



Shui On Land Limited 瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：272)

截至 2007 年 12 月 31 日止年度
2007 年全年業績

摘要

- 於 2007 年 12 月 31 日，土地儲備大幅增加 56% 至 13.1 百萬平方米的建築面積（其中本集團應佔 10.0 百萬平方米）（2006 年 12 月 31 日：8.4 百萬平方米，其中本集團應佔 7.3 百萬平方米）。項目數目已增加至 8 個，遍及 6 個城市，即上海、杭州、重慶、武漢、大連、佛山（2006 年 12 月 31 日：6 個項目，遍及 4 個城市）。
- 年內共售出住宅總建築面積 138,000 平方米或 951 個單位（2006 年：123,000 平方米或 870 個單位）。
- 營業額為人民幣 4,570 百萬元或港幣 4,689 百萬元，較 2006 年輕微減少 3%（2006 年：人民幣 4,729 百萬元或港幣 4,615 百萬元），主要由於本集團決定將翠湖天地第三期（第 113 號地段）於 2008 年及 2009 年分期推出，使上海太平橋項目再創佳績。
- 股東應佔溢利為人民幣 2,462 百萬元或港幣 2,526 百萬元，較 2006 年增加 115%（2006 年：人民幣 1,146 百萬元或港幣 1,118 百萬元）。
- 不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，股東應佔相關溢利為人民幣 2,060 百萬元或港幣 2,114 百萬元，較 2006 年增加 34%。（2006 年：人民幣 1,536 百萬元或港幣 1,499 百萬元）。
- 每股盈利為人民幣 59 分或 61 港仙（2006 年：人民幣 48 分或 47 港仙）。
- 建議派發末期股息每股 10 港仙，連同在 2007 年已付中期股息每股 5 港仙，較 2006 年增加 150%（2006 年：末期股息為 6 港仙而中期股息為零）。
- 總資產增加至約人民幣 300 億元，較 2006 年增加 15%（2006 年 12 月 31 日：約人民幣 260 億元）。
- 本公司股東應佔權益增加至約人民幣 160 億元（2006 年 12 月 31 日：人民幣 140 億元）。
- 於 2007 年 12 月 31 日，淨資產負債比率適度增加至 20%（2006 年 12 月 31 日：5%）。

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

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（統稱「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2007 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

截至 2007 年 12 月 31 日止年度

		（以人民幣百萬元列示）	
	附註	2007 年	2006 年 重列（附註 2）
營業額	4	4,570	4,729
銷售成本		(1,885)	(1,589)
毛利		2,685	3,140
其他收入		269	178
銷售及市場開支		(114)	(150)
一般及行政開支		(543)	(335)
其他開支	5	(13)	(658)
經營溢利	6	2,284	2,175
投資物業的公平值增值		577	145
收購附屬公司額外股本權益的收益		80	-
出售及部份出售附屬公司股本權益的收益		845	582
應佔聯營公司業績		26	1
財務費用	7	(125)	(118)
稅項前溢利		3,687	2,785
稅項	8	(820)	(1,145)
年度溢利		2,867	1,640
以下應佔：			
本公司股東		2,462	1,146
少數股東權益		405	494
		2,867	1,640
股息	9		
已付 2007 年中期股息每股 5 港仙 （2006 年：零）		203	-
建議派發 2007 年末期股息每股 10 港仙 （2006 年：每股 6 港仙）		373	248
		576	248
每股盈利	10		
基本		人民幣 59 分 61 港仙	人民幣 48 分 47 港仙
攤薄		人民幣 59 分 61 港仙	人民幣 38 分 37 港仙

綜合資產負債表

於2007年12月31日

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

綜合資產負債表（續）
於2007年12月31日

（以人民幣百萬元列示）

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

綜合財務報表附註：

1. 一般事項

本公司董事認為，於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司 Shui On Company Limited 為其母公司及最終控股公司。

綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）發佈的國際財務報告準則編製。

2. 呈列

於本年度，比較數字已予重列以符合本年度的呈列方式如下：

- (i) 綜合收益表已改為按開支功能呈列，令呈列更具相關性及意義。
- (ii) 土地增值稅在綜合收益表中已由銷售成本重新歸類為稅項。

3. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

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

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

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

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

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋：

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

¹於 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

²於 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³於 2007 年 3 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴於 2008 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁵於 2008 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

