



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

**FOCUS ON
REALISATION OF
ASSET VALUES**
專注資產價值變現



Interim Report 2015 中期報告
Stock Code 股份代號 : 983

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。

隨著公司於2015年8月完成出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，瑞安建業主要從事以下兩項業務：

- 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。
- 香港及澳門的**建築業務**，專注從事公共房屋、商業及公共機構樓宇的建築、設計與施工、室內裝修、翻新和維修保養工程，以優質、工地安全和環保表現見稱。

卓越
優質
創新
誠信

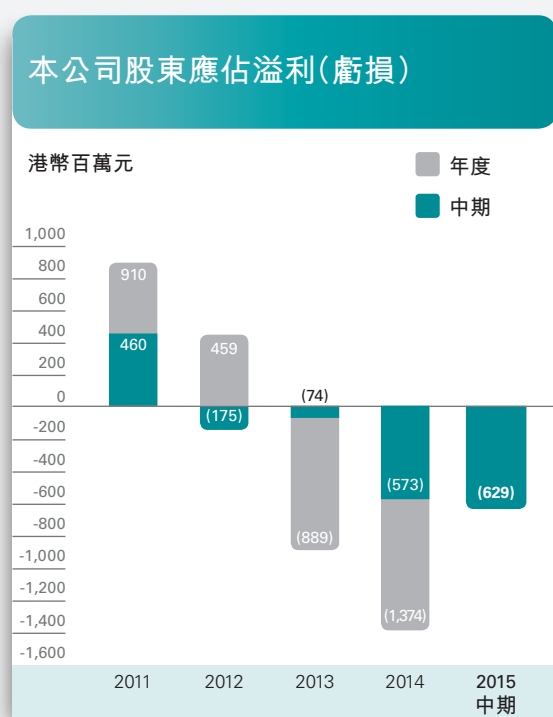
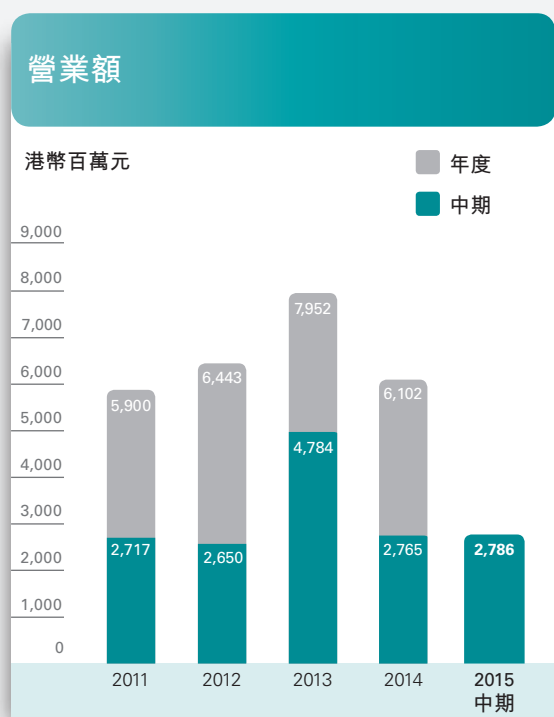
目錄

| | |
|----|--------------|
| 2 | 財務摘要 |
| 4 | 管理層討論及分析 |
| 4 | 業務回顧 |
| 6 | 房地產 |
| 10 | 建築 |
| 12 | 水泥 |
| 14 | 財務回顧 |
| 19 | 簡明綜合財務報表審閱報告 |
| 20 | 財務資料 |
| 42 | 一般資料 |
| 49 | 公司資料 |

財務摘要

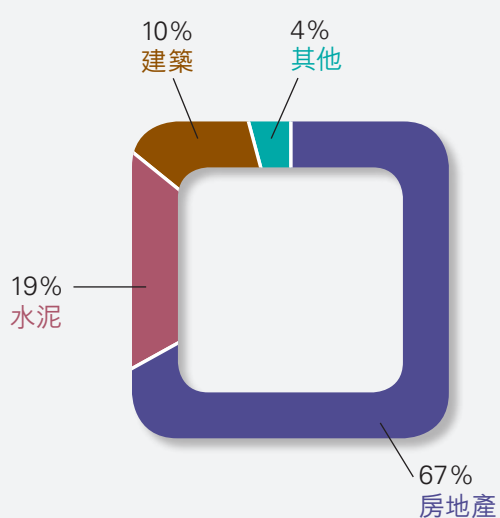
| | 截至6月30日止六個月 | |
|--------------|-------------|------------|
| | 2015年 | 2014年 |
| 營業額 | | |
| 本公司及附屬公司(集團) | 港幣27.86億元 | 港幣27.65億元 |
| 應佔合營企業和聯營公司 | 港幣16.60億元 | 港幣21.23億元 |
| 合計 | 港幣44.46億元 | 港幣48.88億元 |
| 股東應佔虧損 | (港幣6.29億元) | (港幣5.73億元) |
| 每股基本虧損 | (港幣1.30元) | (港幣1.18元) |

| | 於2015年6月30日 | 於2014年12月31日 |
|--------|-------------|--------------|
| 資產總值 | 港幣169億元 | 港幣185億元 |
| 資產淨值 | 港幣72億元 | 港幣78億元 |
| 每股資產淨值 | 港幣14.87元 | 港幣16.17元 |
| 淨負債比率 | 54.1% | 53.7% |



