

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)

截至二零一二年六月三十日止六個月中期業績

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
營業額	港幣二十六億五千萬元	港幣二十七億一千七百萬元
股東應佔（虧損）溢利	（港幣一億七千五百萬元）	港幣四億六千萬
每股基本（虧損）盈利	（港幣三角六分）	港幣九角四分
每股中期股息	-	港幣二角五分
	於二零一二年 六月三十日	於二零一一年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百二十八億元	港幣二百二十二億元
資產淨值	港幣九十七億元	港幣一百億元
每股資產淨值	港幣十九元七角九分	港幣二十元四角三分
淨負債比率	百分之四十八點八	百分之五十點五

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」）截至二零一二年六月三十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	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列) (未經審核)
持續經營業務			
營業額			
本公司及其附屬公司		2,650	2,717
應佔共同控制實體／聯營公司		148	170
		<u>2,798</u>	<u>2,887</u>
集團營業額	2	2,650	2,717
其他收入		53	125
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(149)	(565)
原料及消耗品		(325)	(303)
員工成本		(300)	(297)
折舊及攤銷費用		(12)	(11)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,935)	(1,504)
投資物業的公平值變動		77	8
來自可供出售投資的股息收入		14	7
財務費用		(145)	(116)
出售一間附屬公司的收益		-	337
應佔共同控制實體損益		(39)	31
應佔聯營公司損益		(10)	43
		<u>(121)</u>	<u>472</u>
除稅前（虧損）溢利		(121)	472
稅項	3	(44)	(11)
		<u>(165)</u>	<u>461</u>
持續經營業務期間（虧損）溢利		(165)	461
已終止經營業務			
已終止經營業務期間溢利	4	<u>4</u>	<u>7</u>
		<u>(161)</u>	<u>468</u>
期間（虧損）溢利			
下列應佔：			
本公司持有人		(175)	460
非控股股東權益		14	8
		<u>(161)</u>	<u>468</u>
每股（虧損）盈利	6		
來自持續及已終止經營業務			
基本		(港幣\$0.36)	港幣0.94元
攤薄		(港幣\$0.36)	港幣0.94元
		<u>(港幣\$0.36)</u>	<u>港幣0.94元</u>
來自持續經營業務			
基本		(港幣\$0.37)	港幣0.93元
攤薄		(港幣\$0.37)	港幣0.93元
		<u>(港幣\$0.37)</u>	<u>港幣0.93元</u>

簡明綜合全面收益表

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

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,718	3,609
物業、廠房及設備		68	77
預付土地租賃款		44	44
共同控制實體權益		442	4,562
可供出售投資		432	324
聯營公司權益		481	495
會籍		1	1
共同控制實體欠款		1,706	1,162
聯營公司欠款		839	828
受限制銀行存款		-	185
		<u>7,731</u>	<u>11,287</u>
流動資產			
存貨		53	21
預付土地租賃款		1	1
待售物業		310	428
發展中的待售物業		4,359	3,641
應收賬款、按金及預付款	7	1,343	1,557
在建工程客戶欠款		319	323
共同控制實體欠款		533	995
聯營公司欠款		240	313
關連公司欠款		257	241
撥回稅項		49	12
受限制銀行存款		893	910
銀行結餘、存款及現金			
— 現金及現金等同項目		1,970	2,410
— 其他銀行結餘		596	-
		<u>10,923</u>	<u>10,852</u>
分類為待售資產		<u>4,152</u>	<u>92</u>
		<u>15,075</u>	<u>10,944</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	2,123	1,803
已收銷售按金		1,335	721
欠在建工程客戶款項		205	186
欠共同控制實體款項		389	45
欠關連公司款項		29	-
欠附屬公司的非控股股東款項		2	11
應付稅項		65	117
須於一年內償還的銀行貸款		5,001	6,134
		<u>9,149</u>	<u>9,017</u>
流動資產淨值		<u>5,926</u>	<u>1,927</u>
資產總值減流動負債		<u>13,657</u>	<u>13,214</u>
股本及儲備			
股本		490	490
儲備		9,203	9,512
本公司持有人應佔股本權益		<u>9,693</u>	<u>10,002</u>
非控股股東權益		63	66
		<u>9,756</u>	<u>10,068</u>
非流動負債			
銀行貸款		3,186	2,427
界定退休福利計劃負債		90	90
其他應付款項		182	202
遞延稅項負債		443	427
		<u>3,901</u>	<u>3,146</u>
		<u>13,657</u>	<u>13,214</u>

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。集團投資物業於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師於該日進行的估值基準達致。

簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相符。集團共同控制實體及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項香港財務報告準則修訂本（「香港財務報告準則」），該等香港財務報告準則由集團於二零一二年一月一日開始的財政期間生效。在應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂的情況下，本公司董事已對集團位於中華人民共和國（「中國」）的投資物業組合進行檢討，並認為集團的投資物業的主要經濟利益乃隨著時間透過使用而收回的業務模式持有，故香港會計準則第12號的修訂所載的假設被推翻。因此，有關投資物業的遞延稅項將繼續按透過使用投資物業而收回的稅務方式計量。因此，應用香港會計準則第12號的修訂及其他香港財務報告準則對集團於本會計期間及過往會計期間的簡明綜合財務報表所載的呈報金額及披露並無重大影響。

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對集團於本會計期間及過往會計期間的業績及財務狀況並無重大影響。

2. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

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

透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已於本期間分類為已終止經營業務。本附註 2 所呈報的分部資料並不包括本期間及過往期間已終止經營業務的任何款項，其詳情載於附註 4。並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務現包括於「其他業務」營業分部中。因此，過往期間的分部資料已重新呈列。

2. 分部資料 (續)

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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	建築及樓宇			合計 港幣百萬元
	物業 港幣百萬元	保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	
收入				
銷售收入	151	32	-	183
租金收入	26	-	-	26
來自提供服務的收入	41	16	1	58
建築合約收入	-	2,383	-	2,383
來自外界客戶的收入	218	2,431	1	2,650
集團內部收入	-	169	-	169
	218	2,600	1	2,819
應佔共同控制實體／聯營公司收入	105	1	42	148
分部收入總額	323	2,601	43	2,967
集團內部收入是以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	15	71	(11)	75
不予分類項目：				
其他收入				5
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本				(145)
其他公司支出				(56)
來自持續經營業務的綜合除稅前虧損				(121)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
出售物業成本	(127)	-	-	(127)
折舊及攤銷	(9)	(2)	-	(11)
利息收入	19	2	2	23
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	14	-	-	14
投資物業的公平值變動	77	-	-	77
來自可供出售投資的股息收入	14	-	-	14
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	-	-	(2)	(2)
創業基金投資	-	-	(6)	(6)
房地產開發	(33)	-	-	(33)
推算利息費用	(3)	-	-	(3)
其他	-	5	-	5
				(39)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	1	-	-	1
推算利息費用	(11)	-	-	(11)
				(10)

2. 分部資料 (續)

截至二零一一年六月三十日止六個月 (重新呈列)

	建築及樓宇			合計 港幣百萬元
	物業 港幣百萬元	保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	
收入				
銷售收入	670	-	-	670
租金收入	21	-	-	21
來自提供服務的收入	40	-	1	41
建築合約收入	-	1,985	-	1,985
來自外界客戶的收入	731	1,985	1	2,717
集團內部收入	-	48	-	48
	731	2,033	1	2,765
應佔共同控制實體收入	79	2	89	170
分部收入總額	810	2,035	90	2,935

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

須予呈報分部損益	521	54	68	643
不予分類項目：				
其他收入				2
銀行貸款及透支利息以及其他借貸成本				(116)
其他公司支出				(57)
來自持續業務的除稅前綜合溢利				472

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(552)	-	-	(552)
折舊及攤銷	(8)	(2)	(1)	(11)
利息收入	31	1	1	33
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	37	-	-	37
投資物業的公平值變動	8	-	-	8
來自可供出售投資的股息收入	7	-	-	7
共同控制實體權益的耗蝕減值撥回	-	-	31	31
出售一間附屬公司的收益	337	-	-	337
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	-	-	11	11
創業基金投資	-	-	15	15
房地產開發	33	-	-	33
推算利息費用	(27)	-	-	(27)
其他	-	(1)	-	(1)
				31
應佔聯營公司損益				
房地產開發	53	-	-	53
推算利息費用	(10)	-	-	(10)
				43

3. 稅項

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

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（二零一一年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率25%（二零一一年：25%）計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率30%至60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支）。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

4. 已終止經營業務

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

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

5. 股息

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

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

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

6. 每股（虧損）盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後（虧損）盈利按下列數據計算：

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

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

在計算截至二零一一年六月三十日止六個月的每股攤薄後盈利時概無假設行使本公司若干部份購股權，因此等購股權尚未行使時，其有關行使價乃高於本公司期內股份市場平均價。

來自持續經營業務

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

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

來自已終止經營業務

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

7. 應收賬款、按金及預付款

集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

包括於應收賬款、按金及預付款的應收賬款於報告期末（按發票日期計算）的賬齡分析如下：

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

附註：於二零一二年六月三十日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於二零零八年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣326,000,000元（二零一一年：港幣314,000,000元）。該等款項須應要求償還及在總欠款餘額中，合共港幣147,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣148,000,000元）則按現行市場利率計息。於二零一一年十二月，一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至二零一三年十二月止兩個年度的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣120,000,000元（約港幣147,000,000元）及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註9(e)）。本公司董事認為，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體的股權後（預期自報告期末起十二個月內完成），該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

