

董事會報告

董事會提呈截至2008年12月31日止年度的年度報告及經審核的綜合財務報表。

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47、17及18。

業績及撥備

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於第100頁的綜合收益表。

中期股息每股港幣7仙已於2008年10月30日向股東派發。

董事會建議派發末期股息每股港幣1仙(2007年：港幣10仙)予於2009年6月4日名列股東名冊上的股東，合共約為人民幣3,700萬元。

此外，董事會亦建議按每十股送一股新股之比率，向本公司股東派發紅股。

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13。

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14。

股本

有關本公司股本於截至2008年12月31日止年度的變動詳情，載於綜合財務報表附註29。

本公司可分派儲備

於2008年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為人民幣84.80億元(2007年：人民幣89.01億元)。

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

王克活先生(於2008年10月15日獲委任)

李子尚先生(於2008年10月15日獲委任)

夏達臣先生(於2008年10月15日辭任)

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

根據本公司的公司章程細則第102條，羅康瑞先生、龐約翰爵士、鄭維健博士及麥卡錫•羅傑博士將在即將舉行的股東周年大會上輪席退任，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事於股份的權益

於2008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：

(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4)	於本公司權益 的概約百分比
羅康瑞先生	其他 & 家族	2,281,250,225 (附註1) 1,150,000 (附註2)	–	54.52%
王克活先生	個人	1,802,000	5,714,285	0.17%
李子尚先生	個人	470,000 (附註3)	2,973,137	0.08%
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(「NRI」)。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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 (PTC) 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NRI(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) 該等股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益擁有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。
- (3) 該等股份為李子尚先生與其配偶Kalice L. T. KWONG女士共同持有。
- (4) 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)	56.63%
	& 家族	312,000 (附註 2)	
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166,148,000瑞安建業股份及15,833,000瑞安建業股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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。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。
- (2) 該等股份為羅康瑞先生的配偶朱玲玲女士實益擁有。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等股份中擁有權益。

(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) 該等瑞安建業股份為SOCL於2002年8月27日向黃月良先生授出的認購期權，作為其服務瑞安建業所獲獎勵的一部分。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為於該等瑞安建業股份的淡倉。

除上文所披露者外，於2008年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定所存置的登記冊所載，並無淡倉記錄。

主要股東於股份的權益

於2008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：

股東名稱	身份/權益性質	普通股總數	股權概約百分比
朱玲玲女士	家族 & 個人	2,281,250,225 (附註 1) 1,150,000	54.52%
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,281,250,225 (附註 2)	54.50%
Bosrich Holdings (PTC) Inc.	受託人	2,281,250,225 (附註 2)	54.50%
SOCL	受控制法團權益	2,281,250,225 (附註 2)	54.50%
瑞安建業	受控制法團權益	396,071,631 (附註 3)	9.46%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有2,281,250,225股的權益，故朱玲玲女士亦因而被視為擁有以下附註(2)所述股份的權益。
- (2) 該等股份由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NRI持有的940,000,000股股份、945,178,594股股份及396,071,631股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，而Bosrich Unit Trust的受託人為Bosrich Holdings (PTC) 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 (PTC) Inc.及HSBC International Trustee Limited被視為擁有該等股份的權益。
- (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2008年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定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。

董事會報告

下表載列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	每股 行使價 港幣	於2008年 1月1日	重新分類	年內授出	年內失效	於2008年 12月31日	於2008年 12月31日 尚未行使的購股權 的可行使期限
董事								
王克活先生	2007年 6月20日	7.00	-	5,714,285	-	-	5,714,285	2009年6月20日至 2016年6月19日
李子尚先生	2007年 11月1日	11.78	-	2,973,137	-	-	2,973,137	2009年11月1日至 2016年10月31日
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
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			8,000,000	8,687,422	-	(5,000,000)	11,687,422	
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	128,166,798	(5,714,285)	-	(13,919,254)	108,533,259	2009年6月20日至 2016年6月19日
	2007年 8月1日	8.18	1,435,193	-	-	(64,180)	1,371,013	2009年8月1日至 2016年7月31日
	2007年 10月2日	10.00	5,200,000	-	-	(355,000)	4,845,000	2009年10月2日至 2016年10月1日
	2007年 11月1日	11.78	4,505,498	(2,973,137)	-	(233,444)	1,298,917	2009年11月1日至 2016年10月30日
	2007年 12月3日	9.88	1,601,700	-	-	(101,212)	1,500,488	2009年12月3日至 2016年12月2日
	2008年 1月2日	8.97	-	-	3,725,183	(275,917)	3,449,266	2010年1月2日至 2017年1月1日
	2008年 2月1日	8.05	-	-	2,419,238	(319,872)	2,099,366	2010年2月1日至 2017年1月31日
	2008年 3月3日	7.68	-	-	813,794	(39,062)	774,732	2010年3月3日至 2017年3月2日
	2008年 5月2日	7.93	-	-	9,722,499	(1,926,225)	7,796,274	2010年5月2日至 2017年5月1日
	2008年 6月2日	7.34	-	-	15,905,938	(68,119)	15,837,819	2010年6月2日至 2017年6月1日
	2008年 7月2日	6.46	-	-	1,784,027	-	1,784,027	2010年7月2日至 2017年7月1日
	2008年 11月3日	1.60	-	-	100,250,000	-	100,250,000	2010年11月3日至 2017年11月2日
小計			140,909,189	(8,687,422)	134,620,679	(17,302,285)	249,540,161	
合計			150,409,189	-	134,620,679	(22,302,285)	262,727,583	

