

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分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2017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	
		2017年	2016年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	6,472	5,345
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	481	1,572
合計	港幣百萬元	6,953	6,917
股東應佔虧損			
股東應佔虧損	港幣百萬元	(613)	(1,382)
每股基本虧損	港幣	(1.27)	(2.86)
		於12月31日	
		2017年	2016年
資產總值	港幣十億元	12.0	9.2
資產淨值	港幣十億元	3.6	3.8
每股資產淨值	港幣	7.4	7.9
淨負債比率	%	53.6	33.5

主席報告

各位股東：

2017 年就全球經濟而言是理想的一年，主要經濟體難得同步呈現溫和增長之勢，為企業、市場和投資者帶來良好影響。中國內地錄得生產總值增長 6.9%，略勝中央政府預測的 6.5%。環球增長動力鞏固了各界對 2018 年的樂觀預期，尤其是美國國會通過稅務改革方案，更為企業投資和創新開拓了機遇。然而，美國聯儲局可能進一步加息、貨幣走勢不穩定、貿易保護主義抬頭、美國於 2018 年 2 月引起的全球性資本市場波動，加上中東和亞洲的地緣政治風險，種種因素仍為市場增添變數。

於過去一年，公司兩個重要目標取得令人滿意的成果。首先，公司大幅改善財務狀況；此外，我們順利開展了重建業務的計劃，加快推行資產增值策略；不單提升了旗下內地商場的設施、人流量及環境，又加強商戶組合及推廣活動。透過逐步活化旗下商場，我們吸引更多消費、改善出租情況、增加收入，以期達致創造價值的中期目標。

瑞安建業於 5 月和 6 月成功發行總額為 2.8 億美元的三年期美元票據，以所得款項淨額償還短期銀行貸款，加強集團的財務狀況。此外，瑞安建業以現金代價港幣 15 億元出售了其於大連天地的 22% 權益，大幅降低集團於長期項目的投資壓力，從而集中管理更精簡的物業組合。

香港於 2017 年錄得十年以來最強勁的經濟表現，本地生產總值增長 3.8%，更創下港幣 1,380 億元盈餘的紀錄。倘若外部經濟無大動盪，此增長趨勢中期而言可望持續。年內，瑞安建業的建築、維修保養及室內裝修業務均進展良好，取得新合約總值約港幣 68 億元（2016 年：港幣 47 億元），經營溢利錄得港幣 1.35 億元，對比 2016 年為港幣 7,500 萬元。

在中國內地方面，中央和地區政府採取限制性政策措施成功穩定住宅價格，令樓市降溫。然而，商業及零售市場停滯不前。集團近 40% 房地產資產目前位於成都，近年當地零售市場表現疲弱，加上供應過剩帶來的遺患，對租金收益構成相當壓力。年內，集團四個商場正在進行翻新及調整租戶組合，出租率因而受到短暫影響。租金收入下降，加上出售大連天地的賬面虧損，對瑞安建業的房地產業務表現造成不利影響，於 2017 年錄得港幣 2.91 億元的應佔虧損，比 2016 年虧損（港幣 11.82 億元）大幅回落。

財務狀況回穩

瑞安建業於 2017 年錄得股東應佔虧損港幣 6.13 億元（2016 年：港幣 13.82 億元）。營業額港幣 65 億元（2016 年：港幣 53 億元），每股虧損為港幣 1.27 元（2016 年：港幣 2.86 元）。縱使未達致盈利或派息，虧損正在顯著收窄。

於去年 12 月，集團出售於大連天地的 22%權益，於 12 個月期內為公司帶來港幣 15 億元的現金所得款。軟件園項目在過去一年的銷售及招商表現理想，促進了我們一直積極爭取的出售機會，進一步實現集團自 2013 年推行的變現計劃。透過加強集團的營運資金，我們當可將部分所得款投放在投資週期更短的項目上。在繼續審慎理財以支持重建業務計劃的同時，瑞安建業目前擁有較穩健的財務狀況，可尋求於核心業務範圍的潛在市場機遇。

鞏固業務

年內，公司以總代價港幣 3.36 億元進一步收購了天津威尼都 45%和南京瑞安翠湖山 50%的權益，整固了集團的擁有權及全面控制兩個項目。兩個項目位於中國內地主要城市，瑞安建業正著眼於充分發揮其市場潛力。

整體而言，由於零售業供應過剩，中國內地的商場經營環境仍然極具挑戰。然而，隨著中央政府持續刺激個人消費，零售市場漸見復甦跡象。年內，我們大致完成了四項商場提升工程的其中三項，分別位於成都、瀋陽和天津，董事會亦已批准重慶商場的優化計劃。目前，商場在增加人流和商舖出租率方面取得進展，預期租金收入將可改善。當零售物業的市場供求趨向平衡，公司便可尋求將物業整幢出售的機會，惟此仍因應市場環境存在一定變數。

在建築工程方面，我們與建築署及醫院管理局緊密合作、設計出色的香港兒童醫院，於 2017 年 9 月準時落成。項目由瑞安建業和中國建築合營，發揮了瑞安建業在建築方面的堅實基礎和與合營夥伴攜手協作的的能力，確立公司未來在同類公共設施工程投標機會中的優勢。

