



新定位

鞏固實力迎增長



瑞安房地產有限公司
年報
股份代號272



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
52	業務回顧
70	土地儲備概覽
72	財務回顧
78	市場展望
82	企業管治報告
94	企業社會責任
108	董事及高級管理人員履歷
114	董事會報告
129	獨立核數師報告
130	綜合收益表
131	綜合全面收益表
132	綜合財務狀況表
134	綜合權益變動表
135	綜合現金流量表
137	綜合財務報表附註
207	財務概要
208	公司資料





新定位

鞏固實力迎增長

年內，集團致力探索前路，並作出最佳部署來提升競爭優勢，帶動未來增長。為此，集團成立了中國新天地，與瑞安房地產分開營運。新公司將發揮集團成功的「新天地」品牌優勢，以進一步提升溢利及實現集團商業資產的潛在價值，同時讓瑞安房地產得以專注物業發展業務。

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。



組架構

帶動增長



長期以來，我們在住宅及商業物業市場雙線並進，因此在管理和營運方面碰到不少挑戰。中國新天地的成立，將有助解決這個問題。



財務摘要



經營業績 截至12月31日止年度

	2012年 港幣百萬元	2011年 港幣百萬元	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
營業額	5,926	10,249	4,821	8,484
以下應佔：				
物業發展	4,353	9,158	3,541	7,581
物業投資	1,535	1,026	1,249	849
其他	38	65	31	54
毛利	2,532	4,471	2,060	3,701
投資物業的公平值增值	3,316	3,257	2,698	2,696
應佔聯營公司業績	100	165	82	137
股東應佔溢利	2,494	4,141	2,029	3,428
每股基本盈利	港幣43仙	港幣80仙	人民幣35分	人民幣66分
每股股息				
已付中期股息	港幣2.5仙	港幣2.5仙	港幣2.5仙	港幣2.5仙
擬派末期股息	港幣3.5仙	港幣10仙	港幣3.5仙	港幣10仙
全年股息	港幣6仙	港幣12.5仙	港幣6仙	港幣12.5仙

附註：

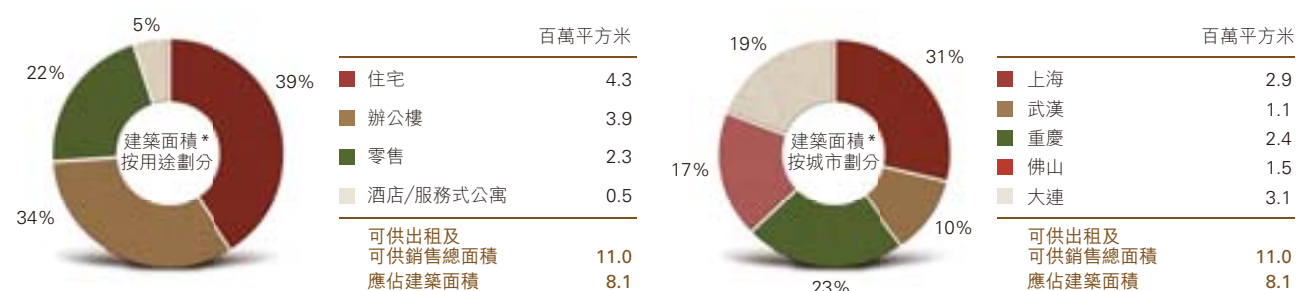
除了以港幣列示的每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並以相應年度的平均匯率換算，即2012年以人民幣1,000元兌港幣1.229元和2011年以人民幣1,000元兌港幣1.208元換算。

財務狀況 於12月31日

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
總銀行結餘及現金	8,633	6,370
總資產	89,617	68,604
權益總額	37,268	29,471
總債務	34,668	25,488
銀行及其他借貸	18,803	16,743
可換股債券	2,346	2,225
票據	13,519	6,520
淨資產負債率*	70%	65%

* 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2012年12月31日



* 百分比數據按應佔建築面積計算

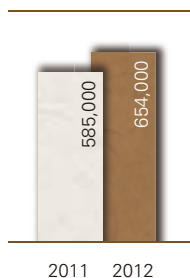
營業額

(人民幣百萬元)



已竣工總建築面積

(平方米)



投資物業組合 — 可供出租總建築面積

(平方米)



租金及相關收入

(人民幣百萬元)



毛利率

(%)



年度溢利

(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

(%)



總銀行結餘及現金

(人民幣百萬元)





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。

LEED

集團多個項目獲得美國綠色建築協會授予的
 LEED 認證，包括：



3月

創智天地第5-5/5-7/5-8號地段榮獲 LEED – 建築主體
 與外殼金級認證。



6月

大連天地第D22號地段金楊樓及金楓樓榮獲
 LEED – 建築主體與外殼銀級認證。

11月

瑞虹新城榮獲 LEED – 鄰里開發第二階段金級認證
 (預認證)。

虹橋天地第D17號地段3棟展示辦公樓(1號樓、2號樓
 及3號樓)榮獲 LEED – 建築主體與外殼金級預認證。

12月

虹橋天地第D19號地段1棟展示辦公樓(5號樓)榮獲
 LEED – 建築主體與外殼銀級預認證。

綠色建築評價

集團多個項目通過中華人民共和國
 住房和城鄉建設部舉辦的綠色建築
 設計評價標識的專家評審

三星級標識包括：

- 上海太平橋項目第126號地段
 (企業天地二期5號樓)
- 武漢天地第B20號地段
 (武漢天地中央會所)
- 虹橋天地第D17號地段3棟
 展示辦公樓(1號樓、2號樓及
 3號樓)及新天地街區

二星級標識包括：

- 虹橋天地第D17號地段酒店部分
- 武漢天地第B9/B11號地段
- 瑞虹新城第6號地段

三月

瑞虹新城第4號地段及第6號地段
 獲得中國住房和城鄉建設部頒發的
 AA住宅性能認定。

武漢天地第A1/2/3號地段
 裙房商業成為中國首個通過
 BREEAM中期認證並取得
 「Very Good」評級的項目。

五月

集團喜獲中國房地產測評中心
 頒發的「2012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2012 – 年度傑出表現獎」。



武漢天地第A1/2/3號地段商業發展項目獲得2012亞太房地產大獎三項殊榮。

佛山嶺南天地被佛山市禪城區人民政府評定為佛山市禪城區第一批低碳試點社區。

七月

集團《二零一一年度年報》在國際ARC獎項2012評選中榮獲三項美譽，包括：

房地產發展/服務組別的整體年報內頁設計銅獎；

地產組別的主席報告榮譽獎；

地產組別的內頁設計榮譽獎

集團榮獲香港財經雜誌《經濟一週》頒發的「中國傑出房地產商2012」獎項。

集團榮獲上海市商務委員會頒發的「上海市特色商業街區創建工作先進集體獎」。

創智天地311街坊C3地塊綜合項目被上海市住房保障和房屋管理局列入2012上海市「四高」優秀小區。

八月

瑞虹新城喜獲《新聞晚報》頒發的「2012第十屆上海最受歡迎樓盤評選人居示範金獎」。



十一月

武漢天地喜獲《楚天都市報》頒發的「2012年度最佳城市運營商」稱號。

武漢天地榮獲長江日報報業集團頒發的「2012武漢領袖商業新地標」稱號。

重慶天地榮獲重慶市房地產協會授予的「2012重慶十大商業地產企業」稱號。



十二月

集團《2012中期業績報告》及《2011年度業績報告》喜獲2012/2013年Mercury Awards兩項殊榮，包括：

設計銀獎 –

《瑞安房地產2012中期業績報告》；

整體年報榮譽獎：地產發展 –

《瑞安房地產2011年度業績報告》



「第一財經•第一地產」分別向瑞虹天地及瑞虹新城•璟庭頒發「最具研究價值獎」及「最值得期待樓盤獎」。

瑞虹新城•璟庭榮獲搜房網頒發的「2012年度上海SUPER好樓盤」獎。



重慶天地被重慶市對外貿易經濟委員會正式授牌為「重慶國際商務區」。



雖然中國政府對房地產市場厲行
調控措施，但我們對市場前景依然
信心十足，並繼續調適集團的業務
營運，使集團處於有利位置足可
適應市場環境轉變。





力堅穩
逆中求進



“中國新天地已由2013年3月1日起成為瑞安房地產旗下完全獨立營運的全資附屬公司。本人作為執行主席，已率先肩負起新公司的成立及定位工作。”

羅康瑞
主席





瑞安房地產去年業績欠佳，我必須為此致歉。全球經濟狀況及內地房地產市場的調控措施，確為集團帶來巨大挑戰，但本人並不希望以此作為集團業績遜色的藉口。我們已總結了教訓，並正努力改善未來的業績及盈利。

截至2012年12月31日止年度，瑞安房地產的營業額為人民幣48.21億元（港幣59.26億元），較2011年的人民幣84.84億元下跌43%。股東應佔溢利較2011年下跌41%至人民幣20.29億元（港幣24.94億元），每股基本盈利為人民幣35分（港幣43仙）。下跌主要由於交付的物業較2011年為少。

儘管年內面對重重挑戰，本人對集團的長遠增長及未來前景依然滿懷信心。過去數年，集團處於長期增長的軌跡，但期間因相對較長的發展週期而經歷一些起伏，這也是我們的建設交付進度一直相當緩慢的原因之一。

我們預計2013年的業績將有所改善，原因是合共人民幣63億元的已鎖定銷售額將於2013年及以後確認，而2013年首兩個月已錄得強勁銷售成績。這項現金流入，加上於2012年內成功發債所籌集的資金，將為集團的現有業務及未來發展提供穩健的資金基礎。截至2012年12月31日，集團持有的現金及銀行結餘達人民幣86億元。

我們第一個三年發展計劃雖然未能達到交付目標，但也取得了一些成績，包括廣拓上海以外市場的收入來源、投資物業組合發展及租金收入的增長、上海項目拆遷進度有明顯的進展，以及優質土地儲備的擴展。

在上述成績中，投資物業的增長為集團分拆商業物業奠定了堅實的基礎，因此具有特別的策略性意義。

中國新天地

隨著旗下商業物業組合不斷擴展，集團的業務亦更趨複雜。2012年年初，本人宣佈集團計劃分拆旗下的商業物業業務至新的子公司中國新天地，並將安排在香港聯合交易所上市。分拆後，中國新天地會發揮廣受認可的「新天地」品牌優勢，專注於管理、設計、租賃、營銷、提升及發展集團在國內的商業物業，讓瑞安房地產得以專注於房地產開發業務。

我們已向香港聯合交易所提交中國新天地的上市申請。然而，為盡快從這個上市策略中受惠，中國新天地已由2013年3月1日起成為瑞安房地產旗下完全獨立營運的全資附屬公司。本人作為執行主席，已率先肩負起新公司的成立及定位工作，並欣然宣佈三位本港商界領袖已答應擔任新公司的獨立非執行董事。本人在此歡迎前香港賽馬會行政總裁黃至剛博士、前香港機場管理局執行總監及財務總監黎永昌博士及前怡和集團董事總經理黎定基先生加入新公司。本人期待他們的真知灼見，為中國新天地的發展作出寶貴貢獻。

瑞安房地產及中國新天地兩間公司各自發揮本身的優勢及貫徹清晰的策略，將可盡展潛能、充分提升盈利，並在營運上達致更強的協同效應。

發揮優勢 續締佳績

儘管集團於2012年的發展步伐或有所放緩，但期內集團透過業務整固大大提升實力。2012年上半年，我們推出廣東省新地標項目佛山嶺南天地，深受市場歡迎。該項目採用行之有效的「天地」發展概念，在致力於文化保育的同時，亦為當地貫注全新動力，迅速成為該區域內的發展楷模。

其他項目亦按計劃穩步邁進。為滿足強勁需求，集團推售上海瑞虹新城及創智天地兩幅地塊上的住宅項目，而中國首個直接連繫綜合交通樞紐的多用途商業中心——虹橋天地亦全速推進建設工程。這個位處上海虹橋商務區的發展項目將於2014年落成，服務一小時車程範圍內的大約7,500萬人口及每日途經虹橋交通樞紐的100多萬名乘客。

上海太平橋及瑞虹新城項目的七幅土地完成拆遷和安置，亦將有利集團的下一步發展。拆遷程序複雜且曠日持久，集團已為此投入大量時間、資源及人力。隨著拆遷活動於2012年及2013年完成，有關的項目將獲得更強的發展動力。首個項目為太平橋的辦公樓和零售項目，企業天地二期5號樓和3號樓，將分別於2013年及2014年落成，是上海黃金地段少見的綜合用途發展項目之一。全部出租後，該項目每年將為集團帶來人民幣7億元的租金收入。

“瑞安房地產去年業績欠佳，我必須為此致歉。全球經濟狀況及內地房地產市場的調控措施，確為集團帶來巨大挑戰，但本人並不希望以此作為集團業績遜色的藉口。我們已總結了教訓，並正努力改善未來的業績及盈利。”

我們亦繼續發揮集團在市場上的各種優勢。集團擁有內地房地產開發商中最優秀的土地儲備之一，故能夠在黃金地段發展匯聚繽紛生活姿彩的房地產項目。此外，我們的個性化服務能緊貼客戶對單位的設計要求，並為住宅買家提供獨有的三年保修保養。

放眼未來 展望前景

鑑於全球及本地市場持續波動，預期內地房地產市場發展於未來12個月將持續放緩。隨著內地物業成交及價格於2012年底及2013年初明顯回升，中央政府已進一步採取措施遏抑市場投資及投機行為，這將增加市場的不確定性、壓抑交投，令2013年的前景更加不明朗，走勢難於預測。

然而，我們對未來仍然充滿信心。中國新天地成立及分開運營使得集團旗下的房地產開發及資產管理業務劃分得更為清晰。此外，瑞安房地產未來將不只著眼於大型項目，更會積極物色及參與中小型項目，以填補利潤空隙。集團已確立重組的基礎，將能盡展旗下商業資產的潛力，並為股東創造更高價值。我們與三井不動產株式會社（三井不動產）的策略夥伴關係取得良好進展，集團並繼續秉持清晰的

願景及目標，穩步向前。我們於2013年訂立第二個策略性三年發展計劃，重點是加速發展和收成，以更快為集團及股東帶來利潤。

致謝

最後，本人謹向曾為集團作出貢獻的所有人士衷心致謝，感激各位股東及業務夥伴的忠心耿耿和鼎力支持，以及董事會同寅、管理層和全體員工的睿智意見、盡忠職守和辛勤工作。

展望2013年，本人深信憑藉大家一直以來的協助和支持，我們將可繼續為瑞安房地產締造光明的未來。



羅康瑞
主席

香港，2013年3月28日



行政總裁報告

集團第一個三年發展計劃已於2012年完成。該計劃旨在加速發展步伐、增加產量及提升生產力，在實施期間適逢全球經濟陷入衰退、亂局頻生，包括美國次按問題及歐債危機爆發，乃至中國政府厲行住房限價令等。因此，瑞安房地產年內的表現令人失望——年內交付的物業不僅未能達到100萬平方米的目標，而且遜於2011年。

雖然集團第一個三年發展計劃未能達標，但誠如主席所說，我們期內見證了投資物業及租金收入的大幅增長。這些方面的增長是集團發展策略的主要目標，也反映在多年來堅實業績的支持下，集團整體上處於長期增長的軌跡。

摘要

儘管面對種種困難，集團於2012年成功鞏固實力。截至2012年12月31日，集團的已鎖定銷售額為人民幣63.05億元，較2011年年底的48.77億元增長29%。

集團於2013年首兩個月進一步錄得人民幣25.24億元的合約銷售金額。這些已售物業計劃於2013年及其後交付予客戶，並確認為營業額。

於2012年，來自一般物業銷售及停車位的合約銷售金額為人民幣55.62億元，較2011年的人民幣58.72億元減少5%。已售出及通過預售售出的總建築面積為260,300平方米，較2011的221,100平方米增加18%。2012年的合約整體銷售較2011年為少。



“集團第二個三年發展計劃於2013年推出，目標放在重新定位上，同時整固實力，以確保集團未來的增長。本人深信集團的架構重組及整固過程將持續推動集團的業務增長及未來發展。”

李進港
董事總經理及行政總裁



“雖然集團第一個三年發展計劃未能達標，我們期內見證了投資物業及租金收入的大幅增長。”

年內集團已交付的上海項目包括創智天地和瑞虹新城，市場反應非常正面。前者的銷情令人滿意，兩個月內已售出約78%，而後者則受惠於年底市場的回升，於首日推售的353個單位中，超過96%獲得吸納。這些物業銷售為集團帶來人民幣20億元的總銷售額。

年內的業務亮點是推出佛山嶺南天地。該項目現已成為區內的房地產展點，吸引無數政要及其他人士到訪。佛山嶺南天地項目的設計與備受推崇的「天地」品牌一脈相承，成績十分美滿。該項目的零售及娛樂中心現有超過53個租戶，出租率高達87%，其物業銷情亦十分暢旺，所有面積較小的公寓已全部售出。截至年底為止，該項目的合約銷售額達人民幣7.2億元。集團與三井不動產株式會社(三井不動產)建立策略性夥伴關係，共同開發佛山嶺南天地第18號地塊，主要是住宅，並附設位於裙樓的社區零售設施。雙方於年內擴大合作關係，開發第6號及第16號兩幅地塊。

儘管上海太平橋及瑞虹新城的拆遷過程錯綜複雜且曠日持久，但數幅土地的拆遷工作現已完成，並已展開工程。

在上海，集團致力增加可供發展的已清理土地，除了用人民幣135.56億元支付拆遷費用，並投入人民幣44.52億元購入土地。

我們相信集團於第一個三年發展計劃期內，用於拆遷上海土地的資本投資，將大大促進集團的未來業務發展。集團的太平橋項目，企業天地二期5號樓和3號樓，將分別於2013年年底及2014年落成，為集團的商業物業組合增值約人民幣120億元。

經修訂的瑞虹新城總體規劃大綱於年內公布。瑞虹天地是一個可持續發展的綜合城市重建項目，除興建住宅外，還會提供辦公樓、商舖、酒店、娛樂消閒及文化設施，成為上海全新的時尚生活熱點之一。這個一站式的零售及娛樂設施將包括容納全國最大型國際美食市場的太陽殿(Hall of the Sun)、娛樂消閒中心月亮宮(Hall of the Moon)，以及為年青購物人士提供各類運動、科技及電子玩意的星星堂(Hall of the Stars)。

位於虹橋商業區，毗鄰上海第二機場及高鐵站的虹橋天地，開發進度亦相當順利。該項目第1期計劃於2014年試業，有多幢大廈已於年內封頂，預租活動亦已展開，市場反應熱烈。

重慶天地的發展亦非常迅速。建築面積約336,000平方米的辦公樓將於2013年年底落成及入伙項目的總體規劃更趨完整和成熟，同時為項目的零售及住宅設施創造更大的協同效益。

策略及發展 — 第二個三年發展計劃

集團第一個三年發展計劃的主要目標之一是下放業務決策權，並提高整體營運效率。我很高興這個目標已經達致——員工總數因此由1,400名減至1,265名，部門數目也由37個減至13個，但生產力不減反增。集團於第一個三年發展計劃期內（即2010年至2012年）的落成物業總建築面積達1,612,000平方米，相對於2007年至2009年（緊貼第一個三年發展計劃的前三年）落成的409,000平方米，增長接近三倍。

集團第二個三年發展計劃於2013年推出，目標放在重新定位上，同時整固實力，以確保集團未來的增長。因此，我們將優化分權式組織架構，包括收緊集團層面的監控，並積極監察工程進度，務求及時完工。為實現這些目標及加強表現管理，我們成立了「標準化產品線」、「定制化與一站式服務」和「項目成本控制與開發進度管控」三個跨職能的專責小組。這些專責小組的工作目標及活動，將為第二個三年發展計劃的成功實施奠定基礎。

另一個目標是加快已理清工地的發展步伐，以加速套現投資物業組合的價值，並推動未來增長。除了著眼加快交付速度及提升投資回報外，我們亦務求令物業組合更加均衡。因此，集團的未來策略並非只著眼於大型項目，而是同時積極發掘及參與集團業務所在城市的中小型住宅項目。

集團重組計劃的一個關鍵方面是成立及建議分拆中國新天地。新公司負責管理及提升投資物業組合，使瑞安房地產可專注發揮作為領先房地產開發商的核心角色。

這些業務繼續得到集團的環保承諾支持。瑞安房地產致力在每個項目的每個層面落實可持續發展方針，包括於2012年6月舉辦首個以可持續發展為主題的「綠色社區•文化傳承」論壇，以分享環保經驗及探索業界的最新發展。多年來，集團有多個項目取得美國綠色建築協會的LEED – 鄰里開發第二階段金級認證。佛山嶺南天地則成為世界上首個獲得美國綠色建築協會的LEED – 鄰里開發正式版第二階段金級認證（預認證）的項目，體現集團對環保建築的承諾。

展望未來，本人深信集團的架構重組及整固過程將持續推動集團的業務增長及未來發展——從成立中國新天地至加強成本控制、加快交付速度以提升股東價值、縮小策略與執行的差距，以至確保為客戶提供最優質的服務等。

致謝

最後，對於主席及董事會在此挑戰重重的一年內的不懈支持，本人謹表由衷謝意，同時感激全體員工忠心耿耿、不辭勞苦——他們專注投入的敬業精神，將為集團未來的成功發展作出寶貴貢獻。

李進港

董事總經理及行政總裁

香港，2013年3月28日



分展現

潛在價值



在項目的設計及規劃過程中，
我們力圖為社區締造獨一無二的
生活體驗，位於虹橋的發展項目
便是上佳例證。該項目與繁忙的
交通樞紐直接相連，我們會將
項目的發展潛力發揮極致，樞紐在
2015年建成後每日的客運吞吐量將
超過100萬人次。



管理層討論與分析



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

市場最新概況及項目簡介

上海	P.24	業務回顧	P.52
武漢	P.34	土地儲備概覽	P.70
重慶	P.38	財務回顧	P.72
佛山	P.42	市場展望	P.78
大連	P.46		

本集團於2011年2月出售西湖天地第2期。出售是由於考慮到它相對較小的項目規模(規劃可租建築面積42,000平方米)和緩慢的拆遷進度。

遼



● **大連**

人口：690萬
實質國內生產總值增長：10.3%
人均國內生產總值：人民幣102,000元
於房地產的投資額：人民幣1,397億元
零售額：人民幣2,230億元

滬



● **上海**

人口：2,380萬
實質國內生產總值增長：7.5%
人均國內生產總值：人民幣84,000元
於房地產的投資額：人民幣2,381億元
零售額：人民幣7,387億元

漢



● **武漢**

人口：1,010萬
實質國內生產總值增長：11.4%
人均國內生產總值：人民幣79,000元
於房地產的投資額：人民幣1,575億元
零售額：人民幣3,432億元

渝



● **重慶**

人口：2,950萬
實質國內生產總值增長：13.6%
人均國內生產總值：人民幣39,000元
於房地產的投資額：人民幣2,508億元
零售額：人民幣3,961億元

禪



● **佛山**

人口：720萬
實質國內生產總值增長：8.2%
人均國內生產總值：人民幣91,000元
於房地產的投資額：人民幣638億元
零售額：人民幣2,020億元

以上引用數據除佛山市人口和人均GDP以外均為2012年的統計數據。佛山市人口及人均GDP為2011年的統計數據。

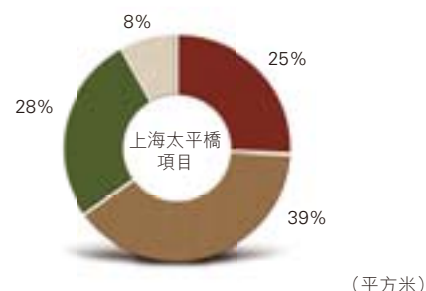
上海 太平橋項目



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。這條有110年歷史的淮海中路已升級為世界級商業及休閒區，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、企業天地及瑞安廣場組成商業區、翠湖天地為

建築面積按用途劃分



住宅	256,000
辦公樓	390,000
零售	278,000
酒店/服務式公寓	76,000
可出租及可供銷售總面積	1,000,000

住宅銷售平均售價

人民幣/平方米

2012 (3期)	158,100
2011 (3期)	148,600
2010 (3期)	113,100
2008 (3期)	85,000
2006 (2期)	55,000
2002 (1期)	20,000



- ① 上海太平橋
- ② 瑞虹新城
- ③ 創智天地
- ④ 虹橋天地

上海

作為中國首屈一指的商業，航運及金融中心，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2012年底，人口數目達過2,380萬人。自80年代始，上海已成為世界上發展最快的城市之一，於2012年的本地生產總值達人民幣2.01萬億元及人均生產總值達人民幣84,459元。如今，約有1,048家金融機構，403家跨國公司在當地設立地區總部，同時有350家海外公司在上海建立了研發中心。

上海黃浦區

黃浦區位於上海中心商業區，黃浦江的西面，面對浦東陸家嘴。由國務院所批准，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，以其臨黃浦江的歷史建築群而聞名於世。外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括東南京東路，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。



企業天地二期現代化的建築風格



俯瞰上海太平橋

高尚住宅區、上海新天地時尚及新天地朗廷酒店為代表的零售，酒店及劇院區。該項目自1996年起分期發展。

隨著對上海瑞安廣場及朗廷新天地酒店在2012年3月收購完成，這兩項物業，加上新天地、新天地時尚、企業天地第1期，此項目內共有259,000平方米的建築面積目前作為集團的投資物業組合及酒店物業持有。現時企業天地2期(第126及127號地塊)正

在施工階段，包括兩棟建築面積為105,000平方米的辦公大樓及建築面積為50,000平方米的購物商場。計劃於2013年至2014年完工。企業天地第2期將會有更現代的外觀，通過引入香港及國際的元素使租戶的組合進一步完善和加強。

在住宅方面，翠湖天地第1期至第3期自2002年起已售出及交付逾253,000平方米的建築面積。起始的平均售價

每平方人民幣20,000元，而2012平均售價是每平方米人民幣158,100元。現時翠湖天地第4期(第116號地塊)正進行拆遷工作。截至2012年12月31日，已有85%的住戶簽署了拆遷協議。本集團持有此地塊的50%權益。餘下多塊地塊共496,000平方米建築面積之拆遷工作尚未開始。

下表為截至2012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：

	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	—	—	—	—	—	26,000	26,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	—	—	27,000	—	27,000	24,000	51,000	99.0%
瑞安廣場	—	30,000	28,000	—	58,000	8,000	66,000	80.0%
上海新天地朗廷酒店	—	—	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000	66.7%
小計	—	111,000	110,000	38,000	259,000	105,000	364,000	
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	27,000	—	82,000	37,000	119,000	99.0%
第116號地塊	90,000	—	—	—	90,000	—	90,000	50.0%
小計	90,000	105,000	50,000	—	245,000	72,000	317,000	
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	256,000	390,000	278,000	76,000	1,000,000	221,000	1,221,000	



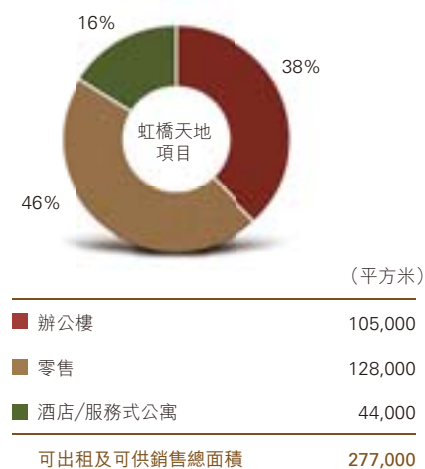
上海新天地已成為上海著名地標



上海 虹橋天地項目



建築面積按用途劃分



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站、上海虹橋國際機場2號航站及5條地鐵線組成。

總體規劃：虹橋天地項目包括一個大型的零售部分、辦公樓、展示中心及酒店，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。未來幾年，中國經濟將成為全球最大的經濟體，上海將扮演全球世界級的經濟及貿易中心的一個重要角色。憑藉其卓越的全球視角及重要性，虹橋商務區將不僅成為上海的一個新商務區，更將是長江三角地區的商務區。虹橋天地項目位與虹橋商務區的中心，不久，將成為一個商業、文化及生活方式的地標。

這幅土地包括兩個部分，D17和D19號地塊。樁基及地下工程在2011年已經開始，上部結構工程2012年下半年在施工中。D17號地塊的辦公樓2號樓和3號樓及新天地部分，總建築面積達75,000平方米計劃於2013年完工，其餘部分計劃於2014年完工。

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。



長江三角洲以至東亞未來國際級商務中心 — 虹橋天地

下表為截至2012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：

	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	

上海 創智天地項目

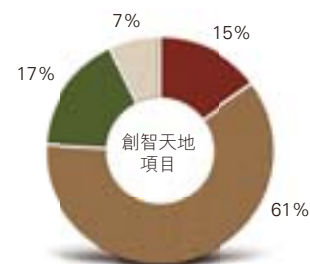


地塊位置：創智天地項目毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環路、30多條公共交通路線，以及地鐵10號線。

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243,000平方米的辦公樓及零售商鋪，目前尚有171,000平方米的建築面積包括在集團的投資物業組合內。出租率保持穩定，租戶不乏知名科技公司，包括EMC、甲骨文(Oracle)、EBAO、VMware、電訊盈科(PCCW)及國際商業機器(IBM)等。第C2 5-5號地塊中除了2011年出售的建築面積14,000平方米的辦公樓及零售物業，剩餘建築面積為4,600平方米辦公樓及零售物業也於2012年售予工商銀行上海分行，總代價為人民幣1.7億元。

建築面積按用途劃分



(平方米)