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

4. 營業額及分部資料

本年度本集團的營業額分析如下：

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

業務分部

	截至 2007 年 12 月 31 日止年度			綜合 人民幣百萬元
	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	
營業額				
分部銷售	4,085	474	11	4,570
業績				
分部業績	2,151	915	9	3,075
利息收入				208
財務費用				(125)
出售及部份出售附屬公司股本權益的收益				845
收購附屬公司額外股本權益的收益				80
應佔聯營公司業績				26
未分類開支淨額				(422)
除稅前溢利				3,687
稅項				(820)
年度溢利				2,867

	於 2007 年 12 月 31 日			綜合 人民幣百萬元
	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	
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
給予聯營公司的貸款				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)

	截至 2006 年 12 月 31 日止年度			綜合 人民幣百萬元
	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	
營業額				
分部銷售	4,283	429	17	4,729
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
業績				
分部業績	2,616	431	(9)	3,038
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
利息收入				96
財務費用				(118)
部份出售附屬公司股本權益的收益				582
應佔聯營公司業績				1
衍生金融工具公平值變動的虧損				(500)
未分類開支淨額				(314)
				<u> </u>
除稅前溢利				2,785
稅項				(1,145)
				<u> </u>
年度溢利				1,640
				<u> </u>

	於 2006 年 12 月 31 日			綜合 人民幣百萬元
	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	
資產負債表				
資產				
分部資產	13,306	6,440	62	19,808
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於聯營公司的權益				3
一家聯營公司欠款				2
未分類企業資產				6,222
				<u> </u>
綜合資產總額				26,035
				<u> </u>
負債				
分部負債	(1,302)	(173)	(3)	(1,478)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
未分類企業負債				(9,392)
				<u> </u>
綜合負債總額				(10,870)
				<u> </u>

地域分部

本集團超過 90%營業額及經營溢利貢獻來自中華人民共和國(「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。

5. 其他開支

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
認股權證公平值變動的虧損	-	357
高級優先股兌換權公平值變動的虧損	-	143
衍生金融工具公平值變動虧損	-	500
首次公開發售的交易成本	-	152
予慈善組織的捐贈	13	6
	<u>13</u>	<u>658</u>

6. 經營溢利

經營溢利乃經扣除／（計入）下列各項後達致：

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

7. 財務費用

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

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

8. 稅項

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元 重列(附註2)
中國企業所得稅：		
即期稅項		
- 年度撥備	650	167
- 過往年度撥備不足	-	17
	<hr/>	<hr/>
	650	184
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 年度撥備	289	785
- 中國企業所得稅稅率變動影響	(343)	-
	<hr/>	<hr/>
	(54)	785
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	224	176
	<hr/>	<hr/>
	820	1,145
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率 33% 就中國企業所得稅作出撥備。

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

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

9. 股息

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

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

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

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

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

盈利	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	2,462	1,146
潛在攤薄股份的影響：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	-	4
高級優先股轉換權公平值變動的虧損	-	143
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>2,462</u>	<u>1,293</u>
股份數目	2007年 百萬股	2006年 百萬股
用以計算每股基本盈利的股份的加權平均數	4,185	2,405
潛在攤薄股份的影響：		
可轉換可贖回優先股	-	1,003
瑞虹新城買賣協議的額外代價（附註(a)）	-	2
本公司發行的購股權	15	-
用以計算每股攤薄盈利的股份的加權平均數	<u>4,200</u>	<u>3,410</u>
	2007年	2006年
每股基本盈利(附註(b))	人民幣 59 分 61 港仙	人民幣 48 分 47 港仙
每股攤薄盈利(附註(b))	<u>人民幣 59 分 61 港仙</u>	<u>人民幣 38 分 37 港仙</u>

因於 2007 年 8 月 1 日、2007 年 10 月 2 日、2007 年 11 月 1 日及 2007 年 12 月 3 日授出的購股權的行使價較年內股份的平均市價為高，故並無攤薄影響。

附註(a): 根據瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）（作為賣方）與本公司（作為買方）於 2004 年 2 月 18 日訂立瑞虹新城買賣協議，本公司同意向瑞安建業有限公司收購 Foresight Profits Limited 全部已發行股本，且交易已於 2004 年 5 月 31 日完成。

根據瑞虹新城買賣協議，瑞安建業有權收取最高 8.8 百萬美元之額外代價。額外代價須由本公司透過向瑞安建業配發及發行相關數目的普通股（每股面值 0.01 美元，入賬列作繳足，並就此訂價為每股 1 美元）的方式償付。

