



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT



MAXIMISING SHAREHOLDER VALUE

釋放潛力 締造股東價值

INTERIM REPORT 2012 中期報告
STOCK CODE 股份編號：983

關於瑞安建業

瑞安建業有限公司(瑞安建業)(香港聯合交易所股份代號：983)於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，為成立四十年的瑞安集團成員。

過去數年，瑞安建業進行企業轉型，從一家建築及建材公司，發展成為中國內地專門房地產市場的發展商，把握獨特的市場機遇。於二零一一年九月，瑞安建業正式推出企業新品牌，展示新的企業定位。

秉承追求卓越的精神，瑞安建業將繼續於擅長的領域尋求新機遇，以豐富的中國營商經驗開拓更多商機，為業務發展奠定基礎。



企業使命

- 爭取充裕的利潤，為股東提供具有吸引力的收益，並為我們的發展提供必需的資金。
- 為客戶提供優質服務和產品。
- 為我們的員工提供一個讓他們能夠發揮所長及與公司並肩成長的環境。
- 創造適當環境，以鼓勵和獎賞優異的表現和群策群力的精神。

企業價值

- 誠信
- 卓越
- 優質
- 創新

目錄

2	瑞安建業概覽	26	簡明綜合財務報表審閱報告
4	財務摘要	27	財務資料
8	管理層討論及分析	50	一般資料
8	業務回顧	56	公司資料
9	○ 房地產		
14	● 建築		
16	● 水泥		
20	財務回顧		



瑞安建業概覽



瑞安建業專注發展特殊房產項目及知識型社區項目。

建基於項目管理、建築及投資整合的專業知識和豐富經驗，公司以前瞻的目光和精確的執行力發展優質和高端的房地產項目。憑藉穩健的業務模式，瑞安建業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。

房地產業務以外，瑞安建業現時於中國內地、香港及澳門經營建築及水泥業務。



- 特殊房產項目
- 知識型社區項目
- 私募房地產基金



- 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



- 拉法基瑞安水泥

財務摘要

截至六月三十日止六個月

二零一二年

二零一一年

營業額	港幣26.50億元	港幣27.17億元
股東應佔(虧損)溢利	(港幣1.75億元)	港幣4.60億元
每股基本(虧損)盈利	(港幣0.36元)	港幣0.94元
每股中期股息	—	港幣0.25元

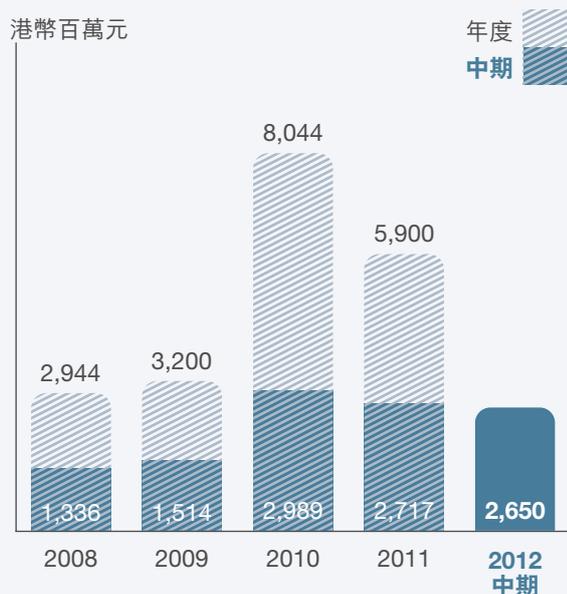
於二零一二年
六月三十日

於二零一一年
十二月三十一日

資產總值	港幣228億元	港幣222億元
資產淨值	港幣97億元	港幣100億元
每股資產淨值	港幣19.79元	港幣20.43元
淨負債比率	48.8%	50.5%

營業額

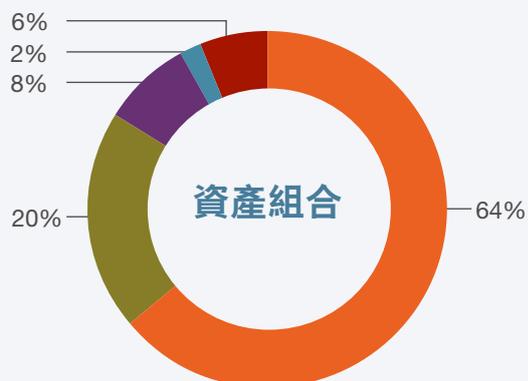
港幣百萬元



本公司股東應佔溢利(虧損)

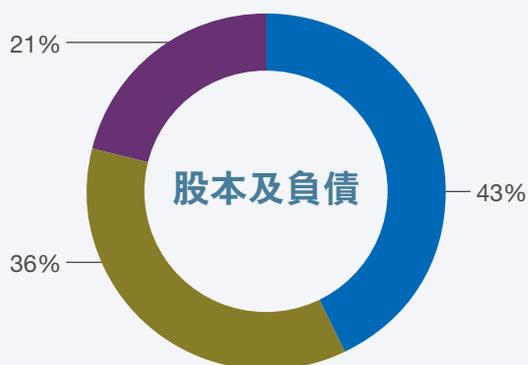
港幣百萬元





於2012年6月30日

- 房地產
- 水泥
- 建築
- 瑞安房地產投資
- 其他

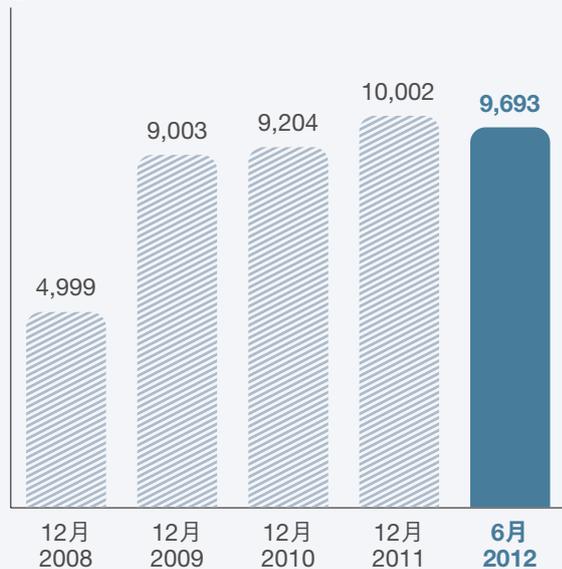


於2012年6月30日

- 股本及儲備
- 銀行貸款
- 其他負債及非控股股東權益

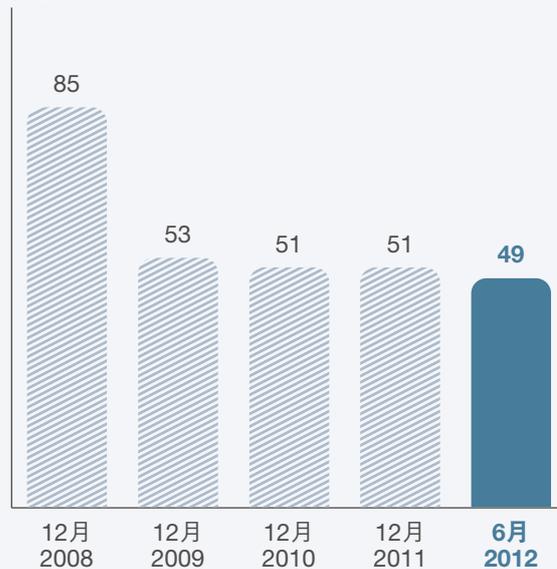
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



專門房地產
發展商



高效的執行力、
把握機遇、
發展優質項目





國際合作夥伴



時尚與睿智

管理層討論及分析

市場概覽

回顧二零一二年上半年，歐債危機於歐盟多國繼續蔓延。因涉及的國家經濟實力懸殊且各有顧慮，導致短期內就解決方案達成共識的機會渺茫，情況甚至有可能升溫。然而，有跡象顯示，歐洲中央銀行有意向情況最危急的國家提供進一步援助。

美國邁向復甦的道路依然不穩定，經濟數據參差，難以全面反映美國的經濟增長。為應付今年大選，現屆美國政府正全力確保今年下半年的經濟有所改善，致力實現全年的國內生產總值增長達到百分之二點三，因此，進一步推出量化寬鬆的機會甚高。

