



瑞安建業有限公司

# Leveraging Our **STRENGTHS** Rising To The Challenge 蓄勢待發 迎變而上

二零零八年年報

股份代號: 00983

# 瑞安建業概覽

**瑞安建業有限公司 (瑞安建業)** (香港聯合交易所股份代號:00983) 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，瑞安建業的業務遍及香港、澳門及中國內地共十五個城市和策略性地區。



## 房地產

- 延建房產發展
- 直接投資的發展項目
- 投資瑞安房地產

## 水泥

- 拉法基瑞安水泥
- 貴州水泥
- 南京水泥

## 建築

- 公共房屋
- 商業、住宅及公共機構樓宇
- 裝修及樓宇翻新
- 維修保養

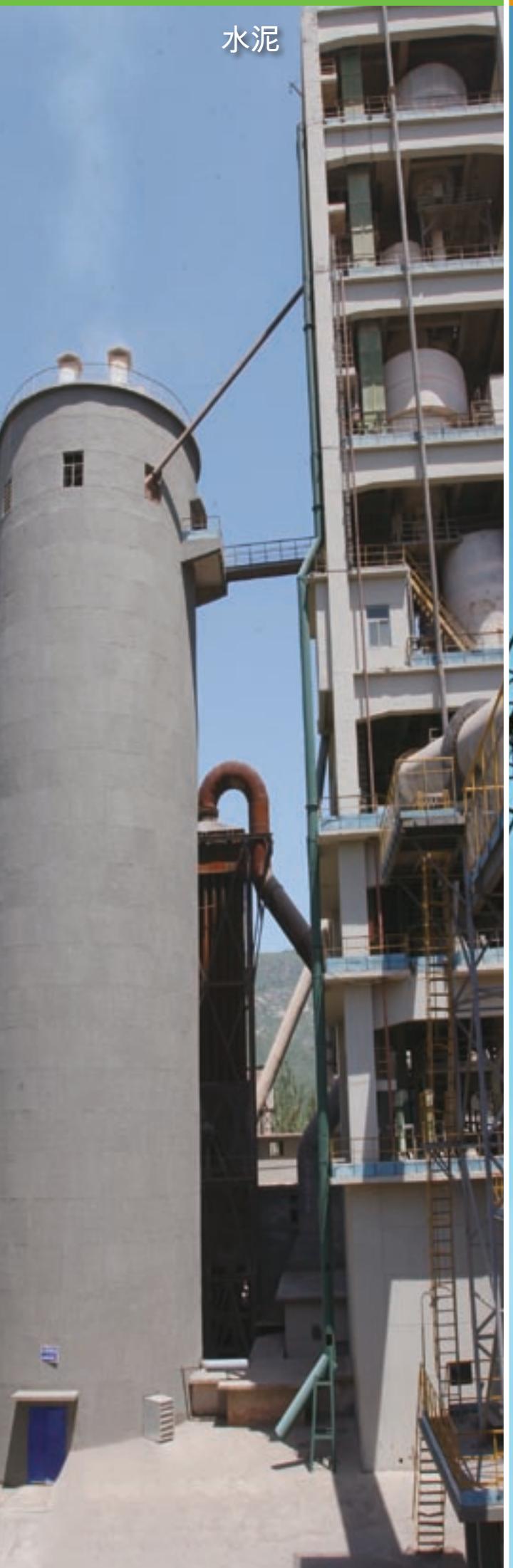
## 創業基金

- 長江創業基金 I 及 II
- On Capital China Fund

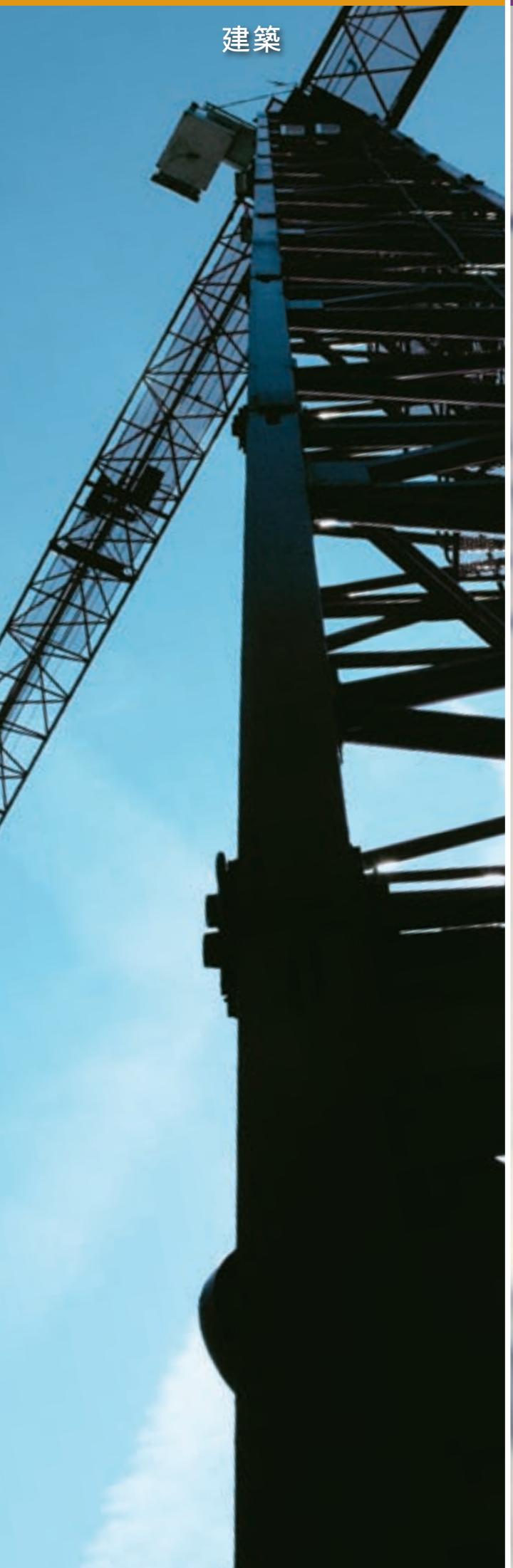
房地產



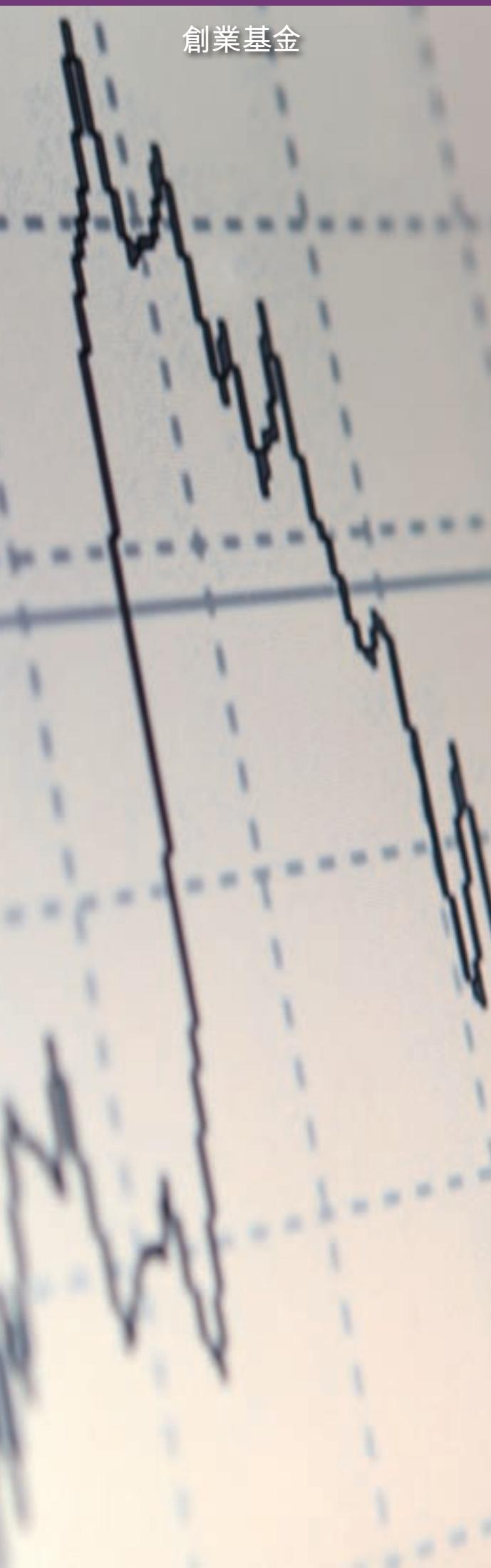
水泥



建築



創業基金



## 目錄

封面內頁	瑞安建業概覽	58	企業管治報告
2	二零零八年重要事項	68	審核委員會報告
4	財務摘要	70	薪酬委員會報告
6	主席報告	75	董事及高級管理人員 78 董事會報告
	管理層討論及分析	91	獨立核數師報告
12	房地產	93	綜合損益表
20	水泥	94	綜合資產負債表
24	建築	96	綜合已確認收入及支出表
28	創業基金	97	綜合現金流量表
30	財務回顧	99	綜合財務報表附註
		180	物業資料
34	環球經濟危機下的中國市場	181	集團財務概要
46	企業社會責任	182	公司資料

# 二零零八年重要事項



## 一月

瑞安承建成功獲得香港房屋委員會(房委會)批出的三份新工程合約，總值約港幣十六億元。

## 二月

- 中華匯房地產(中華匯)宣佈出售北京華普大廈，錄得可觀溢利，充份展示停建房產發展項目的獨特經營模式。
- 瑞安建業聯同中華匯收購成都東方家園。
- 瑞安建業與中華匯及一名財務投資者組成合營企業，收購瀋陽中匯廣場二期，可望打造成該區的主要地標。
- 瑞安建業第三年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚集團在建立關愛和諧社區方面的貢獻。

## 三月

- 瑞安建業、瑞安房地產與億達集團合資發展大連天地•軟件園，收購兩塊位於黃泥川北面的地塊。
- 瑞安承建獲建築署頒發環保承建商獎—定期合約。

## 四月

瑞安建業出售瑞安房地產百分之三點一的股權。

## 五月

- 中華匯宣佈出售北京聖元中心。
- 拉法基瑞安水泥向瑞安建業收購兩條位於貴州凱里的生產線，進一步增強其於貴州的市場地位。
- 拉法基瑞安水泥積極參與四川地震後的修復工作。

## 六月

- 大連天地•軟件園與全球領先的資訊科技學習方案供應商NIIT訂立協議，並在「中國國際軟件和信息服務交易會」中首次展露項目的整體規劃。
- 中華匯宣佈出售大連希望大廈。

11 拉法基瑞安水泥自六月起，與四川及重慶主要銀行簽署數份金融框架協議，獲授信人民幣一百億元，支持其受地震影響的廠房修復和加快興建新的生產線。

瑞安承建及瑞安建築在建造業安全推廣活動及公德地盤嘉許計劃中共獲頒二十五個獎項，其安全及環境工作表現卓越，備受嘉許。

## 九月

12 瀋陽中匯廣場二期舉行動土儀式。

拉法基瑞安水泥宣佈於貴州三岔興建新式乾法窯。上海瑞安建築有限公司重新命名為瑞安建築有限公司，標誌著公司業務由上海擴展至內地其他城市的一個重要里程碑。

13 瑞安建業、瑞安承建及瑞安建築榮獲職業安全健康局頒發「安全管理制度大獎—金獎」及四項香港職業安全健康大獎，傑出的職安健表現再獲表揚。

## 十月

- 拉法基瑞安水泥於四川都江堰廠開展興建第三條生產線，為地震後的災區重建工程作出貢獻。

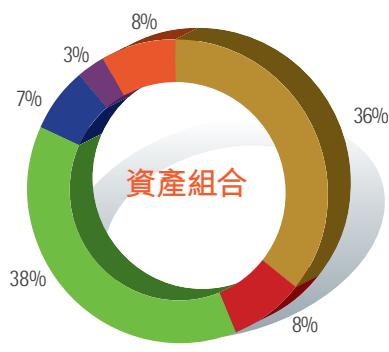
瑞安建業二零零七年報繼九月在由MerComm, Inc.舉辦的ARC國際年報比賽中榮獲三個獎項後，再獲頒「Galaxy年報金獎」。

## 十二月

- 大連天地•軟件園的合營企業收購位於河口灣的地塊。
- 瑞安建業訂定了企業社會責任政策。
- 瑞安建業榮獲香港上市公司商會及香港浸會大學聯頒「二零零八年度香港公司管治卓越獎」。
- 瑞安承建在房委會舉辦的「優質公共房屋建造及保養維修大獎」頒獎典禮中獲頒九個獎項。

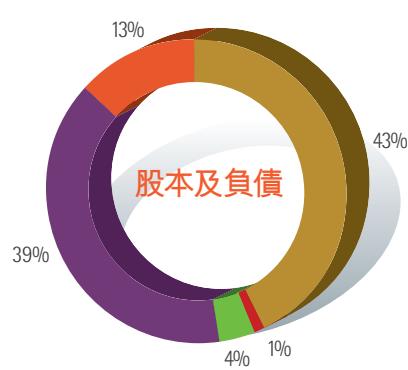
# 財務摘要

	截至二零零八年 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
營業額	港幣百萬元 2,944.3	港幣百萬元 2,810.5
本公司股東應佔溢利	港幣百萬元 562.4	港幣百萬元 702.0
每股基本盈利	港幣 1.75	港幣 2.34
每股股息	港幣 0.20	港幣 0.80
	於二零零八年十二月三十一日	於二零零七年十二月三十一日
資產淨額	港幣百萬元 4,999.2	港幣百萬元 7,241.6
每股資產淨值	港幣 15.53	港幣 22.56



於二零零八年十二月三十一日

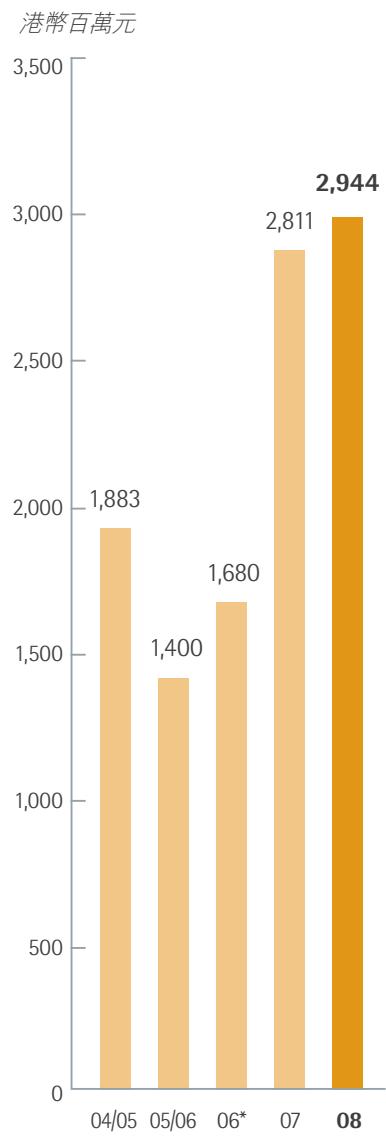
- 房地產
- 瑞安房地產投資
- 水泥
- 建築
- 創業基金投資
- 其他



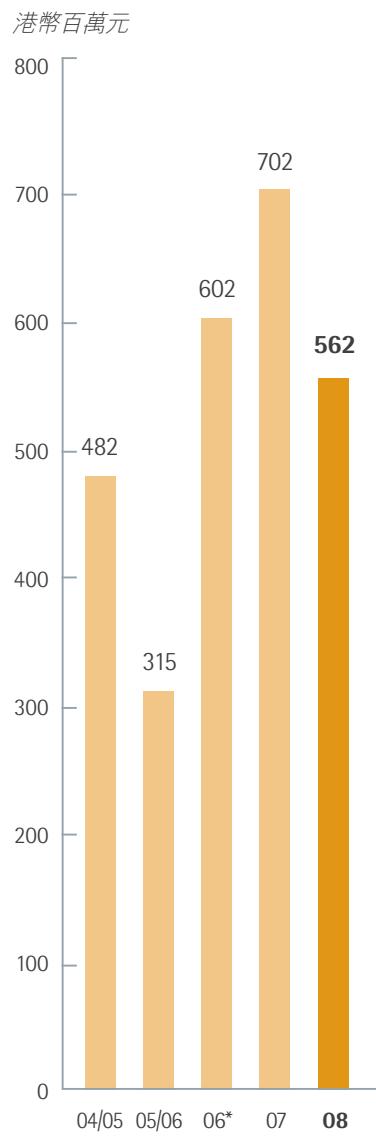
於二零零八年十二月三十一日

- 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

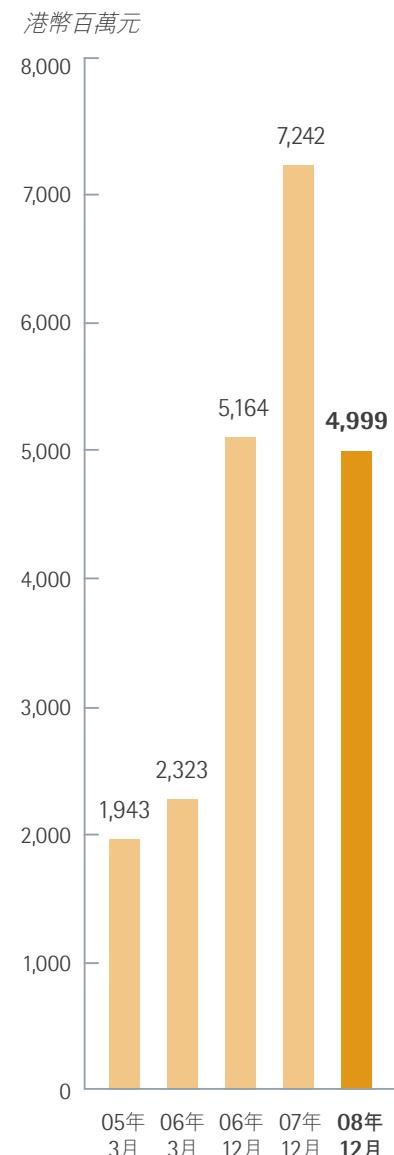
營業額



本公司股東應佔溢利



本公司股東應佔股本



\* 九個月期間

## 主席報告



儘管目前經濟前景仍未明朗，但我們深信，集團各核心業務的種種優勢，將支持集團業務持續增長。

羅康瑞  
主席

對全球經濟而言，二零零八年是艱難和極具挑戰性的一年。由美國次按危機觸發的金融海嘯，令環球金融市場及銀行業受到前所未有的打擊，從而嚴重影響全球經濟。中國的經濟自然難免受到波及，然而，其受到的影響較其他主要經濟體系可算輕微。

年內，雖因集團所持有的瑞安房地產股份大幅減值，致使董事會於二零零九年一月發出盈利警告，本人欣然呈報，集團旗下各項主要業務保持良好表現。憑著各項業務的穩固根基，將有助集團把握接踵而來的商機。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，集團股東應佔溢利為港幣五億六千二百萬元，較二零零七年錄得的港幣七億二百萬元減少百分之二十。鑑於目前艱困的營商環境及為將來的挑戰作好準備，董事會建議不派發末期息。本年度派付股息為每股港幣二角。

## 業務表現出色

儘管目前經濟前景仍未明朗，但董事會深信，集團各核心業務的種種優勢，將支持集團業務持續增長。

集團的房地產業務表現強勁，開展了具規模的房地產開發項目，並關鍵性地出售數個物業。於二零零八年初，集團與中華匯房地產（「中華匯」）合作收購位於成都及瀘陽兩幅土地，總樓面面積逾一百一十萬平方米。在市況逆轉前，中華匯成功出售三個完成項目，包括位於北京的華普大廈和聖元中心，以及大連的希望大廈。中華匯把握了適當的時機，以可觀售價出售這些項目，套回大量淨現金，增強了日後收購更多優質項目的實力。由於出售項目的回報超標，作為中華匯投資經理的瑞安建業資產管理亦因而賺得獎金。

拉法基瑞安水泥的銷售收入及溢利皆錄得顯著增長。雖然成本相當大幅上漲，加上雪災及二零零八年五月發生的四川地震導致水泥產量下降，但由於水泥售價在經營的地區持續高企，令業務賺得更高利潤。拉法基瑞安水泥逐步以新型乾法生產線取代舊的濕法窯，於去年年底，其總年產能力為二千四百萬噸，並於重慶、四川、貴州及雲南續建生產線進一步擴充產能。

於二零零九年一月，拉法基瑞安水泥將所持都江堰廠房百分之五十的權益注入深圳上市公司四川雙馬水泥的建議，獲得雙馬水泥的少數股東通過。待完成注資後，可為拉法基瑞安水泥提供更穩固的A股市場資本基礎，以進一步拓展內地市場。

由於香港特區政府推出的公共工程需求穩定，加上集團在工程項目的優良表現，集團建築業務的溢利貢獻錄得增長。備受全球股票市場及經濟的負面影響，集團的創業基金持有的多項上市及非上市股份大幅減值，因而錄得虧損。

面對持續不穩定的市場環境，我們已致力強化集團的財務實力，為未來充滿挑戰的經濟困境作好準備，確保具備資源以把握日後的商機。集團於二零零九年二月成功向中國農業銀行取得五十億人民幣的意向授信額度，以供水泥和房地產業務的發展需要。此項貸款融資更彰顯了我們的財務伙伴對集團的種種優勢充滿信心。

## 提升企業管治

集團持續採取不同措施，以確保高水平的企業管治，包括委聘管理顧問協助進行對董事會工作的評估。這項評估有助找出董事會整體及每位董事可進一步發展的空間，以提升董事會的效能。

集團於去年十二月榮獲由香港上市公司商會及香港浸會大學聯合頒發的「二零零八年度香港公司管治卓越獎」。

## 履行企業社會責任

去年十二月，集團制訂了企業社會責任政策，正式宣告瑞安建業對員工、環境及社群的承擔和承諾。宣言取名為「關•愛•瑞安」，特別著重鼓勵員工參與社會服務。

集團並連續第三年榮獲香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌。

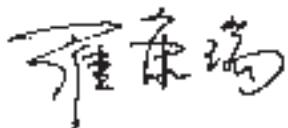
## 把握增長機遇

雖然環球經濟在短期內將繼續備受困擾，前景仍未明朗。然而，中國之經濟將持續增長，其發展將有別於其他主要經濟體系。中國內地急速的城市化步伐，加上人民入息水平及私人消費不斷上升，集團對內地房地產市場的長遠前景維持樂觀。我們預期，短期內房地產市場將出現更多的收購良機。在水泥方面，中央政府推出四萬億人民幣刺激經濟方案，重點推動基建及保障性住房，亦將帶動內地、尤其在西南地區對水泥的需求。隨著水泥市場逐步整合以及國家日益重視環保，較小型的水泥生產商將陸續被淘汰，有利拉法基瑞安水泥的發展。在香港，特區政府加快開展各項基建及公共設施工程項目，將為集團的建築業務帶來更多商機。

展望未來，整體營商環境在二零零九年將會持續艱難，但憑藉集團穩固的根基，加上優秀而經驗豐富的管理團隊，我們滿懷信心地去面對各項挑戰。中國內地經濟放緩，在一定程度上為集團的停建房產發展及水泥製造兩大業務創造更多商機。香港公共工程增加，亦令集團的建築業務受惠。瑞安建業對中國內地的業務發展深具信心，將繼續有序地透過物色及把握良機，以達致持續增長，為股東締造更高價值。

鄭慕智先生於二零零八年五月退任獨立非執行董事一職。鄭先生自二零零四年九月加入董事會以來，對集團貢獻良多，本人謹此代表董事會對鄭先生衷心致謝。同時亦歡迎李凱倫女士於去年八月加入本公司，出任獨立非執行董事一職。

集團管理層及員工的勤奮忠誠，再一次令集團得以保持優勢。本人謹對所有員工的專業態度、專心致志的精神，以及對集團的承擔，深表謝意。



主席  
羅康瑞

二零零九年四月，香港

## 管理層討論及分析

市況充滿挑戰，然而，瑞安建業各項主要業務仍然表現出色。

黃月良  
行政總裁



## 業務範疇：



房地產

P.12



水泥

P.20



建築

P.24



創業基金

P.28

# 房地產



## 地段優越

北京 | 成都 | 重慶 | 大連 | 廣州 | 青島 | 瀋陽

### 財務摘要

瑞安建業應佔總額	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
營業額	1,276	249
溢利	581	285
於二零零八年十二月三十一日 平方米		
總樓面面積	1,737,000	637,000

環球經濟於年內急速轉弱，資本及債務市場經歷困境，以及流動資金大幅減少。中央政府於年初推出多項宏觀調控措施，以減慢通脹及壓抑房產業炒賣過熱的情況，其後在環球市場衰退及通縮壓力下，於第四季大幅減息及紓緩信貸緊絀情況，以刺激正在放緩的經濟。

雖然市況充滿挑戰，瑞安建業的地產業務取得佳績。中華匯房地產（「中華匯」）及時於上半年出售了停建房產組合中的多個項目，並將業務擴展至房地產開發項目。集團持有百分之廿二股權的大連天地•軟件園大型開發項目取得穩定進展，並與中華匯合作收購分別位於瀋陽及成都的兩幅土地。

## 中華匯

中華匯持有多元化的房地產項目組合，遍佈中國內地多個主要及二線城市。隨著中國強勁的經濟增長及急速的城市化發展，這些城市將繼續吸引大量海外和本地的投資。

於二零零九年三月三十一日計，中華匯的房產組合概述如下：

項目	地點	中華匯所佔 可發展總樓面面積 (平方米)	物業類別	預計完成年份
1. 楓橋別墅	北京	76,000	住宅	2010
2. 中匯廣場	成都	98,000	綜合	2010
3. 東方家園*	成都	227,000	綜合	2012
4. 瑞奇大廈	重慶	86,000	綜合	2009
5. 豪門公寓	重慶	10,000	商業	#
6. 南洋大廈	重慶	53,000	住宅及零售	2011
7. 千禧年大廈	重慶	35,000	商業及零售	2009
8. 創意中心	廣州	100,000	住宅及零售	2011
9. 中環國際廣場 (A座及C座)	青島	6,000**	綜合	***
10.中匯廣場一期	瀋陽	298,000	綜合	2011
11.中匯廣場二期*	瀋陽	264,000	綜合	2013
<b>合計</b>		<b>1,253,000</b>		

