

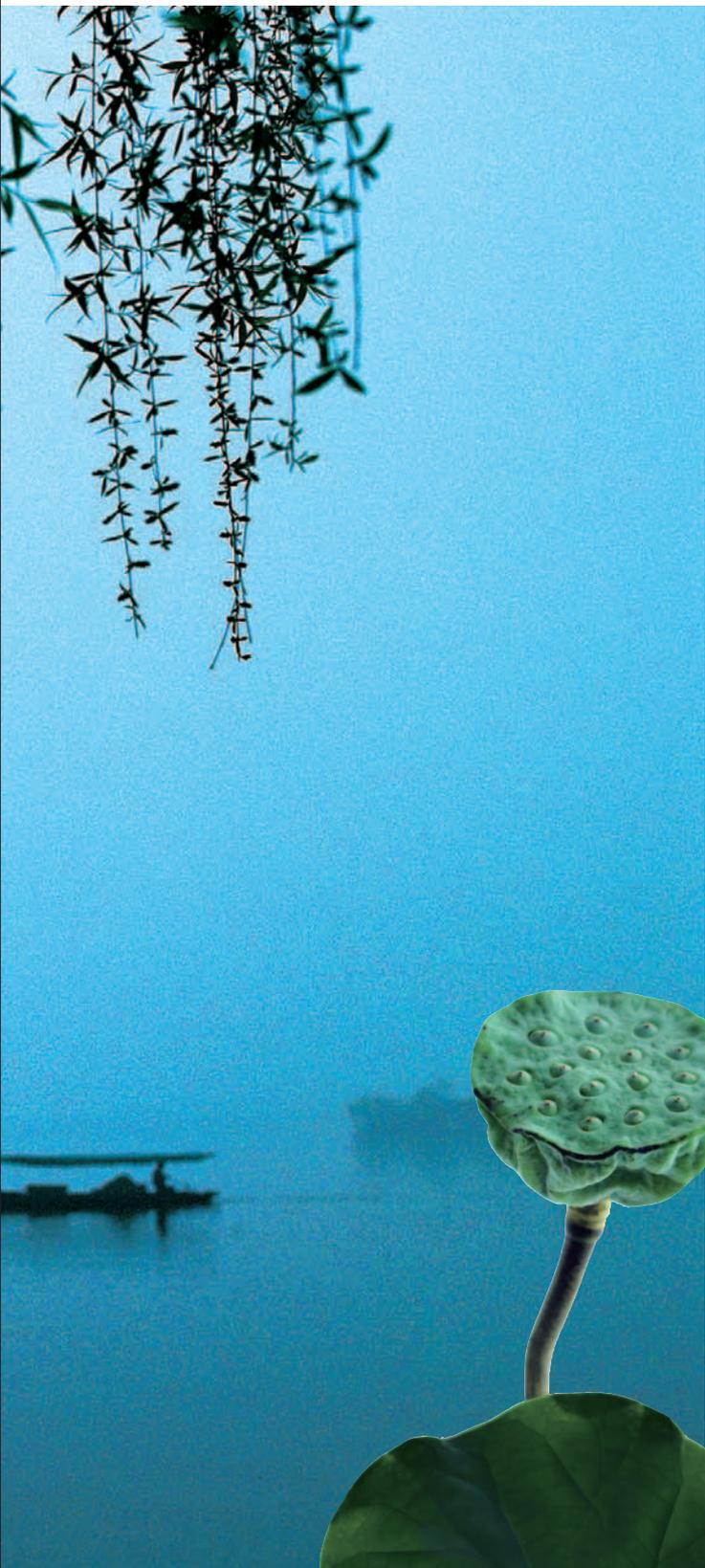
我們認為，將健全的商業意識，結合優良的企業社會責任行為及企業管治原則，一併融入本公司的業務管理哲學，以確保企業長期可持續發展，是本公司對當地社區應盡的責任。