8. 應收賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣576,000,000元（二零一一年：港幣682,000,000元）的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或三十天以內	435	550
三十一天至九十天	47	55
九十一天至一百八十天	46	14
超過一百八十天	48	63
	<u>576</u>	<u>682</u>
應付保留工程款項	274	305
就收購一間附屬公司應付的代價（附註）	347	335
合約工程撥備	439	283
應付股息	196	—
其他應計費用及應付賬款	473	400
	<u>2,305</u>	<u>2,005</u>
減：十二個月後到期償付的款項	(182)	(202)
	<u>2,123</u>	<u>1,803</u>

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

9. 或然負債

於二零一二年六月三十日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (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港幣145,000,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣117,000,000元（港幣144,000,000元））的備用信用證作擔保。
- (b) 就集團的物業存貨買家獲授按揭融資而向銀行作出人民幣138,000,000元（港幣169,000,000元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣87,000,000元（港幣107,000,000元））的擔保。
- (c) 集團就若干共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保港幣829,000,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣805,000,000元）。
- (d) 集團就對一間合營企業（「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方（「合營夥伴」）成立）及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元（港幣135,000,000元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣110,000,000元（港幣136,000,000元））。
- (e) 於二零零七年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）全資附屬公司的一間實體（「前附屬公司」）獲授的貸款向一間銀行作出擔保（「該擔保」）。其後，中華匯於二零零八年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人（有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註7）。於二零一一年十月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，初步為期一年（經進一步磋商可予延期）。於二零一二年六月三十日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣542,000,000元（港幣665,000,000元）（二零一一年十二月三十一日：人民幣542,000,000元（港幣669,000,000元））是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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。

管理層討論與分析

中期業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣二十六億五千萬元，較二零一一年中期減少百分之二。綜合除稅及扣除非控股股東權益後虧損為港幣一億七千五百萬元，去年同期錄得溢利為港幣四億六千萬元。業績分析載於下文財務回顧一節。

中期股息

因集團在本中期期間錄得虧損，董事會議決不宣派中期股息（二零一一年：每股港幣二角五分）。

市場概覽

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

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

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

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

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

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

業務回顧

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

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

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

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

房地產

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

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

特殊房產項目

特殊房產項目的運作模式主要靠物色回報潛力高的項目，快速收購、發展及銷售項目，以取得理想的回報。

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

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

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

於二零一二年六月三十日，集團旗下的特殊房產項目應佔可發展總樓面面積概述如下：

地點	項目	本集團應佔 可發展總樓面面積 (平方米)	房產類別	預計 完成年份	瑞安建業 所佔權益
北京	瑞安·君匯	30,300	住宅	2012	52.5%
成都	瑞安·城中匯 (前稱「東方家園」)	240,800	綜合	2015	51%
重慶	創匯·首座	34,600*	商業	已竣工	100%
廣州	瑞安·創逸	112,000	住宅	2012	100%
	番禺項目	108,800	綜合	2016	100%
貴州	遵義項目	780,700	住宅及零售	2018	100%
上海	翠湖天地御苑 十八號樓	22,200	住宅	已竣工	100%
	二十一世紀 中心大廈	41,900	品牌居所 及酒店	2012	70%
瀋陽	瀋陽項目一期	199,000*	綜合	2012	100%
	瀋陽項目二期	653,900	綜合	2016	100%
天津	武清項目	52,000	住宅及零售	2014	45%
總計		<u>2,276,200</u>			

* 上述總樓面面積不包括已出售的樓面面積

物業銷售及租賃

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

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

上海方面，集團於二零一零年十二月購入浦東陸家嘴二十一世紀中心大廈的二十六至四十九樓層，將其發展為豪華酒店及服務式住宅。四季匯是瑞安建業的首個品牌居所項目，毗鄰柏悅酒店，坐擁浦東區非凡景緻，將提供七十三套豪華服務式住宅公寓，由四季酒店集團管理，擬於今年下半年竣工。第一批品牌居所於八月推出市場預售，而四季酒店則擬於第四季度隆重開幕。

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

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

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

一直以來，瑞安建業為內地的房地產組合物色新項目，並與投資特殊房產項目的私募基金 SoTan 共同尋求合適的新機遇。集團於一月份完成收購位於天津市京津城際鐵路武清站黃金地段的武清項目，將與 SoTan 以各佔一半股權的形式共同發展。連同兩個分別於貴州遵義及廣州番禺購入的新項目，均進入規劃階段，待取得相關政府部門的批文及許可後展開建築工程。

