



**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)

**截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈**

**財務摘要**

	截至二零零七年 十二月三十一日止年度	截至二零零六年 十二月三十一日止九個月
營業額	港幣二十八億一千一百萬元	港幣十六億八千萬元
扣除可換股債券產生非現金費用前溢利	港幣十一億零七百萬元	港幣六億七千一百萬元
股東應佔溢利	港幣七億零二百萬元	港幣六億零二百萬元
每股基本盈利	港幣二元三角四分	港幣二元一角七分
每股中期股息	港幣一角五分	港幣一角八分
每股末期股息	港幣六角五分	港幣五角二分
	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日
總資產淨額	港幣七十二億四千二百萬元	港幣五十一億六千四百萬元
每股資產淨值	港幣二十二元五角六分	港幣十八元二角一分

**業務回顧**

二零零七年，瑞安建業再接再勵，續創佳績：

- 中華匯於倫敦高增長市場上市，集團將停建房產項目注入中華匯，於扣除該等項目的初步投資成本後，錄得總收益約港幣四億一千七百萬元。
- 中華匯的物業組合迅速擴展，總樓面面積達八十八萬七千五百平方米，該等項目分別位於中國七個主要城市。
- 停建房產發展業務奠定良好基礎，集團繼而開展綠地房產發展項目，年內，組成合營企業發展大連天地·軟件園。於年結日後，再以合營方式投資發展瀋陽和成都項目。
- 合營企業拉法基瑞安水泥的銷量增加，加上價格穩定，為集團帶來可觀溢利；於年底計，其年產能力擴大至二千四百萬噸。而成功完成收購深圳上市集團雙馬水泥，亦鞏固了其在四川的領導地位。
- 建築業務在香港和澳門的營業額和溢利俱告上升，並將為集團在內地的房產發展業務提供強勁的支援。
- 創業基金所投資的公司進行公開招股及其他集資活動，為基金帶來理想的投資回報。
- 集團以港幣十八億元出售所持瑞安房地產的部份權益，取得港幣九億二千九百萬元的收益。是次出售加強了集團的財務營運能力。
- 公司之股價顯著上升，致使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四億零五百萬元。

\* 僅供識別

## **前景**

踏進二零零八年，集團各業務極具增長動力，我們會把握市場的良好勢頭，力求續創佳績。

雖然有迹象顯示中國的經濟增長會略為放緩，但隨著城市居民的收入增加，我們有信心房產市場表現會繼續穩步上揚。我們預期，內地會繼續堅持改善基建；而中央政府近期推行的房產市場調控措施，亦促進內地樓市長遠穩健的發展。集團在內地的房產和水泥業務亦將因而受惠。

瑞安建業上市十年間，由植根香港的建築及建材公司，蛻變成深入中國發展，在房地產及水泥有重大投資的集團。內地城市化的步伐急速，為集團造就了有利條件，我們會繼續把握機遇，發揮所長。

## 業績

瑞安建業有限公司（Shui On Construction and Materials Limited）（「本公司」或「瑞安建業」）董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

### 綜合損益表

	附註	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		2,810.5	1,680.4
應佔共同控制實體／聯營公司		2,270.2	1,606.2
		<u>5,080.7</u>	<u>3,286.6</u>
<b>集團營業額</b>	3	<b>2,810.5</b>	1,680.4
其他收入		60.6	70.7
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		76.2	25.2
原料及消耗品		(423.0)	(244.8)
員工成本		(315.1)	(215.4)
折舊及攤銷費用		(7.8)	(5.6)
分判、外聘勞工及其他費用		(2,243.6)	(1,308.6)
來自可供出售投資的股息收入		71.1	—
投資物業公平值變動		25.2	1.4
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動		—	48.1
內在衍生工具的公平值變動		(15.5)	621.4
本公司發行的可換股債券			
- 內在衍生工具的公平值變動		(326.6)	(28.1)
- 推算利息費用		(78.5)	(40.5)
銀行貸款利息及其他借貸成本		(208.6)	(125.4)
出售可供出售投資的收益		928.7	—
共同控制實體權益的耗蝕減值		(85.8)	—
出售共同控制實體權益的收益		110.5	—
被視作出售一間聯營公司權益的（虧損）收益		(21.5)	119.1
應佔共同控制實體的耗蝕減值		(34.4)	(84.3)
應佔共同控制實體損益		367.1	83.5
應佔聯營公司損益		26.1	48.8
出售一間附屬公司部份權益的虧損		—	(9.7)
除稅前溢利		715.6	636.2
稅項	4	(11.3)	(7.7)
年度／期間持續經營業務的溢利		704.3	628.5
終止經營業務			
期間終止經營業務的虧損		—	(6.1)
年度／期間溢利		<u>704.3</u>	<u>622.4</u>
下列應佔：			
本公司股本持有人		702.0	602.1
少數股東權益		2.3	20.3
		<u>704.3</u>	<u>622.4</u>
股息	5		
已派或已宣派		198.0	120.3
擬派		209.1	150.9
每股盈利	6		
基本		<u>港幣 2.34 元</u>	<u>港幣 2.17 元</u>
攤薄		<u>港幣 2.29 元</u>	<u>港幣 0.06 元</u>

## 綜合資產負債表

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	92.9	63.2
物業、廠房及設備	24.5	29.4
預付土地租賃款	42.6	40.8
共同控制實體權益	3,175.0	2,548.9
可供出售投資	4,789.1	5,070.0
聯營公司權益	1,836.9	-
可換股債券投資	174.1	-
會籍	1.2	1.2
共同控制實體欠款	188.8	-
聯營公司欠款	490.6	-
界定退休福利資產	111.3	83.0
	<u>10,927.0</u>	<u>7,836.5</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	11.3	21.5
預付土地租賃款	0.9	0.9
待售物業	53.5	55.1
應收賬款、按金及預付款	7 589.5	811.6
衍生金融工具		
- 一間聯營公司發行可換股債券的內在衍生工具	16.2	-
- 本公司發行可換股債券的提早贖回權	4.6	8.6
在建工程客戶欠款	161.9	108.9
共同控制實體欠款	860.8	1,204.7
聯營公司欠款	129.8	-
關連公司欠款	1.9	1.3
撥回稅項	2.6	0.4
已抵押銀行存款	8 386.4	200.5
銀行結餘、存款及現金	153.3	64.8
	<u>2,372.7</u>	<u>2,478.3</u>
待售非流動資產	-	31.0
	<u>2,372.7</u>	<u>2,509.3</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	9 802.5	864.6
在建工程欠客戶款項	85.0	142.6
欠共同控制實體款項	12.4	156.1
欠聯營公司款項	294.8	-
欠關連公司款項	0.4	0.1
一間關連公司貸款	100.0	-
應付稅項	8.3	10.7
衍生金融工具	248.8	175.3
須於一年內償還銀行貸款	2,800.5	2,394.8
	<u>4,352.7</u>	<u>3,744.2</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(1,980.0)</u>	<u>(1,234.9)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>8,947.0</u>	<u>6,601.6</u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	320.9	283.6
儲備	6,920.7	4,880.3
本公司股本持有人應佔股本總額	7,241.6	5,163.9
少數股東權益	53.7	52.2
	<u>7,295.3</u>	<u>5,216.1</u>
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	1,259.0	567.4
可換股債券	392.0	817.6
遞延稅項負債	0.7	0.5
	<u>1,651.7</u>	<u>1,385.5</u>
	<u>8,947.0</u>	<u>6,601.6</u>

