

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
營業額	港幣三十二億元	港幣二十九億四千四百萬元
股東應佔溢利	港幣八億零七百萬元	港幣五億六千二百萬元
每股基本盈利	港幣一元九角六分	港幣一元七角五分
每股中期股息	港幣一角	港幣二角
每股末期股息	港幣二角五分	-
	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日
資產總值	港幣一百八十六億元	港幣一百一十五億元
資產淨值	港幣九十億元	港幣五十億元
每股資產淨值	港幣十八元四角五分	港幣十五元五角三分
負債比率	百分之五十三	百分之八十五

業績摘要

集團基礎穩固並具往績紀錄 — 乘勢待時再創高峰

集團於年內錄得盈利增長，而且財政實力更為雄厚。

房地產

集團於二零零九年六月成功私有化中華匯房地產，不僅大大加強集團的財務狀況，降低負債水平，亦為房地產業務發展奠定穩固根基，以把握內地生氣勃發的市場所帶來的商機。

集團的房地產組合迅速擴展，於過去半年，集團收購了北京和上海兩個房地產項目，收購價較市價具有可觀折讓。

水泥

中國西南部水泥市場競爭劇烈，加上有新產能於二零零九年中旬投入市場，對水泥價格構成壓力。拉法基瑞安水泥憑著其高使用率及可靠的生產設施，銷售量錄得強勁增長，盈利能力亦改善。

位於四川、重慶及貴州的三個乾法窯於二零一零年中竣工後，將令目前二千四百萬噸年產能力增多超過六百萬噸。拉法基瑞安水泥繼續積極物色收購機會，擴充產能。

建築

受惠於香港公共工程的需求增加，建築業務取得更多政府設計與施工及保養工程合約。於二零零九年十二月三十一日，手頭未完工合約價值增至約港幣六十七億元。

於瑞安房地產的投資

於二零零九年十二月三十一日，集團持有瑞安房地產百分之八點七股權。瑞安房地產股價大幅回升，帶來港幣十億三千四百萬元的收益，已於儲備中反映。

前景

中國在全球經濟復甦的進程中領先其他主要國家，展望可於二零一零年保持持續而強勁的增長。這些亮麗前景，當可令集團的轉型策略帶來更佳進展，為核心業務創造更多發展機會。

業績

瑞安建業有限公司（「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」）截至二零零九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	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		3,200	2,944
應佔共同控制實體／聯營公司		3,197	3,689
		<u>6,397</u>	<u>6,633</u>
集團營業額	2	3,200	2,944
其他收入		149	133
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		109	(17)
原料及消耗品		(651)	(584)
員工成本		(485)	(417)
折舊及攤銷費用		(15)	(8)
分判、外聘勞工及其他費用		(2,290)	(1,865)
來自可供出售投資的股息收入		8	67
投資物業的公平值變動		46	27
內在衍生工具的公平值變動		-	(3)
本公司所發行的可換股債券			
- 內在衍生工具的公平值變動		1	239
- 推算利息費用		(28)	(48)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本		(218)	(181)
出售可供出售投資的收益		-	496
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動		-	20
共同控制實體權益的耗蝕減值		(1)	(12)
可供出售投資的耗蝕減值		-	(558)
出售共同控制實體權益的虧損		(4)	(6)
收購一間附屬公司的折讓	3及9	648	-
被視作收購一間聯營公司權益的折讓		-	85
應佔共同控制實體損益（不包括耗蝕減值）		302	(78)
應佔共同控制實體的耗蝕減值		(44)	-
應佔聯營公司損益		101	350
除稅前溢利		828	584
稅項	4	(16)	(15)
年度溢利		812	569
下列應佔：			
本公司持有人		807	562
非控股股東權益		5	7
		<u>812</u>	<u>569</u>
每股盈利	6		
基本		<u>港幣1.96元</u>	<u>港幣1.75元</u>
攤薄		<u>港幣1.84元</u>	<u>港幣1.08元</u>

綜合全面收益表

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
年度溢利	<u>812</u>	<u>569</u>
其他全面收入（支出）		
可供出售投資的公平值變動收益（虧損）	1,034	(2,858)
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)
– 有關可供出售投資的耗蝕減值	-	558
– 於出售共同控制實體權益時撥回的滙兌差額	(7)	(1)
– 於撤銷附屬公司註冊時撥回的滙兌差額	(9)	(3)
換算海外業務所產生的滙兌差額	26	150
本集團應佔先前所持有中華匯（定義見下文）權益重估盈餘 （經扣除港幣32,000,000元的遞延稅項）	95	-
確認精算收益（虧損）	81	(210)
應佔聯營公司／共同控制實體的其他全面收入	<u>47</u>	<u>231</u>
年度其他全面收入（支出）	<u>1,267</u>	<u>(2,591)</u>
年度全面收入（支出）總額	<u>2,079</u>	<u>(2,022)</u>
下列應佔全面收入（支出）總額：		
本公司持有人	2,080	(2,029)
非控股股東權益	<u>(1)</u>	<u>7</u>
	<u>2,079</u>	<u>(2,022)</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		622	-
物業、廠房及設備		59	29
預付土地租賃款		43	44
共同控制實體權益		4,265	3,903
可供出售投資		2,004	970
聯營公司權益		332	2,430
可換股債券投資		-	194
會籍		1	1
共同控制實體欠款		1,008	554
聯營公司欠款		543	568
		<u>8,877</u>	<u>8,693</u>
流動資產			
存貨		7	13
預付土地租賃款		1	1
待售物業		634	53
發展中的待售物業		4,806	186
應收賬款、按金及預付款	7	948	644
衍生金融工具		-	13
在建工程客戶欠款		302	219
共同控制實體欠款		437	481
聯營公司欠款		39	49
關連公司欠款		39	46
撥回稅項		3	-
已抵押銀行存款		-	76
受限制銀行存款		299	-
銀行結餘、存款及現金		1,545	617
		<u>9,060</u>	<u>2,398</u>
分類為待售資產		<u>704</u>	<u>445</u>
		<u>9,764</u>	<u>2,843</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,403	868
已收銷售按金		312	-
欠在建工程客戶款項		124	132
欠共同控制實體款項		345	344
欠聯營公司款項		-	28
欠關連公司款項		-	2
欠附屬公司的非控股股東款項		6	-
應付稅項		57	11
衍生金融工具		-	1
須於一年內償還的銀行貸款		4,980	3,448
可換股債券		-	430
		<u>7,227</u>	<u>5,264</u>
分類為待售資產的有關負債		<u>328</u>	<u>63</u>
		<u>7,555</u>	<u>5,327</u>
流動資產（負債）淨值		<u>2,209</u>	<u>(2,484)</u>
總資產減流動負債		<u>11,086</u>	<u>6,209</u>

綜合資產負債表 (續)

	附註	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
股本及儲備			
股本		488	322
儲備		8,515	4,677
本公司持有人應佔股本權益		9,003	4,999
非控股股東權益		45	55
		9,048	5,054
非流動負債			
銀行貸款		1,660	1,070
界定退休福利計劃負債		-	84
遞延稅項負債		378	1
		2,038	1,155
		11,086	6,209

