



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月中期業績

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
營業額	港幣十三億三千六百萬元	港幣十四億一千三百萬元
扣除可換股債券產生 非現金收入／費用前溢利	港幣七億二千三百萬元	港幣二億九千萬元
股東應佔溢利	港幣八億七千三百萬元	港幣六千萬元
每股基本盈利	港幣二元七角一仙	港幣二角一仙
每股中期股息	港幣二角	港幣一角五仙

業務摘要

瑞安建業有限公司於二零零八年上半年的盈利錄得十分可觀的增幅。半年度摘要如下：

- 集團貫徹其增長策略，與中華匯房地產攜手合作，組成合營企業收購在瀋陽及成都兩個房地產開發項目，總代價約為港幣九億元。
- 中華匯房地產發展穩健，房產發展組合的樓面面積增至一百三十萬平方米，分佈於中國內地七個主要城市。中華匯房地產亦成功通過出售資產獲利，為股東帶來可觀回報，體現了停建房產發展模式的優勢。
- 拉法基瑞安水泥溢利增加，銷售量及價格均告上升。都江堰及江油的廠房於五月發生的四川地震中受到損毀，需暫時停產，但由於獲得保險賠償，拉法基瑞安水泥的財務損失輕微。在雲南，三條總年產能力約三百萬噸的新型乾法生產線經已投產，在逐步關閉濕法生產線後，合營企業的產能得以填補。截至六月底，其總年產能力維持約二千四百萬噸。

- 建築系營業額雖略下降，但溢利增加。於回顧期內，建築系取得價值共港幣二十六億元的新項目，手頭未完成的合約金額達到港幣五十億元。
- 創業基金投資面對環球金融市場不景氣，仍錄得正面的業績表現。
- 出售部分瑞安房地產權益帶來港幣四億九千六百萬元溢利及港幣十億元現金，加強了集團的營運資金。
- 由於本公司的股價隨著大市下跌，所發行的可換股債券產生港幣一億七千四百萬元的非現金會計收入。

業績

瑞安建業有限公司（「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」）截至二零零八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	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		1,336	1,413
應佔共同控制實體／聯營公司		1,282	885
		<u>2,618</u>	<u>2,298</u>
集團營業額	2	1,336	1,413
其他收入		58	42
製成品、半製成品、在建工程及待售物業 的存貨變動		(1)	55
原料及消耗品		(241)	(219)
員工成本		(203)	(164)
折舊及攤銷費用		(4)	(4)
分判、外聘勞工及其他費用		(900)	(1,127)
來自可供出售投資的股息收入		40	45
投資物業的公平值變動		—	17
內在衍生工具的公平值變動		(2)	2
本公司已發行可換股債券			
— 內在衍生工具的公平值變動		174	(182)
— 推算利息費用		(24)	(48)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本		(89)	(93)
出售可供出售投資的收益		496	—
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)
應佔共同控制實體損益		137	252
應佔聯營公司損益		110	(9)
		<u>887</u>	<u>69</u>
除稅前溢利		887	69
稅項	3	(9)	(6)
		<u>878</u>	<u>63</u>
期間溢利		<u>878</u>	<u>63</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		港幣百萬元	港幣百萬元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
下列應佔：			
本公司股本持有人		873	60
少數股東權益		<u>5</u>	<u>3</u>
		<u>878</u>	<u>63</u>
股息	4		
已派		<u>209</u>	<u>151</u>
擬派		<u>64</u>	<u>47</u>
每股盈利	5		
基本		<u>港幣二元七角一仙</u>	<u>港幣二角一仙</u>
攤薄		<u>港幣二元零九仙</u>	<u>港幣二角一仙</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		99	93
物業、廠房及設備		24	24
預付土地租賃款		45	43
共同控制實體權益		4,074	3,175
可供出售投資		2,571	4,789
聯營公司權益		2,126	1,837
可換股債券投資		183	174
會籍		1	1
共同控制實體欠款		586	189
聯營公司欠款		699	491
界定退休福利資產		117	111
		<u>10,525</u>	<u>10,927</u>
流動資產			
存貨		14	11
預付土地租賃款		1	1
待售物業		53	54
應收賬款、按金及預付款	6	616	589
衍生金融工具			
— 一間聯營公司已發行可換股債券 的內在衍生工具		14	16
— 本公司已發行可換股債券的提早贖回權		2	5
在建工程客戶欠款		197	162
共同控制實體欠款		510	861
聯營公司欠款		168	130
關連公司欠款		1	2
撥回稅項		3	3
已抵押銀行存款		393	386
銀行結餘、存款及現金		171	153
		<u>2,143</u>	<u>2,373</u>
分類為待售資產		<u>400</u>	<u>—</u>
		<u>2,543</u>	<u>2,373</u>

