

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布的内容概不負責，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布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内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2017年6月30日止六個月中期業績

財務摘要

		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
		<u> </u>	<u> </u>
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	3,167	2,463
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	421	894
合計	港幣百萬元	3,588	3,357
股東應佔虧損	港幣百萬元	(197)	(711)
每股基本虧損	港幣	(0.41)	(1.47)
		於2017年	於2016年
		6月30日	12月31日
		<u> </u>	<u> </u>
資產總值	港幣十億元	10.0	9.2
資產淨值	港幣十億元	3.8	3.8
每股資產淨值	港幣	7.8	7.9
淨負債比率	%	42.0	33.5

業務回顧

環顧全球經濟，在市場的期待下，製造及貿易業漸見週期性復甦，國際貨幣基金組織最新發表，預計 2017 年全球經濟增長率為 3.5%，高於 2016 年 3.1% 的經濟增長率。加上近期公布的多項經濟預測樂觀，加強中國內地及香港的商業及市場動能，為瑞安建業主要營運地區增添動力。

隨著中央政府展開持續性措施以重新平衡經濟，自去年至第二季度，中國經濟的增長速度錄得 6.9%，更勝預期。外匯儲備於 6 月錄得連續五個月升幅，人民幣兌美元自今年年初開始強勢。種種因素將對集團業務帶來良好影響。

房地產市場仍然充滿挑戰。中央政府繼續採取調控措施，於回顧期內漸見市況趨向穩定。由於集團在中國內地推行的房地產資產變現計劃已進入最後階段，現時集中力度優化零售物業以提高其價值。中國消費於 2017 年 1 月至 6 月期間持續上揚，消費品的零售銷售總額達人民幣 17.2 萬億元，按年攀升 10.4%，網購熱潮亦熾烈，佔零售銷售總額 18%。與此同時，零售店舖普遍出現供應過剩，商業地產競爭加劇，網購盛行亦促使發展商引入多元和新穎的元素以刺激人流。

中國於本年 4 月發布「雄安新區」開發計劃，借鏡深圳經濟特區及上海浦東新區的成功例子並加以改良，建設全新經濟區，分擔北京部分非首都職能。此計劃有望為相鄰發展成熟的城市包括天津港帶來聯動效果，在中長期，集團正在天津開發的一座地標式大型商場應可受惠。

按目前預測，香港 2017 年本地生產總值可達 3.0%，經濟增長穩定向好。商業活動重拾動力之時，大眾尤其關注香港特區政府新管治班子的政策方向，預期公屋及居屋發展，以及醫院、學校及消閒設施等社區配套的建設繼續是政府首要任務。香港目前的建築工程量維持於高峰期，惟資源嚴重短缺，導致部分項目受影響。

重大進展

隨著南京瑞安翠湖山第二期的銷售進程，瑞安建業住宅物業的出售已屆最後階段。集團的資產變現計劃自推行以來，成功將房地產建築面積由 2013 年底的 210 萬平方米縮減至現時的約 40 萬平方米，銀行貸款亦由 2013 年底的港幣 82 億元大幅減少至截至 2017 年 6 月 30 日的港幣 9 億元。

於本年 5 月及 6 月，瑞安建業成功發行本金總額為 2.80 億美元的三年期美元票據，所得款項淨額已用於償還集團的短期銀行貸款及增加其營運資金，投入資源升級改造餘下的房地產資產及提升其價值。公司正在尋求新的投資機會以重整及重建其資產管理及房地產業務，將審慎部署長遠資金安排，以應對瞬息萬變的市場趨勢，並以股東的最佳利益為依歸。

於 2017 年上半年，集團的財務狀況因取得較長期的融資有所改善。此外，人民幣兌港元於上半年升值約 3.0%，扭轉 2016 年達 6.8% 的跌勢。倘匯率如預期般維持穩定，集團在中國內地以人民幣計值的房地產資產所錄得的回報及估值將可改善，資產負債狀況及盈利能力亦將更為理想。

