

董事會報告

董事會提呈截至2007年12月31日止年度的報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的業務分別載於綜合財務報表附註48、18及19。

業績及撥備

本集團截至2007年12月31日止年度的業績載於第106頁的綜合收益表。

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

投資物業

有關本集團的投資物業於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於年內的變動詳情，載於綜合財務報表附註15。

股本

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

本公司可分派儲備

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

董事

於年內及直至本報告日期，本公司董事會成員如下：

執行董事：	獨立非執行董事：
羅康瑞先生	龐約翰爵士
王英偉先生(於2007年5月1日辭任)	鄭維健博士
夏達臣先生	馮國綸博士
非執行董事：	白國禮教授
梁振英議員(於2007年1月12日調任)	麥卡錫·羅傑博士
	邵大衛先生

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

董事於股份的權益

於2007年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作為擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊中的權益及淡倉；或(iii)須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)中所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司

(i) 於本公司股份的好倉

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

附註：

- (1) 本公司股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)的附屬公司直接持有，分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生為該全權信託的受益人，受託人則為HSBC International Trustee Limited。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。羅康瑞先生亦被視為於New Rainbow Investments Limited(瑞安建業有限公司的全資附屬公司)持有的股份中擁有權益。
- (2) 該等權益指根據購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益，有關進一步詳情載於「購股權」一節內。

(b) 相聯法團 – 瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)

(i) 於瑞安建業股份的好倉

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

附註：

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

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

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

附註：

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

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

主要股東於股份的權益

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

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

附註：

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

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

購股權

有關本公司於2007年6月8日(「採納日期」)採納的購股權計劃(「購股權計劃」)的詳情，載於綜合財務報表附註37。

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

下表披露本公司購股權於年內的變動詳情。

合資格參與者姓名 或類別	授出日期	購股權數目					於2007年 12月31日	於2007年12月31日 尚未行使的購股權的 可行使期限	本公司股份 於緊接購股 權行使前的 價格
		每股 行使價	於 2007年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
		港元						港元	
董事									
夏達臣先生	2007年 6月20日	7.00	-	5,000,000	-	-	5,000,000	2009年6月20日 至2016年6月19日	-
梁振英議員	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
龐約翰爵士	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
鄭維健博士	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
馮國綸博士	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	(500,000)	-	-	2007年6月20日 至2012年6月19日	7.79
白國禮教授	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
麥卡錫·羅傑博士	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
邵大衛先生	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
小計			-	8,500,000	(500,000)	-	8,000,000		
顧問									
何國寧先生	2007年 6月20日	7.00	-	1,000,000	-	-	1,000,000	2007年6月20日 至2016年6月19日	-
梁國輝博士	2007年 6月20日	7.00	-	500,000	-	-	500,000	2007年6月20日 至2012年6月19日	-
小計			-	1,500,000	-	-	1,500,000		
僱員(總和)									
	2007年 6月20日	7.00	-	136,888,190	-	(8,721,392)	128,166,798	2009年6月20日 至2016年6月19日	-
	2007年 8月1日	8.18	-	1,636,903	-	(201,710)	1,435,193	2009年8月1日 至2016年7月31日	-
	2007年 10月2日	10.00	-	5,222,500	-	(22,500)	5,200,000	2009年10月2日 至2016年10月1日	-
	2007年 11月1日	11.78	-	4,550,064	-	(44,566)	4,505,498	2009年11月1日 至2016年10月31日	-
	2007年 12月3日	9.88	-	1,601,700	-	-	1,601,700	2009年12月3日 至2016年12月2日	-
小計			-	149,899,357	-	(8,990,168)	140,909,189		
合計			-	159,899,357	(500,000)	(8,990,168)	150,409,189		

附註：
購股權計劃項下的購股權歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。

購股權計劃撮要如下：

(i) 目的

購股權計劃旨在給予合資格參與者策略性鼓勵，透過達到理想的業務表現及迅速的業務發展，以提升本公司的股東價值；並建立具有忠誠員工及其他主要貢獻者組成的高質素機構，彼等均致力達致本公司的遠景及目標。

(ii) 合資格參與者

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

(iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃所授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數，不得超過於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%或本公司不時的已發行股本30%。倘該授出將會超出上述限額，則不會根據購股權計劃授出任何購股權。於2007年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股股份。

(iv) 每名參與者的限額

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

(v) 購股權期限

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

(vi) 接納及接納購股權時須付金額

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

(vii) 認購價

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

(viii) 購股權計劃的剩餘年期

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

購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回股份

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

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規。有關本公司所採納的企業管治常規資料，載於第68至第77頁的「企業管治報告」內。

關連交易

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 本集團向SOCL之附屬公司租用物業

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

在上海，本集團與上海九海利盟房地產有限公司(SOCL擁有其80%權益)就瑞安廣場多個單位以市場租金訂立了物業租賃協議，租期於2008年12月31日屆滿，可予續期。該等物業用作辦公室及展示廳。本公司亦與上海瑞城房地產有限公司(由SOCL全資擁有)於2005年5月8日就租用上海瑞虹新城一個地盤辦公室以市場租金訂立了物業租賃協議(並於2006年4月12日訂立補充協議)，租期於2008年12月31日屆滿，可予續期。在香港，本集團與Shui On Centre Co. Ltd.及瑞安投資有限公司(均由SOCL全資擁有)就瑞安中心多個單位以市場租金訂立了物業租賃及特許協議，租期分別於2006年10月9日及2007年5月31日屆滿，可選擇按當時通行市值租金延長至2008年12月31日(瑞安中心三樓的租約除外)。該等物業用作辦公室及展示廳。

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

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

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

於回顧年度，本集團根據物業租賃協議及框架租賃協議就租用上海物業及香港物業已付或應付予瑞安集團的總金額分別為人民幣22百萬元及3百萬港元。

(3) 瑞安建業向本集團提供建築服務

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) 本公司就上海京復房地產有限公司獲授予的貸款融資提供擔保

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

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

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

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

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

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

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，彼等認為上述第1至第5點所列的持續關連交易已：

- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中進行；
- (ii) 按正常商業條款進行；及
- (iii) 按相關協議條款訂立。

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

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

核數師已就該等步驟向董事會呈報其確實結果。

董事服務合約

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

董事擁有重大權益的合約

除綜合財務報表附註43所披露的有關連人士交易外，於年末或於年內任何時間，本公司董事在任何與本公司、其最終控股公司、本公司或其最終控股公司的任何附屬公司訂立的重大合約中，並無直接或間接擁有權益(董事認為，在任何一个情況下，權益指董事目前或曾經於與本公司業務有關的重大合約中擁有的重大權益)。

董事於競爭業務中的權益

於2007年12月31日，根據上市規則，下列董事或其聯繫人被視為於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司中擁有權益：

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

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

根據上市規則第13.21條作出的披露

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

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策，乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及可比較市場統計數據後釐定。

公積金及退休金計劃

有關本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註38。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

於截至2007年12月31日止年度，本公司一直維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款達人民幣13百萬元(2006年：人民幣6百萬元)。

主要客戶及供應商

年內，本集團的前五大客戶佔本集團銷售額少於30%。

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

結算日後事項

直至本報告日，本集團的結算日後事項載於綜合財務報表附註44。

核數師

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

承董事會命

羅康瑞

主席

2008年4月17日