



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT



Deleverage and REBUILD

穩固·重建



Interim Report 2016 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。

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**，從融資、開發至出售，以專業知識加快資產流轉。公司亦投資知識型社區項目大連天地。
- 香港及澳門的**建築業務**，擁有45年的經驗，以優質、工地安全和環保表現見稱。

房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目

建築

- 公共房屋
- 商業、住宅及公共機構樓宇
- 裝修及樓宇翻新
- 維修保養

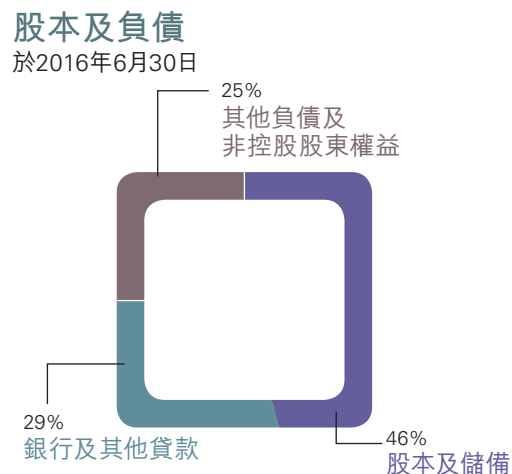
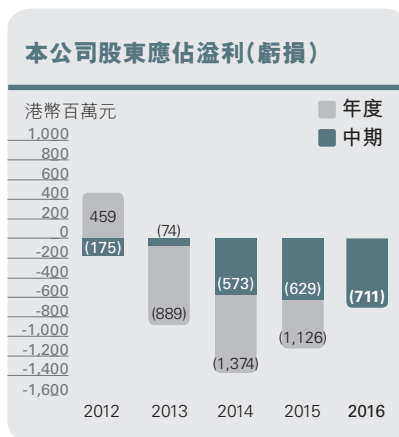
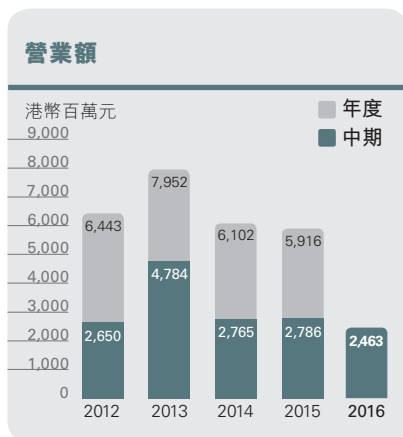
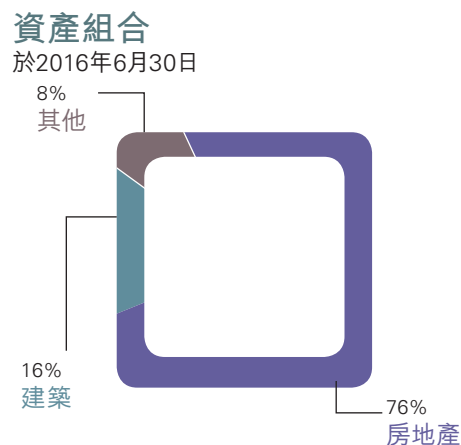
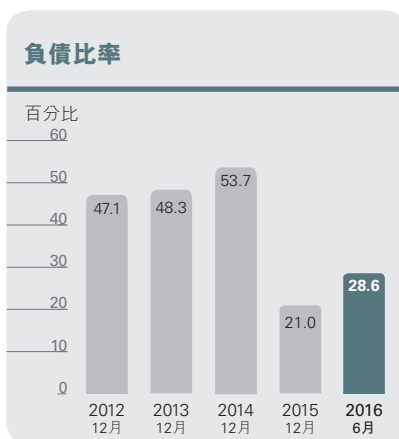
目錄

2	財務摘要
3	管理層討論及分析
3	業務回顧
4	房地產
8	建築
13	財務回顧
18	簡明綜合財務報表審閱報告
19	財務資料
41	一般資料
47	公司資料

財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年 (重新呈列)
營業額		
本公司及附屬公司	港幣24.63億元	港幣27.86億元
應佔合營企業和聯營公司	港幣8.94億元	港幣2.98億元
合計	港幣33.57億元	港幣30.84億元
股東應佔虧損	(港幣7.11億元)	(港幣6.29億元)
每股基本虧損	(港幣1.47元)	(港幣1.30元)

	於2016年6月30日	於2015年12月31日
資產總值	港幣104億元	港幣123億元
資產淨值	港幣47億元	港幣55億元
每股資產淨值	港幣9.75元	港幣11.44元
淨負債比率	28.6%	21.0%



集團繼續在內地推行房地產資產變現計劃，並完成出售瀋陽項目二期餘下的20%權益和位於貴州遵義的地塊。

中國房地產市場受惠於信貸迅速擴張和息率連番下調，於年初表現強勁，儘管市場環境困難，住宅物業需求甚殷，銷售暢旺。

環球多國實施宏觀調控導致全球經濟增長持續疲弱，中國內地正進行經濟結構調整令商品價格下跌，投資及貿易放緩。全球利率仍處於歷史低位；英國脫離歐盟進一步為全球經濟前景增添不確定性。面對種種不明朗因素，世界銀行於6月將2016年全球經濟增長預測由2.9%下調至2.4%。

中國上半年經濟表現良好，本地生產總值增長符合預期，意味著整體市場已從去年底回穩。

中國的房地產投資及銷售於6月稍見回軟。中央政府實行雙向政策：一方面在一線城市遏抑房價上升，另一方面則繼續在二線或以下城市鼓勵買房。在中國各大主要城市，零售物業的平均空置率持續上升，平均租金則有下行風險。由於不少新項目將推出市場，而且網上購物發展強勁，預期零售物業於短期內難以復甦。