近年，香港特區政府受制於土地問題，一直未能物色合適地點發展相宜房屋。政府於 2017 年 8 月成立了土地供應專責小組，有待就建屋用地及發展策略進行公眾諮詢。

本港目前對公營房屋的供應需求殷切。集團有信心政府將可找到務實的土地供應方案，預期在公屋工程的投標機會將於未來幾年增加。

在 2017 年 9 月，集團以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七名高級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%。建造業對高層專才需求殷切，我們相信此舉有助激勵主要行政人員，為公司爭取佳績。

對股東的承諾

在過去幾年，瑞安建業在投資策略和組織架構執行方面失誤，導致業績未如理想。作為董事會主席，應要負上責任，盡力將公司納回正軌。

為此，董事會於 2017 年安排瑞安資深成員黃月良先生出任行政總裁兼財務總裁，帶領公司重整業務、改善財務狀況及執行資產提升計劃。於 2017 年，我們正逐步實現以上目標，我僅此對管理團隊及各位員工在這段充滿挑戰的期間，對公司作出的努力表示謝意。

過去一年，我和董事會同仁聆聽了股東的聲音和意見。股東對公司股價表現的憂慮，我們深表理解。對於瑞安建業在過去幾年未能創造價值，實踐我們對股東的承諾，我亦深表歉意。我們致力以審慎的步伐邁向穩健、創造盈利，期待在不久將來，公司業務能重上正軌，與各股東一起分享成果。

羅康瑞

主席

香港，2018 年 3 月 28 日

業務回顧

中國於 2017 年的經濟增長率按年上升 6.9%，外匯儲備連續第 12 個月上升，於 2018 年 1 月達 3.2 萬億美元。人民幣全年走勢強勁，年底時人民幣兌美元升值 6.7%，扭轉前兩年的劣勢。

然而，由於供過於求及網購日受歡迎，零售物業市場面對的挑戰依舊。繼續糾正近年零售空間過度擴張，導致新商場延遲啟用及空置率高企。租金及資本價值繼續緩速增長。中國於 2017 年的零售銷售額增長 10.2% 至人民幣 36.6 萬億元，增幅與 2016 年相近。隨著擁有較高消費力及對消費品質有要求的城市人口增長，預計零售銷售額將維持上升。上述零售活動的持續增長對商場來說無疑是喜訊。然而，網上平台帶來的競爭依舊激烈。

於財政年度內，香港經濟表現強勁，本地生產總值錄得 3.8% 增長，創下港幣 1,380 億元的盈餘紀錄。香港特區政府有望釋放儲備，提供更多公營房屋單位及醫院和學校等社區配套。迫切的公屋供應問題目前取決於政府能否釋放足夠的可發展土地，而非能否籌集足夠資金。在這環境下，瑞安建業於年內取得兩份新的公屋建築合約。連同旗下其他興建中的公營房屋項目，建成後集團將可提供近 8,000 個公營房屋及資助出售房屋單位。未來，我們將會利用專業建築知識，提供有競爭力的服務，爭取更多中標機會，以滿足本港複雜的房屋需求。

房地產

市場回顧

2018 年 1 月，中國 70 個主要城市的平均新房價格比去年同期上升 5%，延續了 2017 年住宅物業價值緩穩增長的趨勢。為穩定市場和價格，中央政府自 2017 年 3 月起向買家和開發商推出更嚴格的購房政策和限制。

在南京，2017 年的房價輕微下降 2%，但南京瑞安翠湖山的銷售額繼續獲得市場的大力支持。翠湖山二期第二批共 39 個單位已於去年 11 月推出發售，至今共售出 20 個單位。截至去年底，在 239 個推售單位中，211 個已被售出或獲認購，帶來約人民幣 9.24 億元的銷售額。瑞安建業目前持有該項目 100% 權益，項目預計將於 2019 年竣工。項目三期的地庫正在進行建造，預計於 2018 年底完成。

自 2013 年起，集團一直推行資產變現及精簡架構策略，以改善財務狀況及理順公司營運。在艱難的市場環境下，瑞安建業於 2012 年底出售旗下於中國內地表現欠佳的物業組合，使應佔總樓面面積由 210 萬平方米減少至目前的 56 萬平方米。我們目前集中優化餘下的零售物業，以提升價值。在現時的消費氣氛下，商場要突圍而出，必須能照顧家庭的需要，特別要在餐飲和娛樂方面提供足夠的選擇。

知識型社區大連天地的住宅價格上漲，加上項目的表現大幅改善，為集團提供了出售該長期發展項目 22% 權益的機會，藉此分階段變現港幣 15 億元。是次交易令瑞安建業得以退出該個長期表現欠佳的項目，並使現金流量及財務狀況得以改善，惟仍錄得港幣 1.27 億元賬面虧損。

營運表現

年內，我們以港幣 3.36 億元的總代價整合了三個現有內地項目的股權。瑞安建業進一步收購了天津威尼都 45% 及南京瑞安翠湖山 50% 的權益，現分別持有該兩個項目 90% 及 100% 權益。此外，集團向一名財務投資者回購成都瑞安城中匯的 19% 權益，現全權擁有該項目。透過上述安排，瑞安建業能更靈活地管理項目並充分發揮其市場潛力，包括項目範圍內未開發土地的潛力。