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零零七年 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	7	898	803
在建工程欠客戶款項		117	85
欠共同控制實體款項		22	12
欠聯營公司款項		109	295
欠關連公司款項		1	—
一間關連公司貸款		—	100
應付稅項		14	8
衍生金融工具		67	249
銀行透支		—	16
須於一年內償還的銀行貸款		3,577	2,785
		<u>4,805</u>	<u>4,353</u>
分類為待售資產的有關負債		77	—
		<u>4,882</u>	<u>4,353</u>
流動負債淨值		<u>(2,339)</u>	<u>(1,980)</u>
總資產減流動負債		<u>8,186</u>	<u>8,947</u>
股本及儲備			
股本		322	321
儲備		6,203	6,921
本公司股本持有人應佔股本總額		6,525	7,242
少數股東權益		54	53
股本總額		<u>6,579</u>	<u>7,295</u>
非流動負債			
銀行貸款		1,200	1,259
可換股債券		406	392
遞延稅項負債		1	1
		<u>1,607</u>	<u>1,652</u>
		<u>8,186</u>	<u>8,947</u>

附註：

1. 編製基準

除若干物業及金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相符。於本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒布的多項新詮釋，該等新詮釋由本集團於二零零八年一月一日開始的會計期間生效。應用該等新詮釋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、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂／經修訂準則、修訂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，惟採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）除外。倘收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響有關業務合併的會計處理。倘母公司於附屬公司的擁有權出現變動惟並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號（經修訂）將影響有關擁有權出現變動的會計處理並將其以股權交易入賬。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營業分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 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 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效

2. 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：

截至二零零八年六月三十日止六個月

	水泥業務					合計	抵銷	綜合
	建築及樓宇	透過拉法基	其他	物業發展	資產管理			
	保養工程	瑞安水泥#	水泥業務	及其他	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
營業額								
對外銷售	1,248	—	—	—	88	1,336	—	1,336
集團內部銷售	1	—	—	—	—	1	(1)	—
集團營業額	1,249	—	—	—	88	1,337	(1)	1,336
應佔共同控制實體	1	997	214	—	8	1,220	—	1,220
應佔聯營公司	—	—	—	62	—	62	—	62
合計	1,250	997	214	62	96	2,619	(1)	2,618

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 Lafarge Shui On Cement Limited，其為本集團的共同控制實體。

業績								
分類業績	38	4	(1)	1	(44)	(2)		(2)
利息收入	2	—	2	—	6	10		10
來自可換股債券投資的利息收入	—	—	—	11	—	11		11
共同控制實體/聯營公司								
貸款的推算利息收入	—	—	—	26	—	26		26
內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	(2)	—	(2)		(2)
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	40	—	40		40
本公司已發行可換股債券								
— 內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	—	174	174		174
— 推算利息費用	—	—	—	—	(24)	(24)		(24)
銀行貸款及透支利息及								
其他借貸成本	—	—	—	—	(89)	(89)		(89)
出售可供出售投資的收益	—	—	—	496	—	496		496
應佔共同控制實體損益								
水泥業務								
— 拉法基瑞安水泥	—	104	—	—	—	104		104
— 貴州	—	—	19	—	—	19		19
創業基金投資	—	—	—	—	10	10		10
房地產開發	—	—	—	16	—	16		16
推算利息費用	—	—	—	(10)	—	(10)		(10)
其他	(2)	—	—	—	—	(2)		(2)
						137		137
應佔聯營公司損益								
— 停建房地產發展	—	—	—	108	—	108		108
— 房地產開發	—	—	—	18	—	18		18
— 推算利息費用	—	—	—	(16)	—	(16)		(16)
						110		110
除稅前溢利	38	108	20	688	33	887		887
稅項						(9)		(9)
期間溢利						878		878

截至二零零七年六月三十日止六個月

	水泥業務					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	透過拉法基	其他	物業發展	資產管理			
	保養工程	瑞安水泥	水泥業務		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	
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。

業績								
分類業績	34	4	(3)	(6)	(41)	(12)		(12)
利息收入	1	—	3	—	3	7		7
來自可換股債券投資的利息收入	—	—	—	1	—	1		1
投資物業的公平值變動	—	—	—	—	17	17		17
內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	2	—	2		2
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	45	—	45		45
本公司已發行可換股債券								
— 內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	—	(182)	(182)		(182)
— 推算利息費用	—	—	—	—	(48)	(48)		(48)
銀行貸款及透支利息及 其他借貸成本	—	—	—	—	(93)	(93)		(93)
出售共同控制實體權益的收益	—	—	—	110	—	110		110
視作出售一間聯營公司權益的損失	—	—	—	(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 (附註)	—	—	—	187	—	187		187
其他	(1)	—	—	—	—	(1)		(1)
						252		252
應佔一間聯營公司損益								
— 停建房產發展 (附註)	—	—	—	(9)	—	(9)		(9)
除稅前溢利	34	44	2	309	(320)	69		69
稅項						(6)		(6)
期間溢利						63		63

附註：於二零零七年六月，本集團將停建房產發展業務注入中華匯房地產有限公司（「中華匯」）。於二零零七年六月三十日，本集團持有中華匯（被分類為本集團聯營公司）的百分之四十點二股本權益。