香港經濟持續收縮，本地需求疲弱加上訪港旅客及零售業放緩，預期2016年實質本地生產總值增長將會跌至1%至2%。為紓緩長期的房屋短缺問題，香港特區政府調高過去兩年的預計數字，承諾於未來五年提供97,100個公營房

屋單位，增加興建公營房屋的機會。瑞安建業的建築系將把握機遇為社會服務，並為股東帶來價值。目前技術勞工短缺仍然困擾建造業，配合香港特區政府推動業界可持續發展，瑞安建業將繼續與分判商聯手為本地從業員提供培訓，吸引更多新力軍。

資產變現計劃的進展

集團繼續在內地推行房地產資產變現計劃並取得新進展，於今年初完成整售兩項房地產項目。於1月，集團以約港幣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。成都瑞安城中匯自去年開售至今年7月底共售出1,846個住宅單位，錄得銷售額為人民幣14.60億元。另外，至今年7月過去12個月，南京瑞安翠湖山一期亦售出104間別墅式樓房，銷售額為人民幣3.57億元。

自2013年，瑞安建業於中國內地的房地產資產應佔總樓面面積由210萬平方米減至現時49.45萬平方米。目前市場競爭絲毫未退，瑞安建業當前的業務焦點是提升零售物業組合的吸引力和價值。

管理層討論及分析

業務回顧 > 房地產

天津威尼都



成都瑞安·城中匯

> 房地產

自2013年，瑞安建業的房地產資產應佔總樓面面積由210萬平方米減至現時49.45萬平方米。當前的業務焦點是提升零售物業組合的吸引力和價值。

集團的資產變現計劃於2013年展開，隨著大部份的房地產資產經已售出，集團的債務狀況得以大幅改善。目前餘下的房地產項目中以商業物業為主。

市場回顧

中國整體房地產表現呈兩面，商業地產情況亦然。位於一線城市的零售物業市場相對穩健，平均空置率約8%，物業的品質、位置及價格成重要因素。反觀不少二至三線城市因發展步伐過快，市場表現反覆，出現供過於求的情況。瑞安建業繼續推售餘下的房地產項目，另一方面優化商場組合以迎合市場需要。過去數年零售業錄得雙位數增長，

加上消費需求強勁，導致商場數目急升。期內，中國的零售銷售額增長放緩，由數年前平均約13%按年降至2016年6月的10.6%。商場庫存量亦正由一線城市轉移至二、三線城市，後者於2008年只佔全國的39%總商場面積，預期明年底或上升至68%。

為迎合優質購物體驗的趨勢，集團正為位於二、三線城市包括成都、重慶、瀋陽及天津的商場重整定位。中國消費者外遊經驗愈趨豐富，他們的知識及期望均相應提高，而新興的網上購物現佔全國12%的零售消費額。面對種種轉變，商場必須另謀出路，提供多元化活動和零售組合，為家庭提供消閒娛樂的體驗。

瀋陽項目一期



管理層討論及分析

業務回顧 > 房地產

營運表現

於2016年6月30日，瑞安建業持有七個房地產項目，應佔可發展總樓面面積約為49.45萬平方米。項目位置優越，位於中國內地七個城市，整體概況如下：

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	246,900*	2016	81%
重慶創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州瑞安·創逸	5,500*	已竣工	100%
南京瑞安·翠湖山	67,200	2017	50%
上海翠湖天地御苑十八號樓	1,300*	已竣工	100%
瀋陽項目一期	97,900*	已竣工	100%
天津威尼都	44,200	2017	45%
總計	494,500平方米**		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

** 不包括大連知識型社區項目的樓面面積

項目現況

成都瑞安·城中匯

項目包括11幢住宅大樓、一幢SOHO式辦公樓、一幢辦公大樓、商場和車位。至7月底，集團以均價每平方米人民幣8,200元售出1,846個住宅單位，並計劃於2016年下半年悉數出售餘下141個住宅單位。於2016年第二季，成都中心城區的住宅市場升溫但價格低迷。成都政府於6月推行供給側改革，明確減少及減慢市區房地產發展的土地供應，樓價可望有所改善。

由於市場上有六個新零售物業項目預計將於2016年推出，成都零售物業總存量於年底前將增至490萬平方米。本地及國際投資者對在成都投資保持審慎態度，項目必須引

進多元化的租戶組合以推動整售的機會。我們的商場將於2017年中開業，主力針對中產階層生活需要，目前正招商開拓租戶客源。

SOHO大樓、辦公大樓及車位將於今年下旬推售。

重慶創匯·首座

項目的辦公室及住宅單位已悉數售出，商場現時的出租率為64%。為提高出租率，如何為商場重新定位成為當前挑戰。預計重慶市於2018年將會新增逾330萬平方米的零售面積，升幅超過50%。面對商場供應過剩和網購熱潮，不少發展商將商場打造成多元化家庭體驗平台，更為確保入駐率而下調租金，集團要為此項目的商場重新定位備受考驗。

廣州瑞安·創逸

項目位於廣州天河北部，所有住宅及服務式公寓經已售出。現餘下約400個車位，公司將加緊推售。

南京瑞安·翠湖山

在南京，新建住宅物業平均價格連續第16個月錄得升幅，於2016年6月上升了3.8%。南京瑞安翠湖山屬純住宅發展項目，落成後面積約為13.40萬平方米，包括附設草坪和露台的低密度公寓。第一期114個單位中有104個經已售出；第二期單位於今年7月底推出，市場反應理想，首批推出有54個單位，其中39個單位於單個周末內獲得認購，銷售總額約為人民幣1.9億元。

