



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT



MONETISATION
UNLOCK
ASSET VALUE

資產變現 釋放價值

INTERIM REPORT 2013
2013年中期報告

STOCK CODE 股份代號：983



關於瑞安建業

瑞安建業有限公司(瑞安建業)於1997年2月在香港聯合交易所上市，股份代號983，為瑞安集團成員。

瑞安建業主要從事以下三大業務：

- 中國內地專門房地產發展，從收購、開發、市場定位至出售，以專業知識締造高速資產流轉模式。公司亦積極參與大連的知識型社區項目發展。
- 香港的建築業務，公司以優質、工地安全和環保表現見稱。
- 透過合營企業拉法基瑞安水泥經營水泥業務，是中國西南部主要水泥生產商之一。

1	關於瑞安建業
2	業務架構
3	企業價值
4	財務摘要
6	管理層討論及分析
6	業務回顧
8	▶ 房地產
12	▶ 建築
14	▶ 水泥
18	財務回顧
24	簡明綜合 財務報表審閱報告
25	財務資料
52	一般資料
57	公司資料

◀ 目錄



業務架構



房地產



- 特殊房產項目
- 知識型社區項目
- 私募房地產基金

建築



- 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

水泥



- 拉法基瑞安水泥



企業價值

- 誠信
- 優質
- 創新
- 卓越

廣州瑞安·創逸



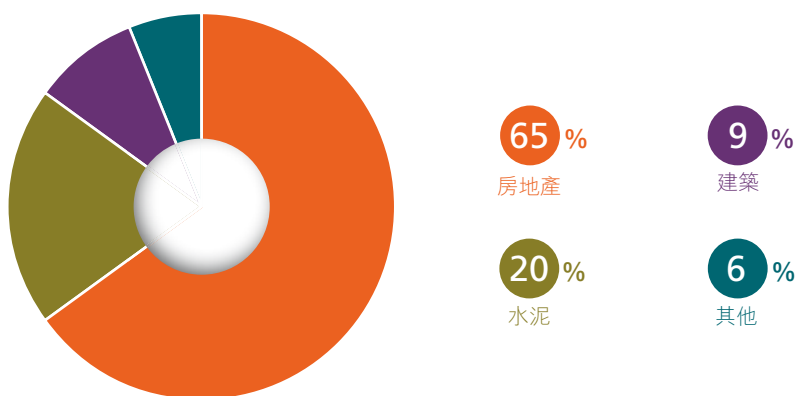
財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
營業額		
本公司及其附屬公司	港幣 47.84 億元	港幣26.50億元
應佔合營企業及聯營公司	港幣 6.59 億元	港幣1.48億元
合計	港幣 54.43 億元	港幣27.98億元
股東應佔溢利(虧損)	港幣 5,300 萬元	(港幣1.75億元)
每股基本盈利(虧損)	港幣 0.11 元	(港幣0.36元)

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日
資產總值	港幣 236 億元	港幣237億元
資產淨值	港幣 105 億元	港幣106億元
每股資產淨值	港幣 21.25 元	港幣21.51元
淨負債比率	48.0%	45.5%

