



Monetisation IN PROGRESS

穩步變現資產

Interim Report 2014 中期報告

STOCK CODE 股份代號：983





北京瑞安·君匯

公司簡介

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。

目錄

01	公司簡介
02	業務概覽
04	財務摘要
06	管理層討論及分析
06	業務回顧
08	▶ 房地產
14	▶ 建築
16	▶ 水泥
20	財務回顧
27	簡明綜合財務報表審閱報告
28	財務資料
53	一般資料
59	公司資料

業務概覽

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

中國



財務摘要

截至6月30日止六個月

	2014年	2013年 (經重列)
營業額		
本公司及附屬公司	港幣27.65億元	港幣47.84億元
應佔合營企業和聯營公司	港幣21.23億元	港幣22.90億元
合計	港幣48.88億元	港幣70.74億元
股東應佔虧損	(港幣5.73億元)	(港幣7,400萬元)
每股基本虧損	(港幣1.18元)	(港幣0.15元)

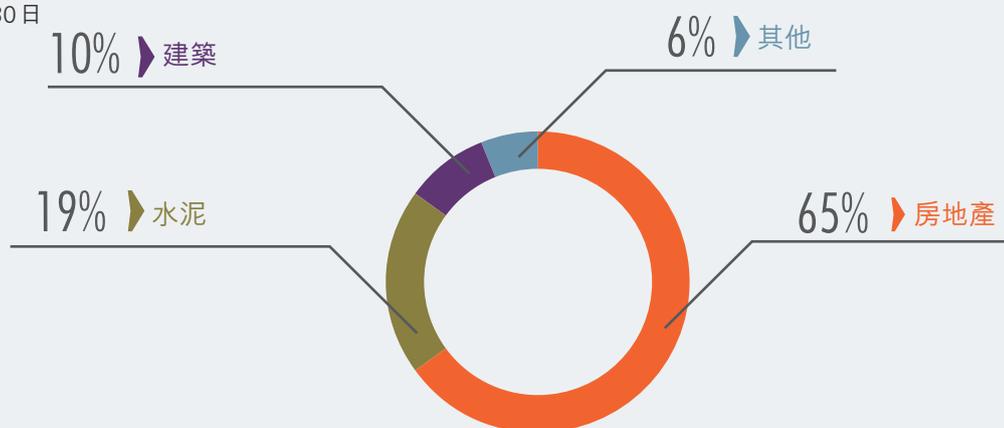
於2014年6月30日

於2013年12月31日

資產總值	港幣203億元	港幣231億元
資產淨值	港幣86億元	港幣93億元
每股資產淨值	港幣17.80元	港幣19.26元
淨負債比率	51.6%	48.3%

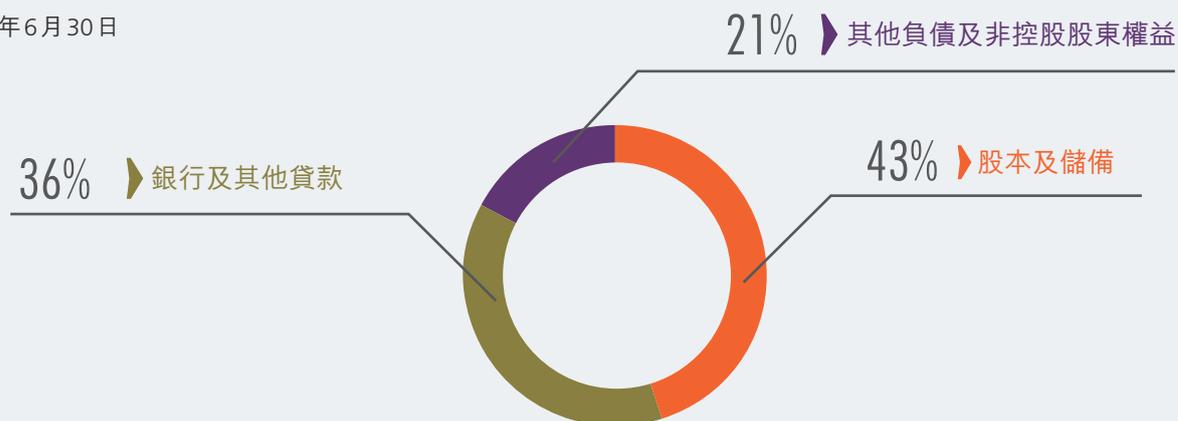
資產組合

於2014年6月30日



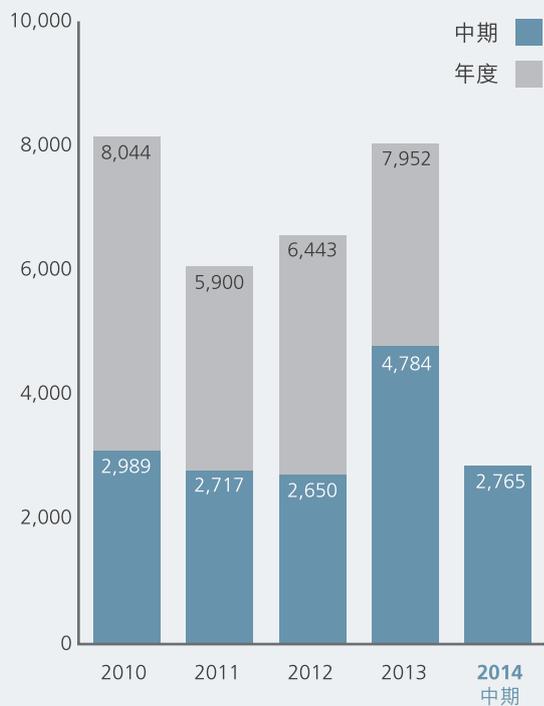
股本及負債

於2014年6月30日



營業額

港幣百萬元



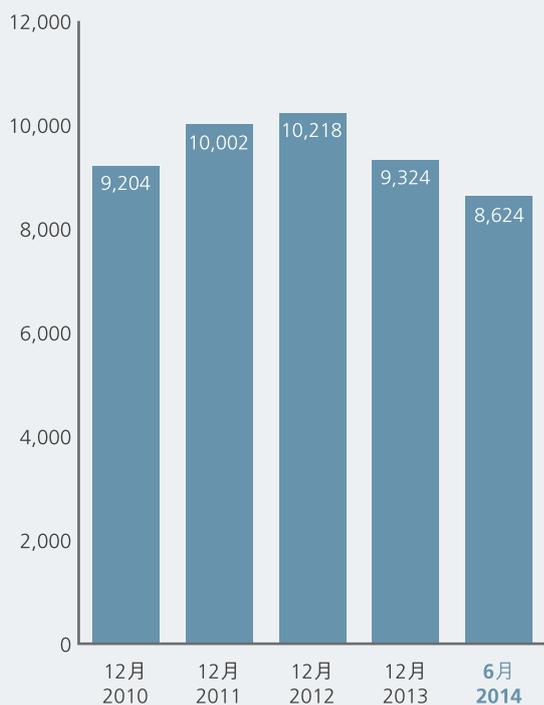
本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



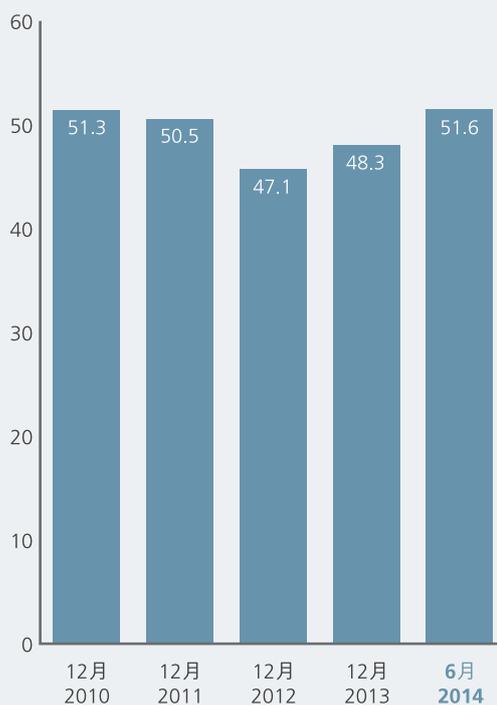
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



管理層討論及分析業務回顧

業務回顧

瑞安建業於2014年上半年繼續推進重組，並延續2013年下半年之勢，推行資產變現計劃。然而，中央政府在中國內地推行一系列緊縮按揭政策及調控措施後，房地產市場經歷前所未有的挑戰，也影響集團的資產變現計劃，集團的經營環境較預期更為嚴峻。