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，自推出以來備受買家追捧，於2016年2月底，所有單位已獲認購或售出。

瀋陽項目一期

瀋陽是中國東北部的樞紐城市，亦是遼寧省的消閒娛樂和購物中心。隨著瀋陽的多元化經濟發展，市內高收入人口逐漸增加。作為現代化都市，瀋陽吸引不少來自香港及國際知名發展商前往開發商場，加劇市場競爭。

項目的公寓單位接近售罄，逾95%的寫字樓樓面面積亦已售出。瀋陽天地商場總樓面面積約6.20萬平方米，於2016年6月的出租率為60%。集團正優化商場定位以增加出租率。多個鄰近新項目將陸續開業，料對市場構成進一步的壓力。

天津威尼都

天津鄰近中國首都北京，乘高鐵前往只需35分鐘。市內發展蓬勃，2016年第二季的本地生產增長總值錄得9.2%。今年預計將有六個高端零售商場推出市場，新增供應40萬平方米的零售總樓面面積，競爭持續激烈。威尼都位於京津城際鐵路武清站旁，構建成富意式風格的特賣購物中心，享有獨特優勢。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7月計出租率為68%，人流及營業額均見上升。多家國際知名零售品牌將於未來數月進駐，料可增加商場的吸引力。

知識型社區—大連天地

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22%權益。截至2016年6月30日，項目可發展總樓面面積約為330萬平方米，其中已建成及興建中樓面面積共170萬平方米。辦公室整體出租率維持於89%，智薈天地的出租率為53%。

成都瑞安·城中匯



管理層討論及分析

業務回顧 > 建築

沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館



香港兒童醫院

> 建築

年內公司成功投得更多工程，取得總值港幣41億元的新工程合約，並拓展維修、小型工程及裝修項目，為業務注入動力。

2015年發生食水含鉛事件後，瑞安承建已於同年11月起恢復參與房委會項目投標。在2016年上半年，公司把握市場機會，拓展維修、小型工程及裝修項目，取得更多新工程合約。

業界一直關注工程撥款審批延遲帶來的隱憂，情況會否在9月立法會選舉後得到紓緩目前亦言之尚早。儘管撥款出現延遲，我們取得的手頭合約數目保持正增長。在我們主

要的業務範圍公營地盤，第一季由主要承建商完成的工程總額為港幣191億元，較去年增加3%。

德基為集團內專營室內設計及裝修工程的分部，香港商業樓宇室內改建服務需求殷切，為德基的主要業務市場。澳門經濟雖然去年大受博彩業及酒店業收入影響而下跌20.3%，但預期2016年將回復溫和增長。

西九龍法院大樓



管理層討論及分析

業務回顧 > 建築

營運表現

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營業額下降24%至港幣19.6億元(2015年：港幣26.0億元)。於2016年6月30日，集團持有的手頭合約總值約為港幣172億元，未完成的合約價值約為港幣101億元(於2015年12月31日兩者分別為港幣184億元及港幣95億元)。自今年初取得的新合約總值約為港幣41億元。

於2016年5月底，食水含鉛超標調查委員會就去年的食水含鉛事件發表報告，事件涉及11個公共屋邨共29,077個單位。瑞安承建是其中一個涉及屋邨葵聯邨二期的總承建

商，該屋邨共有1,507個單位，佔總受影響單位約5%。調查委員會於報告中提出17項建議，包括設立獨立組織監察水務署的表現和水質、推行水安全計劃，以及檢討房委會工程項目監控機制。

隨著調查的結束，集團加緊檢視營運程序，進一步改善內部監管機制和管理。

瑞安建業繼續秉持扎實深厚的安全優質文化。期內於工地管理、工地安全及建築品質方面囊括逾20個獎項，包括公德地盤獎(金獎)、職安健員工嘉許計劃－前線員工組(金獎)，和優質建築大獎2016－非住宅項目(優異獎)。

蘇屋邨第一期



朗晴邨



瑞安承建

期內，瑞安承建完成的合約包括港鐵的建築工程、前元朗邨公屋發展項目計劃，以及一份為期五年的房屋委員會保養、改善及空置單位翻新工程(物業管理服務小組)定期合約。

取得的新工程合約包括興建石硤尾邨第三、六及七期公屋發展項目計劃(港幣16億元)、興建啟德發展區居者有其屋計劃(港幣7.55億元)，以及兩份香港特區政府教育局多個項目的定期合約(港幣11億元)。瑞安承建亦繼續進行新蒲崗及蘇屋邨一、二期公屋發展項目計劃的建築工程。專營維修保養的分部盛貿繼續進行多項定期合約，包括房屋委員會、建築署、港鐵及中華電力的保養工程。

瑞安建築

瑞安建築完成兩項工程合約，分別為沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程和建築署的西九龍法院大樓的設計及建築工程。此外，與中國建築工程(香港)合營興建香港兒童醫院的建築工程正如期進行。

德基

作為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，德基期內取得多份新合約，成績卓著。自今年初計，德基共取得14份總值約港幣7.4億元的室內裝修合約。

公司的手頭合約量保持強勁，新取得的合約包括香港機場國泰商務貴賓室工程、美利大廈酒店發展工程、太古廣場一、二期及領展的裝修工程，以及港鐵多項工程等。德基於上半年完成18個項目，合約總值為港幣3.96億元。