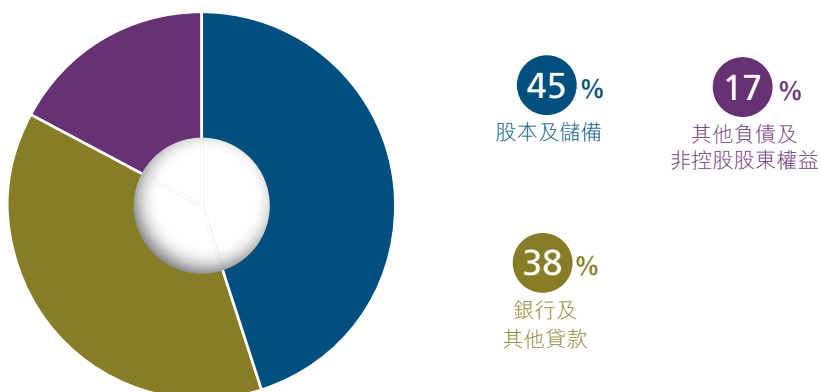
資產組合

於2013年6月30日



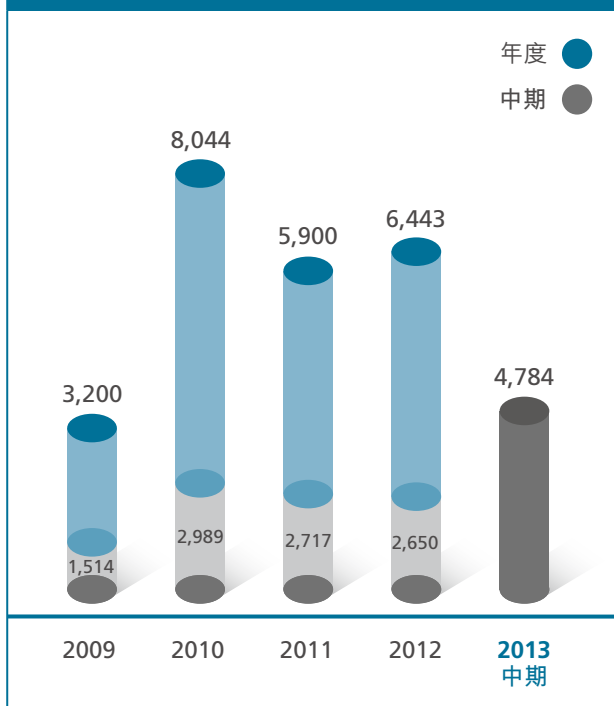
股本及負債

於2013年6月30日



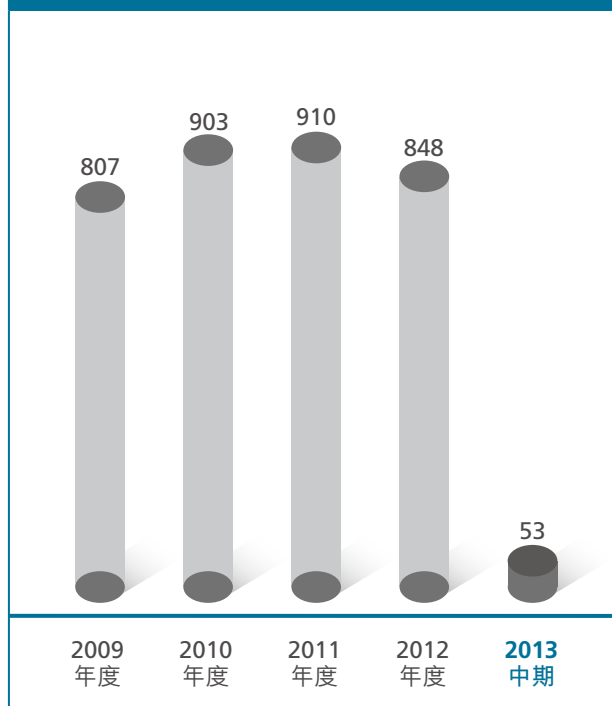
營業額

港幣百萬元



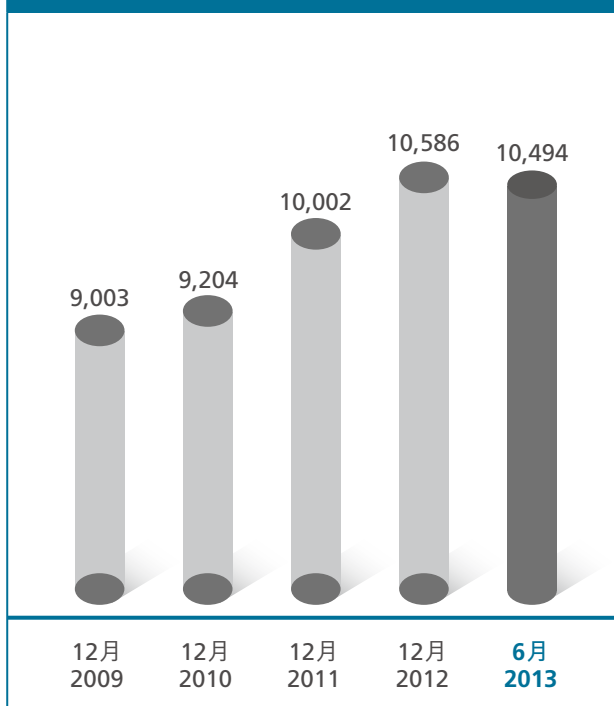
本公司股東應佔溢利

港幣百萬元



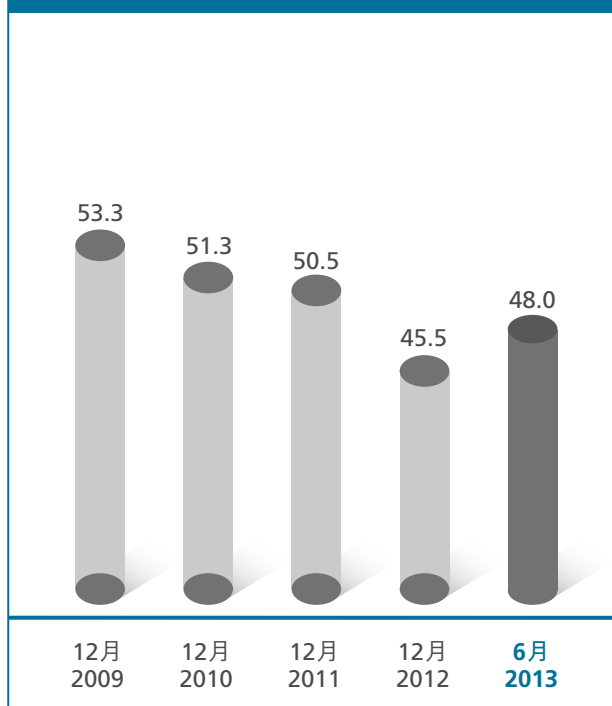
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比





管理層討論及分析

業務回顧

全球經濟預測在2013年較過往數年樂觀。日本政府積極推出刺激經濟方案以推動當地經濟發展；美國就業人數和房價回升，經濟亦呈好轉跡象。歐洲經濟則仍繼續努力走出衰退陰霾，惟預期於下半年可回復輕微增長。中央銀行持續支持信貸批授，加上股市對上述各項指標反應良好，全球消費者亦重拾信心。

在中國，2013年上半年的國內生產總值增幅為7.6%，在各主要經濟體系中位列榜首。然而，出口於6月按年下跌3.1%，工業產量在同期亦見收縮。固定資產投資雖然於首六個月錄得20.1%的升幅，但增長自今年開始逐漸緩慢。整體而言，數據顯示經濟增速正在放緩。

目前，按房價對薪金比例計，中國內地有六個城市位列國際貨幣基金組織全球十大高房價城市，其中包括北京、上海、深圳、天津、廣州及重慶。因此，穩定樓市及進一步打擊投機購房的舉措，包括提高購房的首期付款及按揭要求、於上海及重慶市首推物業稅，以及於全國40個城市實施購房限制等，預料將於2013年繼續實行。

中國水泥行業仍然面對產能過剩的主要問題，加上流動資金緊縮令需求受壓。然而，隨著行業進行整合，逐步由大型、現代化及高效生產商取代落後產能，產能過剩的情況明顯改善。瑞安建業與合營夥伴拉法基已協定方案，以協助瑞安建業退出拉法基瑞安水泥合營企業。



外圍環境持續改善，預料香港經濟於2013年可溫和增長。香港特區政府以房屋、公共設施及基建為發展重點，受惠於政府對工程的推動，集團手頭建築合約項目因而增加。投標機會與日俱增，建築業務憑著在建造業界的實力和豐富經驗，當可大幅帶動集團未來的合約數目。

集團在2013年3月公佈了策略性資產變現計劃，自公佈以來，集團一直密切審視市況及出售資產的機遇。隨著中國房地產市場氣氛改善，集團對此計劃審慎樂觀，並正積極物色出售機會，釋放資產最大價值。



香港理工大學賽馬會創新樓



房地產

配合資產變現計劃，我們繼續與意向投資者促成以整幢方式出售項目的交易。集團於3月及6月完成兩項整幢出售的成交，項目分別位於廣州及瀋陽。



北京瑞安 • 君匯



成都瑞安 • 城中匯

大連天地

中國房地產營商環境不明朗，持續為市場帶來挑戰。政府繼續實施打擊樓市措施以揭抑買家過度購房，但股市波動、現有金融工具回報率較低，加上缺乏其他安全的投資渠道，令購房意欲未見減退。2013年3月政策出台，於房價急漲的城市提高二次置業者的按揭息率；又頒佈徵收20%售房資本增值稅的計劃。中國新領導班子重點維持平穩的國內生產總值增長，同時亦謹慎地平衡房地產市場軟著陸的需要。

期內，配合資產變現計劃，瑞安建業於3月及6月完成兩個以整幢方式出售的項目交易。瑞安建業其他發展項目的推

售進度令人滿意，北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸的單位銷情理想。然而因為持續的緊縮措施，經濟下調，令高端房地產大受打擊，豪華品牌居所四季匯的銷售亦顯著回落。

特殊房產項目

我們的房地產業務完全集中於中國內地，項目位處黃金地段，物業組合多樣化且品質優越。截至2013年6月30日，瑞安建業的物業組合包括11個項目，可發展總樓面面積為251萬平方米。應佔樓面面積保持於約195萬平方米。



上海四季匯

截至2013年6月30日，集團的項目遍及中國內地八個城市，其應佔可發展總樓面面積概述如下：

房產類別	地點	項目	集團 應佔可發展 總樓面面積 (平方米)	預計完成年份	瑞安建業 所佔權益
住宅	北京	瑞安•君匯	8,000*	已竣工	52.5%
	廣州	瑞安•創逸	19,100*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑十八號樓	22,200	已竣工	100%
	天津	武清項目二期	87,000	2016	55%
品牌居所及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	37,700*	2013	70%
綜合	成都	瑞安•城中匯	240,800	2015	51%
	重慶	創匯•首座	34,400*	已竣工	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	150,100*	2013	100%
		瀋陽項目二期	653,000	2017	100%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	624,600	2018	80%
	天津	Veneto	68,900	2016	45%
總計：			1,945,800平方米		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

物業銷售及租賃

儘管市況困難，我們一直縝密推進項目竣工及交付。於2013年上半年，我們的發展項目進展理想。集團過去的往績展現了以整幢方式出售項目的高效性，我們亦繼續致力以此方式與意向投資者促成相關交易。

期內的物業銷售及租賃摘要如下：

廣州番禺項目

瑞安建業於2011年底購入此用地，計劃作綜合用途發展，總樓面面積為108,800平方米。年初，中國東南部市況向好，提供了整幢出售物業的機會，符合我們的快速資產流轉模式。

瀋陽項目一期

該發展項目位於瀋陽市中心，項目一期由現代化的甲級寫字樓、高尚住宅及商場組成。我們早前向平安保險集團出售一幢優質寫字樓，樓面面積約為43,000平方米，交付手續已於6月完成。



北京瑞安•君匯

隨著一期項目即將竣工，商場擬定於今年年底開幕，項目的落成將帶動社區急速發展，更有利毗鄰的二期發展項目。二期佔地653,000平方米，為一綜合用途發展項目，將於2017年落成。

北京瑞安·君匯

北京瑞安君匯座落於新興的朝陽區，為低密度高尚住宅發展項目，設有210套住宅單位。由於位置優越且裝修精緻，項目至2013年6月30日已售出約190套單位，單位已於2012年12月起陸續交付。

廣州瑞安·創逸

瑞安創逸位於天河北部的優越地段，提供優質生活環境。項目包括3幢樓高35層的住宅大樓及一幢32層高的服務式住宅，設有住客會所及富環保元素的設計，備受買家歡迎。截至2013年6月30日，在可供出售的740套單位當中，僅剩餘20套待售，住宅單位正陸續交付，進展良好。

