

# 董事會報告

董事會提呈截至2011年12月31日止年度的年度報告及經審核的綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業務分別載於綜合財務報表附註46、17及18。

## 業績及撥備

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於第128頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.5仙已於2011年10月18日向股東派發。

董事議決在即將召開之股東周年大會(「股東周年大會」)上向本公司股東建議，派發截至2011年12月31日止年度的末期股息每股港幣10仙(2010年：每股港幣5仙)予於2012年6月13日名列本公司股東名冊上之股東，合計人民幣4.73億元(2010年：人民幣2.20億元)。

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

一份載有關於以股代息計劃詳情之通函連同選擇以股代息之表格，於股東周年大會後將於實際可行情況下盡快寄送予各股東。預期有關建議之末期股息單及股票約於2012年7月18日寄送予各股東。

## 投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

## 物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

## 股本

有關本公司股本於截至2011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2011年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣110.29億元(2010年：人民幣112.00億元)。

## 董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

<b>執行董事：</b>	<b>獨立非執行董事：</b>
羅康瑞先生	龐約翰爵士
李進港先生	馮國綸博士
尹焯強先生	白國禮教授
王克活先生(於2011年3月16日退任)	麥卡錫·羅傑博士
	邵大衛先生
	鄭維健博士(於2011年11月3日辭任)
<b>非執行董事：</b>	
黃月良先生(於2011年8月17日獲委任)	
梁振英先生(於2011年12月31日辭任)	

根據本公司的公司章程細則，馮國綸博士、白國禮教授及邵大衛先生將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任；而於2011年8月17日獲委任為本公司非執行董事的黃月良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2011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如下：

(a) 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		合計	於本公司已發行股本權益的概約百分比 (附註6)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權 (附註4)	其他股票衍生工具		
羅康瑞先生	–	1,333,430 (附註1)	3,266,796,897 (附註2)	–	276,182,711 (附註5)	3,544,313,038	68.00%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	–	5,077,338 (附註3)	–	5,571,838	0.10%
馮國綸博士	4,133,593	–	–	–	–	4,133,593	0.08%
龐約翰爵士	–	–	–	500,000	–	500,000	0.01%
白國禮教授	220,000	–	–	500,000	–	720,000	0.01%
麥卡錫·羅傑博士	–	–	–	500,000	–	500,000	0.01%
邵大衛先生	–	–	–	500,000	–	500,000	0.01%

附註：

- 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有 1,411,712,352 股股份、1,717,614,889 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第XV部，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。瑞安投資持有的 1,717,614,889 股股份包括本公司年結後，於 2012 年 3 月 16 日發行的 613,529,412 股股份之瑞安投資權益，而根據富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、Cassidy Enterprises Corp.(瑞安投資的間接全資附屬公司)及瑞安投資於 2011 年 9 月 9 日訂立的協議，該等股份將於該等交易(包括買賣 Rimmer Investments Limited 的全部已發行股本及妙園投資有限公司全部已發行股本中的 66.7%)完成後由本公司作為初始對價發行(「該等交易」)。該等交易的詳情載於本公司於 2011 年 10 月 6 日刊發的通函內。
- 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的 208,500 股股份及 946,218 份購股權的權益。
- 該等權益指根據本公司於 2007 年 6 月 8 日採納的購股權計劃授予董事及/或彼等各自的聯繫人可認購股份的購股權權益。
- 鑒於 Chester International Cayman Limited(「Chester International」)(作為股本掉期收款人)分別於 2010 年 9 月 7 日及 2010 年 9 月 8 日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International 被當作擁有 276,182,711 股股份的權益。Chester International 為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- 該等百分比乃根據 2011 年 12 月 31 日的已發行股份總數(即 5,211,587,981 股股份)計算。

(b) 於本公司債券的權益

董事姓名	權益性質	債券金額
馮國綸博士	受控制法團權益	人民幣 12,700,000 元

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人	人民幣 5,000,000 元

除上文所披露者外，於 2011 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2011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	普通股及 相關股份總數	於本公司 權益的概約百分比 (附註6)
羅太太	家族及個人	3,544,313,038 (L) (附註1、3及4)	68.00%
匯豐信託	信託人	3,542,979,608 (L) (附註2、3及4) 613,529,412 (S) (附註2、3及4)	67.98% 11.77%
Bosrich	信託人	3,542,979,608 (L) (附註2、3及4)	67.98%
SOCL	受控制法團權益	3,542,979,608 (L) (附註2、3及4)	67.98%
Chester International	實益持有人	276,182,711 (L)	5.30%
渣打集團有限公司	受控制法團權益	276,550,853 (L) 283,182,711 (S) (附註4及5)	5.31% 5.43%