住宅	53,000
辦公樓	212,000
零售	60,000
酒店/服務式公寓	22,000

可出租及可供銷售總面積 347,000

住宅銷售平均售價

人民幣/平方米

2012 (R1, R2 & Lot 311)	37,200
2010 (R2)	25,100
2009 (R2)	22,900
2008 (R1 & R2)	20,200
2007 (R1)	18,700

在住宅發展方面，現時已售出及交付78,400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2012年的每平方米人民幣37,900元。在2012年底最後兩個月，江灣翰林總建築面積53,400平方米中的41,500平方米都已經取得合約銷售。該地塊預計於2013年下半年交付。目前，第311號地塊的建築面積96,000平方米的辦公樓和零售區域，及建築面積22,000平方米的酒店正在施工。

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個科研開發機構，使楊浦區在競爭成為上海的學術中心上擁有無可比擬的優勢。



創智天地致力於打造上海的智庫

下表為截至2012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：

	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	—	6,000	7,000	—	13,000	12,000	25,000	86.8%
創智坊 R2(第 7-9 及 8-2 號地塊)	—	7,000	3,000	—	10,000	8,000	18,000	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 5-5, 5-7 及 5-8 號地塊)	—	30,000	12,000	—	42,000	12,000	54,000	86.8%
小計	—	117,000	54,000	—	171,000	105,000	276,000	
發展中物業								
第 311 號地塊第 1 期	53,000	—	—	—	53,000	20,000	73,000	99.0%
第 311 號地塊第 2 期	—	90,000	6,000	22,000	118,000	46,000	164,000	99.0%
第 12-8 號地塊	—	5,000	—	—	5,000	—	5,000	86.8%
小計	53,000	95,000	6,000	22,000	176,000	66,000	242,000	
日後發展物業								
小計	—	—	—	—	—	—	—	
總計	53,000	212,000	60,000	22,000	347,000	171,000	518,000	

上海 瑞虹新城項目

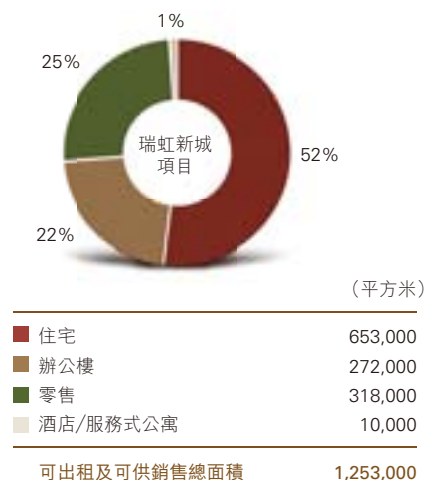


地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區，連接地鐵4號線、8號線、10號線。並有兩條隧道，即新建路隧道及大連路隧道，將瑞虹新城連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

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。

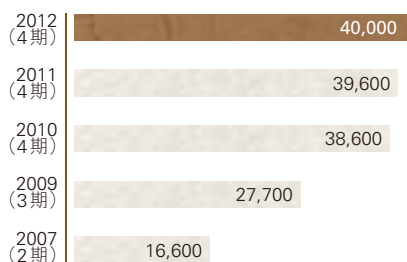
自1998年起，集團已發展、出售及交付住宅項目首4期逾451,000平方米建築面積。合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2012年的每平方米人民幣40,000元。瑞虹新城5期璟庭(第6號地塊)目前正在施工中，第一批共有47,000平方米的建築面積已於2012年12月22日推出預售，至2012年底去化率達到96%，平均認購售價達每平方米人民幣44,500元。同期剩餘6棟樓，共計71,000平方米的建築面積將於2013年推出預售。5期計劃於2014年交付。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



在商業物業方面，共有47,000平方米的建築面積已發展成為零售商鋪並包括在集團的投資物業組合內。

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。以上四幅地塊規劃發展為住宅大樓、辦公樓、購物商場、一間酒店以及休閒娛樂設施。在2012年12月31日，分別已獲76%、92%、83%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。

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、休閒娛樂服務及房地產業都是虹口區經濟的主要動力來源。



瑞虹新城將被打為國際級綜合社區

截至2012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：

	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								
瑞虹坊1區	—	—	5,000	—	5,000	13,000	18,000	79.8%
瑞虹坊3區	—	—	28,000	—	28,000	21,000	49,000	79.0%
瑞虹坊5區	—	—	2,000	—	2,000	3,000	5,000	79.0%
瑞虹坊2區	—	—	12,000	—	12,000	23,000	35,000	79.0%
小計	—	—	47,000	—	47,000	60,000	107,000	
發展中物業								
瑞虹新城第5期第6號地塊	118,000	—	19,000	—	137,000	51,000	188,000	79.0% ¹
小計	118,000	—	19,000	—	137,000	51,000	188,000	
日後發展物業								
小計	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	79.0% ²
總計	653,000	272,000	318,000	10,000	1,253,000	123,000	1,376,000	

1 本集團持有非零售部分99.0%的權益。

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



武漢 武漢天地項目



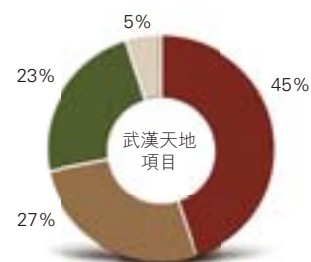
地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區，臨江面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化熱點。

總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要為辦公大樓、零售、

餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，並配有辦公樓及商業設施。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。零售及餐飲設施已於2007年開幕，總建築面積為46,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。從2008開始出售的A地塊所有的

建築面積按用途劃分



(平方米)

住宅	491,000
辦公樓	287,000
零售	250,000
酒店/服務式公寓	50,000

可出租及可供銷售總面積 1,078,000

物業銷售平均售價

人民幣/平方米 A地塊

2012 (3期)	37,300
2011 (3期)	32,000
2010 (3期)	20,200
2009 (2期)	14,300
2008 (1期)	13,400

B地塊

2012 (1及2期)	22,000
-------------	--------



1 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。作為中國中部最大的城市及製造業、商業及交通運輸中心，武漢是中國「中部崛起」戰略的焦點，在區域經濟發展中扮演了重要角色。該市的四大支柱產業為鋼鐵，汽車，機械及信息技術。為了調整經濟向高附加值行業轉型，武漢政府建立了科技園區促進汽車及信息技術產業的發展。市內的東湖高科技園區是繼2009年北京中關村後，第二個國家創意科技園區。近年來，武漢的商業發展迅速，2012年的零售銷售增長15.8%至人民幣3,427億元，零售銷售額排列國內前十。同時，隨著武漢成為中國高鐵網絡中的重要交通中心，其成為交通樞紐戰略價值進一步提升。兩條最重要的高鐵路綫上海 — 武漢 — 重慶 — 成都，北京 — 武漢 — 廣州在武漢交叉。隨著北京 — 廣州高鐵路綫在2012年完工，武漢與廣州、北京的車程縮短至4小時之內。此外，武漢天河機場（於2011年國內排名第14位）從2009年開始擴建，預計於2012年完成，屆時，每年的旅客量將達到3,500萬人。



武漢天地引領著濱江國際新時尚



晴空下的武漢天地

住宅單位，共計建築面積204,000平方米都已售出並交付。2012年，江景的住宅單位(第A11號及A12號地塊)合約銷售平均售價升至每平方米人民幣38,600元。此外，A地塊的商業中心(第A1/2/3號地塊商場裙樓)已經開始施工。第A1/2/3號地塊一期包括商

場裙樓和部分辦公樓及酒店，建築面積149,000平方米將預計於2014年完工。

武漢天地B地塊從2011年開始施工。根據總體計劃，共有543,000平方米或81%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。武漢天地B9(第B9號地塊)已於2012年底開始交付。武漢天地B11(第B11號地塊)已於2012年開始推出預售，並計劃於2013年開始交付。目前，又一期第B13號地塊正處於施工階段，計劃於2013年推售。

下表為截至2012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：

	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%
武漢天地B9(第B9號地塊)	13,000	—	1,000	—	14,000	18,000	32,000	75.0%
小計	13,000	—	47,000	—	60,000	43,000	103,000	
發展中物業								
武漢天地B11(第B11號地塊)	54,000	—	1,000	—	55,000	13,000	68,000	75.0%
第A1/A2/A3號地塊第一期	—	32,000	110,000	7,000	149,000	119,000	268,000	75.0%
武漢天地B13(第B13號地塊)	56,000	—	—	—	56,000	21,000	77,000	75.0%
第A2號地塊 — 辦公樓	—	36,000	—	—	36,000	—	36,000	75.0%
第A3號地塊 — 辦公樓	—	50,000	—	—	50,000	—	50,000	75.0%
第A1號地塊 — 辦公樓	—	134,000	—	33,000	167,000	—	167,000	75.0%
小計	110,000	252,000	111,000	40,000	513,000	153,000	666,000	
日後發展物業								
小計	368,000	35,000	92,000	10,000	505,000	4,000	509,000	75.0%
總計	491,000	287,000	250,000	50,000	1,078,000	200,000	1,278,000	



武漢天地已成為游客心愛之地

重慶 重慶天地項目



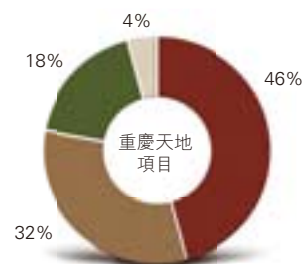
地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區乃重慶傳統商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心改造項目，其總體規劃包括湖邊涼亭及湖濱小徑環繞的人工湖；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建

的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶現代化工農業發展的服務中心。

自2008年，雍江苑住宅項目的1至3期已相繼完工並交付予買家。第4期及第5期正處於施工階段，並計劃於2013

建築面積按用途劃分



(平方米)

住宅	1,110,000
辦公樓	786,000
零售	430,000
酒店/服務式公寓	103,000
可出租及可供銷售總面積	2,429,000

住宅銷售平均售價*

人民幣/平方米

2012 (1-3期)	12,700
2012 (2及3期)	13,700
2010 (1及2期)	12,400
2009 (1期)	7,100



① 重慶天地

* 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程列。

重慶

重慶位於四川省東邊長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市（其餘三個直轄市為北京、上海及天津）。重慶與其周邊五個省份共計3.05億人口，正在發展成為中國西部的一個區域經濟樞紐。隨著中國新一屆領導層追求經濟平衡和城鎮化，兩者都有利於重慶，由於其內陸的位置及低城鎮化率。重慶的戰略地位將進一步提升。

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。2012年重慶GDP增長達到13.6%，比中國平均水平高出5.8%，位列中國第二。外資直接投資持續強勁。全球500強落戶重慶的數量由2011年的200家增至2012年的225家。



重慶天地嘉環效果圖



夜色中的重慶天地

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增至2012年的每平方米人民幣12,700元。

商業方面，位於第B11號、B12-3、B12-4及B13號地塊，總建築面積為

956,000平方米的多座辦公樓連同購物商場及酒店設施正在興建中，其中合計663,000平方米的建築面積設計作為辦公樓，268,000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。B12-1號地塊用作辦公樓的總建築面積98,000平方米及用作零售的總建築面積2,000平方米已於2012年年底完工，並計劃於2013年上半年交付。

下表為截至2012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：

	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)	1,000	—	2,000	—	3,000	13,000	16,000	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	—	—	49,000	—	49,000	25,000	74,000	79.4%
雍江藝庭(第B2-1/01號地塊)	35,000	—	7,000	—	42,000	45,000	87,000	79.4%
雍江悅庭(第B19/01號地塊)	31,000	—	6,000	—	37,000	32,000	69,000	79.4%
住宅第4期第1階段 (第B20-5/01號地塊)	15,000	—	—	—	15,000	3,000	18,000	79.4%
第B12-1/02號地塊	—	98,000	2,000	—	100,000	28,000	128,000	79.4%
小計	82,000	98,000	66,000	—	246,000	146,000	392,000	
發展中物業								
嘉陵帆影第1期(第B11-1/02號地塊)	—	119,000	11,000	—	130,000	53,000	183,000	59.5%
嘉陵帆影第2期(第B11-1/02號地塊)	—	259,000	104,000	25,000	388,000	114,000	502,000	59.5%
住宅第4期第2階段 (第B20-5/01號地塊)	68,000	—	—	—	68,000	20,000	88,000	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%
第B12-3/02號地塊	—	70,000	39,000	—	109,000	29,000	138,000	79.4%
第B12-4/02號地塊	—	63,000	31,000	—	94,000	24,000	118,000	79.4%
第B13/03號地塊	—	152,000	83,000	—	235,000	57,000	292,000	79.4%
小計	248,000	663,000	273,000	25,000	1,209,000	342,000	1,551,000	
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	1,110,000	786,000	430,000	103,000	2,429,000	706,000	3,135,000	



江畔俯瞰重慶天地

佛山 佛山嶺南天地項目

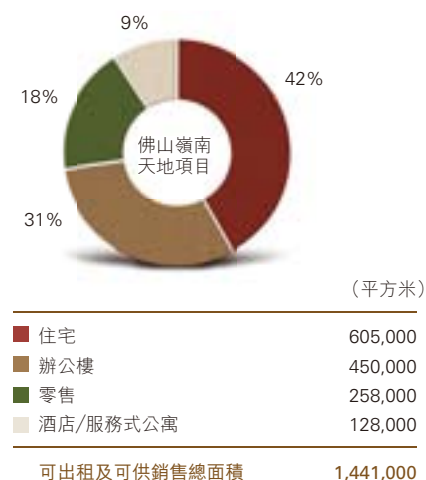


地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。

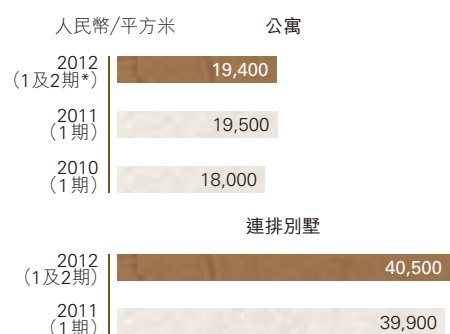
總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及

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年的道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均為國家級歷史遺址，並坐落佛山天地項目內。佛山市政府計劃將提升項目所在地區成主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

建築面積按用途劃分



住宅銷售平均售價



* 1期低層及2期低/中層及零售。



① 佛山嶺南天地

佛山

儘管全球經濟低迷，佛山仍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。佛山傳統的領先產業，包括陶瓷、家電、電子產品、傢俬、鋁及不銹鋼等，仍然在全國範圍內具有強大的競爭優勢，並將加快運輸與升級。近期，佛山政府已推出一系列政策措施支持企業的科技創新和產業轉型。2012年2月推出的佛山城市升級三年行動計劃將極大地改善該市的面貌、基礎設施、工業設施及製造業的生產效率。作為佛山其中一個主要項目廣東金融高新技術服務區將在融合金融服務和當地工業發展方面扮演一個重要角色。此外，重建與復興祖廟及周邊的歷史與文化建築是提升佛山文化軟實力的一個重要舉措。他們將逐漸成為一個國家5A級景區，瑞安房地產的佛山嶺南天地項目將是一個重要的組成部分。



佛山嶺南天地逐漸成為追求品味人士的熱捧之地



佛山嶺南天地的馬哥孛羅酒店別具一格

住宅項目自2010年首次開售以來頻報佳績。東華嘉苑第1期(第4號地塊)低層公寓及東華軒第1期(第14號地塊)連排別墅均已於2011開始交付予買家。在2012年，東華嘉苑第2期(第5號地塊)的中低層公寓和東華軒第2期(第15號地塊)的連排別墅，具有不同設計和大小的產品推出預售，以滿足不同客戶的需求。公寓連同底層商鋪的合約銷售平均售價達每平方米人民

幣19,400元，連排別墅的合約銷售平均售價達每平方米人民幣40,500元。2012年更有第6號、16號、18號及E號住宅地塊總建築面積173,000平方米正處於開發階段，並計劃於2013年起推出預售。

佛山嶺南天地(第1號地塊)第一階段，建築面積16,000平方米，已落成及於

2011年開幕。第二階段及第三階段(第1號地塊)總建築面積41,000平方米的零售和酒店物業正處於開發階段，並計劃於2013年及2014年完工。而第G號、6號、16號、18號及E號地塊的零售物業也正在發展中，並計劃於2013至2015年完工。此外，佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店(第D號地塊)的工程已經完工，並已於2012年5月開始營業。

下表為截至2012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：

	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)	—	—	—	—	—	5,000	5,000	100.0%
東華軒第1期(第14號地塊)	2,000	—	—	—	2,000	5,000	7,000	100.0%
嶺南天地第1期(第1號地塊第1期)	—	—	16,000	—	16,000	1,000	17,000	100.0%
第D地塊	—	—	14,000	38,000	52,000	25,000	77,000	100.0%
東華嘉苑第2期(第5號地塊)	39,000	—	1,000	—	40,000	16,000	56,000	100.0%
東華軒第2期第1階段 (第15號地塊第1期)	12,000	—	—	—	12,000	8,000	20,000	100.0%
第13b號地塊	—	—	—	—	—	5,000	5,000	100.0%
小計	53,000	—	31,000	38,000	122,000	65,000	187,000	
發展中物業								
東華軒第2期第2階段 (第15號地塊第2期)	—	—	1,000	—	1,000	—	1,000	100.0%
第G號地塊	—	—	2,000	—	2,000	—	2,000	100.0%
嶺南天地第2期(第1號地塊第2期)	—	—	26,000	10,000	36,000	2,000	38,000	100.0%
嶺南天地第3期(第1號地塊第3期)	—	—	5,000	—	5,000	—	5,000	100.0%
第6號地塊	44,000	—	4,000	—	48,000	29,000	77,000	55.9%
第16號地塊	12,000	—	1,000	—	13,000	10,000	23,000	55.9%
第18號地塊	99,000	—	5,000	—	104,000	59,000	163,000	100.0%
第E號地塊	18,000	—	58,000	—	76,000	53,000	129,000	100.0%
小計	173,000	—	102,000	10,000	285,000	153,000	438,000	
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	605,000	450,000	258,000	128,000	1,441,000	246,000	1,687,000	



佛山嶺南天地祖廟大街時尚特色小店林立



大連 大連天地項目



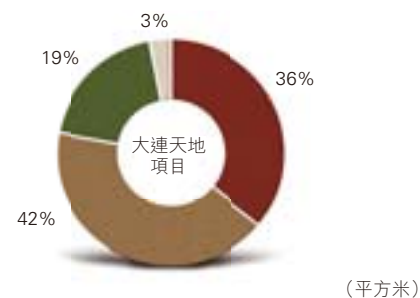
地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處風景如畫的中國東北遼寧省大連市。

總體規劃：大連天地的發展概念是提供環保、高度現代化而時尚的生活方式，以吸引環保人士及綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地項目位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，是一個綿延 12.5 公里，建成后預計將成為區內的超級新城。至今，有 207,000

平方米的建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器 (IBM)、安博及中軟國際等。

住宅項目方面，連排別墅及公寓住宅單位在 2012 年的合約銷售平均售價分別為每平方米人民幣 23,800 元及每平方米人民幣 10,000 元。合共 975,000 平方米的總建築面積正處於施工階段，將建成不同類型產品。

建築面積按用途劃分



	(平方米)
住宅	1,121,000
辦公樓	1,332,000
零售	604,000
酒店/服務式公寓	82,000
可出租及可供銷售總面積	3,139,000

住宅銷售平均售價

年份	公寓 (人民幣/平方米)	連排別墅 (人民幣/平方米)
2012	10,000	23,800
2011	11,500	23,200
2010	11,500	18,600



- 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

大連

大連是遼寧省的港口城市，是中國東三省的大門。也因其策略性的地理位置及國際級的基礎設施建設而成為東北亞的重要經濟樞紐中心。大連在發展信息科技外包及業務流程外包業方面卓有成績。並在政府清晰的藍圖及有效策略的領導下，大連快速的經濟增長慣性可以持續，其穩定的經濟環境也將繼續吸引資本和人才。大連於2012年全年的本地生產總值增長10.3%，當地的房地產投資及生活水平均領先遼寧省。大連是其中一個主要的對內投資的目的地，2012年的外資直接投資增長12.2%，達到123億美元。通過在細分市場建立領先的地位，大連正在成為一個國際級，中型高端服務業外包的知名中國城市。



大連天地智薈天地商業綜合體



大連天地智著天地盡現國際時尚

下表為截至2012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：

	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								
黃泥川北區								
第D22號地塊(軟件辦公樓)	—	42,000	—	—	42,000	15,000	57,000	48.0%
第B02號地塊(安博培訓學校)	—	113,000	—	—	113,000	4,000	117,000	48.0%
第D14號地塊(第SO2/SO4號地塊)	—	52,000	—	—	52,000	10,000	62,000	48.0%
第E06號地塊(連排別墅)	23,000	—	—	—	23,000	—	23,000	48.0%
第E06號地塊(中/高層)	20,000	—	—	—	20,000	53,000	73,000	48.0%
第E29號地塊	—	—	—	—	—	11,000	11,000	48.0%
第C10號地塊(工程師公寓)	38,000	—	—	—	38,000	8,000	46,000	48.0%
小計	81,000	207,000	—	—	288,000	101,000	389,000	
發展中物業								
黃泥川北區								
第D14號地塊(第SO5號地塊)	—	36,000	—	—	36,000	15,000	51,000	48.0%
第D10號地塊(IT天地)	—	—	41,000	33,000	74,000	22,000	96,000	48.0%
第C14號地塊	33,000	—	—	—	33,000	24,000	57,000	48.0%
第C22號地塊	21,000	—	—	—	21,000	10,000	31,000	48.0%
剩餘地塊	305,000	14,000	—	—	319,000	136,000	455,000	48.0%
河口灣區								
第B09號地塊	32,000	—	—	—	32,000	17,000	49,000	48.0%
第B13號地塊	44,000	—	—	—	44,000	21,000	65,000	48.0%
第C01號地塊	15,000	—	1,000	—	16,000	5,000	21,000	48.0%
第B02號地塊(第SO號地塊)	—	30,000	—	—	30,000	36,000	66,000	48.0%
剩餘地塊	61,000	109,000	200,000	—	370,000	56,000	426,000	48.0%
小計	511,000	189,000	242,000	33,000	975,000	342,000	1,317,000	
日後發展物業 ¹								
小計	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0%
總計	1,121,000	1,332,000	604,000	82,000	3,139,000	451,000	3,590,000	

1 大連天地擁有總建築面積360萬平方米的土地儲備。於2012年12月31日，約330萬平方米已被收購。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。



大連天地悅翠台





集團是中國內地領先的房地產開發商之一。為精益求精，力保競爭優勢，我們已重新界定優質客戶服務的定義。佛山嶺南天地的住宅單位熱銷，除了很大程度歸功於提供獨有的三年保修保養外，實更有賴項目本身的卓越質素和個性化服務。集團的項目將於2013年引進24小時服務熱線中心及客戶關係經理。





新界定
優質定義

業務回顧



截至2012年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣48.21億元，其中物業銷售和投資物業租金及相關收入分別達人民幣35.41億元和人民幣12.49億元，分別佔總營業額的73%和26%，其餘人民幣3,100萬元或1%來自於其他收入。2012年的營業額較2011年的營業額人民幣84.84億元下跌43%，乃由於年內交付並確認銷售的物業減少。2012年的租金及相關收入增加47%至人民幣12.49億元。

截至2012年12月31日，於2013年及其後交付的已鎖定銷售額合計達人民幣63.05億元（包括大連聯營公司），總建築面積為380,000平方米。

於2013年首兩個月，本集團完成合約銷售額達人民幣25.24億元，這些物業計劃於2013年及其後交付於客戶並確認為營業額。

物業銷售

已確認物業銷售

由於報告年度內已交付和確認為物業銷售的物業減少，已確認物業銷售額減少53%至人民幣35.41億元，總建築面積為199,700平方米。尤其是上海項目於2012年對物業銷售的貢獻較2011年的人民幣30.54億元（包括停車場及其他）大幅減少84%至人民幣4.89億元（包括停車場及其他）。

大連天地的已確認物業銷售額為人民幣5.09億元，其相關利潤已作為應佔聯營公司業績列賬。

於2012年，本集團發展項目的平均售價保持穩定。上海太平橋的平均售價上升6%至每平方米人民幣158,100元，上海瑞虹新城、重慶天地、佛山嶺南天地和大連天地的平均售價保持平穩。

已確認物業銷售的平均售價下跌23%，主要由於產品組合的變動。相關差異是由於2011年本集團40%的物業銷售收入來自平均售價相對較高的上海，而2012年本集團34%的物業銷售收入來自平均售價相對較低的重慶天地。



佛山嶺南天地時尚餐飲名店薈萃



瑞虹新城環集黃金地段、立體交通、人文生態、精裝品質等諸多優勢於一身

下表呈列各項目於2012年及2011年已確認銷售的情況(於扣除5%之營業稅及其他附加稅後呈列)：

項目	2012年			2011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	157	1,050	158,100	827	5,900	148,600	6%
上海瑞虹新城	200	5,350	39,600	2,133	57,700	39,200	1%
上海創智天地							
小型家居辦公樓	53	2,700	20,800	47	2,300	21,700	(4%)
辦公樓	—	—	—	528	14,400	38,900	—
武漢天地							
B地塊住宅	1,087	52,800	21,800	—	—	—	—
A地塊住宅	151	4,700	34,100	1,491	49,100	32,200	6%
A地塊辦公樓	—	—	—	858	58,800	15,500	—
重慶天地 ¹	1,184	115,300	13,300	1,083	107,300	13,400	(1%)
佛山嶺南天地							
公寓及零售	226	13,300	18,000	695	40,800	18,100	(1%)
連排別墅	211	5,500	40,700	366	9,800	39,600	3%
小計	3,269	200,700	17,300	8,028	346,100	24,600	(30%)
停車場及其他	294	—	—	166	—	—	—
大連天地							
中/高層	414	38,000	11,600	—	—	—	—
別墅	95	4,200	24,000	332	18,700	18,800	28%
總計	4,072	242,900		8,526	364,800		
確認為：							
– 物業銷售收入 ²	3,541	199,700	18,800	7,581	329,400	24,400	(23%)
– 出售投資物業的收益 ²	22	1,000		613	16,700		
– 聯營公司收入	509	42,200		332	18,700		
總計	4,072	242,900		8,526	364,800		

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。



大連天地悅翠台居住社區

合約物業銷售

2012年，來自一般物業銷售及停車場（包括大連聯營公司的物業銷售）的合約物業銷售額為人民幣55.62億元，較2011年的人民幣58.72億元下跌5%。已售及預售的總建築面積為260,300平方米，較2011年的221,100平方米增加18%。產品組合的變動，令平均售價下跌20%至每平方米人民幣21,400元。

2012年，上海太平橋、上海瑞虹新城及佛山嶺南天地連排別墅的平均售價保持穩定。

2012年，武漢天地的合約物業銷售額主要來自於新開發地塊的預售，新推售項目為武漢天地B地塊第B9及B11號地塊，B地塊位於武漢長江二橋北面，於報告期內的平均售價為每平方米人民幣22,000元，低於位於A地塊的御江苑第3期的平均售價。御江苑第3期處於成熟的發展階段，座落於武漢天地正面臨江的優越位置，毗鄰武漢天地的娛樂休閒區。而武漢天地第B9及B11號地塊則座落B地塊的施工範圍，並正處於初步的施工階段。

重慶天地的平均售價下跌7%至每平方米人民幣12,700元，乃由於2012年售出較多雍江悅庭的小型園景和都市景觀單位和公寓。

2012年，本集團僅完成一項商業物業的整體銷售，總代價為人民幣1.70億元，其總建築面積為4,600平方米的辦公樓及零售物業，平均售價為每平方米人民幣37,000元。該項物業位於上海創智天地第C2 5-5號地塊。2011年商業物業的整體銷售達人民幣47.95億元，總建築面積達306,400平方米。

除了上述的合約物業銷售金額，截至2012年12月31日，共有總建築面積80,200平方米的物業已被認購並即將簽訂正式買賣協議，認購總金額為人民幣26.67億元。本集團已於2013年首兩個月成功實現人民幣25.24億元的合約銷售金額。

下表為2012年及2011年按項目呈列的合約銷售分析詳情(於扣除5%之營業稅及其他附加稅前呈列)：

項目	2012年			2011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	
一般物業銷售：							
上海太平橋	166	1,050	158,100	877	5,900	148,600	6%
上海瑞虹新城	14	350	40,000	1,434	36,200	39,600	1%
上海創智天地							
辦公樓	69	2,600	26,500	50	2,300	21,700	22%
住宅	1,573	41,500	37,900	—	—	—	—
武漢天地							
A地塊住宅及零售	123	3,300	37,300	1,618	50,500	32,000	17%
B地塊住宅	1,376	62,500	22,000	—	—	—	—
重慶天地 ¹	792	75,800	12,700	903	79,900	13,700	(7%)
佛山嶺南天地							
低/中層及零售	493	25,400	19,400	47	2,400	19,500	(1%)
連排別墅	227	5,600	40,500	432	10,800	39,900	2%
小計	4,833	218,100	22,200	5,361	188,000	28,500	(22%)
大連天地							
別墅	84	3,500	23,800	82	3,500	23,200	3%
中/高層	387	38,700	10,000	341	29,600	11,500	(13%)
停車場及其他	258	—	—	88	—	—	—
一般物業銷售小計	5,562	260,300	21,400	5,872	221,100	26,600	(20%)
商業物業的整體銷售：							
武漢天地							
A5(辦公樓及零售)	—	—	—	963	58,800	16,400	—
上海創智天地							
第C2 5-5號地塊(辦公樓及零售)	170	4,600	37,000	600	14,400	41,700	(11%)
重慶天地							
第B12-3及B12-4號(辦公樓)	—	—	—	1,559	133,700	11,700	—
第B12-1號(辦公樓及零售)	—	—	—	1,673	99,500	16,800	—
商業物業整體銷售小計	170	4,600	37,000	4,795	306,400	15,600	
總計	5,732	264,900	21,600	10,667	527,500	20,200	

