



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code: 983

Interim Report 中期報告 2019



RESTORE
SHAREHOLDER VALUE

重建股東價值



關於瑞安建業

瑞安建業有限公司於1997年在香港聯合交易所上市，主要從事房地產及建築業務，業務範圍遍及中國內地、香港和澳門。

企業價值

集團深厚的企業文化，建基於瑞安集團的良好企業管治原則，以及公司對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾。



Contents

目錄

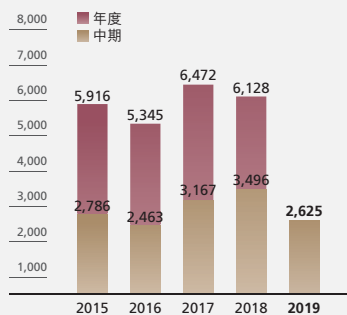
2	Financial Highlights 財務摘要	26	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合股本權益變動表
3	Management Discussion and Analysis 管理層討論及分析	27	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表
3	Business Review 業務回顧	28	Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements 未經審核簡明綜合財務報表附註
17	Financial Review 財務回顧	45	Disclosure under Rules 13.20 and 13.21 of the Listing Rules 根據上市規則第13.20及13.21條所作出 的披露
21	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告	46	General Information 一般資料
22	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	52	Corporate Information 公司資料
23	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income 簡明綜合損益及其他全面收益表		
24	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表		

財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止年度				
	2019	2018	2017	2016	2015 (重新呈列)
營業額					
本公司及附屬公司	2,625	3,496	3,167	2,463	2,786
應佔合營企業及聯營公司	13	17	421	894	298
合計	2,638	3,513	3,588	3,357	3,084
股東應佔溢利(虧損)	11	(79)	(197)	(711)	(629)
每股基本盈利(虧損)	港幣0.03元	(港幣0.16元)	(港幣0.41元)	(港幣1.47元)	(港幣1.30元)
	於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)	10.1	10.6	12.0	9.2	12.3
資產淨值(港幣十億元)	2.9	2.9	3.6	3.8	5.5
每股資產淨值(港幣)	7.53	7.52	7.36	7.92	11.44
淨負債比率	57.5%	84.9%	53.6%	33.5%	21.0%

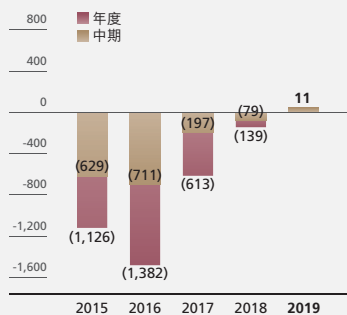
營業額

港幣百萬元



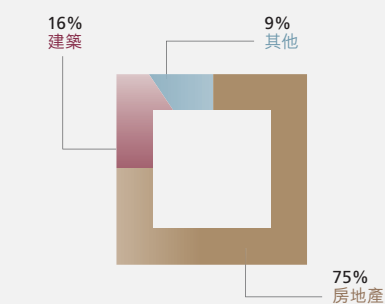
本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



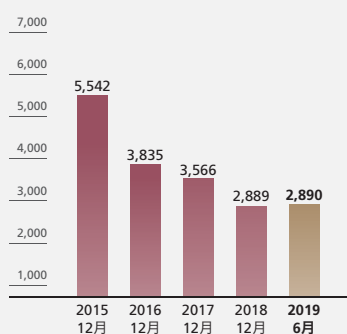
資產組合

於2019年6月30日



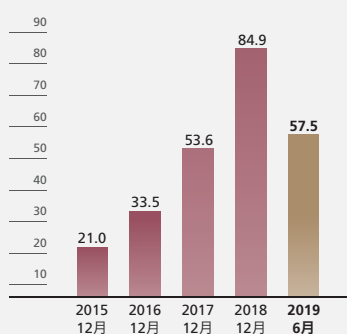
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



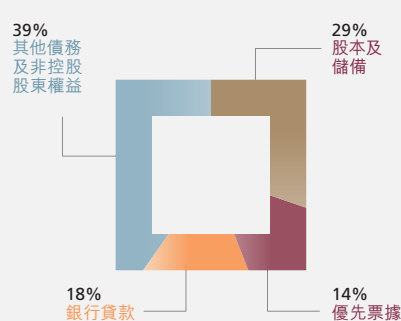
淨負債比率

百分比



股本及負債

於2019年6月30日



管理層討論及分析

瑞安建業於2019年上半年業績回復盈利，於重整業務和重建股東價值的策略上取得一定進展。

市場環境

回顧今年上半年，受環球局勢影響，集團的主要市場，中國內地、香港及澳門的經濟增長均有放緩跡象。在中美貿易爭端持續下，中國2019年第二季國內生產總值按年增6.2%，比2018年同期的6.7%放緩，雖然增長是27年來最慢，但仍符合中央政府今年增長目標設定在6%至6.5%的預期。人民幣匯率亦見波動，2019年6月底兌美元水平仍然與年初相若，在8月初貶值至跌破7算關口，為2008年以來首次。

香港方面，本地生產總值上半年按年只輕微增長0.5%，低於2018年上半年的4.0%。財政盈餘繼在2017/2018年度錄得破紀錄的港幣1,490億元，預期2018/2019年度將下調至港幣587億元，財政儲備將達港幣11,616億元。香港特區政府早前提出將部分盈餘投入房屋基建及工務工程開支，並計劃推行醫院及學校的發展及擴建項目，中期而言可為我們的建造業務提供更多投標機會。

瑞安建業最新進展

瑞安建業近年的策略，是通過重建股東價值、改善現金流、減少債務並重整業務，以達致轉虧為盈的目標。於2019年首六個月，集團於這些範疇取得一定進展，業務回復盈利。期內，集團完成數宗收購和出售，以改善財務狀況和現金流。

集團於2019年上半年錄得股東應佔淨溢利港幣1,100萬元，對比2018年同期則錄得淨虧損港幣7,900萬元。2019年上半年營業額為港幣26億元，較2018年同期減少25%。儘管中美關係愈益緊張、中央政府調控樓市，加上中國、香港、澳門經濟增長放緩，在種種市場壓力下，集團的淨溢利仍有所改善，房地產租金收入和出售收益上升，建築業務的利潤率亦見增長。



位於觀塘的商業大廈

重要企業事項

收購香港物業管理業務

瑞安建業一直積極物色有利於其長期發展的投資機會。於2019年4月，集團以現金代價港幣3,500萬元收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務。

瑞安物業管理在香港提供優質、以客為本的物業管理服務已超過30年。目前管理的物業組合多元化，包括屋苑、甲級寫字樓、購物中心及停車場。瑞安物業管理將為集團提供穩定收入及現金流，並具備條件於時機合適時擴展其物業管理組合。