附註：

## 1. 更改財政年度結算日

本期呈報的綜合財務報表涵蓋由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日的十二個月期間。於截至二零零六年十二月三十一日止九個月期間，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，以統一本集團內的財務申報日期。因此，綜合損益表、綜合已確認收入及支出表、綜合現金流量表及相關附註的相應比較數字乃涵蓋由二零零六年四月一日至二零零六年十二月三十一日的九個月期間，因而或不可與本期所示的數字作比較。

## 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈的，於本集團二零零七年一月一日開始的財政年度生效的多項新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	股本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 7 號	應用香港會計準則第 29 號 嚴重通脹經濟中的財務報告的重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號的範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號	內在衍生工具重估
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告及耗蝕

本集團已分別應用香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號項下的披露規定。過往期間根據香港會計準則第 32 號呈列的若干資料已經移除，而根據香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號規定的相關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及已修訂準則或詮釋。本集團已開始評估該等並無提早採用的新訂準則或詮釋的影響，迄今得出的結論為採用該等新訂及已修訂準則或詮釋對本集團的財務表將不可能會有重大影響。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表的呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 8 號	營業分部 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 – 界定退休福利資產的限制、 最低資金規定及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效

### 3. 分部資料

本集團按主要業務對營業額與業績作出以下分析：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	水泥業務				資產管理 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	物業發展 港幣百萬元				
<b>營業額</b>								
對外銷售	2,733.1	-	-	-	77.4	2,810.5	-	2,810.5
集團內部銷售	1.3	-	-	-	-	1.3	(1.3)	-
<b>集團營業額</b>	2,734.4	-	-	-	77.4	2,811.8	(1.3)	2,810.5
應佔共同控制實體	9.2	1,669.3	385.9	-	7.2	2,071.6	-	2,071.6
應佔聯營公司	-	-	-	198.6	-	198.6	-	198.6
合計	2,743.6	1,669.3	385.9	198.6	84.6	5,082.0	(1.3)	5,080.7

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	55.3	7.8	(18.9)	(4.3)	(112.6)	(72.7)	(72.7)
分類業績							
利息收入	3.6	-	8.5	0.1	5.9	18.1	18.1
來自可換股債券投資 的利息收入	-	-	-	12.4	-	12.4	12.4
投資物業公平值變動 內在衍生工具 的公平值變動	-	-	-	-	25.2	25.2	25.2
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	(15.5)	-	(15.5)	(15.5)
本公司發行的可換股債券 - 內在衍生工具公平值變動	-	-	-	71.1	-	71.1	71.1
- 推算利息費用	-	-	-	-	(326.6)	(326.6)	(326.6)
銀行貸款利息及其他 借貸成本	(0.7)	-	(10.1)	-	(197.8)	(208.6)	(208.6)
共同控制實體權益 的耗蝕減值	-	-	(85.8)	-	-	(85.8)	(85.8)
出售可供出售投資的收益	-	-	-	928.7	-	928.7	928.7
出售共同控制實體權益的 收益	-	-	-	110.5	-	110.5	110.5
被視作出售一間聯營公司 權益的虧損	-	-	-	(21.5)	-	(21.5)	(21.5)
應佔共同控制實體損益							
水泥業務							
- 拉法基瑞安水泥	-	86.6	-	-	-	86.6	86.6
- 貴州	-	-	18.9	-	-	18.9	18.9
創業基金投資	-	-	-	-	77.6	77.6	77.6
停建房產發展	-	-	-	187.0	-	187.0	187.0
其他	(4.4)	-	(0.6)	1.8	0.2	(3.0)	(3.0)
						367.1	367.1
應佔共同控制實體的 耗蝕減值	-	(34.4)	-	-	-	(34.4)	(34.4)
應佔聯營公司損益	-	-	-	26.1	-	26.1	26.1
除稅前溢利(虧損)	53.8	60.0	(88.0)	1,296.4	(606.6)	715.6	715.6
稅項						(11.3)	(11.3)
年度溢利						704.3	704.3

截至二零零六年十二月三十一日止九個月

	持續經營業務					終止經營業務					
	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	物業發展 港幣百萬元	資產管理 及其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	建築材料 銷售 港幣百萬元	建築材料 貿易 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
<b>營業額</b>											
對外銷售	1,605.3	-	-	-	75.1	1,680.4	-	-	-	-	1,680.4
集團內部銷售	1.4	-	-	-	-	1.4	-	-	-	(1.4)	-
<b>集團營業額</b>	1,606.7	-	-	-	75.1	1,681.8	-	-	-	(1.4)	1,680.4
應佔共同控制實體	66.6	1,169.7	352.4	-	17.5	1,606.2	-	-	-	-	1,606.2
合計	1,673.3	1,169.7	352.4	-	92.6	3,288.0	-	-	-	(1.4)	3,286.6

集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。

<b>業績</b>										
分類業績	36.5	8.9	(16.6)	(24.6)	6.5	10.7	(5.8)	(0.3)	(6.1)	4.6
利息收入	3.0	1.4	4.1	-	16.0	24.5	-	-	-	24.5
來自優先股的利息收入	-	-	-	14.8	-	14.8	-	-	-	14.8
投資物業公平值變動	-	-	-	-	1.4	1.4	-	-	-	1.4
內在衍生工具的公平值 變動	-	-	-	621.4	-	621.4	-	-	-	621.4
本公司發行的可換股債券										
- 內在衍生工具公平 值變動	-	-	-	-	(28.1)	(28.1)	-	-	-	(28.1)
- 推算利息費用	-	-	-	-	(40.5)	(40.5)	-	-	-	(40.5)
銀行貸款利息及其他 借貸成本	(0.5)	-	(0.8)	-	(124.1)	(125.4)	-	-	-	(125.4)
出售一間附屬公 司權益的虧損	-	-	-	-	(9.7)	(9.7)	-	-	-	(9.7)
被視作出售一間聯營公司 部份權益的收益	-	-	-	119.1	-	119.1	-	-	-	119.1
應佔共同控制實體損益										
水泥業務										
- 拉法基瑞安水泥	-	6.8	-	-	-	6.8	-	-	-	6.8
- 貴州	-	-	24.2	-	-	24.2	-	-	-	24.2
創業基金投資	-	-	-	-	51.7	51.7	-	-	-	51.7
停建房產發展	-	-	-	2.5	-	2.5	-	-	-	2.5
其他	(2.6)	-	0.9	-	-	(1.7)	-	-	-	(1.7)
						83.5				83.5
應佔共同控制實體的耗蝕減值										
水泥業務										
- 拉法基瑞安水泥	-	(77.8)	-	-	-	(77.8)	-	-	-	(77.8)
- 貴州	-	-	(6.5)	-	-	(6.5)	-	-	-	(6.5)
						(84.3)				(84.3)
應佔聯營公司損益	-	-	-	48.8	-	48.8	-	-	-	48.8
除稅前溢利(虧損)	36.4	(60.7)	5.3	782.0	(126.8)	636.2	(5.8)	(0.3)	(6.1)	630.1
稅項						(7.7)				(7.7)
期間溢利(虧損)						628.5			(6.1)	622.4

本集團不計產品／服務來源，而按地域市場對營業額作出以下分析：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			截至二零零六年十二月三十一日止九個月		
	本集團 港幣百萬元	應佔共同控制 實體／聯營公司 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	本集團 港幣百萬元	應佔共同控制 實體／聯營公司 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
香港	1,995.9	9.2	2,005.1	1,494.9	5.4	1,500.3
中華人民共和國 (「中國」)其他地區	814.6	2,261.0	3,075.6	185.5	1,600.8	1,786.3
	<u>2,810.5</u>	<u>2,270.2</u>	<u>5,080.7</u>	<u>1,680.4</u>	<u>1,606.2</u>	<u>3,286.6</u>

