



瑞安建業有限公司

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(To be renamed as "SOCAM Development Limited")

CAPTURING NEW MARKET
OPPORTUNITIES WITH

**SOLID
PROGRESS**

掌握先機 著實邁進



STOCK CODE 股份代號: 983

INTERIM REPORT 2011 中期報告

新里程



公司早前提出將英文名稱由 Shui On Construction and Materials Limited 改為 SOCAM Development Limited 的建議，於九月獲得公司股東通過支持。新的名稱為公司品牌訂立更清晰的定位，亦反映了公司過去多年致力由一家以建築及建材業務為主的公司轉型為中國內地專門房地產市場的領先發展商，取得顯著進展。

瑞安建業在中國內地累積了豐富的經營經驗，加上穩健的財務，令公司佔盡優勢，繼續於內地開拓高端的特殊房產項目及知識型社區，把握日後龐大的發展機遇。

目錄

2	瑞安建業概覽
4	財務摘要
6	管理層討論及分析
8	業務回顧
20	財務回顧
27	中期財務資料審閱報告
28	財務資料
56	一般資料
63	公司資料

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：983)是專注發展中國內地特殊房產項目及知識型社區的地產發展商，建基於集團在建築業務的專長及豐富專業知識，以前瞻的計劃和精確的執行力發展優質的高端房地產項目。集團業務憑藉穩健的業務模式，致力把握中國內地高速發展帶來的機遇，為促進國家的持續經濟和社會發展作出貢獻。

瑞安建業為瑞安集團成員之一，現時的房地產、水泥及建築業務遍及中國內地、香港及澳門。瑞安建業於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，現為恆生綜合指數成份股之一。



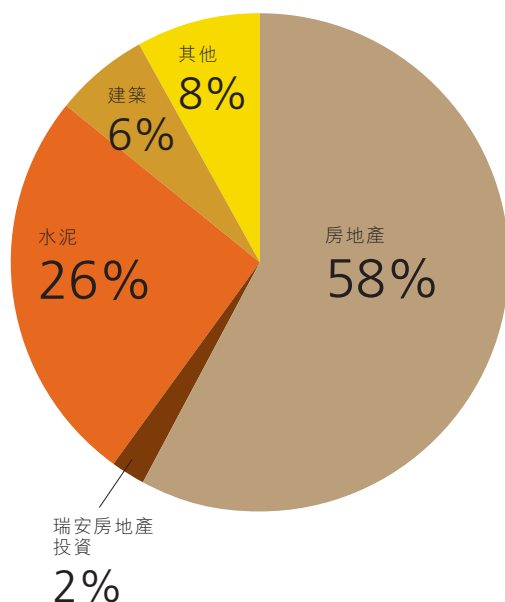
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
營業額	港幣二十七億一千七百萬元	港幣二十九億八千九百萬元
股東應佔溢利	港幣四億六千萬元	港幣五億一千七百萬元
每股基本盈利	港幣九角四分	港幣一元六分
每股中期股息	港幣二角五分	港幣二角

	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百零八億元	港幣二百一十億元
資產淨值	港幣九十七億元	港幣九十二億元
每股資產淨值	港幣十九元七角八分	港幣十八元八角二分
淨負債比率	百分之四十五	百分之五十一

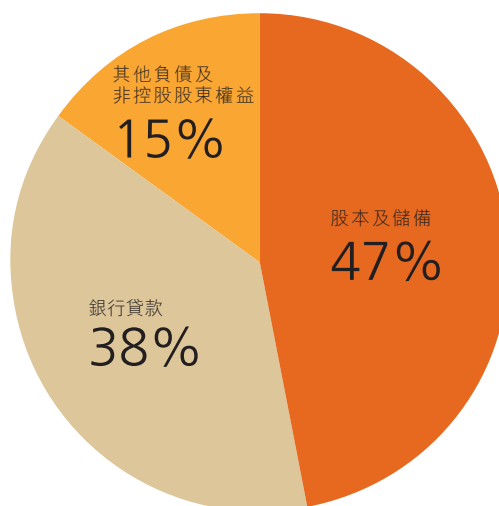
資產組合

於二零一一年六月三十日

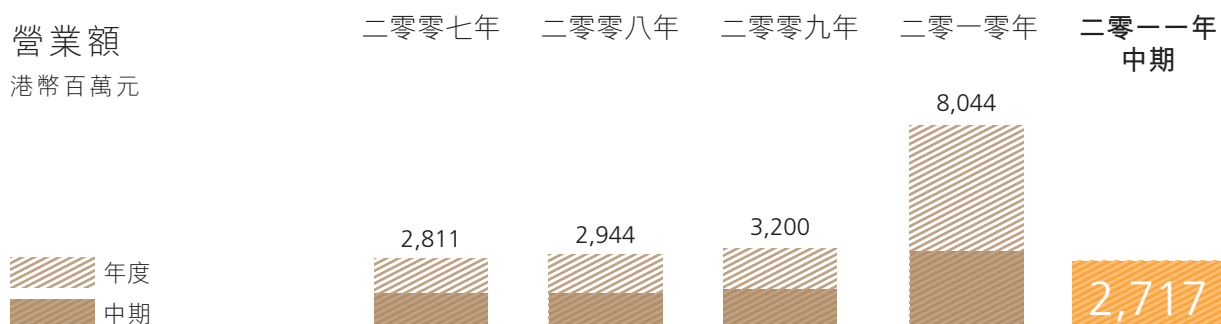


股本及負債

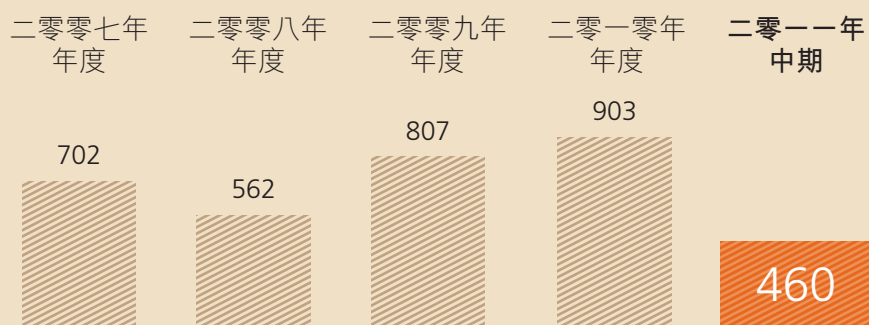
於二零一一年六月三十日



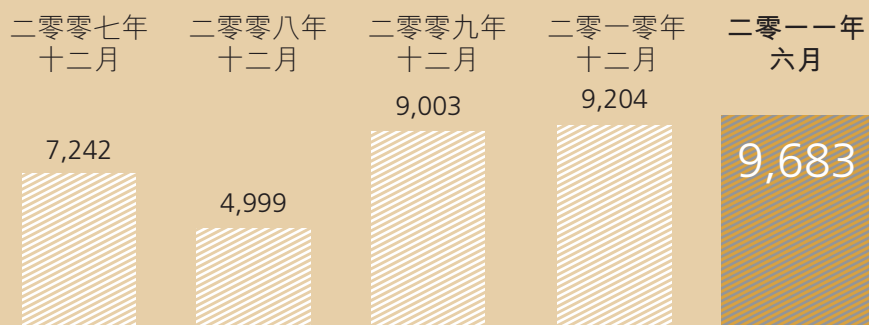
營業額
港幣百萬元



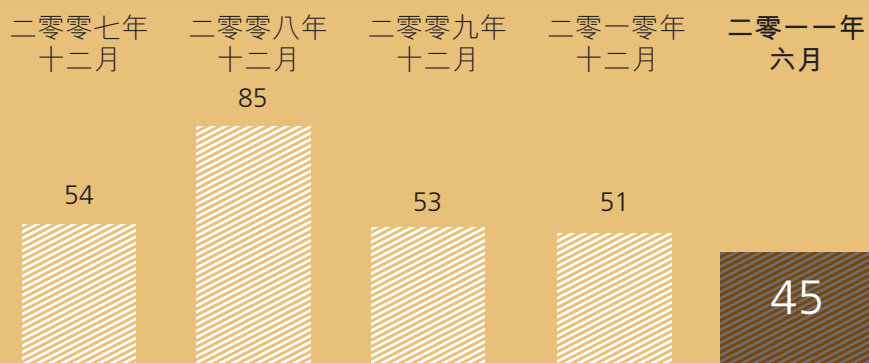
本公司股東
應佔溢利
港幣百萬元



本公司股東
應佔股本權益
港幣百萬元



淨負債比率
百分比





管理層討論及分析





憑藉瑞安建業於收購、融資、建築、項目管理、營銷及市場推廣各方面的專業知識，我們進軍中國內地專門房地產市場的策略已見成效。



管理層討論及分析

業務回顧

中期業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣二十七億一千七百萬元，較二零一零年中期減少百分之九。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣四億六千萬元，較去年同期減少百分之十一。業績分析載於本報告財務回顧一節。

