

改變 change

瑞安房地產有限公司

變中 求進

今年的年報以「改變」為主題，包括市場、業務以至管理模式的改變。隨著瑞安房地產不斷蛻變，我們繼續力臻最高的業績水平和價值創建能力，為股東謀福祉。

面對競爭日趨激烈的環境，集團正對經營策略和架構作出必要的調整，以確保可持續的長遠發展。瑞安房地產心繫股東、業務夥伴及員工，現正著力變革，締造長遠佳績。

目錄

2	企業經營哲學與承諾
4	財務摘要
6	企業成就摘要
10	主席報告
14	新方向 新架構
18	管理層討論與分析
19	市場最新概況及項目簡介
40	業務回顧
52	土地儲備
54	財務回顧
58	市場展望
62	企業管治報告
74	企業社會責任
86	董事及高級管理人員履歷
92	董事會報告
105	獨立核數師報告
106	綜合損益表
107	綜合損益及其他全面收益表
108	綜合財務狀況表
110	綜合權益變動表
111	綜合現金流量表
113	綜合財務報表附註
195	財務概要
196	公司資料

關於 我們

中國內地具創意的房地產開發商

瑞安房地產有限公司於2004年成立，並於2006年10月在香港聯交所上市(股份代號：272)，為瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產總部設於上海，在發展大型、多用途城市核心社區及綜合住宅發展項目方面擁有卓越的成績，在內地房地產市場奠定了穩固的基礎。

瑞安房地產在中國內地開發創新及優質的住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化等項目。公司以創新獨到及具彈性的手法來進行項目的總體規劃，力求項目發展能配合當地政府制定的總體城市規劃，並把當地城市的歷史文化特色融入項目的設計及業務發展策略中。我們的發展項目充分體現「整體社區」理念，力爭打造一個集「生活、工作、休閒」於一體的獨特環境，豐富全面生活體驗。

目前，公司在上海、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有八個處於不同開發階段的項目，公司土地儲備達1,250萬平方米(1,030萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，220萬平方米為會所、停車位和其他設施)。

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

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

瑞安房地產相關僱員工及其發展是公司獲得長遠成功的關鍵。

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。

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
營業額	12,314	5,926	9,828	4,821
以下應佔：				
物業發展	10,476	4,353	8,361	3,541
物業投資	1,804	1,535	1,440	1,249
其他	34	38	27	31
毛利	3,953	2,532	3,155	2,060
投資物業的公平值增值	3,649	3,316	2,912	2,698
應佔聯營公司業績	(223)	100	(178)	82
股東應佔溢利	2,663	2,494	2,125	2,029
集團核心溢利(2012年重列)	1,482	270	1,183	220
每股基本盈利(2012年重列)	港幣35仙	港幣39仙	人民幣28分	人民幣32分
每股股息				
已付中期股息	港幣2.2仙	港幣2.5仙	港幣2.2仙	港幣2.5仙
擬派末期股息	港幣4仙	港幣3.5仙	港幣4仙	港幣3.5仙
全年股息	港幣6.2仙	港幣6仙	港幣6.2仙	港幣6仙

附註：

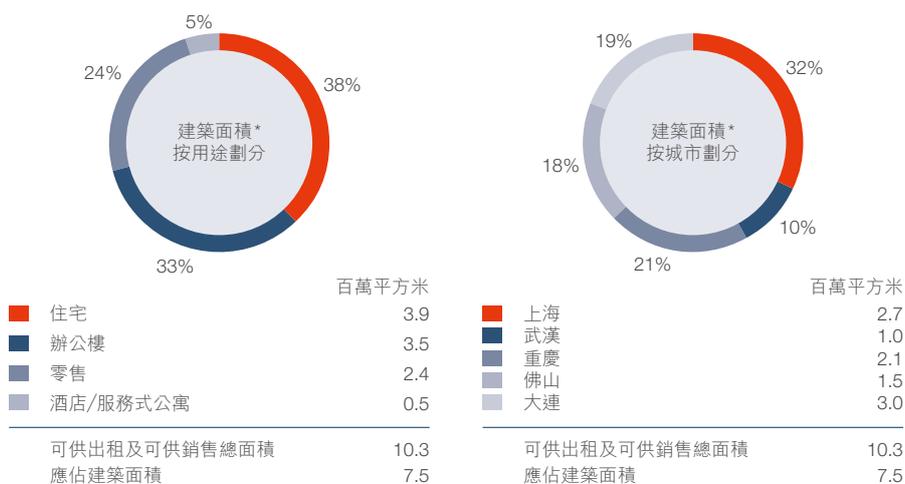
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2013年以人民幣1,000元兌港幣1,253元和2012年以人民幣1,000元兌港幣1,229元換算。

財務狀況 於12月31日

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	10,180	8,633
總資產	98,602	89,617
權益總額	42,174	37,268
總債務	35,091	34,668
銀行及其他借貸	24,366	18,803
可換股債券	395	2,346
票據	10,330	13,519
淨資產負債率*	59%	70%

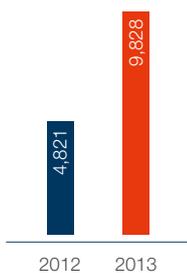
* 以銀行貸款、可換股債券及票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額除以權益總額計算。

土地儲備 於2013年12月31日



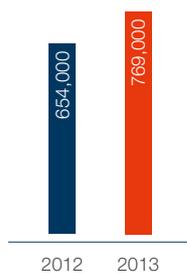
營業額

(人民幣百萬元)



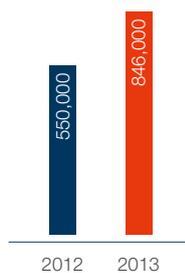
已竣工總建築面積

(平方米)



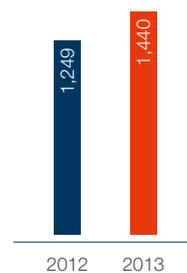
投資物業組合 — 可供出租總建築面積

(平方米)



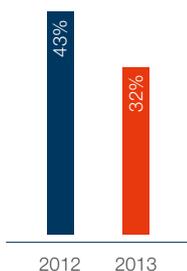
租金及相關收入

(人民幣百萬元)



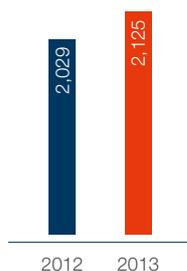
毛利率

(%)



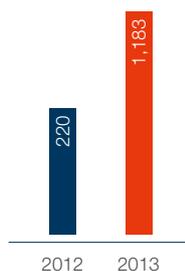
股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



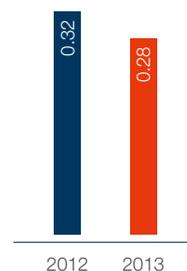
集團核心溢利

(人民幣百萬元)



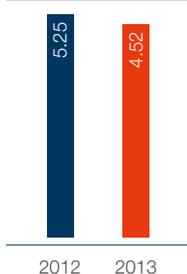
每股基本盈利

(人民幣元/股)



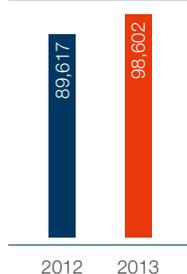
每股股東權益

(人民幣元/股)



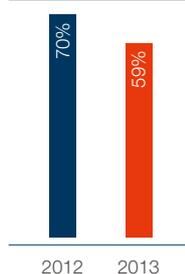
總資產

(人民幣百萬元)



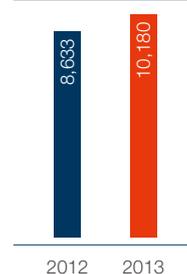
淨資產負債率

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)



企業成就摘要

集團多個項目獲得美國綠色建築委員會以及中華人民共和國住房和城鄉建設部授予的專業認證，包括：

LEED

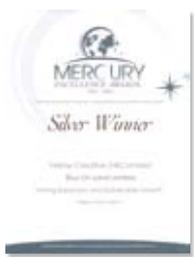
- 1月，武漢天地第A5號地塊獲得LEED-建築主體與外殼金級認證。
- 5月，重慶天地第B12-1/02號地塊榮獲LEED-建築主體與外殼金級認證。



集團方面

二月

集團《2012年度中報》及《2011年度年報》分別榮獲「Mercury Awards 2012/13大獎」之「中報設計銀獎」及「房地產組別年報的整體榮譽獎」。



三月

集團全資附屬公司——中國新天地有限公司(「中國新天地」)開始營運。

五月

中國新天地宣佈，自2013年7月1日起委任黃勤道先生為行政總裁。

虹橋天地與上海機場集團簽訂《虹橋商務區虹橋天地遠程值機項目合作框架協議》，虹橋天地將成為上海首個提供遠程值機服務的商業綜合體。

六月



集團榮獲由《亞洲企業管治》雜誌頒發「2013亞洲企業管治表彰大獎——企業管治指標企業」。

八月

集團「2012年度年報」獲得「2013國際ARC獎項」之「房地產發展/服務組別的整體年報封面設計金獎」及「房地產發展/服務組別的传统年報銀獎」。



十月



集團及中國新天地與Brookfield Property Partners訂立投資商業物業及合作協議。

集團「2012年度年報」獲得「Galaxy大獎2013」之「住宅房地產組別整體年報銀獎」。



十一月

集團獲得由《新聞晨報》授予的「2013上海樓市突出貢獻房地產企業」稱號。



十二月

集團及中國新天地與中國人壽信托有限公司成為策略合作夥伴。

綠色建築評價

- 1月，上海太平橋第126號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；武漢天地第B20號地塊(武漢天地中央會所)獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證。
- 7月，瑞虹新城三期第6號地塊(1-3, 5-11號樓)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。
- 8月，武漢天地第B13/B17號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。
- 12月，上海太平橋第127號地塊通過中國綠色建築設計評價標識三星級認證的專家評審。虹橋天地第D17號地塊(酒店部分)通過中國綠色建築設計評價標識二星級認證的專家評審。

項目方面

新天地時尚·購物中心憑藉「100哆啦A夢秘密道具博覽」活動，獲得由國際購物中心協會(ICSC)授予的2013年度ICSC亞太購物中心大獎——銷售推廣組別銀獎。



瑞虹新城·璟庭於年內獲得一系列上海主流媒體頒發的獎項，

包括《新民晚報》頒發的「2013年十大期待樓盤」、《新聞晨報》頒發的「2013上海樓市明星樓盤」，以及《東方早報》頒發的「2013中國房地產上海經理人年會最具影響力樓盤」等十多個獎項。



武漢天地於年內獲得由「武漢房地產開發企業協會」頒發的「2012年度武漢房地產開發企業綜合實力十強」證書以及由「中國商業地產行業發展論壇」頒發的「中國商業地產創新項目」稱號等多個獎項。



重慶天地於年內獲得由《重慶商報》頒發的「直轄16年商務地標」稱號及《重慶商報》頒發的「見證渝中燈飾之美：重慶天地 最佳環境融合」稱號等一系列榮譽。



佛山嶺南天地於年內獲得由「中國房地產開發行業協會」頒發的「2013中國綠色低碳最佳宜居生態樓盤」及「2013中國房地產開發AAA級信用品牌企業」榮譽；



佛山嶺南天地商業街區獲得「國際房地產大獎」授予的「國際房地產大獎(亞太區)——中國地區推介商業發展項目」稱號；東華軒被評為「國際房地產大獎(亞太區)——中國地區推介綜合發展項目」。

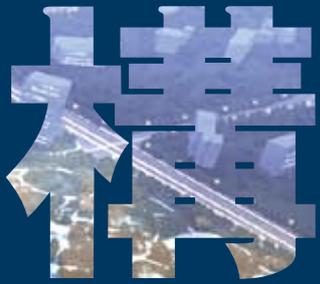
大連天地榮獲「中國軟件和服務外包網」頒發的「2012中國軟件和服務外包園區產業發展環境獎」，大連天地·悅麗海灣獲得由「搜房網」頒發的「2013年度熱銷樓盤」榮譽。



我們

重新組管理架

提升 管理
及營運 效率



這項重組將有助集團進一步推動以項目為本的管理架構，藉此提升管理及營運效率、精簡公司架構，並讓瑞安房地產獲得更大的靈活性和管控能力。

主席報告



羅康瑞
主席

我本人擔任瑞安房地產全資附屬公司兼執行機構

Shui On Development的執行委員會主席。

每位執行董事肩負集團主要的企業管理職能。

全球經濟持續備受強大和無法預知的不利因素困擾，集團於回顧年度內的表現喜憂參半。面對反覆波動的全球營商環境，我們必須集中專注於締造實績來應對挑戰。集團已調整策略及運作，積極於當前經濟環境下尋覓可善加利用的機遇。為此，我們必須同心協力作好準備，憑藉既有優勢發掘和把握隨時出現的機會，希望在中短期內締造更佳業績。為此，我們已播下變革的種子。

力克挑戰的一年

截至2013年12月31日止十二個月期內，瑞安房地產的營業額為人民幣98.28億元(港幣123.14億元)，較2012年同期上升104%(2012年為人民幣48.21億元或港幣59.26億元)。股東應佔溢利為人民幣21.25億元(港幣26.63億元)(2012年為人民幣20.29億元或港幣24.94億元)，每股基本盈利為人民幣28分(港幣35仙)。

於回顧年度內，來自一般物業銷售及商業物業整體出售的合約銷售總額為人民幣166億元，較2012年的人人民幣57.32億元增加190%。2013年的已售或預售的總建築面積為621,500平方米，較2012年的264,900平方米增加135%。平均售價為每平方米人民幣26,700元。

在合約銷售額中，一般物業銷售佔人民幣99億元，而商業物業的整體銷售額則佔人民幣67億元。2013年12月，集團出售其於上海太平橋項目第126號地塊的權益，總建築面積約79,000平方米。有關股權已轉讓予中國人壽信託有限公司，現金代價淨額為人民幣34億元，包括人民幣9億元的債務。我們有權在未來五年內以相同價格購回資產，並向中國人壽支付每年9%的孳息率，不作資本增值。

除了合約物業銷售外，集團截至2013年12月31日錄得認購物業銷售額人民幣16億元，並將於未來數月轉為合約物業銷售。

營商環境多變

儘管全球經濟反覆波動、持續不明朗，但作為以地方因素為主的產業，房地產所受影響相對較輕。因此，儘管中央政府在過去三年厲行調控措施，但內地經濟的增長勢頭仍為房地產行業帶來支持。

雖然限購令預計仍會維持不變，但有跡象顯示，中國的新領導層對房地產行業傾向於採取市場主導的管控方針。中央政府沒有採取一刀切的調控措施，而是鼓勵地方政府因地制宜，自行規管房地產，以在地方層面達致更加細緻有效的監控。這種以市場為主導的方針，將使房地產市場保持暢旺。儘管2014年初受季節性因素影響，成交有所放緩，北京、上海和深圳等市場的平均樓價繼去年上漲約20%後仍然保持平穩。

我們預期內地一線及區域中心城市房地產市場供不應求的情況於未來數年將會持續。在這個關鍵時期，集團正積極增加供應，並對經營模式進行改革，以應對不斷轉變的經營環境。

策略新方向

今年年報的主題是「改變」，包括市場的改變、經營模式的改變、管理層架構的改變等。

集團正落實新的策略，新項目將避免參與拆遷工作，而是與市政府一同對土地進行總體規劃，並在收地的後期階段，即土地已完成拆遷並可供開發時才作出投資。

銳意重組締卓績

為調整發展策略、協調總部與項目團隊的關係，我們已重組瑞安房地產的高級管理層架構。新架構加強了集團在項目層面的管控能力，將有助提升營運效率，改善盈利能力。

我本人擔任瑞安房地產全資附屬公司兼執行機構 Shui On Development 的執行委員會主席。每位執行董事肩負集團主要的企業管理職能。集團又委任兩名當地英才——郭慶先生和王穎女士加入 Shui On Development 的董事會，標誌本地化政策邁入新里程。

這項重組將有助集團進一步推動以項目為本的管理架構，藉此提升管理及營運效率、精簡公司架構，並讓瑞安房地產獲得更大的靈活性和管控能力。消除過多的管理層級，有助加快周轉率，並可配合長遠的業務增長及價值創建。

在項目為本的管理架構下，項目委員會將按總部制訂的原則和方針，為項目發展作決策、進行日常管理及營運，並對各項目業績負責。初期本人會擔任所有項目委員會的主席，以確保項目與總部在策略上連貫一致。

同時，為加強協調瑞安房地產與其全資附屬公司中國新天地的發展策略，我們委任了中國新天地行政總裁黃勤道先生為瑞安房地產董事總經理及董事會成員。

通過種種改革，我們希望為瑞安房地產的企業文化重新貫注動力。我們改革傳統工作理念，鼓勵員工發揮主動性和獨立性，以結果為導向，專注締造實績。

調整集團經營模式

多年來，瑞安房地產位於城市中心的總體規劃社區，深受業主和租戶歡迎。

這些綜合社區設施齊全，切合現代生活和工作的需要，為區內居民和上班一族提供更便利的生活，帶來更美好的都市生活體驗。購物商場、商業設施及辦公樓咫尺之遙，居民步行即能輕鬆往返，有助紓緩交通擁擠和減少排放污染。在多個項目內，集團亦修復及保留歷史建築，以助傳承及推廣地方傳統文化。

為回應市場需求，瑞安房地產將運用豐富經驗，繼續專注在內地一線及二線城市開發以下三大類總體規劃綜合社區：

● 城市中心總體規劃社區

有見集團在設計及建造綜合社區方面的豐富經驗，內地多個市政府最近邀請集團參與開發城市核心綜合社區重建項目，但毋須負責拆遷工作。我們正為有關項目研究創新的融資計劃。同時，集團正研究如何以最佳方式參與我們稱為「Preservation Plus」的項目。瑞安房地產將參與發展「新天地類型」項目，作為人力財力投入的補償，我們會與地方政府合作在發展項目附近物色一幅合適的熟地，作為公司開發之用。

● 交通樞紐項目

交通樞紐項目是集團計劃長期參與的另一種發展類別。虹橋天地位於上海新交通樞紐虹橋商務區，憑藉該項目的開發經驗，集團正積極物色類似的項目發展機會。

● 知識型社區

隨著中國經濟結構的轉型，經濟模式將由低成本生產及出口導向型逐漸轉變為以本土創新、生產及消費為導向。為配合這種轉變，我們需要大力發展有助培養創新理念的知識型社區，這也與網絡資訊化的現代生

活方式相切合。集團開發的知識型社區，例如上海「創智天地」，以教育、科技、文化、研究和企業孵化為基礎，創造一個生機旺盛、活力充沛，適合生活、學習、工作和娛樂的綜合性、多功能生態社區。

集團位於上海的兩個現有項目 — 上海瑞虹新城和太平橋項目，去年取得理想的拆遷進度。然而，集團正落實新的策略，新項目將避免參與拆遷工作，而是與市政府一同對土地進行總體規劃，並在收地的後期階段，即土地已完成拆遷並可供開發時才作出投資。這將確保集團不會被曠日持久且後果難料的拆遷積壓資金，從而把營運效率提升極至。

我們正運用豐富經驗，加強落實集團的標準化策略，以控制成本和加快開發速度。同時，我們也能夠因應不同的市場需求提供不同層次的定制服務。

發揮中國新天地的優勢

只得有利的市場條件並獲得相關批准，我們將按計劃分拆中國新天地，以管理集團的商業資產和投資物業，使瑞安房地產可專注於房地產開發。集團會考慮出售非核心商業資產，加速資產流轉；瑞安房地產的商業資產將售予中國新天地或透過中國新天地在市場出售。兩間公司分開管理，各自發揮所長，擁有快速反應能力把握有利商機。

建立夥伴關係

集團與全球最大地產投資公司之一的Brookfield締結策略夥伴關係。為學習Brookfield深厚的物業資產管理專長，中國新天地已借調兩名Brookfield高級行政人員，以提升本地管理團隊的實力。Brookfield管理的資產逾1,750億

美元，持有及經營房地產資產積逾百年經驗，其獨特視角和全球最佳實務，將使合作夥伴受惠。

我們亦深化與內地保險公司的合作關係，向其出售集團商業資產，或合作為新項目研發創新的融資方式。內地保險公司雄厚的資金儲備，有助我們強化項目發展和提升潛在回報。

致謝

面對新一年的挑戰、改變和發展可能，本人謹向於回顧年度內為瑞安房地產作出貢獻的所有人士衷心致謝，尤其感激董事會同寅、管理層和全體員工的睿智意見、無私奉獻和辛勤工作，以及各位股東及業務夥伴對我們一直以來的信任和支持。

本人亦衷心感謝退任行政總裁及董事總經理李進港先生。過去30年，李先生為瑞安建樹良多，本人祝願他今後事事順遂。

憑藉對項目執行及交付的嚴謹專注，我深信集團於未來歲月將更好地為股東締造價值。



羅康瑞

主席

香港，2014年3月19日

新方向 新架構



▲ 由左至右
王穎女士
郭慶先生
羅康瑞先生
黃勤道先生

◀ 由左至右
陳永明先生
尹焯強先生
鄧嘉華先生

瑞安房地產已完成以項目為本的高層管理架構的重組。新架構加強了管理層的管控能力，調整發展策略、協調總部與項目團隊的關係，有助提升運營效率、改善盈利能力。

清晰的管理及業績監管體系

瑞安房地產全資附屬公司 Shui On Development 的執行委員會將擔任集團的執行機構。由集團主席領導的執行委員會負責監督各執行董事肩負的主要職能。

項目委員會則負責各個項目的表現及發展，並恪守總部訂立的原則及大方針。初期集團主席將監督所有項目委員會，確保策略及運作上的連貫性。

為確保穩定的表現，董事總經理及財務總裁尹焯強先生除了負責法律及公司秘書職能、投資者關係及財務工作，還肩負業績監管的重任。

新管控模式

瑞安房地產歡迎中國新天地行政總裁黃勤道先生擔任瑞安房地產董事總經理兼董事會成員。他將推動瑞安房地產與中國新天地的協調發展。

Shui On Development 執行董事陳永明先生負責集團的規劃發展及設計，以及知識型社區項目；執行董事鄧嘉華先生負責採購管控、施工工藝管控、品質管控，以及目標成本管控。

集團又委任兩名當地英才——郭慶先生和王穎女士加入 Shui On Development 董事會。郭慶先生負責行政管理、信息系統、人力資源及豐誠物業公司，而王穎女士則負責土地併購、市場推廣及銷售、產品發展、品牌管理、企業傳訊及政府關係。這兩位本地英才加入 Shui On Development 董事會，標誌著集團本地化策略邁入新里程。

我們

全面優化經營模式

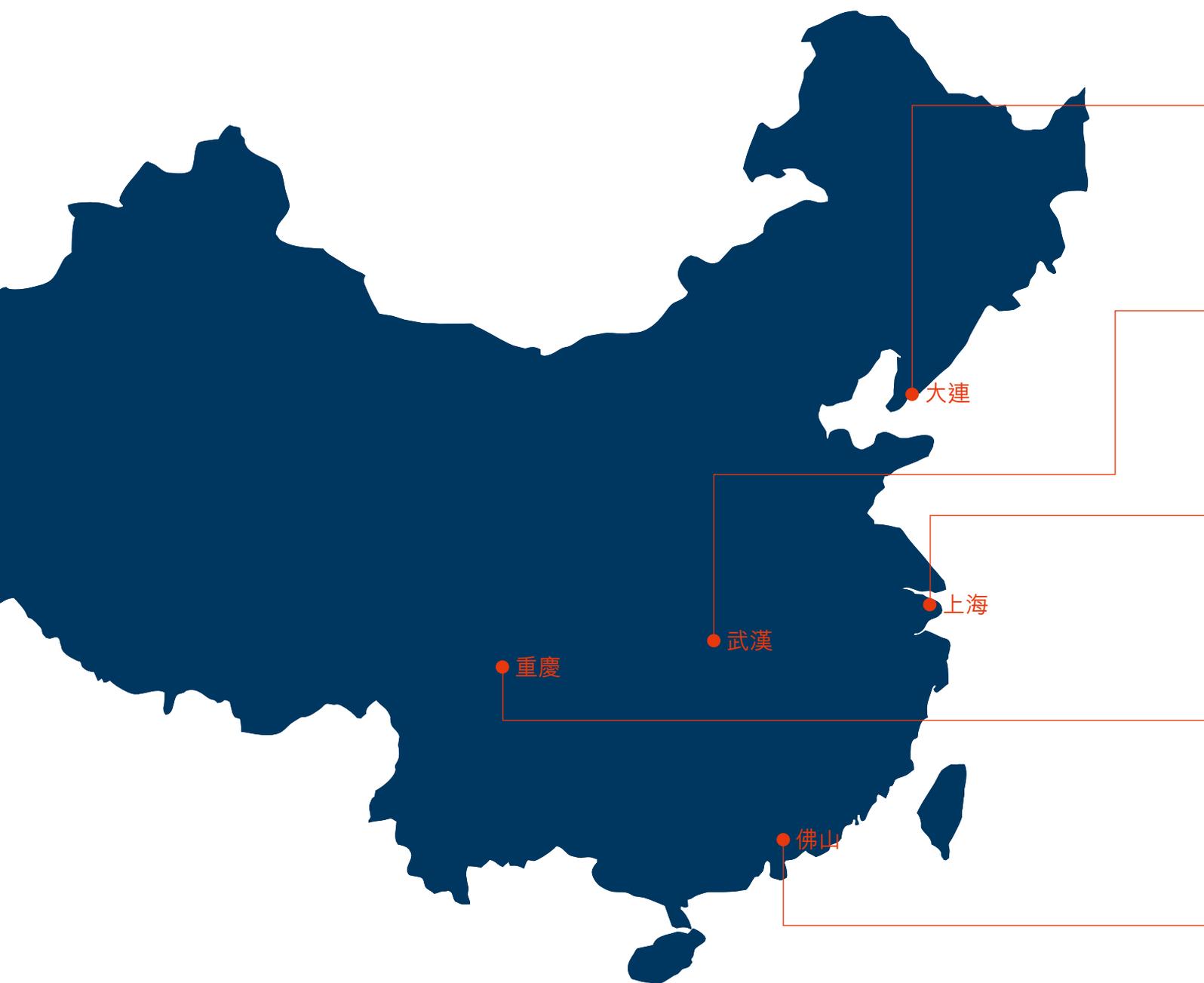
全面優化
發展策略



為回應市場需求，集團運用豐富經驗，繼續專注在中國一線及二線城市開發城市中心總體規劃社區、交通樞紐項目及知識型社區三大類總體規劃綜合社區。

管理層討論 與分析

瑞安房地產擁有八個主要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，並促進了當地社區的發展。



市場最新概況及項目簡介

上海	P.20
武漢	P.30
重慶	P.34
佛山	P.36
大連	P.38



人口：690 萬
實質國內生產總值增長：9.0%
人均國內生產總值：人民幣102,000元
於房地產的投資額：人民幣1,710億元
零售額：人民幣2,527億元



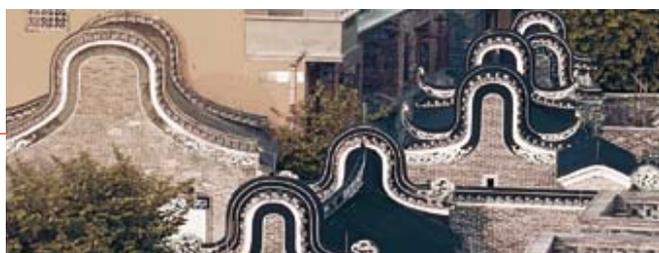
人口：1,020 萬
實質國內生產總值增長：10.0%
人均國內生產總值：人民幣89,000元
於房地產的投資額：人民幣1,906億元
零售額：人民幣3,879億元



人口：2,420 萬
實質國內生產總值增長：7.7%
人均國內生產總值：人民幣90,000元
於房地產的投資額：人民幣2,820億元
零售額：人民幣8,019億元



人口：2,970 萬
實質國內生產總值增長：12.3%
人均國內生產總值：人民幣43,000元
於房地產的投資額：人民幣3,012億元
零售額：人民幣4,512億元



人口：730 萬
實質國內生產總值增長：10.0%
人均國內生產總值：人民幣91,000元
於房地產的投資額：人民幣745億元
零售額：人民幣2,264億元

以上引用數據除佛山市和大連市的人口和人均GDP以外均為2013年的統計數據。佛山市和大連市人口及人均GDP為2012年的統計數據。

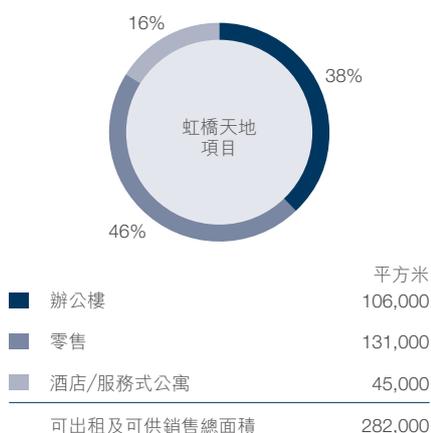
上海

作為中國首屈一指的商業、金融及航運中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，亦是中國四個直轄市之一。至2013年底，人口數目達2,415萬人。上海於2013年設立自由貿易試驗區，標誌著新一輪市場改革及上海不斷擴展的又一里程。於2013年，上海本地生產總值達人民幣2.1602萬億元，人均本地生產總值達人民幣90,100元。目前，約有1,240家金融機構落戶上海、445家跨國公司在當地設立地區總部，同時有366家海外公司在上海建立了研發中心。



▲ 虹橋天地打造國際級
商務中心

建築面積按用途劃分



- ① 上海太平橋
- ② 瑞虹新城
- ③ 創智天地
- ④ 虹橋天地

虹橋天地項目

地理位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，位置優越，並直達虹橋交通樞紐，往來該交通樞紐的主要設施方便快捷，其中包括連接國內主要城市的上海高鐵站、上海虹橋國際機場2號航站樓及5條地鐵線。

總體規劃：虹橋天地項目將成為一個全新的商業、文化及休閒地標，包括一個大型的零售部分、辦公樓、表演藝術及展覽中心及一座酒店，總建築面積達282,000平方米。項目位處虹橋商務區的中心，集團於2010年9月通過土地公開招標方式，以人民幣32億元購入這幅土地。

未來幾年，中國將成為全球最大的經濟體，上海將扮演全球世界級經濟及貿易中心的重要角色。憑藉其卓越的全球視角及重要性，虹橋商務區將不僅成為上海一個活力充沛的新商務區，更將是長江三角洲的商務區。

這幅土地包括兩個部分，D17和D19號。樁基及地下工程在2011年已經開始。D17號的展示辦公樓2號樓和3號樓的地上面積（總建築面積58,000平方米），已於2013年完工。其餘部分的工程預計於2014年和2015年完成。

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。大虹橋區域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，使全球的人才及企業透過長江三角洲進入中國。

下表為截至2013年12月31日，虹橋天地項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
D17展示辦公樓2號樓及3號樓地上面積	-	57,000	1,000	-	58,000	2,000	60,000	100.0%
小計	-	57,000	1,000	-	58,000	2,000	60,000	
發展中物業								
D17剩餘部分	-	22,000	17,000	45,000	84,000	45,000	129,000	100.0%
D19	-	27,000	113,000	-	140,000	69,000	209,000	100.0%
小計	-	49,000	130,000	45,000	224,000	114,000	338,000	
總計	-	106,000	131,000	45,000	282,000	116,000	398,000	

上海



◀ 左
上海新天地成為上海著名地標

右 ▶
現代化甲級寫字樓 — 上海太平橋企業天地

太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處黃浦區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。這條擁有110年悠久歷史的淮海中路已升級為世界級商業區，成為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線及10號綫貫穿該項目與市內其他主要區域，而正在施工中的地鐵13號綫即將進一步完善該項目的交通網絡。

總體規劃：該項目為一個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：上海新天地為歷史建築物重建區、企業天地及瑞安廣場組成商業區、翠湖天地為高尚住宅區、上海新天地時尚及新天地朗廷酒店為代表的零售，酒店及劇院區。該項目自1996年起分期發展。

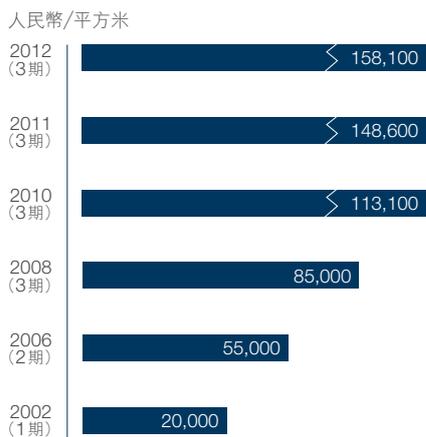
商業發展項目包括上海瑞安廣場、新天地朗廷酒店、新天地、新天地時尚及企業天地1號和2號(1期)，共有259,000平方米的建築面積目前作為集團的投資物業組合及酒店物業持有。企業天地5號(2期，第126號地塊)包括建築面積51,000平



建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



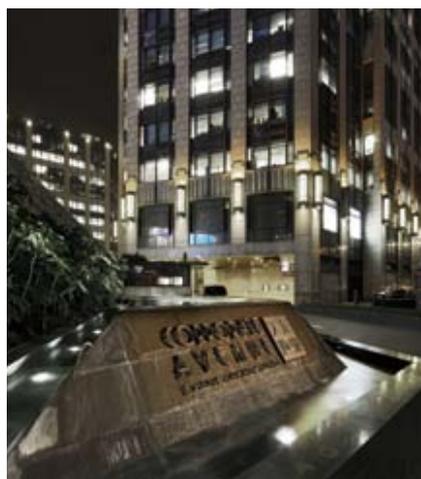
上海黃浦區

黃浦區位於上海中心商業區，黃浦江的西面，面對浦東陸家嘴。由國務院批准，自2011年6月盧灣區已被納入新黃浦區內。

同樣位於黃浦區的外灘，以其臨黃浦江的歷史建築群而聞名於世。外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括南京東路、福州路及淮海路等。達5,500米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。

管理層討論與分析

市場最新概況及項目簡介



◀ 左
上海新天地演繹上海灘
懷舊風情

右
上海太平橋企業天地
夜景

平方米的辦公樓及建築面積28,000平方米的購物商場。該項目完成後已於2013年12月售予并交付中國人壽信託有限公司。企業天地3號(2期,第127號地塊),將於2014年落成,提供55,000平方米建築面積的辦公樓,連同建築面積27,000平

平方米的購物商場。企業天地3號及5號將會有更現代的外觀,通過引入香港及國際的元素使租戶的組合進一步完善和加強。

在住宅發展項目方面,翠湖天地第1期至第3期自2002年起已售出及交付逾253,000平方米的建築

面積。現時翠湖天地第4期(第116號地塊)正進行第一批及第二批土地的拆遷工作。截至2013年底,第一批和第二批土地的住戶已分別有94%及99%簽署了拆遷協議。本集團持有此地塊的50%權益。餘下多塊地塊共496,000平方米建築面積之拆遷工作尚未開始。

下表為截至2013年12月31日,上海太平橋項目根據集團的總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況:

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
新天地	-	5,000	47,000	5,000	57,000	12,000	69,000	100.0%
企業天地1號及2號(1期)	-	76,000	7,000	-	83,000	16,000	99,000	100.0%
翠湖天地及翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	25,000	25,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	-	-	27,000	-	27,000	22,000	49,000	99.0%
瑞安廣場	-	30,000	28,000	-	58,000	8,000	66,000	80.0%
上海新天地朗廷酒店	-	-	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000	66.7%
小計	-	111,000	110,000	38,000	259,000	102,000	361,000	
發展中物業								
企業天地3號(2期,第127號地塊)	-	55,000	27,000	-	82,000	37,000	119,000	99.0%
第116號地塊	87,000	-	-	-	87,000	55,000	142,000	50.0%
小計	87,000	55,000	27,000	-	169,000	92,000	261,000	
日後發展物業								
小計	166,000	174,000	118,000	38,000	496,000	44,000	540,000	99.0%
總計	253,000	340,000	255,000	76,000	924,000	238,000	1,162,000	

上海太平橋為一個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。



▲ 俯瞰上海太平橋

上海



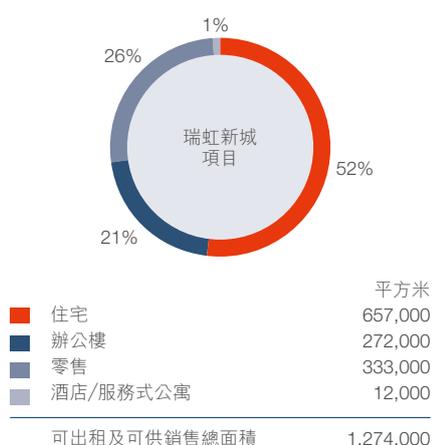
瑞虹新城項目

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，連接地鐵4號線、8號線、10號線。另有兩條隧道，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：瑞虹新城項目是一個大型城市核心重建項目。根據總體規劃，項目將發展成為一綜合社區，包括辦公樓、零售商場、酒店、娛樂設施、文化及住宅。於落成後，瑞虹新城將成為上海內環線內的時尚生活中心。

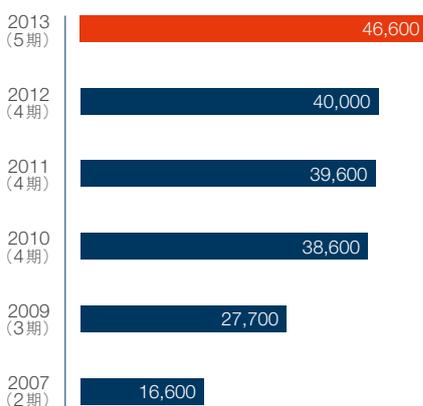
▲ 瑞虹新城呈獻170萬方國際級綜合社區

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



自1998年起，集團已發展、出售及交付分4期落成、逾451,000平方米建築面積的住宅單位。合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2013年的每平方米人民幣46,600元。瑞虹新城住宅第5期環庭(第6號地塊)目前正在施工中，其中規劃作住宅用途的建築面積為118,000平方米，而用作零售物業的建築面積為19,000平方米。集團於2012年及2013年內將該物業分多批推出預售，並於2013年內錄得合約銷售總額人民幣42.84億元。該項目將於2014年完工。

在商業物業方面，共有47,000平方米的建築面積已發展成為零售商舖

並包括在集團的投資物業組合內。瑞虹天地第2期(第3號地塊)已於2013年完成拆遷工作。該地塊現正在發展中，規劃總建築面積90,000平方米，包括零售商場、酒店及娛樂區域。

規劃總建築面積為770,000平方米的第2、9、10、1及7號地塊，正在進行拆遷。以上五幅地塊規劃發展為住宅公寓、零售商舖、辦公樓及購物商場。在2013年12月31日，上述地塊分別有93%、95%、78%、94%及94%的住戶簽署了拆遷協議。餘下位於第167A及167B號地塊共230,000平方米的建築面積尚未開始拆遷程序。