致力實踐 持續發展



杭州西湖





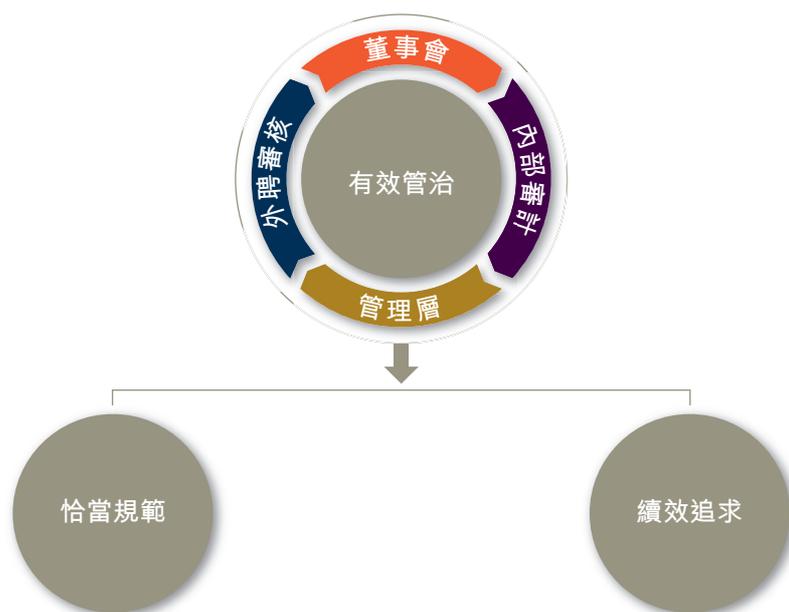
企業管治報告

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

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以強調透明度、誠信度、問責性、可持續發展及獨立性為原則。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值的提升及利益相關者對本公司的信心乃非常重要。

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

瑞安房地產企業管治體系



“本公司在企業管治的規範與績效之間力求取得均衡發展。”

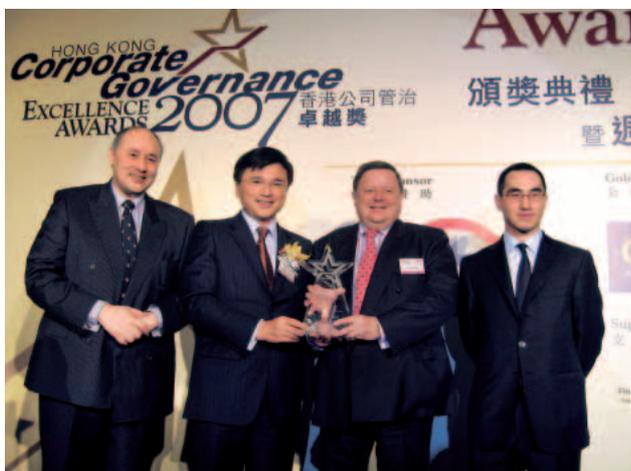
本公司對企業管治的實踐

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

本公司致力提升適用於其業務及業務增長的企業管治實踐，且不時作出檢討，以確保其遵守企業管治守則及追貼企業管治的最新發展。

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並監察本公司的業務、決策及表現。經董事會決定或考慮的事宜，包括本公司的整體策略、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任或重選的建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常營運及行政事務委派予管理層處理。



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

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

全體董事均可於適當時取得全部有關資料，以及獲取公司秘書之意見及服務，藉此確保遵守董事會程序及所有適用規則及規例。此外，書面程序已於2007年3月制訂，讓各董事於履行其職務時，可在適當情況下尋求獨立的專業意見，由此而產生的合理費用由本公司承擔。

行政總裁、各董事總經理及高級管理人員均全力支持董事會履行其職責。

董事會的組成

於截至2007年12月31日止年度，本公司董事會大多數成員均為獨立非執行董事。董事會現時共由9名成員組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及6名獨立非執行董事。

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

目前，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
(董事會主席、行政總裁兼薪酬委員會成員)

夏達臣先生
(董事總經理兼財務總裁)

非執行董事：

梁振英議員

獨立非執行董事：

龐約翰爵士

鄭維健博士
(審核委員會成員)

馮國綸博士
(薪酬委員會主席)

白國禮教授
(審核委員會主席兼薪酬委員會成員)

麥卡錫·羅傑博士
(審核委員會成員)

邵大衛先生

各董事簡歷詳列於第86至第91頁的「董事及高級管理人員履歷」一節內。

目前，本公司共有6名獨立非執行董事，佔董事會人數一半以上。6名獨立非執行董事中，有3名具備上市規則第3.10條所列的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。董事會已接獲每名獨立非執行董事就其獨立性的年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載指引下的獨立性。董事會成員之間概無關連。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以有效率及具效益的方法履行董事會的職能。獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

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

本公司每名非執行董事均獲委以3年任期，並須每3年輪席退任一次。

企業管治守則的守則條文A.4.2條規定，所有為填補臨時空缺而獲委任的董事須於其獲委任後首次股東週年大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期的董事)應輪席退任，至少每3年一次。

