

董事會報告

董事會提呈截至2010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。通過其附屬公司及聯營公司，本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。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46、17及18。

業績及撥備

本集團截至2010年12月31日止年度的業績載於第113頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣6仙已於2010年11月8日向股東派發。中期股息以現金及/或本公司股份方式派付，因股東有權選擇收取已繳足新股份，以代替全部或部分現金股息。71.7%股權選擇收取股份以代替現金，因此已發行57,753,920股已繳足新股份。

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)，合計人民幣2.20億元(2009年：人民幣5.30億元)。末期股息須待股東於2011年5月19日舉行之股東周年大會(「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。

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2010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2010年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣112.00億元(2009年：人民幣105.20億元)。

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(於2011年3月16日退任)	鄭維健博士
李進港先生(於2010年6月28日獲委任)	馮國綸博士
尹焯強先生	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，羅康瑞先生、龐約翰爵士、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士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2010年6月28日獲委任為本公司執行董事的李進港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2010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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目				於相關股份 的權益 (附註4)	於本公司權益的 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計		
羅康瑞先生	–	1,333,430 (附註1)	2,650,391,985 (附註2)	2,651,725,415	–	50.88%
王克活先生	1,982,200	–	–	1,982,200	5,428,570	0.14%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	–	494,500	5,152,140 (附註3)	0.10%
馮國綸博士	4,133,593	–	–	4,133,593	–	0.08%
梁振英議員	–	–	–	–	500,000	0.01%
龐約翰爵士	–	–	–	–	500,000	0.01%
鄭維健博士	–	–	–	–	500,000	0.01%
白國禮教授	220,000	–	–	220,000	500,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	–	–	–	–	500,000	0.01%
邵大衛先生	–	–	–	–	500,000	0.01%

附註：

- 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有1,411,712,352股股份、1,101,209,977股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 根據證券及期貨條例，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及960,267股購股權之權益。
- 該等權益指根據購股權計劃授予董事及/或其聯繫人可認購本公司股份的購股權權益，有關進一步詳情載於下文「購股權」一節內。

除上文所披露者外，於2010年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部分)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於2010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，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股總數	於本公司股權的 概約百分比
羅太太	家族及個人	2,651,725,415 (L) (附註1)	50.88%
匯豐信託	信託人	2,650,391,985 (L) (附註2)	50.85%
Bosrich	信託人	2,650,391,985 (L) (附註2)	50.85%
SOCL	受控制法團權益	2,605,391,985 (L) (附註2)	50.85%
渣打集團有限公司	受控制法團權益	306,332,010 (L) 300,506,165 (S) (附註3及4)	5.88% 5.77%

附註：

- (1) 該2,651,725,415股股份中，1,333,430股股份為羅太太實益持有，而2,650,391,985股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例，羅太太亦被視為擁有該2,650,391,985股股份的權益。
- (2) 該等股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,411,712,352股股份、1,101,209,977股股份及137,469,656股股份組成。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生為該全權信託的受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) (L)代表好倉而(S)代表淡倉。
- (4) 該權益由渣打銀行(由Standard Chartered Holdings Limited全資擁有)所持有，而由渣打集團有限公司最終擁有。渣打銀行擁有306,332,010股股份之好倉，以及300,506,165股股份之淡倉(當中包括300,506,165股股份的淡倉，而190,364,234股好倉乃來自股票衍生工具中的權益)。

除上文所披露者外，於2010年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)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37。