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綜合區域，以促進繁盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化特色和高效率的公共服務。虹口區北外灘為上海具代表性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、知識產業、休閒娛樂服務及房地產業都是虹口區經濟的主要動力來源，譜寫虹口區的成功故事。

截至2013年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
瑞虹坊1區	-	-	5,000	-	5,000	13,000	18,000	79.8%
瑞虹坊3區	-	-	28,000	-	28,000	21,000	49,000	79.0%
瑞虹坊5區	-	-	2,000	-	2,000	3,000	5,000	79.0%
瑞虹坊2區	-	-	12,000	-	12,000	21,000	33,000	79.0%
小計	-	-	47,000	-	47,000	58,000	105,000	
發展中物業								
環庭(第6號地塊)	118,000	-	19,000	-	137,000	50,000	187,000	79.0% ¹
瑞虹天地第2期(第3號地塊)	-	-	78,000	12,000	90,000	29,000	119,000	79.0%
第9號地塊	85,000	-	2,000	-	87,000	33,000	120,000	79.0%
小計	203,000	-	99,000	12,000	314,000	112,000	426,000	
日後發展物業								
小計	454,000	272,000	187,000	-	913,000	11,000	924,000	79.0% ²
總計	657,000	272,000	333,000	12,000	1,274,000	181,000	1,455,000	

1 本集團持有非零售部分99.0%的權益。

2 本集團持有第167A和167B地塊79.8%的權益，惟餘下各地塊持有79.0%的權益。

上海

創智天地項目

地塊位置：創智天地項目位置適中，毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。該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10號線。

總體規劃：該項目是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。因此，我們希望透過該項目協助楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，配合鄰近已有的教育資源及人材，

以創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。

2003年至今已興建建築面積逾243,000平方米的辦公樓及零售



▲ 創智天地江灣翰林
匠心獨運建造人文社區

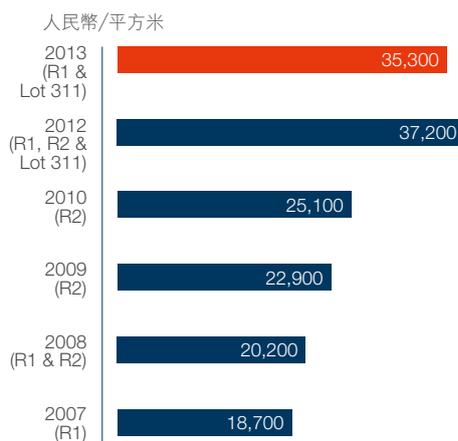
上海楊浦區

楊浦區具有多元化特色，創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場被上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區已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。楊浦區內有10多所大專院校，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個科研開發機構，使楊浦區在競爭成為上海的學術中心上擁有無可比擬的優勢。楊浦區還佔有毗鄰虹口區的優越地利。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



商舖，目前尚有163,000平方米的建築面積包括在集團的投資物業組合內。出租率保持穩定，租戶不乏知名科技公司，包括EMC、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、電訊盈科(PCCW)及國際商業機器(IBM)等。

在住宅發展方面，現時已售出及交付130,200平方米的建築面積，而合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣18,700元升至2013年的每平方米人民幣38,600元。位於第311號地塊的住宅項目江灣翰林於2012年10月推出，在53,400平方米

的建築面積中有51,800平方米已於2013年下半年交付。此外，第311號地塊的商業部分正在施工，包括建築面積95,000平方米的辦公樓和零售區域，及建築面積23,000平方米的酒店。位於第12-8號地塊的辦公樓亦正在施工，將提供另外5,000平方米建築面積。

下表為截至2013年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
創智坊R1	-	3,000	7,000	-	10,000	12,000	22,000	86.8%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	6,000	3,000	-	9,000	7,000	16,000	86.8%
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	6,000	1,000	-	7,000	17,000	24,000	86.8%
創智天地廣場第1期	-	29,000	21,000	-	50,000	25,000	75,000	86.8%
創智天地廣場第2期	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	86.8%
創智天地C2(第5-7及5-8號地塊)	-	27,000	11,000	-	38,000	12,000	50,000	86.8%
江灣翰林(第311號地塊第1期)	2,000	-	-	-	2,000	19,000	21,000	99.0%
小計	2,000	110,000	53,000	-	165,000	122,000	287,000	
發展中物業								
第311號地塊第2期	-	89,000	6,000	23,000	118,000	44,000	162,000	99.0%
第12-8號地塊	-	5,000	-	-	5,000	2,000	7,000	86.8%
小計	-	94,000	6,000	23,000	123,000	46,000	169,000	
總計	2,000	204,000	59,000	23,000	288,000	168,000	456,000	

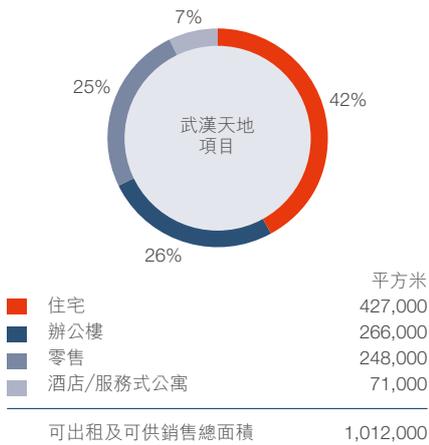
武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處，是中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心。位於華中的武漢是中國新城鎮化發展策略的焦點所在，在區域經濟發展中扮演了重要角色。武漢的六大產業於2013年錄得逾人民幣6,000億元的工業總產值，包括汽車、電子及通訊、設備生產、食品及香煙、能源及環保，以及鋼鐵深加工。為了提升經濟結構向高附加值產業轉型，武漢政府建立了產業園區促進汽車及信息技術產業的發展，例如市內的東湖高科技園區。

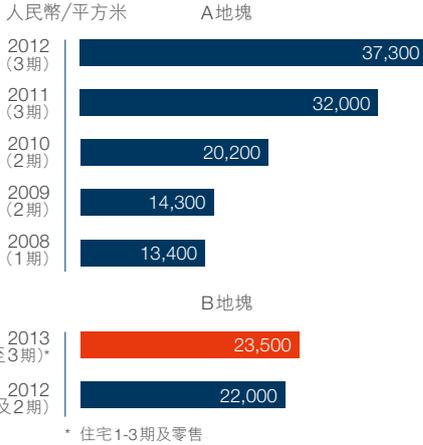
近年來，武漢的商業發展迅速，2013年的零售銷售增長13.0%至人民幣3,879億元，零售銷售額排列國內前十。同時，隨著武漢成為中國高鐵網絡中的重要交通中心，其成為交通樞紐戰略價值進一步提升。兩條最重要的高鐵路綫上海 — 武漢 — 重慶 — 成都及北京 — 武漢 — 廣州在武漢交叉。隨著北京 — 廣州高鐵路綫在2012年完工，武漢與北京、廣州的車程縮短至4小時之內。此外，武漢為應付急速擴張的國際航綫而計劃興建新機場，將使當地交通更加便利。



建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



① 武漢天地



武漢天地項目

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，臨江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地塊主要為辦公大樓、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。由於項目力求在提升這些建築物的商業價值的同時，保留當地傳

統建築，因而成為武漢的新地標。其零售及餐飲設施已於2007年開幕，總建築面積為46,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。A地塊的住宅單位已全部出售及交付。B地塊首個開發的住宅地塊武漢天地B9，總建築面積67,000平方米，也於2012年底落成後售出及交付。武漢天地B11，總建築面積54,000平方米，已落成並於2013年底完成交付。武漢天地B13於2013年推出預售，並計劃於2014年交付。自2013年初以來，這三個地塊的住宅單位及商舖已進行多輪銷售和預售，於2013年內

◀ 武漢天地打造五分鐘精英生活圈

管理層討論與分析

市場最新概況及項目簡介



◀ 左
武漢天地引領城市
風尚

右
武漢天地成為中外
遊客時尚消費聚集地

錄得人民幣 18.95 億元的合約銷售總額。總建築面積為 88,000 平方米作住宅用途的第 B14 號地塊，已於 2013 年下半年開始施工，並預計於 2014 年底展開預售。該項目預計於 2016 年落成。

位於第 A1/A2/A3 號地塊的商業發展項目提供 403,000 平方米總建築面積，包括商場裙樓、辦公樓和酒店。兩座高級辦公樓及商場裙樓正處於施工階段。位於第 A2 及 A3 號地塊的

這兩座甲級辦公樓預期可分別提供建築面積為 46,000 平方米及 60,000 平方米的優質辦公樓。這兩座辦公樓及商場裙樓均預期於 2015 年竣工。

下表為截至 2013 年 12 月 31 日，武漢天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
武漢天地(第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	75.0%
武漢天地B11	-	-	-	-	-	13,000	13,000	75.0%
小計	-	-	46,000	-	46,000	38,000	84,000	
發展中物業								
第A1/A2/A3號地塊第1期	-	32,000	110,000	7,000	149,000	125,000	274,000	75.0%
武漢天地B13	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000	75.0%
武漢天地B14	88,000	-	-	-	88,000	25,000	113,000	75.0%
第A2號地塊 — 辦公樓	-	36,000	-	-	36,000	2,000	38,000	75.0%
第A3號地塊 — 辦公樓	-	51,000	-	-	51,000	2,000	53,000	75.0%
第A1號地塊 — 辦公樓	-	113,000	-	54,000	167,000	10,000	177,000	75.0%
小計	144,000	232,000	110,000	61,000	547,000	186,000	733,000	
日後發展物業								
小計	283,000	34,000	92,000	10,000	419,000	4,000	423,000	75.0%
總計	427,000	266,000	248,000	71,000	1,012,000	228,000	1,240,000	

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地塊主要為辦公大樓、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。



▲
武漢天地B地塊已成為
高尚住宅典範

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）。重慶與其周邊五個省份共計3.05億人口，正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層大力推動經濟平衡和城鎮化策略，勢會惠及位於內陸及低城鎮化率的重慶。

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，因而帶動中國西部地區的發展。2013年，重慶GDP增長率達到12.3%，而外貿總值(美元687億元)更首次位列中國中西部20個省份之首。

重慶天地項目



地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區一直是重慶的商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心重建項目，其總體規劃包括湖邊涼亭及湖濱小徑環繞的人工湖；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。

自2008年以來，雍江苑住宅項目的1至4期已相繼完工並交付予買家，總建築面積達477,000平方米。第5期正處於施工階段，已於2013年7月推出預售並預計於2014年進行交付。住宅單位的平均售價*由2009年的每平方米人民幣7,100元增至2013年的每平方米人民幣12,300元。

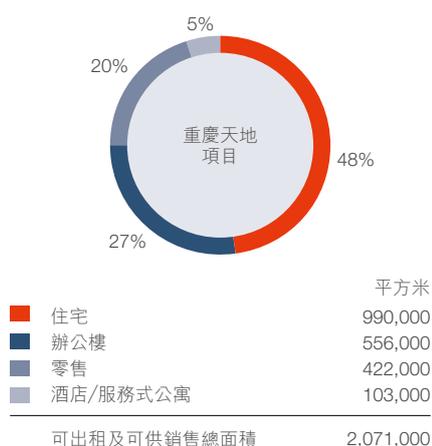
商業方面，企業天地第2、6、7和8號(第B11-1/02號地塊第1期，第B12-3及B12-4號地塊)已於2013

▲ 重慶天地企業天地商業群
促進城市經濟騰飛

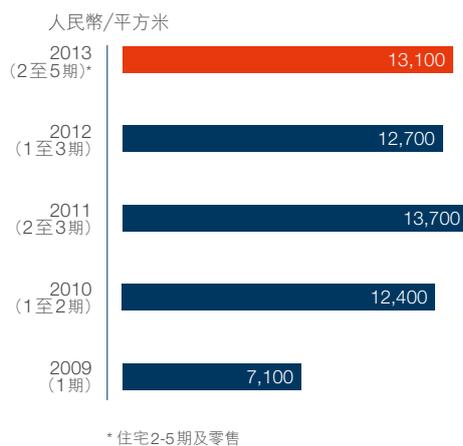
年落成，其中辦公樓佔總建築面積254,000平方米，零售商場則佔總建築面積81,000平方米。其中，企業天地6、7和8號用作辦公樓的134,000平方米建築面積及用作零售商場的2,000平方米建築面積已於2013年底交付於買家。企業天地2號劃作辦公樓用途的120,000平方米建築面積將於2014年交付。

* 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



① 重慶天地

下表為截至2013年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
雍江苑(第B1-1/01號地塊)	-	-	1,000	-	1,000	11,000	12,000	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	79.4%
雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)	12,000	-	5,000	-	17,000	35,000	52,000	79.4%
雍江悅庭(第B19/01號地塊)	2,000	-	5,000	-	7,000	19,000	26,000	79.4%
雍江翠環(第B20-5/01號地塊)	17,000	-	-	-	17,000	23,000	40,000	79.4%
企業天地2號(第B11-1/02號地塊第1期)	-	120,000	11,000	-	131,000	53,000	184,000	59.5%
企業天地6號及7號(第B12-3/02號地塊)	-	-	37,000	-	37,000	23,000	60,000	79.4%
企業天地8號(第B12-4/02號地塊)	-	-	31,000	-	31,000	21,000	52,000	79.4%
雍江御庭第1階段(第B18/02號地塊)	8,000	-	3,000	-	11,000	5,000	16,000	79.4%
小計	39,000	120,000	142,000	-	301,000	215,000	516,000	
發展中物業								
雍江御庭第2階段(第B18/02號地塊)	171,000	-	2,000	-	173,000	40,000	213,000	79.4%
企業天地1號及10號(第B11-1/02號地塊第2及第3期)	-	259,000	104,000	25,000	388,000	114,000	502,000	59.5%
第B13/03號地塊	-	152,000	83,000	-	235,000	57,000	292,000	79.4%
小計	171,000	411,000	189,000	25,000	796,000	211,000	1,007,000	
日後發展物業								
小計	780,000	25,000	91,000	78,000	974,000	218,000	1,192,000	79.4%
總計	990,000	556,000	422,000	103,000	2,071,000	644,000	2,715,000	

佛山

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，是中國最富活力的城市之一，也是一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。儘管全球經濟危機餘波未了，佛山的強勁經濟增長已帶領區內的復甦步伐。佛山的本地生產總值增長由2012年的8.2%上升至2013年的10.0%，人均本地生產總值亦已達到世界銀行所定的高收入門檻。為確保城市的可持續發展，佛山政府近年積極落實大型的社區重建計劃、建設高科技園區，並大力投資交通基礎設施建設。祖廟的歷史文化建築的重建及復興計劃，更是當地政府的重點工作。

瑞安的佛山嶺南天地被列入著名的嶺南文化區，區內將成為國家級5A景區。佛山正在發展兩個大型主要新商業區，分別是佛山中德工業服務區及廣東高新技術服務區，將大大提升佛山的經濟前景和動力。連接廣州與佛山市區的廣佛地鐵於2011年通車後，連接佛山與廣州高鐵站的廣佛地鐵二號綫亦將於2014動工，預計於2019年落成。

佛山嶺南天地項目



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，占有優越地利。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、零售商鋪、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表，祖廟是一座保存完好的古老道觀，與同樣廣為人知的古迹東華裏均為國家級歷史遺址，並坐落佛山嶺南天地項目內。

佛山市政府計劃提升項目所在地區成為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

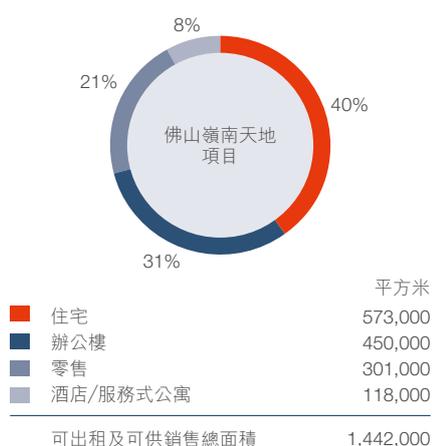
住宅項目自2010年首次開售以來取得了良好的業績。東華嘉苑第1期(第4號地塊)低層公寓及東華軒第1期(第14號地塊)連排別墅均已於2011年開始交付予買家。東華嘉苑第2期(第5號地塊)的中低層公寓和東華軒第2期(第15號地塊)的連排別墅於2012年推出，並已交付予買家。項目提供不同設計和大

▲ 融合傳統與時尚的
佛山嶺南天地

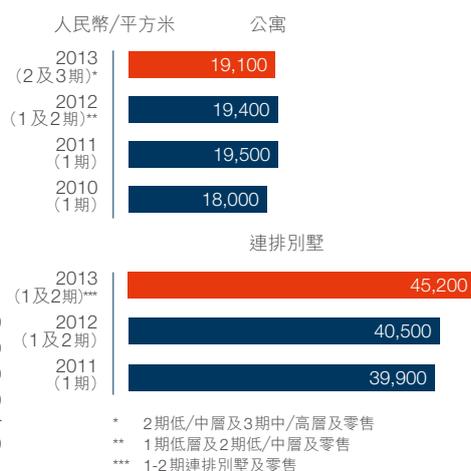
小的單位，以滿足不同客戶的需求。嶺南天地•御苑(第6號地塊)的高層及中層公寓連同商鋪及嶺南天地•逸軒(第16號地塊)的商鋪已於2013年下半年推出。

2013年，公寓連同商鋪的合約銷售的整體平均售價達每平方米人民幣19,100元，而連排別墅連同商鋪的合約銷售的平均售價達每平方米人民幣45,200元。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



1 佛山嶺南天地

位於第6號及16號地塊的住宅發展項目提供總建築面積55,000平方米，預計於2014年完工。位於第18號地塊及第E號地塊的其他住宅發展項目正處於施工階段，將提供115,000平方米總建築面積。

位於第1號地塊的佛山嶺南天地第2期，建築面積36,000平方米，已於2013年落成并啟用。天地區域(第1號地塊)第3期總建築面積5,000平方米的零售商舖正處於發展

階段，計劃於2015年完工。而第6號、16號、18號、E號地塊及第3號地塊第1期的其他零售商舖也正在施工中，計劃於2014至2015年間完工。

下表為截至2013年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	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					
已落成物業									
東華嘉苑第1期(第4號地塊)	-	-	-	-	-	7,000	7,000	100.0%	
東華軒第1期(第14號地塊)	2,000	-	-	-	2,000	9,000	9,000	100.0%	
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	-	-	16,000	-	16,000	17,000	17,000	100.0%	
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	-	-	14,000	38,000	52,000	77,000	77,000	100.0%	
東華嘉苑第2期(第5號地塊)	13,000	-	-	-	13,000	30,000	30,000	100.0%	
東華軒第2期(第15號地塊)	11,000	-	-	-	11,000	28,000	28,000	100.0%	
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期) 第13b號地塊	-	-	36,000	-	36,000	38,000	38,000	100.0%	
小計	26,000	-	66,000	38,000	130,000	212,000	212,000		
發展中物業									
嶺南天地•御苑(第6號地塊)	43,000	-	3,000	-	46,000	75,000	75,000	55.9%	
嶺南天地•逸軒(第16號地塊)	12,000	-	1,000	-	13,000	23,000	23,000	55.9%	
第18號地塊	100,000	-	18,000	-	118,000	161,000	161,000	54.9%	
第E號地塊	15,000	-	79,000	-	94,000	120,000	120,000	100.0%	
第3號地塊第1期	-	-	2,000	-	2,000	2,000	2,000	100.0%	
第G號地塊	-	-	2,000	-	2,000	2,000	2,000	100.0%	
嶺南天地第3期(第1號地塊第3期)	-	-	5,000	-	5,000	5,000	5,000	100.0%	
小計	170,000	-	110,000	-	280,000	388,000	388,000		
日後發展物業									
小計	377,000	450,000	125,000	80,000	1,032,000	1,042,000	1,042,000	100.0%	
總計	573,000	450,000	301,000	118,000	1,442,000	200,000	1,642,000		

大連

大連是遼寧省的港口城市，亦是中國東三省的大門。其策略性的地理位置及國際級的基礎設施建設，使之成為中國東北的重要經濟樞紐中心。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。並在政府清晰的藍圖及有效策略的領導下，大連快速的經濟增長慣性可以持續，其穩定的經濟環境也將繼續吸引資本和人才。

於2013年，預計的大連本地生產總值上升9%至人民幣7,650億元。當地政府的財政總收入上升13%至人民幣847.6億元，而固定資產投資則上升20%至人民幣6,750億元。大連更進一步優化出口結構，刺激本地私營企業的出口。大連的出口總值達367.5億美元，佔商貿總額的39.5%。大連實際使用的外資為136億美元，連續第五年高居全國副省級市的前列位置。

大連天地項目

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。

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，以吸引環保人士及綠色生

活崇尚者及知識型人才。大連天地項目，位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延12.5公里。目標是締造市郊生活風格。至今，有207,000平方米的建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器(IBM)、安博及中軟國際等。於2013年，另41,000平方米已發展為商場裙樓。

住宅項目方面，別墅及公寓住宅單位在2013年的合約銷售平均售價分別為每平方米人民幣19,000元及每平方米人民幣11,000元。合共903,000平方米的總建築面積正處於發展階段，將建成不同用途的物業。

大連天地悅翠台為知識型社區提供綠色生活空間

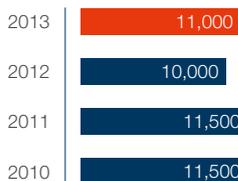


建築面積按用途劃分

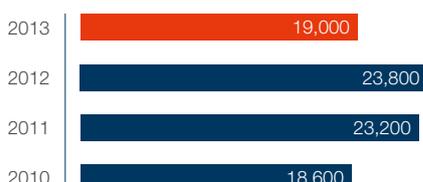


住宅銷售平均售價

人民幣/平方米 公寓



連排別墅



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

下表為截至2013年12月31日，大連天地項目根據總體規劃按用途劃分的建築面積分布狀況：

	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					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	小計 平方米			
已落成物業								
黃泥川北區								
第D22號地塊(軟件辦公樓)	-	42,000	-	-	42,000	15,000	57,000	48.0%
第B02號地塊(安博培訓學校)	-	113,000	-	-	113,000	4,000	117,000	48.0%
第D14號地塊(SO2/SO4)	-	52,000	-	-	52,000	10,000	62,000	48.0%
第E06號地塊(別墅)	19,000	-	-	-	19,000	9,000	28,000	48.0%
第E06號地塊(中/高層)	8,000	-	-	-	8,000	31,000	39,000	48.0%
第E29號地塊	-	-	-	-	-	11,000	11,000	48.0%
第C10號地塊(工程師公寓)	37,000	-	-	-	37,000	9,000	46,000	48.0%
第D10號地塊(智薈天地)	-	-	41,000	-	41,000	-	41,000	48.0%
第C14號地塊	-	-	-	-	-	24,000	24,000	48.0%
小計	64,000	207,000	41,000	-	312,000	113,000	425,000	
發展中物業								
黃泥川北區								
第D14號地塊(SO5)	-	36,000	-	-	36,000	15,000	51,000	48.0%
第D10號地塊(酒店)	-	-	-	33,000	33,000	22,000	55,000	48.0%
第C22號地塊	21,000	-	-	-	21,000	10,000	31,000	48.0%
第E02號地塊	136,000	-	-	-	136,000	40,000	176,000	48.0% ¹
剩餘地塊	169,000	14,000	1,000	-	184,000	86,000	270,000	48.0%
河口灣區								
第B09號地塊	32,000	-	-	-	32,000	17,000	49,000	33.6%
第B13號地塊	44,000	-	-	-	44,000	21,000	65,000	48.0%
第C01號地塊	15,000	-	-	-	15,000	7,000	22,000	33.6%
第B08號地塊	18,000	-	13,000	-	31,000	5,000	36,000	33.6%
第B02號地塊(SO)	-	30,000	-	-	30,000	36,000	66,000	48.0%
剩餘地塊	44,000	127,000	157,000	13,000	341,000	37,000	378,000	48.0% ¹
小計	479,000	207,000	171,000	46,000	903,000	296,000	1,199,000	
日後發展物業²								
小計	503,000	867,000	383,000	42,000	1,795,000	-	1,795,000	48.0%¹
總計	1,046,000	1,281,000	595,000	88,000	3,010,000	409,000	3,419,000	

1 本集團持有大連天地48.0%權益，惟第C01、C03、B08、B09、E02A及D06號地塊，本集團持有33.6%實質權益。

2 大連天地擁有總建築面積340萬平方米的土地儲備。於2013年12月31日，約310萬平方米已被收購。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。

2013年的營業額較2012年的營業額人民幣48.21億元上升104%，乃由於2013年內交付並確認為物業銷售收入的物業有所增加。2013年的租金及相關收入增加15%至人民幣14.40億元。

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣98.28億元，其中物業銷售收入和投資物業租金及相關收入分別達人民幣83.61億元和人民幣14.40億元，分別佔總營業額的85%和15%，其餘人民幣2,700萬元來自於其他收入。2013年的營業額較2012年的營業額人民幣48.21億元上升104%，乃由於2013年內交付並確認為物業銷售收入的物業有所增加。2013年的租金及相關收入增加15%至人民幣14.40億元。

2013年，除了確認為營業額的物業銷售外，本集團亦將人民幣44.29億元的物業銷售確認為出售投資物業及持有投資物業之附屬公司權益。展望未來，本集團將繼續在適當時候出售投資物業及出售整體非核心

商業物業，以實現投資物業的價值，並加快集團資產的周轉和資金的循環使用。

截至2013年12月31日，將於2014年及其後交付的已鎖定銷售額(包括出售投資物業)合計達人民幣89.03億元(包括大連聯營公司)，建築面積為363,700平方米。

於2014年首兩個月，本集團完成物業合約銷售額達人民幣12.07億元，這些物業計劃於2014年及其後交付予客戶並確認為營業額。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告年度內已交付和確認為物業銷售收入的物業有所增加，已確認物業銷售額增加136%至人民幣83.61億元，總建築面積為502,100

平方米。尤其是，於2013年交付並作整體銷售的六座辦公樓連同附帶零售區及停車場，即位於重慶天地的企業天地3、4、5、6、7及8號，錄得人民幣30.78億元。毛利率下跌，主要由於物業銷售毛利率較低的項目作出較高貢獻。重慶天地的貢獻，包括住宅及商業物業的整體銷售，佔2013年物業銷售總額的51%。平均售價較2012年下跌乃由於產品組合的變動。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣4.77億元，其相關利潤或虧損已作為應佔聯營公司業績列賬。

總建築面積為79,000平方米的上海太平橋企業天地5號(2期，第126號地塊)(「企業天地5號」)的整體銷售已確認為出售持有投資物業之附屬公司權益。



◀ 大連天地全新推出的高尚住宅悦麗海灣



◀左
重慶天地雍江翠環
綠意盎然

右
摩登潮範的
新天地時尚商場

下表呈列各項目於2013年及2012年已確認銷售的情況(於扣除5%之營業稅及其他附加稅後呈列)：

項目	2013年			2012年			平均售價 增長比例
	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	銷售收入	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
上海太平橋							
住宅	-	-	-	157	1,050	158,100	-
甲級辦公樓	4,057	79,000	54,400	-	-	-	-
上海瑞虹新城	-	-	-	200	5,350	39,600	-
上海創智天地							
辦公樓	100	4,200	25,200	53	2,700	20,800	21%
甲級辦公樓	160	4,600	36,900	-	-	-	-
住宅	1,864	51,800	38,100	-	-	-	-
武漢天地							
A地塊住宅	-	-	-	151	4,700	34,100	-
B地塊住宅	1,426	66,700	22,700	1,087	52,800	21,800	4%
B地塊零售	68	1,500	48,000	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ¹	1,154	117,800	12,700	1,184	115,300	13,300	(5%)
辦公樓及零售	2,997	238,700	13,300	-	-	-	-
佛山嶺南天地							
公寓及零售	475	26,300	19,200	226	13,300	18,000	7%
連排別墅及零售	111	2,400	49,100	211	5,500	40,700	21%
小計	12,412	593,000	22,200	3,269	200,700	17,300	28%
停車場及其他	378	-	-	294	-	-	-
大連天地²							
中/高層	409	44,200	9,800	414	38,000	11,600	(16%)
別墅	68	3,800	19,000	95	4,200	24,000	(21%)
總計	13,267	641,000	21,900	4,072	242,900	17,800	23%
確認為：							
- 本集團物業銷售收入 ³	8,361	502,100	17,600	3,541	199,700	18,800	(6%)
- 出售投資物業 ³	372	11,900	33,100	22	1,000	23,300	42%
- 出售持有投資物業之附屬公司權益	4,057	79,000	54,400	-	-	-	-
- 聯營公司收入	477	48,000	10,500	509	42,200	12,800	(18%)
總計	13,267	641,000	21,900	4,072	242,900	17,800	23%

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅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。

3 若商業物業在開始發展前已定位於供銷售用途，其銷售額將列入物業銷售收入；若定位於持有以獲得升值或用來獲得租金收入的用途，其銷售額則列入出售投資物業。

管理層討論與分析

業務回顧

合約物業銷售

2013年，來自一般物業銷售及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣99.01億元，較2012年的人民幣55.62億元上升78%。已售及預售的總建築面積為423,000平方米，較2012年的260,300平方米增加63%。產品組合的變動，令平均售價上升9%至每平方米人民幣23,400元。

上海瑞虹新城、上海創智天地住宅、武漢天地B地塊住宅及佛山嶺南天地連排別墅及零售的平均售價分別上升17%、2%、5%及12%。上海創智天地辦公樓、重慶天地住宅及佛山嶺南天地低/中/高層及零售的平均售價分別下跌6%、3%及2%。

2013年，本集團完成了兩項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣67.12億元。該兩項物業分別位於上海太平橋企業天地5號（即第126

號地塊）及重慶天地企業天地2號（即第B11-1/02號地塊第1期），將作為辦公樓及零售用途，提供總建築面積198,500平方米。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2013年12月31日，共有總建築面積51,500平方米的物業已被認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣15.74億元。本集團已於2014年首兩個月實現人民幣12.07億元的合約銷售金額。

下表為2013年及2012年按項目呈列的合約銷售分析詳情（於扣除5%之營業稅及其他附加稅前呈列）：

項目	2013年			2012年			平均售價 增長比例 %
	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	合約銷售	已售 建築面積	平均售價	
	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣 百萬元	平方米	人民幣元/ 平方米	
一般物業銷售：							
上海太平橋	-	-	-	166	1,050	158,100	-
上海瑞虹新城	4,284	92,000	46,600	14	350	40,000	17%
上海創智天地							
辦公樓	92	3,700	24,900	69	2,600	26,500	(6%)
住宅	452	11,700	38,600	1,573	41,500	37,900	2%
武漢天地							
A地塊住宅	-	-	-	123	3,300	37,300	-
B地塊住宅	1,823	78,900	23,100	1,376	62,500	22,000	5%
B地塊零售	72	1,600	45,000	-	-	-	-
重慶天地							
住宅 ¹	1,349	133,900	12,300	792	75,800	12,700	(3%)
零售	153	3,800	40,300	-	-	-	-
佛山嶺南天地							
低/中/高層及零售	507	26,500	19,100	493	25,400	19,400	(2%)
連排別墅及零售	208	4,600	45,200	227	5,600	40,500	12%
小計	8,940	356,700	25,100	4,833	218,100	22,200	13%
大連天地 ²							
中/高層	685	62,300	11,000	387	38,700	10,000	10%
別墅	76	4,000	19,000	84	3,500	23,800	(20%)
停車場及其他	200	-	-	258	-	-	-
一般物業銷售小計	9,901	423,000	23,400	5,562	260,300	21,400	9%
商業物業整體銷售：							
上海太平橋							
第126號地塊（辦公樓及零售）	4,300	79,000	54,400	-	-	-	-
上海創智天地							
第C2 5-5號地塊（辦公樓及零售）	-	-	-	170	4,600	37,000	-
重慶天地							
第B11-1/02號地塊第1期（辦公樓）	2,412	119,500	20,200	-	-	-	-
商業物業整體銷售小計	6,712	198,500	33,800	170	4,600	37,000	(9%)
總計	16,613	621,500	26,700	5,732	264,900	21,600	24%

1 根據重慶房地產市場的慣例，重慶天地住宅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。

於2014年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於2014年可供銷售及預售的住宅建築面積約593,700平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2014年可供銷售及預售的物業
		總建築面積 平方米
上海瑞虹新城	璟庭(高層)	26,500
上海創智天地	江灣翰林(第311號地塊中層)	200
武漢天地	武漢天地B11、B13和B14(低/中/高層)	92,400
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠環和雍江御庭(低/中/高層)	159,500
佛山嶺南天地	東華嘉苑第2期和嶺南天地•御苑(低/中/高層)	44,600
	東華軒第1-2期(連排別墅)	9,900
	嶺南天地•逸軒(低層)及第18號地塊(高層)	112,100
大連天地	黃泥川(中/高層)	66,700
	黃泥川(別墅)	16,800
	河口灣(中/高層)	65,000
總計		593,700

作為提示，實際的推售日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。

物業發展進度

於2013年落成的物業與2014年及2015年的發展計劃

下表呈列已於2013年竣工的項目及計劃於2014年及2015年竣工的項目：

項目	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	小計	會所/ 停車場及其他	總計
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
已於2013年實際交付							
上海太平橋	-	51,000	28,000	-	79,000	26,000	105,000
上海創智天地	53,000	-	-	-	53,000	19,000	72,000
虹橋天地	-	57,000	1,000	-	58,000	2,000	60,000
武漢天地	54,000	-	-	-	54,000	13,000	67,000
重慶天地	76,000	254,000	84,000	-	414,000	131,000	545,000
佛山嶺南天地	-	-	37,000	-	37,000	2,000	39,000
大連天地 ¹	33,000	-	41,000	-	74,000	24,000	98,000
總計	216,000	362,000	191,000	-	769,000	217,000	986,000
計劃於2014年交付							
上海太平橋	-	55,000	27,000	-	82,000	37,000	119,000
上海瑞虹新城	118,000	-	19,000	-	137,000	50,000	187,000
上海創智天地	-	94,000	6,000	-	100,000	46,000	146,000
虹橋天地	-	38,000	127,000	45,000	210,000	112,000	322,000
武漢天地	56,000	-	-	-	56,000	22,000	78,000
重慶天地	171,000	-	2,000	-	173,000	40,000	213,000
佛山嶺南天地	55,000	-	6,000	-	61,000	39,000	100,000
大連天地 ¹	91,000	36,000	-	-	127,000	60,000	187,000
總計	491,000	223,000	187,000	45,000	946,000	406,000	1,352,000
計劃於2015年交付							
上海瑞虹新城	-	-	78,000	12,000	90,000	29,000	119,000
上海創智天地	-	-	-	23,000	23,000	-	23,000
虹橋天地	-	11,000	3,000	-	14,000	2,000	16,000
武漢天地	-	119,000	110,000	7,000	236,000	129,000	365,000
佛山嶺南天地	115,000	-	102,000	-	217,000	69,000	286,000
大連天地 ¹	89,000	-	-	-	89,000	26,000	115,000
總計	204,000	130,000	293,000	42,000	669,000	255,000	924,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

作為提示，實際的竣工日期可能會受施工進度、市況變化、政府法例的變動等因素影響。



◀ 創智天地大學路營造
樂活生活

下文進一步說明位於上海、武漢、重慶、佛山及大連各項目的發展進度及估計落成時間

上海太平橋

企業天地5號提供總建築面積79,000平方米，包括建築面積為51,000平方米的甲級辦公樓及建築面積為28,000平方米的高級購物商場，並已於2013年12月竣工。企業天地5號其後於2013年12月出售並交付予中國人壽信託有限公司。

另企業天地3號(2期，第127號地塊)(「企業天地3號」)總建築面積達82,000平方米，其中含建築面積55,000平方米的甲級辦公樓及建築面積27,000平方米的高級購物商場。該項目預計可於2014年落成。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅第5期環庭(第6號地塊)正處於施工階段，其中規劃作住宅用途的建築面積為118,000平方米，而用作零售物業的建築面積為19,000平方米。第一批預售於2012年12月推出，而第二批及第三批預售也分別於2013年3月及12月推出。該發展項目預期於2014年

竣工。本集團擁有該住宅的99.0%和零售物業的79.0%實質權益。

總建築面積為90,000平方米的第3號地塊已於2013年10月完成拆遷，並隨即於2013年11月展開發展。第3號地塊計劃發展為虹口區的商業及娛樂綜合項目，並預期於2015年竣工。

上海創智天地

建築面積為53,000平方米的江灣翰林(第311號地塊)於2013年落成。其於2012年第四季推出預售。截至2013年12月31日，該項目99.6%的住宅建築面積已實現合約銷售，並已交付51,800平方米總建築面積。第311號地塊餘下部分，即創智天地企業中心1-7號樓及第12-8號地塊，正處於發展階段，其中建築面積94,000平方米為辦公樓、建築面積6,000平方米為零售物業及建築面積23,000平方米為酒店物業，並計劃於2014年及2015年竣工。

虹橋天地

58,000平方米的總建築面積已於2013年落成，其中包括57,000平方米的辦公樓及1,000平方米的

娛樂及餐飲設施。第D17號地段展示辦公樓2號樓及3號樓，展示辦公樓1號樓及新天地區域已分別於2013年8月及12月獲發預售許可證。88,000平方米的購物商場、49,000平方米的辦公樓、42,000平方米的零售物業及45,000平方米的五星級酒店，計劃將於2014年及2015年落成。

武漢天地

總建築面積為54,000平方米的武漢天地B11已於2013年落成。

總建築面積為56,000平方米作住宅用途的武漢天地B13已於2013年上半年動工，其已於2013年下半年推出預售，並計劃於2014年下半年竣工。

於2013年，上述項目已多次推出新住宅單位及零售物業作銷售及預售，錄得合約銷售額人民幣18.95億元。

位於第A1/A2/A3號地塊的購物商場正處於施工階段，預期可提供110,000平方米的零售物業，並預計於2015年上半年竣工。第A2號

地塊的甲級辦公樓正處於施工階段，可於2015年上半年提供建築面積為46,000平方米的辦公樓。總建築面積為60,000平方米作辦公樓用途的第A3號地塊正處於發展階段，並計劃於2015年竣工。

