

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2016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	
		2016年	2015年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	5,345	5,916
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	1,572	363
合計	港幣百萬元	6,917	6,279
股東應佔虧損	港幣百萬元	(1,382)	(1,126)
每股基本虧損	港幣	(2.86)	(2.33)
		於12月31日	
		2016年	2015年
資產總值	港幣十億元	9.2	12.3
資產淨值	港幣十億元	3.8	5.5
每股資產淨值	港幣	7.9	11.4
淨負債比率	%	33.5	21.0

主席報告

各位股東：

瑞安建業的資產變現計劃於去年取得新進展，邁進後期階段，然而，集團年內的營運表現再次未如理想。

去年在種種的不明朗因素下，市場營商及信心受到震盪。歐洲及美國先後出現的「黑天鵝」事件加深市場疑慮，引發對全球勞工、資金、貨品和服務流動收緊的預期。發達經濟體的增長依然緩慢，加上美國特朗普政府主張保護主義、英國與歐盟將啟動艱巨的脫歐談判等，均對國際貿易加添不穩定性。地緣政治局勢緊張、恐怖主義及民粹主義抬頭，亦為全球市場氣氛帶來沉重壓力。

中國國內生產總值增長達 6.7%，符合中央政府預期，經濟轉型進展良好。房地產市場發展繁勃，市場的住宅銷售增長迅速，瑞安建業與其他發展商紛紛把握機會去庫存。但二至三線城市房屋供應過剩，對我們的物業售價及收入構成相當壓力。與此同時，集團的財務表現受過去兩年人民幣疲弱影響，致使我們的內地資產貶值。

面對市場持續不明確，我們的業績再度令人失望。瑞安建業於 2016 年錄得應佔虧損港幣 13.82 億元（2015 年：港幣 11.26 億元）。營業額為港幣 53 億元（2015 年：港幣 59 億元），每股虧損為港幣 2.86 元（2015 年：港幣 2.33 元）。

年內的業績反映瑞安建業正面對極大的困難。然而，我們成功減低負債及精簡架構，財務狀況好轉，對瑞安建業重整公司業務和優勢尤為重要。

資產變現計劃進入後期階段

集團四年前訂定方針，致力變現房地產資產以減輕債務，去年再取得穩定進展。自 2013 年底，我們於中國內地的房地產資產總樓面面積由當時的 210 萬平方米減少至目前約 40 萬平方米，又於 2015 年完成出售所持有水泥權益。因此，我們的銀行總負債得以三年逐年下降，由港幣 82 億元減至現時港幣 24 億元，並可望於 2017 年進一步下調。

年內集團完成出售三項中國內地房地產項目。我們按既定計劃出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益、位於貴州遵義的地塊，並將集團所持有南京水泥合營企業 60% 權益中的 35% 出售，錄得總銷售額約為港幣 10 億元。

目前，集團資產組合庫存的住宅單位已幾近售罄。成都瑞安城中匯的 1,987 個住宅單位接近全數售出，於 12 月並簽訂協議整售設有 504 個家居辦公室單位的大樓。南京瑞安翠湖山第一期低密度住宅已售出逾 95%，第二期自 2016 年 7 月推出，市場反應理想，首批推出共 79 個單位，逾 87% 已獲認購。連同其他項目售出的住宅單位、辦公室單位及車位，房地產項目於 2016 年的合約銷售總額約為人民幣 12 億元。

儘管如此，由於市場競爭熾熱，對我們部份位於二至三線城市的項目價格構成一定下調壓力，導致物業估值及售價均較賬面成本低。加上我們商場的營運淨虧損、銷售和市場推廣開支、經費開支、稅款及人民幣轉弱因素，房地產業務錄得港幣 12.07 億元虧損（2015 年：港幣 10.19 億元虧損）。

重塑業務方向

在推進房地產資產變現計劃的同時，瑞安建業正為四個位於成都、重慶、瀋陽和天津的商場重新定位。商場供應過剩問題持續，加上網購增長強勁，零售物業租賃需求減少。零售物業市場持續過度擴張，商舖出租率及租金受壓。此外，愈來愈多中產階層消費者追求更優質的生活，商場需提供多元化的購物體驗環境。面對種種挑戰，我們正著手優化商場的設計和租戶基礎，致力提升商場的定位和價值，務求切合新生活模式，為顧客提供更佳購物體驗。天津威尼都正重整租戶組合，成功引進多家國際零售品牌進駐，人流量顯著改善。於重慶及瀋陽，我們正逐步優化創匯首座商場及瀋陽天地，以期改善出租率，應對當地商場供應過剩的問題。成都瑞安城中匯的購物中心經重新規劃後，已展開招商活動，並擬於本年 7 月試業。當商場供求轉趨平衡，我們定伺機出售全個零售物業組合。