#### 4. 稅項

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	6.2	5.4
中國其他地區的所得稅	4.9	0.8
	<u>11.1</u>	<u>6.2</u>
遞延稅項	0.2	1.5
	<u>11.3</u>	<u>7.7</u>

#### 5. 股息

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元
已派：		
截至二零零六年十二月三十一日止九個月的末期股息：		
每股港幣五角二分（截至二零零六年三月三十一日止年度：每股港幣二角五分）	150.9	69.2
截至二零零七年十二月三十一日止年度的中期股息：每股港幣一角五分	47.1	—
已宣派：		
截至二零零六年十二月三十一日止九個月的中期股息：每股港幣一角八分	—	51.1
	<u>198.0</u>	<u>120.3</u>
擬派：		
截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣六角五分 （截至二零零六年十二月三十一日止九個月：每股港幣五角二分）	209.1	150.9

截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣六角五分已由董事提呈建議，並須待股東於股東週年大會上批准。

## 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：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元
<b>盈利：</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利	702.0	602.1
來自本公司發行的可換股債券的攤薄普通股的潛在影響：		
推算利息費用	-	40.5
內在衍生工具的公平值變動	-	28.1
聯營公司攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的利息收入	(12.4)	-
可換股債券內在衍生工具的公平值變動	15.5	-
可兌換可贖回參與次級優先股的利息收入	-	(14.8)
可兌換可贖回參與次級優先股的公平值變動	-	(621.4)
根據每股盈利的攤薄而對應佔聯營公司 損益所作的調整	(8.2)	(12.8)
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>696.9</u>	<u>21.7</u>
<b>股份數目：</b>	<b>百萬</b>	<b>百萬</b>
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	299.8	277.6
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的可換股債券 購股權	- 4.5	54.3 7.1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>304.3</u>	<u>339.0</u>

附註：由於兌換本公司所發行而尚未行使的可換股債券將會導致本年度的每股盈利增加，因此，計算截至二零零七年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利時，並不假設本公司所發行而尚未行使的可換股債券得以兌換。

## 7. 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確的信貸政策，以評估每名交易方的信貸水平。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由三十天至九十天。

於結算日，包括於應收賬款、按金及預付款內的應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元
九十天內	267.4	325.7
九十一天至一百八十天	3.3	12.0
一百八十一天至三百六十天	2.0	0.7
超過三百六十天	4.4	5.0
	<u>277.1</u>	<u>343.4</u>

## 8. 已抵押銀行存款

	實際年利率 %	二零零七年 十二月三十一日 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	4.48%	86.4	80.5
就一間聯營公司的一項銀行貸款而提供的備用信用證	3.50%	300.0	—
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	5.14%	—	120.0
		<u>386.4</u>	<u>200.5</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的賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元
三十天內	116.8	246.0
三十一天至九十天	55.0	9.7
九十一天至一百八十天	21.7	2.6
超過一百八十天	10.8	7.5
	<u>204.3</u>	<u>265.8</u>

## 股息

董事建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣六角五分（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：每股港幣五角二分）。待股東於應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年六月十日派發予於二零零八年五月二十九日登記在本公司股東名冊上的股東。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，約港幣一億三千零六十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億三千二百八十萬元）的已訂立履約擔保書並未於綜合財務報表中撥備。

於二零零七年十二月三十一日，本集團已於銀行存放港幣三億元存款，作為就擔保一間聯營公司獲授銀行貸款而發出的同等金額備用信用證的擔保。於二零零六年十二月三十一日，本集團於銀行存放港幣一億二千萬元存款，作為就擔保一間共同控制實體獲授銀行貸款而發出的同等金額備用信用證的擔保。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約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，並無於綜合資產負債表中確認任何價值。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零零八年五月二十六日（星期一）至二零零八年五月二十九日（星期四）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。為符合收取擬派末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年五月二十三日（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二十八號金鐘匯中心二十六樓。

## 管理層討論及分析

二零零七年，集團邁步向前，致力增強業務組合，於中國內地市場發揮更大優勢。

## 業務回顧

### 房地產

#### 停建房產發展

為了拓展內地的停建房產發展業務，集團於年內成立了中華匯房地產有限公司（「中華匯」）。中華匯於二零零七年六月十三日在倫敦證券交易所高增長市場上市，集團將其五個分別位於北京、大連、青島及成都的停建房產發展項目注入中華匯，換取該公司約值五千七百萬英鎊的股份。集團於這項投資中取得總收益約港幣四億一千七百萬元，其中約港幣六千九百萬元遞延至將來出售該等注資項目後始入賬。

中華匯是次發行及配售的新股份（包括超額配發股份）約值一億八千萬英鎊，而同期發行的五年期可換股債券則值二億美元，共收入款項淨額約港幣四十二億元。除注入資產外，瑞安建業亦斥資約港幣十二億元，循配售認購價值約六千三百萬英鎊的中華匯股份，以及認購二千五百萬美元的中華匯可換股債券。於二零零七年十二月三十一日，瑞安建業持有中華匯已發行股本約百分之四十點四的權益。

中華匯專注投資及發展內地主要及二線城市的中型至大型停建房產項目。這些項目均處於優越地段，因業主財政困乏而遭擱置，中華匯購入後將項目加以改良，然後將其放售或出租。

中華匯適時在高增長市場上市集資，以抓緊商機，收購內地停建房產項目。自其上市起至年度期末的六個半月內，中華匯共購入七個項目。於年底計，中華匯旗下的項目共十二個，橫跨北京、成都、重慶、大連、廣州、青島及瀋陽七個主要城市，現存及計劃樓面面積共約八十八萬七千五百平方米，比最初注入該公司的項目組合的樓面面積四十二萬四千平方米增加高於兩倍。

於二零零七年十二月三十一日計，中華匯的房產組合概述如下：

<b>最初注入中華匯的組合</b>				
<b>項目</b>	<b>地點</b>	<b>概約樓面面積 (平方米)</b>	<b>物業類別</b>	<b>中華匯所佔權益</b>
華普大廈(一期)	北京	127,500	辦公室及商業	100%
聖元中心	北京	43,000	辦公室	100%
中匯廣場	成都	120,000	綜合	100%
希望大廈	大連	89,000	辦公室及商業	100%
中環國際廣場(A座及C座)	青島	26,000*	綜合	100%

\* 待售樓面面積

於二零零七年十二月三十一日前新收購項目				
項目	地點	概約樓面面積 (平方米)	物業類別	中華匯所佔權益
楓橋別墅	北京	51,000	住宅	100%
瑞奇大廈	重慶	86,000	商住	100%
豪門公寓	重慶	10,000	商住	100%
南洋大廈	重慶	32,000	商住	100%
千禧年大廈	重慶	33,000	辦公室及商業	100%
創意中心	廣州	100,000	商住	100%
中匯廣場(一期)	瀋陽	170,000	綜合	70%
<b>總樓面面積</b>		887,500		

## 北京

### 華普大廈(一期)

華普大廈是甲級商業綜合大樓，大部分工程如期於十二月完成。大廈坐落於北京金融商業區東城區，包括兩幢各二十四層高的辦公大樓，坐落於一個九層高平台之上，提供綜合辦公室及商舖單位。二零零八年二月，中華匯把該物業的全部權益出售予一名外國買家，並將於二零零八年錄得出售收益（未扣除交易成本）約港幣三億三千萬元。