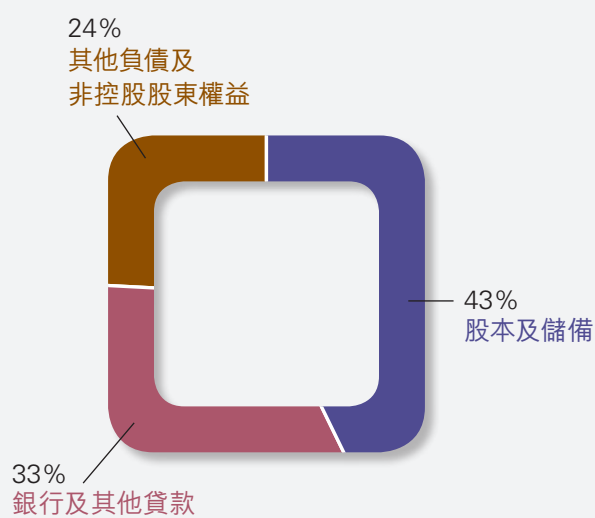
資產組合

於2015年6月30日



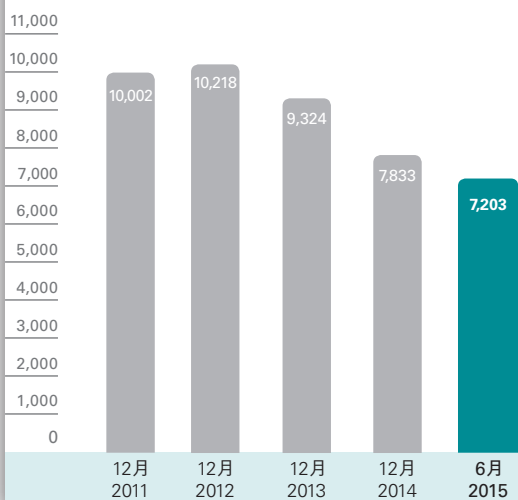
股本及負債

於2015年6月30日



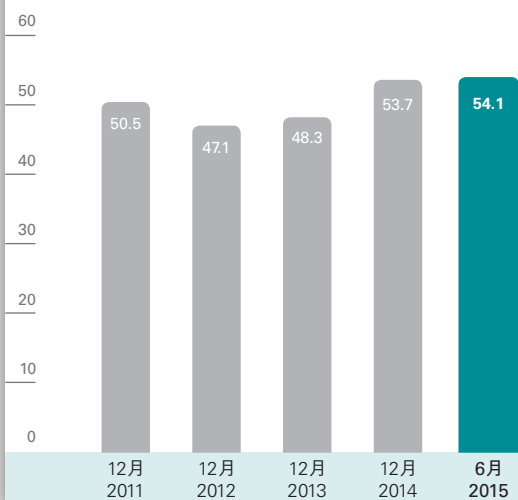
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



管理層討論及分析

業務回顧

環球經濟於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。集團建築業務延續過往佳績，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欠佳的業務，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項目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。

4月

出售北京瑞安君匯的65%權益

7月

出售上海二十一世紀中心大廈的80%權益

8月

出售拉法基瑞安水泥的45%權益

房地產

集團完成出售北京瑞安君匯及上海二十一世紀中心大廈項目。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。

中央政府自2014年11月起實施連串措施，包括多次降息並逐步放寬調控力度和按揭貸款的限制，市場氣氛因而漸見改善，新建住宅的平均價格也開始溫和上升。自5月以來，全國愈來愈多城市的房價錄得升幅，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。



成都瑞安·城中匯

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



上海翠湖天地
御苑十八號樓

南京瑞安·翠湖山

管理層討論及分析

業務回顧 – 房地產

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，包括十一幢住宅大樓、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%。



天津威尼都



大連天地

瀋陽項目一期

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

集團建築業務延續過往佳績，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。

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，集團建築業務繼續提升營運效率，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。



香港朗晴邨

雅緻裝修



西九龍法院大樓

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。截至本報告日期，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提升工程。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

