

董事會報告



董事會提呈截至2012年12月31日止年度的年報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2012年12月31日止年度的業績載於第130頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.5仙已於2012年10月11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2012年12月31日止年度的末期股息每股港幣3.5仙(2011年：每股港幣10仙)，合計港幣2.10億元或相當於人民幣1.70億元(2011年：港幣5.83億元或相當於人民幣4.73億元)。於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，按3股現有股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份。如果供股股份(在已全額支付的情況下)在建議2012年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於股東周年大會上批准2012年末期股息，則在2012年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將約港幣2.80億元(相當於人民幣2.26億元)。

末期股息預期約於2013年6月18日派發予於2013年6月4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2012年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2012年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣120.19億元(2011年：人民幣101.53億元)。

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
李進港先生	馮國綸博士
尹焯強先生	白國禮教授
	麥卡錫•羅傑博士
非執行董事：	邵大衛先生
黃月良先生	

根據本公司的公司章程細則，李進港先生、尹焯強先生及麥卡錫•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。

董事於證券的權益

於2012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			權益佔本公司已發行股本的概約百分比(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	總計	
羅康瑞先生	-	1,387,141 (附註1)	3,294,769,562 (附註2)	-	276,182,711 (附註5)	3,572,339,414	59.52%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	-	13,577,747 (附註3)	-	14,072,247	0.23%
尹焯強先生	-	-	-	9,575,766	-	9,575,766	0.15%
馮國綸博士	4,133,593	-	-	-	-	4,133,593	0.06%
白國禮教授	228,860	-	-	-	-	228,860	0.0038%

附註：

- 該等權益為羅康瑞先生(「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1,387,141股股份的權益。
- 該等權益由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」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)及Boswell Limited(「Boswell」)持有的1,468,577,844股股份、1,527,879,950股股份、3,508,943股股份、22,385,953股股份、100,000,000股股份及172,416,872股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell全為瑞安投資的全資附屬公司。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。
- 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943,861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。
- 就該等權益而言，鑑於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。如上述所言，Chester International為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等276,182,711股股份的權益。
- 該等百分比乃根據2012年12月31日的已發行股份總數(即6,001,294,642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
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族	500,000美元

除上文所披露者外，於2012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)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2012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5)
羅太太	家族及個人	3,572,339,414 (附註1、3及4)	59.52%
匯豐信託	信託人	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%
Bosrich	信託人	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%
SOCL	受控制法團權益	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%

附註：

- (1) 就該等權益而言，3,296,156,703股股份包含：1,387,141股股份為羅太太實益持有，而3,294,769,562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3,294,769,562股股份的權益。
- (2) 該等權益由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic及Boswell持有的1,468,577,844股股份、1,527,879,950股股份、3,508,943股股份、22,385,953股股份、100,000,000股股份及172,416,872股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell全為瑞安投資的全資附屬公司。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，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，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。
- (3) 就該等權益而言，鑑於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。如上述所言，Chester International為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等276,182,711股股份的權益。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。
- (5) 該等百分比乃根據2012年12月31日的已發行股份總數(即6,001,294,642股股份)計算。