### 聖元中心

聖元中心為甲級辦公大樓，位於北京燕莎地段，由一幢九層高及一幢十八層高的大樓組成，大部分建築及改良工程如期於十二月竣工。中華匯正向政府申請調高低座的容積率，並正與多名有意洽購該項目的買家磋商。

### 楓橋別墅

楓橋別墅共有一百八十七套住房，中華匯於年內購入其中九十套，總樓面面積為五萬一千平方米。楓橋別墅位於北京順義區，為豪華住宅發展項目，由低密度的歐式別墅組成。至年底，設計及改良工程已開展。此項目預期於二零零九年年底前完成。中華匯於年結日後，再增購五套住房。

## 成都

### 中匯廣場(前稱匯通大廈)

中匯廣場位於成都的新商業中心區人民南路，為多用途項目，總樓面面積約十二萬平方米。項目分為兩期，將發展為雙子塔，下設四層高的平台，由橋樑連接，內設服務式公寓、辦公室及零售商舖，可銷售面積達九萬一千平方米。一期包括三十五層高的大樓及平台，其改良工程已啟動，可望於二零零八年下半年竣工。二期為一座平台連三十二層高的大樓，將建於毗鄰一期的地塊，預計於二零一零年竣工。

## **重慶**

### 瑞奇大廈

七月，中華匯通過拍賣會購入重慶中央商業區的停建多用途項目瑞奇大廈，代價約人民幣四億一千四百萬元。此項目包括一幢二十四層高的住宅大樓、九層高的商業/零售平台及兩層高的零售商舖單位，總樓面面積約為八萬六千平方米，預期於二零零九年落成。

### 豪門公寓、南洋大廈及千禧年大廈

十二月，中華匯以人民幣二億七千萬元購入一組位於重慶優越地段共三個停建項目，總樓面面積約七萬五千平方米。豪門公寓將拆卸，現正向政府申請批准更改土地用途，計劃將其重建為一座銀座式商業中心，成為多元化的餐飲娛樂場所。南洋大廈將重新發展為豪華公寓，包括零售商舖連地庫停車場。而千禧年大廈將發展為綜合用途發展項目，包括辦公大樓、商舖平台及地庫停車場。豪門公寓及千禧年大廈的重建工程可望於二零零九年竣工，而南洋大廈則預計於二零一零年年初落成。

## **大連**

### 希望大廈

希望大廈為大連市中心甲級辦公大樓，樓高四十層，已於二月取得竣工證書。辦公室的租賃進度稍為緩慢，於年底，以可租賃總面積約六萬七千平方米計，出租率約百分之三十四。中華匯擬於二零零八年出售整座物業。

## **廣州**

### 創意中心

二零零七年十一月，中華匯簽訂協議，以人民幣八億一千萬元收購一項停建住宅及零售發展項目創意中心。創意中心位於發展完善的廣州市天河商住區，擬發展為五幢住宅大樓另設三層地庫，總樓面面積約十萬平方米。項目將於二零一零年竣工。

## **青島**

### 中環國際廣場 (A 座及 C 座)

此綜合辦公室、商舖及住宅發展項目樓面面積約六萬二千平方米，其改良工程已於年底完成。截至年底，已售出約百分之八十五的辦公室單位、百分之七十一的商舖及百分之四十一的住宅單位。中華匯預期可於二零零八年出售此發展項目的餘下單位。

## **瀋陽**

### 中匯廣場 (一期)

中華匯與一名財務投資者組成合營企業，分別佔七十及三十權益，於七月透過拍賣會，以人民幣一億五千萬元收購一幅位於瀋陽的空置土地。項目名為中匯廣場，擬發展為三幢住宅大樓連四層高的商舖平台、一幢酒店/服務式公寓及一幢辦公大樓，按現時的容積率計算，落成後總樓面面積約為二十四萬三千平方米。該項目將發展為瀋陽市最優質之新型綜合大樓之一，預期於二零一一年落成，正好與地鐵二號線的啓用時間一致。中華匯正向有關當局申請調高該項目的容積率，現正待審批。

中華匯於六月中旬成立後，餘下半年未有出售項目交易。因此，年內對瑞安建業的溢利貢獻有限。

### **年結日後的新項目**

中華匯與集團聯手購入新項目。於二零零八年一月，中華匯、瑞安建業及一名財務投資者組成合營企業，各佔 40%、40%及 20%權益，收購瀋陽市內一幅土地。此外，中華匯與瑞安建業以各佔半數股權的方式，合資收購一幅位於成都的土地。此兩項綠地房產項目，不僅與中華匯的停建房產資產組合相輔相成，集團更可擴展其於發展房產項目的經驗。

### **瑞安建業資產管理**

中華匯於高增長市場上市後，委任瑞安建業資產管理有限公司(瑞安建業的全資附屬公司)出任其投資經理，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，包括就資產進行磋商、收購及出售。此業務為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聚具豐富內地房地產經驗的投資及項目管理團隊，可運用集團在建築、房地產發展及投資整合的專長，加強其競爭力。

中華匯上市後，瑞安建業資產管理轄下的資產組合迅速擴展，因此，在其營運首年，其來自中華匯的費用收入即錄得可觀增長。

### **綠地房產發展項目**

透過停建房產發展的業務模式，集團在收購及發展物業方面，奠下了良好的基礎，進而組成合營企業，發展大型的綠地房產項目大連天地軟件園。經過審慎評估公司的專長及制訂增長策略後，於年結日後，聯同中華匯於瀋陽及成都進一步投資綠地房產發展項目。

### **大連天地·軟件園(前稱大連軟件園第二期)**

瑞安建業、瑞安房地產有限公司(瑞安房地產)及中國北方資深發展商億達集團於五月簽訂協議，成立合營企業開發大連天地·軟件園，方案已於六月為集團獨立股東一致通過。項目於九月舉行啓動典禮。此項大型項目將分階段進行，將為全球軟件業提供一個集居住、工作、娛樂為一體的理想環境。項目樓面面積約三百六十萬平方米，將包括商業、資訊科技及軟件開發中心、商業及住宅物業，以及教育及科研設施、戶外休憩及其他公眾設施。按目前的發展計劃，這個項目總投資額達三十至四十億美元，將分十期興建，預期於二零一七年落成。

合營企業採合各夥伴的優勢、專長和經驗，將可產生巨大的協同效益。集團可發揮其於項目管理、品質監控、銷售及市場推廣方面的專長，以配合瑞安房地產的整體規劃及設計。瑞安建業於是項項目的投資額約港幣五億零八百萬元，佔其百分之二十二之實際權益。於二零零八年三月，集團向該合營企業進一步注資港幣二億一千八百萬元作發展用途。

## **瀋陽中匯廣場(二期)**

集團與中華匯及一名財務投資者組成合營企業，於二零零八年一月通過拍賣會，以人民幣約九億一千七百萬元投得位於瀋陽的一幅土地。土地位於皇姑區金廊，按當地市政府的發展規劃藍圖，該區將發展為瀋陽市的商業命脈。項目的規劃發展面積約達六十六萬平方米，在中華匯的中匯廣場發展項目毗鄰，擬作綜合用途，預期於二零一二年竣工。集團透過與中華匯緊密合作，可開拓項目的發展潛力。