重慶天地

雍江翠環(4期，第B20-5號地塊)總建築面積為83,000平方米，其部分單位已於2012年下半年推出預售，並已於2012年下半年至2013年交付予買家。

企業天地2號(第B11-1/02號地塊第1期)的建築工程已於2013年上半年完成。總建築面積為119,500平方米的所有辦公樓樓層，連同815個地下停車位已售予陽光人壽保險股份有限公司，總代價為人民幣24.12億元，並將於2014年交付。本集團全資附屬公司上海新天地商業管理有限公司將於特定期間內為該物業提供資產管理服務。位於重慶天地的三幢甲級辦公樓，企業天地3、4和5號(第B12-1號地塊)，連同零售物業及停車場已於2013年上半年交付予買家，提供總建築面積為99,900平方米。建築面積204,000平方米的企業天地6、7和8號(第B12-3及B12-4號地塊)已於2013年下半年落成。雍江御庭(5期，第B18/02號地塊)餘下171,000平方米的公寓單位及2,000平方米的零售物業正處於施工階段，並計劃於2014年下半年落成。與企業天地辦公樓相連的商場嘉陵天地已有部分落成，其餘則處於發展階段。

佛山嶺南天地

東華軒第2期第二階段(第15號地塊第2期)的零售物業已於2013年上半年竣工。該項目已於2013年上半年交付予買家。嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)亦於2013年竣工，提供總建築面積36,000平方米的零售及娛樂設施。

第1號地塊第3期、第6、16、18、E號地塊，及第3號地塊第1期正處於發展階段，將興建總建築面積共278,000平方米的住宅及零售物業，預計於2014年至2015年陸續完工。

大連天地

位於黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)總建築面積為74,000平方米的住宅及零售物業已於2013年上半年完工。

河口灣地塊(大連天地第A號地塊)總建築面積為109,000平方米的住宅物業正處於施工階段。第一批單位已於2013年5月推出預售，於2013年5月底至12月底帶來合約銷售額人民幣5.17億元。該等物業預計可於2014年至2016年間完工。另外位於黃泥川地塊(大連天地第C號地塊)建築面積為36,000平方米的辦公樓正處於施工階段，並計劃於2014年交付。

物業投資

於2013年，投資物業的租金及相關收入大幅增加15%至人民幣14.40億元。其中人民幣11.51億元來自投資物業的租金及相關收入，按年

增長9%。餘下人民幣2.89億元則來自酒店經營收入。收入增加主要由於2012年3月收購的上海瑞安廣場和新天地朗廷酒店貢獻的額外收入，以及現有已落成投資物業組合的租金上漲。

於2013年，新落成投資物業的總建築面積為337,000平方米，其中296,000平方米建築面積由本集團附屬公司持有，41,000平方米建築面積由本集團聯營公司持有。

於2013年落成的兩個主要物業為：

- (1)重慶天地企業天地2號於2013年上半年落成，提供總建築面積為120,000平方米的甲級辦公樓和建築面積為11,000平方米的零售物業。該物業的辦公樓部分已於2013年11月訂立銷售合約，總代價為人民幣24.12億元，並計劃於2014年交付予買家。
- (2)虹橋天地第D17號地段展示辦公樓2號樓及3號樓的地上面積於2013年下半年落成，提供總建築面積為58,000平方米。其尚未為本集團帶來租金收入。此投資物業組合所產生的租金及相關收入將於日後作為本集團營業額列賬。

位於大連天地的投資物業產生的租金收入及相關利潤或虧損作為應佔聯營公司業績列賬。

管理層討論與分析

業務回顧

下表為按物業呈列2013年、2012年及2011年投資物業的租金及相關收入的分析，以及預計於2014年至2016年到期的租約佔建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔建築面積的 百分比		
			2013	2012	2011	2013	2012	2014	2015	2016
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合										
上海太平橋										
新天地及新天地時尚	辦公樓/零售	79,000	353	348	342	1%	2%	23%	28%	27%
企業天地1號及2號	辦公樓/零售	83,000	245	240	232	2%	3%	20%	25%	24%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000	124	101	-	23%	-	25%	17%	3%
小計		212,000	722	689	574	5%	20%	22%	24%	19%
瑞安房地產之物業組合										
上海太平橋										
新天地朗廷酒店零售部分	零售	1,000	15	13	-	15%	-	0%	0%	6%
上海瑞虹新城	零售	47,000	58	54	41	7%	32%	8%	17%	9%
上海創智天地	辦公樓/零售	157,000	190	155	102	23%	52%	31%	34%	21%
武漢天地	零售	46,000	60	58	48	3%	21%	27%	27%	12%
重慶天地 ¹	零售	71,000	21	16	17	31%	(6%)	5%	20%	16%
佛山嶺南天地	零售	66,000	68	53	35	28%	51%	4%	8%	26%
杭州西湖天地 ²	零售	-	17	18	18	(6%)	-	29%	22%	0%
小計		388,000	429	367	261	17%	41%	21%	27%	17%
總計		600,000³	1,151	1,056	835	9%	26%	22%	26%	18%

1 重慶天地企業天地2號(第B11-1/02號地塊第1期)所有辦公樓樓層的總建築面積為120,000平方米，已於2013年落成，並售予陽光人壽保險股份有限公司，計劃於2014年交付，故未包括在本表中。

2 杭州西湖天地可供出租建築面積為6,000平方米，擁有餐廳、咖啡廳和其他娛樂休閒物業。根據成立杭州西湖天地管理有限公司的合資合約，本集團對此物業享有20年的使用權並於2023年到期。

3 總建築面積14,000平方米為本集團自用辦公樓，分別位於上海瑞安廣場(8,000平方米)及上海創智天地(6,000平方米)。

4 2013年下半年新落成投資物業的總建築面積為129,000平方米。由於未對2013年租金及相關收入作出貢獻，故未包括在本表用作比較。

截至2013年12月31日，本集團已落成投資物業(不包括酒店及自用物業)的賬面值為人民幣291.91億元，相應總建築面積達846,000平方米，其中人民幣8.74億元(即賬面值的3%)來自2013年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加(尤其是上海創智天地和武漢天地)，以及新投資物業的落成。位於上海、武漢、重慶及佛山的物業分別佔賬面值的75%、4%、14%及7%。

截至2013年12月31日，本集團發展中投資物業的賬面值為人民幣105.74億元，相應總建築面積達783,000平方米，其中人民幣20.38億元(即賬面值的19%)由2013年的公平值增值產生。增值主要由於上海太平橋企業天地3號、虹橋天地、以及位於武漢天地第A1/A2/A3號地塊的零售裙樓的施工進度有所加快。除了重慶天地的超高層辦公樓外，組合內的其他項目計劃於2014年及2015年陸續落成。

上海新天地朗廷酒店、上海88新天地酒店及佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店的賬面值為人民幣23.40億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減累計折舊列賬。

除上述以公平值計價的投資物業外，本集團於2007年或之前購入的其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣105.08億元列賬。

下表為截至2013年12月31日以公平值計價的投資物業的賬面值及2013年公平值變化的匯總：

項目	可供出租 建築面積	2013年 公平值 增加/(減少)	2013年 12月31日 賬面值	賬面值/ 建築面積	公平值 增加/(減少)/ 賬面值
	平方米	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元/平方米	%
以公平值計價的已落成投資性物業					
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合					
上海太平橋					
新天地及新天地時尚	79,000	108	6,119	77,500	1.8%
企業天地1號及2號	83,000	110	4,591	55,300	2.4%
瑞安廣場	50,000	81	2,832	56,600	2.9%
虹橋天地	58,000	-	2,506	43,200	-
小計	270,000	299	16,048	59,400	1.9%
瑞安房地產之物業組合					
上海太平橋					
新天地朗廷酒店零售部分	1,000	3	201	201,000	1.5%
上海瑞虹新城	47,000	36	1,047	22,300	3.4%
上海創智天地	157,000	233	4,686	29,800	5.0%
武漢天地	46,000	141	1,293	28,100	10.9%
重慶天地	259,000	99	3,935	15,200	2.5%
佛山嶺南天地	66,000	63	1,981	30,000	3.2%
小計	576,000	575	13,143	22,800	4.4%
總計	846,000	874	29,191	34,500	3.0%
以公平值計價的發展中投資性物業					
與Brookfield合作的中國新天地之初步物業組合					
上海太平橋					
上海太平橋	82,000	825	3,375	41,200	24.4%
虹橋天地	179,000	836	3,997	22,300	20.9%
小計	261,000	1,661	7,372	28,200	22.5%
瑞安房地產之物業組合					
上海瑞虹新城					
上海瑞虹新城	19,000	59	404	21,300	14.6%
上海創智天地	5,000	3	29	5,800	10.3%
武漢天地	110,000	316	1,407	12,800	22.5%
重慶天地	388,000	(1)	1,362	3,500	(0.1%)
小計	522,000	377	3,202	6,100	11.8%
總計	783,000	2,038	10,574	13,500	19.3%
以公平值計價的投資物業組合總計	1,629,000	2,912	39,765	24,400	7.3%

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。

下表為截至2013年12月31日酒店物業的賬面值：

項目	建築面積	2013年 12月31日 賬面值	賬面值/ 建築面積
	平方米	人民幣百萬元	人民幣元/平方米
上海太平橋			
上海新天地朗廷酒店	33,000	1,757	53,200
上海88新天地酒店	5,000	68	13,600
佛山嶺南天地			
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店	38,000	515	13,600
總計	76,000	2,340	30,800

管理層討論與分析

業務回顧

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

項目	可供出租建築面積(平方米)				出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	總計	2013年 12月31日	2012年 12月31日	2011年 12月31日	
於2013年前落成								
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	97%	100%	100%	100.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	88%	100%	96%	99.0%
上海企業天地1號及2號	76,000	7,000	-	83,000	94%	100%	100%	100.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	-	58,000	98%	100%	不適用	80.0%
新天地朗廷酒店	-	1,000	33,000	34,000	100%	不適用	不適用	66.7%
上海瑞虹新城								
瑞虹坊1區	-	5,000	-	5,000	100%	100%	100%	79.8%
瑞虹坊3區	-	28,000	-	28,000	98%	98%	100%	79.0%
瑞虹坊5區	-	2,000	-	2,000	89%	53%	39%	79.0%
瑞虹坊2區	-	12,000	-	12,000	85%	86%	不適用	79.0%
上海創智天地								
創智天地廣場1-3和10號樓(第1期)	29,000	21,000	-	50,000	77%	84%	77%	86.8%
創智天地廣場5-9號樓(第2期)	39,000	10,000	-	49,000	96%	77%	79%	86.8%
創智坊(R1和R2地塊)	15,000	11,000	-	26,000	91%	84%	75%	86.8%
創智天地廣場11和12號樓(C2地塊)	27,000	11,000	-	38,000	78%	54%	33%	86.8%
杭州西湖天地								
西湖天地	-	6,000	-	6,000	77%	100%	100%	100.0%
武漢天地								
武漢天地(第A4-1號地塊)	-	16,000	-	16,000	89%	91%	98%	75.0%
武漢天地(第A4-2及A4-3號地塊)	-	30,000	-	30,000	92%	84%	91%	75.0%
重慶天地								
雍江苑	-	1,000	-	1,000	96%	94%	100%	79.4%
雍江藝庭(第1階段)	-	1,000	-	1,000	56%	91%	96%	79.4%
雍江藝庭(第2及3階段)	-	4,000	-	4,000	92%	不適用	不適用	79.4%
雍江悅庭	-	5,000	-	5,000	0%	不適用	不適用	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	-	-	-	-	-	-
- 第1期	-	10,000	-	10,000	99%	97%	100%	79.4%
- 第2期	-	39,000	-	39,000	52%	69%	59%	79.4%
佛山嶺南天地								
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	-	16,000	-	16,000	87%	87%	22%	100.0%
佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店(第D號地塊)	-	14,000	38,000	52,000	2%	不適用	不適用	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓(第D22號地塊)	42,000	-	-	42,000	78%	76%	91%	48.0%
安博培訓學校	113,000	-	-	113,000	100%	100%	100%	48.0%
軟件辦公樓(D14-SO2/SO4號地塊)	52,000	-	-	52,000	73%	不適用	不適用	48.0%
小計	428,000	352,000	76,000	856,000				
於2013年新落成								
虹橋天地								
第D17號地段展示辦公樓 (2號樓及3號樓地上面積)	57,000	1,000	-	58,000				100.0%
重慶天地								
企業天地2號 (第B11-1/02號地塊第1期)	120,000	11,000	-	131,000				59.5%
企業天地6號及7號零售 (第B12-3號地塊)	-	37,000	-	37,000				79.4%
企業天地8號零售(第B12-4號地塊)	-	31,000	-	31,000				79.4%
雍江御庭(第1階段)	-	3,000	-	3,000				79.4%
佛山嶺南天地								
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)	-	36,000	-	36,000				100.0%
大連天地								
智薈天地(第D10號地塊零售)	-	41,000	-	41,000				48.0%
小計	177,000	160,000	-	337,000				
總計可供出租建築面積	605,000	512,000	76,000	1,193,000				
投資物業持有者：								
- 本集團附屬公司	398,000	471,000	76,000	945,000				
- 聯營公司	207,000	41,000	-	248,000				
於2013年12月31日	605,000	512,000	76,000	1,193,000				
於2012年12月31日	435,000	357,000	76,000	868,000				

附註：酒店與自用物業於綜合財務狀況表上分類為物業、廠房及設備。



◀ 充滿裝飾藝術風格的上海太平橋企業天地大堂

建議分拆中國新天地及重組物業發展及投資物業業務

2012年5月28日，瑞安房地產宣佈計劃分拆其於全資附屬公司中國新天地有限公司(「中國新天地」)的權益，並透過全球發售把中國新天地股份於香港聯交所主板獨立上市(「建議分拆中國新天地」)，及就分拆向香港聯交所提交上市申請。

成立中國新天地

作為建議分拆中國新天地程序的一部分，中國新天地自2013年3月1日起以作為集團全資附屬公司分開管理的方式開始經營。2013年7月1日，本集團委任黃勤道先生為中國新天地行政總裁。目前，中國新天地聘用逾400名僱員。

重組物業發展及投資物業業務

從營運角度來看，瑞安房地產將成為一家專注於住宅及商業物業開發銷售的開發商，以加快集團資產周轉，而中國新天地將成為集團商業地產的持有者、經營者及管理者。中國新天地將主要專注為中國富庶城市的高端零售、辦公樓、娛樂及酒店物業提供設計、租賃、營銷、

管理及資產提升服務。集團相信，上述安排將有助瑞安房地產及中國新天地專注於各自獨立和獨特的核心業務。

中國新天地首次公開售股前與Brookfield的合作

2013年10月31日，本公司宣佈其與中國新天地的全資附屬公司China Xintiandi Holding Company Limited(「CXTD Holding」)，已與Brookfield Property L.P.及BSREP CXTD Holdings L.P.(「Brookfield」)等訂立投資協議(「Brookfield投資協議」)。根據Brookfield投資協議，Brookfield將向CXTD Holding及本公司初步投資合共5億美元，以換取(1)本金總額5億美元的CXTD Holding可換股永久證券，及(2)4.15億份認股權證(瑞安房地產認股權證)，可按每股港幣2.85元的行售價認購公司普通股(每股收益以港幣3.62元為上限並須作出慣常的反攤薄調整)(「Brookfield初始投資」)。在2016年2月16日之前(受若干條件規限)，待CXTD Holding確定所得款項的用途(僅限於收購物業)後，Brookfield可另外投資最多2.5億

美元，以換取本金總額最高達2.5億美元的該等可換股永久證券，以及另外最多達2,735萬份的該等認股權證(「Brookfield的額外投資」)。

Brookfield初始投資已於2014年2月17日完成。在此之前，以下物業已轉移予CXTD Holding，包括新天地、新天地時尚、企業天地1號及2號、企業天地3號、瑞安廣場及虹橋天地(「初步物業組合」)。截至2013年12月31日，初步物業組合的總建築面積為589,000平方米，估值約為人民幣250億元。按全面攤薄及已換股基準，CXTD Holding向Brookfield發行的可換股永久證券約佔CXTD Holding已發行股本的21.75%。

Brookfield初始投資完成後，Brookfield兩名資深董事總經理Bill Powell先生及Brian Kingston先生已獲委任為CXTD Holding董事，而集團亦與CXTD Holding訂立若干服務協議。

上述交易的其他詳情載於本公司的官方公佈，有關公佈載於香港聯交所及本公司的網站。

中國新天地的下一步

成功與Brookfield建立了戰略合作夥伴關係後，中國新天地的下一個目標是實現首次公開售股。中國新天地正專注於實現於2014年底及2015年初的虹橋天地及企業天地3號的重要工程結點及預租目標，以及初步物業組合若干已識別資產提升措施的完成情況。公司管理層相信，這一系列措施包括建立國際水平的資產管理平台的完成，會為中國新天地預期於2015年下半年成功進行首次公開售股打下堅實基礎。中國新天地的分拆建議或Brookfield的額外投資是否一定會發生或者預計何時發生，並沒有保證。分拆建議取決於多項因素，包括聯交所上市委員會的批核、瑞安房地產及CXTD Holding董事會的最終決定、本公司股東批准，以及若干貸款機構及合營夥伴的同意。

就上述交易而言，集團可能考慮第三方在CXTD Holding及/或其附屬公司的其他股權或債務投資。集團與CXTD Holding亦可能考慮向第三方策略性出售若干資產。

中國新天地業務簡介

CXTD Holding作為中國高端商業地產的持有者、經營者及管理者，主要從事(i)初步物業組合的資產管理，並向集團的商業物業組合及第三方/合夥人的物業組合提供資產管理服務，(ii)物色及把握中國其他商業地產項目的投資機遇，以及(iii)向第三方集資以投資中國商業地產。

CXTD Holding的產品策略

CXTD Holding的產品策略為(i)建立多層面的操作平台，豐富地區特色，提升業務裨益，同時為產品組合創優增值；(ii)建設商業社區，而非單一、大型的多用途物業；

(iii)專注於能為物業資產帶來最高經濟價值的內容和體驗；及(iv)進行持續的資產增值計劃，以提升租金收益。

CXTD Holding的資產策略

CXTD Holding的整體資產策略，是產生穩定的租金收入、交易利潤和費用收入。核心資產方面，CXTD Holding計劃長期全面擁有和持有地標式物業，並透過積極的資產管理使得收益和回報最大化。領軍資產方面，CXTD Holding預期透過夥伴關係作出投資，並保留逾50%權益以及有關資產的管理權。可交易資產方面，CXTD Holding計劃透過在適當時候出售個別資產套現，並可能保留當中少於50%的權益，或出售全部股份。

創智天地致力於開發
創新型知識社區



CXTD Holding 提供資產管理服務的物業組合

CXTD 提供的資產管理服務，主要包括但不限於設計、租賃、營銷、管理和物業增值。服務詳情取決於與訂約方訂立的服務協議。

CXTD Holding 所持的初步物業組合

初步物業組合包括新天地、新天地時尚、企業天地1號及2號、企業天地3號、瑞安廣場及虹橋天地，其總計可供出租建築面積為589,000平方米。

在初步物業組合中：

- 上海新天地、新天地時尚、上海瑞安廣場、上海企業天地1號及2號及虹橋天地第D17號地段的兩棟展示辦公樓2號樓及3號樓的地上面積已經竣工(總計可供出租建築面積為283,000平方米，其中辦公樓、零售及酒店用途分別佔59%、39%及2%)；及
- 上海太平橋企業天地3號及虹橋天地餘下地塊的總計可供出租總建築面積為306,000平方米，發展中的辦公樓、零售及酒店用途分別佔34%、51%及15%。

瑞安房地產持有的商業物業組合 (「瑞安房地產商業物業組合」)

CXTD Holding 提供資產管理服務的瑞安房地產商業物業組合，提供可供出租總建築面積767,000平方米。

在瑞安房地產商業物業組合中：

- 上海瑞虹新城第1至4期的零售商舖；位於武漢天地、重慶天地、佛山嶺南天地及杭州西湖天地的「新天地娛樂區」；位於重慶天地

的企業天地6、7和8號零售部分以及上海新天地朗廷酒店和佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店，均已經落成，總計可供出租建築面積為340,000平方米，其中零售及酒店用途分別佔79%及21%。

- 上海瑞虹新城總計可供出租建築面積109,000平方米正在發展中，零售及酒店用途分別佔89%及11%。位於武漢、重慶及佛山的商業物業以及位於上海創智天地的酒店物業的總計可供出租建築面積318,000平方米正在發展中，辦公樓、零售及酒店用途分別佔33%、60%及7%。

第三方物業組合

中國新天地為第三方擁有的已落成商業物業組合提供資產管理服務。這些物業組合包括由中國人壽信託有限公司擁有位於上海太平橋的企業天地5號、由平安保險擁有位於武漢天地的企業中心5號，及位於重慶天地的企業天地3、4和5號，以及已出售並計劃於2014年交付給陽光人壽保險股份有限公司的位於重慶天地的企業天地2號，提供總計可供出租建築面積為357,200平方米，辦公樓及零售用途分別佔91%及9%。

本集團的其他重大企業重組

2013年9月30日，本集團與Trophy Property GP Limited 訂立置換協議(「置換協議」)，Trophy Property GP Limited 為Trophy Property Development L.P.(「TPD」)及TPD之附屬公司(統稱「投資者」)的普通合夥人及代表。根據置換協議，該交易完成後，(i)集團須向Taipingqiao 116 Development Company Limited

(「Taipingqiao 116」)轉讓其所持Portspin Limited(「Portspin」，持有上海太平橋項目第116號地塊)的全部股份，及(ii)投資者須向集團轉讓彼等在持有武漢天地項目、上海瑞虹新城項目及重慶天地項目的公司中的全部股份。置換協議完成後，集團將實質擁有該等離岸公司於武漢天地項目、上海瑞虹新城項目及重慶天地項目的100%股權。

同日於2013年9月30日，本集團、Taipingqiao 116與Portspin就Portspin訂立合營協議(「合營協議」)。據此，集團將於置換協議完成後取得Portspin之股份，而訂約方則按照合營協議之條款及條件管理Portspin及其附屬公司之業務。根據合營協議，公司在完成交易後將持有Portspin約18%權益，而Taipingqiao 116可於調整日期(按合營協議之定義)後兩星期內，以8,100萬美元向集團出售價值9,000萬美元的Portspin股份(「出售選擇權」)。倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，集團有權以8,100萬美元向Taipingqiao 116購買相等於按出售選擇權購入股份(「購買選擇權」)的Portspin股份。倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，本集團於Portspin之權益將增至約28%。倘集團繼而行使購買選擇權，集團於Portspin之權益將進一步增至約37%。集團亦可在其他若干受限制的情況下，購回Taipingqiao 116購買之Portspin股份，其價格參考Portspin及其附屬公司根據合營協議條款協定之公平市值的估值來釐定。有關交易詳情，請參閱於2013年9月30日刊發之相關公佈，公佈已載列香港聯交所及公司網站。

於2013年12月31日，本集團的土地儲備(包括大連聯營公司)，總建築面積為1,250萬平方米，包括1,030萬平方米的可供出租及可供銷售面積和220萬平方米的會所、停車場和其他設施。合共九個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連六個城市的黃金地段。

在1,030萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有130萬平方米建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約340萬平方米的建築面積正處於發展階段，餘下的560萬平方米則持作日後發展用途。

上海太平橋和瑞虹新城拆遷

瑞虹新城第3號地塊是「新拆遷政策」下首幅進行拆遷的土地。第3號地塊的拆遷完成標誌著上海的重要大型市區重建計劃的成功，並奠定重要的里程碑。第3號地塊將發展成名為「瑞虹天地」的新娛樂區的一部分。

總建築面積587,000平方米的太平橋第116號地塊及瑞虹新城第2、第9及第10號地塊的拆遷，將於2014年完成，並將土地移交公司進行發展。

在瑞虹新城第3號地塊於2013年10月完成拆遷後，公司於2013年底與上海虹口區的相關政府部門達成協議，開始拆遷第1及第7號地塊

總建築面積為270,000平方米的住宅用地。拆遷徵詢已於2013年下半年展開。經過第二輪徵詢後，截至2013年12月31日，已有逾94%的住戶簽署拆遷協議。上述兩幅土地的拆遷成本預計為人民幣81.43億元。截至2013年12月31日，本集團已支付人民幣20.36億元。預計未支付的拆遷成本人民幣61.07億元，將於2014年及之後陸續支付。上述兩幅土地的拆遷計劃將於2015年完成。

位於上海太平橋及瑞虹新城餘下726,000平方米的建築面積，其拆遷計劃和時間表仍未確定。這些地塊的拆遷計劃取決於相關方的最終建議及協議。

有關地塊的拆遷進度詳情載列如下：

項目	於2013年 12月31日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 建築面積 平方米	截至2013年 12月31日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	完成 拆遷年份
於2013年完成拆遷的土地				
瑞虹新城第3號地塊(瑞虹天地第2期)	100%	90,000	1,478	2013
總計		90,000	1,478	

項目	於2013年 12月31日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 建築面積 平方米	截至2013年 12月31日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至2013年 12月31日 尚未支付的 估計拆遷費用 人民幣百萬元	估計完成 拆遷年份
將於2014年完成拆遷的土地					
太平橋第116號(第4期住宅)	97%	87,000	3,173	800	2014
瑞虹新城第9號地塊(第6期住宅)	95%	87,000	1,605	334	2014
瑞虹新城第2號地塊(第7期住宅)	93%	105,000	1,552	307	2014
瑞虹新城第10號地塊(瑞虹天地第3期)	78%	308,000	1,768	1,303	2014
於2013年新展開拆遷的土地					
瑞虹新城第1號地塊(住宅)	94%	110,000	1,018	3,046	2015
瑞虹新城第7號地塊(住宅)	94%	160,000	1,018	3,061	2015
總計	93%	857,000	10,134	8,851	

於2013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建築面積					小計	會所/ 停車場及其他	總計	本集團 權益
	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓	平方米				
已落成物業：									
上海太平橋	-	111,000	110,000	38,000	259,000	102,000	361,000	99.0% ¹	
上海瑞虹新城	-	-	47,000	-	47,000	58,000	105,000	79.0% ²	
上海創智天地	2,000	110,000	53,000	-	165,000	122,000	287,000	86.8% ³	
虹橋天地	-	57,000	1,000	-	58,000	2,000	60,000	100.0%	
杭州西湖天地	-	-	6,000	-	6,000	-	6,000	100.0%	
武漢天地	-	-	46,000	-	46,000	38,000	84,000	75.0%	
重慶天地	39,000	120,000	142,000	-	301,000	215,000	516,000	79.4% ⁴	
佛山嶺南天地	26,000	-	66,000	38,000	130,000	82,000	212,000	100.0%	
大連天地	64,000	207,000	41,000	-	312,000	113,000	425,000	48.0%	
小計	131,000	605,000	512,000	76,000	1,324,000	732,000	2,056,000		
發展中物業：									
上海太平橋	87,000	55,000	27,000	-	169,000	92,000	261,000	99.0% ¹	
上海瑞虹新城	203,000	-	99,000	12,000	314,000	112,000	426,000	79.0% ²	
上海創智天地	-	94,000	6,000	23,000	123,000	46,000	169,000	99.0% ³	
虹橋天地	-	49,000	130,000	45,000	224,000	114,000	338,000	100.0%	
武漢天地	144,000	232,000	110,000	61,000	547,000	186,000	733,000	75.0%	
重慶天地	171,000	411,000	189,000	25,000	796,000	211,000	1,007,000	79.4% ⁴	
佛山嶺南天地	170,000	-	110,000	-	280,000	108,000	388,000	100.0% ⁵	
大連天地	479,000	207,000	171,000	46,000	903,000	296,000	1,199,000	48.0% ⁶	
小計	1,254,000	1,048,000	842,000	212,000	3,356,000	1,165,000	4,521,000		
日後發展物業：									
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	454,000	272,000	187,000	-	913,000	11,000	924,000	79.0% ²	
武漢天地	283,000	34,000	92,000	10,000	419,000	4,000	423,000	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	377,000	450,000	125,000	80,000	1,032,000	10,000	1,042,000	100.0%	
大連天地 ⁷	503,000	867,000	383,000	42,000	1,795,000	-	1,795,000	48.0% ⁶	
小計	2,563,000	1,822,000	996,000	248,000	5,629,000	287,000	5,916,000		
土地儲備總建築面積	3,948,000	3,475,000	2,350,000	536,000	10,309,000	2,184,000	12,493,000		

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟在上海新天地、企業天地1號及2號、第116號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有100.0%、100.0%、50.0%、80.0%及66.7%的實質權益。

2 本集團持有上海瑞虹新城項目第1期、第167A和167B號地塊的79.8%權益，持有第6號地塊(第5期)非零售部分99.0%權益，餘下各期持有79.0%權益。

3 本集團持有上海創智天地餘下地塊的86.8%權益，惟上海創智天地第311號地塊，本集團所持有的實質權益為99.0%。

4 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，其可供出租及可供銷售建築面積為519,000平方米。

5 本集團持有佛山嶺南天地100.0%權益，惟第6、16和18號地塊除外。本集團持有第6和16號地塊55.9%的實質權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」)持有44.1%的實質權益。至於第18號地塊，本集團擁有54.92%的實質權益，而三井則擁有45.08%的實質權益。

6 本集團持有大連天地48.0%權益，惟第C01、C03、B08、B09、E02A及D06號地塊，本集團持有33.6%實質權益。

7 大連天地預期擁有建築面積為340萬平方米的土地儲備。截至2013年12月31日，約310萬平方米已被收購。其餘建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。



◀ 瑞虹新城瑞虹天地
代言城市中心優質生活

本集團營業額大幅增加104%至人民幣98.28億元(2012年：人民幣48.21億元)，主要由於2013年確認的物業銷售有所增加。

物業銷售收入增加136%至人民幣83.61億元(2012年：人民幣35.41億元)，原因是交付上海創智天地住宅項目新增收入人民幣18.64億元，及整體銷售重慶天地的企業天地3、4、5、6、7及8號商用物業新增收入人民幣30.78億元。交付的建築面積增至502,100平方米(2012年：199,700平方米)。有關截至2013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」一段。

本集團投資物業租金及相關收入增加15%至人民幣14.40億元(2012年：人民幣12.49億元)，主要由於收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店後獲得額外的人民幣2,300萬元及人民幣5,500萬元收入。該等收購事項於2012年3月完成。除了該等新購入物業所貢獻的收入外，租金收入於2013年增加12%。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業投資」一段。

2013年的毛利增加至人民幣31.55億元(2012年：人民幣20.60億元)，毛利率下跌至32%(2012年：43%)。毛利率下降主要由於2013年本集團來自物業銷售的營業額增加，而物業銷售毛利率較租金及相關收入的毛利率低。物業銷售毛利率下跌至27%(2012年：38%)，原因是重慶天地交付的物業有所增加，而重慶天地交付物業的銷售毛利率較低。重慶天地物業銷售佔物業銷售總額的51%(2012年：34%)。

其他收入增加113%至人民幣6.02億元(2012年：人民幣2.82億元)，其中包括利息收入人民幣2.29億元(2012年：人民幣1.81億元)，已收地方政府補貼和雜項收入人民幣1.63億元(2012年：人民幣5,100萬元)，連同本集團因出售上海太平橋第126號地塊及其他投資物業錄得收益人民幣2.10億元(2012年：收購上海新天地朗廷酒店錄得收益人民幣5,000萬元)。

銷售及市場開支上升58%至人民幣3.28億元(2012年：人民幣2.07億元)，主要由於本集團的合約銷售面積(不包括聯營公司的合約銷售面積)增加64%至356,700平方米(2012年：218,100平方米，忽略不

計整體銷售的面積，因整體銷售產生的市場推廣開支較少)。

一般及行政開支上升27%至人民幣9.38億元(2012年：人民幣7.38億元)。增幅主要由於於2012年12月從塔博曼華夏柏欣(Taubman TCBL)收購專業從事商業和租賃的團隊的成本、於2013年3月1日成立中國新天地有限公司的費用以及就相關服務而增聘諮詢公司所致。

經營溢利上升78%至人民幣24.91億元(2012年：人民幣13.97億元)，乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值達人民幣29.12億元(2012年：人民幣26.98億元)，其中人民幣7.49億元(2012年：人民幣7.08億元)來自已落成的投資物業，人民幣21.63億元(2012年：人民幣19.90億元)來自在建或發展中的投資物業。有關該等投資物業的詳情，請參閱「業務回顧」中的「物業投資」一段。

應佔聯營公司業績為淨虧損人民幣1.78億元(2012年：淨收益人民幣8,200萬元)，其中包括本集團應佔投資物業及發展中待售物業重估虧損(扣除相關稅金)人民幣1.29億元(2012年：淨收益人民幣8,800萬元)。

本集團核心溢利如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	2,125	2,029	5%
投資物業的公平值增值	(2,912)	(2,698)	
相關遞延稅項的影響	728	642	
已售投資物業公平值已變現收益	773	18	
應佔聯營公司業績			
投資物業的公平值增值	(47)	(117)	
相關遞延稅項的影響	12	29	
	(1,446)	(2,126)	(32%)
非控制股東權益	190	298	
投資物業估值變動影響的淨額	(1,256)	(1,828)	(31%)
投資物業重估前本公司股東應佔溢利	869	201	
加：			
永久資本證券持有者應佔溢利	314	19	1,553%
本集團核心溢利	1,183	220	438%

財務費用，包括匯兌收益人民幣4.48億元(2012年：人民幣4.59億元)。利息開支總額增至人民幣31.03億元(2012年：人民幣24.87億元)。其中，81%(2012年：80%)的利息開支，即人民幣25億元(2012年：人民幣20.02億元)已資本化至物業發展成本，其餘19%(2012年：20%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。匯兌收益人民幣3.63億元(2012年：人民幣5,400萬元)乃由於2013年人民幣兌港幣及美元升值所致。

稅項前溢利上升28%至人民幣47.77億元(2012年：人民幣37.18億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項上升52%至人民幣20.72億元(2012年：人民幣13.63億元)。撇除土地增值稅人民幣6.40億元(2012年：人民幣3.34億元)(按已售出物業的增值額徵稅)及與其相關的企業所得稅影響人民幣1.60億

元(2012年：人民幣8,300萬元)，2013年的實際稅率為33.3%(2012年：29.9%)。實際稅率上升乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款產生的利息增加所致。

2013年的本公司股東應佔溢利為人民幣21.25億元，較2012年上升5%(2012年：人民幣20.29億元)。2013年的權益回報率為6.8%(2012年：7.3%)，乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

每股盈利為人民幣28分(2012年重列：人民幣32分)，乃按截至2013年12月31日止年度的已發行股份的加權平均數約74.91億股計算(2012年重列：63.50億股)。

應付本公司股東的股息必須遵循優先票據和永久資本證券的若干條約，如下：

- 應付本公司股東的股息(連同贖回，回購或收購本公司任何股份)不能超過於派付股息前當時最近

兩個半年期間根據國際財務報告準則計算的本公司綜合溢利的20%，除非優先票據條款規定的若干條件獲滿足。

- 在本公司選擇延遲向永久資本證券持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非全額支付了所有延遲支付的票面息。

董事會決議建議向本公司股東派付2013年末期股息每股港幣4仙(2012年：每股港幣3.5仙)。

同時考慮已於2013年9月支付的每股港幣2.2仙(2012年：每股港幣2.5仙)、總額為人民幣1.40億元的2013年中期股息，2013年股息合計達人民幣3.93億元(2012年：人民幣3.45億元)，股息支付率為18%(2012年重列：15%)。

本集團於2013年12月31日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣)	一年內 到期	到期期限為 一年以上 但不逾兩年	到期期限為 兩年以上 但不逾五年	到期期限為 五年以上
	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
銀行及其他借貸 — 人民幣	13,774	3,042	2,904	6,935	893
銀行借貸 — 港幣	7,906	2,639	3,565	1,702	—
銀行借貸 — 美元	2,686	634	1,820	232	—
	24,366	6,315	8,289	8,869	893
可換股債券 — 人民幣	395	—	395	—	—
票據 — 人民幣	3,591	—	3,591	—	—
票據 — 新加坡幣	1,238	—	1,238	—	—
票據 — 美元	5,501	—	5,501	—	—
總計	35,091	6,315	19,014	8,869	893

資本結構、資產負債比率及資金

於2013年5月20日，本公司完成按每3股現有股份認購1股供股股份發行2,000,431,547股供股股份，認購價為每股供股股份港幣1.84元。供股發行所得款項淨額約人民幣28.99億元。該等新股份在各方面與本公司當時已發行的現有股份享有同等地位。

於本年內，本集團回購本金總額為人民幣8,000萬元的可換股債券。此外，於2013年9月29日，若干可換股債券持有人行使其權利贖回本金總額為人民幣22.07億元的可換股債券。已發行可換股債券於2013年12月31日總額為人民幣4.335億元。

於2014年2月19日，本集團發行三年期、人民幣25億元、票面息率6.875%的優先票據。

該等供股及票據發行所得款項已用於支付上海太平橋及瑞虹新城項目的土地拆遷費用、償還現有債務（包括可換股債券）以及作營運資金用途。

於2013年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣101.80億元（2012年12月31日：人民幣86.33億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣35.71億元（2012年12月31日：人民幣21.63億元）和僅能用於本集團指定的物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣12.31億元（2012年12月31日：人民幣1.83億元）。

於2013年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣249.11億元（2012年12月31日：人民幣260.35億元），權益總額為人民幣421.74億元（2012年12月31日：人民幣372.68

億元）。本集團於2013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（包括已抵押銀行存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為59%（2012年12月31日：70%）。

於2013年12月31日，本集團共有未提取的銀行融資總額約人民幣139.30億元（2012年12月31日：人民幣75.78億元）。

抵押資產

於2013年12月31日，本集團已抵押合共人民幣607.85億元（2012年12月31日：人民幣432.03億元）的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款和銀行及現金結餘，以取得人民幣218.57億元的借款（2012年12月31日：人民幣166.92億元）。

資本及其他發展相關承擔

於2013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122.19億元(2012年12月31日：人民幣144.42億元)。

未來重大投資計劃及資金來源

於2013年10月31日，本公司及CXTD Holding(本公司的一間全資附屬公司)與Brookfield訂立投資協議。CXTD Holding向Brookfield發行本金總額為5億美元的可換股永久證券。本公司亦向Brookfield發行4.15億份認股權證，可按每股公司股份港幣2.85元的行使價認購4.15億股公司股份(惟每股公司股份的收益以港幣3.62元為上限並須作出慣常的反攤薄調整)。

本集團計劃專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。當適當機會出現，本集團或會參與可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目。本集團亦或會進行其他計劃，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或利用自身在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

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集團資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款和債務或股本證券(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。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值。於2010年及2011年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，於2010年及2011年發行的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貸款，以及於2012年發行的以新加坡幣和美元計值的優先票據。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。

於2013年12月31日，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團於2015年1月26日到期的新加坡幣2.50億元三年期票據(「2015年新加坡幣票據」)所產生的現金流量變動。2015年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年8%，每半年後付息。根據該等掉期合約，本集團將獲得按固定年利率8%計算之利息，並每半年支付按固定年利率9.57%至9.68%計算的面值合計人民幣12.69億元的貸款的利息。