集團於2015年8月11日完成出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益。整項出售讓我們取回投放於合營企業的龐大資金，亦令集團的財務表現不再受其經常性經營虧損所影響。

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的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合營企業的龐大資金，亦令集團的財務表現不再受其經常性經營虧損所影響。



拉法基瑞安水泥

展望

集團的資產變現計劃取得重大進展，財務狀況得以強化。集團將專注發展建築業務，並適時加速出售餘下的房地產資產，釋放價值。

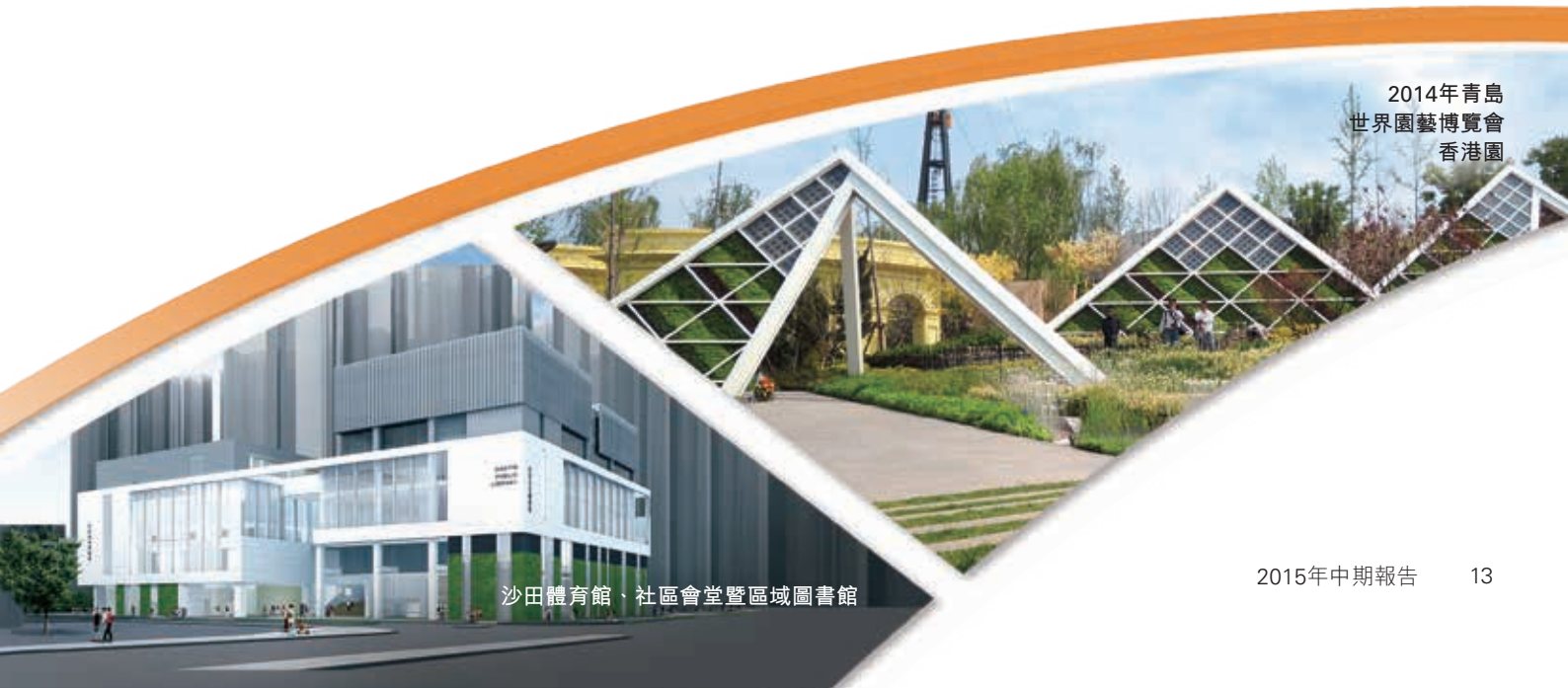
環顧全球經濟發展可望保持平穩，然而，預期美國即將加息和其他主要經濟體央行的政策方向不一，局勢令人關注。希臘債務危機、歐元區脆弱的經濟復甦加上中國內地經濟放緩，均令下半年的營商環境充滿挑戰。

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，財務狀況得以強化，因此具備更佳條件應對營商環境的變化。集團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。



2014年青島
世界園藝博覽會
香港園

管理層討論及分析

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。



南京瑞安·翠湖山

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) |

管理層討論及分析

財務回顧

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 港幣百萬元 | 2014年12月31日 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。

管理層討論及分析

財務回顧

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。

簡明綜合財務報表審閱報告



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20至第40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2015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