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2010年 1月1日	重新分類	年內授出	年內行使	年內失效	於2010年 12月31日	尚未行使的購股 權的可行使期限
董事									
王克活先生	2007年6月20日	7.00	5,510,203	-	-	-	(81,633)	5,428,570	2009年6月20日至 2016年6月19日
李進港先生	2007年6月20日	7.00	-	3,571,428	-	-	(51,021)	3,520,407	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	-	681,198	-	-	(9,732)	671,466	2010年6月2日至 2017年6月1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
李子尚先生(附註1)	2007年11月1日	11.78	318,336	-	-	-	(318,336)	-	2009年11月1日至 2010年3月15日
小計			8,828,539	4,252,626	-	-	(460,722)	12,620,443	
顧問									
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	
僱員(總和)									
	2007年6月20日	7.00	96,621,895	(3,571,428)	-	-	(15,108,552)	77,941,915	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	1,269,802	-	-	-	(159,869)	1,109,933	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	2,468,768	-	-	-	(402,312)	2,066,456	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	983,279	-	-	-	(258,729)	724,550	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	1,234,329	-	-	-	(653,463)	580,866	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2007年1月2日	8.97	3,358,409	-	-	-	(180,400)	3,178,009	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	1,717,382	-	-	-	(272,500)	1,444,882	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	735,670	-	-	-	(102,662)	633,008	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	7,238,273	-	-	-	(1,816,341)	5,421,932	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	15,231,560	(681,198)	-	-	(1,556,116)	12,994,246	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	1,482,175	-	-	-	(534,944)	947,231	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	23,705,524	-	-	-	(2,716,383)	20,989,141	2010年11月3日至 2017年11月2日
小計			156,047,066	(4,252,626)	-	-	(23,762,271)	128,032,169	
合計			166,375,605	-	-	-	(24,222,993)	142,152,612	

附註：

1. 李子尚先生已辭去本公司執行董事一職，自2009年12月16日起生效，其購股權已於2010年3月15日失效。
2. 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。

購股權計劃撮要如下：

(1) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，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。

(2) 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。

(3) 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2010年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(4) 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%。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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2010年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、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84至第91頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註41披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，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，其中部份仍在進行。

(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(「上海創智天地項目」)進行市場推廣活動及處理行政事務。

KIC成立時SYKIZ擁有30%的權益。根據與SYKIZ訂立的協議，KIC將註冊股本由6,050萬美元增加7,700萬美元至1.375億美元，而SYKIZ並無參與向KIC注入7,700萬美元額外股本。此項協議完成後，SYKIZ持有的權益由30%攤薄16.8%至13.2%。由於SYKIZ為KIC的主要股東，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。

本集團預期，截至2011年12月31日止兩個年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的年度金額上限，均不會超逾人民幣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360萬元。

(2) 連同 SYKIZ 收購土地

於2010年3月5日，本公司一間全資附屬公司泰隆發展有限公司(「泰隆」)連同SYKIZ已成功投得位於中國上海市楊浦區五角場的土地(「該塊土地」)。泰隆為該塊土地支付人民幣12.63億元。泰隆與SYKIZ成立一家由泰隆擁有99%權益及由SYKIZ擁有1%權益的合營公司，其目的是(其中包括)持有及發展該塊土地。

由於SYKIZ於KIC中擁有超過10%的權益，故SYKIZ為本公司的關連人士。因此，收購該塊土地及與SYKIZ成立合營公司構成本公司關連交易。

(3) 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(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期至2009年12月31日，及按2010年1月15日訂立的第二補充協議進一步延期至2012年12月31日。

本集團將截至2012年12月31日止三個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分別定為人民幣3,700萬元、人民幣3,900萬元及人民幣4,100萬元。另外，本公司預期，截至2012年12月31日止三個年度，本集團租用香港物業應付予瑞安集團的總額將分別不會超過港幣380萬元、港幣400萬元及港幣420萬元。

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及/或取得許可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2,850萬元及港幣300萬元。

(4) 瑞安建業有限公司(「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」)就位於中國的項目訂立多項建築合同。建築合同包括翻新工程、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日止兩個年度，就SOC向本集團提供建築服務支付的年度付款金額總額，分別將不超過人民幣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5.27億元。

(5) 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」)及其他數間大連集團旗下境內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，為期三年。於2010年12月28日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連集團旗下境內公司訂立續訂管理服務協議，將年期延長三年至2013年12月31日。

大連集團由本集團、瑞安建業(本公司關連人士)及億達分別實際持有48%、22%及30%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，而晴盛及億達則因身為富岸的主要股東而成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、晴盛及億達有權各自分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例向大連集團就提供管理服務收取年度管理服務費用。