鑑於歐美兩大經濟體系經濟不振，加上失業率高企，環球經濟活動難免繼續乏力受壓。

與西方國家相比，發展中國家及世界其他地區的經濟前景較為樂觀，其中尤以中國為甚。中央政府繼續落實具前瞻性的財政措施及審慎的貨幣政策，令中國具備較佳條件應對外圍經濟影響。儘管如此，面對各種不明朗因素，中國的經濟亦放緩，二零一二年的中國國內生產總值增長預計為百分之七點五，為二零零四年以來最低，顯示經濟擴張的步伐放緩，箇中原因來自中國主要出口市場的需求收縮、過去兩年國內經濟的固定資產投資減少，以及緊縮措施導致流動資金緊絀。

為避免內地經濟進一步放緩，今年初銀行存款準備金率於三個月內兩度下調，息率亦於一個月內兩度下降。

然而，中國的零售額繼續錄得雙位數的年度增長。根據國家統計局的數據，二零一二年七月零售額按年增長略為下降至百分之十三點一，反映中產階層的消費能力仍然強勁。中國的住房價格經歷連續九個月下跌後，於今年六月首次回升，顯示市場對行業逐漸重拾信心。

業務回顧

面對內地經濟放緩，瑞安建業亦積極應對艱難的市場環境。於五月，公司曾刊發公佈，預示中期的營運表現。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣二十六億五千萬，較二零一一年中期減少百分之二。綜合除稅及扣除非控股股東權益後虧損為港幣一億七千五百萬元，去年同期則錄得溢利四億六千萬。期內，集團的整體表現主要基於下述兩個因素。

於二零一二年上半年，本集團就出售集團於拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益與意向買家展開磋商，至今尚在進行中。本集團將以審慎的態度積極推出售計劃，對下半年此項計劃的進展維持樂觀。

此外，集團所持的內地房地產項目中，在收購、發展以至交付的周期下，可於上半年完成及供交付的項目較少。加上自去年市場存在不利因素，瑞安建業與其他房地產開發商亦採取相應策略，有序地減慢市場營銷和銷售活動。

按現有的數據，內地房地產在六月的成交量和房價出現年內首次的按月增長，顯示市場有機會於二零一二年下半年出現溫和復甦。集團將按計劃於下半年把北京、上海、廣州和瀋陽多個主要房地產項目逐步推出市場。事實上，北京瑞安君匯和上海二十一世紀中心大廈品牌居所的預售，已取得良好的市場反應。

房地產

集團將按計劃於二零一二年下半年把北京、上海、廣州和瀋陽多個主要房地產項目逐步推出市場。



特殊房產項目



知識型社區



業務回顧



▶ 瑞安建業首家品牌居所－上海「四季匯」。

內地房地產市場於上半年充滿挑戰，中央政府於去年推出的樓市調控措施推行至今，導致成交量顯著下跌，過度攀升的住房價格亦得以調整。面對市場的變化，中國作出靈活迅速的調節。繼中央銀行下調利率後，有銀行開始為首套房買家提供按揭利率優惠，為首次置業者提供有力的支持。

下調銀行存款準備金率要求亦有助釋放資金的流動性，使銀行能夠提供更多借貸，住房價格於六月出現九個月以來的首次增長。預計市場對住房的需求將於下半年增加，正值瑞安建業陸續推出多個主要住宅項目。

於二零一二年六月三十日，集團旗下的特殊房產項目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	瑞安•城中匯 (前稱「東方家園」)	創匯•首座	瑞安•創逸	番禺項目
本集團應佔可發展總樓面面積 (平方米)	30,300	240,800	34,600*	112,000	108,800
房產類別	住宅	綜合	商業	住宅	綜合
預計完成年份	2012	2015	已竣工	2012	2016
瑞安建業所佔權益	52.5%	51%	100%	100%	100%

*上述總樓面面積不包括已售出的樓面面積

特殊房產項目

特殊房產項目的運作模式主要靠物色回報潛力高的項目，快速收購及發展以達致高速流轉，並推出市場銷售以取得理想的回報。

作為特殊房地產市場的先行者，瑞安建業在中國內地進行收購、融資、項目管理以及營銷和市場推廣各方面，均累積了豐富的專業知識和經驗。

瑞安建業致力達至高水平和高質量，成功吸引不少項目合作夥伴和知名的國際投資者，推而廣之，項目亦深受市場歡迎。

截至二零一二年六月，瑞安建業持有多元化的項目組合，項目分佈在北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽及天津，可發展總樓面面積約為二百六十萬平方米，應佔樓面面積約為二百三十萬平方米。



貴州	上海	貴州	瀋陽	瀋陽	天津
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	武清項目
780,700	22,200	41,900	199,000*	653,900	52,000
住宅及零售	住宅	品牌居所及酒店	綜合	綜合	住宅及零售
2018	已竣工	2012	2012	2016	2014
100%	100%	70%	100%	100%	45%

總計：2,276,200平方米

業務回顧

物業銷售及租賃

中國經濟放緩加上環球金融市場呈現熊市，令住房價格於上半年漸趨回落，促使瑞安建業就整體的發展進度作出審慎的調整。由於新落成物業的數量顯著減少，加上緊縮措施對房地產行業的影響持續，本集團修訂部份銷售目標。瑞安建業於上半年的預售活動主要集中於北京瑞安君匯、上海二十一世紀中心大廈、廣州瑞安創逸以及瀋陽項目一期的住宅單位，全部項目將如期竣工並擬於二零一二年下半年交付。

於北京，位於朝陽區的瑞安君匯已於二零一一年下旬完成上蓋工程並獲發預售許可證。二零一二年上半年一直進行外部及室內裝修工程，高層示範單位亦於三月下旬對外開放。瑞安君匯於二零一一年十二月開始預售，首批推出接近一百四十套單位。截至本報告日期，其中一百一十套單位已獲認購。

上海方面，集團於二零一零年十二月購入浦東陸家嘴二十一世紀中心大廈的二十六至四十九樓層，將其發展

為豪華酒店及服務式住宅。四季匯是瑞安建業的首個品牌居所項目，毗鄰柏悅酒店，坐擁浦東區非凡景緻，將提供七十三套豪華服務式住宅公寓，由四季酒店集團管理，擬於今年下半年竣工。第一批品牌居所於八月推出市場預售，而四季酒店則擬於第四季度隆重開幕。

位於廣州天河区尊貴地段的瑞安創逸深受市場歡迎，全部四幢大樓已於二零一一年底按計劃平頂。項目於二零一二年三月推出服務式住宅大樓預售，其中超過百分之九十五的清水房單位於一個週末內售出。二零一一年三月開始推售住宅單位，其中約百分之四十的單位於二零一二年六月前已獲認購。

瀋陽項目一期由高級住宅、服務式住宅、甲級寫字樓及商場組成，住宅部份超過百分之七十的總樓面面積已售出，隨著竣工正逐步向買家交付。商場計劃於二零一二年下半年開業，商鋪的租賃亦進展順利，出租率約百分之五十。於八月，本集團與平安保險簽訂協議，出售瀋陽項目一期的一幢商業大樓，此前平安保險亦向集團購入位於成都市中心一幢已落成的商業大樓。



北京瑞安君匯預售市場反應理想。

為刺激下半年度的銷售，集團正積極推出多項市場推廣活動，先後於六月在香港及杭州舉行獨家展銷活動及展覽，向優裕的準買家進行推銷，藉此推廣四季匯及瑞安君匯的品牌，擴展客源。

一直以來，瑞安建業為內地的房地產組合物色新項目，並與投資特殊房產項目的私募基金SoTan共同尋求合適的新機遇。集團於一月份完成收購位於天津市京津城際鐵路武清站黃金地段的武清項目，將與SoTan以各佔一

半股權的形式共同發展。連同兩個分別於貴州遵義及廣州番禺購入的新項目，均進入規劃階段，待取得相關政府部門的批文及許可後展開建築工程。

憑藉於特殊房產市場上的卓越往績，集團將繼續加強與知名的夥伴建立合作關係，攜手發展房地產項目，使瑞安建業取得更多投資者支持，為房地產業務帶來長遠裨益。

知識型社區

中國繼續推動全面均衡的經濟增長模式，進展顯著，加快了軟件發展、通訊科技及醫療護理等行業的拓展。這類高增值行業追求社區聯動帶來的優勢。瑞安集團率先以「工作、生活、學習、娛樂」的概念，度身打造環境綠化的知識型社區，提供一流的社區建設。