鑑於中國中央政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣兌一籃子貨幣的匯率於預設範圍內波動，本集團預期人民幣兌美元、港幣及新加坡幣的匯率波動不應會產生重大的負面影響。儘管如此，本集團將繼續密切監察所承受的匯率風險，並準備於有需要時利用衍生金融工具對沖匯率風險。

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及其他借貸由最初還款期為兩年至六年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十二年不等的按揭浮息貸款構成。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務的成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2013年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行既定利率計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.53%至0.64%計算的面值合計港幣32.27億元的貸款的利息；獲得按倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.54%至0.71%計算的面值合計3.05億美元的貸款的利息，以及獲得按中國人民銀行既定利率的110%計算之浮動利息，並支付按固定利率7.52%及7.85%計算的面值合計人民幣4.56億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時進一步考慮利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的利率風險。

除上文所披露外，本集團於2013年12月31日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

**集團項目戰略性的分佈於上海、重慶、武漢、佛山和
大連，這些城市均為增長前景可觀的中國主要地區經濟
樞紐。根據現時的改革議程，我們預期這些城市將受惠
於城市化以及不斷壯大的中產階級所帶來的利好。**

新天地時尚搭建中外
設計師對話平台



隨著全球經濟邁入新的壹年，發達經濟體增長前景有所改善。然而受美國於2014年1月份開始逐步退出量化寬鬆計劃的影響，金融市場波動正在加劇。雖然發達經濟體復蘇將令外部市場需求增強，但退出量化寬鬆計劃的不明朗及其對金融市場的沖擊正在顯現，這將成為發展中國家所面臨的主要風險。此外，地緣政治以及其他因素也存在不確定性，並對全球或本地貿易和經濟產生負面效應。2013年中國經濟保持7.7%的穩定增長，強勁的剛

性需求拉升整體住宅市場，為經濟增長提供了支撐。2013年全國住宅成交面積上升17.5%，達到11.6億平方米的高位。在中共十八屆三中全會中，新領導班子勾劃出全面經濟改革藍圖，而具體措施將由今年起陸續出臺。這些措施包括放寬一孩政策、戶籍制度改革、金融自由化、農村土地市場化等，可望釋放出經濟紅利，從而促進中國經濟朝著可持續發展的方向轉型。

根據新的改革藍圖，市場將對資源分配發揮「決定性」作用。這意味著中國政府未來對住宅市場的直接干預將會減弱。未來政策的重心將聚焦於加強地方政府在協調住房供應以及穩定地價方面的職責。此外，中國現正計劃在全國範圍內引入房產稅。我們預計房地產市場在經歷了一年的強勢增長後於2014年出現分化。在一線城市和區域樞紐城市，強勁的需求以及有限的土地供應將繼續支撐房價。在這些重點城市，住宅市場有望在今年維持穩



中有升的態勢。然而，由於新增供應偏大，三四線城市的住宅價格漲幅將減緩。2014年初住宅成交量和房價漲幅已呈現放緩跡象。

全球經濟復甦力度加強，加之中國經濟增長模式正由投資帶動轉為消費主導，這些因素將為商辦物業市場帶來利好。中國服務業的進一步放開可吸引更多的外資流入，進而刺激主要城市商辦物業的市場需求。有鑒於此，集團項目戰略性的分佈於上海、重慶、武漢、佛山和大連，這些城市均為增長前景可觀的中國主要地區經濟樞紐。根據現時的改革議程，我們預期這些城市將受惠於城市化以及不斷壯大的中產階級所帶來的利好。

在新領導班子以市場為導向政策推動下，上海作為國際金融中心的地位將進一步加強。上海首先獲批設立自由貿易區，以此加速貿易及金融市場自由化。該政策將會加快上海第三產業增長，使得流入上海的資金及人才顯著增加。2013年，逾42家跨國公司將其地區總部遷至上海，令在上海設立地區總部的跨國企業增至445家。根據Colliers的資料顯示，上海甲級寫字樓租金於2013第四季度同比增長0.6%，至



每天每平方米人民幣8.9元。雖然有大量商舖樓面投入市場，但截至2013年底商舖租金仍上升至每天每平方米人民幣41.5元，同比增幅為4.3%。

2013年，重慶生產總值增長12.3%，其外貿總額達687億美元，在20個中西部省市中排行首位，進一步鞏固其華西龍頭經濟樞紐的地位。渝新歐鐵路的建設令重慶成為更具外向型的經濟體。根據重慶市新型城鎮化規劃，渝中區(即集團項目的所在地)規劃為主城核心功能區，將成為金融和現代服務產業發展的焦點。

伴隨國家高速鐵路系統通車，武漢正發揮其作為長江中游地區首要重鎮的潛力。2013年武漢GDP增長率達10.0%。受強勁的工業發展支撐，武漢生產總值超過人民幣9,000億元，佔湖北省生產總值的38%。同期武漢工業產值為人民幣1.04萬億元，增長18%。作為對外資最具吸引力的地點之一，2013年武漢外商直接投資同比增長18.1%，達到52.5億美元，高於湖北省及全國水準。

佛山於2013年錄得10%的經濟增長。為提升經濟增長動力，佛山政府致力於加速「三舊」改造和高科技園區

◀左
瑞虹新城集地段、交通、
配套等多項優勢

右
眾多優質餐飲商舖
落戶佛山嶺南天地二期

發展項目，目標是將佛山打造成為「國際高端製造業基地和國家創新型城市」。2013年至2017年，佛山計劃將投入逾人民幣100億元用於產業升級及創新。

大連是中國主要的港口城市，坐擁臨海地利兼世界級基建的優勢。2013年，大連生產總值錄得9.0%增幅。大連繼續成為外商投資熱點之一，2013年吸納外商直接投資額超過136億美元。作為進入中國東北的主要門戶，大連優越的地理位置對於來自內陸省份的遊客極具吸引力。2013年，大連的零售業銷售額增加13.6%至人民幣2,530億元，躋身中國東北三大零售業中心之列。

中國邁向市場化改革的發展方針再次獲得肯定，這將為房地產業發展提供有利的政策環境。此外，中國政府放寬一孩政策，允許符合條件的城市夫婦生育兩個孩子，預計將促使每年超過100萬個城市家庭置換較大面積的住宅。與此同時，由於購房者和開發商面臨趨緊的市場流動性，加之高庫存和上年的高基數等因素，預計2014年住宅市場成交量和房價漲幅將會趨緩。我們將密切關注政府政策以及人口構成的變化，並根據不斷變化的趨勢來調整經營模式。

我們

全力加強管

加速 資產周轉

提升 盈利能力



變革以爭取實績為目標，透過加強集團在項目層面的管控能力，提高營運效率、加速資產周轉，從而提升盈利能力。

本公司董事會(「董事會」) 欣然提呈截至2013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《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)附錄14(「企業管治守則」)的所有適用的守則條文，及追貼該守則的最新發展。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。

良好企業管治實踐的豐碩成果使公司更能從眾多方面利用其競爭優勢。公司利益相關者的信任和支持推動並促進我們不斷發展壯大。在公司進行境內外資金募集以及與知名公司建立長期策略合作夥伴關係時，這些成果得以體現。從道德的角度來看，我們的誠信贏得了中國政府的信任，並因此給予我們更多發展大型都市項目的新商機。



本公司在企業管治的規範
與績效之間力求取得
均衡發展。

瑞安房地產董事會
成員參觀虹橋天地，
瞭解項目進展



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。於截至2013年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守所有適用的「企業管治守則」。

為秉持高標準的企業管治標準，本公司於2013年3月採納《董事會成員多元化政策》，較「上市規則」規定的實行時間為早。

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

事會已將本公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。本公司將於有需要時對董事會及本公司管理層各自的職能作出檢討，上述職能已刊載於本公司網站。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。

全體董事均可及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，書面程序已制定，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。

於截至2013年12月31日止年度，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

為對良好企業管治作出決心，公司組織章程規定，除出現詳列於所載條文的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。

於截至2013年12月31日止年度，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。

自本報告財務期內後，李進港先生辭任本公司之執行董事、行政總裁、董事總經理及財務委員會成員，自2014年1月10日起生效。黃勤道先生自2014年1月10日起獲委任為本公司之執行董事、董事總經理及財務委員會成員。

董事會現時共由9名成員組成，包括3名執行董事，1名非執行董事和5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能及經驗之間，作出的適當平衡。

於截至2013年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司的董事如下：

執行董事

羅康瑞先生

(董事會主席、薪酬委員會成員、提名委員會主席及財務委員會主席)

尹焯強先生

(董事總經理、財務總裁及財務委員會成員)

黃勤道先生

(於2014年1月10日獲委任)
(董事總經理及財務委員會成員)

李進港先生

(已於2014年1月10日辭任)
(董事總經理、行政總裁及財務委員會成員)

非執行董事

黃月良先生

(審核委員會成員及財務委員會成員)

獨立非執行董事

龐約翰爵士

(提名委員會成員及財務委員會成員)

馮國綸博士

(薪酬委員會主席及財務委員會成員)

白國禮教授

(審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員)

麥卡錫·羅傑博士

(審核委員會成員)

邵大衛先生

上述董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第86至第91頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有5名獨立非執行董事，佔董事會成員人數一半以上。具備適當專業資格、會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事

人數超過「上市規則」第3.10條所規定的要求。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係。

現任董事(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董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，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，並顧及公司全體股東的利益。公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解項目發展的最新情況。

董事會多元化

為提升董事會的效益及企業管治水平，本公司認為提高董事會的多元化特色是在瞬息萬變的經營環境中保持競爭優勢的重要元素。董事會應保持執行與非執行董事(包括獨立非執行董事)的均衡組合，使董事會高度獨立而可有效發揮獨立的判斷能力。

本公司於2013年3月採納《董事會成員多元化政策》，並制定可計量目標，較「上市規則」要求的實行日期為早。提名委員會評估董事會成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度的平衡和結合。在甄選候選人時，將從多樣的觀點與角度出發，包括

但不限於考慮年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識、種族、對本公司業務具有不可缺少的其他素質，以至候選人能為董事會帶來的優勢及貢獻。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司組織章程訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。該副本已刊載於本公司網站供公眾查閱。綜合提名委員會的建議後，董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制定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。

本公司的非執行董事(包括獨立非執行董事)的委任期將遵照公司組織章程、「上市規則」及其它適用的法規的規定，按時執行輪席退任及董事重選。

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。因此，沒有董事的任期會超過三年。

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。

除本公司退任董事或董事推薦之人選外，本公司組織章程亦允許合資格股東提名人選競選本公司董事。相關的詳細要求和程序已刊載於本公司網站。

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定的入職介紹，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。

於截至2013年12月31日止年度，本公司邀請外部專業顧問為董事組織兩次培訓。

於2013年3月27日舉辦的培訓，涵蓋董事在新訂的香港《公司條例》下的董事受信責任，以及遵守《2012年證券及期貨(修訂)條例》下新訂內幕消息披露制度的方法。該培訓加強了董事與顧問之間就與董事職責及責任有關的法規新發展的互動與交流。羅康瑞先生、尹焯強先生、黃月良先生、龐約翰爵士、白國禮教授、麥卡錫博士及邵大衛先生參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

於2013年8月28日舉辦的另一場培訓以「回顧證監會、聯交所及其他執法行動」為主題。該培訓有助了解和認識董事在「上市規則」及相關監管規定下的責任及義務。羅康瑞先生、黃月良先生、白國禮教

授、麥卡錫·羅傑博士參加了此次培訓，簡報資料已發送給所有董事詳閱。

除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向公司提供彼等於截至2013年12月31日止年度的培訓紀錄。

各董事於2013年出席董事會會議及股東大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/ 內董事會 會議次數	出席於2013年	出席於2013年
		5月29日 召開的股東 周年大會	12月23日 召開的股東 特別大會
執行董事			
羅康瑞先生(主席)	4/4	✓	✓
李進港先生	4/4	✓	✓
尹焯強先生	4/4	✓	✓
非執行董事			
黃月良先生	4/4	✓	
獨立非執行董事			
龐約翰爵士	4/4	✓	
馮國綸博士	4/4	✓	
白國禮教授	4/4	✓	✓
麥卡錫·羅傑博士	4/4	✓	
邵大衛先生	4/4		

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。周年會議時間表及各會議的草擬議程會預先發給董事。董事會及董事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。

定期舉行之董事會的會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體

董事會及董事委員會會議及股東會議

會議次數及董事出席次數

本公司於2013年度舉行了1次股東周年大會，1次股東特別大會和4次董事會全會。本公司按照「企業管治守則」的規定，已為2014年度制定其董事會定期會議及委員會會議的時間表。

董事。至於其他董事委員會會議，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，最少於各董事委員會會議前3日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，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。



◀ 正在建設中的
虹橋天地

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及董事委員會會議，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董事委員會會議的會議紀錄。會議紀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

於截至2013年12月31日止年度，羅康瑞先生擔任董事會主席，而李進港先生擔任本公司行政總裁。於截至2013年12月31日止年度，本公司已遵守「企業管治守則」中守則條文A.2.1條所規定有關主席與行政

總裁各自分擔職責的要求。主席與行政總裁的職責分工已予界定並刊載於本公司網站。

自本報告財務期內，李進港先生辭任本公司行政總裁之職，於2014年1月10日生效。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」之附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事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2013年12月31日止年度內一直「遵守標準」守則所規定的標準。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.6.4條，本公司亦已制定及採用有關僱員（按上市規則之定義）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，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券有關而未公開的內幕消息。

本公司並無察覺有董事及相關僱員違反「標準守則」及上述書面指引。

董事委員會

於截至2013年12月31日止年度，董事會共設有4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，列載各董事委員會的相關職責。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂本及本公司的需要。

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196頁「公司資料」內。

本公司為董事委員會提供履行其職責所需之充足資源，並可在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關費用由本公司承擔。

薪酬委員會

於截至2013年12月31日止年度，薪酬委員會由3名成員組成。於年內，薪酬委員會成員為：

- 馮國綸博士(薪酬委員會主席)
- 羅瑞康先生
- 白國禮教授

薪酬委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的主要職能是就本公司的薪酬政策向董事會提供建議、評估董事及高級管理人員的表現並就彼等的薪酬待遇及補償作出建議

(如有)，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董事會。

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。

薪酬委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2013年12月31日止年度，薪酬委員會召開了1次會議(出席率為100%)。

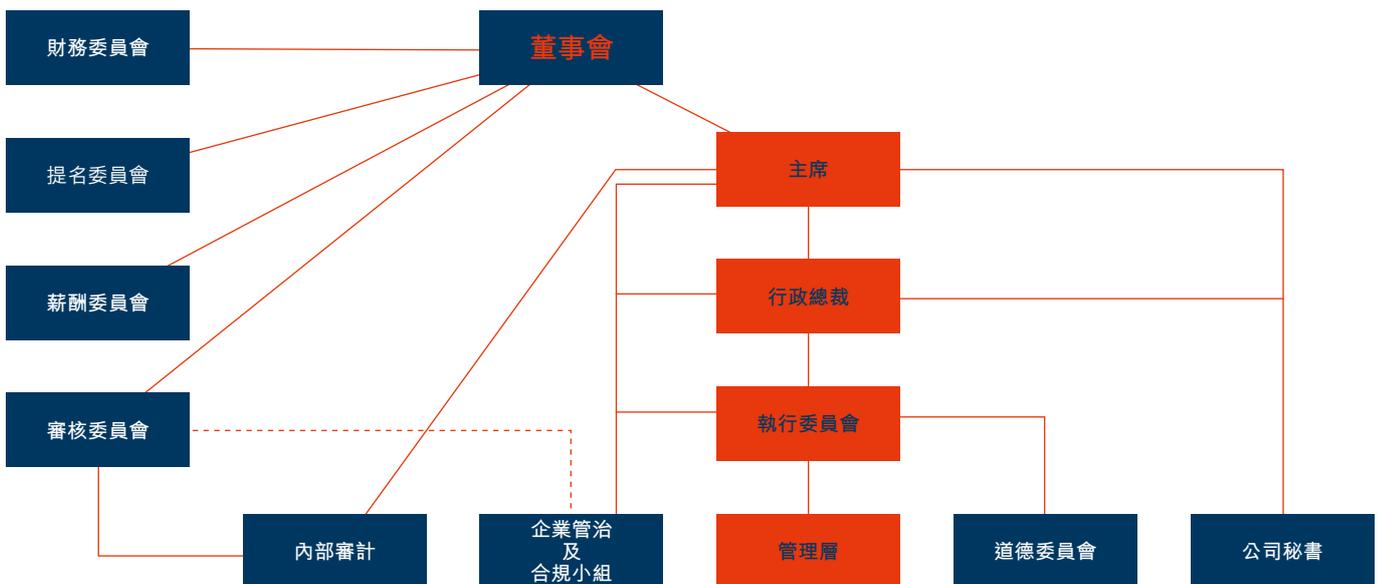
審核委員會

於截至2013年12月31日止年度，審核委員會由3名成員組成。於年內，審核委員會成員為：

- 白國禮教授(審核委員會主席)
- 麥卡錫·羅傑博士
- 黃月良先生

審核委員會所有成員均為非執行董事，當中大部分為獨立非執行董事。審核委員會所有成員與公司當前的外聘核數師概無關連。

截止2013年12月31日止年度瑞安房地產企業管治架構



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，檢討及監察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。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核委員會的職權範圍已公佈並刊載於本公司及聯交所的網站

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2013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2013年12月31日止年度期間，審核委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。

於年內，在沒有執行董事列席之情況下，審核委員會亦分別與外聘核數師、內部審計師和財務高管召開了1次會議以討論本公司相關問題。

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。審核委員會每半年以一份自我評估清單為工具，檢討並提高其績效。審核委員會成員定期參觀公司的項目以了解項目開發的最新進展。

提名委員會

於截至2013年12月31日止年度期間，提名委員會由3名成員組成。於年內，提名委員會的成員為：

- 羅康瑞先生(提名委員會主席)
- 龐約翰爵士
- 白國禮教授

提名委員會的大部分成員均為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成以及《董事會成員多元化政策》，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，並就董事委任和連任以及董事繼任計劃提供建議。

2013年1月，本公司確定董事會多元化的重要性及其對本公司的裨益。因此，董事會修訂了提名委員會的職權範圍，加入董事會多元化的元素。經修訂的提名委員會職權範圍已經公佈並刊載於本公司及聯交所的網站。

於截至2013年12月31日止年度，提名委員會共舉行1次會議(出席率為100%)。

財務委員會

於截至2013年12月31日止年度，財務委員會成員包括：

- 羅康瑞先生(財務委員會主席)
- 李進港先生(於2014年1月10日辭任)
- 尹焯強先生
- 黃月良先生
- 龐約翰爵士
- 馮國綸博士
- 白國禮教授

財務委員會的大部分成員均為非執行董事(包括獨立非執行董事)。

自本年報財務期內後，黃勤道先生獲委任為本公司財務委員會成員，於2014年1月10日生效。

於截至2013年12月31日止年度期間，財務委員會共舉行2次會議(出席率為100%)。

財務委員會主要職能為規定及監察公司的財務策略、政策和指引，並評審及監察本公司的財務表現及財務總裁的表現。

於截至2013年12月31日止年度，財務委員會的主要工作包括制定及擬定高階財務政策和指引；審閱並批准年度預算、利潤預測、財務計劃、財務業績以及最新的融資情況；評估有關集資、重大資產收購與出售、降低資產負債比率、購併、分拆計劃等的提案，並就上述問題向董事會作出建議。



◀ 左
瑞安房地產董事會成員
瞭解項目規劃

右
瑞安房地產董事會成員
實地參觀項目工地

風險評估及管理 策略規劃

本公司制定了一份三年策略發展計劃(「三年計劃」)，以加快本公司的盈利收成，造福股東。

於2013年內，相關的行政人員及管理層制定了年內的策略行動計劃，並負責執行及監察該計劃以實現公司的中期目標。本公司亦制定平衡計分表，以加強及衡量個人績效與達標的連帶關係。

資源規劃及成本監控

於截至2013年12月31日止年度期間，本公司在資源規劃方面仍然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進一步加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。該等工作已成功完成，使公司更專注於三年計劃中設定的交付目標。

管理層持續專注於長短期的成本管理、本公司成本節約文化和行為的

提升，以及審查及監控公司的各項支出。

企業風險管理

項目總監及職能部門主管領導風險管理工作。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

於截至2013年12月31日止年度期間，管理層及內審部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，涵蓋所有重大監控措施，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。董事會亦考慮本公司會計及財務報告職能的資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否充足。

本公司亦正致力更新其政策及程序，以反映組織不斷變革。

內部審計

於截至2013年12月31日止年度，內審部主管職能上向主席報告並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。內審部每半年進行風險評估，並根據與管理層及員工的訪談及討論結果，制定以風險為導向的內部審核計劃予審核委員會審批。

於截至2013年12月31日止年度，內審部向本公司主席、行政總裁及有關管理層提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司各營運及財務程序及項目。內審部亦於審核委員會每次開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。



◀ 正在建設中的武漢天地

誠信的企業文化

公司已制定各項政策，包括公司的《行為與商業道德規範》以管治公司商業道德及行為。公司強調誠信乃企業文化的一個重要基石及策略選擇，並視之為公司的競爭優勢之一。新員工入職後須參加一個以道德為主題的入職介紹，試用期通過後還須參加由道德委員會或高級管理層宣講的道德培訓課程。獲篩選的員工被委以道德專員的職責。培訓後他們須向公司其他員工提供相關指導和培訓，進一步提升公司的道德意識和標準。隨後公司在香港廉政公署的協助下開發了一套培訓課程。於2013年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，以及其他指定員工必須完成一項道德培訓電子課程。課程結束後，他們須在線完成一項聲明，以承諾他們在進行商業交易時遵守公司的《行為與商業道德規範》。

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渠道已予設立，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審核委員會每次會議時提交以供審核委員會審閱。

道德委員會亦頒布了《違規舉報政策》。該政策闡明了本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。

《異常事件申報程序》亦已制定，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。年度評估結果經匯總後提交審核委員會審閱。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2013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105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2013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	已付費用/應付費用 (港幣百萬)
審核服務：	6.7
<ul style="list-style-type: none"> 本公司及附屬公司財務報表的年度審核 	
非審核服務：	13.4
<ul style="list-style-type: none"> 審閱截至2013年6月30日止6個月的中期報告 	1.5
<ul style="list-style-type: none"> 就編製China Xintiandi Holding Company Limited的備考財務資料出具保證報告，及審核其附屬公司綜合財務報表以支持China Xintiandi Holding Company Limited的備考財務資料 	0.8
<ul style="list-style-type: none"> 就公司的重大交易/優先票據/供股出具會計師報告/告慰函 	6.2
<ul style="list-style-type: none"> 就China Xintiandi Holding Company Limited建議發行可換股永久後償證券及公司發行認股權證，出具告慰函及會計諮詢文件 	3.2
<ul style="list-style-type: none"> 稅務諮詢及稅務合規審閱 	1.4
<ul style="list-style-type: none"> 其他 	0.3
總計：	20.1

董事及高級管理人員的年度薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬乃根據本公司的薪酬政策及架構釐定。

根據「企業管治守則」的守則條文B.1.5條，截至2013年12月31日止年度，高級管理人員的薪酬按等級劃分如下：

年度薪酬等級	人員數目
人民幣1,000,000元及以下	1
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	1
人民幣2,000,001元至人民幣3,000,000元	6
人民幣3,000,001元至人民幣4,000,000元	3
人民幣4,000,001元及以上	4

董事於截至2013年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註10。

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。《股東通訊政策》已公佈並刊載於本公司網站。

按照《證券及期貨條例》(第571章)第XIVA部以及「上市規則」第13.09(2)(a)條中的「內幕消息條文」(按上市規則之定義)(「新披露制度」)，本公司已參考證券及期貨事務監察委員會於2012年6月刊發的《內幕消息披露指引》及考慮自身的狀況。為增加公司資料的透明度及遵守新披露制度，本公司主動自2013年1月起透過公司及聯交所網站以公佈的形式發佈每月物業銷售簡報資料。有關每月物業銷售簡報的公佈乃根據內部管理記錄編製。

此外，本公司所有須予公佈的交易及關連交易需經董事會及董事會轄下的獨立董事委員會(按情況所需)進行審議及評估後，才對公眾披露及提交股東審批(如適用)。

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。

2013年，公司在上海舉辦了「企業天地奠基儀式投資者日」，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氣氛。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。這些活動均深受投資界歡迎。

2013/2014年度投資者關係活動大事記

2013年度	重要事項	地點
1月	野村證券中國房地產公司日	香港
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
	德意志銀行2013年中國投資者會議	北京
	瑞銀大中華區投資者會議	上海
	企業天地動工儀式投資者日	上海
4月	2012年度業績路演	香港、新加坡、美國、倫敦、巴黎、台灣
	摩根大通大中華投資者倫敦論壇	倫敦
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	香港
	瑞銀香港/中國房地產會議	香港
	匯豐銀行第四屆年度大中華房地產會議	香港
5月	麥格理房地產大中華區投資者會議	香港
	摩根斯坦利第四屆年度投資者峰會	香港
	2013年第四屆德意志銀行亞洲會議	新加坡
	巴克萊泛亞洲房地產會議	香港
6月	2013年野村證券亞洲投資論壇	新加坡
	昌聯國際亞太會議	吉隆坡
	2012年度業績路演	東京
7月	花旗銀行亞太房地產會議	香港
8月	2013年中期業績路演	香港、新加坡、倫敦、美國
10月	杰富瑞第三屆年度亞洲峰會	香港
11月	美銀美林中國會議	北京
	2013年高盛大中華行政總裁峰會	香港
	2013年花旗銀行中國投資者會議	澳門
	摩根斯坦利第十二屆亞太投資者峰會	新加坡
	2013年大和證券投資會議	香港
12月	瑞銀全球房地產會議	倫敦
	有關Brookfield在China Xintiandi Holding Corpany Limited上市前進行投資交易的非交易路演	香港、新加坡、倫敦、巴黎、美國
2014年度	重要事項	地點
1月	2014年巴克萊中國房地產日	香港
	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議	新加坡
	法國巴黎銀行房地產日	香港
	2014年瑞銀大中華區投資者會議	上海
	德意志銀行2014年第十二屆中國投資者會議	北京

公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站。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及時向投資者公

告。有關公司公告及新聞稿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，於截至2013年12月31日止年度，公司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委員會、薪酬委員會、提名委員會和財務委員會主席或(於彼等缺席時)各董事委員會及(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(如有)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。

為了在股東周年大會及股東特別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2013年5月29日召開的股東周年大會，股東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。

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佈的資料。

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，載於本公司的公司組織章程。

投票表決結果將按照「上市規則」的規定刊登公佈。

根據本公司章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本(賦有於本公司股東大會上投票權)十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東特別大會(「特別大會」)。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會

議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

所獲殊榮

截至2013年12月31日止年度，本公司榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發的「2013年亞洲企業管治表彰大獎——企業管治指標企業」殊榮。

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「企業管治守則」，亦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。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。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。

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，並通過提供優質的服務及產品，積極實踐至每一項細節，致力締造舒適的生活環境，以達致人與環境和諧並存，企業與社會和諧共進。

社區發展

我們深知一家優秀的企業不僅能創造經濟效益，更要協助提高個人生活水準、改善社區環境，並提升項目所在城市的競爭力。我們積極設計及推行多元化的活動和措施，致力為社區謀福祉，我們相信集團亦會受惠於這些城市的發展。

人才培育 鼓勵創新

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

集團與國內名校復旦大學實現企業與學校的跨界融合，聯動發展。雙方共同策劃的「瑞安 — 復旦」青年創業課程啟動於2011年，旨在通過系統的、具針對性和時代特點的創新創業教育，在大學生心中播下創業的種子，推動創業企業的誕生和成長。集團贊助這一為期三年的課程合共達人民幣660萬元。年內，

集團還捐助港幣75萬元於復旦大學香港中文MBA項目的發展，並冠名設立復旦 — 瑞安香港MBA獎學金。

2013年5月，由創智天地項目主辦的InnoSpace國際創業集訓營開營，該平台是一個為期16周的創業孵化加速項目，旨在幫助互聯網和移動互聯網創業者將腦中的想法變成真實的創業項目。經過多輪審核評選，首批十個入選項目進入平台孵化。11月，InnoSpace集訓營第二期正式啟動。自2010年起，創智天地還定期舉辦「與大師對話」系列講座，涵蓋建築設計、清潔能源、TMT產業、動漫遊戲等行業，為普通創業者與行業精英提供零距離對話平台。

6月，集團向重慶大學捐贈助學基金人民幣20萬元，支持及鼓勵更多優秀建築業學子加入到城市建設的行列當中。

推動交流 共促發展

我們相信全球性的交流平台能給發展中的中國房地產市場帶來更多國際觀點和實用經驗。

2013年6月，集團以白金級別贊助的第二屆城市土地學會亞太地區峰會於上海舉行，數百位相關行業領袖彙聚一堂，共同探討亞洲城市建築環境以及房地產行業面臨的問題。12月，集團再次以黃金級別贊助了2013城市土地學會中國大陸年會。

集團還於年內以黃金級別贊助了英國皇家特許測量師學會主辦的「2013 RICS資產管理大會」。為投資者、開發商、承包商、業主、經濟學家、專業顧問及政府部門代表搭建有效的溝通平台，探討現在和未來的資產優化和管管理。

年內，集團繼續贊助國家發改委舉辦的「中國發展論壇」，國務院總理、各部部长均出席論壇，並邀請了全球最大的跨國企業為中國未來經濟發展出謀獻策。



文化藝術為優質生活不可或缺的部分。集團透過不同途徑引入高質素的展覽，以提升大眾對文化藝術的興趣和欣賞力。

「海上博觀」城市文化講壇旨在通過探討城市文明和公民形象，推動上海城市文化建設。中國新天地贊助了首期講壇活動並與中共黃浦區委宣傳部、復旦大學管理學院簽訂了戰略合作協定。

2013年亦是集團第八年冠名贊助「瑞安·永業杯」WDSF世界大獎賽總決賽，出資金額為人民幣150萬元，在國內推廣國際標準舞。本屆賽事由年度世界拉丁舞、標準舞總積分排名前十二的選手角逐總冠軍。

重慶天地主辦「重慶與世界·2013文化嘉年華」系列主題活動。充滿異國風情的演出展覽啟發了文化交流與互通，增加了在渝外籍人士對重慶的歸屬感和認同感。

瑞虹新城·環庭於4月舉辦「2013美國文化藝術季」，通過美國文化藝術展示，連接紐約與上海的國際生活對話。



2013「春之聲」上海城市景觀交響音樂會於4月12日在創智天地廣場舉辦，該系列音樂會為推動文化藝術走近市民、融入市民生活而搭建的公益性平台，一經推出便受到上海市民的歡迎。

推廣地方傳統文化亦是集團支持文化保育的重要環節。

佛山嶺南天地邀請世界級藝術大師與市民共同參與「尋找佛山記憶」系列藝術活動。城市老照片展覽、粵劇粵曲互動等形式推廣粵文化，更完成以7萬個指紋彙集而成的多個佛山老城地標建築為題材的藝術畫作，為屬於佛山人的集體記憶留下追尋的印記。

關愛社會 共築和諧

集團繼續與各機構和夥伴合作，鼓勵員工扶助社會弱勢群體，改善他們的生活質素。

4月20日，四川省雅安地區發生7.0級地震，造成百萬同胞受災和重大經濟損失。集團立刻行動，透過上

◀左
瑞虹新城與ICS上海外語頻道聯合舉辦2013美國文化藝術季

右
瑞安海鷗社聯手馬大夫之家慰問黃陂孤兒院

海市慈善基金會捐贈人民幣200萬元，用於援建災區。各地員工亦紛紛行動，透過義工組織海鷗社捐贈善款及生活物品，為災區同胞送去愛心。

集團於年內與中國殘疾人福利基金會簽署協定，2013年至2017年每年捐贈40萬元人民幣，共計捐贈200萬元人民幣，定向開展「集善瑞安」培訓項目，幫助基金會培養適應新形勢變化的綜合型人才。

11月，上海新天地與嫣然天使基金會合作，發起「吻亮天地」公益行動。參與親吻互動的市民能同時為嫣然基金會募集到一份愛心善款，資助和支持貧困家庭唇腭裂兒童的治療項目。

瑞虹新城「大城小愛」時尚季邀請公益組織欣耕工坊合作，展示由殘障人士製作的手工藝品並籌集愛心採購資金，支援該組織為更多弱勢群體提供就業機會。



◀ 創智天地廣場成為公共社區活動中心

2013年10月，大連天地項目旗下智薈天地商業中心舉行微慈善拍賣行動，由合作商戶捐贈的34件精美拍賣品全部溢價拍出，善款將為大連莊河地區30名貧困兒童提供學習用的桌子和檯燈以及冬衣等物品。12月，智薈天地商業中心參加「2013年ICD冬季慈善舞會」，並獲頒「白金贊助企業」稱號。晚會共籌集善款逾人民幣30萬元，將用於資助大連日新兒童社會福利中心以及小海豚幼稚園患孤獨症的孩子。

僱員義工組織 — 海鷗社

集團僱員組成的海鷗社義工組織鼓勵瑞安僱員善用餘假，通過愛心捐贈、農村支教活動參與社會服務工作。

在上海，3月29日，志願者與農民工子弟學校 — 紫羅蘭小學，開展第三期「瑞安班」系列支教活動。通過志願者精心設計的生動豐富的課程，向小學生們講授了「綠色地產」

的相關知識，傳播瑞安可持續發展理念。10月1日至10月5日期間，海鷗社成員利用假期來到安徽省安慶市太湖縣徐橋鎮南莊小學支教。在短短為期5天的支教活動中，與南莊小學102位小朋友之間，留下歡聲笑語，收穫感動與感悟。

在武漢，1月，海鷗社志願者赴黃陂慰問「馬大夫之家」的孤兒們一起歡度新春聯歡會並贈送新春禮物。兒童節之際，海鷗社為偏遠地區的白水峪中心小學捐贈圖書及學習用具，希望那裡的學生也能通過書籍學習更多的知識，瞭解繽紛的世界。9月，海鷗社特別邀請武漢兒童福利院和三眼橋小學的孩子們來到武漢天地「神秘蘑菇村」參觀並免費觀看了電影《藍精靈2》，豐富其課餘生活。

在重慶，海鷗社在武隆土坎鎮中心小學開展主題支教活動並為特困生資助午餐。9月，慈善步行活動在鴻

恩寺森林公園展開，共有161位員工參加並慷慨捐助，支援重慶地區農村幼兒教育。

在大連，5月，高新區實驗學校瑞安愛心圖書角成立，海鷗社捐贈第一批圖書豐富學生課外閱讀視野。11月，海鷗社號召員工為四川貧困山區捐贈衣物，共收集衣物12箱送到山區同胞手中。

在佛山，5月舉行的慈善步行活動共有70餘位員工參加，共籌得善款人民幣22,831元，用於探訪貧困家庭及孤寡老人、資助貧困兒童以及農村教育。中秋前夕，海鷗社分別探訪禪城區公記隆怡養院和貧困家庭，送上節日禮物及生活用品。11月，志願者來到湖南寧遠沈家小學，通過課程講授及遊戲互動，讓小朋友在輕鬆氛圍中感受外面世界的精彩。同時也上山走訪了當地貧困學生家庭，為他們提供幫助。

員工培育與發展

儘早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身定造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團各項員工培育與發展計劃的宗旨，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年成立，開放給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2013年12月31日，集團共有24人參與是項計劃，其中15人已完成培訓。

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2013

年招聘了四名新成員。截至2013年12月31日，集團有12名管理見習員在是項計劃培訓中。

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



▲瑞安海鷗社前往湖北
貧困小學支教



◀左
佛山嶺南天地回收舊磚瓦精心設計綠色景觀

右
佛山嶺南天地東華嘉苑保育歷史建築並注入新活力

的情況下調往外間的專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2013年12月31日，集團有72名專項見習員在是項計劃培訓中。

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四至八周的暑期實習機會。於2013年共有12名大學生參加，其中有3名同學申請並獲准加入「綠色通道」，以加快進入管理見習員/專項見習員計劃招聘流程。

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。集團於2006年頒佈可持續發展政策並成立可持續發展委員會，將可持續理念引入決策前沿，7年來委員會定期召開會議、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個環節；2012年更制定「可持續發展六大目標」，將推進可持續發展的工作更加

細節化，並嚴格遵照該目標有序推進開發工作，為客戶打造綠色健康社區。

瑞安房地產可持續六大目標：

- 所有大型總體規劃項目獲得LEED-鄰里開發認證
- 所有新建商業項目獲得LEED或中國綠色建築認證
- 所有新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證
- 所有公寓住宅均提供精裝修交付單元
- 所有正常運營的持有物業單位面積碳排放2011年至2016年降低20%
- 所有新建持有的商業項目均提供能耗監測系統

四大綠色環節 造就健康生活

1. 綠色規劃

我們將綠色健康的開發理念注入社區開發模式，通過合理的規劃原則來打造可持續發展的社區。

2. 綠色設計

我們在建築設計方面充分考慮了可持續發展原則，從節能、節水、節地、節材各個方面保護環境和減少污染，並將100多項可持續技術融入產品，為客戶提供健康、適用和高效的使用空間以及與自然和諧共生的建築。

3. 綠色施工

我們提倡綠色施工措施，不僅採用綠色建材，更循環利用建材，以節約資源、保護環境。同時，我們亦嚴格監管施工過程，採取一系列措施，例如，注重施工階段廢棄物回收利用、加強施工雨洪徑流管理、並對施工室內環境質量進行嚴格監管，降低施工幹擾，保護環境的同時也為建築工人營造健康的工作環境。

4. 綠色運營

集團旗下豐誠物業管理有限公司為項目提供專業化的運營管理及有效的監管把控，為客戶營造健康的生活及工作環境。

集團的可持續發展模式獲得政府及專業機構的一致認可。政府方面，企業天地在節能方面的表現獲得上海市黃浦區政府的肯定及人民幣42,420元的節能扶持資金。佛山嶺南天地東華嘉苑二期獲得廣東省房地產行業協會頒發的「廣東省綠色住區認定」。專業機構方面，1月，上海太平橋第126號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；同月，武漢天地第A5號地塊獲得LEED-建築主體與外殼金級認證，武漢天地第B20號地塊(武漢天地中央會所)獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；5月，重慶天地第B12-1/02號地塊獲得LEED-建築主體與外殼金級認證。7月，瑞虹新城三期第6號地塊(1-3, 5-11號樓)獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。8月，武漢天地第B13/B17號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識二星級認證。12月，

