

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，並明確表示概不就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。



**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)

## 截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
營業額	港幣十五億一千四百萬元	港幣十三億三千六百萬元
股東應佔溢利	港幣七億八千七百萬元	港幣八億七千三百萬元
每股基本盈利	港幣二元三角六仙	港幣二元七角一仙
每股中期股息	港幣一角	港幣二角
	於二零零九年 六月三十日	於二零零八年 十二月三十一日
資產總值	港幣一百七十一億元	港幣一百一十五億元
資產淨值	港幣九十二億元	港幣五十億元
每股資產淨值	港幣十九元	港幣十五元五角
負債比率	百分之四十四	百分之八十五

### 業務摘要

#### 蓄勢待發 迎變而上

本集團的核心業務於期內取得良好進展。中期業績摘要如下：

## **房地產**

- 於六月成功私有化中華匯房地產，令集團的資產及股本基礎以及負債水平大為改善，為擴展業務奠定了雄厚的根基。
- 於八月底，集團應佔的可發展樓面面積約為二百萬平方米，此外，集團持有可發展樓面面積達三百五十四萬平方米的大連天地百分之二十二之權益。

## **水泥**

- 中國西南部市況表現強勁，加上拉法基瑞安水泥擁有可靠及高使用率的廠房設備，其生產量大幅攀升，銷售表現理想。
- 在四川、重慶及貴州三條乾法生產線的建造工程進展順利，預期至二零一零年中，可為現時的二千四百萬噸產能新增超過六百萬噸的產能。

## **於瑞安房地產的投資**

- 於二零零九年六月三十日計，集團持有瑞安房地產的百分之八點七股權，而瑞安房地產股價回升，帶來港幣十三億元的可觀收益，已於儲備中反映。

## **建築**

- 公共工程項目需求穩定，建築業務錄得較高溢利，並取得更多政府設計與施工及維修合約。於二零零九年六月三十日計，手頭未完工合約總值約為港幣五十五億元。

## **前景**

於二零零八年爆發的全球金融危機繼續對環球大部份經濟體系帶來挑戰。雖然市場氣氛改善而經濟初現復甦跡象，但對於能否達致持續增長，仍然言之尚早。

集團對中國內地業務的長遠前景仍然樂觀，而不少跡象顯示，當市況穩定時，中國這大型經濟體系將可率先走出金融危機。

展望未來，我們將繼續推行瑞安建業的轉型策略，為房地產及水泥兩大核心業務，訂下清晰目標，加上建築系的支援，致力達至持續及獲利的增長。

## 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」）截至二零零九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	
		二零零九年 港幣百萬元 (未經審核)	二零零八年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		1,514	1,336
應佔共同控制實體／聯營公司		1,532	1,282
		<b>3,046</b>	<b>2,618</b>
<b>集團營業額</b>	2	<b>1,514</b>	<b>1,336</b>
其他收入		93	58
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		(1)	(1)
原料及消耗品		(278)	(241)
員工成本		(229)	(203)
折舊及攤銷費用		(4)	(4)
分判、外聘勞工及其他費用		(1,025)	(900)
來自可供出售投資的股息收入		4	40
內在衍生工具的公平值變動		—	(2)
本公司所發行的可換股債券			
— 內在衍生工具的公平值變動		—	174
— 推算利息費用		(27)	(24)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本		(117)	(89)
出售可供出售投資的收益		—	496
共同控制實體權益的耗蝕減值		(6)	—
出售共同控制實體權益的虧損		(4)	—
收購一間附屬公司的折讓	3 & 9	648	—
應佔共同控制實體損益		174	137
應佔聯營公司損益		60	110
		<b>802</b>	<b>887</b>
除稅前溢利		<b>802</b>	<b>887</b>
稅項	4	(12)	(9)
		<b>790</b>	<b>878</b>
<b>期間溢利</b>		<b>790</b>	<b>878</b>
下列應佔：			
本公司持有人		787	873
非控股股東權益		3	5
		<b>790</b>	<b>878</b>
每股盈利	6		
基本		<b>港幣 2.36 元</b>	<b>港幣 2.71 元</b>
攤薄		<b>港幣 2.12 元</b>	<b>港幣 2.09 元</b>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣百萬元 (未經審核)	二零零八年 港幣百萬元 (未經審核)
<b>期間溢利</b>	<u>790</u>	<u>878</u>
<b>其他全面收入</b>		
可供出售投資的公平值變動收益(虧損)	1,343	(1,258)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
- 於出售可供出售投資時	-	(458)
- 於出售共同控制實體權益時	(6)	-
換算海外業務所產生的滙兌差額	37	166
本集團先前所持有中華匯權益的公平值調整(除稅後淨額)	95	-
應佔聯營公司／共同控制實體的其他全面收入	<u>48</u>	<u>137</u>
期間其他全面收入	<u>1,517</u>	<u>(1,413)</u>
<b>期間全面收入總額</b>	<u><b>2,307</b></u>	<u><b>(535)</b></u>
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	2,304	(543)
非控股股東權益	<u>3</u>	<u>8</u>
	<u><b>2,307</b></u>	<u><b>(535)</b></u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	二零零九年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		50	29
預付土地租賃款		43	44
共同控制實體權益		4,721	3,903
可供出售投資		2,314	970
聯營公司權益		289	2,430
可換股債券投資		—	194
會籍		1	1
共同控制實體欠款		929	554
聯營公司欠款		545	568
		<b>8,892</b>	<b>8,693</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		10	13
預付土地租賃款		1	1
待售物業		124	53
發展中的待售物業		4,547	186
向一間關連公司提供貸款		113	—
其他應收貸款		138	—
應收賬款、按金及預付款	7	804	644
衍生金融工具		—	13
在建工程客戶欠款		255	219
共同控制實體欠款		289	481
聯營公司欠款		23	49
關連公司欠款		31	46
撥回稅項		1	—
已抵押銀行存款		76	76
銀行結餘、存款及現金		1,090	617
		<b>7,502</b>	<b>2,398</b>
分類為待售資產		678	445
		<b>8,180</b>	<b>2,843</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	1,149	868
在建工程欠客戶款項		164	132
欠共同控制實體款項		415	344
欠聯營公司款項		—	28
欠關連公司款項		2	2
欠非控股股東款項		1	—
應付稅項		64	11
衍生金融工具		1	1
須於一年內償還的銀行貸款		2,765	3,448
可換股債券		457	430
		<b>5,018</b>	<b>5,264</b>
分類為待售資產的有關負債		325	63
		<b>5,343</b>	<b>5,327</b>
<b>流動資產（負債）淨值</b>		<b>2,837</b>	<b>(2,484)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,729</b>	<b>6,209</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		487	322
儲備		8,756	4,677
本公司持有人應佔股本權益		9,243	4,999
非控股股東權益		53	55
		<b>9,296</b>	<b>5,054</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		2,019	1,070
界定退休福利計劃負債		85	84
遞延稅項負債		329	1
		<b>2,433</b>	<b>1,155</b>
		<b>11,729</b>	<b>6,209</b>