自今年3月公司控股股東Shui On Company Limited (SOCL) 接獲擬收購其所持有本公司股份的潛在要約，集團物業的銷售計劃放緩。另一方面，拉法基與全球領先水泥生產商豪瑞有限公司 (Holcim Limited) 的合併計劃，將令拉法基股權架構變動，影響原來合營企業拉法基瑞安水泥的合營意願，就此我們正與拉法基積極磋商，以探求集團可退出該水泥投資的方案。

美國第一季度經濟表現疲弱，然而，較發達經濟體卻繼續呈現復甦狀態，貿易及投資重拾升勢。世界銀行預期，今年全球經濟將增長2.8%，增幅更有望於未來幾年加快。

隨著全球經濟復甦，亞洲因而受惠，新興市場及發展中經濟體繼續對全球經濟增長的貢獻超過三分之二。中國內地的國內需求仍然強勁，國內生產總值於今年上半年增幅輕微下降至7.4%，反映了中國銳意轉型，以達致可持續健康發展的經濟增長模式。

中國內地房地產市場回落，對整體經濟的運行造成壓力。中央政府繼續採取緊縮措施，抑制全國的住宅銷量。於今年上半年，住宅銷售額按年下降9.2%，而房屋新開工面積則下降16.4%。為提振市場興趣，發展商於近來數月大幅降價，於7月，在70個城市中，共35個城市的平均房價已連續三個月錄得跌幅。然而，於5月底，中央政府釋出利好信號，略為放鬆銀行借貸及房市限購措施。

隨著城鎮化的推進，加上基建項目如公路、鐵路及機場的支出增加，帶動水泥需求，於今年上半年，中國水泥產量按年增長3.6%，較去年放緩。水泥業易受區

內需求變化、激烈的價格競爭，以及能源和原材料成本波動影響。儘管期內不少水泥生產商均錄得理想業績，惟在拉法基管理下的中國西南部合營企業拉法基瑞安水泥表現持續較同業遜色，成績再次遜於預期。

在香港，預期2014年本地生產總值將維持2至3%的增長。公司審慎關注建築業界技術勞工嚴重短缺的問題。香港特區政府推出多項措施抑制投機，但飆升的勞工成本持續帶動房價上漲。

集團自2013年3月積極推行資產變現計劃，以有序地出售房地產資產，為股東締造價值。同樣地，出售水泥權益，亦是集團管理層當前的另一重點工作。然而，上半年內地房地產市場持續低迷，令物業出售舉

步維艱。集團的重組進一步令計劃步伐放緩。而相比2013年中期人民幣升值，期內人民幣貶值令集團的內地房地產項目產生匯兌虧損，亦對集團的業績造成負面影響。期內，集團錄得股東應佔虧損港幣5.73億元。



房地產

今年上半年，在具挑戰性的市場情況及集團重組的影響下，資產變現計劃的進度減慢，但我們仍然完成了兩項整棟物業出售，包括瀋陽項目二期及天津項目二期，共套現約港幣17億元。



受緊縮措施的影響、加上市場憂慮房屋供過於求，中國房地產市場今年上半年明顯降溫。發展商紛紛為買家提供優惠折扣，但因市場疲弱，此等措施無助於挽回市場信心。於5月，中央銀行放寬房貸，要求國家各大銀行優先審批個人住房貸款。這項放寬資金控管的舉措預期為房地產市場帶來利好因素，成為下半年推動住房銷售市場復甦的主要動力。

中國房地產市場，包括投資、建築業及相關行業佔國內生產總值的比重不斷提升，中央政府要達致經濟轉型以平衡增長的同時，亦致力維持房地產市場的穩定。展望未來，憑著良好的政策基調，加上政府進一步促進棚戶區改造和深化農村改革等舉措出台，將有助加快城鎮化建設，推動中國房地產市場健康發展。

資產變現計劃的進展

於今年上半年，瑞安建業完成出售瀋陽項目二期的80%權益，獲得現金約港幣15億元。於4月份，集團把握時機，成功出售天津項目二期整個項目，為集團帶來現金約港幣2.2億元。

資產變現計劃於過去數月放緩後，已於7月重拾動力。房地產市場的走向將主導此計劃於今年下半年推行的進度。



1. 上海浦東四季酒店

2. 瀋陽項目一期

3. 天津Veneto

管理層討論及分析 業務回顧 — 房地產

特殊房產項目

於2014年6月30日，瑞安建業於中國內地持有11個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為160萬平方米。項目位置優越，分佈中國內地九個城市，提供具吸引力的住宅、辦公室，以及包括零售樓面的綜合用途發展項目。集團現有的物業組合概況如下：

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 所佔的權益
住宅	北京	瑞安•君匯	5,400*	已竣工	65%
	廣州	瑞安•創逸	14,800*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑十八號樓	18,700*	已竣工	100%
	南京	南京項目	48,200	2017	34%
品牌居所及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	36,400*	已竣工	70%
綜合	成都	瑞安•城中匯	386,100	2015	81%
	重慶	創匯•首座	31,500*	已竣工	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	109,300*	已竣工	100%
		瀋陽項目二期	130,600	按協議將於 2015年出售 餘下的20%權益	20%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	780,700	2018	100%
	天津	Veneto	68,400	2017	45%
總計：			1,630,100 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

北京瑞安•君匯

北京瑞安君匯坐落於備受市場追捧的朝陽區，為低密度豪華住宅發展項目，設有210套住宅單位，瑞安建業持有其65%權益。由於市內的住宅持續供不應求，當地物業價格及銷情理想。截至2014年6月30日，約90%的豪華單位已完成交付。因應該區強勁的市場需求，2013年底開始推售車位。

廣州瑞安•創逸

項目包括三幢35層高的住宅大樓及一幢32層高的服務式公寓大樓。雖然廣州繼續嚴格實施住房限購令，2014年第一季度的住宅銷售量下降34%；然而，瑞安建業成功出售該項目超過97%的單位。單位交付已告完成。



成都瑞安·城中匯

上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰新天地，位置優越，以往作中短期租賃，入住率持續高達80%以上。作為資產變現計劃的一部份，集團於2013年12月起推售首批單位。市場反應理想，截至2014年6月30日，共百套公寓中已售出約一半。

天津Veneto

項目總樓面面積為15.2萬平方米，目前施工進度理想，預期將於2017年竣工。Veneto坐落於京津城際鐵路武清站的黃金地段，由集團與SoTan Fund以各佔一半股權的形式共同發展。該項目的發展以零售物業為主，附帶服務式公寓。租賃及推廣活動經已展開，為項目的正式銷售作好準備，市場對有關活動反應良好。

上海二十一世紀中心大廈

市場競爭激烈，上海浦東四季酒店於期內錄得約52%的理想入住率，相比去年同期為35%。集團推售的73套品牌居所四季匯，單位設計獨特、地段優越且景緻非凡，定位於眼光獨到的高端買家。目前約37%的公寓已出售。

成都瑞安·城中匯

成都瑞安城中匯為綜合用途發展項目，總樓面面積約為47.67萬平方米。2014年首三個月，成都住宅物業的平均售價按季度下跌3.5%，但自5月全國開始放鬆貸款限制以來，當地房價逐漸回穩。

項目於2013年12月底推出首批住宅單位預售，初步錄得良好市場反應。

管理層討論及分析 業務回顧 — 房地產

成都瑞安 • 城中匯(續)

於1月，集團訂立協議出售項目43.5%的權益予一位新投資者，按協議中一項先決條件，集團於4月向前合營夥伴回購項目49%的權益。然而，由於未能達成若干其他先決條件，出售交易未能完成，並於6月宣告終止。隨即，集團成功出售項目19%的權益予另一位投資者。於2014年6月底，瑞安建業持有項目81%的權益。

