

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 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
			(重新呈列)
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	5,916	6,102
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	363	640
合計	港幣百萬元	6,279	6,742
股東應佔虧損	港幣百萬元	(1,126)	(1,374)
每股基本虧損	港幣	(2.33)	(2.84)
		於12月31日	
		2015年	2014年
資產總值	港幣十億元	12.3	18.5
資產淨值	港幣十億元	5.5	7.8
每股資產淨值	港幣	11.4	16.2
淨負債比率	%	21.0	53.7

## 主席報告

各位股東：

去年是極富挑戰性的一年，我們繼續推行資產變現，同時應對嚴峻經營環境所帶來的影響。

環球經濟於年內持續受壓，主要經濟體復甦緩慢，繼續為全球金融市場增添不明朗因素。中國內地正從投資業及工業轉型發展消費及服務業，經濟增長步伐回落，全年增長下調至 6.9%，是 25 年來最低。內地房地產市場於年初依然疲弱，至第四季始重拾動力，而水泥業備受產能過剩問題困擾。各項不利因素令公司面對的壓力持續增加。

集團的業績令人失望。然而，透過成功撤出拉法基瑞安水泥合營企業，我們的資產變現計劃達到重要里程碑，加上出售上海二十一世紀中心大廈項目，大大減低集團的負債。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，集團錄得虧損港幣 11.26 億元（2014 年：港幣 13.74 億元），營業額為港幣 59 億元（2014：港幣 61 億元）。每股虧損為港幣 2.33 元（2014 年：港幣 2.84 元）。

對於公司業績欠佳，未能達至各位股東對我們的期望，我和董事會深感遺憾，董事會及管理層責無旁貸。儘管整體經濟環境於短期內仍然反覆不定，我們將繼續加快推行資產變現計劃，實現目標，帶領公司積極減低債務水平。建築業務雖然受食水含鉛事件影響，但繼續保持實力，以把握香港公營房屋計劃所帶來的龐大機遇。

### 營商環境備受挑戰

集團一直審慎捕捉出售物業的良機。去年內地房地產市場的庫存過剩，導致價格低迷，以二至四線城市最為明顯，瑞安建業的多個房地產項目因而受到影響。儘管競爭激烈，成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山卻獲得理想的市場反應。南京瑞安翠湖山已於 2015 年 8 月推出首批公寓預售，獲得買家追捧，截至 2016 年 2 月底，在 114 個推出的單位中，已有近 100 個單位以理想價格售出，反映項目的優質造工和優越地段切合買家需求。

在北京及上海，集團成功出售持有的北京瑞安君匯 65% 權益以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的 80% 權益，為集團減少港幣 13 億元的應佔賬外銀行貸款。

於 2016 年 1 月，資產變現計劃取得最新進展，集團再完成兩項出售交易，包括以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益，及以總代價約港幣 4.63 億元出售位於貴州遵義的地塊。

然而，受市況持續疲弱影響，加上項目賬面值高企，部份房地產項目的售價難免較賬面成本低，連同經費開支、銷售和市場推廣開支及稅款，房地產業務錄得港幣 10.19 億元虧損（2014 年：港幣 7.79 億元）。

在香港，我們的建築業務保持增長，主要受惠於積極發展中的公營房屋計劃和需求殷切的裝修工程。惟我們受到業界的食水含鉛事件影響，年內共八個月未能對新建公屋項目作出投標。瑞安建業已立即採取適當措施，全面檢視我們的監察及營運程序，確保落實更嚴謹的工作準則。

建築業務繼續貫徹準時和產品優質的承諾，於年內為集團帶來經營溢利港幣 1.08 億元（2014 年：港幣 1.12 億元）。

## 穩固·重建

於 2015 年 8 月，集團正式退出水泥投資，向拉法基以現金代價港幣 25.5 億元完成出售所持有拉法基瑞安水泥的 45% 權益，錄得少量利潤，亦令集團不再受此合營企業的持續重大虧損拖累，所得款項大幅減低集團的銀行負債，並強化財務狀況。自出售至今，內地水泥業日益陷入困局，如未能及時出售持有的 45% 權益，其價值或難免進一步大幅下跌。

2016 年甫開始，局勢便變化多端，美國經濟不明朗、部份先進經濟體系實施負利率、貨幣及股票市場表現反覆，加上中國內地步入經濟新常態、經濟增長放緩及多個二、三線城市的房地產市場疲軟。環球形勢錯綜複雜，增加我們來年的壓力。

集團將繼續推行資產變現策略，將餘下的房地產資產變現、減低債務及精簡架構，以期重整公司的業務和定位。

香港特區政府於長遠房屋策略 2015 年周年進度報告中，承諾未來十年總房屋供應目標為 46 萬個單位，其中 28 萬個為公共租住房屋及資助出售單位，即每年平均供應 2.8 萬個單位。

集團於管理各類建築工程及投標能力方面根基穩固，多年的經驗提供有力的支持。本港承建公營房屋、裝修及翻新工程市場勢頭良好，集團的建築業務定可受惠。

與此同時，管理層將繼續積極應對部份因勞工短缺所致的建築成本急升問題，並致力提升集團的競爭力。

## 致謝

公司過去數年正經歷困難時期，我謹此向董事會同仁、管理團隊以及專心致志的全體員工表達衷心謝意。我也感激各位股東在過往三年業績欠佳時的諒解。隨著我們於去槓桿化和資產變現計劃中取得進展，債務水平可顯著降低，集團將具較佳能力抵禦瞬息萬變的外圍環境。當業績有所改善，財務狀況加強時，我們定必優先考慮派發股息。

