

# 董事會報告

董事會提呈截至2009年12月31日止年度的年度報告及經審核的綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業務分別載於綜合財務報表附註48、17及18。

## 業績及撥備

本集團截至2009年12月31日止年度的業績載於第114頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣1仙已於2009年10月30日向股東派發。

董事議決在即將召開之股東周年大會(「股東周年大會」)上向本公司股東建議，派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股港幣12仙(2008年：每股港幣1仙)予於2010年5月27日名列本公司股東名冊上之股東，合計人民幣5.30億元(2008年：人民幣3,700萬元)。

股東將可選擇收取新股份以代替現金末期股息(「以股代息計劃」)。以股代息計劃須待：(1)於股東周年大會上通過建議之末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准上述計劃將發行之新股份上市及買賣，方可作實。

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，於股東周年大會後將於實際可行情況下盡快寄送予各股東。預期有關建議之末期股息單及股票約於2010年7月19日寄送予各股東。

## 投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

## 物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

## 股本

有關本公司股本於截至2009年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註28。

## 本公司可分派儲備

於2009年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣105.20億元(2008年：人民幣84.80億元)。

## 董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
王克活先生	鄭維健博士
尹焯強先生(於2009年8月27日獲委任)	馮國綸博士
李子尚先生(於2009年12月16日辭任)	白國禮教授
	麥卡錫·羅傑博士
	邵大衛先生

  

非執行董事：
梁振英議員

根據本公司的公司章程細則，梁振英議員、馮國綸博士、白國禮教授及邵大衛先生將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任；而於2009年8月27日獲委任為執行董事的尹焯強先生將於股東周年大會上退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

## 董事於股份的權益

於2009年12月31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：

### (A) 本公司

#### (i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於相關股份的權益(附註3)	於本公司權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他及家族	2,514,375,245 (附註1) 1,265,000 (附註2)	-	50.08%
王克活先生	個人	1,982,200	5,510,203	0.14%
馮國綸博士	個人	4,070,000	-	0.08%
梁振英議員	個人	-	500,000	0.01%
龐約翰爵士	個人	-	500,000	0.01%
鄭維健博士	個人	-	500,000	0.01%
白國禮教授	個人	220,000	500,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	個人	-	500,000	0.01%
邵大衛先生	個人	-	500,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司直接持有，分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、Bosrich Holdings (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。羅康瑞先生亦被視為於New Rainbow Investments Limited(瑞安建業有限公司的全資附屬公司)持有的股份中擁有權益。
- (2) 該等股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益擁有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 該等權益指根據購股權計劃授予董事可認購本公司股份的購股權權益，有關進一步詳情載於「購股權」一節內。

**(B) 相聯法團 — 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)**

**(i) 於瑞安建業股份的好倉**

董事姓名	權益性質	普通股總數	於瑞安建業權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他及家族	181,981,000 (附註1) 312,000 (附註2)	37.34%
馮國倫博士	個人	682,000	0.13%

附註：

- (1) 於SOCL實益擁有的181,981,000股瑞安建業股份中，分別由SOCL及SOCL的間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有166,148,000股瑞安建業股份及15,833,000股瑞安建業股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等瑞安建業股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益持有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。

**(ii) 於瑞安建業股份的淡倉**

董事姓名	權益性質	普通股總數	於瑞安建業權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.32%

附註：

- (1) 該等瑞安建業股份為SOCL於2002年8月27日向黃月良先生授出的認購期權，作為其服務瑞安建業所獲獎勵的一部分。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等瑞安建業股份的淡倉擁有權益。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。

**主要股東於股份的權益**

於2009年12月31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，以下股東(不包括本公司的董事或主要行政人員)持有本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱	身份/權益性質	普通股總數	股權概約百分比
朱玲玲女士	家族及個人	2,515,640,245 (附註1)	50.08%
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
SOCL	受控制法團權益	2,514,375,245 (附註2)	50.06%
瑞安建業	受控制法團權益	435,678,793 (附註3)	8.67%

