

金

土

木

火

水

可持續**均衡**增長

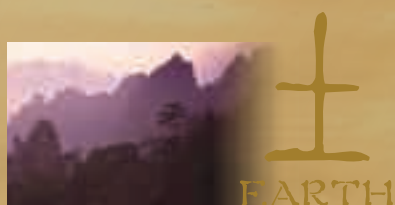


可持續均衡增長

今年的年報以中國的金、木、水、火、土五行學說為設計主題。根據中國傳統智慧，五行調和、陰陽相濟，是健康長壽的基石。



瑞安房地產將這種全盤觀點融入業務規劃和實務之中，以達致業務的均衡發展，優化風險管理。集團配合中國經濟和人口的變化，採用總體規劃的發展項目，不斷提升營收和溢利。我們以可持續、均衡的發展方針，為股東創優增值。

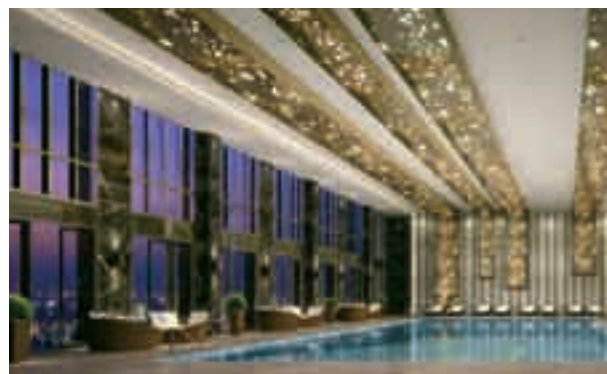


目錄

目錄

2	企業經營哲學與承諾
6	財務摘要
8	企業成就摘要
12	主席報告
16	行政總裁報告
22	管理層討論與分析
24	市場最新概況及項目簡介
54	業務回顧
66	土地儲備概覽
68	財務回顧
74	市場展望
78	企業管治報告
94	企業社會責任
104	董事及高級管理人員履歷
110	董事會報告
127	獨立核數師報告
128	綜合收益表
129	綜合全面收益表
130	綜合財務狀況表
132	綜合權益變動表
133	綜合現金流量表
135	綜合財務報表附註
199	財務概要
200	公司資料

中國內地 具創意的房地產開發商



開創設計新猷，切合客戶所需

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

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

這項新猷秉承集團在各方面的表現，一貫穩居市場領導地位。

願景目標

成為中國最優秀及
具創意的房地產開發商

品牌承諾

創新 • 優質 • 卓越

瑞安精神

盡善創新 • 誠信謙勤

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

我們的承諾

投資者

依循完善周詳、長期增長軌跡與策略性發展方向，為投資者帶來具吸引力和持續的回報。

客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

社區

我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。

環境

作為經驗豐富及致力履行社會責任的房地產開發商，公司深信重視環境是社區長遠發展的主要元素。

僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是公司獲得長遠成功的關鍵。



METAL

穩中求進

儘管經營環境挑戰重重，我們繼續推行
「三年發展計劃」並取得穩定進展，以創造

更高溢利



財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
營業額	10,249	5,611	8,484	4,879
以下應佔：				
物業發展	9,158	4,753	7,581	4,133
物業投資	1,026	812	849	706
其他	65	46	54	40
毛利	4,471	2,312	3,701	2,010
投資物業的公平值增值	3,257	3,118	2,696	2,711
應佔聯營公司業績	165	67	137	58
股東應佔溢利	4,141	3,230	3,428	2,809
每股基本盈利	港幣80仙	港幣63仙	人民幣66分	人民幣55分
每股股息				
已付中期股息	港幣2.5仙	港幣6仙	港幣2.5仙	港幣6仙
擬派末期股息	港幣10仙	港幣5仙	港幣10仙	港幣5仙
全年股息	港幣12.5仙	港幣11仙	港幣12.5仙	港幣11仙

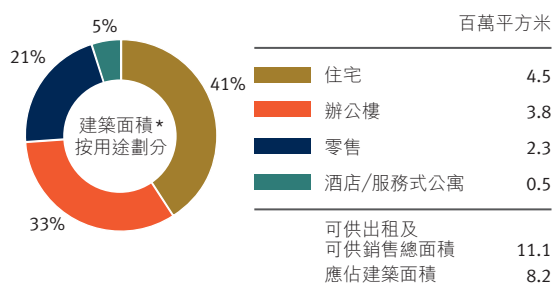
附註：
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2011年以人民幣1,000元兌港幣1.208元和2010年以人民幣1,000元兌港幣1.150元換算。

財務狀況 於12月31日

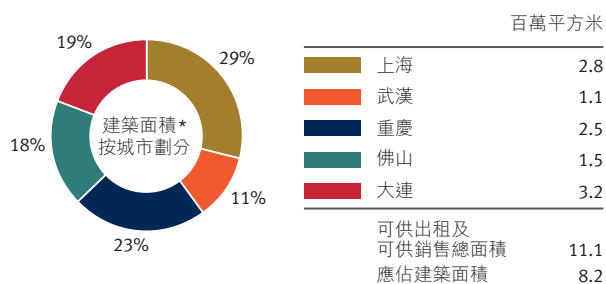
	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	6,370	6,790
總資產	68,604	56,253
權益總額	29,471	26,028
總負債	25,488	18,245
銀行及其他借貸	16,743	13,183
可換股債券	2,225	2,117
票據	6,520	2,945
淨資產負債率*	65%	44%

* 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2011年12月31日



* 百分比數據按應佔建築面積計算



營業額

(人民幣百萬元)



已竣工總建築面積

(平方米)



毛利率

(%)



息稅折舊及 攤銷前經營利潤率

(%)



投資物業組合 — 可供出租總建築面積

(平方米)



租金收入

(人民幣百萬元)



核心溢利

(人民幣百萬元)



股東應佔溢利

(人民幣百萬元)



每股基本盈利

(人民幣分/股)



股東權益

(人民幣百萬元)



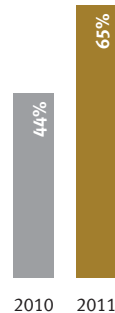
每股股東權益

(人民幣元/股)



淨資產負債率

(%)



企業成就摘要

我們按進度穩步推進，邁向「三年發展計劃」所列的目標。我們審慎選擇的策略與方向，有助提升業務表現及持續增長。我們作出的努力，於年內獲得多個獎項的肯定。

三月

虹橋天地開工。



李進港先生接任集團行政總裁職位；
羅康瑞先生繼續出任集團董事會主席。



創智天地第5號、7-7號、7-9號地段獲得上海市楊浦區人民政府頒發「上海市楊浦區節能減排示範項目」稱號。



五月

集團喜獲中國房地產測評中心頒發「2011中國房地產上市公司綜合實力五十強」稱號。



六月

集團榮獲由《亞洲企業管治》雜誌頒發「亞洲最佳企業管治大獎2011 – 年度傑出表現獎」。



集團主席羅康瑞先生獲得由《亞洲企業管治》雜誌頒發「亞洲企業領袖成就獎2011」。

七月

集團榮獲由上海市外商投資企業協會頒發「企業社會責任最佳案例獎」殊榮。



八月

集團《二零一零年度年報》在國際ARC獎項2011評選中榮獲四項美譽，包括房地產發展/服務組別的印刷和製作金獎、地產組別的內頁設計金獎、房地產發展/服務組別的封面相片/設計銀獎、房地產發展/服務組別的主席報告銅獎。



九月

集團榮獲香港主流財經雜誌《經濟一週》頒發「中國傑出房地產商2011」獎項。



集團榮獲由香港上市公司商會頒發的「香港公司管治卓越獎2011」。



瑞虹新城三期第4號地段榮獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發「中國綠色建築設計評價標識二星級認證」。



集團《二零一零年度年報》在2011 Galaxy大獎中獲得「年報房地產組別銀獎」。



十二月

集團榮獲由環保促進會頒發「香港綠色企業大獎2011－優越環保管理獎－金獎（企業）」。



集團榮獲由《大連晚報》頒發「2011最具影響力品牌」稱號。



LEED

集團多個項目獲得美國綠色建築協會授予LEED認證，包括：



三月

重慶天地第B12-1/02號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。

五月

武漢天地企業中心5號獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。

創智天地項目辦公室獲得LEED－室內裝修金級認證。

七月

佛山嶺南天地獲得LEED－鄰里開發第二階段金級認證（預認證）。

八月

大連天地第D14號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。

九月

重慶天地第B3號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級認證。

十月

武漢天地第A4號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級認證。

十二月

重慶天地第B12-3號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。

重慶天地第B12-4號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。



WATER

長線規劃

在中國，我們的總體規劃發展項目
現正趨於成熟，有助我們於2012年
交付100萬平方米建築面積，再次

達標





“完成重組高級管理層是集團去年另一重要的成功因素。管理層重組不僅有利於應對嚴峻的市況，並為未來發展奠定穩固的基礎。”

羅康瑞
主席

主席報告

儘管去年經營環境挑戰重重，仍能錄得收入及溢利增長。我們在保持平均售價大致平穩的情況下，成功實現將合約銷售量提升至527,500平方米的目標，而憑藉優越的地理位置及超卓的質素，我們所開發的物業項目亦引起機構投資者的濃厚興趣。

本人欣然報告，本集團的「三年發展計劃」過去一年取得穩定進展，儘管去年經營環境挑戰重重，集團仍能錄得收入及溢利增長。

財務業績改善

截至2011年12月31日止年度，集團的營業額為人民幣84.84億元(港幣102.49億元)，較2010年上升74%。股東應佔溢利為人民幣34.28億元或港幣41.41億元，較去年同期增加22%(2010年：人民幣28.09億元或港幣32.30億元)。每股基本盈利為人民幣66分(港幣80仙)，較2010年上升20%。董事會建議末期股息為港幣10仙，令本年度股息總額增加至港幣12.5仙，高於2010年的港幣11仙。

資產負債狀況穩健

集團的財力維持強健。於2010年底及2011年初，我們通過發行三種廣受歡迎的債券，籌得人民幣92.2億元的新資金。截至2011年12月31日，集團持有的銀行結餘及現金達人民幣63.7億元。集團的淨資產負債比率為65%，雖然高於去年水平，但在當前的市況下，仍屬可以接受的水平。2012年1月，集團通過發行2.5億新加坡元的優先票據，並於2012年2月發行4.75億美元票據，進一步籌集資金。憑著債務融資及來自物業銷售的持續現金流，集團現時財力充裕，可配合未來營運的資金需要。

具競爭力的市場地位

2011年，我們在保持平均售價大致平穩的情況下，成功實現將合約銷售量提升至527,500平方米的目標，表現令人欣慰。

自2010年底以來，中央政府貫徹執行維持經濟增長的策略，同時壓抑住宅物業價格的升勢，以回應市場對房價脫離人民負擔能力的關注。中央政府不斷收緊對物業銷售的限制，上海及重慶兩地甚至引入了房產稅。與此同時，為配合中央政府縮減房貸的政策，銀行已大大收緊對置業人士及開發商的信貸。

以上種種原因令住宅市場顯著放緩。自2011年第四季度以來，中國各城市的物業銷售量及房價雙雙下跌，當中以核心城市中心地區以外的發展項目影響尤甚。資產負債實力一般的開發商為加速資金周轉，不得不降價求售，以刺激物業銷情。

相對其他開發商而言，瑞安房地產站於較有利位置。我們在開發中的總體規劃綜合性大型項目已漸趨成熟，形成一個中心社區，並因地理優越及品質超卓而廣受買家歡迎。

強化管理

完成重組高級管理層是集團去年另一重要的成功因素。管理層重組不僅有利於應對嚴峻的市況，並為未來發展奠定穩固的基礎。

2011年，在董事會批准及管理層的支持下，本人將行政總裁的職責交託董事總經理李進港先生。悉心的規劃和周詳的籌備令移交過程十分順利。本人現在得以更加專注於主席職務，並帶領董事會，步署在現今惡劣經營環境下如何爭取主動突圍而出。本人去年特意減少在上海的停留時間，為李先生創造施展才幹空間，讓他能於最短時間內建立權威。我們正努力確保董事會與高級管理層衷誠合作，為集團釐定具連貫性的未來策略，以配合來年制訂下一期「三年發展計劃」的工作。

我們又將集團過多的37個部門精簡至13個，並下放決策權予項目總監及項目團隊，這些舉措取得顯著成效。中國房地產市場瞬息萬變，唯有迅速應對，方可穩握勝券。這也正是集團重組所取得的成果，並極有利於達致銷售目標。

為強化全新的管理方針，我們將於本年度推出長期獎勵計劃，現已獲得薪酬委員會及董事會批准。該計劃將對高級管理層的卓越表現作出長期獎勵，令公司及管理層的利益緊密相連，以實現快速而可持續的發展，推動增長。

機構投資者大力支撐銷情

如上文所述，儘管市況艱難，集團物業項目的整體銷情仍然令人鼓舞。憑藉優越的地理位置及超卓的質素，我們所開發的物業項目引起機構投資者的濃厚興趣。集團的非核心商業物業獲機構投資者整棟購入，對銷售業績作出重大貢獻。這些客戶包括工商銀行、平安保險等大型金融企業，以及上海、重慶和武漢的地方政府機構。

集團亦提供若干特色服務，以支持物業銷售，其中包括為集團住宅物業的買家提供三年保修服務，並在交收驗樓期間，提供及時維修服務，使我們2011年所有發展項目的首日交收率平均高達83%。

提升品牌知名度

近年來，我們致力通過市場推廣活動不斷提升品牌定位。2011年「瑞安中國高爾夫挑戰賽」，便是我們贊助的重要活動之一，大大提升了我們在潛在買家中的知名度。挑戰賽歷時七天，先後在七座城市進行，現場接待約6,700名客戶及相關人士。賽事獲本地及國際媒體廣泛報道，將我們的品牌呈現於全球8.8億觀眾面前。

與此同時，我們亦不忘實踐企業社會責任，務求提升品牌形象。集團取得美國「能源與環境設計」(LEED) 綠色建築評估體系計劃之認證，確認我們在這方面付出的努力。另外，瑞安員工自發組織的「海鷗社」於2011年籌得善款約人民幣300,000元，更發動1,177名義工參與多項公益活動，全力支持慈善事業。為培育1,200多名員工，瑞安學院繼續籌辦培訓活動，年內舉辦的課程及研討會接近50項。

虹橋項目 — 上海虹橋天地

2011年，虹橋天地項目的規劃建設繼續取得進展。我們深信該項目能為集團未來創優增值。我們於2010年底購得該幅6.2萬平方米的地塊，將於2014年建成包括零售和商用物業的綜合設施。虹橋天地的購物商場將成為首個直通綜合交通樞紐的商場，開創內地先河。該商場匯聚一站式購物設施，讓零售商為顧客提供精彩繽紛的現代生活體驗，與網上購物潮流互相輝映。

虹橋天地作為連接上海第二大機場及高鐵車站的樞紐，建成後將受益於超過100萬人次的日均客流量。我們將建設一個新天地模式的零售和消閒區、提供最新及最時尚的品牌、食肆和娛樂等設施。另外，還有銷售辦事處和一座五星級國際酒店。虹橋天地將為尋求快速往來國內外的企業人員及其他旅客提供無與倫比的便捷設施及舒適和周全的服務。

策略性合作促進未來發展

年內，本集團的一項重要發展是與日本規模最大和知名度最高之一的地產公司，三井不動產株式會社(三井不動產)締結策略夥伴關係。三井不動產在集團的大連及佛山項目中部份地段持有權益，不僅提供資金支持，更在零售等領域發揮其專長。令人欣喜的是，三井不動產的主席和行政總裁均表示有意深化雙方的長遠合作，這將令雙方獲益匪淺。

邁向完成100萬平方米建工目標

當前中國房地產市況低迷，預料2012年上半年經營環境將仍然困難。中央政府英明決斷，致力壓抑樓市的過度投機，我們歡迎中國政府支持樓市有序發展及與私人市場合作，建設足夠的經濟保障房。

值得注意的是，中國房地產市場的狀況比世界上許多其他市場為佳。內地住宅買家的借貸比率並不像其他發達經濟體系的高，集團的住宅項目約有30%的買家使用現金交易。中國人民銀行的數據顯示，全國家庭儲蓄存款額於2011年底已接近人民幣34萬億元。此外，儘管當前信貸緊縮，但當抑制樓市投資和投機的目標一旦達到，中央政府便會逐步放寬貨幣政策。

在可預見的未來，大城市土地短缺加上快速的城市化進程，在黃金地段的物業(像集團所擁有的項目)將受到投資者青睞。因此，我們預料集團於2012年可實現2009-2012「三年發展計劃」所訂的100萬平方米住宅及商業項目的完工目標，並保持合理的價格水平。「三年發展計劃」的其他目標，亦將大致實現。惟受市況影響，若干項目或無法實現財務自足。

集團於2010年底購入虹橋地塊後，再無增添土地儲備。我們對2012年的市場前景保持審慎態度。我們現已擁有國內最優越的土地儲備之一，並在多個一線及二線城市擁有優質地塊，在當前環境下彰顯其實貴價值。我們將致力於適時及迅速地開發集團已有的項目。

致謝

最後，本人謹向各董事之睿智意見，以及全體員工之盡忠職守與辛勤工作，表示由衷感謝。集團的成功發展，全賴大家的努力不懈。

由於市場前景不明，2012年對瑞安房地產無疑充滿挑戰。但本人深信，我們有能力實現目標，並為廣大股東創優增值。



羅康瑞

主席

香港，2012年3月21日

行政總裁報告

合約銷售急增 114% 至人民幣 107 億元，核心溢利增長 108% 至人民幣 15.72 億元

2011 年是本人服務瑞安集團的第 25 個年頭，也是本人擔任瑞安房地產行政總裁的第一年。年內總體經營環境受到由歐洲主權債務危機引發的全球金融危機，加上中國內地通脹急劇影響，在房地產行業方面，我們面臨中國政府推行嚴厲的調控措施及政策以穩定房地產市場的重重挑戰，有關措施主要通過調升利率及銀行存款準備金率，以及推行住房限購令來實現。

儘管挑戰重重，本人欣然匯報集團 2011 年仍然取得亮麗的業績。集團超額完成銷售目標，合約銷售金額增長 114% 至人民幣 107 億元，相應總建築面積為 527,500 平方米。其中約人民幣 58 億元或 55% 的合約銷售金額來自住宅物業銷售，平均售價增長 64% 至每平方米人民幣 28,500 元。餘下的 45% 的合約銷售金額則來自商業物業的整體銷售。

截至 2011 年 12 月 31 日，本集團未交付物業的合約銷售（包括大連聯營公司）上升至人民幣 48.77 億元，較去年 2010 年 12 月 31 日的人民幣 32.22 億元增長 51%。在市場環境不明朗的情況下，累計的較高鎖定銷售額，令集團於 2012 年的盈利前景更明朗。

非核心商業物業整體銷售，加速資產週轉，縮短投資回收周期

約人民幣 48 億元的合約銷售金額來自武漢天地、上海創智天地及重慶天地的辦公樓及附設商業面積的整體銷售。這包括於 4 月售予平安保險的武漢天地國際性甲級寫字樓企業中心 5 號，以及於 11 月售予中國工商銀行楊浦支行的上海創智天地第 C2 號地塊的辦公樓。此外，集團也於 12 月底出售重慶天地多幢辦公樓及其附設商業面積和停車場予多家第三方公司，其中包括平安集團的數家附屬公司。上述交易彰顯地理位置優越，高質量的商業物業在中國需求強勁。

「三年發展計劃」推動 2011 年盈利增長

集團於本年度內已竣工物業的總建築面積增加 57% 至 585,000 平方米，見證了我們加快集團資產週轉及發展步伐的第一個「三年發展計劃」的成功推行。

集團 2011 年的營業額大幅上升 74% 至人民幣 84.84 億元，主要由於物業銷售增長 83% 至人民幣 75.81 億元，以及租金及相關收入增加 20% 至人民幣 8.49 億元。物業銷售佔集團營業額的 89%，而租金及其他收入則佔餘下之 11%。



“「三年發展計劃」推動
2011年盈利增長。”

李進港

董事總經理及行政總裁

2011年已確認銷售的平均售價增加**25%**至每平方米人民幣**24,600**元。儘管在中國中央政府推出各種措施為樓市降溫的背景下，集團仍錄得平均售價的強勁增長，進一步突顯本集團大型綜合發展模式「整體社區」概念的成功實施及定價能力，同時也體現了我們土地儲備位置的優越性，以及集團「天地」模式的強勁品牌效應。

集團於2011年的毛利增長**84%**至人民幣**37.01**億元，而經營溢利則增長**103%**至人民幣**31.16**億元。毛利率及經營溢利率分別增加**3**個百分點及**6**個百分點，至**44%**及**37%**。

集團利潤率的上升，反映我們成功推行均衡發展的業務價值鏈、標準化、綜合項目整體規劃、產品設計、強勁的物業銷售及市場推廣能力，以及下放決策權到項目的管理系統的成果。

由於以上因素，集團於2011年錄得強勁業績，全年股東應佔溢利上升**22%**至人民幣**34.28**億元，而核心溢利則增加**108%**至人民幣**15.72**億元。

「三年發展計劃」帶來高效管理

我們於2011年取得的成果很大程度上得益於2009年推行的「三年發展計劃」的成功實施。該計劃目的是為了提供加速並可持續的增長，以及平衡短中期資金回報和長期價值增長。

為配合集團的「三年發展計劃」，我們引進了權力下放到項目的管理系統。在此管理系統下，各項目管理層得到更高的授權以使其決策能夠適時對產品發展、建築管理、價格、銷售、租賃及市場推廣計劃等作出決定。過去兩年，集團的銷售表現及售價均錄得強勁增長，再次肯定此項目制管理系統有助於有效地應對瞬息萬變的營運環境。

一如以往，我們力求將管理系統標準化及採取最佳運作方案，並制訂的標準化的營運系統，以縮短開發週期，同時在保證產品質素的大前提下，落實更具效益的成本控制系統。除了通過中央集中採購施工時的主要物料/產品，我們還和信譽高能力強的項目主承包商，機電承包商和室內裝潢承包商建立策略伙伴關係以提高效率，質量和成本管理。此外，我們還聘請認可的第三方審核師定期對各項目實施質量評核。這既保證產品達到高施工標準，同時使我們的承包商通過質量激勵計劃提高交付產品的質量。結果，我們於2011年交付「零整改」的住宅單位達**83%**。

投資物業組合優越，租金收入及資產質素提升

集團旗艦項目「上海新天地」於2011年慶祝**10**週年紀念。該項目現已成為本地和外來遊客及商務旅客在上海的必遊景點。現時，集團於上海新天地持有的已落成投資物業的總建築面積達**167,000**平方米，投資物業包括新天地歷史修復及娛樂區、企業天地第**1**期辦公樓、新天地時尚購物中心，但尚未包括新購入的瑞安廣場辦公樓和新天地朗廷酒店。此外，面積達**156,000**平方米的企業天地第**2**期和第**3**期(包括辦公樓及購物商場)現正在興建中，並預計將於**2014**年至**2015**年相繼落成。

2011年，集團持有的已落成投資物業總建築面積增長**16%**至**509,000**平方米。此投資物業組合產生的租金及相關收入於2011年增加**20%**至人民幣**8.49**億元。截至2011年12月31日，已落成投資物業組合的市值增長**16%**至人民幣**179.81**億元。此增長主要由於已落成投資物業組合的租金收入增加，以及新落成投資物業**72,000**平方米。我們的**1,100**萬平方米建築面積的土地儲備中，約有**140**萬平方米以估值列帳，餘下的以成本列帳。

貫徹環保及可持續發展、提升客戶服務及滿意度，為集團首要目標

集團作為中國一個負責任的房地產開發商，我們承諾改善業務所在地的社會、經濟及環境福祉。2009年武漢天地獲得美國綠色建築協會於就整體發展計劃頒發LEED – 鄰里開發第2階段金級規劃認證，重慶天地及佛山嶺南天地也於2011年獲同等認證，這些項目引進環保概念及策略進行設計、施工、營運綜合發展，包括集體運輸系統連接的發展，歷史建築的重新使用、保留原生樹木、安裝雨水回收及循環、室外定點供冷及供暖系統及其他等等。武漢天地及上海太平橋企業天地第2期的辦公樓，武漢天地第A4、A5、A123號地塊、重慶天地第B11及12號地塊的商業區、上海創智天地第5號地塊等，均於2011年取得LEED – 建築主體與外牆的金級預認證。

為保持產品及服務質素，集團於2009年開始採用客戶滿意度指數調查(Customer Satisfaction Index)。該指數最初僅應用於上海各項目，我們自2010年起擴展至涵蓋集團所有項目。由集團的客戶研究及標準小組與獨立研究公司定期進行調查。自從應用開始，該指數的表現一年更勝一年，商業物業和住宅物業在2011年的滿意度分別為85%和87%。

展望

全球經濟持續波動，加上市場擔心中國經濟潛在「軟著陸」可能，均顯示未來一年將繼續充滿挑戰。儘管如此，集團依然承諾通過既有的商業策略，保持競爭優勢和以爭取可持續發展。我們正在準備第二個三年發展計劃。我們的所有項目均隨著項目的整體規劃日趨成熟，取得了更高的回報率。展望未來，集團將繼續運用我們的產業專長和對市場的深度了解，把握可行的增長機遇，同時積極監察市場發展，並使商業策略能配合集團的長期業務及盈利能力的增長。

2011年是瑞安房地產表現出色的一年。我謹衷心感謝各位同事專心致志和努力不懈。我有信心，在主席及董事會的指導及支持下，我們將能於未來歲月繼續為股東創優增值。

李進港

董事總經理及行政總裁



EARTH

優質土儲

我們在各個一、二線城市購入具優厚發展潛力的優質土地，並在上海虹橋商務區打造虹橋天地，引領業務

邁向未來



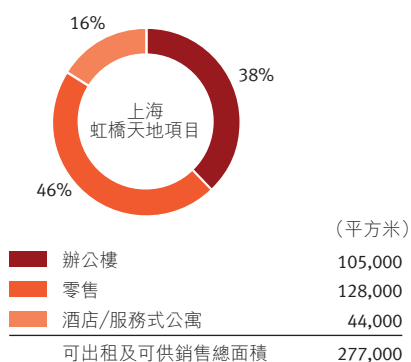
上海 虹橋天地 項目

地塊位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，並直接連接虹橋交通樞紐。該交通樞紐由連接國內主要城市的上海高鐵總站、上海虹橋國際機場2號航站、5條連接上海舊中心城區的地鐵線及未來連接浦東國際機場的磁浮鐵路總站組成。

總體規劃：虹橋天地項目包括一個大型的零售部分、辦公樓及酒店，總建築面積達277,000平方米。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。該項目發展定位為長江三角洲的中央商業區，以優越的地理位置滿足國內和國際公司尋求在上海設立其區域總部和辦事處的需求。項目建築工程已經展開，計劃於2014年陸續落成。

下表為截至2011年12月31日，上海虹橋天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

建築面積按用途劃分



虹橋



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2011年，人口數目達過2,300萬人。自80年代始，上海已成為世界上發展最快的城市之一，於2011年的本地生產總值達人民幣1.92萬億元及人均生產總值達人民幣82,560元。現時，市內約有1,079家金融機構，並有353家跨國公司在當地設立地區總部，另有海外公司在上海建立的研發中心達334間。



虹橋天地效果圖(南地塊)



- ① 上海太平橋
- ② 瑞虹新城
- ③ 創智天地
- ④ 虹橋天地

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，並舒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。



虹橋天地效果圖(北地塊)

下表為截至2011年12月31日，上海虹橋天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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				
發展中物業								
第6號地塊D17	—	78,000	18,000	44,000	140,000	42,000	182,000	100.0%
第6號地塊D19	—	27,000	110,000	—	137,000	68,000	205,000	100.0%
總計	—	105,000	128,000	44,000	277,000	110,000	387,000	



長江三角洲以至東亞未來之國際級商務中心 —「虹橋天地」

上海 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。藉著上海舉辦2010年世博的機遇，有110年歷史的淮海中路已升級為世界級商業及消閑區，為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線及10號線貫穿該項目與市內其他主要區域，而正在施工中的地鐵13號線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、企業天地為商業區、翠湖天地御苑及翠湖天地嘉苑為高尚住宅區、並有零售及劇院區。該項目自1996年起分期發展。

新天地於2001年開業，至2011年正好是十週年。加上新天地時尚和企業天地第1期，此項目內共有167,000平方

米的建築面積包括在集團的投資物業組合內。自2011年上半年起，企業天地第2期(第126號地塊)已正式動工，將發展成建築面積為73,000平方米的附設購物商場的甲級辦公大樓。第127號地塊將提供另外83,000平方米的辦公樓及購物商場。集團已取得該地塊94%的住戶簽署的拆遷協議。

在住宅方面，翠湖天地第1期至第3期自2002年起已售出及交付逾250,000平方米的建築面積。平均售價由起始的每平方人民幣20,000元攀升至近期最高交易紀錄每平方人民幣178,100元。現時翠湖天地第4期(第116號地塊)第1階段正進行第二輪拆遷諮詢。截至2011年12月31日，已有80%的住戶同意簽署拆遷協議。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。



太平橋





翠湖天地嘉苑 The Manor 庭院

上海黃浦區

黃浦區位於上海中央商業區的心臟地帶，黃浦江的西面，面對浦東陸家嘴。由國務院所批准，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，以其一系列歷史建築物而聞名於世，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

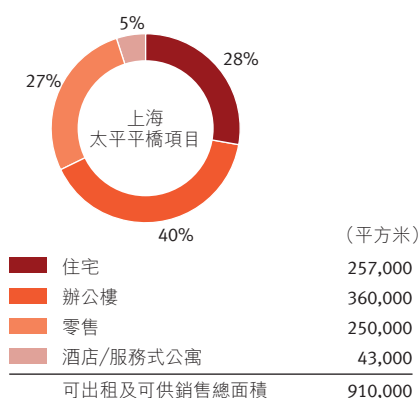
米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。