2015年8月28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 | |
|---------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 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 |
| | | 4,446 | 4,888 |
| 集團營業額 | 3 | 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 | 4 | (173) | (186) |
| 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 | | (412) | (251) |
| 應佔聯營公司損益 | | (38) | (65) |
| 除稅前虧損 | | (600) | (552) |
| 稅項 | 5 | (24) | (14) |
| 期間虧損 | 6 | (624) | (566) |
| 下列應佔： | | | |
| 本公司持有人 | | (629) | (573) |
| 非控股股東權益 | | 5 | 7 |
| | | (624) | (566) |
| 每股虧損 | 8 | | |
| 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 | (624) | (566) |
| 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 | (1) | (136) |
| 期間全面支出總額 | (625) | (702) |
| 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 |
| | (625) | (702) |

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 | 9 | 66 | 55 |
| 聯營公司權益 | | 255 | 311 |
| 會籍 | | 1 | 1 |
| 應收貿易賬款 | 10 | 13 | 25 |
| 合營企業欠款 | | 1,860 | 2,725 |
| 聯營公司欠款 | | 1,012 | 854 |
| | | 8,357 | 9,315 |
| 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 | 10 | 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 |
| | | 7,341 | 7,521 |
| 分類為待售資產 | 11 | 1,198 | 1,684 |
| | | 8,539 | 9,205 |

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) |
|-------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 12 | 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 | 13 | 4,657 | 6,268 |
| | | 8,309 | 9,718 |
| 流動資產(負債)淨值 | | 230 | (513) |
| 總資產減流動負債 | | 8,587 | 8,802 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 484 | 484 |
| 儲備 | | 6,719 | 7,349 |
| 本公司持有人應佔股本權益 | | 7,203 | 7,833 |
| 非控股股東權益 | | 30 | 37 |
| | | 7,233 | 7,870 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他貸款 | 13 | 890 | 372 |
| 界定退休福利計劃負債 | | 140 | 140 |
| 遞延稅項負債 | | 324 | 420 |
| | | 1,354 | 932 |
| | | 8,587 | 8,802 |

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2015年1月1日 | 484 | 3,172 | 1,497 | 197 | (3) | 2,063 | – | 74 | (65) | – | 414 | 7,833 | 37 | 7,870 |
| 可供出售投資的公平值變動 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 11 | – | 11 | – | 11 |
| 換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額 | – | – | 2 | – | – | – | – | – | – | – | – | 2 | – | 2 |
| 撤銷一間合營企業註冊 | – | – | (13) | – | – | – | – | – | – | – | – | (13) | – | (13) |
| 出售物業存貨 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | (1) | (1) | – | (1) |
| 期間虧損 | – | – | – | – | – | (629) | – | – | – | – | – | (629) | 5 | (624) |
| 期間全面(支出)收益總額 | – | – | (11) | – | – | (629) | – | – | – | 11 | (1) | (630) | 5 | (625) |
| 出售一間附屬公司的權益 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | (3) | (3) | 8 | 5 |
| 撤銷一間附屬公司註冊 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 1 | 1 |
| 確認股權支付 | – | – | – | – | – | – | – | 3 | – | – | – | 3 | – | 3 |
| 於購股權失效時轉撥 | – | – | – | – | – | 21 | – | (21) | – | – | – | – | – | – |
| 已付非控股股東權益的股息 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | (21) | (21) |
| 於2015年6月30日 | 484 | 3,172 | 1,486 | 197 | (3) | 1,455 | – | 56 | (65) | 11 | 410 | 7,203 | 30 | 7,233 |

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 | 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 | 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 |

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(2014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(2014年：港幣1.02億元)的其他全面項目，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(2014年：港幣2,000萬元)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2,100萬元(2014年：港幣2,300萬元)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 | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2015年 港幣百萬元 (未經審核) | 2014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 | (12) | (99) |
| 待售物業減少 | 104 | 143 |
| 就待售物業已收銷售按金(減少)增加 | (19) | 317 |
| 其他銀行結餘減少 | - | 150 |
| 其他流動資金變動 | (67) | (370) |
| 已繳納稅項 | (120) | (145) |
| | (114) | (4) |
| 投資活動產生的現金淨額 | | |
| 墊付合營企業 | (94) | (882) |
| 墊付聯營公司 | (205) | - |
| 支付投資物業的建築成本 | (5) | (24) |
| 出售一間分類為待售的附屬公司所得款項淨額(附註b) | - | 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) |
| 就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金 | 501 | 181 |
| 退回受限制銀行存款 | 1 | 690 |
| 存放受限制銀行存款 | - | (102) |
| 其他投資現金流量 | 18 | 182 |
| | 216 | 1,488 |

