



瑞安建業有限公司*
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號: 983)

截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績

財務摘要

| | 截至二零零七年 六月三十日 止六個月 | 截至二零零六年 九月三十日 止六個月 |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 營業額 | 港幣十四億一千三百萬元 | 港幣八億四千三百萬元 |
| 扣除可換股債券產生的 非現金費用前溢利 | 港幣二億九千萬元 | 港幣五億二千八百萬元 |
| 本公司股本持有人應佔溢利 | 港幣六千萬元 | 港幣四億九千一百萬元 |
| 每股基本盈利 | 港幣二角一仙 | 港幣一元七角八仙 |
| 每股中期股息 | 港幣一角五仙 | 港幣一角八仙 |

業務回顧

- 本集團向中華匯注入現金及停建房產發展項目，該公司成功於倫敦證券交易所的高增長市場 (AIM) 上市，為集團帶來收益總額港幣四億一千七百萬元；其中港幣七千三百萬元於期末遞延入賬。
- 本集團與瑞安房地產及億達集團就開發大連軟件園二期組成合營企業，瑞安建業佔項目百分之二十二之實際權益。此項目規模浩大，投資額達二十億美元，樓面面積約為三百六十萬平方米，將分多階段發展。
- 拉法基瑞安水泥穩健發展，並成功收購雙馬水泥，鞏固其於四川省的領導地位。於六月底，拉法基瑞安水泥的年總產能為二千三百萬噸。
- 由於瑞安房地產的股價於期內上升，本集團所持瑞安房地產股權，為集團帶來約港幣一億六千四百萬元的資產增值，於儲備中反映。
- 本集團於香港及澳門的建築業務表現理想，營業額及溢利均告上升。
- 本集團於二零零六年發行的可換股債券產生非現金費用港幣二億三千萬元，主要由於本公司的股價顯著上升所致。

* 僅供識別

業績

瑞安建業有限公司(Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」或「瑞安建業」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合收益表

| | 附註 | 截至下列日期止六個月 | |
|-----------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核) | 二零零六年 九月三十日 港幣百萬元 (未經審核) |
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | | | |
| 本公司及其附屬公司 | | 1,413 | 843 |
| 應佔共同控制實體 | | 885 | 660 |
| | | <u>2,298</u> | <u>1,503</u> |
| 集團營業額 | 3 | 1,413 | 843 |
| 其他收入 | | 42 | 37 |
| 製成品、半製成品、在建工程及 待售物業的存貨變動 | | 55 | 28 |
| 原料及消耗品 | | (219) | (127) |
| 員工成本 | | (164) | (142) |
| 折舊及攤銷費用 | | (4) | (4) |
| 分判、外聘勞工及其他費用 | | (1,127) | (625) |
| 來自可供出售投資的股息收入 | | 45 | — |
| 投資物業的公平值變動 | | 17 | — |
| 以公平值誌入損益賬的金融資產 的公平值變動 | | — | (16) |
| 衍生金融工具的公平值變動 | | 2 | 534 |
| 已發行可換股債券 | | | |
| — 內在衍生工具的公平值變動 | | (182) | (21) |
| — 推算利息費用 | | (48) | (16) |
| 銀行貸款利息及其他借貸成本 | | (93) | (88) |
| 共同控制實體權益的耗蝕減值 | | — | (1) |
| 出售共同控制實體權益的收益 | | 110 | — |
| 被視作出售一間聯營公司權益的虧損 | | (21) | — |
| 出售一間附屬公司部份權益的虧損 | | — | (10) |
| 被視作出售一間聯營公司權益的收益 | | — | 79 |
| 應佔共同控制實體損益 | | 252 | 40 |
| 應佔一間聯營公司損益 | | (9) | (8) |
| 除稅前溢利 | | 69 | 503 |
| 稅項 | 4 | (6) | (6) |
| 期間持續經營業務的溢利 | | 63 | 497 |
| 終止經營業務 | | | |
| 期間終止經營業務的虧損 | | — | (5) |
| 期間溢利 | | <u>63</u> | <u>492</u> |

截至下列日期止六個月

二零零七年

二零零六年

六月三十日

九月三十日

附註

港幣百萬元

港幣百萬元

(未經審核)

(未經審核)

