



瑞 安 建 業 有 限 公 司
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

BUILDING ON OUR STRENGTHS AND TRACK RECORD
SCALING NEW HEIGHTS

乘勢待時創高峰



2010
Interim Report 中期報告

Stock Code 股份代號 : 00983



集團業務策略、 願景

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、水泥生產及建築，項目遍及中國內地、香港及澳門多個策略地區及主要城市。

瑞安建業的房地產業務以投資及發展中國內地的停建和特殊房產項目為主，將此類獨特項目加以改良。集團亦持有位於大連的知識型社區項目的權益，將為全球國際資訊科技企業及中國的軟件企業打造綜合功能社區。

瑞安建業與全球最大的水泥生產商拉法基組成合營企業拉法基瑞安水泥，佔有其中百分之四十五的權益。拉法基瑞安水泥於節能效益及環保意識等方面皆傲視同儕，其先進可持續發展的生產科技及優質的產品，令其成為中國西南部的領先水泥企業。

建築業務為瑞安集團四十年前成立時的本業，於香港及澳門往績斐然，近年亦擴展內地的業務，為集團的房地產項目提供支援。

瑞安建業在業務策劃上具遠見，行動縝密，以中國的房地產發展及水泥生產業務為主要溢利來源。該兩項業務經營穩健，既受惠於增長強勁的中國內地經濟，亦致力為國家的發展作出貢獻。集團將繼續尋求獨特的機遇，為股東創造價值，提供更佳回報。

目錄

- 2 瑞安建業概覽
- 4 財務摘要
- 6 業務摘要
- 7 管理層討論及分析
- 8 業務回顧
- 22 財務回顧
- 26 中期財務資料審閱報告
- 27 財務資料
- 54 一般資料
- 62 公司資料





房地產

- 停建及特殊房產發展
- 知識型社區項目
- 投資瑞安房地產



水泥

- 拉法基瑞安水泥
- 貴州水泥
- 南京水泥



建築及其他

- 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



財務摘要

截至六月三十日止六個月

二零一零年

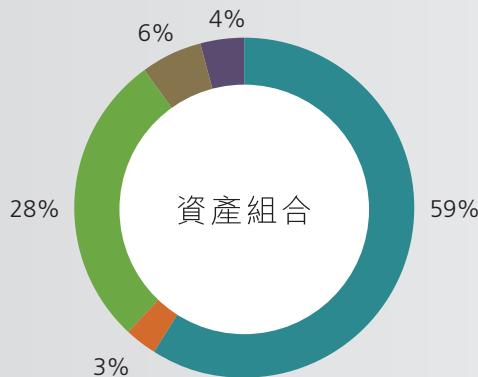
二零零九年

營業額	港幣二十九億八千九百萬元	港幣十五億一千四百萬元
股東應佔溢利	港幣五億一千七百萬元	港幣七億八千七百萬元
每股基本盈利	港幣一元六分	港幣二元三角六分
每股中期股息	港幣二角	港幣一角

於二零一零年
六月三十日

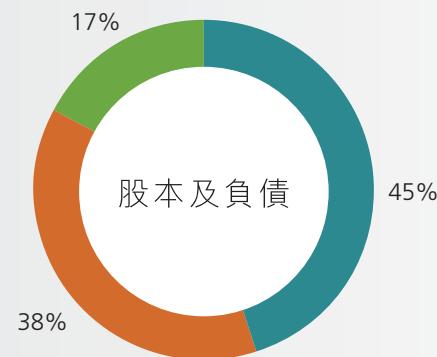
於二零零九年
十二月三十一日

資產總值	港幣一百九十一億元	港幣一百八十六億元
資產淨值	港幣八十六億元	港幣九十億元
每股市資產淨值	港幣十七元六角二分	港幣十八元四角五分



於二零一零年六月三十日

- 房地產
- 投資瑞安房地產
- 水泥
- 建築
- 創業基金及其他

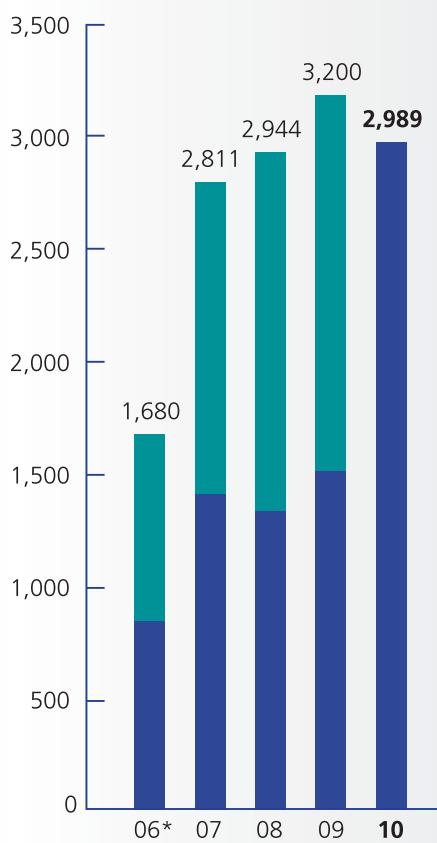


於二零一零年六月三十日

- 股本及儲備
- 銀行貸款
- 其他負債

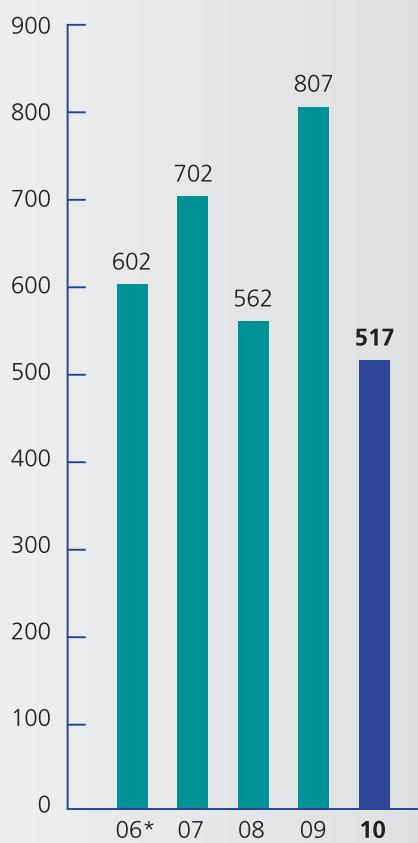
營業額

港幣百萬元



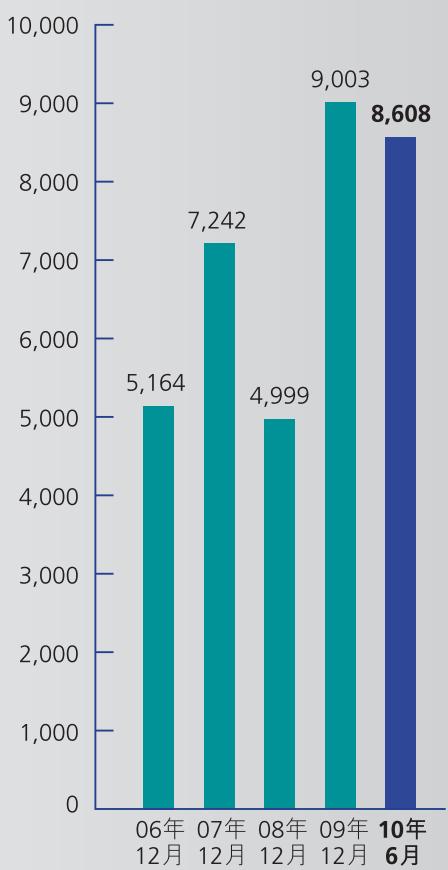
本公司股東 應佔溢利

港幣百萬元



本公司股東 應佔股本權益

港幣百萬元



年度／九個月期間*

中期

業務摘要

房地產

- 集團的高速資產流轉業務模式得宜，按計劃相繼出售持有的停建及特殊房產項目，為集團帶來可觀的現金流及溢利。
- 位於中國東北、深具遠見的知識型社區項目大連天地開發進度良好，其面積合共五十四萬七千平方米的軟件辦公樓、住宅及商用物業的建築進度理想。多家國際資訊科技企業已簽訂租約，並開始進駐。

水泥

- 中國西南地區對水泥需求持續殷切，拉法基瑞安水泥因而錄得理想銷售量，雲南地區的價格亦顯著回升。然而，四川及重慶的市場競爭激烈令價格受壓，加上能源成本上漲，導致盈利下降。
- 位於四川、重慶及貴州的三座新廠房於第三季開始投產，將令拉法基瑞安水泥的年產能力增加至三千萬噸，進一步鞏固其於中國西南地區市場的領導地位。

建築

- 受惠於香港及內地的建築工程量大增，集團建築業務的營業額及溢利有所增長。



中國勢將成為全球第二大經濟體系，有利集團業務增長

管理層討論及分析

中期業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團的營業額為港幣二十九億八千九百萬元，較二零零九中期增加百分之九十七。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣五億一千七百萬元，較去年同期減少百分之三十四。業績分析載於本報告內財務回顧一節。

中期股息

董事會向於二零一零年九月二十四日(星期五)名列本公司股東名冊的股東宣派每股港幣二角(二零零九年：每股港幣一角)的中期股息。中期股息將於二零一零年十月六日(星期三)派付。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零一零年九月二十一日(星期二)至二零一零年九月二十四日(星期五)期間(包括首尾兩天在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取中期股息的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年九月二十日(星期一)下午四時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

致謝

獨立非執行董事祁雅理先生及非執行董事恩萊特教授於五月份輪值退任。我們謹此衷心感謝彼等多年來對集團的寶貴貢獻。



成都東方家園



瀋陽項目

管理層討論及分析

業務回顧

全球經濟於二零一零年上半年繼續復甦，然而復甦步伐極緩。縱使市場對「雙底」衰退威脅的憂慮已減退，但國際金融機構及投資者避險意識抬頭。正當美國經濟仍須面對眾多不明朗因素之際，即使國際貨幣基金組織及歐洲央行於五月份推出拯救方案，亦未能徹底解決歐元區的主權債務危機。有鑑於目前全球的經濟狀況，復甦速度未許過份樂觀。