中期股息

董事會宣佈向二零一一年十月四日(星期二)名列本公司股東名冊上的股東派發每股港幣二角五分(二零一零年：每股港幣二角)的中期股息。中期股息將於二零一一年十月十三日(星期四)派付。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零一一年九月三十日(星期五)至二零一一年十月四日(星期二)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取中期股息的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年九月二十九日(星期四)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。

市場概覽

全球經濟復甦步伐持續不穩，已發展國家的增長顯然亦不理想。美國失業率持續高企，房屋市場仍未見起色，歐洲主權債務危機尚未解決，加上美國長期維持的信貸評級被下調，終於在八月觸發另一輪全球金融危機。在美國及歐洲經濟增長回復持續穩定，預期未來數年這種不穩定局面會不斷重覆出現。類似的不明朗因素亦可能會蔓延至新興市場，當中包括中國內地。這些市場的增長前景迄今仍未受嚴重影響。主要歐洲國家及美國必須全力聯手防止全球金融進一步惡化，而國際貨幣基金組織預測二零一一年全球增長為百分之四點五，而新興及發展中經濟體系將主力帶動增長。

儘管中國內地一直維持逾百分之九的強勁年度經濟增長，目前亦面對通脹、勞動力成本不斷上升及貨幣供應有限的不利影響。

縱使面對種種不明朗因素，本公司仍錄得理想的中期業績，並穩定繼續進行轉型。

業務回顧

於二零一一年首六個月期間，本集團業務持續錄得可觀成績。

本集團成功將業務重新定位後，房地產業務持續佔資產總值約百分之五十八(二零一零年：百分之六十)。本集團於二零一一年上半年進一步推行相關策略，通過與新的策略性夥伴合作，並與主要國際投資機構成立投資基金以投資中國的特殊房產項目，足以證明彼等對本集團業務模式及房產項目充滿信心。同時，本集團位於中國西南地區的水泥業務仍因產能過剩、競爭激烈及電力燃料成本急速上升，導致業績未如理想。然而，上述負面因素在過去數月明顯有所緩和。本集團在香港的建築業務因集團穩固的市場地位及政府開支增加而受惠，預期有關優勢將可持續。

房地產



特殊房產項目於二零一一年上半年為房地產業務帶來大幅增長。高速資產流轉模式為集團帶來現金流和溢利，配合知識型社區發展項目，均衡的業務模式為集團長遠帶來可持續的盈利增長。

管理層討論及分析 業務回顧



本集團於中國內地的房地產業務包括特殊房產項目及知識型社區兩大主要範疇。

過去一年，中央政府不斷嘗試以貨幣政策及行政措施壓抑高通脹壓力，其中包括在國內實行住房限購以控制住房價格升勢。

國家統計局指出，住房價格升幅自五月起已逐漸緩和。重慶及上海率先實施的房產稅試驗計劃，預計將於下半年擴展至其他城市。

中央政府實施上述的緊縮措施有利於創造更多收購特殊房產項目的機會，而本集團亦已準備就緒，把握現時市況，鞏固其市場領導地位。

本集團有關項目於二零一一年六月三十日的應佔可發展總樓面面積概述如下。

地點：	北京	成都	重慶	廣州
項目：				
	瑞安•君匯	東方家園	創匯•首座	瑞安•創逸
本集團應佔可發展總樓面面積(平方米)：	30,300*	238,600*	37,100	112,000
類別：	住宅	綜合	綜合	住宅及零售
預計完成年份：	2012	2015	已竣工	2012

* 本集團分別持有下列項目的權益，包括北京瑞安•君匯佔百分之五十二點五、成都東方家園佔百分之五十一、上海二十一世紀中心大廈佔百分之七十及瀋陽項目二期佔百分之八十。所示樓面面積為本集團實際應佔部份。

特殊房產項目

中國內地缺乏特殊房產發展的市場乃是瑞安建業溢利及營業額的重要來源。憑藉本集團在收購、融資、建築、項目管理、營銷及市場推廣各方面的豐富經驗，瑞安建業於短時間內完成回報潛力高的特殊房產項目，並錄得可觀回報。

本集團在市場處於領導地位，一直積極物色機會以擴展及加強項目組合。於本年三月，瑞安建業公佈順利成立 SoTan China Real Estate I, LP (「SoTan」)。SoTan 為投資中國內地高速發展二線城市的特殊房產項目的私募基金，專注於住宅發展及多用途項目。SoTan 將夥拍全球各大知名機構投資者，以各佔一半股權方式合共注資約四億美元，為投資者提供穩健的投資平台，使本集團得以在現時市況下增加投資規模。

項目收購

本集團繼續在特殊房產項目方面保持強勁的競爭力。本集團於二零一零年十二月收購上海二十一世紀中心大廈，並與擅長管理豪華品牌酒店的四季酒店集團合作，攜手實踐「品牌居所」的設計概念。

本集團亦於貴州的拍賣會上迅速收購位於遵義的一幅工業用地，該用地之前建有一座去年已經關閉的濕法生產水泥廠。本集團計劃將該幅位置優越的用地重新發展為住宅及零售項目，總樓面面積約為六十二萬平方米。我們亦正考慮其他水泥廠的用地是否具備類似發展機會。

於二零一一年六月三十日，本集團於中國內地七個一線及二線城市(即北京、上海、重慶、成都、廣州、貴州及瀋陽)中持有九項正處於不同發展階段的物業。本集團的房產項目組合多元化，可發展樓面面積約達

貴州	上海	瀋陽		
				
遵義項目	翠湖天地御苑十八號樓	二十一世紀中心大廈	瀋陽項目一期	瀋陽項目二期
620,000	22,200	43,800*	281,200	523,100*
住宅及零售	住宅	品牌居所及酒店	綜合	綜合
2018	已竣工	2012	2012	2016

總計：1,908,300平方米

管理層討論及分析

業務回顧



二百三十萬平方米，本集團應佔其中的一百九十萬平方米。該批項目預計於未來數年陸續落成，從而為本集團帶來穩定的溢利及現金流。

物業銷售及租賃

中央政府採取緊縮措施，以壓抑住房價格過度急升，包括推行房產稅及住房限購令，暫時冷卻住宅物業市場的交投氣氛。配合市場的變動，我們已適當調整本年度的銷售目標。

於本年度首六個月，集團的預售活動主要集中於廣州瑞安•創逸、重慶創匯•首座及瀋陽項目一期。

廣州方面，備受追捧的天河區內的優質住宅項目已於二零一一年三月展開銷售活動。截至二零一一年六月，百分之五十首批推出預售的住宅單位已獲出售。預售單位計劃於二零一二年交付。

至於重慶創匯•首座方面，接近全部總樓面面積達三萬平方米的住宅單位及超過百分之八十總樓面面積達

二萬二千平方米的辦公室單位已獲出售。於二零一一年六月，逾百分之九十的住宅單位已交付予買家，約百分之五十二、總樓面面積約二萬一千平方米的可租用面積亦已出租。零售商舖的平均月租高於區內市場租金。

自二零零九年第三季推售瀋陽項目一期的住宅單位，市場反應一直踴躍。展開預售以來，已售出總樓面面積四萬三千六百平方米，並於四月底向業主交付二百六十八個低層住宅單位。室內裝修工程正在進行，而高層住宅單位預計將於本年年底可供入住。

項目發展

本集團的發展中項目進度穩定，全部項目預期可如期竣工。

於六月，本集團向旗下的私募基金領盛投資管理公司 (LaSalle Investment Management) 出售成都東方家園百分之四十九的權益，代價為人民幣四億四千萬元。該項目屬優質綜合發展項目，預期於二零一五年分階段落成。



知識型社區

本集團以管理及開發知識型社區作為房地產業務的另一個重點。位於中國遼寧省的首個項目大連天地，不僅是本集團周詳考慮國內房地產發展所帶來的機遇後所建立的一項前瞻性概念，更是中央政府通過知識型經濟以提升國家科技水平的目標。

瑞安建業是以獨特設計建立知識型社區的先鋒，提供綜合業務、研究及生活時尚設施，以吸引企業及人材進駐。於二零一一年上半年，大連天地的建築進度及租賃情況均進展良好。截至八月，部份主要租戶(包括IBM及安博)已遷入其總租用面積達十三萬五千平方米的主要範圍內。