除上文所披露者外，於2012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2012年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	於2012年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事								
李進港先生	2007年6月20日	7.00	3,469,386	-	-	(127,551)	3,341,835	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	661,734	-	-	(24,329)	637,405	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年1月18日	2.61	-	6,919,000	-	-	6,919,000	由2013年第2季(附註2) 至2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	-	1,869,158	-	(133,512)	1,735,646	2012年10月3日至 2018年10月28日
尹焯強先生	2012年1月18日	2.61	-	3,501,000	-	-	3,501,000	由2013年第2季(附註2) 至2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	-	6,542,056	-	(467,290)	6,074,766	2012年10月3日至 2018年10月28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
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
梁振英先生(附註1)	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(附註1)	2007年6月20日	7.00	500,000	-	-	(500,000)	-	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			7,131,120	18,831,214	-	(3,752,682)	22,209,652	
顧問								
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	1,000,000	-	-	(200,000)	800,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
梁國輝博士	2007年6月20日	7.00	500,000	-	-	(500,000)	-	2007年6月20日至 2012年6月19日
小計			1,500,000	-	-	(700,000)	800,000	
僱員(總和)								
	2007年6月20日	7.00	64,206,027	-	-	(6,837,418)	57,368,609	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	808,631	-	-	(24,174)	784,457	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	1,679,722	-	-	(105,453)	1,574,269	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	497,855	-	-	(49,643)	448,212	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	116,156	-	-	(14,675)	101,481	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	2,848,402	-	-	(124,224)	2,724,178	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	1,269,992	-	-	(412,402)	857,590	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	490,381	-	-	(38,832)	451,549	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	4,440,654	-	-	(678,717)	3,761,937	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	9,908,845	-	-	(791,874)	9,116,971	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	696,537	-	-	(250,858)	445,679	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	17,110,429	-	-	(2,578,710)	14,531,719	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年1月18日	2.61	-	30,351,000	-	(1,010,000)	29,341,000	由2013年第2季(附註2) 至2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	-	15,373,805	-	(1,304,246)	14,069,559	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年9月3日	5.35	-	14,953,227	-	(405,901)	14,547,326	2012年11月5日至 2019年11月4日
小計			104,073,631	60,678,032	-	(14,627,127)	150,124,536	
總計			112,704,751	79,509,246	-	(19,079,809)	173,134,188	

附註：

- 1 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。根據購股權計劃的條款，其購股權已於2012年6月20日失效。
- 2 歸屬日將由本公司薪酬委員會決定，並為2013年4月1日至2013年6月30日期間的一天。

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10%或本公司不時地已發行股本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2012年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

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

(vii) 認購價

任何個別購股權的認購價須至少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。根據購股權計劃條款，董事會有酌情權釐定認購價。

(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2012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82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) 收購Rimmer Investments Limited(「利盟」)及妙園投資有限公司(「妙園」)的已發行股本

於2011年9月9日，富明控股有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與Cassidy Enterprises Corp.(「Cassidy」)及瑞安投資就出售及購買利盟的全部已發行股本及妙園全部已發行股本中的66.7%(「收購利盟股份及妙園股份」)簽訂協議。瑞安投資作為本公司的主要股東，就上市規則而言為本公司的關連人士。Cassidy作為瑞安投資的附屬公司，就上市規則而言亦為本公司的關連人士。由於Cassidy及瑞安投資為本公司的關連人士，根據上市規則，收購利盟股份及妙園股份構成本公司的關連交易。另外，自收購利盟股份及妙園股份於2012年3月16日完成後，新天地朗庭酒店相關交易(定義見本公司日期為2011年10月6日的通函)成為本公司的持續關連交易，詳見本部份第11項。

(2) 本集團向SOCL之附屬公司租用物業

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

在上海，本集團與上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海利盟」)(至2012年3月16日止為SOCL間接擁有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。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(「框架租賃協議」)。

本集團將截至2012年12月31日止年度本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額定為人民幣4,100萬元。另外，本公司預期，截至2012年12月31日止年度，本集團租用香港物業應付予瑞安集團的年度總額將不會超過港幣420萬元。

自本集團由瑞安投資收購瑞安廣場權益於2012年3月16日完成後(該交易的詳情已載於本公司日期為2011年10月6日的通函內)，上海九海利盟成為本公司的一間附屬公司，並上海九海利盟與本集團有關瑞安廣場的物業租賃安排成為本公司的集團內部交易而不是關連交易。於2012年1月1日至2012年3月15日期間，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議就租用上海物業已付及/或應付予瑞安集團的金額為人民幣560萬元。

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香港物業已付及/或應付予瑞安集團的金額為港幣270萬元。為避免疑問，於框架租賃協議項下有關香港瑞安中心的物業租賃及特許協議截止2012年12月31日止仍為本集團及瑞安集團(不包括本公司及其附屬公司)的關連交易。瑞安集團及本集團預期，本集團於截止2015年12月31日止三個年度每年就租用香港物業應付予瑞安集團的年度總額將為上市規則第14A章項下的符合最低豁免水平的交易。因此，框架租賃協議項下有關香港物業的相關年度上限並未於2012年12月31日屆滿時獲續期。

