瑞安房地產有限公司

股份代號 272

OPPORTUNE STRATEGY TIMELY MOVES

二零零八年度年報

審時度勢

中國象棋源遠流長，為風行神州數千年之中華國粹。其致勝之道，在於綜觀全局、深謀遠慮，並因應棋局變化及敵手舉動，當機立斷，攻守得宜。

瑞安房地產相信，集團的業務計劃正好體現中國象棋不朽的傳統智慧。中國內地猶如棋盤，集團**審慎為重**，於內地房地產市場上著著領先。集團亦**善握時機**，緊扣市場脈搏進行發展項目。本公司另一成功之道是**精心策度**，以完善規劃推動所選城市及地區的成功轉型，並將「生活、工作、休閒」的豐富體驗帶給城市及顧客。

此外，集團亦憑藉領導層之高瞻遠矚及豐富經驗，加上管理層及員工之團隊合作，凝聚力量，**蓄勢待進**。這些核心優勢，使瑞安房地產得以尋覓新的策略夥伴、細心規劃公司的組織架構、履行社會及環保責任，並訂立最高的企業管治標準。

目錄

4 中國內地具創意的房地產開發商
6 財務摘要
10 主席報告
14 與管理層對話
18 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
40 業務回顧
48 財務回顧
52 市場展望
54 土地儲備概覽
58 企業管治報告
68 企業社會責任
76 董事及高級管理人員履歷
82 董事會報告
98 獨立核數師報告
100 綜合收益表
101 綜合資產負債表
103 綜合權益變動表
104 綜合現金流量表
106 綜合財務報表附註
167 財務概要
168 公司資料

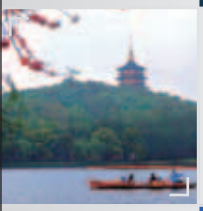
審慎為重

高瞻遠矚、謹小慎微、適時而動，均為在中國房地產市場奠定領先地位的必要條件。規劃之道，審慎為重。面對大市場中俯拾皆是的商機，我們務須善於明辨，精於選擇。只有選擇最得當的方案，才能保持佳績、續創輝煌。

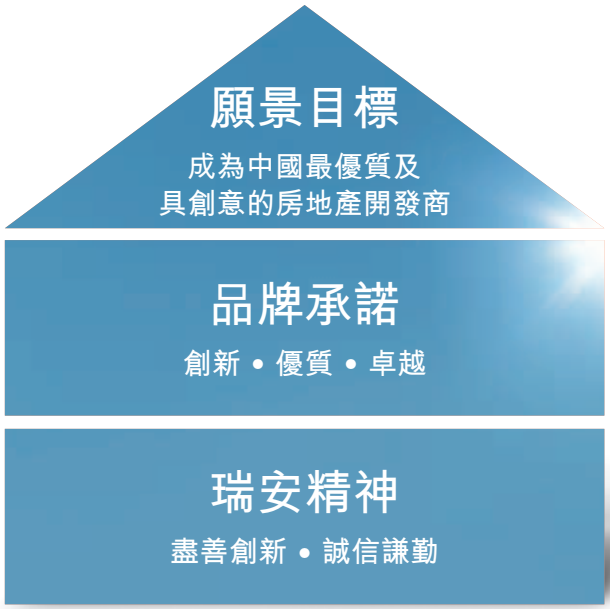
大連
中國
上海
武漢
杭州
重慶
佛山

中國內地具創意的房地產開發商

瑞安房地產有限公司(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1,320萬平方米。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隻股份及恒生流通綜合指數系列。



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，同時在設計及規劃中將當地歷史及文化特色融入於我們的發展項目。



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

我們的承諾

投資者

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

客戶

在構思及規劃過程中，我們以「客戶期望」為依歸，致力提升各項目之質素及價值。

社區

我們不斷尋求嶄新的方法，以建設及回饋社區。

環境

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

僱員

瑞安房地產相信關顧員工及其發展是公司獲得長遠成功的關鍵。

財務摘要

經營業績 截至12月31日止年度

	2008	2007	2008	2007
	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	3,940	4,689	3,556	4,570
以下應佔：				
物業發展	3,256	4,191	2,939	4,085
物業投資	657	487	593	474
其他	27	11	24	11
毛利	2,251	2,755	2,032	2,685
股東應佔溢利	2,748	2,526	2,480	2,462
股東應佔相關溢利*	2,453	2,114	2,214	2,060
每股基本盈利	港幣65仙	港幣61仙	人民幣59分	人民幣59分
每股股息				
已付中期股息	港幣7仙	港幣5仙	港幣7仙	港幣5仙
擬派末期股息	港幣1仙#	港幣10仙	港幣1仙#	港幣10仙
全年股息	港幣8仙	港幣15仙	港幣8仙	港幣15仙

注：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，並以相應年度的平均匯率換算，即2008年以人民幣1.000元兑港幣1.108元和2007年以人民幣1.000元兑港幣1.026元換算。

財務狀況 於12月31日

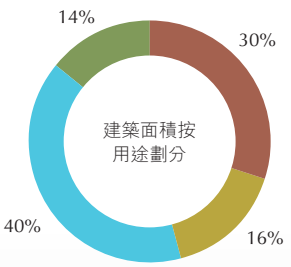
	2008	2007
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總現金及銀行結餘	3,380	3,697
總資產	35,050	29,879
股東權益	17,808	15,878

財務比率 於2008年12月31日

	2008	2007
流動比率(倍)	2.5	1.6
淨資產負債比率^	25%	20%

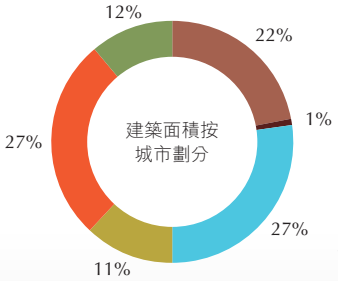
** 不計重佔投資物業及調整衍生金融工具公平值的影响。*
 # 另外，建議按每十股送一股新股之比率派發紅股予本公司股東。
^ 以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額計算。

土地儲備 於2008年12月31日



百萬平方米

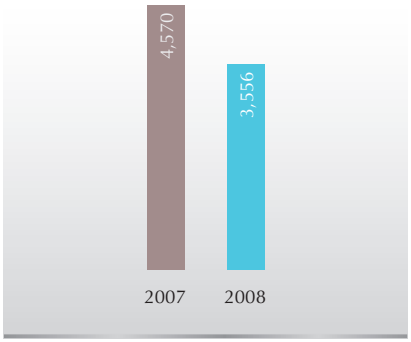
辦公樓	3.9
零售	2.1
住宅	5.3
其他	1.9
總建築面積	13.2
本集團應佔建築面積	9.7



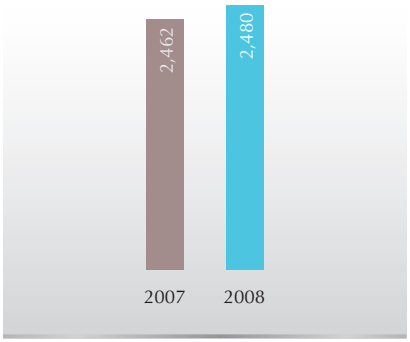
百萬平方米

上海	2.9
杭州	0.1
重慶	3.6
武漢	1.5
大連	3.5
佛山	1.6
總建築面積	13.2
本集團應佔建築面積	9.7

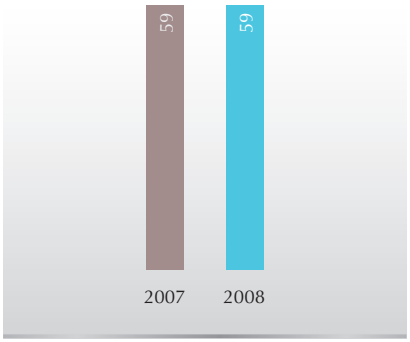
營業額
（人民幣百萬元）



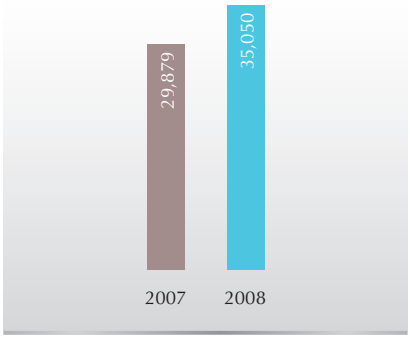
股東應佔溢利
（人民幣百萬元）



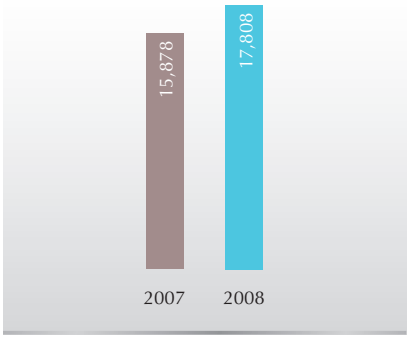
每股基本盈利
（人民幣分）



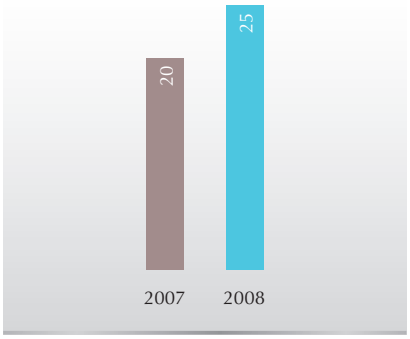
總資產
（人民幣百萬元）



股東權益
（人民幣百萬元）



淨資產負債比率^
（%）



善握時機

公司管理層當機立斷、決策精確，使各項發展計劃均能緊扣市場脈搏。兵貴神速、適時而動，均為決策之要道。我們審時度勢、善握機遇，以今天的選擇，創造未來的價值。

時

主席報告

“儘管環境急劇變化，本公司憑藉有效的經營模式及業務策略力抗逆境，繼續拓展業務。”

2008年是充滿挑戰的一年。次按風暴引發全球金融危機，世界各國陷入嚴重的經濟衰退。金融海嘯衝擊之大，使亞洲區大部分市場均受影響，中國亦難獨善其身。出口業是中國國內生產總值增長的重要動力，惟下半年亦大幅倒退。中國經濟能否繼續高速增長，或於2009年達到8%的增長目標，俱成疑問。房地產市場亦受影響，全國各地的物業銷售量縮減，價格下跌。儘管環境急劇變化，本公司憑藉有效的經營模式及業務策略力抗逆境，繼續拓展業務。

本人欣然報告，截至2008年12月31日止年度，本公司的營業額達人民幣35.56億元或港幣39.4億元，股東應佔溢利為人民幣24.8億元或港幣27.48億元，不包括重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔相關溢利為人民幣22.14億元或港幣24.53億元，分別較2007年增長1%及7%，而每股基本盈利為人民幣59分或港幣65仙。除已派發的港幣7仙中期股息外，董事會亦建議派發末期股息每股港幣1仙，並按每十股送一股新股之比率派發紅股。*

我們向股東派發紅股，代替更多現金股息，旨在為集團保留更多現金作日後發展之用。連紅股在內，2008年的股息回報高於2007年。公司可存有更多現金儲備的同時，股東亦可透過紅股分享公司業務增長的成果。

* *除了派發每股股息以港幣列示外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即2008年以人民幣1.000元兑港幣1.108元，2007年以人民幣1.000元兑港幣1.026元換算。*

> “全球金融危機為我們帶來求進的空間及機會……現在正是我們進一步鞏固業務的時機，當市場趨於穩定及重現合適機遇時，我們將重拾增長步伐。”

我們相信，擁有黃金地段的優質物業以及總體規劃的綜合社區，乃我們的致勝關鍵，在國內難得一見。儘管2008年市況低迷，公司住宅項目的售價仍高於同業，證明本公司項目備受市場青睞。

我們的投資物業同樣表現出色，為本集團帶來人民幣5.93億元的收益，較2007年上升25%。我們在打造及管理中國內地其中一個最著名的地標 — 上海新天地，成績卓越。另外，武漢天地第1期已於2007年9月開業，並逐漸在武漢建立知名度。

策劃周詳　保持增長

事實證明，我們獨特的經營模式於逆市中仍發揮成效。我們憑藉具創意的總體規劃，開發配備綜合設施的完善社區，而且項目分期落成，讓我們可靈活調整發展重心，以應付市場需求及變化。

瑞安房地產擁有中國內地最優秀的土地儲備之一，全位於城市核心地帶。結合黃金地段、優質物業，以及規劃完善社區的三大要素，可確保物業價值在市場波動的環境下受較少影響。

審慎理財及嚴控風險對維持公司穩定表現最為重要。儘管信貸環境自9月雷曼兄弟倒閉後急劇惡化，我們依然能夠動用內部資源及向往來銀行借貸，取得足夠資金贖回於2008年10月12日到期的3.75億美元優先票據。

房地產發展是資本密集型行業。由於公司成立的日子尚短，資源有限，因此透過建立策略夥伴合作發展項目，以引進資金及所需專長，並協助公司進軍具潛力的業務領域，例如以知識型產業及旅遊社區為目標的綜合發展項目。

公司在項目層面及部分發展計劃中，均擁有成功建立策略夥伴的經驗，當中包括開發商、承建商、顧問及其他股權投資者。從2006至2008年間，我們已與策略夥伴完成價值達人民幣48億元的項目。我們將繼續尋找與本公司的價值觀、發展策略及目標一致，並能為公司項目增值的合適策略夥伴。

適時而動　駕馭轉變

本公司以經營模式及策略奠下穩固的業務根基及發展平台，並採取果斷及適時的行動，回應市場轉變。

在金融海嘯發生前，本公司較專注為發展計劃創優增值及提升土地價值。然而，在現時信貸環境緊縮、籌資成本高企下，公司轉而在業務的創優增值與現金收益之間取得更妥善、更適切的平衡。本公司計劃於可見將來加快發展住宅項目，從而套現更多現金。

把握機會　蓄勢擴展

長遠而言，中國內地的發展前景依然向好。全國房地產市場的成交量大幅回升，顯示市場漸趨穩定。政府推出有利經濟復甦及發展的政策，將促使房地產市場更明朗。同時，因快速城市化與國民期望提升生活質素及環境而帶動對住宅及商用物業的龐大需求，將推動內地房地產行業更趨繁榮。

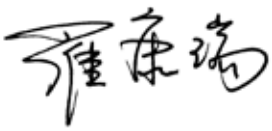
公司亦迅速加強與內地銀行建立更緊密關係。近數月內我們獲得中國兩大主要銀行提供龐大信貸額度，它們分別為中國農業銀行及中國銀行。

全球金融危機為我們帶來求進的空間及機會。我們於2008年底進行財務架構重組，於董事會轄下成立財務委員會，相關工作正在進行。在獨立非執行董事的參與下，委員會的角色是制訂財務政策，監察及規管公司的整體財務職能。

現在正是我們進一步鞏固業務的時機，當市場趨於穩定及重現合適機遇時，我們將重拾增長步伐。

致謝

本人謹向股東、支持本公司的金融機構、董事會以及專心致志的員工致以最衷心的謝意。憑藉股東的理解及支持、董事會的悉心指導、銀行的深切信任，及瑞安房地產全體員工的共同努力，我們將繼續為公司及所有持份者創造價值，帶來裨益。儘管2009年仍充滿挑戰，本人深信瑞安房地產必能克服金融海嘯所帶來的衝擊，變得更茁壯堅韌。我們定必克盡己任，實踐對您們的承諾。



羅康瑞

主席兼行政總裁

香港，2009年4月16日

由左至右：李子尚先生、羅康瑞先生、王克活先生、尹焰強先生

穩中求進　審慎邁進

與管理層對話

王克活先生
董事總經理(項目管理)

我們在主要城市黃金地段對大面積地塊進行總體規劃。通過綜合用途發展及總體規劃，我們可應市場需求調整發展組合。根據當前的市況，我們可加速發展受市場歡迎的項目或產品組合，例如零售商場或中檔住宅單位。

過去數年來，我們有更多項目陸續步出孕育期，先是於2007年發售武漢天地第1期項目，繼而於2008年在重慶推出雍江苑第1期。大連及佛山項目亦預期可於2010年推向市場。

於2008年，我們完成可銷售及可出租建築面積達235,000平方米，於2009年目標完成229,000平方米建築面積，主要來自上海創智天地、重慶天地及武漢天地項目，這些項目的單位將如期交予我們的商業團隊，以供出售及出租。隨著更多發展項目漸趨成熟，包括將於2010年完成167,000平方米的佛山嶺南天地及大連天地 • 軟件園，我們的完工面積還將會不斷上升。

為監察並控制所有項目之成本，我們採用電腦化的成本分析管理系統。本集團也繼續與承建商及供應商締結策略夥伴關係，供應及安裝地磚、廚櫃、保溫牆板、電梯、空調系統、電器等，以達到節約成本之成效。我們比較及評估不同承建商及供應商的報價，以選擇最具競爭力的價格。由於金屬價格顯著下跌，投標價格已自2008年中有所下降。

> “我們在主要城市黃金地段對大面積地塊進行總體規劃。通過綜合用途發展及總體規劃，我們可應市場需求調整發展組合。”

我們非常注重產品質素，因此訂立及不時更新有關採購、質素及設計的政策、指引及程序。我們透過季度表現評估系統及定期質素審核，監察承建商、供應商及顧問的表現，並於全年最佳表現者簽定合同。我們亦制訂及採納標準設計規格以及合約條款，確保所有項目均達致統一標準。我們亦向住宅項目的買家提供3年品質保養，體現我們對產品質素的信心。

我們積極尋找環保材料及新科技，以實現我們可持續發展的目標。我們旗下多幢建築物取得LEED認證，正是我們承諾及努力加強環保的明證。我們成功開發預製混凝土結合保溫板的施工方法和在新辦公樓安裝低碳排放的機電系統。

最後，我們已推出項目管理卓越計劃，透過新創立的瑞安學院，為管理層人員提供培訓。此外，我們亦繼續透過畢業見習員計劃，以確保本公司業務的發展及不斷增長。

李子尚先生
董事總經理(商務)

住宅物業

由於金融危機惡化的影響，加之買家持觀望態度，住宅市場的整體銷售情況較以往年度有所放緩。然而，隨著政府推出經濟刺激措施，消費者購買意欲已持續提高，最近數月的交投量有見上升。銷售速度也許不如2007年般迅速(即單位往往於開售後幾小時內沽清)，但單位一般可於數月內售出。

我們住宅業務可分為高級豪宅及中檔住宅兩類。儘管高級豪宅的銷售情況仍然緩慢，但中檔住宅的銷售相當良好。於未來數月，我們將會推出瑞虹新城第3期(第8號地塊)、上海創智坊R2、武漢天地御江苑(第A10號地塊)、重慶雍江苑(第B1-1/01號地塊)，合共為2009年帶來187,400平方米可供銷售及預售的總建築面積。為促進銷售，我們將採取在發展周期較早時預售單位，實施適當的產品定位，以及為顧客提供更多增值服務，例如安裝更高質素的傢俱。

我相信本公司的住宅項目地處黃金地段，加上總體規劃完善的社區，優質配套設施、便捷的交通網絡以及高質素裝修，將使我們在眾多競爭對手中脫穎而出。

“我們在集團的發展項目中建立地標，將能夠吸引更多租戶及客戶。”

> “本集團恪守審慎理財政策，明白在穩健負債比率與項目融資需求之間達致平衡的重要性。”

投資物業

到目前為此，我們約有262,000平方米的辦公樓及零售商場，大部分均位於上海，主要為上海新天地及上海企業天地。在當前的市況下，這些物業的出租率仍然持續高企。短期而言，集團的租金貢獻將繼續來自上海。

我們將開始出租約337,000平方米即將在2009年和2010年完工的商業物業。我們的目標，是在2010年底前將投資物業組合規模，增至599,000平方米。

我們在集團的發展項目中建立地標，將能夠吸引更多租戶及客戶，包括著名零售品牌及食府。我們與租戶保持長遠的合作關係，並積極配合他們擴張業務的需要。出租物業的其中一個主要特式，就是透過總體規劃和社區轉型以達致多元化發展。例如，在上海太平橋項目中，將會有兩間世界級酒店毗鄰上海新天地，為該區帶來商務旅客及遊客等新客戶。位於翠湖天地嘉苑(上海太平橋第113號地塊)的商場將配合地鐵的通車而開幕，為區內帶來更豐富的顧客組合。

集團兩幢辦公大樓 — 企業天地第2期(第126及127號地塊)進展理想，預料可於2009年動工。我們相信，相對浦東，浦西甲級商廈的供應情況仍然相對緊張。當企業天地第2期預期在2010/2011年開始預租，將有助於提升出租率及租金水平。

尹焰強先生
董事總經理兼財務總裁

本集團恪守審慎理財政策，明白在穩健負債比率與項目融資需求之間達致平衡的重要性。我們繼續致力爭取一個租金與銷售收入達致均衡的物業組合，加上策略合作所得收入，將可繼續提升集團收益的質素。

集團來自上海新天地及上海企業天地等投資物業的租金收入，約等於集團利息成本總額60%。此外，隨著集團投資物業組合的規模在未來數年擴大，集團的租金收入亦將隨之上升。正如早前所說，位於上海、武漢及重慶的項目將成為本集團於2009年物業銷售的關鍵來源。於2009年2月，瑞安集團與中國農業銀行就一項高達人民幣130億元的貸款簽署諒解備忘錄，其中人民幣80億元將用於瑞安房地產及其附屬公司。中國銀行提供了人民幣40億元的貸款授信意向書，此貸款將用於發展佛山項目。這些款項將確保集團項目順利及持續發展，也為集團計劃於未來數年完成的物業發展項目提供足夠資金。

由於集團展開了多個大型項目，故建立和促進策略夥伴關係繼續成為集團2008年業務策略的關鍵一環。2006至2008年間，我們與中國內地的策略夥伴進行了總值約人民幣48億元的合作計劃。我們將繼續在2009年及之後全力加強這種合作關係。這些夥伴有助集團改善現金流、分散風險及提高營運效率。

於2008年底，我們推行成本控制計劃，減少浪費，並在機構內加強節約成本的意識。

企業成就摘要

1月

與雲南省迪慶州政府訂立合作意向書，在香格里拉縣發展旅遊休閒度假村項目

2月

「佛山嶺南天地」正式啟動

與雲南麗江市政府簽訂合作意向書，發展拉市海新農村建設旅遊綜合開發項目

3月

「大連天地 • 軟件園」取得位於黃泥川村的兩塊土地使用權

創智天地「創智坊」(2期)通過國家《住宅性能評定技術標準》AAA級預審

4月

瑞安集團與雲南省政府簽署具體的合作框架協定，共同開發昆明、麗江、大理及香格里拉的旅遊產業，包括房地產配套設施

榮獲由《時代建築》雜誌頒發的「2007建築中國年度點評 – 年度房產開發機構」獎，並被譽為「中國城市創新價值的發現者」

「瑞安廣場」及「企業天地」榮獲上海市盧灣區人民政府頒發「對盧灣區經濟發展做出的突出貢獻」獎狀

「上海新天地」榮獲全市名牌推進工作會議選為「上海名牌區域」

5月

榮獲香港財經雜誌《經濟一週》頒發「傑出內房股2008」獎

6月

榮獲《亞洲企業管治》雜誌頒發的第四屆「亞洲最佳企業管治大獎」

7月

公司總部瑞安廣場26樓內部裝修獲美國綠色建築委員會頒發「能源與環境設計 – 商業室內裝修」銀級認證

8月

公司《2007年度年報》在2008國際ARC獎項評選中榮獲三項美譽：房地產組別的整體年報金獎、房地產組別的文字表述金獎及房地產組別的封面相片/設計銀獎

9月

勇奪由香港生產力促進局及中華商標協會頒發的「最佳品牌企業榮譽大獎」殊榮

10月

三大項目正式啟動：

- 「重慶天地」嘉陵帆影

- 「武漢天地」商務群工程

- 「佛山嶺南天地」第1期

「88新天地」榮膺「2008亞洲酒店業最佳商務品牌酒店」

11月

連獲五大獎項，包括：

- 由最佳業務管理集團頒發的「2008最佳業務實踐獎之企業管治」

- 由香港市務學會頒發的「良心品牌大獎2008」之「商業道德」及「公司管治」兩項銀獎

- 由香港管理專業協會頒發的「2008最佳年報比賽－優秀設計獎」

- 由美國建築師協會(香港)頒發給佛山嶺南天地的「城市設計優質獎」殊榮

成立瑞安學院培育人才，並與美國密西根大學簽訂合作協議，開創人才培訓新模式

12月

榮獲由《經濟一週》主辦的「香港傑出企業2008」獎

88新天地連續第二年榮獲旅遊雜誌World Traveller Media《旅行者》頒發「2008旅行者十大最佳精品酒店大獎」

精心策度

我們擅長於總體規劃綜合發展項目，讓顧客享受「生活、工作、休閒」的豐富體驗，在中國房地產市場獨樹一幟。我們為所選地點創造和提升價值，於每個項目引入現代化管理和獨特設計，使其成為「城市地標」，打造如上海新天地的成功典範。

度

管理層
討論與分析

瑞安房地產擁有八個項目分布於中國內地六個主要城市的黃金地段。年內，集團靈敏回應市場變化，使得這些項目再創優良成績，為集團下一發展階段踏出審慎步伐。

大連
人口：610萬
實質國內生產總值增長：16.5%
人均國內生產總值：人民幣63,000元
於房地產的投資額：人民幣496億元

上海
人口：1,890萬
實質國內生產總值增長：9.7%
人均國內生產總值人民幣73,000元
於房地產的投資額：人民幣1,367億元

武漢
人口：900萬
實質國內生產總值增長：15.1%
人均國內生產總值：人民幣44,000元
於房地產的投資額：人民幣570億元

重慶
人口：2,840萬
實質國內生產總值增長：14.3%
人均國內生產總值：人民幣18,000元
於房地產的投資額：人民幣991億元

杭州
人口：800萬
實質國內生產總值增長：11%
人均國內生產總值：人民幣60,000元
於房地產的投資額：人民幣597億元

佛山
人口：600萬
實質國內生產總值增長：15.2%
人均國內生產總值：人民幣73,000元
於房地產的投資額：人民幣404億元

上海

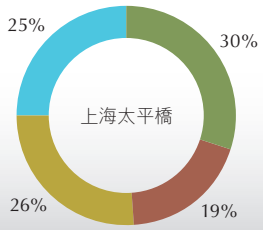
上海太平橋

地塊位置：太平橋項目位處盧灣區，毗鄰上海其中一條主要商業街淮海中路。地鐵1號線及8號線均鄰近該項目，而正在施工中的地鐵10號線及13號線日後亦將為該項目提供交通聯繫。

