

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



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
 (於百慕達註冊成立的有限公司)
 (股份代號：983)

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月中期業績

財務摘要

		截至6月30日止六個月	
		2015年	2014年
		_____	_____
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	2,786	2,765
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	1,660	2,123
合計	港幣百萬元	4,446	4,888
		_____	_____
股東應佔虧損	港幣百萬元	(629)	(573)
每股基本虧損	港幣	(1.30)	(1.18)
		_____	_____
		於2015年	於2014年
		6月30日	12月31日
		_____	_____
資產總值	港幣十億元	16.9	18.5
資產淨值	港幣十億元	7.2	7.8
每股資產淨值	港幣	14.9	16.2
淨負債比率	%	54.1	53.7

業務回顧

環球經濟環境於 2015 年上半年未明朗，在充滿挑戰的環境下，瑞安建業推行的資產變現計劃大步向前，取得進展。

全球經濟發展步伐溫和，美國經濟增長動力漸趨穩固，惟受希臘債務危機及歐元區整體經濟影響，拖慢歐洲經濟的復甦進程。

在中國內地，經濟增長的主要動力面臨挑戰。在中央政府銳意推動可持續發展的經濟模式下，今年首六個月的國內生產總值增長輕微放緩至 7%。部份行業包括水泥業仍然備受產能過剩和缺乏新投資問題的困擾。中央銀行降息並調低銀行存款準備金比率、加上放寬行政措施和借貸限制，均有利房地產市場發展、穩定增長和促進消費。

期內內地房地產市場表現乏力、房價增長放緩加上水泥市場低迷，均大幅影響集團的業績。縱使集團已採取措施加快推售新項目並加強銷售活動，定價策略也作出相應調整，但部份城市的房價仍存在下行壓力。

香港經濟於 2015 年上半年錄得 2.6% 的溫和增速。香港特區政府重點擴大公營房屋計劃，並增加土地供應興建私人住宅，均為建築業創造了龐大的市場。集團建築系延續過往佳績，在期內取得穩定增長。然而，業內技術勞工需求殷切，對整體行業的盈利構成壓力。

資產變現計劃的進展

集團繼續專注推進資產變現計劃，把握最佳時機有序地出售資產。今年以來，集團完成了三項重大的出售交易，為資產變現計劃立下重要的里程碑。

隨著拉法基與豪瑞於 7 月宣佈完成其全球合併，集團最終於 2015 年 8 月 11 日完成以現金代價港幣 25.5 億元出售所持有拉法基瑞安水泥的 45% 權益。

此項交易大幅減低集團的銀行負債及淨負債比率，加強我們的財務穩健性。隨著成功出售此項表現差強人意的業務，集團將專注發展在香港的建築業務，發揮既有核心優勢。

此外，集團分別於 4 月及 7 月完成出售持有的北京瑞安君匯 65% 權益，及上海二十一世紀中心大廈包括浦東四季酒店和四季匯品牌居所的 80% 權益。兩項出售集團應佔的現金代價分別為港幣 4.29 億元及港幣 6.40 億元。

房地產

自 2014 年 11 月起，中央政府實施連串措施，包括多次降息並逐步放寬調控力度和按揭貸款的限制，市場氣氛漸見改善，新建住宅平均價格也開始溫和上升。自 5 月起，全國愈來愈多城市錄得房價升幅，在北京、上海、深圳和廣州等一線城市的房地產市場亦整體靠穩。惟短期而言，房產高庫存量依然窒礙市場復甦，亦繼續對二、三線城市的房價帶來壓力。

特殊房產項目

隨著集團成功出售兩個房地產項目，於 2015 年 7 月 31 日，瑞安建業持有九個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為 155 萬平方米。

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
成都	瑞安·城中匯	386,100	2015	81%
重慶	創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州	瑞安·創逸	8,400*	已竣工	100%
貴州	城南尊匯	780,700	2018	100%
南京	瑞安·翠湖山	66,300	2017	50%
上海	翠湖天地御苑十八號樓	8,600*	已竣工	100%
瀋陽	瀋陽項目一期	99,200*	已竣工	100%
	瀋陽項目二期	130,600	按協議將於 2015 年出售	20%
天津	威尼都	43,000	2017	45%
總計：		1,554,400 平方米		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