下列應佔：

| | | | |
|----------|---|----------------|----------------|
| 本公司股本持有人 | | 60 | 491 |
| 少數股東權益 | | <u>3</u> | <u>1</u> |
| | | 63 | 492 |
| 股息 | 5 | | |
| 已派 | | <u>151</u> | <u>69</u> |
| 擬派 | | <u>47</u> | <u>50</u> |
| 每股盈利 | 6 | | |
| 基本 | | <u>港幣0.21元</u> | <u>港幣1.78元</u> |
| 攤薄 | | <u>港幣0.21元</u> | <u>港幣1.51元</u> |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核) | 二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核) |
|--------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 82 | 63 |
| 物業、廠房及設備 | | 31 | 30 |
| 預付土地租賃款 | | 42 | 41 |
| 共同控制實體權益 | | 3,081 | 2,549 |
| 可供出售投資 | | 5,234 | 5,070 |
| 聯營公司權益 | | 1,752 | — |
| 可換股債券投資 | | 165 | — |
| 會籍 | | 1 | 1 |
| 界定退休福利資產 | | 90 | 83 |
| | | <u>10,478</u> | <u>7,837</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 27 | 22 |
| 預付土地租賃款 | | 1 | 1 |
| 待售物業 | | 55 | 55 |
| 應收賬款、按金及預付款 | 7 | 617 | 812 |
| 衍生金融工具 | | 44 | 9 |
| 在建工程客戶欠款 | | 172 | 109 |
| 共同控制實體欠款 | | 552 | 1,205 |
| 關連公司欠款 | | 1 | 1 |
| 聯營公司欠款 | | 119 | — |
| 撥回稅項 | | 2 | — |
| 持作交易用途投資 | | 43 | — |
| 已抵押銀行存款 | 8 | 80 | 200 |
| 銀行結餘、存款及現金 | | 137 | 65 |
| | | <u>1,850</u> | <u>2,479</u> |
| 待售非流動資產 | | <u>32</u> | <u>31</u> |
| | | <u>1,882</u> | <u>2,510</u> |

| | 附註 | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核) | 二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 9 | 790 | 865 |
| 在建工程欠客戶款項 | | 149 | 143 |
| 欠共同控制實體款項 | | 42 | 156 |
| 欠一間關連公司貸款 | | 350 | — |
| 欠一間聯營公司款項 | | 64 | — |
| 應付稅項 | | 6 | 11 |
| 衍生金融工具 | | 295 | 175 |
| 須於一年內償還銀行貸款 | | 3,043 | 2,395 |
| | | <u>4,739</u> | <u>3,745</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(2,857)</u> | <u>(1,235)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>7,621</u> | <u>6,602</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 301 | 284 |
| 儲備 | | 5,291 | 4,880 |
| 本公司股本持有人應佔股本總額 | | 5,592 | 5,164 |
| 少數股東權益 | | 56 | 52 |
| 股本總額 | | <u>5,648</u> | <u>5,216</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 1,309 | 567 |
| 可換股債券 | | 663 | 818 |
| 遞延稅項負債 | | 1 | 1 |
| | | <u>1,973</u> | <u>1,386</u> |
| | | <u>7,621</u> | <u>6,602</u> |

附註：

1. 更改財政年度結算日

於截至二零零六年十二月三十一日止九個月期間內，本公司將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，以統一集團內的財務申報日期。因此，本期呈列的簡明綜合財務報表涵蓋由二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日的六個月期間。而簡明綜合財務報表及相關附註所示的相應比較數字涵蓋由二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日的六個月期間。

2. 應用香港財務報告準則

於本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則由本集團於二零零七年一月一日開始的會計期間生效。應用該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間的業績編製及呈列方式並無重大影響，故毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂準則或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則或詮釋不會對本集團的業績及財政狀況構成任何重大影響。

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 香港會計準則第23號（修訂本） | 借貸成本 ¹ |
| 香港財務報告準則第8號 | 營業分類 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ² |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號 | 服務經營權安排 ³ |

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 業務及地域分類

本集團的營業額與業績按主要業務分析如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月

| | 水泥業務 | | | 物業發展 港幣百萬元 | 物業投資 及其他 港幣百萬元 | 合計 港幣百萬元 | 抵銷 港幣百萬元 | 綜合 港幣百萬元 |
|------------|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | 建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元 | 透過拉法基 瑞安水泥# 港幣百萬元 | 其他 水泥業務 港幣百萬元 | | | | | |
| 營業額 | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 1,400 | — | — | — | 13 | 1,413 | — | 1,413 |
| 集團內部銷售 | 1 | — | — | — | — | 1 | (1) | — |
| 集團營業額 | 1,401 | — | — | — | 13 | 1,414 | (1) | 1,413 |
| 應佔共同控制實體 | 5 | 708 | 169 | — | 3 | 885 | — | 885 |
| 合計 | 1,406 | 708 | 169 | — | 16 | 2,299 | (1) | 2,298 |