在此環境下，中國國內生產總值仍較去年上半年同期增長百分之十一點一。但預期增長步伐將於未來數月放緩，二零一零年的增長預測為百分之九點五。中央政府於二零零九年向市場投放大量資金並推出刺激經濟方案後，有必要實施一系列收緊措施以遏抑過熱的房地產市場，以維持內地經濟的長遠穩定及持續發展。

在三月份，內地七十個城市的房地產價格同比增長創百分之十一點七的新高，促使中央實施宏調政策以打擊投

機活動及收緊銀行借貸。房地產價格在第三季始首現下調跡象，但成交量已大幅下降。

隨著市場整合，較進取和投機性質較高的房地產項目愈可能出現資金不足的情況，因此可望於下半年度為集團帶來具吸引力的機遇。集團上半年的項目收購主要集中於一線城市的特殊房產項目，其中大部份是一些國際投資者因市況變動而須撤離中國市場所致。

於二零一零年六月底，房地產業務佔瑞安建業資產總值約百分之五十九，較二零零九年十二月時佔百分之五十二增加。

於二零一零年上半年，集團按計劃出售非核心資產及投資，並向本公司的控股股東出售瑞安房地產(瑞房)已發行股本的百分之六點三股權，獲利港幣三億七千三百萬元。集團將變現此項被動投資所產生約港幣十億零八千萬元的現金撥作償還銀行貸款，並充分把握特殊及停建房產市場的投資機會。



房地產

P.9



水泥

P.15



建築

P.19



房地產

集團目前在北京、上海、重慶、成都、廣州及瀋陽六個主要城市發展十二個房地產項目，旗下房地產組合多元化。

憑藉強大的項目執行能力，瑞安建業亦帶動着具創見的知識型社區項目—大連天地的全速發展。

停建及特殊房產項目

瑞安建業繼續以於內地主要城市收購和發展位於優越地段的停建及特殊房產項目為房地產業務重點。

集團目前在北京、上海、重慶、成都、廣州及瀋陽六個主要城市發展十二個房地產項目，旗下房地產組合多元化，集團應佔可發展樓面面積約一百九十萬平方米。該等項目將於未來數年相繼落成，屆時將為集團提供穩定的溢利。

集團於二零一零年六月三十日應佔的可發展總樓面面積（未包括大連的知識型社區項目）概述如下：

物業銷售

集團主要於瀋陽項目一期及重慶創匯•首座推出預售活動。兩個項目合共提供逾八百個住宅單位，均深受市場歡迎。重慶丹龍路項目及成都中匯廣場一期的服務式住宅公寓亦已售出。

重慶創匯•首座

樓面面積：八萬六千平方米

用途：綜合

項目由一幢二十四層高的住宅大樓和九層高的零售及辦公室平台組成，位於毗鄰解放碑廣場的優越地段。憑藉優越的地理位置，創匯•首座自二零零九年九月開展預售以來，一直深受市場歡迎，截至二零一零年七月，已售出樓面面積共二萬八千九百平方米的住宅及辦公室單

	北京	成都	重慶
項目	楓橋別墅 	朝陽項目 	中匯廣場二期
集團應佔可發展總樓面面積（平方米）	76,000	30,300*	56,000
物業類別	住宅	住宅	綜合
預計完成年份	2010	2011	2010
			**

* 集團分別擁有北京朝陽項目及瀋陽項目二期的百分之五十二點五及百分之八十權益。所示樓面面積為集團實際應佔部份
** 將於二零一零年以現況出售

位，售出的住宅佔項目住宅部份約百分之八十五。零售商舖的租賃正在進行，目前已租出的樓面面積約一千零九十四平方米。

瀘陽項目一期

樓面面積：二十八萬一千二百平方米

用途：綜合

瀘陽項目一期綜合項目位於著名的「金廊」北部，由兩幢住宅大樓、一幢服務式住宅公寓及一幢辦公室大樓組成，並設四層高的平台。項目銷情理想，自二零零九年第十三季推售住宅單位以來，首批發售單位已全部售罄，佔樓面面積三萬二千四百平方米。項目擬於二零一二年竣工。

此項目意念創新，並加入不少環保元素，更於二零一零年三月獲美國綠建築協會頒發LEED（美國能源與環境設計）預認證。

重慶丹龍路項目

樓面面積：十四萬九千平方米

用途：住宅及零售

集團於二零一零年五月完成出售一幅位於重慶丹龍路的住宅用地，該幅土地面積為二萬九千平方米。項目的出售代價為人民幣一億八千萬元，略高於其市場估值。

重慶

廣州

上海

瀘陽



南洋大廈

千禧年大廈

瑞安 • 創逸
(前稱創意中心)

翠湖天地御苑
十八號樓

瀘陽項目一期

瀘陽項目二期

32,000

35,000

112,000

16,800

281,200

640,700*

住宅
及零售

商業
及辦公室

住宅

住宅

綜合

綜合

2011

2010

2011

已竣工

2012

2016

合共總樓面面積：1,853,000平方米

成都中匯廣場

樓面面積：十一萬八千平方米

用途：綜合

中匯廣場位於成都人民南路，是新興商務中心區，其兩幢商業大樓已成為此優越地段的地標。中匯廣場的高級服務式住宅公寓及辦公室單位，總樓面面積約為十一萬八千平方米，致力切合區內對優質綜合發展項目日益殷切的需求。

集團於二零一零年三月出售此項目一期的服務式住宅公寓，出售代價為人民幣四億八千八百萬元。項目二期樓面面積五萬六千平方米的甲級辦公大樓深受市場歡迎，已引起不少準買家的興趣。

物業收購

上海翠湖天地御苑十八號樓

樓面面積：一萬六千八百平方米

用途：服務式住宅公寓

集團於二零一零年一月收購翠湖天地御苑十八號樓，為其房地產組合新增一幢位於上海市中心、樓面面積約一萬六千八百平方米的高級住宅大樓。此項目已落成，位於優越地段盧灣區，座擁毗鄰上海新天地的美景，並提供一百零三個頂級服務式住宅公寓單位。上海作為中國的金融中心，租務市場暢旺，期內該大樓平均出租率逾百分之八十五，為集團提供穩定的經常性租金收入。

發展中物業

集團房地產組合內的項目建築工程大致如期進行。

北京朝陽項目

樓面面積：五萬七千七百平方米

用途：住宅

此地標項目位於北京朝陽區，地理位置優越，於二零一年落成時將成為四幢樓高十九層的高級住宅大樓。項目樓面面積達五萬七千七百平方米，提供超過二百個高級住宅單位及配套設施。集團擁有項目百分之五十二點五的權益，現正為二零一一年第二季推出的預售活動展開籌備工作。



重慶創匯•首座

廣州瑞安•創逸(前稱創意中心)

樓面面積：十一萬二千平方米

用途：住宅

瑞安•創逸由三幢三十五層高的住宅大樓，以及一幢三十一層高的服務式住宅公寓組成，並設有大量地庫車位。位處廣州優質地區天河區的中心，項目將會定位為高級住宅綜合大樓，並以獨特市場為目標。項目擬於二零一一年落成。

瀋陽項目二期

樓面面積：八十萬零八百平方米

用途：綜合

按城市人口計，瀋陽是中國東北部最大型的城市，而此綜合發展用途項目正座落於瀋陽商業中心皇姑區的「金廊」。項目將包括高級住宅、一間酒店、服務式住宅公寓、現代化辦公室及商場。集團持有二期百分之八十權益，預期將於二零一六年落成。



大連天地內的軟件辦公樓

知識型社區

知識型社區項目大連天地位於中國東北沿海發展迅速的大連市，是瑞安建業在停建及特殊房產項目以外，與

聯屬公司瑞房重點發展的項目。憑藉強大的項目執行能力，瑞安建業帶動著這項具創見的知識型社區項目全速發展。項目的可發展總樓面面積約為三百三十萬平方米，包括：

辦公樓	零售	住宅	酒店／服務式住宅公寓	停車場及其他設施	總樓面面積
1,332,000	605,000	1,183,000	91,000	109,000	3,320,000

此大型發展項目位於旅順南路軟件產業帶的中心點，綿延十公里。展望整個項目完成後，將成為集高科技辦公樓、住宅公寓及別墅、教育中心、大型購物中心、戶外康樂及綠化設施及公共設施於一身的現代化軟件園。整個大連天地發展項目將分階段進行，擬於二零二零年前全面落成。

項目正按總體發展規劃進行，進度非常理想。

兩幢總樓面面積達五萬六千平方米，包括停車場及其他設施的軟件辦公樓已於期內落成，現正招租。總樓面面積一萬一千平方米的會所預期於二零一零年第三季落成。另外兩幢擬建總樓面面積六萬二千平方米的軟件辦公樓、三幢總樓面面積四萬八千平方米的工程師公寓、總樓面面積為十一萬七千平方米的人才實訓基地，及位於IT天地總樓面面積為九萬四千平方米的商用物業，均預

期於二零一零年第四季起陸續交付。此外，樓面面積達十五萬九千平方米的悅翠台住宅項目的建築工程現正進行。

悅翠台位於市中心的銷售中心已於六月啟用，第一期共六百個住宅公寓單位及一百九十二座別墅將於二零一零年第三季展開銷售，預期市場反應將會熱烈。同月，大連天地與大連地鐵有限公司簽訂協議，合作發展位於河口灣的地鐵站。河口灣是大連天地的沿海都會式住宅和商業區，興建地鐵站將令交通往來更方便，帶動更多人流，令項目受惠。

軟件辦公樓創新的推廣及租賃活動吸引了國際資訊科技行業多個龍頭企業進駐。軟件辦公樓設有食堂、便利店和提款機，並有穿梭巴士往返市中心。軟件辦公樓已獲發產權證，多個租戶亦已簽訂租賃協議，當中IBM已經進駐。

憑藉創新的綠化及環保技術及建築，項目將打造成一個提供先進環保配套的獨特社區。擬於二零一零年第三季

開幕的低碳公園，將與項目內其他嶄新建築和設施，共同打造理想的可持續發展生活模式。

大連天地由瑞房、瑞安建業與億達集團合作發展。集團擁有項目百分之二十二的權益，負責項目管理、品質保證、銷售及市場推廣。預料此標誌性發展項目可為集團提供長遠及持續的可觀盈利。集團正研究在將來發展更多知識型社區項目的可能性，而大連天地將成為藍本。