出售南京江南水泥部份權益

於2019年5月14日，瑞安建業宣佈，集團與瑞安房地產旗下一間附屬公司訂立買賣協議，以代價約人民幣1.479億元出售集團所持有好易發有限公司58%股本權益。好易發有限公司持有南京江南水泥有限公司(南京江南水泥)60%股本權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。於出售後，集團將持有好易發有限公司42%股本權益，而集團於南京江南水泥的實際股本權益亦由60%減少至25.2%。經公司獨立股東於2019年6月28日舉行的股東特別大會批准後，出售事項於同日正式完成。

南京市政府近年計劃重新發展上述水泥粉磨廠所在的樓霞區，出售事項將讓集團得以借助瑞安房地產於更改土地用途及整體規劃方面的專長重新發展該廠址，同時保留於南京江南水泥的25.2%實際股本權益，以分享因重新發展該地塊所帶來的潛在利益。

優先票據的收購要約

於2019年5月17日，瑞安建業宣佈作出收購要約，以現金購買公司已發行於2020年到期的6.25%優先票據，最多達8,000萬美元，要約旨在使集團得以加強管理負債、優化債務結構及減低融資成本。

於2019年5月31日收購要約屆滿後，公司接納購買所有有效交回本金總額約為7,670萬美元的優先票據。收購要約已於2019年6月10日支付，獲接納購買的優先票據的收購代價總額連同應計利息約為7,710萬美元。

出售觀塘商業物業

於2019年7月19日，瑞安建業宣佈就出售位於九龍觀塘偉業街93號的一幢商業大廈訂立買賣協議，代價約為港幣3.867億元。出售事項為集團提供良好機會變現於此商業物業的投資以取得吸引的回報。預期交易最遲於2019年10月完成。

凱里水泥廠徵收補償

瑞安建業於2019年7月23日宣佈，集團附屬公司凱里瑞安水泥與貴州凱里市政府訂立徵收補償協議，據此凱里市政府同意向附屬公司補償約人民幣1.71億元，用於徵收該水泥廠及其地塊及補償集團因響應中央政府加快淘汰落後及低效產能的政策，自2010年起關閉該水泥廠所產生的費用和開支。

預期凱里市政府會重新規劃該水泥廠地塊為商住發展用地。凱里市政府擬於地塊重新規劃後透過招標、拍賣或掛牌方式(公開招拍)出讓該水泥廠地塊，並邀請集團參與公開招拍。集團準備參與公開招拍。據公司了解，凱里市政府將爭取於2019年9月30日或之前完成公開招拍。如該水泥廠地塊由第三方(並非本集團)成功投得，該補償將在該水泥廠地塊透過公開招拍出讓完成後支付予凱里瑞安水泥。

房地產

集團著力優化旗下商場，以提高營業額、人流及租金。資產優化策略於2019年進展良好。





南京瑞安翠湖山

房地產 市場回顧

中國內地住宅物業市場於2019年上半年逐步回落。期內主要城市的平均新房價格較去年同期上升，惟全國住宅銷售面積輕微下降。中央政府持續落實分類調控，各地區因城施策，多措並舉以穩定房地產市場。

商業地產市場形勢較為複雜。零售市場於2019年上半年保持穩定，電子商貿快速增長，大數據、人工智能和移動互聯網等新科技的應用日益廣泛，配合完善的物流系統，正在推動傳統零售商店與電商平台的深度融合，亦為傳統零售業帶來挑戰。部份市場的零售及辦公室物業供應仍然過剩，不同內地城市的空置率及租金表現形成差距。

成都

成都政府於2019年公佈《首店經濟》計劃，國際知名品牌持續落戶成都，設立首家實體門店。根據高力國際的研究數據，全市空置率和首層平均租金於2019年上半年保持平穩，零售額則較去年同期有所增長。

辦公室物業方面，進駐四川省的企業數量明顯較2018年減少，導致租賃需求放緩，因此於2019年上半年甲級寫字樓的平均空置率輕微上升，租金則保持平穩。

重慶

更多品牌於2019年上半年進駐重慶，帶動零售物業市場需求。因此，期內全市空置率下降，首層平均租金保持穩定。重慶市內不斷增長的消費力和線上線下雙向行銷結合，將有利於零售市場發展。

南京

根據國家統計局資料，南京2019年上半年的新房價格保持穩定，較去年同期略為上升2.85%。隨著南京政府於2019年6月放寬限購政策，預期市內住宅地產市場將穩定增長。

瀋陽

根據仲量聯行統計，受到激烈的市場競爭及頻繁的租戶組合調整影響，瀋陽全市空置率於2019年上半年輕微上升。由於兒童相關、餐飲和娛樂行業持續於社區型商場內擴展，預期空置率將會下降。

天津

根據第一太平戴維斯資料，天津零售市場租賃需求於2019年上半年保持穩定，主要來自餐飲及兒童相關行業。全市空置率較去年同期輕微下降，首層平均租金則保持穩定。

營運表現

撇除匯兌虧損港幣800萬元，集團房地產業務於2019年首六個月錄得溢利港幣1.72億元及營業額港幣7.46億元。於

2018年同期，撇除匯兌虧損港幣1,600萬元，溢利和營業額分別為港幣1.50億元及港幣8.22億元。

於2019年6月30日，瑞安建業於中國內地及香港擁有七個項目，如下表所述。集團於中國內地物業組合的總樓面面積為44.52萬平方米，其中43.36萬平方米為集團應佔總樓面面積。在目前的物業組合中，已竣工物業佔37.81萬平方米，發展中物業佔6.71萬平方米。

城市	項目	住宅/ 別墅式樓房 (平方米)	家居式 辦公樓/ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位及其他 (平方米)	總計* (平方米)	應佔總 樓面面積 (平方米)	預計 竣工年份
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	92,300	168,600	168,600	已竣工
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,800	5,100	5,100	已竣工
南京	瑞安翠湖山	24,600	-	-	10,600	35,200	35,200	2020年
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,800	62,200	22,500	86,500	86,500	已竣工
天津	威尼都一期**	-	-	63,600	2,500	66,100	59,500	已竣工
	威尼都二期**	-	12,800	36,600	800	50,200	45,200	2020年
香港	偉業街93號***	-	2,600	-	-	2,600	2,600	已簽訂出售合約
合計		24,600	50,500	226,700	143,400	445,200	433,600	

*總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

**瑞安建業持有項目的90%權益。

***預期將於2019年10月完成出售此項目。

於2019年首六個月，集團房地產銷售所得的港幣6.73億元收入(2018年同期：港幣7.86億元)及港幣1.13億元溢利(2018年同期：港幣1.37億元)已獲確認。期內集團交付了南京瑞安翠湖山95間別墅式樓房，總樓面面積為26,970平方米和29個車位，以及成都瑞安城中匯三個家居式辦公單位和424個車位。