瑞安建業及中華匯各自持有合營企業百分之四十的權益，各投資約港幣四億六千六百萬元。

## **成都東方家園**

於二零零八年二月，瑞安建業與中華匯組成合營企業，各佔半數股權，收購一幅位於成都市金牛區總面積約五萬七千平方米的土地。

此項目將擬發展為住宅及商業發展項目，建築面積約三十五萬六千平方米，預期於二零一一年落成。瑞安建業及中華匯各自將向該合營企業注資人民幣三億九千四百萬元，以作收購及發展該項目用途。

## **於瑞安房地產的投資**

瑞安房地產於二零零六年十月首次公開招股時，集團持有瑞安房地產的百分之十七點八四股本權益，截至該年年底，市值超過港幣五十億元。鑑於集團旗下投資組合側重於瑞安房地產的股份，而該項投資並非由集團營運，其實際回報亦限於股息收入，因此集團已計劃重新平衡集團的資產分佈，出售部份所持的瑞安房地產股權，並將所得收入投資於集團可積極參與及高回報的商機。於八月，集團以港幣十八億元，向瑞安投資有限公司出售約二億二千零四十萬股股份，約佔瑞安房地產已發行股本的百分之五點二七，每股作價港幣八點一六六四元，較於簽訂該買賣協議當日的收市價每股港幣七元八角七分，溢價約百分之三點八。集團於其綜合損益表確認出售淨收益約港幣九億二千九百萬元，包括變現過往計入儲備的收益約港幣八億二千五百萬元。這次出售股權的所得款項淨額約港幣十七億七千萬，已撥作集團的營運資金，並用來償還銀行借貸，令集團的財政更穩健，有利日後擴展業務。

於二零零七年十二月三十一日計，集團持有瑞安房地產百分之十二點五七的股權，按瑞安房地產當日的收市價每股港幣九元一角計算，約值港幣四十八億元。與瑞安房地產於二零零六年十二月三十一日的收市價每股六元七角九分比較，集團於年內所持瑞安房地產百分之十二點五七的股權價值增長約港幣十二億元，並直接入賬為儲備增加，使集團的資產淨值大幅增長，顯著減低集團的資本負債比率。

瑞安房地產不斷在策略性要點增加土地儲備，謀求持續發展。於五月，瑞安房地產與瑞安建業及億達集團共組合營企業，開發大連天地·軟件園，並持有該合營企業百分之四十八的實際權益。於十一月，瑞安房地產成功投得位於廣東省佛山市的土地發展權，代價約為人民幣七十五億元，將發展為一個大型城市核心重建項目，包括由住宅、辦公室、零售、酒店、文化設施及「佛山天地」組成的綜合多功能社區，總樓面面積約一百五十萬平方米。

瑞安房地產亦透過建立策略夥伴關係以加速發展。瑞安房地產於六月成立 Trophy Fund，並向該基金轉讓武漢天地百分之二十五的權益及上海太平橋項目第一百一十六號地段百分之四十九的權益，總代價約人民幣十六億元。

瑞安房地產的總土地儲備樓面面積（包括大連天地·軟件園及佛山項目）已大幅增加至約一千三百一十萬平方米。瑞安房地產現時活躍於上海、重慶、武漢、杭州、大連及佛山六個城市。

爲了加強財政狀況，集團於二零零八年三月簽訂合約，向瑞安投資進一步出售一億三千零二十萬股股份，佔瑞安房地產已發行股份約百分之三點一，作價十億港元，有待獨立股東於二零零八年四月二十三日舉行的股東大會上批准，方可作實。是項交易的每股股份售價爲港幣七元六角八分，較於簽署該買賣協議當日的收市價每股港幣七元四角五分，溢價約百分之三點一。集團將利用出售所得款項，作爲日後拓展業務的資金。出售股份所得淨收益約港幣四億九千七百萬元，將於集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合損益表內入賬，當中包括變現過往計入儲備的收益。

## **水泥**

### **拉法基瑞安水泥**

年內，拉法基瑞安水泥表現良好，水泥銷量上升，定價也理想，爲集團帶來港幣八千六百萬元的經營溢利。年內售出一千七百七十萬噸水泥，平均售價達每噸人民幣二百五十六元。年末，拉法基瑞安水泥的總年產能力達二千四百萬噸。

### **北京**

年初，建築工程增長放緩，水泥的需求因而減少，至末季，建築工程爲達到訂下的年終目標，水泥需求開始回升。因此，北京業務年內業績未如預期。

### **重慶**

年內，水泥供不應求，價格得以穩定。拉法基瑞安水泥在重慶的廠房表現大大改善，溢利超出預期，令其於市場上維持領導地位。拉法基瑞安水泥與主要客戶簽訂多項重大合約，致力透過生產具市場競爭力的產品，以及進入當地新市場來擴大市場佔有率。

### **貴州**

位於頂效、新蒲及水城的三家乾密水泥廠表現維持良好。在中國「開發大西北」的政策下，當地經濟蓬勃、基建投資強勁，帶動優質水泥的需求，三家水泥廠的業務因而受惠。然而，由於競爭激烈、煤炭及燃油成本上漲，溢利表現遜於預期。

### **四川**

由於當地水泥市場供應緊絀，加上需求持續強勁，價格因而上升，尤以四月以後最爲顯著。都江堰的第二條乾法生產線於二零零六年十月投產，年產能力達一百四十萬噸，令都江堰廠房的生產能力加倍，年內爲拉法基瑞安水泥帶來可觀溢利。五月，拉法基瑞安水泥獲中國證券監督管理委員會批准，收購在深圳上市的水泥公司-四川雙馬水泥的主要權益。合營企業在四川的整體年產能力增至六百萬噸，鞏固了拉法基瑞安水泥在省內的領導地位。

十月，成都市人民政府進一步關閉所有直窯，導致水泥價格急升至五年來的高位。由於需求龐大，儘管來自重慶偏遠的生產商紛紛進入成都市場，預期水泥價格將維持穩定。

## **雲南**

雲南對水泥的需求殷切，惟競爭趨於激烈，售價下跌，拉法基瑞安水泥於當地業務因受壓而錄得虧損。不過，自十一月開始，需求上升，特別是在中部地區，因汽油及煤炭供應緊張，外圍競爭對手的水泥銷量下跌，故此，合營企業的銷量及價格均告上升。

三條分別位於麗江、三江及紅河的新型乾法生產線日產能力分別達至二千五百噸、二千五百噸及二千噸，將於二零零八年上半年投產，可鞏固拉法基瑞安水泥在雲南的市場地位。此外，十一月，瑞安建業和拉法基瑞安水泥與雲南省政府簽訂戰略合作協議，拉法基瑞安水泥將於二零一零年前，在雲南增加生產能力一千萬噸。

拉法基瑞安水泥銳意成爲中國頂尖水泥生產商之一。來年市場對優質水泥的需求強勁，加上行業整合步伐加快，拉法基瑞安水泥已策劃擴大生產能力，增加在中國西南部的市場佔有率。除計劃在重慶的地維及永川、四川都江堰分別建造日產能力達五千噸的乾窯，又在貴州的三岔及頂效建造日產能力分別爲五千噸及二千五百噸的兩座乾窯。預算至二零一零年年底，涉及總資本開支約人民幣五十億元。此外，拉法基瑞安水泥亦有意在四川、重慶、雲南及貴州開展多個新項目，目前正進行可行性研究。拉法基瑞安水泥的目標是於二零一二年前增加日產能力至五千萬噸。