服務多年的副主席兼董事總經理蔡玉強先生於 2015 年 12 月退休。蔡先生長年來對公司及瑞安集團作出重大貢獻，我謹藉此機會代表董事會向他致以衷心謝忱。

縱然我們面對種種考驗，但在管理團隊及各位員工的努力下，我深信公司的財務狀況將可進一步穩固，繼續發揮我們在香港的優勢。

**羅康瑞**

*主席*

香港，2016 年 3 月 23 日

## 業務回顧

環球經濟於 2015 年持續不明朗，復甦表現好淡紛呈。三大主要因素駕馭著整體市場發展：中國內地進入增速放慢的調整期，發展重心從工業轉向消費及服務業；商品價格下跌，多個經濟體持續推行貨幣寬鬆措施；而美國進一步收緊政策，利好經濟復甦。隨著先進經濟體的增長力度漸強，發展中經濟體的表現卻遜於預期。

於中國內地，當局採取較寬鬆的貨幣供應和貸款政策。房地產市場除部份一線城市外，均面臨庫存過剩及房價受壓兩大問題，對集團的房地產業務構成重大挑戰。

另一方面，香港積極發展公營房屋計劃，建造業繼續穩步增長。雖然年內發生食水含鉛事件，導致我們在八個月內未能參與新項目投標，但集團的建築業務仍然保持穩健。

縱使營商環境存在不少不利因素，於年內，我們在資產變現計劃及退出水泥業務上取得進展，加強集團的財務狀況，減輕銀行負債和財務成本。

## 資產變現計劃的進展

集團以港幣 25.5 億元出售所持有拉法基瑞安水泥的 45% 權益。此項出售為集團帶來顯著的現金流和強化財務狀況，並令我們不再受此合營企業的持續重大虧損影響。

集團完成出售兩項房地產資產，套現共約港幣 11 億元，並為集團減少共港幣 13 億元的應佔賬外銀行貸款。北京及上海市場氣氛良好，集團把握機會出售持有的北京瑞安君匯 65% 權益，以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。

於 2016 年 1 月，計劃取得最新進展。集團完成另外兩項出售交易，包括以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益，及以總代價約港幣 4.63 億元完成出售位於貴州遵義的地塊。

## 房地產

### 市場回顧

中國中央政府的第 13 個五年規劃預期，2016 年至 2020 年的經濟年均增長底線為 6.5%。隨著經濟步入可持續發展的軌道，內地在推動經濟轉型至本地消費及服務業下，市場仍然存在不少機會。

去年中國各線城市的住宅物業市場表現參差。不少二至四線城市住宅單位庫存過剩壓抑房價，價格普遍下調。在經濟增長放緩下，上述城市的商場供應充裕，亦令零售租金及銷售面臨下行壓力。

相反，北京、上海、廣州及深圳等一線城市的房地產市場保持暢旺，房價上漲，當中以深圳的價格升幅最大，年內上升逾 40%。針對以上城市，政府最近已推出舉措以抑制過熱的樓市。

展望未來，在政府鼓勵購房的政策帶動下，住宅物業市場當可受惠。加上中央政府決意加快房地產去庫存，亦有望為房地產市場帶來裨益；配合推進城鎮化和放寬貨幣的長遠舉措，可刺激整體市場氣氛。零售物業方面，雖然通脹溫和有利服務業蓬勃增長，然而網上購物熾熱卻繼續打擊租務市場。

### 營運表現

集團把握市況以整棟出售項目外，同時加緊推出成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山的單位預售，年內合約銷售額共約港幣 10 億元。

隨著集團於 2013 年落實推行資產變現，至今相當部份的房地產資產經已售出，改善集團的財務狀況。目前餘下的資產組合中以商業物業為主，集團正積極提升各個商場的客流量，努力應對內地盛行的網上購物模式造成的不利影響。

### 特殊房產項目

於 2016 年 1 月 31 日，瑞安建業持有七個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為 64 萬平方米。項目位置優越，位處中國內地七個城市，大致概況如下：

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	2016	81%
重慶創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州瑞安·創逸	5,900*	已竣工	100%
南京瑞安·翠湖山	66,300	2017	50%
上海翠湖天地御苑十八號樓	2,700*	已竣工	100%
瀋陽項目一期	98,500*	已竣工	100%
天津威尼都	44,200	2017	45%
總計：	635,200 平方米		

\* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

### **廣州瑞安·創逸**

項目位於廣州天河北部，包括三幢 35 層的住宅大樓及一幢 31 層的服務式公寓大樓，所有住宅及服務式公寓經已售出。

廣州 2015 年的住宅銷售量上升，但市場對價格仍然審慎。

### **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，屬住宅發展項目，落成後可提供總樓面面積約 13.26 萬平方米。首批公寓已於 2015 年 8 月推出預售，市場反應熱烈，截至 2016 年 2 月底，在推出的 114 個單位中，已有近 100 個以合理價格認購或售出。第二期公寓擬定於 2016 年下半年推售。然而，南京住宅庫存量有待回落，開發商仍需面對價格下行的壓力。

