

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)

截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
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	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
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

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」）截至二零一一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

	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
		<u>4,448</u>	<u>4,459</u>
集團營業額	2	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		(116)	(136)
出售可供出售投資的收益		—	373
出售一間附屬公司的收益	3	337	—
應佔共同控制實體損益		34	29
應佔聯營公司損益		43	15
		<u>479</u>	<u>577</u>
除稅前溢利		479	577
稅項	4	(11)	(53)
		<u>468</u>	<u>524</u>
期間溢利		468	524
下列應佔：			
本公司持有人		460	517
非控股股東權益		8	7
		<u>468</u>	<u>524</u>
每股盈利	6		
基本		<u>港幣 0.94 元</u>	<u>港幣 1.06 元</u>
攤薄		<u>港幣 0.94 元</u>	<u>港幣 1.06 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	<u>468</u>	<u>524</u>
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
應佔共同控制實體的其他全面收入	—	8
期間其他全面收入(支出)	<u>200</u>	<u>(811)</u>
期間全面收入(支出)總額	<u>668</u>	<u>(287)</u>
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	<u>8</u>	<u>7</u>
	<u>668</u>	<u>(287)</u>

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		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
		<u>11,091</u>	<u>10,418</u>
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	7	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
		<u>8,921</u>	<u>9,851</u>
分類為待售資產		<u>832</u>	<u>779</u>
		<u>9,753</u>	<u>10,630</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	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		5,471	2,864
		<u>7,894</u>	<u>5,650</u>
分類為待售資產的有關負債		<u>345</u>	<u>403</u>
		<u>8,239</u>	<u>6,053</u>
流動資產淨值		<u>1,514</u>	<u>4,577</u>
總資產減流動負債		<u>12,605</u>	<u>14,995</u>
股本及儲備			
股本		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
		<u>9,737</u>	<u>9,260</u>
非流動負債			
銀行貸款		2,515	5,335
遞延稅項負債		353	400
		<u>2,868</u>	<u>5,735</u>
		<u>12,605</u>	<u>14,995</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（「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

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的年度期間生效。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。

1. 編製基準 (續)

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：合資企業及聯營業務。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。

2. 分部資料

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

	建築及樓宇		水泥業務		其他	合計
	物業	保養工程	透過拉法基 瑞安水泥 [#]	其他 水泥業務		
	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	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
	731	2,033	-	-	1	2,765
應佔共同控制實體／聯營公司收入	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。

呈報分部損益	521	54	7	53	15	650
不予分類項目：						
其他收入						2
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(116)
其他公司支出						(57)
除稅前溢利						479

分部損益已計入（扣除）下列各項：

出售物業成本	(552)	-	-	-	-	(552)
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

2. 分部資料 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	水泥業務					合計
	建築及樓宇	透過拉法基	其他			
	物業	保養工程	瑞安水泥	水泥業務		
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	
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
呈報分部損益						
	691	46	67	(2)	(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)
除稅前溢利						577
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：						
出售物業成本	(725)	—	—	—	—	(725)
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. 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，總代價約為人民幣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），被視為首次確認共同控制實體投資的成本。出售49%權益的收益港幣180,000,000元（經扣除交易成本）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於二零一一年六月十七日發出的公佈內。

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	<u>677</u>
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	<u>337</u>
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)
	<u>498</u>

4. 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	—
	<u>30</u>	<u>16</u>
遞延稅項	(19)	37
	<u>11</u>	<u>53</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。

5. 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）	<u>122</u>	<u>98</u>

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。

6. 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	<u>460</u>	<u>517</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	489	488
潛在攤薄普通股的影響：		
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>490</u>	<u>489</u>

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。

7. 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，包括有關中華匯房地產有限公司（「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9(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。

8. 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：港幣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

9. 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貸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一間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該前附屬公司而產生（因該出售而產生的應收賬款詳情見附註 7）。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。

10. 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 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。

管理層討論及分析

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，較去年同期減少百分之十一。業績分析載於下文財務回顧一節。

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。

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業績。

本集團將業務成功重新定位後，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，通過新策略性夥伴合作及與主要國際投資者成立投資基金進一步推行有關策略，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的業績仍因產能過剩、競爭激烈及電力燃料成本急速上升而強差人意。然而，過去數月，上述負面因素明顯有所緩和。至於本集團在香港的建築業務因集團穩固市場地位及政府開支增加而受惠，預期有關優勢將可持續。