地域分類

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：

	截至二零零八年六月三十日止六個月			截至二零零七年六月三十日止個月		
	本集團	應佔共同 控制實體/ 聯營公司	合計	本集團	應佔共同 控制實體/ 聯營公司	合計
	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
香港	841	1	842	1,077	4	1,081
中國其他地區	495	1,281	1,776	336	881	1,217
	<u>1,336</u>	<u>1,282</u>	<u>2,618</u>	<u>1,413</u>	<u>885</u>	<u>2,298</u>

3. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣百萬元 港幣百萬元

支出包括：

即期稅項

香港利得稅

中國其他地區的所得稅

6	3
<u>3</u>	<u>3</u>
<u>9</u>	<u>6</u>

4. 股息

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
港幣百萬元 港幣百萬元

已派股息

<u>209</u>	<u>151</u>
------------	------------

擬派二零零八年度的中期股息每股港幣二角

（二零零七年：每股港幣一角五仙）

<u>64</u>	<u>47</u>
-----------	-----------

於二零零八年六月十日，已派付股東每股港幣六角五仙股息作為截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息（二零零七年：截至二零零六年十二月三十一日止九個月為每股港幣五角二仙）。

5. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	873	60
來自本公司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	24	—
內在衍生工具的公平值變動	(174)	—
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>723</u>	<u>60</u>
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	322	285
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的可換股債券	23	—
購股權	2	4
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>347</u>	<u>289</u>

在計算截至二零零八年六月三十日止六個月的每股攤薄後盈利時，並無假設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。

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該期間的每股盈利上升。

6. 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：

	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
九十天以內	239	268
九十一天至一百八十天	39	3
一百八十一天至三百六十天	8	2
超過三百六十天	5	4
	<u>291</u>	<u>277</u>
應收保留工程款項	107	108
預付款、按金及其他應收賬款	218	204
	<u>616</u>	<u>589</u>

7. 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九千一百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣二億零四百萬元)的賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
三十天以內	52	117
三十一天至九十天	17	55
九十一天至一百八十天	14	21
超過一百八十天	8	11
	<u>91</u>	<u>204</u>
應付保留工程款項	133	135
應計費用及其他應付賬款	674	464
	<u>898</u>	<u>803</u>

8. 已抵押資產

於二零零八年六月三十日，本集團將以下資產抵押，作為本集團與若干銀行融資的抵押品：

	二零零八年 六月三十日 港幣百萬元	二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
已抵押銀行存款	393	386
於一間附屬公司的權益（附註）	154	—
	<u>547</u>	<u>386</u>

附註：該金額乃此附屬公司於二零零八年六月三十日的資產淨值。於二零零八年五月五日，本集團就向拉法基瑞安水泥出售其於附屬公司的股本權益而訂立買賣協議。該抵押將於出售完成時方會解除。

或然負債

於二零零八年六月三十日，約港幣二億三千九百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣一億三千一百萬元）的已訂立履約擔保書並未於簡明綜合財務報表中撥備。

於二零零八年六月三十日，本集團已就一間聯營公司獲授的銀行貸款向銀行提供港幣九億四千六百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣三億元）的備用信用證作擔保。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，並無於簡明綜合資產負債表中確認任何價值。

管理層討論及分析

中期業績

於截至二零零八年六月三十日止六個月，集團的營業額為港幣十三億元，較二零零七年中期期間減少百分之五。綜合除稅及扣除少數股東權益後溢利為港幣八億七千三百萬元，較去年同期的港幣六千萬元增加十三點五倍。業績分析可參閱本公佈的財務回顧一節。

中期股息

董事會向於二零零八年十月十日（星期五）名列本公司股東名冊上的股東宣派每股港幣二角（二零零七年：每股港幣一角五仙）的中期股息。中期股息將於二零零八年十月二十二日（星期三）派付。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零八年十月八日（星期三）至二零零八年十月十日（星期五）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二零零八年十月六日（星期一）下午四時前一併送抵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。

鳴謝

本公司其中一名獨立非執行董事鄭慕智先生已於五月輪值告退。本集團衷心對其在任內作出的寶貴貢獻表示感謝，並歡迎李凱倫女士於八月獲委任為本公司獨立非執行董事以填補該空缺。

業務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月內，由於美國的次級按揭危機惡化，環球經濟環境急轉直下。同時，中國政府繼續加強緊縮政策，以減慢整體通脹速度及壓抑房產業炒賣過熱的情況。在二零零八年上半年，環球金融市場下滑，導致香港聯交所股票市場上的價格普遍下跌，恆生指數跌幅超過百分之二十。資本及債務市場均見放緩，銀行體系的流動資金耗減。

在這環境下，我們的全資附屬公司瑞安建業資產管理（「瑞安資管」）仍能協助中華匯房地產（「中華匯」）從初期所作的投資取得實際收益。瑞安建業持有在倫敦高增長市場上市的中華匯約百分之四十一的股權。瑞安資管將繼續協助中華匯擴展其資產組合。有關中華匯於二零零八年上半年出售及收購的項目，詳見於「中華匯房地產」一節。雖然生產成本上漲，兼受到二零零八年年初發生的雪災及五月的四川大地震的影響，但因水泥需求增加、售價上升，拉法基瑞安水泥及我們在貴州的水泥廠帶來的溢利貢獻大幅增加。我們的建築業務面對建築成本上升，在投標時保持審慎穩健。