### **上海翠湖天地御苑十八號樓**

此豪華服務式公寓毗鄰上海新天地，位置優越，自推出以來獲得買家追捧，於 2016 年 2 月底，所有單位已獲認購或售出。

## **成都瑞安·城中匯**

集團持有項目的 81% 權益，總樓面面積為 47.6 萬平方米，涵蓋 11 幢住宅大樓、一幢辦公大樓、一幢服務式公寓大樓及商場。集團自 2014 年 9 月份推出住宅單位預售以來，市場需求殷切，截至 2016 年 2 月，在 1,987 個可售單位中，共 1,761 個已售出。惟當地市場仍然供過於求，激烈競爭，價格因而受到重大影響。

項目的辦公大樓、服務式公寓大樓及商場的建築工程預期於 2016 年上半年完成。一如其他二線城市，成都的房地產市場急速發展，大量新建樓房持續湧現，集團正密切留意市況，適時調整推售策略並優化租戶組合。

## **重慶創匯·首座**

創匯首座毗鄰重慶解放碑廣場，位據重慶核心商務區。辦公室及住宅單位已悉數售出。

重慶的零售業於年內錄得強勁增長，有多個新品牌進駐。然而，市內有不少商場即將開業，將會令當地的商場空置率增加。集團正為此項目的商場重新定位以提升物業價值。於 2016 年 1 月底，商場的出租率為 70%。

## **瀋陽項目一期**

位於中國東北城市瀋陽金廊沿線，項目的公寓單位接近售罄，約 80% 的寫字樓樓面面積亦已售出。

面對劇烈的競爭，瀋陽的零售物業空置率高企。於 2016 年 1 月底，項目的商場出租率約為 64%。

## **天津威尼都**

項目由集團與 SoTan Fund 共同發展，各佔一半股權。項目包括一個商場，總樓面面積共 9.81 萬平方米，擬於 2017 年全面竣工。

第一期樓面面積為 6.55 萬平方米，已分階段於 2015 年 1 月起開業。截至 2016 年 1 月，該部份的出租率為 66%，客流量增加。天津市於 2015 年以零售面積計，64% 來自商場，為零售市場的主流。項目構建成意式風格購物小鎮，別具特色，並位於京津城際鐵路武清站旁，享有交通便利的優勢。

## **知識型社區**

大連天地為大型知識型社區，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目 22% 權益。項目落成後將提供總樓面面積 340 萬平方米。

截至 2015 年 12 月 31 日，已建成可出租及出售樓面面積為 54.1 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共 34.2 萬平方米。辦公室整體出租率維持於 82%，智薈天地的出租率上升至 59%。

## 建築

### 市場回顧

香港經濟在 2015 年放緩，本地生產總值增長為 2.4%，較 2014 年的 2.6% 為低。雖然香港面臨外圍環境多重隱憂，但展望中期經濟前景仍然審慎樂觀。在國家發佈第 13 個五年規劃及「一帶一路」經濟發展策略下，可望為香港帶來新的發展機遇。建造業方面，隨著公營房屋及建築工程陸續開展，將繼續為行業帶來良好的支持。

香港特區政府以解決房屋短缺問題為首要任務，於長遠房屋策略 2015 年周年進度報告中承諾 2016 年至 2026 年十年內目標提供總房屋 46 萬個單位，公共租住房屋及資助出售單位分別佔 20 萬個及 8 萬個。房屋公共開支預期進一步增加，各項工程將為集團提供更多市場機會。

隨著土地供應增加，多個新發展區包括新界東北、啟德、西九龍及東涌陸續展開新基建、住宅發展以至公共項目，預期會帶動建造業發展。

然而，受到近期立法會出現「拉布」影響，多個公共項目撥款審批備受拖延，引致工程數目減少或延遲，以短期至中期而言，香港建造業將難免受到波及。

澳門去年的經濟受到博彩業不景氣影響，跌至 2011 年以來新低。然而，不少酒店及賭場積極進行優化工程，仍然帶動工程合約需求。

在過去數年，香港建造業一直面對技術勞工短缺及建築成本急升。公司管理層繼續提供工人技術培訓，並致力尋求其他方法解決問題。

### 營運表現

集團建築業務於 2015 年錄得溢利港幣 1.08 億元（2014 年：港幣 1.12 億元）。年內營業額為港幣 56.06 億元（2014 年：港幣 55.99 億元）。

於香港及澳門取得的新合約總值港幣 37 億元（2014 年：港幣 36 億元）。於 2015 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值為港幣 184 億元，未完成的合約價值為港幣 95 億元，於 2014 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 166 億元及港幣 114 億元。

我們的手頭合約因年內發生食水含鉛事件而蒙受影響。此事件涉及全港 11 個公共屋邨，共 29,077 個單位，而瑞安承建是葵聯邨二期共 1,507 個單位的總承建商。根據房屋委員會採取的規管措施，瑞安承建於年內的 3 月至 10 月期間對房委會新建工程所提交的標書概不獲考慮。直至 2015 年 11 月起瑞安承建始恢復參與房委會項目投標。