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。

年內授出購股權詳情如下：

授出日期	行使價	緊接授出日期前 的股份收市價	以二項式模型衡量於 該等日期授出購股權的 加權平均估計公平值	購股權數目
2008年1月2日	8.97	9.10	3.35	3,725,183
2008年2月1日	8.05	8.12	2.93	2,419,238
2008年3月3日	7.68	7.58	2.80	813,794
2008年5月2日	7.93	7.75	2.91	9,722,499
2008年6月2日	7.34	7.30	2.75	15,905,938
2008年7月2日	6.46	6.30	2.39	1,784,027
2008年11月3日	1.60	1.60	0.65	100,250,000
合計				134,620,679

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，透過達到卓越的業績及迅速的業務發展來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績效的機構，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2008年12月31日，據此可予發行的股份數目為418,009,717股。

(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) 接納購股權及於接納時須付金額

購股權於建議日期起計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。於接納購股權時，承授人須向本公司支付港幣1.00元。

(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5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58至第67頁的「企業管治報告」內。

關連交易

於財務報表附註43披露的若干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。下列由關連人士(定義見上市規則)與本公司訂立的交易乃關連交易，其中部分仍在進行。該等關連交易須遵守上市規則第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，本公司於部分關連交易中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(「SYKIZ」)向上海楊浦中央社區發展有限公司(「KIC」)提供項目管理服務

根據本集團與SYKIZ訂立，於2003年8月26日開始生效的一份協議，SYKIZ就上海創智天地項目向KIC(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。

SYKIZ擁有KIC的30%權益，為KIC的主要股東。因此，根據上市規則，SYKIZ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，除非任何一方提早60日發出書面通知終止。於2008年12月31日，SYKIZ及KIC訂立第二補充協議，將年期由2008年12月31日延長至2011年12月31日，而服務費用將因應雙方的持股比例作出調整。除上述者外，服務協議的所有其他條款維持不變。

本公司就諮詢服務而應付予SYKIZ的服務費用總額定為KIC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%，再根據SYKIZ的股權比例作出相應調整。

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2011年12月31日止三個年度，KIC就諮詢服務應付予SYKIZ的總金額，分別不會超逾人民幣600萬元、人民幣900萬元及人民幣900萬元。於回顧年度，KIC就諮詢服務已付或應付予SYKIZ的總金額為人民幣400萬元。

(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，本公司或其附屬公司作為租戶與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值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(亦稱上海瑞虹新城第1期，過去由SOCL全資擁有)就租用上海瑞虹新城一個地盤辦公室以市值租金於2005年5月8日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。如同下列第7項所載，由於本集團已於2008年2月26日收購上海瑞虹新城第1期，故此該與上海瑞城房地產有限公司訂立的租賃協議已不再為一項關連交易。

在香港，本集團與Shui On Centre Company Limited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值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地增長，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SOCL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日止年度，本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額已由人民幣2,500萬元修訂至人民幣3,800萬元。本公司亦將截至2009年12月31日止年度本集團就上海物業的租賃、分租，及為上海物業取得許可而應付瑞安集團的最高年租總額定為人民幣4,800萬元。另外，本公司預期，截至2009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分別不會超過港幣440萬元及港幣520萬元。

