。

拆遷進度在上海世博會期間減緩。截至 2010 年 12 月 31 日，第 126 及 127 號地塊的拆遷率分別為 99% 和 90%。這兩幅土地將發展成為雙塔式的甲級辦公樓連商場。建築工程預期可於 2011 年展開。

採用新拆遷政策的第 4 期住宅(第 116 號地塊)第一階段已完成第一輪的公開徵詢。第二輪的公開徵詢已於 2010 年 12 月展開，截至 2010 年底，68%的住戶已簽署拆遷協議，於 2011 年 2 月 28 日已達 78%。此住宅總建築面積為 90,000 平方米，而本公司擁有該幅用地 50%權益。

上海瑞虹新城

住宅第 4 期(第 4 號地塊)現正處於施工階段。第 5 及 6 座均已於 12 月底推出預售，並計劃於 2012 年交付。第 1 及 2 座將於 2011 年第二季度推出，並於 2011 年底交付。

第 5 期(第 6 號地塊)的拆遷和土地平整工作基本完成。截至 2010 年 12 月 31 日，第 6 號地塊 99%的住戶已簽署拆遷協議。規劃住宅總建築面積為 116,000 平方米，零售的總建築面積為 18,000 平方米。第 5 期(第 6 號地塊)計劃於 2012 年預售。

經採用新拆遷政策，就拆遷第 3 及 2 號地塊(第 1 階段)進行的第二輪公開徵詢已於 2010 年 4 月完成。截至 2010 年 12 月 31 日，77%的住戶已簽署拆遷協議。

由於新拆遷政策在之前地塊的成功執行，區政府計劃加快瑞虹新城的拆遷速度。就拆遷第 2 號地塊(第 2 階段)、第 9 號地塊及第 10 號地塊的第二輪公開徵詢已於 2010 年 12 月展開。至 2011 年 2 月 28 日為止，分別有 59%、64%及 60%的住戶已簽署拆遷協議。第 2、3、9、10 號地塊的規劃總建築面積為 569,000 平方米，將發展為住宅公寓、辦公樓及商業面積。

請注意所有以上呈列的總建築面積均已採用上海政府於 2011 年 1 月審批通過的新總體規劃。

上海創智天地

創智天地廣場第 2 期的建築工程已於 2010 年竣工。第 C2 號地塊的三座辦公樓連同商業群樓合共總建築面積 53,000 平方米正處於施工階段，並預期於 2011 年交付。

杭州西湖天地

於 2011 年 2 月，本集團以總代價人民幣 3.40 億元出售西湖天地第 2 期。出售是由於考慮到它相對較小的項目規模(規劃可租建築面積 42,000 平方米)和緩慢的拆遷進度。

武漢天地

御江苑第 2 期(第 A6、A8 及 A10 號地塊)的住宅已於 2010 年交付。住宅第 3 期(第 A11 及 A12 號地塊)的超豪華住宅公寓正處於施工階段，第一批單位於 2010 年 12 月底推出預售。第 A5 號地塊的甲級辦公樓連商場亦處於施工階段並預期於 2011 年交付。總建築面積為 109,000 平方米的第 A1/2/3 號地塊的商場是與「領德高」共同開發的項目，於 2010 年 11 月動工興建。

B 地塊中的 81%或 550,000 平方米將發展成住宅，而餘下 127,000 平方米則發展為零售及辦公樓。第 4 期住宅(第 B9 及 B11 號地塊)的建築工程仍在進行中，計劃分別於 2012 年至 2013 年交付。

重慶天地

住宅項目第 1 期部分於 2010 年交付。雍江苑第 2 期(第 B2-1/01 號地塊)住宅總建築面積為 202,400 平方米。合共 133,700 平方米已於 2010 年預售，其中部分已於同年交付。第 2 期餘下的總建築面積將於 2011 年推出預售，並將於 2011 年及 2012 年交付。住宅第 3 期(第 B19/01 號地塊)已於 2010 年動工。住宅第 3 期第 6 座已於 2010 年 12 月底推出預售，而第 4 座則於 2011 年 2 月推出預售。餘下單位元將根據工程進度及銷售計劃推出。第 3 期計劃於 2012 年至 2013 年交付。