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

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

董事的培訓、入職及持續發展

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

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

董事會及董事委員會會議

會議次數及董事出席次數

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

各董事出席董事會會議的紀錄載列如下：

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

會議常規及程序

全體董事均有機會在定期董事會定期會議議程上加入事項。週年會議時間表及各會議的草擬議程一般會預先發給董事。董事會及委員會會議最少在一年前已預定日期，以便更多董事出席會議。

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

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

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

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

主席及行政總裁

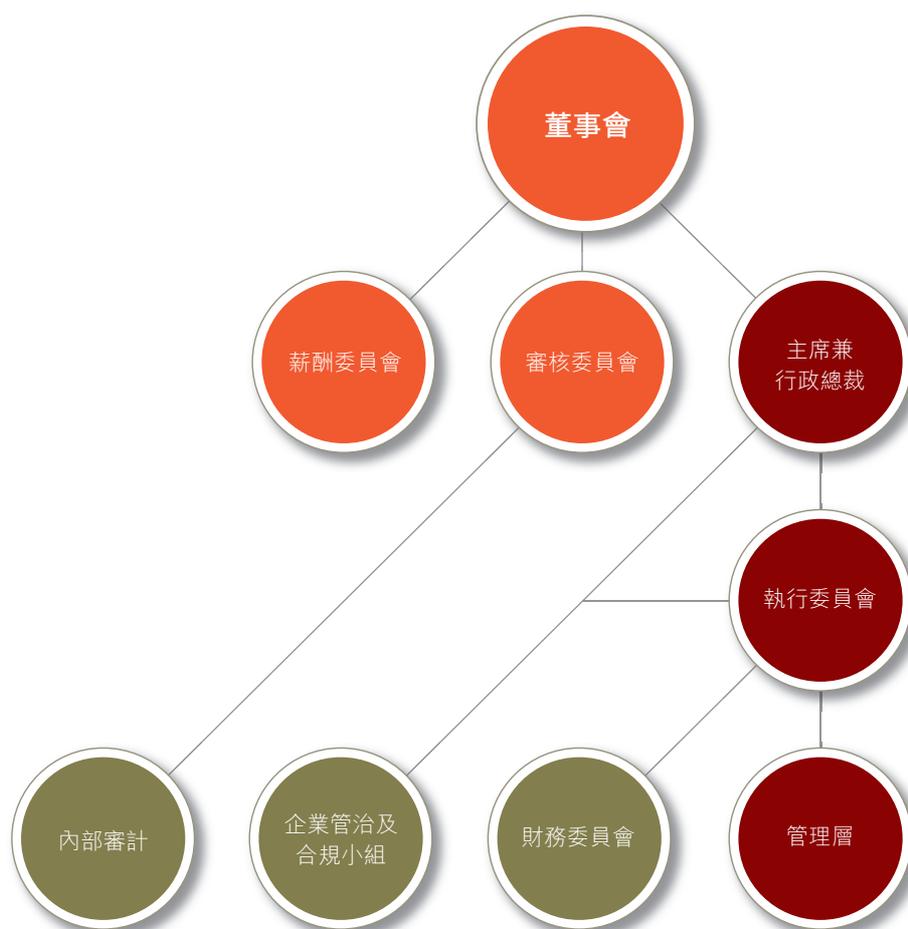
守則條文A.2.1規定，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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

