

股份代號 272



# 攜手邁進 豐盛未來

瑞安房地產有限公司

二零一零年度年報



## 攜手邁進 豐盛未來

瑞安房地產積極擴展業務、屢創新高，以開拓光明前景，為持份者創優增值。

本集團著眼締造卓越的專業管理、企業管治、環境可持續發展和社區關係，悉心盡力建設美好的業務前景，並透過採用全方位總體規劃模式的房地產發展項目，為建立繁榮昌盛的社區播下健康的種籽。

中國內地

# 具創意的房地產開發商



## 開創設計新猷，切合客戶所需

瑞安房地產是中國最高瞻遠矚的房地產開發商之一。為配合房屋需求的急劇增長以及客戶不斷轉變的需求，我們正加速開發旗下項目，同時引進個性化和標準化的設計模式，體現勇於創新的核心理念。

近年來，社會生活方式及家庭生活出現重大改變，客戶的需要亦隨之轉變。為切合客戶的不同需要，我們開創先河，推出個性化的房型及選材設計，讓客戶按自己喜好選擇合適的設計。同時，我們也推出標準化的單位面積及建材，以加快完成項目，配合公司的發展目標。兩者互相配合，加強了項目的靈活性和功能性，善用地球資源。

這項新猷秉承集團在各方面的表現，一貫穩居市場領導地位。

# 目錄



1	企業經營哲學與承諾	60	土地儲備概覽	113	綜合收益表
4	財務摘要	62	財務回顧	114	綜合全面收益表
6	主席報告	68	市場展望	115	綜合財務狀況表
10	與管理層對話	70	企業管治報告	117	綜合權益變動表
14	企業成就摘要	84	企業社會責任	118	綜合現金流量表
18	管理層討論與分析	92	董事及高級管理人員履歷	120	綜合財務報表附註
20	市場最新概況及項目簡介	98	董事會報告	181	財務概要
44	業務回顧	112	獨立核數師報告	182	公司資料

## 願景目標

成為中國最優秀及  
具創意的房地產開發商

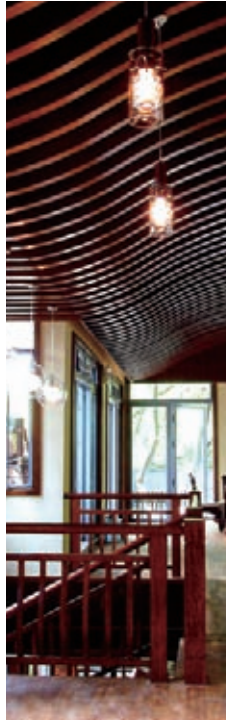
## 品牌承諾

創新·優質·卓越

## 瑞安精神

盡善創新·誠信謙勤

公司在各運作層面均力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治至世界級水平，令願景目標得以持續。



## 我們的承諾

- 投資者** 依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。
- 客戶** 在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。
- 社區** 我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。
- 環境** 作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，公司深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。
- 僱員** 瑞安房地產相信關顧員工及其發展是公司獲得長遠成功的關鍵。

# 項目盛開

儘管經濟環境充滿挑戰，瑞安房地產2010年的業績表現仍然不俗。集團在上海以外的二線城市發展「天地」模式，各項目取得令人鼓舞的表現，為穩健的業務增長奠定深厚根基。





# 財務摘要

## 經營業績 截至12月31日止年度

	2010年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
營業額	5,611	7,670	4,879	6,758
以下應佔：				
物業發展	4,753	6,898	4,133	6,078
物業投資	812	730	706	643
其他	46	42	40	37
毛利	2,312	4,005	2,010	3,529
投資物業的公平值增值	3,118	608	2,711	536
應佔聯營公司業績	67	495	58	436
股東應佔溢利	3,230	3,034	2,809	2,673
每股基本盈利	港幣63仙	港幣63仙	人民幣55分	人民幣55分
每股股息				
已付中期股息	港幣6仙	港幣1仙	港幣6仙	港幣1仙
擬派末期股息	港幣5仙	港幣12仙	港幣5仙	港幣12仙
全年股息	港幣11仙	港幣13仙	港幣11仙	港幣13仙

附註：

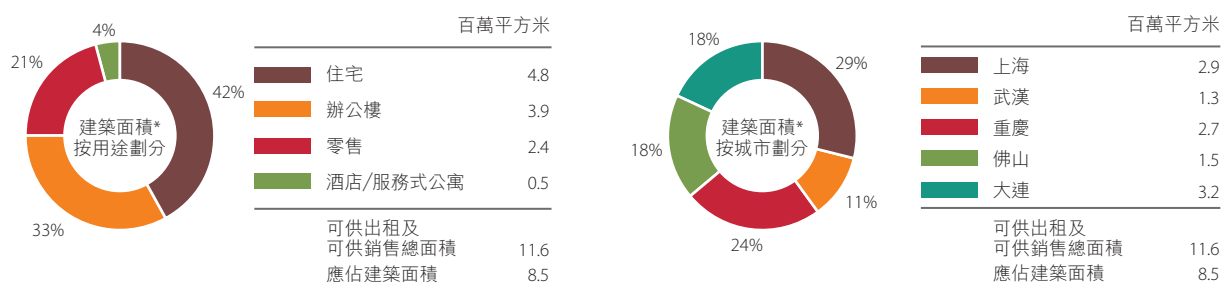
除了以港幣列示的派發每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2010年以人民幣1,000元兌港幣1.150元和2009年以人民幣1,000元兌港幣1.135元換算。

## 財務狀況 於12月31日

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
總現金及銀行結餘	6,790	4,947
總資產	56,253	42,592
權益總額	26,028	22,574
總負債	18,245	10,203
銀行及其他借貸	13,183	10,203
可換股債券	2,117	–
票據	2,945	–
淨資產負債率*	44%	23%

\*以銀行貸款、可換股債券及票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。

## 土地儲備 於2010年12月31日



\*百分比數據按應佔建築面積計算



### 營業額

(人民幣百萬元)



### 股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



### 每股基本盈利

(人民幣分/股)



### 股東權益

(人民幣百萬元)



### 每股股東權益

(人民幣元/股)



### 淨資產負債率

(%)



### 已交付的總建築面積

(平方米)



### 投資物業組合 — 可供出租 總建築面積

(平方米)



### 租金收入

(人民幣百萬元)



# 主席報告

過去一年，全球經濟變幻莫測，帶來重重挑戰，前景不明。歐美各國的刺激經濟措施成效不一，全球開始將視線轉向亞洲，尋求更全面的經濟復甦。

中國經濟保持強勢，2010年國民生產總值錄得10.3%的強勁增長，同時積極調整經濟結構，將發展重心轉向刺激內部消費。

為紓緩通脹憂慮及避免經濟過熱，中國政府迅速採取措施以穩定房價。儘管政府調控措施使得物業交投放緩，炒風收斂，銀行被迫收緊房貸，中國房地產市場依然暢旺。經過短暫調整後，年底前交投量又回升至高水平。然而，於2011年初，中國政府進一步限制物業銷售，而上海及重慶更出台房產稅，令房地產市場再次受壓。

面對眼前形勢，我們也不應忽略基本因素。鑒於市區的優質物業供應有限，加上流動資金空前充裕，而城市化進程高速邁進，中國房地產將於未來數十年持續增長。

截至2010年12月31日止，集團的營業額為人民幣48.79億元(港幣56.11億元)，較2009年減少28%。股東應佔溢利為人民幣28.09億元或港幣32.30億元(2009年：人民幣26.73億元或港幣30.34億元)。每股基本盈利為人民幣55分(港幣63仙)，與2009年持平。

## 穩步邁進 成果堅實

2010年，集團在組織架構及開發速度上作出調整。我們按進度穩步推進，邁向三年發展計劃所列的目標。年內最重要的一項進展，是加快開發步伐，推出更多新單位和新項目。我們的地區化項目管理策略取得顯著成果，將決策權下放至項目層面的前線部門，同時成功精簡組織架構。

儘管中國政府出台嚴厲措施來穩定樓市，本集團項目的銷情仍然令人鼓舞。回顧去年，我們推售武漢項目，錄得約人民幣8.50億元的收入。年內，重慶項目銷售穩健，錄得人民幣5.31億元之營業額。此外，集團已出售杭州項目2期，總代價為成本價人民幣3.40億元。出售杭州項目，原因是拆遷進度嚴重延誤，加上清拆成本大幅上升。

附註：除了派發每股股息以港幣列示外，其他列示於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。

“對任何房地產開發商而言，土地儲備是最重要的資產。我們擁有內地最優秀的土地儲備之一。”

羅康瑞  
主席



“鑒於集團規模不斷壯大並採取項目管理方式，本人若繼續負責集團最終的行政職務，不但有欠得當，而且成效不彰。”

去年，集團最令人振奮的一項成績，是購入虹橋交通樞紐地塊。虹橋交通樞紐於2020年完工後，預計每日客流量將超過110萬人次，開創全球同類項目的先河。該項目獲得政府大力支持，是集團一項重大的策略性收購。

虹橋項目將發揮虹橋交通樞紐交通便利的優勢，開發商務、零售及休閒設施。我們將建設一個大型零售中心，當中包括新天地形式的消閒區，為上海及鄰近城市的高品味顧客提供最新及最時尚的品牌、食肆、娛樂設施等。我們的寫字樓將成為增長快速的中國內地及國際公司的營商平台，有助聯繫內地及國際市場，而國際五星級酒店將營造閑適的度假環境，並設有先進的商務設施，為所有旅客提供無可比擬的舒適便利和殷勤服務。概括而言，虹橋項目將成為匯聚人流、公司和品牌，連接中國及全球各地的樞紐。

### 部署得宜 適時而動

2010年是我們三年發展計劃的第一年。面對深具挑戰性的全球經濟環境，集團仍能穩步實現既定目標。我們深信集團秉持的策略及方針正確得宜，並正按進度實現於2012年建造100萬平方米物業的目標。

在現階段，集團已成功取得大額的長期融資，有助企業未來的發展。2010年下半年，我們發行可換股債券及優先票據，從市場籌得人民幣57億元，見證集團顯著聲譽，投資者對瑞安房地產滿懷信心。

### 業務前景 發展明朗

集團看好中國房地產市場的遠景。隨著中國經濟持續蓬勃發展，市場對質素優異、保養完善和管理專業的高檔物業需求日增。與此同時，黃金地段的用地短缺，尤其以一線城市及快速發展的二線城市為甚。集團在該等城市大力發展，並在黃金地段擁有可觀的土地儲備。

與西方房地產市場的高槓桿比率不同，中國房地產業的借貸比率相對較低。事實上，集團的內地買家有近三分之一選擇一次性現金支付。據中國人民銀行2010年公布的數據顯示，中國的儲蓄率高居世界前列，銀行存款總額超過人民幣73.34萬億元。高額存款及當前的實際負利率環境，房地產市場對投資者是非常有吸引力。

在這環境下，集團具有諸多競爭優勢。對任何房地產開發商而言，土地儲備是最重要的資產。我們擁有內地最優秀的土地儲備之一。在研究中國內地百多個城市後，集團審慎選擇數個一線及快速發展的二線城市進行投資，並在國際知名顧問的協助下確認所作選擇得當。集團的決定已見卓效，我們選擇的所有二線城市的發展速度甚至超過一線城市。如有合適機會，集團將會認真考慮在所選的一線及二線城市擴大投資。

另一方面，集團與有關市政府緊密合作，確保我們的項目獲得當地政府的支持，並能配合當地社區的需要。我們的「總體規劃」發展項目往往結合當地社區未來發展所需的元素。

## 與時並進 加速發展

隨著瑞安房地產持續發展，本人積極參與決策過程可能限制集團未來的發展潛力，這個情況已日益明顯。鑒於集團規模不斷壯大並採取項目管理方式，本人若繼續負責集團最終的行政職務，不但有欠得當，而且成效不彰。

因此，在董事會批准及管理層的全力支持下，本人已將行政總裁之職交託董事總經理李進港先生。此安排將使本人得以專注董事會主席職務，領導集團制訂宏觀方針及策略性政策。主席與行政總裁各司其職，亦有助改善企業管治。

## 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，但亦會收穫良多。以李先生的才幹及對本集團業務的投入，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，引領瑞安房地產取得更大成就。



羅康瑞  
主席

香港，2011年3月16日

# 與管理層對話

王克活先生 — 執行董事、董事總經理 — 項目管理

追求卓越品質並著重可持續發展之概念

我們採取非常獨特的業務模式「天地模式」，於我們位於中國高增長城市黃金地段的所有項目。我們不是單純興建高端住宅、商業及零售項目，而是在建設整個新社區。因此我們十分重視環保，並以可持續發展為主要目標之一。

在選擇策略夥伴之時，我們不只著重他們的工作質量或專長，更重視他們達致「環保」標準的能力，同時要求所有策略供應商取得環境保護部認可的中國環境標誌。2010年，我們憑著在環保採購及環保辦公室管理方面的表現，獲得香港環保促進會的白金獎。

企業社會責任是公司的核心價值之一。為此，我們正使用預製組件的建築方法，不但可達致標準化運作，同時可減少工業廢料。集團於上海的創智天地項目應用此方法，成效斐然。在項目團隊的努力下，我們的項目同時取得「領先能源與環境設計」(LEED)及「中國綠色建築」兩項認證。

我們亦引進數項新措施。每兩個月，我們委託的獨立合資格測量公司便會進行「質量審核」，確保項目一切施工質量及材料均符合合同要求。為不斷地提升質量，我們進行客戶滿意度調查來提升設計、工程質量、物料使用及物業管理等服務的水平。此外，我們亦引進電子投標系統，以減少使用紙張及提升營運效率。我們力求卓

越的精神，是我們核心文化的重要一環，並反映在項目及服務的質量上。

最後，我謹藉此機會向公司致謝。本人服務瑞安集團至今30年，9年前調派上海後，見證瑞安房地產的成長步伐。在中國內地工作是本人事業中最寶貴的經驗，我仍然記得當時瑞安房地產只有兩個在上海的項目，但現在我們的項目已擴展至6個城市，並由經驗豐富的項目團隊負責管理。我們在2010年奪得在培育及人才發展方面的最佳業務實踐獎，表彰我們為員工提供各項培訓計劃及學習機會，以配合公司擴展業務的需要。我以身為瑞安房地產的一份子感到興奮，並祝願瑞安房地產在未來繼續締造卓績。



“在選擇策略夥伴之時，我們不只著重他們的工作質量或專長，更重視他們達致「環保」標準的能力。”



由左至右：  
李進港先生、王克活先生、  
羅康瑞先生、尹焯強先生

尹焯強先生 — 執行董事、董事總經理及財務總裁

分散融資來源以加強資本管理

身為財務總裁，我的首要工作是保障及強化集團的財務狀況。

回顧年內，我們於2010年下半年分別發行可換股債券及人民幣債券並於今年1月再發行另一批人民幣債券，成功重組債務組合。

我們將繼續以銀行借貸作為主要的融資來源。為此，我們將繼續與內地及海外銀行維持良好的關係。然而，由於中國實施新的貨幣緊縮措施，加上全球信貸環境瞬息萬變，我們選擇分散融資來源，以配合「三年發展計劃」對資本要求的增加。

9月，我們發行首批可換股債券，籌得人民幣27億元。12月，我們發行3年期人民幣計價，美元結算的合成型債券。這項十分創新的產品深受市場歡迎，獲得10倍超額認購。在此基礎上，我們於2011年1月推出相同結構的4年期合成型債券，同樣大受市場歡迎。三批債券為集團共籌集人民幣93億元，大大改善了集團的現金狀況。除了分散融資來源外，這些產品亦有助加強我們的投資者及貸款人的基礎。

集團的業務乃建立於穩固的基礎上。然而，面對內地經營環境的不斷轉變，我們決定強化業務管理工具，以應對任何潛在挑戰。因此，過去一年我們作出具體的改善及調整，包括採用更完善的現金流及成本控制系統，

以更迅速地回應業務範疇內的轉變。中央政府對市場情況的回應一般是十分迅速及有力，溫家寶總理亦已表明決心穩定樓市，對此我們不可掉以輕心。透過本公司新採用的管理工具，我們可以作出更好準備，應對未來的挑戰。

2011年，我們預期透過「三年發展計劃」加快物業發展，項目漸趨成熟後物業銷售會帶來更好的現金狀況。連同發行債券所得資金，公司已準備好實現在2012年起每年交付至少100萬平方米樓面的目標。展望未來，我們將加強調控和平衡資產與負債，從而強化財務風險管理。我們將全力確保公司具備優越條件以達致我們一貫的目標，成為中國最優秀及具創意的房地產開發商。



“透過本公司新採用的管理工具，我們可以作出更好準備，應對未來的挑戰。”



# 與新任 行政總裁對話



李進港先生 — 執行董事、董事總經理及行政總裁



回顧過去，我們鞏固實力；展望未來，我們前途似錦。

瑞安房地產今年一項重大轉變，是你獲委任為新行政總裁。作為集團的行政總裁，你有甚麼抱負？瑞安房地產對你有甚麼意義？

我在這家公司服務了超過25年，對羅先生的理想和為公司所創造的價值，一直欽佩有加。我在制訂集團的整體發展方針及未來的業務計劃時，定必繼續恪守這些價值觀，務使瑞安房地產繼續成為中國最優秀及具創意的房地產開發商。

“我的目標是使瑞安房地產能成為中國最優秀及具創意的房地產開發商之一。”

自集團成立以來，人們一般會把瑞安房地產與其行政總裁兼主席羅康端先生聯繫在一起。你會如何應對集團首次將行政總裁和主席職責分工這項新轉變？

我熱切期待接受這些挑戰，而且我十分清楚我將會面對的狀況。主席和行政總裁的角色及職責分工，將有助提升集團的整體效益及整體的企業管治架構。

作為集團的新行政總裁，你希望取得甚麼成績？可否闡述你對瑞安房地產的發展大計？

我的責任是規劃集團的未來發展，而我的目標，是使瑞安房地產能成為中國最優秀及具創意的房地產開發商之一。因此，我會致力提升集團的營運效率及效益、帶動業務增長、繼續引領集團朝著市場和客戶主導的方向邁進，並為集團建立商業資產管理團隊，以管理迅速擴展的投資物業

組合。我同時要繼續加強集團策略夥伴關係，以使我們能夠加快項目的發展，並善用合作夥伴的技術及專長。當公司上下同心、群策群力，發展勢頭將銳不可擋。

我同時會繼續推行集團的「三年發展計劃」並專注精簡組織架構。該計劃自2009年推行以來，我們已成功將部門數目由37個減至14個，員工數目亦由2009年的1,400人減至2010年底的1,207人。我們將加強以項目為本的管治，以達致更高效率的決策過程，因為將權力下放具備更多地方市場知識及專長的前線員工，讓我們能適時對市場變化作出更妥善的回應。集團交付的建築面積已超出了原來預測，我們現已作出更新，並上調2011年的目標數字。我們有信心可於2012年底前交付最少達100萬平方米的建築面積。

# 企業成就摘要

我們按進度穩步推進，邁向三年發展計劃所列的目標。我們審慎選擇的策略與方向，有助提升業務表現及持續增長，於年內獲得的多個獎項，見證我們不斷的努力備受公眾肯定。

## 一月



武漢天地榮獲武漢外商投資企業協會頒發的「履行社會責任貢獻突出獎」。

## 五月



集團被中國房地產測評中心評選為「2010中國房地產上市公司50強」及「2010中國房地產上市公司成長能力10強」。

## 九月

武漢天地第A1/2/3號地段裙房商業已註冊BREEAM-「Very Good」認證並採用低碳設計，成為中國首個BREEAM環保建築認證註冊項目。

## 三月



瑞虹新城第4號地段1#、2#、5#、6#住宅項目榮獲住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心頒發的《住宅性能評定技術標準》AA性能預審。

## 六月



集團獲得香港主流財經雜誌《經濟一週》頒發的「傑出內房股2010」獎項。

## 十月



集團《二零零九年度年報》在國際ARC獎項2010評選中榮獲8項美譽，包括地產組別的内文表述銀獎、主席報告銀獎、整體年報銀獎，房地產發展/服務組別的整体年報銀獎等。



KIC 創智坊第 7-7/7-9 號地段榮獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的 3A 住宅性能認定。



集團榮獲重慶房地產協會頒發的「最具影響力房企品牌」。

## 十一月



集團喜獲最佳業務管理集團頒發的「2010 最佳業務實踐獎之培育及人才發展」。



集團《二零零九年度年報》獲香港管理專業協會頒發的「2010 最佳年報比賽—優秀設計獎」。



88 新天地酒店榮獲世界旅行者大獎 2010 組委會頒予「中國最佳精品酒店」殊榮。

## 十二月



集團在環保促進會舉辦的「香港綠色企業大獎 2010」中榮獲「明智環保採購白金獎」和「環保辦公室管理白金獎」。



大連天地榮獲大連市房地產開發協會授予的「2010 年度大連最具文化影響力主流熱銷樓盤」。

## LEED



集團多個項目獲得美國綠色建築委員會授予的 LEED 認證，包括：

### 一月

創智天地廣場 2 期獲得 LEED — 建築主體與外殼銀級預認證

### 三月

重慶天地第 B11 號地段一期發展獲得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證

### 四月

太平橋第 126 號地段獲得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證

### 六月

創智天地第 5-5/5-7/5-8 號地段獲得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證

### 八月

太平橋第 127 號地段獲得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證

### 九月

大連天地第 D22 號地段金楊樓及金楓樓獲得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證





# 增長盛展

瑞安房地產在房地產業具有多項競爭優勢，  
包括全國最優越的土地儲備之一。



# 管理層討論與分析

瑞安房地產擁有八個項目分布於中國內地五個經濟高速增長城市的黃金地段，在規模與地域分布上日漸壯大與豐盛。這些專業化管理的項目不僅為股東創造了價值，並滋長了當地社區的發展。

## 市場最新概況及項目簡介

上海	20
武漢	30
重慶	34
佛山	38
大連	40

● 重慶

業務回顧	44
土地儲備概覽	60
財務回顧	62
市場展望	68

本集團於2011年2月出售西湖天地第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。

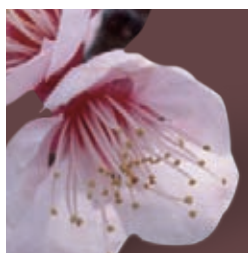


● 大連



### 上海

人口：1,920萬  
 實質國內生產總值增長：9.9%  
 人均國內生產總值：人民幣79,000元  
 於房地產的投資額：人民幣1,981億元  
 零售額：人民幣6,037億元



### 武漢

人口：910萬  
 實質國內生產總值增長：14.7%  
 人均國內生產總值：人民幣51,000元  
 於房地產的投資額：人民幣1,017億元  
 零售額：人民幣2,523億元

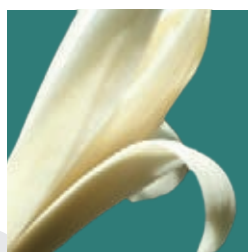
● 上海



### 重慶

人口：2,860萬  
 實質國內生產總值增長：17.1%  
 人均國內生產總值：人民幣23,000元  
 於房地產的投資額：人民幣1,620億元  
 零售額：人民幣2,878億元

● 武漢



### 佛山

人口：600萬  
 實質國內生產總值增長：14.3%  
 人均國內生產總值：人民幣81,000元  
 於房地產的投資額：人民幣486億元  
 零售額：人民幣1,687億元

● 佛山



### 大連

人口：610萬  
 實質國內生產總值增長：15.2%  
 人均國內生產總值：人民幣72,000元  
 於房地產的投資額：人民幣768億元  
 零售額：人民幣1,630億元