集團的建築業務實力雄厚，已部署把握市場機遇，於公營房屋、社區康健及文娛設施、裝修、翻新及維修保養工程市場中爭取更多新工程合約。香港特區政府預計十年內興建 20 萬個公屋單位及八萬個資助出售單位，擬定投放港幣 2,000 億元興建多間醫院及社區健康中心，瑞安建業具備專業及相關經驗，定可從中受惠。然而，政府於審批項目上屢屢面臨行政挑戰，或會拖延社會長遠改善計劃的推展。此外，物色合適建築土地、爭取立法會撥款批准亦日益困難。對承建商而言，投標環境激烈影響建築材料及勞工成本預算，公司投標時需審慎衡量合約造價，保持盈利。

配合香港特區政府推動綠色建築，瑞安建業高度重視環保效益，我們多個興建的公屋項目獲得綠建環評認證。由瑞安建業與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院為本港首個同類型項目，項目奪得環保建築大獎 2016 新建建築類別優異獎，突顯我們對綠化環境的承擔。合營模式引證了我們具有良好的協作能力，攜手合適的工作夥伴追求目標，亦為未來的業務前景開拓空間。

於澳門，經濟增長稍見好轉。不少酒店及賭場積極進行優化工程，繼續為集團內專營裝修工程的德基帶來工程合約。於香港，德基完成並取得多項大額工程合約，為集團帶來相對穩定的盈利。

建築業務年內錄得經營溢利港幣 7,500 萬元（2015 年：港幣 1.08 億元），盈利下跌主要是由於建築物料價格波動，特別是鋼鐵價格的波幅較大，加上勞工成本急升所致；投標競爭激烈亦削弱利潤空間。縱然如此，集團相信建築業各個協同範疇勢頭良好，我們正部署開拓活化工廈及優化街市的覆蓋面，並積極爭取更多維修保養工程合約。

推動復甦

由 2015 年末至 2016 年初，集團對業務、營運及財務狀況進行審慎檢討，制訂復甦計劃並即時推行。我們繼續去槓桿化，採取措施精簡運作，同時就重振集團業務、重建公司優勢、部署未來方向上探索新出路。

毅力、誠信、優質是公司一直追求的文化和精神，也是我們經營業務的重要價值。隨著公司負債大幅減少、架構更趨精簡，我和董事會同仁深信集團能積極地重塑業務方向。

2017 年全球經濟環境多變，經營環境存在隱憂。我們須時刻作好應變準備，抓緊機會出售餘下的所有商場，完成房地產資產去庫存的目標。在致力提升短期競爭力的同時，我們對中國內地及香港的長遠繁榮懷有無比信心。

本人謹代表董事會，再次感謝高級管理團隊及各位員工對公司重整業務的努力不懈。已服務瑞安 27 年的董事總經理兼財務總裁黃福霖先生於去年退休，我在此對黃先生致以謝忱，對於黃月良先生自 1 月起繼任行政總裁兼財務總裁，我充滿信心。

瑞安建業近年進行鞏固及重整業務，我由衷感激各位股東的諒解。我們將密切留意市場發展，恪守對股東的承諾。

羅康瑞

主席

香港，2017 年 3 月 24 日

業務回顧

過去數年間，不少發達經濟體為抵禦經濟危機、促進經濟增長而推行量化寬鬆政策，於去年始重推貨幣緊縮措施。全球市場受政治事件影響，包括英國脫歐及美國新政府上任，導致環球經濟增長於 2016 年持續放緩。亞太地區發展勢頭保持強勁，2016 年經濟增長為 5.3%，並預期於今年維持相若增幅，約佔全球總經濟增長的三分之二。在多種因素影響下，各國如何維持長久建立的多邊貿易關係令人關注。

於中國內地，2016 年國內生產總值增長達到預期 6.7%，經濟轉型取得穩步進展，發展重心逐漸從工業及投資業轉向消費及服務業。房地產市場於 2016 年表現強勁，但隨著中央政府收緊按揭貸款及實施限購政策，物業投資及銷售活動於年底大幅放緩。香港經濟增長步伐於年初相對緩慢，在年內逐步改善下，全年本地生產總值增長微升至 1.9%。美元持續強勢，或會窒礙來年的出口增長，來自中國內地及亞洲的整體遊客數目亦會因而減少。然而，香港經濟一向以根基穩固及高適應力見稱，加上國家推行「第 13 個五年規劃」和「一帶一路」計劃，預期可為香港開拓新發展機遇。

香港的房地產市場於年內持續向好。展望未來，建造業將受惠於香港特區政府所訂下的房屋增建目標，瑞安建業的公屋建築業務定可從中獲得優勢。隨著工程投標數目增加，瑞安建業具備穩固的基礎捕捉市場機遇，並為社會建設優質家園出一分力。

資產變現計劃的進展

集團繼續在中國內地推行房地產資產變現計劃，現已進入後期階段。我們於 2016 年取得新進展，完成出售三項房地產項目，總代價約為港幣 10 億元。出售項目包括：

- 以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益；
- 以總代價約港幣 4.62 億元出售位於貴州遵義的地塊；及
- 以約港幣 1.65 億元出售集團所持有南京水泥廠合營企業 60% 權益中的 35%。