附註：

1. 編製基準

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，而對本集團於二零零九年一月一日開始的財政期間生效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」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零零八年頒佈的香港財務報告準則所作改善，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第5號的修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年頒佈的香港財務報告準則所作改善，關於對香港會計準則第39號第80段的修訂
香港會計準則第1號 （二零零七年經修訂）	財務報表的呈報
香港會計準則第23號 （二零零七年經修訂）	借貸成本
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
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營業分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	內在衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第15號	房地產建築工程協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第16號	投資外國業務淨額的對沖
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

影響財務表現及／或財務狀況的新訂及經修訂香港財務報告準則

作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份，香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業的在建或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量（倘使用公平值模式及可以可靠地釐定物業的公平值）。於以往年度，在建投資物業是按成本減耗蝕減值列賬。根據相關過渡性條文，新政策已於二零零九年一月一日往後期間應用（本集團於二零零九年一月一日並無任何在建投資物業）。由於應用該修訂，本集團於年內透過收購附屬公司而取得的在建投資物業，已於二零零九年十二月三十一日按公平值計量，而錄得的公平值收益及遞延稅項支出分別為港幣46,000,000元及港幣12,000,000元，已於本年度在損益賬中確認。

僅影響呈報及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）「財務報表的呈報」

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項專業術語改動（包括修訂財務報表的標題）以及財務報表格式及內容的變動。

香港財務報告準則第8號「營業分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，並無導致本集團須予呈報分部的重新劃分，卻改變分部溢利或虧損、分部資產及分部負債的計量基準。

1. 編製基準 (續)

改善有關金融工具的披露

(對香港財務報告準則第7號所作修訂「金融工具：披露」)

對香港財務報告準則第7號所作修訂擴大按公平值計量的金融工具對相關公平值計量方法的披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險的披露規定。本集團根據該等修訂所載的過渡性條文不呈報有關經擴大披露規定的比較資料。

應用上述新香港財務報告準則對本集團過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響，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，作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份 ¹
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 ²
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納人士的額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號，對比較數字的披露的有限度豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
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 ³
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求的預付款項 ⁶
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 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七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及二零一零年一月一日 (如適用) 或之後開始的年度期間生效的修訂

³ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

1. 編製基準 (續)

收購日期是在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出現變動的會計處理。

香港財務報告準則第 9 號引進金融資產分類及計量的新規定，將自二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量，特別是(i)以收取合約現金流為目標的業務模式中持有及(ii)已訂約現金流純粹為本金及尚未償還本金的利息支出的債務投資一般按攤銷成本計量，所有其他債務投資及股本投資則按公平值計量。應用香港財務報告準則第 9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、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

就管理層匯報而言，本集團現時分為四個營業分部 — 建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業及其他。本集團擁有42.88%權益的中華匯（定義見下文）於二零零九年六月私有化後，之前歸類為「資產管理及其他」分部的資產管理業務經已列入「物業」分部。本集團須予呈報分部的重新劃分，更能反映本集團現時的業務。上年度的分部資料經已重列，以符合本年度的呈報方式。此等分類是本集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者作匯報的基準。

2. 分部資料 (續)

集團按營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部除稅前溢利分析如下：

至二零零九年十二月三十一日止年度

	水泥業務					合計 港幣百萬元
	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	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	
收入						
對外銷售收入	-	-	-	19	7	26
來自提供服務的對外收入	-	-	-	108	1	109
建築合約收入	3,065	-	-	-	-	3,065
來自外界客戶的收入	3,065	-	-	127	8	3,200
集團內部收入	231	-	-	-	-	231
	3,296	-	-	127	8	3,431
應佔共同控制實體	3	2,745	446	-	-	3,194
應佔聯營公司	-	-	-	3	-	3
分部收入總額	3,299	2,745	446	130	8	6,628

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

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	69	8	(3)	(69)	(9)	(4)
利息收入	2	-	1	27	-	30
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	-	-	-	48	-	48
投資物業的公平值變動	-	-	-	46	-	46
待售物業／發展中的待售物業的耗蝕減值	-	-	-	(10)	-	(10)
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	8	-	8
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(1)	-	-	(1)
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 (不包括耗蝕減值)						
水泥業務						
- 拉法基瑞安水泥	-	309	-	-	-	309
- 貴州	-	-	24	-	-	24
創業基金投資	-	-	-	-	10	10
推算利息費用	-	-	-	(35)	-	(35)
其他	(6)	-	-	-	-	(6)
						302
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	(44)	-	-	-	(44)
應佔聯營公司損益						
停建房產發展	-	-	-	85	-	85
房地產開發	-	-	-	29	-	29
推算利息費用	-	-	-	(13)	-	(13)
						101
呈報分部除稅前溢利	65	273	18	774	1	1,131
不予分類項目：						
其他收入						27
本公司所發行的可換股債券						
- 內在衍生工具的公平值變動						1
- 推算利息費用						(28)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(218)
其他公司支出						(85)
除稅前溢利						828

2. 分部資料 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	水泥業務					合計 港幣百萬元
	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	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	
收入						
對外銷售收入	-	-	-	-	25	25
來自提供服務的對外收入	-	-	-	188	2	190
建築合約收入	2,729	-	-	-	-	2,729
來自外界客戶的收入	2,729	-	-	188	27	2,944
集團內部收入	6	-	-	-	-	6
	2,735	-	-	188	27	2,950
應佔共同控制實體	7	2,105	474	-	14	2,600
應佔聯營公司	-	-	-	1,089	-	1,089
分部收入總額	2,742	2,105	474	1,277	41	6,639

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

業績

經營業績	83	8	(7)	30	(14)	100
利息收入	3	-	5	-	7	15
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	24	-	24
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	-	-	-	54	-	54
內在衍生工具的公平值變動	-	-	-	(3)	-	(3)
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	67	-	67
投資物業的公平值變動	-	-	-	27	-	27
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(12)	-	-	(12)
可供出售投資的耗蝕減值	-	-	-	(558)	-	(558)
按公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動	-	-	-	-	20	20
出售一間共同控制實體的虧損	-	-	(6)	-	-	(6)
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	-	-	-	85	-	85
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	-	133	-	-	-	133
- 貴州	-	-	33	-	-	33
創業基金投資	-	-	-	-	(233)	(233)
房地產開發	-	-	-	16	-	16
推算利息費用	-	-	-	(23)	-	(23)
其他	(3)	-	-	-	(1)	(4)
						(78)
應佔聯營公司損益						
停建房產發展	-	-	-	108	-	108
房地產開發	-	-	-	273	-	273
推算利息費用	-	-	-	(31)	-	(31)
						350
呈報分部除稅前溢利 (虧損)	83	141	13	565	(221)	581
不予分類項目：						
其他收入						8
本公司所發行的可換股債券						
- 內在衍生工具的公平值變動						239
- 推算利息費用						(48)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(181)
其他公司支出						(15)
除稅前溢利						584

附註：於截至二零零九年十二月三十一日止年度的經營業績中，包括銷售物業的成本港幣 9,000,000 元 (二零零八年：無)。

2. 分部資料 (續)

地域資料

本集團在兩個主要地域 — 香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括香港）營業。本集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	2,357	1,918	21	23
中國（不包括香港）	843	1,026	704	51
	3,200	2,944	725	74

* 來自外界客戶的收入乃根據客戶所在地而作出分類。

** 非流動資產不包括可供出售投資、可換股債券投資、聯營公司及共同控制實體權益，以及聯營公司及共同控制實體的欠款。

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，中華匯當時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。於二零零九年十二月三十一日，中華匯的資產及負債已合併於本集團的綜合資產負債表內。