物業發展及銷售

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 47.67 萬平方米，包括 11 幢住宅大樓、一幢辦公大樓、一幢服務式公寓大樓、商場及車位。

住宅單位自 2014 年 9 月推出預售，市場反應理想。於 2015 年 7 月 31 日，在 1,718 個推出市場的住宅單位中，逾 83% 已簽訂買賣合約，單位將於今年第四季起交付。乘著良好勢頭，其餘的 269 個住宅單位及服務式公寓將於未來數月推售。集團持有項目 81% 的權益，預期於 2015 年竣工。

南京瑞安·翠湖山

項目位於長江三角洲經濟區中心，由集團與 SoTan Fund 合營，瑞安建業佔 50% 的權益。瑞安翠湖山為住宅發展項目，總樓面面積約 13.26 萬平方米，預期於 2017 年竣工。首批公寓已於 2015 年 8 月推出預售。

天津威尼都

天津威尼都位於京津城際鐵路武清站的黃金地段，定位購物小鎮。第一期樓面面積為 6.55 萬平方米，已於 2015 年 1 月開業，錄得理想的客流量。於 6 月底，商店主街錄得出租率達 80%。

項目由集團與 SoTan Fund 共同發展，各佔一半股權，擬於 2017 年全面竣工，落成後可提供地上總樓面面積 9.56 萬平方米。項目的其他部份正陸續發展。

上海翠湖天地御苑十八號樓

項目毗鄰新天地，位置優越，設有 102 套高端公寓，其中 95 套單位經已售出。我們將乘市場氣氛改善，加快推售僅餘的單位。

貴州城南尊匯

項目位處的地區原為工業區，現已重新規劃為商業及住宅區。項目將設有別墅、高層公寓及商場，總樓面面積約 78 萬平方米。目前地盤平整及拆遷工作已完成，擬於 2018 年落成。集團亦正研究將項目整項出售並與意向買家進行磋商。

瀋陽項目一期及二期

項目一期的住宅單位及高尚公寓接近售罄，約 80% 的寫字樓樓面面積亦已售出。於 2015 年 6 月底，商場部份的出租率約為 70%。

集團於 2014 年 1 月完成出售項目二期的 80% 股權，按照協議，集團將於 2015 年第三季向同一買家出售餘下的 20% 權益。

廣州瑞安·創逸

廣州房地產市場氣氛回暖，集團於期內完成出售項目的小型商場及約三分之一的車位。餘下的車位將繼續推售。

重慶創匯·首座

創匯首座位據重慶中心商務區，位置優越。辦公室及住宅單位已全數售出，期內商場的出租率約為 70%。

知識型社區

集團持有 22% 股權的大連天地為綜合發展項目，位處風景如畫的大連市。

大連天地旨在打造一個高度現代化及時尚的社區，以吸引崇尚綠色生活的人士及知識型人才。項目落成後將提供總樓面面積 340 萬平方米。截至 2015 年 6 月 30 日，已建成可出租及出售樓面面積為 30.7 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積共 102.6 萬平方米。辦公室整體出租率約為 82%。

建築

香港特區政府致力解決房屋短缺及加快興建公營房屋，並承諾於未來十年平均每年供應約 20,000 個出租公屋單位及 9,000 個資助出售單位，令香港建築業前景持續向好。在今年第一季度，總承建商完成的建造工程總值維持平穩，名義工程總值和實質工程總值按年分別錄得 7.4% 及 2.0% 的增長。

市場蓬勃發展，政府就建築業勞工需求殷切推出多項解決措施，然而，技術勞工短缺及成本飆升仍然是業內正面對的重大挑戰。

為減輕成本壓力，集團建築系繼續提升營運效率，增強核心競爭力。

於上半年，集團於香港及澳門的建築業務錄得經營溢利港幣 6,000 萬元（2014 年重列：港幣 3,200 萬元），營業額大幅上升 50% 至港幣 25.97 億元（2014 年重列：港幣 17.27 億元）。由於集團的內地營運業務已於 2014 年 10 月出售，2014 年的經營溢利及營業額因此而重列。集團取得的新合約總值約為港幣 32 億元。