附註：

- (1) 於該等股份中，3,268,130,327股股份包含：1,333,430股股份為羅太太實益持有，而3,266,796,897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第XV部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該3,266,796,897股股份的權益。
- (2) 於該等股份之好倉中，3,266,796,897股股份由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、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。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第XV部，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。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括本公司年結後，於2012年3月16日發行的613,529,412股股份之瑞安投資權益，而根據富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、Cassidy Enterprises Corp.(瑞安投資的間接全資附屬公司)及瑞安投資於2011年9月9日訂立的協議，該等股份將於該等交易(包括買賣Rimmer Investments Limited的全部已發行股本及妙園投資有限公司全部已發行股本中的66.7%)完成後由本公司作為初始對價發行(「該等交易」)，該等交易的詳情載於本公司於2011年10月6日刊發的通函內。
- (3) 鑒於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太、匯豐信託、Bosrich及SOCL各自被視為擁有該等股份的權益。
- (4) (L)代表好倉而(S)代表淡倉。
- (5) 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276,550,853股股份之好倉，以及283,182,711股股份之淡倉(當中包括283,182,711股股份的淡倉，及55,391,122股好倉乃來自股票衍生工具中的權益)。
- (6) 該等百分比乃根據2011年12月31日的已發行股份總數(即5,211,587,981股股份)計算。

除上文所披露者外，於2011年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司的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2011年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2011年 12月31日	購股權的可行使期限
<b>董事</b>								
李進港先生	2007年6月20日	7.00	3,520,407	-	-	(51,021)	3,469,386	2009年6月20日 - 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	671,466	-	-	(9,732)	661,734	2010年6月2日 - 2017年6月1日
龐約翰爵士	2007年6月20日	7.00	500,000	-	-	-	500,000	2007年6月20日 - 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 - 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 - 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 - 2012年6月19日
王克活先生(附註1)	2007年6月20日	7.00	5,428,570	-	-	(5,428,570)	-	2007年6月20日 - 2011年9月30日
梁振英先生(附註2)	2007年6月20日	7.00	500,000	-	-	-	500,000	2007年6月20日 - 2012年6月19日
鄭維健博士(附註2)	2007年6月20日	7.00	500,000	-	-	-	500,000	2007年6月20日 - 2012年6月19日
<b>小計</b>			<b>12,620,443</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5,489,323)</b>	<b>7,131,120</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 - 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 - 2012年6月19日
<b>小計</b>			<b>1,500,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,500,000</b>	
<b>僱員(總和)</b>								
	2007年6月20日	7.00	77,941,915	-	-	(13,735,888)	64,206,027	2009年6月20日 - 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	1,109,933	-	-	(301,302)	808,631	2009年8月1日 - 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	2,066,456	-	-	(386,734)	1,679,722	2009年10月2日 - 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	724,550	-	-	(226,695)	497,855	2009年11月1日 - 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	580,866	-	-	(464,710)	116,156	2009年12月3日 - 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	3,178,009	-	-	(329,607)	2,848,402	2010年1月2日 - 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	1,444,882	-	-	(174,890)	1,269,992	2010年2月1日 - 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	633,008	-	-	(142,627)	490,381	2010年3月3日 - 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	5,421,932	-	-	(981,278)	4,440,654	2010年5月2日 - 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	12,994,246	-	-	(3,085,401)	9,908,845	2010年6月2日 - 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	947,231	-	-	(250,694)	696,537	2010年7月2日 - 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	20,989,141	-	-	(3,878,712)	17,110,429	2010年11月3日 - 2017年11月2日
<b>小計</b>			<b>128,032,169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(23,958,538)</b>	<b>104,073,631</b>	
<b>總計</b>			<b>142,152,612</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29,447,861)</b>	<b>112,704,751</b>	