縱然市場競爭激烈，集團繼續堅定促成銷售目標，成功出售資產組合庫存的大部份住宅單位，錄得總銷售額約人民幣九億元。瑞安建業現時仍進行銷售和市場推廣的兩個住宅項目分別為成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山。在成都瑞安城中匯的 1,987 個住宅單位中，共 1,985 個已售出。南京瑞安翠湖山第一期的 114 個單位中，108 個已獲認購或出售；第二期已於 7 月推售，市場反應理想，首批推出 79 個單位預售，其中 69 個單位已簽訂出售合約或獲認購。

完成上述銷售後，集團應佔可發展總樓面面積由 2016 年 1 月 31 日的 63.52 萬平方米減至去年年底的 42.13 萬平方米。我們來年將繼續推行資產變現計劃，旨在進一步減低集團的銀行負債。商業物業方面，當市場供求轉趨平衡時，公司定必把握適當時機進行項目整棟出售。

房地產

市場回顧

瑞安建業繼續推售住宅單位、實施多項控制成本措施外，正著手為集團位於成都、重慶、瀋陽及天津的四個商場進行優化及重新定位。中國零售業消費於去年增長 10.4% 至人民幣 33.2 萬億元，受市鎮人口增加、消費力增強和高端消費模式帶動下，預期將再錄得雙位數字增長。針對周邊社區的需求，瑞安建業正優化其商場定位及提升設施，藉此改善租戶組合。商場需要訂立別樹一格的主題，以吸引人流和提高消費者的忠誠度。

瑞安建業的商場位於二至三線城市，近年該等城市內的零售物業市場均高速增長，預期於 2017 年底全國的總商場面積將繼續增加。市場持續過度擴張，惟近期部份商場延期開業減慢空置率上升，市況略見改善。儘管面對市場挑戰，瑞安建業正積極優化商場項目，致力為消費者打造具吸引力的購物體驗及環境。重新規劃活動經已展開，並推出新的市場推廣及招商計劃，以增加租金收入。我們位於天津的商場於年內進行租戶組合提升後，客流量大幅改善。唯全國的實體銷售受網購的嚴重沖擊，加上國內物流分銷及交通網絡愈趨發達，預料未來數年情況將更嚴峻。

去年中國的住宅物業市場表現仍然參差，一線城市的樓市暢旺，但中小城市的樓價受壓。大量住宅庫存及多個新發展項目同時湧現市場，對售價構成壓力。於年底，中央政府在多個主要城市收緊政策以遏止樓市過熱，新建住宅銷售的增長步伐料將放緩。

營運表現

集團 2016 年的房地產銷售活動達到預期目標，主要是因為我們透過具競爭力的價格為市場提供優質的中等價位住宅。然而，大部份住宅單位的售價較賬面成本低，特別是成都瑞安城中匯，削弱了我們的銷售收入及盈利。

特殊房產項目

於 2016 年 12 月 31 日，瑞安建業持有六個項目，應佔可發展總樓面面積約為 42.13 萬平方米。項目位置優越，位處中國內地六個城市，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	184,200*	2017	81%
重慶創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州瑞安·創逸	5,300*	已竣工	100%
南京瑞安·翠湖山	67,200	2018	50%
瀋陽項目一期	88,300*	已竣工	100%
天津威尼都	44,800	2018	45%
總計：	421,300 **		

* 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

物業發展及銷售進展

南京瑞安·翠湖山

南京 2016 年的新建住宅物業成交量錄得新高，引發當地政府介入遏抑樓價。2017 年市場購樓意欲預期普遍減弱，南京瑞安翠湖山將針對特色市場，以滿足買家對生活質素的需求。項目提供獨特的低密度公寓，並附設花園和露台，坐擁湖邊景緻，落成後總樓面面積為 13.40 萬平方米。

瑞安翠湖山一期約 95% 單位經以合理價格售出。二期於去年 7 月開售，市場反應理想，於年底，在推出的 187 個單位中，共 169 個單位已預售或獲認購，銷售總額約為人民幣七億元。二期的第二批單位將於今年年中推售，項目預計於 2018 年竣工。

成都瑞安·城中匯

瑞安城中匯位於中國西南部主要城市的核心商務區，屬綜合發展項目。11 幢住宅大樓的所有單位近乎售罄，當中 333 個單位於年內簽約售出。惟市內房屋供應過剩，單位售價大受影響。

辦公大樓已展開市場推廣活動。於 12 月，集團以人民幣 2.31 億元簽訂協議，出售全幢設有 504 個家居辦公式單位的大樓。

成都 2016 年零售銷售量增長約 10%，商場空置率降至約 6%，屬全國零售市場中較佳數字。在有利的市場條件下，瑞安建業預計安排此項目的綜合商場於今年 7 月開幕，商場總樓面面積為四萬平方米。招商活動經已展開，吸引不少商家的興趣。針對日益壯大的中產階層，商場將打造成時尚購物中心，我們現致力吸引更多商戶進駐。