上海太平橋第127號地塊獲得中國綠色建築設計評價標識三星級認證的專家評審，虹橋天地第D17號地塊(酒店部分)通過中國綠色建築設計評價標識二星級認證的專家評審。

優化產品 締造可持續社區

集團不斷創新，將國際最先進、最優質的規劃理念、設計、施工及材料技術應用於項目，以提升產品舒適度。例如，已獲得LEED-鄰里開發2009版第二階段金級認證(預認證)的瑞虹新城項目將傾力打造瑞虹路一線的綠色通廊，屆時該項目第1號、2號、3號及4號地塊將沿瑞虹路一側部份進行開發、形成連續的景觀綠化「森林海」及宜人的步行公共開放空間，這一開放空間亦將與項目南側商業區連成一體。同時，該項目採用了生態效應較高的綠化設計，通過綠化景觀步行軸將各功能區緊密聯繫，強化與和平公園的聯繫，形成中央景觀綠化軸。

同時，集團將UPPC冷凍機群控變頻節能系統運用於武漢天地第A4號地塊。UPPC系統能根據實時負荷跟踪冷水機組、冷凍水泵、冷卻水泵、冷卻塔及水利系統的運行曲線，對每台設備採用主動式控制和整個機房設備的集成尋優控制，從而實現整個冷凍機房綜合能耗最低的目標。該系統已於2013年6月底基本調試成功，目前正在進一步調試優化中，每月節能率在8%左右。

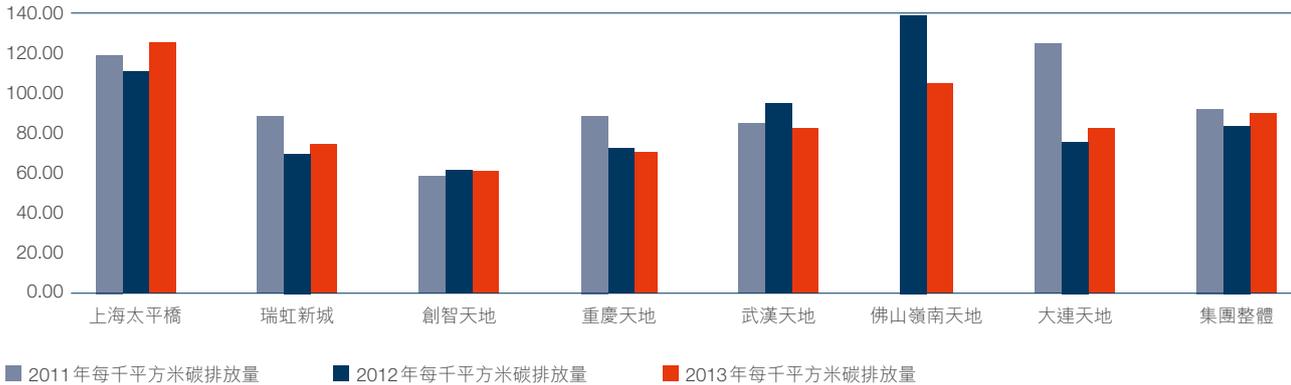
建立量化體系 科學衡量成效 碳核證

近幾年，中國政府高度重視應對氣候變化問題，降低碳強度(即單位產值的碳排放量)已被列入政府的政策目標。2009年，國務院首次提出降低碳強度的目標。2011年，政府頒佈了《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要(草案)》，規定在「十二五」期間單位國內生產總值二氧化碳排放要降低17%。這是碳指



▲
武漢天地社區建設
多層次綠化體系

2011年至2013年集團每千平方米碳排放比較表



* 佛山項目在2011年沒有正常運營的物業。

標首次出現在政府的五年規劃中，充分說明了政府在碳排放方面的政策決心和力度。

集團作為首批支持環保的房地產開發商，早在2010年就聘請專業的第三方認證機構對本集團辦公室運營的溫室氣體排放量進行具體量化。積累一定的核證經驗後，2011年起集團協同第三方認證機構開始對旗下所有物業進行碳排放量核證，成為內地少數進行碳管理的房地產企業。

2013年，集團繼續與國際知名的產品和品質認證機構「萊茵技術(上海)有限公司」合作，由該機構作為碳核證的獨立核證機構對集團2013年全年自行持有且正常營運的29個項目進行碳核證。經「萊茵技術(上海)有限公司」獨立核證，集團2013年正常營運的持有物業由於營運活動而產生的碳排放量為102,103噸二氧化碳當量，較之2012年，碳排放總量增加35.79%。這是由於集團

在2013年較之2012年新增加了8個正常營運的持有物業，共計增加正常營運的持有建築面積225,228平方米(上述數據嚴格依據ISO14064進行核證，並保證碳排放數據達到5%的實質性保證)。

按照每千平方米的碳排放量計算，2013年集團正常營運的持有物業碳排放量為89.74噸二氧化碳當量/千平方米。2013年較之2011年，我們的每千平方米碳排放量減低了1.45%，達成「可持續發展六大目標」之碳減排目標的7.25%。

經過2013年的設備改善及運營提升，集團有效降低了大部份營運項目的碳排放量。例如，集團旗下所有項目的餐飲娛樂綜合體，2013年每千平方米碳排放量較之2012年降低4.12%；住宅部份，整體降低5.36%；辦公樓部份則以每千平方米碳排放量整體降低0.57%的結果，保持每年穩中有降。

個別項目更是積極採取高效的節能減排手段以使項目更高效營運，並取得了良好的效果。例如，大連天地第D22號地塊，2013年每千平方米碳排放量較之2012年降低16.44%；翠湖天地雅苑會所和御苑會所，每千平方米碳排放量分別降低15.15%和13.62%；武漢天地第A4號地塊每千平方米碳排放量降低12.23%；瑞安廣場每千平方米碳排放量降低7.36%。

同時，隨著綠色辦公室活動的逐年深入開展，集團各地辦公室的碳排放量每年穩步下降，2013年每千平方米碳排放量較之2012年整體降低7.11%，其中集團總部辦公室降幅為5.60%，大連天地項目辦公室降幅更達到11.53%。

此外，隨著上海新天地朗廷酒店以及佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店於2013年進入正常營運，顯著增加了集團整體的每千平方米碳排放量，

集團將積極與酒店管理方合作，尋求在保證客戶舒適度的前提下，減少碳排放量的運營措施。

集團將盡一切努力達成我們的公開承諾，即：所有正常運營的持有物業單位面積碳排放2011年至2016年降低20%。

能源監測系統

集團除了每年對旗下持有的正常運營物業進行碳排放量核證外，還致力於在實際運營過程中能耗數據的統計與積累，在科學統計建築能耗的基礎上，實時監控能耗情況、監測關鍵設備能耗、判斷能耗異常特徵，從而消除能耗漏洞和降低設備運行能耗，以期達到進一步節能、減排的效果。

為此，集團與「北京博銳尚格節能技術有限公司」合作，搭建集團自身的能耗管理系統平台，編制《瑞安房地產能耗管理系統技術要求》規範，並要求所有新建持有的商業項目均提供能耗監測系統，以使相關項目在運營初始即可全面監測能耗運行情況，為該建築的運營提供節能依據，亦為以後開發的同類項目提供更準確的節能設計依據。

同時，針對已經運營的物業，我們也十分鼓勵其盡可能加入集團的能耗管理系統。目前，集團旗下瑞安

廣場和企業天地兩個物業已加入到能耗管理系統，通過系統平台可以全面地掌握兩個物業的實時能耗狀況。

通過「能耗管理平台」還可以：

- 實時顯示用電量，包括建築總用電量或區域用電量、甚至租戶自身用電量，還可分項計量空調系統、電梯系統、照明系統等特定設備的用電量。
- 提供專業分析報表，幫助樓宇管理人員分析樓盤在運營過程中的能耗漏洞，通過節能改造或行為模式改變達到節能效果。
- 實時發佈室內空氣品質指數，以便樓宇管理人員通過掌握室內空氣品質情況，及時調整建築內的空調通風系統，確保室內環境品質的舒適與安全。

全民投入 推動發展

我們不僅力求自身項目達到可持續發展，亦深知可持續發展需要全民共同參與，因此我們主動與業界及公眾分享經驗並贊助舉辦各類環保公益活動，藉以提升市民的環保意識，推動全社會進步。

集團於10月在武漢天地舉辦「打造中國綠色生活2013年瑞安房地產可持續發展論壇」，攜手國內外權威專家，分享全球可持續發展之最新指示及發展動向，為可持續發展建設出謀獻策，以推動整個社會的長遠發展，整個論壇吸引了數百位專業人士的參與。

項目層面，3月，武漢天地推出了江城首個專屬社區型城市農場，號召社區居民走出家門、走進自然，選擇更為綠色健康的生活方式，該活動受到居民的一致好評。城市農場推出的當日，武漢天地亦舉辦了「全球綠色生活方式分享會」，特別邀請了英國大使館文化教育處「綠色生活行動」前6強選手、同濟大學建築與城市規劃學院工程碩士兼VROOF項目發起人黃珂和上海世博會挪威館設計師穆威前來分享全球領先的綠色生活方式。此外，武漢天地還舉辦「我做武漢天地綠V客」環保行為藝術活動，通過創意展示和主題互動，呼籲大家珍愛環境，低碳出行。5月，大連天地海鷗社舉辦題為「愛的森林，一起建造」的植樹活動，此次活動不僅得到了集團內部員工的熱烈響應，大連天地園區內所有企業亦派出員工代表積極參與。6月，杭州西湖天地協同當地FM107城市之聲電台舉辦「情臻百年 親子至愛」年度親子主題環保



◀ 精心規劃的開放空間
為人們提供舒適的
戶外活動場所

活動，通過互動遊戲號召大家保護環境，該活動得到了民眾的積極參與，並再於11月舉辦了一次。11月，大連天地主辦「2013我愛大連•關注海洋」公益騎行活動，帶領近三百位環保人士體驗綠色出行，為海洋環境保護造勢，實踐健康可持續的生活方式。

同時，集團認為可持續發展離不開全體管理層和員工的共同努力，因此我們在內部積極開展「綠色辦公室」活動，舉辦包括養綠活動、素食製作等一系列活動，號召員工在日常生活中貫徹環保精神，以創造更安全、更具能源效益的生活及工作空間，這些活動獲得了同事們的積極響應。

此外，集團亦主動為員工開設有關環保知識的專業培訓課程，加強員工對環保專業知識的瞭解。例如，集團內部「機電委員會」於年內開設「水冷VRV系統介紹專題」、「弱電專業討論」等一系列培訓，為同事們介紹最新的技術信息。

可持續發展措施

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	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. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	
3. 楊浦中央社區發展有限公司 — 創智天地10號樓	獲得LEED – 商業室內裝修金級認證	燈光設計節能；雙層Low-E雙層斷橋玻璃門窗；節水型衛生裝置；空調分區控制；低放射性建材；舊材利用；熱舒適度設計；長久承租保證。
4. 重慶瑞安天地房地產發展有限公司 — 第B12/01號地塊	以取得LEED – 商業室內裝修金級認證為目標	BMS系統智能化管理；按需通風控制；建築能源消耗的基礎建築分項計量及租戶計量系統；節水型器具；熱舒適度設計。

項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地	獲得 LEED – 鄰裏開發試用版第二階段金級認證(預認證)	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. 重慶天地	獲得 LEED – 鄰裏開發試用版第二階段金級認證(預認證)	
3. 大連天地	黃泥川已註冊 LEED – 鄰裏開發評級系統	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. 佛山嶺南天地	獲得 LEED – 鄰裏開發 2009 版第二階段金級認證(預認證)	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。
5. 瑞虹新城	獲得 LEED – 鄰裏開發 2009 版第二階段金級認證(預認證)	選址城市中心區原有舊改老區；延續城市原有街區尺度和肌理，採用合理的街區尺度和適當的密度，緊湊式開發，節約中心區稀有的土地資源，提高原有土地的使用價值；採用混合功能開發的土地利用模式，創造多功能綜合型城市新社區；鼓勵多樣化的交通出行方式，採用公交、慢行交通與步行系統等相結合的交通體系和道路設計；利用步行系統建立社區公共中心與城市公共交通的聯繫，提高可達性和出行便捷性，同時減低交通出行的碳排放；採用節能型市政設施照明設備和二級以上能效的建築物空調熱水設備，最大限度的降低社區能源消耗；採用屋頂綠化、雨水收集、中水回用、高效能灌溉以及節水型器具等多種設施節約和優化利用水資源；設法增強建築物外牆的保溫隔熱性能，優化室外景觀種植和公共空間環境，提高室內外環境及空氣質量，降低熱島效應；實行垃圾分類和廢棄物管理，減低對環境的污染；採用對總體規劃的碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
6. 上海太平橋	以獲得 LEED – 鄰裏開發 2009 版第二階段金級認證(預認證)為目標	打造「整體社區，混合開發」理念，提供全方位的辦公、住宅、商業、零售、娛樂及文化項目。著力創造一個富有活力的社區，鼓勵步行，其中社區內 50% 以上的居住單元在 800 米步行範圍內可到達至少 10 個不同使用類型的建築；對既有歷史建築進行了保護性的開發再利用，改造了大片石庫門舊弄里。在設計中通過保留該地區的街巷網絡、石庫門和開放空間的特徵，保持並賦予了歷史建築/歷史街區新的活力；採用多種綠色技術：節水潔具和高效灌溉技術、節能路燈等基礎設施。

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地第 A4 號地塊， 武漢(娛樂及零售)	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級認證	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。
2. 武漢天地第 A5 號地塊， 武漢(辦公)	已取得 LEED – 建築主體與外殼金級認證	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。
3. 武漢天地第 A1/2/3 號地塊， 武漢(辦公、酒店及商業)	裙房商業已取得 BREEAM 綠色建築評估體系的中期評估並取得 BREEAM 一「Very Good」評級	採用供水泄漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層 Low-E 窗戶；後勤用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
4. 武漢天地第 A1 號地塊， 武漢(辦公及酒店)	塔樓已註冊 LEED – 建築主體與外殼評級系統	
5. 武漢天地第 B9 號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
6. 武漢天地第 B11 號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
7. 武漢天地第B20號地塊會所， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證	雨水回收及循環利用；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；可循環材料；太陽能熱水；屋頂綠化與地面水景；二氧化碳感應器；使用透水性地面材料。
8. 武漢天地第B13/B17號地塊， 武漢(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；高保溫性能的圍護結構；屋頂綠化；地下停車；節能照明；節水型自動噴灌；自然通風；可循環材料；節能空調；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；節水型器具。
9. 重慶天地第B3/01號地塊， 重慶(娛樂及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級認證	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運用。
10. 重慶天地第B11號地塊， 重慶(辦公、酒店及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	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%。
11. 重慶天地第B12-1/02號地塊， 重慶(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級認證	高效冷凍機及鍋爐；高效水泵及風機；高保溫性能的圍護結構；節水型潔具；無需灌溉的本地植物；雨水回收及循環利用；回收垃圾用房；本地材料及可循環材料利用；屋頂綠化；人員動靜感應器；自然採光感應器；低揮發性有機建材。
12. 重慶天地第B12-3/02號地塊， 重慶(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	
13. 重慶天地第B12-4/02號地塊， 重慶(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	
14. 重慶天地第B13號地塊， 重慶(辦公及商業)	以取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證為目標	雨水回收及循環利用；節水器具；屋頂綠化；無需灌溉的本地植物；回收垃圾用房；高性能圍護結構；高效水泵及風機；人員動靜感應器；自然採光感應器；高效冷凍機及鍋爐；低揮發性有機建材。
15. 上海太平橋第126號地塊， 上海(辦公及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證及中國綠色建築設計評價標識三星級認證，是全國第一個按照『綠色超高層建築評價技術細則』進行評價並獲得標識的項目	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。
16. 上海太平橋第127號地塊， 上海(辦公及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證及通過中國綠色建築設計評價標識三星級認證的專家評審	
17. 瑞虹新城第4號地塊， 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認證，並已於2010年11月5日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。
18. 瑞虹新城第6號地塊， 上海(住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	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。
19. 瑞虹新城第3號地塊， 上海(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證，並以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
20. 瑞虹新城第10號地塊； 上海(商業)	以取得LEED – 建築主體與外殼金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	屋頂綠化；低光污染幕牆設計；節水器具；雨水回收及循環利用；節能空調；LED照明。
21. 創智天地廣場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。
22. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地塊， 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。
23. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號地塊，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認證	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。
24. 創智天地第5-3/6-1號地塊， 上海(辦公)	以取得LEED – 建築主體與外殼白金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	雨水/中水回收及循環利用；高保溫性能的圍護結構；節水器具；屋頂綠化；冰蓄冷系統；高效VAV系統；低放射性建材；環保製冷劑；綠色電力；使用本地材料/可循環材料；二氧化碳感應器；節水型綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃門窗；太陽能熱水。
25. 創智天地第C3-05號地塊， 上海(辦公)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	節能空調；屋頂綠化；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈)；雨水/中水回收及循環利用。
26. 創智天地第C3-04/C3-07/C3-08號地塊，上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	雨水回收及循環利用；節能空調；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈等)。
27. 大連天地第D22號地塊金楓樓及金楓樓，大連	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；提供自行車停車場；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；低揮發性建材。
28. 大連天地第D14號地塊	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；低揮發性建材。
29. 大連天地第B07號地塊	以取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證為目標	新型交通；中水回收；節水型潔具；高效照明系統；高效空調系統；環保型製冷劑；能源監測與計量系統；Low-E中空鋼化玻璃；高效圍護結構系統；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料；室內化學品和污染源控制；自然採光；自然通風。
30. 虹橋天地第D17號地塊， 上海(辦公、酒店及商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證，辦公、零售已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證；酒店已通過中國綠色建築設計評價標識二星級認證的專家評審	雨水/中水回收；外遮陽；太陽能熱水利用；屋頂綠化；節水灌溉；熱電冷三聯供；自然通風；自然採光；室內空氣品質監測、高效照明、熱回收；節水型潔具；Low-E中空鋼化玻璃；低VOC建材；可循環利用材料/區域性材料。
31. 虹橋天地第D19號地塊， 上海(辦公、商業及展覽)	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級預認證；並以辦公、展覽取得中國綠色建築設計評價標識三星級、商業取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證為目標	
32. 佛山嶺南天地第4號地塊， 佛山(住宅及商業)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然採光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。
33. 佛山嶺南天地第5號地塊， 佛山(住宅)	已取得廣東省綠色住區認定	

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65歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的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。

羅先生榮獲安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。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。另於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」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。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

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十二屆全國委員會委員、亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會香港代表、香港機場管理局成員、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。

李進港先生 (於2014年1月10日辭任)

現年52歲，曾為本公司董事總經理及行政總裁直至2014年1月10日止。李先生於1986年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過15年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有13年工作經驗。李先生於本公司擔任董事總經理及行政總裁期間，彼負責本公司日常營運及管理，包括負責推行本公司第一年的三年發展計劃。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。李先生現為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

尹焯強先生

現年55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。



◀由左至右
羅康瑞先生
尹焯強先生
黃勤道先生

黃勤道先生
(於2014年1月10日獲委任)

現年57歲，於2014年1月10日獲委任為本公司的執行董事及董事總經理。彼現任中國新天地有限公司(本公司之全資附屬公司)行政總裁，負責執行中國新天地的業務策略以及公司的整體管理和營運。黃先生擁有逾25年物業發展、投資及建築業管理經驗。於加入中國新天地前，黃先生為另一瑞安集團成員瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)的行政總裁及董事總經理。他於瑞安集團開展其事業，1979年至1992年期間擔任見習工程師至副總經理之職位。他於2006年重返集團，掌管瑞安建業房地產部，成功主理多項物業收購及交易。黃先生持有工程學學士學位，黃先生為中國人民政治協商會議大連市政協港澳委員，並為香港工程師學會成員。

非執行董事
黃月良先生

現年65歲，自2011年8月17日被委任為本公司非執行董事及為瑞安建業非執行董事。彼曾於1997年至2004年期間及2010年4月至2011年8月期間出任瑞安建業副主席，亦曾於2004年7月至2010年3月期間出任瑞安建業行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團。本公司於2006年10月在香港聯合交易所有限公司上市之前，彼曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為香港上市公司Solomon Systech (International) Limited獨立非執行

董事，在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行董事，以及在深圳證券交易所上市的公司四川雙馬水泥股份有限公司之董事。

獨立非執行董事
龐約翰爵士

現年72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。龐爵士曾為Vodafone Group Plc主席直至2011年7月26日止及Xstrata plc主席至2013年5月。彼現為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。



馮國綸博士，銀紫荊星章， 太平紳士

現年65歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士自2012年5月14日出任為利豐有限公司的集團主席，並自1986年至2011年出任其集團董事總經理，直至2011年至2012年5月，出任其執行副主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會(1994-1996)、香港出口商會(1989-1991)及太平洋經濟合作香港委員會主席(1993-2002)。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之獨立非執行董事及為Singapore Airlines Limited之獨立董事。彼亦為其他馮氏零售集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事。他是以香港為基地的獨立非牟利智庫經綸國際經濟研究院之董事。

白國禮教授

現年62歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。彼為香港大學電訊盈科教授及會計系講座教授。彼並於哥倫比亞大學商學院、倫敦商學院及復旦大學任教。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。彼曾擔任芝加哥大學、華盛頓大學及香港科技大學教授，並曾於全球領先商學院擔任訪問教授包括中歐國際工商學院(中國)、格拉斯哥大學(英國)及國際管理學院(瑞士)。於學術管理範疇方面，白國禮教授曾擔任香港大學經濟及工商管理學院院長及香港科技大學商學院副院長及部門主管，於此期間，曾出任校董會委員、顧問委員會委員、教務委員會委員以及新昌一葉謀遵講座教授。白國禮教授現為香港會計師公會委員會成員及香港特別行政區財務匯報局的財務匯報檢討委員團成員。彼亦為美國會計學會(國際會計顧問委員會)、美國執業會計師公會、當代會計研究編委會、香港工商專業聯會、香港董事學會(培訓委員會)

及Washington Society of Certified Public Accountants會員，彼亦為香港學術會計學會前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於1984年初次踏足中國並自1996年起以香港為家。白國禮教授是金融會計、經濟預測、價值創造、估價、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值的頂尖專家。他的研究報告不時於國際頂尖學術及金融期刊刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。彼獲得22個教學獎項。白國禮教授亦為知名上市公司的獨立非執行董事及審核委員會主席包括金蝶國際軟件集團有限公司，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫·羅傑博士

現年65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



◀由左至右
黃月良先生
龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫·羅傑博士
邵大衛先生

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」)機械工程理學碩士學位、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。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力麻省理工物料科學及工程視察委會、麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會及史丹福大學物料科學及工程顧問委員會。麥卡錫博士於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為US National Academies Panel on Mechanical Science and Engineering at the Army Research Laboratory(2013年至2014年)及the National Academy of Engineering/National Research

Council/Transportation Research Board (TRB) Evaluation of the Federal Railroad Administration (FRA) Research and Development Program成員。

邵大衛先生

現年67歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生曾任HSBC Holdings plc董事會的顧問由1998年6月起至2013年9月30日止，惟彼繼續擔任匯豐銀行集團主席及集團行政總裁的非全職顧問。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 Bank Bermuda Limited(為匯豐集團旗下公司)的非執行董事。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54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28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58歲，為上海瑞安房地產發展有限公司(「瑞安房地產發展」)執行董事、項目總監——創智天地項目及大連軟件園瑞安發展有限公司執行董事。陳先生負責上海創智天地項目，以及與瑞安房地產發展其他董事緊密合作，共同管理瑞安房地產發展的日常運作。彼亦擔任大連天地項目執行委員會主席之職務並負責大連天地的項目發展工作。彼於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54歲，規劃發展及設計總監。他於1997年加入瑞安，在規劃、設計及房地產開發方面擁有超過25年的豐富經驗，陳先生管理本公司項目的概念性規劃、可行性方案研究、總體規劃和設計管理。自1997年至2001年，他領導參與「上海新天地」發展項目的整體規劃和設計。彼專注於本公司商業綜合體發展、產品標準化，並領導本公司可持續發展委員會。

在加入瑞安之前，陳先生曾在紐約市設計與建設部和紐約的Cooper, Robertson + Partners任職。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。彼亦持有紐約大學商學院工商管理碩士學位。彼現為美國紐約州的註冊建築師、美國規劃師協會會員及Urban Land Institute(「ULI」)會員。另外彼還擔任ULI上海管理委員會會員。

黃金綸先生

現年50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22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。

梁達文先生

現年55歲，現為瑞安房地產發展的財務總監，負責瑞安房地產發展的財務、會計及資金管理的工作。彼於2009年加入本公司，於財經行業有超過30年經驗。加入瑞安房地產發展之前，梁先生曾任職於富登投資信用擔保有限公司(淡馬錫的全資附屬公司)擔任首席營銷官之職務。梁先生畢業於上海華東理工大學。彼為中國人民政治協商會議上海黃浦區委員會成員。梁先生並曾歷任中國人民政治協商會議杭州委員會成員及中國香港(地區)商會—上海的副會長及財務小組召集人。

陳建宏先生

現年39歲，現為虹橋天地之項目總監，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、上海市青年企業家協會會員、以及閔行區政治協商委員會委員。

王穎女士

現年39歲，為瑞虹新城項目總監及瑞安房地產發展的執行董事。彼負責上海瑞虹新城項目之各方面的事務以及瑞安房地產發展的若干職能包括品牌管理、企業傳訊及政府關係、營銷管理、產品發展及土地併購。王女士於1997年8月加入本集團，於中國房地產發展行業擁有超過19年工作經驗。於加入本集團前，王女士曾於一間知名的房地產公司擔任銷售及市務的工作。王女士持有上海工業大學的工程學士學位。王女士完成上海復旦大學及香港大學合辦的房地產高級工商管理碩士(EMBA)的課程及國務院發展研究中心企業研究所與美國斯坦福大學可持續發展與全球競爭力中心合辦的中國企業新領袖培養計劃。王女士現為虹口區政治協商委員會委員、虹口區外商投資企業協會會長、上海市工商聯房地產商會理事、虹口區黨外知識分子聯誼會副會長、虹口區歸國留學人員創業聯誼會會長、虹口區海外聯誼會理事、虹口區青年企業家協會委員。

郭慶先生

現年39歲，現為豐誠物業管理的董事總經理及瑞安房地產發展的執行董事。彼負責豐誠物業管理以及瑞安房地產發展的人力資源、信息系統及行政管理等事宜。郭先生於

1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾16年工作經驗。郭先生於截至2013年12月31日止年度期間曾出任武漢天地項目之項目總監，彼亦曾參與本集團於上海的其他項目，包括上海新天地、太平橋公園、翠湖天地一期及楊浦創智天地項目。郭先生持有同濟大學城市規劃學士學位。

裴性培先生

現年51歲，現為商業總監，負責大連天地項目及佛山嶺南天地項目的商業運營及管理。於2013年期間，裴先生曾亦負責重慶天地項目及武漢天地項目之市務及銷售工作。彼於2004年加入本公司，於房地產業有25年經驗。加入本公司之前，裴先生曾任職於美國友邦保險有限公司擔任資產管理之職務，及香港上海大酒店有限公司管理職務。裴先生持有美國德克薩斯大學商業管理學士學位。

李潔珉先生

現年57歲，本公司人力資源總監。彼於2012年5月加入本集團，負責人力資源及瑞安學院工作。李先生在人力資源管理方面擁有逾25年之豐富工作經驗，曾服務於不同行業的知名跨國公司。彼持有英國里茲大學理學碩士學位、香港中文大學理學學士學位，彼亦持有香港城市大學工商管理碩士學位。彼現為黃浦區勞動關係協會理事、香港人力資源管理學會會員。

羅寶瑜小姐

現年31歲，現為中國新天地有限公司(本公司之全資附屬公司)之產品發展總監。彼負責公司新商業項目之產品戰略構思和產品定位，同時也負責推動現有項目之資產提升，使公司之資產顯出其最大之價值。彼為羅先生的女兒。羅小姐於2012年8月加入本集團，於建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾10年工作經驗。加入本集團之前，羅小姐曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省衛斯理學院建築學士學位。

譚祐華先生

現年52歲，現為中國新天地之執行總監 — 商業。彼負責中國新天地辦公樓及零售的租務、品牌及市場營銷的事宜。彼於2012年加入本集團。加入本集團之前，譚先生曾為華夏柏欣的創辦人及聯席董事總經理。彼曾於香港主要地產發展商及企業集團(包括長江集團、中信泰富及香港置地)擁有逾28年工作經驗。譚先生自1993年起涉足中國房地產行業。彼持有香港理工大學產業測量專業文憑。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

田偉強先生

現年56歲，現為中國新天地之總監 — 企業事務，負責人力資源、行政及資訊技術事宜。彼於1989年

加入瑞安集團，在人力資源管理方面擁有逾25年工作經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會資深會員。

陳偉根先生

現年56歲，現為中國新天地執行總監 — 財務。彼負責中國新天地整體財務及會計工作。彼初於2007年加入本集團，於2009年離開並於2013年8月再度加入本集團。在此之前，陳先生曾擔任鐵獅門房地產在華業務的財務總裁。彼曾擔任多家企業包括上市公司的高級管理職位，涉及不同行業，包括房地產、兒童玩具以及雜誌出版。陳先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，持有英國倫敦The City University經濟及會計學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

楊青山先生

現年51歲，現為中國新天地企業發展總監。彼負責出售及收購策略、投資基金發展以及管理現有及新商業項目與策略性夥伴的事宜。彼於2010年7月加入本集團，加入本集團之前，彼曾於香港上市企業集團及投資銀行擔任法務及企業金融工作，並於此範疇擁有逾15年經驗。彼持有Newcastle Upon Tyne Polytechnic工程學士學位及香港大學法律深造證書，彼為香港合資格律師並於1999年起為香港律師會會員。

董事會報告

董事會提呈截至2013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、聯營公司及合營公司的業務分別載於綜合財務報表附註45、17及18。

業績及撥備

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於第106頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.2仙已於2013年9月23日向股東派發。

董事會決議建議派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股港幣4仙(2012年：每股港幣3.5仙)，合計人民幣2.53億元(2012年：人民幣2.23億元)。末期股息須待股東於2014年5月28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2014年6月18日派發予於2014年6月5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2013年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註27。

本公司可分派儲備

於2013年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣155.89億元(2012年：人民幣120.19億元)。

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

李進港先生(已於2014年1月10日辭任)

尹焯強先生

黃勤道先生(於2014年1月10日獲委任)

非執行董事：

黃月良先生

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

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、龐約翰爵士及馮國綸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2014年1月10日獲委任為本公司執行董事的黃勤道先生，將在股東周年大會上退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

董事於證券的權益

於2013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5)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註4)	總計	
羅康瑞先生	-	1,849,521 (附註1)	4,571,850,984 (附註2)	-	4,573,700,505	57.15%
李進港先生	381,333	244,666 (附註3)	-	8,290,078 (附註3)	8,916,077	0.11%
尹焯強先生	-	-	-	7,363,231	7,363,231	0.09%
馮國綸博士	5,511,456	-	-	-	5,511,456	0.06%
白國禮教授	305,381	-	-	-	305,381	0.0038%

附註：

- 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,849,521股股份的權益。
- 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團持有，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1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.42%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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(於2013年12月31日止年度為本公司董事)被視為擁有其配偶持有的244,666股股份及1,011,393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。
- 該等百分比乃根據2013年12月31日的已發行股份總數(即8,001,726,189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2013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。

主要股東於證券的權益

於2013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4)
羅太太	家族及個人	4,573,700,505 (附註1及3)	57.15%
匯豐信託	信託人	4,571,850,984 (附註2及3)	57.13%
Bosrich	信託人	4,571,850,984 (附註2及3)	57.13%
SOCL	受控制法團權益	4,571,850,984 (附註2及3)	57.13%

附註：

- 該等股份包含：1,849,521股股份為羅太太實益擁有，而4,571,850,984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4,571,850,984股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic及Boswell持有的1,198,103,792股股份、1,907,173,267股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、573,333,333股股份及679,889,162股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell均為瑞安投資的全資附屬公司。NRI為瑞安建業(由SOCL持有48.42%)的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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。
- 上述所有權益均屬好倉。
- 該等百分比乃根據2013年12月31日的已發行股份總數(即8,001,726,189股股份)計算。

除上文所披露者外，於2013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36。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股份 之 原行使價 港幣	每股份 經調整 之行使價 港幣 (附註)	於2013年 1月1日	期內調整 (附註)	期內行使	期內失效	於2013年 12月31日	購股權 的可行使期限
董事									
尹焯強先生	2012年1月18日	2.61	2.41	3,501,000	297,585	-	(2,772,968)	1,025,617	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	6,074,766	516,353	-	(253,505)	6,337,614	2012年10月3日至 2018年10月28日
李進港先生	2007年6月20日	7.00	6.45	3,341,835	284,053	-	(553,571)	3,072,317	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	6.77	637,405	45,904	-	(97,314)	585,995	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2012年1月18日	2.61	2.41	6,919,000	588,115	-	(5,480,195)	2,026,920	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	1,735,646	147,525	-	(289,718)	1,593,453	2012年10月3日至 2018年10月28日
小計				22,209,652	1,879,535	-	(9,447,271)	14,641,916	
顧問									
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	6.45	800,000	68,000	-	(217,000)	651,000	2007年6月20日至 2016年6月19日
小計				800,000	68,000	-	(217,000)	651,000	
僱員(總和)									
僱員(總和)	2007年6月20日	7.00	6.45	57,368,609	4,771,758	-	(5,991,546)	56,148,821	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	7.54	784,457	64,847	-	(69,160)	780,144	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	9.22	1,574,269	130,093	-	(655,330)	1,049,032	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	10.86	448,212	38,069	-	(73,881)	412,400	2009年11月1日至 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	9.11	101,481	8,609	-	(3,725)	106,365	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	8.27	2,724,178	226,486	-	(218,524)	2,732,140	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	7.42	857,590	69,013	-	(45,190)	881,413	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	7.08	451,549	33,954	-	(57,651)	427,852	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	7.31	3,761,937	306,484	-	(271,944)	3,796,477	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	6.77	9,116,971	686,452	-	(1,325,005)	8,478,418	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	5.95	445,679	32,997	-	(78,742)	399,934	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	4.52	14,531,719	1,131,994	-	(2,969,614)	12,694,099	2010年11月3日至 2017年11月2日
	2012年1月18日	2.61	2.41	29,341,000	2,370,820	-	(21,460,670)	10,251,150	2013年6月28日至 2020年1月17日
	2012年9月3日	5.35	4.93	14,069,559	1,064,666	-	(4,425,515)	10,708,710	2012年10月3日至 2018年10月28日
	2012年9月3日	5.35	4.93	14,547,326	1,236,303	-	(3,412,789)	12,370,840	2012年11月5日至 2019年11月4日
小計				150,124,536	12,172,545	-	(41,059,286)	121,237,795	
總計				173,134,188	14,120,080	-	(50,723,557)	136,530,711	

附註：

如本公司於2013年6月28日刊發之公佈所述，購股權之行使價及所附尚未行使購股權行使時將予配發及發行之股份數目已因供股完成而於2013年6月18日調整。

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2013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。

(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、出售或贖回證券

於2010年9月，本公司發行人民幣27.2億元於2015年到期以美元結算之4.5%可換股債券（「債券」）。於本年度內，本公司於2013年7月18日購回本金為人民幣8,000萬元之若干債券。購回之債券已根據債券之條款註銷。購回之債券註銷後，已發行債券之未贖回本金為人民幣26.4億元。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年7月18日刊發的公佈。

另外，鑑於若干債券持有人根據債券的條款行使其選擇權，要求本公司贖回債券，本公司已於2013年9月29日贖回本金合共人民幣22.065億元的債券。有關該等交易詳情列於本公司日期為2013年9月2日刊發的公佈。緊隨贖回後及截至2013年12月31日，未贖回本金之已發行債券為人民幣4.335億元。

除上文所披露者外，截至2013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證券。

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62至第73頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註40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) 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，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，將分別於截至2013年12月31日止財政年度不超過人民幣10.6億元及於截至2014年12月31日止財政年度不超過人民幣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4.64億元。

(2) 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個財政年度至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。

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2013年12月31日止財政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分別不能超過人民幣3,000萬元、人民幣2,000萬元及人民幣2,000萬元。而於截至2014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分別設定為人民幣3,800萬元、人民幣2,500萬元及人民幣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1,500萬元、人民幣1,000萬元及人民幣1,000萬元。

(3) 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。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。

本集團預計億達集團向本集團提供建築服務的最高年度費用，於截至2015年12月31日止三個財政年度各年將不會超過人民幣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5.10億元。

(4) 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，並按日期為2013年9月18日的第二補充協議進一步延長至2016年12月31日。根據該協議應付之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日止財政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人民幣2,110萬元。於截止2016年12月31日止三個財政年度各年，根據該協議應付之費用的年度上限載於本公司日期為2013年9月18日的公佈。

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810萬元。

(5) 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，為期三個財政年度而年期屆滿日不遲於2013年12月31日。

於有關公佈日期，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日止財政年度，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不超過人民幣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240萬元。

於2013年2月1日，永靈通及重慶天地發展簽訂一份終止契約，共同協定終止CQ(SHR)協議，自2013年2月1日起生效。

(6) 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22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。

於有關公佈日期，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一項持續關連交易。

瑞虹新城應付予永靈通集團的服務費用的年度上限，將分別於截至2013年12月31日止財政年度不超過人民幣2,058萬元及於截至2014年12月31日止財政年度不超過人民幣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20萬元。

於2013年2月1日，永靈通及瑞虹新城簽訂一份終止契約，共同協定終止瑞虹新城協議，自2013年2月1日起生效。

(7) 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110萬元。

(8) 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，上海禮興酒店有限公司(「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非獨家及不可轉讓的特許權，於酒店管理協議期內就經營新天地朗庭酒店使用「Langham」商標及其他標記。

朗廷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2012年3月16日利盟收購及妙園收購(定義見本公司日期為2011年9月9日的公佈及日期為2011年10月6日的通函)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為本公司的持續關連交易。

於截至2013年12月31日止財政年度，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/或應付的服務費用為人民幣1,380萬元。

於2014年1月28日，本公司及鷹君重續截至2016年12月31日止三個財政年度各年新天地朗庭酒店相關協議的年度上限。該交易的詳情載於本公司日期為2014年1月28日的公佈。

(9) 與Trophy Property GP Limited及TPD附屬公司的資產置換及合營協議

於2013年9月30日，SODH與Trophy Property GP Limited(作為Trophy Property Development L.P.(「TPD」)的一般合夥人及代其行事)及TPD的附屬公司(統稱「投資者」)訂立一份置換協議(「置換協議」)。根據置換協議，(i)SODH應向Taipingqiao 116 Development Company Limited(「Taipingqiao 116」)轉讓其於Portspin Limited(「Portspin」)持有的所有股份(及任何相關的股東貸款及Portspin或其附屬公司欠SODH的任何應收款項)及(ii)投資者應向SODH轉讓其於Fieldcity Investments Limited，Foresight Profits Limited，Score High Limited and 偉華有限公司(統稱「集團公司」)持有的所有股份(及任何相關的股東貸款及集團公司或其分別的附屬公司欠投資者或其聯繫人的任何應收款項)。於置換協議完成後，SODH將於武漢天地、瑞紅新城及重慶天地的離岸母公司擁有100%權益。