大連天地

大連天地坐落於旅順南路軟件產業帶的核心位置，綿延十二點五公里，屬中低層物業綠化規劃。建成後總樓面面積達三百四十萬平方米，配備寬敞的戶外休閒設備、教育園區、綠化配套以及公共設施。

該項目由瑞安房地產、瑞安建業和億達集團共同開發，瑞安建業持有大連天地的百分之二十二權益。建築工程按照整體發展規劃如期進行，截至二零一二年六月三十日，已建成總樓面面積共三十一萬二千平方米，在建的總樓面面積約三十萬七千平方米，當中住宅部份佔十八萬五千平方米，出租物業佔十二萬二千平方米。集團優

秀的品牌及市場營銷策略成功吸引國際和亞洲知名企業包括IBM、中軟及安博教育等進駐。於期末，可供出租的辦公樓錄得出租率達百分之七十五。

黃泥川悅翠台的別墅及住宅銷售活動正順利進行。因分階段落成的工程進度加快，黃泥川鄰近居民的數目持續增加，落成的智薈天地零售商場正好為周邊社區提供一級的購物和餐飲服務。



建築

隨著工程量顯著攀升，建築業務於今年上半年的表現令人鼓舞，溢利及營業額均較去年同期大幅上升。



裝修及翻新工程



設計與施工項目



二零一二年上半年，香港的經濟增長步伐為二零零八年全球金融危機以來最緩慢。雖然失業率偏低，旅客消費強勁，加上香港特區政府增加公共開支，使本地市場表現仍然穩健，然而歐元區債務問題導致出口需求疲弱，拖累整體經濟表現。

大量的公共基建工程上馬，帶動了香港整個建築行業，另一方面，私人住宅的工程則維持穩定。

於本年度第一季，公營及私營的建築工程總額按年分別上升百分之十七及百分之四十一。

香港特區政府日益重視社會對房屋的需求，除了繼續現行的公營房屋計劃，從二零一二年起於五年內興建七萬五千多個公屋單位外，新政府班子的政策焦點，旨在加快興建公屋、復建居者有其屋、以及推出不同舉措從而提供更多可負擔的住屋和增加土地供應。憑藉瑞安建業於公營房屋建造的卓越往績，我們的建築業務穩佔優勢，把握未來龐大的機遇。

營運表現

儘管建材成本及工資上漲，集團的建築業務於上半年錄得百分之三十一的溢利增長至港幣七千一百萬元。營業額較去年同期上升百分之二十二至港幣二十四億三千一百萬元，並取得新合約總值約港幣四十億元。

於二零一二年六月三十日，集團持有的合約總值約為港幣一百三十三億元，未完成合約價值約為港幣六十五億元，而於二零一一年十二月三十一日則分別約為港幣一百三十七億元及港幣六十億元。

瑞安建築取得香港建築署(建築署)於深水埗的西九龍法院大樓設計與施工合約，工程價值約港幣二十二億元。

此外，兩項來自建築署的工程，合約價值港幣十億元的將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程進展良好，而位於葵涌的香港入境事務處職員宿舍的設計與施工合約工程亦已竣工。

瑞安承建於期內完成的主要項目包括香港房屋委員會(香港房委會)的石硤尾邨第五期項目、兩項為政府及資助物業提供設計及小型建造工程的建築署定期保養合約，以及兩項於特定地區為香港房委會旗下屋邨進行定期保養及翻新工程的合約。

瑞安承建和瑞安建築於樓宇質量、工地安全、環保意識及建築節能方面表現傑出，於業界繼續廣受認同。其中，瑞安承建的藍田邨重建項目於「優質建築大獎2012」中榮獲香港住宅項目(多幢)類別的優質建築大獎。另外，瑞安承建於二零一二年五月獲頒發ISO 50001能源管理證書，成為香港首批獲得認證的建築承建商之一。

瑞安建築(內地)於期內為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城及大連天地項目，以及瑞安建業的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸及上海二十一世紀中心大廈項目提供建築工程服務。同時，瑞安建築(內地)完成於武漢天地第A6及A4-3地塊的主要建造合約，亦取得約值人民幣八億四千萬元的新合約，其中包括成都城中匯及上海四季匯的建築工程。

期內，德基為客戶完成多項裝修和翻新工程，包括香港的領匯、香港國際主題樂園及機場管理局；澳門Hard Rock酒店、新濠鋒、威尼斯人及新濠天地，以及將香港的一幢工業大廈改建為辦公樓。

德基於香港及澳門取得總值約港幣七億三千四百萬元的新合約。主要合約包括為香港賽馬會的沙田馬場翻新馬廄及看台，並為領匯於香港的兩個購物商場及兩家位於澳門的娛樂場提供裝修服務。

水泥

儘管中國西南部水泥行業的前景仍然樂觀，瑞安建業仍按轉型策略，繼續推進水泥業務的出售計劃。



中國內地的水泥行業於二零一二年上半年舉步為艱。緊縮措施導致資金流動性收緊，加上固定資產投資放緩，全國的水泥需求及價格因而疲弱。不少水泥供應商的盈利於過去兩季度倒退，部份主要的水泥供應商更發出盈利警告。

受到經濟增長目標修訂的影響，推出基建項目的進程減慢。根據國家統計局的數據，二零一二年上半年的固定資產投資增幅較去年同期減少百分之五點二。私人物業發展是另一個帶動水泥需求的行業，然而，物業投資於截至二零一二年六月止六個月，亦錄得百分之十六點三的跌幅。

西南地區的水泥產能過剩，加上生產商競爭加劇，導致該區的水泥價格低迷。該區的市場於過往三年增長最快，水泥產量於二零一一年十月份按年增長達約百分之三十一，現時正值周期性反彈。於二零零八年四川大地震後市場預期水泥需求龐大，大小水泥生產商爭相新建水泥廠而引起的產能過剩問題，進一步令供過於求的情況惡化。

縱然如此，多項因素皆顯示水泥行業前景仍然亮麗。首先，二零一二年中國水泥產量的增長預期為百分之八，其中一部份由年內開始興建的七百萬個保障房所帶動。

此外，隨著進一步行業整合，落後的水泥生產商被淘汰，水泥的供求長遠而言可望達至較合理水平，尤以西南地區更為明顯。新的水泥供應持續下跌，於二零一零年市場可供應約三億噸新產能(佔總產量的百分之十六)；於二零一一年則為一億三千六百萬噸(百分之七)，預計二零一二年更跌至九千萬噸(百分之五)。行業透過收購和合併進行整合，令新的生產商數目減少。在中央政府的政策下，銀行亦收緊對這行業的擴展提供進一步借貸。目前十大水泥生產商的市場佔有率為百分之二十五，預計至二零一五年前可達到百分之三十五。同時，政府加大淘汰落後及低節能產能的力度，於二零一五年前將有二億五千萬噸的落後產能被關停。

拉法基瑞安水泥

拉法基瑞安水泥由集團持有百分之四十五權益，是中國西南部水泥業領先企業之一，主要運營地區在四川、重慶、貴州及雲南。於二零一二年首六個月，總年產能維持於約三千一百萬噸。

營運表現

在困難的市場環境下，拉法基瑞安水泥上半年表現欠佳。期內的總銷售量約一千二百七十萬噸，較去年同期的總銷售量微升。新增產能導致競爭加劇，加上市場需求停滯，使拉法基瑞安水泥所在營運地區的水泥價格整體受壓，水泥平均售價於期內較去年同期下降約百分之七，受燃料價格高企影響，變動成本增加約百分之三。

注入資產

拉法基瑞安水泥計劃於未來數年將其持有的水泥廠全部注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥(雙馬水泥)。雙馬水泥於二零一二年七月十八日獲得其股東批准進行私人股份配售，藉此籌集資金，以向拉法基瑞安水泥購入其於都江堰廠房持有的餘下百分之二十五的權益，估值約人民幣九億三百萬元。該等資產注入及股份配售現正有待相關的政府審批，預期將於二零一三年上半年完成。同時，四川雙馬的股東亦通過於未來兩年內發行總值最高為人民幣十三億元的債券，作為償還貸款、流動資金及收購資產之用。