總建築面積 49,000 平方米的重慶天地商業項目已完工。露天劇院及人工湖等娛樂設施分別於 2010 年 5 月及 6 月向公眾開放，為重慶市民提供新的文娛活動場所並成為吸引重慶居民的「城市熱門話題」。建築面積為 129,000 平方米的第 B11-1/02 號地塊第 1 期的甲級辦公樓建築工程已於 2009 年底動工並計劃於 2013 年落成。位於第 B12-1/02 號地塊的另一辦公樓的建築工程也亦於 2010 年 12 月動工。

佛山嶺南天地

住宅第 1 期（第 4 及 14 號地塊）於 2009 年開始施工，將分別建成住宅公寓及連排別墅。第 4 號地塊（東華嘉苑第一期）的低密度公寓已於 2010 年預售。第 14 號地塊（東華軒第一期）的連排別墅已於 2011 年 2 月預售。住宅第 2 期（第 5 及 15 號地塊）正處於施工階段並計劃於 2011 年預售。

佛山嶺南天地（第 1 號地塊）第一階段建築工程於 2009 年展開，並預期於 2011 年完成。第 D 號地塊將發展成為酒店、服務式公寓及零售商場的綜合項目，計劃於 2011 年完成。第 E 號地塊建築工程預期於 2011 年初動工，將建成購物商場和住宅公寓。

大連天地

合共 140 萬平方米的總建築面積正處於施工階段，擬建成軟件辦公樓、IT 培訓中心、IT 天地及住宅公寓。

土地儲備

土地收購

於 2010 年 1 月，本集團與一家第三方公司訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰上海瑞虹新城項目的兩個地塊（第 167A 及 167B 號地塊）土地開發公司，根據新的總體規劃，該兩幅地塊的總建築面積為 230,000 平方米。

於 2010 年 3 月，本集團成功投得上海創智天地項目的一幅總建築面積為 159,000 平方米的土地，代價為人民幣 12.64 億元。這塊土地是上海創智天地整個發展項目總體規劃的一部分。

於 2010 年 9 月，本集團以人民幣 31.88 億元成功投得上海虹橋交通樞紐的一幅土地。虹橋交通樞紐定位為長三角地區的一個重要經濟中心，連接上海和大陸其他地區。該土地毗鄰此樞紐並直接連接高鐵車站、機場、高速公路、長途巴士站及一個地下鐵路系統。該地塊估計可出租總建築面積為 278,000 平方米，預期將發展為零售商場、辦公樓及酒店物業。

我們相信這些收購是優質的投資項目，並令本集團補充資產及盈利基礎，同時提升本集團資產價值。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團的土地儲備為 1,330 萬平方米（1,160 萬平方米的可供出租及可供銷售面積和 170 萬平方米的會所、停車位和其他設施）合共 9 個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連 6 個城市的黃金地段。

本集團應佔可供出租及可供銷售的土地儲備合共為 850 萬平方米，其中 42% 作住宅用途、33% 作辦公樓用途、21% 作零售用途以及 4% 作酒店和服務式公寓用途。按土地儲備的地理位置劃分，29% 位於上海、11% 位於武漢、24% 位於重慶、18% 位於佛山、18% 位於大連。

已落成物業

截至 2010 年 12 月 31 日，本集團持有 511,000 平方米的已落成物業，其中 483,000 平方米為商業物業（包含 480,000 平方米持作租賃用途的投資物業和 3,000 平方米持作銷售用途），28,000 平方米為待售或已售未交付的住宅。

發展中物業

於 2010 年 12 月 31 日，本集團持有總建築面積合共 430 萬平方米的發展中物業，並計劃於未來數年分批交付，總建築面積較 2009 年的 260 萬平方米上升了 65%。