瑞安建業於中國內地的零售物業項目取得進展，目前正著手推行位於成都、重慶、瀋陽及天津四個商場的資產優化工程。成都瑞安城中匯購物中心擬於 2017 年第四季開幕，特色「生鮮市集」概念提供種類豐富的產品，專為滿足當地社區及相鄰社群的日常需要而設，備受不少租戶注意。緊接天津威尼都的步伐，瀋陽天地亦於本年初開展其優化計劃，新引進的「酒吧街」已於 7 月開業，為日益壯大的中產階層提供時尚生活娛樂及餐飲服務。此等計劃旨在盡量提高租金收入和商場價值，提升集團長期競爭力及盈利能力。

建築方面，我們於上半年取得超過港幣 43 億元的新工程合約，包括興建公屋、政府大樓、保養及室內設計項目。於期末後，本公司再取得港幣 5.80 億元興建公共屋邨的新合約。

房地產

瑞安建業擁有獨特的零售組合，正銳意全面發揮四個處於優越地段商場的潛力，於短期內透過增加人流，從而改善租金收入以減省營運虧損。透過重新打造購物體驗、配合市場趨勢多元化擴展租戶組合，致力成為當地全新的購物消閒好去處。

營運表現

於 2017 年 7 月 31 日，瑞安建業持有六個房地產項目，集團應佔可發展總樓面面積約為 438,600 平方米。項目位置優越，位於中國內地六個城市，整體概況如下：

項目	瑞安建業的權益	總樓面面積（100%基準）					應佔總樓面面積	預計竣工期間
		住宅／別墅式樓房	家居式辦公單位／辦公室	零售	車位及其他	總計	總計	
成都瑞安·城中匯	100%	1,600	65,300	39,600	109,700	216,200*	216,200*	2017 年
重慶創匯·首座	100%	-	-	21,000	10,000	31,000*	31,000*	已竣工
廣州瑞安·創逸	100%	-	-	200	5,000	5,200*	5,200*	已竣工
南京瑞安·翠湖山	50%	83,000	-	-	24,000	107,000*	53,500*	2019 年
瀋陽項目一期	100%	300	2,900	62,200	22,500	87,900*	87,900*	已竣工
天津威尼都	45%	-	-	98,100	1,300	99,400	44,800	2019 年
總計		84,900	68,200	221,100	172,500	546,700**	438,600**	

* 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

按本地生產總值計，南京是中國表現最佳城市之一，預計當地對中高端住宅的需求仍然殷切。

南京瑞安翠湖山提供特色低密度公寓，附設花園和露台，坐擁湖邊景緻，於 2019 年落成後可發展總樓面面積為 134,000 平方米。南京瑞安翠湖山一期超過 95%的單位現已售出，而已售單位的 98%已於 2017 年第二季度向買家交付。第二期首批單位的預售已於去年 7 月展開，截至 2017 年 7 月 31 日，推出預售的單位中，80%以上已售出或獲認購，錄得收益總額超過人民幣 4 億元。南京瑞安翠湖山二期第二批單位亦計劃於 2017 年下半年推出發售。

成都瑞安·城中匯

成都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，惟市內房屋供應過剩，售價相對目標價偏軟。辦公大樓的招商活動進展理想。集團正與買家磋商，終止在 2016 年 12 月所訂立出售全幢設有 504 個家居式辦公單位的大樓的協議。我們計劃針對用家重新包裝單位，擬於本年度第四季以對集團更為有利的價格重新推售。

集團現時全力打造項目內 40,000 平方米的商場。隨著商場空置率輕微下跌，市內新零售市場供應最近出現斷層。瑞安城中匯商場擬於 2017 年第四季開幕，主要以附近的家庭為目標客戶，透過特色「生鮮市集」照顧周邊社群的日常需要，並提供全方位購物體驗，商場的其他部分將隨後分階段開業。

於 2017 年 7 月，集團向金融投資者購回此項目的 19% 權益，因此，瑞安建業目前擁有瑞安城中匯的全部權益。

重慶創匯·首座

重慶市內的零售市場於 2017 年上半年仍在調整，多個項目為維持競爭力，紛紛展開升級工程，以迎合租戶及消費者的期望。重慶創匯首座毗鄰核心商務區，目前正在進行優化，務求緊貼市場新趨勢與期望。商場出租率現時維持約 50%，然而，多份主要租約正在洽談中，若成功出租，於年底所有商舖將幾近全數租出。

