

董事會報告

董事會提呈截至2006年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的主要業務分別載於綜合財務報表附註46、19及20。

業績及撥備

本集團截至2006年12月31日止年度的業績載於第84頁的綜合收益表。

董事建議派發末期股息每股普通股6港仙予於2007年6月8日名列股東名冊上的股東，合共約為人民幣248,065,000元。

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註15。

固定資產

有關本集團固定資產於年內變動的詳情，載於綜合財務報表附註16。

股本

於2006年10月4日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。有關本公司股本於截至2006年12月31日止年度變動的詳情，載於綜合財務報表附註31。

除該附註所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2006年12月31日止年度概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

本公司可分派儲備

於2006年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣9,693,710,000元（2005年：人民幣1,910,893,000元）。

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
 王英偉先生 (將於2007年5月1日離任)
 夏達臣先生
 王克活先生 (於2006年5月12日辭任)
 許誠新先生 (於2006年5月12日辭任)

非執行董事：

梁振英議員 (於2006年5月29日獲委任及於2007年1月12日調職)
 梁銘鴻先生 (於2006年5月12日辭任)
 黃月良先生 (於2006年5月12日辭任)
 蔡玉強先生 (於2006年5月12日辭任)
 恩萊特教授 (於2006年5月12日辭任)
 Frank-Rainer Vaessen先生 (於2006年5月12日辭任)
 Hie Koan Ong先生 (於2006年5月12日辭任)
 Eric N. Solberg先生 (於2006年5月12日辭任)
 黃崇聖先生 (於2006年5月12日辭任)
 李凱倫女士 (於2006年5月12日辭任)
 Gurcharan S. Kadan先生 (於2006年5月12日辭任)
 Benett M. Theseira先生 (於2006年5月12日辭任)
 Ah Long Wong先生 (於2006年5月12日辭任)

獨立非執行董事：

龐約翰爵士 (於2006年9月18日獲委任)
 鄭維健博士 (於2006年9月18日獲委任)
 馮國綸博士 (於2006年5月29日獲委任)
 白國禮教授 (於2006年5月29日獲委任)
 麥卡錫·羅傑博士 (於2006年5月29日獲委任)
 邵大衛先生 (於2006年5月29日獲委任)

梁振英議員於2007年1月12日由獨立非執行董事調任為非執行董事。

王英偉先生將離任本公司的執行董事及副主席兼常務總裁職務，自2007年5月1日起生效。

根據本公司的公司章程細則第97(3)條，龐約翰爵士、梁振英議員、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生將留任直至即將舉行的股東週年大會為止，惟彼等符合資格並願膺選連任。

根據本公司的公司章程細則第102條，羅康瑞先生將在即將舉行的股東週年大會上輪席退任，惟彼符合資格並願膺選連任。

董事於股份的權益

於2006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、有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條記錄於該條例所規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」）知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下：

(a) 本公司

於本公司股份的好倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 普通股總數 | 於本公司權益的 概約百分比 |
|-------|------|--------------------------------|------------------|
| 羅康瑞先生 | 其他 | 2,250,409,225 ^(附註1) | 53.77% |
| 馮國綸博士 | 個人 | 3,200,000 | 0.07% |

附註：

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

除上文所披露者外，於2006年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定須予存置的登記冊內並無淡倉記錄。

(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 | 189,615,000 ^(附註1) | 66.86% |
| 王英偉先生 | 其他 | 189,615,000 ^(附註1及2) | 66.86% |
| 馮國綸博士 | 個人 | 682,000 | 0.24% |

附註：

- (1) 該等股份包括由SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份及SOCL根據證券及期貨條例第317及318條被視為於當中擁有權益的7,744,000股瑞安建業股份。

SOCL實益擁有的181,871,000股瑞安建業股份中，包括由SOCL持有的166,148,000股瑞安建業股份及由SOCL的間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有的15,723,000股瑞安建業股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。