市場概覽

全球經濟復甦步伐持續不穩，更明顯的是已發展國家的增長亦不理想。美國失業率持續高企，房屋市場仍然不見起色，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，而終於在八月觸發另一輪全球金融危機。在美國及歐洲經濟恢復持續穩固增長之前，預期於未來數年內這種不穩定局面只會不斷重覆出現。類似的不明朗因素亦可能會蔓延至增長前景迄今仍未大受影響的新興市場，當中包括中國內地。毫無疑問，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的二零一一年全球預期增長百分之四點五乃主要受新興及發展中經濟體系所帶動。

同時，儘管中國內地一直維持強勁的年度經濟增長逾百分之九，但其目前正面對通漲、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，在穩定轉型的步伐下向前邁進。

房地產

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業務。

過去一年以來，中央政府不斷嘗試以貨幣政策及行政措施遏抑高通漲壓力，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出現逐漸緩和的跡象。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。

中央政府的上述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，鞏固其在市場的領導地位。

特殊房產項目

內地缺乏特殊房地產發展的市場仍是瑞安建業溢利及營業額的重要來源。憑藉本集團收購、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充及加強項目組合。於今年三月，瑞安建業公佈成立SoTan China Real Estate I, LP (SoTan)。SoTan為投資內地高速發展的二線城市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將夥拍享譽全球各大首要機構投資者，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

在特殊房產項目方面，本集團仍然保持強勁的競爭力。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，並與擅長管理尊貴品牌酒店的四季酒店集團合作，期待以此實踐「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濕法生產水泥廠，而該廠房已於去年關閉。本集團計劃將該地理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竣工階段的物業。本集團的房產項目組合多元化，而可發展樓面面積約達二百三十萬平方米，本集團應佔其中的一百九十萬平方米。由於該批項目預計於未來數年陸續落成，將為本集團帶來穩定的溢利及現金流量。

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：

項目	地點	本集團應佔可發展總樓面面積 (平方米)	項目種類	預計完成年份
1. 瑞安·君滙	北京	30,300*	住宅	2012
2. 東方家園	成都	238,600*	綜合	2015
3. 創匯·首座	重慶	37,100	綜合	已竣工
4. 瑞安·創逸	廣州	112,000	住宅及零售	2012
5. 遵義項目	貴州	620,000	住宅及零售	2018
6. 翠湖天地御苑十八號樓	上海	22,200	住宅	已竣工
7. 二十一世紀中心大廈	上海	43,800*	品牌居所及酒店	2012
8. 瀋陽項目一期	瀋陽	281,200	綜合	2012
9. 瀋陽項目二期	瀋陽	523,100*	綜合	2016
總計		1,908,300		

* 本集團分別持有下列項目的權益，包括北京瑞安·君滙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。

物業銷售及租賃

中央政府採取緊縮措施，以遏抑住房價格過度急升，包括推行房產稅及住房限購令，暫時冷卻了住宅房地產市場的氣氛。鑒於市場變動，我們已就本年度的銷售目標作出適當調整。

於本年度首六個月，本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，位於備受追捧的天河區內的優質住宅項目，其銷售活動於二零一一年三月展開。截至二零一一年六月，百分之五十的首期推出住宅單位已獲出售。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，超過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比區內市場租金相對較高。

自二零零九年第三季推售瀋陽項目一期的住宅單位以來，市場反應一直踴躍。自預售展開以來，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，全部項目將可如期竣工。

於六月，本集團向私人股票基金領盛投資管理公司（LaSalle Investment Management）出售成都東方家園的百分之四十九權益，代價為人民幣四億四千萬元。有關項目屬優質綜合發展項目，預期於二零一五年分階段竣工。

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，首個項目位於中國遼寧省的大連天地。大連天地不僅是本集團對國內房地產發展所帶來的機遇作出深思熟慮後所建立的一項前瞻性概念，更是中央政府通過對知識型經濟的開發來達到提升國家科技水平的目標。

瑞安建業是建立獨特設計知識型社區的先鋒，提供綜合業務、科研及生活時尚設施，吸引企業及人材進駐。於二零一一年上半年，大連天地的建築進展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）已遷入其十三萬五千平方米總租用面積的主要範圍內。

本集團正積極在南京物色進一步商機，並通過與一家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”，成立合作夥伴，攜手共同發展另一個知識型社區項目，這將進一步有助本集團將知識型社區的概念開拓發展至中國其他主要城市。