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

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

瑞安房地產企業管治架構



進行證券交易的標準守則

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

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

為遵守企業管治守則的守則條文A.5.4條，本公司亦已於2007年3月制定及採用有關僱員進行本公司證券交易的指引，而該指引內容不比標準守則所訂標準寬鬆，以規管本

公司及其任何附屬公司若干僱員所涉及的證券買賣活動，而該等僱員被認為可能擁有與本公司或其證券價值有關而未被公開的敏感資料。

本公司並無察覺有相關僱員違反該等書面指引。

董事委員會

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

各董事委員會大部分成員均為獨立非執行董事，各董事委員會主席及成員名單載於第 175 頁「公司資料」內。

本公司提供充足資源予董事委員會以履行其職責，且其可在適當情況下尋求獨立專業意見，而有關合理費用由本公司承擔。

薪酬委員會

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

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

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

薪酬委員會舉行會議的內容，一般為檢討薪酬政策及結構、釐定執行董事及高級管理人員年度薪酬待遇，以及處理其他相關事務。

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

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

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

董事於截至 2007 年 12 月 31 日止年度的薪酬詳列於財務報表附註 11。

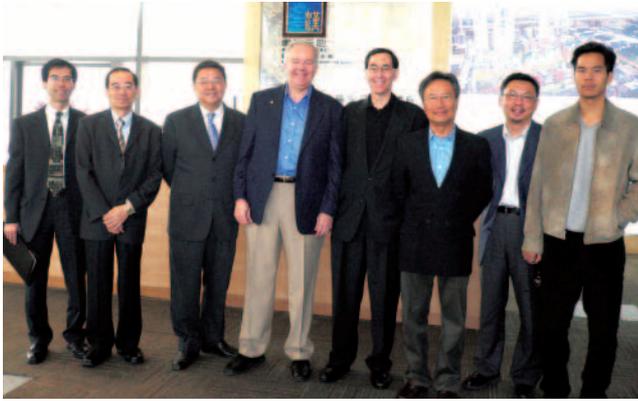
審核委員會

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

審核委員會的主要職責包括：

- 審閱財務報表及報告，並於提交董事會前，考慮合資格會計師、合規主任、內部及外聘核數師提出的任何重大或不尋常項目。
- 經參考外聘核數師所進行工作、費用及聘用條款後，檢討與外聘核數師的關係，並就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務控制制度、內部監控制度、風險管理制度及相關程序是否充分及具備效益。

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



審核委員會成員進行實地視察，進一步了解本公司項目的計劃、風險和進度



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

審核委員會就外聘核數師甄選、委任、辭任或罷免所持意見與董事會乃一致。

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

內部審計

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

內審部的工作目標是為公司業務過程的增值及改善而提供獨立、客觀的保證及諮詢服務。該部門通過系統化及有紀律的手段，評估及增強公司在風險管理、內部控制及管治過程的效益，藉此協助公司實現其目標。內審部與管理層維持夥伴關係，並根據風險評估法及與本公司執行委員會（「執行委員會」）及審核委員會商議同意後制訂每半年的審計計劃。

內部控制，風險評估及管理

內審部及管理層對本公司內部控制系統（包括其附屬公司及主要聯營公司的內部控制系統）的效率進行查核。審核委員會審閱內部審計師就本公司內部控制系統的效率所提交的概要報告，並就該結果向董事會報告。

自2007年3月以來，內審部向行政總裁及有關管理層提呈多份審計報告，內容涵蓋本公司多個營運及財務程序及項目。

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

審核委員會已要求管理層於每次審核委員會開會時提呈一份風險評估及管理報告。

行為與商業道德規範

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

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

反欺詐措施

一個舞弊舉報系統，《違規舉報系統》於2007年5月設立，用以舉報任何違反《行為與商業道德規範》的行為及對涉及僱員、供應商、客戶及商業夥伴誠信的事宜作出的投訴。電話熱線及專用電子郵件及郵箱已予設立，使任何投訴可直達審核委員會主席或道德委員會秘書。

《異常事件申報程序》已於2007年11月制訂，以便涉及在財務或自動化信息系統內操作有關內部控制活動的人員，能有系統、及時及規範地向財務總裁報告該等事件(例如可能涉及欺詐的事件)。

對財務報表的責任

董事確認彼等編製本公司截至2007年12月31日止年度財務報表的責任。

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

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

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

外聘核數師及核數師酬金

本公司就截至2007年12月31日止年度的審核服務及非審核服務已付或應付外聘核數師的酬金載列如下：

為本公司提供的服務	已付/應付費用
審核服務：	6,000,000港元
非審核服務：	7,000,000港元
總計：	13,000,000港元

與股東及投資者溝通/投資者關係

本公司相信，與股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明、及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

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

本公司的股東大會為董事會及股東提供了交換意見的最佳平台。董事會主席以及薪酬委員會主席和審核委員會的主席或(於彼等缺席時)各委員會及(倘適用)獨立董事委員會的其他成員，將出席股東大會並回答提問。獨立董事委員會主席亦會出席任何股東大會回答提問，以批准須獨立股東批准的關連交易或任何其他交易。

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

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

股東權利

為保障股東利益及權利，本公司須在股東大會上就各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事。

股東權利及在股東大會上要求就決議案投票表決的程序，載於本公司的公司章程細則。有關要求投票表決的權利的情況已載於所有股東通函，並將於會議進行期間講解。

投票表決結果將按照上市規則的規定盡快刊登公佈。

本公司繼續加強與投資者的溝通及關係。指定的高級管理人員會定期與機構投資者及分析員對話，以讓彼等了解本公司的最新發展。投資者的查詢均獲提供資料並及時處理。

公司管治卓越獎

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

提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所的企業管治守則，乃為推動及建立具道德及健全的企業文化。吾等將按經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善本公司現行的管治水平，本公司歡迎股東提供任何意見及建議，以提高本公司的透明度。