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

知識型社區

中國繼續推動全面的經濟增長模式，進展顯著，加快了軟件發展、通訊技術及醫療護理等行業的拓展。這類高增值行業對所屬社區是否達到世界級水平及擁有綠化環境，為社區帶來間接效益，有一定的期望。瑞安集團率先以「工作、生活、學習、娛樂」的概念，度身打造知識型社區，提供一流的社區建設。

大連天地

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

該項目由瑞安房地產、瑞安建業和億達集團共同開發，瑞安建業持有大連天地的百分之二十二權益。建築工程按照整體發展規劃如期進行，截至二零一二年六月三十日，已建成總樓面面積共三十一萬二千平方米，在建的總樓面面積約三十萬七千平方米，當中住宅部份佔十八萬五千平方米，出租物業佔十二萬二千平方米。集團優秀的品牌及市場營銷策略成功吸引國際和亞洲知名企業包括IBM、中軟及安博教育等進駐。於期末，可供出租的辦公樓出租率達到百分之七十五。

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

建築

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

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

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

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

營運表現

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

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

瑞安建築取得香港建築署（建築署）於深水埗的西九龍法院大樓設計與施工合約，工程價值約港幣二十二億元。此外，兩項來自建築署的工程，合約價值港幣十億元的將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程進展良好，而位於葵涌的香港入境事務處職員宿舍的設計與施工合約工程亦已竣工。

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

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

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

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

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

水泥

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

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

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

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

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

拉法基瑞安水泥

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

營運表現

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

注入資產

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

拉法基瑞安水泥將進一步向雙馬水泥注入其於貴州、雲南及重慶的水泥資產。

出售業務

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

展望

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

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

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

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

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

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

財務回顧

財務業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣一億七千五百萬元，營業額為港幣二十六億五千萬元，去年同期錄得的溢利則為港幣四億六千萬元，營業額為港幣二十七億一千七百萬元。

總營業額分析如下：

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

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

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

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

股東應佔溢利的分析如下：

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	41	40
物業銷售溢利及租金收入淨額	28	118
出售一間附屬公司的收益	-	337
投資物業的公平值增值（經扣除遞延稅項撥備）	60	6
大連天地	1	53
應佔共同控制實體損益	(33)	33
營運開支	(132)	(107)
	(35)	480
建築	71	54
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	4	7
貴州水泥	(2)	7
耗蝕減值的撥回	-	43
	2	57
來自瑞安房地產的股息收入	14	7
創業基金投資	(6)	15
財務費用淨額	(117)	(81)
企業經營開支及其他	(63)	(55)
稅項	(27)	(9)
非控股股東權益	(14)	(8)
合計	(175)	460

房地產

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

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

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

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

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

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

建築

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

水泥業務

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

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

創業基金投資

於本期間，集團投資的創業基金所持的投資公平值並無重大變動。於上一個中期期間，應佔純利為港幣一千五百萬元，主要是由於基金於一間生物降解物料製造商的權益錄得估值收益所致。

財務費用淨額

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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	22,806	22,231
資產淨值	9,693	10,002
	港幣	港幣
每股資產淨值	19.8	20.4

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

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

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

股本權益、融資及負債比率

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

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

集團銀行貸款的到期情況載列如下：

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

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

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

集團將繼續尋求較長期的融資，以更配合其資產組合的需要。於二零一二年上半年，約港幣二十三億六千萬元及港幣九億七千萬元的銀行貸款分別獲延期／再融資兩年及一年。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，集團預期人民幣於長遠而言將繼續穩步升值，並為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響，因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於二零一二年六月三十日，集團在香港及澳門的僱員人數約為一千一百四十人（二零一一年十二月三十一日：一千一百七十人），在中國內地附屬公司及共同控制實體的僱員約有八千六百一十人（二零一一年十二月三十一日：八千八百六十人）。員工成本於本中期期間保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審議集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括集團採用的會計準則及實務，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特定事項。

遵守企業管治守則

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

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

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或根據經修訂企業管治守則的守則條文，就彼等的薪酬待遇向董事會提供建議；及(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償。根據經修訂的企業管治守則的守則條文，薪酬委員會亦應因應董事會所訂的企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。董事會已檢討薪酬委員會的職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解日常業務運作中期望管理人員應有的專業知識、經驗及表現水平。因此，薪酬委員會的職權範圍已予以修訂以剔除該等責任，而此偏離了守則條文。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的有關修訂，而此亦偏離守則條文。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

遵守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十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，董事確認彼等於期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二零一二年六月三十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、簡明綜合全面收益表及相關附註所列數字，乃從集團期內的未經審核簡明綜合財務報表摘錄而來。集團核數師德勤·關黃陳方會計師行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」已對集團的綜合財務報表進行審閱。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零一二年八月二十二日

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、黃勤道先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、陳棋昌先生及曾國泰先生。

* 僅供識別

網址: www.socam.com