於 2015 年 6 月 30 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 183 億元，未完成的合約價值約為港幣 119 億元（於 2014 年 12 月 31 日分別為港幣 166 億元及港幣 114 億元）。

近期部份公共租住屋邨發現食水含鉛量超標，香港特區政府現正分階段為所有於 2005 年至 2015 年落成的公共屋邨抽取食水樣本進行含鉛量測試。截至本公佈日期，瑞安承建是其中一個涉及屋邨之總承建商。事件發生後，瑞安承建一直與政府緊密合作，並立刻採取適當措施以應對當前情況。預期事件不會為集團帶來重大的財務影響。政府進行的全面調查將於數月內檢討事件的成因。

瑞安承建

瑞安承建繼續進行多項建築工程，包括新蒲崗、前元朗邨及蘇屋邨一期公屋發展項目計劃，以及多項房屋委員會保養工程的定期合約。

公司同時取得蘇屋邨二期公屋發展項目計劃的建築工程，價值港幣 23.99 億元，落成後可提供約 3,700 個住屋單位。

瑞安建築

期內，瑞安建築繼續如期進行多項建築工程，包括設計及興建西九龍法院大樓、與中國建築工程（香港）有限公司合營設計及興建香港兒童醫院、律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座），及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程。

德基

雖然近期澳門的博彩業收入顯著下降，德基作為集團的室內裝修及樓宇翻新工程業務分部，憑藉本身的優勢，繼續於當地緊握商機。期內，德基取得總值約港幣 7.97 億元的室內裝修合約（2014 年：港幣 7.90 億元）。香港的合約包括太古城中心三座辦公室和九龍灣恒生中心的裝修工程、港鐵紅磡站以及一所領展商場的改建及改善工程。澳門則包括路易十三、美高梅及永利酒店的裝修合約。期內已完成的項目包括香港賽馬會資訊科技及廣播辦公室、澳門新濠影匯地下高層娛樂場，以及麗思卡爾頓酒店宴會廳及大堂的工程。

水泥

在國內生產總值及房地產投資放緩下，中國水泥產量在 2015 年上半年按年下跌 5.3% 至 10.8 億噸。

由於缺乏省級大型建設項目加上資金不足，導致固定資產投資減少，水泥價格亦因此自今年年初持續呈現下降趨勢。

在中國西南地區，水泥行業繼續備受產能過剩及激烈競爭問題困擾，於 2015 年 6 月底，水泥價格按年下跌約 16%。

面對種種競爭，集團的合營企業—中國西南地區的主要水泥生產商拉法基瑞安水泥於期內再次錄得大幅虧損，集團為此錄得應佔虧損港幣 2.76 億元。虧損主要是由於水泥價格和銷量下跌、邊際利潤收窄，以及融資成本高企所致。拉法基瑞安水泥於上半年的總銷售量約為 1,250 萬噸。在 2015 年 6 月，拉法基瑞安水泥持有 20 個已投產的水泥廠，總年產能約為 3,200 萬噸。

在 2015 年 4 月及 6 月，拉法基瑞安水泥分別完成把四川都江堰廠房 25% 權益和貴州三岔廠房 100% 權益注入四川雙馬，作價為股份代價人民幣 8.32 億元及現金代價人民幣 5.4 億元。

如前所述，集團在退出拉法基瑞安水泥計劃上取得重大進展。於 2015 年 3 月 3 日，瑞安建業與拉法基達成協議，以現金代價港幣 25.5 億元出售所持有拉法基瑞安水泥的 45% 權益，交易已於 2015 年 8 月 11 日完成。整項出售讓我們取回投放於拉法基瑞安水泥的龐大資金，亦令集團的財務表現不再受此合營企業的經常性經營虧損所影響。

展望

環顧全球經濟發展可望保持平穩，然而，預期美國即將加息和其他主要經濟體央行的政策方向不一，局勢令人關注。希臘債務危機、歐元區脆弱的經濟復甦加上中國內地經濟放緩，均令下半年的營商環境充滿挑戰。