商場主要以附近的家庭顧客為目標客戶，透過打造特色「生鮮市集」，滿足周邊社群的日常需要，並提供全方位購物體驗。為吸引商戶進駐，商場將提供家品設施器材、電子及通訊設備，以及針對中檔市場的服裝。

重慶創匯·首座

重慶屬世界級大都會，2016年全市零售銷量增長13%；但由於商場面積持續增加，導致主要商場空置率於年底上升至6.5%。

創匯首座毗鄰核心商務區，屬綜合發展項目，住宅及辦公室單位已悉數售出，瑞安建業現正優化此項目的商場。於2016年底，商場的出租率為64%，在不少發展商下調租金及優化租戶組合下，要為商場重新定位確實充滿挑戰。我們將按照新規劃逐步進行改善工程，以提升顧客的購物體驗。

瀋陽項目一期

瀋陽的零售物業市場非常疲弱，2017年預計有多個新項目完工，市場將增加21%零售面積，商舖庫存料會上升。瀋陽正急速發展及現代化，成為遼寧省城市的購物和消閒娛樂中心；隨著新項目陸續開業，將對商場空置率構成壓力。瀋陽項目一期的所有公寓及辦公室單位近乎售罄，瑞安建業現正優化瀋陽天地商場的定位及設施。商場總樓面面積為6.2萬平方米，由於正進行資產提升工程和重組租戶組合，出租率下降至55%。我們的目標是於2017年下半年提升租金收入及客流量。

天津威尼都

天津位於中國首都遠郊，發展繁榮，本地生產增長總值錄得9.0%。零售市場繼續位居二至三線城市的前列，2016年增長達5.1%；商場之間競爭依然激烈，國際知名零售品牌正於市內擴充。威尼都為特賣購物中心，設有富意式風格的街道，總樓面面積共9.81萬平方米，擬於2018年全面竣工。2016年底出租率為72%，商場設有戲院及免稅店，年底有多家包括Uniqlo及H&M在內的國際知名品牌開業。雖然項目進展受市場劇烈競爭影響，於2016年，威尼都的客流量較進行優化前增加達50%。

廣州瑞安·創逸

此住宅發展項目位於廣州天河北部，所有住宅及服務式公寓經已售出。2016年共售出38個車位，平均售價約為人民幣30萬元。公司現正繼續加緊推售餘下的400個車位。

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，已全數完成出售 103 個單位。

知識型社區 – 大連天地

大連天地為長期發展項目，集團持有 22% 權益。此多功能綜合發展項目打造綠色時尚生活，設有辦公大樓、零售、住宅及服務式公寓，可發展總樓面面積為 330 萬平方米。

截至 2016 年 12 月 31 日，已建成可出租及出售樓面面積為 31.7 萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共 91.9 萬平方米。位於黃泥川地塊（大連天地第 C 號地塊），總樓面面積為 10.4 萬平方米的地塊正處於施工階段，預計於 2017 年至 2020 年間完工。位於河口灣地塊（大連天地第 A 號地塊）總樓面面積為 12.6 萬平方米的物業正處於施工階段，並計劃於 2017 年至 2019 年間陸續落成。住宅項目包括河口灣的悅麗海灣、雲廷及黃泥川的悅龍居於 2016 年推售，市場反應良好，在 1,111 個可售單位中，共 895 個單位經已售出，平均售價為每平方米人民幣 8,800 元。

共 20.7 萬平方米的總樓面面積已發展為辦公樓，並分階段完成，招租反應理想，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器（IBM）及中軟國際。於 2016 年底，已竣工的辦公室出租率維持於 90%，智薈天地的出租率則為 53%。

建築

市場回顧

香港可用作發展公屋、社區設施及休憩空間的土地短缺，一直是社會關注焦點。儘管困難重重，香港特區政府堅決以改善房屋短缺為首要任務，重申於十年內興建 46 萬個單位的總房屋供應目標。

瑞安建業將把握興建房屋及附屬公共設施的投標機遇，並爭取更多維修保養及小型工程合約機會，包括活化工廈及優化街市項目。現時投標市場著重承建商於設計和建造環保建築的經驗；我們的建築業務一直執行嚴謹的環保措施，建築項目亦多次取得建築環境評審法認證，在實踐綠色建築上饒富經驗，定可從中受惠。

然而，我們於投標時須在工程品質及合理利潤中取得平衡，以確保業務盈利。瑞安建業在爭取合約的同時，將審慎計算成本，尤其是建築材料及技術勞工價格。

於未來數年，集團在投標及聘用分判商上將更審慎。我們會緊貼導致成本波動的因素，並密切評估項目困難，特別是土木工程項目。本港技術勞工短缺及建築成本急升仍然困擾建造業，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。

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保持強勁，為德基的主要業務市場。澳門經濟增長自 2014 年第二季起止跌回升，是德基一直以來拓展的另一個市場，令業務得以更多元化。德基為集團提供穩定的溢利貢獻，並將致力爭取更多私營工程。