集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。

拉法基瑞安水泥指拉法基瑞安水泥有限公司，其為本集團的共同控制實體。

業績

| | | | | | | | |
|---------------|-----|----|-----|------|-------|-------|-------|
| 分類業績 | 34 | 4 | (3) | (6) | (41) | (12) | (12) |
| 利息收入 | 1 | — | 3 | — | 3 | 7 | 7 |
| 來自可換股債券的利息收入 | — | — | — | 1 | — | 1 | 1 |
| 投資物業的公平值變動 | — | — | — | — | 17 | 17 | 17 |
| 衍生金融工具的公平值變動 | — | — | — | 2 | — | 2 | 2 |
| 來自可供出售投資的股息收入 | — | — | — | 45 | — | 45 | 45 |
| 已發行可換股債券 | | | | | | | |
| —內在衍生工具的公平值變動 | — | — | — | — | (182) | (182) | (182) |
| —推算利息費用 | — | — | — | — | (48) | (48) | (48) |
| 銀行貸款利息及其他借貸成本 | — | — | (5) | — | (88) | (93) | (93) |
| 出售共同控制實體權益的 | | | | | | | |
| 收益 | — | — | — | 110 | — | 110 | 110 |
| 被視作出售一間聯營公司 | | | | | | | |
| 權益的虧損 | — | — | — | (21) | — | (21) | (21) |
| 應佔共同控制實體損益 | | | | | | | |
| 水泥業務 | | | | | | | |
| —拉法基瑞安水泥 | — | 40 | — | — | — | 40 | 40 |
| —貴州 | — | — | 2 | — | — | 2 | 2 |
| 創業基金投資 | — | — | — | — | 24 | 24 | 24 |
| 停建房產發展 | — | — | — | 187 | — | 187 | 187 |
| 其他 | (1) | — | — | — | — | (1) | (1) |
| | | | | | | 252 | 252 |
| 應佔一間聯營公司損益 | — | — | — | (9) | — | (9) | (9) |
| 除稅前溢利 | | | | | | 69 | 69 |
| 稅項 | | | | | | (6) | (6) |
| 期間溢利 | | | | | | 63 | 63 |

截至二零零六年九月三十日止六個月

| | 持續經營業務 | | | | | 合計 | 終止 經營業務 | | | |
|------------|---------------|---------------|------------|-------|-------------|-------|------------|------------|-------|----|
| | 水泥業務 | | | | | | 合計 | 建築 材料銷售 | 抵銷 | 綜合 |
| | 建築及樓宇 保養工程 | 透過拉法基 瑞安水泥 | 其他 水泥業務 | 物業發展 | 物業投資 及其他 | | | | | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 營業額 | | | | | | | | | | |
| 對外銷售 | 817 | — | — | — | 26 | 843 | — | — | 843 | |
| 集團內部銷售 | 1 | — | — | — | 2 | 3 | — | (3) | — | |
| 集團營業額 | 818 | — | — | — | 28 | 846 | — | (3) | 843 | |
| 應佔共同控制實體 | 60 | 436 | 141 | — | 23 | 660 | — | — | 660 | |
| 合計 | 878 | 436 | 141 | — | 51 | 1,506 | — | (3) | 1,503 | |

集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。

| 業績 | 24 | 5 | (11) | (13) | (38) | (33) | (5) | (38) |
|-------------------------------|----|---|------|------|------|------|-----|------|
| 分類業績 | 24 | 5 | (11) | (13) | (38) | (33) | (5) | (38) |
| 利息收入 | 1 | 1 | 3 | — | 8 | 13 | — | 13 |
| 來自優先股的利息收入 | — | — | — | 14 | — | 14 | — | 14 |
| 衍生金融工具 的公平值變動 | — | — | — | 534 | — | 534 | — | 534 |
| 已發行可換股債券 —內在衍生工具的 公平值變動 | — | — | — | — | (21) | (21) | — | (21) |
| —推算利息費用 | — | — | — | — | (16) | (16) | — | (16) |
| 銀行貸款利息及其他 借貸成本 | — | — | (1) | — | (87) | (88) | — | (88) |
| 共同控制實體權益 的耗蝕減值 | — | — | (1) | — | — | (1) | — | (1) |
| 出售一間附屬公司 權益的虧損 | — | — | — | — | (10) | (10) | — | (10) |
| 被視作出售一間聯營 公司權益的收益 (附註) | — | — | — | 79 | — | 79 | — | 79 |
| 應佔共同控制實體損益 | | | | | | | | |
| 水泥業務 | | | | | | | | |
| —拉法基瑞安水泥 | — | 2 | — | — | — | 2 | — | 2 |
| —貴州 | — | — | 4 | — | — | 4 | — | 4 |
| 創業基金投資 | — | — | — | — | 3 | 3 | — | 3 |
| 停建房產發展 | — | — | — | 32 | — | 32 | — | 32 |
| 其他 | — | — | (1) | — | — | (1) | — | (1) |
| | | | | | | 40 | — | 40 |
| 應佔聯營公司損益 | — | — | — | (8) | — | (8) | — | (8) |
| 除稅前溢利(虧損) | | | | | | 503 | (5) | 498 |
| 稅項 | | | | | | (6) | — | (6) |
| 期間溢利(虧損) | | | | | | 497 | (5) | 492 |