上海新天地洋溢浪漫情懷

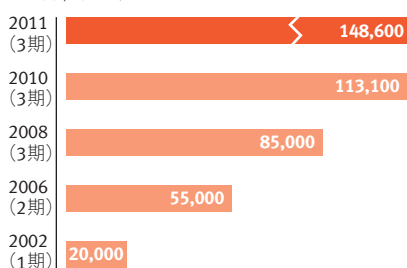
下表為截至2011年12月31日，上海太平橋項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



瑞安廣場*

瑞安廣場位於淮海中路，與太平橋項目相連。項目為多用途商業樓宇，其中30,000平方米建築面積為甲級辦公樓及28,000平方米建築面積為零售部分。在2011年，瑞安廣場共錄得人民幣1.51億元之租金收入，較2010年增長5.6%。截至2011年7月31日，市場價值為人民幣30.98億元，辦公樓及零售部分出租率分別為99%及100%。瑞安廣場的租戶組合十分多元化，既有跨國企業，亦有著名本地企業。其中65%租金收入來自長期的主要租戶包括太平洋百貨、國際商業機器(IBM)、普華永道、Theron Capital、瑞安集團及SOHO等。

新天地朗廷酒店*

新天地朗廷酒店毗鄰瑞安廣場、新天地及企業天地。酒店的總建築面積為34,000平方米，共有356間房間。其中70%的建築面積已於2010年10月起開幕。集團持有酒店66.7%的權益，酒店由朗廷酒店國際作專業的管理及營運。除享有高級酒店的舒適及優雅外，賓客亦可於酒店內的明閣享用精美的粵滬美饌，或在2012年春季開放的戶外平台酒廊小憩休閒。酒店同時兼具尊貴的多功能會議場所以滿足各類會議、集會及商務活動之需要。

加上酒店附設的零售商鋪，將可進一步完善新天地發展成為「上海的奢華大道」，珠寶名店如Harry Winston將於2012年上半年在此開設全球最大的旗艦店，其他知名珠寶店亦將相繼加入。

* 集團於2011年收購此兩項物業，並於2012年3月完成交易。

下表為截至2011年12月31日，上海太平橋項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
新天地	—	5,000	47,000	5,000	57,000	12,000	69,000	97.0%
企業天地	—	76,000	7,000	—	83,000	16,000	99,000	99.0%
翠湖天地及翠湖天地御苑	—	—	—	—	—	29,000	29,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	1,000	—	27,000	—	28,000	25,000	53,000	99.0%
小計	1,000	81,000	81,000	5,000	168,000	82,000	250,000	
發展中物業								
第126號地塊	—	50,000	23,000	—	73,000	35,000	108,000	99.0%
第127號地塊	—	55,000	28,000	—	83,000	43,000	126,000	99.0%
第116號地塊	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	50.0%
小計	90,000	105,000	51,000	—	246,000	78,000	324,000	
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	257,000	360,000	250,000	43,000	910,000	204,000	1,114,000	



翠湖天地嘉苑 The Manor 私人花園

上海 瑞虹新城項目

瑞虹



瑞虹新城總體規劃

上海虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區現時正轉型為一個現代化的和諧社區，匯聚繁

盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化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、消閒娛樂服務及房地產業，都是虹口區經濟的主要動力來源。

瑞虹新城
市中心國際新鎮

joy+生活
多精彩
市中心國際新鎮

3
瑞虹新城
內陸內·國際城

瑞虹新城
銘庭

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。並有兩條隧道，即新建路隧道及大連路隧道，將瑞虹新城連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

總體規劃：瑞虹新城項目是位於上海的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，該項目將成為上海東北區域的時尚生活中心。

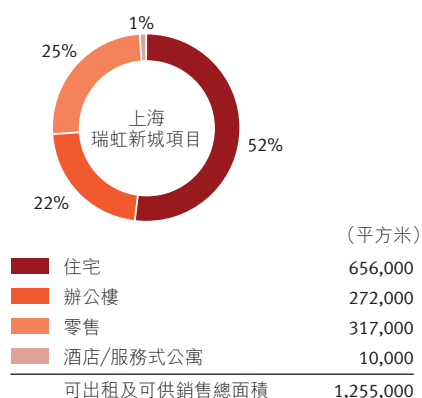
自1998年起，集團已發展、出售及交付住宅項目首4期逾446,000平方米建築面積，最近的一期於2011年完工。合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2011年的人民幣39,600元。在商業物業方面，

共有47,000平方米的建築面積已發展為購物商場，並納入集團投資物業組合內。住宅第5期(第6號地塊)於2011年上半年動工，計劃興建住宅面積116,000平方米及零售面積18,000平方米。住宅部分計劃於2012年及之後推出預售。

第2、3、9及10號地塊的規劃總建築面積為569,000平方米，正在進行拆遷。以上四幅地塊計劃發展為住宅大樓、辦公樓、購物商場、一間酒店以及其他消閒娛樂設施。在2011年12月31日，分別已獲76%、79%、80%及77%的住戶簽署拆遷協議。餘下位於第1、7、167A及167B號地塊共500,000平方米的建築面積尚未開始拆遷程序。

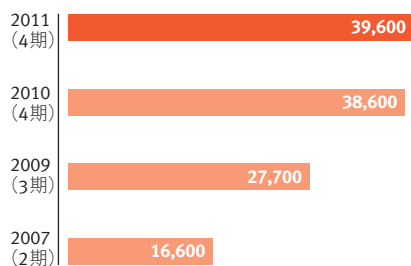
截至2011年12月31日，上海瑞虹新城項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，上海瑞虹新城項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
瑞虹新城第1期	—	—	5,000	—	5,000	13,000	18,000	75.0%
瑞虹新城第2期	—	—	28,000	—	28,000	21,000	49,000	74.3%
瑞虹新城第3期第8號地塊	—	—	2,000	—	2,000	3,000	5,000	74.3%
瑞虹新城第4期第4號地塊	5,000	—	12,000	—	17,000	32,000	49,000	74.3%
小計	5,000	—	47,000	—	52,000	69,000	121,000	
發展中物業								
瑞虹新城第5期第6號地塊	116,000	—	18,000	—	134,000	52,000	186,000	74.3% ¹
小計	116,000	—	18,000	—	134,000	52,000	186,000	
日後發展物業								
小計	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% ²
總計	656,000	272,000	317,000	10,000	1,255,000	133,000	1,388,000	

1 本集團持有非零售部分99.0%的實質權益。

2 本集團持有第167A和167B地塊75%的權益，惟餘下各地塊持有74.3%的權益。

上海 創智天地項目

創 智



創智天地廣場二期

上海楊浦區

楊浦區鄰近虹口區。上海市政府指定創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場為上海市四大城市副中心之一。楊浦區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個科技研究所，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。



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

總體規劃：該項目是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。因此，我們希望透過這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。

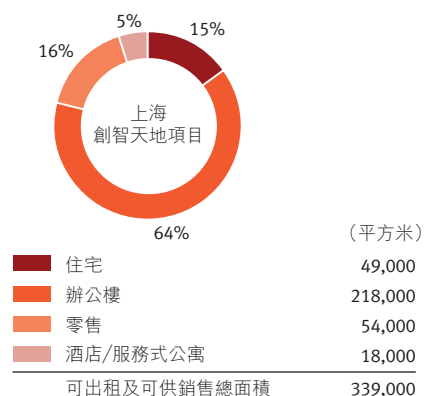
2003年至今已興建建築面積逾184,000平方米的辦公樓。出租率保持高位，租戶不乏知名科技公司，包括EMC、EBAO及國際商業機器(IBM)

等。2011年，第C2號地塊的三座辦公樓及購物商場落成，建築面積為56,000平方米。部分辦公樓、購物商場及停車位已於2011年下半年售予中國工商銀行楊浦支行。

物業銷售方面，現時已售出及交付133,000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2010年的每平方米人民幣25,100元。第311號地塊的住宅單位的總建築面積為49,000平方米，已於2011年動工，並計劃於2012年下半年推售。第311號地塊，建築面積93,000平方米的辦公樓，及建築面積18,000平方米的酒店正在施工。

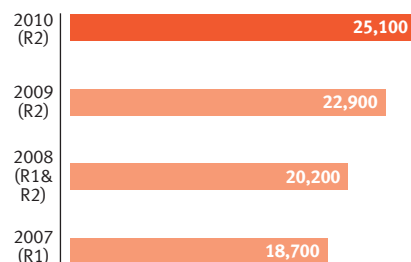
下表為截至2011年12月31日，上海創智天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及物業銷售平均售價情況：

建築面積按用途劃分



物業銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，上海創智天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
創智坊R1	—	7,000	7,000	—	14,000	12,000	26,000	86.8%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	—	9,000	3,000	—	12,000	8,000	20,000	86.8%
創智坊R2(第7-7號地塊)	—	6,000	1,000	—	7,000	18,000	25,000	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)	—	30,000	12,000	—	42,000	12,000	54,000	86.8%
小計	—	120,000	54,000	—	174,000	105,000	279,000	
發展中物業								
第311號地塊第1期	49,000	—	—	—	49,000	25,000	74,000	99.0%
第311號地塊第2期	—	93,000	—	18,000	111,000	—	111,000	99.0%
第12-8號地塊	—	5,000	—	—	5,000	—	5,000	86.8%
小計	49,000	98,000	—	18,000	165,000	25,000	190,000	
總計	49,000	218,000	54,000	18,000	339,000	130,000	469,000	

武漢 武漢天地項目

長江

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

總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊的發展重點為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，並配有辦公樓及商業設施。總佔地面積為61公頃，整個項目建成後，總建築面積為160萬平方米。該項目力求在保留當地傳統建築的同時，提升這些建築物的商業價值，使其成為武漢的新地標。零售及餐飲部分已於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。共已售出及交付201,000平方米建築面積，合約銷售平均售價由2008年的每平方米人民幣13,400元升至2011年的每平方米人民幣32,000元。御江苑三期(A地塊第A11號及A12號地塊)已於2011年完工並交付予買家。此外，集團於2011年上半年出售企業中心5號(A地塊第A5號地塊)的辦公樓予中國平安人壽保險股份有限公司，總代價為人民幣9.63億元。辦公樓已竣工並已交付予買家。



御江苑
THE RIVERVIEW

環 傾城



依江傍水的武漢天地

武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。中國主要城市均位於武漢方圓800公里範圍內。武漢是主要的商業及製造業中心，尤其是汽車、鋼鐵，以及高科技業。市內的東湖高科技園區是繼北京中關村後，第二個國家創意科技園區。為配合發展華中地區的國家政策，中央政府批准武漢城市圈成為如上海浦東、天津新區、成都及重慶的中國試驗區域。政府亦計

劃於武漢建立「節省資源和環保社區」的試點。武漢被劃為華中最重要的交通樞紐及物流中心，並是全國四個鐵路樞紐之一。到2012年，這個鐵路網絡將使武漢與廣州、上海、北京及成都間的車程縮短至5小時之內。此外，武漢將成為全國6個重要機場樞紐之一，並正根據十二五規劃，於東湖高科技園區興建第二個機場。武漢的常住人口於2011年接近1,000萬，覆蓋人口約3,000萬的腹地市場。



① 武漢天地

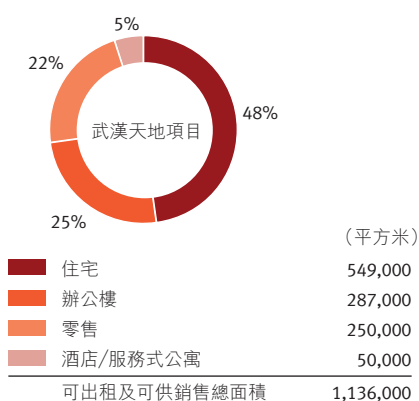


武漢新天地三期廣場奔馳跑車巡展

武漢天地B地塊從2011年開始施工。根據總體規劃，共有544,000平方米或地塊中81%的面積預期將發展成住宅，而餘下129,000平方米將發展為零售物業及辦公樓。刻下，御江璟城第1期(B地塊第B9及B11號地塊)的建築工程仍在進行中。第B9號地塊已於2011年12月31日推出預售，並訂於2012年及2013年交付予買家。

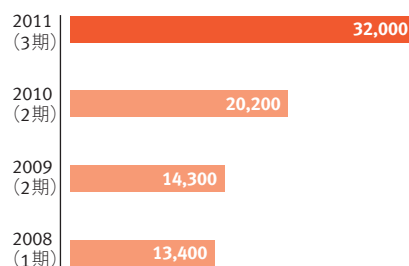
下表為截至2011年12月31日，武漢天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及物業銷售平均售價情況：

建築面積按用途劃分



物業銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，武漢天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
武漢天地(第A4-1/2/3號地塊)	—	—	46,000	—	46,000	25,000	71,000	75.0%
御江苑(第A6及A7號地塊)	1,000	—	—	—	1,000	2,000	3,000	75.0%
御江苑第3期(第A11及A12號地塊)	4,000	—	—	—	4,000	18,000	22,000	75.0%
第A5號地塊	—	—	—	—	—	24,000	24,000	75.0%
小計	5,000	—	46,000	—	51,000	69,000	120,000	
發展中物業								
住宅第4期(第B9號地塊)	66,000	—	1,000	—	67,000	18,000	85,000	75.0%
住宅第4期(第B11號地塊)	54,000	—	1,000	—	55,000	13,000	68,000	75.0%
第A1/A2/A3號地塊商業裙樓	—	—	110,000	—	110,000	—	110,000	75.0%
小計	120,000	—	112,000	—	232,000	31,000	263,000	
日後發展物業								
小計	424,000	287,000	92,000	50,000	853,000	4,000	857,000	75.0%
總計	549,000	287,000	250,000	50,000	1,136,000	104,000	1,240,000	



武漢天地夜景

重慶 重慶天地項目

重慶

地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區乃重慶傳統商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心改造項目，其總體規劃包括人工湖、湖邊涼亭及湖濱小徑；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶現代化農業發展的服務中心。按建築面積計算，重慶天地是集團一個最大型的項目，整個項目建成後，總建築面積達360萬平方米。

自2004年，已興建了住宅、辦公樓、零售，以及人工湖等配套設施。雍江苑住宅項目，第1期及第2期的第1-12座已經落成並交付予買家。第2期餘下座數將於2012年預售及交付。雍江苑第3期、第4期及第5期(第B19、B20-5及B18號地塊)共396,000平方米的總建築面積正處於施工階段，預期於2012年及2013年推出預售。合約銷售平均售價由2008年的每平方米人民幣7,100元增至2011年的每平方米人民幣13,700元。



雍江苑
THE RIVIERA





重慶天地雍江翠璟會所

重慶

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

中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，令重慶得以帶動中國西部地區的發展。2011年重慶落成了第一個國際貿易保稅區的建設，由此奠定其中國最主要河港口岸的地位。連接重慶、成都、武漢、南京及上海的滬渝高速公路已經落成通車。此外，十條

新高速公路及七條輕便鐵路線亦預計可於2015年之前完成。

2011年，重慶的本地生產總值為人民幣7,900億元，而外資直接投資為64億美元，後者約佔全國外資直接投資總額的6.1%。重慶的人口於2011年底達2,860萬，為全球最大的城市之一。連同鄰近五省的人口，重慶覆蓋人口達3億的腹地市場。



① 重慶天地

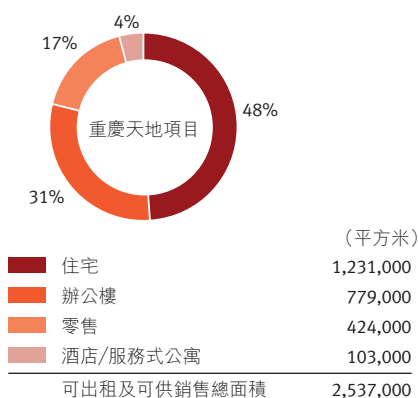
管理層討論與分析

市場最新概況及項目簡介

商業位於第B11號、B12及B13號地塊，總建築面積為1,042,000平方米的 multiple 辦公樓連同購物商場正在興建中，其中合計754,000平方米的建築面積規劃為辦公樓，263,000平方米的建築面積用作零售商場，而餘下的25,000平方米的建築面積則用作酒店。2011年12月，集團已訂立多項協議，以總代價人民幣32.32億元出售233,200平方米的建築面積。有關辦公樓預計於2012年及2013年落成並交付。

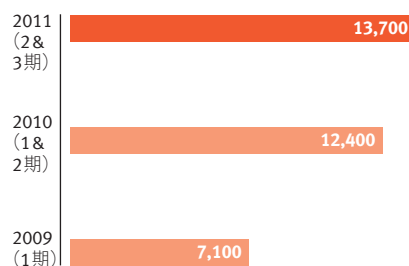
下表為截至2011年12月31日，重慶天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價*

人民幣/平方米



* 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。



遠眺重慶天地雍江翠環

下表為截至2011年12月31日，重慶天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
雍江苑第1期(第B1-1/01號地塊)	3,000	—	2,000	—	5,000	14,000	19,000	79.4%
雍江苑第2期第1階段 (第B2-1/01號地塊)	2,000	—	2,000	—	4,000	12,000	16,000	79.4%
雍江苑第2期第2階段 (第B2-1/01號地塊)	18,000	—	—	—	18,000	39,000	57,000	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	—	—	49,000	—	49,000	25,000	74,000	79.4%
小計	23,000	—	53,000	—	76,000	90,000	166,000	
發展中物業								
雍江苑第2期餘下部分 (第B2-1/01號地塊)	43,000	—	6,000	—	49,000	9,000	58,000	79.4%
住宅第3期(第B19/01號地塊)	117,000	—	6,000	—	123,000	34,000	157,000	79.4%
住宅第4期(第B20-5/01號地塊)	88,000	—	—	—	88,000	27,000	115,000	79.4%
住宅第5期(第B18/02號地塊)	180,000	—	5,000	—	185,000	45,000	230,000	79.4%
嘉陵帆影(第B11-1/02號地塊)	—	376,000	114,000	25,000	515,000	173,000	688,000	59.5%
第B12-1/02號地塊	—	97,000	2,000	—	99,000	34,000	133,000	79.4%
第B12-3/02號地塊	—	68,000	35,000	—	103,000	39,000	142,000	79.4%
第B12-4/02號地塊	—	61,000	29,000	—	90,000	31,000	121,000	79.4%
第B13/03號地塊	—	152,000	83,000	—	235,000	57,000	292,000	79.4%
小計	428,000	754,000	280,000	25,000	1,487,000	449,000	1,936,000	
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	1,231,000	779,000	424,000	103,000	2,537,000	757,000	3,294,000	

佛山 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，佔有優越地利。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。

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

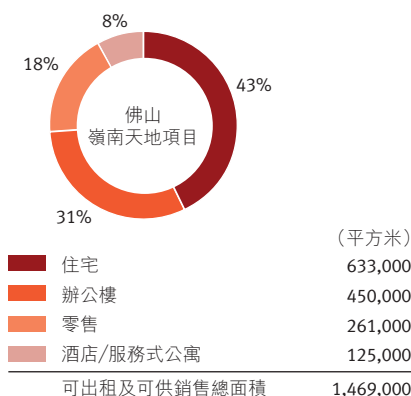
住宅項目自2010年首次開售以來取得佳績。2011年多層公寓的合約銷售平均售價達每平方米人民幣19,500元，而連排別墅的平均售價則達每平方米39,900元。東華嘉苑第1期(第4號地塊)多層公寓及東華軒第1期(第14號地塊)連排別墅均自2011年起交付予買家。現時，東華嘉苑第2期和東華軒第2期(第5及15號地塊)正處於施工階段，並計劃於2012年推出預售。第6號、16號、18號及E號地塊總建築面積184,000平方米的住宅正在施工中，並計劃由2013年起預售。

位於第1號地塊的佛山嶺南天地第一階段，建築面積16,000平方米已落成及於2011年開幕。而第G號、1-2號、1-3號、18號及E號地塊總建築面積

103,000平方米的零售物業也正在發展中，並計劃於2013-2015年完工。此外，馬哥孖羅酒店(第D號地塊)的工程已基本完成，並已於2011年12月21日試營業。

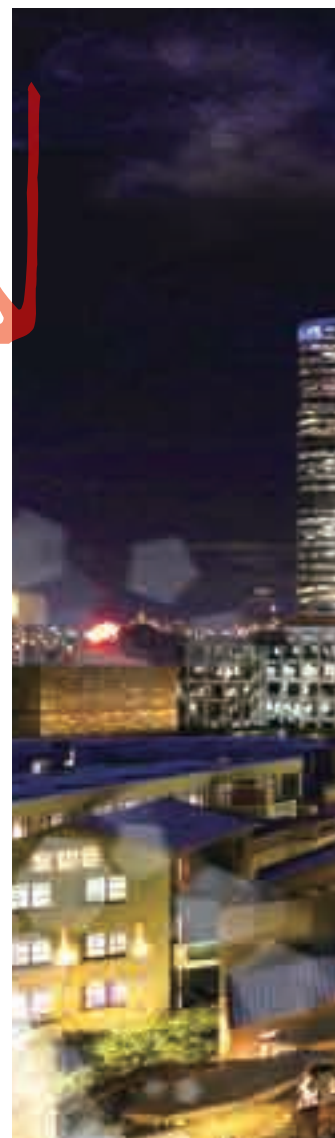
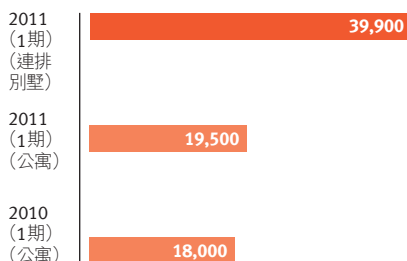
下表為截至2011年12月31日，佛山嶺南天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價：

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米





佛山嶺南天地夜景圖

佛山

佛山為珠江三角洲一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。佛山坐落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是珠三角繼廣州和深圳後的第三大經濟體系。佛山擁有強大的製造業基地，當地多個工業均佔全國龍頭位置，包括陶瓷、家電、電子產品、傢俬、鋁及

不銹鋼等。佛山亦已制訂廣泛的運輸基建計劃，將大大提升當地與廣州市的交通聯繫，讓佛山得以成為大廣州區的一部分。廣佛地鐵已於2010年啟用，使往來兩地中心區的車程縮短至45分鐘。港穗市際快速列車亦預計於2015-2016年竣工，使香港和佛山的1小時交通聯繫暢順無阻。



① 佛山嶺南天地

管理層討論與分析

市場最新概況及項目簡介



融合特色傳統文化和現代城市生活的佛山嶺南天地

下表為截至2011年12月31日，佛山嶺南天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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)	1,000	—	—	—	1,000	18,000	19,000	100.0%
東華軒第1期(第14號地塊)	3,000	—	—	—	3,000	11,000	14,000	100.0%
嶺南天地第1期(第1-1號地塊)	—	—	16,000	—	16,000	1,000	17,000	100.0%
小計	4,000	—	16,000	—	20,000	30,000	50,000	
發展中物業								
住宅第2期(第5號地塊)	49,000	—	1,000	—	50,000	20,000	70,000	100.0%
住宅第2期(第15號地塊)	17,000	—	1,000	—	18,000	15,000	33,000	100.0%
嶺南天地第2期(第1-2號地塊)	—	—	26,000	8,000	34,000	3,000	37,000	100.0%
嶺南天地第3期(第1-3號地塊)	—	—	5,000	—	5,000	—	5,000	100.0%
第D和G號地塊	—	—	17,000	37,000	54,000	25,000	79,000	100.0%
第13b號地塊	—	—	—	—	—	5,000	5,000	100.0%
第6號地塊	46,000	—	—	—	46,000	13,000	59,000	100.0%
第16號地塊	16,000	—	—	—	16,000	9,000	25,000	100.0%
第18號地塊	104,000	—	12,000	—	116,000	34,000	150,000	100.0%
第E1、E2及Eos號地塊	18,000	—	58,000	—	76,000	53,000	129,000	100.0%
小計	250,000	—	120,000	45,000	415,000	177,000	592,000	
日後發展物業								
小計	379,000	450,000	125,000	80,000	1,034,000	28,000	1,062,000	100.0%
總計	633,000	450,000	261,000	125,000	1,469,000	235,000	1,704,000	



佛山嶺南天地打造華南新地標

大連 大連天地項目

大連

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處中國東北遼寧省大連市。

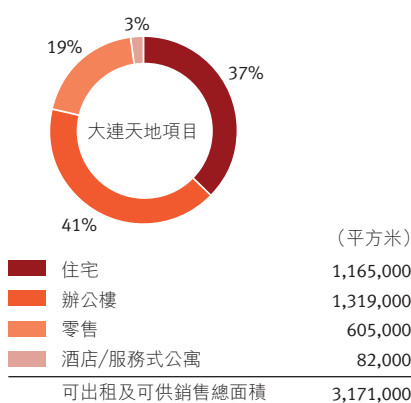
總體規劃：大連天地的發展概念是提供環保、高度現代化而時尚的生活方式，以吸引環保人士及綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地項目位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，是一個綿延 12.5 公里，建成後總建築面積達 340 萬平方米的超級新城。

自從 2007 年開發以來，項目計劃於 2020 年完成，建成後的人口估計可高達 30 萬人。至今，有 155,000 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。

住宅項目方面，連排別墅及公寓住宅單位已自 2010 年起推出，2011 年的平均售價分別為每平方米人民幣 23,200 元及每平方米人民幣 11,500 元。合共 1,108,000 平方米的建築面積正處於發展階段，擬建成軟件辦公樓、IT 天地商業中心、酒店及住宅公寓。

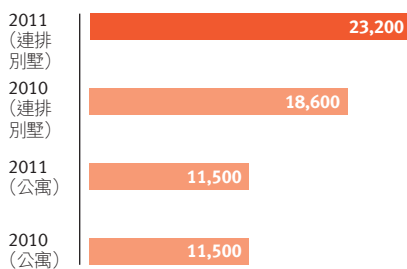
下表為截至 2011 年 12 月 31 日，大連天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價：

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



大連天地
DALIAN TIANDI





大連天地河口灣版塊

大連

大連位於遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟區的門戶。大連是華北的重要交通樞紐，也因其策略性的地理位置而成為東北亞的重要運輸中心。大連在發展信息科技外包及業務流程外包業方面卓有成績，並在中央政府支持下，穩定地邁向高增值資

訊科技業發展模式。大連於2011年全年的本地生產總值增長14%，當地的房地產投資及生活水平均領先遼寧省。大連2011年的外資直接投資增長10%，基建全面提升，而公共開支也有所增加，有助大連提高作為名符其實的國際城市的地位。



- 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

管理層討論與分析

市場最新概況及項目簡介

下表為截至 2011 年 12 月 31 日，大連天地的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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								
第D22號地塊 — 軟件辦公樓	—	42,000	—	—	42,000	15,000	57,000	48.0%
第E06號地塊	27,000	—	—	—	27,000	—	27,000	48.0%
第B02號地塊 — 安博培訓學校	—	113,000	—	—	113,000	4,000	117,000	48.0%
小計	27,000	155,000	—	—	182,000	19,000	201,000	
發展中物業								
黃泥川北區								
第E06及E29號地塊	58,000	—	—	—	58,000	64,000	122,000	48.0%
第D14號地塊	—	88,000	—	—	88,000	26,000	114,000	48.0%
第C10號地塊	40,000	—	—	—	40,000	8,000	48,000	48.0%
第D10號地塊	—	—	41,000	33,000	74,000	22,000	96,000	48.0%
第C14號地塊	33,000	—	—	—	33,000	23,000	56,000	48.0%
剩餘地塊	282,000	16,000	—	—	298,000	10,000	308,000	48.0%
河口灣區								
第B09, B13及C01號地塊	93,000	—	—	—	93,000	45,000	138,000	48.0%
剩餘地塊	63,000	159,000	202,000	—	424,000	22,000	446,000	48.0%
小計	569,000	263,000	243,000	33,000	1,108,000	220,000	1,328,000	
日後發展物業 ¹								
小計	569,000	901,000	362,000	49,000	1,881,000	2,000	1,883,000	48.0%
總計	1,165,000	1,319,000	605,000	82,000	3,171,000	241,000	3,412,000	

1 大連天地擁有總建築面積 340 萬平方米的土地儲備。於 2011 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。



大連天地黃泥川版塊



FIRE

以人為本

集團順利完成新行政總裁的交接，
落實精簡管理架構的策略，並採用與
工作表現掛鈎的薪酬制度，致力提升

智力資本



業務回顧

經營摘要

2011年本集團營業額創新高，較2010年大幅增長74%至人民幣84.84億元，2010年為人民幣48.79億元。物業銷售增長83%至人民幣75.81億元，佔營業額的89%。租金及相關收入上升20%至人民幣8.49億元。

除了人民幣75.81億元的物業銷售被計入營業額以外，本集團還出售了上海創智天地的總建築面積為16,700平方米的投資物業，總代價為人民幣6.13億元，被確認為出售投資物業。大連天地物業銷售金額合共為人民幣3.32億元，其相關利潤已獲確認為應佔聯營公司業績。

來自本集團位於重慶、武漢、佛山及大連的項目的物業銷售獲得了巨大的成功，銷售額由2010年的人民幣17.73億元增長172%至人民幣48.25億元。

已確認平均售價增長25%至每平方米人民幣24,600元，2010年則為每平方米人民幣19,700元。即使在中央政府緊縮的經濟政策下，各項目平均售價均有增長，增幅在31%至52%之間（重慶天地增長31%，上海瑞虹新城增長42%，武漢天地增長42%，上海創智天地增長48%，上海太平橋增長52%）。這體現了我們大型綜合發展模

式「整體社區」發展概念的定價能力，同時也體現了我們土地儲備位置的優越性，以及「天地」品牌所享有的高度忠誠度。

合約銷售金額增長114%至人民幣106.67億元，相應總建築面積為527,500平方米。55%的合約銷售金額來自物業銷售，平均售價上升64%至每平方米人民幣28,500元，其餘45%來自四項商業物業的整體銷售，對應平均售價為每平方米人民幣15,600元。