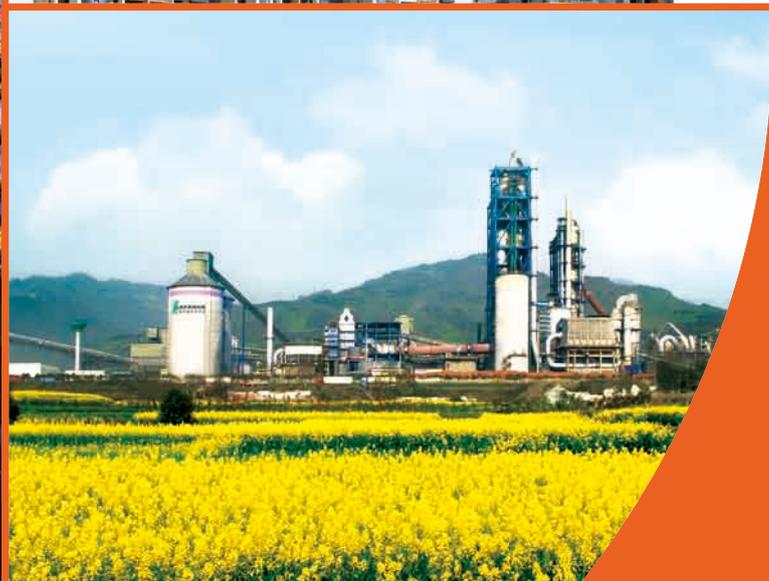
拉法基瑞安水泥將進一步向雙馬水泥注入其於貴州、雲南及重慶的水泥資產。

出售業務

儘管中國西南部水泥行業的前景仍然樂觀，瑞安建業仍按轉型策略，繼續推進水泥業務的出售計劃。集團與意向買家的磋商已取得進展，將以審慎態度加緊計劃的進行，以符合股東最佳利益。

展望

特殊房產市場仍然充滿機遇，出售水泥權益的計劃進展良好，加上建築業務合約接踵而來。我們深信，瑞安建業有能力應對環球經濟危機。





▶ 北京瑞安君匯體現尊貴住宅的優秀水平。

我們深信，瑞安建業有能力應對全球經濟危機。內地於過去兩年推行緊縮措施，近期得到逐步選擇性放寬，公司當可受惠。

瑞安建業於上海、北京、廣州及瀋陽的四個主要房地產項目即將陸續落成，早前推出預售成績理想。

因主要的銷售活動將於下半年展開，上半年出現的虧損在我們的預算之內。隨著多個項目發展成熟，預期可於未來數月為集團帶來可觀的銷售收益。與此同時，集團正繼續為旗下其他優質資產落實買家，因此，我們對全年業績審慎樂觀，期待可與去年水平相若。

特殊房產市場充滿機遇，我們將繼續發掘優質項目。目前，出售拉法基瑞安水泥權益的計劃進展良好。計劃何時落實有待確定，當一旦達成合理的出售條款，集團將可獲得大量現金及盈利。

建築業務勢頭良好，手頭合約接踵而來。公共房屋的興建預計大幅增加，加上政府恢復居者有其屋計劃，兩者皆為公司的核心優勢。雖然工資及建材成本急速上漲，情況有待關注，然而，新政策將為我們帶來理想的業務機遇。

我們衷心感謝各位忠誠的員工於期內充滿挑戰的經濟環境中付出的加倍努力。在董事會的帶領下，管理層將盡心盡力，繼續為股東釋放公司潛力，締造價值。

財務回顧

隨著多個項目發展成熟，預期可於未來數月為集團帶來可觀的銷售收益。與此同時，集團正繼續為旗下其他優質資產落實買家，因此，我們對全年業績審慎樂觀，期待可與去年水平相若。



水泥



建築

房地產



中期業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣一億七千五百萬元，營業額為港幣二十六億五千萬港元，去年同期錄得的溢利則為港幣四億六千萬港元，營業額為港幣二十七億一千七百萬元。因集團在本中期期間錄得虧損，董事會議決不宣派中期股息(二零一一年：每股港幣二角五分)。

總營業額分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 港幣百萬元 (重新呈列)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	2,431	1,985
房地產	218	731
其他	1	1
合計	2,650	2,717
共同控制實體及聯營公司		
房地產	105	79
水泥及其他	43	91
合計	148	170
合計	2,798	2,887

由於香港及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錄得顯著增長，於二零一一年下半年及二零一二年上半年取得的新合約總值達港幣六十億元。然而，在二零一二年，由於北京瑞安君匯、上海四季匯及廣州瑞安創逸的住宅單位按計劃主要於本年度下半年才推出銷售及交付，來自房地產業務的收入大幅減少。於二零一一年，營業額主要來自重慶千禧年大廈的整項出售及重慶創匯首座與瀋陽項目一期的辦公室及住宅單位的分層出售。

自集團策略性決定出售其於拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益後，集團於拉法基瑞安水泥的權益已自二零一二年一月一日起列為「分類為待售資產」入賬。根據適用會計準則，集團已終止將該水泥合營企業以權益賬計入其損益。因此，拉法基瑞安水泥於本中期所錄得的虧損，集團按所持百分之四十五的權益應佔港幣一億七千三百萬元，並不計入集團本中期業績。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零一一年，集團持有百分之二十二權益的大連天地已開始確認房地產銷售收入。集團本期間應佔營業額自去年同期的港幣七千九百萬元增至港幣一億五百萬元。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止六個月 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	41	40
物業銷售溢利及租金收入淨額	28	118
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)	60	6
大連天地	1	53
應佔共同控制實體損益	(33)	33
營運開支	(132)	(107)
	(35)	480
建築	71	54
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	4	7
貴州水泥	(2)	7
耗蝕減值的撥回	-	43
	2	57
來自瑞安房地產的股息收入	14	7
創業基金投資	(6)	15
財務費用淨額	(117)	(81)
企業經營開支及其他	(63)	(55)
稅項	(27)	(9)
非控股股東權益	(14)	(8)
合計	(175)	460

房地產

於二零一二年上半年，房地產業務錄得虧損淨額港幣三千五百萬元。本期間來自共同控制實體及聯營公司的項目費用收入與二零一一年同期相對穩定。

本中期期間及去年同期的物業銷售溢利，主要來自分別於二零一零年底及二零一一年初開始向買家交付單位的重慶創匯首座及瀋陽項目一期的住宅及辦公室單位所確認的銷售。於二零一一年中期期間，物業銷售溢利亦包括重慶千禧年大廈整項出售的收益。租金收入繼續來自集團的投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓及重慶創匯首座的零售部份。

於二零一一年六月，集團以總代價人民幣四億四千萬元(約港幣五億二千八百萬元)出售其於成都的瑞安城中匯項目的百分之四十九股權，並確認出售一間附屬公司的淨收益港幣三億三千七百萬元。

集團投資物業(包括完成及發展中的項目)於期末的估值為集團帶來港幣六千萬元的淨收益，反映集團於二零一一年底收購瀋陽項目二期餘下的百分之二十權益，以及將重慶創匯首座零售部份由存貨重新定位後，擴大了的投資物業組合。

本期間，集團應佔百分之二十二的大連天地純利大幅減少，皆因銷售及市場推廣費用以及人民幣兌港幣貶值，導致外幣借貸產生匯兌虧損所致。於上一個中期期間，銷售住宅別墅錄得較高溢利，而這項銷售的毛利率遠高於本期間確認的中／高層住宅公寓的毛利率，另人民幣顯著升值亦帶來可觀的匯兌收益。

集團的若干物業發展項目(包括北京瑞安君匯及上海二十一世紀中心大廈)是透過共同控制實體作出投資。於本中期期間，由於該等項目已於本年度就住宅單位推出預售展開銷售及市場推廣活動，因而導致虧損，而上一個中期則主要是由於人民幣升值產生外幣借貸匯兌收益而錄得溢利。

