



擴領域 展優勢

封面故事

擴領域・展優勢

瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)由植根香港的建築及建材公司，已逐漸蛻變為深入內地房地產及水泥市場的集團，業務呈現一片新景象。

瑞安建業銳意在內地主要城市擴大房地產投資組合，並於西南地區擴大水泥產能。結合集團於建築及創業基金投資方面的經驗和專長，我們滿懷信心，將發揮多方面的優勢，邁步向前，再創高峰。



瑞安建業概覽

瑞安建業有限公司(瑞安建業)於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，現時業務範圍包括房地產、水泥生產、建築及創業基金投資。

今日，瑞安建業有如大鵬展翅，業務遍及香港、澳門及中國內地共十四個城市和策略性地區。





目錄

封面內頁	瑞安建業概覽
2	2007重要事項
4	財務摘要
6	主席報告
12	管理層討論及分析
14	房地產
22	水泥
26	建築
30	創業基金
34	財務回顧
40	今日的瑞安建業
60	企業社會責任
66	企業管治報告
74	審核委員會報告
76	薪酬委員會報告
80	董事及高級管理人員
83	董事會報告
93	獨立核數師報告
94	綜合損益表
96	綜合資產負債表
98	綜合已確認 收入及支出表
99	綜合現金流量表
102	綜合財務報表附註
181	物業資料
182	集團財務概要
184	公司資料



2007 重要事項

二月

- 瑞安建業慶祝自一九九七年起在香港聯合交易所上市十周年。
- 瑞安建業獲香港社會服務聯會頒發 2006/07 年度「商界展關懷」標誌。

四月

- 瑞安建業成立中華匯房地產有限公司(中華匯)，專注發展中國內地的停建房產項目。



五月

- 瑞安建業與瑞安房地產有限公司及億達集團組成合營企業，攜手發展大連大型綜合項目大連天地•軟件園。



六月

- 瑞安建業將位於北京、大連、青島及成都的五個停建房產項目的權益注入中華匯，以籌備中華匯分拆上市。



- 中華匯成功於倫敦證券交易所的高增長市場上市。
- 瑞安建業資產管理有限公司(瑞安資管)出任中華匯投資管理公司，負責管理其目前房產項目及未來投資事宜。
- 瑞安資管為中華匯推售青島中環國際廣場。

七月

- 拉法基瑞安水泥有限公司(拉法基瑞安水泥)成功收購上市公司四川雙馬水泥廠，成為四川省最具規模的水泥生產商。



- 瑞安建築有限公司成功投得香港海關總部大樓工程，負責設計及施工，合約總值約港幣十億元。



瑞安資管成功為中華匯收購位於重慶的瑞奇大廈及瀋陽的中匯廣場。



八月

瑞安建業於《亞洲企業管治》刊物所舉辦的「二零零七年度亞洲企業管治年度嘉許獎項」中，獲評選為「亞洲最佳企業管治公司」之一。



九月

大連天地·軟件園舉行啟動典禮。同時宣佈成立大連天地·軟件園IT人才基金及黃泥川村新農村建設基金。



十一月

拉法基瑞安水泥與雲南省政府簽署全面戰略合作協議，進一步拓展中國市場的業務。



瑞安資管成功為中華匯收購四個停建房產項目 廣州創意中心、及位於重慶的豪門公寓、千禧年大廈和南洋大廈。



十二月

瑞安承建有限公司在香港房屋委員會「優質公共房屋建造及保養維修大獎」頒獎典禮上，獲頒十個獎項。

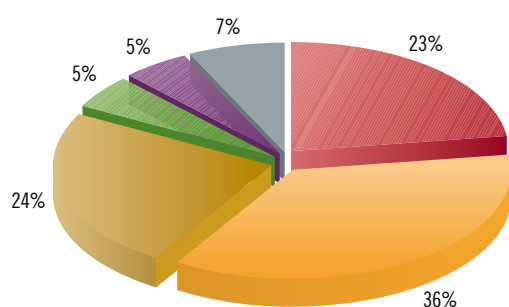


財務摘要

	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
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	2,810.5	1,680.4
扣除可換股債券產生非現金費用前溢利	1,107.1	670.7
本公司股東應佔溢利	702.0	602.1
	港幣	港幣
每股基本盈利	2.34	2.17
每股股息	0.80	0.70
	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
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產淨額	7,241.6	5,163.9
	港幣	港幣
每股資產淨值	22.56	18.21

資產組合

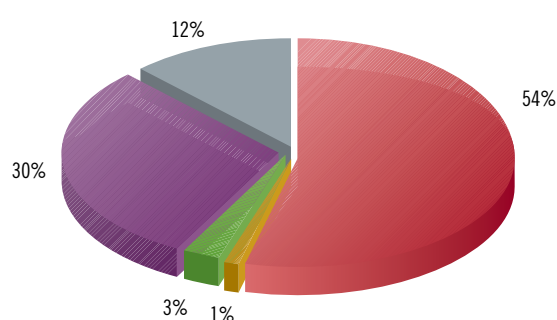
於二零零七年十二月三十一日



- 房地產
- 瑞安房地產投資
- 水泥
- 建築
- 創業基金投資
- 其他

股本及負債

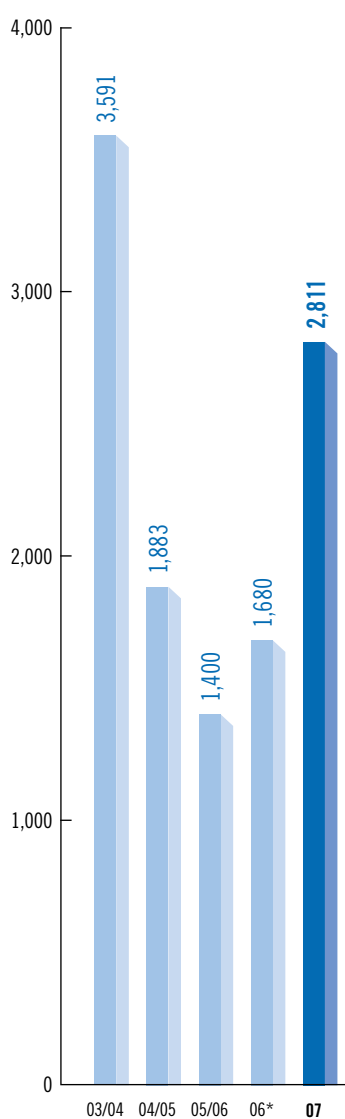
於二零零七年十二月三十一日



- 股本及儲備
- 少數股東權益
- 可換股債券
- 銀行貸款
- 其他流動負債

營業額

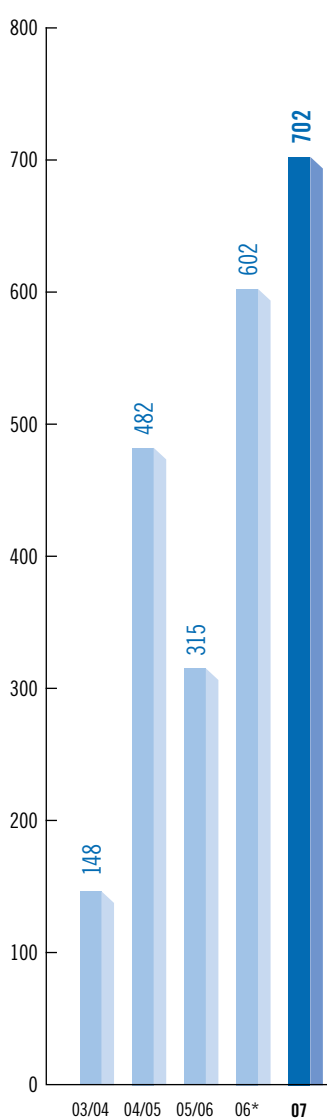
港幣百萬元



* 九個月期間

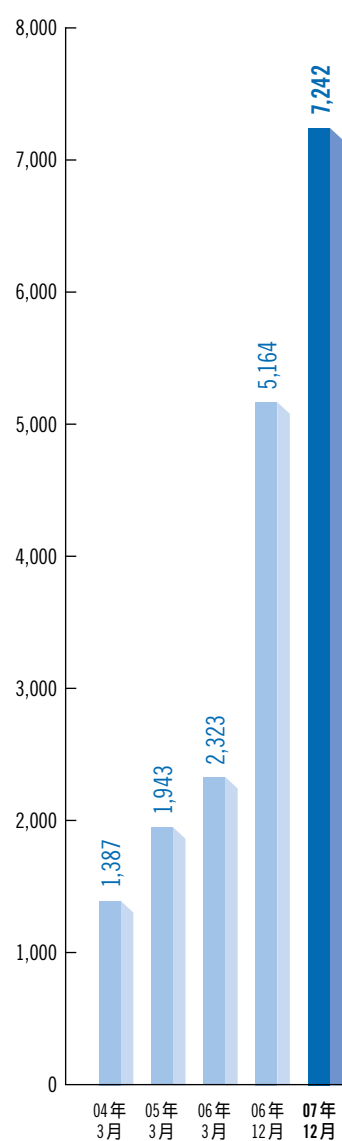
本公司股東應佔溢利

港幣百萬元



本公司股東應佔股本

港幣百萬元





“

瑞安建業已由植根香港的建築及建材公司，蛻變成深入中國內地發展房地產及水泥業務的集團。

”

羅康瑞
主席

在二零零七年，瑞安建業貫徹其轉型和增長策略，進展理想。停建房產及水泥業務迅速擴展，而集團的業務亦產生經營溢利；集團也採取措施集資及將投資變現，為日後進一步拓展業務提升財政實力。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利為港幣七億零二百萬元，較二零零六年財政期間錄得的港幣六億零二百萬元增加百分之十六點六。因更改年結日的緣故，二零零六年財政期間涵蓋四月一日至十二月三十一日。每股盈利為港幣二元三毫四仙，比上一個期間的港幣二元一毫七仙增加百分之七點八。營業額為港幣二十八億一千一百萬元，比之前港幣十六億八千萬元增加百分之六十七點三。董事會建議向股東派發末期息每股港幣六毫五仙，連同中期股息每股港幣一毫五仙，本年度總共派付股息每股港幣八毫。

集團業務

在中國內地的停建房產發展業務已成為集團的核心業務。我們薈萃了項目管理、建築、房產發展及中國項目投資整合的專長，令集團得以發揮市場的獨特優勢，積極在具有長遠發展潛力的一線及二線城市開拓商機。

今年集團在這業務上的一項突破，是成立中華匯房地產（中華匯）。該公司於六月在倫敦證券交易所高增長市場上市，集資五億三千萬美元，為其日後收購項目提供資金。瑞安建業持有中華匯約百分之四十點四的股權；而匯聚了集團在收購和發展停建房產項目專長的瑞安建業資產管理，則負責管理中華匯的資產。至二零零八年三月，中華匯已建立了優質的物業組合，分佈於中國七個大城市的優

越地段，總樓面面積超過一百二十萬平方米。中華匯更於二零零八年二月成功出售北京華普大廈一期，加上青島中環國際廣場的單位逐步出售，為集團帶來收益。

繼在停建房產發展方面打下堅實基礎後，集團在年內開始擴展房地產開發項目。集團與瑞安房地產及大連發展商億達集團組成合營企業，發展大型項目大連天地•軟件園。於二零零八年二月，集團與中華匯更攜手收購瀋陽及成都兩個房地產開發項目，令中華匯得以擴大業務範圍，持續增長。現時，瑞安建業已穩步轉型為一間全面的房地產公司，除投資中國內地的停建房產外，亦參與房地產開發項目，並擁有上市公司瑞安房地產的相當權益。瑞安建業的發展項目，主要是位於市中心發展周期較短的中型項目，相對而言，瑞安房地產則專注大型地塊發展，著重整體規劃，發展期為十至十五年。兩家公司各具不同的房地產發展模式。

瑞安房地產是內地開發商的翹楚，前景一片光明，然而，對瑞安建業而言，在瑞安房地產的權益純為一項無參管性的投資。因此，集團於去年八月，以現金港幣十八億元，出售所持瑞安房地產約百分之五點三的股權；於年結日後，再簽訂協議，以港幣十億元，出售所持瑞安房地產百分之三點一股份。該協議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，便可作實。出售瑞安房地產股份，使集團得以加強其財務營運能力；而透過釋放瑞安房地產股份的價值，將收益另行投資於集團可以積極參與的商機，亦有助提升瑞安建業對股東的價值。於年結日後，瑞安建業將仍然持有瑞安房地產百分之九點五股權，得以在其日後的價值增長中受惠。



水泥生產是我們在中國內地的第二大核心業務。集團持有百分之四十五權益的合營企業拉法基瑞安水泥在二零零七年錄得經營溢利。在年底，其年總生產能力達到二千四百萬噸。拉法基瑞安水泥在七月成功完成收購於深圳上市的雙馬水泥，成為四川省的水泥市場領導者。

中國銳意重整水泥業架構，在全國以新型乾法旋窯取代大量消耗能源的立窯和濕法窯，從而推動環保。拉法基瑞安水泥致力推行環保，可從中受惠。隨着行業整固的步伐加速，當局亦善用拉法基瑞安水泥的先進技術及資深的業務管理層。於十一月，瑞安建業、拉法基與雲南省政府簽訂戰略合作協議。根據該項協議，拉法基瑞安水泥在雲南的新型乾法窯生產能力，至二零一零年將增加一千萬噸。

年內，集團的建築業務表現良好。隨著更多公營建築工程於二零零八年展開，勢頭良好。聯同在中國內地的上海瑞安建築，建築系將繼續為集團在內地的房產發展業務提供強大的支援。集團的創業基金投資亦繼續創造價值，表現令人滿意。

企業管治及企業社會責任

集團致力於良好的企業管治及履行企業社會責任，於二零零七年，集團連續第二年榮獲《亞洲企業管治》刊物（Corporate Governance Asia）頒授「亞洲最佳企業管治公司」大獎。在企業公民方面，亦獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。我們感到榮幸，但同時不會自滿，在未來的日子，將繼續竭力維持高水平的企業管治，並增強對社區的承擔。

為進一步加強企業管治，集團現正進行董事會評估，以加強董事會的效能。

人員

今年七月，陳家強教授辭任集團獨立非執行董事職務。陳教授於二零零五年七月加盟董事會，因年內獲香港特區政府委任為財經事務及庫務局局長而呈辭。本人謹此代表董事會衷心感謝陳教授在任內的寶貴貢獻，並祝他在新職位上大展鴻圖。陳教授辭任後，自八月起由狄利思先生繼

任。狄利思先生是我們的老朋友，他曾於一九七八年至一九九零年任職瑞安集團，我們歡迎他現在以獨立非執行董事的身份為集團作出貢獻。在執行董事中，黃福霖先生於六月辭任董事會，出任中華匯的要職。本人感謝黃先生就任財務總裁期間對集團作出的貢獻，亦歡迎劉珍妮女士於十月出任財務總裁一職。

長久以來，集團得以維持優勢，實有賴我們盡心竭力的管理層及員工。今年，不少業內資深的管理人員相繼加入集團，加強了我們的管理隊伍，他們分擔領導重任，並為年青一輩提供實戰經驗。我們深信悉心培育下一代領導班子，是一間公司長遠發展的成功要素。本人謹代表董事會衷心感謝全體員工，憑藉他們的努力不懈、竭誠服務，令集團得以穩步發展。本人期望，集團在持續轉型及不斷成長中，會繼續取得全體員工的支持。

展望

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。

由於中央政府著手遏抑通脹，加上內地出口受美國和歐洲經濟不景氣影響，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。我們亦預期內地會繼續堅持改善基建。集團在內地的房地產和水泥業務亦將因而受惠。

同時，中央政府近期為遏抑中國房產市場過熱而推出的調控措施，亦促進內地樓市長遠穩健的發展。短期而言，這

些措施或許會對當地較欠市場優勢的發展商造成壓力，卻為集團提供良好的發展環境。

我們將全力推行增長策略，積極發展內地房地產及水泥兩項核心業務。在房地產發展方面，集團將繼續收購停建房產項目以加快投資回報，同時在我們已有業務的城市，發展房地產開發項目。在水泥方面，我們預期拉法基瑞安水泥將善用其與各省政府建立的策略性合作關係，提升乾法窯產能，加強其在中國西南地區的市場優勢，達到增長及市場佔有率的目標。

隨著香港建築業市場的復甦，集團的建築業務會繼續以其優勢贏取合約；德基將繼續抓緊澳門酒店服務業擴展所帶來的商機。同時，我們預期創業基金投資會因通過個別公司上市及其他集資活動而帶來理想回報。

瑞安建業上市十年間，由植根香港的建築及建材公司，蛻變成深入中國內地發展房地產及水泥業務的集團。集團將繼續善用各項業務已建立的優勢及其經驗和專長，致力開拓和抓緊新機遇，務求取得長線持續增長，為股東創造最佳價值。

主席

羅康瑞

二零零八年四月，香港

“
我們深信，



力臻善美是我們做每一件事的目標，而追求進步
和創新的決心，是我們永恆的激勵和挑戰。

”



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。

”

黃月良
行政總裁

業務範疇：



房地產 P.14



水泥 P.22



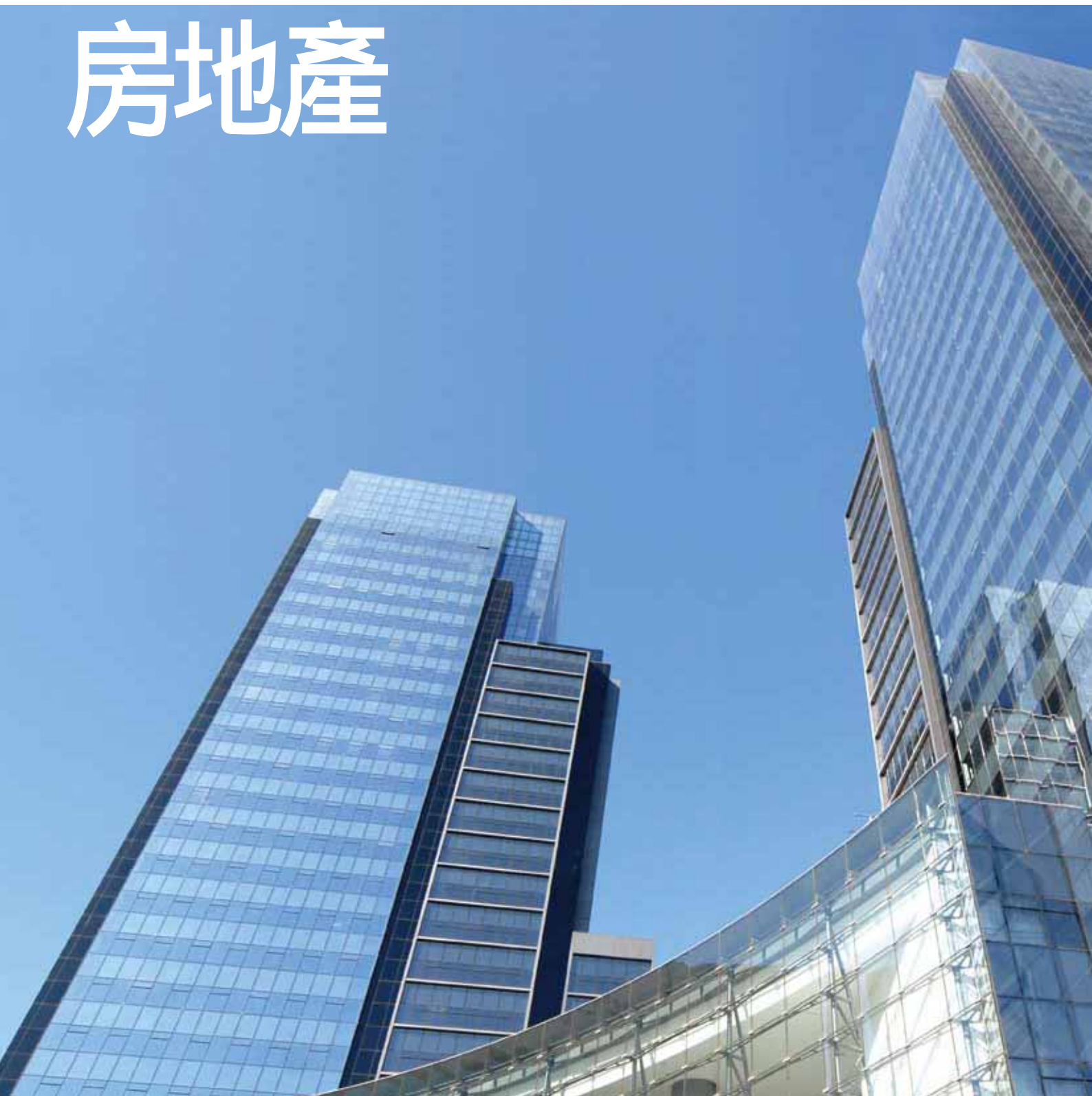
建築 P.26



創業基金 P.30

業務回顧

房地產





北京華普大廈(一期)

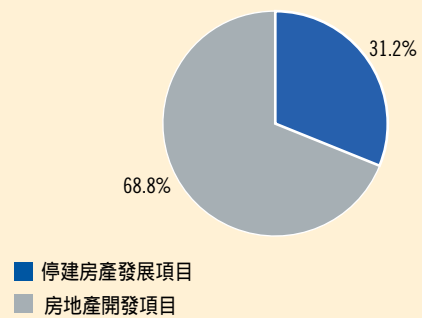
財務摘要

	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	199	—
除稅後溢利	271	8

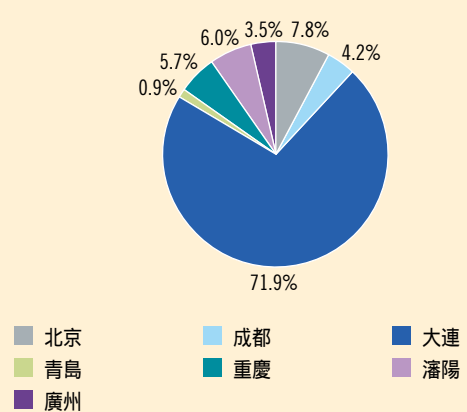
土地儲備

於二零零七年十二月三十一日

按發展性質劃分的樓面面積



按城市劃分的樓面面積



瑞安建業應佔總樓面面積：一百一十五萬平方米

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，而同步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。

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：

項目	地點	概約樓面面積 (平方米)	物業類別	中華匯所佔 權益
最初注入中華匯的組合				
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%
二零零七年十二月三十一日前新收購項目				
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%
總樓面面積		887,500		

* 待售樓面面積

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。中華匯將繼續購入該發展項目的餘下別墅單位。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。



華普大廈(一期)



聖元中心

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。



楓橋別墅



中匯廣場



瑞奇大廈



豪門公寓



南洋大廈



希望大廈

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

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前完成。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。



中環國際廣場(A座及C座)

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啟用時間一致。



中匯廣場(一期)

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，各佔百分之四十、百分之四十及百分之二十權益，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。此兩項房地產開發項目，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(瑞安資管；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。瑞安資管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，瑞安資管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。

房地產開發項目

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，發展大型的房地產開發項目大連天地•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房地產開發項目。

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，方案已於六月為公司獨立股東一致通過。項目於九月舉行啟動典禮。此項大型項目將分階段進行，將為全球軟件及外包行業提供一個集居住、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。

合營企業揉合各夥伴的優勢、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佔地面積約五萬七千平方米的 land。

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。



大連天地•軟件園是大連發展為全新軟件及外包行業中心的重要里程碑。



瀋陽中匯廣場(二期)項目為瑞安建業帶來良好的商機，有助集團擴充於中國內地的房地產發展。

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，已撥作集團投資的營運資金，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。

為了加強財政狀況，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一一，作價港幣十億元，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為港幣七元六角八分，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，作為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。

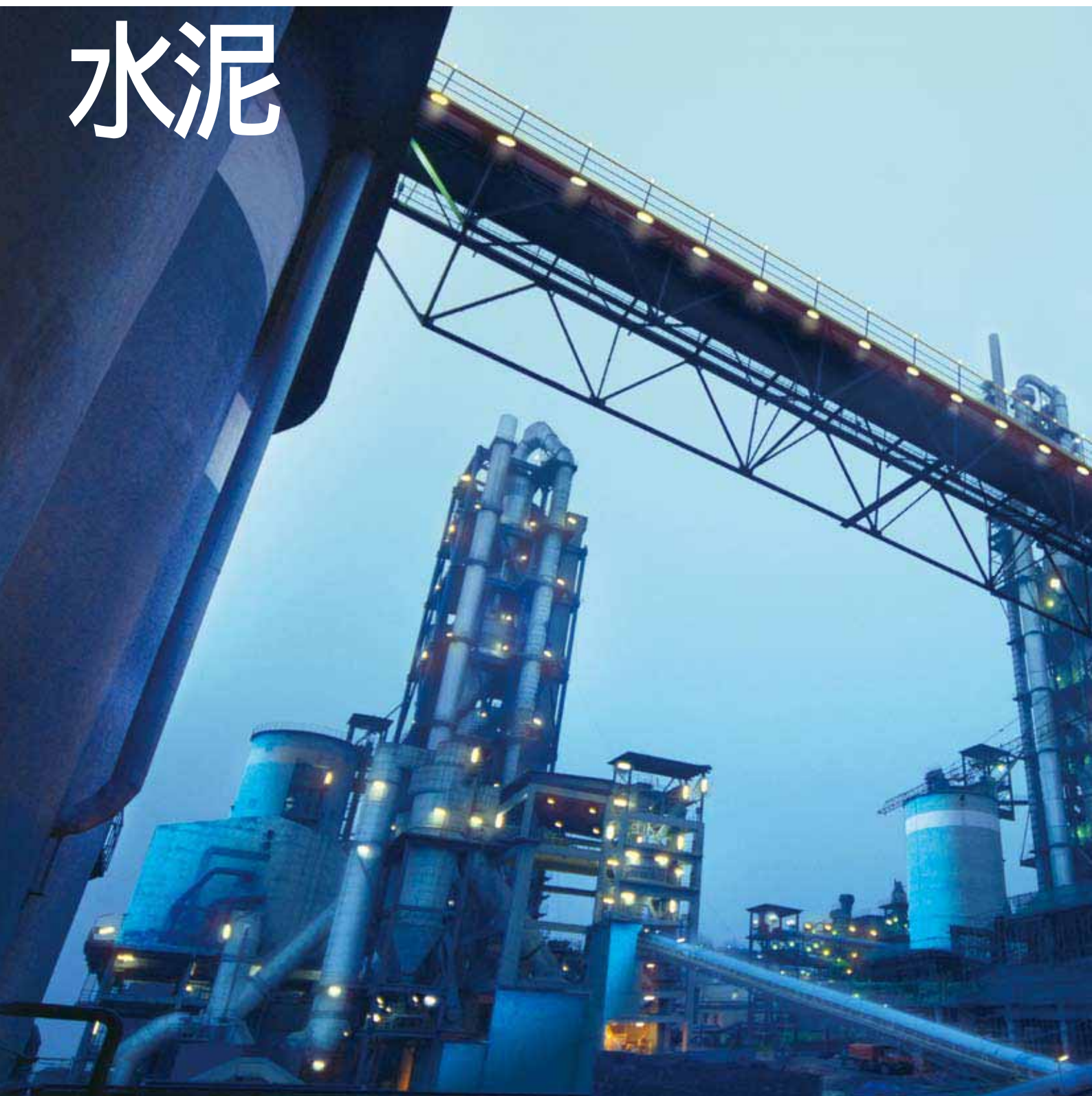
模擬效果圖



重慶天地項目將世界先進的可持續發展概念融入規劃設計及業務發展策劃。

業務回顧

水泥





四川省都江堰

財務摘要

瑞安建業應佔金額

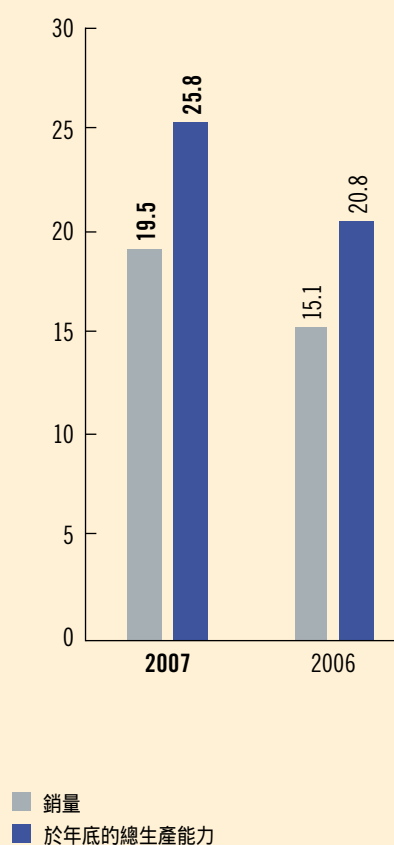
	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日止年度 [#] 港幣百萬元
營業額	2,055	1,522
除稅後營運溢利*	105	31

* 耗蝕減值前

[#] 分佔共同控制實體業績的十二個月期間

總生產能力及銷量

百萬噸





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，為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，建築工程為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法窯水泥廠表現維持良好。在中國「西北大開發」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，尤以四月以後最為顯著。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，年內為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六百六十萬噸，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為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法窯，又在貴州的三岔及頂效建造日產能力分別為五千噸及二千五百噸的兩座乾法窯。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年產能力至五千萬噸。

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日產能力達二千五百噸的新式乾法窯，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法窯去應付貴州對水泥的需求。預計乾法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。