2011年的毛利率增長3個百分點至44%。經營溢利上升103%至人民幣31.16億元，同時溢利率上升6個百分點至37%。

2011年，本集團持有的已落成投資物業組合增加16%或72,000平方米至509,000平方米。本集團聯營公司持有總共155,000平方米位於大連天地的投資物業，包括新落成的113,000平方米的辦公大樓。

新落成的投資物業包括上海創智天地C2地塊的兩幢辦公大樓、上海瑞虹新城的零售區域、重慶天地的零售區域、大連天地的辦公大樓和佛山嶺南天地的零售區域。由於這些投資物業大部分於2011年末新落成，預期租金收入將在後續年度進一步增長。

本集團錄得投資物業組合公平值增值人民幣26.96億元。已落成投資物業的賬面值增長16%至人民幣179.81億元，增長是由於已落成投資物業組合的租金上升及上述新落成投資物業所致。

由於以上原因，2011年股東應佔溢利增加22%至人民幣34.28億元。

核心溢利來源於物業銷售收入和租金及其他收入，相對於2010年人民幣7.56億元的溢利，2011年的金額上升108%至人民幣15.72億元。

截至2011年12月31日，本集團的土地儲備（包括聯營公司）為1,300萬平方米。本集團的土地儲備分布於位於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連6個城市的黃金地段的合共9個發展項目。

物業銷售

已確認物業銷售

2011年，本集團確認物業銷售額為人民幣75.81億元，相應總建築面積為329,400平方米，銷售額較2010年的人民幣41.33億元大幅增長83%。此外，大連天地物業銷售額為人民幣3.32億元，相關利潤已獲確認為應佔聯營公司業績。而另外來自上海創智天地的物業銷售額人民幣6.13億元則獲確認為出售投資物業。

下表呈列各項目於2011年及2010年的已確認銷售情況(已扣除營業稅後呈列)：

項目	2011年			2010年			平均售價 增長比例 %
	銷售收入 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	銷售收入 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	
上海太平橋	827	5,900	148,600	604	6,500	97,800	52%
上海瑞虹新城	2,133	57,700	39,200	824	31,300	27,700	42%
上海創智天地	575	16,700	36,500	918	39,200	24,700	48%
武漢天地	2,349	107,900	23,100	1,324	85,300	16,300	42%
重慶天地 ¹	1,083	107,300	13,400	449	57,700	10,200	31%
佛山嶺南天地	1,061	50,600	22,200	—	—	—	
小計	8,028	346,100	24,600	4,119	220,000	19,700	
停車場及其他	166	—	—	199	—	—	
大連天地	332	18,700	18,800	—	—	—	
總計	8,526	364,800		4,318	220,000		
確認為：							
— 物業銷售收入 ²	7,581	329,400		4,133	212,300		
— 出售投資物業的收益 ²	613	16,700		185	7,700		
— 聯營公司收入	332	18,700		—	—		
總計	8,526	364,800		4,318	220,000		

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 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的收益。



“可持續性發展是瑞安房地產所有項目的重要目標之一。可持續性發展是保證我們今天的行為和決定不會制約下一代的發展機會。就重慶天地項目而言，我們的目標是為我們的主要商業發展達到LEED的金質證書。屋頂花園，垂直綠化，中水循環和自然通風系統在我們項目的所有地塊得到廣泛的應用。”

鄧嘉華

執行董事 — 重慶天地



武漢天地御江苑三期璟傾城

合約銷售

2011年，物業銷售總建築面積527,500平方米錄得的合約銷售金額大幅增加114%至人民幣107億元。合約銷售中55%來自物業銷售，而餘下45%則來自商業物業的整體銷售。

重慶天地及武漢天地自2007年起為集團的合約銷售作出貢獻，而佛山嶺南天地及大連天地也於2010年起開始作出貢獻。以上項目的合約銷售於2011年增長145%至人民幣76.18億元，而2010年則為人民幣31.09億元。總建築面積及平均售價於2011年分別上升100%及22%。展望未來，以上項目預期會在集團業務發展中擔當更重要的角色。合約銷售已經多樣化，從上海延伸至武漢、重慶、佛山和大連四個城市。

下表為2011年及2010年按項目呈列的合約銷售分析詳情(未扣除營業稅呈列)：

項目	2011年			2010年			平均售價 增長比例 %
	合約銷售 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	合約銷售 人民幣百萬元	已售總 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米	
物業銷售：							
上海太平橋	877	5,900	148,600	407	3,600	113,100	31%
上海瑞虹新城	1,434	36,200	39,600	1,035	26,800	38,600	3%
上海創智天地 ¹	50	2,300	21,700	203	8,100	25,100	-14%
武漢天地	1,618	50,500	32,000	612	30,300	20,200	58%
重慶天地 ²	903	79,900	13,700	1,426	143,600	12,400	10%
佛山嶺南天地	479	13,200	36,300	701	38,900	18,000	102%
小計	5,361	188,000	28,500	4,384	251,300	17,400	64%
整體銷售：							
武漢天地 – A5號地塊	963	58,800	16,400	–	–	–	
上海創智天地 – C2 5-5號地塊	600	14,400	41,700	–	–	–	
重慶天地 – B12-1號， B12-3號，B12-4號地塊	3,232	233,200	13,900	–	–	–	
小計	4,795	306,400	15,600	–	–	–	
大連天地 ³	423	33,100	12,800	370	21,000	17,600	-27%
停車場及其他	88	–	–	222	–	–	
合約銷售總計	10,667	527,500	20,200	4,976	272,300	18,300	

1 上海創智天地平均價格下降是由於所售物業類型不同。2010年銷售的住宅平均售價高於2011年銷售的小面積辦公樓的平均售價。

2 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。

3 大連天地2011年的平均價格下降主要是由於2010年有更多的較高平均售價的連排別墅推出預售。

本集團的物業銷售金額增長22%至人民幣53.61億元，平均售價增長64%至每平方米人民幣28,500元。而同時來自新的收入渠道 — 商業物業整體銷售 — 的銷售金額為人民幣47.95億元。該類別銷售的平均售價為每平方米人民幣15,600元，總銷售建築面積為306,400平方米。

銷售的商業物業位於上海創智天地、武漢天地、重慶天地，這證明了物業的高品質以及集團縮短成本回收周期和加速資產週轉的決心。

2011年，本集團上海物業銷售的平均售價保持強勁。上海太平橋翠湖天地平均售價增長31%至每平方米人民幣148,600元。上海瑞虹新城第4期增長3%至每平方米人民幣39,600元。上海創智天地的平均售價的下滑是由於2011年銷售的為小面積辦公樓。重慶天地和武漢天地均步入收成期，平均售價增長率分別達10%及58%。武漢的平均售價增長較快，是由於第3期的單位面積較大、裝修較高級，而且位置優越，能飽覽長江及武漢長江二橋

的開揚江景。佛山嶺南天地的平均售價較之前於2010年推售時大幅上升，原因是今年首批推出預售的是毗鄰修復歷史建築物及商場的連排別墅，相對於2010年推出預售的是低層公寓。大連天地單位於2011年的平均售價較低，主要是由於2010年有更多的較高平均售價的連排別墅推出預售。

下表呈列2010年及2011年集團發展項目的平均售價及項目所在城市市中心的平均售價比較。

項目	瑞安房地產項目			城市平均值 ¹		
	2011年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	2010年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	2011年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	2010年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	十年平均 國內生產總 值增長比例 %	2010年 人均國內 生產總值 人均美元
上海			50,170	46,000	11.4%	11,600
– 太平橋	148,600	113,100				
– 瑞虹新城	39,600	38,600				
武漢天地	32,000	20,200	7,573	6,600	13.9%	7,300
重慶天地 ²	13,700	12,400	6,390	5,900	13.8%	3,400
佛山嶺南天地	36,300	18,000	10,060	9,900	16.2%	11,800
大連天地 ³	12,800	17,600	12,747	12,000	15.4%	10,500

1 來源：城市統計局

2 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。

3 大連天地2011年的平均價格下降主要是由於2010年有更多的較高平均售價的連排別墅推出預售。

“考慮到中國經濟強勁的增長潛力及政府對於「自主創新，產業升級」的有力支持，我們認為知識社區開發在中國進入了一個黃金期。政策及經濟層面仍面臨諸多不確定性，但我們對於創智天地及大連天地在2012年的發展持謹慎樂觀的態度。對於兩個項目而言，達成公司「三年發展計劃」中所設立的交付及財務的目標仍是首要任務。”

陳永明

執行董事 — 上海創智天地及大連天地



上表呈列集團項目及項目所在城市的平均售價。於2010年及2011年，集團各個發展項目的平均售價遠高於城市平均值，這體現了我們大型綜合發展模式「整體社區」發展概念的定價能力，同時也體現了我們土地儲備位置的優越性，以及顧客對「天地」品牌所擁有的高度忠誠度。

以下部分將詳列各項目於2011年的銷售表現及價格分析。

上海太平橋

2011年，翠湖天地嘉苑第3至8座「The Manor」住宅單位錄得合約銷售額人民幣8.77億元，總銷售建築面積為5,900平方米。「The Manor」的售價介乎2011年1月的每平方米人民幣132,000元至2011年12月的每平方米人民幣178,100元，增長35%，平均售價為每平方米人民幣148,600元，源於上海市區同級的豪華住宅單位供應稀缺。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第4期(第4號地塊)的第1及第2座於2011年4月推出預售，共售出32,000平方米，平均售價為每平方米人民幣39,900元，較之前於2010年12月推出的第5及第6座上升3%。超過90%的於2010年及2011年售出的瑞虹新城第4期單位已於2011年交付予顧客。第5期(第6號地塊)住宅總建築面積116,000平方米計劃於2012年年末開始推出部分預售。



創智天地廣場三期效果圖

上海創智天地

2011年11月7日，本公司與中國工商銀行楊浦支行簽訂出售辦公及零售物業共14,400平方米，總代價為人民幣6億元的買賣協議。辦公及零售物業的平均售價分別為每平方米人民幣37,800元及人民幣45,000元。該物業已落成，並已於2011年12月交付予客戶。出售這項資產已作為出售投資物業列賬。另外，已售出總建築面積為2,300平方米的小型辦公樓單位，總額為人民幣5,000萬元。

武漢天地

武漢天地御江苑第3期(第A11號及第A12號地塊)住宅項目於2011年的銷售情況持續暢旺。2011年錄得合約銷售

人民幣16.18億元，而平均售價上升58%至每平方米人民幣32,000元。大部分住宅單位已經售出並已於2011年交付予顧客。

為配合「三年計劃」中加速資產周轉的策略，本集團於2011年上半年與中國平安人壽保險股份有限公司(「平安」)簽訂協議以整體預售武漢天地A5號地塊辦公樓(企業中心5號)，銷售金額為人民幣9.63億元。該辦公樓為武漢的國際性甲級寫字樓，辦公樓面積59,000平方米。平安作為中國最大的知名金融機構之一，以平安的聲譽勢必會吸引更多國內優質的租戶。企業中心5號的建築工程已經完成，並已於2011年年末交付予平安。

重慶天地

雍江苑第2期及第3期已預售總建築面積78,800平方米的住宅單位，總金額達人民幣8.9億元，平均售價為每平方米人民幣13,700元。

於2011年年底，集團與數家第三方包括平安的附屬公司訂立多項協議，出售位於重慶天地總建築面積233,200平方米的多幢辦公樓，總代價為人民幣32.32億元。辦公大樓現正在發展階段，計劃於2012年至2013年陸續落成。

佛山嶺南天地

東華軒第1期連排別墅(第14號地塊)於2011年年初推出。總合約銷售金額達人民幣4.79億元，總建築面積為13,200平方米，平均售價為每平方米人民幣36,300元。該物業已經落成，並於2011年交付予顧客。

“虹橋天地在商業地產項目中獨具一格，以可持續發展為核心開發策略：建築上，將獲得中國最高的綠色建築三星標準和美國綠色建築協會的LEED金級認證；總體規劃，提倡項目內及與交通樞紐間便捷、低碳的步行體驗。虹橋天地建成後，將成為上海虹橋中央商務區核心地標，一個與交通樞紐直接相連的城市綠洲，為客戶提供全新體驗和感受。”

陳建宏

項目總監 — 虹橋天地



大連天地

黃泥川區第1期及第2期的連排別墅及高層公寓錄得合約銷售總額達人民幣4.23億元，總建築面積為33,100平方米。

轉結至2012年的已鎖定銷售收入

截至2011年12月31日，本集團未交付物業的合約銷售(包括大連聯營公司)為人民幣48.77億元(其總建築面積354,000平方米)，較2010年12月31日的人民幣32.22億元增長51%。

於2012年可供預售及銷售的住宅物業

本集團計劃於2012年推出七個項目總建築面積為654,900平方米的住宅物業，其中89%將來自武漢、重慶、佛山及大連。

下表呈列2012年可供銷售的住宅物業：

項目	2012年可供銷售及預售的物業 總建築面積 平方米	本集團 權益
上海太平橋	1,000	99.0%
上海瑞虹新城	23,400	99.0%
上海創智天地	49,300	99.0%
武漢天地	123,700	75.0%
重慶天地	213,300	79.4%
佛山嶺南天地	68,800	100.0%
小計	479,500	
大連天地 ¹	175,400	48.0%
總計	654,900	

1 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為「應佔聯營公司業績」納入本集團的綜合收益表。

“嶺南天地項目在保育與發展間找到了一個巧妙的平衡點。在改造過程中，我們不單修復了那些「舊」建築物，還保留了街巷的歷史風貌、改善了區內的居住環境、同時提升了城市的經濟效益，最重要的是延續了它們背後的故事和回憶。我們相信這些都是可持續發展不可分割的部分。”

王灝文

項目總監 — 佛山嶺南天地





重慶天地雍江翠環鳥瞰

物業投資

投資物業的租金及其他相關收入於2011年上升20%至人民幣8.49億元，主要來自509,000平方米已落成的投資物業。大連天地辦公大樓的租金收入作為應佔聯營公司業績列賬。

集團附屬公司持有的2011年新落成投資物業為總建築面積72,000平方米。這些投資物業包括位於上海創智天

地、上海瑞虹新城、重慶天地及佛山嶺南天地的辦公樓及商舖。另大連天地總建築面積113,000平方米的辦公大樓已經落成，並由集團位於大連天地的聯營公司持有。

由於大部分新完工的投資物業於2011年底落成並開始營業，預計租金收入於未來數年將會進一步提高。截至2011年12月31日，本集團投資物業組

合維持在509,000平方米，由集團附屬公司持有，而餘下的155,000平方米的總建築面積由集團聯營公司持有。已落成的總建築面積為664,000平方米，其中約54%為辦公樓面積及46%為零售物業面積。388,000平方米總建築面積或58%已落成投資物業位於上海。

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	可供出租總建築面積(平方米)				出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	服務式公寓	總計	2011年 12月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	100%	93%	100%	97.0%
上海新天地時尚	–	27,000	–	27,000	96%	89%	N/A	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	–	83,000	100%	99%	96%	99.0%
小計	81,000	81,000	5,000	167,000				
上海瑞虹新城								
第1期	–	5,000	–	5,000	100%	100%	100%	75.0%
第2期	–	28,000	–	28,000	100%	100%	100%	74.3%
第3期	–	2,000	–	2,000	39%	N/A	N/A	74.3%
第4期	–	12,000	–	12,000	N/A	N/A	N/A	74.3%
小計	–	47,000	–	47,000				
上海創智天地								
創智天地 R1 和 R2 地塊	22,000	11,000	–	33,000	75%	39%	37%	86.8%
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	–	50,000	77%	81%	83%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	–	49,000	79%	17%	N/A	86.8%
創智天地 C2 地塊	30,000	12,000	–	42,000	33%	N/A	N/A	86.8%
小計	120,000	54,000	–	174,000				
杭州西湖天地								
第1期	–	6,000	–	6,000	100%	100%	100%	100.0%
小計	–	6,000	–	6,000				
武漢天地								
武漢天地第A4-1 號地塊	–	16,000	–	16,000	98%	94%	92%	75.0%
武漢天地第A4-2 及 3 號地塊	–	30,000	–	30,000	91%	70%	60%	75.0%
小計	–	46,000	–	46,000				
重慶天地								
雍江苑第1期	–	2,000	–	2,000	100%	100%	16%	79.4%
雍江苑第2期	–	2,000	–	2,000	96%	N/A	N/A	79.4%
重慶天地第B3/01 號地塊								
– 第1期 – 高低村落	–	10,000	–	10,000	100%	98%	N/A	79.4%
– 第2期 – 主樓	–	39,000	–	39,000	59%	45%	N/A	79.4%
小計	–	53,000	–	53,000				
佛山嶺南天地								
第1 號地塊第1 期	–	16,000	–	16,000	22%	N/A	N/A	100.0%
小計	–	16,000	–	16,000				
大連天地 ¹								
軟件辦公樓	42,000	–	–	42,000	91%	65%	N/A	48.0%
安博培訓學校	113,000	–	–	113,000	100%	N/A	N/A	48.0%
小計	155,000	–	–	155,000				
可供出租總建築面積	356,000	303,000	5,000	664,000				
投資物業持有者：								
– 集團附屬公司	201,000	303,000	5,000	509,000				
– 聯營公司	155,000	–	–	155,000				
於2011年12月31日	356,000	303,000	5,000	664,000				
– 集團附屬公司	172,000	261,000	5,000	438,000				
– 聯營公司	42,000	–	–	42,000				
於2010年12月31日	214,000	261,000	5,000	480,000				

1 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的租賃收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為「應佔聯營公司業績」納入本集團的綜合收益表。

於2011年12月31日，已落成投資物業的賬面值增長16%至人民幣179.81億元，原因是2011年租金增長20%使

得現有組合的市值上升，以及新落成投資物業72,000平方米。上海項目擁有的投資物業組合佔88%，而武漢、重慶和佛山佔12%。

下表為投資物業的賬面值及公平值在年內的變化分析：

項目	總建築面積 平方米	截至2011年 12月31日 公平值 增加(減少) 人民幣百萬元	2011年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 建築面積 人民幣/平方米
以公平值計價的已落成投資性物業				
上海太平橋	162,000	553	10,220	63,100
上海瑞虹新城	35,000	11	651	18,600
上海創智天地	132,000	745	3,414	25,900
武漢天地	46,000	304	959	20,800
重慶天地	34,000	35	486	14,300
小計	409,000	1,648	15,730	38,500
以公平值計價的於2011年落成的投資性物業				
上海瑞虹新城	12,000	75	329	27,400
上海創智天地	42,000	812	1,292	30,800
佛山嶺南天地	16,000	(91)	600	37,500
重慶天地	2,000	—	30	15,000
小計	72,000	796	2,251	31,300
以公平值計價的發展中投資性物業				
上海太平橋	156,000	18	4,470	28,700
上海虹橋天地	233,000	—	3,207	13,800
重慶天地	490,000	274	1,808	3,700
佛山嶺南天地	15,000	(40)	442	29,500
小計	894,000	252	9,927	11,100
以成本計價的發展中投資性物業				
各個項目		—	8,487	
總計		2,696	36,395	



“瑞虹新城致力於打造高品質、可持續發展的綜合社區，在綠色建築、定制化住宅、房型標準化、預製件應用等方面均投入了大量資源。包括應用中水處理、建築材料再生利用等技術在內的一系列的措施不僅體現了公司及項目一貫的可持續發展、對住戶及社會負責的理念，有效地提升了項目整體品質及形象，同時，也帶來可觀的社會及經濟效益。”

王穎
項目總監 — 瑞虹新城



集辦公樓、住宅、商業多功能於一體的武漢天地

合作與夥伴

本集團將繼續物色合適的策略夥伴共同開發項目。此戰略有助本集團分享策略夥伴的專長，加快取得項目回報、分散風險和提升現金流。2011年11月，集團與三井房地產簽訂合營協議，共同發展位於佛山嶺南天地第18號地塊，總建築面積為108,000平方米。在合約之下，三井房地產將投資人民幣3.91億元以交換佛山嶺南天地第18號地塊45%的實質權益，即佛山嶺南天地總建築面積的3%。

物業發展 — 加快發展步伐

為了實現於2009年公布的「三年發展計劃」目標，本集團將繼續加速施工進度。

“商業與住宅發展實行自給自足的均衡發展，有利於超大型綜合項目長遠的持續發展。項目以平衡效益，支持國家資源節約型及環境友好型社會的建設，採用國際認可的LEED及中國綠色標準，並首次將BREEAM標準引入中國。我和我的團隊感到自豪，並將充滿動力地把武漢天地繼續保持地標的地位。”

郭慶

項目總監 — 武漢天地



下表匯總了已於2011年竣工交付及計劃於2012年竣工交付的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米
已於2011年交付							
上海瑞虹新城	63,000	—	12,000	—	75,000	32,000	107,000
上海創智天地	—	42,000	14,000	—	56,000	19,000	75,000
武漢天地	51,000	57,000	2,000	—	110,000	45,000	155,000
重慶天地	112,000	—	2,000	—	114,000	51,000	165,000
佛山嶺南天地	55,000	—	16,000	—	71,000	30,000	101,000
大連天地 ¹	46,000	113,000	—	—	159,000	4,000	163,000
總計	327,000	212,000	46,000	—	585,000	181,000	766,000
計劃於2012年交付							
上海太平橋	—	—	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000
武漢天地	66,000	—	1,000	—	67,000	18,000	85,000
重慶天地	175,000	299,000	88,000	—	562,000	202,000	764,000
佛山嶺南天地	66,000	—	43,000	45,000	154,000	68,000	222,000
大連天地 ¹	98,000	88,000	—	—	186,000	98,000	284,000
總計	405,000	387,000	133,000	78,000	1,003,000	405,000	1,408,000

1 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。



瑞虹新城 • 銘庭樣板房

土地儲備概覽

於2011年12月31日，本集團的土地儲備(包括聯營公司)為1,300萬平方米(1,110萬平方米的可供出租及可供銷售面積和190萬平方米的會所、停車位和其他設施)合共9個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連6個城市的黃金地段。



重慶天地嘉璟屋頂游泳池

於2011年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積				小計 平方米	會所/ 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米				
已落成物業：								
上海太平橋	1,000	81,000	81,000	5,000	168,000	82,000	250,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	5,000	—	47,000	—	52,000	69,000	121,000	74.3% ²
上海創智天地	—	120,000	54,000	—	174,000	105,000	279,000	86.8%
杭州西湖天地	—	—	6,000	—	6,000	—	6,000	100.0%
武漢天地	5,000	—	46,000	—	51,000	69,000	120,000	75.0%
重慶天地	23,000	—	53,000	—	76,000	90,000	166,000	79.4%
佛山嶺南天地	4,000	—	16,000	—	20,000	30,000	50,000	100.0%
大連天地	27,000	155,000	—	—	182,000	19,000	201,000	48.0% ³
小計	65,000	356,000	303,000	5,000	729,000	464,000	1,193,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	51,000	—	246,000	78,000	324,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	116,000	—	18,000	—	134,000	52,000	186,000	74.3% ²
上海創智天地	49,000	98,000	—	18,000	165,000	25,000	190,000	99.0% ⁴
虹橋天地	—	105,000	128,000	44,000	277,000	110,000	387,000	100.0%
武漢天地	120,000	—	112,000	—	232,000	31,000	263,000	75.0%
重慶天地	428,000	754,000	280,000	25,000	1,487,000	449,000	1,936,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	250,000	—	120,000	45,000	415,000	177,000	592,000	100.0%
大連天地	569,000	263,000	243,000	33,000	1,108,000	220,000	1,328,000	48.0% ³
小計	1,622,000	1,325,000	952,000	165,000	4,064,000	1,142,000	5,206,000	
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	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% ²
武漢天地	424,000	287,000	92,000	50,000	853,000	4,000	857,000	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	379,000	450,000	125,000	80,000	1,034,000	28,000	1,062,000	100.0%
大連天地	569,000	901,000	362,000	49,000	1,881,000	2,000	1,883,000	48.0% ³
小計	2,853,000	2,109,000	1,040,000	305,000	6,307,000	308,000	6,615,000	
土地儲備總建築面積	4,540,000	3,790,000	2,295,000	475,000	11,100,000	1,914,000	13,014,000	

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟本集團分別擁有97.0%和50.0%實質權益的上海新天地和116號地塊除外。

2 本集團持有上海瑞虹新城項目第1期、第167A和167B地塊75.0%權益，持有6號地塊(第5期)非零售部分99.0%權益，餘下各期持有74.3%權益。

3 大連天地擁有總建築面積340萬平方米的土地儲備。於2011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。

4 本集團分別持有上海創智天地第311號地塊99.0%權益，第12-8號地塊86.8%權益。

5 本集團持有重慶天地79.4%權益，惟第B11-1/02號地塊，本集團所持有的有效權益為59.5%。第B11-1/02號地塊將發展成為超高層辦公樓。

財務回顧

“我們密切關注市場動態，以確保在即使債務資本市場出現疲弱的情況之下，我們仍能把握融資機會。”

尹焰強
董事總經理及財務總裁



財務總裁報告

於2011年，歐美政府債臺高築產生的不明朗因素，觸發市場大幅波動，使全球市場氣氛蒙上陰影。尤其於2011年下半年，日益擴大的歐債危機對亞洲債務資本市場帶來了負面影響。

在中國方面，中央政府為控制通脹而收緊銀行信貸政策，導致銀行信貸相應緊絀，刺激市場利率上升。

本人於2011年的首要工作是在市場可接受的債務架構下，為集團維持充足的流動資金，並配合三年發展計畫

在投資方面的資金需求。整體而言，集團正以穩定步伐向前邁進，並在穩健表現及長遠規劃的基礎上，維持可持續而均衡的增長。我們優質的土地儲備及人力資源，是支撐集團發展的基石。

在此形勢下，我們成功取得共達人民幣46.17億元的銀行信貸額度，以應付上海虹橋項目這個新項目的資金需要。此外，集團於2011年獲得人民幣61.06億元的新銀行貸款。

承接2010年成功發債的經驗，集團於2011年1月新發行人民幣35.00億元的4年期合成債券。同時我們密切關注市場動態，以確保在即使債務資本市場出現疲弱的情況之下，我們仍能把握融資機會。

集團成為亞洲債務市場融資的先驅，以此為榮。於2012年1月及2月，集團分別發行2.5億新加坡元的3年期優先票據，以及4.75億美元的票據。連同分別於2010年9月發行的人民幣



佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店

27.20 億元可換股債券及於 2010 年 12 月發行的人民幣 30.00 億元票據，集團共集資人民幣 135.16 億元，從而累積了足夠的財務資源，確保有充裕的流動資金繼續推行三年發展計畫。

對於集團長期以來廣獲銀行界及投資者的支援及信任，我們珍而重之並謹致衷心謝意。

尹焯強

董事總經理及財務總裁

財務回顧

集團營業額於 2011 年升至紀錄新高，為人民幣 84.84 億元（2010 年：人民幣 48.79 億元），升幅為 74%，主要由於 2011 年確認的物業銷售有所增加。

物業銷售額增長 83% 至人民幣 75.81 億元（2010 年：人民幣 41.33 億元），原因是所有項目的平均售價均告上升，增幅介乎 31% 至 52%，加上交付的建築面積由 212,300 平方米增至 329,400 平方米。有關截至 2011 年 12 月 31 日止年度物業銷售的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「物業銷售」一節。

投資物業租金及相關收入增加 20% 至人民幣 8.49 億元（2010 年：人民幣 7.06

億元），主要由於年內有更多的投資物業落成，令可供出租面積有所增加，加上 2011 年新落成項目的一般出租率有所提高所致。

2011 年的毛利上升至人民幣 37.01 億元（2010 年：人民幣 20.10 億元），毛利率為 44%（2010 年：41%），主要是由於所有項目於 2011 年確認的平均售價均有所增加所致。

其他收入增加 8% 至人民幣 2.44 億元（2010 年：人民幣 2.26 億元），主要是由於銀行利息收入有所增加，達到人民幣 8,400 萬元（2010 年：人民幣 7,500 萬元）。



重慶天地商業集群助推城市國際化進程

銷售及市場開支上升37%至人民幣1.95億元(2010年：人民幣1.42億元)，原因是本集團的合約銷售額由2010年的人民幣46.06億元增至2011年的人民幣102.44億元(不包括聯營公司的合約銷售額)。銷售及市場開支增加，但是合約銷售金額中人民幣47.95億元為花費較少市場及推廣開支的整體銷售，因此，銷售及市場開支相對占總合約銷售金額的比例有所下降。

一般及行政開支微升13%至人民幣6.34億元(2010年：人民幣5.61億元)，原因是近年落成的投資物業增加，令經營開支上升。

經營溢利增加逾一倍至人民幣31.16億元(2010年：人民幣15.33億元)，乃由於上述各種原因所致。

由於投資物業周邊的社區漸趨成熟和完善，租金及出租率持續上升。因此，投資物業的公平值增值達到人民幣26.96億元(2010年：人民幣27.11億元)，其中人民幣16.48億元來自已落成的投資物業(2010年：人民幣11.40億元)，人民幣10.48億元來自在建或發展中的投資物業(2010年：人民幣15.71億元)。有關投資物業的詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

截至2011年12月31日止年度，出售投資物業的收益為人民幣1,700萬元(2010年：人民幣2,300萬元)，乃以出售辦公及零售物業的代價人民幣6.13億元(2010年：人民幣1.85億元)減去出售時各自的重估賬面值人民幣5.96億元(2010年：人民幣1.62億元)計算所得。

應佔聯營公司業績為人民幣1.37億元(2010年：人民幣5,800萬元)，其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣9,500萬元(2010年：人民幣9,600萬元)。