營運表現

集團建築業務於 2016 年錄得溢利港幣 7,500 萬元（2015 年：港幣 1.08 億元）。年內營業額為港幣 47 億元（2015 年：港幣 56 億元）。取得的新合約總值港幣 47 億元（2015 年：港幣 37 億元）。年度溢利受建築材料及技術勞工成本所影響，特別是蘇屋邨一期公屋發展項目出現相當的賬面虧損，於建築系而言屬於罕見。

於 2016 年 12 月 31 日，集團持有的手頭合約總值為港幣 186 億元，未完成的合約價值為港幣 97 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。瑞安自經營香港建築及建材業務以來，業界的建築設計及建造方式出現了巨大變遷。當中，瑞安建業率先引入嚴謹的工地安全標準，推廣施工期間顧及周邊社區。公司於去年榮獲 37 項工地管理、工地安全及優質建築獎項，其中包括公德地盤獎（金獎）、香港建築環保大獎（優異獎）及優質建築大獎－香港非住宅項目（新項目）（優異獎）。

瑞安承建

在競爭激烈的投標環境下，瑞安承建取得多項新工程合約，總值港幣 38.7 億元，當中包括：

- 石硤尾邨第三、六及七期公屋發展計劃建築工程（港幣 16.08 億元）；
- 兩份為教育局負責的資助學校、樓宇、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修之定期合約（港幣 11.38 億元）；
- 啟德發展區 1G1(B)地盤居者有其屋計劃建築工程（港幣 7.55 億元）；
- 為期三年的中華電力小型建築及土木工程合約（港幣 3.02 億元）；及
- 港鐵鐵路及物業建築工程定期合約（港幣 7,000 萬元）。

瑞安承建完成的合約包括朗晴邨公屋發展計劃建築工程（港幣 4.40 億元）、中華電力小型建築及土木工程（港幣 2.40 億元）、一份為期四年的港鐵鐵路及物業建築工程定期合約（港幣 1.40 億元），以及房屋委員會保養、改善及空置單位翻新工程（物業管理服務小組）定期合約（港幣 2.13 億元）。

盛貿有限公司是集團內專營維修保養的分部，年內進行多份定期合約，累積龐大的手頭合約量，盈利表現良好。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

瑞安建築及瑞安承建均持有香港特區政府建築工程丙組牌照，承建工程不設上限；亦是屋宇署的註冊一般建築承建商。

於年內，瑞安建築完成兩項工程合約，包括沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程（港幣 7.99 億元），以及建築署的西九龍法院大樓設計及建築工程（港幣 22 億元）。此外，與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院進展理想。

德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，手頭合約量保持良好。於 2016 年，德基取得 21 份總值約港幣 8.58 億元的室內裝修合約（2015 年：港幣 13.02 億元）。財政年度完結後，公司於香港及澳門取得額外四份工程合約，總值港幣 4.78 億元。

2016 年取得的合約包括兩份領展資產提升工程（港幣 1.66 億元）、港鐵站改善工程（港幣 1.50 億元）、太古廣場一及二座翻新工程（港幣 1.04 億元）、觀塘酒店發展項目裝修工程（港幣 8,500 萬元），其他為中國銀行項目、美利大廈酒店發展工程，以及香港機場國泰商務貴賓室工程。德基亦於年內取得永利酒店多項裝修合約，預計於 2017 年完工。

德基於期內完成 29 項工程，合約總值港幣 10.38 億元（2015 年：港幣 9.40 億元），其中包括香港及澳門的大型項目，合約價值最高分別是太古城中心三座辦公室裝修工程（港幣 2.09 億元）及永利酒店多項裝修工程（總值港幣 2.01 億元）。

其他完成的工程包括澳門銀河酒店工程（港幣 1.28 億元）、香港賽馬會資訊科技及廣播事務辦公室裝修工程（港幣 1.17 億元）、中國銀行項目（港幣 7,900 萬元）及港鐵項目（港幣 5,100 萬元）。香港及澳門市場存在不少競爭壓力，德基將加強控制成本、提升項目及客戶服務質素，進一步強化公司競爭力。

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2016年12月31日止年度的經審核綜合業績。

綜合損益表

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額			
本公司及其附屬公司		5,345	5,916
應佔合營企業／聯營公司		1,572	363
		<u>6,917</u>	<u>6,279</u>
集團營業額			
其他收入及收益	2	103	116
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(466)	(141)
原料及消耗品		(432)	(472)
員工成本		(679)	(697)
折舊		(11)	(14)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,000)	(4,819)
投資物業的公平值變動		(43)	(45)
來自可供出售投資的股息收入		1	2
財務費用		(195)	(286)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值		-	(238)
應佔合營企業損益		(834)	(345)
應佔聯營公司損益		(151)	(162)
		<u>(1,362)</u>	<u>(1,185)</u>
除稅前虧損			
稅項	3	6	(68)
		<u>(1,356)</u>	<u>(1,253)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務年度溢利	4	-	144
		<u>(1,356)</u>	<u>(1,109)</u>
年度虧損			
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務年度虧損		(1,382)	(1,270)
已終止經營業務年度溢利		-	144
		<u>(1,382)</u>	<u>(1,126)</u>
非控股股東權益			
持續經營業務年度溢利		26	17
		<u>(1,356)</u>	<u>(1,109)</u>
每股虧損			
來自持續及已終止經營業務			
基本		港幣(2.86)元	港幣(2.33)元
攤薄		港幣(2.86)元	港幣(2.33)元
來自持續經營業務			
基本		港幣(2.86)元	港幣(2.63)元
攤薄		港幣(2.86)元	港幣(2.63)元

