

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：983)

截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績

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
每股資產淨值	港幣十七元六角二分	港幣十八元四角五分

業務摘要

為配合本集團於中國內地擴展房地產業務的策略，集團出售屬非核心投資的瑞安房地產的相當部份權益，並致力加強財政實力，從而提升競爭優勢，迎接未來充滿挑戰的市況，把握具吸引力的發展機遇。

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部市場的領導地位。

建築

受惠於香港及內地的建築工程大增，集團建築業務的營業額及溢利有所增長。

展望

由於財政實力提升，集團得以持續把握停建及特殊房產業務帶來的良機。集團正積極拓展房地產業務，為集團長遠增值。

中國水泥業的重組及現代化將加快市場整合，拉法基瑞安水泥將在這過程中擔當重要角色。

瑞安建業將繼續善用其競爭優勢，拓展核心業務，並開拓新的商機，為股東創造價值、帶來更佳回報。

業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	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)
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
		<u>4,459</u>	<u>3,046</u>
集團營業額	2	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		-	(27)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本		(136)	(117)
出售可供出售投資的收益		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		-	648
應佔共同控制實體損益		29	174
應佔聯營公司損益		15	60
		<u>577</u>	<u>802</u>
除稅前溢利		577	802
稅項	3	(53)	(12)
		<u>524</u>	<u>790</u>
期間溢利		524	790
下列應佔：			
本公司持有人		517	787
非控股股東權益		7	3
		<u>524</u>	<u>790</u>
每股盈利	5		
基本		<u>港幣1.06元</u>	<u>港幣2.36元</u>
攤薄		<u>港幣1.06元</u>	<u>港幣2.12元</u>

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)
期間溢利	<u>524</u>	<u>790</u>
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滙兌差額	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	<u>8</u>	<u>48</u>
期間其他全面(支出)收入	<u>(811)</u>	<u>1,517</u>
期間全面(支出)收入總額	<u>(287)</u>	<u>2,307</u>
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	<u>7</u>	<u>3</u>
	<u>(287)</u>	<u>2,307</u>

簡明綜合資產負債表

	附註	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)
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		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	—
		<u>9,224</u>	<u>8,877</u>
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	6	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
		<u>9,002</u>	<u>9,060</u>
分類為待售資產		<u>916</u>	<u>704</u>
		<u>9,918</u>	<u>9,764</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	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		2,274	4,980
		<u>4,574</u>	<u>7,227</u>
分類為待售資產的有關負債		<u>525</u>	<u>328</u>
		<u>5,099</u>	<u>7,555</u>
流動資產淨值		<u>4,819</u>	<u>2,209</u>
總資產減流動負債		<u>14,043</u>	<u>11,086</u>
股本及儲備			
股本		489	488
儲備		8,119	8,515
本公司持有人應佔股本權益		8,608	9,003
非控股股東權益		50	45
		<u>8,658</u>	<u>9,048</u>
非流動負債			
銀行貸款		4,971	1,660
遞延稅項負債		414	378
		<u>5,385</u>	<u>2,038</u>
		<u>14,043</u>	<u>11,086</u>

附註：

1. 編製基準

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。

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。

2. 分部資料

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，本集團於二零零九年六月收購中華匯房地產有限公司（「中華匯」，一間當時擁有42.88%權益的聯營公司）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	透過拉法基 瑞安水泥 [#]	其他 水泥業務	房地產	其他	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入						
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
	2,360	-	-	809	3	3,172
應佔共同控制實體	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
						29
應佔聯營公司損益						
物業發展	-	-	-	25	-	25
推算利息費用	-	-	-	(10)	-	(10)
						15
呈報分部除稅前溢利	46	67	(2)	691	(20)	782

不予分類項目：

其他收入	9
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(136)
其他公司支出	(78)
綜合除稅前溢利	577

附註：截至二零一零年六月三十日止六個月期間的經營業績包括出售物業成本港幣725,000,000元（二零零九年：無）。

2. 分部資料 (續)