\* 中華匯擁有投資於成都東方家園的合營企業百分之五十的權益及瀋陽中匯廣場二期百分之四十的權益。上表所列樓面面積為中華匯應佔實際份額。

\*\* 待售樓面面積。

\*\*\* 已於二零零七年完工。

# 中華匯計劃於二零零九年以現況出售該發展項目。

## 收購及出售

中華匯於二月與集團在成都組成各持一半權益的合營企業，以發展作為住宅及商業用途的東方家園項目。同月，中華匯與集團成立另一合營企業，發展瀋陽中匯廣場項目二期。這兩個項目的可發展總樓面面積將超過一百一十萬平方米。

此外，中華匯於年內完成多項出售，達到其整體溢利目標。於二月及五月，中華匯分別出售了華普大廈及聖元中心，兩個項目均位於北京。其後於六月出售了大連希望大廈。成都中匯廣場一期辦公室大樓的一半樓面面積及青島中環國際廣場大部分辦公室樓面亦已於年底前出售。上述出售項目共帶來溢利七千六百萬美元及收入四億五千萬美元。

## 項目

截至年底，中華匯的資產組合包括十一個項目，分佈於六個主要及二線城市，應佔可發展樓面面積達一百一十六萬四千平方米，於二零零九年三月份更增至一百二十五萬三千平方米。

## 北京

在北京舉辦的奧運會及傷殘奧運會取得重大成功，大大提升北京市的形象及國際聲譽。

年內，北京市中心的地產價格頗為穩定，但郊區的價格則有所下跌。強勁的吸納量，顯示對辦公室的整體需求高企。然而，由於國際企業對租用辦公室的需求減少，使二零零八年第四季的租金水平偏軟。

中華匯分別於二月及五月抓緊適當時機，以理想的價格出售華普大廈及聖元中心。

### 華普大廈

此幢甲級商業綜合大樓位於北京金融商業區東城區，兩幢各二十四層高的辦公大樓坐落於零售平台之上，提供達十二萬八千平方米的綜合辦公室及商舖面積。中華匯於二零零八年二月出售所持華普大廈的權益。

### 聖元中心

聖元中心位於北京發展完善的商業區燕莎地段，由兩幢分別十八層及九層高的甲級辦公大樓組成，總樓面面積約四萬三千平方米。此項目已於五月出售。

### 楓橋別墅

楓橋別墅位於北京順義區，由多幢優質歐式別墅組成，該區為富裕的郊區地段，建有多個豪華別墅發展項目及國際學校，有大量外籍人士居住。此項目合共有二百八十七幢別墅，及面積約七千七百平方米的會所。截至年底，中華匯持有一百四十一幢別墅，並會伺機繼續購入此發展項目其他單位。

## 成都

儘管成都受五月的大地震影響，但市內的損毀相對輕微。成都將受惠於中央政府頒布的國家資本開支及一系列重建計劃。

## 中匯廣場

中匯廣場位於成都的新商業中心區，項目一期包括三十五層高的大樓，設有辦公室及服務式公寓。服務式公寓計劃於二零零九年第三季試業。毗鄰的二期項目工程已展開，將建成三十一層高的甲級辦公大樓，總樓面面積約十二萬平方米，預期於二零一零年完工。於九月，項目中佔地二萬二千平方米的辦公室部分，出售予一家內地主要銀行。

## 東方家園

中華匯與集團成立合營企業，於二零零八年二月購入東方家園，中華匯持有此合營企業百分之五十的權益。於二零一二年竣工後，項目可提供住宅及辦公室合共總樓面面積達四十五萬四千平方米。

## 重慶

重慶為中國最大及人口最多的城市，人民生活日益富裕，有助維持對優質住宅物業的穩定需求。由於城市化持續，加上二零零八年其經濟增長達百分之十四點三，故重慶的地產市場仍能保持穩定。

### 瑞奇大廈

瑞奇大廈位於重慶中央商業區，毗鄰多間高級酒店及購物中心。此項目包括一幢建於零售平台之上的二十四層高住宅大樓，總樓面面積約為八萬六千平方米。建築工程正在進行，擬於二零零九年落成。住宅及辦公室部分的市場推廣工作預期於二零零九年較後時間展開。

### 豪門公寓

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

### 南洋大廈

南洋大廈位於南岸區，毗鄰重慶國際會議展覽中心，享有長江一帶景觀。現有的商業大樓將拆卸並重新發展為兩幢豪華住宅大廈，總樓面面積約五萬三千平方米。截至年底，規劃批核的申請正在審批中。

## 千禧年大廈

千禧年大廈座落於繁忙的觀音橋購物區，總樓面面積約為三萬五千平方米。原定計劃將大樓改建為二十一層高的高級辦公大樓，但中華匯現正考慮更吸引的方案，包括以最低的翻新成本出售整幢大樓。

## 大連

環球經濟動盪對大連的房地產市場影響相對輕微。儘管成交量下跌，但房地產價格仍然保持穩定。

## 希望大廈

希望大廈為大連市中心的甲級辦公大樓，樓高四十層，樓面面積約為八萬九千平方米。整座大廈已於九月出售。

## 廣州

經濟下調使珠江三角洲受到顯著影響，廣州的房地產市場因而放緩。甲級辦公室市場無論成交量及價格均急跌。豪宅市場價格亦呈下跌趨勢。

## 創意中心

創意中心位於著名及發展完善的廣州市天河商住區，此項目由三幢住宅大樓及一幢服務式公寓組成，提供十萬平方米的樓面面積。工程定於二零零九年下半年展開，預計於二零一一年竣工。

## 大鵬國際廣場

由於賣方未能履行銷售相關的若干主要條件，中華匯決定放棄收購此幢位於廣州市的甲級綜合辦公大樓的意向。

## 青島

儘管內地房地產市場存在不明朗因素，但青島房產市場並無大幅降價的情況出現。市場觀望氣氛濃厚，導致住宅市場的成交量仍然偏低。

## 中環國際廣場(A座及C座)

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

## 瀋陽

瀋陽的整體經濟及房地產市場仍維持一貫的高速增長，儘管商業及住宅物業的平均價格輕微下跌。

然而，因市政府積極進行投資推廣，大量外國企業於瀋陽設立分公司，帶動對優質辦公室的需求。

## 瀋陽中匯廣場一期

中匯廣場一期位於瀋陽未來商業及金融中心「金廊」北部，是優質當代綜合發展項目，包括四幢住宅大樓、兩幢商業大樓及一個零售平台，面積達二十九萬八千平方米。項目工程正如期進行，預計於二零一一年完工。預售活動預期於二零零九年後期展開。二零零九年初，中華匯完成收購合營投資者所持百分之三十的權益，現時全資擁有此項目。

## 瀋陽中匯廣場二期

中華匯聯同集團及其一名股東於一月以合營企業收購此項目，中華匯持有此項目百分之四十的權益。連同毗鄰的一期項目，整個發展項目預期於二零一三年落成，將打造成為瀋陽「金廊」的主要地標及商業中心。



1



2



3

1. 大連天地•軟件園 2. 成都東方家園 3. 濱陽中匯廣場二期

## 直接投資的發展項目

揉合本集團的穩健根基及瑞安建業資產管理卓越的能力，瑞安建業於年內在中國內地直接投資其他發展項目。

### 大連天地・軟件園

由瑞安建業、瑞安房地產有限公司與億達集團組成的合營企業開發的此項大型及多元化項目，於年內在取得良好進展。瑞安建業持有百分之廿二的實際權益，此項目將包括約三百五十四萬平方米的總樓面面積，可容納超過十萬名從事軟件及資訊科技外包行業的住客。整個項目的工程將分十期進行，預期於二零一七年全面落成。

年內，瑞安建業與其合營夥伴同意進一步注資合共人民幣三十二億六千萬元，以加快此項目的土地收購進度。於三月及十二月，合營企業分別以人民幣十億元及人民幣二十七億元收購黃泥川北面及河口灣的地塊，令此項目的可發展總樓面面積增至二百八十三萬平方米，佔整個項目的總樓面面積約百分之八十。

除收購土地外，合營企業已完成項目的設計及規劃。項目的整體規劃於六月在中國內地唯一於省級舉行的軟件貿易展「中國國際軟件和信息服務交易會」中作首次展露，並已於二零零八年底取得規劃當局的全面批准。

黃泥川北面約百分之五十的土地，已於二零零九年初完成地盤平整工作，建築工程預期在二零零九年第二季展開，首幢辦公大樓預期於二零一零年完工。

為確保資訊科技業有足夠的人才，此項目與全球領先的資訊科技學習方案供應商NIIT於六月訂立協議，在軟件園成立培訓機構，並已開展有關設立培訓機構的初步籌備工作。

市場推廣活動已於東京、北京及上海成立銷售辦事處展開。合營企業和多間日本及中國企業達成初步租賃協議，涉及約五千平方米樓面面積。年內亦與有意成為項目的終端用家或投資者的各類機構磋商。初步合作包括與海外發展商就可能共同發展的項目簽署臨時協議，及與一家韓國企業就進行策略性合作簽署諒解備忘錄。

### 瀋陽中匯廣場二期

二月，集團與中華匯及其股東以人民幣九億一千七百萬元合資收購瀋陽皇姑區一幅土地。集團與中華匯分別投資港幣四億六千六百萬元，各佔百分之四十的權益。

項目毗鄰中華匯所持的瀋陽中匯廣場一期發展項目。正擬定項目的詳細發展計劃，預計建築工程於二零零九年下半年展開。按目前計劃，項目將提供十四幢住宅大樓、一幢酒店、服務式公寓、兩幢辦公大樓及零售平台，總樓面面積約六十六萬平方米，預期於二零一三年竣工。落成後，連同毗鄰的一期項目，中匯廣場將打造成為「金廊」的主要地標及商業薈萃中心。

## 成都東方家園

此項目由本集團聯同中華匯於二月以總代價人民幣七億八千七百萬元收購，並於此合營企業各持有百分之五十的權益。

成都東方家園位於金牛區，臨近內城環路，毗鄰市內計劃中的鐵路主要轉線站。項目擬發展為當代綜合發展項目，主要包括住宅大樓，總樓面面積約為四十五萬四千平方米。項目預計於二零一二年竣工。

## 瑞安建業資產管理（「瑞安資管」）

本集團的全資附屬公司瑞安資管於二零零七年起獲委任為中華匯的投資經理，其管理的資產組合其後迅速擴展，從中華匯所得的管理費亦相應增加。年內，中華匯的物業組合樓面面積增加，由二零零七年底的八十八萬七千五百平方米，至截至二零零八年年底扣除已出售項目，樓面面積約一百二十萬平方米。中華匯成功出售項目獲利，為瑞安資管帶來可觀的年度表現獎金。

截至年底，集團所管理的房地產項目總樓面面積達約一百八十萬平方米。

環球經濟備受持續的金融危機影響，在此經營環境下，瑞安資管將採取審慎的市場策略，集中維持中華匯的穩健財務狀況，以確保能在日後市況改善時抓緊商機。

## 於瑞安房地產的投資

於二零零八年四月二十三日，集團完成出售瑞安房地產百分之三點一的已發行股本，獲得港幣十億元。出售所得款項有助降低集團的負債水平，及用於投資集團可積極參與的其他商機，為股東爭取理想回報。

二零零八年出現全球金融危機引發環球股市大幅下跌，瑞安房地產的股價因而下跌，令本集團在年底時所持瑞安房地產百分之九點五股權的市值大幅減值。但此減值對本集團的現金流量並無影響，而集團董事認為瑞安房地產股份的市值跌幅，嚴重低估了瑞安房地產中、長期之真正價值。

# 水泥



## 中國西南地區的領先企業

四川 | 重慶 | 雲南 | 貴州 | 北京 | 南京

### 財務摘要

瑞安建業應佔總額 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
營業額	2,579	2,055
溢利*	166	105
* 耗蝕減值前		
於二零零八年十二月三十一日 百萬噸	於二零零七年十二月三十一日 百萬噸	
年產能力	26	26

## 拉法基瑞安水泥

水泥是集團業務的主要增長動力。拉法基瑞安水泥是中國西南部地區的領先水泥生產商，在四川、重慶、雲南及貴州均擁有重大的市場佔有率。

於二零零八年，中國的水泥出產量達十三億八千萬噸，較二零零七年上升百分之五點二，耗用量增加百分之三點五。全國固定資產投資較去年上升百分之二十五點五，主要使華中及華西地區受惠，亦即拉法基瑞安水泥的經營所在地。基建及改善農村的工程令華中及華西地區對水泥需求持續強勁。為推動環保節能，中央政府致力淘汰濕法產能，進一步促進水泥業的整合及重組。二零零八年，合共約一億四千三百萬噸產能的新式乾法窯在中國內地投產，並淘汰了舊式窯六千萬噸的產能。截至年底，乾法窯產能佔中國內地水泥總產能約百分之六十五，而一年前則為百分之五十五。

然而，拉法基瑞安水泥需應付貴州一月雪災及四川「五一二」地震對產量造成的負面影響，以及修復嚴重損毀的都江堰和江油廠房。惟水泥售價高企足以抵銷產量下跌的影響。地震引致的收入損失及資產損毀已獲得足夠的保險賠償。根據會計處理方法，部份賠償款額直接於儲備中確認，詳情於財務回顧闡述。

首三季因煤價及能源價格上升，使生產成本增加。煤價於九月升至歷史新高，其後於十月開始回落，紓緩成本上升壓力。

儘管年內的自然災害及成本上漲造成經營困難，但由於水泥價格及邊際利潤上升，拉法基瑞安水泥在二零零八年仍能錄得理想業績。雖然銷量僅微升至一千八百萬噸，但年內營業額由二零零七年的港幣四十八億元升至港幣六十二億元。售價上升足以抵銷成本上漲，並反映四川、重慶、貴州及北京的市況暢旺。水泥平均售價由

二零零七年每噸人民幣二百五十六元升至每噸人民幣三百零七元。此外，南山廠房安裝的餘熱發電系統，已可節省能源成本，進一步提升邊際利潤。

中央政府年內逐步調低息率，以鼓勵投資及刺激內需，並推出一系列措施維持經濟的增長動力。於二零零八年底公布的人民幣四萬億元刺激經濟方案，為進一步推動本地生產總值增長及穩定消費信心。拉法基瑞安水泥於四川、雲南、重慶及貴州的水泥業務將受惠於該等措施。

自六月起，拉法基瑞安水泥已與四川及重慶三間主要銀行簽署金融框架協議，獲授信人民幣一百億元，支持其受地震影響的廠房修復和重建水泥廠的工程，以及於四川及重慶建設新廠房。

年內，拉法基瑞安水泥的擴充產能計劃取得理想進展。在雲南，三江、麗江及紅河的三條新式乾法旋窯的日產能力合共七千噸，已於上半年投產，並運作良好。此等新生產線已取代雲南的濕法產能。此外，已完成興建富民一條日產能力為二千五百噸的新式乾法旋窯及收購駿豐一條日產能力為二千噸的乾法旋窯，該等廠房將於二零零九年投產。此等新產能使拉法基瑞安水泥的總年產能於年底達到二千四百萬噸。

四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔兩個乾法窯的建造工程進展順利，預期於二零一零年竣工，可增加日產能力合共一萬五千噸。於五月，拉法基瑞安水泥訂立協議，向本集團收購位於貴州凱里的兩條生產線，於二零零九年六月交易完成後，可為拉法基瑞安水泥增加日產能力三千二百噸。此等計劃將鞏固拉法基瑞安水泥在中國西南部的領導地位，增加市場份額。此外，拉法基瑞安水泥亦正就多個位於四川、重慶、雲南及貴州的新項目進行準備工作及向政府申請審批。拉法基瑞安水泥決意成為中國最大水泥生產商之一，並期望在二零一二年前將產能提升至每年五千萬噸。

**拉法基瑞安水泥**

於二零零八年十二月三十一日

廠房：20家

總年產量：2,400萬噸

二零零九年一月，拉法基瑞安水泥的業務再向前邁進，四川主要水泥生產商四川雙馬水泥的獨立股東批准拉法基瑞安水泥將估值約人民幣二十八億元、所持都江堰廠房百分之五十的權益注入該公司，並以四川雙馬發行新股份作為代價。於取得中國相關政府機構批准後，此項注資預期於二零零九年五月完成。完成注資後，拉法基瑞安水泥將分別持有四川雙馬及都江堰廠房約百分之八十及百分之六十五的實益權益。注資這家A股上市公司後，將進一步鞏固拉法基瑞安水泥在四川的領導地位。四川雙馬亦會成為拉法基瑞安水泥進軍內地資本市場的平台，為其於四川的發展提供資金。

**貴州水泥業務**

受一月的雪災影響，貴州六間水泥廠的產量及銷量均有所下降，此等水泥廠由瑞安建業持有，並無注入拉法基瑞安水泥合營企業，分別是習水、遵義、凱里、余慶、畢節及暢達。年內水泥總銷量約為一百四十四萬噸，較二零零七年微跌。雖然如此，樓宇及基建工程需求強勁令水泥售價高企，改善盈利能力。年內因煤價及能源價格上升使生產成本增加，但隨著第四季經濟下滑，成本壓力得以紓緩。為進一步減少濕法窯生產，內地自八月起實施新規例，規定濕法窯業務不再享有增值稅退稅優惠。此項政府新政策降低了集團濕法窯業務的盈利能力。

暢達廠房日產能力達二千五百噸的新式乾法旋窯的建造工程已在預算成本下完工，並已於十二月投產。現有日產能力為七百五十噸的濕法生產線業務已和上述新式乾法旋窯業務合併，以提高生產效能及效益。

**北京**

廠房：2家

總年產量：140萬噸

**四川**

廠房：3家

總年產量：560萬噸

**重慶**

廠房：5家

總年產量：640萬噸

**雲南**

廠房：7家

總年產量：880萬噸

**貴州**

廠房：3家

總年產量：180萬噸

因四川地震令部分主要設備延遲供應，影響位於凱里、日產能力達二千五百噸的新式乾法旋窯的建造工程，目前預期於二零零九年第二季完工。五月，瑞安建業與拉法基瑞安水泥訂立協議，將凱里現有的濕法生產線及建造中的新式乾法窯注入合營企業。注資將於該新式旋窯建成後進行。這將有助增加拉法基瑞安水泥的產能及鞏固其在貴州的市場地位。

拉法基瑞安水泥將成為瑞安建業及拉法基集團於內地的水泥業務旗艦。瑞安建業正計劃撤出其在貴州持有的其餘水泥廠。瑞安建業分別於二零零八年十一月及二零零九年二月出售遵義混凝土廠房及合江的粉磨廠。

**南京水泥業務**

南京粉磨廠的經營表現因水泥售價上升而改善，錄得虧損較二零零七年減少，並繼續為當地客戶及澳洲市場供應水泥。

# 建築



1. 廉政公署總部大樓 2. 香港海關新總部大樓



## 財務摘要

# 締造價值

安全和健康 | 優質 | 環保 | 表現

	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
營業額	2,729	2,733
溢利	83	55
於二零零八年十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年十二月三十一日 港幣百萬元	
持有的工程合約未完成 部份的總值	4,445	3,532



東區海底隧道第四期建築工程

雖然建築業務的營業額維持平穩，但集團透過提升營運效率、嚴格控制成本及與承判商的良好伙伴關係，使溢利得以提高。縱使年內香港建築市場發展明顯放緩，但建築業務繼續為集團帶來穩定的資金及溢利。建築材料價格在上半年急升後於下半年大幅調整，減輕了邊際利潤壓力。集團的裝修業務繼續取得新合約，特別是在澳門，其在當地博彩業及酒店服務業之裝修業務已建立聲譽。

展望將來，香港政府公布將啟動十大基建項目，及加快推出小型工程，並計劃於二零零八年／二零零九年財政年度為這些工程撥款港幣二百三十億元。集團預期建築署及香港房屋委員會（房委會）將有多項工程招標，包括民航處總部大樓工程的重新招標。瑞安承建一向在房委會的「建築工程表現評分制」中取得高度評分，將有助日後取得更多房委會的設計與施工相關合約。然而，經濟不景使私營工程明顯縮減，公營工程的競爭將更為

集團的建築業務於年內表現穩定，儘管建築材料價格大幅波動，以及競爭加劇使邊際利潤受壓。

建築業務的年度總營業額達港幣二十七億二千九百萬元（二零零七年：港幣二十七億三千三百萬元），並取得總值港幣三十四億二千五百萬元的新合約（二零零七年：港幣二十八億三千萬元）。業務純利大幅增加百分之五十二至港幣八千三百萬元。

激烈。澳門新賭場的建築工程擱置，以及金融危機與信貸緊縮對新的博彩、零售及旅遊項目的影響，將減少集團裝修業務在該市場的商機。

於二零零八年十二月三十一日計，持有的合約總值及未完成合約價值分別約為港幣七十七億元及港幣四十四億元（二零零七年：分別為港幣五十七億元及港幣三十五億元）。

## 瑞安承建

年內上半年，瑞安承建獲房委會批出三份新主要工程合約，總值約港幣十六億元，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。瑞安承建亦取得港鐵公司的兩年期合約（二零零八至一零年），承接鐵路沿線及鐵路站相關的建築及樓宇工程，全部總值港幣三千四百萬元。瑞安承建取得中華電力兩年期續期合約，將負責小型樓宇及土木工程的設計與施工，價值港幣四億五千萬元，合約到期後可選擇續期三年。

瑞安承建已完成的主要項目包括天水圍第三十一區第一期第一及二座的復修工程、九廣鐵路公司的車站物業及其他地盤的樓宇維修定期合約，以及於各中華電力物業進行小額建築及土木工程的設計與施工的合約。

年內，瑞安承建積極爭取建築署及房委會的維修合約，以擴大其市場佔有率，並在年結日後獲得三份建築署定期合約，包括兩年及三年期之定期合約，為建築署於香港、九龍、新界及離島管理的政府及資助物業提供小型工程之設計與建築服務，價值約為港幣十二億元。

## 瑞安建築

年內，瑞安建築的設計與施工項目進展順利，包括價值港幣十億元的香港海關新總部大樓的合約。此三十四層高的大樓擬於二零一零年中竣工。

瑞安承建及瑞安建築在安全、健康及環境管理方面表現出色，再度獲得業界嘉許。六月，瑞安承建及瑞安建築在發展局工務科舉辦的二零零七年公德地盤嘉許計劃中合共獲頒九個獎項。該計劃嘉許在工程地盤中積極推持高度安全及環保水平的承建商。瑞安承建及瑞安建築亦在職業安全健康局舉辦的二零零八年建造業安全推廣活動中贏得多個獎項，以表揚其於締造工作安全文化的成就。

## 瑞安建築(內地)

瑞安建築(內地)為集團持有百分之七十的權益、為建築業務於中國內地的分支，年內取得價值人民幣五億一千二百萬元的新合約，包括承建重慶天地地段B2-1/01的主要工程合約。瑞安建築(內地)於年內完成多個主要項目，包括上海創智天地「生活工作區」二期、武漢天地地段A7及A4-2及成都中匯廣場一期的優化工程。

由於其業務由上海擴展至中國內地其他主要城市，因此公司名稱由上海瑞安建築有限公司改為瑞安建築有限公司。年結日後，瑞安建築(內地)取得重慶瑞奇大廈的主要工程合約，以及成都中匯廣場二期的裝修合約，合約總值約人民幣三億五千萬元。



東涌體育館綜合大樓

## 德基

德基於香港及澳門的裝修業務因整體經濟下調而受到嚴重影響。在香港，大型企業的辦公室搬遷及擴充計劃顯著放緩，此情況於金融機構尤為明顯。然而，德基仍能成功開拓新業務來源，例如商場翻新工程等。

澳門方面，內地旅客往澳門旅遊的簽證被限制，加上地區經濟不景令旅客人數下降，為當地的博彩及酒店服務業帶來困難的經營環境。在環球信貸緊縮的情況下，主要賭場／酒店經營者的擴充計劃受到衝擊。新威尼斯人賭場及酒店發展項目的建築工程擱置，影響德基兩份總值港幣四千七百萬元的合約。

年內，德基完成的主要項目，包括多個香港主要金融機構的辦公室及澳門主要賭場酒店／渡假村的工程。德基取得總值約港幣七億四千四百萬元的新合約，其中香港及澳門分別佔百分之四十及百分之六十。香港的主要合約包括港鐵公司的商場翻新工程及機場管理局入境範圍離境大堂的裝修工程。澳門方面，德基已完成新濠天地、美高梅金殿、永利娛樂場及威尼斯人渡假村的內部裝修工程。年結日後，德基取得香港兩間商場的翻新合約，總值約港幣二億零六百萬元。

# 創業基金



環球金融市場萎縮，令集團投資的創業基金持有的多間上市股份市值大幅下跌。截至年底，該等上市股份的市值虧損重大。此外，集團已就基金所持有少數非上市投資作出減值撥備。此投資組合為集團帶來淨額港幣二億一千三百萬元的整體虧損。

集團分別持有兩個長江創業基金百分之六十五點五及百分之七十五點四權益，並分別持有On Capital China Fund A類及B類參與股份百分之六十六點八及百分之五十八點五權益。四月，瑞安建業向基金B類股份投入一百萬美元繳納第二期股本。年內，該三個基金已悉數投資。

集團將密切監察情況，把握市場復甦或有利退出相關投資的時機，將基金變現。

下列為對瑞安建業二零零八年業績有影響的投資企業：

## 長江創業基金

**Yangtze Ventures Funds (YVFs)**

### 古杉環境能源

古杉為中國最大生化柴油生產商，其於紐約證券交易所上市的美國預託證券價格在下半年大幅下跌。YVF於九月向股東分派其所有古杉美國預託證券作為實物股息。瑞安建業決定撤資，並按平均價格出售年底前收取的二百六十萬份古杉美國預託證券中的絕大部分，雖然售價遠低於二零零七年十二月三十一日的市值，但在扣除交易成本後，仍錄得成本約三點五倍的回報。

### 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）的營業額及吞吐量持續增加。YVF持有中國基建港口約百分之十五點八權益，後者的股價於年內下半年顯著下跌，致使YVF於年內就其股權錄得大額市值虧損。

## 財務摘要

	截至二零零八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
(虧損)溢利	(213)	78
於二零零八年十二月三十一日 港幣百萬元		
瑞安建業應佔投資 組合總額	289	599

### 華擴達集團

華擴達集團從事製造及分銷動物飼料。原材料成本上漲、市場競爭加劇，令邊際利潤下降。此家在高增長市場上市的公司，其股價於上半年大幅回落，加上英鎊兌港元匯率於第四季大跌，使YVF於該集團持有的百分之十六點八權益價值大幅減少。

### Cosmedia Group Holdings

該中國媒體及電視廣告公司於二零零八年的收益大幅增加，其收益主要來自家居購物業務，預期來年會繼續錄得虧損。其股份於二零零八年十二月三十一日起於倫敦證券交易所高增長市場撤銷上市。YVF已於年底作出適當耗蝕減值撥備。