附註：

- 王克活先生已辭去本公司執行董事一職，自2011年3月16日起生效。其購股權已於2011年10月1日失效。
- 鄭維健博士已於2011年11月3日辭去本公司獨立非執行董事一職及梁振英先生已於2011年12月31日辭去本公司非執行董事一職。根據購股權計劃，其購股權將於2012年6月20日失效。
- 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：

**(i) 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。

**(ii) 合資格參與者**

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

**(iii) 股份數目上限**

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本的10%或本公司不時的已發行股本的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2011年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

**(iv) 每名參與者的限額**

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

**(v) 購股權期限**

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

**(vi) 接納購股權及於接納時須付金額**

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

**(vii) 認購價**

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

**(viii) 購股權計劃的剩餘年期**

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

### 購買股份或債券的安排

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

### 購買、出售或贖回股份

截至2011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78至第93頁的「企業管治報告」內。

### 關連交易

於綜合財務報表附註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。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，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日止年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的年度金額上限，不會超過人民幣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110萬元。於截至2011年12月31日止年度的相關年度上限並未於2011年12月31日屆滿時獲續期。

## (2) 本集團向 SOCL 之附屬公司租用物業

於本集團的日常業務過程中，本公司或其附屬公司(作為租戶)與 SOCL 的附屬公司(「瑞安集團」)訂立了數項物業租賃協議。鑑於 SOCL 為本公司的主要股東，根據上市規則，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(於 2011 年 12 月 31 日，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。

本公司於 2006 年 5 月 30 日與 SOCL 訂立一份框架租賃協議，該協議其後按 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 日止兩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 3,900 萬元及人民幣 4,100 萬元。另外，本公司預期，截至 2012 年 12 月 31 日止兩個年度，本集團租用香港物業應付予瑞安集團的年度總額將分別不會超過港幣 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/或為上海物業及香港物業取得許可已付及/或應付予瑞安集團的金額分別為人民幣 2,770 萬元及港幣 260 萬元。

## (3) 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，本集團與瑞安建業附屬之建築工程承建商瑞安建築有限公司(「SOCC」)及德基(中國)有限公司(統稱「瑞安建業承建商」)就本集團位於中國的项目訂立多項建築合同。建築合同包括翻新工程、樓宇裝修工程、機電系統物料採購及建材採購。羅先生及其聯繫人現時共同持有瑞安建業超過 30% 的股權。因此瑞安建業及其附屬公司(包括瑞安建業承建商)均為本公司關連人士的聯繫人。

於 2006 年 6 月 4 日，本公司與 SOCC 就提供建築服務訂立建築服務框架協議，並於 2008 年 12 月 15 日訂立補充協議，將年期延長三個財政年度至 2011 年 12 月 31 日(「建築服務框架協議」)。於 2011 年 12 月 9 日，本公司與 Shui On Contractors Limited(「SOC」，瑞安建業的全資附屬公司)訂立新框架協議，以就 SOC 及其附屬公司(構成瑞安建業集團一部分，包括 SOCC 為其成員公司之一)向本集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並進一步延長年期三個財政年度至 2014 年 12 月 31 日。

根據建築服務框架協議，就超過人民幣 1 百萬元的合同而言，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 1 百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣 1 百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並經參考當時市價。



本集團預計，截至2011年12月31日止年度，就SOCC根據建築服務框架協議向本集團提供建築服務支付的年度費用金額上限，將不超過人民幣8.45億元。

於回顧年度，本集團就建築服務已付及/或應付予SOCC的金額為人民幣8.16億元。

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

於2008年4月28日，本公司的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司(「晴盛」)、億達集團有限公司(「億達」)及其他數間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(「續訂管理服務協議」)。

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，因此根據上市規則，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公司的附屬公司，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。

根據續訂管理服務協議，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年度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2011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2,500萬元、人民幣3,700萬元及人民幣2,500萬元。

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1,900萬元、人民幣2,850萬元及人民幣1,900萬元。

#### (5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按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，因此根據上市規則，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日止兩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10億元。

於回顧年度，大連集團已付及/或應付予億達集團的建築服務費用為人民幣9.46億元。

#### (6) 就大連天地提供擔保及反彌償保證

根據本公司日期為2011年2月28日的公佈內所披露的合營安排，富岸向Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd.（「三井」）出售於Many Praises Dalian Limited（「Many Praises」）的30%權益，致使於相關買賣協議完成後，富岸及三井分別擁有Many Praises 70%及30%之權益。