瑞安建業中國內地房地產組合的可發展總樓面面積為 56.99 萬平方米，當中集團應佔可發展總樓面面積為 55.76 萬平方米。已竣工物業約佔 41.84 萬平方米，其餘 15.15 萬平方米正處於發展階段。於 2017 年，投資物業為集團帶來應佔總租金收入約港幣 3,800 萬元（2016 年：港幣 3,300 萬元），呈現改善趨勢。

截至 2017 年 12 月 31 日，瑞安建業於中國內地擁有六個項目，概述如下：

所在地	項目	100% 基準					應佔總樓面面積 (平方米)	預計竣工 期間	瑞安建業 的權益
		住宅 / 別墅式 樓房 (平方米)	家居式辦 公單位/ 辦公室 (平方米)	零售 (平方米)	車位及 其他 (平方米)	總計 (平方米)			
成都	瑞安城中匯	1,000	64,900	43,000	113,700	222,600*	222,600*	已竣工	100%
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900*	30,900*	已竣工	100%
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,800	5,100*	5,100*	已竣工	100%
南京	瑞安翠湖山	82,600	-	-	17,800	100,400*	100,400*	2019 年	100%
瀋陽	瀋陽項目 一期	-	2,900	62,200	22,500	87,600*	87,600*	已竣工	100%
天津	威尼都	-	-	107,400	15,900	123,300	111,000	2019 年	90%
合計		83,600	67,800	233,900	184,600	569,900	557,600		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積。

物業發展及銷售進展

南京瑞安翠湖山

瑞安翠湖山為一個位於南京的住宅發展項目，截至 2017 年 12 月 31 日，可發展總樓面面積約為 10.04 萬平方米，包括已竣工物業約 6,200 平方米及發展中物業約 9.42 萬平方米。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。隨著瑞安建業於 2017 年 11 月收購項目 50% 的股權，目前持有該項目 100% 的權益。

目前，項目第一期超過 90% 的單位已售出，其中大部分於 2017 年已交付買家。第二期物業的市場推廣現已進入後期階段，於 11 月進一步開始推售，目前共售出或獲認購 20 個單位。項目第三期已任命主要承建商。

成都瑞安城中匯

成都瑞安城中匯屬於綜合型發展項目，包含住宅、家居式辦公單位及辦公室、零售及車位，截至 2017 年 12 月 31 日，可發展總樓面面積約為 22.26 萬平方米。項目已於 2017 年全面落成。

於 2018 年 1 月，集團向神州長城國際工程收回項目的 504 個家居式辦公單位，並以可觀市價重新推售。96 個推售單位中的 83 個已售出，單位將於 2018 年可供入住。21 層辦公大樓的招商活動進展順利。該地區對高品質辦公空間的需求強勁；截至 2017 年 12 月 31 日，辦公大樓約 56% 單位已出租，主要租戶包括中國平安、中國人壽及一些高科技公司。

項目其中一個重點為佔地約 4.3 萬平方米的商場。商場的地庫及地下已於 2017 年 12 月開業，地庫設有特色「生鮮市集」，以滿足周邊社群的日常需要。截至 12 月，兩個新開業樓層的出租率分別為 89% 和 25%。自開業以來，人流量和營業額均達到可觀水平。預計整個商場將於 2018 年中正式開業，屆時我們的目標出租率將是 80%。

於 7 月，集團向一名財務投資者回購項目的 19% 股份，使瑞安建業現全權擁有成都瑞安城中匯。

重慶創匯首座

重慶的消費品零售總額於年內錄得增長，但商場對顧客消費的競爭依舊激烈。

創匯首座毗鄰核心商務區，年內進行重新設計，以滿足當地和省內顧客更高的期望。翻新及優化工程正在進行中。商場於 2017 年的出租率偏軟，保持在 60% 左右。在競爭激烈的零售環境下，我們希望通過提供耳目一新及多元化的消費體驗來提高出租率。

廣州瑞安創逸

此住宅發展項目於 2012 年落成並已全數售出。年內共售出 12 個車位，每個車位平均售價約為人民幣 30 萬元。

瀋陽項目一期

瀋陽天地於 2013 年正式開業，為佔地 6.2 萬平方米的商場。目前商場正進行翻新，以充分利用其獨特的設計。瑞安建業正在將商場重新定位為租戶組合具吸引力的地標，以吸納瀋陽日益龐大的消費階層的購買力，並吸引周邊地區的顧客。

年內，我們繼續專注於重整租戶、提升商場設施及推出具創意又有效的推廣活動。瀋陽天地的「酒吧街」於 7 月開業，有多種用餐及精挑的佳餚可供選擇。截至 2017 年 12 月 31 日，商場整體出租率維持在 60% 的穩定水平，租戶包括書店、戲院及個人娛樂設施。

天津威尼都

威尼都為設計充滿歐陸色彩的商場，座落於天津武清，總樓面面積為 12.33 萬平方米。當中，第一期總樓面面積約為 6.4 萬平方米，於 2016 年開始實施全面翻新計劃。商場過去兩年推行的具創意又有效的促銷活動，加強租戶組合，提升顧客體驗。翻新工程使去年的人流量增加了 30%。截至 2017 年 12 月 31 日，商場出租率為 66%，主要租戶包括 Starbucks、Uniqlo、H&M、Mango、New Look 等國際品牌。