附註：

- (1) 該2,515,640,245股股份中，1,265,000股股份為朱玲玲女士實益持有，而2,514,375,245股股份的權益被視為朱玲玲女士的配偶羅康瑞先生根據證券及期貨條例所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例，朱玲玲女士亦被視為擁有該2,514,375,245股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，分別由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited持有的1,034,000,000股股份、1,044,696,452股股份及435,678,793股股份組成。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings (PTC) Inc.被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定須予存置的登記冊內並無淡倉記錄。

## 購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)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36。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股 行使價 港幣	於2009年 1月1日	年內授出	年內行使	年內取消	年內失效	於2009年 12月31日	於2009年 12月31日 尚未行使的購股權 的可行使期限
<b>董事</b>									
王克活先生	2007年 6月20日	7.00	5,714,285	-	-	-	(204,082)	5,510,203	2009年6月20日至 2016年6月19日
李子尚先生	2007年 11月1日	11.78	2,973,137	-	-	-	(2,654,801)	318,336	2009年11月1日至 2010年3月15日
梁振英議員	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
龐約翰爵士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
鄭維健博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
白國禮教授	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
麥卡錫·羅傑博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
邵大衛先生	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			11,687,422	-	-	-	(2,858,883)	8,828,539	
<b>顧問</b>									
何國寧先生	2007年 6月20日	7.00	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
梁國輝博士	2007年 6月20日	7.00	500,000	-	-	-	-	500,000	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	
<b>僱員(總和)</b>									
	2007年 6月20日	7.00	108,533,259	-	-	-	(11,911,364)	96,621,895	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	8.18	1,371,013	-	-	-	(101,211)	1,269,802	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	10.00	4,845,000	-	-	-	(2,376,232)	2,468,768	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	11.78	1,298,917	-	-	-	(315,638)	983,279	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年 12月3日	9.88	1,500,488	-	-	-	(266,159)	1,234,329	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.97	3,449,266	-	-	-	(90,857)	3,358,409	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	8.05	2,099,366	-	-	-	(381,984)	1,717,382	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.68	774,732	-	-	-	(39,062)	735,670	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.93	7,796,274	-	-	-	(558,001)	7,238,273	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	7.34	15,837,819	-	-	-	(606,259)	15,231,560	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	6.46	1,784,027	-	-	-	(301,852)	1,482,175	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2008年 11月3日	1.60	100,250,000	-	-	(79,937,500)	(20,312,500)	-	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2009年 9月4日	4.90	-	23,728,888	-	-	(23,364)	23,705,524	2010年11月3日至 2017年11月2日
小計			249,540,161	23,728,888	-	(79,937,500)	(37,284,483)	156,047,066	
合計			262,727,583	23,728,888	-	(79,937,500)	(40,143,366)	166,375,605	

附註：

購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

於2009年9月4日，本公司以合共23,728,888股行使價為每股港幣4.90元的購股權（「替代購股權」），取代於2008年11月3日授出，行使價為港幣1.60元的79,937,500股購股權。除行使價外，此等替代購股權的歸屬期及其他條款維持不變。年內授出替代購股權詳情如下：

授出替代購股權日期	行使價	於授出日期的 股份收市價	以二項式模型衡量於 該等日期授出購股權的 加權平均估計公平值	授出的購股權數目
2009年9月4日	4.90	4.90	2.04	23,728,888

購股權計劃撮要如下：

**(i) 目的**

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

**(ii) 合資格參與者**

董事會可建議授出購股權予任何僱員（包括本公司及/或其附屬公司新獲晉升或聘任的僱員）及非執行董事，顧問或經主席推薦對本公司或其附屬公司有貢獻的人士。

**(iii) 股份數目上限**

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時的已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2009年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

**(iv) 每名參與者的限額**

每名參與者在任何12個月內獲授的購股權（不論已行使或尚未行使）獲行使時已經及將予發行的本公司股份總數，合計不得超過本公司已發行股份的1%。

**(v) 購股權期限**

僱員根據購股權承購股份的期限，須為董事會可能不時釐定的期限，而初步於採納日期，除非董事會在購股權計劃載列的若干情況下全權酌情以其他方式調整外，期限介乎第一至第三批購股權的5年至第七批購股權的1年不等。倘購股權乃授予主席推薦的合資格參與者，購股權期限須為董事會可能不時按照主席所建議釐定的該期限，而初步於採納日期，須不得超過有關授出日期起計5年。在任何情況下，購股權期限不得超過有關購股權授出日期起計10年。