附註：

## 1. 編製基準

除若干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二零零八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佈的多項新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋（「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二零零九年一月一日開始的會計期間生效。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動，因而導致呈列及披露上的若干變動。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分部按用作分部間分配資源及評估其表現的內部呈報財務資料的相同基準劃分。先前的準則香港會計準則第14號「分部報告」則規定採用風險與回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。由於本集團以往一直根據用作分部間分配資源及評估其表現的內部呈報的財務資料而報告分部資料，因此與按香港會計準則第14號所釐定的主要呈報分部比較，本集團採納香港財務報告準則第8號後，毋須重新界定本集團的呈報分部。以往期間的分部資料經已重列，以符合本期間根據香港財務報告準則第8號所作的呈列方式。於應用香港財務報告準則第8號所作分部呈報的主要變動，乃有關分部資產及分部負債的計量。主要變動分析如下：

- (i) 香港財務報告準則第8號中的分部資產包括不予分類資產以外的所有資產。以往根據香港會計準則第14號，聯營公司及共同控制實體的權益及欠款、可換股債券投資、可供出售投資及分類為待售資產等項目亦於計量分部資產時不予計算在內；及
- (ii) 香港財務報告準則第8號中的分部負債包括不予分類負債以外的所有負債。以往根據香港會計準則第14號，欠聯營公司及共同控制實體款項、分類為待售資產的有關負債以及稅項負債等項目亦於計量分部負債時不予計算在內。

應用其他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及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號，以作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則所作改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以股份為基礎及以現金結算的交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向持有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七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，或於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效（如適用）

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後的轉讓

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。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司持有附屬公司的權益變動的會計處理。本公司董事預期，應用其他新訂及已修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財務狀況不會有重大影響。

## 2. 分部資料

本集團按經營分部劃分，須予呈報的分部收入及除稅前溢利分析如下：

截至二零零九年六月三十日止六個月

	水泥業務			物業發展	資產管理 及其他	合計
	建築及樓宇	透過拉法基	其他			
	保養工程	瑞安水泥 <sup>#</sup>	水泥業務			
	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
收入						
集團對外銷售	1,428	—	—	—	86	1,514
應佔共同控制實體	2	1,316	199	—	12	1,529
應佔聯營公司	—	—	—	3	—	3
合計	1,430	1,316	199	3	98	3,046

# 拉法基瑞安水泥即Lafarge Shui On Cement Limited，其為本集團一間共同控制實體

### 業績

經營業績	41	4	(4)	—	16	57
利息收入	1	—	1	16	—	18
來自可換股債券投資的利息收入	—	—	—	11	—	11
向共同控制實體／聯營公司提供貸款 的推算利息收入	—	—	—	25	—	25
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	4	—	4
共同控制實體權益的耗蝕減值	—	—	(6)	—	—	(6)
出售共同控制實體權益的虧損	—	—	(3)	(1)	—	(4)
收購一間附屬公司的折讓	—	—	—	648	—	648
應佔共同控制實體損益						
水泥業務						
— 拉法基瑞安水泥	—	168	—	—	—	168
— 貴州	—	—	12	—	—	12
創業基金投資	—	—	—	—	8	8
推算利息費用	—	—	—	(14)	—	(14)
其他	(2)	—	2	—	—	—
						174
應佔聯營公司損益						
— 停建房產發展	—	—	—	85	—	85
— 房地產開發	—	—	—	(14)	—	(14)
— 推算利息費用	—	—	—	(11)	—	(11)
						60
呈報分部除稅前溢利	40	172	2	749	24	987
不予分類項目：						
其他收入						31
本公司所發行的可換股債券						—
— 內在衍生工具的公平值變動						—
— 推算利息費用						(27)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(117)
其他公司支出						(72)
除稅前溢利						802

截至二零零八年六月三十日止六個月

	水泥業務					合計 港幣百萬元
	建築及樓宇	透過拉法基		其他	資產管理	
	保養工程 港幣百萬元	瑞安水泥 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	及其他 港幣百萬元	
<b>收入</b>						
集團對外銷售	1,248	—	—	—	88	1,336
集團內部銷售	1	—	—	—	—	1
	1,249	—	—	—	88	1,337
應佔共同控制實體	1	997	214	—	8	1,220
應佔聯營公司	—	—	—	62	—	62
合計	1,250	997	214	62	96	2,619
集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。						
<b>業績</b>						
經營業績	38	4	(1)	1	7	49
利息收入	2	—	2	—	3	7
來自可換股債券投資的利息收入	—	—	—	11	—	11
向共同控制實體／聯營公司提供貸款 的推算利息收入	—	—	—	26	—	26
內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	(2)	—	(2)
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	40	—	40
出售可供出售投資的收益	—	—	—	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
— 貴州	—	—	19	—	—	19
創業基金投資	—	—	—	—	10	10
房地產開發	—	—	—	16	—	16
推算利息費用	—	—	—	(10)	—	(10)
其他	(2)	—	—	—	—	(2)
						137
應佔聯營公司損益						
停建房產發展	—	—	—	108	—	108
房地產開發	—	—	—	18	—	18
推算利息費用	—	—	—	(16)	—	(16)
						110
呈報分部除稅前溢利	38	108	20	688	20	874
不予分類項目：						
其他收入						7
本公司所發行的可換股債券						
— 內在衍生工具的公平值變動						174
— 推算利息費用						(24)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(89)
其他公司支出						(55)
除稅前溢利						887