業務回顧 建築





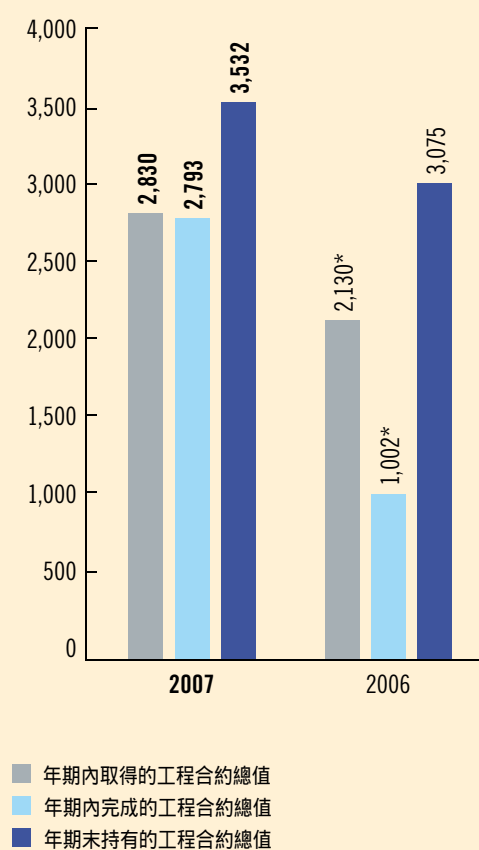
香港廉政公署總部

財務摘要

	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	2,733	1,605
除稅後溢利	43	29

建築工程合約

港幣百萬元



* 九個月期間

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



東區海底隧道第四期的工程採用了環保的建築設計。

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聯合辦獎勵計劃，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。



廉政公署總部大樓配備了完善的先進設施及尖端科技。

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



上海瑞安建築的項目創智天地被譽為「上海市節約型工地」及「上海市文明工地」。

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。

年內竣工的主要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。

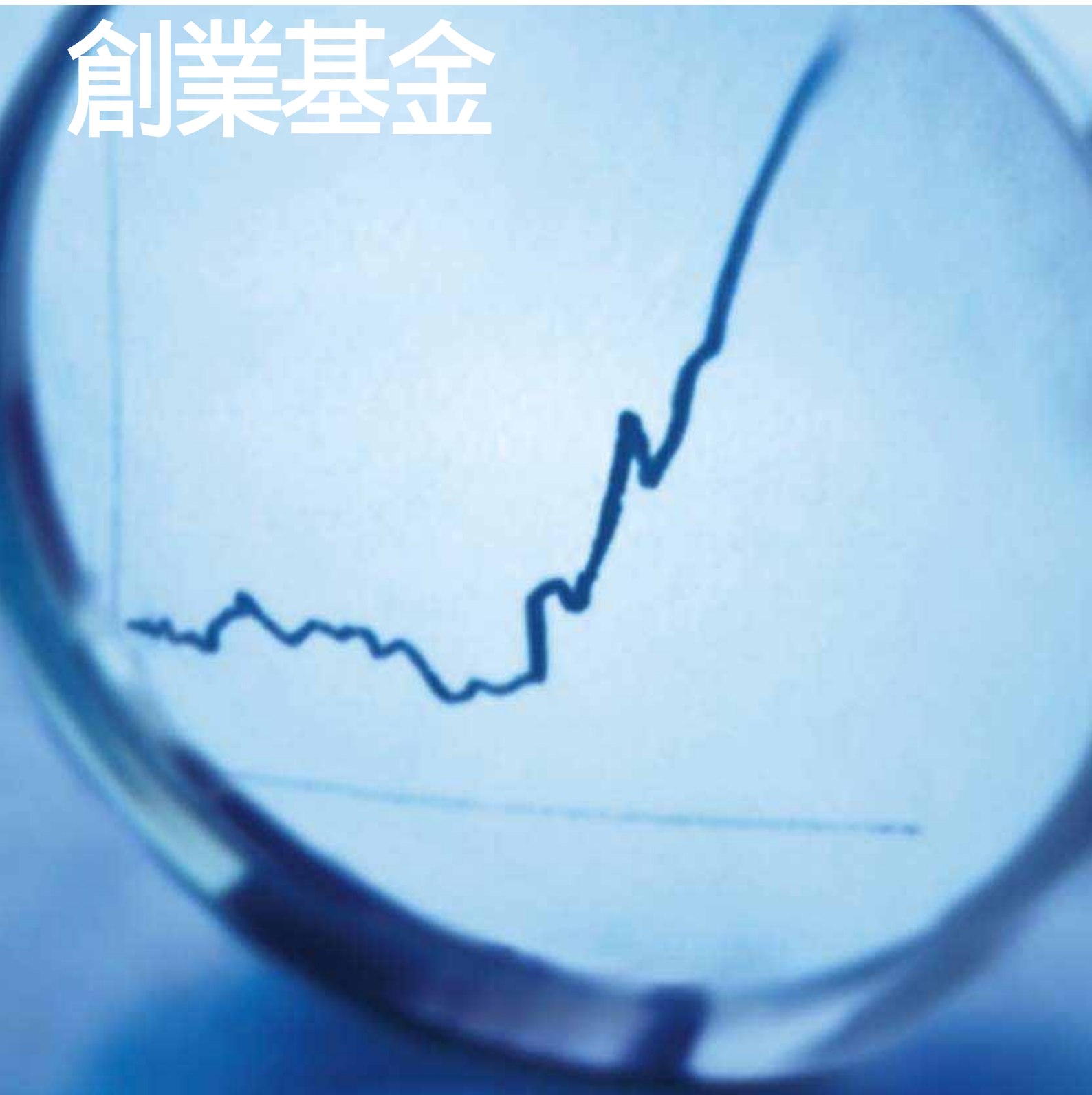
內地方面，德基完成中華匯在大連及青島停建房產的建築及項目管理工程，並將繼續支援中華匯在北京及成都的項目。



澳門博彩及酒店業的裝修市場增長強勁，為德基帶來不少商機。

業務回顧

創業基金

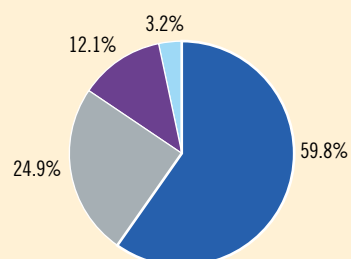


財務摘要

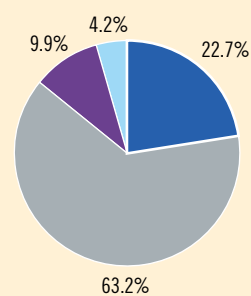
截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日止九個月 港幣百萬元
--------------------------------	---------------------------------

除稅後溢利	78	75
-------	----	----

投資組合



於二零零七年十二月三十一日瑞安建業應佔總值：
港幣五億九千九百萬元



於二零零六年十二月三十一日瑞安建業應佔總值：
港幣六億零八百萬元

■ 上市股份
■ 非上市股份
■ 可轉換債券
■ 應收貸款

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在中國內地採用後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)

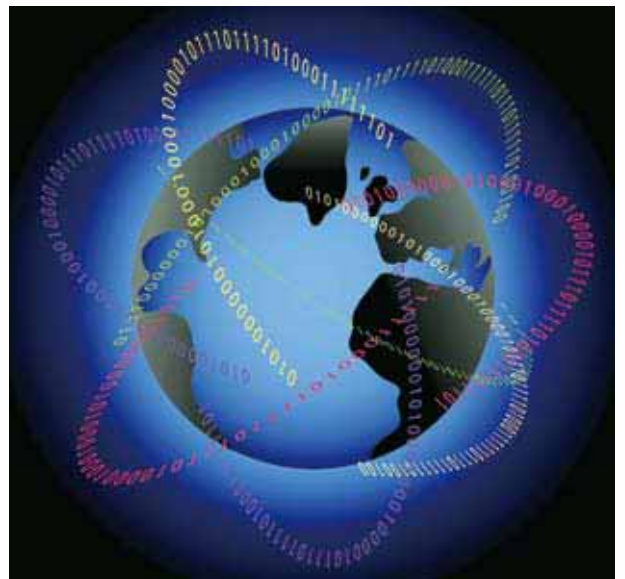
On Capital於四月將高陽(於香港聯交所主板上市)的股份作為實物股息分配予其股東。瑞安建業落實撤資計劃，全面出售其所收取的二千七百七十萬股高陽股份套利，平均價格約為每股港幣二元五角九分，年內帶來港幣一千六百萬元的溢利。

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：

	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		
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)中華匯停建房產發展項目的銷售及租金收入。

股東應佔溢利分析如下：

	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
停建房產發展		
項目費用收入	39	6
應佔溢利	198	2
向中華匯注入資產所得淨收益	89	—
瑞安建業資產管理經費用支	(55)	—
合計	271	8
瑞安房地產投資		
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
合計	1,000	804
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	86	7
貴州水泥	19	24
耗蝕減值	(120)	(84)
合計	(15)	(53)
建築	55	37
創業基金投資	78	75
已發行可換股債券		
推算利息費用	(78)	(41)
衍生工具公平值損失	(327)	(28)
合計	(405)	(69)
財務費用淨額	(190)	(100)
經費開支及其他	(78)	(72)
稅項及少數股東權益	(14)	(28)
合計	702	602

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匯的投資管理公司，年內項目費用收入因而增加至港幣三千九百萬元。

瑞安建業向中華匯注入資產，與初步投資成本相比，確認獲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匯股份，並透過其於中華匯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時，集團兌換所持有的瑞安房地產次級優先股，同時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窯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，其中集團應佔部份為港幣三千四百萬元；二零零六年則應佔額為港幣七千八百萬元。

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。

創業基金投資

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，需按實際年利率每年十二點五厘計算入帳，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換股權賦予債券持有人權利，可按兌換價每股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，換股權的公平值將會增加，就會計而言，這將視作本公司的虧損。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，而用以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，因而形成重大的視作虧損。

以上僅為按香港會計準則的規定而計算的會計項目，對集團並不構成現金流出。

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額，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，較上年九個月期間約港幣一億元數額有所增加。

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部份已獲兌換，而年結時尚未行使的部份需作出估值，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，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，本公司的股價亦下跌，導致本公司的未行使可換股債券因公平價值上升而錄得可觀的收益。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因會計法而需確認的費用就愈大，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，集團提取銀行貸款，撥付約港幣二十五億元用於停建房產發展業務、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將有所下降，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，面值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，餘下面值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貨幣為港幣，息率以浮息計算。本公司發行的可換股債券以港幣計值及帶零息，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：一萬三千六百六十人)。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。

行政總裁

黃月良

二零零八年四月，香港





專題 ▶



合營企業拉法基瑞安水泥
目前為中國西南部水泥業
的領導者。

今日的瑞安建業

瑞安建業的業務版圖已跨越原本的建築及建材，更成功將業務重心擴展至香港以外地區。時至今日，集團在中國內地的房地產及水泥業務發展迅速，生機處處，隨著中國迅速晉身全球經濟強國之一，勢將迎來龐大發展機遇，集團定當從中受惠。我們深信，集團近年取得的成就，奠定其長遠發展的良好基礎。

瑞安建業將繼續受惠於內地
發展蓬勃的房地產市場。



中華匯出售甲級商業綜合大樓 — 北京
華普大廈(一期), 將可錄得可觀收入。



中國國內生產總值持續上升於二零零七年，增長達百分之十一點九，連續第五年國內生產總值增長達百分之十或以上。瑞安集團早於一九八五年已活躍於中國市場，我們對中國市場自然瞭如指掌。我們有信心，專注發展中國市場，將為集團帶來可觀回報，前景秀麗。

集團的房地產及水泥業務在良好勢頭下取得實則增長。二零零七年，全國固定資產投資金額達人民幣137,240億元，較上年增長百分之廿四點八；其中城鎮投資額達人民幣117,410億元，比上年增長百分之廿五點八。而城鎮房地產的投資額亦達人民幣28,540億元，較二零零六年增加百分之三十二點二。

宏觀因素亦有利我們策略性發展房地產及水泥業務。中央政府遏抑房地產的措施，不但可確保市場長遠穩定的發展，亦將促使樓價降溫，帶動長期的房地產需求，令水泥供應商直接得益。此外，政府亦著力重新平衡中國東部及西部地區的發展，促進西部地區的大型基建及固定資產投資，二零零七年西部地區的投資額，便較二零零六年上調百分之二十八點二。

於中國內地策略性擴展業務的同時，集團旗下歷史悠久的建築系，在香港和澳門保持優勢，並為集團在內地發展中的房地產業務提供培訓及營運支援。

北京聖元中心位置優越，是跨國
企業的理想選擇。



房地產

我們的房地產投資分三方面，包括內地的停建房產發展、房地產開發項目，加上集團所持上市公司瑞安房地產的相當權益互相完善。

房地產發展對我們來說，並非新嘗試。多年來，我們在樓宇建築方面可謂駕輕就熟。憑藉其建築專長、設計與施工方面的堅實往績，加上在裝修方面的強項，瑞安建業曾成功打造房地產發展項目，包括香港私人機構

參建居屋計劃的將軍澳寶盈花園。我們亦負責上海一個多期住宅項目瑞虹新城的較初期發展，其後，集團於二零零五年將該項目注入瑞安房地產，以換取瑞安房地產的重大股權。



成都中匯廣場為多用途項目，將提供約十二萬平方米的樓面面積。

我們秉承優良的傳統，結合瑞安集團自一九八五年以來已建立的中國網絡、瑞安的品牌效應，以及在房地產和建築方面的豐富經驗，轉而深入開拓內地市場。我們銳意發展停建房產業務，藉著我們在建築及項目管理方面的經驗，加上投資整合及融資等方面的優勢，為該業務增值。二零零五年九月，我們聯同摩根大通及其他夥伴，收購大連一座未落成的甲級寫字樓 希望大廈的全部權益，揭開了業務新的一頁。

二零零七年六月，停建房產發展業務開展不足兩年，中華匯房地產(中華匯)成功於倫敦證券交易所高增長市場上市，標誌著集團業務發展的重要里程碑。中華匯由集團的全資附屬公司瑞安建業資產管理(瑞安資管)擔任其投資經理。





(上圖)：多名高層管理人員重投瑞安，帶領集團發展全中國的房地產業務。

(左圖)：大連希望大廈是我們第一個停建房產發展項目。



中華匯上市，提高了其國際知名度以便籌集資金，另外，二零零七年一項重大發展，是由瑞安建業與瑞安房地產及大連發展商億達集團組成合營企業，集團得以成功拓展房地產開發項目(詳見本年報管理層討論及分析一節)。規模宏大的大連天地 軟件園項目，加上集團於二零零八年年初增購瀋陽及成都市內的地塊，為我們帶來新機遇。瀋陽及成都項目由集團與中華匯合資發展，有助拓展其業務領域，以達致持續增長。而由停建房產擴展至房地產開發業務，更標誌着集團已轉型為中國內地全面的房地產發展商。



在中國持續急速現代化的過程中，房地產為一個重要的元素。從策略方面而言，集團致力在內地發展此項業務是明智之舉。同時，由瑞安資管擔任中華匯的投資經理，將可利用其專業知識，令房地產業務長足發展。瑞安資管的投資及項目管理團隊，對中國房地產市場饒富經驗，以其營商才能和視野，推動瑞安建業在內地房地產的發展，並確保各項交易均經深思熟慮，作風穩健。

瑞安資管的一項主要優勢，是大部分主要行政人員均為多年前曾效力瑞安的業內極資深人士，對瑞安講求誠信、追求卓越的文化有深刻的體會。他們重投瑞安前，已成為在房地產及有關業務獨當一面的高層統領，他們的回巢，令集團得以把握時機、迎接挑戰，開拓全面的房地產發展；亦延續了集團以高質素管理層帶領業務發展這悠久傳統。



(左圖)：瑞安資管憑著融資及投資整合的專長，成功於六個月內倍增中華匯的停建房產組合。

(右圖)：北京楓橋別墅為豪華住宅發展項目。

截至二零零八年三月，集團在七個主要及二線城市參與十一個停建房產發展項目，房地產組合包括住宅、寫字樓、零售商舖及酒店以及服務式公寓。業務致力發展的項目，是位於市中心發展周期較短的中型項目；相對而言，瑞安房地產則專注較長發展期的大型地塊。停建房產發展業務將分佈於四個主要地區，其中包括渤海地區(中華匯已進駐當中的北京、大連和青島)及華南地區(以廣州現有項目據點為基礎)。中華匯在成都及重慶的投資，將受惠於「西部大開發」政策。而投資於瀋陽，當地是東北工業基地，正推行多個復興計劃。

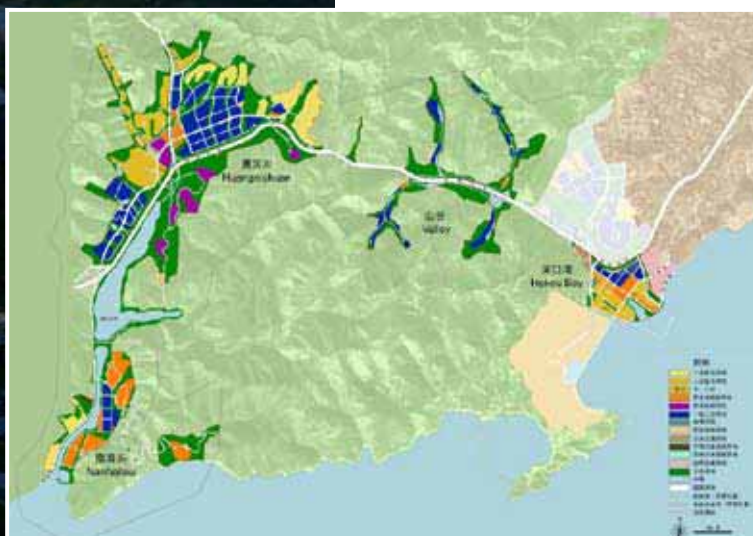
憑藉饒富經驗的管理團隊、嚴謹的企業管治，瑞安的品牌效應、良好的信譽，穩健的項目組合、及不斷物色商機的專長、加上高效的執行能力、接達國際資本市場，以及與國際基金建立的夥伴關係，我們在房地產界佔有獨特的優勢。

北京華普大廈正反映了停建房產發展模式的獨特之處，透過收購停建項目，大大縮短投資與回報相隔的時間，減低風險。二零零六年六月，我們以低於市值的價格收購華普大廈。這個項目由收購、整建以出售獲利，歷時僅二十個月。經過十八個月的大規模改良及修建，我們於二零零八年二月將整座大廈出售予一家外資企業，項目僅於二十個月內為股東帶來豐厚回報。



另一方面，房地產開發令集團在選址，以至項目規劃及設計上，享有很大的靈活性，落成的物業可以留作長線投資和升值。我們將集中在兩至三個合適的城市的房地產開發項目。

這兩種業務模式提供的投資回報週期可互相配合，運作亦具協同效益，擴展了集團房地產業務的發展空間。當中華匯的營運更具規模，其業務發展定可更上一層樓。



(上圖)：大連天地 軟件園配合大連成為亞洲東北地區的主要資訊科技及外包中心，定當吸引眾多跨國企業及資訊科技人才。

(左圖)：大連天地 軟件園規劃商業區的模擬效果圖。

水泥

於二零零五年成立的合營企業拉法基瑞安水泥，揉合集團在中國經營的知識及經驗，及拉法基世界級的水泥營運能力，讓我們得以抓緊中國水泥市場龐大的機遇。我們將重心放在拉法基瑞安水泥的策略，成效顯著。

拉法基是全球最大的主要水泥生產商，其科技、系統及生產實力雄厚，並以致力推動持續發展而見稱。拉法基瑞安水泥亦透過瑞安建業在中國市場的豐富經驗和專長得益。拉法基瑞安水泥董事會由瑞安建業的主席羅康瑞先生出任出席；來自拉法基及瑞安建業的成員各佔一半席位。董事會在制訂拉法基瑞安水泥在中國內地的發展策略方面，尤其發揮重要作用。



中國對水泥需求之大，前所未見，主要由大型基建、房地產發展和投資鄉村地區帶動。中國的水泥用量，佔全球市場百分之四十五，但按價值計算，僅佔百分之廿五。於二零零零年至二零零六年間，每年複合年增長率為百分之十三。

拉法基瑞安水泥以中國西南部為據點，將受惠於中國的「西部大開發」政策 — 國家投入的大量投資，將刺激該地區的基礎建設及城市化。事實上，合營企業已成為西南部地區最大的水泥生產商，並名列全國第七位。拉法基在建造及管理水泥生產線方面，技術先進，在節省能源和人力，和質量保證方面，都有優勢，合營企業背靠這強大後盾，在內地講求低生產成本的低價市場中尤其具競爭力，目標是在二零一二年，將在中國的年產能力由現時二千四百萬噸躍升至五千萬噸。

四川都江堰



我們的水泥業務不斷擴展，預計可為集團帶來更高的經濟效益和盈利。





拉法基瑞安水泥採用先進及創新的科技以提升工作效率，減少能源消耗量和環境污染。

此外，宏觀環境亦同樣利好中國水泥業及拉法基瑞安水泥的前景。中央「十一 五」規劃的重點之一，是建立節省資源的國家經濟體系。按照國家發展和改革委員會（發改委）計劃，中國水泥行業正進行結構性的轉變，逐步淘汰能源消耗高及環境污染嚴重的舊式立窯產能，並以新型乾法窯產能取代。事實上，按照發改委的計劃，二零一零年底前須淘汰舊式生產能力約二億五千萬噸。與此同時，將增加新型乾法窯生產能力約三億五千萬噸，相當於二零零六年中國水泥總出產最高百分之三十。中央政府亦計劃，至二零一零年，水泥生產商數量將由五千家減少至三千五百家，前十名生產商的生產能力可達到三千萬噸。

拉法基瑞安水泥致力增加新式乾法窯的產量及市場佔有率。

在這環境下，未來的水泥需求，將由現時的一線生產商主導供應，他們擁有先進的生產技術、專業的管理知識、雄厚的財力和政府的支持。預期中國水泥行業整合，將為拉法基瑞安水泥等市場領導者締造難得的機會，藉以擴大市場份額及提高產能。據業內分析員預測，未來盈利能力將會大幅攀升。

在全國性的整合過程中，拉法基瑞安水泥將積極與省政府合作，提升乾法窯產能及於西南部市場的主導地位，從而達到增長及市場份額目標。瑞安建業相信，中國水泥行業的現代化計劃是以可持續發展為基本考慮，因此，省政府將對拉法基瑞安水泥所提供的先進技術需求殷切。

拉法基在水泥科技強大的資源，奠定其作為可持續發展水泥生產商的地位，拉法基瑞安水泥亦因而受惠。拉法基是創造創新的可持續發展建材的先驅者，其在法國里昂的研究中心內的約五百名科學專家，負





責改良生產工序及環保表現，而其分佈世界各地(包括北京)的技術中心，負責調校創新產品，如無塵的Sensium®水泥等，以配合當地需求。拉法基瑞安水泥現正積極配合可持續建築技術，及恪守拉法基的全球可持續發展政策 - 「2012可持續性發展目標計劃」。目前，拉法基是建築材料行業唯一一家自二零零六年起入選「全球100家最具可持續性發展公司」的企業，提升了拉法基瑞安水泥於這方面的地位。

拉法基瑞安水泥實施全面性的可持續發展計劃，目標包括最少每四年對各地水泥廠進行一次環保審核，並致力達到拉法基訂定的目標，於二零一零年前減少每噸水泥的二氧化碳排放量。拉法基瑞安水泥亦與世界自然基金會等國際組織及當地環保機構緊密合作，務求減用不可再生能源，及更有效利用天然資源。都江堰水泥廠設立了環保設施，並協助礦區復原，積極推動環保工作。



拉法基瑞安水泥在安全及健康方面，奉行同樣嚴謹的標準，以零傷亡為操作重點，又著力維持高水平的員工發展，在中國內外提供培訓機會。拉法基瑞安水泥由於技術先進、營運規模大、經營業績理想、克盡企業社會責任，表現備受中央政府認同，為國家重點支持的水泥企業之一。

合營企業正把握有利市場條件及業內環境，以爭取最佳利潤回報。同時更努力確保其先進系統與內部常規達到世界級企業的水準，為未來的長足發展打好穩固基礎。

(左圖)：作為中國水泥業西南地區的領導者，拉法基瑞安水泥於二零零七年底的水泥年產能力達二千四百萬噸。

(下圖)：拉法基瑞安水泥一直非常重視可持續發展及安全的工作。



建築

建築業務是瑞安集團最初成立時的本業，經營逾三十五年。期間，雖然香港營商環境經歷多番轉變，然而，建築業務依然自強不息，穩定發展，溢利理想。

香港海關總部大樓
(模擬效果圖)



我們的樓宇工程業務主要包括瑞安建築及瑞安承建，在一九九二年，成為香港首家就建築工程取得ISO 9002認證的承建商，及後於一九九九年獲頒ISO 14001環保管理系統認證，並於二零零零年獲得OHSAS 18001職業健康和安全管理體系認證，在達致國際標準方面屢屢領先同儕。建築系過去亦多次榮獲香港房屋委員會、環境運輸及工務局、職業安全健康局及其他機構頒發大獎，多年來在施工質量、工程進度、安全健康及環保管理方面表現傑出，成績有目共睹。

瑞安建業建築系的專業培訓計劃結構完善，為內地的房地產業務發展提供支援。





德基在澳門蓬勃發展的賭場及酒店服務業中佔有優勢。

樓宇工程系主要建造公營房屋及公共機構樓宇；在新造樓宇工程(包括設計與施工合約)多年表現出色，近年更成功擴展至維修保養項目。早於二十多年前，我們與上海市營建築公司合資成立的上海瑞安建築，當時各佔百分之五十權益，現已增佔至百分之七十的權益。該附屬公司在樓宇工程系的管理下，為集團在內地的房地產項目提供承建支援。

建築系的另一業務德基，專門為知名的商業、酒店及辦公室物業，進行室內裝修及樓宇翻新工程。隨著香港金融業蓬勃發展，及澳門賭場及酒店服務業一日千里，德基已成為主要客戶及業主首選的裝修工程承判商之一。德基在中國內地的主要城市亦有工程項目，並為集團的停建房產項目提供裝修項目管理支援。

建築系的樓宇建造和裝修工程業務基礎穩固，又薈萃了瑞安的管理傳統和系統。展望未來，將可作為強化集團房地產業務日後發展的重要基石。





“

我們已為未來訂下發展藍圖，
讓我們更充份把握日後機遇。

”

企業社會責任

瑞安建業深信，一個機構的長遠發展，建基於貫徹對其利益相關各方和所屬社會的堅定承擔。我們除了悉心待客以誠和為股東創造理想回報外，亦把回饋社會、保護環境，及保障員工的安全、健康和發展視為己任。

於二零零七至零八年度，瑞安建業再度榮獲香港社會服務聯會嘉許為「商界展關懷」機構，肯定了集團在關懷社會、環境及員工方面付出的努力。我們將持之以恆，為社會謀求福祉，建設更美好的將來。

關心社會

集團熱心公益，年內在香港及中國內地協助弱勢社群，推廣教育。不少項目得到員工的參與，並與香港的非牟利機構及內地的業務夥伴緊密合作，共襄善舉。

教育是明日領袖的搖籃，是經濟賴以長遠發展的根基。因此，集團注重於教育方面的捐贈。去年除了再次贊助香港建造商會的學生資助計劃外，又在香港公開大學設有獎學金，過去六年間，每年均有一名就讀環境學系的傑出學生受惠；此外，集團亦捐款予慈善機構「閱讀空間（Room to Read）」，以加強教育設施。



瑞安海鷗社其中一個重點是兒童服務。

集團鼓勵員工參與公益活動，
共建關懷社會。





員工參與社區巨型壁畫製作，共同構建和諧社區。

在中國大陸，集團與瑞安房地產及億達集團組成的合營企業，設立了大連天地•軟件園IT人才基金，向大連市優秀的大學生頒贈獎學金。這合營企業也成立了黃泥川村新農村建設基金，協助該農村改善教育、醫療、環境及社區設施。

除了企業的參與外，集團更鼓勵僱員承擔公民責任，為社會謀求福祉。我們的高層管理人員為商會及公共事務效力，而我們的員工則參與慈善活動，包括地鐵競步賽2007，為醫院管理局慈善基金籌款。我們在油塘區地盤的員工，為該區長者義務維修家居水電，並協助統籌該區學生和居民製作壁畫，以促進社區家庭和諧。

由集團員工組成的瑞安海鷗社，是社會服務團體，積極為傷健人士、長者及貧困兒童提供捐助和志願服務。二零零七年度舉辦的慈善步行籌款活動「傷健同心 你我同行」，共籌得善款逾港幣十三萬五千元，捐贈香港傷健協會以購置體能提升設備。此外，瑞安海鷗社參與「親切」的「小小共融雜耍家計劃」，組成全港首支由能力障礙兒童及義工組成的雜耍隊伍，又聯同香港家庭福利會為一百三十名長者舉行晚宴。





珍惜我們的生活環境，
致力推行環保措施。

關心環境

集團意識到所從事的業務可能會產生不少污染和廢料，因而尤其重視致力減少業務日常運作對環境造成的影響。

環境管理是我們日常業務運作的基本一環。早於一九九九年，集團建築系的瑞安承建與瑞安建築，便獲得香港品質保證局簽發ISO 14001環境管理系統認證。自二零零四年起，瑞安承建所有建築項目均獲頒「卓越明智減廢標誌」，更肯定了我們在減少廢料方面的努力。

建築系持續推行各種環保措施，包括改善污水處理，將污水循環再用，減少排放；利用隔音屏及重新編排施工程序，盡量減低噪音滋擾；設有不同的機制及系統，以控制建築工程中排放的灰塵及煙霧。我們亦已推行綠色採購策略，選購環保耐用的物料。



我們注重環境的可持續發展。

在廢料管理方面，我們奉行「減少、再用及回收」的原則，控制廢料的產生，從而減低堆填區的負擔。我們將建築和拆卸物料分類，以收集可回收的物料，減少廢料數量。我們減用及回收電池及電腦設備；為節約用紙，我們盡可能以電子方式傳閱文件，並以電子版聖誕卡及賀年卡取代紙製賀卡。此年報亦以環保紙印製。