附註： 被視作出售一間聯營公司權益的收益來自該聯營公司於該期內向一名投資者發行股份。

本集團的營運分佈在香港及中華人民共和國（「中國」）其他地區。

本集團的營業額按地域市場（不計產品／服務來源）分析如下：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 九月三十日 港幣百萬元 |
| 香港 | 1,077 | 757 |
| 中國其他地區 | 336 | 86 |
| | <u>1,413</u> | <u>843</u> |

4. 稅項

| | 截至下列日期止六個月 | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 九月三十日 港幣百萬元 |
| 支出包括： | | |
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | 3 | 4 |
| 中國其他地區的所得稅 | 3 | — |
| 遞延稅項 | — | 2 |
| | <u>6</u> | <u>6</u> |

香港利得稅根據本期間估計的應課稅溢利按稅率百分之十七點五（二零零六年：百分之十七點五）計算。香港境外的利得稅乃按有關司法權區現行的稅率計算。

5. 股息

董事會建議就截至二零零七年六月三十日止六個月派付中期股息每股港幣一角五仙（截至二零零六年九月三十日止六個月：每股港幣一角八仙）。

| | 截至下列日期止六個月 | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 九月三十日 港幣百萬元 |
| 已派股息 | <u>151</u> | <u>69</u> |
| 擬派二零零七年度的中期股息每股港幣一角五仙 （二零零六年：每股港幣一角八仙） | <u>47</u> | <u>50</u> |

於二零零七年六月十五日，已派付股東每股港幣五角二仙股息（截至二零零六年三月三十一日止年度：每股港幣二角五仙）作為截至二零零六年十二月三十一日止九個月的末期股息。

6. 每股盈利

本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

| | 截至下列日期止六個月 | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 九月三十日 港幣百萬元 |
| 盈利： | | |
| 用以計算每股基本盈利的盈利 | 60 | 491 |
| 來自已發行可換股債券的攤薄普通股的潛在影響： | | |
| 推算利息費用 | — | 16 |
| 衍生金融工具的公平值變動 | — | 21 |
| 聯營公司攤薄普通股的潛在影響： | | |
| 可兌換可贖回參與次級優先股的利息收入 | — | (14) |
| 根據每股盈利的攤薄而對應佔聯營公司損益所作的調整 | — | (4) |
| 用以計算每股攤薄後盈利的盈利 | <u>60</u> | <u>510</u> |
| 股份數目： | | |
| | 百萬 | 百萬 |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | 285 | 276 |
| 潛在攤薄普通股的影響： | | |
| 可換股債券 | — | 54 |
| 購股權 | 4 | 8 |
| 用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數 | <u>289</u> | <u>338</u> |

在計算截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄後盈利時，並無假設本公司及一間聯營公司所發行而尚未兌換的可換股債券獲兌換，乃因兌換該等可換股債券將導致本期間的每股盈利上升。

7. 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

包括於應收賬款、按金及預付款的應收賬款，其於結算日的賬齡分析如下：

| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 九十天以內 | 250 | 326 |
| 九十一天至一百八十天 | 1 | 12 |
| 一百八十一天至三百六十天 | — | 1 |
| 超過三百六十天 | 5 | 5 |
| | <u>256</u> | <u>344</u> |

8. 已抵押銀行存款

| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 關於： | | |
| 本集團的短期銀行貸款 | 80 | 80 |
| 就一間共同控制實體的一項銀行貸款而提供的備用信用證 | — | 120 |
| | <u>80</u> | <u>200</u> |

9. 應付賬款及應計費用

包括於本集團應付賬款及應計費用的應付賬款港幣九千六百萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億六千六百萬元）的賬齡分析如下：

| | 二零零七年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元 |
|------------|-------------------------|---------------------------|
| 三十天以內 | 79 | 246 |
| 三十一天至九十天 | 7 | 10 |
| 九十一天至一百八十天 | 3 | 3 |
| 超過一百八十天 | 7 | 7 |
| | <u>96</u> | <u>266</u> |

或然負債

於二零零七年六月三十日，約港幣二億一千九百萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億三千三百萬元）的已訂立履約擔保書並未於簡明綜合財務報表中撥備。

於二零零七年六月三十日，本公司已就一間聯營公司旗下附屬公司獲授的人民幣七億三千萬元（約港幣七億四千九百萬元）銀行貸款向該銀行提供公司擔保。本公司董事認為，該公司擔保的公平值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於簡明綜合財務報表中確認任何價值。

中期股息

董事會向於二零零七年十月十日（星期三）名列本公司股東名冊上的股東宣派每股港幣一角五仙（二零零六年：每股港幣一角八仙）的中期股息。中期股息將於二零零七年十月十八日（星期四）派發。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零七年十月八日（星期一）至二零零七年十月十日（星期三）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取中期股息的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零零七年十月五日（星期五）下午四時前一併送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心二十六樓。

管理層討論及分析

本集團於二零零六年起將財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日，因此，本中期業績公布涵蓋二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日止期間。