### 3. 收購一間附屬公司的折讓

於二零零九年五月，本公司提出收購要約，收購中華匯房地產有限公司（「中華匯」）餘下57.12%的股權。當時中華匯於倫敦證券交易所高增長市場（「高增長市場」）上市，並為本集團持有42.88%權益的聯營公司。收購要約於二零零九年六月十日在各方面宣告成為無條件。於收購完成後，中華匯已成為本集團的全資附屬公司。於二零零九年六月三十日，中華匯的資產及負債已合併於本集團的資產負債表內。

本公司董事已重新評估以識別及計量中華匯的可識別資產、負債及或然負債的公平值以及收購成本。本公司所收購中華匯57.12%股權應佔的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值，較收購成本多出港幣648,000,000元，此代表收購中華匯的折讓，並已於截至二零零九年六月三十日止六個月的簡明綜合收益表內確認入賬。

於重新評估後，本公司董事認為收購的折讓是由於相對於本公司所收購中華匯57.12%股權應佔的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值，本公司的收購成本比較優惠所致。鑒於中華匯股份自二零零七年六月獲准許於高增長市場買賣以來，股份流通量偏低及成交表現低迷，故收購價較中華匯每股資產淨值有大幅折讓，但較本公司公佈收購要約前的中華匯股價有大幅溢價。該收購已於二零零九年六月生效。有關此項交易所收購的資產淨值的進一步詳情在附註9作出披露。

此項交易的詳情載於本公司在二零零九年五月十五日刊發的通函。

### 4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	10	6
中國其他地區的所得稅	2	3
	<u>12</u>	<u>9</u>

### 5. 股息

董事會已建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.10元（二零零八年：每股港幣0.20元）。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已派股息	—	209
擬派二零零九年度的中期股息每股港幣0.10元 （二零零八年：每股港幣0.20元）	<u>49</u>	<u>64</u>

董事建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息（二零零八年：截至二零零七年十二月三十一日止年度每股港幣0.65元）。

## 6. 每股盈利

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	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	787	873
來自本公司所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	27	24
內在衍生工具的公平值變動	-	(174)
中華匯攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的利息收入	(11)	-
提早註銷可換股債券的虧損	44	-
根據每股盈利的攤薄而對應佔中華匯損益所作出的調整	(83)	-
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>764</u>	<u>723</u>
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	334	322
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	26	23
購股權	<u>1</u>	<u>2</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	<u>361</u>	<u>347</u>

計算每股攤薄後盈利時已考慮本公司所發行的可換股債券及本集團所持有中華匯所發行的可換股債券對本集團盈利及普通股數目產生的攤薄影響。該等可換股債券假設於本期間開始時兌換為有關發行人的股份，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該金融工具的會計影響會於釐定攤薄後盈利時撥回。

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，並無假設中華匯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。

## 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，於結算日的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收賬款		
九十天或以內	278	336
九十一天至一百八十天	9	16
一百八十一天至三百六十天	10	3
超過三百六十天	13	9
	<u>310</u>	<u>364</u>
應收保留工程款項	113	117
預付款、按金及其他應收賬款	<u>381</u>	<u>163</u>
	<u>804</u>	<u>644</u>

## 8. 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160,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣280,000,000元）的賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款		
三十天或以內	113	208
三十一天至九十天	24	59
九十一天至一百八十天	11	10
超過一百八十天	12	3
	<u>160</u>	<u>280</u>
應付保留工程款項	166	144
應計費用及其他應付賬款	<u>823</u>	<u>444</u>
	<u>1,149</u>	<u>868</u>

## 9. 收購一間附屬公司

誠如上文附註3所披露，本公司已收購中華匯餘下57.12%的股權，而中華匯成為本公司的間接全資附屬公司。此項交易所收購的資產淨值及由此產生的收購折讓如下：

	被收購方 於收購前 的賬面值 港幣百萬元	公平值的調整 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	22	–	22
共同控制實體權益	710	(40)	670
待售物業	68	4	72
發展中的待售物業	4,117	218	4,335
向一間關連公司提供貸款	113	–	113
其他應收貸款	138	–	138
應收賬款、按金及預付款	249	–	249
共同控制實體欠款	365	–	365
關連公司欠款	168	–	168
撥回稅項	1	–	1
銀行結餘、存款及現金	691	–	691
應付賬款及應計費用	(341)	–	(341)
欠共同控制實體款項	(50)	–	(50)
欠關連公司款項	(45)	–	(45)
關連公司貸款	(328)	–	(328)
外匯遠期合約	(39)	–	(39)
應付稅項	(44)	–	(44)
須於一年內償還的銀行貸款	(260)	–	(260)
於一年後到期的銀行貸款	(261)	–	(261)
界定退休福利計劃負債	(3)	–	(3)
遞延稅項負債	(39)	(289)	(328)
所收購附屬公司的資產淨值	5,232	(107)	5,125
轉撥自聯營公司權益			(2,223)
轉撥至儲備			(95)
交易費用			(52)
本集團所持有中華匯可換股債券的賬面值			(218)
收購的折讓（附註3）			(648)
總代價			1,889
總代價以下列方式支付（附註）：			
本公司發行新股份			1,916
已付現金代價			134
於二零零九年六月三十日未結算的現金及股份代價			13
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			(174)
			1,889
收購所產生的現金流入淨額：			
已付現金代價			(134)
所收購現金及現金等同項目			691
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			174
			731