瀋陽項目一期

隨著零售店舖的新供應於 2017 年顯著增長，瀋陽的商舖庫存正在攀升。瀋陽正急促步向現代化，其購物和消閒娛樂中心吸引不少來自遼寧省各市的顧客。瀋陽天地商場佔地 62,000 平方米，建築設計獨特，具高採光度，極具潛力成為當地餐飲地標，為顧客提供特色且實惠的佳餚美饌。我們將商場重新定位的計劃正按既定方向進行，在此調整期，出租率維持穩定，於 2017 年 6 月 30 日為 60%。「酒吧街」於 7 月開幕，以新穎概念匯集各式各樣露天食肆與酒吧，為顧客帶來豐富選擇，並已成為當地社區的嶄新好去處。

天津威尼都

天津於 2017 年的零售銷售總額維持升勢，反映市內零售市場發展穩健。威尼都的總樓面面積為 98,000 平方米，設計充滿歐洲時尚色彩，更設有富意式風格的街道，將繼續開創其特有地位。

威尼都商場優化計劃於 2016 年展開，將於 2017 年底前完成。集團旨在將其發展成首選零售商場，讓顧客一家大小均可享受購物樂趣。最近，我們重整租戶組合，並將各式設施升級，務求為顧客帶來最佳的體驗。由於改進工程正在進行，商場表現於上半年受影響，營業額及租金收入較去年同期分別下跌超過 20% 及 40%，由於租戶組合正在調整，出租率亦減少 40%，然而人流數字卻錄得令人鼓舞的趨勢，於今年 6 月按年增長 27%。

商場第二及第三期的發展規劃正在逐步落實以提交當地政府審批。

廣州瑞安·創逸

此住宅發展項目餘下 400 個車位正在發售中。於本年度首七個月共售出七個車位。

知識型社區—大連天地

大連天地為大型智識型社區，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。預計此項目落成後可達 320 萬平方米的樓面面積，各個區域緊密相連，是智識產業群專享的生活空間。

位於河口灣的第A - C03 號地塊上建有總樓面面積為 26,000 平方米的住宅公寓及 13,000 平方米的服務式公寓，已於 2017 年上半年落成。河口灣的第A - B10 號地塊當中，總樓面面積 50,000 平方米乃作住宅用途，已於 2017 年 5 月推出預售，而建築工程預計於 2018 年完成。在合約銷售方面表現令人鼓舞。

項目中總樓面面積 161,000 平方米作住宅用途、77,000 平方米作辦公室用途、14,000 平方米作零售用途及 33,000 平方米作服務式公寓用途，均仍在建設中，計劃於 2017 下半年至 2020 年期間逐步完工。

來自大連天地的已確認物業銷售（扣除營業稅）維持於人民幣 4.93 億元，其相關損益按集團於該項目擁有的權益，於應佔聯營公司損益中反映。於回顧期間，銷售表現上揚、平均售價攀升，較 2016 年同期有所改善。

租戶自 2012 年起相繼進駐，辦公室物業組合的出租率達 90%，維持穩定。

於 2017 年 6 月 30 日，已建成可出租及出售樓面面積以及興建中可出租及出售樓面面積分別為 30 萬平方米及 88 萬平方米。

建築

本公司的建築業務正在積極擴充，努力爭取合約機會，繼 2016 年獲得價值港幣 47 億元的合約後，我們於本年度上半年亦取得價值超過港幣 43 億元的新合約。

我們的多個項目現正按計劃進行，其中包括蘇屋邨二期公屋發展項目、石硤尾共三期公共屋邨發展，以及與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院。

展望未來，香港特區政府計劃大幅增加公屋與居屋的供應，並承諾落實醫院發展藍圖，將於未來數年為本公司帶來更多投標機會，前景一片亮麗。隨著新管治班子上場，市場期待政府能覓得合適土地開發更多公共房屋，立法會於批授建築工程的政府撥款時亦能夠因時制宜。公營建築行業商機處處，瑞安承建及瑞安建築已準備就緒，利用其核心優勢，抓緊龐大機遇。