中期業績

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣十四億元，較本集團上一個中期報告期間（即二零零六年四月一日至二零零六年九月三十日，按集團更改其財政年度結算日前計）增加百分之六十七點六。未經審核綜合除稅及扣除少數股東權益後溢利為港幣六千萬元，較去年中期溢利港幣四億九千一百萬元為少，主要是由於去年同期內瑞安房地產於香港進行首次公開招股，而本集團所持瑞安房地產優先股的公平值估值產生溢利港幣五億三千四百萬元。另一方面，由於本公司股價顯著上升，本公司因應其於二零零六年發行的可換股債券於本中期錄得非現金費用港幣二億三千萬元，以致本中期業績表現受到負面影響。

於上半年，本集團繼續投資其於中國內地的核心業務，致力在中國內地和香港建立更廣闊的經常性收入基礎。

業務回顧

停建房產發展業務

瑞安建業於期內的一項重要發展，是將其位於北京、大連、青島及成都的五個停建房產發展項目注入中華匯房地產(中華匯)，以換取該公司於二零零七年六月十三日在倫敦證券交易所的高增長市場(AIM)上市後的股份。本集團就是項資產注資，於扣除其初步投資成本後，錄得總收益港幣四億一千七百萬元，當中港幣七千三百萬元於期末遞延入賬。

中華匯在倫敦高增長市場上市時，配售約一億七千九百六十萬英鎊新股份，並發行二億美元的五年期可換股債券，扣除開支後，共集資約港幣四十二億元。除注入資產外，瑞安建業亦認購中華匯約六千三百萬英鎊股份以及二千五百萬美元可換股債券。於二零零七年六月三十日，瑞安建業持有中華匯約百分之四十點二普通股。

中華匯獲委託於中國內地主要及二綫城市內，投資因業主財政困乏而出現的中型至大型停建房產項目。中華匯在購入項目後，即展開工程以提升物業價值，並於竣工後在市場出租或出售。本集團深信，目前內地停建房產市場商機處處，中華匯於此時上市，正可運用籌得資金以抓緊市場所呈現的重大發展機遇。

於高增長市場上市後，中華匯委任瑞安建業的全資附屬公司瑞安建業資產管理出任其投資管理公司，並按已協定的基本收費及獎勵費，管理中華匯的物業項目及未來投資事宜，當中包括就具潛力的資產進行議價及收購。此安排為本集團提供穩定的經常性收入來源，及與表現掛鈎的獎金。瑞安建業資產管理匯集具豐富內地房地產經驗的投資及項目管理團隊，並將進一步發揮瑞安建業在建築、房地產發展及投資整合的專長，以加強其競爭力。

北京兩個房地產項目進展理想。甲級商業綜合大樓華普大廈第一期的建設工程如期進行，預計於本年十月落成。辦公室及零售商舖的市場推廣活動已開展，目標是在二零零八年奧運會舉行前租出百分之八十辦公室單位。甲級寫字樓發展項目北京聖元中心的機電工程進展良好，預計於二零零七年十二月完成。於六月，中華匯擴展其組合，於拍賣會上以人民幣三億零六百萬元投得北京楓橋別墅七十六套住房，且擬收購該項目其餘別墅。

位於大連的甲級辦公室大樓希望大廈已於二月取得完工證書。租賃進程稍為緩慢，於回顧期末，以可租賃總面積六萬六千七百四十六平方米計，出租率約百分之二十八。

位於成都的匯通大廈的改善及建設工程即將開展，預期第一期將於二零零八年年中落成。匯通大廈為一項包括國際級酒店、甲級辦公室及高級零售店舖的多用途綜合項目。有關大廈的銷售及租賃將於二零零七年第三季開展。

期內，位於青島的綜合辦公室、零售及住宅發展項目中環國際廣場的建築工程進展良好，成本合乎預算。整幢樓宇預計將於二零零七年九月竣工。於上半年度末，此項目在辦公室單位、零售商舖、住宅單位三方面分別錄得約百分之六十二、百分之七十八、以及百分之四十一的出售率。

於本回顧期後，中華匯作出進一步投資。於七月，中華匯在拍賣會上以人民幣四億一千三百七十萬元購入瑞奇大廈。此大廈屬多用途停建項目，位於重慶中央商業區，總樓面面積達八萬六千平方米，包括二十四層住宅樓宇及九層商用平台。預期該項目將於二零零八年年底竣工。另外，中華匯在另一拍賣會上以人民幣一億八千七百萬元收購位於瀋陽的中匯廣場。該項目總樓面面積達二十四萬三千平方米，其遷徙及地基工程均已完成。中匯廣場將發展為高級綜合用途項目，預計將於二零一零年竣工，項目包括四層高零售平台、三幢住宅大樓、一幢酒店／服務式住宅大樓以及一幢辦公室大樓。此外，於八月，中華匯以約人民幣四千零五十萬元投得額外十幢北京楓橋別墅。