房地產

中華匯房地產

隨着本集團持續轉型，集團持有百分之四十一權益、專注停建房產發展的中華匯成爲集團的主要增長動力之一。

中華匯繼續穩步發展，至期末其資產組合已增至十三個發展項目(不包括在二月出售的北京華普大廈一期)，分佈於北京、成都、重慶、大連、廣州、青島及瀋陽七個中國內地主要城市，可發展總樓面面積約爲一百三十萬平方米。這些包括停建房產及房地產開發的項目，內含辦公室、商業、住宅及綜合用途，其中十個項目由中華匯全資擁有。

中央政府在本年上半年實施緊縮政策以壓抑經濟過度增長，引致市場資金短缺、未完成房產項目的數量增加，因而爲中華匯帶來更多的收購機會。憑著出售物業所得的大量現金，中華匯在未來數月將抓緊停建房產及房地產開發市場的發展商機。

出售

期內，位於青島的中環國際廣場大部分已成功出售。中華匯出售北京華普大廈一期，帶來約人民幣三億元的收益。於五月，中華匯簽訂協議，出售北京聖元中心；於六月，中華匯宣佈出售大連希望大廈。出售這些及日後其他項目所得的款項淨額將會作投資新項目之用。

收購

於四月，中華匯訂立協議收購廣州大鵬國際廣場。此項目位於廣州著名的商業區越秀，爲已停建的綜合用途發展項目。於本公佈刊發日期，賣方仍未達成於收購完成前需符合的部分條件，故此項交易或不會完成。

於截至二零零八年六月三十日止上半年內，中華匯與瑞安建業組成合營企業，收購成都東方家園項目，又與瑞安建業及中華匯的一名股東以合營企業收購瀋陽中匯廣場二期項目。

於二零零八年六月三十日，中華匯持有一個多元化的資產組合，詳列如下：

項目	地點	中華匯所佔 概約樓面面積 (平方米)	物業類別	中華匯所佔權益
1. 楓橋別墅	北京	72,000	住宅	100%
2. 聖元中心	北京	43,000	商業	100%
3. 中匯廣場	成都	120,000	綜合	100%
4. 東方家園	成都	168,000	綜合	50%
5. 瑞奇大廈	重慶	86,000	商住及零售	100%
6. 豪門公寓	重慶	10,000	商業	100%
7. 南洋大廈	重慶	53,000	住宅及零售	100%
8. 千禧年大廈	重慶	35,000	商業及零售	100%
9. 希望大廈	大連	89,000	商業	100%
10. 創意中心	廣州	100,000	住宅及零售	100%
11. 中環國際廣場(A座及C座)	青島	8,000	商住及零售	100%
12. 中匯廣場(一期)	瀋陽	209,000	綜合	70%
13. 中匯廣場(二期)	瀋陽	264,000	綜合	40%
合計		1,257,000		

在進行項目

北京

由於二零零七年下半年房地產市場放緩，用家再度入市。市場自推出較豪華的住宅項目後，住宅物業的平均售價升至每平方米超過人民幣一萬五千元，已按年上升百分之三十三。中華匯將為楓橋別墅項目所持有合共一百三十套別墅進行優化工程。項目擬於二零零九年第四季開售，預期將成為中華匯未來溢利的一個主要來源。

成都

在發生二零零八年五月十二日汶川地震前，成都在首五個月內維持穩定的經濟增長。儘管地震並無對成都造成重大的經濟損失，但基於安全考慮，房產項目需要暫停。故此，成都中匯廣場的項目進度稍為延緩。地震重新引起了公眾對大廈的設計及質素的關注，這些正是中華匯及瑞安品牌之強處。雖然成都並沒有因地震而受到重大影響，但亦將受惠於中央政府支持四川重建所採取的一系列優惠政策。

重慶

在二零零八年上半年內，重慶的經濟持續高速發展，五月份的四川地震對重慶造成的經濟影響輕微。重慶寫字樓的租務市場保持穩定，甲級的寫字樓續具吸引力，而位於渝中區解放碑的中央商業區一帶仍然備受注目。住宅市場在二零零八年上半年轉趨活躍，錄得總成交量約九百萬平方米，按年上升百分之五。

瑞奇大廈及千禧年大廈的建築藍圖正在籌劃中，預期建築工程會於二零零八年下半年開展。南洋大廈將重建為豪華住宅大廈，工程可望於二零零九年展開。豪門公寓擬重建為一座銀座式商業中心，有關設計有待相關政府機關審批。

廣州

廣州經濟繼續急速發展，但增長率略放緩。隨着居民日益富裕及購買力增長，零售商積極尋找優質零售商舖。住宅方面，交易量持續增加，然而與二零零七年同期比較，增長速度已大幅減慢。