事件中有多家主要承建商受影響。由香港特區政府成立的食水含鉛超標調查委員會的工作至今仍在進行。

調查委員會的結果和工程規管要求的加強，或會對業界和集團構成影響，但相關決定仍有待落實。倘若政府決定訂立進一步的公共建築項目投標規例或執行更嚴格的查驗程序，將增加建築成本，整個施工期亦難免延長。

作為香港主要建築商之一，集團將全面配合政府要求，並採取適當的補救措施。即使政府收緊規例，憑集團饒富經驗的管理團隊，加上一直持之以恆的安全優質管理和文化，定必能應付挑戰，保持競爭優勢。

集團已採取措施以檢視營運程序、加強改善內部監控和營運管理。展望 2016 年，集團在穩固的基礎上可取得更多新工程合約。在公共房屋及其他建築工程以外，我們將繼續把握在維修保養及小型工程方面的機遇，進一步擴大市場佔有率。

## 瑞安承建

瑞安承建於年內完成兩項工程合約：

- 西九龍及港島（物業管理服務小組）保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約（價值港幣 3.25 億元）；及
- 荔景邨加建升降機塔樓及簷蓬建造和相關工程（價值港幣 3,750 萬元）

公司於年內取得的新合約包括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），以及西九文化區的兩項小型工程（總值港幣 1,200 萬元）。

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。

## 瑞安建築

瑞安建築於 3 月完成律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座），合約價值港幣 6.80 億元。多項建築工程繼續如期進行，包括與中國建築工程（香港）有限公司合營興建香港兒童醫院、西九龍法院大樓，及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程。

## 德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，於業界享有領先地位。公司繼續取得多份新合約，成績亮麗，並未受到其主要市場澳門博彩業顯著放緩影響。

於香港，將辦公樓或工業大廈活化改建為酒店及服務式公寓日趨盛行，德基已準備就緒，迎接當中機遇。

德基繼於 2014 年錄得大幅增長後，年內取得 27 份總值約港幣 13.02 億元的室內裝修合約，較去年增加 23%（2014 年：港幣 10.60 億元），成績令人鼓舞。

公司於香港取得的合約包括干諾道西商業大廈改建酒店的總承包合約（價值港幣 3.33 億元）、太古城中心三座辦公室裝修工程（價值港幣 2.09 億元）；另外在澳門包括路易十三、美高梅及永利酒店的裝修合約，總值港幣 3.86 億元。香港其他主要合約包括為領展進行的資產提升工程、恒生銀行項目，以及港鐵站和月台的改善工程。

德基於期內完成 16 項工程，合約總值港幣 9.40 億元，主要包括領展旗下的龍翔廣場（價值港幣 2.29 億元）、中國銀行項目（價值港幣 7,800 萬元）、荷李活道添福商業中心（價值港幣 7,500 萬元）的工程合約。在澳門則完成新濠影滙、永利及新濠天地的翻新工程合約，總值港幣 4.01 億元。

## 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12月31日止年度的經審核綜合業績。

### 綜合損益表

	附註	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額			
本公司及其附屬公司		5,916	6,102
應佔合營企業／聯營公司		363	640
		<u>6,279</u>	<u>6,742</u>
<b>集團營業額</b>			
	2	5,916	6,102
其他收入及收益		116	138
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(141)	(484)
原料及消耗品		(472)	(847)
員工成本		(697)	(641)
折舊及攤銷費用		(14)	(15)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,819)	(4,341)
投資物業的公平值變動		(45)	(63)
來自可供出售投資的股息收入		2	2
財務費用		(286)	(372)
出售合營企業權益的虧損		-	(7)
出售附屬公司的虧損		-	(11)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值		(238)	-
應佔合營企業損益		(345)	(382)
應佔聯營公司損益		(162)	(113)
除稅前虧損		(1,185)	(1,034)
稅項	3	(68)	(14)
持續經營業務年度虧損		(1,253)	(1,048)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年度溢利（虧損）	4	144	(311)
<b>年度虧損</b>		<u>(1,109)</u>	<u>(1,359)</u>
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務年度虧損		(1,270)	(1,063)
已終止經營業務年度溢利（虧損）		144	(311)
		(1,126)	(1,374)
非控股股東權益			
持續經營業務年度溢利		17	15
		<u>(1,109)</u>	<u>(1,359)</u>
<b>每股虧損</b>			
來自持續及已終止經營業務			
基本		港幣(2.33)元	港幣(2.84)元
攤薄		港幣(2.33)元	港幣(2.84)元
來自持續經營業務			
基本		港幣(2.63)元	港幣(2.20)元
攤薄		港幣(2.63)元	港幣(2.20)元