附註：本公司已發行合共 165,780,547 股本公司新股份，並已支付合共 10,700,000 英鎊（港幣 135,000,000 元）現金，作為收購中華匯 57.12% 股份權益的代價。在總代價中，1,114,769 股本公司新股份及 100,000 英鎊（港幣 1,200,000 元）現金於二零零九年七月發行／結算。股份代價的公平值是根據本公司股份於有關交換日期的已公佈價格釐定。此外，作為收購的條件，中華匯已於二零零九年六月按本金的 90% 提早註銷其可換股債券。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團於期內的收入及溢利應分別為港幣 1,521,000,000 元及港幣 893,000,000 元。此備考資料僅供說明，未必反映倘收購已於二零零九年一月一日已完成的情況下本集團實際應可達到的總收入及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。

自收購日期至結算日期間，中華匯對本集團的收入、除稅前溢利及現金流量的貢獻並不重大。

## 10. 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債。

- (a) 金額為港幣 183,000,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 196,000,000 元）的已訂立履約擔保書。
- (b) 本集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向銀行提供港幣 292,000,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 292,000,000 元）的備用信用證作擔保，其中港幣 76,000,000 元已於二零零九年八月屆滿。
- (c) 就中華匯的住宅物業的買家獲授按揭融貸而向銀行作出港幣 4,000,000 元（二零零八年十二月三十一日：無）的擔保。
- (d) 就中華匯一間前全資附屬公司（「該附屬公司」）獲授貸款而向銀行作出的擔保，該貸款於二零零九年六月三十日尚未償還的金額為人民幣 542,000,000 元（港幣 615,000,000 元）。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該附屬公司已售予一名獨立第三方，該獨立第三方同意安排償還該銀行貸款，而此債務由該獨立第三方的母公司作擔保。

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於往後結算日違約的可能性甚低，因此，並無於簡明綜合資產負債表中確認任何價值。

## 11. 結算日後事項

於二零零九年八月二十日，本集團與一名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議。根據協議，本集團同意收購高置投資有限公司（「高置」）的全部已發行股本及所欠的股東貸款，初步代價為 118,000,000 美元（港幣 915,000,000 元）（可予調整）。高置為位於北京朝陽區一項在建工程發展項目的間接唯一擁有人。

本公司於二零零九年八月安排向賣方交付金額為 23,600,000 美元（港幣 183,000,000 元）的備用信用證，使本集團於協議簽訂日可履行支付相同金額按金的責任。代價餘額 94,400,000 美元（港幣 732,000,000 元）將於完成時支付，而預期完成日期為二零零九年十月五日（或有關各方可能以書面協定的其他日期）。於本公佈日期，收購尚未完成。該交易的詳情載於本公司於二零零九年八月二十日刊發的公佈。

## 管理層討論及分析

### 中期業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣十五億一千四百萬元，較二零零八年中期增加百分之十三。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣七億八千七百萬元，較去年同期減少百分之十。業績分析載於本報告的財務回顧一節。

### 中期股息

董事會向於二零零九年十月九日（星期五）名列本公司股東名冊上的股東宣派每股港幣一角（二零零八年：每股港幣二角）的中期股息。中期股息將於二零零九年十月二十一日（星期三）派付。

### 暫停股份過戶登記

本公司將於二零零九年十月七日（星期三）至二零零九年十月九日（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二零零九年十月六日（星期二）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。

### 業務回顧

於二零零九年上半年，隨著全球主要政府推出刺激經濟方案及財政政策，環球經濟初現復甦跡象。環球金融動盪對中國內地的影響程度較低，加上中央政府注入大量資金以刺激內需及增加基建開支的情況下，中國內地經濟已見較強勁的復甦。

本集團的核心業務於期內取得良好進展。於六月成功私有化中華匯房地產，令集團的資產及股本基礎以及負債水平大為改善，為擴展業務奠定了穩固基礎。拉法基瑞安水泥的銷售量顯著上升，業績得到改善。香港的建築業務受惠於香港特區政府增加開支的措施，取得更多政府的設計與施工及維修合約。

## 房地產

### 中華匯房地產（中華匯）私有化

瑞安建業於六月將擁有百分之四十二點九權益的中華匯私有化，為集團的房地產業務寫下重要里程碑。由於中華匯股份自二零零七年六月獲准許於倫敦高增長市場（高增長市場）買賣後，其流通量及股價均持續低迷，高增長市場不再為中華匯業務增長提供具吸引力的集資途徑。私有化使瑞安建業可精簡公司架構及中華匯的投資決策過程，而中華匯作為瑞安建業的核心業務，可獲瑞安建業調配更大資源以加快其業務增長。

於五月十四日，瑞安建業提出最終要約，以收購集團尚未擁有的所有中華匯已發行股份，其後獲得中華匯獨立董事的推薦，並於六月三日舉行的股東特別大會上獲瑞安建業股東一致通過。根據要約條款，中華匯非控股股東有權就每股中華匯股份收取一點一五股瑞安建業新股份，或零點五七五股瑞安建業新股份加現金三十二點五便士。

該要約已接獲佔非控股股東權益百分之九十九點九的接納，並於六月十日宣告成為無條件，而中華匯股份於六月十八日從高增長市場除牌。瑞安建業行使強制收購餘下股份的權利，中華匯因而成為瑞安建業的全資附屬公司。