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。

於2013年可供銷售及預售的住宅物業建築面積

下表呈列本集團於2013年可供銷售及預售的住宅建築面積約606,900平方米，涵蓋本集團六個項目：

項目		2013年可供銷售及預售的物業 總建築面積 平方米
上海瑞虹新城	璟庭(高層)	117,700
上海創智天地	江灣翰林(第311號地塊中層及連排別墅)	11,900
武漢天地	武漢天地第B9、B11和B13號地塊(低/中/高層)	113,600
重慶天地	雍江藝庭、雍江悅庭、雍江翠璟和雍江苑第5期(低/中/高層)	135,600
佛山嶺南天地	東華嘉苑第1-3期(低/中/高層)	71,200
	東華軒第1-3期(連排別墅)	25,100
大連天地	黃泥川(中層/高層)	19,400
	黃泥川(別墅)	20,900
	河口灣(中層/高層)	91,500
總計		606,900

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



瑞虹新城精心構築精緻生活體驗

物業投資

2012年，投資物業租金及相關收入大幅增加47%至人民幣12.49億元。其中人民幣10.56億元來自投資物業的租金及相關收入，按年增長26%，餘下人民幣1.93億元則來自酒店經營收入。

收入增加主要由於本集團現有已落成投資物業組合的租金上升，以及新購入已發展成熟的投資物業帶來的收

入，即上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店。該收購已於2012年3月16日完成。

2012年，新落成投資物業(包括酒店物業)的總建築面積為149,000平方米，其中97,000平方米建築面積由本集團附屬公司持有，52,000平方米建築面積由本集團聯營公司持有。於2012年落成的兩項主要物業是總建築

面積為33,000平方米的上海新天地朗廷酒店和總建築面積為38,000平方米的佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店。上述投資物業組合的租金及相關收入作為本集團營業額列賬。

位於大連天地的投資物業組合產生的租金收入及相關利潤作為應佔聯營公司業績列賬。

下表為按物業呈列2012年、2011年及2010年的租金及相關收入的分析，以及按物業呈列預計於2013年至2015年到期的租約佔總建築面積的百分比：

項目	物業種類	可供出租 總建築面積 平方米	租金及相關收入 人民幣百萬元			按年變動		到期租約佔總建築面積的 百分比		
			2012年	2011年	2010年	2012年	2011年	2013年	2014年	2015年
上海太平橋										
新天地、新天地時尚及 新天地朗廷酒店零售部分	辦公樓/零售	80,000	361	342	277	6%	23%	29%	22%	23%
企業天地第1期	辦公樓/零售	83,000	240	232	231	3%	—	31%	19%	41%
瑞安廣場	辦公樓/零售	50,000	101	—	—	—	—	20%	15%	8%
小計		213,000	702	574	508	22%	13%	27%	19%	27%
上海瑞虹新城	零售	47,000	54	41	45	32%	(9%)	5%	7%	14%
上海創智天地	辦公樓/零售	167,000	155	102	58	52%	76%	22%	31%	33%
武漢天地	零售	46,000	58	48	34	21%	41%	19%	27%	23%
重慶天地	零售	47,000	16	17	8	(6%)	113%	6%	8%	36%
佛山嶺南天地	零售	30,000	53	35	13	51%	169%	3%	4%	9%
杭州西湖天地 ¹	零售	—	18	18	18	—	—	54%	26%	20%
總計		550,000 ²	1,056	835	684	26%	22%	21%	21%	27%

1 杭州西湖天地可供出租總建築面積為6,000平方米，擁有餐廳、咖啡廳和其他娛樂休閒物業。根據杭州西湖天地管理有限公司與合資公司的合約，本集團對此物業享有20年的使用權，於2023年到期。

2 本集團自用辦公樓佔總建築面積29,000平方米，分別位於上海瑞安廣場(8,000平方米)、上海創智天地(4,000平方米)及重慶天地(17,000平方米)。總建築面積76,000平方米已發展為酒店物業，即上海新天地朗廷酒店(33,000平方米)、上海88新天地酒店(5,000平方米)和佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店(38,000平方米)。



武漢天地御江苑樹立江城豪宅標杆

截至2012年12月31日，本集團附屬公司持有總建築面積約為550,000平方米的已落成投資物業組合(不包括酒店及自用物業)。

本集團已落成投資物業(不包括酒店及自用物業)的賬面值為人民幣220.89億元，相應總建築面積達550,000平方米，其中人民幣7.50億元(即賬面值的3%)來自2012年的公平值增值。增值的原因包括現有已落成投資物業組合產生的租金及相關收入有所增加(尤其是上海創智天地和武漢天地)、新投資

物業的落成，以及完成對上海瑞安廣場的收購。本集團位於上海、武漢、佛山及重慶的物業分別佔賬面值的87%、5%、5%及3%。

本集團發展中投資物業的賬面值為人民幣147.46億元，相應總建築面積達1,041,000平方米，其中人民幣19.48億元(即賬面值的13%)由2012年的公平值增值產生。增值主要由於上海太平橋項目企業天地二期、上海虹橋天地、重慶多座辦公大樓及零售購物中心、佛山嶺南天地零售及娛樂休閒區，以及位於武漢天地第A1/A2/A3

號地塊的零售裙樓的施工進度有所加快。除了重慶的超高層辦公樓外，組合內的其他項目計劃於2013年至2015年間陸續落成。

上海新天地朗廷酒店、上海88新天地酒店及新落成的佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店的賬面值為人民幣24.35億元。這些項目均按最初的收購成本或建築造價減累計折舊列賬。

本集團於2007年或之前購入的其餘商業用途土地儲備的賬面值按成本人民幣97.89億元列賬。

下表為截至2012年12月31日投資物業賬面值及2012年公平值變化的分析：

項目	可供出租 總建築面積 平方米	2012年 公平值 增加/(減少) 人民幣百萬元	2012年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 總建築面積 人民幣/平方米	公平值 增加/(減少)/ 賬面值 %
以公平值計價的已落成投資性物業					
上海太平橋					
新天地、新天地時尚及新天地朗廷酒店零售部分	80,000	125	6,191	77,400	2%
企業天地第1期	83,000	135	4,481	54,000	3%
瑞安廣場	50,000	65	2,741	54,800	2%
上海瑞虹新城	47,000	21	1,001	21,300	2%
上海創智天地	167,000	123	4,787	28,700	3%
武漢天地	46,000	193	1,152	25,000	17%
重慶天地	47,000	134	727	15,500	18%
佛山嶺南天地	30,000	(46)	1,009	33,600	(5%)
小計	550,000	750¹	22,089	40,200	3%
以公平值計價的發展中投資性物業					
上海太平橋	155,000	588	5,487	35,400	11%
上海瑞虹新城	19,000	44	295	15,500	15%
上海創智天地	5,000	(3)	25	5,000	(12%)
虹橋天地	233,000	421	4,458	19,100	9%
武漢天地	110,000	323	889	8,100	36%
重慶天地	493,000	427	2,890	5,900	15%
佛山嶺南天地	26,000	148	702	27,000	21%
小計	1,041,000	1,948	14,746	14,200	13%
總計	1,591,000	2,698	36,835	23,200	7%

1 於2012年落成的投資性物業在發展階段確認公平值增值人民幣4,200萬元。



位於天地湖畔的重慶天地企業天地

下表為截至2012年12月31日酒店物業的賬面值：

項目	總建築面積 平方米	2012年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 總建築面積 人民幣/平方米
上海太平橋			
上海新天地朗廷酒店	33,000	1,822	55,200
上海88新天地酒店	5,000	70	14,000
佛山嶺南天地			
佛山嶺南天地馬哥孖羅酒店	38,000	543	14,300
總計	76,000	2,435	32,000



瑞虹新城 • 環庭效果圖

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	酒店/ 服務式公寓	總計	2012年 12月31日	2011年 12月31日	2010年 12月31日	
於2012年前落成								
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	100%	100%	93%	97.0%
上海新天地時尚	—	27,000	—	27,000	100%	96%	89%	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	—	83,000	100%	100%	99%	99.0%
上海瑞安廣場	30,000	28,000	—	58,000	100%	N/A	N/A	80.0%
上海瑞虹新城								
瑞虹坊1區	—	5,000	—	5,000	100%	100%	100%	79.8%
瑞虹坊3區	—	28,000	—	28,000	98%	100%	100%	79.0%
瑞虹坊5區	—	2,000	—	2,000	53%	39%	N/A	79.0%
瑞虹坊2區	—	12,000	—	12,000	86%	N/A	N/A	79.0%
上海創智天地								
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	—	50,000	84%	77%	81%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	—	49,000	77%	79%	17%	86.8%
創智坊R1和R2地塊	19,000	11,000	—	30,000	84%	75%	39%	86.8%
創智天地C2地塊	30,000	12,000	—	42,000	54%	33%	N/A	86.8%
杭州西湖天地								
第1期	—	6,000	—	6,000	100%	100%	100%	100.0%
武漢天地								
武漢天地(第A4-1號地塊)	—	16,000	—	16,000	91%	98%	94%	75.0%
武漢天地(第A4-2及3號地塊)	—	30,000	—	30,000	84%	91%	70%	75.0%
重慶天地								
雍江苑	—	2,000	—	2,000	94%	100%	100%	79.4%
雍江藝庭(第1階段)	—	2,000	—	2,000	91%	96%	N/A	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)								
第1期	—	10,000	—	10,000	97%	100%	98%	79.4%
第2期	—	39,000	—	39,000	69%	59%	45%	79.4%
佛山嶺南天地								
第1號地塊第1期	—	16,000	—	16,000	87%	22%	N/A	100.0%
大連天地								
軟件辦公樓(第D22號地塊)	42,000	—	—	42,000	76%	91%	65%	48.0%
安博培訓學校	113,000	—	—	113,000	100%	100%	N/A	48.0%
小計	383,000	331,000	5,000	719,000				
於2012年新落成								
上海太平橋								
上海新天地朗廷酒店	—	1,000	33,000	34,000				66.7%
重慶天地								
雍江藝庭(第2和3階段)	—	5,000	—	5,000				79.4%
雍江悅庭	—	6,000	—	6,000				79.4%
佛山嶺南天地								
佛山嶺南天地馬哥李羅酒店(D號地塊)	—	14,000	38,000	52,000				100.0%
大連天地								
軟件辦公樓(D14-SO2/SO4號塊地)	52,000	—	—	52,000				48.0%
小計	52,000	26,000	71,000	149,000				
總計可供出租建築面積	435,000	357,000	76,000	868,000				
投資物業持有者：								
— 本集團附屬公司	228,000	357,000	76,000	661,000				
— 聯營公司	207,000	—	—	207,000				
於2012年12月31日	435,000	357,000	76,000	868,000				
於2011年12月31日	356,000	303,000	5,000	664,000				

附註：酒店與自用物業於綜合財務報表上分類為物業、廠房及設備。

第一個三年計劃的回顧

2010 - 2012

加速發展步伐及實現於2012年
建成100萬平方米的目標



本集團於2009年底，於中國房地產政策調控的嚴峻環境中，制定了第一個三年計劃，以加快發展步伐及加速資產周轉。當時集團大部分已清理的可發展用地位於重慶、武漢、佛山及大連，而位與上海市中心地段的兩個城市重建項目，拆遷進度緩慢。

本集團採用以項目為本的分權管理制度，讓項目管理團隊可作出適時的決策，同時通過與供應商及顧問的策略

性合作初步推行產品標準化，以及為高端項目引入個人化定制服務以促進銷情。

於2012年交付建築面積 100萬平方米的目標

由於市況轉變，本集團於2012年未能達到建成100萬平方米的發展目標。為更有效地管理存貨水平和資本性開支，多個發展項目的開發速度放緩。

增加產量及提升生產力

本集團於第一個三年計劃期內(2010年至2012年)建成總建築面積達1,612,000平方米的物業，為2007年至2009年間落成的總建築面積409,000平方米的3倍。由於大部分可供發展的土地均在重慶、武漢、佛山及大連，本集團過去三年落成的物業中有81%位於這些城市，只有19%來自上海的項目。截至2012年12月31日，其中有772,000平方米的物業交付予客戶，並已確認為銷售收入或

者出售投資物業。另有477,000平方米的物業已落成並由本集團持有作投資用途，71,000平方米的物業已落成並由本集團持有作酒店用途，以及292,000平方米已落成並將於2013年及其後交付予客戶。

商業物業整體銷售的新措施可增加可供銷售資源及加速資產周轉，以加強現金流量管理

截至2009年12月31日，由於持有總建築面積為650萬平方米用作商業用途的土地儲備，本集團在第一個三年計劃期內訂立一項新措施，將發展中的非核心商業物業整體出售。主要客戶為大型金融機構，購買該等物業以供其自用及投資用途。

本集團於2011年完成四項整體銷售交易，總建築面積達306,000平方米，總作價為人民幣48億元。位於上海創智天地及武漢的辦公樓合共總建築面積73,000平方米已交付予客戶。餘下位於重慶的總建築面積233,000平方米則計劃於2013年及其後交付予客戶。

本集團於2011年成功完成的交易，加速了本集團的資產周轉，並強化了本集團的現金流量管理。此外，本集團維持辦公樓的單一業權，得以提升資產管理效益。新租戶的遷入，亦對本集團在鄰近擁有的土地帶來良好的價值提升。

上海有更多已清理土地可供發展

2012年有人民幣4.89億元的已確認物業銷售額來自上海項目，而2010年和2011年則分別為人民幣22.61億元和人民幣30.54億元。這個差距於2012年擴大，原因是第一個三年計劃期內已清理的可供發展的位於上海的土地數目比較少。因此，本集團致力在上海增加已清理的可供發展的土地，並投入人民幣135.56億元的拆遷費用及人民幣44.52億元用以購買土地。

於2010年，集團以人民幣44.52億元總作價購入位於楊浦區的上海創智天地

地第311號地塊，以及位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地項目，總建築面積為437,000平方米。本集團已支付全數地價。位於上海創智天地第311號地塊的第1期住宅項目江灣翰林已於2012年10月推出預售，截至2012年底，本集團已錄得人民幣15.73億元的合約銷售額。餘下土地將被發展為作銷售用途的辦公樓及作投資用途的酒店物業。這些物業開發計劃由2013年至2015年分階段落成。位於上海虹橋交通樞紐的虹橋天地項目現正繼續施工，並計劃於2013年至2014年分階段落成。

於2010年在上海購入的新土地詳情如下：

項目	物業種類	總建築面積 平方米	總土地成本 人民幣百萬元
上海創智天地第311號地塊	住宅、辦公樓、零售及酒店	159,000	1,264
上海虹橋天地	辦公樓、零售及酒店	278,000	3,188
總計		437,000	4,452

於三年計劃期內完成清理的土地此外，自2005年起，以舊的拆遷方法（單戶洽談）進行的上海瑞虹新城第6號地塊及上海太平橋第126和127號地塊的拆遷，總建築面積為292,000平方米，已在第一個三年計劃期內完成。截至2012年12月31日，本集團已支付人民幣47.05億元的拆遷費用。

位於上海瑞虹新城的土地（第6號地塊）已於2011年底完成清理，現正發展為總建築面積為137,000平方米的第5期住宅及零售商鋪。首批單位已於2012年12月推出預售，並將於2014年交付予客戶，平均售價達每平方米人民幣44,500元。

位於上海太平橋的兩幅土地(第126及127號地塊)已分別於2011年及2012年底完成清理，現正發展為兩幢辦公樓及一座購物商場，總建築面積為155,000平方米，並將分別於2013年及2014年落成。該項目全數租出後，預計可帶來人民幣7億元的全年租金收入。

於第一個三年計劃期內展開拆遷工程的土地

得益於上海市政府於2010年推出「陽光拆遷」(經兩輪磋商及高透明度的補

償)方案，本集團得以把握機會加快拆遷步伐。上海瑞虹新城第2、3、9和10號地塊及上海太平橋第116號地塊的總建築面積為659,000平方米，截至2012年12月31日，已有80%居民同意遷置。上述地塊的拆遷預計於2013年至2014年間完成。截至2012年12月31日，本集團已投入人民幣88.51億元用於上述地塊拆遷。

本集團深信，於第一個三年計劃期內為上海土地拆遷而作出的資本投資，將於未來數年大大推動集團的業務增長。近年來，上海市中心核心地區可供公開拍賣的土地非常有限。而本集團持有太平橋及瑞虹新城兩個市區核心地段項目的重建開發權，有利於可提供充裕土地供集團日後在上海用作住宅及商業發展項目。

各地塊的拆遷進度詳情如下：

項目	於2012年 12月31日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 總建築面積 平方米	截至2012年 12月31日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	完成 拆遷年份 人民幣百萬元
已於第一個三年計劃期內完成清理的土地				
太平橋第126號地塊(企業天地二期5號辦公樓及購物商場)	100%	73,000	1,109	2011
太平橋第127號地塊(企業天地二期3號辦公樓及購物商場)	100%	82,000	1,502	2012
瑞虹新城第6號地塊(環庭住宅及零售)	100%	137,000	2,094	2011
總計		292,000	4,705	

項目	於2012年 12月31日 已拆遷的百分比	可供出租 及出售 總建築面積 平方米	截至2012年 12月31日 已支付的 拆遷費用 人民幣百萬元	截至2012年 12月31日 尚未支付的 估計拆遷費用 人民幣百萬元	估計完成 拆遷年份
於第一個三年計劃期內展開拆遷工程的土地					
太平橋第116號(第4期住宅)	85%	90,000	3,073	900	2013
瑞虹新城第3號地塊(瑞虹天地 — 月亮宮)	92%	72,000	1,477	279	2013
瑞虹新城第9號地塊(第6期住宅)	83%	84,000	1,439	500	2013
瑞虹新城第2號地塊(第7期住宅)	76%	105,000	1,314	545	2013
瑞虹新城第10號地塊(瑞虹天地 — 太陽宮及辦公樓)	77%	308,000	1,548	1,691	2014
總計	80%	659,000	8,851	3,915	



武漢天地已成為江城首屈一指的高端城市綜合體

租金增長、資產增值及 新完成投資物業組合

本集團已於第一個三年計劃期內完成總建築面積達319,000平方米的投資物業及酒店物業，不包括由大連聯營公司持有的投資物業。於2012年，本集團完成對上海瑞安廣場和上海新天地朗廷酒店(毗鄰位於太平橋項目的新天地)的收購，進一步壯大了本集團的投資物業組合。由本集團附屬公司持有的已落成投資物業組合(包括酒店物業)大幅增長，其總建築面積由2009年底的310,000平方米增至2012年的661,000平方米。

租金及相關收入由2009年的人民幣6.43億元增加至2012年的人民幣12.49億元。已落成投資物業的累計

賬面值由2009年12月31日的人民幣93.84億元增長至2012年12月31日的人民幣220.89億元。

本集團估計，總建築面積為1,041,000平方米的在建投資物業，於落成後以公允價值評估的發展總值將達致人民幣400億元，將為未來數年的新投資物業組合貢獻大幅增長。

收入及溢利波動

本集團於過去三年的收入及溢利出現波動，是由於上海的高毛利項目在報告年度內作出的貢獻參差不一所致。特別是，相較於2011年由上海的項目貢獻的物業銷售收入人民幣30.54億元，2012年只有人民幣4.89億元的物業銷售收入由上海的項目貢獻。

此外，如上述提及，位於多個項目總建築面積191,000平方米的住宅物業及總建築面積為102,000平方米的辦公及零售物業還未被交付並確認為收入。在以上未確認收入的項目中，153,000平方米已經預售，並將在最後正式交付手續完成后確認為物業收入。集團預計上述物業將會在2013年銷售並確認為收入。

於第一個三年計劃期內，本集團錄得人民幣90億元列賬溢利，其中人民幣25億元歸類為核心溢利。根據會計準則，投資物業的資產增值並非分類為核心溢利，但將列入資產負債表。資產價值有待於實現。

第二個三年計劃

2013 – 2015

可持續及均衡增長



第一個三年計劃的推行，為本集團締造可持續的長遠增長奠定穩固基礎。儘管本集團的營運表現因面對經營環境的挑戰而略有波動，但仍處於堅定的增長軌跡。由於本集團在回顧期內擴展投資物業組合，並分配資金進行上海土地的拆遷，本集團的負債比率處於高水平，但保持相對穩定。

第二個三年計劃將於2013年至2015年間穩步推進。本集團已制訂首要目標，加快發展上海及其他城市的已清

理土地；變現投資物業組合的價值以取得持續的溢利增長，以及降低負債水平。

集團組織架構重組

中國新天地公司(「中國新天地」)的成立

為發揮本集團物業組合的相關資產價值，中國新天地於2013年3月1日起以瑞安房地產全資附屬公司的主体以分開管理的方式開始經營，作為準備於香港聯合交易所獨立上市的一個步

驟(「申請分拆」)。從營運角度來看，瑞安房地產將成為一家專注項目開發銷售，以加快資產周轉的開發商，而資產管理的角色則交由中國新天地負責。中國新天地將主要專注於管理，設計，租賃，擴大和重建位於中國富庶城市的高端零售，辦公，娛樂以及酒店物業(除了香港，澳門特別行政區以及臺灣)。這項安排將確保本集團能以更清晰的方針，專注於兩項獨立分開的業務。

本集團現正建立及經營一個優質投資物業組合，旗下項目遍及上海及其他一、二線城市的優越地段，以提升集團在中國市場的優質品牌知名度。新成立並分開管理的中國新天地將繼續運用其在新天地、甲級辦公樓、高級零售和購物商場及五星級酒店的營運經驗，旨在提供更優越的服務及專長，以切合本地及國際客戶持續上升的需求。

截至2012年12月31日，本集團附屬公司持有總建築面積約626,000平方米的已落成投資物業組合（以評估值列賬）及酒店物業，賬面值為人民幣245.24億元。

此外，在總建築面積達1,041,000平方米的發展中投資物業中，主要的投資項目包括太平橋項目企業天地二期、連接上海虹橋機場的虹橋天地、重慶多座辦公大樓及零售購物中心、佛山嶺南天地零售及娛樂休閒區，以及武漢天地第A1/A2/A3號地塊的零售裙樓。除了重慶的超高層辦公樓外，上述投資物業組合內的其他項目計劃於2013年至2015年間陸續落成。該組合於落成後的發展總值估計將會超於人民幣400億元。該組合的潛在價值有待於實現。

中國新天地資產組合尚未定案，更詳細的資料將在得到香港聯合交易所對於申請分拆的批准後再作公佈。

沒有保證申請分拆一定發生或者何時發生。申請分拆取決於多種因素，其包括，香港聯合交易所的批復，當下的市場情況，瑞安房地產董事會的最終決定，中國新天地董事會的最終決定，瑞安房地產股票投資者和債券投資者的通過，最終的時機將取決於當下的市場情況。

房地產開發業務

在第一個三年計劃期間，基於項目制的分權管理系統有利於團隊能做出即時及市場導向的決策，特別是在銷售價格及推售時間以吻合市場環境。

儘管於第一個三年計劃期間的生產力及生產效率得到提高，本集團項目管

理團隊在執行集團計劃的交付量及預算遇到一定的挑戰，主要是由於集團開發項目的特質均為大型項目，覆蓋全方位的產品種類，從低層至高層住宅，五星級酒店，軟件辦公園至甲級辦公樓，新天地休閒娛樂區至大型購物商場。這些不同的物業類型具有不同的項目發展周期和經濟回籠報，要求不同的現金流及資本管理。

此外，在第一個三年計劃期間，集團的標準化戰略主要集中在與策略合作夥伴和顧問的合作，以加快物業開發同時確保產品質量。本集團堅信在縮短開發周期，優化不同項目的物業類型的開發成本方面仍有改善空間。



虹橋天地演藝中心



瑞虹新城的瑞虹天地薈萃了太陽殿、月亮宮、星星堂和商業連廊四大主題商業街區

在第二個三年計劃期間，本集團將進一步優化項目制的分權管理系統組織架構，包括收緊集團層面對項目開發周期的監控及積極監察發展進度，確保按時完成項目開發。本集團已成立三個跨職能及項目專責小組，以達到第二個三年計劃所定下的目標，並加強業績表現管理。

項目開發成本及交付時間控制

「產品系列標準化及發展」專責小組和「成本控制」小組將致力優化開發周期，通過進行市場研究、項目定位及建築設計時更有效地管理流程來減

少重覆或修改的工序，從而確保按時完工。該小組將與不同的項目公司團隊，根據不同建築類別及地理位置為發展成本與進度管理、建立一套公司標準。該小組亦正在營運及管理層面加強成本及進度控制、擴大物料資料庫以包括有關的成本資料，成立中央採購系統以及建立定期審核的機制。

擴展產品綫滿足更廣大的市場範圍

為了更好地應對宏觀政策環境的轉變，本集團計劃擴展住宅產品系列以滿足更廣層面的客戶的喜好及需要。「產品標準化及發展」專責小組也正在

與個別項目團隊探討進一步擴大及差別化產品的分類及定位。為了及時完工，工程成本預算及交付準則將進一步標準化。

「個性化及一站式服務」專責小組的任務和目標是發展超越顧客預期的優質價值的產品，包括提供創新的個性化產品和一站式服務。該專責小組的成員是來自本集團項目發展、銷售及市場推廣、建築及物業管理等部門的管理人員。

於2012年落成的物業與2013年及2014年的發展計劃

下表匯總了已於2012年竣工交付及計劃於2013年及2014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2012年實際交付							
上海太平橋	–	–	1,000	33,000	34,000	19,000	53,000
上海瑞虹新城	–	–	–	–	–	–	–
上海創智天地	–	–	–	–	–	–	–
虹橋天地	–	–	–	–	–	–	–
武漢天地	66,000	–	1,000	–	67,000	18,000	85,000
重慶天地	174,000	98,000	13,000	–	285,000	69,000	354,000
佛山嶺南天地	67,000	–	15,000	38,000	120,000	54,000	174,000
大連天地 ¹	96,000	52,000	–	–	148,000	82,000	230,000
總計	403,000	150,000	30,000	71,000	654,000	242,000	896,000
計劃於2013年交付							
上海太平橋	–	50,000	23,000	–	73,000	35,000	108,000
上海瑞虹新城	–	–	–	–	–	–	–
上海創智天地	53,000	–	–	–	53,000	20,000	73,000
虹橋天地	–	59,000	16,000	–	75,000	43,000	118,000
武漢天地	54,000	–	1,000	–	55,000	13,000	68,000
重慶天地	77,000	252,000	84,000	–	413,000	131,000	544,000
佛山嶺南天地	12,000	–	28,000	10,000	50,000	12,000	62,000
大連天地 ¹	33,000	–	41,000	–	74,000	24,000	98,000
總計	229,000	361,000	193,000	10,000	793,000	278,000	1,071,000
計劃於2014年交付							
上海太平橋	–	55,000	27,000	–	82,000	37,000	119,000
上海瑞虹新城	118,000	–	19,000	–	137,000	50,000	187,000
上海創智天地	–	95,000	6,000	–	101,000	46,000	147,000
虹橋天地	–	46,000	112,000	44,000	202,000	68,000	270,000
武漢天地	56,000	32,000	110,000	7,000	205,000	140,000	345,000
重慶天地	124,000	–	10,000	–	134,000	43,000	177,000
佛山嶺南天地	44,000	–	9,000	–	53,000	29,000	82,000
大連天地 ¹	91,000	–	1,000	–	92,000	43,000	135,000
總計	433,000	228,000	294,000	51,000	1,006,000	456,000	1,462,000

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

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

土地儲備概覽



瑞虹新城全新繁華商務軸 — 瑞虹天地

於2012年12月31日，本集團的土地儲備，包括大連聯營公司，總建築面積為1,320萬平方米(1,100萬平方米的可供出租及可供銷售面積和220萬平方米的會所、停車場和其他設施)，合共九個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連六個城市的黃金地塊。

在1,100萬平方米的可供出租及可供銷售的總建築面積中，共有120萬平方米總建築面積已落成並持作銷售及/或投資用途。約380萬平方米的總建築面積正處於發展階段，餘下的600萬平方米則持作日後發展用途。

現正進行拆遷工作的65.9萬平方米可供出租及可供銷售的建築面積，有80%的當地居民已同意拆遷條款。本

集團已支付人民幣88億元的拆遷費用，餘下的拆遷費用將根據實際拆遷進度支付。按計劃，這些土地的拆遷工作將於2013年及2014年完成。剩餘位於上海太平橋和瑞虹新城的100萬平方米的總建築面積尚未進行拆遷。這些的地塊的拆遷計劃將取決於有關各方達成的最終建議以及合約。