## 綜合損益及其他全面收益表

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(1,109)</u>	<u>(1,359)</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	9	(3)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(398)	(28)
應佔合營企業匯兌差額	37	(33)
應佔聯營公司匯兌差額	(13)	(2)
應佔合營企業其他全面收益	-	13
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
－於出售附屬公司時	-	(32)
－於出售合營企業權益時	(767)	-
－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)	(5)
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算虧損	<u>(19)</u>	<u>(38)</u>
年度其他全面支出	<u>(1,165)</u>	<u>(128)</u>
年度全面支出總額	<u>(2,274)</u>	<u>(1,487)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(2,291)	(1,502)
非控股股東權益	<u>17</u>	<u>15</u>
	<u>(2,274)</u>	<u>(1,487)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	2015年 12月31日 港幣百萬元	2014年 12月31日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,909	2,087
物業、廠房及設備		29	40
合營企業權益		122	3,217
可供出售投資		64	55
聯營公司權益		146	311
會籍		1	1
應收貿易賬款		12	25
合營企業欠款		1,986	2,725
聯營公司欠款		1,296	854
		<u>5,565</u>	<u>9,315</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		-	1
待售物業		354	554
發展中的待售物業		554	820
應收賬款、按金及預付款	7	1,658	1,632
在建工程客戶欠款		342	295
合營企業欠款		617	1,122
聯營公司欠款		292	555
關連公司欠款		2	15
撥回稅項		27	92
受限制銀行存款		732	516
銀行結餘、存款及現金		1,440	1,919
		<u>6,018</u>	<u>7,521</u>
分類為待售資產		<u>756</u>	<u>1,684</u>
		<u>6,774</u>	<u>9,205</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	1,772	1,830
已收銷售按金		255	466
欠在建工程客戶款項		350	294
欠合營企業款項		108	376
欠聯營公司款項		2	2
欠關連公司款項		337	287
欠附屬公司的非控股股東款項		6	3
應付稅項		217	192
須於一年內償還的銀行及其他貸款		2,914	6,268
		<u>5,961</u>	<u>9,718</u>
<b>流動資產（負債）淨值</b>		<u>813</u>	<u>(513)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,378</u>	<u>8,802</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		484	484
儲備		5,058	7,349
本公司持有人應佔股本權益		<u>5,542</u>	<u>7,833</u>
非控股股東權益		38	37
		<u>5,580</u>	<u>7,870</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款		421	372
界定退休福利計劃負債		152	140
遞延稅項負債		225	420
		<u>798</u>	<u>932</u>
		<u>6,378</u>	<u>8,802</u>

附註：

## 1. 編製基準

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於 2015 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本。

香港財務報告準則（修訂本）	2010 年至 2012 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港財務報告準則（修訂本）	2011 年至 2013 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定退休福利計劃：僱員供款

應用香港財務報告準則的修訂對本會計期間或過往會計期間於集團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。

香港財務報告準則（修訂本）	2012 年至 2014 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 貢獻 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同經營權益之會計法 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則 第 38 號（修訂本）	釐清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第 16 號及香港會計準則 第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2016 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第 9 號的最終版本於 2014 年頒佈，當中包括(a)金融資產分類及計量；(b) 耗蝕評估及計量；及(c)對沖會計處理之新規定。

就分類及計量而言，香港財務報告準則第 9 號規定，於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式持有及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體須作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資（並非持作買賣者）公平值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬內確認。

就指定為以公平值計入損益賬之財務負債而言，香港財務報告準則 9 號規定，因財務負債的信貸風險變動而應佔的該負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債的信貸風險變動影響會導致或擴大損益的會計錯配則作別論。財務負債信貸風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則 39 號，指定為以公平值計入損益賬的財務負債公平值變動全部金額於損益呈列。

## 1. 編製基準 (續)

就金融資產的耗蝕而言，與香港會計準則第 39 號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，成效檢測經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

香港財務報告準則第 15 號於 2014 年頒佈，其制定單一模式以處理自客戶合約所產生的收益。於香港財務報告準則第 15 號生效後，其將取代香港會計準則第 18 號「收益」、香港會計準則第 11 號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 15 號引入確認收益的 5 個步驟：

- 第 1 步：識別與客戶訂立的合約
- 第 2 步：識別合約中的履約責任
- 第 3 步：釐定交易價
- 第 4 步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第 5 步：於實體完成履約責任時確認收益

就第 5 步而言，實體應於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。特別是，香港財務報告準則第 15 號規定實體於達成若干條件時隨時間確認收益。香港財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第 15 號要求更詳盡的披露。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響。在現階段，於本集團進行詳盡審查前，合理估計香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號的影響並不切實可行。

本公司董事亦正在評估其他新訂及經修訂準則的潛在影響，現階段尚未能確定應用該等準則對集團業績及財務狀況的影響。

## 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
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. 其他業務 — 創業基金投資及其他

## 2. 分部資料 (續)

透過拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）經營的水泥業務歸類為已終止經營業務，原因為於拉法基瑞安水泥的股權已於本年度出售，而集團於出售後並無於從事水泥業務的投資中擁有重大權益。因此，此附註 2 所報告的分部資料並無包括本年度及過往年度有關已終止經營業務的金額。有關已終止經營業務的詳情載於附註 4，而過往年度的分部資料已經重新呈列。