總體規劃：該項目為一項大型城市核心改造發展項目，重點在保護和修復歷史建築物及建立一個綜合高尚住宅區。將「舊上海」的建築及魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括4個主要功能片區：歷史重建區(例如上海新天地)、企業總部區(例如企業天地)、高尚住宅區(例如翠湖天地御苑及翠湖天地嘉苑)、零售及劇院區。

下表為截至2008年12月31日，上海太平橋項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	362,000
零售	230,000
住宅	311,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	321,000
總計	1,224,000

1 上海太平橋
2 瑞虹新城
3 創智天地

上海

憑藉其位於長江三角洲入海口的龍頭位置，上海現已成為中國首屈一指的商業及金融中心。當地的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，並正朝著於2020年成為國際金融、經濟、貿易及航運中心的發展目標快速邁進。

截至2008年底，市內有689家金融機構，並有224家跨國公司在當地設立地區總部，另有274家海外公司已在上海建立研發中心。為迎接將於2010年在上海舉行的世界博覽會，上海市政府正在改善市內的交通基建，於2008年入此方面的開支達人民幣840億元。

上海在吸引海外公司方面特別成功。在2008年上海外資直接投資佔全國外資投資總額逾10%。由於上海繼續吸引海內外人才流入，因此去年當地的就業人口及常住人口增長超過300,000人。外來人口湧入，成為該市房地產市場重要的需求來源。

下表為截至2008年12月31日，上海太平橋項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
新天地	5,000	46,000	–	6,000	12,000	69,000	97.0%	67,000
企業天地	76,000	7,000	–	–	16,000	99,000	99.0%	98,000
已落成的持作經營物業								
翠湖天地	–	–	–	1,000	7,000	8,000	69.3%	5,000
翠湖天地御苑	–	–	–	9,000	2,000	11,000	99.0%	11,000
已落成待售物業(已推出)								
翠湖天地御苑	–	–	1,000	–	15,000	16,000	99.0%	16,000
翠湖天地嘉苑(1、2、10座)	–	–	20,000	–	–	20,000	99.0%	20,000
已落成待售物業(尚未推出)								
翠湖天地嘉苑(9座)	–	–	11,000	–	–	11,000	99.0%	11,000
小計	**81,000**	**53,000**	**32,000**	**16,000**	**52,000**	**234,000**		**228,000**
發展中物業：								
翠湖天地嘉苑(餘下部分)	–	29,000	23,000	3,000	38,000	93,000	99.0%	92,000
第126號地塊	51,000	24,000	–	–	36,000	111,000	99.0%	110,000
第127號地塊	56,000	27,000	–	–	41,000	124,000	99.0%	123,000
小計	**107,000**	**80,000**	**23,000**	**3,000**	**115,000**	**328,000**		**325,000**
日後發展物業：								
小計	**174,000**	**97,000**	**256,000**	**38,000**	**97,000**	**662,000**	**99.0%***	**612,000**
總數	**362,000**	**230,000**	**311,000**	**57,000**	**264,000**	**1,224,000**		**1,165,000**

* *本公司於上海太平橋項目中的日後發展物業擁有99%權益，惟第116號地段因本公司在2007年向一名策略夥伴出售49%權益而只擁有50%實質權益。*

上海新天地

上海盧灣區

盧灣區是上海商業中心區的一部分，區內服務業蓬勃發展，不少跨國公司及金融機構落戶於此。盧灣區交通四通八達，而且擁有逾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等。盧灣區為2010年世界博覽會的重要活動地點之一。

該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%。

上海

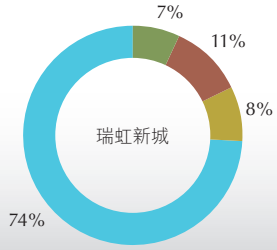
瑞虹新城

地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區毗鄰北外灘，與陸家嘴商業中心區相距不遠。該項目透過貫通該項目第2期的地鐵4號線，連接浦西商業中心區及浦東，並因鄰近地鐵8號線及10號線，得以與楊浦區五角場副中心及盧灣區太平橋連成一氣。

總體規劃：該項目為綜合住宅改造發展項目，以上海日益壯大的中上階層人士為對象。將匯聚中高檔住宅、商場、辦公樓、會所、學校及其他現代化配套設施。

下表為截至2008年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	85,000
零售	130,000
住宅	861,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	81,000
總計	1,157,000

上海虹口區

虹口區位於上海市區東北部。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主要的航運及物流服務中心，區內有2,000多間航運及物流公司。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。

瑞虹新城(第2期)會所設備完善

下表為截至2008年12月31日，上海瑞虹新城項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
瑞虹新城第1期	–	5,000	–	–	–	5,000	75.0%	4,000
瑞虹新城第2期	–	28,000	–	–	–	28,000	74.3%	21,000
已落成的持作經營物業								
瑞虹新城第1期	–	–	–	3,000	–	3,000	75.0%	2,000
瑞虹新城第2期	–	–	–	5,000	15,000	20,000	74.3%	15,000
小計	**–**	**33,000**	**–**	**8,000**	**15,000**	**56,000**		**42,000**
發展中物業：								
瑞虹新城第3期第8號地塊	–	2,000	32,000	1,000	9,000	44,000	74.3%	33,000
瑞虹新城第3期第4號地塊	–	12,000	63,000	1,000	30,000	106,000	74.3%	79,000
瑞虹新城第3期第6號地塊	–	–	126,000	4,000	1,000	131,000	74.3%	97,000
小計	**–**	**14,000**	**221,000**	**6,000**	**40,000**	**281,000**		**209,000**
日後發展物業：								
小計	**85,000**	**83,000**	**640,000**	**–**	**12,000**	**820,000**	**74.3%**	**608,000**
總數	**85,000**	**130,000**	**861,000**	**14,000**	**67,000**	**1,157,000**		**859,000**

* *本集團於2008年2月向瑞安集團購入瑞虹新城第1期的商場平台。*

瑞虹新城(第2期)

上海

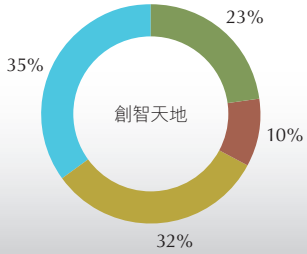
創智天地

地塊位置：創智天地項目位處五角城市場副中心的核心地帶，交通便利，除了連接市中心的上海中環路交通網外，還有超過30條公共交通路線，以及已投入運營的地鐵3號線及8號線和預期於2009/2010年完成的10號線。

總體規劃：創智天地是一個綜合發展項目，以知識產業為重點的社區，由4個主要功能區組成 — 擁有辦公樓、學習中心、展覽館、會議設施的創智天地廣場；擁有舒適公寓、辦公樓、零售和文化娛樂設施的創智坊；擁有多功能、全天候的綜合運動場所的江灣體育館，以及具備高科技和數碼產業研發功能的創智天地科技園。創智天地旨在建立一個類似美國矽谷、推動科技創新和創業的環境，並提供以巴黎左岸為藍本的「生活、工作、休閒」環境。

下表為截至2008年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	120,000
零售	56,000
住宅	183,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	171,000
總計	530,000

上海楊浦區

楊浦區位於上海市區東北部。區內中心點的五角場，獲上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區現正轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國服務業中心的總體發展計劃。楊浦區擁有17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。

創智天地營造合適的環境，推動創業及科技發展

下表為截至2008年12月31日，上海創智天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
創智坊R1	8,000	7,000	–	–	2,000	17,000	86.8%*	15,000
創智天地廣場第1期	29,000	23,000	–	–	–	52,000	86.8%*	45,000
已落成待售物業(已推出)								
創智坊R1	–	–	4,000	–	26,000	30,000	86.8%*	26,000
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	–	–	5,000	–	–	5,000	86.8%*	4,000
已落成待售物業(尚未推出)								
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	–	–	15,000	–	–	15,000	86.8%*	13,000
小計	**37,000**	**30,000**	**24,000**	**–**	**28,000**	**119,000**		**103,000**
發展中物業：								
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	13,000	4,000	–	–	14,000	31,000	86.8%*	27,000
創智坊R2(第7-7號地塊)	8,000	1,000	22,000	3,000	19,000	53,000	86.8%*	46,000
創智天地廣場第2期	44,000	7,000	–	–	30,000	81,000	86.8%*	70,000
小計	**65,000**	**12,000**	**22,000**	**3,000**	**63,000**	**165,000**		**143,000**
日後發展物業：								
小計	**18,000**	**14,000**	**137,000**	**43,000**	**34,000**	**246,000**	**86.8%***	**213,000**
總數	**120,000**	**56,000**	**183,000**	**46,000**	**125,000**	**530,000**		**459,000**

* *已達成協議將本公司權益由70%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。*

創智坊辦公樓

創智坊住宅項目

杭州

西湖天地

地塊位置：西湖天地項目位於風光明媚的杭州西湖風景區南端，是上城區的購物熱點。

總體規劃：該項目集零售、餐飲及娛樂等多用途於一身。項目分兩期進行，第1期於2003年4月竣工，於公園環境中雲集精選餐廳、咖啡館、零售店舖及娛樂設施。第2期延伸第一期的開發，總面積為40,000平方米，並以修復歷史面貌為設計目的，將傳統與現代建築融於一體，為遊客帶來與別不同的體驗。

下表為截至2008年12月31日，杭州西湖天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分

	平方米
零售	34,000
會所/停車場/其他	41,000
總計	75,000

1 西湖天地

杭州

杭州在中國古代向有「人間天堂」的美譽，是中國的主要旅遊勝地。杭州為浙江省省會，距上海約200公里，尤其以天然景致及名勝古蹟聞名。西湖景色優美，是深受歡迎的旅遊景點之一，每年吸引約4,000萬名國內外遊客到訪。杭州的經濟發展受旅遊業及相關服務業推動，而於2004年落成的國際機場將更進一步促進當地的發展。

西湖天地湧金樓

下表為截至2008年12月31日，杭州西湖天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
西湖天地第1期	–	5,000	–	1,000	–	6,000	100.0%	6,000
小計	**–**	**5,000**	**–**	**1,000**	**–**	**6,000**		**6,000**
發展中物業：								
西湖天地第2期	–	29,000	–	–	40,000	69,000	100.0%	69,000
小計	**–**	**29,000**	**–**	**–**	**40,000**	**69,000**		**69,000**
總數	**–**	**34,000**	**–**	**1,000**	**40,000**	**75,000**		**75,000**

西湖美景

重慶

重慶天地

重庆天地
CHONGQING TIANDI

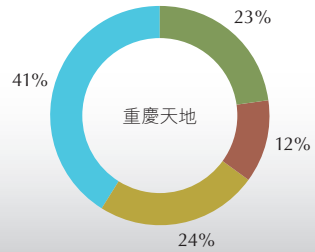
地塊位置：重慶天地項目座落渝中區，毗鄰重慶大都會中心區，位於長江與嘉陵江交匯處。該項目與江北機場相距20公里，距離解放碑亦僅10分鐘車程。

總體規劃：重慶天地為一大型城市核心改造項目。項目的總體規劃包括人工湖、湖邊涼亭及湖濱小徑；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及嘉陵江美景。重慶天地將支持重慶市蓬勃發展成為中國西部的商業及金融中心。

雍江苑
THE RIVIERA

下表為截至2008年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	806,000
零售	433,000
住宅	1,459,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	852,000
總計	3,550,000

1 重慶天地

重慶

重慶位於四川省東部長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中國西部唯一的直轄市。根據於2007年推出的「西部大開發」政策，重慶被定位為中國西部的門戶城市。過去數年，重慶已發展為主要的工商業中心，尤其在汽車及電單車生產方面，同時成為內陸的交通樞紐。

雍江苑園景

下表為截至2008年12月31日，重慶天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
雍江苑(B1-1/01號地段)	–	–	–	4,000	1,000	5,000	79.4%	4,000
已落成待售物業(已推出)								
雍江苑(B1-1/01號地段)	–	–	16,000	–	–	16,000	79.4%	13,000
已落成待售物業(尚未推出)								
雍江苑(B1-1/01號地塊)	–	–	76,000	–	24,000	100,000	79.4%	79,000
小計	**–**	**–**	**92,000**	**4,000**	**25,000**	**121,000**		**96,000**
發展中物業：								
雍江苑(B1-1/01號地塊)	–	1,000	–	–	–	1,000	79.4%	1,000
第B2-1/01號地塊	–	7,000	202,000	–	65,000	274,000	79.4%	218,000
第B3/01號地塊	–	38,000	–	17,000	30,000	85,000	79.4%	67,000
小計	**–**	**46,000**	**202,000**	**17,000**	**95,000**	**360,000**		**286,000**
日後發展物業：								
小計	**806,000**	**387,000**	**1,165,000**	**112,000**	**599,000**	**3,069,000**	**79.4%***	**2,301,000**
總數	**806,000**	**433,000**	**1,459,000**	**133,000**	**719,000**	**3,550,000**		**2,683,000**

* *本集團於重慶天地項目的日後發展物業中擁有79.4%權益，惟第B11-1/02號地塊因本公司於2008年8月向一名策略夥伴出售部分權益而只擁有59.5%實質權益，該地段將發展成為超高層辦公樓。*

中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，令重慶得以帶動西部地區的發展。在"十－五"計劃下，中國政府計劃投資人民幣5,200億元以改善基建，其中包括三峽大壩工程及滬渝高速公路，預期兩者將於未來2至3年落成。

2009年，重慶獲准於牲畜商品交易所、保險、電子票據交易中心、外匯管理等方面進行金融改革。

重慶的人口達2,840萬，為全球最大的城市之一。

雍江苑樣板房

武漢

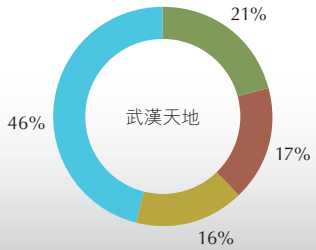
武漢天地

地塊位置：武漢天地項目位處武漢漢口市中心，面向風景如畫的江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區將設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化之旅的目的地。

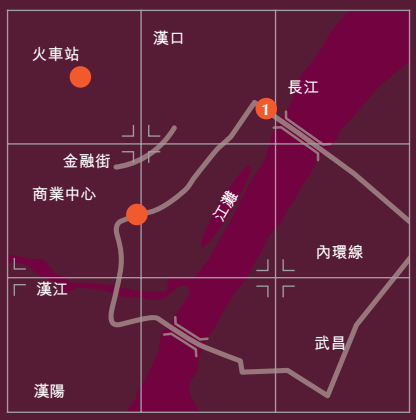
總體規劃：該項目為混合發展項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要發展為辦公大樓、零售/餐飲娛樂設施，並有配套住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，附近提供一些零售設施。武漢天地力求在充滿現代氣息、高度便利的環境中，保留當地的傳統建築，使其成為武漢的新地標。

下表為截至2008年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	323,000
零售	254,000
住宅	695,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	232,000
總計	1,504,000



武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。武漢分為漢口、漢陽、武昌三部分。全國各主要城市均位於武漢方圓800公里範圍內。受到「中部崛起」的地區發展計劃推動，加上佔有策略性位置，武漢現已發展成為全國的交通樞紐及華中地區的主要商業及製造業中心。

根據"十一五"計劃，武漢將於基建發展方面投入人民幣10,000億元，包括興建武漢-合肥高速鐵路，使武漢與上海間的車程縮短一半至5小時之內。此外，武漢天河國際機場亦會進行擴建工程。

下表為截至2008年12月31日，武漢天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
武漢天地(第A4-1號地塊)	–	16,000	–	–	–	16,000	75.0%	12,000
已落成的持作經營物業								
雍江苑(第A7及A9號地塊)	–	–	–	4,000	–	4,000	75.0%	3,000
已落成待售物業(已推出)								
雍江苑(第A7及A9號地塊)	–	–	10,000	–	20,000	30,000	75.0%	23,000
小計	**–**	**16,000**	**10,000**	**4,000**	**20,000**	**50,000**		**38,000**
發展中物業：								
第A4-2號地段	–	11,000	–	–	3,000	14,000	75.0%	10,000
第A4-3號地段	1,000	19,000	–	–	23,000	43,000	75.0%	32,000
第A6號地段	–	2,000	30,000	1,000	16,000	49,000	75.0%	37,000
第A8號地段	–	–	29,000	–	32,000	61,000	75.0%	46,000
第A10號地段	–	–	27,000	–	–	27,000	75.0%	20,000
第A4-4號地段	–	–	–	9,000	4,000	13,000	75.0%	10,000
小計	**1,000**	**32,000**	**86,000**	**10,000**	**78,000**	**207,000**		**155,000**
日後發展物業：								
小計	**322,000**	**206,000**	**599,000**	**66,000**	**54,000**	**1,247,000**	**75.0%**	**935,000**
總數	**323,000**	**254,000**	**695,000**	**80,000**	**152,000**	**1,504,000**		**1,128,000**

御江苑

武漢天地美食街

大連

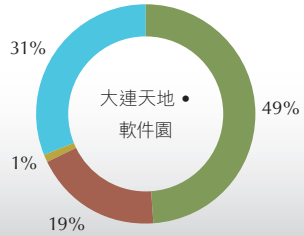
大連天地 • 軟件園

地塊位置：大連天地項目毗連大連市西部的大連軟件園第1期，與市中心相距約40分鐘車程。

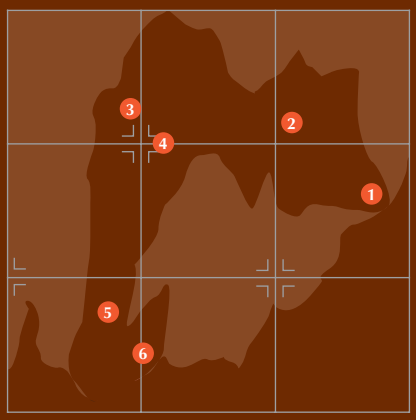
總體規劃：該項目為大型綜合發展項目，包括軟件園辦公樓、住宅、商業、教育設施、酒店，以及一個類似上海新天地項目之區域。項目包括6個地區，分別為河口灣區、山谷區、黃泥川北區、黃泥川南區、南海頭區及度假酒店區。該項目為大連軟件園的第2期，旨在推動大連新興信息科技外包及業務流程外包業的發展。

下表為截至2008年12月31日，大連天地 • 軟件園項目根據總體規劃的可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	1,727,000
零售	662,000
住宅	1,110,000
酒店/服務式公寓/停車場/其他	42,000
總計	3,541,000



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

大連

大連位於東北遼寧省遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟區的門戶。大連是華北的重要通訊樞紐，也是東北亞的重要運輸中心，擁有大連港、國際機場和發達的鐵路及高速公路網絡。

大連被公認為中國東北的經濟中心，並以發展迅速的信息科技外包及業務流程外包業聞名。大連與上海、北京、西安、深圳和天津齊名，被劃定為全國六個軟件出口基地之一。在這些城市設立基地的公司可享優惠政策。大連作為首個服務外包城市，亦擁有中國領先的軟件外包國際模範城市的獨特地位。

大連是五個外資投入最多的城市中之一，特別是日本和韓國極具吸引力，這兩個國家在2008年在華投資額達17.5億元美金。

下表為截至2008年12月31日，大連天地 • 軟件園項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
已落成物業：								
黃泥川北區	1,056,000	138,000	571,000	–	–	1,765,000	48.0%	847,000
河口灣區	258,000	391,000	539,000	–	–	1,188,000	48.0%	570,000
小計	**1,314,000**	**529,000**	**1,110,000**	**–**	**–**	**2,953,000**		**1,417,000**
日後發展物業：								
小計	**413,000**	**133,000**	**–**	**42,000**	**–**	**588,000**	**48.0%**	**283,000**
總數	**1,727,000**	**662,000**	**1,110,000**	**42,000**	**–**	**3,541,000**		**1,700,000**

大連天地 • 軟件園

位於大連天地 • 軟件園內的IT天地

佛山

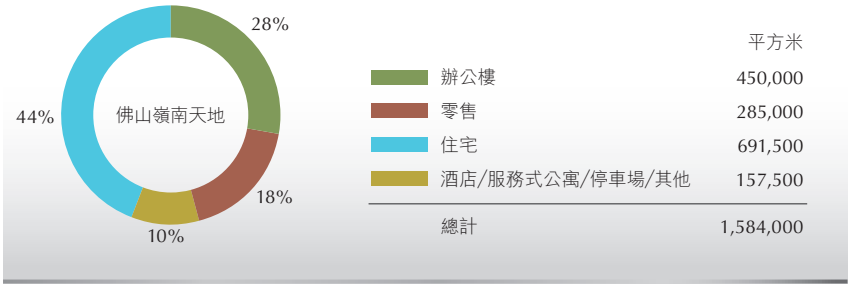
佛山嶺南天地

地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，座落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。廣州佛山地鐵兩個車站將分別設於項目範圍內。

總體規劃：該項目為一大型城市核心重建發展項目。項目總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅。項目所在地包括兩個在廣東最廣為人知的歷史古跡 — 祖廟和東華里。前者是一座保存完好的900年歷史佛教廟宇，為佛山文化遺產的代表。後者是國家級保護項目。佛山政府計劃將項目所在地區變成主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

下表為截至2008年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃的可銷售及可供出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



	平方米
辦公樓	450,000
零售	285,000
住宅	691,500
酒店/服務式公寓/停車場/其他	157,500
總計	1,584,000

1 佛山嶺南天地

佛山

佛山為珠江三角洲一個繁榮的城市，經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富。佛山座落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是珠三角繼廣州和深圳後的第三大經濟體系。

佛山擁有強大的製造業基地，當地多個工業均佔全國龍頭位置，包括陶瓷、家電、電子產品、鋁及不銹鋼等。佛山已制訂龐大的運輸基建計劃，將大大提升當地與廣州的交通聯繫，讓佛山得以發揮與廣州這個大城市同等重要的經濟功能。

廣州佛山地鐵1號線現正在施工中，預計於2010年10月啓用，將使前往廣州的車程縮短至15至20分鐘。港穗市際快速列車亦預計於2014年竣工，使香港和佛山的交通聯繫暢順無阻，兩地車程約需80分鐘。

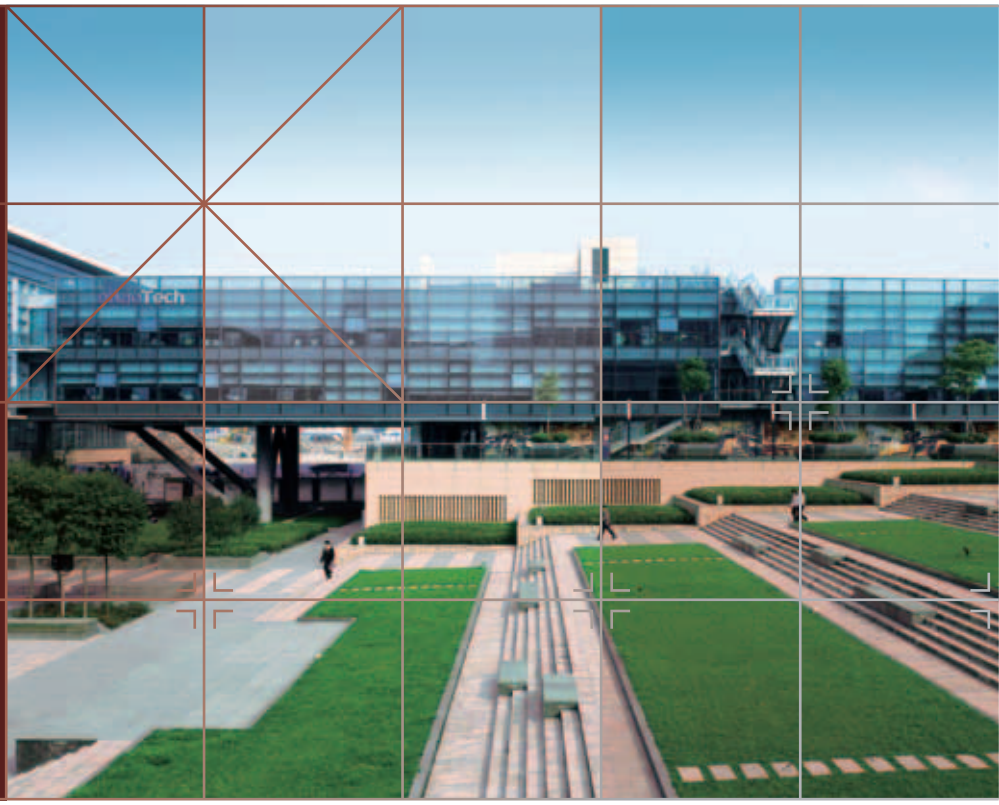
下表為截至2008年12月31日，佛山嶺南天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(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)
	可出租辦公樓	可出租零售	可銷售住宅	酒店/服務式公寓/會所	停車場及其他公共設施(平方米)			
發展中物業：								
第4號地塊	–	–	41,000	–	–	41,000	100.0%	41,000
第14號地塊	–	–	14,500	–	–	14,500	100.0%	14,500
第1號地塊	–	68,000	–	–	–	68,000	100.0%	68,000
第D和G號地塊	–	24,000	–	30,000	–	54,000	100.0%	54,000
小計	**–**	**92,000**	**55,500**	**30,000**	**–**	**177,500**		**177,500**
日後發展物業								
小計	**450,000**	**193,000**	**636,000**	**80,000**	**47,500**	**1,406,500**	**100.0%**	**1,406,500**
總數	**450,000**	**285,000**	**691,500**	**110,000**	**47,500**	**1,584,000**		**1,584,000**

佛山嶺南天地

佛山嶺南天地著重保存當地豐富的傳統文化

業務回顧



創智天地廣場

憑藉本身獨特的經營模式以及飽經驗證的總體規劃專長，本集團將能在中國的經濟轉型以及與全球經濟的融合過程中，扮演舉足輕重的角色。

2008是充滿挑戰的一年。截至2008年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣35.56億元，較2007年的人民幣45.70億元減少22%。其中物業銷售佔營業額約83%(2007年：89%)，而租金收入及其他相關業務佔餘下17%(2007年：11%)。