重慶創匯 • 首座

創匯首座位據重慶中心商務區，位置優越。辦公室及住宅單位現已全數售出。商場於2012年底開業，截至2014年6月30日，約77%的租戶已遷入。

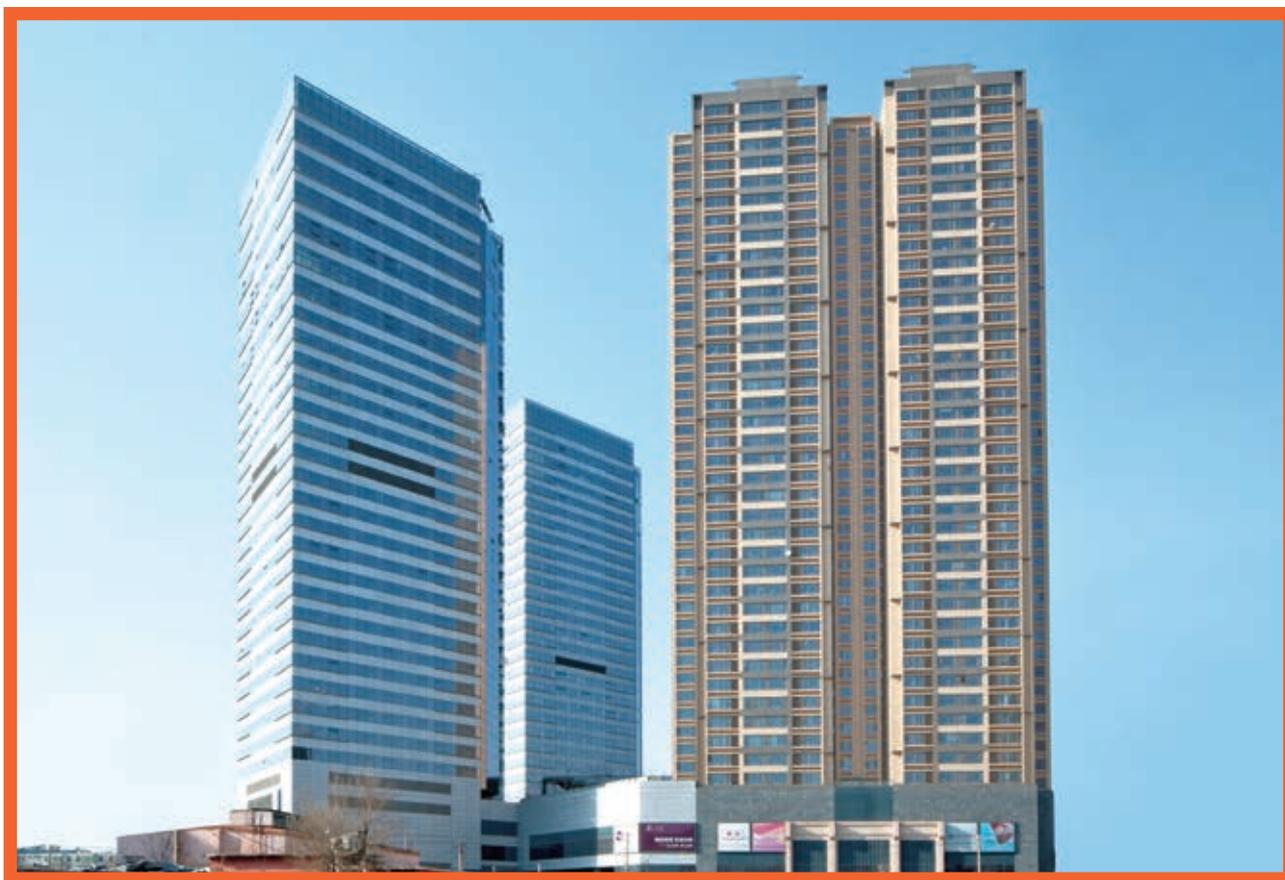
瀋陽項目一期及二期

項目一期已經竣工。逾94%的住宅單位及高尚公寓，以及約78%的辦公室面積已經售出。商場於2013年底開業，於2014年6月底，出租率約為56%。

項目二期的80%權益已於1月完成出售。合約訂明，集團將於2015年向同一買家出售餘下20%的權益。

項目收購

於2013年底，集團與SoTan私募基金以各佔一半股權的合營企業形式訂立框架協議，收購一個位於南京江寧區項目65%的權益。收購事項已於2月完成。隨後進行的項目注資及收購少數股東權益，將使合營企業所



瀋陽項目一期



1. 大連天地 2. 大連天地低碳公園 3. 大連天地悦翠台

佔的權益增至100%。項目位於發展蓬勃的長江三角洲經濟區中心，落成後將包括一個綜合住宅區，總樓面面積約為14.1萬平方米。

知識型社區

大連天地

大連天地坐落於大連東岸，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的22%

權益。項目落成後將提供總樓面面積310萬平方米。於2014年6月30日，已建成可出租及出售樓面面積為53.9萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積合共82.7萬平方米。辦公室整體出租率為87%。

自6月起，位於河口灣首批合共約500個住宅單位陸續交付予買家。黃泥川的住宅單位亦已取得預售許可證。然而，由於周邊地區市場供應充裕，今年上半年的入住率及銷情均略遜預期。

建築

面對良好的前景，成本快速上升及競爭激烈的投標環境，集團將繼續以審慎的態度，處理投標時的價格波動因素，並且致力提高營運效率，加強成本控制，以提升盈利能力。



去年，由香港總承建商完成的建造工程總值增長近10%。延續此勢頭，香港建築業前景極佳，但同時充滿挑戰。

房屋政策仍是香港特區政府的關注焦點。政府承諾在十年內提供47萬個房屋單位，其中60%為公屋，40%為私人住宅。此舉措預期可改善新建房屋短缺問題，更推動了香港的建築業。儘管當前機會湧現，建築業前景明朗，但由於技術勞工嚴重短缺及工資上漲導致成本飆升，建築業務要保持良好的邊際利潤，仍然是充滿挑戰。此外，隨著各項主要基建項目進入建築的高峰期，將令原來已相當強勁的專業技術勞工的需求更為緊張，投標競爭亦更為激烈。

集團建築業務於上半年錄得溢利港幣4,700萬元。營業額為港幣24.78億元，較去年同期輕微增加。取得的新合約總值約為港幣32億元。

於2014年6月30日，集團持有的手頭合約總值約為港幣193億元，未完成的合約價值約為港幣144億元（於2013年12月31日分別為港幣178億元及港幣134億元）。

瑞安建築及瑞安承建於上半年完成多個項目，合約總值港幣19.33億元。瑞安建築按時交付2014年青島世界園藝博覽會香港園的設計及建築工程，以及將軍澳第45區市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程。瑞安承建完成葵盛圍公屋發展計劃建築工程及分區保養辦事處保養、改善及空置單位翻新工程的合約。

建築系於上半年取得的新項目包括兩份建築署建築物、土地及其他物業改建、加建、保養及維修定期合約（港幣8.17億元）、兩份香港房屋委員會保養、改善及空置單位翻新工程合約（港幣8.13億元），以及香港房屋委員會和樂邨升降機塔及相關工程的建築定期合

約（港幣2,500萬元）。於2014年6月30日後，瑞安承建再取得一份新蒲崗公共房屋發展項目計劃的建築合約（港幣5.60億元）。

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，為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、及上海瑞虹新城項目，以及瑞安建業的天津Veneto及成都瑞安城中匯項目提供建築服務。於回顧期內，瑞安建築（內地）已完成價值港幣6.59億元的主要建築合約，亦取得總值約港幣7.97億元的新合約。

我們繼續以審慎的態度，處理投標時的價格波動因素，並且致力提高營運效率，加強成本控制，以提升盈利能力。

期內，德基取得總值約港幣7.9億元的裝修及翻新合約。新項目包括龍翔廣場優化工程、香港賽馬會沙田通訊及科技中心裝修工程。在澳門，取得的項目包括路氹永利皇宮地面平台零售長廊，及銀河娛樂渡假村及娛樂場—麗思卡爾頓酒店宴會廳及大堂裝修工程。已完成的主要項目包括加拿大駐港總領事館、電訊盈科葵涌集運中心、香港科學園第三期及太古地產太古城的商舖裝修。

瑞安建業建築系多年來於工地安全、品質、能源效益、環保設計及採用等範疇屢獲認可，成績令人鼓舞。我們將繼續關注工程對鄰近社區以至整個生態環境的影響，並履行作為承建商的社會責任。

配合集團出售中國內地的房地產項目及物業存貨的資產變現策略，於2014年8月21日，集團簽訂協議，以現金代價約港幣3.4億元向瑞安房地產出售於內地的建築業務，包括瑞安建築（內地）。此出售有待瑞安建業及瑞安房地產的獨立股東批准，預期可於今年第四季完成。

水泥

雖然我們看到了水泥行業一些正面的發展，但退出拉法基瑞安水泥仍然是我們的首要工作，以取回我們投放在這項投資的龐大資金。





四川雙馬水泥

拉法基瑞安都江堰水泥廠

中國的水泥行業在期內經歷了十年以來的最低增長，總產量比去年同期僅上漲3.6%至11.4億噸。中國西南部包括四川、重慶、貴州及雲南期內產量雖然顯著下降，但仍略高於水平，錄得增長率為8.8%，水泥產能過剩問題繼續困擾行業。

固定資產投資是帶動中國水泥需求的主要因素。今年上半年，固定資產投資增長放緩，僅較去年同期增長17.3%。房地產市場對水泥需求的大幅萎縮，超過了基建行業對水泥需求的增長，導致年初以來水泥價格呈下降趨勢。然而，由於煤炭價格急劇下降，整個行業的利潤情況有所改善。