本公司董事已重新評估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的識別及計量。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，此代表中華匯的收購折讓，並已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認入賬。

於重新評估後，本公司董事認為收購折讓是由於本公司的收購成本相對所收購中華匯的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為優惠所致。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，但亦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內。

4. 稅項

	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	10
中國企業所得稅	9	5
中國土地增值稅	11	—
	30	15
遞延稅項	(14)	—
	16	15

5. 股息

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
應付：		
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0.65元	–	209
截至二零零九年十二月三十一日止年度的中期股息： 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>
	49	273
擬派：		
截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息： 每股港幣0.25元	<u>122</u>	<u>–</u>

董事已建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 0.25 元，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

董事並沒建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息。

6. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	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	807	562
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	28	48
內在衍生工具的公平值變動	(1)	(239)
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>784</u>	<u>371</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	411	322
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	15	22
購股權	–	1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	<u>426</u>	<u>345</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年度開始時已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每股攤薄後盈利時撥回。

在計算截至二零零八年十二月三十一日止年度每股攤薄後盈利時，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年度的每股盈利上升。

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、按金及預付款內的應收賬款，於結算日的賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
九十天或以內	300	336
九十一天至一百八十天	2	16
一百八十一天至三百六十天	6	3
超過三百六十天	12	9
	<u>320</u>	<u>364</u>
應收保留工程款項	133	117
收購一間附屬公司的按金	23	-
預付款、按金及其他應收賬款（附註）	472	163
	<u>948</u>	<u>644</u>

附註：於二零零九年十二月三十一日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括有關中華匯於二零零八年出售在中國持有一項物業權益的附屬公司的應收賬款港幣231,000,000元（二零零八年：無）。該金額為無抵押及按現行市場利率計息。本公司董事認為，當該物業的業權預期於二零一零年轉移至買家後，該等應收賬款將可獲全數清償。

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（按發票日期計算）港幣455,000,000元（二零零八年：港幣280,000,000元）的賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
三十天或以內	326	208
三十一天至九十天	95	59
九十一天至一百八十天	23	10
超過一百八十天	11	3
	<u>455</u>	<u>280</u>
應付保留工程款項	205	144
就收購一間附屬公司應付的代價（附註）	102	-
合約工程撥備	355	277
其他應計費用及應付賬款	286	167
	<u>1,403</u>	<u>868</u>

附註：該金額須於相關協議所載的若干條件達成時償還，預期將於結算日起計十二個月內支付。

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，而中華匯成為本集團的全資附屬公司。此項交易所收購的資產淨值及收購折讓如下：

	被收購方於收購前 的賬面值 港幣百萬元	公平值及 其他調整 港幣百萬元 (附註b)	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
投資物業	–	272*	272
待售物業	68	4	72
發展中的待售物業	4,117	(54)*	4,063
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)
重估先前所持有權益的盈餘，扣除遞延稅項 港幣32,000,000元			(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)
收購折讓（附註3）			(648)
代價淨額			1,889
代價淨額以下列方式支付：			
本公司發行新股份			1,928
已付現金代價			135
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			(135)
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
			730

* 由於本集團有意持有若干物業以賺取租金收入及資本增值而非用作出售，故該等金額包括該等物業權益（公平值為港幣272,000,000元）由發展中的待售物業重新分類為投資物業所作出的調整。

9. 收購一間附屬公司 (續)

附註：

- (a) 本公司已發行合共165,780,547股新股份，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%股本權益的代價。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額的90%提早註銷其可換股債券。

本集團本年度的收入及溢利中，包括自收購日期後分別應佔中華匯的收入港幣19,000,000元及虧損港幣32,000,000元。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團於本年度的收入及溢利應分別為港幣3,208,000,000元及港幣910,000,000元。此備考資料僅供說明，而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。

- (b) 中華匯的附屬公司及共同控制實體所持有的物業權益的公平值乃基於獨立估值師所作估值，根據(i)參考市場內可供比較的銷售交易所進行的直接比較法；或(ii)來自物業收入淨額的資本化，並計及預期完成物業發展以反映已落成物業的質素所需動用的建築成本（如適用）而釐定。

10. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 本集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供港幣 216,000,000 元（二零零八年：港幣 292,000,000 元）的備用信用證作擔保。
- (b) 就本集團的住宅物業的買家獲授按揭融貸而向銀行作出人民幣 47,000,000 元（港幣 53,000,000 元）（二零零八年：無）的擔保。
- (c) 本集團就一間共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保為數港幣 289,000,000 元（二零零八年：無）。
- (d) 就中華匯一間前全資附屬公司（「前附屬公司」）獲授貸款而向銀行作出的擔保，該貸款於二零零九年十二月三十一日尚未償還的金額為人民幣 542,000,000 元（港幣 615,000,000 元）。該前附屬公司的收購方已同意安排償還該銀行貸款，而此債務由該收購方的母公司作擔保。

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。

11. 結算日後事項

本集團於結算日後有以下重大事項：

- (a) 於二零一零年一月二十八日，本集團訂立一項協議，按代價人民幣 180,000,000 元（港幣 204,000,000 元）出售本公司的間接全資附屬公司重慶騰輝控股管理有限責任公司的全部已發行股本，該公司持有位於重慶丹龍路的一項發展中的待售物業。當出售完成後，預期會為本集團帶來約人民幣 10,000,000 元（港幣 12,000,000 元）收益。
- (b) 於二零一零年二月十日，本集團訂立一項協議，出售本公司的間接全資附屬公司興思有限公司的全部已發行股本及其所獲提供的相關股東貸款，該公司為位於成都市武侯區的中匯廣場一期的服務式公寓的間接唯一擁有人。代價（可予調整）約為人民幣 367,000,000 元（港幣 417,000,000 元）。當出售完成後，預期會為本集團帶來約人民幣 45,000,000 元（港幣 51,000,000 元）收益。該交易的詳情載於本公司在二零一零年二月十一日刊發的公佈內。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零一零年五月二十六日（星期三）至二零一零年五月二十八日（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。為符合資格收取截至二零零九年十二月三十一日止年度的擬派末期股息，及出席本公司將於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會並在會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年五月二十五日（星期二）下午四時前一併送達本公司在香港的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。

管理層討論與分析

中央政府於二零零九年訂下「保八」的目標，並推行一連串貨幣及財政措施以刺激經濟，有效令國內生產總值增長超逾百分之八，中國亦領先其他主要經濟體系在全球經濟危機中反彈。目前市場上仍然對環球經濟復甦是否具有實質基礎及其持續性存有疑慮，然而，集團在中國的房地產及水泥業務繼續維持穩定及持續增長，建築業務亦產生協同效益和提供支援。同時，集團已逐步出售非核心資產及投資。

集團繼續執行其策略性轉型，尤其在成功私有化中華匯房地產（中華匯）後，更進一步推行既定的業務策略。集團的財政實力加強，定可在湧現的機會中把握機遇，在新的世紀再創高峰。

業務回顧

房地產

二零零九年是瑞安建業房地產業務重要的里程碑。瑞安建業在六月成功私有化於倫敦高增長市場上市的房地產聯營公司中華匯。中華匯自二零零七年六月上市以來，業績亮麗，其房地產組合多元化，遍及多個內地主要城市，並完成和出售位於北京及大連的三幢優質辦公室大樓，為股東帶來可觀回報。