日後發展物業

於 2010 年 12 月 31 日，本集團持有總建築面積合共 680 萬平方米の日後發展物業。

於 2010 年 12 月 31 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總建築面積				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	7,000	81,000	81,000	5,000	174,000	95,000	269,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	-	-	35,000	-	35,000	38,000	73,000	74.3% ²
上海創智天地	-	93,000	42,000	-	135,000	96,000	231,000	86.8%
杭州西湖天地	-	-	6,000	-	6,000	-	6,000	100.0%
武漢天地	3,000	-	47,000	-	50,000	27,000	77,000	75.0%
重慶天地	18,000	-	51,000	-	69,000	44,000	113,000	79.4%
大連天地	-	42,000	-	-	42,000	14,000	56,000	48.0% ³
小計	28,000	216,000	262,000	5,000	511,000	314,000	825,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	52,000	-	247,000	81,000	328,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	179,000	-	30,000	-	209,000	79,000	288,000	74.3%
上海創智天地	-	42,000	11,000	-	53,000	28,000	81,000	86.8%
杭州西湖天地 ⁴	-	-	42,000	-	42,000	27,000	69,000	100.0%
武漢天地	177,000	57,000	111,000	-	345,000	46,000	391,000	75.0%
重慶天地	543,000	778,000	275,000	25,000	1,621,000	477,000	2,098,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	138,000	-	147,000	45,000	330,000	125,000	455,000	100.0%
大連天地	752,000	411,000	245,000	40,000	1,448,000	104,000	1,552,000	48.0% ³
小計	1,879,000	1,393,000	913,000	110,000	4,295,000	967,000	5,262,000	
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 ⁶	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% ²
上海創智天地	48,000	93,000	-	18,000	159,000	-	159,000	99.0%
上海虹橋天地	-	127,000	128,000	23,000	278,000	95,000	373,000	100.0%
武漢天地	424,000	288,000	92,000	50,000	854,000	40,000	894,000	75.0%
重慶天地	780,000	25,000	91,000	78,000	974,000	218,000	1,192,000	79.4%
佛山嶺南天地	545,000	450,000	137,000	80,000	1,212,000	38,000	1,250,000	100.0%
大連天地	431,000	879,000	360,000	42,000	1,712,000	-	1,712,000	48.0% ³
小計	2,929,000	2,308,000	1,178,000	339,000	6,754,000	447,000	7,201,000	
土地儲備總建築面積	4,836,000	3,917,000	2,353,000	454,000	11,560,000	1,728,000	13,288,000	

¹ 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊 99.0% 的權益，惟本集團分別擁有 97.0% 和 50.0% 實質權益的上海新天地和第 116 號地塊除外。

² 本集團持有上海瑞虹新城項目第 1 期、第 167A 和 167B 地塊 75.0% 權益，惟餘下各期持有 74.3% 權益。

³ 大連天地擁有總建築面積 330 萬平方米的土地儲備。於 2010 年 12 月 31 日，約 300 萬平方米已被收購。其餘總建築面積約 30 萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

⁴ 杭州西湖天地第 2 期於 2011 年 2 月已出售。

⁵ 本集團持有重慶天地 79.4% 權益，惟第 B11-1/02 號地塊，本集團所持有的有效權益為 59.5%。第 B11-1/02 號地塊將發展成為超高層辦公樓。

⁶ 上海瑞虹新城項目的日後發展物業的總建築面積數據已根據 2011 年 1 月批准的新總體規劃列示。

市場展望

經歷全球金融危機後，去年中國外貿出口開始反彈、內需依然保持旺盛，繼續引領全球經濟的復甦步伐。中國向以審慎的宏觀經濟調控著稱，而近期的主權評級上調，正是對這種努力的一種肯定。外來直接投資持續增加，亦反映國際企業對中國市場的堅定信心。中國 GDP 在 2010 年取得 10.3% 的增長，促使政府開始逐步退出刺激國民經濟的政策，但對尚不明朗的全球形勢仍保持警覺。近年發生的金融危機證明，中國有能力果斷地應對重大的經濟衝擊。

去年，內地住房市場成交量與價格持續走強，由於市場氣氛熾熱，使政府擔心一些城市的房價增速過快。在個人收入增加、經濟前景向好的形勢下，2010 年所出台的兩輪調控措施都未能抑制強勁的房屋需求。在預期通脹升溫的情況下，房地產需求維持強勢，而購買住房被視為穩妥的保值方式。為了穩定通脹預期，央行自 2010 年 10 月到 2011 年 2 月期間開始收緊貨幣政策，先後三次上調利率和多次上調銀行存款準備金率。

