股份代號 272

STRATEGIC GROWTH

REACHING NEW HORIZONS

策略增長 續創佳績

瑞安房地產有限公司

二零零七年度年報

策略增長　續創佳績

踏入2008年，我們將實踐在中國內地改造一些主要城市、知識型社區和旅遊文化中心的願景，因此我們選擇以「策略增長」作為本年報的主題。瑞安房地產所開發的龐大項目都是長期的，這剛好給予我們能夠制訂九年盈利計劃的條件。

目錄

中國內地具創意的房地產開發商	2
財務摘要	4
核心城市　綜合發展	6
匠心設計　改造社區	8
周全規劃　匯聚人流	10
策略合作　協同效應	12
中西薈萃　兼融古今	14
主席報告	16
與管理層對話	20
企業成就摘要	22
管理層討論與分析	24
市場最新概況及項目簡介	26
雲南新項目	46
業務回顧	48
財務回顧	56
市場展望	62
土地儲備概覽	64
致力實踐　持續發展	66
企業管治報告	68
企業社會責任	78
董事及高級管理人員履歷	86
董事會報告	92
獨立核數師報告	104
綜合收益表	106
綜合資產負債表	107
綜合權益變動表	109
綜合現金流量表	110
綜合財務報表附註	112
財務概要	174
公司資料	175

中國內地具創意的房地產開發商

瑞安房地產有限公司(香港聯交所股份代號：272)總部設於上海，是瑞安集團在中國內地的房地產旗艦公司。瑞安房地產在中國內地總體規劃及開發大型、多用途城市核心發展項目與及綜合住宅發展項目方面擁有卓越成績。目前，公司在上海、杭州、重慶、武漢、大連和佛山中心地段有8個處於不同開發階段的項目，包括公共設施在內的總建築面積達1,310萬平方米。本公司於2006年10月4日在香港聯交所上市，並於2007年3月獲納入恒生綜合指數系列200隻股份、恒生流通綜合指數系列、摩根士丹利資本國際(MSCI)標準指數系列及MSCI環球增長指數系列。

作為中國最具創意和高瞻遠矚的房地產開發商之一，瑞安房地產將總體規劃應用於全部項目，以確保我們的發展項目與政府的經濟發展和城市規劃目標一致，同時將當地歷史及文化特色融入我們的設計及用途。

願景目標

成為中國最優質及
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

公司在各運作上均力臻完善，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。

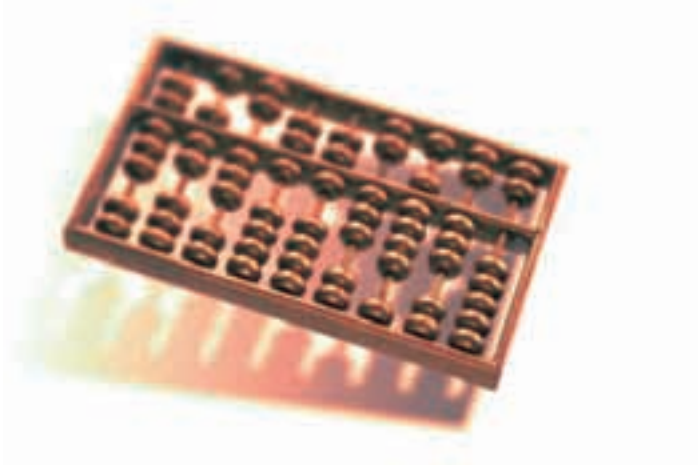
客戶 在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

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。

財務摘要



經營業績 截至12月31日止年度

	2007	2006	2007	2006
	港幣百萬元	港幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
營業額	4,689	4,615	4,570	4,729
以下應佔：				
物業發展	4,191	4,180	4,085	4,283
物業投資	487	419	474	429
其他	11	16	11	17
毛利	2,755	3,065	2,685	3,140*
股東應佔溢利	2,526	1,118	2,462	1,146
股東應佔相關溢利**	2,114	1,499	2,060	1,536
每股基本盈利	61港仙	47港仙	人民幣59分	人民幣48分
每股股息				
已付中期股息	5港仙	–	5港仙	–
擬派末期股息	10港仙	6港仙	10港仙	6港仙
全年股息	15港仙	6港仙	15港仙	6港仙

註：除了以港幣列示的派發每股股息外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，並根據國際會計準則第21號"外匯匯率變動的影響"以相應年度的平均匯率換算，即2007年以人民幣1元兑港幣1.026元，2006年以人民幣1元兑港幣0.976元換算。

財務狀況 於12月31日

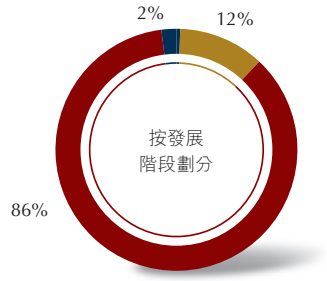
	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現金及銀行結餘	3,697	5,654
總資產	29,879	26,035
股東權益	15,878	13,952

財務比率 於12月31日

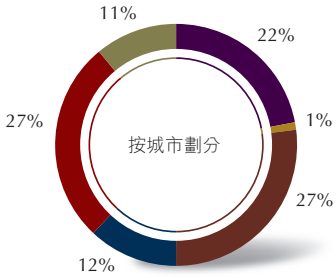
	2007	2006
流動比率(倍)	1.6	3.5
淨資產負債比率***	20%	5%

** 比較數字已予重列以符合本年度的呈列方式。因此，土地增值稅已自銷售成本重新分類為綜合收益表中的稅項。*
*** 不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響。*
**** 以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額計算。於2005年，可轉換可贖回優先股乃列為權益。*

土地儲備 於2007年12月31日

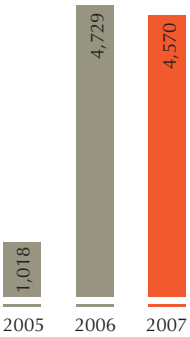


	百萬平方米
已落成的持作投資、經營和待售物業	0.28
發展中物業	1.58
日後發展物業	11.26
總建築面積	13.12
本集團應佔建築面積	10.01

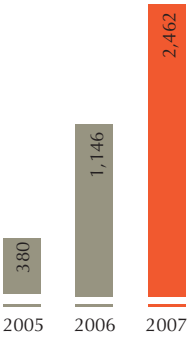


	百萬平方米
上海	2.88
杭州	0.08
重慶	3.60
武漢	1.52
大連	3.54
佛山	1.50
總建築面積	13.12
本集團應佔建築面積	10.01

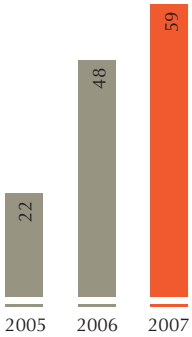
營業額
（人民幣百萬元）



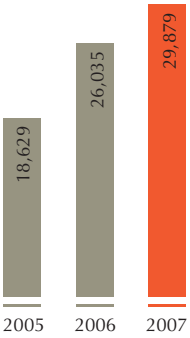
股東應佔溢利
（人民幣百萬元）



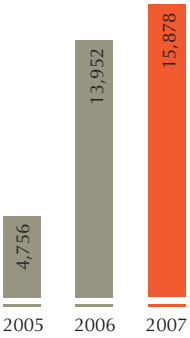
每股基本盈利
（人民幣分）



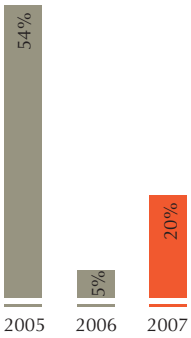
總資產
（人民幣百萬元）



股東權益
（人民幣百萬元）

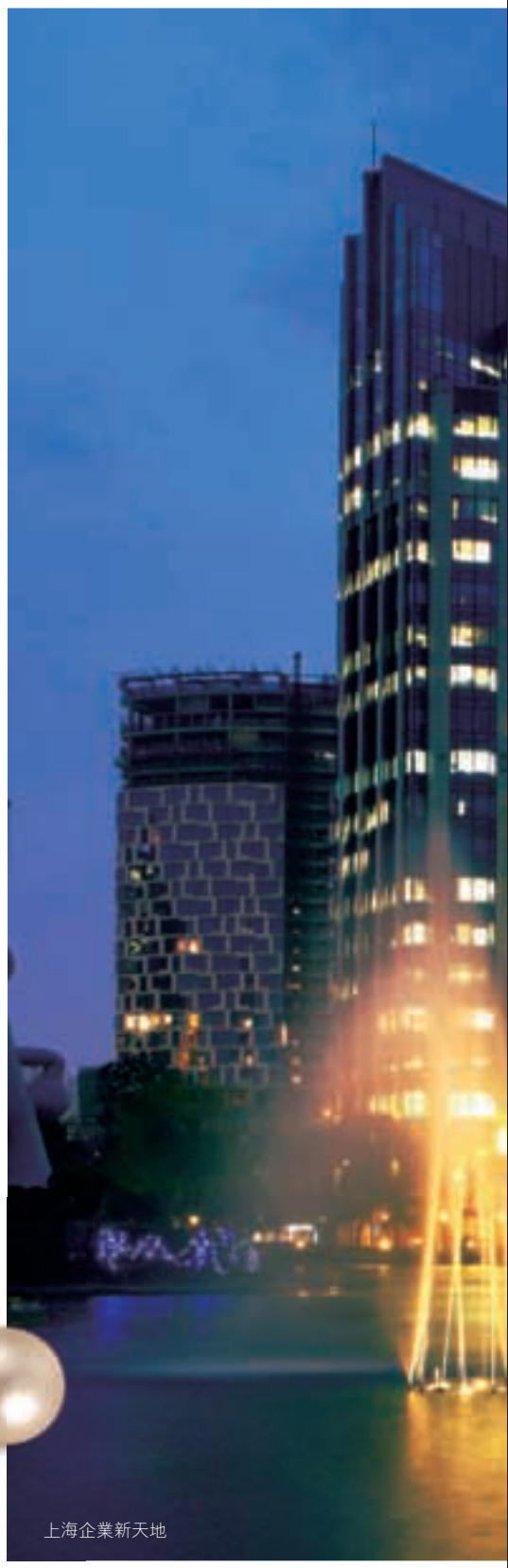


淨資產負債比率***
（%）



核心城市
綜合發展

我們現有的8個項目均位處精心選定的城市，分別為上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山，按這些城市在地理及功能上的優勢提供獨特價值，協助城市發展及可持續增長。


上海企業新天地

匠心設計 改造社區

瑞安房地產與當地政府攜手創建大規模發展項目，配合城市發展規劃，透過揉合古今、共融生活與工作空間，締造充滿活力及可持續發展的社區。

位於武漢的武漢天地

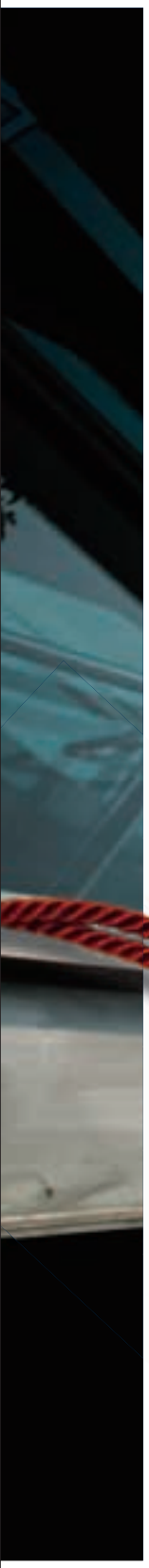
位於重慶的雍江苑

周全規劃 匯聚人流

瑞安房地產非常珍視客戶的需要，致力為他們提供優質的服務及設施，創造一個環境宜人、生機勃勃的社區，讓他們享受生活、工作、娛樂和學習。

策略合作 協同效應

我們透過建立策略夥伴，分擔公司發展風險、加快發展進程和投資回報，讓公司可撥出資本及資源開發更多項目，同時讓策略夥伴發揮所長。



位於上海的創智天地廣場

中西薈萃
兼融古今

作為中國最具創意和高瞻遠矚的房地產開發商之一，瑞安房地產於所有發展項目貫徹獨樹一幟的總體規劃，確保項目能締造一個融匯歷史元素、本地文化及現代設施的獨特環境。

位於上海的上海新天地

〃本人對公司的長遠蓬勃
發展潛力充滿信心。〃

主席報告

策略增長

2007年是瑞安房地產成為上市公司的第二年。我們去年鞏固了作為中國內地最具創意及高瞻遠矚的房地產開發商之一的地位，為未來策略性增長奠定了穩健的基礎。

公司在香港聯交所掛牌的第二年度業績卓越，本人對公司的長遠蓬勃發展潛力充滿信心。

本人欣然報告，截至2007年12月31日止年度，本公司的營業額達到人民幣45億7千萬元或港幣46億8千9百萬元，股東應佔溢利為人民幣24億6千2百萬元或港幣25億2千6百萬元，不包括重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，股東應佔相關溢利為人民幣20億6千萬元或港幣21億1千4百萬元，而每股基本盈利為人民幣59分或61港仙。董事會建議派發末期股息每股10港仙，連同中期股息5港仙，全年股息每股為15港仙。*

土地併購　策略夥伴

去年，瑞安房地產的全部發展項目繼續表現超卓，充分展現公司的長遠規劃及願景。在上海，太平橋項目的翠湖天地御苑、創智天地及瑞虹新城的住宅單位深受市場歡迎。武漢天地更錄得驕人成績，第一期住宅單位於6小時內全部售罄。

我們積極引入策略夥伴，除拓展財務資源以外，更重要的是引進專業知識和經驗，在國際上及當地協助推動公司的發展項目。我們在這方面已初見成效，並計劃在短期內為部分住宅地塊引入策略夥伴開發有關項目，讓公司可撥出內部資源，開發更能為股東創造更多利益的新項目。

* 除原以港元計值的每股股息外，上列所有港元數字均僅供參考，並就2007年而言按人民幣1元兌港幣1.026元的匯率及就2006年而言按人民幣1元兌港幣0.976元的匯率換算後計得，根據國際會計準則第21號「匯率變動的影響」，此等匯率相當於有關年度通行的平均匯率。

> 〃我們積極引入策略夥伴，除拓展財務資源以外，更重要的是引進專業知識和經驗。〃

年內11月，瑞安房地產成功投得位於廣東省佛山市祖廟東華里一塊土地的開發權和土地使用權。項目的規劃總建築面積達150萬平方米，公司將充分利用佛山市優厚的發展潛力和強勁增長，開發一個優質城市核心綜合項目，協助佛山打造為華南地區的主要經濟及文化中心。

瑞安房地產所擁有土地儲備的總建築面積達1,310萬平方米（公司佔1,000萬平方米），開發項目均位於中國發展前景最佳及最快的城市內，成為公司未來增長表現的強大根基。

建基現實　目光遠大

本公司能够在中國內地多個重要地段進行改造，乃建基於我們與政府的策略夥伴關係，亦有賴我們能緊握市場發展趨勢和狀況。我們認為，中國資訊科技和旅遊業有龐大的發展潛力，故我們除了繼續開發大型城市核心項目外，亦會拓展以資訊科技和科技產業為主題的知識型社區綜合項目，以及集旅遊產業及房地產配套設施的旅遊業綜合項目。

踏入2008年，我們將實踐在中國內地改造一些主要城市、知識型社區和旅遊文化中心的願景，因此我們選擇以「策略增長」作為本年報的主題。瑞安房地產所開發的龐大項目都是長期的，這剛好給予我們能夠制訂九年盈利計劃的條件。我們已定下很高的增長目標，這正是我們項目長期持續開發帶來的好處。

房產市場　潛力龐大

儘管全球經濟波動，中國經濟持續強勁增長，當中房地產市場是動力之一。中國於2007年度的國民生產總值增長11.9%，連續第5年錄得雙位數字增長。

作為保持市場穩健的支持者，本公司歡迎中國政府採取宏觀調控措施防止經濟過熱，同時相信長遠而言，市場力量可發揮最終穩定作用，中國政府亦將繼續支持此趨勢。最重要者，儘管市場短期內或會出現波動及投機情況，我們對市場長遠增長和市場力量滿具信心。

「與城市共同成長」是瑞安房地產堅守的社會責任理念。本公司將會在有投資的城市，繼續與各級政府緊密合作，協助提高居民的生活質素及加快該城市的社會經濟發展步伐。我們相信，公司為其投資城市的整體繁榮所作出的貢獻，可讓瑞安房地產持份者受惠。

確定願景　持續發展

本公司對履行企業社會責任及企業管治方面所取得的成就，引以為傲。我們認同可持續發展的理念，並相信須提供可信、透明及可靠的匯報及管理框架，以支持這方面的工作。去年12月，本公司榮獲香港上市公司商會頒發「2007年香港公司管治卓越獎」，表揚我們在企業管治上作出的努力。

我們將確保現有的增長在環保上可持續發展，同時依循公司既定政策，繼續為旗下所有開發項目爭取國際組織所給予可持續發展認證。

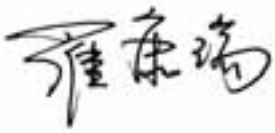
董事及員工

瑞安房地產能成為中國內地具有領導地位的房地產開發商，管理層及員工的努力與投入是不可或缺。我們深信員工是公司成功的關鍵及最重要的資產。對於公司「以人為本」的政策，以及在關顧員工及其發展方面所取得的成果，我們深感自豪。

去年，公司改變管理模式，推行以項目為本的組織及管理，由項目總監而非中央管理層監督各項目。公司的日常管理繼續由三位董事總經理組成的執行小組領導，他們分別為夏達臣先生(財務)、王克活先生(項目管理)及李子尚先生(商業)。同時公司會在合理時間內將主席與行政總裁的職位分拆，並在公司內部物色人選擔任行政總裁一職，此舉可讓本人專注主席職務，審時度勢，領導並制訂公司未來發展及增長策略。

2006年10月上市後，本公司向全體員工授予認股權，以答謝員工為公司發展所作出的貢獻，並藉此培養他們對公司同進退的文化。

展望未來，本人深信憑藉瑞安房地產團隊的實力，必能有效推行公司策略，使我們在全球最大房地產市場成為領導者之一。本人亦堅信內地房地產市場將長期繼續蓬勃發展，公司已建立的優秀團隊，必可推動公司持續發展，為股東帶來更高的增長。



羅康瑞
主席兼行政總裁

香港，2008年4月17日

與管理層對話

訪問**羅康瑞先生**

主席兼行政總裁

問：策略夥伴關係如何協助你的業務發展？

答：我們積極引入策略夥伴，除拓展財務資源以外，更重要的是引進專業知識和經驗，充分體現我們業務模式的靈活性。我們透過建立策略夥伴，分攤公司的發展風險，加快發展進程及投資回報，讓公司可以撥調資本及資源開發更多項目，同時可讓策略夥伴發揮其所長，達至相輔相成的效果。我們與建築師、開發商、承包商、顧問及其他投資者的合作夥伴關係，若被證實運作良好和有利雙方，我們可以把這種合作模式複製至公司在同一個城市或其他地方的開發投資項目，從而提升公司的運作效率。

合作夥伴亦可以是地方或省政府，我們會對公司所投資的城市進行詳細研究，並與省、市政府機構共同制訂總體規劃方案，發掘該城市的最高價值。例如，公司與上海楊浦區政府緊密合作，開發城市核心項目“創智天地”，把楊浦區從工業及製造業區改造為知識及創意樞紐，培育創意及創業精神。創智天地是一個多功能社區，造就使用者根據他們獨有的設計意念，親身體驗“生活、工作及消閒”的意義。另外，我們正與雲南省內的四個市政府合作，配合他們的發展方針，開發優質的旅遊及生活舒閒社區度假村，推動及提升昆明、麗江、大理及香格里拉等四個城市的旅遊業。

羅康瑞先生

夏達臣先生

王克活先生

李子尚先生

訪問夏達臣先生

董事總經理兼財務總裁

問：除達致財務目標外，瑞安房地產還訂立了甚麼業務目標？

答：就是加強我們的企業管治框架。我們深信良好的企業管治將保護及推動公司的可持續發展。瑞安房地產的資深管理團隊一直按照國際行業最佳實踐及健全的企業管治標準運作。我們在2004年已成立審核委員會和薪酬委員會，協助董事會的工作，並確保其工作得到嚴格及獨立的審查。在2006年10月上市後，瑞安房地產一直遵守對良好企業管治的承諾，包括董事會大多數成員是獨立非執行董事，人數超過香港上市規則要求的數目。於2007年，瑞安房地產獲香港上市公司商會頒發「2007年香港公司管治卓越獎」，表揚我們在這方面的成效。

問：你今後如何保護及建立企業管治框架及策略？

答：加強企業管治不僅在於應用及遵守香港聯交所設訂的《企業管治常規守則》，更須向公司利益相關者推廣及建立合乎道德和健康的企業文化。我們將會不斷檢討，有需要時會按我們的經驗，規條的更改及發展而改善現行實踐。

訪問王克活先生

董事總經理（項目管理）

問：在開發房地產項目時，需要面對哪些環境和文物保護的挑戰？

答：我們現有的8個項目均位處精心選定的城市，按這些城市在地理及功能上的優勢提供獨特價值，協助城市發展及可持續增長。公司旗下的幾個項目在進行總體規劃時，已兼顧了該處特別的環境及歷史文化，以確保我們的發展項目融合歷史元素，從舊有文化衍生新的文化和環境。另外，我們亦會根據可持續及環保的原則開發項目。

問：這些概念如何應用於近期發展的項目內？

答：佛山有超過1,300年悠久歷史，當地的佛教寺廟“祖廟”擁有900年歷史，一直保存完好、是佛山市的心臟，亦是當地文化遺產的重心。我們開發的“佛山嶺南天地”城市核心項目將會是一個綜合社區，總體規劃包括辦公樓、零售、酒店、文化設施、住宅區以及祖廟。

另一個類似的計劃是我們建議在昆明開發的項目，總體規劃將包括極有歷史價值的大觀公園，我們又會引入可續發展概念，配合周邊環境。

訪問李子尚先生

董事總經理（商業）

問：你運用甚麼策略維持商用物業項目獲得高增長？

答：在策略上，我們憑藉瑞安房地產及業務夥伴的卓越品牌和物業管理專業知識，吸引著名零售品牌及跨國企業租用我們的商場及辦公樓。我們深信市場對商用物業的需求會繼續快速增長。

問：2008年將推出哪些新商業項目？

答：商業項目是我們新項目中很重要的部分。瑞安房地產與瑞安建業有限公司及億達集團聯合開發大連天地•軟件園。該項目旨在配合國際軟件及業務流程外包行業。瑞安房地產亦投得廣東佛山市祖廟東華里一塊土地的開發及土地使用權。在雲南，我們與雲南省政府及市政府簽署具體的框架協議，並會與昆明、麗江、香格里拉及大理的市政府緊密合作，開發旅遊業項目。

企業成就摘要

4月

瑞虹新城榮獲國家商務部頒發「全國社區商業示範社區」稱號。

5月

與瑞安建業有限公司及億達集團簽署協定，共同開發「大連天地 • 軟件園」項目。

6月

瑞安房地產出售武漢天地25%和上海市盧灣區太平橋地區第116號地塊49%的權益予策略投資者，可望加快開發進度，並讓本集團開發更多新項目。

8月

瑞虹新城二期榮獲由中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會、詹天佑土木工程住宅科技發展專項基金委員會頒發的「2007年詹天佑大獎住宅小區優秀規劃設計獎」。

與中國電信上海公司建立策略合作，在滬打造將科技融入生活之數碼社區。

9月

多用途大型發展項目「大連天地 • 軟件園」正式啟動。

2006年度業績報告在2007國際ARC獎項評選中榮獲房地產組別的設計金獎"Gold Award (Overall Annual Report – Property)"。

瑞安集團與雲南省政府簽訂框架協議，落實共同開發該省旅遊產業及包括房地產之配套設施，首階段工作將探討於昆明、麗江、大理及香格里拉等地區開發項目。

香港公司管治
卓越獎2007

10月

榮獲《上海證券報》主辦的「責任中國 • 和諧地產」評選品牌榜前五名。

11月

與雲南省大理市政府簽署不具法律約束力的合作意向協議，攜手開發位於大理海東新區北片區的發展項目。

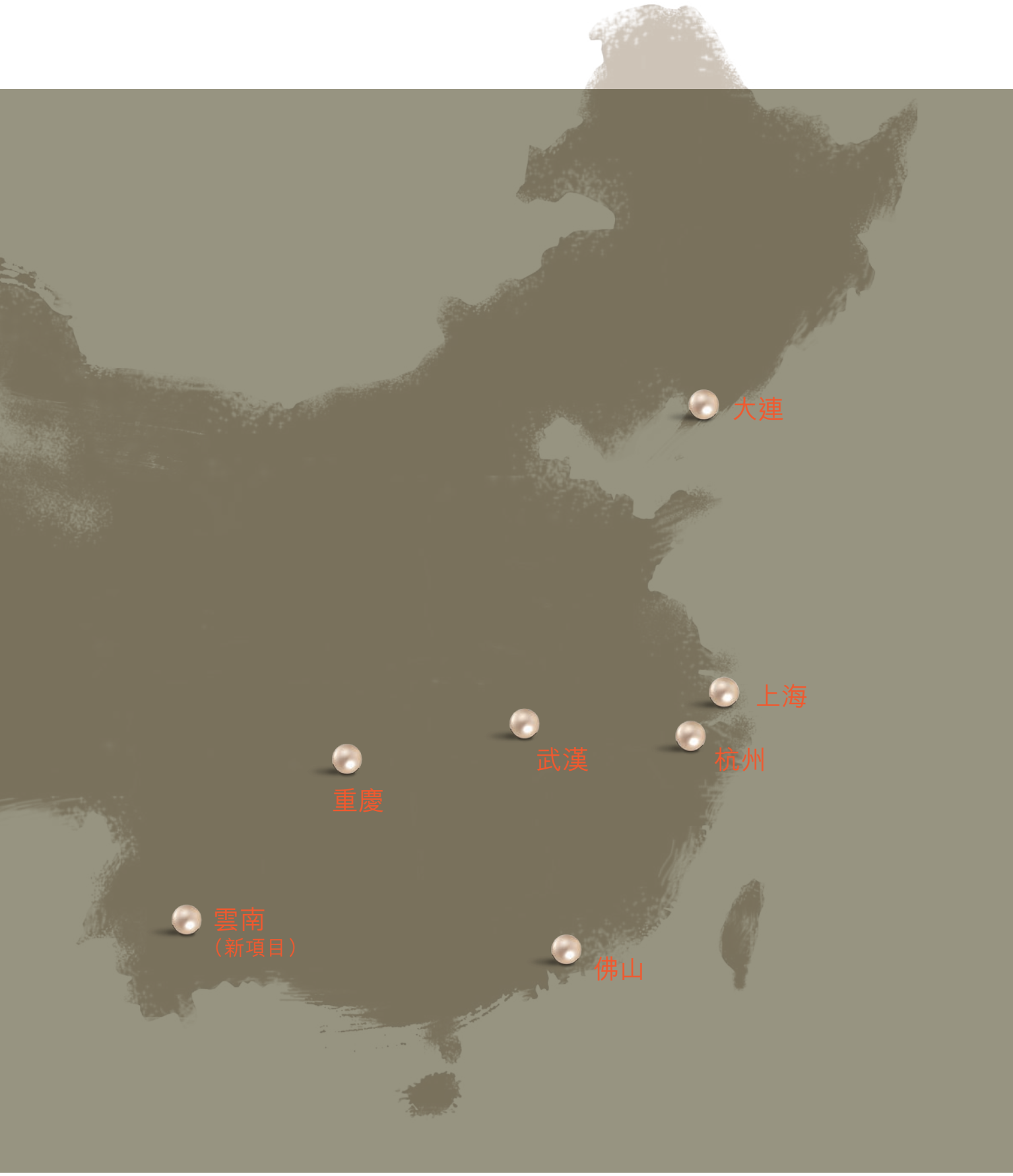
投得廣東省佛山市祖廟東華里一塊土地的開發權及土地使用權，開發綜合發展項目，配合佛山的龐大潛力及快速發展，打造華南經濟文化重鎮。

12月

榮獲由香港上市公司商會和香港浸會大學聯合舉辦的第一屆「香港公司管治卓越獎2007 — 花旗公司管治卓越獎」。

88新天地榮獲旅遊雜誌World Traveller Media（旅行者）頒發的「2007旅行者十大最佳精品酒店大獎」（Best Boutique Hotel）。

創智天地「創智坊」（二期）通過國家建設部頒佈「國家住宅性能評定AAA級」預審，成為上海首批根據2006年國家《住宅性能評定技術標準》通過AAA級預審的項目。


大連
上海
武漢
杭州
重慶
雲南
（新項目）
佛山

上海

中國首屈一指的
商業及金融中心

杭州

被譽為「人間天堂」的中國名勝

重慶

長江上游經濟帶的核心

大連

中國東北重要的
貿易及軟件業樞紐

武漢

華中主要的商業
及製造業中心

雲南

景色優美、生態資源及
文化豐富的國際知名省份

佛山

珠江三角洲蓬勃發展的
製造業基地

管理層
討論與分析

年內，瑞安房地產繼續推行其總體規劃策略，精心選定的城市開發大型多用途城市核心項目及綜合住宅項目，按這些城市在地理及功能上的優勢，協助城市發展及可持續增長提供獨特價值。