本集團正積極在南京物色進一步商機，並通過與中國最成功的科技園營運商、致力培育創新科技的「啟迪股份」成為合作夥伴，攜手開拓另一個可持續發展的知識型社區項目，進一步將本集團知識型社區的概念拓展至中國其他主要城市。

大連天地

大連天地位於中國東北地區發展迅速的沿海城市大連，由瑞安建業、瑞安房地產(瑞房)及億達集團組成的合營公司發展，瑞安建業則為管理合夥人。

本集團的項目管理確保建築工程按整體發展規劃如期進行。商業大樓已分階段竣工，其內的物業現已進行

交付。本集團在品牌建立、市場推廣及營銷的優勢，使項目得以吸引中國以至世界各地的高新科技公司。截至二零一一年六月三十日，大連天地的主要租戶包括IBM、中國第二大軟件公司中軟、中國的領先電子教育供應商安博教育，以及新加坡國際教育集團伊頓。該項目現已接近形成一個大型社區。

項目中的悅翠台第一期的銷售活動於去年十月展開，於銷售首日更破記錄售出八十座別墅。此外，其後迅即售出十七座別墅及二百六十一個中至高層公寓單位。截至二零一一年年中，大部份已售別墅已交付予買家。

安博教育已於四月接受首批學生報讀課程，而位於黃泥川的零售商場IT天地第一期預期將於本年度第三季開始試業。

為確保項目繼續順利營運，本集團通過策略性合作與一些世界頂級企業訂立合作計劃。於二月，本集團宣佈與日本領先房地產發展商三井不動產(住宅)株式會社(三井)就大連天地訂立策略聯盟。合營公司將共同開發位於河口灣及黃泥川區內六幅地塊發展住宅及零售物業，建築工程預期於二零一四年完成。三井持有合營公司的百分之三十權益。如同與啟迪股份的合作計劃，此合營公司將可使該項目的資源、知名度及財力得以顯著提升。

水泥



拉法基瑞安水泥於期內的總銷售量錄得增長。水泥業務於競爭加劇的環境下受價格下調及成本上升的不利因素影響。



於二零一一年上半年，受惠於基建發展及其他固定資產投資的開支持續，加上城市化及農村現代化步伐加快，中國的水泥行業表現普遍向好。中央政府就二零一一年至二零一五年推行大型社會住屋計劃，進一步推高水泥的需求。截至本年度首六個月，中國水泥產量按年上升百分之十九點六至九億五千萬噸。

產能過剩仍然困擾國內若干地區，尤以四川及重慶為甚。中央政府已加快淘汰落後、低能源效益的產能，同時收緊興建新水泥廠的審批工作，將有助紓緩產能過剩的情況。於二零一一年，中央政府計劃削減約一億三千四百萬噸產能的目標，理應可以達成。

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，為中國西南地區市場領先企業，在四川、重慶、貴州及雲南市場均佔主導地位。於二零一一年首六個月，總年產能力約為三千萬噸。

期內，拉法基瑞安水泥的總銷售量約為一千三百萬噸，高於去年中期期間約百分之十九，主要由於在二零一零年底投入生產、總年產能力約七百萬噸的三個新型乾法窯所提供的額外產量。

由於新廠房投產令競爭加劇，拉法基瑞安水泥於四川、重慶及貴州的業務持續承受價格下調的壓力。然而，拉法基瑞安水泥所有營運地區的水泥於第二季錄得合理的價格反彈，原因是供電限制，導致較小規模生產商的水泥生產受阻，令市場供應減少。整體而言，本中期期間水泥平均售價較去年同期下跌約百分之四。

煤炭價格自去年起急速上升，令毛利率進一步受壓。截至本年度首六個月的變動生產成本按年上升約百分之八。儘管生產擴大及市場需求持續令銷售量上升，然而，受價格及成本各項不利因素影響，預期拉法基瑞安水泥的年度業績將難見起色。

拉法基瑞安水泥按估值人民幣二十三億元，將其都在都江堰廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥（雙馬水泥，一間於深圳證券交易所上市的公司），以換取雙馬水泥發行的新股份，並於二零一一年一月得到中國證券監督管理委員會的最後審批。拉法基瑞安水泥目前分別持有雙馬水泥及都江堰廠房約百分之七十八及百分之六十四的實益權益。

拉法基瑞安水泥計劃於未來數年將全部水泥資產注入雙馬水泥。有關資產注資須待有關水泥資產的公平市場估值完成及獲得內地有關監管機構、雙馬水泥的獨立股東，以及相關水泥公司的少數股東審批後，方可進行。於二零一一年六月三十日，拉法基瑞安水泥與雙馬水泥訂立有條件協議，注入其於都江堰水泥廠房餘下百分之二十五的權益、於貴州三岔水泥廠百分之百的權益，以及於貴州新蒲及頂效水泥廠百分之七十五的權益。此外，雙馬水泥亦公佈其將進行私人股份配售，以籌集合共約人民幣二十八億元現金為收購上述拉法基瑞安水泥的資產進行融資。預期約於二零一二年第二季進行的注資及股份配售完成後，拉法基瑞安水泥將繼續持有雙馬水泥的大部份權益。其後，拉法基瑞安水泥將陸續對雙馬水泥注入其於雲南及重慶的其他水泥資產，以及其於貴州水泥廠的其餘權益。

作為轉型策略的一部份，瑞安建業正考慮策略性出售其於拉法基瑞安水泥的權益，以集中資源發展內地房產的專門業務。

貴州水泥

瑞安建業繼續進行撤出貴州水泥廠的計劃。於二零一一年七月十二日，公司訂立協議以最高代價約港幣四億九千萬元出售凱里的乾法窯。此外，於二零一一年七月二十九日，瑞安建業亦簽訂協議，出售其於貴州六盤水水泥廠的少數股東權益，代價約港幣一億一千萬元。預期此等出售將於今年第四季完成，屆時瑞安建業將出售或關閉其位於貴州的全部主要水泥廠。

管理層討論及分析
業務回顧

建築



儘管建材及勞工成本上漲，集團的建築業務於今年上半年的溢利增長仍然令人滿意。



香港經濟繼續因中國內地的經濟迅速增長，以及世界貿易及旅遊業復甦而受惠。國際貨幣基金組織亦於四月預期香港經濟在二零一一年將增長百分之五點四。香港特區政府已推出一系列措施，試圖令住宅物業市場降溫，並承諾增加土地供應，以應付不斷增加的私人及公共房屋需求。

於本年度第一季，已落成的私人及公共房屋的建築工程總額分別按年增加百分之十四點八及百分之四十六點四，加上十大基建項目及其他工程，將持續增加本地建造業活動，減低建築業的失業率。

儘管建材及勞工成本上漲，集團的建築業務於今年上半年仍表現堅穩，與去年同期比較，錄得百分之十八的溢利增長至港幣五千四百萬元，營業額則減少百分之九至港幣十九億八千五百萬元，並取得新合約總值港幣十五億元。

於二零一一年六月三十日，集團持有的合約總值及未完成合約價值分別約為港幣一百二十九億元及約港幣六十二億元，而於二零一零年十二月三十一日則分別約為港幣一百二十三億元及約港幣六十七億元。

瑞安承建獲香港房屋委員會(房委會)批出一項為期三年的合約，為九龍和新界多個屋苑進行維修及翻新工程，總值為港幣二億七千二百萬元。本中期完結後，瑞安承

建獲房委會批出葵盛圍的公共房屋項目，合約總值為港幣五億九千七百萬元。

期內，瑞安承建完成的主要項目包括房委會於將軍澳73B區的公共屋邨，以及房屋協會的住宅發展項目的翻新工程。瑞安承建亦承接香港建築署的市鎮公園及室內單車場及體育館的建築工程，合約價值港幣十億元，工程進度良好。

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，以及瑞安建業瀋陽項目一期、廣州瑞安•創逸及大連天地項目承辦建築工程。瑞安建築(內地)已完成上海一幢辦公大樓的翻新工程，並取得價值人民幣十一億元的新合約，包括佛山嶺南天地及瀋陽一個購物商場及辦公大樓的建築工程。

期內，德基在香港為領匯、香港理工大學、港鐵公司及一間大型投資銀行，以及在澳門為美高梅及新濠鋒完成了室內裝修及翻新項目。

德基於香港、澳門及中國內地取得總值約港幣一億五千七百萬元的新合約，主要合約包括在香港為多幢辦公大樓和一間酒店，以及在澳門為兩間主要娛樂場酒店和一個服務式住宅公寓進行裝修工程。本期間完結後，德基在香港及澳門獲批出多項總值約港幣三億零八百萬元的裝修合約。