私有化中華匯是積極和策略之舉，旨在加快推動瑞安建業房地產核心業務的發展，並為瑞安建業及其他投資者創造回報。高增長市場的整體流通量偏低，以致中華匯股價持續低迷，亦不再為中華匯增長業務提供具吸引力的集資渠道。私有化於六月完成，投資者得以大幅高於中華匯股價的價格套現。對於瑞安建業而言，私有化令資產及股本基礎大幅提升，使集團可抓緊內地蓬勃的投資和發展機會，精簡的公司架構，亦有助集團作出適時的投資決定。

中華匯現為中國停建和特殊房產的領先企業。內地房地產市場不論在營商環境或市場浮動均不斷演變，令大量停建房產項目湧現，為中華匯締造了獨特的市場機遇。

中華匯自成為瑞安建業全資附屬公司後，其主要投資實體改名為瑞安中華匯地產（瑞安中華匯）。於八月起，所有中華匯項目均稱作「瑞安中華匯」項目，令瑞安建業發揮「瑞安」在中國已建立的優質和創新的品牌效應。瑞安中華匯將繼續專注收購和發展停建及特殊房產項目。憑藉過去的成功經驗，未來我們亦會配合市場上出現的機會，在中國主要及二線城市優越地段發展中型房地產項目。

項目收購

中國從二零零九年全球金融危機中迅速復元，中央政府龐大的振興經濟方案及投資，瑞安建業從中受惠，把握市場上的機會，繼續物色優質房地產項目。

1. 北京朝陽項目

集團於二零零八年出售兩個北京項目取得理想回報。其後，再在首都物色優質的未完成房地產項目。於十月，集團組成合營公司，以一億一千八百萬美元的代價，完成收購位於北京朝陽區的住宅項目，樓面面積約五萬七千七百平方米。此項目位於日益繁盛的中央商業區，鄰近著名的三里屯區及多個主要大使館，將發展為高級住宅項目，提供超過二百個住宅單位及配套設施，擬於二零一一年完工。集團擁有上述合營公司百分之五十二點五的權益。

2. 上海翠湖天地御苑十八號樓

集團於十二月就收購翠湖天地御苑十八號樓簽訂合約，標誌著瑞安中華匯正式進入上海房地產市場。瑞安中華匯以四千六百萬美元代價收購此優越項目，令其投資組合新增一幢位於上海市中心、樓面面積約一萬六千八百平方米的高級住宅大樓。這項已落成的項目包括一百零三個頂級公寓單位，目前由知名的服務式住宅公寓營運公司管理。這項收購已於二零一零年一月完成。瑞安中華匯並繼續於上海物色更多合適的房地產項目。

3. 成都東方家園

集團完成收購成都東方家園餘下百分之五十一的權益。成都東方家園鄰近成都市未來地下鐵路主要中轉站，根據目前的發展規劃，將打造成為一項現代化的綜合發展項目，其中包括十三幢住宅大樓、服務式住宅公寓及一個零售平台，總樓面面積為四十七萬四千平方米。

4. 瀋陽項目一期

瑞安中華匯於一月從其美國合作夥伴購入瀋陽項目一期（前稱瀋陽中匯廣場一期）百分之三十的權益後，現時持有此項目全部權益。此優質綜合項目位於瀋陽正迅速發展的商業及金融中心「金廊」北部，樓面面積為二十八萬一千二百平方米，包括建於零售平台之上的四幢住宅大樓及兩幢商業大樓。此項目與毗鄰集團持有百分之八十權益的瀋陽項目二期連同發展。第二期的樓面面積合共八十萬零八百平方米，包括住宅、酒店、服務式住宅公寓、辦公室及零售商舖。

項目概覽

目前集團持有共十四個停建、開發及特殊房產項目，全部位於北京、上海、成都、重慶、廣州、瀋陽及青島的黃金地段，應佔可發展樓面面積約為二百萬平方米，物業組合多元化。該等項目於未來數年落成後，將可為集團提供穩定的收入來源。

集團於二零零九年十二月三十一日的應佔可發展總樓面面積（未包括下文所述的知識型社區項目）概述如下：

地點	項目	應佔可發展 總樓面面積 (平方米)	物業類別	預計完成年份
北京	楓橋別墅	76,000	住宅	2010
	朝陽項目*	30,300	住宅	2011
成都	中匯廣場	96,000	綜合	2010
	東方家園	474,000	綜合	2013
重慶	創匯·首座 (前稱瑞奇大廈)	86,000	綜合	2010
	豪門公寓	13,000	商業	***
	南洋大廈	53,000	住宅及零售	2011
	千禧年大廈	35,000	商業及零售	2011
	丹龍路項目	149,000	住宅及零售	****
廣州	創意中心	112,000	住宅及零售	2011
青島	中環國際廣場 (A座及C座)	4,000**	綜合	已完工
上海	翠湖天地御苑十八號樓	16,800	住宅	已完工
瀋陽	瀋陽項目(一期) (前稱中匯廣場一期)	281,200	綜合	2011
	瀋陽項目(二期) (前稱中匯廣場二期)*	640,700	綜合	2014
	合計	2,067,000		

* 本集團分別擁有北京朝陽項目及瀋陽項目二期的百分之五十二點五及百分之八十的權益，所示樓面面積為本集團實際應佔部份

** 待售樓面面積

*** 將於二零一零年以現況出售

**** 已於二零一零年一月簽訂出售項目的協議，預期將於二零一零年五月完成

物業銷售

年內有兩個項目推出預售，銷情和售價均告理想。

1. 瀋陽項目一期

此項目引入獨特的生活概念，為瀋陽市不斷增長的專業人士締造理想居停。此項目自二零零九年九月推出後，已預售樓面面積約三萬平方米。即使房價高企，瀋陽對高端住宅的需求仍然強勁。我們正密切留意市況，以抓緊時機於二零一零年推售其餘住宅和商用單位。

2. 重慶創匯·首座

項目前稱瑞奇大廈，經集團改良其設計，並將這項未完成項目重新命名為創匯·首座後，項目日見價值。這優質綜合發展項目位於重慶中央商業區，設有住宅、辦公室及零售商舖，深受市場歡迎。自二零零九年九月開始預售以來，已售出約三百九十個單位，樓面面積合共二萬四千二百平方米，佔項目住宅部分約百分之八十。其餘住宅單位、辦公室及零售商舖將於二零一零年相繼推售。

於年結後，集團簽訂協議，出售以下項目：

1. 丹龍路項目

於二零一零年一月，集團簽訂協議，出售一幅位於重慶丹龍路的住宅用地。該幅土地面積為二萬九千平方米，原為工業用地，是集團本來位於重慶的水泥公司騰輝水泥的總部原址。項目的出售代價為人民幣一億八千萬，略高於其市場估值。預期出售將於二零一零年五月完成。

2. 成都中匯廣場

於二零零八年，集團向一家知名金融機構出售第一期的辦公室部分；其後，瑞安中華匯於二零一零年二月簽訂協議，以人民幣三億六千七百萬元出售服務式住宅公寓。此項交易預期於二零一零年三月完成。