本年度本公司股東應佔本集團溢利為人民幣24.80億元，較2007年輕微增加1%(2007年：人民幣24.62億元)。

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基本溢利為人民幣22.14億元，較2007年增加7%(2007年：人民幣20.60億元)。

物業銷售

本年度，本集團出售的可供銷售總建築面積合共為85,100平方米，除營業稅後的物業銷售額為人民幣29.39億元(2007年：138,000平方米及人民幣40.85億元)。

受到過去幾年因抑制樓價而採取的宏觀調控以及環球金融市場動盪加劇的影響，中國內地房地產市場的銷量及售價於2008年雙雙下跌。儘管高端住宅發展項目的銷售行情於2008年下半年有所放緩，但中端住宅市場的銷售行情相對不俗。展望未來，本集團預期來源於上海瑞虹新城、上海創智天地、武漢天地及重慶天地項目的收入及溢利貢獻比例將會提高。

下表呈列本集團各項目於2008年的物業銷售情況：

項目	地點	銷售收入 人民幣百萬元	已售 總建築面積 （平方米）	平均售價 （人民幣/平方米）	本集團權益
翠湖天地嘉苑	上海太平橋第113號地塊	1,960	24,200	85,300	99%
創智坊R1及R2	上海創智天地第6-5、6-6、7-9、8-2號地塊	345	18,000	20,200	86.8%*
雍江苑	重慶天地第B1-1/01號地塊	108	13,600	10,300**	79.4%
御江苑	武漢天地第A7號地塊	403	29,100	14,600	75.0%
其他*(包含人民幣1.14億的車庫銷售)*		123	200		
2008年物業銷售總額		**2,939**	**85,100**		
2007年物業銷售總額		4,085	138,000		

^ 銷售收入已扣除5%的營業稅額。

** 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。*

*** 根據重慶房地產市場的慣例，平均售價乃按淨建築面積呈列。*

本集團享譽盛名的住宅發展項目翠湖天地嘉苑(上海太平橋第113號地塊)於2008年6月初開售。於2008年12月31日，在推出的第1、2、10座合共241個單位或44,100平方米中，126個單位或24,200平方米已經售出，帶來人民幣19.60億元的收入(扣除營業稅額)。錄得的平均售價為每平方米人民幣85,300元，較翠湖天地御苑於2007年錄得的售價高出接近56%。本集團期望於2009年增推數幢物業，目標客戶為中國內地高資產淨值的個人及企業客戶。

於2008年，本集團繼續出售上海創智天地的創智坊R1。2008年11月，本集團推出創智坊R2的121個住宅單位或14,800平方米，已售出85個單位或9,800平方米。2008年創智坊R1及R2合共售出144個單位或18,000平方米，錄得平均售價為每平方米人民幣20,200元。

本集團的重慶項目於2008年步出其孕育期，推售第1期住宅項目雍江苑(重庆天地第B1-1/01號地塊)。在合共784個單位或107,200平方米中，第5、6及11座合共246個單位或30,600平方米已於2008年4月推出。儘管該樓盤的銷售無可避免地受到2008年5月12日發生的四川大地震影響，但建築物和工地安然無損，當地的業務運作亦未受影響。本集團於2008年第4季重新推出一批住宅單位，並於截至2008年12月31日止共售出102個單位或13,600平方米。錄得平均售價為淨建築面積每平方米人民幣10,300元(或總建築面積每平方米人民幣8,400元)。年內本集團進行多項建設工程，以進一步優化整幅發展地塊的環境，其中包括完成主要道路的鋪建及人工湖的初期建設。隨著環境優化，以及多項推廣活動的配合，該項目的銷售情況於2009年第1季顯著上升。截至2009年3月31日止3個月，按已簽訂的意向書合共售出448單位或52,700平方米。鑒於市場對雍江苑的熱烈反應，本集團預期於4月底推出更多單位。

承接御江苑第1期(武漢天地第A9號地塊的住宅項目)於2007年開盤的成功勢頭，第2期(第A7號地塊)的265個單位或39,000平方米也於2008年5月初推出預售。銷售進度理想，已售出200個單位或29,100平方米，平均售價為每平方米人民幣14,600元，較2007年售出的第1期單位的售價高出8%。現時尚有65個單位將於2009年待售。在2009年1月，御江苑第3期(第A10號地塊)已推出預售。截至2009年3月31日止3個月，在合共197個單位或26,100平方米中已售出108個單位或13,900平方米。

下表呈列本集團已訂約的總建築面積 — i) 2008年可供銷售及預售的物業；ii) 於2008年已售出且簽訂正式買賣合同的物業；iii) 於2009年增加可供銷售或預售的總建築面積；iv) 於2009年第1季已售出但尚未簽訂正式買賣合同的物業及v) 於2009年餘下可供銷售及預售的物業如下：

住宅物業	2008年可供銷售及預售的物業(平方米)	於2008年已售出並簽訂正式買賣合同的物業(平方米)	於2009年增加可供銷售或預售的總建築面積(平方米)	於2009年第1季已售出但尚未簽訂正式買賣合同的物業(平方米)	於2009年餘下可供銷售及預售的物業(平方米)
上海太平橋翠湖天地嘉苑(第113號地塊)	71,000	(24,200)	7,000	(700)	53,100
上海瑞虹新城第3期(第8號地塊)	–	–	32,300	–	32,300
上海創智坊					
R1(第6-5，6-6號地塊)	12,800	(8,200)	–	(1,500)	3,100
R2(第7-7，7-9，8-2號地塊)	30,400	(9,800)	22,700	(2,500)	40,800
武漢天地					
御江苑第2期(第A7號地塊)	39,000	(29,100)	–	(4,900)	5,000
御江苑第3期(第A10號地塊)	–	–	26,100	(13,900)	12,200
重慶天地雍江苑(第B1-1/01號地塊)	107,200	(13,600)	–	(52,700)	40,900
可供銷售總建築面積	**260,400**	**(84,900)**	**88,100**	**(76,200)**	**187,400**
加：其他		(200)			
可供銷售總建築面積並確認為銷售營業額		**(85,100)**			

單位的銷售及預售須遵守適用的法律及條例，並須取得必要的批准、牌照、許可證及同意。該等銷售的確認視乎多項因素而定，包括完工、簽發入伙許可證及簽訂正式買賣合同的時間。

物業投資

截至2008年12月31日止年度，來自物業投資的營業額達人民幣5.93億元，較2007年增加25%(2007年：人民幣4.74億元)。於2008年12月31日，本集團投資物業的可供出租總建築面積為262,000平方米(2007年12月31日：253,000平方米)，其中約45%為辦公樓，約52%為零售物業。

下表呈列於2008年12月31日，本集團的可供出租總建築面積及其出租率：

項目	可供出租總建築面積(平方米)				出租率		本集團權益
	辦公樓	零售	酒店/服務式公寓/會所	總計	2008年	2007年	
上海太平橋							
上海新天地	5,000	46,000	6,000	57,000	99%	97%	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	–	83,000	99%	94%	99.0%
上海瑞虹新城							
第1期商業	–	5,000	–	5,000	55%	N/A	75.0%
第2期商業	–	28,000	–	28,000	99%	99%	74.3%
上海創智坊R1	8,000	7,000	–	15,000	59%	34%	86.8%*
上海創智天地廣場第1期	29,000	23,000	–	52,000	82%	75%	86.8%*
杭州西湖天地第1期	–	5,000	1,000	6,000	100%	100%	100.0%
武漢天地，商業	–	16,000	–	16,000	89%	57%	75.0%
可供出租總建築面積，於2008年12月31日	**118,000**	**137,000**	**7,000**	**262,000**			
可供出租總建築面積，於2007年12月31日	118,000	128,000	7,000	253,000			

* *已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。*

上海新天地及上海企業天地於2008年繼續成為本集團主要的租金收入來源，合佔本集團租金收入總額的84%(2007年：87%)，並且近乎全部租出，平均租金較2007年分別上升14%及15%。

於2008年2月，本集團以現金代價人民幣1.07億元，向瑞安集團收購了位於上海瑞虹新城第1期的總建築面積為5,000平方米的商場，以及會所和幼兒園。該代價乃經公平協商，根據獨立物業估值師對該物業作出的估值釐定。收購完成後，本集團現已控制整個上海瑞虹新城發展項目，此舉將進一步提升該項目的整體品牌形象及價值。收購後，第1期商場進行整修，將於2009年中完工。屆時，第1期商場的出租率預期將上升。上海瑞虹新城第2期商場於2008年12月31日的出租率為99%(2007年12月31日：99%)。

於2008年12月31日，上海創智天地廣場第1期及創智坊R1已分別租出逾82%及59%。預期待經過創智天地項目的地鐵10號線於2009年底或2010年初期開通及商戶相繼遷入後，出租率將進一步提高。

武漢天地商業包括已完工且於2007年4月開業的第A4-1號地塊及將於2009年中落成開業的第A4-2號及第A4-3號地塊。於2008年12月31日，零售面積為16,000平方米的第A4-1號地塊的出租率為89%，而第A4-2號及第A4-3號地塊也有約30%零售面積已簽定租賃合約。目前，已有42間店鋪開張營業，預期到2009年中將再新增8間店鋪。

物業發展

上海太平橋：

翠湖天地第3期翠湖天地嘉苑(上海太平橋項目第113號地塊)第1、2、9及10座的建築工程已於本年度完工，而第11及12座的上蓋亦已平頂。內部及外牆裝飾工程正在進行中。商業綜合區以及其上蓋5座低層住宅的建設已經開始。

對翠湖天地下一期住宅項目所在的第116號地塊及國際學校所在的第115號地塊的遷置，本集團已展開申請籌備工作。

第126及127號地塊於2008年12月31日已有分別約80%及70%的住戶完成遷置。以上兩個地塊將合共提供158,000平方米的辦公樓及零售面積，預期可於2009年下半年展開建築工程。

上海瑞虹新城：

該發展項目第3期包括第4、6及8號地塊。第8號地塊已展開建築工程，預期於2009年下半年完工。本集團預期於2009年預售第8號地塊的首批單位。第4號地塊約78%及第6號地塊約44%的住戶已於2008年12月31日完成遷置。第4號地塊的建築工程也預期於2009年展開。

上海創智天地：

創智坊R2的第7-9及8-2號地塊的建設工程已於年內完成，合共246個單位或30,400平方米可供出售。2008年11月，本集團推出121個住宅單位或14,800平方米，市場反應熱烈。創智坊R2的第7-7號地塊，擬建可供銷售總建築面積為22,000平方米及可供出租總建築面積12,000平方米，以及創智天地廣場第2期擬建可供出租總建築面積為51,000平方米的建設工程均按計劃進行，預期分階段於2010年完成。

杭州西湖天地：

西湖天地第2期的遷置工作正在進行，其中83%的住戶已於2008年12月31日完成遷置，預期於2009年可全部完成。建設工程將緊隨展開，並預期於2011年中完成。

重慶天地：

第B1-1/01號地塊上的住宅項目雍江苑的建設工程已於2008年完成，包括784個單位或107,200平方米的可供銷售總建築面積。其中，246個單位或30,600平方米已於2008年4月推出發售。重慶天地雍江苑第2期(第B2-1/01號地塊)第1階段的工地平整已於2008年完成，現正進行打樁及地基工程。第2及第3階段的工地平整亦正在進行。截至2009年3月31日止3個月，按已簽訂的意向書合共售出448單位或52,700平方米。

重慶天地第B3/01號地塊的零售物業及酒店現正按計劃施工，總建築面積合共為55,000平方米。零售物業將於2009年第3季完成並已開始預租。酒店將於2010年第2季完工。

武漢天地：

位於第A7號地塊的御江苑，包括265個單位或39,000平方米總建築面積，已於年內完成建築工程並推出發售。

位於第A6、A8、A10號地塊的御江苑第2期住宅發展項目的上蓋亦已接近平頂。第A10號地塊上的單位已於2009年1月展開預售，計劃於2010年4月移交業主。第A6及A8號地塊的建築工程預期於2010年底完成。

第A4-2號地塊的建築工程已告完成，部分主要租戶亦已開業。第A4-3號地塊的建築工程將於2009年10月完成，並將於2009年底開始招租。

武漢天地B地段的遷置工作正在進行，約20%的土地已移交本集團。

大連天地 • 軟件園：

位於黃泥川北，擬建總建築面積達42,000平方米的軟件辦公大樓的建築工程已於2009年3月初展開，預期於2010年初完成。招商活動正在進行中。總建築面積達40,000平方米的工程師公寓的建築工程將於2009年4月展開，預期於2010年完成。而擬建總建築面積達23,000平方米的IT天地

商用物業建築工程將於2009年7月展開，預期於2010年完成。擬建總建築面積為30,000平方米的住宅物業建築工程將於2009年7月展開，預期於2010年完成。

位於河口灣，擬建總建築面積為53,200平方米的住宅物業，將於2009年7月展開建築工程，預期於2011年完成。

佛山嶺南天地：

位於D地塊，擬建總建築面積為52,000平方米的服務式公寓及零售物業已於2008年10月展開建築工程，預期於2011年分階段完成。

擬建總建築面積達68,000平方米，集零售、餐飲、商業及精品酒店於一體的綜合發展項目所在的第1號地塊，其第1階段的遷置工作已於2008年7月完成並移交予本集團。餘下土地將於2009年4月移交。建築工程將於2009年中展開，預期於2012年分階段完成。

第4號及第14號地塊擬建總建築面積為56,000平方米住宅物業的土地也將於2009年4月移交本集團。建築工程將於2009年中展開，預期於2011年完成。

根據最新評估，已於2008年完成及將於未來2年竣工的可供銷售及可供出租總建築面積呈列如下：

	可供銷售總建築面積(平方米)(保留至千位)			
	已完成	將會竣工		
持作銷售的物業發展項目：	2008年	2009年	2010年	本集團權益
上海太平橋翠湖天地嘉苑(第113號地塊)	55,000	16,000	7,000	99.0%
上海瑞虹新城第3期(第8號地塊)	–	32,000	–	74.3%
上海創智坊R2(第7-7, 7-9, 8-2號地塊)	30,000	22,000	–	86.8%*
重慶天地，雍江苑(第B1-1/01, B2-1/01號地塊)	107,000	–	47,000	79.4%
武漢天地，御江苑(第A6, A7, A8, A10號地塊)	39,000	26,000	59,000	75.0%
大連天地 • 軟件園	–	–	30,000	48.0%
可供銷售總建築面積	**231,000**	**96,000**	**143,000**	

* *已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。*

	可供出租總建築面積(平方米)(保留至千位)							
	已竣工 2008年		將會竣工 2009年		將會竣工 2010年			
持作投資的物業發展項目：	辦公樓	零售	辦公樓	零售	辦公樓	零售	酒店	本集團權益
上海太平橋翠湖天地嘉苑(第113號地塊)	–	–	–	–	–	29,000	–	99.0%
上海瑞虹新城第3期(第8號地塊)	–	–	–	2,000	–	–	–	74.3%
上海創智天地創智坊R2(第7-7、7-9、8-2號地塊)	–	–	21,000	5,000	–	–	–	86.8%*
上海創智天地廣場第2期	–	–	25,000	7,000	19,000	–	–	86.8%*
重慶天地第B2-1/01、B3/01號地塊	–	–	–	42,000	–	–	17,000	79.4%
武漢天地第A4-1、A4-2、A4-3、A6號地塊	–	4,000	1,000	30,000	–	2,000	–	75.0%
佛山嶺南天地	–	–	–	–	–	32,000	–	100.0%
大連天地 • 軟件園	–	–	–	–	42,000	23,000	40,000	48.0%
可供出租總建築面積	**–**	**4,000**	**47,000**	**86,000**	**61,000**	**86,000**	**57,000**	
各年已竣工及將會竣工的可供銷售及可供出租總建築面積		**235,000**		**229,000**			**347,000**	

* *已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。*

如果開發進度符合上表所述，則本集團投資物業組合的可供出租總建築面積預期於2009年底及2010年底分別增長至395,000平方米及599,000平方米。屆時投資物業組合的規模將分別是2008年12月31日的1.5倍及2.3倍。

請註意上述項目未來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。

土地儲備

於2008年12月31日，本集團的土地儲備達1,320萬平方米（其中本公司股東應佔970萬平方米），包括8個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山及大連6個城市的黃金地段。按集團現時的發展步伐估計，現有的土地儲備足夠應付未來十年的發展。

除了以下所列收購外，本集團於現年度不會進行大型收購，除非該地塊鄰近本集團的現有項目。本集團較傾向收購面積較大的地塊，以便進行總體規劃，以提升地塊價值及當地居住質素。

大連天地 • 軟件園

於2008年3月，大連天地 • 軟件園合營公司投得黃泥川北的另外3幅地塊。因此，合營公司已經如控規性總體規劃中所計劃，成功獲得黃泥川北的大多數土地發展權，可建總建築面積約164萬平方米。於2008年12月進行的公開招標拍賣中，本集團投得大連河口灣地塊可建總建築面積約119萬平方米。

截至2008年12月31日，已有16幅地塊通過公開競價方式購得，可供建總建築面積約為283萬平方米，並已簽訂具法律效力的合約。合營公司有意收購餘下7幅地塊，可建總建築面積約71萬平方米。該等土地的收購將以競價方式進行，因此無法保證合營公司將能成功購入這些地塊。本集團於該合營發展項目的權益為48%。

楊浦區第24號A地塊

本集團已簽訂協議，將購入一家目前擁有於上海楊浦區24號A地塊發展權的公司。該地塊擬建總建築面積約137,400平方米，毗鄰本集團現有的上海創智天地項目。

雲南

於2006至2008年簽訂諒解備忘錄之後，本集團繼續與雲南4個城市的市政府商討當地的綜合旅遊度假區發展計劃。本集團計劃將與策略夥伴，尤其是專長於旅遊發展的策略夥伴，共同投資此等項目。

擬建發展項目位於雲南省的大理、迪慶（香格里拉）、麗江及昆明4個城市，合共約660萬平方米總建築面積。以上與雲南省4個地方政府簽訂的諒解備忘錄，均無法律約束力，項目的最終規模仍有待進一步商討。

藉建立策略夥伴關係加速發展

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。本集團可藉此加快項目回報，釋放資金以投放於其他項目，分散風險以及增強現金流量。此舉亦可使本集團分享策略夥伴的專長及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

於2008年5月，本集團向永菱通金融有限公司(「永菱通」)出售上海瑞虹新城發展項目的25%權益，作價為人民幣11.25億元，因而於2008年錄得出售收益人民幣8.62億元。

本集團於2008年出售本集團間接持有80.2%股權的偉華有限公司其中的25%股權予永菱通，該公司擁有重慶天地超高層辦公樓項目(「重慶超高層項目」)的發展權，以進一步加強與永菱通的策略夥伴關係。作價為人民幣10.21億元，錄得人民幣8.19億元的收益。

計入以上兩項交易後，本集團於2006至2008年的過去3年間已與策略夥伴完成5項交易，涵蓋4個項目，總作價為人民幣48億元，本集團因出售子公司部分權益而獲得總收益為人民幣31億元。

項目	交易日期	出售權益	少數股東權益前總收益 人民幣百萬元	應佔溢利 人民幣百萬元
重慶天地	2006年9月	19.8%	1,006	582
武漢天地	2007年6月	25.0%	1,245	480
太平橋第116號地塊	2007年6月	49.0%	364	364
瑞虹新城	2008年5月	25.0%	1,125	862
重慶超高層項目	2008年8月	25.0%*	1,021	819**
總計			**4,761**	**3,107**

* *於2008年8月向策略夥伴出售部分權益前，本集團擁有超高層項目所在的第B11-1/02地塊79.4%的權益。此次交易后，本集團所持有重慶超高層項目的有效權益為59.5%。*

** *代表出售部分權益所得10.21億元收益，策略夥伴應占利溢的2.02億元已抵消。*

本集團秉持與發展商、承建商、顧問及其他投資者建立策略夥伴關係的策略。在此關係證明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。

財務回顧

上海太平橋項目

2008年本公司股東應估溢利為人民幣24.80億元，較2007年輕微增加1%(2007年：人民幣24.62億元)。

財務回顧

*營業額*減少22%至人民幣35.56億元(2007年：人民幣45.70億元)，主要是物業銷售於下半年減少所致。

*物業銷售*減少28%至人民幣29.39億元(2007年：人民幣40.85億元)。年內，本集團共售出907個單位或85,100平方米(2007年：951個單位或138,000平方米)。有關年內物業銷售的詳情，請參閱上文業務回顧一節中的「物業銷售」一段。

*物業投資營業額*增加25%至人民幣5.93億元(2007年：人民幣4.74億元)，得益於上海新天地及上海企業天地的平均租金上揚。同時，也得益於上海創智天地及武漢天地不少新租戶自2007年底起租，令該兩項物業的出租率提高。

截至2008年12月31日止年度的*毛利*為人民幣20.32億元(2007年：人民幣26.85億元)及毛利率為57%(2007年：59%)。2008年的毛利率輕微下降，主要由於2008年出售翠湖天地嘉苑(上海太平橋第113號地塊)的毛利率相對較低，而於2007年出售翠湖天地御苑(上海太平橋第114號地塊)的毛利率則相對較高。兩個項目均為相關年度毛利的關鍵來源。

*其他收入*增加27%至人民幣3.42億元(2007年：人民幣2.69億元)，主要來自股息再投資的退稅款及已收若干地方政府的補助金合共人民幣1.09億元。

*銷售及市場開支*增加18%至人民幣1.34億元(2007年：人民幣1.14億元)，原因是2008年有更多項目推出發售。

於2008年，一般及*行政開支*增加25%至人民幣6.97億元(2007年：人民幣5.56億元)，乃由於集團擴展業務，令僱員福利開支以及專業與諮詢費用增加所致。僱員福利開支增加，其中包括至今已授予僱員的購股權產生的補償成本人民幣5,400萬元(2007年：人民幣3,600萬元)，以及2008年的平均僱員人數增至1,250人(2007年：1,031人)所產生的影響。

*經營溢利*減少32%至人民幣15.43億元(2007年：人民幣22.84億元)，乃由於以上所述各種原因所致。

投資物業的公平值增加，令2008年錄得收益人民幣3.82億元(2007年：人民幣5.77億元)。

有關*部分出售附屬公司股東權益*的收益詳情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。

財務費用經扣除匯兑收益後，錄得人民幣1.33億元(2007年：人民幣1.25億元)，主要包括利息開支人民幣8.24億元(2007年：人民幣4.58億元)，減去資本化至發展中物業的金額人民幣6.18億元(2007年：人民幣3.58億元)。財務費用增加，主要由於銀行借貸上升所致，於2008年12月31日達人民幣81.98億元(2007年12月31日：人民幣44.05億元)。另外，財務費用包含交叉貨幣利率掉期合約公平值變動人民幣2.42億元(2007年：人民幣1.88億元)。由於人民幣兑港幣及美元升值，令本集團的港幣或美元銀行借貸產生匯兑收益人民幣3.43億元(2007年：人民幣1.97億元)，部分抵銷了利息開支增加的影響。

*稅項前溢利*輕微增長1%至人民幣37.19億元(2007年：人民幣36.87億元)，主要由於上述各項目所致。

2008年*稅項*為人民幣9.77億元(實際稅率為26%)，而2007年則為人民幣8.20億元(實際稅率為22%)。實際稅率增加，主要歸因於中國土地增值稅人民幣5.39億元(2007年：人民幣2.24億元)，其中包括本集團進一步預提並從截至2008年12月31日止年度綜合收益表中扣除的土地增值稅人民幣2.70億元。預提原因是本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間公共設施成本的分攤方案。經調整後的成本分攤方案已在最近的所得稅申報時獲得有關地方稅局認可。

另外，截至2007年12月31日止年度的實際稅率較低，主要歸因於人民幣3.43億元的非經常遞延稅項減免調整獲得確認。於2007年3月頒佈中國新企業所得稅法後，企業須從2008年1月1日起統一按25%繳納所得稅。為反映稅率從33%改為25%，於2007年12月31日的遞延稅項負債的賬面值已減低人民幣3.43億元，並已計入截至該日期止年度的綜合收益表內。

截至2008年12月31日止年度，*本公司股東應佔溢利*為人民幣24.80億元，較2007年輕微增長1%(2007年：人民幣24.62億元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	% 變動
本公司股東應佔溢利	**2,480**	2,462	+1%
重估投資物業增加 (扣除遞延稅項影響及少數股東應占溢利)	**(279)**	(419)	
衍生金融工具公平值變動虧損	**13**	17	
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	**2,214**	2,060	+7%

*每股盈利*為人民幣59分，按年內已發行加權平均股數約41.86億股計算(2007年：人民幣59分，按已發行加權平均股數約41.85億股計算)。

資本結構、資產負債比率及資金

年內，本集團使用內部資源和按市場利率提供的借貸償還了票據。於2008年12月31日，本集團已動用的銀行借貸約為人民幣81.98億元(2007年12月31日：人民幣70.72億元，當中包括人民幣26.67億元的票據)。其中，抵押貸款為人民幣74.93億元，無抵押貸款為人民幣7.05億元(2007年12月31日：分別為人民幣38.43億元及32.29億元)。

於2008年12月31日，本集團銀行借貸的結構概述如下：

	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
抵押	人民幣	1,794	462	576	407	349
	美元	750	750	–	–	–
	港幣	4,949	36	974	3,939	–
無抵押	港幣	705	705	–	–	–
總計		**8,198**	**1,953**	**1,550**	**4,346**	**349**

於2008年12月31日，總現金及銀行存款為人民幣33.80億元（2007年：人民幣36.97億元），其中包括抵押予銀行的存款人民幣17.09億元（2007年12月31日：人民幣8.54億元）。本集團現金結餘減少，主要由於償還2008年10月到期的票據，支付大連天地•軟件園的投資資金及支付佛山天地的土地成本，部分被提取新的銀行貸款、物業銷售收入及轉讓股權予策略夥伴所得款項所彌補。

於2008年12月31日，本集團淨負債餘額為人民幣48.18億元（2007年12月31日：人民幣33.75億元），而權益總額則為人民幣191.64億元（2007年：人民幣167.06億元）。故此，本集團於2008年12月31日的淨資產負債率（以銀行貸款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）約為25%（2007年：20%）。

本集團截至2008年12月31日止年度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60%（2007年：約為88%）。