附註(b): 以上的港幣金額僅供參考，並根據國際會計準則第 21 號“外匯匯率變動的影響”以相應年度的平均匯率換算，即 2007 年以人民幣 1 元兌港幣 1.026 元，2006 年以人民幣 1 元兌港幣 0.976 元換算。

11. 應收賬款、按金及預付款項

即期應收賬款的賬齡分析:

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
貿易應收賬款		
尚未到期	284	190
30日內到期	4	53
31 - 60日	23	12
61 - 90日	1	4
90日以上	19	33
	<hr/>	<hr/>
	331	292
部份出售附屬公司股本權益的應收代價	1,136	389
遷置費用的預付款項	558	617
購置土地的按金	1,200	-
其他按金、預付款項及應收款項	252	149
	<hr/>	<hr/>
	3,477	1,447
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析:		
尚未到期	495	722
30日內到期	288	14
31 - 60日	-	-
61 - 90日	1	-
90日以上	1	-
	<hr/>	<hr/>
	785	736
應付保留工程款項 (附註)	78	76
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	555	475
物業銷售的已收按金及預收款項	39	20
投資物業租金的已收按金及預收款項	142	124
其他應付款項及應計費用	169	123
	<hr/>	<hr/>
	1,768	1,554
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：預期保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

管理層討論及分析

業務回顧

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

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

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

物業發展

上海太平橋：

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

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

上海瑞虹新城：

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

上海創智天地：

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

杭州西湖天地：

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

重慶天地：

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

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

武漢天地：

於2007年，第一批住宅單位，即第A9號地段（御江苑）的建築面積為29,000平方米或相等於187個單位的建築工程已經完工並於2007年第四季售出，1,000平方米之建築面積現被用作示範單位。

第二批住宅單位，即第 A7 號地段（御江苑）的建築面積為 39,000 平方米或相等於 265 個單位，其上蓋工程已經完成，內部及外牆裝飾工程正在進行中。該等單位的預售預期於 2008 年第二季開始。

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

第 A4-1 號地段已竣工，可供租賃。第 A4-2 號及 A4-3 號地段正在施工中。

大連天地·軟件園:

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

佛山嶺南天地:

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

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

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

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

2007年已竣工的及預期於未來三年竣工的可出租建築面積如下：

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

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

**：其他指酒店、服務式公寓及會所。

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

物業銷售

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

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

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

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

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

於2007年的已售建築面積及平均售價分析如下：

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

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

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

本集團預期將於2008年推出以下住宅單位以供銷售及預售：

- (i) 上海太平橋113號地段（翠湖天地3），包括71,000平方米或434個單位；
- (ii) 重慶天地第B1-1/01號地段（雍江苑），包括107,000平方米或784個單位；及
- (iii) 武漢天地第A7號地段（御江苑），包括39,000平方米或265個單位。

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

物業投資

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

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

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

*： 其他指服務式公寓及會所。

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

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

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

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

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

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

杭州西湖天地第 1 期仍為全部租出。

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

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

於2007年12月31日，本集團投資物業的出租率如下：

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

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

土地儲備

本集團延續其高增長軌跡，繼續在黃金戰略地段收購土地。

本年度，本集團已收購以下兩個新項目：

(i) 大連天地·軟件園：

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

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

(ii) 佛山嶺南天地：

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

上述收購使本集團於 2007 年 12 月 31 日的土地儲備增加至 13.1 百萬平方米（其中本集團應佔 10.0 百萬平方米），較 2006 年增加 56%。目前，本集團的土地儲備包括八個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山等六個城市。