展望

美國及若干歐洲國家的主權債務危機，以及西方國家增長放緩及不斷惡化的勞工市場，有可能在短期內對環球金融市場帶來重大挑戰及波動。中國內地及香港的持續通脹壓力亦對經濟展望即時造成不利影響。

由於實施有效的宏觀經濟政策，預期中國經濟能在更堅實的基礎上維持穩健及大幅增長，加上城市化進程加快，可動用收入亦有所增加，長遠而言將繼續推動房產市場發展。

中央政府試圖收緊及規管銀行借貸，令近期收購特殊房產項目的機會增加，瑞安建業於中國的房地產業務因而受惠。集團亦深信，現時著重長期增長潛力及致力投放更多資源發展知識型綜合社區，將為瑞安建業帶來可持續增長。中國持續進行產業轉型和將產業提升至更高層次的科技發展，以及中產階層人口大幅增加，將有助於集團推行業務策略。

集團水泥合營企業的業務由拉法基管理，雖然有跡象顯示拉法基瑞安水泥的業績正走出谷底，但其業績目



前仍然持續欠佳。水泥業務雖受惠於中國於基建作出的龐大投資，以及建設大型公共住房的計劃勢頭良好，然而，集團將積極尋找出售此業務的機會。憑藉集團於中國內地及香港的豐富經驗，我們有信心專注其他核心業務的決定必能帶來更高回報。管理層將密切監察出售過程，以增加可能產生的潛在價值。

香港的政府基建開支持續穩健，亦有可能增加興建公共房屋。雖然材料及勞工成本上調壓力增加，但這對於

集團的建築業務肯定具推動作用。

瑞安建業進行業務轉型，專注發展中國內地房地產的專門市場，成績顯著。踏入新的階段，集團尋求股東批准，更改公司英文名稱為SOCAM Development Limited，以更能反映公司核心業務的轉型發展。集團穩健的財務狀況，以及於中國內地累積的豐富經驗，令本公司更具優勢，進一步完成轉型，掌握日後令人期待的機遇。



財務回顧



管理層討論及分析

財務回顧

財務業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，集團股東應佔溢利為港幣四億六千萬元，營業額為港幣二十七億一千七百萬元；去年同期的溢利則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。

總營業額分析如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元	截至二零一零年 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	1,985	2,177
房地產	731	809
其他	1	3
合計	2,717	2,989
共同控制實體及聯營公司		
水泥業務	1,650	1,469
房地產及其他	81	1
合計	1,731	1,470
合計	4,448	4,459

由於二零一零年香港及中國內地的工程量大幅增加，建築及樓宇保養工程於本中期期間的營業額維持平穩。期內，房地產業務的收益主要來自出售重慶的千禧年大廈，以及確認重慶創匯•首座和瀋陽項目一期住宅及辦公室單位的銷售。二零一一年上半年，水泥業務的銷量增加，營業額亦因而增加。本集團擁有百分之二十二權益的大連天地於二零一一年開始確認物業銷售收入，本集團應佔營業額為港幣七千九百萬元。

股東應佔溢利分析如下：

	截至二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元	截至二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	40	24
物業銷售溢利及租金收入淨額	118	65
出售一間附屬公司的收益	337	—
投資物業的公平值增值(經扣除遞延稅項撥備)	38	183
大連天地	21	(12)
營運開支	(74)	(65)
	480	195
於瑞房的投資		
股息收入	7	52
出售股份淨收益	—	373
以股代息權收益	—	4
	7	429
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	7	67
貴州水泥	7	2
耗蝕減值損失撥回／(撥備)	43	(3)
	57	66
建築	54	46
創業基金投資	15	(16)
財務費用淨額	(81)	(121)
企業經費開支及其他	(55)	(71)
稅項	(9)	(4)
非控股股東權益	(8)	(7)
合計	460	517

集團核心溢利顯著上升至港幣四億三千八百萬元，比去年同期增加三點二倍。

管理層討論及分析

財務回顧

房地產

房地產業務錄得大幅增長，純利總額達港幣四億八千萬元，反映過往數年集團收購的特殊房產項目組合質素優良。來自共同控制實體及聯營公司的項目費用收入，由二零一零年同期的港幣二千四百萬元上升至二零一一年上半年的港幣四千萬元。

於本期間，房地產銷售的溢利來自整項出售重慶千禧年大廈，以及重慶創匯•首座及瀋陽項目一期住宅及辦公室單位自二零一零年底開始逐步交付後所確認的銷售。租金收入則來自集團的投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓。

集團於六月出售其於成都東方家園項目的百分之四十九股本權益及相關股東貸款，總代價為人民幣四億四千萬元（約港幣五億二千八百萬元），並按適用的會計準則確認該項交易的淨收益港幣三億三千七百萬元。

於二零一零年底，大連天地住宅別墅及中／高層住宅公寓推出預售，並於二零一一年開始確認物業銷售收益，本集團持有百分之二十二權益的大連天地的淨營運溢利達港幣二千一百萬元。

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瀋陽項目一期及大連天地商業部份，於二零一一年六月三十日的估值為集團帶來港幣三千八百萬元的淨收益。於上一個中期期間，港幣一億八千三百萬元的淨收益主要是由於上海翠湖天地御苑十八號樓於結算日重估所致，有關物業乃集團於二零一零年初以市價折讓收購。

於瑞房的投資

於二零一零年六月，集團出售其當時持有的百分之八點七瑞房已發行股本中約百分之六點三權益，錄得非經常性收益港幣三億七千三百萬元。該項出售致使本中期期間來自瑞房的股息收入較去年同期減少。

水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益，集團於二零一一年上半年應佔溢利下降至港幣七百萬元。雖然拉法基瑞安水泥的銷量和營業額上升，但邊際利潤因為平均售價下降及營運地區的煤炭和電力價格上升而下降。拉法基瑞安水泥的三條新型乾法生產線於二零一零年底啟用後數月仍經歷生產不穩定的情況，導致本中期期間的固定及變動製造成本上升。

貴州水泥廠於二零一一年上半年錄得純利港幣七百萬元，主要是位於凱里的乾法生產線產量高及價格穩定。

於二零一一年七月，本集團就出售位於貴州六盤水水泥廠百分之四十點一六的權益與中國合營夥伴訂立協議，代價較其原投資成本為高，因而撥回以往年度計提的耗蝕減值撥備港幣四千三百萬元。

建築

儘管營業額下降，本中期期間建築業務錄得較高的溢利，原因是平均純利率由去年同期佔營業額百分之二點一上升至百分之二點七。

創業基金

創業基金錄得應佔純利港幣一千五百萬元，主要是由於基金於一間生物降解物料製造商的權益錄得估值收益，以及上市股份組合的市值入賬錄得收益。

財務費用淨額

二零一一年上半年財務費用淨額由二零一零年同期港幣一億二千一百萬元下降至港幣八千一百萬元，主要是由於集團現金及銀行存款結餘上升帶動利息收入增加，以及於二零一零年第二季度若干銀行對集團的貸款額度所收取的息率下降。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	20,844	21,048
資產淨值	9,683	9,204

	港幣	港幣
每股資產淨值	19.8	18.8

集團的資產總值由二零一零年十二月三十一日的港幣二百一十億元微降至於二零一一年六月三十日的港幣二百零八億元。集團的資產淨值及每股資產淨值於二零一一年上半年均上升百分之五，主要是由於期內錄得溢利港幣四億六千萬元所致。

按業務分類的資產總值分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	%	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	11,959	58	12,519	60
水泥	5,485	26	5,366	25
建築	1,204	6	1,279	6
於瑞房股份的投資	469	2	514	2
其他	1,727	8	1,370	7
合計	20,844	100	21,048	100

於二零一一年六月三十日，集團房地產及其他分部資產的資產值相對二零一零年十二月三十一日維持穩定。

管理層討論及分析

財務回顧

股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零一零年十二月三十一日計港幣九十二億零四百萬元，上升至於二零一一年六月三十日計港幣九十六億八千三百萬元，主要是由於本中期期內錄得港幣四億六千萬元的溢利。

於二零一一年六月三十日，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)為港幣四十三億九千四百萬元，於二零一零年十二月三十一日則為港幣四十七億二千二百萬元。期內銀行貸款淨額減少主要是由於二零一一年六月出售集團於成都東方家園項目的百分之四十九權益，從而產生現金流入淨額約港幣五億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	5,471	2,864
一年後但兩年內	2,365	3,770
兩年後但五年內	150	1,565
銀行貸款總額	7,986	8,199
銀行結餘、存款及現金	(3,592)	(3,477)
銀行貸款淨額	4,394	4,722