另一方面，香港的建築業發展機遇蓬勃，儘管業內競爭激烈、勞工短缺及成本上升持續對盈利帶來壓力。

中國股市出現大幅波動，加上其他經濟體的前景存在不確定因素，均可能拖累內地於下半年的經濟表現。儘管如此，整體房地產市場成交量在中央政府的貨幣及監管政策支持下可望回穩。然而，集團的房地產業務將繼續面對強烈競爭，而內地二線城市亦因過往數年囤積庫存，房價面臨下調壓力。管理層將會密切注視市況，把握時機以合理價格將資產變現。

瑞安建業的資產變現計劃取得重大進展，尤其在完成退出拉法基瑞安水泥的投資後，財政狀況得以強化，因此具備更佳條件應付營商環境的變化。集團亦將會專注發展建築業務，並適時加速出售餘下的房地產資產，釋放價值。

業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至2015年6月30日止六個月的未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 港幣百萬元 (未經審核)	2014年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,786	2,765
應佔合營企業／聯營公司		1,660	2,123
		<u>4,446</u>	<u>4,888</u>
集團營業額	2	2,786	2,765
其他收入及收益		80	80
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(12)	(180)
原料及消耗品		(219)	(386)
員工成本		(336)	(332)
折舊及攤銷費用		(7)	(8)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,265)	(1,964)
投資物業的公平值變動		(5)	1
來自可供出售投資的股息收入		1	1
財務費用		(173)	(186)
出售合營企業權益的虧損		-	(7)
出售一間附屬公司的虧損		-	(20)
應佔合營企業損益		(412)	(251)
應佔聯營公司損益		(38)	(65)
		<u>(600)</u>	<u>(552)</u>
除稅前虧損		(600)	(552)
稅項	3	(24)	(14)
		<u>(624)</u>	<u>(566)</u>
期間虧損		(624)	(566)
下列應佔：			
本公司持有人		(629)	(573)
非控股股東權益		5	7
		<u>(624)</u>	<u>(566)</u>
每股虧損	5		
基本		港幣(1.30)元	港幣(1.18)元
攤薄		港幣(1.30)元	港幣(1.18)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	
	2015年 港幣百萬元 (未經審核)	2014年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	<u>(624)</u>	<u>(566)</u>
其他全面收益(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	11	(15)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	2	(72)
應佔合營企業匯兌差額	-	(35)
應佔聯營公司匯兌差額	-	(4)
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)
— 於撤銷一間合營企業註冊時	(13)	-
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零(2014年：港幣200萬元))	(1)	(3)
期間其他全面支出	<u>(1)</u>	<u>(136)</u>
期間全面支出總額	<u>(625)</u>	<u>(702)</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(630)	(709)
非控股股東權益	5	7
	<u>(625)</u>	<u>(702)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2015年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2014年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,068	2,087
物業、廠房及設備		33	40
合營企業權益		3,049	3,217
可供出售投資		66	55
聯營公司權益		255	311
會籍		1	1
應收貿易賬款		13	25
合營企業欠款		1,860	2,725
聯營公司欠款		1,012	854
		<u>8,357</u>	<u>9,315</u>
流動資產			
存貨		1	1
待售物業		450	554
發展中的待售物業		822	820
應收賬款、按金及預付款	6	1,722	1,632
在建工程客戶欠款		431	295
合營企業欠款		1,530	1,122
聯營公司欠款		631	555
關連公司欠款		18	15
撥回稅項		84	92
受限制銀行存款		515	516
銀行結餘、存款及現金		1,137	1,919
		<u>7,341</u>	<u>7,521</u>
分類為待售資產		<u>1,198</u>	<u>1,684</u>
		<u>8,539</u>	<u>9,205</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	1,718	1,830
已收銷售按金		443	466
欠在建工程客戶款項		341	294
欠合營企業款項		266	376
欠聯營公司款項		2	2
欠關連公司款項		687	287
欠附屬公司的非控股股東款項		10	3
應付稅項		185	192
須於一年內償還的銀行及其他貸款		4,657	6,268
		<u>8,309</u>	<u>9,718</u>
流動資產(負債)淨值		<u>230</u>	<u>(513)</u>
總資產減流動負債		<u>8,587</u>	<u>8,802</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		6,719	7,349
本公司持有人應佔股本權益		<u>7,203</u>	<u>7,833</u>
非控股股東權益		30	37
		<u>7,233</u>	<u>7,870</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		890	372
界定退休福利計劃負債		140	140
遞延稅項負債		324	420
		<u>1,354</u>	<u>932</u>
		<u>8,587</u>	<u>8,802</u>