於瑞房的投資

集團於二零一零年六月二十九日完成向本公司的控股股東出售瑞房已發行股本約百分之六點三股權，現金代價為港幣十億零八千萬元。出售事項所得款項已用於償還集團的短期銀行借貸，從而降低了集團的負債水平，讓瑞安建業得以加快擴充房地產業務，為股東帶來理想回報。



大連天地悅翠台的高級別墅



大連天地住宅公寓悅翠台



水泥

本中期期內，拉法基瑞安水泥的總年產能力維持於約二千四百萬噸，當二零一零年下半年新廠房啟用時，將再新增七百萬噸。

二零一零年上半年，中國水泥產量按年增長百分之十七點五，六月產量更達歷史新高。隨著城鎮化，加上大量基建項目，包括迅速擴展的運輸網絡湧現，全國各地對優質水泥的需求日益殷切。然而，四川和重慶等若干地區出現新增產能，令競爭加劇，導致上半年水泥價格大幅回落，拉法基瑞安水泥於該地區的業務亦受影響。

中央政府進一步推動水泥業重組和現代化，逐步淘汰低效和高污染的廠房，並鼓勵市場整合。中國計劃於二零一五年前淘汰所有落後的水泥設施，預期屆時十大水泥生產商的總產量將佔全國總額的百分之三十五。當行業整合並更趨成熟，水泥價格受地區性短期波動的影響將會減少。

展望未來，拉法基瑞安水泥等中國內地領先水泥生產商，將可受惠於內地水泥市場競爭放緩及穩定的價格，進一步提升營運效率及維持市場佔有率。

拉法基瑞安水泥

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥，繼續領導中國西南地區的水泥市場，在四川、重慶及雲南均持有重大的市場佔有率。本中期期內，拉法基瑞安水泥的總年產能力維持於約二千四百萬噸，二零一零年下半年新廠房啟用時將再新增七百萬噸。

上半年總銷售量約為一千一百萬噸，與去年中期期間的水平相同。雖然競爭激烈，但市場需求強勁，加上拉法基瑞安水泥擁有高使用率及營運可靠的廠房設備，令產量及銷售量均告穩定。首季西南地區嚴重乾旱，尤以雲南為甚，惟並無對拉法基瑞安水泥的生產過程帶來重大干擾。

西南地區因過去數年市場需求持續強勁，水泥價格高於全國平均水平，加上市場預期四川在地震後將出現大量的重建工作，吸引大量資金投資於新產能，令競爭更加劇烈。拉法基瑞安水泥在四川和重慶的業務，主要因市



隨著城鎮化和大量基建項目持續發展，全國各地對優質水泥的需求日益殷切



拉法基瑞安水泥率先於業內實行減排、礦山恢復及開發替代燃料等環保工作



拉法基瑞安水泥於中國內地的廠房均著重環保

場上有新產能割價爭佔市場，於第二季飽受價格壓力。然而，中國西南地區因嚴重乾旱影響供電，規模較小的水泥生產商的生產過程因而受阻，令市場供應減少，導致雲南的水泥價格較去年顯著回穩。

拉法基瑞安水泥已實施多項節能措施以降低耗電，並遏抑其他生產成本上升，但礙於煤炭和電力價格自本年初以來上漲，令毛利進一步受壓。鑑於近期煤炭和電力價格升勢放緩，集團下半年的邊際利潤可望回穩。

四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔的新式乾法窯建造工程稍有延誤，預期於二零一零年第三季投產，將為拉法基瑞安水泥新增每年約七百萬噸的產能，進一步穩固其在中國西南地區的領導地位。

拉法基瑞安水泥將其在都江堰廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥，並以雙馬水泥發行的新股作為代價的建議，已於四月獲國家發展和改革委員會批准。拉法基瑞安水泥現正等待中國證券監督管理委員會的最後審批，期望於年底前獲批准。有關注資完成後，將能進一步鞏固拉法基瑞安水泥在四川的市場地位。此外，拉法基瑞安水泥將積極尋找收購機會，以抓緊市場整合契機，提高市場佔有率和領導地位。

配合拉法基瑞安水泥鞏固其在中國西南地區業務及領導地位的策略，拉法基瑞安水泥於二月訂定協議出售其在北京的小型水泥及混凝土業務，兩項業務的總年產能力分別為一百萬噸水泥及三十萬立方米混凝土，預計將於本年度第三季完成。

貴州水泥

本中期期間，集團在遵義、習水、凱里、畢節及暢達所持有的水泥廠的總銷售量增至約一百萬噸，而去年同期則為七十萬噸。銷售量增加主要是由於建築和基建工程令市場對水泥的需求持續，加上位於凱里日產能力達二千五百噸的新式乾法窯於二零零九年最後一季投產所致。然而，由於競爭加劇導致水泥價格下調，加上煤炭和電力提價，致使毛利收窄。

拉法基瑞安水泥是瑞安建業及拉法基集團在中國內地的水泥業務旗艦。瑞安建業正計劃撤出其餘持有的水泥廠。遵義及畢節廠房已於六月底前停止生產熟料，目前

以粉磨廠運作，透過外購熟料以生產水泥，直至獲有關當局批准將有關廠房用地重新發展為房地產項目為止。至於出售其他廠房的磋商仍在進行中。

南京粉磨廠

南京粉磨廠繼續向當地客戶及澳洲市場供應水泥。儘管水泥售價輕微下降及外購熟料成本上漲，但南京粉磨廠受惠於銷售量上升而令營運表現有所改善。



可靠及高使用率的廠房令拉法基瑞安水泥成為中國西南地區的領先企業



建築

期內共獲得總值港幣十九億元的新合約。
於二零一零年六月三十日，手頭未完工合約
價值為港幣六十六億元。



香港海關新總部大樓預期於二零一零年第三季竣工

儘管市場競爭激烈，集團的建築業務於本年度上半年內仍表現堅穩。與去年同期比較，本中期期間建築業務錄得溢利增長，營業額增加百分之五十二至港幣二十一億七千七百萬元，取得新合約總值港幣十九億元。

於二零一零年六月三十日，集團手頭合約總值及未完成合約價值分別約為港幣一百一十四億元及港幣六十六億元，而於二零零九年十二月三十一日則分別約為港幣一百零六億元及港幣六十七億元。

瑞安建築獲香港建築署(建築署)批出將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程項目，以及葵涌入境事務處職員宿舍的設計與施工合約，價值合共約為港幣十三億元。

瑞安承建獲中華電力有限公司批出一項為期四年的合約，為其九龍和新界部份變電站進行翻新工程，總值為港幣一億二千萬元。

瑞安承建已完成的主要項目包括東區海底隧道第四期及建築署一項地區保養合約。瑞安建築為合約價值港幣十

億元的香港海關新總部大樓所進行的設計與施工工程進展順利，預期於今年第三季竣工。

期內，瑞安建築(內地)為瑞房的重慶天地、佛山嶺南天地及武漢天地項目提供建築服務，以及進行瀋陽項目一期、重慶創匯•首座、成都中匯廣場二期及廣州瑞安•創逸的建築工程。瑞安建築(內地)完成了成都中匯廣場一期服務式住宅公寓的室內裝修工程，並取得價值人民幣一億五千四百萬元的新合約，包括武漢天地A11及A12地段的建築工程。

期內，德基完成了多項室內裝修及翻新工程，客戶包括香港的港鐵公司、多間大型投資銀行、一間保險公司，以及澳門的新濠天地、美高梅及永利。

德基取得總值約港幣三億六千六百萬元的新合約，其中以價值計香港及澳門分別佔百分之六十五及百分之三十五。主要合約包括在香港為領匯管理有限公司裝修多幢辦公大樓、一間健康中心及翻新一個濕貨市場，在澳門則為兩間主要娛樂場酒店和一所高爾夫球會進行室內裝修工程。本中期完結後，德基在香港獲批出多項裝修合約，總值約港幣二億一千九百萬元。

在香港，建築系繼續提升業內的健康、安全及環保標準，其中部份出色的綠化計劃更獲譽為行業先驅，期內榮獲的殊榮包括「二零零九年公德地盤嘉許計劃」金獎以及「二零零九香港環保卓越計劃」的「界別卓越獎(建造業)」銀獎。

創業基金

於本中期期內，由於全球金融市場仍充斥著不明朗因素，投資組合因按市值入賬及耗蝕減值而為集團帶來虧損港幣一千六百萬元。

創業基金投資為集團的非核心業務，集團已採取逐步撤出的策略。



集團對國內經濟的持續發展充滿信心

前景

環球經濟於二零一零年上半年雖續有改善，但復甦步伐不一。部份發展中國家的增長前景較為亮麗，但大部份發達經濟體系在政府強勁的刺激經濟財政措施下，經濟活動仍未見起色。許多經濟體系的消費和投資意欲仍然疲弱，加上就業前景持續暗淡，持續增長的條件仍然乏善足陳。

然而，在中國內地，中央政府於二零零九年向市場注入大量流動資金、大範圍重整經濟結構及推出規模龐大的財政刺激方案，為經濟持續增長奠定了穩固的基礎，不論以任何準則衡量，增長之速度均令人欣羨。中國內地於二零一零年國內生產總值增長預測約為百分之九點五，預期佔本年全球經濟增長約三分之一。

集團於期內的財務狀況加強，讓集團得以借助本身在中國房地產，尤其是停建及特殊房產市場的經驗和信譽令業務迅速發展。我們亦正審慎地開拓業務，令集團達致長遠持續增值。

中央政府日益重視水泥行業的重組和現代化，勢必加快市場整合，令市場出現大型的全國性生產商及地區領軍企業。拉法基瑞安水泥目前在西南地區已穩佔市場領先地位，在日後的市場整合過程中將擔當重要角色。

瑞安建業將繼續善用其競爭優勢，積極拓展核心業務，並開拓遠景亮麗的新業務良機，以支持集團的可持續發展和長遠增長策略，為股東創造價值、帶來更佳回報。

管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為港幣五億一千七百萬元，營業額為港幣二十九億八千九百萬元；去年同期的溢利則為港幣七億八千七百萬元，營業額為港幣十五億一千四百萬元。