上海市花  
白玉蘭

白玉蘭花大喜光，盛放時花朵均向上生長，其耐陰耐寒之性質使其在中國北方地帶也可露地過冬。正好代表瑞安房地產不論外間環境如何變化，亦都不斷奮鬥和向上發展之精神。

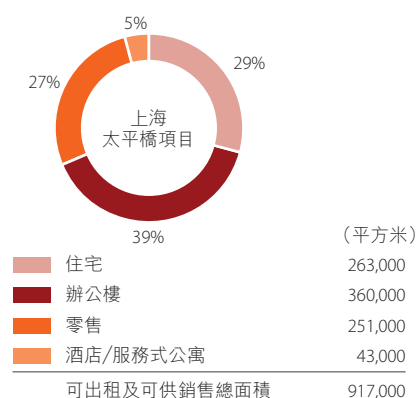
# 上海 太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處盧灣區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。藉著上海舉辦2010年世博而提升地位的機遇，有110年歷史的淮海中路已升級為世界級的中央商業區。地鐵1號線、8號線及10號線貫穿該項目與市內其他區域，而正在施工中的地鐵13號線即將進一步提升該項目的交通網絡。

總體規劃：該項目為一項大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」的建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括4個主要區域：歷史建築物重建區(上海新天地)、商業區(企業天地)、高尚住宅區(翠湖天地御苑及翠湖天地嘉苑)、零售及劇院區。新天地時尚直接連接地鐵10號線，是區內首個匯聚設計師品牌的商場，已於2010年開幕，使新天地的版

圖向南擴展。下表為截至2010年12月31日，上海太平橋項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

### 建築面積按用途劃分





## 上海

作為中國首屈一指的商業及金融中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，並正朝著於2020年成為國際金融、經濟、貿易及航運中心的發展目標快速邁進。截至2010年底，市內有910家金融機構，並有305家跨國公司在當地設立地區總部，另有海外公司已在上海建立319個研發中心。上海於2010年的本地生產總值達人民幣1.69萬億元，尤其在吸引海外投資方面特別成功，2010年的實質外資直接投資為美元111億元，佔中國外資直接投資總額逾10.5%。



- 1 上海太平橋
- 2 瑞虹新城
- 3 創智天地
- 4 虹橋天地



太平橋人工湖及周圍景致



翠湖天地御苑

下表為截至2010年12月31日，上海太平橋項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
新天地	-	5,000	47,000	5,000	57,000	12,000	69,000	97.0%
企業天地	-	76,000	7,000	-	83,000	16,000	99,000	99.0%
翠湖天地及翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	35,000	35,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	7,000	-	27,000	-	34,000	32,000	66,000	99.0%
<b>小計</b>	<b>7,000</b>	<b>81,000</b>	<b>81,000</b>	<b>5,000</b>	<b>174,000</b>	<b>95,000</b>	<b>269,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
第126號地塊	-	50,000	24,000	-	74,000	38,000	112,000	99.0%
第127號地塊	-	55,000	28,000	-	83,000	43,000	126,000	99.0%
第116號地塊	90,000	-	-	-	90,000	-	90,000	50.0%
<b>小計</b>	<b>90,000</b>	<b>105,000</b>	<b>52,000</b>	<b>-</b>	<b>247,000</b>	<b>81,000</b>	<b>328,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
<b>小計</b>	<b>166,000</b>	<b>174,000</b>	<b>118,000</b>	<b>38,000</b>	<b>496,000</b>	<b>44,000</b>	<b>540,000</b>	<b>99.0%</b>
<b>總數</b>	<b>263,000</b>	<b>360,000</b>	<b>251,000</b>	<b>43,000</b>	<b>917,000</b>	<b>220,000</b>	<b>1,137,000</b>	



翠湖天地嘉苑 The Manor 樣板房

## 上海盧灣區

盧灣區位於上海商業中心區，交通網絡發展完善，區內服務業發展蓬勃，不少跨國公司及金融機構均落戶於此。盧灣區擁有逾100處古跡及歷史保護建築，例如中國共產黨一大會址、周恩來故居及孫中山故居等。

# 上海 瑞虹新城項目



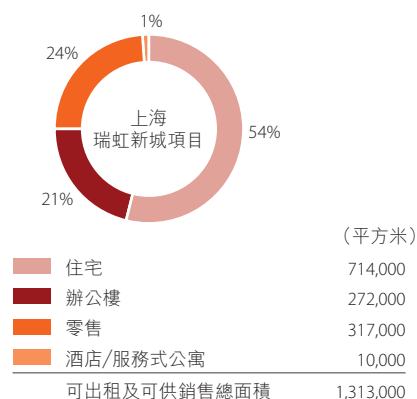
瑞虹新城銘庭住宅大堂

地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區。乘坐地鐵4號線、8號線及10號線即可到達，並有兩條隧道，即新建路隧道及大連路隧道，將瑞虹新城連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

總體規劃：瑞虹新城項目是瑞安房地產於上海的其中一個大型城市核心重建項目。該項目原為一住宅社區，但現正根據新批准的總體規劃發展成為一綜合及可持續發展項目，當中包括辦公樓、零售、酒店、娛樂、文化、住宅等。於落成後，該項目將成為上海東北區域的大型購物中心。下表為

截至2010年12月31日，上海瑞虹新城項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

### 建築面積按用途劃分



瑞虹新城  
市中心國際新鎮

joy+ 生活  
多精彩  
市中心國際新鎮

瑞虹新城  
3  
內環內·國際城

瑞虹新城  
銘庭



瑞虹新城銘庭屋頂花園

## 上海虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區現時正轉型為一個現代化的和諧社區，匯聚繁盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的風土民情和高效率的公共服務。虹口區北外灘計劃為上海主要的航運及物流服務中心，3,000多間航運及物流公司進駐於此。航運服務、知識服務、消閒娛樂服務及房地產業，都是虹口區經濟的主要動力來源。

下表為截至2010年12月31日，上海瑞虹新城項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
瑞虹新城第1期	-	-	5,000	-	5,000	13,000	18,000	75.0%
瑞虹新城第2期	-	-	28,000	-	28,000	21,000	49,000	74.3%
瑞虹新城第3期第8號地塊	-	-	2,000	-	2,000	4,000	6,000	74.3%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,000</b>	<b>-</b>	<b>35,000</b>	<b>38,000</b>	<b>73,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
瑞虹新城第4期第4號地塊	63,000	-	12,000	-	75,000	31,000	106,000	74.3%
瑞虹新城第5期第6號地塊	116,000	-	18,000	-	134,000	48,000	182,000	74.3%
<b>小計</b>	<b>179,000</b>	<b>-</b>	<b>30,000</b>	<b>-</b>	<b>209,000</b>	<b>79,000</b>	<b>288,000</b>	
<b>日後發展物業<sup>1</sup>：</b>								
<b>小計</b>	<b>535,000</b>	<b>272,000</b>	<b>252,000</b>	<b>10,000</b>	<b>1,069,000</b>	<b>12,000</b>	<b>1,081,000</b>	<b>74.3%<sup>2</sup></b>
<b>總數</b>	<b>714,000</b>	<b>272,000</b>	<b>317,000</b>	<b>10,000</b>	<b>1,313,000</b>	<b>129,000</b>	<b>1,442,000</b>	

1 日後發展物業的建築面積數據已根據2011年1月批准的新總體規劃列示。

2 本集團持有第167A和167B地塊75.0%權益，惟餘下各地塊持有74.3%權益。

# 上海 創智天地項目



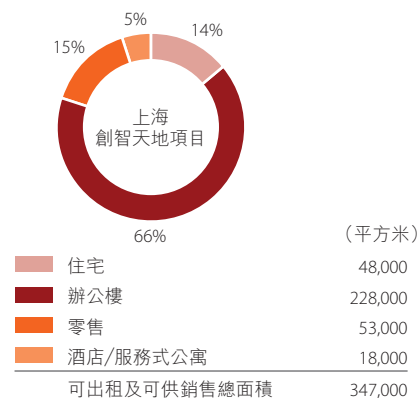
創智會堂

地塊位置：創智天地項目毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環路、30多條公共交通路線，以及地鐵3號線、8號線及10號線。

總體規劃：該項目是一個配合人們生活、工作、學習及休閒需要的多功能綜合社區，達致健康而可持續的生活方式。因此，我們希望透過這項目，利用周邊成熟的教育及人力資源，使楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，並創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。下表為截至

2010年12月31日，上海創智天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

## 建築面積按用途劃分





創智天地廣場二期

## 上海楊浦區

楊浦區位於上海市區東北部，鄰近虹口區。上海市政府指定創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場為上海市四大城市副中心之一。楊浦區現正轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國增值服務業中心的總體發展計劃。楊浦區內共有14所大專院校，包括復旦大學、同濟大學、上海財經大學，另有22個國家重點實驗室及65個科技研究所，使楊浦區在競爭成為上海的學術樞紐上擁有無可比擬的優勢。

下表為截至2010年12月31日，上海創智天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
創智坊R1	-	8,000	7,000	-	15,000	12,000	27,000	86.8%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	9,000	3,000	-	12,000	8,000	20,000	86.8%
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	8,000	1,000	-	9,000	22,000	31,000	86.8%
創智天地廣場第1期	-	29,000	21,000	-	50,000	24,000	74,000	86.8%
創智天地廣場第2期	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	86.8%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>93,000</b>	<b>42,000</b>	<b>-</b>	<b>135,000</b>	<b>96,000</b>	<b>231,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
創智坊C2 (第5-5、5-7、5-8號地塊)	-	42,000	11,000	-	53,000	28,000	81,000	86.8%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>42,000</b>	<b>11,000</b>	<b>-</b>	<b>53,000</b>	<b>28,000</b>	<b>81,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
<b>小計</b>	<b>48,000</b>	<b>93,000</b>	<b>-</b>	<b>18,000</b>	<b>159,000</b>	<b>-</b>	<b>159,000</b>	<b>99.0%</b>
<b>總數</b>	<b>48,000</b>	<b>228,000</b>	<b>53,000</b>	<b>18,000</b>	<b>347,000</b>	<b>124,000</b>	<b>471,000</b>	

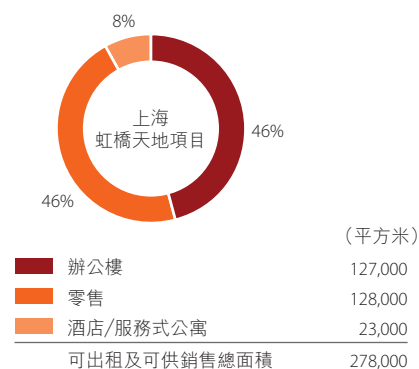
# 上海 虹橋天地項目

地塊位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區的心臟地帶，是唯一直接連接上海虹橋交通樞紐的地塊。

總體規劃：虹橋交通樞紐由上海高鐵總站、上海虹橋國際機場2號航站、5條地鐵線及未來的磁浮鐵路總站組成。虹橋天地項目包括一個大型的零售項目、辦公樓及酒店，估計可出租總建築面積為278,000平方米。該項目於落成後將成為上海最新的中央商業區的核心，可連繫落戶的公司及品牌至中國及世界各地。下表為截至

2010年12月31日，上海虹橋天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

建築面積按用途劃分



下表為截至2010年12月31日，上海虹橋天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
日後發展物業：								
虹橋天地	-	127,000	128,000	23,000	278,000	95,000	373,000	100.0%
總數	-	127,000	128,000	23,000	278,000	95,000	373,000	



## 上海大虹橋區域

大虹橋區域是上海「十二五規劃」(2011年-2015年)中的四個主要經濟區之一，其餘三個為世博園區、大浦東區及迪士尼樂園。規劃中的面積高出浦東陸家嘴金融區三倍，藉以平衡上海西部與東部的發展，並紓緩核心城市地區的交通負荷。大虹橋區域亦被稱為上海的「西大門」，憑藉其完善的交通網絡，使人才及企業進入中國。同時，大虹橋區域亦是企業及人才通往上海及全球的門戶。



虹橋天地總體規劃示意圖



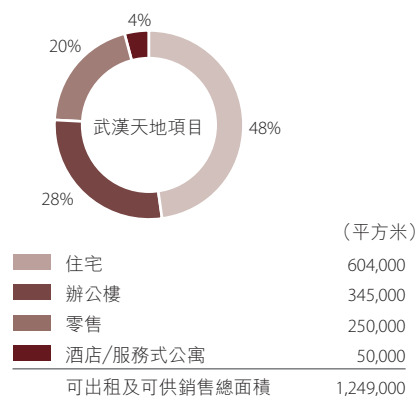
# 武漢 武漢天地項目

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，位處長江江畔，面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊的發展重點為辦公大樓、零售/餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，並配有辦公樓及商業設施。總占地面積為61公頃。整個項目建成後，可出租及可供銷售總面積為140萬平方米。該項目力求在保留當地傳統建築的同時，提升這些建築物的商業價

值，使其成為武漢的新地標。下表為截至2010年12月31日，武漢天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

建築面積按用途劃分



## 武漢市花 梅花

千百年來，梅花在中國的詩詞歌賦中，一向是堅韌不拔的象徵，充分體現本集團旗下地產發展項目經得起考驗的強健特質。



## 武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。中國主要城市均位於武漢方圓800公里範圍內。根據中央政府於2010年3月8日批准的武漢市區規劃，武漢的定位獲提升為華中地區的中心城市，是華中主要的商業及製造業中心，尤其是汽車、鋼鐵，以及高科技業。市內的東湖高科技園區是繼北京中關村後，第二個國家創意科技園區。

為配合發展華中地區的國家政策，中央政府於2007年12月批准武漢城市圈成為如上海浦東、天津新區、成都及重慶的中國試驗區域，而政府計劃於武漢建立「節省資源和環保社區」的試點。為配合城市發展，武漢已訂立十分進取的高速鐵路計劃。武漢被劃為華中最重要的交通樞紐及物流中心，並是全國四個鐵路樞紐之一。武廣高速鐵路於2009年通車，而京武線將於2011年完工。到2012年，這個鐵路網絡將使武漢與廣州、上海、北京及成都間的車程縮短至4小時之內。此外，武漢將成為全國6個重要機場樞紐之一，並正根據十二五規劃，於東湖高科技園區興建第二個機場。

武漢的常住人口於2010年接近1,000萬，覆蓋人口約3.72億的腹地市場。



1 武漢天地



武漢天地夜景

下表為截至2010年12月31日，武漢天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
武漢天地(第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	75.0%
御江苑(第A6及A7號地塊)	3,000	-	1,000	-	4,000	2,000	6,000	75.0%
<b>小計</b>	<b>3,000</b>	<b>-</b>	<b>47,000</b>	<b>-</b>	<b>50,000</b>	<b>27,000</b>	<b>77,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
第A5號地段	-	57,000	2,000	-	59,000	24,000	83,000	75.0%
第A1/A2/A3號地塊商業群樓	-	-	109,000	-	109,000	-	109,000	75.0%
住宅第3期(第A11及A12號地塊)	51,000	-	-	-	51,000	22,000	73,000	75.0%
住宅第4期(第B9號地塊)	72,000	-	-	-	72,000	-	72,000	75.0%
住宅第4期(第B11號地塊)	54,000	-	-	-	54,000	-	54,000	75.0%
<b>小計</b>	<b>177,000</b>	<b>57,000</b>	<b>111,000</b>	<b>-</b>	<b>345,000</b>	<b>46,000</b>	<b>391,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
<b>小計</b>	<b>424,000</b>	<b>288,000</b>	<b>92,000</b>	<b>50,000</b>	<b>854,000</b>	<b>40,000</b>	<b>894,000</b>	<b>75.0%</b>
<b>總數</b>	<b>604,000</b>	<b>345,000</b>	<b>250,000</b>	<b>50,000</b>	<b>1,249,000</b>	<b>113,000</b>	<b>1,362,000</b>	



御江苑二期樣板房



御江苑二期樣板房



御江苑景觀圖



## 重慶 重慶天地項目

重慶市花

### 山茶

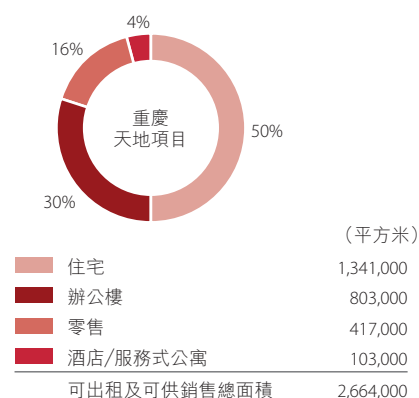
宋代詩人曾鞏甫題詩：「惟有山茶殊耐久，獨能深月占春風」正好道出山茶花由冬至春季盛放，展出豔麗的紅瓣黃蕊，在寒冬中盡顯生機。和瑞安房地產不謀而合，能在寒冬逆境中皆默默耕耘，使集團各個項目均取得出色表現。

地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區乃重慶傳統商業中心區。

總體規劃：該城市核心改造項目，其總體規劃包括人工湖、湖邊涼亭及湖濱小徑；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶現代

化工農業發展的服務中心。下表為截至2010年12月31日，重慶天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

### 建築面積按用途劃分



雍江苑  
THE RIVIERA



雍江藝庭  
THE RIVIERA II



雍江悅庭  
THE RIVIERA III

## 重慶

重慶位於四川省東邊長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市(其餘三個直轄市為北京、上海及天津)。在2010年，住房和城鄉建設部最近將重慶列為中國全國五大中心城市之一。

中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，令重慶得以帶動西部地區的發展。三峽大壩工程於2010年已投入運作，使遠洋貨船可進入重慶的長江口岸。連接重慶、成都、武漢、南京及上海的滬渝高速公路已經落成通車。此外，十條高速公路及七條輕便鐵路線亦預計可於2015年完成。

2010年，重慶的本地生產總值為人民幣7,900億元，而外資直接投資為64億美元，約佔全國外資直接投資總額的6.1%。重慶的人口達2,860萬，為全球最大的城市之一。連同鄰近五省的人口，重慶覆蓋人口達3億的腹地市場。



1 重慶天地



重慶天地商業主樓



重慶天地商家



重慶天地低村建築



雍江苑游泳池



精裝樣板房



下表為截至2010年12月31日，重慶天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
雍江苑第1期(B1-1/01號地塊)	10,000	-	2,000	-	12,000	19,000	31,000	79.4%
雍江苑第2期第1階段 (B2-1/01號地塊)	8,000	-	-	-	8,000	-	8,000	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	79.4%
<b>小計</b>	<b>18,000</b>	<b>-</b>	<b>51,000</b>	<b>-</b>	<b>69,000</b>	<b>44,000</b>	<b>113,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
雍江苑第2期餘下部分 (B2-1/01號地塊)	155,000	-	7,000	-	162,000	59,000	221,000	79.4%
住宅第3期(第B19/01號地塊)	117,000	-	4,000	-	121,000	36,000	157,000	79.4%
住宅第4期(第B20-5/01號地塊)	92,000	-	2,000	-	94,000	22,000	116,000	79.4%
住宅第5期(第B18/02號地塊)	179,000	-	6,000	-	185,000	46,000	231,000	79.4%
嘉陵帆影(第B11-1/02號地塊)	-	375,000	117,000	25,000	517,000	169,000	686,000	59.5%
第B12-1/02號地塊	-	99,000	3,000	-	102,000	32,000	134,000	79.4%
第B12-3/02號地塊	-	78,000	35,000	-	113,000	28,000	141,000	79.4%
第B12-4/02號地塊	-	74,000	18,000	-	92,000	28,000	120,000	79.4%
第B13-1/02號地塊	-	112,000	49,000	-	161,000	39,000	200,000	79.4%
第B13-2/02號地塊	-	40,000	34,000	-	74,000	18,000	92,000	79.4%
<b>小計</b>	<b>543,000</b>	<b>778,000</b>	<b>275,000</b>	<b>25,000</b>	<b>1,621,000</b>	<b>477,000</b>	<b>2,098,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
<b>小計</b>	<b>780,000</b>	<b>25,000</b>	<b>91,000</b>	<b>78,000</b>	<b>974,000</b>	<b>218,000</b>	<b>1,192,000</b>	<b>79.4%</b>
<b>總數</b>	<b>1,341,000</b>	<b>803,000</b>	<b>417,000</b>	<b>103,000</b>	<b>2,664,000</b>	<b>739,000</b>	<b>3,403,000</b>	



與鯊共舞 — 國際頂級格調會所



# 佛山 佛山嶺南天地項目

佛山市花

## 白蘭

白蘭樹姿優美，葉片清翠碧綠，花朵潔白優雅，盛開時幽幽花香，氣質脫俗。與瑞安房地產的專業管理態度和嚴謹透明的企業管治制度同出一轍。

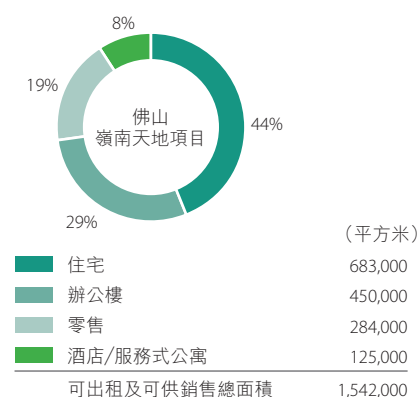


地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅的綜合社區，與上海太平橋相似。作為佛山文化遺產的代表，祖廟是一座保存完好的900年道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均坐落佛山天地項目內。佛山政府計劃將項目所在地區變成主要匯聚商業、文化及旅

遊活動的商業區。下表為截至2010年12月31日，佛山嶺南天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

## 建築面積按用途劃分



佛山嶺南天地



東華嘉苑

## 佛山

佛山為珠江三角洲一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。佛山坐落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是珠三角繼廣州和深圳後的第三大經濟體系。

佛山擁有強大的製造業基地，當地多個工業均佔全國龍頭位置，包括陶瓷、家電、電子產品、傢俬、鋁及不銹鋼等。佛山亦已制訂廣泛的運輸基建計劃，將大大提升當地與廣州市的交通聯繫，讓佛山得以成為大廣州區的一部分。廣佛地鐵已於2010年11月啓用，使前往廣州的車程縮短至15至20分鐘。港穗市際快速列車亦預計於2014年竣工，使香港和佛山的交通聯繫暢順無阻，車程約需80分鐘。



1 佛山嶺南天地

下表為截至2010年12月31日，佛山嶺南天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>發展中物業：</b>								
住宅第1期(第4號地塊)	42,000	-	-	-	42,000	18,000	60,000	100.0%
住宅第1期(第14號地塊)	14,000	-	-	-	14,000	12,000	26,000	100.0%
嶺南天地第1期(第1-1號地塊)	-	-	23,000	-	23,000	1,000	24,000	100.0%
嶺南天地第2期(第1-2號地塊)	-	-	29,000	8,000	37,000	3,000	40,000	100.0%
第D和G號地塊	-	-	17,000	37,000	54,000	25,000	79,000	100.0%
住宅第2期(第5號地塊)	49,000	-	1,000	-	50,000	19,000	69,000	100.0%
住宅第2期(第15號地塊)	17,000	-	1,000	-	18,000	15,000	33,000	100.0%
第E1號地塊	-	-	54,000	-	54,000	19,000	73,000	100.0%
第E2號地塊	16,000	-	16,000	-	32,000	6,000	38,000	100.0%
第Eos號地塊	-	-	6,000	-	6,000	7,000	13,000	100.0%
<b>小計</b>	<b>138,000</b>	<b>-</b>	<b>147,000</b>	<b>45,000</b>	<b>330,000</b>	<b>125,000</b>	<b>455,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
<b>小計</b>	<b>545,000</b>	<b>450,000</b>	<b>137,000</b>	<b>80,000</b>	<b>1,212,000</b>	<b>38,000</b>	<b>1,250,000</b>	<b>100.0%</b>
<b>總數</b>	<b>683,000</b>	<b>450,000</b>	<b>284,000</b>	<b>125,000</b>	<b>1,542,000</b>	<b>163,000</b>	<b>1,705,000</b>	



# 大連 大連天地項目

## 大連市花 月季

被譽為「花中皇后」的月季，花開典雅，氣味優香，花朵觀賞價值高，具有多種五顏六色且花型各異的品種。如瑞安房地產採用總體規劃模式的綜合項目，提供多元化的服務，以滿足社會及市場的多方面需求。