管理層討論及分析

業務回顧

展望

集團的資產變現計劃現已進入後期階段，透過持續減輕債務公司得以強化，可靈活部署新業務範疇，重建公司優勢。

集團的資產變現計劃現已進入後期階段，但受市場及經濟疲弱所影響，正面臨不少挑戰。在中國國內生產總值增長預期於2016年(6.6%)及2017年(6.2%)溫和放緩的形勢下，部份二線城市的房地產銷售增長減慢，加上發展商之間競爭加劇，均可能窒礙我們的整售計劃的進度。然而，中央政府正針對中小城市高庫存量帶來的風險，推行規管措施以確保市場得以平衡發展，我們當可從中受惠。目前人民幣匯率走勢不明朗，但中國的外幣儲備雄厚，政府具備充足資源來應對匯率波動。

瑞安建業現於內地持有兩個在售的住宅項目和四項零售物業。集團正為商場打造新格局，突出其特色並優化零售組合，致力拓展物業對中產消費者以至物業投資者的吸引力。

我們的建築系包括保養維修及裝修工程業務表現理想。唯投標環境嚴峻，時須平衡合約造價與項目盈利。近期有數項工程受鋼鐵價格大幅波動所影響，加上技術勞工短缺亦令成本急升。展望未來勞工問題及原料價格可趨穩定，當現況改善，公司驍富經驗的投標團隊必能發揮更大優勢。

本港的建造業勢頭良好，瑞安建業將專注發展公營房屋、商業項目、辦公室、酒店及零售物業的建築工程。

與此同時，集團定當積極應對經常性虧損，精簡人手並減少經費開支。透過持續減輕債務公司得以強化，可靈活部署新業務範疇，重建公司優勢。

西九文化區苗圃公園



管理層討論及分析

財務回顧

中期業績

截至2016年6月30日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣7.11億元，營業額為港幣24.63億元，去年同期則錄得虧損港幣6.29億元及營業額港幣27.86億元。董事會議決不宣派中期股息(2015年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2016年6月30日 止六個月 港幣百萬元	截至2015年6月30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	1,961	2,597
房地產	502	185
其他	—	4
合計	2,463	2,786
合營企業及聯營公司		
房地產	876	268
其他	18	30
合計	894	298
合計	3,357	3,084

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期顯著下降，主要原因是若干建築合約於本中期期間竣工，當中包括律政署遷址、西九龍法院大樓的建築，及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程，工程價值合共港幣36億元。於本中期期間，我們亦取得多份新合約，而相應營業額將隨著建築工程進度而會於往後的期間作出反映。

房地產業務的收入由去年中期期間港幣1.85億元增加至港幣5.02億元，主要源自於2016年1月以代價港幣4.63億元出售遵義項目。2015年的營業額主要來自出售廣州瑞安創逸的存貨。

於2016年1月出售瀋陽項目二期餘下20%權益的代價約港幣3.64億元，加上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的收入，於本期間為數港幣2.68億元，根據適用會計準則並未計入營業額。

管理層討論及分析

財務回顧

集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入由去年中期期間的港幣2.68億元上升至港幣8.76億元。本期間收入主要源自集團持有81%權益的成都瑞安城中匯，此項目已開始向買家交付已預售的住宅單位。去年中期期間的收入大部份來自自由集團擁有80%權益的上海四季匯，此項目已於2015年7月連同浦東四季酒店一併出售。此外，集團擁有22%權益的大連天地亦於本期間確認更可觀收入。

由於集團已於2015年8月出售其於拉法基瑞安水泥的45%權益，故透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務於2015年已分類為已終止經營業務，過往期間的數字已就此重新呈列。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2016年6月30日 止六個月 港幣百萬元	截至2015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	(60)	(7)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(17)	(4)
應佔合營企業及聯營公司損益	(445)	(164)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(72)	(46)
	(594)	(221)
建築	44	60
水泥業務－拉法基瑞安水泥(已終止經營業務)	–	(272)
創業基金投資	(19)	(12)
財務費用淨額	(66)	(127)
企業經費開支	(35)	(37)
稅項及其他	(29)	(15)
非控股股東權益	(12)	(5)
合計	(711)	(629)

房地產

物業銷售於本中期期間錄得更高虧損，主要歸因於有關出售遵義項目的交易成本，而集團於廣州瑞安創逸的可供出售存貨亦大部份已於上年12月底售出。

集團於本中期期間所承擔共同開發項目的虧損大幅上升，很大程度上由於成都及大連此等城市的房地產市況不景，令公寓及辦公室單位的售價承受沉重下調壓力，因而令集團擁有81%權益的成都瑞安城中匯及擁有22%權益的大連天地就其物業資產計提耗蝕減值撥備，加上集團擁有45%權益的天津威尼都項目錄得投資物業重估虧損，合共港幣3.10億元(2015年：港幣4,200萬元)。

本期間營運開支淨額增加，部份原因是期內人民幣兌港幣持續貶值，以致集團房地產項目的貸款產生更高匯兌虧損。此外，項目費用收入亦隨著集團管理的若干共同開發項目完成後有所減少。

建築

於本中期期間，建築業務的溢利因來自香港及澳門的營業額下降而減少。平均純利率佔營業額2.2%，接近上年中期期間的2.3%。

財務費用淨額

2016年上半年財務費用淨額由2015年同期的港幣1.27億元減至港幣6,600萬元，與集團在2015年8月出售其於拉法基瑞安水泥的45%權益及持續出售房地產資產套現，以致2015年下半年起銀行貸款大幅減少之情況相符。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2016年6月30日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
資產總值	10,373	12,339
資產淨值	4,721	5,542

	港幣	港幣
每股資產淨值	9.8	11.4

集團資產總值由2015年12月31日的港幣123億元減少至2016年6月30日的港幣104億元。集團資產淨值及每股資產淨值均減少，主要是由於本期間錄得虧損港幣7.11億元，加上人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣1.06億元。