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本計算)由二零一零年十二月三十一日的百分之五十一一下降至二零一一年六月三十日的百分之四十五，主要是由於上述股東股本上升及銀行貸款淨額下降所致。

集團將繼續尋求較長期的融資，以更配合其資產組合的需要。於本中期完結後，港幣二億二千萬元及港幣二億元的銀行貸款於到期後分別獲延期一年及兩年。

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

於二零一一年六月三十日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百七十人(二零一零年十二月三十一日：一千一百八十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬零三百八十人(二零一零年十二月三十一日：一萬一千六百三十人)。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，以挽留及培育人才。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，在中國內地，集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重建立企業文化，為當地員工提供專業培訓及發展的機會，致力招聘及挽留優秀員工。

中期財務資料審閱報告



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28至第53頁的中期財務資料。此中期財務資料包括瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司於二零一一年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的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的報告必須符合當中有關條文以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」(「香港會計準則第34號」)。本公司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。本核數師的責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘的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的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的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的人員作出查詢，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的範圍，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的所有重大事項。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

二零一一年八月三十一日

財務資料

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一零年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,717	2,989
應佔共同控制實體／聯營公司		1,731	1,470
		4,448	4,459
集團營業額	3	2,717	2,989
其他收入		129	88
製成品、半製成品、在建工程變動及出售物業成本		(565)	(745)
原料及消耗品		(303)	(294)
員工成本		(297)	(278)
折舊及攤銷費用		(11)	(10)
分判、外聘勞工及其他費用		(1,504)	(1,701)
投資物業的公平值變動		8	195
來自可供出售投資的股息收入		7	52
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	4	(116)	(136)
出售可供出售投資的收益	9	–	373
出售一間附屬公司的收益	10	337	–
應佔共同控制實體損益		34	29
應佔聯營公司損益		43	15
除稅前溢利		479	577
稅項	5	(11)	(53)
期間溢利	6	468	524
下列應佔：			
本公司持有人		460	517
非控股股東權益		8	7
		468	524
每股盈利	8		
基本		港幣0.94元	港幣1.06元
攤薄		港幣0.94元	港幣1.06元

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一零年 港幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	468	524
其他全面收入(支出)		
可供出售投資的公平值變動虧損	(45)	(521)
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)
－於出售一間附屬公司時	(2)	–
－於出售物業存貨時(經扣除港幣2,000,000元的遞延稅項 (二零一零年：港幣2,000,000元))	(10)	(30)
換算海外業務所產生的匯兌差額	257	106
應佔共同控制實體其他全面收入	–	8
期間其他全面收入(支出)	200	(811)
期間全面收入(支出)總額	668	(287)
下列應佔全面收入(支出)總額：		
本公司持有人	660	(294)
非控股股東權益	8	7
	668	(287)

簡明綜合資產負債表

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,206	2,310
物業、廠房及設備		76	89
預付土地租賃款		44	43
共同控制實體權益		4,793	4,432
可供出售投資	9	469	514
聯營公司權益		475	425
會籍		1	1
共同控制實體欠款		2,312	1,624
聯營公司欠款		693	683
界定退休福利計劃資產		22	22
受限制銀行存款		—	275
		11,091	10,418
流動資產			
存貨		7	7
預付土地租賃款		1	1
待售物業		608	718
發展中的待售物業		2,272	3,267
應收賬款、按金及預付款	11	1,314	1,730
在建工程客戶欠款		346	346
共同控制實體欠款		446	459
聯營公司欠款		179	68
關連公司欠款		152	49
撥回稅項		4	4
已抵押銀行存款		—	359
受限制銀行存款		707	260
銀行結餘、存款及現金		2,885	2,583
		8,921	9,851
分類為待售資產	12	832	779
		9,753	10,630

簡明綜合資產負債表

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	13	1,477	2,028
已收銷售按金		593	406
欠在建工程客戶款項		167	154
欠共同控制實體款項		68	15
欠附屬公司的非控股股東款項		3	3
應付稅項		115	180
須於一年內償還的銀行貸款	14	5,471	2,864
		7,894	5,650
分類為待售資產的有關負債	12	345	403
		8,239	6,053
流動資產淨值		1,514	4,577
總資產減流動負債		12,605	14,995
股本及儲備			
股本	15	489	489
儲備		9,194	8,715
本公司持有人應佔股本權益		9,683	9,204
非控股股東權益		54	56
		9,737	9,260
非流動負債			
銀行貸款	14	2,515	5,335
遞延稅項負債		353	400
		2,868	5,735
		12,605	14,995

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
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	撥入盈餘(附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備(附註b)	合計	股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零一一年一月一日	489	3,205	859	197	(3)	3,705	4	133	(24)	185	454	9,204	56	9,260
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)	-	(45)
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	-	257	-	-	-	-	-	-	-	-	257	-	257
出售一間附屬公司	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(2)	-	(2)
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)
期間溢利	-	-	-	-	-	460	-	-	-	-	-	460	8	468
期間全面收入(支出)總額	-	-	256	-	-	460	-	-	-	(45)	(11)	660	8	668
於行使購股權時發行股份	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	13	-	13
於行使購股權／購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	21	-	(22)	-	-	-	-	-	-
確認為已分派股息	-	-	-	-	-	(196)	-	-	-	-	-	(196)	-	(196)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
於二零一一年六月三十日	489	3,208	1,115	197	(3)	3,990	4	124	(24)	140	443	9,683	54	9,737

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔												
	股本	股份溢價	匯兌儲備	繳入盈餘	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備	合計	非控股股東權益
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	(附註a)	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	(附註b)	港幣百萬元	港幣百萬元
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
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(521)	-	(521)	-
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	-	106	-	-	-	-	-	-	-	-	106	-
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374)	-	(374)	-
出售持有物業存貨的附屬公司	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(30)	-
應佔一間共同控制實體的其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	-
期間溢利	-	-	-	-	-	517	-	-	-	-	-	517	7
期間全面收入(支出)總額	-	-	93	-	-	517	-	-	-	(895)	(9)	(294)	7
於行使購股權時發行股份	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
被視作出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	4
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	21	-	-	-	21	-
於行使購股權／購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	10	-	(11)	-	-	-	-	-
確認為已分派股息	-	-	-	-	-	(122)	-	-	-	-	-	(122)	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)
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

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) 本集團的其他儲備主要包括(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(「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；(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盈餘；及(iv)港幣43,000,000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，並經扣除於本期及過往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	
	二零一一年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一零年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生(使用)的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	85	(34)
發展中的待售物業減少(增加)	106	(511)
其他流動資金變動	169	47
已繳納稅項	(105)	(27)
	255	(525)
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
支付投資物業的建築成本	(200)	(86)
就收購一間共同控制實體權益的付款	(349)	—
出售一間附屬公司的所得款項淨額	498	—
出售持有物業存貨的附屬公司的所得款項淨額(附註)	185	547
透過收購附屬公司收購投資物業及其他資產及負債	—	(368)
退回已抵押銀行存款	359	—
受限制銀行存款增加	(172)	(420)
其他投資現金流量	(166)	(32)
	155	721
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	338	2,543
償還銀行貸款	(347)	(2,348)
已付利息	(106)	(110)
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(減少)增加	(21)	30
其他融資現金流量	(23)	(97)
	(159)	(406)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	251	(210)
期初的現金及現金等同項目	2,595	1,551
外幣匯率變動的影響	53	13
期末的現金及現金等同項目	2,899	1,354
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	2,885	1,347
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金	14	7
	2,899	1,354

附註：於本期及過往期間，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185,000,000元(二零一零年：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

截至二零一一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(「聯交所」)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(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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二零一零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。本集團共同控制實體及聯營公司就與本集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。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二零一一年一月一日開始的會計期間生效。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所呈報的金額及所載的披露資料並無重大影響。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或修訂本。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉撥金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入的項目 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ³
香港會計準則第19號(於2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業的投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

2. 主要會計政策(續)

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、合營安排及披露的新訂或經修訂準則，即香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號及香港會計準則第28號，並於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，惟前提是須同時提早應用全部該等五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期，該五項新訂或經修訂準則將應用於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表的部份內容。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權的新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使的權力，(b)對投資於被投資方所帶來的各種投資回報的風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜的情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號或會導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬的被投資方卻須綜合入賬。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業的權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制的合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合資企業及合營業務。香港財務報告準則第11號的分類乃基於各方根據有關安排的權利及責任。反之，香港會計準則第31號則有共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類不同的合營安排。