今年 1 月公布的新一輪調控措施，可視為政府力圖冷卻市場氣氛和防止樓市過熱的又一舉措。這些「臨時」措施旨在減少投機性需求，而非打壓用戶需求。政府推出的措施包括將購買第二套房的最低首付從 50% 上調至 60%，並要求包括直轄市、省會城市和一些房價上漲過快的城市實施限購令，規定擁有一套住房的本地居民只可以多買一套，而已經擁有一套住房的外地居民和擁有兩套或以上住房的本地居民則禁止再購買。國務院亦要求地方政府按當地情況公布限購令的執行細則，並於第一季度公布合理的房價控制目標。

政府今年進一步收緊的房屋政策，將使符合購房資格人群的數量減少，從而導致部分城市的樓價下調，估計成交量放緩期應會較去年長。

在重慶及上海，當局已開始試點徵收房產稅。上海房產稅只對新購的住房徵收，稅率介乎 0.4% 與 0.6% 之間。政府亦已採取長效措施解決一些影響住宅市場的結構性問題，使住房供求漸趨平衡，確保房價與個人收入增長及城市經濟發展並進，令房價的增速維持在一個可持續的軌道上。在住房供應方面，政府正提供更多的土地用於發展公共房屋，同時已加快建設保障性住房的步伐，於 2010 年啓動建造 590 萬個單元，而 2011 年的建造目標將增加至 1,000 萬個。政府加快向低收入家庭提供住房，應有利於日後放寬對私人房屋市場的限制。

在上海，本集團新購入的虹橋地塊位於內地首個主要陸空多式聯運交通樞紐，佔盡地利。2009 年，虹橋機場的旅客量在中國內地機場中排名第四，而機場的目標是將客運量從 2009 年的 2,900 萬人次提高至 2015 年的 4,000 萬人次。該樞紐目前已開通兩條地鐵線，最終將增至五條，而於年底之前，連接北京、廣州和成都的三條國家高鐵幹線亦將開始運營。由於虹橋機場樞紐享有便利的國際和區域性交通連繫，因而具備極大的商業發展潛能。同時，杭州至上海新建的高鐵將使兩地的車程縮短至約 45 分鐘，將利好杭州旅遊和零售行業的發展。

重慶和武漢分別作為華西及華中的主要經濟中心，正繼續保持穩健發展。2010年5月，國務院批准成立重慶兩江新經濟特區，其地位與上海浦東及天津濱海相似，享有特殊優惠政策並成為新的改革試點。兩江新區的定位為中國內陸的國際門戶和長江上游地區的金融創新中心，勢將吸引外資流入，並加強市場對重慶高端商業和住宅物業的需求。2010年初，武漢東湖高新技術開發區繼北京中關村之後成為第二個國家自主創新示範區，市政府計劃於未來五年內投資人民幣 2,400 億元，用於改善交通運輸基礎設施。興建的項目包括武漢的第二個機場及多條高鐵線路，使往來武漢與周邊八個城市的交通時間縮短到半小時以內。

佛山方面，依靠本地工商業作為主要動力的佛山經濟正持續蓬勃發展，於 2010 年超越青島成為內地 GDP 排行第十的城市。佛山的樓市正受惠於地區經濟整合的趨勢，近日廣東省政府已宣布加強融合珠三角地區基礎設施、工業、城鄉規劃、環境保護以及公共服務的計劃，這將有利佛山的經濟發展。在大連，本集團的項目緊扣中國經濟發展前沿的行業，包括軟件開發及服務外包產業。中國已宣布上述行業為優先發展產業；財政部於去年 8 月宣布，對包括大連等在內城市的服務外包企業獲豁免銷售稅至 2013 年。位於大連軟件園二期的大連天地項目，將受惠於這個產業的快速增長。

在從緊的政策環境下，今年房屋銷售勢將出現短期的波動，但支撐房地產行業的基本因素（包括城市化進程及收入增長）依然強勁。本集團的項目擁有優越的位置及處於日漸成熟的社區，具備強大的競爭優勢，將有助應對尚不明朗的市況。此外，內地日益富裕的中產階層，在刺激消費政策的推動下，將使我們的商業物業組合（包括新天地模式的發展項目及虹橋天地）受惠。我們對本年度的住宅市場前景審慎樂觀，並將加快各項目的發展步伐來達到增長目標。