**(vi) 接納購股權及於接納時須付金額**

購股權於建議日期起計30日期間（或董事會可書面訂明的較長期間）內可供合資格參與者接納。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣1.00元。

**(vii) 認購價**

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i) 股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii) 股份在緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii) 股份面值。

**(viii) 購股權計劃的剩餘年期**

董事會有權在2007年6月8日起計10年內，隨時建議向任何合資格參與者授出購股權。

**購買股份或債券的安排**

除上文所披露的購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而令本公司董事從購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券中獲取利益。

**購買、出售或贖回股份**

截至2009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**

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第86至第93頁的「企業管治報告」內。

**關連交易**

於綜合財務報表附註33及43披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不獲豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列由關連人士(定義見上市規則)與本公司訂立的交易乃關連交易，其中部分仍在進行。

**(1) 上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「SYKIZ」)向上海楊浦中央社區發展有限公司(「KIC」)提供項目管理服務**

根據本集團與SYKIZ訂立，於2003年8月26日開始生效的一份協議，SYKIZ向KIC(本公司的附屬公司)提供諮詢服務，包括協助取得相關的監管及政府批文及許可證，以及為上海創智天地物業發展項目進行市場推廣活動及處理行政事務(「上海創智天地項目」)。

KIC成立時SYKIZ擁有30%的權益。根據與SYKIZ訂立的協議，KIC須將註冊股本由60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元，而SYKIZ將不會參與向KIC注入77,000,000美元的額外股本。此項協議完成後，SYKIZ持有的權益將由30%攤薄16.8%至13.2%。由於SYKIZ為KIC的主要股東，因此，根據上市規則，SYKIZ為本公司的關連人士。

KIC就諮詢服務而應付予SYKIZ的服務費用總額定為KIC就上海創智天地項目所涉及的建築成本的0.9%。本公司董事認為，諮詢服務協議乃按正常商業條款訂立。0.9%的服務費率乃根據本公司就類似服務向獨立第三方普遍徵收的3%，再根據SYKIZ的股權比例作出相應調整。

本公司預期，截至2011年12月31日止三個年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的總金額，分別不會超逾人民幣600萬元、人民幣900萬元及人民幣900萬元。於回顧年度，KIC就諮詢服務已付及/或應付予SYKIZ的金額為人民幣600萬元。

## (2) 本集團向SOCL之附屬公司租用物業

於本集團的日常業務過程中，本公司或其附屬公司作為租戶與SOCL的附屬公司(「瑞安集團」)訂立了數項物業租賃協議。鑑於SOCL為本公司的主要股東，SOCL及SOCL各附屬公司均為本公司的關連人士。

在上海，本集團與上海九海利盟房地產有限公司(SOCL間接擁有其80%權益的附屬公司)訂立了物業租賃協議，以市值租金租用瑞安廣場多個單位作辦公室用途。在香港，本公司一家附屬公司與Shui On Centre Company Limited及瑞安投資有限公司(均由SOCL全資擁有)就瑞安中心多個單位以當時市值租金訂立了物業租賃及特許協議。該等物業用作辦公室及展示廳。

本公司於2006年5月30日與SOCL訂立一份框架租賃協議，其後按2007年9月4日訂立的補充協議延長至2009年12月31日。

本公司將截至2009年12月31日止年度本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額定為人民幣4,800萬元。另外，本公司預期，截至2009年12月31日止年度，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議租用香港物業，應付予瑞安集團的年度總額將分別不會超過港幣520萬元。

於回顧年度，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議就租用上海物業及香港物業已付及/或應付予瑞安集團的金額分別為人民幣3,300萬元及港幣300萬元。

## (3) 瑞安建業向本集團提供建築服務

於本集團的日常業務過程中，本集團與建築工程承建商瑞安建築有限公司(「SOC」)及德基(中國)有限公司(「瑞安建業承建商」)就中國項目訂立多項建築合同。建築合同包括翻新工程合同、樓宇裝飾工程、機電系統物料採購及建材採購。本公司的控股股東羅康瑞先生亦持有瑞安建業超過30%的股權，因此瑞安建業為本公司的關連人士。瑞安建業承建商各自為瑞安建業的附屬公司，故此均為本公司的關連人士。