(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。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。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(「新建築服務框架協議」)，以就SOC及其附屬公司(構成瑞安建業集團一部份，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。

根據新建築服務框架協議，就合約金額為人民幣5百萬元或以上的合同而言，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5百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣5百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本集團預計，截至2014年12月31日止三個年度，就SOC及其附屬公司根據新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，將分別不超過人民幣9.7億元、人民幣10.6億元及人民幣12.5億元。

於回顧年度，本集團就建築服務已付及/或應付予SOC及其附屬公司的金額為人民幣9.33億元。



(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(「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的境內公司提供管理服務，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、億達及當時大連集團旗下境內公司(「大連境內集團」)訂立續訂管理服務協議，將管理服務協議的年期延長三年至2013年12月31日。

根據管理服務協議(經日期為2010年12月28日的續訂管理服務協議修訂)，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。

於2012年10月29日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連境內集團訂立重續管理服務協議以(當中包括)(a)將管理服務協議的期限由2013年12月31日進一步延長至2014年12月31日止；(b)修訂上海瑞安房地產發展及晴盛向大連境內集團提供的管理服務範圍；(c)修訂用於計算大連境內集團應付年度管理費用佔大連項目年度總預算建設成本的相關百分比率，(i)就上海瑞安房地產發展而言，由1%修訂為1.5%；及(ii)就晴盛而言，由1.5%修訂為1%。上述第(b)及(c)項修訂自2012年10月29日起生效。

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。

大連集團於截至2012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1,800萬元、人民幣2,200萬元及人民幣1,500萬元。

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1,130萬元、人民幣1,470萬元及人民幣1,040萬元。

(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構成大連天地的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。於2012年11月23日，富岸與億達訂立第三補充協議，以就億達集團向大連集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015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(本公司的一間附屬公司)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日止年度已付或應付予億達的費用的年度上限不能超過人民幣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4.88億元。

(6) 使用由 SOCL 附屬公司擁有的飛機

於 2009 年 9 月 4 日，本公司與廣傑投資有限公司（「廣傑」）訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機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 日止兩個年度根據該協議應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用分別最高為人民幣 2,020 萬元及人民幣 2,110 萬元。

於回顧年度，本集團已付及/或應付予廣傑及其聯屬公司的飛機使用費為人民幣 960 萬元。

(7) 有關重慶瑞安天地房地產發展有限公司（「重慶天地發展」）之超高層項目的持續關連交易

於 2011 年 5 月 24 日，永靈通置業有限公司（「永靈通」）與重慶天地發展訂立項目服務框架協議（「CQ(SHR) 協議」），據此，重慶天地發展可不時與永靈通及其聯繫人（「永靈通集團」）按 CQ(SHR) 協議項下之條款簽訂獨立服務合約，為重慶天地發展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，永靈通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，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由重慶天地發展就 CQ(SHR) 協議應付予永靈通集團的服務費用構成本公司的持續關連交易。

於截至 2013 年 12 月 31 日止兩個年度，重慶天地發展就 CQ(SHR) 協議應付予永靈通集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣 2,014 萬元及人民幣 2,188 萬元。

於回顧年度，重慶天地發展向永靈通集團已付及/或應付的項目服務費用為人民幣 260 萬元。

截至 2012 年 12 月 31 日止年度後，永靈通及重慶天地發展互相協定終止 CQ(SHR) 協議，自 2013 年 2 月 1 日起生效。

(8) 有關上海瑞虹新城有限公司（「瑞虹新城」）項目的持續關連交易

於 2009 年 10 月 27 日，Shui On Development (Holding) Limited（「SODH」）、永靈通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/或永靈通集團分別按框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為瑞虹新城物業發展項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於 2011 年 12 月 31 日。於 2012 年 2 月 23 日，瑞虹新城及永靈通訂立新框架協議（「瑞虹新城協議」），以就永靈通集團向瑞虹新城提供服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至 2014 年 12 月 31 日屆滿。