而由於中國工業和信息化部設定目標在2014年逐步淘汰過時的5,000萬噸生產設施，令供需平衡改善且營運效率提高。此外，市場也出現收購合併，實現市場整合，這將令更節能及更現代化的生產商的市場佔有率增加。中央政府投資基建項目，加上出台多項溫和刺激措施如加快興建保障房，帶動水泥需求。展望未來，水泥業仍需面對行業整合及維持物價穩定等挑戰，預期需時數年才能改善。

拉法基瑞安水泥

由集團持有45%權益的拉法基瑞安水泥為中國西南部的�主要水泥生產商。於2014年6月30日，拉法基瑞安水泥的總年產能維持於約3,100萬噸。

產能過剩的問題繼續影響中國西南部，市場競爭愈趨激烈，水泥價格繼續受壓。

拉法基瑞安水泥於2014年上半年的銷售額為1,380萬噸，較2013年同期輕微上漲，平均價格則下降1%，但受燃料價格下降影響，可變動生產成本下降了約3.5%。儘管邊際利潤及除息、稅、折舊及攤銷前盈利上升，拉法基瑞安水泥期內仍錄得虧損。

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，目前進展順利。交易擬將都江堰廠房餘下的25%權益按價值人民幣8.32億元注入四川雙馬以換取四川雙馬股份。此項交易在2014年1月獲得四川雙馬獨立股東以絕大比例通過後，預計於今年9月獲得中國證券監督管理委員會（中國證監會）批准。於注資完成後，拉法基瑞安水泥於四川雙馬的股權將由目前的69.3%增加至75.3%。

拉法基瑞安水泥已經開始為注入更多水泥資產至四川雙馬作準備。拉法基瑞安水泥持續注資入四川雙馬不僅履行其對中國證監會的承諾，更有望逐步提升其市場價值。

拉法基瑞安水泥於期內再錄得虧損，集團將繼續致力於出售在拉法基瑞安水泥的權益，從而取回投資於該合營企業的龐大資金，而在拉法基和豪瑞有限公司商討合併之時，集團現正繼續與拉法基磋商各種退出的方案。

展望

近期一些跡象顯示，中國房地產市場及水泥行業的不明朗正逐漸減退，而短期調整亦正在緩和，我們對於中國整體經濟及行業的長遠前景保持樂觀。

廣州瑞安·創逸

瀋陽項目一期

成都瑞安·城中匯

香港西九龍法院大樓

縱使多個主要經濟體形勢正逐步走出谷底，帶動全球經濟復甦，時局仍詭譎多變，中東衝突以及西方國家對俄羅斯與烏克蘭局勢的憂慮，令環境存在不穩定因素。中國經濟運行保持平穩，中央政府積極確保經濟得以平衡健康地發展。

集團主要資產，包括中國內地房地產和水泥業務在過去兩年經歷了充滿挑戰的市場環境，如前述，近期一些跡象顯示，中國房地產市場及水泥行業的不明朗正逐漸減退，而短期調整亦正在緩和，我們對於中國整體經濟及行業的長遠前景保持樂觀。

瑞安建業的資產變現計劃自推行以來，成功出售多項資產，自2013年底起出售的瀋陽項目二期及天津項目二期，帶來大量現金收入。期內，由於市場環境的影響，加上收購公司控股股東SOCL持有瑞安建業股份的潛在要約，導致資產變現進展有所延緩。SOCL與要約方的商討已於7月30日終止。

拉法基瑞安水泥表現欠佳，加上合營夥伴未能予以配合，均對我們退出水泥業務的計劃構成影響。水泥行

業進行整合，預期拉法基瑞安水泥將會有較佳表現。拉法基瑞安水泥持續向四川雙馬注入優質水泥資產，及成功從債務市場集資等發展，均令人鼓舞。在集團探索將合營企業的投資變現時，也可提升其價值。

集團的建築業務取得的新項目合約數目日益增加。香港特區政府積極推出公營項目，建築行業前景亮麗。面對勞工短缺以及建材及勞工成本飆升的壓力，瑞安建業將審慎以赴，捕捉蓬勃的市場機會。

多年來，瑞安建業植根於香港建築界、中國房地產及水泥行業，經歷了很多未能預計的經營環境和困難。於2014年下半年，我們期望資產變現計劃重拾軌道，並藉著靈活的市場應變能力，有效出售餘下物業組合，以釋放物業價值，減低集團的營運及財務成本。我們亦將按計劃專注於促成現有發展項目的落成。短期而言，集團的經營表現仍會備受壓力，我們衷心希望股東能理解公司目前在重組階段的情況。



財務回顧

我們期望資產變現計劃於2014年下半年重拾軌道，並藉著靈活的市場應變能力，有效出售餘下物業組合，以釋放資產價值，減低集團的營運及財務成本。



中期業績

截至2014年6月30日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣5.73億元，營業額為港幣27.65億元，去年同期則錄得經重列虧損淨額港幣7,400萬元(就本集團應佔拉法基瑞安水泥的虧損港幣1.27億元而重列)及營業額港幣47.84億元。董事會議決不宣派中期股息(2013年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2014年 6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2013年 6月30日止六個月 港幣百萬元 (經重列)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	2,478	2,253
房地產	273	2,530
其他	14	1
合計	2,765	4,784
合營企業及聯營公司		
房地產	378	618
水泥	1,744	1,666
其他	1	6
合計	2,123	2,290
合計	4,888	7,074

隨著期內工程量增加，我們的建築及樓宇保養工程的營業額增加10%。房地產業務的收入由去年中期的港幣25.30億元大幅減少至港幣2.73億元，主要由於中國內地房地產市場不景氣，以及集團重組導致集團出售房地產項目及物業存貨的進度放緩所致。此外，廣州瑞安•創逸逾97%的住宅單位及瀋陽項目一期約85%的寫字樓及公寓單位已於去年年底售出，故2014年自該兩個項目產生的收入大幅減少。2013年上半年，房地產的較高營業額主要來自分層出售廣州瑞安•創逸的住宅單位及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。

於期內，出售於瀋陽項目二期的80%權益及我們所持有天津項目二期的全部55%權益所得款項總額約為港幣17億元；然而，該等所得款項根據適用會計準則並未能計入營業額，乃由於有關前者的出售協議已於2013年12月簽訂，並於去年年底將相關資產入賬列作「分類為待售資產」，而後者則為出售合營企業的股本權益。此外，作為資產變現計劃的一部份，於2013年12月，集團開始分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位。同樣，根據適用會計準則，該物業於期內的銷售收入港幣3.31億元並未計入營業額。

管理層討論及分析 財務回顧

由集團分別擁有65%及70%權益的北京瑞安•君匯及上海四季匯，於期內錄得的收入有所減少，主要由於北京瑞安•君匯約90%的公寓單位已於去年12月底前售出，加上中國內地房地產市場繼續採取緊縮措施導致集團上海豪華品牌居所的銷售持續低迷。連同擁有22%的大連天地項目，集團應佔來自此等共同開發項目的物業銷售收入由去年同期的港幣6.18億元減少至本期內的港幣3.78億元。

集團原先將持有的拉法基瑞安水泥45%權益列為「分類為待售資產」入賬。儘管集團仍積極致力於有關拉法基瑞安水泥投資的退出策略，惟根據適用會計準則，於2013年12月31日，已不再符合將該投資分類為待售資產的嚴格標準。因此，集團不再將該投資分類為待售資產，並按規定追溯採用權益法入賬，並重列比較數字。

股東應佔損益的分析如下：

	截2014年 6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2013年 6月30日止六個月 港幣百萬元 (經重列)
房地產		
項目費用收入	26	38
物業銷售溢利及租金收入淨額	12	368
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(6)	13
應佔合營企業及聯營公司損益	(167)	62
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	(27)	-
營運開支淨額	(131)	(90)
	(293)	391
建築	45	70
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(132)	(120)
貴州水泥	2	5
	(130)	(115)
創業基金投資	(12)	(32)
財務費用淨額	(136)	(152)
企業經費開支及其他	(33)	(41)
稅項	(7)	(187)
非控股股東權益	(7)	(8)
合計	(573)	(74)

房地產

隨著若干由集團管理的房地產項目如期落成，本期內來自合營企業及聯營公司的項目費用收入減少至港幣2,600萬元。

本期內的物業銷售溢利減少乃由於上述物業銷售的大幅減少所致。於去年中期期內，物業銷售溢利主要來自分層出售廣州瑞安•創逸的住宅單位以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。租金收入來自集團的投資物業，包括上海翠湖天地御苑十八號樓，以及重慶創匯•首座及瀋陽項目一期的購物商場。