就超過人民幣100萬元的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣100萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額等於或少於人民幣100萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本公司與SOC於2006年6月4日訂立了建築服務框架協議，年期於2008年12月31日屆滿。於2008年12月15日，SOC及本集團訂立補充協議，將年期延長三個財政年度至2011年12月31日。

本集團預計，截至2011年12月31日止三個年度，就SOC向本集團提供建築服務支付的年度付款總額，分別將不超過人民幣4.10億元、人民幣5.61億元及人民幣8.45億元。

於回顧年度，就建築服務已付及/或應付予SOC的金額為人民幣1.96億元。

**(4) 上海瑞安房地產發展有限公司(「上海瑞安房地產發展」)向富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(統稱「大連集團」)提供管理服務**

於2008年4月28日，本公司的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司(「晴盛」)、億達集團有限公司(「億達」)及其他數間公司訂立一項管理服務協議，據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自同意向大連集團提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期3年。

大連集團由本集團及瑞安建業分別實際持有48%及22%的權益，因此大連集團乃本公司的關連人士。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為本集團的附屬公司，億達則因身為富岸的主要股東而成為本公司的關連人士。由於羅康瑞先生為本公司的控股股東，並持有瑞安建業超過30%股權，因此，瑞安建業及其附屬公司(包括但不限於晴盛)為本公司的關連人士。

根據管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達可各自分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例每年向大連集團就提供管理服務收取費用。

上海瑞安房地產於截至2010年12月31日止兩個年度所收取的管理費用的年度上限，每年將不超過人民幣1,300萬元。大連集團於截至2010年12月31日止兩個年度應付予晴盛的管理費用的年度上限將每年不超過人民幣1,900萬元，而於截至2010年12月31日止兩個年度應付予億達的管理費用的年度總額將每年不超過人民幣1,300萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理費用分別為人民幣800萬元、人民幣1,200萬元及人民幣800萬元。

**(5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地提供建築服務**

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後延長至2011年12月31日。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(本集團的一間附屬公司)的主要股東，因此億達及其附屬公司為本公司的關連人士。

大連集團於截至2011年12月31日止三個年度已付或應付予億達的費用的年度上限分別為人民幣2億元、人民幣2.5億元及人民幣2.5億元。

於回顧年度，已付及/或應付予億達集團的建築費用為人民幣7,800萬元。



**(6) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機**

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司(「廣傑」)訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機為本集團接載旅客作商務用途。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則第14A章，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期將自2009年9月4日起至2010年12月31日屆滿。費用將按旅客實際旅程安排而釐定。預期本集團根據該協議每年最高應付予廣傑之費用總額自該協議訂立日期起至2009年12月31日止之期間將為港幣700萬元，而截至2010年12月31日止年度則為港幣2,000萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予廣傑的飛機使用費為港幣500萬元。

**(7) 有關重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶天地」)若干項目的持續關連交易**

於2009年9月25日，Shui On Department (Holdings) Limited(「SODH」)、永頤豐置業有限公司(「永頤豐」)及重慶天地訂立項目服務框架協議，據此，重慶天地可不時與本集團及/或永頤豐及其聯繫人(「永頤豐集團」)分別按框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為重慶天地物業發展項目(不包括超高層項目)提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2011年12月31日。

於刊發相關公佈日期，重慶天地為本公司的關連人士，因為永頤豐之最終控股股東(於本公司層面為本公司之關連人士)當時有權於Score High Limited(重慶天地的離岸控股公司)之股東大會上行使或控制行使10%或以上之表決權。然而，永頤豐的最終控股股東現時並無持有此等表決權，因此，根據上市規則第14A章，由重慶天地就框架協議應付予本集團的服務費用不再構成本公司一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅康瑞先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永頤豐及永頤豐集團均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，由重慶天地就框架協議應付予永頤豐集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

於截至2011年12月31日止三個年度，重慶天地應付予本集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣2,910萬元、人民幣3,110萬元及人民幣4,700萬元，而截至2011年12月31日止三個年度，重慶天地應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣380萬元、人民幣870萬元及人民幣990萬元。