於2012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	—	111,000	110,000	38,000	259,000	105,000	364,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	—	—	47,000	—	47,000	60,000	107,000	79.0% ²
上海創智天地	—	117,000	54,000	—	171,000	105,000	276,000	86.8%
杭州西湖天地	—	—	6,000	—	6,000	—	6,000	100.0%
武漢天地	13,000	—	47,000	—	60,000	43,000	103,000	75.0%
重慶天地	82,000	98,000	66,000	—	246,000	146,000	392,000	79.4%
佛山嶺南天地	53,000	—	31,000	38,000	122,000	65,000	187,000	100.0%
大連天地	81,000	207,000	—	—	288,000	101,000	389,000	48.0% ³
小計	229,000	533,000	361,000	76,000	1,199,000	625,000	1,824,000	
發展中物業：								
上海太平橋	90,000	105,000	50,000	—	245,000	72,000	317,000	99.0% ¹
上海瑞虹新城	118,000	—	19,000	—	137,000	51,000	188,000	79.0% ²
上海創智天地	53,000	95,000	6,000	22,000	176,000	66,000	242,000	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	110,000	252,000	111,000	40,000	513,000	153,000	666,000	75.0%
重慶天地	248,000	663,000	273,000	25,000	1,209,000	342,000	1,551,000	79.4% ⁵
佛山嶺南天地	173,000	—	102,000	10,000	285,000	153,000	438,000	100.0% ⁶
大連天地	511,000	189,000	242,000	33,000	975,000	342,000	1,317,000	48.0% ³
小計	1,303,000	1,409,000	931,000	174,000	3,817,000	1,289,000	5,106,000	
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	79.0% ²
武漢天地	368,000	35,000	92,000	10,000	505,000	4,000	509,000	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	529,000	936,000	362,000	49,000	1,876,000	8,000	1,884,000	48.0% ³
小計	2,757,000	1,892,000	1,040,000	265,000	5,954,000	314,000	6,268,000	
土地儲備總建築面積	4,289,000	3,834,000	2,332,000	515,000	10,970,000	2,228,000	13,198,000	

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟除了上海新天地、第116號地塊、瑞安廣場和新天地朗廷酒店，本集團分別擁有97.0%、50.0%、80.0%和66.7%的實質權益。

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

3 大連天地擁有建築面積為360萬平方米的土地儲備。截至2012年12月31日，約330萬平方米已被收購。其餘建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

4 本集團分別持有上海創智天地第311號地塊99.0%權益及第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，本集團所持有的實質權益為59.5%。第B11-1/02號地塊將發展成為超高層辦公樓。

6 本集團持有佛山嶺南天地100.0%權益，惟第6、16和18號地塊除外。本集團持有第6和16號地塊55.9%的權益，Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd. (「三井」)持有44.1%的權益。根據另一銷售買賣協議，集團向三井出售佛山嶺南天地第18號地塊45.08%的應佔權益。此項交易已於2013年2月4日完成。

財務回顧



“本集團於2012年在債務資本市場籌得人民幣100.89億元新資金，集資所得款項主要用來應付「三年發展計劃」的資金需要。”

尹焯強
董事總經理及財務總監

財務總裁報告2012

全球債務資本市場於2012年的表現，以「非比尋常」一詞形容最恰當不過，尤其是與對上一年比較，變化就更加出人意料。2011年，歐美政府債台高築，經濟陰霾密布，使全球陷入不明朗景況，更觸發市場急劇波動。但在2012年全年，全球債務資本市場卻錄得自2009年以來最暢旺的一年，高息企業債券的交投量更創下自1980年以來的新高。在這情況下，集團在債務資本市場籌得人民幣100.89億元新資金，當中包括按美元及新加坡元計值，相等於人民幣69.52億元的三年期優先票據。此外，集團亦發行以美元計值，相等於人民幣31.37億元的五年

期不可提早贖回永久資本證券。集資所得款項主要用來應付「三年發展計劃」的資金需要。

集團繼續與香港及中國內地的銀行保持緊密的商業關係，同時擴展人脈，與多家台灣及新加坡銀行締結新的合作關係。由於多間銀行的長期支持，集團於2012年獲得人民幣76.79億元的備用貸款，並進行人民幣60.10億元的再融資，為現有貸款增加人民幣7.22億元的規模。

集團為加快落實「三年發展計劃」而增加借貸，使資產負債比率相應升至2012年12月31日的70%。集團將繼續密切監察資產負債比率，並維持充

裕的流動資金，以履行債務責任和應付發展需要。然而，集團亦正研究債務工具以外的資金來源。舉例說，集團已安排中國新天地(現為集團全資附屬公司)在香港獨立上市，藉此分拆若干商用物業。2012年5月28日，集團向香港聯合交易所有限公司提交了中國新天地的上市申請，並為爭取批核而繼續進行籌備工作，同時審慎研究上市的適當時間，力求為集團的商用物業套現理想的價值。

集團對股東、投資者及銀行界的信任及長期支持重視有加，本人亦表衷心謝意。各方的忠心愛戴不斷鼓舞集團邁步向前，盡握面前種種機遇。

尹焯強
董事總經理及財務總監

財務回顧

本集團營業額下跌43%至人民幣48.21億元(2011年：人民幣84.84億元)，主要由於2012年確認的物業銷售有所減少。

物業銷售收入下跌53%至人民幣35.41億元(2011年：人民幣75.81億元)，原因是2012年交付的建築面積由去年的329,400平方米減至199,700平方米。有關截至2012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。

本集團投資物業租金及相關收入增加47%至人民幣12.49億元(2011年：人民幣8.49億元)，主要由於本集團於2012年3月完成收購上海瑞安廣場及上海新天地朗廷酒店後獲得額外的人民幣1.01億元及人民幣1.69億元收入。除了上述新購入物業所帶來的收入外，租金收入亦於2012年增加15%。有關投資物業的業務表現詳情，請參閱上文「業務回顧」中的「投資物業」一節。

2012年的毛利下跌至人民幣20.60億元(2011年：人民幣37.01億元)，毛利率保持於43%(2011年：44%)。

其他收入增加16%至人民幣2.82億元(2011年：人民幣2.44億元)，其中包括利息收入人民幣1.81億元(2011年：人民幣1.52億元)，因收購上海新天地朗廷酒店而產生之會計收益人民幣5,000萬元(2011年：無)以及已收地

方政府補助和雜項收入人民幣5,100萬元(2011年：人民幣9,200萬元)。

銷售及市場開支上升6%至人民幣2.07億元(2011年：人民幣1.95億元)，主要由於本集團的合約銷售面積(不包括聯營公司的銷售面積)增加16%至218,100平方米。(2011年：188,000平方米，不包括涉及市場及推廣開支較少的整體銷售)。

一般及行政開支上升16%至人民幣7.38億元(2011年：人民幣6.34億元)，主要由於2012年3月收購上海新天地朗廷酒店，加上佛山嶺南天地馬哥孛羅酒店於2012年5月落成，令折舊費用增加人民幣1.09億元至人民幣1.76億元(2011年：人民幣6,700萬元)。

經營溢利下跌55%至人民幣13.97億元(2011年：人民幣31.16億元)，乃由於上述各種原因所致。

投資物業的公平值增值達到人民幣26.98億元(2011年：人民幣26.96億元)，其中人民幣7.08億元來自已落成的投資物業(2011年：人民幣16.48億元)，人民幣19.90億元來自在建或發展中的投資物業(2011年：人民幣10.48億元)。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。

應佔聯營公司業績為人民幣8,200萬元(2011年：人民幣1.37億元)，其中包括本集團應佔發展中或在建投資物業的重估稅後收益人民幣8,800萬元(2011年：人民幣9,500萬元)。

財務費用經扣除匯兌收益人民幣5,400萬元(2011年：人民幣3.11億元)後為人民幣4.59億元(2011年：淨收益人民幣9,400萬元)。由於2012年新發行總值達人民幣69.52億元的票據，利息開支總額增至人民幣24.87億元(2011年：人民幣18.00億元)。其中的80%(2011年：89%)利息開支或人民幣20.02億元(2011年：人民幣16.08億元)已資本化為物業發展成本，其餘20%(2011：11%)的利息開支與已落成物業的按揭貸款及作一般營運資金用途的借貸有關，已作為開支處理。

稅項前溢利下跌39%至人民幣37.18億元(2011年：人民幣60.60億元)，乃由於上述各種原因所致。

稅項減少34%至人民幣13.63億元(2011年：人民幣20.62億元)。撇除土地增值稅人民幣3.34億元(2011年：人民幣6.41億元)(按已售出物業的增值額徵稅)及與其相關的企業所得稅影響人民幣8,300萬元(2011年：人民幣1.60億元)，2012年的實際稅率為29.9%(2011年：26.0%)。實際稅率上升，乃由於在中國不可稅前扣除的離岸貸款之利息增加所致。

2012年的本公司股東應佔溢利為人民幣20.29億元，較2011年下跌41%(2011年：人民幣34.28億元)。2012年的權益回報率為7.3%(2011年：14%)，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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元	變動 %
本公司股東應佔溢利	2,029	3,428	-41%
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)	(1,740)	(1,761)	
應佔聯營公司投資物業公平值增值的份額(扣除稅務影響)	(88)	(95)	
本公司股東應佔重估投資物業前溢利	201	1,572	-87%

每股盈利為人民幣35分，乃按截至2012年12月31日止年度的已發行股票之加權平均股數約57.73億股計算(2011年：人民幣66分，按已發行股票之加權平均股數約52.12億股計算)。

應付本公司股東之股息必須遵循各種優先票據和永久資本證券的一些條約如下：

- 應付本公司股東之股息(及贖回，回購或收購本公司股份)不能超過本公司於任意兩個半年期間之綜合淨收益(大約是本公司股東應佔溢利，但根據優先票據之條款需要調整匯兌差額，出售非正常條款資產的收益或虧損及特別或非常規性收益等)，除非我們發行之優先票據條款的一些條件被滿足。
- 在本公司選擇延遲向永久資本證券的持有者支付票面息的情況下，不能向本公司股東支付股息，除非支付了所有延遲支付的票面息。

董事會已建議向本公司股東支付2012年末期股息每股港幣3.5仙(2011年：每股港幣10仙)。於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，按3股現有

股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份。如果供股股份(在已全額支付的情況下)在2012年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東周年大會上批准2012年末期股息，則在2012年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣2.80億元(相當於人民幣2.26億元)。

同時考慮已於2012年10月支付的2012年中期股息每股港幣2.5仙(2011年：每股港幣2.5仙)，總額為人民幣1.22億元，2012年股息合計達人民幣3.48億元(2011年：人民幣5.80億元)，股息支付率為17%(2011年：17%)。

此外，本公司已發行可換股債券人民幣27.20億元(轉換價為港幣4.47元並以固定匯率人民幣1.00元兌港幣1.1439元)及可行使購股權(行使價介於港幣2.61元至港幣11.78元之間)。如果所有可換股債券與購股權於2012年末期股息登記日期或之前被轉換為本公司之新增普通股，則在2012年末

期股息登記日期名列於本公司股東名冊的可換股債券與購股權持有人，將與現有已發行股份持有人和已全額支付供股股份持有人一般有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣3.15億元(相當於人民幣2.55億元)。

資本結構、資產負債比率及資金

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%的優先票據。兩項票據的期限均為三年。

2012年8月6日，本集團以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的應計利息進一步發行美元4.00億元、票面息率9.75%的優先票據，其實際財務成本為年利率8.5%(未包括已發生的直接費用)。該追加票據併入2012年2月發行的美元票據形成單一種類，並將於2015年2月到期。

發行票據所得款項已用於支付現有項目的土地拆遷費用，以及作營運資金用途。

本集團於2012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	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	9,735	2,084	2,529	3,912	1,210
銀行借貸 — 港幣	6,561	2,643	1,059	2,859	—
其他借貸 — 美元	2,507	376	279	1,852	—
	18,803	5,103	3,867	8,623	1,210
可換股債券 — 人民幣	2,346	2,346	—	—	—
票據 — 人民幣	6,554	2,980	—	3,574	—
票據 — 新加坡幣	1,298	—	—	1,298	—
票據 — 美元	5,667	—	—	5,667	—
總計	34,668	10,429	3,867	19,162	1,210

此外，本集團於2012年12月4日發行了美元5.00億元、年票面息10.125%、由本公司擔保的永久資本證券（「永久資本證券」）。該永久資本證券並無固定期限，本集團可選擇於2017年12月10日或之後以本金加上應計、未付或遞延票面息而贖回。該永久資本證券每半年支付一次票息，本集團可酌情遞延付息。由於該永久資本證券並無固定期限且本集團並無支付票息的合約責任，故在財務報表中被分類為權益工具。

於2012年12月31日，現金及銀行存款合計為人民幣86.33億元（2011年12月31日：人民幣63.70億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣21.63億元（2011年12月31日：人民幣25.12億元）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1.83億元（2011年12月31日：人民幣3.35億元）。

於2012年12月31日，本集團的負債淨額為人民幣260.35億元（2011年12月31日：人民幣191.18億元），權益總額為人民幣372.68億元（2011年12月31日：人民幣294.71億元）。本集團於2012年12月31日的淨資產負債率（以可換股債券、票據、銀行借貸總和與銀行結餘及現金（包括抵押予銀行的存款及受限制之銀行存款）兩者間的差額，除以權益總額計算）為70%（2011年12月31日：65%）。

於2012年12月31日，本集團共有未提取的銀行融資額約人民幣75.78億元（2011年12月31日：人民幣64.06億元）。

抵押資產

於2012年12月31日，本集團已抵押合共人民幣432.03億元（2011年12月31日：人民幣289.63億元）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，以取得人民幣166.92億元的借款（2011年12月31日：人民幣139.81億元）。



瑞虹天地商業連廊未來將打造成日韓文化時尚基地



佛山嶺南天地富有嶺南特色的建築風格

資本及其他發展相關承擔

於2012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144.42億元(2011年12月31日：人民幣119.67億元)。

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，收購上海瑞安廣場80%的權益和上海新天地朗廷酒店66.7%的權益。該等收購已於

2012年3月16日完成，其最終作價為人民幣17.66億元，由本公司以合計626,909,643股全新及已繳足普通股股份作為作價向賣方發行。該等新股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，本集團亦會參與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，或利用自身

在總體規劃方面的專長擴大當前的業務規模。

現金流量管理及流動資金風險

本集團的現金流量管理由總部的資金部門負責。

本集團旨在通過結合內部資源、銀行貸款、債務或股本證券(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理

的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率及利率風險

本集團營業額以人民幣計值，於2010年及2011年發行的可換股債券及票據同樣以人民幣計值。因此，於這兩年發行的可換股債券及票據的還本付息並不會令本集團承受任何匯率風險。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣及美元計值的銀行貸款，以及於2012年發行以新加坡幣和美元計值的優先票據。因此，在存在外匯風險敞口淨額的情況下，本集團會承受外匯波動的風險。

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

本集團承受的利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行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2012年12月31日，本集團有多項按香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及新加坡銀行同業拆息計算的未償還浮息貸款。本集團訂立了利率掉期合約對利率波動所產生的現金流量變動進行對沖，將由此獲得按香港

銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息計算之浮動利息，並支付按固定利率0.63%至1.45%計算的面值合計港幣35.30億元及美元1.50億元的貸款的利息。本集團將繼續密切監察所承受的利率風險，並會於有需要時考慮進一步利用追加的衍生金融工具來對沖剩餘的風險。

除上文所披露者外，本集團於2012年12月31日並無持有其他與匯率或利率掛鈎的衍生金融工具。本集團將持續密切監察所涉及的匯率風險和利率風險，並於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。



武漢天地的天地滙將成為武漢市首個一站式環保家庭型的都市購物中心

市場展望



2013年，中國第五代政治領導人上台，開始經濟改革的新階段。新領導層期望在維持國家經濟強勁表現的同時，調控經濟結構以達致更均衡的增長。令人鼓舞的是，國內的增長勢頭自2012年第四季起已逐漸加強，儘管揮之不去的外圍風險仍可能窒礙初期的復甦進程。歐元區債務危機仍有可能惡化，美國債務上限問題若處理不當可能壓抑經濟增長，以及地緣政治衝突可能失控從而衝擊本地、區域、以及國際市場。在此風險和不確定性的背景下，中國當局設立了年度經濟增長約7.5%的政策目標，並準備好通過財政措施以應對環球經濟一

旦惡化時所產生的影響。同時，中國政府將以推動改革作為政策措施的重心，致力解決經濟體系中長期存在的一系列問題。

雖然政府加緊調控措施的影響不可忽視，但隨著今年經濟前景的改善，住宅物業市場仍將受惠。2013年初，中國內地的房價趨於穩定，而物業交投亦急速回升。儘管房地產市場政策於三月進一步收緊，從而打擊買家預期及在短期內壓制了住宅改善需求，該政策的影響應預計為短期。類似過去的調控手段，當今調控將導致受壓制的需求進一步積累，在短期調整後，

價格增長勢頭應會復蘇。根據近期的趨勢，大部分一、二線城市的住宅供應將在今年趨緊，從而對房價形成支持，並減少政策收緊對開發商財務狀況的衝擊。

中國商業物業市場於2012年表現出色。由於中國經濟發展模式轉型，更倚靠內銷及服務業為經濟增長的源動力，因此商業物業市場的前景將保持總體向好。中國提出到2020年使國民人均收入倍增且全面建成小康社會的目標，同時落實各項政策來提高城市家庭收入。這將帶動日益壯大的中產階級急速崛起，因而惠及我們遍布中



瑞虹新城是華東區第一個獲得 LEED – 鄰里開發第二階段金級認證(預認證)的大型可持續發展綜合社區

國各地市區中心的項目，包括上海、重慶、武漢、佛山和大連。這些城市均為內地具戰略區位的主要經濟樞紐，增長前景秀麗。

受惠於中國改革進程中金融市場自由化的措施，上海正朝2020年成為國際金融中心的目標穩步邁進。因此，商業辦公樓及零售物業市場的發展及投資前景均為樂觀。2012年，再有50家跨國公司把地區總部遷往上海，令在當地設立總部的跨國公司增至403家。近年來，多家大型國際零售商都以穩定的速度在上海開設新店，反映他們對當地市場前景的信心。根據第一太平戴維斯的資料，2012年上海甲級辦公樓及商舖的租金分別上升10.3%及4.5%。在消費者購買力急速提升的推動下，商業物業市場於2013年將維持強勁的增長動力。

重慶及武漢正崛起為華西及華中地區的經濟樞紐。2012年，重慶的本地生產總值增長13.6%，比全國平均水平高出5.8%。重慶的外商直接投資保持強勁，而進駐當地的全球500強公司由2011年的200家增至2012年的225家。仲量聯行的數據顯示，在強大需求推動下，甲級辦公樓的平均租金於2012年上升12.0%。去年，渝中區及「兩江新區」同被選為「國家服務業綜

合試點計劃」的先行區。渝中區(重慶天地所在地)獲此特殊地位，顯示該區的第三產業將加快發展。這對重慶的甲級辦公樓市場帶來裨益，不僅有助提高重慶天地的形象，更可令該項目成為重慶新金融核心區的組成部分。

隨著京廣高速鐵路於2012年底通車，武漢至北京或廣州的車程已縮短至四小時內，令武漢作為華中交通樞紐的角色更見加強。在穩健的基本經濟因素支持下，武漢的本地生產總值於2012年增長11.9%。當地的消費市場亦急速擴展，於2012年的零售銷售額上升15.8%至人民幣3,430億元，令武漢成為中國內地零售銷售總值十大城市之一。2012年，當地的商業物業市場亦保持暢旺。根據戴德梁行的資料，武漢的甲級辦公樓租金暴漲22.4%，而高級商舖的平均租金則增加4.3%。

佛山及大連擁有極大發展成中國經濟腹地消閒及零售樞紐的潛力。即使佛山2012年的本地生產總值受負面的外圍因素影響而放緩至8.0%，但它仍然是中國最富有的城市之一，當地家庭儲蓄存款額增加10.8%至人民幣5,210億元。佛山於2012年2月展開城市升級三年行動計劃，期望顯著提升佛山的形象，並顯著改善當地的基礎及工

業設施。佛山已推出一系列政策支持工商企業推行創新項目及產業改革，並將於未來五年投入人民幣100億元支持這些活動。

作為中國的主要港口城市，大連佔據有利的沿海位置，並擁有世界級基礎設施。大連於2012年的本地生產總值上升11.0%，並繼續成為外資公司進駐的主要目的地，吸納的外商直接投資已逾123億美元。這強大的經濟動力亦帶動了消費市場迅速發展。作為中國東北的門戶城市，大連的優越地利使其成為旅游者最青睞的遊覽地之一，2012年的零售銷售額增加16%至人民幣2,230億元，躋身中國東北三大零售商業中心之列。

我們相信，在不斷演變的房地產市場中，本集團的綜合開發模式為我們提供了強大的競爭優勢，有利於分散風險及提高運作的靈活性。中國高鐵網絡帶來的區域融合、日益壯大的中產階層，以及當局對家庭消費和服務業發展的政策扶持，將利於內地商業物業價值的提升，因而惠及本集團「天地」發展項目及交通樞紐項目。同時，面對全球疲弱的經濟環境，及政府政策的持續變動對項目營運可能造成的影響，我們將透過來自商住項目組合收入的增長，致力加強現金流的管理。



強實踐

服務承諾





集團的座右銘「瑞安精神 — 盡善
創新・誠信謙勤」，充分秉持瑞安
房地產的經營哲學。我們把這股
瑞安精神融入所有業務活動中，
並深信其蘊含的價值觀將引領
我們邁向光輝燦爛的未來。



企業管治報告



本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2012年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。公司會不時作出檢討以確保其遵守《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則》(「上市規則」)之附錄14(「企業管治守則」)，及追貼該守則的最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

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

本公司榮獲由多家組織頒發有關2012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。

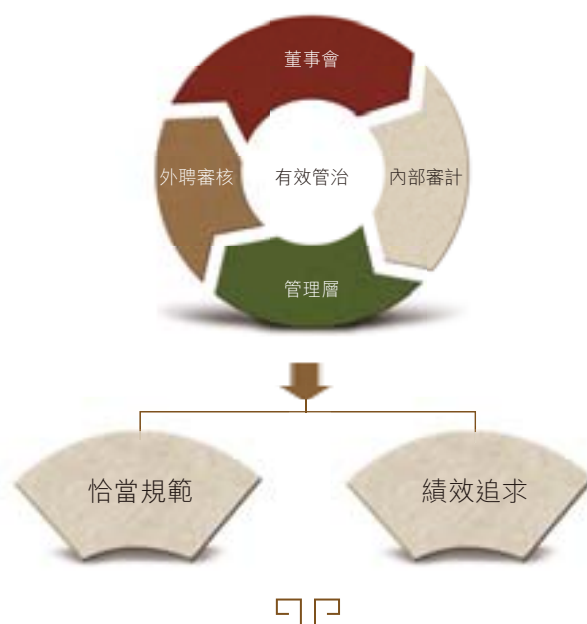
本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。於截至2012年12月31日止年度，本公司一直應用「企業管治守則」的原則及遵守所有適用的守則條文。

董事會

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

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。



瑞安房地產董事會成員參觀虹橋天地，了解項目進展

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刊載於本公司網站(請訪問 www.shuionland.com)。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2012年12月31日止年度，董事會的組成未發生變動，董事會大多數成員均為獨立非執行董事。董事會

現時共由9名成員組成，包括3名執行董事，1名非執行董事和5名獨立非執行董事。董事會的組成反映了本公司在體現有效領導及獨立決策所須具備的技巧及經驗之間，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
(審核委員會及財務委員會成員)

獨立非執行董事

龐約翰爵士
(提名委員會及財務委員會成員)

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、提名委員會及財務委員會成員)

麥卡錫·羅傑博士
(審核委員會成員)

邵大衛先生

上述董事名單及彼等角色與職責已刊載於本公司網站與聯交所網站(請訪問 www.hkexnews.hk)。

各董事簡歷詳列於第108至第113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，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司董事委員會的成員。彼等積極參與董事會及董事委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及公司全體股東的利益。公司會不時安排董事會成員參觀公司項目以了解項目發展的最新情況。

委任、重選及罷免董事

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

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

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

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。

於截至2012年12月31日止年度，公司已為董事組織兩次培訓。於2012年1月召開的董事會期間，公司已內部組織一場有關「企業管治守則」內容更新的簡介會。羅康瑞先生、李進港先生、尹焯強先生、黃月良先生、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士和邵大衛先生參加了此次簡介會。相關的閱讀資料亦已提供給所有董事。於2012年8月22日，公司邀請外部專業顧問向董事提供有關股價敏感信息披露制度新規的培訓，該新規出自於2013年1月1日生效的《2012年證券及期貨(修訂)條例》。該培訓促進了董事與顧問在董事職責新發展方面的互動與交流。羅康瑞先生、李進港先生、尹焯強先生、黃月良先生、白國禮教授、麥卡錫•羅傑博士參加了此次培訓，培訓資料已發送給所有董事詳閱。邵大衛先生亦作為匯豐控股有限公司的董事會顧問，出席匯豐控股的董事會及委員會會議，該等會議包括有關「企業管治守則」之修訂以及其它香港法規或上市規則修訂的簡介或介紹。除此之外，個別董事還參與了外部專業顧問公司組織的論壇及研討會，以持續專業發展。所有董事已向公司提供彼等於截至2012年12月31日止年度的培訓紀錄。

董事會及董事委員會會議及股東會議

會議次數及董事出席次數

本公司於2012年度舉行了1次股東周年大會，1次股東特別大會和5次董事會全會。本公司按照「企業管治守則」的規定，已為2013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及股東大會的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/任期內 董事會會議次數	出席於2012年6月7日 召開的股東周年大會	出席於2012年1月18日 召開的股東特別大會
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	√	√
非執行董事			
黃月良先生	5/5	√	
獨立非執行董事			
龐約翰爵士	4/5	√	
馮國綸博士	5/5	√	
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。董事會及董事委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

定期舉行之董事會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日或相關董事委員會職權範圍規定的時間範圍內送交全體董事，以便彼等及時

了解本公司的最新發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及各董事亦可於有需要時個別及獨立接觸高級管理人員。

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紀錄。會議紀錄初稿一般會於該會議舉行後的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

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

主席及行政總裁

於截至2012年12月31日止年度，本公司已遵守「企業管治守則」中守則條文A.2.1條所規定有關主席與行政總裁各自分擔職責的要求。

主席與行政總裁的職責分工已刊載於本公司網站。

進行證券交易的標準守則

本公司已採用「上市規則」之附錄10《上市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2012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.6.4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，而該等僱員被認為因其職位及聘用原因，可能擁有與本公司或其證券價值有關而未公開的敏感資料。

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2012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，列載各委員會的相關職責。董事委員會的職權範圍已不時檢討以符合「上市規則」的最新修訂本。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86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。

薪酬委員會

於截至2012年12月31日止年度，薪酬委員會由3名成員組成，包括馮國綸博士、羅康瑞先生及白國禮教授，其中馮國綸博士及白國禮教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮國綸博士。

薪酬委員會的主要職能為評估董事及高級管理人員的表現，並就彼等的薪酬待遇作出建議，以及評估僱員福利安排，並就此作出建議。

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

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2012年12月31日止年度，薪酬委員會未召開會議。

董事於截至2012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2012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：

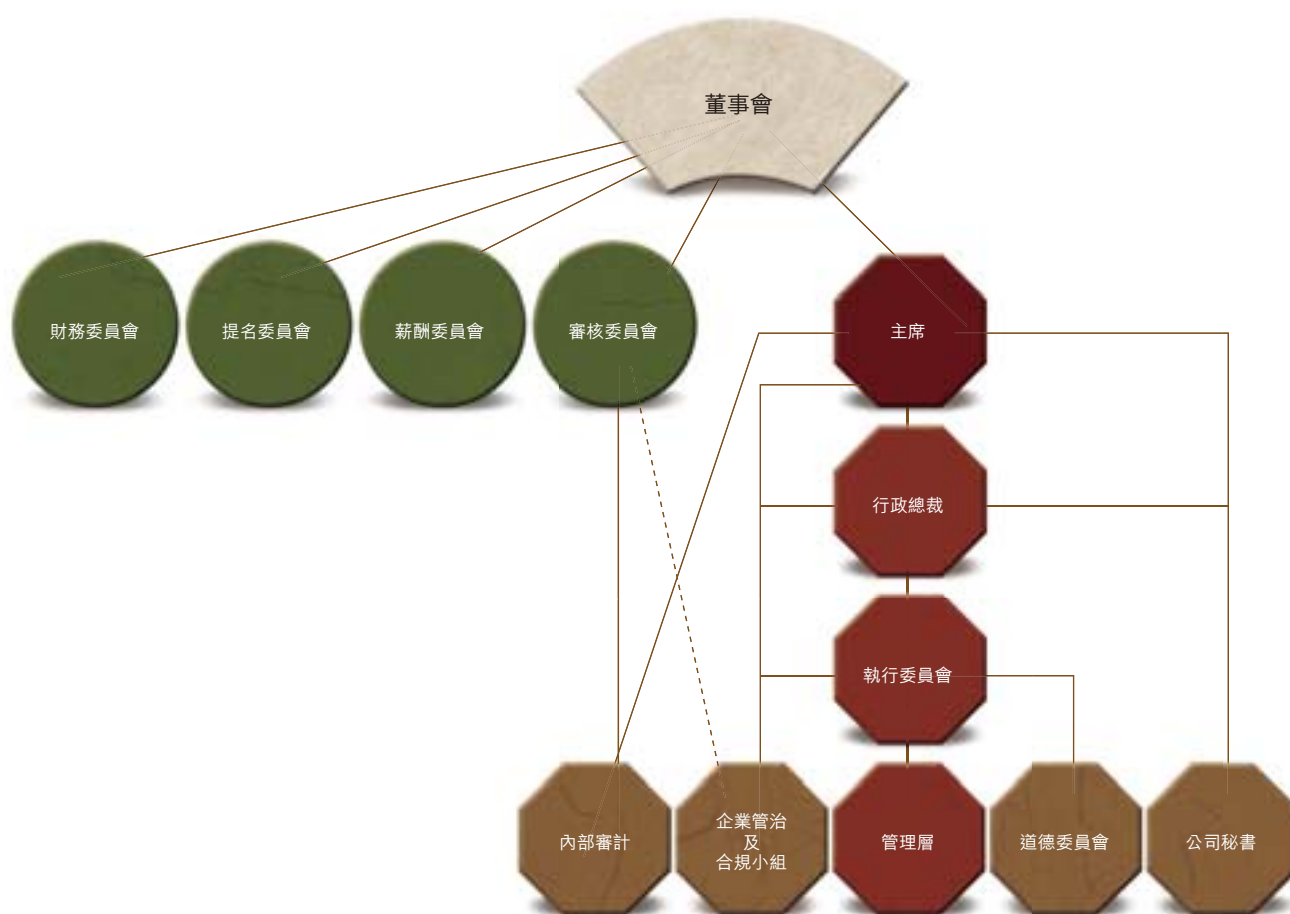
白國禮教授

麥卡錫•羅傑博士

黃月良先生

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。

瑞安房地產企業管治架構



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」內有關企業管治的要求。審核委員會的職權範圍已作相應修改，更新後的職權範圍已刊載於本公司網站。