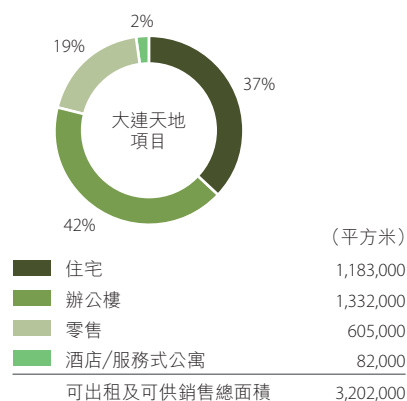


地塊位置：大連天地位於中國東北遼寧省大連市，是一個全方位多功能綜合發展項目。

總體規劃：大連天地的發展概念是提供環保、高度現代化而時尚的生活方式，以吸引資訊科技專才。大連天地項目位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，是一個綿延12.5公里，總建築面積330萬平方米的超級新城，開發年期從2007年開始，預計於2020年完成，建成後入住人口估計可高達30萬人。

下表為截至2010年12月31日，大連天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

### 建築面積按用途劃分



下表為截至2010年12月31日，大連天地的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

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)				
<b>已落成物業：</b>								
第D22號地塊 — 軟件辦公樓	-	42,000	-	-	42,000	14,000	56,000	48.0%
<b>小計</b>	<b>-</b>	<b>42,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42,000</b>	<b>14,000</b>	<b>56,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
<b>黃泥川北區</b>								
第D14/E29/E06號地塊	104,000	49,000	-	-	153,000	76,000	229,000	48.0%
第B02號地塊	-	114,000	-	-	114,000	3,000	117,000	48.0%
第C10號地塊	40,000	-	-	-	40,000	8,000	48,000	48.0%
第D10號地塊	-	-	37,000	40,000	77,000	17,000	94,000	48.0%
剩餘地塊	348,000	84,000	-	-	432,000	-	432,000	48.0%
<b>河口灣區</b>								
第1期開發	260,000	164,000	208,000	-	632,000	-	632,000	48.0%
<b>小計</b>	<b>752,000</b>	<b>411,000</b>	<b>245,000</b>	<b>40,000</b>	<b>1,448,000</b>	<b>104,000</b>	<b>1,552,000</b>	
<b>日後發展物業<sup>1</sup>：</b>								
<b>小計</b>	<b>431,000</b>	<b>879,000</b>	<b>360,000</b>	<b>42,000</b>	<b>1,712,000</b>	<b>-</b>	<b>1,712,000</b>	<b>48.0%</b>
<b>總數</b>	<b>1,183,000</b>	<b>1,332,000</b>	<b>605,000</b>	<b>82,000</b>	<b>3,202,000</b>	<b>118,000</b>	<b>3,320,000</b>	

1 大連天地有總建築面積330萬平方米的土地儲備。於2010年12月31日，已購入總建築面積的300萬平方米的地塊。餘下總建築面積約30萬平方米，將於適當時候以公開招標拍賣方式進行收購。

## 大連

大連位於遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟區的門戶。大連是華北的重要交通樞紐，也因其策略性的地理位置而成為東北亞的重要運輸中心。大連在發展信息科技外包及業務流程外包業方面卓有成績，並在中央政府支持下，穩定地邁向高增值資訊科技業發展模式。大連於2010年全年的本地生產總值增長15.2%，當地的房地產投資及生活水平均領先遼寧省。大連的外資直接投資增長66.7%，基建及公共開支亦全面上升，提高了大連作為名符其實的國際城市的地位。



- ① 河口灣區
- ② 山谷區
- ③ 黃泥川北區
- ④ 黃泥川南區
- ⑤ 南海頭區
- ⑥ 度假酒店區



大連天地的產業辦公樓 — 天地軟件園

# 機遇盛放

瑞安房地產對中國房地產市場的前景保持樂觀。中國經濟持續增長，市場對質素優異、保養完善和專業管理的物業需求若渴。



# 業務回顧

已交付物業的總建築面積增長64%至398,000平方米。

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」因提升至超豪華交付標準而延期銷售，物業銷售收入由2009年的人幣60.78億元下跌32%至2010年的人幣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，令本集團的物業銷售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。





上海太平橋重建項目

## 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 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	銷售收入 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 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 <sup>1</sup>	449	57,700	10,200	345	66,900	6,700	52%
<b>小計</b>	<b>4,119</b>	<b>220,000</b>	<b>19,700</b>	<b>6,015</b>	<b>194,300</b>	<b>32,600</b>	
停車場及其他	199	–	–	63	–	–	
<b>總計</b>	<b>4,318</b>	<b>220,000</b>		<b>6,078</b>	<b>194,300</b>		
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		–	–		
<b>總計</b>	<b>4,318</b>	<b>220,000</b>		<b>6,078</b>	<b>194,300</b>		

<sup>1</sup> 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 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	合約銷售 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	370	21,000	17,600	–	–	–	
停車場及其他	222	–	–	69	–	–	
<b>合約銷售—總計</b>	<b>4,976</b>	<b>272,300</b>		<b>6,486</b>	<b>266,900</b>		
已獲認購銷售	1,522	75,100		415	45,900		
<b>總計</b>	<b>6,498</b>	<b>347,400</b>		<b>6,901</b>	<b>312,800</b>		
物業銷售	6,303	339,600		6,901	312,800		
出售投資物業	195	7,800		–	–		
<b>總計</b>	<b>6,498</b>	<b>347,400</b>		<b>6,901</b>	<b>312,800</b>		

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。



上海新天地



位於上海的翠湖天地御苑會所

“在項目開發和運營的每一個環節，從土地獲取、項目規劃、設計、建造、銷售直至客戶服務，瑞安都鼓勵並要求員工必須跳出舊有的框條，探索新的理念和構思，以達致最高的地塊效益，並將項目的開發與週邊及區域的發展相融合。”

陳永明先生

項目總監 — 上海創智天地及大連天地



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 <sup>2</sup>				
	2010年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	2009年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	平均售價 增長比例 %	2010年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	2009年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	平均售價 增長比例 %	十年平均 國內 生產總值 增長比例 %	2009年 人均國內 生產總值 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 <sup>1</sup>	12,400	7,100	75%	5,900	4,300	37%	13.6%	23,000
佛山	18,000	N/A	N/A	9,900	7,800	27%	15.8%	81,000
大連	17,600	N/A	N/A	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：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，以獲取更好的利潤水平。

#### 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。這體現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。

“公司舊城改造的理念是善用寶貴的土地資源，提昇城市的環境及經濟競爭力，平衡保育與發展。見證了嶺南天地項目內的文物經復修後重新煥發出迷人的光彩，我和項目團隊對我們的工作更加熱愛，亦感到非常自豪。”

王灝文先生

總經理 — 項目發展，佛山嶺南天地





位於佛山嶺南天地的簡氏別墅

### 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。這些項目在2010年的

總合約銷售金額上升127%至人民幣31.09億元。2010年總建築面積和平均售價分別上升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。

\* 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。

## 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年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 <sup>1</sup>	136,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>506,000</b>	

<sup>1</sup> 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。



大連天地住宅悅翠台公寓樣板房

## 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%。

“瑞安不單是我工作的公司，更是我發展與成長的地方。

在大學畢業後加入瑞安，轉瞬間已超過25年。從見習工程師開始，經歷了16個不同的工作崗位，從建築到房地產開發，從香港轉到上海再到重慶，我樂於接受新的挑戰，令我工作更有動力。”

鄧嘉華先生  
項目總監 — 重慶天地





“瑞安就像大家庭，特別對年輕人的成長給予充分的幫助和提供多樣的機會。瑞安的創新發展模式，給年輕管理者提供更多的鍛鍊機會以探究房地產開發的不同環節。瑞安是問負責任的公司，不僅對於股東、合作夥伴和員工忠實履行承諾，更積極承擔社會責任，從而贏得社會的尊重。”

王穎女士  
項目副總監 — 瑞虹新城



翠湖天地嘉苑 The Manor 樣板房



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	
<b>上海太平橋</b>								
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				
<b>上海瑞虹新城</b>								
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				
<b>上海創智天地</b>								
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				
<b>杭州西湖天地</b>								
第1期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
小計	-	6,000	-	6,000				
<b>武漢天地</b>								
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				
<b>重慶天地</b>								
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								
- 第1期 — 高低村落	-	10,000	-	10,000	98%	N/A	N/A	79.4%
- 第2期 — 主樓	-	39,000	-	39,000	45%	N/A	N/A	79.4%
小計	-	51,000	-	51,000				
<b>大連天地<sup>1</sup></b>								
軟件辦公樓	42,000	-	-	42,000	65%	N/A	N/A	48.0%
小計	42,000	-	-	42,000				
<b>可供出租總建築面積</b>	<b>214,000</b>	<b>261,000</b>	<b>5,000</b>	<b>480,000</b>				
<b>投資物業持有者：</b>								
- 集團附屬公司	172,000	261,000	5,000	438,000				
- 聯營公司	42,000	-	-	42,000				
<b>於2010年12月31日</b>	<b>214,000</b>	<b>261,000</b>	<b>5,000</b>	<b>480,000</b>				
於2009年12月31日	131,000	174,000	5,000	310,000				

<sup>1</sup> 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。



武漢天地御江苑庭院

### 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。

“瑞安房地產努力不懈地在所有項目中實踐“可持續發展策略”。透過實踐此承諾，我們不僅為社會創造價值，同時也提高了項目名聲及企業榮譽。如此卓越宏偉的項目，對房地產管理者而言是個夢寐以求的機會。執掌武漢天地是我的驕傲，也是項目團隊中每一位成員的榮耀。”

郭慶先生  
項目副總監 — 武漢天地



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 12月31日公平值 增加(減少) 人民幣百萬元	2010年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 總建築面積 人民幣/平方米	本集團 權益 %
<b>以公允價值計價的已落成投資性物業</b>				
上海太平橋	946	9,635	59,500	99.0% <sup>1</sup>
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%
<b>小計</b>	<b>1,140</b>	<b>14,119</b>	<b>34,400</b>	
<b>以公允價值計價的發展中投資性物業</b>				
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% <sup>2</sup>
佛山嶺南天地	253	884	13,200	100.0%
<b>小計</b>	<b>1,571</b>	<b>6,815</b>	<b>8,700</b>	
<b>以成本計價的發展中投資性物業</b>				
各個項目	–	5,959		
<b>總計</b>	<b>2,711</b>	<b>26,893</b>		

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 平方米	2012年 平方米	總計 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 <sup>1</sup>	200,000	185,000	385,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>392,000</b>	<b>498,000</b>	<b>890,000</b>	

<sup>1</sup> 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 %
<b>已於2010年交付</b>								
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 <sup>1</sup>	–	42,000	–	–	42,000	14,000	56,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>193,000</b>	<b>89,000</b>	<b>91,000</b>	<b>–</b>	<b>373,000</b>	<b>189,000</b>	<b>562,000</b>	
<b>計劃於2011年交付</b>								
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 <sup>1</sup>	144,000	163,000	37,000	–	344,000	104,000	448,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>420,000</b>	<b>262,000</b>	<b>93,000</b>	<b>37,000</b>	<b>812,000</b>	<b>263,000</b>	<b>1,075,000</b>	
<b>計劃於2012年交付</b>								
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 <sup>1</sup>	188,000	121,000	24,000	40,000	373,000	–	373,000	48.0%
<b>總計</b>	<b>512,000</b>	<b>372,000</b>	<b>78,000</b>	<b>48,000</b>	<b>1,010,000</b>	<b>166,000</b>	<b>1,176,000</b>	

<sup>1</sup> 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。



“虹橋天地坐落於政府重點規劃的虹橋交通樞紐商務區核心位置。憑藉瑞安在中國各地開發城市地標的成熟經驗，我們將在此創造一個國際商業貿易新地標，將中國民眾及中國品牌與世界連接一起。”

陳建宏先生  
項目總監 — 虹橋天地

#### 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。

# 土地儲備概覽

## 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。



武漢天地美景



## 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)				
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	7,000	81,000	81,000	5,000	174,000	95,000	269,000	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	-	-	35,000	-	35,000	38,000	73,000	74.3% <sup>2</sup>
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% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>28,000</b>	<b>216,000</b>	<b>262,000</b>	<b>5,000</b>	<b>511,000</b>	<b>314,000</b>	<b>825,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	90,000	105,000	52,000	-	247,000	81,000	328,000	99.0% <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>	-	-	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% <sup>5</sup>
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% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>1,879,000</b>	<b>1,393,000</b>	<b>913,000</b>	<b>110,000</b>	<b>4,295,000</b>	<b>967,000</b>	<b>5,262,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
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 <sup>6</sup>	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% <sup>2</sup>
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% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>2,929,000</b>	<b>2,308,000</b>	<b>1,178,000</b>	<b>339,000</b>	<b>6,754,000</b>	<b>447,000</b>	<b>7,201,000</b>	
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>4,836,000</b>	<b>3,917,000</b>	<b>2,353,000</b>	<b>454,000</b>	<b>11,560,000</b>	<b>1,728,000</b>	<b>13,288,000</b>	

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。

# 財務回顧

股東應佔溢利上升至人民幣 28.09 億元。

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 年的人人民幣 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。

截至 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。



武漢天地御江苑二期

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		
	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	% 變動
本公司股東應佔溢利	<b>2,809</b>	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)	<b>(1,957)</b>	(493)	
重估聯營公司投資物業所佔份額增加 (扣除稅務影響)	<b>(96)</b>	(496)	
本公司股東應佔以下項目重估投資物業前溢利	<b>756</b>	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) 人民幣百萬元	在一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸 - 人民幣	<b>4,576</b>	350	1,240	1,993	993
銀行借貸 - 港幣	<b>8,276</b>	1,294	5,081	1,901	-
其他借貸 - 美元	<b>331</b>	-	-	331	-
	<b>13,183</b>	1,644	6,321	4,225	993
可換股債券 - 人民幣	<b>2,117</b>	-	-	2,117	-
票據 - 人民幣	<b>2,945</b>	-	-	2,945	-
<b>總計</b>	<b>18,245</b>	<b>1,644</b>	<b>6,321</b>	<b>9,287</b>	<b>993</b>

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。



重慶天地高村建築



## 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。

# 市場展望

我們對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。

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年啟動建造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，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





重慶天地雍江藝庭

前，連接北京、廣州和成都的三條國家高鐵幹綫亦將開始運營。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。

# 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2010年12月31日止年度的企業管治報告。

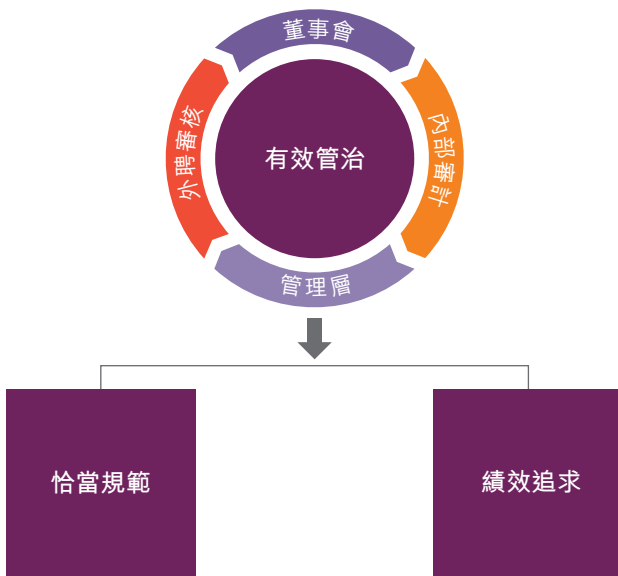
本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。公司會不時作出檢討以確保其遵守《企業管治常規守則》，及追貼企業管治的最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

本公司榮獲由多家組織頒發有關於截至2010年12月31日止年度的企業管治及投資者關係獎項，詳情列載於本報告「所獲殊榮」一節內。該等殊榮的獲得體現了本公司追求高管治水平的信念。



武漢天地項目遠眺

## 瑞安房地產企業管治體系



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

## 本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。除下文解釋的若干已闡明原因的偏離行為外，本公司於截至2010年12月31日止年度一直應用《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄14所載的《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）的原則及遵守適用的守則條文。

## 董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。董事會及本公司管理層各自的職能已以書面確立及列載於一份文件內。董事會將每年對上述職能作出檢討。此外，董事會轄下已設立有關董事委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍載列的不同職責。

全體董事均可於適當時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已制訂，讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。行政總裁、各董事總經理及高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

## 董事會的組成

於年內及直至本報告日期的公司董事變動情況，詳列於第98至111頁的「董事會報告」之「董事」一節內。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」)已於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。

目前，本公司董事會成員如下：

<b>執行董事：</b>
羅康瑞先生 (董事會主席兼薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)
李進港先生 (董事總經理、行政總裁兼財務委員會成員)
尹焯強先生 (董事總經理、財務總裁兼財務委員會成員)
<b>非執行董事：</b>
梁振英議員
<b>獨立非執行董事：</b>
龐約翰爵士 (提名委員會成員兼財務委員會成員)
鄭維健博士 (審核委員會成員)
馮國綸博士 (薪酬委員會主席兼財務委員會成員)
白國禮教授 (審核委員會主席兼薪酬委員會成員、提名委員會成員及財務委員會成員)
麥卡錫·羅傑博士 (審核委員會成員)
邵大衛先生

各董事簡歷詳列於第92至第97頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有6名獨立非執行董事，佔董事會人數一半以上。6名獨立非執行董事中，有3名具備上市規則第3.10條所列的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載指引下的獨立性。董事會成員之間概無關連。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司審核、薪酬、提名及財務委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

## 委任、重選及罷免董事

本公司的公司章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司每名非執行董事均獲委以3年任期，並須每3年輪席退任一次。

所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東周年大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每3年一次。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

## 董事的培訓、入職及持續發展

每名新委任的董事於首次接受委任時均會獲得全面、正式及就其職位度身制訂的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其本人按上市規則及有關監管規定所應負的職務及責任。

董事亦將持續獲得有關法律和監管發展以及業務與市場轉變的最新消息，以協助履行彼等的職務。

## 董事會及董事委員會會議

### 會議次數及董事出席次數

本公司於2010年度舉行了4次董事會全會。本公司為符合企業管治守則，已為2011年度制訂其董事會定期會議及委員會會議的時間表。

各董事出席董事會會議的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/ 任期內會議次數
羅康瑞先生(主席)	4/4
王克活先生(自2011年3月16日起退休)	4/4
尹焯強先生	4/4
李進港先生(自2010年6月28日起獲委任)	1/1
龐約翰爵士	4/4
梁振英議員	3/4
鄭維健博士	4/4
馮國綸博士	3/4
白國禮教授	4/4
麥卡錫·羅傑博士	4/4
邵大衛先生	3/4

## 會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會的會議議程上加入事項。週年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。至於其他董事會及委員會會議，則一般須給予合理時間通知。董事會文件

連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事會會議或委員會會議前3日送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會會議，及於有需要時出席其他董事會會議及委員會會議，以就業務發展、財務及會計事宜、遵守法規、企業管治及本公司其他重大事宜提供意見。

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於該會議舉行後的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行的董事會常規，任何涉及主要股東或董事利益衝突的重大交易，將由董事會於正式召開的董事會會議上審議及處理。有利益關係的董事在會議上對彼等或其任何聯繫人士擁有重大利益的交易決定，須放棄投票，且不計入該會議的法定人數。

## 主席及行政總裁

守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

羅康瑞先生為本公司創辦人，於截至2011年3月16日，羅先生亦為本公司主席兼行政總裁。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。

於2011年3月16日，本公司主席和所有董事一致同意現階段是適時把主席和行政總裁的職責及角色進行分工，以提高公司企業管治架構的有效性。因此，李進港先生於同日被委任為本公司的行政總裁，而羅先生將繼續出任本公司主席。

在公司秘書及高級管理人員的支援下，主席負責確保董事適時獲得充分、完整及可靠的資料，並獲適當簡介董事會會議事宜，而所有主要及合適事務亦均在同一情況下由董事會適時討論。

## 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證券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。

## 董事委員會

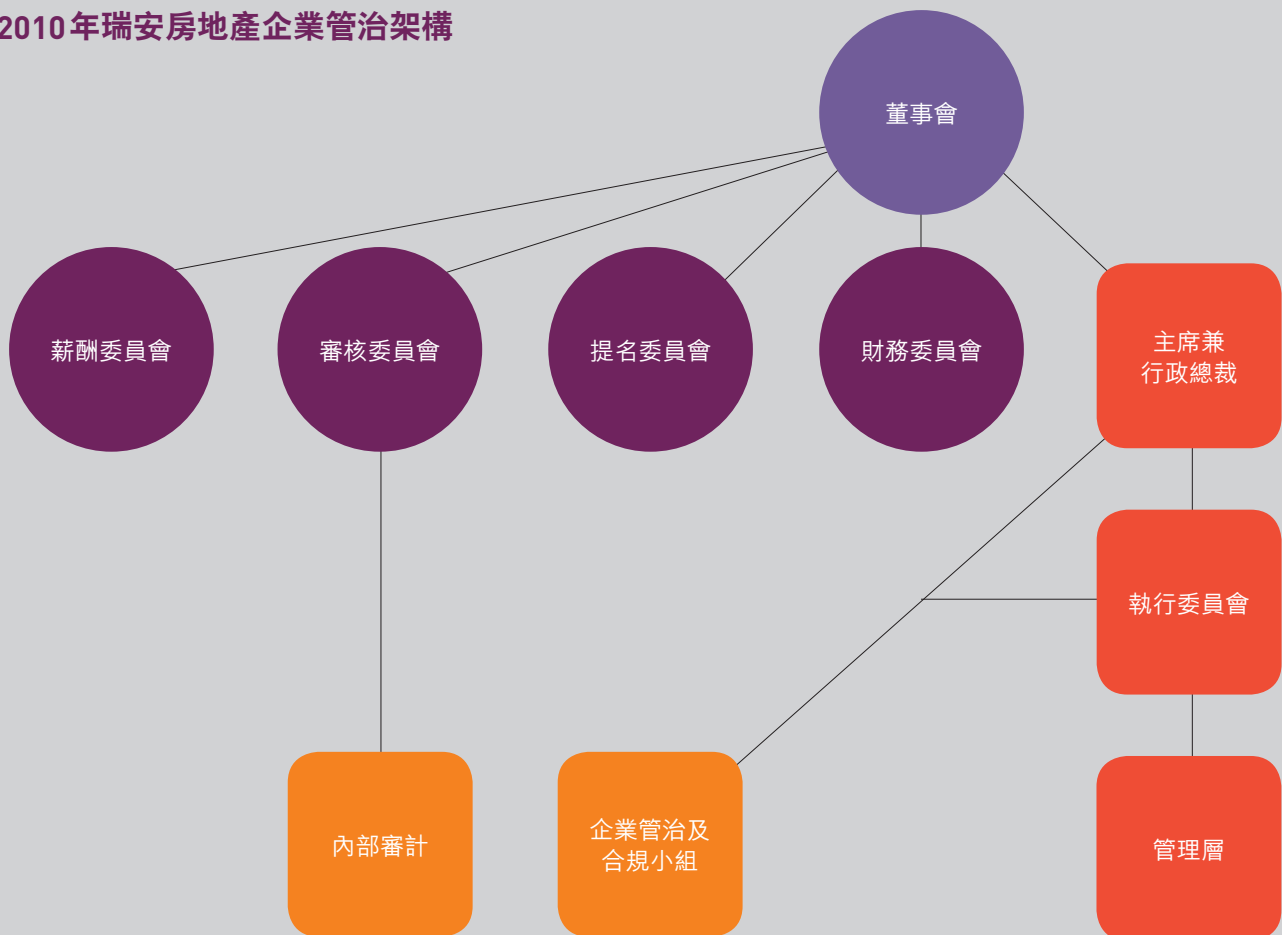
於截至2010年12月31日止年度，董事會共設有四個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

該4個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各委員會的主要職責。董事委員會的職權範圍已在本公司網站刊載，亦可供股東瀏覽。

除財務委員會外，各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第182頁「公司資料」內。

本公司提供充足資源予董事委員會以履行其職責，且其可在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關合理費用由本公司承擔。

## 2010年瑞安房地產企業管治架構



### 薪酬委員會

薪酬委員會由3名成員組成，包括馮國綸博士、羅康瑞先生及白國禮教授，其中馮國綸博士及白國禮教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮國綸博士。

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。

人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會提出建議，以供考慮。薪酬委員會須就薪酬政策及結構以及薪酬待遇的建議諮詢本公司主席及行政總裁。