截至二零零九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	透過拉法基		其他	房地產		其他
	保養工程 港幣百萬元	瑞安水泥 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元	港幣百萬元			
收入							
銷售收入	-	-	-	-	4	4	
來自提供服務的收入	-	-	-	81	1	82	
建築合約收入	1,428	-	-	-	-	1,428	
來自外界客戶的收入	1,428	-	-	81	5	1,514	
應佔共同控制實體	2	1,316	199	-	12	1,529	
應佔聯營公司	-	-	-	3	-	3	
分部收入總額	1,430	1,316	199	84	17	3,046	
業績							
經營業績	41	4	(4)	21	(5)	57	
利息收入	1	-	1	16	-	18	
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	11	-	11	
向共同控制實體/聯營公司提供貸款 的推算利息收入	-	-	-	25	-	25	
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	4	-	4	
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(6)	-	-	(6)	
出售共同控制實體權益的虧損	-	-	(3)	(1)	-	(4)	
收購一間附屬公司的折讓	-	-	-	648	-	648	
應佔共同控制實體損益							
水泥業務							
— 拉法基瑞安水泥	-	168	-	-	-	168	
— 貴州	-	-	12	-	-	12	
創業基金投資	-	-	-	-	8	8	
推算利息費用	-	-	-	(14)	-	(14)	
其他	(2)	-	2	-	-	-	
						174	
應佔聯營公司損益							
物業發展	-	-	-	71	-	71	
推算利息費用	-	-	-	(11)	-	(11)	
						60	
呈報分部除稅前溢利	40	172	2	770	3	987	
不予分類項目：							
其他收入						31	
本公司所發行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						(117)	
其他公司支出						(72)	
綜合除稅前溢利						802	

3. 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
	<u>16</u>	<u>12</u>
遞延稅項	37	-
	<u>53</u>	<u>12</u>

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。

4. 股息

董事會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）	<u>122</u>	<u>-</u>
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）	<u>98</u>	<u>49</u>

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。

5. 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	<u>517</u>	<u>764</u>
	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	<u>1</u>	<u>1</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	<u>489</u>	<u>361</u>

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。

6. 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
九十一天至一百八十天	3	2
一百八十一天至三百六十天	1	6
超過三百六十天	12	12
	<u>406</u>	<u>320</u>
應收保留工程款項	141	133
收購一間附屬公司的按金	–	23
預付款、按金及其他應收賬款（附註）	512	472
	<u>1,059</u>	<u>948</u>

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。

7. 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
九十一天至一百八十天	69	23
超過一百八十天	22	11
	<u>459</u>	<u>455</u>
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
	<u>1,318</u>	<u>1,403</u>

8. 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。

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，本集團的營業額為港幣二十九億八千九百萬元，較二零零九年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。業績分析載於下文財務回顧一節。

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上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（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。

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援助方案，亦未能徹底解決歐元區的主權債務危機。有鑒於目前全球的經濟狀況，復甦前景未許過份樂觀。

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。

隨著市況調整，較進取和投機性質較高的房地產項目出現資金不足的可能性擴大，因此可望於下半年度為集團帶來具吸引力的機遇。集團上半年的業務洽談重點主要集中於一線城市的特殊房產項目之上，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而產生。

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的百分之五十二增加。

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。變現此項被動投資產生約港幣十億零八千萬元的現金，集團撥作償還銀行貸款，並得以充分把握特殊及停建資產市場的投資機會。

房地產

停建及特殊房產項目

瑞安建業的房地產業務，繼續以在中國主要城市優越地段收購和發展停建及特殊房產項目為主。

集團目前在北京、上海、重慶、瀋陽、成都及廣州六個主要城市發展十二個房地產項目，旗下物業組合多元化，應佔可發展總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：