財務回顧

營業額減少 28% 至人民幣 48.79 億元 (2009 年: 人民幣 67.58 億元), 主要是 2010 年所確認的物業銷售減少所致。

物業銷售減少 32% 至人民幣 41.33 億元 (2009 年: 人民幣 60.78 億元), 這是由於不同城市的銷售比重改變, 以及「The Manor」因提高至超豪華交付標準而延期銷售所致。有關截至 2010 年 12 月 31 日止年度物業銷售的詳情, 請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一節。

投資物業租金及相關收入增加 10% 至人民幣 7.06 億元 (2009 年: 人民幣 6.43 億元), 主要由於年內有更多的投資物業落成, 令可出租面積增加所致。

2010 年的毛利下跌至人民幣 20.10 億元 (2009 年: 人民幣 35.29 億元), 毛利率為 41% (2009 年: 52%), 主要是由於高利潤的上海翠湖天地嘉苑於 2009 年交付。

其他收入增加 33% 至人民幣 2.26 億元 (2009 年: 人民幣 1.70 億元), 包括利息收入人民幣 1.50 億元 (2009 年: 人民幣 1.49 億元)、已收地方政府的補助金人民幣 3,300 萬元 (2009 年: 人民幣 2,000 萬元)、擔保收入人民幣 1,900 萬元 (2009 年: 無) 及其他人民幣 2,400 萬元 (2009 年: 人民幣 100 萬元)。

銷售及市場開支下跌 6% 至人民幣 1.42 億元 (2009 年: 人民幣 1.51 億元), 原因是本集團的合約銷售由 2009 年的人幣 64.86 億元減至人民幣 46.06 億元 (不包括聯營公司)。

一般及行政開支微升 3% 至人民幣 5.61 億元 (2009 年: 人民幣 5.43 億元)。

經營溢利減少 49% 至人民幣 15.33 億元 (2009 年: 人民幣 30.05 億元), 乃由於以上所述各種原因所致。

由於加速推行投資物業的發展計劃及資產增值, 投資物業的公平值增值升至人民幣 27.11 億元 (2009 年: 人民幣 5.36 億元), 其中人民幣 11.40 億元來自已落成的投資物業 (2009 年: 人民幣 2.59 億元), 人民幣 15.71 億元來自在建或發展中的投資物業 (2009 年: 人民幣 2.77 億元)。有關投資物業的詳情, 請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

截止 2010 年 12 月 31 日止年度, 出售投資物業的收益人民幣 2,300 萬元, 即以淨代價人民幣 1.85 億元出售辦公及零售物業 (2009 年: 無)。

應佔聯營公司業績為人民幣 5,800 萬元 (2009 年: 人民幣 4.36 億元), 其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣 9,600 萬元 (2009 年: 人民幣 4.96 億元)。

財務費用經扣除匯兌收益錄得淨收益人民幣 4,200 萬元 (2009 年: 淨開支人民幣 8,900 萬元), 主要由於銀行及其他借貸錄得匯兌收益人民幣 2.00 億元 (2009 年: 人民幣 4,400 萬元)。隨著年內發行人民幣 27.20 億元的可換股債券及人民幣 30.00 億元的票據, 以及新造銀行貸款人民幣 29.80 億元, 利息開支增至人民幣 8.88 億元 (2009 年: 人民幣 7.61 億元)。資本化借貸成本亦按比例增至人民幣 7.96 億元 (2009 年: 人民幣 6.34 億元)。

稅項前溢利增加 12% 至人民幣 43.67 億元 (2009 年: 人民幣 38.94 億元), 乃由於上述各種原因所致。

稅項增加 4% 至人民幣 13.57 億元 (2009 年: 人民幣 13.01 億元), 撇除土地增值稅人民幣 2.15 億元 (按已售出物業的增值徵稅) 及其相關的企業所得稅影響人民幣 5,400 萬元, 2010 年的實際稅率為 27.4% (2009 年: 24.4%)。

2010 年的本公司股東應佔溢利為人民幣 28.09 億元, 較 2009 年增長 5% (2009 年: 人民幣 26.73 億元)。

股東應佔溢利（不包括重估投資物業）如下：

	截至 12 月 31 日止年度		% 變動
	2010 年 人民幣百萬元	2009 年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	2,809	2,673	+5%
重估本集團投資物業增加 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(1,957)	(493)	
重估聯營公司投資物業所佔份額增加 (扣除稅務影響)	(96)	(496)	
本公司股東應佔以下項目前溢利 重估投資物業	756	1,684	-55%