於二零零九年六月私有化中華匯房地產(中華匯)完成前，集團的房地產業務主要透過聯營公司進行；水泥業務及創業基金投資則透過共同控制實體進行。因此，二零一零年上半年錄得的港幣二十九億八千九百萬元營業額，已包括房地產業務的營業額，惟未包括集團應佔該等共同控制實體的營業額在內。總營業額分析如下：

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	2,177	1,428
房地產	809	81
其他	3	5
合計	2,989	1,514
共同控制實體及 聯營公司		
水泥業務	1,469	1,515
房地產及其他	1	17
合計	1,470	1,532
合計	4,459	3,046

於本中期期間，建築及樓宇保養工程的營業額因香港及內地的工程大量增加，加上在二零零九年及二零一零年上半年取得總值港幣六十七億元的新合約而大幅上升。期內，房地產業務的收益主要來自出售成都中匯廣場的服務式住宅公寓及重慶丹龍路項目的住宅用地。水泥的銷售量雖然穩定，但因水泥價格下調以致銷售額輕微下跌。

股東應佔溢利分析如下：

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	24	81
物業銷售溢利及 租金收入淨額	65	—
投資物業公平值增值	232	—
大連天地-經費開支 及利息	(12)	(14)
於私有化完成前 應佔中華匯溢利	—	96
收購中華匯權益的折讓	—	648
營運開支	(65)	(61)
244	750	
於瑞房的投資		
股息收入	52	4
出售股份淨收益	373	—
以股代息權收益	4	—
429	4	
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	63	168
貴州水泥	2	12
出售及耗蝕減值損失	(3)	(9)
62	171	
建築	46	41
創業基金投資	(16)	8
可換股債券	—	(27)
財務費用淨額	(121)	(98)
企業經費開支及其他	(67)	(47)
稅項	(53)	(12)
非控股股東權益	(7)	(3)
合計	517	787

房地產

自中華匯於二零零九年六月成為集團的全資附屬公司後，集團從中華匯項目賺得的管理費收入已於綜合賬目時沖銷，因此管理費收入大幅下降至港幣二千四百萬元。

二零一零年上半年的物業銷售溢利來自出售成都中匯廣場的服務式住宅公寓及重慶丹龍路項目的住宅用地，租金收入則來自集團的投資物業。

集團於二零一零年初購入的上海翠湖天地御苑十八號樓，以及將於落成後持作投資物業的大連天地商業部份，於本中期期末的總估值為集團帶來港幣二億三千二百萬元的收益。

於去年中期期間，集團於二零零九年六月為進行私有化及收購中華匯餘下百分之五十七點一的權益，向中華匯股東支付代價。因每股中華匯股份代價相較每股中華匯資產淨值有所折讓，從而產生收益港幣六億四千八百萬元。

於瑞房的投資

於二零一零年六月二十九日，集團以港幣十億零八千萬元出售其持有的百分之八點七瑞房已發行股本中約百分之六點三股權，錄得出售收益(於扣除交易成本後)港幣三億七千三百萬元。由於集團所持的瑞房股份被視為持作可供出售投資，先前當瑞房股價上升，根據適用會計準則按市值入賬所產生的收益已直接計入綜合資產負債表的儲備中，現因出售部份該等股份而將有關收益變現。

由於瑞房股價於本中期期間下跌，集團所持瑞房股份公允值減值港幣五億二千一百萬元已計入綜合資產負債表的儲備中，包括：

- (a) 於二零一零年六月出售的百分之六點三瑞房權益的出售代價，相對其於二零零九年十二月三十一日的賬面值，該權益的公允值減少三億七千七百萬元；及
- (b) 集團於二零一零年六月三十日所持的餘下百分之二點四瑞房權益，於同日的市值相對其於二零零九年十二月三十一日的賬面值，該權益的公允值減少港幣一億四千四百萬元。

於二零一零年五月，瑞房宣派二零零九年末期股息每股港幣一角二分(含以股代息權)。集團就其當時所持的百分之八點七瑞房權益，有權收取現金股息港幣五千二百萬元。於二零一零年六月三十日，瑞安建業選擇收取一千六百五十萬股代息股份，以代替現金股息。由於代息股份按較當時現行市價稍微折讓的價格發行，故集團就此以股代息權錄得收益港幣四百萬元。代息股份由瑞房於二零一零年七月十九日配發予集團，而集團於瑞房所持的權益稍微增加至約百分之二點六。

水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥百分之四十五的權益，於二零一零年上半年，集團應佔溢利下降至港幣六千三百萬元，主要是由於市場競爭激烈令售價下降，同時煤炭和電力價格上升，令邊際利潤下降；產量及銷售量則保持穩定。

儘管銷售量上升，集團現持的貴州水泥廠於本中期期間的溢利減少，主要因市場競爭加劇及能源價格上升導致水泥價格下跌。然而，政府就關閉若干濕法窯所作出的賠償減低了期內的營運虧損。

管理層討論及分析

財務回顧

建築

於本中期期間，建築業務的營業額增加，因而錄得較高的溢利。然而，業務的平均純利率由去年同期佔營業額百分之二點九下降至百分之二點一，主要由於：(a)香港市場競爭激烈；(b)材料及工資成本上漲；(c)內地建築工程的邊際利潤下降；及(d)邊際利潤較佳的澳門室內裝修工程減少。

創業基金

集團投資的創業基金按上市股份組合的市值入賬，錄得輕微虧損。同時，集團就基金於一家生物降解物料製造商的權益，因其於本年度上半年錄得較預算低的溢利，導致估值輕微下跌而作出耗蝕減值撥備。

財務費用淨額

縱使若干銀行對集團的貸款額度所收取的息差下降，集團為二零一零年初收購一項投資物業提供資金而增加銀行貸款，以致財務費用淨額由二零零九年同期港幣九千八百萬元上升至二零一零年上半年港幣一億二千一百萬元。

稅項

就投資物業公平值增值作出遞延稅項撥備，使稅項於本中期期間上升至港幣五千三百萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	19,142	18,641
資產淨值	8,608	9,003
每股資產淨值	17.6	18.5

集團的資產總值由二零零九年十二月三十一日的港幣一百八十六億元上升至於二零一零年六月三十日的港幣一百九十一億元。有關詳情列於下文業務分類分析。

集團的資產淨值及每股資產淨值均輕微減少，主要由於瑞房股價於期內下跌，令集團所持瑞房股權的市值減少港幣五億二千一百萬元。

按業務分類的資產總值分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	%	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	11,340	59	9,735	52
水泥	5,370	28	5,036	27
建築	1,178	6	1,059	6
瑞房股份 的投資	459	3	2,004	11
其他	795	4	807	4
合計	19,142	100	18,641	100

集團房地產的資產值顯著上升，於二零一零年六月三十日佔集團資產總值由二零零九年十二月三十一日的百分之五十二上升至百分之五十九，主要是由於收購一項投資物業，加上現有房地產項目所產生的額外建築成本，而水泥及建築業務的資產值均輕微增加，各佔資產總值的比例穩定。由於部份瑞房股份於二零一零年六月出售以及期內瑞房股價下跌，故集團於瑞房股份的投資值亦下跌。

股本權益、融資及負債比率

上文所述集團所持瑞房股權的市值下跌，導致投資重估儲備減少港幣五億二千一百萬元，因此，本公司的股東股本權益亦由二零零九年十二月三十一日計港幣九十億零三百萬元，輕微減至於二零一零年六月三十日計港幣八十六億零八百萬元。由於本中期期間港幣五億一千七百萬元的溢利包括於二零一零年六月出售瑞房股份時撥回投資重估儲備收益港幣三億七千四百萬元，故股東股本權益並無以同等金額增加。

於二零一零年六月三十日，集團的銀行貸款淨額(即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣五十一億七千九百萬元，於二零零九年十二月三十一日則為港幣四十七億九千六百萬元。合共港幣十億零八千萬元的銀行貸

款已從二零一零年六月出售瑞房股份所得款項中撥款償還，但由於本集團動用其信貸額度，用於多個房地產項目的收購和建築工程，故期內的銀行貸款淨額有所增加。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	2,274	4,980
一年後但兩年內	3,425	940
兩年後但五年內	1,546	720
銀行貸款總額	7,245	6,640
銀行結餘、存款及現金	(2,066)	(1,844)
銀行貸款淨額	5,179	4,796

於二零一零年上半年，集團大幅改善其銀行貸款的到期情況，導致短期貸款大幅減少。此外，於二零一零年六月二十八日，集團與包括七家領先國際銀行在內的銀團簽訂一份港幣十億元的三年期無抵押貸款協議。集團於七月提取該筆貸款，得以年期較長的承諾貸款為大部份餘下的短期未承諾信貸額度再融資。

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本計算)由二零零九年十二月三十一日的百分之五十三上升至二零一零年六月三十日的百分之六十，主要是由於上文所述銀行貸款增加及股東股本下降所致。

集團將繼續尋求較長期的融資，密切配合其資產組合的需要。於本中期完結後，集團獲銀行授予港幣三億元的三年期新造貸款，而港幣三億八千六百萬元的銀行貸款獲延期一年。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收益以人民幣為主，集團預期人民幣匯率在可見將來持續升值，將為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響。因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於二零一零年六月三十日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百四十人(二零零九年十二月三十一日：一千一百六十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬二千三百八十人(二零零九年十二月三十一日：一萬三千六百六十人)。員工成本於本中期期間保持穩定，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，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及發展人才。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，在中國內地，集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重建企業文化，為各地員工提供專業培訓及發展的機會，致力招聘及挽留優秀員工。

中期財務資料審閱報告

Deloitte.
德勤

致瑞安建業有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師已審閱載於第27至第52頁之中期財務資料。此中期財務資料包括瑞安建業有限公司及其附屬公司於二零一零年六月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、全面收益表、股本權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料負責。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向閣下全體報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一零年八月二十三日

財務資料

簡明綜合損益表

截至六月三十日止六個月

二零一零年
港幣百萬元
(未經審核)

二零零九年
港幣百萬元
(未經審核)

