

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 2008 年 12 月 31 日止年度
2008 年全年業績

摘要

- 本公司股東應佔溢利為人民幣 24.80 億元或港幣 27.48 億元，較 2007 年輕微增加 1%（2007 年：人民幣 24.62 億元或港幣 25.26 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，本公司股東應佔相關溢利為人民幣 22.14 億元或港幣 24.53 億元，較 2007 年增加 7%（2007 年：人民幣 20.60 億元或港幣 21.14 億元）。
- 每股盈利與 2007 年一致，為人民幣 59 分。
- 建議派發末期股息港幣 1 仙（相當於人民幣 0.88 分），並按每十股送一股新股之比率派發紅股。
- 營業額減少 22% 至人民幣 35.56 億元或港幣 39.40 億元（2007 年：人民幣 45.70 億元或港幣 46.89 億元），主要由於物業銷售減少 28% 至人民幣 29.39 億元或港幣 32.56 億元（2007 年：人民幣 40.85 億元或港幣 41.91 億元）。年內，本集團合共出售 907 個單位或 85,100 平方米（2007 年：951 個單位或 138,000 平方米）。
- 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）。於 2008 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合規模的可供出租總建築面積增至 262,000 平方米（2007 年 12 月 31 日：253,000 平方米）。
- 於 2008 年 12 月 31 日，本集團土地儲備的總建築面積約為 1,320 萬平方米（其中本公司股東應佔 970 萬平方米），包括 8 個項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山 6 個城市。
- 總資產增至約人民幣 351 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 299 億元）。
- 權益總額為人民幣 192 億元，其中本公司股東應佔人民幣 178 億元（2007 年 12 月 31 日：權益總額為人民幣 167 億元，股東應佔人民幣 159 億元）。
- 負債淨額為人民幣 48.18 億元（2007 年 12 月 31 日：人民幣 33.75 億元）。於 2008 年 12 月 31 日，負債淨額對權益總額比率（淨資產負債率）上升至 25%（2007 年 12 月 31 日：20%）。

註：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 元兌港幣 1.108 元，2007 年以人民幣 1.000 元兌港幣 1.026 元換算。

瑞安房地產有限公司（「本公司」或「瑞安房地產」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（總稱為「本集團」）截至 2008 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 2008 年 12 月 31 日止年度

	附註	2008 年		2007 年	
		港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元	港幣百萬元 (附註 2)	人民幣百萬元
營業額	4	3,940	3,556	4,689	4,570
銷售成本		(1,689)	(1,524)	(1,934)	(1,885)
毛利		2,251	2,032	2,755	2,685
其他收入		379	342	276	269
銷售及市場開支		(148)	(134)	(117)	(114)
一般及行政開支		(772)	(697)	(570)	(556)
經營溢利	5	1,710	1,543	2,344	2,284
投資物業的公平值增值		423	382	592	577
收購附屬公司額外股本權益的收益		-	-	82	80
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益		2,086	1,883	867	845
應佔聯營公司業績		49	44	27	26
財務費用，經扣除匯兌收益	6	(147)	(133)	(128)	(125)
稅項前溢利		4,121	3,719	3,784	3,687
稅項	7	(1,083)	(977)	(841)	(820)
年度溢利		3,038	2,742	2,943	2,867
以下應佔：					
本公司股東		2,748	2,480	2,526	2,462
少數股東權益		290	262	417	405
		3,038	2,742	2,943	2,867
股息	8				
已付中期股息		285	257	208	203
建議派發末期股息		42	37	383	373
		327	294	591	576
每股盈利	9				
基本		港幣 65 仙	人民幣 59 分	港幣 61 仙	人民幣 59 分
攤薄		港幣 65 仙	人民幣 59 分	港幣 61 仙	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		8,466	7,994
物業、廠房及設備		343	260
預付租賃款項		6,290	4,325
發展中物業		2,411	1,734
於聯營公司的權益		296	85
向聯營公司的貸款		1,331	981
應收賬款	10	329	312
已抵押銀行存款		694	237
界定福利資產		4	6
遞延稅項資產		113	89
		<hr/>	<hr/>
		20,277	16,023
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
發展中待售物業		7,786	6,281
待售物業		2,029	325
應收賬款、按金及預付款項	10	1,170	3,477
應收貸款		414	240
聯營公司欠款		450	12
有關連人士欠款		62	44
附屬公司的少數股東欠款		176	6
票據提早贖回權		-	11
已抵押銀行存款		1,015	617
銀行結餘及現金		1,671	2,843
		<hr/>	<hr/>
		14,773	13,856
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	11	2,082	1,768
應付有關連人士款項		33	39
應付附屬公司少數股東款項		758	876
一家附屬公司的一名少數股東貸款		199	100
稅項負債		872	1,541
票據－於一年內到期		-	2,667
銀行借貸－於一年內到期		1,953	1,514
指定為對沖工具的衍生金融工具		-	323
		<hr/>	<hr/>
		5,897	8,828
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		8,876	5,028
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		29,153	21,051
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合資產負債表（續）