創意中心將發展為住宅及零售項目，我們已就此提交規劃批核的申請。

青島

中環國際廣場A座及C座的工程已竣工，市場反應良好，辦公室及商舖已售罄，僅餘少量住宅單位待售。

瀋陽

瀋陽中匯廣場一期有關土地的事項已完成辦理，項目正進行地基工程。該項目的銷售活動擬於二零零九年年初展開。

房地產開發項目

集團除專注停建房產項目外，亦充分利用了瑞安資管優秀的項目管理能力，於中國內地開發房地產業務，令集團的房地產業務策略更多元化。

大連天地·軟件園

由於中國內地對土地收購實施更嚴格的管控，本集團、瑞安房地產及億達集團就此計劃在本年向大連天地·軟件園進一步提供合共人民幣三十二億六千萬元的資金，以加快此項目的土地收購進度，盡量減低未來可能因收緊房產業政策而帶來的負面影響。截至中期止，已收購黃泥川路地塊，持有可發展樓面面積合共約一百七十萬平方米的土地。

此項目的規劃及設計現已完成。項目的整體規劃於六月在中國內地唯一於省級舉行的國家級軟件貿易展「中國國際軟件和信息服務交易會」中首次展露。爲了確保大連天地·軟件園有充足及持續的人才供應，讓資訊科技業在此得以持續發展，項目公司與全球領先的資訊科技學習方案供應商NIIT於六月訂立協議，在軟件園成立培訓機構。管理層亦與有意與終端用家及投資者多方進行聯繫，以讓其參與項目。首幢辦公室大樓預期於二零零九年十二月啓用。

瀋陽中匯廣場（二期）

瑞安建業與中華匯及中華匯的一名主要股東組成合營企業，於一月通過拍賣會購入此項目。瀋陽是中國東北部主要的零售及商業中心，出產量及消費能力強勁、經濟持續增長，吸引了許多大型地產發展商前往投資。

項目位於瀋陽皇姑區，以人民幣約九億一千七百萬元購入。此綜合用途項目的規劃發展面積約達六十六萬平方米，毗鄰屬於中華匯的瀋陽中匯廣場一期發展項目。瑞安建業及中華匯分別持有合營企業百分之四十的權益，將各投資約港幣四億六千六百萬元。遷徙工作的進度令人滿意。項目已於二零零八年九月舉行動土儀式，預期於二零一二年竣工。

成都東方家園

瑞安建業持有項目百分之五十的權益。此位於成都金牛區的項目，於二月由瑞安建業與中華匯組成合營企業購入。該項目將發展爲一個主要爲住宅、附帶少量商用樓面的項目，總樓面面積約爲三十三萬六千平方米。中華匯及瑞安建業將各注入人民幣三億九千四百萬元組成合營企業，以作爲收購及發展之用。規劃申請正在進行中，預期項目於二零一一年完成。

瑞安建業資產管理

瑞安資管自二零零七年六月起獲委任爲中華匯的投資經理，其管理的資產組合迅速擴展，從中華匯收取的管理費亦有所增加。於二零零八年上半年，中華匯的物業組合總樓面面積由二零零七年底的八十八萬七千五百平方米，增至約一百三十萬平方米，共十三個項目分佈於七個城市。

由集團管理的房產項目包括大連天地·軟件園、瀋陽中匯廣場二期及成都東方家園，總樓面面積接近六百萬平方米。由於中華匯及瑞安資管繼續把握市場機遇及實行高資產周轉的策略，瑞安資管的管理費收入預計會穩步上揚。

於瑞安房地產的投資

於二零零八年四月二十三日，本集團在股東大會上獲得獨立股東批准，完成出售瑞安房地產百分之三點一的股份，獲得港幣十億元。出售股份後，集團得以鞏固現金狀況及加強其財務營運能力，以投資於集團可積極參與的其他商機，為股東爭取理想回報。本集團仍然持有瑞安房地產百分之九點五的股權，將得以繼續受惠於瑞安房地產未來的增長。瑞安房地產就其二零零八年的中期業績，公佈股東應佔溢利為港幣十九億三千八百萬元，派中期股息每股港幣七仙。

水泥

拉法基瑞安水泥

水泥是集團業務的第二大增長動力。拉法基瑞安水泥是中國西南部地區的水泥市場領導者，在四川、重慶、雲南及貴州均擁有重大的市場佔有率。截至二零零八年六月三十日止六個月，由於銷量增加及售價提升，拉法基瑞安水泥錄得強勁的營運表現。拉法基瑞安水泥在上半年售出八百五十萬噸水泥，雖然五月下旬及六月，地震導致在四川的兩間廠房受損毀，以致該兩間廠房並無實際營銷。二零零八年上半年的營業額達港幣二十二億元，而二零零七年同期則為港幣十六億元。

二零零八年首六個月內，中國的水泥出產量較去年同期增加百分之六，而耗用量則上升百分之七。截至二零零八年五月，全國對水泥建設的投資上升百分之五十六，當中三分之二的升幅來自對中西部的投資。在華西及華中啓動的新固定資產項目數目分別增加百分之十二及百分之十五，反映了對水泥的需求。同時，來自基建及改善農村的工程亦持續增加，同時由於政府繼續著力取締落後產能，以達到節約能源及減排效果，濕法窯的產能逐步被淘汰，均進一步為水泥市場帶來動力。