集團的共同開發項目北京瑞安•君匯及上海四季匯於本期內錄得的物業銷售大幅減少，因此為集團貢獻的溢利較少。此外，隨著大連天地若干階段開發的逐步竣工，相關開發貸款的利息不再繼續資本化，惟已確認支出。加上今年上半年人民幣兌港幣貶值致使借款產生外匯虧損，導致集團於本期內錄得應佔物業合營企業及聯營公司權益的虧損淨額港幣1.67億元。與之相反，於去年中期期內，集團應佔該等合營企業及聯營公司溢利因人民幣升值產生的重大外匯收益而錄得增加。

於本期內，出售瀋陽項目二期、天津項目二期及成都瑞安•城中匯項目的19%權益產生虧損淨額港幣2,700萬元，惟取得現金淨額港幣19億元，藉以減少集團財務費用。

本期內營運開支淨額較去年中期期內增加，主要是由於上述回顧期間人民幣兌港元波動導致銀行借款產生匯兌虧損所致。

建築

於本期內，建築業務營業額增加，卻錄得溢利減少，主要是由於材料及勞工成本上漲、邊際利潤較低的中國內地建築工程所佔比例增加及工程處於初期的長期大型建築合約的溢利根據本公司的會計政策尚未予以確認所致。平均純利率由去年中期期內佔營業額3.1%降低至1.8%。

水泥業務

水泥總銷量輕微上漲，但售價因中國西南地區的產能過剩問題仍未解決而繼續受壓。於本期內，拉法基瑞安水泥的毛利及除息、稅、折舊及攤銷前溢利均有所上升，主要是由於燃料費減少而令可變動生產成本減少，惟仍錄得虧損淨額。

財務費用淨額

2014年上半年財務費用淨額由2013年同期的港幣1.52億元減至港幣1.36億元，與本期內銀行及其他貸款減少一致。

管理層討論及分析 財務回顧

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2014年6月30日 港幣百萬元	2013年12月31日 港幣百萬元
資產總值	20,268	23,120
資產淨值	8,624	9,324
	港幣	港幣
每股資產淨值	17.8	19.3

集團資產總值由2013年12月31日的港幣231億元減少至2014年6月30日的港幣203億元，並將於下文的分類分析作出說明。集團資產淨值及每股資產淨值均減少，主要是由於本期內錄得虧損及人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣1.11億元所致。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2014年6月30日 港幣百萬元	%	2013年12月31日 港幣百萬元	%
房地產	13,177	65	15,266	66
水泥	3,780	19	4,004	17
建築	2,127	10	2,281	10
其他	1,184	6	1,569	7
合計	20,268	100	23,120	100

與2013年12月31日相比，各業務分類於2014年6月30日的資產總值所佔比例相對穩定。然而，我們努力的資產變現已有成效，尤其是於期內出售瀋陽項目二期及天津項目二期，房地產資產總值減少港幣21億元，銷售所得款項主要用於償還集團銀行貸款及清償其他負債。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2014年6月30日的股東股本權益為港幣86.24億元，而2013年12月31日則為港幣93.24億元。股本權益減少主要是由於本期內錄得虧損及上文所述的匯兌儲備減少所致。

於2014年6月30日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣44.51億元，於2013年12月31日則為港幣45.03億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2014年6月30日 港幣百萬元	2013年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	5,869	6,892
1年後但2年內	1,502	1,313
銀行及其他貸款總額	7,371	8,205
銀行結餘、存款及現金	(2,920)	(3,702)
銀行及其他貸款淨額	4,451	4,503

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2013年12月31日的48.3%略增至2014年6月30日的51.6%，主要原因為在本期內股東股本權益減少。

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2014年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,170人(2013年12月31日：1,110人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有7,330人(2013年12月31日：7,650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。根據每年集團財務表現及員工的個人表現，或會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。



位於香港將軍澳的市鎮公園、室內單車場及體育館

Deloitte. 德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

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(以下簡稱「我們」)已審閱載於第28至第51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2014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」)。貴公司董事須負責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。我們的責任是根據我們的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。我們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

我們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,故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們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

2014年8月22日

* 僅供識別

財務資料

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月 2014年 港幣百萬元 (未經審核)	2013年 港幣百萬元 (未經審核) (經重列)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,765	4,784
應佔合營企業／聯營公司		2,123	2,290
		4,888	7,074
集團營業額	3	2,765	4,784
其他收入		80	116
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及 出售物業成本		(180)	(2,170)
原料及消耗品		(386)	(327)
員工成本		(332)	(274)
折舊及攤銷費用		(8)	(15)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,964)	(1,723)
投資物業的公平值變動		1	17
來自可供出售投資的股息收入		1	1
財務費用	4	(186)	(178)
出售一間附屬公司的虧損		(20)	–
出售合營企業權益的虧損		(7)	–
應佔合營企業損益		(251)	(97)
應佔聯營公司損益		(65)	(9)
除稅前(虧損)溢利		(552)	125
稅項	5	(14)	(191)
期間虧損	6	(566)	(66)
下列應佔：			
本公司持有人		(573)	(74)
非控股股東權益		7	8
		(566)	(66)
每股虧損	8		
基本		港幣(1.18)元	港幣(0.15)元
攤薄		港幣(1.18)元	港幣(0.15)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	
	2014年 港幣百萬元 (未經審核)	2013年 港幣百萬元 (未經審核) (經重列)
期間虧損	(566)	(66)
其他全面(支出)收益		
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	(15)	(30)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(72)	127
應佔合營企業匯兌差額	(35)	68
應佔聯營公司匯兌差額	(4)	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	(7)	—
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項港幣200萬元 (2013年：港幣300萬元))	(3)	(14)
期間其他全面(支出)收益	(136)	160
期間全面(支出)收益總額	(702)	94
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(709)	86
非控股股東權益	7	8
	(702)	94

簡明綜合財務狀況表

	附註	2014年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2013年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,074	2,096
物業、廠房及設備		45	57
合營企業權益		3,745	3,698
可供出售投資	9	56	71
聯營公司權益		375	416
會籍		1	1
應收貿易賬款	10	25	38
合營企業欠款		2,394	2,388
聯營公司欠款		853	865
		9,568	9,630
流動資產			
存貨		1	1
待售物業		693	843
發展中的待售物業		815	874
應收賬款、按金及預付款	10	1,593	1,545
在建工程客戶欠款		413	426
合營企業欠款		1,398	1,158
聯營公司欠款		585	498
關連公司欠款		4	196
撥回稅項		65	42
其他金融資產		-	127
受限制銀行存款		358	946
銀行結餘、存款及現金	11	2,562	2,606
—現金及現金等同項目		2,562	2,606
—其他銀行結餘		-	150
		8,487	9,412
分類為待售資產	12	2,213	4,078
		10,700	13,490

	附註	2014年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2013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	13	2,106	2,538
已收銷售按金		23	112
欠在建工程客戶款項		402	397
欠合營企業款項		366	484
欠聯營公司款項		3	3
欠關連公司款項		1	201
欠附屬公司的非控股股東款項		8	3
應付稅項		194	216
須於一年內償還的銀行及其他貸款	14	5,869	6,892
		8,972	10,846
與分類為待售資產直接相關的負債	12	415	777
		9,387	11,623
流動資產淨值		1,313	1,867
總資產減流動負債		10,881	11,497
股本及儲備			
股本	15	484	484
儲備		8,140	8,840
本公司持有人應佔股本權益		8,624	9,324
非控股股東權益		55	67
		8,679	9,391
非流動負債			
銀行及其他貸款	14	1,502	1,313
界定退休福利計劃負債		104	104
遞延稅項負債		596	689
		2,202	2,106
		10,881	11,497

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	撥入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	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2014年1月1日	484	3,168	1,586	197	(3)	3,418	12	74	(27)	3	412	9,324	67	9,391
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)	-	(15)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	-	-	(72)	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)	-	(72)
應佔合營企業匯兌差額	-	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-	(35)
應佔聯營公司匯兌差額	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)	-	(7)
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
期間虧損	-	-	-	-	-	(573)	-	-	-	-	-	(573)	7	(566)
期間全面(支出)收益總額	-	-	(111)	-	-	(573)	-	-	-	(15)	(10)	(709)	7	(702)
於行使購股權時發行股份	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	6	-	6
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	4	-	(5)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)
於2014年6月30日	484	3,172	1,475	197	(3)	2,849	12	75	(27)	(12)	402	8,624	55	8,679