薪酬委員會舉行會議的內容，一般為檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

於截至2010年12月31日止年度，薪酬委員會通過了兩套書面決議以代替召開會議。

委員會審議為僱員、董事與顧問而設的購股權計劃，以及授予執行董事、高級管理層及僱員的2009年花紅。此外，委員會亦審議了薪酬政策，並決議調整各薪金範圍的中位數，以貼近市場情況。

董事於截至2010年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註10。

## 審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，包括白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫·羅傑博士。審核委員會的主席為白國禮教授。

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討與

外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。

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。

目前概無任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

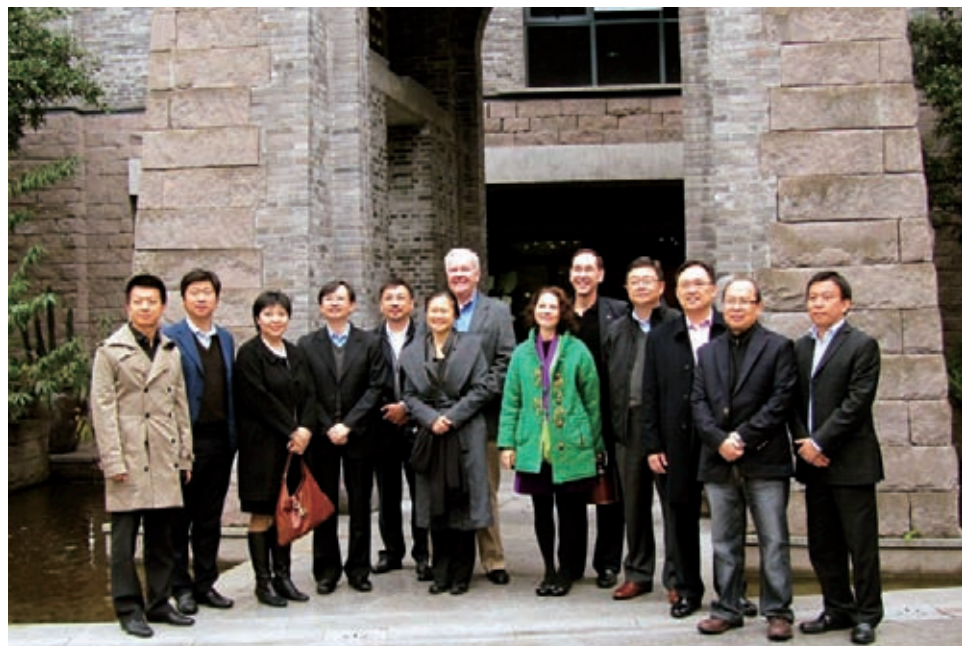
審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

於截至2010年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議，3名委員會成員均出席了會議。

審核委員會已於審核委員會會議上審閱內部審計師所作的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。所有按香港聯交所規則必須刊發的公布及通函草稿在正式刊發前須經委員會審閱及批註。



審核委員會成員參觀公司項目，以了解項目進程







財務委員會(由左至右)：王克活先生、白國禮教授、馮國綸博士、羅康瑞先生(主席)、龐約翰爵士、李進港先生、尹焯強先生

## 提名委員會

目前，提名委員會由3名成員組成，包括羅康瑞先生、龐約翰爵士和白國禮教授。龐約翰爵士和白國禮教授為獨立非執行董事。提名委員會的主席為羅康瑞先生。

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。

於截至2010年12月31日止年度，提名委員會並無召開會議。

## 財務委員會

財務委員會的主要職能為規定及監察集團的財務策略、政策和指引。目前，財務委員會由6名成員組成，包括羅康瑞先生、龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授，尹焯強先生及李進港先生(自2010年8月19日起獲委

任)。龐約翰爵士、馮國綸博士和白國禮教授為獨立非執行董事。財務委員會的主席為羅康瑞先生。

於截至2010年12月31日止年度，財務委員會共舉行4次會議，會議的出席紀錄載列如下：

委員會成員姓名	出席次數/ 任期內會議次數
羅康瑞先生(主席)	4/4
龐約翰爵士	3/4
馮國綸博士	4/4
白國禮教授	4/4
王克活先生(自2011年3月16日起退休)	4/4
尹焯強先生	4/4
李進港先生(自2010年8月19日起獲委任)	1/1

## 風險評估及管理

### 策略規劃

為了更好地乘勢待時，在主席兼行政總裁的引領下，公司管理層於2009年第三季度制訂了一份3年發展計劃(3年計劃)。

於截至2010年12月31日止年度，相關的行政人員及管理層制訂了一份策略行動計劃，並負責執行及監察該計劃以實現該等中期目標。3年計劃加速本公司發展並轉變成為一個更以項目為主導及分權管理的組織。

### 資源規劃及成本監控

於截至2010年12月31日止年度，公司在資源規劃方面主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展並抓住新的項目機遇。該項工作已出色完成，將確保公司在混亂的市場環境和經濟出現波動情況下繼續繁榮發展。

成本監控小組由董事總經理一項目管理主持，並由公司相關管理人員參與。該小組持續專注於公司長短期的成本管理、提高公司的成本節約文化和行為，以及審查及監控公司的各項支出。

## 企業風險管理

內審部每半年進行一次風險評估，並將評估結果提交本公司執行委員會及審核委員會審閱。本公司正在建立一項持續性的綜合企業風險評估及管理框架，其重要步驟包括向公司引入「控制與風險自我評估過程」，使公司能夠持續地進行風險評估與管理，而不是間歇性的，並能採取「自上而下」和「自下而上」的方式，同時更能鼓勵管理層的主動參與，加強認同及負責相關的風險評估與管理工作。

審核委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。

## 內部控制

內審部及管理層對本公司內部控制系統(包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統)的成效進行查核。審核委員會審閱內部審計師就本公司內部控制系統的成效所提交的摘要報告，並向董事會報告該結果。

本公司亦致力於更新詳細的內部控制文件與評價系統以配合組織正在發生的轉變，包括涉及公司財務和營運過程及其關鍵控制和控制弱項的「內部

控制系統」(INCOS)文件，及一個為關鍵控制實施之有效性評分的系統(Grid Rating System)。

## 內部審計

在該年內，內審部主管向主席兼行政總裁報告及可直接聯絡審核委員會。內部審計章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、記錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助公司實現其目標。內審部與管理層維持夥伴關係，並根據風險評估法及與本公司執行委員會(「執行委員會」)及審核委員會商議同意後制訂每半年的審計計劃。

內審部向主席兼行政總裁及有關管理層提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司多個營運及財務程序及項目。內審部亦於每次審核委員會開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

## 反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反本公司《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電子郵件及郵箱已予設立，使任何投訴可直達審核委員會主席或道德委員會秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告會於每次審核委員會會議時提交以供審核委員會審閱。

此外，於2011年2月25日道德委員會頒布了《違規舉報政策》。該舉報政策的制定符合聯交所最近發布的加強公司企業管治的建議之一。該政策闡明了公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。2011年3月11日，審核委員會對該政策進行了審閱及追認。

《異常事件申報程序》亦已制訂，以便涉及財務或自動化信息系統的內部控制活動人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件(例如可能涉及欺詐的事件)。

反舞弊評估框架已經使用，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果將匯總後提呈審核委員會審閱。

## 對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2010年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼

等批准的財務及本公司狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第112頁的「獨立核數師報告」內。

## 外聘核數師及核數師酬金

本公司就截至2010年12月31日止年度的審核服務及非審核服務已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用(港幣佰萬元)
審核服務：	5.6
非審核服務：	4.6
總計：	10.2

## 與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。向他們呈現公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。

公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發布會和分析員簡報以及眾地產行業會議確保重要

信息的及時發布。自2010年發行的投資者通訊電子季刊為投資者提供更為及時以及與公司包括其所有項目業務發展相關的信息。2010年，公司分別在上海、武漢、重慶及佛山舉辦了多次的「投資者及分析員日」，令投資者進一步了解公司項目的開發進度以及所在城市的市場情緒。另外，公司還經常邀請投資者和分析員參加公司特別組織的市場推廣活動，令他們了解更多公司的近況。這些自覺行動均被投資界所廣泛接受。

公司就企業發展情況定期更新網站內容。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站 www.shuionland.com 及時向投資者公告。有關公司公告、新聞稿和投資者通訊的免費提示電郵會自動地發送至已登記的股東和投資者。有關項目參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係的聯絡方法亦可在公司網站內找到。

為了維護和提高公司在金融界的曝光度，公司於年內舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，通過電話及視像會議討論了公司情況及其發展和策略。

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及審核、薪酬、提名和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。獨立董事委員會主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

## 2010/2011 年度投資者關係重要事項

2010 年度	重要事項
四月	2009 年年度業績公布 · 新聞發布會 · 分析員會議 2009 年年度業績全球路演，香港，新加坡，美國 野村證券重慶投資者論壇，重慶 麥格理香港房地產會議，香港 花旗亞洲投資者會議，新加坡
五月	瑞銀最佳亞洲公司投資者論壇，紐約，倫敦 中銀國際國內投資者日，上海 摩根斯坦利投資者會議，香港 里昂證券中國投資者會議，上海
六月	野村證券亞洲投資者會議，新加坡 摩根大通中國投資者會議，北京 大和港交所公司會議，東京 瑞士信貸上海投資者論壇，上海
八月	2010 年中期業績公布 · 新聞發布會 · 分析員會議 2010 年中期業績路演，香港，新加坡，倫敦
九月	瑞銀中國地產開發商會議，香港 凱基證券香港上市開放商會議，台北 里昂證券香港論壇，香港 投資者及分析員日，佛山
十月	投資者及分析員日，上海
十一月	高盛投資者峰會，北京 亞洲可轉換債券會議，新加坡 美國銀行美林投資者峰會，北京 摩根斯坦利亞洲投資者峰會，新加坡 KBC 可轉換債券投資者會議，香港 三星證券投資者會議，廣州 投資者及分析員日，武漢，佛山

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了 2010 年 5 月 27 日召開的股東周年大會，大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了更有效地促進並提供股東與公司間更直接的溝通，公司於每次股東周年大會後安排了與股東的近距離對話。該對話提供了股東與公司管理高層面對面的交談機會。很多股東出席了歷次對話。公司管理高層回答了股東的提問，並與股東們討論了公司的最新業務動態和長遠發展策略。

2011 年度	重要事項
一月	德意志銀行投資者會議，北京 星展銀行亞洲投資者會議，新加坡 野村證券投資者會議，香港 瑞銀大中華區投資者會議，上海

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，讓彼等了解本公司的最新發展。對投資者的查詢，本公司會適時地提供可以公布的資料。

## 股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的公司章程細則。

投票表決結果將按照上市規則的規定盡快刊登公布。

## 所獲殊榮

截至2010年12月31日止年度內，本公司榮獲了多個獎項，範圍涉及企業管治、與股東和投資者溝通，以及投資者關係，詳細的獲獎清單參見下表。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所的企業管治守則，乃為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治水平，本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

## 頒予瑞安房地產之獎項

獲獎時間	獎項名稱	頒獎單位/主辦單位
<b>有關企業管治之獎項</b>		
2010	2010中國房地產上市公司成長能力10強	中國房地產測評中心
2010	2010中國房地產上市公司50強	中國房地產測評中心
2010	傑出內房股2010	《經濟一週》雜誌
<b>有關與股東及投資者溝通/投資者關係之獎項</b>		
2010	地產組別的封面相片/設計銅獎	2010國際ARC獎項
2010	地產組別的整体年報銀獎	2010國際ARC獎項
2010	房地產發展/服務組別的内文表述優異獎	2010國際ARC獎項
2010	房地產發展/服務組別的内頁設計優異獎	2010國際ARC獎項
2010	房地產發展/服務組別的整体年報銀獎	2010國際ARC獎項
2010	房地產發展/服務組別的主席報告銅獎	2010國際ARC獎項
2010	地產組別的主席報告銀獎	2010國際ARC獎項
2010	地產組別的内文表述銀獎	2010國際ARC獎項
2010	2010最佳年報比賽—優秀設計獎	香港管理專業協會
2011	2010最佳投資者關係	《亞洲企業管治》雜誌

# 社區盛旺

瑞安房地產重視企業社會責任，致力履行對業務所在社群的承諾。我們對社會的貢獻，成為業務可持續增長的基石。



# 企業社會責任

瑞安房地產恪守社會責任，處處以客為先。集團的項目及規劃均秉持企業社會責任原則，並透過提供優質服務及產品，致力為客戶建設可持續發展的社區，締造舒適的生活環境。

## 社區發展

與所投資的社區共同成長是我們的目標，因為我們深知一家優秀的企業應該不僅能創造經濟效益，更要協助提高個人生活水平、改善社區及加強城市的競爭力。我們積極設計及推行各項計劃，致力為社區謀福祉，並相信集團亦會受惠於這些城市的發展。

## 全面關愛 共築和諧

集團於年內積極響應由全國綠化委員會、國家林業局、中國綠化基金會和重慶市人民政府共同發起的「綠化長江、重慶行動」大型公益活動，捐資人民幣500萬元支援長江沿岸的造林

工作。該活動旨在透過植樹造林加強中國長江流域和三峽庫區生態環境建設與保護。

4月14日，甘肅省玉樹縣發生7.1級地震，造成數千同胞遇難和重大經濟損失。瑞安房地產立刻行動，透過上海市慈善基金會向玉樹災區捐贈人民幣100萬元，成為第一批向災區提供賑災資金的企業。

社會弱勢群體亦是集團長期以來的關懷重點，為全面構築和諧社會出一份力。

我們關注中國偏遠地區的教育條件。瑞虹新城項目於2010年8月出資人民幣50萬元，援建雲南省西疇縣香坪山小學教學樓，為80餘名師生改善教學環境。

武漢天地項目近年來開展一系列主題活動，全方位地為工地建築工人營造健康、安全的工作生活環境。自2006年起，一年一度的健康義診諮詢活動更是廣受工地農民工歡迎。2010年，約200名建築工人獲得義診，集團還為每位就診農民工免費發放日常藥品和健康知識小冊子。我們還舉辦露天電影播放、專場中秋晚會等活動，豐富農民工業餘生活。

此外，武漢天地項目員工自2008年起，與「馬大夫之家」協會合作，每季度探訪協會收容的兒童，不僅送去





武漢新天地歡慶國慶



重慶天地—人和街小學簽約儀式



位於杭州的西湖天地湧金樓

文具、書包等物資，並透過步行籌款等方式資助他們的學費和生活費。目前有18位孩子為集團對口資助對象。「馬大夫之家」為救助中國地區孤兒、棄兒和流浪兒的跨國非牟利組織。

年內，武漢項目員工亦與美駐漢總領事一起慰問橋口區福利院的老人，為老人們捐贈了彩電和60份日用品。

大連天地項目員工於年內再次探訪大連兒童村的貧困兒童並帶去同事捐贈的書籍、衣物等，同時捐贈熱水器方便孩子們日常生活。兒童村主要為孤兒、棄嬰和服刑人員未成年子女服務。

### 放眼世界 培育新一代

我們相信世界先進經驗和發展眼光有助於中國的新發展和新成就，積極促

進政府聽取世界聲音，探索可持續發展之路。集團於年內贊助的「2010中國發展高層論壇」為國內政界、經濟界高層人士與跨國企業高層、國際組織高層官員及知名學者提供了交流研討的重要平台。我們亦是「2010滬港行業協會合作發展論壇」贊助商，超過150人的滬港政府官員及專家學者和新聞媒體共同探討加強滬港兩地交流與合作，推動經濟共同發展。

人才是社會經濟發展的根本動力。所以我們致力培養青年才俊，同時鼓勵原創精神，以支持社會長遠發展。

2010年，集團向復旦管理學獎勵基金會捐款人民幣500萬元。我們向該基金會的捐款已累計達到人民幣1000萬元，所捐款項用於獎勵我國在管理學領域做出傑出貢獻的工作者。

隨著中國眾多產業的升級轉型，「中國設計」日漸成為國際關注焦點。

2010年11月開幕的新天地時尚購物中心，為集中展示和培養中國設計提供了舞臺。除提供租金方面的相對優惠以扶持中國設計師開設專門店，新天地時尚還提供整體推廣協助，如安排專門藝術品展覽場地、媒體參觀訪問等等，全方位地為中國設計師提供了品牌創建和市場營銷的思路。

我們於年內聯合華中科技大學、武漢大學、武漢理工大學三所高校舉辦「瑞安武漢天地杯」第四屆校園文化設計大賽，以「未完·城」為主題，鼓勵大學生發揮創意，探索從綠色建築到

綠色城市的道路。大賽共吸引了三所高校260組學生的優秀作品。

我們還和上海市大學生科技創業基金會聯合主辦了「EFG創業訓練營·創業谷」活動。作為2010全球創業周中國站的年度特色活動之一，「創業谷」透過暑期集訓的方式在全國範圍內發現並培育有志於走上創業道路的大學生，共同分享創業經驗、傳授創業技能。

年內，集團第三次贊助「上海市民文明禮儀大賽」，促進樹立上海市民文明價值觀，迎接世博盛會的召開。

### 以文化促發展

齊頭並進推廣地方傳統與促進國際多元文化交流，是集團「以文化促發展」和文化保育理念的重要環節。於2010年，佛山嶺南天地項目贊助「瑞顯華光 安興寶誕」2010粵劇華光誕民俗活動，推廣粵劇等傳統文化精髓的興旺及發展。這是集團第二次贊助及協辦此活動。

2010上海世博會的成功召開不僅向世界展示了一個強大、繁榮的中國，更是一場國際文化交融的盛會。集團各項目圍繞世博會召開舉行了一系列文化交流活動。

4月29日，創智天地贊助「世博號角—2010上海之春國際音樂管樂藝術節」開幕活動，慶賀世博會的召開。世博期間，上海新天地舉行「世界風尚，盡在新天地—迷你世博」系列活動，吸引了來自英國、美國、法國、泰國、中國香港等多個國家和地區投入和參與，為超過1000萬來新天地遊覽的遊客奉上了一場世界各國文化饕餮盛宴。上海新天地更是在世博期間一舉奪得「2010中國最佳休閒文化街區」殊榮。而杭州西湖天地為期5個月的中日文化交流活動，則促進兩國民間文藝的交流與碰撞。

由武漢天地項目主辦的「8月有戲」免費戲劇節，將形式多樣的文藝表演帶到普通百姓身邊，受到當地百姓熱烈歡迎，贏得滿堂喝彩。

我們於年內贊助多項國際賽事。首屆AFL澳式足球上海表演賽和2010起亞X GAMES亞洲極限運動錦標賽先後在

創智天地江灣體育中心舉行。集團亦第五年冠名贊助2010「瑞安·永業杯」IDSF世界大獎賽總決賽暨第7屆中國上海國際體育舞蹈公開賽、第20屆全國體育舞蹈錦標賽三項賽事。

## 度身訂造 培育雇員

儘早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身訂造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團各見習員計劃的宗旨，並藉此維持公司的持續增長。

## 優才發展計劃

是項優才發展計劃於2002年設立，開放予至少有三年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任集團主要管理層職位。截至2010年12月31日，集團共有15人參與是項計劃，其中7名已完成培訓。

## 專才發展計劃

是項專才發展計劃於2009年設立，專為培育專業人才及管理人員以擔任高級的專業職位。每名專業管理人員將接受度身設計的培訓計劃。截至2010年12月31日，集團已培訓了9名專業管理人員。

## 管理見習員培訓計劃

是項計劃於1997年設立，以培訓剛畢業的高校學生擔任管理層職位。在導

師的帶領下，見習員接受為期三年的嚴格訓練，以鍛煉個人發展能力及管理技巧。是項計劃於2010年招聘了4名新成員。截至2010年12月31日，集團共有45名管理見習員，其中40位已完成培訓。

## 專項見習員計劃

是項計劃旨在培訓剛畢業的高校學生，提供切合行內需要的訓練及教授管理技巧要點，以擔任本集團相關的專業職位，計劃的長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能情況下借調外間的專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2010年12月31日，集團共有52名專項見習員，其中10名見習員已順利完成培訓。

## 暑期實習生計劃

是項計劃於2001年設立，為來自香港特區及中國內地的大學生提供4至8周的暑期實習機會。於2010年共有47名大學生參加，其中有15名同學申請加入「綠色通道」，以獲得加快進入管理見習員/專項見習員計劃招聘流程的特權，最後7名同學成功獲得「綠色通道」。

## 海鷗社：持之以恆的關愛

2010年，集團雇員義工組織海鷗社步入成立的第6年，秉承「行動帶來改變」的理念，專注農村和城市青少年教育，累計近有500名瑞安志願者用行動服務社會，受益人數達到2500餘人。

## 農村教育

我們相信只有當兒童有了受教育的機會，並受到保護、重視和珍愛時，社區才會繁榮。6年間，海鷗社足跡已步入江西、安徽的偏遠地區的8所學校，改善教學條件並開展義教活動。共有288位志願者貢獻假期時間參與義教，幫助1800餘名學童德智體美勞全面發展。學校得到海鷗社人力和財政的支援，能夠自主組織，獲得了可持續性發展的資源和能力。大連海鷗社員工於年內受聘為當地黃泥川小學「校外輔導員」，定期與師生開展活動，助力學校升級建設，更在新年來臨時為每位學生送上文具禮物。

## 城市教育

海鷗社同樣關注城市青少年的健康成長，如外來民工子女、邊緣少年及求職大學生，與他們分享關愛、知識和經驗。於2010年內，海鷗社與上海金融學院學生展開職業發展研討，針對職場新人探討溝通的重要性；與東華大學的學生就房地產企業運作案例和學生向職業人轉變的挑戰等議題進行了「職業見習日」活動；此外，海鷗社還來到上海浦東周浦鎮農民工子弟學校紫羅蘭小學，為小學生們講授有關經濟貿易方面的基礎知識，帶領孩子們走進多姿多彩的經濟世界。

## 慈善步行籌款

步行籌款是海鷗社年度公益活動。透過慈善步行，我們不僅能夠將籌得的善款用於幫助社會弱勢群體，並且傳播了慈善公益精神，呼籲更多人關注和參與慈善事業。

2010年海鷗社聯合上海、杭州、重慶、武漢及佛山五個城市舉辦慈善步行籌款活動，共募得善款人民幣91,551元，所得善款將用於翻新及修葺安徽、重慶及佛山的小學校舍，幫助武漢貧困山區孤兒完成學業，並透過圖書義捐活動為杭州鄉村小學完善圖書館。

## 可持續發展

作為富有社會責任感的房地產開發商，集團始終堅信可持續發展是企業和社會長遠發展的關鍵。

## 實踐可持續 獲權威認可

集團將可持續理念融入決策前端，制定並落實了一系列可持續發展舉措，將可持續理念由集團層面延伸至項目發展的每一個環節，以提升項目所在地的環境品質，事實證明這些舉措取得了積極的效應，集團也由此獲得了業內的一致褒獎。我們於2010年12月在香港非牟利環保組織—「環保促進會」主辦的「香港綠色企業大獎2010」評選中，榮膺該評選大型企業組別的最高榮譽—「明智環保採購獎白金獎」和「環保辦公室管理獎白金獎」。該評選旨在表彰對環保事業做出持續性貢獻的企業，鼓勵工商業在運作及管理上納入更多環保理念。集團憑藉著在綠色環保方面的突出表現及業績從眾多國際知名參選企業中突圍而出，成為四位白金獎獲得者之一，更成為唯一一家同時榮獲兩個白金獎的企業，奠定了集團在可持續領域的先鋒地位。

與此同時，我們亦將LEED、住宅性能評定技術標準、綠色建築評價標準等國內外先進環保認證及標準應用於所有項目；2010年集團亦將BREEAM評估體系引入武漢天地，該系統透過建築性能、設計建築和運行管理三方面內