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2,800萬元及港幣400萬元。

(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瑞安建築有限公司(「SSOC」，前稱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建材採購。瑞安房地產的控股股東羅康瑞先生亦持有瑞安建業超過30%的股權，因此瑞安建業為瑞安房地產的關連人士。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100萬元的合同而言，建築合同一般會進行招標，按每位參與競投的承建商的資格、可靠信譽、質素及價格進行評估，選出承建商。如與瑞安建業承建商訂立的建築合同金額在人民幣100萬元以上，則根據投標標書而定。若合同金額等於或少於人民幣100萬元，價格經由與瑞安建業承建商協定，並參考當時市價。

本集團預期SSOC將繼續為其提供建築服務，包括成功投得本集團招標的建築合同。就此，本公司與SSOC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。SSOC及瑞安房地產於2008年12月15日訂立補充協議，將年期延長三個財政年度至2011年12月31日。

本集團預計，截至2011年12月31日止三個年度，就SSOC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4.10億元、人民幣5.61億元及人民幣8.45億元。

於回顧年度，就所有建築服務已付或應付予SSOC的總金額為人民幣2.48億元。

(4) 上海瑞安房地產發展有限公司(「上海瑞安房地產發展」)向富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司(統稱「大連集團」)提供管理服務

於2008年4月28日，瑞安房地產的全資附屬公司上海瑞安房地產發展、瑞安建業的全資附屬公司晴盛控股有限公司(「晴盛」)、億達集團有限公司(「億達」)及其他數間公司訂立一項管理服務協議，據此，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達各自同意向大連集團提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期3年。

大連集團由瑞安房地產及瑞安建業分別實際持有48%及22%的權益，因此大連集團乃瑞安房地產的關連人士。此外，就上市規則而言，組成大連集團的公司均為瑞安房地產的附屬公司，億達則因身為富岸的主要股東而成為瑞安房地產的關連人士。由於羅康瑞先生為瑞安房地產的控股股東，並持有瑞安建業超過30%股權，因此，瑞安建業及其附屬公司(包括但不限於晴盛)為瑞安房地產的關連人士。

根據管理服務協議，上海瑞安房地產發展、晴盛及億達可各自分別按大連項目總預算建設成本金額的1%、1.5%及1%的比例每年向大連集團就提供管理服務收取費用。

上海瑞安房地產於截至2010年12月31日止三個年度所收取的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣442.1萬元、人民幣1,266萬元及人民幣1,266萬元。大連集團於截至2010年12月31日止三個年度支付予晴盛的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣663萬元、人民幣1,900萬元、人民幣1,900萬元，而於截至2010年12月31日止三個年度支付予億達的管理費用的年度總額將分別不超過人民幣442.1萬元、人民幣1,266萬元及人民幣1,266萬元。

於回顧年度，已付或應付予上海瑞安房地產發展、晴盛及億達的管理費用總額分別為人民幣45.4萬元、人民幣68.2萬元及人民幣45.4萬元。

(5) 億達及其附屬公司(「億達集團」)就大連天地•軟件園(前稱大連軟件園第2期)提供建築服務

於2008年8月7日，富岸與億達訂立一項建築工程框架協議，據此，億達集團與大連集團訂立合約在大連天地•軟件園土地上進行場地平整及建築工程，包括挖土及/或填土、清理建築地盤、清除建築垃圾、裝設排水設施以及在土地上實施主體建造，年期屆滿日須不遲於2010年12月31日。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(瑞安房地產的一間附屬公司)的主要股東，因此億達及其附屬公司為瑞安房地產的關連人士。

大連集團於截至2010年12月31日止三個年度已付或應付予億達的費用的年度總額分別為人民幣1.10億元、人民幣9,100萬元及人民幣9,100萬元。

於回顧年度，已付或應付予億達集團的建築費用總額為人民幣2,100萬元。

(6) 就開發大連天地•軟件園的合營企業進一步增資

於2008年1月15日，創域集團有限公司(「創域」，瑞安房地產的全資附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」，瑞安建業的全資附屬公司)及億達集團已協定透過注資及股東貸款對大連集團進一步注入總額約相等於人民幣9.10億元的現金以供開發大連項目。

就上市規則而言，億達(透過其全資附屬公司)為富岸(瑞安房地產的一間附屬公司)的主要股東，因此億達及其附屬公司為瑞安房地產的關連人士。由於羅康瑞先生為瑞安房地產的控股股東，並持有瑞安建業超過30%的股權，因此，瑞安建業及其附屬公司(包括但不限於明域)均為瑞安房地產的關連人士。

進一步增資由創域、明域及億達集團按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益)分擔，因此，於進一步增資後，彼等各自於大連集團的權益將維持不變。