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

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

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

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

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

於 2007 年 12 月 31 日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述以下：

項目	概約／估計 可出租及可銷售面積（平方米）				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 建築面積	可銷售 建築面積	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車位 及其他 公共設施 （平方米）			
已落成的持作投資物業：							
詳情見上文「物業投資」一節	246,000	-	7,000	-	253,000	多項	238,000
已落成的持作經營物業：							
上海瑞虹新城第 2 期會所	-	-	5,000	-	5,000	99.0%	5,000
上海太平橋第 114 號及 117 號會所	-	-	10,000	-	10,000	多項	9,000
武漢天地第 A9 號會所	-	-	1,000	-	1,000	75.0%	1,000
已落成待售物業							
上海創智坊 R1	-	12,000	-	-	12,000	86.8%**	11,000
其他	-	1,000	-	-	1,000	多項	1,000
小計	246,000	13,000	23,000	-	282,000		265,000
發展中物業：							
上海太平橋	166,000	80,000	3,000	106,000	355,000	99.0%*	352,000
上海瑞虹新城第 3 期	22,000	220,000	2,000	53,000	297,000	99.0%	294,000
上海創智天地	49,000	74,000	3,000	99,000	225,000	86.8%**	195,000
杭州西湖天地	46,000	-	-	27,000	73,000	100.0%	73,000
重慶天地	46,000	309,000	26,000	115,000	496,000	79.4%	394,000
武漢天地	27,000	39,000	7,000	62,000	135,000	75.0%	101,000
小計	356,000	722,000	41,000	462,000	1,581,000		1,409,000
日後發展物業：							
上海太平橋	345,000	256,000	-	57,000	658,000	99.0%*	608,000
上海瑞虹新城	168,000	639,000	-	13,000	820,000	99.0%	812,000
上海創智天地	142,000	115,000	-	5,000	262,000	86.8%**	227,000
重慶天地	1,251,000	1,216,000	-	633,000	3,100,000	79.4%	2,461,000
武漢天地	598,000	686,000	-	87,000	1,371,000	75.0%	1,028,000
大連天地·軟件園	2,246,000	1,110,000	-	185,000	3,541,000	48.0%***	1,700,000
佛山嶺南天地	731,000	727,000	-	42,000	1,500,000	100.0%	1,500,000
小計	5,481,000	4,749,000	-	1,022,000	11,252,000		8,336,000
土地儲備總建築面積（平方米）	6,083,000	5,484,000	64,000	1,484,000	13,115,000		10,010,000

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

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

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

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

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

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

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。

市場展望

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

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

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

財務回顧

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

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

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

毛利為人民幣 2,685 百萬元(2006 年：人民幣 3,140 百萬元)及毛利率為 59%(2006 年：66%)。毛利率下降主要由物業銷售所產生，乃由於 2007 年上海太平橋第 114 號地段（翠湖天地御苑）的銷售較 2006 年減少，而此地段產生較高的毛利率。出售武漢及上海創智天地（創智坊 R1）的住宅單位所產生的毛利率較低亦導致 2007 年的整體毛利率下降。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2007 年 人民幣百萬元	2006 年 人民幣百萬元	% 變動
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 衍生金融工具公平值調整後的應佔溢利	2,462	1,146	+115%
重估投資物業增加			
(扣除遞延稅項影響及少數股東權益應佔溢利)	(419)	(87)	
衍生金融工具公平值變動虧損	-	500	
票據提早贖回權公平值虧損/(收益)	17	(23)	
	<hr/>	<hr/>	
本公司股東於			
(i) 重估投資物業及			
(ii) 衍生金融工具公平值調整前的應佔溢利	2,060	1,536	+34%
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

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

資本結構、資產負債比率及資金

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

於2007年12月31日，本公司借貸的結構概述以下：

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

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

本集團於2007年12月31日的淨資產負債比率約為20%（2006年12月31日：5%）（以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和兩者間的差額，除以權益總額計算）。

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

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

抵押資產

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

資本及其他發展相關承擔

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

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

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

重大投資及資金來源的日後計劃

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

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

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

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

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

現金流量管理及流動資金風險

所有附屬公司的現金流量均集中管理，以提升資金安排的成本效益。

本集團旨在透過結合內部資源、銀行及其他貸款（如適用），在資金的持續性與靈活性之間維持平衡。本集團將繼續維持合理的緩衝資金，以確保隨時具有充裕的資金應付流動資金的需求。本集團已密切監察各類債項的償還期並預先部署還款安排。

利率風險及匯率風險

本集團承受的現金流利率風險乃由利率波動產生。本集團的所有銀行借貸均包括浮息債務還款，項目建設貸款還款期限為兩年至四年不等，按揭貸款則為五年至十年不等。利率升高會增加未償還浮息貸款的利息開支以及增加新借債務成本。利率波動亦可能導致債務還款的公平值大幅波動。本集團的一貫政策，乃以長期銀行信貸為本集團的長期投資計劃提供融資，此舉可令本集團避免為長期投資計劃承擔短期信貸的高借貸成本。此外，本集團的利率風險管理政策亦涉及緊密監察利率變動，並於有良好的議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行信貸。當情況恰當時，本集團將採用利率掉期合約為其浮息風險作出對沖。