容對建築進行評估，在國際建築界被廣泛應用；武漢天地項目第A1/2/3號地段裙樓商業部分也由此成為中國首個BREEAM環保建築認證註冊項目。

集團旗下各項目在可持續發展方面經過一段時間的發展和落實，取得驕人成績。1月，創智天地廣場二期獲得美國綠色建築委員會頒發的LEED—建築主體與外殼銀級預認證；3月，重慶天地第B11號地段一期取得LEED—建築主體與外殼金級預認證，瑞虹新城第4號地段1#、2#、5#、6#住宅項目獲得了住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心頒發的《住宅性能評定技術標準》AA性能預審；6月，由上海城鄉建設與交通委員會主導的國家「綠色建築評價標準」的評選中，上海地區僅5個項目獲得認證，其中集團旗下就有包括瑞虹新城第4號地段以及創智天地創智坊第7-7和7-9號地段在內的三個項目獲得了中國綠色建築設計評價標識二星級認證；9月，大連天地第D22號地段金楊樓及金楓樓獲得LEED—建築主體與外殼金級預認證；10月，創智天地創智坊第7-7、7-9號地段獲得中國住房和城鄉建設部頒發的AAA住宅性能認定，備受業內肯定。

## 傳播低碳理念 實踐低碳行動

集團深切體會及瞭解溫室氣體排放將對全球環境造成的影響，因此我們積極致力於溫室氣體排放核證與管制，以減緩因此造成的全球暖化。集團期望透過不斷完善自身碳標準監測，更好地降低碳能耗，減少碳排放，為維護全球生態環境貢獻一份力量。

我們積極與業內溝通，透過全球公認的第三方認證機構對本集團辦公室營運的溫室氣體排放量進行具體量化，並對集團內部員工進行「碳排放量量化方式」方面的培訓，根據核證結果來制定溫室氣體排放改善計劃及措施，以降低因溫室氣體排放對地球暖化所造成的影響。目前，集團已形成統一的碳核證報告機制，並於2010年底榮獲由全球領先的檢驗、鑒定、測試和認證機構SGS通標標準技術服務有限公司頒發的SGS碳核證(ISO14064)聲明，這是SGS首度為中國內地房地產企業頒發碳核證聲明。根據集團的內部核證，今年集團總部的碳排放量為1366.6噸，較去年減少3.12%(2009年經SGS第三方核證，集團總部碳排放量為1410.6噸)。集團亦考慮將碳核證範圍擴大，涵蓋更多業

務環節，逐步向合作夥伴和供應商推廣低碳理念，以控制整個項目開發過程中的碳排放。

## 善用資源 減少浪費

我們充分利用各類資源，以節約能源。我們在項目中採用中央供熱供冷系統，水源熱泵，雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化，在節省資源之餘，更可減少排放及浪費。

集團亦實施e-Tendering 電子投標系統，e-Library建築建材電子資料庫系統，要求合作之承包商及供應商提供電子回標文件及電子產品目錄，代替傳統書面文件往來的做法，以此進一步推行無紙化辦公，減少因招投標、收集產品資料等工作造成的紙張浪費。

集團旗下上海豐誠物業管理有限公司亦在節能減排方面不遺餘力。首先，豐誠物業對設備運行進行科學管理，來減少資源消耗，如，根據氣溫調整供水溫度，根據天氣情況調整空調水溫以降低機組能耗，根據日照情況，調整照明開關時間和模式；另外，豐誠物業對設備進行節能改造，如，對企業天地冷凍機房進行節能優化控制

改造，為企業天地自動扶梯安裝變速設備，將太平橋車庫的照明設備更換為LED照明。目前這些措施都已經帶來一定的節能效益，經過相關政府部門的審核，企業天地冷凍機房節能改造項目由於其在節能方面的優異表現，獲得了政府人民幣9.7萬元補貼。2010年，瑞安廣場及企業天地的用電量與2009年同期相比，共節約用電90萬度。

## 廣泛應用環保材料 積極提升產品品質

集團進一步推行「綠色採購政策」，明確與總承包、機電、精裝修承包單位之戰略合作，對承包單位使用的人造板、塗料、膠粘劑等產品在合作中再次明確需使用具有「中國環境認證標誌」的產品；該認證是目前中國最權威的環保認證，獲准使用該標誌的產品不僅品質合格，在生產、使用和處理處置過程中也更符合環境保護要求，與同類產品相比，具有低毒少害，節約資源等環境優勢。

同時，集團於2010年繼續在旗下各項目中廣泛推廣「定制公寓」，讓客戶自由選擇單位的屋型佈局、裝潢及材料，甚至是有線電視接頭的位置，以此減少日後業主二次裝修所造成的資源浪費及環境污染。2010年，集團旗下武漢天地推出的所有住宅項目都引入了「定制公寓」，佛山嶺南天地的已推住宅項目中「定制公寓」比例亦達到93%。

### 分享環保經驗 致力社區發展

我們始終相信，環保事業需要全社會的共同參與。集團積極與業界及公眾分享經驗，討論如何達至可持續發展，藉以推動社會進步。

武漢天地項目的「E展廳」，向當地市民推廣項目的可持續發展特色，以宣傳環保理念。創智天地於上半年啟動「免費自行車」活動，設立3個自行車停車、借車網點，以實際行動倡導市民環保出行，減少城市空氣污染。大連天地於下半年特別開設「低碳公園」，在園區內應用並展示太陽能熱水系統、光伏太陽能發電系統、風能發電、太陽能路燈等技術，向當地市民推廣可持續理念。重慶天地的「SO」展廳亦於10月正式對外開放，該展廳以大量的場景、圖片及環保材料的應用向人們展示可持續發展生活的全景脈絡。此外，佛山嶺南天地計劃於2011年上半年開設「佛山嶺南天地—綠色生活館」，為當地市民及遊客展出可持續發展、低碳環保及歷史保護等內容。

4月，佛山嶺南天地參加低碳經濟與人居環境高峰論壇，獲得由廣東省社會科學院、廣東省科學技術協會、新浪廣東頒發的「房地產低碳聯盟理事單位」稱號，成為華南區域僅有的5位獲獎理事單位之一。

### 培育「綠色」文化

在集團內部，我們亦積極向員工推廣環保理念，號召員工在日常生活、工作中都貫徹該精神，透過節能環保來創造更安全、更具能源效益的生活及工作空間。集團的「綠色辦公室」活動推行環保措施及環保理念，這些措施包括綠色打印、廢紙回收活動、員工植物認養活動、調高溫度便裝上班以及回收打印機硒鼓、採用環保筆等，這些措施獲得了員工們的積極回應。

此外，集團內部更積極舉辦環保理念方面的培訓課程，加強員工對項目可持續發展方面的瞭解，例如，佛山嶺南天地項目內部舉辦「綠色建築與節能技術應用講座」，向佛山項目全體員工介紹綠色建築的概念、內涵及設計理念；並為員工介紹了LEED評估體系及集團旗下已獲得或計劃達到LEED認證的項目情況與其實施的可持續發展措施；節能技術應用等方面的內容。

## 可持續發展措施：

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得 LEED — 室內裝修銀級認證	二氧化碳感應器改善室內空氣品質；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置
2. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得 LEED — 室內裝修銀級認證	
項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢	獲得 LEED — 鄰裡開發第二階段金級認證	包括實施混合的土地利用、充分連接公共交通系統；進行適當密度的開發，注重自然通風和利用自然景觀資源，延續文化傳統及建築特色；節約能源和水，減少廢物排放；以及安裝區內大型基礎設施，如採用中央供熱供冷系統，水源熱泵，雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化
2. 重慶	獲得 LEED — 鄰裡開發第二階段金級認證	
3. 大連	以取得黃泥川的 LEED — 鄰裡開發認證系統可行最高級別為目標	在優美的自然環境中以公共交通為導向進行密度適當的開發；通過建築合理佈局，夏季利用自然風，冬季阻隔冷風；利用太陽能及風能，採用太陽能熱水系統和風力發電機；結合地形進行雨水回收，回收利用灰水以及屋頂綠化；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式
4. 佛山	以取得適宜的 LEED — 鄰裡開發認證系統金級為目標	選址於國家級歷史文化名城核心地段及歷史文化街區；採用合理的尺度及適當的密度進行保護及開發，延續城市肌理；採用適宜步行的小街區並連接公共交通；保護並再利用22處文物保護單位及歷史建築；設法提高建築室內空氣品質及維護結構隔熱保溫性能；再利用拆除的建築材料；適當利用太陽能和日光，並採用中央空調；進行屋頂綠化和牆體綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式
項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 西湖天地，杭州(娛樂及零售)	已取得 LEED — 建築主體與外殼白金級預認證	自然通風；土壤冷源；輻射製冷/採暖；雨水回收及循環利用；室內公共區域及標誌/標牌照明系統採用光伏發電；屋頂綠化
2. 武漢天地第A4號地段，武漢(娛樂及零售)	已取得 LEED — 建築主體及外殼金級預認證	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷/供暖；雨水回收及循環利用；屋頂綠化；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生器具
3. 武漢天地第A5號地段，武漢(辦公)	已提交 LEED — 建築主體及外殼金級預認證材料	加大綠化率；高效能空調系統；低流量龍頭及節水衛生器具；高性能玻璃幕牆；低VOC含量建材
4. 武漢天地第A1/2/3號地段，武漢(辦公、酒店、商業)	裙房商業已註冊 BREEAM-「Very Good」認證並採用低碳設計	採用低碳設計；雨水回收及循環再用；變頻製冷機；採用熱回收技術；在地庫、零售流通空間及機房等位置採用LED節能燈；採用太陽能集熱系統；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層Low-E窗戶；後勤用房使用情況感應器，回收並利用本土材料
5. 重慶天地第B3號地段，重慶(娛樂及零售)	已取得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具連用
6. 重慶天地第B11號地段，重慶(辦公、酒店及零售)	以取得 LEED — 建築主體及外殼金級認證為目標。一期發展已取得金級預認證。二/三期已註冊金級預認證	高性能玻璃幕牆；高效能空調系統包括變頻冷水泵，二氧化碳感應器；人員感應器；熱回收；高效能照明系統減低能耗；節省生活用水40%
7. 太平橋第126/127號地段，上海(辦公及零售)	已取得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材
8. 瑞虹新城第4號地段，上海(住宅及零售)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級，並已獲得上海市住宅節能示範項目的政府補貼	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具
9. 瑞虹新城第6號地段，上海(住宅及零售)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	外牆保溫；雨水回收及循環利用；太陽能景觀照明系統；節水景觀噴灌系統；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具
10. 創智天地創智廣場2期，上海(辦公)	已取得 LEED — 建築主體與外殼銀級預認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具
11. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地段，上海(辦公)	已取得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；低流量龍頭及節水衛生器具；自然/機械合用通風；自動照明系統控制及人員感應器；高效率製冷機；熱回收；雨水回收
12. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號地段，上海(辦公及住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具
13. 大連天地第D22號地段金楊樓及金楓樓，大連	已取得 LEED — 建築主體與外殼金級預認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低VOC建材
14. 大連天地第D14號地段，大連	已註冊 LEED — 建築主體與外殼金級預認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低VOC建材

# 董事及 高級管理人員履歷

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士

現年63歲，自2004年擔任本公司主席。羅先生領導董事會制訂本公司業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生榮獲譽滿全球的國際商界大獎「安永企業家獎2009中國房地產業企業家獎」，更從這十二位行業獎項獲獎者中脫穎而出，榮獲中國大獎。彼於1998年獲香港特別行政區頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。1999年獲頒授「上海市榮譽市民」名銜。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。2005年更獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會香港代表、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席及其他多項公職。

### 王克活先生

現年60歲，曾為董事總經理－項目管理。自2008年10月起至2011年3月止，彼出任本公司執行董事。王先生於任職本公司期間，負責本公司所有項目管理事宜，亦與其他高級行政人員緊密合作，共同管理公司日常運作。彼於1981年加入瑞安集團。由2002年11月至2004年5月，彼為瑞安地產有限公司董事總經理。彼之前擔任瑞安建業非執行董事及Shui On Company Limited的董事。





羅康瑞先生



王克活先生



李進港先生



尹焯強先生

彼現時為中國人民政治協商會議上海市盧灣區委員會成員、上海市房地產行業協會副會長及香港房地產建築業協進會副會長。他曾擔任建造業訓練局委員、香港建造商會第一副會長、香港地產建設商會董事、香港建造業諮詢委員會會員、香港城市大學建築業顧問委員會主席、臨時建造業統籌委員會會員、香港建造業研究學會管理委員會成員、香港職業安全健康局成員、廉政專員公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港建造工程師學會榮譽會長。彼持有曼徹斯特大學土木工程科學學士學位，並為英國土木工程師學會資深會員、英國皇家特許建造學會資深會員及香港工程師學會會員。

#### 李進港先生

現年49歲，為本公司董事總經理及行政總裁。李先生於1986年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過16年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有10年工作經驗。除負責本公司日常營運及管理外，李先生亦負責推行本公司的三年計劃。李先生持有香港城市大學建造管理碩士學位及英格蘭Reading University工料測量學士學位。李先生現為英國Royal Institution of Chartered Surveyors及香港測量師學會會員。

#### 尹焯強先生

現年52歲，為本公司董事總經理及財務總裁，負責財務及會計、法務、公司秘書及資訊技術一切事務。彼亦與其他高級行政人員緊密合作，共同管理公司日常運作。尹先生於2009年3月加入本公司。尹先生在金融財務界擁有豐富經驗，並在高級管理職位上任職逾20年。於加入本公司之前，尹先生為東亞銀行有限公司的總經理兼集團財務總監。

尹先生持有香港中文大學工商管理學士學位、威爾斯大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會的資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。尹先生前為香港會計師公會會計準則諮詢小組成員、香港會計師公會審計準則委員會成員、稅務上訴委員會成員、中小型企業委員會成員、旅遊業賠償基金管理委員會成員、旅遊業賠償基金投資事宜委員會主席及中央政策組非全職顧問。



梁振英議員



龐約翰爵士



鄭維健博士

## 非執行董事

### 梁振英議員，金紫荊星章，太平紳士

現年56歲，自2006年5月起出任本公司獨立非執行董事，並於2007年1月12日調任為本公司非執行董事。彼為英國戴德梁行控股有限公司（“DTZ”）董事及DTZ之亞太區主席、香港行政會議非官守議員召集人，亦為中國人民政治協商會議全國常委會成員、城市大學校董會主席及成員、城市大學顧問委員會成員、香港專業聯盟主席及一國兩制研究中心理事會主席。彼亦為星島新聞集團有限公司非執行董事。梁先生持有英格蘭Bristol理工學院估價及地產管理學位、英格蘭University of the West of England 榮譽商業管理博士、香港理工大學榮譽商業管理博士及香港測量師學會資深會員。

## 獨立非執行董事

### 龐約翰爵士

現年69歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間止一直任職滙豐。龐爵士為Vodafone Group Plc主席、A. P. Moller Maersk非執行董事，以及Northern Trust Corporation 顧問董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

## 鄭維健博士

現年67歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。過去39年，彼曾在美國及香港從事多項界別的工作 — 包括醫療、公共服務、工商及財經。鄭維健博士畢業於美國聖母院大學及威斯康辛醫學院，畢業後曾在康乃爾大學擔任醫學教授，並曾在紐約斯隆 — 凱特林癌病中心 (Memorial Sloan-Kettering Cancer Centre) 行醫及從事研究工作。鄭博士曾擔任香港大學教育資助委員會主席、教育統籌委員會委員及香港中文大學校董會主席。鄭博士現為環球(香港)投資有限公司主席。鄭博士在財經界曾任多項要職，包括香港聯合交易所有限公司主席、恒生銀行有限公司副主席及非執行董事、國際證券交易所聯會副會長、香港證券學院主席、香港期貨交易所有限公司董事、世界大企業聯合會國際顧問委員會委員、高盛高華證券有限



馮國綸博士



白國禮教授

責任公司獨立董事、香港金融研究中心董事、渣打銀行(香港)有限公司獨立非執行董事及美國友邦保險(百慕達)有限公司獨立非執行董事。彼現為中國海洋石油有限公司獨立非執行董事。鄭博士曾於1999年至2001年期間出任香港特別行政區中央政策組首席顧問。彼並曾為策略發展委員會委員、大珠江三角洲商務委員會委員及可持續發展委員會主席。彼現為司法人員推薦委員會委員。鄭博士一直積極參與內地與香港之間的事務。他曾獲中國政府委任為港事顧問(1991年至1997年)、全國人民代表大會香港特別行政區籌備委員會成員，以及香港特區第一屆政府推選委員會成員(1996年至1997年)。現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。

#### 馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士

現年62歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團董事總經理，並曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會主席。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店有限公司(自2011年1月3日)之獨立非執行董事及Singapore Airlines Limited之獨立董事。他於2010年5月28日退任HSBC Holdings plc之非執行董事。彼亦為其他利豐集團上市公司(包括利亞零售有限公司、利邦控股有限公司及已於2010年10月29日私有化的利和經銷集團有限公司)之非執行董事。

#### 白國禮教授

現年59歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學會計系電訊盈科講座教授。彼曾擔任經濟及工商管理學院院長及香港科技大學工商管理學院副院長。白國禮教授於2003年至2005年期間出任香港科技大學校董會委員及顧問委員會委員，他的研究報告不時於國際頂尖學術及專業期刊刊登。

白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。於1996年加入香港科技大學前，白國禮教授曾擔任芝加哥大學及華盛頓大學教授。彼為Columbia Business School, London Business School, CEIBS, IMD及全球各地知名的工商學院制訂課程。白國禮教授為美國執業會計師公會、香港會計師公會及Washington Society of Certified Public Accountants會員，亦為Hong Kong Academic Accounting Association的前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授亦為金蝶國際軟件集團有限公司獨立非執行董事。



麥卡錫·羅傑博士

#### 麥卡錫·羅傑博士

現年62歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。

麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選美國國家工程院約160名機械工程師之一。彼現時效力麥歇根州大學機械工程系及史丹福大學物料學部的外部顧問委員會，並於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼亦是麻省理工機械工程系視察委員會年資最深的會員。



邵大衛先生

#### 邵大衛先生

現年64歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生於1998年6月獲滙豐集團委任為HSBC Holdings plc董事會的顧問，此委派以倫敦為基地。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及HSBC Bank Bermuda Limited的非執行董事以及HSBC Private Bank (Suisse) SA的董事(均為滙豐集團旗下公司)。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

## 高級管理人員

### 鄧嘉華先生

現年51歲，總監－重慶，亦為上海瑞安房地產發展有限公司執行董事，負責重慶項目各方面的事務。彼於1985年加入瑞安集團，在建築業擁有逾25年工作經驗。彼為英國結構工程師學會會員及香港工程師學會會員。鄧先生為特許工程師。彼持有香港大學工程學士學位及西澳洲West Coast Institute of Management & Technology 工商管理－電子商貿碩士學位。

### 陳永明先生

現年55歲，總監－項目發展，負責大連天地項目及創智天地項目。陳先生於2004年1月加入瑞安集團。加入本公司前，陳先生曾任星獅地產(中國)有限公司副董事總經理、SunCorp Technologies Limited執行董事、花旗銀行(北美)副總裁及普華永道會計師事務所經理。彼為香港會計師公會資深會員及澳洲特許會計師公會會員。陳先生持有悉尼大學經濟學士學位。

### 陳建邦先生

現年51歲，規劃及發展總監。彼現時負責本公司新項目的構思及總體規劃以及負責規劃發展及設計部。彼之前負責上海新天地發展項目的總體規劃及設計。陳先生於1997年加入瑞安地產有限公司。加入本公司之前，彼為紐約市設計及建築部項目總監。陳先生持有University of Minnesota建築設計學士學位、柏克萊加州大學建築碩士學位及哥倫比亞大學建築及城市設計理學碩士學位。彼亦持有紐約大學工商管理碩士學位，主修財務。彼為American Institute of Architects聯席會員、American Planning Association會員、Urban Land Institute會員及紐約州註冊建築師。

### 黃金綸先生

現年47歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法律、公司秘書及合規事務。黃先生持有香港大學法律學士學位(榮譽)及法律深造證書。彼於1991年取得香港律師資格，於1994年取得英格蘭及威爾斯律師資格。彼擁有逾19年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

### 陳建宏先生

現年36歲，現為虹橋項目之項目總監，全面負責本集團位於上海虹橋毗鄰虹橋交通樞紐之綜合用途發展項目。陳先生於2009年2月加入本公司任職企業發展總監。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問，於商業零售及房地產領域具有豐富經驗。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為Urban Land Institute及國際購物中心協會(ICSC)會員，上海市青聯港澳委員，以及上海市青年企業家協會會員。

### 王俊強先生

現年55歲，集團財務總監，王先生於2009年9月加入本公司。負責本公司的財務、會計及投資者關係事宜。於加入本公司前，王先生曾於一間主要於中國內地及香港的地產發展及投資上市公司出任副董事超過12年。彼於財務及管理範疇擁有超過30年的豐富經驗，並於多間房地產上市公司及私人公司出任高級管理職位。

# 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：
羅康瑞先生
王克活先生(於2011年3月16日退任)
李進港先生(於2010年6月28日獲委任)
尹焯強先生

非執行董事：
梁振英議員

獨立非執行董事：
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
邵大衛先生

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：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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
<b>董事</b>									
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
<b>小計</b>			<b>8,828,539</b>	<b>4,252,626</b>	-	-	<b>(460,722)</b>	<b>12,620,443</b>	
<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
<b>小計</b>			<b>1,500,000</b>	-	-	-	-	<b>1,500,000</b>	
<b>僱員(總和)</b>									
	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
<b>小計</b>			<b>156,047,066</b>	<b>(4,252,626)</b>	-	-	<b>(23,762,271)</b>	<b>128,032,169</b>	
<b>合計</b>			<b>166,375,605</b>	-	-	-	<b>(24,222,993)</b>	<b>142,152,612</b>	

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

# 獨立核數師報告

## 致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第113至180頁瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

根據吾等協定之聘用條款，吾等的責任是根據吾等的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取該等綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致該等綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2010年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師  
香港

2011年3月16日

# 綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
營業額	5	4,879	6,758
銷售成本		(2,869)	(3,229)
毛利		2,010	3,529
其他收入	6	226	170
銷售及市場開支		(142)	(151)
一般及行政開支		(561)	(543)
經營溢利	7	1,533	3,005
投資物業的公平值增值	13	2,711	536
出售投資物業的收益		23	-
收購附屬公司額外股本權益的收益	36(b)	-	6
應佔聯營公司業績	17	58	436
財務費用，經扣除匯兌收益	8	42	(89)
稅項前溢利		4,367	3,894
稅項	9	(1,357)	(1,301)
年度溢利		3,010	2,593
以下應佔：			
本公司股東		2,809	2,673
非控制股東權益		201	(80)
		3,010	2,593
每股盈利	12		
- 基本		人民幣55分	人民幣55分
- 攤薄		人民幣53分	人民幣55分

# 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
年度溢利		<b>3,010</b>	2,593
<b>其他全面(開支)收入</b>			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>(4)</b>	(19)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	32	<b>(7)</b>	45
年度其他全面(開支)收入		<b>(11)</b>	26
年度全面總收入		<b>2,999</b>	2,619
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		<b>2,798</b>	2,699
非控制股東權益		<b>201</b>	(80)
		<b>2,999</b>	2,619

# 綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	26,893	21,206
物業、廠房及設備	14	540	356
預付租賃款項	15	73	43
於聯營公司的權益	17	920	862
向聯營公司的貸款	17	1,270	1,273
應收賬款	19	64	59
已抵押銀行存款	20	1,569	1,222
遞延稅項資產	33	162	139
		<b>31,491</b>	25,160
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	16	14,308	11,532
待售物業	21	627	627
應收賬款、按金及預付款項	19	3,604	933
應收貸款	22	597	378
聯營公司欠款	17	318	147
有關連公司欠款	23	49	73
附屬公司的非控制股東欠款	24	38	17
已抵押銀行存款	20	316	797
銀行結餘及現金	20	4,905	2,928
		<b>24,762</b>	17,432
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	4,987	4,305
應付有關連公司款項	23	95	69
應付聯營公司款項	17	29	45
應付附屬公司非控制股東款項	24	462	475
一家附屬公司的一名非控制股東貸款	26	300	442
稅項負債		1,230	1,404
銀行借貸 — 於一年內到期	27	1,644	2,098
		<b>8,747</b>	8,838
<b>流動資產淨值</b>		<b>16,015</b>	8,594
<b>總資產減流動負債</b>		<b>47,506</b>	33,754