香港的建築行業整體上面對複雜的問題，成本高昂、技術與半技術人員短缺、工資持續增加，加上材料成本不斷上漲，某程度上令香港在建築工程方面成為亞洲最昂貴的城市。勞工供應面對老化問題加上青黃不接，而政府推出大型計劃 – 興建大橋、鐵路與道路連線、文化與康樂中心，以及機場擴建項目，均對勞工供應造成沉重負擔。業界致力與政府共同尋求解決方案，而瑞安建業亦正尋求可行的紓緩措施。

為激勵管理層作出更大承擔和更為積極，集團於 2017 年 8 月以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七名行政人員出售建築業務的控股公司 Shui On Contractors 已發行股本的 15%。瑞安建業擁有表現優秀的管理層團隊，而隨著其成員加強問責、落實承諾及享有股權，團隊將付出竭誠努力，改善生產力、加強成本控制及確保準時交付工程。集團對向主要管理人員引進股權參與安排充滿信心，期望可為建築業務創出更佳成績，帶動主要溢利來源。

營運表現

於上半年，集團於香港及澳門的建築、維修保養及裝修業務錄得溢利港幣 5,000 萬元（2016 年：港幣 4,400 萬元），營業額大幅上升 60% 至港幣 31 億元（2016 年：港幣 20 億元）。於 2017 年 6 月 30 日，手頭合約總值約為港幣 216 億元，未完成合約的價值約為港幣 109 億元（於 2016 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 186 億元及港幣 97 億元）。

瑞安承建

瑞安承建取得的新合約價值為港幣 8.99 億元，包括為分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣及荃灣的物業進行保養、改善及空置單位翻新工程的 2017/2020 期合約，以及為分區保養辦事處轄下位於東九龍的物業提供同為保養及改善工程的定期合約。於期末後，香港房屋委員會再向瑞安承建批授價值港幣 5.80 億元的合約，興建位於黃大仙的公共屋邨。

於 2017 年上半年完成的主要合約包括新蒲崗公屋發展項目計劃的建築工程；為香港特區政府位於港島西、港島南及大嶼山的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約；於屯門及元朗區提供上述工程的定期合約；以及為分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的物業進行保養、改善及空置單位翻新工程的定期合約。

瑞安建築

瑞安建築獲得建築署價值港幣 27.20 億元的合約，設計及建造粉嶺芬園員佐級警務人員已婚宿舍工程，將提供 1,184 個單位，擬於 2020 年落成。

德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，上半年業務進展理想。德基具備豐富經驗與專業知識，能承接不同界別的工程，其於 1 月至 6 月期間完成的合約涉及零售店舖、商務貴賓室、銀行翻新等等，客戶範圍廣泛，包括領展、國泰航空、太古地產、恒生銀行及香港足球會。期內，德基於香港完成的工程合約價值達港幣 2.91 億元。澳門方面，德基完成美高梅大型博彩娛樂廳的裝修工程，價值港幣 1.99 億元。

德基於本年度首六個月內在港澳兩地共獲得 15 份工程合約，價值為港幣 6.74 億元，主要涵蓋辦公室及零售店舖工程。

重振核心優勢

中國零售業對高端商品零售店舖的需求低迷，另一方面對於價錢實惠的時裝及時尚品牌尤其是新穎的餐飲食肆則需求強勁。發展商近年預期本地收入及消費將會急升，然而在不少城市零售店舖仍然供應過剩。由 2010 年至 2017 年期間，中國的零售銷售按年平均增長 12.8%，此勢頭仍然持續。瑞安建業在成都、重慶、天津及瀋陽經營的四個商場均位於黃金地段，集團正在致力注入更多元素，帶來創新體驗，有序地為商場重新定位，旨在增加人流、提高租用率及租金利潤，以及提升資產價值。

過去數年，集團於中國內地實行的資產變現策略大大減輕公司的債務負擔，顯著改善資產負債狀況，隨著公司架構趨於精簡，將更具實力抓緊日後的機會。我們於本年度較早時候成功發行票據，籌集為數 2.80 億美元的三年期資金，大幅降低短期銀行貸款，令財務狀況更添靈活。

香港建築業商機處處，前景明朗，瑞安建業將集中於公共房屋及康樂設施的發展，同時銳意將業務範圍伸延至舊工廈活化及保養等範疇，預期此等舉措將長遠刺激集團的建築業務上升。我們努力尋求有利可圖的商機的同時，亦致力確保準時交付工程及實施成本控制。集團在建築業務推行股權參與安排，為建築系的高級行政人員提供更多獎勵，為達致公司利益更緊密融合，配合市場需要及股東期望。