此外，集團自2019年1月起推售天津威尼都二期的零售鋪

位，期內共售出146個零售鋪位，總樓面面積約為5,720平方米，合約銷售額為人民幣1.93億元。

於2019年7月12日，集團與伊頓教育諮詢訂立買賣協議，向其出售成都瑞安城中匯總樓面面積約為3,600平方米的教育場所，代價為人民幣4,550萬元。根據早前訂立的租賃協議，該教育場所現時由買方的聯屬公司作為承租人佔用。

管理層討論及分析 | 業務回顧 房地產

期內主要房地產項目銷售：

項目	2019年上半年			2018年上半年		
	合約銷售		交付	合約銷售		交付
	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積(平方米)/ 已售車位	已交付總樓面 面積(平方米) /已交付車位	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積 (平方米)	已交付總 樓面面積 (平方米)
瑞安翠湖山 (住宅)	245	11,960	26,970	208	10,760	25,200
威尼都二期 (零售)	193	5,720	-	-	-	-
瑞安城中匯 (車位) (家居式辦公樓)	70 -	426個 -	424個 200	- 263	- 17,750	- 15,200

*含增值稅

於2019年首六個月，集團於中國內地零售及辦公室物業的總租金收入(扣除適用稅款前)約人民幣3,200萬元，較2018年同期的人民幣2,200萬元有所增長。收入增加主要由於成都瑞安城中匯商場自2018年8月起出租高層鋪位，

辦公室收入及集團零售物業翻新後令營運業績改善。於香港，2019年上半年共錄得租金收入港幣140萬元。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入(扣除適用稅款前)：

項目	租金收入(人民幣)			
	2019年 上半年	每月 平均租金	2018年 上半年	每月 平均租金
瑞安城中匯 零售* 辦公室	5,925,000 10,222,000	988,000 1,704,000	3,665,000 5,840,000	610,000 970,000
創匯首座 零售	3,068,000	511,000	2,112,000	350,000
瀋陽天地 零售	5,251,000	875,000	4,761,000	790,000
威尼都一期 零售	7,584,000	1,264,000	5,562,000	930,000

*二至六層於2018年8月正式開業。

於香港辦公室物業的租金收入：

項目	2019年 上半年	每月 平均租金	2018年 上半年	每月 平均租金
偉業街93號辦公室 [^]	港幣 1,434,000元	港幣 239,000元	-	-

[^]於2018年12月購入。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積 (平方米)	出租率	
		2019年6月	2018年12月
瑞安城中匯 零售 辦公室	43,000 33,300	85% 93%	83% 91%
創匯首座 零售	21,000	93%	93%
瀋陽天地 零售	62,200	79%	80%
威尼都一期 零售	63,600	74%	83%

瑞安建業於中國內地經營四個商場，可發展總樓面面積為18.98萬平方米。於過去兩年，集團著力優化、重新定位及翻新旗下零售物業，以提高營業額、人流及租金，保持市場競爭力，迎合家庭消費者對全方位購物、餐飲和娛樂體驗的追求。

零售物業每月平均人流：

項目	2019年 上半年	2018年 上半年
瑞安城中匯*	263,000	185,000
創匯首座	50,000	37,000
瀋陽天地	216,000	195,000
威尼都一期	304,000	281,000

*二至六層於2018年8月正式開業。



成都瑞安城中匯

南京瑞安翠湖山

瑞安翠湖山是位於南京江寧區的住宅發展項目。於2019年6月30日，可發展樓面面積約為3.52萬平方米，包括已竣工物業約1.83萬平方米及發展中物業約1.69萬平方米。

於2019年6月，二期建造工程已完成。三期的地庫建造工程於2019年5月完成，將提供六幢可作商業用途的樓房，可發展總樓面面積約為1.7萬平方米。集團將根據市場情況展開上蓋工程。

截至2019年6月30日，一期大部份別墅單位及24個車位已售出並交付買家，餘下3個別墅單位及28個車位。二期共提供230個別墅單位及70個車位，其中213個別墅單位及25個車位已售出或獲認購。2019年上半年項目錄得銷售額人民幣5.41億元，包括二期95個總樓面面積為26,970平方米的單位，以及一期和二期的29個車位。

成都瑞安城中匯



85%
商場出租率



+42%
每月平均人流

成都瑞安城中匯為2017年落成的綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位。所有住宅及家居式辦公單位均已售出。於2019年6月30日，項目總樓面面積約為16.86萬平方米。

當地對優質辦公室需求殷切，項目辦公大樓招商活動進展順利。於2019年6月30日，辦公大樓的出租率達93%，2018年12月31日則為91%。於7月，辦公大樓全部租出，主要租戶包括保險及金融公司。

取得地庫樓層的業權證書後，集團於2019年3月開始推售項目的車位。於2019年6月30日，已就426個車位的銷售簽訂合約，銷售總額為人民幣7,000萬元。

項目的綜合商場樓面面積約4.3萬平方米，其地庫及地下樓層於2017年12月開業，二至六層於2018年8月正式開業。於2019年6月30日，商場錄得85%出租率，2018年12月31日則為83%。

重慶創匯首座



93%
商場出租率



+35%
每月平均人流

創匯首座於2013年全面落成，位於重慶核心商務區，毗鄰繁忙的解放碑廣場。集團已售出項目的所有辦公室及住宅部份，目前持有總樓面面積為2.1萬平方米的商場及約200個車位。

商場於2018年完成翻新，重新定位引入更多兒童教育、餐飲等多元生活元素。於2019年上半年，集團向一間保健診所出租淨樓面面積約2,900平方米。於2019年6月30日，商場的出租率為93%，與2018年12月31日相若。



瀋陽天地酒吧街

瀋陽項目一期



79%
商場出租率



+11%
每月平均人流

瀋陽項目一期於2013年落成，項目的住宅及辦公室單位已大部份售出，瑞安建業目前持有總樓面面積6.22萬平方米、位於商業中心區的瀋陽天地商場，以及總樓面面積1,800平方米的辦公室單位和389個車位。瀋陽天地目前正在進行大型翻新，致力打造成為市內的餐飲和早期兒童教育地標，以吸引日益增加的中產階層。

於2019年上半年，集團繼續增強租戶組合，並取得穩定進展。於2019年6月30日，商場出租率為79%，略低於2018年12月31日的80%。

天津威尼都



74%
商場出租率



+8%
每月平均人流

威尼都設計充滿歐陸色彩，商場位置優越，毗鄰天津武清高鐵站，總樓面面積為11.3萬平方米。

一期商場

威尼都一期總樓面面積為6.36萬平方米，於2016年起進行大型翻新，改善租戶組合及提升顧客體驗。受若干短期租約及表現未如理想的租戶解約影響，一期出租率於2019年6月30日為74%，比2018年12月31日錄得的83%低。2019年上半年的每月平均租金收入較2018年同期增加36%。