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔											非控股		
	股本 港幣百萬元	股份 溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	儲備基金 港幣百萬元	購股權 儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	權益總額 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
一會計政策變動的影響	-	-	-	-	-	(138)	-	-	138	-	-	-	-	-
一就於拉法基瑞安水泥的投資 採用權益法入賬	-	-	-	-	-	(368)	-	-	-	-	-	(368)	-	(368)
一經重列	492	3,232	1,241	197	(3)	4,535	11	96	(45)	30	432	10,218	70	10,288
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)	-	(30)
換算海外業務財務報表所產生的 匯兌差額	-	-	127	-	-	-	-	-	-	-	-	127	-	127
應佔合營企業匯兌差額	-	-	68	-	-	-	-	-	-	-	-	68	-	68
應佔聯營公司匯兌差額	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	9
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	-	(14)
期間虧損(經重列)	-	-	-	-	-	(74)	-	-	-	-	-	(74)	8	(66)
期間全面收益(支出)總額	-	-	204	-	-	(74)	-	-	-	(30)	(14)	86	8	94
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)	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
確認以供分派的股息(附註7)	-	-	-	-	-	(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	1,445	197	(3)	4,233	11	67	(45)	-	418	10,063	57	10,120

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(2013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(2013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2,000萬元(2013年：港幣2,600萬元)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2,300萬元(2013年：港幣3,300萬元)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	
	2014年 港幣百萬元 (未經審核)	2013年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動使用的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	(99)	172
待售物業減少	143	1,322
已收銷售按金增加(減少)	317	(907)
其他銀行結餘減少(增加)(附註11)	150	(78)
其他流動資金變動	(370)	(550)
已繳納稅項	(145)	(157)
	(4)	(198)
投資活動產生的現金淨額		
墊付合營企業	(882)	(169)
支付投資物業的建築成本	(24)	(49)
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額	-	358
出售一間分類為待售的附屬公司所得款項淨額(附註)	1,344	-
出售一間合營企業所得款項淨額	216	-
透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債	(117)	(11)
分類為待售的已收銷售按金增加	181	-
退回受限制銀行存款	690	64
存放受限制銀行存款	(102)	(126)
其他投資現金流量	182	15
	1,488	82
融資活動(使用)產生的現金淨額		
新增銀行及其他貸款	2,422	1,599
償還銀行貸款	(3,567)	(692)
已付利息	(154)	(160)
其他融資現金流量	(210)	(92)
	(1,509)	655
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(25)	539
期初的現金及現金等同項目	2,606	1,854
外幣匯率變動的影響	(19)	32
期末的現金及現金等同項目	2,562	2,425
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	2,562	2,425

附註：

截至2014年6月30日止六個月，集團透過出售一間附屬公司的80%權益出售一個房地產項目的80%權益，其資產及負債於集團2013年12月31日的綜合財務狀況表分別入賬列作「分類為待售資產」及「與分類為待售資產相關的負債」(附註12(a))。因此，由此產生的現金流入淨額約港幣13.44億元已計入投資活動產生的現金流量而非經營活動，原因是該出售乃透過出售附屬公司而進行。

1. 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的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2014年6月30日及2013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。

截至2014年6月30日止六個月之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2013年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同。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2014年1月1日開始的財政期間強制生效的新訂詮釋及香港財務報告準則的若干修訂（「香港財務報告準則」）。

採納上述新訂詮釋及香港財務報告準則的修訂對本中期期間於簡明綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

拉法基瑞安水泥的投資於過往期間分類為待售資產。然而，於2013年，儘管集團仍高度專注於從拉法基瑞安水泥投資的撤資計劃，惟該投資不再符合分類為待售資產。因此該投資已按權益法追溯入賬。該變動已於集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表作出反映。就本中期簡明綜合財務報表而言，根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」，比較數字已經重列。

3. 分部資料

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為四個業務分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，做資料匯報的基準。

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. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

3. 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
4. 其他業務—創業基金投資、並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務及其他

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2014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	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 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	228	1	—	13	242
租金收入	19	—	—	—	19
來自提供服務的收入	26	9	—	1	36
建築合約收入	—	2,468	—	—	2,468
來自外界客戶的收入	273	2,478	—	14	2,765
集團內部收入	—	13	—	—	13
應佔合營企業／聯營公司收入	273	2,491	—	14	2,778
	378	1	1,708	36	2,123
分部收入總額	651	2,492	1,708	50	4,901
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	(240)	47	(132)	(16)	(341)
分部損益已計入(扣除)下列各項：					
折舊及攤銷	(4)	(2)	—	(1)	(7)
利息收入	45	2	3	—	50
投資物業的公平值變動	1	—	—	—	1
來自可供出售投資的股息收入	1	—	—	—	1
出售合營企業權益虧損	(7)	—	—	—	(7)
出售一間附屬公司的虧損	(20)	—	—	—	(20)
應佔合營企業損益					
房地產開發	(102)	—	—	—	(102)
透過拉法基瑞安水泥 經營的水泥業務	—	—	(139)	—	(139)
貴州水泥業務	—	—	—	2	2
創業基金投資	—	—	—	(12)	(12)
					(251)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(65)	—	—	—	(65)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2013年6月30日止六個月(經重列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 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	2,530 618	2,276 6	— 1,631	1 35	4,807 2,290
分部收入總額	3,148	2,282	1,631	36	7,097
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	416	72	(120)	(20)	348
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	3	2	27
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					
房地產開發	60	—	—	—	60
透過拉法基瑞安水泥 經營的水泥業務	—	—	(127)	—	(127)
貴州水泥業務	—	—	—	5	5
創業基金投資	—	—	—	(32)	(32)
推算利息費用	(3)	—	—	—	(3)
					(97)
應佔聯營企業損益					
房地產開發	2	—	—	—	2
推算利息費用	(11)	—	—	—	(11)
					(9)

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2014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	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 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	13,589	3,019	3,456	1,923	21,987
須予呈報分部負債	2,659	2,420	-	986	6,065

於2013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	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 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	15,631	3,205	3,620	2,355	24,811
須予呈報分部負債	3,832	2,600	-	1,054	7,486

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元 (經重列)
收入		
須予呈報分部收入	4,901	7,097
集團內部收入的對銷	(13)	(23)
應佔合營企業/聯營公司收入的對銷	(2,123)	(2,290)
綜合營業額	2,765	4,784

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元 (經重列)
除稅前(虧損)溢利		
須予呈報分部除稅前(虧損)溢利	(341)	348
不予分類其他收入	3	2
財務費用	(186)	(178)
其他不予分類公司支出	(28)	(47)
綜合除稅前(虧損)溢利	(552)	125
	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	21,987	24,811
集團內部應收款項的對銷	(1,784)	(1,733)
其他不予分類資產	65	42
綜合總資產	20,268	23,120
	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	6,065	7,486
集團內部應付款項的對銷	(1,784)	(1,733)
不予分類負債		
— 銀行及其他貸款	6,414	6,967
— 稅項及其他	894	1,009
綜合總負債	11,589	13,729

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
銀行貸款、透支及其他貸款的利息	154	193
其他借貸成本	32	26
減：已資本化至發展中物業的金額	-	(41)
	186	178

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	6	12
中國企業所得稅	44	137
中國土地增值稅	52	119
	102	268
遞延稅項	(88)	(77)
	14	191

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2013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% (2013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(包括土使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支)。

6. 期間虧損

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元 (經重列)
期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付租賃款	-	1
物業、廠房及設備	8	15
減：已資本化至發展中物業的金額	-	(1)
	8	15
出售物業成本	198	2,079
出售一間合營企業部份權益的虧損(附註)	34	-
出售一間合營企業全部權益的收益	(27)	-
應佔合營企業稅項(已包括在應佔合營企業損益)	58	124
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	(9)	4

附註：

期內，集團訂立一項買賣協議(「協議」)出售於一間合營企業(其擁有成都一項物業發展項目)43.5%的權益予一位新投資者。按協議中一項先決條件，集團須向前合營夥伴回購該合營企業49%的權益。然而，由於未能達成若干其他先決條件，出售未能完成，而交易亦宣告終止。隨即，集團於2014年6月成功出售該合營企業19%的權益予另一位投資者(「合營夥伴」)。根據股東協議的條款及條件，集團向合營夥伴授出期權以要求集團以行使價購入合營夥伴擁有的所有股份及尚欠股東貸款連欠付的應計利息(「售出期權」)，行使價最高金額為合營企業綜合資產淨值當時的公平市值的19%另加當時股東貸款尚欠本金額連應計利息。此外，合營夥伴向集團授出期權以要求合營夥伴以預定價格向集團出售其擁有的所有股份(「買入期權」)。待若干條件達成後，售出期權及買入期權均可於任何時間行使。交易的詳情載於本公司於2014年1月24日及2014年6月27日刊發的公佈。