### On Capital China Fund (On Capital)

#### Arasor

Arasor開發集成光電及無線通訊服務，於澳洲上市。年內，Arasor的股價大跌，加上澳元兌港元匯率顯著下挫，使On Capital所持有該公司的股份價值大幅下跌。

### 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，在省政府及市政府的大力支持下，Airway於深圳及北京崇文區設立試驗網絡，並開始於上海楊浦區進行設立同類網絡的準備工作。五月，Airway完成新一輪B類優先股本融資，籌集約一億四百萬美元資金，來進一步支援其業務擴展。截至年底，On Capital於該公司的投資價值大幅上升。

### 古杉環境能源

與YVF一樣，On Capital亦持有古杉的美國預託證券。九月，On Capital收到古杉分派的九十萬份美國預託證券作為實物股息。年底前，On Capital按平均價格出售約一半股權，取得為成本約二點八倍的淨回報，淨回報遠較上一個年結日的估值為低。交易使On Capital蒙受虧損。On Capital會於市價較高時繼續出售其餘的古杉美國預託證券。

# 財務回顧

## 財務業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣五億六千二百萬元，營業額為港幣二十九億四千四百萬元；而上一個財政年度的溢利則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。

集團的房地產業務、水泥業務及創業基金投資，均透過多家共同控制實體及聯營公司進行。年內的營業額港幣二十九億四千四百萬元，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：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	<b>2,729</b>	2,733
資產管理及其他	215	78
合計	<b>2,944</b>	2,811
<b>共同控制實體及聯營公司</b>		
水泥業務	2,579	2,055
房地產	1,089	199
其他	21	16
合計	<b>3,689</b>	2,270
<b>合計</b>	<b>6,633</b>	5,081

年內，總營業額增加至港幣六十六億三千三百萬元，主要由於(a)水泥價格上揚使銷售收益增加；(b)中華匯房地產發展項目的管理費收入增加；及(c)中華匯銷售落成停建房產的所得收益增加，而建築、樓宇保養及裝修工程的營業額保持穩定。

股東應佔溢利分析如下：

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
項目費用收入	188	39
應佔溢利	<b>359</b>	212
向中華匯注入資產所得淨收益	58	89
被視作收購中華匯權益的折讓	85	-
經費開支	(109)	(55)
合計	<b>581</b>	285
<b>瑞安房地產投資</b>		
出售股份淨收益	496	929
股息收入	67	71
耗蝕減值	(558)	-
合計	5	1,000
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	133	86
貴州水泥	33	19
耗蝕減值	(18)	(120)
合計	<b>148</b>	(15)
<b>建築</b>		
創業基金投資	(213)	78
<b>可換股債券</b>		
衍生工具公平值收益(虧損)	239	(327)
推算利息費用	(48)	(78)
合計	191	(405)
<b>財務費用淨額</b>		
企業經費開支及其他	(53)	(92)
稅項及少數股東權益	(22)	(14)
<b>合計</b>	<b>562</b>	702

## 房地產

房地產業務貢獻純利總額港幣五億八千一百萬元。由於中華匯物業組合擴大，以及瑞安建業資產管理於二零零七年六月獲委任為中華匯的投資經理後在二零零八年發揮全年效益，來自中華匯的管理費收入大幅增加至港幣一億三千萬元。此外，出售中華匯的房地產項目所得回報超逾預期收益，因此瑞安建業資產管理獲發港幣三千九百萬元的表現獎金收入。來自大連天地•軟件園及瀋陽中匯廣場二期的管理費收入亦使年內項目費用收入增加。

集團所佔中華匯百分之四十二點九權益的年內溢利由上年度港幣一千萬元增加至港幣五千一百萬元，主要來自年內出售北京華普大廈、大連希望大廈、北京聖元中心、部分青島中環國際廣場A座及C座及部分成都中匯廣場一期的收益。此外，於二零零七年六月中華匯上市時對其注入項目的遞延未變現收益港幣五千八百萬元，已於年內出售項目時獲變現。

大連天地•軟件園正在發展中的房地產項目將於落成後持有作投資物業，該等物業於年底的估值帶來除稅後收益港幣十二億五千五百萬元，其中集團應佔百分之二十二權益的收益為港幣二億七千六百萬元。該重估收益已根據經修訂會計準則計入應佔溢利。

年內，中華匯以相對每股資產淨值大幅折讓的價格，購回並註銷合共一千七百四十萬股股份，使本集團應佔中華匯的權益由二零零七年底的百分之四十點四，增至年底的百分之四十二點九。由於中華匯以折讓價購回股份，提高了每股資產淨值，集團確認被視作收購中華匯權益的收益(或折讓)為港幣八千五百萬元。

### 於瑞安房地產的投資

四月，集團以港幣十億元，出售瑞安房地產已發行股本百分之三點一，扣除交易成本後，錄得出售收益港幣四億九千六百萬元。

年底，集團持有瑞安房地產已發行股本百分之九點五作為可供出售投資。按現行會計準則，該等投資須按市值計算。根據瑞安房地產股份於二零零八年十二月三十一日的收市價計算，該等股份的公平值較於二零零七年十二月三十一日的賬面值減少港幣二十六億三千四百萬元。耗蝕減值港幣五億五千八百萬元已於本財政年度的綜合損益表扣除，而港幣二十億七千六百萬元已於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表的儲備中扣除。耗蝕減值為會計虧損，但對集團現金流量並無影響。

本集團於二零零七年八月以港幣十八億元出售瑞安房地產已發行股本百分之五點三，所產生出售瑞安房地產股份淨收益港幣九億二千九百萬元已於二零零七年變現。

### 水泥業務

二零零八年，集團應佔拉法基瑞安水泥百分之四十五權益的溢利增加至港幣一億三千三百萬元，主要是由於四川、重慶及貴州等地的市況理想，即使能源價格上漲，仍能帶動水泥價格及邊際利潤上升。五月發生的四川地震對拉法基瑞安水泥並無造成重大的財務影響，因為資產損毀及業務中斷的大部分損失已獲保險賠償，儘管二零零八年下半年大部分時間四川的生產及銷售嚴重停頓。基於以不同形式辦理索償及透過不同渠道收取的賠償，要以不同的會計方法處理，就收入損失及資產損毀獲得的地震賠償部分於綜合損益表中確認為保險賠償，部分則於儲備中以捐款處理法確認。

儘管二零零八年初的雪災導致水泥生產及銷售量下降，以及煤和燃料成本上升，但水泥售價升幅強勁，致使瑞安建業保留的貴州水泥廠的溢利錄得上升。

二零零八年，集團就出售貴州混凝土廠及配料廠的虧損港幣一千八百萬元計提撥備。二零零七年，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，而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。

### 建築

雖然營業額微跌，但由於平均純利率由去年佔營業額百分之二增加至百分之三，因此建築業務的年內溢利錄得增幅。

### 創業基金投資

由於年內全球股市普遍下滑，加上主要貨幣兌港元在第四季大幅貶值，令基金持有的全部上市股份兌換成港元後大幅減值，使集團錄得虧損港幣一億九千九百萬元。該等虧損來自於年內以遠低於上年底市值的價格出售古杉股份，以及由於所持其他上市投資以年底的市值入賬。

集團已於年底就基金持有的非上市投資作出耗蝕虧損撥備，而集團的應佔總值港幣七千四百萬元。雖然如此，於Airway的投資大幅升值為集團帶來收益港幣六千四百萬元，抵銷了大部分撥備。

上年度，創業基金投資錄得溢利貢獻港幣七千八百萬元，主要由於古杉上市時及Airway展開新一輪股票集資活動使於該等公司的投資大幅升值。

### 可換股債券

本公司的股價於年內大幅下滑導致於年初兌換本公司港幣一千萬元的可換股債券產生收益港幣二百萬元，以及於年底尚未行使的港幣三億八千五百萬元可換股債券錄得重大公平值收益港幣二億三千七百萬元。雖然債券兌換價由港幣十七元一角三分四調整至七月的港幣十五元四角一分，但由於本公司股價跌至遠低於經調整兌換價，大幅降低兌換意欲，使未行使可換股債券的內在衍生工具公平值跌至面值。上述非現金收益乃根據同一會計準則確認，上年度本公司股價大幅上升產生港幣三億二千七百萬元的費用。

雖然債券的票息為零，但未行使債券的純粹債項部份，其推算利息費用需按實際年利率每年十二點五厘計算入賬。二零零八年的推算利息費用由二零零七年港幣七千八百萬元減至港幣四千八百萬元，主要由於上年度兌換港幣五億三千五百萬元的債券。

### 財務費用淨額

儘管年內集團為增加房地產及水泥業務投資提供資金而提高銀行貸款額，但主要由於利率下跌，年內財務費用淨額由上年度港幣一億九千萬元下跌至港幣一億五千八百萬元。

### 下半年的業績

本集團於中期業績期間錄得溢利港幣八億七千三百萬元，而二零零八年下半年的溢利則有所下降，主要由於瑞安房地產股價顯著下跌所產生的耗蝕減值及創業基金所持上市股份大幅減值，然而，因集團各項業務的溢利

增加，加上來自集團應佔大連天地•軟件園項目的重估收益，減輕了上述的影響。

### 流動資金及融資

本公司的股東股本由二零零七年十二月三十一日的港幣七十二億四千二百萬元或每股港幣二十二元六角，減少至二零零八年十二月三十一日的港幣四十九億九千九百萬元或每股港幣十五元五角，主要是由於年內瑞安房地產股價下跌，集團所持瑞安房地產股權市值因而下跌港幣二十八億五千八百萬元所致。

於二零零八年十二月三十一日，集團的貸款淨額(包括銀行貸款及尚未行使的可換股債券，但扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣四十二億五千五百萬元，二零零七年十二月三十一日則為港幣三十九億一千二百萬元。集團於四月出售所持瑞安房地產已發行股本百分之三點一，所得現金約港幣十億元用作減低負債比率及進行投資。年內，集團動用銀行貸款約港幣十四億元投資房地產開發項目及水泥業務。該等數額令集團的貸款淨額增加。

集團貸款淨額的到期情況如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	3,448	2,801
一年後但兩年內	320	1,009
兩年後但五年內	750	250
銀行貸款總額	4,518	4,060
於二零零九年到期的 可換股債券	430	392
貸款總額	4,948	4,452
銀行結餘、存款及現金	(693)	(540)
貸款淨額	4,255	3,912

二零零八年一月，本公司價值港幣一千萬元的可換股債券已兌換為本公司約五十八萬四千股普通股。於二零零八年十二月三十一日，本公司發行的港幣三億八千五百萬元的可換股債券尚未行使。根據可換股債券條款，債券兌換價已由港幣十七元一角三分四調整至港幣十五元四角一分，由二零零八年七月三十一日起生效。然而，本公司股份於二零零八年十二月三十一日的收市價為港幣六元四分，遠低於經調整兌換價。倘本公司股價因全球市況低迷而繼續下跌，本公司將可能於二零零九年七月三十一日全數贖回未行使的可換股債券，總代價為港幣四億五千八百萬元。

集團的淨負債比率（以貸款淨額除以股東股本計算）由二零零七年十二月三十一日的百分之五十四增加至二零零八年十二月三十一日的百分之八十五，此乃由於上述的銀行貸款增加及股東股本減少所致。

集團擬加強長期資產與長期資金調撥的相互配合，從而強化其資產負債表。然而，由於全球金融危機持續，加上股票及債務市場的流動情況仍然緊縮，此計劃將需逐步進行。自年底以來，合共港幣八億元的短期銀行貸款已再融資或延期至二零零九年後，而合共港幣二億七千萬元的短期貸款已於到期日償還。

## 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。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥款，部分則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅及於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收益以人民幣為主，集團預期即使人民幣匯率出現波動，亦只會對集團的業務表現和財政狀況帶來輕微的影響。

因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

## 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日，本公司公佈已接觸中華匯，但可能或可能不會引致本公司對中華匯提出收購。本公司將會於適當時作出進一步公佈。

## 僱員

於二零零八年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千零四十人（二零零七年十二月三十一日：九百二十人），而在內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬三千九百人（二零零七年十二月三十一日：一萬四千人）。年內的員工成本保持穩定，集團員工的薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在合適水平。本集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及發展人才。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授出購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，在中國內地，集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重建企業文化，為當地員工提供專業培訓及發展的機會，致力招聘及挽留優秀的員工。

行政總裁

黃月良

二零零九年四月，香港

專題 ▶

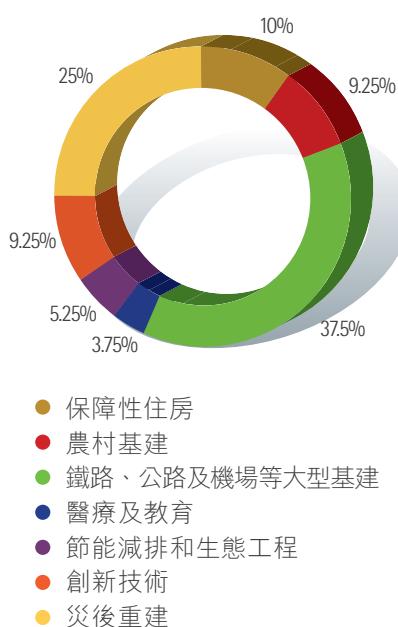


# 環球經濟危機下的中國市場



中國內需持續強勁。

## 人民幣四萬億元刺激經濟方案的投資組合



資料來源：中國國家發展和改革委員會，二零零九年三月六日

全球經濟危機最初由美國次按問題觸發，隨著多個泡沫爆破，加上一連串銀行破產或要求救援，令危機蔓延至全球。由於市場信心消減，信貸緊絀，令消費需求急降，貨品生產大幅放緩，影響全球大部份行業及各地經濟。

在環球經濟不景，世界各地經濟均出現增長回落的情況下，中國自然難免受到波及，然而，中國經濟明顯有較強的抗跌力。在二零零八年，中國國內生產總值上升百分之九，這數字雖然打破了連續五年增長達雙位數字的記錄，並且是七年來新低，但仍然較其他主要經濟體系顯著為佳。

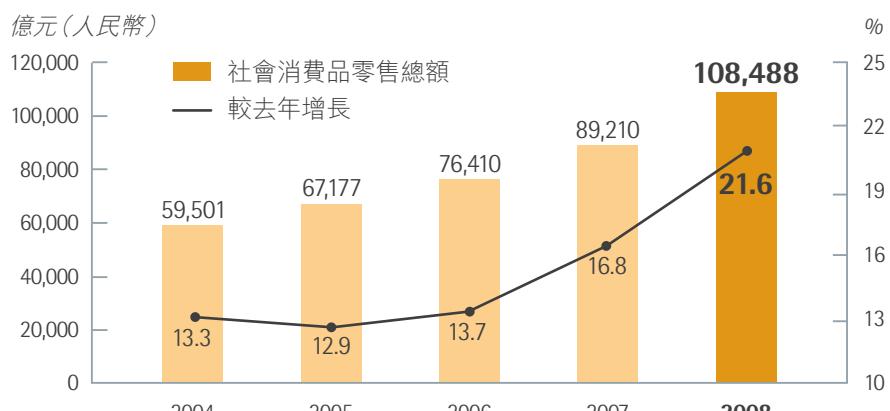
展望未來，面對出口市場回落，中央政府需著眼本土市場，透過加強內需來帶動經濟增長。事實上，內地需求持續強勁，其社會消費品零售總額於二零零八年上升百分之二十二至人民幣十萬八千億元（約一萬五千八百億美元），增長接近九年來的高位。

國務院於二零零八年十一月宣佈至二零一零年的刺激經濟方案，投資人民幣四萬億元（五千八百六十億美元）於改善基建及社會福利。透過調減個別稅項、支持保障性住房、農村和重點基建工程、改善醫療制度、推動工業創新及增加人民收入等多方面，有效地推動經濟發展。此四萬億元的政府開支相等於二零零七年中國總出口百分之四十九，正可抵銷預期出口進一步下降的影響。中央政府最近連番減息以刺激投資及消費，亦將帶動內地經濟。

中國人民銀行推出的擴張性貨幣政策，利用調低金融機構的存款準備金率來鼓勵金融機構增加信貸額度，從而刺激投資及消費。這貨幣政策將可穩定市場信心、推動經濟增長。總理溫家寶先生於二零零九年三月初表示，期望年內的新增銀行貸款可達人民幣五萬億元。截至二零零九年三月底，內地銀行按新的貨幣政策，一季度的新增貸款已達人民幣四萬五千八百億元。

中國整體的借貸水平維持偏低，消費性的債務幾乎零，各種各類的固定資產投資及消費的資金均來自公共機構及私人產業。再者，中國的外匯管制及資本管制措施，令她成功抵禦一九九七至九八年間發生的亞洲金融風暴，直至今天仍然起著正面的作用。種種因素，加上低借貸率／高儲蓄及經常賬盈餘，令中國有足夠能力應付市場波動以及資本不足等情況。中央政府致力達到二零零九年國內生產總值增長百分之八的「保八」目標，亦應有助創造更多投資及發展機會。

## 二零零四至二零零八年社會消費品零售總額及其增長速度



資料來源：中國國家統計局，二零零九年二月二十六日

## 中國經濟反彈 將使房地產商機湧現

數年前，中央政府推出一連串宏觀調控措施以抑制房地產過熱，令中國房地產市場於二零零八年前已開始降溫。其後，全球經濟放緩、銀行信貸緊絀、加上政府限制外國投資、風險重新定價等，更是進一步壓抑了發展商在二零零八年的業務。根據中國國家統計局的資料，在二零零八年，商業及住宅樓宇銷售面積較二零零七年分別下跌百分之十九點七及二十點三。然而，由於有真正用家支持，房地產價格仍然向上。於二零零八年，七十個大、中城市的房屋銷售價格均有所上升，其中新建住宅價格上升百分之七點一，二手住宅價格上升百分之六點二，而租金則上升百分之一點四。

經濟下調無疑影響了中國房地產市場的短線發展，但其中、長期仍然勢頭良好。未來數年，在二、三線城市的增長帶動下，加上中央政府已推出的刺激市場政策，可望為房地產市場注入新動力。

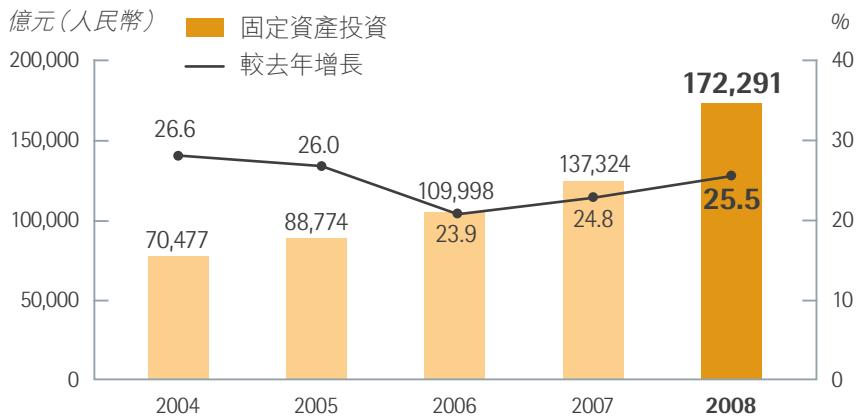
### 開展主要工程 擴闊地域發展

中國繼續推行城市化，預期至二零一二年，中國城市人口將增加八千萬，到二零二零年，將進一步增加二億。據聯合國估計，至二零一五年，中國將有逾六十個城市的人口升破一百萬。這個大趨勢，為全國各地的優質住宅及商業樓宇帶來持續和穩定的需求。



在中國二、三線城市的增長帶動下，將為房地產市場注入新動力。

## 二零零四至二零零八年固定資產投資及其增長速度



資料來源：中國國家統計局，二零零九年二月二十六日

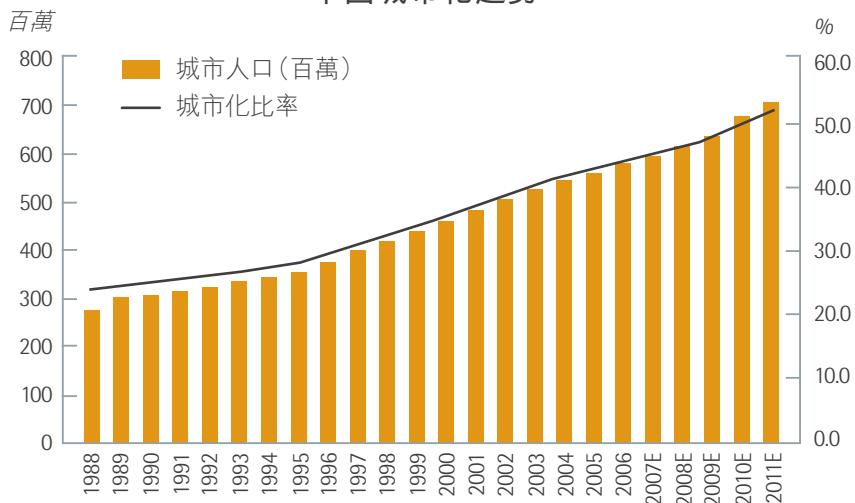
「西部大開發」政策重點發展中國西部的城市，並在這些城市投入大量基建投資以推動現代化。在這政策下，四川省及主要城市如重慶等得以吸收優質海外資金。在四川省省會成都，便吸引了一百二十五間份屬全球五百大的企業到當地投資。政府亦推出更多措施，以促進遼寧、吉林和黑龍江三個中國東北部傳統工業省份的發展。

### 振興房地產市場方案

中央政府定下明確的方向，確保房地產及建築的投資繼續蓬勃。這些政策包括調低持有物業收益及轉讓稅率、提供銀行融資及資助予發展商和買家、放寬投資限制、延長土地的開發時限，以及放寬二手樓宇的按揭限制等。

- 自二零零八年七月起，中國商務部授權省級部門直接審批由外商投資的房地產項目，簡化了審批程序及鼓勵外商參與投資。
- 城市房地產稅的規定一統化，不論對內地和海外發展商均實施同一房地產稅制，為海外發展商提供公平的市場環境。

### 中國城市化趨勢



資料來源：德意志銀行，CEIC

房地產為中國固定資產投資和內部消費的一個主要支柱，因而中央政府銳意維持其市場平穩健康地發展，過往曾採取切實的措施以避免房地產市場過熱，目前的重心則在於穩定市場信心。近年的市場整合，為穩健、富經驗及更具資本實力的企業帶來優勢。一些外資基金致力減少所持組合，亦令停建房產發展業務良機湧現。

由於中央政府訂下二零零九年「保八」的目標，加上國務院的刺激經濟方案出台，有評論預期，中國經濟可望於二零零九年下半年反彈，於二零一零年復甦。如一個國家的經濟基調前景樂觀，定必帶動其房地產市場的發展，尤其在今日的中國，房地產既是這次大型刺激經濟方案的焦點之一，自然受惠。同時，內地主要銀行面對的住宅貸款拖欠風險遠低於其他主要國家，因此具備穩固的財政實力向樓宇買家提供融資。

穩定及審慎的投資應是當前策略。長遠而言，這次的全球經濟危機，已促使財力雄厚的企業作好準備，當日後經濟復甦、人民對生活質素要求上升時，定可把握將來的商機。

## 中國水泥業急速邁向現代化

過去二十年來，中國在水泥產量及消耗量方面一直領先全世界。二零零八年，中國的水泥消耗量佔全球消耗量百分之五十四。相比之下，全球市佔率第二位的印度，僅佔百分之六。

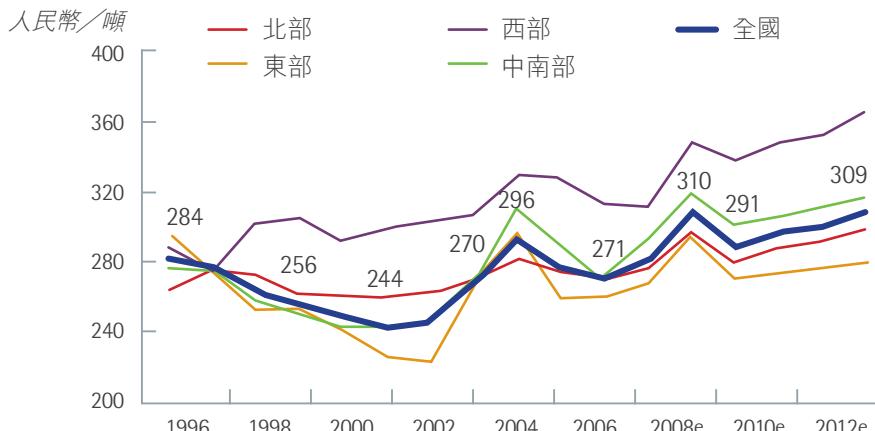
根據中國國家統計局的資料，中國在二零零八年的水泥消耗量達十三億七千萬噸，較二零零七年上升百分之三點五。預期於二零零九年，水泥消耗量會較二零零八年增長百分之六點三。內地發展一日千里，將可帶動水泥消耗量繼續高速增長。

於二零零八年，中國整體的水泥價格按年增長了百分之十，主要由於強勁的市場需求，以及因行業整合，令供應更穩定、市場更集中所致。



內地發展一日千里，將可帶動水泥消耗量繼續高速增長。

## 中國過往及預測的水泥價格趨勢 (按地區劃分)



資料來源：CEIC，匯豐

### 積極鼓勵行業整合

中國的水泥行業高度分散，在二零零八年年底，內地水泥生產商超逾五千間。作為現時全球最大的水泥市場，中國十大水泥生產商卻僅佔當地百分之二十至三十的水泥市場。中國國家發展和改革委員會（「發改委」）於二零零六年底推出的中國水泥業政策報告，承諾會建立全國性大型水泥生產商（年產能須超逾五千萬噸）及區域性大型水泥生產商（年產能須超逾一千萬噸）。選出的六十間重點水泥生產商將獲得中央與地方政府予以優先支持，包括項目審批、土地和原材料使用權，以至銀行融資及能源供應等各方面。在未來三至五年，中國水泥業的市場整合定必加速。

在政府的鼓勵下，加上一連串併購及上市活動，市場上陸續出現了全國性及區域性的領先企業。這些領先企業透過不斷收購實力較弱的對手，並於策略地點興建新廠房，迅速地擴充產能，再逐步於市場建立主導地位。藉此，他們可擴大規模及市場佔有率，減少競爭及提升議價能力，以穩定盈利水平，並具備更強的能力應付不同的市場週期。拉法基瑞安水泥在二零零七年七月成功收購在深圳上市的四川雙馬水泥，正反映了水泥生產業已由擁有先進技術和資本實力雄厚的企業主導。