二期建造及銷售

威尼都二期擴建工程正在進行，新增總樓面面積為4.94萬平方米的零售及家居式辦公空間，擬於2020年完成。取得預售許可證後，集團隨即於2019年1月起分階段推售486個零售鋪位中約300個。於2019年6月30日，已就146個鋪位的銷售簽訂合約，總樓面面積約5,720平方米，銷售總額約為人民幣1.93億元。

廣州瑞安創逸

2019年首六個月共售出三個車位，錄得約人民幣100萬元的收入。項目餘下384個車位現持有作出租用途。

建築

集團的建築業務由瑞安建築有限公司、瑞安承建有限公司及德基設計工程有限公司三間附屬公司提供，包括全面樓宇建築、維修保養及室內裝修服務。



建築

市場回顧

香港經濟增長於2019年遜於預期，隨著去年下半年錄得2.05%，上半年按年只輕微增長0.5%。面對全球經濟前景憂慮及外圍環境不明朗，香港特區政府於2019年8月將全年經濟增長預測由2至3%下調至0至1%。

在中美貿易爭端持續之際，自2019年6月以來，香港出現因建議引渡條例草案引發的大型示威活動，導致全港市面混亂，對商業投資及整體經濟活動造成打擊。同時，香港特區立法會(立法會)審批撥款大幅延遲，減慢政府項目的招標和批出合約進度。

香港面對的另一項嚴峻挑戰是土地及房屋短缺。於2018年12月，香港特區政府修訂其長遠房屋策略，將公營房屋佔整體房屋供應量比例的目標由60%提高至70%，以滿足龐大房屋需求。政府亦提高2019/20年度至2028/29年度十年期的公營房屋總供應目標至315,000個單位。儘管香港特區政府仍未覓得足夠土地達成上述公營房屋的供應目標，政府承諾多管齊下增加房屋用地，預期香港房屋委員會未來數年將持續穩定批出公營房屋合約。

澳門的本地生產總值於2019年第一季度和第二季度按年收縮分別3.2%及1.8%。博彩業近月亦因內地經濟放緩而受壓，連續兩季增長下調。然而旅遊業回穩，預期賭場酒店優化及翻新工程將按原定計劃進行。

兩地建造業市場均面臨人力及成本上升等多項挑戰。人口老化導致業界出現技術及非技術勞工短缺，並預期情況會進一步惡化。勞工市場緊張，加上建築材料價格及營運成本高企，令香港的建築成本排名位列全球最高第三位。

採用新技術及推廣安全

為提升競爭力，香港特區政府高度重視推廣創新及科技，並成立建造業創新及科技基金以鼓勵及推動業界採用自動化技術和創新科技。

瑞安建業積極作好規劃以應對行業挑戰，引入先進技術以提升營運效率。繼在應用建築資訊模型(BIM)方面取得重大進展，集團正計劃採用「組裝合成」建築法(MIC)，以提升建築項目的生產力、建築質素、安全及環境效益，配合政府對新合約的要求。

安全對我們的業務尤關重要。於2019年上半年，我們進一步推廣和提升工地安全，獲得多個機構嘉許。於勞工處舉辦的建造業安全獎勵計劃2018/2019中，瑞安建築的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程榮獲樓宇建造地盤(公營合約)金獎。瑞安承建亦於職業安全健康局舉辦的建造業安全推廣活動2019中贏得三項金獎。

營運表現

縱使香港和澳門建造業過去幾年面對起伏，集團建築業務仍然努力應對，於2019年首六個月錄得進一步溢利增長。

	2019年上半年	2018年上半年
溢利	港幣1.03億元	港幣9,600萬元
營業額	港幣19億元	港幣27億元

2019年上半年業務錄得港幣1.03億元溢利，2018年同期則為港幣9,600萬元。營業額為港幣19億元，2018年同期則為港幣27億元。

新簽合約及工程量

	2019年上半年	2018年上半年
新簽合約	港幣20.69億元	港幣4.56億元
	2019年 6月30日	2018年 12月31日
手頭合約總值	港幣155億元	港幣141億元
未完成合約總值	港幣78億元	港幣73億元

憑藉瑞安建業於市場上的堅實基礎，集團成功取得更多合約。於2019年首六個月，瑞安建業於香港及澳門取得27份建築、樓宇翻新及裝修新合約，總值港幣20.69億元，2018年同期則為港幣4.56億元。瑞安承建取得總值港幣15.59億元的新合約，德基則主要於香港取得總值港幣5.10億元的新合約。

於2019年6月30日，手頭合約總值為港幣155億元，未完成合約總值為港幣78億元。於2018年12月31日，兩者分別為港幣141億元及港幣73億元。



石峽尾邨第六期公營房屋項目

現有項目進展

於2019年首六個月，集團的建築項目繼續按時推進，包括石硤尾村第三、六及七期公營房屋建造工程、粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程、市區重建局中環街市活化項目，以及其他維修工程定期合約和室內裝修／翻新合約。

落成項目

於2019年首六個月，瑞安建業完成了數個建築項目合約，包括：

- 2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程
- 於香港天際萬豪酒店、香港黃振輝中學圖書館及澳門新濠鋒酒店的室內裝修／翻新工程

瑞安承建有限公司(瑞安承建)

瑞安承建為香港領先的公營房屋承建商之一，自1981年參與興建不少公營房屋、商場、公共屋邨設施和新市鎮發展。盛質有限公司是瑞安承建的附屬公司，於2000年成立，主要承接政府機構的維修保養工程，同時亦承造公共設施的維修及小額工程項目。

瑞安承建於2019年上半年取得的新合約總值為港幣15.59億元，包括：

- 香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目
- 醫院管理局批出、為期三年的九龍西聯網小型工程定期合約
- 香港賽馬會批出、為期兩年的沙田馬場樓宇小型工程定期合約

於2019年上半年，瑞安承建的建築項目繼續取得良好進展，包括石硤尾村第三、六及七期公營房屋建造工程，於2019年落成後將提供1,543個住宅單位，以及建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局小型工程定期合約、香港鐵路有限公司建築及樓宇工程定期合約、中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造合約。



中華電力發電廠維修保養工程

瑞安建築有限公司(瑞安建築)

瑞安建築在承辦政府及大型客戶的商業及公共機構項目建築工程方面經驗雄厚，項目包括大型豪華酒店、商業大廈、醫院、大學及休憩公園等。

於2019年首六個月，瑞安建築繼續進行由建築署批出的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，於2020年落成後將提供1,184個單位，以及市區重建局中環街市活化項目。