## **貴州水泥業務**

集團位於貴州習水、遵義、凱里、余慶、畢節及暢達的六家水泥廠，不論水泥產量、銷量及價格均超越去年，總銷量達一百五十萬噸，溢利理想。瑞安建業繼續推行策略性措施，包括減省成本和改良技術等，務求提升營運效能，應付不斷因煤炭及燃油價格上漲而上升的成本。

集團在暢達正在興建年產能力達二千五百噸的新式乾窯，進度良好，預計可於二零零八年第二季投產。集團於八月與凱里政府簽訂協議，建造日產能力達二千五百噸的新式乾窯去應付貴州對水泥的需求。預計乾窯在二零零八年年底落成後，濕法生產線將會陸續關閉。

## **南京水泥業務**

南京的粉磨廠除了出售產品予當地市場外，亦出口至澳洲，年內錄得輕微虧損。然而，此水泥廠對瑞安建業整體的水泥業務而言，影響輕微。

## **建築業務**

年內，集團的建築業務表現良好，年度總營業額達港幣二十七億三千三百萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣十六億零五百萬元），並取得總值港幣二十八億三千萬元的新合約（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣二十一億三千萬元）。二零零七年香港本地生產總值增長強勁，地產市道顯著改善。澳門的博彩業及酒店服務業蓬勃發展，繼續促進裝修業務的發展，儘管物料、勞工及專業人材需求殷切，導致建築成本持續上升，業務仍維持穩定，營業額及溢利錄得增長。

於二零零七年十二月三十一日計，持有的手頭合約總值及未完成合約價值分別約為港幣五十七億元及港幣三十五億元（二零零六年十二月三十一日：分別為港幣五十三億元及港幣三十一億元）。

## **瑞安承建**

瑞安承建獲香港房屋委員會（房委會）批出兩份位於屯門東及香港西的地區定期維修合約，總值約港幣二億四千萬元，以此計算，集團現時手頭維修合約數目已維持在房委會規定任何單一承建商可持有的最高合約額的上限。瑞安承建亦獲房委會批出天水圍第三十一區第一期的復修工程合約，價值港幣一億二千六百萬元，以及進一步向建築署取得約值港幣二億七千萬元的合約，以維修保養中環、山頂及半山的政府土地及樓宇。

於本年度下半年，瑞安承建競投六個房委會新項目，並於年結日後取得其中三個項目，包括位於葵涌價值港幣三億九千九百萬元的出租公屋；位於油塘價值港幣七億六千三百萬元的東區海底隧道第五及第六期的建築工程；以及位於將軍澳 73B 區價值港幣四億七千六百萬元的建築項目。此外，瑞安承建亦獲香港房屋協會批出價值港幣一億四千七百萬元的翻新工程合約，以修復筲箕灣的明華大廈。

瑞安承建備受業界嘉許，獲得多個獎項，包括於房委會優質公共房屋建造及保養維修大獎中取得十個獎項，以及多個有關安全、健康及環保的獎項。房委會與香港建築業界合辦獎勵計劃，以表揚在建造公共房屋及提供維修保養服務方面表現優秀的承建商、監督、工人和房屋署的員工。瑞安承建獲頒的獎項，還有新工程項目及保養維修項目的傑出承建商獎。

## **瑞安建築**

瑞安建築與保華建業組成合營企業競投建築署的添馬艦發展工程落選。然而，瑞安建築年內取得大型設計與施工項目工程，為香港海關興建新海關總部大樓，該項建築署合約價值約為港幣十億元，是年內一項主要成就。

年內，瑞安建築完成的工程包括廉政公署總部大樓、屯門醫院康復大樓、威爾斯親王醫院擴建設施工程、香港仔的私立學校，以及粉嶺／上水、東涌和屯門地區休憩用地的設計及建造工程。

## 上海瑞安建築

上海瑞安建築為集團在內地的建築分部。自一九八五年成立以來，承接了多個私營及公營機構的項目，並配合瑞安集團於中國內地的房產發展業務。

年內，上海瑞安建築取得價值約人民幣五億五千六百萬元的新合約，包括兩項由武漢瑞安天地房地產發展批出各值人民幣約一億四千萬元的合約；以及一項位於上海創智天地約值人民幣一億一千七百萬元的工程合約。

年內竣工的項目包括位於武漢市永清商務綜合區的中央地庫裝修工程，以及位於上海新天地的逸飛之家改造工程。

上海瑞安建築成就備受認同，於年內獲頒多個獎項，包括瑞虹新城（二期）工程獲「上海市申安杯」（優質安裝工程），創智天地工程亦獲上海市建委譽為「上海市節約型工地」及「上海市文明工地」等。

## 德基

在香港，不少金融財經大型企業擴充及搬遷辦公室，帶來了強勁的需求，德基承接了更多商業項目。

在澳門，博彩及酒店娛樂業的裝修市場增長強勁。新項目開工在即，而多個正在施工的娛樂場亦可望於二零零八年年底前落成。

年內，德基完成多個主要項目，包括位於香港的恒生銀行、瑞士銀行及香港機場管理局的裝修工程；以及位於澳門的永利、威尼斯人、美高梅金殿及皇冠酒店的裝修工程。此外，德基亦取得總值約港幣五億二千四百萬元的新合約，當中香港佔百分之六十一、澳門佔百分之三十九。主要合約包括在香港的港島東中心及企業廣場第五期的恒生銀行的內部裝修工程；澳門方面，包括美高梅金殿、威尼斯人渡假村及永利娛樂場的工程。年結日後，德基成功取得總值逾港幣二億元的新合約。

內地方面，德基完成中華匯在大連及青島停建房產的建築及項目管理工程，並將繼續支援中華匯在北京及成都的項目。

## 創業基金

創業基金投資的投資組合表現穩定。年內，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，以及On Capital China Fund（前稱 On Capital China Tech Fund）創業基金A類參與股份百分之六十六點八權益，帶來溢利總額為港幣七千八百萬元。

九月，On Capital China Fund 推出新類別股份，B類參與股份，籌集約七百八十萬美元資金。瑞安建業以五百萬美元認購股份，佔百分之六十四點五的權益。

下列為對瑞安建業二零零七年業績有影響的投資企業：

### **長江創業基金 Yangtze Ventures Funds (YVFs)**

年內，兩個長江創業基金已悉數投資。

#### **愛華生物科技**

愛華生物科技繼續擴大其分血產品銷售網絡。六月，愛華生物科技向香港一家大企業的私人投資分支出售若干實驗室設施，代價包括買方的百分之二點五股權，而買方從事人造血液產品的研發、製造及銷售。

#### **中國基建**

中國基建專注於長江流域的港口發展、營運及管理業務。年內，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。隨着中國基建港口於六月向惠理基金配售百分之二十的新股份後，YVF所持中國基建港口約七千二百萬股股份的價格大幅飆升。雖然中國基建港口的股價在下半年回落，YVF持有的股權年內依然錄得溢利港幣七百二十萬元。

#### **古杉環境能源**

YVF 持有製造及銷售生化柴油及相關產品的古杉百分之六點二四權益，古杉在十二月以發行及公開發售美國預託證券方式，成功在紐約證券交易所上市後，YVF 持有股權的價值大幅上升。按公開發售價計算，基金的投資回報為成本的十二點八倍。YVF 在首次公開招股時出售古杉約百分之十四的股權。年末，YVF 持有的餘下權益價值約港幣二億六千七百萬元。