財務費用經扣除匯兌收益錄得淨收益人民幣9,400萬元(2010年：人民幣4,200萬元)，主要由於銀行及其他借貸錄得匯兌收益人民幣3.11億元(2010年：人民幣2.00億元)。隨著2010年下半年發行人民幣27.20億元的可換股債券及人民幣30.00億元的票據，以及於2011年年初發行人民幣35.00億元

的票據，利息開支增至人民幣18.00億元(2010年：人民幣8.88億元)。資本化借貸成本亦按比例增至人民幣16.08億元(2010年：人民幣7.96億元)。

稅項前溢利增加39%至人民幣60.60億元(2010年：人民幣43.67億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項增加52%至人民幣20.62億元(2010年：人民幣13.57億元)。撇除土地增值稅人民幣6.41億元(按已售出物業的增值徵稅)及其相關的企業所得稅影響人民幣1.60億元，2011年的實際稅率為26.0%(2010年：27.4%)。

2011年的本公司股東應佔溢利為人民幣34.28億元，較2010年增長22%(2010年：人民幣28.09億元)。2011年的權益回報率為14%(2010年：13%)，乃按全年股東應佔溢利除以年初股東權益計算得出。

股東應佔溢利(不包括投資物業的公平值增值)如下：

	截至12月31日止年度		變動 %
	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	
本公司股東應佔溢利	3,428	2,809	+22%
減：			
本集團投資物業的公平值增值 (扣除遞延稅項影響及非控制股東應佔溢利)	(1,761)	(1,957)	
應佔聯營公司投資物業所佔份額的公平值增值 (扣除稅務影響)	(95)	(96)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	1,572	756	+108%

每股盈利為人民幣 66 分，按截至 2011 年 12 月 31 日止年度的已發行加權平均股數約 52.12 億股計算(2010 年：人民幣 55 分，按已發行加權平均股數約 50.91 億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

2011 年 1 月，本集團發行人民幣 35.00 億元的優先票據，票據期限為四年，於 2015 年 1 月到期(「2015 年人民幣

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。

連同銀行及其他借貸，加上總值人民幣 27.20 億元、票面息率 4.5% 的可換股債券，以及總值人民幣 30.00 億元、票面息率 6.875%、於 2013 年 12 月到期的票據，本集團於 2011 年 12 月 31 日的借貸結構概述如下：

	總計 (相當於人民幣) 人民幣百萬元	在一年內 到期 人民幣百萬元	到期期限為 一年以上 但不逾兩年 人民幣百萬元	到期期限為 兩年以上 但不逾五年 人民幣百萬元	到期期限為 五年以上 人民幣百萬元
銀行借貸－人民幣	6,760	1,687	1,477	2,458	1,138
銀行借貸－港幣	9,166	6,585	2,013	568	—
其他借貸－美元	817	502	315	—	—
	16,743	8,774	3,805	3,026	1,138
可換股債券－人民幣	2,225	—	2,225	—	—
票據－人民幣	6,520	—	2,962	3,558	—
總計	25,488	8,774	8,992	6,584	1,138

本集團分別於 2012 年 1 月及 2 月發行了新加坡幣 2.50 億元、票面息率 8% 的優先票據，以及美元 4.75 億元、票面息率 9.75% 的票據。兩項票據的期限均為三年。發行票據所得款項將用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

於 2011 年 12 月 31 日，現金及銀行存款合計為人民幣 63.70 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 67.90 億元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣 25.12 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 18.85 億元)和僅能用於指定的本集團物業發展項目的受限制之銀行存款人民幣 3.35 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 2.43 億元)。

於 2011 年 12 月 31 日，本集團的負債淨額為人民幣 191.18 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 114.55 億元)，而權益總額則為人民幣 294.71 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 260.28 億元)。本集團於 2011 年 12 月 31 日的淨資產負債率(以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金(包括抵押予銀行的存款和受限制之銀行存款)兩者間的差額，除以權益總額計算)為 65% (2010 年 12 月 31 日：44%)。

抵押資產

於 2011 年 12 月 31 日，本集團已抵押合共人民幣 289.63 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 252.75 億元)的若干土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及

現金結餘，以取得借款人民幣 139.81 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 111.86 億元)。

資本及其他發展相關承擔

於 2011 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 119.67 億元(2010 年 12 月 31 日：人民幣 145.79 億元)。

未來重大投資計劃及資金來源

於 2011 年 9 月 9 日，本集團與大股東 Shui On Company Limited 之若干附屬公司簽訂買賣協議，以初始對價港幣 20.86 億元(相當於人民幣 16.94 億元)收購瑞安廣場 80% 的權益和朗廷新天地酒店 66.7% 的權益。

該些收購已於2012年3月16日完成，並且本公司以613,529,412股全新及已繳足股份予當日作為對價向賣方發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的各種規模的項目。本集團亦會進行其他計劃，包括以不同方式收購土地發展權進行物業開發項目，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以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資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款及其他貸款(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值，而於年內發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行及其他貸款。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。



俯瞰武漢天地

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率於窄幅範圍內波動，本集團認為，中短期內，人民幣相對港幣/美元升值的機會大於貶值，故本集團預期人民幣兌港幣及美元的匯率波動不應會產生重大的負面影響。

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸由最初還款期為兩年至四年不等的項目建設浮息貸款，以及最初還款期為兩年至十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2011年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團對利率波動所產生的現金流量變動進行了對沖。因此，本集團訂立了利率掉期合約，將由此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付以固定利率0.69%至3.58%計算的面值合計為港幣82.10億元的貸款的利息。

除上文所披露者外，本集團於2011年12月31日並無持有其他衍生金融工具。本集團持續密切監察所涉及的利率風險和匯率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

市場展望



重慶天地嘉璟

在全球經濟放緩、中東地緣政局動盪及中國領導層即將換屆的情況下，中國2012年的經濟政策將以「穩定」為基調。為達到防止通脹升溫並引導經濟軟著陸的雙重目標，中國決策者正在進行政策微調，並將保持警惕，一旦外圍因素如歐元區債務危機惡化，便會推出刺激增長的針對性措施。自2011年11月起，中國人民銀行已兩次主動下調銀行存款準備金率，為逐漸放寬貨幣政策定調，並向政府既定的目標項目，包括保障性住房提供所需資金。

經過一年來的緊縮措施後，中國主要城市的地價及住宅價格均已降溫，而一些地方政府亦有意對房屋

政策作出一些調整。在當地住宅市場成交量及價格經歷了較大幅度的調整後，重慶市於2011年11月宣佈首套住房按揭貸款可申領個人所得稅退稅。

然而，中央政府仍堅定不移地維持調控措施。為了促使樓價回歸「合理」水平，在短期內將不會取消限購令。雖然目前住宅市場的前景低迷，但對首次置業的房貸已經逐漸放寬，這將會吸引一些持觀望態度的買家入市。

中國經濟增長正朝內需主導及以服務業帶動的模式轉變，令商業物業市場前景看好。城市化步伐升溫、中產階層的崛起及更多現代零售商

鋪項目的興建，均會刺激消費者對商業零售及休閒消費場所的需求。此外，中國政府於2010年9月放寬對保險業的投資管制，允許保險公司以不高於10%的資產投資商辦物業，投資範圍包括購買現有物業或房地產上市公司的非控制性權益。估計中國內地保險公司的總資產值每年將增加1萬億元人民幣，從2011年的6萬億元人民幣上升至2015年的10萬億元人民幣。換而言之，中國的保險公司每年投資於房地產市場的金額可達1,000億元人民幣。這將有利於本集團透過出售部分非核心商業物業資產，套取資金用於發展長期性項目的策略。

本集團的發展項目均位於經濟前景優越的城市，包括上海、重慶、武漢、佛山及大連。在這些城市中，上海的商業地產市場已處於成熟的發展期，開發及投資前景看好。根據城市土地學會 (Urban Land Institute) 2012 亞太地區房地產新興趨勢 (Emerging Trends in Real Estate Asia Pacific 2012) 的研究結果，在亞太地區城市中，上海的房產投資及發展前景僅次於新加坡，而今年重慶亦首次被城市土地學會納入其研究範圍。在投資前景及發展前景方面，重慶表現出色，分別排名第四及第三位，成績優於北京及廣州。

2012 年 1 月，中國政府宣佈了 2015 年上海建設全球人民幣產品交易、清算及定價中心的規劃，為上海邁向國際金融中心的目標增添了強大動力。根據計劃，上海金融市場的交易額將由 2010 年的 386.2 萬億元人民幣增至 2015 年的 1,000 萬億元人民幣，與此同時，金融從業人數將由 230,000 人增至 320,000 人。該發展目標勢將刺激甲級辦公樓、優質零售及住宅物業需求的上升。2011 年，上海吸引了 48 家跨國公司於當地設立地區總部，令在上海設立總部的跨國公司增至 353 家，而 2012 年估計進駐上海的新增跨國公司約為 50 家。根據萊坊的資料，2011 年第四季，上海甲級辦公樓的租金上漲 12% 至每日每平方米 9.2 元人民幣。由於預期今年新增供應量會減少，因此 2012 年的租金可望上漲 6% 至 10%。

2011 年，作為西部主要經濟中心的重慶在五項指標 (國內生產總值、工業增加值、外商直接投資、進出口量、航空貨運量) 方面的增長均位居內地省份之首。而重慶“兩江新區”獲提升為國家級開發區，將使重慶對跨國公司更具吸引力。2011 年，重慶的外商直接投資增加 66% 至 105 億美元，同時吸引逾 200 家全球 500 強公司進駐。重慶市近日頒布對首套房貸按揭享有個人所得稅退稅的規定，將使高端住宅市場受惠，因為國內累進的所得稅結構將鼓勵高收入人士申請房貸，以享受減稅優惠。

武漢市政府 1 月份公佈了 2012 年政府工作報告，宣佈發展成為國家中心城市的計劃，區域地位將與北京、上海、天津、廣州及重慶並駕齊驅。武漢位於來往北京與香港、上海與成都、武漢與廣州高鐵網絡的交匯點，憑藉其區域性交通樞紐的優勢，應有條件成為國家級中心城市。另一方面，武漢正致力於發展金融服務、會展、水運等優勢產業，勢將帶動對辦公樓及零售物業的需求。

在廣東省方面，廣佛同城化將刺激佛山的商業及住宅物業市場的發展。根據 2011-2012 年度廣佛同城化建設工作計劃，兩地政府將於 2012 年推行 53 個合作項目，其中包括 21 個基建整合項目。展望未來，廣州及佛山的銀行客戶在兩地使用現金

提存服務時，均毋須繳費。此類金融業整合將有利於刺激零售消費，並有助佛山實現零售額在 2011 至 2015 年間達到 13% 的年均增長目標。

大連的軟件開發及服務外包產業正保持快速的發展步伐，尤其是在高科技園區。預期園區總收入將從 2011 年上升約 4 倍至 2015 年的 3,000 億元人民幣。為了加大力度吸引人才以刺激經濟增長，大連市政府對限購令作出調整，容許新引進合資格的人才購買當地住房。這項政策將有助刺激大連的自住購房需求。

我們相信，在不斷轉變的房地產市場中，本集團的綜合開發模式具有競爭優勢，有利於分散風險及提高運作的靈活性。集團在土地稀缺的城市核心進行項目開發，項目優越的位置和完善的總體規劃均可帶來較高的售價。中國新建的高鐵網絡促進了區域融合，而中產階層日益壯大，及在鼓勵家庭消費和服務業發展政策的推動下，將促使商業物業價值的提升，進而惠及本集團“天地”發展項目及交通樞紐項目。由於限購令在短期內難以取消，我們將調整商業與住宅項目現金流的貢獻比例，以實現業務的增長。



WOOD

增長不息

我們採納由美國綠色建築協會管理的世界知名環保建築評級制度——「能源與環境設計」LEED系統，並通過瑞安員工自發成立的義工組織海鷗社的慈善活動，體現我們的

社會責任



企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2011年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。公司會不時作出檢討以確保其遵守《企業管治常規守則》(「企業管治守則」) — 附載於《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」)之附錄14，及追貼該守則的最新修訂本。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

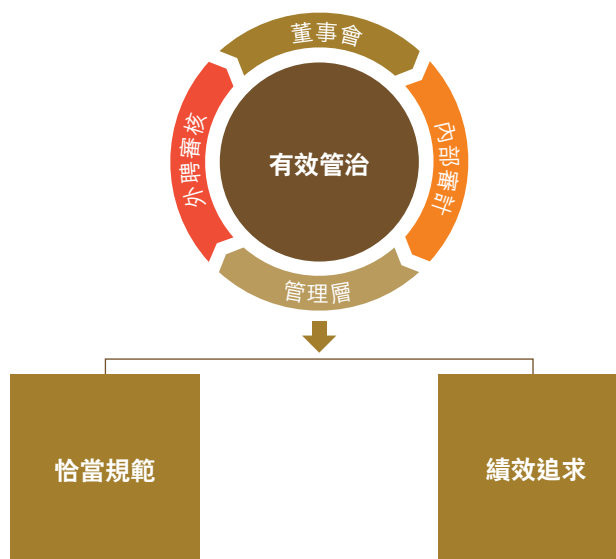
授予我們更多大型都市發展項目，例如：位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地項目。

本公司榮獲由多家組織頒發有關2011年度的企業管治及投資者關係獎項，詳情列載於本報告「所獲殊榮」一節

內。該等殊榮的獲得體現了本公司追求高管治水平的信念。

董事會藉此忠心感謝本年度辭任或退休的梁振英先生、鄭維健博士以及王克活先生於在任期間對本公司所作出的寶貴貢獻。

瑞安房地產企業管治體系



本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。

本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。除下文已闡明原因之有關2011年年初偏離「企業管治守則」的守則條文A.2.1外，於截至2011年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」(附載於「上市規則」之附錄14)的原則及遵守適用的守則條文。

於本報告發出時，公司已完成所有聯交所新修訂之「上市規則」強制要求的相關企業管治實踐，該等強制要求的最遲生效日期為2012年4月1日。公司使用標準檢測清單定期檢查及檢討是否已遵守當時適用的「企業管治守則」。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將公司日

常營運及行政事務委派予管理層處理。董事會及本公司管理層各自的職能已以書面確立及列載於一份文件內(見附件1)。董事會將每年對上述職能作出檢討。此外，董事會轄下已設立有關董事委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍載列的不同職責。

全體董事均可及時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書(該職位向公司董事會主席及行政總裁匯報)之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序

已制訂，讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

行政總裁、各董事總經理及高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

董事會的組成

為對良好企業管治作出決心，公司組織章程第97(1)條規定，除出現詳列於第135條的情況下，董事會成員大多數應為獨立非執行董事。

於截至2011年12月31日止年度，本公司董事會成員如下：

執行董事

羅康瑞先生
(董事會主席)
李進港先生
(董事總經理及行政總裁)
尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)
王克活先生
(自2011年3月16日起退休)

非執行董事

梁振英先生
(自2011年12月31日起辭任)
黃月良先生
(自2011年8月17日起獲委任)

獨立非執行董事

龐約翰爵士
鄭維健博士
(自2011年11月3日起辭任)
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫•羅傑博士
邵大衛先生

因梁振英先生須專注於2012年香港行政長官的選舉，故辭任本公司非執行董事一職。梁振英先生和鄭維健博士均確認彼等與董事會並無任何意見分歧，亦無其他有關彼等辭任的事宜而須知會本公司股東。

董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，作出的適當平衡。

目前，本公司董事會成員如下：

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)
李進港先生 (董事總經理及行政總裁、財務委員會成員)
尹焯強先生 (董事總經理及財務總裁、財務委員會成員)
非執行董事：
黃月良先生 (審核委員會成員、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、財務委員會成員)
馮國綸博士 (薪酬委員會主席、財務委員會成員)
白國禮教授 (審核委員會主席、薪酬委員會成員、提名委員會成員及財務委員會成員)
麥卡錫•羅傑博士 (審核委員會成員)
邵大衛先生

更新後的董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司與聯交所網站。

各董事簡歷詳列於第104至第109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

2011年11月3日至2011年12月31日期間，董事會半數成員為獨立非執行董事。於截至2011年12月31日止年度，除前述期間外，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。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。

確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司審核、薪酬、提名及財務委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。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。

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。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

本公司每名非執行董事均獲委以3年任期，並須每3年輪席退任一次。

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

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連。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以

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。

除本公司退休董事或董事推薦之人選外，本公司組織章程第103條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訂的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其本人按「上市規則」及有關監管規定所應負的職務及責任。

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

董事會及董事委員會會議 會議次數及董事出席次數

本公司於2011年度舉行了5次董事會全會。本公司為符合「企業管治守則」，已為2012年度制訂其董事會定期會議及委員會會議的時間表。

各董事出席董事會會議的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任期內會議次數
執行董事	
羅康瑞先生(主席)	5/5
李進港先生	5/5
尹焯強先生	5/5
王克活先生(自2011年3月16日起退休)	1/2
非執行董事	
梁振英先生(自2011年12月31日起辭任)	4/5
黃月良先生(自2011年8月17日起獲委任)	1/1
獨立非執行董事	
龐約翰爵士	3/5
鄭維健博士(自2011年11月3日起辭任)	4/4
馮國綸博士	4/5
白國禮教授	5/5
麥卡錫•羅傑博士	5/5
邵大衛先生	5/5

會議常規及程序

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

定期舉行之董事會會議通告須於會議舉行日期最少14天前送交全體董事。至於其他董事會及委員會會議，則一般須給予合理時間通知。董事會文件連同適用、完整及可靠的資料，最少於各董事會會議或委員會會議前3日送交全體董事，以便彼等及時了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

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

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於該會議舉行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2011年12月31日止年度，本公司一直遵守「企業管治守則」的守則條文，惟下列所闡明之有關2011年1月1日至2011年3月16日期間偏離之條文除外：

守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

偏離該守則條文的原因如下：

羅康瑞先生為本公司創辦人，於截至2011年3月16日，羅康瑞先生亦為本公司主席兼行政總裁。董事會認為，羅康瑞先生在本公司業務發展上獨當一面，在市場上舉足輕重，由其兼任主席及行政總裁，能為本公司提供強勢而貫徹的領導，並能在本公司邁向成熟發展階段時有效地落實業務計劃及執行決策。再者，所有重大決策均經由董事會及適當的董事委員會商議後方始作出。董事會其中包括6名獨立非執行董事組成，為其帶來獨立及不同的觀點。因此，董事會認為已具備足夠的權力平衡及保障。

在公司秘書及高級管理人員的支援下，主席負責確保董事適時獲得充分、完整及可靠的資料，並獲適當簡

介董事會會議事宜，而所有主要及合適事務亦均在同一情況下由董事會適時討論。

於2011年3月16日，本公司主席和所有董事一致同意現階段是適時把主席和行政總裁的職責及角色進行分工，以提高公司企業管治架構的有效性。

由於李進港先生從2011年3月16日起被委任為公司的行政總裁，同時羅康瑞先生繼續出任公司主席，由這時開始，本公司已完全遵守「企業管治守則」的守則條文。

主席與行政總裁的職責分工已詳載於附件2中。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及相關僱員進行證券交易的操守準則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2011年12月31日止年度內一直遵守標準守則。

為遵守「企業管治守則」的守則條文A.5.4條，本公司亦已制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而

該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事委員會

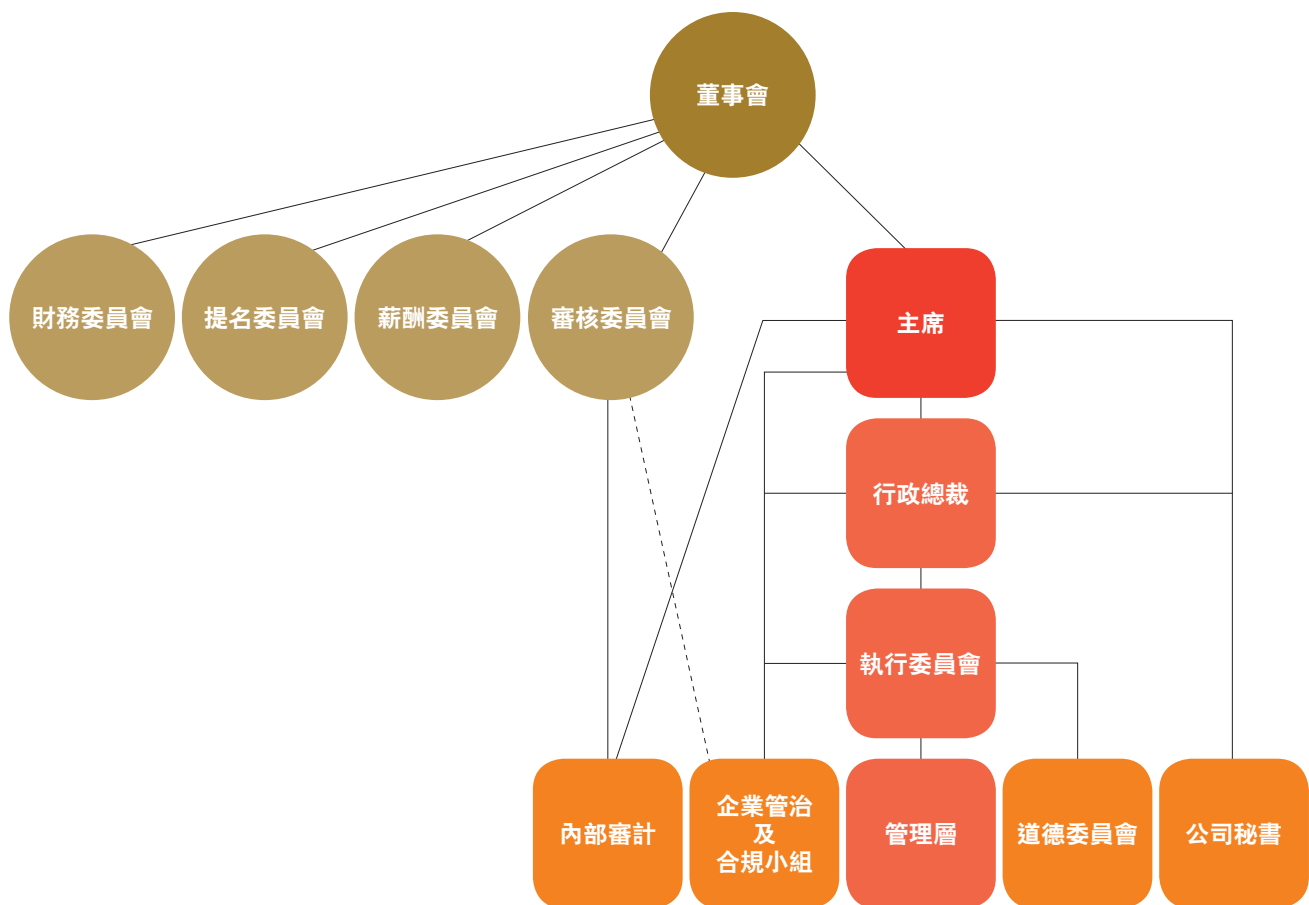
於截至2011年12月31日止年度，董事會共設有4個董事委員會，即薪酬委員會、審核委員會、提名委員會和財務委員會，以監督本公司的特定事務。

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，列載各委員會的主要職責。董事委員會的職權範圍已於2012年1月更新以符合「上市規則」和「企業管治守則」的最新修訂本。更新後的職權範圍已刊載於本公司與聯交所網站，供股東瀏覽。

除財務委員會外，各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事。各董事委員會主席及成員名單載於第200頁「公司資料」內。

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

瑞安房地產企業管治架構



薪酬委員會

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

薪酬委員會的主要職能為評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。更新後的委員會職責請參看附件3。

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

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

於截至2011年12月31日止年度，薪酬委員會共舉行1次會議，3位委員會成員均出席了該次會議。

於年內，薪酬委員會的主要工作包括檢討及評估有關公司對高級行政人員，以其績效與公司業績掛鉤的長期和短期激勵計劃的提議，以及批准執行董事的薪酬待遇。委員會亦審議為僱員、董事與顧問而設的購股權計劃，



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

以及授予執行董事、高級管理層及僱員的2010年花紅。此外，委員會亦審議了薪酬政策，並決議調整各薪金範圍的中位數，以貼近市場情況。

董事於截至2011年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註10。

審核委員會

於截至2011年12月31日止年度，審核委員會由3名成員組成。審核委員會成員如下：

白國禮教授

鄭維健博士(自2011年11月3日起辭任)

麥卡錫•羅傑博士

黃月良先生(自2011年11月3日起獲委任)

白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士為獨立非執行董事。審核委員會的主席為白國禮教授。審核委員會所有成員與公司當前的外聘核數師概無關連。

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。

- 經參考外聘核數師所進行的工作、費用及聘用條款後，檢討與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。

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

於2012年1月，審核委員會被委派協助董事會和董事會主席落實「企業管治守則」內有關企業管治的最新要求。審核委員會的職權範圍已作相應修改，更新後的職責請見附件4。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2011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2011年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議，所有3位在任的委員會成員均出席了會議。

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。所有按香港聯交所規則必須刊發的公布及通函

草稿在正式刊發前須經委員會審閱及批註。審核委員會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。審核委員會亦與管理層召開了有關融資和會計問題的研討會以提升企業管治。

提名委員會

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

提名委員會的主要職能為檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士及評核獨立非執行董事之獨立性。更新後的提名委員會職責請見附件5。

於截至2011年12月31日止年度，財務委員會共舉行4次會議，會議的出席紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任期內會議次數
羅康瑞先生(主席)	4/4
李進港先生	4/4
尹焯強先生	4/4
王克活先生(自2011年3月16日起退休)	1/2
黃月良先生(自2011年8月17日起獲委任)	0/0
龐約翰爵士	3/4
馮國綸博士	4/4
白國禮教授	4/4

提名委員會按需召開會議。於截至2011年12月31日止年度，提名委員會共舉行1次會議，3名委員會成員均出席了該次會議。與會期間，委員會成員審閱並批准有關對主席與行政總裁職責進行分工的提案；討論董事會的組成及規模；審核並同意有關新增非執行董事的提名。

財務委員會

於截至2011年12月31日止年度，財務委員會成員包括羅康瑞先生、龐約翰爵士、馮國綸博士、白國禮教授、王克活先生(自2011年3月16日起退休)、李進港先生、尹焯強先生及黃月良先生(自2011年8月17日獲委任)。龐約翰爵士、馮國綸博士和白國禮教授為獨立非執行董事。財務委員會主席為羅康瑞先生。

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。

於年內，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；評估有關融資、重大資產收購與出售、降低資產負債比率、分拆計劃等的提案，並向董事會就上述問題作出建議。

風險評估及管理 策略規劃

公司於2009年第三季度制訂了一份覆蓋2010年到2012年的三年發展計劃（三年計劃）。三年計劃加快了公司的發展，尤其是幫助公司轉變成為一個更以項目為主導及分權管理的組織。

於截至2011年12月31日止年度，相關的行政人員及管理層制訂了年內的策略行動計劃，並負責執行及監察該計劃以實現該等中期目標。本公司亦分別制定公司、項目及部門層面的平衡計分表，用以加強連繫及衡量個人績效為公司目標達成所作的貢獻。下一個三年計劃的擬定已於2011年第四季度開始。

資源規劃及成本監控

於截至2011年12月31日止年度，公司在資源規劃方面主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項

目的發展並抓住新的項目機遇。該等工作已成功完成，使公司能在混亂的市場環境和經濟出現波動情況下繼續繁榮發展。

公司持續專注於長短期的成本管理、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

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

審核委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。

內部控制

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

本公司亦致力於更新詳細的內部控制文件與評價系統以配合組織正在發生的轉變，包括涉及公司財務和營運過程及其關鍵控制和控制弱項的「內部控制系統」(INCOS) 文件，及一個為關鍵控制實施之有效性評分的系統 (Grid Rating System)。

內部審計

於年內，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。內審部與管理層維持夥伴關係，並根據風險評估法及與本公司執委會及審核委員會商議同意後制訂每半年的審計計劃。

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

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。2011年年初，公司委派40多位員工以公司道德專員的身份赴港參加香港廉政公署的相關培訓。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2011年第四季度及2012年年初，本公司已向員工舉辦了4場培訓課程。

自2011年起，於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，以及部分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

子郵件及郵箱已予設立，使任何投訴可直達審核委員會主席或道德委員會秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告會於每次審核委員會會議時提交以供審核委員會審閱。

此外，於2011年2月25日道德委員會頒布了《違規舉報政策》。該政策闡明了公司對潛在違規舉報的處理方法及流程，並避免員工或前僱員惡意濫用該舉報政策。2011年3月11日，審核委員會對該政策進行了審閱及追認。

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

反舞弊評估框架已經使用，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立

適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果將匯總後提呈審核委員會審閱。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2011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127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2011年12月31日止年度的審核服務及非審核服務已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用(港幣佰萬元)
審核服務：	5.6
非審核服務：	6.1
總計：	11.7

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》已於2012年2月刊載於本公司網站供股東瀏覽。

公司主動對股價敏感信息作出及時披露。審核委員會或董事委員會轄下的獨立小組先對關聯交易及重大交易進行審議及評估後，才提交股東大會審批及/或對公眾披露。

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。投資者通訊電子季刊為投資者提供更為及時以及與公司包括其所有項目業務發展相關的信息。2011年，公司分別在上海、武漢及重慶舉辦了多次的「投資者及分析員日」，令投資者進一步了解公司項目的開發進度以及所在城市的市場情緒。

另外，公司還經常邀請投資者和分析員參加公司特別組織的市場推廣活動，令他們了解更多公司的近況。這些自覺行動均被投資界所廣泛接受。

公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站，www.shuionland.com。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、新聞