### 潔淨及提升能源效益的生產方法

過去，中國的水泥廠一直被認為會大量消耗能源和排放二氧化碳。事實上，這些低效而且損害環境的水泥生產方式正日漸被淘汰。

保護資源和改善環境，正是中央政府「十一・五計劃」（二零零六年至二零一零年）的重點之一。發改委因此為水泥業帶來了根本的結構性轉變，目標是以大型及先進的乾法窯產能，取代落後及低效的舊式立窯和濕法產能。生產每噸水泥所消耗的能源

跟前五年比較，須減少百分之二十五。於二零零五年，乾法產能僅佔百分之四十的水泥市場，預期至二零一零年，乾法產能的市場佔有率將達百分之七十，並會繼續上升。大勢所趨，擁有先進生產技術的大型生產商，可藉著有效運用資源、成本競爭力、高瞻遠矚的管理層、雄厚的財力和政府的支持，成為主要生產商供應日後的水泥需求。有行業分析員因而預期，大型水泥生產商日後的盈利能力將大幅提升。

其實，水泥業界已在正視環保問題。例如以往處理污水時，會將抽出的污泥埋在當地污水處理廠的堆填區內。於二零零八年九月，拉法基瑞安水泥與重慶市環境保護局合作開發新項目，研究將由污水處理廠取出的污泥，加工製成生產水泥的原料。此舉不但減低了生產水泥的成本，亦可減少堆填區的負荷。

此外，愈來愈多內地水泥廠採用餘熱發電技術。此技術利用水泥旋窯運作時產生的餘熱通過汽輪機成為能源，從而減低二氧化碳的排放及煤的耗用。發改委期望於二零一零年前，在中國的新懸浮預熱器水泥生產線中，百分之四十會使用餘熱發電設備。

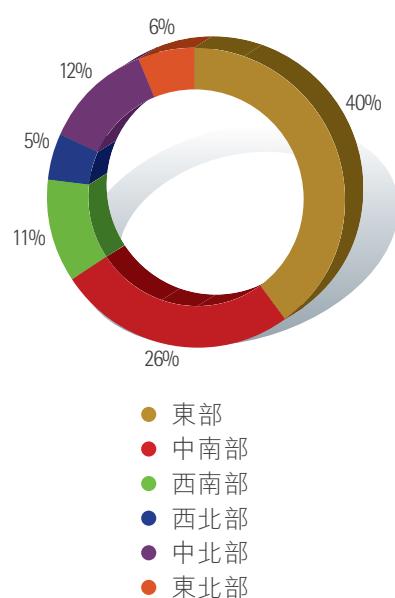
憑藉現代化的生產技術及業界雄厚的資本，內地水泥業已作好充份的準備應付日益增長的水泥需求。在這方面，拉法基瑞安水泥更領先同業，在生產過程中運用尖端的節能及低碳排放技術，包括使用爐渣代用品、化石燃料代用品及餘熱發電，恪守拉法基集團的全球可持續發展策略。

中國水泥產量增長率(按地區劃分)

省份	產能			使用量		
	2006	2010	複合年增長率 '06-'10	2006	2010	增幅
東部	654	723	2.5%	81%	92%	+11.0%
中南部	350	522	10.5%	86%	86%	+0.0%
北部	180	248	8.3%	82%	86%	+4.0%
西南部	155	242	11.8%	81%	90%	+9.0%
西部	80	120	10.7%	75%	87%	+12.0%
東北部	90	126	8.8%	80%	89%	+9.0%
全國合計	1,509	1,981	7.0%	82%	89%	+2.1%

資料來源：Datastream, brokers

二零零七年中國水泥產量分佈(按地區劃分)





## 受惠政策 需求回升可期

中央政府的刺激經濟方案中，包括向受地震影響地區如四川、甘肅及陝西省提供資金作災後重建。中央政府籌備了一系列重建藍圖，承諾在未來三年內撥出人民幣一千二百億元用於受災地區的教育、保健和醫療，及其他公共及基建設施。此外，全國性的振興措施包括資助修復及重建計劃、減輕企業的稅務負擔，以及支持城鄉的房屋建設。

在中國，水泥消耗量與國內生產總值增長率的相關性特別強。尤其在中國「西部大開發」政策下，積極加快基建工程及城市化進度，令中國西南部水泥市場勢頭良好。隨著急速的城市化，加上各項大型基建及樓宇建築工程相繼推出，將令近期比較平穩的水泥需求提早回升。此外，內地建屋標準愈趨嚴格，將更需要優質且可準時付運的水泥供應。上述措施的推行，將會進一步刺激對水泥的需求。



## 抓緊機遇 審慎而行

在目前其他主要經濟體系備受困擾的情況下，中國卻具備不少基本優勢，包括擁有相對上充裕的市場流動資金、龐大的本地市場以及富靈活性的勞動人口。窒礙中國經濟增長的最大原因，將是來自出口下跌的壓力，加上普遍意見認為，目前的經濟危機勢必觸發貿易及跨境投資的保護主義。

二零零九年及往後中國的業務策略，應當是「抓緊機遇，審慎而行」。中央政府致力刺激經濟，將現代化和基建發展伸延至多個地區，這對於業內擁有良好信譽、財力雄厚及對中國市場動態及運作富深厚認識的投資者，相當有利。



## 瑞安建業建基昭著往績及營運經驗

瑞安建業的房地產業務，主要透過中華匯房地產持有、瑞安建業資產管理營運。集團卓越的往績、在內地營運的經驗及優越的財務狀況，令集團準備就緒，把握日後的良機。

不少內地投資者指出，在部份發展商資金短缺及工程停頓的情況下，停建房產項目湧現。對饒富行業經驗及優勢的瑞安建業而言，這現象帶來了更多良機，令集團得以有更佳條件在目前以至短期內，選擇性地作出收購。而停建房產發展的特點，在於項目週期較短，可於短期內帶來盈利。

瑞安建業的房地產業務已準備就緒，把握日後的良機。

中國整體的房地產市場正穩步邁向健康發展，在這過程中，行業會繼續整合。憑藉在中國經營的知識、在建築及項目開發的專長、以及母公司瑞安集團的品牌效應，瑞安建業將可長足發展。

### 拉法基瑞安水泥 建設中國西南地區

拉法基瑞安水泥的據點位於水泥需求增長最快的中國西南地區，是西南部的領先企業。在拉法基集團的品牌、經驗豐富的管理團隊及先進的行業技術配合下，這領導性地位為其帶來規模效益及財政實力，亦令其在整個市場整合的過程中擔當著重要角色。

中央政府推出的多項措施，包括加快建築及基建的發展、以及由國務院於二零零八年底頒佈、翌年初在全國人大會議落實的經濟刺激方案，合營企業當可直接受惠。在四川省（拉法基瑞安水泥亦為該區的領先水泥生產商），受地震影響的地區獲分配大量資金用作重建工程，這些項目將會帶動市場對優質水泥的需求。拉法基瑞安水泥的廠房配備最新及高能源效益的技術及設備，而且位處需求最大的地區，將可以把成本減至最低。

多元化的工程項目－從學校到住房、公路到橋樑、發電廠到商業大樓－可望由不同渠道帶來可觀的增長，為拉法基瑞安水泥在中國西南部的業務帶來亮麗的前景。

### 總結

中央政府在本土市場推動經濟活動，加上刺激經濟方案出台，以及國家資金充裕，這些利好因素，令中國在出口市場復甦之前，其國內生產總值仍可望繼續維持高單位數字的增長。

未來數年，全中國的現代化、基建發展及城市重建的計劃，將會繼續成為經濟規劃的重點。從事房地產、建築、水泥行業的商業機構，以至其他企業，當可憑著穩健的財務、中國的知識，及卓越的內地經營經驗，把握機遇，在這個位列全球第三大經濟體系的中國，進一步拓展互惠互利的伙伴關係。



拉法基瑞安水泥是中國西南地區的領先企業，並在市場整合過程中擔當重要角色。



從事房地產、建築、水泥行業的商業機構，以至其他企業，當可憑著穩健的財務、中國的知識，及卓越的內地經營經驗，把握機遇，在這個位列全球第三大經濟體系的中國，進一步拓展互惠互利的伙伴關係。





商界展關懷  
**caringcompany**<sup>2006-09</sup>  
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務聯會頒發

我們把促進員工的康泰和發展、環境保育、以及  
我們所屬社群的福祉和進步，視為己任。

瑞安建業深信，集團的長遠發展，建基於貫徹對其利益相關各方和所屬社群的堅定承擔。

年內，在董事會的支持下，集團邁進一步，正式制訂企業社會責任政策。在構思該政策時，我們檢視如何最有效滿足我們的利益相關各方的需要。作為一個企業，我們的基本目標，當然是要成為股東、客戶和業務伙伴眼中表現出色的公司。然而，我們的企業社會責任政策則專注於三個範疇—員工、環境及社群，因為在這些範疇，我們可以制定具體的行動綱要以推動集團不同業務不同地域的員工一同參與。

我們企業社會責任政策的目標是要建立一個鮮明的「關・愛・瑞安」企業品牌，不單體現企業承諾，更發揮全員力量，積極履行社會責任。為實踐這政策，我們成立了企業社會責任督導委員會，負責協調及監督政策在集團全面及有效的施行，並推動員工投入參與相關活動。凡此種種，均為集團企業社會責任的發展奠下一個重要的里程碑。

在本節，我們將簡述集團在年內進行的眾多企業社會責任活動及項目。

## 關・愛・瑞安

### 關愛員工

我們致力提升員工的投入參與、安全健康、身心康盛和個人發展，務求使瑞安成為更理想的僱主。

### 關愛環境

我們致力有系統地在業務運作及個人層面，善用能源和自然資源，並減低廢料和污染物的產生和排放。

### 關愛社群

我們致力在瑞安全面建構「關・愛」的企業文化，並貢獻資源支持社會慈善公益及教育培訓活動。



## 關愛社群

我們相信，集團有責任在業務所在的地方，參與建立可持續發展的社區。除了致力參與一系列的慈善及教育活動外，在二零零八年五月發生的巨大災難四川地震中，我們發揮了團結精神，迅速地為災區發動捐獻及參與緊急救援。



### 同心協力 救急扶危

二零零八年五月，四川大地震造成約七萬人失去生命，受傷及無家可歸者無數。

地震發生後，立即引起我們高度關注，尤其因為集團在四川及重慶地區設有水泥業務及房地產項目。集團不同的業務單位於數天內合共捐款人民幣二千一百萬元予受災地區。我們亦呼籲內地及香港的員工攜手捐款支持賑災，旋即籌得超過港幣一百三十萬元，當中包括了集團的等額捐款。

在四川都江堰及江油市均設有廠房的拉法基瑞安水泥，立即組成志願拯救隊，支援當地的救災工作，包括安排物資和建設臨時居所。此外，我們亦為受影響的員工重建家園和提供經濟援助，讓他們儘快安頓下來，重過正常生活。

透過不同形式和行動，瑞安建業及其員工展現了慷慨和關懷的精神，以及對生命最摯誠的關愛和尊重。



## 員工積極主動

我們積極支持及鼓勵員工參與志願工作，服務社會。由同事組成的志願組織瑞安海鷗社，成績斐然。一直以來，它推動同事參與社會服務，關懷及協助有需要人士。同時透過表揚計劃，鼓勵同事致力參與更多義工服務。

年內，瑞安海鷗社舉辦了多項社會服務，員工均奉獻私人時間，服務兒童、長者及弱勢社群。



- 舉行一年一度的慈善步行籌款，為香港家庭福利會籌得超過港幣十三萬元善款。
- 為香港家庭福利會的三十名兒童籌辦以環保教育為主題的「有機樂優悠」農莊探訪活動。
- 參與由香港慈善團體「親切」舉辦的「小小共融雜耍家計劃」及「端陽共融矇動員」。義工們從中學習與能力障礙兒童一同參與雜耍演出。
- 舉辦公益服飾日，支持香港公益金的慈善活動。
- 筹辦「家+熊」義賣活動，支持香港紅十字會的「愛心相連大行動2008」籌款活動。
- 參與香港聾人福利促進會的「萬耳長城 聾健共融」活動。

除瑞安海鷗社外，我們建築項目的義工隊伍連續第二年舉辦家居水電維修計劃，為區內的長者及弱勢家庭提供服務。集團的高層管理人員亦繼續善用他們的專業知識和豐富經驗，於公共機構及行業組織擔任公職，服務社群。



## 集團鼎力支持

瑞安建業深明作育英才對當地社區的可持續發展非常關鍵。為此，瑞安建業在香港及內地提供了不同的教育資助及獎學金。

- 我們繼續在香港公開大學提供獎學金，以贊助環境學系傑出學生。
- 二零零七年，合營項目一大連天地・軟件園於項目的開幕禮上成立了大連天地・軟件園IT人才基金。此基金於二零零八年六月與當地九間大學簽署協議，向優秀學生提供助學金，資助他們完成學業及在資訊科技界發展事業。

年內，集團向多個非牟利組織及慈善活動提供捐助，包括：

- 港鐵競步賽2008
- 善心醫療基金
- 香港公益金
- 奧比斯襟章運動2008
- 健康快車
- 香港中樂團

此外，集團亦贊助與商業道德、建造業業界及安全有關的研討會及推廣活動。



## 關愛環境

氣候變化、天然資源損耗、空氣污染及廢物處理等環境問題，對本地以至全球社會的威脅日益嚴重。

瑞安建業從事的多項業務，都有可能產生不少的污染及廢物，作為良好的企業公民，我們透過積極推行既定的政策及管理系統，盡量減低業務運作對環境可能造成的影響。各業務單位經常密切監察各項環保措施的執行，確保達到預期成效，並推行各樣環保措施。



### 在建築設計中實踐可持續發展理念

根據世界可持續發展工商理事會(World Business Council for Sustainable Development)的資料顯示，樓宇佔現時全球能源需求的百分之四十。正因如此，瑞安建業的設計與施工項目，特別著重能源效益及可持續發展，以提升樓宇在不同生命週期時的環保效能。集團於香港北角的海關總部大樓工程項目，是其中一個例子。

此大樓的幕牆以低輻射鍍膜玻璃製成，在促進室內天然日照的同時，更有效控制熱能的吸收，提升能

源效益。連同全面節能的屋宇裝備系統設備，及使用再生能源太陽能系統發電，務求減低項目長遠所需的運作耗能。透過大樓平台花園的「綠化屋頂」設計，和增加整體綠化面積，我們美化了周邊社區的景觀。此外，我們選用節水裝置，以降低清水用量，並採用預製式屋宇裝備組件以減少廢物的產生。

項目設計處處以環保先行，預期於二零一零年當大樓落成及啟用後，可望達至香港環保建築協會的「建築環境評估法」中最高的「白金級別」這個目標。





## 推動綠色生活

年內，我們開展了多項環保活動，並繼續積極推動社區參與，宣揚綠色生活模式。

- 我們舉辦以學生為對象的環保導賞團及環保講座，並在地盤外圍設立社區互動廊，向睦鄰推廣環保意識。
- 我們推動各項可循環再造物料的回收計劃，包括充電池、打印墨盒、塑膠樽及廢紙等，減少廢物。
- 我們盡可能於製作傳訊刊物及文儀用品時沿用環保物料例如環保紙。

## 推行有效的管理系統

建築系的環境管理系統於一九九九年獲得ISO 14001認證。在二零零八年的年度檢討中，香港品質保證局確認了該系統的監察功能高於監管規定的水平。同時，我們循環使用不同地盤的物料，展現了我們對環保的周詳計劃及創新意念。

- 我們嚴格奉行「減少、再用及回收」的原則，不僅在源頭減少廢物的產生，亦在地盤循環再用或回收各類廢物。
- 嶄新的廢物再用用途包括：重用舊板枋以作地下結構工程的模板，重用金屬物料搭建工作台、圍欄、地台去水設施及圍街板，以及將挖掘出的物料作回填之用。

- 年內，建築系訂定了環保表現指標，並將監察安全的紅黃牌制度擴展至環保措施上。
- 在業務的日常運作上我們沿用綠色採購指引及其他環保實務與措施。

## 建立行業典範

我們在內地的水泥業務拉法基瑞安水泥恪守拉法基集團的全球策略：「以可持續發展的方向經營業務」。配合中國國家有關環保及節能的政策，拉法基瑞安水泥更致力達至最高環保標準，成為業內的模範。

- 拉法基瑞安水泥積極將其生產線現代化，並繼續以新式乾法窯取替舊式窯，以提高能源效益和控制排放的成效。
- 在重慶南山廠房推出餘熱發電項目，透過循環再用生產線散發的熱能，為水泥生產線供應電力。預期該項目可儘快達至每年節省四千五百萬度電、減少排放二氧化碳七萬噸的目標。
- 目前公司正在建設或即將建設的新線都將配備餘熱發電設施。



## 關愛員工

瑞安建業繼續致力促進員工的身心康盛和個人發展。我們相信，為員工提供安全的工作環境、促進他們的個人發展以及培育員工之間的互信和團隊精神，能為集團營造理想的工作環境，從而吸引及挽留人才，為集團的持續增長作出貢獻。二零零八年，我們特意推出活動，推動全體員工建立健康的生活模式。



### 促進員工健康及福祉

我們關注員工的身心健康。在二零零八年六月，我們推出僱員輔助計劃，增強員工處理壓力和情緒困擾的能力，培育他們積極生活的態度。在此計劃下，我們舉辦了一系列名為「身心晴工作坊」的減壓講座。我們又委聘了外間團體為員工及其家屬提供專業輔導服務，涵蓋範圍廣泛，由壓力管理、人際關係以至私人事宜等。

我們亦鼓勵員工建立有活力的生活模式，保持身心健康。我們參加了香港醫學會舉辦的「健步8,000大

行動」，鼓勵員工多步行，並向員工派發計步器以鼓勵參與。我們贊助員工參加由康樂及文化事務署舉辦的工商機構運動會，一同建立充滿活力的健康社區。

走進辦公室，我們全新設置的「咖啡角」，為員工提供一個辦公桌以外，可稍事休息、與同事聯誼的舒適環境。我們安裝了殺菌氣及空氣清新機，確保室內空氣質素保持在合理水平。同時，我們亦鼓勵員工參與由康樂委員會舉辦的多元化休閒活動。

A collage of five images illustrating various employee well-being initiatives:

- A logo for the "健步8,000大行動" (Step 8,000 Large Action) with a stylized green heart shape.
- A poster for the "身心晴工作坊" (Mental Health Workshop) featuring a woman running on a beach.
- Four people sitting around a small table in a break room.
- A group of employees standing in an office with their arms raised in a cheering pose.
- A close-up of a digital pedometer displaying "88888".

## 提供安全的工作環境

確保員工安全是集團業務運作的首要任務。我們不斷定期檢討各項安全程序，以達至持續改進，追求卓越。

- 透過獲取OHSAS 18001認證的安全和健康管理系統，集團的建築系堅守嚴謹的「安全第一」政策。
- 建築系於年內完成了所有年度安全健康工作指標，並達到新低的意外率—每千工人4.46宗，遠低於公司的年度目標每千工人9宗，更低於香港整體建造業之外意外率每千工人61.4宗。
- 我們能夠達至上述目標，實有賴推行一系列的安全程序和工人安全行為修養活動，包括進行為工人和承判商而設的調查及簡報會、嘉許最佳安全工友、推行紅黃牌紀律制度，以及持續在工地舉辦的安全推廣活動。
- 拉法基瑞安水泥於六月推出了一個別出心裁的「安全月」，以「我關注我們的安全」為主題，舉辦不同活動讓員工及其家人參與。是次活動被譽為中國水泥業首次大規模安全文化活動。



## 投資於人才發展

我們深信員工是集團最寶貴的資產。我們鼓勵及支持員工透過培訓及事業發展，盡展潛能。年內，我們繼續為管理見習員、見習工程師、安全健康及環保見習員、以及建造業學徒等，提供持續的事業發展計劃。其他主要培訓發展活動包括：

- 全新的「夥拍卓越 — 優質服務工作坊」系列，協助瑞安建業與其承判商建立團隊精神，共同專注於全



面優質管理，以及著重服務和優質，追求卓越。

- 「工程施工技術提升系列」於二零零八年圓滿結束。該計劃自二零零五年推出以來，提供了二十一項主要施工環節的重點培訓，共有超過一千四百人次之工程及技術人員參與。
- 與廉政公署合作，為總部和工程項目的同事分別舉辦有關商業道德操守的工作坊和「誠信業務伙伴」工作坊。
- 為房地產業務的員工舉辦一系列的法律講座，涵蓋與業務相關的法律議題，例如「內地房地產開發流程規例」等。
- 我們繼續進行「管理人才發展評檢」，為人才訂出可行的事業發展路向。
- 拉法基瑞安水泥撥出培訓基金，並透過一系列培訓活動，提升當地員工的競爭力。截至二零零八年底，約九成的公司管理人員是當地員工。

# 共建未來之路

回顧過去一年，透過明確地制訂了全面的企業社會責任政策，集團有系統地在本來已有推行的社會責任活動的基礎之上，重新界定重點。

我們相信，在現今的營商環境下，切實履行企業社會責任需要良好的管理，以應付瞬息萬變的社會需求。展望二零零九年及以後，我們切志延續現在的成就，讓企業社會責任意識和行為進一步融入我們的業務營運和我們的人員當中，茁壯成長。隨著年月過去，我們深信我們的社會責任項目將不斷增長。我們亦深信集團及全體員工對實踐社會責任充滿熱忱，將會並肩努力、回饋社會。

# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零零八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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司已應用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」）有關原則，並已遵守所有守則條文，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，從而促致本公司邁向成功。預期全體董事均以本公司利益為依歸，客觀地進行決策。

董事會對本公司所有重大事務保留作出決策的權利，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管理權力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。本公司已為董事安排合適的保險保障。

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。



行政總裁黃月良先生（右二）代表公司接受二零零八年度香港公司管治卓越獎。

年內，本公司已委聘一位外聘顧問評估董事會的整體表現及個別董事的表現，評估完成時出具載有調查結果及建議的詳細報告，以及安排公開交流會議，讓執行董事與非執行董事表達及協調彼等對職責及工作關係的期望，以提升董事會的工作成效。本公司已即時制訂計劃跟進該等建議，並於年內推行多項措施，例如制訂及採納董事會章程及企業社會責任宣言、成立提名委員會、進行技能審核及安排策略發展會議和實地視察等。

採納董事會章程後，董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明，而董事會保留的職權及轉授管理層的權限亦正式以書面制訂。

## 組成

董事會現由九名成員組成－主席及四名其他執行董事、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	董事會及提名委員會主席、及執行委員會與薪酬委員會成員
蔡玉強先生	董事會副主席及執行委員會主席
黃月良先生	行政總裁及提名委員會與執行委員會成員
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、薪酬委員會及提名委員會成員
-------	---------------------

### 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、以及提名委員會成員
狄利思先生	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
李凱倫女士	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員

各董事的履歷載於第75至77頁。董事會成員之間概無關連。

年內，鄭慕智先生於本公司在二零零八年五月二十九日舉行的股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事一職，並不膺選連任。為遵守上市規則第3.11條，李凱倫女士自二零零八年八月二十八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、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。李凱倫女士已符合上市規則第3.13條所載獨立性指引的規定，惟於二零零八年八月二十八日（其委任日期）前一年內本公司及本公司控股公司Shui On Company Limited曾就若干法律事項向彼作出諮詢，有關服務詳情已於本公司於二零零八年八月

二十八日發出的公佈內披露。該特別諮詢工作主要有關就法律文件給予意見及評論，並於彼獲委任為本公司獨立非執行董事後終止。本公司認為李女士具備所需的性格、經驗及獨立判斷，以履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。本公司認為全體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。

非執行董事就策略及重要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素。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。於外聘顧問進行董事會評估時舉行了公開交流會議，讓執行及非執行董事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。

## 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，董事會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於本公司董事會章程明確界定。

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。

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。

繼年內進行董事會評估，並在外聘顧問的協助下，本公司已進行技能審核，以評估董事會成員已擁有及所欠缺符合本公司業務需要的適當專長及經驗。技能審核有助年內招聘一位獨立非執行董事時識別董事會欠缺的能力及技能。技能審核為董事會的繼任計劃釐定基準。

年內，董事會於二零零八年九月成立提名委員會，並採納其職權範圍。提名委員會旨在就有關物色、評估及委任新董事進入董事會的程序制訂正式及具透明度的框架。

企業管治守則的守則條文A.4.1訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須接受重選。本公司的非執行董事並無以特定任期委任，惟須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。本公司已制訂安排，以指定任期委任新非執行董事，藉以遵守企業管治守則的守則條文A.4.1。因此，李凱倫女士於年內獲委任為獨立非執行董事以填補臨時空缺，按其委任時訂立的服務合約，任期三年。日後本公司將在其他非執行董事於股東週年大會上退任及膺選連任時訂立同類服務合約。

為全面遵守企業管治守則的守則條文A.4.2，本公司已於二零零八年五月二十九日舉行的股東週年大會上通過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獲委任的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，於二零零八年八月獲委任以填補臨時空缺的李凱倫女士已於二零零九年一月二十一日舉行的股東特別大會（即彼獲委任後的首次股東大會）上退任，並重選為本公司董事。

根據企業管治守則的守則條文A.4.2及本公司經修訂的公司細則，羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃月良先生須於本公司即將於二零零九年六月三日舉行的股東週年大會上輪值退任，彼等符合資格並將膺選連任。

## 董事委員會

董事會已設立四個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及執行委員會，以監管本公司事務各特定範疇。

該四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。

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

經審閱其他司法權區的薪酬委員會的實務及程序後，薪酬委員會認為非執行董事不再參與有關本身薪酬的建議，並由本公司主席經適當地考慮外聘專家適用的意見後向董事會提出有關建議為較佳的做法。這常規已獲正式採納，而非執行董事於相關董事會會議上就其本身薪酬的決議放棄投票。

董事委員會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。

主要角色與職責	於二零零八年 十二月三十一日的成員		會議次數
	獨立非執行董事	非執行董事	
<b>審核委員會</b>	• 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	祁雅理先生 狄利思先生 李凱倫女士  恩萊特教授	最少一年四次
<b>薪酬委員會</b>	• 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 • 肄定全體執行董事的個別薪酬組合 • 參照公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬	祁雅理先生 狄利思先生 李凱倫女士  恩萊特教授	最少一年兩次
		<b>執行董事</b> 羅康瑞先生	