瑞安建業將採取審慎而行之有效的財務管理策略以配合業務重建的計劃，在經營及業務方面推行的措施要達致盈利目標仍需時間，但我們對公司重拾動力、穩步復甦充滿信心。

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2017年6月30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6月30日止六個月	
		2017年 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		3,167	2,463
應佔合營企業／聯營公司		421	894
		<u>3,588</u>	<u>3,357</u>
集團營業額	2	3,167	2,463
其他收入及收益		192	36
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(346)	(466)
原料及消耗品		(222)	(163)
員工成本		(335)	(345)
折舊		(4)	(6)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,316)	(1,653)
投資物業的公平值變動		(18)	(27)
來自可供出售投資的股息收入		1	1
財務費用		(108)	(97)
應佔合營企業損益		(179)	(385)
應佔聯營公司損益		(7)	(75)
除稅前虧損		(175)	(717)
稅項	3	(8)	18
期間虧損		<u>(183)</u>	<u>(699)</u>
下列應佔：			
本公司持有人		(197)	(711)
非控股股東權益		14	12
		<u>(183)</u>	<u>(699)</u>
每股虧損	5		
基本		港幣(0.41)元	港幣(1.47)元
攤薄		港幣(0.41)元	港幣(1.47)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	
	2017年 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	<u>(183)</u>	<u>(699)</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	6	(5)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	193	(128)
應佔合營企業匯兌差額	(61)	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：		
— 於撤銷一間附屬公司註冊時	(7)	-
期間其他全面收益(支出)	<u>131</u>	<u>(111)</u>
期間全面支出總額	<u>(52)</u>	<u>(810)</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(66)	(822)
非控股股東權益	14	12
	<u>(52)</u>	<u>(810)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2017年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,787	1,752
物業、廠房及設備		21	23
合營企業權益		114	118
可供出售投資		56	50
會籍		1	1
合營企業欠款		1,744	1,399
聯營公司欠款		1,297	1,294
受限制銀行存款		137	-
		<u>5,157</u>	<u>4,637</u>
流動資產			
待售物業		214	213
發展中的待售物業		67	65
應收賬款、按金及預付款	6	1,939	1,877
在建工程客戶欠款		184	374
合營企業欠款		762	689
聯營公司欠款		304	272
關連公司欠款		-	1
撥回稅項		4	4
受限制銀行存款		151	482
銀行結餘、存款及現金		1,193	587
		<u>4,818</u>	<u>4,564</u>
分類為待售資產		-	9
		<u>4,818</u>	<u>4,573</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	1,945	1,992
已收銷售按金		1	13
衍生金融工具		36	-
欠在建工程客戶款項		376	223
欠合營企業款項		107	106
欠聯營公司款項		1	1
欠關連公司款項		369	374
欠附屬公司的非控股股東款項		12	14
應付稅項		48	35
須於一年內償還的銀行貸款		353	1,685
		<u>3,248</u>	<u>4,443</u>
流動資產淨值		<u>1,570</u>	<u>130</u>
總資產減流動負債		<u>6,727</u>	<u>4,767</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		3,285	3,351
本公司持有人應佔股本權益		<u>3,769</u>	<u>3,835</u>
非控股股東權益		32	37
		<u>3,801</u>	<u>3,872</u>
非流動負債			
銀行貸款		566	669
優先票據		2,146	-
界定退休福利計劃負債		102	112
遞延稅項負債		112	114
		<u>2,926</u>	<u>895</u>
		<u>6,727</u>	<u>4,767</u>

附註：

1. 編製基準

截至 2017 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」）頒布之香港會計準則（「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 2017 年 6 月 30 日及 2016 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。

除下述者外，截至 2017 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 2016 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同。

- 優先票據其後採用實際利率法按攤銷成本計量。與負債部分有關的交易成本乃計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於優先票據年內攤銷；及
- 衍生金融工具初始於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後於報告期末以其公平值重新計量，所產生的收益或虧損即時於損益內確認。

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布並於集團 2017 年 1 月 1 日開始的財政期間強制生效之香港財務報告準則（「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布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