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。
- 制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實踐，並向董事會提出建議。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2012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。



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

於截至2012年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議，所有3位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。

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。

提名委員會按需召開會議。於截至2012年12月31日止年度，提名委員會未召開會議。提名委員會職權範圍

已於2013年1月18日舉行的董事會期間修訂，修訂後的提名委員會職權範圍包含「企業管治守則」中將於2013年9月1日起生效的有關董事會成員多元化的最新要求。更新後的職權範圍已刊載於本公司網站。

財務委員會

於截至2012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、李進港先生、尹焯強先生及黃月良先生。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。

於截至2012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
黃月良先生	4/4
龐約翰爵士	3/4
馮國綸博士	4/4
白國禮教授	4/4

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。

於截至2012年12月31日止年度，財務委員會的主要工作包括制定及擬定高階財務政策和指引；審閱並批准年度預算、利潤預測、財務計劃、財務業績以及最新的融資情況；評估有關融資、重大資產收購與出售、降低資產負債比率、購並、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2012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其中期目標。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。覆蓋2013年到2015年的第二個三年計劃(「第二個三年計劃」)已於2012年第四季度開始制定。

資源規劃及成本監控

於截至2012年12月31日止年度，公司在資源規劃方面仍然主要專注於通過各種方式來籌集資金，從而加速成熟項目的發展並進一步加強商場資源的管理能力以迎接未來的挑戰。該等工作已成功完成，使公司更專注於第二個三年計劃中設定的交付目標。

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)。



武漢天地施工現場

內部審計

於截至2012年12月31日止年度，內審部主管職能上向主席報告並可直接聯絡審核委員會。內部審計章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、紀錄、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。通過認真篩選，部分員工被委以道德專員的職責。培訓後他們須向公

司其他員工提供相關指導和培訓，進一步提升公司的道德意識和標準。隨後公司在香港廉政公署的協助下開發了一套培訓課程。於2012年，本公司已向員工提供了各類相關培訓課程。

於每年年底前，所有經理級別及以上的員工，以及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。

道德委員會亦頒布了《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。

《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2012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。

外聘核數師及核數師酬金

本公司就截至2012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：	6.0
非審核服務：	12.5
• 審閱截至2012年6月30日止6個月的中期業績報告	1.3
• 中國新天地拆分鑒證服務及內部控制審閱	7.5
• 公司發行優先票據/永久資本證券之告慰函	3.2
• 稅務合規審閱	0.2
• 其它	0.3
總計：	18.5

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，並遵守《2012年證券及期貨(修訂)條例》以及於2013年1月1日生效的《內幕消息披露指引》中規定的最新法定要求。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。2012年，公司分別在上海、重慶及佛山舉辦了多次的「投資者及分析員日」，令投資者進一步了解公司項目的開發進度以及所在城市的市場情緒。另外，公司還經常邀請投資者和分析員參加公司特別組織的市場推廣活動，令他們了解更多公司的近況。這些自覺行動均被投資界所廣泛接受。

公司向聯交所披露的信息亦刊載於本公司網站。公司就企業發展情況定期更新網站內容。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站及時向投資者公告。有關公司公告、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，於截至2012年12月31日止年度，公司舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，通過電話及視像會議討論了公司情況及其發展和策略。

2012/2013年度投資者關係重要事項

2012年度	重要事項
一月	法國巴黎銀行房地產日，香港 野村證券中國房地產公司日，香港
三月	2011年度業績路綫，香港，新加坡
四月	2011年度業績路綫，歐洲，美國，上海，北京，東京，台北 匯豐銀行第三屆年度亞洲房地產會議，香港
五月	麥格理房地產大中華區投資者會議，香港 第十屆中銀國際投資者會議，北京 巴克萊亞洲房地產會議，香港 摩根士丹利第三屆年度投資者峰會，香港 投資者與分析員日，上海，重慶，佛山
六月	摩根大通中國投資者會議，北京 匯豐銀行倫敦和巴黎投資者會議，倫敦，巴黎
七月	星展唯高達證券亞洲脈搏投資者會議，新加坡 花旗銀行中國/香港房地產會議，香港 美林銀行大中華區房地產日，香港
八月	2012年中期業績路演，香港，新加坡，歐洲，美國
九月	瑞銀2012年中國/香港房地產投資者會議，香港 美銀美林全球房地產投資者會議，紐約 大和證券房地產會議，新加坡
十月	杰富瑞公司日，香港
十一月	美銀美林中國投資者會議，北京 摩根士丹利第十一屆亞太投資者峰會，新加坡
十二月	凱基證券投資者會議，台灣
2013年度	重要事項
一月	野村證券中國房地產公司日，香港 星展唯高達證券亞洲脈搏會議，新加坡 德意志銀行2013年中國投資者會議，北京 瑞銀大中華區投資者會議，上海 企業天地二期3號樓動工儀式投資者與分析員日，上海

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2012年6月7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。

根據本公司章程細則第66條，於遞呈要求日期持有不少於本公司已繳付股本（賦有於本公司股東大會上投票權）十分之一的股東，在任何時間均有權通過向本公司董事會或秘書發出書面申請書要求董事會召開本公司之股東

特別大會（「特別大會」）。股東應於書面申請書中載明其欲討論之事項。股東亦可按上述程序於本公司股東大會上提呈動議。

董事會將於提交該申請書後2個月內召開特別大會。如果提交該申請書後21日內董事會仍未召開特別大會，股東可按照相同的方式召開會議，所產生之合理費用需由本公司向股東償付。

股東可於任何時間向董事會提出書面查詢。查詢可送至本公司之

香港營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓或電郵至 sol.ir@shuion.com.cn。

股東亦可於本公司股東大會上向董事會直接提問。

所獲殊榮

截至2012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

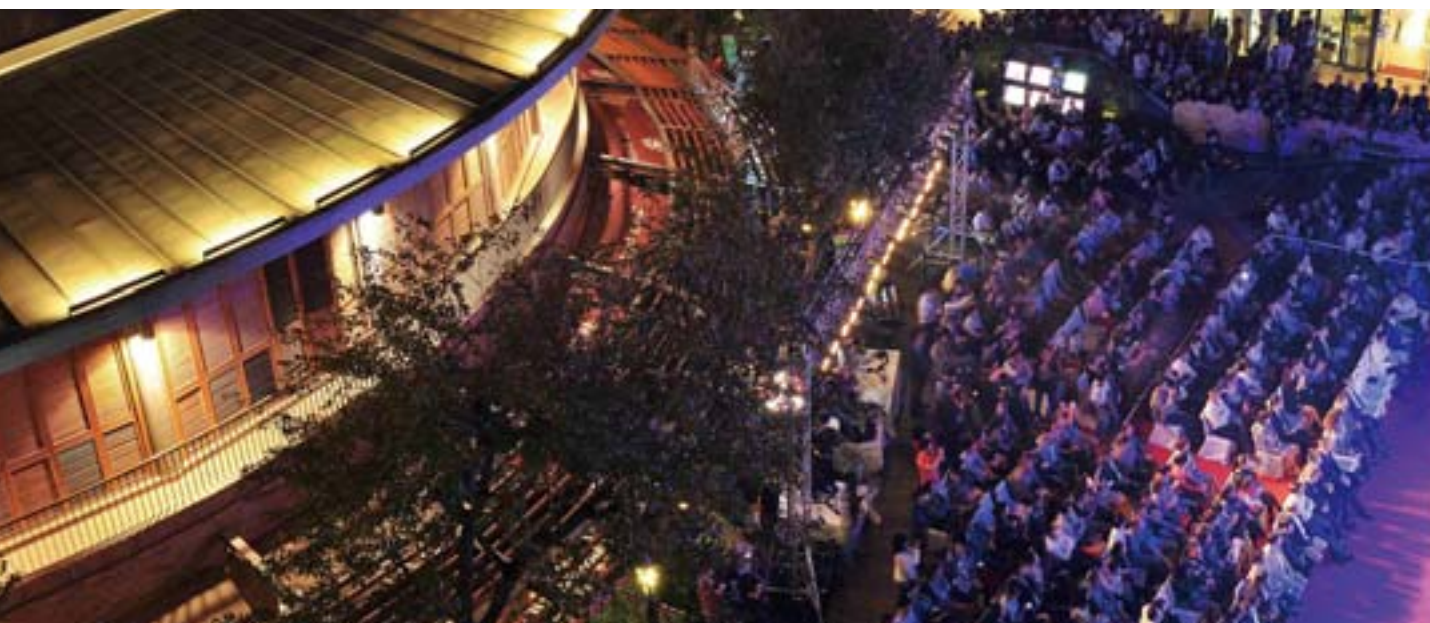
獲獎時間	獎項名稱	頒獎單位/主辦單位
有關企業管治之獎項		
2012	中國傑出房地產商2012 2012亞洲企業管治表彰大獎 — 2012年度傑出表現獎 2012中國房地產上市公司綜合實力50強	《經濟一周》雜誌 《亞洲企業管治》雜誌 中國房地產測評中心
有關與股東及投資者溝通/投資者關係之獎項		
2012	房地產發展/服務組別的整體年報內頁設計銅獎 地產組別的主席報告優異獎 地產組別的內頁設計優異獎	2012國際ARC獎項
2013	設計銀獎(2012年度中期業績報告) 房地產組別年報的整體榮譽獎(2011年度業績報告)	2012/13 Mercury獎項

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守「企業管治守則」，亦為推動及建立具道德及健全的企業文化。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為

原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治水平。吾等感受到股東特別是少數股東對公司的信任，也注意到他們和投資分析界均認同公司為提升企業管治所作的努力，並給予吾等全力支持。本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

企業社會責任



武漢天地舉辦的各類活動都成為城市焦點

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準、改善社區環境，並提升項目所在城市的競爭力。我們積極設

計及推行各項計劃，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。

集團與復旦大學共同策劃的為期三年的「瑞安 — 復旦」青年創業課程已開展了兩年。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。2012年集團支付第二筆贊助款人民幣180萬元。2012年9月，復旦大學啟動了「聚勁杯」創業大賽，集團與復旦共同策劃了「復旦—瑞安創業系列論壇」及「創業咖啡館」活動，給予參賽選手及有志於創業的青年學子啟發和創業指導。

2012年5月，創智天地贊助2012同濟設計創意學院本科生畢業設計大展，旨在積極推動以「中國設計」為核心的創意事業發展，並將同濟設計帶入創智天地，共同構建合作平臺，開展深度合作和交流。

文化交流 共促發展

推廣地方傳統與文化是集團支持文化保育的重要環節。

「雅廬書場」是位於上海太平橋項目內具有91年歷史的評彈藝術品牌，為扶持非物質文化的傳承與創新，集團繼續贊助「雅廬·新天地」文化發展資金，用於「雅廬書場」動遷後的品牌傳承和創新，扶持和發展評彈藝術。

重慶天地贊助「重慶與世界·2012文化嘉年華」系列主題活動，既有體現重慶傳統文化底蘊的展覽，也有展現重慶風土人情的電影品鑒會，推廣了巴渝文化傳統藝術。

佛山嶺南天地一直致力於保留及推廣嶺南文化。2012年贊助佛山當地的傳統慶祝活動「2012年佛山秋色歡樂節」，600多位表演者在佛山嶺南天地進行巡遊表演，吸引了近30萬觀眾駐足觀看。佛山嶺南天地還贊助港幣100萬元予慧妍雅集以保育嶺南傳統文化，8位港姐參與拍攝了嶺南文化的推廣宣傳片「傳承美麗經典」，該宣傳片在香港TVB播出並獲得良好反響。

促進多元文化交流，充分體現了集團以「文化促發展」的理念。

集團第七年冠名贊助2012「瑞安·永業杯」JDSF世界大獎賽總決賽，出資金額為人民幣150萬元，在國內推廣國際標準舞。該賽事於2012年12月8日

至9日舉行，匯聚千餘對國內外頂尖舞者進行角逐。

集團贊助國家發改委舉辦的「中國發展論壇」，邀請全球最大的跨國企業為中國未來經濟發展出謀劃策。

關愛社會 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。

在上海，瑞安海鷗社繼續進行愛心捐贈，農村支教活動，眾多員工用行動積極服務社會。2012年12月1日，瑞安海鷗社慈善步行活動在上海顧村公園展開。共有90餘位員工參加了步行，811位員工慷慨捐助，共籌得善款



創智天地舉辦跳蚤會倡導綠色生活



重慶天地商業集群全球發佈會

人民幣114,183.91元，所籌善款將全部用於海鷗社農村教育項目，幫助貧困地區學校修繕教室及操場等硬體設施，購置圖書和教學設備。

在武漢，1月，瑞安海鷗社志願者赴黃陂慰問「馬大夫之家」孤兒，並邀請這些孤兒來武漢天地參加新年派對，為孩子們帶來了歡笑。「暖冬集結號」活動所籌得的11箱愛心衣物亦於1月初抵達新疆恰哈小學，為孩子們送去新春的溫暖。7月，「社區送清涼」活動為江漢區唐家墩新村社區的貧困老人贈送了油、米、水果和風扇等夏季降溫物品，將清涼與關懷傳遞給他們。10月，慈善步行活動在黃陂錦裡溝舉

行，所得善款捐贈予武漢市兒童福利院，為孤兒們購買電器用品及健康食品，改善孤兒們的生活條件。

在重慶，為打破都市鄰里間的冷漠關係，重慶天地贊助「幸福社區鄰里如親」微電影大賽。來自中國30餘個拍攝機構、新銳導演、高校師生的微電影進行角逐。作品中的演員大都由普通百姓本色出演，為大家呈現出最真實的生活狀態，引起了強烈的社會反響。

在大連，7月，大連天地「智薈天地」組織樂薈員參與慈善活動，義拍U Plus創意零售店商品，籌得善款捐贈予莊河市長嶺鎮中心小學貧困學生作為購書基金，幫助孩子實現閱讀的夢想。9月，大連天地攜手大連海事大學，為盲聾學校的盲童音訊資料庫捐贈音訊設備，讓盲童可借由聲音瞭解經典書籍，認知世界，拓寬視野。10月，瑞安海鷗社志願者赴莊河市長嶺鎮中心小學捐贈員工的愛心善款、書籍及衣物。



瑞虹新城舉辦多種活動支持國內藝術創作發展

在杭州，瑞安海鷗社舉行「圖書物品義捐義賣」活動，獲得了眾多員工與租戶的參與，並舉行慈善步行活動。瑞安海鷗社將累計所籌得的善款購買了新書籍，並將200餘冊書籍捐贈予浙江省麗水市雲和縣崇頭鎮小學。

員工培育與發展

盡早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身定造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團各項員工培育與發展計劃的宗旨，並藉此維持公司的持續增長。

優才發展計劃

是項優才發展計劃於2002年成立，開放給至少有三年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任集團主要管理層職位。截至2012年12月31日，集團共有17人參與是項計劃，其中15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專業管理職位。每名專業管理人員將接受度身設計的培訓計劃。截至

2012年12月31日，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2012年招聘了5名新成員。截至2012年12月31日，集團有13名管理見習員在是項計劃培訓中。

專項見習員計劃

是項計劃旨在培訓剛畢業的高校學生，提供切合行內需要的訓練及教授管理技巧要點，以擔任本集團相關的

專業職位，計劃的長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能的情况下調往外間的專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至2012年12月31日，集團有81名專項見習員在是項計劃培訓中。

暑期實習生計劃

是項計劃於2001年設立，為來自香港特區及中國內地的大學生提供四至八周的暑期實習機會。於2012年共有60名大學生參加，其中有31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」。



英國攝影大師Rankin於重慶天地舉辦作品展

可持續發展

集團作為香港和內地一家優質的地產開發商，在拓展業務之餘，更在可持續發展方面致力展現卓越的領導地位。

制定目標 堅持可持續

集團於2006年頒佈可持續發展政策並成立可持續發展委員會，將可持續理念引入決策前沿。六年來，委員會定期召開會議、制定並落實了一系列可持續發展舉措，將可持續理念由集團層面延伸至項目發展的每一個環節，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。

為確保集團的業務活動在經濟上、社會上及環境上均可持續發展，集團將可持續發展目標定為「六大方針」，始終堅持：

- 所有大型總體規劃項目獲得 LEED – ND 認證
- 所有新建商業項目獲得 LEED 或中國綠色建築認證
- 所有新建公寓住宅項目獲得中國綠色建築認證
- 所有公寓住宅項目均為精裝修交付
- 所有正常營運的持有物業單位面積碳排放2011年至2016年降低 20%
- 所有新建持有的商業項目均提供能耗監測系統

連獲殊榮 備受肯定

2012年，集團在可持續發展方面的實踐獲得政府及專業機構的一致認可。政府及公益組織方面，12月，集團旗下企業天地和瑞安廣場由於在節能方面的貢獻，獲得上海市黃浦區發展和改革委員會頒發的約5萬元獎勵；大連天地於當月獲得「大連市環保志願者協會」頒發的環保先進單位稱號。專業機構方面，3月，武漢天地第A1/2/3號地段裙房商業獲得由英國建築研究院頒發的、全球描述建築環境性能最權威的BREEAM綠色建築評估體系的中期評估並取得BREEAM – 「Very Good」評級，成為中國首個註冊及通過中期評估的項目；同月，創智天地第5-5/5-7/5-8號地段獲得由美國綠色建築協會(USGBC)頒發的LEED – 建築主體與外殼金級認證；瑞虹新城第4號地段及第6號地段獲得中國住房和城鄉建設部頒發的AA住宅性能認定；6月，大連天地第D22號地段金楊樓及金楓樓獲得LEED – 建築主體與外殼銀級認證；11月，瑞虹新城獲得LEED – 鄰里開發第二階段金級認證(預認證)；瑞虹新城第6號地段通過中國綠色建築設計評價標識二星級認證的專家評審；虹橋天地第D17號地段3棟展示辦公樓(1號樓、2號樓及3號樓)亦在當月獲得LEED – 建築主體與外殼金級預認證；12月，上海太平橋第126號地段、虹橋天地第D17號地段3棟展示辦公樓及新天地街區、武漢天地第B20號地段(武漢天地中央會所)通過由中



武漢天地A123商業發展項目獲得Asia Pacific Property Awards 2012三個類別的獎項

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三星級認證」專家評審，其中上海太平橋第126號地段是全國第一個按照「綠色超高層建築評價技術細則」進行評價並獲得標識的項目；虹橋天地第D17號地段酒店部份及武漢天地第B9、B11號地段通過中國綠色建築設計評價標識二星級認證的專家評審；虹橋天地第D19號地段1棟展示辦公樓(5號樓)亦於當月通過LEED – 建築主體與外殼銀級預認證的專家評審。

善用資源 科學衡量可持續成效

集團深切體會及瞭解溫室氣體排放將對全球環境造成的影響，因此積極致力於溫室氣體排放核證與管制，將控制碳排放作為集團可持續發展目標「六大方針」之一，並承諾「所有正常營運的持有物業單位面積碳排放 2011 年至 2016 年降低 20%」，為減緩全球暖化及灰霾現象貢獻一份力量。

集團在每個持有物業的營運過程中，採取各種措施以減少碳排放，例如，上海太平橋項目制定節能的營運方法，如降低無人使用的公共區域之照明度、非上班時間關閉公共區域照明和空調等，並將老舊設備、普通日光燈更換為節能設備，達到減少能耗的效果。同時，集團在各項目辦公室改造時使用能效更高的辦公設備，實行各種節能減排措施，例如，午休時間關閉公共照明、敦促所有員工下班時關閉辦公設備電源，夏季調高空調溫度等。



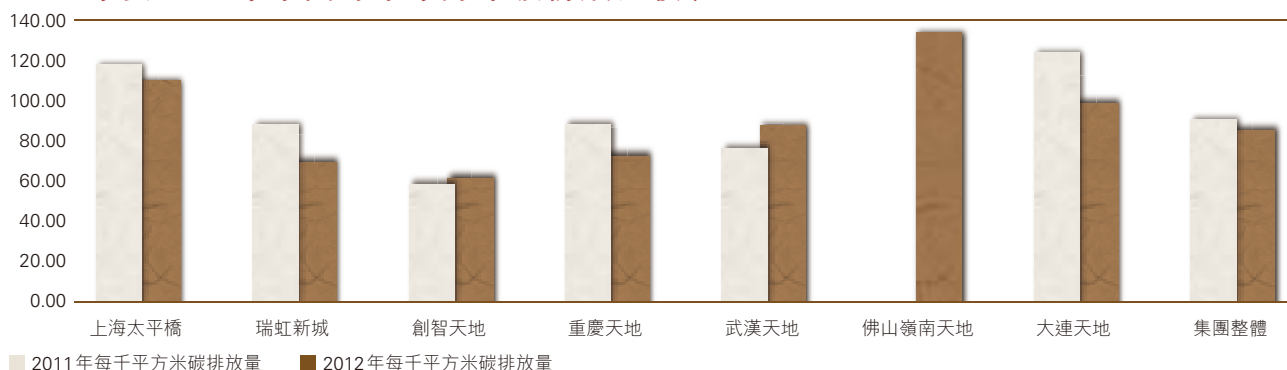
虹橋天地商場主體結構封頂

為了更精確的衡量碳排放數據，集團決定自2012年起，全面對旗下持有的正常營運的項目進行碳核證。為了確保碳核證數據的準確性及公正性，集團選擇國際知名的產品和品質認證機構「萊茵技術(上海)有限公司(TUV Rheinland)」作為碳核證的獨立核證機構，與其簽訂五年的服務合約，由該機構對集團所持有且正常營運的項目進行碳核證。為了便於進行縱向比對，集團對於2011年的數據亦進行碳核證，並作為基準量進行比對，成為客觀衡量集團可持續發展工作成效的重要依據。

經「萊茵技術(上海)有限公司」核證，集團2011年持有物業由於營運活動而產生的碳排放量為65,221.94噸二氧化

碳當量，單位面積碳排放量為91.06噸二氧化碳當量/千平方米。2012年，由於新增正常營運的持有建築面積達到162,849.68平方米，碳排放量增加15.28%為75,189.49噸二氧化碳當量，但單位面積碳排放量為85.53噸二氧化碳當量/千平方米，降低了6.07%，達成碳減排目標的30.35%。營運面積未有增加的項目，2012年的碳排放量較上年均有不同程度的降低，如上海太平橋，降幅達3%至13%。此外，集團總部辦公室2012年碳排放量亦減少了9.63%。

2011年及2012年集團每千平方米碳排放比較表



* 佛山嶺南天地在2011年沒有正常運營的物業

節約能源、善用資源，亦是我們重要的環保舉措。

為了配合上海虹橋商務區「上海首個低碳商務區」的定位，集團配合政府將「冷熱電三聯供」系統運用於虹橋天地。「冷熱電三聯供」系統是以天然氣

為主要燃料帶動燃氣輪機、微燃機或內燃機發電機等燃氣發電設備運行，產生的電力供應用戶的電力需求，系統發電后排出的餘熱通過餘熱回收利用設備（餘熱鍋爐或者餘熱直燃機等）向用戶供熱、供冷。通過這個設備將大大提高整個系統的一次能源利用

率，實現能源的梯級利用，綜合用能效率可達至80%-90%。

中國首個通過BREEAM綠色建築評估體系中期評估並獲得BREEAM-「Very Good」評級的武漢天地第A1/2/3號地段裙房商業項目中，引入供水洩漏探測系統、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（例如，食品廢棄物等）分解成二氧化碳、水蒸汽及有機化肥等，有效減少廢棄物的產生量，提高資源回收利用率。



上海新天地2012創意櫥窗展

集團旗下上海豐誠物業管理有限公司亦在節能減排方面不遺餘力，以配合集團可持續發展戰略。首先，豐誠物業嚴格執行設備運行控制管理，例如，採用更節能的LED照明替代傳統的照明，使用能源分項計量管理系統等，這些措施均取得不錯成效；其次，集團旗下瑞安廣場於今年與政府相關部門合作安裝了能源管理系統，



上海新天地週末時尚藝術表演

通過系統的實時監控、數據採集和分析，讓項目的操作管理人員能更全面地掌握設備的運行和能耗狀況，從而降低運行成本、減少碳排放，並為日後新開發項目提供設計參數。2012年，豐誠物業統計分析了上海、武漢、重慶各項目已建成運營部份的能耗數據，總能耗同比顯著下降，電費支出減少210萬元。

產品優化 提升客戶滿意度

集團不斷創新，將國際最先進、最優質的設計、施工及材料技術應用於項目發展。透過不斷的學習和研究，尋求最適合投入項目發展的技術和資源，以提升產品品質，改善產品舒適度。

集團將「室外環境模擬系統」引入旗下瑞虹新城，於規劃之初即邀請高資質的可持續發展設計顧問，由設計顧問根據項目規劃設計圖和項目所在地的環境資料進行研究，通過技術軟件模

擬來分析規劃社區的室外微環境，包括風環境和太陽輻射的模擬，從而對社區整體舒適度進行評估，以找出項目內不舒適的區域，包括冬天風速過大區域、夏天溫度過高區域以及過渡季節和夏季風速過低區域、空氣滯留時間過長區域等。針對微環境的不舒適區域，通過調整規劃、調整景觀設計以及加強局部建築物的保溫性能和門窗氣密性來改善整體微環境，以達至舒適又節能的目的，並鼓勵更多的戶外活動。



上海新天地2013新年亮燈儀式

集團亦將「二氧化碳含量控制系统」運用於虹橋天地。通過專業設備檢測室內二氧化碳含量，根據該數據來自動調整室內送新風量，以確保高質量的室內空氣，提升舒適度和工作效率。

考慮到新能源汽車的環保成效、普及力度以及該類型車可能面臨的實際問題，集團於旗下上海太平橋、創智天地及虹橋天地均配置了一定量的充電

車位，以使上海大力發展的新能源車在市中心也可以及時充電，解決客戶的後顧之憂，為創造節能型城市盡綿薄之力。

全體動員 達至發展

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

集團於6月在佛山嶺南天地舉辦「綠色社區•文化傳承」2012瑞安房地產可持續發展論壇，攜手國內外權威專家，分享全球可持續發展之最新知識及發展動向，為可持續發展建設出謀劃策，以推動整個社會的長遠發展，整個論壇吸引了數百位專業人士的參與。

項目層面，3月，豐誠物業在其負責管理的上海各項目中推出大型環保簽名活動，號召民眾踐行環保；同月，武漢天地響應世界自然基金會發起的全球性公益活動「地球一小時」，在武漢天地各個路口、停車場擺放造型可愛的環保小衛士，宣傳環保理念，號召遊客加入環保行列；武漢天地亦在3月31日20:30-21:30與全球同步熄燈，以有形的行為無形的喚醒每個人心中的環保家。6月，瑞虹新城攜手虹口區環保局及虹口區教育局舉辦名為「綠色關愛 點亮生活」的主題環保活動，倡導綠色、環保、健康的生活方式；同月，大連天地舉辦「環保端午 荷美天地」活動，鼓勵園區企業員工利用廢舊報紙兌換粽子和五彩線手鏈等端午節禮品，身體力行的履行環保生活；武漢天地亦在當月舉辦「2012武漢天地兒童環保樂園」活動，向小朋友宣傳環保理念。8月，大連天地舉辦「環保童行 綠樹認領」活動，帶領小朋友參觀由大連天地建造的大連首個宣傳綠色環保理念的低碳公園，號召認領綠樹，以實際行動愛護環境。9月，大連天地承辦「綠色騎行」活動，帶領參與

者參觀低碳公園和低碳體驗館，體驗綠色出行、實踐健康可持續的生活方式，該活動吸引了300多名單車愛好者的熱情參與。12月，創智天地攜手WWF世界自然基金會及園區代表，共同開啟2013「地球一小時」活動序幕。

同時，集團認為可持續發展需要全體管理層和員工的共同努力，因此我們在內部積極展開「綠色辦公室」活動，舉辦包括養綠達人、植樹活動、垃圾分類、素食DIY、閒置物品交換等一系列活動，號召員工在日常生活、工作

中都貫徹該精神，以締造更安全、更具能源效益的生活及工作空間，這些活動亦獲得同事們的積極響應。

此外，集團亦積極為員工提供有關環保知識的專業培訓課程，以加強員工對可持續專業知識的瞭解。集團於年內邀請知名環境管理諮詢公司為內部規劃發展及設計部和採購及品質管理部舉辦「LEED 201 課程培訓」，介紹LEED評估體系的相關知識，並為通過培訓考核的同事頒發美國綠色建築協會(USGBC)授予的培訓證明。