商場第二期擴建的發展規劃已提交當地政府審批，計劃將會額外提供總樓面面積為 4.4 萬平方米的零售及商業空間。

知識型社區—大連天地

大連天地為大型智識型社區，自 2006 年起由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，竣工後達 320 萬平方米總樓面面積。於 2017 年 12 月，集團全數出售了於項目所持的 22% 權益，分 12 個月帶來港幣 15 億元的現金。

於 2017 年，大連天地的銷售表現有所改善，住宅單位的平均售價有所回升。來自大連天地的已確認物業銷售收入約為人民幣 5.5 億元，其相關損益已按集團於該項目擁有的權益反映於應佔聯營公司損益中。項目的財務表現較 2016 年顯著改善。

年內，新發展物業群的竣工、市場推廣和銷售繼續迅速展開。位於河口灣 C03 號地塊上建有總樓面面積為 2.6 萬平方米的住宅公寓及 1.3 萬平方米的服務式公寓，已於上半年竣工。河口灣 B10b 號地塊的總樓面面積為 5 萬平方米，已於 5 月推出。而位於黃泥川、總樓面面積為 4.7 萬平方米的 E02b 號地塊乃作住宅用途，亦已於 2017 年 9 月及 10 月推出預售。

河口灣辦公大樓的建築工程暫停數年後現已復工。租戶自 2012 年起逐漸遷入，辦公大樓物業組合的出租率約達到 90%。

多年來此長期項目一直佔用集團大量資源，對集團構成沉重的財務壓力。有見及此，瑞安建業於 2017 年 11 月 14 日就出售其於大連項目之全部 22% 權益訂立協議，總代價為港幣 15 億元。該項交易於 2017 年 12 月 28 日完成，集團此後不再持有該項目的任何權益。雖然就是次出售對房地產業務的全年業績帶來賬面虧損，卻減少了銀行貸款又增加了營運資金。

建築

瑞安建業於本年度取得價值超過港幣 68 億元的新合約，較 2016 年的港幣 47 億元增長 44%。新簽的合約包括興建公營房屋、政府大樓、維修保養及室內裝修及樓宇翻新項目。

由於人力市場緊張，規管措施日趨嚴格及建築材料和運營成本不斷上漲，建築成本繼續上漲。香港的建築成本位居全球第二，僅次於紐約。因此，成本控制是行內的一大挑戰。

去年 9 月，集團以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七名高級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%。是次僱員股權參與安排旨在通過建立擁有權，鼓勵我們的建築團隊進一步提升公司業績。

鑑於在物色地點用作地形平整和增建公營房屋方面開始取得進展，集團建築系有望進一步取得新合約。此外，瑞安建業正積極尋求更多機會，擴展公營機構建築、維修保養及室內裝修業務。

工程進度

在確保合理利潤的情況下按時竣工，以及聘用技術人員是兩大挑戰。儘管新加坡和澳門有 25% 的建築工人均來自外地，目前香港在實行有關措施方面尚未達成共識。在此背景下，我們繼續加強培訓，幫助培養更多行業所需的技術人員。

瑞安建業與中國建築成立的合營企業，於 2017 年 9 月建成香港兒童醫院。這個價值港幣 90 億元的項目將於 2018 年底啟用，包括兩棟相連、起初可容納 230 張病床的 11 層大樓，以及為病人提供綠化室外空間的復康園地。集團與合營夥伴中國建築攜手努力，按計劃及預算，交付這項香港急需的重要社區設施。

年內，瑞安建業的建築工程繼續如期進行，包括石硤尾邨、蘇屋邨二期及新蒲崗公屋發展計劃，而粉嶺芬園已婚員佐級警務人員宿舍工程亦已開展。

由於工程延期及成本超支，蘇屋邨一期項目的重大損失影響本年度業績，但項目現已大致竣工。

營運表現

集團建築業務錄得溢利港幣 1.35 億元（2016 年：港幣 7,500 萬元），營業額增加至港幣 64 億元（2016 年：港幣 47 億元）。於 2017 年 12 月 31 日，手頭合約總值約為港幣 185 億元，未完成合約的價值為港幣 98 億元（2016 年：分別為港幣 186 億元及港幣 97 億元）。

年內完成的項目包括

- 香港兒童醫院設計及建造合約；
- 新蒲崗綠表置居先導計劃發展項目（景泰苑）；
- 位於大埔、北區、沙田及西貢的保養、改善及空置單位翻新工程；
- 房屋署物業管理服務小組轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的保養、改善及空置單位翻新工程；
- 房屋署分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的保養、改善及空置單位翻新工程；及
- 建築署轄下的樓宇、土地及其他物業的改建、加建、保養及維修工程定期合約。

瑞安承建

瑞安承建取得的新合約價值為港幣 27.83 億元。樓宇翻新及保養業務穩步增長，新簽合約的總額比前年進一步提高。新簽合約包括

- 黃大仙（港幣 5.83 億元）及柴灣永泰道（港幣 5.68 億元）公屋發展項目；
- 房屋署分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣及荃灣的保養、改善及空置單位翻新工程（港幣 5.04 億元）；
- 房屋署九龍東分區保養辦事處的保養、改善及空置單位翻新工程（港幣 3.94 億元）；及
- 位於大埔、北區及沙田的保養、改善及空置單位翻新工程（港幣 7.34 億元）。