根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，永靈通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，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由瑞虹新城按瑞虹新城協議應付予永靈通集團的服務費用構成本公司的持續關連交易。



於截至2014年12月31日止三個年度，瑞虹新城應付予永靈通集團的服務費用的年度上限分別不超過人民幣1,176萬元、人民幣2,058萬元及人民幣3,000萬元。

於回顧年度，瑞虹新城向永靈通集團已付及/或應付的項目服務費用為人民幣550萬元。

截至2012年12月31日止年度後，永靈通及瑞虹新城互相協定終止瑞虹新城協議，自2013年2月1日起生效。

(9) 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(「禮興服務協議」)，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)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的持續關連交易。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不超過人民幣500萬元。

於回顧年度，禮興於禮興服務協議項下未產生任何應付予上海瑞安房地產發展的服務費用。

禮興服務協議已自2012年3月31日起終止。

(10) 有關88新天地項目與朗庭酒店集團進行持續關連交易

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中國境內之酒店及品牌公寓使用訂立日期為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新天地項目的達成，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由本集團或第三方以88新天地品牌發展及/或擁有之酒店及品牌公寓。

朗庭酒店集團由鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有，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持續關連交易。

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。

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40萬元。

(11) 有關新天地朗庭酒店與朗庭酒店國際有限公司(「朗庭國際」)及朗庭酒店管理(上海)有限公司(「朗庭上海」)進行持續關連交易

於2010年4月1日，禮興與朗庭上海訂立一份酒店管理協議及與朗庭國際訂立一份特許協議(統稱「新天地朗庭酒店相關協議」)。根據酒店管理協議，朗庭上海應享有新天地朗庭酒店的獨家管理及經營權，自新天地朗庭酒店開業起為期20年，可由朗庭上海以10年的倍數重續，惟須受限於酒店管理協議的條款。另外，根據特許協議，朗庭國際同意向禮興授予獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期限內就經營新天地朗庭酒店使用「Langham」商標及其他標記。

朗庭上海及朗庭國際為鷹君持有，而根據上市規則鷹君為羅先生的聯繫人。自收購利盟股份及妙園股份於2012年3月16日完成後，禮興成為本公司的一間附屬公司。因此，根據上市規則，於新天地朗庭酒店相關協議項下進行的交易成為本公司的持續關連交易。

於截至2013年12月31日止兩個年度，於新天地朗庭酒店相關協議項下，本集團應付予朗庭上海及朗庭國際的年度上限不超過港幣9,895.9萬元。

於回顧年度，本集團向朗庭上海及朗庭國際已付及/或應付的服務費用合共為人民幣610萬元。

(12) 認購有關瑞虹新城項目 Foresight Profits Limited(「FPL」)之新股份

於2012年6月20日，SODH向FPL(本公司持有75%之附屬公司)申請以總額約為人民幣9.5億元之現金代價發行新股份(「瑞虹新城認購事項」)。瑞虹新城認購事項完成後，SODH於FPL擴大後股本的股權權益將由75%增加約4.81%至79.81%，而Elegant Partners Limited(「EPL」)於FPL的股權權益將由25%減少約4.81%至20.19%。FPL將繼續為本公司之間接非全資附屬公司，其財務數據將繼續合併列入本公司之財務報表。

由於EPL的控股公司持有本公司另一附屬公司的49%權益，EPL為控權人的聯繫人(按上市規則第14A章之定義)。瑞虹新城認購事項涉及一項交易，而EPL(FPL之主要股東)為控權人的聯繫人。因此，根據上市規則，瑞虹新城認購事項構成本公司一項關連交易。

(13) 就佛山嶺南天地6號及16號地段向三井出售 Glory Land Investment Limited(「Glory Land」)的49%權益及日後回購三井於Glory Land的權益