於二零零八年

十二月三十一日的成員

會議次數

主要角色與職責

提名委員會	• 不時檢討董事會的規模及組成 • 物色、甄選及向董事會推薦候任董事人選 • 評估獨立非執行董事的獨立性 • 就有關委任或重新委任董事及董事繼任計劃的事項向董事會提供建議 • 進行及監察董事會及其委員會的定期表現評估	執行董事 羅康瑞先生 黃月良先生 獨立非執行董事 祁雅理先生 狄利思先生 李凱倫女士	有需要時
執行委員會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• 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</li><li>• 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</li><li>• 審閱及批准於一般業務過程中所進行投資成本／賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售</li><li>• 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</li></ul>	<p>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</p> <p>其他主要行政人員</p>	每月

提名委員會於年內新成立，初時由上述五位董事組成。於二零零九年四月二日，非執行董事恩萊特教授亦獲委任為該委員會成員。

董事於有關會議的出席記錄載於下表內。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工作，分別載於第68至69頁及第70至74頁。

## 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，董事會已獨立舉行一次董事會會議，專為考慮及檢討本集團的策略及業務活動。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。

### 會議出席記錄

於截至二零零八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 截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	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	5/5	不適用	2/2	10/10
蔡玉強先生	5/5	不適用	不適用	10/10
黃月良先生	5/5	不適用	不適用	10/10
劉珍妮女士	5/5	不適用	不適用	10/10
羅何慧雲女士	5/5	不適用	不適用	10/10
恩萊特教授	5/5	4/4	2/2	不適用
祁雅理先生	5/5	4/4	2/2	不適用
狄利思先生	5/5	4/4	2/2	不適用
李凱倫女士 (於二零零八年八月二十八日獲委任)	2/2	2/2	1/1	不適用
鄭慕智先生 (於二零零八年五月二十九日退任)	1/2	1/2	1/1	不適用

劉珍妮女士應邀出席年內舉行的全部四次審核委員會會議，而黃月良先生及羅何慧雲女士則應邀出席年內舉行的全部兩次薪酬委員會會議。

年內，提名委員會自成立以來並無舉行會議。

### 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。

自二零零七年起，董事會已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。

年內進行董事會評估後，本公司繼續致力定期提供適用於本集團的相關監管規定變動的最新資訊，並不時向董事推薦相關研討會／會議及內部簡介會。本公司於二零零八年九月為董事會安排了一次全日的策略會議，聯同高級管理人員參與討論本集團的長遠業務及企業策略。此外，個別非執行董事亦獲邀請參與相關管理層研究會，以運用彼等的專長於策略事宜上，及加深彼等對業務營運及管理團隊的了解。

本公司鼓勵董事尋求持續專業發展，並在需要及適當時提供支援。

### 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。經本公司特別查詢，董事確認彼等於截至二零零八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。

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二零零八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其對財務報表的申報責任聲明載於第91及92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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務應付本公司外聘核數師的酬金分別為港幣3,500,000元及港幣1,000,000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。本公司已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理本集團面對的風險，亦已訂立了程序，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二零零八年十二月三十一日止年度的內部監控系統，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素，及於年內審閱二零零七年全面實施的正式風險管理系統成效以及本集團內部監控的成效。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。審核委員會定期審閱與企業評估部的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。本公司已制訂一套正式風險管理政策，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。本公司每年為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解及有效執行系統及程序。

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。該等股東大會及傳媒會議由主席主持及帶領，並由行政總裁及其他董事從旁協助。行政總裁由財務總裁協助下與財務分析員、股票經紀及投資者會面。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。所有股東有權出席本公司的股東週年大會及所有其他股東大會，股東可於會上向董事會提問。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。有關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。

# 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

狄利思先生

李凱倫女士（於二零零八年八月二十八日獲委任）

鄭慕智先生（於二零零八年五月二十九日離任）

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司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。董事會認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

連同外聘核數師的高級代表亦應邀出席。審核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：

- 管理層根據本集團會計政策作出的重大估計及判斷；
- 本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核綜合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；
- 本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核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45%權益的合營企業Lafarge Shui On Cement Limited的內部審核；
- 中國內地停建房產發展業務的內部監控系統；

## 會議出席記錄

審核委員會於回顧年內曾舉行四次會議，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	4/4
恩萊特教授	4/4
狄利思先生	4/4
李凱倫女士 (於二零零八年 八月二十八日獲委任)	2/2
鄭慕智先生 (於二零零八年 五月二十九日離任)	1/2

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主管，而財務總裁及負責財務及會計職能的總經理

- 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建築項目相關的風險；
- 香港及澳門的建築及裝修業務的內部監控成效；
- 投資於中華匯房地產有限公司及中國內地大連天地•軟件園項目的業務風險；
- 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二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所涉及的事宜；
- 外聘核數師審閱截至二零零八年六月三十日止六個月的中期財務報表及審核截至二零零八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的事宜；
- 本公司企業評估部的主要表現指標及全年工作計劃以及其員工及資源規劃；及
- 本集團的財務計劃、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於二零零七年委聘外聘顧問所提供之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舉報機制。委員會將繼續檢討本集團的系統及政策，以評估及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。

此外，在本公司企業評估部主管及外聘核數師的協助下，委員會定期檢討香港財務報告準則的變動，評估該等變動是否適用於本集團採納的會計政策，並在適用時評估本集團是否有效應用該等準則。委員會亦已特別謹慎地確保本公司已遵守香港會計準則第39號金融工具：確認及計量（市價）的規定，即使委員會相信應用該準則不能充分陳述本集團及其各項投資的實質及長期價值，而只會誤導股東及本集團財務報表的讀者。

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

狄利思先生

李凱倫女士（於二零零八年八月二十八日獲委任）

鄭慕智先生（於二零零八年五月二十九日離任）

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兩次會議，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	2/2
羅康瑞先生	2/2
恩萊特教授	2/2
狄利思先生	2/2
李凱倫女士 (於二零零八年 八月二十八日獲委任)	1/1
鄭慕智先生 (於二零零八年 五月二十九日離任)	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，公司秘書則擔任薪酬委員會的秘書。

## 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，以及就制訂該等薪酬政策建立正式且具透明度的程序向董事會提供建議。
- 釐定全體執行董事的特定薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與補償金額（包括就彼等喪失或終止職務或委任應支付的任何補償），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。
- 檢討及批准就喪失或終止職務或委任應支付予執行董事的補償，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有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按照相關合約條款釐定，且有關賠償亦合理及恰當。

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

薪酬委員會亦已審閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序，因此，薪酬委員會認為非執行董事不再參與有關本身薪酬的建議，並由本公司主席經適當地考慮外聘專家適用的意見後向董事會提出有關建議為較佳的做法。此常規已獲正式採納，而非執行董事於相關董事會會議上就其本身薪酬的決議放棄投票。

## 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，以確保薪酬水平與本公司的目標、宗旨及表現一致。

經考慮每年刊發有關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，並應根據股東總回報加以釐定。

各董事概無參與釐定其本身薪酬的決議。

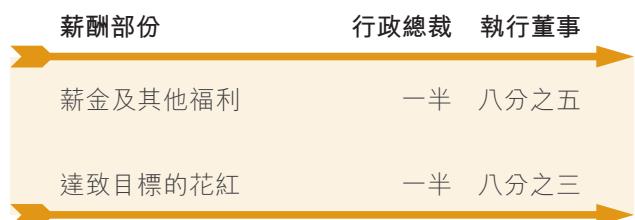
本公司的政策是鼓勵執行董事及僱員參與擁有本公司股權。儘管本公司極力提倡董事持有本公司股份，卻並不鼓勵非執行董事持有本公司股份，以確保其獨立性。

## 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、購股權批授及長期獎勵。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，不時審閱及監察香港、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應佔彼等的薪酬總額的百分比如下：



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75%乃根據本公司表現而25%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；
- 審閱每年按表現向執行董事及管理人員授出購股權的建議以及鼓勵彼等參與擁有本公司股權的政策；
- 審閱向若干主要行政人員授出購股權的初步歸屬建議；
- 審閱向執行董事及高級管理人員按表現發放花紅的建議；
- 根據個人及集團表現釐定向執行董事發放的花紅金額；
- 審閱限制僱員於退休或離開本集團後加盟競爭對手時行使購股權的政策；及
- 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。

## 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	薪金及		退休福利	計劃供款	購股權價值 (附註)	截至	截至
	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元				十二月 三十一日	二零零八年 十二月
<b>主席</b>							
羅康瑞先生	10	-	-	-	-	10	10
<b>副主席</b>							
蔡玉強先生	10	3,440	1,972	61	2,483	7,966	6,931
<b>執行董事</b>							
黃月良先生	10	5,548	6,915	101	6,468	19,042	18,125
劉珍妮女士	10	3,022	405	102	658	4,197	759
羅何慧雲女士	10	2,155	1,269	35	2,090	5,559	4,675
<b>非執行董事</b>							
恩萊特教授	350	-	-	-	-	350	275
<b>獨立非執行董事</b>							
祁雅理先生	440	-	-	-	-	440	350
狄利思先生	350	-	-	-	-	350	102
李凱倫女士 (於二零零八年 八月二十八日獲委任)	120	-	-	-	-	120	-
鄭慕智先生 (於二零零八年 五月二十九日離任)	144	-	-	-	-	144	275
<b>總額</b>	<b>1,454</b>	<b>14,165</b>	<b>10,561</b>	<b>299</b>	<b>11,699</b>	<b>38,178</b>	<b>31,502</b>

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。

## 服務合約

董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

## 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。

為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，本公司向執行董事授出附有每三年期方可歸屬的有條件購股權，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恒生指數的回報的情況下，方可歸屬。外聘顧問獲聘任以協助計算本公司的股東總回報及恒生指數的回報。首批購股權於二零零七年批授。年內，本公司繼續向下列執行董事授出有關購股權，而該等購股權的歸屬須按照二零零八年年初至二零一零年底期間的股東總回報而定。

此外，委員會已審閱執行董事於達致年內所訂立有關本公司及個人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	授出購股權	
	每股 認購價 港幣	涉及的 股份數目
蔡玉強先生	19.76	250,000
黃月良先生	19.76	500,000
羅何慧雲女士	19.76	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的詳情載於第78至90頁的董事會報告內。

董事姓名	授出購股權	
	每股 認購價 港幣	涉及的 股份數目
蔡玉強先生	19.76	1,000,000
黃月良先生	19.76	2,000,000
劉珍妮女士	19.76	1,000,000
羅何慧雲女士	19.76	750,000

# 董事及高級管理人員

## 執行董事

### 羅康瑞先生 GBS, JP

現年61歲，自一九九七年起，擔任本公司主席，並為本公司薪酬委員會成員。彼亦獲委任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會主席。彼在三十八年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於二零零四年成立瑞安房地產有限公司，並於二零零六年安排該公司在香港上市，現任主席兼行政總裁。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，自二零零七年起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及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。羅先生現為香港上市公司鷹君集團有限公司及恒生銀行有限公司非執行董事。於二零零八年九月，彼退任香港上市公司中國電訊股份有限公司獨立非執行董事一職。

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55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。蔡先生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60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。彼獲委任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會成員。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，自二零零七年起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。黃先生現為香港上市公司中國基建港口有限公司非執行董事及Solomon Systech (International) Limited獨立非執行董事，以及在倫敦證券交易所高增長市場上市的公司Walcom Group Limited非執行董事。彼亦為一家已於二零零八年十二月起停止在倫敦證券交易所高增長市場上市的公司Cosmedia Group Holdings Limited的非執行董事。

### 劉珍妮女士

現年50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，亦為美國會計師公會、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60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50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，亦獲委

任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會成員。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。彼現為香港上市公司德昌電機控股有限公司獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

### 祁雅理先生

現年65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，亦獲委任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會成員。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、Crystal Investment Limited及在倫敦證券交易所高增長市場上市的Yangtze China 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」。

## **狄利思先生**

現年65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，亦獲委任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會成員。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。

## **李凱倫女士**

現年53歲，自二零零八年八月起，獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。彼亦獲委任為本公司於二零零八年九月成立的提名委員會成員。李女士為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法權區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於一九八二年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。於加入本公司前，彼獲聘為瑞安集團成員公司的內部法律顧問，並兼任其物業旗艦公司的執行董事。彼於二零零五年提前退休。

## **高級管理人員**

### **李永基先生**

現年56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52歲，瑞安建業資產管理（香港）有限公司董事總經理。彼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停建房地產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48歲，德基設計工程有限公司總經理，於香港及澳門承辦室內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

董事會提呈截至二零零八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46、47及48內。

## 業績及撥備

本集團本年度的業績載於第93頁的綜合損益表。

董事建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度  
的末期股息。

## 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。

於二零零八年十二月三十一日，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  
875,200,000元（二零零七年：港幣1,286,000,000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181頁。

## 投資物業

年內，本集團決定將原有所持投資物業重新發展為可供  
日後出售的物業，詳情載於綜合財務報表附註16。

## 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17內。

## 主要物業

本集團於二零零八年十二月三十一日的主要物業資料載  
於第180頁。

## 董事

於年內及直至本報告日止，本公司董事會成員如下：

### 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

### 非執行董事：

恩萊特教授

### 獨立非執行董事：

祁雅理先生  
狄利思先生  
李凱倫女士 (於二零零八年八月二十八日獲委任)  
鄭慕智先生 (於二零零八年五月二十九日退任)

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」）及本公司的公司細則第86(2)條，李凱倫女士已於二零零九年一月二十一日舉行的本公司股東特別大會上退任，並獲重選為本公司董事。

根據本公司的公司細則，羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃月良先生須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，而彼等符合資格，願意膺選連任。

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。

除李凱倫女士的任期根據委任時所訂立服務合約為三年外，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於股東週年大會輪值退任及膺選連任期間。日後本公司將在其他非執行董事於股東週年大會上退任及膺選連任後訂立同類服務合約。

## 董事及行政總裁的權益

於二零零八年十二月三十一日，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：

### 本公司

#### (a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	普通股數目			佔本公司 股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	
羅康瑞先生	-	312,000 (附註1)	181,981,000 (附註2)	182,293,000 56.63%
蔡玉強先生	1,100,000	-	-	1,100,000 0.34%
黃月良先生	800,000	-	-	800,000 0.24%
羅何慧雲女士	720,000	-	-	720,000 0.22%

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生（「羅先生」）的配偶朱玲玲女士（「羅太太」）實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註(2)所述181,981,000股股份的權益。
- (2) 該等股份為Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有。於SOCL實益擁有的該等181,981,000股股份當中，SOCL本身持有166,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有15,833,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.（前稱「Bosrich Holdings Inc.」）。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅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，羅先生、羅太太、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings (PTC) Inc.均被視為擁有該等股份的權益。

*(b) 於本公司股份的淡倉*

董事姓名	普通股數目			佔本公司 股權的 概約百分比	
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	-	-	1,600,000 (附註)	1,600,000	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，羅先生、羅太太、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings (PTC) Inc. 均被視為擁有該等股份的淡倉。

*(c) 本公司購股權*

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) 涉及本公司股份的認購期權*

於二零零八年十二月三十一日，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			合計	佔瑞安房地產 股權的 概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生	-	1,150,000	2,281,250,225	2,282,400,225	54.52%
祁雅理先生	15,000	-	-	15,000	0.0003%

附註：該等股份由SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司（「瑞安投資」）、瑞安地產有限公司及New Rainbow Investments Limited（「New Rainbow」，本公司的一家全資附屬公司）直接持有。SOCL則由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位為一全權信託的財產，而羅先生乃該全權信託的一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅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			合計	佔中華匯股權 的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		
祁雅理先生	6,000	-	-	6,000	0.002%

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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（「現有購股權計劃」），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。

年內，根據現有購股權計劃授出可認購11,490,000股本公司股份的購股權。年內授出的購股權公平值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				於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權的 行使期限 (附註b) 港幣	
			於二零零八年 一月一日	年內授予 (附註a)	年內行使	年內失效		
<b>董事</b>								
蔡玉強先生 (附註c)	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
	7.5.2008	19.76	-	250,000	-	-	250,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	-	1,000,000	-	-	1,000,000	7.5.2011至6.5.2018
黃月良先生 (附註c)	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
	7.5.2008	19.76	-	500,000	-	-	500,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	-	2,000,000	-	-	2,000,000	7.5.2011至6.5.2018
劉珍妮女士	7.5.2008	19.76	-	1,000,000	-	-	1,000,000	7.5.2011至6.5.2018
羅何慧雲女士	1.8.2006	14.00	120,000	-	-	-	120,000	1.2.2007至31.7.2011
	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
	7.5.2008	19.76	-	200,000	-	-	200,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	-	750,000	-	-	750,000	7.5.2011至6.5.2018
<b>小計</b>			<b>5,871,000</b>	<b>5,700,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,571,000</b>	
<b>僱員</b>								
黃勤道先生 (附註c)	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)	4.8.2003	5.80	6,000	-	(6,000)	-	-	4.2.2004至3.8.2008
	26.7.2004	7.25	220,000	-	(106,000)	(26,000)	88,000	26.1.2005至25.7.2009
	29.7.2005	9.30	466,000	-	(108,000)	(36,000)	322,000	29.1.2006至28.7.2010
	1.8.2006	14.00	1,168,000	-	(120,000)	(96,000)	952,000	1.2.2007至31.7.2011
	3.1.2007	16.78	6,000,000	-	-	-	6,000,000	3.1.2010至2.1.2012
	14.6.2007	20.96	1,944,000	-	(48,000)	(72,000)	1,824,000	14.12.2007至13.6.2012
	14.6.2007	20.96	900,000	-	-	(300,000)	600,000	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
	7.5.2008	19.76	-	2,490,000	-	-	2,490,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	-	300,000	-	-	300,000	7.11.2009至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	-	3,000,000	-	-	3,000,000	7.5.2011至6.5.2013
<b>小計</b>			<b>17,704,000</b>	<b>5,790,000</b>	<b>(388,000)</b>	<b>(530,000)</b>	<b>22,576,000</b>	
<b>其他</b>								
	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
<b>小計</b>			<b>1,076,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,076,000</b>	
			<b>24,651,000</b>	<b>11,490,000</b>	<b>(388,000)</b>	<b>(530,000)</b>	<b>35,223,000</b>	

附註：

- (a) 在二零零八年五月七日授出購股權前一天，本公司股份收市價為港幣20.05元。
- (b) 平均收市參考價指緊接年內各購股權獲行使日期前本公司股份的收市價的平均值，並以行使購股權數目計算的加權平均數。
- (c) 蔡玉強先生、黃月良先生及黃勤道先生之前獲授的購股權均超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- (d) 授予合資格參與人的購股權的歸屬受其各別的要約函件所載的歸屬安排及／或表現條件所規限。有關所授購股權的表現條件及歸屬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）於二零零八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	58,942,657 (附註1)	18.31%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	58,942,657 (附註1)	18.31%
Mercurius GP LLC	全權信託創立人	26,613,951 (附註2)	8.26%
Todd Zwaanstra	信託人	26,613,951 (附註2)	8.26%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控制法團權益	26,613,951 (附註2)	8.26%
UBS AG	實益擁有人／ 股份擔保權益持有人／ 受控制法團權益	39,041,734	12.12%

附註：

- (1) 於該等股東擁有的權益中，1,570,409股股份為以實物交收衍生工具權益及36,569,617股股份為以現金交收衍生工具權益。
- (2) 於該等股東擁有的權益中，16,000,000股股份為以現金交收衍生工具權益。

## 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。

公佈內披露。該特別諮詢工作主要有關就法律文件給予意見及評論，並於彼獲委任為本公司獨立非執行董事後終止。本公司認為李女士具備所需的品格、經驗及獨立判斷，以履行其作為本公司獨立非執行董事的職責。本公司認為全體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。

## 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、A.4.2和B.1.3外，本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則。有關詳情載於第58至第67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二零零八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。

本公司已收到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書面確認書。李凱倫女士已符合上市規則第3.13條所載獨立性指引的規定，惟於二零零八年八月二十八日（其委任日期）前一年內本公司及本公司控股公司SOCL曾就若干法律事項向彼作出諮詢，有關服務詳情已於本公司於二零零八年八月二十八日發出的

## 關連交易

年內，本集團曾進行以下關連交易：

- (1) 誠如截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報（「二零零七年年報」）所披露，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（「億達」，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61.54%、28.20%及10.26%權益。大連離岸合營企業繼而成立多家附屬公司（連同大連離岸合營企業統稱「大連離岸集團」），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（「中國合營公司」）各78%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天地•軟件園（前稱大連軟件園二期）的二十三塊土地，並開發及營運該項目（「大連項目」）。

根據合營協議，明域向大連離岸合營企業股本注入現金220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507,700,000元。此外，明域、創域及億達集團亦已按彼等各自所佔大連集團權益的比例作出以最高總金額人民幣500,000,000元為限的擔保。

於二零零八年一月十五日，創域、明域及億達集團同意透過注資及股東貸款對大連集團進一步注入總額約人民幣910,000,000元的現金，以收購土地開發大連項目（「第一次進一步增資」）。該進一步增資已由各方按各自於大連集團的應佔權益比例分擔。明域根據第一次進一步增資提供的注資額約為人民幣200,200,000元。

於二零零八年四月二十八日，創域、明域、萬盈及大連離岸合營企業訂立第二份補充協議，據此，創域、明域及萬盈同意就開發大連項目按彼等各自於大連離岸合營企業的權益比例向大連集團提供進一步資金或財務資助，總額最多相等於人民幣1,833,000,000元（「離岸進一步增資」）。

同日，中國合營公司的股東訂立備忘錄，據此，大連離岸集團及億達集團同意按彼等各自於中國合營公司的權益比例（即大連離岸集團78%及億達集團22%）對中國合營公司提供資金或財務資助，總額最多為人民幣2,350,000,000元（「非離岸進一步增資」，與離岸進一步增資合稱為「第二次進一步增資」）。

大連離岸集團根據非離岸進一步增資須提供的資金或財務資助將由離岸進一步增資提供的資金或財務資助撥付。明域根據第二次進一步增資已付或應付的注資總額約為人民幣517,000,000元。

本公司主席羅先生為瑞安房地產主席及控股股東，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，成立有關大連集團的合營企業、第一次進一步增資及第二次進一步增資構成本公司的關連交易。誠如二零零七年年報所披露，本公司已就成立合營企業全面遵守適用的上市規則相關規定。第一次進一步增資須遵守上市規則有關申報及公佈規定。有關交易詳情已載於本公司於二零零八年一月十六日刊發的公佈內。第二次進一步增資就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率，無論就其本身而言或與之前十二個月內向大連集團提供的資金及注資合併計算，對本公司而言均高於2.5%但低於25%。因此，第二次進一步增資按上市規則構成本公司的一項關連及須予披露交易，須遵守有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。第二次進一步增資的詳情已載於本公司分別於二零零八年四月二十八日及二零零八年五月十三日刊發的公佈及通函內。該交易於二零零八年五月二十九日獲本公司獨立股東批准。

- (2) 誠如二零零七年年報所披露，於二零零七年七月十六日，本公司的全資附屬公司New Rainbow與SOCL的全資附屬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1,800,000,000元的瑞安房地產股份（「前出售事項」）。

於二零零八年三月四日，New Rainbow與瑞安投資訂立另一份買賣協議，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1,000,000,000元的瑞安房地產股份。根據New Rainbow與瑞安投資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7.68元。根據每股瑞安房地產股份港幣7.68元的價格，合共130,208,333股瑞安房地產股份已於年內售予瑞安投資。

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，與前出售事項合併計算，上述New Rainbow於年內向瑞安投資出售瑞安房地產股份構成本公司的一項關連及重大交易，並須遵守上市規則有關申報、公佈及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。該交易於二零零八年四月二十三日獲本公司獨立股東批准。

## 持續關連交易

- (1) 誠如本公司於二零零七年二月十五日刊發的公佈及於二零零七年三月八日刊發的通函所披露，由於本公司主席羅先生亦為瑞安房地產的主席兼控股股東，因此瑞安房地產及其附屬公司（「瑞安房地產集團」）根據瑞安房地產與瑞安建築有限公司（前稱上海瑞安建築有限公司）（「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。該等交易須受年度上限所規限，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285,000,000元、人民幣535,000,000元及人民幣750,000,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度就提供建築服務已付或應付瑞安建築的費用為人民幣248,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度該等交易，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框架協議條款進行，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該等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框架協議的條款進行；及(iii)並無超逾上述公佈及通函所披露的截至二零零八年十二月三十一日止年度的上限。

於二零零八年十二月十五日，瑞安建築及瑞安房地產訂立補充協議（「補充協議」），以延長框架協議的年期多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。由於瑞安房地產為本公司關連人士的聯繫人，根據經補充協議修訂的框架協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須受年度新上限所規限，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的新上限分別為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元。由於就新上限計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率超出2.5%，因此，根據框架協議及補充協議擬進行的持續關連交易須遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。該等交易詳情已載於

本公司於二零零八年十二月十五日刊發的公佈及於二零零九年一月五日刊發的通函內。該等交易及上限已於二零零九年一月二十一日獲本公司獨立股東批准。

- (2) 於二零零八年四月二十八日，晴盛控股有限公司（「晴盛」）（瑞安建業的全資附屬公司）、上海瑞安房地產發展有限公司（「上海瑞安房地產發展」）（瑞安房地產的全資附屬公司）、億達、中國合營公司與中國項目公司訂立一項管理服務協議（「管理服務協議」），據此，晴盛、上海瑞安房地產發展及億達同意向大連集團提供管理服務，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，為期三年。根據管理服務協議，晴盛同意就大連項目有關日常管理、項目管理、質量及安全控制、銷售及市場推廣、土地收購及資產管理提供管理服務，並按大連項目總預算建設成本金額的1.5%（可不時修訂）向大連集團收取管理服務的年費。

大連集團由本公司、瑞安房地產及億達分別實際持有22%、48%及30%的權益。本公司主席羅先生亦為瑞安房地產的主席兼控股股東。因此，大連集團為羅先生的聯繫人，亦為本公司的關連人士。晴盛根據管理服務協議向大連集團提供管理服務構成本公司的持續關連交易。由於晴盛根據管理服務協議收取的每年最高管理費就上市規則第14A.10條所界定的適用百分比比率高於0.1%但低於2.5%，因此，根據管理服務協議擬進行的交易須遵守上市規則有關申報及公佈的規定，並須受截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限，分別為人民幣6,630,000元、人民幣19,000,000及人民幣19,000,000元所規限。該等交易詳情已載於本公司於二零零八年四月二十八日刊發的公佈內。

大連集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度就晴盛提供的管理服務已付或應付的費用約為港幣682,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零零八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，並根據管理服務協議的條款進行，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該等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)乃根據管理服務協議的條款進行；及(iii)並無超逾上述公佈所披露的截至二零零八年十二月三十一日止年度的上限。