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

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

股息

董事建議就截至 2007 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股 10 港仙（2006 年：6 港仙）。擬派末期股息須待股東在股東週年大會上批准。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2008 年 5 月 29 日至 2008 年 6 月 5 日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓登記將不會受理。為符合享有於 2008 年 6 月 27 日派發的擬派末期股息及出席股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於 2008 年 5 月 28 日下午 4 時 30 分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

購買、出售或贖回股份

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

企業管治

本公司致力於達至高水平的企業管治。並相信優良的企業管治對本集團的發展及保障本公司股東的權益至為重要。

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。全體董事確認，於截至 2007 年 12 月 31 日止年度內，彼等一直遵守標準守則內所載的標準要求。

董事會的組成

於截至 2007 年 12 月 31 日止年度，本公司董事會大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時共由九名成員組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及六名獨立非執行董事。

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

審核委員會

審核委員會由白國禮教授（「白教授」）、鄭維健博士、麥卡錫·羅傑博士 3 名成員組成，彼等均為獨立非執行董事。白教授為審核委員會的主席。

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

薪酬委員會

薪酬委員會由馮國綸博士（「馮博士」）、羅康瑞先生、白教授三名成員組成，馮博士及白教授均為獨立非執行董事。馮博士為薪酬委員會的主席。

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以及僱員福利安排，並就該等人員的薪酬待遇及所評估的福利安排提出建議。

企業管治常規守則的遵守

於截至 2007 年 12 月 31 日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之《企業管治常規守則》（「企業管治常規守則」）的守則條文，惟下列所闡明條文除外：

1. 守則條文 A.2.1 條： 主席及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（「羅先生」）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。董事會其中包括六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。

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。

2. 守則條文 A.4.2 條： 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大會上接受股東選舉。

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

除上述者外，於截至 2007 年 12 月 31 日止年度，本公司亦已執行下述措施，以推行企業管治常規守則所載的企業管治原則及應用守則。

1. 已於 2007 年 3 月制訂書面程序，以便董事於履行其職責時，可在適當情況下尋求獨立專業意見，有關合理成本由本公司承擔。
2. 已於 2007 年 3 月制訂及採用有關僱員進行本公司證券交易的書面指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本公司及其任何附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券價值有關而未被公開的敏感資料。
3. 賦予董事會及轉授予管理層的各项職能已規範成文，並於 2007 年 3 月經董事會批准及採用。

有關本公司於回顧年度企業管治的進一步實踐資料，將載於本公司 2007 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2008 年 4 月底前寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2007 年 12 月 31 日，本集團僱員人數為 1,182 人（2006 年：1,046 人）。僱員薪酬福利維持在有競爭力的水平，亦根據員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括公積金計劃、購股權計劃、醫療保險、內部培訓及資助僱員參加由專業團體及教育機構主辦與工作有關的研討會及課程。

根據本公司於 2007 年 6 月 8 日批准及採納的購股權計劃（「購股權計劃」），董事會可建議向任何僱員、執行及非執行董事、顧問、專業顧問或由主席推薦對本集團有貢獻或可能作出貢獻的服務供應商及業務夥伴授出購股權。董事會認為，購股權計劃透過使合資格參與者能夠購買本公司股份，向彼等提供參與本公司發展的機會，可促使本集團發展成為表現卓越的機構，同時培育出一眾忠誠的員工為公司作出貢獻。於 2007 年，在購股權計劃下已授出購股權約 159.9 百萬份。

薪酬委員會深信平等機會及同工同酬的原則。年內，薪酬委員會著手制訂一項員工價值多元化的薪酬政策，並鼓勵全體員工利用本身的技能、知識及創意發揮所長，爭取卓越表現。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中的綜合資產負債表、綜合收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

鳴謝

本人謹此感謝本集團全體員工對致力將瑞安房地產發展為中國內地最具創意的房地產發展商所付出的努力及承擔。本公司上下各員工，均為締造本公司成就的關鍵，並被視為本公司最重要的資產。對於本公司在人力資源方面取得的成就以及所採納以人為本的政策，我們深以為豪。

承董事會命
羅康瑞
主席

香港，2008 年 4 月 17 日

* 僅供識別

於本公佈刊發日期，本公司的董事為：

執行董事：

羅康瑞先生（主席兼行政總裁）
夏達臣先生

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

網址：www.shuionland.com