簡明綜合現金流量表

| | 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) |
| 融資活動使用的現金淨額 | | |
| 新增銀行及其他貸款 | 828 | 2,422 |
| 償還銀行貸款 | (1,921) | (3,567) |
| 關連公司的貸款 | 400 | 60 |
| 已付利息 | (143) | (154) |
| 其他融資現金流量 | (47) | (270) |
| | (883) | (1,509) |
| 現金及現金等同項目減少淨額 | (781) | (25) |
| 期初的現金及現金等同項目 | 1,919 | 2,606 |
| 外幣匯率變動的影響 | (1) | (19) |
| 期末的現金及現金等同項目 | 1,137 | 2,562 |
| 現金及現金等同項目結餘分析 | | |
| 銀行結餘、存款及現金 | 1,137 | 2,562 |

附註：

- (a) 截至2015年6月30日止六個月，集團收購一項位於上海的合營企業房地產項目（「上海C21」，集團擁有其70%權益）額外10%權益。該收購事項之總代價約為人民幣1.50億元（約港幣1.90億元），已透過下列方式償付：(i)以現金人民幣1,000萬元（港幣1,300萬元）；(ii)位於上海的翠湖天地御苑十八號樓的一個公寓單位及一個停車位，為數約人民幣3,900萬元（約4,900萬元）；及(iii)上海C21的兩個公寓單位及三個停車位，為數約人民幣1.01億元（約港幣1.28億元）。有關此項交易的詳情載於本公司日期分別為2014年12月31日及2015年4月27日之公佈及通函內。
- (b) 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」。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。

未經審核

簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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。

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。

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。

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(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 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 | 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 | - | - | - | - | - |
| 應佔合營企業／聯營公司收入 | 185 | 2,597 | - | 4 | 2,786 |
| | 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) |
| 分部損益已計入(扣除)下列各項： | | | | | |
| 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) |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(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 |
| 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. 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2015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 | 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 | 11,762 | 2,016 | 2,905 | 1,492 | 18,175 |
| 須予呈報分部負債 | 2,006 | 1,758 | – | 1,561 | 5,325 |

於2014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 | 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 | 12,806 | 2,028 | 3,177 | 1,675 | 19,686 |
| 須予呈報分部負債 | 2,562 | 1,686 | – | 974 | 5,222 |

(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 | |
|------------------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 收入 | | |
| 須予呈報分部收入 | 4,446 | 4,901 |
| 集團內部收入的對銷 | – | (13) |
| 應佔合營企業／聯營公司收入的對銷 | (1,660) | (2,123) |
| 綜合營業額 | 2,786 | 2,765 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

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 | |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 除稅前虧損 | | |
| 須予呈報分部除稅前虧損 | (395) | (341) |
| 不予分類其他收入 | 2 | 3 |
| 財務費用 | (173) | (186) |
| 其他不予分類公司支出 | (34) | (28) |
| 綜合除稅前虧損 | (600) | (552) |
| | | |
| | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014年 12月31日 港幣百萬元 |
| 資產 | | |
| 須予呈報分部資產 | 18,175 | 19,686 |
| 集團內部應收款項的對銷 | (1,363) | (1,258) |
| 其他不予分類資產 | 84 | 92 |
| 綜合總資產 | 16,896 | 18,520 |
| | | |
| | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014年 12月31日 港幣百萬元 |
| 負債 | | |
| 須予呈報分部負債 | 5,325 | 5,222 |
| 集團內部應付款項的對銷 | (1,363) | (1,258) |
| 不予分類負債 | | |
| — 銀行及其他貸款 | 5,052 | 5,934 |
| — 稅項及其他 | 649 | 752 |
| 綜合總負債 | 9,663 | 10,650 |

4. 財務費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 銀行貸款、透支及其他貸款的利息 | 142 | 154 |
| 其他借貸成本 | 31 | 32 |
| | 173 | 186 |

5. 稅項

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 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 |
| | 120 | 102 |
| 遞延稅項 | (96) | (88) |
| | 24 | 14 |

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)。

6. 期間虧損

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 期間虧損已扣除(計入)下列各項： | | |
| 折舊及攤銷： | | |
| 物業、廠房及設備 | 7 | 8 |
| 出售物業成本 | 103 | 198 |
| 出售一間合營企業部份權益的虧損 | - | 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) | (1) | 58 |
| 應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益) | (5) | (9) |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

7. 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)。

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 | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 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 | (629) | (573) |
| 股份數目： | 百萬 | 百萬 |
| 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响： 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 | 484 |

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。

9. 可供出售投資

| | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014年 6月30日 港幣百萬元 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 可供出售投資包括： 香港上市股本證券 | 66 | 55 |