#### **華擴達集團**

華擴達集團從事製造動物飼料，中國內地及海外市場對其產品的需求增加，因而造就強勁利潤率。然而，此家在高增長市場上市的公司，股價在二零零七年大幅下挫，導致該基金錄得虧損港幣三千九百萬元。YVF 將繼續留意事態發展，在適當時候撤資。

#### **武漢華麗環保科技**

華麗專門從事環保包裝產品的研發及生產，年內繼續加強與客戶的聯繫，並就生物可分解包裝產品取得歐洲的主要環保認證。於二零零八年的業務展望不俗，銷量可望強勁。十一月，YVF認購私人配售的可換股貸款票據，該等票據價值一百萬美元，並於二零一零年到期，連同手上持有的貸款票據，在悉數兌換後，按完全攤薄基準，YVF將持有華麗的百分之二十八點九九權益。

### **On Capital China Fund (On Capital)**

在二零零四年成立的 On Capital 主要投資無線及通訊科技，年內的表現符合預期。其 A 類股份部分已悉數投資，新 B 類股份部分需要初步催繳股本三百一十萬美元。至年底，此次催繳股本的所得款項大部分已投資。

#### **Arasor**

Arasor 於澳洲上市，為集成光電及無線通訊服務供應商，年內的業務及市場需求雙雙出現增長。Arasor 於七月成立合營企業，以研發無線手機，於印度、東南亞及中東等新興市場銷售。於二零零七年十二月三十一日，On Capital 持有約四百萬股 Arasor 股份，價值約港幣四千二百萬元。Arasor 在二零零七年的股價下跌，年內導致該基金錄得港幣一千二百萬元的虧損。

### ***Airway Communications International (Airway)***

Airway 在內地採用後 3G 無線通訊技術提供寬頻互聯網連接服務。年內已與武漢鋼鐵等目標客戶簽訂多項業務協議，武漢鋼鐵已選定 Airway 的總承包解決方案，應用於其工廠範圍的私人網絡。年末，Airway 落實 B 類股本融資，籌集約六千萬美元資金，以支援其業務增長。

### ***古杉環境能源***

On Capital 持有此生物柴油製造公司百分之一點五六的權益，而 YVF 則持有百分之六點二四的權益。古杉於十二月首次公開招股後，On Capital 亦跟隨 YVF 出售其所持股權中約百分之十四。於年末，On Capital 持有該上市公司餘下百分之一點一的權益，價值港幣六千七百萬元。

### ***高陽科技（中國）***

On Capital 於四月將高陽（於香港聯交所主板上市）的股份作為實物股息分配予其股東。瑞安建業落實撤資計劃，全面出售其所收取的二千七百七十萬股高陽股份套利，平均價格約為每股港幣二元五角九分，年內帶來港幣一千六百萬元的溢利。

### ***IGO Home Shopping***

二月，On Capital 投資二百九十一萬美元換取百分之二十之股權於初步覆蓋杭州的電視家庭購物業務 IGO Home Shopping，該公司計劃擴展至浙江及江蘇。這是 On Capital 首次投資於中國發展迅速的零售業務。

### ***LT Technology Holdings (LinkTech)***

On Capital 運用 B 類股份發行籌集的資金作出首次投資。十月，On Capital 投資三百萬美元於 LinkTech。LinkTech 是國內領先的自動電子公司，善於製造車內導航及多媒體系統。

## 財務回顧

### 財務業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度，集團股東應佔溢利為港幣七億零二百萬元，營業額為港幣二十八億一千一百萬元；而二零零六年財政期間的溢利則為港幣六億零二百萬元，營業額為港幣十六億八千萬元。由於更改了財政年度結算日，二零零六年的財政期間涵蓋四月一日至十二月三十一日。

集團的水泥業務、停建房產發展業務及創業基金投資，均透過多家共同控制實體及一間聯營公司進行。年內的營業額港幣二十八億一千一百萬元，並未包括集團應佔該等共同控制實體及聯營公司的營業額。總營業額分析如下：

港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月
<b>營業額</b>		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	2,733	1,605
其他	78	75
合計	2,811	1,680
共同控制實體及聯營公司		
水泥業務	2,055	1,522
停建房產發展	199	-
其他	16	85
合計	2,270	1,607
合計	5,081	3,287

年內，總營業額增加至港幣五十億八千一百萬元，主要由於(a)公營房屋建造、樓宇保養及賭場翻新工程增加；(b)擴充產能後水泥銷量增加和價格上揚；及(c)中華滙停建房產的銷售及租金收入。

股東應佔溢利分析如下：

港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月
<b>停建房產發展</b>		
項目費用收入	39	6
應佔溢利	198	2
向中華滙注入資產所得淨收益	89	-
瑞安建業資產管理經費開支	(55)	-
	<b>271</b>	<b>8</b>
<b>瑞安房地產投資</b>		
出售股份收益	929	-
瑞安房地產首次公開招股收益	-	740
股息收入	71	15
應佔溢利	-	49
	<b>1,000</b>	<b>804</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	86	7
貴州水泥	19	24
耗蝕減值	(120)	(84)
	<b>(15)</b>	<b>(53)</b>
<b>建築</b>	<b>55</b>	<b>37</b>
<b>創業基金投資</b>	<b>78</b>	<b>75</b>
<b>已發行可換股債券</b>		
推算利息費用	(78)	(41)
衍生工具公平值虧損	(327)	(28)
	<b>(405)</b>	<b>(69)</b>
<b>財務費用淨額</b>	<b>(190)</b>	<b>(100)</b>
<b>經費開支及其他</b>	<b>(78)</b>	<b>(72)</b>
<b>稅項及少數股東權益</b>	<b>(14)</b>	<b>(28)</b>
合計	<b>702</b>	<b>602</b>

### 停建房產發展

二零零七年六月，瑞安建業資產管理獲委任為中華滙的投資管理公司，年內項目費用收入因而增加至港幣三千九百萬元。

瑞安建業向中華滙注入資產，與初步投資成本相比，確認總收益港幣四億一千七百萬元。當中港幣五千二百萬元已於過往財政期間入賬，本財政年度則入賬港幣二億九千六百萬元。由於集團就注入資產獲得中華滙股份，並透過其於中華滙的股權保留所注入的資產權益，故於年底，餘下港幣六千九百萬元的收益視作未經變現，並於日後出售所注入的資產後遞延入賬。

## **瑞安房地產**

二零零七年八月，集團以約港幣十八億元，出售瑞安房地產已發行股本約百分之五點二七，並錄得出售收益(扣除交易成本後)港幣九億二千九百萬元，包括變現過往記入儲備的收益港幣八億二千五百萬元。

瑞安房地產於二零零六年十月首次公開招股後，集團兌換所持有的瑞安房地產次級優先股，以及集團被視作出售瑞安房地產的股權，因此於二零零六年九個月期間變現瑞安房地產投資淨收益港幣七億四千萬元。

## **水泥業務**

集團持有拉法基瑞安水泥百分之四十五的股權，二零零七年，集團應佔拉法基瑞安水泥的溢利大幅增加至港幣八千六百萬元，主要是由於四川及重慶等地區市況造好，以致銷量及售價上升。

二零零七年，瑞安建業保留的貴州水泥廠銷量及售價較二零零六年輕微上升，惟本年度溢利有所減少，主要是燃料、煤及採購熟料成本增加所致。

於年底，集團就貴州及南京的濕法旋窖計提耗蝕減值撥備港幣八千六百萬元。此外，拉法基瑞安水泥就重慶的濕法生產線計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔港幣三千四百萬元；二零零六年則應佔港幣七千八百萬元。