上海二十一世紀中心大廈

上海浦東四季酒店由收購至工程完成為期少於兩年，酒店於2012年11月隆重開幕，開業初期錄得入住率令人滿意。

四季匯位於酒店上蓋，由73套豪華品牌居所組成，設有住客專用入口，坐擁浦東區非凡景緻。截至2013年6月，集團已售出此品牌居所約25%的可銷售面積。

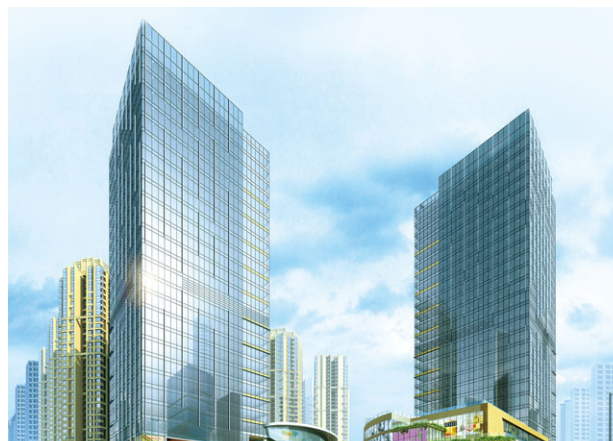
上海翠湖天地御苑十八號樓

此高尚的服務式住宅座落於盧灣區，毗鄰新天地，地理位置優越，吸引中期租客及短期逗留的遊客入住，平均入住率長期維持於85%。

成都瑞安·城中匯

項目自2012年起動工，總樓面面積約為472,000平方米，由11幢住宅大樓、一幢辦公大廈、服務式住宅大樓、商

場、會所及幼稚園組成。瑞安建業與一個由領盛投資管理公司管理的私募基金共同發展此項目，瑞安建業持有項目51%的權益，擬於2013年第三季推出市場預售。



成都瑞安·城中匯

大連天地

於2013年6月，中國服務業佔總經濟產出45%，較12個月前上升2.7%，顯示中國經濟正循平衡增長軌道發展。中央政府透過推廣高增值產業例如軟件開發、通訊科技及藥劑業，以達成持續拓展服務業的目標。

知識型社區於此過程中扮演著重要角色。大連天地為前瞻性的知識型社區項目，旨在打造自給自足及綠化的知識型樞紐，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目22%的權益。

項目坐落於佔地12.5公里的規劃園林用地，可出租及銷售的總樓面面積為310萬平方米。

截至2013年6月30日，已竣工的可出租及銷售總樓面面積達422,000平方米，在建的可出租及銷售總樓面面積合共430,000平方米。辦公大樓整體出租率維持於75%。受緊縮措施影響，別墅及洋房的銷售較預期落後，將會進一步加強市場推廣。



管理層討論及分析 建築

建築

隨著公營機構項目增多，本地建築市場勢頭良好。在競爭劇烈的營運環境下，瑞安建業於2013年上半年成功取得多份大型合約。



公營房屋發展項目



設計與施工項目

裝修及翻新工程

受惠於全球經濟溫和復甦，香港本地生產總值於2013年上半年按年增長3.1%。隨著公營機構項目增多，本地建築市場勢頭良好。

政府承諾增加公營房屋的供應，於未來5年提供接近80,000個單位，加上房屋單位落成量龐大，預期日後社會對公用設施及康樂場所的需求逼切，為建築行業短、中期發展前景增添動力。

隨著投標機會增加，本地建造業正面對勞工短缺的問題，當中以扎鐵工人及木匠為甚，同時亦要承受建材成本上漲的壓力。在競爭劇烈的營運環境下，瑞安建業憑藉其準時交付及產品優質的卓越往績，於上半年成功取得多份大型合約。

集團建築業務於上半年盈利穩定，錄得港幣7,000萬元，營業額為港幣22.53億元，較去年同期稍降7%。取得的新合約總值約為港幣20億元。

截至2013年6月30日，集團持有的手頭合約總值約為港幣195億元，未完成的合約價值約為港幣103億元，而於2012年12月31日則分別約為港幣174億元及港幣100億元。

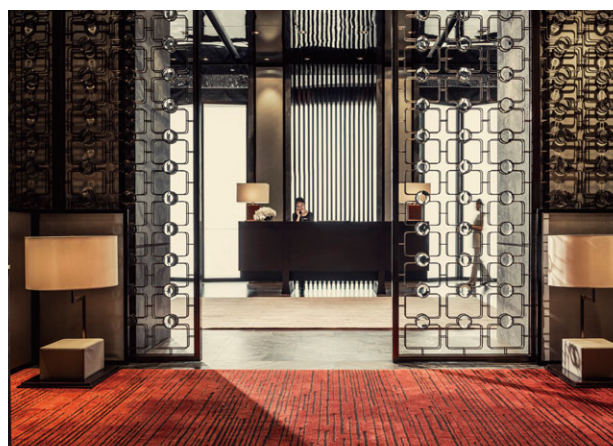
瑞安建築及瑞安承建於上半年取得總值港幣9.70億元的合約。該等合約包括將香港特區政府律政署搬遷至中區政府合署(中座及東翼)的工程合約(港幣6.80億元)、2013年至2016年的中華電力小型建築/土木工程的设计及建築合約(港幣2.40億元)、西九文化區管理局苗圃興建工程合約(港幣2,700萬元)，以及2014年青島世界園藝博覽會香港園的设计及建築工程合約(港幣2,500萬元)。

於2013年6月30日後，由瑞安建築與中國建築國際組成的合營企業獲建築署頒發價值港幣91億元的巨額合約，為兒童專科卓越醫療中心進行設計及建築工程，瑞安建築佔該合營企業40%的權益。我們已準備就緒，務求競投更多的大型公營項目。

快將完成的合約包括香港理工大學賽馬會創新樓、將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館，以及一個位於屯門的公營房屋發展項目。

瑞安建築(內地)為集團於中國內地持有85%權益的建築業務分部，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、上海二十一世紀中心大廈及成都瑞安城中匯項目提供建築服務。同時，瑞安建築(內地)完成於武漢天地第A6及A4-3地塊的主要建築合約，亦取得約值港幣5.60億元的新合約，包括成都瑞安城中匯的建築工程。

期內，德基取得總值約港幣4.95億元的裝修及翻新合約。新項目包括太古廣場第一及二期大堂翻新、香港科學園第三期及位於澳門的星麗門娛樂場及永利酒店翻新工程。已完成的大型項目包括位於將軍澳的港鐵商場、港鐵新屯門中心、領匯的天水圍頌富商場，以及位於佐敦的酒店翻新項目。



上海浦東四季酒店



水泥

中國水泥行業仍然面對產能過剩的問題。集團與合營夥伴拉法基已協定方案，以協助瑞安建業退出拉法基瑞安水泥合營企業。



合營企業拉法基瑞安水泥



於2013年上半年，中國的水泥總產量為11億噸，比去年同期上升9.7%。於西南地區包括四川、重慶、貴州及雲南錄得增長率高達15.7%，但產能過剩的情況在區內依然持續。當地及中央機構繼續收緊新產能的審批，又淘汰落後、能源效益不足的產能，因此，預期供求於未來兩年可更趨平衡。

政府限制向產能過剩的水泥業借貸，亦有助改善競爭劇烈的環境。今年首六個月水泥行業的投資按年減少9.5%。

中國的水泥需求主要受固定資產投資所帶動，年內截至2013年6月上升20.1%。於中國西南部，與基建有關的支出回升，儘管規模比起2008至09年四川地震時小，固定資產投資於2013年1月至6月期間按年增長24%，區內水泥需求仍然強勁。

水泥價格整體偏低，但相比2012年下半年，已於2013年上半年逐漸回升。市場普遍認為，在我們營運所在地區早前出現的熾烈競爭可望告終，水泥行業正走出谷底。



四川雙馬水泥



都江堰廠房

拉法基瑞安水泥

由集團持有45%權益的拉法基瑞安水泥主要營運區位於中國西南部，其總年產能維持於約3,100萬噸的水平。

面對艱困的市況及激烈的競爭，拉法基瑞安水泥的業績於2013年上半年仍有輕微改善。期內總銷售量約1,320萬噸，略高於2012年同期。儘管水泥的平均售價稍微下降2%，但受燃料價格調低的影響，變動成本減少約10%，毛利得以有所增長。

現正在雲南河底崗及祿勸興建的乾法窯，其日產能分別為2,500噸及4,600噸。河底崗廠房預期於本年第四季度投產。

拉法基瑞安水泥計劃將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥，惟須獲得有關監管機構批准，方可作實，目前計劃仍在進行中。

集團擬退出拉法基瑞安水泥的投資，並已於2012年12月與合營企業夥伴共同協定方案。落實計劃是瑞安建業的當前要務。



管理層討論及分析 業務回顧



香港西九龍法院大樓

上海二十一世紀
中心大廈



瀋陽項目一、二期



香港理工大學
賽馬會創新樓



展望

瑞安建業的建築業務前景亮麗。投標機會與日俱增，集團的建築業務憑著在建造業界的實力和豐富經驗，當可大幅帶動集團未來的合約數目。

今年上半年世界經濟復甦步伐不一，情況或會持續至下一年。中國預期2013年經濟增長目標為7.5%至8%，較西方國家為高，但由於出口市場放緩，此預期有機會受影響。猶幸的是，從7月公佈的數據顯示，工業產量、投資及房地產建築均錄得過去12個月以來首次的升幅，發展重拾軌道。