我們同時認為，中國資訊科技和旅遊業有龐大的發展潛力，故我們亦把獨有的業務模式拓展至開發知識型社區綜合項目及旅遊業綜合項目。

市場最新概況及項目簡介

上海 26

杭州 36

重慶 38

武漢 40

大連 42

佛山 44

雲南新項目 46

業務回顧 48

財務回顧 56

市場展望 62

土地儲備概覽 64

上海

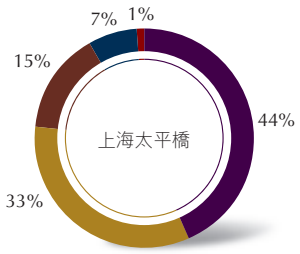
上海太平橋人工湖及公園

上海太平橋

上海太平橋項目為一項大型城市核心重建項目，毗鄰上海主要商業街淮海中路項目重點在保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。

下表為預期上海太平橋項目總體規劃完成時住宅、辦公樓、零售及其他物業的分佈：

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	511,000 [1]
辦公樓	391,000
零售	179,000
酒店/服務式公寓/學校	79,000
會所	15,000
總計	1,175,000 [1]

(1) 截至本財政年度終，其中的175,000平方米建築面積已售出
(2) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

上海

上海，憑藉其位於長江三角洲地區入海口的龍頭位置，成為中國首屈一指的商業及金融中心。上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，該市以2020年成為國際金融、經濟、貿易及航運中心為發展目標，並正快速朝這目標邁進。

截至2007年底，上海擁有604家金融機構，184家跨國公司已將其地區總部設在上海及224家海外公司已在上海建立研發中心。

上海盧灣區

盧灣區是上海商業中心區的一部分，佔地面積約8.1平方公里，交通四通八達。盧灣區內擁有逾100處古跡及歷史保護建築，例如中國共產黨“一大”會址、周恩來故居及孫中山故居。

盧灣區正快速發展成上海市的一個主要服務中心，服務行業佔該區的國內生產總值逾85%。

1 上海太平橋

2 瑞虹新城

3 創智天地

上海

上海新天地

企業天地

翠湖天地御苑

88新天地酒店

上海太平橋項目共有19幅地段及4個主要功能片區：

上海新天地

歷史保護及重建區，現為零售、餐飲及娛樂中心，建築面積約57,000平方米，於2001年中開業。「新天地」意即「創新的天地」，因其石庫門經典建築與現代建築的獨特結合，已成為上海的地標。

高尚住宅區

高尚住宅區位於太平橋人工湖以南，毗鄰上海新天地。該住宅區第1期稱為翠湖天地雅苑，已於2003年竣工，全部單位已售出。第2期名為翠湖天地御苑，於2006年推出，幾乎全部單位已於2007年售出。高尚住宅區第3期的建築面積約為82,000平方米，建設工程正在進行中，計劃於2008年推售。

企業天地

由總規劃建築面積約416,000平方米的多幢甲級辦公樓組成的企業總部區，圍繞太平橋人工湖興建。企業天地第1期(第110號地段)已於2004年3月竣工，建築面積約為83,000平方米。企業天地第2期的遷置工作正在進行中。

零售及劇院區

位於西藏路傳統商業區地鐵站上蓋，完成後的建築面積約為49,000平方米，包括百老匯式劇院綜合樓，及零售、餐飲和娛樂商舖。

上海

瑞虹新城(第2期)

瑞虹新城
市中心国际新镇

joy+ 生活多精彩
市中心国际新镇

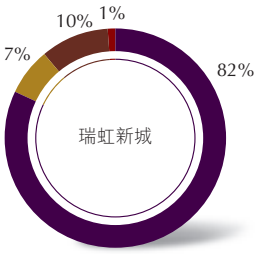
瑞虹新城

瑞虹新城為綜合住宅發展項目，以上海湧現的中上階層人士為對象。自落成以來，瑞虹新城完善的現代化配套設施及服務，成功把舊城區蛻變為中上階層的住宅社區。瑞虹新城位於虹口區絕佳位置，物業位處於地鐵上蓋，交通便捷。

自推出以來，瑞虹新城中約**186,000**平方米建築面積已售出。第**8**號地段約**44,000**平方米建築面積的住宅正在興建中。

下表為預期瑞虹新城項目總體規劃完成時辦公樓、住宅、零售及其他物業的分佈：

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	1,046,000 [1]
辦公樓	85,000
零售	132,000
會所	7,000
總計	1,270,000 [1]

(1) 截至本財政年度終，其中的186,000平方米建築面積已售出
(2) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

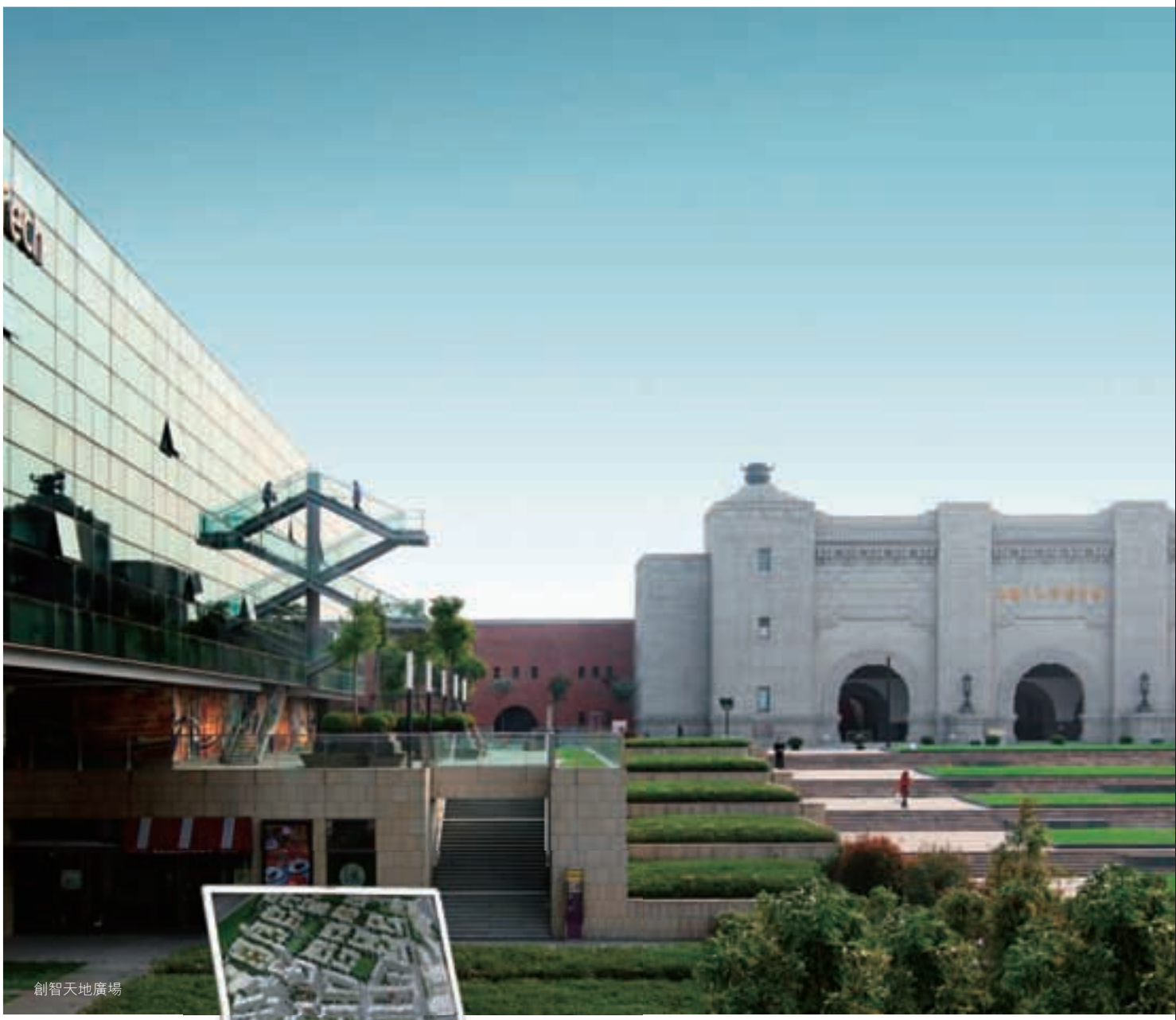
上海虹口區

虹口區位於上海市區東北部，戶籍人口約789,000，面積為23.4平方公里。

位於虹口區的四川北路是上海市知名的傳統商業街，正轉型為繁華的現代零售及娛樂區。北外灘則被規劃及發展為上海的航運及物流的主要服務中心，有超逾2,000間航運及物流公司設在該區。虹口區擁有深厚的文化遺產，因擁有多座近代著名中國知識分子的故居而聞名全國。

1 上海太平橋
2 瑞虹新城
3 創智天地

上海



創智天地廣場

创智天地

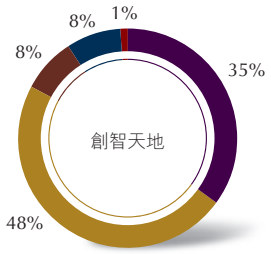
创智坊
KIC VILLAGE

創智天地

位於楊浦區的創智天地(簡稱KIC)鄰近區內被上海市政府指定為四大城市副中心之一的五角場。項目是以知識產業為重點的城市核心、多功能社區項目，旨在將楊浦區由一個自19世紀便從事工業製造的區域改造為知識創新中心。

下表為預期創智天地項目總體規劃完成時住宅、辦公樓、零售及其他物業的分佈：

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	183,000 [1]
辦公樓	249,000 [1]
零售	41,000
酒店/服務式公寓	44,000
會所	3,000
總計	520,000 [1]

(1) 截至本財政年度終，其中的37,000平方米的住宅及21,000平方米辦公樓的建築面積已售出

(2) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

上海楊浦區

楊浦區位於上海市區東北部，佔地面積60.7平方公里，並包括黃浦江沿岸約15.5公里岸綫。

楊浦區五角場現正轉型為知識行業及支援服務中心，以配合上海成為中國服務中心的總體發展計劃。它的總體規劃為2.2平方公里。

楊浦區擁有14所大專院校、22個國家重點實驗室及15個科技研究所，故該區在競爭成為上海的學術樞紐時擁有無可比擬的優勢。

1 上海太平橋

2 瑞虹新城

3 創智天地

上海

創智天地廣場

創智坊

創智坊

江灣體育中心

創智天地總體規劃的建築面積約為520,000平方米，共分為4個主要功能片區：

創智天地廣場

創智天地的商業中心及神經中樞，由辦公樓、學習中心、展覽館、會議設施、零售及餐飲設施組成。創智天地廣場第1期的建築面積約為52,000平方米，它是一座開放及充滿文化氣息的廣場，四周被智能辦公樓環繞，於2006年竣工。創智天地廣場第2期的建築面積約為48,000平方米，現正興建中。

創智坊(生活工作區)

屬多用途區域，由低層樓宇組成，辦公樓單位前方面向街道，後方則為庭園住宅單位。該辦公樓單位設計旨在滿足從事創新業務的創業家，而住宅單位的目標客戶為在知識行業工作的專業人士及鄰近大學的教職員。創智坊第1期(R1)的總建築面積約達86,000平方米，已於2006年竣工，大部分單位已售出。

江灣體育中心

為多功能、全天候社區體育綜合中心，由體育場、體育館及游泳池組成。多元化的運動及訓練項目，包括足球、網球及籃球等，將體育及娛樂帶入居民及租戶的日常生活之中。

創智天地科技園

在創智天地廣場以北地區，創智天地科技園旨在成為中國數碼社區發展的藍圖，並將會邀請高科技公司在此處設立研發中心。

杭州

西湖天地

西湖天地

西湖天地位於風光明媚、充滿綺麗民間傳説的杭州西湖風景區南端。該項目集零售、餐飲及娛樂等多用途於一身，建築面積約為46,000平方米。西湖天地融傳統與現代建築於一體，無論是遠道而來的遊客或是杭州當地居民，在此都能有與別不同的體驗。

西湖天地第1期於2003年4月竣工，建築面積約為6,000平方米，於公園環境中雲集精選餐廳、咖啡館、零售店舖及娛樂商舖。

西湖天地於2005年獲美國綠色建築委員會頒發「能源與環境設計 — 商業建築主體」(LEED-CS)白金級預認證。

杭州

杭州在中國古代被譽為「人間天堂」，是中國的主要旅遊勝地。杭州為浙江省省會，距上海約250公里。西湖景色優美，是最受國內外遊客歡迎的旅遊景點之一。受旅遊業及其他相關服務業推動，杭州的國內生產總值一直保持雙位數增長，於2007年增長14.6%。

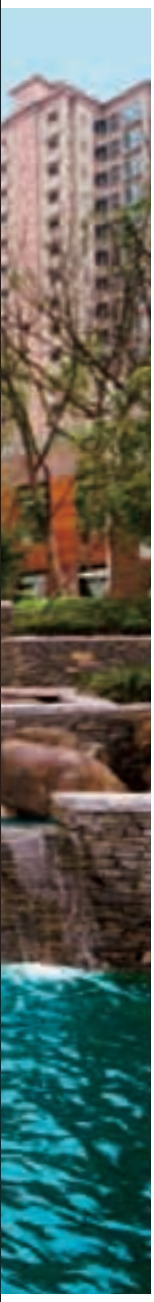
1 西湖天地

重慶

雍江苑

重庆天地
CHONGQING TIANDI

雍江苑
THE RIVIERA



重慶天地

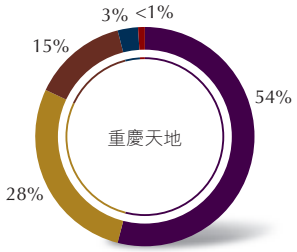
重慶天地項目為一大型城市核心重建項目，預計完工後的建築面積約達280萬平方米。該項目位於長江及嘉陵江交匯處，處於嘉陵江南岸。重慶天地座落於渝中區，毗鄰重慶商業中心區。

重慶天地將作為支持重慶市蓬勃發展的工農產業的樞紐。在重慶，約有15,000家工業企業，而可耕地面積則估計有210萬公頃。

重慶天地項目的總體規劃包括人工湖、湖邊設涼亭及湖濱小徑；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂商舖。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嘉陵江美景。住宅發展項目第1期的建築面積約為107,000平方米，已於2008年初推售。

下表為預期重慶天地項目總體規劃完成時住宅、辦公樓、零售及其他物業的分佈：

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	1,526,000
辦公樓	799,000
零售	423,000
酒店/服務式公寓	91,000
會所	9,000
總計	2,848,000

(1) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

重慶

重慶位於四川省東部，為長江上游經濟地帶的核心。由於舉世聞名的三峽大壩工程建設以及中國「西部大開發」政策以重慶為重點，重慶於近年的發展突飛猛進。

重慶人口有3,140萬，該市的發展目標是於2020年令主要經濟及社會指標與華東地區的平均水平相若。

1 重慶天地

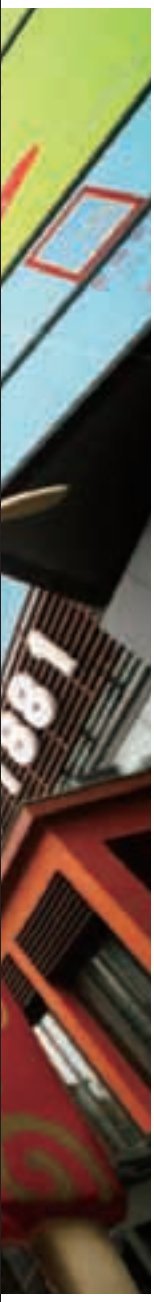
樂

武漢天地

御江苑

武漢天地
WUHAN TIANDI

御江苑
THE RIVERVIEW

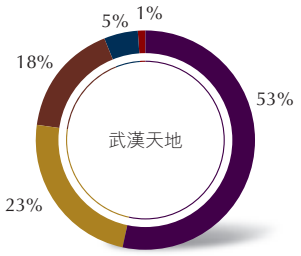


武漢天地

武漢天地為一個城市核心重建發展項目，分為A、B兩塊地段，預計於完成時的總建築面積約為140萬平方米。該項目位於漢口江岸區，位處長江沿岸主要地段，而江岸區亦是第二座連接漢口及武昌的跨江大橋所在。

武漢天地項目的總體規劃包括甲級辦公樓、酒店、住宅、零售、餐飲及娛樂設施。A地段住宅區的第1期已於2007年推出，建築面積約29,000平方米的整個地段於半日內已售罄。類似上海新天地的零售、餐飲及娛樂區第1期建築面積約12,200平方米於2007年推出，並將於2008年繼續招租。建築面積約39,300平方米的A地段A7住宅區計劃於2008年陸續推出。

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	748,000 [1]
辦公樓	329,000
零售	248,000
酒店/服務式公寓	67,000
會所	7,000
總計	1,399,000 [1]

(1) 截至本財政年度終，其中的29,000平方米建築面積已售出
(2) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

武漢

武漢座落於長江及漢江的交滙處，位於湖北省的中心，並為其省會。由於其策略性位置，武漢已發展為華中地區的主要商業及製造業中心，尤其是汽車業、鋼鐵業及近年的高科技行業。

武漢現有人口達858萬，該市由漢口、漢陽及武昌三部分組成。近年來，其國內生產總值一直保持雙位數增長。

1 武漢天地

大連

大連天地 • 軟件園

大连天地.软件园
DALIAN TIANDI.software hub

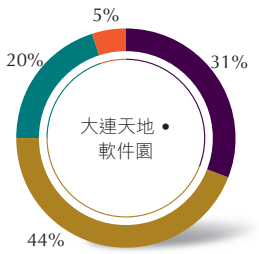
大連天地 • 軟件園

大連天地 • 軟件園(前稱大連軟件園)為大型多用途發展項目，毗鄰大連市西部的大連軟件園第1期。該項目總佔地面積約633萬平方米，包括6個地區，分別為河口灣區、山谷區、黃泥川北區、黃泥川南區、南海頭區及度假酒店區。

大連天地 • 軟件園的總計劃建築面積為350萬平方米，包括軟件園辦公樓、住宅、商業、教育設施、酒店，擬似新天地模式的發展項目。該項目為大連軟件園的第2期，旨在推動大連新興信息科技外包及業務流程外包業的發展。

該項目乃瑞安建業有限公司、億達集團(參與大連軟件園第一期的一家大連房地產公司)及瑞安房地產的合資項目。

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	1,110,000
辦公樓(軟件)	1,542,000
商業/酒店	704,000
教育/科研	185,000
總計	3,541,000

(1) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

大連

大連位於中國東北遼寧省遼東半島的南端，現有人口610萬。

大連乃中國東北傳統的重要貿易中心，但近年已逐步發展為中國重要的軟件出口及外包業務基地。自1998年大連啓動軟件業發展時開始，軟件銷售額在同期內增長70倍，而出口亦增長44倍。

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

佛山

佛山嶺南天地

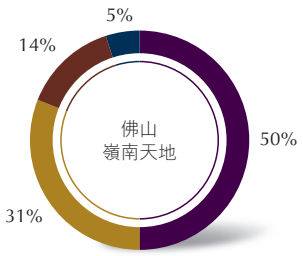
佛山嶺南天地

佛山嶺南天地為一大型城市核心重建發展項目，佔地約517,000平方米，建築面積約150萬平方米，發展概念類似上海太平橋項目，項目總體規劃包括辦公樓、零售、酒店、文化設施及住宅。

佛山最為著名的兩處歷史遺產祖廟及東華里均位於該總體規劃內。

瑞安房地產於2007年11月成功投得該土地。第1期的零售、餐飲及娛樂區興建工程計劃於2008年開始動工。

建築面積按用途劃分



	平方米
住宅	727,000
辦公樓	450,000
零售	201,000
酒店/服務式公寓	80,000
總計	1,458,000

(1) 以上所有建築面積均為可出租及可銷售建築面積

佛山

佛山為珠江三角洲其中一個繁榮城市，與廣州相距約45分鐘車程。佛山現有人口580萬，為珠江三角洲繼廣州及深圳後的第三大經濟區。

佛山擁有強大的製造業基地，佔其國內生產總值的62.9%。佛山亦有豐富的歷史底蘊，祖廟是一座保存完好的900年歷史佛教廟宇，為佛山文化遺產的代表，亦為佛山的心臟區域。

1 佛山嶺南天地

概覽

雲南新項目

雲南省擁有令人嘆為觀止的風景、綠色的生態環境、豐富多彩的文化以及四季宜人的氣候，這些獨特元素綜合起來使雲南省成為吸引中外遊客的旅遊勝地。目前，雲南旅遊業收益約70%來自觀光，惟該省的高級旅遊設施仍然有限。

雲南省政府通過促進餐飲及娛樂、吸引每位遊客延長留住時間及增加人均消費帶來較高的收益，以推動雲南省休閒度假旅遊業的發展。雲南"十一五"規劃綱要旨在促使2010年的旅遊消費總額達至人民幣630億元，並於2020年迅速增至人民幣1,500億元。為刺激旅遊業的發展，省政府已調配資源用於改善基礎設施、建設新高速公路、改善鐵路並計劃修建昆明國際機場，使之成為繼北京、上海及廣州後第四個國家門戶機場。

本公司計劃與省市政府緊密合作，攜手達致其推動及提升昆明、麗江、大理及香格里拉4個主要城市旅遊業發展的策略目標。為此，本公司已與雲南省政府及該四個城市簽訂無約束力的諒解備忘錄，以在各有關城市開發高級旅遊及時尚生活社區。本公司仍就4個項目的總體規劃及建築面積與有關政府進行積極討論。最終的總體規劃及建築面積須於土地競標後經政府批准。

香格里拉

1 昆明

昆明四季氣候溫和，被公認為中國「春城」。我們的建議項目位於草海上游風景優美的滇池北岸。該項目概念為匯集公眾休閒、旅遊、知識及創意工業、藝術及文化設施以及綜合住宅社區為一體的總體規劃發展項目。該項目距昆明市中心僅15分鐘的車程。

該建議項目佔地約4平方公里，建築面積約為250萬平方米。建議的總體規劃包括昆明歷史悠久的大觀公園。本公司計劃發展該地段時，採用可持續發展的概念及密切關注對周圍生態環境的影響，保護周圍環境。根據總體規劃，本公司計劃沿滇池周邊興建湖濱長廊，亦擬在毗鄰歷史景點大觀公園的地段，建設與上海新天地類似的零售、餐飲及娛樂區。

2 麗江

麗江擁有引人入勝的自然美景及豐富多彩的民族文化，納西族文化更是充滿特色，令麗江成為中國一個廣受歡迎的度假勝地。我們的建議地區為拉市海周圍由多幅地塊組成的土地；拉市海以候鳥棲息地而聞名，每年有逾20萬隻候鳥棲息此地。此地位於聯合國教科文組織(UNESCO)評為的世界文化遺產麗江古城以西約8公里。

該建議項目計劃開發世界級高端的旅遊設施，並創建以旅遊業為基礎的商業地帶，建築面積約120萬平方米。該總體規劃範圍內的現有村莊將予以保留，而獨特的納西族文化及生活方式亦將得到保護。

3 大理

大理擁有豐富多彩的文化以及無與倫比的自然風景。我們的建議項目位於洱海東岸，3幅地塊合共面積約1,500萬平方米。

該建議項目由3個構思部分組成，即金梭島、海港區及該項目北端的高原區。該3個部分將擁有各自獨特的功能及引人入勝之處，並由穿梭水上的士連接。

4 香格里拉

香格里拉是一個充滿神秘色彩的小鎮，因一部同名旅遊傳記而聞名於世。我們的建議項目距香格里拉古鎮約50分鐘車程，距離機場約40分鐘車程。該項目佔地面積約1,770萬平方米，建築面積約760,000 平方米。

該建議地盤由3個群山環繞的開濶草場組成。按計劃，其中一個開濶式草場將開發為滑雪勝地。此「人間仙境」乃根據可持續發展的概念及在保護生態環境、原居民及當地文化的前提下進行開發。

業務回顧

引入策略夥伴令本集團加快項目回報，回籠資金投放於其他項目，有助本集團分散風險，增強本集團現金流量，亦使本集團可獲得策略夥伴擁有的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

截至2007年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣4,570百萬元，較2006年的人民幣4,729百萬元減少3%，主要是由於將上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)於2008年及2009年分期推出，使上海太平橋項目再創佳績。與2006年相似，物業銷售佔營業額的約89%，而租金收入及其他相關業務佔餘下11%。

本年度本公司股東應佔本集團溢利為人民幣2,462百萬元，較2006年增加115%(2006年：人民幣1,146百萬元)。

不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔本集團相關溢利為人民幣2,060百萬元，較2006年增加34%(2006年：人民幣1,536百萬元)。

藉建立策略夥伴關係加速發展

年內，本集團仍秉持與發展商、承建商、顧問及其他投資者建立策略夥伴關係的策略。在此關係確實有利並運作良好及在商業上可行的情況下，與該策略夥伴的關係可用在同一城市或其他地方的項目上，此舉亦可提高運作效率。

上海新天地

無論在項目層面及或分期發展層面，引入策略夥伴共同發展本集團的項目乃本集團一貫遵循的策略。該策略令本集團加快項目回報，回籠資金投放於其他項目，有助本集團分散風險，增強本集團現金流量，亦使本集團可獲得策略夥伴擁有的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

於2007年7月，本集團透過以約人民幣1,609百萬元的總代價將其於武漢天地的25%權益及於上海太平橋項目第116號地段的49%權益轉讓予Trophy Property Development, L.P.(「Trophy Fund」，由永菱通金融有限公司管理的集體投資計劃)，引入Trophy Fund作為策略夥伴，帶來約人民幣845百萬元的收益，本集團已於2007年確認。

繼翠湖天地御苑於2006年及2007年取得超逾人民幣60億元總銷售額的驕人開發及銷售成績後，本集團提出收購建議，以現金代價116百萬美元收購策略夥伴於持有翠湖天地御苑的公司的30%股權，該代價乃按公平磋商釐定。該項收購於2007年10月完成，翠湖天地御苑的多數單位已售出。隨後的翠湖天地御苑餘下單位在銷售時，實際售價較收購時所假設的為高，帶來超過代價116百萬美元之外的人民幣80百萬元收益，本集團已於2007年將該收益計入收益表。此次收購使本集團能夠靈活地利用同一實體進一步發展上海太平橋項目其他工程，並保留銷售翠湖天地御苑所得的人民幣款項，重新投資於本集團在中國的其他項目。

土地儲備

本集團延續其高增長軌跡，繼續在黃金戰略地段收購土地。

本年度，本集團已收購以下兩個新項目：

(i) 大連天地 • 軟件園

於2007年5月，本集團與瑞安建業有限公司及華北一家有經驗的開發商億達集團有限公司(「億達集團」)訂立一項協議，組建合營公司(「合營公司」)開發大連天地 • 軟件園，一個面向全球軟件行業的大型多元化項目。該軟件園將匯聚商務、資訊科技及軟件開發中心、商業、住宅以及教育及研發設施、戶外休閒及其他公共娛樂場所。整個項目包括23塊地，預計總建築面積超過3.5百萬平方米，將於2018年以前的8至10年間分期進行開發。位於黃泥川路北的兩塊土地(分別為W1-A及W2-A)已經由億達集團轉讓予合營公司，土地所有權已於2008年1月獲得。於2008年3月，合營公司成功投得位於黃泥川路北，建築面積約為394,000平方米的另外三塊土地。由此，合營公司已如詳細的控制性總體規劃所設想成功獲得黃泥川路北所有土地開發權，總建築面積約為1.77百萬平方米。

建築面積約為1.19百萬平方米的河口灣地塊預計將於2008年進行公開招標。合營公司旨在對河口灣地塊及其他16塊土地(總建築面積為588,000平方米)進行投標。該等地塊的收購將通過競標進行，故無法保證合營公司能夠成功獲得該等地塊。本集團於該合營公司擁有48%權益。

(ii) 佛山嶺南天地

本集團於2007年11月成功投得距廣東省廣州市20公里的佛山市的一幅土地，建築面積約1.5百萬平方米。佛山市政府已開始遷置工程，計劃於今後兩年半時間內逐步將清拆完成的土地移交予本集團。本集團的目標為於今後8至10年時間內將佛山嶺南天地開發成為華南一個地標性項目，復興及弘揚傳統嶺南文化。

上述收購使本集團於2007年12月31日的土地儲備增加至13.1百萬平方米(其中本集團應佔10.0百萬平方米)，較2006年增加56%。目前，本集團的土地儲備包括8個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山等6個城市。

上海88新天地酒店

本集團正計劃收購位於上海楊浦區一幅建築面積約137,400平方米地塊的開發權，現時進展順利。該地塊亦稱為第24號A地段，毗鄰本集團的現有上海創智天地發展項目。有關協議已達成，收購一家現時擁有該幅地塊開發權的公司，惟須獲政府批准，方可作實。該地塊的土地所有權已於2008年4月初進行公開招標，收購過程預計將於2008年底以前完成。

此外，年內本集團與雲南省另外三個城市的市政府，即大理、迪慶(香格里拉)及麗江，就建議開發旅遊度假區房地產項目簽訂諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。於該等城市建議開發的項目地點及建議規模如下：