瑞安建築完成了2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程合約。



石硤尾邨第三及七期



粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍

於2019年上半年，瑞安建築向香港建築署提交了數份標書，競投葵涌醫院重建工程第二期、古洞北私營安老院舍以及渠務署辦公樓的設計和建造合約，總值超過港幣80億元。有關工程撥款仍有待立法會財務委員會批准撥款，預計財務委員會將於2019年10月恢復會議。我們對取得這些合約的機會保持審慎樂觀。

德基設計工程有限公司(德基)

德基專門為企業辦公室、酒店、銀行、會所、零售店及商場等大型客戶提供優質室內裝修工程，往績顯著。

德基繼續活躍於香港和澳門的室內裝修及樓宇翻新市場，於2019年首六個月共取得22份總值約為港幣5.10億元的新合約，主要涵蓋香港的商業樓宇。期內取得最大型的新合約包括香港科學園新培育中心和中小企業辦公室的室內裝修工程，以及電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程。

德基的現有項目進展良好。於2019年上半年，德基於香港和澳門分別共完成價值港幣2.06億元和港幣5,400萬元的合約，包括於香港天際萬豪酒店、香港黃振輝中學圖書館及澳門新濠鋒鉅星國際的室內裝修及翻新工程。



天津威尼都

展望

2019年下半年對我們別具挑戰，中美磨擦曠日持久，市場憂慮會觸發全球經濟衰退，金融面臨重大危機。中美關係緊張，美國於2019年8月宣佈對另外3,000億美元中國出口貨物加徵關稅，加上人民幣轉弱，引致全球金融市場波動。儘管國內經濟預期仍然穩固，然而全球經濟不明朗，將對中國出口構成進一步下行壓力。在中國內地，持續實施的房地產調控政策應有助穩定樓市。雖然商場業務面對網上競爭，2019年上半年零售市場仍然暢旺，消費開支持續強勁，零售業當可受惠。

縱使局勢多變，瑞安建業將繼續推進原定計劃。集團的資產優化策略於2019年進展良好，完成出售凱里水泥廠及觀塘商業大廈後，我們將密切注視合適的收購和出售機會。此外，在市場正面反應帶動下，集團將進一步推售天津威尼都二期的零售及商業鋪位，伺機將其餘物業資產整售。零售業方面，集團為其在中國內地的商場引入創新的休閒及餐飲元素和生活時尚體驗，將有助集團應對零售業因電子商貿持續增長的挑戰。隨著進一步優化租戶組合，有望提升租金。

內地經濟增長放緩以及中美貿易爭議，對本港和澳門經濟有所影響。香港當前急務更要解決社會衝突帶來的動盪和重建信心。過去幾個月建築材料價格漸趨穩定，我們預料未來有機會下調。然而，立法會因拉布令工程項目撥款審批延誤，政府工程量大起大跌，窒礙業界發展。

香港在過去經歷多次動盪，均能化危為機，我們對集團在香港的業務發展依然充滿信心。集團於2019年首六個月取得的新合約總值超過港幣20億元，手頭合約總值達港幣155億元，預期建築業務於下半年繼續有理想表現。中長遠而言，香港特區政府決定提高公營房屋比例至70%，並於2028/29年度前新增供應315,000個公營房屋單位，應會持續提供公營房屋合約，政府亦預留港幣2,000億元作醫院發展。瑞安承建及瑞安建築具備優越的條件競投及爭取部份合約。澳門方面，儘管經濟及博彩業放緩，既定的酒店及餐廳翻新計劃將為德基帶來更多業務機遇。



財務回顧

房地產和建築業務於2019年上半年業績改善，令集團達致轉虧為盈的目標。

中期業績

集團截至2019年6月30日止六個月的業績錄得溢利港幣1,100萬元，營業額港幣26.25億元，與去年同期虧損

港幣7,900萬元及營業額港幣34.96億元相比，本期間取得的業績具里程碑意義。董事會議決不宣派中期股息(2018年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2019年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2018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	1,879	2,674
房地產	746	822
合計	2,625	3,496
合營企業		
其他	13	17
合計	13	17
合計	2,638	3,513

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期下降30%，主要由於去年完成多項大型合約，包括與中國建築合營興建香港兒童醫院的大型合約、興建蘇屋邨第二期的公屋發展項目及啟德發展區1G1(B)居者有其屋計劃的建造工程，加上於2018年取得的新合約價值相對較低，本年度上半年確認的營業額因而大幅減少。

房地產業務的收入由去年中期期間港幣8.22億元減少至港幣7.46億元，收入減少是由於成都瑞安城中匯的所有家居式辦公單位已於2018年售罄，由此產生的減幅，因2019年上半年南京瑞安翠湖山項目有更多別墅單位散售及平均售價上升以及成都瑞安城中匯項目及南京瑞安翠湖山項目開售停車位而確認的銷售收入有所增加，使其大部份得以抵銷。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2019年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2018年6月30日止六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利	113	137
租金支出淨額	(5)	(22)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	29	36
出售合營企業權益的收益	61	-
出售大連天地權益	20	60
營運開支(經扣除項目費用收入)	(46)	(61)
	172	150
建築	103	96
財務費用淨額		
優先票據	(68)	(76)
銀行及其他貸款	(40)	(34)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	-	(57)
匯兌虧損淨額	(7)	(24)
企業經費開支及其他	(25)	(28)
稅項	(99)	(74)
非控股股東權益	(25)	(32)
合計	11	(79)

房地產

房地產業務於本中期期間錄得的溢利增加至港幣1.72億元，去年中期期間的溢利為港幣1.50億元。如上文所述，成都瑞安城中匯的所有家居式辦公單位已於2018年售罄，因此本中期期間物業銷售的溢利減少。截至2019年首六個月，集團所有商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的表現均見大幅改善。集團投資物業的租金收入繼續增加，相關直接租金支出則減少，2019年上半年產生的租金支出淨額因而減少。

以代價約人民幣1.48億元向瑞安房地產有限公司出售集團所持有在南京的水泥粉磨廠60%權益之中的34.8%實際權益已於2019年6月完成，並確認出售溢利港幣6,100萬元。

集團於2017年12月完成出售其於大連天地的22%權益，代價為人民幣13億元。於2019年6月30日，尚欠的代價餘額約為人民幣1.63億元。尚欠集團的逾期應付款項按年利率15%計算的利息收入為數港幣2,000萬元已於本中期期間獲確認。於去年中期期間，已計入集團就大連天地項目須支付約港幣3,200萬元的若干費用的一次性回撥。