項目	地點	集團應佔 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. 朝陽項目	北京	30,300*	住宅	2011
3. 中匯廣場二期	成都	56,000	綜合	2010
4. 東方家園	成都	474,000	綜合	2013
5. 創匯·首座	重慶	86,000	綜合	2010
6. 豪門公寓	重慶	13,000	商業	#
7. 南洋大廈	重慶	32,000	住宅 及零售	2011
8. 千禧年大廈	重慶	35,000	商業 及辦公樓	2010
9. 瑞安·創逸 (前稱創意中心)	廣州	112,000	住宅	2011
10. 翠湖天地御苑 十八號樓	上海	16,800	住宅	已竣工
11. 瀋陽項目一期	瀋陽	281,200	綜合	2012
12. 瀋陽項目二期	瀋陽	640,700*	綜合	2016
合計		1,853,000		

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

將於二零一零年以現況出售

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

總樓面面積：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及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。

瀋陽項目一期

總樓面面積：二十八萬一千二百平方米

用途：綜合

瀋陽項目一期綜合項目位於著名的「金廊」北部。項目由兩幢住宅大樓、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。

此項創新而著重環保的發展項目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

總樓面面積：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位於重慶丹龍路的一幅住宅用地，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。

成都中匯廣場

總樓面面積：十一萬八千平方米

用途：綜合

中匯廣場位於成都新中央商業區人民南路，其兩幢商業大樓已成為此優特地段的地標。中匯廣場的高級服務式住宅公寓及辦公室單位，總樓面面積共約十一萬八千平方米，將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。項目二期的甲級辦公室大樓總樓面面積五萬六千平方米，深受市場歡迎，已吸引不少準買家的興趣。

物業收購

上海翠湖天地御苑十八號樓

總樓面面積：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，為物業組合增添一幢位於上海市中心，總樓面面積約一萬六千八百平方米的高級住宅大樓。此項已落成項目位於優越地段盧灣區，座擁毗鄰上海新天地的美景，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，項目於期內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

總樓面面積：五萬七千七百平方米

用途：住宅

此一地標項目位於北京優越地段朝陽區，於二零一一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，現正為將於二零一一年第二季推出的預售活動展開籌備工作。

廣州瑞安·創逸（前稱創意中心）

總樓面面積：十一萬二千平方米

用途：住宅

瑞安·創逸由三幢樓高三十五層的住宅大樓，以及一座樓高三十一層的服務式住宅公寓組成，並設有大量地庫車位。位處廣州高級地區天河區的中心，項目針對獨特市場，將會定位為高級住宅綜合大樓。項目擬於二零一一年完工。

瀋陽項目二期

總樓面面積：八十萬零八百平方米

用途：綜合

瀋陽是中國東北部按城市人口計最大型的城市，此綜合發展用途項目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，預期將於二零一六年落成。集團持有二期百分之八十權益。

知識型社區

知識型社區項目大連天地，是瑞安建業在停建及特殊房地產項目以外的另一發展策略重點。大連天地位於中國東北沿海發展迅速的大連市，是集團與聯屬公司瑞房共同開發的項目。在具備強大項目執行能力的瑞安建業帶動下，具前瞻性的知識型社區項目正快速進展。項目的可發展樓面面積合共約為三百三十萬平方米，包括：

辦公樓	零售	住宅	酒店／服務式公寓	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

此項龐大的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會是集高科技辦公樓、住宅公寓及別墅、教育中心、多元化商場、戶外康樂及綠化設施及公共配套設施於一身的現代化軟件樞紐。整個大連天地發展項目將分階段進行，於二零二零年前全部落成。

項目正按發展規劃進行，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，目前正進行租賃活動。總樓面面積約一萬一千平方米的會所預期於二零一零年第三季落成。另外兩幢計劃總樓面面積為六萬二千平方米的軟件辦公樓、三幢總樓面面積為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材實訓基地及位於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，總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啓用，第一期共六百個住宅公寓單位及一百九十二座別墅的銷售活動將於二零一零年第三季展開，預計屆時市場反應熱烈。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，興建地鐵站將令往來更方便，帶動更多人流，令項目受惠。

軟件辦公樓的創新推廣及租賃活動吸引了多個國際資訊科技行業的龍頭企業進駐。軟件辦公室設有食堂、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，多個租戶已簽訂租賃協議，而包括IBM在內的租戶已經進駐。