整體而言，中央政府審慎評估過去及目前的數據，希望於高增長局面與持續經濟發展之間取得穩健的平衡。預料中國新領導班子推行政策時會考慮實行宏觀經濟措施，一方面擴闊增長基礎，另一方面達致社會和諧，持續保育環境。

瑞安建業於今年3月推出將其位於中國的房地產組合變現計劃，基於我們的物業組合大部份已落成，品質卓越，而發展中項目更處於優越地段，吸引不少有興趣的買家紛紛

洽詢。近期內地房地產市場氣氛改善，房地產發展商亦需要擴充其土地儲備，對瑞安建業與意向買家的價格商討愈見有利。我們當乘著氣氛好轉把握商機，為股東釋放最適當的資產價值。

與此同時，集團將會繼續按計劃退出於合營企業拉法基瑞安水泥的權益，此合營企業過去數年未能達到溢利預期，佔用了集團巨大的財務資源。當水泥供求按預期漸趨平衡，將有助推進此退出計劃，達致理想局面。

香港特區政府積極推出公營工程項目，市場亦展望在短期內復推居者有其屋計劃，瑞安建業的建築業務前景亮麗。建築業務一直是集團的核心優勢，儘管面對競爭劇烈的投標環境，瑞安建業將致力抓緊市場機遇。透過審慎控制持續上升的建材及勞工成本，預期我們的建築業務將會為集團締造更佳回報，並憑著優良品質及對環保的承擔，為香港廣大社區作出貢獻。

瑞安建業正逐步推行資產變現計劃，集團難以避免不可預測的變化，惟在種種有利的情況下，集團對其營運及業務保持審慎樂觀。

香港屯門龍逸邨





管理層討論及分析 財務回顧

財務回顧



香港將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館

中期業績

截至2013年6月30日止六個月，股東應佔集團溢利為港幣5,300萬元，營業額為港幣47.84億元，去年同期則錄得虧損港幣1.75億元及營業額港幣26.50億元。董事會議決不宣派中期股息(2012年：無)。

營業總額分析如下：

	截至2013年 6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2012年 6月30日止六個月 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	2,253	2,431
房地產	2,530	218
其他	1	1
合計	4,784	2,650
合營企業及聯營公司		
房地產	618	105
水泥及其他	41	43
合計	659	148
合計	5,443	2,798

隨著香港及中國內地的工程量於2012年大幅增加，我們的建築及樓宇保養工程的營業額於本期間亦保持穩定。由於集團主要項目的住宅單位自去年第4季開始交付，並因而確認物業銷售收入，故房地產業務的收益由去年中期期間的港幣2.18億元大幅攀升至港幣25.30億元。於本中期期間，營業額主要來自廣州瑞安創逸的住宅單位的分層出售以及廣州番禺項目及瀋陽項目一期的辦公樓整幢出售。由集團分別擁有52.5%及70%權益的北京瑞安君匯及上海四季匯項目，已於2012年下半年開始確認物業銷售收入，並延續至本報告期間。連同其擁有22%權益的大連天地項目，集團應佔來自此等共同發展項目的物業銷售收入，由去年同期港幣1.05億元增加至本中期期間港幣6.18億元。

集團於拉法基瑞安水泥的45%權益已自2012年起被列為「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，集團於本中期期間應佔拉法基瑞安水泥的虧損港幣1.27億元並不計入集團本期間的業績內。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至2013年 6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2012年 6月30日止六個月 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	38	41
物業銷售溢利及租金收入淨額	368	28
投資物業的公平值增值(經扣除遞延稅項撥備)	13	60
應佔合營企業及聯營公司損益	62	(32)
營運開支淨額	(90)	(132)
	391	(35)
建築	70	71
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	7	4
貴州水泥	5	(2)
	12	2
來自瑞安房地產的股息收入	1	14
創業基金投資	(32)	(6)
財務費用淨額	(152)	(117)
企業經費開支及其他	(42)	(63)
稅項	(187)	(27)
非控股股東權益	(8)	(14)
合計	53	(175)

房地產

本期間來自合營企業及聯營公司的項目費用收入與2012年同期相比較為穩定。

物業銷售溢利主要來自廣州瑞安創逸的住宅單位的分層出售以及廣州番禺項目及瀋陽項目一期的辦公樓整幢出售。於去年中期期間錄得較低的物業銷售溢利，原因為廣州瑞安創逸已預售的住宅單位在2012年下半年才開始交付。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零售部份。

集團的共同發展項目(北京瑞安君匯及上海四季匯項目)已於2012年下半年開始確認物業銷售溢利，加上市況繼續向好，亦帶動集團應佔該等合營企業的淨收益上升。新開幕的上海浦東四季酒店雖然錄得輕微虧損，但入住率穩步上升。於去年中期期間，主要由於分佔該等合營企業在推出住宅單位預售時所產生的銷售及市場推廣費用以及其外幣借貸的匯兌虧損，因而導致虧損。

建築

雖然營業額下降，並在材料及勞工成本上漲的情況下，本期間來自建築業務的溢利仍與去年同期相若，平均純利率由2.9%上升至3.1%。

水泥業務

自2012年起，集團不再分佔拉法基瑞安水泥的損益，原因為集團於拉法基瑞安水泥的權益已被列為「分類為待售資產」入賬。於本期間，來自拉法基瑞安水泥的溢利為其應付予瑞安建業的顧問費用及股東貸款利息。

來自瑞安房地產的股息收入

於2012年12月，集團出售其當時持有2.38%的瑞安房地產已發行股本中約2.01%的權益。該出售令本中期期間來自瑞安房地產的股息收入減少。

創業基金投資

於本期間，集團所投資的創業基金錄得投資組合估值虧損，原因為若干被投資公司於2013年的業績遜於預期。

財務費用淨額

2013年上半年財務費用淨額由2012年同期的港幣1.17億元增至港幣1.52億元，主要是由於銀行貸款的平均淨額較高，加上銀行收取的息率上調所致。

稅項

於本中期期間，稅項增加至港幣1.87億元，主要與物業銷售溢利有關。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2013年6月30日 港幣百萬元	2012年12月31日 港幣百萬元
資產總值	23,608	23,688
資產淨值	10,494	10,586

	港幣	港幣
每股資產淨值	21.3	21.5

與2012年12月31日相比，集團於2013年6月30日的資產總值、資產淨值及每股資產淨值並無重大改變。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

	2013年6月30日 港幣百萬元		2012年12月31日 港幣百萬元	
		%		%
房地產	15,220	65	15,633	66
水泥	4,670	20	4,627	20
建築	2,222	9	2,274	10
於瑞安房地產股份的投資	68	–	84	–
其他	1,428	6	1,070	4
合計	23,608	100	23,688	100

股本權益、融資及負債比率

本公司於2013年6月30日的股東股本權益為港幣104.94億元，而2012年12月31日則為港幣105.86億元。

於2013年6月30日，集團的銀行及其他貸款淨額(即經扣除銀行結餘、存款及現金的銀行及其他貸款)為港幣50.32億元，於2012年12月31日則為港幣48.15億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2013年6月30日 港幣百萬元	2012年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
一年以內	7,381	4,786
一年後但兩年內	1,146	3,215
兩年後但五年內	480	78
銀行及其他貸款總額	9,007	8,079
銀行結餘、存款及現金	(3,975)	(3,264)
銀行及其他貸款淨額	5,032	4,815

集團的淨負債比率(以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算)由2012年12月31日的46%輕微上升至2013年6月30日的48%，主要原因為在本期間內銀行及其他貸款淨額增加。於2013年上半年，集團取得新的銀行信貸及現有銀行信貸獲續期/再融資，總額為港幣35億元。

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。人民幣融資僅限於項目層面，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。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2013年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,090人(2012年12月31日：1,100人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有8,320人(2012年12月31日：8,640人)。員工成本於本中期間保持穩定，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。董事會每年向管理人員授予購股權，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25至第49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2013年6月30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、損益及其他全面收益表、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