附註

營業額			
本公司及其附屬公司		2,989	1,514
應佔共同控制實體／聯營公司		1,470	1,532
		4,459	3,046
集團營業額	3	2,989	1,514
其他收入		88	93
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		(745)	(1)
原料及消耗品		(294)	(278)
員工成本		(278)	(229)
折舊及攤銷費用		(10)	(4)
分判、外聘勞工及其他費用		(1,698)	(1,025)
投資物業的公平值變動		195	–
來自可供出售投資的股息收入		52	4
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	4	–	(27)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	4	(136)	(117)
出售可供出售投資的收益	9	373	–
共同控制實體權益的耗蝕減值		(3)	(6)
出售共同控制實體權益的虧損		–	(4)
收購一間附屬公司的折讓	17	–	648
應佔共同控制實體損益		29	174
應佔聯營公司損益		15	60
除稅前溢利		577	802
稅項	5	(53)	(12)
期間溢利	6	524	790
下列應佔：			
本公司持有人		517	787
非控股股東權益		7	3
		524	790
每股盈利	8	港幣1.06元	港幣2.36元
基本		港幣1.06元	港幣2.12元
攤薄			

財務資料
簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

二零一零年
港幣百萬元
(未經審核)

二零零九年
港幣百萬元
(未經審核)

	524	790
期間溢利	524	790
其他全面(支出)收入		
可供出售投資的公平值變動(虧損)收益	(521)	1,343
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於出售可供出售投資時	(374)	–
– 於出售共同控制實體權益時	–	(6)
– 於出售持有物業存貨的附屬公司時 (經扣除港幣2,000,000元的遞延稅項)	(30)	–
換算海外業務所產生的匯兌差額	106	37
本集團應佔先前所持有中華匯(定義見下文)權益重估盈餘 (經扣除港幣32,000,000元的遞延稅項)	–	95
應佔聯營公司／共同控制實體的其他全面收入	8	48
期間其他全面(支出)收入	(811)	1,517
期間全面(支出)收入總額	(287)	2,307
下列應佔全面(支出)收入總額：		
本公司持有人	(294)	2,304
非控股股東權益	7	3
	(287)	2,307

簡明綜合資產負債表

二零一零年
六月三十日
港幣百萬元
(未經審核)

附註

二零零九年
十二月三十一日
港幣百萬元
(經審核)

非流動資產			
投資物業		2,005	622
物業、廠房及設備		58	59
預付土地租賃款		43	43
共同控制實體權益		4,360	4,265
可供出售投資	9	459	2,004
聯營公司權益		421	332
會籍		1	1
共同控制實體欠款		1,041	1,008
聯營公司欠款		557	543
受限制銀行存款		279	—
		9,224	8,877
流動資產			
存貨		7	7
預付土地租賃款		1	1
待售物業		82	634
發展中的待售物業		5,170	4,806
應收賬款、按金及預付款	10	1,059	948
在建工程客戶欠款		311	302
共同控制實體欠款		465	437
聯營公司欠款		59	39
關連公司欠款		58	39
撥回稅項		3	3
受限制銀行存款		440	299
銀行結餘、存款及現金		1,347	1,545
		9,002	9,060
分類為待售資產	11	916	704
		9,918	9,764

財務資料
簡明綜合資產負債表

二零一零年
六月三十日
港幣百萬元
(未經審核)

二零零九年
十二月三十一日
港幣百萬元
(經審核)

附註

流動負債			
應付賬款及應計費用	12	1,318	1,403
已收銷售按金		614	312
欠在建工程客戶款項		152	124
欠共同控制實體款項		28	345
欠關連公司款項		137	–
欠附屬公司非控股股東款項		5	6
應付稅項		46	57
銀行貸款	13	2,274	4,980
		4,574	7,227
分類為待售資產的有關負債	11	525	328
		5,099	7,555
流動資產淨值		4,819	2,209
總資產減流動負債		14,043	11,086
股本及儲備			
股本	14	489	488
儲備		8,119	8,515
		8,608	9,003
本公司持有人應佔股本權益		50	45
		8,658	9,048
非流動負債			
銀行貸款	13	4,971	1,660
遞延稅項負債		414	378
		5,385	2,038
		14,043	11,086

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔														非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	
	股本 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 (附註a) 港幣百萬元	繳入盈餘			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		
				3,196	501	197	(3)	3,010	3	114	(36)	1,034	499	9,003	45	9,048	
於二零一零年一月一日	488	3,196	501	197	(3)	3,010	3	114	(36)	1,034	499	9,003	45	9,048			
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(521)	-	(521)	-	(521)			
海外業務財務報表換算後 所產生的匯兌差額	-	-	106	-	-	-	-	-	-	-	-	106	-	106			
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374)	-	(374)	-	(374)			
出售持有物業存貨的附屬公司	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(30)	-	(30)			
應佔一間共同控制實體的 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	-	8			
期間溢利	-	-	-	-	-	517	-	-	-	-	-	517	7	524			
期間全面收入(支出)總額	-	-	93	-	-	517	-	-	-	(895)	(9)	(294)	7	(287)			
於行使購股權時發行股份	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4			
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	4	-			
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	21	-	-	-	21	-	21			
於行使購股權／購股權 失效時轉撥	-	1	-	-	-	10	-	(11)	-	-	-	-	-	-			
已派股息	-	-	-	-	-	(122)	-	-	-	-	-	(122)	(6)	(128)			
於二零一零年六月三十日	489	3,200	594	197	(3)	3,415	3	124	(36)	139	486	8,608	50	8,658			

財務資料

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔													非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	
	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	匯兌儲備 (附註a) 港幣百萬元	繳入盈餘			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	
				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										
於二零零九年一月一日	322	1,430	485	197	(3)	2,252	3	73	(117)	-	357	4,999	55	5,054		
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,343	-	1,343	-	1,343		
海外業務財務報表換算後 所產生的匯兌差額	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	37	-	37		
本集團應佔先前所持有 中華匯權益的重估盈餘 (經扣除遞延稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	95	-	95		
應佔聯營公司的其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42	-	42		
應佔一間共同控制實體的 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	-	6		
出售共同控制實體權益	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)		
期間溢利	-	-	-	-	-	787	-	-	-	-	-	787	3	790		
期間全面收入總額	-	-	31	-	-	787	-	-	-	1,343	143	2,304	3	2,307		
於收購一間附屬公司時 發行股份	165	1,751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,916	-	1,916		
於行使購股權時發行股份	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1		
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23	-	23		
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)		
非控股股東權益的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)		
於二零零九年六月三十日	487	3,182	516	197	(3)	3,039	3	96	(117)	1,343	500	9,243	53	9,296		

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額。
- (b) 本集團的其他儲備包括(i)於以往年度確認的港幣231,000,000元的數額，乃於本集團與本公司主要股東Shui On Company Limited(「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有限公司時產生；(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有限公司就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償；(iii)於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認的港幣42,000,000元的數額，乃指本集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為本集團一間聯營公司)就分階段進行收購所產生的重估儲備；及(iv)港幣78,000,000元的數額，乃指本集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至二零零九年十二月三十一日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除於本期間內因出售物業存貨(透過直接銷售或出售持有該等物業存貨的附屬公司)而轉撥的數額。

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

二零一零年

港幣百萬元

(未經審核)

二零零九年

港幣百萬元

(未經審核)

	(34)	50
經營活動使用的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	(511)	—
發展中的待售物業增加	47	(52)
其他流動資金變動	(27)	(2)
已繳納稅項		
	(525)	(4)
投資活動產生的現金淨額		
出售可供出售投資的所得款項	1,080	—
興建投資物業的付款	(86)	—
出售持有物業存貨的附屬公司的所得款項淨額(附註)	547	—
透過收購一間附屬公司收購投資物業及其他資產及負債(附註17(A))	(955)	—
受限制銀行存款增加	(420)	—
收購一間附屬公司(附註17(B))	—	731
其他投資現金流量	(32)	21
	134	752
融資活動產生(使用)的現金淨額		
新增銀行貸款	2,543	1,034
償還銀行貸款	(1,761)	(1,288)
已付利息	(110)	(87)
退回已收一間共同控制實體的銷售按金	(302)	—
已派股息	(122)	—
與待售資產有關的負債增加	30	170
其他融資現金流量	(97)	(35)
	181	(206)
現金及現金等同項目(減少)增加淨額		
期初的現金及現金等同項目	(210)	542
外幣匯率變動的影響	1,551	619
	13	—
期末的現金及現金等同項目	1,354	1,161
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,347	1,090
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金	7	71
	1,354	1,161

附註：截至二零一零年六月三十日止期間，本集團透過出售持有若干物業存貨的附屬公司的權益，而出售該等被分類為流動資產的發展中的待售物業及待售物業的物業存貨。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於該等出售乃透過出售附屬公司進行，故由此產生的現金流入淨額合共約港幣547,000,000元已列入投資活動(而非經營活動)產生的現金流量內。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

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

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相符。於本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等新香港財務報告準則由本集團於二零一零年一月一日開始的會計期間生效。如下文所述，應用該等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響，故毋須作出前期調整。

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」

本集團應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」於收購日期在二零一零年一月一日或之後的業務合併。本集團亦就有關在二零一零年一月一日或之後取得及失去控制權的附屬公司的擁有權變動的會計處理應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。

由於本中期期間並無上述香港財務報告準則第3號(經修訂)適用的任何交易，且香港會計準則第27號(經修訂)所適用的被視作出售附屬公司權益的交易對本集團而言並不重大，採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無產生任何重大影響。

本集團未來期間的業績將可能因香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則相應的修訂本適用的未來交易而有所影響。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年香港財務報告準則所作改善 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露 比較數字的有限度豁免 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁴

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效(如適用)

² 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分部資料

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損

誠如本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所披露，本集團收購中華匯後，於之前中期期間歸類為「資產管理及其他」分部的資產管理業務經已列入「房地產」分部。過往期間的分部資料經已重列，以符合本期間的呈報方式。