此外，憑藉尖端的綠化技術及建築，項目將成爲一個提供先進環保配套的獨特社區。將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，共同創造頂級的可持續生活。

大連天地由瑞房、瑞安建業與億達集團合營。集團擁有項目百分之二十二權益，負責項目管理、品質保證、銷售及市場推廣。預料此地標性發展項目可以為集團長遠提供持續及可觀的盈利。集團正深入研究發展更多知識型社區項目的可能性，而大連天地將成為有關研究的藍本。

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，降低了集團的負債水平。瑞安建業遂可加快擴充房地產業務，為股東帶來理想回報。

水泥

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。隨著城市化和包括迅速擴展的運輸網絡在內的大量基建項目持續高速發展，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。

中央政府加大力度進行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淘汰所有落後的水泥設施，屆時十大水泥生產商的總產量預期將佔全國總額的百分之三十五。當行業進一步整合和更趨成熟，水泥價格受地區性短期波動的影響將會減少。

展望未來，拉法基瑞安水泥等國內具領先地位的水泥生產商，將可受惠於國內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。本中期期間內，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啓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可靠的生產設施，令產量及銷售量均維持穩定水平。首季西南地區嚴重乾旱，其中以雲南為甚，但並沒有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，加上預期四川在震後會產生大量重建工作，故此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，中國西南地區嚴重乾旱影響供電，規模較小的水泥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和抑制其他生產成本上升，但礙於煤炭和電力價格自本年年初以來上漲，進一步對毛利造成壓力。最近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型乾法窯建造工程稍有延誤，預計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都在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，提升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、畢節及暢達持有的水泥廠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二千五百噸的新式乾法窯於二零零九年最後一季投產。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所持有的其餘水泥廠。遵義及畢節廠房已於六月底前停止生產熟料，目前作為粉磨廠運作，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。儘管售價略有下降及外購熟料成本上漲，但因銷售量上升而令其營運表現有所改善。

建築

儘管市場競爭激烈，集團的建築業務於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，集團持有的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。

瑞安承建獲中電香港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以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，德基在香港為港鐵公司、多間大型投資銀行及一間保險公司，以及在澳門為新濠天地、美高梅及永利完成了室內裝修及翻新項目。

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。香港的主要合約包括為領匯裝修多幢辦公大樓和一間健康中心以及翻新一個濕貨市場，以及在澳門為兩間主要娛樂場酒店和一個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總值約港幣二億一千九百萬元的裝修合約。

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被視為行業先驅，期內獲取的殊榮包括「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

由於全球金融市場於本中期期內仍充斥不明朗因素，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。

創業基金為集團的非核心業務，集團已計劃採取逐步撤出的策略。

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。雖然部份發展中國家的增長前景較為亮麗，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，缺乏持續增長的條件。

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，奠下了穩固基礎讓經濟持續增長，不論以任何準則衡量，增長之速度令人欣羨。中國內地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的三分之一。

集團於期內的財務狀況提升，我們遂能夠借助本身在中國房地產市場的經驗和信譽迅速發展，尤其是瑞安建業特有的停建及特殊房地產業務。我們亦正積極拓展房地產業務，為集團長遠增值。

中央政府日益重視水泥行業的重組和現代化，這勢必加快市場整合，令市場出現大型的全國性生產商及地區龍頭企業。拉法基瑞安水泥目前在西南地區已具備市場領先地位，將在此市場整合過程中擔當重要角色。

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，以配合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。

財務回顧

財務業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團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 六個月 港幣百萬元	截至二零零九年 六月三十日 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爲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爲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爲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。此收益爲集團所持瑞房股份因被視爲持作可供出售投資時，當瑞房股價上升，先前已直接於綜合資產負債表的儲備中根據適用會計準則按市值入賬的收益變現。

由於瑞房股價於本中期期間下跌，集團所持瑞房股份公平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，該權益的公平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，該權益的公平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。

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
	港幣	港幣
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，並著重建立企業文化，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。

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。

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，包括本集團採用的會計準則及實務，並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特定事項。

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。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，董事確認彼等於期內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零一零年八月二十三日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com