2013年8月28日

財務資料

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 港幣百萬元 (未經審核)	2012年 港幣百萬元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額			
本公司及其附屬公司		4,784	2,650
應佔合營企業/聯營公司		659	148
		5,443	2,798
集團營業額			
其他收入	3	109	53
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(2,170)	(149)
原料及消耗品		(327)	(325)
員工成本		(274)	(300)
折舊及攤銷費用		(15)	(12)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,723)	(1,935)
投資物業的公平值變動		17	77
來自可供出售投資的股息收入		1	14
財務費用	4	(178)	(145)
應佔合營企業損益		30	(39)
應佔聯營公司損益		(9)	(10)
除稅前溢利(虧損)		245	(121)
稅項	5	(191)	(44)
持續經營業務期間溢利(虧損)	7	54	(165)
已終止經營業務			
已終止經營業務期間溢利	6	7	4
期間溢利(虧損)		61	(161)
下列應佔：			
本公司持有人		53	(175)
非控股股東權益		8	14
		61	(161)
每股盈利(虧損)			
來自持續及已終止經營業務	9		
基本		港幣0.11元	(港幣0.36元)
攤薄		港幣0.11元	(港幣0.36元)
來自持續經營業務			
基本		港幣0.10元	(港幣0.37元)
攤薄		港幣0.10元	(港幣0.37元)

► 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元 (未經審核)	2012年 港幣百萬元 (未經審核)
期間溢利(虧損)	61	(161)
其他全面收入(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動(虧損)收益	(30)	108
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	127	(59)
應佔合營企業匯兌差額	4	(1)
應佔聯營公司匯兌差額	9	(2)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
－於出售物業存貨時 (經扣除遞延稅項港幣300萬元(2012年：無))	(14)	(2)
期間其他全面收入	96	44
期間全面收入(支出)總額	157	(117)
下列應佔全面收入(支出)總額：		
本公司持有人	149	(131)
非控股股東權益	8	14
	157	(117)

► 簡明綜合財務狀況表

	附註	2013年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,192	4,065
物業、廠房及設備		67	72
預付土地租賃款		41	41
合營企業權益		805	871
可供出售投資	10	68	84
聯營公司權益		504	511
會籍		1	1
應收貿易賬款	11	38	–
合營企業欠款		2,211	1,861
聯營公司欠款		860	860
		8,787	8,366
流動資產			
存貨		24	29
預付土地租賃款		1	1
待售物業		591	1,896
發展中的待售物業		2,201	2,569
應收賬款、按金及預付款	11	1,959	1,567
在建工程客戶欠款		380	321
合營企業欠款		795	797
聯營公司欠款		432	393
關連公司欠款		362	308
撥回稅項		41	25
受限制銀行存款		1,276	1,214
銀行結餘、存款及現金	12		
– 現金及現金等同項目		2,425	1,854
– 其他銀行結餘		274	196
		10,761	11,170
分類為待售資產	13	4,060	4,152
		14,821	15,322

簡明綜合財務狀況表

	附註	2013年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2012年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	14	2,372	2,376
已收銷售按金		339	1,301
欠在建工程客戶款項		502	347
欠合營企業款項		99	65
欠聯營公司款項		–	1
欠關連公司款項		1	64
欠附屬公司的非控股股東款項		3	4
應付稅項		239	109
須於一年內償還的銀行及其他貸款	15	7,381	4,786
		10,936	9,053
流動資產淨值			
		3,885	6,269
總資產減流動負債			
		12,672	14,635
股本及儲備			
股本	16	494	492
儲備		10,000	10,094
本公司持有人應佔股本權益		10,494	10,586
非控股股東權益		57	70
		10,551	10,656
非流動負債			
銀行及其他貸款	15	1,626	3,293
界定退休福利計劃負債		112	112
其他應付款項	14	–	116
遞延稅項負債		383	458
		2,121	3,979
		12,672	14,635

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	權益總額
	股本	股份溢價類	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		
於2013年1月1日														
一如前所列	492	3,232	1,241	197	(3)	5,041	11	96	(183)	30	432	10,586	70	10,656
—會計政策變動的影響(附註2)	—	—	—	—	—	(138)	—	—	138	—	—	—	—	—
—經重列	492	3,232	1,241	197	(3)	4,903	11	96	(45)	30	432	10,586	70	10,656
可供出售投資的公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)	—	(30)
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	—	—	127	—	—	—	—	—	—	—	—	127	—	127
應佔合營企業的匯兌差額	—	—	4	—	—	—	—	—	—	—	—	4	—	4
應佔聯營公司的匯兌差額	—	—	9	—	—	—	—	—	—	—	—	9	—	9
出售物業存貨	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14)	(14)	—	(14)
期間溢利	—	—	—	—	—	53	—	—	—	—	—	53	8	61
期間全面收入(支出)總額	—	—	140	—	—	53	—	—	—	(30)	(14)	149	8	157
於行使購股權時發行股份	2	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12	—	12
確認股權支付	—	—	—	—	—	—	—	(6)	—	—	—	(6)	—	(6)
於行使購股權/購股權失效時轉撥	—	4	—	—	—	19	—	(23)	—	—	—	—	—	—
撤銷一間附屬公司註冊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6)	(6)
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4	4
確認以供分派的股息(附註8)	—	—	—	—	—	(247)	—	—	—	—	—	(247)	—	(247)
已付非控股股東權益的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19)	(19)
於2013年6月30日	494	3,246	1,381	197	(3)	4,728	11	67	(45)	—	418	10,494	57	10,551

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	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘(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		
	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2012年1月1日															
一如前所列	490	3,208	1,355	197	(3)	4,328	6	138	(149)	(5)	437	10,002	66	10,068	
—會計政策變動的影響(附註2)	—	—	—	—	—	(117)	—	—	117	—	—	—	—	—	
—經重列	490	3,208	1,355	197	(3)	4,211	6	138	(32)	(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)	
應佔合營企業的匯兌差額	—	—	(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2012年6月30日	490	3,210	1,293	197	(3)	3,902	6	92	(32)	103	435	9,693	63	9,756	

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997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2.31億元(2012年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31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1.02億元(2012年：港幣1.02億元)的數額，乃指截至2008年12月31日止年度集團應佔拉法基瑞安水泥有限公司就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償；(iii)港幣2,600萬元(2012年：港幣3,500萬元)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)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iv)港幣3,300萬元(2012年：港幣4,100萬元)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2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元 (未經審核)	2012年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動(使用)產生的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	172	(25)
待售物業減少	1,322	114
已收銷售按金(減少)增加	(907)	621
其他銀行結餘增加(附註12)	(78)	(596)
其他流動資金變動	(550)	45
已繳納稅項	(157)	(117)
	(198)	42
投資活動產生的現金淨額		
支付投資物業的建築成本	(49)	(52)
透過出售附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註)	358	-
透過收購附屬公司收購投資物業、物業存貨及其他資產及負債	(11)	(85)
退回受限制銀行存款	64	651
存放受限制銀行存款	(126)	(449)
其他投資現金流量	(154)	(15)
	82	50
融資活動產生(使用)的現金淨額		
新增銀行貸款	1,599	575
償還銀行貸款	(692)	(940)
已付利息	(160)	(122)
其他融資現金流量	(92)	(34)
	655	(521)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	539	(429)
期初的現金及現金等同項目	1,854	2,410
外幣匯率變動的影響	32	(11)
期末的現金及現金等同項目	2,425	1,970
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	2,425	1,970

附註：

於截至2013年6月30日止六個月期間，集團透過出售持有被分類為流動資產項下發展中的待售物業及待售物業的物業存貨的一間附屬公司股本權益，而出售該等物業。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3.58億元(2012年：無)已列入投資活動(而非經營活動)產生的現金淨流量內。

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16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2013年6月30日及2012年12月31日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師於該等日期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2012年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相符，惟採納下文所述經修訂香港會計準則第19號(2011年)「僱員福利」除外。集團合營企業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並於集團2013年1月1日開始的財政期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號「公平值計量」。香港財務報告準則第13號確立公平值有關計量及披露公平值計量資料的單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋的規定。香港會計準則第34號已作出相應修訂，以規定須於簡明綜合中期財務報表內披露若干資料。

香港財務報告準則第13號的應用範圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號包含「公平值」的新定義，將公平值界定為在目前市況於主要(或最有利)市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據香港財務報告準則第13號計算的公平值為成交價，不論該價格是直接觀察或採用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，集團已應用預期將會適用的新公平值計量及披露規定。公平值資料的披露事項載於附註23。