於2015年6月30日及2014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2015年6月30日，集團持有瑞安房地產0.4%(2014年12月31日：0.4%)股本權益。

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。

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 |
| 應收保留工程款項 | 552 | 644 |
| 預付款、按金及其他應收賬款(附註b) | 218 | 197 |
| | 965 | 816 |
| 減：12個月後到期償付的款項 | 1,735 | 1,657 |
| | (13) | (25) |
| | 1,722 | 1,632 |

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) 於2015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4.19億元(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17(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月將該物業的房產證登記至債務人名下，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。

11. 分類為待售資產

| | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014年 12月31日 港幣百萬元 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 聯營公司權益(附註a) | 387 | 387 |
| 投資物業(附註b) | 811 | 1,297 |
| 分類為待售資產總值 | 1,198 | 1,684 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

11. 分類為待售資產(續)

附註：

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，出售附屬公司80%已發行股本並轉讓給予該附屬公司(「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。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12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2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表分類為待售資產。
- (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。自2013年12月啟動銷售計劃以來，此等投資物業約92%已售出，餘下單位預期於報告期末起計一年內完成出售。因此該等投資物業於集團2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表分類為待售資產。

12. 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 |
| | 430 | 524 |
| 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 |
| | 1,718 | 1,830 |

13. 銀行及其他貸款

於截至2015年6月30日止六個月內，集團新增銀行貸款合共港幣8.28億元(2014年：港幣24.22億元)、償還銀行貸款合共港幣19.21億元(2014年：港幣32.49億元)及獲續期／再融資的現有信貸額度合共港幣11.74億元。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約4.24厘至7.09厘。

於2015年6月30日，集團共有港幣55.47億元的銀行及其他貸款，當中港幣4.32億元乃違反有關銀行貸款協議規定之若干財務契諾。於報告期末後，集團已償還就2015年6月30日違反有關財務契諾的港幣2億元貸款。此外，集團正在就有關財務契諾向該港幣2.32億元貸款之貸款人申請豁免。

14. 股本

| | 2015年 6月30日 股份數目 | 2014年 12月31日 股份數目 | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014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 | 484,410,164 | 483,992,111 | 484 | 484 |
| 行使購股權 | – | 418,053 | – | – |
| 於期／年末 | 484,410,164 | 484,410,164 | 484 | 484 |

15. 資本承擔

- (a) 於2015年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2014年12月31日：無)。
- (b) 於2015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：

| | 2015年 6月30日 港幣百萬元 | 2014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 | 96 | 95 |

16. 股權支付

本公司為合資格參與人設有購股權計劃。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2015年1月1日尚未行使 | 28,614,000 |
| 期內行使 | – |
| 期內失效 | (9,140,000) |
| 於2015年6月30日尚未行使 | 19,474,000 |

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

17. 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。

18. 重大關連人士交易

- (a) 於期內，集團與SOCL及其附屬公司(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 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| SOCL及其附屬公司 | | |
| 建築工程收入 | — | 290 |
| 股息收入 | 1 | 1 |
| 利息支出 | 1 | — |
| 租金支出 | 1 | 1 |

18. 重大關連人士交易(續)

(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 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 利息收入 | 20 | 28 |
| 推算利息收入 | 5 | 4 |
| 管理費收入 | 34 | 34 |
| 建築／分判工程收入 | — | 146 |
| 銷售收入 | — | 1 |
| 分判工程支出 | 3 | — |

(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 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 管理費收入 | — | 5 |
| 推算利息收入 | 11 | 11 |
| 利息收入 | 18 | 15 |
| 建築／分判工程收入 | — | 44 |

(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，集團收取來自一間合營企業的股息收入為數港幣2.37億元(2014年：無)。

(f) 期內，集團獲SOCL全資附屬公司授予無抵押附息短期貸款港幣3億元，及無抵押免息短期貸款港幣1億元。

(g) 截至2014年6月30日止期間內，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，並償還無抵押免息短期貸款港幣2.6億元。

(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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2015年 港幣百萬元 | 2014年 港幣百萬元 |
| 袍金 | 1 | 1 |
| 薪金及其他福利 | 14 | 13 |
| 花紅 | 5 | 4 |
| 退休福利計劃供款 | 1 | 2 |
| 股權支付 | 2 | (3) |
| | 23 | 17 |

附註：

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2015年6月30日止六個月

18. 重大關連人士交易(續)