經本公司董事評估，售出期權及買入期權的公平值於2014年6月30日並不重大。

7. 股息

董事會不建議派發截至2014年6月30日止六個月的中期股息(2013年：零)。

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
期內確認以供分派的末期股息(附註)	-	247

附註：

董事會不建議派發截至2013年12月31日止年度的末期股息(2013年：截至2012年12月31日止年度每股港幣0.50元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

8. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元 (經重列)
虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(573)	(74)
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	493
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	—
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	484	493

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算截至2014年6月30日及2013年6月30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。

8. 每股虧損(續)

下表概述集團於截至2013年6月30日止六個月將於拉法基瑞安水泥的投資按權益會計法入賬而對過往期間每股基本及攤薄後盈利的影響(見附註2)。

	如前所列 港幣百萬元	將於拉法基 瑞安水泥的 投資按權益 會計法入賬 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
截至2013年6月30日止六個月簡明綜合損益表			
應佔合營企業損益	30	(127)	(97)
期內溢利(虧損)	61	(127)	(66)
下列應佔：			
本公司持有人	53	(127)	(74)
非控股股東權益	8	-	8
	61	(127)	(66)
截至2013年6月30日止六個月每股盈利(虧損)			
基本	港幣0.11元	港幣(0.26)元	港幣(0.15)元
攤薄	港幣0.11元	港幣(0.26)元	港幣(0.15)元

9. 可供出售投資

	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013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	56	71

於2014年6月30日及2013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2014年6月30日，集團持有瑞安房地產0.4%(2013年12月31日：0.4%)股本權益。

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。

10. 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30天至90天。

包括於應收賬款、按金及預付款的應收賬款於報告期末(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算)的賬齡分析如下：

	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	747	911
91天至180天	15	6
181天至360天	96	40
超過360天	53	32
	911	989
減：分類為合營企業、聯營公司及 關連公司欠款的款項(附註21)	(232)	(336)
應收保留工程款項	210	231
有關出售一間附屬公司／一間合營企業的應收代價	32	32
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	697	667
	1,618	1,583
減：12個月後到期償付的款項	(25)	(38)
	1,593	1,545

附註：

- (a) 貿易應收賬款中，包括按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收賬款港幣2.33億元(2013年12月31日：港幣1.82億元)。
- (b) 於2014年6月30日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯於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4.02億元(2013年12月31日：港幣4.00億元)。該等款項應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.51億元(2013年12月31日：港幣1.53億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至2014年12月為止的通知，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)(2013年12月31日：人民幣1.20億元(約港幣1.53億元))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20(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。

11. 銀行結餘、存款及現金

於2013年12月31日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣1.50億元。就簡明綜合現金流量表而言，於2014年6月30日的現金及現金等同項目為港幣25.62億元(2013年12月31日：港幣26.06億元)。

12. 分類為待售資產／與分類為待售資產直接相關的負債

	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
出售附屬公司(附註a)		
聯營公司權益	384	-
在建投資物業	-	403
發展中的待售物業	-	1,509
應收賬款、按金及預付款	-	1
銀行結餘、存款及現金	-	1
	384	1,914
出售其他資產(附註b)		
投資物業	1,829	2,164
分類為待售資產總值	2,213	4,078
出售附屬公司(附註a)		
應付賬款及應計費用	-	(39)
已收銷售按金	-	(148)
遞延稅項負債	-	(38)
銀行借貸	-	(318)
	-	(543)
出售其他資產(附註b)		
已收銷售按金	(415)	(234)
與分類為待售資產相關的負債總額	(415)	(777)

附註：

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議出售一間附屬公司(「該附屬公司」)的80%已發行股本並轉讓給予該附屬公司的80%股東貸款，該附屬公司間接擁有瀋陽一項物業發展項目。交易已於2014年1月完成，並產生現金流入淨額約港幣13.44億元。出售完成後及根據協議條款，該附屬公司成為集團擁有20%權益的聯營公司。根據協議條款，集團擁有要求買方按預定價格購入其於該附屬公司20%權益的期權，可於達成若干完成後條件(「該等條件」)後的任何時間行使。買方亦擁有可於股東契據日期18個月後的任何時間行使的期權，要求集團按相同行使價向買方出售其於該附屬公司的所有股份及該附屬公司欠付集團的股東貸款。根據目前的評估，本公司董事相信該等條件將於報告期末起計十二個月內達成，而於緊隨該等條件達成後集團很可能行使其期權要求買方購入20%權益。因此，該20%權益於集團2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表分類為待售資產。該附屬公司應佔的資產及負債分別於集團2013年12月31日的綜合財務狀況表分類為待售資產及與分類為待售資產相關的負債。交易的詳情分別載於本公司於2013年12月3日及2014年1月6日刊發的公佈及通函。
- (b) 2013年底，本公司管理層改變意向決定分層出售根據經營租賃持有的若干投資物業，已於2013年12月啟動銷售計劃。預期於2014年完成該等物業的出售，因此該等物業應佔的資產及負債分別於集團2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表及2013年12月31日的綜合財務狀況表重新分類為待售資產及與分類為待售資產相關的負債。

13. 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7.48億元(2013年12月31日:港幣10.97億元)的賬齡分析如下:

	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析:		
未到期或30天以內	451	901
31天至90天	49	33
91天至180天	122	55
超過180天	126	108
應付保留工程款項	748	1,097
就收購附屬公司應付的代價	303	348
合約工程/建築成本撥備	-	117
其他應計費用及應付賬款	746	617
	309	359
	2,106	2,538

14. 銀行及其他貸款

於截至2014年6月30日止六個月內,集團新增銀行及其他貸款合共港幣24.22億元(2013年:港幣15.99億元)、償還銀行貸款合共港幣32.49億元(2013年:港幣6.92億元)及獲續期/再融資的現有信貸額度合共港幣13.20億元。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約3.23厘至5.03厘。

15. 股本

	2014年 6月30日 股份數目	2013年 12月31日 股份數目	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013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	483,992,111	492,248,421	484	492
購回股份	-	(10,046,000)	-	(10)
行使購股權	418,053	1,789,690	-	2
於期/年末	484,410,164	483,992,111	484	484

16. 資本承擔

- (a) 於2014年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2013年12月31日：港幣1.02億元)。
- (b) 於2014年6月30日，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：

	2014年 6月30日 港幣百萬元	2013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	172	149

17. 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2014年1月1日尚未行使	70,223,279
期內行使	(418,053)
期內失效	(1,719,226)
期內註銷	(37,050,000)
於2014年6月30日尚未行使	31,036,000

期內，集團已註銷若干於2011年授出的購股權。集團已將該註銷作為加速歸屬入賬，並即時確認倘註銷並無發生時而估計原應可歸屬的少量購股權的應計金額。

18. 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日止六個月期間，由該項收購所產生的現金流出淨額約為港幣1,100萬元。

19. 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日止六個月期間，由該項收購所產生的現金流出淨額約為港幣100萬元。

20. 或然負債

於2014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獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣1.10億元（港幣1.39億元）（2013年12月31日：港幣1.40億元）的備用信用證作擔保。
- (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6.61億元（2013年12月31日：港幣4.56億元）。
- (c) 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1.10億元（港幣1.39億元）（2013年12月31日：人民幣1.10億元（港幣1.40億元））。
- (d) 於2007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10）。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，直至2014年10月為止（經進一步磋商可予延期）。於2014年6月30日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共人民幣5.42億元（港幣6.83億元）（2013年12月31日：人民幣5.42億元（港幣6.89億元））及相關利息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。

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。

21. 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(本集團屬下公司除外)進行以下交易。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	290	273
股息收入	1	1
租金支出	1	1

- (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	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
利息收入	28	34
推算利息收入	4	10
管理費收入	34	52
建築／分判工程收入	146	121
銷售收入	1	36

- (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	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
管理費收入	5	6
推算利息收入	11	11
利息收入	15	6
建築／分判工程收入	44	13

- (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) 期內，集團獲SOCL全資附屬公司授予無抵押免息短期貸款港幣6,000萬元，並獲償還無抵押免息短期貸款港幣2.60億元。
- (f) 截至2013年6月30日止期間內，集團向SOCL全資附屬公司償還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)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止六個月

21. 重大關連人士交易 (續)

(g) 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	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	13	14
花紅	4	15
退休福利計劃供款	2	1
股權支付(附註ii)	(3)	(8)
	17	23

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) 該金額包括因於本期內註銷若干購股權而作出的貸方調整。截至2013年6月30日止六個月的金額包括關於就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。