拉法基瑞安水泥在四川都江堰及江油的水泥廠房因四川地震的影響，受到不同程度的損毀。猶幸兩間廠房在事件中並無人命損失，僅錄得數宗損傷事故。地震發生後，拉法基瑞安水泥積極參與救援，出動重型挖掘機械及動員參與社區災民的拯救工作。又即時為兩間廠房受災而無家可歸的員工提供帳篷及補給物品。目前，集團已把兩座舊廠房宿舍修繕妥善，並在廠房建成超過三百個臨時居住單位，為員工及其家庭提供臨時住所。所有在江油廠房工作的員工在七月復產後已回到崗位。都江堰廠房超過百分之七十的員工已回到工作崗位，而兩個生產旋窯預期分別可於十月及十二月恢復生產。

地震導致的資產損毀及停產導致的溢利損失均獲得保險賠償，所以地震帶來的損失輕微。

於六月，拉法基瑞安水泥與三間主要銀行簽署金融框架協議，獲授信人民幣五十三億元，支持其受地震影響的廠房修復、重建水泥生產及其他相關基建設施，以及於四川建設新廠房。

地震對區內許多水泥生產設施造成不良影響，摧毀了四川許多舊式窯，加上地震後受災地區的重建工作，將令水泥需求大幅增加。拉法基瑞安水泥將加快建造新生產線，以協助受影響地區的重建工作。拉法基瑞安水泥亦將繼續加強在中國西南部地區的市場領導地位。

貴州在一月及二月受到巨大及持續的雪災影響，電力供應及生產原材料運輸在此期間因而中斷，而煤電成本亦飆升。雖然面對這些負面因素，導致生產量及銷售數字下降、成本高企，但水泥價格在龐大需求的帶動下大幅上漲，提升了貴州廠的溢利。

重慶的水泥需求仍然強勁，為價格上升帶來支持，令重慶廠錄得較佳的邊際利潤。

在北京，因不少建築工程趕緊在奧運前加快進行，水泥需求龐大，導致市場供求短期失衡，將水泥價格進一步推高。我們的業務溢利水平亦隨之提升。

雲南的水泥供應增加，加上競爭激烈，尤以中部為甚，令售價及銷售量面臨壓力。位於三江、麗江及紅河的三條新式乾法旋窯的日產能力達七千噸，已於上半年投產。在濕法窯關閉後，這些新產能作出填補，令拉法基瑞安水泥的總生產能力在二零零八年六月三十日達到約二千四百萬噸。

於重慶的地維及永川兩個乾法窯、四川都江堰第三條生產線，以及在貴州的三岔及頂效兩個乾法窯的建造工程進展順利。這些新窯預期於二零零九／二零一零年建成。於五月，拉法基瑞安水泥訂立協議，向瑞安建業收購位於貴州凱里的兩條生產線。此外，多個新項目處於籌備階段，正進行可行性的研究。拉法基瑞安水泥的目標是於二零一二年前將產能增加至每年五千萬噸。

瑞安建業在貴州及南京的水泥廠

如前所述，貴州在年初受到雪災影響，加上生產成本大增，故此，於回顧期內六間位於貴州的水泥廠房在生產及銷售量方面均見下降。然而，受惠於售價高企，溢利有所改善。

在暢達，日產能力達二千五百噸的新式乾法旋窯的建造工程已接近完成，計劃在本年第四季啓用。位於凱里、日產能力達二千五百噸的新式乾法旋窯的建造工程，因四川地震令部分主要器材延遲供應而受到影響。現時預計於二零零九年第一季竣工。於五月，瑞安建業與拉法基瑞安水泥訂立協議，向拉法基瑞安水泥注入凱里現有的濕法生產線及建造中的乾法旋窯。這將進一步增加拉法基瑞安水泥的產能及鞏固其在貴州的地位。

南京的粉磨廠繼續為當地市場供應水泥及出口至澳洲。其經營表現因水泥售價上升而有所改善。

建築

雖然建築材料價格上升，競爭持續，令邊際利潤受壓，我們的建築業務仍為集團帶來穩定的現金及溢利。於回顧期內，建築系取得合共港幣二十六億元的新合約。於二零零八年六月三十日，手上持有的合約總額及未完成合約金額分別約為港幣七十一億元及港幣五十億元，相比於二零零七年六月三十日，則分別約為港幣五十五億元及港幣三十六億元。

於截至二零零八年六月三十日止六個月，建築業務錄得理想的溢利，雖然營業總額較二零零七年上半年下跌百分之十一至港幣十二億四千九百萬元；業務應佔純利上升百分之十二至港幣三千八百萬元。於二零零八年上半年，瑞安承建獲得香港房屋委員會批出三份新的重大建築合約，價值約港幣十六億元。瑞安承建亦獲判合共港幣三千四百萬元的兩份建築及樓宇工程有期合約(二零零八年至二零一零年)，及另一份約港幣四億五千萬元的合約，以承辦一間公用公司設計與施工的小型工程及土木工程。