建築

儘管營業額減少，建築業務於本中期期間錄得的溢利增加。除稅前平均純利率佔營業額5.5%，較過往中期期間的3.6%為高，主要由於本中期期間就啟德發展區居者有其屋計劃的最終結算確認可觀溢利，該項目已於2018年完成。

財務費用淨額

集團財務費用淨額總額於2019年及2018年上半年維持穩定。自2018年9月以來，本公司購回於2020年5月到期的6.25%優先票據約9,840萬美元，於2019年6月30日的未償還金額減少至約1.816億美元。

匯兌虧損

於2017年首六個月，瑞安建業訂立多份短期外匯合約，用以部份對沖人民幣可能進一步貶值的風險，以降低集團以人民幣計值的資產可能承受的匯兌虧損。最後的一份對沖合約於2018年5月到期，並由於人民幣兌美元升值，產生對沖虧損港幣5,700萬元。

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得貶值0.4%，而美元兌港幣則錄得貶值0.3%。於本中期期間，該等情況導致匯兌虧損淨額合共達港幣2,400萬元，其中港幣700萬元及港幣1,700萬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，而去年同期則分別錄得匯兌虧損港幣2,400萬元及港幣3,500萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	10,100	10,602
資產淨值	2,890	2,889
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	7.5	7.5

隨著集團逐步變現其物業存貨，集團資產總值由2018年12月31日的港幣106億元減少至2019年6月30日的港幣101億元。與2018年12月31日相比，集團於2019年6月30日的資產淨值及每股資產淨值維持穩定。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2019年 6月30日 港幣百萬元	%	2018年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	7,611	75	7,642	72
建築	1,564	16	1,792	17
企業及其他	925	9	1,168	11
合計	10,100	100	10,602	100

與2018年12月31日相比，各業務分類於2019年6月30日的資產總值所佔比例相對穩定。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2019年6月30日及2018年12月31日的股東股本權益維持於港幣29億元，原因為本期間的溢利港幣1,100萬元，因人民幣兌港幣進一步貶值導致匯兌儲備減少而被抵銷。

於2019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16.61億元，於2018年12月31日則為港幣24.54億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	998	978
1年後但2年內	454	362
2年後但5年內	371	387
5年後	21	121
銀行貸款總額	1,844	1,848
2020年到期的美元 優先票據	1,407	2,023
銀行及其他貸款總額	3,251	3,871
銀行結餘、存款及現金	(1,590)	(1,417)
銀行及其他貸款淨額	1,661	2,454

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2018年12月31日的84.9%減少至2019年6月30日的57.5%。於2019年5月，集團作出收購要約以購回其美元計值的優先票據，已購回優先票據合共7,670萬美元並以變現集團物業存貨所得款項以及出售集團於大連天地權益逐步收回的代價作支付。

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，部份則通過港幣貸款提供資金。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。自於2017年初訂立的貨幣對沖合約到期以來，概無進一步安排貨幣對沖合約。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2019年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,490人(2018年12月31日：1,060人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有450人(2018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。集團持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。

簡明綜合財務報表審閱報告

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22至第44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2019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

2019年8月30日

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 港幣百萬元 (未經審核)	2018年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,625	3,496
應佔合營企業		13	17
		2,638	3,513
集團營業額	3	2,625	3,496
其他收入、其他收益及虧損		32	17
出售物業成本		(542)	(594)
原料及消耗品		(127)	(204)
員工成本		(317)	(346)
折舊		(14)	(6)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,496)	(2,258)
投資物業的公平值變動		31	23
物業存貨轉撥至投資物業的收益		-	29
出售一間合營企業部份權益的收益		61	-
來自股權投資的股息收入		3	2
財務費用	4	(122)	(117)
應佔合營企業溢利		3	1
除稅前溢利		137	43
稅項	5	(101)	(90)
期間溢利(虧損)	6	36	(47)
下列應佔：			
本公司持有人		11	(79)
非控股股東權益		25	32
		36	(47)
每股盈利(虧損)	8		
基本		港幣0.03元	港幣(0.16)元
攤薄		港幣0.03元	港幣(0.16)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	
	2019年 港幣百萬元 (未經審核)	2018年 港幣百萬元 (未經審核)
期間溢利(虧損)	36	(47)
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(17)	(35)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
—於出售一間合營企業部份權益時	6	—
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	2	(5)
期間其他全面支出	(9)	(40)
期間全面收益(支出)總額	27	(87)
下列應佔全面收益(支出)總額：		
本公司持有人	2	(119)
非控股股東權益	25	32
	27	(87)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2019年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,651	5,069
商譽		15	–
使用權資產		17	–
物業、廠房及設備		33	36
合營企業權益		108	98
按公平值計入其他全面收益的金融資產		54	52
會籍		1	1
受限制銀行存款		–	139
		4,879	5,395
流動資產			
待售物業		578	450
發展中的待售物業		563	1,066
應收賬款、按金及預付款	9	1,307	1,582
合約資產		636	650
合營企業欠款		77	176
關連公司欠款		32	5
受限制銀行存款		182	41
銀行結餘、存款及現金		1,408	1,237
		4,783	5,207
分類為待售資產	10	438	–
		5,221	5,207
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	2,429	2,615
合約負債		237	413
租賃負債		13	–
欠合營企業款項		119	117
欠關連公司款項		60	46
欠附屬公司的非控股股東款項		4	4
應付稅項		119	91
須於一年內償還的銀行貸款	12	997	978
優先票據	13	1,407	–
		5,385	4,264
與分類為待售資產直接相關的負債	10	119	–
		5,504	4,264
流動(負債)資產淨值		(283)	943

	附註	2019年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2018年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
總資產減流動負債		4,596	6,338
股本及儲備			
股本	14	384	384
儲備		2,506	2,505
本公司持有人應佔股本權益		2,890	2,889
非控股股東權益		139	127
		3,029	3,016
非流動負債			
相關公司貸款	19	300	–
銀行貸款	12	847	870
優先票據	13	–	2,023
租賃負債		4	–
其他金融負債		27	28
界定退休福利計劃負債		66	66
遞延稅項負債		323	335
		1,567	3,322
		4,596	6,338

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	累計虧損 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2019年1月1日	384	2,995	185	197	(3)	(1,129)	5	(31)	2	284	2,889	127	3,016	
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	2	
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	-	-	(17)	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)	
出售一間合營企業部份權益	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	
期間溢利	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-	11	25	36	
期間全面(支出)收益總額	-	-	(11)	-	-	11	-	-	2	-	2	25	27	
購回股份(附註14)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	
於2019年6月30日 (未經審核)	384	2,994	174	197	(3)	(1,118)	5	(31)	4	284	2,890	139	3,029	
	本公司持有人應佔													
	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	累計虧損 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	非控股股東權益 港幣 百萬元	權益總額 港幣 百萬元	
於2018年1月1日	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702	
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)	-	(5)	
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	-	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	(35)	-	(35)	
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	-	(79)	32	(47)	
期間全面(支出)收益總額	-	-	(35)	-	-	(79)	-	-	(5)	-	(119)	32	(87)	
於購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-	
於2018年6月30日 (未經審核)	484	3,172	348	197	(3)	(1,064)	5	11	10	287	3,447	168	3,615	