年內完成的主要合約包括新蒲崗公屋發展項目，以及香港特區政府位於港島西區、南區及大嶼山的樓宇、土地及其他物業改建、加建、保養及維修工程的定期合約。

瑞安建築

瑞安建築獲得建築署價值港幣 27.2 億元的合約，設計及建造粉嶺芬園已婚員佐級警務人員宿舍，於 2020 年落成時將提供 1,184 個單位。隨著項目逐漸成型，瑞安建築正在為其申請綠建環評認證。綠建環評旨在為採用一系列最佳措施來減少新落成建築物對環境的影響，又同時盡力提高用戶滿意度的項目提供認證。項目進行的時候，我們尋求創新的方式來節約能源和水的消耗。

德基

集團的室內裝修及樓宇翻新業務於 2017 年表現理想，於香港及澳門市場取得 33 份總值港幣 12.9 億元的新合約。德基從大型機構客戶取得多個裝修項目，包括領展、港鐵、機場管理局等，為業務進一步擴展奠定鞏固基礎。此外，德基亦取得若干商業項目新合約，包括太古坊 2A 期及環翠商場項目。

年內，德基於香港完成的合約工程達港幣 10.4 億元，涵蓋零售店舖、機場客運設施、銀行翻新等多個範疇。客戶包括領展、國泰航空、太古地產、恆生銀行、港鐵、香港足球會及美利大廈酒店發展項目。其他值得一提的已竣工項目包括領展 TKO Gateway、中央廣場辦公室及機場管理局項目。

澳門 2017 年經濟表現理想，本地生產總值增長 9.1%，而訪客人數亦有所增加。大型旅遊和娛樂設施的逐步竣工令建築機會放緩，但對室內翻新工程的需求為招標提供了穩定的前景。於澳門，德基完成了 8 個價值港幣 1.02 億元的項目，主要客戶為頂尖國際酒店品牌，包括美高梅、永利和新濠天地。

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12月31日止年度的經審核綜合業績。

綜合損益表

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,472	5,345
應佔合營企業／聯營公司		481	1,572
		<u>6,953</u>	<u>6,917</u>
集團營業額	2	6,472	5,345
其他收入、其他收益及虧損		254	103
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(566)	(466)
原料及消耗品		(472)	(432)
員工成本		(690)	(679)
折舊		(8)	(11)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,868)	(4,000)
投資物業的公平值變動		(59)	(43)
物業存貨轉撥至投資物業的收益		64	—
來自可供出售投資的股息收入		2	1
財務費用		(234)	(195)
出售一間聯營公司權益的虧損		(127)	—
應佔合營企業損益		(299)	(834)
應佔聯營公司損益		(5)	(151)
除稅前虧損		(536)	(1,362)
稅項	3	(34)	6
年度虧損		<u>(570)</u>	<u>(1,356)</u>
下列應佔：			
本公司持有人		(613)	(1,382)
非控股股東權益		43	26
		<u>(570)</u>	<u>(1,356)</u>
每股虧損	5		
基本		港幣(1.27)元	港幣(2.86)元
攤薄		港幣(1.27)元	港幣(2.86)元

綜合損益及其他全面收益表

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(570)</u>	<u>(1,356)</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	15	(14)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	291	(319)
應佔一間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：		
－ 匯兌差額回撥－ 於出售一間聯營公司權益時	(32)	-
－ 匯兌差額回撥－ 於撤銷一間附屬公司註冊時	(7)	-
－ 於出售物業存貨時（經扣除遞延稅項：零 （2016年：零））	-	(3)
－ 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	77	18
年度其他全面收益（支出）	<u>344</u>	<u>(326)</u>
年度全面支出總額	<u>(226)</u>	<u>(1,682)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(269)	(1,708)
非控股股東權益	43	26
	<u>(226)</u>	<u>(1,682)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2017年 12月31日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		4,538	1,752
物業、廠房及設備		37	23
合營企業權益		107	118
可供出售投資		65	50
會藉		1	1
合營企業欠款		—	1,399
聯營公司欠款		—	1,294
受限制銀行存款		137	—
		<u>4,885</u>	<u>4,637</u>
流動資產			
待售物業		925	213
發展中的待售物業		1,343	65
應收賬款、按金及預付款	6	3,074	1,877
在建工程客戶欠款		163	374
合營企業欠款		74	689
聯營公司欠款		—	272
關連公司欠款		8	1
撥回稅項		—	4
受限制銀行存款		66	482
銀行結餘、存款及現金		1,486	587
		<u>7,139</u>	<u>4,564</u>
分類為待售資產		—	9
		<u>7,139</u>	<u>4,573</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	2,578	1,992
已收銷售按金		528	13
衍生金融工具		102	—
欠在建工程客戶款項		531	223
欠合營企業款項		116	106
欠聯營公司款項		—	1
欠關連公司款項		281	374
欠附屬公司的非控股股東款項		5	14
應付稅項		127	35
須於一年內償還的銀行貸款		500	1,685
		<u>4,768</u>	<u>4,443</u>
流動資產淨值		<u>2,371</u>	<u>130</u>
總資產減流動負債		<u>7,256</u>	<u>4,767</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		3,082	3,351
本公司持有人應佔股本權益		<u>3,566</u>	<u>3,835</u>
非控股股東權益		136	37
		<u>3,702</u>	<u>3,872</u>
非流動負債			
銀行貸款		945	669
優先票據		2,157	—
其他金融負債		28	—
界定退休福利計劃負債		18	112
遞延稅項負債		406	114
		<u>3,554</u>	<u>895</u>
		<u>7,256</u>	<u>4,767</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」）頒布，而對集團於 2017 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。