管理層討論及分析

財務回顧

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2016年6月30日		2015年12月31日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
房地產	7,912	76	9,439	76
建築	1,600	16	1,817	15
其他	861	8	1,083	9
合計	10,373	100	12,339	100

與2015年12月31日相比，各業務分類於2016年6月30日的資產總值所佔比例維持穩定。由於集團期內繼續實行資產變現計劃，以出售其物業資產，故房地產資產總值減少，而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2016年6月30日的股東股本權益為港幣47.21億元，而2015年12月31日則為港幣55.42億元。主要歸因於上述各項理由。

於2016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13.49億元，於2015年12月31日則為港幣11.63億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	2,499	2,914
1年後但2年內	430	222
2年後但5年內	97	199
銀行及其他貸款總額	3,026	3,335
銀行結餘、存款及現金	(1,677)	(2,172)
銀行及其他貸款淨額	1,349	1,163

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2015年12月31日的21.0%增至2016年6月30日的28.6%，主要原因為在本期內股東股本權益減少。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，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。集團已將其部份現有的港幣借款兌換為人民幣，以對沖外匯風險，及可能以合理成本採用適當財務工具，以於短期內降低潛在外匯風險。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2016年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,240人(2015年12月31日：1,340人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有500人(2015年12月31日：550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。

Deloitte. 德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司*董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第19至第39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2016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

2016年8月26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	
		2016 港幣百萬元 (未經審核)	2015 港幣百萬元 (未經審核) (重新呈列)
持續經營業務			
營業額			
本公司及附屬公司		2,463	2,786
應佔合營企業／聯營公司		894	298
		3,357	3,084
集團營業額			
其他收入及收益	3	2,463	2,786
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		36	76
原料及消耗品		(466)	(12)
員工成本		(163)	(219)
折舊及攤銷費用		(345)	(336)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(6)	(7)
投資物業的公平值變動		(1,653)	(2,265)
來自可供出售投資的股息收入		(27)	(5)
財務費用		1	1
應佔合營企業損益	4	(97)	(173)
應佔聯營公司損益		(385)	(136)
		(75)	(38)
除稅前虧損		(717)	(328)
稅項	5	18	(24)
持續經營業務期間虧損		(699)	(352)
已終止經營業務			
已終止經營業務期間虧損	6	-	(272)
期間虧損			
	7	(699)	(624)
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務期間虧損		(711)	(357)
已終止經營業務期間虧損		-	(272)
本公司持有人應佔期間虧損		(711)	(629)
非控股股東權益			
持續經營業務期間溢利		12	5
		(699)	(624)
每股虧損			
來自持續及已終止經營業務	9		
基本		港幣(1.47)元	港幣(1.30)元
攤薄		港幣(1.47)元	港幣(1.30)元
來自持續經營業務			
基本		港幣(1.47)元	港幣(0.74)元
攤薄		港幣(1.47)元	港幣(0.74)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	
	2016年 港幣百萬元 (未經審核)	2015年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	(699)	(624)
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	(5)	11
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(128)	2
應佔合營企業匯兌差額	24	-
應佔聯營公司匯兌差額	(2)	-
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 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(2015年：零))	-	(1)
期間其他全面支出	(111)	(1)
期間全面支出總額	(810)	(625)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(822)	(630)
非控股股東權益	12	5
	(810)	(625)

簡明綜合 財務狀況表

	附註	2016年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2015年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,850	1,909
物業、廠房及設備		25	29
合營企業權益		77	122
可供出售投資		59	64
聯營公司權益		49	146
會籍		1	1
應收貿易賬款	10	–	12
合營企業欠款		1,824	1,986
聯營公司欠款		1,327	1,296
		5,212	5,565
流動資產			
待售物業		328	354
發展中的待售物業		68	554
應收賬款、按金及預付款	10	1,564	1,658
在建工程客戶欠款		315	342
合營企業欠款		651	617
聯營公司欠款		426	292
關連公司欠款		1	2
撥回稅項		19	27
受限制銀行存款		612	732
銀行結餘、存款及現金		1,065	1,440
		5,049	6,018
分類為待售資產	11	112	756
		5,161	6,774

簡明綜合 財務狀況表

	附註	2016年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2015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	1,431	1,772
已收銷售按金		115	255
欠在建工程客戶款項		261	350
欠合營企業款項		104	108
欠聯營公司款項		-	2
欠關連公司款項		340	337
欠附屬公司的非控股股東款項		10	6
應付稅項		36	217
須於一年內償還的銀行及其他貸款	13	2,499	2,914
		4,796	5,961
流動資產淨值			
		365	813
總資產減流動負債			
		5,577	6,378
股本及儲備			
股本	14	484	484
儲備		4,237	5,058
本公司持有人應佔股本權益			
非控股股東權益		4,721	5,542
		34	38
		4,755	5,580
非流動負債			
銀行及其他貸款	13	527	421
界定退休福利計劃負債		152	152
遞延稅項負債		143	225
		822	798
		5,577	6,378

簡明綜合 股本權益變動表

	本公司持有人應佔											非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股份 溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	撥入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	購股權 儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元		
於2016年1月1日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)
換算海外業務財務報表 所產生的匯兌差額	-	-	(128)	-	-	-	-	-	-	-	(128)	-	(128)
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	24	-	24
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
期間虧損	-	-	-	-	-	(711)	-	-	-	-	(711)	12	(699)
期間全面(支出)收益總額	-	-	(106)	-	-	(711)	-	-	(5)	-	(822)	12	(810)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
於購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	18	(18)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
於2016年6月30日	484	3,172	344	197	(3)	274	30	(84)	4	303	4,721	34	4,755