我們深信，提升環保意識，是保護環境的關鍵。年內，我們與建造業訓練局協辦了一系列特備的環境管理課程，助各管理階層約100名員工溫故知新，提升管理效益。此外，我們亦邀請油塘區的中小學學生參與我們的綠化計劃，一同響應香港特區政府的「藍天行動」。

在內地，拉法基瑞安水泥合營企業以合營夥伴拉法基為榜樣，恪守嚴謹的國際環保標準，又與國際及內地組織緊密合作，減用不可再生能源，提升天然資源的效益。拉法基瑞安水泥亦訂定了嚴格的水泥生產標準，監控灰塵、溫室氣體及污水的排放，其位於四川省都江堰的水泥廠，更致力修復礦山的自然風貌。

年內，我們的環保表現得到認同：

- 在環境運輸及工務局舉辦的「公德地盤嘉許計劃」中，獲頒公德地盤銀獎、銅獎、優異獎及傑出廢物管理大獎銅獎
- 在商界環保協會舉辦的「2007 香港工商業獎」中，獲頒環保成就優異證書



減低工程對環境造成的影響是我們的首要事項之一。



鯉魚門道環保公園由玻璃瓶、蠔殼、紅磚及卵石等廢料組成。

關心員工

除了盡心成為一個公平公正的僱主，我們盡力保障僱員及工人的安全和健康，並提供適當環境讓僱員發揮所長，發展事業。

安全及健康

我們把確保僱員及工人的安全和健康，放在第一位。我們榮獲 OHSAS 18001 職業健康和安全管理體系認證，在管理系統及實踐方面屢創新猷。我們每年舉辦指標研討會，汲取各機構及專家的經驗，制定改善指標，並與承判商及其他業務夥伴緊密合作，透過每年舉辦承判商安全工作坊，提升他們的安全意識，推動他們參與安全工作。

集團早年着重提供安全工作設施及設備，以及實施安全健康管理系統，近年更率先進行工人安全行為修養調查，以制訂有效措施，在地盤建立安全健康文化。除了在地盤推廣安全和健康外，我們去年更為嘉許安全工友，舉辦安全工友家庭同樂日，招待安全工友和家眷；另設立全新的紅黃牌制度，懲罰及把屢次違反安全守則的工人驅逐出地盤。



我們著重提供安全工作設施和設備。

年內，我們在各項職安健評審活動中備受嘉許，主要獎項包括：

- 於職業安全健康局「安全施工程序 2007」中榮獲「最佳職安健維修及保養承判商」金獎、「最佳項目經理 / 地盤總管」銀獎、「最佳安全施工程序地盤」銀獎、「最佳危害識別活動小組」銅獎及其他獎項
- 於香港房屋委員會「優質公共房屋建造及保養維修大獎 2007」中榮獲「最佳工地安全記錄獎」
- 於勞工處「建造業安全獎勵計劃」中榮獲「樓宇建造地盤 公營合約」銀獎(2007 / 08)，以及「裝修及維修工程 次承判商」銀獎(2006 / 07)
- 榮獲香港建造商會頒發「積極推動安全獎」及「安全嘉許獎」

我們的水泥合營企業夥伴拉法基集團，同樣致力保障僱員的健康及安全。拉法基瑞安水泥旗下的順發水泥廠，自二零零四年以來未有發生工業意外，興發水泥廠於二零零三年至二零零六年間亦達到零意外的目標。在管理層的領導下，加上適當的安全及匯報程序，合營企業於二零零六年推出的安全政策，得以有效施行，為員工締造零意外的工作環境。

人才發展

我們深信，人才是集團、也是社會最重要的資產。因此，我們致力提供適當的環境，讓我們的人員可以發揮所長、發展事業，並成為貢獻社會的良好公民。

集團鼓勵人員持續進修，資助他們參與跟職能相關的外間課程及研討會，並提供內部培訓，助他們增進知識、提升技術，以提升工作表現，及為未來發展作好準備。集團選派個別經理修讀管理文憑，或赴笈海外修讀行政人員深造教育課程。我們亦制訂了「瑞安優才發展模式」，作為促進員工個人發展的培訓框架，栽培員工的領導才能。

年內，為提升員工的知識及技能，以便在工作崗位上有更佳表現，我們除了提供基本培訓外，亦為建築工程人員舉辦了一系列「工程工序及技術」課程，為維修保養人員提供「伙拍他人」培訓，及為高級經理安排「風險管理」講座。我們亦舉辦了管理會議、工作坊及退思會，以啟發高級人員的思維，同時提供機會強化參加者的團隊精神。

集團多年前已設有系統化的事業發展計劃，協助年青畢業生取得專業資格、學習管理技巧，在集團發展其事業。我們除了提供技術 / 專業及管理培訓外，亦注重這些年青人的品格培育，務使他們成為才德兼善的人。

在管理層方面，我們持續進行「管理人才發展評檢」，以詳細了解個別管理和專業人員所需之培訓及經驗，並訂出可行的事業發展路向，讓集團作好接繼安排，同時員工亦得以盡展所長。



行政總裁與2007年入職的管理見習員。

各階層全方位發展

專業發展計劃	在職培訓
<ul style="list-style-type: none"> • 管理見習員 • 見習工程師 • 安全健康及環保見習員 • 學徒 	<p>專業知識 / 技術</p> <ul style="list-style-type: none"> • 外間課程、會議、工作坊及研討會 • 內部會議、重點培訓及研討會
	<p>一般 / 管理技巧</p> <ul style="list-style-type: none"> • 迎新會 • 表現管理 • 個人素質 • 商業操守



我們相信長遠的人才發展，有助集團邁向成功和持續發展。

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

對企業管治的承擔

本公司不斷致力改善企業管治常規及程序，銳意維持高水平企業管治。董事會深諳，良好的企業管治常規對推動本集團的可持續發展及增長、提高企業表現及問責，以及提升股東價值尤關重要。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司已應用有關原則，並已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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」）所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

董事會

董事會負責本公司業務的整體管理，承擔領導及監控本公司的責任，而董事共同負責透過指導及監督其事務及監管計劃的實行，以提升股東價值，從而促使本公司邁向成功。預期全體董事均以本公司利益為依歸，客觀地進行決策。

董事會保留權利對本公司所有重大事務作出決策，包括批准及監察主要政策事宜、整體策略、業務計劃（包括年度預算）、內部監控及風險管理系統、重大交易（尤其是可能涉及利益衝突的交易）、主要資本開支、董事委任及其他重大財務及營運事宜。

執行董事在行政總裁的領導下，獲授權負責一切營運決策，而管理人員則獲授權進行本公司的日常管理、行政及營運。本公司定期檢討所委派的職能與工作。董事會會就管理人員的權力範圍及管理人員需在甚麼情況下進行匯報向管理人員發出清晰指引。於代表本公司作出或訂立不屬董事會所授營運權限內的任何決定或任何承諾之前，均須獲董事會批准。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時因應需要向董事會提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

管理人員有責任適時地向董事會及其委員會提供充足可靠的完整資料，令彼等得以作出知情決定。董事會及各董事均有自行接觸管理人員的獨立途徑。本公司已為董事安排合適的保險。



「我們明白，要達到最高的企業管治水平，本公司必須不斷提升其運作常規及程序。作為獨立非執行董事，我們有責任通過有關的委員會確保公司運作整體健全，而各項合規事項均得到妥善處理。」

祁雅理先生 獨立非執行董事

「在瑞安建業，良好企業管治不僅關乎遵守法規與公平，亦有助提升決策過程及營運效率。」

恩萊特教授 非執行董事



組成

董事會現由九名成員組成 — 主席及四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事：	
羅康瑞先生	董事會主席兼執行委員會及薪酬委員會成員
蔡玉強先生	董事會副主席及執行委員會主席
黃月良先生	行政總裁及執行委員會成員
劉珍妮女士	財務總裁及執行委員會成員
羅何慧雲女士	執行委員會成員
非執行董事：	
恩萊特教授	審核委員會及薪酬委員會成員
獨立非執行董事：	
祁雅理先生	審核委員會及薪酬委員會主席
鄭慕智先生	審核委員會及薪酬委員會成員
狄利思先生	審核委員會及薪酬委員會成員

各董事的履歷載於第80頁至第82頁。董事會成員之間概無關連。

年內，陳家強教授因獲委任為香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長，自二零零七年七月一日起辭任本公司的獨立非執行董事職務。根據上市規則第3.11條，狄利思先生自二零零七年八月十八日起獲委任為本公司的獨立非執行董事，以填補臨時空缺。除上文所述外，本公司全年均符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理的專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性發出的年度確認書。董事會認為，獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的任何關係。

非執行董事就策略事務向本公司提供意見。董事會認為，各非執行董事的豐富經驗及專長促進董事會的運作。董事會致力發展執行董事與非執行董事之間的有效合作關係，務求在不約束非執行董事提出獨立意見的情況下，提高董事會的決策質量。為此，於二零零六年，執行董事與非執行董事之間展開定期非正式會議，

並於年內繼續進行。執行及非執行董事現正致力落實對彼此角色更具體的期望，藉以加深互相了解及建立更有效的工作關係。

董事會已決定須正式檢討董事會的發展需要及技能組合。因此，獨立顧問已獲委聘以協助初步階段工作，有關檢討工作將於二零零八年進行。

人員接繼規劃對確保董事會持續效益至為重要。年內，董事會加強關注該事項。預期董事會將於二零零八年正式檢討執行董事的繼任建議，並於二零零九年正式檢討非執行董事的繼任建議。

主席及行政總裁的角色區分

主席及行政總裁的角色區分得到認同。為確保權力及授權均衡，主席及行政總裁的職位分別由羅康瑞先生及黃月良先生擔任。彼等各自的職責經已明確界定。

主席負責領導董事會，為本集團制訂整體策略及作出重大發展決策，以及監管策略與決策的落實執行，以確保為股東創造價值。彼致力建立及維持與本集團策略性聯繫人士間的友好關係，並為本集團業務的發展創造有利環境。身為董事會的領導者，主席亦會評估董事會在整體上的發展需要，務求增強團隊效益，並發展個別董事會成員的知識及專長。

行政總裁負責領導本集團業務營運以達致業務及財務目標、向董事會建議策略以及確保有效實施董事會採納的策略及政策，包括於本集團內建立強大的企業文化。

董事的委任、重選及罷免

委任、重選及罷免董事的程序及步驟於本公司的公司細則內訂明。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂有關提名與委任董事的程序、監察董事的委任及繼任，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

董事會不時檢討其本身的架構、規模及成員，以確保其具備均衡且適合本公司業務所需的適當專長、技能及經驗。倘董事會出現空缺，主席會參考建議人選的技能、經驗、專業知識、個人品格及可付出的時間、本公司的需要及其他相關法律規定及法規而進行篩選程序。本集團在有需要時或會向外委聘人事顧問公司協助進行招聘及篩選程序。

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。根據守則條文A.4.2，每名董事（包括有特定任期者）須最少每三年輪值退任一次。本公司董事並非嚴格遵照守則條文A.4.2條退任，



「董事會不斷提升企業管治水平，務求達致最佳常規。然而，整體上，本人認為公司可加強兩方面：第一，作出更好的人員接繼規劃；第二，更有系統地檢討內部監控系統。」

鄭慕智先生 獨立非執行董事

惟根據公司細則而退任，公司細則訂明，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退任。

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，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的守則條文A.4.2，本公司將於應屆股東週年大會上提呈特別決議案以修訂本公司的公司細則，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）須每三年輪席退任一次。

為遵守企業管治守則的守則條文A.4.2，獲委任填補臨時空缺的狄利思先生及劉珍妮女士將於二零零八年四月二十三日舉行的股東特別大會（即彼等獲委任後的首次股東大會）上退任，並膺選連任為本公司董事。

根據本公司的公司細則，羅何慧雲女士及鄭慕智先生須於本公司即將於二零零八年五月二十九日舉行的股東週年大會上輪值退任。羅何慧雲女士符合資格，並將膺選連任，而鄭慕智先生因其出差時間表使其愈難以配合本公司會議安排的需要，故此，將不尋求連任。本公司現正物色合資格人士，以填補該空缺。

董事的培訓、就任須知及持續發展

各新任董事在首次接受委任時均獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，確保彼對本公司的業務及營運具備適當的理解，及確保彼完全知悉其根據上市規則及其他相關法規規定的責任及義務。

年內，董事會進一步提升為所有新任董事而設的就任須知程序，包括全面介紹本集團的策略及業務、歷史、主要政策及程序。該就任須知附設參觀特定營運場地，讓新任董事更充分了解本集團的營運。主席已評估董事會的整體發展需要，務求建立團隊效益及協助發展個別的技能、知識及專長。

本公司會在需要及適當時提供支援以鼓勵董事獲得持續專業發展。

「外人往往視企業管治為一沉悶課題及不得不從的吃力工作。然而，本人認為，在瑞安建業，我們均盡力做『對』的事，維護全體股東及相關各方的利益。本人深信，我們在每一方面均有所成。」

狄利思先生 獨立非執行董事





「作為近期才加入集團的一份子，我很欣賞高層管理人員對推行良好企業管治的承擔和承諾。高層人員意識到良好企業管治的好處往往不會即時體現，而是為長遠持續發展打好堅實基礎，董事會致力推行良好企業管治，足以證明高級管理人員對長遠發展及短期盈利能力同樣重視。這種文化貫徹集團上下。身為本公司董事，本人對此感到安心及鼓舞。」

劉珍妮女士 執行董事兼財務總裁

董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及執行委員會，以監管本公司事務各特定範疇。

董事委員會已獲提供充分資源以履行其職責，並可於提出要求後，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

該三個委員會已各自訂立經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責。有關職權範圍可應要求供股東查閱，並已載於本公司網站。

董事於有關會議的出席記錄載於第71頁的表內。審核委員會及薪酬委員會另行編製報告，概述兩個委員會於年內進行的的工作，分別載於第74至75頁及第76至79頁。

	主要角色與職責	於二零零七年十二月三十一日的成員	會議次數
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> 審閱本集團的財務報表 檢討本集團採納的會計政策及其執行 檢討內部監控系統的有效性 監管外聘核數師的委聘及其獨立性 檢討及監督內部審核職能的效率 	獨立非執行董事 祁雅理先生 鄭慕智先生 狄利思先生 非執行董事 恩萊特教授	最少一年四次
薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> 就董事及高級管理人員的所有薪酬政策及結構向董事會提供建議 釐定全體執行董事及高級管理人員的個別薪酬組合 參照公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬 	獨立非執行董事 祁雅理先生 鄭慕智先生 狄利思先生 非執行董事 恩萊特教授 執行董事 羅康瑞先生	最少一年兩次
執行委員會	<ul style="list-style-type: none"> 緊貼與本集團現有及潛在業務範圍有關的宏觀商業環境及市場趨勢 評估及制訂業務策略，以確保本集團核心業務的長遠發展及競爭力 制訂公司目標，並計劃及分配人力、財務及其他資源，以執行有關政策 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況 審閱及批准於一般業務過程中所進行投資成本／賬面淨值不超過若干限額的資產收購及出售 每月審閱本公司及其策略業務單位的營運表現及財政狀況 	執行董事 羅康瑞先生 蔡玉強先生 黃月良先生 劉珍妮女士 羅何慧雲女士 其他主要行政人員	每月

董事會及董事委員會會議

會議次數及董事出席記錄

董事會每年最少舉行四次會議，並因應業務需要而增加會議次數。年內，董事會決定每年獨立舉行一次董事會會議，專為考慮及檢討本公司的策略及業務活動。本公司已籌備上述首次董事會會議，並已於二零零八年一月舉行。董事年內出席董事會會議的記錄載於下表內。

會議常規與進行

董事事先獲提供每年的會議時間表及各會議的會議議程。

定期董事會會議的通告於舉行會議前最少十四日送交全體董事，而其他董事會及委員會會議則發出合理通知。

董事會文件連同所有相關資料，於各董事會會議或委員會會議前最少三日送交全體董事，向彼等提供充足

資料，得以作出知情決定。董事會及各董事亦可於需要時直接獨立接觸管理人員。

本公司的公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供全體董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿於董事會或有關委員會正式批准後存檔，以供日後參考。董事可查閱本公司董事會及各委員會會議的所有會議記錄。

根據現行的董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突的重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。本公司的公司細則亦訂有條文，規定有關董事須就批准彼等或彼等任何聯繫人士擁有重大權益的交易放棄投票及不得計入會議的法定人數。

會議出席記錄

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會及執行委員會會議的個別出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數			
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	執行委員會會議
羅康瑞先生	5/7 (附註)	不適用	4/4	9/11
蔡玉強先生	6/7	不適用	不適用	10/11
黃月良先生	7/7	不適用	不適用	11/11
劉珍妮女士 (於二零零七年十月二日獲委任)	1/1	不適用	不適用	3/3
羅何慧雲女士	7/7	不適用	不適用	11/11
恩萊特教授	7/7	5/5	4/4	不適用
祁雅理先生	6/7	5/5	4/4	不適用
鄭慕智先生	5/7	5/5	4/4	不適用
狄利思先生 (於二零零七年八月十八日獲委任)	2/2	2/2	2/2	不適用
黃福霖先生 (於二零零七年六月十四日辭任)	3/3	不適用	不適用	5/5
陳家強教授 (於二零零七年七月一日辭任)	3/3	2/2	1/1	不適用

附註： 羅康瑞先生缺席兩次會議，該兩次會議乃就考慮及批准關連交易而召開，彼因於交易中擁有權益而須放棄投票。



「我們致力在維護業務夥伴利益及本身競爭力的情況下，確保公開且具透明度的業務營運，以對股東負責。我們將繼續致力在這兩種需求之間取得平衡。」

蔡玉強先生 執行董事兼副主席



「董事會不斷積極提升其效能。即將由有關專家協助進行的董事會評估，將可提供平台，找出董事會整體及個別董事的改善空間。」

羅何慧雲女士 執行董事

進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《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。應本公司特別查詢，董事確認彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的規定準則。

本公司亦已就可能擁有可影響本公司或其證券價格的未公開敏感資料的相關僱員買賣本公司證券事宜設立書面指引，該指引並不比標準守則寬鬆。

對財務報表的責任及核數師酬金

董事會負責就年度及中期報告、價格敏感的公佈及根據上市規則及其他監管規定的其他披露事宜提交平衡清晰及易於理解的評估。董事確認彼等對編製本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

本公司外聘核數師有關彼等對財務報表的申報責任聲明，載於第93頁的獨立核數師報告。

本公司並無重大不明朗因素，而該等因素與可能對本公司繼續按持續基準經營的能力構成重大疑問的事件或情況有關。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付本公司外聘核數師的酬金分別為港幣四百三十萬元及港幣一百六十萬元。非核數服務所產生的費用為審閱中期賬目及持續關連交易，以及就本集團向中華匯房地產有限公司出售停建房產發展業務而提供財務諮詢服務的專業服務費用。

內部監控

董事會整體負責建立本集團健全及有效的內部監控系統。董事會已轉授權力予管理層實施該等內部監控系統，並審閱有關財務、營運與合規監控及風險管理程序。

董事會已授權審核委員會檢討本集團的內部監控系統，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控及風險管理功能。本公司已訂立了程序，藉以（其中包括）保障資產不會在未經許可下使用或處置、控制資本開支、妥當存置賬目記錄及確保營商及刊載的財務資料準確可靠。本集團各級管理層一直維持及監察該等內部監控系統。

董事會已檢討本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的內部監控系統，範圍包括財務、營運與合規監控及風險管理功能，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘顧問及內部核數師所進行的工作後評估內部監控系統的有效性。

內部審核

本公司企業評估部進行的內部審核功能完全獨立於本集團日常營運，其主管須向審核委員會匯報，並按審核委員會指示，向行政總裁簡報所有內部審核項目的結果。行政總裁經審核委員會批准後，可指示企業評估部主管進行緊急或敏感性質的內部審核活動。所有其他董事均會獲知會全部結果。企業評估部密切評估本集團的風險管理質量，及於年內審閱二零零六年獲董事會批核並於年內全面實施的正式風險管理系統成效。

企業評估部亦審閱本集團的內部監控的成效。倘認為恰當並經審核委員會批准後，企業評估部可外判審閱工作，以取得專家協助，或舒緩特定期間內工作量過多的情況。年內並無外判工作。企業評估部主管出席審核委員會的所有會議。審核委員會審閱與企業評估部的內部審核工作有關的主要表現指標。

內部監控

本集團的業務廣泛，區域經理負責彼等區域的發展，在處理營運事務上高度自主。在該等情況下，本公司必須設立一套設計完善的內部監控系統，以保障本集團的資產。董事全面負責本集團的內部監控系統，並審閱系統的成效。本公司已發展一套正式風險管理政策，並於年內執行，以協助確保定期識別、評估及管理本集團所面對的風險。

本集團的系統及政策乃為減低及管理業務風險，保障本集團的資產免受虧損或減值，準確匯報本集團的表現及財務狀況，以及確保符合有關法例、法規及最佳常規規定，包括考慮社會、環境及道德事宜。該系統對重大的錯誤陳述或虧損提供合理保障，董事會為切合不斷變動的情況，亦定期審閱該系統。

風險評估及估計乃為年度計劃程序的一部分。各業務單位制定其策略目標、識別及評估內部監控系統的成效，以協助確保已獲執行（或將予執行）的監控能減低其面臨的風險。

審核委員會就委員會於檢討風險管理及內部監控程序的應用情況所出現的任何重大事宜（包括發現任何重大監控風險），向董事會匯報。

與股東溝通

董事會相當重視與其股東的溝通。主席、行政總裁及財務總裁緊密參與促進投資者關係事宜。所有股東均可以印刷本或電子形式（透過瀏覽本公司網站）查閱年度及中期報告。

透過按照上市規則規定公佈有關本公司的主要發展、股東週年大會及其他股東大會，本公司可促進與非機構股東的溝通。主席及行政總裁由其他執行董事協助下與金融分析員、股票經紀及傳媒接觸。該投資者及公眾關係尚未達到頻繁或複雜水平，以致董事會認為需要制定正式政策。本公司已制定政策，以保障及恰當披露尚未公開的敏感價格資料。董事會嚴格遵守有關資料保密責任的法定指引。

股東週年大會的通告於大會舉行前最少21天寄發予所有股東。所有股東可出席本公司的股東週年大會及所有其他股東大會，股東屆時可向董事會提問。非執行董事一般會出席大會，回答有關彼等角色、任期以及審核委員會及薪酬委員會的問題。以投票方式表決的結果於大會上宣佈，會後亦於聯交所及本公司網站刊載。

「我們採取了多項措施以進一步提升企業管治水平，包括增加透明度、制訂及施行風險管理政策及常規、及致力高級管理層的接繼規劃。我們亦已委聘了顧問協助檢討董事會的效能。秉承我們的企業精神，我們在企業管治上不斷求進，精益求精。」

黃月良先生 執行董事兼行政總裁



審核委員會報告

組成

審核委員會的組成及其成員於年內變動如下：

祁雅理先生（委員會主席）

恩萊特教授

鄭慕智先生

狄利思先生（於二零零七年八月十八日獲委任）

陳家強教授（於二零零七年七月一日辭任）

除恩萊特教授為非執行董事外，委員會成員均為本公司獨立非執行董事，而主席具備上市規則所規定的適當專業資格。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。董事會預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

會議出席記錄

審核委員會於回顧年內曾舉行五次會議，各成員的出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／ 會議次數
祁雅理先生	5/5
恩萊特教授	5/5
鄭慕智先生	5/5
狄利思先生（於二零零七年八月十八日獲委任）	2/2
陳家強教授（於二零零七年七月一日辭任）	2/2

各會議的其他與會者包括負責內部審核的本公司企業評估部負責人，而財務總裁及負責財務及會計職能的總經理連同外聘核數師的高級代表亦應邀出席。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

角色與職責

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會的主要責任包括審閱本集團的綜合財務報表及檢討內部監控系統的成效。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及核數程序的有效性。審核委員會的職權範圍可於本公司網站查閱。

年內所進行的工作

審核委員會年內進行的工作包括審閱：

- 本集團截至二零零六年十二月三十一日止九個月的經審核綜合財務報表及其他相關文件以及末期業績公佈，並建議董事會批准；
- 本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的中期綜合財務報表及其他相關文件以及中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 本集團於中國內地的多間水泥廠的內部監控系統，包括參與審閱本集團擁有百分之四十五權益的合營企業拉法基瑞安水泥有限公司的內部審核；

- 本集團於中國內地保留的水泥廠權益的減值可能性；
- 識別及管理於中國內地停建房產發展項目相關的風險；
- 香港及澳門的建築及裝修業務的內部監控成效；
- 創業資金投資的估值程序的可靠性；
- 實施新香港財務報告準則對本集團會計政策及任何主要會計問題所產生的影響；
- 每季申報的關連交易，包括應用及遵守本公司的關連交易政策；
- 每季度呆賬撥備是否足夠；
- 外聘核數師提交的報告及管理函件，當中概述審核本集團截至二零零六年十二月三十一日止九個月的綜合財務報表產生的事宜；
- 外聘核數師審閱截至二零零七年六月三十日止六個月的中期財務報表及審核截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表的費用建議；
- 外聘核數師的工作範圍及其重新委任；
- 本公司企業評估部的全年工作計劃以及其員工及資源規劃；及
- 本集團的風險管理活動及公司監控。

委員會亦審閱由管理層參照委員會去年委聘外聘顧問所提供調查結果及建議而制定的本集團風險管理政策、欺詐風險評估框架及密函檢舉機制。委員會將繼續檢討本集團的評估系統及政策，並採取行動控制各項業務的不同種類風險，作為委員會不時檢討本集團內部監控是否足夠的工作一部分。

委員會向管理層及董事會提出的所有建議均獲接納並加以實施。

薪酬委員會報告

組成

薪酬委員會的組成及其成員於年內變動如下：

祁雅理先生（委員會主席）

羅康瑞先生

恩萊特教授

鄭慕智先生

狄利思先生（於二零零七年八月十八日獲委任）

陳家強教授（於二零零七年七月一日辭任）

除羅康瑞先生為董事會主席及恩萊特教授為非執行董事外，委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

會議出席記錄

薪酬委員會於回顧年內曾舉行四次會議，而個別委員會成員的出席記錄如下：

董事姓名	出席次數／會議次數
祁雅理先生	4/4
羅康瑞先生	4/4
恩萊特教授	4/4
鄭慕智先生	4/4
狄利思先生（於二零零七年八月十八日獲委任）	2/2
陳家強教授（於二零零七年七月一日辭任）	1/1

行政總裁黃月良先生及負責人力資源事宜的執行董事羅何慧雲女士應邀出席委員會的會議，公司秘書則擔任委員會的秘書。

角色與職責

薪酬委員會的特定職權範圍可於本公司網站查閱。

薪酬委員會的工作包括：

- 就董事及高級管理人員的所有薪酬的政策及結構，及就建立正式且具透明度的薪酬政策制定程序向董事會提供建議。
- 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與補償金額（包括應就彼等喪失或終止職務或委任支付的任何補償），並就非執行董事的薪酬向董事會提供建議，考慮因素包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、本集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性。
- 透過參照董事會不時通過的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬。
- 檢討及批准應就喪失或終止職務或委任支付予執行董事及高級管理人員的補償，以確保該等補償乃按照相關合約條款釐定，且須公平合理，不會對本公司造成過重負擔。
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免董事的有關補償安排，以確保該等安排按照相關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關補償亦須合理及恰當。

薪酬政策

本公司透過制訂薪酬政策，旨在招攬、鼓勵及挽留有能力的優秀行政人員，以確保薪酬水平符合本公司的目標、宗旨及表現。

經考慮於二零零六年底刊發的關於香港上市公司董事薪酬的獨立調查結果，委員會已審閱本公司執行董事的薪酬組成部份，並認為：

- 現行薪酬架構乃屬適當及具競爭力；
- 薪酬的短期與長期要素的平衡至為重要並須要保留；
- 薪金水平將繼續與於香港聯合交易所有限公司上市而規模或性質相似的公司的薪金水平比較以作定期檢討；
- 加強著重公司及個人的表現，對各執行董事的不同職責加以考慮，就彼等達致長遠目標而向其支付花紅及批授購股權以作獎勵；及
- 長遠獎勵至為重要，並會根據股東總回報加以釐定。

各董事概無參與釐定其本人的薪酬。

本公司的政策是鼓勵執行董事及僱員參與本公司股權。儘管本公司極力提倡董事持有本公司股份，卻並不鼓勵非執行董事持有本公司股份，以確保其獨立性。

薪酬結構

執行董事及高級管理人員的薪酬包括薪金及福利、表現花紅、退休金計劃供款、授出購股權及長期獎勵。就釐定行政總裁及執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在其聘用的薪酬顧問協助下，審閱及監察香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

經考慮委員會的建議，董事會已批准執行董事薪酬組合中的薪金及花紅部份一般佔彼等的薪酬總額的百分比如下：

薪酬部份	行政總裁	執行董事
薪金及其他福利	一半	八分之五
達致目標的花紅	一半	八分之三

如有突出表現，花紅要素可按所作出的表現而提升至較一般給予的金額高出兩倍。

行政總裁的花紅百分之七十五乃根據本公司表現而百分之二十五則根據個人表現計算，而兩個元素在執行董事的花紅中各佔一半。

非執行董事的薪酬由董事會根據本公司主席的建議釐定。

年內所進行的工作

年內，薪酬委員會：

- 建議根據股東總回報向執行董事授出購股權，此建議已獲董事會批准；
- 審閱執行董事的公司及個人表現目標，藉以釐定花紅發放；
- 經考慮薪酬顧問關於可資比較香港上市公司的董事薪酬分析報告後，審閱執行董事的薪酬策略及僱用條款；
- 審閱向執行董事及高級管理人員按表現發放花紅的建議；及
- 審閱每年按表現向執行董事及高級管理人員授出購股權的建議以及鼓勵彼等參與本公司股權的政策。