香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	披露於其他實體的權益
香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露計劃
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

除下文所述，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。香港會計準則第 7 號的修訂本規定實體披露資料，令財務報表使用者得以評價融資活動所產生負債的變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動，故於應用香港會計準則第 7 號的修訂本後，已作出有關披露。

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本與詮釋。

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第 16 號	租賃 ²
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償的預付款項特性 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 28 號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第 28 號（修訂本）	作為 2014 年至 2016 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進其中部分 ¹
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	2015 年至 2017 年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性 ²

¹ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於 2021 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。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及尚未償還本金的利息的債務工具，均以按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的方式計量。所有其他金融資產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。

1. 編製基準 (續)

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，因財務負債的信貨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貨風險變動影響會導致或擴大損益的會計錯配則作別論。財務負債信貨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。

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。

基於集團於 2017 年 12 月 31 日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期初始應用香港財務報告準則第 9 號將產生下列潛在影響：

分類及計量

集團已將上市股本證券分類為按公平值列賬的可供出售投資。根據香港財務報告準則第 9 號，集團以按公平值計入其他全面收益的方式計量此等證券，然而，於 2018 年 1 月 1 日在投資重估儲備內累計的公平值損益為數港幣 1,500 萬元，其後將根據香港財務報告準則第 9 號不再重新分類至損益，此有別於現時處理方法，並將影響於集團損益及其他全面收益內確認的金額，但不會影響全面收益總額。

所有其他金融資產及金融負債將按照與現時根據香港會計準則第 39 號所依據者相同的基準計量。

減值

本公司董事預計，一般應用香港財務報告準則第 9 號的預期信貸虧損模式將引致須就與集團按攤銷成本計量的金融資產有關但尚未產生的信貸虧損以及於集團應用香港財務報告準則第 9 號後受減值撥備規限的其他項目提早計提撥備。

按照本公司董事就集團於 2017 年 12 月 31 日的金融工具的評估，應用香港財務報告準則第 9 號對集團的業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港財務報告準則第 15 號於 2014 年頒布，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

1. 編製基準（續）

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。

本公司董事預計，於日後應用香港財務報告準則第 15 號可能引致須作出更多披露，然而，彼等預期，應用香港財務報告準則第 15 號將不會對於相關報告期間確認收益的時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別租賃安排以及會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第 16 號於生效之時將取代香港會計準則第 17 號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初始按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃款項（非當日支付）的現值初始計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，集團現時將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第 16 號後，集團將有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，而呈列為融資現金流量。

應用香港財務報告準則第 16 號可能導致有關資產的分類發生潛在變動，惟須視乎集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產（倘擁有）的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第 16 號大致保留香港會計準則第 17 號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第 16 號亦要求較廣泛的披露。

於 2017 年 12 月 31 日，集團（作為承租人）擁有不可撤銷經營租賃承擔約港幣 1,700 萬元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第 16 號後，集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非有關租賃符合資格作為低價值或短期租賃則作別論。

另外，集團現時視已支付的可退還租賃按金及已收取的租賃按金為香港會計準則第 17 號適用的該等租賃項下的權利及義務。基於香港財務報告準則第 16 號項下租賃款項的定義，有關按金並非相關資產使用權的付款，故此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而該調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權資產的賬面值內，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整將被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

本公司董事預期其他新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本不會對集團綜合財務報表內已呈報的金額及披露的資料造成重大影響。

2. 分部資料

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分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，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2017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	24	-	-	24
租金收入	31	-	-	31
來自提供服務的收入	14	-	-	14
建築合約收入	-	6,403	-	6,403
集團來自外界客戶的收入	69	6,403	-	6,472
應佔合營企業／聯營公司收入	448	4	29	481
分部收入總額	517	6,407	29	6,953
須予呈報分部損益				
	(248)	140	14	(94)
不予分類項目：				
其他收入				3
財務費用				(234)
衍生金融工具的公平值虧損				(174)
其他公司支出				(37)
綜合除稅前虧損				(536)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
出售物業成本	(17)	-	-	(17)
折舊	(3)	(4)	-	(7)
利息收入	175	5	-	180
投資物業的公平值變動	(59)	-	-	(59)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	64	-	-	64
來自可供出售投資的股息收入	-	-	2	2
業務合併的收益	141	-	-	141
撤銷一間附屬公司註冊的收益	-	-	7	7
出售一間聯營公司權益的虧損	(127)	-	-	(127)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(298)	-	-	(298)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(8)	(8)
				(299)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(5)	-	-	(5)

2. 分部資料 (續)

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)

3. 稅項

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
稅項支出（抵免）包括：		
即期稅項		
香港利得稅	22	22
中國企業所得稅	9	21
中國土地增值稅	2	53
	<u>33</u>	<u>96</u>
遞延稅項	1	(102)
	<u>34</u>	<u>(6)</u>

香港利得稅根據年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年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）。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

4. 股息

董事會不建議派付截至 2017 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2016：零）。

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：

	2017年 港幣百萬元	2016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>(613)</u>	<u>(1,382)</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。

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 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：