稿和投資者通訊的免費提示電郵會自動地發送至已登記的股東和投資者。有關項目參觀和管理會議的申請表以及與投資者關係的聯絡方法亦可在公司網站內找到。

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

2011/2012 年度投資者關係重要事項

2011 年度	重要事項
一月	德意志銀行投資者會議，北京 星展銀行投資者會議，新加坡 野村證券地產公司日，香港 瑞銀大中華區投資者會議，上海
三月	2010 年度業績路演，香港，英國，阿姆斯特丹，美國
四月	2010 年度業績路綫，新加坡，北京，上海 法國巴黎銀行投資者會議，香港 星展銀行投資者會議，香港
五月	麥格理房地產峰會，悉尼 中信亞太房地產峰會，新加坡 麥格理亞洲房地產投資者會議，香港 摩根士丹利香港會議，香港 歐洲貨幣人民幣論壇，香港 投資者開放日，上海，重慶，武漢
六月	摩根大通投資者會議，北京 野村證券地產公司日，新加坡 經濟人會議，上海 虹橋天地投資者與分析員開放日，上海
八月	2011 年度中期業績路綫，香港，新加坡，歐洲
九月	法國里昂證券投資者會議，香港 瑞銀地產公司日，香港
十月	匯豐銀行亞洲房地產投資者峰會，香港 法國巴黎銀行第 18 屆中國年度投資者會議，青島 香港股票評論員參觀瑞安上海項目，上海
十一月	美銀美林投資者會議，北京 巴克萊投資者會議，新加坡 亞太投資者峰會，新加坡 法國里昂證券地產公司日，香港
十二月	蘇格蘭皇家銀行投資者會議，香港

2012 年度	重要事項
一月	法國巴黎銀行地產公司日，香港 野村證券地產公司日，香港

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

為了在股東周年大會上更好地與股東進行交流，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2011年5月19日召開的股東周年大會，大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

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

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

股東權利

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

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

投票表決結果將按照「上市規則」的規定盡快刊登公布。

所獲殊榮

截至2011年12月31日止年度內，本公司榮獲了多個獎項，範圍涉及企業管治、與股東和投資者溝通，以及投資者關係，詳細的獲獎清單參見下表。

瑞安房地產獎項

獲獎時間	獎項名稱	頒獎單位/主辦單位
有關企業管治之獎項		
2011年5月	2011中國房地產上市公司50強	中國房地產測評中心
2011年6月	亞洲最佳企業管治大獎 – 2011年度傑出表現獎	《亞洲企業管治》雜誌
2011年9月	2011中國傑出房地產商	《經濟一周》
2011年12月	2011香港公司管治卓越獎	香港上市公司商會
有關與股東及投資者溝通/投資者關係之獎項		
2011年9月	房地產發展/服務組別的印刷和制作金獎 地產組別的內頁設計金獎 房地產發展/服務組別的封面相片/設計銀獎 房地產發展/服務組別的主席報告銅獎	2011國際ARC獎項
2011年12月	年報房地產組別銀獎	2011 Galaxy大獎

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所的「企業管治守則」，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。

附件 1

董事會和管理層的職責

董事會的職責

董事會履行下列職責：

1. 釐定公司的整體策略及核准公司的年度營運預算；
2. 檢討公司所有重大政策事宜，例如派息及重大會計政策變更；
3. 監察管理層的表現，以確保業務營運有恰當的規劃、授權及實施；
4. 於年度內檢討公司內部控制系統的有效性，並覆蓋所有重要控制，包括財務、營運與合規方面的控制以及風險管理功能；
5. 依據審核委員會的建議批准公司的中期業績報告、年度業績報告以及相關賬項；
6. 核批公司所有未經授權予管理層的重大合約及交易事項，包括融資交易在內；
7. 依據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），核批與在上市規則中所界定的關連人士涉及重大利益衝突的交易事項；
8. 依據董事會所訂立之提名程序、過程及標準，適當地批准所有公司董事的委任，董事的重選建議，及批准董事會主席及各董事委員會成員的委任；
9. 考慮由薪酬委員會提交的建議：(a) 公司所有董事及高級管理人員的薪酬政策和體制；(b) 非執行董事的薪酬；
10. 按開曼群島之公司法所授予的權力，執行本公司組織章程、上市規則及香港《公司收購、合併及股份購回守則》。

管理層的職責

董事會已將公司日常營運職責授權予管理層。

附件 2

董事會主席和行政總裁的職責分工

職位	職責
董事會主席	董事會主席負責領導董事會制定公司的整體策略，對公司的重大發展作出決策並監督其實施，以確保公司為股東創造價值。他負責與公司策略夥伴建立良好關係，為公司創造業務發展的有利環境。作為董事會的領袖，董事會主席亦需評估董事會的發展需求，以提高董事會的整體績效並提升董事會各位成員和公司眾位未來領袖的知識和專長。 • 領導董事會，使其成為達世界水準的管治組織。 • 與行政總裁建立良好的工作關係，並向行政總裁提供諮詢和指導。 • 與政府高層建立並保持良好關係。 • 在需要時，與行政總裁及財務總裁共同作為公司策略及宏觀問題的發言人。 • 給予行政總裁和高級管理人員有關公司宏觀及策略方面的建議。 • 領導計劃公司三年或以上的總體規劃。 • 不擔任公司管理層職務。 • 與行政總裁合作，確保董事會投入足夠的精力建立公司的人材供應渠道。

附件2(續)

董事會主席和行政總裁的職責分工

職位	職責
行政總裁	行政總裁負責公司的業務營運。行政總裁與各位董事總經理合作，以實現公司的業務及財務目標，向董事會建議公司發展策略，確保董事會所制定的策略及政策的有效實施，包括培養優良的企業文化。 - 與董事會主席緊密合作，為公司制定周詳的發展策略，全面負責策略的執行及實施，包括參與業務開發，與策略合作夥伴談判，策略資源的分配以及收購和撤出投資事項。 - 監測外界的變化並採取糾正措施。 - 與董事會主席有效合作，即時向董事會匯報公司的進展，獲得董事會的幫助和恰當授權，確保董事會關注重大事項，並以適當形式提供重要資訊給董事會，以便董事會理解問題及提供相關意見。 - 作為公司的行政總裁，領導管理層建議和制定執行層面的策略和政策，以有效貫徹董事會的決策。 - 指導公司業務計劃的制定，確保項目/部門主管實施有效管理，並達成董事會成員制定的短期及中期目標。 - 確保公司維持財務穩健並實現財務目標，根據既定的策略和原則分配財務資源。 - 確保有效的領導力培養和繼任計劃，以便公司始終擁有高度勝任、態度積極，且忠於公司發展目標和價值觀的高級管理人員。 - 監督公司的投資者關係，制定企業溝通策略，建立政府關係，確保公司符合監管要求，為公司營造正面的企業形象和有利的營運環境作出貢獻。

附件3

薪酬委員會之職責

1. 薪酬委員會之職責將包括：
a. 就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策和結構，以及為制訂該等薪酬政策確立正規和具高透明度之程序向董事會作出建議； b. 負責決定所有執行董事及高級管理人員之具體薪酬福利，並就非執行董事之薪酬向董事會作出建議。薪酬委員會所考慮之各項因素，包括：同類公司所支付之薪金；各董事及高級管理人員所投入之時間和肩負之責任；本集團內部之薪酬水平，以及是否應該按表現釐定薪酬及福利等； c. 透過參照董事會不時通過之企業目標和目的，檢討並批准本集團之薪酬； d. 檢討並批准向各執行董事及高級管理人員支付與其損失或終止聘用或委任有關之賠償，以確保該等賠償乃根據相關合約條款而釐定，若未能根據相關合約條款釐定，賠償金額亦須公平合理，及並不會對本公司造成過重負擔； e. 檢討並批准因董事行為不當而須解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排，以確保該等賠償乃根據相關合約條款而釐定，若未能根據相關合約條款釐定，賠償金額亦須合理適當； f. 確保任何董事及其任何聯繫人不得自行釐定薪酬； g. 就根據「上市規則」條文必須經股東批准之任何董事服務合約之投票表決，向股東提供顧問意見；及 h. 檢討本集團之董事及高級管理人員報銷開支政策。
2. 根據本職權範圍履行其職責時，薪酬委員會應：
a. 就執行董事之薪酬作出建議時，徵詢董事會主席及/或行政總裁之意見； b. 提供可吸引、挽留和激勵本公司之高質素執行董事之薪酬福利，但不會支付高於達致此目標所需之薪酬福利； c. 判定本集團相對於其他公司之薪酬定位。薪酬委員會成員應掌握同類公司之薪酬水平，及應考慮其相對表現； d. 密切留意宏觀情況，包括本集團內部及外間市場之薪金和僱用條件，於釐定年度薪金調整時，尤需如此； e. 確保執行董事之整體薪酬福利中，與表現掛鈎之薪酬成分應佔重大比重，並可促使彼等之利益與股東之利益趨於一致，同時亦促使各董事為本公司投入最高質素服務；及 f. 確保本公司授予其董事或高級管理人員之認股權(如有)，乃符合「上市規則」第17章之規定(如適用)。

附件3(續)

薪酬委員會之職責

3. 在不損害上文列明之薪酬委員會職權範圍之一般性原則下，薪酬委員會將：

- a. 於適用情況下，執行本公司之認股權計劃(如有)或其他獎勵計劃(如有)，並向股東大會就授予董事及/或高級管理人員之認股權作出建議。薪酬委員會須向董事會建議授予僱員之全部認股權總數額(個別僱員所獲數額則由董事會酌情決定)，並就該等計劃之條款作出修訂(惟須符合具體計劃有關修訂之條文)；
- b. 與所有由本公司設立以惠及僱員、高級管理人員或董事之認股權計劃之受託人保持聯繫；
- c. 不時檢討各執行董事服務合約之條款；及
- d. 就編擬董事會向股東提交之薪酬報告(如有)，為董事會提供顧問意見。

(*集團指於有關時刻，瑞安房地產有限公司及其附屬公司和關聯公司。)

附件4

審核委員會之職責

審核委員會之職責將包括：

1. 與本集團核數師之關係

- a. 主要負責下列各項：就外聘核數師之委任、重新委任及罷免，向董事會作出建議；批准外聘核數師之薪酬及聘用條件；以及處理該核數師辭任或罷免所涉及之一切問題；
- b. 檢討並監察外聘核數師之獨立性及客觀性，同時根據適用準則檢討並監察審計程序之有效性；
- c. 制訂並執行聘用外聘核數師提供審計以外服務之政策，並就其認為必須採取行動或改善之一切事宜向董事會報告，同時建議可採取之步驟；
- d. 在審計工作開始前，與外聘核數師討論審計工作之性質及範圍；若涉及多於一間會計師事務所，應確保各事務所之間相互妥為協調；
- e. 與外聘核數師討論審計中期及全年賬目過程中產生之問題及保留意見，或外聘核數師冀欲討論之一切事宜(有需要時，應在高級管理人員不在場情況下進行有關討論)。

2. 審閱本集團之財務資料

- a. 監察本集團下列財務資料之完整性：財務報表、年度報告及結算表、半年度報告，及有需要編製和公布之季度報告；並覆核該等報告所載之有關財務申報之重大意見。委員會在向董事會提交有關報表及報告前，應特別針對以下事項加以審閱：
 - i. 會計政策及實務之任何變更；
 - ii. 涉及重要判斷之地方；
 - iii. 因審計而出現之重大調整；
 - iv. 企業持續經營的假設及任何保留意見；
 - v. 是否遵守會計準則；及
 - vi. 是否遵守有關財務申報的「上市規則」及其他法律規定；
- b. 就上文(2.a)項而言：
 - i. 與董事會及高級管理人員保持聯繫；
 - ii. 與本集團之核數師每年最少舉行會議兩次；及
 - iii. 考慮已在或有需要在該等財務報表、財務報告及結算表反映之一切重大或特殊項目；並須適當考慮任何本集團之合資格會計師、合規主任或核數師提出之一切事宜。

附件4(續)

審核委員會之職責

3. 監督本集團之財務申報制度及內部監控程序

- a. 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；
- b. 與高級管理人員就本集團內部監控制度有關之一切事宜進行討論，並確保高級管理人員已履行彼等在確立及維持有效內部監控制度方面之職責；
- c. 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及高級管理人員對調查結果的回應進行研究；
- d. 若公司已聘用人員負責內部審計職能，應確保內部審核人員與外聘核數師妥為協調，同時確保負責內部審核職能之人員有足夠資源，並在本集團內部有適當地位，以及檢討和監察內部審計職能之有效性；
- e. 檢討本集團之財務及會計政策和實務；
- f. 審閱外聘核數師發出之「審核情況說明書」，以及核數師就會計紀錄、財務報表或監控制度向高級管理人員提出之任何重大疑問及高級管理人員作出之回應；
- g. 確保董事會及時回應外聘核數師在「審核情況說明書」中提出之問題；
- h. 就審核委員會職權範圍列明之事宜向董事會報告；
- i. 檢討本集團僱員可以在保密情況下就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現不正常情況提出關注之安排，同時確保已設立適當安排，以就該等事宜進行公正和獨立調查，並採取適當跟進行動；
- j. 擔任監察本集團與外聘核數師關係之主要代表組織；及
- k. 考慮董事會界定之任何其他議題。

4. 企業管治職能

- a. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- b. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- c. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- d. 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- e. 檢討本公司遵守當時有效的企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

附件5

提名委員會之職責

提名委員會之職責將包括：

1. 提名委員會將每年最少一次檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬作出之變動向董事會提出建議以配合本公司之公司策略；
2. 提名委員會將物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 提名委員會將評核獨立非執行董事之獨立性；
4. 提名委員會將就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
5. 若董事會擬於股東大會上提呈決議案選任某人士為獨立非執行董事，提名委員會將於有關股東大會通告所隨附之致股東通函及/或說明函件中，列明其認為應選任該名人士之理由以及彼等認為該名人士屬獨立人士之原因；及
6. 提名委員會將於符合當時有效的企業管治守則之情況下，就履行董事會不時委任予彼等有關委任董事之職責，行使其權力、授權及酌情權。

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，致力為客戶建設可持續發展的社區，締造舒適的生活環境。

社區發展

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

人才培育 推動創業

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。

2011年，集團與復旦大學共同策劃「瑞安—復旦」青年創業課程。該課程旨在通過系統的、具針對性和時代特點的創新創業教育，在大學生的心中播下創業種子，同時匯集各方創業資源，為未來的創業者點燃創業熱情、匯聚創業能量，推動創業企業的誕生和成長。集團首批贊助人民幣300萬元，餘款人民幣360萬元將於後續兩年支付。贊助款項主要用於課程的人才引進、教學費用和課程開發等。

2011年6月，由創智天地項目贊助，並聯合上海市大學生科技創業基金會，舉辦了「2011全球創業周」中國站創智天地系列活動。該活動面向創業愛好者，旨在扶植青年創業。從國際性團隊項目的技藝切磋，到與國內外頂尖的創業家和實踐家的智慧交流，活動為創業愛好者帶來國際性的視野及豐富的創想體驗。在創智天地精心營造的創新創業氛圍下，投資者和企業齊心協力，共同推動中國創新創業的蓬勃發展。

文化交流 促進發展

促進國際多元文化交流，充分體現了集團以「文化促發展」的理念。

由集團冠名贊助的「瑞安中國高爾夫挑戰賽」於2011年10月10日—16日在國際知名球星李•維斯特伍德(Lee Westwood)、伊•保爾特(Ian Poulter)、羅裏•麥克羅伊(Rory McIlroy)及梁文沖的參與下，輾轉上海、鄭州、北京、大連、重慶、東莞



及澳門七個城市。集團希望透過此次挑戰賽在中國推廣高爾夫運動。該賽事的地點遍及大江南北，亦藉此向世界展示現代化中國的高爾夫體驗以及中國城市的澎湃動力。

集團亦第六年冠名贊助2011「瑞安•永業杯」IDSF世界大獎賽總決賽暨第八屆中國上海國際體育舞蹈公開賽，在國內推廣國際標準舞。

推廣地方傳統與文化也是集團支持文化保育的重要環節。

2011年1月，集團贊助的「雅廬•新天地」文化發展資金在上海新天地成立，旨在為近百年歷史的評彈藝術提供更廣闊的發展空間，探索扶持和發展評彈藝術的嶄新模式。

2011年10月，集團贊助「第十屆海派文化學術研討會」，該研討會是由上海研究海派文化的專家和歷史建築保護專家組成的高級論壇，以此推動海派文化的傳承與推廣。重慶天地項目承辦「新重慶 新女性 新天地」文藝晚會，彰顯新時代女性的風采，同時展現了國際化新重慶的形象。

2011年11月，重慶天地項目贊助解放碑CBD音樂會第300場慶典活動。該活動為廣大熱愛周末音樂會、文藝的歌舞團隊提供一個百姓的舞臺，讓這些文藝愛好者在真正屬於百姓的舞臺上起舞、歌唱，同時通過歌舞藝術等表演激發各界人士愛國、愛家鄉的情懷。



瑞安房地產積極推進體育精神與文化推廣，冠名贊助中國高爾夫挑戰賽

全面關愛 共築和諧

社會弱勢群體亦是集團長期以來的關懷重點，為全面構建和諧社會出一份力。

我們關注中國偏遠地區的教育條件。

2011年9月7日，新天地時尚聯合「東廣愛基金」前往四川廣安舉行了「開啓夢想新天地——東廣愛基金四川廣安慈善行動」，向四川廣安東方小學捐贈了25台電腦和300冊少兒讀物，改善了該校的教學環境，幫助廣安發展基礎教育。

2011年5月21日，武漢天地聯合武漢老外太太團W.O.W舉辦慈善午市，為愛滋家庭兒童籌款。眾多武漢新天地

商家和馬哥孛羅等五星級酒店開擺慈善大市集，當天市集銷售所得的款項全部捐贈給愛滋家庭兒童。

「2011武漢天地攜手香港保時捷車會慈善之旅」於9月30日舉行，該活動通過愛心大轉盤、愛心售賣和現場慈善拍賣等形式籌集善款。加上武漢天地項目的捐贈，此次慈善之旅共募集善款人民幣80,000元，作為「2011年瑞安房地產武漢天地助學金」，資助武漢大學信息與管理學院2011年入學的16名貧困本科生。



2011 武漢天地携手香港保时捷车友慈善之旅

武漢天地項目近年來開展一系列主題活動，全方位地為工地建築工人營造健康、安全的工作生活環境。為豐富農民工業餘文化生活，武漢天地項目舉行了三場露天電影放映活動、一場楚劇慰問演出。武漢天地項目還舉辦了送清涼活動，在炎炎夏日裏為工地施工工人贈送防暑降溫的用品，送去一份清涼和關懷。

瑞安海鷗社 行動帶來改變

2011年，由集團僱員義工組織的瑞安海鷗社步入成立的第七年，秉承「行動帶來改變」的理念，在上海、武漢、重慶、佛山、大連等多個城市，有累計近1,200人次的瑞安志願者用行動服務社會。瑞安海鷗社專注關懷貧困兒童、推廣教育及環保意識，通過組織各類活動讓有需要人士直接受惠。

上海

2011年5月及10月，瑞安志願者遠赴安徽，為安徽省太湖縣安慶市徐橋鎮桃鋪小學、好漢小學開展支教活動。他們還為學校提供資金資助，使學童能接觸到電腦等信息科技，並幫助學

校建立圖書館，彌補其教學資源的匱乏。受益學生達316人。

瑞安海鷗社亦不斷探討新的活動模式。本著長期關愛，同時融入瑞安特色的原則，瑞安海鷗社與上海市南匯周浦紫羅蘭希望小學合作開設「地產探秘」系列課程，瑞安志願者通過生動的小遊戲、案例討論和實踐活動，向學生介紹地產與環境之間的關係，傳播環境保護的理念。

2011年10月，瑞安海鷗社聯合上海、武漢、重慶、佛山項目以及豐城物業管理有限公司的員工，在上述四個城市舉行慈善步行活動。同時發動員工參與「捐贈1小時薪水」活動。最終約有700名員工參與捐贈，共籌得善款人民幣301,400.08元。所募得善款全部捐贈予中華環境保護基金會，用於開展「青藏高原地區草原生態保護項目」，為實現西藏高原生態良性循環作貢獻。



瑞安海鷗社為農村的小孩送去愛的關懷

武漢

2011年1月及8月，瑞安海鷗社聯合「馬大夫之家」兩次遠赴黃陂探望孤兒。瑞安志願者不僅與孩子們一起唱歌、跳舞、玩遊戲，還為孩子們送新年紅包、年貨、衣物和生活資助費，給他們帶來溫暖與關愛。「馬大夫之家」是一個救助中國地區孤兒、棄兒和流浪兒的跨國非牟利組織。

2011年7月，瑞安海鷗社組織御江苑業主組成合唱團，在武漢江岸區社會福利院舉行慈善音樂會，並向福利院捐贈10台32吋的彩色電視，300個保溫杯，改善福利院硬件環境。

2011年11月，瑞安海鷗社舉行「暖冬集結號」活動，鼓勵員工捐贈閑置衣物。所有募得的衣物寄往新疆維吾爾自治區和田地區策勒縣恰哈鄉恰哈小學，讓當地的孩子有足夠衣服禦寒，度過一個溫暖的冬季。

佛山

2011年1月，瑞安海鷗社與佛山市青年志願者協會及楊和鎮婦聯合作，赴佛山市高明區楊和鎮舉辦「單親母親家庭活動」。瑞安志願者與單親母親和她們的孩子們進行了親切的交流，並給她們送去了新春慰問金。

2011年9月，瑞安海鷗社為佛山市升平區敬老院舉辦中秋送暖活動，與老人們一起看粵劇、品月餅，為老人們送去節日的問候與關懷。



佛山嶺南天地「2011嶺南潮創」高校設計大賽之百人塗鴉牆活動

大連

2011年9月，瑞安海鷗社探訪慰問大連陽光溢鴻兒童村。兒童村裏的孩子均為無人監護的服刑人員子女。瑞安志願者們為孩子們送去了資助金及捐助的衣物。

度身訂造 培育僱員

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

優才發展計劃

是項優才發展計劃於2002年成立，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2011年12月31日，集團共有18人參與是項計劃，其中十人已完成培訓。

專才發展計劃

是項專才發展計劃於2009年設立，專為培育專業人才及管理人員以擔任高級的專業職位。每名專業管理人員將接受度身設計的培訓計劃。截至2011年12月，共有七名專業管理人員參與是項計劃。

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2011年招聘了四名新成員。截至2011年12月31日，集團共有九人參與是項計劃。

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，並在可能的情況下調往外間的专业機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2011年12月31日，集團共有40名專項見習員參與是項計劃。

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2011年共有45名大學生參加，其中有21名同學申請加入「綠色通道」，以獲得加快進入管理見習員/專項見習員計劃招聘流程的特權，最後13名同學成功獲得「綠色通道」。

可持續發展

作為勇於承擔社會責任的房地產開發商，集團堅信可持續發展是企業和社會長遠發展的基石。

推行可持續 成效顯著

集團於2006年頒布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。五年來，委員會定期召開會議、制定並落實了一系列可持續發展的舉措，將可持續理念由集團層面延伸至項目發展的每一個環節，以進一步提升項目所在地的環境品質，為當地居民締造更清潔、更具經濟效益及更安全的生活及工作環境。

經過五年的發展和落實執行，我們已在可持續發展方面取得令人鼓舞的成績，備受國際及國內機構讚揚。2011年7月，集團榮獲由上海市外商投資企業協會頒發的「企業社會責任最佳案例獎」，成為僅有的十家獲獎企業之一，該獎項亦是上海市外商投資企業協會在企業社會責任領域授予外資企業的最高榮譽。12月，集團繼2010年後第二次在香港非牟利環保組織——環保促進會主辦的「香港綠色企業大獎2011」

中脫穎而出，榮獲「優越環保管理獎——金獎(企業)」殊榮。「香港綠色企業大獎2011」旨在表彰對環保事業做出持續性貢獻的企業，鼓勵工商業在運作及管理上納入更多的環保理念；該評選自舉辦以來備受業內認可，今年更吸引眾多國際知名企業及政府部門參選。而集團憑藉多年來在綠色環保方面的突出表現及業績再次以銳不可擋之勢突圍而出，喜獲殊榮，進一步鞏固了集團在可持續領域的先鋒地位。

項目層面，我們將BREEAM評估體系、美國「能源與環境設計」認證、住宅性能評定技術標準、綠色建築評價標準等國內外先進環保認證及標準自總體規劃階段起就運用於所有項目，並貫穿材料採購、建築管理至物業管理的各階段。經過多年的努力和實踐，集團旗下各項目已取得非凡成績。3月，創智天地第5號、7-7號、7-9號地段獲得上海市楊浦區人民政府頒發的「上海市楊浦區節能減排示範項目」稱號；同月，重慶天地第B12-1/02號地段獲得美國綠色建築協會頒發的LEED—建築主體與外殼金級預認證。5月，武漢天地企業中心5號獲得LEED—建築

主體與外殼金級預認證；同月，創智天地項目辦公室獲得LEED－室內裝修金級認證。7月，佛山嶺南天地獲得LEED－鄰里開發第二階段金級認證（預認證）。8月，大連天地第D14號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證。9月，重慶天地第B3號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級認證。10月，武漢天地第A4號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級認證。12月，重慶天地第B12-3號地段和B12-4號地段獲得LEED－建築主體與外殼金級預認證；同月，瑞虹新城三期第4號地段繼去年獲得上海城鄉建設與交通委員會頒發的「中國綠色建築設計評價標識二星級認證」後再獲中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的「中國綠色建築設計評價標識二星級認證」，備受業內肯定。

建立量化體系 科學衡量成效

「低碳」已成為關係到人類未來的戰略選擇，集團亦深刻體會溫室氣體過量排放對全球環境帶來的影響，因此我們積極與業內溝通，整合各類行業標準，並於2011年著手建立可持續發展的量化體系，該體系通過用電量、用

水量、用煤氣量、市政供熱供冷量、室內空氣質量、滅火器/冰箱/空調等冷媒量、碳排放量、是否通過第三方綠色建築認證這八個指標來客觀衡量集團的可持續發展成效。集團亦將該量化體系推廣至上海總部辦公室、各項目辦公室及各工地辦公室，以進行可持續發展指標的量化工作，從而為制定下一步的可持續發展政策提供參考依據。

同時，集團亦積極致力於溫室氣體排放盤查與管制，希望盡最大的努力降低碳能耗，減少碳排放，為保護全球生態環境貢獻一份力量。繼2010年邀請全球公認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後，集團更考慮將碳盤查的範圍擴大，計劃於2012年對旗下所有運營中的項目進行碳盤查工作，從而更準確客觀的量化我們的可持續發展成果，並根據盤查結果來制定溫室氣體排放改善計劃及措施。

資源優化 降低消耗

充分利用資源是我們另一個實踐可持續發展的目標。我們將太陽能集熱系統、雨水回收利用系統、中央供熱供冷系統、水源熱泵、太陽能景觀照明系統及大面積的綠化牆等高新技術引入項目，節約能源的同時亦降低了消耗。例如，佛山嶺南天地運用「磁懸浮製冷機」技術，通過磁懸浮原理，有效減少了壓縮機轉軸間摩擦的影響，從而降低能耗；其次，使用該技術的壓縮機在軸承懸浮轉動時降低了潤滑油的供應使用，不僅節省了資源更進一步減少油泵的使用，降低了能耗。

我們更將先進技術融入項目，利用科技減少碳排放。例如，武漢天地第A1/2/3號地段作為中國首個應用BREEAM環保建築認證註冊項目，引入了供水泄漏探測系統、有機垃圾微生物處理機等設備，這些設備可將項目產生的有機垃圾（如食品廢棄物等）分解成二氧化碳、水蒸氣及有機肥料等，有效減少廢棄物的產生量、提高資源回收利用率。

同時，集團亦十分注重自主研發，切實研究能否使用新的施工技術來實踐綠色和可持續發展概念。2011年，我們繼續在旗下各項目中積極推廣預製件技術，更將該技術引入佛山嶺南天地，成為當地首例使用該技術的項目，佛山嶺南天地也因此獲邀參與編寫廣東省標準《裝配整體式混凝土結構技術規範》的工作。由於預製件技術的所有製件都在工廠製作完成，然後才運到施工現場直接施工安裝，其操作手法不僅節省木模版的使用，節約了木材原料，更大大減少了施工現場的環境污染；而運用預製件技術建成的房屋質量也會更有保證，接縫漏水、開裂等情況亦會大大降低。該技術已在旗下創智天地、武漢天地中運用，集團更計劃於2012年將該技術推廣至重慶天地。

此外，集團旗下上海豐誠物業管理有限公司亦不遺餘力地開展各項措施，在不影響服務標準的情況下盡量降低能耗及減少排放。首先，豐誠物業通過加強設備運行控制管理、優化設施設備的能效比，來減少資源消耗，如採用更節能的LED照明，對水泵、風機等機動設備進行潤滑和定期的大修，把老化或能效比欠佳的設備進行更新等。其次，豐誠物業通過舉辦與綠色

環保有關的活動和宣傳教育，提高員工和客戶的環保意識，呼籲更多的市民為良好環境貢獻自己的力量。通過不斷的努力，集團旗下上海太平橋、瑞虹新城和創智天地2011年的用電量較2010年節省202萬度電，共減少人民幣150萬元的電費支出。

綠色採購 履行環保

集團繼續推行綠色採購政策，要求所有供應商使用的人造板、膠粘劑、塗料都必須獲得中國環境標誌認證。同時，通過與戰略合作夥伴的溝通，集團向合作夥伴傳達了可持續發展政策並取得他們的認可及提供符合中國環境標誌認證的成品或產品中使用獲得中國環境標誌認證的原材料的承諾。例如，2011年集團分別與德曼、天山、安洋、譽豐、宏星、聖戈班等合作夥伴新簽訂或續簽訂戰略合作協議，其提供的門、地板、石膏板等所有產品都將符合中國環境標誌認證，從而有效保證室內空氣品質以及客戶的健康。「中國環境標誌認證」是目前中國最權威的環保認證，獲准使用該標誌的產品不僅品質合格，在生產、使用和處理處置過程中也更符合環境保護要求，與同類產品相比，具有低毒少害，節約資源等環境優勢。