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的須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至 2017 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	9	-	-	9
租金收入	6	-	-	6
來自提供服務的收入	8	-	-	8
建築合約收入	-	3,144	-	3,144
集團來自外界客戶的收入	23	3,144	-	3,167
應佔合營企業／聯營公司收入	407	-	14	421
分部收入總額	430	3,144	14	3,588
須予呈報分部損益	(68)	52	9	(7)
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(108)
其他公司支出				(62)
綜合除稅前虧損				(175)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(5)	-	-	(5)
折舊	(1)	(2)	-	(3)
利息收入	142	2	-	144
投資物業的公平值變動	(18)	-	-	(18)
來自可供出售投資的股息收入	1	-	-	1
應佔合營企業損益				
房地產開發	(176)	-	-	(176)
貴州其他業務	-	-	3	3
創業基金投資	-	-	(6)	(6)
				(179)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(7)	-	-	(7)

2. 分部資料 (續)

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)
不予分類項目：				
其他收入				1
財務費用				(97)
其他公司支出				(40)
綜合除稅前虧損				(717)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(503)	–	–	(503)
折舊	(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
出售分類為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. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣百萬元	港幣百萬元
支出（抵免）包括：		
即期稅項		
香港利得稅	11	9
中國企業所得稅	2	14
中國土地增值稅	—	37
	<u>13</u>	<u>60</u>
遞延稅項	(5)	(78)
	<u>8</u>	<u>(18)</u>

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2016 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%（2016 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）。

4. 股息

董事會不建議派發截至 2017 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2016 年：零）。

5. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
	港幣百萬元	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	<u>(197)</u>	<u>(711)</u>
	百萬	百萬
股份數目：		
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	<u>—</u>	<u>—</u>
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，因此在計算截至 2017 年 6 月 30 日及 2016 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。

6. 應收賬款、按金及預付款

集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由 30 天至 90 天。

於應收賬款、按金及預付款內包括的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：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016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	714	761
91天至180天	8	—
181天至360天	—	—
超過360天	1	3
	<u>723</u>	<u>764</u>
應收保留工程款項（附註 b）	316	263
預付款、按金及其他應收賬款（附註 c）	900	850
	<u>1,939</u>	<u>1,877</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,100萬元（2016年12月31日：港幣1,600萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘包括港幣1.21億元（2016年12月31日：港幣1.28億元）的應收保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。
- (c) 於2017年6月30日，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4.36億元（2016年12月31日：港幣4.23億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.38億元（2016年12月31日：港幣1.34億元）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分尚未支付應收賬款人民幣1.40億元（約港幣1.61億元）（2016年12月31日：人民幣1.40億元（約港幣1.57億元））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8(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，法院並於2016年頒布命令，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，要求債務人保留價值上限為人民幣1.22億元的若干資產作資產保存，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。

7. 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 3.57 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 6.04 億元）的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016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	248	448
31天至90天	13	57
91天至180天	2	9
超過180天	94	90
	<u>357</u>	<u>604</u>
應付保留工程款項	355	348
合約工程／建築成本撥備	878	812
其他應計費用及應付賬款	355	228
	<u>1,945</u>	<u>1,992</u>

8. 或然負債

於 2017 年 6 月 30 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 9,600 萬元）（2016 年 12 月 31 日：人民幣 8,300 萬元（港幣 9,300 萬元））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 11.64 億元（2016 年 12 月 31 日：港幣 12.92 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）（2016 年 12 月 31 日：人民幣 1,800 萬元（港幣 2,000 萬元））。
- (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 6(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）。於 2017 年 6 月 30 日，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 6.24 億元）（2016 年 12 月 31 日：人民幣 5.42 億元（港幣 6.06 億元））及相關利息人民幣 3.80 億元（港幣 4.38 億元）（2016 年 12 月 31 日：人民幣 3.47 億元（港幣 3.88 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，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何價值。

9. 報告期後事項

於 2017 年 7 月 24 日，集團擁有 81% 權益的合營企業的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以代價總額 19 美元收購其於合營企業所擁有的全部股份。此合營企業間接擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。本公司正在計算該交易的財務影響。由於此合營企業於完成日期的可識別資產（主要包括房地產資產）及負債的公平值尚未確定，故於此階段，本公司未能合理確切地釐定該交易對集團業績及財務狀況的影響。有關該交易的詳情載於本公司於 2017 年 7 月 24 日刊發的公布。