影像君主Rankin非凡藝術(中國)巡回盛典於上海新天地舉辦

可持續發展措施

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	二氧化碳感應器改善室內空氣品質；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置。
2. 瑞安房地產發展有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得LEED – 商業室內裝修銀級認證	
3. 楊浦中央社區發展有限公司 — 創智天地10號樓	獲得LEED – 商業室內裝修金級認證	燈光設計節能；雙層Low-E雙層斷橋玻璃門窗；節水型衛生裝置；空調分區控制；低放射性建材；舊材利用；熱舒適度設計；長久承租保證。
4. 重慶瑞安天地房地產發展有限公司 — 第B12/01號地段	以取得LEED – 商業室內裝修金級認證為目標	BMS系統智能化管理；按需通風控制；建築能源消耗的基礎建築分項計量及租戶計量系統；節水型器具；熱舒適度設計。
項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢天地	獲得LEED – 鄰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. 重慶天地	獲得LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（預認證）	
3. 大連天地	黃泥川已註冊LEED – 鄰里開發評級系統	在優美的自然環境中以公共交通為導向進行密度適當的開發；通過建築合理佈局，夏季利用自然風，冬季阻隔冷風；利用太陽能及風能，採用太陽能熱水系統和風力發電機；結合地形進行雨水回收，回收利用灰水以及屋頂綠化；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
4. 佛山嶺南天地	獲得LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（預認證）	選址於國家級歷史文化名城核心地段及歷史文化街區；採用合理的尺度及適當的密度進行保護及開發，延續城市肌理；採用適宜步行的小街區並連接公共交通；保護並再利用22處文物保護單位及歷史建築；設法提高建築室內空氣品質及維護結構隔熱保溫性能；再利用拆除的建築材料；適當利用太陽能和日光，並採用中央空調；進行屋頂綠化和牆體綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。
5. 瑞虹新城	獲得LEED – 鄰里開發第二階段金級認證（預認證）	選址城市中心區原有舊改老區；延續城市原有街區尺度和肌理，採用合理的街區尺度和適當的密度，緊湊式開發，節約中心區稀有的土地資源，提高原有土地的使用價值；採用混合功能開發的土地利用模式，創造多功能綜合型城市新社區；鼓勵多樣化的交通出行方式，採用公交、慢行交通與步行系統等相結合的交通體系和道路設計；利用步行系統建立社區公共中心與城市公共交通的聯繫，提高可達性和出行便捷性，同時減低交通出行的碳排放；採用節能型市政設施照明設備和二級以上能效的建築物空調熱水設備，最大限度的降低社區能源消耗；採用屋頂綠化、雨水收集、中水回用、高效能灌溉以及節水型器具等多種設施節約和優化利用水資源；設法增強建築物外牆的保溫隔熱性能，優化室外景觀種植和公共空間環境，提高室內外環境及空氣質量，降低熱島效應；實行垃圾分類和廢棄物管理，減低對環境的污染；採用對總體規劃的碳排放評估，鼓勵低碳生活方式。

項目 — 發展階段	綠色建築認證 — 成就/目標	特色
1. 武漢天地第A4號地段，武漢（娛樂及零售）	已取得LEED – 建築主體及外殼金級認證	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）	已取得LEED – 建築主體及外殼金級預認證	加大綠化率；高效能空調系統；低流量龍頭及節水型衛生器具；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）	裙房商業已取得BREEAM綠色建築評估體系的中期評估並取得BREEAM — 「Very Good」評級	採用供水泄漏探測系統；有機垃圾微生物處理機；熱回收技術；二氧化碳感應器；中庭日光感應；雙層Low-E窗戶；後勤用房使用動作感應器；回收並利用本土材料。
4. 武漢天地第A1號地段，武漢（辦公及酒店）	塔樓已註冊LEED – 建築主體與外殼評級系統	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。
5. 武漢天地第B9號地段，武漢（住宅）	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
6. 武漢天地第B11號地段，武漢（住宅）	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級認證	雨水回收及循環利用；全精裝修交房；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；自然通風；地下停車；合理選址；綠化屋頂與自然水景；使用透水性地面材料。
7. 武漢天地第B20號地段會所，武漢（住宅）	已取得中國綠色建築設計評價標識三星級認證	雨水回收及循環利用；節水型潔具；節水型綠化自動噴灌；可循環材料；太陽能熱水；屋頂綠化與地面水景；二氧化碳感應器；使用透水性地面材料。
8. 重慶天地第B3/01號地段，重慶（娛樂及零售）	已取得LEED – 建築主體與外殼金級認證	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具運用。
9. 重慶天地第B11號地段，重慶（辦公、酒店及零售）	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	高性能玻璃幕牆；高效能空調系統包括變頻冷水泵，二氧化碳感應器；人員感應器；熱回收；高效能照明系統減低能耗；節省生活用水40%。
10. 重慶天地第B12號地段，重慶（辦公、商業）	已取得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。



項目 — 發展階段	綠色建築認證 — 成就/目標	特色
11. 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 預認證為目標	雨水回收及循環利用；節水器具；屋頂綠化無需灌溉的本地植物；回收垃圾用房；高性能圍護結構；高效水泵及風機；人員動靜感應器；自然采光感應器；高效冷凍機及鍋爐；低揮發性有機建材。
12. 上海太平橋第126號地段， 上海(辦公及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級 預認證及中國綠色建築設計評價標識 三星級，是全國第一個按照「綠色超 高層建築評價技術細則」進行評價並 獲得標識的項目	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
13. 上海太平橋第127號地段， 上海(辦公及零售)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級 預認證	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆減少建築光污染效應；採用低放射性建材。
14. 瑞虹新城第4號地段， 上海(住宅及零售)	已取得中國綠色建築設計評價標識 二星級，並已於2010年11月5日獲得 上海市住宅節能示範項目的政府補貼	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。
15. 瑞虹新城第6號地段， 上海(住宅及零售)	已取得中國綠色建築設計評價標識 二星級	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。
16. 瑞虹新城第3號地段， 上海(商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級 預認證，並以取得中國綠色建築設計 評價標識一星級為目標	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。
17. 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。
18. 創智天地廣場2期， 上海(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級 預認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣品質；低流量龍頭及節水衛生器具。
19. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地段， 上海(辦公)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級 預認證	雙層Low-E玻璃門窗；低放射性建材；低流量龍頭及節水衛生器具；自然/機械合用通風；自動照明系統控制及人員感應器；高效率製冷機；熱回收；雨水回收。
20. 創智天地創智坊二期第7-7/7-9號 地段，上海(辦公及住宅)	已取得中國綠色建築設計評價標識二星級	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水衛生器具。

項目 — 發展階段	綠色建築認證 — 成就/目標	特色
21. 創智天地第5-3/6-1號地段， 上海(辦公)	以取得LEED – 建築主體與外殼白金級認證及中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	雨水/中水回收及循環利用；高保溫性能的維護結構；節水器具；屋頂綠化；冰蓄冷系統；高效VAV系統；低放射性建材；環保製冷劑；綠色電力；使用本地材料/可循環材料；二氧化碳感應器；節水型綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃門窗；太陽能熱水。
22. 創智天地第C3-05號地段， 上海(辦公)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	節能空調；屋頂綠化；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈)；雨水/中水回收及循環利用。
23. 創智天地第C3-04/C3-07/C3-08號地段，上海(住宅)	以取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	雨水回收及循環利用；節能空調；雙層Low-E玻璃斷橋門窗；節水型綠化自動噴灌；節水型器具；太陽能技術(熱水/景觀燈等)。
24. 大連天地第D22號地段金楓樓及金楓樓，大連	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；提供自行車停車場；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。
25. 大連天地第D14號地段	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證	給低排量和新型燃料車輛的專用車位；綠色屋頂；收集利用雨水及中水；節水型潔具；建築全過程系統調試；環保型製冷劑；太陽能熱水器；太陽能路燈；外牆保溫；Low-E中空鋼化玻璃門窗；新風熱回收；材料回收；利用本土材料；低揮發性建材。
26. 虹橋天地第D17號地段， 上海(辦公、酒店及商業)	已取得LEED – 建築主體與外殼金級預認證，辦公、零售已取得中國綠色建築設計評價標識三星級；酒店以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；自然采光；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。
27. 虹橋天地第D19號地段， 上海(辦公、商業及展覽)	已取得LEED – 建築主體與外殼銀級預認證；並以辦公、展覽取得中國綠色建築設計評價標識三星級、商業取得中國綠色建築設計評價標識二星級為目標	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；自然采光；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。
28. 佛山嶺南天地第4號地段， 佛山(住宅及商業)	已取得廣東省綠色住區認定	雙層中空Low-E玻璃；節水型潔具；LED照明；自然采光；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64歲，自2004年2月本公司創立以來一直擔任本公司主席。羅先生領導董事會制定本公司的業務發展方向及策略。自2004年至2011年3月16日，羅先生曾出任本公司行政總裁一職。彼於1971年創立瑞安集團，並出任瑞安集團主席，亦為瑞安建業有限公司主席。彼現為鷹君集團有限公司非執行董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

羅先生榮獲安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產企業家獎」殊榮。彼於1998年獲香港特別行政區頒授金紫荊星章，翌年獲委任為太平紳士。另於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」。2005年更獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。2012年榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

羅先生多年來致力為社會服務，曾出任香港特區籌備委員會委員，現擔任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、亞太區經濟合作組織商貿諮詢理事會香港代表、香港機場管理局成員、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、香港工商專業聯會永遠名譽會長、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽主席及其他多項公職。

李進港先生

現年51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15年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有12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發展計劃。李先生持有香港城市大學建造管理碩士學位及英格蘭Reading University工料測量學士學位。李先生現為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

尹焯強先生

現年54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。



羅康瑞先生

李進港先生

尹焯強先生

非執行董事

黃月良先生

現年64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有限公司(「瑞安建業」)非執行董事。他曾於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，他曾於2004年5月至2006年5月期間擔任本公司

董事。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為香港上市公司Solomon Systech (International) Limited獨立非執行董事，在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited之非執行董事，以及在深圳證券交易所上市的公司四川雙馬水泥股份有限公司之董事。

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年71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。





黃月良先生



龐約翰爵士



馮國綸博士



白國禮教授



麥卡錫•羅傑博士



邵大衛先生

馮國綸博士，銀紫荊星章，太平紳士
現年64歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士自2012年5月14日出任為利豐有限公司的集團主席，並自1986年至2011年出任其集團董事總經理，直至2011年至2012年5月，出任其執行副主席。馮博士曾擔任主要貿易協會的主要職位。他曾為香港總商會、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

馮氏集團(前稱為利豐集團)旗下其他上市公司(包括利亞零售有限公司及利邦控股有限公司)之非執行董事。他是以香港為基地的獨立非牟利智庫經綸國際經濟研究院之董事。

白國禮教授

現年61歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮講座教授為香港大學會計系講座教授及電訊盈

科教授。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、香港大學經濟及工商管理學院院長及香港科技大學工商管理學院副院長，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。白國禮教授亦於全球領先商學院任教，包括哥倫比亞大學商學院(紐約)、倫敦商學院(倫敦)、國際管理學院(瑞士)、復旦大學及中國國際工商學院(中國)。白國禮教授為美國會計學會、美國執業會計師公會、Washington Society of Certified Public Accountants、美國商會、香港工商專業聯會、香港會計師公會及香港董事學會會員。彼亦為香港學術會計學會前會長兼創辦監事會成員。白國禮教授於1984年初次踏足中國並於1996年以香港為家。他的研究報告不時於國際頂尖學術及金融期刊刊登，包括CNN、經濟學人及華爾街日報。他是金融會計、經濟預測、價值創造、估價、企業管治及績效標準範疇，包括經濟增加值的頂尖專家。彼獲得超過20個教學獎項。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審核委員會主席，並曾任華懋集團薪酬委員會主席。

麥卡錫•羅傑博士

現年64歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士現為McCarthy Engineering主要人員。彼曾為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦曾為毅博科技諮詢(杭州)有限公司主席，該公司為Exponent, Inc.的全資附屬公司，並由麥卡錫博士於2005年創立，以將Exponent, Inc.的業務推廣至中國。麥卡錫博士持有5個學位：麥歇根州大學哲學學士學位、麥歇根州大學機械工程理學士學位、麻省理工學院(「麻省理工」)機械工程理學碩士學位、麻省理工機械工程師專業學位以及麻省理工機械工程博士學位。彼於1972年以機械工程學最高榮譽及優秀畢業生畢業於麥歇根州大學。彼曾為National Science Foundation資深會員。於1992年，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選國家工程院約165名美國機械工程師之一。彼現時效力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 Mechanical Science and Engineering at the Army Research Laboratory (2013-2014 Term)及National Academy of Engineering/National Research Council Committee on Options for

Implementing the Requirement of Best Available and Safest Technologies for Offshore Oil and Gas Operations的會員。

邵大衛先生

現年66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 Bank Bermuda Limited的非執行董事(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53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27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57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。彼現已擔任大連天地項目執行委員會主席之職務並全面負責大連天地的項目發展工作。陳先生亦負責上海創智天地項目，以及與瑞安房地產發展其他董事緊密合作，共同管理瑞安房地產發展的日常運作。彼於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53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49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21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38歲，現為虹橋天地之項目總監，全面負責本集團位於上海虹橋毗鄰虹橋交通樞紐之綜合用途發展項目。陳先生於2009年2月加入本公司任職企業發展總監。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問，

於商業零售及房地產領域具有豐富經驗。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為Urban Land Institute及國際購物中心協會（ICSC）會員、上海市青聯港澳委員、上海市青年企業家協會會員、以及閔行區政治協商委員會委員。

王穎女士

現年38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18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38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。為配合公司的第二個三年發展計劃，於2013年4月1日，郭先生獲委任為豐誠物業的董事總經理，領導並負責本集團物業管理業務的發展，為集團物業發展提供更多的增值服務。郭先生於1997年加入本集團，於中國房地產發展行業擁有逾15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57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50歲，現為商業總監，負責重慶項目及武漢項目之市務及銷售工作以及負責大連天地項目的商業運營及管

理工作。彼於2004年加入本公司，於房地產業有24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。

鍾偉昌先生

現年52歲，現為上海瑞安房地產發展有限公司之企業發展總監，彼於2008年加入本公司及負責企業策略發展、策略夥伴及合營投資管理、忠誠客戶及酒店管理的事宜。

加入本公司之前，鍾先生曾為電訊盈科環球業務總裁。在此之前，鍾先生曾任職於歐洲、新加坡及香港的若干科技公司。鍾先生持有香港大學土木工程學士學位、哲學碩士學位及工商管理碩士學位。

羅寶瑜小姐

現年30歲，現為中國新天地有限公司（本公司之全資附屬公司）之產品發展總監。彼負責公司新商業項目之產品戰略構思和產品定位，同時也負責推動現有項目之資產提升，使公司之資產顯出其最大之價值。彼為羅先生的女兒。羅小姐於2012年8月加入本集

團，於建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾9年工作經驗。加入本集團之前，羅小姐曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省衛斯理學院建築學士學位。

譚祐華先生

現年51歲，現為中國新天地之執行總監 — 商業。彼負責中國新天地辦公樓及零售物業的租務、品牌及市場營銷的事宜。彼於2012年加入本集團。加入本集團之前，譚先生曾為華夏柏欣的創辦人及聯席董事總經理。彼曾於香港主要地產發展商及企業集團（包括長江集團、中信泰富及香港置地）擁有逾27年工作經驗。譚先生自1993年起涉足中國房地產行業。彼持有香港理工大學產業測量專業文憑。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

田偉強先生

現年55歲，現為中國新天地之總監 — 企業事務，負責人力資源、行政及資訊技術事宜。彼於1989年加入瑞安集團，在人力資源管理方面擁有逾25年工作經驗。彼持有工商管理碩士學位，並為香港人力資源管理學會資深會員及理事會成員。

董事會報告



董事會提呈截至2012年12月31日止年度的年報及經審核的綜合財務報表。

主要業務

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

業績及撥備

本集團截至2012年12月31日止年度的業績載於第130頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣2.5仙已於2012年10月11日向股東派發。

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

末期股息預期約於2013年6月18日派發予於2013年6月4日名列本公司股東名冊上之股東。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2012年12月31日止年度的詳情，載於綜合財務報表附註28。

本公司可分派儲備

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

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

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

根據本公司的公司章程細則，李進港先生、尹焯強先生及麥卡錫•羅傑博士將在股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事於證券的權益

於2012年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：



(a) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	普通股數目			於相關股份的權益		總計	權益佔本公司已發行股本的概約百分比(附註6)
	個人權益	家族權益	其他權益	購股權(附註4)	其他股票衍生工具		
羅康瑞先生	—	1,387,141 (附註1)	3,294,769,562 (附註2)	—	276,182,711 (附註5)	3,572,339,414	59.52%
李進港先生	286,000	208,500 (附註3)	—	13,577,747 (附註3)	—	14,072,247	0.23%
尹焯強先生	—	—	—	9,575,766	—	9,575,766	0.15%
馮國綸博士	4,133,593	—	—	—	—	4,133,593	0.06%
白國禮教授	228,860	—	—	—	—	228,860	0.0038%

附註：

- (1) 該等權益為羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有1,387,141股股份的權益。
- (2) 該等權益由Shui On Company Limited(「SOCL」)透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)及Boswell Limited(「Boswell」)持有的1,468,577,844股股份、1,527,879,950股股份、3,508,943股股份、22,385,953股股份、100,000,000股股份及172,416,872股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell全為瑞安投資的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited(「匯豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，李進港先生被視為擁有其配偶持有的208,500股股份及943,861份購股權的權益。
- (4) 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。
- (5) 就該等權益而言，鑑於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。如上述所言，Chester International為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等276,182,711股股份的權益。
- (6) 該等百分比乃根據2012年12月31日的已發行股份總數(即6,001,294,642股股份)計算。

(b) 於本公司債券的權益

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

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
龐約翰爵士	Shui On Development (Holding) Limited	個人	人民幣5,000,000元
馮國綸博士	Shui On Development (Holding) Limited	家族	500,000美元

除上文所披露者外，於2012年12月31日，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司按該條例所須存置的權益登記冊中的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於2012年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊的記錄，以下人士或法團(本公司的董事或主要行政人員除外)持有本公司股份或相關股份中之權益或淡倉如下：

股東名稱	身份/權益性質	普通股及相關股份總數	於本公司權益的 概約百分比 (附註5)
羅太太	家族及個人	3,572,339,414 (附註1、3及4)	59.52%
匯豐信託	信託人	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%
Bosrich	信託人	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%
SOCL	受控制法團權益	3,570,952,273 (附註2、3及4)	59.50%

附註：

- (1) 就該等權益而言，3,296,156,703股股份包含：1,387,141股股份為羅太太實益持有，而3,294,769,562股股份的權益被視為羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例第XV部所持有(見附註(2))。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅太太亦被視為擁有該3,294,769,562股股份的權益。
- (2) 該等權益由SOCL透過其受控制法團實益擁有，分別由瑞安地產、瑞安投資、Chester International、NRI、Lanvic及Boswell持有的1,468,577,844股股份、1,527,879,950股股份、3,508,943股股份、22,385,953股股份、100,000,000股股份及172,416,872股股份。瑞安地產、Chester International、Lanvic及Boswell全為瑞安投資的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 就該等權益而言，鑑於Chester International(作為股本掉期收款人)分別於2010年9月7日及2010年9月8日與渣打銀行新加坡分行(作為股本掉期付款人)進行一項股本掉期交易，Chester International被當作擁有276,182,711股股份的權益。如上述所言，Chester International為瑞安投資的全資附屬公司，因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為擁有該等276,182,711股股份的權益。
- (4) 上述所有權益均屬好倉。
- (5) 該等百分比乃根據2012年12月31日的已發行股份總數(即6,001,294,642股股份)計算。

除上文所披露者外，於2012年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定存置之權益登記冊所記錄之權益或淡倉。



購股權

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

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

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

附註：

- 鄭維健博士已於2011年11月3日辭去本公司獨立非執行董事一職及梁振英先生已於2011年12月31日辭去本公司非執行董事一職。根據購股權計劃的條款，其購股權已於2012年6月20日失效。
- 歸屬日將由本公司薪酬委員會決定，並為2013年4月1日至2013年6月30日期間的一天。

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

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

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時地已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2012年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

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

(vii) 認購價

任何個別購股權的認購價須至少為以下三者的較高者：(i) 股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii) 股份在緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii) 股份面值。根據購股權計劃條款，董事會有酌情權釐定認購價。

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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



購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回股份

截至2012年12月31日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第82至第93頁的「企業管治報告」內。

關連交易

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

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

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

(2) 本集團向SOCL之附屬公司租用物業

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

在上海，本集團與上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海利盟」)(至2012年3月16日止為SOCL間接擁有80%權益的附屬公司)訂立了物業租賃協議，以市值租金租用瑞安廣場多個單位。在香港，本公司一家附屬公司與Shui On Centre Company Limited及瑞安投資(均由SOCL全資擁有)就瑞安中心多個單位以當時市值租金訂立了物業租賃及特許協議。該等物業用作辦公室。

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

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

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

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

(3) 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)向本集團提供建築服務

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

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

根據新建築服務框架協議，就合約金額為人民幣5百萬元或以上的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣5百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣5百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本集團預計，截至2014年12月31日止三個年度，就SOC及其附屬公司根據新建築服務框架協議向本集團提供建築服務支付的年度費用金額上限，將分別不超過人民幣9.7億元、人民幣10.6億元及人民幣12.5億元。

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



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

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

根據管理服務協議(經日期為2010年12月28日的續訂管理服務協議修訂)，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達有權各自分別按大連項目年度總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例向大連集團就提供管理服務收取年度管理服務費用。

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

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

大連集團於截至2012年12月31日止年度已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用的年度上限每年分別不能超過人民幣1,800萬元、人民幣2,200萬元及人民幣1,500萬元。

於回顧年度，已付及/或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理服務費用分別為人民幣1,130萬元、人民幣1,470萬元及人民幣1,040萬元。

(5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在構成大連天地的土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。協議年期其後按2009年7月17日訂立的補充協議延長至2011年12月31日，及按2010年8月26日訂立的第二補充協議進一步延長至2012年12月31日。於2012年11月23日，富岸與億達訂立第三補充協議，以就億達集團向大連集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至2015年12月31日。

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

大連集團於截至2012年12月31日止年度已付或應付予億達的費用的年度上限不能超過人民幣10億元。

於回顧年度，大連集團已付及/或應付予億達集團的建築服務費用為人民幣4.88億元。

(6) 使用由 SOCL 附屬公司擁有的飛機

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

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

預期本集團截至 2013 年 12 月 31 日止兩個年度根據該協議應付予廣傑及其聯屬公司之年度費用分別最高為人民幣 2,020 萬元及人民幣 2,110 萬元。

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

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

於 2011 年 5 月 24 日，永靈通置業有限公司（「永靈通」）與重慶天地發展訂立項目服務框架協議（「CQ(SHR) 協議」），據此，重慶天地發展可不時與永靈通及其聯繫人（「永靈通集團」）按 CQ(SHR) 協議項下之條款簽訂獨立服務合約，為重慶天地發展超高層項目提供服務，為期三年而年期屆滿日不遲於 2013 年 12 月 31 日。

根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，永靈通的最終控股股東為羅先生的聯繫人，因此為本公司關連人士之聯繫人。所以，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由重慶天地發展就 CQ(SHR) 協議應付予永靈通集團的服務費用構成本公司的持續關連交易。

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

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

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

(8) 有關上海瑞虹新城有限公司（「瑞虹新城」）項目的持續關連交易

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

根據上市規則第 14A.11(4)(c) 條，永靈通的最終控股股東為羅先生的聯繫人，所以是本公司關連人士之聯繫人。因此，永靈通及永靈通集團均為本公司之關連人士，根據上市規則，由瑞虹新城按瑞虹新城協議應付予永靈通集團的服務費用構成本公司的持續關連交易。



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

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

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

(9) 上海瑞安房地產發展向上海禮興酒店有限公司(「禮興」)提供服務

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

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

於截至2012年12月31日止年度，禮興應付予上海瑞安房地產發展的服務費用的年度上限不超過人民幣500萬元。

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

禮興服務協議已自2012年3月31日起終止。

(10) 有關88新天地項目與朗庭酒店集團進行持續關連交易

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

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

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

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

於回顧年度，本集團向朗庭酒店集團已付及/或應付的服務費用為人民幣40萬元。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

三井因其於2012年12月31日持有Many Praises的30%股權及Value Land Investment Limited(「Value Land」)的44.1%股權而為本公司的關連人士，Many Praises及Value Land均為本公司的間接非全資附屬公司。因此，出售事項及回購各自構成上市規則界定的本公司關連交易。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(2)項至第(11)項的持續關連交易，彼等認為上述第(2)項至第(11)項所列的持續關連交易已：

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



本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第14A.38條發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團在年報披露第(2)項至第(11)項所列的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事服務合約

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

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註41所披露的有關連人士交易外，於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司或本公司任何附屬公司訂立的重大合約中，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2012年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

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

羅先生、SOCL及本公司於2006年5月30日訂立一份不競爭契據(「契據」)，據此，羅先生及SOCL已向本公司就(其中包括)本公司成為瑞安集團(即SOCL及其附屬公司，就此「董事於競爭業務中的權益」分部而言，不包括瑞安建業及其附屬公司)在中國物業開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後物業開發項目的投資向本公司作出若干承諾。詳情已載於本公司日期為2006年9月20日之招股書內。就截至2012年12月31日止年度，本公司已分別接獲羅先生及SOCL遵守契據項下該等不競爭承諾之確認書。

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

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2010年12月23日，本公司作為擔保人，SODH作為票據發行人及DB Trustees (Hong Kong) Limited(「DB」)作為受託人就SODH發行之人民幣30億元以美元償付6.875% 2013年到期之優先票據(「2013票據」)訂立書面協議(「2013契約」)，2013票據已據此予以發行。2013契約規定，於控制權出現變動(定義見2013契約)時，SODH將會提出要約按美元結算金額(其本金額之101%)，另加購回日期之應計及未付利息(如有)之購買價購回所有尚未償還2013票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2010年12月23日之公佈內。

於2011年1月26日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之人民幣35億元以美元償付7.625% 2015年到期之優先票據（「2015票據」）訂立書面協議（「2015契約」），2015票據已據此予以發行。2015契約規定，於控制權出現變動（定義見2015契約）時，SODH將會提出要約按美元結算金額（其本金額之101%），另加購回日期之應計及未付利息（如有）之購買價購回所有尚未償還2015票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2011年1月26日之公佈內。

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

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

於2012年2月29日，本公司作為擔保人，SODH作為發行人及DB作為受託人就SODH發行之4.75億美元9.75% 2015年到期之優先票據（「2015 SODH票據」）訂立書面協議（「2015 SODH契約」），2015 SODH票據已據此予以發行。2015 SODH契約規定，於控制權出現變動（定義見2015 SODH契約）時，本公司或SODH將會提出要約按相等於其本金額101%之購買價，另加購回日期之應計及未付利息（如有）購回所有尚未償還2015 SODH票據。此交易之詳情已載於本公司日期為2012年3月1日之公佈內。

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

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

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

如沒有履行上述責任，則構成2013票據、2015票據、京僑貸款、2015 SODS票據、2015 SODH票據、額外2015 SODH票據、瑞虹新城貸款及證券的失責行為，並可能會觸發本集團截至2012年12月31日止之其他尚未償還債務的連帶失責行為，涉及總額為約人民幣122.33億元。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

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

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註35。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

於截至2012年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣400萬元(2011年：人民幣1,400萬元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團的前五大客戶佔本集團銷售額少於30%。截至2012年12月31日止年度，本集團單一最大承建商 — SOC應記款項佔本集團建築服務總額約17%。與SOC的交易詳情，載於第121頁的「關連交易」第(3)點「瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)向本集團提供建築服務」中。前五大承建商應記款項佔本集團已獲建築服務總額約51%。除給予SOC的建築款項外，董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東概無於本公司五大承建商中持有任何權益。

核數師

續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案將在股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席

羅康瑞

二零一三年三月二十八日



致瑞安房地產有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

吾等已審核第130至第206頁所載瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於2012年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

根據吾等協定之受聘條款，吾等的責任是根據吾等的審核對此等綜合財務報表作出意見，並僅向閣下全體匯報，除此之外本報告不作任何其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

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

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2012年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年3月28日



綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
營業額			
– 本公司及其附屬公司(「本集團」)		4,821	8,484
– 應佔聯營公司		271	179
		5,092	8,663
本集團營業額	5	4,821	8,484
銷售成本		(2,761)	(4,783)
毛利		2,060	3,701
其他收入	6	282	244
銷售及市場開支		(207)	(195)
一般及行政開支		(738)	(634)
經營溢利	7	1,397	3,116
投資物業的公平值增值	13	2,698	2,696
出售投資物業的收益		–	17
應佔聯營公司業績	17	82	137
財務費用，包括匯兌差額	8	(459)	94
稅項前溢利		3,718	6,060
稅項	9	(1,363)	(2,062)
年度溢利		2,355	3,998
以下應佔：			
本公司股東		2,029	3,428
永久資本證券持有者		19	–
其他附屬公司的非控制股東		307	570
		326	570
		2,355	3,998
每股盈利	12		
– 基本		人民幣35分	人民幣66分
– 攤薄		人民幣31分	人民幣58分

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

		2012 年	2011 年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度溢利		2,355	3,998
其他全面(開支)收入			
換算海外業務產生的匯兌差額		(52)	5
指定為現金流量對沖利率掉期合約的公平值調整	33	54	68
提早終止利率掉期合約後重新分類至溢利或虧損的對沖儲備的調整淨值	33	(47)	–
年度其他全面(開支)收入		(45)	73
年度全面總收入		2,310	4,071
以下應佔全面總收入：			
本公司股東		1,984	3,501
永久資本證券持有者		19	–
其他附屬公司的非控制股東		307	570
		326	570
		2,310	4,071