於八月底，中華匯共持有八個項目，分別位於中國內地六個主要城市，總樓面面積超過八十萬平方米。

大連軟件園二期發展項目

於五月，瑞安建業成功與瑞安房地產及中國北方具豐富經驗的當地發展商億達集團訂立協議，成立合營企業以開發大連軟件園二期。有關批准成立合營企業的議案已於六月獲本公司獨立股東投票一致通過。大連經濟增長迅速，此項分階段進行的大型項目所涵蓋約三百六十萬平方米土地，主要為當地正在冒起的資訊科技軟件外包及業務流程外包行業提供服務。該項目包括住宅物業、配合軟件業需要的產業、商業及零售物業以及教育及科研設施、戶外休憩及環保設施與其他公眾康樂設施。按目前的發展計劃，這項投資額達二十億美元的項目，並將於八至十年間分六期興建。

合營企業結合各合作夥伴的優勢、專長及經驗，將取得重大協同效應。該項目將充分發揮瑞安建業於項目管理、質素保證、銷售及市場推廣方面的專長，而瑞安房地產則負責發展項目的整體規劃及設計。瑞安建業斥資約港幣五億零七百七十萬元投資該項目，佔其百分之二十二之實際權益，而瑞安建業資產管理將為此項目提供管理服務。

水泥業務

拉法基瑞安水泥

拉法基瑞安水泥合營企業的業務表現理想，在銷量及價格上升帶動下，錄得盈利。該公司於本年度上半年售出七百八十萬噸水泥。在四川，由於水泥供應緊絀，而市場需求殷切，價格因而上升，尤以四月以後的日子最為顯著。於二零零六年十月投產的都江堰第二條生產線有效地將都江堰廠房的生產能力增加一倍，上半年業績因而錄得重大改善。於五月，拉法基瑞安水泥就收購雙馬水泥廠獲得中國證監會最終批准。此舉使合營企業在四川的年產能力增至七百萬噸，進一步鞏固拉法基瑞安水泥在四川省的領導地位。

雲南省內對水泥的需求殷切，然而因水泥供應增加，競爭更趨激烈，對拉法基瑞安水泥的價格及銷量均造成壓力。在重慶，由於市況暢旺，使價格得以提高，業績持續改善。此外，鋼渣廠亦開始作出正面貢獻。在貴州，由於市場競爭轉趨激烈，加上燃料及煤的成本上漲，影響頂效、新蒲及水城三個乾法旋窯的表現。北京對水泥的需求下降，反映當地建築工程的增長比過往年度低。

於六月底，拉法基瑞安水泥的總年產能力達二千三百萬噸。

合營企業致力進一步鞏固其市場領導地位、增加市場佔有率及在各廠房實施拉法基行之有效的營運管理制度。這些措施將令合營企業建立穩固的基礎，以配合未來發展。另外，合營企業亦計劃在重慶興建兩個日產能力各達五千噸的乾法旋窯，以及在貴州興建兩個日產能力各達二千五百噸的乾法旋窯。

貴州水泥業務

瑞安建業於貴州的六家水泥廠於本年度上半年錄得穩健盈利，總銷量約達七十四萬噸，不論在水泥產量、銷量以至價格上均較去年同期有所增長。瑞安建業繼續實施節流計劃及技術改良等多項策略性措施，以盡量提高營運效率並應付煤及燃料價格上升的問題。

於八月，本集團與凱里政府訂立協議，在凱里興建一個日產能力可達二千五百噸的新乾法旋窯，以配合貴州省現正上升的水泥需求並逐步取締濕法生產線。此新生產線預計於二零零八年年底落成。

創業基金

創業基金投資組合表現穩定。於期內，本集團分別持有兩個長江創業基金百分之六十五點五及百分之七十五點四權益，及持有On Capital China Fund (前稱On Capital China Tech Fund)創業基金百分之六十六點八權益。

長江創業基金Yangtze Ventures Funds (YVF)

期內，兩個長江創業基金已悉數投資。從事動物飼料製造，並於倫敦高增長市場上市的華擴達集團，由於市場對其產品的需求增加，其邊際利潤因而有所改善。武漢華麗環保科技的環保包裝產品於期內取得歐洲的主要環保認證，又向海外客戶推銷作產品測試，取得理想成績，料可為未來大額銷售鋪路。

中國基建專注於長江流域的港口發展、營運及管理業務。期內，中國基建港口（中國基建於香港創業板上市的附屬公司，持有武漢一個港口）的營業額及吞吐量續有改善。中國基建港口於六月向Value Partners以每股港幣五角九仙的價格配售百分之二十新股後，中國基建港口的股價於六月底大幅上升至港幣九角八仙。