於回顧年度，創域已按此進一步增資，向大連集團注入人民幣4.37億元。

(7) 收購上海瑞虹新城一期

於2008年2月26日，瑞安房地產當時的全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)與SOCL的間接全資附屬公司Smithton Limited(「Smithton」)訂立協議，據此，Foresight以現金代價約港幣1.527億元向Smithton收購其於Silomax Limited(「Silomax」，為上海瑞虹新城一期項目公司的間接擁有人)的全部權益(即Silomax的100%已發行股本及金額約港幣1.47億元的貸款)。該項交易完成後，Silomax已成為本公司附屬公司。

由於SOCL為瑞安房地產的控股股東，因此SOCL及其附屬公司(包括但不限於Smithton)為本公司的關連人士。

(8) 向開發大連天地•軟件園的合營企業提供進一步資金或財務資助

於2008年4月28日，創域(瑞安房地產的全資附屬公司)、明域(瑞安建業的全資附屬公司)、萬盈(億達集團的成員公司)及富岸訂立離岸補充協議，據此，創域、明域及萬盈協定就開發大連項目向大連集團提供進一步資金或財務資助，總額最多相等於人民幣18.33億元。

明域為瑞安建業的全資附屬公司，因此亦為瑞安房地產的關連人士。

該等進一步資金按彼等各自於富岸的權益比例(即創域61.54%、明域28.2%及萬盈10.26%)提供，而財務資助則按彼等各自於大連集團的應佔權益比例(即創域48%、明域22%及億達集團30%的實際權益)提供。

於2008年4月28日，富岸的4間香港間接全資附屬公司及億達(即有關大連項目的中國合營公司的股東)訂立非離岸股東備忘錄，據此，富岸及其非中國附屬公司(「大連離岸集團」)及億達集團協定按彼等各自於中國合營公司的權益比例(即大連離岸集團78%及億達集團22%)對中國合營公司提供資金或財務資助，總額最多為人民幣23.50億元。

於回顧年度，創域已支付人民幣10.07億元，作為此等資金或財務資助。

(9) 大連億達建築工程有限公司(「大連億達」)向大連軟件園瑞安開發有限公司(「大連瑞安」)提供場地平整服務

於2008年5月13日，大連瑞安(就上市規則而言為本公司的一家附屬公司)與大連億達(億達集團的成員公司)訂立場地平整工程協議合約金額約為人民幣750萬元，據此，大連億達同意於第1期的第D10號地段、第D14號地段及第D22號地段(以上地段構成大連天地•軟件園的一部分)進行場地平整工程，包括清理建築地盤、清除建築垃圾，以及裝設所需的排水設施。

由於億達(透過其全資附屬公司)為富岸(就上市規則而言為本公司的一家附屬公司)的主要股東，故億達及大連億達為本公司的關連人士。

(10) 就上海瑞虹新城項目與永菱通金融有限公司(「永菱通」)進行的交易

(i) 出售 Foresight Profits Limited(「Foresight」)的25%股權及額外認購 Foresight 的24%股權的期權

於2008年5月19日，本公司的全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)與永菱通訂立協議，據此，永菱通將以人民幣11.25億元的總代價向SOD收購當時為本公司全資附屬公司的Foresight的25%股權(「瑞虹新城出售事項」)，並獲SOD授予一項不可撤回的認購期權(「瑞虹新城認購期權」)，可於2008年12月1日至2008年12月31日期間行使，按行使價人民幣11.34億元另加相等於瑞虹新城出售事項結束時至瑞虹新城認購期權完成時作出的任何股東出資的差額之金額(如有)，進一步收購Foresight的24%股權。瑞虹新城認購期權期限其後由2008年12月31日延長至2009年4月30日。

由於永菱通於本公司的附屬公司Score High Limited擁有19.8%的權益，故永菱通為本公司的關連人士。

(ii) 本公司及SOD為Foresight及其附屬公司(「Foresight集團」)提供擔保

於2006年6月20日，本公司及SOD與渣打銀行上海分行(作為代理行)訂立擔保書，據此，本公司及SOD同意提供共同及個別擔保，以促使銀團向Foresight集團作出最高相等於約人民幣11.99億元的貸款。本公司及SOD同意於完成出售Foresight的25%股權及額外認購Foresight的24%股權的期權後，繼續提供擔保。