財務回顧

中期業績

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣 1.97 億元，營業額為港幣 31.67 億元，去年同期則錄得虧損港幣 7.11 億元及營業額港幣 24.63 億元。董事會議決不宣派中期股息（2016 年：零）。

營業總額分析如下：

	截至 2017 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築	3,144	1,961
房地產	23	502
合計	3,167	2,463
合營企業及聯營公司		
房地產	407	876
其他	14	18
合計	421	894
合計	3,588	3,357

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期顯著增加，主要來自與中國建築國際合營興建香港兒童醫院（目標為於本年度下半年落成）的合約，及於去年獲得多份重大新合約，包括興建石硤尾邨的公屋發展項目以及居者有其屋計劃項下於啟德的房屋發展工程。

房地產業務的收入由過往中期期間港幣 5.02 億元減少至港幣 2,300 萬元，2016 年的營業額主要源自以代價約港幣 4.63 億元出售遵義項目。除是項整棟出售外，物業銷售收入於兩段中期期間並不重大，原因是集團已於過去數年出售其大部分全資擁有的房地產項目存貨。

於本中期期間，集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入為港幣 4.07 億元，主要源自(a) 集團擁有 50%權益的南京瑞安翠湖山已向買家交付已預售的一期單位；及(b)集團擁有 22% 權益的大連天地錄得更高銷售量，而已售住宅單位的定價亦有所改善。然而，由於集團當時擁有 81%權益的成都瑞安城中匯於緊隨建築工程竣工後即時向買家交付大量已預售的住宅單位，故共同開發項目於過往中期期間錄得較高銷售收入港幣 8.76 億元。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2017 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利（虧損）	3	(49)
租金支出淨額	(7)	(11)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(14)	(17)
應佔合營企業損益	(50)	(370)
應佔聯營公司損益 – 大連天地	(7)	(75)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(6)	(72)
	(81)	(594)
建築		
	50	44
創業基金投資	(6)	(19)
財務費用淨額	(88)	(66)
企業經費開支	(17)	(35)
稅項及其他	(41)	(29)
非控股股東權益	(14)	(12)
合計	(197)	(711)

房地產

於上半年，集團出售全資擁有項目僅存的少量存貨僅帶來些微溢利。

集團的投資物業主要包括重慶創匯首座及瀋陽項目一期的商場，於回顧期內，扣除開支後，錄得較低負租金，此乃由於集團付出不懈努力，以減低營運成本及增加出租率。

集團於本中期期間所承擔共同開發項目的虧損大幅下降，主要由於就集團當時擁有 81%權益的成都瑞安城中匯項目的房地產資產計提的減值虧損撥備，加上集團擁有 45%權益的天津威尼都項目的物業減值虧損大幅減少，由過往中期期間港幣 2.53 億元減少至港幣 3,700 萬元。此外，集團擁有 22%權益的大連天地能以較高價格出售住宅單位，且銷售量上升，另由於房地產市場狀況好轉，就其房地產資產計提的減值虧損撥備也較少，其財務業績因而顯著改善。

於本中期期間，人民幣兌港幣升值 3.0%，令集團房地產項目（包括共同開發項目）產生匯兌收益合共港幣 5,600 萬元，而去年同期則因貶值 2.0%而錄得匯兌虧損港幣 3,900 萬元。該匯兌收益部分計入集團應佔合營企業及聯營公司損益中，部分則用以減少營運開支。

隨著資產變現計劃仍在進行，且組織架構得以進一步精簡，集團於本中期期間減省了營運開支約港幣 3,000 萬元。

建築

建築業務於本中期期間錄得更可觀溢利，乃歸因於營業額攀升及於香港維持強勁的工程合約量。平均純利率佔營業額 1.6%，與 2016 年相同，惟較過往中期期間的 2.2%為低，主要原因是其中一個建築項目出現進一步虧損，來自該項目客戶的變動收入不足以抵銷因缺乏鋼材及勞工引致的成本變動。

財務費用淨額

本公司於 2017 年 5 月及 6 月發行於 2020 年到期本金總額為 2.80 億美元的 6.25%優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的銀行貸款。2017 年上半年的財務費用淨額較 2016 年同期有所增加，主要歸因於優先票據的利息及已攤銷發行成本。