此外，根據香港財務報告準則第11號的合營企業需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號的共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排的分類及其會計處理有所變動。

根據對香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂，採用根據香港會計準則第40號「投資物業」的公平值模式而計量的投資物業被假設為可透過銷售而收回，除非該假設在若干情況下被推翻則作別論。

此外，香港財務報告準則第13號「公平值計量」將對本集團按公平值計量或攤銷成本計量的資產及負債的披露資料造成影響。

本公司董事正評估上述新訂或經修訂準則及修訂本的潛在影響，並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。

3. 分部資料

(a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損

就管理層匯報而言，本集團現時按業務性質分為四個營業分部－物業、建築及樓宇保養工程、水泥業務及其他。此等分類是本集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司董事，作匯報的基準。

本集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月

	水泥業務					合計 港幣百萬元
	物業 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	其他 港幣百萬元	
收入						
銷售收入	670	—	—	—	—	670
租金收入	21	—	—	—	—	21
來自提供服務的收入	40	—	—	—	1	41
建築合約收入	—	1,985	—	—	—	1,985
來自外界客戶的收入	731	1,985	—	—	1	2,717
集團內部收入	—	48	—	—	—	48
應佔共同控制實體／聯營公司收入	731	2,033	—	—	1	2,765
	79	2	1,561	89	—	1,731
分部收入總額	810	2,035	1,561	89	1	4,496
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。						
須予呈報分部損益	521	54	7	53	15	650
分部損益已計入(扣除)下列各項：						
折舊及攤銷	(8)	(2)	—	—	(1)	(11)
利息收入	31	1	—	1	—	33
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的 推算利息收入	37	—	—	—	—	37
投資物業的公平值變動	8	—	—	—	—	8
來自可供出售投資的股息收入	7	—	—	—	—	7
共同控制實體權益的耗蝕減值撥回	—	—	—	31	—	31
出售一間附屬公司的收益	337	—	—	—	—	337
應佔共同控制實體損益						
水泥業務						
— 拉法基瑞安水泥	—	—	3	—	—	3
— 貴州	—	—	—	11	—	11
創業基金投資	—	—	—	—	15	15
房地產開發	33	—	—	—	—	33
推算利息費用	(27)	—	—	—	—	(27)
其他	—	(1)	—	—	—	(1)
						34
應佔聯營公司損益						
房地產開發	53	—	—	—	—	53
推算利息費用	(10)	—	—	—	—	(10)
						43

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	水泥業務						
	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過			其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
			拉法基 瑞安水泥 港幣百萬元	其他 水泥業務 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	809	2,177	—	—	3	2,989	
集團內部收入	—	183	—	—	—	183	
	809	2,360	—	—	3	3,172	
應佔共同控制實體收入	—	1	1,270	199	—	1,470	
分部收入總額	809	2,361	1,270	199	3	4,642	
須予呈報分部損益	691	46	67	(2)	(20)	782	
分部損益已計入(扣除)下列各項：							
折舊及攤銷	(7)	(2)	—	—	(1)	(10)	
利息收入	13	2	—	—	—	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)	
房地產開發	7	—	—	—	—	7	
推算利息費用	(25)	—	—	—	—	(25)	
其他	—	(2)	—	—	—	(2)	
						29	
應佔聯營公司損益							
房地產開發	25	—	—	—	—	25	
推算利息費用	(10)	—	—	—	—	(10)	
						15	

3. 分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

本集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部資產及負債分析如下：

於二零一一年六月三十日

	水泥業務					
	透過					
	建築及樓宇		拉法基	其他		
	物業	保養工程	瑞安水泥	水泥業務	其他	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
須予呈報分部資產	12,625	1,542	4,043	1,490	2,050	21,750
須予呈報分部負債	2,767	1,146	–	1,176	71	5,160

於二零一零年十二月三十一日

	水泥業務					
	物業 港幣百萬元	建築及 樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過		其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
			拉法基	其他		
			瑞安水泥	水泥業務		
須予呈報分部資產	13,169	1,654	3,947	1,463	1,695	21,928
須予呈報分部負債	3,236	1,404	–	1,207	112	5,959

(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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	4,496	4,642
集團內部收入的對銷	(48)	(183)
應佔共同控制實體／聯營公司收入的對銷	(1,731)	(1,470)
綜合營業額	2,717	2,989

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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	650	782
不予分類其他收入	2	9
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(116)	(136)
其他不予分類公司支出	(57)	(78)
綜合除稅前溢利	479	577
	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	21,750	21,928
集團內部應收款項的對銷	(931)	(906)
其他不予分類資產	25	26
綜合總資產	20,844	21,048
	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	5,160	5,959
集團內部應付款項的對銷	(931)	(906)
不予分類負債		
– 銀行借貸	6,214	6,155
– 稅項及其他	664	580
綜合總負債	11,107	11,788

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	141	164
減：已資本化至發展中物業的金額	(25)	(28)
	116	136

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	10	6
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	12	10
中國土地增值稅	8	—
	30	16
遞延稅項	(19)	37
	11	53

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(二零一零年：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%(二零一零年：25%)計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率30%至60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支)。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

6. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	11	10
減：已資本化至發展中物業的金額	(1)	(1)
	11	10
出售物業成本	552	725
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	11	12
應佔共同控制實體稅項(已包括在應佔共同控制實體損益)	17	35

7. 股息

於二零一一年八月三十一日，董事會宣派截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣0.25元(二零一零年：每股港幣0.20元)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
期內確認以供分派的末期股息(附註)	196	122
二零一一年度宣派的中期股息每股港幣0.25元 (二零一零年：每股港幣0.20元)	122	98

附註：

於二零一一年七月六日，本公司已派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.40元(二零一零年：每股港幣0.25元)予各股東。

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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的盈利	460	517
	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	489	488
潛在攤薄普通股的影響：		
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	490	489

在計算本期及過往期間的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司若干部份購股權，因此等購股權尚未行使時，其有關行使價乃高於本公司期內股份市場平均價。

9. 可供出售投資

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 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)	469	514

於二零一一年六月三十日及二零一零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。於二零一一年六月三十日，本集團持有瑞安房地產2.6%(二零一零年十二月三十一日：2.6%)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元向於本集團及瑞安房地產有重大影響的本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)的一間全資附屬公司出售316,800,000股瑞安房地產股份(佔當時瑞安房地產約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淨收益為港幣373,000,000元。

10. 出售一間附屬公司的收益

於二零一一年六月十七日，本集團與一名獨立第三方（「合營夥伴」）訂立協議，以出售一間附屬公司的49%已發行股本及轉讓49%向其作出的股東貸款，總代價約人民幣440,000,000元（相當於約港幣528,000,000元），該附屬公司間接擁有成都一個房地產開發項目。於二零一一年六月出售完成後及根據相關股東協議的條款，本集團及合營夥伴共同控制該已出售之附屬公司，因所有重大的策略性財務及營運決策需要本集團及合營夥伴一致同意。故此，該附屬公司成為本集團持有51%股權的共同控制實體。該附屬公司的資產及負債已不再於本集團的簡明綜合資產負債表綜合入賬，而該共同控制實體的權益已使用權益法計算。於失去控制權當日佔共同控制實體51%保留權益的公平值（乃基於此出售的代價），被視為初次確認共同控制實體投資的成本。出售49%權益的收益（經扣除交易成本）港幣180,000,000元及51%保留權益的公平值收益港幣157,000,000元，已於截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表確認。交易詳情載於本公司在二零一一年六月十七日刊發的公佈內。

交易中所出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
投資物業	364
發展中的待售物業	776
應收賬款、按金及預付款	3
銀行結餘、按金及現金	30
應付賬款及其他應付賬款	(191)
銀行貸款	(227)
遞延稅項負債	(78)
所出售的資產淨值	677
已收現金代價	528
所出售的資產淨值	(677)
保留佔該共同控制實體51%權益的公平值	210
該共同控制實體欠款	341
已確認的遞延稅項	(53)
累計匯兌差額及其他儲備重新分類至損益	2
就出售所產生的交易成本	(14)
有關出售的收益	337
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	528
所出售的現金及現金等同項目	(30)
	498

11. 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(按發票日期計算)的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬款		
未到期或九十天以內	591	1,144
九十一天至一百八十天	3	6
一百八十一天至三百六十天	4	6
超過三百六十天	10	10
	608	1,166
減：分類為聯營公司及關連公司欠款的款額	(103)	(47)
應收保留工程款項	156	152
預付款、按金及其他應收賬款(附註)	653	459
	1,314	1,730