集團按營業分部劃分，須予呈報的分部收入及除稅前溢利分析如下：

截至二零一零年六月三十日止六個月

	水泥業務						合計 港幣百萬元
	建築及樓宇 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	房地產 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
收入							
銷售收入	—	—	—	770	2	772	
租金收入	—	—	—	15	—	15	
來自提供服務的收入	—	—	—	24	1	25	
建築合約收入	2,177	—	—	—	—	2,177	
來自外界客戶的收入	2,177	—	—	809	3	2,989	
集團內部收入	183	—	—	—	—	183	
應佔共同控制實體	2,360	—	—	809	3	3,172	
	1	1,270	199	—	—	1,470	
分部收入總額	2,361	1,270	199	809	3	4,642	
集團內部收入是以共同協定的價格收取。							
# 拉法基瑞安水泥即Lafarge Shui On Cement Limited，其為本集團一間共同控制實體。							
業績							
經營業績	46	4	(1)	26	(4)	71	
利息收入	2	—	—	13	—	15	
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	—	—	—	35	—	35	
投資物業的公平值變動	—	—	—	195	—	195	
來自可供出售投資的股息收入	—	—	—	52	—	52	
共同控制實體權益的耗蝕減值	—	—	(3)	—	—	(3)	
出售可供出售投資的收益	—	—	—	373	—	373	
應佔共同控制實體損益							
水泥業務							
- 拉法基瑞安水泥	—	63	—	—	—	63	
- 貴州	—	—	2	—	—	2	
創業基金投資	—	—	—	—	(16)	(16)	
推算利息費用	—	—	—	(25)	—	(25)	
其他	(2)	—	—	7	—	5	
應佔聯營公司損益							
物業發展	—	—	—	25	—	25	
推算利息費用	—	—	—	(10)	—	(10)	
呈報分部除稅前溢利	46	67	(2)	691	(20)	782	

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

本集團按營業分部劃分，須予呈報的分部資產及負債分析如下：

於二零一零年六月三十日

	水泥業務						合計 港幣百萬元
	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 港幣百萬元	其他 水泥業務 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
	1,524	3,864	1,566	11,915	1,131		
須予呈報分部資產							20,000
須予呈報分部負債	1,188	–	1,286	3,088	105		5,667

於二零零九年十二月三十一日

	水泥業務						合計 港幣百萬元
	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 港幣百萬元	其他 水泥業務 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
	1,427	3,726	1,344	11,832	956		
須予呈報分部資產							19,285
須予呈報分部負債	1,103	328	832	1,660	148		4,071

(c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

截至六月三十日止六個月

二零一零年

二零零九年

港幣百萬元

收入		
須予呈報分部收入	4,642	3,046
集團內部收入的對銷	(183)	–
應佔共同控制實體收入的對銷	(1,470)	(1,529)
應佔聯營公司收入的對銷	–	(3)
綜合營業額	2,989	1,514

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬(續)

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	782	987
不予分類其他收入	9	31
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	–	(27)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(136)	(117)
其他不予分類公司支出	(78)	(72)
綜合除稅前溢利	577	802
資產		
須予呈報分部資產	20,000	19,285
集團內部應收款項的對銷	(861)	(647)
其他不予分類資產	3	3
綜合總資產	19,142	18,641
負債		
須予呈報分部負債	5,667	4,071
集團內部應付款項的對銷	(861)	(647)
不予分類負債		
– 銀行貸款	5,218	5,733
– 其他	460	436
綜合總負債	10,484	9,593

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	164	117
減：已資本化至發展中物業的金額	(28)	–
	136	117
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	–	27
	136	144

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	6	10
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	10	2
	16	12
遞延稅項		
	37	–
	53	12

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（二零零九年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率25%（二零零九年：25%）計算。

6. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
期間溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付土地租賃款	1	1
物業、廠房及設備	10	3
減：已資本化至發展中物業的金額	(1)	–
	10	4
出售物業成本	725	–
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	12	(1)
應佔共同控制實體稅項(已包括在應佔共同控制實體損益)	35	82

7. 股息

董事會已宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.20元(二零零九年：每股港幣0.10元)。

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已派末期股息(附註)	122	–
二零一零年度的中期股息每股港幣0.20元(二零零九年：每股港幣0.10元)	98	49

附註：

於二零一零年六月八日，本公司已向股東派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.25元。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

8. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	517	787
來自本公司所發行的可換股債券的攤薄普通股的潛在影響：		
推算利息費用	—	27
中華匯攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的利息收入	—	(11)
提早註銷可換股債券的虧損	—	44
根據每股盈利的攤薄而對應佔中華匯損益所作出的調整	—	(83)
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	517	764
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	488	334
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	—	26
購股權	1	1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	489	361

在計算截至二零零九年六月三十日止六個月的每股攤薄後盈利時已考慮本公司所發行的可換股債券及本集團所持有中華匯所發行的可換股債券對本集團盈利及普通股數目產生的攤薄影響。該等可換股債券假設於該期間開始時已兌換為有關發行人的股份，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該金融工具的會計影響會於釐定每股攤薄後盈利時撥回。

9. 可供出售投資

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(按市值)	459	2,004

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的可供出售投資指本集團持有瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於二零一零年六月，本集團以現金代價總額港幣1,080,000,000元向SOCL的一間全資附屬公司出售316,800,000股瑞安房地產股份(佔瑞安房地產約6.3%股本權益)。因此，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表內確認出售收益港幣373,000,000元(經扣除交易成本港幣1,000,000元)。於二零一零年六月三十日，本集團持有瑞安房地產2.4%(二零零九年十二月三十一日：8.7%)股本權益。

於二零一零年七月，本集團獲配發16,502,982股瑞安房地產新股份，該等股份為瑞安房地產截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息的代息股份。

10. 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

包括於應收賬款、按金及預付款的應收賬款，於結算日的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收賬款		
九十天或以內	390	300
九十一至一百八十天	3	2
一百八十一至三百六十天	1	6
超過三百六十天	12	12
	406	320
應收保留工程款項		
收購一間附屬公司的按金	141	133
預付款、按金及其他應收賬款(附註)	-	23
	512	472
	1,059	948

附註：

於二零一零年六月三十日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括有關中華匯於二零零八年出售一間在中國持有一項物業權益的附屬公司的應收賬款港幣236,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣231,000,000元)。該等款項為無抵押及按現行市場利率計息。本公司董事認為，當該物業的業權預期於二零一零年轉移至買家後，該等應收賬款將可獲全數清償。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

11. 分類為待售資產／分類為待售資產的有關負債

本集團已承諾出售其於若干關於非拉法基瑞安水泥經營的水泥業務的共同控制實體及一間附屬公司的全部權益。本集團應佔該等公司的資產及負債被視為分類為待售資產及分類為待售資產的有關負債，並於簡明綜合資產負債表分開呈列。

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
出售共同控制實體，包括		
共同控制實體權益	82	81
共同控制實體欠款	86	86
	168	167
出售附屬公司		
物業、廠房及設備	627	135
存貨	32	26
應收賬款、按金及預付款	82	370
銀行結餘、存款及現金	7	6
	748	537
分類為待售資產總值	916	704
出售附屬公司		
欠共同控制實體款項	(132)	(144)
應付賬款及應計費用	(191)	(14)
銀行貸款	(202)	(170)
分類為待售資產的有關負債	(525)	(328)

附註：

於二零零八年五月，本集團與拉法基瑞安水泥訂立買賣協議（「協議」），出售本集團於若干共同控制實體及一間附屬公司的股本權益及相關股東貸款，該等共同控制實體及附屬公司乃於貴州從事水泥及混凝土的生產及銷售。有關交易詳情分別載於本公司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。該等出售事項原預期於二零零九年完成。然而，由於非本集團所能控制的因素，導致不可預料地延遲達成協議所列明的若干條件，故該等出售事項於二零零九年十二月三十一日尚未完成。本集團已及時採取行動，並期望該等延遲的因素會於二零一零年得到解決。因此，在本集團於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表中，應佔該等公司資產及負債已分別被視作分類為待售資產及分類為待售資產的有關負債。於二零零九年十二月三十一日之後，協議中尚待履行的條件仍未達成。按本集團與拉法基瑞安水泥之間的協定，協議已於二零一零年二月二十八日失效。本集團仍堅持承諾出售有關廠房的計劃，並正積極尋求有關買家。本公司董事認為，本集團於該等附屬公司及共同控制實體投資的賬面值，將於二零一零年主要透過按市價進行銷售交易而收回。

12. 應付賬款及應計費用

包括於本集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣459,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣455,000,000元)的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付賬款		
三十天或以內	272	326
三十一天至九十天	96	95
九十一至一百八十天	69	23
超過一百八十天	22	11
	459	455
應付保留工程款項	243	205
就收購一間附屬公司應付的代價	–	102
合約工程撥備	382	355
其他應計費用及應付賬款	234	286
	1,318	1,403

13. 銀行貸款

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團已償還銀行貸款合共港幣1,761,000,000元，信貸額度合共港幣1,625,000,000元獲續期，並新增銀行貸款額度合共港幣2,798,000,000元。該等新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約1.71厘至5.94厘。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

14. 股本

	二零一零年 六月三十日 股份數目	二零零九年 十二月三十一日 股份數目	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於期／年初及期／年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於期／年初	488,096,786	321,901,239	488	322
行使購股權	535,000	415,000	1	–
收購中華匯(附註17(B))	–	165,780,547	–	166
於期／年末	488,631,786	488,096,786	489	488

15. 資本承擔

(a) 於二零一零年六月三十日，本集團就投資物業的發展成本的資本承擔如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	432	444
已簽合約但沒有撥備	130	71

(b) 此外，於二零一零年六月三十日，本集團並未於簡明綜合財務報表中撥備的若干投資的其他資本承擔金額約為港幣20,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣288,000,000元)。

(c) 於二零一零年六月三十日，本集團應佔共同控制實體的資本承擔如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	–	–
已簽合約但沒有撥備	694	716

16. 股權支付

本公司為本集團的合資格僱員設有購股權計劃。有關本期間尚未行使購股權的詳情如下：

	購股權所涉及的 股份數目
於二零一零年一月一日尚未行使	33,637,000
期內授出	11,060,000
期內行使	(535,000)
期內失效	(4,718,000)
	
於二零一零年六月三十日尚未行使	39,444,000

本集團已委聘獨立估值師評估已授出購股權的公平值，有關估值乃按二項式模式或蒙特卡羅模式釐定。下表披露期內授出的購股權詳情。

授出日期	二零一零年 四月十二日	二零一零年 四月十二日
已授出購股權所涉及的股份	6,560,000	4,500,000
行使價	港幣 12.22 元	港幣 12.22 元
行使期限	12-10-2010 至 11-4-2015	12-4-2013 至 11-4-2020
購股權的平均公平值	港幣 4.33 元	港幣 4.73 元
授出日期的股價	港幣 12.22 元	港幣 12.22 元