## 董事於競爭業務的權益

於二零零八年十二月三十一日，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
羅康瑞先生	瑞安房地產有限公司	中國房地產投資	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，故本集團可獨立地經營其業務。

## 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中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14%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約69%，而最大客戶香港房屋委員會佔本集團營業額約38%。

本公司主席兼控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席兼控股股東，而瑞安房地產為本集團第三大客戶，於截至二零零八年十二月三十一日止年度佔本集團營業總額約9%。除本文所披露者外，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約港幣700,000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

誠如本公司於二零零八年九月二十六日及二零零八年十二月四日刊發的公佈所披露，本公司股份的公眾持股量曾跌至低於上市規則第8.08條要求的最低百分比25%，但其後根據二零零八年十二月二日所得有關本公司股權的資料已回升至32.19%。根據本公司所獲得的公開資料及就董事截至本報告日期所知，本公司自此一直維持足夠的公眾持股量。

## 根據上市規則第13.21及13.22條所作出的披露

### 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零八年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保共港幣1,880,600,000元，詳情如下：

於二零零八年十二月三十一日的結餘

聯屬公司	概約 實際權益 百分比	無抵押貸款				總額 港幣百萬元
		免息及 無固定 還款期	附息及 無固定 還款期	可換股 債券投資	擔保	
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
彪福有限公司	50%	3.0	41.8	-	-	44.8
廣智有限公司	40%	370.4	-	-	-	370.4
中華匯房地產有限公司	43%	-	-	195.0	-	195.0
雅泉有限公司	50%	183.4	-	-	-	183.4
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%	35.8	44.0	-	-	79.8
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%	2.3	1.9	-	-	4.2
貴州六礦瑞安水泥有限公司	30%	0.3	9.6	-	-	9.9
貴州凱里瑞安水泥有限公司	90%	47.2	35.0	-	-	82.2
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	33.8	-	-	-	33.8
貴州余慶瑞安水泥有限公司	80%	18.6	-	-	-	18.6
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	42.7	-	-	-	42.7
南丫越捷有限公司	60%	17.0	-	-	-	17.0
南京江南水泥有限公司	60%	130.8	-	-	-	130.8
富岸集團有限公司	28%	567.9	-	-	-	567.9
四川合江瑞安水泥有限公司	90%	4.2	20.4	-	-	24.6
超合有限公司	50%	-	5.7	-	-	5.7
長江流域創業II有限公司	75%	63.1	-	-	-	63.1
		1,527.2	158.4	195.0	-	1,880.6

上述聯屬公司於二零零八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	6,964.7
流動資產	3,505.9
流動負債	(4,605.9)
流動負債淨值	(1,100.0)
非流動負債	(3,258.1)
少數股東權益	(810.9)
股東資金	1,795.7

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註47及48。

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
彭福有限公司	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%
貴州六礦瑞安水泥有限公司	固定利率7.47%
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%
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認購中華匯本金額為25,000,000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。

### 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。

代表董事會

羅康瑞

主席

二零零九年四月二日

# 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93至第179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二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至二零零八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。

審核涉及執行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 賴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 賴集團截至二零零八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

二零零九年四月二日

\* 僅供識別

# 綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>營業額</b>			
本公司及其附屬公司		2,944.3	2,810.5
應佔共同控制實體／聯營公司		3,688.5	2,270.2
		<b>6,632.8</b>	5,080.7
<b>集團營業額</b>	7	<b>2,944.3</b>	2,810.5
其他收入	8	133.0	60.6
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		(17.3)	76.2
原料及消耗品		(583.2)	(423.0)
員工成本		(417.0)	(346.2)
折舊及攤銷費用		(7.9)	(7.8)
分判、外聘勞工及其他費用		(1,863.9)	(2,212.5)
來自可供出售投資的股息收入		67.3	71.1
投資物業公平值變動		26.6	25.2
內在衍生工具的公平值變動	9	(3.5)	(15.5)
本公司已發行可換股債券			
－ 內在衍生工具的公平值變動	9	238.9	(326.6)
－ 推算利息費用	10	(48.5)	(78.5)
銀行貸款利息及其他借貸成本	10	(180.9)	(208.6)
出售可供出售投資的收益	20	496.4	928.7
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動		20.3	-
共同控制實體權益的耗蝕減值	19	(12.1)	(85.8)
可供出售投資的耗蝕減值		(558.3)	-
出售共同控制實體權益的(虧損)收益	42	(6.4)	110.5
被視作出售一間聯營公司權益的虧損	42	-	(21.5)
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	21	84.7	-
應佔共同控制實體的耗蝕減值		-	(34.4)
應佔共同控制實體損益	7	(78.1)	367.1
應佔聯營公司損益	7	350.3	26.1
除稅前溢利		<b>584.7</b>	715.6
稅項	11	(15.6)	(11.3)
<b>年度溢利</b>	13	<b>569.1</b>	704.3
下列應佔：			
本公司股本持有人		562.4	702.0
少數股東權益		6.7	2.3
		<b>569.1</b>	704.3
股息	14		
已派		273.5	198.0
擬派		-	209.1
每股盈利	15		
基本		港幣1.75元	港幣2.34元
攤薄		港幣1.08元	港幣2.29元

# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	-	92.9
物業、廠房及設備	17	28.8	24.5
預付土地租賃款	18	43.9	42.6
共同控制實體權益	19	3,903.1	3,175.0
可供出售投資	20	970.4	4,789.1
聯營公司權益	21	2,430.0	1,836.9
可換股債券投資	22	194.2	174.1
會籍		1.2	1.2
共同控制實體欠款	23	553.8	188.8
聯營公司欠款	25	567.9	490.6
界定退休福利計劃資產	37	-	111.3
		8,693.3	10,927.0
<b>流動資產</b>			
存貨	24	12.8	11.3
預付土地租賃款	18	1.0	0.9
待售物業		52.8	53.5
發展中的待售物業	16	185.7	-
應收賬款、按金及預付款	26	644.1	589.5
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	22	12.7	16.2
－本公司發行可換股債券的提早贖回權	33	-	4.6
在建工程客戶欠款	24	219.1	161.9
共同控制實體欠款	23	481.3	860.8
聯營公司欠款	25	49.0	129.8
關連公司欠款	28	46.5	1.9
撥回稅項		0.1	2.6
已抵押銀行存款	27	76.0	386.4
銀行結餘、存款及現金	26	617.1	153.3
		2,398.2	2,372.7
分類為待售資產	29	444.6	-
		2,842.8	2,372.7

	附註	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	<b>867.5</b>	802.5
在建工程欠客戶款項	24	<b>132.1</b>	85.0
欠共同控制實體款項	23	<b>344.7</b>	12.4
欠聯營公司款項	25	<b>28.1</b>	294.8
欠關連公司款項	28	<b>1.8</b>	0.4
一間關連公司貸款	31	<b>–</b>	100.0
應付稅項		<b>11.3</b>	8.3
衍生金融工具	33	<b>0.8</b>	248.8
須於一年內償還銀行貸款	32	<b>3,447.5</b>	2,800.5
可換股債券	33	<b>430.5</b>	–
		<b>5,264.3</b>	4,352.7
分類為待售資產的有關負債	29	<b>62.6</b>	–
		<b>5,326.9</b>	4,352.7
<b>流動負債淨值</b>		<b>(2,484.1)</b>	(1,980.0)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,209.2</b>	8,947.0
<b>股本及儲備</b>			
股本	34	<b>321.9</b>	320.9
儲備	35	<b>4,677.3</b>	6,920.7
本公司股本持有人應佔股本總額		<b>4,999.2</b>	7,241.6
少數股東權益		<b>55.1</b>	53.7
		<b>5,054.3</b>	7,295.3
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	32	<b>1,070.0</b>	1,259.0
可換股債券	33	<b>–</b>	392.0
界定退休福利計劃負債	37	<b>84.3</b>	–
遞延稅項負債	36	<b>0.6</b>	0.7
		<b>1,154.9</b>	1,651.7
		<b>6,209.2</b>	8,947.0

載於第93至179頁的綜合財務報表已在二零零九年四月二日由董事會批准及授權刊發，由下列代表簽署：

黃月良  
行政總裁

劉珍妮  
財務總裁

# 綜合已確認收入及支出表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
可供出售投資的公平值變動（虧損）收益	(2,857.8)	1,394.2
外國業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	148.5	146.1
確認精算（虧損）收益	(209.6)	17.8
應佔聯營公司的匯兌儲備	129.3	23.6
應佔共同控制實體的儲備	102.0	-
直接於股本中確認的淨（支出）收入	(2,687.6)	1,581.7
當出售可供出售投資時轉入損益	(458.4)	(824.4)
可供出售投資的耗蝕減值轉入損益	558.3	-
當出售共同控制實體權益時轉入損益	(0.4)	(9.2)
年度溢利	569.1	704.3
年度已確認收入及支出總額	(2,019.0)	1,452.4
下列應佔：		
本公司股本持有人	(2,027.7)	1,447.6
少數股東權益	8.7	4.8
	(2,019.0)	1,452.4

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>584.7</b>	715.6
調整：		
可供出售投資的耗蝕減值	558.3	-
就共同控制實體權益確認的耗蝕減值	12.1	85.8
出售共同控制實體權益的虧損（收益）	6.4	(110.5)
被視作出售一間聯營公司權益的虧損	-	21.5
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	(84.7)	-
應佔共同控制實體耗蝕減值	-	34.4
應佔共同控制實體損益	78.1	(367.1)
應佔聯營公司損益	(350.3)	(26.1)
利息收入	(23.3)	(18.1)
銀行貸款利息及其他借貸成本	180.9	208.6
本公司發行可換股債券的推算利息	48.5	78.5
自可換股債券投資所得的利息收入	(24.0)	(12.4)
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	(53.2)	-
來自可供出售投資的股息收入	(67.3)	(71.1)
投資物業公平值變動	(26.6)	(25.2)
以公平值誌入損益賬的金融資產的公平值變動	(20.3)	-
內在衍生工具公平值變動	(235.4)	342.1
物業、廠房及設備的折舊	6.9	6.9
預付土地租賃款的攤銷	1.0	0.9
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	2.0	6.4
出售可供出售投資的收益	(496.4)	(928.7)
聯營公司／共同控制實體收入的未變現收益	2.5	5.8
其他應收賬款的耗蝕減值	-	12.2
股權支付費用	39.9	31.1
收購一間共同控制實體的折讓	(0.9)	-
出售以公平值計入損益賬的金融資產的虧損	-	0.1
未包括流動資金變動前的經營現金流量	138.9	(9.3)
存貨減少	0.2	11.1
發展中的待售物業增加	(60.2)	-
待售物業減少	0.8	1.6
應收賬款、按金及預付款（增加）減少	(287.3)	254.2
在建工程客戶欠款增加	(57.3)	(53.0)
關連公司欠款增加	(44.6)	(0.6)
聯營公司欠款減少（增加）	235.3	(129.7)
共同控制實體欠款減少（增加）	22.0	(121.5)
界定退休福利計劃資產增加	(14.0)	(10.5)
應付賬款及應計費用增加（減少）	60.9	(13.6)
在建工程欠客戶款項增加（減少）	47.2	(57.6)
欠共同控制實體款項增加（減少）	394.8	(143.7)
欠聯營公司款項（減少）增加	(73.3)	294.8
欠關連公司款項增加	1.4	0.3
經營產生的現金	<b>364.8</b>	22.5
已繳納香港利得稅	(8.9)	(16.1)
退回香港利得稅	2.8	0.4
已繳納中國其他地區所得稅	(4.2)	(0.2)

綜合現金流量表  
截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>354.5</b>	6.6
<b>投資活動</b>		
於共同控制實體的投資	(565.9)	(339.4)
於聯營公司的投資	-	(983.8)
墊付共同控制實體	(488.8)	(467.3)
墊付一間聯營公司	(241.8)	(507.7)
於一間聯營公司可換股債券的投資	-	(195.3)
購置物業、廠房及設備及投資物業	(31.0)	(9.2)
自共同控制實體所得的股息	66.7	49.4
出售可供出售投資的所得款項	998.9	1,779.4
出售以公平值計入損益賬的金融資產的所得款項	52.9	71.4
已收利息	27.2	20.0
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	0.3	1.9
自可供出售投資所得的股息	67.3	71.1
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	9.2	0.3
註銷一間附屬公司產生的現金流出淨額	(0.2)	-
已抵押銀行存款	310.4	(185.9)
<b>投資活動產生（使用）的現金淨額</b>	<b>205.2</b>	(695.1)
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	2,209.0	2,567.0
(償還)來自一間關連公司貸款	(100.0)	100.0
發行股份已收的所得款項淨額	4.5	43.9
償還銀行貸款	(1,740.4)	(1,487.7)
已付利息	(165.0)	(200.2)
已付其他借貸成本	(16.0)	(8.4)
與少數股東的其他變動	0.4	(0.5)
已派股息	(273.5)	(249.1)
已派予少數股東的股息	(5.0)	(2.8)
<b>融資活動（使用）產生的現金淨額</b>	<b>(86.0)</b>	762.2
<b>現金及現金等同項目增加淨額</b>	<b>473.7</b>	73.7
年初的現金及現金等同項目	138.6	62.1
外幣匯率變動的影響	6.9	2.8
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>619.2</b>	138.6
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	617.1	153.3
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金（附註29）	2.1	-
銀行透支	-	(14.7)
	<b>619.2</b>	138.6

# 綜合財務報表附註

截至二零零八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」）為其母公司及最終控股公司。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，而港幣亦為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並現已或經已生效的新修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採用該等新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。因此，並無需作出前期調整。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號  
(修訂本)

金融資產的重新分類

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 註釋第11號

香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 註釋第12號

服務經營權安排

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 註釋第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

### 3. 尚未生效的新訂或經修訂會計準則的潛在影響

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、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則所作改善 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號 (修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善有關金融工具的披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及 香港會計準則第39號（修訂本）	內在衍生工具 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建築工程協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	對沖在外國業務的投資淨額 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效，惟香港財務報告準則第5號的修訂本除外，該修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年六月三十日或之後年結的會計期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始的會計期間生效

<sup>6</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始的會計期間生效

<sup>7</sup> 於二零零九年七月一日或之後的轉讓生效

倘收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能影響有關業務合併的會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將影響母公司於附屬公司的權益出現變動的會計處理。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財務狀況不會有重大影響。

## 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本公司所控制實體（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。

### 業務合併

收購附屬公司以購併法列賬。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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 業務合併（續）

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

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。

##### 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經重估的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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 於聯營公司及共同控制實體的投資

聯營公司為投資方對其管理有重大影響，但並非附屬公司或合營企業的實體。

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。

聯營公司及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，惟分類為持作待售的投資（在此情況下根據香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及已終止業務」入賬）或當投資於首次確認時以公平值計入損益賬或分類為持作買賣投資（在此情況下根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」入賬）則除外。根據權益法，於聯營公司及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及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。

收購成本超出於收購日期本集團所佔該聯營公司或共同控制實體可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的差額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並作為投資的一部分評估減值。

本集團所佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出收購成本的差額在重新評估後即時於損益確認。

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。

### 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，則有關非流動資產或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（或出售組別）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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 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的應收款項，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。

##### 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（包括以公平值計入損益賬的金融資產）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期內，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。

服務收入於提供服務時確認。

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（包括以公平值計入損益賬的金融資產）所得的股息收入將予確認。

##### 投資物業

投資物業為就賺取租金及／或資本增值而持有的物業（包括在建或發展中而日後作為投資物業的物業）。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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 投資物業（續）

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、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，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、廠房及設備項目估計可使用年期內，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。

### 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。

### 待售物業

待售物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值按當時市況釐定。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 發展中的待售物業

計劃待售的發展中物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據本集團會計政策的已資本化借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。由於該等資產預期於本集團日常業務過程中變現或計劃作銷售，故該等資產列為流動資產。完工後，該等資產列為待售物業。可變現淨值按當時市況釐定。

##### 土地使用權的預付土地租賃款

租賃土地的預付土地租賃款乃於土地使用權期內以直線法在綜合損益表中扣除。

##### 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。

##### 借貸成本

與收購、建築或生產認可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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。耗蝕減值即時確認為支出。

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。撥回耗蝕減值即時確認為收入。

### 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入賬或扣除，惟倘遞延稅項與直接自股本入賬或扣除的項目有關，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。

##### 本集團作為出租人

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。

##### 本集團作為承租人

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匯兌差額，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匯兌差額，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，匯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。所產生的匯兌差額（如有）確認為股本的獨立部份（匯兌儲備）。該等匯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。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

於二零零五年四月一日前因收購外國業務而產生的已收購可識別資產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，於僱員提供服務後而應獲得供款時列為開支。

界定退休福利計劃所提供之福利的成本，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

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表內確認。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（以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債除外）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）。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本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以公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項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。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 金融工具（續）

###### 金融資產（續）

###### 以公平值計入損益賬的金融資產

倘金融資產持作交易用途，則分類為以公平值計入損益賬的金融資產。

金融資產分類為持作交易用途，倘：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 其屬於本集團一併管理的可識別金融工具組合一部分，並於近期顯示短期盈利實際模式；或
- 其為衍生工具，既無指定且實際上亦非對沖工具。

初始確認後在各結算日，以公平值計入損益賬的金融資產按公平值列賬，任何產生的損益於損益賬確認。於損益賬確認的損益淨額不包括金融資產所得的股息或利息。

###### 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定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）。

###### 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誌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（見下文金融資產耗蝕減值的會計政策）。

###### 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，並初步按公平值確認入賬。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期內攤銷。

## 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

於各結算日評估金融資產（按公平值計入損益賬的金融資產除外）是否出現耗蝕。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測變動。

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。

金融資產賬面值按直接減值予以扣減，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。倘可供出售債務投資的公平值增加可客觀地與確認耗蝕減值後發生的事件連繫，則可供出售債務投資的耗蝕減值於其後撥回。

#### 4. 主要會計政策（續）

##### 金融工具（續）

###### 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。

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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 內在衍生工具

當內在衍生工具的風險及特質與主合約者並無密切關係，同時主合約並非以公平值計量且公平值變動於損益賬確認時，則內在非衍生主合約的衍生工具作獨立衍生工具處理。

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鈎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。

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

應用附註4所述本集團會計政策時，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。

### 可供出售投資的耗蝕

當公平值嚴重或持續下跌至低於成本時，本集團釐定可供出售投資出現耗蝕，該釐定乃按性質作出判斷，因此改變此判斷可能影響損益。

## 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

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	970.4	4,789.1
貸款及應收款項（包括現金及現金等同項目）	3,218.3	2,962.5
衍生金融工具	12.7	20.8
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	5,869.8	5,661.6
衍生金融工具	0.8	248.8

#### (a) 市場風險

本集團主要承擔有關利率、外幣匯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，但會在有需要時考慮對沖重大風險。

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現金流量利率風險而釐定，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（二零零七年：100基點）增減是對內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（二零零七年：100基點），而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少／增加約港幣45,200,000元（二零零七年：港幣40,500,000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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
美元	658.4	651.9
人民幣	312.7	89.9
<b>負債</b>		
美元	232.5	429.0
人民幣	40.8	-

## 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

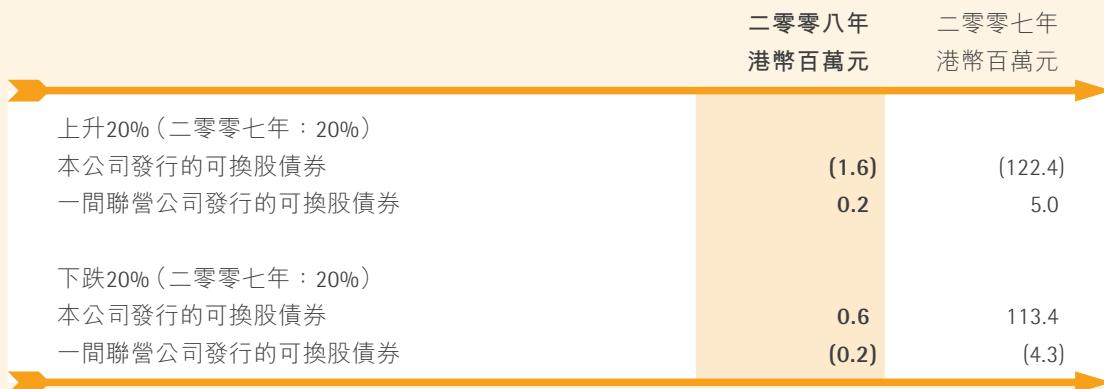
本集團的外幣風險主要集中於人民幣兌港元的匯率波動，此乃假設港元與美元之間的聯繫匯率，將不會因美元兌其他貨幣的價值變動而受到嚴重影響。下表詳列本集團對港元兌人民幣上升或下降7%（二零零七年：7%）的敏感度。敏感度分析僅包括未償還的外幣計值貨幣項目，並於年末就外幣匯率的7%（二零零七年：7%）變動調整其換算。正數表示在人民幣兌港元轉強時，年度溢利有所增加。在人民幣兌港元轉弱7%（二零零七年：7%）時，則會對溢利造成相等或相反影響，而下列結餘將為負數。



##### (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允值，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22。

假設股本價格上升／下降20%（二零零七年：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：



本集團透過其可供出售投資承受股本證券價格風險。倘有關投資市價上升／下降20%（二零零七年：20%），本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度儲備／溢利會增加／減少約港幣194,100,000元（二零零七年：本集團的儲備將增加／減少約港幣957,800,000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。

本集團就共同控制實體欠款承受信貸集中風險，於二零零八年十二月三十一日其中37%（二零零七年：36%）的結餘為廣智有限公司欠款。除此之外，本集團並無其他重大信貸集中風險，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，由於交易對手有足夠資產淨值償還債務，而且過往還款紀錄良好，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股本比率，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，調整其整體資本架構。

## 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值為港幣2,484,100,000元（二零零七年：港幣1,980,000,000元），其中港幣2,140,000,000元為無固定還款期的循環銀行貸款。結算日後，所有到期進行定期檢討的循環銀行貸款已獲銀行續期，合共港幣800,000,000元的循環及短期貸款已續期。此外，合共港幣270,000,000元的短期銀行貸款已於到期日償還。董事認為，基於本集團盈利及業務前景良好，其餘循環銀行貸款均可予重續，故本集團將擁有充裕資金來源以應付業務所需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。

	實際利率 %	加權平均		三個月			未貼現現金	
		少於三個月		至一年	一年至兩年	兩年至三年	流量總額	賬面值
		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
<b>於二零零八年 十二月三十一日</b>								
銀行存款	1.46%	370.5	75.5	-	-	-	446.0	444.7
貿易及其他應付賬款 借貸	-	(765.0)	(93.0)	(63.8)	-	-	(921.8)	(921.8)
－浮動利率	3.31%	(951.6)	(2,598.1)	(357.0)	(757.4)	(4,664.1)	(4,517.5)	
可換股債券（固定）	12.50%	-	(458.2)	-	-	(458.2)	(430.5)	
		(1,346.1)	(3,073.8)	(420.8)	(757.4)	(5,598.1)	(5,425.1)	
<b>於二零零七年 十二月三十一日</b>								
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 借貸	-	(943.1)	(94.2)	(72.8)	-	-	(1,110.1)	(1,110.1)
－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)	

## 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（包括衍生工具）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市價計算。倘無該等價格，則公平值將按現金流量折現分析法以非期權衍生工具的期內適用收益曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值則採用期權定價模式進行估計。

本公司董事認為，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：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	水泥業務							
	建築及 樓宇保養 工程 港幣百萬元	透過 拉法基 瑞安水泥 港幣百萬元	其他 水泥業務 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	資產管理 及其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	抵銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
營業額								
對外銷售	2,728.9	-	-	-	215.4	2,944.3	-	2,944.3
集團內部銷售	5.8	-	-	-	-	5.8	(5.8)	-
<b>集團營業額</b>	<b>2,734.7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215.4</b>	<b>2,950.1</b>	<b>(5.8)</b>	<b>2,944.3</b>
應佔共同控制實體	7.0	2,104.5	474.3	-	14.2	2,600.0	-	2,600.0
應佔聯營公司	-	-	-	1,088.5	-	1,088.5	-	1,088.5
<b>合計</b>	<b>2,741.7</b>	<b>2,104.5</b>	<b>474.3</b>	<b>1,088.5</b>	<b>229.6</b>	<b>6,638.6</b>	<b>(5.8)</b>	<b>6,632.8</b>
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Lafarge Shui On Cement Limited，其為本集團一間共同控制實體。								
業績								
分類業績	82.6	7.8	(6.5)	10.6	(7.0)	87.5		87.5
利息收入	3.8	-	5.2	-	14.3	23.3		23.3
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	24.0	-	24.0		24.0
向共同控制實體／聯營公司貸款的 推算利息收入	-	-	-	53.2	-	53.2		53.2
投資物業公平值變動	-	-	-	-	26.6	26.6		26.6
內在衍生工具的公平值變動	-	-	-	(3.5)	-	(3.5)		(3.5)
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	67.3	-	67.3		67.3
本公司已發行可換股債券								
- 在內衍生工具的公平值變動	-	-	-	-	238.9	238.9		238.9
- 推算利息費用	-	-	-	-	(48.5)	(48.5)		(48.5)
銀行貸款利息及其他借貸成本	-	-	-	-	(180.9)	(180.9)		(180.9)
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(12.1)	-	-	(12.1)		(12.1)
出售可供出售投資的收益	-	-	-	496.4	-	496.4		496.4
出售共同控制實體權益的虧損	-	-	(6.4)	-	-	(6.4)		(6.4)
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	-	-	-	84.7	-	84.7		84.7
按公平值計入損益賬的金融資產 的公平值變動	-	-	-	-	20.3	20.3		20.3
可供出售投資的耗蝕減值	-	-	-	(558.3)	-	(558.3)		(558.3)
應佔共同控制實體損益								
水泥業務								
- 拉法基瑞安水泥	-	133.3	-	-	-	133.3		133.3
- 貴州	-	-	33.1	-	-	33.1		33.1
創業基金投資	-	-	-	-	(232.9)	(232.9)		(232.9)
房地產開發	-	-	-	15.3	-	15.3		15.3
推算利息費用	-	-	-	(22.6)	-	(22.6)		(22.6)
其他	(3.3)	-	-	-	(1.0)	(4.3)		(4.3)
						78.1		78.1
應佔聯營公司損益								
停建房產發展	-	-	-	108.1	-	108.1		108.1
房地產開發	-	-	-	272.8	-	272.8		272.8
推算利息費用	-	-	-	(30.6)	-	(30.6)		(30.6)
						350.3		350.3
除稅前溢利（虧損）	83.1	141.1	13.3	517.4	(170.2)	584.7		584.7
稅項						[15.6]		(15.6)
年度溢利						569.1		569.1