附註：

於二零一一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238,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣235,000,000元)。該等款項為無抵押及按現行市場利率計息。除了該等應收賬款外，本集團亦就中華匯的該前附屬公司(見附註19(e))的貸款向一間銀行出具擔保。本公司董事認為，當該物業的業權預期於本報告期結束後十二個月內轉移至買家後，該等應收賬款將可獲全數清償。於釐定有關應收賬款的可收回金額時，管理層已作出判斷，以估計可收回的時間及未來現金流，並釐定於結算日毋須耗蝕。倘實際可收回金額或可收回的時間有別於預期，則可能產生耗蝕減值。

12. 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。本集團應估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。

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
分類為待售的共同控制實體(附註b)，包括		
共同控制實體權益	86	83
共同控制實體欠款	86	87
	172	170
分類為待售的一間附屬公司(附註a)		
物業、廠房及設備	587	479
存貨	35	38
應收賬款、按金及預付款	24	80
銀行結餘、存款及現金	14	12
	660	609
分類為待售資產總值	832	779
分類為待售的一間附屬公司(附註a)		
欠共同控制實體款項	(107)	(130)
應付賬款及應計費用	(43)	(61)
銀行貸款	(195)	(212)
分類為待售資產的有關負債	(345)	(403)

附註：

- (a) 於二零一一年七月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以出售本集團於該附屬公司的股本權益及借予該附屬公司的相關股東貸款。是項交易詳情於附註21內披露。
- (b) 本集團承諾出售本集團若干於貴州從事水泥及混凝土生產及銷售的共同控制實體(「出售組別」)的股本權益及相關股東貸款並已開始積極為出售組別尋求合適買家並完成計劃。本公司董事認為，本集團於該等共同控制實體投資的賬面值，將主要透過按市價進行銷售交易而收回，並預期出售將於分類日期起計十二個月內完成。因此，應佔出售組別資產及負債於二零一一年六月三十日分類為待售。

13. 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332,000,000元(二零一零年十二月三十一日：590,000,000元)的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應付賬款		
未到期或三十天以內	241	382
三十一天至九十天	45	169
九十一天至一百八十天	13	26
超過一百八十天	33	13
	332	590
應付保留工程款項	283	275
就收購一間共同控制實體權益應付的代價	—	349
合約工程撥備	302	378
應付股息	196	—
其他應計費用及應付賬款	364	436
	1,477	2,028

14. 銀行貸款

於截至二零一一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347,000,000元，信貸額度合共港幣906,000,000元獲續期，並新增銀行貸款額度合共港幣115,000,000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2.12厘至3.52厘。

15. 股本

	二零一一年 六月三十日 股份數目	二零一零年 十二月三十一日 股份數目	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 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	489,164,786	488,096,786	489	488
行使購股權	318,293	1,068,000	—	1
於期／年末	489,483,079	489,164,786	489	489

16. 資本承擔

(a) 於二零一一年六月三十日，本集團就投資物業的資本承擔如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	73	357
已簽合約但沒有撥備	114	216

(b) 此外，於二零一一年六月三十日，本集團於簡明綜合財務報表中就已簽合約但沒有撥備的若干投資於共同控制實體的其他資本承擔金額約為港幣2,211,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣9,000,000元)。

(c) 於二零一一年六月三十日，本集團應佔共同控制實體的資本承擔(主要與長期資產有關)如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	117	—
已簽合約但沒有撥備	365	463

17. 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
於二零一一年一月一日尚未行使	37,797,000
期內授出	7,310,000
期內行使	(318,293)
期內取消	(2,364,554)
期內失效	(3,424,000)
於二零一一年六月三十日尚未行使	39,000,153

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釐定。下表披露期內授出的購股權詳情。

授出日期	二零一一年 五月十三日	二零一一年 六月二十三日
已授出購股權所涉及的股份	5,150,000	2,160,000
行使價	港幣 10.66 元	港幣 10.90 元
歸屬期限	13-11-2011 至 12-5-2016	23-12-2011 至 22-6-2016
購股權的平均公平值	港幣 3.66 元	港幣 3.72 元
授出日期的股價	港幣 10.66 元	港幣 10.90 元

18. 透過收購附屬公司購入資產及負債

於二零一零年一月，本集團收購 Dignitary Limited 全部已發行股本，該公司間接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。收購所產生的現金流出淨額為港幣 368,000,000 元。

19. 或然負債

於二零一一年六月三十日，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人民幣117,000,000元(港幣140,000,000元)(二零一零年十二月三十一日：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資而向銀行作出人民幣84,000,000元(港幣101,000,000元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣174,000,000元(港幣205,000,000元))的擔保。
- (c) 本集團就若干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合共港幣756,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣639,000,000元)。
- (d) 本集團向一間合營企業(「合營企業」，由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)共同成立)及合營夥伴作出若干償付責任，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元(港幣132,000,000元)。
- (e) 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，該貸款於二零一一年六月三十日尚未償還的金額為人民幣542,000,000元(港幣652,000,000元)(二零一零年十二月三十一日：人民幣542,000,000元(港幣637,000,000元))。該擔保因中華匯於二零零八年出售前附屬公司而產生(因該出售而產生的應收賬款詳情見附註11)。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。

於釐定應否就本集團的財務擔保合約確認撥備時，本公司董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。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。倘實際結果有別於預期，虧損撥備將於綜合財務報表內確認。

20. 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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已確認收入：		
股息收入	7	52
建築工程	402	184
已確認成本及費用支出：		
租金支出	2	1
利息支出	—	4

(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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已確認收入：		
股息收入	—	7
利息收入	15	—
推算利息收入	27	25
管理費	39	30

(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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已確認收入：		
管理費	15	8
推算利息收入	10	10
利息收入	6	6
建築／分判工程	33	14

20. 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) 於期內，本集團向瑞安房地產一間全資附屬公司收購本集團其中一項投資物業的停車位，代價為人民幣19,000,000元(港幣23,000,000元)。
- (f) 就於二零一零年一月收購一項投資物業而言，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。該未償還本金連同應計利息已於二零一零年償還。
- (g) 截至二零一零年六月三十日止期間，本集團向SOCL的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。
- (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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	21	21
獎金	20	18
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	7	15
	50	56

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。

20. 重大關連人士交易(續)

(i) 已付或應付上文附註(h)所包括的十位(二零一零年：十二位)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						二零一零年 合計
		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	5
蔡玉強先生		5	1,841	2,368	112	1,642	5,968	5,559
黃月良先生		5	1,425	2,180	6	2,620	6,236	10,806
黃勤道先生		5	2,315	5,157	104	1,152	8,733	7,134
黃福霖先生		5	1,714	2,439	103	772	5,033	4,162
狄利思先生	(i)	205	-	-	-	-	205	181
李凱倫女士	(i)	208	-	-	-	-	208	192
艾爾敦先生	(i)	205	-	-	-	-	205	140
陳棋昌先生	(i)	253	-	-	-	-	253	159
曾國泰先生	(i)	190	-	-	-	-	190	137
恩萊特教授	(ii)	-	-	-	-	-	-	143
祁雅理先生	(iii)	-	-	-	-	-	-	180
		1,086	7,295	12,144	325	6,186	27,036	28,798

附註：

- (i) 獨立非執行董事。
- (ii) 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。
- (iii) 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。

21. 結算日後事項

於二零一一年七月十二日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立有條件協議，據此，本集團將出售而買方將購買本集團於一間經營水泥業務的附屬公司(「水泥附屬公司」，該水泥附屬公司於二零一一年六月三十日分類為待售)的全部股本權益及借予水泥附屬公司的相關股東貸款，並促使水泥附屬公司償還欠付其他集團實體的債務。該協議項下最高總代價及集團債務及貸款的總和約為人民幣407,000,000元(約相當於港幣490,000,000港元)。本公司董事預期出售將於二零一一年完成，且不會對本集團構成重大財務影響。是項交易詳情載於本公司在二零一一年七月十二日刊發的公佈內。

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

於二零一一年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣4,421,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際 權益百分比	於二零一一年六月三十的結餘			
		無抵押貸款		擔保 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
		免息及 無固定 還款期 港幣百萬元	附息及 無固定 還款期 港幣百萬元 (附註a)		
彪福有限公司	50%	9	45	—	54
廣智有限公司	80%	849	—	—	849
鷹健有限公司	53%	233	—	289	522
雅泉有限公司	51%	—	521	117	638
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	33	—	—	33
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	40%	6	10	—	16
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
易祺投資有限公司	70%	—	654	350	1,004
南京江南水泥有限公司	60%	143	—	—	143
富岸集團有限公司	28%	518	242	272	1,032
超合有限公司	50%	—	4	—	4
長江流域創業II有限公司	75%	21	—	—	21
		1,915	1,478	1,028	4,421