經驗分享 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，推動社會進步。

3月，瑞虹新城舉辦「喜歡瑞虹的理由」兒童環保繪畫大賽，呼籲小朋友愛護環境並督促家長一起維護生態，節約能源，減少垃圾。同月，瑞虹新城、武漢天地及大連天地悅翠台等項目積極參與由世界自然基金會發起的全球性公益活動「地球一小時」，以實際行動宣傳可持續理念。6月，武漢天地舉辦2011世界環境日系列活動，整場活動包括環保影片欣賞、報紙時裝展示、廢舊電池有獎回收以及現場教授舊物再利用這四大環保互動項目，吸引了大批市民的參與。同月，集團舉辦「瑞安房地產2011年合作夥伴研討會」，以「加強合作雙贏，提升產品質量」為主題，與各合作夥伴進行分享與探討；集團更於會上向合作夥伴講解了「第三方質量檢查情況」及「戰略合作調查問卷回饋情況」，並隆重推出集團為加強合作夥伴關係而實行的「質量獎勵計劃」，以實際行動推行



2011 地球一小時活動



2011 地球一小時 — 亮出我們的環保承諾

可持續。集團亦於當月贊助由香港明建會主辦的“International Construction Conference and Construction Services Exhibition-Caring Construction, Collaborative Contracting”，並在會上發表了主題演講，積極推廣可持續發展。7月，瑞虹新城舉行了「夏日繽紛樂園 — 環保手工DIY」活動，借助手工活動向小區居民推廣可持續環保理念。同月，重慶天地「SO可持續發展與海洋生態展廳」正式對外開放，該展廳運用了大量的場景、圖片、環保材料、趣味遊戲和互動體驗等形式，為公眾清晰地展現出與都市人息息相

關的可持續發展生活的全景脈絡，以提高公眾環保意識；該展廳亦是重慶目前唯一一處將可持續發展及海洋生態保護相結合的公益展廳。11月，重慶天地為第八屆中國（重慶）國際園林博覽會贊助人民幣100萬元並負責設計修建其中的「重慶市市長國際顧問林」，以實際行動支持可持續發展。

全民投入 熱情參與

集團深信可持續發展離不開全體管理層和員工的共同努力，我們在公司內部積極開展「綠色辦公室」活動，舉辦包括植樹活動、調高溫度、便裝上

班、素食製作、綠色知識競賽等一系列活動，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，這些活動獲得了員工們的積極響應。

同時，集團亦主動為員工開設有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，集團於年內分別舉辦QS新型環保材料分享會和變風量VAV空調系統分享會，為同事們介紹最新的環保技術。此外，集團還邀請知名設計公司為內部所有設計部門介紹目前國際及國內建築設計領域在可持續發展方面的趨勢及要求。

可持續發展措施

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場 26樓	獲得 LEED – 室內裝修銀級認證	二氧化碳感應器改善室內空氣品質；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置。
2. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場 25樓	獲得 LEED – 室內裝修銀級認證	
3. 創智天地項目辦公室	獲得 LEED – 室內裝修金級認證	
項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢	獲得 LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（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	獲得 LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（預認證）	
3. 大連	黃泥川已註冊 LEED – 鄰里開發評級系統	
4. 佛山	獲得 LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（預認證）	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。
5. 瑞虹新城	已註冊 LEED – 鄰里開發評級系統	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；進行屋頂綠化和墙体綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地第 A4 號地段，武漢（娛樂及零售）	獲得 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 號地段，武漢（辦公）	獲得 LEED – 建築主體與外殼金級預認證	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 號地段，武漢（辦公、酒店及商業）	裙房商業已註冊 BREEAM – “Very Good” 認證	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. 重慶天地第 B3 號地段，重慶（娛樂及零售）	獲得 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。

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
5. 重慶天地第B11號地段， 重慶(辦公、酒店及零售)	獲得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%。
6. 重慶天地第B12號地段， 重慶(辦公及商業)	獲得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	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。
7. 重慶天地第B13號地段， 重慶(辦公及商業)	以取得LEED – 建築主體與外殼金級認證為目標	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。
8. 太平橋第126/127號地段， 上海(辦公及零售)	獲得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
9. 瑞虹新城第4號地段， 上海(住宅及零售)	獲得中國綠色建築設計評價標識二星級，並已獲得上海市住宅節能示範項目的政府補貼	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。
10. 瑞虹新城第6號地段， 上海(住宅及零售)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	外牆保溫；雨水回收及循環利用；太陽能景觀照明系統；節水景觀噴灌系統；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。
11. 瑞虹新城第3號地段， 上海(商業)	已註冊LEED – 建築主體與外殼金級認證， 並以取得中國綠色建築設計評價標識一星級為目標	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。
12. 瑞虹新城第10號地段； 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。
13. 創智天地創智廣場2期， 上海(辦公)	獲得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。
14. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地段，上海(辦公)	獲得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。
15. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號地段，上海 (辦公及住宅)	獲得中國綠色建築設計評價標識二星級	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。
16. 大連天地第D22號地段 金楊樓及金楓樓， 大連	獲得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；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。
17. 大連天地第D14號地段， 大連	獲得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。
18. 虹橋天地第D17號地段， 上海(辦公、酒店及商業)	已註冊LEED – 建築主體與外殼金級預認證；並以辦公、零售取得中國綠色建築設計評價標識三星級、酒店取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	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；自然彩光；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。
19. 虹橋天地第D19號地段， 上海(辦公、商業及展覽)	已註冊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為目標	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；自然彩光；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。
20. 佛山嶺南天地第4號地段， 佛山(住宅及商業)	獲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；自然彩光；雨水/中水回收及循環利用；節水灌溉。

董事及 高級管理人員履歷

董事會

執行董事

羅康瑞先生，金紫荊星章，太平紳士

現年63歲，自2004年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（「瑞安建業」）主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生榮膺安永企業家獎「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。

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

李進港先生

現年50歲，為本公司董事總經理及行政總裁。李先生於1986年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過17年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有11年工作經驗。除負責本公司日常營運及管理外，李先生亦負責推行本公司的三年計劃。李先生持有香港城市大學建造管理碩士學位及英格蘭Reading University工料測量學士學位。李先生現為英國Royal Institution of Chartered Surveyors及香港測量師學會會員。



羅康瑞先生



李進港先生



尹焯強先生

尹焯強先生

現年53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。

非執行董事

黃月良先生

現年63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，以及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。



黃月良先生

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年70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。彼現為Xstrata plc主席、A. P. Moller Maersk非執行董事，以及Northern Trust Corporation顧問董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員、清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員及三菱商事株式會社國際顧問委員會委員。

馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士

現年63歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的執行副主席，並曾擔任主



龐約翰爵士

要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作香港委員會主席。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事及為Singapore Airlines Limited之獨立董事。彼亦為其他利豐集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事。他是經綸國際經濟研究院董事，經綸國際經濟研究院為獨立非營利智庫，從亞洲的觀點探討及發布有關全球事宜的創新思維與商務有關的研究。



馮國綸博士

白國禮教授

現年60歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學會計系電訊盈科講座教授。彼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及華盛頓大學教授、香港大學院長及香港科技大學副院長，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——葉謀遵講座教授。白國禮教授亦於Columbia Business School(紐約)、London Business School(倫敦)及復旦大學(上海)任教。白國禮教授為美國會計學會、美國執業會計師公會、香港工商專業聯會、香港會計師公會及香港董事學會會員。白國禮教授於1984年初次踏足中國並於1996年以香港為家。彼於金融會計、經濟預測、價值



白國禮教授

創造、估價、企業管治及績效標準範疇有領導地位。他的研究報告不時於國際頂尖學術及金融期刊刊登，包括經濟學人、南華早報及華爾街日報。白國禮教授亦為金蝶國際軟件集團有限公司獨立非執行董事及華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫・羅傑博士

現年63歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering 主要人員。彼曾為Exponent, Inc. (NASDAQ代號「EXPO」) 榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc. 的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc. 的業務推廣至中國。麥



麥卡錫・羅傑博士

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。他曾為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。彼現時效力麥歇根州大學機械工程系的外部顧問委員會，並於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。彼現時為US National Academies Panel on Air and Ground Vehicle Technology的會員。



邵大衛先生

邵大衛先生

現年65歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。邵先生於1998年6月獲滙豐集團委任為HSBC Holdings plc董事會的顧問，此委派以倫敦為基地。邵先生亦取得英格蘭、威爾斯與香港的律師資格。彼自1973年起至1998年止期間為諾頓羅氏合夥人，並在香港工作約20年。邵先生持有劍橋大學法律學位。彼亦為HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA、HSBC Private Bank (Suisse) SA及HSBC Bank Bermuda Limited的非執行董事(均為滙豐集團旗下公司)。彼亦為九龍建業有限公司的獨立非執行董事。

高級管理人員

鄧嘉華先生

現年52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26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56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。彼負責大連天地項目及上海創智天地項目，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52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、新產品開發和產品標準化，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、美國建築師協會聯席會員、美國規劃師協會會員及Urban Land Institute(「ULI」)會員。另外彼還擔任ULI卓越獎項評審委員會評審。

黃金綸先生

現年48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20年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港數家藍籌公司的法律部門任職。

陳建宏先生

現年37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，以及上海市青年企業家協會會員。

王穎女士

現年37歲，現為瑞虹新城項目總監。彼負責上海瑞虹新城項目之各方面的事務。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17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37歲，現為武漢項目之項目總監。負責武漢天地項目各方面的事務。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾14年工作經驗。除武漢天地項目外，郭先生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。

王灝文先生

現年56歲，現為佛山項目之項目總監。負責位於廣東省佛山市大型城市改造項目各方面的事務。王先生初於1978年加入本集團，於1994年離開並於2008年再加入。王先生於中國及香港房地產發展及建築行業擁有逾30年工作經驗。王先生持有加拿大多倫多大學應用科學學士學位。

裴性培先生

現年49歲，現為重慶項目及武漢項目之商業總監，負責重慶項目及武漢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23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。

董事會報告

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

主要業務

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

業績及撥備

本集團截至2011年12月31日止年度的業績載於第128頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.5仙已於2011年10月18日向股東派發。

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

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

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

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2011年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

於2011年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣110.29億元(2010年：人民幣112.00億元)。

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

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

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

董事於股份的權益

於2011年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

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

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份由 Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)及 New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有1,411,712,352股股份、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。SOCL由 Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為 Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。
- (3) Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而 HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括本公司年結後，於2012年3月16日發行的613,529,412股股份之瑞安投資權益，而根據富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、Cassidy Enterprises Corp.(瑞安投資的間接全資附屬公司)及瑞安投資於2011年9月9日訂立的協議，該等股份將於該等交易(包括買賣 Rimmer Investments Limited的全部已發行股本及妙園投資有限公司全部已發行股本中的66.7%)完成後由本公司作為初始對價發行(「該等交易」)。該等交易的詳情載於本公司於2011年10月6日刊發的通函內。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及946,218份購股權的權益。
- (5) 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。
- (6) 鑒於 Chester International Cayman Limited(「Chester International」)(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等股份的權益。
- (6) 該等百分比乃根據2011年12月31日的已發行股份總數(即5,211,587,981股股份)計算。

(b) 於本公司債券的權益

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

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

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

除上文所披露者外，於2011年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部分)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於2011年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

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

附註：

- (1) 於該等股份中，3,268,130,327股股份包含：1,333,430股股份為羅太太實益持有，而3,266,796,897股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該3,266,796,897股股份的權益。
- (2) 於該等股份之好倉中，3,266,796,897股股份由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資及NRI持有的1,411,712,352股股份、1,717,614,889股股份及137,469,656股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生為該全權信託的受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。瑞安投資持有的1,717,614,889股股份包括本公司年結後，於2012年3月16日發行的613,529,412股股份之瑞安投資權益，而根據富明集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、Cassidy Enterprises Corp.(瑞安投資的間接全資附屬公司)及瑞安投資於2011年9月9日訂立的協議，該等股份將於該等交易(包括買賣Rimmer Investments Limited的全部已發行股本及妙園投資有限公司全部已發行股本中的66.7%)完成後由本公司作為初始對價發行(「該等交易」)，該等交易的詳情載於本公司於2011年10月6日刊發的通函內。
- (3) 鑒於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。Chester International為瑞安投資的直接全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太、匯豐信託、Bosrich及SOCL各自被視為擁有該等股份的權益。
- (4) (L)代表好倉而(S)代表淡倉。
- (5) 該權益由渣打銀行(由Standard Chartered Holdings Limited全資擁有)所持有，而由渣打集團有限公司最終擁有。渣打銀行擁有276,550,853股股份之好倉，以及283,182,711股股份之淡倉(當中包括283,182,711股股份的淡倉，及55,391,122股好倉乃來自股票衍生工具中的權益)。
- (6) 該等百分比乃根據2011年12月31日的已發行股份總數(即5,211,587,981股股份)計算。

除上文所披露者外，於2011年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。

購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註37。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者 姓名或類別	授出日期	每股 行使價 港幣	於2011年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2011年 12月31日	購股權的可行使期限
董事								
李進港先生	2007年6月20日	7.00	3,520,407	—	—	(51,021)	3,469,386	2009年6月20日 – 2016年6月19日
	2008年6月2日	7.34	671,466	—	—	(9,732)	661,734	2010年6月2日 – 2017年6月1日
龐約翰爵士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
白國禮教授	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
麥卡錫·羅傑博士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
邵大衛先生	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
王克活先生(附註1)	2007年6月20日	7.00	5,428,570	—	—	(5,428,570)	—	2007年6月20日 – 2011年9月30日
梁振英先生(附註2)	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
鄭維健博士(附註2)	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
小計			12,620,443	—	—	(5,489,323)	7,131,120	
顧問								
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	1,000,000	—	—	—	1,000,000	2007年6月20日 – 2016年6月19日
梁國輝博士	2007年6月20日	7.00	500,000	—	—	—	500,000	2007年6月20日 – 2012年6月19日
小計			1,500,000	—	—	—	1,500,000	
僱員(總和)	2007年6月20日	7.00	77,941,915	—	—	(13,735,888)	64,206,027	2009年6月20日 – 2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	1,109,933	—	—	(301,302)	808,631	2009年8月1日 – 2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	2,066,456	—	—	(386,734)	1,679,722	2009年10月2日 – 2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	724,550	—	—	(226,695)	497,855	2009年11月1日 – 2016年10月31日
	2007年12月3日	9.88	580,866	—	—	(464,710)	116,156	2009年12月3日 – 2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	3,178,009	—	—	(329,607)	2,848,402	2010年1月2日 – 2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	1,444,882	—	—	(174,890)	1,269,992	2010年2月1日 – 2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	633,008	—	—	(142,627)	490,381	2010年3月3日 – 2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	5,421,932	—	—	(981,278)	4,440,654	2010年5月2日 – 2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	12,994,246	—	—	(3,085,401)	9,908,845	2010年6月2日 – 2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	947,231	—	—	(250,694)	696,537	2010年7月2日 – 2017年7月1日
	2009年9月4日	4.90	20,989,141	—	—	(3,878,712)	17,110,429	2010年11月3日 – 2017年11月2日
小計			128,032,169	—	—	(23,958,538)	104,073,631	
總計			142,152,612	—	—	(29,447,861)	112,704,751	

附註：

- 王克活先生已辭去本公司執行董事一職，自2011年3月16日起生效。其購股權已於2011年10月1日失效。
- 鄭維健博士已於2011年11月3日辭去本公司獨立非執行董事一職及梁振英先生已於2011年12月31日辭去本公司非執行董事一職。根據購股權計劃，其購股權將於2012年6月20日失效。
- 購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓動，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本的10%或本公司不時的已發行股本的30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2011年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

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

(vii) 認購價

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

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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

購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回股份

截至2011年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第78至第93頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於綜合財務報表附註41披露的若干有關連人士交易亦構成本公司的不豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列交易為由本公司與其附屬公司在回顧年度的關連交易，其中部份仍在進行。

(1) 上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「SYKIZ」)向上海楊浦中央社區發展有限公司(「KIC」)提供項目管理服務

根據本集團與SYKIZ訂立，於2003年8月26日開始生效的一份協議，SYKIZ向KIC(本公司的附屬公司)提供諮詢服務，包括協助取得相關的監管及政府批文及許可證，以及為上海創智天地物業發展項目(「上海創智天地項目」)進行市場推廣活動及處理行政事務。

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

KIC就諮詢服務而應付予SYKIZ的服務費用總額定為KIC就上海創智天地項目所涉及的建築成本的0.9%。本公司董事認為，諮詢服務協議乃按正常商業條款訂立。

本集團預期，截至2011年12月31日止年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的年度金額上限，不會超過人民幣900萬元。

於回顧年度，KIC就諮詢服務已付及/或應付予SYKIZ的金額為人民幣110萬元。於截至2011年12月31日止年度的相關年度上限並未於2011年12月31日屆滿時獲續期。

(2) 本集團向 SOCL 之附屬公司租用物業

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

在上海，本集團與上海九海利盟房地產有限公司(於 2011 年 12 月 31 日，SOCL 間接擁有其 80% 權益的附屬公司)訂立了物業租賃協議，以市值租金租用瑞安廣場多個單位作辦公室用途。在香港，本公司一家附屬公司與 Shui On Centre Company Limited 及瑞安投資(均由 SOCL 全資擁有)就瑞安中心多個單位以當時市值租金訂立了物業租賃及特許協議。該等物業用作辦公室。

本公司於 2006 年 5 月 30 日與 SOCL 訂立一份框架租賃協議，該協議其後按 2007 年 9 月 4 日訂立的補充協議延期至 2009 年 12 月 31 日，及按 2010 年 1 月 15 日訂立的第二補充協議進一步延期至 2012 年 12 月 31 日。

本集團將截至 2012 年 12 月 31 日止兩個年度本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額分別定為人民幣 3,900 萬元及人民幣 4,100 萬元。另外，本公司預期，截至 2012 年 12 月 31 日止兩個年度，本集團租用香港物業應付予瑞安集團的年度總額將分別不會超過港幣 400 萬元及港幣 420 萬元。

於回顧年度，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議就租用及/或為上海物業及香港物業取得許可已付及/或應付予瑞安集團的金額分別為人民幣 2,770 萬元及港幣 260 萬元。

(3) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)向本集團提供建築服務

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

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

根據建築服務框架協議，就超過人民幣 1 百萬元的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣 1 百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣 1 百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並經參考當時市價。

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

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

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

於2008年4月28日，本公司的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司(「晴盛」)、億達集團有限公司(「億達」)及其他數間大連集團旗下境內公司訂立一項管理服務協議，據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達同意向大連集團提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期三年。於2010年12月28日，上海瑞安房地產發展、晴盛、億達及大連集團旗下境內公司訂立續訂管理服務協議，將年期延長三年至2013年12月31日(「續訂管理服務協議」)。

大連集團由本集團、瑞安建業(本公司關連人士)及億達分別實際持有48%、22%及30%的權益，因此根據上市規則，大連集團乃本公司的關連人士。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為本公司的附屬公司，而晴盛及億達則因身為富岸的主要股東而成為本公司的關連人士。

根據續訂管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達有權各自分別按大連項目年度總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例向大連集團就提供管理服務收取年度管理服務費用。

大連集團於截至2011年12月31日止年度已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用的年度上限每年分別不能超過人民幣2,500萬元、人民幣3,700萬元及人民幣2,500萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用分別為人民幣1,900萬元、人民幣2,850萬元及人民幣1,900萬元。

(5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(本集團的一間附屬公司)的主要股東，因此根據上市規則，億達集團為本公司的關連人士。

大連集團於截至2012年12月31日止兩個年度各自已付或應付予億達的費用的年度上限均不能超過人民幣10億元。

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

(6) 就大連天地提供擔保及反彌償保證

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

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

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

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

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

(7) 使用由SOCL附屬公司擁有的飛機

於2009年9月4日，本公司與廣傑投資有限公司（「廣傑」）訂立該協議，據此，本集團可使用廣傑擁有之飛機作本集團商務用途為本集團接載旅客。由於廣傑為SOCL的附屬公司，根據上市規則，該協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

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

預期本集團截至2013年12月31日止三個年度根據該協議應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用最高分別為人民幣1,940萬元、人民幣2,020萬元及人民幣2,110萬元。

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

(8) 有關重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶天地」)若干項目的持續關連交易

於2009年9月25日，SODH、永頤豐置業有限公司(「永頤豐」)及重慶天地訂立項目服務框架協議(「CQ(NA)協議」)，據此，重慶天地可不時與本集團及/或永頤豐及其聯繫人(「永頤豐集團」)分別按CQ(NA)協議項下之條款簽訂獨立服務合約，為重慶天地物業發展項目(不包括超高層項目)提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2011年12月31日。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永頤豐及永頤豐集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由重慶天地就CQ(NA)協議應付予永頤豐集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

於截至2011年12月31日止年度，重慶天地根據CQ(NA)協議應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限將不超過人民幣990萬元。

根據CQ(NA)協議，於回顧年度，重慶天地向永頤豐集團已付及/或應付的項目服務費用為人民幣900萬元。於截至2011年12月31日止年度，CQ(NA)協議項下相關年度上限並未於2011年12月31日屆滿時獲償期。

(9) 有關重慶天地之超高層項目的持續關連交易

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

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永頤豐及永頤豐集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由重慶天地就CQ(SHR)協議應付予永頤豐集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

於截至2013年12月31日止三個年度，重慶天地根據CQ(SHR)協議應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限將分別不超過人民幣1,572萬元、人民幣2,014萬元及人民幣2,188萬元。

於回顧年度，重慶天地於項目服務框架協議項下尚未向永頤豐集團支付或產生任何服務費用。

(10) 有關上海瑞虹新城有限公司(「瑞虹新城」)項目的持續關連交易

於2009年10月27日，SODH、永頤豐及瑞虹新城訂立項目服務框架協議，據此，瑞虹新城可不時與本集團及/或永頤豐集團分別按項目服務框架協議項下之條款及條件簽訂獨立服務合約，為瑞虹新城物業發展項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於2011年12月31日。

根據上市規則第14A.11(4)(c)條，永頤豐的最終控股股東為羅先生的聯繫人，所以是本公司關連人士之聯繫人。因此，永頤豐及永頤豐集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由瑞虹新城按項目服務框架協議應付予永頤豐集團的服務費用構成本公司一項持續關連交易。

於截至2011年12月31日止年度，瑞虹新城應付予永頤豐集團的服務費用的年度上限不超過人民幣800萬元。

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

(11) 收購上海瑞虹新城項目六號地塊非零售部分之24.75%實益權益

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

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

(12) 上海瑞安房地產發展向上海禮興酒店有限公司(「禮興」)提供服務

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

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

於截至2012年12月31日止兩個年度，禮興應付予上海瑞安房地產發展的服務費用的年度上限須分別不超過人民幣1,000萬元及人民幣500萬元。

於回顧年度，禮興向本集團已付及/或應付的服務費用為人民幣1,000萬元。

(13) 就88天地項目與朗庭酒店集團進行持續交易

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

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

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

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

於回顧年度，本集團向朗庭酒店集團已付及/或應付的服務費用為人民幣20萬元。

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

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

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

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

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

- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議之條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(1)項至第(5)項、第(7)至第(10)項及第(12)至第(13)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事服務合約

在股東周年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立於一年內須支付賠償(法定賠償除外)方可終止的服務合約。

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註41所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

於2011年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司之名稱	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司業務資料	董事於該公司的權益性質
羅先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2011年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

除以上所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有利益。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於 2006 年 11 月 28 日，本公司訂立一份擔保書（「擔保書」），為其附屬公司重慶天地人民幣 3 億元的貸款作保證。該貸款由香港上海匯豐銀行有限公司上海分行提供，隨後該貸款合同項下的權利和義務已轉移及轉讓予匯豐銀行（中國）有限公司重慶分行（「重慶匯豐銀行貸款」）。擔保書規定羅先生（本公司董事）須繼續為本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶天地的權益。

於 2009 年 12 月 16 日，SODH（為本公司的直屬附屬公司）作為借款人、本公司作為保證人、原貸款人作為貸款人，以及法國巴黎銀行香港分行作為協調安排行及代理行訂立一項有關港幣 10 億元之三年期貸款（「法國巴黎銀行貸款」）的融資協議。該融資協議規定羅先生及其家族（「羅氏家族」）於融資協議期間內為本公司單一最大股東及須持續持有本公司不少於 35% 直接或間接的法定及實益權益。

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

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

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

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

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

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

如沒有履行上述責任，則構成重慶匯豐銀行貸款、法國巴黎銀行貸款、2013票據及2015票據的失責行為，並可能會觸發本集團對於截至2011年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣109.48億元。

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

2015 SODS契約規定，於控制權出現變動時，本公司、SODH或Shui On Development (Singapore)將會提出要約按相等於其本金額之101%，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015 SODS票據。

2015 SODS契約項下之控制權變動包括(其中包括)因下列任何一項而引致之任何交易：(1)本公司或SODH與其他個人或實體兼併、合併或整合或併入其他個人或實體，或其他個人或實體與本公司或SODH兼併或合併或併入本公司或SODH，或向其他個人或實體出售本公司或SODH全部或大部份資產；或(2)羅先生、與羅先生共同控制之任何其他人士及由上述人士擁有80%權益之任何人士(統稱為「2015 SODS契約特許持有人」)成為本公司或SODH具投票權股份中總投票權少於35%的實益擁有人；或(3)任何人士或集團(定義見2015 SODS契約)(2015 SODS契約特許持有人除外)成為較2015 SODS契約特許持有人實益持有本公司或SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人；或(4)採納有關本公司或SODH清算或解散的一項計劃。

於截至2011年12月31日止年度後，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH於2012年2月22日發行的4.75億美元9.75% 2015年到期的優先票據(「2015 SODH票據」)訂立書面協議(「2015 SODH契約」)，2015 SODH票據已據此予以發行。

2015 SODH契約規定，於控制權出現變動時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額之101%，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2015 SODH票據。

2015 SODH契約項下之控制權變動包括(其中包括)因下列任何一項而引致之任何交易：(1)本公司或SODH與其他個人或實體兼併、合併或整合或併入其他個人或實體，或其他個人或實體與本公司或SODH兼併或合併或併入本公司或SODH，或向其他個人或實體出售本公司或SODH全部或大部份資產；或(2)羅先生、與羅先生共同控制之任何其他人士及由上述人士擁有80%權益之任何人士(統稱為「2015 SODH契約特許持有人」)成為本公司或SODH具投票權股份中總投票權少於35%的實益擁有人；或(3)任何人士或集團(定義見2015 SODH契約)(2015 SODH契約特許持有人除外)成為較2015 SODH契約特許持有人實益持有本公司或SODH具投票權股份為多的投票權的實益擁有人；或(4)採納有關本公司或SODH清算或解散的一項計劃。

董事會報告

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註 34。

優先購股權

本公司的章程細則或開曼群島的法律並無就本公司於發售新股時向現有股東優先按比例發售作出任何規定。

足夠公眾持股量

於截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣 1,400 萬元（2010 年：人民幣 1,200 萬元）。

主要客戶及供應商

年內，本集團的前五大客戶佔本集團銷售額少於 30%。截至 2011 年 12 月 31 日止年度，本集團單一最大承建商 — SOC 應記款項佔本集團建築服務總額約 16%。與 SOC 的交易詳情，載於第 117 頁的「關連交易」第 (3) 點「瑞安建業向本集團提供建築服務」中。前五大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約 38%。除給予 SOC 的建築款項外，董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過 5% 的股東概無於本公司五大承建商中擁有權益。

核數師

續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

承董事會命

羅康瑞

主席

2012 年 3 月 21 日



致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第128至198頁瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2011年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2011年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年3月21日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		8,484	4,879
– 應佔聯營公司		179	–
		8,663	4,879
本集團營業額	5	8,484	4,879
銷售成本		(4,783)	(2,869)
毛利		3,701	2,010
其他收入	6	244	226
銷售及市場開支		(195)	(142)
一般及行政開支		(634)	(561)
經營溢利	7	3,116	1,533
投資物業的公平值增值	13	2,696	2,711
出售投資物業的收益		17	23
應佔聯營公司業績	17	137	58
財務費用，經扣除匯兌收益	8	94	42
稅項前溢利		6,060	4,367
稅項	9	(2,062)	(1,357)
年度溢利		3,998	3,010
以下應佔：			
本公司股東		3,428	2,809
非控制股東權益		570	201
		3,998	3,010
每股盈利	12		
– 基本		人民幣 66 分	人民幣 55 分
– 攤薄		人民幣 58 分	人民幣 53 分

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
年度溢利		3,998	3,010
其他全面收入(開支)			
換算海外業務產生的匯兌差額		5	(4)
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	32	68	(7)
年度其他全面收入(開支)		73	(11)
年度全面總收入		4,071	2,999
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		3,501	2,798
非控制股東權益		570	201
		4,071	2,999

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	36,395	26,893
物業、廠房及設備	14	1,079	540
預付租賃款項	15	500	73
於聯營公司的權益	17	1,057	920
向聯營公司的貸款	17	1,366	1,270
應收賬款	19	86	64
已抵押銀行存款	20	1,143	1,569
遞延稅項資產	33	154	162
		41,780	31,491
流動資產			
發展中待售物業	16	17,247	14,308
待售物業	21	987	627
應收賬款、按金及預付款項	19	2,503	3,604
應收貸款	22	152	597
聯營公司欠款	17	446	318
有關連公司欠款	23	212	49
附屬公司非控制股東欠款	24	50	38
已抵押銀行存款	20	1,369	316
受限制之銀行存款	20	335	243
銀行結餘及現金	20	3,523	4,662
		26,824	24,762
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	5,068	4,987
應付有關連公司款項	23	368	95
應付聯營公司款項	17	5	29
應付附屬公司非控制股東款項	24	404	462
一間附屬公司的一名非控制股東貸款	26	—	300
稅項負債		1,855	1,230
銀行借貸 — 於一年內到期	27	8,774	1,644
		16,474	8,747
流動資產淨值		10,350	16,015
總資產減流動負債		52,130	47,506