於2012年8月22日，SODH與三井訂立協議，據此，SODH同意有條件出售且三井同意有條件購入Glory Land全部已發行股本的49%的權益及相關股東貸款(「出售事項」)。出售事項於2012年11月9日完成後，Glory Land由SODH持有51%權益及由三井持有49%權益。

發生回購觸發事件(詳見本公司日期為2012年8月22日的公佈)後，三井將透過股息分派獲得經濟權益(「回購」)。本集團預計SODH應向三井支付的最高回購價格不會超過人民幣4億元。

三井因其於2012年12月31日持有Many Praises的30%股權及Value Land Investment Limited(「Value Land」)的44.1%股權而為本公司的關連人士，Many Praises及Value Land均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(2)項至第(11)項的持續關連交易，彼等認為上述第(2)項至第(11)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。核數師已根據主板上市規則第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(2)項至第(11)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重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一個情況下，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2012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的名稱	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司的業務資料	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2012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(定義見2013契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(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。此交易之詳情已載於本公司日期為2010年12月23日之公佈內。

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（定義見2015契約）時，SODH將會提出要約按美元結算金額（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。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。

於2011年4月20日，京僑有限公司作為借款人，本公司作為保證人及渣打銀行香港有限公司（「渣打銀行」）、大華銀行有限公司、中國銀行股份有限公司澳門分行、東亞銀行有限公司及大豐銀行有限公司作為貸款人及牽頭安排行及渣打銀行作為協調安排行、代理行及擔保代理行訂立一項有關上限為港幣15.5億元之三年期融資貸款（「京僑貸款」）的融資協議。該融資協議規定羅先生於融資協議生效期間內須持有本公司已發行股本中至少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。

於2012年1月26日，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)發行之2.5億新加坡元8% 2015年到期之優先票據（「2015 SODS票據」）於2012年1月26日訂立書面協議（「2015 SODS契約」），2015 SODS票據已據此予以發行。2015 SODS票據契約規定，於控制權出現變動（定義見2015 SODS契約）時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2015 SODS票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年1月26日之公佈內。

於2012年2月29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4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「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（定義見2015 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2015 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。

於2012年7月20日，本公司公佈Hollyfield Holdings Limited及上海瑞虹新城有限公司分別獲取一項上限為港幣8.5億元之三年期離岸融資貸款及一項上限為人民幣12億元之在岸三年期融資貸款（合稱為「瑞虹新城貸款」）。根據瑞虹新城貸款條文規定，羅先生於瑞虹新城貸款生效期間須持有本公司已發行股本中至少35%實益權益或出任本公司主席或擁有本公司之控制權。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年7月20日之公佈內。

於2012年7月30日，本公司及SODH與德意志銀行新加坡分行、渣打銀行及瑞士銀行香港分行就發行4億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「額外2015 SODH票據」）訂立購買協議。額外2015 SODH票據將與2015 SODH票據合併及構成單一類別票據，並將與2015 SODH票據享有同等權益。額外2015 SODH票據已根據2015 SODH契約發行。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年8月7日之公佈內。

於2012年12月10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5億美元高級永久資本證券（「證券」）訂立書面協議（「信託契據」），證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a)SODH未能遵守證券之條款及條件所載任何契諾而該違反持續，或(b)SODH於發生控權變動（定義見證券之條款及條件）後並無贖回證券，或未能作出或完成購買要約，則自控權變動發生之日（包括該日）起之當時適用分派率應增加每年3%，惟分派率之最高增加總額應為每年3%。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年12月11日之公佈內。



如沒有履行上述責任，則構成2013票據、2015票據、京僑貸款、2015 SODS票據、2015 SODH票據、額外2015 SODH票據、瑞虹新城貸款及證券的失責行為，並可能會觸發本集團截至2012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122.33億元。

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35。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島的法例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2012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400萬元(2011年：人民幣1,400萬元)。

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2012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17%。與SOC的交易詳情，載於第121頁的「關連交易」第(3)點「瑞安建業有限公司(「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51%。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持有任何權益。

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。

代表董事會

主席

羅康瑞

二零一三年三月二十八日