建築

由於營業額上升，本中期期間建築業務錄得較高溢利。儘管材料成本及工資上漲，平均純利率由去年同期佔營業額的百分之二點七輕微上升至百分之二點九。

水泥業務

誠如上文所述，集團自二零一二年一月一日起不再分佔拉法基瑞安水泥損益。於本期間，來自拉法基瑞安水泥的溢利為拉法基瑞安水泥應付予瑞安建業的顧問費用。

於二零一一年下半年，集團於貴州六盤水水泥廠的權益已按高於其原投資成本的代價出售，因而於上一個中期期間撥回於過往年度計提的耗蝕減值撥備港幣四千三百萬元。

創業基金投資

於本期間，集團投資的創業基金所持的投資公平值並無重大變動。於上一個中期期間，應佔純利為港幣一千五百萬元，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所致。

財務費用淨額

二零一二年上半年財務費用淨額由二零一一年同期港幣八千一百萬元增至港幣一億一千七百萬元，主要是由於平均銀行貸款淨額較高，加上銀行就集團貸款額延期收取的息率上升所致。

財務回顧

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一二年六月三十日 港幣百萬元	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	22,806	22,231
資產淨值	9,693	10,002

	港幣	港幣
每股資產淨值	19.8	20.4

集團的資產總值由二零一一年十二月三十一日的港幣二百二十二億元微升至二零一二年六月三十日的港幣二百二十八億元。由於本期間錄得虧損，集團資產淨值及每股資產淨值輕微下跌。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

	二零一二年六月三十日 港幣百萬元		二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元	
		%		%
房地產	14,624	64	13,879	63
水泥	4,618	20	4,727	21
建築	1,904	8	1,759	8
於瑞安房地產股份的投資	432	2	324	1
其他	1,228	6	1,542	7
合計	22,806	100	22,231	100

股本權益、融資及負債比率

本公司於二零一二年六月三十日的股東股本權益為港幣九十六億九千三百萬元，而二零一一年十二月三十一日則為港幣一百億零二百萬元，主要是由於期內錄得港幣一億七千五百萬元的虧損所致。

於二零一二年六月三十日，集團的銀行貸款淨額（即經扣除銀行結餘、存款及現金的銀行貸款）為港幣四十七億二千八百萬元，於二零一一年十二月三十一日則為港幣五十億五千六百萬元。期內主要由於已逐步收到集團房地產業務的銷售所得款項，故銀行貸款淨額有所減少。已收銷售按金由二零一一年十二月三十一日的港幣七億二千一百萬元增加至二零一二年六月三十日的港幣十三億三千五百萬元。

集團銀行貸款的到期情況載列如下：

	二零一二年六月三十日 港幣百萬元	二零一一年十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	5,001	6,134
一年後但兩年內	2,856	2,131
兩年後但五年內	330	296
銀行貸款總額	8,187	8,561
銀行結餘、存款及現金	(3,459)	(3,505)
銀行貸款淨額	4,728	5,056

在銀行貸款獲成功延期／再融資使限期延至未來十二個月後，銀行貸款的短期部份(即一年以內應償還貸款)由二零一一年十二月三十一日的銀行貸款總額百分之七十二減少至二零一二年六月三十日的百分之六十一。

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算)由二零一一年十二月三十一日的百分之五十一一下降至二零一二年六月三十日的百分之四十九，主要是由於上述銀行貸款淨額減少所致。

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。於二零一二年上半年，約港幣二十三億六千萬元及港幣九億七千萬元的銀行貸款分別獲延期／再融資兩年及一年。

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入以人民幣為主，集團預期人民幣於長遠而言將繼續穩步升值，並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

於二零一二年六月三十日，集團在香港及澳門的僱員人數約為一千一百四十人(二零一一年十二月三十一日：一千一百七十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的僱員約有八千六百一十人(二零一一年十二月三十一日：八千八百六十人)。員工成本於本中期期間保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。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，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

簡明綜合財務報表審閱報告

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48頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表，此簡明綜合財務報表包括於二零一二年六月三十日的簡明綜合財務狀況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」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表負責。本核數師的責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，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。審閱該等簡明綜合財務報表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

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表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

二零一二年八月二十二日

財務資料

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列) (未經審核)
持續經營業務			
營業額			
本公司及其附屬公司		2,650	2,717
應佔共同控制實體／聯營公司		148	170
		2,798	2,887
集團營業額			
其他收入	3	2,650	2,717
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		53	125
原料及消耗品		(149)	(565)
員工成本		(325)	(303)
折舊及攤銷費用		(300)	(297)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(12)	(11)
投資物業的公平值變動		(1,935)	(1,504)
來自可供出售投資的股息收入		77	8
財務費用	4	14	7
出售一間附屬公司的收益	10	(145)	(116)
應佔共同控制實體損益		-	337
應佔聯營公司損益		(39)	31
		(10)	43
除稅前(虧損)溢利		(121)	472
稅項	5	(44)	(11)
持續經營業務期間(虧損)溢利	7	(165)	461
已終止經營業務			
已終止經營業務期間溢利	6	4	7
期間(虧損)溢利		(161)	468
下列應佔：			
本公司持有人		(175)	460
非控股股東權益		14	8
		(161)	468
每股(虧損)盈利			
來自持續及已終止經營業務	9		
基本		(港幣0.36元)	港幣0.94元
攤薄		(港幣0.36元)	港幣0.94元
來自持續經營業務			
基本		(港幣0.37元)	港幣0.93元
攤薄		(港幣0.37元)	港幣0.93元

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 港幣百萬元 (未經審核)
期間(虧損)溢利	(161)	468
其他全面收入(支出)		
可供出售投資的公平值變動收益(虧損)	108	(45)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(59)	148
應佔共同控制實體匯兌差額	(1)	100
應佔聯營公司匯兌差額	(2)	9
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 於出售一間附屬公司時	—	(2)
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項零元(二零一一年：港幣2,000,000元))	(2)	(10)
期間其他全面收入	44	200
期間全面(支出)收入總額	(117)	668
下列應佔全面(支出)收入總額：		
本公司持有人	(131)	660
非控股股東權益	14	8
	(117)	668

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,718	3,609
物業、廠房及設備		68	77
預付土地租賃款		44	44
共同控制實體權益		442	4,562
可供出售投資	11	432	324
聯營公司權益		481	495
會籍		1	1
共同控制實體欠款		1,706	1,162
聯營公司欠款		839	828
受限制銀行存款		-	185
		7,731	11,287
流動資產			
存貨		53	21
預付土地租賃款		1	1
待售物業		310	428
發展中的待售物業		4,359	3,641
應收賬款、按金及預付款	12	1,343	1,557
在建工程客戶欠款		319	323
共同控制實體欠款		533	995
聯營公司欠款		240	313
關連公司欠款		257	241
撥回稅項		49	12
受限制銀行存款		893	910
銀行結餘、存款及現金	13		
— 現金及現金等同項目		1,970	2,410
— 其他銀行結餘		596	-
		10,923	10,852
分類為待售資產	14	4,152	92
		15,075	10,944

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 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	15	2,123	1,803
已收銷售按金		1,335	721
欠在建工程客戶款項		205	186
欠共同控制實體款項		389	45
欠關連公司款項		29	-
欠附屬公司的非控股股東款項		2	11
應付稅項		65	117
須於一年內償還的銀行貸款	16	5,001	6,134
		9,149	9,017
流動資產淨值			
		5,926	1,927
資產總值減流動負債			
		13,657	13,214
股本及儲備			
股本	17	490	490
儲備		9,203	9,512
本公司持有人應佔股本權益		9,693	10,002
非控股股東權益		63	66
		9,756	10,068
非流動負債			
銀行貸款	16	3,186	2,427
界定退休福利計劃負債		90	90
其他應付款項	15	182	202
遞延稅項負債		443	427
		3,901	3,146
		13,657	13,214

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	總入盈餘 (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	非控股 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
於二零一二年一月一日	490	3,208	1,355	197	(3)	4,328	6	138	(149)	(5)	437	10,002	66	10,068
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108	-	108	-	108
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)
應佔共同控制實體的匯兌差額	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
期間虧損	-	-	-	-	-	(175)	-	-	-	-	-	(175)	14	(161)
期間全面收入(支出)總額	-	-	(62)	-	-	(175)	-	-	-	108	(2)	(131)	14	(117)
於行使購股權時發行股份	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	17	-	17
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	62	-	(63)	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	(12)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
確認以供分派的股息(附註8)	-	-	-	-	-	(196)	-	-	-	-	-	(196)	-	(196)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
於二零一二年六月三十日	490	3,210	1,293	197	(3)	4,019	6	92	(149)	103	435	9,693	63	9,756