瑞安建築為香港海關興建新總部大樓，價值港幣十億元的設計與施工合約，進展順利。此三十四層高的大樓擬於二零一零年中竣工。

於六月，瑞安承建及瑞安建築在安全、健康及環境管理方面表現出色，在發展局公務科舉辦的二零零七年公德地盤嘉許計劃中合共獲頒九個獎項。瑞安承建及瑞安建築亦在職業安全健康局籌辦的二零零八年建造業安全推廣活動中贏得多個獎項，以嘉許其於締造工作安全文化的貢獻。

同期，瑞安建業持有百分之七十權益、在中國內地的上海瑞安建築成功取得總值人民幣四億八百萬元的新工程合約，承建重慶市中心的重建項目重慶天地的工程。期內上海瑞安建築完成的大型項目包括上海創智天地「生活工作區」二期。

德基繼續承接商界的裝修項目。上半年完成或進行中的主要項目包括若干香港主要金融機構的辦公室及大型酒店。在澳門，德基受惠於蓬勃的酒店及娛樂市場，陸續取得大型博彩及酒店營運商的裝修合約。德基於二零零八年上半年的總營業額達到港幣二億五千六百萬元，而澳門的營業額佔德基總營業總額約百分之四十三。同時，德基繼續為中華匯在中國的停建房產發展項目提供緊密的支援。

創業基金

於二零零八年首六個月，我們的創業基金所投資的公司取得穩定的經營業績，而所持上市證券受到了環球金融市場不景氣的沖擊。創業基金的投資組合為集團帶來淨收益港幣一千萬元，主要來自上市公司古杉的股價顯著上升，惟由於整體股票市場下跌，基金持有的其他上市股份均大幅貶值而抵銷。瑞安建業兩個長江創業基金及On Capital China Fund 的基金額在期內已全數投資。我們將會抓緊機會，協助所投資的公司掛牌上市或把握其他機遇變現這些基金投資。

前景

踏入二零零八年下半年，有明顯跡象顯示中國的經濟增長會繼續放緩。中國的緊縮政策以及環球信貸市場流動資金短缺的因素，將令我們的業務繼續面臨挑戰。處於一個瞬息萬變的經濟環境，我們會不斷檢討及修訂業務策略，以迎接社會、經濟及政治變化帶來的挑戰。隨着市場整合、較欠優勢的營運商被淘汰，我們見到更多的潛在商機。我們相信，擁有良好資本基礎及經驗豐富的管理團隊的公司，才能持續穩步發展、邁向成功，而我們兩股主要增長動力房地產及水泥業務正有這些強項，將帶動集團溢利。

我們對中國內地的業務發展充滿信心，並將繼續推行集團的策略性轉型。集團將減少非核心投資，而加倍集中於房地產及水泥方面的業務。於二零零八年下半年，面對變化起伏的環球經濟前景，董事會決定在房地產業務採取防守性方針。我們並會審慎處理有關投資及業務擴展的事宜。然而，在水泥方面，我們相信市場仍然勢頭良好，故此，我們將繼續積極推動此業務發展。

展望未來，我們會繼續竭力提升企業管治水平，以達到最高的國際標準。期內集團進行了一次嚴格的董事會及董事評估，由顧問專家按所訂定的評估框架，與個別董事會成員及與全體成員進行討論，以評估董事會及個別董事。我們正跟進專家根據評估結果所作的建議，以持續提升董事會的效能。

我們致力作出適時及準確的匯報及保持高度的透明度，以確保各方相關人士的利益，對年報的設計亦絲毫不苟。就此，我們欣然宣佈瑞安建業二零零七年年報在 **The Annual International ARC Awards**中榮獲三個獎項，包括銀獎、銅獎及榮譽獎項。這些獎項給予我們莫大鼓舞。

財務回顧

股東應佔溢利分析如下：

以港幣百萬元計	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
房地產		
項目費用收入	71	7
應佔溢利	91	183
向中華匯注入資產所得淨收益	27	89
匯兌收益及利息收入	34	10
瑞安資管經費開支	(58)	(16)
	165	273
瑞安房地產投資		
出售股份收益	496	-
股息收入	40	45
	536	45
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	104	40
貴州水泥	19	2
	123	42
建築	38	34
創業基金投資	10	24
可換股債券		
推算利息費用	(24)	(48)
衍生工具公平值收益（損失）	174	(182)
	150	(230)
財務費用淨額	(79)	(86)
經費開支及其他	(56)	(33)
稅項及少數股東權益	(14)	(9)
合計	873	60

房地產

房地產業務貢獻純利總額港幣一億六千五百萬元，當中包括項目管理費用收入港幣七千一百萬元，以及在中期期間，我們應佔中華匯溢利的百分之四十一，即港幣九千一百萬元，當中大部分來自出售北京華普大廈一期的收益。於二零零七年六月中華匯上市時對其注入的北京華普大廈一期及青島中環國際廣場A座及C座的遞延未實現收益，於本中期期間出售時已獲變現。故此，港幣二千七百萬元的收益已於中期期間的綜合損益表中入賬。