瑞安建業已向中華匯股東發行合共約一億六千五百八十萬股新股份（佔經擴大的已發行股本約百分之三十四），另支付現金一千零七十萬英鎊（港幣一億三千五百萬元）。

中華匯旗下項目的控股公司China Central Properties (BVI) Limited，已重新命名為瑞安中華匯地產有限公司（瑞安中華匯）。所有中華匯在內地的項目於八月起重新定位為「瑞安中華匯」的項目，以充份發揮瑞安已建立的優質、創新的品牌優勢。瑞安中華匯將繼續專注收購及發展停建房產發展項目，並抓緊機遇，把業務伸展至收購內地主要及二線城市優越地段的中型開發項目。

鑒於業務環境不明朗，中華匯於本中期期內並無進行任何收購或出售項目。

### 現有項目

整體而言，現有項目按計劃進行。於八月底，集團多元化的物業組合包括十三個項目，分佈於六個主要及二線內地城市，集團應佔可發展樓面面積約為二百零四萬九千一百平方米。

本集團於二零零九年八月三十一日的應佔可發展樓面面積（不包括大連天地##在內）概述如下：

項目	地點	本集團所佔可發展 總樓面面積 (平方米)	物業類別	預計完成年份
1. 楓橋別墅	北京	76,000	住宅	2010
2. 中匯廣場	成都	96,000	綜合	2010
3. 東方家園	成都	474,000	綜合	2012
4. 創匯·首座 (前稱瑞奇大廈)	重慶	86,000	綜合	2010
5. 豪門公寓	重慶	13,000	商業	#
6. 南洋大廈	重慶	53,000	住宅及零售	2011
7. 千禧年大廈	重慶	35,000	商業及零售	2011
8. 丹龍路項目	重慶	149,000	住宅及零售	2012
9. 創意中心	廣州	114,000	住宅及零售	2011
10. 中環國際廣場 (A座及C座)	青島	4,400**	綜合	***
11. 瀋陽天地(一期) (前稱中匯廣場 一期)	瀋陽	298,000	綜合	2011
12. 瀋陽天地(二期) (前稱中匯廣場 二期)*	瀋陽	593,000	綜合	2014
13. 朝陽區項目###	北京	57,700	住宅	2011
合計		2,049,100		

\* 本集團擁有該項目的百分之八十權益，所示樓面面積為本集團實際應佔部份。

\*\* 待售樓面面積

\*\*\* 已於二零零七年竣工

# 將於二零零九年以現況出售

## 瑞安建業於大連天地持有百分之二十二權益，其可發展樓面面積約三百五十四萬平方米。

### 買賣協議於二零零九年八月簽訂，收購將於二零零九年十月完成。

## 北京

### 楓橋別墅

楓橋別墅位於北京順義區，由一百八十七幢優質歐式別墅組成，本集團持有其中一百四十一幢別墅。本集團會伺機繼續購入更多別墅單位及會所，預期於二零一零年完成裝修工程。

## 成都

### 中匯廣場

中匯廣場位於成都的新商業中心區，項目一期包括一幢大樓，設有辦公室及服務式住宅。服務式住宅已於二零零九年第三季試業。毗鄰的二期項目工程已展開，將建成一幢辦公大樓，預期於二零一零年竣工。

### 東方家園

此項目將為一項現代化綜合發展項目，主要由多幢住宅大樓組成。集團正與地方政府部門就放寬樓宇高度限制進行磋商。項目已於八月舉行動土儀式，預計將於二零一二年竣工。

## 重慶

### 創匯·首座

此住宅大樓位於重慶中央商業區，設有辦公室及零售平台，建築工程將於二零一零年完成。住宅部份的市場推廣活動已於四月展開，並將於九月開始銷售。

### 豪門公寓

豪門公寓鄰近中央商業區，對面是快將落成的重慶國際金融中心。此項目擬於二零零九年以現況出售。

### 南洋大廈

南洋大廈鄰近重慶國際會議展覽中心，享有長江一帶景觀。現有的商業大樓將拆卸，目前正考慮將此項目重新發展為服務式住宅。

### 千禧年大廈

千禧年大廈座落於繁忙的觀音橋購物區，將改建為附設零售商舖的乙級辦公室大樓。集團擬以最低的翻新成本出售整幢大樓。

## **丹龍路項目**

此項目位於重慶丹龍路，原為重慶騰輝水泥的總部，將重新發展為一項住宅及零售綜合項目，由六幢設有零售商舖的住宅大樓組成。項目設計正在進行中，預期於二零一二年落成。

## **廣州**

### **創意中心**

創意中心位於天河區，該著名及優質商住區內有不少甲級寫字樓及豪宅，項目將包括三幢住宅大樓及一座服務式住宅公寓。拆卸工程已於六月完成，而建築工程即將展開，預期於二零一一年落成。

## **青島**

### **中環國際廣場（A座及C座）**

中環國際廣場毗鄰青島中央商業區，包括一幢住宅大樓及一幢商業大樓，總樓面面積約為六萬三千平方米。其優化工程已於二零零七年完成。所有辦公室單位已售罄，只餘少量商舖及住宅單位待售。

## **瀋陽**

### **瀋陽天地一期**

集團於二零零九年一月從其共同投資者收購百分之三十權益，現時擁有該項目百分之百權益。瀋陽天地一期位於瀋陽未來商業及金融中心「金廊」北部，將發展為現代化的項目，包括建於一個零售平台之上的多幢住宅及商業大樓。建築工程正如期進行，預期於二零一一年竣工。預售活動將於今年第三季展開。

### **瀋陽天地二期**

集團持有此綜合發展項目的百分之八十權益，將包括住宅大樓、一間酒店、服務式住宅公寓、辦公室大樓及零售商舖。拆遷工程已接近完成。連同毗鄰的一期，合併發展項目於二零一四年落成時，將成為「金廊」沿路的主要地標。

## **中期期間後的新收購項目**

### **北京朝陽區項目**

集團於八月宣佈按一億一千八百萬美元的代價，收購位於北京市中心朝陽區樓面面積約五萬七千七百平方米的在建住宅項目。該高級住宅項目於二零一一年落成時，將提供超過二百個優質住宅單位及配套設施。