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	總入盈餘(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		
	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	-	-	148	-	-	-	-	-	-	-	-	148	-	148
應佔共同控制實體的匯兌差額	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	9
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)	-	-	-	-	-	-
確認以供分派的股息(附註8)	-	-	-	-	-	(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

附註：

(a) 集團的總入盈餘，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) 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(二零一一年：港幣231,000,000元)的數額，乃於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(二零一一年：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35,000,000元(二零一一年：港幣42,000,000元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因出售物業存貨而轉撥的數額；及(iv)港幣41,000,000元(二零一一年：港幣43,000,000元)的數額，乃指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，並經扣除因出售物業存貨而轉撥的數額。

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	(25)	85
已收銷售按金增加	621	290
其他銀行結餘增加(附註13)	(596)	-
其他流動資金變動	159	(15)
已繳納稅項	(117)	(105)
	42	255
投資活動產生的現金淨額		
支付投資物業的建築成本	(52)	(200)
就收購一間共同控制實體權益的款項	-	(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
透過收購一間附屬公司收購物業存貨及其他資產及負債(附註20)	(18)	-
就透過收購一間附屬公司收購投資物業、物業存貨及其他資產及負債的款項	(67)	-
退回已抵押銀行存款	-	359
退回受限制銀行存款	651	-
存放受限制銀行存款	(449)	(172)
其他投資現金流量	(15)	(166)
	50	155
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	575	338
償還銀行貸款	(940)	(347)
已付利息	(122)	(106)
與待售資產有關的負債減少	-	(21)
其他融資現金流量	(34)	(23)
	(521)	(159)
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(429)	251
期初的現金及現金等同項目	2,410	2,595
外幣匯率變動的影響	(11)	53
期末的現金及現金等同項目	1,970	2,899
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,970	2,885
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金	-	14
	1,970	2,899

附註：於截至二零一一年六月三十日止期間，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

截至二零一二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(「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基準編製。集團投資物業於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師於該日進行的估值基準達致。

簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至二零一一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。集團共同控制實體及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項香港財務報告準則修訂本(「香港財務報告準則」)，該等香港財務報告準則由集團於二零一二年一月一日開始的財政期間生效。在應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂的情況下，本公司董事已對集團位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業組合進行檢討，並認為集團的投資物業的主要經濟利益乃隨著時間透過使用而收回的業務模式持有，故香港會計準則第12號的修訂所載的假設被推翻。因此，有關投資物業的遞延稅項將繼續按透過使用投資物業而收回的稅務方式計量。因此，應用香港會計準則第12號的修訂及其他香港財務報告準則對集團於本會計期間及過往會計期間的簡明綜合財務報表所載的呈報金額及披露並無重大影響。

集團並無提早應用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、修訂本或詮釋對集團於本會計期間及過往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。

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，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分部是集團為資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業－供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程－建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 其他業務－創業基金投資、並非透過Lafarge Shui On Cement Limited(「拉法基瑞安水泥」)經營的水泥業務及其他

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損(續)

透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已於本期間分類為已終止經營業務。本附註3所呈報的分部資料並不包括本期間及過往期間已終止經營業務的任何款項，其詳情載於附註6。並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務現包括於「其他業務」營業分部中。因此，過往期間的分部資料已重新呈列。

集團按須予呈報及營業分部劃分，來自持續經營業務須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	151	32	–	183
租金收入	26	–	–	26
來自提供服務的收入	41	16	1	58
建築合約收入	–	2,383	–	2,383
來自外界客戶的收入	218	2,431	1	2,650
集團內部收入	–	169	–	169
應佔共同控制實體／聯營公司收入	218	2,600	1	2,819
	105	1	42	148
分部收入總額	323	2,601	43	2,967
集團內部收入是以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	15	71	(11)	75
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(9)	(2)	–	(11)
利息收入	19	2	2	23
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	14	–	–	14
投資物業的公平值變動	77	–	–	77
來自可供出售投資的股息收入	14	–	–	14
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	–	–	(2)	(2)
創業基金投資	–	–	(6)	(6)
房地產開發	(33)	–	–	(33)
推算利息費用	(3)	–	–	(3)
其他	–	5	–	5
				(39)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	1	–	–	1
推算利息費用	(11)	–	–	(11)
				(10)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 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	89	170
分部收入總額	810	2,035	90	2,935
集團內部收入是以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	521	54	68	643
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	-	-	11	11
貴州水泥業務	-	-	15	15
創業基金投資	-	-	-	-
房地產開發	33	-	-	33
推算利息費用	(27)	-	-	(27)
其他	-	(1)	-	(1)
				31
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)

(b) 須予呈報分部資產及負債

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：

於二零一二年六月三十日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	15,299	2,239	2,373	19,911
須予呈報分部負債	4,725	1,718	868	7,311

於二零一一年十二月三十一日(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	14,428	2,099	2,605	19,132
須予呈報分部負債	3,462	1,592	907	5,961

(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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
收入		
須予呈報分部收入	2,967	2,935
集團內部收入的對銷	(169)	(48)
應佔共同控制實體/聯營公司收入的對銷	(148)	(170)
綜合營業額(來自持續經營業務)	2,650	2,717

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
除稅前(虧損)溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	75	643
不予分類其他收入	5	2
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(145)	(116)
其他不予分類公司支出	(56)	(57)
綜合除稅前(虧損)溢利(來自持續經營業務)	(121)	472

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)

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重新呈列)
資產		
須予呈報分部資產	19,911	19,132
集團內部應收款項的對銷	(1,231)	(988)
有關已終止經營業務的資產		
— 一間共同控制實體權益	4,060	4,060
— 該共同控制實體欠款	16	15
其他不予分類資產	50	12
綜合總資產	22,806	22,231
	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	7,311	5,961
集團內部應付款項的對銷	(1,231)	(988)
不予分類負債		
— 銀行借貸	6,175	6,556
— 稅項及其他	795	634
綜合總負債	13,050	12,163

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	176	141
減：已資本化至發展中物業的金額	(31)	(25)
	145	116

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
持續經營業務		
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	7	10
中國企業所得稅	17	12
中國土地增值稅	4	8
	28	30
遞延稅項	16	(19)
	44	11

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(二零一一年：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%(二零一一年：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. 已終止經營業務

根據集團對出售其於拉法基瑞安水泥的45%權益及於整合業務及重組資產分佈，將重心轉移至房地產項目發展的策略性決定，集團已開展積極計劃以尋求買家，並與若干有意買家進行洽談。集團預期此出售將於二零一二年底前完成。因此，於二零一二年六月三十日的簡明綜合財務狀況表，已將集團於二零一二年六月三十日於拉法基瑞安水泥的權益總計港幣4,060,000,000元列作「分類為待售資產」入賬。此外，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已自二零一二年一月起分類為已終止經營業務。上一個期間的數字已重新呈列，以與本期間呈列者一致。

本公司持有人應佔已終止經營業務期內溢利為港幣4,000,000元(二零一一年：港幣7,000,000元)，包括其他收入港幣4,000,000元(二零一一年：港幣4,000,000元)及應佔共同控制實體損益零元(二零一一年：港幣3,000,000元)。

於期內，已終止經營業務並無產生經營、投資及融資活動的現金流量。

7. 持續經營業務期間(虧損)溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
持續經營業務期間(虧損)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	12	11
減：已資本化至發展中物業的金額	(1)	(1)
	12	11
出售物業成本	127	552
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	6	11
應佔共同控制實體稅項(已包括在應佔共同控制實體損益)	—	1

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(二零一一年：每股港幣0.25元)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
期內確認以供分派的末期股息(附註)	196	196
就二零一一年度宣派的中期股息每股港幣0.25元	—	122

附註：
於二零一二年七月三日，本公司已派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.40元(二零一一年：每股港幣0.40元)予各股東。