期內，YVF於從事製造及銷售生化柴油及相關產品的嘉靈科技（古山）仍持有百分之六點二四權益，正按原定計劃於二零零七年將此業務上市。於倫敦高增長市場上市的中国電視娛樂節目供應商Cosmedia 於上半年度的覆蓋範圍擴大至一千二百萬戶。

On Capital China Fund (On Capital)

On Capital於二零零四年成立，擁有多項與科技相關的投資，表現理想。

於澳洲上市的集成光電子及無線通訊服務供應商 Arasor 在中國及印度等主要增長市場迅速擴展業務。瑞安建業持有於香港聯交所主板上市的高陽科技（中國）有限公司二千七百七十萬股股份，現正落實其減持股權的計劃，並於上半年以每股港幣二元五角一仙的平均價格出售當中約百分之三十六股份，獲取利潤。

期內，On Capital投資二百九十一萬美元於初步覆蓋杭州的電視家庭購物業務 IGO Home Shopping。該基金於期末已悉數投資。

房地產發展投資－瑞安房地產

於五月，瑞安房地產與瑞安建業及億達集團組成合營企業，發展大連軟件園二期。瑞安房地產持有該合營企業百分之四十八的實際股權。

瑞安房地產繼續落實其計劃，與合適投資者組成策略合作夥伴，出售個別項目的部分權益及／或共同發展個別項目。於六月，瑞安房地產訂立買賣協議，分別以約人民幣十二億四千五百萬元及人民幣三億六千四百萬元，出售其於武漢的武漢天地及上海的太平橋第一一六號地段房地產發展項目百分之二十五及百分之四十九的權益。此兩項舉措將加快瑞安房地產的發展進程，令其可承接更多新項目。

於二零零七年六月三十日，本集團持有瑞安房地產百分之十七點八四股權，按瑞安房地產當日收市價每股港幣七元零一仙計算，集團的持股值約為港幣五十二億三千萬元，而於二零零六年十二月三十一日的持股值則為港幣五十億七千萬元。集團所持瑞安房地產股權，為集團帶來約港幣一億六千四百萬元的資產增值，於儲備中反映。於八月，在獲得本公司全體獨立股東投票一致批准後，本集團以港幣十八億元，向私營集團瑞安投資有限公司出售約二億二千零四十萬股股份，約相當於瑞安房地產已發行股本百分之五點二七，每股作價港幣八點一六六四元，以該買賣協議簽署當日收市價每股港幣七元八角七仙計，其溢價為百分之三點八，扣除交易費用後錄得共港幣九億三千萬元收益，包括錄於儲備中約港幣八億二千四百萬元的收益得以變現。是項出售的所得款項已用作本集團營運資金及償還銀行貸款用途，並可加強本集團財務狀況，以擴展其它核心業務及投資。

香港、澳門與中國內地的建築業務

此業務於上半年度的總營業額為港幣十四億元，取得的建築合約總值港幣十八億四千九百萬元。市場對物料、勞工及專業技術員工的需求殷切，帶來成本壓力，然而，瑞安承建及瑞安建築於上半年度的業務穩定，營業額及溢利均超出預期。

於二零零七年六月三十日，手頭合約總值及未完成合約價值分別約為港幣五十五億元及港幣三十六億元（二零零六年九月三十日：分別約為港幣四十七億元及港幣三十二億元）。

瑞安承建

瑞安承建獲香港房屋委員會(房委會)批出價值約港幣一億零五百萬元的維修保養合約，其手頭維修保養合約數目維持在房委會規定任何單一承包商可持有最高合約額的上限。瑞安承建亦進一步從建築署取得約值港幣二億七千萬元的維修保養合約。預期房委會將於下半年度公布六項新投標項目，瑞安承建將積極參與競投。

瑞安建築

於上半年度，瑞安建築獲建築署批出約值港幣十一億元的大型設計與施工項目，興建香港海關的海關總部大樓。

期內，由瑞安建築承建的廉政公署總部大樓、屯門醫院康復大樓及威爾斯親王醫院擴建設施工程均已竣工。

德基

在香港，德基繼續取得多項商業項目。在上半年度竣工或仍在施工中的主要項目包括恒生銀行、香港機場管理局及瑞士銀行的辦公室裝修工程。在澳門方面，德基在博彩及酒店業保持優越往績，且進一步取得威尼斯人渡假村、永利娛樂場及美高梅金殿的項目。德基於澳門錄得營業額港幣二億二千萬元，佔該公司總營業額百分之七十。

德基繼續為中華匯在大連及青島的停建房產發展業務提供緊密支援，並為北京及成都的項目提供項目管理及裝修工程服務。

前景

於中國內地收購及發展停建房產項目已成為瑞安建業的核心業務之一。隨著中國內地經濟持續增長，本集團對投資停建房產發展的中華匯充滿信心，深信於該公司的權益可帶來豐厚回報及價值增長。本集團預期，中華匯可於二零零七年年底前的可發展房產組合可達到總樓面面積一百萬平方米的目標，是最初五個注入項目合計總樓面面積四十二萬五千平方米的兩倍。中華匯迅速擴充房地產組合，作為其投資管理公司，瑞安建業資產管理當可從中受惠，為本集團另闢經常性收入來源。