	2017年 12月31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	702	761
91天至180天	7	—
181天至360天	—	—
超過360天	2	3
	<hr/>	<hr/>
應收保留工程款項	711	764
出售一間聯營公司的應收代價	337	263
預付款、按金及其他應收賬款（附註c）	1,102	—
	924	850
	<hr/>	<hr/>
	3,074	1,877

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣200萬元（2016年：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) 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。
- (c) 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4.49億元（2016年：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1.44億元（2016年：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份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元（約港幣1.67億元）（2016年：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）。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年頒布命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元（約港幣9,400萬元）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（約港幣1.46億元）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。

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6.04億元（2016年：港幣6.04億元）的賬齡分析如下：

	2017年 12月31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：		
未到期或30天以內	409	448
31天至90天	31	57
91天至180天	32	9
超過180天	132	90
	<hr/>	<hr/>
	604	604
應付保留工程款項	430	348
合約工程／建築成本撥備	1,069	812
其他應計費用及應付賬款	475	228
	<hr/>	<hr/>
	2,578	1,992

8. 或然負債

於 2017 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：

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 2018 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 6.48 億元）（2016 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.06 億元））及相關利息人民幣 4.13 億元（港幣 4.94 億元）（2016 年：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，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

9. 業務合併

於 2017 年 7 月 24 日，集團擁有 81% 權益的合營企業雅泉有限公司（「雅泉」）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收購其於雅泉所擁有的全部股份。雅泉及其附屬公司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，其後雅泉已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期為 2017 年 7 月 24 日的公佈。

於 2017 年 9 月 7 日，集團與擁有 50% 權益的合營企業昶富有限公司（「昶富」）的合營夥伴訂立買賣協議，以收購昶富餘下 50% 的股份權益及相關股東貸款。昶富及其附屬公司擁有一項位於天津的房地產發展項目 90% 權益。該交易事項已於 2017 年 11 月完成，而昶富已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為 2017 年 9 月 7 日及 2017 年 10 月 24 日的公佈及通函。

於 2017 年 9 月 7 日，集團與擁有 50% 權益的合營企業永立控股有限公司（「永立」）的合營夥伴訂立買賣協議，以收購永立餘下 50% 的股份權益及相關股東貸款。永立及其附屬公司擁有一項位於南京的房地產發展項目。該交易事項已於 2017 年 11 月完成，而永立已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為 2017 年 9 月 7 日及 2017 年 10 月 24 日的公佈及通函。

財務回顧

財務業績

截至 2017 年 12 月 31 日止年度，股東應佔集團虧損為港幣 6.13 億元，營業額為港幣 64.72 億元，去年則錄得虧損港幣 13.82 億元及營業額港幣 53.45 億元。

董事會議決不建議就截至 2017 年 12 月 31 日止年度派付末期股息（2016 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 64.72 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。總營業額分析如下：

	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2016 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	6,403	4,711
房地產	69	634
合計	6,472	5,345
合營企業及聯營公司		
房地產	448	1,535
其他	33	37
合計	481	1,572
合計	6,953	6,917

於本年度，來自建築業務的營業額較去年增加 36%。營業額增加主要源於與中國建築合營興建香港兒童醫院（已於 2017 年底落成）的合約，及於前數年獲得的多份大型新合約，包括興建蘇屋邨第二期及石硤尾邨的公屋發展項目。

房地產業務的收入由去年港幣 6.34 億元減少至相對較少金額港幣 6,900 萬元。2016 年的營業額主要源自以代價港幣 4.63 億元出售遵義項目。由於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，故物業銷售收入於本年度持續減少。

於 2017 年，集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入為港幣 4.48 億元，主要源自(a)集團當時擁有 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)集團當時擁有 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。相比去年，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向買家交付大量已預售的住宅單位，故共同開發項目於去年錄得較高銷售收入港幣 15.35 億元。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2016 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利（虧損）	6	(19)
租金支出淨額	(9)	(19)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	3	(29)
應佔合營企業損益	(142)	(799)
收購合營企業權益的收益淨額	141	-
應佔聯營公司損益 - 大連天地	(27)	(161)
出售大連天地權益的虧損	(127)	-
營運開支（經扣除項目費用收入）	(136)	(155)
	(291)	(1,182)
建築	135	75
創業基金投資	(8)	(25)
財務費用淨額	(184)	(142)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(174)	-
企業經費開支及其他	(16)	(52)
稅項	(32)	(30)
非控股股東權益	(43)	(26)
合計	(613)	(1,382)

房地產

2017 年房地產業務的虧損較 2016 年顯著下降。於本年度，集團出售全資擁有的項目中已僅存的少量存貨僅帶來些微溢利。於 2016 年錄得房地產銷售淨虧損，主要由於與出售遵義項目有關的交易成本及稅項。

集團的投資物業主要包括成都瑞安城中匯、天津威尼都、重慶創匯首座及瀋陽項目一期的商場，於本年度，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。

集團於本年度所承擔共同開發項目的虧損大幅下降，主要歸因於 2016 年就集團當時擁有 81% 權益的成都瑞安城中匯項目的房地產資產計提非常重大的減值虧損港幣 4.62 億元，加上就集團當時擁有 45% 權益的天津威尼都項目的投資物業計提減值虧損港幣 1.03 億元。此外，由於集團當時擁有 50% 權益的南京瑞安翠湖山已於 2017 年向買家交付已預售的一期單位，因此已開始向集團貢獻溢利。