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

### 截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	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	
<b>收入</b>				
銷售收入	244	–	4	248
租金收入	29	–	–	29
來自提供服務的收入	33	2	–	35
建築合約收入	–	5,604	–	5,604
集團來自外界客戶的收入	306	5,606	4	5,916
應佔合營企業／聯營公司收入	308	4	51	363
分部收入總額	614	5,610	55	6,279
<b>須予呈報分部損益</b>				
	(901)	112	(46)	(835)
不予分類項目：				
其他收入				3
財務費用				(286)
其他公司支出				(67)
綜合除稅前虧損				(1,185)
<b>分部損益已計入 (扣除) 下列各項：</b>				
出售物業成本	(134)	–	–	(134)
折舊及攤銷	(7)	(5)	(1)	(13)
利息收入	72	4	1	77
投資物業的公平值變動	(45)	–	–	(45)
來自可供出售投資的股息收入	2	–	–	2
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	–	–	(238)
出售待售投資物業的虧損	(66)	–	–	(66)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(332)	–	–	(332)
貴州其他業務	–	–	7	7
創業基金投資	–	–	(20)	(20)
				(345)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(162)	–	–	(162)

## 2. 分部資料 (續)

截至 2014 年 12 月 31 日止年度 (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	
<b>收入</b>				
銷售收入	400	2	18	420
租金收入	40	-	-	40
來自提供服務的收入	43	11	2	56
建築合約收入	-	5,586	-	5,586
集團來自外界客戶的收入	483	5,599	20	6,102
集團內部收入	-	21	-	21
	483	5,620	20	6,123
應佔合營企業／聯營公司收入	571	1	68	640
分部收入總額	1,054	5,621	88	6,763

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

<b>須予呈報分部損益</b>	(710)	125	(32)	(617)
不予分類項目：				
其他收入				6
財務費用				(372)
其他公司支出				(51)
綜合除稅前虧損				(1,034)

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(341)	-	-	(341)
折舊及攤銷	(7)	(5)	(1)	(13)
利息收入	97	4	1	102
投資物業的公平值變動	(63)	-	-	(63)
來自可供出售投資的股息收入	2	-	-	2
出售合營企業權益的虧損	(7)	-	-	(7)
出售附屬公司的 (虧損) 收益	(20)	9	-	(11)
出售待售投資物業的虧損	(67)	-	-	(67)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(358)	-	-	(358)
貴州其他業務	-	-	4	4
創業基金投資	-	-	(28)	(28)
				(382)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(113)	-	-	(113)

### 3. 稅項

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	25	16
中國企業所得稅	76	133
中國土地增值稅	147	131
	<u>248</u>	<u>280</u>
遞延稅項	(180)	(266)
	<u>68</u>	<u>14</u>

香港利得稅根據年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年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）。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

### 4. 已終止經營業務

於 2015 年 8 月，集團完成以代價約港幣 25.5 億元出售所持有拉法基瑞安水泥的 45%權益。於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。過往年度的數字已重新呈列，以符合本年度的呈列方式。該交易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。

本公司持有人應佔來自已終止經營業務的年度溢利為港幣 1.44 億元（2014 年：虧損港幣 3.11 億元），當中包括其他收入港幣 400 萬元（2014 年：港幣 1,400 萬元）、應佔合營企業的虧損港幣 2.76 億元（2014 年：港幣 3.25 億元）及出售拉法基瑞安水泥的收益港幣 4.16 億元。

### 5. 股息

董事會不建議派付截至 2015 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2014 年：零）。

## 6. 每股虧損

### 來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(1,126)</u>	<u>(1,374)</u>
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	<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，因此在計算本年度及過往年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

### 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按下列數據以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,126)	(1,374)
調整：來自已終止經營業務的（溢利）虧損	<u>(144)</u>	<u>311</u>
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(1,270)</u>	<u>(1,063)</u>

### 來自已終止經營業務

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 0.30 元（2014 年：虧損每股港幣 0.64 元），乃以來自已終止經營業務的年度溢利港幣 1.44 億元（2014 年：虧損港幣 3.11 億元）以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算。

## 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 30 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）的賬齡分析如下：

	2015年 12月31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：		
未到期或90天以內	584	625
91天至180天	1	7
181天至360天	1	4
超過360天	7	8
	<u>593</u>	<u>644</u>
應收保留工程款項	220	197
預付款、按金及其他應收賬款（附註 c）	857	816
	<u>1,670</u>	<u>1,657</u>
減：12個月後到期償付的款項	(12)	(25)
	<u>1,658</u>	<u>1,632</u>

附註：

- 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣3,500萬元（2014年12月31日：港幣4,900萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- 由於相關信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回，因此並無就已逾期但未減值的金額計提耗蝕減值撥備。
- 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4.17億元（2014年：港幣4.11億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.43億元（2014年：港幣1.52億元）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1.67億元）（2014年：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9(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，本公司董事相信，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。

## 8. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣5.31億元（2014年12月31日：港幣5.24億元）的賬齡分析如下：

	2015年 12月31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	375	385
31天至90天	30	21
91天至180天	4	14
超過180天	122	104
	<u>531</u>	<u>524</u>
應付保留工程款項	313	303
合約工程／建築成本撥備	694	689
其他應計費用及應付賬款	234	314
	<u>1,772</u>	<u>1,830</u>

## 9. 或然負債

於 2015 年 12 月 31 日，集團有下列並未於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1.31億元）（2014年：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8.27億元（2014年：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1.18億元）（2014年：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7(c)）。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2016年10月為止（經進一步磋商可予延期）。該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元（港幣6.47億元）（2014年：人民幣5.42億元（港幣6.87億元））及相關利息人民幣2.80億元（港幣3.34億元）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，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