(i) 已付或應付上文附註(h)所包括的8位(2014年：9位)董事各自的酬金如下：

| 董事姓名 | 附註 | 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 港幣千元 | 截至6月30日止六個月 | |
|-------|------------|------------|---------------------|------------|----------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | | | | | | | 2015年合計 港幣千元 | 2014年合計 港幣千元 |
| 羅康瑞先生 | | 5 | - | - | - | - | 5 | 5 |
| 蔡玉強先生 | (i) | 5 | 2,457 | - | 338 | 26 | 2,826 | 1,483 |
| 黃福霖先生 | (i) | 5 | 2,299 | - | 110 | 26 | 2,440 | 1,304 |
| 曾國泰先生 | (ii) | 158 | - | - | - | - | 158 | 205 |
| 狄利思先生 | (iii) | 225 | - | - | - | - | 225 | 210 |
| 李凱倫女士 | (iii) | 228 | - | - | - | - | 228 | 213 |
| 陳棋昌先生 | (iii) | 298 | - | - | - | - | 298 | 280 |
| 黃勤道先生 | (i) & (iv) | 103 | - | - | - | - | 103 | (1,879) |
| 黃月良先生 | (v) | - | - | - | - | - | - | 210 |
| | | 1,027 | 4,756 | - | 448 | 52 | 6,283 | 2,031 |

附註：

- (i) 截至2014年6月30日止六個月，該金額包括因於該期內註銷若干購股權而作出的貨方調整。
- (ii) 非執行董事。
- (iii) 獨立非執行董事。
- (iv) 黃勤道先生在本公司於2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任非執行董事之職。
- (v) 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非執行董事，並自2014年9月1日起離任董事會。

19. 金融工具的公平值計量

於2015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，該公平值來自香港聯交所(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。

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2015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59.43億元，詳情如下：

| 聯屬公司 | 概約實際權益百分比 | 於2015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) | | |
| 昶富有限公司 | 50% | 412 | – | 200 | 612 |
| 雅泉有限公司 | 81% | – | 1,887 | 418 | 2,305 |
| 南丫越捷有限公司 | 60% | 17 | – | – | 17 |
| 易祺投資有限公司 | 80% | – | 854 | – | 854 |
| 南京江南水泥有限公司 | 60% | 150 | – | – | 150 |
| 富岸集團有限公司 | 28% | 507 | 869 | 351 | 1,727 |
| 永立控股有限公司 | 50% | 278 | – | – | 278 |
| | | 1,364 | 3,610 | 969 | 5,943 |

上述聯屬公司於2015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 | 12,491 |
| 流動資產 | 14,126 |
| 流動負債 | (11,540) |
| 流動資產淨值 | 2,586 |
| 非流動負債 | (13,833) |
| 非控股股東權益 | (851) |
| 股東資金 | 393 |

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

雅泉有限公司

易祺投資有限公司

富岸集團有限公司

年利率

固定利率13厘

香港銀行同業拆息加3.5厘

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。

一般資料

董事及最高行政人員的權益

於2015年6月30日，根據證券及期貨條例(「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(按證券及期貨條例第XV部所界定者)載列如下：

(1) 於本公司股份的好倉

| 董事姓名 | 股份數目 | | | | 佔已發行 股份的概約 百分比 (附註1) |
|-------|---------|------------------|----------------------|-------------|-------------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 | 其他權益 | 合計 | |
| 羅康瑞先生 | — | 312,000 (附註2) | 234,381,000 (附註3) | 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 | 0.00% |

附註：

- 按本公司於2015年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
- 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3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。

(2) 於本公司相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃，若干董事獲授可認購本公司股份的購股權，而董事於購股權的權益詳情載於下文「購股權 — 購股權的變動」一節內。

除上文所披露者外，於2015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。

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」)，其有效期為10年，直至2022年8月21日止，以取代於2002年8月27日採納而於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，惟早前授出的所有購股權根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件的條款仍可予以行使。舊計劃及現有計劃的概要載列如下。