於2002年8月27日，SOCL就其實益擁有的若干現有瑞安建業股份向王英偉先生、王克活先生及黃月良先生授予認購期權，作為彼等為瑞安建業服務的部分獎勵。已轉讓或將於認購期權獲行使時轉讓的該等瑞安建業股份的50%，不得於該等股份轉讓當日起計12個月內出售。王英偉先生及王克活先生已行使彼等的認購期權，故根據證券及期貨條例第317條被視為一項收購瑞安建業股份的協議的訂約方。因此，根據證券及期貨條例第318條，SOCL被視為於合共7,744,000股瑞安建業股份中擁有權益，當中包括由王英偉先生擁有的3,700,000股瑞安建業股份和3,000,000股瑞安建業相關股本衍生工具中的瑞安建業股份(詳述於下文附註(2))，以及由王克活先生擁有的1,044,000股瑞安建業股份。

- (2) 王英偉先生於3,700,000股瑞安建業股份中擁有權益。彼亦於Sino Grand Investments Limited(由王英偉先生全資擁有)擁有的3,000,000份瑞安建業相關股本衍生工具中擁有權益。該等相關股份為非上市現金結算購股權，到期日為2008年12月20日。上表載列的總權益亦包括上文附註1所述根據證券及期貨條例第317及318條，SOCL及王克活先生視作擁有的權益。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

| 董事姓名 | 權益性質 | 普通股總數 | 於瑞安建業權益的 概約百分比 |
|-------|------|----------------------------|-------------------|
| 羅康瑞先生 | 其他 | 1,600,000 ^(附註1) | 0.56% |

附註：

(1) 該等股份指SOCL根據上文(b)(i)項附註(1)所述認購期權安排授出的認購期權的尚未行使餘額。

主要股東於股份的權益

於2006年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊所載，以下股東(不包括本公司的董事或主要行政人員)於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

| 名稱 | 身份／權益性質 | 普通股總數 | 股權概約百分比 |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------|
| HSBC International Trustee Limited | 受託人 | 2,250,409,225 ^(附註1) | 53.77% |
| Bosrich Holdings Inc. | 受託人 | 2,250,409,225 ^(附註1) | 53.77% |
| Shui On Company Limited | 受控制法團權益 | 2,250,409,225 ^(附註1) | 53.77% |
| 瑞安集團有限公司 | 受控制法團權益 | 1,503,713,901 ^(附註2) | 35.93% |
| 瑞安投資有限公司 | 實益擁有人及 受控制法團權益 | 1,503,713,901 ^(附註2) | 35.93% |
| 瑞安地產有限公司 | 實益擁有人 | 940,000,000 ^(附註2) | 22.46% |
| 瑞安建業 | 受控制法團權益 | 746,695,324 ^(附註3) | 17.84% |
| New Rainbow Investments Limited | 公司 | 746,695,324 ^(附註3) | 17.84% |

附註：

- (1) 本公司股份由SOCL的附屬公司直接持有，該等附屬公司分別為瑞安地產有限公司（「瑞安地產」）、瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）及New Rainbow Investments Limited（「NRI」）。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該等股份包括由瑞安投資實益擁有的563,713,901股股份及由瑞安投資的全資附屬公司瑞安地產實益擁有的940,000,000股股份。瑞安投資被視為於瑞安地產根據證券及期貨條例擁有的940,000,000股股份中擁有權益，故合共於1,503,713,901股股份中擁有權益，而瑞安投資乃由瑞安集團有限公司擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安集團有限公司亦被視為於瑞安投資持有的1,503,713,901股股份中擁有權益。
- (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2006年12月31日，根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。

購買股份或債券的安排

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，從而讓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。

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52至第60頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於財務報表附註44披露的有關連人士交易亦構成本公司的不獲豁免關連交易，須按照上市規則第14A章的規定予以披露。下列由若干關連人士（定義見上市規則）與本公司訂立的交易仍在進行，並須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及／或獨立股東批准的規定。於申請本公司股份在聯交所上市時，本公司獲豁免嚴格遵守公佈及獨立股東批准的規定。