於同日2013年9月30日，SODH、Taipingqiao 116及Portspin訂立一份關於Portspin的合營協議(「合營協議」)，據此，(其中包括)SODH將於置換協議完成後取得Portspin的股份，並且合營協議的各訂約方同意按合營協議的條款及條件經營Portspin及其附屬公司的業務。根據合營協議，Taipingqiao 116可於調整日期(定義見合營協議)起之兩週期間內向SODH出售價值9,000萬美元的Portspin股份(「出售選擇權」)。倘Taipingqiao 116行使出售選擇權，SODH有權向Taipingqiao 116購買Portspin股份(相等於出售選擇權下購買的股份)(「購買選擇權」)。倘Taipingqiao 116行使所有出售選擇權，SODH於Portspin的權益將約為28%及倘SODH繼而行使購買選擇權，SODH於Portspin的權益將進一步增加至約37%。SODH亦可於若干其他受限制的情況下回購Taipingqiao 116收購的Portspin股份，回購價格將根據合營協議條款協定之Portspin及其附屬公司的公平市值的估值而釐定。

置換協議及合營協議的詳情載於本公司日期為2013年9月30日的公佈及日期為2013年11月30日的通函。

由於投資者直接或間接一間或以上持有集團公司(為本公司的間接非全資附屬公司)10%以上的權益，因此，投資者為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，置換協議及合營協議各自構成本公司的一項關連交易。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)項至第(8)項的持續關連交易，彼等認為上述第(1)項至第(8)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欲外的核證工作」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.37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(8)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40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2013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2013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。於回顧年度，SODH已於2013年12月23日償還所有到期之未償還2013票據的本金及應計及未付利息。

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最少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」）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，本公司宣佈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12億元之三年期在岸融資貸款（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最少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（「永久證券」）訂立書面協議（「信託契據」），永久證券已據此予以發行。根據信託契據，倘(a)SODH未能遵守永久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（定義見永久證券之條款及條件）後並無贖回永久證券，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。

於2013年5月24日，本公司宣佈Infoshore International Limited及上海樂復房地產有限公司分別獲取一項上限為等值港幣10億元之三年期港幣及美元可轉換融資貸款（「Infoshore貸款」）及一項上限為人民幣15億元之三年期融資貸款（「上海樂復貸款」）。根據Infoshore貸款及上海樂復貸款條文規定，羅先生及其家族須持有本公司已發行股本中最少35%實益權益及羅先生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2013年5月24日之公佈內。

董事會報告

如沒有履行上述責任，則構成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、永久證券、Infoshore貸款及上海樂復貸款的失責行為，並可能會觸發本集團截至2013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96.34億元。

於截止2013年12月31日止年度後，於2014年2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25億元6.875% 2017年到期之優先票據(「2017CNH票據」)訂立書面協議(「2017CNH契約」)，2017CNH票據已據此予以發行。2017CNH契約規定，於控制權出現變動(定義見2017CNH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2017CNH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2014年2月27日之公佈內。

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2013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600萬元(2012年：人民幣400萬元)。

主要客戶及供應商

於截至2013年12月31日止年度，一名客戶為本集團營業額做出約16%的貢獻。前五大客戶為本集團營業額做出約32%的貢獻。於截至2013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9%。與SOC的交易詳情，載於第97頁的「關連交易」第(1)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47%。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客戶或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

二零一四年三月十九日



致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審核第106至第194頁所載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，包括於2013年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，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，並落實彼等認為編製綜合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

根據吾等協定之受聘條款，吾等的責任是根據吾等的審核對此等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下全體匯報，除此之外本報告不作任何其他用途。吾等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，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取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綜合財務報表存在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充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，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2013年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，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

2014年3月19日

綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		9,828	4,821
– 應佔聯營公司		261	271
		10,089	5,092
本集團營業額	5	9,828	4,821
銷售成本		(6,673)	(2,761)
毛利		3,155	2,060
其他收入	6	602	282
銷售及市場開支		(328)	(207)
一般及行政開支		(938)	(738)
經營溢利	7	2,491	1,397
投資物業的公平值增值	13	2,912	2,698
應佔聯營公司業績		(178)	82
財務費用，包括匯兌差額	8	(448)	(459)
稅項前溢利		4,777	3,718
稅項	9	(2,072)	(1,363)
年度溢利		2,705	2,355
以下應佔：			
本公司股東		2,125	2,029
永久資本證券持有者		314	19
其他附屬公司的非控制股東		266	307
		580	326
		2,705	2,355
			(重列)
每股盈利	12		
– 基本		人民幣28分	人民幣32分
– 攤薄		人民幣28分	人民幣29分

綜合損益及其他全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
年度溢利		2,705	2,355
其他全面收入(開支)			
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(14)	(52)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	32	14	54
提早終止利率掉期合約後重新分類至溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值	32	—	(47)
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整	32	(98)	—
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	32	75	—
其後不會重新分類至溢利或虧損的項目：			
界定福利責任的重新計量	34	(38)	—
自物業、廠房及設備及租賃預付款項轉撥至投資物業時重估值增加		31	—
年度其他全面開支		(30)	(45)
年度全面總收入		2,675	2,310
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		2,095	1,984
永久資本證券持有者		314	19
其他附屬公司的非控制股東		266	307
		580	326
		2,675	2,310

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	50,273	46,624
物業、廠房及設備	14	3,577	3,782
預付租賃款項	15	586	671
於聯營公司的權益	17	1,086	1,264
於合營公司的權益	18	25	–
向聯營公司的貸款	17	1,654	1,659
應收賬款	19	171	102
向一間合營公司的貸款	18	675	–
已抵押銀行存款	20	2,747	1,720
遞延稅項資產	33	100	93
		60,894	55,915
流動資產			
發展中待售物業	16	22,711	20,150
待售物業	21	1,536	3,274
應收賬款、按金及預付款項	19	5,066	2,606
聯營公司欠款	17	564	484
有關連公司欠款	22	347	210
附屬公司非控制股東欠款	23	51	65
已抵押銀行存款	20	824	443
受限制之銀行存款	20	1,231	183
銀行結餘及現金	20	5,378	6,287
		37,708	33,702
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	24	11,046	7,903
應付有關連公司款項	22	411	782
應付聯營公司款項	17	–	11
應付附屬公司非控制股東款項	23	634	530
稅項負債		823	908
銀行及其他借貸 — 於一年內到期	26	6,315	5,103
可換股債券	29	–	2,346
票據	30	–	2,980
		19,229	20,563
流動資產淨值		18,479	13,139
總資產減流動負債		79,373	69,054

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	27	145	114
儲備		36,010	31,367
本公司股東應佔權益		36,155	31,481
永久資本證券	31	3,094	3,093
其他附屬公司的非控制股東		2,925	2,694
		6,019	5,787
權益總額		42,174	37,268
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	26	18,051	13,700
可換股債券	29	395	—
票據	30	10,330	10,539
指定為對沖工具的衍生金融工具	32	105	23
附屬公司非控制股東貸款	25	2,605	2,484
遞延稅項負債	33	5,662	5,028
界定福利負債	34	51	12
		37,199	31,786
權益及非流動負債總額		79,373	69,054

董事會於2014年3月19日已批准並授權刊發第106至第194頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

尹焰強
董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股東應佔													其他附屬公司的非控制股東	小計	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	物業重估儲備	保留盈利	小計	永久資本證券			
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元 (附註28(a))	人民幣百萬元 (附註28(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28(c))	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31)			
於2012年1月1日	102	12,985	122	(135)	170	20	605	(30)	637	-	13,469	27,945	-	1,526	1,526	29,471
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,029	2,029	19	307	326	2,355
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(52)	-	-	-	-	-	(52)	-	-	-	(52)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-	-	54	-	-	-	54
提早終止利率掉期合約後重新分類至溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	(47)	-	-	-	(47)	-	-	-	(47)
年度全面總收入	-	-	-	-	-	(52)	-	7	-	-	2,029	1,984	19	307	326	2,310
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-	18
發行新股	10	1,756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,766	-	-	-	1,766
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	32	32
收購附屬公司(附註35(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	661	661	661
收購一間附屬公司的額外權益(附註35(b)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	(188)	-	-	(188)	-	188	188	-
出售附屬公司部分股本權益(附註35(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	-	138	-	-	138	-	-	-	138
發行永久資本證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,137	-	3,137	3,137
發行永久資本證券的開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)	(63)
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)	(20)
以港幣12.5仙支付的股息總額，包括：每股港幣10仙的2011年末期股息及每股港幣2.5仙的2012年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(595)	(595)	-	-	-	(595)
發行股份代替現金股息	2	411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413	-	-	-	413
於2012年12月31日	114	15,152	122	(135)	188	(32)	605	(23)	587	-	14,903	31,481	3,093	2,694	5,787	37,268
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,125	2,125	314	266	580	2,705
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	14	-	-	-	14	-	-	-	14
由對沖儲備重新分類至溢利或虧損(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	75	-	-	-	75	-	-	-	75
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的公平值調整(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	(98)	-	-	-	(98)	-	-	-	(98)
界定福利責任的重新計量(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	(38)	-	-	-	(38)
自物業、廠房及設備及租賃預付款項轉撥至投資物業時重估增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	-	31	-	-	-	31
年度全面總收入	-	-	-	-	-	(14)	-	(9)	-	31	2,087	2,095	314	266	580	2,675
確認以權益結算的股份支付的開支	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	11
根據供股發行新股	31	2,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,937	-	-	-	2,937
股份發行開支	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	-	-	(38)
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25	25
收購附屬公司的額外權益(附註35(b)(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	-	-	(52)	-	(125)	(125)	(177)
出售附屬公司部分股本權益(附註35(c)(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-	-	84	-	9	9	93
支付予一間附屬公司的一名非控制股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	(18)
以港幣5.7仙支付的股息總額，包括：每股港幣3.5仙的2012年末期股息及每股港幣2.2仙的2013年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(363)	(363)	-	-	-	(363)
分派予永久資本證券持有者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(313)	-	(313)	(313)
出售附屬公司(附註35(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(21)
回購及贖回可換股債券(附註29)	-	-	-	-	-	(509)	-	-	-	-	509	-	-	-	-	-
初步確認一間附屬公司一名非控制股東墊付的免息貸款公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	95	95
於2013年12月31日	145	18,020	122	(135)	199	(46)	96	(32)	619	31	17,136	36,155	3,094	2,925	6,019	42,174

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	4,777	3,718
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	192	176
預付租賃款項撥回	2	2
匯兌虧損(收益)淨額	22	(11)
應佔聯營公司業績	178	(82)
出售物業、廠房及設備損失	-	1
出售投資物業收益	(51)	-
財務費用，包括匯兌差額	448	459
利息收入	(229)	(181)
投資物業的公平值增值	(2,912)	(2,698)
界定福利負債增值	-	5
以權益結算的股份支付的開支	11	18
出售附屬公司收益	(159)	-
收購附屬公司收益	-	(50)
未計營運資金變動前的營運現金流量	2,279	1,357
應收賬款、按金及預付款項增加	(2,529)	(87)
發展中待售物業增加	(5,043)	(6,712)
待售物業減少	6,049	2,178
受限制之銀行存款(增加)減少	(1,048)	152
有關連公司欠款(增加)減少	(137)	79
應付有關連公司款項減少	(213)	(41)
應付聯營公司款項(減少)增加	(11)	6
應付賬款、已收按金及應計費用增加	3,663	2,587
經營產生(使用)的現金	3,010	(481)
已付稅項	(1,184)	(1,704)
經營活動產生(使用)的現金淨額	1,826	(2,185)

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		178	137
購置物業、廠房及設備		(186)	(464)
出售物業、廠房及設備所得款項		2	–
添置投資物業		(4,450)	(3,617)
出售投資物業所得款項		444	24
聯營公司欠款增加		(80)	(412)
收購附屬公司的現金流入	35(a)	–	111
出售附屬公司的現金流入淨額	35(d)	3,178	–
釋放已抵押銀行存款		1,005	1,895
已抵押銀行存款增加		(2,413)	(1,546)
應收貸款收回		–	152
予一間合營公司墊款		(675)	–
於一間合營公司投資		(25)	–
附屬公司非控制股東還款		14	–
投資活動使用的現金淨額		(3,008)	(3,720)
融資活動			
來自附屬公司非控制股東的墊款		104	193
附屬公司非控制股東償還貸款		(102)	(15)
來自附屬公司非控制股東的注資		25	32
收購附屬公司額外權益的現金流出	35(b)(i)	(177)	–
出售附屬公司部分股本權益所收款項	35(c)	39	138
新借銀行及其他借貸		12,230	10,001
償還銀行及其他借貸		(5,776)	(9,066)
發行票據	30	–	6,952
發行票據開支	30	–	(137)
發行永久資本證券		–	3,137
發行永久資本證券開支		–	(63)
根據供股發行新股	27	2,937	–
股份發行開支	27	(38)	–
償還票據	30	(3,000)	–
回購及贖回可換股債券	29	(2,287)	–
指定為現金流量對沖的利率掉期結算		–	(73)
已付利息		(2,838)	(2,220)
支付股息		(363)	(182)
分派予永久資本證券持有者		(313)	–
向一間附屬公司的一名非控制股東支付股息		(18)	(20)
融資活動產生的現金淨額		423	8,677
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(759)	2,772
年初現金及現金等值物		6,287	3,523
外匯匯率變動的影響		(150)	(8)
年末現金及現金等值物		5,378	6,287
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		5,378	6,287

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號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。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。本公司董事認為，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。其最終控制方為羅康瑞先生，羅康瑞先生亦為本公司主席兼執行董事。

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。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註45。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(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用下列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2013年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則的修訂	對2009年至2011年周期之國際財務報告準則之年度改進
國際財務報告準則第7號的修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之 披露：過渡性指引
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資
國際會計準則第1號的修訂	其他全面收入項目之列示
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本

除如下所述外，於本年度採用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

國際財務報告準則第12號「於其他實體之權益之披露」

本集團已於本年度首次採用國際財務報告準則第12號。國際財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及/或未綜合入賬結構性實體擁有權益的實體。一般而言，採用國際財務報告準則第12號導致綜合財務報表的披露更為全面(詳情請參閱附註45)。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本年度首次採用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號為指導及披露公平值計量提供單一的來源。國際財務報告準則第13號範圍寬泛：國際財務報告準則第13號公平值計量的規定同時適用於金融工具項目及非金融工具項目(其他國際財務報告準則規定或准許該等項目以公平值計量並披露有關公平值的計量)，惟國際財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內的以股份為基礎付款交易、國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及具備部分類似公平值的性質但並非公平值的計量(如計量存貨可變現淨值或進行減值評估的使用價值)除外。

國際財務報告準則第13號界定一項資產的公平值為在當前市場情況下，於計量日在主要(或最有利)市場進行的有序交易中，出售一項資產會收到的價格(或如屬釐定負債公平值，則為轉移一項負債需支付的價格)。根據國際財務報告準則第13號，無論價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計，公平值為平倉價。國際財務報告準則第13號亦包括廣泛的披露規定。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

國際財務報告準則第13號採用未來適用法。根據國際財務報告準則第13號的過渡性條款，本集團並未就2012年比較期間作出國際財務報告準則第13號規定的任何新披露(有關2013年披露的詳情請參閱附註13、34及43)。除額外披露外，採用國際財務報告準則第13號對綜合財務報表確認的金額並無任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂「其他全面收入項目之列示」

本集團已採用國際會計準則第1號的修訂「其他全面收入項目之列示」。於採用國際會計準則第1號的修訂後，本集團的全面收益表易名為損益及其他全面收益表，收益表易名為損益表。國際會計準則第1號的修訂容許選擇以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益。此外，國際會計準則第1號的修訂規定在其他全面收益部分中作出額外披露，使其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至溢利或虧損的項目；及(b)達成特定條件時可能隨後重新分類至溢利或虧損的項目。就其他全面收入項目徵收的所得稅須按同樣基準分攤，即該修訂並未對呈報現有稅前或稅後其他全面收入的選擇權作出改動。該修訂已追溯採用，因此其他全面收入項目之列示已作修改以反映準則的變動。除上文所述呈列變動外，採用國際會計準則第1號的修訂對損益、其他全面收入及全面收入總額並無重大影響。

國際會計準則第19號「僱員福利」(2011年重訂本)

於本年度，本集團採用國際會計準則第19號「僱員福利」(2011年重訂本)及相關後續修訂。國際會計準則第19號(2011年重訂本)改變了界定福利計劃及終止福利之會計處理。最重大的轉變與界定福利責任及計劃資產的會計處理有關。該等修訂規定確認界定福利責任以及計劃資產公平值發生的變化，從而取消國際會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」並加快確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映界定福利計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在國際會計準則第19號過往版本中採用的計劃資產之利息成本及預期回報已被國際會計準則第19號(2011年重訂本)採用的「淨利息」金額取代，該「淨利息」金額通過就淨界定福利負債或資產應用折現率計算。應用國際會計準則第19號(2011年重訂本)對本集團本年度及過往年度之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對本集團本年度及過往年度的每股基本及攤薄盈利作出調整。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則的修訂	對2010年至2012年周期之國際財務報告準則之年度改進 ²
國際財務報告準則的修訂	對2011年至2013年周期之國際財務報告準則之年度改進 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	國際財務報告準則第9號強制生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號的修訂	投資實體 ¹
國際會計準則第19號的修訂	界定福利計劃：僱員供款 ²
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際會計準則第36號的修訂	非金融資產可收回金額披露 ¹
國際會計準則第39號的修訂	衍生工具更替及對沖會計法的延續 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費 ¹

1 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，容許提早採用。

2 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效(若干情況除外)，容許提早採用。

3 可供採用 — 強制生效日期將於國際財務報告準則第9號剩餘階段落實後釐定。

國際財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量之新規定。國際財務報告準則第9號其後於2010年修訂，包含對金融負債之分類及計量以及終止確認之要求，並於2013年經進一步修訂以包含對沖會計處理之新規定。

國際財務報告準則第9號的主要規定如下：

- 國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認之金融資產以後按已攤銷成本或公平值計量。特別是，在目標為收集合約現金流，及有僅為本金及未償還本金之利息的合約現金流的業務模式中持有的債項投資一般在後續報告期結束時按已攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均在下一個會計期結束時按其公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，主體可作出不可撤銷選擇，以在其他全面收益表呈列一項股權投資(非為買賣持有的)的公平值的後續變化，僅股息收入一般情況下於損益表確認。
- 就有關透過損益表以公平值計量金融負債而言，國際財務報告準則第9號要求歸因於負債信貸風險變更而造成的金融負債公平值變更的有關金額須在其他全面收益裡列報，除非在其他全面收益確認負債信貸風險變更的影響會造成或擴大損益表中的會計錯配。歸因於金融負債信貸風險變更而造成的金融負債公平值變更在其後未被重新分類至損益表。根據國際會計準則第39號，設計透過損益以公平值計量的金融負債的公平值變更金額全部在損益表列報。

新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計處理。然而，該會計處理為合資格作對沖會計處理的交易類別引入更高靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具的工具類別及可作對沖會計處理的非金融項目的風險部分的類別。此外，有效性測試已經重整並取代「經濟關係」原則。對沖有效性的追溯評估已不再需要。已引入關於實體風險管理活動的加強披露規定。

本公司董事預期，國際財務報告準則第9號的採用將不會對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。

3. 主要會計政策

除投資物業及若干衍生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。

歷史成本一般按換取貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者之間於計量日進行的有序交易中出售一項資產所收到的價格或轉移一項讓負債所支付的價格，無論該價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計。於估計資產或負債的公平值時，市場參與者若於計量日對資產或負債定價時考慮該資產或負債的特徵，本集團亦會加以考慮。於綜合財務報表計量及/或披露的公平值按此基準釐定，惟國際財務報告準則第2號範圍內的以股份為基礎付款交易、國際會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值相似而非公平值的計量(如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第6號的在用價值)除外。

非金融資產之公平值計量經計及一位市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟效益的能力，或將該資產售予另一位會以最高及最佳效用使用該資產之市場參與者而獲得經濟效益的能力。

此外，就財務報告而言，根據公平值計量的變量可觀察到的程度及公平值計量變量作為一個整體的重要性程度，公平值計量分為第1層級、第2層級及第3層級，說明如下：

- 第1層變量為主體在計量日可獲得的相同資產及負債在活躍市場中未經調整的標價；
- 第2層變量為除第1層中的標價以外的資產或負債的直接或間接可觀察變量；
- 第3層變量為資產或負債的不可觀察的變量。

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及其附屬公司所控制實體的財務報表。控制指本公司：

- 主導被投資方的權力；
- 通過對被投資方的涉入面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及
- 利用對被投資方的權力影響投資者回報的能力。

倘若事實或情況表明上述三個要素中至少有一個發生了變更，本集團需重新評估其是否控制被投資方。

本集團自控制附屬公司起，將該附屬公司併入報表；自失去附屬公司控制權起，不再將該附屬公司併入報表。具體而言，年內所收購或出售的附屬公司，其收入及支出自本集團取得控制權起至不再有控制權期間，載入綜合損益表。

附屬公司的損益及其他綜合收入的各项目歸屬於本公司股東及非控制股東權益。附屬公司的綜合收入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赤字結餘。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

如有需要，附屬公司財務報表將有所調整，務求使其會計政策與本集團一致。

凡與本集團內成員公司交易相關、集團內公司間的資產負債、股權、收入及開支及現金流，已於報表合併時悉數抵銷。

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項目，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逾成本的差額確認，惟控制方須持續擁有權益。

綜合損益表包括各合併實體自最早呈列日或首次受共同控制日(如期間較短，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體已於以往報告期或自其首次受共同控制日起(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所有權出現變動

本集團於現有附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股權交易入賬。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，損益表中會確認收益或虧損，其計算法為以下兩者的差額：(i) 所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額及(ii) 附屬公司原先資產(包括商譽)及負債的賬面值，及任何非控股權益。先前於其他全面收益表確認與該附屬公司相關的金額猶如本集團直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬，即按相關國際財務報告準則的規定/許可重新劃分為損益表或轉撥至另一權益類別。控制權失去日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，會根據國際會計準則第39號於往後的會計處理中被視為首次確認時的公平值，或(如適用)被視為於聯營公司或合營公司首次確認的投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和而計算得出的。與收購相關的成本通常在產生時於損益中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債乃分別根據國際會計準則第12號「所得稅」及國際會計準則第19號「僱員福利」；
- 被收購方與以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

商譽是以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日已獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額與收購方先前於被收購方持有權益的公平值(如有)的總和，其差額立即作為議價收購收益於損益中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對實體資產淨值的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認資產淨值的金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或(倘適用)其他國際財務報告準則列明的基礎計量。

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值的物業。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

投資物業初始以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及的成本組成發展開支，包括發展及借貸成本直接應佔專業費用，該等成本已於發展期資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，投資物業(包括已竣工投資物業及在建或發展中的若干投資物業)以公平值計量。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入損益表內。

倘在建或發展中投資物業的公平值無法準確釐定，該等在建或發展中投資物業以成本扣除減值(如有)計量，直至發展計劃完成，投資物業部分應佔土地及遷徙成本及建造成本能可靠確定，公平值得以準確釐定為止。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項物業撤銷確認所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該物業期間計入損益表。

物業、廠房及設備

除在建酒店外，物業、廠房及設備以成本減其後續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

自有經營之在建酒店以成本減其後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化的借貸成本。在建酒店成本在酒店開始經營時確認折舊。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括在建酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。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。

倘物業、廠房及設備項目因有證據證明不再作業主自用用途而改變其用途，成為投資物業時，該項目於轉撥日的賬面值與公平值之間的差額於其他全面收益表確認，並於物業重估儲備中累計。該資產其後被出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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撤銷確認。銷售或報廢物業、廠房及設備所生的收益或損失，按該資產銷售所得款項及賬面值之間的差額，於損益表確認。

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損益表扣除。

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建造期間的資本化借款費用。

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。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業的金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司是具有共同控制權的各方擁有淨資產的權益的合營安排。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，僅於相關活動的決策要求需經共同控制的各方一致同意時才存在。

聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。編製權益會計所用的聯營公司及合營公司財務報表所用的會計政策與本集團類似情況下相似交易和事件所用的會計政策一致。根據權益法，於聯營公司及合營公司的投資首先按成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後按於本集團應佔聯營公司及合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或合營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司或合營公司的權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司或合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或合營公司承擔法定或推定責任或代表聯營公司或合營公司作出付款時，本集團會確認額外虧損。

於聯營公司及合營公司的投資乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。

國際會計準則第39號的規定應用於釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司的投資確認任何減值虧損。當有需要時，根據國際會計準則第36號「資產減值」對投資(包括商譽)的全部賬面值按單一資產進行減值測試，將其可收回金額(以在用價值與公平值減銷售成本之間的較高者)與其賬面值作比較。所確認的任何減值虧損屬於該投資賬面值的一部份。根據國際會計準則第36號確認的減值虧損以該投資其後增加的可收回金額為限作回撥。

當集團實體與本集團的聯營公司或合營公司進行交易(如出售或資產投入)時，則與聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅於聯營公司或合營公司的權益與本集團無關時，於本集團的綜合財務報表確認。

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。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。如不可能估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本的餘額與在用價值之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計的未來現金流量貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於損益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下釐定的賬面值。減值虧損撥回一律即時於損益表確認。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。初始確認時，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)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於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，即時於損益表確認。

金融資產

本集團的金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算債務工具攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短的年期，倘適用)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。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、向聯營公司貸款、向一間合營公司貸款、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、受限制的銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何減值計量。

利息收入以實際利率確認，惟短期應收款項例外，因確認利息甚低。

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

於各報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就某些類別的貸款及應收款項(如貿易應收賬款)而言，無法獨立進行減值評估的資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融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，惟應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。撥備賬目的賬面值變動於損益表內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入損益表。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連的，則先前確認之減值虧損透過損益表撥回，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的情況下應有的已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行的債務及權益性工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債和權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性工具指證實扣除所有負債後實體資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)列賬。

本集團所發行的永久資本證券(包括本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產或持有人可根據可能對本集團不利的有關條件交換金融資產或金融負債)乃分類為權益性工具並初步以已收所得款項入賬。

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分攤利息費用的方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短的年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

可換股債券

本公司發行可換股債券的組成部份按合約安排的實質內容及金融負債和權益性工具的定義分別分類為金融負債及權益。可以固定金額的現金或另一項金融資產交換本公司固定數目的權益性工具的方式結清的兌換權部分為權益性工具。

於發行日，負債部分的公平值乃按同類不可換股工具之現行市場利率厘定。該金額按攤銷成本基準以實際利息法入賬為負債，直至轉換或該工具到期註銷為止。

分類為權益的換股權乃由自整體複合工具的公平值中扣減負債部分金額而釐定。其於扣除所得稅影響後在權益中確認及列賬，且隨後不可重新計量。此外，分類為權益的換股權將一直保留於權益內，直至該換股權獲行使，而在此情況下，於權益內確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘換股權於可換股債券到期日仍未獲行使，於權益內確認之結餘將轉撥至保留溢利。換股權獲轉換或到期時將不會於損益確認任何盈虧。

與發行可換股債券有關的交易成本，按所得款項總額的分配比例撥至負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接記入權益。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

票據

本集團發行之票據以實際利率法按已攤銷成本入賬。交易成本包括在票據的賬面值內，並於票據年期內按實際利率法攤銷。

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及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在損益表內確認，除非該衍生工具乃指定及有效的對沖工具，在此情況下，於損益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中的衍生工具的風險及特性與主體合約的相應部份並無密切關連，同時主體合約並非按公平值計入損益時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

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，本集團記錄對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目因被對沖風險而起的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入中確認並於對沖儲備中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在損益表內確認並歸入其他收入或其他開支的一部分。當被對沖項目在損益表內獲確認(與已確認被對沖項目於綜合損益表內的同一項目確認)，先前於其他全面收入確認及在對沖儲備中累積的金額則也在有關期間獲重分類至損益表。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已到期、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入及對沖儲備中累積的任何損益會保留在權益表內，並於預計的交易最終在損益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再會發生，在權益表內累計的損益將即時在損益表內獲確認。

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。

由本集團發出的金融擔保合約，初始以公平值計量，而倘指定為在損益內按公平值計算，則其後按以下較高者計量：

(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及

(ii) 根據收益確認政策，初始確認金額減累計攤銷(如適用)後的金額。

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量的合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權的實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權的實質上的所有的風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及的程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並已於權益累計確認的累計損益之和的差額，將在損益表內確認。

本集團於並僅於本集團的責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃於有關租期內以直線法於損益表內確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為開支。經營租賃下的或然租金在產生當期作為開支確認。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產(必須於相當長一段時間方可供擬定之用或出售的資產)直接相關的借貸成本，加入到此等資產的成本，直至實質上已可作其擬定用途或出售時為止。

指定用途的借貸在用於認可資產的開支之前作為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損益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅的收入項目或可抵稅的開支項目及從未課稅或抵稅的項目，應課稅溢利有別於綜合損益表中所列的稅項前溢利。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

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的投資及於合營安排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各報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用的稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈的稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生的稅務結果。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業的賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含的絕大部分經濟利益，而非透過銷售的業務模式持有的情況下，有關假設被否定。

即期及遞延稅項於損益表內確認，惟倘其與於其他全面收入中確認的項目或直接於權益表中確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益表確認。倘即期及遞延稅項因首次會計業務合併而起，則稅務影響納入業務合併的會計處理。

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)進行的交易按交易日期的通行匯率記錄。於報告期末，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、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。以外幣為單位、按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於產生期間在損益表確認，惟以下各項例外：

- 當有關日後生產使用的在建資產的外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸的利息成本調整時，匯兌差額計入該等資產的成本；及
- 交易的匯兌差額為對沖若干外幣風險(請參閱上文「對沖會計處理」之會計政策)。

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末現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)。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)則於其他全面收入確認，並於權益中以匯兌儲備累計(視情況撥作非控股權益)。

此外，就部份出售附屬公司並未導致本集團失去對該附屬公司的控制權而言，按分佔比例累計的匯兌差額重新計入非控股權益，而不於損益表內確認。至於所有其他的部份出售(例如部份出售聯營公司或合營安排並未導致本集團失去重大影響力或共同控制)，按分佔比例累計的匯兌差額重新分類至損益表。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的購股權(包括董事)

就授出須滿足特定歸屬條件的購股權而言，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，並相應增加權益(購股權儲備)。

於報告期末，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，致使累計開支反映經修訂的估計，並對購股權儲備作出相應調整。

就授出即日歸屬的購股權而言，所授出購股權的公平值即時於損益表確認開支。

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喪失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盈利。

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，則該所獲商品或服務乃參考授出的購股權的公平值計量。於本集團取得商品或對應方提供服務時，該所獲商品或服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該商品或服務可確認為資產除外。

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。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益及計劃資產的回報(利息除外))即時於財政狀況表內反映，並在進行重新計量的期間於其他全面收益表確認。於其他全面收益表內確認的重新計算金額將即時於保留盈利反映，將不會重新記入損益表。淨利息按期初折現率乘以界定福利負債或資產淨額計算。界定福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量。

本集團將首兩項界定福利成本呈列於損益表，列入退休福利成本項目。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任，為本集團界定福利計劃的實際盈虧。

因遣散賠償而產生的負債，於以下較早者確認：本集團實體無法再撤回遣散賠償的要約時及該實體確認任何相關重組成本時。

政府補助金

本集團未能合理確保符合政府補助金所附條件且可取得該補助金前，不確認政府補助金。

政府補助金於本集團將補助金補償的相關成本作為費用列支時，於損益表內確認。

政府補助金若為補償本集團已發生的費用或虧損而應收取，或為給予本集團即時財務援助並且日後無相關費用，則於應收時在損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計量，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後的金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生的收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。自買方收取的訂金及分期付款，於未符合上述收益確認條件前，納入綜合財務狀況表流動負債項目。

來自酒店經營的收益於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於有關服務提供時在損益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。利息收入乃參考尚未償還的本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)、按時間基準計提。

本集團確認經營租賃收益的會計政策載於上文租賃會計政策內。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值的資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出的修訂如只影響該修訂的期間，則會於對估計作出修訂的期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認的金額構成最重大影響的關鍵性判斷(不包括該等所涉及的估計)。

投資物業的遞延稅項

截至2012年12月31日止年度，就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核本集團的投資物業組合並斷定本集團的投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含的絕大部分經濟利益的商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。於2012年12月31日，本集團就重估投資物業確認遞延稅項負債人民幣37.28億元。

截至2013年12月31日止年度，董事重新評估本集團的投資策略，評定本集團若干投資物業不再以商業模式持有，此模式的目標為隨著時間逝去而消耗投資物業幾乎所有的經濟效益。因此，董事計量本集團該等投資物業之遞延稅項時，決定接納假設此等以公平值模式計量的投資物業賬面值已透過銷售全部收回。因此，本集團就該等投資物業(出售時須繳交中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「土地增值稅」)及企業所得稅(「企業所得稅」))累計重估收益的土地增值稅，於2013年12月31日確認了額外的遞延稅項負債人民幣1.35億元。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素的主要來源(續)

應用會計政策時的關鍵性判斷(續)

永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註31)的條款，本公司一間附屬公司(作為永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券並可酌情推遲分派永久資本證券的票面息。然而，若永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起附屬公司贖回永久資本證券或支付永久資本證券票面息的責任。因此，永久資本證券被分類為權益性工具，其賬面值為人民幣30.94億元(2012年：人民幣30.93億元)，詳情請參閱附註31。

對富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(「富岸集團」)行使重大影響

按附註17所述，儘管本集團持有富岸集團61.54%股權，富岸集團被視為本集團的聯營公司。由於本集團具有合約權以委任富岸董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。有關富岸的更多信息，請參閱附註17。

估計不確定性因素的主要來源

以下及在附註39(b)中披露的是有關未來和其他於報告期末對估計不確定性因素的主要來源的主要假設，這些假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

公平值計量及估值過程

本集團若干資產及負債，為財務報告所需而以公平值計量。本集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第1級輸入不可用時，本集團便會外聘第三方合資格估值師來實施評估。於每個報告期末，本集團管理層與外聘合資格估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第2級及第3級公平值計量的輸入。本集團管理層會首先考慮及採用第2級輸入，此輸入為來自活躍市場的可觀察的報價。當第2級輸入不可用時，本集團管理層便會採用包括第3級輸入的評估方法。當資產的公平值出現重大轉變時，變動的原因便會匯報本集團管理層。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、所輸入的數據及使用的主要假設有關的信息於附註13、34及43披露。

土地增值稅

本集團在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，且本集團尚未就於中國的所有地塊與地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。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。最終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該稅項期間對所得稅撥備構成影響。

5. 營業額及分部資料

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2013年			2012年		
	集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	集團 人民幣 百萬元	應佔 聯營公司 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
物業發展：						
物業銷售收入	8,361	230	8,591	3,541	244	3,785
物業投資：						
投資物業租金收入	1,048	31	1,079	952	27	979
酒店經營收入	289	—	289	193	—	193
物業管理費收入	25	—	25	36	—	36
租金相關收入	78	—	78	68	—	68
	1,440	31	1,471	1,249	27	1,276
其他	27	—	27	31	—	31
總計	9,828	261	10,089	4,821	271	5,092

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

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 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

本集團物業銷售收入人民幣83.61億元(2012年：人民幣35.41億元)包括住宅物業銷售收入人民幣48.97億元(2012年：人民幣31.77億元)，商業物業銷售收入人民幣30.86億元(2012年：人民幣7,000萬元)及其他收入人民幣3.78億元(2012年：人民幣2.94億元)。

5. 營業額及分部資料(續)

截至2013年12月31日止年度

	報告分部				綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入					
本集團營業額	8,361	1,440	9,801	27	9,828
應佔聯營公司營業額	230	31	261	-	261
分部收入總計	8,591	1,471	10,062	27	10,089
分部業績					
本集團分部業績	1,747	3,631	5,378	9	5,387
利息收入					229
應佔聯營公司業績					(178)
出售附屬公司的收益					159
財務費用，包括匯兌差額					(448)
未分類開支淨額					(372)
稅項前溢利					4,777
稅項					(2,072)
年度溢利					2,705
其他資料					
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	18	194	212	14	226
在建或發展中投資物業的開發成本	-	5,629	5,629	-	5,629
發展中待售物業的開發成本	6,337	-	6,337	-	6,337
物業、廠房及設備折舊	66	111	177	15	192
預付租賃款項撥回損益表	-	2	2	-	2
投資物業的公平值增值	-	2,912	2,912	-	2,912
財務狀況					
資產					
分部資產	29,165	54,228	83,393	5	83,398
於聯營公司的權益					1,086
於合營公司的權益					25
向聯營公司的貸款					1,654
向一間合營公司的貸款					675
聯營公司欠款					564
未分類企業資產					11,200
綜合資產總額					98,602
負債					
分部負債	(9,721)	(1,167)	(10,888)	(2)	(10,890)
未分類企業負債					(45,538)
綜合負債總額					(56,428)

5. 營業額及分部資料(續)

截至2012年12月31日止年度

	報告分部				綜合 人民幣 百萬元
	物業發展 人民幣 百萬元	物業投資 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元	其他 人民幣 百萬元	
分部收入					
本集團營業額	3,541	1,249	4,790	31	4,821
應佔聯營公司營業額	244	27	271	–	271
分部收入總計	3,785	1,276	5,061	31	5,092
分部業績					
本集團分部業績	928	3,301	4,229	19	4,248
利息收入					181
收購附屬公司的收益					50
應佔聯營公司業績					82
財務費用，包括匯兌差額					(459)
未分類開支淨額					(384)
稅項前溢利					3,718
稅項					(1,363)
年度溢利					2,355
其他資料					
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	58	4,918	4,976	495	5,471
在建或發展中投資物業的開發 成本及預付租賃款項	–	4,904	4,904	–	4,904
發展中待售物業的開發成本	7,614	–	7,614	–	7,614
物業、廠房及設備折舊	63	100	163	13	176
預付租賃款項撥回損益表	–	2	2	–	2
投資物業的公平值增值	–	2,698	2,698	–	2,698
財務狀況					
資產					
分部資產	25,981	50,200	76,181	5	76,186
於聯營公司的權益					1,264
向聯營公司的貸款					1,659
聯營公司欠款					484
未分類企業資產					10,024
綜合資產總額					89,617
負債					
分部負債	(6,900)	(736)	(7,636)	(2)	(7,638)
應付聯營公司款項					(11)
未分類企業負債					(44,700)
綜合負債總額					(52,349)