根據合營安排，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」，本公司的全資附屬公司）及瑞安建業與三井及Many Praises訂立擔保，據此，SODH及瑞安建業同意個別（而非共同）向三井及Many Praises提供擔保（「大連擔保」）。SODH及瑞安建業根據大連擔保提供的擔保總額設有上限並不得超過人民幣5.00億元。

就SODH及瑞安建業根據大連擔保項下向三井及Many Praises所承擔之擔保責任，萬盈國際有限公司（「萬盈」，億達集團的成員公司）以SODH及瑞安建業為受益人簽訂反彌償保證（「反彌償保證」）。根據反彌償保證，萬盈同意提供反擔保，每當SODH及瑞安建業根據大連擔保須向三井及Many Praises支付任何所擔保之到期款項時，萬盈須於接獲要求後向SODH及瑞安建業支付該款項的30%，猶如其為主要責任人。

羅先生及其聯繫人共同持有瑞安建業超過30%的股權。因此，瑞安建業為本公司的關連人士，並且根據上市規則，SODH及瑞安建業為大連集團若干附屬公司的利益向三井及Many Praises提供大連擔保構成本公司的關連交易。

此外，就上市規則而言，富岸為本公司附屬公司，萬盈為富岸的主要股東而為本公司的關連人士。因此根據上市規則，萬盈向SODH提供反彌償保證亦構成本公司的關連交易。

#### (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作本集團商務用途為本集團接載旅客。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2013年12月31日止三個年度根據該協議應付予廣傑及其附屬公司之年度費用最高分別為人民幣1,940萬元、人民幣2,020萬元及人民幣2,110萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其附屬公司的飛機使用費為人民幣1,120萬元。

### (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，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(「CQ(NA)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CQ(NA)協議項下之條款簽訂獨立服務合約，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CQ(NA)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日止年度，重慶天地根據CQ(NA)協議應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限將不超過人民幣990萬元。

根據CQ(NA)協議，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900萬元。於截至2011年12月31日止年度，CQ(NA)協議項下相關年度上限並未於2011年12月31日屆滿時獲償期。

### (9) 有關重慶天地之超高層項目的持續關連交易

於2011年5月24日，永頤豐及重慶天地訂立項目服務框架協議(「CQ(SHR)協議」)，據此，重慶天地可不時與永頤豐集團按CQ(SHR)協議項下之條款簽訂獨立服務合約，為重慶天地超高層項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2013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CQ(SHR)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2013年12月31日止三個年度，重慶天地根據CQ(SHR)協議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1,572萬元、人民幣2,014萬元及人民幣2,188萬元。

於回顧年度，重慶天地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) 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日止年度，瑞虹新城應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限不超過人民幣800萬元。

於回顧年度，瑞虹新城向永頤豐集團已付及/或應付的項目服務費用為人民幣180萬元。

#### (11) 收購上海瑞虹新城項目六號地塊非零售部分之24.75%實益權益

於2011年4月1日，SODH、Elegant Partners Limited(「EPL」)、Foresight Profits Limited(「FPL」)、Silomax Limited、Selfers Limited及Hollyfield Holdings Limited(統稱「訂約方」)簽訂合約協議，據此，EPL同意出售，而SODH同意以總額為人民幣3.78億元之現金代價(或其等值之美元金額)向EPL收購，EPL於上海瑞虹新城項目六號地塊非零售部分持有之全部24.75%實益權益。

由於EPL為FPL(本公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則，EPL為本公司之關連人士。因此，收購事項根據上市規則構成本公司一項關連交易。

#### (12) 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，因此禮興(於相關公佈日期為瑞安投資附屬公司)成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，上海瑞安房地產發展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12月31日止兩個年度，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1,000萬元。

### (13) 就88天地項目與朗庭酒店集團進行持續交易

於2011年8月22日，SODH與朗庭酒店集團有限公司及其附屬公司(「朗庭酒店集團」)就擁有及持有88新天地品牌及商標以供於中國境內之酒店及品牌公寓(「88天地項目」)使用訂立日期為2011年8月22日的股東契約及相關協議項下的合營安排。