於2008年12月31日

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
股本及儲備		
股本	84	84
儲備	17,724	15,794
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	17,808	15,878
少數股東權益	1,356	828
	<hr/>	<hr/>
權益總額	19,164	16,706
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行借貸－於一年後到期	6,245	2,891
指定為對沖工具的衍生金融工具	256	-
附屬公司的少數股東貸款	670	93
一名董事貸款	567	-
遞延稅項負債	2,251	1,361
	<hr/>	<hr/>
	9,989	4,345
	<hr/>	<hr/>
	29,153	21,051
	<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」）頒布的國際財務報告準則而編製。

2. 呈列

綜合收益表列示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。

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（「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集團於本年度或過往會計年度已編製及呈列的業績或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）	改進國際財務報告準則 ¹
國際會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表呈列 ²
國際會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ²
國際會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
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 ²
國際會計準則第 39 號（修訂本）	合資格被對沖項目 ³
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 ²
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及注銷 ²
國際財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ³
國際財務報告準則第 7 號（修訂本）	改進金融工具的披露 ²
國際財務報告準則第 8 號	營運分部 ²
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 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 15 號	房地產建造協議 ²
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 ⁶
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 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 18 號	客戶資產的轉移 ⁷

3. 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 日或之後開始年度期間生效
- ³ 於 2009 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效
- ⁴ 於 2009 年 6 月 30 日期末或之後開始年度期間生效
- ⁵ 於 2008 年 7 月 1 日或之後開始年度期間生效
- ⁶ 於 2008 年 10 月 1 日或之後開始年度期間生效
- ⁷ 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務狀況並無重大影響。

4. 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

4. 營業額及分部資料 (續)

業務分部

為便於管理，本集團的業務活動大致劃分為兩個主要業務分部—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

	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，經扣除匯兌收益				(133)
未分類開支淨額				(471)
稅項前溢利				3,719
稅項				(977)
年度溢利				2,742
	於 2008 年 12 月 31 日			
	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
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)

4. 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，經扣除匯兌收益				(125)
未分類開支淨額				(422)
稅項前溢利				3,687
稅項				(820)
年度溢利				2,867

	於 2007 年 12 月 31 日			
	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
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
向聯營公司貸款				981
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. 經營溢利

年度經營溢利乃經扣除（計入）下列項目後得出：	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
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：發展中物業的資本化金額	(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		
開支	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：發展中物業的資本化金額	(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

6. 財務費用，經扣除匯兌收益

	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	4	4
須於五年內全數償還的一家附屬公司一名少數股東貸款的利息	88	-
須於五年內全數償還的一名董事貸款的利息	9	-
須於五年內全數償還的一家附屬公司一名少數股東貸款的估算利息	6	10
票據利息	246	329
減：交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	(25)	(96)
	<hr/>	<hr/>
利息成本總額	824	458
減：發展中物業的資本化金額	(618)	(358)
	<hr/>	<hr/>
	206	100
票據提早贖回權公平值變動的虧損	13	17
交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動	242	188
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(343)	(197)
其他財務費用	15	17
	<hr/>	<hr/>
	133	125
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

7. 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
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
- 年度撥備	190	289
- 上一年度過度撥備	(68)	-
- 中國企業所得稅稅率變動影響	-	(343)
	<hr/>	<hr/>
	122	(54)
	<hr/>	<hr/>
中國土地增值稅		
- 年度撥備	269	224
- 上一年度撥備不足	270	-
	<hr/>	<hr/>
	539	224
	<hr/>	<hr/>
	977	820
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 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已按適用所得稅率 25% (2007 年：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《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。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規定，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% 降為 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。

根據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。

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的發展開支)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的分攤方案。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計有所改變，本集團因此相應進一步預提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。

8. 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
	<u>294</u>	<u>576</u>

董事會建議派發 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）。

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

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	<u>2,480</u>	<u>2,462</u>
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	<u>18</u>	<u>15</u>
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	<u>4,204</u>	<u>4,200</u>
每股基本盈利	2008年 人民幣 59 分 港幣 65 仙	2007年 人民幣 59 分 港幣 61 仙
每股攤薄盈利（附註(a)）	人民幣 59 分 港幣 65 仙	人民幣 59 分 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。

10. 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	283	272
遞延租金應收款項	46	40
	<u>329</u>	<u>312</u>

即期應收賬款（扣除呆壞賬撥備）的賬齡分析：

	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
	<u>263</u>	<u>331</u>
部分出售附屬公司股本權益的應收代價	339	1,136
遷置費用的預付款項	474	558
收購土地的按金	-	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	94	252
	<u>1,170</u>	<u>3,477</u>

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期結算的物業銷售所產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

11. 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
	<hr/>	<hr/>
	790	785
應付保留工程款項（附註）	120	78
契稅、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
	<hr/>	<hr/>
	2,082	1,768
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：應付保留工程款項預期根據各合約於保留期屆滿時支付。