簡明綜合 股本權益變動表

	本公司持有人應佔												非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	股份 溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	購股權 儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元			
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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(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	

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(2015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)其他全面項目為零(2015年：港幣1.02億元)的數額，乃指截至2008年12月31日止年度集團應佔拉法基瑞安水泥有限公司就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償；(iii)港幣1,900萬元(2015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(2015年：港幣2,100萬元)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	
	2016年 港幣百萬元 (未經審核)	2015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	(109)	(12)
待售物業減少	19	104
就待售物業已收銷售按金增加(減少)	21	(19)
應付賬款及應計費用減少	(311)	(108)
其他流動資金變動	73	41
已繳納稅項	(229)	(120)
	(536)	(114)
投資活動產生的現金淨額		
墊付合營企業	(292)	(94)
墊付聯營公司	(160)	(205)
支付投資物業的建築成本	-	(5)
出售一間分類為待售的聯營公司所得款項淨額(附註a)	331	-
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註b)	403	-
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	114	501
退回受限制銀行存款	278	1
存放受限制銀行存款	(168)	-
其他投資現金流量	73	18
	579	216

簡明綜合 現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元 (未經審核)	2015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	1,113	828
償還銀行貸款	(1,413)	(1,921)
關連公司的貸款	–	400
已付利息	(89)	(143)
其他融資現金流量	(19)	(47)
	(408)	(883)
現金及現金等同項目減少淨額	(365)	(781)
期初的現金及現金等同項目	1,440	1,919
外幣匯率變動的影響	(10)	(1)
期末的現金及現金等同項目	1,065	1,137
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,065	1,137

附註：

- (a) 截至2016年6月30日止六個月，集團出售一間聯營公司的20%權益，該聯營公司擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目，並分類為待售。故此，因而產生的現金流入淨額約港幣3.31億元(2015年：無)已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量，原因為此項出售乃透過出售一間聯營公司的方式進行。
- (b) 截至2016年6月30日止六個月，集團透過出售一間持有其物業資產的附屬公司的股權，出售一項於流動資產項下分類為發展中的待售物業的物業資產。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於此項出售乃透過出售附屬公司進行，因而產生的現金流入淨額約港幣4.03億元(2015年：無)已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量。

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2016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2016年6月30日及2015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2016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2015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2016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修訂香港財務報告準則。

3. 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

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截至2015年12月31日止年度出售，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3所報告的分部資料並無包括本期間及過往期間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6，而過往期間的分部資料已經重新呈列。

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016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

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2016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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	485	-	-	485
租金收入	7	-	-	7
來自提供服務的收入	10	-	-	10
建築合約收入	-	1,961	-	1,961
集團來自外界客戶的收入	502	1,961	-	2,463
應佔合營企業／聯營公司收入	876	-	18	894
分部收入總額	1,378	1,961	18	3,357
須予呈報分部損益	(575)	46	(52)	(581)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(2)	(3)	-	(5)
利息收入	28	2	-	30
投資物業的公平值變動	(27)	-	-	(27)
來自可供出售投資的股息收入	1	-	-	1
出售待售投資物業的虧損	(15)	-	-	(15)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(370)	-	-	(370)
貴州其他業務	-	-	4	4
創業基金投資	-	-	(19)	(19)
				(385)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(75)	-	-	(75)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2015年6月30日止六個月(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 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
集團來自外界客戶的收入	185	2,597	4	2,786
應佔合營企業／聯營公司收入	268	2	28	298
分部收入總額	453	2,599	32	3,084
須予呈報分部損益	(180)	62	(5)	(123)
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)
貴州其他業務	–	–	2	2
創業基金投資	–	–	(12)	(12)
				(136)
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2016年6月30日止六個月

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2016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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	8,181	1,942	1,144	11,267
須予呈報分部負債	994	1,511	914	3,419

於2015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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	9,711	2,159	1,404	13,274
須予呈報分部負債	1,268	1,849	929	4,046

(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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元 (重新呈列)
收入		
須予呈報分部收入	3,357	3,084
應佔合營企業/聯營公司收入的對銷	(894)	(298)
綜合營業額	2,463	2,786

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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元 (重新呈列)
除稅前虧損		
須予呈報分部除稅前虧損	(581)	(123)
不予分類其他收入	1	2
財務費用	(97)	(173)
其他不予分類公司支出	(40)	(34)
持續經營業務的綜合除稅前虧損	(717)	(328)
	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	11,267	13,274
集團內部應收款項的對銷	(913)	(962)
其他不予分類資產	19	27
綜合總資產	10,373	12,339
	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,419	4,046
集團內部應付款項的對銷	(913)	(962)
不予分類負債		
— 銀行及其他貸款	2,781	3,081
— 稅項及其他	331	594
綜合總負債	5,618	6,759

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行貸款、透支及其他貸款的利息	89	142
其他借貸成本	8	31
	97	173

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
持續經營業務		
(抵免)支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	9	12
中國企業所得稅	14	39
中國土地增值稅	37	69
	60	120
遞延稅項	(78)	(96)
	(18)	24

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2015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% (2015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. 已終止經營業務

於2015年8月，集團完成出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益後，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。過往期間的數字已重新呈列，以符合本期間的呈列方式。

截至2015年6月30日止六個月，本公司持有人應佔來自已終止經營業務的虧損為港幣2.72億元，當中包括應佔合營企業的虧損港幣2.76億元及其他收入港幣400萬元。