集團於 2017 年 7 月收購成都瑞安城中匯項目餘下 19% 權益，隨後於 2017 年 11 月收購天津威尼都及南京瑞安翠湖山分別 45% 及 50% 的權益。此等項目因而成為本公司的受控制附屬公司，其資產及負債按當時公平值於集團的資產負債表內綜合入賬，另於本年度的綜合損益表內確認收購的淨收益港幣 1.41 億元。

於本年度，人民幣兌港幣升值 6.6%，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 1.48 億元，而去年則因貶值 6.8% 而錄得匯兌虧損港幣 1.20 億元。該匯兌收益部分已計入集團應佔合營企業及聯營公司損益中。

受惠於房地產市況好轉，帶動集團擁有 22% 權益的大連天地的住宅單位銷售量顯著上升，並能錄得較高價格，以及就其房地產資產計提的減值虧損撥備也較少，使其財務業績顯著改善。於 2017 年 12 月，集團完成以代價人民幣 13 億元出售其於大連天地的 22% 權益，並確認出售淨虧損港幣 1.27 億元。

隨著資產變現計劃的進行，集團組織架構得以進一步精簡，於本年度減省了集團的營運總開支約港幣 3,000 萬元。

建築

建築業務的營業額於本年度攀升，推動溢利更加可觀。平均純利率佔營業額的百分比由去年 1.6% 增加至 2.1%，主要原因是其中一項建築項目於 2016 年因若干承判商表現欠佳而出現嚴重超支情況。

集團於 2017 年 9 月根據其僱員股權參與安排，以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的 15% 權益。此項出售，加上本年度溢利上升，令非控股股東權益分佔溢利由去年港幣 2,600 萬元增加至港幣 4,300 萬元。

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 年的財務費用淨額較 2016 年有所增加，主要歸因於優先票據的利息及已攤銷發行成本合共港幣 9,300 萬元。撇除優先票據的財務費用，集團銀行貸款的財務費用淨額由 2016 年的港幣 1.42 億元大幅減少至本年度的港幣 9,100 萬元，與本年度銀行貸款顯著減少的情況相符。

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，旨在降低集團截至 2016 年底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。此等外匯對沖合約其中兩份已於 2017 年 12 月底到期，連同餘下未到期外匯對沖合約於 2017 年 12 月 31 日按市價計算，產生虧損港幣 1.74 億元，乃由於人民幣兌美元於期內顯著升值。

另一方面，於本年度，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 4.39 億元，其中港幣 1.48 億元及港幣 2.91 億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年同期則相反，錄得匯兌虧損分別為港幣 1.20 億元及港幣 3.19 億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2017 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元
資產總值	12,024	9,210
資產淨值	3,566	3,835
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	7.4	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 12 月 31 日的港幣 120 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，主要是由於以下各項的淨影響：(i)本年度錄得虧損港幣 6.13 億元；及(ii)人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備增加港幣 2.91 億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2017 年 12 月 31 日 港幣百萬元	%	2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元	%
房地產	7,854	65	6,479	70
建築	2,189	18	1,934	21
企業及其他	1,981	17	797	9
合計	12,024	100	9,210	100

誠如上文所述，集團於 2017 年 7 月及 11 月收購瑞安城中匯、天津威尼都及南京瑞安翠湖山的少數股東權益，此等項目的資產及負債已於集團財務報表內綜合入賬，以致於 2017 年 12 月 31 日的房地產資產價值上升。此等房地產資產價值於 2017 年的升幅部分因集團於 2017 年 12 月出售大連天地 22% 權益而減少，而於 2017 年 12 月 31 日相關的未清償代價約港幣 11 億元乃計入上文資產總值分析的「企業及其他」內。

股本權益、融資及負債比率

本公司於 2017 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2016 年 12 月 31 日的港幣 38.35 億元減少至港幣 35.66 億元，理由已於上文闡述。

於 2017 年 12 月 31 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 19.13 億元，於 2016 年 12 月 31 日則為港幣 12.85 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2017 年 12 月 31 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	500	1,685
1 年後但 2 年內	443	398
2 年後但 5 年內	422	271
5 年後	80	—
銀行貸款總額	1,445	2,354
於 2020 年到期的美元優先票據	2,157	—
銀行及其他貸款總額	3,602	2,354
銀行結餘、存款及現金	(1,689)	(1,069)
銀行及其他貸款淨額	1,913	1,285

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短期銀行貸款。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 12 月 31 日的 53.6%，乃由於年內貸款淨額增加及股東股本權益減少兩者共同的影響，其原因之前已說明。

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 2017 年初，本公司訂立名義總額約為 3.69 億美元的貨幣對沖合約（其中於 2017 年 12 月 31 日尚餘名義金額約 2.25 億美元），以減低因人民幣於短期內有可能貶值而導致的潛在外匯風險。

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 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,100 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 470 人（2016 年 12 月 31 日：480 人）。僱員薪酬待遇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 2017 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 2017 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 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 2018 年 5 月 31 日（星期四）下午 4 時 30 分假座香港中環皇后大道中 15 號置地廣場置地文華東方酒店 7 樓天與地宴會廳舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2017 年年報將於 2018 年 4 月 24 日（星期二）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 2018 年 5 月 28 日（星期一）至 2018 年 5 月 31 日（星期四）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 2018 年 5 月 25 日（星期五）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，2018 年 3 月 28 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；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