附註：

1. 編製基準

截至 2015 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。

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 2015 年 6 月 30 日及 2014 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 2015 年 6 月 30 日止六個月的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 2014 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 2015 年 1 月 1 日開始的財政期間強制生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）若干修訂。採納此等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。

2. 分部資料

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為四個營業分部。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，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（附註 a 及 b）
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
3. 水泥業務（附註 c）
4. 其他業務 — 創業基金投資及其他

附註：

- (a) 截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，集團透過出售集團其中一間合營企業持有的附屬公司權益，出售於北京一項房地產項目的 65% 權益。集團應佔虧損已計入集團應佔合營企業損益內。交易詳情載於本公司日期為 2015 年 1 月 5 日的公佈內。
- (b) 於 2015 年 4 月 24 日，集團訂立有條件買賣協議，透過出售集團其中一間合營企業持有的附屬公司權益，出售於上海一項房地產項目的 80% 權益。該出售事項已於 2015 年 7 月完成。交易詳情載於本公司日期分別為 2015 年 4 月 24 日及 2015 年 5 月 26 日的公佈及通函內。
- (c) 於 2015 年 3 月 3 日，集團訂立有條件買賣協議，以出售集團於拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）45% 權益。於報告期末後，該協議所載大部份條件已經達成，而該出售事項已於 2015 年 8 月完成並已收取出售所得款項。本公司董事預期當出售完成時將會帶來收益，其主要就轉撥因換算海外業務所產生的累計匯兌差額至損益所作出重新分類所致。有關交易的詳情載於本公司日期分別為 2015 年 3 月 3 日及 2015 年 5 月 26 日的公佈及通函內。

2. 分部資料 (續)

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 2015 年 6 月 30 日止六個月

	物業	建築及樓宇 保養工程	水泥業務	其他業務	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
收入					
銷售收入	137	–	–	3	140
租金收入	18	–	–	–	18
來自提供服務的收入	30	–	–	1	31
建築合約收入	–	2,597	–	–	2,597
來自外界客戶的收入	185	2,597	–	4	2,786
集團內部收入	–	–	–	–	–
	185	2,597	–	4	2,786
應佔合營企業／聯營公司收入	268	2	1,362	28	1,660
分部收入總額	453	2,599	1,362	32	4,446

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	(180)	62	(272)	(5)	(395)
不予分類項目：					
其他收入					2
財務費用					(173)
其他公司支出					(34)
綜合除稅前虧損					(600)

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(103)	–	–	–	(103)
折舊及攤銷	(3)	(2)	–	(1)	(6)
利息收入	41	2	–	1	44
投資物業的公平值變動	(5)	–	–	–	(5)
來自可供出售投資的股息收入	1	–	–	–	1
出售分類為待售投資物業的虧損	(35)	–	–	–	(35)
應佔合營企業損益					
房地產開發	(126)	–	–	–	(126)
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	–	–	(276)	–	(276)
貴州水泥業務	–	–	–	2	2
創業基金投資	–	–	–	(12)	(12)
					(412)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(38)	–	–	–	(38)

2. 分部資料 (續)

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	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
	273	2,491	–	14	2,778
應佔合營企業／聯營公司收入	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)
不予分類項目：					
其他收入					3
財務費用					(186)
其他公司支出					(28)
綜合除稅前虧損					(552)

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(198)	–	–	–	(198)
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
出售分類為待售投資物業的虧損	(32)	–	–	–	(32)
出售合營企業權益的虧損	(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. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	12	6
中國企業所得稅	39	44
中國土地增值稅	69	52
	<u>120</u>	<u>102</u>
遞延稅項	(96)	(88)
	<u>24</u>	<u>14</u>

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2014 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%（2014 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）。

4. 股息

董事會不建議派發截至 2015 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2014 年：零）。

5. 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	
	2015年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司持有人應佔期間虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(629)</u>	<u>(573)</u>
	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	484
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	<u>484</u>	<u>484</u>

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 2015 年 6 月 30 日及 2014 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。