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(2018年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司最終控股公司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)港幣1,600萬元(2018年：港幣1,600萬元)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(iii)港幣2,200萬元(2018年：港幣2,200萬元)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	
	2019年 港幣百萬元 (未經審核)	2018年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生(使用)的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	144	138
待售物業減少	533	557
發展中的待售物業增加	(159)	(176)
合約負債減少	(173)	(284)
衍生金融工具的結算	-	(159)
應付賬款及應計費用減少	(190)	(86)
其他流動資金變動	98	37
已繳納稅項	(85)	(56)
	168	(29)
投資活動產生(使用)的現金淨額		
自合營企業的還款	23	-
出售一間合營企業部份權益的所得款項淨額	124	-
於過往年度出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	204	59
收購附屬公司	(26)	-
退回受限制銀行存款	3	-
存放受限制銀行存款	(3)	(275)
其他投資現金流量	22	6
	347	(210)
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	313	485
償還銀行貸款	(198)	(459)
來自一間關連公司的貸款	300	-
支付購回優先票據款項	(619)	-
購回股份	(1)	-
已付利息	(112)	(101)
其他融資現金流量	(24)	(5)
	(341)	(80)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	174	(319)
期初的現金及現金等同項目	1,237	1,486
外幣匯率變動的影響	(2)	(3)
期末的現金及現金等同項目	1,409	1,164
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,408	1,164
包括於分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金(附註10)	1	-
	1,409	1,164

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2019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。

於2019年6月30日，集團錄得流動負債淨額港幣2.83億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣5.70億元。本公司董事認為，基於集團財務業績及狀況的改善，該等循環銀行貸款不會在未有預期的情況下撤回。此外，經計及集團的經營現金流量、可用信貸額度、預期取得的新信貸融資及按預算變現若干物業資產所得款項，集團將能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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。

除所採用香港會計師公會頒佈並於集團2019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」)之新訂準則及修訂本外，截至2019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2018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。

集團首次透過採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號「租賃」，據此，首次應用的累計影響於2019年1月1日於累計虧損中確認。因此，2018年呈列的比較資料並無重列。該等變動之性質及影響披露如下。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬大部分租賃。

根據香港財務報告準則第16號的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致上保持不變。出租人將繼續以類似香港會計準則第17號之原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，倘集團為出租人，則香港財務報告準則第16號對租賃並無影響。

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。

集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃款項於租期內按直線法確認為開支。集團亦對於過渡時剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃。

對於包含租賃部分和一個或多個額外租賃或非租賃部分的合約，集團根據租賃部分的相對獨立價格和非租賃部分的獨立價格總計將合約中的對價分配給每個租賃部分。然而，集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將租賃及非租賃部分列為單一租賃部分。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

使用權資產

集團於租賃開始日期確認使用權資產。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。

使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減所收取的任何租賃優惠。除非集團合理確定於租賃期末取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法折舊。

集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未支付的租賃款項的現值確認租賃負債。其後，租賃負債須就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。

租賃款項包括固定付款及可變租賃款項(取決於指數或利率)。

就現金流量分類而言，集團過往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，有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，並呈列為集團的融資現金流量。

集團選擇了簡易實務處理方法，對先前識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號未識別為租賃的合約並無重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義，僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，集團確認額外使用權資產及額外租賃負債，其影響概述如下：

2019年1月1日

港幣百萬元

非流動資產	
使用權資產	21
流動負債	
租賃負債	(15)
非流動負債	
租賃負債	(6)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

於計量分類為經營租賃的租賃負債時，集團採用相關實體於2019年1月1日的增量借貸利率貼現租賃款項。應用的加權平均利率為5%。

	2019年1月1日
	港幣百萬元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	25
按2019年1月1日的增量借貸利率貼現	24
減：短期租賃確認豁免	(3)
於2019年1月1日確認的租賃負債	21

除上文所述，應用香港財務報告準則的其他修訂本與詮釋對本中期期間於集團簡明綜合財務報表所載列的金額及披露的資料概無重大影響。

集團並無提早應用其他已頒布但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

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. 房地產—於中華人民共和國(「中國」)從事供出售的房地產開發及於香港及中國從事供投資用途的房地產及提供物業管理服務
2. 建築及樓宇保養工程—主要於香港從事建築、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

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，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2019年6月30日止六個月

	房地產 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				
物業銷售收入	673	-	-	673
建築合約收入	-	1,879	-	1,879
來自於香港提供服務的收入	17	-	-	17
來自於中國提供服務的收入	13	-	-	13
客戶合約收入	703	1,879	-	2,582
物業租賃收入	43	-	-	43
集團來自外界客戶的收入	746	1,879	-	2,625
應佔合營企業收入	-	1	12	13
分部收入總額	746	1,880	12	2,638
收入確認時間				
於某一時間點	673	-	-	673
隨時間	30	1,879	-	1,909
客戶合約收入	703	1,879	-	2,582
須予呈報分部損益	159	108	3	270
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(4)	(5)	-	(9)
利息收入	23	5	4	32
投資物業的公平值變動(附註)	31	-	-	31
出售一間合營企業部份權益的收益	61	-	-	61
來自股權投資的股息收入	-	-	3	3
財務費用	(10)	-	-	(10)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	(1)	-	-	(1)
貴州其他業務	-	-	4	4
				3

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019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(續)

截至2018年6月30日止六個月

	房地產 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				
物業銷售收入	784	–	–	784
建築合約收入	–	2,674	–	2,674
客戶合約收入	784	2,674	–	3,458
物業租賃收入	38	–	–	38
集團來自外界客戶的收入	822	2,674	–	3,496
應佔合營企業收入	–	2	15	17
分部收入總額	822	2,676	15	3,513
收入確認時間				
於某一時間點	784	–	–	784
隨時間	–	2,674	–	2,674
客戶合約收入	784	2,674	–	3,458
須予呈報分部損益	145	99	(3)	241
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(3)	(2)	–	(5)
利息收入	30	3	–	33
投資物業的公平值變動(附註)	23	–	–	23
物業存貨轉撥至投資物業的收益	29	–	–	29
來自股權投資的股息收入	–	–	2	2
財務費用	(7)	–	–	(7)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	(1)	–	–	(1)
貴州其他業務	–	–	3	3
創業基金投資	–	–	(1)	(1)
				1