- 大理：大理市海東新區北片區，建議建築面積約為2,500,000平方米；
- 迪慶(香格里拉)：迪慶州香格里拉縣小中甸明峻地區，建議建築面積約為760,000平方米；及
- 麗江：麗江市玉龍縣拉市海片區，建議建築面積約為1,200,000平方米。

該等項目加上本集團於2006年就建議重新開發毗鄰著名的昆明市滇池的滇池縣草海北部片區與昆明市政府簽訂的諒解備忘錄(建議建築面積約2,500,000平方米)，將使本集團的土地儲備進一步增加約6.96百萬平方米建築面積。

以上與雲南省四個地方政府簽訂的諒解備忘錄均沒有法律約束力，最終項目規模將有待進一步商討。

物業發展

上海太平橋

翠湖天地第3期(第113號地段)的建築工程正如期進行，其中1、2、9及10座的上蓋業已平頂，內部及外牆裝飾工程正在進行中。部份單位的預售將於2008年5月初開始。

第126及127號地段(擬建造136,700平方米的辦公樓及零售商業)的遷置正在進行中，進展較預期稍慢，於2007年底已有約一半的住戶完成遷置。

上海瑞虹新城

該發展項目第3期(包括第4、6及8號地段)正處於設計階段。第8號地段已完成遷置及打樁工程，建築工程預期將很快開始，並預期於2009年完工。第4號地段約一半及第6號地段約三分之一的住戶已於2007年底完成遷置。本公司預期將於2009年開始預售第3期首批單位。

上海創智天地

第7-7、7-9及8-2號地段(創智坊R2)及創智天地廣場第2期的建築工程均按計劃進行。因此，第7-9及8-2號地段地庫及上蓋建築工程已經完成，裝飾工程正在進行中，預期於2008年中完成。此外，第7-7號地段正在進行打樁工程。

杭州西湖天地

西湖天地第2期的遷置正在進行中，預期於2008年中完成。建築工程將於2008年第四季開始，預期於2010年完成。

重慶天地

第1期住宅項目，即第B1-1/01號地段(雍江苑)的建築工程預期於2008年6月底完工，屆時將有107,000平方米或784個單位可供預售。

第2期住宅項目，即第B2-1/01號地段的清拆工作近期已完成，建築工程已於2008年4月展開。第B3/01號地段之零售商業工程正在進行，預期於2009年初竣工。

武漢天地

於2007年，第1批住宅單位，即第A9號地段(御江苑)的建築面積為29,000平方米或相等於187個單位的建築工程已經完工並於2007年第四季售出，1,000平方米之建築面積現被用作示範單位。

第2批住宅單位，即第A7號地段(御江苑)的建築面積為39,000平方米或相等於265個單位，其上蓋工程已經完成，內部及外牆裝飾工程正在進行中。該等單位的預售預期於2008年第二季開始。

第A6、A8及A10號地段的住宅項目的打樁工程均已於2007年10月開始，其上蓋的建築工程預期於2008年第二季開始。

第A4-1號地段已竣工，可供租賃。第A4-2號及A4-3號地段正在施工中。

大連天地 • 軟件園

於2008年3月，已獲得位於黃泥川路北的三塊地(即W2-B、W3-A及W3-B)。連同於2007年6月獲得的兩塊地(即W1-A 及 W2-A)，將可提供約1,765,000平方米的規劃建築面積，包括辦公樓、酒店、商業及住宅單位，並配備學校設施。詳細的控制性總體規劃已獲規劃局批准，顧問已著手概念設計工作。

佛山嶺南天地

本集團於2007年11月成功獲得佛山嶺南天地的土地(建築面積約1.5百萬平方米)，遷置進展順利。清拆工作預期會很快開始。第D-1號地段為一空置體育館，預定於2008年第二季交付本集團。於該地段上，本集團計劃在約30,000平方米的商業平臺上興建一座約25,000平方米的酒店。此外，一個與上海新天地概念相似，建築面積約75,000平方米，集零售、文化、娛樂及歷史遺跡的生活時尚區亦正在設計中，建築工程預計於2008年第四季開始。該地段鄰近全國著名的主要旅遊景點「祖廟」。

於2007年，各項建設均按計劃進行。2007年已竣工的及預期於未來三年竣工的可銷售建築面積如下：

持作銷售的物業發展項目：	可銷售建築面積(平方米) 2007年	2008年	2009年	2010年	本集團權益
上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)	–	55,000	25,000	–	99.0%
上海瑞虹新城第4、6及8號地段(第3期)	–	–	94,000	126,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及8-2號地段(創智坊R2)	–	43,000	31,000	–	86.8%*
上海創智天地第6-2、6-3及7-5及7-6號地段(創智坊R3)	–	–	76,000	–	86.8%*
上海創智天地第5-5、5-7及5-8號地段	–	–	–	44,000	86.8%*
重慶天地第B1-1/01及B2-1/01號地段(雍江苑)	–	107,000	111,000	92,000	79.4%
武漢天地第A9號地段(御江苑)	30,000	–	–	–	75.0%
武漢天地第A6、A7、A8、A10、A11、A12、B2及B5號地段	–	39,000	86,000	163,000	75.0%
大連天地 • 軟件園	–	–	–	100,000	48.0%
可銷售總建築面積(平方米)	**30,000**	**244,000**	**423,000**	**525,000**	

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

2007年已竣工的及預期於未來三年竣工的可出租建築面積如下：

持作投資的物業發展項目：	可出租建築面積(平方米) 2007年	2008年	2009年	2010年	本集團權益
上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)	–	–	29,000	–	99.0%
上海瑞虹新城第4、6及8號地段(第3期)	–	–	2,000	13,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及8-2號地段(創智坊R2)	–	4,000	1,000	–	86.8%*
上海創智天地第5-5、5-7及5-8號地段	–	–	–	5,000	86.8%*
上海創智天地廣場第2期	–	–	60,000	–	86.8%*
杭州西湖天地第2期	–	–	–	30,000	100.0%
重慶天地第B1-1/01、B3/01及B2-1/01號地段	–	5,000	55,000	6,000	79.4%
武漢天地第A4及A5號地段	12,000	11,000	20,000	68,000	75.0%
大連天地 • 軟件園	–	–	–	250,000	48.0%
佛山嶺南天地	–	–	–	90,000	100.0%
可出租總建築面積(平方米)	**12,000**	**20,000**	**167,000**	**462,000**	
按用途分析：					
辦公樓	–	–	41,000	184,000	
零售	12,000	20,000	109,000	169,000	
其他**	–	–	17,000	109,000	
	12,000	**20,000**	**167,000**	**462,000**	

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。
** 其他指酒店、服務式公寓及會所。

未來建設工程的實際竣工情況視乎施工進度而定，可能受多項因素(包括但不限於規劃、遷置、建築工程、營運、管理及財務資源、批准及監管變動及本集團控制範圍之內或之外的其他因素)影響。

物業銷售

本年度，本集團出售的住宅單位建築面積合共約為138,000平方米，除營業稅後的銷售額為人民幣4,085百萬元(2006年：123,000平方米及人民幣4,283百萬元)。

受多種宏觀經濟因素刺激，包括中國經濟增長尤其是高收入及中等收入階層規模及購買力的增長、人民幣升值、中國政治、經濟及法治環境等，中國內地的房地產市場於2007年，特別是上半年，走勢強勁。

於2007年，本集團在上海盧灣區的太平橋項目第114號地段(翠湖天地御苑)及上海楊浦區的創智天地項目的單位的銷售情況非常良好。翠湖天地御苑第12座的10,500平方米(或62個單位)及第9座的11,300平方米(或61個單位)分別於2007年4月及7月開盤銷售。這兩幢樓的所有單位均在推出數日內基本售罄。翠湖天地御苑於2007年的平均售價較2006年上升9%。上海創智天地的情況亦類似，創智坊R1第8-3號地段的9,850平方米(或106個單位)在2007年6月一個週末內售罄。創智坊R1的另外44,000平方米(或379個單位)在2007年下半年售罄，該等銷售之平均售價為每平方米人民幣18,700元，較2006年的平均售價上升17%。於2007年12月31日，僅餘約12,000平方米尚未售出，佔已開盤的可銷售建築面積的17%。

武漢天地第1期住宅項目第A9號地段(御江苑)，即30,000平方米或190個單位於2007年10月開盤銷售。所有推出的單位均在首個銷售日的數小時內售罄，平均售價為人民幣13,500元/平方米，成為武漢高檔住宅的新風向標。

上海瑞虹新城第2期在2006年剩餘的3,000平方米單位，於2007年上半年均已售出。

於2007年的已售建築面積及平均售價分析如下：

項目	已售建築面積(平方米)	平均售價(人民幣元/平方米)	本集團權益
上海太平橋第114號地段(翠湖天地御苑)	52,000	54,500	99.0%
上海創智天地(創智坊R1)	54,000	18,700	86.8%*
武漢天地第A9號地段(御江苑)	29,000	13,500	75.0%
上海瑞虹新城第149號地段(第2期)	3,000	16,600	99.0%
總建築面積(平方米)	**138,000**		

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

於2007年12月31日，本集團已竣工的可供銷售的建築面積為13,000平方米，主要是上海創智天地(創智坊R1)的住宅單位。

本集團預期將於2008年推出以下住宅單位以供銷售及預售：

(i) 上海太平橋113號地段(翠湖天地3)，包括71,000平方米或434個單位；

(ii) 重慶天地第B1-1/01號地段(雍江苑)，包括107,000平方米或784個單位；及

(iii) 武漢天地第A7號地段(御江苑)，包括39,000平方米或265個單位。

該等單位的銷售及預售須遵守適用的法律法規，並須取得必要的批准、牌照、許可證及同意。該等銷售的確認須視乎，其中包括完成施工的時間、簽發入夥許可及實際完成的銷售量而定。

物業投資

於2007年，本集團租金收入為人民幣401百萬元，較2006年增加約12%(2006年：人民幣358百萬元)。

於2007年12月31日，本集團投資物業的建築面積為253,000平方米，較2006年增加5%(2006年：241,000平方米)，其中約一半為辦公樓，另一半為零售商業，包括：

項目	可出租建築面積(平方米)				本集團權益
	辦公樓	零售	其他*	總計	
上海新天地	5,000	46,000	6,000	57,000	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	–	83,000	99.0%
上海瑞虹新城第2期商業大樓	–	28,000	–	28,000	99.0%
上海創智坊R1	8,000	7,000	–	15,000	86.8%**
上海創智天地廣場第1期	29,000	23,000	–	52,000	86.8%**
杭州西湖天地第1期	–	5,000	1,000	6,000	100.0%
武漢天地，商業	–	12,000	–	12,000	75.0%
可出租總建築面積，於2007年12月31日	**118,000**	**128,000**	**7,000**	**253,000**	
可出租總建築面積，於2006年12月31日	118,000	116,000	7,000	241,000	

* 其他指服務式公寓及會所。
** 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

如果開發進度符合上文「物業發展」一節所述，則本集團的投資物業組合預期於2008年末、2009年末及2010年末分別增長至273,000平方米、440,000平方米及902,000平方米。屆時規模將分別是2007年12月31日規模的1.1倍、1.7倍及3.6倍。

上海新天地及上海企業天地繼續近乎全部租出，平均租金較2006年分別上升14%及3%。

隨著租戶組合的重新定位及引進重點租戶及快餐連鎖店，上海瑞虹新城第2期商業大樓客流及購物環境得以改善。該物業於2004年開業，2007年的租金收入較2006年增長21%，出租率於2007年底達99%(2006年12月31日：86%)。

於2008年2月，本集團向瑞安集團收購了位於瑞虹新城第1期的13,000平方米零售商業以及其他可出租面積，現金代價為人民幣107百萬元。代價乃經公平協商，根據獨立物業估值師於2007年12月31日對該物業作出的估值釐定。收購完成後，本集團現已控制全部的瑞虹新城發展項目，此舉將進一步增強該項目的整體品牌形象及價值。

上海創智坊R1及創智天地廣場第1期辦公樓於2006年下半年完成，租戶正陸續搬入，創智坊R1出租率超過30%及創智天地廣場第1期出租率超過80%。

杭州西湖天地第1期仍為全部租出。

武漢天地的第1期零售商業，可出租建築面積為12,000平方米，於2007年4月開始出租。約57%的建築面積業已租出，全部租出的17個單位已於2008年初開始營業。

重慶天地第B1-1/01及B3/01號地段，即建築面積為56,000平方米的零售商業及服務式公寓已於2007年7月開始動工，現正按計劃進行。該等物業預期於2008年末完工，並於2009年移交予租戶。

於2007年12月31日，本集團投資物業的出租率如下：

投資物業	出租率	
	2007年	2006年
上海新天地	**97%**	94%
上海企業天地	**94%**	98%
上海瑞虹新城第2期商業大樓	**99%**	86%
上海創智坊R1辦公樓	**33%**	9%
上海創智天地廣場第1期	**81%**	18%
杭州西湖天地第1期	**100%**	98%
武漢天地，商業	**57%**	不適用

上海企業天地出租率於2007年12月31日輕微下降是由於租約到期後正常空置，須就恢復物業原狀及新租戶裝修而作出預備。本集團已與替代租戶簽訂新租約而該等物業現已接近完全租出。

上海創智坊

財務回顧

2007年本公司股東應佔溢利為人民幣2,462百萬元，較2006年增加115%（2006年：人民幣1,146百萬元）。

*營業額*減少3%至人民幣4,570百萬元（2006年：人民幣4,729百萬元），主要由於本集團決定於2008年及2009年按計劃分期推出上海太平橋第113號地段（翠湖天地3），使上海太平橋項目再創佳績。

本年度*物業銷售*達人民幣4,085百萬元（2006年：人民幣4,283百萬元），乃來自出售住宅建築面積合共約138,000平方米（2006年：123,000平方米）。上海太平橋第114號地段（翠湖天地御苑）繼續為本集團2007年營業額及毛利的關鍵來源。

*租金收入*增加12%至人民幣401百萬元（2006年：人民幣358百萬元），乃由於上海新天地及上海企業天地的平均租金增加，以及於2006年及2007年完工的投資物業，即上海創智天地廣場第1期、創智坊R1及武漢天地，的出租率增加所致。

*毛利*為人民幣2,685百萬元（2006年：人民幣3,140百萬元）及毛利率為59%（2006年：66%）。毛利率下降主要由物業銷售所產生，2007年上海太平橋第114號地段

上海創智天地廣場

（翠湖天地御苑）的銷售較2006年減少，而此地段帶來較高的毛利率。出售武漢及上海創智天地（創智坊R1）的住宅單位所產生的毛利率較低亦導致2007年的整體毛利率下降。

*其他收入*增加51%至人民幣269百萬元（2006年：人民幣178百萬元），乃主要由於2006年10月本公司首次公開發售所得款項的利息收入增加，以及2007年的整體利率較2006年高所致。

*銷售及市場開支*減少24%至人民幣114百萬元（2006年：人民幣150百萬元），主要由於2006年推廣銷售及租賃上海創智天地廣場第1期與創智坊R1以及上海瑞虹新城第2期所產生的開支較2007年的為高。然而，於2007年推廣首次推出的武漢天地第A9號地段（御江苑）所產生的開支部分抵銷了該減少金額。

於2007年，*一般及行政開支*增加62%至人民幣543百萬元（2006年：人民幣335百萬元），乃由於僱員福利開支及專業與諮詢費用增加。僱員福利開支增加主要由於2007年授予僱員的購股權產生的薪酬成本人民幣36百萬元（2006年：零）、2007年平均僱員人數增加至1,031（2006年：929）及2007年較2006年普遍增薪的影響。專業與諮詢費用增加乃由於本集團2007年業務擴大所致。

*其他開支*減少至人民幣13百萬元（2006年：人民幣658百萬元），乃主要由於衍生金融工具的公平值變動虧損減少所致。於2006年，本集團因本公司認股權證及優先股兌換權公平值變動產生虧損為人民幣500百萬元。可行使的認購本公司股份的所有認股權證已獲行使，而所有優先股亦已於2006年10月本公司成功進行首次公開發售的同時被強制轉換為本公司股份。此外，於2006年發生的本公司在香港聯合交易所上市所支付非經常性專業費用為人民幣152百萬元。

*經營溢利*增加5%至人民幣2,284百萬元（2006年：人民幣2,175百萬元）。該增加乃主要由於以上所述各種原因所致。

*投資物業的公平值增加*導致2007年收益增加人民幣577百萬元（2006年：人民幣145百萬元）。

有關*部分出售附屬公司股東權益的收益以及收購附屬公司額外股本權益的收益*的內容載於上文業務回顧一節「藉建立策略夥伴關係加速發展」一段。

*財務費用*達人民幣125百萬元(2006年：118百萬元)，主要包括利息成本人民幣458百萬元，減去發展中物業的資本化金額人民幣358百萬元(2006年：人民幣854百萬元，減去發展中物業的資本化金額人民幣643百萬元)。財務費用總額水平下降乃主要由於本公司2006年10月首次公開發售時將所有優先股轉換為普通股所致。此前，優先股股息已計入利息成本。

*稅前溢利*增加32%至人民幣3,687百萬元(2006年：人民幣2,785百萬元)。該增加乃主要由於上述若干項目所致。

於2007年，*稅項*為人民幣820百萬元(實際稅率為22%)，而2006年則為1,145百萬元(實際稅率為41%)。實際稅率大幅下降主要歸因於2007年人民幣343百萬元的非經常遞延稅項減免調整。由於2007年3月頒佈中國新企業所得稅法，企業須從2008年1月1日起統一按25%繳納所得稅。為反映預期稅率從33%變為25%，遞延稅項負債的賬面值已減低人民幣343百萬元並已於2007年計入收益表內。排除非經常遞延稅項減免調整的影響，2007年的實際稅率為32%，較2006年有所下降，乃部份由於本公司於2006年產生若干不可扣稅非經常性項目開支(如籌備香港聯交所上市的若干專業費用)，而2007年並未產生該等開支。

2007年*本公司股東應佔溢利*為人民幣2,462百萬元，較2006年增加115%(2006年：人民幣1,146百萬元)。本集團投資物業公平值變動(扣除相關稅務影響)以及衍生金融工具的公平值變動對股東應佔溢利的影響如下：

	2007年 人民幣 百萬元	2006年 人民幣 百萬元	% 變動
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 衍生金融工具公平值調整後的應佔溢利	**2,462**	1,146	+115%
重估投資物業增加(扣除遞延稅項影響及少數股東權益應佔溢利)	**(419)**	(87)	
衍生金融工具公平值變動虧損	**–**	500	
票據提早贖回權公平值虧損/(收益)	**17**	(23)	
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 衍生金融工具公平值調整前的應佔溢利	**2,060**	1,536	+34%

*每股盈利*為人民幣59分或61港仙，按本年度已發行約4,185百萬股股份為加權平均數計算得出(2006年：人民幣48分或47港仙，按已發行約2,405百萬股股份加權平均數計算得出)。

資本結構、資產負債比率及資金

於2007年12月31日，本集團已動用的項目貸款、按揭貸款以及優先票據約為人民幣7,072百萬元(2006年12月31日：人民幣6,477百萬元)，而權益總額為人民幣16,706百萬元(2006年12月31日：人民幣15,165百萬元)。

於2007年12月31日，本公司借貸的結構概述以下：

	貨幣單位	總計(相當於人民幣)人民幣百萬元	在一年內到期人民幣百萬元	到期期限為一年以上但不逾兩年人民幣百萬元	到期期限為兩年以上但不逾五年人民幣百萬元	到期期限為五年以上人民幣百萬元
銀行貸款	人民幣	1,235	742	103	234	156
	港元	3,170	772	483	1,915	–
票據	美元	2,667	2,667	–	–	–
總計		**7,072**	**4,181**	**586**	**2,149**	**156**

於2007年12月31日，本集團的現金及銀行存款為人民幣3,697百萬元(2006年12月31日：人民幣5,654百萬元)，其中包括抵押予銀行的存款人民幣854百萬元(2006年12月31日：人民幣1,202百萬元)。本集團現金結餘的減少乃主要由於支付大連天地•軟件園及佛山天地項目的土地成本所致，部分已由物業銷售及轉讓股權予策略夥伴所得款項抵銷。

本集團於2007年12月31日的淨資產負債比率約為20%(2006年12月31日：5%)(以銀行貸款及應付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)。

本集團2007年的租金收入佔本集團發展中物業資本化前的總利息成本的百分比約為88%(2006年：約為42%)。

於2007年12月31日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣1,718百萬元(2006年12月31日：人民幣2,560百萬元)。於2007年12月31日後，已安排新增的銀行融資額約為人民幣2,616百萬元。本集團將繼續採用謹慎財務政策，以維持最適當的借貸水平，來滿足資金需要。

抵押資產

於2007年12月31日，本集團已抵押為數約人民幣11,663百萬元的土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業及銀行及現金結餘，以取得借款人民幣3,843百萬元或借款總額的54%。

資本及其他發展相關承擔

於2007年12月31日，本集團有已訂約資本開支承擔人民幣5,065百萬元。

本集團亦承擔興建位於盧灣區太平橋地區的教育設施，作為清拆原先位於該地區的教育設施的補償。於2007年12月31日，本集團並無訂立任何有關上述教育設施的建築合約。

此外，本集團亦與土地交易中心訂立一份確認協議，確認本集團成功競得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣7,510百萬元，其中按金人民幣1,200百萬元已於2007年12月31日存入土地交易中心，另一期款項人民幣1,053百萬元已於2008年1月支付；餘額人民幣5,257百萬元將按照該地塊的遷置進度分期支付，遷置預計將於2010年左右完成。

重大投資及資金來源的日後計劃

本集團擬透過競標及拍賣爭取更多物業發展項目以繼續擴展，從而在新城市的經甄選地區推行發展項目，以多元化本集團項目的區域分佈。

本集團積極在中國內地不同區域篩選城市，物色合適地點開展項目，並不斷開拓新商機。

本集團亦會進行其他計劃，包括以收購土地發展權的其他方式，進行物業項目，或在適當機會湧現時，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴張業務規模。

儘管本集團的焦點仍在於城市核心發展項目及綜合住宅發展項目，惟在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可讓其發揮本身競爭優勢的大小項目。以本集團的往績、與業務夥伴的良好關係，以及已樹立的聲譽，或會因此而獲得類似商機。

重大投資所需融資主要來自項目建設貸款、按揭及其他貸款，以及經營活動所得現金，包括來自物業租賃、銷售及預售及出售本集團項目的股權予策略夥伴(如適用)等。

現金流量管理及流動資金風險

所有附屬公司的現金流量均集中管理，以提升資金安排的成本效益。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行及其他貸款(如適用)，在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團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。本集團已密切監察各類債項的償還期並預先部署還款安排。

利率風險及匯率風險

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的所有銀行借貸均包括浮息債務還款，項目建設貸款還款期限為兩年至四年不等，按揭貸款則為五年至十年不等。利率升高會增加未償還浮息貸款的利息開支以及增加新借債務成本。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。本集團的一貫政策，乃以長期銀行信貸為本集團的長期投資計劃提供融資，此舉可令本集團避免為長期投資計

劃承擔短期信貸的高借貸成本。此外，本集團的利率風險管理政策亦涉及緊密監察利率變動，並於有良好的議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行信貸。當情況恰當時，本集團將採用利率掉期合約為其浮息風險作出對沖。

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，在人民幣計值的營業額當中，一部分會兑換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港元計值的銀行貸款及以美元計值的優先票據。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

考慮到(i)中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率於窄幅範圍內波動；及(ii)本集團認為，於可見將來，人民幣兑港元美元升值較貶值的可能性大，故本集團預期發生人民幣兑港元及美元匯率波動的不利影響的可能性不大。本集團將會密切監察有關情況，並於有任何跡象顯示現時的良好環境出現變動時，訂立有效的對沖安排。

上海88新天地酒店

市場展望

本集團是少數在中國擁有管理大型、複雜、長期項目經驗的主要房地產發展商之一。看到中國的信息技術業及旅遊業具有的巨大增長潛力，我們將進一步擴展業務模式，除綜合性城市中心整合項目外，更會開發知識社區及旅遊度假區物業。

市場因素

美國及歐洲的次級按揭貸款危機及其對金融市場的嚴重打擊備受關注。中國政府且採取多項措施防止住宅物業價格的迅速上升，但我們相信該等措施有助於推動中國內地房地產市場的健康發展。雖然，這將給2008年中國內地的房地產市場帶來不明朗的因素，影響物業需求及相關價格，但我們仍然對其樂觀，且相信中國的經濟在2008年將保持增長。我們相信，本集團所發展的物業均位於極具商業價值的地段，其需求主要受中國整體經濟發展及居民生活水準提高所驅動，尤其是在上海及本集團所在的其他城市。

上海企業天地

前景之路

中國的計劃是維持經濟穩步增長及提高迅速增加的城鎮居民生活水準，這將為中國內地及如瑞安房地產一樣有實力及信譽的房地產公司創造巨大的經濟價值。在管理及財務資源容許下，我們將堅持現有策略，繼續鞏固在上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山的投資組合，同時在其他快速發展的城市進行策略性拓展。我們相信，隨著城市化的持續發展及富裕人群對高品質生活的不斷追求，對類似本集團所提供的高質素住宅及商用物業的需求將保持強勁。因此，我們將繼續與各地政府商討，以期於改造其市中心區的總體規劃方面與其進行合作。長遠而言，中國內地對房地產市場供給的控制將繼續刺激需求，因為人口的遷置只能在一個有限的空間內。住宅物業的發展因此總體上將使市場受益並促進其穩定發展，從而有力支持本集團的可持續發展計劃。

經驗遠見

本集團是少數在中國擁有管理大型、複雜、長期項目經驗的主要房地產發展商之一。看到中國的信息技術業及旅遊業具有的巨大增長潛力，我們將進一步擴展業務模式，除綜合性城市中心整合項目外，更會開發知識社區及旅遊度假區物業。本集團亦為少數將自身發展的高質素物業組合持有作策略性長期投資的公司之一。本集團在鞏固作為 中國內地最具有創新精神及遠見的房地產開發商之一的同時，進一步增強未來策略發展的平臺。我們相信，瑞安房地產所建項目的前景及未來成就均相當秀麗。我們將繼續應用成功的業務模式，堅持優質，發揮創意，充分把握中國內地的財富增長及城市化進程所帶來的新機遇。中國內地是全球最鼓舞人心的房地產市場，我們將繼續致力於成為中國內地卓越創新的房地產發展商。

土地儲備概覽

於2007年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述以下：

項目	概約/估計可出租及可銷售面積(平方米) 可出租建築面積	可銷售建築面積	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)	總建築面積(平方米)	本集團權益	應佔建築面積(平方米)
已落成的持作投資物業：							
詳情見上文「物業投資」一節	246,000	–	7,000	–	253,000	多項	238,000
已落成的持作經營物業：							
上海瑞虹新城第2期會所	–	–	5,000	–	5,000	99.0%	5,000
上海太平橋第114號及117號地段會所	–	–	10,000	–	10,000	多項	9,000
武漢天地第A9號地段會所	–	–	1,000	–	1,000	75.0%	1,000
已落成待售物業：							
上海創智坊R1	–	12,000	–	–	12,000	86.8%**	11,000
其他	–	1,000	–	–	1,000	多項	1,000
小計	**246,000**	**13,000**	**23,000**	**–**	**282,000**		**265,000**
發展中物業：							
上海太平橋	166,000	80,000	3,000	106,000	355,000	99.0%*	352,000
上海瑞虹新城第3期	22,000	220,000	2,000	53,000	297,000	99.0%	294,000
上海創智天地	49,000	74,000	3,000	99,000	225,000	86.8%**	195,000
杭州西湖天地	46,000	–	–	27,000	73,000	100.0%	73,000
重慶天地	46,000	309,000	26,000	115,000	496,000	79.4%	394,000
武漢天地	27,000	39,000	7,000	62,000	135,000	75.0%	101,000
小計	**356,000**	**722,000**	**41,000**	**462,000**	**1,581,000**		**1,409,000**

項目	概約/估計可出租及可銷售面積(平方米) 可出租建築面積	可銷售建築面積	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)	總建築面積(平方米)	本集團權益	應佔建築面積(平方米)
日後發展物業：							
上海太平橋	345,000	256,000	–	57,000	658,000	99.0%*	608,000
上海瑞虹新城	168,000	639,000	–	13,000	820,000	99.0%	812,000
上海創智天地	142,000	115,000	–	5,000	262,000	86.8%**	227,000
重慶天地	1,251,000	1,216,000	–	633,000	3,100,000	79.4%	2,461,000
武漢天地	598,000	686,000	–	87,000	1,371,000	75.0%	1,028,000
大連天地 • 軟件園	2,246,000	1,110,000	–	185,000	3,541,000	48.0%***	1,700,000
佛山嶺南天地	731,000	727,000	–	42,000	1,500,000	100.0%	1,500,000
小計	**5,481,000**	**4,749,000**	**–**	**1,022,000**	**11,252,000**		**8,336,000**
土地儲備總建築面積(平方米)	**6,083,000**	**5,484,000**	**64,000**	**1,484,000**	**13,115,000**		**10,010,000**