舊計劃

目的

授出股份獎勵，以認同及承認合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻

合資格參與人

任何以下人士，其資格由本公司董事會(「董事會」)不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商

可予發行的股份總數

11,754,000股股份，佔本公司於2015年6月30日的已發行股份約2.43%

每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外

根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年

行使購股權前必須持有的最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定

行使價

不少於以下的最高者：(i) 本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份的面值

接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元

一般資料

現有計劃

目的

授出股份獎勵，以認同、承認及鼓勵合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻

合資格參與人

任何以下人士，其資格由董事會不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商

可予發行的股份總數

48,402,842股股份，佔本公司於2015年6月30日的已發行股份約9.99%

每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外

根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年

行使購股權前必須持有的最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定

行使價

不少於以下的最高者：(i) 本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份的面值

接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元

購股權的變動

於截至2015年6月30日止六個月內，本公司購股權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2015年 6月30日 | 尚未行使的購股權的 行使期限 |
|--------------|------------|-------------|----------------|------|------|-------------|------|-----------------|----------------------|
| | | | 於2015年 1月1日 | 期內授出 | 期內行使 | 期內失效 | 期內註銷 | | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 蔡玉強先生(附註1) | 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 |
| 黃福霖先生(附註1) | 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 |
| 小計 | | | 2,730,000 | - | - | (450,000) | - | 2,280,000 | |
| 前任董事 | | | | | | | | | |
| 黃勤道先生(附註1及2) | 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 |
| 小計 | | | 1,800,000 | - | - | (350,000) | - | 1,450,000 | |
| 僱員 | | | | | | | | | |
| (合計) | 12.4.2010 | 12.22 | 3,730,000 | - | - | (3,730,000) | - | - | 12.10.2010至11.4.2015 |
| | 13.5.2011 | 10.66 | 3,540,000 | - | - | (130,000) | - | 3,410,000 | 13.11.2011至12.5.2016 |
| | 23.6.2011 | 10.90 | 780,000 | - | - | - | - | 780,000 | 23.12.2011至22.6.2016 |
| | 28.7.2011 | 10.00 | 8,000,000 | - | - | (4,166,000) | - | 3,834,000 | 1.5.2015至27.7.2021 |
| | 26.11.2012 | 8.18 | 3,614,000 | - | - | (144,000) | - | 3,470,000 | 26.5.2013至25.11.2017 |
| | 14.6.2013 | 9.93 | 4,420,000 | - | - | (170,000) | - | 4,250,000 | 14.12.2013至13.6.2018 |
| 小計 | | | 24,084,000 | - | - | (8,340,000) | - | 15,744,000 | |
| 合計 | | | 28,614,000 | - | - | (9,140,000) | - | 19,474,000 | |

附註：

1. 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%個人承受上限。
2. 授予黃勤道先生(為集團一被投資實體的僱員)的購股權在彼於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任本公司董事後仍可予以行使。
3. 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所規限。

一般資料

主要股東及其他人士的權益

於2015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）的股東（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：

(1) 主要股東（定義按上市規則）

| 股東名稱 | 身份 | 股份／ 相關股份數目 | 佔已發行股份的 概約百分比 (附註1) |
|---|------|--------------------------|---------------------------|
| Penta Investment Advisers Limited (「Penta」) | 投資經理 | 101,700,374 (L) (附註2) | 20.99% |

(2) 其他人士

| 股東名稱 | 身份 | 股份／ 相關股份數目 | 佔已發行股份的 概約百分比 (附註1) |
|--|--------------|-------------------------|---------------------------|
| PAF II Ltd. (「PAF」) | 實益擁有人 | 24,401,973 (L) (附註3) | 5.03% |
| Credit Suisse Group AG (「Credit Suisse」) | 受控法團的權益(附註4) | 56,618,434 (L) (附註5) | 11.68% |
| | | 56,507,150 (S) (附註6) | 11.66% |

附註：

- 按本公司於2015年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
- 該數目包括Penta根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的18,701,249股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約3.86%。
- 該數目包括PAF根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的767,000股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約0.15%。
- Credit Suisse的所有權益均透過其間接全資附屬公司持有。
- 該數目包括Credit Suisse於以下各項的權益：(i) 根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的46,000股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約0.00%；及(ii) 按Credit Suisse一間間接全資附屬公司（「該Credit Suisse附屬公司」）與若干客戶（「該等客戶」）訂立的再抵押安排所借取的46,764,000股本公司股份的權益，佔本公司的已發行股份約9.65%。
- 該數目包括Credit Suisse於以下各項的權益：(i) 根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的9,743,150股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約2.01%；及(ii) 於上文附註5所述的再抵押安排所涉及的46,764,000股本公司股份的權益，佔本公司的已發行股份約9.65%，而根據這再抵押安排該Credit Suisse附屬公司有責任向該等客戶歸還此等股份。
- 「L」指好倉，而「S」指淡倉。

除上文及於「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，於2015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，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

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，致力維持高水平的企業管治。

董事會

董事會目前包括七名成員，包括三名執行董事及四名非執行董事(當中三名為獨立非執行董事)。董事會已設立六個常設委員會，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公司資料一節內。

審核委員會

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，並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2015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歸屬建議。

提名委員會

於截至2015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2015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2015年6月30日止六個月內，投資委員會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。

一般資料

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。

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，自本公司2014年年報刊發以來，本公司董事資料的變動載列如下：

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|-------|---|
| 羅康瑞先生 | <ul style="list-style-type: none">自2015年6月1日起不再擔任香港機場管理局主席自2015年6月1日起獲委任為香港貿易發展局主席自2015年7月7日起辭任香港發展局大嶼山發展諮詢委員會非官方委員 |

有關本公司所有董事於截至2015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18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

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
曾國泰先生
陳棋昌先生

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



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

www.socam.com