綜合損益及其他全面收益表

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(1,356)</u>	<u>(1,109)</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	(14)	9
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(407)	(398)
應佔合營企業匯兌差額	91	37
應佔聯營公司匯兌差額	(3)	(13)
應佔合營企業其他全面支出	(13)	-
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
－於出售一間合營企業權益時	-	(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 （2015年：零））	(3)	(1)
－就可供出售投資確認耗蝕減值時	5	-
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算收益（虧損）	<u>18</u>	<u>(19)</u>
年度其他全面支出	<u>(326)</u>	<u>(1,165)</u>
年度全面支出總額	<u>(1,682)</u>	<u>(2,274)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(1,708)	(2,291)
非控股股東權益	<u>26</u>	<u>17</u>
	<u>(1,682)</u>	<u>(2,274)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2016年 12月31日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		1,752	1,909
物業、廠房及設備		23	29
合營企業權益		118	122
可供出售投資		50	64
聯營公司權益		–	146
會籍		1	1
應收貿易賬款		–	12
合營企業欠款		1,399	1,986
聯營公司欠款		1,294	1,296
		<u>4,637</u>	<u>5,565</u>
流動資產			
待售物業		213	354
發展中的待售物業		65	554
應收賬款、按金及預付款	7	1,877	1,658
在建工程客戶欠款		374	342
合營企業欠款		689	617
聯營公司欠款		272	292
關連公司欠款		1	2
撥回稅項		4	27
受限制銀行存款		482	732
銀行結餘、存款及現金		587	1,440
		<u>4,564</u>	<u>6,018</u>
分類為待售資產		9	756
		<u>4,573</u>	<u>6,774</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,992	1,772
已收銷售按金		13	255
欠在建工程客戶款項		223	350
欠合營企業款項		106	108
欠聯營公司款項		1	2
欠關連公司款項		374	337
欠附屬公司的非控股股東款項		14	6
應付稅項		35	217
須於一年內償還的銀行及其他貸款		1,685	2,914
		<u>4,443</u>	<u>5,961</u>
流動資產淨值		<u>130</u>	<u>813</u>
總資產減流動負債		<u>4,767</u>	<u>6,378</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		3,351	5,058
本公司持有人應佔股本權益		3,835	5,542
非控股股東權益		37	38
		<u>3,872</u>	<u>5,580</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		669	421
界定退休福利計劃負債		112	152
遞延稅項負債		114	225
		<u>895</u>	<u>798</u>
		<u>4,767</u>	<u>6,378</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 2016 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）	2012 年至 2014 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
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
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露計劃
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
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

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。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益及相關修訂 ²
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ³
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	股權支付交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	香港財務報告準則第 9 號金融工具與香港財務報告準則第 4 號保險合約一併應用 ²
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的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露計劃 ¹
香港會計準則第 12 號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹

¹ 於 2017 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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 號引入關於金融資產與金融負債分類及計量、一般對沖會計處理及金融資產耗蝕減值之新規定。

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。

於 2016 年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第 15 號之釐清，乃關於識別履約責任、委託人與代理人的考慮以及牌照申請指引。

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香港財務報告準則的潛在影響，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)

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 12 月 31 日止年度

	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	604	-	-	604
租金收入	12	-	-	12
來自提供服務的收入	18	-	-	18
建築合約收入	-	4,711	-	4,711
集團來自外界客戶的收入	634	4,711	-	5,345
應佔合營企業／聯營公司收入	1,535	1	36	1,572
分部收入總額	2,169	4,712	36	6,917
須予呈報分部損益				
	(1,176)	80	(45)	(1,141)
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(195)
其他公司支出				(28)
綜合除稅前虧損				(1,362)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(606)	-	-	(606)
折舊	(4)	(5)	(1)	(10)
利息收入	53	5	-	58
投資物業的公平值變動	(43)	-	-	(43)
來自可供出售投資的股息收入	1	-	-	1
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	-	-	29	29
出售分類為待售投資物業的虧損	(22)	-	-	(22)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(816)	-	-	(816)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(25)	(25)
				(834)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(151)	-	-	(151)

2. 分部資料 (續)

截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	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	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
須予呈報分部損益				
	(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)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(134)	–	–	(134)
折舊	(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)
出售分類為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)