* 本集團於上海太平橋項目中的餘下地段擁有99%權益，惟本集團在2007年7月向一名策略夥伴出售48%權益後擁有50%權益的第116號地段除外。

** 已達成協議將權益由70%增加至86.8%，惟須獲中國有關政府機關批准，方可作實。

*** 大連天地 • 軟件園包括預期建築面積合共約為3,541,000平方米的23幅地塊，計劃於8至10年間分期發展。合營公司有意收購該軟件園的所有23幅地塊。截至2008年3月31日，本集團已訂立具法律的約束力的合約獲得總建築面積約1,765,000平方米的5幅地塊。總建築面積約1,776,000平方米的餘下18幅地塊的收購將以競投方式進行，本集團無法保證合營公司能順利購得該等地塊。

上海企業天地

我們認為，將健全的商業意識，結合優良的企業社會責任行為及企業管治原則，一併融入本公司的業務管理哲學，以確保企業長期可持續發展，是本公司對當地社區應盡的責任。

致力實踐持續發展

杭州西湖

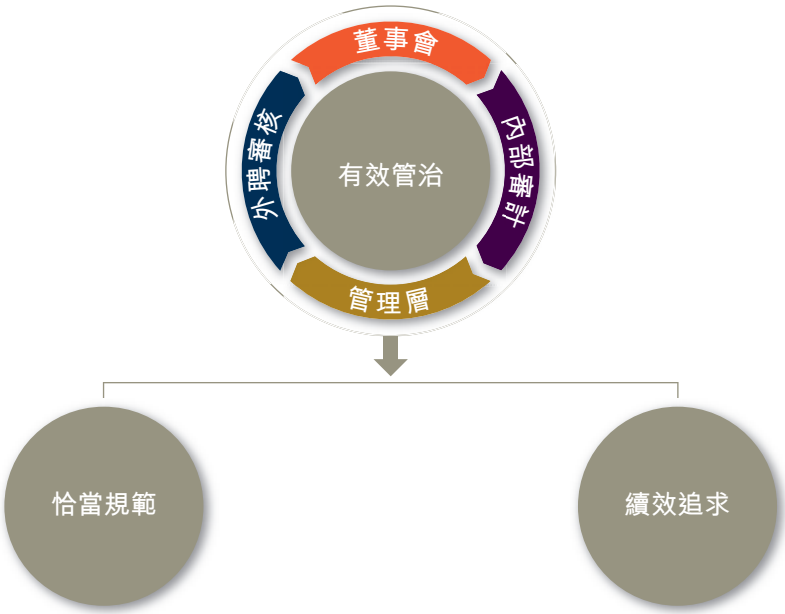
企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2007年12月31日止年度的企業管治報告。

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。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。

本公司榮獲由香港上市公司商會及香港浸會大學聯合舉辦的「香港公司管治卓越獎2007 — 花旗公司管治卓越獎」。該項殊榮的獲得體現了本公司追求高管治水平的信念。

瑞安房地產企業管治體系



"本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。"

本公司對企業管治的實踐

董事會已審閱本公司對企業管治的實踐，並已採用及改進多項有關程序及文件，詳情載於本報告內。除下文解釋的若干已闡明原因的偏離行為外，本公司於截至2007年12月31日止年度一直應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載的《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)的原則及遵守適用的守則條文。

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，且不時作出檢討，以確保其遵守企業管治守則及追貼企業管治的最新發展。

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，包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常營運及行政事務委派予管理層處理。

董事總經理兼財務總裁夏達臣先生(右二)代表本公司接受2007香港公司管治卓越獎

董事會及本公司管理層各自的職能已以書面確立及列載於2007年3月經董事會批准的一份文件內。董事會將每年對上述職能作出檢討。此外，董事會轄下亦已設立兩個董事委員會，並向該等委員會委以彼等各自職權範圍載列的不同職責。

全體董事均可於適當時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已於2007年3月制訂，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

於截至2007年12月31日止年度，本公司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，包括兩名執行董事、一名非執行董事及6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、行政總裁兼薪酬委員會成員)
夏達臣先生 (董事總經理兼財務總裁)

非執行董事：
梁振英議員

獨立非執行董事：
龐約翰爵士
鄭維健博士 (審核委員會成員)
馮國綸博士 (薪酬委員會主席)
白國禮教授 (審核委員會主席兼薪酬委員會成員)
麥卡錫・羅傑博士 (審核委員會成員)
邵大衛先生

各董事簡歷詳列於第86至第91頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有6名獨立非執行董事，佔董事會人數一半以上。6名獨立非執行董事中，有3名具備上市規則第3.10條所列的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。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，以有效率及具效益的方法履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。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。

於2007年3月，董事會已設立並採用一套以書面載列的提名程序(「提名程序」)，具體列明本公司董事候選人的挑選準則及推薦程序。董事會主席須以提名程序所載的該等準則(如恰當資歷、個人專長及可投放時間等)作為物色基準及向董事會推薦董事人選，予以批准委任。

本公司每名非執行董事均獲委以3年任期，並須每3年輪席退任一次。

企業管治守則的守則條文A.4.2條規定，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週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。

按照於2007年6月8日前生效的本公司章程細則第97(3)條，為填補臨時空缺而獲委任的任何董事須任職至下屆股東週年大會時為止，屆時彼將符合資格重選連任。為完全符合守則條文A.4.2條，本公司已於2007年6月8日舉行的股東週年大會上向股東建議修訂相關章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及成員，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。

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位時均會獲得全面、正式及就其職位度身制訂的入職介紹，以確保該董事對本公司的業務及運作均有適當的理解，以及完全清楚其本人按上市規則及有關監管規定所應負的職務及責任。

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

董事會及董事委員會會議

會議次數及董事出席次數

本公司於2007年度舉行了4次董事會全會。本公司為符合企業管治守則，已為2008年度制訂其董事會定期會議及委員會會議的時間表。

各董事出席董事會會議的紀錄載列如下：

董事姓名	出席次數/會議次數
羅康瑞先生(主席)	4/4
王英偉先生 [自2007年5月1日起辭任]	1/2
夏達臣先生	4/4
龐約翰爵士	2/4
梁振英議員	2/4
鄭維健博士	4/4
馮國綸博士	4/4
白國禮教授	4/4
麥卡錫・羅傑博士	4/4
邵大衛先生	4/4

會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會定期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一般會預先發給董事。董事會及委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

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

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

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於該會議舉行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及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

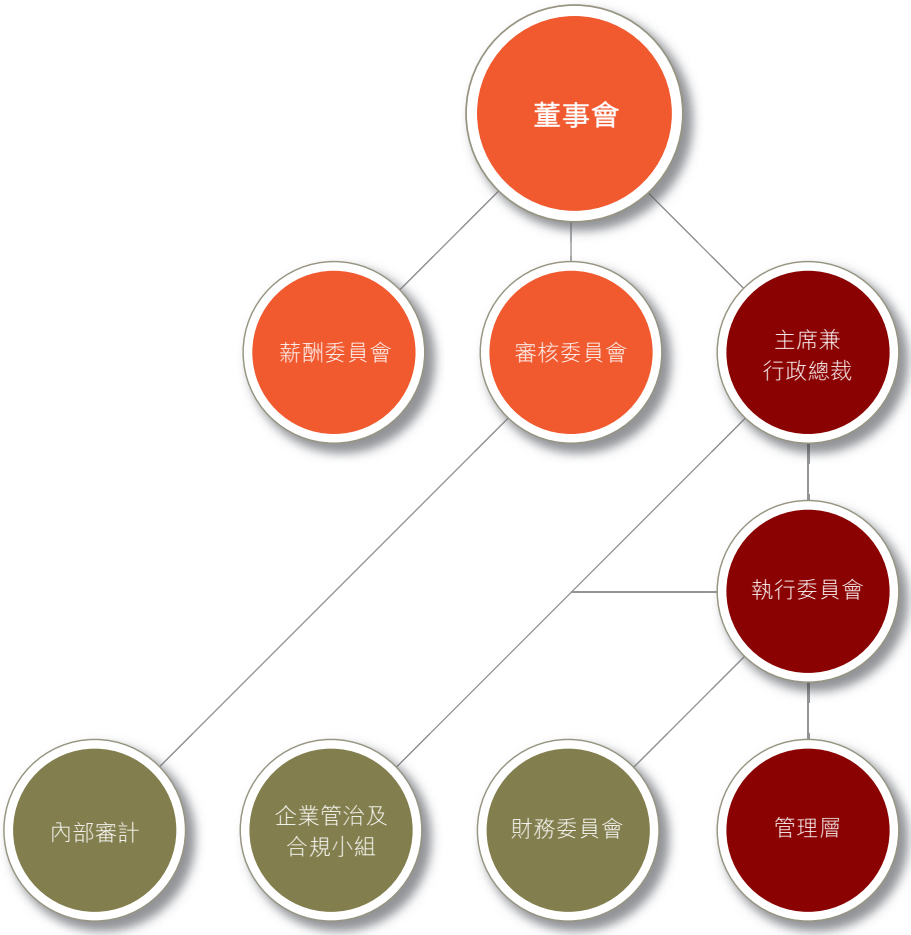
守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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

在公司秘書及高級管理人員的支援下，主席負責確保董事適時獲得充份、完整及可靠的資料，並獲適當簡介董事會會議事宜，而所有主要及合適事務均由董事會適時討論。

本公司將持續檢討其企業管治架構的效益，並會考慮有否需要作出任何改動，包括需否於將來將主席及行政總裁的職責及角色分工。

瑞安房地產企業管治架構



進行證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2007年12月31日止年度一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文A.5.4條，本公司亦已於2007年3月制定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，以規管本公司及其任何附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事委員會

董事會下設兩個委員會：薪酬委員會及審核委員會，以掌管本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均以書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各委員會的主要職責。董事委員會的職權範圍已在本公司網站刊載，亦可供股東索閱。

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175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

薪酬委員會由3名成員組成，分別為馮國綸博士(「馮博士」)、羅康瑞先生及白國禮教授(「白教授」)。馮博士及白教授均為獨立非執行董事。薪酬委員會的主席為馮博士。

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主席及行政總裁。

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。

薪酬委員會於截至2007年12月31日止年度舉行了一次會議，會議的出席記錄載列如下：

委員會成員姓名	出席次數/會議次數
馮國綸博士(主席)	1/1
羅康瑞先生	0/1
白國禮教授	1/1

委員會審議授予僱員、董事與顧問的購股權計劃，以及授予執行董事、高級管理層以及僱員的2006年花紅。委員會亦審議了薪酬政策，並決議調整各薪金範圍的中位數，以貼近市場情況。

董事於截至2007年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註11。

審核委員會

審核委員會由3名獨立非執行董事組成，分別為白國禮教授、鄭維健博士及麥卡錫．羅傑博士。審核委員會的主席為白教授。

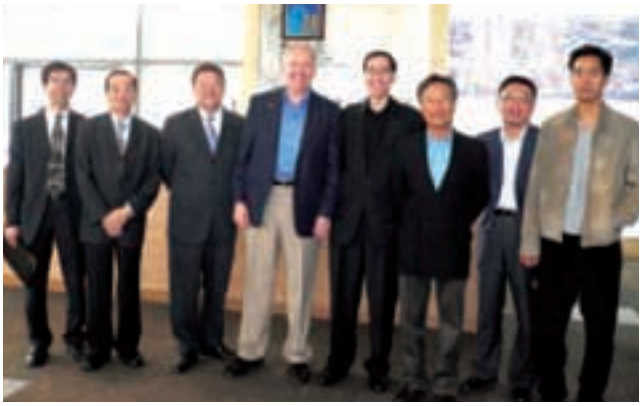
審核委員會的主要職責包括：

- 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。

審核委員會已聯同本公司的外聘核數師審閱本集團截至2007年12月31日止年度的中期及年度業績，包括本公司採用的會計原則及應用守則。



審核委員會成員進行實地視察，進一步了解本公司項目的計劃、風險和進度

目前概無任何可能會對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的重大不明朗事件或情況。

審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

於截至2007年12月31日止年度，審核委員會共舉行3次會議，全部3名成員均出席了所有會議。審核委員會已於2007年9月14日舉行的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。於11月初，審核委員會曾視察本公司位於上海、武漢以及重慶的項目，以便在向董事會匯報之前對項目計劃、風險以及進度取得更深認識。所有按香港聯交所規則必需刊發的公佈及通函草稿在正式刊發前須經委員會審閱及批註。

內部審計

本公司內審部於2007年3月1日成立，由內審部主管主理。內審部主管向主席兼行政總裁報告及可直接聯絡審核委員會。內部審計章程已由主席兼行政總裁及審核委員會於2007年4月11日批准。該章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、記錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部的工作目標是為公司業務過程的增值及改善而提供獨立、客觀的保證及諮詢服務。該部門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行委員會(「執行委員會」)及審核委員會商議同意後制訂每半年的審計計劃。

內部控制，風險評估及管理

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)的效率進行查核。審核委員會審閱內部審計師就本公司內部控制系統的效率所提交的概要報告，並就該結果向董事會報告。

自2007年3月以來，內審部向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。

內審部於2007年9月進行風險評估，評估結果已提交本公司執行委員會及審核委員會審閱。一項擬建立持續性的綜合企業風險評估及管理框架的方案已向執行委員會及審核委員會提交，並獲批准於2008年推行該計劃。

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。

行為與商業道德規範

本公司的《行為與商業道德規範》(「規範」)已於2007年12月19日制訂。該規範訂明董事及僱員應當如何處理利益衝突狀況、並對業務活動與所涉關係，及財務交易等方面，作出指引。該規範亦將成為與本公司的代理商、代表、顧問、承包商、分包商、商業夥伴、零售商、銷售及市場推廣代理及供應商之間的標準協議條款。本公司於起草該規範時曾諮詢香港廉政公署的意見。

由高級行政人員組成的道德委員會已於2007年11月15日成立，且一併擬定了委員會的章程。委員會用以監督、檢討及執行該規範的遵行狀況。該規範已於2008年1月向全體僱員推行。

反欺詐措施

一個舞弊舉報系統，《違規舉報系統》於2007年5月設立，用以舉報任何違反《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。

《異常事件申報程序》已於2007年11月制訂，以便涉及在財務或自動化信息系統內操作有關內部控制活動的人員，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)。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2007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，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份的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的財務及本公司狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第104至105頁的「獨立核數師報告」內。

外聘核數師及核數師酬金

本公司就截至2007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
審核服務：	6,000,000港元
非審核服務：	7,000,000港元
總計：	13,000,000港元

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。

投資者關係組於2007年6月1日成立。本公司致力建立一個聽取反饋的有效平台及向金融投資界作出充足公平披露。就此而言，本公司以多種活動方式(如巡迴介紹、會議及常規電郵更新等)提供本公司最新發展資料。這符合本公司及時向股東披露有關資料的政策。

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。董事會主席以及薪酬委員會主席和審核委員會的主席或(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。

為促進有效溝通，本公司設有供公眾人士登入的網站www.shuionland.com，以刊載本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規的最新資料及其他資料。本公司率先主動和及時地公佈其訂立的任何重要諒解備忘錄，以增加對股東的透明度。應股東要求，日後召開的股東週年大會將以廣東話進行並配以英語即時傳譯，而非以往僅以英語進行。

為進一步確保本公司向股東作出的所有披露均以準確、完整和及時的方式發放，本公司將於2008年成立披露委員會並建立其有關程序，以監控本公司的信息披露過程。

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，載於本公司的公司章程細則。有關要求投票表決的權利的情況已載於所有股東通函，並將於會議進行期間講解。

投票表決結果將按照上市規則的規定盡快刊登公佈。

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，以讓彼等了解本公司的最新發展。投資者的查詢均獲提供資料並及時處理。

公司管治卓越獎

本公司在由香港上市公司商會及香港浸會大學聯合舉辦的2007年香港公司管治卓越獎評選會上獲頒花旗公司管治卓越獎。

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所的企業管治守則，乃為推動及建立具道德及健全的企業文化。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，本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。

企業社會責任

瑞安房地產銳意成為世界級房地產開發商，開發具商業價值，又能為公司投資的社區帶來裨益的頂級房地產項目。公司在業務管理中融入良好企業社會責任及企業管治原則，並按這些原則推動公司核心業務活動，以實現可持續商業成效及公司發展。我們亦藉著與公司持份者合作，根據公司在誠信、創新及卓越上建立的核心價值，貫徹企業社會責任。

瑞安房地產員工在公司運動日展示團隊精神

社區發展

瑞安房地產極為重視對其所投資社區的社會責任及關顧。本著「取諸社會、用諸社會」的原則，公司堅守與投資的城市共同成長，並相信公司亦會受惠於這些城市的發展。地方社區乃建設社會的重要基石，因此我們相信在得到合適的協助下，全中國將可建立多個優質社區。公司在推動社會責任上不僅於捐款，更會設計及實施各種計劃，致力改善社區、培育本地未來領袖及提倡本地文化。

培養新一代

社會上部分人士迄今仍未能分享經濟發展成果，瑞安房地產殷切期望社區與公司一同進步。本公司透過其聯營公司大連天地 • 軟件園項目，於2007年9月撥捐人民幣3,000萬元成立黃泥川村新村發展基金，旨在協助居民改善就業機會，與及鼓勵協調城鄉之間的經濟發展。

人才短缺是阻礙社區經濟快速發展的常因，故瑞安房地產編訂未來領袖培育計劃。公司透過其聯營公司大連天地 • 軟件園項目撥款人民幣2,500萬元，設立IT人才基金。

另外，公司以分期方式撥捐總額人民幣450萬元，資助復旦大學設立教育基金，資助優秀學生遠赴海外留學。

瑞安房地產贊助慧妍雅集出版精裝紀念冊，雙方共同捐款予上海市婦女聯合會

2007年特殊奧運會閉幕禮在創智天地江灣體育場舉行

樂善好施，分享經濟成果

瑞安房地產深明全國有很多有需要的人士有待施以援手。我們的目標是為特別有需要的人士或項目，盡量提供慈善援助。2007年2月，我們贊助由上海市慈善援助基金會籌辦的一項基金，專門培育有志於公益事業的人才。在10月，我們參與中國人民政治協商會議會員雜誌舉行的籌款活動，旨在幫助中國中西部地區的貧困人口。在11月，我們贊助慈善團體慧妍雅集25週年紀念活動，包括向上海市婦女聯合會捐款，令上海婦女的健康和醫療狀況得到改善。

推動文化交流

急速的工業化和經濟發展步伐，可能令致一些獨特和傳統的地方文化被忽略。因此，我們贊助了不少相關計劃。在2007年1月，我們捐贈人民幣500萬元予一項文化教育基金，促進內地與台灣研究生之間的交流。我們在武漢天地的示範單位展出當地藝術家和藝術課程學生的創作，並在展覽館中，展出中國及海外藝術家的作品。在3月，我們分別贊助上海市盧灣區體育局主辦的「2007年瑞安杯世界標準舞大賽」及「第四屆中國上海國際體育舞蹈公開賽IDSF世界大獎賽總決賽」。我們又於7月贊助上海市文明辦舉辦的「2007瑞安杯上海窗口單位職場禮儀大賽」，為迎接2010年上海世博會作準備。

武漢天地展覽館內，展出了中國及海外藝術家作品

瑞安海鷗社成員利用黃金周假期前往中國貧困地區為兒童提供義教

瑞安員工在武漢探訪有需要的長者

瑞安海鷗社
SHUI ON SEAGULL CLUB

僱員參與義工活動

瑞安房地產鼓勵僱員積極參與社區工作，從而提升自我發展。瑞安海鷗社先於1982年在香港成立、由員工自發管理的組織。海鷗社相信正如其格言“行動帶來改變”，海鷗社成員群策群力、互相幫助，務求為社會及經濟發展作出貢獻。自該社於2005年在上海成立以來，公司員工按該社訂立的三方面服務範圍：農村教育、城市教育及環境保護，積極參與社區工作。

該社熱心公益的義工隊利用黃金周假期，遠赴中國內地偏遠貧困地區教學。在2007年底，他們在江西省玉山縣一所小學完成兩年的兒童教育課程。在活動過程中，義工隊安排了多項分別以小學、中學及大學為對象的知識分享活動，目的是培養他們正直的品格及提升他們的創意和領導能力。在8月，該社發起「便服日」活動，以宣傳節約能源及環保概念。該社亦與世界宣明會合辦「2007年慈善步行」，為雲南偏遠貧困地區的160名兒童籌募全年學費。

可持續發展

作為經驗豐富及負責任的房地產發展商，瑞安房地產認為可持續發展是公司長遠擴展的關鍵。公司是首批支持環保的中國房地產開發商。公司於2006年制訂一項可持續發展政策，並向全體員工闡明公司為社區在社會、經濟及環保方面謀求福祉的承諾。2007年，公司向各部門及發展項目收集可持續發展行動計劃，並交由可持續發展委員會審閱。

瑞安房地產於年內加入香港環保促進會。該會旨在鼓勵工商界在生產及管理過程中容納環保因素。2007年10月，該會牽頭制訂「香港環保採購約章」，瑞安房地產乃11位創章成員之一。約章的目標是召集商界及政府領導層，在其組織機構內致力推行更多環保政策及常規。

在企業層面，瑞安房地產已為公司的一般材料及工藝規格引入一套環保採購政策，以便挑選提供環保標籤材料的供應商及服務商。現時，公司僅與獲國家環保局認證「環保標籤」之材料供應商合作。本公司的物業管理夥伴新昌物業積極推行環保教育，並採納節能、減廢及減熱措施。公司內各部門與辦公室亦提倡無紙通訊。

公司亦決心在項目層面上實踐可持續發展。我們在可行的情況下，爭取美國綠色建築委員會(USGBC)授予最高級別的美國「能源與環境設計」(LEED)認證，或因個別項目的性質，爭取同等級別的中國認證，此舉充分顯示我們對環保的重視。自2006年起，本公司由總體計劃、設計、採購、建築管理至物業管理的各階段均引入可持續發展概念及要求。公司亦將LEED或同級標準應用於所有項目。2008年2月，本公司總部26樓獲得LEED – Commercial Interiors (CI)銀級認證，肯定了公司在辦公室環境、能源、水電能節約控制、材料篩選及創新設計方面所得的成效。

“可持續發展”新標設計大賽的冠軍作品；該比賽旨在提升員工對可持續發展的認知。

上海創智天地廣場

可持續發展措施：

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得LEED-室內裝修(LEED-Commercial Interiors)銀級認證	用二氧化碳感應器改善室內空氣質量；日光感應器；額外閱讀燈；及節水衛生裝置
2. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	擬取得LEED-室內裝修銀級認證	

項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢	試點項目，擬取得LEED-鄰里開發(LEED-Neighborhood Development)金級評級	在始初階段開始節約能源和水，減少廢物排放。這包括實施混合土地利用、充分連接公共交通系統、開發適當的密度、推廣應用太陽能及風能、以及安裝區內大型基礎設施，包括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	試點項目，擬取得LEED-鄰里開發金級評級	
3. 大連	以取得適宜的LEED-鄰里開發評級系統最高評級為目標	提供水循環利用裝置及潛在的海水熱泵系統；通過研究自然排污系統及景觀，保留並改善原有地域特徵，同時為人類及野生物創造生存環境及通道。圍繞水庫建造一個無開發建設緩衝區，創造一個自然的環境
4. 佛山	以取得適宜的LEED-鄰里開發評級系統最高評級為目標	選址於城市核心地段；採用適宜步行的小街區；保護並適當利用22處文物保護單位及眾多的歷史建築；及綜合聯接公交換成站和地鐵站

項目 — 發展階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 西湖天地，杭州	取得LEED-商業建築主體(LEED-Core & Shell) 白金級預先認證	自然通風；地道送風系統；輻射製冷/採暖；雨水收集及循環利用；及室內公共區域照明系統採用光伏發電
2. 武漢天地，武漢	以取得LEED-商業建築主體金級認證為目標	室外輻射冷/採暖；室外冷風系統；雨水收集及循環利用；及屋頂綠化
3. 重慶天地，重慶	以取得LEED-商業建築主體金級認證為目標	室外輻射製冷；水源熱泵；及雨水收集和循環利用
4. 太平橋第126/127號地段，上海	以取得LEED-商業建築主體金級認證為目標	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質量；低流量供水裝置及節水衛生器具；及設有遮陽裝置的高性能幕牆
5. 瑞虹新城第6號地段，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	待決定
6. 創智天地廣場第2期，上海	以取得LEED-商業建築主體銀級認證為目標	雙層low-e玻璃窗；低揮發材料；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質量；低流量供水裝置；及節水衛生器具

瑞安房地產透過聯營公司大連天地 • 軟件園協助成立一個資訊科技人才培訓基

公司積極支持藝術和文化推廣

可持續發展始於總體規劃

長久以來，瑞安房地產力求早於項目總體規劃階段已達致可持續發展目標。這可從武漢天地及重慶天地的土地綜合用途規劃足以證明，該等項目透過精心的設計，興建密度適中的項目。

- **自給自足的社區**

  我們的大型項目建築面積至少100萬平方米，武漢天地、重慶天地及佛山嶺南天地均為住宅、商業、辦公樓及娛樂綜合用途，全面設施以滿足不同用戶所需。創智坊第2期在2007年通過國家住宅性能AAA級預審，是上海首批獲通過該環保評審的項目之一。重慶天地亦榮獲重慶市建設委員會頒授2A級認證，以肯定其住宅樓宇性能質素。

- **融入自然環境**

  瑞安房地產在保護地區文化和歷史遺產，以及盡量減低對周邊自然環境的影響，一向不遺餘力。在大部分項目中，我們會結合現有的舊式建築物，重現當地文化景觀；除此以外，我們不僅保護古樹，亦會移植樹木。武漢天地及西湖天地在工程施工前，我們特意用草皮把經平整的地盤覆蓋，有助控制泥土沉積及腐蝕。

- **資源管理**

  我們的另一環保目標是充分利用資源。在剛興建武漢天地及重慶天地時，我們把項目與公共交通系統相連接、利用太陽能和風能以及推行減少廢物措施，大大節省能源。我們亦充分利用大連臨海的有利位置，在項目安裝了海水源熱泵裝置。

- **經濟可行性**

  透過致力減少消耗、再用及循環再造稀有資源，使我們的項目設計在商業上變得更加可行。例如，創智天地廣場、公司總部及上海太平橋項目均裝有節約用水的潔具裝置。武漢天地、西湖天地及重慶天地均設置收集及循環使用雨水的節能措施。

- **提高生活質素**

  我們所有環保措施是專為提高客戶的生活質素而設。創智天地廣場、公司總部及上海太平橋項目均裝有二氧化碳感應器，以改善空氣質量，而武漢天地的綠化天台可隔熱及改善空氣質量。同時，我們亦在上海太平橋項目安裝了高效能通風系統及玻璃幕牆。

瑞安房地產員工接受跨部門溝通和衝突管理的訓練

人才發展

瑞安房地產一向視員工為公司最寶貴的資產。我們相信，透過向員工提供機會，讓他們充分發揮自我潛能，協助公司可持續發展。我們向僱員提供多元化的內外培訓課程，包括語言、管理技巧、專業技術、會計及財務、項目管理及營銷等，亦為具潛質的員工安排由國際著名商學院舉辦的海外管理及行政課程。

優才發展計劃

該計劃為具有優厚潛質的人才提供快速培訓機會，能在最短時間內擔任公司主要管理層職位。優才發展計劃開放予至少兩年工作經驗及具備發展潛質的所有員工。公司將以嚴格、公平及具透明度的篩選過程，並由高層管理人員及一名顧問擔任主要評審，挑選最佳人選。

入選的員工將獲派具挑戰性的任務或/及被派至總部支援部門工作，以加深其對公司運作及業務的了解。其導師乃公司最高管理層(包括主席、董事總經理及執行董事)，並藉著參與特別任務、高層會議及日常接觸、知識及經驗分享會、內部及外界工作坊，以及海外課程和考察，擴闊視野及增進管理知識。於2007年12月31日，參與此計劃的優才成員達13人。

管理見習員培訓計劃

該計劃乃為畢業不久的大專學生擔任管理職位作準備，及為有管理潛質的僱員而設。為培育潛質優良的畢業生成為公司的骨幹管理人員，公司設計了為期3年的管理見習員培訓計劃，課程包括個人發展和管理能力培訓，以及被派學員至不同部門實習。每名見習員亦獲一名高級管理人員作為導師，提供事業發展指引及輔導。成功完成培訓計劃的管理見習員將獲委派出任公司初級管理職位。於2007年12月31日，公司共有48名管理見習員，其中22名已完成計劃，並擔任管理職位。

畢業見習員計劃

該計劃乃為應屆畢業生特別設立，旨在透過精心策劃及系統化的在職培訓計劃，協助他們獲得技術/專業知識及管理技巧，裝備他們擔任專業職務。該等在職發展計劃的時間長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排擔任崗位；並在可能情況下借調往外部專業機構/顧問公司，參與為期6至12個月的培訓。於2007年12月31日，本公司有13名見習員。

除了課程培訓外，瑞安房地產亦為僱員組織社交及建立團隊精神的多元化活動。

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60歲，自2004年2月本公司創立以來，一直擔任本公司主席兼行政總裁。彼於1971年創立瑞安集團並出任集團主席，現時為瑞安建業有限公司("瑞安建業")主席及中華匯房地產有限公司非執行主席。彼現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、香港工商專業聯會永遠名譽會長、長江開發滬港促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、鷹君集團有限公司董事、恒生銀行有限公司非執行董事，以及中國電信股份有限公司獨立非執行董事。