於四月，集團出售瑞安房地產約百分之三點一的已發行股本，取得港幣十億元，並確認出售收益(已扣除交易成本)港幣四億九千六百萬元。

水泥業務

於此中期期間，集團應佔拉法基瑞安水泥的溢利顯著增加至港幣一億零四百萬元，主要由於四川、重慶及貴州等地的市況理想，銷售量及價格均上升而帶動。五月發生的四川地震因為資產損毀及業務中斷的損失已獲保險賠償，對集團並無造成重大的財務影響。

儘管一月及二月的雪災導致水泥生產及銷售量下降，加上燃料及煤成本持續上升，但水泥售價升幅強勁，致使貴州水泥廠錄得溢利上漲。

建築

本中期期間雖然建築業務營業額下跌，但溢利增加，平均純利率由去年同期的百分之二點四增至百分之三點一。

創業基金投資

由於整體股市下滑，基金持有已上市公司的股份的價格均大幅下跌，令集團於二零零八年六月三十日按市價計值錄得虧損。然而，我們所持上市公司股份中國生化柴油製造商古杉的股價大升，所產生的收益已足以抵銷虧損。

可換股債券

瑞安建業的股價下跌導致本公司尚未行使的港幣三億八千五百萬元可換股債券按公平值會計方式計算而產生重大收益達港幣一億七千四百萬元。該會計收益乃按同一會計原則產生，二零零七年上半年因瑞安建業股價上升而產生港幣一億八千二百萬元的費用。

流動資金及融資

本公司的股東股本由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，減少至二零零八年六月三十日的港幣六十五億二千五百萬元或每股港幣二十元三角，主要是由於期內瑞安房地產股價下跌，集團所持瑞安房地產股權價值因而下跌港幣十二億一千九百萬元所致。

於二零零八年六月三十日，集團的貸款淨額（包括銀行貸款及尚未行使的可換股債券、扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣四十六億一千九百萬元，二零零七年年底則為港幣三十九億一千三百萬元。集團於四月出售所持瑞安房地產約百分之三點一的股權，所得現金約港幣十億元用作減低負債比率及進行投資。於本中期期間，集團亦動用銀行貸款約港幣十四億元投資房地產開發項目及水泥業務。該等數額令集團的貸款淨額增加。

於本期間，價值港幣一千萬元的可換股債券已兌換為集團約五十八萬四千股普通股。於六月底，集團發行的港幣三億八千五百萬元的可換股債券尚未行使。根據可換股債券條款，債券兌換價已由港幣十七元一角三仙四調整至港幣十五元四角一仙，由二零零八年七月三十一日起生效。假設全數兌換所有未行使的債券，相對可根據原本兌換價全數兌換債券而言，此兌換價的調整等於以擴大已發行股份計算，股權將額外攤薄百份之零點七。經調整的兌換價有助促使兌換，藉此將可減低集團的負債比率，以及進一步加強及鞏固本公司的資本基礎。

本公司的淨負債比率（以貸款淨額除以股東股本計算）由二零零七年十二月三十一日的百分之五十四增加至二零零八年六月三十日的百分之七十一，此乃由於上述的銀行貸款增加及股東股本減少所致。

本集團擬加強長期資產與長期資金調撥的相互配合，從而強化其資產負債表。然而，由於目前債務及銀行貸款市場的流動現金處於緊縮狀態，此計劃將需逐步進行。

財務政策

本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乃以港幣計值及不計息。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥款，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅及於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於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，亦只會對集團的業務表現和財政狀況帶來輕微的負面影響。因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於二零零八年六月三十日，集團在香港及澳門的員工人數約為九百七十人（二零零七年六月三十日：八百三十人），而在內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬三千九百四十人（二零零七年六月三十日：一萬三千二百人）。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及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

於截至二零零八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

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」），惟守則條文A.4.1、A.4.2及B.1.3除外。

為全面遵守企業管治守則的守則條文A.4.2，本公司已於二零零八年五月二十九日的股東週年大會上通過一項特別決議案以修訂本公司的公司細則，使所有獲委任以填補臨時空缺的董事須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）須每三年輪席退任一次。此外，亦已作出以指定任期委任任何新非執行董事的安排，以遵守企業管治守則的守則條文A.4.1。

企業管治守則的守則條文B.1.3規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇此特定職務。期內，薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到釐訂高級管理人員的特定薪酬待遇的責任，應交由執行董事履行，彼等較了解日常業務運作中期望高級管理人員應有的專業知識、經驗及表現的水平。薪酬委員會應主要負責釐訂及檢討執行董事的薪酬待遇。經仔細考慮後，董事會議決修改薪酬委員會的職權範圍，在其職責範圍中剔除釐訂高級管理人員的特定薪酬待遇此指定責任，而這做法偏離了守則條文B.1.3。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬及福利的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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二零零八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。薪酬委員會已根據於二零零七年財政年度的表現檢討執行董事的具體薪酬安排，以及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，二零零八年九月十六日

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、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、狄利思先生及李凱倫女士。

* 僅供識別

網址：www.socam.com