7. 持續經營業務期間虧損

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
折舊物業、廠房及設備	6	7
出售物業成本	503	103
應收貿易賬款及其他應收款項的耗蝕減值	21	-
應佔合營企業稅項(已包括在應佔合營企業損益)	(7)	(1)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	(22)	(5)

8. 股息

董事會不建議派發截至2016年6月30日止六個月的中期股息(2015年：零)。

9. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015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	(711)	(629)
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	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2016年6月30日及2015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。

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

9. 每股虧損(續)

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：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015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	(711)	(629)
調整：來自已終止經營業務的期間虧損	-	272
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	(711)	(357)

來自已終止經營業務

截至2015年6月30日止六個月來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後虧損為每股港幣0.56元，乃以來自已終止經營業務的期間虧損港幣2.72億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。

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經扣除呆賬撥備後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：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015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	335	584
91天至180天	-	1
181天至360天	3	1
超過360天	4	7
應收保留工程款項	342	593
出售附屬公司及合營企業之應收代價	248	220
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	71	25
	903	832
減：12個月後到期償付的款項	1,564	1,670
	-	(12)
	1,564	1,658

10. 應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,800萬元(2015年12月31日：港幣3,500萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2016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4.25億元(2015年12月31日：港幣4.17億元)。該等款項須要求償還及在總欠款中，合共港幣1.40億元(2015年12月31日：港幣1.43億元)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1.64億元)(2015年12月31日：人民幣1.40億元(約港幣1.67億元))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，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。

11. 分類為待售資產

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
於聯營公司權益及股東貸款(附註a)	–	364
投資物業(附註b)	112	392
分類為待售資產總值	112	756

附註：

- (a) 於2016年1月，集團完成出售其於一間聯營公司的20%權益連同尚未償還股東貸款，該聯營公司間接擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目。
- (b) 於2016年6月30日，投資物業已全部售出或獲認購。

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2.42億元(2015年12月31日：港幣5.31億元)的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015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	138	375
31天至90天	11	30
91天至180天	1	4
超過180天	92	122
應付保留工程款項	242	531
合約工程／建築成本撥備	333	313
其他應計費用及應付賬款	690	694
	166	234
	1,431	1,772

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

13. 銀行及其他貸款

於截至2016年6月30日止六個月內，集團新增銀行貸款合共港幣11.13億元(2015年：港幣8.28億元)、償還銀行貸款合共港幣14.13億元(2015年：港幣19.21億元)及獲續期的現有信貸額度合共港幣4.84億元。集團新增及獲續期的銀行及其他貸款額度的利息介乎年利率約3.26厘至15厘。

於2016年6月30日，集團共有港幣30.26億元的銀行及其他貸款，當中港幣1.67億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，集團已與有關貸款人簽署補充銀行授信函，其中關於財務契諾規定的條款已經修訂，因此，貸款人將不會要求即時償還貸款。

14. 股本

	2016年 6月30日 股份數目	2015年 12月31日 股份數目	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015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／年初及期／年末	484,410,164	484,410,164	484	484

15. 資本承擔

於2016年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2015年12月31日：無)。

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2016年1月1日尚未行使	16,542,000
期內行使	-
期內失效	(5,050,000)
於2016年6月30日尚未行使	11,492,000

17. 或然負債

於2016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8,300萬元(港幣9,700萬元)(2015年12月31日：人民幣1.10億元(港幣1.31億元))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11.47億元(2015年12月31日：港幣8.27億元)。
- (c) 集團就對一間合營企業(「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣1,800萬元(港幣2,100萬元)(2015年12月31日：人民幣9,900萬元(港幣1.18億元))。
- (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(b))。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)。於2016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6.34億元)(2015年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.47億元))及相關利息人民幣3.14億元(港幣3.67億元)(2015年12月31日：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及報告期末時並不重大，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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	1	1
利息支出	-	1
租金支出	1	1

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
利息收入	10	20
推算利息收入	5	5
管理費收入	10	34
利息支出	12	10
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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
利息收入	18	18
推算利息收入	11	11

- (d) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 期內，集團因本公司非執行董事狄利思先生向本公司提供若干諮詢服務而向其支付諮詢費港幣100萬元(2015年：無)。
- (f) 截至2015年6月30日止期間，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。
- (g) 截至2015年6月30日止期間，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。
- (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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	15	14
花紅	5	5
退休福利計劃供款	1	1
其他服務費用	1	-
股權支付	-	2
	23	23

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。

18. 重大關連人士交易(續)

(ii) 已付或應付上文附註(h)所包括的7位(2015年：8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	其他服務費用 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	
							2016年合計 港幣千元	2015年合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	-	-	-	-	5	5
黃福霖先生		5	2,381	-	9	-	2,395	2,440
曾國泰先生	(i)	125	-	-	-	-	125	158
狄利思先生	(i) & (iii)	210	-	766	-	-	976	225
李凱倫女士	(ii)	242	-	-	-	-	242	228
陳棋昌先生	(ii)	298	-	-	-	-	298	298
夏達臣先生	(ii) & (iv)	26	-	-	-	-	26	-
蔡玉強先生	(v)	-	-	-	-	-	-	2,826
黃勤道先生	(vi)	-	-	-	-	-	-	103
		911	2,381	766	9	-	4,067	6,283

附註：

(i) 非執行董事。

(ii) 獨立非執行董事。

(iii) 狄利思先生自2015年11月20日起由獨立非執行董事調任為非執行董事。彼於截至2016年6月30日止六個月向本公司提供若干諮詢服務，以收取諮詢費作回報。