## 綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	102	99
儲備		24,718	21,480
本公司股東應佔權益		24,820	21,579
非控制股東權益		1,208	995
<b>權益總額</b>		<b>26,028</b>	22,574
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	11,539	8,105
可換股債券	30	2,117	—
票據	31	2,945	—
指定為對沖工具的衍生金融工具	32	218	211
附屬公司的非控制股東貸款	26	1,653	670
遞延稅項負債	33	3,001	2,192
界定福利負債	34	5	2
		21,478	11,180
<b>權益及非流動負債總額</b>		<b>47,506</b>	33,754

董事會於2011年3月16日已批准並授權刊發第113頁至第180頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞  
董事

尹焯強  
董事



# 綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	本公司股東應佔											非控制 股東權益	總計
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	可換股債券 權益儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註 29(a))	人民幣 百萬元 (附註 29(b))	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 (附註 29(c))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元		
於2009年1月1日	84	10,689	122	(393)	89	38	-	(136)	603	5,767	16,863	1,312	18,175
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,673	2,673	(80)	2,593
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-	-	(19)	-	(19)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	45	-	-	45	-	45
年度全面總(開支)收入	-	-	-	-	-	(19)	-	45	-	2,673	2,699	(80)	2,619
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-	47
發行紅股	8	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按溢價發行新股	7	1,790	-	-	-	-	-	-	-	-	1,797	-	1,797
發行新股的交易成本	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	(38)
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13
收購附屬公司的額外權益	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	(46)	(50)
出售相關資產時撥回特別儲備	-	-	-	205	-	-	-	-	-	-	205	-	205
將相關資產轉撥為按公平值列賬時 撥回特別儲備	-	-	-	91	-	-	-	-	-	-	91	-	91
支付予一家附屬公司的一名非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(204)	(204)
以港幣2仙支付的股息總額，包括： 每股港幣1仙的2008年末期股息及 每股港幣1仙的2009年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81)	(81)	-	(81)
於2009年12月31日	99	12,433	122	(101)	136	19	-	(91)	603	8,359	21,579	995	22,574
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,809	2,809	201	3,010
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	-	(4)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的 公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
年度全面總(開支)收入	-	-	-	-	-	(4)	-	(7)	-	2,809	2,798	201	2,999
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	19	-	19
發行可換股債券(附註30)	-	-	-	-	-	-	605	-	-	-	605	-	605
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50
收購一家附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	34	-	34	(34)	-
出售相關資產時撥回特別儲備	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	30	-	30
支付予一家附屬公司的一名非控制 股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
以港幣18仙支付的股息總額，包括： 每股港幣12仙的2009年末期股息及 每股港幣6仙的2010年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800)	(800)	-	(800)
發行股份代替現金股息	3	552	-	-	-	-	-	-	-	-	555	-	555
於2010年12月31日	102	12,985	122	(71)	155	15	605	(98)	637	10,368	24,820	1,208	26,028

# 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>經營活動</b>		
稅項前溢利	<b>4,367</b>	3,894
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	<b>66</b>	53
預付租賃款項撥回	<b>1</b>	1
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>1</b>	-
外匯(收益)虧損淨額	<b>(46)</b>	22
應佔聯營公司溢利	<b>(58)</b>	(436)
出售投資物業的收益	<b>(23)</b>	-
收購附屬公司額外股本權益的收益	<b>-</b>	(6)
財務費用，經扣除匯兌收益	<b>(42)</b>	89
利息收入	<b>(150)</b>	(149)
投資物業的公平值增值	<b>(2,711)</b>	(536)
界定福利資產減值	<b>3</b>	6
以權益結算的股份支付的開支	<b>19</b>	47
撥回特別儲備	<b>30</b>	296
未計營運資金變動前的營運現金流量	<b>1,457</b>	3,281
應收賬款、按金及預付款項增加	<b>(2,672)</b>	(44)
發展中待售物業增加	<b>(4,448)</b>	(4,148)
待售物業減少	<b>2,619</b>	2,906
有關連公司欠款減少(增加)	<b>24</b>	(11)
應付有關連公司款項增加	<b>26</b>	36
應付聯營公司款項(減少)增加	<b>(16)</b>	45
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	<b>675</b>	(113)
經營(使用)產生的現金	<b>(2,335)</b>	1,952
已付稅項	<b>(745)</b>	(339)
<b>經營活動(使用)產生的現金淨額</b>	<b>(3,080)</b>	1,613

## 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>投資活動</b>			
已收利息		114	77
購置物業、廠房及設備		(33)	(47)
添置投資物業		(3,426)	(2,973)
出售投資物業所得款項		185	–
預付聯營公司貸款		–	(20)
聯營公司欠款(增加)減少		(171)	303
收購附屬公司	35	(109)	–
收購附屬公司的額外權益	36(b)	–	(100)
出售部分附屬公司股本權益所得款項		–	339
釋放已抵押銀行存款		954	821
已抵押銀行存款增加		(820)	(1,131)
應收貸款(增加)減少		(219)	36
<b>投資活動使用的現金淨額</b>		<b>(3,525)</b>	(2,695)
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項淨額		–	1,759
來自附屬公司非控制股東的墊款		807	174
來自附屬公司非控制股東的注資		50	13
新造銀行及其他貸款		6,761	4,182
償還銀行貸款		(3,483)	(2,168)
一名董事貸款減少		–	(567)
發行可換股債券	30	2,720	–
發行可換股債券開支	30	(54)	–
發行票據	31	3,000	–
發行票據開支	31	(60)	–
已付利息及銀行費用		(827)	(766)
支付股息		(245)	(81)
向非控制股東支付股息		(4)	(204)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>8,665</b>	2,342
<b>現金及現金等值物的增加淨額</b>		<b>2,060</b>	1,260
年初現金及現金等值物		2,928	1,671
外匯變動的影響		(83)	(3)
<b>年末現金及現金等值物</b>		<b>4,905</b>	2,928
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		4,905	2,928

# 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

## 1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免有限公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一家投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註46。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 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，本集團將於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的時間分類為非流動(見附註30)。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。

## 2. 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)令本集團對本集團於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(附註36(a))。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：

對每股基本及攤薄收益的影響	每股基本收益	每股攤薄收益
	人民幣元	人民幣元
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	0.55	0.53

### 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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 金融資產轉撥 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
國際會計準則第24號(2009年經修訂)	有關連人士之披露 <sup>6</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	供股權分類 <sup>7</sup>
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 <sup>6</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 於2010年7月1日之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於2011年7月1日之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於2013年1月1日之後開始年度期間生效

<sup>5</sup> 於2012年1月1日之後開始年度期間生效

<sup>6</sup> 於2011年1月1日之後開始年度期間生效

<sup>7</sup> 於2010年2月1日之後開始年度期間生效

## 2. 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及計量以及終止確認之新規定。

特別是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。

## 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

綜合財務報表已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(本公司附屬公司)的財務報表。控制指本公司有權掌握一個實體的財務及營運政策，以從其活動取得利益。

年內所收購或出售的附屬公司，其業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(酌情生效)載入綜合收益表。

如有需要，將對附屬公司財務報表作出調整，務求使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

於附屬公司的非控制股東權益乃獨立於本集團股東的股權予以辨別。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 將全面收入總額分配至非控制股東權益

一間附屬公司的綜合收入及開支總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生結餘赤字。於2010年1月1日之前，非控制股東權益所適用的虧損超越該附屬公司權益中的非控制股東權益，除該非控制股東權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外不分配。

##### 共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括在受共同控制的情況下合併的合併實體的財務報表，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體的淨資產乃按控制方所認為的現有賬面值進行合併，並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超過成本的差額確認金額，惟控制方須繼續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日以來(以期限較短期間為準，而不論共同控制下合併的日期)的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體按以往報告期或其首次受控制方控制日期起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

#### 本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

##### 本集團於現有附屬公司的擁有權於2010年1月1日或之後出現變動

本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股本交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控制股東權益的變動金額均已根據應佔權益變動淨資產的賬面值調整，已付或已收代價的公平值直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的損益以下列兩者的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii) 附屬公司及任何非控制股東權益的資產(包括商譽)及負債的過往賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面收益表確認及於權益累計，先前於其他全面收益表確認及於權益累計的金額猶如本公司直接出售相關資產入賬(即重新劃分為損益或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於往後的會計處理中被視為初步確認時的公平值，或(如適用)其初步確認投資於聯營公司或共同控制實體時的成本。

##### 本集團於現有附屬公司的擁有權於2010年1月1日之前出現變動

增加於現有附屬公司的權益與收購附屬公司的處理方式相同，商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益(不論有關出售事項是否將導致本集團失去對附屬公司之控制權)減少而言，已收代價與調整非控制股東權益的差額乃於綜合收益表內確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值之物業。初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業則使用公平值模式計量彼等之公平值。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生期間計入綜合收益表內。

在建或發展中投資物業所涉及的建築成本已資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用及預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。該項資產取消確認所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃以直線法確認，於樓宇的估計可使用年期或更短的樓宇所在的租賃土地的年期撇銷其成本。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括樓宇)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時取消確認。該項目取消確認所產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

#### 預付租賃款項

分類為經營租賃的租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於綜合收益表扣除。

#### 發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本，已發生的開發支出，並在適當情況下包括資本化的借款費用。

待相關政府部門出具相應的完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

#### 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。可變現淨值乃根據現行市況釐定。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司的權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，但其並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或聯合控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資首先按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後於本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向聯營公司承擔法定或推定責任或代表聯營公司作出付款時，本集團會將額外虧損確認。

本集團所佔的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於綜合收益表內確認。

本集團旗下實體與其聯營公司交易時，與聯營公司交易所產生的損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才於本集團綜合財務報表確認。

#### 於共同控制實體的權益

共同控制實體指以合營企業安排另行成立的獨立實體，其合營方可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資初步以成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後於本集團應佔共同控制實體的損益及其他全面收入作出調整。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上組成本集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。僅當本集團須向共同控制實體承擔法定或推定責任或代表共同控制實體作出付款時，本集團會將額外虧損確認。

本集團所佔的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於綜合收益表內確認。

本集團旗下實體與其共同控制實體交易時，與共同控制實體交易所產生的損益只會在有關共同控制實體之權益與本集團無關的情況下，才於本集團綜合財務報表確認。

#### 減值

於報告期末，本集團均會審閱其資產的賬面值，以確定其資產有否出現減值虧損的跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。若某項資產的可收回款額預期低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回款額。減值虧損一律即時確認為開支。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值會增加至經修訂後估計的可收回款額，但增加後的賬面值不可超過該資產於往年未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

倘集團實體成為該工具的合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步以公平值計量。初步確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(以公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)將視乎情況從金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益的金融資產或金融負債產生的直接交易成本即時在綜合收益表確認。

#### 金融資產

本公司的金融資產主要為貸款及應收款項。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率法乃指於初步確認時將金融資產在預期壽命(或適用的較短時間)內的估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產的賬面淨值所適用的利率。

利息收入根據實際利率法按債務工具確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、向聯營公司貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司非控制股東欠款以及銀行結餘及已抵押銀行存款)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

#### 貸款及應收款項的減值

貸款及應收款項於報告期結束時評估是否有減值跡象。於初步確認後，倘有客觀證據證明貸款及應收款項發生一項或多項事件令貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項已減值。

客觀減值證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息及本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘有客觀證據證明資產已減值，則貸款及應收款項的減值虧損在綜合收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算。

所有財務資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟一家共同控制實體欠款及貿易應收賬款則除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。撥備賬目的賬面值變動於綜合收益表內確認。倘一家共同控制實體欠款及貿易應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入綜合收益表。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 貸款及應收款項的減值(續)

倘若其後期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生的事件有關係，則先前確認之減值虧損透過綜合收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

#### 金融負債及股本工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債及股本工具的定義分類。就金融負債及股本工具採用的會計政策載於下文。

#### 實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息費用的方法。實際利率為可透過相關金融負債的預計年期(或較短的年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

#### 股本工具

股本工具指證實扣除所有負債後集團資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

#### 可換股債券

本集團發行之可換股債券包括負債及兌換權部分，於初步確認時分開分類至彼等各自之項目。以固定金額現金或另一項金融資產交換本公司固定數目的股本工具的方式結清的兌換權部分乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似非可換股債項之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項總額與轉撥負債部分(即持有人將貸款票據兌換為權益之兌換權)之公平值之差額計入本公司自有的股本工具(可換股債券權益儲備)內。

於往後期間，可換股債券之負債部分以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部分(即將負債部分兌換為本公司普通股股份之選擇權)將保留於可換股債券權益儲備，直至附帶之選擇權獲行使為止(在此情況，可換股債券權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於到期日未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將轉撥至保留溢利。選擇權獲兌換或到期時將不會於損益表確認任何盈虧。

有關發行可換股債券之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部份。有關權益部份的交易成本會計入權益，而有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本工具(續)

#### 票據

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據。交易成本包括在票據的賬面值並於票據年期內採用實際利率法按經攤銷成本計算。

#### 其他金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款，非控制股東貸款及銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 衍生金融工具及對沖

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各報告期結束時的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在綜合收益表內確認，除非該衍生工具乃指定及有效的對沖工具，在此情況下，於綜合收益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

#### 對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄對沖關係中的對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的對沖工具的公平值變動，其有效部分在權益表內遞延，其無效部分產生的收益或虧損則即時在綜合收益表內確認為其他收入或其他開支的一部分。當被對沖項目在綜合收益表內確認，在權益表遞延的金額則也在綜合收益表內重新確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在權益表內遞延的任何累計損益會繼續留在權益表，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時獲得確認。當預測交易預期不會再發生，在權益表遞延的累計損益將即時在綜合收益表內確認。

#### 金融擔保合約

金融擔保合約規定，當特定債務人未能根據債務工具內原有或經修改的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有方的損失。由本集團發出而並無指定在損益賬按公平值計算的金融擔保合約，初步按公平值減發出金融擔保合約直接交易成本確認。初步確認後，本集團將應按：(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii) 根據國際會計準則第18號「收益」以初步確認金額減根據累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，將金融擔保合約入賬。

#### 取消確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將不再確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 取消確認(續)

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認及已直接於股本權益確認的累計損益之和的差額，將在綜合收益表內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在綜合收益表內確認。

#### 租約

當租賃條款實質上轉移了所有風險和報酬的所有權給承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

根據經營租賃應付的租金以直線法按有關租約年期於綜合收益表扣除。作為吸引訂立經營租賃的已收及應收利益，乃於租約年期以直線法確認為租金開支的扣減。

#### 借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關的借貸成本均撥充資本，作為此等資產成本的一部分。於此等資產大體上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產的開支作短暫投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合收益表內確認。

#### 稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合收益表所列的溢利。本集團的即期稅項負債使用報告期結束時已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。倘暫時差額來自商譽或交易時最初確認的對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就與於附屬公司及聯營公司有關的投資及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期結束時進行檢討，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的金額，則遞延稅項資產須相應減低。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

在負債被償還或資產被變現時，遞延稅項資產及負債以該期間預期之適用稅率衡量，並根據於報告期結束時已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

計算遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預期於報告期結束時收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生的稅務結果。遞延稅項須於綜合收益表內確認，惟倘遞延稅項於其他全面收益表，或直接於權益表中確認，則遞延稅項亦分別於其他全面收益表或直接於權益表處理。

#### 外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易以其各自的功能貨幣(即有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的通行匯率記錄。於報告期結束時，以外幣為單位的貨幣項目乃按當日的通行匯率重新換算。以外幣為單位及按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按外幣計算歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間在綜合收益表確認，惟組成本公司海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃在其他全面收入表中確認，並於權益表中累計，同時於出售海外業務時，由權益表重新分類至綜合收益表。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在收益表確認，惟重新換算直接在其他全面收入表內確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接在其他全面收益表中確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債均按各報告期結束時的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)，而其收入及開支項目乃按期內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)均於其他全面收益表確認，並於股本中累計(匯兌儲備)。

由於收購海外業務而產生的商譽及可識別資產的公平值調整乃視作該海外業務的資產及負債，並按報告期結束時的通行匯率換算。所產生的匯兌差額在匯兌儲備確認。

#### 按權益結算以股份支付的交易

##### 授予僱員及董事的購股權

已獲服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加僱員的股本(購股權儲備)。

於報告期結束時，本集團會對預期最終歸屬的購股權的估計數目進行修訂。修訂於歸屬期間估計的影響(如有)於綜合收益表內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留溢利。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 按權益結算以股份支付的交易(續)

##### 授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲服務乃參考購股權授出的公平值計量。該所獲服務或對應方提供服務的公平價值乃確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加，惟該服務確認為資產除外。

##### 退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於報告期結束時列賬。精算盈虧若超逾本集團的界定福利責任現值及其資產於上一個報告期結束時的公平值兩者中較高數額的10%，則該等精算盈虧須按參與該計劃僱員的預期平均餘下工作年期內攤銷。若有關福利經已歸屬予僱員，過往服務成本將即時確認，否則將於參與界定退休福利計劃僱員的未來平均服務年期內以直線法攤銷，直至經修訂福利歸屬予其參加僱員為止。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任，按界定福利責任的現值，並就未確認的精算盈虧以及未確認的與過往服務有關的退休福利成本作出調整，再減去該計劃資產的公平值計算。此計算方法產生的任何資產僅限於未確認精算虧損及過往服務成本，加上可動用退款的現值，並減去該計劃的未來供款。

##### 政府補助金

於集團將補助金補償的相關成本計入綜合收益表時的期間進行確認，若已計入綜合收益表相關成本的政府補助金於應收時確認。

##### 收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計算，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項。

在正常業務過程中作銷售用途的已建成物業，其收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

來自經營租賃的租金收入，於各租賃期內綜合收益表按直線法確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接費用加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按直線法確認。

經營服務式公寓產生的收益於提供服務後在綜合收益表確認。

物業管理、項目管理及服務費於提供服務的有關期間按適當基準在綜合收益表確認為收入。

金融資產的利息收入於經濟利益可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產的利息收入於初步確認時乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

#### 4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團會計政策的過程中(詳情見附註3)，本公司董事已於報告期結束時作出以下判斷及估計不明朗因素的主要來源。有關未來的主要假設如涉及導致下個財政年度的資產及負債賬面值有重大調整的重大風險，其討論如下。

##### 投資物業

已完工投資物業及在建或發展中投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市場情況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合收益表所報盈虧作相應調整。

##### 土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計，計提土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。

#### 5. 營業額及分部資料

本集團於本年度的營業額分析如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 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

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。



## 5. 營業額及分部資料(續)

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
<b>營業額</b>				
分部收入	<b>4,133</b>	<b>706</b>	<b>40</b>	<b>4,879</b>
<b>業績</b>				
分部業績	<b>1,323</b>	<b>3,120</b>	<b>26</b>	<b>4,469</b>
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				<b>4,367</b>
稅項				(1,357)
年度溢利				<b>3,010</b>
<b>其他資料</b>				
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：				
已完工投資物業、物業、廠房及 設備的資本增值	<b>23</b>	<b>47</b>	<b>5</b>	<b>75</b>
在建或發展中物業的開發成本	-	<b>3,790</b>	-	<b>3,790</b>
發展中待售物業的開發成本	<b>4,884</b>	-	-	<b>4,884</b>
物業、廠房及設備折舊	<b>13</b>	<b>39</b>	<b>14</b>	<b>66</b>
呆壞賬撥備	-	<b>4</b>	-	<b>4</b>
預付租賃款項撥回綜合收益表	-	<b>1</b>	-	<b>1</b>
投資物業公平值的增加	-	<b>2,711</b>	-	<b>2,711</b>
<b>財務狀況表</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	<b>19,070</b>	<b>27,571</b>	<b>58</b>	<b>46,699</b>
於聯營公司的權益				920
向聯營公司的貸款				1,270
聯營公司欠款				318
未分類企業資產				<b>7,046</b>
綜合資產總額				<b>56,253</b>
<b>負債</b>				
分部負債	<b>(4,427)</b>	<b>(464)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4,894)</b>
應付聯營公司款項				(29)
未分類企業負債				<b>(25,302)</b>
綜合負債總額				<b>(30,225)</b>

## 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

### 5. 營業額及分部資料(續)

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
<b>營業額</b>				
分部收入	6,078	643	37	6,758
<b>業績</b>				
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
<b>其他資料</b>				
包括在計量分部溢利或虧損或 分部資產的金額：				
已完工投資物業、物業、廠房及 設備的資本增值	10	8	32	50
在建或發展中物業的開發成本	-	3,548	-	3,548
發展中待售物業的開發成本	4,205	-	-	4,205
物業、廠房及設備折舊	10	27	16	53
預付租賃款項撥回綜合收益表	-	1	-	1
投資物業公平值的增加	-	536	-	536
<b>財務狀況表</b>				
<b>資產</b>				
分部資產	13,430	21,639	59	35,128
於聯營公司的權益				862
向聯營公司的貸款				1,273
聯營公司欠款				147
未分類企業資產				5,182
綜合資產總額				42,592
<b>負債</b>				
分部負債	(3,618)	(643)	(1)	(4,262)
應付聯營公司款項				(45)
未分類企業負債				(15,711)
綜合負債總額				(20,018)

## 5. 營業額及分部資料(續)

分部溢利指各分部不包括中央行政成本、董事薪金、聯營公司的業績及財務費用所賺取之溢利。分部溢利是向主要經營決策者，即本公司董事報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、向聯營公司的貸款、聯營公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、遞延稅項資產、有關連公司欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分類企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除應付聯營公司款項、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、銀行借貸、稅項負債、遞延稅項負債、指定為對沖工具的衍生金融工具及其他未分類企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中國客戶，因此並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產及負債大部分位於中國，因此概無列示本集團資產及負債的地域分部資料。

## 6. 其他收入

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
銀行利息收入	75	56
銷售物業的非即期應收賬款利息收入	8	7
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	-	17
部分出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	-	2
來自聯營公司欠款的利息收入	8	11
向聯營公司貸款的利息收入	23	-
向聯營公司貸款之估算利息收入	36	55
來自一家同系附屬公司之利息收入	-	1
來自一家附屬公司的一名非控制股東擔保費收入	19	-
雜項收入	24	1
已收地方政府補助	33	20
	<b>226</b>	170

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 經營溢利

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：		
核數師酬金	5	5
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	(1)	(1)
	66	53
預付租賃款項撥回	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	1	-
呆壞賬撥備	4	-
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)
	31	15
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
	349	344
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	(91)	(78)
	289	281
已售物業成本確認為開支	2,619	3,080
經營租賃的租金費用	54	45

## 8. 財務費用，經扣除匯兌收益

	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(附註24及41(b))	-	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 (附註26及41(b))	125	56
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息(附註41(b))	-	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 (附註26及41(b))	-	1
可換股債券利息(附註30)	56	-
票據利息(附註31)	5	-
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額(附註32)	129	116
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)
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
	(42)	89

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。

## 9. 稅項

	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
遞延稅項(附註33)		
– 年度撥備	807	297
中國土地增值稅		
– 年度撥備	215	467
	1,357	1,301

## 9. 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。

由綜合收益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
稅項前溢利	4,367	3,894
按稅率 25%(2009：25%)計算中國企業所得稅	1,092	974
中國土地增值稅	215	467
中國土地增值稅的稅務影響	(54)	(117)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	76	33
應佔聯營公司業績的稅務影響	(14)	(109)
不可用作扣稅開支的稅務影響	122	74
不用課稅收入的稅務影響	(85)	(29)
未確認稅務虧損的稅務影響	6	10
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(1)	(2)
年度稅項支出	1,357	1,301

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金	薪金及 其他福利	與表現 掛鈎 的獎金	退休福利 成本	股份支付 的費用	2010年 總計	2009年 總計
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
羅康瑞先生		-	-	-	-	-	-	-
王克活先生		-	3,254	4,336	731	1,013	9,334	6,569
尹焯強先生		-	3,334	7,837	-	-	11,171	5,828
李進港先生	(a)	-	2,926	3,752	754	773	8,205	-
李子尚先生	(b)	-	-	-	-	-	-	576
龐約翰爵士	(c)	348	-	-	-	-	348	308
梁振英議員	(d)	261	-	-	-	-	261	264
鄭維健博士	(c)	349	-	-	-	-	349	353
馮國綸博士	(c)	391	-	-	-	-	391	374
白國禮教授	(c)	522	-	-	-	-	522	485
麥卡錫·羅傑博士	(c)	349	-	-	-	-	349	353
邵大衛先生	(c)	261	-	-	-	-	261	264
2010年總計		2,481	9,514	15,925	1,485	1,786	31,191	15,374
2009年總計		2,401	8,774	5,045	896	(1,742)	15,374	