彼於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士，同年並獲頒授「上海市榮譽市民」名銜，2001年獲頒發香港商業獎的「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 — 上市公司執行董事」。

羅康瑞先生

夏達臣先生

梁振英議員

夏達臣先生

現年55歲，自2005年4月起出任本公司董事。彼為本公司董事總經理兼財務總裁。夏達臣先生亦為本公司執行委員會成員、財務委員會主席及道德委員會主席。彼負責有關本公司財務政策及制定、司庫、財務監控及報告、財務策劃及分析、資金及現金流量管理、稅務、企業融資及投資者關係，以及法律及資訊科技事務。夏達臣先生負責本公司策略夥伴關係和合併及收購相關的財務事宜。夏達臣先生亦與其他兩位董事總經理協助主席制定本公司的策略發展，並共同負責本公司的日常營運。夏達臣先生於亞洲企業融資各方面均擁有豐富經驗，並曾在香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)工作超過21年。彼自1992年起出任HSBC Corporate Finance Limited董事，而於2002年離開滙豐時則擔任HSBC Markets (Asia) Limited企業融資部營運總監。

非執行董事

梁振英議員，金紫荊星章，太平紳士

現年53歲，自2006年5月起出任本公司獨立非執行董事，並於2007年1月12日調任為本公司非執行董事。彼為英國戴德梁行控股有限公司董事及該公司之亞太區主席、香港行政會議召集人，亦為中國人民政治協商會議全國常委會成員、嶺南大學校董會校董及主席、嶺南大學諮議會成員、授勳評審委員會成員、香港專業聯盟主席及一國兩制研究中心理事會主席。彼亦為星島新聞集團有限公司非執行董事。梁先生持有英格蘭Bristol理工學院估價及地產管理學位、英格蘭University of the West of England榮譽商業管理博士、香港理工大學榮譽商業管理博士及香港測量師學會資深會員。

龐約翰爵士

鄭維健博士

馮國綸博士

獨立非執行董事

龐約翰爵士

現年66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。龐爵士為Vodafone Group Plc主席，以及福特汽車公司及A. P. Moller Maersk非執行董事。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及清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員。

鄭維健博士

現年64歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。過去36年，彼曾在美國及香港從事多項界別的工作 — 包括醫療、公共服務、工商及財經。鄭維健博士肄業於美國聖母院大學及威斯康辛醫學院，畢業後曾在康乃爾大學擔任醫學教授，並曾在紐約斯隆 — 凱特林癌病中心(Memorial Sloan-Kettering Cancer Centre)行醫及從事研究工作。鄭博士曾擔任香港大學教育資助委員會主席及教育統籌委員會委員，現為香港中文大學校董會主席。鄭博士現為環球(香港)投資有限公司主席。鄭博士在財經界曾任多項要職，包括香港聯合交易所有限公司主席、恒生銀行有限公司副主席及非執行董事、國際證券交易所聯會副會長、香港證券學院主席、香港期貨交易所有限公司董事，世界大企業聯合會國際顧問委員會委員、高盛高華證券有限責任公司獨立董事及渣打銀行(香港)有限公司獨立非執行董事。鄭博士現為香港金融研究中心董事、中國海洋石油有限公司獨立非執行董事及美國友邦保險(百慕達)有限公司獨立非執行董事。鄭博士曾於1999年至2001年期間出任香港特別行政區中央政策組首席顧問。鄭博士並曾為策略發展委員會委員及大珠江三角洲商務委員會委員。彼現為可持續發展委員會主席及司法人員推薦委員會委員。鄭博士一直積極參與內地與香港之間的事務。他曾獲中國政府委任為港事顧問(1991年至1997年)、全國人民代表大會香港特別行政區籌備委員會成員，以及香港特區第一屆政府推選委員會成員(1996年至1997年)。現為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。

馮國綸博士，太平紳士

現年59歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。馮博士為利豐有限公司的集團董事總經理，並曾擔任主要貿易協會的主要職位。彼曾為香港總商會、香港出口商會及太平洋經濟合作委員會主席。彼現時為香港貿易發展局成員。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，並於1999年獲香港科技大學頒授工商管理學榮譽博士學

白國禮教授

麥卡錫．羅傑博士

邵大衛先生

位。馮博士為HSBC Holdings plc 非執行董事及VTech Holdings Limited獨立非執行董事。彼亦為其他利豐集團上市公司(包括利亞零售有限公司及利和經銷集團有限公司)非執行董事。

白國禮教授

現年56歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。白國禮教授為香港大學經濟及工商管理學院院長及電訊盈科講座教授。彼曾擔任香港科技大學工商管理學院副院長。白國禮教授持有芝加哥大學工商管理碩士學位及博士學位。於1996年來臨香港前，曾擔任芝加哥大學及華盛頓大學教授。白國禮教授為美國會計協會、香港美國商會、美國執業會計師公會、香港會計師公會及Washington Society of Certified Public Accountants會員，亦為Hong Kong Academic Accounting Association的前會長兼創辦監事會成員。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。

麥卡錫．羅傑博士

現年59歲，自2006年5月起擔任本公司獨立非執行董事。麥卡錫博士為Exponent, Inc.(NASDAQ代號「EXPO」)榮譽主席。彼亦為毅博科技諮詢(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，麥卡錫博士獲時任布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選美國國家工程院約150名機械工程師之一。彼現時效力麥歇根州大學機械工程系及史丹福大學物料學部的外部顧問委員會，並於麥歇根州大學工程學院發表其2008年開學致詞。

邵大衛先生

現年61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、威爾斯及香港的律師資格。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。彼亦為滙豐集團旗下若干公司的非執行董事，包括HSBC Private Banking Holdings (Suisse) SA及The Bank of Bermuda Limited。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

王克活先生

現年57歲，為董事總經理－項目管理，負責項目管理。王先生亦與其他兩位董事總經理協助主席制定本公司的策略發展，並共同負責本公司的日常運作。彼於1981年加入瑞安集團。由2002年11月至2004年5月，彼為瑞安地產有限公司董事總經理。彼於2006年6月1日辭任瑞安建業非執行董事及Shui On Company Limited執行董事。彼現為中國人民政治協商會議上海市盧灣區委員會成員、上海市房地產行業協會副會長、香港房地產建築業協進會副會長、香港建造業研究學會管理委員會成員以及香港職業安全健康局成員。彼曾擔任建造業訓練局委員、香港建造商會第一副會長、香港地產建設商會董事、香港建造業諮詢委員會會員、香港城市大學建築業顧問委員會主席、臨時建造業統籌委員會會員、廉政專員公署防止貪污諮詢委員會委員，以及香港建造工程師學會榮譽會長。彼持有曼徹斯特大學土木工程科學學士學位，並為英國土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員。

李子尚先生

現年59歲，為董事總經理－商業。彼於2007年4月加入本公司，負責品牌定位、市場推廣及宣傳、銷售渠道管理、租賃策略及執行、銷售策略及執行、商業研究、產品策劃及定價策略。李先生亦與其他兩位董事總經理協助主席制定本公司的策略發展，並共同負責本公司的日常運作。李先生在美國及新加坡商界擁有超過26年的豐富經驗。李先生曾在安達國際有限公司、電訊盈科、Sun Cruises、麗星郵輪、星晨旅遊及新加坡航空擔任高級管理層職位。彼目前為英國特許管理學會會員及英國特許市務學會資深會員。李先生持有香港大學工商管理碩士學位。

許誠新先生

現年52歲，本公司項目總監，亦為上海瑞安房地產發展有限公司執行董事，負責上海項目的整體管理。許先生於1982年加入瑞安集團，在項目管理方面擁有超過25年工作經驗。許先生持有英格蘭University of Aston建築研究及結構設計理學士學位。

劉正之先生

現年58歲，項目策劃及設計總監。彼負責本公司發展項目的項目策劃及設計。彼於2004年8月加入本公司。加入本公司之前，彼自1994年起，擔任王董建築師事務所有限公司及王董國際有限公司副董事。彼現為Royal Institute of British Architects特許會員、Royal Australian Institute of Architects會員及香港建築師學會資深會員。彼亦為香港及中國註冊建築師。劉先生持有香港大學文學士學位(建築研究)及建築學士學位。

陳永明先生

現年52歲，本公司業務發展總監，負責在中國透過收購或以合營企業形式物色新發展地盤及項目。同時，彼為總監－大連，負責大連項目各方面的事務。陳先生於2004年1月加入瑞安集團。加入本公司前，陳先生曾任Vision Century Corporation Limited(現稱星獅地產(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48歲，規劃及發展總監。彼現時負責本公司新項目的構思及總體規劃。彼之前負責上海新天地發展項目的總體規劃及設計。陳先生於1997年加入瑞安地產有限公司。加入本公司之前，彼為紐約市設計及建築部項目總監。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。彼亦持有紐約大學工商管理碩士學位，主修財務。彼為American Institute of Architects會員、American Planning Association會員、Urban Land Institute會員及紐約州註冊建築師。

李進港先生

現年46歲，總監 – 武漢及佛山，負責武漢及佛山項目各方面的事宜。彼於1986年加入瑞安集團，於建築管理方面擁有超過16年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有6年工作經驗。彼現為英國Royal Institution of Chartered Surveyors及香港測量師學會會員。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。

陳偉根先生

現年50歲，本公司財務總監。彼負責集團財務及會計工作。陳先生於2007年1月加入本公司。在此之前，陳先生曾擔任一家在中國具有相當市場佔有率、總部設於香港的主要物業發展及投資公司擔任高級管理層職務。彼於會計、審核、稅務、財務監控及行政管理方面累積超過22年的豐富經驗。彼曾擔任多家上市公司的高級管理層職位，涉及不同行業，包括物業發展及投資、設計、開發及推廣玩具產品以及雜誌出版。陳先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，持有英國倫敦The City University經濟及會計學士學位及香港中文大學工商管理碩士學位。

黃金綸先生

現年44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、公司秘書及法規監核事務。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16年專業資格經驗，於加入本公司之前曾在香港多家藍籌公司的法律部門任職。

鄧嘉華先生

現年48歲，總監 – 重慶，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21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。

董事會報告

董事會提呈截至2007年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

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48、18及19。

業績及撥備

本集團截至2007年12月31日止年度的業績載於第106頁的綜合收益表。

中期股息每股5港仙已於2007年10月30日向股東派發。董事建議派發末期股息每股普通股10港仙(2006年：6港仙)予於2008年6月5日名列股東名冊上的股東，合共約為人民幣373百萬元。

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14。

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15。

股本

有關本公司股本於截至2007年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註30。

本公司可分派儲備

於2007年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣8,901百萬元(2006年：人民幣9,694百萬元)。

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：
羅康瑞先生
王英偉先生(於2007年5月1日辭任)
夏達臣先生

非執行董事：
梁振英議員(於2007年1月12日調任)

獨立非執行董事：
龐約翰爵士
鄭維健博士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫 • 羅傑博士
邵大衛先生

根據本公司的公司章程細則第102條，夏達臣先生、馮國綸博士及白國禮教授將在即將舉行的股東週年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事於股份的權益

於2007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為擁有的權益及淡倉)；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) 本公司

(i) 於本公司股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於相關股份的權益(附註2)	於本公司權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	2,257,993,225(附註1)	–	53.94%
夏達臣先生	個人	200,000	5,000,000	0.12%
馮國綸博士	個人	3,700,000	–	0.08%
梁振英議員	個人	–	500,000	0.01%
龐約翰爵士	個人	–	500,000	0.01%
鄭維健博士	個人	–	500,000	0.01%
白國禮教授	個人	–	500,000	0.01%
麥卡錫 • 羅傑博士	個人	–	500,000	0.01%
邵大衛先生	個人	–	500,000	0.01%

附註：

(1) 本公司股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司直接持有，分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。羅康瑞先生亦被視為於New Rainbow Investments Limited(瑞安建業有限公司的全資附屬公司)持有的股份中擁有權益。

(2) 該等權益指根據購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益，有關進一步詳情載於「購股權」一節內。

(b) 相聯法團 – 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)

(i) 於瑞安建業股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於瑞安建業權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	181,981,000(附註1)	56.70%
馮國綸博士	個人	682,000	0.21%

附註：

(1) 於SOCL實益擁有的181,981,000股瑞安建業股份中，分別由SOCL及SOCL的間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的166,148,000股及15,833,000股。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

董事姓名	權益性質	普通股總數	於瑞安建業權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	1,600,000(附註1)	0.49%

附註：

(1) 於2002年8月27日，SOCL就其實益擁有的若干瑞安建業現有股份的認購期權分別授予王英偉先生、王克活先生及黃月良先生，作為彼等向瑞安建業提供服務的獎賞一部份。於行使認購期權時所轉讓或將予轉讓的最多50%瑞安建業股份，由轉讓該等股份當日起計十二個月內須受出售限制。該等股份指SOCL根據認購期權安排授出的認購期權的尚未行使餘額。

除上文所披露者外，於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定須予存置的登記冊內並無淡倉記錄。

主要股東於股份的權益

於2007年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊所載，以下股東(不包括本公司的董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

名稱	身份/權益性質	普通股總數	股權概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,257,993,225(附註1)	53.94%
Bosrich Holdings Inc.	受託人	2,257,993,225(附註1)	53.94%
SOCL	受控制法團權益	2,257,993,225(附註1)	53.94%
瑞安建業	受控制法團權益	526,279,964(附註2)	12.57%

附註：

(1) 該2,257,993,225股股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，分別由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)持有的940,000,000股股份、791,713,261股股份及526,279,964股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。

(2) 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司NRI實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。

(3) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2007年12月31日，根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。

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。

截至2007年12月31日止年度，本公司於6月20日、8月1日、10月2日、11月1日及12月3日授出購股權。購股權於該等日期的行使價分別為7.00港元、8.18港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元，而於授出日期的股份收市價分別為6.98港元、7.99港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元。於該等日期授出的購股權的加權平均估計公平值分別為2.90港元、3.15港元、3.96港元、4.58港元及3.73港元。該等公平值乃使用二項模式計算。

下表披露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	購股權數目 於2007年1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2007年12月31日	於2007年12月31日尚未行使的購股權的可行使期限	本公司股份於緊接購股權行使前的價格
		港元							港元
董事									
夏達臣先生	2007年6月20日	7.00	–	5,000,000	–	–	5,000,000	2009年6月20日至2016年6月19日	–
梁振英議員	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	–
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	–
鄭維健博士	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	–
馮國綸博士	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	7.79
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	–
小計			**–**	**8,500,000**	**(500,000)**	**–**	**8,000,000**		
顧問									
何國寧先生	2007年6月20日	7.00	–	1,000,000	–	–	1,000,000	2007年6月20日至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**	**–**	**–**	**1,500,000**		
僱員(總和)									
	2007年6月20日	7.00	–	136,888,190	–	(8,721,392)	128,166,798	2009年6月20日至2016年6月19日	–
	2007年8月1日	8.18	–	1,636,903	–	(201,710)	1,435,193	2009年8月1日至2016年7月31日	–
	2007年10月2日	10.00	–	5,222,500	–	(22,500)	5,200,000	2009年10月2日至2016年10月1日	–
	2007年11月1日	11.78	–	4,550,064	–	(44,566)	4,505,498	2009年11月1日至2016年10月31日	–
	2007年12月3日	9.88	–	1,601,700	–	–	1,601,700	2009年12月3日至2016年12月2日	–
小計			**–**	**149,899,357**	**–**	**(8,990,168)**	**140,909,189**		
合計			**–**	**159,899,357**	**(500,000)**	**(8,990,168)**	**150,409,189**		

附註：
購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，透過達到理想的業務表現及迅速的業務發展，以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質素機構，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%或本公司不時的已發行股本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2007年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股股份。

(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) 接納及接納購股權時須付金額

購股權建議於建議日期起計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。於接納購股權建議時，承授人須向本公司支付港元1.00。

(vii) 認購價

任何個別購股權的認購價須為以下三者的較高者：(i)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；(ii)股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(iii)股份面值。

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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

購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回股份

於截至2007年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的股份。

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68至第77頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於財務報表附註43披露的有關連人士交易亦構成本公司的不獲豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列由若干關連人士(定義見上市規則)與本公司訂立的交易仍在進行，並須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及/或獨立股東批准的規定。於申請本公司股份在聯交所上市時，本公司獲豁免嚴格遵守公佈及獨立股東批准的規定。

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

根據本集團與上海楊浦知識創新區投資發展有限公司訂立於2003年8月26日開始生效的一份協議，上海楊浦知識創新區投資發展有限公司就上海創智天地項目向上海楊浦中央社區發展有限公司(本公司擁有70%權益的附屬公司)提供諮詢服務，包括協助取得相關的監管及政府批文及許可證，以及為上海創智天地項目進行市場推廣活動及處理行政事務。

上海楊浦知識創新區投資發展有限公司擁有上海楊浦中央社區發展有限公司的30%權益，為上海楊浦中央社區發展有限公司的主要股東。根據上市規則，其聯繫人亦為本公司的關連人士。

根據於2006年5月30日簽訂的補充協議，該項目管理服務協議將於2008年12月31日終止，惟年期將自動續期一年，除非由任何一方發出60日事先書面通知終止。

本公司就諮詢服務而應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的服務費用總額定為上海楊浦中央社區發展有限公司就上海創智天地項目所涉及的建築成本的0.9%。本公司董事認為，諮詢服務協議乃按正常商業條款訂立。0.9%的服務費率乃根據本公司就類似服務向獨立第三方普遍徵收的3%，再經調整以符合上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的股權比例。

根據上市規則第14A.34(1)條，有關該等交易的每個百分比率(溢利比率除外)(如適用)按年度計預期低於2.5%。故此，該等交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條所載的申報及公佈規定。

本公司預期，截至2008年12月31日止兩個年度各年，本公司就諮詢服務應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的總金額，均不會超逾人民幣11百萬元。

於回顧年度，上海楊浦中央社區發展有限公司就諮詢服務已付或應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的總金額為人民幣3百萬元。

(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，本公司作為租戶與SOCL的附屬公司訂立了數項物業租賃協議。鑑於SOCL為本公司的控股股東，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(SOCL擁有其80%權益)就瑞安廣場多個單位以市場租金訂立了物業租賃協議，租期於2008年12月31日屆滿，可予續期。該等物業用作辦公室及展示廳。本公司亦與上海瑞城房地產有限公司(由SOCL全資擁有)於2005年5月8日就租用上海瑞虹新城一個地盤辦公室以市場租金訂立了物業租賃協議(並於2006年4月12日訂立補充協議)，租期於2008年12月31日屆滿，可予續期。在香港，本集團與Shui On Centre Co. Ltd.及瑞安投資有限公司(均由SOCL全資擁有)就瑞安中心多個單位以市場租金訂立了物業租賃及特許協議，租期分別於2006年10月9日及2007年5月31日屆滿，可選擇按當時通行市值租金延長至2008年12月31日(瑞安中心三樓的租約除外)。該等物業用作辦公室及展示廳。

本公司已與SOCL於2006年5月30日訂立一份框架租賃協議(「原有協議」)，於2008年12月31日屆滿，可予續期。根據該協議，本公司可按正常商業條款及通行市值租金向SOCL及其附屬公司(瑞安建業及其附屬公司除外)(「瑞安集團」)租用其他物業，以應付其日後業務所需。

由於本集團在中國的業務迅速而穩定的增長，故需要更多辦公室空間以配合本集團的持續發展。於2007年9月4日，本公司已與瑞安集團訂立補充協議，以延長原有協議的年期，使原有協議於2009年12月31日而非2008年12月31日屆滿。截至2008年12月31日止兩個年度，本集團應付瑞安集團的最高年租總額已分別由人民幣21百萬元及人民幣25百萬元修訂至人民幣28百萬元及人民幣38百萬元。本公司亦將截至2009年12月31日止年度本集團應付瑞安集團的最高年租總額定為人民幣48百萬元。

本公司預期，截至2008年12月31日止兩個年度各年，本公司根據物業租賃協議及框架租賃協議租用香港物業，應付予瑞安集團的年度總額將保持不變，並分別不會超過3.8百萬港元及4.3百萬港元。

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上海物業及香港物業已付或應付予瑞安集團的總金額分別為人民幣22百萬元及3百萬港元。

(3) 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，本集團過往已與建築工程承建商上海瑞安建築有限公司及德基(中國)有限公司(「瑞安建業承建商」)就中國項目訂立多項建築合同。建築合同包括翻新工程合同、樓宇裝飾工程、機電系統物料採購及樓宇物料採購。瑞安建業承建商各自為瑞安建業的附屬公司，故此均為本公司的關連人士。

就超過人民幣1百萬元的合同而言，建築合同一般會進行招標，承建商透過競投過程挑選。在競投過程中，每位潛在承建商按其資格、可靠信譽、質素及價格進行評估。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣1百萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額少於人民幣1百萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並經參考當時市價。

本集團預期上海瑞安建築有限公司將繼續向其提供建築服務，包括上海瑞安建築有限公司成功投得本集團招標的建築合同。就此，本公司與上海瑞安建築有限公司於2006年6月4日訂立了建築服務框架協議，年期於2008年12月31日屆滿，可予續期，有關詳情載於本公司於2006年9月20日刊發的招股章程。

本集團預計，截至2008年12月31日止兩個年度，就上海瑞安建築有限公司向本集團提供所有建築服務支付的年度付款總額，分別將不超過人民幣535百萬元及人民幣750百萬元。

於回顧年度，就所有建築服務已付或應付予上海瑞安建築有限公司的總金額為人民幣117百萬元。

(4) 本集團就Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited獲授予的貸款融資提供股東貸款

本集團向Profitstock Holdings Limited(本公司當時擁有70%權益的附屬公司)提供一筆本金為人民幣282百萬元的股東貸款，由一份日期為2006年1月5日訂立的契約作憑證。此筆股東貸款於日常業務過程中訂立，用作支付有關上海太平橋項目第114號地段的地價、遷置費用及建築成本。本集團亦向Globe State Properties Limited(本公司擁有70%權益的附屬公司)提供一筆本金為人民幣130百萬元的股東貸款，由一份日期為2006年1月5日訂立的契約作憑證。此筆股東貸款於日常業務過程中訂立，用作支付有關上海太平橋項目第117號地段的地價、遷置費用及建築成本。

該兩筆股東貸款均由本集團以Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited的股東身份及於此兩間公司的實益股權比例授予。Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited的其他股東亦按其合計實益股權比例提供相應的股東貸款。集團內公司向同一集團其他成員公司提供貸款屬正常商業慣例，而在中國，公司的股東按其各自於該公司的股權比例提供股東貸款亦屬正常商業慣例。

該兩筆股東貸款均為無抵押、免息及應要求償還。截至2008年12月31日止兩個年度，本集團向Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited提供的財政資助年度款額將不超過總貸款金額，即人民幣412百萬元。

於回顧年度，本集團向Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited提供的財政資助合共為人民幣412百萬元。

於2007年10月31日完成進一步收購Profitstock Holdings Limited的30%權益後，根據上市規則第14A.11(4)(c)條附註2，Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited連同彼等的附屬公司均不再被視為本公司的關連人士。

(5) 本公司就上海京復房地產有限公司獲授予的貸款融資提供擔保

本公司於2006年7月19日向中國銀行有限公司上海盧灣分行作出擔保，就中國銀行有限公司向上海京復房地產有限公司(本公司當時間接擁有69.3%間接權益的附屬公司)提供合計達500百萬港元的過渡性貸款融資作為擔保人。此項過渡性貸款取代先前由渣打銀行上海分行(為其本身及代表新加坡發展銀行、恒生銀行及永亨銀行)向上海京復房地產有限公司提供合計達750百萬港元的貸款融資。

根據擔保，本公司作為擔保人，須對上海京復房地產有限公司的過渡性貸款融資的70%債務負責。該過渡性貸款融資的任何債務尚未償還前，該擔保繼續有效，該筆貸款融資已於2007年7月31日期滿。

該等擔保由本公司以上海京復房地產有限公司(上海太平橋項目第114號地段的發展公司)的控股公司Profitstock Holdings Limited的股東身份，及按本公司於Profitstock Holdings Limited實益擁有的股權比例提供。該擔保於日常業務過程中訂立，旨在促使上海京復房地產有限公司獲得過渡性貸款融資。上海京復房地產有限公司的其他股東亦按其各自實益擁有的股權比例提供相應的擔保。貸款銀行要求借款人的股東提供公司擔保或其他形式的抵押，在中國屬常見慣例。集團內公司就同一集團另一成員公司的銀行貸款提供擔保及抵押，亦屬正常商業慣例。

該擔保構成本公司向一名關連人士提供的財政資助。本公司並無就提供擔保收取任何費用。

本公司向上海京復房地產有限公司提供的財政資助的年度款額，將不超過在擔保下取得的貸款及利息的70%，即370百萬港元。於回顧年度，本公司並無就其向上海京復房地產有限公司提供貸款擔保而支付或建議支付任何款項。

誠如上文第(4)項所述，於2007年10月31日完成進一步收購Profitstock Holdings Limited的30%權益後，根據上市規則第14A.11(4)(c)條附註2，上海京復房地產有限公司(Profitstock Holdings Limited持有99%間接權益的附屬公司)不再被視為本公司的關連人士。

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持續關連交易，彼等認為上述第1至第5點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) 按相關協議條款訂立。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師就上文第1至第5點所載有關持續關連交易進行若干協定步驟，以協助董事評估該等交易是否：

(a) 已獲本公司董事會批准；
(b) 乃按照監管交易的相關協議條款訂立；及
(c) 各持續關連交易的金額並無超出相關公佈或本公司於2006年9月20日刊發的招股章程所列的上限。

核數師已就該等步驟向董事會呈報其確實結果。

董事服務合約

在即將舉行的股東週年大會上擬重選連任的董事，概無與本集團訂立本集團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43所披露的有關連人士交易外，於年末或於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司、其最終控股公司、本公司或其最終控股公司的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，在任何一個情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

於2007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	被視為於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司名稱	被視為於與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司業務資料	董事於公司的權益性質
羅康瑞先生	SOCL	於中國之物業投資	董事及控股股東
羅康瑞先生	瑞安建業	於中國之物業投資	董事及控股股東

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

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2006年11月28日，本公司訂立一份擔保書(「擔保書」)，為其附屬公司重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「重慶瑞安」)人民幣300百萬元的三年期貸款作保證。該擔保書規定主席兼行政總裁羅康瑞先生須繼續擔任本公司的控股股東，以及本公司須維持間接實益擁有重慶瑞安不少於70%的權益。違反該等責任將構成有關貸款失責行為。

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38。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

於截至2007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13百萬元(2006年：人民幣6百萬元)。

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2007年12月31日止年度，向本集團單一最大承建商，上海瑞安建築有限公司，所支付款項佔本集團建築合約總款項約12%。與上海瑞安建築有限公司的交易詳情，載於第99至100頁的「關聯交易」第(3)點"瑞安建業向本集團提供建築服務"中。本集團前五大承建商款項佔本集團建築合約總款項約42%。除支付予上海瑞安建築有限公司的建築費用外，董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東概無於本公司五大承建商中擁有權益。

結算日後事項

直至本報告日，本集團的結算日後事項載於綜合財務報表附註44。

核數師

本集團將在股東週年大會上提呈決議案，續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

羅康瑞

主席

2008年4月17日

獨立核數師報告

Deloitte.
德勤

致瑞安房地產有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

吾等已審核列載於第106至173頁瑞安房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2007年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與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；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

吾等相信，吾等所獲得的審核憑證是充足和適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映貴集團於2007年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
2008年4月17日

綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
營業額	5	**4,570**	4,729
銷售成本		**(1,885)**	(1,589)
毛利		**2,685**	3,140
其他收入	6	**269**	178
銷售及市場開支		**(114)**	(150)
一般及行政開支		**(543)**	(335)
其他開支	7	**(13)**	(658)
經營溢利	8	**2,284**	2,175
投資物業的公平值增值	14	**577**	145
收購附屬公司額外股本權益的收益	35	**80**	–
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益	36	**845**	582
應佔聯營公司業績		**26**	1
財務費用	9	**(125)**	(118)
稅項前溢利		**3,687**	2,785
稅項	10	**(820)**	(1,145)
年度溢利		**2,867**	1,640
以下應佔：			
本公司股東		**2,462**	1,146
少數股東權益		**405**	494
		2,867	1,640
股息	12		
– 已付中期股息		**203**	–
– 建議派發末期股息		**373**	248
		576	248
每股盈利	13		
– 基本		**人民幣0.59元**	人民幣0.48元
– 攤薄		**人民幣0.59元**	人民幣0.38元

綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	14	**7,994**	6,205
物業、廠房及設備	15	**260**	188
預付租賃款項	16	**4,325**	3,710
發展中物業	17	**1,734**	1,760
於聯營公司的權益	18	**85**	3
向聯營公司的貸款	18	**981**	–
應收賬款	20	**312**	147
已抵押銀行存款	21	**237**	368
界定福利資產	38	**6**	5
遞延稅項資產	33	**89**	4
		16,023	12,390
流動資產			
發展中待售物業	17	**6,281**	4,749
待售物業	22	**325**	1,799
應收賬款、按金及預付款項	20	**3,477**	1,447
應收貸款	23	**240**	227
一家聯營公司欠款	18	**12**	2
有關連人士欠款	24	**44**	100
一家附屬公司的一名少數股東欠款	25	**6**	6
票據提早贖回權	26	**11**	29
已抵押銀行存款	21	**617**	834
銀行結餘及現金	21	**2,843**	4,452
		13,856	13,645
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	27	**1,768**	1,554
應付有關連人士款項	24	**39**	73
應付附屬公司少數股東款項	25	**876**	267
一家附屬公司的一名少數股東貸款	32	**100**	–
稅項負債		**1,541**	252
票據 — 於一年內到期	26	**2,667**	–
銀行借貸 — 於一年內到期	28	**1,514**	1,683
指定為對沖工具的衍生金融工具	29	**323**	–
		8,828	3,829
流動資產淨值		**5,028**	9,816
總資產減流動負債		**21,051**	22,206

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	30	**84**	84
儲備		**15,794**	13,868
本公司股東應佔權益		**15,878**	13,952
少數股東權益		**828**	1,213
權益總額		**16,706**	15,165
非流動負債			
一家附屬公司的一名少數股東貸款	32	**93**	183
票據 — 於一年後到期	26	**–**	2,762
銀行借貸 — 於一年後到期	28	**2,891**	2,032
遞延稅項負債	33	**1,361**	2,057
指定為對沖工具的衍生金融工具	29	**–**	7
		4,345	7,041
		21,051	22,206

董事會於2008年4月17日已批准並授權刊發第106頁至第173頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

夏達臣
董事

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	本公司股東應佔												
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	資本儲備	購股權儲備	匯兑儲備	對沖儲備	其他儲備	保留盈利	總計	少數股東權益	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元（附註31(a)）	人民幣百萬元（附註31(b)）	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元（附註31(c)）	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2006年1月1日	36	2,314	122	(424)	423	–	32	–	504	1,749	4,756	306	5,062
換算海外業務產生的滙兑差額	–	–	–	–	–	–	77	–	–	–	77	3	80
集團內公司間結餘的遞延税項	–	–	–	–	–	–	(40)	–	–	–	(40)	–	(40)
指定為現金流量對沖的衍生金融工具的公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	(7)	–	–	(7)	–	(7)
於權益表直接確認的開支淨額	–	–	–	–	–	–	37	(7)	–	–	30	3	33
年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,146	1,146	494	1,640
於綜合收益表確認的現金流量對沖的公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	2	–	2
年度確認總收入（開支）	–	–	–	–	–	–	37	(5)	–	1,146	1,178	497	1,675
按溢價發行股份	16	4,433	–	–	–	–	–	–	–	–	4,449	–	4,449
發行股份（附註43(a)及(b)）	6	(6)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
轉換可轉換可贖回優先股以發行股份（附註34）	24	3,507	–	–	(423)	–	–	–	–	–	3,108	–	3,108
行使認股權證以發行股份（附註26）	2	581	–	–	–	–	–	–	–	–	583	–	583
發行新股份的交易成本	–	(145)	–	–	–	–	–	–	–	–	(145)	–	(145)
出售附屬公司的股本權益	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	404	404
一家附屬公司將保留溢利撥充資本（附註31(c)(iii)）	–	–	–	–	–	–	–	–	99	(99))	–	–	–
注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6	6
撥回特別儲備（附註31(b)）	–	–	–	23	–	–	–	–	–	–	23	–	23
於2006年12月31日	**84**	**10,684**	**122**	**(401)**	**–**	**–**	**69**	**(5)**	**603**	**2,796**	**13,952**	**1,213**	**15,165**
換算海外業務產生的匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(30)**	**–**	**–**	**–**	**(30)**	**(9)**	**(39)**
指定為現金流量對沖的衍生金融工具的公平值調整	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(316)**	**–**	**–**	**(316)**	**–**	**(316)**
於權益表直接確認的開支淨額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(30)**	**(316)**	**–**	**–**	**(346)**	**(9)**	**(355)**
年度溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,462**	**2,462**	**405**	**2,867**
於綜合收益表確認的現金流量對沖的公平值調整	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**237**	**–**	**–**	**237**	**–**	**237**
年度確認總（開支）收入	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(30)**	**(79)**	**–**	**2,462**	**2,353**	**396**	**2,749**
確認以權益結算的股份支付的開支	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**36**	**–**	**–**	**–**	**–**	**36**	**–**	**36**
行使購股權發行股份	**–**	**5**	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4**	**–**	**4**
出售附屬公司的股本權益	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**1**	**–**	**–**	**–**	**1**	**15**	**16**
注資	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11**	**11**
收購附屬公司的額外權益	**–**	**–**	**–**	**(22)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(22)**	**(807)**	**(829)**
撥回特別儲備（附註31(b)）	**–**	**–**	**–**	**12**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**12**	**–**	**12**
以0.11港元支付的股息總額：													
包括每股0.06港元的2006年末期股息及每股0.05港元的2007年中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(458)**	**(458)**	**–**	**(458)**
於2007年12月31日	**84**	**10,689**	**122**	**(411)**	**–**	**35**	**40**	**(84)**	**603**	**4,800**	**15,878**	**828**	**16,706**

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利	**3,687**	2,785
經以下項目調整：		
呆壞賬撥備	**7**	1
一家共同控制實體欠款撥備	**–**	1
物業、廠房及設備折舊	**28**	27
預付租賃款項撥回	**1**	1
衍生金融工具公平值變動的虧損	**–**	500
外匯虧損(收益)淨額	**55**	(31)
應佔聯營公司溢利	**(26)**	(1)
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益	**(845)**	(582)
收購附屬公司額外股本權益的收益	**(80)**	–
財務費用	**125**	118
出售物業、廠房及設備的虧損	**1**	3
利息收入	**(208)**	(96)
投資物業的公平值增值	**(577)**	(145)
界定福利資產增值	**(1)**	(1)
以權益結算的股份支付的開支	**36**	–
撥回特別儲備	**12**	23
未計營運資金變動前的營運現金流量	**2,215**	2,603
應收賬款、按金及預付款項增加	**(1,476)**	(491)
待售物業減少	**1,765**	1,553
應收關連公司款項減少	**22**	–
應付賬款、已收按金及應計費用增加(減少)	**215**	(186)
經營產生的現金	**2,741**	3,479
已付稅項	**(312)**	(215)
經營活動產生的現金淨額	**2,429**	3,264

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		187	90
購置物業、廠房及設備		(44)	(52)
出售物業、廠房及設備所得款項		2	–
添置投資物業		(9)	(105)
預付租賃款項增加		(1,100)	(1,195)
添置發展中物業		(2,222)	(2,620)
向一家聯營公司貸款		(1,037)	–
墊付予一家共同控制實體		–	(1)
墊付予一家聯營公司		(10)	–
收購附屬公司的額外權益	35	(870)	–
出售附屬公司股本權益所得款項	36	917	604
已抵押銀行存款減少(增加)		348	(794)
應收貸款增加		(13)	(227)
投資活動所用的現金淨額		(3,851)	(4,300)
融資活動			
發行股份所得款項淨額		4	4,304
來自附屬公司少數股東的墊款		(16)	3
向有關連人士償還款項淨額		–	(1)
來自附屬公司少數股東的注資		11	6
新造銀行貸款		2,989	3,476
償還銀行貸款		(2,183)	(3,611)
已付利息及銀行費用		(398)	(616)
支付股息		(458)	–
融資活動產生的現金淨額		(51)	3,561
現金及現金等值物的(減少)增加淨額		(1,473)	2,525
年初現金及現金等值物		4,452	1,989
外匯變動的影響		(136)	(62)
年末現金及現金等值物		2,843	4,452
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		2,843	4,452

1 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免有限公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。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。

本公司為一家投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註48。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列由國際會計準則委員會頒佈的新國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則〔「國際會計準則」〕及詮釋(下文統稱「新國際財務報告準則」)。該等國際財務報告準則於2007年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際會計準則第1號(修訂本)	資本披露
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露
國際財務報告詮釋委員會詮釋第7號	根據國際會計準則第29號於惡性通脹經濟中的財務報告採用重列法
國際財務報告詮釋委員會詮釋第8號	國際財務報告準則第2號的範圍
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號	內在衍生工具重估
國際財務報告詮釋委員會詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用新國際財務報告準則對本年度或過往會計年度已編製及已呈列的業績及財務狀況無任何重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

本集團已追溯應用國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則第7號項下的披露規定。根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」的規定於過往年度呈列的若干資料已經移除，同時根據國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則第7號的規定的有關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或註釋。

國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列[1]
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本[1]
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表[2]
國際會計準則第32號及第1號(修訂本)	可贖回金融工具及清盤產生的責任[1]
國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷[1]
國際財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併[2]
國際財務報告準則第8號	營運分部[1]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易[3]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號	服務經營權安排[4]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃[5]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號	國際會計準則第19號—對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制[4]

2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

[1] 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效
[2] 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效
[3] 於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效
[4] 於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效
[5] 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，採用該等準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，惟採用國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)除外。採用國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為2009年7月1日或之後開始之首個年報期開始之日或之後之業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益而不會導致喪失控制權之變動之會計處理，該變動將被列作股權交易。

3 主要會計政策

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

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

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(本公司附屬公司)的財務報表。控制指本公司有權掌握1個實體的財務及營運政策，以從其活動取得利益。

年內所收購或出售的附屬公司，其業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎情況而定)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抵銷。

於綜合附屬公司的淨資產的少數股東權益乃獨立於本集團於當中的股權予以辨別。於淨資產的少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的款項，以及自合併日期起少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東且超過少數股東於該附屬公司股權的權益的虧損乃相對於本集團的權益而予以分配，惟以有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損的少數股東為限。

3 主要會計政策(續)

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金額，惟控制方須繼續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日以來(以期限較短期間為準，而不論共同控制下合併的日期)的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體按先前結算日或其首次受控制方控制日期起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

收購一家附屬公司的額外權益

本集團增加其於一家已由本公司控制實體的權益時，由該項收購產生的商譽指收購額外權益的成本及本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值增加之間的差額。重估附屬公司的可識別資產、負債及或然負債至目前公平值的重估盈餘或虧絀不會於綜合資產負債表內確認。所收購額外權益應佔淨資產的公平值(即綜合賬目時的金額減商譽的金額)及賬面值之間的差額確認為儲備變動。該差額指由於本集團於附屬公司權益增加，自原有收購日期產生的該部分重估差額，及於該附屬公司出售與其有關的資產時撥回綜合收益表。

於收購日期，本集團重估企業的可識別資產、負債及或然負債的識別及計量方法。倘本集團於該等項目公平淨值的額外權益超出收購成本，在重新評估後的任何超出部分(即收購的收益)，本集團會即時於綜合收益表內確認。

投資物業

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業則使用公平值模式計量其公平值。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生年度計入綜合收益表內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用或預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。該項資產取消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)於取消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累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法作出撥備，於樓宇的估計可使用年期撇銷其成本，倘可使用年期較短，則指樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

3 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

折舊乃以直線法作出撥備，經計及物業、廠房及設備項目(不包括樓宇)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期撇銷其成本。

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

預付租賃款項

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。

發展中物業

租賃土地及樓宇處於用作生產、租賃或行政用途或投資潛力的發展過程中時，租賃土地部分歸類為預付租賃款項，並按直線法於租賃年期攤銷。於工程進行期間，就租賃土地所作的撥備乃計入為發展中物業成本的一部分。

擬持作自用的發展中物業或該等物業的投資潛力以成本減任何可識別減值虧損列賬及列為非流動資產。

擬持作出售的發展中物業按成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬並列作流動資產。

於聯營公司的權益

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

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資首先按成本記錄，隨後根據本集團應佔聯營公司收購後淨資產份額變動作出調整，並減去任何可識別減值虧損後於綜合資產負債表內記賬。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(不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。倘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，則本集團會將額外應佔虧作出撥備及確認負債。

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。

本集團旗下實體與本集團的聯營公司交易時，損益以本集團應佔有關聯營公司的權益予以抵銷。

3 主要會計政策(續)

於共同控制實體的權益

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

共同控制實體的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資以就本集團應佔共同控制實體的淨資產成本以及收購後變動作出調整，減去任何可識別減值虧損於綜合資產負債表內記賬。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。倘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，則本集團會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

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。

本集團旗下實體與本集團的共同控制實體交易時，損益以本集團應佔有關共同控制實體的權益予以抵銷。

減值

於各結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值，以確定其資產有否出現減值虧損的跡象。若某項資產的可收回款額預期低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回款額。減值虧損一律即時確認為開支。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值會增加至經修訂後估計的可收回款額，但增加後的賬面值不可超過該資產於往年未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

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。成本包括土地成本、發展支出及撥充資本的借貸成本(如適用)。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

金融工具

倘集團實體成為該工具的合約條文的訂約方，則於綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步以公平值計量。初步確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(以公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外)將視乎情況從金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬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

本公司的金融資產主要為貸款及應收款項。所有一般的金融資產買賣於交易日確認或取消確認。一般的金融資產買賣指購買或出售根據市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率法乃將估計未來現金收入(包括所有費用及其代價或組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的重要部分的收入)通過金融資產預期壽命(或較短的年期，倘適用)準確地折現的利率。

收入根據實際利率法按債務工具確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後的每個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、向一家聯營公司貸款、一家聯營公司欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款以及銀行結餘及已抵押銀行存款)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項於每個結算日評估是否有減值跡象，於初步確認後倘有客觀證據證明貸款及應收款項發生一項或多項事件令貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項已減值。

客觀減值證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘有客觀證據證明資產已減值，則貸款及應收款項的減值虧損在綜合收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算。

所有財務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欠款及貿易應收賬款則除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。撥備賬目的賬面值變動於綜合收益表內確認。倘一家共同控制實體欠款及貿易應收賬款被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入綜合收益表。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債及股本工具的定義分類。就金融負債及股本工具採用的會計政策載於下文。

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攤分利息費用的方法。實際利率為可透過相關金融負債的預計年期(或較短的年期，倘適用)準確折算預計未來現金付款的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

股本工具

股本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。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

可轉換可贖回優先股

次級可轉換可贖回優先股被視為複合工具，包括負債部分、股本部分及與主合約並無密切關係的附設衍生工具。於發行當日，負債部分以類似無兑換特性的不可轉換債務的現行市場利率估計公平值。發行可轉換可贖回優先股所得款項與指定予負債部分的公平值之間的差額，相當於持有人轉換優先股為本公司股本的內含認購期權，差額計入權益表(資本儲備)內。

於其後的期間，可轉換可贖回優先股的負債部分採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部分(即可轉換負債部分為本公司普通股的選擇權)將繼續於資本儲備直至附設選擇權獲行使為止(在該情況下，於資本儲備中所列的結餘將撥往股份溢價)。如選擇權於到期日仍未獲行使，則於資本儲備中所列的結餘將撥往保留盈利。於選擇權獲轉換或到期時並無於綜合收益表內確認任何損益。

高級優先股包括負債部分、與主合約並無密切關係的附設衍生工具(負債部分)及並非以固定金額換取固定數目的股本工具予以結算的轉換權。負債部分、附設衍生工具及轉換權於初步確認時按公平值確認。其後，負債部分採用實際利率法按經攤銷成本計算。之後，附設衍生工具按公平值計算，而有關變動於綜合收益表中確認。與該等非上市股本工具有關，而其公平值無法可靠計算，並須以交付該等工具結算的轉換權時，按成本值計算。當其後能夠可靠計算時，則轉換權須按公平值重新計算，而其賬面值與公平值之間的差額於綜合收益表中確認。

與發行可轉換可贖回優先股有關的發行成本按照所得款項的比例分攤至負債及股本/轉換權部分。與股本部分及轉換權衍生工具有關的發行成本分別直接於權益表及綜合收益表扣除。與負債部分有關的發行成本計入負債部分的賬面值內，並採用實際利率法於可轉換貸款票據的期間內攤銷。

票據及認股權證

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據及認股權證。發行成本根據發行當日的相關公平值分攤至票據及認股權證。票據其後採用實際利率法按經攤銷成本計算。

其他金融負債

本公司的其他金融負債包括應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項、一家附屬公司的一名少數股東貸款及銀行借貸其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各結算日的公平值重新計量。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而有效的對沖工具，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。本集團指定若干衍生工具用作現金流量對沖。

附設衍生工具

倘其他金融工具或其他主合約附設的衍生工具的風險及特點與主合約的風險及特點並無密切關係，且主合約不以公平值計量及其公平值變動非於綜合收益表確認，則被視為獨立衍生工具。

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對沖工具的公平值變動，其有效部分在權益表內遞延，其無效部分產生的收益或虧損則即時在綜合收益表內確認為其他收入或其他開支的一部分。當被對沖項目在綜合收益表內確認，在權益表遞延的金額則也在綜合收益表內重新確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在權益表內遞延的任何累計損益會繼續留在權益表，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時獲得確認。當預測交易預期不會再發生，在權益表遞延的累計損益將即時在綜合收益表內確認。

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賬按公平值計算的金融擔保合約，初步按公平值減發出金融擔保合約直接交易成本確認。初步確認後，本集團將應按：(i)根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)根據國際會計準則第18號「收益」以初步確認金額減根據累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，將金融擔保合約入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將不再確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認的累計損益之和的差額，將在綜合收益表內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。取消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

根據經營租賃應付的租金以直線法按有關租約年期於綜合收益表扣除。作為吸引訂立經營租賃的已收及應收利益，乃於租約年期以直線法確認為租金開支的扣減。

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撥充資本，作為此等資產成本的一部分。於此等資產大體上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產的開支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。

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差額確認，以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額來自商譽或交易時最初確認的對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就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。

遞延稅項資產的賬面值乃於各結算日進行檢討，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的金額，則遞延稅項資產須相應減低。遞延稅項按預期於償還債項或將資產變現的期間適用的稅率計算。

遞延稅項須於綜合收益表內扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接於權益表扣除或入賬的項目有關，則遞延稅項亦於權益表處理。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易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。於各結算日，以外幣為單位的貨幣項目乃按結算日的通行匯率重新換算。以外幣為單位及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。按外幣計算歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的匯兑差額，於產生期間在收益表確認，惟組成本公司海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的匯兑差額除外，在此情況下，有關匯兑差額乃在綜合財務報表的權益表中確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兑差額，於產生期間在收益表確認，惟重新換算直接在權益表內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兑差額亦會直接在權益表中確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債均按結算日的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)，而其收入及開支項目乃按年內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兑差額(如有)均確認為股本的獨立部分(匯兑儲備)。該等匯兑差額於出售海外業務的期間在綜合收益表內確認。

由於收購海外業務而產生的商譽及可識別資產的公平值調整乃視作該海外業務的資產及負債，並按結算日的通行匯率換算。所產生的匯兑差額在匯兑儲備確認。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員及董事的購股權

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，並相應增加僱員的股本(購股權儲備)。

於各結算日，本集團會對預期最終歸屬的購股權的估計數目進行修訂。修訂估計的影響(如有)於綜合收益表內確認，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賬。倘購股權於歸屬日期後沒收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溢利。

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購股權授出的公平值計量。該所獲服務的公平價值乃即時確認為開支，惟該服務確認為資產除外。權益已作出相應調整(購股權儲備)。

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，而精算估值於各結算日列賬。精算盈虧若超逾本集團的退休福利責任現值及其資產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餘下工作年期內攤銷。若有關福利經已歸屬予僱員，過往服務成本將即時確認，否則將於參與界定退休福利計劃僱員的未來平均服務年期內以直線法攤銷，直至經修訂福利歸屬予其參加僱員為止。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。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本(續)

在綜合資產負債表內確認的金額，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

為確認本集團過往發展時而授予，且無進一步相關成本的政府補助金於應收時確認為收入。

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計算，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。

發展作銷售用途的物業收入，如於發展完成前並無安排預售，則於落成後簽訂具約束力的銷售協議時確認。

落成前根據預售安排預售的物業收入，乃於簽訂具約束力的銷售協議或有關政府機構發出有關已落成證書(以較後者為準)時確認。於此階段前自買家收取的款項以銷售物業的客戶訂金入賬，並作流動負債呈列。

來自經營租賃的租金收入，於各租賃期內按直線法確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接費用加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按直線法確認。

經營服務式公寓產生的收益於提供服務後確認。

物業管理、項目管理及服務費於提供服務的有關期間按適當基準確認。

銷售貨品乃於貨品擁有權的主要風險及回報轉讓予買家時確認，一般為貨品已交付及所有權已轉讓時。

金融資產的利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

4 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團會計政策的過程中(詳情見附註3)，本公司董事已於結算日作出以下判斷及估計不明朗因素的主要來源。有關未來的主要假設如涉及導致下個財政年度的資產及負債賬面值有重大調整的重大風險，其討論如下。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之時，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現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合收益表所報盈虧作相應調整。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計，計提土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。

5. 營業額及分部資料

本年度本集團的營業額分析如下：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	**4,085**	4,283
物業投資：		
投資物業租金收入	**401**	358
經營服務式公寓收入	**25**	25
物業管理費	**19**	22
租金相關收入	**29**	24
	474	429
其他	**11**	17
	4,570	4,729

業務分部

為便於管理，本集團的業務活動根據兩個主要業務分部–物業發展及物業投資大致分類。此等分部為本集團申報其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 物業出租、管理及經營服務式公寓

5. 營業額及分部資料(續)

業務分部(續)

截至2007年12月31日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部銷售	4,085	474	11	4,570
業績				
分部業績	2,151	915	9	3,075
利息收入				208
財務費用				(125)
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益				845
收購附屬公司額外股本權益的收益				80
應佔聯營公司溢利				26
未分類開支淨額				(422)
除稅前溢利				3,687
稅項				(820)
年度溢利				2,867
其他資料				
呆壞賬撥備	–	7	–	7
資本增置	3,625	93	15	3,733
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	7	10	11	28
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	–	1	–	1
出售物業、廠房及設備的虧損	–	1	–	1
按權益結算以股份支付的開支	36	–	–	36
資產負債表資產				
資產				
分部資產	15,394	8,246	78	23,718
於聯營公司的權益				85
向聯營公司貸款				981
一家聯營公司欠款				12
未分類企業資產				5,083
綜合資產總額				29,879
負債				
分部負債	(1,445)	(215)	(3)	(1,663)
未分類企業負債				(11,510)
綜合負債總額				(13,173)

5. 營業額及分部資料(續)

業務分部(續)

截至2006年12月31日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部銷售	4,283	429	17	4,729
業績				
分部業績	2,616	431	(9)	3,038
利息收入				96
財務費用				(118)
部分出售附屬公司股本權益的收益				582
應佔聯營公司溢利				1
衍生金融工具公平值變動的虧損				(500)
未分類開支淨額				(314)
除稅前溢利				2,785
稅項				(1,145)
年度溢利				1,640
其他資料				
一家共同控制實體欠款撥備	–	–	1	1
呆壞賬撥備	–	1	–	1
資本增置	4,463	134	18	4,615
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	2	14	11	27
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	–	1	–	1
出售物業、廠房及設備的虧損	–	2	1	3
資產負債表資產				
資產				
分部資產	13,306	6,440	62	19,808
於聯營公司的權益				3
一家聯營公司欠款				2
未分類企業資產				6,222
綜合資產總額				26,035
負債				
分部負債	(1,302)	(173)	(3)	(1,478)
未分類企業負債				(9,392)
綜合負債總額				(10,870)

5. 營業額及分部資料(續)

地域分部

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

由於本集團的資產及負債大部分位於中國，因此概無列示本集團資產及負債的地域分部資料。

6. 其他收入

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
利息收入	**135**	90
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	**14**	–
出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	**52**	–
就出售附屬公司股本權益的應收代價的估算利息收入(附註20及43(e))	**7**	6
雜項收入	**11**	14
已收地區政府補助	**50**	68
	269	178

7. 其他開支

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
認股權證公平值變動的虧損(附註26)	**–**	357
高級優先股兑換權公平值變動的虧損(附註34)	**–**	143
衍生金融工具公平值變動的虧損	**–**	500
首次公開發售的開支	**–**	152
予慈善組織的捐贈	**13**	6
	13	658

8. 經營溢利

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
年度經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：		
呆壞賬撥備	**7**	1
一家共同控制實體欠款撥備	**–**	1
核數師酬金	**6**	6
物業、廠房及設備折舊	**28**	28
減：發展中物業的資本化金額	**–**	(1)
	28	27
預付租賃款項撥回	**100**	118
減：發展中物業的資本化金額	**(99)**	(117)
	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	**1**	3
僱員福利開支		
董事酬金	**20**	29
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	**266**	166
股份支付費用	**36**	–
退休福利成本	**22**	15
僱員福利開支總額	**344**	210
減：發展中物業的資本化金額	**(82)**	(64)
	262	146
已售物業成本確認為開支	**1,790**	1,552
經營租賃的租金收費	**31**	24

9. 財務費用

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	**211**	213
須於五年內全數償還的應付股東利息(附註43(e))	**–**	1
須於五年內全數償還的應付一家附屬公司的一名少數股東款項的利息(附註25及43(e))	**4**	4
須於五年內全數償還的一家附屬公司一名少數股東提供的貸款估算利息(附註32及43(e))	**10**	9
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息(附註43(e))	**–**	32
可轉換可贖回優先股利息(附註34)	**–**	273
票據利息(附註26)	**329**	322
減：交叉貨幣掉期合約的利息收入淨額	**(96)**	–
利息成本總額	**458**	854
減：發展中物業的資本化金額	**(358)**	(643)
	100	211
票據提早贖回權公平值變動的虧損(收益)(附註26)	**17**	(23)
融資活動的匯兑收益淨額	**(9)**	(78)
其他財務費用	**17**	8
	125	118

本集團於截至2007年12月31日止年度由一般借貸組合資本化的借貸成本，按認可資產開支約4.7%(2006年：11.6%)資本化比率計算。

10. 稅項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
– 年度撥備	650	167
– 上一年度撥備不足	–	17
	650	184
遞延稅項(附註33)		
– 年度撥備	289	785
– 中國企業所得稅稅率變動影響	(343)	–
	(54)	785
中國土地增值稅	224	176
	820	1,145

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。

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

於2007年3月16日，中國政府根據中華人民共和國第63號主席令頒佈《中國企業所得稅法》(「新稅法」)，新稅法規定自2008年1月1日起若干附屬公司適用的稅率由33%改為25%。遞延稅項餘額已作調整，以反映預期將應用於資產變現或負債清償相關期間的稅率。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與法規載列的規定計提。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發展開支)予以撥備。

由綜合收益表的除稅前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
除稅前溢利	3,687	2,785
按稅率33%計算中國企業所得稅	1,217	919
中國土地增值稅	224	176
中國土地增值稅的稅務影響	(74)	(58)
應佔聯營公司溢利的稅務影響	(9)	–
不可用作扣稅開支的稅務影響	142	337
不用課稅收入的稅務影響	(349)	(252)
未確認稅務虧損的稅務影響	12	13
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	–	(4)
確認以往未確認稅務虧損產生遞延稅項資產的稅務影響	–	(3)
適用稅率減少導致期初遞延稅項負債減少	(343)	–
上一年度撥備不足	–	17
年度稅項支出	820	1,145

11. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 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	2007年總計 人民幣千元	2006年總計 人民幣千元
羅康瑞先生		–	–	–	–	–	13
王英偉先生	(a)	–	2,772	–	96	2,868	11,397
夏達臣先生		–	7,036	7,798	–	14,834	6,110
龐約翰爵士	(b)	291	–	–	–	291	97
梁振英議員	(c)	291	–	–	–	291	182
鄭維健博士	(b)	388	–	–	–	388	130
馮國綸博士	(b)	388	–	–	–	388	242
白國禮教授	(b)	485	–	–	–	485	303
麥卡錫 • 羅傑博士	(b)	388	–	–	–	388	242
邵大衛先生	(b)	291	–	–	–	291	182
王克活先生	(d)	–	–	–	–	–	6,687
許誠新先生	(d)	–	–	–	–	–	3,151
2007年總計		2,522	9,808	7,798	96	20,224	28,736
2006年總計		1,378	15,288	11,271	799	28,736	

附註：

(a) 已於年內辭任的執行董事

(b) 獨立非執行董事

(c) 非執行董事

(d) 已於2006年辭任執行董事並成為高級管理層

本集團五名最高薪酬僱員中，一名(2006年：四名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下四名(2006年：一名)的酬金如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
薪金及其他福利	17	7
與表現掛鈎的獎金	9	–
退休福利成本	1	–
	27	7

11. 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：

	2007 僱員數目	2006 僱員數目
酬金範圍		
4,000,001港元至4,500,000港元	1	–
6,000,001港元至6,500,000港元	1	–
6,500,001港元至7,000,000港元	1	1
9,000,001港元至9,500,000港元	1	–
	4	1

12. 股息

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
2007年已派中期股息每股5港仙(2006年：零)	203	–
2007年擬派末期股息每股10港仙(2006年：每股6港仙)	373	248
	576	248

於2007年，已向股東派付2006年末期股息每股6港仙(相當於人民幣5.9分)。

於2007年10月，已向股東派付2007年中期股息每股5港仙(相當於人民幣4.8分)(2006年：零)。

董事建議派發2007年末期股息每股10港仙(相當於人民幣8.9分)，惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