大連集團於截至2010年12月31日止年度已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用的年度上限每年分別不能超過人民幣1,266萬元、人民幣1,900萬元及人民幣1,266萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用分別為人民幣1,020萬元、人民幣1,530萬元及人民幣1,020萬元。

(6) 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。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012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，因此億達集團為本公司的關連人士。

大連集團於截至2012年12月31日止三個年度各自已付或應付予億達的費用的年度上限均不能超過人民幣10.00億元。

於回顧年度，已付及/或應付予億達集團的建築服務費用為人民幣5.50億元。

(7) 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本集團商務用途。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

該協議之年期按2010年11月2日訂立的補充協議延長至2013年12月31日。費用按旅客實際旅程安排而釐定。

預期本集團截至2010年12月31日止年度根據該協議應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用最高為港幣2,000萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費為人民幣1,180萬元。

(8) 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。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅先生的聯繫人，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，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日止兩個年度，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870萬元及人民幣990萬元。

於回顧年度，重慶天地向永頤豐集團已付及/或應付的項目服務費用為人民幣430萬元。

(9) 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項目服務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。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅先生的聯繫人，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，由瑞虹新城按項目服務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，瑞虹新城於項目服務框架協議項下尚未向永頤豐集團支付或產生任何服務費用。

(10) 上海瑞安房地產發展向上海禮興酒店有限公司(「禮興」)提供服務

於2007年1月1日，上海瑞安房地產發展與禮興就上海瑞安房地產發展向禮興提供服務訂立服務協議，包括(但不限於)為禮興擁有第107號及108號地段的物業發展項目作建築管理及建築工地辦公室行政之事宜。

於2009年12月24日，瑞安投資收購禮興100%權益。瑞安投資乃羅先生(本公司董事)之聯繫人，因此瑞安投資及其附屬公司為本公司關連人士。於刊發相關公佈日期並根據上市規則，上海瑞安房地產發展就服務協議向禮興提供服務構成本公司持續關連交易。於2010年1月18日，上海瑞安房地產發展與禮興訂立補充協議，將日期為2007年1月1日原協議的期限限制於不超過三年。

於截至2012年止三個年度，禮興應付予上海瑞安房地產發展的服務費用的年度上限須分別不超過人民幣2,000萬元、人民幣1,000萬元及人民幣500萬元。

於回顧年度，禮興向本集團已付及/或應付的服務費用為人民幣1,550萬元。

(11) 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) 向永菱通或其聯屬公司收取貸款擔保費用

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。

由於永菱通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構成本公司一項持續關連交易。

於截至2010年12月31日止年度，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不超過人民幣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。於截至2010年12月31日止三個年度的相關年度費用上限並未於2010年12月31日屆滿時獲續期。

(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。

由於永菱通為本公司的關連人士，因此永菱通或其聯屬公司提供股東貸款將構成本公司的持續關連交易。

於作出相關公佈時，截至2010年12月31日止財政年度的額外股東貸款年度上限設定為不超過人民幣10.00億元。於回顧年度，永菱通或其聯屬公司並未向偉華提供額外股東貸款。於截至2010年12月31日止三個年度的相關年度上限並未於2010年12月31日屆滿時獲續期。

(12) 向Elegant Partners Limited(「EPL」)收取擔保費用

於2010年1月15日，銀團(「貸款人」)同意將向瑞虹新城及Hollyfield Holdings Limited(統稱為「借款人」，均為本公司附屬公司)提供的貸款融資金額更新並由約人民幣11.80億元提高至相等於約人民幣16.51億元(「已更新融資」)，而本公司同意更新及修改於2006年6月20日簽立的擔保條款，以成為唯一擔保人以確保借款人履行已更新貸款融資項下的支付責任。