於回顧年度，重慶天地向本集團及永頤豐集團已付及/或應付的服務費用分別為人民幣1,880萬元及人民幣140萬元。

**(8) 有關上海瑞虹新城有限公司(「瑞虹新城」)項目的持續關連交易**

於2009年10月27日，SODH、永頤豐及瑞虹新城訂立項目服務框架協議，據此，瑞虹新城可不時與本集團及/或永頤豐集團分別按框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為瑞虹新城物業發展項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2011年12月31日。

於刊發相關公佈日期，瑞虹新城為本公司的關連人士，因為永頤豐之最終控股股東(於本公司層面為本公司之關連人士)當時有權於Foresight Profits Limited(瑞虹新城的離岸控股公司)之股東大會上行使或控制行使10%或以上之表決權。然而，永頤豐的最終控股股東現時並無持有此等表決權，因此，根據上市規則第14A章，由瑞虹新城按框架協議應付予本集團的服務費用不再構成本公司一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅康瑞先生的聯繫人，所以是本公司關連人士之聯繫人。因此，永頤豐及永頤豐集團均為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，由瑞虹新城按框架協議應付予永頤豐集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

於截至2011年12月31日止三個年度，瑞虹新城應付予本集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣3,000萬元、人民幣2,500萬元及人民幣6,800萬元，而截至2011年12月31日止兩個年度，瑞虹新城應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣60萬元及人民幣800萬元。

於回顧年度，瑞虹新城已付及/或應付予本集團的服務費用為人民幣400萬元。

**(9) 有關武漢瑞安天地房地產發展有限公司(「武漢天地」)項目的持續關連交易**

於2009年11月20日，SODH及武漢天地訂立項目服務框架協議，據此，武漢天地將不時與本集團就框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為武漢天地物業發展項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2011年12月31日。

於刊發相關公佈日期，武漢天地為本公司的關連人士，因為羅康瑞先生的聯繫人(於本公司層面為本公司之關連人士)當時有權於Fieldcity Investments Limited(武漢天地的離岸控股公司)之股東大會上行使或控制行使10%或以上之表決權。然而，該等聯繫人現時並無持有此等表決權，因此，根據上市規則第14A章，由武漢天地就框架協議應付予本集團的服務費用不再構成本公司一項持續關連交易。

於截至2011年12月31日止三個年度，武漢天地應付予本集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣3,900萬元、人民幣6,400萬元及人民幣8,100萬元。

於回顧年度，武漢天地已付及/或應付予本集團的服務費用為人民幣3,300萬元。

**(10) 就偉華有限公司(「偉華」)與永菱通金融有限公司(「永菱通」)進行的關連交易**

**(i) 提供擔保及收取貸款擔保費用**

根據2008年9月23日簽訂的股東協議，本集團可為發展成本(「發展成本」)的融資提供擔保，發展成本包括但不限於建築成本、利息開支、銷售及市場推廣費用、拆遷及土地成本。發展成本的需求可以通過銀行貸款的方式滿足。倘本集團同意提供永菱通或其聯屬公司的相應擔保部分，則永菱通或其聯屬公司須就該部分擔保向本集團提供貸款擔保費用。

本公司於2008年8月21日刊發相關公佈時指出，倘認購期權獲行使並已完成，偉華將成為本公司的關連人士。然而，認購期權已告期滿且並無獲行使，而根據上市規則第14A.11(5)條偉華現已不再是本公司的關連人士，故提供擔保不再構成本公司的持續關連交易。由於永菱通仍然為本公司的關連人士，因此向永菱通或其聯屬公司收取任何貸款擔保費用將依然構成本公司一項持續關連交易。

本公司於作出相關公佈時，本集團於截至2010年12月31日止兩個財政年度提供擔保的年度上限設定為分別不超過人民幣5億元及人民幣10億元。本集團於回顧年度內並無提供任何財務擔保。

於截至2010年12月31日止兩個年度，自永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用年度上限設定為分別不超過人民幣1,000萬元及人民幣2,000萬元。本集團於回顧年度內並無向永菱通或其聯屬公司收取任何貸款擔保費用。