盈利

	2007 **人民幣百萬元**	2006 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	**2,462**	1,146
潛在攤薄股份的影響：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	**–**	4
高級優先股轉換權公平值變動的虧損	**–**	143
用以計算每股攤薄盈利的盈利	**2,462**	1,293

股份數目

	2007 **百萬股**	2006 百萬股
用以計算每股基本盈利的股份的加權平均數	**4,185**	2,405
潛在攤薄股份的影響：		
可轉換可贖回優先股	**–**	1,003
瑞虹新城買賣協議的額外代價（附註43(b)）	**–**	2
本公司已發行購股權	**15**	–
用以計算每股攤薄盈利的股份的加權平均數	**4,200**	3,410

	2007	2006
每股基本盈利（附註(a)）	人民幣0.59元 0.61港元	人民幣0.48元 0.47港元
每股攤薄盈利(附註(a))	人民幣0.59元 0.61港元	人民幣0.38元 0.37港元

附註：

(a) 以上的港元金額僅供參考，並根據國際會計准則第21號「外滙滙率變動的影響」以相應年度的平均滙率換算，即2007年以人民幣1元兑港元1.026元，2006年以人民幣1元兑港元0.976元換算。

(b) 由於該等購股權的行使價較年內股份的平均市價為高，故於2007年8月1日、2007年10月2日、2007年11月1日及2007年12月3日已授出的購股權並無攤薄影響。

14. 投資物業

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
按公平值		
年初	**6,205**	5,877
添置	**9**	105
轉撥自預付租賃款項及發展中物業(附註16及17)	**1,203**	78
在綜合收益表確認的公平值增值	**577**	145
年末	**7,994**	6,205

投資物業均位於中國，為中/長期租賃。所有投資物業已根據經營租賃出租。

本集團於2007年12月31日及2006年12月31日的投資物業公平值由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進行估值後得出；該估值師具備合適資格，最近曾在相關地點的類似物業進行估值。該估值乃採用將收入淨額撥充資本的估值方法，根據來自物業收入面值的基準進行估值。就目前閑置的物業而言，乃根據其擁有典型租期且將假設及合理的市值租金撥充資本的基準進行估值。

本集團所有為賺取租金而根據經營租賃持有的投資物業乃分類為投資物業，並以公平值模式入賬。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 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
按成本值			
於2006年1月1日	134	92	226
添置	17	35	52
出售	–	(25)	(25)
於2006年12月31日	151	102	253
轉撥自發展中物業	**48**	**16**	**64**
添置	**–**	**44**	**44**
出售附屬公司	**–**	**(7)**	**(7)**
出售	**–**	**(19)**	**(19)**
於2007年12月31日	**199**	**136**	**335**
累計折舊			
於2006年1月1日	17	42	59
本年度折舊	7	21	28
於出售時對銷	–	(22)	(22)
於2006年12月31日	24	41	65
本年度折舊	**6**	**22**	**28**
於出售附屬公司時對銷	**–**	**(2)**	**(2)**
於出售時對銷	**–**	**(16)**	**(16)**
於2007年12月31日	**30**	**45**	**75**
賬面值			
於2007年12月31日	**169**	**91**	**260**
於2006年12月31日	127	61	188

所有樓宇均位於中國並按樓宇的50年估計可使用年期以直線法計算折舊，倘可使用年期較短，則按樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

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

16. 預付租賃款項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
年初	**3,710**	2,664
添置	**1,100**	1,195
轉撥至投資物業(附註14)	**(385)**	(31)
年度撥回(附註8)	**(100)**	(118)
年末	**4,325**	3,710

預付租賃款項成本指支付予中國政府的金額，租期介乎40至70年。

17. 發展中物業

	非即期		即期	
	2007	2006	**2007**	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	**人民幣百萬元**	人民幣百萬元
按成本值				
年初	**1,760**	1,127	**4,749**	5,244
添置	**693**	563	**1,887**	2,700
資本化預付租賃款項撥回至發展中物業(附註8)	**99**	117	**–**	–
轉撥至投資物業(附註14)	**(818)**	(47)	**–**	–
轉撥至待售物業	**–**	–	**(291)**	(3,195)
轉撥至物業、廠房及設備	**–**	–	**(64)**	
年末	**1,734**	1,760	**6,281**	4,749

所有發展中物業均位於中國。

於2007年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣4,542百萬元(2006年：人民幣4,133百萬元)指預期於結算日後超過12個月方告落成及可供出售的物業的賬面值。

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司貸款/應收一家聯營公司欠款

	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資成本，非上市	**59**	2
應佔收購後溢利	**26**	1
	85	3
於聯營公司貸款	**981**	–
一家聯營公司欠款	**12**	2

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總資產	**2,445**	15
總負債	**(2,126)**	(4)
資產淨值	**319**	11
本集團應佔聯營公司資產淨值	**85**	3
收益	**6**	4
年度溢利	**42**	2
本集團應佔聯營公司年度溢利	**26**	1

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司貸款/應收一家聯營公司欠款(續)

於2007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/註冊股本面值比例	註冊成立/註冊及經營地點	主要業務
新昌瑞安物業管理(上海)有限公司(附註(i))	有限公司	50%	香港	投資控股
上海淞滬公共交通樞紐建設發展有限公司	中外合營企業	25%	中國	交通系統開發
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註(ii))	中外合營企業	61.54%	BVI	投資控股
大連乾通科技發展有限公司	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	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德闌軟件發展有限公司	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	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	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	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

(i) 由於本集團有權委任新昌瑞安物業管理(上海)有限公司五名董事中的兩名董事，因此對該公司有重大影響力。

(ii) 由於本集團有權委任該公司十名董事中的四名董事，故本集團對富岸並無控制權。

於聯營公司貸款指授予富岸的附屬公司以供開發名為大連天地 • 軟件園(前稱大連軟件園二期)的中國大連物業發展項目的貸款。根據附註43(d)所提述的於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款均為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈國際有限公司(「萬盈」)(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率10%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%按經攤銷成本列賬。

一家聯營公司欠款為無抵押、免息及按要求償還。

19. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
投資成本，非上市	–	–
應佔收購後虧損	–	–
	–	–
一家共同控制實體欠款	11	11
減：撥備	(11)	(11)
	–	–

於2007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本面值比例	註冊及經營地點	主要業務
Crystal Jade Food and Beverage (Hangzhou) Limited	有限公司	50%	香港	投資控股

一家共同控制實體欠款為無抵押、免息及按要求償還。

20. 應收賬款、按金及預付款項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
銷售物業的應收款項(附註a)	272	114
遞延租金應收款項	40	33
	312	147
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	340	294
減：呆壞賬撥備	(9)	(2)
	331	292
部分出售附屬公司股本權益的應收代價(附註b)	1,136	389
遷置費用的預付款項	558	617
收購土地的按金(附註41(b)(v))	1,200	–
其他按金、預付款項及應收款項	252	149
	3,477	1,447

20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

貿易應收賬款包括：

(i) 根據有關買賣協議的條款已到期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清償的應收租金。

於結算日，貿易應收賬款(扣除呆坏賬撥備)的賬齡分析如下：

	2007 **人民幣百萬元**	2006 人民幣百萬元
尚未到期	**284**	190
30日內	**4**	53
31 – 60日	**23**	12
61 – 90日	**1**	4
90日以上	**19**	33
	331	292

計入本集團貿易應收賬款的應收款項的賬面值總額為人民幣47百萬元(2006年：人民幣102百萬元)，該款項於結算日到期，因本集團持有的抵押品高於該款項，故本集團並未就減值虧損作出撥備。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2007 **人民幣百萬元**	2006 人民幣百萬元
30日內	**4**	53
31 – 60日	**23**	12
61 – 90日	**1**	4
90日以上	**19**	33
	47	102

本集團已悉數就證明不可收回的所有貿易應收賬款作出撥備。

呆壞賬撥備的變動：

	2007 **人民幣百萬元**	2006 人民幣百萬元
年初結餘	**2**	1
貿易應收賬款確認的減值虧損	**7**	1
年末結餘	**9**	2

20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

呆壞賬撥備的變動：(續)

計入呆壞賬撥備且已展開清盤或出現重大經濟困難的個別已出現減值的貿易應收賬款，結餘總額為人民幣9百萬元(2006：人民幣2百萬元)。本集團並無持有該等結餘的任何抵押。

附註：

(a) 該款項為無抵押及須於2010年12月31日或之前償還。於2007年12月31日應收的所有款項中人民幣152百萬元(2006年：無)為免息，而餘下人民幣120百萬元(2006年：人民幣114百萬元)則以下方法計息：

(i) 由2007年1月1日至2007年12月31日，整筆款項均免息

(ii) 由2008年1月1日至2008年12月31日，一半款項免息，餘款則按年利率5%計息

(iii) 由2009年1月1日至2009年12月31日，整筆款項均按一般年利率6%計息

(iv) 由2010年1月1日至2010年12月31日，整筆款項均按一般年利率8%計息

該款項以實際年利率8%按經攤銷成本列賬。

(b) 於2007年12月31日的結餘指出售FieldcityInvestmentsLimited及PortspinLimited部份股本權益的應收代價。該等款項為無抵押、按中國人民銀行年借貸利率計息及根據附註36(a)及(b)所載的條款償還。

於2006年12月31日的結餘指出售ScoreHighLimited部份股本權益的應收代價。該款項為無抵押、免息及根據附註36(d)所載的條款償還。該款項以實際年利率8%按經攤銷成本列賬。

21. 已抵押銀行存款/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237百萬元(2006年：人民幣368百萬元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎0.7%至1.7%的市場利率計息(2006年：0.7%至5.0%)。已抵押銀行存款按固定利率0.7%至1.7%計息(2006年：0.7%至5.1%)。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

22. 待售物業

本集團的待售物業均位於中國。所有待售物業按成本入賬。

23. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年利率5.9%(2006年：5.0%)計息及須於2008年6月26日償還。

24. 有關連人士欠款/應付有關連人士款項

有關連人士欠款/應付有關連人士款項的資料如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
以下人士欠款：		
– 股東	**1**	1
– 同系附屬公司	**40**	69
– 本公司一名董事擁有實益權益的公司(附註)	**3**	4
– 一名董事	**–**	11
– 主要管理層的近親	**–**	15
有關連人士欠款	**44**	100
應付下列人士款項：		
– 股東	**17**	19
– 同系附屬公司	**22**	54
應付有關連人士款項	**39**	73

附註：本公司董事羅康瑞擁有此關連公司的實益權益。

一名董事及主要管理層近親的欠款指根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項。關連公司欠款/應付關連公司款項餘款為無抵押、免息及按要求償還。

25. 附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項

於2007年12月31日，除應付一家附屬公司一名少數股東的款項人民幣84百萬元(2006年：人民幣84百萬元)為按年利率5%(2006年：5%)計息外，其餘款項均為無抵押、免息及應要求償還。

26. 票據及認股權證

於2005年10月12日，本公司(作為認股權證發行人)與本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「票據發行人」)發行1,750份A級單位及2,000份B級單位(統稱為「單位」)。每份A級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,071份認股權證，而每份B級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,000份認股權證。票據及認股權證於發行日期後可即時分開發售。

票據的主要條款

該等票據為：

(a) 票據發行人的一般無抵押責任；

(b) 票據特別指明所附帶的付款權利為對票據發行人任何現有及日後付款責任的優先權；

(c) 與票據發行人所有其他無抵押、非從屬債項有同等的付款權(惟須受限於根據適用法律該等非從屬債項的任何優先權)；及

(d) 實質上從屬於票據發行人附屬公司的所有現有及日後責任。

該等票據按年利率8.5%計息，每半年於期末支付及將於2008年10月12日到期(提早贖回除外)。

26. 票據及認股權證(續)

票據的主要條款(續)

票據發行人可選擇按相等於下文所載本金額百分比加直至贖回日期應計及未付利息的贖回價購回部分及全部票據(倘為於下文所示各年度10月12日起開始的12個月期間內贖回):

各年度12個月期間開始	百分比
2005年	108.50%
2006年	104.25%
2007年	100.00%

認股權證的主要條款

各認股權證:

(a) 於2007年6月30日、2007年12月31日、2008年6月30日或2008年10月12日可行使,或於合資格首次公開發售(定義見認股權證協議),認股權證於合資格首次公開發售日期或之後任何時間均可行使;

(b) 倘於合資格首次公開發售前行使,持有人則可於行使時自本公司收取一筆現金,金額相等於按每股股份0.01美元行使價,本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值(定義見認股權證協議第6.01(g)節),相等於X(定義見認股權證協議第4.01(k)節);惟須按認股權證協議訂明的若干情況作出調整,及

(c) 倘於合資格首次公開發售日期或之後任何時間行使,持有人可於行使時自本公司收取一筆現金,金額相等於按每股股份0.01美元行使價,本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值,相等於Y(定義見認股權證協議第4.01(k)節),惟須按認股權證協議訂明的情況作出調整;惟倘本公司向認股權證發行或交付股份毋須受任何普通股持有人先決條件所規限,而每股股份的行使價等於或大於每股普通股面值,則本公司可全權以交付普通股代替現金。

發行該單位已收的所得款項淨額包括以下需根據國際會計準則第32號「金融工具:披露及呈報」及國際會計準則第39號「金融工具:確認及計量」分開作會計處理的部分:

(a) 票據指以合約釐定按可資比較信貸狀況及根據相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的工具,當時於市場上的利率折現未來現金流量的現值。

於有關期間,利息乃按自該單位發行後於有關期間票據約12厘的實際利率計算。

(b) 認股權證指轉換權的公平值。

(c) 於2005年10月12日至2008年10月11日止期間,發行人可選擇提早贖回所有或部分票據。

26. 票據及認股權證(續)

	票據	認股權證	提早贖回權	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
於2006年1月1日	2,787	232	(6)	3,013
匯兑調整	(109)	(6)	–	(115)
本年度收取利息(附註9)	322	–	–	322
本年度已付利息	(238)	–	–	(238)
公平值變動的虧損(收益)(附註7及9)	–	357	(23)	334
年內行使	–	(583)	–	(583)
於2006年12月31日	2,762	–	(29)	2,733
匯兑調整	**(182)**	**–**	**1**	**(181)**
本年度收取利息(附註9)	**329**	**–**	**–**	**329**
本年度已付利息	**(242)**	**–**	**–**	**(242)**
公平值變動的虧損(附註9)	**–**	**–**	**17**	**17**
於2007年12月31日	**2,667**	**–**	**(11)**	**2,656**

根據於2006年8月有關本公司、JP Morgan Chase Bank, N.A.(作為認股權證代理人)與JP Morgan Bank Luxembourg S.A.(作為註冊處)於2005年10月12日訂立的認股權證協議的修訂協議，倘根據香港合資格首次公開發售(定義見協議)刊發招股章程，則本公司所有認股權證將視為於投資者根據香港合資格首次公開發售獲配發普通股同日自動獲行使，而持有人毋須交付認股權證或任何行使通知或就認股權證支付行使價，而認股權證股份將於同日自動獲行使時發行及配發。於2006年10月4日，所有認股權證已自動行使，並兑換為本公司107,370,582股普通股。

27. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	**495**	722
30日內	**288**	14
61 – 90日	**1**	–
90日以上	**1**	–
	785	736
應付保留工程款項(附註)	**78**	76
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	**555**	475
物業銷售的已收按金及預收款項	**39**	20
投資物業租金的已收按金及預收款項	**142**	124
應計費用	**169**	123
	1,768	1,554

附註：預期保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

28. 銀行借貸

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
須於以下期間內償還		
– 1年內或應要求	**1,514**	1,683
– 1年以上，但不超過2年	**586**	287
– 2年以上，但不超過5年	**2,149**	1,745
– 超過5年	**156**	–
	4,405	3,715
減：流動負債下於一年內到期的款項	**(1,514)**	(1,683)
於一年後到期的款項	**2,891**	2,032

本集團銀行貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行訂明利率的90%至100%	**1,135**	657
	固定利率5.59%	**100**	–
	中國人民銀行指定的六個月人民幣基本借貸利率	**–**	875
		1,235	1,532
港元	香港銀行同業拆息加0.8%至2.75%	**3,170**	2,183
		4,405	3,715

於2007年12月31日，銀行貸款的加權平均實際利率為5.5%（2006年：5.2%），進一步分析如下：

	2007年	2006年
以人民幣為單位	**7.0%**	5.8%
以港元為單位	**4.9%**	4.7%

於結算日的銀行貸款由附註39所載的資產作抵押。

29. 指定為對沖工具的衍生金融工具

於2007年12月31日，本集團擁有交叉貨幣掉期合約，按375百萬美元(2006年：188百萬美元)的面值以年固定利率8.5%(2006年：8.5%)收取利息及按人民幣2,931百萬元(2006年：人民幣1,467百萬元)的面值以年固定利率5.2%(2006年：5.2%)支付利息。據此，於到期日換取本金，將收取375百萬美元及支付人民幣2,931百萬元。本集團已指定該交叉貨幣掉期合約作為抵消與本集團已發行票據有關的貨幣波動所產生的現金流量變動的對沖。該交叉貨幣掉期合約的條款經協商以與票據條款相配合。

於結算日衍生金融工具按公平值計量。公平值乃由對應方金融機構提供的估值而予以釐定。

截至2007年12月31日止年度，交叉貨幣掉期合約產生的公平值調整為人民幣316百萬元(2006年：人民幣7百萬元)，已作為對沖儲備於權益中遞延；指定為對沖項目的票據負債所產生的相應匯兑收益已於綜合收益表中確認為人民幣237百萬元(2006年：人民幣2百萬元)。對沖儲備的結餘預計將於結算日隨後十個月內的多個日期於綜合收益表確認，於該期間內，票據利息及本金預計將予償付。

30. 股本

於2006年5月20日，本公司通過一項決議案將本公司法定及已發行股本中每股普通股0.01美元的面值分拆為四股每股面值0.0025美元的普通股(「股份分拆」)。此外，本公司透過額外增設8,000,000,000股每股面值0.0025美元的新增普通股增加法定股本。綜合財務報表有關本公司股份及每股金額的提述已就股份分拆進行重列。

	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（於股份分拆後）：				
於2006年1月1日	4,000,000,000	10,000	1,747,466,668	4,369
於2006年5月20日的增幅	8,000,000,000	20,000	–	–
向滙豐投資者發行股份(附註a)	–	–	145,009,345	363
於配發及公開發售時發行股份(附註b)	–	–	671,874,600	1,680
於兑換可轉換可贖回優先股時發行股份(附註34)	–	–	1,229,642,644	3,074
於行使認股權證時發行股份(附註26)	–	–	107,370,582	268
發行股份(附註43(a)及(b))	–	–	283,733,332	709
於2006年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463
於行使購股權時發行股份	**–**	**–**	**500,000**	**1**
於2007年12月31日	**12,000,000,000**	**30,000**	**4,185,597,171**	**10,464**

30. 股本(續)

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
在綜合資產負債表顯示為	**84**	84

附註：

(a) 根據本公司與HSBC Securities Investments (Asia) Limited(滙豐投資者)於2006年6月4日訂立的協議，本公司向滙豐投資者按每股普通股5.35港元發行145,009,345股每股面值0.0025美元的普通股，總現金代價為100,000,000美元。

(b) 於2006年10月4日，本公司以配售及公開發售的方式進行首次公開發售，按每股5.35港元發行556,000,000股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。

於2006年10月11日，本公司行使超額配股權，按每股5.35港元發行115,874,600股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。

所有於年內發行的股份與其他已發行的股份在所有方面均享有同等權利。

31. 其他儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

(i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；

(ii) 於2004年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及

(iii) 於2004年集團重組後自一名少數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。

(b) 特別儲備指自少數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，該差額於出售附屬公司或與該項資產有關的附屬公司出售該資產時(以較早發生者為準)於綜合收益表確認。

截至2007年12月31日止年度，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣12百萬元(2006年：人民幣23百萬元)撥回綜合收益表。

(c) 其他儲備包括：

(i) Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣483百萬元，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支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。

(ii) 誠如附註32所載於2005年一家附屬公司的一名少數股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣21百萬元。

(iii) 於2006年因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的儲備人民幣99百萬元。

32. 一家附屬公司的一名少數股東貸款

該金額為無抵押、免息，並須以每期人民幣100百萬元分兩期於2008年3月31日(或該附屬公司之該少數股東同意的其他日子)及2009年3月31日償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.3%(2006年：5.3%)入賬。於2005年，初步確認時的公平值調整人民幣29百萬元已計入權益。

33. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	確認銷售及相關銷售成本	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
於2006年1月1日	113	1,127	(38)	–	26	1,228
年內於收益表扣除(計入)	43	48	(24)	721	(3)	785
年內於儲備扣除	–	–	–	–	40	40
於2006年12月31日	156	1,175	(62)	721	63	2,053
稅率變動之影響	**(66)**	**(285)**	**9**	**14**	**(15)**	**(343)**
撥入流動稅項負債	**–**	**–**	**20**	**(757)**	**10**	**(727)**
年內於收益表扣除(計入)	**52**	**144**	**9**	**89**	**(5)**	**289**
於2007年12月31日	**142**	**1,034**	**(24)**	**67**	**53**	**1,272**

在資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產(負債)已作抵銷。下文為用作財務申報的遞延稅項資產結餘分析：

	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
遞延稅項資產	**(89)**	(4)
遞延稅項負債	**1,361**	2,057
	1,272	2,053

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣231百萬元(2006年：人民幣288百萬元)。已就稅項虧損人民幣98百萬元(2006年：人民幣187百萬元)確認遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣133百萬元(2006年：人民幣101百萬元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度屆滿：

	2007	2006
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2007年	**–**	1
2008年	**5**	5
2009年	**15**	15
2010年	**39**	41
2011年	**38**	39
2012年	**36**	–
	133	101

34. 可轉換可贖回優先股

法定：

	股份數目			每股面值0.01美元的次級優先股	每股面值0.01美元的高級優先股	總計
	次級優先股	股份數目 高級優先股	總計	千美元	千美元	千美元
於2006年1月1日	220,000,000	180,000,000	400,000,000	2,200	1,800	4,000
於兌換已發行優先股為普通股時註銷	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(2,200)	(1,800)	(4,000)
於2006年及2007年12月31日	–	–	–	–	–	–

已發行及繳足：

	股份數目			每股面值0.01美元的次級優先股	每股面值0.01美元的高級優先股	總計
	次級優先股	股份數目 高級優先股	總計	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2006年1月1日	220,000,000	180,000,000	400,000,000	1,810	1,481	3,291
年內轉換	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(1,810)	(1,481)	(3,291)
於2006年及2007年12月31日	–	–	–	–	–	–

以上所有次級優先股及高級優先股均是以每股1美元發行。

於2006年1月，本公司接獲可轉換可贖回優先股持有人的通知，將10,000,000股每股面值0.01美元的高級優先股兌換為8,115,547股每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為32,462,188股每股面值0.0025美元的普通股)。普通股已於2006年3月發行。

於2006年10月4日，所有當時的次級優先股及剩餘的高級優先股已根據本公司的公司章程細則條文兌換為1,197,180,456股每股面值0.0025美元的普通股；有關條文規定，所有優先股於涉及合資格首次公開發售(定義見本公司的公司章程細則)的本公司證券於一證券交易所首次上市日期後須兌換為普通股。

根據本公司於2006年6月6日通過的決議案，待兌換次級優先股及高級優先股而發行普通股後，所有次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本(包括因兌換產生的次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本)已作註銷。

34. 可轉換可贖回優先股(續)

可轉換可贖回優先股的變動如下：

	負債部分	股本部分	高級優先股的兑換權	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
於2006年1月1日	2,874	423	–	3,297
匯兑調整	(70)	–	–	(70)
年內收取利息(附註9)	273	–	–	273
年內已付利息	(112)	–	–	(112)
公平值變動(附註7)	–	–	143	143
年內兑換	(2,965)	(423)	(143)	(3,531)
於2006年及2007年12月31日	**–**	**–**	**–**	**–**

該等優先股的主要條款如下：

兑換

(i) 強制性兑換：

本公司根據本公司的公司章程細則向優先股的持有人發出通知，可要求將所有優先股兑換為普通股，惟(a)兑換日期為2004年5月31日後至少18個月；及(b)兑換僅於涉及合資格首次公開發售(定義見本公司的公司章程細則)的本公司證券於一證券交易所首次上市日期(並非之前)後或當時已發行優先股的持有人批准的較早日期生效，則屆時所有優先股將在本公司或本公司成員公司並無作出任何進一步行動的情況下，自動兑換為根據當時有效的兑換率釐定的繳足普通股數目。

(ii) 選擇性兑換：

(a) 優先股持有人擁有選擇權於優先股配發日期後隨時兑換為根據當時有效的兑換率釐定的入賬列為繳足普通股數目，而毋須支付任何額外的相關代價；及

(b) 根據協議(見附註43(a))，本公司擁有選擇權，於本公司發出催繳股本的日期起計滿六十日的任何時間，倘優先股持有人繼續無力履行認購該催繳股本項下的額外優先股的責任，而有關持有人已認購的優先股不得由本公司的其他成員公司認購，則兑換為根據當時有效的兑換率釐定的入賬列為繳足普通股數目。

(iii) 兑換價：

次級優先股及高級優先股分別按初步兑換價1.07美元及1.35美元兑換為普通股。兑換價可根據本公司的公司章程細則而予以調整。於本公司普通股作股份分拆後，次級優先股及高級優先股的兑換價已按照本公司的公司章程細則予以調整。

(iv) 倘高級優先股獲強制性兑換，有權進行強制性兑換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5%的普通股數目，該數目乃根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股乃以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

34. 可轉換可贖回優先股(續)

贖回

(i) 次級優先股

(a) 持有人可於2009年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2010年5月31日贖回所有或部分股份；

(b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行次級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計6個月內贖回所有或部分股份；及

(c) 在上文第(i)(a)及(i)(b)點以及強制性兑換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的次級優先股應付現金股息的應計費用總和，加次級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行次級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。

(ii) 高級優先股

(a) 持有人可於2008年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2009年5月31日贖回所有或部分股份；

(b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行高級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計6個月內贖回所有或部分股份；及

(c) 在上文第(ii)(a)及(ii)(b)點以及強制性兑換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的高級優先股應付現金股息及累計股息的應計費用總和，加高級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行高級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。採用折現系數(定義見本公司的公司章程細則)之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報(包括股本參與)上限為內部回報率27.5%。

股息

(i) 次級優先股授權其持有人自次級優先股發行日期起，以發行價年利率7%收取固定累計優先現金股息，每半年支付一次，且支付次序較普通股之股息優先。

(ii) 高級優先股授權其持有人以下權利：

(a) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5%計算，並須每半年派付的固定累計優先現金股息；及

(b) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5%計算，並須於贖回日期派付的固定累計優先現金股息。

高級優先股的現金股息較普通股及次級優先股享有優先獲派股息的權利。

34. 可轉換可贖回優先股(續)

自發行可轉換可贖回優先股收取的所得款項淨額，包括以下須根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」獨立作會計處理的部分：

(a) 債務部分指市場以當時利率折現至以相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的可資比較信貸地位工具的合約釐定未來現金流量現值。

於截至2006年12月31日止年度收取的利息，自可轉換可贖回優先股發行當時起以有關年度的債務部分按實際利率約12%計算。

(b) 股本部分指所附設可將本公司負債轉換為股本的轉換權的公平值。

(c) 附設衍生工具，包括：

(i) 分別就次級優先股及高級優先股而言，持有人將贖回日期由2010年5月31日順延至2011年5月31日及由2009年5月31日順延至2011年5月31日的選擇權。

(ii) 贖回次級優先股及高級優先股後本公司須支付的溢價，相等於股本參與(定義見本公司公司章程細則第3B.22條及第3A.22條)除以直至贖回日期已發行的次級/高級優先股總數所得出的金額。就高級優先股而言，採用折現系數(定義見本公司的公司章程細則第3A.22條)之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報(包括股本參與)上限為內部回報率27.5%。

本公司董事認為，附設衍生工具於2006年10月4日(即所有發行在外優先股獲兑換的日期)的公平值為零。

(d) 於高級優先股強制性兑換的情況下，有權進行強制性兑換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5%的普通股數目，該數目根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股已以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

高級優先股份的具上限兑換權乃以發行本公司股份方式支付，而該等股份於2006年1月1日的公平值無法可靠計算。

於2006年10月4日(所有發行在外高級優先股獲兑換的日期)，兑換權的公平值為人民幣143百萬元。

35. 收購附屬公司的額外股本權益的收益

收購Profitstock Holding Limited的已發行股本30%

根據Equity Millennium Limited及信興中國投資有限公司(統稱為「賣方」)與本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited (「SOD」)(作為買方)而於2007年7月31日訂立買賣協議，據此SOD同意向賣方收購當時擁有70%的附屬公司Profitstock Holding Limited的已發行股本30%。此外，SOD亦同意收購賣方向Profitstock提供達人民幣121百萬元股東貸款的利益。收購Profitstock已發行股本30%及股東貸款的利益的代價達116百萬美元(相當於約人民幣870百萬元)，須以現金分兩期收取。首期款項58百萬美元(相當於人民幣438百萬元)已於2007年7月支付。第二期餘款58百萬美元(相當人民幣432百萬元)已於2007年10月交易結束時支付。

35. 收購附屬公司的額外股本權益(續)

收購Profitstock Holding Limited的已發行股本30%(續)