綜合財務狀況表

於2012年12月31日

		2012 年	2011 年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	46,624	36,395
物業、廠房及設備	14	3,782	1,079
預付租賃款項	15	671	500
於聯營公司的權益	17	1,264	1,057
向聯營公司的貸款	17	1,659	1,366
應收賬款	19	102	86
已抵押銀行存款	20	1,720	1,143
遞延稅項資產	34	93	154
		55,915	41,780
流動資產			
發展中待售物業	16	20,150	17,247
待售物業	21	3,274	987
應收賬款、按金及預付款項	19	2,606	2,503
應收貸款	22	—	152
聯營公司欠款	17	484	446
有關連公司欠款	23	210	212
附屬公司非控制股東欠款	24	65	50
已抵押銀行存款	20	443	1,369
受限制之銀行存款	20	183	335
銀行結餘及現金	20	6,287	3,523
		33,702	26,824
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	25	7,903	5,068
應付有關連公司款項	23	782	368
應付聯營公司款項	17	11	5
應付附屬公司非控制股東款項	24	530	404
稅項負債		908	1,855
銀行借貸 — 於一年內到期	27	5,103	8,774
可換股債券	30	2,346	—
票據	31	2,980	—
		20,563	16,474
流動資產淨值		13,139	10,350
總資產減流動負債		69,054	52,130

		2012年	2011年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	114	102
儲備		31,367	27,843
本公司股東應佔權益		31,481	27,945
永久資本證券	32	3,093	—
其他附屬公司的非控制股東		2,694	1,526
		5,787	1,526
權益總額		37,268	29,471
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 於一年後到期	27	13,700	7,969
可換股債券	30	—	2,225
票據	31	10,539	6,520
指定為對沖工具的衍生金融工具	33	23	150
附屬公司非控制股東貸款	26	2,484	2,078
遞延稅項負債	34	5,028	3,710
界定福利負債	35	12	7
		31,786	22,659
權益及非流動負債總額		69,054	52,130

董事會於2013年3月28日已批准並授權刊發第130至第206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2012年12月31日止年度

	本公司股東應佔											永久 資本證券 人民幣 百萬元 (附註32)	其他附屬公司 的非控制股東 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
	股本 人民幣 百萬元	股份溢價 人民幣 百萬元	合併 儲備 人民幣 百萬元 (附註 29(a))	特別儲備 人民幣 百萬元 (附註 29(b))	購股權 儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	可換股債券 權益儲備 人民幣 百萬元	對沖 儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註 29(c))	保留盈利 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元				
於2011年1月1日	102	12,985	122	(71)	155	15	605	(98)	637	10,368	24,820	—	1,208	1,208	26,028
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,428	3,428	—	570	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33)	—	—	—	—	—	—	—	68	—	—	68	—	—	—	68
年度全面總收入	—	—	—	—	—	5	—	68	—	3,428	3,501	—	570	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	26
收購一間附屬公司的額 外權益(附註36(b)(iii))	—	—	—	(104)	—	—	—	—	—	—	(104)	—	(274)	(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)	(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	1,526	29,471
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,029	2,029	19	307	326	2,355
換算海外業務產生的 匯兌差額	—	—	—	—	—	(52)	—	—	—	—	(52)	—	—	—	(52)
指定為現金流量對沖利 率掉期合約的公平值 調整(附註33)	—	—	—	—	—	—	—	54	—	—	54	—	—	—	54
提早終止利率掉期合約 後重新分類至溢利或 虧損的對沖儲備的 調整淨值(附註33)	—	—	—	—	—	—	—	(47)	—	—	(47)	—	—	—	(47)
年度全面總收入	—	—	—	—	—	(52)	—	7	—	2,029	1,984	19	307	326	2,310
確認以權益結算的 股份支付的開支	—	—	—	—	18	—	—	—	—	—	18	—	—	—	18
發行新股	10	1,756	—	—	—	—	—	—	—	—	1,766	—	—	—	1,766
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	32	32	32
收購附屬公司 (附註36(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	661	661	661
收購一間附屬公司的額 外權益(附註36(b)(ii))	—	—	—	—	—	—	—	—	(188)	—	(188)	—	188	188	—
出售附屬公司部分股本 權益(附註36(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	138	—	138	—	—	—	138
發行永久資本證券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,137	—	3,137	3,137
發行永久資本證券的 開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(63)	—	(63)	(63)
支付予一間附屬公司的 一名非控制股東的 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20)	(20)	(20)
以港幣12.5仙支付的 股息總額，包括： 每股港幣10仙的 2011年末期股息及 每股港幣2.5仙的 2012年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(595)	(595)	—	—	—	(595)
發行股份代替現金股息	2	411	—	—	—	—	—	—	—	—	413	—	—	—	413
於2012年12月31日	114	15,152	122	(135)	188	(32)	605	(23)	587	14,903	31,481	3,093	2,694	5,787	37,268

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	3,718	6,060
經以下項目調整：		
物業、廠房及設備折舊	176	67
預付租賃款項撥回	2	2
匯兌收益淨額	(11)	(125)
應佔聯營公司業績	(82)	(137)
出售物業、廠房及設備損失	1	–
出售投資物業收益	–	(17)
財務費用，包括匯兌差額	459	(94)
利息收入	(181)	(152)
投資物業的公平值增值	(2,698)	(2,696)
界定福利負債增值	5	2
以權益結算的股份支付的開支	18	15
收購附屬公司收益	(50)	–
撥回特別儲備	–	40
未計營運資金變動前的營運現金流量	1,357	2,965
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(87)	1,079
發展中待售物業增加	(6,712)	(7,010)
待售物業減少	2,178	4,485
受限制之銀行存款減少(增加)	152	(92)
有關連公司欠款減少(增加)	79	(163)
應付有關連公司款項(減少)增加	(41)	273
應收聯營公司款項增加	(38)	–
應付聯營公司款項增加(減少)	6	(24)
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	2,587	(265)
經營產生(使用)的現金	(519)	1,248
已付稅項	(1,704)	(720)
經營活動產生(使用)的現金淨額	(2,223)	528



綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

		2012年	2011年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		137	119
購置物業、廠房及設備		(464)	(237)
添置投資物業		(3,617)	(7,280)
出售投資物業所得款項		24	613
預付租賃款項增加		—	(434)
聯營公司貸款增加		(374)	(120)
收購附屬公司的現金流入	36(a)	111	—
出售附屬公司的現金流入淨額	36(c)	—	342
釋放已抵押銀行存款		1,895	645
已抵押銀行存款增加		(1,546)	(1,272)
應收貸款收回		152	445
投資活動使用的現金淨額		(3,682)	(7,179)
融資活動			
來自附屬公司非控制股東的墊款		193	410
向附屬公司非控制股東的還款		(15)	(733)
來自附屬公司非控制股東的注資		32	26
出售附屬公司部分股本權益所收按金	25(b)	—	352
出售附屬公司部分股本權益所收款項	36(d)	138	—
新借銀行貸款		10,001	6,106
償還銀行及其他貸款		(9,066)	(2,082)
發行票據	31	6,952	3,500
發行票據開支	31	(137)	(70)
發行永久資本證券		3,137	—
發行永久資本證券開支		(63)	—
指定為現金流量對沖的利率掉期結算		(73)	—
已付利息		(2,220)	(1,547)
支付股息		(182)	(327)
向一間附屬公司的一名非控制股東支付股息		(20)	(4)
融資活動產生的現金淨額		8,677	5,631
現金及現金等值物的增加(減少)淨額		2,772	(1,020)
年初現金及現金等值物		3,523	4,662
外匯匯率變動的影響		(8)	(119)
年末現金及現金等值物		6,287	3,523
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		6,287	3,523

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，在完成載於附註36(a)的對附屬公司的收購後，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

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

於本年度，本集團已採用下列新訂及經修訂國際財務報告準則，該等經修訂國際財務報告準則於2012年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具：披露 — 轉讓金融資產
國際會計準則第12號的修訂	遞延稅項：收回相關資產

本集團首次採用國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂。在該修訂下，除在若干情況下有關假設被推翻外，為計量遞延稅項，假設根據國際會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量的投資物業將透過銷售而收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用國際會計準則(「國際會計準則」)第12號的修訂，董事覆核了本集團的投資物業組合，並確定本集團位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業乃以旨在隨時間推移而耗盡投資物業的絕大部分經濟利益的商業模式持有，而國際會計準則第12號的修訂所載的假設已被推翻。因此，應用國際會計準則第12號的修訂不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。



2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

除上文所述者外，於本年度採用上述國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒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下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2009年至2011年周期之年度改進 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 ¹
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、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露： 過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號的修訂	投資實體 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10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
國際會計準則第1號的修訂	其他全面收入項目之列示 ⁴
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
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 ¹

1 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2014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7月1日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第9號「金融工具」

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號規定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後續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商業模式持有，且合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資則於後續報告期末按公平值計量。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入中呈列股權投資(並非為銷售而持有)公平值之後續變化，並在損益中僅確認股息收入。該等選擇權不可撤銷。

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，採用此新訂準則將不會對就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」

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分。常務解釋委員會發佈之第12號「合併——特殊目的實體」將於國際財務報告準則第10號生效之日起撤銷。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)通過被投資方的經營活動，有權接受其可變回報，及(c)具備對被投資方行使其權力從而影響投資者回報金額之能力。國際財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

本公司董事預期，採用國際財務報告準則第10號將會對綜合財務報告所呈報的金額產生重大影響。具體而言，採用國際財務報告準則第10號會影響本集團於富岸集團有限公司(「富岸」，目前被歸屬為本集團的聯營公司)所擁有權益之會計處理。考慮到對控制權的新定義及國際財務報告準則第10號中對控制權的額外指引，採用國際財務報告準則第10號將會產生重大影響，因為在新會計準則下富岸將被視為本集團的一間附屬公司。如果將富岸視為本集團的附屬公司進行合併，富岸的資產、負債以及收入和費用會在綜合財務狀況表和綜合全面收益表中分別作為單獨的列示項呈報，而不是在本集團的綜合財務報表中作為一項被呈報。董事正在就決定採用國際財務報告準則第10號，並量化其影響作出詳細評審。

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

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單一的來源。該準則界定了公平值，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：適用於金融工具項目及非金融工具項目(其他國際財務報告準則規定或准許該等項目以公平值計量並披露有關公平值的計量)，惟特殊情況除外。一般而言，國際財務報告準則第13號對披露的規定較現行準則的規定廣泛。例如，現時僅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，此規定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。

國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，且容許提早採用。

國際財務報告準則第13號將於2013年1月1日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採用，採用此新訂準則可能影響於每個報告期末以公平值計量的本集團投資物業的估值，並且須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

國際會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之列示」

國際會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之列示」為全面收益表和收益表引入新術語。按照國際會計準則第1號之修訂，「全面收益表」將易名為「損益及其他全面收益表」，「收益表」將易名為「損益表」。國際會計準則第1號之修訂容許在呈報損益及其他全面收益時選擇單一報表或兩份獨立但連續的報表。然而，國際會計準則第1號之修訂要求其他全面收入的項目分為兩類：(a)不會隨後重新歸入損益的項目；及(b)達成特定條件時會隨後重新歸入損益的項目。就其他全面收入徵收的利得稅須按同樣基準分攤——對於呈報其他全面收入時可選擇呈報除稅前或除稅後，該修訂並無作出改動。

國際會計準則第1號之修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。呈列其他全面收入項目的方式將於以後會計期間採用該修訂時作相應修改。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂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

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

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

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，其收入及支出由收購生效日期起或截至出售生效日期止(酌情生效)載入綜合收益表。

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

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時悉數抵銷。

於附屬公司的非控制股東權益乃獨立於本集團的股本權益予以呈列。

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，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體已於以往報告期或自其首次受共同控制日起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

本集團於現有附屬公司的所有權出現變動

本集團於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。

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司的所有權出現變動(續)

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分)，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。

業務合併

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

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

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

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

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



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的公平值。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。

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

折舊乃以直線法確認，於樓宇及酒店物業的估計可使用年期或樓宇及酒店物業所在的租賃土地的年期(以較短者為準)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、酒店物業及酒店)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。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。撤銷確認資產所產生的任何盈虧(按該項目的銷售所得款項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建造期間的資本化借款費用。

待相關政府部門出具相應的完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

3. 主要會計政策(續)

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業之金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

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方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。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，並隨後按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分。

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、資產及負債按權益會計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分。



3. 主要會計政策(續)

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。

可收回金額為公平值減銷售成本的餘額與在用價值之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計的未來現金流量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(或現金產生單位)會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下的賬面值。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。對於收購以公平值計入損益的金融資產或金融負債產生的直接交易成本，即時在綜合收益表確認。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項的減值

於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。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；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、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

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

所有金融資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除，惟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目予以減值。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可客觀地相連的，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。

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



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分的費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

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分。有關權益部分的交易成本會直接計入權益,而有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值,並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

票據

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

其他金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認,其後則以報告期末的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在綜合收益表內確認,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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中之衍生工具之風險及特性與主體合約之相應部份並無密切關連，同時主體合約並非按公平值(公平值之變動於損益表確認)計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

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衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入中確認並於對沖儲備中累積，其無效部分產生的收益或虧損則即時在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，先前於其他全面收入確認及在對沖儲備中累積的金額則也在有關期間獲重分類至綜合收益表。

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。當時在其他全面收入及對沖儲備中累積的任何損益會保留在權益表內，並於預計的交易最終在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，在權益表內累計的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回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益內確認。

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稅項前溢利。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

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

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就與於附屬公司及聯營公司的投資及於合營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。

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

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有的情況下，有關假設被否定。倘假設被否定，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載的一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於綜合收益表內確認，惟倘其與其他全面收入中確認的項目或直接於權益表中確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入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。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在損益內確認，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入表中確認。

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現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)則於其他全面收入確認，並於權益中累計(匯兌儲備)。海外業務在權益中累積的匯兌差額於該項海外業務出售時重新分類至損益表。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的購股權(包括董事)

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產生，則政府補助金於應收時在綜合收益表確認。

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。

來自酒店經營的收益於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於有關服務提供時在綜合收益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產的利息收入乃參考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. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

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

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

應用會計政策時的關鍵性判斷

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

投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核本集團的投資物業組合並斷定本集團的投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。於2012年12月31日，本集團就重估投資物業確認遞延稅項人民幣37.28億元(2011年：人民幣25.26億元)。

永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註32)的條款，本公司一間附屬公司(作為永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券並可酌情推遲分派永久資本證券之票面息。然而，若永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券或對永久資本證券作出任何分派的責任。因此，永久資本證券被分類為權益性工具，其賬面值為人民幣30.93億元(2011年：無)，詳情請參閱附註32。

估計不確定性因素之主要來源

以下討論在附註40(b)中披露的是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和其他於報告期末對估計不明朗因素的主要來源的主要假設。

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。



4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

土地增值稅

本集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未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。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實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

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2012年			2011年		
	集團	應佔 聯營公司	總計	集團	應佔 聯營公司	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
物業發展：						
物業銷售收入	3,541	244	3,785	7,581	160	7,741
物業投資：						
投資物業租金收入	952	27	979	744	19	763
酒店經營收入	193	—	193	14	—	14
物業管理費收入	36	—	36	38	—	38
租金相關收入	68	—	68	53	—	53
	1,249	27	1,276	849	19	868
其他	31	—	31	54	—	54
總計	4,821	271	5,092	8,484	179	8,663

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

兩大報告及經營分部的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業，主要為住宅單位

物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

5. 營業額及分部資料(續)

截至2012年12月31日止年度

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



5. 營業額及分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度

	報告分部				
	物業發展	物業投資	總計	其他	綜合
	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
分部收入					
本集團營業額	7,581	849	8,430	54	8,484
應佔聯營公司營業額	160	19	179	–	179
分部收入總計	7,741	868	8,609	54	8,663
業績					
本集團分部業績	2,781	3,190	5,971	43	6,014
利息收入					152
應佔聯營公司業績					137
財務費用，包括匯兌差額					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	277	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	–	8,510
發展中待售物業的開發成本	7,784	–	7,784	–	7,784
物業、廠房及設備折舊	23	32	55	12	67
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	2	2	–	2
投資物業的公平值增值	–	2,696	2,696	–	2,696
財務狀況表					
資產					
分部資產	20,832	38,067	58,899	27	58,926
於聯營公司的權益					1,057
向聯營公司貸款					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)	(4,878)	(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)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部溢利指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、向聯營公司貸款、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配企業資產外，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、銀行及其他借貸、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配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

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

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

6. 其他收入

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行利息收入	78	84
來自聯營公司欠款的利息收入(附註17及41)	17	9
向聯營公司貸款的利息收入(附註17及41)	38	26
來自有關連公司的利息收入(附註23及41)	4	–
向聯營公司貸款之估算利息收入(附註17及41)	44	33
雜項收入	14	89
已收地方政府補助	37	3
收購附屬公司的收益(附註36(a))	50	–
	282	244



7. 經營溢利

	2012年 人民幣百萬元	2011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	177	69
減：資本化至發展中待售物業的金額	(1)	(2)
	176	67
預付租賃款項撥回	14	7
減：資本化至物業、廠房及設備的金額	(12)	(5)
	2	2
出售物業、廠房及設備的虧損	1	—
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	29	21
退休福利成本	2	2
股份支付費用	6	(4)
	39	21
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	404	346
退休福利成本	27	23
股份支付費用	12	19
	443	388
僱員福利開支總額	482	409
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	(146)	(106)
	336	303
已售物業成本確認為開支	2,178	4,485
經營租賃之最低租金費用	43	40

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行貸款之利息		
– 須於五年內全數償還	910	669
– 無須於五年內全數償還	153	121
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)	151	151
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註26)	15	–
應付有關連公司款項之利息(附註23及41)	5	–
可換股債券利息(附註30)	243	230
票據利息(附註31)	972	485
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	38	144
利息開支總額	2,487	1,800
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	(2,002)	(1,608)
列入綜合收益表的利息開支	485	192
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(54)	(311)
其他	28	25
	459	(94)

本集團於截至2012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7.6% (2011年：7.2%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當前撥備	419	704
遞延稅項(附註34)		
– 當年撥備	610	717
中國土地增值稅		
– 當年撥備	334	641
	1,363	2,062



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%(2011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2012年12月31日及2011年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

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

由綜合收益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調節列示如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
稅項前溢利	3,718	6,060
按稅率25%(2011年：25%)計算中國企業所得稅	930	1,515
中國土地增值稅	334	641
中國土地增值稅的稅務影響	(83)	(160)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	(1)	68
應佔聯營公司業績的稅務影響	(20)	(34)
不可用於扣稅的開支的稅務影響	293	211
不用課稅收入的稅務影響	(77)	(127)
未確認稅務虧損的稅務影響	14	2
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(27)	(54)
年度稅項支出	1,363	2,062

10. 董事及行政總裁薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 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	2012年 總計 人民幣 千元	2011年 總計 人民幣 千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
李進港先生	(a)	-	4,235	6,558	4,071	1,872	3,527	20,263	11,249
尹焯強先生	(a)	-	4,833	5,355	3,660	-	2,733	16,581	8,456
王克活先生	(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,143)
黃月良先生	(c)	366	-	-	-	-	-	366	122
梁振英先生	(d)	-	-	-	-	-	-	-	248
龐約翰爵士	(e)	325	-	-	-	-	-	325	331
馮國綸博士	(e)	366	-	-	-	-	-	366	373
白國禮教授	(e)	488	-	-	-	-	-	488	497
麥卡錫•羅傑博士	(e)	325	-	-	-	-	-	325	331
邵大衛先生	(e)	244	-	-	-	-	-	244	248
鄭維健博士	(f)	-	-	-	-	-	-	-	278
2012年總計		2,114	9,068	11,913	7,731	1,872	6,260	38,958	20,990
2011年總計		2,428	8,319	8,578	4,438	1,501	(4,274)	20,990	

附註：

(a) 執行董事

(b) 於2011年內辭任的執行董事

(c) 於2011年內委任的非執行董事

(d) 已於2011年內辭任的非執行董事

(e) 獨立非執行董事

(f) 已於2011年辭任的獨立非執行董事

李進港先生同時也是本公司的行政總裁，以上披露的他的酬金包含他作為行政總裁為公司服務所得。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2011年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2011年：三名)的酬金如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
薪金	6	7
其他福利	8	6
與表現掛鈎的獎金	3	2
退休福利成本	2	1
股份支付的費用	4	2
	23	18



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：

	2012年 僱員數目	2011年 僱員數目
酬金範圍		
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	—	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	—	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	1
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	—
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	1	—
	3	3

截至2012年12月31日止年度及2011年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
已派2012年中期股息每股港幣2.5仙(2011年：每股港幣2.5仙)	122	107
擬派2012年末期股息每股港幣3.5仙(2011年：每股港幣10仙)	170	473
	292	580

董事於2013年3月28日建議派發截至2012年12月31日止年度的末期股息每股港幣3.5仙(相當於人民幣2.8分)，合計港幣2.10億元(相當於人民幣1.70億元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，按3股現有股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份(附註42)。如果供股股份(在已全額支付的情況下)在2012年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東週年大會上批准2012年末期股息，則在2012年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣2.80億元(相當於人民幣2.26億元)。

於2012年10月已向股東派付2012年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1分)。由於股東被賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分中期股息，2012年中期股息以現金及/或本公司股份派付。65.5%的股東選擇按每股港幣2.932元收取股份以代替現金股息，因此，33,360,452股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

11. 股息(續)

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

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(相當於人民幣2.1分)。

2010年末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)已於2011年5月19日舉行之股東週年大會獲本公司股東批准，並已於2011年6月派付予本公司股東。

因股東選擇接受股份，於截至2012年12月31日止年度，本公司合共已發行162,797,018股普通股。該等股份發行詳情見附註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

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	2,029	3,428

股份數目

	2012年 百萬	2011年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,773	5,212
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	696	669
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,469	5,881
每股基本盈利(附註(b))	人民幣35分 港幣43仙	人民幣66分 港幣80仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣31分 港幣38仙	人民幣58分 港幣70仙

附註：

(a) 由於已給予的購股權的行使價高於2012年及2011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2012年以人民幣1.000元兌港幣1.229元、2011年以人民幣1.000元兌港幣1.208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(c))	—	—	(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
於2012年1月1日	17,981	9,927	8,487	36,395
添置	3	1,981	2,734	4,718
收購附屬公司(附註36(a))	2,676	189	—	2,865
於出售時對銷	(24)	—	—	(24)
轉撥	—	1,432	(1,432)	—
於完成時轉撥	773	(773)	—	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(28)	—	—	(28)
於綜合收益表確認的公平值增值	708	1,990	—	2,698
於2012年12月31日	22,089	14,746	9,789	46,624
於2012年12月31日				
– 以公平值列示	22,089	14,746	—	36,835
– 以成本列示	—	—	9,789	9,789

投資物業均位於中國，其中人民幣57.86億元(2011年：人民幣35.10億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣408.38億元(2011年：人民幣328.85億元)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，直至於發展計劃，土地與拆遷成本，建造成本完結其公平值能夠可靠計量。

本集團於2012年12月31日、2011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。

13. 投資物業(續)

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照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	酒店物業 人民幣百萬元	發展中酒店 人民幣百萬元	傢俱、裝置 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
按成本					
於2011年1月1日	434	91	—	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	465	91	533	283	1,372
收購一間附屬公司(附註36(a))	456	1,826	—	34	2,316
轉撥自投資物業(附註13)	28	—	—	—	28
轉自發展中待售物業(附註16)	—	—	46	—	46
轉自待售物業	15	—	—	—	15
於完成時轉撥	—	623	(623)	—	—
添置	34	—	343	99	476
出售	—	—	—	(11)	(11)
於2012年12月31日	998	2,540	299	405	4,242
累計折舊					
於2011年1月1日	38	18	—	176	232
本年度折舊	24	2	—	43	69
於出售時對銷	—	—	—	(8)	(8)
於2011年12月31日	62	20	—	211	293
本年度折舊	31	85	—	61	177
於出售時對銷	—	—	—	(10)	(10)
於2012年12月31日	93	105	—	262	460
賬面值					
於2012年12月31日	905	2,435	299	143	3,782
於2011年12月31日	403	71	533	72	1,079



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5.93億元(2011年：人民幣1億元)、酒店物業人民幣23.67億元(2011年：無)及發展中酒店人民幣4,100萬元(2011年：人民幣5.33億元)計入物業、廠房及設備中。

所有土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店均位於中國，其中人民幣5,400萬元(2011年：人民幣4,200萬元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為長期租賃持有，人民幣35.85億元(2011年：人民幣9.65億元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為中期租賃持有。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
家具、裝置、設備及汽車	20% 到33-1/3%

15. 預付租賃款項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
年初	500	73
添置	—	434
轉撥自發展中待售物業(附註16)	185	—
年度撥回(附註7)	(14)	(7)
年末	671	500

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

16. 發展中待售物業

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
年初	17,247	14,308
添置	7,614	7,784
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(46)	—
轉撥至預付租賃款項(附註15)	(185)	—
轉撥至待售物業	(4,480)	(4,845)
年末	20,150	17,247

所有發展中物業均位於中國。其中長期租賃的待售物業的賬面值為人民幣187.34億元(2011年：人民幣158.26億元)中期租賃的待售物業的賬面值為14.16億元(2011年：人民幣14.21億元)。

於2012年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣169.36億元(2011年：人民幣154.45億元)，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	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
投資成本，非上市		482	357
應佔收購後溢利		782	700
		1,264	1,057
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	727	808
– 按年利率5%至6.15%(2011:5%)計息	(b)	932	558
		1,659	1,366
聯營公司欠款	(c)	484	446
應付聯營公司款項	(d)	11	5

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
總資產	12,390	10,868
總負債	(9,493)	(8,294)
資產淨值	2,897	2,574
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,264	1,057

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
收益	565	372
年度溢利	133	224
本集團應佔聯營公司年度業績	82	137

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司以供開發位於中國大連之大連天地項目的貸款。根據於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」，本公司最終控股公司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，該等貸款為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2011年：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%至6.15%(2011：5%)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%(2011年：6.1%)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2012年12月31日及2011年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股本/註冊 股本面值之比例	註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
富岸(附註1及2)	中外合營企業	61.54%	英屬維爾京群島 (「BVI」)	投資控股
大連乾通科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

- 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、明域及萬盈訂立的合營協議，各訂約方同意成立一間合營公司—富岸，以開發及經營位於中國大連的大連天地項目；而創域、明域及萬盈將分別擁有其61.54%，28.20%及10.26%的權益。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

18. 於一間共同控制實體的權益/一間共同控制實體欠款

	2012年 人民幣百萬元	2011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2012年12月31日及2011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/註冊股本 面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
		2012年	2011年		
翡翠飲食(杭州)有限公司	有限責任公司	50%	50%	香港	投資控股
上海禮興酒店有限公司(「上海禮興」)	對外合資公司	50%	—	中國	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

	2012年 人民幣百萬元	2011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	102	86
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	316	458
拆遷費用的預付款項(附註)	1,695	1,815
其他按金、預付款項及應收款項	595	230
	2,606	2,503

附註：

該結餘指一旦拆建完成，該餘額將被資本化至發展中待售物業，但根據本集團的一般運營週期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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
尚未到期	303	401
逾期30日內	2	32
逾期31 – 60日	3	23
逾期61 – 90日	2	1
逾期90日以上	6	1
	316	458

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣1,300萬元(2011年：人民幣5,700萬元)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。根據以往經驗，本公司董事認為該些餘額無需確認減值準備，因為收款信用期沒有重大變化並且該些餘額仍舊是可收回的。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
逾期30日內	2	32
逾期31 – 60日	3	23
逾期61 – 90日	2	1
逾期90日以上	6	1
	13	57

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貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回租賃應收賬款的任何潛在損失，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17.20億元(2011年：人民幣11.43億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)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1.83億元(2011年：人民幣3.35億元)，指本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的存款。受限制之銀行存款按年息介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)的市場利率計息。

21. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

22. 應收貸款

2011年該等款項乃以人民幣列值、無抵押、按介乎6.4%至6.7%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

有關連公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣7,600萬元(2011年：無)的無抵押，年息介乎6.1%至6.6%之間，自報告期末一年以內償還的有關連公司欠款例外。

應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣1億元(2011年：無)的無抵押，年息為6.1%，自報告期末一年以內償還的應付有關連公司款項例外。

有關連公司為SOCL的附屬公司，而非本集團或SOCL的聯營公司。

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為無抵押、免息並按要求償還，其中有兩筆分別為人民幣3,100萬元(2011年：無)的無抵押，年息為6.6%，和人民幣2,200萬元(2011年：無)的無抵押，年息為7.2%的，償還期同樣為自報告期末一年以內的附屬公司非控制股東欠款例外。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。



25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2012年 人民幣百萬元	2011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	2,443	2,519
31 – 60日	29	4
61 – 90日	16	5
90日以上	80	11
	2,568	2,539
應付保留工程款項(附註(a))	448	224
契稅、營業稅及其他應付稅項	325	397
物業銷售的已收按金及預收款項	3,551	860
投資物業租金的已收按金及預收款項	324	259
出售附屬公司部分股本權益所收按金(附註(b))	352	352
應計費用	335	437
	7,903	5,068

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。交易於2013年2月4日完成。交易完成後,本集團持有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

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	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110% (2011年:110%)(附註(a))	1,648	1,460
港幣	免息(附註(a)和(b))	406	—
美元	中國人民銀行指定利率的110% (2011年:110%)(附註(a))	430	618
		2,484	2,078

附註:

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

(b) 該貸款本金為人民幣4.56億元,並且以每年6.7%的有效利率進行成本攤銷。

27. 銀行及其他借貸

	2012年 人民幣百萬元	2011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	5,103	8,774
– 1年以上，但不超過2年	3,867	3,490
– 2年以上，但不超過5年	8,623	3,026
– 超過5年	1,210	1,138
	18,803	16,428
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 1年以上，但不超過2年	—	315
銀行及其他借貸總計	18,803	16,743
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,103)	(8,774)
於一年後到期的款項	13,700	7,969