17. 收購一間附屬公司

- (A) 於二零一零年一月，本集團收購Dignitary Limited全部已發行股本，該公司實益擁有位於上海盧灣區的一項名為翠湖天地御苑18號樓的投資物業。所收購資產及所承擔負債(主要包括公平值為港幣1,095,000,000元的一項投資物業及應付瑞安房地產的全資附屬公司款項港幣133,000,000元)並未構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定的業務，因此上述收購事項被列為資產收購。因收購事項所產生的現金流出淨額約為港幣955,000,000元。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

17. 收購一間附屬公司 (續)

(B) 於二零零九年六月，本公司已收購中華匯(原為本集團擁有42.88%權益的聯營公司)餘下57.12%的股權，而中華匯成為本集團的全資附屬公司。此項交易的詳情載於本公司於二零零九年五月十五日刊發的通函內。此項交易中所收購的資產淨值及收購折讓如下：

	被收購方 於收購前的 賬面值 港幣百萬元	公平值及 其他調整 港幣百萬元 (附註b)	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	22	—	22
共同控制實體權益	710	(40)	670
投資物業	—	272*	272
待售物業	68	4	72
發展中的待售物業	4,117	(54)*	4,063
向一間關連公司提供貸款	113	—	113
其他應收貸款	138	—	138
應收賬款、按金及預付款	249	—	249
共同控制實體欠款	365	—	365
關連公司欠款	168	—	168
撥回稅項	1	—	1
銀行結餘、存款及現金	691	—	691
應付賬款及應計費用	(341)	—	(341)
欠共同控制實體款項	(50)	—	(50)
欠關連公司款項	(45)	—	(45)
關連公司貸款	(328)	—	(328)
外匯遠期合約	(39)	—	(39)
應付稅項	(44)	—	(44)
須於一年內償還的銀行貸款	(260)	—	(260)
於一年後到期的銀行貸款	(261)	—	(261)
界定退休福利計劃負債	(3)	—	(3)
遞延稅項負債	(39)	(289)	(328)
所收購附屬公司的資產淨值	5,232	(107)	5,125
轉撥自聯營公司權益			(2,223)
先前所持有權益的重估盈餘 (扣除遞延稅項港幣32,000,000元)			(95)
交易費用			(52)
本集團所持有中華匯可換股債券的賬面值			(218)
收購的折讓			(648)
代價淨額			1,889
代價淨額以下列方式支付(附註a)：			
本公司發行新股份			1,916
已付現金代價			134
於二零零九年六月三十日未結算的現金及股份代價			13
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			(174)
			1,889
截至二零零九年六月三十日止期間收購所產生的 現金流入淨額：			
已付現金代價			(134)
所收購現金及現金等同項目			691
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			174
			731

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

17. 收購一間附屬公司(續)

附註：

- (a) 本公司已發行合共165,780,547股新股份，並已支付合共10,700,000英鎊(港幣135,000,000元)現金，作為收購中華匯57.12%股本權益的代價。在總代價中，1,114,769股本公司新股份及100,000英鎊(港幣1,200,000元)現金已於二零零九年七月發行／結算。股份代價的公平值是根據本公司股份於有關交換日期的已公佈價格釐定。此外，作為收購的條件，中華匯已於二零零九年六月按本金額的90%提早註銷其可換股債券。
- (b) 中華匯的附屬公司及共同控制實體所持有的物業權益的公平值乃基於獨立估值師所作估值，根據(i)參考市場內可供比較的銷售交易所進行的直接比較法；或(ii)來自物業收入淨額的資本化，並計及預期完成物業發展以反映已落成物業的質素所需動用的建築成本(如適用)而釐定。

18. 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 本集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供港幣216,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣216,000,000元)的備用信用證作擔保。
- (b) 就本集團的物業存貨的買家獲授按揭融貸而向銀行作出人民幣163,000,000元(港幣187,000,000元)(二零零九年十二月三十一日：人民幣47,000,000元(港幣53,000,000元))的擔保。
- (c) 本集團就一間共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保為數港幣289,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣289,000,000元)。
- (d) 就中華匯一間前全資附屬公司(「前附屬公司」)獲授貸款而向銀行作出的擔保，該貸款於二零一零年六月三十日尚未償還的金額為人民幣542,000,000元(港幣621,000,000元)(二零零九年十二月三十一日：人民幣542,000,000元(港幣615,000,000元))。該前附屬公司的收購方已同意安排償還該銀行貸款，而此債務由該收購方的母公司作擔保。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約的公平值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於簡明綜合資產負債表中確認任何價值。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

19. 重大關連人士交易

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

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
股息收入	52	4
建築工程	184	76

(b) 於期內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
股息收入	7	5
管理費	30	24

(c) 於期內，本集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
股息收入	-	7
管理費	8	73
利息收入	6	16
可換股債券的利息收入	-	11
建築／分判工程	14	99

19. 重大關連人士交易(續)

- (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、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 截至二零一零年六月三十日止期間，本集團向SOCL一間全資附屬公司出售價值港幣1,080,000,000元的瑞安房地產股份(附註9)。
- (f) 就於二零一零年一月收購一項投資物業而言(見附註17(A))，賣方向本集團轉讓一筆欠瑞安房地產的一間全資附屬公司款項約17,200,000美元(港幣133,000,000元)，該筆款項為無抵押，並按年利率8厘計息。截至二零一零年六月三十日止期間，本集團因該筆款項產生利息費用約港幣4,000,000元。
- (g) 截至二零零九年六月三十日止期間，SOCL的一間全資附屬公司向本集團提供無抵押附息短期貸款合共港幣200,000,000元，該等貸款所產生的利息為港幣1,000,000元。該貸款連同利息已於上述期間內償還。
- (h) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，期內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	21	19
獎金	18	19
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	15	13
	56	53

執行董事的報酬由薪酬委員會經參考個人表現後釐定。薪酬委員會亦釐定適用於非董事的主要行政人員的報酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已考慮市場趨勢。

財務資料

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

19. 重大關連人士交易(續)

(i) 已付或應付上文附註(h)所包括的十二位(二零零九年：九位)董事各自的酬金如下：

董事姓名	附註	截至六月三十日止六個月					
		袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	—	—	—	—	5
蔡玉強先生		5	1,765	2,155	30	1,604	5,559
黃月良先生		5	2,136	5,508	6	3,151	10,806
黃勤道先生	(i)	5	2,085	2,182	92	2,770	7,134
黃福霖先生	(i)	5	1,637	2,000	28	492	4,162
狄利思先生	(ii)	181	—	—	—	—	181
李凱倫女士	(ii)	192	—	—	—	—	192
艾爾敦先生	(ii) & (iii)	140	—	—	—	—	140
陳棋昌先生	(ii) & (iii)	159	—	—	—	—	159
曾國泰先生	(ii) & (iii)	137	—	—	—	—	137
恩萊特教授	(iv)	143	—	—	—	—	143
祁雅理先生	(v)	180	—	—	—	—	180
羅何慧雲女士	(vi)	—	—	—	—	—	3,557
劉珍妮女士	(vii)	—	—	—	—	—	3,679
		1,157	7,623	11,845	156	8,017	28,798
							23,714

附註：

- (i) 黃勤道先生及黃福霖先生於二零零九年七月一日獲委任為執行董事。
- (ii) 獨立非執行董事。
- (iii) 艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生於二零一零年一月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (iv) 恩萊特教授於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任非執行董事。
- (v) 祁雅理先生於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任獨立非執行董事。
- (vi) 羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退任執行董事。
- (vii) 劉珍妮女士於二零零九年六月一日辭任執行董事。

根據上市規則第13.22條所作出的披露

向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零一零年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣2,314,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際 權益百分比	於二零一零年六月三十日的結餘				總額 港幣百萬元	
		無抵押貸款		擔保 港幣百萬元			
		免息及 無固定還款期 港幣百萬元	附息及 無固定還款期 港幣百萬元				
彭福有限公司	50%	7	41	-	-	48	
廣智有限公司	80%	786	-	-	-	786	
鷹健有限公司	53%	212	-	289	-	501	
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	62	-	-	-	62	
貴州暢達瑞安水泥有限公司	51%	5	-	-	-	5	
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	2	2	-	-	4	
貴州六礦瑞安水泥有限公司	30%	11	-	-	-	11	
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	56	-	-	-	56	
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	28	-	-	-	28	
南丫越捷有限公司	60%	17	-	-	-	17	
南京江南水泥有限公司	60%	138	-	-	-	138	
富岸集團有限公司	28%	355	242	-	-	597	
超合有限公司	50%	-	10	-	-	10	
長江流域創業II有限公司	75%	51	-	-	-	51	
		1,730	295	289	2,314		

上述聯屬公司於二零一零年六月三十日的備考合併資產負債表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	6,121
流動資產	5,755
流動負債	(2,867)
流動資產淨值	2,888
非流動負債	(6,519)
非控股股東權益	(876)
股東資金	1,614

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厘
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厘
富岸集團有限公司	固定利率5厘
超合有限公司	一個月香港銀行同業拆息

(b) 所有聯屬公司均為本集團的共同控制實體或聯營公司。

一般資料

董事及行政總裁的權益

於二零一零年六月三十日，本公司的董事及行政總裁於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例（「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」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	普通股數目			合計	佔已發行 股本的概約 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	37.30%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.11%
黃月良先生	800,000	–	–	800,000	0.16%
黃勤道先生	–	72,533 (附註3)	–	72,533	0.01%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.006%

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)所述有關181,981,000股股份的權益。
- (2) 該等股份為Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有。於該等SOCL實益擁有的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.（「Bosrich」）。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（「匯豐信託」）則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、匯豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- (3) 該等股份由黃勤道先生的配偶實益擁有。根據證券及期貨條例，黃先生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			合計	佔已發行 股本的概約 百分比
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生	–	–	1,600,000 (附註)	1,600,000	0.32%

附註：該等權益指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生的認購期權所涉及的本公司相關股份，作為彼效力本公司的一部份獎勵。根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、匯豐信託及Bosrich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詳情載於下文「購股權」一節內。