出售這些項目有助集團將投資收益變現，實現其高速資產流轉的業務模式。出售所得款項淨額使集團在財務方面更加靈活，可隨時捕捉其他具吸引力的投資機會。

項目進展

憑藉我們的專業項目管理，現有項目的整體發展於年內進度理想。在該等項目之中，北京楓橋別墅、成都中匯廣場及重慶創匯·首座可望於二零一零年內竣工。

北京朝陽項目

此項目於二零零九年十月收購完成後，正式交由瑞安建業接手。有關設計規劃一經落實，這高級住宅發展項目已於二零零九年第四季開始動工，預計於二零一一年落成。

廣州創意中心

此項目的拆卸工程已於六月完成。所有結構及規劃平面圖及詳細圖則均已取得相當進展。奠基工程已按修訂藍圖展開。根據該藍圖，此項目樓面面積達十一萬二千平方米，包括三幢樓高三十五層的住宅大樓，以及一座樓高三十一層、設有四層地庫停車場的服務式住宅公寓。此項目將於二零一一年底完成，銷售活動計劃於二零一零年底展開。

成都東方家園

此項目已於二零零九年八月舉行動土儀式。挖掘與側向承托工程快將展開。這個綜合發展項目主要由多幢住宅大樓組成，預期將於二零一二年及二零一三年分階段落成。

瀋陽項目

一期的建築工程正如期進行。瀋陽地方機關正在為二期進行拆遷和清理土地工作，並已接近完成。這項目獲美國綠色建築委員會頒發 LEED（美國能源與環境設計）預認證。

知識型社區項目 — 大連天地

根據政府目前的規劃，沿海城市大連將發展為一個主要的航運、物流、資訊科技及金融中心。集團持有百分之二十二權益的大連天地是一個綜合發展項目，樓面面積約三百五十四萬平方米，包括一個軟件園、商用及零售物業、住宅、教育、戶外消閒及環保設施，以及公共設施。項目建築工程分十期進行，於二零二零年全面落成。

此項目由瑞安房地產、瑞安建業與億達集團合營，不僅銳意大規模發展，更計劃匯聚軟件和資訊科技外包行業、商業工序外包企業及教育機構。

土地收購、租賃及初期建築工程均進展順利。於二零零九年十二月三十一日，集團已收購多幅土地，可發展總樓面面積約二百八十五萬平方米。於二零一零年二月，合營公司亦成功把位於黃泥川北面、可發展樓面面積約七十一萬平方米的多幅用地的許可用途，根據整體規劃從工業用途改為商業及住宅用途。

黃泥川北面地盤 C 共分五期發展，第四期的地盤平整工程已於二零零九年底完成。樓面面積達四萬二千平方米的兩幢軟件辦公室大樓已於三月開始施工，可於二零一零年上半年入伙。其餘三幢軟件辦公室大樓的計劃樓面面積為五萬二千平方米，三幢工程師公寓的樓面面積為四萬平方米，而位於 IT 天地的商用物業樓面面積(不包括停車場)為七萬七千平方米，全部已於二零零九年動工，預期大部份將於二零一零年底落成。

合營公司於五月與內地教育服務行業的領先企業－美國的安博訂立租賃協議，興建樓面面積十一萬四千平方米的設施，用作培訓軟件及外包人才。有關設施的建造工程正在進行，按計劃將於二零一零年落成。合營公司亦於十二月與一家世界知名的資訊科技綜合企業就發展一所面積十萬平方米的中心落實一項諒解備忘錄，預期將於二零一零年上半年簽署。合營公司亦與其他多家領先資訊科技公司商議租約事宜，並取得良好進展。

大連天地正迅速發展為一個為高端知識型行業客戶而設的環保都會式生活和工作環境，區內互相連接。集團亦已展開初步研究，探討知識型社區概念是否可伸展至其他內地城市，以及與其他投資者合作的可能性。

瑞安建業資產管理（瑞安資管）

瑞安資管之前為中華匯的投資經理，於中華匯私有化後，繼續擔任集團房地產業務的主要營運部門，負責物色和收購優質項目，並管理執行、租賃和出售過程，為集團帶來可觀回報。

於瑞安房地產（瑞房）的投資

於六月，瑞房按每持有十股普通股獲發一股紅股的比例向股東發行紅股。瑞房亦配售新股份（佔其經擴大已發行股本約百分之九點一）籌集港幣二十億三千八百萬元，為現有項目發展提供所需資金。自此，集團持有瑞房約百分之八點七股權。

二零零八年全球金融危機導致環球股市全面下跌後，主要股市已出現強勁反彈，瑞房股價亦顯著回升。集團所持瑞房股權於二零零九年十二月三十一日的市值為港幣二十億零四百萬元，於二零零八年十二月三十一日則為港幣九億七千萬元。該價值的大額加幅已根據適用會計準則的規定在集團的儲備中直接反映。

水泥

中國經濟近年迅速發展，投資及內需均有顯著增長。於二零零九年，受惠於中央政府超過人民幣四萬億元的龐大刺激經濟方案，加快了國內經濟在全球金融危機中的增長，高速鐵路、公路及發電廠等基建工程的開支亦大幅增加。於二零零九年，固定資產投資較二零零八年增加超過百分之廿九，拉法基瑞安水泥的經營所在地西南部的增幅更高於全國平均水平。大型基建發展，加上城市化及農村現代化的進程加快，令市場對水泥的需求甚殷。於二零零九年，中國的水泥出產量達十六億三千萬噸，較二零零八年增長百分之十七點九。

中央政府繼續要求改善水泥質素，以提升行業標準，並鼓勵整合及重組水泥業。爲了節約能源及減少碳排放，過時、低效及造成污染的生產商正逐步被淘汰。同時，中央政府亦對具有雄厚財務基礎、生產高質量產品及著重環保的營運商給予優惠，令生產集中於幾家主要營運商。

由於市場內部分新廠房未能達標，且多個建議的新產能不大可能落實興建，中國水泥業，尤其是四川的產能過剩情況應未如預期般嚴重。中央政府實施政策遏止不切實際的產能擴充，以及加快關閉落後的產能，業內實力較弱的對手將會繼續被淘汰。

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，繼續領導中國西南部地區的水泥市場，在四川、重慶及雲南均持有重大的市場佔有率。拉法基瑞安水泥擁有先進的技術、大規模的運作及良好的營運表現，加上注重安全及實踐可持續發展，因此獲中央政府認可爲領先水泥企業之一。

年內，拉法基瑞安水泥的總年產能力維持於約二千四百萬噸。

營運表現

於二零零九年，拉法基瑞安水泥的總銷售量逾二千三百萬噸，較二零零八年增加百分之三十一，該年五月發生的地震，曾令四川兩間主要廠房暫停部分生產。雖然競爭激烈，但市場需求強勁，加上拉法基瑞安水泥擁有高使用率及可靠的廠房設備，其產量及銷售量均大幅攀升。

在過去兩年，西南地區的水泥價格大幅向上調整，吸引大量資金投資於新產能，令競爭更加劇烈。拉法基瑞安水泥的所有業務單位於二零零九年初皆錄得理想售價，但由於鄰近省份的主要競爭對手供應過剩，加上市場出現新產能，四川及重慶業務自五月中起飽受價格壓力。在市況改善的帶動下，水泥價格在十一月回穩。年內平均售價下跌約百分之五至每噸人民幣二百九十一元，上年度則爲每噸人民幣三百零七元。由於銷售量增加，營業總額由二零零八年的港幣六十二億元，增加至二零零九年的港幣八十一億元。