	附註	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	102	102
儲備		27,843	24,718
本公司股東應佔權益		27,945	24,820
非控制股東權益		1,526	1,208
權益總額		29,471	26,028
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	7,969	11,539
可換股債券	30	2,225	2,117
票據	31	6,520	2,945
指定為對沖工具的衍生金融工具	32	150	218
附屬公司非控制股東貸款	26	2,078	1,653
遞延稅項負債	33	3,710	3,001
界定福利負債	34	7	5
		22,659	21,478
權益及非流動負債總額		52,130	47,506

董事會於2012年3月21日已批准並授權刊發第128頁至第198頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

尹焯強
董事

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司股東應佔											非控制 股東權益	總計
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	購股權 儲備	匯兌儲備	可換股債券 權益儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	總計		
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註 29(a))	人民幣 百萬元 (附註 29(b))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註 29(c))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元		
於2010年1月1日	99	12,433	122	(101)	136	19	—	(91)	603	8,359	21,579	995	22,574
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,809	2,809	201	3,010
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	(4)	—	—	—	—	(4)	—	(4)
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整(附註32)	—	—	—	—	—	—	—	(7)	—	—	(7)	—	(7)
年度全面總(開支)收入	—	—	—	—	—	(4)	—	(7)	—	2,809	2,798	201	2,999
確認以權益結算的股份支付的開支	—	—	—	—	19	—	—	—	—	—	19	—	19
發行可換股債券(附註30)	—	—	—	—	—	—	605	—	—	—	605	—	605
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50	50
收購一間附屬公司的額外權益 (附註35(b)(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	34	—	34	(34)	—
出售相關資產時撥回特別儲備	—	—	—	30	—	—	—	—	—	—	30	—	30
支付予一間附屬公司的一名非控制 股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)
以港幣18仙支付的股息總額，包括： 每股港幣12仙的2009年末期股息 及每股港幣6仙的2010年中期 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(800)	(800)	—	(800)
發行股份代替現金股息	3	552	—	—	—	—	—	—	—	—	555	—	555
於2010年12月31日	102	12,985	122	(71)	155	15	605	(98)	637	10,368	24,820	1,208	26,028
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,428	3,428	570	3,998
換算海外業務產生的匯兌差額	—	—	—	—	—	5	—	—	—	—	5	—	5
指定為現金流量對沖利率掉期合約 的公平值調整(附註32)	—	—	—	—	—	—	—	68	—	—	68	—	68
年度全面總收入	—	—	—	—	—	5	—	68	—	3,428	3,501	570	4,071
確認以權益結算的股份支付的開支	—	—	—	—	15	—	—	—	—	—	15	—	15
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26	26
收購一間附屬公司的額外所有權 權益(附註35(b)(i))	—	—	—	(104)	—	—	—	—	—	—	(104)	(274)	(378)
出售相關資產時撥回特別儲備	—	—	—	40	—	—	—	—	—	—	40	—	40
支付予一間附屬公司的一名非控制 股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4)	(4)
以港幣7.5仙支付的股息總額，包括： 每股港幣5仙的2010年末期股息 及每股港幣2.5仙的2011年中期 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(327)	(327)	—	(327)
於2011年12月31日	102	12,985	122	(135)	170	20	605	(30)	637	13,469	27,945	1,526	29,471

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	6,060	4,367
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	67	66
預付租賃款項撥回	2	1
出售物業、廠房及設備的虧損	-	1
外匯收益淨額	(125)	(46)
應佔聯營公司溢利	(137)	(58)
出售投資物業的收益	(17)	(23)
財務費用，經扣除匯兌收益	(94)	(42)
利息收入	(152)	(150)
投資物業的公平值增值	(2,696)	(2,711)
界定福利資產減值	2	3
以權益結算的股份支付的開支	15	19
撥回特別儲備	40	30
未計營運資金變動前的營運現金流量	2,965	1,457
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	1,079	(2,672)
發展中待售物業增加	(7,010)	(4,448)
待售物業減少	4,485	2,619
有關連公司欠款(增加)減少	(163)	24
應付有關連公司款項增加	273	26
應付聯營公司款項減少	(24)	(16)
應付賬款、已收按金及應計費用(減少)增加	(265)	675
受限制之銀行存款增加	(92)	(243)
經營產生(使用)的現金	1,248	(2,578)
已付稅項	(720)	(745)
經營活動產生(使用)的現金淨額	528	(3,323)

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		119	114
購置物業、廠房及設備		(237)	(33)
添置投資物業		(7,280)	(3,426)
出售投資物業所得款項		613	185
添置預付租賃租金		(434)	–
聯營公司欠款增加		(120)	(171)
收購一間附屬公司支付的款項淨額	35(a)	–	(109)
出售附屬公司所得款項淨額	36	342	–
釋放已抵押銀行存款		645	954
已抵押銀行存款增加		(1,272)	(820)
應收貸款減少(增加)		445	(219)
投資活動使用的現金淨額		(7,179)	(3,525)
融資活動			
來自附屬公司非控制股東的墊款		410	1,118
來自附屬公司非控制股東的還款		(733)	(311)
來自附屬公司非控制股東的注資		26	50
出售附屬公司部分股本權益所收按金	25(b)	352	–
新造銀行及其他貸款		6,106	6,761
償還銀行貸款		(2,082)	(3,483)
發行可換股債券	30	–	2,720
發行可換股債券開支	30	–	(54)
發行票據	31	3,500	3,000
發行票據開支	31	(70)	(60)
已付利息及銀行費用		(1,547)	(827)
支付股息		(327)	(245)
向非控制股東支付股息		(4)	(4)
融資活動產生的現金淨額		5,631	8,665
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(1,020)	1,817
年初現金及現金等值物		4,662	2,928
外匯匯率變動的影響		(119)	(83)
年末現金及現金等值物		3,523	4,662
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		3,523	4,662

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

1. 一般事項

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

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

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

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及詮釋(「國際財務報告詮釋委員會詮釋」)(下文總稱「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於2011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	於2010年發佈的改進國際財務報告準則
國際會計準則第24號(2009年經修訂)	有關連人士之披露
國際會計準則第32號的修訂	供股權分類
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號的修訂	最低資本要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本年度內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上一年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第1號的修訂	嚴重惡性通貨膨脹及首次採納者的去除固定日期 ¹
國際財務報告準則第1號的修訂	政府貸款 ²
國際財務報告準則第7號的修訂	披露 — 轉讓金融資產 ¹
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 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性披露 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其它實體之權益之披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號的修訂本	其它全面收入項目之列示 ⁵
國際會計準則第12號的修訂本	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ²
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 ²
國際會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
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 ²

1 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

5 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

6 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

於2009年11月頒佈及2010年10月修訂的國際財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類、計量以及撤銷確認之新規定。

國際財務報告準則第9號要求所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般於每個會計年度末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資則於每個會計年度末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，公司可以選擇在其他全面收益中呈列股權投資(並非為銷售持有)公平值之後續變化，並在損益表中只確認股息收入。該等選擇權是不可撤銷的。

國際財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，且容許提早採用。

本公司董事預期，國際財務報告準則第9號將於2015年1月1日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採用，採用該等新訂準則將不會就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂主要處理根據國際會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量投資物業有關遞延稅項的計量方式。根據該修訂，計量使用公平值模式計量有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值將通過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。本集團所有的投資物業均坐落於中華人民共和國(「中國」)境內。本公司董事預期，於截至2012年12月31日止財政年度內採用國際會計準則第12號的修訂對本集團綜合財務報表可能並無任何影響，因為本公司董事認為在本集團商業模式下持有投資物業，目的是持有期內實現該等投資物業的絕大部分經濟利益，而非通過出售，所以有關假設將被推翻，相應地國際會計準則第12號修訂下的遞延稅項負債的計量將反映通過使用而收回投資物業賬面值的稅務結果，這也是本集團目前的處理方式。

國際財務報告準則第10號替代了國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關綜合財務報表的部份。國際財務報告準則第10號中僅有一個綜合基準，即：控制權。此外，國際財務報告準則第10號對控制權的新定義包含三層含義：(a) 具備掌控被投資方的權力，(b) 通過涉入被投資方的經營活動，有權接受其可變利益，及(c) 具備利用其所掌控的對被投資方權利的能力從而可以影響其利益的金額。本公司董事正評估相應的財務影響。

國際財務報告準則第13號為指導公平值計量及有關公平值計量的披露提供了單一的來源。準則界定了公平值，為公平值的計量建立了一個框架，並規定披露有關公平值的計量。國際財務報告準則第13號適用範圍寬泛；它對金融工具項目及非金融工具項目皆適用(其他國際財務報告準則要求或批准該等項目以公平值計量並披露有關公平值之計量)，惟特殊情況除外。一般而言，國際財務報告準則第13號中對披露的要求較現行標準的要求更寬泛。例如，現時僅有國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求以三級公平值架構為基準對金融工具作出定量及定性披露，這種要求將透過國際財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。本公司董事預期，於截至2013年12月31日止財政年度內採用國際財務報告準則第13號可能對本集團於每個報告期末以公平值計量的投資物業的估值產生影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂的國際財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

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

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

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

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

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

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

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

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

於附屬公司的非控制股東權益乃獨立於本集團股東的股權予以辨別。

將全面收入總額分配至非控制股東權益

一間附屬公司的綜合收入及開支總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生結餘赤字。

共同控制合併業務的合併會計處理

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

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

綜合收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，而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予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，則(i)於失去控制權當日撤銷按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)和負債，(ii)於失去控制權當日撤銷按賬面值確認前附屬公司任何非控制權益(包括歸屬於該等權益的其他全面收入的任何組成部份)，及(iii)確認所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額，產生的差額確認為歸屬於本集團損益的收益或虧損。倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計盈虧已於其他全面收益表確認及於權益累計，先前於其他全面收益表確認及於權益累計的金額猶如本集團直接出售相關資產入賬，即按相關國際財務報告準則的規定重新劃分為損益或直接轉撥至保留盈利。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「金融工具：確認及計量」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共同控制實體首次確認的投資成本。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值之物業。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。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及的建造成本已資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。

於初步確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業之公平值。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入綜合收益表內。

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。該項資產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及賬面值之間的差額計算)於撤銷確認該項目年度計入綜合收益表。

物業、廠房及設備

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

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

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括在建樓宇及酒店)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。概不會就尚未使用的發展中酒店提供折舊撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

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

預付租賃款項

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

發展中待售物業

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

待相關政府部門出具相應的完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

待售物業

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

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司的權益

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

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

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

本集團旗下實體與其聯營公司交易時，於本集團綜合財務報表確認與聯營公司交易所產生的損益，但只限於該聯營公司與本集團無關之權益應佔部份。

於共同控制實體的權益

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

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

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

本集團旗下實體與其共同控制實體交易時，於本集團綜合財務報表確認與共同控制實體交易所產生的損益，但只限於該共同控制實體與本集團無關之權益應佔部份。

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之可收回金額，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。

3. 主要會計政策(續)

減值(續)

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，估計未來現金流量將貼現至其現有價值。

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。減值虧損即時於綜合收益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值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該資產(或現金產生單位)於往年未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始以公平值計量。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。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，即時在綜合收益表確認。

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金融資產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、應收貸款、向聯營公司的貸款、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、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項的減值

於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之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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項的減值(續)

減值客觀的證據包括：

- 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；或
- 因財政困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就某些類別的金融資產(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、組合內超過信貸期之逾期還款數目上升、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，惟一家共同控制實體之欠款及貿易應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。撥備賬目的賬面值變動於綜合收益表內確認。倘一家共同控制實體之欠款及貿易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綜合收益表。

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有客觀關係，則先前確認之減值虧損透過綜合收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行的金融負債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集團資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

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份的費用與點數、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的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

可換股債券

本集團發行之可換股債券包括負債及兌換權部分，於初始確認時按合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類至彼等各自之項目。可以固定金額之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被分類為權益性工具。

於初始確認時，負債部分之公平值乃按類似非可換股債項之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項總額與負債部分之公平值之差額(即持有人將債券兌換為公司自有之權益性工具之兌換權)計入本公司的權益(可換股債券權益儲備)內。

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

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

票據

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據。交易成本包括在票據的賬面值內，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借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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綜合收益表內確認，除非該衍生工具乃指定及有效的對沖工具，在此情況下，於綜合收益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計處理

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

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

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、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。當時在權益表內遞延的任何累計損益會保留在權益表內，並於預計的交易最終在綜合收益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再會發生，在權益表內遞延的累計損益將即時在綜合收益表內獲確認。

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內原有或經修改的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有方的損失。

由本集團發出而並無指定在損益表內按公平值計算的金融擔保合約，初始以公平值減去發出金融擔保合約的直接交易成本確認。初始確認後，本集團將按：(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及(ii) 根據收益確認政策以初始確認金額減累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，計量金融擔保合約。

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之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之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，惟以其繼續涉及之程度為限，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，將在綜合收益表內確認。

本集團於並僅於本集團之責任獲解除、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綜合收益表內確認。

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報酬給承租人時，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

經營租賃之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，除非另有較時間性模式更具代表性的系統性基準，可用於據此消耗租賃資產之經濟效益。經營租賃下之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直接相關的借貸成本均獲資本化，作為此等資產成本的一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本的資本化。指定用途借貸在用於認可資產的開支之前作短暫投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合收益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅的收入項目或可於其他年度抵稅的開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合收益表中所列的溢利。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)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

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

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行評估，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之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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。即期及遞延稅項於綜合收益表內確認，惟倘其與於其他全面收益表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益表或直接於權益表確認。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易以其各自的功能貨幣(即有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的通行匯率記錄。於報告期末，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。

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

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

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

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的購股權(包括董事)

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。

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，則該所獲服務乃參考授出的購股權的公平值計量。於對應方提供服務時，該所獲服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，惟該服務確認為資產除外。

退休福利成本

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

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於報告期末進行精算估值。精算盈虧若超過本集團界定福利責任的現值及計劃資產於上一個報告期末的公平值兩者中較高數額的10%，則該等精算盈虧須按參與該計劃僱員的預期平均剩餘工作年期進行攤銷。若有關福利已經歸屬予僱員，過往服務成本將即時確認，否則將於參與界定退休福利計劃僱員的未來平均服務年期內以直線法攤銷，直至經修訂福利歸屬予其參加僱員為止。

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

政府補助金

政府補助金於集團將補助金補償的相關成本計入綜合收益表時的期間進行確認，若補助金補償的費用或虧損已經發生，則政府補助金於應收時計入綜合收益表。

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。

來自經營租賃項下物業的租金收入，於租賃相關期間按直線法於綜合收益表確認。為協商與安排經營租賃產生的初始直接費用計入租賃資產的賬面值，並在租期內按直線法確認。

來自服務式公寓業務的收益於提供服務式公寓房間及相關服務時確認。

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

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產的利息收入乃根據尚未償還之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。

4. 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團會計政策的過程中(詳情見附註3)，本公司董事已於報告期末對估計不明朗因素的主要來源作出以下判斷。有關未來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的主要假設，討論如下。

投資物業

已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師的估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況的若干估計的估值法。在依賴估值報告的同時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映市況。估值基準於附註13披露。該等假設的變動會導致本集團投資物業公平值的變動，以及對綜合收益表所報盈虧的相應調整。

土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未與中國任何地區的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。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。

5. 營業額及分部資料

本集團及聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	集團	2011年 應佔聯營公司	總計	2010年 集團及總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業發展：				
物業銷售收入	7,581	160	7,741	4,133
物業投資：				
投資物業租金收入	744	19	763	597
經營服務式公寓收入	14	—	14	22
物業管理費收入	38	—	38	34
租金相關收入	53	—	53	53
	849	19	868	706
其他	54	—	54	40
總計	8,484	179	8,663	4,879

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。

5. 營業額及分部資料(續)

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

- | | |
|------|---------------------------|
| 物業發展 | — 發展及銷售物業，主要是住宅單元 |
| 物業投資 | — 辦公樓及零售商場出租、物業管理及經營服務式公寓 |

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入				
本集團營業額	7,581	849	54	8,484
應佔聯營公司營業額	160	19	—	179
總計	7,741	868	54	8,663
分部業績				
本集團分部業績	2,781	3,190	43	6,014
利息收入				152
應佔聯營公司業績				137
財務費用，經扣除匯兌收益				94
未分類開支淨額				(337)
稅項前溢利				6,060
稅項				(2,062)
年度溢利				3,998
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	14	263	5	282
在建或發展中投資物業的開發成本及預付租賃款項	—	8,510	—	8,510
發展中待售物業的開發成本	7,784	—	—	7,784
物業、廠房及設備折舊	23	32	12	67
預付租賃款項撥回綜合收益表	—	2	—	2
投資物業公平值的增加	—	2,696	—	2,696
財務狀況表				
資產				
分部資產	20,832	38,067	27	58,926
於聯營公司的權益				1,057
向聯營公司的貸款				1,366
聯營公司欠款				446
未分類企業資產				6,809
綜合資產總額				68,604
負債				
分部負債	(4,110)	(768)	(1)	(4,879)
應付聯營公司款項				(5)
未分類企業負債				(34,249)
綜合負債總額				(39,133)

5. 營業額及分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收入				
本集團營業額	4,133	706	40	4,879
分部業績				
本集團分部業績	1,323	3,120	26	4,469
利息收入				150
應佔聯營公司業績				58
財務費用，經扣除匯兌收益				42
未分類開支淨額				(352)
稅項前溢利				4,367
稅項				(1,357)
年度溢利				3,010
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	23	47	5	75
在建或發展中物業的開發成本	—	3,790	—	3,790
發展中待售物業的開發成本	4,884	—	—	4,884
物業、廠房及設備折舊	13	39	14	66
呆壞賬撥備	—	4	—	4
預付租賃款項撥回綜合收益表	—	1	—	1
投資物業公平值的增加	—	2,711	—	2,711
財務狀況表				
資產				
分部資產	19,070	27,571	58	46,699
於聯營公司的權益				920
向聯營公司的貸款				1,270
聯營公司欠款				318
未分類企業資產				7,046
綜合資產總額				56,253
負債				
分部負債	(4,427)	(464)	(3)	(4,894)
應付聯營公司款項				(29)
未分類企業負債				(25,302)
綜合負債總額				(30,225)

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。

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

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

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

本集團超過90%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。

6. 其他收入

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
銀行利息收入	84	75
銷售物業的非即期應收賬款之利息收入	—	8
來自聯營公司欠款的利息收入	9	8
向聯營公司貸款的利息收入	26	23
向聯營公司貸款之估算利息收入	33	36
來自一家附屬公司的一名非控制股東的擔保費收入	—	19
雜項收入	89	24
已收地方政府補助	3	33
	244	226

7. 經營溢利

	2011年 人民幣百萬元	2010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	69	67
減：資本化至發展中待售物業的金額	(2)	(1)
	67	66
預付租賃款項撥回	7	1
減：資本化至物業、廠房及設備的金額	(5)	—
	2	1
出售物業、廠房及設備的虧損	—	1
呆壞賬撥備	—	4
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	21	25
退休福利成本	2	2
股份支付費用	(4)	2
	21	31
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	346	309
退休福利成本	23	23
股份支付費用	19	17
	388	349
僱員福利開支總額	409	380
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(106)	(91)
	303	289
已售物業成本確認為開支	4,485	2,619
經營租賃的租金費用	40	54

8. 財務費用，經扣除匯兌收益

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	790	573
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26及41)	151	125
可換股債券利息(附註30)	230	56
票據利息(附註31)	485	5
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額(附註32)	144	129
利息開支總額	1,800	888
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(1,608)	(796)
列入綜合收益表的利息開支	192	92
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(311)	(200)
其他	25	66
	(94)	(42)

本集團於截至2011年12月31日止年度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7.2%(2010年：6.6%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當年撥備	572	335
遞延稅項(附註33)		
– 當年撥備	849	807
中國土地增值稅		
– 當年撥備	641	215
	2,062	1,357

9. 稅項(續)

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(2010年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民公司(股息的受益人)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，稅率為5%。於2011年12月31日及2010年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定計提。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支)予以撥備。

由綜合收益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
稅項前溢利	6,060	4,367
按稅率25%(2010：25%)計算中國企業所得稅	1,515	1,092
中國土地增值稅	641	215
中國土地增值稅的稅務影響	(160)	(54)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	70	76
應佔聯營公司業績的稅務影響	(34)	(14)
不可用於扣稅的開支的稅務影響	209	122
不用課稅的收入的稅務影響	(127)	(85)
未確認稅務虧損的稅務影響	2	6
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(54)	(1)
年度稅項支出	2,062	1,357

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣 千元	薪金 人民幣 千元	其他福利 人民幣 千元	與表現掛鈎 的獎金 人民幣 千元	退休福利 成本 人民幣 千元	股份支付 的費用 人民幣 千元	2011年 總計 人民幣 千元	2010年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生		-	-	-	-	-	-	-	-
李進港先生		-	3,892	4,184	1,391	846	936	11,249	8,205
尹焯強先生		-	3,623	3,333	1,500	-	-	8,456	11,171
王克活先生	(a)	-	804	1,061	1,547	655	(5,210)	(1,143)	9,334
黃月良先生	(b)	122	-	-	-	-	-	122	-
梁振英先生	(c)	248	-	-	-	-	-	248	261
龐約翰爵士	(d)	331	-	-	-	-	-	331	348
馮國綸博士	(d)	373	-	-	-	-	-	373	391
白國禮教授	(d)	497	-	-	-	-	-	497	522
麥卡錫•羅傑博士	(d)	331	-	-	-	-	-	331	349
邵大衛先生	(d)	248	-	-	-	-	-	248	261
鄭維健博士	(e)	278	-	-	-	-	-	278	349
2011年總計		2,428	8,319	8,578	4,438	1,501	(4,274)	20,990	31,191
2010年總計		2,481	9,514	8,593	7,332	1,485	1,786	31,191	

附註：

(a) 已於2011年內辭任的執行董事

(b) 於2011年內委任的非執行董事

(c) 已於2011年內辭任的非執行董事

(d) 獨立非執行董事

(e) 已於2011年辭任的獨立非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2010年：三名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2010年：兩名)的酬金如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
薪金	7	5
其他福利	6	3
與表現掛鈎的獎金	2	-
退休福利成本	1	1
股份支付的費用	2	1
	18	10

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2011年 僱員數目	2010年 僱員數目
酬金範圍		
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
7,000,001港元至7,500,000港元	1	—
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
	3	2

截至2011年12月31日止年度及2010年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
已派2011年中期股息每股港幣2.5仙(2010年：每股港幣6仙)	107	270
擬派2011年末期股息每股港幣10仙(2010年：每股港幣5仙)	473	220
	580	490

董事於2012年3月21日建議派發截至2011年12月31日止年度的末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8分)，合計港幣5.83億元(相當於人民幣4.73億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。待股東及香港聯合交易所有限公司批准後，擬派末期股息以現金形式應付，且股東將獲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。

於2011年10月，已向本公司股東派付2011年中期股息每股港幣2.5仙(相當於每股人民幣2.1分)。

2011年5月19日，本公司股東於股東週年大會上批准2010年末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)，股息於2011年6月向本公司股東派付。

於2010年11月，已向股東派付2010年中期股息每股港幣6仙(相當於每股人民幣5.3分)。2010年中期股息已以現金及/或公司股份派付，且股東亦獲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股息。71.7%的股東選擇按每股港幣3.84元收取股份以代替現金股息，因此合共57,753,920股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等待位。

於2010年5月，本公司股東於2010年5月27日舉行之股東週年大會上批准2009年末期股息每股港幣12仙(相當於人民幣11分)。2009年末期股息已於2010年7月以現金及/或公司股份派付，且股東亦獲賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。69.0%的股東選擇按每股港幣3.168元收取股份以代替現金股息，因此合共131,177,173股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等待位。

截至2010年12月31日止年度應股東選擇收取股份已發行合共188,931,093股公司普通股，該等詳情載於附註28。

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

	2011年 人民幣百萬元	2010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	3,428	2,809

股份數目

	2011年 百萬	2010年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,212	5,091
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	669	168
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,881	5,259
每股基本盈利(附註(b))	人民幣 66分 港幣 80仙	人民幣 55分 港幣 63仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣 58分 港幣 70仙	人民幣 53分 港幣 61仙

附註：

(a) 由於已給予的購股權的行使價高於2011年及2010年的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。

(b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即2011年以人民幣1,000元兌港幣1.208元、2010年以人民幣1,000元兌港幣1.150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2010年1月1日	9,384	6,129	5,693	21,206
添置	42	969	2,821	3,832
收購一家附屬公司(附註35(a))	—	—	67	67
於出售時對銷	(162)	—	—	(162)
轉撥	—	2,264	(2,264)	—
於完成時轉撥	3,965	(3,965)	—	—
轉撥自物業、廠房及設備(附註14)	39	—	—	39
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(258)	—	—	(258)
轉撥至預付租賃款項(附註15)	(31)	—	—	(31)
轉撥至發展中待售物業(附註16)	—	(153)	(358)	(511)
於綜合收益表確認的公平值增值	1,140	1,571	—	2,711
於2010年12月31日	14,119	6,815	5,959	26,893
於2010年12月31日				
– 以公平值列示	14,119	6,815	—	20,934
– 以成本列示	—	—	5,959	5,959
於2011年1月1日	14,119	6,815	5,959	26,893
添置	40	4,856	3,220	8,116
出售附屬公司(附註36)	—	—	(348)	(348)
於出售時對銷	(596)	—	—	(596)
轉撥	—	344	(344)	—
於完成時轉撥	2,801	(2,801)	—	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(31)	(335)	—	(366)
於綜合收益表確認的公平值增值	1,648	1,048	—	2,696
於2011年12月31日	17,981	9,927	8,487	36,395
於2011年12月31日				
– 以公平值列示	17,981	9,927	—	27,908
– 以成本列示	—	—	8,487	8,487

投資物業均位於中國，其中人民幣35.10億元(2010年：人民幣14.63億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣328.85億元(2010年：人民幣254.30億元)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。

於在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量的情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至其公平值能夠可靠計量或項目完工時(以較早者為準)。

13. 投資物業(續)

本集團於2011年12月31日、2010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至物業、廠房及設備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卓德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，該估值乃主要採用將收入淨額撥充資本的方法進行。適用時，也以直接比較法為參照。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復完工。就已完工投資物業市值的估值，主要參考鄰近地域相似物業的銷售業績，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。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 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2010年1月1日	304	—	221	525
轉撥自投資物業(附註13)	258	—	—	258
轉撥至投資物業(附註13)	(42)	—	—	(42)
添置	5	—	28	33
出售	—	—	(2)	(2)
於2010年12月31日	525	—	247	772
轉撥自投資物業(附註13)	31	335	—	366
添置	—	198	44	242
出售	—	—	(8)	(8)
於2011年12月31日	556	533	283	1,372
累計折舊				
於2010年1月1日	41	—	128	169
本年度折舊	18	—	49	67
轉撥至投資物業(附註13)	(3)	—	—	(3)
於出售時對銷	—	—	(1)	(1)
於2010年12月31日	56	—	176	232
本年度折舊	26	—	43	69
於出售時對銷	—	—	(8)	(8)
於2011年12月31日	82	—	211	293
賬面值				
於2011年12月31日	474	533	72	1,079
於2010年12月31日	469	—	71	540

14. 物業、廠房及設備(續)

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1億元(2010年：人民幣7,700萬元)及發展中酒店人民幣5.33億元(2010年：無)包括在物業、廠房及設備中。

所有土地與樓宇均位於中國且處於中期租賃合約之下，並按50年的估計可使用年期以直線法計算折舊，倘樓宇所在的土地的租賃年期較短，則按此計算折舊。

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

15. 預付租賃款項

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
年初	73	43
添置	434	—
轉撥自投資物業(附註13)	—	31
年度撥回(附註7)	(7)	(1)
年末	500	73

預付租賃款項成本指支付予中國政府的、租期介乎40至70年的金額。

16. 發展中待售物業

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
年初	14,308	11,532
轉撥自投資物業(附註13)	—	511
添置	7,784	4,839
收購一間附屬公司(附註35)	—	45
轉撥至待售物業	(4,845)	(2,619)
年末	17,247	14,308

所有發展中物業均位於中國。

於2011年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣154.45億元(2010年：人民幣115.24億元)，乃預期於報告期結束後超過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	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		357	357
應佔收購後溢利		700	563
		1,057	920
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	808	805
– 按年利率5%計息	(b)	558	465
		1,366	1,270
聯營公司欠款	(c)	446	318
應付聯營公司款項	(d)	5	29

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
總資產	10,868	8,822
總負債	(8,294)	(6,564)
資產淨值	2,574	2,258
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,057	920

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
收益	372	–
年度溢利	224	94
本集團應佔聯營公司年度業績	137	58

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大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%(2010年12月31日：5.4%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 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%計息且並無固定還款期限。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2010年12月31日：5.7%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

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

於2011年12月31日及2010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
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註1, 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
88 Tiandi (BVI) Limited	有限責任公司	40%	BVI	投資控股
88 Tiandi (BVI) Alpha Limited	有限責任公司	40%	BVI	投資控股
88 Tiandi Limited	有限責任公司	40%	香港	酒店管理

附註：

- 由於本集團僅有權委任富岸十名董事中的四名董事，故本集團對富岸並無控制權。
- 根據2007年5月25日與創域集團有限公司(「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」，對本公司有重大影響力的本公司主要股東 Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)的直接全資附屬公司)，以及萬盈國際有限公司(「萬盈」，獨立第三方)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。

18. 於一間共同控制實體的權益/一間共同控制實體欠款

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	—	—
應佔收購後虧損	—	—
	—	—
一間共同控制實體欠款	11	11
減：撥備	(11)	(11)
	—	—

於2011年及2010年12月31日，本集團共同控制實體的資料如下：

共同控制實體名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股面值 之比例	註冊成立及 經營地點	主要業務
Crystal Jade Food and Beverage (Hangzhou) Limited	有限責任公司	50%	香港	投資控股