(1) 上海楊浦知識創新區投資發展有限公司向本公司提供項目管理服務

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

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

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

本公司就諮詢服務而應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的服務費用總額已定為上海楊浦中央社區發展有限公司(上海創智天地項目的發展商)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%的服務費乃根據本公司就類似服務向獨立第三方普遍徵收的3%再經調整以符合上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的股權比例。

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

本公司預期，截至2008年12月31日止三個年度，本公司就諮詢服務應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的總金額，合共分別不會超逾人民幣6,300,000元、人民幣10,500,000元及人民幣10,500,000元。

於回顧年度，本公司就諮詢服務已付或應付予上海楊浦知識創新區投資發展有限公司的總金額為人民幣3,272,000元。

(2) 本公司向瑞安集團租用物業

於本集團的日常業務過程中，本公司作為租戶與Shui On Company Limited的附屬公司訂立了數項物業租賃協議。鑑於Shui On Company Limited為本公司的控股股東，Shui On Company Limited及Shui On Company Limited各附屬公司均為本公司的關連人士。

在上海，本公司與上海九海利盟房地產有限公司(Shui On Company Limited擁有80%權益)就瑞安廣場多個單位訂立了物業租賃協議，合計月租約為人民幣1,116,000元(包括樓宇管理費及固定資產租金)，年期於2008年12月31日屆滿，可予續期。該等物業用作辦公室及一個陳列室。本公司亦與上海瑞城房地產有限公司(由Shui On Company Limited全資擁有)於2005年5月8日就租用上海瑞虹新城一個地盤辦公室訂立了物業租賃協議(並於2006年4月12日訂立補充協議)，平均月租約為人民幣33,000元(包括樓宇管理費)，年期於2008年12月31日屆滿，可予續期。在香港，本公司與Shui On Centre Co. Ltd.及瑞安投資有限公司(均由Shui On Company Limited全資擁有)就瑞安中心多個單位訂立了物業租賃及特許協議，合計月租約為207,000港元(包括樓宇管理費及差餉)，年期分別於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一個陳列室。

本公司已與Shui On Company Limited於2006年5月30日訂立一份框架租賃協議，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Shui On Company Limited及其附屬公司(「瑞安建業及其附屬公司除外」)租用其他物業，以應付其日後業務所需。

本公司預期，截至2008年12月31日止三個年度，本公司根據物業租賃協議及框架租賃協議租用物業，就上海物業應付予瑞安集團的年度總額分別不會超過人民幣17,100,000元及人民幣20,900,000元及人民幣24,500,000元，而就香港物業支付的年度總額則分別不會超過3,720,000港元、3,760,000港元及4,360,000港元。

於回顧年度，本公司根據物業租賃協議及框架租賃協議租用物業就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17,064,000元及人民幣3,339,000元。

(3) 瑞安建業向本公司提供建築服務

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

就超過人民幣1,000,000元的合同而言，建築合同一般會進行招標，承建商透過競投過程挑選。在競投過程中，每位潛在承建商按其資格、可靠信譽、質素及價格獲評估。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同超過人民幣1,000,000元，則根據投標標書而定，就人民幣1,000,000元或以下的合同而言，價格經由與瑞安建業承建商協定，並經參考當時市價。

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

本公司預計，截至2008年12月31日止三個年度，就上海瑞安建築有限公司向本公司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285,000,000元、人民幣535,000,000元與人民幣750,000,000元。

於回顧年度，本公司就所有建築服務已付或應付予上海瑞安建築有限公司的總金額為人民幣30,424,000元。

(4) 本公司就上海京復房地產有限公司獲授予的貸款融資提供擔保

本公司於2006年7月19日向中國銀行有限公司上海盧灣分行作出擔保，就中國銀行有限公司向上海京復房地產有限公司(本公司間接擁有69.3%權益的附屬公司)提供合計達500,000,000港元的過渡性貸款融資作為擔保人。此項過渡性貸款取代先前由渣打銀行上海分行(為其本身及代表新加坡發展銀行、恒生銀行及永亨銀行)向上海京復房地產有限公司提供合計達750,000,000港元的貸款融資。