6. 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。

於應收賬款、按金及預付款內包括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，如適用）的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 港幣百萬元	2014年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析（附註 a）：		
未到期或90天以內	535	625
91天至180天	3	7
181天至360天	4	4
超過360天	10	8
	<u>552</u>	<u>644</u>
應收保留工程款項	218	197
預付款、按金及其他應收賬款（附註 b）	965	816
	<u>1,735</u>	<u>1,657</u>
減：12個月後到期償付的款項	(13)	(25)
	<u>1,722</u>	<u>1,632</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣5,000萬元（2014年12月31日：港幣4,900萬元），乃按收入確認日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 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4.19億元（2014年12月31日：港幣4.11億元）。該等款項應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.52億元（2014年12月31日：港幣1.52億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元（約港幣1.78億元）（2014年12月31日：人民幣1.20億元（約港幣1.52億元））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8(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，包括於2015年5月將該物業的房產証登記至債務人名下，在上述物業權益公開拍賣後或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。

7. 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 4.30 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 5.24 億元）的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 港幣百萬元	2014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	313	385
31天至90天	15	21
91天至180天	9	14
超過180天	93	104
	<u>430</u>	<u>524</u>
應付保留工程款項	318	303
合約工程／建築成本撥備	725	689
其他應計費用及應付賬款	245	314
	<u>1,718</u>	<u>1,830</u>

8. 或然負債

於 2015 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）（2014 年 12 月 31 日：人民幣 1.10 億元（港幣 1.39 億元））的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣 7.04 億元（2014 年 12 月 31 日：港幣 9.75 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 9,900 萬元（港幣 1.26 億元）（2014 年 12 月 31 日：人民幣 9,900 萬元（港幣 1.25 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 6）。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 2015 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2015 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 6.87 億元）（2014 年 12 月 31 日：人民幣 5.42 億元（港幣 6.87 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。

財務回顧

中期業績

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣 6.29 億元，營業額為港幣 27.86 億元，去年同期則錄得虧損港幣 5.73 億元及營業額港幣 27.65 億元。董事會議決不宣派中期股息（2014 年：零）。

營業總額分析如下：

	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2014 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	2,597	2,478
房地產	185	273
其他	4	14
合計	2,786	2,765
合營企業及聯營公司		
房地產	268	378
水泥	1,390	1,744
其他	2	1
合計	1,660	2,123
合計	4,446	4,888

儘管中國內地建築業務已於 2014 年 10 月出售，於今年上半年，來自我們建築業務的營業額仍較去年同期增長 5%。不計及去年中期期間來自中國內地建築業務的營業額，受到本中期期間工程量增加所帶動，我們於香港及澳門建築業務的營業額錄得 50% 的增長。

房地產業務的收入由去年中期期間港幣 2.73 億元減少至港幣 1.85 億元，原因是集團大部份待售物業存貨已於去年 12 月底前售出。於本中期期間確認的營業額主要來自出售廣州瑞安創逸的存貨。

於 2015 年 4 月，集團按代價約港幣 4.29 億元，以離岸出售項目公司連同該合營企業剩餘存貨之方式出售其擁有 65% 權益的北京瑞安·君匯，因此，該銷售並無計入營業額。此外，集團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帶來收入，於本中期期間為數港幣 4.89 億元，同樣根據適用會計準則並未計入營業額。

集團應佔來自擁有 65% 權益的北京瑞安·君匯、擁有 80% 權益的上海四季匯及擁有 22% 權益的大連天地項目等共同開發項目的物業銷售收入由去年同期的港幣 3.78 億元減少至本中期期間的港幣 2.68 億元。收入減少主要由於出售北京瑞安·君匯全部項目權益，加上來自大連天地項目的銷售收入下降。

集團擁有 45% 權益的拉法基瑞安水泥面對水泥停滯需求及熾烈的價格競爭，銷量及價格同樣下滑，以致來自水泥業務的營業額顯著減少。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2014 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售虧損淨額及租金支出淨額	(7)	(20)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(4)	(6)
應佔合營企業及聯營公司損益	(164)	(167)
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	-	(27)
營運開支，扣除項目費用收入	(46)	(73)
	(221)	(293)
建築	60	45
水泥業務 – 拉法基瑞安水泥	(272)	(132)
創業基金投資	(12)	(12)
財務費用淨額	(127)	(136)
企業經費開支及其他	(27)	(31)
稅項	(25)	(7)
非控股股東權益	(5)	(7)
合計	(629)	(573)