本集團的總資產為人民幣351億元（2007年12月31日：人民幣299億元）。於2008年12月31日，本集團的抵押貸款與總資產的比率為21%（2007年12月31日：13%）。除按獨立估值將投資物業列帳外，總資產未有反映本集團土地儲備估值的提高。於截至2008年12月31日止的三年來，本集團向策略夥伴出售集團於若干項目的股權。於2006年，本集團出售重慶天地的19.8%權益帶來人民幣5.82億元的收益。於2007年，本集團出售武漢天地的25%權益和上海太平橋第116號地塊的49%權益，分別帶來人民幣4.80億元和人民幣3.64億元的收益。於2008年，本集團出售上海瑞虹新城的25%權益，及出售偉華有限公司有關重慶超高層項目的25%股權，分別帶來人民幣8.62億元及8.19億元的收益（人民幣10.21億元扣除少數股東應佔溢利人民幣2.02億元）。這些交易全部按公平原則磋商達成，因此反映了自願買家與自願賣家所同意的價值。如果我們於2008年12月31日按上述各項目的成交價調整我們土地儲備的估值，本集團調整後的總資產應增加至人民幣497億元，而於2008年12月31日，抵押貸款與調整後的總資產比率應降低至15%。

於2008年12月31日，本集團共有未提取銀行融資額約人民幣3.40億元（2007年12月31日：人民幣17.18億元）。於2008年12月31日後，瑞安集團與中國農業銀行（「農行」）就一項總額達人民幣130億元的3年期貸款授信簽署諒解備忘錄。根據備忘錄，農行將向瑞安房地產及其子公司提供最高達人民幣80億元的貸款作物業發展用途，惟須待農行正式批准。此外，中國銀行（「中行」）提供了人民幣40億元的中長期貸款授信的意向書，此貸款將用於發展佛山項目。該等與農行及中行的充分合作，將有助進一步加強本集團的財務能力，以擴大我們的業務，並為投資者及客戶創造更多的價值。

抵押資產

於2008年12月31日，本集團已抵押為數人民幣140.15億元（2007年12月31日：人民幣116.63億元）的土地使用權、已落成的投資及待售物業、發展中物業、應收賬款、銀行及現金結餘，以取得借款人民幣74.93億元（2007年12月31日：人民幣38.43億元）。

資本及其他發展相關承擔

於2008年12月31日，本集團有已訂約開發成本及資本開支承擔人民幣54.18億元（2007年12月31日：人民幣50.65億元）。

此外，本集團與土地交易中心訂立一項確認協議，確認本集團成功投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75.10億元，其中截至2008年12月31日已支付予土地交易中心人民幣28.64億元；餘額人民幣46.46億元將按照該地塊的遷置進度分期支付（2007年：本集團已支付可退還的按金人民幣12.00億元）。

本集團同意進一步注資因開發大連天地 • 軟件園而成立的聯營公司，從而使集團最終持有其48%實質權益。於2008年12月31日，本集團已為予聯營公司的貸款授信向銀行提供了人民幣5.28億元(2007年：人民幣2.85億元)的擔保，其中聯營公司已獲得銀行貸款總額為人民幣4.80億元 (2007年:人民幣2.50億元)。此外，集團承諾向該聯營公司進一步注入約人民幣1.21億元的資金(2007年12月31日：零)。

本集團亦承諾興建位於盧灣區太平橋地區的教育設施，以補償清拆原先位於該地區的教育設施。於2008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(2007年：零)。

重大投資及資金來源的日後計劃

本集團將繼續專注發展位於黃金地段的現有土地儲備。儘管本集團是以城市核心發展項目及綜合住宅發展項目為重點，惟在適當情況下，本集團亦會考慮參與其他可發揮本身競爭優勢的大小項目。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，或把握適當機會，利用自身在總體規劃方面的專長，以其他方法擴大業務規模。

重大投資所需的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、銷售及預售物業，以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

本集團的現金流量均由在上海總部的資金部門集中管理。

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。本集團對于目前的財務及資金流動狀況錶示滿意，並將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。

匯率風險及利率風險

本集團營業額是以人民幣計值。然而，一部分營業額會轉換為其他貨幣，以償還外幣債務，例如以港幣計值的銀行貸款及以美元計值的票據。因此，本集團須承受外匯波動的風險。

於2006年12月及2007年1月，本集團已簽訂交叉貨幣利率掉期合約，以對沖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。該交叉貨幣利率掉期合約的條款經協商以與票據的條款相配合，集團按3.75億美元的面值以年固定利率8.5%收取利息及以年固定利率5.2%支付利息。據此於到期日換取本金，收取3.75億美元及支付人民幣29.31億元。於2008年4月，本集團已終止交叉貨幣利率掉期合約。剩餘對沖儲備人民幣1.38億元主要為交叉貨幣利率掉期合約產生的公平值虧損，已於綜合收益表中確認，並與票據於2008年10月到期時的匯兑收益相抵。

考慮到中國政府維持較穩定的人民幣匯率制度，僅容許人民幣匯率未來於窄幅範圍內波動，故本集團預期人民幣兑港幣及美元不大可能出現大幅匯率波動。

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的大部分銀行借貸包括浮息債務還款，項目建設貸款還款期為兩年至四年不等，按揭貸款則為兩年至十年不等。利率調升會使未償還浮息貸款的利息開支以及新借債務成本增加。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。

於2007年12月及2008年4月，集團已為兩項按香港銀行同業拆息計算的浮息按揭貸款進行再融資。根據這些按揭貸款的貸款協議，集團需要為利率波動所產生的現金流量變動進行對沖。因此，本集團年內簽署利率掉期合約，並將因此獲得按香港銀行同業拆息計算之浮動利息，並按合計港幣45.81億元的面值支付以年固定利率3.32%至3.58%計算的利息。

除上文所披露者外，本集團於2008年12月31日並無持有其他衍生金融工具。鑑於市場波動不斷加劇，本集團正密切監察所涉及的利率風險和匯率風險。假如本集團有需要進一步利用衍生金融工具對沖所涉及的風險，本集團會審慎評估這些工具的效益和交易方的信譽。

市場展望

武漢天地

本集團相信帶動住房需求的動力，即城市家庭數字上升、收入增加、中國人喜愛置業的傳統文化觀念，依然維持不變。

於去年底，多間主要金融機構相繼倒閉，觸發金融體系可能因骨牌效應而崩潰的恐慌，導致環球金融市場波動加劇。其後政府進行干預，努力穩定銀行體系並注入流動資金，使市場恐慌稍為紓緩。儘管如此，金融機構間的去槓杆化導致資金情況極度緊絀，環球銀行借貸活動遲遲未能回復正常水平，因而令在中國內地營運的公司，包括房地產發展商，難以取得境外融資。但積極方面在於，這個情況令中國內地的本地融資環境轉趨寬鬆。

為回應日益惡化的經濟前景，先進經濟體系已採取積極行動修補銀行體系、回復信貸流，以及促進經濟活動。中國方面，政府亦迅速刺激內需且取得一定成果，使銀行放款自2008年12月起強勁增長。中國仍有充裕空間放寬財政及金融政策，因而有優越條件比其他主要經濟體系更快踏上復甦之途。

中國的刺激措施，以全面支持短期增長為目標，同時將經濟重心轉向內需市場，而減少對出口的過度依賴。政府深明房地產對刺激內需的關鍵作用，因而降低交易及借貸成本，以促進住宅的銷量。為進一步支持內需，政府正落實多項龐大的開支計劃，內容包括基礎建設、地震災後重建及福利住房等，並已大幅削減利率及放寬信貸。我們預期這些調整措施有助推動中國向由內需帶動的經濟模式轉型。這個經濟模式具有更高的可持續發展能力，將會帶動未來更前端細緻的物業需求。

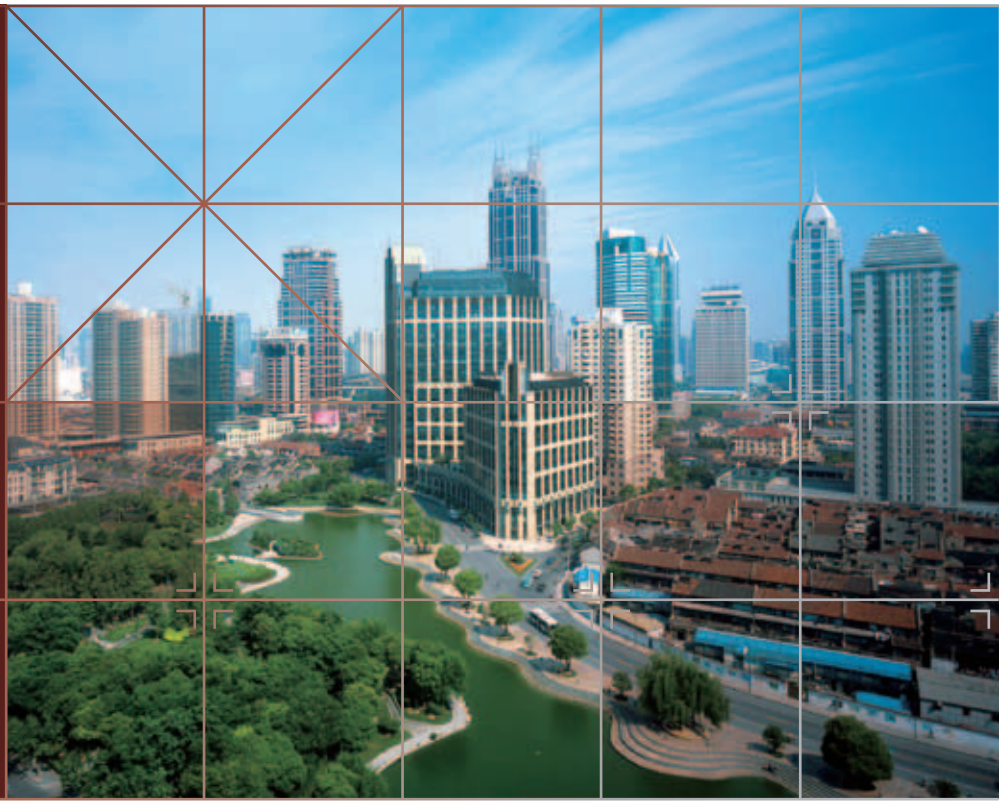
中國政府視房地產為支柱產業之一，推出了為置業者提供稅務及借貸的獎勵措施，亦容許地方政府視乎需要提供額外的政策支持。因此，人民的置業情緒已出現復甦的初步跡象。自2008年11月以來，主要城市的住宅交投量持續上升。本集團相信帶動住房需求的動力，即城市家庭數字上升、收入增加、中國人喜愛置業的傳統文化觀念，依然維持不變。

2009年的市道將持續困難，但當中亦不乏可喜的發展機遇。本集團在上海、杭州、武漢及重慶的項目已步出孕育期，而這幾個城市的房地產前景仍然光明。在上海，為2010年世界博覽會而進行的大型基建投資計劃將會改善當地交通，而國務院最近重申將上海建設成中國的國際金融中心，將為本集團項目的土地及物業價值帶來支持。在杭州，當地政府迅速採取措施，刺激外來旅客及本地市民的消費。該市於2009年1月成功推出消費券後，規模現已擴大5倍，適用範圍涵蓋各種商業場所，包括主要旅遊景點、酒店、食肆及娛樂場所。西湖天地預期將受惠於消費券帶來的消費增長。

至於武漢，除了在「中部崛起」地區發展計劃中佔有舉足輕重的地位外，更是全國交通樞紐。這從兩方面得到印證，包括2009年4月1日通車，使武漢至上海的車程縮短一半至4小時45分的高速鐵路，以及即將通航的武漢天河國際機場擴建項目。因此，我們更有信心本集團在武漢天地的房地產項目將繼續得到良好發展。重慶方面，則已被國務院列為類似上海及天津的改革試點城市，並於2009年2月獲准在多個領域進行金融改革，例如牲畜商品交易所、保險、電子票據交易中心、外匯管理等。這些改革將推動重慶發展成為中國西部的商業及金融中心。隨著市場成交量於2009年回升，本集團在重慶的發展項目具備優良的戰略地位，將受惠於當地經濟及房地產市場的強勁增長趨勢。

內地房地產行業的基本面仍然強勁。我們相信，憑藉本身獨特的經營模式以及飽經驗證的總體規劃專長，本集團將能在中國的經濟轉型以及與全球經濟的融合過程中，扮演舉足輕重的角色。我們在內地持有具創收能力的物業組合，是我們策略性的長遠投資。我們相信，瑞安房地產進行的項目均具有優越的長遠前景。在中國這個全球最具發展潛力的房地產市場上，我們將繼續努力實踐目標，成為一家以創新為本的優秀房地產發展商。

土地儲備概覽



上海太平橋項目

於2008年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積 辦公樓（平方米）	零售（平方米）	住宅（平方米）	酒店/服務式公寓/會所（平方米）	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（平方米）	應佔總建築面積（平方米）
已落成物業：								
上海太平橋	81,000	53,000	32,000	16,000	52,000	234,000	多項	228,000
上海瑞虹新城	–	33,000	–	8,000	15,000	56,000	74.3%**	42,000
上海創智天地	37,000	30,000	24,000	–	28,000	119,000	86.8%#	103,000
杭州西湖天地	–	5,000	–	1,000	–	6,000	100.0%	6,000
武漢天地	–	16,000	10,000	4,000	20,000	50,000	75.0%	38,000
重慶天地	–	–	92,000	4,000	25,000	121,000	79.4%	96,000
小計	**118,000**	**137,000**	**158,000**	**33,000**	**140,000**	**586,000**		**513,000**

項目	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					總建築面積（平方米）	本集團權益（平方米）	應佔總建築面積（平方米）
	辦公樓（平方米）	零售（平方米）	住宅（平方米）	酒店/服務式公寓/會所（平方米）	停車場及其他公共設施（平方米）			
發展中物業：								
上海太平橋	107,000	80,000	23,000	3,000	115,000	328,000	99.0%	325,000
上海瑞虹新城	–	14,000	221,000	6,000	40,000	281,000	74.3%**	209,000
上海創智天地	65,000	12,000	22,000	3,000	63,000	165,000	86.8%#	143,000
杭州西湖天地	–	29,000	–	–	40,000	69,000	100.0%	69,000
武漢天地	1,000	32,000	86,000	10,000	78,000	207,000	75.0%	155,000
重慶天地	–	46,000	202,000	17,000	95,000	360,000	79.4%	286,000
大連天地 • 軟件園	1,314,000	529,000	1,110,000	–	–	2,953,000	48.0%^	1,417,000
佛山嶺南天地	–	92,000	55,500	30,000	–	177,500	100.0%	177,500
小計	**1,487,000**	**834,000**	**1,719,500**	**69,000**	**431,000**	**4,540,500**		**2,781,500**
日後發展物業：								
上海太平橋	174,000	97,000	256,000	38,000	97,000	662,000	99.0%*	612,000
上海瑞虹新城	85,000	83,000	640,000	–	12,000	820,000	74.3%**	608,000
上海創智天地	18,000	14,000	137,000	43,000	34,000	246,000	86.8%#	213,000
武漢天地	322,000	206,000	599,000	66,000	54,000	1,247,000	75.0%	935,000
重慶天地	806,000	387,000	1,165,000	112,000	599,000	3,069,000	79.4%^^	2,301,000
大連天地 • 軟件園	413,000	133,000	–	42,000	–	588,000	48.0%^	283,000
佛山嶺南天地	450,000	193,000	636,000	80,000	47,500	1,406,500	100.0%	1,406,500
小計	**2,268,000**	**1,113,000**	**3,433,000**	**381,000**	**843,500**	**8,038,500**		**6,358,500**
土地儲備總建築面積	**3,873,000**	**2,084,000**	**5,310,500**	**483,000**	**1,414,500**	**13,165,000**		**9,653,000**

* *本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99%的權益，惟於2007年向一名策略夥伴出售49%的權益後擁有50%有效權益的第116號地塊除外。*

** *本集團持有上海瑞虹新城項目第1期75%的權益，而於餘下所有期數持有的權益為74.3%。*

\# *已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。*

^ *大連天地 • 軟件園由23幅地塊組成。合營公司有意收購所有23幅地塊。於2008年12月31日，合營公司已經購入可建總建築面積約283萬平方米的16幅地塊，並已簽訂具法律效力的合約。餘下可建總建築面積約71萬平方米的7幅地塊，將於適當時候以公開招標拍賣方式進行收購。*

^^ *本集團持有日後發展物業的79.4%權益，惟對將發展為超高層項目的第B11-1/02號地塊，因於2008年8月向一名策略夥伴出售部分權益，本集團所持有的有效權益為59.5%。*

蓄勢待進

我們已妥善準備，充分運用本身的核心優勢、建立團隊精神、履行社會及環保責任、尋找合適夥伴，並透過嚴謹的企業組織和對管治的重視，為公司帶來整體效益。

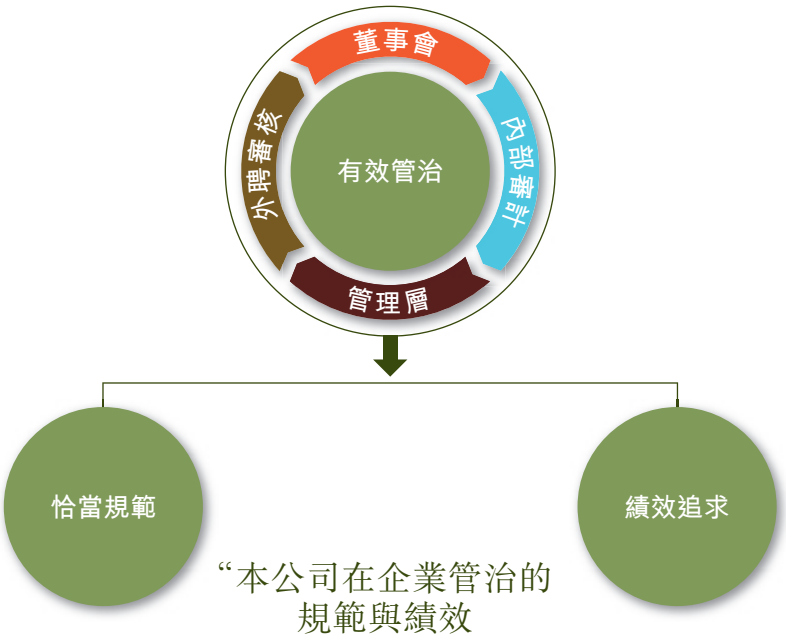
企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至2008年12月31日止年度的企業管治報告。

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。公司會不時作出檢討以確保其遵守《企業管治常規守則》，及追貼企業管治的最新發展。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

本公司榮獲由多家組織頒發有關於截至2008年12月31日止年度的企業管治及投資者關係獎項，詳情列載於本報告「所獲殊榮」一節內。該等殊榮的獲得體現了本公司追求高管治水平的信念。

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2008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。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，主要包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將公司日常營運及行政事務委派予管理層處理。董事會及本公司管理層各自的職能已以書面確立及列載於一份文件內。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有關董事委員會，並向該等委員會委以彼等職權範圍載列的不同職責。

全體董事均可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

於年內及直至本報告日期的公司董事變動情況，詳列於第82至97頁的「董事會報告」之「董事」一節內。於截至2008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10名成員組成，包括3名執行董事、1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）
王克活先生 （董事總經理 — 項目管理）
李子尚先生 （董事總經理 — 商務）

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76至第79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，以確保有效率及具效益地履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司審核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。

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」)，具體列明挑選及推薦本公司董事候選人的過程及準則。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)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。

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

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

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。

公司於股東周年大會結束後首次舉行「集團管理層與股東座談時段」，讓管理層成員與股東溝通交流

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2008年度舉行了5次董事會全會。本公司為符合企業管治守則，已為2009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)	5/5
夏達臣先生 (自2008年10月15日起辭任)	4/4
王克活先生 (自2008年10月15日起獲委任)	1/1
李子尚先生 (自2008年10月15日起獲委任)	1/1
龐約翰爵士	3/5
梁振英議員	2/5
鄭維健博士	4/5
馮國綸博士	5/5
白國禮教授	5/5
麥卡錫．羅傑博士	4/5
邵大衛先生	3/5

會議常規及程序

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

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

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

公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於該會議舉行後的合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

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

主席及行政總裁

守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁(「行政總裁」)的角色應加以區分，不應由同一人擔任。

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分、完整及可靠的資料，並獲適當簡介董事會會議事宜，而所有主要及合適事務亦均在同一情況下由董事會適時討論。

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。

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2008年12月31日止年度內一直遵守標準守則。

為遵守企業管治守則的守則條文A.5.4條，本公司亦已制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券價值有關而未被公開的敏感資料。

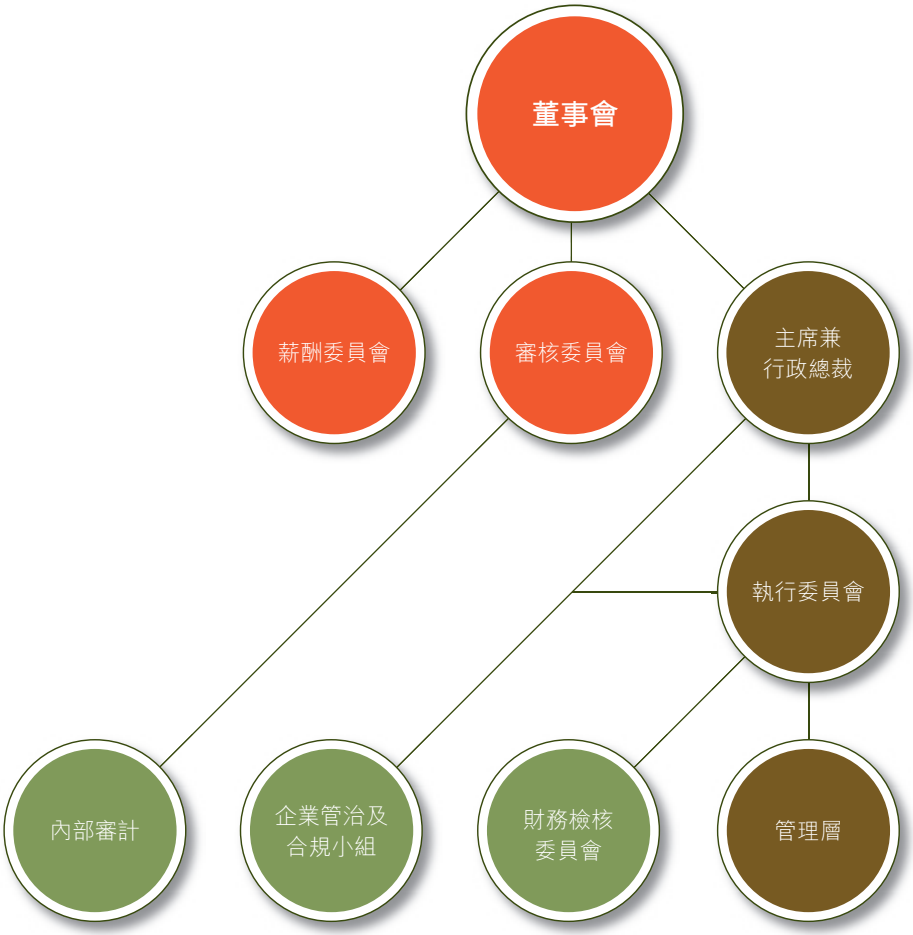
本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事委員會

於截至2008年12月31日止年度內，董事會轄下已設立了兩個委員會，名為薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司的特定事務。

該2個董事委員會均有書面訂明經董事會批准的職權範圍，列載各委員會的主要職責。董事委員會的職權範圍已在本公司網站刊載，亦可供股東瀏覽。

瑞安房地產企業管治架構



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168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，包括馮國綸博士(「馮博士」)、羅康瑞先生及白國禮教授(「白教授」)，其中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2008年12月31日止年度舉行了3次會議，3名委員會成員均出席了會議。

委員會審議為僱員、董事與顧問而設的購股權計劃，以及授予執行董事、高級管理層及僱員的2007年花紅。此外，委員會亦審議了薪酬政策，並決議調整各薪金範圍的中位數，以貼近市場情況。

董事於截至2008年12月31日止年度的薪酬詳列於財務報表附註10。

審核委員會

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

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的工作、費用及聘用條款後，檢討與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。

審核委員會聯同本公司外聘核數師已審閱本集團截至2008年12月31日止年度的中期及年度業績，內容包括本公司採納的會計原則及常規。

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

審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

於截至2008年12月31日止年度，審核委員會共舉行2次會議，會議的出席紀錄載列如下:

委員會成員姓名	出席次數/會議次數
白國禮教授(主席)	2/2
鄭維健博士	1/2
麥卡錫．羅傑博士	2/2

審核委員會已於審核委員會會議上審閱內部審計師所作的風險評估，並向董事會呈交相關摘要報告。所有按香港聯交所規則必須刊發的公布及通函草稿在正式刊發前須經委員會審閱及批註。

風險評估及管理

策略規劃

從2008年第二季度開始，在主席兼行政總裁的引領和知名外部顧問公司幫助下，公司管理層制訂了一份9年策略規劃。該規劃構思了公司在該段時間內持續發展的策略藍圖。

該規劃已於2008年第三季度制訂完成。相關的行政人員及管理層亦制訂了一份策略行動計劃以實現該等長期目標。為確保管理人員對實施行動計劃作出承諾及承擔問責，本公司開發並推行一套用於自動監控及跟蹤計劃實施進度的電腦系統，並用於評估個人表現。

資源規劃及成本監控

面對現時波動的經濟環境，本公司已於2008年第四季度成立兩個特別行動小組來制訂策略和因應措施，以便更好地利用公司的資源及更為迅速地應對外在的變化。

The Finance Re-organisation Taskforce由主席兼行政總裁親自主持，並由公司相關管理人員參與。該小組專注於資源的規劃及配置和項目開發優次的釐定。

成本監控小組由董事總經理 — 項目管理主持，並由公司相關管理人員參與。該小組專注於公司長短期的成本管理、提高公司的成本節約文化和行為，以及審查及監控公司的各項支出。

預算制訂與控制

於截至2008年12月31日止年度內, 財務部成功運行了Hyperion系統，該自動化軟件系統有助公司提高預算編制及控制過程的效益及效率。該系統亦可幫助公司及時制訂計劃以快速應對內外部環境變化所導致的風險，並提供更為迅速的前景分析，以助管理層進行快速的決策及控制。

企業風險管理

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

審核委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。

內部控制

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

本公司亦致力於制訂詳細的內部控制文件與評價系統，包括涉及公司財務和營運過程及其關鍵控制和控制弱項的「內部控制系統」(INCOS)文件，及一個為關鍵控制實施之有效性評分的系統(Grid Rating System)。