由於成本的下降足以抵銷售價的跌幅，故毛利得以上升，而成本較低主要由於產量大增加、煤炭和電力價格下跌，以及實施多項節能措施所致。多個廠房安裝的餘熱發電系統減低了能源的消耗，進一步提升邊際利潤。拉法基瑞安水泥於年內的除利息、稅項、折舊及攤銷利潤總額(EBITDA)約達港幣二十一億元。瑞安建業應佔溢利由二零零八年的港幣一億三千三百萬元，增加至二零零九年的港幣二億六千五百萬元。

擴充計劃

拉法基瑞安水泥的擴充產能計劃進展理想。四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔的新式乾法窯建造工程如期進行，預計於二零一零年中竣工，將為拉法基瑞安水泥新增每日一萬三千八百噸的產能，進一步加強其在中國西南部地區的領導地位。

另外五條位於四川、重慶及雲南的策略地點，每日總產能達一萬七千五百噸的乾法窯，將於適當時機展開建造工程。多個位於核心營運地區的新項目亦正在籌劃中，而申請政府批文的過程進展順利。

拉法基瑞安水泥將會繼續進行擴充計劃，現正考慮向多個競爭對手進行收購。雖然中央政府已對包括水泥業在內的多個內地重工業的過度投資表示關注，但拉法基瑞安水泥深信，由於中國腹地持續發展之勢銳不可擋，地區市場對水泥的需求仍將殷切及持續。

注入資產

拉法基瑞安水泥建議按估值人民幣二十八億元，將其的都江堰廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥，並以雙馬水泥發行的新股作為代價，有關注資在年內的進展未如原先預期順利。該項注資已於二零零九年一月及二零零九年六月分別獲雙馬水泥的獨立股東及商務部批准。由於受下半年四川水泥價格下跌的不利影響，都江堰廠房百分之五十的權益估值已降至約人民幣二十三億元。按經修訂估值提出的注資建議已於二零一零年一月獲雙馬水泥的獨立股東批准，現正尋求中國證券監督管理委員會的最後審批。預期注資將於二零一零年第二季完成。

完成注資後，拉法基瑞安水泥將分別持有雙馬水泥及都江堰廠房約百分之七十八及百分之六十四的實益權益。透過注資在深圳上市的四川雙馬水泥，拉法基瑞安水泥將可進一步鞏固其在四川的領導地位。

可持續發展

於二零零九年，拉法基瑞安水泥已接近完成名為「二零一二可持續發展遠景」五年計劃的一半。該企業方案的關鍵領域包括節能、減排及礦山復修工程。對於煤炭和電力一般佔生產成本約百分之三十的水泥生產行業來說，減省能源消耗、提升營運效率是非常重要的，而拉法基瑞安水泥則成功透過實施多項措施，達致相關目標。

拉法基瑞安水泥繼續逐步在部分廠房安裝餘熱發電系統，降低煤炭的消耗及減少碳排放，同時透過爐渣生產過程的廢熱發電。

撤資

於二零一零年二月，拉法基瑞安水泥訂立協議出售其在北京的小型水泥及混凝土業務，兩項業務的總年產能力分別為一百萬噸水泥及三十萬立方米混凝土。這撤資行動與拉法基瑞安水泥鞏固其在中國西南部業務及領導地位的策略一致，但有待有關少數股東同意及政府批准。

貴州水泥

暢達的新式乾法窯於二零零九年第一季投產，令集團在貴州持有的水泥廠新增日產能力二千五百噸。年內，習水、遵義、凱里、余慶、畢節及暢達的總銷售量增至一百七十萬噸。儘管建築及基建工程的市場需求持續，但由於競爭加劇，年內平均售價降至每噸人民幣三百二十七元，二零零八年則為人民幣三百四十一元。由於年內大部分時間煤炭和電力價格維持較低水平，使毛利得以改善。

因四川地震令部分主要設備延遲供應，延誤了位於凱里日產能力二千五百噸的新式乾法窯廠房的建造工程。該新式乾法窯廠房已於八月啓用，並已於年內較後時間投產。

拉法基瑞安水泥將成為瑞安建業及拉法基集團在內地的水泥業務旗艦。瑞安建業正計劃撤出所持有的其餘水泥廠。余慶廠房已於四月出售。遵義及畢節廠房預期於二零一零年底前關閉，而瑞安建業有意待取得相關地方當局批准後，將這些廠房用地重新發展為物業項目。出售其他廠房的磋商仍在進行中。

南京粉磨廠

南京粉磨廠繼續向當地客戶及澳洲市場供應水泥。受惠於穩定的售價及較低的爐渣購買成本，此粉磨廠的營運表現有所改善。

建築

儘管競爭激烈及市場氣氛淡靜，集團的建築業務在年內仍表現穩定。年內香港建築業活動實際上萎縮了百分之三點九，而根據預測，建築活動將於二零一零年回復增長，增幅為百分之二點六。香港的實際本地生產總值繼二零零九年下跌百分之二點六後，預測在二零一零年增長百分之五點九，鞏固了建築活動的增長。集團預期未來數年建築業務的營運環境會有所改善。

建築業務的年度總營業額達港幣三十億零六千五百萬元（二零零八年：港幣二十七億二千九百萬元），並取得總值港幣四十七億六千七百萬元（二零零八年：港幣三十四億二千五百萬元）新合約。業務純利為港幣六千九百萬元，較去年減少百分之十六，主要由於撇銷設計與施工項目招標費用所致。

年內，建築業務繼續採取積極措施，以改善聯盟合作及提升競爭優勢。集團相當重視加強安全、環保意識、節能建築、廢物處理及循環再用方面的需要，同時維持對項目費用及企業經費開支的嚴格控制，以提高現有合約的盈利能力。這些措施是在香港特區政府準備推行十大基建項目，可能導致物料價格及勞工費用向上調升等不明朗市況下制訂。

集團在年內已進行多次投標，其中部分有待客戶評估。展望將來，預期香港建築署（建築署）及香港房屋委員會（房委會）提供的設計與施工及純建築項目招標機會將會增加。過往分秒必爭的優良紀錄，以及在安全與環保方面的成就，會更有助成功爭取合約。於二零零九年全年，在環境及安全標準及項目最佳實踐方面，集團繼續獲業界及政府認同。

於二零零九年十二月三十一日，持有的合約總值及未完成合約價值分別約為港幣一百零六億元（二零零八年：港幣七十七億元）及約港幣六十七億元（二零零八年：港幣四十四億元）。

瑞安承建

年內，瑞安承建在建築署及房委會的維修項目中取得重大的市場佔有率。瑞安承建獲建築署批出三份年期兩年至三年的維修合約，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。瑞安承建亦獲房委會批出四份兩至三年的維修及翻新合約，為多個屋邨提供維修及翻新工程，價值約為港幣六億七千八百萬元。另外，房委會就石硤尾邨第五期批出的公屋合約，合約價值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第八期工程，以及三項地區定期維修合約。

瑞安建築

各個設計與施工工程項目進展順利，其中包括合約價值港幣十億元的香港海關新總部大樓。東涌室內文娛中心及圖書館的設計與建築工程亦已竣工。

於結算日後，瑞安建築獲建築署批出將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程合約，及葵涌入境事務處職員宿舍的設計與施工合約，價值合共約為港幣十二億六千一百萬元。

瑞安建築（內地）

集團擁有百分之七十權益的瑞安建築（內地）是建築業務於內地的分支，上半年因全球經濟持續不明朗而令營業額大幅減少，不過跌勢在下半年扭轉向上。年內，瑞安建築（內地）已取得瑞房及瑞安中華匯批出價值人民幣十四億元的新合約，包括重慶天地、佛山嶺南天地、重慶創匯·首座及瀋陽項目一期的建築工程。