上述收購產生的收益人民幣80百萬元，即本集團應佔Profitstock被收購淨資產公平值之附加權益超逾收購成本的部份，已於截至2007年12月31日止年度綜合收益表內確認。

36. 出售附屬公司的股本權益

	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
仍控股出售附屬公司部分權益的收益：		
– Fieldcity Investments Limited已發行股本25%(附註a)	480	–
– Portspin Limited已發行股本49%(附註b)	364	–
– Score High Limited已發行股本19.8%(附註d)	–	582
	844	582
出售附屬公司權益的收益：		
– Bestwealth Holdings Limited全部已發行股本(附註c)	1	–
	845	582

附註：

(a) 出售Fieldcity Investments Limited已發行股本25%

根據SOD(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)於2007年6月29日訂立的買賣協議，SOD同意向買方出售本公司當時的全資附屬公司Fieldcity Investments Limited(「Fieldcity」)已發行股本25%。此外，買方亦同意收購SOD向Fieldcity作出的98百萬美元(相當於約人民幣746百萬元)股東貸款的利益。出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣1,245百萬元，分五期收取。首期款項為人民幣62百萬元，已於2007年6月收到。第二至第三期款項各計人民幣249百萬元，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)的指定利率計息，於2007年10月及2008年3月收到。第四至第五期款項各計人民幣374百萬元及311百萬元，按中國人民銀行(「中國人民銀行」)的指定利率計息，須分別於2008年7月及2008年10月收到。

上述收購產生的收益人民幣480百萬元已在截止2007年12月31日止年度綜合收益表內確認。

(b) 出售Portspin Limited已發行股本49%

根據SOD(作為賣家)及上文(a)所述的獨立第三方(作為買家)於2007年6月29日訂立的買賣協議，SOD同意購買本公司當時的全資附屬公司Portspin Limited的已發行股本49%。出售權益的代價約達人民幣364百萬元，分三期收取。首期款項為人民幣18百萬元，已於2007年6月收到。第二期款項為人民幣182百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，已於2007年10月收到。剩餘的第三期款項為人民幣164百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，已於2008年3月收到。

上述收購產生的收益人民幣364百萬元已在截止2007年12月31日止年度綜合收益表內確認。

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

(c) 出售Bestwealth Holdings Limited所有已發行股本

於2007年2月14日，本集團向下文(d)所述的獨立第三方(作為買家)出售Bestwealth Holdings Limited的所有股本權益，現金總代價為人民幣11百萬元。已出售附屬公司於出售當日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	5
銀行結餘及現金	7
其他應付款項及應計費用	(1)
匯兑儲備變現	(1)
	10
出售收益	1
現金代價	11
出售帶來的現金流量淨值：	
現金代價	11
出售的銀行余額及現金	(7)
	4

Bestwealth Holdings Limited對本集團當前及過往年度業績及現金流的影響並不重大。

(d) 出售Score High Limited已發行股本19.8%

根據SOD(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)於2006年9月1日訂立的買賣協議，SOD同意向買方出售Score High Limited(本公司當時的全資附屬公司)已發行股本的9.9%。出售股本權益的代價人民幣503百萬元分兩期以美元支付。第一期合共人民幣352百萬元已於2006年11月支付，而第二期合共人民幣151百萬元已於2007年6月支付。

根據SOD(作為賣方)與本公司優先股股東(作為買方)於2006年9月9日訂立的買賣協議，SOD同意根據協議的條款及條件，向買方再出售Score High Limited已發行股本9.9%。出售股本權益的代價人民幣503百萬元須分三期以美元支付。第一期合共人民幣252百萬元已於於2006年11月支付，而第二期合共人民幣75百萬元亦已於2007年3月支付，第三期餘額合共人民幣176百萬元已於2007年6月支付。

上述收購產生的收益人民幣582百萬元(已扣除就2007年3月及2007年6月到期的代價初步確認的公平值調整人民幣20百萬元)已在截至2006年12月31日止年度的綜合收益表上確認。

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，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。在未取得本公司股東事先批准前，根據計劃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2007年12月31日，150,409,189股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3.6%。該計劃准許董事會授出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。

37. 以股份付款的交易（續）

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起1個月內向本公司支付1港元。

合資格僱員及一名董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

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

截至2007年12月31日止年度期間，於6月20日、8月1日、10月2日、11月1日及12月3日授出購股權。該等日期授出購股權行使價各為7.00港元、8.18港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元，授出日股份收市價各為6.98港元、7.99港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元。該等日期授出購股權的加權平均估計公平值各為2.90港元、3.15港元、3.96港元、4.58港元及3.73港元。該等公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

預期波幅	40% 至 45%
預計年期	3.42 年至 8.76 年
無風險利率	2.62% 至4.68%
預計股息率	2.0%至2.5%

預期波幅乃經使用過去7年同行業上市公司波幅釐定。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。

37. 以股份付款的交易(續)

本集團確認，截至2007年12月31日止年度，與本公司授出的購股權有關的開支總額為人民幣36百萬元(2006年：零)。

對於年內行使的購股權，行使日期的股價為7.95港元。

本公司購股權變動如下：

	期權數目				
授出日	於2007年1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2007年12月31日
2007年6月20日	–	146,888,190	(500,000)	(8,721,392)	137,666,798
2007年8月1日	–	1,636,903	–	(201,710)	1,435,193
2007年10月2日	–	5,222,500	–	(22,500)	5,200,000
2007年11月1日	–	4,550,064	–	(44,566)	4,505,498
2007年12月3日	–	1,601,700	–	–	1,601,700
	–	159,899,357	(500,000)	(8,990,168)	150,409,189
年末可行使期權目					3,700,000

38. 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而於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年成立。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為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2007年12月31日止年度，本集團於強積金計劃的供款達人民幣256,000元(2006年：人民幣110,000 元)，並於綜合收益表中列為員工成本。上述財政期間，可收回的僱主自願性供款款額不多，並已用於抵減強積金計劃僱主供款。

該計劃

參加僱員按其於該計劃的薪金百分之五對該計劃作出供款，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。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金百分之五至百分之十計算。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福利總額，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倍計算(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。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

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2006年12月31日及2007年12月31日對該計劃的資產現值及界定福利責任的折現值作出最近期的精算估值。精算方式以預計單位基數法計算界定福利責任的折現值及相關的本年度服務成本。

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	2007年	2006年
折現率	**3.50%**	3.75%
未來薪酬升幅	**2008年：14%**	3%
	2009年：11%	
	2010年： 8%	
	2011年： 5%	
計劃資產的預期回報率	**8.25%**	8.25%

根據上述精算估值，本集團於2007年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣75百萬元(2006年：人民幣66百萬元)，相當於成員累算福利84%(2006年：112%)。

截至2006年12月31日及2007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淨開支如下：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
即期服務成本	**3**	2
利息成本	**2**	2
該計劃資產的預期回報	**(5)**	(3)
在綜合收益表確認的員工成本淨額	**–**	1

截至2007年12月31日及2006年12月31日止年度，本集團自該計劃資產所獲分配的實際回報分別為收益人民幣14百萬元及人民幣16百萬元。

本集團就履行該計劃的責任而載入資產負債表的金額如下：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	**89**	59
未確認的精算收益(虧損)	**(20)**	2
該計劃資產的公平值	**(75)**	(66)
界定福利資產	**(6)**	(5)

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於1月1日	59	44
匯兑調整	(4)	(2)
即期服務成本	3	2
利息成本	2	2
該計劃參與者的供款	1	2
精算虧損	31	10
已轉讓參與者的轉入負債	–	1
已付福利	(3)	–
於12月31日	89	59

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於1月1日	(66)	(47)
匯兑調整	4	2
該計劃資產的預期回報	(5)	(3)
精算收益	(9)	(13)
僱主供款	(1)	(2)
該計劃參與者的供款	(1)	(2)
已付福利	3	–
轉入資產	–	(1)
於12月31日	(75)	(66)

於結算日計劃資產主要分類如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
股權	42	37
對沖基金	16	14
債券及現金	17	15
	75	66

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1百萬元(2006年：人民幣2百萬元)。

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向退休福利計劃以其僱員薪金一個特定比例作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團僅須根據個別計劃就退休福利計劃作出所須供款。

39. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
投資物業	7,937	6,205
物業、廠房及設備	134	89
預付租賃款項	187	261
發展中物業	2,339	1,053
待售物業	212	950
銀行存款	854	1,202
	11,663	9,760

上文抵押銀行存款包括為擔保一家附屬公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣285百萬元(2006年：零)。

此外，於結算日，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為取得銀行融資的擔保。

40. 租賃安排

作為出租人

截至2007年12月31日止年度從投資物業所賺取的物業租金收入(扣除支銷)為人民幣339百萬元(2006年：人民幣323百萬元)。所持有投資物業有於其後一至十三年有按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2007年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣5百萬元(2006年：人民幣10百萬元)。

於結算日，本集團已和承租人訂定以下將來最低租賃付款，有關到期日如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
一年內	417	405
第二年至第五年(包括首尾兩年)	701	499
五年以上	145	127
	1,263	1,031

作為承租人

於結算日，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：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
一年內	47	30
第二年至第五年(包括首尾兩年)	50	49
五年以上	83	101
	180	180

經營租賃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二十年。

41. 承擔及或然事件

(a) 資本承擔

於各結算日，本集團的承擔如下：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
中國發展中物業的資本開支	**5,046**	3,874
收購物業、廠房及設備的資本開支	**19**	2

(b) 其他承擔

(i) 於2004年9月13日，本集團與Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建築有限公司訂立協議，以組成一家公司，而本集團可分佔該公司的業績的1%，並向該公司提供不超過人民幣320,000元資金。Shui On Company Limited 為本公司的最終控股公司。

於2007年12月31日及2006年12月31日，本集團概無向該公司出資。

於2004年8月，本集團與瑞安建築有限公司共同發出達7百萬港元的擔保函予一名第三方，作為該公司的履約擔保。

(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區興建醫院，作為撤走原本位於該區的多家醫療及健康服務的補償。於2007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無於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。

(iii) 根據與中國上海盧灣區政府(「盧灣區政府」)簽訂的協議，本集團承諾於盧灣區太平橋興建若干教育設施，作為拆卸數幢原本位於該區的教育設施的補償。於2007年12月31日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量因此並無於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。

(iv) 根據與上海市江灣體育場於2006年9月20日簽訂的協議，本集團承諾支付最低固定金額人民幣24百萬元，以獲授權於2007年1月1日至2026年12月31日期間經營位於上海楊浦區江灣地區的體育設施。

(v) 於2007年11月30日，本集團於中國廣東省佛山市禪城區與土地交易中心簽訂確認協議，確認本集團成功競得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣7,510百萬元。於2007年12月31日，本集團已支付可退還按金人民幣1,200百萬元(2006年：零)予土地交易中心，以收購位於佛山的土地。

41. 承擔及或然事件(續)

(c) 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324百萬元(2006年：人民幣324百萬元)予一家虹口區政府指定的公司的銀行借貸，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2007年12月31日，此項安排下的款額並未被支取。

(ii) 於2006年12月31日，本公司若干附屬公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而向銀行作出人民幣414百萬元尚未解除的擔保。於2007年12月31日，概無上述尚未解除的擔保。

(iii) 於2007年12月31日，本集團已就授予一名聯繫人士的銀行信貸融資向銀行作出人民幣285百萬元的擔保。人民幣285百萬元已由該聯繫人士於2007年12月31日全額使用。

本公司董事認為，本集團的金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2007年12月31日及2006年12月31日的綜合資產負債表確認任何價值。

42. 主要非現金交易

截至2007年及2006年12月31日止年度，就收購及出售附屬公司的權益而進行非現金交易的詳情分別載於附註35及36。

43. 有關連人士交易

除附註18、19、24、25、31、32及41所述的有關連人士交易及結餘外，本集團與Shui On Company Limited若干附屬公司進行的交易如下：

(a) 根據瑞安投資有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)與Shui On Company Limited(作為擔保人)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「太平橋買賣協議」)，本公司同意向瑞安投資有限公司收購待售股份、債務的權益及利益(定義見太平橋買賣協議)，惟須受制於及根據太平橋買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行301,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為1,204,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於2004年5月31日完成。

根據太平橋買賣協議，倘太平橋買賣協議所定的表現目標均可達成，則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司可收取本公司支付的額外代價，金額上限達74百萬美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安投資有限公司配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元，入賬列作繳足，就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2006年10月4日，本公司發行及配發合共272,000,000股每股面值0.0025美元入賬列為繳足的普通股予瑞安投資有限公司，作為結算根據太平橋買賣協議的額外代價。

43. 有關連人士交易(續)

(b) 根據瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(作為賣方)與本公司(作為買方)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「Rainbow買賣協議」),本公司同意向瑞安建業收購Foresight Profits Limited全部已發行股本及Foresight Profits Limited全資附屬公司Hollyfield Holdings Limited所擁有金額的利益(緊接Rainbow買賣協議完成前由瑞安建業應佔),惟須受制於及根據Rainbow買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行130,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為520,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付,且已於2004年5月31日完成。

根據Rainbow買賣協議,倘Rainbow買賣協議所定的表現目標均可達成,則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建業可收取本公司支付的額外代價,金額上限達8.8百萬美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安建業配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元,入賬列作繳足,就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2005年12月9日,本公司發行及配發合共5,866,667股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為23,466,668股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業,作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

於2006年3月2日,本公司發行及配發合共2,933,333股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為11,733,332股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業,作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

(c) 根據太平橋買賣協議(附註43(a)),Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司已於2004年5月31日就可能收取的稅項開支而向本公司授出一項彌償保證;該可能收取的稅項開支乃於有關上海太平橋區人工湖及地下停車場的發展成本不能就太平橋買賣協議所述若干附屬公司作出稅項用途時產生。

(d) 根據2007年5月25日與本公司間接附屬公司創域集團有限公司(「創域」、瑞安建業的直接全資附屬公司明域集團有限公司(「明域」以及獨立第三方萬盈訂立的合營協議;據此,各訂約方同意成立一家合營公司—富岸,以開發及經營位於中國大連的大連天地軟件園;而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%的權益。

43. 有關連人士交易(續)

(e) 本公司亦與關連人士進行以下交易，本公司若干董事及高級管理層於其中擁有實益權益如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
同系附屬公司		
租金及樓宇管理收入	–	1
項目管理費收入	–	1
項目工程費	117	30
租金及樓宇管理費開支	22	18
代理費	–	11
銷售及市場推廣開支	–	1
項目管理費	10	–
聯營公司		
樓宇管理費開支	3	–
股東		
利息開支	–	1
發還已收員工成本	–	1
發還已付員工成本	–	2
租金及樓宇管理費開支	–	3
附屬公司少數股東		
利息收入	7	6
利息開支	14	45
物業管理費	–	3
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	5
租金及樓宇管理費開支	–	1
一名董事		
物業銷售	–	15
高級管理層		
物業銷售	7	–
高級管理層的近親		
物業銷售	–	15

44. 結算日後事項

(a) 於2008年1月15日，本集團同意透過相當於約人民幣437百萬元(約470百萬港元)的股東貸款進一步向為開發大連天地 • 軟件園而成立本集團最終持有48%實際權益的合資企業增加資金，交易詳情載於2008年1月16日的本公司公告。

(b) 根據2008年2月26日瑞安集團的間接全資附屬公司Smithton Limited (「Smithton」)作為賣方與本公司的間接全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)作為買方訂立的協議，Foresight同意向Smithton收購其於Silomax的全部權益(即Silomax的100%已發行股本及金額約147百萬港元的貸款(相當於約人民幣137百萬元))。Silomax為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

44. 結算日後事項

Foresight須支付Smithton的現金代價為約153百萬港元(相當於約人民幣142百萬元並可予調整)。於以上協議簽訂時，Foresight已向Smithton支付首筆10%的代價。代價餘額將於收購完成日Foresight與Smithton雙方同意的其他日期支付。代價將由本公司內部資源撥付。

收購Smithton已於2008年2月28日完成。根據以上協議條款，Silomax於2007年12月31日或之後所產生的全部溢利或虧損將均由本集團承擔。

45. 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(包括附註26及28所披露的票據及銀行借貸，已扣除銀行結餘及現金、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及少數股東權益))。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和(包括已抵押銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核至少每季度一次，且在作出各重要融資或投資決定之前進行。

年末資本負債比率如下：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
票據	**2,667**	2,762
銀行借貸	**4,405**	3,715
已抵押銀行存款	**(854)**	(1,202)
銀行結餘及現金	**(2,843)**	(4,452)
負債淨額	**3,375**	823
權益總額	**16,706**	15,165
負債淨額除以權益總額	**20.2%**	5.4%

46. 金融工具

a. 金融工具類別

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
金融資產		
透過損益列賬的公平值	**11**	29
借款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	**8,769**	7,583
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	**(323)**	(7)
攤銷成本	**(9,598)**	(8,287)

46. 金融工具(續)

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、一家聯營公司欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款、已抵押銀行存款、應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項及一家附屬公司的一名少數股東貸款及銀行借貸。

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

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

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。本集團為減輕貨幣風險，已訂立極有效的交叉貨幣掉期合約(已獲指定為對沖工具)；據此，須於2008年10月償還的美元票據的本金已對沖人民幣。有關對沖工具的詳情載於附註29。本集團將繼續檢討該等對沖工具及相關策略在監控貨幣風險中的成效。

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：

	2007年 **人民幣百萬元**	2006年 人民幣百萬元
港元		
資產	**401**	2,463
負債	**(3,296)**	(2,342)
美元		
資產	**689**	1,634
負債	**(3,063)**	(3,425)

敏感度分析

本集團主要面臨港元及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兑相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%乃為在內部向關鍵管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於本年末的換算作出調整。以下正值表明人民幣兑相關貨幣升值5%時溢利及其他權益的增加值。當人民幣兑相關貨幣貶值5%，則會對溢利及其他權益構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

敏感度分析(續)

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
港元			
溢利或虧損	(i)	**138**	(6)
美元			
溢利或虧損	(ii)	**98**	85
其他權益	(iii)	**15**	–

(i) 其主要屬於以港元為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(iii) 其乃由於被指定作為與本集團以美元為單位的優先票據相關現金流對沖的衍生工具的公平值變動。

本集團對外幣的敏感度在本年度提高主要由於港元及美元兑人民幣均大幅貶值而外幣銀行借貸增加所致。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息借貸。本集團的政策為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及中國人民銀行指定利率(源自本集團港元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於結算日所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，該分析乃假設於結算日的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向關鍵管理人員報告利率風險時乃採用50個基點的增加或減少，其代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升/下降50個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2007年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣22百萬元(2006年：減少/增加人民幣19百萬元)。其主要由於本集團浮息銀行借貸所面臨的風險所致。

本集團對利率的敏感度在本年度上升主要由於浮息債務工具增加所致。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、抵押銀行存款、應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、一家聯營公司欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款以及關連公司欠款，為本集團有關金融資產的信貸風險上限。

本集團的信貸風險主要源於其應收賬款及應收貸款。綜合資產負債表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬備抵，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2007年及2006年12月31日最大債務人分別結欠約人民幣114百萬元人民幣125百萬元(分別源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣981百萬元以及應收貸款人民幣240百萬元)除外。

由於對應方多為具良好信譽的金融機構的銀行，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。

下表詳細説明本集團金融負債的餘下合約期限。該表格乃根據於本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

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 人民幣百萬元	1年以上，但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上，但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓現金流量總額 人民幣百萬元	於2007年12月31日的賬面值 人民幣百萬元
2007年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	–	1,418	–	–	–	1,418	1,418
浮息銀行借貸	5.4%	1,561	634	2,678	303	5,176	4,405
優先票據	8.5%	2,972	–	–	–	2,972	2,667
應付關連人士款項	–	39	–	–	–	39	39
應付附屬公司少數股東款項	–	880	–	–	–	880	876
自一家附屬公司的一名少數股東貸款	–	193	–	–	–	193	193
		7,063	634	2,678	303	10,678	9,598
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	–	323	–	–	–	323	323

46. 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(續)

	加權平均實際利率 %	1年內或應要求 人民幣百萬元	1年以上，但不超過2年 人民幣百萬元	2年以上，但不超過5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	未折讓現金流量總額 人民幣百萬元	於2006年12月31日的賬面值 人民幣百萬元
2006年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	–	1,287	–	–	–	1,287	1,287
浮息銀行借貸	5.2%	1,734	300	1,893	–	3,927	3,715
優先票據	8.5%	–	3,426	–	–	3,426	2,762
應付關連人士款項	–	73	–	–	–	73	73
應付附屬公司少數股東款項	–	271	–	–	–	271	267
自一家附屬公司的一名少數股東貸款	–	183	–	–	–	183	183
		3,548	3,726	1,893	–	9,167	8,287
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	–	–	7	–	–	7	7

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：

- 其他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，根據公認定價模式釐定；及
- 衍生工具的公平值乃採用報價計算。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。

47. 本公司資產負債表概要

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	**1,237**	1,237
附屬公司欠款	**8,121**	6,204
其他應收款項	**–**	32
銀行結餘	**26**	2,683
總資產	**9,384**	10,156
應付一家附屬公司款項	**–**	(29)
總負債	**–**	(29)
淨資產	**9,384**	10,127
股本	**84**	84
儲備	**9,300**	10,043
總股本	**9,384**	10,127

48. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2007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 所持股權 （附註1）	經營地點	主要業務
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安啓豪有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
瑞安兆威有限公司	香港 2002年12月27日	2股每股面值 1港元的普通股	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%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股

48. 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	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	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	註冊及繳足股本 140,000,000美元	79.398%	中國	物業發展
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	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%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
益厲有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月20日	100股每股面值 1美元的普通股	75%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股

48. 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	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值1美元的普通股	70%	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%	香港	投資控股
僑雄有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值1港元的普通股	80.2%	香港	投資控股
瑞安君業有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值1港元的普通股	100%	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	註冊及繳足股本1,400,000美元	100%	中國	物業管理
杭州西湖天地開發有限公司	中國 2003年6月12日	註冊及繳足股本34,540,000美元	100%	中國	物業發展
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	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	100%	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%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	1股每股面值1美元的普通股	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%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1股每股面值1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	每股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值1港元的普通股	51%	香港	投資控股

48. 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	應佔所持股權（附註1）	經營地點	主要業務
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值 1港元的普通股	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%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	1股每股面值 1美元的普通股	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%	香港	投資控股

48. 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	應佔所持股權（附註1）	經營地點	主要業務
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣151,300,000元	97%	中國	物業發展
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 35,773,000美元 繳足股本 9,184,180美元	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	註冊及繳足股本 人民幣645,000,000元	99%	中國	物業發展
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣71,600,000元	97%	中國	物業發展
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足股本 人民幣400,000,000元	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	註冊及繳足股本 人民幣165,000,000元	69.3%	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	註冊股本 82,500,000美元 繳足股本50,551,600美元	99%	中國	物業發展
上海一品家餐飲有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足股本 1,050,000美元	100%	中國	餐飲業務
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊股本 人民幣1,400,000,000元 繳足股本 人民幣1,263,000,000元	99%	中國	物業發展
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足股本 2,100,000美元	99%	中國	餐飲業務
上海太平橋房產管理有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足股本 200,000美元	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	註冊及繳足股本 人民幣101,300,000元	97%	中國	物業發展
上海興邦房地產有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足股本 人民幣290,500,000元	99%	中國	物業發展

48. 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	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展
上海興僑房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 67,000,000美元 繳足股本 52,552,388美元	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區發展有限公司(附註4)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足股本 60,500,000美元	70%	中國	物業發展
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%	中國	投資控股
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月21日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	提供管理服務
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%	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%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	提供秘書服務
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%	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%	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 1港元的普通股	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%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Sinothink Holdings Limited	BVI 2000年9月15日	100 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股

48. 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	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Smart Silver Limited	BVI 2002年12月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股每股面值1港元的普通股	75%	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%	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%	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%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值1港元的普通股	100%	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	註冊股本 238,000,000美元 繳足股本 203,600,000美元	75%	中國	物業發展
武漢瑞安天地商貿有限公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足股本 600,000美元	100%	中國	零售業務
上海瑞安房地產發展有限公司	中國 2004年6月14日	註冊及繳足股本 5,350,000美元	100%	中國	管理

附註：

1. 本公司直接持有Shui On Development (Holding) Limited的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除杭州西湖天地開發有限公司、武漢瑞安天地商貿有限公司及上海瑞安房地產發展有限公司為外商獨資企業外，所有中國成立的附屬公司均為合營企業或合作經營企業。
3. 除Shui On Development (Holding) Limited外，概無附屬公司於2007年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 根據由光僑有限公司(「光僑」一家間接全資擁有附屬公司)及上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「SYKIZ」)於2007年8月14日訂立的修訂協議(「修訂協議」)上海楊浦中央社區發展有限公司(「上海楊浦中央社區發展有限公司」)的註冊資本須自60,500,000美元增至77,000,000美元至137,500,000美元。光僑須自60,500,000美元以股本注入全部增加部分至77,000,000美元及以現金注入溢價8,470,000美元(即總計85,470,000 美元)。SYKIZ 不參與向上海楊浦中央社區發展有限公司注入任何額外股本。修訂協議完成後，光僑於上海楊浦中央社區發展有限公司的股本將自70%增加16.8%至86.8%，而SYKIZ的權益將自30%減少16.8%至13.2%。

   SYKIZ 已就增加註冊資本作出必須的申請。根據中國政府機構批准，修訂協議預期將緊隨獲得中國政府機構批准後完成。

49. 比較數字

於本年度，比較數字已予重列以符合本年度的呈列方式如下：

(i) 綜合收益表已改為按開支功能呈列，令呈列更具相關性及意義。

(ii) 於2007年9月，香港會計師公會財務報告委員會發行一會議概要，其中委員會作出結論土地增值稅乃為所得稅的一種形式且屬會計準則「所得稅」的範圍。因此，土地增值稅已自銷售成本重新分類為綜合收益表中的稅項。

財務概要

綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

	2003年 人民幣百萬元	2004年 人民幣百萬元	2005年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元	**2007年 人民幣百萬元**
營業額	977	1,039	1,018	4,729	**4,570**
本公司股東應佔溢利	29	786	380	1,146	**2,462**
少數股東應佔溢利	56	324	166	494	**405**
年度溢利	**85**	**1,110**	**546**	**1,640**	**2,867**

綜合資產負債表

於2007年12月31日止年度

	2003年 人民幣百萬元	2004年 人民幣百萬元	2005年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元	**2007年 人民幣百萬元**
投資物業	2,383	5,142	5,877	6,205	**7,994**
物業、廠房及設備	140	146	168	188	**260**
預付租賃款項	677	855	2,665	3,710	**4,325**
發展中物業	3,239	4,000	6,371	6,509	**8,015**
待售物業	55	61	157	1,799	**325**
於聯營公司的權益	–	–	3	3	**1,066**
應收賬款、按金及預付款項	50	94	712	1,594	**3,789**
其他資產	603	180	278	373	**408**
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	1,018	1,773	2,398	5,654	**3,697**
總資產	**8,165**	**12,251**	**18,629**	**26,035**	**29,879**
流動負債	4,855	3,040	5,146	3,829	**8,828**
非流動負債	2,388	4,100	8,421	7,041	**4,345**
總負債	**7,243**	**7,140**	**13,567**	**10,870**	**13,173**
淨資產	**922**	**5,111**	**5,062**	**15,165**	**16,706**
應佔權益：					
本公司股東	753	4,519	4,756	13,952	**15,878**
少數股東權益	169	592	306	1,213	**828**
權益總額	**922**	**5,111**	**5,062**	**15,165**	**16,706**

每股資料

截至2007年12月31日止年度

	2003	2004	2005	2006	**2007**
基本每股盈利(人民幣)	0.02	0.46	0.22	0.48	**0.59**
每股股息					
– 已付中期股息(港元)	–	–	–	–	**0.05**
– 擬派末期股息(港元)	–	–	–	0.06	**0.10**
– 全年股息(港元)	**–**	**–**	**–**	**0.06**	**0.15**

附註：
本公司於2004年2月12日於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免公司，並因受共同控制公司之間於2004年2月18日及2004年12月31日進行若干業務合併而成為本集團的控股公司。本財務概要乃按照本公司自最早呈列期間開始已成為本公司集團控股的基準呈列。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生
（主席兼行政總裁）

夏達臣先生
（董事總經理兼財務總裁）

非執行董事

梁振英議員

獨立非執行董事

龐約翰爵士
鄭維健博士
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）
鄭維健博士
麥卡錫 • 羅傑博士

薪酬委員會

馮國綸博士（主席）
羅康瑞先生
白國禮教授

公司秘書

黃金綸先生

合資格會計師

陳偉根先生

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

聯席合規顧問

德意志銀行香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited

法律顧問

富而德律師事務所
孖士打律師行

註冊辦事處

Walker House
87 Mary Street, George Town
Grand Cayman KY1-9002
Cayman Islands

公司總部

中國上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵編200021

香港營業地點

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P. O. Box 705, George Town
Grand Cayman, 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16號舖

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
德意志銀行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渣打銀行有限公司

股份編號

272

網站

www.shuionland.com

盡善創新

誠信謙勤

Integrity • Dedication •
Innovation • Excellence

CONCEPT DESIGN AND PRODUCTION : YELLOW CREATIVE (HK) LIMITED www.yellowcreative.com

瑞安房地產
SHUI ON LAND