(iv) 夏達臣先生於2016年5月25日獲委任為獨立非執行董事。

(v) 蔡玉強先生自2015年12月31日起退任副主席兼董事總經理。

(vi) 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。

19. 金融工具的公平值計量

於2016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13.20及第13.22條所作出的披露

於2016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42.79億元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際權益百分比	於2016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%	464	–	184	648
雅泉有限公司	81%	–	950	309	1,259
南丫越捷有限公司	60%	17	–	–	17
南京江南水泥有限公司	60%	164	–	–	164
富岸集團有限公司	28%	473	854	493	1,820
永立控股有限公司	50%	277	–	94	371
		1,395	1,804	1,080	4,279

上述聯屬公司於2016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	10,436
流動資產	10,328
流動負債	(9,774)
流動資產淨值	554
非流動負債	(11,325)
非控股股東權益	(618)
股東資金	(953)

附註：

(a) 集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
雅泉有限公司	固定利率13厘
富岸集團有限公司	合共港幣2.42億元的貸款利率為5厘，其餘貸款按中國人民銀行公佈的現行一年期基準貸款利率的110%計息

(b) 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

董事及最高行政人員的權益

於2016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：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	股份數目			相關股份數目		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	購股權	合計	
羅康瑞先生	–	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	–	234,693,000	48.44%
黃福霖先生	32,000	–	–	700,000 (附註4)	732,000	0.15%

附註：

1. 按本公司於2016年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 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。
3. 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232,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有2,233,000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。
4. 該等權益乃黃福霖先生在本公司於2002年8月27日採納的購股權計劃下獲授購股權而擁有的700,000股本公司相關股份的權益。

除上文披露者外，於2016年6月30日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

一般資料

主要股東及其他人士的權益

於2016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，於本公司的股份及相關股份中擁有權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的主要股東(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：

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	投資經理	96,852,728 (L) (附註2)	19.99%

附註：

1. 按本公司於2016年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該數目包括該股東根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的18,140,603股本公司相關股份的權益，佔本公司已發行股份約3.74%。
3. 「L」指好倉。

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2016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，概無主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份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，其有效期為十年，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，惟早前已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內的條款仍可予以行使。

本公司購股權於截至2016年6月30日止六個月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2016年 6月30日	購股權的行使期限
			於2016年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷		
董事									
黃福霖先生(附註1)	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			950,000	-	-	(250,000)	-	700,000	
前任董事									
蔡玉強先生(附註1及2)	9.4.2009	7.63	380,000	-	-	-	-	380,000	9.4.2012至8.4.2019
	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			1,330,000	-	-	(250,000)	-	1,080,000	
僱員									
(合計)	13.5.2011	10.66	3,210,000	-	-	(3,210,000)	-	-	13.11.2011至12.5.2016
	23.6.2011	10.90	730,000	-	-	(730,000)	-	-	23.12.2011至22.6.2016
	28.7.2011	10.00	2,886,000	-	-	(268,000)	-	2,618,000	1.5.2015至27.7.2021
	26.11.2012	8.18	3,396,000	-	-	(152,000)	-	3,244,000	26.5.2013至25.11.2017
	14.6.2013	9.93	4,040,000	-	-	(190,000)	-	3,850,000	14.12.2013至13.6.2018
小計			14,262,000	-	-	(4,550,000)	-	9,712,000	
合計			16,542,000	-	-	(5,050,000)	-	11,492,000	

附註：

- 黃福霖先生及蔡玉強先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- 蔡玉強先生自2015年12月31日起於本公司退休。根據舊計劃的條款並受相關要約函件條款的規限，蔡先生所持有而尚未行使的所有購股權於彼退休之日起計十二個月內仍可予以行使。
- 就2011年7月28日、2012年11月26日及2013年6月14日授出的購股權而言，合資格參與人可於行使期限內根據相關要約函件載列的時間表行使該等購股權。

一般資料

購買、出售或贖回上市證券

於截至2016年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

董事會

董事會目前包括七名成員，包括兩名執行董事及五名非執行董事(當中三名為獨立非執行董事)。董事會已設立六個常設委員會，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

審核委員會的主要職責包括審閱集團的綜合財務報表及檢討其風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及審核程序的有效性。

審核委員會已審閱集團截至2016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審議集團於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會負責就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議。薪酬委員會亦負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，並因應企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬。

提名委員會

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就董事會組成的變動方案提供建議以切合本公司的需要。提名委員會的職責亦包括就委任或重新委任董事及董事委員會的成員向董事會提供建議、定期檢討董事履行職責所需付出的時間，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

財務委員會

財務委員會負責檢討集團的財務策略，以及集團遵守財務政策及銀行貸款契約的情況，並監察集團的整體銀行關係及現金流狀況。

投資委員會

投資委員會負責評估集團於房地產項目的投資及出售建議，並檢討其整體投資／出售策略。

執行委員會

執行委員會審閱集團及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況，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2016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。

按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。

一般資料

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。由於董事會主席抱恙，故未能出席本公司在2016年5月23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2016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2015年年報刊發以來，本公司董事的個人資料變動如下：

董事姓名	變動詳情
黃福霖先生	<ul style="list-style-type: none">自2016年6月14日起辭任溫州康寧醫院股份有限公司(於聯交所上市)的獨立非執行董事

有關本公司董事於截至2016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)
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
狄利思先生

獨立非執行董事

李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

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)
李凱倫女士
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
夏達臣先生

投資委員會

黃福霖先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

執行委員會

黃福霖先生(主席)
羅康瑞先生
其他主要行政人員

公司秘書

陳若荷女士

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
上海商業銀行有限公司
法國巴黎銀行

股份代號

983

網址

www.socam.com



WWW.SOCAM.COM

(INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY)

(於百慕達註冊成立的有限公司)