瑞安建築（內地）於年內已完成多個主要項目，包括武漢天地地段 A4-3 及 A6、重慶天地的改善工程，以及為上海甲級寫字樓及零售綜合項目一盛邦國際大廈進行項目管理。

德基

在審慎的市場氣氛影響下，集團的室內裝修及翻新分支德基設計工程（德基）於本年度初業務發展緩慢，其後在香港的業務大幅好轉。多間投資銀行辦事處的翻新及搬遷工程，令下半年的業務增加。預期不斷增加的廢棄商業及工業大廈翻新工程會帶來新收入來源。

正如預期，由於多個澳門的大型酒店及賭場項目停建，令德基於年內只取得有限的新合約。不過，隨著多間博彩公司在香港聯交所成功招股上市，加上內地實施放寬自由行政策，預計澳門的多個項目於二零一零年恢復興建。

年內，德基已在香港為港鐵公司、領匯、機場管理局及市區重建局，以及在澳門為新濠天地及美高梅完成裝修及翻新工程。

德基已取得的新合約價值合共約港幣五億九千萬元，其中以價值計香港及澳門分別各佔百分之九十六及百分之四。香港的主要合約包括各大金融機構新辦事處的裝修及商場翻新工程。於結算日後，德基亦在香港取得辦公室裝修及濕貨市場翻新工程合約，總價值約為港幣七千五百萬元。

創業基金

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，並分別持有 On Capital China Fund A 類及 B 類參與股份百分之六十六點八及百分之六十點五權益。年內，該三個基金仍全數作出投資。

由於全球金融市場於年內復甦，投資組合為集團帶來整體純利港幣一千萬元。於二零零九年十二月三十一日，集團應佔投資組合總值達港幣三億零三百萬元，較二零零八年的港幣二億八千九百萬元增加。

創業基金投資為集團的非核心業務，集團已計劃採取逐步撤出的策略。

財務回顧

財務業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣八億零七百萬元，營業額為港幣三十二億元；上年度的溢利則為港幣五億六千二百萬元，營業額為港幣二十九億四千四百萬元。

於二零零九年六月私有化中華匯完成前，集團的房地產業務主要透過聯營公司進行；水泥業務及創業基金投資則透過共同控制實體進行。因此，年內錄得的港幣三十二億元營業額，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在內。總營業額分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	3,065	2,729
房地產	127	188
其他	8	27
合計	3,200	2,944
共同控制實體及聯營公司		
水泥業務	3,191	2,579
房地產	3	1,089
其他	3	21
合計	3,197	3,689
合計	6,397	6,633

年內，建築及樓宇保養工程與水泥業務的營業額因生意額提升而增加。年內的總營業額則輕微下降至港幣六十三億九千七百萬元，主要是由於中華匯在上年度出售多項物業取得逾港幣三十四億元的收入後，大部分現持的房地產項目仍在規劃和施工階段，因此年內只錄得輕微的房地產銷售收益。

股東應佔溢利分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	108	188
中華匯	58	144
大連天地	(10)	(3)
收購中華匯權益的折讓	648	85
投資物業的公平值增值	85	303
經費開支	(137)	(109)
	752	608
瑞安房地產投資		
股息收入	8	67
出售股份淨收益	-	496
耗蝕減值	-	(558)
	8	5
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	309	133
貴州水泥	28	33
出售及耗蝕減值損失	(52)	(18)
	285	148
建築	69	83
創業基金投資	10	(213)
可換股債券		
衍生工具公平值收益	1	239
推算利息費用	(28)	(48)
	(27)	191
財務費用淨額	(186)	(158)
企業經費開支及其他	(83)	(80)
稅項及非控股股東權益	(21)	(22)
合計	807	562

房地產

房地產業務純利總額錄得港幣七億五千二百萬元。自中華匯於二零零九年六月成為集團的全資附屬公司後，瑞安資管從中華匯項目賺得的管理費收入已於綜合賬目時沖銷，因此來自中華匯的管理費收入大幅下降至港幣一億零八百萬元。

中華匯自二零零八年出售多項物業後，大部分現持的房地產項目尚在規劃和施工階段，因此集團在二零零九年只錄得輕微的房地產銷售收益和溢利。年內，中華匯的溢利主要來自於六月提早註銷其尚未行使的可換股債券所確認的收益。在中華匯私有化完成前，集團持有該等債券百分之四十二點九的權益。

瑞安建業為收購中華匯其餘百分之五十七點一的權益，向中華匯股東發行合共一億六千五百八十萬股新股份，另支付現金一千零七十萬英鎊（港幣一億三千五百萬元）。已付代價相等於每股中華匯股份以港幣十二元八角計，與每股中華匯股份資產淨值港幣十八元二角計比較，此收購產生收益（技術上稱為收購折讓）港幣六億九千二百萬元。此外，所支付的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。

按本公司就中華匯股份所提出收購要約的條件，中華匯已按相等於其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。集團提早註銷其投資於中華匯共二千五百萬美元的可換股債券，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），錄得虧損港幣四千四百萬元，其中包括相對於本金額的百分之十的折讓，以及提早註銷可換股債券時所產生的公平值虧損。

收購中華匯的折讓，經扣除中華匯提早註銷債券而產生的虧損後，為港幣六億四千八百萬元，已在本年度的綜合損益表內確認入賬。二零零八年，由於當時仍屬集團聯營公司的中華匯以相對每股資產淨值的折讓價購回股份，集團確認其收購中華匯權益的收益為港幣八千五百萬元。

三個發展中的房地產項目，包括大連天地、瀋陽項目一期及成都東方家園，其中商業部份將於落成後由集團持作投資物業，此部份物業於年底的總估值為集團帶來收益港幣八千五百萬元。上年度，大連天地及重慶丹龍路項目產生港幣三億零三百萬元的重要收益。

二零零九年，瑞安資管及中華匯的經費開支增至港幣一億三千七百萬元，主要因員工成本及購股權開支增加所致。

於瑞房的投資

於二零零九年六月，瑞房以每十股股份獲發一股新股份的比例，向其股東發行紅股。集團取得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。

年內，瑞房的股價強勁反彈。集團因持有百分之八點七股權的瑞房股份(持作可供出售投資)，按瑞房股份於二零零九年十二月三十一日的收市價計，相對於二零零八年十二月三十一日的賬面值，錄得港幣八億一千二百萬元的公平值收益。

上述集團所持瑞房股權的收益合共為港幣十億零三千四百萬元，已根據適用會計準則於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表的儲備中直接入賬。

於二零零八年，集團在四月以港幣十億元出售百分之三點一的瑞房股份，產生收益淨額港幣四億九千六百萬元。然而，該年在第三至第四季發生全球金融危機，集團持有的瑞房股份按年底市值入賬的公平值因而減少，令集團在該年度錄得耗蝕減值港幣五億五千八百萬元。

水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥百分之四十五的權益，於二零零九年，集團應佔溢利增至港幣三億零九百萬元，主要是由於拉法基瑞安水泥的生產及銷售量大幅增至二千三百萬噸，儘管四川及重慶的水泥價格於下半年因市場出現新產能而大幅下跌，其生產成本減低仍能帶動邊際利潤上升。拉法基瑞安水泥的生產及銷售受二零零八年五月發生的四川地震影響，但因為損毀及損失已獲保險賠償，對拉法基瑞安水泥的財務影響輕微。