本集團將貫徹其策略，透過拉法基瑞安水泥合營企業，於中國內地優質水泥市場建立領導地位。拉法基瑞安水泥現為中國西南地區的主要水泥生產商，其目標乃成為中國內地最大的水泥供應商之一，在安全、環保及承擔上均達到世界級水平，預期於二零零七年年底前，其年產能力可達二千四百萬噸，並擬於未來數年，積極擴充生產能力。

上市及其他集資活動預期可提高本集團創業基金投資的回報。

作為內地主要房地產發展商，瑞安房地產在上海、杭州、重慶、武漢及大連這五大城市七個發展中項目肩負舉足輕重的角色。目前，包括大連軟件園二期在內，瑞安房地產在中國內地的土地儲備總樓面面積約為一千二百萬平方米。瑞安建業與瑞安房地產就大連軟件園二期發展項目而成立的合營企業亦佔盡優勢，可藉揉合該兩間姊妹公司各自的優勢，帶來具吸引力的長線回報。

在建築方面，縱使香港競爭激烈，本集團競投合約時，仍然佔有優勢。與此同時，澳門的博彩及酒店業正在不斷增長中，將可於中期內繼續為德基帶來理想的增長機遇。

流動資金及融資

於二零零七年六月三十日，本集團的貸款（包括銀行貸款及尚未行使的可換股債券但扣除銀行結餘、存款及現金）約為港幣四十七億九千八百萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣三十五億一千五百萬元）。

本集團的資產負債比率（按貸款淨額及股東股本兩者的比例計算）由二零零六年十二月三十一日的百分之六十八上調至二零零七年六月三十日的百分之八十六，主要由於以現金認購中華匯股份及可換股債券所致。

本集團於八月份向瑞安私營集團出售約二億二千零四十萬股瑞安房地產股份，約相當於瑞安房地產已發行股本百分之五點二七，收取現金約港幣十八億元。因此，本集團的貸款已大幅度減少，本集團的資產負債能力則大大提升，有利日後進行投資。

此外，本公司所發行可換股債券陸續獲兌換，本集團的資產負債比率因而下降，股本基礎亦得以增強。於八月底，合共港幣九億三千萬元中約港幣四億零六百萬元的可換股債券已獲兌換約為二千三百七十萬股本公司普通股。本集團於二零零七年八月三十一日的資產負債比率約為百分之五十九。

財務政策

銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。可換股債券以港幣計值及不計息。本集團在中國內地的投資，部份以港元貸款籌集。基於本集團在中國內地的業務收益以人民幣計值，本集團預期即使人民幣匯率出現波動，亦只會對本集團的業務表現和財政狀況帶來非常輕微的負面影響。因此，本集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。

員工回報

於二零零七年六月三十日，本集團在香港及澳門的員工人數約為八百三十人（二零零六年九月三十日：八百二十人），而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬三千二百人（二零零六年九月三十日：一萬五千五百人）。本集團員工的薪酬福利維持在具有市場競爭力的水平，本集團亦根據員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃、醫療保險、在職培訓、以及資助員工參與由專業團體及教育機構舉辦與工作相關的研討會及課程。董事會每年視乎情況向高級管理人員授出購股權。同樣，在中國內地，本集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，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上市證券。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司於期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

企業管治守則條文A.4.1規定非執行董事應以特定任期委任，並須接受重選。本公司的非執行董事並非以特定任期委任，但須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。根據守則條文A.4.2，每名董事（包括有特定任期者）須至少每三年輪值告退一次。本公司董事並非嚴格遵照守則條文A.4.2退任，卻根據本公司的公司細則所規定，本公司三分之一董事（主席及行政總裁除外）須於每屆股東週年大會上輪值告退。

董事會認為，所有董事（主席及行政總裁除外）須根據公司細則定期退任及膺選連任。董事會並認為，持續領導對本公司的穩定及增長至為重要，因此主席及行政總裁不應受退任或有限任期所規限。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。審核委員會已審議本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，包括本集團採用的會計原則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師省覽本集團的核數、內部監控及財務報告特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事、一名非執行董事及董事會主席組成。薪酬委員會已檢討執行董事的具體薪酬安排，並已審議行政及管理人員年度花紅及購股權批授的建議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人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。經本公司作出特定查詢後，董事確認彼等於回顧期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零七年九月十三日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生及羅何慧雲女士；本公司的非執行董事為恩萊特教授；而本公司的獨立非執行董事為祁雅理先生、鄭慕智先生及Gerrit Jan de Nys先生。

網址：www.shuion.com