## **大連天地**

瑞安建業持有百分之二十二權益的大連天地，是專為資訊科技外包及業務程序外包行業而設的多元化項目。此項由瑞安房地產、瑞安建業與億達集團合營的項目可發展樓面面積約三百五十四萬平方米，整個項目的工程將分十期進行，預期於二零二零年全面落成。位於黃泥川北面第一期的建築工程已於二零零九年三月初展開。合營公司於五月與內地教育服務行業的領先企業安博訂立租賃協議，興建面積十萬平方米的教育設施，擬於二零一零年八月落成。

項目的市場推廣活動已由東京、北京及上海成立的銷售處開展。集團於二零零九年六月與IBM簽訂諒解備忘錄，向其出租二萬平方米的辦公室單位。不少海外及策略夥伴均對此項目表達興趣。

## **瑞安建業資產管理（瑞安資管）**

瑞安資管是中華匯的投資經理，於二零零九年上半年採取審慎策略，並無建議進行任何新的收購。旗下管理的物業項目總樓面面積約為二百萬平方米。中華匯被私有化後，瑞安資管將繼續擔任投資及營運經理，為集團帶來穩定收入。

## **於瑞安房地產（瑞房）的投資**

於二零零九年六月，瑞房按每十股股份獲發一股紅股的比例發行紅股。瑞房亦於二零零九年六月配售新股份籌集港幣二十億三千八百萬元，為現有項目的發展提供所需資金。集團於中期期末時持有瑞房百分之八點七股權。

去年全球金融危機導致環球股市全面下跌，於二零零九年上半年瑞房股價已跟隨主要股市強勁反彈。於二零零九年六月三十日，集團於瑞房股權的市值為港幣二十三億一千四百萬元，較二零零八年十二月三十一日的港幣九億七千萬元顯著增加。該大額加幅已根據適用會計準則在集團的綜合資產負債表的儲備內反映。

瑞房報告其二零零九年中中期業績，股東應佔溢利為港幣八億一千一百萬元，營業額為港幣十五億零九百萬元，並宣派中期股息每股港幣一仙。

## **水泥**

### **拉法基瑞安水泥**

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥，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。於二零零九年上半年的總銷售量增加至約一千一百萬噸，去年中期報告期間則約為八百五十萬噸。雖然二零零八年五月的四川大地震

導致都江堰和江油廠房部份損毀並一度停產，但由於市況強勁，加上拉法基瑞安水泥擁有可靠及高使用率的廠房設備，其產量大幅攀升，銷售表現理想。截至二零零九六月底，其總年產能力達到二千四百萬噸。

於本中期期間的水泥平均售價理想，然而，在四川及重慶，因有新產能自五月中進入市場而導致水泥售價受壓。自二零零九年初，煤炭和電力價格穩定，故生產成本得以受到控制而帶來穩定的毛利。

四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔的乾法窯建造工程進展順利，預期於二零一零年竣工，新增合共每日一萬三千八百噸的產能，將進一步加強拉法基瑞安水泥在中國西南部地區的領導地位。多個位於四川、重慶、雲南及貴州的新項目亦正在規劃中，申請所需政府批文的過程進展順利。

中央政府截至二零零九年七月已投放超過人民幣四萬億元的刺激經濟方案，至今對水泥需求的直接影響相對有限。然而，今年下旬的水泥耗用量可望攀升，屆時拉法基瑞安水泥在四川、雲南、重慶及貴州的水泥業務應可受惠。中央政府最近對水泥產能過剩及行業重組進展緩慢的問題表示關注。預期中國水泥業將繼續進行整合，並以具有雄厚資本基礎、生產高質量及環保水泥的主要營運商佔優。

將都江堰廠房百分之五十的權益注入深圳上市公司四川雙馬水泥的建議，已於一月和六月分別獲四川雙馬水泥的獨立股東及商務部批准。目前有待中國證券監督管理委員會及國家發展和改革委員會就該交易進行審批。

## **貴州水泥**

集團所持有的水泥廠分別位於習水、遵義、凱里、余慶、畢節及暢達，期內總銷量增至七十萬噸，主要來自暢達的新式乾法窯於第一季投產後所提供日產能力二千五百噸。在建築及基建工程的強勁市場需求下，二零零九年上半年的水泥平均售價上升。

因四川地震令部份主要設備延遲供應，延誤了位於凱里的新式乾法窯的建造工程。該新式乾法窯已於八月開始投產，日產能力達二千五百噸。而於鄰近礦地的收購完成後，貴州水泥將向拉法基瑞安水泥移交該新式乾法窯及現有濕法生產線。

在近期出售合江的粉磨廠及余慶的濕法生產線後，瑞安建業將陸續撤出在貴州持有的其餘水泥廠。

## 南京粉磨廠

南京粉磨廠受惠於水泥售價上升及銷售穩定，營運表現改善。南京粉磨廠繼續為當地客戶及澳洲市場供應水泥。

## 建築

建築業務的溢利為港幣四千一百萬元，營業額比二零零八年上半年增加百分之十四至本報告期間的港幣十四億二千八百萬元。期內取得總值港幣二十二億元的新合約。於二零零九年六月三十日，手頭合約的總值及未完工合約價值分別約為港幣八十二億元及港幣五十五億元，而於二零零八年十二月三十一日分別約為港幣七十七億元及港幣四十四億元。

瑞安承建獲香港建築署批出三份年期兩至三年的維修合約，為政府及其資助物業提供小型工程的設計與建築服務，價值約為港幣十二億元。瑞安承建亦獲香港房屋委員會（房委會）批出兩份三年期維修合約，為部份屋邨提供維修及翻新工程，價值約為港幣三億六千九百萬元。於七月，瑞安承建亦獲房委會批出石硤尾邨第五期的公屋合約，價值約為港幣七億一千八百萬元。