**(ii) 提供股東貸款**

根據於2008年9月23日簽訂的股東協議，Score High Limited及/或永菱通或其聯屬公司可能須就超高層項目提供額外股東貸款，作為發展成本融資。倘由於任何原因而未能取得外部銀行融資為發展成本提供資金，則偉華股東(即Score High Limited及永菱通)須按其股權比例提供股東貸款彌補發展成本差額，從而支持發展超高層項目。

如上所述，偉華根據上市規則第14A.11(5)條不再是本公司的關連人士，因此由Score High Limited提供股東貸款不再構成本公司的持續關連交易。由於永菱通依然是本公司的關連人士，因此永菱通或其聯屬公司提供股東貸款依然構成本公司的持續關連交易。於公佈日期(即2008年8月21日)至2009年12月31日期間，並無提供額外股東貸款。

於作出相關公佈時，截至2010年12月31日止兩個財政年度的額外股東貸款年度上限設定為分別不超過人民幣9億元及人民幣10億元。

**(11) 收購有關太平橋第117號地段Globe State Properties Limited餘下之30%股權權益**

於2009年7月29日，本集團與Equity Millennium Limited及信興中國投資有限公司(當時為Globe State Properties Limited(「Globe State」，為本公司間接控股70%的附屬公司)的非控制股東)簽訂一項買賣協議，收購兩家公司分別於Globe State持有的已發行股本20%及10%的全部權益，同時包括Globe State應付非控制股東人民幣5,600萬元，總計現金代價為人民幣1億元。

根據上市規則，Equity Millennium Limited及信興中國投資有限公司分別為Globe State(本公司的附屬公司)之主要股東，因此彼等均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購項目構成本公司一項關連交易。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(9)點的持續關連交易，彼等認為上述第(1)至第(9)點所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立。

本公司的獨立非執行董事確認並無就第(10)(i)及第(10)(ii)點進行持續關連交易。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師就上文第(1)至第(9)點所載有關持續關連交易進行若干協定步驟，以協助董事評估該等交易是否：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 乃按照監管交易的相關協議條款訂立；及
- (c) 各持續關連交易的金額並無超出相關公佈所列的上限。

核數師已就該等步驟向董事會呈報其確實結果。

### 董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

### 董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註43所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

### 董事於競爭業務中的權益

於2009年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司之名稱	被視為於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司業務資料	董事於該公司的權益性質
羅康瑞先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅康瑞先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露

於2009年12月16日，本公司的直屬附屬公司SODH作為借款人、本公司(作為保證人)、原貸款人(作為貸款人)，及法國巴黎銀行(作為協調安排行及代理行)訂立一項有關該貸款的融資協議。該融資協議規定羅康瑞先生及其家族於融資協議期間內為本公司單一最大股東及須持續持有本公司不少於35%直接或間接的法定及實益權益。如沒有履行該等責任，則構成該貸款的失責行為，並可能會觸發本集團對於截至2009年12月31日之其他尚未償還銀行貸款的連帶失責行為，涉及總金額約為人民幣66.19億元。

### 根據上市規則第13.21條作出的披露(續)

於2006年11月28日，本公司訂立一份擔保書(「擔保書」)，為其附屬公司重慶天地人民幣3億元的三年期貸款作保證。該擔保書規定主席兼行政總裁羅康瑞先生須繼續擔任本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶天地的權益。違反該等責任將構成有關貸款失責行為。

### 薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

### 公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37。

### 優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島的法律並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

### 足夠公眾持股量

於截至2009年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

### 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣800萬元(2008年：人民幣1,900萬元)。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團的前五大客戶佔本集團銷售額少於30%。截至2009年12月31日止年度，向本集團單一最大承建商，SOC，所支付款項佔本集團建築合約總款項約8%。與SOC的交易詳情，載於第106頁的「關連交易」第(3)點「瑞安建業向本集團提供建築服務」中。本集團前五大承建商款項佔本集團建築合約總款項約29%。除支付予SOC的建築費用外，董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東概無於本公司五大承建商中擁有權益。

### 核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

承董事會命

羅康瑞

主席

2010年4月15日