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

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

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

本公司向上海京復房地產有限公司提供的財政資助的年度款額，將不超過在擔保下取得的貸款及利息的70%，即370,000,000港元。

於回顧年度，本公司並無根據其貸款擔保向上海京復房地產有限公司支付或建議支付任何款項。

(5) 本公司就Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited獲授予的貸款融資提供股東貸款

本公司向Profitstock Holdings Limited(本公司擁有70%權益的附屬公司)提供一筆本金為人民幣282,520,273元的股東貸款，由一份日期為2006年1月5日訂立的契約作憑證。此筆股東貸款於日常業務過程中訂立，用作支付有關上海太平橋項目第114號地段的地價、遷置費用及建築成本。本公司亦向Globe State Properties Limited(本公司擁有70%權益的附屬公司)提供一筆本金為人民幣129,817,268元的股東貸款，由一份日期為2006年1月5日訂立的契約作憑證。此筆股東貸款於日常業務過程中訂立，用作支付有關上海太平橋項目第117號地段的地價、遷置費用及建築成本。

該兩筆股東貸款均由本公司以Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited的股東身份及於此兩間公司的實益股權比例授予Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited。Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited的其他股東亦按其合計實益股權比例提供相應的股東貸款。集團內公司向同一集團其他成員公司提供貸款屬正常商業慣例，而在中國，一間公司的股東按其各自於該公司的股權比例提供股東貸款亦屬正常商業慣例。

該兩筆股東貸款均為無抵押、免息及應要求償還。截至2008年12月31日止三個年度，本公司向Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited提供的財政資助年度款額將不超過總貸款金額，即人民幣412,337,541元。

於回顧年度，本公司向Profitstock Holdings Limited及Globe State Properties Limited提供的財政資助合共為人民幣412,337,541元。

(6) 本公司向上海楊浦中央社區發展有限公司提供的股東貸款

根據於2004年8月23日生效的股東貸款協議(經於2005年8月19日生效的補充協議延長)，本公司向上海楊浦中央社區發展有限公司(本公司擁有70%權益的附屬公司)就上海創智天地項目授出本金額為185,000,000港元的股東貸款。該筆股東貸款乃根據本公司於上海楊浦中央社區發展有限公司的股權比例而授出。此外，另一名股東亦根據其於上海楊浦中央社區發展有限公司的股權比例授出一筆相應的股東貸款。授出此筆股東貸款的目的為支付上海創智天地項目的部分土地出讓金，此筆股東貸款須於2007年8月22日償還，且可予續期。

本公司已根據於2005年10月26日訂立的貸款協議，向上海楊浦中央社區發展有限公司授出另一筆本金額為25,000,000美元的股東貸款。授出此第二筆貸款的目的為支付上海創智天地項目的部分土地出讓金及相關建築成本，此筆股東貸款須於2007年10月25日償還，且可予續期。

該兩筆股東貸款按年息率5厘計算，且均為無抵押。該等貸款構成本公司向一名關連人士提供的財政資助。截至2008年12月31日止三個年度，本公司向上海楊浦中央社區發展有限公司授出的貸款的年度上限分別不得超過194,250,000港元及26,250,000美元，相當於根據該兩筆貸款應付的本金及利息。

於回顧年度，本公司向上海楊浦中央社區發展有限公司提供的財政資助合共為194,250,000港元及26,250,000美元。

(7) 本公司向上海楊浦中央社區發展有限公司提供的財政資助

於2006年12月8日，本公司與Shui On Development (Holding) Limited向香港上海滙豐銀行有限公司(香港辦事處) (「滙豐」) 作出擔保，以擔保根據貸款協議就上海創智天地項目給予上海楊浦中央社區發展有限公司(本公司擁有70%權益的附屬公司) 為數人民幣875,000,000元的貸款(「貸款」) 的70%本金額及應付利息。上海楊浦中央社區發展有限公司的其他股東上海楊浦知識創新區投資發展有限公司亦向滙豐作出擔保，以擔保同一貸款的30%本金額及利息。同日，本公司亦向滙豐提供為數622,500,000港元按金(「按金」)，作為其承擔有關擔保的抵押。