一間共同控制實體欠款為無抵押、免息並按要求償還。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2011年 人民幣百萬元	2010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	86	64
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	458	146
拆遷費用的預付款項(附註)	1,815	1,304
收購土地的按金	—	1,838
其他按金、預付款項及應收款項	230	316
	2,503	3,604

附註：

該結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中待售物業的金額，但預期於報告期結束後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。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於各報告期末，貿易應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)的賬齡分析(根據買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書)如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
尚未到期	401	122
逾期30日內	32	20
逾期31–60日	23	1
逾期61–90日	1	–
逾期90日以上	1	3
	458	146

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣5,700萬元(2010年：人民幣2,400萬元)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。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
逾期30日內	32	20
逾期31–60日	23	1
逾期61–90日	1	–
逾期90日以上	1	3
	57	24

呆壞賬撥備的變動：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
年初結餘	–	–
貿易應收賬款確認的減值虧損	–	4
於不可收回時撇銷的款項	–	(4)
年末結餘	–	–

在釐定貿易應收款項是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起至報告期末有關貿易應收款項的信貨質素的任何變動。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，應收租金一般不需要呆壞賬撥備。

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 11.43 億元(2010 年：人民幣 15.69 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 0.5%至 1.5%(2010 年：0.4%至 1.4%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎 0.5%至 1.5%(2010 年：0.4%至 1.4%)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 3.35 億元(2010 年：人民幣 2.43 億元)，指本集團存於銀行、但只能應用於集團內指定物業發展項目的存款。

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. 應收貸款

該等款項乃以人民幣列值、無抵押、按介乎 6.4%至 6.7%(2010 年：5.9%至 6.4%)的年固定利率計息並已於 2012 年 3 月獲償還之委托貸款。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

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

24. 附屬公司非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

附屬公司非控制股東欠款/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。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析(根據發票日期):		
0-30日	2,519	1,751
31-60日	4	1
61-90日	5	1
90日以上	11	12
	2,539	1,765
應付保留工程款項(附註(a))	224	169
契稅、營業稅及其他應付稅項	397	481
物業銷售的已收按金及預收款項	860	2,074
投資物業租金的已收按金及預收款項	259	242
出售附屬公司部分股本權益所收按金(附註(b))	352	—
應計費用	437	256
	5,068	4,987

附註:

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

(b) 根據2011年11月29日由Shui On Development (Holdings) Limited (「SOD」)與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」,一間聯營公司的附屬公司的一個非控制股東)訂立的買賣協議, SOD同意出售,且三井同意向SOD收購SOD於Value Land Limited (「Value Land」,本公司的一間間接全資附屬公司,在中國佛山進行物業開發)的49%股權,代價為人民幣3.91億元。其中,人民幣3.52億元已於2011年12月收訖,餘額人民幣3,900萬元將於根據買賣協議條款完成交易後收取。於交易完成時,本集團將持有Value Land的51%股權,並始終保有對Value Land的控制權。

26. 附屬公司非控制股東貸款

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
即期	—	300
非即期	2,078	1,653
	2,078	1,953

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	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110% (2010年:110%)(附註a)	1,460	1,003
人民幣	中國人民銀行指定利率的105.87% (2010年:105.87%)(附註b)	—	300
美元	中國人民銀行指定利率的110% (2010年:110%)(附註a)	618	650
		2,078	1,953

附註:

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

(b) 該貸款無抵押並於當年結清。

27. 銀行及其他借貸

	2011年 人民幣百萬元	2010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	8,774	1,644
– 1年以上，但不超過2年	3,490	6,321
– 2年以上，但不超過5年	3,026	3,894
– 超過5年	1,138	993
	16,428	12,852
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 1年以上，但不超過2年	315	–
– 2年以上，但不超過5年	–	331
	315	331
銀行及其他借貸總計	16,743	13,183
減：流動負債下於一年內到期的款項	(8,774)	(1,644)
於一年後到期的款項	7,969	11,539

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至120% (2010年：90%至115%)	6,760	4,576
港幣	香港銀行同業拆息加2%至4.5% (2010年：香港銀行同業拆息加2%至4.5%)	9,166	8,276
美元	倫敦銀行同業拆息加14% (2010年：倫敦銀行同業拆息加14%)	315	331
美元	新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5% (2010年：無)	502	–
		16,743	13,183

於2011年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為4.9%(2010年：4.4%)，進一步分析如下：

	2011年	2010年
以人民幣計值	6.8%	5.7%
以港幣計值	3.3%	3.3%
以美元計值	7.8%	14.3%

於報告期末的銀行及其他借貸由附註38所載的資產作抵押。

28. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2010年1月1日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556
發行股份以代替現金股息(附註11)	—	—	188,931,093	473
於2010年12月31日及 2011年12月31日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為	102	102

29. 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：

- (i) 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)於綜合收益表確認。

截至2011年12月31日止年度，人民幣4,000萬元(2010年：人民幣3,000萬元)於附屬公司出售與其有關的資產時撥回綜合收益表。

- (ii) 當年於特別儲備確認的人民幣1.04億元指在瑞虹新城項目一塊土地上發展住宅的額外權益已付代價的公平值與淨資產的賬面值之間的差額。

(c) 其他特別儲備包括：

- (i) SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一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。

29. 儲備(續)

(c) 其他特別儲備包括：(續)

(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) 於截至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淨資產的賬面值之間的差額。

30. 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，換股價已由港幣4.87元調整為港幣4.65元。

債券可於2010年11月10日至2015年9月19日期間隨時兌換。本公司將於2013年9月29日，按任何債券持有人之選擇權贖回該持有人之全部或部分債券，贖回價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%。

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

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
於1月1日	2,117	—
發行可換股債券	—	2,115
發行可換股債券開支	—	(54)
年內應計利息	230	56
減：已付利息	(122)	—
於12月31日	2,225	2,117

於初始確認時的負債部分的實際利率為10.7%。

負債部分於起始時之公平值按由一家獨立估價師進行之估值釐定。

31. 票據

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
於1月1日	2,945	–
發行於2015年/2013年到期的優先票據	3,500	3,000
發行優先票據開支	(70)	(60)
年內應計利息	485	5
減：已付利息	(340)	–
於12月31日	6,520	2,945

於2010年12月23日，SOD向獨立第三方發行人民幣30億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據（「2013年人民幣票據」）。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。

於2011年1月26日，SOD進一步向獨立第三方發行人民幣35億元並於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。

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）；及
- (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年人民幣票據受托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）贖回日適用之溢價及應計而未付之利息（如有）。

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一些2013年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

31. 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)；及
- (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年人民幣票據受托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)贖回日適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

在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一些2015年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

32. 指定為對沖工具的衍生金融工具

衍生金融工具於報告期末按公平值計量。公平值乃按對應方金融機構提供的估值釐定。

於2011年12月31日及2010年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣82.10億元(2010年：港幣55.81億元)的名義本金以介乎0.69%至3.58%(2010年：0.95%至3.58%)的固定利率支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加介乎2.4%至3.65%(2010年：2.75%至3.65%)的浮息計算的面值為港幣82.10億元(2010年：港幣55.81億元)、於2014年3月或之前到期的若干銀行借貸有關的利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2011年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣6,800萬元(2010年：公平值虧損人民幣700萬元)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綜合收益表確認。

33. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	確認銷售及 相關銷售成本	來自中國收入 的預提所得稅	其他	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2010年1月1日	913	1,264	(40)	(69)	52	(67)	2,053
於綜合收益表扣除(計入)	112	678	20	34	76	(113)	807
轉撥至即期稅項	–	(11)	–	–	(10)	–	(21)
於2010年12月31日	1,025	1,931	(20)	(35)	118	(180)	2,839
於綜合收益表扣除(計入)	80	674	3	1	70	21	849
轉撥至即期稅項	–	(79)	–	(25)	(2)	(26)	(132)
於2011年12月31日	1,105	2,526	(17)	(59)	186	(185)	3,556

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：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(154)	(162)
遞延稅項負債	3,710	3,001
	3,556	2,839

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2.67億元(2010年：人民幣5.11億元)。已就該稅項虧損確認人民幣6,600萬元(2010年：人民幣7,900萬元)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2.01億元(2010年：人民幣4.32億元)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日止年度屆滿：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
2011年	–	44
2012年	7	73
2013年	135	241
2014年	7	19
2015年	43	55
2016年	9	–
	201	432

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」)。該計劃由本集團於2004年設立。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前已是該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉撥至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

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

截至2011年12月31日止年度，本集團於綜合收益表中列為員工成本的強積金計劃供款少於人民幣100萬元。

該計劃

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。現時僱主供款介乎參加該計劃成員的薪金的5%至10%。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，而女性則為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的資深會員)於2011年12月31日及2010年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出最近期的精算估值。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。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2011年	2010年
折現率	1.4%	2.7%
預計薪酬升幅	2012+: 5.0%	2011+: 5.0%
計劃資產的預期回報率	7.0%	7.0%

精算估值顯示，本集團於2011年12月31日於該計劃的應佔資產的公平值為人民幣3,300萬元(2010年：人民幣5,400萬元)，相當於為成員計提的福利的38%(2010年：63%)。

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度，就界定福利計劃而在綜合收益表中確認的金額如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
即期服務成本	3	3
利息成本	2	2
計劃資產的預期回報	(3)	(4)
年內確認的精算虧損淨額	2	3
在綜合收益表確認的員工成本淨額	4	4

截至2011年12月31日止年度，本集團自計劃資產所獲分配的實際回報為收益人民幣500萬元(2010年：人民幣600萬元)。

本集團就履行該計劃的責任而載入綜合財務狀況表的金額如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	86	85
未確認的精算虧損	(46)	(27)
計劃資產的公平值	(33)	(53)
界定福利負債	7	5

界定福利責任的現值變動如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
於1月1日	85	94
匯兌調整	(3)	(2)
即期服務成本	3	3
利息成本	2	2
計劃參與者的供款	1	1
精算虧損(收益)	15	(3)
已付福利	(17)	(10)
於12月31日	86	85

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

該計劃資產的公平值變動如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
於1月1日	(53)	(57)
匯兌調整	3	2
計劃資產的預期回報	(3)	(4)
精算虧損(收益)	6	(2)
僱主的供款	(2)	(1)
計劃參與者的供款	(1)	(1)
已付福利	17	10
於12月31日	(33)	(53)

於報告期末計劃資產主要分類如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
股權	18	30
對沖基金	7	12
債券及現金	8	11
	33	53

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃作出供款人民幣300萬元(2010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. 收購一間附屬公司及附屬公司額外權益

(a) 收購一間附屬公司

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

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

於交易中收購的資產淨值如下：

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

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

(b) 收購附屬公司額外權益

- (i) 根據SOD、Foresight Profits Limited (「Foresight」)、Hollyfield Holdings Limited、Selfers Limited、Silomax Limited(本公司的間接附屬公司)以及Elegant Partners Limited(「EPL」，持有Foresight 24.75%有效權益的一個非控制股東，該股東間接持有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的有效權益)於2011年4月1日簽署的補充股東協議，EPL和SOD分別同意以人民幣3.78億元的代價處置和收購EPL於瑞虹新城項目其中某一階段相關的權益。

EPL同意該對價人民幣3.78億元以附屬公司的非控制股東貸款的形式，作為瑞虹新城項目的融資款項預支於Foresight。EPL的該項資金為無抵押，按中國人民銀行指定利率的110%計息並對償還時間沒有具體要求，直至Foresight具有償還能力，並由雙方就償還時間達成共識。本公司董事表示自本報告期期末起12個月內無該筆貸款償還計劃。

- (ii) 根據由光僑有限公司(「光僑」，本公司一家間接全資擁有附屬公司)及本公司一間附屬公司上海楊浦中央社區發展有限公司的一名非控制股東於2009年8月14日訂立的修訂協議(「修訂協議」)，上海楊浦中央社區發展有限公司的註冊資本由60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元。而光僑注入全部增加部分的股本，導致註冊資本由60,500,000美元增加至137,500,000美元及以現金注入溢價8,470,000美元(即總計85,470,000美元)。上海楊浦中央社區發展有限公司的該非控制股東不參與向上海楊浦中央社區發展有限公司注入任何額外股本。截至2010年12月31日止年度該修訂協議完成後，光僑於上海楊浦中央社區發展有限公司的股本已自70.0%增加16.8%至86.8%，而上海楊浦中央社區發展有限公司的該非控制股東的權益已自30%減少16.8%至13.2%。

本集團應佔上海楊浦中央社區發展有限公司被收購淨資產賬面之額外權益超逾收購成本部分的差額人民幣3,400萬元已於截至2010年12月31日止年度權益內直接確認(附註29(c))。

36. 出售附屬公司

截至2011年12月31日止年度，本集團出售若干擁有中國杭州土地物業發展權的附屬公司予一家獨立第三方，現金代價為人民幣4.38億元。於交易中出售的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
在建或發展中投資物業	348
銀行結餘及現金	96
其他應付款項及應計費用	(6)
已出售資產淨值	438
已收代價	438
出售收益	—
以現金及現金等值物支付之現金代價	438
減：出售之現金及現金等值物結餘	(96)
出售附屬公司所得款項淨額	342

於截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度，已出售的附屬公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

37. 以股份付款的交易

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

於2011年12月31日，112,704,751份購股權(2010年：142,152,612份購股權)已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之2.2%(2010年：2.7%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。

於截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度概無授出購股權。

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

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

37. 以股份付款的交易(續)

合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

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

本集團已於綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣1,500萬元(2010年：人民幣1,900萬元)。

截至2011年12月31日及2010年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

37. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	期權數目				於2011年 12月31日
		於2011年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	91,390,892	—	—	(19,215,479)	72,175,413
2007年8月1日	8.18	1,109,933	—	—	(301,302)	808,631
2007年10月2日	10.00	2,066,456	—	—	(386,734)	1,679,722
2007年11月1日	11.78	724,550	—	—	(226,695)	497,855
2007年12月3日	9.88	580,866	—	—	(464,710)	116,156
2008年1月2日	8.97	3,178,009	—	—	(329,607)	2,848,402
2008年2月1日	8.05	1,444,882	—	—	(174,890)	1,269,992
2008年3月3日	7.68	633,008	—	—	(142,627)	490,381
2008年5月2日	7.93	5,421,932	—	—	(981,278)	4,440,654
2008年6月2日	7.34	13,665,712	—	—	(3,095,133)	10,570,579
2008年7月2日	6.46	947,231	—	—	(250,694)	696,537
2010年9月4日	4.90	20,989,141	—	—	(3,878,712)	17,110,429
		142,152,612	—	—	(29,447,861)	112,704,751
可行使期權數目		35,906,115				43,104,768

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

38. 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：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
投資物業	20,959	17,091
物業、廠房及設備	592	114
預付租賃款項	41	42
發展中待售物業	4,537	6,065
待售物業	266	33
應收賬款	56	45
銀行存款	2,512	1,885
	28,963	25,275

上述已抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣2.65億元(2010年：人民幣2.65億元)。所有其他資產亦已抵押，作為本集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告期結束時，若干於附屬公司(資產淨值賬面值人民幣156.88億元(2010年：人民幣94.57億元))的股本權益亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

39. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金收入，扣除支出人民幣1.22億元(2010年：人民幣9,900萬元)後，收入為人民幣6.22億元(2010年：人民幣4.98億元)。所持有的投資物業已於其後一至十一年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2011年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣1,500萬元(2010年：人民幣1,200萬元)。這些或然租金一般以承租人收入的特定百分比確認。

於報告期末，本集團已就未來最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
一年以內	765	615
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,196	1,005
五年以上	93	117
	2,054	1,737

39. 租賃安排(續)

作為承租人

於報告期末，本集團已訂有不可取消的經營租賃的最低租賃付款，有關到期日如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
一年以內	95	44
第二年至第五年(包括首尾兩年)	60	39
五年以上	54	72
	209	155

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十三年。

40. 承擔及或然事件

(a) 資本及其他承擔

(i) 於報告期末，本集團的承擔如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010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	5,278	4,673
發展中待售物業的開發成本	6,689	9,906
	11,967	14,579

(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2011年及2010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。

40. 承擔及或然事件(續)

(b) 或然負債

金融擔保合約：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2010年：人民幣3.24億元)予一家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2011年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2010年：零)。
- (ii) 於2011年12月31日，本集團已授予一家聯營公司為其銀行信貸融資向銀行作出人民幣2.65億元的擔保(2010年：人民幣2.65億元)，該聯營公司已支取銀行貸款人民幣2.50億元(2010年：人民幣2.50億元)。
- (iii) 於2011年12月31日，本集團已提供最高擔保人民幣3.45億元(2010年：零)，以就其聯營公司－富岸與三井成立一家合營公司提供抵押。

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2011年12月31日及2010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的支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

41. 有關連人士交易

除附註10、17、18、23、24、25(b)、26及40所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
租金及樓宇管理費開支	30	32
差旅開支	11	17
項目管理費收入	15	17
SOCAM及其附屬公司		
項目工程成本	746	466
物業銷售	19	—
聯營公司		
項目管理費收入	19	22
估算利息收入	33	36
利息收入	35	31
附屬公司非控制股東		
擔保費收入	—	19
利息開支	151	125
項目管理費開支	12	8
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	4
董事		
物業銷售	4	—
高級管理層		
物業銷售	3	20
薪酬	35	29
購股權開支	4	3

42. 報告日期後事項

- (a) 於2012年1月，本公司全資附屬公司Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd. 發行2.50億新加坡元到期日為2015年1月26日的三年期優先票據(「2015年新加坡元票據」)。2015年新加坡元票據年票息率為8%，每半年支付票息。
- (b) 於2012年2月，SOD發行4.75億美元到期日為2015年2月16日的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據年票息率為9.75%，每半年支付票息。
- (c) 根據由Rich Bright Holdings Limited(「Rich Bright」，一間由本公司間接控制之附屬公司)作為購買方，Cassidy Enterprises Corp.(「Cassidy」，一間由SOI間接控制之附屬公司)和SOI作為賣方於2011年9月9日訂立的買賣協議，Rich Bright同意以總對價港幣20.86億元(相當於人民幣16.94億元)分別向Cassidy和SOI收購Rimmer Investments Limited(「利盟」，間接擁有位於中國上海市黃浦區的一棟辦公及零售綜合的物業瑞安廣場，並且擁有上海新天地廣場有限公司24%的權益；該公司主要經營零售業務)整體權益及Magic Garden Investments Limited(「妙園」，間接擁有位於中國上海市黃浦區的朗廷新天地酒店66.7%的整體權益)。欲知更多關於買賣協議之信息，請參照本公司於2011年9月9日發行之通告及本公司於2011年10月6日之行之通函。

於2012年3月16日，對利盟與妙園之收購已經完成並且本公司以613,529,412股全新及已繳足股份予當日作為對價股份向SOI發行。該等新股份在各方面與本公司現有股份享有同等地位。於交易完成時，利盟和妙園將成為本集團的子公司。

43. 資本風險管理

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

本集團的資本架構包括債務淨額，已包括附註27，30及31所披露的銀行及其他借貸，可換股債券及票據，已扣除銀行結餘及現金，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，亦包括已發行股本與儲備及非控制股東權益。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以可換股債券、票據、銀行及其他借貸總和與銀行結餘及現金的總和(包括已抵押銀行存款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：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	16,743	13,183
可換股債券	2,225	2,117
票據	6,520	2,945
已抵押銀行存款	(2,512)	(1,885)
受限制之銀行存款	(335)	(243)
銀行結餘及現金	(3,523)	(4,662)
負債淨額	19,118	11,455
權益總額	29,471	26,028
負債淨額除以權益總額	65%	44%

44. 金融工具

a. 金融工具類別

	2011年 人民幣百萬元	2010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)	11,185	12,730
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	150	218
攤銷成本	32,199	23,697

b. 財務風險管理目標及政策

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

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

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動性風險。董事審閱並同意管理各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：

	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
港幣		
資產	2,470	2,469
負債	9,249	8,365
美元		
資產	34	1,374
負債	1,507	1,032

44. 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及美元貨幣風險。

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

敏感度分析僅包括在結算日以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於報告期結束時的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。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	2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	323	281
美元			
溢利或虧損	(ii)	70	(16)

附註：

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

本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而外幣銀行借貸增加所致。

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，主要涉及其浮息借貸。本集團的政策維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動性風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、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。

44. 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而言，該分析乃假設於報告期結束時的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向關鍵管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增加或減少，其代表管理層對利率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2011年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1,300萬元(2010年：減少/增加人民幣1,000萬元)。考慮利率掉期合約指定為對沖工具的影響之後，其主要由於本集團浮息銀行及其他借貸所面臨的風險所致。

本集團於本年度對利率的敏感度有所上升，主要由浮息債務工具增加所導致。

信貸風險

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

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

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2011年12月31日最大債務人結欠約人民幣2.27億元(2010年：人民幣6,800萬元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣13.66億元(2010年：人民幣12.70億元)以及應收貸款人民幣1.52億元(2010年：人民幣5.97億元))除外。

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

流動性風險

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

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

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

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2011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
2011							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用		3,856	—	—	—	3,856	3,856
浮息銀行及其他借貸	4.8%	9,402	4,197	3,458	1,263	18,320	16,743
可換股債券	10.7%	122	3,056	—	—	3,178	2,225
票據	7.8%	473	3,473	3,900	—	7,846	6,520
應付有關連公司款項		368	—	—	—	368	368
應付聯營公司款項		5	—	—	—	5	5
應付附屬公司非控制股東款項		404	—	—	—	404	404
自附屬公司非控制股東貸款							
— 浮息	7.2%	150	150	450	2,228	2,978	2,078
金融擔保合約	—	610	—	—	—	610	—
		15,390	10,876	7,808	3,491	37,565	32,199
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		144	—	—	—	144	150

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上但 不超過2年	2年以上但 不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2010年 12月31日 的賬面值
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2010							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	—	2,913	—	—	—	2,913	2,913
浮息銀行及其他借貸	4.4%	2,195	6,748	4,648	1,135	14,726	13,183
可換股債券	10.7%	122	122	3,087	—	3,331	2,117
票據	7.5%	206	206	3,206	—	3,618	2,945
應付有關連公司款項		95	—	—	—	95	95
應付聯營公司款項		29	—	—	—	29	29
應付附屬公司非控制股東款項		462	—	—	—	462	462
自附屬公司非控制股東貸款							
— 浮息	6.1%	407	101	303	1,754	2,565	1,953
金融擔保合約	—	265	—	—	—	265	—
		6,694	7,177	11,244	2,889	28,004	23,697
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		130	130	—	—	260	218

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

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

c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按以下方法釐定：

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

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

d. 確認於綜合財務狀況表的公允價值計量

在其他綜合權益中已包括人民幣6,800萬元的收益(2010年：虧損人民幣700萬元)關於至報告期末僅持有的指定為現金流量對沖利率掉期合約。

45. 本公司財務狀況表概要

	2011 年 人民幣百萬元	2010 年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	2,413	2,413
一間附屬公司貸款	7,153	6,747
附屬公司欠款	4,149	4,014
其他預付款項	22	22
銀行結餘	1	604
總資產	13,738	13,800
可換股債券	2,225	2,117
總負債	2,225	2,117
資產淨值	11,513	11,683
股本	102	102
儲備	11,411	11,581
總權益	11,513	11,683

46. 主要附屬公司詳情

本公司主要的附屬公司於2011年12月31日及2010年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年	2010年		
			(附註1)			
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	香港 2011年4月4日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	—	香港	暫停業務
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%	—	香港	投資控股
China Xintiandi Company Limited	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%	—	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%	—	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%	—	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%	—	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%	—	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年	2010年		
			(附註1)			
重慶瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 359,000,000美元	79.4%	79.4%	中國	物業發展及 物業投資
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
大連穎佳科技發展有限公司	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 23,000,000美元	100%	100%	中國	科技發展
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
興運企業有限公司	香港 2010年2月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	100股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司	中國 2008年4月25日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣280,744,034元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣607,261,359元	100%	100%	中國	物業發展

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年 (附註1)	2010年		
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
佛山瑞安房地產發展有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山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1,000,000元	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	100%	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
毅益投資有限公司	BVI 2011年7月26日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	—	香港	暫停業務
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司(附註4)	香港 2003年3月14日	100股每股面值1港元 的A股普通股及 2股每股面值1港元的 B股普通股	A股： 80.2% B股： 60.15%	80.2% 60.15%	香港	投資控股
杭州西湖天地經營管理 有限公司	中國 2003年3月6日	註冊及繳足資本 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

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年	2010年		
			(附註1)			
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值1港元的 普通股	51%	51%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1港元的 A股普通股及 10股每股面值1港元的 B股普通股	100%	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	—	香港	暫停業務
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年 (附註1)	2010年		
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	100股每股面值1美元的 普通股	51%	51%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
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%	—	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的 普通股	60.15%	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的 普通股	80.2%	80.2%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值1美元 的普通股	80.2%	80.2%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣151,300,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年	2010年		
			(附註1)			
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣71,600,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海駿興房地產開發有限公司 (附註5)	中國 2009年3月5日	註冊資本 人民幣1,902,500,000元 繳足資本 人民幣1,311,076,115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 人民幣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 180,500,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	75%	75%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞橋房地產發展有限公司	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 人民幣4,800,000,000元	74.25%	74.25%	中國	物業發展及 物業投資
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足資本 6,420,000美元	99%	99%	中國	餐飲業務
上海瑞安薈企業管理有限公司	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 200,000美元	99%	99%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣101,300,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海興邦房地產有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣290,500,000元	99%	99%	中國	物業發展及 物業投資
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣274,900,000元	97%	97%	中國	物業發展及 物業投資
上海興僑房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 115,000,000美元	99%	99%	中國	物業發展

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年 (附註1)	2010年		
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%	—	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1港元的 普通股	100%	100%	香港	提供管理 服務
瑞安休閒社區(大理)控股 有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(大理)有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)控股 有限公司	BVI 2008年4月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)控股 有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉) 有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)控股 有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1股每股面值0.01美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	提供秘書 服務
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值1美元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年	2010年		
			(附註1)			
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Sinothink Holdings Limited	BVI 2000年9月15日	100股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股每股面值1港元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
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%	—	香港	暫停業務
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	75%	75%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	10,000股每股面值 0.01美元的普通股	100%	—	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 288,000,000美元	75%	75%	中國	物業發展及 物業投資
上海百麗房地產開發有限公司	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	75%	75%	中國	物業發展及 物業投資
上海豐誠物業管理有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣12,079,950元	100%	100%	中國	物業管理

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點 及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔所持股權		經營地點	主要業務
			2011年 (附註1)	2010年		
上海豐誠楊浦物業管理有限公司	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100%	100%	中國	物業管理
上海瑞橋企業管理有限公司	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	86.8%	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1,000,000元	75%	75%	中國	提供教育 信息諮詢 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 28,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理 服務
武漢瑞安天地商貿有限公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足資本 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務

附註：

1. 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除大連穎佳科技發展有限公司、佛山安盈房地產開發有限公司、佛山瑞東置業有限公司、佛山瑞房置業有限公司、佛山瑞康天地置業有限公司、佛山瑞安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、杭州西湖天地經營管理有限公司、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、上海瑞安普企業管理有限公司、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及武漢瑞安天地商貿有限公司等外商獨資企業外，所有於中國成立的附屬公司均為合資企業或合營企業。
3. 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於 2011 年 12 月 31 日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 僑雄有限公司 B 類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，而 A 類普通股持有人擁有除重慶超高層項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
5. 本集團持有 Portspin Limited 的 51% 權益，而 Portspin Limited 持有上海駿興房地產開發有限公司的 98% 權益。因此，本集團於上海駿興房地產開發有限公司的實際權益為 49.98%。

財務概要

綜合收益表

截至12月31日止年度

	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
營業額	4,570	2,066	6,758	4,879	8,484
本公司股東應佔溢利	2,462	1,798	2,673	2,809	3,428
非控制股東應佔溢利	405	270	(80)	201	570
年度溢利	2,867	2,068	2,593	3,010	3,998

綜合財務狀況表

於12月31日

	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
投資物業	7,994	8,466	21,206	26,893	36,395
物業、廠房及設備	260	343	356	540	1,079
預付租賃款項	4,325	6,290	43	73	500
發展中物業	8,015	10,197	11,532	14,308	17,247
待售物業	325	3,090	627	627	987
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	1,066	1,627	2,135	2,190	2,423
應收賬款、按金及預付款項	3,789	1,270	992	3,668	2,589
其他資產	408	1,252	754	1,164	1,014
已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、 銀行結餘及現金	3,697	3,380	4,947	6,790	6,370
總資產	29,879	35,915	42,592	56,253	68,604
流動負債	8,828	8,100	8,838	8,747	16,474
非流動負債	4,345	9,640	11,180	21,478	22,659
總負債	13,173	17,740	20,018	30,225	39,133
淨資產	16,706	18,175	22,574	26,028	29,471
應佔權益：					
本公司股東	15,878	16,863	21,579	24,820	27,945
非控制股東權益	828	1,312	995	1,208	1,526
權益總額	16,706	18,175	22,574	26,028	29,471

每股資料

截至12月31日止年度

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
基本每股盈利(人民幣)	0.59	0.39	0.55	0.55	0.66
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	0.05	0.07	0.01	0.06	0.025
– 擬派末期股息(港幣)	0.10	0.01	0.12	0.05	0.100
– 全年股息(港幣)	0.15	0.08	0.13	0.11	0.125
紅股	–	十送一	–	–	–

附註：

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

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
(主席)

李進港先生
(董事總經理及行政總裁)

尹焯強先生
(董事總經理及財務總裁)

非執行董事

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

審核委員會

白國禮教授(主席)

麥卡錫•羅傑博士

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

李進港先生

尹焯強先生

黃月良先生

公司秘書

黃金綸先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所

孖士打律師行

註冊辦事處

Walker House, 87 Mary Street

George Town

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號

瑞安廣場26樓

郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)
Limited

Butterfield House, 68 Fort Street

P. O. Box 609

Grand Cayman KY1-1107

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712至1716號鋪

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國農業銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

德意志銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

渣打銀行有限公司

招商銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