年內的董事薪酬

董事於年內收取的薪酬詳情如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	表現花紅 港幣千元	退休 福利計劃 供款 港幣千元	授出的 購股權 價值 (附註1) 港幣千元	截至 二零零七年 十二月 三十一日止 年度總額 港幣千元	截至 二零零六年 十二月 三十一日止 九個月總額 港幣千元
主席							
羅康瑞先生	10	—	—	—	—	10	8
副主席							
蔡玉強先生	10	3,306	2,100	122	1,393	6,931	4,094
執行董事							
黃月良先生	10	5,240	7,000	189	5,686	18,125	9,532
劉珍妮女士(於二零零七年十月二日獲委任) (附註2)	2	754	—	3	—	759	—
羅何慧雲女士	10	2,057	1,200	67	1,341	4,675	2,294
黃福霖先生(於二零零七年六月十四日辭任)	6	1,300	1,700	49	469	3,524	3,037
非執行董事							
恩萊特教授	275	—	—	—	—	275	206
獨立非執行董事							
祁雅理先生	350	—	—	—	—	350	263
鄭慕智先生	275	—	—	—	—	275	206
狄利思先生(於二零零七年八月十八日獲委任)	102	—	—	—	—	102	—
陳家強教授(於二零零七年七月一日辭任)	137	—	—	—	—	137	206
總額	1,187	12,657	12,000	430	8,889	35,163	19,846

附註：

- 該金額乃多年來授予董事購股權的公平值部份，於年內確認為開支。就會計目的而言，授出購股權的公平值按授出日期釐定，並須於歸屬期內按直線基準支銷。
- 劉珍妮女士於二零零七年十月加盟本公司，因此於二零零七年並無收取任何表現花紅及並無獲授任何購股權，惟彼於二零零八年將符合資格予以考慮。

服務合約

董事所訂立的服務合約所載的通知期概無超過十二個月。

購股權

本公司為本集團董事及僱員設立兩項購股權計劃。於一九九七年一月二十日採納的購股權計劃（「舊計劃」）已被終止，並於二零零二年八月二十七日以一項新購股權計劃（「新計劃」）取代。再無任何購股權在舊計劃下授出，惟在該計劃終止前授出的購股權則仍繼續生效及可予行使。

透過持有股份及按表現獎勵以鼓勵執行董事及主要行政人員，董事會已採納薪酬委員會的建議，透過新計劃下授出購股權及對授出有關購股權應用以股東總回報（「股東總回報」）為基準的歸屬條件，藉以向執行董事作出長期獎勵。根據該長期獎勵的安排，本公司向執行董事每三年期間授出附有條件的購股權，該等購股權僅在各特定三年期間結束時本公司股東總回報為正數並等於或超逾同期恆生指數的回報的情況下，方可歸屬。本公司聘任外聘顧問，以協助計算本公司的股東總回報及恆生指數的回報。本公司於二零零七年根據該安排向下列執行董事首次授出購股權，有關購股權須按照二零零七年初至二零零九年底期間的股東總回報歸屬：

董事姓名	每股認購價 港幣	授出購股權 涉及的 股份數目
蔡玉強先生	16.78	700,000
黃月良先生	16.78	1,500,000
羅何慧雲女士	16.78	625,000
黃福霖先生 (於二零零七年六月十四日辭任)	16.78	700,000

此外，委員會已審閱執行董事在達致於年內所訂立有關本公司及個人本身的目標及宗旨的表現。委員會評估本公司表現。主席初步評估行政總裁的個人表現，而行政總裁則初步評估其他執行董事的個人表現。委員會按這兩項評審標準審閱及討論個人表現的評估。委員會最終提出建議，並由董事會批准授出下列購股權：

董事姓名	每股認購價 港幣	授出購股權 涉及的 股份數目
蔡玉強先生	20.96	250,000
黃月良先生	20.96	500,000
羅何慧雲女士	20.96	176,000
黃福霖先生 (於二零零七年六月十四日辭任)	20.96	200,000

年內向本集團其他行政人員及僱員授出年度及特別購股權，詳情載於第83至第92頁的董事會報告內。

董事及高級管理人員

執行董事

羅康瑞先生 *GBS, JP*

現年60歲，自一九九七年起，擔任本公司主席，亦為本公司薪酬委員會成員。三十七年前創立瑞安集團，現任集團主席。於二零零四年成立瑞安房地產有限公司，並出任主席兼行政總裁。彼亦為中華匯房地產有限公司主席，該公司為本公司的聯營公司，於二零零七年在倫敦證券交易所高增長市場上市。羅先生現任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、香港工商專業聯會永遠名譽會長、長江開發滬港促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、鷹君集團有限公司董事、恒生銀行有限公司非執行董事、以及中國電訊股份有限公司獨立非執行董事。

羅先生於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，一九九九年獲委任為太平紳士，同年並獲頒授「上海市榮譽市民」名銜。二零零一年更獲頒發香港商業獎的「商業成就獎」(由DHL及南華早報贊助)，並於二零零二年獲得香港董事學會頒發「二零零二年度傑出董事獎—上市公司執行董事」。

蔡玉強先生

現年54歲，於一九九七年至二零零四年間，擔任本公司董事總經理，並於二零零四年七月獲委任為本公司副主席。彼自一九九零年起，出任瑞安集團執行董事。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司董事。彼於一九九一年獲委任為瑞安集團建築系的董事總經理，並於一九九五年兼任建築材料系董事總經理。彼為中國人民政治協商會議第九及第十屆貴州省常務委員會委員。彼於一九七三年加入瑞安集團，在建築業累積逾三十年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士(工程)學位。

黃月良先生

現年59歲，擔任本公司行政總裁，並於一九九七年至二零零四年間，出任本公司副主席。彼於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起出任瑞安集團有限公司董事總經理。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司董事。黃先生現任中華匯房地產有限公司非執行董事，該公司為本公司的聯營公司，於二零零七年在倫敦證券交易所高增長市場上市。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。於加入瑞安集團前，彼於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。

劉珍妮女士

現年49歲，自二零零七年十月起，獲委任為本公司執行董事及財務總裁。劉女士於加入本公司前，曾擔任於香港聯合交易所有限公司上市的綜合企業信德集團有限公司企業融資部董事。在此之前，劉女士於百德能證券有限公司及怡富證券有限公司積累逾十年企業融資經驗，並在數間主要美國銀行及國際會計師事務所工作逾十年。劉女士持有會計與系統理學碩士學位和會計理學士學位。彼為一名執業會計師，為美國會計師公會、香港會計師公會及香港證券公會會員。劉女士現任香港上市公司陳唱國際有限公司獨立非執行董事。

羅何慧雲女士

現年59歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事。彼於一九八零年加入瑞安集團，並自一九九三年起，出任前瑞安建業有限公司執行董事。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。彼持有紐約州立大學文學士（社會學）學位、伊利諾大學文學碩士（社會學）學位及威斯康辛大學社會學博士學位。彼為職業安全健康局及職業性失聰補償管理局成員。

非執行董事**恩萊特教授**

現年49歲，自二零零零年至二零零四年間，擔任本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月轉任為非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。身為商業策略及國際競爭力的專家，彼現為經濟及策略顧問公司 Enright, Scott & Associates Limited 的董事、香港大學工商管理學院新鴻基地產教授以及香港經濟及商業策略研究所亞太競爭力課程董事。恩萊特教授獲哈佛大學頒授化學學士學位、工商管理碩士及商業經濟學博士學位。恩萊特教授於一九九六年履行香港職務之前，曾出任哈佛商學院教授達六年。彼亦為德昌電機控股有限公司的獨立非執行董事，並於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司的董事。

獨立非執行董事**祁雅理先生**

現年64歲，自一九九七年起，擔任本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會主席。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人的主席。祁雅理先生現為 Crystal International Limited 及 Crystal Investment Limited 的非執行董事及宏利公積金信託有限公司的獨立非執行董事。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港管理顧問學會及香港董事學會資深會員。彼於二零零六年獲得香港董事學會頒發「二零零六年度傑出董事獎—上市公司非執行董事」。

鄭慕智先生

現年58歲，自二零零四年九月起，擔任本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。鄭先生為香港律師行及公證行胡百全律師事務所的資深合夥人。鄭先生於一九九一年至一九九五年期間擔任香港立法局議員。彼為香港董事學會的創會主席，現為該會的榮譽會長及榮譽主席。彼同時亦為多間上市公司的董事會成員，包括北京首都國際機場股份有限公司、中國移動有限公司、城市電訊（香港）有限公司、粵海投資有限公司、Kader Holdings Company Limited、銀河娛樂集團有限公司、廖創興企業有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、華潤創業有限公司、香港交易及結算所有限公司、天安中國投資有限公司及港華燃氣有限公司。

狄利思先生

現年64歲，自二零零七年八月起，獲委任本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。狄利思先生於一九七八年加入瑞安集團，出任建築材料系董事總經理，隨後擔任建築及承建系董事總經理，並於一九八八年獲委任為當時上市的瑞安建業有限公司的副主席及行政總裁。彼於一九九一年離開瑞安集團，返回澳洲創業，從事家居建設及消閒行業。於一九九四年，彼加入IMC Pan Asia Alliance Group，於其附屬公司擔任行政總裁職務，並先後在其泰國及新加坡辦事處工作。於二零零六年，彼退任IMC Group行政職務。彼現時於澳洲擔任IMC Resources (Australia) Pty Ltd.非執行主席及Horizon Oil Limited非執行董事。狄利思先生於建築行業擁有豐富經驗。彼畢業於阿德萊德大學，取得土木工程學士學位。彼為特許專業工程師，並為澳洲工程師學會及澳洲公司董事協會的資深會員。

高級管理人員

李永基先生

現年55歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼自一九八五年加入瑞安集團，並於建築業累積逾三十年經驗。彼現為香港建造商會副主席及其建築小組主席。李先生為建造業工人註冊管理局轄下建造業工人資格評審委員會主席以及建造業議會人力培訓及發展委員會的增選委員。彼持有土木工程理學士學位，並為特許土木工程師。

黃勤道先生

現年51歲，瑞安建業資產管理（香港）有限公司董事總經理。他曾於一九七九年至一九九二年出任瑞安建築有限公司多個不同職位，包括副總經理。彼於二零零五年十月獲聘任本公司待完工物業發展業務的物業發展顧問，其後於二零零六年十月再次加入本公司，擔任地產發展總監，負責物業發展、業務發展及商業職務。黃先生於建築管理、投資及物業發展累積逾二十五年經驗。彼為中國人民政治協商會議大連市政協港澳委員。彼持有麥馬斯特大學工程學學士學位，並為香港工程師學會成員。

吳逸漢先生

現年47歲，德基設計工程有限公司總經理，於香港及澳門承辦裝修及樓宇翻新工程。彼於一九九六年加入瑞安集團，並於建築業累積逾二十年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

董事會報告

董事會提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核的財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註47、48及49內。

業績及撥備

本集團本年度的業績載於第94頁的綜合損益表。

董事現建議派發末期股息每股港幣六角五分予於二零零八年五月二十九日名列在股東名冊上的股東，合共港幣二億零九百一十萬元。

股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註34內。

儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註35內。

除保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘亦可供分派予本公司股東。然而，如出現下列情況，本公司不能以繳入盈餘用作宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司於支付股息後將不能償還到期的負債；或
- (ii) 本公司資產的可變現價值會因而少於負債、已發行股本及股份溢價賬的總計。

於二零零七年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備，其中包括繳入盈餘在內，總金額為港幣十二億八千六百萬元（二零零六年：港幣三億五千四百七十萬元）。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載於第182及183頁。

投資物業

如綜合財務報表附註17所載，本集團的投資物業於二零零七年十二月三十一日獲重新估值，為數港幣二千五百二十萬元的公平值增加已於綜合損益表確認。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的增加及其他變動情況載於綜合財務報表附註18內。

主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日的主要物業資料載於第181頁。

董事

於年內及直至本報告日止，本公司董事會成員為：

執行董事：

羅康瑞先生
蔡玉強先生
黃月良先生
劉珍妮女士（於二零零七年十月二日獲委任）
羅何慧雲女士
黃福霖先生（於二零零七年六月十四日辭任）

非執行董事：

恩萊特教授

獨立非執行董事：

祁雅理先生
鄭慕智先生
狄利思先生（於二零零七年八月十八日獲委任）
陳家強教授（於二零零七年七月一日辭任）

為遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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」），劉珍妮女士及狄利思先生將於二零零八年四月二十三日舉行的本公司股東特別大會上退任，並膺選連任為本公司董事。

根據本公司的公司細則，羅何慧雲女士及鄭慕智先生須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，而羅何慧雲女士符合資格，並願意膺選連任，鄭慕智先生則不尋求連任。

在即將舉行的股東週年大會上獲提議重選的董事，概無與本集團訂立於一年內在沒有賠償下（法定補償除外）不可終止的服務合約。

本公司

(a) 於股份的好倉

董事姓名	普通股數目		佔持股量的 概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	181,981,000（附註）	56.70%
蔡玉強先生	1,100,000	—	0.34%
黃月良先生	800,000	—	0.24%
羅何慧雲女士	720,000	—	0.22%

附註：於Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有的一億八千一百九十八萬一千股股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有一億六千六百一十四萬八千股及一千五百八十三萬三千股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc.被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於股份的淡倉

董事姓名	普通股數目		佔持股量的 概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	1,600,000（附註）	0.49%

附註：該等股份指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生作為彼效力本公司的一部分獎勵的認購期權。根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc. 被視為擁有該等股份的淡倉。

各非執行董事及獨立非執行董事的任期為直至彼等根據本公司的公司細則規定輪值退任止期間。

董事及行政總裁的權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉、或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(c) 購股權

根據本公司的購股權計劃，若干董事獲授購股權以認購本公司的股份，而董事於購股權的權益載於下文「購股權」一節。

(d) 認購期權

於二零零七年十二月三十一日，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項附註所述的安排授予有關本公司股份的認購期權：

董事姓名	行使價	行使期限	認購期權涉及的普通股數目
黃月良先生	港幣6.00元	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日	1,600,000

相聯法團**(a) 瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）**

於瑞安房地產股份的好倉

董事姓名	普通股數目		佔瑞安房地產持股量的概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	2,257,993,225（附註）	53.94%

附註：該等股份由SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited直接持有。SOCL則由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited則為其信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。

(b) 中華匯房地產有限公司（「中華匯」）

於中華匯股份的好倉

董事姓名	普通股數目		佔中華匯持股量的概約百分比
	個人權益	其他權益	
祁雅理先生	6,000	—	0.002%

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）、或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉、或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零二年八月二十七日採納一項購股權計劃，以取代本公司於一九九七年一月二十日採納的購股權計劃（「舊購股權計劃」）。舊購股權計劃於二零零二年八月二十七日終止，自此概無任何購股權可在舊購股權計劃下授出。

本公司的購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註40內。

下表披露年內本公司購股權的變動：

合資格參與人的姓名或類別	授出日期	每股認購價港幣	購股權數目						於二零零七年十二月三十一日尚未行使的購股權的行使期限	於購股權行使日前本公司股價(附註c)港幣	
			於二零零七年一月一日	年內轉自其他類別(附註a)	年內授予(附註b)	年內行使	年內失效	年內轉入其他類別(附註a)			於二零零七年十二月三十一日
董事											
蔡玉強先生(附註d)	27.8.2002	6.00	168,000	—	—	(168,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	22.15
	27.8.2002	6.00	2,175,000	—	—	(2,175,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	22.15
	3.1.2007	16.78	—	—	700,000	—	—	—	700,000	3.1.2010至2.1.2017	—
	14.6.2007	20.96	—	—	250,000	—	—	—	250,000	14.12.2007至13.6.2012	—
黃月良先生(附註d)	27.8.2002	6.00	1,600,000	—	—	(1,600,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	20.70
	1.8.2006	14.00	2,000,000	—	—	—	—	—	2,000,000	1.2.2007至31.7.2011	—
	3.1.2007	16.78	—	—	1,500,000	—	—	—	1,500,000	3.1.2010至2.1.2017	—
	14.6.2007	20.96	—	—	500,000	—	—	—	500,000	14.12.2007至13.6.2012	—
羅何慧雲女士	27.8.2002	6.00	660,000	—	—	(660,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	24.25
	1.8.2006	14.00	150,000	—	—	(30,000)	—	—	120,000	1.2.2007至31.7.2011	22.80
	3.1.2007	16.78	—	—	625,000	—	—	—	625,000	3.1.2010至2.1.2017	—
	14.6.2007	20.96	—	—	176,000	—	—	—	176,000	14.12.2007至13.6.2012	—
黃福霖先生(於二零零七年六月十四日辭任)(附註a)	1.8.2006	14.00	176,000	—	—	—	—	(176,000)	—	1.2.2007至31.7.2011	—
	3.1.2007	16.78	—	—	700,000	—	—	(700,000)	—	3.1.2010至2.1.2017	—
(附註a)	14.6.2007	20.96	—	—	200,000	—	—	(200,000)	—	14.12.2007至13.6.2012	—
小計			6,929,000	—	4,651,000	(4,633,000)	—	(1,076,000)	5,871,000		
僱員											
黃勤道先生(附註d)	3.1.2007	16.78	—	—	2,800,000	—	—	—	2,800,000	3.1.2010至2.1.2012	—
	14.6.2007	20.96	—	—	200,000	—	—	—	200,000	1.7.2010至13.6.2012	—
其他僱員(合計)	27.8.2002	6.00	104,000	—	—	(104,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	17.81
	4.8.2003	5.80	190,000	—	—	(184,000)	—	—	6,000	4.2.2004至3.8.2008	22.87
	26.7.2004	7.25	454,000	—	—	(234,000)	—	—	220,000	26.1.2005至25.7.2009	24.05
	29.7.2005	9.30	776,000	—	—	(302,000)	(8,000)	—	466,000	29.1.2006至28.7.2010	22.78
	1.8.2006	14.00	1,780,000	—	—	(588,000)	(24,000)	—	1,168,000	1.2.2007至31.7.2011	23.24
	3.1.2007	16.78	—	—	6,000,000	—	—	—	6,000,000	3.1.2010至2.1.2012	—
	14.6.2007	20.96	—	—	2,060,000	(66,000)	(50,000)	—	1,944,000	14.12.2007至13.6.2012	27.02
	14.6.2007	20.96	—	—	900,000	—	—	—	900,000	14.12.2008至13.6.2012	—
	14.6.2007	20.96	—	—	4,000,000	—	—	—	4,000,000	1.7.2010至13.6.2012	—
小計			3,304,000	—	15,960,000	(1,478,000)	(82,000)	17,704,000			
其他											
(附註a)	1.8.2006	14.00	—	176,000	—	—	—	—	176,000	1.2.2007至31.7.2011	—
	3.1.2007	16.78	—	700,000	—	—	—	—	700,000	3.1.2010至2.1.2017	—
	14.6.2007	20.96	—	200,000	—	—	—	—	200,000	14.12.2007至13.6.2012	—
小計			—	1,076,000	—	—	—	—	1,076,000		
			10,233,000	1,076,000	20,611,000	(6,111,000)	(82,000)	(1,076,000)	24,651,000		

附註：

- 黃福霖先生自二零零七年六月十四日起辭任本公司執行董事職務。彼呈辭後，專注於中華匯房地產有限公司的業務及事宜，該公司為本公司聯營公司，而彼為其執行董事。因此，彼就其購股權而言獲重新分類為「其他」類別。
- 在二零零七年一月三日及二零零七年六月十四日授出購股權前一天，本公司股份收市價分別為港幣十六元四角八分及港幣二十元五角五分。
- 所披露的本公司股價為緊接各合資格參與人類別的購股權於年內行使日期前的本公司股份加權平均收市價。
- 蔡玉強先生、黃月良先生及黃勤道先生獲授的購股權均超逾彼等各自的百分之一個人承授上限。
- 有關所授購股權的表現情況及歸屬時間表的詳情載於綜合財務報表附註40內。

主要股東

除下文及上文「董事及行政總裁的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人除外）於二零零七年十二月三十一日在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

股東姓名	身份	所持普通股／ 相關股份數目	持股量 概約百分比
John Zwaanstra	受控制法團權益	32,290,248（附註）	10.06%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	32,290,248（附註）	10.06%
謝清海	全權信託創立人	25,700,000	8.00%
杜巧賢	配偶權益	25,700,000	8.00%
Hang Seng Bank Trustee International Limited	信託人	25,700,000	8.00%
Cheah Company Limited	受控制法團權益	25,700,000	8.00%
Cheah Capital Management Limited	受控制法團權益	25,700,000	8.00%
Value Partners Group Limited	受控制法團權益	25,700,000	8.00%
Value Partners Limited	投資經理	25,700,000	8.00%

附註：於該等股東擁有的權益中，五百五十六萬股股份為衍生工具權益。

購買股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司在本年度任何時間內，均不曾訂立任何安排，從而讓本公司董事透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券以獲取利益。

購買、出售或贖回上市證券

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

除偏離守則條文A.4.1和A.4.2外，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則。有關詳情載於第66至第73頁的「企業管治報告」。

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司進行個別查詢後，董事確認彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第3.13條，本公司已收到各獨立非執行董事就確認其全年獨立性的函件。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

關連交易

- (1) 於二零零七年五月二十五日，本公司的全資附屬公司明域集團有限公司（「明域」）與瑞安房地產的全資附屬公司創域集團有限公司（「創域」）及億達集團有限公司（連同其附屬公司統稱「億達集團」）的成員公司萬盈國際有限公司（「萬盈」）訂立合營協議（「合營協議」）。根據合營協議，各訂約方同意

以富岸集團有限公司名義成立合營公司（「大連離岸合營企業」），而創域、明域及萬盈分別擁有百分之六十一點五四、百分之二十八點二零及百分之十點二六權益。大連離岸合營企業繼而成立多家附屬公司，向億達集團收購億達集團於中華人民共和國（「中國」）成立為全資附屬公司的四家公司各百分之七十八股本權益，而該四家公司則持有兩家於中國成立的項目公司（「中國項目公司」）的全部註冊資本。中國項目公司將收購大連軟件園二期（現稱為大連天地•軟件園）的二十三塊土地，並開發及營運該項目。

根據合營協議，明域向大連離岸合營企業股本注入現金二百二十美元及向大連離岸合營企業及其附屬公司（「大連集團」）提供股東貸款港幣五億零七百七十萬元。倘須提供任何第三方資金，各訂約方亦同意為該資金按彼等各自所佔大連集團權益的比例作出擔保，以最高總金額人民幣五億元為限。

本公司主席羅康瑞先生為瑞安房地產主席及主要股東，因此，瑞安房地產及創域乃本公司一名關連人士的聯繫人。故此，上述交易按上市規則構成本公司的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公告及取得本公司獨立股東批准的規定。該交易詳情已載於本公司分別於二零零七年五月二十五日及二零零七年六月四日刊發的公佈及通函內。該交易於二零零七年六月二十日獲本公司獨立股東批准。

- (2) 於二零零七年七月十六日，本公司的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited（「New Rainbow」）與SOCL的全資附屬公司瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）訂立買賣協議，據此，New Rainbow同意按該買賣協議的條款及條件向瑞安投資出售約值港幣十八億元的瑞安房地產股份。於二零零七年八月

八日，最終購買價定為每股瑞安房地產股份港幣八點一六六四元，據此，合共二億二千零四十一萬五千三百六十股瑞安房地產股份售予瑞安投資。

由於瑞安投資為本公司的控股股東SOCL的一家全資附屬公司，因此，SOCL及瑞安投資均為本公司的關連人士。根據上市規則，New Rainbow出售瑞安房地產股份構成本公司的一項關連及須予披露交易，並須遵守申報、公告及取得本公司獨立股東批准的規定。該交易詳情已載於本公司分別於二零零七年七月十六日及二零零七年八月九日刊發的公佈及於二零零七年七月三十一日刊發的通函內。該交易於二零零七年八月十七日獲本公司獨立股東批准。

- (3) 繼上文第(1)項所述成立合營企業後，於二零零八年一月十五日，創域、明域及億達集團協定透過注資及股東貸款向大連集團進一步注入總額約相等於人民幣九億一千萬元的現金，以供開發及營運大連天地•軟件園項目。各訂約方按彼等各自於大連集團的應佔權益比例進一步增資。明域透過大連離岸合營企業以股東貸款方式進一步注資的金額為人民幣二億零二十萬元。

由於創域為本公司主席羅康瑞先生的聯繫人，因此根據上市規則，明域進一步注資構成本公司的一項關連交易，而須遵守公告及申報規定。該交易詳情載於本公司於二零零八年一月十六日刊發的公佈內。

- (4) 於二零零八年三月四日，New Rainbow與瑞安投資訂立買賣協議，據此，New Rainbow同意按該買賣協議的條款及條件向瑞安投資出售約值港幣十億元的瑞安房地產股份。根據二零零八年三月十四日訂立的補充協議，最終購買價定為每股瑞安房地產股份港幣七元六角八分，據此，合共一億三千零二十萬八千三百三十三股瑞安房地產股份將售予瑞安投資。

由於瑞安投資為本公司的控股股東SOCL的一家全資附屬公司，因此，SOCL及瑞安投資均為本公司的關連人士。根據上市規則，倘與上文第(2)項所述的前出售事項合併計算，New Rainbow是次出售瑞安房地產股份構成本公司的一項關連及重大交易，並須遵守申報、公告及取得本公司獨立股東批准的規定。該交易詳情已載於本公司分別於二零零八年三月四日及二零零八年三月十七日刊發的公佈及於二零零八年三月二十日刊發的通函內。該交易須待本公司獨立股東於二零零八年四月二十三日將予舉行的股東特別大會上批准，方始作實。

持續關連交易

誠如本公司於二零零七年二月十五日刊發的公佈（「該公佈」）及於二零零七年三月八日刊發的通函所披露，瑞安房地產及其附屬公司根據瑞安房地產與上海瑞安建築有限公司（「上海瑞安建築」）於二零零六年六月四日訂立的框架協議（「框架協議」）向上海瑞安建築已授出或將授出的建築合約構成本公司的持續關連交易。該等交易須受上限所規限，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的上限分別為人民幣二億八千五百萬元、人民幣五億三千五百萬元及人民幣七億五千萬元。

董事於競爭業務的權益

於二零零七年十二月三十一日，以下董事根據上市規則被視為擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
羅康瑞	瑞安房地產	中國房地產開發	董事及控股股東

由於本公司董事會乃獨立於瑞安房地產的董事會，且上述董事不可控制本公司的董事會，故本集團可在獨立於瑞安房地產業務的情況下，按公平準則經營其業務。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司就提供建築服務已付或應付上海瑞安建築的費用為港幣一億一千九百六十萬元。獨立非執行董事已審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度的該等交易，並確認該等交易乃本公司於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並根據規管該等交易的相關協議條款進行，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司外聘核數師對本集團的持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的調查結果，並確認該等持續關連交易(i)經由本公司董事會批准；(ii)乃根據規管該等交易的相關協議的條款進行；及(iii)並無超逾該公佈所披露的截至二零零七年十二月三十一日止年度的上限。

董事擁有重大權益的合約

除上文「關連交易」及「持續關連交易」一節中所述者外，於年末或於年內任何時間，並無任何本公司董事在本公司、其最終控股公司或其附屬公司的任何重大合約上直接或間接擁有重大權益。

薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及有關市場統計數據後釐定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註40內。

公積金及退休金計劃

本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註37內。

主要供應商及主要客戶

本集團的前五大供應商佔本集團年內購貨總額少於15%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約67%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔本集團營業額約26%。

各董事及其聯繫人或任何股東（就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團的前五大客戶中擁有實質權益。

捐款

年內，本公司及其附屬公司向與本集團業務相關的商會及機構捐款港幣一百一十萬元。

優先購股權

本公司的公司細則或百慕達的法律並無就本公司在發售新股時對現有股東優先按比例發售作出任何規定。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直維持足夠的公眾持股量。

根據上市規則第13.21及13.22條作出披露

(I) 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零七年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保共港幣十七億八千零一十萬元，詳情如下：

聯屬公司	於二零零七年十二月三十一日的結餘				
	概約 實際權益 百分比	無抵押貸款		可換股債券 投資 港幣百萬元 (附註b)	總額 港幣百萬元
		免息及無固定 還款期 港幣百萬元	附息及無固定 還款期 港幣百萬元 (附註a)		
北京億達房地產開發有限公司	40%	8.6	85.4	—	94.0
北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司	40%	13.2	—	—	13.2
彪福有限公司	50%	2.1	41.8	—	43.9
廣智有限公司	40%	389.2	—	—	389.2
中華匯房地產有限公司	40%	—	—	195.0	195.0
廣州安德建築構件有限公司	40%	1.7	—	—	1.7
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	21.9	44.0	—	65.9
貴州暢達瑞安水泥有限公司	51%	5.0	—	—	5.0
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	3.5	1.9	—	5.4
貴州凱里瑞安水泥有限公司	90%	54.9	35.0	—	89.9
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	33.0	—	—	33.0
貴州余慶瑞安水泥有限公司	80%	16.9	—	—	16.9
貴州遵義建安混凝土有限公司	75%	4.6	2.8	—	7.4
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	55.5	—	—	55.5
南丫越捷有限公司	60%	17.0	—	—	17.0
南京江南水泥有限公司	60%	134.0	—	—	134.0
富岸集團有限公司	28%	510.6	—	—	510.6
四川合江瑞安水泥有限公司	90%	3.3	20.4	—	23.7
超合有限公司	50%	—	3.4	—	3.4
長江流域創業II有限公司	75%	75.4	—	—	75.4
		1,350.4	234.7	195.0	1,780.1