香港會計準則第19號(2011年)更改界定福利計劃及終止聘用福利的會計處理方式，當中最重大轉變與界定福利責任及計劃資產轉變的會計處理方式有關。該修訂本規定於界定福利責任及計劃資產的公平值出現變動時，確認界定福利責任及計劃資產的公平值變動，及因此取消了香港會計準則第19號舊版本所允許的「緩衝區法」，同時加快確認過往服務成本。所有精算盈虧須即時在其他全面收益確認，以令於簡明綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全面價值。此外，香港會計準則第19號的舊版本所採用的利息成本及計劃資產預期回報會以香港會計準則第19號(2011年)項下的「淨利息」金額取代，該金額透過以貼現率貼現定額福利負債或資產淨額而計算得出。因此，集團原於保留溢利中確認的若干金額已重新分類為精算損益。此等改變對財務影響分析於下文。

香港會計準則第1號修訂本「呈列其他全面收入的項目」引進關於全面收益表及損益表的新用語。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」，而「損益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留呈列損益及其他全面收益的選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而，香港會計準則第1號修訂本規定，須於其他全面收益章節內披露額外的資料，以致其他全面收益項目分為兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後在符合特定條件下可能重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須以相同基準分配 — 修訂本並無改變以除稅前或扣除稅項後方式呈列其他全面收益項目的選擇權。集團已追溯應用此修訂本，而其他全面收益項目的呈列方式已因應修改，藉此反映有關變動。除上述呈列方式的變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

2. 主要會計政策(續)

除經修訂香港會計準則第19號(2011年)外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對集團就本期或過往會計期間於簡明綜合財務報表內呈報的金額及披露的資料概無任何影響。應用香港會計準則第19號(2011年)導致本集團的會計政策出現變動，而集團須追溯應用香港會計準則第19號(2011年)。因此已重列比較數字。

會計政策變動的影響概要：

- (i) 會計政策變動對截至2013年及2012年6月30日止六個月的業績並無重大影響。
- (ii) 會計政策變動對集團於2012年12月31日及2012年1月1日的權益影響概述如下：

	如前所列 港幣百萬元	採納 香港會計準則 第19號 (2011年) 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
於2012年12月31日			
保留溢利	5,041	(138)	4,903
精算損益	(183)	138	(45)
權益總變動	4,858	-	4,858
於2012年1月1日			
保留溢利	4,328	(117)	4,211
精算損益	(149)	117	(32)
權益總變動	4,179	-	4,179

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 分部資料

(a) 須予呈報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。此等分類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，作資料匯報的基準。

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、非透過拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)經營的水泥業務及其他

透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已分類為已終止經營業務，而於本附註所呈報的分部資料並不包括於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。

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損(續)

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

截至2013年6月30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	2,471	36	–	2,507
租金收入	21	–	–	21
來自提供服務的收入	38	15	1	54
建築合約收入	–	2,202	–	2,202
來自外界客戶的收入	2,530	2,253	1	4,784
集團內部收入	–	23	–	23
應佔合營企業/聯營公司收入	2,530	2,276	1	4,807
	618	6	35	659
分部收入總額	3,148	2,282	36	5,466
集團內部收入以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	416	72	(20)	468
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(11)	(2)	(1)	(14)
利息收入	20	2	2	24
向合營企業/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	17	–	–	17
來自可供出售投資的股息收入	1	–	–	1
應佔合營企業損益				
貴州水泥業務	–	–	5	5
創業基金投資	–	–	(32)	(32)
房地產開發	60	–	–	60
推算利息費用	(3)	–	–	(3)
				30
應佔聯營公司損益				
房地產開發	2	–	–	2
推算利息費用	(11)	–	–	(11)
				(9)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損(續)

截至2012年6月30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
應佔合營企業/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
集團內部收入以共同協定價格收取。				
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
向合營企業/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
應佔合營企業損益				
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)

(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的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2013年6月30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	15,835	2,981	2,244	21,060
須予呈報分部負債	3,823	2,352	484	6,659

於2012年12月31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	16,159	2,915	2,242	21,316
須予呈報分部負債	4,637	2,201	935	7,773

(c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	5,466	2,967
集團內部收入的對銷	(23)	(169)
應佔合營企業/聯營公司收入的對銷	(659)	(148)
綜合營業額	4,784	2,650

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6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
除稅前溢利(虧損)		
須予呈報分部除稅前溢利	468	75
不予分類其他收入	2	5
財務費用	(178)	(145)
其他不予分類公司支出	(47)	(56)
綜合除稅前溢利(虧損)(來自持續經營業務)	245	(121)
	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	21,060	21,316
集團內部應收款項的對銷	(1,665)	(1,734)
有關已終止經營業務的資產		
— 分類為待售資產	4,060	4,060
— 一間合營企業欠款	112	21
其他不予分類資產	41	25
綜合總資產	23,608	23,688
	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	6,659	7,773
集團內部應付款項的對銷	(1,665)	(1,734)
不予分類負債		
— 銀行貸款	7,083	6,314
— 稅項及其他	980	679
綜合總負債	13,057	13,032

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行貸款、透支及其他貸款的利息	193	153
其他借貸成本	26	23
減：已資本化至發展中物業的金額	(41)	(31)
	178	145

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012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	12	7
中國企業所得稅	137	17
中國土地增值稅	119	4
	268	28
遞延稅項	(77)	16
	191	44

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2012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%(2012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)。

6. 已終止經營業務

本公司持有人應佔已終止經營業務期內溢利為港幣700萬元(2012年：港幣400萬元)，包括其他收入港幣700萬元(2012年：港幣400萬元)。

7. 持續經營業務的期間溢利(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
持續經營業務期間的溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付租賃款	1	1
物業、廠房及設備	15	12
減：已資本化至發展中物業的金額	(1)	(1)
	15	12
出售物業成本	2,079	127
應佔合營企業稅項(已包括在應佔合營企業損益)	112	–
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	4	6

8. 股息

董事會不建議派發截至2013年6月30日止六個月的中期股息(2012年：無)。

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
期內確認以供分派的末期股息(附註)	247	196

附註：

於2013年7月26日，本公司已向股東派發截至2012年12月31日止年度的末期股息每股港幣0.50元(2012年：每股港幣0.40元)。

9. 每股盈利(虧損)

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盈利(虧損)按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
盈利(虧損)：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)的盈利(虧損)	53	(175)
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股加權平均數	493	490
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	-	-
用以計算每股攤薄後盈利(虧損)的普通股加權平均數	493	490

在計算截至2013年6月30日止六個月的每股攤薄後盈利時，並無假設本公司若干部份購股權獲行使，原因為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平均市價。

在計算截至2012年6月30日止六個月的每股攤薄後虧損時，並無假設本公司購股權獲行使，原因為此會導致每股虧損減少。

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盈利(虧損)按下列數據及上文詳述每股基本及攤薄後盈利(虧損)的分母計算：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
盈利(虧損)：		
本公司持有人應佔期內盈利(虧損)	53	(175)
調整：來自已終止經營業務的期內溢利	(7)	(4)
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利(虧損)的盈利(虧損)	46	(179)

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700萬元(2012年：港幣400萬元)及上文詳述每股基本及攤薄後盈利(虧損)的分母為基準計算，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(2012年：每股港幣0.01元)。

10. 可供出售投資

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31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)(分類為公平值計量第一階層及來自所報市價)	68	84

於2013年6月30日及2012年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2013年6月30日，集團持有瑞安房地產0.4%股本權益(2012年12月31日：0.4%)。

於2013年5月，集團獲配發7,461,984股瑞安房地產新股份，該等股份為集團就瑞安房地產按每持有3股集團當時持有的瑞安房地產股份獲發1股供股股份的基準進行供股而認購的供股股份。

11. 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(按買賣協議的清償條款或發票日期計算)的賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	1,092	804
91天至180天	147	57
181天至360天	174	40
超過360天	26	30
	1,439	931
減：分類為合營企業、聯營公司及關連公司欠款的款項(附註22)	(422)	(381)
應收保留工程款項	205	190
有關出售附屬公司/一間合營企業的應收代價	36	40
預付款、按金及其他應收賬款(附註)	739	787
	1,997	1,567
減：12個月後到期償付的款項	(38)	-
	1,959	1,567

11. 應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

於2013年6月30日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008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3.86億元(2012年12月31日：港幣3.63億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款餘額中，為數港幣1.51億元(2012年12月31日：港幣1.48億元)按現行市場利率計息。於2011年12月，一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至2013年12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1.20億元(約港幣1.51億元)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(d))。本公司董事認為，有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，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12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。