(h) 已付或應付上文附註(g)所包括的9位(2013年：9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					2014年	2013年
		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i) 港幣千元	合計 港幣千元	合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	-	-	-	-	5	5
蔡玉強先生	(i)	5	2,371	-	308	(1,201)	1,483	2,874
黃福霖先生	(i)	5	2,219	-	285	(1,205)	1,304	2,643
黃月良先生	(ii)	210	-	-	-	-	210	195
黃勤道先生	(i)及(ii)	125	-	-	-	(2,004)	(1,879)	5,317
狄利思先生	(iii)	210	-	-	-	-	210	210
李凱倫女士	(iii)	213	-	-	-	-	213	213
陳棋昌先生	(iii)	280	-	-	-	-	280	280
曾國泰先生	(iii)	205	-	-	-	-	205	205
		1,258	4,590	-	593	(4,410)	2,031	11,942

附註：

- (i) 該金額包括因於本期內註銷若干購股權而作出的貸方調整。截至2013年6月30日止六個月的金額包括關於就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。
- (ii) 非執行董事。
- (iii) 獨立非執行董事。

22. 金融工具的公平值計量

於2014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。

23. 報告期後事項

於2014年8月21日，集團與瑞安房地產的若干全資附屬公司訂立協議，據此，集團將出售而瑞安房地產將購買集團在中國從事建築、室內裝修及翻新業務的若干附屬公司的全部股本權益及提供予彼等的有關股東貸款。該等協議項下出售事項的總代價約港幣3.40億元(可予調整)。出售事項須待若干條件獲達成後方告完成。本公司董事預期出售事項將於2014年底前完成。交易的詳情載於本公司於2014年8月21日刊發的公佈。

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2014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53.01億元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際權益百分比	於2014年6月30日的結餘				總額 港幣百萬元
		無抵押貸款		擔保 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)			
昶富有限公司	50%	125	–	–	125	
雅泉有限公司	81%	–	1,636	416	2,052	
Lafarge Shui On Cement Limited	45%	–	94	–	94	
南丫越捷有限公司	60%	17	–	–	17	
易祺投資有限公司	70%	–	918	245	1,163	
南京江南水泥有限公司	60%	146	–	–	146	
富岸集團有限公司	28%	611	556	278	1,445	
永立控股有限公司	50%	259	–	–	259	
		1,158	3,204	939	5,301	

上述聯屬公司於2014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	29,999
流動資產	19,716
流動負債	(22,035)
流動負債淨值	(2,319)
非流動負債	(16,744)
非控股股東權益	(3,150)
股東資金	7,786

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
雅泉有限公司	固定利率13厘
易祺投資有限公司	香港銀行同業拆息加3.5厘
Lafarge Shui On Cement Limited	固定利率介乎7.43635厘至7.45205厘
富岸集團有限公司	固定利率介乎5厘至6.6厘

(b) 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

董事及最高行政人員的權益

於2014年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉（按證券及期貨條例第XV部所界定者）載列如下：

(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)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	48.44%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.11%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.01%
黃月良先生	3,928,000	–	–	3,928,000	0.81%

附註：

- (1) 該等股份由羅康瑞先生（「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234,381,000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。

(b) 本公司的購股權

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2014年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

一般資料

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，以取代於2002年8月27日採納並已於2012年8月30日屆滿的購股權計劃(「舊計劃」)。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

於截至2014年6月30日止六個月內，在現有計劃下並無授出任何購股權。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2014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2) 港幣
			於2014年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷 (附註1)			
董事										
蔡玉強先生 (附註3)	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	700,000	-	-	-	-	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3)	12.4.2010	12.22	200,000	-	-	-	-	200,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	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3)	12.4.2010	12.22	350,000	-	-	-	-	350,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	1,050,000	-	-	-	-	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			28,580,000	-	-	(250,000)	(23,800,000)	4,530,000		
僱員 (合計)										
	9.4.2009	7.63	605,279	-	(234,053)	(371,226)	-	-	9.10.2009至8.4.2014	9.43
	12.4.2010	12.22	4,210,000	-	-	(260,000)	-	3,950,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	13.5.2011	10.66	4,206,000	-	-	(206,000)	-	4,000,000	13.11.2011至12.5.2016	-
	23.6.2011	10.90	1,030,000	-	-	(250,000)	-	780,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	22,500,000	-	-	-	(13,250,000)	9,250,000	1.5.2015至27.7.2021	-
	26.11.2012	8.18	4,242,000	-	(184,000)	(242,000)	-	3,816,000	26.5.2013至25.11.2017	9.56
	14.6.2013	9.93	4,850,000	-	-	(140,000)	-	4,710,000	14.12.2013至13.6.2018	-
小計			41,643,279	-	(418,053)	(1,469,226)	(13,250,000)	26,506,000		
合計			70,223,279	-	(418,053)	(1,719,226)	(37,050,000)	31,036,000		

附註：

- (1) 誠如本公司於2014年6月30日刊發的公佈所披露，於2011年7月28日授出的購股權當中，涉及本公司合共37,050,000股股份而歸屬須視乎企業表現而定的購股權已於2014年6月30日被註銷。
- (2) 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而獲發行的股份數目計算得出加權平均數。
- (3) 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逾彼等各自的1%個人承授上限。
- (4) 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。

主要股東的權益

除上文「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，於2014年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的人士（本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外）載列如下：

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	101,832,374 (附註1及2)	21.02%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	29,432,392 (附註1及3)	6.07%
Canada Pension Plan Investment Board	受控制法團權益	24,401,973 (附註1及4)	5.03%
PAF II Ltd.	實益擁有人	24,401,973 (附註1及4)	5.03%

附註：

- (1) 所有權益均代表好倉。
- (2) 於該股東擁有的權益中，20,075,249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，4,321,420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，767,000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2014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。

一般資料

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

董事會

董事會目前包括八名成員，包括三名執行董事及五名非執行董事（當中三名為獨立非執行董事）。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59頁公司資料一節內。

審核委員會

審核委員會已審閱集團截至2014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。

薪酬委員會

於截至2014年6月30日止六個月內，薪酬委員會已檢討本公司董事總經理的薪酬待遇。就本公司於2011年根據長遠獎勵計劃向若干執行董事及選定的主要行政人員授出的購股權，薪酬委員會亦已考慮並批准相關的處理方案。

提名委員會

於截至2014年6月30日止六個月內，提名委員會已參照董事會成員多元化政策下制定的可計量目標檢討董事會的架構、規模及組成。提名委員會亦已檢討董事所需要付出的時間。

財務委員會

於截至2014年6月30日止六個月內，財務委員會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

於截至2014年6月30日止六個月內，投資委員會已評估集團若干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2014年6月30日止六個月內，除下述偏離情況外，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長、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。

經查閱其他司法管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，而此偏離了企業管治守則中的一項守則條文。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，所有董事確認彼等於截至2014年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

一般資料

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，本公司現任董事的資料自2013年年報刊發以來的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
羅康瑞先生	<ul style="list-style-type: none">自2014年6月1日起獲委任為香港機場管理局主席。自2014年7月14日起獲委任為大嶼山發展諮詢委員會非官方委員。
蔡玉強先生	<ul style="list-style-type: none">自2014年9月8日起離任本公司提名委員會成員。
曾國泰先生	<ul style="list-style-type: none">自2014年9月8日起由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事，任期三年。自2014年9月8日起離任本公司薪酬委員會主席及成員以及提名委員會成員。自2014年9月8日起由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)的附屬公司)獨立非執行董事調任為非執行董事。
狄利思先生	<ul style="list-style-type: none">於2014年5月8日在澳洲上市公司Red Sky Energy Limited的股東週年大會上退任非執行董事，並因此離任該公司主席的職務。自2014年9月1日起獲委任為本公司財務委員會主席。
李凱倫女士	<ul style="list-style-type: none">自2014年8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。自2014年9月8日起獲委任為本公司薪酬委員會主席。
陳棋昌先生	<ul style="list-style-type: none">自2014年9月8日起獲委任為本公司薪酬委員會成員。

有關本公司所有董事於截至2014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21內。

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[#]

黃勤道先生
曾國泰先生

獨立非執行董事

狄利思先生
李凱倫女士
陳棋昌先生

審核委員會[#]

陳棋昌先生(主席)
狄利思先生
李凱倫女士

薪酬委員會

李凱倫女士(主席)
羅康瑞先生
陳棋昌先生

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
狄利思先生
陳棋昌先生

財務委員會[#]

狄利思先生(主席)
黃福霖先生
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

香港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22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
法國巴黎銀行

股份代號

983

網址

www.socam.com

[#] 黃月良先生在其服務合約於2014年8月31日屆滿後不膺選連任本公司非執行董事，而自2014年9月1日起離任董事會以及審核委員會及財務委員會的職務。



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

www.socam.com