## 7. 業務及地域分類 (續)

### 業務分類 (續)

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	水泥業務						綜合 港幣百萬元	
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥		其他 水泥業務	物業發展	及其他		
		港幣百萬元	港幣百萬元					
<b>資產</b>								
分類資產	956.7	-	35.0	10.5	926.8	-	1,929.0	
共同控制實體及聯營公司欠款	7.8	4.0	390.8	1,207.7	41.7	-	1,652.0	
共同控制實體及聯營公司權益	(14.1)	3,390.3	188.7	2,548.1	215.8	-	6,328.8	
集團內部應收賬	800.1	-	35.7	150.5	6,488.8	(7,475.1)	-	
可換股債券投資	-	-	-	206.9	-	-	206.9	
可供出售投資	-	-	-	970.4	-	-	970.4	
分類為待售資產	-	-	444.6	-	-	-	444.6	
	1,750.5	3,394.3	1,094.8	5,094.1	7,673.1	(7,475.1)	11,531.7	
不予分類的資產							0.1	
綜合總資產							11,531.8	
<b>負債</b>								
分類負債	920.6	-	4.1	-	76.7	-	1,001.4	
欠共同控制實體及 聯營公司款項	3.7	302.0	6.4	-	60.7	-	372.8	
集團內部應付賬	114.6	-	3,623.8	3,097.2	639.5	(7,475.1)	-	
分類為待售資產的有關負債	-	-	62.6	-	-	-	62.6	
	1,038.9	302.0	3,696.9	3,097.2	776.9	(7,475.1)	1,436.8	
不予分類的負債							5,045.0	
綜合總負債							6,481.8	

### 其他資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	水泥業務						綜合 港幣百萬元	
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥		其他 水泥業務	物業發展	及其他		
		港幣百萬元	港幣百萬元					
<b>資本性支出</b>								
資本性支出	2.0	-	18.2	-	10.8	-	31.0	
折舊及攤銷費用	3.4	-	0.3	-	4.2	-	7.9	
股權支付費用	8.2	-	0.6	-	31.1	-	39.9	
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	-	-	-	-	2.0	-	2.0	

## 7. 業務及地域分類（續）

### 業務分類（續）

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		透過拉法基		其他		資產管理	
	保養工程	瑞安水泥	水泥業務	物業發展	及其他	合計	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	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)	-
<b>集團營業額</b>	<b>2,734.4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.4</b>	<b>2,811.8</b>	<b>(1.3)</b>	<b>2,810.5</b>
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
<b>合計</b>	<b>2,743.6</b>	<b>1,669.3</b>	<b>385.9</b>	<b>198.6</b>	<b>84.6</b>	<b>5,082.0</b>	<b>(1.3)</b>	<b>5,080.7</b>
集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。								
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
本公司已發行可換股債券								
- 在內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	-	-	-	-	(208.6)	(208.6)		(208.6)
就共同控制實體權益確認耗蝕減值	-	-	(85.8)	-	-	(85.8)		(85.8)
出售可供出售投資收益	-	-	-	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）	54.5	60.0	(77.9)	1,296.4	(617.4)	715.6		715.6
稅項						(11.3)		(11.3)
年內溢利						704.3		704.3

綜合財務報表附註  
截至二零零八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

資產	水泥業務						綜合 港幣百萬元	
	建築及樓宇	透過拉法基	其他	資產管理				
	保養工程	瑞安水泥	水泥業務	物業發展	及其他	抵銷		
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	
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							綜合 港幣百萬元	
	建築及樓宇	透過拉法基	其他	資產管理				
	保養工程	瑞安水泥	水泥業務	物業發展	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	港幣百萬元	港幣百萬元	
資本性資出	3.1	-	0.1	-	6.0	9.2		
折舊及攤銷費用	3.6	-	0.4	-	3.8	7.8		
其他應收賬款的耗蝕減值	-	-	12.2	-	-	12.2		
股權支付費用	-	-	-	-	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）

### 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：

	截至二零零八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		
	本集團 港幣百萬元	應佔共同 控制實體／		本集團 港幣百萬元	應佔共同 控制實體／	
		聯營公司 港幣百萬元	總計 港幣百萬元		聯營公司 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
香港	1,918.2	7.0	1,925.2	1,995.9	9.2	2,005.1
中國其他地區	1,026.1	3,681.5	4,707.6	814.6	2,261.0	3,075.6
	2,944.3	3,688.5	6,632.8	2,810.5	2,270.2	5,080.7

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	
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
香港	1,070.5	868.1	1,111.4	1,030.8	1.2	3.6
中國其他地區	858.5	651.8	10,420.4	12,268.9	29.8	5.6
	1,929.0	1,519.9	11,531.8	13,299.7	31.0	9.2

## 8. 其他收入

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入：		
利息收入	23.3	18.1
來自可換股債券投資的利息收入	24.0	12.4
向共同控制實體／聯營公司貸款的推算利息收入	53.2	-

## 9. 內在衍生工具的公平值變動

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 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22）	(3.5)	(15.5)
－本公司發行的可換股債券（附註33）	238.9	(326.6)
已確認收益（虧損）淨額	235.4	(342.1)

## 10. 財務費用

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 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	164.9	200.2
其他借貸成本	16.0	8.4
本公司發行的可換股債券的推算利息費用（附註33）	180.9	208.6
	48.5	78.5
	229.4	287.1

## 11. 稅項

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	10.5	6.2
中國其他地區的所得稅	5.2	4.9
遞延稅項（附註36）	15.7 (0.1)	11.1 0.2
	15.6	11.3

二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，自二零零八／二零零九年課稅年度起將企業利得稅率由17.5%減至16.5%。因此，香港利得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）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33%減至25%。

雖然稅率於二零零八年調低，但年內稅項支出較去年增加，主要由於本集團各項業務於二零零八年的應課稅溢利增加，而於二零零八年及二零零七年出售可供出售投資的收益毋須課稅。

遞延稅項詳情載於附註36內。

於綜合損益表本年度稅項支出與除稅前溢利的對照如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
除稅前溢利	584.7	715.6
按香港利得稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算的稅項	96.5	125.2
應佔共同控制實體損益的影響	12.9	(58.2)
應佔聯營公司損益的影響	(57.8)	(4.6)
其他司法權區的業務的不同稅率的影響	0.1	(1.5)
不可用作扣稅的開支的稅務影響	128.0	129.4
不用課稅的收入的稅務影響	(162.3)	(201.5)
未確認稅務虧損的稅務影響	3.0	23.0
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(3.9)	(0.9)
適用稅率減少而產生期初遞延稅項負債減少	(0.1)	-
其他	(0.8)	0.4
本年度的稅項支出	15.6	11.3

## 12. 董事酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事

各自已付或應付十位（二零零七年：十一位）董事的酬金如下：

董事姓名	附註	薪金及		退休福利		股權支付	合計	二零零八年	二零零七年
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	花紅 港幣千元	計劃供款 港幣千元				
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10	10	
蔡玉強先生		10	3,440	1,972	61	2,483	7,966	6,931	
黃月良先生		10	5,548	6,915	101	6,468	19,042	18,125	
劉珍妮女士	(a)	10	3,022	405	102	658	4,197	759	
羅何慧雲女士		10	2,155	1,269	35	2,090	5,559	4,675	
恩萊特教授	(b)	350	-	-	-	-	350	275	
祁雅理先生	(c)	440	-	-	-	-	440	350	
狄利思先生	(c) & (d)	350	-	-	-	-	350	102	
李凱倫女士	(c) & (e)	120	-	-	-	-	120	-	
鄭慕智先生	(f)	144	-	-	-	-	144	275	
陳家強教授	(g)	-	-	-	-	-	-	137	
黃福霖先生	(h)	-	-	-	-	-	-	3,524	
合計		1,454	14,165	10,561	299	11,699	38,178	35,163	
截至二零零七年 十二月三十一日止年度									
		1,187	12,657	12,000	430	8,889	35,163		

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) 李凱倫女士於二零零八年八月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 鄭慕智先生於二零零八年五月二十九日退任獨立非執行董事。
- (g) 陳家強教授於二零零七年七月一日辭任獨立非執行董事。
- (h) 黃福霖先生於二零零七年六月十四日辭任執行董事。

## 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（二零零七年：兩位）為本公司執行董事，其酬金已載列於上文。餘下三位僱員（二零零七年：三位）的酬金如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
薪金、獎金及津貼	13.4	11.8
退休福利計劃供款	0.3	0.3
股權支付	6.9	6.1
	20.6	18.2

彼等的酬金範圍如下：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
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6,000,001元至港幣6,500,000元	2	-
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	1	1
	3	3

### 13. 年度溢利

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
年度溢利已扣除（計入）下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付土地租賃款	1.0	0.9
物業、廠房及設備	6.9	6.9
	<b>7.9</b>	7.8
核數師報酬	3.5	4.3
承租物業的經營租賃款	7.7	6.4
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	2.0	6.4
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
出售以公平值計入損益賬的金融資產的虧損	–	0.1
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、獎金及津貼	381.4	318.4
退休福利成本	(4.3)	(3.3)
股權支付費用	39.9	31.1
	<b>417.0</b>	346.2
一項投資物業及車位的租金總收入	(0.3)	(1.4)
減：產生租金收入的投資物業的直接費用	0.5	0.6
租金淨支出（收入）	0.2	(0.8)
應佔共同控制實體稅項（已包括在應佔共同控制實體損益）	2.6	25.0
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司損益）	134.9	19.2

### 14. 股息

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已派：		
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0.65元（二零零七年：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0.52元）	209.1	150.9
截至二零零八年十二月三十一日止年度的中期股息：		
每股港幣0.20元（二零零七年：每股港幣0.15元）	64.4	47.1
	<b>273.5</b>	198.0
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0.65元	–	209.1

董事建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 15. 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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	562.4	702.0
來自本公司已發行可換股債券的攤薄普通股的潛在影響：		
推算利息費用	48.5	-
內在衍生工具的公平值變動	(238.9)	-
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
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)
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	372.0	696.9
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	321.7	299.8
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司發行的可換股債券	22.5	-
購股權	1.2	4.5
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	345.4	304.3
每股盈利	港幣元	港幣元
基本	1.75	2.34
攤薄	1.08	2.29

計算每股攤薄後盈利時須考慮本公司已發行可換股債券及本集團所持一間聯營公司已發行可換股債券對本集團盈利及普通股數目產生的攤薄影響。該等可換股債券假設於本年度開始時或於較後發行當日兌換為有關發行人的股份，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該金融工具的會計影響會於釐定攤薄後盈利時撥回。

## 15. 每股盈利 (續)

計算截至二零零八年十二月三十一日止年度每股攤薄後盈利時，並不假設一間聯營公司已發行而尚未兌換的可換股債券得以兌換，乃因兌換該等可換股債券將會導致本年度的每股盈利上升。

計算截至二零零七年十二月三十一日止年度每股攤薄後盈利時，並不假設本公司已發行而尚未兌換的可換股債券得以兌換，乃因兌換該等可換股債券將會導致本年度的每股盈利上升。

## 16. 投資物業

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
按公平值		
於年初	92.9	63.2
匯兌調整	5.9	4.5
添置	0.1	-
已確認公平值增加	26.6	25.2
轉撥至發展中的待售物業	(125.5)	-
於年末	-	92.9

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團決定將之前持作投資物業的物業重新發展為日後的待售物業。因此，物業權益重新分類為發展中的待售物業，其於用途改變當日根據當日拍賣價的公平值視為其初始成本。

投資物業於二零零七年十二月三十一日的賬面值按公平值模式計量，乃指位於中國以中期租賃持有的物業。於二零零七年十二月三十一日的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。

## 17. 物業、廠房及設備

	根據中期 租賃持有的 土地上建的 中國其他 地區物業	根據中期 租賃持有的 土地上建的 香港物業	廠房及機器	車輛	設備、 傢俱及 其他資產	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
<b>按成本值</b>						
於二零零七年一月一日	3.4	8.1	57.4	17.3	39.3	125.5
匯兌調整	-	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
匯兌調整	-	0.2	0.3	0.2	0.3	1.0
添置	-	-	18.8	1.5	10.6	30.9
出售	-	-	(1.6)	(1.6)	(3.5)	(6.7)
重新分類為待售	-	-	(18.0)	-	(0.1)	(18.1)
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>3.4</b>	<b>2.6</b>	<b>49.8</b>	<b>19.1</b>	<b>50.2</b>	<b>125.1</b>
<b>累計折舊及耗蝕</b>						
於二零零七年一月一日	1.2	3.5	50.5	10.8	30.1	96.1
匯兌調整	-	0.1	0.5	0.2	0.1	0.9
年內折舊	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
匯兌調整	-	-	0.3	-	0.1	0.4
年度折舊	-	0.3	0.2	2.6	3.8	6.9
於出售時沖銷	-	-	(1.5)	(1.3)	(1.7)	(4.5)
<b>於二零零八年十二月三十一日</b>	<b>1.3</b>	<b>0.8</b>	<b>47.0</b>	<b>11.9</b>	<b>35.3</b>	<b>96.3</b>
<b>賬面值</b>						
於二零零八年十二月三十一日	2.1	1.8	2.8	7.2	14.9	28.8
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

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%或餘下租期（以較短者為準）

廠房及機器

10 — 25%

車輛、設備、傢俱及其他資產

20 — 33%

## 18. 預付土地租賃款

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
根據中期租賃持有的租賃土地：		
於香港	3.1	3.2
香港以外地區	41.8	40.3
	<b>44.9</b>	43.5
就申報目的而分析為：		
非流動	43.9	42.6
流動	1.0	0.9
	<b>44.9</b>	43.5

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元（二零零七年：港幣900,000元）已於綜合損益表扣除。

## 19. 共同控制實體權益

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本，扣除耗蝕淨額港幣12,100,000元 （二零零七年：港幣85,800,000元）	3,617.9	2,900.4
應佔收購後溢利及儲備	363.4	274.6
重新分類為待售資產（附註29）	(78.2)	-
	<b>3,903.1</b>	3,175.0

附註：港幣121,800,000元（二零零七年：港幣121,800,000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Lafarge Shui On Cement Limited（「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。

主要共同控制實體的詳情載於附註47。

## 19. 共同控制實體權益（續）

有關本集團應佔共同控制實體截至二零零八年十二月三十一日及二零零七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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
流動資產	3,054.7	2,438.6
非流動資產	7,958.3	6,083.5
流動負債	(5,486.8)	(3,874.0)
非流動負債	(949.9)	(1,032.5)
少數股東權益	(747.2)	(587.5)
收入	3,992.8	3,174.2
開支	(4,070.9)	(2,841.5)

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二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度的經調整財務報表：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	6,860.0	5,351.7
除稅前溢利	321.8	158.7
本集團應佔除稅前溢利	169.1	87.2

## 19. 共同控制實體權益（續）

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	15,161.7	11,939.6
流動資產	6,177.3	4,484.3
流動負債	(9,650.7)	(7,632.8)
非流動負債	(2,008.8)	(1,838.7)
少數股東權益	(1,572.4)	(1,183.7)
資產淨值	8,107.1	5,768.7
本集團應佔資產淨值	3,655.8	2,658.6
重新分類為待售資產（附註29）	(78.2)	-
	3,577.6	2,658.6

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12,100,000元（二零零七年：港幣85,800,000元），藉以將本集團於該等共同控制實體的權益撇減至其於二零零八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二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度的經調整財務報表：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	-	-
除稅前（虧損）溢利	(319.5)	106.7
本集團應佔除稅前（虧損）溢利	(232.9)	77.6
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	500.8	891.3
流動資產	71.0	148.5
流動負債	(55.5)	(110.9)
非流動負債	(100.0)	(100.0)
少數股東權益	(70.5)	(82.4)
資產淨值	345.8	746.5
本集團應佔資產淨值	226.3	523.3

## 19. 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逾其投資成本，故此，本集團已終止確認其應佔該共同控制實體的虧損。年內及累計的未確認應佔共同控制實體虧損金額如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
年度未確認應佔共同控制實體虧損	(6.6)	(6.5)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(25.1)	(18.5)

## 20. 可供出售投資

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
可供出售投資包括： 香港上市股本證券（按市值）	970.4	4,789.1

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日的可供出售投資指本集團於本公司同系附屬公司瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）的權益。

年內，本集團向SOCL的全資附屬公司出售瑞安房地產價值港幣1,000,000,000元（二零零七年：港幣1,800,000,000元）的股份，佔瑞安房地產股權約3.11%（二零零七年：5.27%）。因此，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合損益表確認出售收益港幣496,400,000元（二零零七年：港幣928,700,000元）。於二零零八年十二月三十一日，本集團持有瑞安房地產9.46%（二零零七年：12.57%）股權。

## 21. 聯營公司權益

	二零零八年 港幣百萬元	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	1,770.1
非上市	34.2	17.1
應佔收購後溢利及儲備	541.0	49.7
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	84.7	-
	<b>2,430.0</b>	1,836.9
上市投資的公平值	378.5	1,325.0

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團聯營公司中華匯房地產有限公司（「中華匯」）購回並註銷其若干普通股。因此，本集團於中華匯的權益增至42.88%（二零零七年：40.38%），而本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認被視作收購一間聯營公司權益的折讓港幣84,700,000元。

主要聯營公司的詳情載於附註48。

本集團的聯營公司的財務資料概要如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	2,538.5	491.8
年度溢利	956.4	67.2
本集團應佔年度溢利	350.3	26.1
於十二月三十一日止的財務狀況		
總資產	14,391.5	11,104.6
總負債	(7,432.2)	(6,076.7)
少數股東權益	(810.9)	(283.6)
資產淨值	6,148.4	4,744.3
本集團應佔資產淨值	<b>2,430.0</b>	1,836.9

## 22. 可換股債券投資

在本集團聯營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25,000,000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。

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：

	二零零八年	二零零七年
中華匯股價	0.280英鎊	0.705英鎊
無風險利率	每年3.322厘	每年4.602厘
股息回報率	每年2.75厘	每年0厘
波幅	55%	50%

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
年內確認的利息收入	24.0	-
年內已收利息	(3.9)	-
公平值變動(附註9)	-	(3.5)
於二零零八年十二月三十一日	194.2	12.7

## 22. 可換股債券投資（續）

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）期間內任何時間按兌換價每股1.34英鎊將其可換股債券（或其中任何一部分）兌換為中華匯股份。兌換價或會因應若干事件作出調整。

### 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146.62%的贖回價，連同於到期日應計利息。

### 債券持有人選擇贖回權

債券持有人將有權要求中華匯贖回該等持有人在發行日期起計第三週年（「非QPO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123.51%，另加固定贖回日期的應計利息（倘上市日期（於香港或新加坡證券交易所或債券持有人認可的其他證券交易所進行合資格公開發售的日期）並非在非QPO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130%，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90%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。

## 23. 共同控制實體欠款／欠共同控制實體款項

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期(附註a)	553.8	188.8
即期(附註b)	481.3	860.8
	<b>1,035.1</b>	1,049.6
欠共同控制實體款項(附註c)	344.7	12.4

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，所用實際利率為每年4.8厘至5.4厘(二零零七年：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158,400,000元(二零零七年：港幣149,300,000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。

## 24. 存貨及在建工程

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
存貨		
原料	2.0	2.7
半製成品	6.0	3.9
製成品	2.4	2.2
備件	2.4	2.5
	<b>12.8</b>	11.3
在建工程		
已產生的工程成本	5,365.1	5,066.6
已確認溢利扣除已確認虧損	162.1	127.4
	<b>5,527.2</b>	5,194.0
減：進度款	(5,440.2)	(5,117.1)
在建工程淨值	<b>87.0</b>	76.9
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	219.1	161.9
在建工程欠客戶款項	(132.1)	(85.0)
	<b>87.0</b>	76.9

## 25. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期 (附註a)	567.9	490.6
即期 (附註b)	49.0	129.8
	<b>616.9</b>	620.4
欠聯營公司款項 (附註c)	28.1	294.8

附註：

- (a) 該等結餘指向一家聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地•軟件園的資金。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，惟須經合營公司股東批准，方始作實。該款項按攤銷成本列賬，所用實際利率為每年4.8厘（二零零七年：3.5厘）。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日的結餘為無抵押、免息，且須應要求償還。在於二零零七年十二月三十一日的總結餘中，合共人民幣80,000,000元（港幣85,400,000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。

## 26. 其他金融資產

### 應收賬款、按金及預付款

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
貿易應收賬款	365.2	281.2
減：呆賬撥備	(1.0)	(4.1)
	<b>364.2</b>	277.1
應收保留工程款項	116.5	107.7
預付款、按金及其他應收賬款	163.4	204.7
	<b>644.1</b>	589.5

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

## 26. 其他金融資產（續）

### 應收賬款、按金及預付款（續）

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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
九十天或以內	336.2	267.4
已逾期但並無耗蝕的款項：		
九十一至一百八十天	16.3	3.3
一百八十一至三百六十天	2.5	2.0
超過三百六十天（附註）	9.2	4.4
	<b>28.0</b>	9.7
	<b>364.2</b>	277.1
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	74.2	82.1
一年後到期	42.3	25.6
	<b>116.5</b>	107.7

附註：二零零八年的逾期債務增加主要由於香港一項樓宇工程項目的客戶拖欠合共港幣5,600,000元的合約工程進度款項，該款項有待按合約索償。

### 呆賬撥備變動

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
年初結餘	4.1	4.4
作為無法收回而撇銷的款項	(3.0)	-
年內收回款項	(0.1)	(0.1)
耗蝕減值撥回	-	(0.2)
	<b>1.0</b>	4.1

### 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年利率0.01厘至3.50厘計息（二零零七年：1.75厘至3.33厘）。

## 27. 已抵押銀行存款

	實際年利率 %	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
關於：			
本集團的短期銀行貸款	-	-	86.4
就一間聯營公司的一項銀行貸款而提供的			
備用信用證	2.1%	76.0	300.0
		76.0	386.4

## 28. 關連公司欠款／欠關連公司款項

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
關連公司欠款	46.5	1.9
欠關連公司款項	1.8	0.4

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。

## 29. 分類為待售資產／分類為待售資產的有關負債

於二零零八年，本集團訂立買賣協議出售若干共同控制實體及一間附屬公司。根據該等協議進行的交易於二零零八年十二月三十一日尚未完成，因此本集團應佔該等公司的資產及負債視為分類為待售資產及分類為待售資產的有關負債，並於綜合資產負債表分開呈列。

	二零零八年 港幣百萬元
出售共同控制實體（附註a及b），包括	
共同控制實體權益	78.2
共同控制實體欠款	111.0
	<hr/> 189.2
出售附屬公司（附註c）	
物業、廠房及設備	18.1
應收賬款、按金及預付款	235.2
銀行結餘、按金及現金	2.1
	<hr/> 255.4
<b>分類為待售資產總值</b>	<b>444.6</b>
出售附屬公司（附註c）	
欠共同控制實體款項	(62.6)
<b>分類為待售資產的有關負債</b>	<b>(62.6)</b>

附註：

- (a) 於二零零八年五月五日，本集團與拉法基瑞安水泥訂立買賣協議，以總代價約港幣195,000,000元出售本集團於若干共同控制實體的股本權益及相關股東貸款，該等實體乃於貴州營運一間水泥廠及一間混凝土廠。此出售事項須待買賣協議規定的若干條件達到後方告完成。有關交易詳情載於本公司分別於二零零八年五月六日及二零零八年五月二十六日所刊發的公佈及通函內。
- (b) 於二零零八年十一月五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價約港幣19,000,000元出售本集團於一家共同控制實體的股本權益及相關股東貸款，該實體乃於貴州營運一間水泥粉磨廠。此交易已於二零零九年二月二十四日完成，並無產生重大的出售損益。
- (c) 於二零零八年五月五日，本集團與拉法基瑞安水泥訂立買賣協議，以總代價約港幣157,000,000元出售本集團於一家附屬公司的股本權益及相關股東貸款，該公司將於貴州營運一間新水泥廠，而該水泥廠目前正在建造中。此出售事項須待買賣協議規定的若干條件達到後方告完成。有關交易詳情載於本公司分別於二零零八年五月六日及二零零八年五月二十六日所刊發的公佈及通函內。

### 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280,000,000元（二零零七年：港幣204,300,000元）的賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
三十天或以內	208.1	116.8
三十一天至九十天	59.0	55.0
九十一至一百八十天	10.0	21.7
超過一百八十天	2.9	10.8
	280.0	204.3
應付保留工程款項	143.9	134.5
應計費用及其他應付賬款	443.6	463.7
	867.5	802.5

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目的款項為SOCL一間附屬公司向本公司提供的無抵押短期計息貸款，該貸款已於本年內全數償還。

## 32. 銀行貸款

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
銀行透支	-	14.7
已抵押銀行貸款 (附註41)	350.0	85.5
無抵押銀行貸款	4,167.5	3,959.3
	4,517.5	4,059.5
減：須於十二個月內償還的數額	<b>(3,447.5)</b>	(2,800.5)
須於十二個月後清償的數額	1,070.0	1,259.0
須償還賬面值：		
一年內 (附註)	3,447.5	2,800.5
多於一年，但不逾兩年	320.0	1,009.0
多於兩年，但不逾五年	750.0	250.0
	4,517.5	4,059.5

借貸利率的平均實際利率介乎年利率1.00厘至6.83厘（二零零七年：3.74厘至6.56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短期銀行貸款港幣800,000,000元，而合共港幣270,000,000元的短期貸款已於到期日償還。該等續借貸款的平均實際年利率介乎1.58厘至6.00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930,000,000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主要輸入數據如下：

	二零零八年	二零零七年
股價	港幣6.08元	港幣28.43元
無風險利率	每年0.084厘	每年2.072厘
股息回報率	每年4.8厘	每年4.2厘
波幅	53%	38%

年內可換股債券變動如下：

	衍生金融工具		
	純粹債項 港幣百萬元	提早贖回權 港幣百萬元	換股權 港幣百萬元
於二零零七年一月一日	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
年內推算利息費用（附註10）	48.5	-	-
公平值變動（附註9）	-	4.5	(243.4)
年內兌換	(10.0)	0.1	(4.6)
於二零零八年十二月三十一日	<b>430.5</b>	<b>–</b>	<b>0.8</b>

於二零零八年十二月三十一日未兌換可換股債券的本金額及市值分別為港幣385,100,000元（二零零七年：港幣395,100,000元）及港幣357,000,000元（二零零七年：港幣650,100,000元）。