(d) 涉及本公司股份的認購期權

於二零一零年六月三十日，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項的附註所述的安排授出涉及本公司股份的認購期權：

董事姓名	行使價	行使期限	認購期權所涉及的普通股數目
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

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司的董事或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條所須存置的登記冊中所記錄的任何權益或淡倉。

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（「舊計劃」）。舊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計劃下授出。

於二零一零年四月十二日，本公司根據現有計劃授出可認購本公司股份合共11,060,000股的購股權。期內授出的購股權的公允值載於簡明綜合財務報表附註16內。

本公司購股權於期內的變動情況載列如下：

合資格參與人 的姓名或類別	授出日期	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於 二零一零年 六月三十日 尚未獲行使的 購股權的行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 (附註b) 港幣
			於 二零一零年 一月一日	期內授出 (附註a)	期內行使	期內失效		
董事								
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
	9.4.2009	7.63	250,000	–	–	–	250,000	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	1,000,000	–	–	–	1,000,000	9.4.2012至8.4.2019
	12.4.2010	12.22	–	250,000	–	–	250,000	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	–	1,000,000	–	–	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020
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
	9.4.2009	7.63	750,000	–	–	–	750,000	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	2,000,000	–	–	–	2,000,000	9.4.2012至8.4.2019
	12.4.2010	12.22	–	350,000	–	–	350,000	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	–	1,000,000	–	–	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020
黃勤道先生 (附註c)	5.6.2009	11.90	1,830,000	–	–	(228,000)	1,602,000	3.1.2010至2.1.2012
	5.6.2009	11.90	104,000	–	–	–	104,000	1.7.2010至13.6.2012
	12.4.2010	12.22	–	350,000	–	–	350,000	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	–	1,500,000	–	–	1,500,000	12.4.2013至11.4.2020
黃福霖先生	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
	12.4.2010	12.22	–	200,000	–	–	200,000	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	–	1,000,000	–	–	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020
小計			15,710,000	5,650,000	–	(3,128,000)	18,232,000	

合資格參與人 的姓名或類別	授出日期	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於二零一零年 六月三十日 尚未獲行使的 購股權的行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 (附註b) 港幣	
			於 二零一零年 一月一日	期內授出 (附註a)	期內行使	期內失效			
僱員	29.7.2005	9.30	238,000	–	(56,000)	–	182,000	29.1.2006至28.7.2010	11.52
(合計)	1.8.2006	14.00	952,000	–	–	–	952,000	1.2.2007至31.7.2011	–
	14.6.2007	20.96	1,704,000	–	–	–	1,704,000	14.12.2007至13.6.2012	–
	14.6.2007	20.96	600,000	–	–	–	600,000	14.12.2008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	–
	9.4.2009	7.63	3,411,000	–	(479,000)	(30,000)	2,902,000	9.10.2009至8.4.2014	11.22
	5.6.2009	11.90	3,922,000	–	–	(1,040,000)	2,882,000	3.1.2010至2.1.2012	–
	5.6.2009	11.90	2,078,000	–	–	(520,000)	1,558,000	1.7.2010至13.6.2012	–
	5.6.2009	11.90	1,236,000	–	–	–	1,236,000	7.5.2011至6.5.2013	–
	12.4.2010	12.22	–	5,410,000	–	–	5,410,000	12.10.2010至11.4.2015	–
小計			16,931,000	5,410,000	(535,000)	(1,590,000)	20,216,000		
其他	1.8.2006	14.00	120,000	–	–	–	120,000	1.2.2007至31.7.2011	–
(附註d)	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	–
	9.4.2009	7.63	250,000	–	–	–	250,000	9.10.2009至8.4.2014	–
	9.4.2009	7.63	250,000	–	–	–	250,000	9.4.2012至8.4.2019	–
小計			996,000	–	–	–	996,000		
合計			33,637,000	11,060,000	(535,000)	(4,718,000)	39,444,000		

附註：

- (a) 本公司股份於授出購股權前一天的收市價為港幣11.86元。
- (b) 平均收市參考價指本公司股份於緊接期內各購股權獲行使日期前一天的收市價的平均值，並以獲行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。.
- (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) 本公司的前任董事羅何慧雲女士所持有的購股權於其在二零零九年十二月一日退休後重新分類至「其他」類別。根據現有計劃的條款及受有關要約函件的條款規限下，羅女士尚未行使的購股權可於其退休日期起計十二個月內予以行使。
- (e) 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。

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)於二零一零年六月三十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：

股東姓名	身份	普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比
John Zwaanstra	受控制法團權益	141,544,116 (L) (附註2)	28.96%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	141,544,116 (L) (附註2)	28.96%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	60,474,064 (L) (附註3)	12.37%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	29,395,899 (L) (附註4)	6.01%
UBS AG	實益擁有人／ 股份擔保權益持有人	35,323,728 (L) 31,525,592 (S) (附註5)	7.22% 6.45%

附註：

- (1) 「L」指好倉，而「S」指淡倉。
- (2) 於該等股東擁有的權益中，35,425,617股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (3) 於該股東擁有的權益中，13,922,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (4) 於該股東擁有的權益中，321,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (5) 於該股東擁有的權益中，由該股東擁有淡倉的31,525,592股股份為以現金交收的衍生工具權益。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷盡力改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

董事會

董事會目前包括十名成員 – 主席、其他四名執行董事以及五名獨立非執行董事。董事會已設立六個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監督本公司事務各特定範疇。

審核委員會

審核委員會已審議本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括本集團所採用的會計準則及實務，亦已聯同本公司的外聘核數師省覽本集團的會計、內部監控及財務報告各特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會於期內已檢討執行董事的薪酬待遇，以及審議行政及管理人員年度獎金及購股權的建議，亦已考慮及釐定有關根據長遠獎勵安排向執行董事授出購股權的新一套表現釐定準則。

提名委員會

提名委員會於期內已考慮行政總裁的繼任安排，而根據其建議，董事會議決委任黃勤道先生為行政總裁，以接替已於二零一零年四月退任日常管理職務的黃月良先生。繼兩名非執行董事於本公司二零一零年五月二十八日的股東週年大會上輪值退任後，提名委員會亦已檢討各董事委員會的組成及重組其成員。

財務委員會

財務委員會於二零零九年成立，為本集團整體的健全財務管理制訂財務政策及提供指引。於期內，財務委員會已討論本集團的財務策略，並檢討本集團遵守財務政策及銀行貸款契約的情況、整體銀行關係、現金流預測以及資金需求。

投資委員會

本公司於期內正式成立投資委員會，以評估本集團房地產項目的投資及出售建議，以及審閱其整體投資策略。

執行委員會

執行委員會已審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財政狀況，以及經董事會批准的策略及業務計劃的執行情況。

遵守企業管治常規守則

本公司於期內一直遵守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」)，惟守則條文A.4.1及B.1.3除外，有關偏離於下文說明。

企業管治守則的守則條文A.4.1訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須經過重選。本公司於二零零八年之前委任的非執行董事並無特定任期，惟彼等須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。自二零零八年起，本公司已作出安排，遵照企業管治守則的守則條文A.4.1以特定任期委任新非執行董事。每名新委任的非執行董事於獲委任時均與本公司簽訂為期三年的服務合約。本公司亦已安排餘下非執行董事在本公司於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上輪值退任及獲重選時簽訂類似的服務合約。因此，本公司所有非執行董事現時均有特定任期，由彼等各自獲委任或重選日期起計三年，惟仍須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。

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定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇的特定職責。於二零零八年，薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到釐定高級管理人員的特定薪酬待遇的責任應交由執行董事履行，彼等較了解日常業務運作中期望高級管理人員應有的專業知識、經驗及表現的水平。薪酬委員會將繼續主要負責釐定及檢討執行董事的薪酬待遇。經仔細考慮後，董事會於二零零八年議決修訂薪酬委員會的職權範圍，在其職責範圍中剔除釐定高級管理人員的特定薪酬待遇的指定責任，而這做法偏離了守則條文B.1.3。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬及福利的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，而非執行董事於相關的董事會會議上均就其本身薪酬的決議放棄投票。董事會已於二零零九年批准就此對薪酬委員會職權範圍的有關修訂。

遵守標準守則

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準則。經本公司作出特定查詢後，各董事已確認彼等於期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第13.51B(1)條披露有關董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零零九年年報或(視情況而定)本公司於二零一零年四月二十七日刊發的通函以來，本公司董事資料的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
陳棋昌先生	<ul style="list-style-type: none">不再擔任香港入境事務處優秀人才入境計劃諮詢委員會委員為中國銀聯國際業務專家委員會成員
曾國泰先生	<ul style="list-style-type: none">不再擔任哥本哈根氣候委員會顧問不再擔任世界總裁協會香港分會的執行委員會成員

緊隨本公司在二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會結束後進行董事委員會重組，個別非執行董事的年度袍金數額已根據董事會所釐定的董事及董事委員會成員的袍金予以調整。本公司所有董事於截至二零一零年六月三十日止六個月的酬金詳情載於簡明綜合財務報表附註19(i)內。

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(副主席)
黃勤道先生(行政總裁)
黃福霖先生(財務總裁)

獨立非執行董事

狄利思先生
李凱倫女士
艾爾敦先生
陳棋昌先生
曾國泰先生

審核委員會

陳棋昌先生(主席)
狄利思先生
李凱倫女士

薪酬委員會

艾爾敦先生(主席)
羅康瑞先生
李凱倫女士
曾國泰先生

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
黃勤道先生
狄利思先生
艾爾敦先生
曾國泰先生

財務委員會

黃月良先生(主席)
黃勤道先生
黃福霖先生
狄利思先生
艾爾敦先生
陳棋昌先生
曾國泰先生

投資委員會

蔡玉強先生(主席)
黃勤道先生
黃福霖先生
李凱倫女士
陳棋昌先生

執行委員會

蔡玉強先生(主席)
羅康瑞先生
黃月良先生
黃勤道先生
黃福霖先生
其他主要行政人員

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

HSBC Bank Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行國際有限公司
法國巴黎銀行

股份代號

983

網址

www.socam.com



瑞安建業有限公司
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED
(Incorporated in Bermuda with limited liability)



www.socam.com