## 10. 報告期後事項

- (a) 於 2016 年 1 月 4 日，集團訂立協議，以代價合共人民幣 3.88 億元（港幣 4.63 億元）出售凱帆投資有限公司的全部已發行股本。凱帆投資有限公司為本公司的間接全資附屬公司，於貴州間接擁有兩塊土地作物業發展用途。此項出售於 2016 年 1 月 15 日完成。該交易詳情載於本公司日期為 2016 年 1 月 4 日的公佈內。
- (b) 於 2016 年 1 月 12 日，集團擁有 20% 權益的聯營公司的其他投資者行使買入期權，以收購集團於該聯營公司擁有的剩餘 20% 權益，連同未償還股東貸款，總代價約為人民幣 3.05 億元（港幣 3.64 億元）。該聯營公司間接擁有瀋陽一個房地產發展項目，而該聯營公司於 2015 年 12 月 31 日分類為待售。此項出售於 2016 年 1 月 12 日完成。該交易詳情載於本公司日期為 2016 年 1 月 12 日的公佈內。

## 財務回顧

### 財務業績

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，股東應佔集團虧損為港幣 11.26 億元，營業額為港幣 59.16 億元，去年則錄得虧損港幣 13.74 億元及營業額港幣 61.02 億元。

本公司董事不建議就截至 2015 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息（2014 年：零）。

集團若干房地產業務及水泥業務均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣 59.16 億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	5,606	5,599
房地產	306	483
其他	4	20
合計	5,916	6,102
<b>合營企業及聯營公司</b>		
房地產	308	571
水泥及其他	55	69
合計	363	640
<b>合計</b>	<b>6,279</b>	<b>6,742</b>

儘管中國內地建築業務已於 2014 年 10 月出售，於本年度，來自我們建築業務的營業額仍較去年輕微增長。不計及去年來自中國內地建築業務的營業額，受到本年度香港及澳門的建築及樓宇保養工程量增加所帶動，我們建築業務的營業額錄得 37% 的增長。

房地產業務的收入由去年港幣 4.83 億元減少至港幣 3.06 億元，原因是集團大部份待售物業存貨已於過去數年售出。於本年度確認的營業額主要來自出售廣州瑞安創逸的存貨。

我們分別於2015年4月及7月出售於北京瑞安·君匯的65%權益及於上海二十一世紀中心大廈的80%股權（包括浦東四季酒店和四季匯），為集團帶來應佔現金代價港幣4.29億元及港幣6.40億元。然而，由於此等出售事項乃透過以離岸出售項目公司連同該合營企業剩餘存貨之方式進行，故該等所得款項根據適用會計準則並無計入營業額。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，於本年度為數港幣8.53億元，同樣根據適用會計準則並未計入營業額。

集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入由去年的港幣5.71億元減少至本年度的港幣3.08億元。收入減少主要由於上文所述我們於本年度出售北京瑞安·君匯及上海二十一世紀中心大廈權益，加上就集團擁有22%權益的大連天地項目確認的銷售收入下降。

由於集團於本年度出售其所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，集團透過此合營企業經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。去年數字已重新呈列，以符合本年度的呈列方式。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利（虧損）及租金支出淨額	22	(38)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(34)	(39)
應佔合營企業及聯營公司損益	(494)	(428)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	-
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	-	(27)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(220)	(198)
	<b>(964)</b>	<b>(730)</b>
<b>建築</b>		
經營溢利		
香港及澳門	108	95
中國內地	-	17
出售中國內地業務之收益淨額	-	9
	<b>108</b>	<b>121</b>
<b>水泥業務 – 拉法基瑞安水泥（已終止經營業務）</b>		
應佔虧損（經扣除其他收入）	(272)	(317)
出售的收益淨額	416	-
	<b>144</b>	<b>(317)</b>
<b>創業基金投資</b>	<b>(20)</b>	<b>(28)</b>
<b>財務費用淨額</b>	<b>(206)</b>	<b>(258)</b>
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(92)</b>	<b>(67)</b>
<b>稅項</b>	<b>(79)</b>	<b>(80)</b>
<b>非控股股東權益</b>	<b>(17)</b>	<b>(15)</b>
<b>合計</b>	<b>(1,126)</b>	<b>(1,374)</b>

## 房地產

本年度的房地產銷售溢利主要來自出售廣州瑞安創逸的住宅及零售單位。租金開支淨額由集團的投資物業產生，包括上海翠湖天地御苑十八號樓、重慶創匯·首座的購物商場及瀋陽項目一期。

於本年初出售集團的合作開發項目北京瑞安·君匯及上海四季匯前，就該等項目確認的物業銷售下降，因此為集團貢獻的銷售溢利減少。此外，集團擁有45%權益的零售發展項目天津威尼都於2015年1月開業，集團於首個租賃週期分佔營運及財務費用淨額為數港幣4,800萬元。於本年度，合作開發項目的損益亦包括集團應佔其擁有81%權益的成都瑞安·城中匯及其擁有22%權益的大連天地項目的耗蝕減值淨額約港幣1.46億元（2014年：港幣2.08億元）。該耗蝕減值乃由於該等城市的房地產市場不景氣，以致公寓及辦公室單位的售價普遍下降所致。集團於2015年7月售出其擁有80%權益的上海二十一世紀中心大廈並產生虧損，惟於出售後集團不再需要分擔此項目的營運及財務費用。