5. 營業額及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、出售附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)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、於合營公司的權益、向聯營公司的貸款、向一間合營公司的貸款、聯營公司欠款、有關連公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、遞延稅項資產、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除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、稅項負債、遞延稅項負債、指定為對沖工具的衍生金融工具、界定福利負債、銀行及其他借貸、可換股債券、票據及其他未分配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

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

由於本集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

於截至2013年12月31日止年度，一名客戶為本集團物業發展分部營業額貢獻人民幣16.80億元。於截至2012年12月31日止年度，概無主要客戶貢獻本集團超過10%的營業額。

6. 其他收入

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
銀行利息收入	93	78
來自聯營公司欠款的利息收入(附註17及40)	15	17
向聯營公司貸款的利息收入(附註17及40)	50	38
來自一間有關連公司的利息收入(附註22及40)	-	4
向聯營公司貸款之估算利息收入(附註17及40)	51	44
向一間合營公司貸款的利息收入(附註18及40)	20	-
雜項收入	14	14
已收地方政府補貼	149	37
收購附屬公司的收益(附註35(a))	-	50
出售附屬公司的收益(附註35(d))	159	-
出售投資物業的收益	51	-
	602	282

7. 經營溢利

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	5	5
物業、廠房及設備折舊	193	177
減：資本化至發展中待售物業之金額	(1)	(1)
	192	176
預付租賃款項撥回	13	14
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(11)	(12)
	2	2
出售物業、廠房及設備的虧損	-	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	19	29
退休福利成本	1	2
股份支付費用	2	6
	24	39
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	463	404
退休福利成本	36	27
股份支付費用	9	12
	508	443
僱員福利開支總額	532	482
減：資本化至在建或發展中投資物業、 發展中待售物業及在建酒店之金額	(149)	(146)
	383	336
已售物業成本確認為開支	6,049	2,178
經營租賃之最低租金費用	43	43

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸之利息		
– 須於五年內全數償還	1,309	910
– 無須於五年內全數償還	117	153
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息(附註25)	141	151
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註25)	41	15
應付一間有關連公司款項之利息(附註22及40)	1	5
可換股債券利息(附註29)	292	243
票據利息(附註30)	1,162	972
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約之利息開支淨額	23	–
指定為現金流量對沖利率掉期合約之利息開支淨額	17	38
利息開支總額	3,103	2,487
減：資本化至在建或發展中投資物業、發展中待售物業及在建酒店之金額	(2,500)	(2,002)
列入損益之利息開支	603	485
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(363)	(54)
其他	208	28
	448	459

本集團於年內由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約8.5%(2012年7.6%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當前撥備	459	419
遞延稅項(附註33)		
– 當年撥備	973	610
中國土地增值稅		
– 當年撥備	640	334
	2,072	1,363

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。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(2012年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

9. 稅項(續)

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民企業及在英屬維爾京群島與毛里裘斯成立的企業(均為股息受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率分別為5%及10%。於2013年12月31日及2012年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

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。

由綜合損益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
稅項前溢利	4,777	3,718
按稅率25%(2012年：25%)計算的中國企業所得稅	1,194	930
中國土地增值稅	640	334
中國土地增值稅的稅務影響	(160)	(83)
就來自中國的收入的預提所得稅之遞延稅項撥備	43	(1)
就投資物業中國土地增值稅之遞延稅項撥備	135	-
應佔聯營公司業績的稅務影響	45	(20)
不可用於扣稅的開支的稅務影響	338	293
不用課稅的收入的稅務影響	(188)	(77)
未確認的稅務虧損的稅務影響	36	14
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(11)	(27)
年度稅項支出	2,072	1,363

10. 董事及行政總裁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	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	2013年總計	2012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	人民幣千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
李進港先生	(b)	-	4,360	4,289	523	1,256	843	11,271	20,263
尹焯強先生	(a)	-	3,997	3,824	2,118	-	791	10,730	16,581
黃月良先生	(c)	359	-	-	-	-	-	359	366
龐約翰爵士	(d)	319	-	-	-	-	-	319	325
馮國綸博士	(d)	359	-	-	-	-	-	359	366
白國禮教授	(d)	479	-	-	-	-	-	479	488
麥卡錫·羅傑博士	(d)	319	-	-	-	-	-	319	325
邵大衛先生	(d)	240	-	-	-	-	-	240	244
2013年總計		2,075	8,357	8,113	2,641	1,256	1,634	24,076	38,958
2012年總計		2,114	9,068	11,913	7,731	1,872	6,260	38,958	

附註：

- (a) 執行董事
- (b) 於2014年1月10日辭任的執行董事
- (c) 非執行董事
- (d) 獨立非執行董事

於2014年1月10日前，李進港先生是本公司的行政總裁，以上披露的他的酬金包含他作為行政總裁為公司服務所得。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2012年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2012年：三名)的酬金如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
薪金	8	6
其他福利	7	8
與表現掛鈎的獎金	1	3
退休福利成本	1	2
股份支付的費用	1	4
	18	23

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	2013年 僱員數目	2012年 僱員數目
港幣 7,000,001 元至港幣 7,500,000 元	2	-
港幣 7,500,001 元至港幣 8,000,000 元	1	-
港幣 8,000,001 元至港幣 8,500,000 元	-	1
港幣 9,500,001 元至港幣 10,000,000 元	-	1
港幣 10,500,001 元至港幣 11,000,000 元	-	1
	3	3

截至2013年12月31日止年度及2012年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
已派2013年中期股息每股港幣2.2仙(2012年：每股港幣2.5仙)	140	122
擬派2013年末期股息每股港幣4仙(2012年：每股港幣3.5仙)	253	223
	393	345

董事於2014年3月19日建議派發截至2013年12月31日止年度的末期股息每股港幣4仙(相當於人民幣3分)，合計港幣3.20億元(相當於人民幣2.53億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

於2013年9月，2013年中期股息每股港幣2.2仙(相當於人民幣1.7分)，合計港幣1.76億元(相當於人民幣1.40億元)已派付予本公司股東。

於2013年5月，2012年末期股息每股港幣3.5仙(相當於人民幣2.8分)，合計港幣2.80億元(相當於人民幣2.23億元)，已於2013年5月29日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於2013年6月派發予本公司股東。

於2012年10月，2012年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1分)，合計港幣1.45億元(相當於人民幣1.22億元)，已派發予本公司股東。由於股東被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，2012年中期股息以現金及/或本公司股份派付。65.5%的股東選擇按每股港幣2.932元收取股份以代替現金股息，因此，33,360,452股全新及已繳足普通股股份已予發行。該等新普通股股份與本公司現有股份享有同等地位。

於2012年6月，2011年末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8分)已於2012年6月7日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准。由於股東被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，2011年末期股息已於2012年7月以現金及/或本公司股份派付。70.5%的股東選擇按每股港幣3.176元收取股份以代替現金股息，因此，129,436,566股本公司全新及已繳足股份已予發行。該等新普通股股份與本公司現有股份享有同等地位。

因股東選擇接受股份，於截至2013年12月31日止年度，本公司合共已發行162,797,018股普通股。該等股份發行詳情見附註27。

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

	2013年 人民幣百萬元	2012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	2,125	2,029

股份數目

	2013年 百萬	2012年 百萬 (重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	7,491	6,350
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	128	766
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	7,619	7,116
每股基本盈利(附註(c))	人民幣28分 港幣35仙	人民幣32分 港幣39仙
每股攤薄盈利(附註(c))	人民幣28分 港幣35仙	人民幣29分 港幣36仙

附註：

(a) 用以計算2013年及2012年每股基本盈利的普通股加權平均數已就於2013年5月20日完成之供股的紅股部份進行調整。

(b) 由於已給予的購股權的行使價高於2013年及2012年的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。

(c) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率為基礎換算，即2013年以人民幣1,000元兌港幣1.253元、2012年以人民幣1,000元兌港幣1.229元換算。

13. 投資物業

	已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 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2012年1月1日	17,981	9,927	8,487	36,395
添置	3	1,981	2,734	4,718
收購附屬公司(附註35(a))	2,676	189	–	2,865
於出售時對銷	(24)	–	–	(24)
轉撥	–	1,432	(1,432)	–
於完成時轉撥	773	(773)	–	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(28)	–	–	(28)
於損益確認的公平值增值	708	1,990	–	2,698
於2012年12月31日	22,089	14,746	9,789	46,624
於2012年12月31日				
– 以公平值列示	22,089	14,746	–	36,835
– 以成本列示	–	–	9,789	9,789
於2013年1月1日	22,089	14,746	9,789	46,624
添置	29	3,764	1,865	5,658
出售附屬公司(附註35(d))	(4,300)	–	–	(4,300)
於出售時對銷	(393)	–	–	(393)
轉撥	–	654	(654)	–
於完成時轉撥	10,753	(10,753)	–	–
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃 款項	286	–	–	286
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(22)	–	–	(22)
轉撥至發展中待售物業(附註16)	–	–	(492)	(492)
於損益確認的公平值增值	749	2,163	–	2,912
於2013年12月31日	29,191	10,574	10,508	50,273
於2013年12月31日				
– 以公平值列示	29,191	10,574	–	39,765
– 以成本列示	–	–	10,508	10,508

投資物業均位於中國，其中人民幣65.88億元(2012年：人民幣57.86億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣436.85億元(2012年：人民幣408.38億元)的投資物業為中期租賃持有。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。

截至2013年12月31日止年度，在本集團釐定物業乃以待售為目的而發展的情況下，賬面值人民幣4.92億元的在建或發展中投資物業於發展計劃定稿後轉撥至發展中待售物業。

13. 投資物業(續)

本集團於2013年12月31日、2012年12月31日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥自/至物業、廠房及設備以及預付租賃款項當日的投資物業公平值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已完工投資物業而言，該估值乃採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據各物業的特質進行調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值，乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑証估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

過往年度採用的估值方法概無變動。

於估計物業公平值時，管理層已計及物業的最高及最佳用途。

以公平值計量本集團於2013年12月31日的主要投資物業所使用的主要輸入值載列如下：

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
於上海的已完工投資物業					
已完工投資物業 — 物業I-1	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，零售及辦公室部分的資本化比率分別為6.00%及6.50%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣15.5元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
於上海的已完工投資物業(續)					
已完工投資物業 — 物業I-2	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，辦公室及零售部分的資本化比率分別為6.25%及8.25%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按可出租面積計算為平均每日每平方米人民幣11.6元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
已完工投資物業 — 物業I-3	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，辦公室及零售部分的資本化比率分別為6.50%及8.00%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算為平均每日每平方米人民幣11.8元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
已完工投資物業 — 物業I-4	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，零售面積的資本化比率為4.75%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按可出租面積計算為平均每日每平方米人民幣18.0元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
已完工投資物業 — 物業I-5、I-6及I-7	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，辦公室部分及零售部分的資本化比率分別介乎4.75%至5.00%及7.25%至7.50%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算介乎每日每平方米人民幣3.7元至人民幣4.4元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
已完工投資物業 — 物業I-8	第3級	比較法 主要輸入值是： 市場單價	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街、樓層及其規模)，辦公室及零售部分的市場單價按建築面積計算分別為每平方米人民幣43,500元及人民幣32,000元。	市場單價越高，公平值越高。	所使用的市場單價大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
於武漢的已完工投資物業					
已完工投資物業 — 物業II-1	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，零售面積的資本化比率為6.25%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按可出租面積計算為平均每日每平方米人民幣4.6元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
於佛山的已完工投資物業					
已完工投資物業 — 物業III-1，包括第1及2期	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，零售面積的資本化比率為4.5%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均介乎每日每平方米人民幣3.3元至人民幣4.3元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
於重慶的已完工投資物業					
已完工投資物業 — 物業IV-1	第3級	收益資本化法 主要輸入值包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，零售面積的資本化比率為4.75%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按可出租面積計算為平均每日每平方米人民幣2.7元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
已完工投資物業 — 物業IV-2	第3級	比較法 主要輸入值是： 市場單價	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，辦公室及零售部分的市場單價按建築面積計算分別為每平方米人民幣17,000元及人民幣15,000元，而停車場部分則為每單位人民幣100,000元。	市場單價越高，公平值越高。	所使用的市場單價大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
於上海的按公平值計量之在建或發展中投資物業					
按公平值計量之在建或發展中投資物業 — 物業A-1	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣50.02億元。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎50%至70%的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為4%。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
按公平值計量之在建或發展中投資物業 — 物業A-2	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣59.54億元。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎60%至90%的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為4%。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

13. 投資物業(續)

於綜合財務狀況表列示的本集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入值	主要不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係	敏感度
於武漢的按公平值計量之在建或發展中投資物業					
按公平值計量之在建或發展中投資物業 — 物業B-1	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，商業部分及停車場部分的總開發價值按完工基準計算分別為人民幣28.89億元及人民幣1.82億元。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎50%至90%的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為10%。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
於重慶的按公平值計量之在建或發展中投資物業					
按公平值計量之在建或發展中投資物業 — 物業C-1	第3級	市場分析法 主要輸入值包括： (1) 總開發價值； (2) 樓層調整；及 (3) 發展商利潤。	經計及可比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，總開發價值按完工基準計算為人民幣90.26億元。 該物業零售部分個別樓層的樓層調整按介乎75%至95%的特定級別計算。 經計及可比較土地交易及該物業的進度，發展商利潤為13%。	總開發價值越高，公平值越高。 樓層調整越高，公平值越低。 發展商利潤越高，公平值越低。	所使用的總開發總值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。 所使用的樓層調整大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。 所使用的發展商利潤大幅上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣 百萬元	酒店物業 人民幣 百萬元	發展中酒店 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
按成本					
於2012年1月1日	465	91	533	283	1,372
收購附屬公司(附註35(a))	456	1,826	–	34	2,316
轉撥自投資物業(附註13)	28	–	–	–	28
轉撥自發展中待售物業(附註16)	–	–	46	–	46
轉撥自待售物業	15	–	–	–	15
於完成時轉撥	–	623	(623)	–	–
添置	34	–	343	99	476
出售	–	–	–	(11)	(11)
於2012年12月31日	998	2,540	299	405	4,242
出售附屬公司(附註35(d))	–	–	–	(6)	(6)
轉撥至投資物業	(245)	–	–	–	(245)
轉撥自投資物業(附註13)	22	–	–	–	22
添置	–	–	159	38	197
出售	–	–	–	(3)	(3)
於2013年12月31日	775	2,540	458	434	4,207
累計折舊					
於2012年1月1日	62	20	–	211	293
本年度折舊	31	85	–	61	177
於出售時對銷	–	–	–	(10)	(10)
於2012年12月31日	93	105	–	262	460
出售附屬公司(附註35(d))	–	–	–	(3)	(3)
本年度折舊	24	95	–	74	193
於出售時對銷	–	–	–	(1)	(1)
轉撥至投資物業	(19)	–	–	–	(19)
於2013年12月31日	98	200	–	332	630
賬面值					
於2013年12月31日	677	2,340	458	102	3,577
於2012年12月31日	905	2,435	299	143	3,782

由於董事認為無法準確作出土地與樓宇部分的分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇人民幣6.27億元(2012年：人民幣6.28億元)、酒店物業人民幣22.73億元(2012年：人民幣23.67億元)及發展中酒店人民幣4,400萬元(2012年：人民幣4,100萬元)計入物業、廠房及設備的租賃土地及樓宇部分中。

所有土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店均位於中國，其中人民幣5,100萬元(2012年：人民幣5,400萬元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為長期租賃持有，人民幣34.24億元(2012年：人民幣35.85億元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為中期租賃持有。

14. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
家具、裝置、設備及汽車	20%至30-1/3%

15. 預付租賃款項

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
年初	671	500
轉撥(至)自發展中待售物業(附註16)	(43)	185
轉撥至投資物業	(29)	–
年度撥回(附註7)	(13)	(14)
年末	586	671

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

16. 發展中待售物業

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
年初	20,150	17,247
添置	6,337	7,614
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	–	(46)
轉撥自(至)預付租賃款項(附註15)	43	(185)
轉撥自投資物業(附註13)	492	–
轉撥至待售物業	(4,311)	(4,480)
年末	22,711	20,150

所有發展中物業均位於中國。其中長期租賃的待售物業的賬面值為人民幣215.17億元(2012年：人民幣187.34億元)，中期租賃的待售物業的賬面值為人民幣11.94億元(2012年：人民幣14.16億元)。

於2013年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣148.39億元(2012年：人民幣169.36億元)，乃預期於報告期結束後12個月方告落成的物業的賬面值。

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

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		604	782
		1,086	1,264
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	743	727
– 按年利率5%至6.15% (2012年：5%至6.15%)計息	(b)	911	932
		1,654	1,659
聯營公司欠款	(c)	564	484
應付聯營公司款項	(d)	–	11

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司以供開發位於中國大連之大連天地項目的貸款。大連天地項目是一個位於大連的多功能綜合發展項目，項目包括辦公樓、零售、住宅及酒店/服務式公寓。富岸的主要業務對本集團業務具有策略性意義。本集團已決定通過對富岸的策略性投資在大連開展物業開發業務。根據於2007年5月25日富岸的三名股東，即創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃SOCL的聯營公司)以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，獨立第三方)訂立的合營協議(「合營協議」)，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈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。該等貸款以實際年利率7.29%(2012年：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率5%至6.15%(2012年：5%至6.15%)計息且並無固定還款期限。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，惟金額為人民幣3.10億元(2012年：人民幣2.38億元)的欠款按年利率6.6%(2012年：6.1%)計息除外。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

於2013年12月31日及2012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/註冊 股本面值之比例	註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
富岸(附註1及2)	中外合營企業	61.54%	英屬維爾京群島 (「BVI」)	投資控股
大連乾通科技發展有限公司 (附註3)	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 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司 (附註3)	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 (附註3)	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 (附註3)	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 (附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

- 根據合營協議條款，富岸董事會由創域指定的四名代表、明域指定的三名代表及萬盈指定的三名代表組成。董事會負責管理富岸集團的業務及事務、為富岸集團訂立策略性方向、政策及營運程序，並應以簡單多數制作出決策。因此，由於本集團具有合約權以委任富岸集團董事會十名董事中的四名董事，故本集團可對富岸集團行使重大影響。
- 根據2007年5月25日與創域、明域及萬盈訂立的合營協議，各訂約方同意成立一間合營公司—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其61.54%、28.20%及10.26%的權益。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

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)

根據國際財務報告準則編製的富岸綜合財務資料概要載列如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
流動資產	5,102	4,949
非流動資產	7,761	7,441
流動負債	4,678	4,589
非流動負債	5,671	4,904

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
流動資產		
發展中待售物業	3,837	3,573
待售物業	357	540
銀行結餘及現金	307	280
非流動資產		
投資物業	7,127	6,921
流動負債		
銀行借貸 — 於一年內到期	1,162	1,543
非流動負債		
銀行借貸 — 於一年後到期	2,272	1,375
來自股東貸款	2,630	2,699

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
收入	543	565
(虧損)溢利及年度全面總(開支)收入	(383)	170
以下應佔：		
富岸股東	(289)	133
非控制股東權益	(94)	37
	(383)	170

上述年度(虧損)溢利及全面(開支)收入包括以下各項：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
投資物業公平值增加	97	245
發展中待售物業減值虧損	(342)	—

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)

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於聯營公司的權益賬面值：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
富岸總資產及負債	2,514	2,897
減：富岸的非控制股東權益	(749)	(843)
富岸股東應佔權益	1,765	2,054
本集團於富岸的擁有權權益比例	61.54%	61.54%
本集團於富岸的權益賬面值	1,086	1,264

18. 於合營公司的權益/一間合營公司欠款/向一間合營公司的貸款

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		25	—
應佔收購後業績		—	—
		25	—
向一間合營公司的貸款	(a)	675	—
一間合營公司欠款	(b)	11	11
減：撥備		(11)	(11)
		—	—

附註：

- (a) 向一間合營公司的貸款指向上海永麟投資管理有限公司(「上海永麟」)提供的貸款，為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)既定年利率計息，並須於2015年至2018年間分期償還。
 (b) 一間合營公司欠款為無抵押、免息並按的要求償還。

於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行普通股本/ 註冊股本面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
		2013年	2012年		
翡翠飲食(杭州)有限公司	有限責任公司	50%	50%	香港	投資控股
上海禮興酒店有限公司 (「上海禮興」)	中外合資企業	50%	50%	中國	投資控股
上海永麟投資管理有限公司 (「上海永麟」)	中外合資企業	19.8%*	—	中國	物業管理

- * 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團與其他權益持有者(「合作伙伴」，持有上海永麟80.2%權益的一個獨立第三方)對上海永麟擁有共同控制權，原因是若干主要決定需獲得雙方一致同意。該等主要決定與上海永麟相關業務有關，而雙方對上海永麟之淨資產擁有權力。上海永麟主要從事在上海與拆遷業務有關的物業管理服務。拆遷業務在本集團其中一個物業項目附近進行，因此上海永麟的主要業務被視為對本集團具有策略性意義。

18. 於合營公司的權益/一間合營公司欠款/向一間合營公司的貸款(續)

根據國際財務報告準則編製的上海永麟綜合財務資料概要載列如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
流動資產	2,136	—
非流動資產	1	—
流動負債	1	—
非流動負債	2,011	—

上述資產及負債金額包括以下各項：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
流動資產		
拆遷費用的預付款項	2,075	—
銀行結餘及現金	30	—
非流動負債		
銀行借貸 — 於一年後到期	1,336	—
來自股東貸款	675	—

上述綜合財務資料概要調節至於綜合財務報表確認的於合營公司的權益賬面值：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
上海永麟的總資產及負債	125	—
本集團於上海永麟的股權比例	19.8%	—
本集團於上海永麟的權益賬面值	25	—

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	96	102
貿易應收賬款	75	–
	171	102
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	561	316
拆遷費用的預付款項(附註)	3,677	1,695
其他按金、預付款項及應收款項	828	595
	5,066	2,606

附註：

該結餘指一旦拆遷完成，該餘額將被資本化至發展中待售物業的金額，而該等拆遷程序乃依照本集團的一般營運週期而定。預計該結餘於報告期末起十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應獲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、應獲清償的應收租金。

計入本集團應收賬款、按金及預付款項為人民幣6.36億元(2012年：人民幣3.16億元)的貿易應收款項結餘，按收益確認日期計算，其中67%(2012年：71%)的賬齡少於90日，33%(2012年：29%)的賬齡超過180日。

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣4,500萬元(2012年：人民幣1,300萬元)的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備，按買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書計算，其中84%(2012年：54%)的賬齡逾期少於90日，16%(2012年：46%)的賬齡逾期超過90日。由於收款信用期沒有重大變化並且該些餘額仍舊是可收回，本公司認為無須就該等餘額作出減值準備。

在釐定一項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至報告期末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租賃應收賬款的任何潛在損失，一般無須就應收租金作呆壞賬撥備。

20. 已抵押銀行存款/受限制之銀行存款/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27.47億元(2012年：人民幣17.20億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.35%至1.35%(2012年：0.35%至1.35%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.35%至1.35%(2012年：0.35%至1.35%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

受限制之銀行存款人民幣12.31億元(2012年：人民幣1.83億元)，指本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的存款。受限制之銀行存款按年息介乎0.35%至1.35%(2012年：0.35%至1.35%)的市場利率計息。

21. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

22. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

於2013年12月31日，有關連公司欠款為無抵押、免息並按要求償還。於2012年12月31日，有關連公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣7,600萬元的無抵押、年息介乎6.1%至6.6%之間、並已於截至2013年12月31日止年度悉數償還的欠款例外。

於2013年12月31日，應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還。於2012年12月31日，應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣1億元的無抵押、年息為6.1%、並已於截至2013年12月31日止年度悉數償還的款項例外。

有關連公司為SOCL的附屬公司，而非本集團或SOCL的聯營公司。

23. 附屬公司非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

於2013年12月31日，附屬公司非控制股東欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣3,100萬元的無抵押、年息為6.6%、並須於報告期結束後一年內償還的欠款例外。

於2012年12月31日，附屬公司非控制股東欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有分別為人民幣3,100萬元的無抵押、年息為6.6%，和人民幣2,200萬元的無抵押、年息為7.2%的兩筆欠款例外。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。

24. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
貿易應付賬款	3,466	2,568
應付保留工程款項(附註)	458	448
契稅、營業稅及其他應付稅項	355	325
物業銷售的已收按金及預收款項	5,805	3,551
投資物業租金的已收按金及預收款項	396	324
處置附屬公司部份權益所收按金	—	352
應計費用	566	335
	11,046	7,903

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。

計入本集團應付賬款、已收按金及應計費用為人民幣34.66億元(2012年：人民幣25.68億元)的貿易應付賬款結餘，按發票日期計算，其中76%(2012年：95%)的賬齡少於30日，19%(2012年：1%)的賬齡介乎31日至60日，1%(2012年：1%)的賬齡介乎61日至90日，4%(2012年：3%)的賬齡超過90日。

25. 附屬公司非控制股東貸款

附屬公司非控制股東貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110% (2012年：110%)(附註(a))	1,648	1,648
港幣	免息(附註(a)及(b))	540	406
美元(「美元」)	中國人民銀行指定利率的110% (2012年：110%)(附註(a))	417	430
		2,605	2,484

附註：

(a) 該貸款無抵押，在本集團附屬公司無能力償還之前不會要求償還，並且只有在雙方均同意的情況下才要求償還。董事認為該貸款不會於報告期結束後的十二個月內償還。

(b) 該貸款本金為人民幣6.44億元(2012年：人民幣4.56億元)，並且以每年7.0%(2012年：6.7%)的實際利率進行成本攤銷。

26. 銀行及其他借貸

	2013年 人民幣百萬元	2012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	6,280	5,103
– 1年以上，但不超過2年	8,234	3,867
– 2年以上，但不超過5年	8,097	8,623
– 超過5年	893	1,210
	23,504	18,803
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 1年內或應要求	35	–
– 1年以上，但不超過2年	55	–
– 2年以上，但不超過5年	772	–
	862	–
銀行及其他借貸總計	24,366	18,803
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(6,315)	(5,103)
於一年後到期的款項	18,051	13,700

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至140% (2012年：90%至140%)	13,774	9,735
港幣	香港銀行同業拆息加1.5%至4.75% (2012年：香港銀行同業拆息加1.5%至4.6%)	7,906	6,561
美元	新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5% (2012年：新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5%)	244	377
美元	倫敦銀行同業拆息加2.5%至4.75% (2012年：倫敦銀行同業拆息加3.1%至4.6%)	2,442	2,130
		24,366	18,803

26. 銀行及其他借貸(續)

於2013年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為6.0%(2012年：5.6%)，進一步分析如下：

	2013年	2012年
以人民幣計值	7.2%	7.0%
以港幣計值	4.4%	4.0%
以美元計值	4.2%	4.3%

於報告期末的銀行及其他借貸由附註37所載的資產作抵押。

27. 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2012年1月1日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
發行股份以代替現金股息(附註11)	—	—	162,797,018	407
收購附屬公司股本權益而發行新股 (附註35(a))	—	—	626,909,643	1,567
於2012年12月31日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行新股(附註)	—	—	2,000,431,547	5,001
於2013年12月31日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004

	2013年	2012年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為	145	114

附註：

於2013年5月20日，本公司完成按每3股現有股份認購1股供股股份發行2,000,431,547股供股股份，認購價為每股供股股份港幣1.84元(「供股發行」)。未扣除股份發行開支港幣4,800萬元(相當於人民幣3,800萬元)的現金所得款項約港幣36.81億元(相當於人民幣29.37億元)，用作支付本集團土地拆遷費用、償還現有債務以及作一般營運資金用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

28. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被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之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

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損溢時(以較早發生者為準)於損益表確認。

28. 儲備(續)

(c) 其他儲備包括：

- (i) SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)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年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間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) 截至2010年12月31日止年度確認的人民幣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%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (v) 截至2012年12月31日止年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元指本集團於Foresight Profits Limited(「Foresight」)享有4.81%的額外權益應佔資產淨值賬面值。本集團通過向Foresight注資獲取額外權益。
- (vi) 截至2012年12月31日止年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Limited(「Glory Land」)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。
- (vii) 截至2013年12月31日止年度確認的人民幣5,200萬元指上海柏興房地產有限公司(「柏興」)、上海紀興房地產有限公司(「紀興」)、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」)、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」)、上海興邦房地產有限公司(「興邦」)、上海興啓房地產有限公司(「興啓」)的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (viii) 截至2013年12月31日止年度已確認的人民幣8,400萬元指已收代價公平值與部分出售Value Land Limited(「Value Land」)的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。

29. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值、以美元結算的票息率為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，按人民幣1.00元兌港幣1.1439元的固定匯率進行轉換。由於可換股債券發行以後分紅及發行供股，換股價已由港幣4.87元調整為港幣3.88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，按任何債券持有人的選擇權贖回該持有人之全部或部分債券，贖回價為與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之債券，贖回價為與本金人民幣金額等值之美元連同截至贖回日之應計利息，前提是本公司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日的股份收市價按適用於相關交易日之通行匯率換算為人民幣的金額，至少須等於當時生效贖回價(按人民幣1.00元=港幣1.1439元之固定匯率換算為人民幣)之130%。

29. 可換股債券(續)

本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回之債券，贖回價為與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至少有90%的最初所發行的人民幣本金額債券已轉換、贖回或購回及註銷。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。權益部分呈列於權益項下的「可換股債券權益儲備」。負債部分於起始時之公平值按由一間獨立估價師進行之估值釐定。於初始確認時的負債部分的年實際利率為10.7%。

截至2013年12月31日止年度，本公司回購本金總額為人民幣8,000萬元的可換股債券。此外，於2013年9月29日，若干可換股債券持有人行使其權利贖回本金總額為人民幣22.07億元的可換股債券。重新計量已回購及贖回可換股債券負債部分賬面值的虧損為人民幣1.66億元，並已於財務費用確認。

贖回及回購可換股債券隨後被註銷。因此，人民幣5.09億元已由可換股債券權益儲備轉撥至保留盈利。

於2013年12月31日尚未行使的可換股債券根據其到期日期(即2015年9月19日，乃由於持有人的贖回已於2013年9月29日失效)被分類至非流動負債。

年內可換股債券負債部分之變動載列如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
於1月1日	2,346	2,225
年內應計利息	292	243
減：已付利息	(122)	(122)
減：年內回購	(72)	–
減：年內贖回	(2,049)	–
於12月31日	395	2,346
減：流動負債項下於一年內到期的款項	–	(2,346)
於一年後到期的款項	395	–

30. 票據

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
於1月1日	13,519	6,520
發行優先票據	–	6,952
發行優先票據開支	–	(137)
年內應計利息	1,162	972
減：已付利息	(1,106)	(794)
減：償還優先票據	(3,000)	–
匯兌	(245)	6
於12月31日	10,330	13,519
減：流動負債項下於下一年內到期的款項	–	(2,980)
於一年內到期的款項	10,330	10,539

30. 票據(續)

於2010年12月23日，Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)向獨立第三方發行人民幣30.00億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據(「2013年人民幣票據」)。2013年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。2013年人民幣票據已於年內悉數償還。

於2011年1月26日，SOD進一步向獨立第三方發行人民幣35.00億元並於2015年1月26日到期的四年期優先票據(「2015年人民幣票據」)。2015年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年7.625%，每半年支付票息。

於2012年1月26日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. (「SODSG」)向獨立第三方發行新加坡幣2.50億元(相當於人民幣12.41億元)並於2015年1月26日到期的三年期優先票據(「2015年新加坡幣票據」)。2015年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年8%，每半年支付票息。

SOD分別於2012年2月16日和2012年2月29日向獨立第三方發行美元4.00億元(相當於人民幣25.20億元)及7,500萬美元(相當於人民幣4.72億元)於2015年2月16日到期的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據以美元計值及結算，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

於2012年8月6日，SOD以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息向獨立第三方進一步發行4.00億美元(相當於人民幣27.19億元)的優先票據(「追加票據」)。該等追加票據併入2015年美元票據形成單一種類，並且同樣於2015年2月16日到期。該等追加票據以美元計值，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

票據的主要條款

2013年人民幣票據為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2013年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2013年人民幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回票據的本金，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2013年人民幣票據的公平值是不重大的。

在2013年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮若干2013年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

30. 票據(續)

票據的主要條款(續)

2015年人民幣票據為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較SOD及本公司有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2015年人民幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

2015年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮若干2015年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

2015年新加坡幣票據的主要條款為：

- (a) 較SODSG現有及日後發生的指明較2015年新加坡幣票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SODSG其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司、SOD及SODSG有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司的全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年新加坡幣票據到期日之前任何時間，SODSG可自行選擇贖回全部或部分2015年新加坡幣票據。根據本公司、SODSG及2015年新加坡幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年新加坡幣票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

30. 票據(續)

票據的主要條款(續)

在所有票據或2015年新加坡幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於股東應佔溢利在考慮若干票據及2015年新加坡幣票據發行條款中的調整後的20%。

2013年人民幣票據、2015年人民幣票據及2015年新加坡幣票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於2.5%折現率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

2015年美元票據的主要條款為：

- (a)較SOD現有及日後發生的指明較2015年美元票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b)至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c)由本公司優先擔保；
- (d)實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e)實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年美元票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇贖回全部或部分2015年美元票據。根據本公司、SOD及2015年美元票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年美元票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

在所有票據或2015年美元票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於股東應佔溢利在考慮若干票據及2015年美元票據發行條款中的調整後的20%。

2015年美元票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關2015年美元票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)2015年美元票據的贖回金額加(ii)至2015年美元票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按經調整票據利率加100個基點折現率計算)超出(B)贖回日期2015年美元票據本金的差價。

31. 永久資本證券

於2013年12月4日，SOD按本金額100%的發行價格發行美元5億元(相當於人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券乃就一般企業融資目的而發行，由本公司擔保並且由SOD在永久資本證券項下優先支付所有到期款項。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年於期末支付，並可由SOD酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SOD選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。此外，倘任何票息有未付或遞延，本公司與SOD將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本集團與SOD的普通股。

32. 指定為對沖工具的衍生金融工具

利率掉期合約

於2013年12月31日及2012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，本集團將分別按於2013年12月31日合計港幣32.27億元(2012年：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年：美元1.50億元)及人民幣4.56億元(2012年：無)的名義本金，獲得以香港銀行同業拆息浮息、倫敦銀行同業拆息浮息及中國人民銀行指定利率之110%計算之利息，同時以介乎0.53%至0.64%(2012年：0.63%至1.45%)，介乎0.54%至0.71%(2012年：0.70%至0.71%)及7.52%與7.85%的固定利率支付利息，並按比例償還相關銀行借貸。

本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團分別於2015年10月、2015年10月及2016年6月或之前到期，分別以香港銀行同業拆息加介乎3.10%至4.60%(2012年：3.00%至4.50%)的浮息、倫敦銀行同業拆息加介乎3.10%至4.60%(2012年：3.10%)的浮息及中國人民銀行指定利率之110%(2012年：無)計息，本金額分別為港幣32.27億元(2012年：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年：美元1.50億元)及人民幣4.56億元(2012年：無)的若干銀行借貸利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行借貸的條款相配合。

於截至2013年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣1,400萬元(2012年：人民幣5,400萬元)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利息的各個日期於損益表確認。

於截至2012年12月31日止年度，若干利率掉期合約提前終止，原因在於相關銀行借貸提前償還。於利率掉期合約終止時，先前於其他綜合收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣4,700萬元被重分類至溢利或虧損。

交叉貨幣掉期合約

於截至2013年12月31日止年度，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團2015年新加坡幣票據所產生的現金流量變動。根據該等掉期合約，本集團將按本金額新加坡幣2.50億元，獲得以固定年利率8%計算之利息，同時每半年支付按於2015年1月26日到期的兩年期、合計人民幣12.69億元的面值、以介乎9.57%至9.68%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年新加坡幣票據的清償期相配合。

於截至2013年12月31日止年度，交叉貨幣掉期合約產生的公平值虧損人民幣9,800萬元於其他全面收入中確認，其中公平值虧損人民幣7,500萬元於被對沖項目影響溢利或虧損的同一期間由對沖儲備重新分類至溢利或虧損。

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	投資物業 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2012年1月1日	1,105	2,526	(17)	(59)	186	(185)	3,556
於損益表中扣除(計入)	67	672	(104)	(132)	(1)	108	610
收購附屬公司 (附註35(a))	148	530	(26)	-	21	96	769
於2012年12月31日	1,320	3,728	(147)	(191)	206	19	4,935
於損益表中扣除(計入)	113	777	(34)	40	43	34	973
出售附屬公司 (附註35(d))	(136)	(214)	4	-	-	-	(346)
於2013年12月31日	1,297	4,291	(177)	(151)	249	53	5,562

為綜合財務狀況表呈報之目的，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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(100)	(93)
遞延稅項負債	5,662	5,028
	5,562	4,935

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣8.85億元(2012年：人民幣7.34億元)。已就該稅項虧損確認人民幣7.06億元(2012年：人民幣5.87億元)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1.79億元(2012年：人民幣1.47億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
2013年	-	34
2014年	1	7
2015年	30	39
2016年	7	52
2017年	19	15
2018年	122	-
	179	147

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於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃於2004年生效。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已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉至強積金計劃，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，僱員按其有關收入的5%向強積金計劃作出供款，而本集團的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2013年12月31日及2012年12月31日止年度，本集團於綜合損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

僱員按其薪金的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。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任何福利的總額，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厘的利息及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倍的計算所得(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，女性的退休年齡為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(精算師公會的會員)於2013年12月31日及2012年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

該計劃令本集團須承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

投資風險	該計劃資產乃投資於股票、對沖基金、債券及現金的多樣化投資組合，涵蓋世界的主要地理位置。資產類別及地理位置的多樣化有助減少計劃投資所附帶的集中風險。
利率風險	界定福利計劃負債的現值乃使用參照市場企業債券收益率釐定的折現率進行計算。折現率下降將導致計劃負債增加。
薪金風險	界定福利計劃負債的現值乃參照成員未來薪金進行計算。成員薪金增加將導致計劃負債增加。

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

用於精算估值的主要假設如下：

	估計	
	2013年	2012年
年折現率	1.8%	0.5%
預計薪酬升幅	5.0%	5.0%

精算估值顯示，計劃資產市場價值為人民幣5,100萬元(2012年：人民幣4,100萬元)，有關資產的精算價值相當於成員累計福利的50%(2012年：42%)。

界定福利計劃於損益及其他全面收入中確認的金額如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
確認為損益的服務成本及部分界定福利成本：		
– 即期服務成本	4	3
– 利息成本淨額	–	1
	4	4
重估界定福利負債及於其他全面收入確認之部分界定福利成本：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	(4)	–
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	2	–
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(9)	–
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	49	–
	38	–
總計	42	4