上述聯屬公司於二零零七年十二月三十一日的備考合併資產負債表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	1,748.2
流動資產	5,137.5
流動負債	(2,178.5)
流動資產淨值	2,959.0
非流動負債	(3,339.5)
少數股東權益	(360.5)
股東資金	1,007.2

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註48及49。

附註：

- a. 本集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
北京億達房地產開發有限公司	按中國人民銀行公佈的現行基準貸款利率的98%
彪福有限公司	固定利率2.5%
貴州畢節瑞安水泥有限公司	三個月香港銀行同業拆息加2%
貴州凱里建安混凝土有限公司	三個月香港銀行同業拆息加2%
貴州凱里瑞安水泥有限公司	三個月香港銀行同業拆息加2%
貴州遵義建安混凝土有限公司	固定利率3.6%
四川合江瑞安水泥有限公司	三個月香港銀行同業拆息加2%
超合有限公司	一個月香港銀行同業拆息

- b. 本集團於二零零七年六月透過其全資附屬公司認購中華匯本金額為二千五百萬美元的可換股債券。上述債券按年利率2%計息，並於二零一二年六月十三日到期。
- c. 所有聯屬公司均為本集團的共同控制實體或聯營公司。

向以上聯屬公司提供的貸款，乃由內部資源及銀行貸款支付，目的乃為該等公司提供投資及／或營運資金。

(II) 附有有關控股股東特定履約契據的銀行貸款

本公司於二零零五年二月獲批一筆為期三年的定期貸款，金額為港幣二億元，當中規定本公司控股股東SOCL及／或羅康瑞先生在貸款年期內，保持本公司不少於百分之五十的股本權益。一旦違反該承諾，將會導致違反該貸款協議。

結算日後事項

結算日後重大事項的詳情載於綜合財務報表附註46內。

核數師

於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

羅康瑞
主席

二零零八年四月八日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致 SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

瑞安建業有限公司* 各股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 94 至第 180 頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合已確認收入及支出表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》有關披露的規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照百慕達公司法第 90 條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零七年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》有關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年四月八日

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
		5,080.7	3,286.6
集團營業額	7	2,810.5	1,680.4
其他收入	8	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	9	(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	9	(326.6)	(28.1)
— 推算利息費用	10	(78.5)	(40.5)
銀行貸款利息及其他借貸成本	10	(208.6)	(125.4)
出售可供出售投資的收益	21	928.7	—
共同控制實體權益的耗蝕減值	20	(85.8)	—
出售共同控制實體權益的收益	41	110.5	—
被視作出售一間聯營公司權益的（虧損）收益	41/21	(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	7/20	367.1	83.5
應佔聯營公司損益	7/22	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	11	(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	13	—	(6.1)
年度／期間溢利	14	704.3	622.4

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
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
		704.3	622.4
股息	15		
已派或已宣派		198.0	120.3
擬派		209.1	150.9
每股盈利	16		
基本		港幣 2.34 元	港幣 2.17 元
攤薄		港幣 2.29 元	港幣 0.06 元

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	17	92.9	63.2
物業、廠房及設備	18	24.5	29.4
預付土地租賃款	19	42.6	40.8
共同控制實體權益	20	3,175.0	2,548.9
可供出售投資	21	4,789.1	5,070.0
聯營公司權益	22	1,836.9	—
可換股債券投資	23	174.1	—
會籍		1.2	1.2
共同控制實體欠款	24	188.8	—
聯營公司欠款	26	490.6	—
界定退休福利資產	37	111.3	83.0
		10,927.0	7,836.5
流動資產			
存貨	25	11.3	21.5
預付土地租賃款	19	0.9	0.9
待售物業		53.5	55.1
應收賬款、按金及預付款	27	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	23	16.2	—
— 本公司發行可換股債券的提早贖回權	33	4.6	8.6
在建工程客戶欠款	25	161.9	108.9
共同控制實體欠款	24	860.8	1,204.7
聯營公司欠款	26	129.8	—
關連公司欠款	29	1.9	1.3
撥回稅項		2.6	0.4
已抵押銀行存款	28	386.4	200.5
銀行結餘、存款及現金	27	153.3	64.8
		2,372.7	2,478.3
待售非流動資產		—	31.0
		2,372.7	2,509.3

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	802.5	864.6
在建工程欠客戶款項	25	85.0	142.6
欠共同控制實體款項	24	12.4	156.1
欠聯營公司款項	26	294.8	—
欠關連公司款項	29	0.4	0.1
一間關連公司貸款	31	100.0	—
應付稅項		8.3	10.7
衍生金融工具	33	248.8	175.3
須於一年內償還銀行貸款	32	2,800.5	2,394.8
		4,352.7	3,744.2
流動負債淨值		(1,980.0)	(1,234.9)
總資產減流動負債		8,947.0	6,601.6
股本及儲備			
股本	34	320.9	283.6
儲備	35	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
		7,295.3	5,216.1
非流動負債			
銀行貸款	32	1,259.0	567.4
可換股債券	33	392.0	817.6
遞延稅項負債	36	0.7	0.5
		1,651.7	1,385.5
		8,947.0	6,601.6

載於第 94 頁至第 180 頁的綜合財務報表已在二零零八年四月八日由董事會批准及授權刊發，由下列代表簽署：

行政總裁
黃月良

財務總裁
劉珍妮

綜合已確認收入及支出表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
可供出售投資的公平值變動收益	1,394.2	2,188.1
外國業務財務報表換算後所產生的滙兌差額	146.1	47.1
確認精算收益	17.8	10.8
應佔聯營公司的滙兌儲備	23.6	28.8
直接於股本中確認的淨收入	1,581.7	2,274.8
當出售可供出售投資時轉入損益	(824.4)	—
當出售共同控制實體權益時轉入損益	(9.2)	—
年度／期間溢利	704.3	622.4
年度／期間已確認收入及支出總額	1,452.4	2,897.2
下列應佔：		
本公司股本持有人	1,447.6	2,876.9
少數股東權益	4.8	20.3
	1,452.4	2,897.2

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
經營活動		
除稅前溢利	715.6	636.2
調整：		
來自終止經營業務的期間虧損	—	(6.1)
就共同控制實體的耗蝕減值	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)
出售一間附屬公司部份權益的虧損	—	9.7
應佔共同控制實體耗蝕減值	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)
利息收入	(18.1)	(24.5)
財務費用	287.1	165.9
自可換股債券投資所得的利息收入	(12.4)	—
自可兌換可贖回參與次級優先股所得的利息收入	—	(14.8)
自可供出售投資所得的股息	(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)
內在衍生工具公平值變動	342.1	(593.3)
物業、廠房及設備的折舊	6.9	4.1
預付土地租賃款的攤銷	0.9	1.5
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	6.4	4.5
出售可供出售投資的收益	(928.7)	—
共同控制實體收入的未變現收益	5.8	—
其他應收賬款的耗蝕減值（撥回）	12.2	(6.6)
股權支付費用	31.1	6.1
收購一間附屬公司的折讓	—	(3.7)
界定退休福利計劃支出	—	0.3
出售持作交易用途投資的虧損	0.1	—

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
未包括流動資金變動前的經營現金流量	(9.3)	(37.3)
存貨減少(增加)	11.1	(3.6)
待售物業減少	1.6	0.2
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	254.2	(342.4)
在建工程客戶欠款增加	(53.0)	(37.4)
關連公司欠款(增加)減少	(0.6)	1.8
聯營公司欠款(增加)減少	(129.7)	0.3
共同控制實體欠款(增加)減少	(121.5)	8.1
界定退休福利資產增加	(10.5)	(6.7)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(13.6)	286.9
在建工程欠客戶款項(減少)增加	(57.6)	14.9
欠共同控制實體款項(減少)增加	(143.7)	80.8
欠聯營公司款項增加(減少)	294.8	(0.2)
欠關連公司款項增加	0.3	—
待售非流動資產減少	—	1.6
經營產生(使用)的現金	22.5	(33.0)
已繳納香港利得稅	(16.1)	(0.9)
退回香港利得稅	0.4	—
已繳納中國其他地區所得稅	(0.2)	(0.3)
經營活動產生(使用)的現金淨額	6.6	(34.2)
投資活動		
於共同控制實體的投資	(339.4)	(103.8)
於聯營公司的投資	(983.8)	—
墊付共同控制實體	(467.3)	(644.2)
墊付一間聯營公司	(507.7)	—
於一間聯營公司可換股債券的投資	(195.3)	—
購買以公平值誌入損益賬的金融資產	—	(21.5)
收購附屬公司	—	21.1
購置物業、廠房及設備	(9.2)	(10.2)
購置投資物業	—	(1.2)
自共同控制實體所得的股息	49.4	33.2
自可兌換可贖回參與次級優先股所得的利息收入	—	13.7
出售可供出售投資的所得款項	1,779.4	—
出售持作交易用途投資的所得款項	71.4	—
已收利息	20.0	26.8
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	1.9	15.5
自可供出售投資所得的股息	71.1	—
出售一間附屬公司部份權益的所得款項	—	8.6
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	0.3	—
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	—	(42.3)
已抵押銀行存款	(185.9)	(200.5)

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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
投資活動使用的現金淨額	(695.1)	(904.8)
融資活動		
新增銀行貸款	2,567.0	745.8
一間關連公司貸款	100.0	—
發行股份已收的所得款項淨額	43.9	58.3
發行可換股債券的所得款項淨額	—	915.7
償還銀行貸款	(1,487.7)	(599.8)
已付利息	(200.2)	(112.7)
已付其他借貸成本	(8.4)	(12.7)
與少數股東的其他變動	(0.5)	(1.7)
已派股息	(249.1)	(69.2)
已派予少數股東的股息	(2.8)	(6.4)
融資活動產生的現金淨額	762.2	917.3
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	73.7	(21.7)
年/期初的現金及現金等同項目	62.1	83.0
外幣滙率變動的影響	2.8	0.8
年/期末的現金及現金等同項目	138.6	62.1
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	153.3	64.8
銀行透支	(14.7)	(2.7)
	138.6	62.1

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事認為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司 Shui On Company Limited（「SOCL」）為其控股及最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司、共同控制實體及聯營公司主要從事建築及承建、樓宇翻新及裝修、水泥製造及銷售、物業發展及投資、資產管理以及投資控股。

綜合財務報表以港幣呈列，而港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 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。

3. 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（「香港會計師公會」）頒佈，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

本集團已追溯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。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（續）

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 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 11 號	香港財務報告準則第 2 號：集團及庫存股份交易 ³
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 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ⁵
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 ⁴

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 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效

4. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋的會計政策以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦已包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

綜合賬目的編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司的財務報表。倘本公司有權規管某一實體的財務及營運政策，藉以從其業務活動中獲取利益，則擁有該實體的控制權。

年度／期間內購入或出售的附屬公司的業績自收購生效日期起或至出售生效日期止（如適用）計入綜合損益表內。

如有需要，將會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

於所綜合附屬公司資產淨值的少數股東權益與本集團於其中的股本分開呈列。於資產淨值的少數股東權益包括於原業務合併日期的有關權益金額及少數股東自合併日期起應佔的股本變動。除少數股東具約束力責任並有能力作出額外投資以彌補虧損外，適用於少數股東的虧損高於少數股東於附屬公司股本的權益的溢額乃分配至本集團的權益。

4. 主要會計政策 (續)

業務合併

收購附屬公司（即業務）以購併法列賬。收購成本按本集團為換取被收購公司控制權而給予的資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具於交換當日的公平值總額，加上業務合併的任何直接成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件的被收購公司的可識別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」列為待售非流動資產（或出售組別）除外，在此情況下則按公平值減出售成本確認及列賬。

收購所產生的商譽確認為資產，初次按成本計算，即業務合併成本超逾本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益的溢額。倘於重估後，本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超逾業務合併成本，則該溢額即時確認為損益。

少數股東於被收購公司的權益初次按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值的比例計算。

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生的商譽

於二零零一年四月一日前因收購附屬公司而產生的商譽會繼續於儲備內呈列，並將於與商譽有關的業務出售或於與商譽有關的現金產生單位耗蝕時，於保留溢利內扣除。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生的商譽

於二零零五年一月一日或之後訂立協議收購附屬公司而產生的商譽，乃指收購成本高於本集團於收購日期於相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平值的權益的溢額。有關商譽按成本減除任何累計耗蝕減值列賬。

因收購附屬公司而產生並已資本化的商譽乃於綜合資產負債表中分開呈列。

就耗蝕測試而言，因收購附屬公司而產生的商譽乃分配至各預期將因收購而獲得協同效益的相關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的現金產生單位將每年或於該單位可能出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。就於某財政年度因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位將於該財政年度結束前進行耗蝕測試。倘現金產生單位的可收回金額低於單位的賬面值，則耗蝕減值會首先分配用以減少任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何耗蝕減值乃直接於綜合損益表內確認。商譽的耗蝕減值不會於其後期間撥回。

於其後出售附屬公司而釐定出售損益時，會計入應佔的已資本化商譽。

4. 主要會計政策 (續)

收購公司於被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益高於成本的溢額 (「收購折讓」)

收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生的收購折讓，乃指被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值高於業務合併成本的溢額。收購折讓即時於損益賬確認。於釐定投資者於收購投資期間應佔聯營公司或共同控制實體的業績時，因收購聯營公司或共同控制實體（採用權益法作會計處理）所產生的收購折讓會撥作收入。

於聯營公司及共同控制實體的投資

聯營公司為本集團對其管理（包括參與財務及經營決定）有重大影響，而無控制權或共同控制權的實體。

合營企業安排涉及成立獨立實體，而合營方共同控制該實體的經濟活動，則有關安排乃視為共同控制實體。

聯營公司或共同控制實體的業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入財務報表。根據權益法，於聯營公司或共同控制實體的投資於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或共同控制實體資產淨值的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘本集團應佔虧損相等於或高於其於該聯營公司或共同控制實體的權益（包括實質上構成本集團於聯營公司或共同控制實體的投資淨額部份的任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司或共同控制實體支付款項的情況則除外。

就因收購共同控制實體而產生的商譽而言，計入共同控制實體權益賬面值的商譽並無獨立進行耗蝕測試。反之，共同控制實體權益的全部賬面值乃透過將本集團應佔預期將由共同控制實體產生的估計未來現金流量現值與其賬面值作出比較而進行耗蝕測試。任何識別的耗蝕減值予以確認，並先分配至商譽。

倘集團實體與本集團聯營公司或共同控制實體進行交易，則未變現損益乃以本集團於聯營公司或共同控制實體的權益予以抵銷，惟倘有憑證顯示資產耗蝕經已轉讓，則在此情況下，將會全數確認虧損。

待售非流動資產

倘賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則有關非流動資產及出售組別乃分類為待售。僅於極有可能進行出售及資產（或出售組別）在現況下可供即時出售時，方獲視為符合上述情況。

分類為待售的非流動資產（及出售組別）乃按資產（或出售組別）過往賬面值及公平值減除出售成本兩者中取較低者計量。

收益確認

收益乃按於正常業務過程中出售貨品或提供服務而已收或應收代價的公平值減除折扣及銷售相關稅項計量。

4. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

銷售物業

於日常業務過程中銷售物業的收益乃於符合下列全部準則時確認：

- 物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與的程度並未達一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收益的金額能可靠計量；
- 可能有與交易有關的經濟利益將流入本集團；及
- 就交易而產生或將產生的成本能可靠計量。

於此階段前自買方收取的付款乃記錄為流動負債下的銷售按金。

其他

金融資產的利息收入按時間為基準並參考未償還本金及適用實際利率予以累計，而有關利率為於金融資產的預計年內，將估計收取的未來現金流量實際貼現至該資產賬面淨值的比率。

銷售貨品收益乃於貨品已運送及所有權已轉讓時確認。

租金收入於各相關租賃期內以直線法確認。

當本集團收取股息相關款項的權利一經確立，投資所得的股息收入將予確認。

投資物業

投資物業包括經營租賃安排的土地，為就賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業於初次確認時按成本（包括任何直接應佔支出）計量。於初次確認後，投資物業乃採用公平值模式計量，並於結算日按公平值列賬。因投資物業公平值變動而產生的盈虧，乃於產生期間計入損益賬。

投資物業於出售或當投資物業永久停用且預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧，乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減除其後累計折舊及耗蝕減值列賬。

折舊乃以於物業、廠房及設備估計可使用年內，經考慮其估計餘值（如有）後，以直線法撥備以撇銷其成本。資產的可使用年期及其餘值（如有）每年檢討一次。

物業、廠房及設備的項目乃於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧乃按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

4. 主要會計政策 (續)

會籍

會籍於初次確認時按成本列賬。於初次確認後，具無限可使用年期的會籍乃按成本減除任何其後累計耗蝕減值列賬。

會籍不論有否出現任何耗蝕減值跡象，均會每年進行耗蝕測試，方法為將其賬面值與可收回金額作比較。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為開支。

當耗蝕減值於日後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於往年確認耗蝕減值時的賬面值。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值乃指於日常業務過程中的估計售價減除進行銷售所需的估計成本。

土地使用權的預付土地租賃款

土地使用權的預付土地租賃款乃於相關土地使用權或相關公司經營期兩者中取較短者以直線法攤銷。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值中取較低者入賬。成本包括於租賃土地的物業權益及發展成本（包括發展期間使待售物業達致其現存地點及狀況而產生的應佔資本化借貸成本及費用）。可變現淨值為估計售價減除所有預計落成物業的成本以及市場推廣、出售及分銷所產生的成本。

建築及樓宇保養合約

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於結算日合約業務的完成階段（按所承擔截至現時進行工程而產生的合約成本對估計總合約成本的比例計量）確認收益及成本。合約工程的更改、索償、獎勵款項乃根據與客戶的協定入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收益乃按可能將予收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約總成本將高於合約總收益，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利在減除已確認虧損後高於按施工進度收取的收益，則餘額乃示為在建工程客戶欠款。倘按施工進度收取的收益高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損，則餘額乃示為在建工程欠客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃計入綜合資產負債表的負債內列為已收墊款。客戶尚未支付已完成工程開出的賬單金額，乃計入綜合資產負債表的應收賬款、按金及預付款內。

4. 主要會計政策 (續)

借貸成本

與收購、建築或生產認可資產（即須一段頗長時間方能達致其預定或出售用途的資產）直接相關的借貸成本予以資本化，作為該等資產的部份成本。當資產大致上達致其預定或出售用途時，會停止將有關借貸成本資本化。指定用途借貸在用作認可資產的開支作短期投資所賺取的投資收入，從資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬確認。

資產耗蝕（不包括可無限期使用的商譽及會籍）

本集團於各結算日均會審閱其資產的賬面值，以確定有關資產有否出現耗蝕減值跡象。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值乃於綜合損益表內確認。

當耗蝕減值於日後撥回，資產（現金產生單位）賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產（現金產生單位）未於往年確認耗蝕減值時的賬面值。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內／期內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表所呈報的溢利。本集團即期稅項的負債乃按結算日已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的差額確認，並以資產負債表負債法作會計處理。所有應課稅暫時差額一般須確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則須可能有足夠應課稅溢利可用作扣減暫時差額方可確認。倘暫時差額來自商譽或最初進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時確認的其他資產及負債（業務合併除外），則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額，須確認遞延稅項負債，惟倘本集團能夠控制暫時差額還原，且有關暫時差額於可見未來還原的可能性不大，則作別論。

各結算日均會檢討遞延稅項資產的賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產，則遞延稅項資產賬面值須相應減低。

遞延稅項按預期於清償負債或將資產變現的期間採用的稅率計算。遞延稅項須於損益賬內扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接自股本扣除或入賬的項目有關，則遞延稅項亦於股本內處理。

4. 主要會計政策 (續)

租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

本集團為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於綜合損益表內確認。就磋商及安排經營租賃而產生的初步直接成本，乃計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團為承租人

倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金於相關租賃期內以直線法於損益賬內扣除。作為訂立經營租賃的獎勵而已收及應收的福利乃於租賃期內以直線法確認為租金開支的減少。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（外幣）進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣）予以記錄。於各結算日，外幣貨幣項目均按結算日的匯率重新換算。按公平值列賬的外幣非貨幣項目乃按釐定公平值日期的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的滙兌差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目而產生的滙兌差額，乃於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於股本確認的盈虧的非貨幣項目而產生，則在此情況下，滙兌差額亦直接於股本內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團外國業務的資產及負債乃按結算日的匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港幣），而其收入與支出乃按年度的平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，乃採用交易日期的匯率換算。所產生的滙兌差額（如有）確認為股本的獨立部份（滙兌儲備）。該等累計滙兌差額於外國業務獲出售期間於損益賬內確認。

於二零零五年四月一日或之後因收購外國業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該外國業務的資產及負債處理，並按結算日的匯率換算。所產生的滙兌差額於滙兌儲備內確認。

於二零零五年四月一日前因收購外國業務而產生的商譽及公平值調整，乃視為收購公司的非貨幣外幣項目處理，並按收購日期的過往匯率呈報。

4. 主要會計政策 (續)

退休福利成本

向強制性公積金計劃(「強積金計劃」，並為定額供款計劃)作出的供款，於到期支付時列為開支。

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於各結算日列賬。因界定退休福利計劃而產生的精算盈虧隨即於產生期間在股本內的精算損益全數確認。

過往服務成本乃按已歸屬福利為限即時確認，並按福利歸屬前平均尚餘期間以直線法攤銷。

於綜合資產負債表內確認的數額，為界定退休福利責任的現值(經作出未確認過往服務成本的調整)減去計劃資產的公平值。任何因此項計算產生的資產以過往服務成本加可供動用退款現值及未來計劃供款減少為限。

金融工具

倘本集團成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合資產負債表內確認。金融資產及金融負債乃初次按公平值計量。

收購或發行金融資產及金融負債(持作交易用途投資除外)直接應佔的交易成本，乃於初次確認時加入或扣除自金融資產及金融負債(按適用者)。收購持作交易用途投資會即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項、持作交易用途投資及可供出售金融資產。金融資產的所有正常買賣均按交易日基準確認及終止確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。各類金融資產採用的會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產攤銷成本及將利息收入按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取的未來現金流量(包括已於各時間點支付或收取的所有費用(構成實際利率的組成部份)、交易成本及其他溢價或折讓)實際貼現的比率。

債務工具收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價的定額或待付款的非衍生金融資產。於初次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易應收賬款、共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款、可換股債券投資的應收債務部份、已抵押銀行存款及銀行結餘、按金及現金)採用實際利率法按經攤銷成本減除任何已識別耗蝕減值列賬(請參閱下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售投資

可供出售投資為並無被指定或未被劃分為以公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日的投資的非衍生工具。於首次確認後的每個結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值的變動於股本內確認，直至該金融資產被出售或確定出現耗蝕，屆時過往於股本內確認的累計盈虧自股本內剔除，並於損益賬內確認。可供出售的金融資產的任何耗蝕減值於損益賬內確認。可供出售的股本投資的耗蝕減值不會於隨後期間撥回損益賬。

可換股債券投資

本集團投資於聯營公司發行的可換股債券，當中含有的應收債務部份及內在衍生工具，於初步確認時分別歸入各自的部份內，並按公平值確認入賬。其後期間，可換股債券的應收債務部份採用實際利率法按攤銷成本列值。內在衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益賬確認。

收購可換股債券的交易成本按照所得款項的分配比例，分配到應收債務及內在衍生工具部份。內在衍生工具的交易成本即時於損益賬扣除。應收債務部份的交易成本計入應收債務部份的賬面值，並採用實際利率法在可換股債券年內攤銷。

持作交易用途投資

持作交易用途投資是主要為了在短期內出售而收購的金融資產。於各結算日，持作交易用途投資經初步確認後，會按公平值計量，而公平值變動於產生期間直接於損益賬內確認。於損益賬確認的收益或虧損淨額包括自金融資產所得的任何股息或利息。

金融資產的耗蝕

於各結算日評估金融資產是否出現耗蝕跡象。如有客觀跡象顯示，因一項或多項於初步確認金融資產後發生的事件，導致金融資產的估計現金流量受影響，該等金融資產即出現耗蝕。

就可供出售股本投資而言，倘若該投資的公平值大幅或長期低於其成本，則視作耗蝕跡象。

就所有其他金融資產而言，耗蝕的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 未能償還或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別（如貿易應收賬款）而言，被評估為不按個體予以耗蝕的資產其後按集體基準評估耗蝕情況。應收款項組合的客觀耗蝕證據可能包括本集團的過往收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收款項有關的全國或本地經濟狀況的可觀變動。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的耗蝕 (續)

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，如有客觀跡象顯示資產出現耗蝕，則於損益賬確認耗蝕減值，並按資產賬面值與按原訂實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

就按成本列賬的金融資產而言，耗蝕減值金額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。有關耗蝕減值將不會於其後期間還原。

金融資產賬面值按所有金融資產的直接耗蝕減值予以扣減，惟貿易應收賬款的賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬的賬面值變動於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷的款項，則計入損益賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如於其後期間耗蝕減值金額減少，而有關減少可客觀地與於確認耗蝕後發生的事件相連，則過往確認的耗蝕減值透過損益賬撥回，惟該資產於耗蝕撥回日期的賬面值不得高於未確認耗蝕時的經攤銷成本。

可供出售股本投資的耗蝕減值將不會於其後期間在損益賬內還原。耗蝕減值後的任何公平值增加，均直接於股本內確認。

金融負債與股本

本集團所發行的金融負債與股本工具，乃根據所訂立合約安排的實質內容及對金融負債及股本工具的定義而予以分類。股本工具為任何有憑證顯示本集團於減除其全部負債後仍於該組別的資產擁有剩餘權益的合約。就特定金融負債及股本工具採納的會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間內（如適用），將估計支付的未來現金流量實際貼現的比率。

利息費用按實際利率基準確認。

可換股債券

本集團發行的可換股債券（包括負債及換股選擇權兩部份）乃於初次確認時獨立分類入各自部份。換股選擇權將以定額現金或其他金融資產交換本公司固定數目的股本工具以外方式予以結算的，乃屬於一種換股選擇權衍生工具。於發行日期，負債及換股選擇權兩部份均按公平值確認。

於其後期間，可換股債券的負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。換股選擇權衍生工具部份按公平值計量，而公平值變動於損益賬內確認。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債與股本 (續)

可換股債券 (續)

與發行可換股貸款票據有關的交易成本乃按所得款項配發的比例，分配至負債及換股選擇權兩部份。與換股選擇權衍生工具有關的交易成本即時於損益賬中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

借貸

銀行借貸及一間關連公司貸款於其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與清償或贖回借貸的差額，乃根據本集團有關借貸成本的會計政策於借貸期內確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠共同控制實體、聯營公司及關連公司款項，乃於其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

內在衍生工具及衍生工具

當內在衍生工具的經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，同時合併合約並非以公平值誌入損益賬計量時，則內在衍生主合約的衍生工具須與有關主合約分開，並視為持作交易用途。

不符合資格進行對沖會計處理的衍生工具(包括與非衍生主合約分開的內在衍生工具)被視為持作交易用途的金融資產／金融負債，並按公平值計量，惟與無報價股本工具掛鉤及必須以交付無報價股本工具(其公平值無法可靠地計量)結算的衍生工具除外，而該等衍生工具乃按成本減耗蝕(如適用)列賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受的損失的合約。本集團發行的，並無指定為按公平值誌入損益賬的財務擔保合約初次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本確認。於初次確認後，本集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約：(i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii) 初次確認的金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷額。

終止確認

金融資產於有關資產收取現金流的權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已將其絕大部份的所有權風險及回報轉讓時予以終止確認。於終止確認金融資產時，有關資產賬面值與所收取及應收取代價以及直接於股本中確認的累計損益的總和之間的差額，乃於損益賬內確認。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認 (續)

金融負債於有關合約所訂明的責任被解除、註銷或屆滿時予以終止確認。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價間的差額乃於損益賬內確認。

以股本結算及以股份支付的交易

授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值釐定，在權益歸屬期間以直線法列為開支，並於股本內（即購股權儲備）作相應的增加。

於各結算日，對於須待滿足特定非市場表現的歸屬條件後方可作實的購股權，本集團修訂其預期最終可予歸屬的估計購股權數目。於歸屬期間修訂原始估計的影響（如有），於權益歸屬剩餘期間於損益賬內確認並於購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入股份溢價賬。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入保留溢利。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

本公司董事須對不可隨時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及本公司認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設持續予以審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計的期間，有關修訂則於當期確認；倘有關修訂同時影響當期及未來期間，則同時於修訂期間及未來期間確認。

以下就主要估計及假設作出討論，而有關估計及假設可能帶有導致於下個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

建築合約

本集團根據管理層就項目總成果及建築工程完成百分比的估算，確認建築合約的合約收益及溢利。儘管管理層根據合約的進展程度，審閱及修訂建築合約的合約收益及成本估算，有關合約總收益及成本的實際結果或會高於或低於估算值，這將會影響已確認的收益及溢利。

衍生工具及其他金融工具的公平值

對於並無活躍市場報價的金融工具，本公司董事運用其判斷及委聘獨立專業估值師以選用合適的估值技巧，並應用市場人士常用的估值技巧。就衍生金融工具而言，本公司乃根據市場所報利率為假設基礎，並就工具的特點作調整。其他金融工具則採用貼現現金流量分析進行估值，並在可行情況下，按照可觀測市價或利率所支持的假設為基準。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值，按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師乃按涉及若干估計的估值方法為基礎。管理層依賴估值報告時曾行使其判斷，並信納有關估值方法可反映現行市場狀況。

6. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、可換股債券投資、應收賬款、共同控制實體及聯營公司欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款、欠共同控制實體、一間關連公司及一間聯營公司的款項、銀行借貸、一間關連公司貸款及可換股債券。該等金融工具的詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。本集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時地有效實行。