附註：

- (a) 於年內委任的執行董事
- (b) 已於2009年辭任的執行董事
- (c) 獨立非執行董事
- (d) 非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，三名(2009年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下兩名(2009年：三名)的酬金如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	5	7
與表現掛鈎的獎金	3	4
退休福利成本	1	2
股份支付費用	1	3
	10	16

## 10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2010年 僱員數目	2009年 僱員數目
酬金範圍		
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	1	–
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	1
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	–	1
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	–	1
	<b>2</b>	<b>3</b>

截至2010年12月31日止年度及2009年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 11. 股息

	2010年 人民幣百萬元	2009年 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
	<b>490</b>	<b>574</b>

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日舉行之股東週年大會上批准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28。

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)。



## 12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

### 盈利

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
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

### 股份數目

	2010年 百萬	2009年 百萬
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	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,259	4,823
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
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

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。

### 13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	在建或發展 中投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2009年1月1日	8,466	–	8,466
自預付租賃款項及發展中物業中重新分類(附註15及16)	–	8,657	8,657
添置	3	3,548	3,551
於完成時轉撥	660	(660)	–
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	13	–	13
轉撥往物業、廠房及設備(附註14)	(17)	–	(17)
在綜合收益表確認的公平值增值	259	277	536
於2009年12月31日	9,384	11,822	21,206
於2009年12月31日			
以公平值列示	9,384	6,129	15,513
以成本列示	–	5,693	5,693
於2010年1月1日	<b>9,384</b>	<b>11,822</b>	<b>21,206</b>
添置	<b>42</b>	<b>3,790</b>	<b>3,832</b>
收購一家附屬公司(附註35)	<b>–</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
於出售時對銷	<b>(162)</b>	<b>–</b>	<b>(162)</b>
於完成時轉撥	<b>3,965</b>	<b>(3,965)</b>	<b>–</b>
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	<b>39</b>	<b>–</b>	<b>39</b>
轉撥往物業、廠房及設備(附註14)	<b>(258)</b>	<b>–</b>	<b>(258)</b>
轉撥往預付租賃款項(附註15)	<b>(31)</b>	<b>–</b>	<b>(31)</b>
轉撥往發展中待售物業(附註16)	<b>–</b>	<b>(511)</b>	<b>(511)</b>
在綜合收益表確認的公平值增值	<b>1,140</b>	<b>1,571</b>	<b>2,711</b>
於2010年12月31日	<b>14,119</b>	<b>12,774</b>	<b>26,893</b>
於2010年12月31日			
以公平值列示	<b>14,119</b>	<b>6,815</b>	<b>20,934</b>
以成本列示	<b>–</b>	<b>5,959</b>	<b>5,959</b>

投資物業均位於中國，為中/長期租賃。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租或為資本增值目的而持有。

當在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量情況下，該等在建或發展中投資物業按成本模式計量，直至其公平值能夠可靠計量或項目完工時(以較早者為準)以公平值列示。

### 13. 投資物業(續)

本集團於2010年12月31日及2009年12月31日的投資物業公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司進行估值後得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃採用將收入淨額撥充資本的估值方法，根據來自物業收入現值的基準進行估值。就目前閒置的物業而言，乃根據其擁有典型租期且將假設及合理的市值租金撥充資本的基準進行估值。

就在建或發展中投資物業而言，使用直接比較的方法，參考可比地方同類交易進行估值，假設該投資物業將根據已提供的發展規劃完工，並且相關規劃的批復能夠取得。該估值也將發展的相關成本納入考慮，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商的利潤這些充分影響物業開發風險的項目。

### 14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	傢俱、裝置 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>按成本</b>			
於2009年1月1日	284	177	461
轉撥自投資物業(附註13)	17	-	17
轉撥往投資物業(附註13)	(13)	-	(13)
轉撥自發展中物業(附註16)	16	-	16
添置	-	47	47
出售	-	(3)	(3)
於2009年12月31日	304	221	525
轉撥自投資物業(附註13)	<b>258</b>	-	<b>258</b>
轉撥往投資物業(附註13)	<b>(42)</b>	-	<b>(42)</b>
添置	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>33</b>
出售	-	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
於2010年12月31日	<b>525</b>	<b>247</b>	<b>772</b>
<b>累計折舊</b>			
於2009年1月1日	34	84	118
本年度折舊	7	47	54
於出售時對銷	-	(3)	(3)
於2009年12月31日	41	128	169
本年度折舊	<b>18</b>	<b>49</b>	<b>67</b>
轉撥至投資物業(附註13)	<b>(3)</b>	-	<b>(3)</b>
於出售時對銷	-	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
於2010年12月31日	<b>56</b>	<b>176</b>	<b>232</b>
<b>賬面值</b>			
於2010年12月31日	<b>469</b>	<b>71</b>	<b>540</b>
於2009年12月31日	263	93	356

## 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

### 14. 物業、廠房及設備(續)

由於董事認為，土地及樓宇部分的分配無法準確作出，故報告期結束時的業主自用租賃土地及樓宇人民幣4,800萬元(2009年：人民幣5,500萬元)包括在物業、廠房及設備中。

所有樓宇均位於中國並按樓宇的50年估計可使用年期以直線法計算折舊，倘樓宇所在的租賃土地的可使用年期較短，則按此計算折舊。

傢俱、裝置、設備及汽車乃採用直線法，按為期3至5年的估計可使用年期內扣除估計剩餘價值後予以折舊。

### 15. 預付租賃款項

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
年初	43	6,290
重新分類至投資物業(附註13)	-	(6,246)
轉撥自投資物業(附註13)	31	-
年度撥回(附註7)	(1)	(1)
年末	73	43

預付租賃款項成本指支付予中國政府的金額，租期介乎40至70年。

### 16. 發展中物業

	非即期		即期	
	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
年初	-	2,411	11,532	7,786
重新分類至投資物業(附註13)	-	(2,411)	-	-
轉撥自投資物業(附註13)	-	-	511	-
添置	-	-	4,839	4,205
收購一間附屬公司(附註35)	-	-	45	-
轉撥至待售物業	-	-	(2,619)	(443)
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	-	-	-	(16)
年末	-	-	14,308	11,532

所有發展中物業均位於中國。

於2010年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣115.24億元(2009年：人民幣93.22億元)指預期於報告期結束後超過12個月方告落成及可供出售的物業的賬面值。

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	357	357
應佔收購後溢利	563	505
	<b>920</b>	862
向聯營公司的貸款	1,270	1,273
聯營公司欠款	318	147
應付聯營公司款項	29	45

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
總資產	8,822	6,716
總負債	(6,564)	(4,568)
資產淨值	2,258	2,148
本集團應佔聯營公司資產淨值	920	862

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
收益	-	-
年度溢利	94	708
本集團應佔聯營公司年度業績	58	436

## 17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項(續)

於2010年12月31日及2009年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股本/註冊 股本面值比例	註冊成立/ 註冊及經營地點	主要業務
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註)	中外合營企業	61.54%	英屬處女群島 (「BVI」)	投資控股
大連乾通科技發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德闌軟件發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

由於本集團僅有權委任該公司十名董事中的四名董事，故本集團對富岸並無控制權。

根據2007年5月25日與本公司間接附屬公司創域集團有限公司(「創域」)、瑞安建業有限公司(本公司主要股東Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)的直接全資附屬公司明域集團有限公司(「明域」)以及獨立第三方萬盈國際有限公司(「萬盈」)訂立的合營協議；據此，各訂約方同意成立一家合營公司—富岸，以開發及經營位於中國大連的大連天地項目；而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%，28.20%及10.26%的權益。

於聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司以供開發名為大連天地項目的貸款。根據合營協議，該等貸款均為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。截至2010年12月31日，於聯營公司的貸款中人民幣4.65億元(2009年：零)以年利率5%計息，其餘的餘額人民幣8.05億元(2009年：人民幣12.73億元)均按攤銷成本採用實際年利率5.4%(2009年：7.3%)計息。

聯營公司欠款為無抵押、按年利率5.7%(2009年：5.8%)計息，並按要求償還。

應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

## 18. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	-	-
應佔收購後虧損	-	-
	-	-
一家共同控制實體欠款	11	11
減：撥備	(11)	(11)
	-	-

於2010年及2009年12月31日，本集團共同控制實體的資料如下：

共同控制實體名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股本面值比例	註冊及經營地點	主要業務
Crystal Jade Food and Beverage (Hangzhou) Limited	有限公司	50%	香港	投資控股

一家共同控制實體欠款為無抵押、免息及按要求償還。

## 19. 應收賬款、按金及預付款項

	2010年 人民幣百萬元	2009年 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	64	59
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款(附註a)	146	186
拆遷費用的預付款項(附註b)	1,304	483
為發展中待售物業而收購土地的按金	1,838	-
其他按金、預付款項及應收款項	316	264
	<b>3,604</b>	933

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

### 19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於各報告期結束時，貿易應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 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
	<b>146</b>	186

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣2,400萬元(2009年：人民幣1,400萬元)，該款項於各報告期結束時到期，本集團並未就減值虧損作出撥備。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
30日內	20	5
31 – 60日	1	3
61 – 90日	–	2
90日以上	3	4
	<b>24</b>	14

呆壞賬撥備的變動：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
年初結餘	–	–
貿易應收賬款確認的減值虧損	4	–
於不可收回時撇銷的款項	(4)	–
年末結餘	–	–

在釐定貿易應收款項是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起有關貿易應收款項的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回債務的任何潛在損失，備抵壞賬和呆賬一般不需要撥備。



## 19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

(a) 該款項為無抵押且於2010年12月31日或之前可償還。

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
即期應收賬款		
免息	146	63
計息(附註(i))	-	123
	146	186

附註(i)應收賬款按下列方法計息：

- 由2009年1月1日至2009年12月31日，整筆款項均按年利率6%計息；及
  - 於2010年，整筆款項均按年利率8%計息。該款項已全部於2010年收回。
- 這些應收款項以實際年利率8%，按經攤銷成本列賬。

(b) 該結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中待售物業，但預期於報告期末起十二個月內不會實現。

## 20. 已抵押銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣15.69億元(2009年：人民幣12.22億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎年息0.4%至1.4%的市場利率計息(2009年：0.4%至1.4%)。已抵押銀行存款按年固定利率0.4%至1.4%計息(2009年：0.4%至1.4%)。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

## 21. 待售物業

本集團的待售物業均位於中國。所有待售物業按成本入賬。

## 22. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年固定利率5.9%至6.4%(2009年：5.9%至7.5%)計息及須於2011年12月或之前償還。

## 23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。有關連公司為SOCL的附屬公司或聯營公司。

## 24. 附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項的資料如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
附屬公司的非控制股東欠款		
免息	38	17
應付附屬公司非控制股東款項		
免息	462	191
按年利率5%計息	-	84
按年利率7.6%計息	-	200
	<b>462</b>	475

附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項為無抵押及按要求償還。

## 25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2010年 人民幣百萬元	2009年 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	-
	<b>1,765</b>	1,151
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
	<b>4,987</b>	4,305

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。

## 26. 附屬公司的非控制股東貸款

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
即期	300	442
非即期	1,653	670
	<b>1,953</b>	1,112

附屬公司的非控制股東貸款賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110%(附註a)	1,003	-
人民幣	中國人民銀行指定利率的105.87%(附註b)	300	-
美元	免息(附註c)	-	442
美元	中國人民銀行指定利率的110%(2009年：8.4%)(附註a)	650	670
		<b>1,953</b>	1,112

附註：

(a) 該貸款無抵押並且只有在雙方均同意的情況下才要求償還。董事會認為該貸款不會於報告期末的十二個月內償還。

(b) 該貸款無抵押並於2011年4月償還。

(c) 該貸款無抵押並於今年結清。

## 27. 銀行及其他借貸

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
銀行借貸須於以下期間內償還：		
– 1年內或應要求	1,644	2,098
– 1年以上，但不超過2年	6,321	934
– 2年以上，但不超過5年	3,894	6,684
– 超過5年	993	487
	<b>12,852</b>	10,203
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 2年以上，但不超過5年	331	-
	<b>13,183</b>	10,203
減：流動負債下於一年內到期的款項	(1,644)	(2,098)
於一年後到期的款項	<b>11,539</b>	8,105

## 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

### 27. 銀行及其他借貸(續)

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至115% (2009年：90%至115%)	4,576	3,595
港幣	香港銀行同業拆息加2%至4.5% (2009年：香港銀行同業拆息加2%至4.5%)	8,276	6,349
美元	倫敦銀行同業拆息加14% (2009年：倫敦銀行同業拆息加0%至2.5%)	331	259
		<b>13,183</b>	10,203

於2010年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為4.4%(2009年：4.1%)，進一步分析如下：

	2010年	2009年
以人民幣為單位	5.7%	5.7%
以港幣為單位	3.3%	3.3%
以美元為單位	14.3%	2.8%

於報告期結束時的銀行及其他借貸由附註38所載的資產作抵押。

### 28. 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11)	-	-	418,559,717	1,046
發行新股	-	-	418,500,000	1,046
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11)	-	-	<b>188,931,093</b>	<b>473</b>
於2010年12月31日	<b>12,000,000,000</b>	<b>30,000</b>	<b>5,211,587,981</b>	<b>13,029</b>

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為	<b>102</b>	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。

## 28. 股本(續)

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。

## 29. 其他儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額。

(b) 特別儲備

特別儲備指自非控制股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售資產，出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響溢利或虧損時(以較早發生者為準)於綜合收益表確認。

截至2010年12月31日止年度，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣3,000萬元(2009年：人民幣2.05億元)撥回綜合收益表。此外，截止2009年12月31日止年度，確認與其有關資產公平值變動產生的金額為人民幣9,100萬元撥回綜合收益表。

(c) 其他儲備包括：

- (i) SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一家附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%額外權益應佔的已付代價的公平值與淨資產的賬面值之間的差額(附註36(a))。

### 30. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的票息率4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，初始轉換價為每股港幣4.87元，按固定匯率人民幣1.00元兌港幣1.1439元進行轉換。由於結付中期股息，換股價已由港幣4.87元調整為港幣4.78元。

債券可於2010年11月10日至2015年9月19日期間隨時兌換。本公司將於2013年9月29日，按任何債券持有人之選擇權贖回該持有人之全部或部分債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元，加上應計但未付利息。

倘若該可換股債券於到期日尚未轉換或贖回，則該債券將按其本金人民幣金額等值之美元連同應計但未付利息贖回。

本公司可於2013年9月29日後任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元連同截至固定贖回日之應計利息，條件為本公司股份收市價按適用於相關交易日之當前匯率換算為人民幣，於刊發有關贖回通知當日前30個連續交易日當中有任何20日，至少須等於當時生效贖回價之130%（按人民幣1.00元=港幣1.1439元之固定匯率換算為人民幣）。

本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元連同應計但未付利息，倘於發出通知日期前最初所發行債券的人民幣本金額的90%已轉換、贖回或購回及註銷。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。人民幣6.05億元的權益部分呈列於權益中（「可換股債券權益儲備」）。年內可換股債券負債部分之變動載列如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
於1月1日	-	-
發行可換股債券	2,115	-
發行可換股債券費用	(54)	-
年內應計利息	56	-
於12月31日	2,117	-

負債部分實際年利率初步確認為10.7%。

負債部分於起始時之公平值按由一家獨立估價師進行之估值釐定。

## 31. 票據

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
於1月1日	-	-
發行2013年到期的優先票據	3,000	-
發行優先票據費用	(60)	-
年內應計利息	5	-
於12月31日	2,945	-

於2010年12月23日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)發行人民幣30億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據(「2013年票據」)。2013年票據以人民幣計值並以美元結算，年票息率為6.875%，每半年支付票息。

### 票據的主要條款

2013年票據為：

- (a) 優先於SOD現有及日後指明較票據後償之付款責任；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等地位(除非相關法例規定其他之非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際較SOD及本公司有抵押債務(如有)後償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際較SOD附屬公司全部現有及日後債務後償。

2013年票據之到期日前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據，按本公司、SOD及受托管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%贖回票據本金額，另加契約內所載截至(但不包括)贖回日期適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

在2013年票據到期或被完全贖回之時或之前的任何時間，於每兩個支付期時，在考慮一些2013年票據發行條款中的調整後，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利的20%。

## 32. 指定為對沖工具的衍生金融工具

於報告期結束時衍生金融工具按公平值計算。公平值乃按對應方金融機構提供的估值釐定。

於2010年12月31日及2009年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣55.81億元(2009年：45.81億元)的面值以年固定利率0.95%至3.58%(2009年：3.32%至3.58%)支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加2.75%至3.65%(2009年：2.75%至2.90%)的浮息計算的面值為港幣55.81億元(2009年：45.81億元)，並於2013年3月或之前到期的銀行借貸有關的利息付款變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2010年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值虧損人民幣700萬元(2009年：收益人民幣4,500萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款的利息付款的多個日期於綜合收益表確認。

## 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

### 33. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	確認銷售及 相關銷售成本	來自中國收入 的預提所得稅	其他	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2009年1月1日	783	1,130	(31)	(40)	19	(105)	1,756
於綜合收益表扣除(計入)	130	134	(9)	(29)	33	38	297
於2009年12月31日	913	1,264	(40)	(69)	52	(67)	2,053
於綜合收益表扣除(計入)	<b>112</b>	<b>678</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>76</b>	<b>(113)</b>	<b>807</b>
轉撥至即期稅項	-	(11)	-	-	(10)	-	(21)
於2010年12月31日	<b>1,025</b>	<b>1,931</b>	<b>(20)</b>	<b>(35)</b>	<b>118</b>	<b>(180)</b>	<b>2,839</b>

為綜合財務狀況表呈報目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	<b>(162)</b>	(139)
遞延稅項負債	<b>3,001</b>	2,192
	<b>2,839</b>	2,053

於報告期結束時，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣5.11億元(2009年：人民幣6.33億元)。已就稅項虧損確認人民幣7,900萬元(2009年：人民幣1.60億元)為遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣4.32億元(2009年：人民幣4.73億元)確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度屆滿：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
2010年	-	46
2011年	<b>44</b>	45
2012年	<b>73</b>	73
2013年	<b>241</b>	268
2014年	<b>19</b>	41
2015年	<b>55</b>	-
	<b>432</b>	473



## 34. 公積金及退休金計劃

### 香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃由本集團於2004年成立。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉撥至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

### 強積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%向強積金計劃作出供款，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2010年12月31日止年度，本集團於綜合收益表中列為員工成本的強積金計劃供款少於人民幣100萬元。

### 該計劃

參加僱員按其於該計劃的薪金5%對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金5%至10%計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的資深會員)於2010年12月31日及2009年12月31日對該計劃的資產現值及界定福利責任的折現值作出最近期的精算估值。精算方式以預計單位基數法計算界定福利責任的折現值及相關的本年度服務成本。

於報告期結束時所採用的主要精算假設如下：

	2010年	2009年
折現率	2.7%	2.6%
未來薪酬升幅	2011+: 5.0%	2010: 4.0%
		2011+: 5.0%
該計劃資產的預期回報率	7.00%	7.25%

根據上述精算估值，本集團於2010年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣5,400萬元(2009年：人民幣5,700萬元)，相當於成員累算福利63%(2009年：61%)。

### 34. 公積金及退休金計劃(續)

#### 香港(續)

#### 該計劃(續)

截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度，就界定福利計劃而在綜合收益表中確認的金額如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
即期服務成本	3	4
利息成本	2	1
該計劃資產的預期回報	(4)	(3)
年內確認的精算虧損淨額	3	5
在綜合收益表確認的員工成本淨額	4	7

截至2010年12月31日止年度，本集團自該計劃資產所獲分配的實際回報為收益人民幣600萬元(2009年：人民幣1,500萬元)。

本集團就履行該計劃的責任而載入綜合財務狀況表的金額如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	85	94
未確認的精算虧損	(27)	(35)
該計劃資產的公平值	(53)	(57)
界定福利負債	5	2

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
於1月1日	94	99
匯兌調整	(2)	-
即期服務成本	3	4
利息成本	2	1
該計劃參與者的供款	1	1
精算收益	(3)	(8)
轉出負債	-	(2)
已付福利	(10)	(1)
於12月31日	85	94

### 34. 公積金及退休金計劃(續)

#### 香港(續)

#### 該計劃(續)

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
於1月1日	(57)	(44)
匯兌調整	2	-
該計劃資產的預期回報	(4)	(3)
精算收益	(2)	(11)
僱主供款	(1)	(1)
該計劃參與者的供款	(1)	(1)
已付福利	10	1
轉入資產	-	2
於12月31日	(53)	(57)

於報告期結束時該計劃資產主要分類如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
股權	30	30
對沖基金	12	15
債券及現金	11	12
	53	57

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃作出供款人民幣200萬元(2009年：人民幣100萬元)。

#### 中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須向退休福利計劃以其僱員薪金一個特定比例作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團僅須根據個別計劃就退休福利計劃作出所須供款。

## 綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

### 35. 收購附屬公司

截至2010年12月31日止年度，本公司的一間附屬公司向一家獨立第三方收購一間於中國註冊成立的公司全部權益，現金代價為人民幣1.09億元。購入的公司擁有一幅毗鄰上海瑞虹新城項目土地的物業開發權。

由於購入的附屬公司為投資及物業控股公司，業務營運輕微，故此項交易作為購買資產及負債而非業務合併列賬。

於交易中收購的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
在建或發展中投資物業	67
發展中待售物業	45
應收賬款、按金及預付款項	4
其他應付款項及應計費用	(7)
已收購資產淨值	109
現金代價	109

截至2010年12月31日止年度，購入的公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

### 36. 收購附屬公司額外股本權益

#### (a) 上海楊浦中央社區發展有限公司16.8%股權

根據由光僑有限公司(「光僑」，本公司一家間接全資擁有附屬公司)及上海楊浦中央社區發展有限公司的一家非控制股東於2009年8月14日訂立的修訂協議(「修訂協議」)，上海楊浦中央社區發展有限公司的註冊資本自60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元。而光僑注入全部增加部分的股本，導致註冊資本由60,500,000美元增加至137,500,000美元及以現金注入溢價8,470,000美元(即總計85,470,000美元)。該上海楊浦中央社區發展有限公司的非控制股東不參與向上海楊浦中央社區發展有限公司注入任何額外股本。截至2010年12月31日止年度之修訂協議完成後，光僑於上海楊浦中央社區發展有限公司的股本已自70.0%增加16.8%至86.8%，而該上海楊浦中央社區發展有限公司的非控制股東的權益已自30%減少16.8%至13.2%。

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超逾收購成本部分的差額人民幣3,400萬元已於權益內直接確認(附註29(c))。

#### (b) Globe State Properties Limited(「Globe State」)30%股權

於2009年7月29日，本集團與本公司間接控股70%的Globe State的非控制股東簽訂一項買賣協議，收購彼等於Globe State的全部權益，即Globe State的已發行股本的30%，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1.00億元。三分之一款項已於2009年7月支付，剩餘三分之二款項則於2009年12月買賣協議完成時支付。

上述收購產生的收益人民幣600萬元，即本集團應佔Globe State被收購淨資產公平值之附加權益超逾收購成本的部分，已於截至2009年12月31日止年度綜合收益表內確認。

### 37. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，首要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2010年12月31日，142,152,612份購股權(2009年：166,375,605份購股權)已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之2.7%(2009年：3.3%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。

於2009年9月4日，本公司以總數23,728,888份行使價為港幣4.90元的購股權，替代於2008年11月3日授出，行使價為港幣1.60元的79,937,500份購股權。除了行使價提高及購股權數減少外，這些購股權的歸屬期及其他條款保持不變。

這些購股權行使價提高及購股權數減少並沒有使以股份付款安排的公平值增加。替代購股權的詳情如下：

替代購股權授出日	行使價 港幣	替代日股份 收市價 港幣	替代日加權 平均估計公平值 港幣	授出購股權數目
2009年9月4日	4.90	4.90	2.04	23,728,888