每股盈利為人民幣 55 分，按截至 2010 年 12 月 31 日止年度的已發行加權平均股數約 50.91 億股計算(2009 年：人民幣 55 分，按已發行加權平均股數約 48.23 億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

2010 年 9 月，本集團發行按人民幣計值以美元結算之可換股債券，本金總額為人民幣 27.20 億元，票面息率為每年 4.5%，可換股債券初步換股價為港幣 4.87 元，以固定匯率人民幣 1.00 元兌港幣 1.1439 元在 2010 年 11 月 10 日至 2015 年 9 月 19 日之間的任何時間兌換。2010 年 12 月，本集團亦發行人民幣 30.00 億元的優先票據，票據期限為三年，於 2013 年 12 月到期（「2013 年票據」）。2013 年票據按人民幣計值以美元結算，票面息率為每年 6.875%，每半年支付票息。2011 年 1 月，本集團進一步發行人民幣 35.00 億元的優先票據，票據期限為四年，於 2015 年 1 月到期（「2015 年票據」）。2015 年票據按人民幣計值以美元結算，票面息率為每年 7.625%，每半年支付票息。來自可換股債券及優先票據的總額為人民幣 92.20 億元，以配合未來年度資本開支及業務擴展的資金需要。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團借貸的結構概述如下：

	總計 (相當於 人民幣)	在一年內 到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行借貸 – 人民幣	4,576	350	1,240	1,993	993
銀行借貸 – 港幣	8,276	1,294	5,081	1,901	-
其他借貸 – 美元	331	-	-	331	-
	13,183	1,644	6,321	4,225	993
可換股債券 – 人民幣	2,117	-	-	2,117	-
票據 – 人民幣	2,945	-	-	2,945	-
總計	18,245	1,644	6,321	9,287	993

於 2010 年 12 月 31 日，總現金及銀行存款為人民幣 67.90 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 49.47 億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣 18.85 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 20.19 億元）。本集團現金結餘增加，主要由於年內發行人民幣 27.20 億元的可換股債券及人民幣 30.00 億元的票據（於 2013 年到期）。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 114.55 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 52.56 億元），而權益總額則為人民幣 260.28 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 225.74 億元）。本集團於 2010 年 12 月 31 日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金（包括抵押予銀行的存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為 44%（2009 年 12 月 31 日：23%）。

本集團於 2010 年的租金及其他相關收入佔本集團資本化至發展中物業前的利息開支總額百分比為 80%（2009 年：84%）。

抵押資產

於 2010 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 252.75 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 208.77 億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得借款人民幣 111.86 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 92.17 億元）。

資本及其他發展相關承擔

於 2010 年 12 月 31 日，本集團有合約開發成本及資本開支承擔人民幣 145.79 億元（2009 年 12 月 31 日：人民幣 144.18 億元）。

未來重大投資計劃及資金來源

於 2010 年 9 月，本集團成功投得位於上海虹橋地區連接虹橋交通樞紐的一幅土地，估計可出租總建築面積約為 278,000 平方米，代價為人民幣 31.88 億元。

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目。本集團亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式進行發展項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行貸款及其他貸款（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額是以人民幣計值，而於年內發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行及其他貸款。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。

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率未來於窄幅範圍內波動，而本集團認為中短期內，人民幣相對港幣／美元升值的機會大於貶值，故本集團預期人民幣兌港幣及美元的匯率波動不應會產生重大的負面影響。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸包括浮息債務還款，項目建設貸款的最初還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為兩年至十年不等。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於 2010 年 12 月 31 日，本集團有多項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團對利率波動所產生的現金流量變動進行了對沖。因此，本集團訂立利率掉期合約，將因此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並按合計港幣 55.81 億元的面值支付以固定利率 0.95% 至 3.58% 計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於 2010 年 12 月 31 日並無持有其他衍生金融工具。本集團繼續密切監察所涉及的利率風險和匯率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會議決建議派發截至 2010 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股港幣 5 仙（2009 年：每股港幣 12 仙）。末期股息須待股東於 2011 年 5 月 19 日舉行之股東周年大會批准，方可作實，末期股息預期約於 2011 年 6 月 30 日派發予於 2011 年 5 月 19 日名列本公司股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2011 年 5 月 12 日起至 2011 年 5 月 19 日止（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合資格享有擬派之末期股息及出席本公司即將舉行之股東周年大會，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2011 年 5 月 11 日下午 4 時 30 分前，送達本公司的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 至 1716 號舖。