本公司亦於年度內完成了信息安全計劃。按照該計劃的規定及指引，公司的信息和數據可以更為有效及系統地進行分類、分發、存放、歸檔及處置。公司亦已組建「信息安全委員會」，以制訂政策及批准流程來確保更好地控制和保護公司的機密信息，並通過屬下的「信息安全工作委員會」，與各級管理層持續監控及執行信息安全計劃。

內部審計

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。內部審計章程允許內部審計師可不受限制地接觸所有職能、記錄、資產及人事的資料，並在履行職務時持守適度機密。

內審部通過系統化及有紀律的手段，評估及增強公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助公司實現其目標。內審部與管理層維持夥伴關係，並根據風險評估法及與

瑞安上下員工均恪守《行為與商業道德規範》中所列的原則及指引

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。內審部亦於每次審核委員會開會時提呈摘要報告及建議實施狀況。

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2008年1月向全體僱員推行。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。該規範亦成為與本公司的代理商、代表、顧問、承包商、分包商、商業夥伴、分銷商、銷售及市場推廣代理及供應商之間的標準協議條款。公司已向所有僱員提供了充分的培訓，並分發了指引手冊。

由高級行政人員組成的道德委員會已按擬定了的委員會章程成立，以監控、檢討及執行該規範的遵行狀況。有關的規範遵行狀況的意識調查和內部審計將於每年進行。

反欺詐措施

舉報舞弊的《違規舉報系統》已經設立，用以舉報任何違反《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電子郵件及郵箱已予設立，使任何投訴可直達審核委員會主席或道德委員會秘書。一份有關投訴及其跟進結果的摘要報告會於每次審核委員會會議時提交以供審核委員會審閱。

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

反舞弊評估框架已經設立，以便個別項目及部門對潛在舞弊進行年度風險評估。評估結果已作出檢討，並建立適當的控制措施以降低該等風險。年度評估結果將匯總後提呈審核委員會審閱。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2008年12月31日止年度財務報表的責任。

董事會負責監管本公司財務報表的編製，並對其進行檢討以確保該等財務報表真實及公平地反映本公司的財務狀況，並已遵守有關的法定規定及適用會計準則。

管理層應向董事會提供充分的解釋及足夠的資料，以供董事會就提交予彼等批准的財務及本公司狀況，作出知情評估。

本公司外聘核數師就彼等對財務報表的申報責任所作的聲明，載於第98至99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2008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：	5,000,000港元
總計：	11,000,000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。向他們呈現公司真實和公允的觀點是我們溝通活動的目標。

公司利用各種渠道和平台，包括年度及中期業績公告、新聞發布會和分析員簡報以及眾地產行業會議確保重要信息的及時發布。公司亦定期更新網站內容並提供更多便利。有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過www.shuionland.com及時向投資者公告。

為了維護和提高公司在金融界的曝光度，公司於2008年度舉辦了多次路演介紹，並參與投資者會議。管理層和投資者關係組親自會見了以百計之投資者，並通過電話及視像會議討論了公司情況及其發展和策略。下表匯總了2008年度投資者關係方面的重要事項：

2008年度投資者關係重要事項

時間	重要事項
一月	反向路演，上海
	2008年度瑞銀大中華區研討會，上海
	2008年德意志銀行中國年會，北京
四月	2007年年度業績公布 • 新聞發布會 • 分析員會議
	2007年年度業績路演，香港，新加坡，美國，英國
	摩根大通2008中國會議，北京
五月	麥格理中國地產會議，廣州
	第十三屆里昂證券中國論壇，上海
六月	反向路演，上海
七月	分析員日，香港，上海
八月	2008年中期業績公布 • 新聞發布會 • 分析員會議
	2008年中期業績路演，香港，新加坡
十月	摩根大通CEO論壇，香港

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及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。

以往的股東周年大會所使用的大會語言是英語並附廣東話即時傳譯，為了更好地與股東進行交流，自2008年6月5日的股東周年大會起，大會語言已改為廣東話並附英語即時傳譯。大多數董事出席了2008年6月5日召開的股東周年大會，大會為董事會與股東的意見交流提供了有效的平台。

為了更有效地促進並提供股東與公司間更直接的溝通，公司於2008年6月5日召開的股東周年大會後安排了與股東的近距離對話。該對話提供了股東與公司管理高層面對面的交談機會。很多股東出席了該次對話。公司管理高層回答了股東的提問，並與股東們分享了公司的最新業務動態和長遠發展策略。

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，本公司正在組建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細節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布。

主席兼行政總裁羅康瑞先生(左)於香港上市公司商會舉辦的午餐會上，就《良好企業管治以維持公司可持續發展》發表講話

各同事在「2008最佳業務實踐獎之企業管治」頒獎禮上合照。這是年內本公司獲得多個企業管治有關獎項其中之一

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

所獲殊榮

截至2008年12月31日止年度內，本公司榮獲了多個獎項，範圍涉及企業管治、與股東和投資者溝通，以及投資者關係，詳細的獲獎清單參見下表：

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。本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治水平，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。

頒予瑞安房地產之獎項

獲獎時間	獎項名稱	頒獎單位/主辦單位
有關企業管治之獎項		
2009年1月	2008最佳企業管治獎 — 榮譽獎 (香港)	《財資》雜誌
2008年12月	香港傑出企業2008	《經濟一週》雜誌
2008年11月	「良心品牌大獎2008」—「商業道德」及「公司管治」銀獎	香港市務學會
2008年11月	2008最佳業務實踐獎之企業管治	最佳業務管理集團
2008年9月	最佳品牌企業榮譽大獎	香港生產力促進局
2008年6月	第四屆「亞洲最佳企業管治大獎」	《亞洲企業管治》雜誌
2008年5月	傑出內房股2008	《經濟一週》雜誌
有關與股東及投資者溝通/投資者關係之獎項		
2008年11月	2008最佳年報比賽 — 優秀設計獎	香港管理專業協會
2008年8月	房地產組別的整體年報金獎	2008國際ARC獎項
2008年8月	房地產組別的文字表述金獎	2008國際ARC獎項
2008年8月	房地產組別的封面相片/設計銀獎	2008國際ARC獎項

企業社會責任

企業社會責任是可持續發展的基石之一。本公司一直以「配合政府促繁榮　社會進步我發展」作為企業社會責任的指導方針，協助提高個人生活水平、改善社區及環境，及加強城市的競爭力。公司上下通過各項可持續發展措施及社區計劃，恪守及貫徹企業社會責任。

1：武漢天地項目團隊組織義診關心民工健康
2及3：公司旗下各項目發起賑災籌款支援四川地震災民
4：企業贊助「上海校園文明禮儀大賽」，推動城市文明

社區發展

我們的目標是與所投資的社區共同成長，建設更美好的將來。我們積極設計及推行各項計劃，致力為社會謀福祉、培育未來領袖，以及擴闊國際視野。

全面關注　為民謀福

本公司於2006年3月捐贈人民幣1,000萬元成立首個重慶市急救醫療救助基金，至今已惠及超過400位身患危疾或遭遇嚴重意外又未能即時解決醫療費的傷患者，包括當地居民、暫住人口及遊客。該基金年來亦成功獲得其他私人機構及個人的資助和支持。

自2006年起，我們為武漢天地項目超過4,500名沒有受國家醫療保障的外省民工安排免費義診，是市內少數提供有關免費醫療服務的企業之一。約600名民工於2008年11月獲得免費義診和保健教育，學習預防呼吸道疾病、肺病等潛在工業病，加強工人的健康教育。

我們自2007年9月，通過聯營公司大連天地 • 軟件園項目，撥捐人民幣3,000萬元成立黃泥川村新村發展基金，基金於2008年計劃興建3幢可容納460人的公寓，不僅為當地村民創造就業機會，又為在大連項目工作的人士提供居所，同時亦可為基金帶來經常性租金收入，以支援基金的運作。該工程將於2009年下半年展開，預期於2010年落成。

四川省的5 • 12大地震是中國近代其中一次最嚴重的天災。本公司於事發後隨即組織賑災活動，通過公司、姊妹公司及僱員義工組織海鷗社的同心協力，於地震發生後第三日籌得人民幣3,600萬元善款。公司亦合辦及贊助多項慈善活動，包括與慧妍雅集攜手籌辦慈善拍賣，再籌得人民幣100萬元的賑災款項。

培養新一代

本公司一向致力培育青年才俊，以支持社區的長遠發展。我們與大連政府共同捐款成立總額達人民幣5,000萬元的IT人才基金，於2008年撥出其中人民幣270萬元設立獎學金，資助490名來自9間內地高等學院的尖子學生，提供助學金及畢業後的培訓機會。我們相信，此獎學金將進一步為大連快速增長的資訊科技業，培育人才。

另外，我們撥捐人民幣450萬元為復旦大學成立獎學金，於2005年至2009年間資助校內優秀學生遠赴精英學府耶魯大學留學，擴闊視野。於2008年夏天，29名學生獲資助遠赴美國，參加為期6星期的暑期班，修讀科目包括高級英文、管理、金融、法律、藝術及國際關係。

瑞安房地產積極與國際交流，推廣可持續城市發展

創智天地贊助及借出場地舉辦國際音樂節開幕活動，促進文化藝術交流

公司亦於年內贊助「上海校園文明禮儀大賽」，向全上海260萬名大、中、小學生推廣「尊重、合作、責任、感恩」的公民意識。我們已是第二年參與這項促進上海文明價值的活動。

放眼世界　促進聯繫

本公司於年內繼續與多個國際機構合作，推廣可持續的城市發展。我們於4月冠名贊助於英國倫敦舉辦的「CHINA NOW Urbanisation Conference」(譯：現代中國城市化會議)。該會議為英國歷來最大型的中國主題活動「CHINA NOW時代中國」的一部分，於2月至7月間舉行，通過一系列活動，加深參與者對中國相關事務的興趣和瞭解。世界各地的城市規劃師、建築師、房地產發展商、政府決策者於會議上就城市規劃交流意見及分享經驗，並認識我們的項目如何配合當地政府的城市發展。

我們為「城市更新論壇」的主要贊助商，該論壇由《金融時報》與2010年上海世博會合辦，於2008年9月在上海舉行。超過150名來自各國的企業高層決策者出席會議，就通過城市更新來促進可持續環境發展及經濟增長交流意見。

以促進文化交流為目標之一的創智天地亦贊助「世博號角 — 2008上海之春國際音樂節管樂藝術周」。超過40隊來自中國、美國、澳洲、日本、韓國等國家的樂隊在其開幕禮上盡顯音樂才華，為迎接2010年上海世博會傾力演出。

公司於7月亦贊助由上海市體育局主辦的「2008瑞安杯IDSF世界盃拉丁舞暨第五屆中國上海國際體育舞蹈公開賽」。這項國際賽事於上海盧灣區舉行，有27對頂尖舞蹈家代表所屬國家參加。

行動帶來改變

我們相信，參與義務工作是員工自我學習的有效途徑。公司的僱員義工組織海鷗社秉持「行動帶來改變」的信念，全力支援貧困地區的學童教育。44位熱心的義工於年內的黃金周假期，遠赴江西及安徽兩省偏遠地區的3間小學義教超過270名學童。公司不少同事亦向學童捐贈電腦、列印機、書籍、文具及玩具等。

為協力推廣環保，我們讓股東可選擇收取網上版本的2007年度年報。除了減少用紙外，從中節省的港幣27萬元開支將用於支持希望小學計劃，在中國內地偏遠地區建校辦學。經過仔細考慮，我們已與籌辦機構擬訂數個校舍選址方案，並將繼續討論項目細節。

瑞安海鷗社於年內專注中國江西省及安徽省貧困地區的學童義教工作，實踐助人自助的理念

可持續發展

作為深具社會責任感的企業公民，我們不但視環保為己任，更將可持續發展視為企業長遠發展的關鍵。

可持續理念　貫徹始終

公司自2006年成立可持續發展委員會以來，一直定期召開會議，檢討公司和各項目的可持續發展進程、商討並制訂下一階段具體實施計劃，確保每一項工作遵照既定的目標有序推進。我們要求可持續發展的理念需由公司層面延伸到項目發展的每一個環節。在公司層面，各部門於2007年向可持續發展委員會提交行動計劃，以此作為日後工作綱要；在項目層面，公司所有項目在可行的情況下均爭取美國綠色建築委員會授予最高級別的美國「能源與環境設計」(LEED)認證，或按個別項目的性質，爭取同等級別的中國認證。同時，我們將LEED或同等級別標準應用於所有項目，自總體規劃階段開始，貫穿於材料採購、建築管理至物業管理的各階段，逐層落實可持續發展理念。

經過一段時間的發展和落實執行，我們已在可持續發展方面取得令人鼓舞的成績。2008年2月，公司位於瑞安廣場26樓的總部獲得LEED-室內裝修(LEED-Commercial Interiors (CI))銀級認證。公司旗下項目亦以在設計及規劃過程中融入可持續發展概念而獲得殊榮。例如，武漢項目總體規劃於近期獲得LEED-鄰里開發(LEED-Neighbourhood Development)第二階段金級評級，成為中國地區第一個通過這一級別評定的商業開發項目。同時，佛山嶺南天地項目總體規劃於2008年獲得美國建築師協會香港分會頒發的「城市設計優質獎2008」，並於2009年2月榮獲建築與城市設計行業的最高獎項 —「美國建築師協會 — 區域及都市設計榮譽獎」。這些獎項證明了我們從規劃設計到落實執行都本着可持續發展理念向前推進，並且取得了一定的成果。

創新研發　不斷求進

我們不斷創新，將世界最先進、最優質的設計、施工及材料技術應用於項目發展。同時，公司亦十分注重自主研發，切實研究能否使用新的施工技術及新材料來實踐綠色和可持續發展概念。

創智坊2期項目於年內通過政府竣工驗收，標誌著由公司自主創新的預製夾心保溫外牆技術成功運用。預製夾心保溫外牆除了具有一般預製構件批量生產、耐候及耐久性能外，由

於採用了獨特的夾心保溫技術，持久的保溫能力有助於減少空調系統的使用，從而實現減少能源消耗的目的。2008年10月，該系統取得了國家頒發的「預製保溫牆板」的實用新型專利。公司也獲邀參與由中國建築科學研究院主持的國家標準《混凝土結構工程施工規範》和由同濟大學主持的上海市《預製裝配式住宅體系設計規程》的編制工作。

善用資源　減少消耗

充分利用資源是我們另一個實踐可持續發展的目標。除了在項目中使用雨水收集及循環利用系統，我們還廣泛採用節水衛生裝置、太陽能及風能技術等，因此得以實現節約能源，同時將施工中拆除的建築材料回收利用，以減少消耗。例如，佛山嶺南天地項目在施工過程中將從舊址拆下的磚塊作為工地圍牆使用，將原本的建築垃圾變為有用之材，受到了當地政府及市民的一致稱讚。

綠色採購　推動環保

繼2007年加入香港環保促進會後，公司不斷積極參與推動綠色材料採購工作。作為香港環保促進會「香港環保採購約章」創章成員，我們於年內加入「約章」會員申請評審委員會，並多次參與香港環保促進會舉辦的講座及活動，同時在各環保採購經驗交流講座中發表講話，分享公司推行綠色環保採購的經驗。

公司於年內完成多項採購上的策略合作安排，並在相關產品的技術規範中引入最新環保要求，以實現公司之環保政策。所選合作夥伴提供的物料及產品在生產和應用方面需符合公司對可持續發展的要求，包括持有國家環境保護部認可的「環保標籤」；同時，有關物料及產品在節水節能、放射性、可溶性鉛和鎘、材料回收再造等方面均優於市場上一般產品。我們的策略採購合作夥伴包括科勒、東陶、諾貝爾、斯米克、西門子、歐琳等在節能環保方面表現出色的行業倡導者。

全球協作　共迎挑戰

我們不僅力求自身項目達到可持續發展，同樣關注全球共同面臨的能源與環境問題，積極尋求更廣泛的合作關係，應對挑戰。

2008年中，公司與聯合國開發計劃署(UNDP)簽署策略合作協定，一起為中國應對能源與環境挑戰做出貢獻。我們將通過聯合國開發計劃署的平台分享在可持續發展方面的實踐和經驗，同時動員合作夥伴與租戶參與各項活動。聯合國開發計劃署是聯合國從事發展的全球網絡，該組織在166個國家開展發展援助，通過與這些國家的合作，幫助各國應對全球和各國國內面臨的發展挑戰。瑞安房地產是其在中國內地唯一的房地產行業合作夥伴。

11月，由中國長江開發滬港促進會、美國灣區委員會主辦、瑞安房地產協辦的「中美綠色科技高峰論壇」在上海舉行。論壇吸引了中美兩國400多位專家學者的熱情參與，就未來創新的可再生綠色能源與可持續發展開展前瞻性交流和分享，促進合作。

全體動員　熱情參與

本公司認為可持續發展離不開全體管理層和員工的共同努力。公司早前開展「綠色辦公室」活動，在工作間內執行環保措施，推廣環保理念，並定期公布辦公室的環保進程，鼓勵員工身體力行參與環保。2008年初，公司特別在內聯網上開闢「可持續發展」版面，全面與員工分享公司的可持續發展政策、計劃、成就等資訊。同時，可持續發展委員會特別開展員工網頁新標誌設計大賽，旨在提升全體員工熟悉可持續發展的概念。評委會在眾多參賽作品中，選定了冠軍作品成為「可持續發展」版面的全新標誌。

1：首屆中美綠色科技高峰論壇推動兩國環保技術的發展與合作
*2*及*3*：創智天地吸引國際清潔技術企業及風投機構落戶，並於年內成功舉辦「清潔技術與創業投資論壇」，推動清潔技術成熟發展

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	二氧化碳感應器改善室內空氣質素；日光感應器；額外燈光；節水衞生裝置
2. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得LEED-室內裝修銀級認證	

項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢	獲得LEED-鄰里開發(LEED-Neighbourhood Development)第二階段金級評級	通過土地功能的複合利用，與公共交通系統的有效連接，對原有文化傳統及建築特色的延續，充分考慮自然通風、日照和景觀資源的建築佈局以及適當的開發密度，以節約能源和水，減少廢物排放；採用區域集中化的大型基礎設施,包括中央供熱供冷系統、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	倡導以公共交通為導向進行適當密度的開發，以保護優美的自然環境；通過建築的合理佈局，最大化的利用自然通風，調節溫度；提供水循環利用裝置及海水熱泵系統
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	選址於歷史文化名城的核心地段，採用合理的尺度及適當的密度進行保護與再開發；延續原有適宜步行的小街區城市肌理；保護並再利用22處文物保護單位及許多歷史建築；對拆除原有建築而得的舊的建築材料進行再利用；通過合理的建築佈局利用自然通風，提高建築物的室內空氣質素；與城市公共交通系統的充分連接

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-建築主體與外殼(LEED-Core & Shell)白金級預先認證。因原認證已到期，已完成重新註冊	自然通風；土壤冷源；輻射製冷/採暖；雨水回收及循環利用；室內公共區域及標誌/標牌照明系統採用光伏發電；屋頂綠化
2. 武漢天地，武漢	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷；雨水回收及循環利用；屋頂綠化；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具
3. 重慶天地，重慶	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具運用
4. 太平橋第126/127號地段，上海	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質素；低流量龍頭裝置及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆，減少建築光污染效應；採用低放射性材料
5. 創智天地廣場第2期，上海	以取得LEED-建築主體與外殼銀級認證為目標	雙層Low-E玻璃窗；低放射性材料；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質素；低流量龍頭及節水衛生器具
6. 創智天地第5-5~8號地段，上海	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	雙層Low-E玻璃窗；低放射性材料；低流量泵裝置及節水衛生器具；自然通風；照明系統控制及感應；高效率制冷機；熱回收；雨水回收
7. 創智天地坊第2期第7-7，7-9號地段，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋窗；節水衛生器具
8. 瑞虹新城第3期(4號地塊)，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋窗；節水衛生器具
9. 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

人才發展

員工是公司最寶貴的資產。我們致力提供機會，吸納潛質優厚的人才，並積極培養員工，讓他們盡展所長。

創立瑞安學院

除了參加持續的在職訓練外，瑞安員工還需要有系統地學習公司特定的技能要求，以掌握改善工作及促進事業發展所需的技能及知識。公司於11月成立瑞安學院，全面提供有關領導才能、管理及專業知識的內部培訓機會。公司已與美國頂級商學院密西根大學斯蒂芬 • M • 羅斯商學院簽訂策略合作協議，雙方將採用新穎方法，按瑞安員工的特定需要及興趣設計一系列多元化課程。

公司開展多元化培訓及團隊建設活動，培育員工，並加深彼此溝通，增強企業凝聚力

2008年，本公司員工已完成共1,700小時的訓練時數，隨著瑞安學院推出更多課程，訓練時數及參與人數將會上升。

CEO論壇

我們亦於年內推出另一項學習新猷，以加深員工對公司發展及業務機遇的瞭解，以及相關的市場知識。年內共舉行了兩場題為「成功地產發展商的要素」及「瑞安房地產策略發展計劃」的論壇，並邀請知名嘉賓講者連同主席，就公司於當前社會及經濟環境中的業務策略及發展分享意見與經驗。

培養領導才能

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

優才發展計劃

這項優才發展計劃於2002年設立，開放予至少有兩年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任公司主要管理層職位。截至2008年12月31日，公司共有12人參與此計劃。

管理見習員培訓計劃

此計劃於1997年設立，以培訓畢業不久的大專學生擔任管理層職位。在導師的帶領下，見習員接受為期兩年的嚴格訓練，以鍛鍊個人發展能力及管理技巧。這項計劃於2008年招聘了15名新成員。截至12月31日，公司共有61位管理見習員，其中27位已完成計劃。

畢業見習員計劃

是項計劃旨在培訓人才，提供切合行內需要的訓練，以擔任本公司相關的專業職位，課程包括教授管理技巧要點，時間長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能情況下借調外部專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至12月31日，公司共有36名畢業見習員，其中新招聘13名見習員參與上海、重慶及武漢項目。在此計劃下，本公司預期首批商業、法務、人力資源、資訊科技見習員將於2009年正式上班，從事相關職能工作。

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61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，並出任瑞安集團主席，亦分別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主席、鷹君集團有限公司董事及恒生銀行有限公司非執行董事。

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年更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　王克活先生　李子尚先生　梁振英議員

王克活先生

現年58歲，為董事總經理 — 項目管理，自2008年10月起亦出任本公司執行董事。彼負責本公司所有項目管理事宜。王先生亦與另兩位董事總經理協助主席制訂本公司的策略發展，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。彼之前擔任瑞安建業非執行董事及Shui On Company Limited的董事。彼現時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及香港房地產建築業協進會副會長。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、香港建造業研究學會管理委員會成員、香港職業安全健康局成員、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60歲，為董事總經理 — 商務，自2008年10月起亦出任本公司執行董事。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。李先生亦與另兩位董事總經理協助主席制訂本公司的策略發展，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27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。李先生曾任香港旅遊協會董事，以及香港特別行政區可持續發展委員會策略工作小組成員。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。

非執行董事

梁振英議員，金紫荊星章，太平紳士

現年54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(「DTZ」)董事及DTZ之亞太區主席、香港行政會議非官守議員召集人，亦為中國人民政治協商會議全國常委會成員、城市大學校董會主席及成員、城市大學顧問委員會成員、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

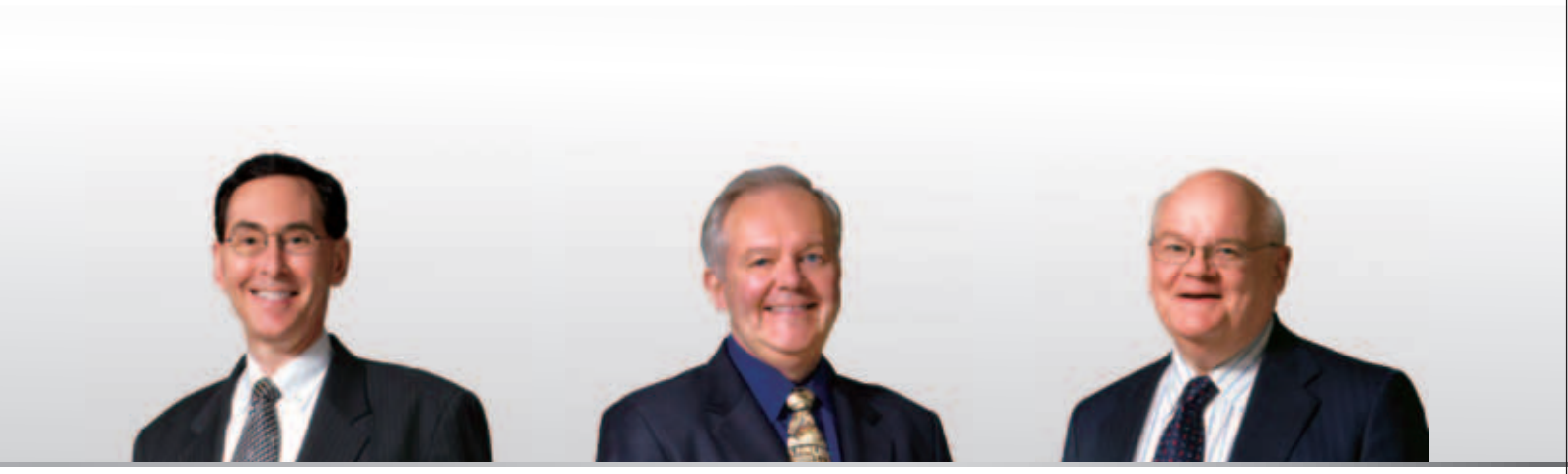
現年67歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。彼前為HSBC Holdings plc集團主席，自1961年至2006年5月期間一直任職滙豐。彼為Vodafone Group Plc主席，以及A. P. Moller Maersk 非執行董事。彼亦為上海市市長國際企業家諮詢會議成員、中國發展高層論壇成員及清華大學經濟管理學院國際顧問委員會委員。

鄭維健博士

現年65歲，自2006年9月起出任本公司獨立非執行董事。過去37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、香港金融研究中心董事及渣打銀行(香港)有限公司獨立非執行董事。彼現為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。彼並曾為策略發展委員會委員、大珠江三角洲商務委員會委員及可持續發展委員會主席。彼現為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，銀紫荊星章，太平紳士