本公司於2008年5月19日作出相關公佈時，本公司及SOD向Foresight集團提供擔保一事，構成本公司一項可能關連交易。

(iii) 向Foresight提供股東貸款

本公司的一間附屬公司SOD及永菱通或須根據於2008年5月19日簽訂的股東協議，按照彼等各自於Foresight的股權比例向Foresight提供合共最高達人民幣5.94億元的股東貸款，為上海瑞虹新城項目有關的遷置成本進行融資。

本公司於2008年5月19日作出相關公佈時，SOD向Foresight提供股東貸款一事構成本公司一項可能關連交易。

(11) 就偉華有限公司(「偉華」)與永菱通進行的關連交易

- (i) 出售偉華的25%股權及有關永菱通或其聯屬公司獲授予收購偉華額外25%股權的期權及向永菱通或其聯屬公司出讓額外股東貸款

於2008年8月21日，本公司佔80.2%權益的附屬公司Score High Limited(「Score High」)與永菱通訂立買賣協議，據此，永菱通以人民幣10.21億元的總代價向Score High購入當時為Score High全資附屬公司的偉華的25%股權(「SHR出售事項」)。此外，Score High亦已授予永菱通一項不可撤回的認購期權(「SHR認購期權」)，永菱通或其聯屬公司可按行使價約人民幣10.72億元另加與上述額外股東貸款相等的金額，進一步收購偉華25%股權(「期權股份」)，及出讓於SHR出售事項完成日期至SHR認購期權結束日期，Score High向偉華作出的額外股東貸款中期權股份應佔的金額。SHR認購期權期限其後由2008年12月31日延長至2009年4月30日。

由於永菱通於本公司的附屬公司Score High擁有19.8%權益，故永菱通為本公司的關連人士。

- (ii) 提供擔保及收取貸款擔保費用

根據2008年9月23日簽訂的股東協議，本集團可為發展成本(「發展成本」)的融資提供擔保，發展成本包括但不限於建築成本、利息開支、銷售及市場推廣費用、遷置及土地成本。發展成本的需求可以通過銀行貸款的方式滿足。倘本集團同意提供永菱通或其聯屬公司的相應擔保部分，則永菱通或其聯屬公司須就該部分擔保向本集團提供貸款擔保費用。

本公司於2008年8月21日作出相關公佈時指出，倘認購期權獲行使或已完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，提供擔保及收取貸款擔保費用將構成本公司的可能持續關連交易。然而，偉華其後因根據上市規則第14A.11(5)條而成為本公司的關連人士，因此，提供擔保及收取貸款擔保費用構成本公司一項持續關連交易。

本集團於截至2010年12月31日止三個財政年度提供擔保的年度總額分別為人民幣2億元、人民幣5億元及人民幣10億元。

本集團於回顧年度內並無提供任何財務擔保。

於截至2010年12月31日止三個財政年度，自永菱通或其聯屬公司收取的貸款擔保費用年度總額分別訂於不超過人民幣400萬元、人民幣1,000萬元及人民幣2,000萬元。

本集團於回顧年度內並無向永菱通或其聯屬公司收取任何貸款擔保費用。

(iii) 提供股東貸款

根據於2008年9月23日簽訂的股東協議，Score High及/或永菱通或其聯屬公司可能須就超高層項目提供額外股東貸款，作為發展成本融資。倘由於任何原因而未能取得外部銀行融資為發展成本提供資金，則偉華股東（即Score High及永菱通）須按其股權比例提供股東貸款彌補發展成本差額，從而支持發展超高層項目。

本公司於2008年8月21日作出公佈時指出，倘認購期權獲行使或已完成，偉華將成為本公司的關連人士。因此，提供擔保及收取貸款擔保費用可能構成本公司的可能持續關連交易。由於偉華其後因根據上市規則第14A.11(5)條而成為本公司的關連人士，因此提供任何股東貸款成為本公司的持續關連交易。於截至2008年12月31日止，並無提供額外股東貸款。

於作出相關公佈時，截至2010年12月31日止三個財政年度的額外股東貸款年度總額分別訂於不超過人民幣7.45億元、人民幣9億元及人民幣10億元。

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第(1)至第(5)點的持續關連交易，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。

本公司的獨立非執行董事確認並無就第(11)(ii)及第(11)(iii)點進行持續關連交易。

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

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

董事會報告

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2008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	被視為與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的公司之名稱	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3億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2008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1,900萬元(2007年：人民幣1,300萬元)。

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2008年12月31日止年度，向本集團單一最大承建商，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7%。與瑞安建築有限公司的交易詳情，載於第90頁的「關連交易」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23%。除支付予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。

核數師

本集團將在股東周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

2009年4月16日