瑞安承建已完成的主要項目包括為房委會進行的藍田邨第七及八期工程以及三項地區定期維修合約。瑞安建築的設計與施工項目進展順利，包括合約價值港幣十億元的香港海關新總部大樓。

集團擁有百分之七十權益的瑞安建築（內地）是建築業務於中國內地的分支，今年上旬因市況不明朗而令營業額大幅減少。近期取得的工程合約開始動工，令形勢得以改善。瑞安建築（內地）已獲取價值人民幣三億六千七百萬元的新合約，包括重慶創匯·首座的建築工程。

德基設計工程繼續從商營機構取得新裝修合約，新合約的總值為港幣二億一千九百萬元，其中百分之九十位於香港。

建築業務在健康、安全及環保方面的表現及成就繼續獲得業內嘉許，並於今年上半年贏得多個獎項，包括二零零八年香港環保卓越計劃的界別卓越獎金獎。

## 創業基金

創業基金於期內獲悉數投資，隨著環球股市氣氛改善，尤以二零零九第二季走勢特別強勁，投資組合錄得收益淨額港幣八百萬元。創業基金為集團的非核心業務，集團已計劃採取逐步退出的策略。

## 前景

於二零零八年爆發的全球金融危機繼續對環球大部份經濟體系帶來挑戰。雖然市場氣氛改善而經濟初現復甦跡象，但對於能否達致持續增長，仍然言之尚早，因此各主要政府為刺激經濟復甦而推行的財政措施仍需持續。瑞安建業對中國內地業務的長遠前景仍然樂觀，不少跡象顯示，當市況穩定時，中國這大型經濟體系將可率先走出金融危機。

我們的房地產項目進展理想，多個項目將於二零零九年下半年推出預售。物色新收購項目的工作已恢復進行。重新打造品牌、成為瑞安一分子後的中華匯將會在內地獲更廣泛認同。與此同時，我們相信水泥市場仍會暢旺，積極擴展業務的計劃將如期進行。於二零零九年上半年，中國水泥業的整體投資額快速增長，行業迅速發展至規模經濟，而生產及分銷方法亦更加清潔和更有效節約能源。拉法基瑞安水泥率先積極實行上述措施，有利於從行業持續重組中得益。

展望未來，我們將繼續推行瑞安建業的轉型策略，為房地產及水泥兩大核心業務，訂下清晰目標，並由建築系提供支援，致力達至持續及獲利的增長。

## 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	
	二零零九年	二零零八年
<b>房地產</b>		
管理費收入	81	71
應佔溢利	82	91
收購中華匯的折讓	648	-
向中華匯注入資產所得淨收益	-	27
滙兌收益及利息收入	-	34
瑞安資管經費開支	(61)	(58)
	<b>750</b>	<b>165</b>
<b>瑞安房地產投資</b>		
出售股份收益	-	496
股息收入	4	40
	<b>4</b>	<b>536</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	168	104
貴州水泥	12	19
出售及耗蝕減值損失	(9)	-
	<b>171</b>	<b>123</b>
<b>建築</b>	<b>41</b>	<b>38</b>
<b>創業基金投資</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>可換股債券</b>		
推算利息費用	(27)	(24)
衍生工具公平值收益	-	174
	<b>(27)</b>	<b>150</b>
<b>財務費用淨額</b>	<b>(98)</b>	<b>(79)</b>
<b>經費開支及其他</b>	<b>(47)</b>	<b>(56)</b>
<b>稅項及非控股股東權益</b>	<b>(15)</b>	<b>(14)</b>
<b>合計</b>	<b>787</b>	<b>873</b>

## 房地產

房地產業務的管理費收入由去年中期期間的港幣七千一百萬元，增加至期內的港幣八千一百萬元。

於私有化前集團佔百分之四十二點九股權的中華匯，溢利輕微增加至港幣一億九千八百萬元。中華匯於二零零八年出售多項物業，取得超過港幣三十四億元的可觀收入後，於本中期期間並無進一步的重大物業銷售收入及溢利。然而，中華匯於六月提早註銷其尚未行使的可換股債券，確認港幣二億六千九百萬元的收益。於去年中期期間，中華匯（當時集團持有其百分之四十一股權）的溢利主要來自物業銷售。

中華匯股份自從於二零零七年六月獲准許於高增長市場買賣後，流通量及股價均持續低迷，並未反映停建房產發展業務的良好表現。瑞安建業為進行私有化及收購中華匯餘下百分之五十七點一的權益，已向中華匯股東發行合共一億六千五百八十萬股新股份，另支付一千零七十萬英鎊（港幣一億三千五百萬元）的現金。

已付代價相等於每股中華匯股份港幣十二元八角，與每股中華匯股份資產淨值港幣十八元二角比較，產生收購收益（技術上稱為收購折讓）港幣六億九千二百萬元。此外，此代價亦較本公司於三月公佈收購要約前中華匯的股價出現大幅溢價。

作為本公司就中華匯股份提出收購要約的條件，中華匯已按相等於本金額百分之九十的現金價格，註銷其所有尚未行使的可換股債券。集團已就提早註銷其於中華匯可換股債券的二千五百萬美元投資，而從中華匯收取金額二千二百五十萬美元（港幣一億七千四百萬元），並錄得虧損港幣四千四百萬元。

收購中華匯的折讓，經扣除中華匯提早註銷債券所產生的虧損後為港幣六億四千八百萬元，已在本中期期間的綜合收益表內確認入賬。

## 於瑞房的投資

於二零零九年六月四日，瑞房按每持有十股股份獲發一股新股份的比例，向其股東發行紅股。集團已收取合共三千九百六十萬股瑞房股份，價值為港幣二億二千二百萬元，已直接在儲備中反映。