3. 稅項

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
持續經營業務		
稅項支出（抵免）包括：		
即期稅項		
香港利得稅	22	25
中國企業所得稅	21	76
中國土地增值稅	53	147
	<u>96</u>	<u>248</u>
遞延稅項	<u>(102)</u>	<u>(180)</u>
	<u>(6)</u>	<u>68</u>

香港利得稅根據年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年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）。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，集團完成出售所持有拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）的 45%權益後，集團並無擁有從事水泥業務的重大投資。因此，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。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，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，當中包括其他收入港幣 400 萬元、應佔合營企業的虧損港幣 2.76 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 2016 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2015 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：

	2016年 港幣百萬元	2015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>(1,382)</u>	<u>(1,126)</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：

	2016年 港幣百萬元	2015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	(1,382)	(1,126)
調整：來自已終止經營業務的溢利	<u>—</u>	<u>(144)</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>(1,382)</u>	<u>(1,270)</u>

來自已終止經營業務

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，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，乃以來自已終止經營業務的年度溢利港幣 1.44 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：

	2016年 12月31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	761	584
91天至180天	—	1
181天至360天	—	1
超過360天	3	7
	<hr/>	<hr/>
	764	593
應收保留工程款項	263	220
預付款、按金及其他應收賬款（附註 c）	850	857
	<hr/>	<hr/>
	1,877	1,670
減：12個月後到期償付的款項	—	(12)
	<hr/>	<hr/>
	1,877	1,658

附註：

- 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,600萬元（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。
- 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4.23億元（2015年：港幣4.17億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元（2015年：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1.57億元）（2015年：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，法院於2016年頒佈命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元的海外應收貸款的法律程序過程中，保留價值上限為人民幣1.22億元的若干資產，而本公司董事相信，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6.04億元（2015年12月31日：港幣5.31億元）的賬齡分析如下：

	2016年 12月31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：		
30天以內	448	375
31天至90天	57	30
91天至180天	9	4
超過180天	90	122
	<hr/>	<hr/>
	604	531
應付保留工程款項	348	313
合約工程／建築成本撥備	812	694
其他應計費用及應付賬款	228	234
	<hr/>	<hr/>
	1,992	1,772

9. 或然負債

於2016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8,300萬元（港幣9,300萬元）（2015年：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12.92億元（2015年：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2,000萬元）（2015年：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2017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6.06億元）（2015年：人民幣5.42億元（港幣6.47億元））及相關利息人民幣3.47億元（港幣3.88億元）（2015年：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於報告期末時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

財務回顧

財務業績

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，股東應佔集團虧損為港幣 13.82 億元，營業額為港幣 53.45 億元，去年則錄得虧損港幣 11.26 億元及營業額港幣 59.16 億元。

本公司董事不建議就截至 2016 年 12 月 31 日止年度派付任何末期股息（2015 年：零）。

集團若干房地產業務透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣 53.45 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 2016 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,711	5,606
房地產	634	306
其他	—	4
合計	5,345	5,916
合營企業及聯營公司		
房地產	1,535	308
其他	37	55
合計	1,572	363
合計	6,917	6,279

於本年度，來自建築業務的營業額較去年減少 16%，主要歸因於年內完成若干來自建築署的建築合約，其中包括律政署遷址、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，工程價值合共約港幣 36 億元。我們於本年度亦取得多份重大新合約，包括興建石硤尾邨的公屋發展項目、居者有其屋計劃項下於啟德的房屋發展工程，以及教育局的兩份定期保養合約，總合約款項為約港幣 35 億元，而該等合約於工程初步階段貢獻的營業額有限。

房地產業務的收入由去年港幣 3.06 億元增加至本年度港幣 6.34 億元，主要源自於 2016 年 1 月以代價約港幣 4.62 億元出售遵義項目。除是項整棟出售外，物業銷售收入於本年度持續減少，原因是集團已於過去數年出售其大部份全資擁有的房地產項目存貨。

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，於本年度為數約港幣 3.62 億元，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 3.08 億元上升至本年度的港幣 15.35 億元，主要歸因於集團持有 81%權益的成都瑞安城中匯，此項目自第三季度起已開始向買家交付已預售的住宅單位。此外，集團擁有 22%權益的大連天地亦於本年度確認更可觀的住宅銷售收入。去年的收入主要來自分層出售集團擁有 65%權益的北京瑞安君匯及集團擁有 80%權益的上海四季匯的公寓單位，其後，此等項目連同餘下的公寓單位已分別於 2015 年 4 月及 7 月整棟出售。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2016 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售（虧損）溢利及租金支出淨額	(38)	22
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(29)	(34)
應佔合營企業及聯營公司損益	(977)	(494)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	-	(238)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(155)	(220)
	(1,199)	(964)
建築	75	108
水泥業務 – 拉法基瑞安水泥（已終止經營業務）		
應佔虧損（經扣除其他收入）	-	(272)
出售的收益淨額	-	416
	-	144
創業基金投資	(25)	(20)
財務費用淨額	(125)	(206)
企業經費開支	(43)	(63)
稅項及其他	(39)	(108)
非控股股東權益	(26)	(17)
合計	(1,382)	(1,126)