12. 銀行結餘、存款及現金

於2013年6月30日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣2.74億元(2012年12月31日：港幣1.96億元)。就簡明綜合現金流量表而言，於2013年6月30日的現金及現金等同項目為港幣24.25億元。(2012年12月31日：港幣18.54億元)。

13. 分類為待售資產

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
合營企業權益		
拉法基瑞安水泥(附註a)	4,060	4,060
其他合營企業(附註b)	—	88
	4,060	4,148
其他合營企業欠款(附註b)	—	4
分類為待售資產總值	4,060	4,152

本公司董事認為，本集團於該等合營企業投資的賬面值，將主要透過進行銷售交易收回。因此，應佔上述合營企業資產於簡明綜合財務狀況表分類為待售。

附註：

- (a) 集團堅持承諾完全撤出拉法基瑞安水泥(其於中國從事水泥的生產及銷售)的45%股本權益。集團已展開及推行不同計劃，以撤出該合營企業。儘管由於非預期的不利市場因素，導致出售未能於2012年完成，集團仍然承諾撤出其於拉法基瑞安水泥的所有投資。本公司董事預期，於2013年完成撤出的可能性極高。

倘若該投資因不再符合該分類準則而不再分類為待售，該投資應按以下較低者計量：(i)於2013年6月30日的賬面值港幣40.60億元，經就截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月集團應佔拉法基瑞安水泥虧損總額合共港幣4.93億元(即倘若集團於拉法基瑞安水泥的權益不獲分類為待售而應確認的金額)作出調整；及(ii)於其後決定不撤出之日的可收回的金額，經於損益確認的投資賬面值作出調整。

- (b) 集團亦堅持承諾出售若干於貴州從事水泥及混凝土生產及銷售的合營企業(並非透過拉法基瑞安水泥營運)(「出售組別」)的股本權益及相關股東貸款。然而，於2013年初，集團正探究該等合營企業所在地塊的再發展潛力(附註19(a))，故於本報告期間不再符合將出售組別分類為待售的準則。集團自此起不再於簡明綜合財務狀況表上將該出售組別分類為待售。

14. 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5.74億元(2012年12月31日:港幣7.71億元)的賬齡分析如下:

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款賬齡分析:		
未到期或30天以內	242	577
31天至90天	38	41
91天至180天	42	29
超過180天	252	124
應付保留工程款項	574	771
就收購附屬公司應付的代價	322	302
合約工程/建築成本撥備	206	249
應付股息	472	568
其他應計費用及應付賬款	247	-
	551	602
減: 12個月後到期償付的款項	2,372	2,492
	-	(116)
	2,372	2,376

15. 銀行及其他貸款

於截至2013年6月30日止六個月內,集團新增銀行貸款合共港幣15.99億元(2012年:港幣5.75億元)、償還銀行貸款合共港幣6.92億元(2012年:港幣9.40億元)、新增銀行貸款額度及獲續期/再融資的現有信貸額度合共港幣35.29億元。該等新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約2.71厘至7.69厘。

16. 股本

	2013年 6月30日 股份數目	2012年 12月31日 股份數目	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31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	492,248,421	489,530,487	492	490
行使購股權	1,487,690	2,717,934	2	2
於期/年末	493,736,111	492,248,421	494	492

17. 資本承擔

(a) 於2013年6月30日，集團有關投資物業的資本承擔如下：

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	451	447
已簽合約但沒有撥備	30	20

(b) 此外，於2013年6月30日，集團於投資合營企業的相關已簽合約但未於簡明綜合財務報表中撥備的其他資本承擔金額約為港幣2.83億元(2012年12月31日：港幣1.37億元)。

(c) 於2013年6月30日，本集團應佔合營企業的資本承擔(主要與物業、廠房及設備有關)如下：

	2013年 6月30日 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	—	—
已簽合約但沒有撥備	81	215

18. 股權支付

本公司為集團的合資格僱員設有購股權計劃。本期間尚未行使購股權的變動如下：

	購股權所涉及的 股份數目
於2013年1月1日尚未行使	72,578,955
期內授出	4,890,000
期內行使	(1,487,690)
期內失效	(4,854,339)
於2013年6月30日尚未行使	71,126,926

集團委聘獨立估值師評估已授出的購股權的公平值，該公平值按二項式模式釐定。下表披露於本期間所授出的購股權詳情。

授出日期	2013年6月14日
授出購股權涉及的股份	4,890,000
行使價	港幣9.93元
歸屬期	由2013年12月14日 至 2018年6月13日
購股權平均公平值	港幣1.65元
授出日期的股價	港幣9.93元

19. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債

- 於2013年5月，集團收購其擁有90%股權的合營企業貴州凱里瑞安水泥有限公司（「凱里瑞安」）餘下10%的股本權益。凱里瑞安原於貴州從事水泥生產及銷售業務，已於2011年停止經營，目前，其擁有位於貴州一塊用作物業發展的土地。於收購完成後，凱里瑞安成為本公司的全資附屬公司。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，因此上述收購被列為資產收購。截至2013年6月30日止期間，由該項收購所產生的現金流出淨額約為港幣1,100萬元。
- 於2012年1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，因此上述收購被列為資產收購。截至2012年6月30日止期間，該收購事項所產生的現金流出淨額約為港幣1,800萬元。

20. 收購一間附屬公司

於2013年5月，集團收購其擁有75%股權的合營企業貴州凱里建安混凝土有限公司(「凱里建安」)餘下25%的股本權益。於收購完成後，凱里建安成為本公司的全資附屬公司。截至2013年6月30日止期間，由該項收購所產生的現金流出淨額約為港幣100萬元。

21. 或然負債

於2013年6月30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：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司所獲授的人民幣1.10億元(港幣1.38億元)(2012年12月31日：港幣1.45億元)銀行貸款，向一間銀行提供備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保港幣3.66億元(2012年12月31日：港幣7.33億元)。
- (c) 集團就一間合營企業(「合營企業」，由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)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1.10億元(港幣1.38億元)(2012年12月31日：人民幣1.10億元(港幣1.36億元))。
- (d) 於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司(「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2008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11)。於2011年10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(其後經日期為2012年10月12日的補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，為期兩年(經進一步磋商可予延期)。於2013年6月30日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.80億元)(2012年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.68億元))及相關利息是以一項由前附屬公司持有在中國的物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意就因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	273	195
股息收入	1	14
租金支出	1	2
SOCL的聯營公司		
建築工程收入	-	281

(b) 於期內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
利息收入	34	27
推算利息收入	10	3
管理費收入	52	52
建築/分判工程收入	121	142
銷售收入	36	32

(c) 於期內，集團與聯營公司進行以下交易：

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
管理費收入	6	9
推算利息收入	11	11
利息收入	6	6
建築/分判工程收入	13	13

22. 重大關連人士交易 (續)

- (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SOCL全資附屬公司償付無抵押免息短期貸款港幣5,000萬元及人民幣1,000萬元(港幣1,200萬元)。
- (f) 截至2012年6月30日止期間內，集團收購一間合營企業位於貴州遵義地塊的土地使用權，代價為人民幣3.12億元(港幣3.83億元)。
- (g) 截至2012年6月30日止期間內，集團收取一間合營企業的股息收入港幣4,900萬元。
- (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6月30日止六個月	
	2013年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	14	17
花紅	15	16
退休福利計劃供款	1	1
股權支付(附註ii)	(8)	9
	23	44

附註：

- (i) 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。
- (ii) 該金額包括截至2013年6月30日止六個月期間因過往年度所授出若干購股權的歸屬可能性修訂而作出的貸方調整。

22. 重大關連人士交易 (續)

(i) 已付或應付上文附註(h)所包括的9位(2012年：10位)董事各自的酬金如下：

董事姓名	附註						截至6月30日止六個月	
		袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 (附註iv) 港幣千元	2013年合計 港幣千元	2012年合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	—	—	—	—	5	5
蔡玉強先生		5	2,004	2,464	123	(1,722)	2,874	6,612
黃勤道先生		5	3,052	5,056	114	(2,910)	5,317	10,235
黃福霖先生		5	1,914	2,348	117	(1,741)	2,643	6,185
黃月良先生	(i)	195	—	—	—	—	195	1,322
狄利思先生	(ii)	210	—	—	—	—	210	210
李凱倫女士	(ii)	213	—	—	—	—	213	213
陳棋昌先生	(ii)	280	—	—	—	—	280	269
曾國泰先生	(ii)	205	—	—	—	—	205	180
艾爾敦先生	(iii)	—	—	—	—	—	—	157
		1,123	6,970	9,868	354	(6,373)	11,942	25,388