管理層討論與分析

業務回顧

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	已售	平均售價 (人民幣/ 平方米)	本集團 權益
		收入	總建築面積		
		人民幣百萬元	(平方米)		
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 114 百萬元 的車庫銷售)		123	200		
		2008 年物業銷售總額	85,100		
		2007 年物業銷售總額	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（重慶天地第 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	<u>260,400</u>	<u>(84,900)</u>	<u>88,100</u>	<u>(76,200)</u>	<u>187,400</u>
加：其他		<u>(200)</u>			
可供銷售總建築面積並確認為銷售營業額		<u><u>(85,100)</u></u>			

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	2007	
					年	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 A4-1 號地塊及將於 2009 年中落成開業的 A4-2 號及 A4-3 號地塊。於 2008 年 12 月 31 日，零售面積為 16,000 平方米的 A4-1 號地塊的出租率為 89%，而 A4-2 號及 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）			本集團 權益
	（保留至千位）			
	已完成 2008 年	將會竣工		
		2009 年	2010 年	
持作銷售的物業發展項目：				
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 及 8-2 號地塊）	30,000	22,000	-	86.8%*
重慶天地，雍江苑（第 B1-1/01 及第 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（平方米）	<u>231,000</u>	<u>96,000</u>	<u>143,000</u>	

* 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)

持作投資的物業發展項目：	已竣工		將會竣工				酒店	本集團 權益
	2008年		2009年		2010年			
	辦公樓	零售	辦公樓	零售	辦公樓	零售		
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。

請注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。按集團現時的发展步伐估計，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。

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					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	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)			
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
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%。

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	應佔溢利
			前總收益	
			人民幣百萬元	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，策略夥伴應佔溢利的 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。

市場展望

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 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，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 分的合武高速鐵路，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當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，例如生豬等畜產品遠期交易所、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。

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。

財務費用經扣除匯兌收益後，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）。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）。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）。由於人民幣兌港幣及美元升值，令本集團的港幣或美元銀行借貸產生匯兌收益人民幣 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佔溢利）	(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	<u>2,214</u>	<u>2,060</u>	+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)	在一年內到期	到期期限為	到期期限為	到期期限為	
			一年以上 但不逾兩年	兩年以上 但不逾五年	五年以上	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	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		<u>8,198</u>	<u>1,953</u>	<u>1,550</u>	<u>4,346</u>	<u>349</u>

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。本集團對於目前的財務及資金流動狀況表示滿意，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 月到期時的匯兌收益相抵。

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兌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。

股息

董事會建議就截至 2008 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股港幣 1 仙（2007 年：港幣 10 仙），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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2009 年 5 月 29 日至 2009 年 6 月 4 日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為決定合資格享有於 2009 年 6 月 30 日擬派發紅股及末期股息及確定合資格出席股東周年大會的人士，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於 2009 年 5 月 27 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 2008 年 12 月 31 日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

企業管治

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《企業管治常規守則》（「企業管治守則」— 附載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之附錄 14）及追貼企業管治的最新發展。

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。

董事會的組成

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。

審核委員會

於截至 2008 年 12 月 31 日止年度，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，內容包括本公司採用的會計原則及常規。

薪酬委員會

於截至 2008 年 12 月 31 日止年度，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（「羅先生」）及白國禮教授，其中馮博士及白國禮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。

企業管治常規守則的遵守

截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，本公司一直遵守《企業管治常規守則》的守則條文，惟下列所闡明條文除外：

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，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。

除上述者外，於截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，本公司亦已執行下述措施，以進一步完善載列於守則條文內之企業管治原則及常規：

1. 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 日起，公司在召開股東周年大會時已將大會語言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。
2. 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。
3. 2008 年 1 月，公司向所有員工正式發布了《行為與商業道德規範》（「規範」），並要求所有員工確認。該規範亦已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。目前，該規範就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。

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 2008 年年報所收錄的企業管治報告中，有關年報將於 2009 年 4 月底前寄發予本公司股東。

僱員及薪酬政策

於 2008 年 12 月 31 日，本集團僱員人數為 1,493 人（2007 年 12 月 31 日：1,182 人）；在年內收購的物業管理業務人數為 975 人。本集團提供完善福利及事業發展機會，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。

本公司深信平等機會及同工同酬的原則。薪酬政策體現員工多元化的價值，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初步業績公佈中於 2008 年 12 月 31 日的綜合資產負債表及截至該日止年度的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

對集團同事在去年辛勤工作、全情投入、本人謹表衷心謝意。集團得以締造滿意業績，實有賴同事的不懈努力。雖然 2009 年的經營環境仍將困難，但本人深信集團將能安渡金融動盪的困境並更加強大。本人亦感謝股東們對我們一直以來的支持，我們定會繼續悉心盡力，履行向股東許下的承諾。

承董事會命
羅康瑞
主席

香港，2009 年 4 月 16 日

* 僅供識別

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生（主席兼行政總裁）、王克活先生及李子尚先生；本公司的非執行董事為梁振英議員；本公司的獨立非執行董事為龐約翰爵士、鄭維健博士、馮國綸博士、白國禮教授、麥卡錫·羅傑博士及邵大衛先生。