於2009年9月4日授出的購股權，於授出當日即被視同為替代已取消的執行價為港幣1.60元原始購股權。如執行價為港幣1.60元的原始購股權沒有取消，這些授出的替代購股權將不會生效，反之亦然。據此，這次替代被視為對已授出的原始購股權條款及條件的變更。

本公司購股權於2009年9月4日修訂前後的公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

	修訂前	修訂後
預期波幅	50%	50%
預計年期	6.16年至8.16年	6.16年至8.16年
無風險利率	1.86%	1.86%
預計股息率	2.0%	2.0%

無風險利率為於授出日香港外匯基金票據的線性內推收益率。替代購股權於截至2009年12月31日止年度的預期波幅乃參考本公司及可資比較公司於授出日前6年的股價波動釐定。

除上述替代購股權的安排外，於截至2010年及2009年12月31日止年度概無授出購股權。

本模式所使用之預計年期，已根據管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮等影響作出調整。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

### 37. 以股份付款的交易(續)

合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分	自授出日至第2個週年日	授出日第2個週年日至第7個週年日
授出之第2個1/7部分	自授出日至第3個週年日	授出日第3個週年日至第8個週年日
授出之第3個1/7部分	自授出日至第4個週年日	授出日第4個週年日至第9個週年日
授出之第4個1/7部分	自授出日至第5個週年日	授出日第5個週年日至第9個週年日
授出之第5個1/7部分	自授出日至第6個週年日	授出日第6個週年日至第9個週年日
授出之第6個1/7部分	自授出日至第7個週年日	授出日第7個週年日至第9個週年日
授出之最後1個1/7部分	自授出日至第8個週年日	授出日第8個週年日至第9個週年日

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個週年日之前
授出之第2個1/5部分	自授出日至第1個週年日	授出日第6個週年日之前
授出之第3個1/5部分	自授出日至第2個週年日	授出日第7個週年日之前
授出之第4個1/5部分	自授出日至第3個週年日	授出日第8個週年日之前
授出之最後1個1/5部分	自授出日至第4個週年日	授出日第9個週年日之前

獨立非執行董事、一名非執行董事及一名顧問獲授的購股權於授出日為無條件並全額歸屬，且可在授出日第5個週年日或之前行使。

本集團已於綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣1,900萬元(2009年：人民幣4,700萬元)。

截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

### 37. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	期權數目				於2010年 12月31日
		於2010年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	106,632,098	-	-	(15,241,206)	91,390,892
2007年8月1日	8.18	1,269,802	-	-	(159,869)	1,109,933
2007年10月2日	10.00	2,468,768	-	-	(402,312)	2,066,456
2007年11月1日	11.78	1,301,615	-	-	(577,065)	724,550
2007年12月3日	9.88	1,234,329	-	-	(653,463)	580,866
2008年1月2日	8.97	3,358,409	-	-	(180,400)	3,178,009
2008年2月1日	8.05	1,717,382	-	-	(272,500)	1,444,882
2008年3月3日	7.68	735,670	-	-	(102,662)	633,008
2008年5月2日	7.93	7,238,273	-	-	(1,816,341)	5,421,932
2008年6月2日	7.34	15,231,560	-	-	(1,565,848)	13,665,712
2008年7月2日	6.46	1,482,175	-	-	(534,944)	947,231
2009年9月4日	4.90	23,705,524	-	-	(2,716,383)	20,989,141
		<b>166,375,605</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24,222,993)</b>	<b>142,152,612</b>
可行使期權數目		<b>19,586,617</b>				<b>35,906,115</b>

授出日	行使價 港幣	期權數目				於2009年 12月31日
		於2009年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	118,747,544	-	-	(12,115,446)	106,632,098
2007年8月1日	8.18	1,371,013	-	-	(101,211)	1,269,802
2007年10月2日	10.00	4,845,000	-	-	(2,376,232)	2,468,768
2007年11月1日	11.78	4,272,054	-	-	(2,970,439)	1,301,615
2007年12月3日	9.88	1,500,488	-	-	(266,159)	1,234,329
2008年1月2日	8.97	3,449,266	-	-	(90,857)	3,358,409
2008年2月1日	8.05	2,099,366	-	-	(381,984)	1,717,382
2008年3月3日	7.68	774,732	-	-	(39,062)	735,670
2008年5月2日	7.93	7,796,274	-	-	(558,001)	7,238,273
2008年6月2日	7.34	15,837,819	-	-	(606,259)	15,231,560
2008年7月2日	6.46	1,784,027	-	-	(301,852)	1,482,175
2008年11月3日	1.60	100,250,000	-	(79,937,500)	(20,312,500)	-
2009年9月4日	4.90	-	-	23,728,888	(23,364)	23,705,524
		<b>262,727,583</b>	<b>-</b>	<b>(56,208,612)</b>	<b>(40,143,366)</b>	<b>166,375,605</b>
可行使期權數目		<b>3,900,000</b>				<b>19,586,617</b>

### 38. 資產抵押

於報告期結束時，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
投資物業	17,091	13,243
物業、廠房及設備	114	128
預付租賃款項	42	43
發展中待售物業	6,065	4,948
待售物業	33	406
應收賬款	45	90
銀行存款	1,885	2,019
	<b>25,275</b>	20,877

上述抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣2.65億元(2009年：人民幣2.65億元)。所有其他資產亦已抵押，作為本集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告期結束時，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

### 39. 租賃安排

#### 作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金，扣除支出人民幣1,300萬元(2009年：人民幣1,000萬元)後，收入為人民幣5.84億元(2009年：人民幣5.32億元)。所持有投資物業已於其後一至十一年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2010年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣1,200萬元(2009年：人民幣700萬元)。這些或然租金一般於承租人收入的特定百分比確認。

於報告期結束時，本集團已與承租人訂定以下將來最低租賃付款，有關到期日如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
一年內	615	526
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,005	780
五年以上	117	100
	<b>1,737</b>	1,406



### 39. 租賃安排(續)

#### 作為承租人

於報告期結束時，本集團已訂有不可取消的經營租賃的最低租賃付款，有關到期日如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
一年內	44	46
第二年至第五年(包括首尾兩年)	39	71
五年以上	72	81
	<b>155</b>	198

經營租賃付款指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至十三年。

### 40. 承擔及或然事件

#### (a) 資本及其他承擔

(i) 於報告期結束時，本集團的承擔如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	4,673	6,534
發展中待售物業的開發成本	9,906	7,884
	<b>14,579</b>	14,418

(ii) 根據與中國上海市虹口區的上海市虹口區衛生局於2006年6月20日簽訂的協議，本集團承諾在虹口區瑞虹新城地區興建醫院，作為撤走原本位於該地區的多家醫療及健康服務的補償。於2010年及2009年12月31日，概無就該醫院簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量，因此並未於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。

(iii) 於2008年4月28日，本集團同意向為開發大連天地項目而成立的聯營公司提供相當於約人民幣11.28億元的進一步籌資或財務資助，藉此，本集團最終持有其48%實際權益。交易詳情載於日期為2008年4月28日的公佈及日期為2008年5月19日的通函內。

於2009年12月31日，本集團的已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔為約人民幣1.21億元，用以進一步籌資或財務資助。截至2010年12月31日止年度，本集團向該聯營公司進一步投資，因而於2010年12月31日，本集團並無有關於該聯營公司投資的未償還承擔。

#### 40. 承擔及或然事件(續)

(b) 或然負債

**金融擔保合約：**

(i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2009年：人民幣3.24億元)予一家虹口區政府指定的公司的銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2010年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2009年：零)。

(ii) 於2010年12月31日，本集團已就授予一家聯營公司為其銀行信貸融資向銀行作出人民幣2.65億元的擔保(2009年：人民幣5.28億元)，而該聯營公司已支取銀行貸款人民幣2.50億元(2009年：人民幣4.80億元)。

本公司董事認為，本集團的金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2010年12月31日及2009年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。

#### 41. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24、26及40所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

(a) SOCL及其附屬公司和聯營公司(本集團的附屬公司和聯營公司除外)

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
項目工程成本	466	196
租金及樓宇管理費開支	32	36
差旅開支	17	-
項目管理費收入	17	1
租金及樓宇管理費收入	-	2
利息收入	-	1

## 41. 有關連人士交易(續)

### (b) 其他有關連人士

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>聯營公司</b>		
項目管理費收入	22	8
估算利息收入	36	55
利息收入	31	11
<b>附屬公司非控制股東</b>		
擔保費收入	19	–
利息收入	–	2
估算利息開支	–	1
利息開支	125	102
項目管理費開支	8	7
<b>共同控制實體</b>		
租金及樓宇管理費收入	4	4
<b>一名董事</b>		
利息開支	–	35
<b>高級管理層</b>		
物業銷售	20	43
<b>高級管理層直系家屬</b>		
物業銷售	–	20

## 42. 報告日期後事項

於2011年1月26日，SOD發行人民幣35.00億元到期日為2015年1月26日的四年期優先票據(「2015年票據」)。2015年票據按人民幣計值以美元結算，年票息率為7.625%，每半年支付票息。

## 43. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額，已包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸，可換股債券及票據，已扣除銀行結餘及現金及已抵押銀行存款，及本公司權益持有人應佔權益，亦包括已發行股本與儲備及非控制股東權益。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金的總和(包括已抵押銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核至少每季度一次，且在作出各重要融資或投資決定之前進行。

#### 43. 資本風險管理(續)

報告期結束時資本負債比率如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	13,183	10,203
可換股債券	2,117	-
票據	2,945	-
已抵押銀行存款	(1,885)	(2,019)
銀行結餘及現金	(4,905)	(2,928)
負債淨額	11,455	5,256
權益總額	26,028	22,574
負債淨額除以權益總額	44%	23%

#### 44. 金融工具

##### a. 金融工具類別

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	12,730	7,827
<b>金融負債</b>		
指定為對沖工具的衍生金融工具	218	211
攤銷成本	23,697	13,974

##### b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司非控制股東欠款、已抵押銀行存款、應付賬款、應付有關連公司款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款及銀行借貸。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與此等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動性風險。董事審閱並同意管理各該等風險的政策有關概要如下。

##### 貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動之風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 44. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 貨幣風險(續)

於報告日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>港幣</b>		
資產	2,469	2,006
負債	8,365	6,458
<b>美元</b>		
資產	1,374	313
負債	1,032	1,285

#### 敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%乃為在內部向關鍵管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

敏感度分析僅包括在結算日以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於報告期結束時的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利及其他權益的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利及其他權益構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
<b>港幣</b>			
溢利或虧損	(i)	281	212
<b>美元</b>			
溢利或虧損	(ii)	(16)	46

附註：

- (i) 其主要屬於以港幣為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。
- (ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

本集團對外幣的敏感度在本年度利潤方面提高，主要由於港幣及美元兌人民幣均大幅貶值而外幣銀行借貸增加所致。

## 44. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息借貸。本集團的政策維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動性風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息，倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註32。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於報告期結束時所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行及其他借貸而言，該分析乃假設於報告期結束時的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向關鍵管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增加或減少，其代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升/下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2010年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1,000萬元(2009年：減少/增加人民幣1,700萬元)。考慮利率掉期合約指定為對沖工具的影響之後，其主要由於本集團浮息銀行及其他借貸所面臨的風險所致。

本集團於本年度對利率的敏感度有所上升，主要由浮息債務工具增加所導致。

#### 信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、聯營公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款以及有關連公司欠款，為本集團有關金融資產的信貸風險上限。

本集團的信貸風險主要源於其聯營公司貸款，應收賬款、應收貸款及由本集團提供財務擔保的或然負債。綜合財務狀況表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2010年12月31日最大債務人結欠約人民幣6,800萬元(2009年：人民幣1.23億元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣12.70億元(2009年：人民幣12.73億元)以及應收貸款人民幣5.97億元(2009年：人民幣3.78億元))除外。

由於資金存放於香港及中國的具良好信譽的金融機構的銀行，故有關流動資金的信貸風險有限。

#### 流動性風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動性需求。

## 44. 金融工具(續)

### b. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格乃根據於本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

#### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2010年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
<b>2010年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	2,913	-	-	-	2,913	2,913
浮息銀行及其他借貸	4.4%	2,195	6,748	4,648	1,135	14,726	13,183
可換股債券	10.7%	122	122	3,087	-	3,331	2,117
票據	7.5%	206	206	3,206	-	3,618	2,945
應付有關連公司款項	-	95	-	-	-	95	95
應付聯營公司款項	-	29	-	-	-	29	29
應付附屬公司非控制股東款項	-	462	-	-	-	462	462
自附屬公司非控制股東貸款							
- 浮息	6.1%	407	101	303	1,754	2,565	1,953
金融擔保合約	-	265	-	-	-	265	-
		<b>6,694</b>	<b>7,177</b>	<b>11,244</b>	<b>2,889</b>	<b>28,004</b>	<b>23,697</b>
<b>衍生工具 — 淨額結算</b>							
現金流量對沖工具	-	130	130	-	-	260	218

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上 但不超過2年	2年以上 但不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2009年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
<b>2009年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	2,070	-	-	-	2,070	2,070
浮息銀行借貸	4.1%	2,482	1,249	7,141	543	11,415	10,203
應付有關連公司款項	-	69	-	-	-	69	69
應付聯營公司款項	-	45	-	-	-	45	45
應付附屬公司非控制股東款項	4.1%	494	-	-	-	494	475
自附屬公司非控制股東貸款							
- 浮息	8.4%	56	56	168	670	950	670
- 免息	-	442	-	-	-	442	442
金融擔保合約	-	528	-	-	-	528	-
		<b>6,186</b>	<b>1,305</b>	<b>7,309</b>	<b>1,213</b>	<b>16,013</b>	<b>13,974</b>
<b>衍生工具 — 淨額結算</b>							
現金流量對沖工具		130	130	-	-	260	211

#### 44. 金融工具(續)

##### b. 財務風險管理目標及政策(續)

上述金融擔保合約金額即集團須按條款於持有方提出償付要求時，可能給予償付的最高損失額。集團根據報告期末的預測認為，按條款償付的可能性很小。然而，這項預測受制於持有方由於金融應收款項蒙受信用損失的可能性而對償付要求產生的改變。

##### c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按以下方法釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值按折讓現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得的價格作為輸入值，根據公認定價模式釐定；及
- 衍生工具的公平值乃採用輸入報價計算。倘未能取得有關報價，非期權衍生工具的公平值則採用折讓現金流量分析及有關的收益率曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值乃採用期權定價模式進行估計。

董事認為，在綜合財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

##### d. 確認於綜合財務狀況表的公允價值計量

在其他綜合權益中已包括人民幣700萬元的虧損(2009年：收益人民幣4,500萬元)關於至報告期末僅持有的指定為現金流量對沖利率掉期合約。

#### 45. 本公司財務狀況表概要

	2010年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	2,413	2,413
一家附屬公司貸款	6,747	6,365
附屬公司欠款	4,014	2,203
其他預付款項	22	22
銀行結餘	604	-
總資產	13,800	11,003
可換股債券	2,117	-
總負債	2,117	-
資產淨值	11,683	11,003
股本	102	99
儲備	11,581	10,904
總權益	11,683	11,003



## 46. 主要附屬公司詳情

本公司主要的附屬公司於2010年12月31日及2009年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
栢旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安啓豪有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安兆威有限公司	香港 2002年12月27日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展 有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 359,000,000美元	79.4%	79.4%	中國	物業發展及 物業投資
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
大連穎佳科技發展有限公司	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 23,000,000美元	100%	100%	中國	科技發展
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
興運企業有限公司	香港 2010年2月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	-	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務 有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	100股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司	中國 2008年4月25日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣280,744,034元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣105,768,504元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣539,797,592元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安房地產發展有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山詠瑞天地置業有限公司	中國 2008年3月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣483,779,914元	100%	100%	中國	物業發展

#### 46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
佛山源康房地產發展有限公司	中國 2008年2月29日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地商貿有限公司	中國 2010年8月3日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	100%	-	中國	零售業務
富薈有限公司	BVI 2010年4月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	-	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司(附註4)	香港 2003年3月14日	100股每股面值1港元的 A股普通股及 2股每股面值1港元 的B股普通股	A股： 80.2%	80.2%	香港	投資控股
瑞安君業有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值1港元的 普通股	60.15%	60.15%	香港	投資控股
杭州西湖天地經營管理 有限公司	中國 2003年3月6日	註冊及繳足資本 1,400,000美元	100%	100%	中國	物業管理
杭州西湖天地開發 有限公司	中國 2003年6月12日	註冊及繳足資本 51,800,000美元	100%	100%	中國	物業發展
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值1港元的 普通股	51%	51%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	100股每股面值1美元的 普通股	51%	51%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

#### 46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的 普通股	60.15%	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的 普通股	80.2%	80.2%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值1美元 的普通股	80.2%	80.2%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣151,300,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣71,600,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海駿興房地產開發有限公司	中國 2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣920,000,000元	49.98%	49.98%	中國	物業發展
上海創智天地發展有限公司	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣1,550,000,000元	99%	-	中國	物業發展
上海翠湖天地房地產有限公司	中國 2001年5月23日	註冊及繳足資本 人民幣165,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海樂復房地產有限公司	中國 2004年2月20日	註冊及繳足資本 130,500,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	75%	75%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展有限公司	中國 2010年12月28日	註冊資本 人民幣3,900,000,000元 未繳	100%	-	中國	物業發展

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣3,300,000,000元	74.25%	74.25%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足資本 2,100,000美元	99%	99%	中國	餐飲業務
上海瑞安蒼企業管理有限公司	中國 2010年7月29日	註冊及繳足資本 人民幣200,000元	100%	-	中國	提供業務 管理服務
上海太平橋房產管理有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 200,000美元	99%	99%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣101,300,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海興邦房地產有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣290,500,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣274,900,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海興僑房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 115,000,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區發展有限公司	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	86.8%	70%	中國	物業發展及 物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股0.01美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	提供管理 服務
瑞安休閒社區(大理)控股 有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(大理)有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)控股 有限公司	BVI 2008年4月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)控股 有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉) 有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)控股 有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

#### 46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年	2009年		
			(附註1)			
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1股每股面值0.01美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	提供秘書 服務
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sinothink Holdings Limited	BVI 2000年9月15日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Smart Silver Limited	BVI 2002年12月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股每股面值1港元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展 有限公司	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 288,000,000美元	75%	75%	中國	物業發展及 物業投資

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2010年 (附註1)	2009年		
上海百麗房地產開發有限公司	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	75%	-	中國	物業發展及 物業投資
上海豐誠物業管理有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣12,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠楊浦物業管理有限公司	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100%	-	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理有限公司	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	86.8%	70%	中國	物業發展
上海瑞展教育信息諮詢有限公司	中國 2010年4月20日	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	75%	-	中國	提供教育 信息諮詢 服務
上海新昌瑞安楊浦物業管理 有限公司	中國 2006年1月27日	註冊及繳足資本 人民幣450,000元	100%	90%	中國	物業管理
上海瑞安房地產發展有限公司	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 28,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理 服務
武漢瑞安天地商貿有限公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足資本 600,000美元	100%	100%	中國	零售業務

附註：

1. 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除大連穎佳科技發展有限公司、佛山安盈房地產開發有限公司、佛山瑞東置業有限公司、佛山瑞房置業有限公司、佛山瑞康天地置業有限公司、佛山房地產發展有限公司、佛山益康置業有限公司、佛山詠瑞天地置業有限公司、佛山源康房地產發展有限公司、佛山天地商貿有限公司、杭州西湖天地經營管理有限公司、杭州西湖天地開發有限公司、上海壹品家餐飲管理有限公司、上海瑞城房地產有限公司、上海瑞橋房地產發展有限公司、上海瑞安管業企業管理有限公司、武漢瑞安天地房地產發展有限公司、上海百麗房地產開發有限公司、上海豐誠物業管理有限公司、上海瑞安房地產發展有限公司、及武漢瑞安天地商貿有限公司等外商獨資企業外，所有於中國成立的附屬公司均為合資企業或合營企業。
3. 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於2010年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，而A類普通股持有人擁有除重慶超高層項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
5. 本集團持有 Portspin Limited 的51%權益，而 Portspin Limited 持有上海駿興房地產開發有限公司的98%權益。因此，本集團於上海駿興房地產開發有限公司的實際權益為49.98%。



# 財務概要

## 綜合收益表

截至12月31日止年度

	2006年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
營業額	4,729	4,570	2,066	6,758	<b>4,879</b>
本公司股東應佔溢利	1,146	2,462	1,798	2,673	<b>2,809</b>
非控制股東應佔溢利	494	405	270	(80)	<b>201</b>
年度溢利	<b>1,640</b>	<b>2,867</b>	<b>2,068</b>	<b>2,593</b>	<b>3,010</b>

## 綜合財務狀況表

於12月31日

	2006年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
投資物業	6,205	7,994	8,466	21,206	<b>26,893</b>
物業、廠房及設備	188	260	343	356	<b>540</b>
預付租賃款項	3,710	4,325	6,290	43	<b>73</b>
發展中物業	6,509	8,015	10,197	11,532	<b>14,308</b>
待售物業	1,799	325	3,090	627	<b>627</b>
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	3	1,066	1,627	2,135	<b>2,190</b>
應收賬款、按金及預付款項	1,594	3,789	1,270	992	<b>3,668</b>
其他資產	373	408	1,252	754	<b>1,164</b>
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	5,654	3,697	3,380	4,947	<b>6,790</b>
<b>總資產</b>	<b>26,035</b>	<b>29,879</b>	<b>35,915</b>	<b>42,592</b>	<b>56,253</b>
流動負債	3,829	8,828	8,100	8,838	<b>8,747</b>
非流動負債	7,041	4,345	9,640	11,180	<b>21,478</b>
<b>總負債</b>	<b>10,870</b>	<b>13,173</b>	<b>17,740</b>	<b>20,018</b>	<b>30,225</b>
<b>淨資產</b>	<b>15,165</b>	<b>16,706</b>	<b>18,175</b>	<b>22,574</b>	<b>26,028</b>
應佔權益：					
本公司股東	13,952	15,878	16,863	21,579	<b>24,820</b>
非控制股東權益	1,213	828	1,312	995	<b>1,208</b>
<b>權益總額</b>	<b>15,165</b>	<b>16,706</b>	<b>18,175</b>	<b>22,574</b>	<b>26,028</b>

## 每股資料

截至12月31日止年度

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
基本每股盈利(人民幣)	0.48	0.59	0.39	0.55	<b>0.55</b>
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	–	0.05	0.07	0.01	<b>0.06</b>
– 擬派末期股息(港幣)	0.06	0.10	0.01	0.12	<b>0.05</b>
– 全年股息(港幣)	0.06	0.15	0.08	0.13	<b>0.11</b>
紅股	–	–	十送一	–	–

附註：

上述2006年至2007年度之財務概要未有就採納國際會計準則委員會頒布之國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號「房地產建造協議」之影響作出重列。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生  
(主席)

李進港先生  
(董事總經理及行政總裁)

尹焯強先生  
(董事總經理及財務總裁)

### 非執行董事

梁振英議員

### 獨立非執行董事

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  
邵大衛先生

### 審核委員會

白國禮教授(主席)  
鄭維健博士  
麥卡錫·羅傑博士

### 薪酬委員會

馮國綸博士(主席)  
羅康瑞先生  
白國禮教授

### 提名委員會

羅康瑞先生(主席)  
龐約翰爵士  
白國禮教授

## 財務委員會

羅康瑞先(主席)  
龐約翰爵士  
馮國綸博士  
白國禮教授  
李進港先生  
尹焯強先生

## 公司秘書

黃金綸先生

## 核數師

德勤·關黃陳方會計師行

## 法律顧問

富而德律師事務所  
孖士打律師行

## 註冊辦事處

Walker House, 87 Mary Street  
George Town  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

## 公司總部

中國上海淮海中路333號  
瑞安廣場26樓  
郵政編碼：200021

## 香港營業地點

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

## 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)  
Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P. O. Box 609  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至1716號舖

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
德意志銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行有限公司

## 股份代號

272

## 網址

[www.shuionland.com](http://www.shuionland.com)