現年60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香港委員會主席。馮博士於2008年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。馮博士持有普林斯頓大學工程理學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學及香港理工大學頒授工商管理學榮譽博士學位。馮博士亦為HSBC Holdings plc 之非執行董事及VTech Holdings Limited之獨立非執行



白國禮教授　　麥卡錫 • 羅傑博士　　邵大衛先生

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)之非執行董事。

白國禮教授

現年57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年來港前，曾擔任芝加哥大學及華盛頓大學教授。白國禮教授現為美國會計協會、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60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，麥卡錫博士獲老布殊總統委任為全國自然科學獎總統委員會委員。麥卡錫博士為入選美國國家工程院約160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62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

尹焰強先生

現年50歲，董事總經理兼財務總裁，負責財務及會計、法務、公司秘書及資訊技術一切事務。彼亦與另兩位董事總經理緊密合作，共同管理公司日常運作。尹先生於2009年3月加入本公司。於加入本公司前，尹先生為東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)的總經理兼集團財務總監。彼於東亞銀行任職近20年。尹先生前為香港會計師公會會計準則諮詢小組成員、香港會計師公會審計準則委員會成員、稅務上訴委員會成員、中小型企業委員會成員、旅遊業賠償基金管理委員會成員、旅遊業賠償基金投資事宜委員會主席及中央政策組非全職顧問。尹先生現為《CFO Asia》雜誌顧問委員會成員。尹先生持有香港中文大學工商管理學士學位、威爾斯大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會的資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

許誠新先生

現年53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26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。

李進港先生

現年47歲，總監 — 武漢及佛山，亦為上海瑞安房地產發展有限公司執行董事，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17年工作經驗，以及於中國房地產發展方面擁有7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。

鄧嘉華先生

現年49歲，總監 — 重慶，亦為上海瑞安房地產發展有限公司執行董事，負責重慶項目各方面的事務。彼於1985年加入瑞安集團，在建築業擁有逾22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。

劉正之先生

現年59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53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49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。

黃金綸先生

現年45歲，本公司法務總監兼公司秘書。彼於2005年加入本公司，負責本公司的法務、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17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。

陳建宏先生

現年34歲，企業發展總監，其主要職務包括與主席、執行委員會及高層管理人員共同制訂並推進策略發展，及組織發展。陳先生於2009年2月加入本公司。於加入本公司前，陳先生曾為本公司商務部顧問。彼於零售、房地產及企業融資範疇擁有10年經驗，專注處理大中華地區的收購、出售，以及業務及資產重組。陳先生獲西北大學頒授經濟學文學士學位，並由南加州大學頒授會計學碩士學位。彼為Entrepreneurs' Organisation 香港及上海區會員。彼亦為Urban Land Institute及國際購物中心協會(ICSC)會員。

董事會報告

董事會提呈截至2008年12月31日止年度的年度報告及經審核的綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業務分別載於綜合財務報表附註47、17及18。

業績及撥備

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於第100頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣7仙已於2008年10月30日向股東派發。

董事會建議派發末期股息每股港幣1仙(2007年：港幣10仙)予於2009年6月4日名列股東名冊上的股東，合共約為人民幣3,700萬元。

此外，董事會亦建議按每十股送一股新股之比率，向本公司股東派發紅股。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司股本於截至2008年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註29。

本公司可分派儲備

於2008年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣84.80億元(2007年：人民幣89.01億元)。

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：
羅康瑞先生
王克活先生*(於2008年10月15日獲委任)*
李子尚先生*(於2008年10月15日獲委任)*
夏達臣先生*(於2008年10月15日辭任)*

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

根據本公司的公司章程細則第102條，羅康瑞先生、龐約翰爵士、鄭維健博士及麥卡錫 • 羅傑博士將在即將舉行的股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事於股份的權益

於2008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：

(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4)*	於本公司權益的概約百分比
羅康瑞先生	其他	2,281,250,225 *(附註1)*	–	54.52%
	&家族	1,150,000 *(附註2)*		
王克活先生	個人	1,802,000	5,714,285	0.17%
李子尚先生	個人	470,000 *(附註3)*	2,973,137	0.08%
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(「NRI」)。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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 (PTC) 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NRI(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) 該等股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益擁有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。

(3) 該等股份為李子尚先生與其配偶Kalice L.T. KWONG女士共同持有。

(4) 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)*	56.63%
	&家族	312,000 *(附註 2)*	
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166,148,000瑞安建業股份及15,833,000瑞安建業股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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。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。

(2) 該等股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益擁有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。

(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) 該等瑞安建業股份為SOCL於2002年8月27日向黃月良先生授出的認購期權，作為其服務瑞安建業所獲獎勵的一部分。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等瑞安建業股份的淡倉。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。

主要股東於股份的權益

於2008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：

股東名稱	身份/權益性質	普通股總數	股權概約百分比
朱玲玲女士	家族	2,281,250,225 *(附註 1)*	54.52%
	& 個人	1,150,000	
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,281,250,225 *(附註 2)*	54.50%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,281,250,225 *(附註 2)*	54.50%
SOCL	受控制法團權益	2,281,250,225 *(附註 2)*	54.50%
瑞安建業	受控制法團權益	396,071,631 *(附註 3)*	9.46%

附註：

(1) 根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有2,281,250,225股的權益，故朱玲玲女士亦因而被視為擁有以下附註(2)所述股份的權益。

(2) 該等股份由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NRI持有的940,000,000股股份、945,178,594股股份及396,071,631股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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 (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。

(3) 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。

(4) 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置的登記冊所載，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。

下表載列本公司購股權於年內的變動詳情：

合資格參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價港幣	於2008年1月1日	重新分類	年內授出	年內失效	於2008年12月31日	於2008年12月31日尚未行使的購股權的可行使期限
董事								
王克活先生	2007年6月20日	7.00	–	5,714,285	–	–	5,714,285	2009年6月20日至2016年6月19日
李子尚先生	2007年11月1日	11.78	–	2,973,137	–	–	2,973,137	2009年11月1日至2016年10月31日
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
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			**8,000,000**	**8,687,422**	**–**	**(5,000,000)**	**11,687,422**	
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	128,166,798	(5,714,285)	–	(13,919,254)	108,533,259	2009年6月20日至2016年6月19日
	2007年8月1日	8.18	1,435,193	–	–	(64,180)	1,371,013	2009年8月1日至2016年7月31日
	2007年10月2日	10.00	5,200,000	–	–	(355,000)	4,845,000	2009年10月2日至2016年10月1日
	2007年11月1日	11.78	4,505,498	(2,973,137)	–	(233,444)	1,298,917	2009年11月1日至2016年10月30日
	2007年12月3日	9.88	1,601,700	–	–	(101,212)	1,500,488	2009年12月3日至2016年12月2日
	2008年1月2日	8.97	–	–	3,725,183	(275,917)	3,449,266	2010年1月2日至2017年1月1日
	2008年2月1日	8.05	–	–	2,419,238	(319,872)	2,099,366	2010年2月1日至2017年1月31日
	2008年3月3日	7.68	–	–	813,794	(39,062)	774,732	2010年3月3日至2017年3月2日
	2008年5月2日	7.93	–	–	9,722,499	(1,926,225)	7,796,274	2010年5月2日至2017年5月1日
	2008年6月2日	7.34	–	–	15,905,938	(68,119)	15,837,819	2010年6月2日至2017年6月1日
	2008年7月2日	6.46	–	–	1,784,027	–	1,784,027	2010年7月2日至2017年7月1日
	2008年11月3日	1.60	–	–	100,250,000	–	100,250,000	2010年11月3日至2017年11月2日
小計			**140,909,189**	**(8,687,422)**	**134,620,679**	**(17,302,285)**	**249,540,161**	
合計			**150,409,189**	**–**	**134,620,679**	**(22,302,285)**	**262,727,583**	

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。

年內授出購股權詳情如下：

授出日期	行使價	緊接授出日期前的股份收市價	以二項式模型衡量於該等日期授出購股權的加權平均估計公平值	購股權數目
2008年1月2日	8.97	9.10	3.35	3,725,183
2008年2月1日	8.05	8.12	2.93	2,419,238
2008年3月3日	7.68	7.58	2.80	813,794
2008年5月2日	7.93	7.75	2.91	9,722,499
2008年6月2日	7.34	7.30	2.75	15,905,938
2008年7月2日	6.46	6.30	2.39	1,784,027
2008年11月3日	1.60	1.60	0.65	100,250,000
合計				**134,620,679**

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，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高績效的機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時的已發行股本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2008年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納購股權及於接納時須付金額

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

(vii) 認購價

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

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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

購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回股份

於截至2008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58至第67頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於財務報表附註43披露的若干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。下列由關連人士(定義見上市規則)與本公司訂立的交易乃關連交易，其中部分仍在進行。該等關連交易須遵守上市規則第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，本公司於部分關連交易中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(「SYKIZ」)向上海楊浦中央社區發展有限公司(「KIC」)提供項目管理服務

根據本集團與SYKIZ訂立，於2003年8月26日開始生效的一份協議，SYKIZ就上海創智天地項目向KIC(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。

SYKIZ擁有KIC的30%權益，為KIC的主要股東。因此，根據上市規則，SYKIZ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，除非任何一方提早60日發出書面通知終止。於2008年12月31日，SYKIZ及KIC訂立第二補充協議，將年期由2008年12月31日延長至2011年12月31日，而服務費用將因應雙方的持股比例作出調整。除上述者外，服務協議的所有其他條款維持不變。

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

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2011年12月31日止三個年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的總金額，分別不會超逾人民幣600萬元、人民幣900萬元及人民幣900萬元。於回顧年度，KIC就諮詢服務已付或應付予SYKIZ的總金額為人民幣400萬元。

(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，本公司或其附屬公司作為租戶與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值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(亦稱上海瑞虹新城第1期，過去由SOCL全資擁有)就租用上海瑞虹新城一個地盤辦公室以市值租金於2005年5月8日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。如同下列第7項所載，由於本集團已於2008年2月26日收購上海瑞虹新城第1期，故此該與上海瑞城房地產有限公司訂立的租賃協議已不再為一項關連交易。

在香港，本集團與Shui On Centre Company Limited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值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地增長，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SOCL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日止年度，本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額已由人民幣2,500萬元修訂至人民幣3,800萬元。本公司亦將截至2009年12月31日止年度本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額定為人民幣4,800萬元。另外，本公司預期，截至2009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分別不會超過港幣440萬元及港幣520萬元。

於回顧年度，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議就租用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2,800萬元及港幣400萬元。

(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瑞安建築有限公司(「SSOC」，前稱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建材採購。瑞安房地產的控股股東羅康瑞先生亦持有瑞安建業超過30%的股權，因此瑞安建業為瑞安房地產的關連人士。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100萬元的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣100萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額等於或少於人民幣100萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本集團預期SSOC將繼續為其提供建築服務，包括成功投得本集團招標的建築合同。就此，本公司與SSOC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。SSOC及瑞安房地產於2008年12月15日訂立補充協議，將年期延長三個財政年度至2011年12月31日。

本集團預計，截至2011年12月31日止三個年度，就SSOC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4.10億元、人民幣5.61億元及人民幣8.45億元。

於回顧年度，就所有建築服務已付或應付予SSOC的總金額為人民幣2.48億元。

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

於2008年4月28日，瑞安房地產的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司(「晴盛」)、億達集團有限公司(「億達」)及其他數間公司訂立一項管理服務協議，據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自同意向大連集團提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期3年。

大連集團由瑞安房地產及瑞安建業分別實際持有48%及22%的權益，因此大連集團乃瑞安房地產的關連人士。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為瑞安房地產的附屬公司，億達則因身為富岸的主要股東而成為瑞安房地產的關連人士。由於羅康瑞先生為瑞安房地產的控股股東，並持有瑞安建業超過30%股權，因此，瑞安建業及其附屬公司(包括但不限於晴盛)為瑞安房地產的關連人士。

根據管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達可各自分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例每年向大連集團就提供管理服務收取費用。

上海瑞安房地產於截至2010年12月31日止三個年度所收取的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣442.1萬元、人民幣1,266萬元及人民幣1,266萬元。大連集團於截至2010年12月31日止三個年度支付予晴盛的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣663萬元、人民幣1,900萬元、人民幣1,900萬元，而於截至2010年12月31日止三個年度支付予億達的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣442.1萬元、人民幣1,266萬元及人民幣1,266萬元。

於回顧年度，已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理費用總額分別為人民幣45.4萬元、人民幣68.2萬元及人民幣45.4萬元。

(5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地 • 軟件園(前稱大連軟件園第2期)提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地 • 軟件園土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(瑞安房地產的一間附屬公司)的主要股東，因此億達及其附屬公司為瑞安房地產的關連人士。

大連集團於截至2010年12月31日止三個年度已付或應付予億達的費用的年度總額分別為人民幣1.10億元、人民幣9,100萬元及人民幣9,100萬元。

於回顧年度，已付或應付予億達集團的建築費用總額為人民幣2,100萬元。

(6) 就開發大連天地 • 軟件園的合營企業進一步增資

於2008年1月15日，創域集團有限公司(「創域」，瑞安房地產的全資附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業的全資附屬公司)及億達集團已協定透過注資及股東貸款對大連集團進一步注入總額約相等於人民幣9.10億元的現金以供開發大連項目。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(瑞安房地產的一間附屬公司)的主要股東，因此億達及其附屬公司為瑞安房地產的關連人士。由於羅康瑞先生為瑞安房地產的控股股東，並持有瑞安建業超過30%的股權，因此，瑞安建業及其附屬公司(包括但不限於明域)均為瑞安房地產的關連人士。

進一步增資由創域、明域及億達集團按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益)分擔，因此，於進一步增資後，彼等各自於大連集團的權益將維持不變。

於回顧年度，創域已按此進一步增資，向大連集團注入人民幣4.37億元。

(7) 收購上海瑞虹新城一期

於2008年2月26日，瑞安房地產當時的全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)與SOCL的間接全資附屬公司Smithton Limited(「Smithton」)訂立協議，據此，Foresight以現金代價約港幣1.527億元向Smithton收購其於Silomax Limited(「Silomax」，為上海瑞虹新城一期項目公司的間接擁有人)的全部權益(即Silomax的100%已發行股本及金額約港幣1.47億元的貸款)。該項交易完成後，Silomax已成為本公司附屬公司。

由於SOCL為瑞安房地產的控股股東，因此SOCL及其附屬公司(包括但不限於Smithton)為本公司的關連人士。

(8) 向開發大連天地 • 軟件園的合營企業提供進一步資金或財務資助

於2008年4月28日，創域(瑞安房地產的全資附屬公司)、明域(瑞安建業的全資附屬公司)、萬盈(億達集團的成員公司)及富岸訂立離岸補充協議，據此，創域、明域及萬盈協定就開發大連項目向大連集團提供進一步資金或財務資助，總額最多相等於人民幣18.33億元。

明域為瑞安建業的全資附屬公司，因此亦為瑞安房地產的關連人士。

該等進一步資金按彼等各自於富岸的權益比例(即創域61.54%、明域28.2%及萬盈10.26%)提供，而財務資助則按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益)提供。

於2008年4月28日，富岸的4間香港間接全資附屬公司及億達(即有關大連項目的中國合營公司的股東)訂立非離岸股東備忘錄，據此，富岸及其非中國附屬公司(「大連離岸集團」)及億達集團協定按彼等各自於中國合營公司的權益比例(即大連離岸集團78%及億達集團22%)對中國合營公司提供資金或財務資助，總額最多為人民幣23.50億元。

於回顧年度，創域已支付人民幣10.07億元，作為此等資金或財務資助。

(9) 大連億達建築工程有限公司(「大連億達」)向大連軟件園瑞安開發有限公司(「大連瑞安」)提供場地平整服務

於2008年5月13日，大連瑞安(就上市規則而言為本公司的一家附屬公司)與大連億達(億達集團的成員公司)訂立場地平整工程協議合約金額約為人民幣750萬元，據此，大連億達同意於第1期的第D10號地段、第D14號地段及第D22號地段(以上地段構成大連天地 • 軟件園的一部分)進行場地平整工程，包括清理建築地盤、清除建築垃圾，以及裝設所需的排水設施。

由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(就上市規則而言為本公司的一家附屬公司)的主要股東，故億達及大連億達為本公司的關連人士。

(10) 就上海瑞虹新城項目與永菱通金融有限公司(「永菱通」)進行的交易

(i) 出售Foresight Profits Limited(「Foresight」)的25%股權及額外認購Foresight的24%股權的期權

於2008年5月19日，本公司的全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)與永菱通訂立協議，據此，永菱通將以人民幣11.25億元的總代價向SOD收購當時為本公司全資附屬公司的Foresight的25%股權(「瑞虹新城出售事項」)，並獲SOD授予一項不可撤回的認購期權(「瑞虹新城認購期權」)，可於2008年12月1日至2008年12月31日期間行使，按行使價人民幣11.34億元另加相等於瑞虹新城出售事項結束時至瑞虹新城認購期權完成時作出的任何股東出資的差額之金額(如有)，進一步收購Foresight的24%股權。瑞虹新城認購期權期限其後由2008年12月31日延長至2009年4月30日。

由於永菱通於本公司的附屬公司Score High Limited擁有19.8%的權益，故永菱通為本公司的關連人士。

(ii) 本公司及SOD為Foresight及其附屬公司(「Foresight集團」)提供擔保

於2006年6月20日，本公司及SOD與渣打銀行上海分行(作為代理行)訂立擔保書，據此，本公司及SOD同意提供共同及個別擔保，以促使銀團向Foresight集團作出最高相等於約人民幣11.99億元的貸款。本公司及SOD同意於完成出售Foresight的25%股權及額外認購Foresight的24%股權的期權後，繼續提供擔保。

本公司於2008年5月19日作出相關公佈時，本公司及SOD向Foresight集團提供擔保一事，構成本公司一項可能關連交易。

(iii) 向Foresight提供股東貸款

本公司的一間附屬公司SOD及永菱通或須根據於2008年5月19日簽訂的股東協議，按照彼等各自於Foresight的股權比例向Foresight提供合共最高達人民幣5.94億元的股東貸款，為上海瑞虹新城項目有關的遷置成本進行融資。

本公司於2008年5月19日作出相關公佈時，SOD向Foresight提供股東貸款一事構成本公司一項可能關連交易。

(11) 就偉華有限公司(「偉華」)與永菱通進行的關連交易

(i) 出售偉華的25%股權及有關永菱通或其聯屬公司獲授予收購偉華額外25%股權的期權及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款

於2008年8月21日，本公司佔80.2%權益的附屬公司Score High Limited(「Score High」)與永菱通訂立買賣協議，據此，永菱通以人民幣10.21億元的總代價向Score High購入當時為Score High全資附屬公司的偉華的25%股權(「SHR出售事項」)。此外，Score High亦已授予永菱通一項不可撤回的認購期權(「SHR認購期權」)，永菱通或其聯屬公司可按行使價約人民幣10.72億元另加與上述額外股東貸款相等的金額，進一步收購偉華25%股權(「期權股份」)，及出讓於SHR出售事項完成日期至SHR認購期權結束日期，Score High向偉華作出的額外股東貸款中期權股份應佔的金額。SHR認購期權期限其後由2008年12月31日延長至2009年4月30日。

由於永菱通於本公司的附屬公司Score High擁有19.8%權益，故永菱通為本公司的關連人士。

(ii) 提供擔保及收取貸款擔保費用

根據2008年9月23日簽訂的股東協議，本集團可為發展成本(「發展成本」)的融資提供擔保，發展成本包括但不限於建築成本、利息開支、銷售及市場推廣費用、遷置及土地成本。發展成本的需求可以通過銀行貸款的方式滿足。倘本集團同意提供永菱通或其聯屬公司的相應擔保部分，則永菱通或其聯屬公司須就該部分擔保向本集團提供貸款擔保費用。

本公司於2008年8月21日作出相關公佈時指出，倘認購期權獲行使或已完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，提供擔保及收取貸款擔保費用將構成本公司的可能持續關連交易。然而，偉華其後因根據上市規則第14A.11(5)條而成為本公司的關連人士，因此，提供擔保及收取貸款擔保費用構成本公司一項持續關連交易。

本集團於截至2010年12月31日止三個財政年度提供擔保的年度總額分別為人民幣2億元、人民幣5億元及人民幣10億元。

本集團於回顧年度內並無提供任何財務擔保。

於截至2010年12月31日止三個財政年度，自永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用年度總額分別訂於不超過人民幣400萬元、人民幣1,000萬元及人民幣2,000萬元。

本集團於回顧年度內並無向永菱通或其聯屬公司收取任何貸款擔保費用。

(iii) 提供股東貸款

根據於2008年9月23日簽訂的股東協議，Score High及/或永菱通或其聯屬公司可能須就超高層項目提供額外股東貸款，作為發展成本融資。倘由於任何原因而未能取得外部銀行融資為發展成本提供資金，則偉華股東(即Score High及永菱通)須按其股權比例提供股東貸款彌補發展成本差額，從而支持發展超高層項目。

本公司於2008年8月21日作出公佈時指出，倘認購期權獲行使或已完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，提供擔保及收取貸款擔保費用可能構成本公司的可能持續關連交易。由於偉華其後因根據上市規則第14A.11(5)條而成為本公司的關連人士，因此提供任何股東貸款成為本公司的持續關連交易。於截至2008年12月31日止，並無提供額外股東貸款。

於作出相關公佈時，截至2010年12月31日止三個財政年度的額外股東貸款年度總額分別訂於不超過人民幣7.45億元、人民幣9億元及人民幣10億元。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述第(1)至第(5)點的持續關連交易，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。

本公司的獨立非執行董事確認並無就第(11)(ii)及第(11)(iii)點進行持續關連交易。

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

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

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註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2008年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

董事姓名	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司之名稱	被視為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3億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2008年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣1,900萬元(2007年：人民幣1,300萬元)。

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2008年12月31日止年度，向本集團單一最大承建商，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7%。與瑞安建築有限公司的交易詳情，載於第90頁的「關連交易」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23%。除支付予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。

核數師

本集團將在股東周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

2009年4月16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100至166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2008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；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

審核涉及執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2008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
2009年4月16日

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
營業額	5	**3,556**	4,570
銷售成本		**(1,524)**	(1,885)
毛利		**2,032**	2,685
其他收入	6	**342**	269
銷售及市場開支		**(134)**	(114)
一般及行政開支		**(697)**	(556)
經營溢利	7	**1,543**	2,284
投資物業的公平值增值	13	**382**	577
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	**1,883**	845
應佔聯營公司業績		**44**	26
財務費用，經扣除匯兑收益	8	**(133)**	(125)
税項前溢利		**3,719**	3,687
税項	9	**(977)**	(820)
年度溢利		**2,742**	2,867
以下應佔：			
本公司股東		**2,480**	2,462
少數股東權益		**262**	405
		2,742	2,867
股息	11		
– 已付中期股息		**257**	203
– 建議派發末期股息		**37**	373
		294	576
每股盈利	12		
– 基本		**人民幣59分**	人民幣59分
– 攤薄		**人民幣59分**	人民幣59分

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	**8,466**	7,994
物業、廠房及設備	14	**343**	260
預付租賃款項	15	**6,290**	4,325
發展中物業	16	**2,411**	1,734
於聯營公司的權益	17	**296**	85
向聯營公司的貸款	17	**1,331**	981
應收賬款	19	**329**	312
已抵押銀行存款	20	**694**	237
界定福利資產	38	**4**	6
遞延稅項資產	33	**113**	89
		20,277	16,023
流動資產			
發展中待售物業	16	**7,786**	6,281
待售物業	21	**2,029**	325
應收賬款、按金及預付款項	19	**1,170**	3,477
應收貸款	22	**414**	240
聯營公司欠款	17	**450**	12
有關連人士欠款	23	**62**	44
附屬公司少數股東欠款	24	**176**	6
票據提早贖回權	25	**–**	11
已抵押銀行存款	20	**1,015**	617
銀行結餘及現金	20	**1,671**	2,843
		14,773	13,856
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	26	**2,082**	1,768
應付有關連人士款項	23	**33**	39
應付附屬公司少數股東款項	24	**758**	876
一家附屬公司的一名少數股東貸款	31	**199**	100
稅項負債		**872**	1,541
票據 — 於一年內到期	25	**–**	2,667
銀行借貸 — 於一年內到期	27	**1,953**	1,514
指定為對沖工具的衍生金融工具	28	**–**	323
		5,897	8,828
流動資產淨值		**8,876**	5,028
總資產減流動負債		**29,153**	21,051

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
股本及儲備			
股本	29	**84**	84
儲備		**17,724**	15,794
本公司股東應佔權益		**17,808**	15,878
少數股東權益		**1,356**	828
權益總額		**19,164**	16,706
非流動負債			
銀行借貸 — 於一年後到期	27	**6,245**	2,891
指定為對沖工具的衍生金融工具	28	**256**	–
附屬公司少數股東貸款	31	**670**	93
一名董事貸款	32	**567**	–
遞延稅項負債	33	**2,251**	1,361
		9,989	4,345
		29,153	21,051

董事會於2009年4月16日已批准並授權刊發第100頁至第166頁的綜合財務報表，並由下列董事代表簽署：

羅康瑞
董事

王克活
董事

綜合權益變動表

截至2008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	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30(a)）	人民幣百萬元（附註30(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（附註30(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2007年1月1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（附註28(a)）	–	–	–	–	–	–	(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（附註28(a)）	–	–	–	–	–	–	237	–	–	237	–	237
年度確認的（開支）收入總額	–	–	–	–	–	(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
部分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)
出售相關資產時撥回特別儲備	–	–	–	12	–	–	–	–	–	12	–	12
以港幣11仙支付的股息總額：包括每股港幣6仙的2006年末期股息及每股港幣5仙的2007年中期股息（附註11）	–	–	–	–	–	–	–	–	(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
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	–	–	–	(2)	–	–	–	(2)	–	(2)
指定為現金流量對沖的衍生金融工具有關交叉貨幣利率掉期合約的公平值調整（附註28(a)）	–	–	–	–	–	–	(158)	–	–	(158)	–	(158)
指定為現金流量對沖的衍生金融工具有關利率掉期合約的公平值調整（附註28(b)）	–	–	–	–	–	–	(136)	–	–	(136)	–	(136)
於權益表直接確認的開支淨額	–	–	–	–	–	(2)	(294)	–	–	(296)	–	(296)
年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	2,480	2,480	262	2,742
於綜合收益表確認的現金流量對沖的公平值調整（附註28(a)）	–	–	–	–	–	–	104	–	–	104	–	104
票據到期時於綜合收益表確認的交叉貨幣利率掉期合約相關的對沖儲備餘額（附註28(a)）	–	–	–	–	–	–	138	–	–	138	–	138
年內確認的（開支）收入總額	–	–	–	–	–	(2)	(52)	–	2,480	2,426	262	2,688
確認以權益結算的股份支付的開支	–	–	–	–	54	–	–	–	–	54	–	54
部分出售附屬公司的股本權益	–	–	–	17	–	–	–	–	–	17	246	263
注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20	20
出售相關資產時撥回特別儲備	–	–	–	63	–	–	–	–	–	63	–	63
以港幣17仙支付的股息總額：包括每股港幣10仙的2007年末期股息及每股港幣7仙的2008年中期股息（附註11）	–	–	–	–	–	–	–	–	(630)	(630)	–	(630)
於2008年12月31日	84	10,689	122	(331)	89	38	(136)	603	6,650	17,808	1,356	19,164

綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
經營活動		
稅項前溢利	**3,719**	3,687
經以下項目調整：		
呆壞賬撥備	**–**	7
物業、廠房及設備折舊	**51**	28
預付租賃款項撥回綜合收益表	**1**	1
外匯(收益)虧損淨額	**(9)**	55
應佔聯營公司溢利	**(44)**	(26)
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益	**(1,883)**	(845)
收購附屬公司額外股本權益的收益	**–**	(80)
財務費用，經扣除匯兑收益	**133**	125
出售物業、廠房及設備的虧損	**14**	1
利息收入	**(227)**	(208)
投資物業的公平值增值	**(382)**	(577)
界定福利資產減值(增值)	**2**	(1)
以權益結算的股份支付的開支	**54**	36
出售相關資產時撥回特別儲備	**63**	12
未計營運資金變動前的營運現金流量	**1,492**	2,215
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	**1,552**	(1,476)
待售物業減少	**1,292**	1,765
有關連公司欠款減少	**5**	56
應付有關連人士款項減少	**(28)**	(34)
應付賬款、已收按金及應計費用增加	**310**	215
經營產生的現金	**4,623**	2,741
已付稅項	**(780)**	(312)
經營活動產生的現金淨額	**3,843**	2,429

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
投資活動			
已收利息		123	187
購置物業、廠房及設備		(56)	(44)
出售物業、廠房及設備所得款項		3	2
添置投資物業		(8)	(9)
預付租賃款項增加		(2,105)	(1,100)
添置發展中物業		(4,489)	(2,222)
向聯營公司貸款		(428)	(1,037)
聯營公司欠款增加		(438)	(10)
收購附屬公司	34	(100)	–
收購附屬公司的額外權益	35	–	(870)
部分出售附屬公司股本權益所得款項	36	2,905	917
已抵押銀行存款(增加)減少		(855)	348
應收貸款增加		(174)	(13)
投資活動所用的現金淨額		(5,622)	(3,851)
融資活動			
發行股份所得款項淨額		–	4
來自(償還)附屬公司少數股東的墊款		382	(16)
來自附屬公司少數股東的注資		20	11
新造銀行貸款		7,283	2,989
一名董事貸款增加		567	–
償還銀行貸款		(3,209)	(2,183)
贖回票據		(2,562)	–
結算指定為現金流量對沖的衍生金融工具		(347)	–
已付利息及銀行費用		(833)	(398)
支付股息		(630)	(458)
融資活動(所用)產生的現金淨額		671	(51)
現金及現金等值物的減少淨額		(1,108)	(1,473)
年初現金及現金等值物		2,843	4,452
外匯變動的影響		(64)	(136)
年末現金及現金等值物		1,671	2,843
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		1,671	2,843

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47。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(「國際財務報告詮釋委員會詮釋」)(下文統稱「新國際財務報告準則」)。該等國際財務報告準則於2008年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產的重新分類
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
國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號	服務經營權安排
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 — 對界定福利資產、最低資金規定及其相互作用的限制

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呈列的業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對過往期間作出調整。

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。

國際財務報告準則(修訂本)	2008年5月的改進國際財務報告準則[1]
國際財務報告準則(修訂本)	2009年4月的改進國際財務報告準則[2]
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列[3]
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本[3]
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表[4]
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[3]
國際會計準則第39 號(修訂本)	合資格被對沖項目[4]
國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27 號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本[3]
國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷[3]
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併[4]
國際財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露[3]
國際財務報告準則第8號	營運分部[3]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號及國際會計準則第39號(修訂本)	內在衍生工具[5]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃[6]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第15 號	房地產建造協議[3]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第16 號	海外運營淨投資套期[7]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第17號	向所有者分派非現金資產[4]
國際財務報告詮釋委員會詮釋第18號	客戶資產的轉移[8]

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日或之後開始年度期間生效，惟國際財務報告準則第5號之修訂本於2009年7月1日或之後開始年度期間生效的除外
2 於2009年1月1日，2009年7月1日，以及2010年1月1日或之後開始年度期間酌情生效
3 於2009年1月1日或之後開始年度期間生效
4 於2009年7月1日或之後開始年度期間生效
5 於2009年6月30日期末或之後開始年度期間生效
6 於2008年7月1日或之後開始年度期間生效
7 於2008年10月1日或之後開始年度期間生效
8 適用於2009年7月1日或之後的轉移

採用國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響對收購日期在始於2009年7月1日或之後的首個年報期開始當日或之後的業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響母公司對於在附屬公司中不會導致喪失控制權的權益變動之會計處理，該變動將作為股權交易列賬。國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號將影響物業銷售收入的確認時間。採用包括在改進國際財務報告準則中的國際會計準則第40號（修訂本)投資物業，將會影響本集團發展中物業及發展將來用作投資物業的會計處理。採用國際會計準則第40號(修訂本)要求，屬於第40號範圍的物業要採用公平值入賬，以便與本集團的會計政策保持一致。而這些物業現根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備要求採用歷史成本扣除減值後入賬。此修訂本預期於本集團2009年1月1日起的會計年度生效。

本公司董事預計採用其他新準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

3. 主要會計政策

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

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

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

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

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

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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損作出撥備及確認負債。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司的權益(續)

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。

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、開發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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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、向聯營公司貸款、聯營公司欠款、有關連人士欠款、附屬公司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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項減值(續)

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。

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。

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、附屬公司少數股東貸款，一名董事貸款及銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

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及有效的對沖工具，在此情況下，於綜合收益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。本集團指定若干衍生工具用作現金流量對沖。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

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。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合收益表所列的溢利。本集團的即期稅項負債使用結算日已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的差額確認，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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。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)。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	**2,939**	4,085
物業投資：		
投資物業租金收入	**497**	401
經營服務式公寓收入	**25**	25
物業管理費	**32**	19
租金相關收入	**39**	29
	593	474
其他	**24**	11
	3,556	4,570

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。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2008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				
分部營業額	2,939	593	24	3,556
業績				
分部業績	1,331	824	14	2,169
利息收入				227
部分出售附屬公司股本權益的收益				1,883
應佔聯營公司業績				44
財務費用，經扣除匯兑收益				(133)
未分類開支淨額				(471)
税項前溢利				3,719
税項				(977)
年度溢利				2,742
其他資料				
資本增置	13	148	11	172
發展中物業及預付租賃款項的開發成本	–	2,677	–	2,677
發展中待售物業的開發成本	4,535	–	–	4,535
物業、廠房及設備折舊	25	10	16	51
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	1	–	1
出售物業、廠房及設備的虧損	14	–	–	14
按權益結算以股份支付的開支	54	–	–	54
資產負債表				
資產				
分部資產	20,357	9,298	67	29,722
於聯營公司的權益				296
向聯營公司的貸款				1,331
聯營公司欠款				450
未分類企業資產				3,251
綜合資產總額				35,050
負債				
分部負債	(2,577)	(263)	(1)	(2,841)
未分類企業負債				(13,045)
綜合負債總額				(15,886)

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				
分部營業額	4,085	474	11	4,570
業績				
分部業績	2,151	915	9	3,075
利息收入				208
收購附屬公司額外股本權益的收益				80
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益				845
應佔聯營公司業績				26
財務費用，經扣除匯兑收益				(125)
未分類開支淨額				(422)
税項前溢利				3,687
税項				(820)
年度溢利				2,867
其他資料				
呆壞賬撥備	–	7	–	7
資本增置	9	29	15	53
發展中物業及預付租賃款項的開發成本	–	1,793	–	1,793
發展中待售物業的開發成本	1,887	–	–	1,887
物業、廠房及設備折舊	7	10	11	28
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	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				
分部資產	15,394	8,246	78	23,718
於聯營公司的權益				85
向聯營公司的貸款				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)

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

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
利息收入	81	135
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	15	14
部分出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	30	52
部分出售附屬公司股本權益應收代價的估算利息收入	–	7
來自聯營公司的利息收入	11	–
向聯營公司貸款之估算利息收入	89	–
來自同系附屬公司之利息收入	1	–
雜項收入	6	11
已收地區政府補助	109	50
	342	269

7. 經營溢利

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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
核數師酬金	6	6
物業、廠房及設備折舊	51	28
預付租賃款項撥回	130	100
減：資本化至發展中物業的金額	(129)	(99)
	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	14	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	3
薪金、花紅及津貼	37	17
股份支付費用	5	8
	44	28
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	291	266
退休福利成本	25	22
股份支付費用	49	28
	365	316
僱員福利開支總額	409	344
減：資本化至發展中物業的金額	(107)	(82)
	302	262
已售物業成本確認為開支	1,377	1,790
經營租賃的租金費用	40	31

8. 財務費用，經扣除滙兑收益

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	**496**	211
須於五年內全數償還的應付附屬公司少數股東款項的利息（附註24及附註43(b)）	**4**	4
須於五年內全數償還的一家附屬公司的一名少數股東提供貸款的利息（附註31及附註43(b)）	**88**	–
須於五年內全數償還的一名董事貸款的利息（附註32及附註43(b)）	**9**	–
須於五年內全數償還的一家附屬公司的一名少數股東提供貸款的估算利息（附註31及附註43(b)）	**6**	10
票據利息（附註25）	**246**	329
減：交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	**(25)**	(96)
利息成本總額	**824**	458
減：資本化至發展中物業的金額	**(618)**	(358)
	206	100
票據提早贖回權公平值變動的虧損（附註25）	**13**	17
交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動（附註28(a)）	**242**	188
銀行借貸及其他融資活動的匯兑收益淨額	**(343)**	(197)
其他財務費用	**15**	17
	133	125

本集團於截至2008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9.6%（2007年：4.7%）的年資本化比率計算。

9. 稅項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
– 年度撥備	**316**	650
遞延稅項（附註33）		
– 年度撥備	**190**	289
– 上一年度撥備過度	**(68)**	–
– 中國企業所得稅稅率變動影響	**–**	(343)
	122	(54)
中國土地增值稅		
– 年度撥備	**269**	224
– 上一年度撥備不足	**270**	–
	539	224
	977	820

9. 稅項(續)

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率25% (2007: 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」)。於2007年12月6日，國務院頒佈了新稅法的執行條例。根據新稅法及執行條例，自2008年1月1日起本集團若干附屬公司適用的企業所得稅稅率由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。

按照財政部和國家稅務總局的聯合通知 — 財稅「2008」第1號文，自2008年1月1日產生的利潤分配股息，適用於中華人民共和國企業所得稅稅法。有關未分配收益的人民幣5,600萬元之遞延稅項已計入截至2008年12月31日止的綜合收益表內。

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

截至2008 年12月31日止年度，本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間若干公共設施成本分攤方案。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方稅務局申報並獲得其認可，致使土地增值稅撥備的會計估算有所改變，本集團因此相應進一步撥備了土地增值稅人民幣2.70億元，並從截至2008 年12月31日止年度的綜合收益表中扣除。有鑑於此，本集團已將遞延稅務負債相應減少人民幣6,800萬元，並計入當年的綜合收益表內。

由綜合收益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
稅項前溢利	**3,719**	3,687
按稅率25%(2007: 33%)計算中國企業所得稅	**930**	1,217
中國土地增值稅	**269**	224
中國土地增值稅的稅務影響	**(67)**	(74)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	**56**	–
應佔聯營公司業績的稅務影響	**(11)**	(9)
不可用作扣稅開支的稅務影響	**186**	142
不用課稅收入的稅務影響	**(662)**	(349)
未確認稅務虧損的稅務影響	**74**	12
上一年度中國土地增值稅撥備不足	**270**	–
上一年度遞延稅項撥備過度	**(68)**	–
適用稅率減少導致期初遞延稅項負債減少	**–**	(343)
年度稅項支出	**977**	820

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金及其他福利 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	股份支付的費用 人民幣千元	2008年總計 人民幣千元	2007年總計 人民幣千元
羅康瑞先生		–	–	–	–	–	–	–
王克活先生	(a)	–	3,276	9,308	285	3,512	16,381	–
李子尚先生	(a)	–	3,276	7,725	–	2,814	13,815	–
夏達臣先生	(b)	–	2,952	9,623	–	(1,793)	10,782	16,627
王英偉先生	(c)	–	–	–	–	–	–	2,868
龐約翰爵士	(d)	271	–	–	–	–	271	1,182
梁振英議員	(e)	271	–	–	–	–	271	1,182
鄭維健博士	(d)	361	–	–	–	–	361	1,279
馮國綸博士	(d)	361	–	–	–	–	361	1,279
白國禮教授	(d)	451	–	–	–	–	451	1,376
麥卡錫 • 羅傑博士	(d)	361	–	–	–	–	361	1,279
邵大衛先生	(d)	271	–	–	–	–	271	1,182
2008年總計		2,347	9,504	26,656	285	4,533	43,325	28,254
2007年總計		2,522	9,808	7,798	96	8,030	28,254	

附註：
(a) 於年內委任的執行董事
(b) 已於年內辭任的執行董事
(c) 已於2007年辭任的執行董事
(d) 獨立非執行董事
(e) 非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，三名(2007年：一名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下兩名(2007年：四名)的酬金如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	7	17
與表現掛鈎的獎金	3	9
退休福利成本	1	1
股份支付費用	5	3
	16	30

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2008年 僱員數目	2007年 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
8,500,001港元至9,000,000港元	2	–
9,000,001港元至9,500,000港元	–	1
	2	4

截至2007年12月31日止年度及2008年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
已派2008年中期股息每股港幣7仙(2007年：每股港幣5仙)	**257**	203
擬派2008年末期股息每股港幣1仙(2007年：每股港幣10仙)	**37**	373
	294	576

董事建議派發2008年末期股息每股港幣1仙(相當於人民幣0.88分)。另外，董事會建議按每十股送一股新股之比率派發紅股予本公司股東。該等末期股息及紅股須待股東於股東周年大會上批准。

於2008年10月，已向股東派付2008年中期股息每股港幣7仙(相當於人民幣6.1分)。

於2008年6月，已向股東派付2007年末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8.9分)。

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

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

12. 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計算：

盈利

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	**2,480**	2,462

股份數目

	2008年 百萬股	2007年 百萬股
用以計算每股基本盈利的股份的加權平均數	**4,186**	4,185
潛在攤薄股份的影響：		
本公司已發行購股權	**18**	15
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	**4,204**	4,200

12. 每股盈利(續)

股份數目(續)

	2008年	2007年
每股基本盈利	**人民幣59分**	人民幣59分
	港幣65仙	港幣61仙
每股攤薄盈利(附註(a))	**人民幣59分**	人民幣59分
	港幣65仙	港幣61仙

附註：

(a) 除了2008年11月3日給予的購股權外，由於2008年給予的購股權的行使價高於本年度的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響(2007年：由於2007年8月1日、2007年10月2日、2007年11月1日及2007年12月3日給予的購股權的行使價高於該年度的市場平均價，所有已給予的購股權未產生攤薄影響)。

(b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即2008年以人民幣1.000元兌港幣1.108元、2007年以人民幣1.000元兌港幣1.026元換算。

13. 投資物業

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
按公平值		
年初	**7,994**	6,205
收購附屬公司(附註34)	**48**	–
添置	**8**	9
轉撥自預付租賃款項及發展中物業(附註15及16)	**34**	1,203
在綜合收益表確認的公平值增值	**382**	577
年末	**8,466**	7,994

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2008年12月31日及2007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。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 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2007年1月1日	151	102	253
轉撥自發展中物業	48	16	64
添置	–	44	44
出售一家附屬公司	–	(7)	(7)
出售	–	(19)	(19)
於2007年12月31日	199	136	335
收購附屬公司(附註34)	**59**	**1**	**60**
轉撥自發展中物業	**35**	**–**	**35**
添置	**–**	**56**	**56**
出售	**(9)**	**(16)**	**(25)**
於2008年12月31日	**284**	**177**	**461**
累計折舊			
於2007年1月1日	24	41	65
本年度折舊	6	22	28
於出售一家附屬公司時對銷	–	(2)	(2)
於出售時對銷	–	(16)	(16)
於2007年12月31日	30	45	75
本年度折舊	**10**	**41**	**51**
於出售時對銷	**(6)**	**(2)**	**(8)**
於2008年12月31日	**34**	**84**	**118**
賬面值			
於2008年12月31日	**250**	**93**	**343**
於2007年12月31日	169	91	260

由於董事認為，土地及樓宇部分的分配無法準確作出，故結算日的業主自用租賃土地及樓宇人民幣5,700萬元包括在物業、廠房及設備中。

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。

15. 預付租賃款項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
年初	**4,325**	3,710
添置	**2,105**	1,100
轉撥至投資物業(附註13)	**(10)**	(385)
年度撥回(附註7)	**(130)**	(100)
年末	**6,290**	4,325

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。

16. 發展中物業

	非即期		即期	
	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
按成本值				
年初	1,734	1,760	6,281	4,749
添置	572	693	4,535	1,887
預付租賃款項撥回資本化至發展中物業(附註7)	129	99	–	–
轉撥至投資物業(附註13)	(24)	(818)	–	–
轉撥至待售物業	–	–	(2,995)	(291)
轉撥至物業、廠房及設備	–	–	(35)	(64)
年末	2,411	1,734	7,786	6,281

所有發展中物業均位於中國。

於2008年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣70.99億元(2007年：人民幣45.42億元)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。

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	227	59
應佔收購後溢利	69	26
	296	85
向聯營公司的貸款	1,331	981
聯營公司欠款	450	12

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
總資產	4,875	2,445
總負債	(3,972)	(2,126)
資產淨值	903	319
本集團應佔聯營公司資產淨值	296	85
收益	–	6
年度溢利	71	42
本集團應佔聯營公司年度業績	44	26

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

於2008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
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註)	中外合營企業	61.54%	英屬處女群島 "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

附註：由於本集團僅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。

於聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司以供開發名為大連天地 • 軟件園的中國大連物業發展項目的貸款。根據附註43(a)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9.6%(2007年：5.4%)按經攤銷成本列賬。

聯營公司欠款為無抵押、按年利率5.8%(2007：零)計息，並按要求償還。

18. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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2008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。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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)	283	272
遞延租金應收款項	46	40
	329	312
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	263	340
減：呆壞賬撥備	–	(9)
	263	331
部分出售附屬公司股本權益的應收代價(附註b)	339	1,136
遷置費用的預付款項(附註c)	474	558
收購土地的按金(附註41(a)(v))	–	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	94	252
	1,170	3,477

19. 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
尚未到期	**129**	284
30日內	**6**	4
31 – 60日	**6**	23
61 – 90日	**–**	1
90日以上	**122**	19
	263	331

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣1.34億元(2007年：人民幣0.47億元)，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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
30日內	**6**	4
31 – 60日	**6**	23
61 – 90日	**–**	1
90日以上	**122**	19
	134	47

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
年初結餘	**9**	2
貿易應收賬款確認的減值虧損	**–**	7
於不可收回時撇銷的款項	**(9)**	–
年末結餘	**–**	9

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

呆壞賬撥備的變動：(續)

於2007年12月31日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的結餘總額為人民幣900萬元。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2008年12月31日應收的所有款項中人民幣1.62億元(2007年：人民幣1.52億元)為免息，而餘下人民幣1.21億元(2007年：人民幣1.20億元)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2008年12月31日的結餘指出售Foresight Profits Limited及偉華有限公司部分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2007年12月31日的結餘指出售Fieldcity Investments Limited及Portspin Limited部分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(c)及(d)所載的條款償還。

(c) 於2008年12月31日的結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中物業，但預期於結算日起十二個月內不會實現。

20. 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6.94億元(2007年：人民幣2.37億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎年息0.4%至1.7%的市場利率計息(2007年：0.7%至1.7%)。已抵押銀行存款按年固定利率0.4%至4.7%計息(2007年：0.7%至1.7%)。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

21. 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。

22. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年固定利率5.9%至7.5%(2007年：5.9%)計息及須於2009年6月24日或之前償還。

23. 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
下列人士欠款：		
– 股東	–	1
– 同系附屬公司	62	40
– 本公司一名董事擁有實益權益的公司(附註)	–	3
有關連人士欠款	62	44
應付下列人士款項：		
– 股東	1	17
– 同系附屬公司	32	22
應付有關連人士款項	33	39

附註：
本公司董事羅康瑞先生擁有此關連公司的實益權益。

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項

附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項的資料如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
附屬公司少數股東欠款		
免息	176	6
應付附屬公司少數股東款項		
免息	172	792
按年利率5%計息	84	84
按年利率8%計息	502	–
	758	876

附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項為無抵押及按要求償還。

25. 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。

25. 票據及認股權證(續)

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，每半年於期末支付並於2008年10月12日到期。

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。

25. 票據及認股權證(續)

認股權證的主要條款(續)

(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。

	票據 人民幣百萬元	提早贖回權 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2007年1月1日	2,762	(29)	2,733
匯兑調整	(182)	1	(181)
本年度收取利息	329	–	329
本年度已付利息	(242)	–	(242)
公平值變動的虧損	–	17	17
於2007年12月31日	2,667	(11)	2,656
匯兑調整	**(130)**	**(2)**	**(132)**
本年度收取利息	**246**	**–**	**246**
本年度已付利息	**(221)**	**–**	**(221)**
公平值變動的虧損	**–**	**13**	**13**
年內贖回	**(2,562)**	**–**	**(2,562)**
於2008年12月31日	**–**	**–**	**–**

26. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	**691**	495
30日內	**85**	288
31 – 60日	**9**	–
61 – 90日	**1**	1
90日以上	**4**	1
	790	785
應付保留工程款項(附註)	**120**	78
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	**815**	555
物業銷售的已收按金及預收款項	**7**	39
投資物業租金的已收按金及預收款項	**156**	142
應計費用	**194**	169
	2,082	1,768

附註：
保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

27. 銀行借貸

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
須於以下期間內償還		
– 1年內或應要求	**1,953**	1,514
– 1年以上，但不超過2年	**1,550**	586
– 2年以上，但不超過5年	**4,346**	2,149
– 超過5年	**349**	156
	8,198	4,405
減：流動負債下於一年內到期的款項	**(1,953)**	(1,514)
於一年後到期的款項	**6,245**	2,891

本集團銀行貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行訂明利率的90%至110% （2007年：90%至100%）	**1,794**	1,135
	固定利率5.59%	**–**	100
		1,794	1,235
港幣	香港銀行同業拆息加0.85%至4.5% （2007年：香港銀行同業拆息加0.8%至2.75%）	**5,654**	3,170
美元	倫敦銀行同業拆息加6%至10%	**750**	–
		8,198	4,405

於2008年12月31日，銀行貸款的加權平均實際利率為6.0%（2007年：5.5%），進一步分析如下：

	2008年	2007年
以人民幣為單位	**5.5%**	7.0%
以港幣為單位	**5.5%**	4.9%
以美元為單位	**10.8%**	–

於結算日的銀行貸款由附註39所載的資產作抵押。

28. 指定為對沖工具的衍生金融工具

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。

(a) 交叉貨幣利率掉期合約

於2007年12月31日，本集團擁有未結算交叉貨幣利率掉期合約，按3.75億美元的面值以年固定利率8.5%收取利息及按人民幣29.31億元的面值以年固定利率5.2%支付利息。據此，於到期日換取本金，將收取3.75億美元及支付人民幣29.31億元。本集團已指定該交叉貨幣利率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。該交叉貨幣利率掉期合約的條款經協商以與票據條款相配合。

2008年4月，交叉貨幣利率掉期合約提早終止。交叉貨幣利率掉期合約產生的公平值虧損為人民幣1.58億元(2007年：人民幣3.16億元)，已在對沖儲備中進行初步處理；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1.04億元(2007年：人民幣2.37億元)。於2008年10月票據到期時，對沖儲備的餘額人民幣1.38億元於綜合收益表確認。

(b) 利率掉期合約

截至2008年12月31日止年度，本集團訂立利率掉期合約對沖利率波動產生的現金流量變動。根據有關合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣45.81億元的面值以年固定利率3.32%至3.58%支付利息。本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加2.75%至2.90%的浮息計算的面值為港幣45.81億元，並於2013年3月或之前到期的銀行借貸有關的利息付款變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2008年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值變動人民幣1.36億元於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款的利息付款時間在數個日期於綜合收益表確認。

29. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於2007年1月1日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463
於行使認股權證時發行股份	–	–	500,000	1
於2007年及2008年12月31日	**12,000,000,000**	**30,000**	**4,185,597,171**	**10,464**

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
在綜合資產負債表顯示為	**84**	84

30. 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2008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6,300萬元(2007年：人民幣1,200萬元)撥回綜合收益表，及於出售附屬公司部分股權後將金額人民幣1,700萬元(2007年：零)撥回綜合收益表(附註36(b))。

(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4.83億元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。

(ii) 誠如附註31(a)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2,100萬元。

(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9,900萬元。

31. 附屬公司的少數股東貸款

附屬公司的少數股東貸款賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	年利率	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
人民幣	免息(附註a)	**199**	193
美元	8.42%(附註b)	**670**	–
		869	193
就披露目的分析			
非流動		**670**	93
流動		**199**	100
		869	193

(a) 於2008年12月31日該貸款為無抵押，並按要求償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.3%入賬。

於2007年12月31日該貸款餘額為無抵押，並按攤銷成本以實際年利率5.3%入帳。於2007年12月31日餘額中人民幣1.00億元為應要求償還，而剩餘金額0.93億元不會於結算日起的十二個月內償還。