9. 每股(虧損)盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後(虧損)盈利按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
(虧損)盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利的(虧損)盈利	(175)	460
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本(虧損)盈利的普通股的加權平均數	490	489
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	1
用以計算每股攤薄後(虧損)盈利的普通股的加權平均數	490	490

9. 每股(虧損)盈利(續)

來自持續及已終止經營業務(續)

在計算截至二零一二年六月三十日止六個月的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權，原因為此會導致每股虧損減少。

在計算截至二零一一年六月三十日止六個月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。

來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本及攤薄後(虧損)盈利按下列數據及上文詳述的每股基本及攤薄後(虧損)盈利所用的分母計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
(虧損)盈利：		
本公司持有人應佔期內(虧損)溢利	(175)	460
減：來自已終止經營業務的期內溢利	(4)	(7)
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利的(虧損)盈利	(179)	453

來自已終止經營業務

根據來自已終止經營業務的期內溢利港幣4,000,000元(二零一一年：港幣7,000,000元)及上文詳述的每股基本及攤薄後(虧損)盈利所用的分母，來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後盈利為每股港幣0.01元(二零一一年：每股港幣0.01元)。

10. 出售一間附屬公司的收益

於二零一一年六月，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，集團及合營夥伴共同控制該已出售的附屬公司，因所有重大的策略性財務及營運決策需要集團及合營夥伴一致同意。故此，該附屬公司成為集團持有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集團的簡明綜合財務狀況表綜合入賬，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。總收益港幣337,000,000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。

10. 出售一間附屬公司的收益(續)

交易中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、存款及現金	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)
佔該共同控制實體51%保留權益的公平值	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)
就出售所產生的收益	337
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	528
所出售現金及現金等同項目	(30)
	498

11. 可供出售投資

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 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)	432	324

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的可供出售投資指集團持有瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於二零一二年六月三十日，集團持有瑞安房地產的2.4%(二零一一年十二月三十一日：2.6%)股本權益。

12. 應收賬款、按金及預付款

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報告期末(按發票日期計算)的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬款的賬齡分析：		
未到期或九十天以內	735	753
九十一天至一百八十天	109	85
一百八十一天至三百六十天	9	6
超過三百六十天	10	15
	863	859
減：分類為共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款的款項	(417)	(240)
應收保留工程款項	171	160
有關出售一間附屬公司／共同控制實體的應收代價	20	90
收購物業項目的按金	43	51
預付款、按金及其他應收賬款(附註)	663	637
	1,343	1,557

附註：

於二零一二年六月三十日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括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前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣326,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣314,000,000元)。該等款項須應要求償還及在總欠款餘額中，合共港幣147,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣148,000,000元)則按現行市場利率計息。於二零一一年十二月，一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至二零一三年十二月止兩個年度的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣120,000,000元(約港幣147,000,000元)及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註21(e))。本公司董事認為，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體的股權後(預期自報告期末起十二個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

13. 銀行結餘、存款及現金

於二零一二年六月三十日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣596,000,000元。就簡明綜合現金流量表而言，於二零一二年六月三十日的現金及現金等同項目為港幣1,970,000,000元。

14. 分類為待售資產

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
共同控制實體權益		
拉法基瑞安水泥(附註a)	4,060	-
其他共同控制實體(附註b)	88	88
	4,148	88
其他共同控制實體欠款(附註b)	4	4
分類為待售資產總值	4,152	92

本公司董事認為，集團於該等共同控制實體投資的賬面值，將主要透過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，應佔上述共同控制實體資產於簡明綜合財務狀況表分類為待售。

附註：

- (a) 集團堅持承諾出售拉法基瑞安水泥(其於中國從事水泥的生產及銷售)的45%股本權益的計劃。集團於本期間開展積極計劃尋求買家，並與若干有意買家進行洽談。集團預期此出售將於二零一二年年底前完成。
- (b) 集團亦堅持承諾出售若干於貴州從事水泥及混凝土的生產及銷售的共同控制實體(其並非透過拉法基瑞安水泥營運)的股本權益及相關股東貸款，並已開展積極計劃尋求買家以完成此出售。

15. 應付賬款及應計費用

包括於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576,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣682,000,000元)的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或三十天以內	435	550
三十一天至九十天	47	55
九十天至一百八十天	46	14
超過一百八十天	48	63
	576	682
應付保留工程款項	274	305
就收購附屬公司應付的代價(附註)	347	335
合約工程／建築成本撥備	439	283
應付股息	196	-
其他應計費用及應付賬款	473	400
	2,305	2,005
減：十二個月後到期償付的款項(附註)	(182)	(202)
	2,123	1,803

附註：

該筆款額指有關於截至二零一二年六月三十日止期間收購一間附屬公司及於截至二零一一年十二月三十一日止年度內收購一間共同控制實體餘下20%股本權益的尚未支付代價。在尚未支付總代價中，合共港幣165,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣133,000,000元)須於一年內償付，而餘款將自報告期末起計兩至三年內償付。

16. 銀行貸款

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，集團新增銀行貸款合共港幣575,000,000元(二零一一年：港幣338,000,000元)，償還銀行貸款合共港幣940,000,000元(二零一一年：港幣347,000,000元)，信貸額度合共港幣2,908,000,000元獲續期／再融資，並新增銀行貸款額度合共港幣580,000,000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3.30厘至4.86厘。

17. 股本

	二零一二年 六月三十日 股份數目	二零一一年 十二月三十一日 股份數目	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 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	489,530,487	489,164,786	490	489
行使購股權	189,934	365,701	—	1
於期／年末	489,720,421	489,530,487	490	490

18. 資本承擔

(a) 於二零一二年六月三十日，集團有關投資物業的資本承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	566	601
已簽合約但沒有撥備	7	19

(b) 此外，於二零一二年六月三十日，集團已簽合約但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7,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,000,000元)。

(c) 於二零一二年六月三十日，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：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 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	175	305

19. 股權支付

本公司為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
於二零一二年一月一日尚未行使	86,147,377
期內行使	(189,934)
期內失效	(13,088,724)
於二零一二年六月三十日尚未行使	72,868,719

20. 透過收購一間附屬公司購入物業存貨及其他資產及負債

於二零一二年一月，集團收購廣州市番禺廣鋁實業有限公司的全部已發行股本，該公司直接擁有位於廣州一塊用作物業發展的土地。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」所界定的業務合併，因此上述收購事項被列為資產收購。截至二零一二年六月三十日止期間，該收購事項所產生的現金流出淨額約為港幣18,000,000元。

21. 或然負債

於二零一二年六月三十日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- 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145,000,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣117,000,000元(港幣144,000,000元))的備用信用證作擔保。
- 就集團的物業存貨買家獲授按揭融資而向銀行作出人民幣138,000,000元(港幣169,000,000元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣87,000,000元(港幣107,000,000元))的擔保。
- 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港幣829,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣805,000,000元)。
- 集團就對一間合營企業(「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元(港幣135,000,000元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣110,000,000元(港幣136,000,000元))。
- 於二零零七年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於二零零八年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註12)。於二零一一年十月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，初步為期一年(經進一步磋商可予延期)。於二零一二年六月三十日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣542,000,000元(港幣665,000,000元)(二零一一年十二月三十一日：人民幣542,000,000元(港幣669,000,000元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

21. 或然負債(續)

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認時並不重大，因此，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何價值。

22. 重大關連人士交易

(a) 於期內，集團與SOCL及其附屬公司和聯營公司(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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	195	—
股息收入	14	—
租金支出	2	2
SOCL的聯營公司		
股息收入	—	7
建築工程收入	281	402

(b) 於期內，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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息收入	27	15
推算利息收入	3	27
管理費收入	52	39
建築／分判工程收入	142	—
銷售收入	32	—

(c) 於期內，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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
管理費收入	9	15
推算利息收入	11	10
利息收入	6	6
建築／分判工程收入	13	33

(d) 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，集團向一間共同控制實體收購位於貴州遵義的地塊的土地使用權，代價為人民幣312,000,000元(港幣383,000,000元)。

(f) 於期內，集團收取一間共同控制實體的股息收入港幣49,000,000元。

22. 重大關連人士交易(續)

- (g) 截至二零一一年六月三十日止期間，集團向瑞安房地產一間全資附屬公司收購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)。
- (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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	17	21
獎金	16	20
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	9	7
	44	50