貸款利息按中國人民銀行訂定的六個月人民幣基本貸款利率計算，並須於2007年3月30日償還。擔保及按金的期限將與由滙豐及上海楊浦中央社區發展有限公司訂立的貸款協議(「貸款協議」) 的貸款期限相同。

根據上市規則第14A.13(3)條，本公司提供擔保及按金構成本公司一項關連交易。有關交易載述於本公司於2006年12月21日刊發的公佈及本公司於2007年1月12日刊發的通函內。於2006年12月18日，瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited合共持有本公司已發行股本約53.77%，彼等通過一項書面決議案，批准提供擔保及按金。有鑑於此，於2006年12月28日，本公司獲聯交所豁免遵守上市規則第14A.43條有關召開股東大會批准提供擔保及按金的規定。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，彼等認為：

- (a) 第1至第6點所列的持續關連交易乃本公司於2006年8月25日向聯交所申請豁免嚴格遵守有關公佈及獨立股東批准的規定的主題事項；

- (b) 上述第1至第6點所列的持續關連交易已：
- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
 - (ii) 按正常商業條款進行；及
 - (iii) 按相關協議條款訂立。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師進行上文第1至第6點所載有關持續關連交易的若干協定過程，以便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聯交所於先前豁免所允許的相關上限，或於本公司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。

核數師已按該等過程向董事會呈報其確實結果。

董事服務合約

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

董事擁有重大權益的合約

除財務報表附註44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、其最終控股公司或本公司或其最終控股公司的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

羅康瑞先生為本公司的主席兼行政總裁，並為瑞安集團的最終控股股東、主席兼行政總裁。按本公司於2006年9月20日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節所載，瑞安集團的核心業務包括在香港、紐約及中國的物業發展及投資項目。本公司與Shui On Company Limited及羅康瑞先生已訂立不競爭協議；據此，Shui On Company Limited及羅康瑞先生個別承諾不會與本公司的業務競爭，惟本文所列的例外情況除外。

在首次公開發售後舉行的第一次董事會會議前，獨立非執行董事已聘請獨立財務顧問就行使有關瑞安廣場及廣州瑞安中心的選擇權是否符合本公司及其股東最佳利益而提供意見。有關選擇權的詳情載於本公司於2006年9月20日刊發的招股章程。獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問所提供的意見後，認為於當時行使選擇權收購瑞安廣場及廣州瑞安中心的權益並不符合本公司及其股東的最佳利益。有關決定的進一步詳情已在本公司於2006年11月21日刊發的公佈刊載。

本公司已獲Shui On Company Limited提交有關參與大連軟件園第二期項目的建議通告。本公司現正評估此項商機。

除上文所述者外，於本報告日期，本公司董事概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2006年11月28日，本公司訂立一份保證書（「保證書」），作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」）履行達人民幣300,000,000元的三年期貸款的保證。保證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務、個人表現及可資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39。

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

本公司於2006年10月4日（本公司在聯交所上市之日）起至2006年12月31日止期間，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5,945,000元。

主要客戶及供應商

年內，本集團的五大客戶佔本集團銷售額少於30%。

截至2006年12月31日止年度，向本公司單一最大承建商所支付款項佔本公司建築合約項下總付款約37% (2005年：29%)。本公司五大訂約建造商佔本公司建築合約項下總付款約61% (2005年：76%)。董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東概無於本公司五大承建商中擁有權益。

結算日後事項

於結算日後至本報告日期並無發生任何重大事件。

核數師

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

承董事會命

羅康瑞

主席

2007年4月20日