企業經費開支

本中期期間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及減省多項經費開支。

匯兌收益／虧損

於 2017 年首六個月，瑞安建業訂立多份短期外匯合約，名義總額為 3.69 億美元，部分用以對沖人民幣於 2015 年及 2016 年後可能進一步貶值的風險，旨在降低集團以人民幣計值的資產約人民幣 60 億元可能承受的匯兌虧損。由於人民幣兌美元於期內升值，故此等外匯對沖合約於本中期期末按市值計，產生虧損港幣 3,600 萬元。此外，於中期期末，港幣兌美元弱勢，導致本年度第二季發行的 2.80 億美元優先票據產生匯兌虧損港幣 300 萬元。此等匯兌虧損已計入上文分析的「稅項及其他」內。

另一方面，於本中期期間，人民幣兌港幣升值為集團的房地產項目（包括共同開發項目）及其他以人民幣計值的資產帶來匯兌收益，合共港幣 1.93 億元，其中港幣 6,100 萬元及港幣 1.32 億元已分別於簡明綜合損益表及簡明綜合財務狀況表內確認，而去年同期則相反，錄得匯兌虧損分別港幣 4,900 萬元及港幣 1.06 億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2017 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元
資產總值	9,975	9,210
資產淨值	3,769	3,835
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	7.8	7.9

集團資產總值由 2016 年 12 月 31 日的港幣 92 億元增加至 2017 年 6 月 30 日的港幣 100 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輕微減少，主要是由於以下各項的淨影響：(i) 本中期期間錄得虧損港幣 1.97 億元；及(ii) 人民幣兌港幣／美元於期內升值導致匯兌儲備增加港幣 1.32 億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2017年6月30日		2016年12月31日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
房地產	6,728	67	6,479	70
建築	1,989	20	1,934	21
企業及其他	1,258	13	797	9
合計	9,975	100	9,210	100

誠如上文所述，本公司於2017年5月及6月發行本金總額為2.80億美元的優先票據，籌集所得款項淨額約港幣21.50億元。所得款項大部分用於償還集團到期的銀行貸款；部分注入集團的共同開發房地產項目，以就償還貸款、提升資產及營運需要撥付款項，而剩餘現金已於中期期末予保留，以應付集團於本年度第三季度到期的財務承擔。因此，集團的資產總值，房地產資產及企業現金於回顧期六個月期間內有所增加。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2017年6月30日的股東股本權益由2016年12月31日的港幣38.35億元輕微減少至港幣37.69億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

於2017年6月30日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣15.84億元，於2016年12月31日則為港幣12.85億元。貸款淨額增加主要由於集團於有關期間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：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	353	1,685
1年後但2年內	160	398
2年後但5年內	406	271
銀行貸款總額	919	2,354
2020年到期的美元優先票據	2,146	-
銀行及其他貸款總額	3,065	2,354
銀行結餘、存款及現金	(1,481)	(1,069)
銀行及其他貸款淨額	1,584	1,285

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 2016 年 12 月 31 日的 33.5% 上升至 2017 年 6 月 30 日的 42.0%，主要原因已於上文說明，乃由於期內貸款淨額增加及股東股本權益輕微減少兩者共同的影響。

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，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分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。於本中期期間，本公司訂立貨幣對沖合約，名義總額約為 3.69 億美元，以減低因人民幣於短期內有可能進一步貶值而可能出現的潛在外匯風險。

集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2017 年 6 月 30 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,130 人（2016 年 12 月 31 日：1,220 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 460 人（2016 年 12 月 31 日：480 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。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公布內有關集團於 2017 年 6 月 30 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、簡明綜合損益及其他全面收益表及其相關附註，乃摘錄自集團期內的未經審核簡明綜合財務報表，而本公司的外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒布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」對上述綜合財務報表作出審閱。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2017 年 6 月 30 日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2017 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，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團有關會計、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 2017 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。由於家庭事宜，董事會主席並未出席本公司在 2017 年 5 月 26 日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司執行董事、行政總裁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 2017 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。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2017 年 8 月 29 日

於本公布刊發日期，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

網站：www.socam.com