集團仍持有的貴州水泥廠年內錄得的溢利較上年度下跌，主要因下半年競爭加劇令價格下調，同時政府政策自二零零八年八月起作出調整後，濕法窯業務享有較少增值稅退稅優惠。然而，暢達的新式乾法窯錄得較高的生產及銷售，加上煤和燃料價格下跌，使溢利的跌幅減少。

於二零零九年，集團出售貴州水泥廠及粉磨廠錄得虧損港幣八百萬元，而拉法基瑞安水泥就四川及貴州兩條新型乾法生產線的初步建築成本計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔部分為港幣四千四百萬元；上述兩條生產線已暫停運作，原因分別是投資成本高於預期及市場出現新產能令競爭加劇。二零零八年，集團就出售貴州混凝土廠及配料廠的虧損港幣一千八百萬元計提撥備。

建築

雖然建築業務於年內營業額增加，但由於多項未成功的設計與施工項目所產生的投標成本撇銷港幣一千二百萬元，同時因為邊際利潤較高的裝修工程，尤其是來自澳門的工程減少，令此業務於年內溢利減少，平均純利率亦由去年佔營業額百分之三下降至百分之二點二。

創業基金

由於全球金融市場於年內復甦，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，加上出售一家生物降解物料製造商的部分權益後錄得溢利。然而，基金於中國投資的一家無線寬頻服務供應商因其拓展計劃延誤，集團已就有關的投資計提耗蝕減值撥備。於全面評估後，該等基金為集團帶來微利港幣一千萬元。

於二零零八年，因環球股市嚴重萎縮，加上第四季的主要貨幣兌美元匯率大幅下跌，令基金持有的多間上市股份的股價大幅下挫，集團的創業基金於該年度錄得港幣二億一千三百萬元虧損。

可換股債券

根據本公司所發行可換股債券的條款，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。由於本公司的股價繼續低於兌換價，年內並無債券獲兌換。本公司已於二零零九年七月三十一日到期日根據債券的條款，按本金總額的百分之一百一十八點九七一的代價全數贖回本金總額港幣三億八千五百萬元的未行使債券，總現金代價為港幣四億五千八百萬元。

就未行使債券的純粹債項部分，推算利息費用須按實際年利率每年十二點五厘計算入賬。因集團在二零零九年七月全數贖回該等未行使債券，該等推算利息費用由二零零八年港幣四千八百萬元減至二零零九年港幣二千八百萬元。

本公司於二零零八年的股價大幅下滑，令本公司的尚未行使可換股債券錄得重大公平值收益港幣二億三千九百萬元。

財務費用淨額

年內財務費用淨額由上年度港幣一億五千八百萬元上升至港幣一億八千六百萬元，主要是由於：(a) 全數贖回尚未行使的可換股債券、中華匯私有化及收購房地產項目致年內銀行貸款增加，加上中華匯私有化後，其銀行貸款綜合入賬；以及(b) 儘管香港銀行體系的流動資金過剩而令香港銀行同業拆息顯著下跌，但全球金融危機導致銀行普遍調升對集團的信貸融資所收取的息差。

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 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	18,641	11,536
資產淨值	9,003	4,999
	<i>港幣</i>	<i>港幣</i>
每股資產淨值	18.5	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) 集團於二零零九年十二月三十一日所持瑞房股權的市值增加港幣十億零三千四百萬元。

按業務分類的資產總值分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	%	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	11,739	63	5,189	45
水泥	5,036	27	4,458	39
建築	1,059	6	950	8
其他	807	4	939	8
合計	18,641	100	11,536	100

中華匯私有化後，集團房地產的資產值大幅擴大，於二零零九年十二月三十一日佔集團資產總值由二零零八年十二月三十一日的百分之四十五增至百分之六十三；水泥及建築業務的資產值雖然均有增加，但各佔資產總值的比例較去年減少。

股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零零八年十二月三十一日計港幣四十九億九千九百萬元，大幅增加至於二零零九年十二月三十一日計港幣九十億零三百萬元。此乃由於 (a) 本公司於年內為中華匯的私有化發行一億六千五百八十萬股新股份，導致股本及股份溢價增加港幣十九億二千八百萬元；(b) 按上文所述集團所持瑞房股權的市值上升；及 (c) 年內錄得溢利港幣八億零七百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，集團的貸款淨額（即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣四十七億九千六百萬元，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，其中包括已於二零零九年七月全數贖回的未行使可換股債券。於二零零九年，集團動用其信貸額度，用於私有化中華匯，以及多個房地產項目的收購和建築工程，致使集團的貸款淨額因而增加。

集團貸款淨額的到期情況如下：

	二零零九年 十二月三十一日 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	4,980	3,448
一年後但兩年內	940	320
兩年後但五年內	720	750
銀行貸款總額	6,640	4,518
於二零零九年到期的可換股債券	-	430
貸款總額	6,640	4,948
銀行結餘、存款及現金	(1,844)	(693)
貸款淨額	4,796	4,255

年內，銀行貸款及銀行存款均大幅增加，主要是由於私有化中華匯後，其房地產業務於集團的賬目綜合入賬。

集團的淨負債比率（以貸款淨額除以股東股本計算）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十二月三十一日的百分之五十三，主要是由於上述的股東股本擴大所致。

集團於年內大大加強了其綜合資產負債表，並將繼續尋求較長期的融資，密切配合其資產組合。於本年度完結後，集團已償還港幣二億五千萬元的銀行貸款，另外兩項分別為港幣一億五千萬元及港幣十億七千五百萬元的銀行貸款已分別獲延期一年及兩年，集團並獲銀行授予港幣三億三千四百萬元的有年期貸款及港幣二億元的循環信貸額度。

財務政策

集團的融資及財務活動由集團層面集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，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。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百六十人（二零零八年十二月三十一日：一千零四十人），在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬三千六百六十人（二零零八年十二月三十一日：一萬三千九百人）。年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予購股權，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。

企業管治

遵守企業管治常規守則

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，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」），惟守則條文 A.4.1 及 B.1.3 除外，有關偏離於下文說明。

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，並須經過重選。本公司於二零零八年之前委任的非執行董事並無特定任期，惟彼等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。自二零零八年起，本公司已作出安排，遵照企業管治守則的守則條文 A.4.1 以特定任期委任新非執行董事。每名新委任的非執行董事於獲委任時均與本公司簽訂服務合約，據此，有關董事的任期為三年，惟其須遵守本公司的公司細則所載的董事退任條文。當其他非執行董事於本公司即將於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任及獲重選時，本公司亦將安排彼等簽訂類似的服務合約。

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釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇的特定職責。於二零零八年，薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到釐定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定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訂薪酬委員會的職權範圍，在其職責範圍中剔除釐定高級管理人員的特定薪酬待遇的指定責任，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。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，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均就其本身薪酬的決議放棄投票。就此建議對薪酬委員會職權範圍的修訂，已於年內獲董事會批准。

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。於年內，審核委員會召開了四次會議，並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，亦討論本集團的核數、內部監控及財務報告各事項。

審核委員會已審議本集團截至二零零九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。該綜合財務報表已經由本公司外聘核數師審核。

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。薪酬委員會於年內舉行了兩次會議，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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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，二零一零年三月三十日

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、黃勤道先生及黃福霖先生；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、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com