(b) 該貸款並無抵押並不會於結算日起的十二個月內償還。

32. 董事貸款

此貸款按美元計值、無抵押、按倫敦同業銀行拆息加8厘計息，且無固定還款期。

董事確認該金額不會於結算日後十二個月內償還，因而被分類為非流動負債。

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 人民幣百萬元	物業重估 人民幣百萬元	稅項虧損 人民幣百萬元	確認銷售及相關銷售成本 人民幣百萬元	來自中國收入的預提所得稅 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2007年1月1日	156	1,175	(62)	721	–	63	2,053
稅率變更的影響	(66)	(285)	9	14	–	(15)	(343)
撥入流動稅項負債	–	–	20	(757)	–	10	(727)
於綜合收益表扣除(計入)	52	144	9	89	–	(5)	289
於2007年12月31日	142	1,034	(24)	67	–	53	1,272
上一年度撥備過度	**(68)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(68)**
撥自流動稅項負債	**744**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**744**
於綜合收益表扣除(計入)	**(147)**	**96**	**(7)**	**182**	**56**	**10**	**190**
於2008年12月31日	**671**	**1,130**	**(31)**	**249**	**56**	**63**	**2,138**

33. 遞延稅項資產/負債(續)

為資產負債表呈報目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(113)	(89)
遞延稅項負債	2,251	1,361
	2,138	1,272

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5.54億元(2007年：人民幣2.31億元)。已就稅項虧損確認人民幣1.26億元(2007年：人民幣0.98億元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣4.28億元(2007年：人民幣1.33億元)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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
2008年	–	5
2009年	15	15
2010年	50	39
2011年	35	38
2012年	68	36
2013年	260	–
	428	133

34. 收購附屬公司

(a) 收購Smithton Limited全部股本權益

根據本公司間接持有的全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)(作為買方)與Shui On Company Limited間接持有的全資附屬公司Smithton Limited(「Smithton」)(作為賣方)於2008年2月26日訂立的買賣協議，Foresight同意向Smithton收購其於Silomax Limited(「Silomax」)已發行股本的全部投資及Silomax拖欠Smithton貸款約為港幣1.47億元(相當於約人民幣1.38億元)，代價約港幣1.54億元(相當於約人民幣1.45億元)。Silomax為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

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

(b) 收購豐誠物業管理服務有限公司50%股本權益

根據本公司當時的一間間接全資附屬公司瑞億有限公司(「瑞億」)(作為買方)與新昌物業及設施管理(中國)有限公司(「新昌」)(作為賣方)於2008年10月2日訂立的一份買賣協議，瑞億同意自新昌收購豐誠物業管理服務有限公司(「豐誠」，前稱新昌瑞安管理服務(上海)有限公司)的全部已發行股本投資連同豐誠應付新昌的一筆人民幣200萬元貸款，總代價為港幣600萬元(相等於人民幣500萬元)。自此，豐誠成為本集團的間接全資附屬公司。

於上述收購前，豐誠為本集團的聯營公司，因本集團持有豐誠50%股本權益並基於本集團有權委任豐誠的五名董事內其中兩名董事而可對其施加重大影響。

34. 收購附屬公司(續)

於交易中收購的資產淨值如下：

已收購資產淨值：	收購Silomax 人民幣百萬元	收購豐誠 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
投資物業	48	–	48
物業、廠房及設備	60	–	60
待售物業	1	–	1
關連公司欠款	23	–	23
應收賬款、按金及預付款項	2	2	4
銀行結餘及現金	14	5	19
來自Smithton的貸款	(138)	–	(138)
應付關連公司款項	–	(3)	(3)
其他應付款項及應計費用	(3)	(1)	(4)
	7	3	10
自Silomax轉讓貸款	138	–	138
自Synergis轉讓貸款	–	2	2
已收購資產淨值	145	5	150
總代價支付方式：			
現金	114	5	119
其他應付款項(附註)	31	–	31
	145	5	150

於收購時產生的現金流出淨額：	收購Silomax 人民幣百萬元	收購豐誠 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
已收購銀行結餘及現金	14	5	19
已付現金代價	(114)	(5)	(119)
	(100)	–	(100)

附註：
其他應付款項均為無抵押、免息及應要求償還。

根據買賣協議，Silomax及其附屬公司於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。於截至2008年12月31日止年度內，Silomax及其附屬公司為集團帶來的營業額及溢利分別為人民幣700萬元及人民幣500萬元。

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(「Profitstock」)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1.21億元股東貸款的利益。收購Profitstock已發行股本30%及股東貸款的利益的代價達1.16億美元(相當於約人民幣8.70億元)，須以現金分兩期支付。首期款項5,800萬美元(相當於人民幣4.38億元)已於2007年7月支付。第二期餘款5,800萬美元(相當人民幣4.32億元)已於2007年10月交易結束時支付。

上述收購產生的收益人民幣8,000萬元，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分，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

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
仍控股部分出售附屬公司權益的收益：		
– 偉華有限公司已發行股本25%(附註a)	**1,021**	–
– Foresight Profits Limited 已發行股本25%(附註b)	**862**	–
– Fieldcity Investments Limited 已發行股本25%(附註c)	**–**	480
– Portspin Limited 已發行股本49%(附註d)	**–**	364
	1,883	844
出售附屬公司權益的收益：		
– Bestwealth Holdings Limited的全部股本權益(附註e)	**–**	1
	1,883	845

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

(a) 出售偉華有限公司已發行股本25%

根據一間本集團間接持有80.2%股份權益的附屬公司Score High Limited(「Score High」)(作為賣方)與Winnington Capital Limited(「WCL」,持有Score High 19.8%股權的少數股東)(作為買方)於2008年8月21日訂立的買賣協議並於2008年8月29日簽訂了補充協議作修正,Score High同意向WCL出售偉華有限公司(「偉華」),為Score High當時的全資附屬公司)已發行股本25%,現金代價為人民幣10.21億元。

於截至2008年12月31日止年度,本集團已收到首期及第二期款項總額人民幣8.17億元。按中國人民銀行指定利率計息的第三期款項人民幣2.04億元已於2009年3月31日收到。

上述部分出售產生的收益人民幣10.21億元已於截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中確認。

根據該買賣協議,Score High同時向WCL授予認購期權以行使價人民幣10.72億元加等同於股東貸款的金額進一步收購偉華的25%已發行股本及向WCL轉讓有關連股東貸款。此項認購期權可於 2008 年12月1日至2008年12月31日期內行使,惟於期內並未行使。於結算日後,Score Hight已與WCL訂立日期為2009年1月6 日的補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。

(b) 出售Foresight Profits Limited已發行股本25%

根據本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)(作為賣方)與WCL(作為買方)於2008年5月19日訂立的買賣協議,SOD同意向WCL出售本公司當時的全資附屬公司Foresight已發行股本25%,現金代價為人民幣11.25億元。首期款項為人民幣9.90億元,集團已於2008年6月交易完成後收到。第二期款項為人民幣1.35億元,按中國人民銀行的指定利率計息,已於2009年3月收到。

上述部分出售產生的收益人民幣8.62億元已在截止2008年12月31日止年度內綜合收益表內確認。

根據這項買賣協議,SOD同時向WCL授予認購期權以行使價人民幣11.34億元,進一步收購Foresight的24%已發行股本。這項認購期權可於 2008 年12月1日至2008年12月31日期內行使,惟於期內並未行使。於結算日後,SOD已與WCL訂立日期為2009年1月6 日的補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

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

根據SOD(作為賣方)與Trophy Property Development L. P.(「Trophy」，由WCL管理的集體投資計劃)(作為買方)於2007年6月29日訂立的買賣協議，SOD同意向Trophy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，Trophy亦同意收購SOD向Fieldcity提供的9,800萬美元(相當於約人民幣7.46億元)股東貸款的利益。部分出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣12.45億元，分五期收取。首期款項為人民幣6,200萬元，已於2007年6月收到。第二及第三期款項各計人民幣2.49億元，按中國人民銀行的指定利率計息，已分別於2007年10月及2008年3月收到。第四及第五期款項各計人民幣3.74億元及3.11億元，按中國人民銀行的指定利率計息，已分別於2008年7月及2008年10月收到。

上述出售產生的收益人民幣4.80億元已在截至2007年12月31日止年度綜合收益表內確認。

(d) 出售Portspin Limited已發行股本49%

根據SOD(作為賣家)及Trophy(作為買家)於2007年6月29日訂立的買賣協議，SOD同意向Trophy出售本公司當時的全資附屬公司Portspin Limited的已發行股本49%。部分出售權益的代價約達人民幣3.64億元，分三期收取。首期款項為人民幣1,800萬元，已於2007年6月收到。第二期款項為人民幣1.82億元，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1.64億元，按中國人民銀行的指定利率計息，已於2008年3月收到。

上述出售產生的收益人民幣3.64億元已在截至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(續)

(e) 出售Bestwealth Holdings Limited全部股本權益

於2007年2月14日，本集團向獨立第三方(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1,100萬元。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
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	11
已出售銀行結餘及現金	(7)
	4

Bestwealth Holdings Limited對本集團於出售年度的業績及現金流的影響並不重大。

37. 以股份付款的交易

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

37. 以股份付款的交易（續）

於2008年12月31日，262,727,583股購股權（2007年：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6.3%（2007年：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。年內授出購股權的詳情如下：

授出日	行使價 港幣	授出日股份收市價 港幣	授出日加權平均 估計公平值 港幣	授出購股權數目
2007年6月20日	7.00	6.98	2.90	146,888,190
2007年8月1日	8.18	7.99	3.15	1,636,903
2007年10月2日	10.00	10.00	3.96	5,222,500
2007年11月1日	11.78	11.78	4.58	4,550,064
2007年12月3日	9.88	9.88	3.73	1,601,700
				159,899,357
2008年1月2日	**8.97**	**8.90**	**3.35**	**3,725,183**
2008年2月1日	**8.05**	**8.05**	**2.93**	**2,419,238**
2008年3月3日	**7.68**	**7.68**	**2.80**	**813,794**
2008年5月2日	**7.93**	**7.93**	**2.91**	**9,722,499**
2008年6月2日	**7.34**	**7.34**	**2.75**	**15,905,938**
2008年7月2日	**6.46**	**6.30**	**2.39**	**1,784,027**
2008年11月3日	**1.60**	**1.60**	**0.65**	**100,250,000**
				134,620,679

該等公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

	2008	2007
預期波幅	**40%至45%**	40%至45%
預計年期	**4.57年至8.79年**	3.42年至8.76年
無風險利率	**1.90%至3.51%**	2.62%至4.68%
預計股息率	**2.0%**	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）

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港幣1.00元。

合資格僱員及董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

一名顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

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

獨立非執行董事、一名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。

本集團已於綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣5,400萬元（2007年：人民幣3,600萬元）。

於2008年，概無購股權獲行使。對於2007年度行使的購股權，行使日期的股價為港幣7.95元。

37. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

	期權數目				
授出日	於2008年1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2008年12月31日
2007年6月20日	137,666,798	–	–	(18,919,254)	118,747,544
2007年8月1日	1,435,193	–	–	(64,180)	1,371,013
2007年10月2日	5,200,000	–	–	(355,000)	4,845,000
2007年11月1日	4,505,498	–	–	(233,444)	4,272,054
2007年12月3日	1,601,700	–	–	(101,212)	1,500,488
2008年1月2日	–	3,725,183	–	(275,917)	3,449,266
2008年2月1日	–	2,419,238	–	(319,872)	2,099,366
2008年3月3日	–	813,794	–	(39,062)	774,732
2008年5月2日	–	9,722,499	–	(1,926,225)	7,796,274
2008年6月2日	–	15,905,938	–	(68,119)	15,837,819
2008年7月2日	–	1,784,027	–	–	1,784,027
2008年11月3日	–	100,250,000	–	–	100,250,000
	150,409,189	134,620,679	–	(22,302,285)	262,727,583
可行使期權數目	3,700,000				3,900,000

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
可行使期權數目	3,700,000				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。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

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2008年12月31日止年度，本集團於綜合收益表中列為員工成本的強積金計劃供款少於人民幣100萬元。

該計劃

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。

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2008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：

	2008年	2007年
折現率	**1.20%**	3.50%
未來薪酬升幅		2008 : 14%
	2009 : 2%	2009 : 11%
	2010+ : 5%	2010 : 8%
		2011+ : 5%
該計劃資產的預期回報率	**8%**	8.25%

根據上述精算估值，本集團於2008年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣4,400萬元(2007年：人民幣7,500萬元)，相當於成員累算福利44%(2007年：84%)。

截至2008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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
即期服務成本	**4**	3
利息成本	**3**	2
該計劃資產的預期回報	**(6)**	(5)
年內確認的精算虧損淨額	**1**	–
在綜合收益表確認的員工成本淨額	**2**	–

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2008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虧損人民幣2,500萬元(2007年：收益人民幣1,400萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	99	89
未確認的精算虧損	(59)	(20)
該計劃資產的公平值	(44)	(75)
界定福利資產	(4)	(6)

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於1月1日	89	59
匯兑調整	(5)	(4)
即期服務成本	4	3
利息成本	3	2
該計劃參與者的供款	1	1
精算虧損	11	31
轉出負債	(1)	–
已付福利	(3)	(3)
於12月31日	99	89

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於1月1日	(75)	(66)
匯兑調整	4	4
該計劃資產的預期回報	(6)	(5)
精算虧損(收益)	31	(9)
僱主供款	(1)	(1)
該計劃參與者的供款	(1)	(1)
已付福利	3	3
轉入資產	1	–
於12月31日	(44)	(75)

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

於結算日該計劃資產主要分類如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
股權	**20**	42
對沖基金	**13**	16
債券及現金	**11**	17
	44	**75**

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100萬元(2007年：人民幣100萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
投資物業	**8,308**	7,937
物業、廠房及設備	**129**	134
預付租賃款項	**599**	187
發展中物業及發展中待售物業	**2,018**	2,339
待售物業	**1,072**	212
應收賬款	**180**	–
銀行存款	**1,709**	854
	14,015	11,663

上文抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣4.43億元(2007年：人民幣2.85億元)。

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2008年12月31日止年度從投資物業所賺取的物業租金收入(扣除支出)為人民幣4.88億元(2007年：人民幣3.39億元)。所持有投資物業有於其後一至十二年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2008年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣900萬元(2007年：人民幣500萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
一年內	**527**	417
第二年至第五年(包括首尾兩年)	**827**	701
五年以上	**113**	145
	1,467	1,263

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
一年內	**45**	47
第二年至第五年(包括首尾兩年)	**105**	50
五年以上	**90**	83
	240	180

經營租賃付款指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至十六年。

41. 承擔及或然事件

(a) 資本及其他承擔

(i) 於各結算日，本集團的承擔如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
收購物業、廠房及設備的資本開支	**2**	19
發展中物業的開發成本	**2,623**	2,444
發展中待售物業的開發成本	**2,793**	2,602
	5,418	5,065

41. 承擔及或然事件(續)

(a) 資本及其他承擔(續)

(ii) 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。

於2008年12月31日及2007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港幣700萬元的擔保函予一名第三方，作為該公司的履約擔保。

(iii) 根據與中國上海市虹口區的上海市虹口區衛生局於2006年6月20日簽訂的協議，本集團承諾在虹口區瑞虹新城地區興建醫院，作為撤走原本位於該地區的多家醫療及健康服務的補償。於2008年12月31日，概無就該醫院簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量因此並未于綜合財務報表內就建築成本作出撥備。

(iv) 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，作為清拆數幢原本位於該區的教育設施的補償。於2008年12月31日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。

(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75.10億元，至2008年12月31日，其中人民幣28.64億元已支付予土地交易中心，當中人民幣12.32億元已確認為預付租賃款項，及餘下人民幣16.32億元已確認為發展中待售物業。餘款人民幣46.46億元將按土地拆遷進度分期支付(2007年：本集團已支付可退還按金人民幣12.00億元)。

(vi) 於2008年4月28日，本集團同意向為開發大連天地 • 軟件園項目而成立的聯營公司提供相當於約人民幣11.28億元的進一步籌資或財務資助，藉此，本集團最終持有其48%實際權益。交易詳情載於日期為2008年4月28日的公佈及日期為2008年5月19日的通函內。

於2008年12月31日，本集團有與聯營公司投資相關的已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔為約人民幣1.21億元(2007年：零)。

41. 承擔及或然事件(續)

(b) 或然負債

金融擔保合約：

(i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣3.24億元(2007年：人民幣3.24億元)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2008年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2007年：零)。

(ii) 於2008年12月31日，本集團已就授予一家聯營公司為其銀行信貸融資向銀行作出人民幣5.28億元的擔保(2007年：人民幣2.85億元)，而該聯營公司已支取銀行貸款人民幣4.80億元(2007年：人民幣2.50億元)。

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，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2008年12月31日及2007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2008年及2007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34及36(e)。

43. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24、31、32、34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)

(b) 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
同系附屬公司		
項目工程成本	**248**	117
租金及樓宇管理費開支	**28**	22
項目管理費收入	**4**	10
利息收入	**1**	–
聯營公司		
樓宇管理費開支	**3**	3
估算利息收入	**89**	–
利息收入	**11**	–
股東		
租金及樓宇管理費收入	**4**	3
附屬公司少數股東		
估算利息收入	**–**	7
利息收入	**30**	52
估算利息開支	**6**	10
利息開支	**92**	4
項目管理費開支	**4**	3
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	**3**	4
一名董事		
利息開支	**9**	–
高級管理層		
物業銷售	**12**	7
高級管理層直系家屬		
物業銷售	**13**	–

44. 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25及27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，還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。

44. 資本風險管理(續)

年末資本負債比率如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
票據	–	2,667
銀行借貸	8,198	4,405
已抵押銀行存款	(1,709)	(854)
銀行結餘及現金	(1,671)	(2,843)
負債淨額	4,818	3,375
權益總額	19,164	16,706
負債淨額除以權益總額	25%	20%

45. 金融工具

a. 金融工具類別

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
金融資產		
透過損益列賬的公平值	–	11
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	7,312	8,769
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	(256)	(323)
攤銷成本	(12,507)	(9,598)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、聯營公司欠款、有關連人士欠款、附屬公司少數股東欠款、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附屬公司的少數股東貸款、票据及銀行借貸。

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。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
港幣		
資產	**1,640**	401
負債	**(6,046)**	(3,296)
美元		
資產	**562**	689
負債	**(2,046)**	(3,063)

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

下表詳細説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。

敏感度分析僅包括在結算日以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於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。

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	**210**	138
美元			
溢利或虧損	(ii)	**71**	98
其他權益	(iii)	**–**	15

附註：

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

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

(iii) 其乃由於被指定作為與本集團以美元為單位的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利潤或其他權益方面提高，主要由於港幣及美元兑人民幣均大幅貶值而外幣銀行借貸增加所致。

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息借貸。本集團的政策維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。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(源自本集團港幣及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註28(b)。

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100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100個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2008年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣4,200萬元(2007年：倘變動50個基點，減少/增加人民幣2,200萬元)。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。

信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、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聯營公司貸款，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撥備，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2008年12月31日最大債務人結欠約人民幣1.62億元(2007年：人民幣1.52億元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣13.31億元(2007年：人民幣9.81億元)以及應收貸款人民幣4.14億元(2007年：人民幣2.40億元))除外。

由於資金存放於香港及中國的具良好信譽的金融機構的銀行，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。

45. 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)

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

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

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2008年12月31日的賬面值 人民幣百萬元
2008年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	2,082	–	–	–	2,082	2,082
浮息銀行借貸	6.0%	2,408	1,879	4,762	416	9,465	8,198
應付關連人士款項	–	33	–	–	–	33	33
應付附屬公司少數股東款項	6.0%	802	–	–	–	802	758
自附屬公司少數股東貸款							
– 浮息	8.4%	56	55	112	726	949	670
– 免息	–	200	–	–	–	200	199
自一名董事貸款	8.0%	45	612	–	–	657	567
		5,626	2,546	4,874	1,142	14,188	12,507
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		98	98	98	–	294	256

	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							
應付賬款、已收按金及應計費用	–	1,418	–	–	–	1,418	1,418
浮息銀行借貸	5.4%	1,561	634	2,678	303	5,176	4,405
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	0.5%	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

45. 金融工具(續)

c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按以下方法釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值按折讓現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得的價格作為輸入值，根據公認定價模式釐定；及
- 衍生工具的公平值乃採用報價計算。倘未能取得有關報價，非期權衍生工具的公平值則採用折讓現金流量分析及有關的收益率曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值乃採用期權定價模式進行估計。

董事認為，在綜合財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

46. 本公司資產負債表概要

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	**1,237**	1,237
附屬公司欠項	**8,206**	8,121
銀行結餘	**22**	26
總資產	**9,465**	9,384
應付一名少數權益股東	**502**	–
總負債	**502**	–
資產淨值	**8,963**	9,384
股本	**84**	84
儲備	**8,879**	9,300
總股本	**8,963**	9,384

47. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2008年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權（附註1）	經營地點	主要業務
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
栢旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	10股每股面值 1美元的普通股	100%	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	10股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	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	註冊及繳足資本 190,000,000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
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
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
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	100股每股面值 1美元的普通股	75%	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	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣654,386,790元	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司	中國 2008年4月25日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣104,794,604元	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業有限公司	中國 2008年5月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣104,029,965元	100%	中國	物業發展
佛山瑞安房地產發展有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣681,146,580元	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣674,698,168元	100%	中國	物業發展
佛山咏瑞天地置業有限公司	中國 2008年3月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣103,742,060元	100%	中國	物業發展
佛山源康房地產發展有限公司	中國 2008年2月29 日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣600,714,100元	100%	中國	物業發展
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
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

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
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
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15日	1股每股面值1美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司(附註4)	香港 2003年3月14日	2股每股面值1港元的A股及2股每股面值1港元的B股	A股80.2% B股:60.15%	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	註冊及繳足資本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	註冊資本51,800,000美元 繳足資本40,612,333美元	100%	中國	物業發展
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	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	75%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值1美元的普通股	100%	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	10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
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的普通股	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
昆明瑞房管理咨詢有限公司	中國 2008年5月28日	註冊及繳足資本500,000美元	100%	中國	提供管理服務
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	1股每股面值1港元的普通股	100%	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
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

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10股每股面值1美元的普通股	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1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
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	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
昇東有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	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	10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
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值1美元的普通股	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	1股每股面值1美元的普通股	80.2%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10股每股面值1美元的普通股	100%	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
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本人民幣151,300,000元	97%	中國	物業發展

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊資本 35,773,000美元 繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 82,500,000美元	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	75%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣1,400,000,000元	74.25%	中國	物業發展
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足資本 2,100,000美元	99%	中國	餐飲業務
上海新昌瑞安楊浦物業管理有限公司	中國 2006年1月27日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	90%	中國	物業管理
上海太平橋房產管理有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 200,000美元	99%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣101,300,000元	97%	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	註冊及繳足資本 人民幣290,500,000元	99%	中國	物業發展
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
上海興僑房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊資本 115,000,000美元 繳足資本 67,000,000美元	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區發展有限公司(附註5)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 60,500,000美元	70%	中國	物業發展
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	香港	投資控股
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12日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	提供管理服務
瑞安休閒社區(大理)控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(大理)有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)控股有限公司	BVI 2008年4月28日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)有限公司	香港 2008年5月5日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)控股有限公司	BVI 2008年5月6日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉)有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	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 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
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
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
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持股權(附註1)	經營地點	主要業務
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
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
新昌瑞安物業管理(上海)有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本375,000美元	100%	中國	物業管理
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
廸豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值1港元的普通股	100%	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
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值1港元的普通股	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本238,000,000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	註冊及繳足資本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	註冊及繳足資本5,350,000美元	100%	中國	提供管理服務

附註：

1. 本公司直接持有Shui On Development (Holding) Limited的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除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2008年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，而A類普通股持有人擁有除重慶超高層項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
5. 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2008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美元增加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%。

財務概要

綜合收益表

截至12月31日止年度

	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	**2008年 人民幣百萬元**
營業額	1,039	1,018	4,729	4,570	**3,556**
本公司股東應佔溢利	786	380	1,146	2,462	**2,480**
少數股東應佔溢利	324	166	494	405	**262**
年度溢利	**1,110**	**546**	**1,640**	**2,867**	**2,742**

綜合資產負債表

於12月31日

	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	**2008年 人民幣百萬元**
投資物業	5,142	5,877	6,205	7,994	**8,466**
物業、廠房及設備	146	168	188	260	**343**
預付租賃款項	855	2,665	3,710	4,325	**6,290**
發展中物業	4,000	6,371	6,509	8,015	**10,197**
待售物業	61	157	1,799	325	**2,029**
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	–	3	3	1,066	**1,627**
應收賬款、按金及預付款項	94	712	1,594	3,789	**1,499**
其他資產	180	278	373	408	**1,219**
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	1,773	2,398	5,654	3,697	**3,380**
總資產	**12,251**	**18,629**	**26,035**	**29,879**	**35,050**
流動負債	3,040	5,146	3,829	8,828	**5,897**
非流動負債	4,100	8,421	7,041	4,345	**9,989**
總負債	**7,140**	**13,567**	**10,870**	**13,173**	**15,886**
淨資產	**5,111**	**5,062**	**15,165**	**16,706**	**19,164**
應佔權益：					
本公司股東	4,519	4,756	13,952	15,878	**17,808**
少數股東權益	592	306	1,213	828	**1,356**
權益總額	**5,111**	**5,062**	**15,165**	**16,706**	**19,164**

每股資料

截至12月31日止年度

	2004	2005	2006	2007	**2008**
基本每股盈利(人民幣)	0.46	0.22	0.48	0.59	**0.59**
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	–	–	–	0.05	**0.07**
– 擬派末期股息(港幣)	–	–	0.06	0.10	**0.01**
– 全年股息(港幣)	–	–	0.06	0.15	**0.08**
紅股	–	–	–	–	**十送一**

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)

王克活先生
(董事總經理 — 項目管理)

李子尚先生
(董事總經理 — 商務)

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

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

法律顧問

富而德律師事務所
孖士打律師行

註冊辦事處

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

公司總部

中國上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
郵政編碼：200021

香港營業地點

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P. O. Box 705
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至16號舖

主要往來銀行

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

股份代號

272

網址

www.shuionland.com

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

瑞安房地產
SHUI ON LAND

FSC
混合來源
產自經適當且負責管理的森林及受控的來源
www.fsc.org Cert no. SGS-COC-006281
© 1996 Forest Stewardship Council