由於瑞房於二零零九年六月十日配股，集團於瑞房已發行股本的持股比例，由二零零八年十二月三十一日的百分之九點五，攤薄至二零零九年六月三十日的百分之八點七。根據瑞房股份於二零零九年六月三十日的收市價計算，該等持作可出售投資的股份的公平值較於二零零八年十二月三十一日的賬面值增加港幣十一億二千一百萬元。該公平值收益已根據適用會計準則於二零零九年六月三十日的綜合資產負債表的儲備中直接入賬。

於二零零八年，集團在四月份以約港幣十億元出售百分之三點一的瑞房股份，產生出售瑞房股份的收益淨額港幣四億九千六百萬元。

### **水泥業務**

集團於本中期期間應佔拉法基瑞安水泥的溢利增加至港幣一億六千八百萬元，主要是由於銷售量及價格上升及生產成本下降所致。去年中期期間的生產及銷售受到二零零八年五月四川地震的嚴重影響。然而，由於有關損失獲保險賠償所彌補，地震對拉法基瑞安水泥的財務影響有限。

由於水泥價格高企及來自暢達的新式乾法窯提供新產能，貴州其餘水泥廠錄得溢利港幣一千二百萬元，但部份因集團於過去十二個月內逐步出售凱里、余慶及合江的廠房後應佔產能下降而有所抵銷。

### **建築**

於本中期期間，儘管建築業務的平均純利率由去年同期佔營業額百分之三微跌至百分之二點九，但由於營業額增加，仍錄得較高的溢利。

### **創業基金投資**

由於全球金融市場於期內復甦，集團投資的創業基金錄得上市股份組合按市值入賬的收益。於全面評估後，該等基金為集團帶來微利港幣八百萬元。

### **可換股債券**

根據本公司所發行可換股債券的條款及條件，債券兌換價於二零零九年五月三十一日由港幣十五元四角一分進一步調整至港幣十二元三角四分。由於到期日二零零九年七月三十一日臨近，本中期期間內並無債券獲兌換。相關內在衍生工具於二零零九年六月三十日的公平值仍處於極低水平。

瑞安建業於去年中期期間的股價大幅下滑，導致本公司的尚未行使可換股債券錄得重大公平值收益港幣一億七千四百萬元。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產總值	17,072	11,536
資產淨值	9,243	4,999
	港幣	港幣
每股資產淨值	19.0	15.5

集團的資產總值及資產淨值均大幅上升，主要原因是(a)將被私有化的中華匯的資產總值綜合入賬；及(b)集團於二零零九年六月三十日所持瑞房股權的市值增加港幣十三億四千三百萬元。

### 股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益亦由二零零八年十二月三十一日的港幣四十九億九千九百萬元，大幅增加至二零零九年六月三十日的港幣九十二億四千三百萬元。此乃由於(a)本公司於本中期期間為中華匯的私有化而發行一億六千四百七十萬股新股份，導致股本及股份溢價增加港幣十九億一千六百萬元；(b)按上文所述集團所持瑞房股份的市值上升；及(c)期內錄得溢利港幣七億八千七百萬元。

於二零零九年六月三十日，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）為港幣四十億七千五百萬元，於二零零八年十二月三十一日則為港幣四十二億五千五百萬元。

集團貸款淨額的到期情況如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	2,765	3,448
一年後但兩年內	1,951	320
兩年後但五年內	68	750
銀行貸款總額	4,784	4,518
於二零零九年到期的可換股債券	457	430
貸款總額	5,241	4,948
銀行結餘、存款及現金	(1,166)	(693)
貸款淨額	4,075	4,255

當銀行貸款獲成功延期而到期日超逾未來十二個月後，銀行貸款的短期部份（即須於一年以內償還者）所佔銀行貸款總額的比例由二零零八年十二月三十一日的百分之七十六，下降至二零零九年六月三十日的百分之五十八。

於二零零九年六月三十日，本金總額港幣三億八千五百萬元的可換股債券尚未行使。本公司已於二零零九年七月三十一日根據債券的條款及條件，按本金總額的百分之一百一十八點九七一的代價贖回該等債券，總現金代價為港幣四億五千八百萬元。

集團的淨負債比率（以貸款淨額除以股東股本權益計算）由二零零八年十二月三十一日的百分之八十五，大幅下降至二零零九年六月三十日的百分之四十四，主要是由於上文所說明股東股本權益大為增加所致。

集團於本六個月期間已大大加強其綜合資產負債表，並將繼續尋求較長期的融資，與其資產組合更密切地配合。自中期期間完結後，合共港幣一億六千萬元的短期銀行貸款經已償還，港幣三億五千萬元的銀行貸款已獲延期一年，並獲銀行授予港幣八億元的新融資。

## 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貨幣為港幣，息率以浮息計算。本公司所發行的可換股債券以港幣計值及帶零息。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為主，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。

## 僱員

於二零零九年六月三十日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千零六十人（二零零八年六月三十日：九百七十人），而在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬三千九百八十人（二零零八年六月三十日：一萬三千九百四十人）。於回顧期內的員工成本保持穩定，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及醫療保險，均維持在合適水平。本集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及發展人才。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，並著重建立企業文化，為當地員工提供專業培訓及發展的機會，致力招聘及挽留優秀的員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零九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

本公司不斷盡力改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

### 遵守企業管治常規守則

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及B.1.3除外，有關偏離於下文解釋。

企業管治守則的守則條文A.4.1訂明，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無以特定任期委任，惟須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。本公司經已制訂安排，任何新非執行董事均以指定任期委任，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。於二零零八年，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。薪酬委員會將繼續主要負責釐訂及檢討執行董事的薪酬待遇。經仔細考慮後，董事會於二零零八年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訂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。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會已確定非執行董事不參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時參考外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，而非執行董事於相關的董事會會議上就其本身薪酬的決議放棄投票。

## 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二零零九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，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二零零八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，本公司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，二零零九年九月十六日

於本公佈刊發日期，執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生、黃福霖先生及羅何慧雲女士；非執行董事為恩萊特教授；而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](http://www.socam.com)