於本年度，人民幣兌港幣貶值6.2%，令合作開發項目的貸款產生匯兌虧損。集團應佔該匯兌虧損為數港幣6,700萬元（2014年：港幣900萬元）。

以上種種因素導致集團錄得應佔房地產合營企業及聯營公司權益的虧損淨額由去年港幣4.28億元增加至港幣4.94億元。

於2016年1月，集團完成以現金代價港幣4.63億元出售遵義項目。由於此項目的賬面值（其於集團在2012年向一名投資者出售20%項目權益時增加）乃高於現金代價，因此於2015年12月31日計提耗蝕減值港幣2.38億元。

本年度營運開支淨額中包括主要由於上文所述人民幣兌港幣貶值，以致集團房地產項目的貸款產生的匯兌虧損港幣1.02億元（2014年：港幣1,000萬元）。不計及此影響，隨著集團正在實行資產變現計劃，集團於本年度減省了營運開支淨額約港幣6,000萬元。

## 建築

於本年度，香港及澳門的建築業務在營業額攀升所帶動下，錄得較高溢利。平均純利率由去年佔營業額2.3%下降至佔營業額1.9%，主要原因是勞工成本上漲及就鉛水事件作出撥備港幣1,000萬元。

於2014年10月，集團完成出售其於中國內地的建築業務，並確認出售收益淨額港幣900萬元。

## 水泥業務

於2015年8月，集團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，並於轉撥先前計入匯兌及其他儲備的累計收益港幣7.67億元後，確認出售收益淨額港幣4.16億元。

中國西南部的產能過剩問題持續，拖累水泥價格及銷量均下挫，導致拉法基瑞安水泥於本年度的虧損增加。於上述出售在2015年7月上旬成為無條件後，集團已承擔拉法基瑞安水泥截至2015年6月30日止期間的應佔45%的虧損。

## 財務費用淨額

2015年的財務費用淨額由2014年的港幣2.58億元減少至港幣2.06億元，與本年度銀行及其他貸款減少相符。

## 企業經費開支及其他

於2015年的企業經費開支增加，主要由於人民幣兌港幣於本年度貶值，以致應收集團於貴州餘下水泥公司的款項產生匯兌虧損港幣1,900萬元。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2015年12月31日 港幣百萬元	2014年12月31日 港幣百萬元
資產總值	12,339	18,520
資產淨值	5,542	7,833
	港幣	港幣
每股資產淨值	11.4	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12月31日的港幣123億元，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(a)本年度錄得虧損港幣11.26億元；(b) 出售集團所持有拉法基瑞安水泥的45%權益後，從匯兌及其他儲備轉撥累計收益港幣7.67億元；及 (c)人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣3.74億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2015年12月31日 港幣百萬元	%	2014年12月31日 港幣百萬元	%
房地產	9,439	76	12,575	68
水泥－拉法基瑞安水泥	－	－	3,177	17
建築	1,817	15	1,689	9
其他	1,083	9	1,079	6
合計	12,339	100	18,520	100

於2015年，集團實現三項重大資產出售事項，分別為出售其所持有拉法基瑞安水泥的45%權益、北京瑞安·君匯的65%權益及於上海二十一世紀中心大廈的80%權益，同時銷售位於廣州及上海的若干房地產存貨，產生所得款項總額約港幣43億元。此等銷售所得款項大部份用於償還集團的銀行貸款及償付其他負債。因此，集團的資產總值，尤其是房地產及水泥資產，於本年度大幅減少。

### 股本權益、融資及負債比率

本公司於2015年12月31日的股東股本權益由2014年12月31日的港幣78.33億元減少至港幣55.42億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

於2015年12月31日，集團變現其於中國內地的房地產項目及存貨以及其於拉法基瑞安水泥的投資，令銀行及其他貸款總額由2014年12月31日的港幣66.40億元大幅減少約50%至港幣33.35億元。於2015年12月31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11.63億元，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12月31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	2,914	6,268
1年後但2年內	222	140
2年後但5年內	199	232
銀行及其他貸款總額	3,335	6,640
銀行結餘、存款及現金	(2,172)	(2,435)
銀行及其他貸款淨額	1,163	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%大幅減少至2015年12月31日的21.0%。

## 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，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內波動不定，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團目前並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團會將其部份現有的港幣借款兌換為人民幣，以降低外匯風險，及可能以合理成本採用適當財務工具，以於短期內對沖潛在在外匯風險。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12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,340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550人（2014年12月31日：600人—乃重列以撇除拉法基瑞安水泥的僱員）。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及貢獻，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

年內，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 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，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 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守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 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 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2016 年 5 月 23 日（星期一）上午 11 時 30 分假座香港銅鑼灣怡和街 88 號富豪香港酒店低座 1 樓富豪廳舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2015 年年報將於 2016 年 4 月 20 日（星期三）或前後一併寄發予股東，其亦將於本公司及聯交所的網站上刊載。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2016 年 5 月 19 日（星期四）至 2016 年 5 月 23 日（星期一）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於 2016 年 5 月 18 日（星期三）下午 4 時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

承董事會命  
主席  
羅康瑞

香港，2016 年 3 月 23 日

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

\* 僅供識別

網址: [www.socam.com](http://www.socam.com)