房地產

由於集團實行資產變現計劃，令營運開支淨額下降，加上人民幣兌港幣匯率在本中期期間相對穩定致使銀行借款產生的外匯虧損減少，故房地產業務於本中期期間錄得的虧損減少，而去年同期則包括出售瀋陽項目二期、天津項目二期及成都瑞安·城中匯項目的19%權益產生的虧損淨額港幣2,700萬元。

集團共同開發的項目北京瑞安·君匯、上海四季匯、成都瑞安·城中匯項目、天津威尼都及大連天地項目錄得的虧損淨額合計與去年中期期間相近。

建築

於本中期期間，建築業務在來自香港及澳門的營業額攀升所帶動下，錄得較高溢利。平均純利率由去年中期期間佔營業額1.8%上升至佔營業額2.3%，主要原因是集團於2014年10月出售中國內地建築業務後，不再持有利潤較低的中國內地建築合約。

水泥業務

拉法基瑞安水泥的銷量及售價於本中期期間同樣下滑。儘管燃料費減少令可變動生產成本繼續下降，惟拉法基瑞安水泥的毛利及除息、稅、折舊及攤銷前溢利均受到水泥價格下跌所拖累。於2015年上半年，集團應佔拉法基瑞安水泥45%權益的虧損增加至港幣2.72億元。

財務費用淨額

2015年上半年財務費用淨額由2014年同期的港幣1.36億元減至港幣1.27億元，與本中期期間的銀行及其他貸款減少一致。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2015年6月30日 港幣百萬元	2014年12月31日 港幣百萬元
資產總值	16,896	18,520
資產淨值	7,203	7,833
	港幣	港幣
每股資產淨值	14.9	16.2

集團資產總值由 2014 年 12 月 31 日的港幣 185 億元減少至 2015 年 6 月 30 日的港幣 169 億元。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。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
房地產	11,401	67	12,575	68
水泥	3,162	19	3,523	19
建築	1,679	10	1,689	9
其他	654	4	733	4
合計	16,896	100	18,520	100

與 2014 年 12 月 31 日相比，各業務分類於 2015 年 6 月 30 日的資產總值所佔比例相對穩定。由於集團期內繼續實行資產變現計劃，以出售其物業資產，房地產資產總值減少港幣 12 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 2015 年 6 月 30 日的股東股本權益為港幣 72.03 億元，而 2014 年 12 月 31 日則為港幣 78.33 億元。股本權益減少主要原因是如上文所述本期內錄得虧損。

於 2015 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 38.95 億元，於 2014 年 12 月 31 日則為港幣 42.05 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1 年以內	4,657	6,268
1 年後但 2 年內	688	140
2 年後但 5 年內	202	232
銀行及其他貸款總額	5,547	6,640
銀行結餘、存款及現金	(1,652)	(2,435)
銀行及其他貸款淨額	3,895	4,205

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 2014 年 12 月 31 日的 53.7% 略增至 2015 年 6 月 30 日的 54.1%，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 2015 年 6 月 30 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,330 人（2014 年 12 月 31 日：1,240 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 6,900 人（2014 年 12 月 31 日：6,900 人）。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，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2015 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

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2015 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審議集團關於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

遵守企業管治守則

於截至 2015 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（「企業管治守則」）的所有守則條文。

根據企業管治守則的守則條文B.1.2 的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(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B.1.2。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，而此亦偏離了守則條文B.1.2 內薪酬委員會應就非執行董事的薪酬向董事會提供建議的規定。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案放棄投票。

企業管治守則的守則條文E.1.2 訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。由於董事會主席須於上海處理其他公務，故未能出席本公司於 2015 年 5 月 29 日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司董事總經理兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 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」），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 2015 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。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公佈內有關集團於 2015 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及其相關附註，乃摘錄自集團期內的未經審核簡明綜合財務報表，而集團的外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行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」對上述綜合財務報表作出審閱。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2015 年 8 月 28 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為曾國泰先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士及陳棋昌先生。

* 僅供識別

網站：www.socam.com