鑒於本公司同意提供已更新擔保，於2010年6月1日，根據於2010年6月1日由EPL、SODH及本公司訂立的協議所規定的條款，EPL同意向本公司支付擔保費用(「擔保費用」)。擔保費用乃參照(a)由獨立評估機構參照假設本公司並無提供已更新擔保而適用於已更新貸款融資的利率差額而確定的公允價值；(b)已更新貸款融資；及(c)EPL現時於Foresight Profits Limited(本公司一間非全資附屬公司)的25%股權而評定。

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)項及第(3)至第(10)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項及第(3)至第(10)項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(11)(i)及第(11)(ii)項進行持續關連交易。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項及(3)至(10)項的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

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41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2010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
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2010年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

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3億元的貸款作保證。該貸款由香港上海匯豐銀行有限公司上海分行提供，隨後該貸款合同項下的權利和義務已轉移及轉讓予匯豐銀行(中國)有限公司重慶分行(「重慶匯豐銀行貸款」)。擔保書規定羅先生(本公司董事)須繼續為本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶天地的權益。

於2009年12月16日，SODH(為本公司的直屬附屬公司)作為借款人、本公司作為保證人、原貸款人作為貸款人，以及法國巴黎銀行香港分行作為協調安排行及代理行訂立一項有關港幣10億元之三年期貸款(「法國巴黎銀行貸款」)的融資協議。該融資協議規定羅先生及其家族(「羅氏家族」)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。

於2010年5月13日，SODH作為借款人、本公司作為保證人以及香港上海匯豐銀行有限公司作為貸款人訂立一項有關港幣2.5億元之三年期貸款(「香港上海匯豐銀行貸款」)的融資函件。該融資函件規定羅氏家族於該融資函件期間內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。香港上海匯豐銀行貸款已於2010年12月10日償還。

於2010年12月23日，本公司作為擔保人，SODH作為票據發行人及DB Trustees (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之人民幣30億元以美元償付6.875% 2013年到期之優先票據(「2013票據」)訂立書面協議(「2013契約」)，2013票據已據此予以發行。

2013契約規定，於控制權出現變動時，SODH將會提出要約按相等於人民幣2013票據或2013契約項下將會到期的人民幣計值金額(以適用匯率計算日的現貨價將人民幣換算為美元)(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2013票據。

2013契約項下之控制權變動包括(其中包括)因下列任何一項而引致之任何交易：(1)羅先生、與羅先生共同控制之任何其他人士及由上述人士擁有80%權益之任何人士(統稱為「2013契約特許持有人」)成為本公司或SODH具投票權股份中總投票權少於35%的實益擁有人；或(2)任何人士或集團(定義見2013契約)(2013契約特許持有人除外)成為較2013契約特許持有人各自持有SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人。

如沒有履行上述責任，則構成重慶匯豐銀行貸款、法國巴黎銀行貸款及2013票據的失責行為，並可能會觸發本集團對於截至2010年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣136.08億元。

於截至2010年12月31日止年度後，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據(「2015票據」)於2011年1月26日訂立書面協議(「2015契約」)，2015票據已據此予以發行。

2015契約規定，於控制權出現變動時，SODH將會提出要約按相等於人民幣2015票據或2015契約項下將會到期的人民幣計值金額(以適用匯率計算日的現貨價將人民幣換算為美元)(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015票據。

2015契約項下之控制權變動包括(其中包括)因下列任何一項而引致之任何交易：(1)羅先生、與羅先生共同控制之任何其他人士及由上述人士擁有80%權益之任何人士(統稱為「2015契約特許持有人」)成為本公司或SODH具投票權股份中總投票權少於35%的實益擁有人；或(2)任何人士或集團(定義見2015契約)(2015契約特許持有人除外)成為較2015契約特許持有人各自持有SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人。

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34。

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2010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1,200萬元(2009年：人民幣800萬元)。

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2010年12月31日止年度，本集團單一最大承建商 — SOC應記款項佔本集團已發生建築成本約15%。與SOC的交易詳情，載於第104及105頁的「關連交易」第(4)點「瑞安建業向本集團提供建築服務」中。前五大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約38%。除SOC提供建築服務外，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

2011年3月16日