上述聯屬公司於二零一一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	9,363
流動資產	10,126
流動負債	(7,727)
流動資產淨值	2,399
非流動負債	(8,796)
非控股股東權益	(960)
股東資金	2,006

向聯屬公司提供財務資助及擔保(續)

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
彪福有限公司	固定利率2.5厘
雅泉有限公司	合共港幣100,000,000元按年利率7.5厘計息，其餘按年利率13.175厘計息，另加就名義金額人民幣175,000,000元按實物年利率14厘計息。
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
貴州六礦瑞安水泥有限公司	中國人民銀行公佈的現行基準貸款利率
易祺投資有限公司	香港銀行同業拆息加3.5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

於二零一一年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司(「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				佔已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	—	312,000 (附註1)	235,981,000 (附註2)	236,293,000	48.27%
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	0.01%

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235,981,000股股份的權益。
- (2) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等SOCL實益擁有的235,981,000股股份當中，SOCL本身持有220,148,000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，HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及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				佔已發行股本的概約百分比
	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	0.32%

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、滙豐信託及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

於二零一一年六月三十日，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	每股行使價	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 二零一一年八月二十六日 (附註)	1,600,000

附註：根據SOCL與黃月良先生於二零一零年七月訂立的協議函件，行使期限由二零一零年八月二十六日延長至二零一一年八月二十六日。根據雙方於二零一一年七月訂立的協議函件，行使期限進一步延長至二零一二年八月二十六日。

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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

期內，本公司根據於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃(「該計劃」)授出可認購本公司股份合共7,310,000股的購股權。期內授出的購股權的公平值載於簡明綜合財務報表附註17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					於二零一一年 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c) 港幣		
			於二零一一年 一月一日	期內授出 (附註a)	期內行使	期內失效	期內註銷 (附註b)	於二零一一年 六月三十日			
董事											
蔡玉強先生(附註d)	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	-	
	23.6.2011	10.90	-	250,000	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
黃月良先生(附註d)	1.8.2006	14.00	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	1.2.2007至31.7.2011	-	
	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	-	
23.6.2011	10.90	-	150,000	-	-	-	150,000	23.12.2011至22.6.2016	-		
黃勤道先生(附註d)	5.6.2009	11.90	1,602,000	-	-	-	-	1,602,000	3.1.2010至2.1.2012	-	
	5.6.2009	11.90	88,000	-	-	-	-	88,000	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	-	
	23.6.2011	10.90	-	400,000	-	-	-	400,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
黃福霖先生	1.8.2006	14.00	176,000	-	-	-	-	176,000	1.2.2007至31.7.2011	-	
	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	-	
	23.6.2011	10.90	-	250,000	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
小計			18,216,000	1,050,000	-	(3,000,000)	-	16,266,000			
僱員											
(合計)	1.8.2006	14.00	952,000	-	-	-	(118,000)	834,000	1.2.2007至31.7.2011	-	
	14.6.2007	20.96	1,704,000	-	-	-	(247,576)	1,456,424	14.12.2007至13.6.2012	-	
	14.6.2007	20.96	600,000	-	-	-	(194,942)	405,058	14.12.2008至13.6.2012	-	
	7.5.2008	19.76	2,490,000	-	-	(50,000)	(403,521)	2,036,479	7.11.2008至6.5.2013	-	
	7.5.2008	19.76	300,000	-	-	-	(80,704)	219,296	7.11.2009至6.5.2013	-	
	9.4.2009	7.63	2,845,000	-	(318,293)	(30,000)	(441,811)	2,054,896	9.10.2009至8.4.2014	10.76	
	5.6.2009	11.90	2,882,000	-	-	-	(578,000)	2,304,000	3.1.2010至2.1.2012	-	
	5.6.2009	11.90	1,182,000	-	-	-	-	1,182,000	1.7.2010至13.6.2012	-	
	5.6.2009	11.90	1,236,000	-	-	(244,000)	-	992,000	7.5.2011至6.5.2013	-	
	12.4.2010	12.22	5,390,000	-	-	(80,000)	(300,000)	5,010,000	12.10.2010至11.4.2015	-	
	13.5.2011	10.66	-	5,150,000	-	(20,000)	-	5,130,000	13.11.2011至12.5.2016	-	
	23.6.2011	10.90	-	1,110,000	-	-	-	1,110,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
	小計			19,581,000	6,260,000	(318,293)	(424,000)	(2,364,554)	22,734,153		
	合計			37,797,000	7,310,000	(318,293)	(3,424,000)	(2,364,554)	39,000,153		

附註：

- (a) 本公司股份於二零一一年五月十三日及二零一一年六月二十三日授出購股權前一天的收市價分別為港幣10.46元及港幣10.80元。
- (b) 根據SOCL提出的自願有條件購股權收購，該等購股權由SOCL所承購，並於二零一一年六月十五日獲註銷。該收購的詳情已載列於SOCL及本公司於二零一一年五月九日刊發的綜合收購文件及多份聯合公佈內。
- (c) 平均收市參考價指本公司股份於緊接期內各購股權行使日期前一天的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。
- (d) 蔡玉強先生、黃月良先生及黃勤道先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承受上限。
- (e) 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自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)於二零一一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
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	111,298,449 (L) (附註2)	22.73%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	42,089,392 (L) (附註3)	8.59%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	27,288,242 (L) (附註4)	5.57%
UBS AG	實益擁有人／ 股份擔保權益持有人／ 受控制法團權益	30,684,787 (L) 24,343,075 (S) (附註5)	6.26% 4.97%

附註：

- (1) 「L」代表好倉，「S」代表淡倉。
- (2) 於該股東擁有的權益中，28,994,100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，9,545,673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，1,564,620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，由該股東持有淡倉的24,051,075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

於截至二零一一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、其他三名執行董事，一名非執行董事，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，以監督本集團事務各特定範疇。

審核委員會

審核委員會已審議本集團截至二零一一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，亦已審閱及檢討本公司批授購股權的整體長遠獎勵計劃，並建議董事會採納一項新的長遠獎勵計劃，致使管理層的利益與本集團的三年策略計劃的整體達成目標一致，以促進本集團未來數年的顯著及整體增長。

提名委員會

提名委員會已檢討董事會的規模及組成，以及非執行董事就本公司事務須付出的時間。

財務委員會

財務委員會於期內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、資產出售及收購、現金流預測以及資金需求。

投資委員會

投資委員會於期內已評估本集團房地產項目的投資及出售建議。

執行委員會

執行委員會已審閱本集團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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟守則條文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詳細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指定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。非執行董事於相關的董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

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，董事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，自二零一零年年報或(視情況而定)本公司於二零一一年四月二十八日刊發的通函以來，本公司董事資料的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
艾爾敦先生	<ul style="list-style-type: none">由二零一一年五月一日起獲委任為中東滙豐銀行有限公司的非執行主席。由二零一一年六月十四日起辭任冠君產業信託(於香港上市的集體投資計劃)的獨立非執行董事。
黃月良先生	<ul style="list-style-type: none">由二零一一年八月十七日起獲委任為瑞安房地產有限公司的非執行董事。由二零一一年九月一日起由本公司執行董事調任為非執行董事。由二零一一年九月一日起不再擔任本公司副主席、財務委員會主席及執行委員會成員。由二零一一年九月一日起獲委任為本公司審核委員會成員。
李凱倫女士	<ul style="list-style-type: none">由二零一一年八月二十八日起續訂另一為期三年的服務合約。
黃勤道先生	<ul style="list-style-type: none">由二零一一年九月一日起獲委任為本公司財務委員會主席。

本公司所有董事於截至二零一一年六月三十日止六個月的薪酬金額載於簡明綜合財務報表附註20(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)
黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)
黃福霖先生(財務總裁)

非執行董事

黃月良先生*

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
黃月良先生

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

黃勤道先生(主席)
黃福霖先生
黃月良先生
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
黃勤道先生
黃福霖先生
其他主要行政人員

公司秘書

吳麗丹女士#

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

香港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (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

* 黃月良先生已於二零一一年九月一日起由執行董事調任為非執行董事。

由二零一一年九月十九日起，曾月桂女士已辭任而吳麗丹女士已獲委任為公司秘書。





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

(Incorporated in Bermuda with limited liability 於百慕達註冊成立的有限公司)

(To be renamed as "SOCAM Development Limited")

www.socam.com