## **建築**

年內，建築業務的溢利與營業額同步增加，但純利率則由二零零六年九個月期間佔營業額百分之二點三，放緩至百分之二，主要是由於年內撇銷添馬艦發展項目的競投成本港幣七百萬元所致。

## **創業基金**

年內，創業基金投資的溢利為港幣七千八百萬元，主要是由於首次公開招股以及展開新一輪股票集資活動，分別帶動古杉及 Airway 的投資升值所致。按年底市價計值，該等基金持有的其他上市股份，整體對集團的業績影響不大。

## **可換股債券**

本公司於二零零六年七月發行可換股債券，集團須就此確認港幣四億零五百萬元的費用，年內業績因而蒙受不利影響。該等費用包括：

- (a) 雖然該等債券為零息債券，但其純粹債項部份，按實際年利率每年十二點五厘計算，推算利息費用為港幣七千八百萬元；及
- (b) 港幣三億二千七百萬元的視作虧損，主要由於該等債券的兌換選擇權賦予債券持有人權利，可按兌換價每股股份港幣十七元一角三分四將該等債券兌換為本公司普通股而產生。當本公司股價上升時，兌換選擇權的公平值將會增加，就會計而言，這將導致本公司出現視作虧損。本公司股價愈高，視作虧損愈大。年內，本公司股價大幅上揚，於兌換港幣五億三千五百萬元的可換股債券的各個日期，本公司股份市價介乎港幣二十元五角與港幣三十一元之間，而評估港幣三億九千五百萬元未行使債券公平值時採用的年底收市價則為港幣二十八元五角，均遠高於兌換價每股港幣十七元一角三分四，因而招致重大的視作虧損。

以上僅為按香港會計準則的規定而計算的會計項目，對集團並無造成現金流出。

### 財務費用淨額

由於是次財政期間涵蓋全年，加上年內提高銀行貸款水平，作為集團多項重大投資活動的資金，年內財務費用淨額約達港幣一億九千萬元，較上年九個月期間的約港幣一億元有所增加。

### 因股價變動而引致的會計影響

年內，本公司發行的可換股債券得到兌換，加上年結時對尚未行使的可換股債券作出估值，集團因而錄得港幣三億二千七百萬元的會計費用。年內，本公司的股價上升，可換股債券的內在衍生工具的理論公平價值上升，本公司就此作出會計處理，因此產生上述非現金費用。於二零零八年首季，全球股票市場大幅波動，整體股價暴跌。年內，本公司的股價下跌，導致本公司的未行使可換股債券錄得可觀的公平價值收益。簡單而言，即使並無現金流入或流出，本公司的股價愈高，於損益表內就可換股債券確認的會計費用就愈大，反之亦然。鑑於這些會計處理的異常情況，以及集團若干資產及負債的價值容易受股價波動所影響，因此，請在閱覽集團的財務報告時格外審慎。

### 流動資金及融資

年內，集團的財務狀況增強。本公司的股東股本由二零零六年十二月三十一日的港幣五十一億六千四百萬元或每股港幣十八元二角，增加至二零零七年十二月三十一日的港幣七十二億四千二百萬元或每股港幣二十二元六角，主要是由於年內本公司股東應佔溢利為港幣七億零二百萬元，以及年內瑞安房地產股價急升，帶動集團所持瑞安房地產百分之十二點五七股權升值港幣十二億一千六百萬元所致。

於二零零七年十二月三十一日，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）為港幣三十九億一千二百萬元，去年年底則為港幣三十五億一千五百萬元。集團貸款淨額的到期情況如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年內	2,801	2,395
一年後但兩年內	1,009	507
兩年後但五年內	250	60
銀行貸款總額	4,060	2,962
於二零零九年到期的可換股債券	392	818
貸款總額	4,452	3,780
銀行結餘、存款及現金	540	265
貸款淨額	3,912	3,515

年內，集團提取銀行融資，撥付約港幣二十五億元的停建房產發展業務、房地產發展項目及水泥業務投資。八月，集團出售瑞安房地產約百分之五點二七已發行股本，獲得約港幣十八億元現金，用以償還借貸，藉此降低其資產負債水平，大量加強資產負債能力，以備未來擴充核心業務之用。

此外，隨著本公司發行的可換股債券逐步兌換，集團的資產負債水平有所下降，亦進一步加強了集團的股本基礎。年內，於可換股債券的本金總額港幣九億三千萬元中，本金額港幣五億三千五百萬元的可換股債券已兌換為本公司約三千一百二十萬股普通股。於十二月底，餘下本金額港幣三億九千五百萬元的可換股債券尚未行使。

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下調至二零零七年十二月三十一日的百分之五十四。

集團的策略在於令長期資產與長期資金相互配合得更好，從而強化其資產負債表。為提升股東價值，集團會繼續重新平衡資產分配；尋求年期較長的資金，為短期貸款再融資，藉以進一步提升流動資金狀況；以及將變現的資金，投資於集團可主理的商機中，所得回報，相信較被動地投資所得為高。二零零八年三月，集團與瑞安投資訂立協議，以現金約港幣十億元出售瑞安房地產的百分之三點一一已發行股本，藉以強化集團的財務狀況，以備擴充其核心業務，惟此事須經獨立股東批准後，方始作實。

## **財務政策**

集團的融資及財務活動由公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。本公司發行的可換股債券以港幣計值及不計息，在中國內地的投資，部份以港元貸款籌集。基於集團在中國內地的業務收益以人民幣計值，集團預期即使人民幣匯率出現波動，亦只會對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，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途的。

## **僱員**

於二零零七年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為九百二十人（二零零六年十二月三十一日：八百二十人），而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬四千人（二零零六年十二月三十一日：一萬三千六百人）。集團員工的薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按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。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授出購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，在中國內地，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，致力招聘及挽留優秀的員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

於年內，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。

## 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。於年內，審核委員會召開了五次會議，於審議財務報表時，與管理層審議本集團採用的會計準則及實務，並討論本集團的核數、內部監控及財務報告各種事項。

審核委員會已連同本公司外聘核數師審議本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採用的會計準則及實務。

## 薪酬委員會

薪酬委員會包括三名獨立非執行董事、一名非執行董事及董事會主席。薪酬委員會於年內舉行了四次會議，審議執行董事的薪酬組合，以及行政及管理人員的年度花紅及購股權批授的建議。

## 企業管治常規守則

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，除下文所說明偏離條文A.4.1及條文A.4.2的情況外，本公司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企業管治守則條文A.4.2退任，惟根據公司細則所訂明，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，全體董事（主席及行政總裁除外）均須根據公司細則定期退任及膺選連任。董事會並認為，持續的領導層對本公司的穩定與增長至為重要，故主席及行政總裁均不應受退任或有限任期所規限。儘管如此，董事會已進一步審閱有關守則條文，並考慮作出適當安排以全面遵守該等守則條文，藉此將企業管治水平進一步提升至國際最佳常規的水平。

為遵守企業管治守則條文A.4.2規定，本公司將於應屆股東週年大會上提呈特別決議案，修訂本公司細則，使所有為填補臨時空缺而被委任的新董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東重選，而全體董事（包括主席及行政總裁）須每三年輪值告退一次。

### **獨立確認書**

本公司已接獲三位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

### **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。經本公司進行個別查詢後，董事確認他們於本年度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，二零零八年四月八日

於本公佈日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、劉珍妮女士及羅何慧雲女士；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、鄭慕智先生及狄利思先生。

**網站：** [www.shuion.com](http://www.shuion.com)