### 33. 可換股債券（續）

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17.134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72%。

根據該價格重設機制，兌換價由二零零八年七月三十一日起調整至每股港幣15.41元。調整詳情載於本公司二零零八年七月三十一日的公佈內。

#### 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118.971%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125%，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95%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5.875%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

	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及於年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000.0	1,000.0
已發行及繳足股本				
於年初	320,929,606	283,600,000	320.9	283.6
已行使的購股權	388,000	6,111,000	0.4	6.1
兌換可換股債券	583,633	31,218,606	0.6	31.2
於年末	321,901,239	320,929,606	321.9	320.9

所有於年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

	本公司股本持有人應佔											少數 股東權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	(附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	儲備基金 港幣百萬元	購股權儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	重估儲備 (附註b) 港幣百萬元	投資 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	
於二零零七年一月一日	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匯兌差額	-	143.6	-	-	-	-	-	-	-	-	143.6	2.5	146.1
確認精算收益(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	17.8	-	-	17.8	-	17.8
應佔聯營公司的匯兌儲備	-	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
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,857.8)	-	(2,857.8)	-	(2,857.8)
外國業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	146.5	-	-	-	-	-	-	-	-	146.5	2.0	148.5
確認精算收益(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	(209.6)	-	-	(209.6)	-	(209.6)
應佔聯營公司的匯兌儲備	-	129.3	-	-	-	-	-	-	-	-	129.3	-	129.3
應佔共同控制實體的儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.0	102.0	-	102.0
直接於股本中確認的淨收入	-	275.8	-	-	-	-	-	(209.6)	(2,857.8)	102.0	(2,689.6)	2.0	(2,687.6)
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	(458.4)	-	(458.4)	-	(458.4)
已確認可供出售投資的耗蝕減值	-	-	-	-	-	-	-	-	558.3	-	558.3	-	558.3
出售共同控制實體權益	-	(0.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.4)	-	(0.4)
年度溢利	-	-	-	-	562.4	-	-	-	-	-	562.4	6.7	569.1
年度已確認收入及開支總額	-	275.4	-	-	562.4	-	-	(209.6)	(2,757.9)	102.0	(2,027.7)	8.7	(2,019.0)
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.7)	(2.7)
於行使購股權時發行股份溢價	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0	-	4.0
兌換可換股債券	13.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.9	-	13.9
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	39.9	-	-	-	39.9	-	39.9
於行使購股權時轉撥	1.2	-	-	-	-	-	(1.2)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	(0.7)	0.7	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	-	-	-	(273.5)	-	-	-	-	-	(273.5)	(5.0)	(278.5)
少數股東其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.4	0.4
於二零零八年十二月三十一日	1,429.8	484.9	197.6	(2.7)	2,251.7	2.8	72.8	(116.5)	-	356.9	4,677.3	55.1	4,732.4

### 35. 儲備 (續)

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(i)港幣231,100,000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，及(ii)港幣102,000,000元的數額，乃指截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團應佔拉法基瑞安水泥就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償。

### 36. 遲延稅項

本集團於本年度及過往年度確認的重大遜延稅項（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
於二零零七年一月一日	(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)
稅率變動的影響	0.1	-	-	0.1
於二零零八年十二月三十一日	(1.0)	0.4	-	(0.6)

在資產負債表的呈報上，若干遜延稅項資產及負債已作對沖。

於二零零八年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣376,000,000元（二零零七年：港幣385,900,000元）。該等稅項虧損已確認的遜延稅項資產為港幣2,000,000元（二零零七年：港幣2,000,000元）。餘下稅項虧損約港幣374,000,000元（二零零七年：港幣383,900,000元）因未來溢利來源未能充分肯定，故並無確認為遜延稅項資產。

## 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已參加強積金計劃。

### 強制性公積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%作出供款，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，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7,200,000元（二零零七年：港幣5,100,000元），並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度，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5%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2%（二零零七年十二月三十一日：2%）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）已就該計劃於二零零八年十二月三十一日的資產現值及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。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。

### 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）

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零零八年	二零零七年
貼現率	1.20%	3.50%
預期計劃資產回報率	8.00%	8.25%
預期未來薪酬升幅		
二零零八年	-	每年4.0%
二零零九年	每年0.5%	每年4.0%
二零一零年	每年1.0%	每年4.0%
二零一一年及其後	每年2.0%	每年4.0%

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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，該計劃資產的實際回報為虧損港幣158,300,000元（二零零七年：收益港幣84,300,000元）。

於年內，就履行該計劃而於綜合損益表中確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期服務成本	13.0	11.5
利息成本	11.0	10.4
該計劃資產的預期回報	(35.5)	(30.3)
於綜合損益表中計入的員工成本淨額	(11.5)	(8.4)

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：

	二零零八年	二零零七年
	港幣百萬元	港幣百萬元
已注資責任的現值	(358.7)	(330.5)
計劃資產的公平值	274.4	441.8
包括在綜合資產負債表的界定退休福利（負債）資產	(84.3)	111.3

該計劃資產並無包含本公司股份（二零零七年：無）。

## 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）

已注資責任現值的變動如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於年初	330.5	288.6
本年度服務成本	13.0	11.5
利息成本	11.0	10.4
僱員供款	6.2	6.5
已付福利	(18.8)	(16.8)
轉撥	1.0	(6.0)
精算虧損（附註）	15.8	36.3
於年末	<b>358.7</b>	330.5

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

計劃資產公平值的變動如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
於年初	441.8	371.6
計劃資產的預期回報	35.5	30.3
精算（虧損）收益（附註）	(193.8)	54.1
僱主供款	2.5	5.1
僱員供款	6.2	6.5
已付福利	(18.8)	(16.8)
轉撥	1.0	(9.0)
於年末	<b>274.4</b>	441.8

附註：計劃資產的精算（虧損）收益指年末預期資產值與實際資產值的差額。於年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初資產值。產生精算（虧損）收益的原因是由於實際回報低／高於上一個精算估值的假設回報所致。

### 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）

該計劃的額外披露如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
計劃負債經驗調整	(0.5)	(6.6)
計劃資產經驗調整	(193.8)	54.1

計劃資產主要分類佔總計劃資產的百分比如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
股本	44.8%	68.5%
對沖基金	28.9%	18.9%
債券及現金	26.3%	12.6%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

本集團預期於下個財政年度向該計劃供款港幣2,200,000元（二零零七年：港幣2,500,000元）。

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。年內及累計已確認精算收益及虧損的金額如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已注資責任的現值精算虧損	(15.8)	(36.3)
計劃資產的公平值精算（虧損）收益	(193.8)	54.1
已確認精算（虧損）收益淨額	(209.6)	17.8
於精算收益及虧損儲備內確認的精算（虧損）收益累計金額	(116.5)	93.1

## 38. 租賃安排

### 作為出租人

截至二零零八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300,000元（二零零七年：港幣1,400,000元）。

於結算日，本集團並無與租戶訂立重大租賃。

### 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：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
一年內	9.3	2.6
第二年至第五年（包括首尾兩年）	11.7	1.3
	21.0	3.9

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) 於二零零八年十二月三十一日，本集團分擔共同控制實體的資本承擔如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	-	-
已簽合約但沒有撥備	1,394.8	515.0

(b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團並未於財務報表中撥備的若干投資的資本承擔金額約為港幣698,900,000元（二零零七年：港幣284,300,000元）。

## 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（「新購股權計劃」）取代。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的五個交易日收市價的平均值的80%，以較高者為準，惟認購股份總數最多以本公司不時已發行股本的10%為限。接納每一次授予購股權的已繳代價為港幣1元。每位合資格參與人根據現有購股權計劃下可獲授予的購股權所涉及的相關普通股股份總數不得超過25%。授出的購股權可於授出日期起計五年內及最多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) 吸吸引及挽留合資格參與人，其貢獻有助或將有助本集團的長遠增長。

### 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但未行使的購股權。

## 40. 股權支付（續）

### 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10%（「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可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30%。

### 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1%。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1%，則擬再授出購股權建議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。

### 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。

## 40. 股權支付 (續)

### 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1.00元。

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

授出日期	授出	認購價 港幣元	購股權數目						行使 購股權的 平均收市 港幣元 (附註)	
			於 二零零八年			年內行使	年內取消	年內失效		
			每股	一月一日	年內授出					
<b>新購股權計劃</b>										
二零零三年									二零零四年二月四日	
八月四日	3	5.80	6,000	-	(6,000)	-	-	-	至二零零八年八月三日	
二零零四年									16.30	
七月二十六日	4	7.25	220,000	-	(106,000)	-	(26,000)	88,000	二零零五年一月二十六日	
二零零五年									至二零零九年七月二十五日	
七月二十九日	5	9.30	466,000	-	(108,000)	-	(36,000)	322,000	15.22	
二零零六年									二零零六年一月二十九日	
八月一日	6	14.00	3,464,000	-	(120,000)	-	(96,000)	3,248,000	至二零一零年七月二十八日	
二零零七年									16.63	
一月三日	7	16.78	8,800,000	-	-	-	-	8,800,000	二零零七年二月一日	
二零零七年									至二零一一年七月三十一日	
一月三日	8	16.78	3,525,000	-	-	-	-	3,525,000	19.43	
二零零七年									二零一零年一月三日	
六月十四日	9	20.96	3,070,000	-	(48,000)	-	(72,000)	2,950,000	至二零一二年一月二日	
二零零七年									二零零八年十二月十四日	
六月十四日	10	20.96	900,000	-	-	-	(300,000)	600,000	至二零一二年六月十三日	
二零零七年									二零一零年七月一日	
六月十四日	11	20.96	4,200,000	-	-	-	-	4,200,000	至二零一二年六月十三日	
二零零八年									二零零八年十一月七日	
五月七日	12	19.76	-	3,440,000	-	-	-	3,440,000	至二零一三年五月六日	
二零零八年									二零零九年十一月七日	
五月七日	13	19.76	-	300,000	-	-	-	300,000	至二零一三年五月六日	
二零零八年									二零一一年五月七日	
五月七日	14	19.76	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	至二零一三年五月六日	
二零零八年									二零一一年五月七日	
五月七日	15	19.76	-	4,750,000	-	-	-	4,750,000	至二零一八年五月六日	
於年末可行使的購股權數目										
4,090,400										

## 40. 股權支付 (續)

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

附註：平均收市參考價指緊接年內各購股權獲行使日期前本公司股份的收市價的平均值，並以行使購股權數目計算的加權平均數。

## 40. 股權支付 (續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1、3至6項、第9及12項購股權而言：

20% :	授出日期六個月後
20% :	授出日期一週年後
20% :	授出日期兩週年後
20% :	授出日期三週年後
20% :	授出日期四週年後

就授出第2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。

就授出第7及14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（就第7項而言）或二零一一年五月七日（就第14項而言）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50%為項目發展團隊表現及50%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（就第7項而言）或二零零八年、二零零九年及二零一零年（就第14項而言）達到上述兩者表現鑒定，並分別適用於所授出的三分之一購股權。

歸屬表如下：



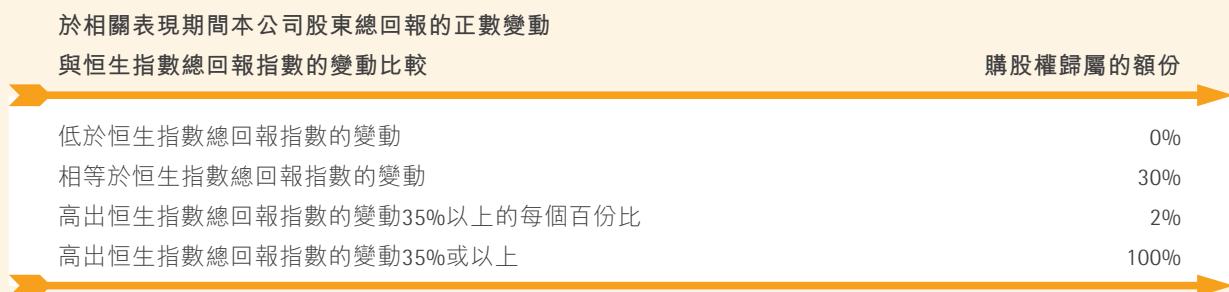
就授出第8及15項購股權而言：

購股權須按本公司股份於二零零七年一月三日香港收市時至二零一零年一月二日（就第8項而言）或二零零八年一月一日香港收市時至二零一零年十二月三十一日（就第15項而言）（「表現期間」）止期間的表現而歸屬。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」）於相關表現期間的總回報指數（「總回報指數」）的變動。

## 40. 股權支付 (續)

就授出第8及15項購股權而言：(續)

歸屬表如下：



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。

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，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，須視乎表現評級而定，包括50%為項目發展團隊表現及50%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評級，並分別適用於所授出的六分一、三分一、三分一及六分一購股權。

歸屬表如下：



就授出第10及13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： 40%：授出日期十八個月後 20%：授出日期兩週年後 20%：授出日期三週年後 20%：授出日期四週年後
表現評級	該等購股權的歸屬，須待本公司執行管理層評估項目發展業務於授出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8及15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3項	第4項	第5項	第6項	第7項	第8項	第9項	第10項	第11項
授出日期	二零零三年八月四日	二零零四年七月二十六日	二零零五年七月二十九日	二零零六年八月一日	二零零七年一月三日	二零零七年六月十四日	二零零七年六月十四日	二零零七年六月十四日	二零零七年六月十四日
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5.72元	港幣5.78元	港幣5.85元
授出日期的股價	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	4.17年	3.48年	4.52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4.61%	每年4.62%	每年4.64%
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%
恒生指數總回報指數的預期波幅	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
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	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
	第12項	第13項	第14項	第15項					
授出日期	二零零八年五月七日	二零零八年五月七日	二零零八年五月七日	二零零八年五月七日					
平均公平值	港幣5.06元	港幣5.09元	港幣5.12元	港幣5.03元					
授出日期的股價	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣19.28元					
行使價	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣19.76元					
預期波幅	每年42%	每年42%	每年42%	每年42%					
平均預期年限	4年	4年	4年	4年					
平均無風險率	每年2.35%	每年2.37%	每年2.40%	每年2.36%					
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%					
離職比率	每年3%	每年3%	每年3%	每年0%					
恒生指數總回報指數的預期波幅	不適用	不適用	不適用	不適用					
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	不適用					

就於二零零八年授出的購股權而言，預期波幅根據於授出日期前四年及五年期間本公司股價的平均歷史波幅而釐定。於模式內使用的預期年限經已按管理層對不可轉讓性、行使限制及行為因素的影響作出的最佳估計而予以調整。

## 40. 股權支付 (續)

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72元（二零零七年：港幣79元）。

截至二零零八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39,900,000元（二零零七年：港幣31,100,000元）。

## 41. 抵押資產

二零零八年十二月三十一日，以下資產淨值已抵押作為本集團獲授若干銀行信貸的抵押品：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已抵押銀行存款	76.0	386.4
於一間分類為待售的附屬公司的權益（附註a）	192.8	-
於一間附屬公司及若干共同控制實體的權益（附註b）	519.5	-
	788.3	386.4

附註：

(a) 該金額乃此附屬公司於二零零八年十二月三十一日的資產淨值。按附註29所披露，本集團已就出售此附屬公司的股本權益與拉法基瑞安水泥訂立買賣協議，該抵押將於出售完成時解除。

(b) 已抵押附屬公司及共同控制實體的資產淨值如下：

	二零零八年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	1.4
共同控制實體權益	149.6
發展中待售物業	185.7
應收賬款、按金及預付款	7.4
共同控制實體欠款	134.9
聯營公司欠款	0.8
銀行結餘、按金及現金	55.3
應付賬款及應計費用	(0.9)
欠共同控制實體款項	(14.7)
已抵押資產淨值	519.5

## 42. 出售共同控制實體權益的虧損／收益／被視作出售一間聯營公司權益的虧損

- (a) 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房地產發展項目）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56,924,000股中華匯普通股（佔中華匯當時股本約47.8%），作為中華匯支付的代價。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，本集團於上市時進一步注資63,000,000英鎊（港幣975,200,000元）及25,000,000美元（港幣195,300,000元），分別認購中華匯63,012,000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40.2%。此股權攤薄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89,000,000元。

- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售共同控制實體，並確認出售虧損港幣6,400,000元。

## 43. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，約港幣196,400,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣130,600,000元）的已訂立履約擔保書並未於綜合財務報表中撥備。

於二零零八年十二月三十一日，本集團與銀行安排共港幣292,000,000元（二零零七年：港幣300,000,000元）的備用信用證以擔保一間聯營公司的附屬公司所獲授的銀行貸款。

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。

## 44. 有關連人士的交易

(a) 於年內，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	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已確認收入：		
管理及資訊系統服務	0.4	0.6
工程管理服務	-	3.1
建築工程	278.4	119.6
已確認成本及費用支出：		
租金支出	0.5	0.1
物業管理費	0.1	0.1
利息支出	2.1	11.3

SOCL私人集團於結算日的欠款餘額於附註28及31內披露。

(b) 於年內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	4.8	6.8
推算利息收入	22.6	-
管理費	30.7	21.9
租金收入	-	0.7
建築／分判工程	-	11.5
已確認成本及費用支出：		
建築／分判工程	7.9	8.5
利息支出	2.3	-

共同控制實體於結算日的欠款餘額於附註23內披露。

#### 44. 有關連人士的交易（續）

- (c) 年內，本集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	6.3	2.5
推算利息收入	30.6	-
管理費	171.8	42.2
可換股債券的利息收入	24.0	12.4
建築／分判工程	67.4	1.1

聯營公司於結算目的欠款餘額於附註25內披露。

- (d) 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。
- (e) 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300,000,000元（二零零七年：港幣450,000,000元），該等貸款所產生的利息為港幣2,100,000元（二零零七年：港幣11,300,000元）。該貸款連同利息已於本年內償還。
- (f) 年內，本集團收取若干共同控制實體的股息收入港幣83,600,000元（二零零七年：港幣120,900,000元）。
- (g) 年內，本集團向SOCL一間全資附屬公司出售約值港幣1,000,000,000元（二零零七年：港幣1,800,000,000元）的瑞安房地產股份。
- (h) 年內，董事及其他主要管理人員報酬如下：

	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元
袍金	1.5	1.2
薪金及其他福利	36.5	28.3
獎金	15.4	17.9
退休福利計劃供款	1.1	1.1
股權支付	21.3	17.7
	75.8	66.2

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。

## 45. 結算日後事項

於二零零九年三月三十一日，本公司公佈已接觸中華匯，但可能或可能不會引致本公司對中華匯提出收購。本公司將適時作出進一步公佈。

## 46. 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，因此下表僅列出於二零零八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	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司持有		主要業務
		已發行股份／ 註冊資本的百分比	直接 間接	
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
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 **	面值合共澳門幣1,000,000元的兩股 定額股份	-	98.34%	室內裝修、 設計及承建
德基（上海）有限公司	每股面值港幣1元的普通股2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

## 46. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司持有		主要業務
		已發行股份／ 註冊資本的百分比	直接 間接	
<b>建築及樓宇保養工程業務 (續)</b>				
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
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
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

## 46. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司持有		主要業務
		已發行股份／ 註冊資本的百分比	直接 間接	
<b>水泥業務</b>				
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
亞洲建築材料集團有限公司	每股面值港幣1元的普通股2股	-	100%	貿易
冠榮控股有限公司 *	面值1美元的股份1股	-	100%	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
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
貴州凱里瑞安建材有限公司 **+	註冊及繳足資本港幣150,000,000元	-	100%	生產及銷售水泥 及相關建材產品
<b>物業發展業務</b>				
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
Brilliance Investments Limited *	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

## 46. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司持有		主要業務
		已發行股份／ 註冊資本的百分比	直接 間接	
<b>資產管理及其他業務</b>				
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%	提供管理服務
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
Shui On Project Management (China) Limited *	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
Trillion Earn Limited	面值港幣1元的普通股1股	-	100%	投資控股
志達項目管理顧問有限公司	面值港幣1元的普通股1股	-	100%	項目管理顧問服務
柏富投資有限公司 *	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
盛艾企業有限公司 *	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
晴盛控股有限公司 *	面值1美元的股份1股	100%	-	提供管理服務
大連中滙建材有限公司***	註冊資本32,000,000美元及繳足資本 6,400,000美元	-	100%	批發建築材料
大連嘉晟科技發展有限公司***	註冊資本6,000,000美元及繳足資本 1,200,000美元	-	100%	軟硬件開發及 技術諮詢服務
晉宏國際有限公司 *	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股

## 46. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司持有		主要業務
		已發行股份／ 註冊資本的百分比	直接 間接	
<b>資產管理及其他業務 (續)</b>				
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 <sup>#</sup>	每股面值1美元的普通股2,740股	-	100%	投資控股
Prelude Group Limited *	每股面值1美元的股份2,000股	-	100%	投資控股
重慶騰輝控股管理有限公司 **+	註冊資本人民幣291,460,000元及 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

\* 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

+ 全外資企業

@ 合資企業

於二零零八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。

## 47. 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二零零八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
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
彭福有限公司	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	
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	
鶴山超合預制件有限公司 **@	註冊資本1,284,600美元及 繳足資本484,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
<b>水泥業務</b>				
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%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
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%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
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%	生產及銷售混凝土	
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%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
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%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
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%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	

## 47. 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
<b>水泥業務 (續)</b>				
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 及水泥相關產品	
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 及水泥相關產品	
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129,777,699元	40.5%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
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
貴州六礦瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣110,000,000元	30%	生產及銷售水泥	
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 及水泥相關產品	
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
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
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 及水泥相關產品	
都江堰拉法基水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣856,839,300元	33.75%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	

## 47. 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
<b>水泥業務 (續)</b>				
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	
Lafarge Shui On Cement Limited	每股面值港幣1元的 普通股2,057,998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
攀枝花市金沙水泥有限 責任公司**	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
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	
雲南國資水泥楚雄 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣32,696,363元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
雲南國資水泥東駿 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣260,000,000元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
雲南國資水泥海口 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣54,556,806元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
雲南國資水泥紅河 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣263,785,829元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
雲南國資水泥劍川 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣122,483,913元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	
雲南國資水泥昆明 有限公司 **	註冊及繳足資本 人民幣130,375,098元	36%	生產及銷售水泥 及水泥相關產品	

## 47. 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
<b>物業發展業務</b>				
廣智有限公司 *	每股面值1美元的股份100股	40%	投資控股	
東方家園成都金牛置業 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	24.5%	物業開發	
瀋陽中匯達房地產 有限公司 **	註冊及繳足資本 149,400,000美元	40%	物業開發	
<b>資產管理及其他業務</b>				
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5,229股	58.5%	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. 此等公司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。

## 48. 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二零零八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
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800,000,000元	22%	軟件開發
大連瑞聖軟件發展有限公司 **@	人民幣800,000,000元	22%	軟件開發
大連德蘭軟件發展有限公司 **@	人民幣300,000,000元	22%	軟件開發
大連嘉道科技發展有限公司 **@	人民幣300,000,000元	22%	軟件開發
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%	軟件開發
中華匯房地產有限公司 ^	每股面值0.01英鎊的 股份281,193,011股	42.88%	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	42.88%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司 **	人民幣30,000,000元	42.88%	物業開發
成都瑞安匯源房地產有限公司 **	6,000,000美元	42.88%	物業開發
成都瑞安匯達房地產有限公司 **	人民幣650,000,000元	42.88%	物業開發
重慶豐德房地產開發有限公司 **	40,000,000美元	42.88%	投資控股

## 48. 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
重慶豐德尊鼎實業有限公司 **	人民幣10,000,000元	42.88%	物業開發
重慶豐德南洋實業有限公司 **	人民幣10,000,000元	42.88%	物業開發
重慶豐德豪門實業有限公司 **	人民幣10,000,000元	42.88%	物業開發
重慶匯正房地產有限公司 **	75,000,000美元	42.88%	物業開發
青島中成銀儲實業發展有限公司 **	港幣400,000,000元	42.88%	物業開發
瀋陽華匯房地產有限公司 **	40,000,000美元	30.02%	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
- @ 合資企業

綜合財務報表完。

以下聲明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

本集團於二零零八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) 發展中的待售物業				
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	3,326	中期	100%

# 集團財務概要

## 1. 業績

	截至三月三十一日止年度 二零零五年 港幣百萬元		截至十二月三十一日止年度 二零零六年 十二月 止九個月 港幣百萬元		截至十二月三十一日止年度 二零零七年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 港幣百萬元
營業額	1,882.9	1,400.2	1,680.4	2,810.5		2,944.3
除稅前溢利	545.4	364.2	636.2	715.6		584.7
稅項	(1.2)	(7.6)	(7.7)	(11.3)		(15.6)
持續經營業務的溢利	544.2	356.6	628.5	704.3		569.1
終止經營業務的虧損	(59.6)	(5.2)	(6.1)	-		-
年度／期間溢利	484.6	351.4	622.4	704.3		569.1
下列應佔：						
本公司股本持有人	481.9	314.8	602.1	702.0		562.4
少數股東權益	2.7	36.6	20.3	2.3		6.7
	484.6	351.4	622.4	704.3		569.1

## 2. 資產與負債

	於三月三十一日 二零零五年 港幣百萬元		於十二月三十一日 二零零六年 二零零七年 二零零八年 港幣百萬元		
資產總值	3,987.1	5,982.5	10,345.8	13,299.7	11,536.1
負債總額	(2,014.8)	(3,561.4)	(5,129.7)	(6,004.4)	(6,481.8)
	1,972.3	2,421.1	5,216.1	7,295.3	5,054.3
本公司股本持有人應佔股本	1,943.2	2,322.6	5,163.9	7,241.6	4,999.2
少數股東權益	29.1	98.5	52.2	53.7	55.1
	1,972.3	2,421.1	5,216.1	7,295.3	5,054.3

# 公司資料

## 董事會

### 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  
狄利思先生  
李凱倫女士

## 審核委員會

祁雅理先生（主席）  
狄利思先生  
李凱倫女士  
恩萊特教授

## 薪酬委員會

祁雅理先生（主席）  
狄利思先生  
李凱倫女士  
恩萊特教授  
羅康瑞先生

## 提名委員會

羅康瑞先生（主席）  
黃月良先生  
恩萊特教授  
祁雅理先生  
狄利思先生  
李凱倫女士

## 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

恒生銀行有限公司  
渣打銀行（香港）有限公司  
東亞銀行有限公司  
中信嘉華銀行有限公司  
法國巴黎銀行

## 股份代號

983

## 網址

[www.socam.com](http://www.socam.com)



FSC標誌表示產品組源自良好管理的森林及受控的來源；該等森林根據Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。

使用免化學沖洗版材及大豆油墨印刷。



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)