大連天地

位於中國東北地區發展迅速的沿海城市大連，大連天地乃由瑞安建業、瑞安房地產（瑞房）及億達集團的合營公司發展，而瑞安建業則肩負管理的重任。

本集團的項目管理確保建築工程按總體發展規劃如期進行。商業大樓分階段竣工後，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，本集團的固定租戶包括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、新加坡國際教育集團伊頓。該項目現已成為社區內的熱點。

該項目的悅翠台第一期的銷售活動於去年十二月展開，於銷售首日便破記錄售出八十座排屋。此外，其後迅即進一步售出十七座排屋及二百六十一個中至高層公寓單位。截至二零一一年中，大部份已售排屋已交付予買家。

安博教育的首批學生已於四月報讀課程，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，本集團已通過策略性合作與若干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為住宅及零售物業，預期建築工程將於二零一四年完成。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，此合營企業將可使該項目的資源、聲譽及財力得以顯著提升。

水泥

於二零一一年上半年，受益於基建發展及其他固定資產投資，再加上城市化及農村現代化步伐迅速，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的大型社會住屋計劃進一步推升水泥的需求。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。

產能過剩仍然是困擾國內若干地區的問題，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，將有助紓緩有關情況。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，而有關目標理應可以達成。

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度投入生產，總年產能力約達七百萬噸的三個新型乾法窯所提供的額外銷售量。

由於新廠房投入令競爭加劇，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價格反彈，原因是較小規模生產商因供電影響導致水泥生產過程受阻，令市場供應減少。整體而言，本中期期間平均售價較去年同期下跌約百分之四。

煤炭價格自去年急速上升，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，受價格下降及成本上升各項不利因素影響，導致拉法基瑞安水泥將於另一年度再錄得強差人意的業績。

拉法基瑞安水泥按評估值人民幣二十三億元，將其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向雙馬水泥注入全部水泥資產。有關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，注入其於雙馬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一百的權益，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就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，拉法基瑞安水泥對雙馬水泥注資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將陸續進行。

作為部份轉型策略，瑞安建業正考慮策略性出售其於拉法基瑞安水泥的權益，以集中資源於內地房地產行業經營本集團獨一無二的業務。

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，其訂立協議出售凱里的乾法窯，最高代價約港幣四億九千萬元。此外，於二零一一年七月二十九日，其亦簽訂協議，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。預期此等出售將於本年度第四季進行，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。

建築

香港經濟繼續受惠於中國內地的迅速增長，以及世界貿易及旅遊業復甦。國際貨幣基金組織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，集團的建築業務於上半年內仍表現堅穩，與去年同期比較，錄得溢利增長百分之十八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，瑞安建築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，瑞安承建承建的項目包括房委會的將軍澳73B區公共屋邨，以及房屋協會的住宅發展項目的翻新工程。瑞安建築承建香港建築署的市鎮公園及室內單車場及體育館，合約價值港幣十億元的建築工程進度良好。

另一方面，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，以及為瑞安建業瀋陽項目一期、廣州瑞安·創逸及大連天地項目提供建築工程。瑞安建築（內地）完成了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，以及西方國家增長緩慢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挑戰及波動。中國內地及香港的持續通脹壓力亦已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，加上城市化進程持續加快，可動用收入亦有所增加，長遠而言將繼續推動物業市場發展。

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應得以受惠。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大增加，將有助於該策略的推行。

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的業績正走出谷底，拉法基的業績仍然持續欠佳。水泥業務受惠於中國於基建的龐大投資及建設大型公共住房的宏圖大計勢頭良好，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，集團有信心集中於其他核心業務的決定定能帶來更高回報。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，亦有可能將增加興建公共房屋。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。

瑞安建業將業務轉型，集中中國內地房地產專門市場，成績顯著。進入新的階段，集團正尋求股東批准，更改公司名稱為SOCAM Development Limited，以更反映公司今日的核心業務。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，把握日後令人期待的機遇。

財務回顧

財務業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，股東應佔集團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。

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港元，反映過往數年收購的特殊房產項目組合質素優良。二零一一年上半年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港幣二千四百萬元上升至港幣四千萬港元。

於本期間內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），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。

二零一零年十月，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房地產銷售收益，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港元的淨收益。於上一個中期期間，港幣一億八千三百萬港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，於二零一一年上半年，集團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啓用後數月仍經歷生產不穩定的情況，致令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，主要是因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 40.16%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

集團的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跌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較二零一零年十二月三十一日維持穩定。

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以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。

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。

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。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公佈內有關於二零一一年六月三十日的簡明綜合資產負債表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，乃從本集團本期的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行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」對本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合財務報表進行了審閱。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零一一年八月三十一日

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