年內開支包含在損益中的退休福利成本。

重估界定福利負債淨額乃包含在其他全面收入中。

本集團有關其界定福利計劃的責任所產生的金額包含在綜合財務狀況表內，如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
資助界定福利責任現值	102	53
計劃資產公平值	(51)	(41)
界定福利計劃所產生的負債淨額	51	12

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度界定福利責任現值變動如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
於1月1日	53	48
即期服務成本	4	3
利息成本	-	1
重估(收益)虧損：		
– 人口假設變動所產生的精算收益及虧損	2	-
– 財務假設變動所產生的精算收益及虧損	(9)	-
– 經驗調整所產生的精算收益及虧損	49	-
計劃參與者供款	1	1
轉入	5	-
匯兌調整	(3)	-
於12月31日	102	53

本年度計劃資產現值變動如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
於1月1日	41	39
重估收益：		
– 計劃資產回報(不包括包含在利息開支淨額內之金額)	4	-
僱主供款	2	1
計劃參與者供款	1	1
轉入	5	-
匯兌調整	(2)	-
於12月31日	51	41

於報告期末計劃資產的主要類別如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
股票	30	23
對沖基金	9	7
債券及現金	12	11
	51	41

以上股票及債務工具公平值乃根據活躍市場之市場報價釐定。

計劃資產的實際回報為人民幣400萬元(2012年：人民幣400萬元)。

釐定界定福利責任的重大精算假設為折現率及預期薪金增長率。由於折現率及預期薪金增長率變動所產生的財務影響不大，故並未編製敏感度分析。

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

管理層定期監控計劃資產的投資策略，且管理層在過往期間管理其風險所採用的程序並無變動。

於2013年12月31日，福利責任的平均期間為6.7年(2012年：7.2年)。

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃供款人民幣1,300萬元(2012年：人民幣200萬元)。

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以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所須供款。

35. 收購與出售

(a) 收購附屬公司

根據由Rich Bright Holdings Limited(「富明」，本公司的一間間接控制全資附屬公司)作為買方，Cassidy Enterprises Corp. (「Cassidy」，瑞安投資的一間間接控制全資附屬公司)和瑞安投資作為賣方於2011年9月9日訂立的一份買賣協議，富明同意分別向Cassidy和瑞安投資收購於Rimmer Investments Limited(「利盟」，間接擁有瑞安廣場，此乃位於中國上海市黃浦區的一棟辦公及零售綜合物業)的整體權益及Magic Garden Investments Limited(「妙園」，間接實益擁有位於中國上海市黃浦區的新天地朗廷酒店)66.7%的權益。

新天地朗廷酒店為上海禮興(一間在中國成立的公司，本集團透過Landton Limited(「禮東」)擁有其50%權益。禮東為Victorious Run Limited(「VRL」)擁有的一間全資附屬公司，VRL為妙園擁有的一間全資附屬公司)。根據妙園、上海禮興、禮東、VRL及上海禮興的其他合營者之間的股東協議，本集團擁有對新天地朗廷酒店的唯一經營權和控制權，並全權負責開發、建造和經營過程中發生的所有成本，或享有經營產生的收入。因此，新天地朗廷酒店的相關資產、負債、收入及開支均綜合載入本集團之綜合財務報表。

SOCL是收購前間接持有本公司48%的已發行股份的主要股東。完成對利盟及妙園的收購後，SOCL成為本公司的最終控股公司。羅康瑞先生，本公司主席，擁有SOCL的控制權。

對利盟及妙園之收購於2012年3月16日完成。交易完成後，利盟及妙園成為本公司的附屬公司。本公司董事認為，收購利盟及妙園將加強本集團在上海的商業投資表現，進一步鞏固本集團在中國房地產市場上的優勢地位，並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。此次收購預計將為本集團的收入流做出積極的貢獻。

35. 收購與出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

利盟及妙園的收購代價乃基於收購日所獲得的資產和負債的公平值確定，並透過發行本公司626,909,643股股份結算。於收購日所獲得的資產和負債的公平值如下：

	利盟 人民幣百萬元	妙園 人民幣百萬元	總額 人民幣百萬元
投資物業	2,676	189	2,865
物業、廠房及設備	456	1,860	2,316
應收賬款、按金及預付款項	4	28	32
銀行結餘及現金	84	27	111
有關連公司欠款	203	-	203
應付有關連公司款項	-	(581)	(581)
應收一間附屬公司的一名非控制股東貸款	-	(306)	(306)
應付賬款、已收按金及應計費用	(35)	(213)	(248)
應付一間附屬公司的一名非控制股東款項	(18)	-	(18)
稅項負債	(4)	-	(4)
銀行借貸	(921)	(203)	(1,124)
遞延稅項負債	(675)	(94)	(769)
	1,770	707	2,477
收購附屬公司的收益：			
轉讓代價			1,766
加：非控制股東權益			661
減：所獲得的資產及負債的公平值			(2,477)
			(50)
收購產生的現金流入：			
所收購的現金及現金等價物			111

收購日利盟及妙園之非控制股東權益乃根據非控制股東權益佔利盟及妙園資產淨值公平值的比例份額確定，該金額為人民幣6.61億元。

於截至2012年12月31日止年度的溢利中有人民幣1.16億元的溢利歸屬於利盟及妙園。於截至2012年12月31日止年度的營業額中有人民幣2.70億元來自利盟及妙園。

倘對利盟及妙園的收購於2012年1月1日完成，本集團於截至2012年12月31日止年度的總營業額將為人民幣48.84億元，本集團於截至2012年12月31日止年度的溢利將為人民幣23.86億元。備考資料僅供說明之用，並非必然預示倘收購於2012年1月1日完成時本集團實際可以達致之收益及業績，亦非用以預測未來業績。

35. 收購與出售(續)

(b) 收購附屬公司額外權益

- (i) 於截至2013年12月31日止年度，本集團向一名非控制權益持有人收購其於若干附屬公司的全部股本權益，即柏興(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、紀興(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、太平橋管理(一間本公司間接擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、新天地廣場(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、興邦(一間本公司間接擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、興啓(一間本公司間接擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%，現金代價總額為人民幣1.77億元。收購完成後，柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓成為本集團的全資附屬公司。

於截至2013年12月31日止年度，其他儲備中確認的人民幣5,200萬元，代表已付現金代價與向非控制權益持有人收購柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓的額外權益所佔淨資產賬面值之間的差額。

- (ii) 於截至2012年12月31日止年度，本公司之間接非全資附屬公司Foresight(間接擁有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的全部所有權權益)的股本有所增加，由本公司的一間全資附屬公司SOD(擁有Foresight 75%的股本權益)認購全部增加的股本，代價為港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)。Elegant Partners Limited(「EPL」，擁有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於認購完成後，SOD於Foresight之股本權益由75%增加4.81%至79.81%，非控制股東於Foresight之股本權益由25%減少4.81%至20.19%。

於截至2012年12月31日止年度，其他儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight淨資產賬面值所佔的額外權益。

(c) 出售附屬公司部分股本權益

- (i) 根據SOD(作為賣方)與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東，作為買方)於2011年11月29日訂立的一份買賣協議，SOD同意出售，且三井同意向SOD收購本公司的一間間接全資附屬公司Value Land(該公司在中國佛山從物業開發業務)全部已發行股本的49%及有關股東貸款人民幣2.98億元，代價總額為人民幣3.91億元。

人民幣3.52億元已於截至2011年12月31日止年度內收訖，而餘額人民幣3,900萬元已於截至2013年12月31日止年度內收取，即於根據買賣協議條款完成交易後收取。

於2013年2月4日交易完成後，本集團於Value Land的所有權權益減少至51%，繼續擁有對Value Land的控制權。已收取代價的公平值與出售Value Land部分股本權益(49%)應佔淨資產賬面值之間的差額人民幣8,400萬元直接於截至2013年12月31日止年度的權益中確認。

- (ii) 根據SOD(作為賣方)與三井(作為買方)於2012年8月22日訂立的一份買賣協議，SOD同意出售，且三井同意向SOD收購本公司的一間間接全資附屬公司Glory Land(該公司在中國佛山從物業開發業務)全部已發行股本的49%及三井提供的有關股東貸款人民幣8,600萬元，代價總額為人民幣2.24億元。

於2012年11月9日交易完成後，本集團於Glory Land的所有權權益減少至51%，繼續擁有對Glory Land的控制權。已收取代價的公平值與出售Glory Land部分股本權益(49%)應佔淨資產賬面值之間的差額人民幣1.38億元直接於截至2012年12月31日止年度的權益中確認。

35. 收購與出售(續)

(d) 出售附屬公司

於截至2013年12月31日止年度，本公司出售其於若干在中國上海從事物業投資業務的附屬公司的全部股權予一獨立第三方，現金代價為人民幣33.19億元。於交易中出售的資產及負債如下：

	人民幣百萬元
投資物業	4,300
物業、廠房及設備	3
銀行結餘及現金	102
其他應付款項及應計費用	(326)
銀行借貸	(591)
遞延稅項負債	(346)
所出售的淨資產	3,142
出售附屬公司的收益：	
已收取的現金代價	3,319
減：交易成本	(39)
減：所出售的淨資產	(3,142)
加：非控制股東權益	21
	159
因出售產生的現金流入淨額：	
已收取的現金代價	3,319
減：交易成本	(39)
減：已出售銀行結餘及現金	(102)
	3,178

於截至2013年12月31日止年度的溢利中計有人民幣3.98億元的溢利歸屬於已出售的附屬公司。於截至2013年12月31日止年度，已出售的附屬公司並未向本集團的營業額作出任何貢獻。

36. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議案，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2013年12月31日，136,530,711份購股權(2012年：173,134,188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1.7%(2012年：2.9%)。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。行使價由本公司董事會釐定，不得低於以下各項的最高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

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。

36. 以股份付款的交易(續)

於截至2012年12月31日止年度，合共79,509,246股購股權已授予若干董事及若干合資格僱員。有關詳情如下：

授出日期	行使價 港幣元	授出日 股份收市價 港幣元	授出日 加權平均 估計公平值 港幣元	授出購股權 數目
2012年1月18日	2.61	2.61	0.94	40,771,000
2012年9月3日	5.35	2.83	0.54	38,738,246
				<u>79,509,246</u>

該等購股權於授出日的公平值乃採用二項式模式計算。該模型之輸入項目如下：

	於2012年1月18日授出	於2012年9月3日授出
預期波幅	50%	50%
預計年期	4.9年	4.8至5.7年
無風險利率	0.64%至0.88%	0.18%至0.35%
預計股息率	2.4%	3.2%

預期波幅乃按本公司自2006年10月上市起之歷史股價波幅釐定。

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

於2012年1月18日，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50%部分：	自授出日至2013年6月27日	自2013年6月28日至2020年1月17日
授出之第2個25%部分：	自授出日至2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
授出之最後1個25%部分：	自授出日至2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日

36. 以股份付款的交易(續)

餘下授出中，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個周年日	授出日第2個周年日至第7個周年日
授出之第2個1/7部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第3個周年日至第8個周年日
授出之第3個1/7部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第4個周年日至第9個周年日
授出之第4個1/7部分：	自授出日至第5個周年日	授出日第5個周年日至第9個周年日
授出之第5個1/7部分：	自授出日至第6個周年日	授出日第6個周年日至第9個周年日
授出之第6個1/7部分：	自授出日至第7個周年日	授出日第7個周年日至第9個周年日
授出之最後1個1/7部分：	自授出日至第8個周年日	授出日第8個周年日至第9個周年日

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個周年日之前
授出之第2個1/5部分：	自授出日至第1個周年日	授出日第6個周年日之前
授出之第3個1/5部分：	自授出日至第2個周年日	授出日第7個周年日之前
授出之第4個1/5部分：	自授出日至第3個周年日	授出日第8個周年日之前
授出之最後1個1/5部分：	自授出日至第4個周年日	授出日第9個周年日之前

本集團已於損益內確認與本公司授出的購股權有關的開支總額為人民幣1,100萬元(2012年：人民幣1,800萬元)。

於截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

36. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣元 (附註)	期權數目				
		於2013年 1月1日	供股調整 (附註)	年內授出	年內失效	於2013年 12月31日
2007年6月20日	6.45	61,510,444	5,123,811	-	(6,762,117)	59,872,138
2007年8月1日	7.54	784,457	64,847	-	(69,160)	780,144
2007年10月2日	9.22	1,574,269	130,093	-	(655,330)	1,049,032
2007年11月1日	10.86	448,212	38,069	-	(73,881)	412,400
2007年12月3日	9.11	101,481	8,609	-	(3,725)	106,365
2008年1月2日	8.27	2,724,178	226,486	-	(218,524)	2,732,140
2008年2月1日	7.42	857,590	69,013	-	(45,190)	881,413
2008年3月3日	7.08	451,549	33,954	-	(57,651)	427,852
2008年5月2日	7.31	3,761,937	306,484	-	(271,944)	3,796,477
2008年6月2日	6.77	9,754,376	732,356	-	(1,422,319)	9,064,413
2008年7月2日	5.95	445,679	32,997	-	(78,742)	399,934
2009年9月4日	4.52	14,531,719	1,131,994	-	(2,969,614)	12,694,099
2012年1月18日	2.41	39,761,000	3,256,520	-	(29,713,833)	13,303,687
2012年9月3日	4.93	36,427,297	2,964,847	-	(8,381,527)	31,010,617
		173,134,188	14,120,080	-	(50,723,557)	136,530,711
分類為：						
董事		22,209,652	1,879,535	-	(9,447,271)	14,641,916
顧問		800,000	68,000	-	(217,000)	651,000
僱員		150,124,536	12,172,545	-	(41,059,286)	121,237,795
		173,134,188	14,120,080	-	(50,723,557)	136,530,711
可行使期權數目		53,817,874				73,938,553

附註：
尚未行使購股權的數目及行使價因完成供股而有所調整。

36. 以股份付款的交易(續)

授出日期	行使價 港幣元	期權數目			於2012年 12月31日
		於2012年 1月1日	年內授出	年內失效	
2007年6月20日	7.00	72,175,413	–	(10,664,969)	61,510,444
2007年8月1日	8.18	808,631	–	(24,174)	784,457
2007年10月2日	10.00	1,679,722	–	(105,453)	1,574,269
2007年11月1日	11.78	497,855	–	(49,643)	448,212
2007年12月3日	9.88	116,156	–	(14,675)	101,481
2008年1月2日	8.97	2,848,402	–	(124,224)	2,724,178
2008年2月1日	8.05	1,269,992	–	(412,402)	857,590
2008年3月2日	7.68	490,381	–	(38,832)	451,549
2008年5月2日	7.93	4,440,654	–	(678,717)	3,761,937
2008年6月2日	7.34	10,570,579	–	(816,203)	9,754,376
2008年7月2日	6.46	696,537	–	(250,858)	445,679
2009年9月4日	4.90	17,110,429	–	(2,578,710)	14,531,719
2012年1月18日	2.61	–	40,771,000	(1,010,000)	39,761,000
2012年9月3日	5.35	–	38,738,246	(2,310,949)	36,427,297
		112,704,751	79,509,246	(19,079,809)	173,134,188
分類為：					
董事		7,131,120	18,831,214	(3,752,682)	22,209,652
顧問		1,500,000	–	(700,000)	800,000
僱員		104,073,631	60,678,032	(14,627,127)	150,124,536
		112,704,751	79,509,246	(19,079,809)	173,134,188
可行使期權數目		43,104,768			53,817,874

37. 資產抵押

於報告期末，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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
投資物業	43,276	32,546
物業、廠房及設備	2,758	918
預付租賃款項	451	460
發展中待售物業	10,600	7,031
待售物業	88	30
應收賬款	41	55
銀行存款	3,571	2,163
	60,785	43,203

此外，於報告期末，於若干附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣247.10億元(2012年：人民幣160.29億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

38. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入人民幣10.48億元(2012年：人民幣9.52億元)扣除支出人民幣1.62億元(2012年：人民幣1.59億元)後，為人民幣8.86億元(2012年：人民幣7.93億元)。所持有的投資物業已於其後一至十六年按固定租金與承租人訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2013年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣2,300萬元(2012年：人民幣2,100萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已與承租人訂約，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
一年以內	995	1,018
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,297	1,414
五年以上	109	113
	2,401	2,545

作為承租人

於報告期末，本集團已承諾不可撤銷的經營租賃，於有關到期日之未來最低租賃付款如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
一年以內	26	31
第二年至第五年(包括首尾兩年)	61	62
五年以上	38	45
	125	138

經營租賃付款額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九年。

39. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

(i) 於報告期末，本集團的承諾如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012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	7,250	7,312
發展中待售物業的開發成本	4,969	7,130
	12,219	14,442

(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一間醫院，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2013年及2012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。

(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（2012年：人民幣3.24億元）予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，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2013年12月31日及2012年12月31日，此項安排並未執行。

(ii) 於2013年12月31日，本集團已提供最高擔保人民幣3.45億元（2012年：人民幣3.45億元），以就其聯營公司—富岸與三井成立一間合營公司提供抵押。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團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2013年12月31日及2012年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

40. 有關連人士交易

除附註10、17、18、22、23、25、35及39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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	4	9
差旅開支	8	10
利息收入	-	4
利息開支	1	5
SOCAM及其附屬公司，SOCL的聯營公司		
租金及樓宇管理費收入	-	2
項目工程成本	455	914
聯營公司		
項目管理費收入	20	11
估算利息收入	51	44
利息收入	65	55
合營公司		
租金及樓宇管理費收入	2	4
利息收入	20	-
董事		
物業銷售	25	1
高級管理層		
物業銷售	9	3
短期福利	58	43
退休福利	1	2
股份支付	4	10
	63	55

41. 報告日期後事項

(a) 於2013年10月31日，本公司及China Xintiandi Holding Company Limited(「中國新天地」，本公司的一間全資附屬公司)與Brookfield Property L.P.、Brookfield BPY Holdings Inc、BPY Bermuda Holdings Ltd.、BPY Bermuda Holdings II Ltd.及BSREP CXTD Holdings L.P.(「Brookfield」)訂立投資協議(「投資協議」)，據此，Brookfield將向中國新天地投資5億美元，以換取(1)將由中國新天地發行本金總額為5億美元的可換股永久證券(「可換股永久證券」)；及(2)將由本公司發行的4.15億份認股權證(「認股權證」)，可按每股港幣2.85元的行使價認購4.15億股本公司普通股(「公司股份」)(惟每股公司股份的收益以港幣3.62元為上限並須作出慣常的反攤薄調整)。有關投資協議的更多詳情，請參閱本公司於2013年10月31日刊發的公佈及本公司於2013年11月30日的通函。

41. 報告日期後事項(續)

根據投資協議發行可換股永久證券及認股權證的所有先決條件已全部達成，有關交易已於2014年2月17日完成。

根據可換股永久證券的條款，中國新天地(作為發行人)可選擇贖回可換股永久證券，並可全權酌情延遲可換股永久證券的分派。然而，倘可換股永久證券的任何分派尚未支付或遞延，中國新天地將不能宣派或支付任何股息。本公司董事認為，此限制不會導致中國新天地有責任贖回可換股永久證券或支付可換股永久證券分派。因此，可換股永久證券分類為權益工具。

此外，本公司發行的認股權證於初步確認時按公平值計量，其後重新計量公平值產生的任何收益或虧損將於損益表確認。

(b)於2014年2月19日，SOD向獨立第三方發行人民幣25.00億元並於2017年2月26日到期的三年期優先票據(「2017年人民幣優先票據」)。2017年人民幣優先票據按人民幣計值，美元結算，票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

42. 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，其包括附註26、29及30所披露的銀行及其他借貸、可換股債券及票據，分別扣除銀行結餘及現金、受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及本公司權益持有人應佔權益，包括已發行股本與儲備、永久資本證券及非控制股東權益。

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及受限制之銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核在作出各重要融資或投資決定之前進行，至少每季度一次。

報告期結束時資本負債比率如下：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	24,366	18,803
可換股債券	395	2,346
票據	10,330	13,519
已抵押銀行存款	(3,571)	(2,163)
受限制之銀行存款	(1,231)	(183)
銀行結餘及現金	(5,378)	(6,287)
負債淨額	24,911	26,035
權益總額	42,174	37,268
負債淨額除以權益總額	59%	70%

43. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	14,203	11,594
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	105	23
攤銷成本	43,982	42,475

(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、向聯營公司的貸款、向一間合營公司的貸款、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、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、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、銀行及其他借貸、可換股債券、票據及衍生金融工具。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該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該等風險，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、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各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的風險。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。

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：

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
港幣		
資產	1,342	3,200
負債	8,445	7,471
美元		
資產	326	2,323
負債	9,006	8,916
新加坡幣		
負債	1,238	1,298

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨港幣、美元及新加坡幣貨幣風險。

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。在內部5%為向主要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變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	338	203
美元			
溢利或虧損	(ii)	413	314
新加坡幣			
溢利或虧損	(iii)	-	62

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、應付款項及票據之未收回風險。
- (iii) 其主要屬於以新加坡幣為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之優先票據之未收回風險。

本年度本集團對外幣的敏感度所表明的溢利增加，主要由於港幣及美元兌人民幣均大幅貶值所致。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

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，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸、附屬公司非控制股東貸款。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。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、新加坡銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)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、倫敦銀行同業拆息或中國人民銀行指定利率浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註32。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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和附屬公司非控制股東貸款而言，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。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

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2013年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣4,100萬元(2012年：人民幣3,400萬元)。考慮利率掉期合約指定為對沖工具及財務費用資本化的影響之後，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

於2013年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產及附註39所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其向聯營公司的貸款、向一間合營公司的貸款、應收賬款、聯營公司欠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2013年12月31日最大債務人結欠約人民幣3.13億元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣16.54億元、向一間合營公司的貸款人民幣6.75億元及聯營公司欠款人民幣5.64億元(2012年：最大債務人結欠約人民幣9,100萬元源自銷售物業、向聯營公司的貸款人民幣16.59億元、聯營公司欠款人民幣4.84億元)。

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

流動資金風險

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，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據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。

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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2013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
2013年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	5,241	-	-	-	5,241	5,241
浮息銀行及其他借貸	6.0%	7,540	9,346	9,806	952	27,644	24,366
可換股債券	10.7%	20	453	-	-	473	395
票據	9.0%	883	10,472	-	-	11,355	10,330
有關連公司欠款	-	411	-	-	-	411	411
應付附屬公司非控制 股東款項	-	634	-	-	-	634	634
附屬公司非控制股東貸款	6.8%	139	2,478	370	-	2,987	2,605
金融擔保合約	-	345	-	-	-	345	-
		15,213	22,749	10,176	952	49,090	43,982
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	-	105	-	-	-	105	105

	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2013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
2012年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	4,000	-	-	-	4,000	4,000
浮息銀行及其他借貸	5.6%	6,535	5,127	9,693	1,262	22,617	18,803
可換股債券	10.7%	2,995	-	-	-	2,995	2,346
票據	8.6%	4,111	905	10,726	-	15,742	13,519
有關連公司欠款							
— 免息	-	682	-	-	-	682	682
— 浮息	6.1%	106	-	-	-	106	100
應付聯營公司款項	-	11	-	-	-	11	11
應付附屬公司非控制 股東款項	-	530	-	-	-	530	530
附屬公司非控制股東貸款	6.8%	139	833	688	1,478	3,138	2,484
金融擔保合約	-	345	-	-	-	345	-
		19,454	6,865	21,107	2,740	50,166	42,475
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	-	23	-	-	-	23	23

43. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

(c) 公平值計量

本集團的金融資產及金融負債(不包括衍生金融工具)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。

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第二級金融工具。

本集團的利率掉期合約人民幣700萬元(2012年：人民幣2,300萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣9,800萬元(2012年：無)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

董事認為，在綜合財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

44. 本公司財務狀況表概要

	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	4,375	4,375
一間附屬公司的貸款	10,140	9,548
附屬公司欠款	1,785	1,809
其他預付款項	22	22
銀行結餘	145	1
總資產	16,467	15,755
可換股債券	395	2,346
總負債	395	2,346
資產淨值	16,072	13,409
股本	145	114
儲備(附註)	15,927	13,295
權益總額	16,072	13,409

44. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：下表列示了本公司的儲備詳情：

	股份溢價 人民幣 百萬元	可換股債券 權益儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註28(c))	購股權 儲備 人民幣 百萬元	累計虧損 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2012年1月1日	12,985	605	483	170	(2,832)	11,411
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	294	294
發行新股	1,756	-	-	-	-	1,756
確認以權益計算的股份支付 的開支	-	-	-	18	-	18
以港幣12.5仙支付的股利 總額，包括： 每股港幣10仙的2012年 末期股息及每股港幣2.5仙 的2013年中期股息	-	-	-	-	(595)	(595)
發行股份代替現金股息	411	-	-	-	-	411
於2012年12月31日	15,152	605	483	188	(3,133)	13,295
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	116	116
根據供股發行新股	2,906	-	-	-	-	2,906
股份發行開支	(38)	-	-	-	-	(38)
確認以權益計算的股份支付 的開支	-	-	-	11	-	11
以港幣5.7仙支付的股利 總額，包括： 每股港幣3.5仙的2012年 末期股息及每股港幣2.2仙 的2013年中期股息	-	-	-	-	(363)	(363)
回購及贖回可換股債券	-	(509)	-	-	509	-
於2013年12月31日	18,020	96	483	199	(2,871)	15,927

45. 主要附屬公司詳情

董事認為，全面載列所有附屬公司詳情會使篇幅過於冗長，故下表僅載列對本集團業績或資產具有重大影響力之附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及 日期	已發行及繳足 股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012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股每股面值港幣1元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	7,000股每股面值1美元 的A類普通股及 3,000股每股面值 1美元的B類普通股	70%	70%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港) 有限公司	香港 2011年4月4日	1股每股面值港幣1元 的普通股	70%	70%	香港	投資控股

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年	2012年		
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司 (附註5)	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的A類普通股及10股每股面值1美元的B類普通股	A類股份： 51%	51%	香港	投資控股
			B類股份： 100%	100%		
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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
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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	開曼群島 2011年4月18日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Investment Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	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 385,000,000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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
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	科技開發
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Ever Finance International Limited	BVI 2013年2月27日	1股每股面值1美元的普通股	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited (「Fieldcity」)	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	10,000股每股面值1美元的普通股	79.81%	79.81%	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	註冊資本及繳足資本 人民幣830,000,000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1,290,000,000元 繳足資本 人民幣990,656,000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	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000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	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安天地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900,000,000元	55.9%	55.9%	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1,130,000,000元	100%	100%	中國	物業發展

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
佛山益康酒店管理 有限公司	中國 2011年8月2日	註冊及繳足資本 人民幣5,000,000元	100%	100%	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業 有限公司	中國 2008年3月21日	註冊及繳足資本 人民幣690,000,000元	54.92%	100%	中國	物業發展
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%	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%	100%	香港	投資控股
Gains Ally Limited	BVI 2013年5月3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股每股面值港幣1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
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值1美元 的普通股	51%	51%	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股每股面值港幣1元 的A類股份及2股每股 面值港幣1元的B類 股份	A類股份： 80.2%	80.2%	香港	投資控股
			B類股份： 60.15%	60.15%		
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 7,000,000美元	100%	100%	中國	物業管理
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	79.81%	79.81%	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股每股面值港幣1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

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
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	79.81%	79.81%	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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
禮東有限公司	香港 1997年4月2日	2股每股面值港幣1元的普通股	66.7%	66.7%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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 (附註6)	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1美元的A類普通股及10股每股面值1美元的B類普通股	A類股份： 51%	100%	香港	投資控股
			B類股份： 100%	100%		
妙園投資有限公司	BVI 2009年11月6日	3股每股面值1美元的普通股	66.7%	66.7%	香港	投資控股
奇亮有限公司	BVI 2013年4月3日	1股每股面值1美元的普通股	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
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
太豐有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
港鋒有限公司	BVI 2013年3月25日	1股每股面值1美元的普通股	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股每股面值港幣1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
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	51%	100%	香港	投資控股
富明控股有限公司	BVI 2011年7月29日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1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
Rimmer Investments Limited	BVI 1994年7月22日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	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 (「Score High」)	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	79.81%	79.81%	香港	投資控股
上海夏欣商業管理有限公司	中國 2012年5月31日	註冊及繳足資本 25,000,000美元	70%	70%	中國	提供管理服務
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146,761,000元	100%	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

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
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69,452,000元	100%	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
上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海」)	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	80%	中國	物業發展及物業投資
上海駿興房地產開發有限公司(附註7)	中國 2009年3月5日	註冊資本 人民幣3,411,300,000元 繳足資本 人民幣2,911,300,000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%	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 240,500,000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	79.81%	79.81%	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	註冊及繳足資本 人民幣3,900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊資本 人民幣6,700,000,000元 繳足資本 人民幣6,106,303,030元	79.01%	79.01%	中國	物業發展及物業投資
上海瑞安善企業管理有限公司	中國 2010年7月29日	註冊及繳足資本 人民幣200,000元	100%	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 198,000美元	100%	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98,261,000元	100%	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287,595,000元	100%	99%	中國	物業發展及物業投資

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年	2012年		
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266,653,000元	100%	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 234,000,000美元	-	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%	86.8%	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股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Development (Singapore) Pte. Limited	新加坡 2011年12月27日	1股每股面值10美元的普通股	100%	100%	新加坡	債務融資
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	提供管理服務
昌益控股有限公司	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
泓盈投資有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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	79.81%	79.81%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值港幣1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

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2股每股面值港幣1元的普通股	-	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%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	75%	75%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011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
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股每股面值港幣1元的普通股	79.81%	79.81%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	1,010,000股每股面值0.01美元的普通股	51%	100%	香港	投資控股
Victorious Run Limited	BVI 1997年1月23日	100股每股面值1美元的普通股	66.7%	66.7%	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1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 273,600,000美元	75%	75%	中國	物業發展及物業投資
武漢瑞安商祺房產管理有限公司	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	75%	75%	中國	物業投資
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	79.81%	79.81%	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37,079,950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950,000元	100%	100%	中國	物業管理

45. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		營業地點	主要業務
			2013年 (附註1)	2012年		
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%	86.8%	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	79.81%	79.81%	中國	提供教育信息及諮詢服務
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 58,000,000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 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務
上海新天地商業管理有限公司	中國 2013年2月25日	註冊及繳足資本 5,000,000美元	100%	-	中國	提供管理服務
上海瑞安創智商業經營管理有限公司	中國 2013年12月12日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	86.8%	-	中國	提供管理及諮詢服務

附註：

- 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。
- 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、佛山瑞安天地房地產發展有限公司、佛山益康置業有限公司、佛山益康酒店管理有限公司、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、佛山瑞安天地商貿有限公司、杭州西湖天地管理有限公司、上海壹品家餐飲管理有限公司、上海瑞橋房地產發展有限公司、上海瑞安睿企業管理有限公司、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、武漢瑞安天地商貿有限公司、武漢瑞安商祺房產管理有限公司、上海瑞橋企業管理有限公司、上海瑞展教育信息諮詢有限公司、上海夏欣商業有限公司、上海瑞城房地產有限公司、上海紀興房地產有限公司、上海柏興房地產有限公司、上海新天地廣場有限公司、上海興啓房地產有限公司、上海興邦房地產有限公司、上海太平橋房產管理有限公司、上海新天地商業管理有限公司、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、上海豐誠楊浦物業管理有限公司、及上海瑞安創智商業經營管理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。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 及 Shui On Development (Singapore) Pte. Limited 外，概無附屬公司於2013年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高层項目的權益，而A類普通股持有人擁有除重慶超高层項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
- 德華投資有限公司的A類普通股股份賦予其持有人擁有與合有限公司(「興合」)於佛山瑞安房地產發展有限公司(「佛山瑞安」)90%權益的應佔權利；德華投資有限公司的B類普通股股份賦予其持有人擁有(i)與合於佛山瑞安90%關於佛山的土地(第6號及16號地塊除外)；及(ii)與合於佛山中國項目公司(佛山瑞安除外)權益的應佔權利。
- 妙輝投資有限公司A類普通股股份賦予其持有人擁有南詠有限公司(「南詠」)於佛山詠瑞天地置業有限公司(「佛山詠瑞」)92%權益的應佔權利；妙輝投資有限公司的B類普通股股份賦予其持有人擁有南詠於佛山中國項目公司(佛山詠瑞除外)權益的應佔權利。
- 本集團持有 Portspin Limited 的51%股本權益，而 Portspin Limited 持有上海駿興房地產開發有限公司98%的股本權益。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%。

45. 主要附屬公司詳情(續)

下表列示了擁有重大非控制股東權益之本公司非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	非控制股東所持 股本權益比例		分配至非控制股東 之溢利(虧損)		累計 非控制股東權益	
	於12月31日		截至12月31日止年度		於12月31日	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
			人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
Fieldcity	25.0%	25.0%	173	143	665	492
Foresight	20.2%	20.2%	26	7	386	357
Score High	19.8%	19.8%	41	154	652	611
上海九海	20.0%	20.0%	35	31	574	552
擁有非控制股東權益的個別 非重大附屬公司	不適用	不適用	(9)	(28)	648	682
			266	307	2,925	2,694

下文載列有關Fieldcity的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
流動資產	4,857	3,341
非流動資產	4,289	3,833
流動負債	4,203	3,228
非流動負債	2,284	1,977
Fieldcity股東應佔權益	2,659	1,969

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	1,620	1,410
年度溢利及全面收入總額	690	573
經營活動產生之現金淨額	798	336
投資活動產生之現金淨額	(330)	(873)
融資活動產生之現金淨額	169	608
現金流入淨額	637	71

45. 主要附屬公司詳情(續)

下文載列有關 Foresight 的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於 12 月 31 日	
	2013 年 人民幣百萬元	2012 年 人民幣百萬元
流動資產	10,921	7,525
非流動資產	1,550	1,463
流動負債	2,995	4,714
非流動負債	7,859	2,785
以下應佔權益：		
Foresight 股東	1,545	1,422
非控制權益	72	67
	1,617	1,489

	截至 12 月 31 日止年度	
	2013 年 人民幣百萬元	2012 年 人民幣百萬元
收入	74	331
年度溢利及全面收入總額	124	21
以下應佔：		
Foresight 股東	123	20
非控制權益	1	1
	124	21
經營活動產生(使用)之現金淨額	738	(1,372)
投資活動(使用)產生之現金淨額	(1,559)	203
融資活動產生之現金淨額	915	1,008
現金流入(流出)淨額	94	(161)

下文載列有關 Score High 的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於 12 月 31 日	
	2013 年 人民幣百萬元	2012 年 人民幣百萬元
流動資產	4,483	5,783
非流動資產	6,610	4,821
流動負債	4,954	6,378
非流動負債	3,346	1,724
以下應佔權益：		
Score High 股東	2,667	2,364
非控制權益	126	138
	2,793	2,502

45. 主要附屬公司詳情(續)

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
收入	4,318	1,219
年度溢利	260	441
年度其他全面收入	31	-
年度溢利及全面收入總額	291	441
以下應佔：		
Score High 股東	303	362
非控制權益	(12)	79
	291	441
經營活動產生之現金淨額	382	590
投資活動使用之現金淨額	(1,543)	(448)
融資活動產生(使用)之現金淨額	1,253	(8)
現金流入淨額	92	134

下文載列有關上海九海的綜合財務資料概要。下列財務資料概要乃指未計集團內部抵銷的金額：

	於12月31日	
	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
流動資產	216	177
非流動資產	3,493	3,482
流動負債	61	147
非流動負債	721	703
上海九海股東應佔權益	2,927	2,809

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元
收入	156	156
年度溢利及全面收入總額	186	181
向上海九海非控制股東支付的股息	13	-
經營活動產生之現金淨額	195	37
投資活動使用之現金淨額	(37)	(32)
融資活動使用之現金淨額	(166)	(23)
現金流出淨額	(8)	(18)

46. 比較數字

綜合現金流量表的若干比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。

財務概要

綜合損益表滙總

截至12月31日止年度

	2009	2010	2011	2012	2013
	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
營業額	6,758	4,879	8,484	4,821	9,828
本公司股東應佔溢利	2,673	2,809	3,428	2,029	2,125
永久資本證券持有者	–	–	–	19	314
其他附屬公司的非控制股東	(80)	201	570	307	266
年度溢利	2,593	3,010	3,998	2,355	2,705

綜合財務狀況表滙總

於12月31日

	2009	2010	2011	2012	2013
	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
投資物業	21,206	26,893	36,395	46,624	50,273
物業、廠房及設備	356	540	1,079	3,782	3,577
預付租賃款項	43	73	500	671	586
發展中待售物業	11,532	14,308	17,247	20,150	22,711
待售物業	627	627	987	3,274	1,536
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	2,135	2,190	2,423	2,923	2,740
於合營公司的權益及向合營公司的貸款	–	–	–	–	700
應收賬款、按金及預付款項	992	3,668	2,589	2,708	5,237
其他資產	754	1,164	1,014	852	1,062
已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、 銀行結餘及現金	4,947	6,790	6,370	8,633	10,180
總資產	42,592	56,253	68,604	89,617	98,602
流動負債	8,838	8,747	16,474	20,563	19,229
非流動負債	11,180	21,478	22,659	31,786	37,199
總負債	20,018	30,225	39,133	52,349	56,428
淨資產	22,574	26,028	29,471	37,268	42,174
應佔權益：					
本公司股東	21,579	24,820	27,945	31,481	36,155
永久資本證券持有者	–	–	–	3,093	3,094
其他附屬公司的非控制股東	995	1,208	1,526	2,694	2,925
權益總額	22,574	26,028	29,471	37,268	42,174

每股資料

截至12月31日止年度

	2009	2010	2011	2012	2013
				(重列)	
每股基本盈利(人民幣)	0.55	0.55	0.66	0.32	0.28
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.01	0.06	0.025	0.025	0.022
– 擬派末期股息(港幣)	0.12	0.05	0.100	0.035	0.040
– 全年股息(港幣)	0.13	0.11	0.125	0.060	0.062
紅股	–	–	–	–	–

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)
(於2014年1月10日辭任)

尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)

黃勤道先生
(董事總經理)
(於2014年1月10日獲委任)

非執行董事

黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫·羅傑傑博士
邵大衛先生

審核委員會

白國禮教授(主席)
麥卡錫·羅傑傑博士
黃月良先生

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

羅康瑞先生(主席)
龐約翰爵士
馮國綸博士
白國禮教授
尹焯強先生
黃月良先生
黃勤道先生(於2014年1月10日獲委任)
李進港先生(於2014年1月10日辭任)

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

190 Elgin Avenue
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

Royal Bank of Canada Trust
Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
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
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
德意志銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
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

投資者關係

施嘉萍女士
電話：(86 21) 6386 1818
分機號碼310
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：中國上海淮海中路
333號瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