根據股東契約及為促進88天地項目的達成，SODH及朗庭酒店集團進一步於2011年8月22日訂立主協議，據此，朗庭酒店集團的成員公司可與本集團訂立獨立服務合約，以提供裝修、集中服務、市場推廣及管理服務及授出特許予本集團或第三方以88新天地品牌發展及/或擁有之酒店及品牌公寓。

朗庭酒店集團為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之一部份，且鷹君為羅先生的聯繫人。因此，根據上市規則，股東契約及主協議項下的交易構成本公司的關連交易。

於截至2025年12月31日止每個財政年度，就主協議項下本集團應付予朗庭酒店集團的服務費用的年度上限將不超過人民幣8,000萬元(約9,756萬港元)。

於回顧年度，本集團向朗庭酒店集團已付及/或應付的服務費用為人民幣20萬元。

### (14) 向三井出售Value Land Investment Limited(「Value Land」)的49%權益及日後回購三井於Value Land的權益

於2011年11月29日，SODH與三井訂立協議，據此，SODH同意有條件出售而三井同意有條件購入Value Land全部已發行股本的49%的權益及相關股東貸款(「出售事項」)。出售事項完成後，Value Land將由SODH持有51%權益及由三井持有49%權益。

發生回購觸發事件後，三井將透過股息分派獲得經濟權益(「回購」)。本集團預計SODH應向三井支付的回購價格不會超過人民幣7.30億元。

三井因其持有Many Praises的30%股權而為本公司的關連人士，Many Praises為本公司的間接非全資附屬公司。因此，出售事項及回購各自構成上市規則界定的本公司關連交易。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(5)項、第(7)至第(10)項及第(12)至第(13)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(5)項、第(7)至第(10)項及第(12)至第(13)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)項至第(5)項、第(7)至第(10)項及第(12)至第(13)項所列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2011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2011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 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。

於 2011 年 1 月 26 日，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」）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。

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、2013票據及2015票據的失責行為，並可能會觸發本集團對於截至2011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109.48億元。

於截至2011年12月31日止年度後，本公司及SODH作為擔保人，Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「Shui On Development (Singapore)」)作為發行人及DB作為受託人就Shui On Development (Singapore)於2012年1月26日發行的2.5億新加坡元8% 2015年到期的優先票據(「2015 SODS票據」)訂立書面協議(「2015 SODS契約」)，2015 SODS票據已據此予以發行。

2015 SODS契約規定，於控制權出現變動時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額之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 SODS票據。

2015 SODS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)本公司或SODH與其他個人或實體兼併、合併或整合或併入其他個人或實體，或其他個人或實體與本公司或SODH兼併或合併或併入本公司或SODH，或向其他個人或實體出售本公司或SODH全部或大部份資產；或(2)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 SODS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(3)任何人士或集團(定義見2015 SODS契約)(2015 SODS契約特許持有人除外)成為較2015 SODS契約特許持有人實益持有本公司或SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人；或(4)採納有關本公司或SODH清算或解散的一項計劃。

於截至2011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於2012年2月22日發行的4.75億美元9.75% 2015年到期的優先票據(「2015 SODH票據」)訂立書面協議(「2015 SODH契約」)，2015 SODH票據已據此予以發行。

2015 SODH契約規定，於控制權出現變動時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額之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 SODH票據。

2015 SODH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)本公司或SODH與其他個人或實體兼併、合併或整合或併入其他個人或實體，或其他個人或實體與本公司或SODH兼併或合併或併入本公司或SODH，或向其他個人或實體出售本公司或SODH全部或大部份資產；或(2)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 SODH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(3)任何人士或集團(定義見2015 SODH契約)(2015 SODH契約特許持有人除外)成為較2015 SODH契約特許持有人實益持有本公司或SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人；或(4)採納有關本公司或SODH清算或解散的一項計劃。



## 董事會報告

### 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2011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1,400萬元(2010年：人民幣1,200萬元)。

### 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2011年12月31日止年度，本集團單一最大承建商——SOC應記款項佔本集團建築服務總額約16%。與SOC的交易詳情，載於第117頁的「關連交易」第(3)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%。除給予SOC的建築款項外，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

2012年3月21日