附註：

- (i) 非執行董事。
- (ii) 獨立非執行董事。
- (iii) 艾爾敦先生於本公司在2012年5月18日舉行的股東週年大會上退任獨立非執行董事。
- (iv) 該金額包括截至2013年6月30日止六個月期間因過往年度所授出若干購股權的歸屬可能性修訂而作出的貸方調整。

23. 金融工具的公平值計量

於2013年6月30日，集團唯一於初次確認後按公平值計量的金融工具為可供出售投資，該公平值來自香港交易所(活躍市場)提供的未經調整報價計算得出。

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認的定價模式，按已貼現現金流量分析或採用可觀察的目前市場交易價格釐定。本公司董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

► 根據上市守則第13.22條所作出的披露

向聯屬公司提供財務資助及擔保

於2013年6月30日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣41.62億元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際權益百分比	於2013年6月30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%	–	36	–	36
昶富有限公司	50%	115	–	–	115
鷹健有限公司	53%	18	–	–	18
雅泉有限公司	51%	–	1,102	86	1,188
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	9	–	–	9
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	21	–	–	21
拉法基瑞安水泥有限公司	45%	3	84	–	87
南丫越捷有限公司	60%	17	–	–	17
易祺投資有限公司	70%	–	856	280	1,136
通達控股有限公司	80%	148	–	–	148
南京江南水泥有限公司	60%	142	–	–	142
富岸集團有限公司	28%	611	242	276	1,129
銀達有限公司	65%	115	–	–	115
超合有限公司	50%	–	1	–	1
		1,199	2,321	642	4,162

根據上市守則第13.22條所作出的披露

上述聯屬公司於2013年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	30,486
流動資產	22,234
流動負債	(22,314)
流動負債淨值	(80)
非流動負債	(15,660)
非控股股東權益	(3,521)
股東資金	11,225

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2.10億元的貸款按年利率7.5厘計息，其餘貸款按年利率13.175厘計息，另就名義金額人民幣1.75億元按實物年利率14厘計息
易祺投資有限公司	香港銀行同業拆息加3.5厘
拉法基瑞安水泥有限公司	固定利率7.5736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合營企業或聯營公司。

► 一般資料

董事及行政總裁的權益

於2013年6月30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 a)	234,381,000 (附註 b)	234,693,000	47.53%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.10%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.01%
黃月良先生	4,228,000	–	–	4,228,000	0.85%
黃勤道先生	–	192,533 (附註 c)	–	192,533	0.03%

附註：

- 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(b)所述有關234,381,000股股份的權益。
- 該等股份由Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的234,381,000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14,233,000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，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。
- 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) 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。

除上文所披露者外，於2013年6月30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），及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條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

一般資料

購股權

期內，本公司根據於2012年8月22日採納的購股權計劃(「該計劃」)授出可認購本公司股份合共4,890,000股的購股權。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 2013年 6月30日	尚未行使的 購股權的 行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 (附註 b) 港幣
			於 2013年 1月1日	期內授出 (附註 a)	期內行使	期內失效			
董事									
蔡玉強先生(附註 c)	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	380,000	-	-	-	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	-	-	(300,000)	700,000	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	-
黃福霖先生(附註 c)	12.4.2010	12.22	200,000	-	-	-	200,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	1,000,000	-	-	(300,000)	700,000	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 c)	12.4.2010	12.22	350,000	-	-	-	350,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	1,500,000	-	-	(450,000)	1,050,000	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	-
小計			29,880,000	-	-	(1,300,000)	28,580,000		
僱員									
(合計)	7.5.2008	19.76	1,971,043	-	-	(1,971,043)	-	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	1,768,616	-	(1,047,690)	(4,000)	716,926	9.10.2009至8.4.2014	10.63
	5.6.2009	11.90	550,000	-	-	(550,000)	-	7.5.2011至6.5.2013	-
	12.4.2010	12.22	4,660,000	-	-	(300,000)	4,360,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	13.5.2011	10.66	4,790,000	-	(24,000)	(390,000)	4,376,000	13.11.2011至12.5.2016	10.92
	23.6.2011	10.90	1,030,000	-	-	-	1,030,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	22,500,000	-	-	-	22,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-
	26.11.2012	8.18	5,210,000	-	(416,000)	(120,000)	4,674,000	26.5.2013至25.11.2017	10.37
	14.6.2013	9.93	-	4,890,000	-	-	4,890,000	14.12.2013至13.6.2018	-
小計			42,698,955	4,890,000	(1,487,690)	(3,554,339)	42,546,926		
合計			72,578,955	4,890,000	(1,487,690)	(4,854,339)	71,126,926		

一般資料

附註：

- (a) 本公司股份於2013年6月14日授出購股權前一天的收市價為港幣9.77元。
- (b) 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。
- (c) 蔡玉強先生、黃福霖先生及黃勤道先生之前獲授的購股權超過彼等各自的1%個人承授上限。
- (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2013年6月30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 b)	22.79%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	29,432,392 (L) (附註 c)	5.96%

附註：

- (a) 「L」代表好倉。
- (b) 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。
- (c) 於該股東擁有的權益中，4,321,420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2013年6月30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、另外兩名執行董事、兩名非執行董事，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。董事會及其各個委員會的成員名單載於本中期報告第57頁公司資料一節內。

審核委員會

審核委員會已審議集團截至2013年6月30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原則及實務，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。

一般資料

薪酬委員會

薪酬委員會於期內已考慮並批准執行董事的薪酬待遇及年度花紅。薪酬委員會亦已考慮向執行董事及其他管理人員歸屬/授出購股權的建議。

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架構、規模及組成，以及董事所需要付出的時間。提名委員會亦已考慮董事會成員多元化的政策，並建議董事會批准。

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、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一項房地產項目的出售建議。

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

於截至2013年6月30日止六個月期間內，除下文所述的偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

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，或就此向董事會提供建議；(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；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於其日常業務運作中所期望應有的專業知識、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，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。

經查閱其他司法轄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修訂。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。

一般資料

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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2012年年報刊發以來的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
蔡玉強先生	<ul style="list-style-type: none">除擔任副主席的職務外，自2013年7月1日起獲委任為本公司董事總經理。自2013年7月1日起，月薪及津貼調升至港幣376,000元，而花紅則100%根據本公司的表現而定(薪金及花紅組合一般佔彼の酬金總額各一半)。自2013年7月1日起獲委任為本公司提名委員會成員。
黃福霖先生	<ul style="list-style-type: none">除擔任財務總裁的職務外，自2013年7月1日起獲委任為本公司董事總經理。自2013年7月1日起，月薪及津貼調升至港幣350,500元，而花紅則100%根據本公司的表現而定(薪金及花紅組合一般佔彼の酬金總額各一半)。
黃月良先生	<ul style="list-style-type: none">自2013年7月1日起獲委任為本公司財務委員會主席。自2013年7月1日起就擔任財務委員會的職務而享有的年度袍金調升至港幣95,000元。自2013年8月1日起離任瑞安集團有限公司(本公司控股股東SOCL的全資附屬公司)董事總經理，但留任該公司的執行董事，並獲委任為瑞安集團主席的顧問。
黃勤道先生	<ul style="list-style-type: none">自2013年7月1日起離任本公司董事總經理及行政總裁，以及本公司若干附屬公司的董事職務。自2013年7月1日起調任本公司非執行董事，任期三年，董事袍金為每年港幣250,000元。自2013年7月1日起離任本公司財務委員會主席，以及提名委員會、投資委員會及執行委員會成員。自2013年7月1日起獲委任為中國新天地有限公司(為瑞安房地產有限公司(其為本公司控股股東SOCL的附屬公司)的全資附屬公司)行政總裁。
狄利思先生	<ul style="list-style-type: none">自2013年5月28日起續訂彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約，為期三年。

有關本公司所有董事於截至2013年6月30日止六個月的薪酬詳情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(副主席兼董事總經理)
黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)

非執行董事

黃月良先生
黃勤道先生

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)
蔡玉強先生
狄利思先生
陳棋昌先生
曾國泰先生

財務委員會

黃月良先生(主席)
黃福霖先生
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

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
香港上海滙豐銀行有限公司
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