房地產

物業銷售於本年度錄得淨虧損，主要歸因於有關 2016 年 1 月出售遵義項目的交易成本及稅項，而銷售集團全資擁有項目僅存的少量存貨所帶來有限的溢利貢獻，不足以彌補有關交易成本及稅項。集團已於 2015 年參照合約銷售代價金額，計提耗蝕減值撥備港幣 2.38 億元，以撇減遵義項目的賬面值。

集團的投資物業主要包括重慶創匯首座及瀋陽項目一期，於扣除開支後錄得負租金。

集團於本年度所承擔共同開發項目的虧損大幅上升，主要由於(a)成都此二線城市的房屋供過於求，令公寓單位的售價仍然下壓，因而須就集團擁有 81% 權益的成都瑞安城中匯項目的物業資產計提耗蝕減值撥備港幣 4.62 億元；及(b)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港幣 1.03 億元。

於本年度，人民幣兌港幣進一步貶值 6.8%，令集團的房地產項目（包括合作開發項目）產生匯兌虧損合共港幣 1.15 億元（2015 年：港幣 1.69 億元）。

隨著資產變現計劃仍在穩步進行，且組織架構得以進一步精簡，集團於本年度減省了營運開支總額約港幣 3,000 萬元。

建築

於本年度，建築業務的溢利部份由於來自香港及澳門的營業額下降而減少。平均純利率由去年佔營業額 1.9% 減少至 1.6%，主要原因是就若干政府建築項目自客戶收取的變動收入不足以彌補鋼鐵及勞工成本的變動、就鉛水事件作出額外成本撥備港幣 500 萬元，以及其中一項建築項目因若干承判商表現強差人意而出現嚴重超支情況。

財務費用淨額

本年度的財務費用淨額由去年的港幣 2.06 億元大幅下降至港幣 1.25 億元，與本年度銀行及其他貸款顯著減少相符。

企業經費開支

本年度的企業經費開支大幅減少，主要由於精簡控股公司的組織架構。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2016年12月31日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,210	12,339
資產淨值	3,835	5,542
	港幣	港幣
每股資產淨值	7.9	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 12 月 31 日的港幣 92 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，主要是由於本年度錄得虧損港幣 13.82 億元，加上人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣 3.19 億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2016年12月31日 港幣百萬元	%	2015年12月31日 港幣百萬元	%
房地產	6,479	70	9,439	76
建築	1,934	21	1,817	15
其他	797	9	1,083	9
合計	9,210	100	12,339	100

集團繼續推行內地房地產資產變現計劃。於 2016 年，集團出售遵義項目、瀋陽項目二期餘下的 20% 權益以及上海翠湖天地御苑十八號樓、瀋陽項目一期及廣州瑞安創逸的若干物業存貨。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。此外，集團房地產組合的賬面值下降，此乃由於(a)就成都瑞安城中匯及大連天地計提耗蝕減值撥備；(b)參照於 2016 年 12 月 31 日的市場估值後，多項投資物業錄得公平值虧損；及(c)由於人民幣兌港幣貶值，故將人民幣計值資產換算成港幣（本公司的呈報貨幣）時產生匯兌虧損。因此，集團的資產總值，尤其是房地產資產，於本年度顯著下降。

股本權益、融資及負債比率

本公司於 2016 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2015 年 12 月 31 日的港幣 55.42 億元減少至港幣 38.35 億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

於 2016 年 12 月 31 日，集團變現其於中國內地的房地產項目及存貨，令銀行及其他貸款總額由 2015 年 12 月 31 日的港幣 33.35 億元進一步減少約 29% 至港幣 23.54 億元。於 2016 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 12.85 億元，於 2015 年 12 月 31 日則為港幣 11.63 億元。銀行及其他貸款淨額輕微增加，主要由於集團於本年度向其共同開發房地產項目墊付款項。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2015 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1 年以內	1,685	2,914
1 年後但 2 年內	398	222
2 年後但 5 年內	271	199
銀行及其他貸款總額	2,354	3,335
銀行結餘、存款及現金	(1,069)	(2,172)
銀行及其他貸款淨額	1,285	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% 上升至 2016 年 12 月 31 日的 33.5%，主要原因已於上文說明，乃由於本年度內股東股本權益大幅減少。

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。於年結日後，已取得主要外匯對沖合約，以於短期內降低因人民幣可能繼續貶值而產生的潛在外匯風險。

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 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,220 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 480 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。

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，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2016 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 2016 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。

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集團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，由本公司當時的董事總經理兼財務總裁主持該大會並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 2016 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 2017 年 5 月 26 日（星期五）下午 4 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 2016 年年報將於 2017 年 4 月 21 日（星期五）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 2017 年 5 月 23 日（星期二）至 2017 年 5 月 26 日（星期五）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 2017 年 5 月 22 日（星期一）下午 4 時 30 分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，2017 年 3 月 24 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月良先生；本公司的非執行董事為曾國泰先生；而本公司的獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com