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至140% (2011年：90%至120%)	9,735	6,760
港幣	香港銀行同業拆息加1.5%至4.6% (2011年：香港銀行同業拆息加2%至4.5%)	6,561	9,166
美元	新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5% (2011年：新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5%)	377	502
美元	倫敦銀行同業拆息加3.1%至4.6% (2011年：倫敦銀行同業拆息加14%)	2,130	315
		18,803	16,743

於2012年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為5.6%（2011年：4.9%），進一步分析如下：

	2012年	2011年
以人民幣計值	7.0%	6.8%
以港幣計值	4.0%	3.3%
以美元計值	4.3%	7.8%

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2011年1月1日及 2011年12月31日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
發行股份以代替現金股息(附註11)	—	—	162,797,018	407
收購附屬公司股本權益而發行新股 (附註36(a))	—	—	626,909,643	1,567
於2012年12月31日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為	114	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，於附屬公司出售與其有關的資產時撥回綜合收益表人民幣4,000萬元。

- (ii) 截至2011年12月31日止年度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資產淨值的賬面值之間的差額。

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備包括：

- (i) SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)於2004年豁免應付的人民幣4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司所支付的、並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 於2005年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間附屬公司的註冊資本所產生的不可分派儲備人民幣9,900萬元。
- (iv) 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資產淨值的賬面值之間的差額。
- (v) 本年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元指本集團於Foresight Profits Limited (「Foresight」)享有4.81%的額外權益應佔資產淨值賬面值。本集團通過向Foresight注資獲取額外權益。
- (vi) 本年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Limited的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。

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2.72億元，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4.47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。



30. 可換股債券(續)

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	2,225	2,117
年內應計利息	243	230
減：已付利息	(122)	(122)
於12月31日	2,346	2,225

於初始確認時的負債部分的實際利率為10.7%每年。

負債部分於起始時之公平值按由一間獨立估價師進行之估值釐定。

31. 票據

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	6,520	2,945
發行於2015年到期的優先票據	6,952	3,500
發行優先票據開支	(137)	(70)
年內應計利息	972	485
減：已付利息	(794)	(340)
匯兌	6	—
於12月31日	13,519	6,520
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(2,980)	—
於一年後到期的款項	10,539	6,520

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

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

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

SOD分別於2012年2月16日和2012年2月29日向獨立第三方發行美元4.00億元(相當於人民幣25.20億元)及美元7,500萬元(相當於人民幣4.72億元)於2015年2月16日到期的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據以美元計值及結算，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

31. 票據(續)

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

票據的主要條款

2013年人民幣票據為：

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

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

在2013年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮一些2013年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

2015年人民幣票據為：

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

於2015年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2015年人民幣票據受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)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

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若干2015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年新加坡幣票據的主要條款為：

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

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

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

2013年人民幣票據、2015年人民幣票據及2015年新加坡幣票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於2.50%折讓率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

2015年美元票據的主要條款為：

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

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

31. 票據(續)

票據的主要條款(續)

2015年美元票據的主要條款為：(續)

2013年美元票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(ii)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按經調整票據利率加100個基點折讓率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

在所有票據或2015年美元票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於股東應佔溢利在考慮一些票據及2015年美元票據發行條款中的調整後的20%。

32. 永久資本證券

於2012年12月4日，SOD按100%發行價格發行美元5.00億元(相當於人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券乃就一般企業融資目的而發行，由本公司擔保並且由SOD在永久資本證券項下優先支付所有到期款項。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年於期末支付，並可由SOD酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SOD選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。此外，倘任何票息有未付或遞延，本公司與SOD將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本集團與SOD的普通股。

33. 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2012年12月31日及2011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，本集團將獲得分別以香港銀行同業拆息浮息及倫敦銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣35.30億元(2011年：港幣82.10億元)及美元1.50億元(2011年：無)的名義本金以介乎0.63%至1.45%(2011年：0.69%至3.58%)及介乎0.70%至0.71%(2011年：無)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，以分別抵銷本集團以香港銀行同業拆息加介乎3.0%至4.5%(2011年：2.4%至3.65%)的浮息及倫敦同行同業拆息加3.1%(2011年：無)的浮息計算的面值為港幣35.30億元(2011年：港幣82.10億元)、於2015年6月或之前到期及面值為美元1.50億元(2011年：無)、於2015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2012年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣5,400萬元(2011年：人民幣6,800萬元)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。

於截至2012年12月31日止年度，若干利率掉期合約提前終止，原因在於相關銀行借貸提前償還。於利率掉期合約終止時，先前於其他綜合收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣4,700萬元(2011年：無)被重分類為損益。

34. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊	投資 物業重估	稅項虧損	確認銷售及 相關銷售成本	來自中國收入 的預提所得稅	其他	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2011年1月1日	1,025	1,931	(20)	(35)	118	(180)	2,839
於綜合收益表扣除(計入)	80	595	3	(24)	68	(5)	717
於2011年12月31日	1,105	2,526	(17)	(59)	186	(185)	3,556
於綜合收益表扣除(計入)	67	672	(104)	(132)	(1)	108	610
收購附屬公司(附註36(a))	148	530	(26)	—	21	96	769
於2012年12月31日	1,320	3,728	(147)	(191)	206	19	4,935

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(93)	(154)
遞延稅項負債	5,028	3,710
	4,935	3,556

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7.34億元(2011年：人民幣2.67億元)。已就該稅項虧損確認人民幣5.87億元(2011年：人民幣6,600萬元)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1.47億元(2011年：人民幣2.01億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
2012年	—	7
2013年	34	135
2014年	7	7
2015年	39	43
2016年	52	9
2017年	15	—
	147	201

35. 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2012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2012年12月31日及2011年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2012年	2011年
折現率	0.5%	1.4%
預計薪酬升幅	2013+: 5.0%	2012+: 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2012年12月31日於該計劃的應佔資產的公平值為人民幣4,100萬元(2011年：人民幣3,300萬元)，相當於為成員計提的福利的42%(2011年：38%)。



35. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2012年12月31日及2011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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
即期服務成本	3	3
利息成本	1	2
計劃資產的預期回報	(2)	(3)
年內確認的精算虧損淨額	4	2
在綜合收益表確認的員工成本淨額	6	4

截至2012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虧損人民幣400萬元(2011年：收益人民幣500萬元)。

本集團就履行該計劃的責任而載入綜合財務狀況表的金額如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	98	86
未確認的精算虧損	(45)	(46)
計劃資產的公平值	(41)	(33)
界定福利負債	12	7

界定福利責任的現值變動如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	86	85
匯兌調整	—	(3)
即期服務成本	3	3
利息成本	1	2
計劃參與者的供款	1	1
精算虧損	7	15
已付福利	—	(17)
於12月31日	98	86

35. 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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	(33)	(53)
匯兌調整	—	3
計劃資產的預期回報	(2)	(3)
精算(收益)虧損	(2)	6
僱主的供款	(2)	(2)
計劃參與者的供款	(2)	(1)
已付福利	—	17
於12月31日	(41)	(33)

於報告期末計劃資產主要分類如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
股權	23	18
對沖基金	7	7
債券及現金	11	8
	41	33

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃作出供款人民幣200萬元(2011年：人民幣300萬元)。

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。



36. 收購與出售

(a) 收購附屬公司

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

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

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

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

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

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

36. 收購及出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

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

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

倘對妙園的收購於2012年1月1日完成，本集團於年內的總營業額將為人民幣48.84億元，於年內的虧損將為人民幣23.86億元。備考資料僅供說明之用，並非必然預示倘收購於2012年1月1日完成時本集團實際可以達致之收益及業績，亦非用以預測未來業績。

(b) 收購附屬公司額外權益

(i) 截至2012年12月31日止年度，本公司之間接非全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)(間接持有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的全部所有權權益)的股本有所增加，由擁有Foresight 75%股權之SOD以港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)之代價注入全部增加部分的股本。Elegant Partners Limited(「EPL」，持有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於交易完成後，SOD於Foresight之股權由75%增加4.81%至79.81%，而非控制股東於Foresight之股權由25%減少4.81%至20.19%。

截至2012年12月31日止年度，特別儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight資產淨值賬面值額外權益所佔的份額。

(ii) 截至2011年12月31日止年度，根據SOD、Foresight、Hollyfield Holdings Limited、Selfers Limited、Silomax Limited(本公司之間接附屬公司)及EPL於2012年4月1日訂立之補充股東協議，EPL及SOD分別同意以人民幣3.78億元的代價出售及收購EPL於瑞虹新城項目其中某一階段相關的權益。

EPL同意將該代價人民幣3.78億元作為瑞虹新城項目的融資款項預支予Foresight，計入附屬公司非控制股東的貸款。EPL的該項資金為無抵押，按中國人民銀行指定利率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。



36. 收購及出售(續)

(c) 出售附屬公司

於截至2011年12月31日止年度，本集團出售若干於中國杭州從事物業發展項目的附屬公司予一獨立第三方，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)
出售附屬公司之現金流入淨額	342

於截至2011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。

(d) 出售附屬公司部分股本權益

根據SOD作為賣方及三井作為買方於2012年8月22日訂立的買賣協議，三井同意購買Glory Land Investment Limited(「Glory Land」，本公司的一間間接控制全資附屬公司，於中國佛山從事物業發展業務)49%的全部已發行股本及向三井的股東貸款人民幣8,600萬元，現金代價總額為人民幣2.24億元。

交易完成後，本集團於Glory Land的所有權權益降至51%並仍對Glory Land擁有控制權。截至2012年12月31日止年度，已收代價的公平值與部分出售Glory Land的49%權益應佔資產淨值的賬面值間的差額人民幣1.38億元直接於權益中確認。

37. 以股份付款的交易

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

於2012年12月31日，173,134,188份購股權(2011年：112,704,751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2.9%(2011年：2.2%)。該計劃准許董事會授出任何購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。行使價由本公司董事會釐定，不得低於以下各項的較高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

37. 以股份付款的交易(續)

於截至2012年12月31日止年度，合共79,509,246股購股權已授予若干董事及若干合資格僱員。有關詳情如下：

授出日期	行使價 港幣元	授出日 股份收市價 港幣元	授出日 加權平均 估計公平值 港幣元	授出購股權 數目
2012年1月18日	2.61	2.61	0.94	40,771,000
2012年9月3日	5.35	2.83	0.54	38,738,246
				79,509,246

該等購股權的公平值乃採用二項式模式衡量。該模型之輸入項目如下：

	於2012年1月18日 授出	於2012年9月3日 授出
預期波幅	50%	50%
預計年期	4.9年	4.8至5.7年
無風險利率	0.64%至0.88%	0.18%至0.35%
預計股息率	2.4%	3.2%

預期波幅乃按本公司自2006年10月上市起之歷史股價波幅釐定。

本模式所使用之預計年期，已根據管理層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。

於2012年1月18日，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個50%部分	自授出日至2013年第2季度的任何日期(由薪酬委員會釐定)	自2013年第2季度的任何日期(由薪酬委員會釐定)至2020年1月17日
授出之第2個25%部分	自授出日2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
最後1個25%部分	自授出日2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日



37. 以股份付款的交易(續)

餘下授出中，合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分	自授出日第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
授出之最後一個1/7部分	自授出日第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
授出第2個1/5部分	自授出日第1個週年日	授出日第6個週年日之前
授出第3個1/5部分	自授出日第2個週年日	授出日第7個週年日之前
授出第4個1/5部分	自授出日第3個週年日	授出日第8個週年日之前
授出最後1個1/5部分	自授出日第4個週年日	授出日第9個週年日之前

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1,800萬元(2011年：人民幣1,500萬元)。

於截至2012年12月31日及2011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：

授出日期	行使價 港幣元	期權數目				於2012年 12月31日
		於2012年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	72,175,413	—	—	(10,664,969)	61,510,444
2007年8月1日	8.18	808,631	—	—	(24,174)	784,457
2007年10月2日	10.00	1,679,722	—	—	(105,453)	1,574,269
2007年11月1日	11.78	497,855	—	—	(49,643)	448,212
2007年12月3日	9.88	116,156	—	—	(14,675)	101,481
2008年1月2日	8.97	2,848,402	—	—	(124,224)	2,724,178
2008年2月1日	8.05	1,269,992	—	—	(412,402)	857,590
2008年3月3日	7.68	490,381	—	—	(38,832)	451,549
2008年5月2日	7.93	4,440,654	—	—	(678,717)	3,761,937
2008年6月2日	7.34	10,570,579	—	—	(816,203)	9,754,376
2008年7月2日	6.46	696,537	—	—	(250,858)	445,679
2009年9月4日	4.90	17,110,429	—	—	(2,578,710)	14,531,719
2012年1月18日	2.61	—	40,771,000	—	(1,010,000)	39,761,000
2012年9月3日	5.35	—	38,738,246	—	(2,310,949)	36,427,297
		112,704,751	79,509,246	—	(19,079,809)	173,134,188
分類為：						
董事		7,131,120	18,831,214	—	(3,752,682)	22,209,652
顧問		1,500,000	—	—	(700,000)	800,000
僱員		104,073,631	60,678,032	—	(14,627,127)	150,124,536
		112,704,751	79,509,246	—	(19,079,809)	173,134,188
可行使期權數目		43,104,768				53,817,874

授出日期	行使價 港幣元	期權數目				於2011年 12月31日
		於2012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
2009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
分類為：						
董事		12,620,443	—	—	(5,489,323)	7,131,120
顧問		1,500,000	—	—	—	1,500,000
僱員		128,032,169	—	—	(23,958,538)	104,073,631
		142,152,612	—	—	(29,447,861)	112,704,751
可行使期權數目		35,906,115				43,104,768

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
投資物業	32,546	20,959
物業、廠房及設備	918	592
預付租賃款項	460	41
發展中待售物業	7,031	4,537
待售物業	30	266
應收賬款	55	56
銀行存款	2,163	2,512
	43,203	28,963

上述2011年已抵押銀行存款包括為擔保一間聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一間銀行之人民幣2.65億元，其已在今年解除擔保。所有其他資產亦已抵押，作為本集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告期結束時，若干於附屬公司的股本權益以資產淨值賬面值人民幣160.29億元(2011年：人民幣156.88億元)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人民幣9.52億元(2011年：人民幣7.44億元)扣除支出人民幣1.59億元(2011年：人民幣1.22億元)後，為人民幣7.93億元(2011年：人民幣6.22億元)。所持有的投資物業已於其後一至十五年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2012年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣2,100萬元(2011年：人民幣1,500萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已就未來最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
一年以內	1,018	765
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,414	1,196
五年以上	113	93
	2,545	2,054

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
一年以內	31	95
第二年至第五年(包括首尾兩年)	62	60
五年以上	45	54
	138	209

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十二年。

40. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

(i) 於報告期末，本集團的承諾如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	7,312	5,278
發展中待售物業的開發成本	7,130	6,689
	14,442	11,967

(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2012年及2011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. 承諾及或然事件(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(2011年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2012年12月31日及2011年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2011年12月31日，本集團已授予一間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，該聯營公司已支取銀行貸款人民幣250百萬元。該等擔保於2012年解除。
- (iii) 於2012年12月31日，本集團已提供最高擔保人民幣3.45億元(2011年：人民幣3.45億元)，以就其聯營公司一富岸與三井成立一間合營公司提供抵押。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2012年12月31日及2011年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

41. 有關連人士交易

除附註10、17、18、23、24、25(b)、26、36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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	9	30
差旅開支	10	11
項目管理費收入	—	15
利息收入	4	—
利息開支	5	—
SOCAM及其附屬公司，SOCL的聯營公司		
租金及樓宇管理費收入	2	—
項目工程成本	914	746
物業銷售	—	19
聯營公司		
項目管理費收入	11	19
估算利息收入	44	33
利息收入	55	35
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	4
董事		
物業銷售	1	4
高級管理層		
物業銷售	3	3
當期薪酬	43	34
退休福利	2	1
購股權開支	10	4
	55	39

42. 報告日期後事項

於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，以認購價港幣1.84元、按3股現有股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份。欲知更多關於建議供股之信息，請參照本公司日期為2013年3月28日之公佈。



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，其包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸，可換股債券及票據，分別扣除銀行結餘及現金，受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及本公司權益持有人應佔權益，包括已發行股本與儲備、永久資本證券及非控制股東權益。

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

報告期結束時資本負債比率如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	18,803	16,743
可換股債券	2,346	2,225
票據	13,519	6,520
已抵押銀行存款	(2,163)	(2,512)
受限制之銀行存款	(183)	(335)
銀行結餘及現金	(6,287)	(3,523)
負債淨額	26,035	19,118
權益總額	37,268	29,471
負債淨額除以權益總額	70%	65%

44. 金融工具

a. 金融工具類別

	2012年 人民幣百萬元	2011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)	11,594	9,140
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	23	150
攤銷成本	42,475	32,199

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、銀行及其他借貸、可換股票據及票據。

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

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

貨幣風險

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

於報告日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
港幣		
資產	3,200	2,470
負債	7,471	9,249
美元		
資產	2,323	34
負債	8,916	1,507
新加坡幣		
負債	1,298	—



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、美元及新加坡幣貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。在內部5%為向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	203	323
美元			
溢利或虧損	(ii)	314	70
新加坡幣			
溢利或虧損	(iii)	62	—

附註：

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

本年度本集團對外幣的敏感度所表明的溢利增加，主要由於港幣、美元及新加坡幣兌人民幣均大幅貶值而美元及新加坡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，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸、附屬公司非控制股東貸款。本集團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資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、新加坡銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註33。

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和附屬公司的非控制股東貸款而言，該分析乃假設於報告期結束時的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

倘利率上升/下降100個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2012年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣3,400萬元(2011年：減少/增加人民幣1,300萬元)。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

於2012年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產及附註40所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其聯營公司貸款，應收賬款、應收聯營公司款項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2012年12月31日最大債務人結欠約人民幣9,100萬元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣17.84億元及應收聯營公司款項人民幣4.84億元(2011年：最大債務人結欠約人民幣2.27億元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣13.66億元，應收聯營公司款項人民幣4.46億元及應收貸款人民幣1.52億元)。

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

流動資金風險

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

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

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。



44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	1年內 或應要求	1年以上但 不超過2年	2年以上但 不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2012年 12月31日的 賬面值
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2012年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	—	4,000	—	—	—	4,000	4,000
浮息銀行及其他借貸	5.6%	6,535	5,127	9,693	1,262	22,617	18,803
可換股債券	10.7%	2,995	—	—	—	2,995	2,346
票據	8.6%	4,111	905	10,726	—	15,742	13,519
有關連公司欠款							
— 免息	—	682	—	—	—	682	682
— 浮息	6.1%	106	—	—	—	106	100
應付聯營公司款項	—	11	—	—	—	11	11
應付附屬公司非控制股東款項	—	530	—	—	—	530	530
附屬公司非控制股東貸款							
— 免息	—	—	—	406	—	406	406
— 浮息	6.8%	139	833	282	1,478	2,732	2,078
金融擔保合約	—	345	—	—	—	345	—
		19,454	6,865	21,107	2,740	50,166	42,475
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		23	—	—	—	23	23

	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年							
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	4.9%	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
有關連公司欠款	—	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							
— 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		150	—	—	—	150	150

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

c. 公平值

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。

按照公平值觀察所得程度，衍生金融工具分類為第二級金融工具。第二級公平值計量乃來自報價以外，可直接(即價格本身)或間接(自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

d. 確認於綜合財務狀況表的公允價值計量

在其他綜合收入中已包括人民幣5,400萬元(2011年：人民幣6,800萬元)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

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於附屬公司的投資	4,375	2,413
一間附屬公司的貸款	9,548	7,153
附屬公司欠款	1,809	4,149
其他預付款項	22	22
銀行結餘	1	1
總資產	15,755	13,738
可換股債券	2,346	2,225
總負債	2,346	2,225
資產淨值	13,409	11,513
股本	114	102
儲備(附註)	13,295	11,411
權益總額	13,409	11,513

45. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：下表列示了本公司的儲備信息：

	股份溢價 人民幣百萬元	可換股債券 權益儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
(附註29(c)(i))						
於2011年1月1日	12,985	605	483	155	(2,646)	11,582
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	141	141
確認以權益計算的股份支付的開支	—	—	—	15	—	15
以港幣7.5仙支付的股利總額，包括： 每股港幣5仙的2010年末期股息及每股 港幣港幣2.5仙的2011年中期股息	—	—	—	—	(327)	(327)
於2011年12月31日	12,985	605	483	170	(2,832)	11,411
年度溢利及全面總收入	—	—	—	—	294	294
發行新股	1,756	—	—	—	—	1,756
確認以權益計算的股份支付的開支	—	—	—	18	—	18
以港幣12.5仙支付的股利總額，包括： 每股港幣10仙的2011年末期股息及 每股港幣港幣2.5仙的2012年中期股息	—	—	—	—	(595)	(595)
發行股份代替現金股息	411	—	—	—	—	411
於2012年12月31日	15,152	605	483	188	(3,133)	13,295

46. 主要附屬公司詳情

本公司主要的附屬公司於2012年12月31日及2011年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	已發行及繳足 股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年	2011年		
			(附註1)			
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股面值1美元的 普通股	100%	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值港幣1元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	7,000股每股面值1美元 的A類普通股及 3,000股每股面值 1美元的B類普通股	70%	—	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港) 有限公司(前稱中國 新天地(香港)有限公司)	香港 2011年4月4日	1股每股面值港幣1元 的普通股	70%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司 (附註5)	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 A類普通股及10股每 股面值1美元的B類 普通股	A類股份： 100% B類股份： 51%	100% 100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值港幣1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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年	2011年		
			(附註1)			
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司 (前稱中國新天地有限公司)	開曼群島 2011年4月18日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Investment Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地管理(香港)有限公司	香港 2012年10月12日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	—	香港	暫停業務
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	51%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
大連穎佳科技發展有限公司	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 23,000,000美元	100%	100%	中國	科技開發



46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
興運企業有限公司	香港 2010年2月5日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值1美元的普通股	75%	75%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	10,000股每股面值1美元的普通股	79.81%	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	註冊資本人民幣830,000,000元 繳足股本人民幣732,644,000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	註冊及繳足資本人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊及繳足資本人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山瑞安房地產發展有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本人民幣900,000,000元 繳足股本人民幣833,535,445元	51%	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	註冊資本人民幣1,000,000,000元 繳足股本人民幣790,169,074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8日	註冊及繳足資本人民幣5,000,000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 2011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

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年	2011年		
			(附註1)			
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%	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值1美元的普通股	51%	—	香港	投資控股
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司 (附註4)	香港 2003年3月14日	100股每股面值港幣1元的A類股份及2股每股面值港幣1元的B類股份	A類股份： 80.2% B類股份： 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
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值1美元的普通股	79.81%	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的普通股	79.81%	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
禮東有限公司	香港 1997年4月2日	2股每股面值港幣1元的普通股	66.7%	—	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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值港幣1元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司(附註6)	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1美元的A類普通股及10股每股面值1美元的B類普通股	A類股份： 100% B類股份： 100%	100%	香港	投資控股
妙園投資有限公司	BVI 2009年11月6日	3股每股面值1美元的普通股	66.7%	—	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	暫停業務
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	100股每股面值1美元的普通股	51%	51%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	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%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	60.15%	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	80.2%	80.2%	香港	投資控股
Rimmer Investments Limited	BVI 1994年7月22日	1股每股面值1美元的普通股	100%	—	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	79.81%	75%	香港	投資控股
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣151,300,000元	97%	97%	中國	物業發展及物業投資
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 35,773,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣645,000,000元	99%	99%	中國	物業發展及物業投資
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣71,600,000元	97%	97%	中國	物業發展及物業投資
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足資本 人民幣400,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海九海利盟房地產有限公司	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	—	中國	物業投資
上海駿興房地產開發有限公司(附註7)	中國 2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣2,511,300,000元	49.98%	49.98%	中國	物業發展
上海創智天地發展有限公司	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 港幣1,550,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海翠湖天地房地產有限公司	中國 2001年5月23日	註冊及繳足資本 人民幣165,000,000元	99%	99%	中國	物業發展
上海樂復房地產有限公司	中國 2004年2月20日	註冊及繳足資本 240,500,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	79.81%	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5,700,000,000元	79.01%	74.25%	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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
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 165,000,000美元	99%	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區發展有限公司	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	86.8%	86.8%	中國	物業發展及 物業投資
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Development (Singapore) Pte. Limited	新加坡 2011年12月27日	1股每股面值10美元的普通股	100%	100%	新加坡	債務融資
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	提供管理服務
昌益控股有限公司(前稱瑞安休閒社區(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
泓盈投資有限公司(前稱瑞安休閒社區(大理)有限公司)	香港 2008年5月13日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)控股有限公司	BVI 2008年4月28日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)控股有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年	2011年		
			(附註1)			
Shui On Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	提供秘書服務
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值1美元的普通股	79.81%	75%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股每股面值港幣1元的普通股	75%	75%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011年10月25日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	79.81%	75%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	10,000股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Victorious Run Limited	BVI 1997年1月23日	100股每股面值1美元的普通股	66.7%	—	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 273,600,000美元	75%	75%	中國	物業發展及物業投資
上海百麗房地產開發有限公司	中國 2002年8月29日	註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元	79.81%	75%	中國	物業發展及物業投資

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
上海豐誠物業管理有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣12,079,950元	100%	100%	中國	物業管理
上海豐誠楊浦物業管理有限公司	中國 2010年7月21日	註冊及繳足資本 人民幣950,000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	79.81%	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 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海禮興酒店有限公司	中國 2002年8月21日	註冊及繳足資本 159,150,000美元	33.35%	—	中國	提供酒店及相關服務以及物業投資
武漢瑞安商祺房產管理有限公司	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	75%	—	中國	物業投資
武漢瑞安天地商貿有限公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足資本 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務
上海夏欣商業管理有限公司	中國 2012年5月31日	註冊及繳足資本 5,000,000美元	70%	—	中國	提供管理服務

附註：

- 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
- 除大連頤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、佛山源康房地產發展有限公司、佛山瑞安天地商貿有限公司、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、上海豐誠物業管理有限公司、上海瑞安房地產發展有限公司、武漢瑞安天地商貿有限公司、武漢瑞安天地房地產發展有限公司、武漢瑞安商祺房產管理有限公司、上海瑞橋企業管理有限公司、上海瑞展教育信息諮詢有限公司、上海夏欣商業管理有限公司、上海瑞城房地產有限公司等外商獨資企業外，所有於中國成立的附屬公司均為合資企業或合營企業。
- 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於2012年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
- 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，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。
- 億華投資有限公司的A類普通股份賦予其持有人擁有與合有限公司(「與合」)於佛山瑞安房地產發展有限公司(「佛山瑞安」)90%權益的應佔權利；億華投資有限公司的B類普通股份賦予其持有人擁有(i)與合於佛山瑞安90%關於佛山的土地(第6號及16號地塊除外)；及(ii)與合於佛山中國項目公司(佛山瑞安除外)權益的應佔權利。
- 妙輝投資有限公司A類普通股份賦予其持有人擁有南詠有限公司(「南詠」)於佛山咏瑞天地置業有限公司(「佛山咏瑞」)92%權益的應佔權利；妙輝投資有限公司的B類普通股份賦予其持有人擁有南詠於佛山中國項目公司(佛山咏瑞除外)權益的應佔權利。
- 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%。

綜合收益表

截至12月31日止年度

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
營業額	2,066	6,758	4,879	8,484	4,821
本公司股東應佔溢利	1,798	2,673	2,809	3,428	2,029
永久資本証券持有者	—	—	—	—	19
其他附屬公司的非控制股東	270	(80)	201	570	307
年度溢利	2,068	2,593	3,010	3,998	2,355

綜合財務狀況表

於12月31日

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資物業	8,466	21,206	26,893	36,395	46,624
物業、廠房及設備	343	356	540	1,079	3,782
預付租賃款項	6,290	43	73	500	671
發展中物業	10,197	11,532	14,308	17,247	20,150
待售物業	3,090	627	627	987	3,274
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	1,627	2,135	2,190	2,423	2,923
應收賬款、按金及預付款項	1,270	992	3,668	2,589	2,708
其他資產	1,252	754	1,164	1,014	852
已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、 銀行結餘及現金	3,380	4,947	6,790	6,370	8,633
總資產	35,915	42,592	56,253	68,604	89,617
流動負債	8,100	8,838	8,747	16,474	20,563
非流動負債	9,640	11,180	21,478	22,659	31,786
總負債	17,740	20,018	30,225	39,133	52,349
淨資產	18,175	22,574	26,028	29,471	37,268
應佔權益：					
本公司股東	16,863	21,579	24,820	27,945	31,481
永久資本証券	—	—	—	—	3,093
其他附屬公司的非控制股東	1,312	995	1,208	1,526	2,694
權益總額	18,175	22,574	26,028	29,471	37,268

每股資料

截至12月31日止年度

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
基本每股盈利(人民幣)	0.39	0.55	0.55	0.66	0.35
每股股息					
— 已付中期股息(港幣)	0.07	0.01	0.06	0.025	0.025
— 擬派末期股息(港幣)	0.01	0.12	0.05	0.100	0.035
— 全年股息(港幣)	0.08	0.13	0.11	0.125	0.060
紅股	十送一	—	—	—	—

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

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

公司總部

中國上海淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust
Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

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

投資者關係

施嘉萍女士
電話：(8621) 6386 1818 分機號碼310
電郵：sol.ir@shuion.com.cn
地址：中國上海淮海中路
333號瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021



瑞安房地產
SHUI ON LAND