購買、出售或贖回股份

截至 2010 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

本公司致力提升適用於其業務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《企業管治常規守則》（「企業管治守則」— 附載於上市規則之附錄 14）及追貼企業管治的最新發展。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及相關僱員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 2010 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文 A.5.4 條，本公司亦已制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其股份價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事會的組成

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，本公司董事會共由 11 名成員組成，且大多數成員均為獨立非執行董事。由於王克活先生（「王先生」）於 2011 年 3 月 16 日退休，董事會現時共由 10 名成員組成，包括 3 名執行董事、1 名非執行董事及 6 名獨立非執行董事。

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及經驗之間，作出的適當平衡。

審核委員會

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，審核委員會由 3 名獨立非執行董事組成，包括白國禮教授（「白教授」）、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士。審核委員會的主席為白教授。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度的中期及年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

薪酬委員會

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，薪酬委員會由 3 名成員組成，包括馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生（「羅先生」）及白教授，其中馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

薪酬委員會的主要職能為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。

提名委員會

目前，提名委員會由 3 名成員組成，包括羅先生、龐約翰爵士（「龐爵士」）和白教授。龐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。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成，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。

財務委員會

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度，財務委員會成員包括羅先生、龐爵士、馮博士、白教授、王先生(自 2011 年 3 月 16 日起退休)、尹焯強先生及李進港先生（自 2010 年 8 月 19 日獲委任）。龐爵士、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。

財務委員會的主要職能為規定及監察本集團的財務策略、政策和指引。

企業管治常規守則的遵守

於截至 2010 年 12 月 31 日止年度內，本公司一直遵守《企業管治常規守則》的守則條文，惟下列所闡明條文除外：

守則條文 A.2.1 條：主席及行政總裁的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

羅先生為本公司主席兼行政總裁，亦為本集團創辦人。董事會認為，羅先生在本公司業務發展上獨當一面，在市場上舉足輕重，由其兼任主席及行政總裁，能為本公司提供強勢而貫徹的領導，並能在本公司邁向成熟發展階段時有效地落實業務計劃及執行決策。再者，所有重大決策均經由董事會及適當的董事委員會商議後方始作出。董事會其中包括 6 名獨立非執行董事組成，為其帶來獨立及不同的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。

隨著公司從 2010 年推行至今的高增長策略及分權管理化政策，董事會認為現階段是適時將主席和行政總裁的角色進行區分以明確董事會管理和日常企業管理的職責分工。此舉將確保權力平衡及合理授權，以鼓勵前線行政人員作出更具創新及創業精神的決定。因此，於 2011 年 3 月 16 日，董事會委任李進港先生為本公司新任行政總裁，同時羅先生將繼續出任本公司主席。

有關本公司於回顧年度企業管治的進一步實踐資料，將載於本公司 2010 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2011 年 4 月中旬寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2010 年 12 月 31 日，本集團僱員人數為 1,267 人（2009 年 12 月 31 日：1,402 人）；另外於 2008 年收購業務之物業管理人員為 1,350 人（2009 年 12 月 31 日：1,114 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

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團初步業績公佈中於 2010 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

致謝

首先，本人熱烈恭賀李進港先生獲委任為本集團行政總裁。行政總裁之職任重道遠，但亦收穫良多。以李先生的才幹及對本公司業務的投入，本人深信他必能帶領集團再創新高。

本人亦衷心感謝各董事多年來引領本集團不斷邁進，壯大實力。最後，本人感激全體員工對集團的無私奉獻、盡忠職守及努力不懈。我們的員工已一再證明「成事在人」的道理。

2011 年將成為本集團發展的分水嶺，我們將繼續力克挑戰，締造更佳業績。本人期待繼續為全體股東創優增值，引領里安房地產取得更大成就。

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞

香港，2011 年 3 月 16 日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席）、李進港先生（行政總裁）及尹焯強先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。

* 僅供識別