金融工具類別

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	4,789.1	5,070.0
貸款及應收款項 (包括現金及現金等同項目)	2,962.5	2,266.0
衍生金融工具	20.8	8.6
金融負債		
攤銷成本	5,661.6	4,800.6
衍生金融工具	248.8	175.3

(a) 市場風險

本集團業務主要承擔有關利率、外幣滙率及股本價格變動的財務風險。本集團承擔的市場風險或管理及計量有關風險的方式，概無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

(i) 利率風險

本集團因銀行存款及浮息借貸的現行市場利率波動，承擔現金流量利率風險。本集團亦主要就其定息已抵押銀行存款、定息銀行借貸以及本公司及一間聯營公司發行可換股債券的債務部份，承擔公平值利率風險。本集團現時並無採用任何衍生合約對沖利率風險。然而，管理層將會在有需要時考慮對沖重大的利率風險。

有關本集團承擔的金融資產及金融負債利率風險，詳情載於本附註的流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險，主要來自本集團以港元計值的借貸所產生的香港同業銀行拆息波動。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 利率風險 (續)

利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的利率風險而釐定，編製有關分析時，乃假設於結算日未償還的負債金額於全年一直並未償還。100 基點增減是對內向主要管理人員匯報利率風險時使用的，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於結算日，假設利率上升／下跌 100 基點，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利將會減少／增加約港幣四千零五十萬元(截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣二千一百六十萬元)。

(ii) 外幣風險

本集團大部份資產及負債均以港元或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團預期毋須承擔任何重大外匯波動風險，亦沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
資產		
美元	651.9	201.3
人民幣	89.9	82.5
負債		
美元	429.0	121.2

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 市場風險 (續)

(ii) 外幣風險 (續)

外幣敏感度

本集團的外幣風險主要集中於人民幣兌港元的匯率波動，此乃假設港元與美元之間的聯繫匯率，將不會因美元兌其他貨幣的價值變動而受到嚴重影響。下表詳列本集團對港元兌人民幣上升或下降 7% 的敏感度。敏感度分析僅包括未償還的外幣計值貨幣項目，並於年末／期末就外幣匯率的 7% 變動調整其換算。正數表示在人民幣兌港元轉強時，年度／期間溢利有所增加。在人民幣兌港元轉弱 7% 時，則會對溢利造成相等或相反影響，而下列結餘將為負數。

	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
人民幣	6.3	5.8

(iii) 其他價格風險

於各結算日，本集團須估計本公司及一間聯營公司發行的可換股債券的內在衍生工具的公平值，該等可換股債券使本集團招致股本價格風險。有關本公司及一間聯營公司發行的可換股債券，詳情分別載於附註 33 及 23。

假設股本價格上升／下降 20%，而估值模式的所有其他輸入變項均維持不變，本集團的溢利將會（減少）／增加如下：

	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
上升 20%		
本公司發行的可換股債券	(122.4)	(88.2)
一間聯營公司發行的可換股債券	5.0	—
下跌 20%		
本公司發行的可換股債券	113.4	67.9
一間聯營公司發行的可換股債券	(4.3)	—

本集團透過其可供出售投資承受股本證券價格風險。於二零零七年十二月三十一日，倘有關投資市價上升／下降 20%，本集團的儲備將增加／減少約港幣九億五千七百八十萬元（二零零六年：港幣十億零一千四百萬元）。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則本集團的最高信貸風險為有關資產於綜合資產負債表所列的賬面值。為減低信貸風險，本集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日均會審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

本集團並無重大信貸集中風險，有關風險分散於多名交易對手及客戶。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

就因共同控制實體及聯營公司欠款產生的信貸風險而言，由於交易對手具有良好信譽，過往還款紀錄良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而本集團並不預期會就該等共同控制實體及聯營公司欠款的不可收回金額產生重大虧損。

(c) 資本風險

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務與股本平衡，盡量提高股東回報。本集團承擔的資本風險或管理及計量有關風險的方式，概無任何變動。

本集團的資本架構由債務（包括借貸及已發行的可換股債券）及本公司股本持有人應佔股本（包括已發行股本、儲備及保留溢利）組成。本公司及其任何附屬公司概不受外界施加的資本要求限制。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱工作的一部分，董事考慮資本成本及各資本類別的相關風險。本集團將根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

(d) 流動資金風險

本集團的目標為透過使用銀行及其他借貸維持持續資金供應與靈活性間的平衡。於二零零七年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值為港幣十九億八千萬。本公司董事認為，基於本集團盈利及資產基礎穩健，故於一年內到期的借貸大部份均可予重續，而本集團預期將擁有充裕資金來源以應付本集團營運開支及管理流動資金情況。

下表詳列本集團非衍生金融負債及若干非衍生金融資產的約定到期情況。該表以本集團最早須要還款的日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。就非衍生金融資產而言，該表反映金融資產的未貼現約定到期情況，包括自該等資產所得的利息。該表格同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際年利率 %	少於三個月 港幣百萬元	三個月 至一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至三年 港幣百萬元	未貼現現金 流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
於二零零七年 十二月三十一日							
已抵押定期銀行存款	3.72%	302.6	87.4	—	—	390.0	386.4
貿易及其他應付賬款	—	(943.1)	(94.2)	(72.8)	—	(1,110.1)	(1,110.1)
借貸							
— 固定利率	5.39%	(6.5)	(92.9)	—	—	(99.4)	(90.8)
— 浮動利率	4.44%	(1,569.8)	(1,481.1)	(908.4)	(252.2)	(4,211.5)	(4,068.7)
可換股債券 (固定)	12.50%	—	—	(470.0)	—	(470.0)	(392.0)
		(2,216.8)	(1,580.8)	(1,451.2)	(252.2)	(5,501.0)	(5,275.2)

	加權平均 實際年利率 %	少於三個月 港幣百萬元	三個月 至一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至三年 港幣百萬元	未貼現現金 流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
於二零零六年 十二月三十一日							
已抵押定期銀行存款	5.12%	121.8	80.3	—	—	202.1	200.5
貿易及其他應付賬款	—	(847.9)	(158.2)	(14.7)	—	(1,020.8)	(1,020.8)
借貸							
— 固定利率	5.33%	(6.1)	(82.5)	—	—	(88.6)	(84.8)
— 浮動利率	4.68%	(1,028.3)	(1,363.5)	(525.5)	(61.6)	(2,978.9)	(2,877.4)
可換股債券 (固定)	12.50%	—	—	—	(1,106.4)	(1,106.4)	(817.6)
		(1,760.5)	(1,523.9)	(540.2)	(1,168.0)	(4,992.6)	(4,600.1)

6. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

(e) 金融工具的公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下方法釐定：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易的金融資產及金融負債的公平值乃參考所報市價後釐定。
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）的公平值乃根據基於現金流量折現分析法的公認定價模式或使用現時可察市場交易價格予以釐定。
- 衍生工具的公平值按所報價格計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具的公平值將按現金流量折現分析法及適用的收益曲線進行估計。而期權衍生工具的公平值則採用期權定價模式（如二項式模式 (binomial model)）進行估計。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

7. 業務及地域分類

業務分類

在管理匯報上，本集團現分為四大營運類別—建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業發展和資產管理及其他。這些業務也為本集團報告主要分類資料的基礎。

營業額包括建築合約及樓宇保養工程所產生的收益、扣除退還和折扣後本集團對第三方客戶銷售貨物的已收和應收款項、物業發展項目收益、資產管理費，以及年度／期間的租金和租賃收入。

7. 業務及地域分類 (續)

業務分類 (續)

該等業務的分類資料呈列如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	建築及 樓宇保養 工程 港幣百萬元	水泥業務 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	抵銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
營業額								
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)	—
集團營業額	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。

拉法基瑞安水泥即拉法基瑞安水泥有限公司，其為本集團一間共同控制實體。

業績								
分類業績	55.3	7.8	(18.9)	(4.3)	(112.6)	(72.7)		(72.7)
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	—	—	—	—	25.2	25.2		25.2
內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	(15.5)	—	(15.5)		(15.5)
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	71.1	—	71.1		71.1
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)	(326.6)		(326.6)
— 推算利息費用	—	—	—	—	(78.5)	(78.5)		(78.5)
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

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 業務及地域分類 (續)

業務分類 (續)

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	水泥業務						
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥	其他 水泥業務	物業發展	資產管理 及其他	抵銷	綜合
	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
資產							
分類資產	741.9	—	127.0	0.3	650.7	—	1,519.9
共同控制實體及聯營公司欠款	9.6	88.1	498.7	490.6	583.0	—	1,670.0
共同控制實體及聯營公司權益	(11.2)	2,420.6	244.6	1,845.3	512.6	—	5,011.9
集團內部應收賬	908.9	—	(80.2)	—	2,910.0	(3,738.7)	—
可換股債券投資	—	—	—	190.3	—	—	190.3
可供出售投資	—	—	—	4,789.1	—	—	4,789.1
	1,649.2	2,508.7	790.1	7,315.6	4,656.3	(3,738.7)	13,181.2
不予分類的資產							118.5
綜合總資產							13,299.7
負債							
分類負債	823.8	—	7.4	—	56.7	—	887.9
欠共同控制實體及聯營公司款項	1.2	—	17.5	—	288.5	—	307.2
集團內部應付賬	117.7	—	3,121.4	—	499.6	(3,738.7)	—
	942.7	—	3,146.3	—	844.8	(3,738.7)	1,195.1
不予分類的負債							4,809.3
綜合總負債							6,004.4

其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	水泥業務					
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥	其他水泥業務	物業發展	資產管理 及其他	綜合
	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
資本性支出	3.1	—	0.1	—	6.0	9.2
折舊及攤銷費用	3.6	—	0.4	—	3.8	7.8
其他應收賬耗蝕減值	—	—	12.2	—	—	12.2
股權支付	—	—	—	—	31.1	31.1
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	3.2	—	3.2	—	—	6.4

7. 業務及地域分類 (續)

業務分類 (續)

二零零六年四月一日至二零零六年十二月三十一日期間

	持續經營業務					終止經營業務						
	水泥業務					合計	建築 材料銷售	建築 材料貿易	合計	抵銷	綜合	
	建築及 樓宇 保養工程	透過 拉法基 瑞安水泥	其他水泥 業務	物業發展	資產管理 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							
營業額												
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)	—	
集團營業額	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。												
業績												
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												
— 內在衍生工具的公平值變動	—	—	—	—	(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	

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 業務及地域分類 (續)

業務分類 (續)

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	持續經營業務				終止經營業務				
	水泥業務				資產管理 及其他	建築 材料銷售	建築 材料貿易	抵銷	綜合
	建築及 樓宇保養 工程	透過 拉法基 瑞安水泥	其他水泥 業務	物業發展					
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元					
資產									
分類資產	722.5	—	126.1	1.6	546.6	29.4	4.0	—	1,430.2
共同控制實體欠款	3.3	384.3	438.4	289.9	88.8	—	—	—	1,204.7
共同控制實體權益	(6.8)	1,630.4	253.2	139.6	532.5	—	—	—	2,548.9
集團內部應收賬	936.2	—	113.6	—	5,272.2	—	7.8	(6,329.8)	—
可供出售投資	—	—	—	5,070.0	—	—	—	—	5,070.0
	1,655.2	2,014.7	931.3	5,501.1	6,440.1	29.4	11.8	(6,329.8)	10,253.8
不予分類的資產									92.0
綜合總資產									10,345.8
負債									
分類負債	903.0	—	14.4	—	88.0	0.4	1.5	—	1,007.3
欠共同控制實體款項	2.9	—	29.3	—	123.9	—	—	—	156.1
集團內部應付賬	128.7	—	3,145.2	2,223.9	618.5	95.6	117.9	(6,329.8)	—
	1,034.6	—	3,188.9	2,223.9	830.4	96.0	119.4	(6,329.8)	1,163.4
不予分類的負債									3,966.3
綜合總負債									5,129.7

7. 業務及地域分類 (續)

業務分類 (續)

其他資料

二零零六年四月一日至二零零六年十二月三十一日期間

	持續經營業務				終止經營業務			綜合 港幣百萬元
	水泥業務			物業發展 港幣百萬元	資產管理 及其他 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	
	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					
資本性支出	4.4	—	4.7	—	3.3	—	—	12.4
折舊及攤銷費用	1.5	—	3.5	—	0.6	—	—	5.6
股權支付	—	—	—	—	6.1	—	—	6.1
出售物業、廠房及 設備以及租賃土地的 虧損淨額	4.6	—	—	—	(0.1)	—	—	4.5

地域分類

本集團的業務分佈在香港和中國其他地區。

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		
	應佔共同 控制實體／ 本集團 港幣百萬元			應佔共同 控制實體／ 本集團 港幣百萬元		
	本集團 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	本集團 港幣百萬元	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
中國其他地區	814.6	2,261.0	3,075.6	185.5	1,600.8	1,786.3
	2,810.5	2,270.2	5,080.7	1,680.4	1,606.2	3,286.6

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 業務及地域分類 (續)

地域分類 (續)

以下是以資產的所在地區，對分類資產及總資產賬面值和投資物業、物業、廠房及設備的增加作出的分析：

	分類資產賬面值		總資產賬面值		投資物業、物業、 廠房及設備的增加	
	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
香港	868.1	870.3	1,030.8	1,168.7	3.6	7.2
中國其他地區	651.8	559.9	12,268.9	9,177.1	5.6	5.2
	1,519.9	1,430.2	13,299.7	10,345.8	9.2	12.4

8. 其他收入

	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
以下項目包括在其他收入：		
利息收入	18.1	24.5
來自可換股債券投資的利息收入	12.4	—
自可兌換可贖回參與次級優先股所得的利息收入	—	14.8

9. 內在衍生工具的公平值變動

	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
來自下列各項的內在衍生工具的公平值變動：		
— 一間聯營公司發行的可換股債券 (附註 23)	(15.5)	—
— 本公司發行的可換股債券 (附註 33)	(326.6)	(28.1)
— 一間聯營公司發行的可兌換可贖回參與次級優先股 (附註 21)	—	621.4
已確認 (虧損) 收益淨額	(342.1)	593.3

10. 財務費用

	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
須於五年內全部償還的銀行貸款、透支及其他貸款的利息	200.2	112.7
其他借貸成本	8.4	12.7
	208.6	125.4
本公司發行的可換股債券的推算利息費用（附註 33）	78.5	40.5
	287.1	165.9

11. 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
	11.1	6.2
遞延稅項	0.2	1.5
	11.3	7.7

香港利得稅根據本年度／期間估計的應課稅溢利，按稅率百分之十七點五計算。

香港境外的利得稅乃按有關司法權區現行的稅率計算。

二零零七年三月十六日，中國政府根據國家主席令第六十三號，頒布中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院刊發新稅法實施條例。自二零零八年一月一日起，根據新稅法及實施條例，若干附屬公司、共同控制實體及聯營公司的稅率由百分之三十三減至百分之二十五。

遞延稅項詳情載於附註 36 內。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 稅項 (續)

於綜合損益表本年度／期間稅項支出與除稅前溢利的對照如下：

	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
除稅前溢利		
持續經營業務	715.6	636.2
終止經營業務	—	(6.1)
	715.6	630.1
按香港利得稅稅率百分之十七點五計算的稅項	125.2	110.3
應佔共同控制實體損益的影響	(58.2)	0.1
應佔聯營公司損益的影響	(4.6)	(8.5)
其他司法權區的業務的不同稅率的影響	(1.5)	0.9
不可用作扣稅的開支的稅務影響	129.4	58.2
不用課稅的收入的稅務影響	(201.5)	(165.1)
未確認稅務虧損的稅務影響	23.0	13.4
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(0.9)	(2.2)
其他	0.4	0.6
本年度／期間的稅項支出	11.3	7.7

12. 董事酬金及五位酬金最高的僱員

各自已付或應付十一位（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：十一位）董事的酬金如下：

董事姓名	附註	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
		袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	合計 港幣千元	合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	—	—	—	—	10	8
蔡玉強先生		10	3,306	2,100	122	1,393	6,931	4,094
黃月良先生		10	5,240	7,000	189	5,686	18,125	9,532
劉珍妮女士	(a)	2	754	—	3	—	759	—
羅何慧雲女士		10	2,057	1,200	67	1,341	4,675	2,294
恩萊特教授	(b)	275	—	—	—	—	275	206
祁雅理先生	(c)	350	—	—	—	—	350	263
鄭慕智先生	(c)	275	—	—	—	—	275	206
狄利思先生	(c) 及 (d)	102	—	—	—	—	102	—
陳家強教授	(e)	137	—	—	—	—	137	206
黃福霖先生	(f)	6	1,300	1,700	49	469	3,524	3,037
王英偉先生	(g)	—	—	—	—	—	—	2
王克活先生	(h)	—	—	—	—	—	—	33
合計		1,187	12,657	12,000	430	8,889	35,163	19,881
截至二零零六年十二月 三十一日止九個月		956	9,769	5,650	574	2,932	19,881	

附註：

- (a) 劉珍妮女士於二零零七年十月二日獲委任為執行董事。
- (b) 非執行董事。
- (c) 獨立非執行董事。
- (d) 狄利思先生於二零零七年八月十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (e) 陳家強教授於二零零七年七月一日辭任獨立非執行董事。
- (f) 黃福霖先生於二零零七年六月十四日辭任執行董事。
- (g) 王英偉先生於二零零六年六月一日辭任執行董事。
- (h) 王克活先生於二零零六年六月一日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金及五位酬金最高的僱員 (續)

在本集團五位酬金最高的僱員中兩位 (截至二零零六年十二月三十一日止九個月：四位) 為本公司執行董事，其酬金已載列於上文。餘下三位僱員 (截至二零零六年十二月三十一日止九個月：一位) 的酬金如下：

	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
薪金、獎金及津貼	11.8	2.3
退休福利計劃供款	0.3	0.1
股權支付	6.1	0.2
	18.2	2.6
彼等的酬金範圍如下：		
	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
港幣 2,500,001 元至港幣 3,000,000 元	—	1
港幣 4,500,001 元至港幣 5,000,000 元	1	—
港幣 5,500,001 元至港幣 6,000,000 元	1	—
港幣 7,500,001 元至港幣 8,000,000 元	1	—
	3	1

13. 終止經營業務

截至二零零五年三月三十一日止財政年度內，本集團決定終止於香港及珠江三角洲的建築材料及材料貿易業務。

終止經營業務已計入綜合財務報表的損益如下：

	截至 二零零六年十二月 三十一日止九個月 港幣百萬元
其他收入	0.4
分判、外聘勞工成本及其他費用	(6.5)
除稅前及除稅後虧損	(6.1)

截至二零零六年十二月三十一日止期間，終止經營業務的經營業務現金流出淨額為港幣六十萬元。

於二零零六年十二月三十一日，終止經營業務的資產及負債賬面值分別為港幣四千一百二十萬元及港幣二億一千五百四十萬元。

14. 年度／期間溢利

	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
年度／期間溢利已扣除（計入）下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付土地租賃款	0.9	1.5
物業、廠房及設備	6.9	4.1
	7.8	5.6
核數師報酬	4.3	4.0
承租物業的經營租賃款	6.4	4.7
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	6.4	4.5
其他應收賬款耗蝕減值（已包括在分判、外聘勞工成本及其他費用）	12.2	(6.6)
收購一間附屬公司的折讓	—	(3.7)
出售持作交易用途投資的虧損	0.1	—
自非上市投資所得的股息	—	(52.0)
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、獎金及津貼	287.3	206.3
退休福利成本	(3.3)	3.0
股權支付	31.1	6.1
	315.1	215.4
一項投資物業及車位的租金總收入	(1.4)	(1.7)
減：產生租金收入的投資物業的直接費用	0.6	0.3
租金淨收入	(0.8)	(1.4)
應佔共同控制實體稅項（已包括在應佔共同控制實體損益）	25.0	5.3
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司損益）	19.2	177.3

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 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
	198.0	120.3
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。

16. 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
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	702.0	602.1
來自本公司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	696.9	21.7
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	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	—	54.3
購股權	4.5	7.1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	304.3	339.0
每股盈利	港幣元	港幣元
基本	2.34	2.17
攤薄	2.29	0.06

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。

17. 投資物業

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
按公平值		
於年初／期初	63.2	58.5
滙兌調整	4.5	2.1
添置	—	1.2
已確認公平值增加	25.2	1.4
於年末／期末	92.9	63.2

本集團所有以經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益，以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

投資物業於二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日的賬面值指位於中國以中期租賃持有的物業。

公平值乃根據獨立專業合資格估值師重慶瑞升房地產評估有限責任公司進行的估值而達致，重慶瑞升房地產評估有限責任公司與本集團概無關連，且近期曾於相關地點對同類物業進行估值。

18. 物業、廠房及設備

	根據中期 租賃持有的 土地上建的 香港物業 港幣百萬元	根據中期 租賃持有的 土地上建的 中國其他 地區物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按成本值						
於二零零六年四月一日	12.2	7.6	56.2	14.7	34.0	124.7
滙兌調整	—	0.3	0.3	0.1	0.1	0.8
添置	—	0.2	0.2	4.2	5.6	10.2
收購一間附屬公司(附註 42)	—	—	1.0	—	—	1.0
出售	(8.8)	—	(0.3)	(1.7)	(0.4)	(11.2)
於二零零六年十二月三十一日	3.4	8.1	57.4	17.3	39.3	125.5
滙兌調整	—	0.6	0.8	0.3	0.2	1.9
添置	—	—	0.1	4.9	4.2	9.2
出售	—	(6.3)	(8.0)	(3.5)	(0.8)	(18.6)
於二零零七年十二月三十一日	3.4	2.4	50.3	19.0	42.9	118.0
累計折舊及耗蝕						
於二零零六年四月一日	3.4	2.9	50.1	11.3	28.5	96.2
滙兌調整	—	0.1	0.2	—	—	0.3
期間折舊	0.2	0.5	0.5	1.0	1.9	4.1
於出售時沖銷	(2.4)	—	(0.3)	(1.5)	(0.3)	(4.5)
於二零零六年十二月三十一日	1.2	3.5	50.5	10.8	30.1	96.1
滙兌調整	—	0.1	0.5	0.2	0.1	0.9
年度折舊	0.1	0.5	0.7	2.2	3.4	6.9
於出售時沖銷	—	(3.6)	(3.7)	(2.6)	(0.5)	(10.4)
於二零零七年十二月三十一日	1.3	0.5	48.0	10.6	33.1	93.5
賬面值						
於二零零七年十二月三十一日	2.1	1.9	2.3	8.4	9.8	24.5
於二零零六年十二月三十一日	2.2	4.6	6.9	6.5	9.2	29.4

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

根據中期租賃持有的土地上建的香港及中國其他地區物業	2.5%
廠房及機器	10 - 25%
車輛、設備、傢俱及其他資產	20 - 33%

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 預付土地租賃款

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
根據中期租賃持有的租賃土地：		
於香港	3.2	3.3
香港以外地區	40.3	38.4
	43.5	41.7
就申報目的而分析為：		
非流動	42.6	40.8
流動	0.9	0.9
	43.5	41.7

預付土地租賃款的攤銷港幣九十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣一百五十萬元）已於綜合損益表扣除。

20. 共同控制實體權益

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本，扣除耗蝕（附註）	2,900.4	2,371.2
應佔收購後溢利及儲備	274.6	177.7
	3,175.0	2,548.9

附註： 港幣一億二千一百八十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣一億二千一百八十萬元）的商譽已計入共同控制實體的非上市投資成本。商譽因於截至二零零六年三月三十一日止年度向一間共同控制實體拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）注資而產生。本集團於各結算日審閱其於拉法基瑞安水泥權益的全部賬面值（包括商譽）。於兩個結算日概無出現耗蝕跡象。

主要共同控制實體的詳情載於附註 48。

20. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團應佔共同控制實體截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度的資產、負債、收入及開支的財務資料概要如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
流動資產	2,438.6	2,462.5
非流動資產	6,083.5	4,921.6
流動負債	(3,874.0)	(2,942.5)
非流動負債	(1,032.5)	(1,554.8)
少數股東權益	(587.5)	(471.7)
收入	3,174.2	1,782.1
開支	(2,841.5)	(1,782.9)

以下列載本集團在貴州及南京從事生產及銷售水泥業務的主要共同控制實體及拉法基瑞安水泥的合計財務資料概要，乃摘錄自根據香港財務報告準則所編製截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度的經調整財務報表：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	5,351.7	3,071.9
除稅前溢利 (虧損)	158.7	(140.1)
本集團應佔除稅前溢利 (虧損)	87.2	(48.4)

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 共同控制實體權益 (續)

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	11,939.6	8,007.4
流動資產	4,484.3	3,390.8
流動負債	(7,632.8)	(5,202.0)
非流動負債	(1,838.7)	(1,367.3)
少數股東權益	(1,183.7)	(963.2)
資產淨值	5,768.7	3,865.7
本集團應佔資產淨值	2,658.6	1,887.5

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團為貴州及南京水泥業務的投資計提耗蝕減值撥備合共港幣八千五百八十萬元，藉以將本集團於該等共同控制實體的權益撇減至其於二零零七年十二月三十一日的估計可收回金額。

以下列載本集團從事創業基金投資業務的主要共同控制實體的合計財務資料概要，乃摘錄自根據香港財務報告準則所編製截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度的經調整財務報表：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	—	0.2
除稅前溢利	106.7	74.5
本集團應佔除稅前溢利	77.6	51.7
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	891.3	901.0
流動資產	148.5	150.5
流動負債	(110.9)	(125.5)
非流動負債	(100.0)	(100.0)
少數股東權益	(82.4)	(59.5)
資產淨值	746.5	766.5
本集團應佔資產淨值	523.3	532.5

20. 共同控制實體權益 (續)

由於本集團過往年度於南京一間共同控制實體的應佔虧損已超過其投資成本，故此，本集團已終止確認其應佔該共同控制實體的虧損。年／期內及累計的未確認應佔共同控制實體虧損金額如下：

	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
年度／期間未確認應佔共同控制實體虧損	(6.5)	(6.4)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(18.5)	(12.0)

21. 可供出售投資

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
可供出售投資包括： 香港上市股本證券（按市值）	4,789.1	5,070.0

於二零零六年十月四日，瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）（一家於開曼群島註冊成立的公司）的股份在聯交所上市，本公司間接持有其百分之二十八點七已發行普通股股本及五千萬美元的可兌換可贖回參與次級優先股（「次級優先股」）。於上市日期，該五千萬美元的次級優先股連同瑞安房地產發行的其他可兌換工具已轉換為瑞安房地產的普通股。按瑞安房地產股份的發售價計算，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止期間的綜合損益表內確認轉換該等次級優先股的收益港幣六億二千一百四十萬元。

於瑞安房地產股份上市後，本公司於瑞安房地產的間接普通股股權已攤薄至百分之十七點八四。該普通股並非持作交易用途，且本公司董事認為本集團未能再對瑞安房地產的營運及財務政策作出重大影響，故該等證券被歸類為「可供出售投資」。

由瑞安房地產上市所引致本集團於瑞安房地產的權益攤薄以被視作為出售一間聯營公司入賬。此項被視作出售的收益總額港幣一億一千九百一十萬元已於截至二零零六年十二月三十一日止期間的綜合損益表內確認。

此外，本集團已直接於投資重估儲備確認其可供出售投資的公平值增加所產生的收益總額港幣二十一億八千八百一十萬元，當中包括 (i) 港幣十一億一千二百九十萬元來自瑞安房地產於二零零六年十月四日股份上市，相當於本集團於瑞安房地產所持權益的公平值較當日的賬面值的增加部份；及 (ii) 港幣十億零七千五百二十萬元來自本集團於瑞安房地產按二零零六年十二月三十一日的市價計值的持股公平值的上升。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 可供出售投資 (續)

於二零零七年七月十六日，本集團與 Shui On Company Limited (「SOCL」) 的全資附屬公司訂立買賣協議，就此出售瑞安房地產價值港幣十八億元的股份，佔瑞安房地產股權約百分之五點二七。該交易於二零零七年八月十七日完成。因此，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合損益表確認出售收益港幣九億二千八百七十萬元。於二零零七年十二月三十一日，本集團持有瑞安房地產百分之十二點五七（二零零六年十二月三十一日：百分之十七點八四）股權。

22. 聯營公司權益

	二零零七年 港幣百萬元
聯營公司投資成本	
在香港以外地區上市	1,770.1
非上市	17.1
應佔收購後溢利及儲備	49.7
	1,836.9
上市投資的公平值	1,325.0

主要聯營公司的詳情載於附註 49。

22. 聯營公司權益 (續)

本集團的聯營公司的財務資料概要如下：

	二零零七年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止期間的業績	
營業額	491.8
期間溢利	67.2
本集團應佔期間溢利	26.1
	二零零七年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況	
總資產	11,104.6
總負債	(6,076.7)
少數股東權益	(283.6)
資產淨值	4,744.3
本集團應佔資產淨值	1,836.9

23. 可換股債券投資

在本集團聯營公司中華匯房地產有限公司(「中華匯」)於二零零七年六月十三日在倫敦證券交易所的高增長市場(AIM)上市(「上市」)時，本集團認購了二千五百萬美元於二零一二年到期的2厘息中華匯可換股債券。純粹債項部份的實際利率為每年13.8厘。有關交易詳情載於本公司於二零零七年四月十二日、二零零七年五月十五日、二零零七年五月二十三日及二零零七年六月八日刊發的公佈內。

中華匯可換股債券的投資分為純粹債項部份及內在衍生工具。本集團已委聘獨立估值師評估內在衍生工具的公平值，有關估值乃按二項式模式釐定。於結算日該模式的重要輸入數據如下：

	二零零七年
股價	0.705 英鎊
無風險利率(年利率)	4.602%
股息回報率(年利率)	0%
波幅	50%

23. 可換股債券投資 (續)

年內可換股債券變動如下：

	純粹債項 港幣百萬元	內在衍生工具 港幣百萬元
於二零零七年六月十三日認購的可換股債券	163.6	31.7
年內確認的利息收入	12.4	—
年內已收利息	(1.9)	—
公平值變動 (附註 9)	—	(15.5)
於二零零七年十二月三十一日	174.1	16.2