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，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

- (i) 已付或應付上文附註(h)所包括的十位(二零一一年：十位)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	獎金 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	二零一二年 合計 港幣千元	二零一一年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	-	-	-	-	5	5
蔡玉強先生		5	1,921	2,416	117	2,153	6,612	5,968
黃勤道先生		5	2,419	4,666	109	3,036	10,235	8,733
黃福霖先生		5	1,832	2,350	111	1,887	6,185	5,033
黃月良先生	(i)	195	-	505	-	622	1,322	6,236
狄利思先生	(ii)	210	-	-	-	-	210	205
李凱倫女士	(ii)	213	-	-	-	-	213	208
艾爾敦先生	(iii)	157	-	-	-	-	157	205
陳棋昌先生	(ii)	269	-	-	-	-	269	253
曾國泰先生	(ii)	180	-	-	-	-	180	190
		1,244	6,172	9,937	337	7,698	25,388	27,036

附註：

- (i) 黃月良先生於二零一一年九月一日退任副主席及執行董事，並自該日起獲委任為非執行董事。
- (ii) 獨立非執行董事。
- (iii) 艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任獨立非執行董事。

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

於二零一二年六月三十日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣4,016,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際 權益百分比	於二零一二年六月三十日的結餘			
		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%	5	37	-	42
昶富有限公司	50%	151	-	-	151
鷹健有限公司	53%	107	-	418	525
雅泉有限公司	51%	-	800	61	861
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	27	-	-	27
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	2	2	-	4
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	16	-	-	16
南丫越捷有限公司	60%	17	-	-	17
易祺投資有限公司	70%	-	765	350	1,115
南京江南水泥有限公司	60%	138	-	-	138
富岸集團有限公司	28%	597	242	280	1,119
超合有限公司	50%	-	1	-	1
		1,060	1,847	1,109	4,016

上述聯屬公司於二零一二年六月三十日的備考合併財務狀況表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	10,201
流動資產	11,431
流動負債	(7,491)
流動資產淨值	3,940
非流動負債	(11,476)
非控股股東權益	(995)
股東資金	1,670

附註：

(a) 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元的貸款按年利率7.5厘計息，餘款按年利率13.175厘計息，另就名義金額人民幣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
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) 所有聯屬公司均入賬列為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

於二零一二年六月三十日，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			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)	235,981,000 (附註2)	236,293,000	48.25%
蔡玉強先生	540,000	-	-	540,000	0.11%
黃勤道先生	-	192,533 (附註3)	-	192,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	-	-	32,000	0.01%
黃月良先生	600,000	-	-	600,000	0.12%

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其中一名受益人，而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			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

於二零一二年六月三十日，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 二零一二年八月二十六日 (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，該認購期權的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簽訂的協議函件，該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，於二零一二年六月三十日，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須記錄的任何權益或淡倉。

購股權

期內本公司並無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」)授出購股權。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				於二零一二年六月三十日	於二零一二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a) 港幣	
			於二零一二年一月一日	期內授出	期內行使	期內失效				
董事										
蔡玉強先生(附註b)	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	-	
	9.4.2009	7.63	250,000	-	-	-	250,000	9.10.2009至8.4.2014	-	
	9.4.2009	7.63	1,000,000	-	-	(620,000)	380,000	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	-	
	28.7.2011	10.00	6,500,000	-	-	-	6,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
黃勤道先生(附註b)	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	-	
	28.7.2011	10.00	10,800,000	-	-	-	10,800,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
黃福霖先生(附註b)	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	-	
	28.7.2011	10.00	6,500,000	-	-	-	6,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
黃月良先生(附註b及c)	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	-	
	9.4.2009	7.63	750,000	-	-	-	750,000	9.10.2009至8.4.2014	-	
	9.4.2009	7.63	1,778,000	-	-	-	1,778,000	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	416,000	-	-	-	416,000	12.4.2013至11.4.2020	-	
	23.6.2011	10.90	150,000	-	-	-	150,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
	小計			37,084,000	-	-	(3,260,000)	33,824,000		
僱員										
(合計)	14.6.2007	20.96	1,445,666	-	-	(1,445,666)	-	14.12.2007至13.6.2012	-	
	14.6.2007	20.96	405,058	-	-	(405,058)	-	14.12.2008至13.6.2012	-	
	7.5.2008	19.76	2,011,043	-	-	-	2,011,043	7.11.2008至6.5.2013	-	
	7.5.2008	19.76	219,296	-	-	-	219,296	7.11.2009至6.5.2013	-	
	9.4.2009	7.63	1,994,314	-	(189,934)	-	1,804,380	9.10.2009至8.4.2014	8.39	
	5.6.2009	11.90	2,304,000	-	-	(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	992,000	-	-	(442,000)	550,000	7.5.2011至6.5.2013	-	
	12.4.2010	12.22	4,910,000	-	-	(120,000)	4,790,000	12.10.2010至11.4.2015	-	
	13.5.2011	10.66	5,070,000	-	-	(180,000)	4,890,000	13.11.2011至12.5.2016	-	
	23.6.2011	10.90	1,030,000	-	-	-	1,030,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
	28.7.2011	10.00	27,500,000	-	-	(3,750,000)	23,750,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
	小計			49,063,377	-	(189,934)	(9,828,724)	39,044,719		
	合計			86,147,377	-	(189,934)	(13,088,724)	72,868,719		

一般資料

附註：

- (a) 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加權平均數。
- (b) 蔡玉強先生、黃勤道先生、黃福霖先生及黃月良先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- (c) 黃月良先生已於二零一一年九月一日按本公司僱傭合約退休。根據該計劃的條款及受有關要約函件的條款規限下，黃先生尚未行使的購股權可於其退休日期起計十二個月內行使。
- (d) 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）於二零一二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	112,551,888 (L) (附註2)	22.98%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	34,247,120 (L) (附註3)	6.99%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	33,097,392 (L) (附註4)	6.75%

附註：

- (1) 「L」代表好倉。
- (2) 於該股東擁有的權益中，20,748,729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，4,941,988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，4,045,673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

於截至二零一二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

董事會目前包括九名成員 — 主席、其他三名執行董事、一名非執行董事，以及四名獨立非執行董事。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，以監督集團事務各特定範疇。

審核委員會

審核委員會已審議集團截至二零一二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，以及審議授予行政及管理人員年度花紅及購股權的建議。

提名委員會

提名委員會於期內已檢討董事會及其委員會的規模及組成，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集團的財務策略，並檢討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。

遵守企業管治守則

聯交所已對上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作出修訂，由二零一二年四月一日起生效。鑒於該等修訂，本公司已對其企業管治常規進行審閱，且於適當時已採取行動以確保本公司自二零一二年四月一日起遵守經修訂的企業管治守則。

除下文所載的偏離外，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間已遵守前企業管治守則的守則條文，且已於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間遵守經修訂的企業管治守則的守則條文。

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或根據經修訂企業管治守則的守則條文，就彼等的薪酬待遇向董事會提供建議；及(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償。根據經修訂的企業管治守則的守則條文，薪酬委員會亦應負責因應董事會所訂的企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。董事會已檢討薪酬委員會的職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解日常業務運作中期望管理人員應有的專業知識、經驗及表現水平。因此，薪酬委員會的職權範圍已予以修訂以剔除該等責任，而此偏離了守則條文。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待遇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，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的有關修訂，而此亦偏離守則條文。非執行董事於相關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，本公司董事的資料自二零一一年年報刊發以來的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
黃月良先生	由二零一二年七月十八日起獲委任為四川雙馬水泥股份有限公司(於深圳證券交易所上市)的董事。
狄利思先生	由二零一二年七月二十四日起獲委任為IMC Pan Asia Alliance Corporation集團審核委員會主席。
陳棋昌先生	由二零一二年五月十八日起獲委任為本公司提名委員會成員。
曾國泰先生	由二零一二年五月十八日起獲委任為本公司薪酬委員會主席。

本公司所有董事於截至二零一二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22(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
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

曾國泰先生(主席)
羅康瑞先生
李凱倫女士

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
黃勤道先生
狄利思先生
陳棋昌先生
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
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







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

www.socam.com