中華匯發行的可換股債券的主要條款包括下列各項：

兌換

債券持有人有權於二零零七年六月十三日(「發行日期」)後第四十一天起(包括當天)至二零一二年六月十三日(「到期日」)前七天止(包括當天)期間內任何時間將其可換股債券(或其中任何一部分)兌換為中華匯股份。

贖回

除非可換股債券之前已贖回、兌換或購回及註銷，否則可換股債券將按下列兩者中的最高金額贖回：(a) 該等可換股債券兌換成股份的股份現行市價(假設所有可換股債券於到期日獲兌換)；及 (b) 可換股債券本金額的百分之一百四十六點六二的贖回價，連同於到期日應計利息。

債券持有人選擇贖回權

債券持有人將有權按其選擇權要求中華匯贖回該等持有人在發行日期起計第三週年(「非 QP0 認沽期權日」)的全部或僅部份可換股債券，贖回價為有關可換股債券於相關固定贖回日期本金額的百分之一百二十三點五一，另加固定贖回日期的應計利息(倘上市日期並非在非 QP0 認沽期權日之前)。

中華匯選擇贖回權

倘其股份於連續二十個交易日(最後一天不得超過發出有關贖回通知日期前三十天)的中期市場收市價(取自合資格證券交易所的每日報價表)按有關日期通行匯率換算為美元的金額，最少為提早贖回金額除以現行換股比率的百分之一百三十，則中華匯可於股份在合資格證券交易所上市日期起計首週年當天或之前隨時贖回全部或僅部份可換股債券。贖回價為提早贖回金額(定義見中華匯的上市接納文件)連同固定贖回日期的應計利息。倘原有已發行可換股債券百分之九十的本金額已獲兌換、贖回或購回及註銷，中華匯亦可於任何時間贖回全部(但不得僅贖回部分)可換股債券，贖回價為提早贖回金額連同固定贖回日期的應計利息。

24. 共同控制實體欠款／欠共同控制實體款項

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期(附註 a)	188.8	—
即期(附註 b)	860.8	1,204.7
	1,049.6	1,204.7
欠共同控制實體款項(附註 c)	12.4	156.1

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押、免息，且並無固定還款期。該款項按攤銷成本列賬，所用實際利率為 3.5 厘。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。在總欠款中，合共港幣一億四千九百三十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣一億三千一百八十萬元）按適用市場利率計算利息，其他則為免息。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

25. 存貨及在建工程

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
存貨		
原料	2.7	5.0
半製成品	3.9	6.5
製成品	2.2	6.8
備件	2.5	3.2
	11.3	21.5

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 存貨及在建工程（續）

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
在建工程		
已產生的工程成本	5,066.6	3,592.0
已確認溢利扣除已確認虧損	127.4	106.4
	5,194.0	3,698.4
減：進度款	(5,117.1)	(3,732.1)
在建工程淨值	76.9	(33.7)
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	161.9	108.9
在建工程欠客戶款項	(85.0)	(142.6)
	76.9	(33.7)

26. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	二零零七年 港幣百萬元
聯營公司欠款	
非即期（附註 a）	490.6
即期（附註 b）	129.8
	620.4
欠聯營公司款項（附註 c）	294.8

附註：

- (a) 該等結餘指向聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地●軟件園（前稱大連軟件園二期）的資金。根據合營協議，該等墊款為無抵押、免息，且並無固定還款期，直至項目的獨立共同投資者就其部分出資。此後，該等墊款將以年利率 10 厘計算，惟須經股東批准，方始作實。該款項按攤銷成本列賬，所用實際利率為 3.5 厘。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。在總欠款中，合共人民幣八千萬元（港幣八千五百四十萬元）按適用市場利率計算利息，其他則為免息。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

27. 其他金融資產

應收賬款、按金及預付款

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
貿易應收賬款	281.2	347.8
減：呆賬撥備	(4.1)	(4.4)
	277.1	343.4
應收保留工程款項	107.7	90.4
預付款、按金及其他應收賬款	204.7	377.8
	589.5	811.6

本集團已制訂明確的信貸政策，以評估每名交易對手的信貸水平。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，扣除呆賬撥備後的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
九十天或以內	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
	277.1	343.4
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	82.1	54.4
一年後到期	25.6	36.0
	107.7	90.4

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 其他金融資產 (續)

應收賬款、按金及預付款 (續)

呆賬撥備變動

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
年／期初結餘	4.4	9.3
作為無法收回而撇銷的款項	—	(3.2)
年／期內收回款項	(0.1)	(1.7)
耗蝕減值撥回	(0.2)	—
	4.1	4.4

已逾期但並無耗蝕的貿易應收賬款的賬齡

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
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
	9.7	17.7

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括本集團持有的現金及到期日為三個月或以下的無使用限制銀行存款。銀行結餘按市場利率介乎 1.75 厘至 3.33 厘年利率計息 (二零零六年：2.25 厘至 5.3 厘)。

28. 已抵押銀行存款

	實際年利率 %	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
關於：			
本集團的短期銀行貸款 (附註 32)	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
		386.4	200.5

29. 關連公司欠款／欠關連公司款項

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
關連公司欠款	1.9	1.3
欠關連公司款項	0.4	0.1

關連公司為 SOCL 的附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息，且須應要求償還。

30. 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二億零四百三十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億六千五百八十萬元）的賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
三十天或以內	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
	204.3	265.8
應付保留工程款項	134.5	111.7
應付股息	—	51.1
應計費用及其他應付賬款	463.7	436.0
	802.5	864.6

平均購貨信貸期為三個月。本集團備有金融風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期內支付。

31. 一間關連公司貸款

於二零零七年十二月三十一日的款項為 SOCL 一間附屬公司向本公司提供的無抵押短期計息貸款。

32. 銀行貸款

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
銀行透支	14.7	2.7
已抵押銀行貸款 (附註 28)	85.5	79.8
無抵押銀行貸款	3,959.3	2,879.7
	4,059.5	2,962.2
減：須於十二個月內償還的數額	(2,800.5)	(2,394.8)
須於十二個月後清償的數額	1,259.0	567.4
須償還賬面值：		
一年內 (附註)	2,800.5	2,394.8
多於一年，但不逾兩年	1,009.0	507.4
多於兩年，但不逾五年	250.0	60.0
	4,059.5	2,962.2

借貸利率的平均實際利率介乎年利率 3.74 厘至 6.56 厘 (截至二零零六年十二月三十一日止九個月：4.43 厘至 5.63 厘)。本集團所有借貸均以有關集團實體的功能貨幣計值。

附註：於結算日後，本集團已從數家財務機構續借及獲得新增銀行融資約港幣十四億五千萬元。該等續借及新增貸款的平均實際年利率介乎 2.64 厘至 6.50 厘。

33. 可換股債券

於二零零六年七月三十一日，本公司發行為數港幣九億三千萬元的二零零九年七月二十二日到期零息可換股債券。該可換股債券以港幣計值及於聯交所上市。

因發行可換股債券而收取的所得款項淨額已分為純粹債項部份及多項衍生金融工具，按公平值計量。純粹債項部份的實際利率為每年 12.5 厘。提早贖回權及換股權的公平值分別按二項式模式及柏力克 — 舒爾斯期權定價模式釐訂。於結算日該等模式的重要輸入數據如下：

	二零零七年	二零零六年
股價	港幣 28.43 元	港幣 16.60 元
無風險利率 (年利率)	2.072%	3.576%
股息回報率 (年利率)	4.2%	4.2%
波幅	38%	36%

33. 可換股債券 (續)

年／期內可換股債券變動如下：

	純粹債項 港幣百萬元	衍生金融工具 提早贖回權 港幣百萬元	換股權 港幣百萬元
於二零零六年七月三十一日發行的可換股債券 (扣除交易成本)	777.1	(10.6)	149.2
期內推算利息費用 (附註 10)	40.5	—	—
公平值變動 (附註 9)	—	2.0	26.1
於二零零六年十二月三十一日	817.6	(8.6)	175.3
年內推算利息費用 (附註 10)	78.5	—	—
公平值變動 (附註 9)	—	(2.9)	329.5
年內兌換	(504.1)	6.9	(256.0)
於二零零七年十二月三十一日	392.0	(4.6)	248.8

於二零零七年十二月三十一日未兌換可換股債券的本金額為港幣三億九千五百一十萬元 (二零零六年：港幣九億三千萬元)。

可換股債券由二零零六年七月三十一日訂立的信託契據 (「信託契據」) 構成。可換股債券的主要條款包括下列各項：

兌換

可換股債券持有人可選擇於二零零六年九月九日至二零零九年七月二十二日止期間 (首尾兩天包括在內)，按初步兌換價每股港幣十七點一三四元將有關債券兌換為本公司的繳足普通股。倘若發生信託契據所載的若干情況，兌換價可予調整。

倘若本公司股份於緊接二零零七年七月三十一日、二零零八年七月三十一日及二零零九年五月三十一日前連續十五個聯交所交易日每日收市價的相加平均值低於初步兌換價，則兌換價將參照調整前的十五日平均成交價自動調低，但無論如何調整後的兌換價不得低於初步兌換價的百分之七十二。

33. 可換股債券 (續)

贖回

除非可換股債券已於先前贖回、購回及註銷或兌換，否則本公司將於二零零九年七月三十一日（「到期日」）按債券本金額的百分之一百一十八點九七一贖回該等可換股債券。

本公司可於以下情況贖回全部（但並非部份）可換股債券：(i) 倘本公司股份於發出贖回通知日期前連續三十個聯交所交易日內任何二十個聯交所交易日的收市價不低於適用提早贖回金額（定義見下文）除以有關交易日的有效換股比率（定義見下文）的百分之一百二十五，則可於二零零八年一月三十一日或其後任何時間但不遲於到期日前七個營業日贖回，或 (ii) 當可換股債券超過百分之九十五的本金額已獲兌換、贖回或購回及註銷，又或 (iii) 因應影響可換股債券下本公司付款責任的法規出現變動。

「提早贖回金額」為可換股債券本金額加上百分之五點八七五的年總收益率，按二零零六年七月三十一日起（即發行可換股債券截止日期）至到期日止每半年基準計算。「換股比率」為可換股債券本金額除以當時的兌換價。

現金結算選擇權

本公司可全權酌情決定以現金付款方式償付本公司因應可換股債券所附帶的任何換股權獲行使而須發行股份的責任。現金結算付款等於本公司根據當時換股價原應須予交付的股份數目與本公司股份於緊接本公司選擇就有關可換股債券行使其現金結算選擇權日期前十個聯交所交易日平均收市價的乘積。

34. 股本

	二零零七年 股份數目	二零零六年 股份數目	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
每股面值港幣一元的普通股：				
法定股本				
於年／期初及於年／期末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000.0	1,000.0
已發行及繳足股本				
於年／期初	283,600,000	274,632,000	283.6	274.6
已行使的購股權	6,111,000	8,968,000	6.1	9.0
兌換可換股債券	31,218,606	—	31.2	—
於年／期末	320,929,606	283,600,000	320.9	283.6

所有於年／期內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

35. 儲備

	本公司股本持有人應佔												少數股東權益	股本總額
	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘(附註 a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備(附註 b)	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	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			
於二零零六年四月一日	596.7	45.5	197.6	(2.7)	978.5	1.3	1.9	64.5	—	164.7	2,048.0	98.5	2,146.5	
可供出售投資的公平值變動收益	—	—	—	—	—	—	—	—	2,188.1	—	2,188.1	—	2,188.1	
外國業務財務報表換算後所產生的滙兌差額	—	47.1	—	—	—	—	—	—	—	—	47.1	—	47.1	
確認精算收益	—	—	—	—	—	—	—	10.8	—	—	10.8	—	10.8	
應佔一間聯營公司的滙兌儲備	—	28.8	—	—	—	—	—	—	—	—	28.8	—	28.8	
直接於股本中確認的淨收入	—	75.9	—	—	—	—	—	10.8	2,188.1	—	2,274.8	—	2,274.8	
期間溢利	—	—	—	—	602.1	—	—	—	—	—	602.1	20.3	622.4	
期內已確認收入及開支總額	—	75.9	—	—	602.1	—	—	10.8	2,188.1	—	2,876.9	20.3	2,897.2	
收購一間附屬公司(附註 42)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17.7	17.7	
出售一間附屬公司部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18.3	18.3	
於行使購股權時發行股份溢價	49.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49.3	—	49.3	
確認股權支付	—	—	—	—	—	—	6.1	—	—	—	6.1	—	6.1	
於行使購股權時轉撥	0.9	—	—	—	—	—	(0.9)	—	—	—	—	—	—	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	(0.2)	0.2	—	—	—	—	—	—	—	
已派及已宣派股息	—	—	—	—	(120.3)	—	—	—	—	—	(120.3)	(6.4)	(126.7)	
少數股東其他變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.7)	(0.7)	
應佔一間聯營公司儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.4	6.4	—	6.4	
視作出售一間附屬公司(附註 43)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95.5)	(95.5)	
視作出售一間聯營公司	—	(69.9)	—	—	—	—	—	—	—	83.8	13.9	—	13.9	
於二零零六年十二月三十一日	646.9	51.5	197.6	(2.7)	1,460.1	1.5	7.1	75.3	2,188.1	254.9	4,880.3	52.2	4,932.5	
可供出售投資的公平值變動收益	—	—	—	—	—	—	—	—	1,394.2	—	1,394.2	—	1,394.2	
外國業務財務報表換算後所產生的滙兌差額	—	143.6	—	—	—	—	—	—	—	—	143.6	2.5	146.1	
確認精算收益	—	—	—	—	—	—	—	17.8	—	—	17.8	—	17.8	
應佔聯營公司的滙兌儲備	—	23.6	—	—	—	—	—	—	—	—	23.6	—	23.6	
直接於股本中確認的淨收入	—	167.2	—	—	—	—	—	17.8	1,394.2	—	1,579.2	2.5	1,581.7	
出售可供出售投資	—	—	—	—	—	—	—	—	(824.4)	—	(824.4)	—	(824.4)	
出售共同控制實體權益	—	(9.2)	—	—	—	—	—	—	—	—	(9.2)	—	(9.2)	
年度溢利	—	—	—	—	702.0	—	—	—	—	—	702.0	2.3	704.3	
年度已確認收入及開支總額	—	158.0	—	—	702.0	—	—	17.8	569.8	—	1,447.6	4.8	1,452.4	
於行使購股權時發行股份溢價	37.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37.7	—	37.7	
兌換可換股債券	722.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	722.0	—	722.0	
確認股權支付	—	—	—	—	—	—	31.1	—	—	—	31.1	—	31.1	
於行使購股權時轉撥	4.1	—	—	—	—	—	(4.1)	—	—	—	—	—	—	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	(0.6)	0.6	—	—	—	—	—	—	—	
已派及已宣派股息	—	—	—	—	(198.0)	—	—	—	—	—	(198.0)	(2.8)	(200.8)	
少數股東其他變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.5)	(0.5)	
於二零零七年十二月三十一日	1,410.7	209.5	197.6	(2.7)	1,963.5	2.1	34.1	93.1	2,757.9	254.9	6,920.7	53.7	6,974.4	

附註：

- (a) 本集團的繳入盈餘，代表本公司於一九九七年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差價。
- (b) 本集團的其他儲備包括港幣二億三千一百一十萬元的數額，乃於本集團與 SOCL 於截至二零零五年三月三十一日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產時產生。

36. 遞延稅項

本集團於本呈報期間及過往呈報期間確認的重大遞延稅項（負債）資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	其他暫時差額 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零六年四月一日	(1.0)	1.4	0.6	1.0
期內計入（扣除）綜合損益表	0.1	(1.0)	(0.6)	(1.5)
於二零零六年十二月三十一日	(0.9)	0.4	—	(0.5)
年內扣除綜合損益表	(0.2)	—	—	(0.2)
於二零零七年十二月三十一日	(1.1)	0.4	—	(0.7)

在資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。

於二零零七年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣四億一千四百二十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億八千八百七十萬元）。該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣二百萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二百萬元）。餘下稅項虧損約港幣四億一千二百二十萬元（二零零六年十二月三十一日：港幣二億八千六百七十萬元）因未來溢利來源未能充分肯定，故並無確認為遞延稅項資產。

37. 公積金計劃及界定退休福利計劃

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定退休福利計劃（「該計劃」），以及根據強制性公積金計劃條例而於二零零零年十二月設立的界定供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由信託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強制性公積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入百分之五向強積金計劃作出供款，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的百分之五至百分之十，視乎僱員任職本集團的年期而定。

年內，本集團向強積金計劃作出的供款達港幣五百一十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣二百七十萬元），並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度／期間，可收回的僱主自願性供款數目不多，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金百分之五對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金百分之二（二零零六年十二月三十一日：百分之五）計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款（均按僱員基本薪金計算）連同二零零三年九月一日前每年不少於 6 厘利息及二零零三年九月一日或之後按供款計算每年 1 厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆 60 歲退休年齡時的任職年期乘以 1.8 倍計算（以較高者為準）。一九九七年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為 60 歲，而女性則為 55 歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士（精算師公會的資深會員）最近於二零零七年十二月三十一日對該計劃的資產現值及界定退休福利責任的現值作出精算估值。精算方式以「預計單位基數法 Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本期服務成本。

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零零七年	二零零六年
貼現率	3.50%	3.75%
預期未來薪酬升幅	每年 4.0%	每年 3.0%

截至二零零七年十二月三十一日止年度，該計劃的預期資產回報率為每年 8.25 厘（截至二零零六年十二月三十一日九個月：8.25 厘）。預期總回報率為該計劃所持有的多個類別資產的預期回報率的加權平均數。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，該計劃資產的實際回報為港幣八千四百三十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣五千三百六十萬元）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 公積金計劃及界定退休福利計劃 (續)

界定退休福利計劃 (續)

於本年／期內，就履行該計劃而於綜合損益表中確認的金額如下：

	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
本期服務成本	11.5	7.7
利息成本	10.4	8.6
該計劃資產的預期回報	(30.3)	(16.0)
於綜合損益表中 (計入) 扣除的員工成本淨額	(8.4)	0.3

本集團就履行該計劃的責任而包括在綜合資產負債表的金額如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
已注資責任的現值	(330.5)	(288.6)
計劃資產的公平值	441.8	371.6
包括在綜合資產負債表的界定退休福利資產	111.3	83.0

該計劃資產並無包含本公司股份 (二零零六年十二月三十一日：無)。

已注資責任現值的變動如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於年／期初	288.6	261.2
本年度／期間服務成本	11.5	7.7
利息成本	10.4	8.6
僱員供款	6.5	5.0
已付福利	(16.8)	(20.7)
轉撥至中華匯	(6.0)	—
精算虧損 (附註)	36.3	26.8
於年／期末	330.5	288.6

附註： 已注資責任的精算虧損指年／期末預期責任與實際責任的差額。年／期末預期責任是年／期初責任另加一年／期服務。產生精算虧損的原因，主要是由於年／期內薪酬增加金額與上一個精算估值的假設有所不同，以及本年度／期間精算估值的若干假設出現變動所致。

37. 公積金計劃及界定退休福利計劃 (續)

界定退休福利計劃 (續)

計劃資產公平值的變動如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
於年／期初	371.6	327.0
計劃資產的預期回報	30.3	16.0
精算收益 (附註)	54.1	37.6
僱主供款	5.1	6.7
僱員供款	6.5	5.0
已付福利	(16.8)	(20.7)
轉撥至中華匯	(9.0)	—
於年／期末	441.8	371.6

附註：計劃資產的精算收益指年／期末預期資產值與實際資產值的差額。於年／期末的預期資產值為經供款、福利支付及預期回報調整後的年／期初資產值。產生精算收益的原因是由於實際回報高於上一個精算估值的假設回報所致。

該計劃的額外披露如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
計劃負債經驗調整	(6.6)	(3.6)
計劃資產經驗調整	54.0	37.6

計劃資產主要分類佔總計劃資產的百分比如下：

	二零零七年	二零零六年
股本	68.5%	71.5%
對沖基金	18.9%	20.4%
債券及現金	12.6%	8.1%
	100%	100%

本集團預期於下個財政年度向該計劃供款港幣二百五十萬元 (二零零六年：港幣六百三十萬元)。

37. 公積金計劃及界定退休福利計劃 (續)

界定退休福利計劃 (續)

本集團直接於綜合已確認收入及支出表確認該計劃的所有精算收益及虧損。年／期內及累計已確認精算收益及虧損的金額如下：

	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
已注資責任的現值精算虧損	(36.3)	(26.8)
計劃資產的公平值精算收益	54.1	37.6
已確認精算收益淨額	17.8	10.8
於精算收益及虧損儲備內確認的精算收益累計金額	93.1	75.3

38. 租賃安排

作為出租人

截至二零零七年十二月三十一日止年度，從投資物業及車位所賺取的物業租金收入計有港幣一百四十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣一百七十萬元）。

於結算日，本集團已和承租人簽訂合約，於將來收取的最低租金於以下期限到期：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
一年內	—	0.7

作為承租人

於結算日，本集團有不可取消的經營租賃承擔，於將來支付的最低租金於以下期限到期：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
一年內	2.6	4.5
第二年至第五年（包括首尾兩年）	1.3	1.9
	3.9	6.4

經營租賃支付代表本集團為其若干辦公室物業應付的租金。議定的租賃年期由一年至十年不等。

39. 資本承擔

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團分擔共同控制實體的資本承擔如下：

	二零零七年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	—	0.2
已簽合約但沒有撥備	515.0	393.6

(b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團為若干投資所簽訂的合約承擔而未於綜合財務報表中撥備的金額約為港幣二億八千四百三十萬元。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

40. 股權支付

聯交所證券上市規則第十七章於二零零一年九月一日作出修訂後，本公司於一九九七年一月二十日開始採納的購股權計劃（「舊購股權計劃」）已被終止及於二零零二年八月二十七日以一項新購股權計劃取代（「新購股權計劃」）。自此，再無任何購股權在舊購股權計劃下授出，惟在該計劃終止前授出的購股權則仍繼續生效及可予行使。

根據舊購股權計劃，董事會可向合資格參與人提供認購本公司股份的購股權，股份認購價相等於本公司股份的面值或緊接合資格參與人獲提呈購股權日期前，本公司股份於聯交所首五個交易日收市價的平均值的百分之八十，以較高者為準，惟認購股份總數最多為本公司不時已發行股本的百分之十為限。接納每一次授予購股權的已繳代價為港幣一元。每位合資格參與人根據現有購股權計劃下可獲授予的普通股購股權的相關股份總數不得超過百分之二十五。授出的購股權可於授出日期起計五年以上至十年內分階段行使。

於二零零二年八月二十七日本公司採納新購股權計劃，該計劃直至該日起計十週年的期間內有效。新購股權計劃的主要條款摘要如下：

1. 目的

- (a) 新購股權計劃為一項股份獎勵計劃，為確認及承認合資格參與人對本集團已作出或將作出的貢獻而設立。
- (b) 新購股權計劃給予合資格參與人擁有本公司股權的機會，旨在實現以下目標：
 - (i) 鼓勵合資格參與人以其表現及效率為本集團帶來利益；及
 - (ii) 吸引及挽留合資格參與人，此舉對本集團的長遠增長有或將有貢獻。

40. 股權支付 (續)

2. 合資格參與人

- (a) 董事會可酌情邀請屬於以下任何類別的人士接納可認購本公司股份的購股權，惟須受董事會認為合適的條件所規限：本集團或任何被投資實體的任何董事（不論執行或非執行或獨立非執行董事）、僱員（不論全職或兼職）、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商；及就新購股權計劃的目的而言，可向本段所述的任何人士全資擁有的任何公司授出購股權。
- (b) 上述任何人士獲授購股權的資格，須由董事會不時按其對本集團發展及增長所作的貢獻而釐定。倘承授人於購股權已授出但尚未行使時，未能符合董事會所釐定的承授人資格準則，則本公司有權註銷該等已授出的購股權，惟以已授出但未行使者為限。

3. 根據新購股權計劃可供發行的股份總數

(a) 10% 限額

在下文的規限下，因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（不包括已失效的購股權）而可予發行的股份總數，合共不得超逾新購股權計劃獲批准當天已發行股份的百分之十（「計劃授權限額」）。

本公司可以不時透過在股東大會上取得股東批准更新計劃授權限額。本公司亦可在股東大會上取得股東另行批准授出超逾計劃授權限額或更新限額的購股權，惟超逾該限額的購股權僅授予本公司在尋求該等批准前特別指定的合資格參與人。

(b) 30% 限額

因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使的所有購股權而可予發行的股份數目整體限額，不得超逾不時已發行股份的百分之三十。

4. 每名參與人的最高承授限額

授予每名參與人的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）予以行使所發行及將予發行的股份總數，在任何十二個月期間內不得超逾已發行股份的百分之一。倘再授出任何購股權予任何承授人，導致在截至並包括再授出當天止十二個月內，已授予及將授予該名人士的所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）予以行使所發行及將予發行的股份總數超逾已發行股份的百分之一，則擬再授出購股權必須獲股東在股東大會上另行批准，而有關承授人及其聯繫人必須放棄投票。

5. 表現目標

新購股權計劃准許董事會可於提呈授出任何購股權時，酌情施加任何條件，包括於購股權在有效及可予行使前必須達到的任何表現目標。

40. 股權支付 (續)

6. 購股權的最短持有期間

董事會可酌情於提呈授出任何購股權時，訂定購股權於可予行使前的最短持有期間。

7. 行使價

行使價由董事會釐定，且必須至少為以下的最高者：(a) 於授出日期，在聯交所每日報價表所報的股份收市價；及 (b) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所報的股份平均收市價；及 (c) 股份的面值。

8. 接納購股權時應付的款項

每名合資格參與人須於接納購股權時，於授出日期起二十八日內向本公司支付港幣一元正。

僱員（包括董事）於年／期內持有的本公司購股權的詳情，以及該等購股權於年／期內的變動披露如下。

購股權數目								於 二零零七年 十二月 三十一日	於二零零七年 十二月三十一日 尚未行使購股權 的行使期限	於購股權 行使日期 本公司 股價 港幣元 (附註)
授予日期	授予	每股 認購價 港幣元	於 二零零七年 一月一日	年內授予	年內行使	年內取消	年內失效			
新購股權計劃										
二零零二年 八月二十七日	2	6.00	272,000	—	(272,000)	—	—	—	二零零三年二月二十七日至 二零零七年八月二十六日	20.49
二零零二年 八月二十七日	3	6.00	4,435,000	—	(4,435,000)	—	—	—	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日	21.94
二零零三年 八月四日	4	5.80	190,000	—	(184,000)	—	—	6,000	二零零四年二月四日至 二零零八年八月三日	22.87
二零零四年 七月二十六日	5	7.25	454,000	—	(234,000)	—	—	220,000	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日	24.05
二零零五年 七月二十九日	6	9.30	776,000	—	(302,000)	—	(8,000)	466,000	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日	22.78
二零零六年 八月一日	7	14.00	4,106,000	—	(618,000)	—	(24,000)	3,464,000	二零零七年二月一日至 二零一一年七月三十一日	23.22
二零零七年 一月三日	8	16.78	—	8,800,000	—	—	—	8,800,000	二零一零年一月三日 至二零一二年一月二日	—
二零零七年 一月三日	9	16.78	—	3,525,000	—	—	—	3,525,000	二零一零年一月三日 至二零一七年一月二日	—
二零零七年 六月十四日	10	20.96	—	4,200,000	—	—	—	4,200,000	二零一零年七月一日 至二零一二年六月十三日	—
二零零七年 六月十四日	11	20.96	—	900,000	—	—	—	900,000	二零零八年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	—
二零零七年 六月十四日	12	20.96	—	3,186,000	(66,000)	—	(50,000)	3,070,000	二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	27.02
			10,233,000	20,611,000	(6,111,000)	—	(82,000)	24,651,000		
於年末可行使的購股權數目								1,663,200		

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 股權支付 (續)

購股權數目										
授予日期	授予	每股 認購價 港幣元	於 二零零六年 四月一日	期內授予	期內行使	期內取消	期內失效	於 二零零六年 十二月 三十一日	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使購股權 的行使期限	於購股權 行使日期 本公司 股價 港幣元 (附註)
舊購股權計劃										
二零零一年 七月十七日	1	9.30	1,036,000	—	(1,036,000)	—	—	—	二零零二年一月十七日至 二零零六年七月十六日	17.07
新購股權計劃										
二零零二年 八月二十七日	2	6.00	1,054,000	—	(770,000)	—	(12,000)	272,000	二零零三年二月二十七日至 二零零七年八月二十六日	14.46
二零零二年 八月二十七日	3	6.00	11,085,000	—	(6,650,000)	—	—	4,435,000	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日	16.03
二零零三年 八月四日	4	5.80	314,000	—	(124,000)	—	—	190,000	二零零四年二月四日至 二零零八年八月三日	14.97
二零零四年 七月二十六日	5	7.25	632,000	—	(178,000)	—	—	454,000	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日	14.46
二零零五年 七月二十九日	6	9.30	986,000	—	(210,000)	—	—	776,000	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日	15.41
二零零六年 八月一日	7	14.00	—	4,106,000	—	—	—	4,106,000	二零零七年二月一日至 二零一一年七月三十一日	—
			15,107,000	4,106,000	(8,968,000)	—	(12,000)	10,233,000		
於期末可行使的購股權數目								4,899,000		

附註： 披露的本公司股價為各合資格參與人類別的購股權於年度／期內行使日期前的本公司股份加權平均收市價。

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第 1、2、4 至 7 項及第 12 項購股權而言：

該等購股權將按下列時間表歸屬及可予行使：

百分之二十：	授予日期滿六個月
百分之二十：	授予日期滿一週年
百分之二十：	授予日期滿兩週年
百分之二十：	授予日期滿三週年
百分之二十：	授予日期滿四週年

就授出第 3 項購股權而言：

該等購股權已根據購股權持有人的有關表現評估，於二零零五年八月二十七日全部或部份歸屬及可予行使。

40. 股權支付 (續)

就授出第 8 項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一零年一月三日歸屬。
表現評級	所有購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎表現鑒定評級而定，包括百分之五十為停建資產發展團隊表現及百分之五十為個人表現，承授人須於二零零七年、二零零八年及二零零九年達到上述兩者表現鑒定，並分別適用於所授予的三分之一購股權。

歸屬時間表如下：

表現評級	購股權的歸屬部份
甲	100%
甲—	90%
乙+	75%
乙	60%

就授出第 9 項購股權而言：

購股權須按本公司股份於二零零七年一月三日至二零一零年一月二日（「表現期間」）在香港收市期間的表現而歸屬。購股權僅於下列情況下方可歸屬：本公司股份於表現期間的股東總回報（「股東總回報」）變動 (1) 為正數，及 (2) 相等或高於恒生指數（「恒生指數」）於表現期間的總回報指數（「總回報指數」）的變動。

歸屬時間表如下：

與恒生指數總回報指數的變動相比，

本公司股東總回報於表現期間出現正數變動	購股權的歸屬部份
低於恒生指數總回報指數的變動	0%
相等於恒生指數總回報指數的變動	30%
高出恒生指數總回報指數的變動最多至百分之三十五的各個百分點	2%
高出恒生指數總回報指數的變動百分之三十五或以上	100%

倘恒生指數總回報指數的變動與本公司股東總回報的正數變動相比為負數，則全數歸屬。

40. 股權支付 (續)

就授出第 10 項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一零年七月一日歸屬。
表現評級	所有購股權可於歸屬日期歸屬，須視乎表現鑒定評級而定，包括百分之五十為停建資產發展團隊表現及百分之五十為個人表現，承授人須於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日達到上述兩者表現鑒定，並分別適用於所授予的六分一、三分一、三分一及六分一購股權。

歸屬時間表如下：

表現評級	購股權的歸屬部份
甲	100%
甲一	90%
乙+	75%
乙	60%

就授出第 11 項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於下列時間歸屬： 百分之四十於授予日期滿十八個月 百分之二十於授予日期滿兩週年 百分之二十於授予日期滿三週年 百分之二十於授予日期滿四週年
表現評級	該等購股權的歸屬，須待本公司執行管理層評估停建資產發展業務於授予日期後十八個月內的整體表現令人滿意後，方始作實。

40. 股權支付（續）

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第 9 項購股權採納蒙特卡羅模式外，已授出購股權的估計公平值以二項式模式計算。該等模式的輸入值如下：

	第 4 項	第 5 項	第 6 項	第 7 項	第 8 項	第 9 項	第 10 項	第 11 項	第 12 項
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零七年	二零零七年	二零零七年
授予日期	八月四日	七月二十六日	七月二十九日	八月一日	一月三日	一月三日	六月十四日	六月十四日	六月十四日
平均公平值	港幣 1.33 元	港幣 1.79 元	港幣 2.27 元	港幣 3.83 元	港幣 4.39 元	港幣 3.46 元	港幣 5.85 元	港幣 5.78 元	港幣 5.72 元
授予日期的股價	港幣 5.70 元	港幣 7.30 元	港幣 9.30 元	港幣 14.00 元	港幣 16.50 元	港幣 16.50 元	港幣 20.90 元	港幣 20.90 元	港幣 20.90 元
行使價	港幣 5.80 元	港幣 7.25 元	港幣 9.30 元	港幣 14.00 元	港幣 16.78 元	港幣 16.78 元	港幣 20.96 元	港幣 20.96 元	港幣 20.96 元
預期波幅	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%	每年 40%
平均預期年限	3.84 年	3.82 年	3.81 年	4.21 年	4.53 年	3.48 年	4.52 年	3.48 年	4.17 年
平均無風險率	每年 2.86%	每年 3.25%	每年 3.53%	每年 4.40%	每年 3.67%	每年 3.62%	每年 4.64%	每年 4.62%	每年 4.61%
預期股息收益	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%	每年 5%
離職比率	每年 2%	每年 2%	每年 2%	每年 2%	每年 3%	每年 0%	每年 3%	每年 3%	每年 3%
恒生指數回報指數總額的 預期波幅	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每年 15%	不適用	不適用	不適用
本公司股東回報總額與恒生 指數回報指數總額之間 的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每年 35%	不適用	不適用	不適用

預期波幅根據於一九九七年二月至二零零七年六月期間本公司股價的歷史波幅而釐定。於模式內使用的預期年限經已按管理層對不可轉讓性、行使限制及狀況考慮的影響的最佳估計而作出調整。

年內向僱員（包括董事）收取的接納購股權時應付的總代價為港幣七十九元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣六十三元）。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣三千一百三十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣六百一十萬元）。

41. 出售共同控制實體權益的收益／被視作出售一間聯營公司權益的虧損

於二零零七年四月十二日，本集團及若干共同控制實體的共同投資者（於中國持有五個停建物業發展項目）與中華匯一間全資附屬公司訂立注入資產協議，以出售於該等共同控制實體的全部股權及大部份相關股東貸款。

該交易於二零零七年六月十三日上市時完成，本集團收取五千六百九十二萬四千股中華匯普通股，作為中華匯支付的代價，佔中華匯當時股本約百分之四十七點八。該交易以出售共同控制實體權益入賬。與此出售事項同時及根據二零零七年四月十二日的認購協議，本集團於上市後進一步注資六千三百萬英鎊（港幣九億七千五百二十萬元）及二千五百萬美元（港幣一億九千五百三十萬元），分別認購中華匯六千三百零一萬二千股普通股及可換股債券。

在上市及根據認購協議配發新中華匯股份後，本集團於中華匯的股權攤薄至百分之四十點二。此舉以視作出售一間聯營公司權益入賬。該交易的詳情載於本公司於二零零七年四月十八日刊發的通函以及本公司於二零零七年四月十二日、二零零七年五月十五日、二零零七年五月二十三日及二零零七年六月八日刊發的公佈內。

由於上述交易所致，本集團已於截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合損益表確認收益淨額約港幣八千九百萬元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有中華匯百分之四十點四股權，而中華匯被分類為本集團一間聯營公司。

42. 收購附屬公司

於二零零六年十月一日，本公司的間接全資附屬公司瑞安堅平有限公司將其於上海瑞安建築有限公司（「上海瑞安建築」）的權益由百分之五十增加至百分之七十，代價為人民幣二千萬元（約港幣一千八百九十萬元）。因此，本集團已取得上海瑞安建築董事會的控制權，而上海瑞安建築則已成為本公司的間接附屬公司。

交易購入的資產淨值如下：

	被收購公司於 合併前的賬面值 港幣百萬元	公平值調整 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	1.0	—	1.0
存貨	0.3	—	0.3
應收賬款、按金及預付款	68.8	—	68.8
銀行結餘、存款及現金	21.1	—	21.1
欠關連公司款項	(10.0)	—	(10.0)
應付賬款及應計費用	(22.1)	—	(22.1)
	59.1	—	59.1
少數股東權益	(17.7)	—	(17.7)
將予收購附屬公司的總資產淨值	41.4	—	41.4
自共同控制實體權益轉撥			(18.8)
收購折讓			(3.7)
總代價			18.9
以下列方式支付總代價：			
與上海瑞安建築欠款抵銷			18.9
收購產生的現金流入淨額：			
購入的現金及現金等同項目			21.1

倘該項收購已於二零零六年四月一日完成，則截至二零零六年十二月三十一日止九個月期間本集團收益將為港幣十八億一千九百六十萬元，而期內溢利將為港幣六億二千三百三十萬元。備考資料僅供說明，未必反映倘收購已於二零零六年四月一日完成而本集團將實際達致的收益及經營業績，亦不擬預測未來業績。

於收購日期及二零零六年十二月三十一日，上海瑞安建築對本集團截至二零零六年十二月三十一日止九個月的收益、除稅前溢利及現金流量的貢獻並不重大。

43. 被視作出售一間附屬公司

於二零零六年十二月二十九日，本公司間接持有其百分之六十六點八三權益的間接附屬公司 On Capital China Fund (「On Capital」)，前稱 On Capital China Tech Fund) 的董事會組成發生變更，故 On Capital 已轉成為本集團的共同控制實體。

On Capital 於變更為共同控制實體日期的資產淨值如下：

	港幣百萬元
以公平值誌入損益賬的金融資產	293.0
應收賬款、按金及預付款	0.2
銀行結餘、存款及現金	42.3
應付賬款及應計費用	(47.6)
少數股東權益	(95.5)
已出售資產淨值	192.4
支付方式：	
應佔一間共同控制實體的資產淨值	192.4
出售產生的現金流出淨額：	
已出售的銀行結餘、存款及現金	(42.3)

截至二零零六年十二月三十一日止九個月，On Capital 為本集團營業額貢獻港幣五千二百萬元，並為本集團的除稅前溢利帶來溢利港幣四千九百五十萬元。

44. 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。

45. 有關連人士的交易

(a) 於年／期內，本集團與 SOCL 及其附屬公司和聯營公司（本集團屬下公司除外）（「SOCL 私人集團」）進行以下交易。

交易性質	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
已收取收入：		
管理及資訊系統服務	0.6	0.4
工程管理服務	3.1	2.9
建築工程	119.6	5.9
成本及費用支出：		
租金支出	0.1	0.1
物業管理費	0.1	—
利息支出	11.3	3.2

SOCL 私人集團於結算日的欠款餘額披露於附註 29 及 31。

(b) 於年／期內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	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
已收取收入：		
利息收入	6.8	4.6
管理費	21.9	22.5
諮詢費	—	4.8
租金收入	0.7	1.3
建築材料銷售	—	4.7
建築／分判工程	11.5	8.9
成本及費用支出：		
建築／分判工程	8.5	8.7
建築材料供應	—	3.5

共同控制實體於結算日的欠款餘額披露於附註 24。

45. 有關連人士的交易（續）

- (c) 本集團獲 SOCL 全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權為使用費基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (d) 年內，SOCL 私人集團向本集團提供無抵押附息短期貸款合共港幣四億五千萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣二億一千九百七十萬元），該等貸款所產生的利息為港幣一千一百三十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣三百二十萬元）。在該墊款總額中，港幣三億五千萬元貸款（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣二億一千九百七十萬元）及相關應計利息已於年內償還。
- (e) 年內，本集團收取若干共同控制實體的股息收入港幣一億二千零九十萬元（截至二零零六年十二月三十一日止九個月：港幣三千三百二十萬元）。
- (f) 年內，本集團確認來自一間聯營公司的分判收入、管理費收入、貸款利息收入及可換股債券利息收入分別港幣一百一十萬元、港幣四千二百二十萬元、港幣二百五十萬元及港幣一千二百四十萬元。
- (g) 年內，本集團向 SOCL 一間全資附屬公司出售約值港幣十八億元的瑞安房地產股份。
- (h) 截至二零零六年十二月三十一日止九個月，本集團收取一間聯營公司有關可兌換可贖回參與次級優先股的利息港幣一千三百七十萬元。
- (i) 截至二零零六年十二月三十一日止九個月，本公司的一間間接附屬公司 On Capital 向由簡己然先生（彼亦為 On Capital 的董事）控制及擁有的投資管理公司應付管理費用及表現費用達港幣一千零五十萬元。
- (j) 年／期內，董事及其他主要管理人員報酬如下：

	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
袍金	1.2	1.0
薪金及其他福利	28.3	17.9
獎金	17.9	7.4
退休福利計劃供款	1.1	0.9
股權支付	17.7	3.4
	66.2	30.6

董事及其他主要行政人員報酬由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

46 結算日後事項

- (a) 於二零零八年一月十五日，本集團協定透過股東貸款對合營企業進一步注入相等於約人民幣二億零二十萬元（約港幣二億一千七百四十萬元）的現金，以供開發大連天地●軟件園，而本集團最終持有大連天地●軟件園的百分之二十二的所有權權益。交易詳情載於本公司於二零零八年一月十六日刊發的公佈內。
- (b) 於二零零八年二月四日，本集團與中華匯一間全資附屬公司訂立協議，內容有關成立合營企業以收購及開發中國成都市一幅土地，據此，本集團持有該合營企業百分之五十的權益。根據該協議，本集團於二零零八年二月四日向合營企業提供人民幣二億一千萬元（約港幣二億二千九百九十萬元）股東貸款。交易詳情分別載於本公司於二零零八年二月五日發表的公佈及於二零零八年二月二十五日刊發的通函內。
- (c) 於二零零八年二月十九日，本集團與中華匯一間全資附屬公司及一名獨立第三方訂立股東契據，內容有關成立合營企業以收購及開發中國瀋陽市的一幅土地，而本集團最終持有該合營企業百分之四十的所有權權益。在擬定組成合營企業時，本集團年內已墊付二千五百萬美元（約一億九千五百萬港元）。根據股東契據，本集團於二零零八年二月二十一日向合營企業進一步墊付一千四百九十萬美元（約港幣一億一千六百四十萬元）股東貸款。交易詳情載於本公司分別於二零零八年二月二十日發表的公佈及於二零零八年三月五日刊發的通函內。
- (d) 於二零零八年三月四日，本集團與 SOCL 一間全資附屬公司訂立買賣協議，以出售約值港幣十億元的瑞安房地產股份。根據於二零零八年三月十四日訂立的補充協議，最終購買價定為每股瑞安房地產股份港幣七元六角八分。據此將出售合共一億三千零二十萬股瑞安房地產股份，約佔瑞安房地產百分之三點一一的已發行股本。本集團將於截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合損益表內確認扣除交易成本前的出售收益約港幣四億九千七百四十萬元，包括從投資重估儲備的變現。交易詳情分別載於本公司於二零零八年三月四日及二零零八年三月十七日發表的公佈及於二零零八年三月二十日刊發的通函內。該交易須待本公司獨立股東於二零零八年四月二十三日舉行的股東特別大會上批准後，方始作實。
- (e) 於結算日後及直至綜合財務報表於二零零八年四月八日獲批准當日，本公司本金總額港幣一千萬元的二零零九年到期零息可換股債券已獲兌換為五十八萬三千六百三十三股本公司普通股。

47. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於二零零七年十二月三十一日對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司的資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司名稱	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有已發行股份／註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務				
帝標有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權 遞延股份 3,000,000 股	—	80%	供應金屬閘門
德基建設工程有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 1,000,000 股	—	98.34%	翻新工程
盛貿有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 10,000 股 每股面值港幣 1 元的 特別股份 6,000 股	—	67%	承建保養工程
德基設計工程有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 9,400,100 股 每股面值港幣 10 元的無投票權 遞延股份 100,000 股	—	98.34%	室內裝修、設計及承建
德基設計工程（澳門）有限公司 ##	每股面值澳門幣 1 元的 普通股 1,000,000 股	—	98.34%	室內裝修、設計及承建
廣州番禺帝標鋼鋁工程 有限公司 **@	註冊及繳足資本港幣 4,000,000 元	—	64%	鋼材裝配
廣州番禺瑞輝金屬結構工程 有限公司 **@	註冊及繳足資本港幣 9,000,000 元	—	55%	生產牆身模板及 其他金屬構件
瑞輝鋼鐵工程有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 10,000 股	—	55%	銷售及安裝牆身板模及其 他金屬構件

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有已發行股份／註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務（續）				
瑞安承建有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 117,000,100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權遞延股份 33,000,100 股 每股面值港幣 1,000 元的無投票權遞延股份 50,000 股	—	100%	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權遞延股份 69,000,000 股 每股面值港幣 100 元的無投票權遞延股份 1,030,000 股	—	100%	樓宇建築
Shui On Contractors Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
瑞安堅平有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
瑞安恩圖有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
瑞安機械服務有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 16,611,000 股 每股面值港幣 1 元的無投票權遞延股份 45,389,000 股	—	100%	擁有及租賃機械及鋼鐵結構工程
上海瑞安建築有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000 元	—	70%	樓宇建築及保養
水泥業務				
亞洲第一物料供應有限公司	每股面值港幣 100 元的普通股 100 股 每股面值港幣 100 元的無投票權遞延股份 1,000 股	—	100%	持有一項採石權

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有已發行 股份／註冊資本的 百分比		主要業務
		直接	間接	
水泥業務（續）				
冠選有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權 遞延股份 2 股	—	100%	物業持有
冠榮控股有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	—	100%	投資控股
好易發有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權 遞延股份 5 股	—	100%	投資控股
廣東南丫混凝土構件有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000 元	—	60%	生產牆身板模
南丫混凝土有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 10 股	—	60%	投資控股
瑞安（建築材料）有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元的無投票權 遞延股份 1,000,000 股	—	100%	投資控股及銷售 建築材料
Shui On Cement (Guizhou) Limited *	每股面值 1 美元的股份 100,000 股	—	100%	投資控股
Shui On Materials Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
貴州瑞安水泥發展管理 有限公司 **+	註冊及繳足資本 670,000 美元	—	100%	提供諮詢服務
Middleton Investments Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
Smartway Investment Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
Tinsley Holdings Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
Winway Holdings Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
富順投資有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	—	100%	投資控股
威利控股有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	—	100%	投資控股

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有已發行股份／註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
物業發展業務				
翠城國際有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 2 股	—	100%	物業持有
New Rainbow Investments Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
晉瑞投資有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
寶華投資有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
Keygrow Investments Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
Peak Fortune Assets Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
傑隆投資有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
明域集團有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
資產管理及其他業務				
瑞安建業資產管理有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
瑞安建業資產管理（香港）有限公司	面值港幣 1 元的普通股 1 股	—	100%	投資控股
北京瑞安建業房地產顧問有限公司 **+	註冊及繳足資本 人民幣 800,000 元	—	100%	提供諮詢服務
Kroner Investments Limited *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
隆誠發展有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 2 股	—	100%	投資控股
晉宏國際有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
誠安投資有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	100%	—	投資控股
南丫石業有限公司	每股面值港幣 10 元的普通股 100 股 每股面值港幣 10 元的無投票權遞延股份 3,500,000 股	—	100%	投資控股
T H Industrial Management Limited #	每股面值 1 美元的普通股 2,740 股	—	100%	投資控股
T H Industry I Limited #	每股面值 1 美元的普通股 100 股	—	100%	投資控股
重慶騰輝德晟工程技術有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	—	60%	建築材料設備貿易

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司名稱	已發行及繳足股本／註冊資本	本公司持有已發行 股份／註冊資本的 百分比		主要業務
		直接	間接	
資產管理及其他業務（續）				
重慶騰輝控股管理 有限責任公司 **+	註冊及繳足資本 人民幣 91,460,000 元	—	100%	開拓及管理投資項目
重慶騰輝白水泥有限公司 **	註冊及繳足資本 1,506,000 美元	—	60%	生產及銷售水泥
重慶騰建石材開發 有限責任公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	—	55%	生產及銷售建築材料
重慶渝港外商投資諮詢 有限公司 **+	註冊及繳足資本 人民幣 800,000 元	—	100%	提供投資顧問
瑞安石業有限公司	每股面值港幣 1 元的普通股 2 股	—	100%	地盤平整

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在巴哈馬群島註冊成立

在中國澳門特別行政區註冊成立

在開曼群島註冊成立

+ 全外資企業

@ 合資企業

於二零零七年十二月三十一日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

48. 主要共同控制實體資料

董事認為，全數列出所有共同控制實體的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零零七年十二月三十一日的主要共同控制實體的資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

間接共同控制實體	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發行 股份／註冊資本的 實際 百分比	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
彪福有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 5,000,000 股	50%	銷售及安裝鋁窗產品	
萬國工程有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 10,000 股	50%	模具安裝	
超合有限公司	每股面值港幣 1 元的 普通股 420,000 股	50%	供應鋅盆及爐灶	
開平彪福金屬製品有限公司 **@	註冊及繳足資本 800,000 美元	50%	生產鋁窗產品	
鶴山超合預制件有限公司 **@	註冊及繳足資本 284,600 美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
北京瑞安合營建築 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000 元	50%	樓宇建築及保養	1
水泥業務				
北京興發水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 315,000,000 元	29.25%	生產及銷售水泥	
北京順發拉法基水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 150,000,000 元	31.5%	生產及銷售水泥	
北京易成拉法基混凝土 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 30,340,000 元	34.52%	供應預製混凝土	
重慶騰輝新型建材 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 41,500,000 元	33.75%	生產及銷售水泥	
重慶騰輝地維水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 61,680,000 元	36%	生產及銷售水泥	

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發行 股份／註冊資本的 實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務 (續)				
重慶騰輝涪陵水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 44,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	
重慶騰輝物流有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 500,000 元	36%	提供運輸及物流服務	
重慶騰輝包裝有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 2,890,000 元	36%	生產及銷售針織袋	
重慶騰輝特種水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 210,000,000 元	36%	生產及銷售水泥	
重慶騰輝混凝土有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 17,500,000 元	22.5%	供應預製混凝土	
廣安騰輝水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 110,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	
貴州畢節瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 48,000,000 元	80%	生產及銷售水泥	1
貴州暢達瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 106,000,000 元	51%	生產及銷售水泥	1
貴州頂效瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 56,000,000 元	40.5%	生產及銷售水泥	
貴州凱里建安混凝土 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	75%	供應預製混凝土	1
貴州凱里瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 60,000,000 元	90%	生產及銷售水泥	1
貴州水城瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 200,000,000 元	31.5%	生產及銷售水泥	
貴州新蒲瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 60,000,000 元	36%	生產及銷售水泥	
貴州習水瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 16,000,000 元	90%	生產及銷售水泥	1
貴州余慶瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 20,000,000 元	80%	生產及銷售水泥	1

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發行 股份／註冊資本的 實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務 (續)				
貴州遵義建安混凝土 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 12,000,000 元	75%	供應預製混凝土	1
貴州遵義瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 92,000,000 元	80%	生產及銷售水泥	1
四川合江瑞安水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 23,250,000 元	90%	生產及銷售水泥	1
重慶拉法基水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 340,000,000 元	31.77%	生產及銷售水泥	
都江堰拉法基水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 856,840,000 元	33.75%	生產及銷售水泥	
南充騰輝水泥 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 15,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	
遂寧騰輝水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 15,000,000 元	40.5%	生產及銷售水泥	
Lafarge China Offshore Holding Co. *	每股面值 0.01 美元的 股份 16,518,148 股	45%	投資控股	
拉法基瑞安(北京)技術服務 有限公司	註冊及繳足資本 8,000,000 美元	45%	投資控股	
Lafarge Shui On Cement Limited	每股面值港幣 1 元的 普通股 1,610,611 股	45%	投資控股	
南京江南水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 120,000,000 元	60%	生產及銷售水泥	1
Sommerset Investments Limited ***	每股面值 1 美元的普通股 30,394,845 股	45%	投資控股	
TH Industry II Limited #	每股面值 1 美元的 普通股 2,000 股	45%	投資控股	
Prime Allied Enterprises Limited ***	每股面值 1 美元的 普通股 2 股	45%	投資控股	
雲南瑞安建材投資有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣 1,000,000,000 元	36%	投資控股	

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發 行股份／註冊資 本的實際 百分比	主要業務	附註
物業發展業務				
廣智有限公司 *	面值 1 美元的股份 1 股	40%	投資控股	
資產管理及其他業務				
長江流域創業有限公司 ###	每股面值港幣 0.1 元的 普通股 1,000 股	65.5%	創業基金投資	2
長江流域創業 II 有限公司 ###	每股面值港幣 0.1 元的 普通股 1,000 股	75.4%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series A ###	每股面值 0.01 美元的 參與股份 13,923 股	66.8%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series B ###	每股面值 0.01 美元的 參與股份 3,100 股	64.5%	創業基金投資	2

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在巴哈馬群島註冊成立

在巴貝多註冊成立

在開曼群島註冊成立

@ 合資企業

附註：

1. 本集團與中國合作夥伴在一個有契約性的安排下，共同控制此等公司。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。
2. 此等實體各自的董事會由本集團及其他投資者共同控制。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。

49. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零零七年十二月三十一日的主要聯營公司的資料。

間接聯營公司	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發行 股份／註冊資本 的實際百分比	主要業務
物業發展業務			
富岸集團有限公司 *	每股面值 1 美元的股份 780 股	28.2%	投資控股
大連乾通科技發展有限公司 **	人民幣 300,000,000 元	22%	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司 **	人民幣 300,000,000 元	22%	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司 **	人民幣 300,000,000 元	22%	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司 **	人民幣 300,000,000 元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司 **	人民幣 600,000,000 元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司 **	人民幣 600,000,000 元	22%	軟件園開發
中華匯房地產有限公司 +	每股面值 0.01 英鎊的 股份 298,602,000 股	40.4%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司 **	人民幣 50,000,000 元	40.4%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司 **	人民幣 30,000,000 元	40.4%	物業開發
北京中天宏業房地產諮詢 有限責任公司 **	人民幣 120,000,000 元	40.4%	物業開發
北京中匯花園諮詢有限公司 **	14,950,000 美元	40.4%	物業開發
成都瑞安匯源房地產有限公司 **	6,000,000 美元	40.4%	物業開發

49. 主要聯營公司資料 (續)

間接聯營公司	已發行及繳足股本／ 註冊資本	本集團持有已發行 股份／註冊資本 的實際百分比	主要業務
物業發展業務 (續)			
成都瑞安匯達房地產有限公司 **	人民幣 650,000,000 元	40.4%	物業開發
重慶豐德房地產有限公司 **	4,500,000 美元	40.4%	投資控股
重慶豐德尊鼎實業有限公司 **	人民幣 10,000,000 元	40.4%	物業開發
重慶豐德南洋實業有限公司 **	人民幣 10,000,000 元	40.4%	物業開發
重慶豐德豪門實業有限公司 **	人民幣 10,000,000 元	40.4%	物業開發
重慶匯正房地產有限公司 **	60,000,000 美元	40.4%	物業開發
大連希望大廈有限公司 **	60,000,000 美元	40.4%	物業開發
青島中成銀諸實業發展有限公司 **	港幣 400,000,000 元	40.4%	物業開發
瀋陽華匯房地產有限公司 **	40,000,000 美元	28.3%	物業開發
天津中匯置業有限公司 **	25,000,000 美元	40.4%	物業開發
天津中安置業有限公司 **	25,000,000 美元	40.4%	物業開發
天津瑞中置業有限公司 **	25,000,000 美元	40.4%	物業開發

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

+ 在馬恩島註冊成立

綜合財務報表完

以下報表並不構成本公司綜合財務報表的一部份：

閣下閱覽該等綜合財務報表時，務請與本年報所載的管理層討論及分析（並不構成綜合財務報表的一部份）一併閱讀，以便按照本集團的業務，更深入了解其財務業績及狀況。

物業資料

本集團於二零零七年十二月三十一日持有下列物業：

地點	用途	概約樓面面積 (平方米)	租約期限	本集團所佔權益
(A) 投資物業				
中國重慶經濟技術開發區 丹龍路 18 號	寫字樓	13,507	中期	100%
(B) 持作物業、廠房及設備的物業				
新界粉嶺丈量約分 85 號 地段 609 號 A 段、 地段 610 及 611 號 與地段 612 號 F 段	工場及倉庫	2,599	中期	100%
(C) 待售物業				
新界西貢將軍澳市 62 地段 65A 區 將軍澳唐俊街 11 號 寶盈花園	停車場	3,376	中期	100%

集團財務概要

1. 業績

	截至三月三十一日止年度			截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度
	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	3,590.9	1,882.9	1,400.2	1,680.4	2,810.5
除稅前溢利	200.0	545.4	364.2	636.2	715.6
稅項	(49.4)	(1.2)	(7.6)	(7.7)	(11.3)
持續經營業務之溢利	150.6	544.2	356.6	628.5	704.3
終止經營業務之虧損	—	(59.6)	(5.2)	(6.1)	—
年度／期間溢利	150.6	484.6	351.4	622.4	704.3
下列應佔：					
本公司股本持有人	147.7	481.9	314.8	602.1	702.0
少數股東權益	2.9	2.7	36.6	20.3	2.3
	150.6	484.6	351.4	622.4	704.3

2. 資產與負債

	於三月三十一日			於十二月三十一日	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
資產總值	3,738.3	3,987.1	5,982.5	10,345.8	13,299.7
負債總額	(2,322.5)	(2,014.8)	(3,561.4)	(5,129.7)	(6,004.4)
	1,415.8	1,972.3	2,421.1	5,216.1	7,295.3
本公司股本持有人應佔股本	1,387.2	1,943.2	2,322.6	5,163.9	7,241.6
少數股東權益	28.6	29.1	98.5	52.2	53.7
	1,415.8	1,972.3	2,421.1	5,216.1	7,295.3

公司資料

執行董事

羅康瑞先生（主席）
蔡玉強先生（副主席）
黃月良先生（行政總裁）
劉珍妮女士（財務總裁）
羅何慧雲女士

非執行董事

恩萊特教授

獨立非執行董事

祁雅理先生
鄭慕智先生
狄利思先生

審核委員會

祁雅理先生（主席）
鄭慕智先生
狄利思先生
恩萊特教授

薪酬委員會

祁雅理先生（主席）
鄭慕智先生
狄利思先生
恩萊特教授
羅康瑞先生

公司秘書

曾月桂女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
渣打銀行（香港）有限公司
中國銀行（香港）有限公司
東亞銀行有限公司

股份代號

983

網址

www.shuion.com

由瑞安建業有限公司出版

由TdA (www.tda.com.hk) 提供概念、設計及製作

由黃三強攝影工作室、拉法基瑞安水泥及建築署等提供相片



本年報採用環保紙張印刷
採用的紙漿全面取自管理種植林木
紙張含50%再生纖維
使用免化學沖洗版材及大豆油墨印刷

© 瑞安建業有限公司



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)