附註：

集團投資物業的公平值乃根據獨立合資格專業估值師進行的估值或相關銷售合約達致。

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2019年6月30日

	房地產 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	7,830	1,825	1,034	10,689
須予呈報分部負債	1,462	2,020	874	4,356

於2018年12月31日

	房地產 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	8,062	2,053	1,109	11,224
須予呈報分部負債	1,610	2,230	376	4,216

(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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	2,638	3,513
應佔合營企業收入的對銷	(13)	(17)
綜合營業額	2,625	3,496

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	270	241
不予分類其他收入	2	2
不予分類財務費用	(112)	(110)
衍生金融工具的公平值虧損	-	(57)
其他不予分類公司支出	(23)	(33)
綜合除稅前溢利	137	43
	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	10,689	11,224
集團內部應收款項的對銷	(589)	(622)
綜合總資產	10,100	10,602
	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	4,356	4,216
集團內部應付款項的對銷	(589)	(622)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,389	1,477
— 優先票據	1,407	2,023
— 稅項及其他	508	492
綜合總負債	7,071	7,586

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	51	37
優先票據的利息	68	76
其他借貸成本	3	4
	122	117

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	21	15
中國企業所得稅	48	14
中國土地增值稅	45	56
	114	85
遞延稅項	(13)	5
	101	90

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（2018年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率25%（2018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、借貸成本及所有物業發展開支）。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

6. 期間溢利(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
期間溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	6	6
使用權資產折舊	8	—
出售物業成本	542	594
衍生金融工具的公平值虧損	—	57
豁免應付關連公司費用	—	(32)

7. 股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息(2018年：零)。

8. 每股盈利(虧損)

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利(虧損)按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間溢利(虧損)：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)的溢利(虧損)	11	(79)
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股的加權平均數	384	484
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	—
用以計算每股攤薄後盈利(虧損)的普通股的加權平均數	384	484

在計算截至2019年6月30日止六個月的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權在尚未行使期間，其相關行使價乃高於本公司股份平均市價。

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2018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。

9. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。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經扣除呆帳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：

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018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	317	388
91天至180天	1	17
181天至360天	1	-
超過360天	-	2
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	319	407
預付款、按金及其他應收款項(附註c)	185	391
	803	784
	1,307	1,582

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣100萬元(2018年12月31日：港幣200萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2019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4.77億元(2018年12月31日：港幣4.69億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.36億元(2018年12月31日：港幣1.37億元)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約人民幣2.76億元(約港幣3.14億元)(2018年12月31日：人民幣1.40億元(約港幣1.60億元))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18)。有鑒於與物業權益及追討尚未支付應收賬款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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

10. 分類為待售資產／與分類為待售資產直接相關的負債

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
出售一間附屬公司(附註a)		
投資物業	385	—
應收賬款、按金及預付款	1	—
遞延稅項資產	2	—
銀行結餘、存款及現金	1	—
	389	—
出售其他資產(附註b)		
投資物業	49	—
分類為待售資產總額	438	—
出售一間附屬公司(附註a)		
應付賬款及應計費用	1	—
銀行貸款	118	—
與分類為待售資產直接相關的負債總額	119	—

附註：

- (a) 於2019年5月，集團接獲一名獨立第三方有關收購本公司一間附屬公司全部已發行股本的不具約束力的意向書，該附屬公司直接擁有在香港的一幢商業大廈。其後，集團於2019年7月與該方訂立買賣協議(詳情見附註21(b))。預期該交易自報告期末起一年內完成，因此，於集團2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表內，該附屬公司應佔的資產及負債已分別重新分類為分類為待售資產及與分類為待售資產直接相關的負債。
- (b) 於2019年，集團開展出售位於成都的一所投資物業的出售計劃，該物業過往以透過經營租賃就賺取租金或資本增值而持有。於2019年7月，集團與獨立第三方訂立買賣協議出售該位於成都的投資物業(詳情見附註21(a))。預期該物業的出售自報告期末起一年內完成，因此，於集團2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表內，該物業已重新分類為待售資產。

11. 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1.72億元(2018年12月31日：港幣4.35億元)的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018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	149	386
31天至90天	12	23
91天至180天	1	8
超過180天	10	18
應付保留工程款項	172	435
合約工程／建築成本撥備	425	453
其他應計費用及應付賬款	1,577	1,493
	255	234
	2,429	2,615

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣3.13億元(2018年：港幣4.85億元)、償還銀行貸款合共港幣1.98億元(2018年：港幣4.59億元)及獲新增以及續期的現有信貸額度合共港幣4.50億元(2018年：港幣5.00億元)。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約5.28厘至5.78厘(2018年：4.76厘至5.26厘)。

13. 優先票據

	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
於期／年初	2,023	2,157
期／年內應計利息	68	148
減：購回優先票據的折讓	-	(4)
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(61)	(134)
減：購回優先票據	(619)	(149)
匯兌調整	(4)	5
於期／年末	1,407	2,023

於2019年5月17日，集團按每1,000美元的優先票據本金額為1,000美元的要約價以現金購買本金總額最多達8,000萬美元的優先票據作出收購要約。於2019年6月10日，集團完成購買本金總額約為7,670萬美元(港幣6.02億元)的優先票據。此外，集團於期內在公開市場以優先票據面值98.3%至98.8%的價格購回220萬美元(港幣1,700萬元)的優先票據。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14. 股本

	2019年 6月30日 股份數目	2018年 12月31日 股份數目	2019年 6月30日 港幣百萬元	2018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	384,410,164	484,410,164	384	484
購回股份	(584,000)	(100,000,000)	—	(100)
於期／年末	383,826,164	384,410,164	384	384

於期內，本公司在香港聯合交易所有限公司以每股港幣1.95元至港幣2.09元的價格購回其本身股份合共584,000股，代價總額約為港幣130萬元。本公司已發行股本已按該等購回股份的面值減少。就該等購回股份支付的溢價約港幣70萬元已計入股份溢價賬。

15. 資本承擔

於2019年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2018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2019年1月1日尚未行使	1,442,000
期內行使	—
期內失效	—
於2019年6月30日尚未行使	1,442,000

17. 業務合併

於2019年4月18日，集團與SOCL的間接全資附屬公司訂立買賣協議，收購瑞安物業管理服務有限公司（「瑞安物業管理服務」）的全部已發行股本，代價為港幣3,500萬元。瑞安物業管理服務及其全資附屬公司瑞安物業管理有限公司（「瑞安物業管理」）（統稱「瑞安物業管理服務集團」）主要於香港提供物業管理服務。交易於2019年4月30日完成，而瑞安物業管理服務及瑞安物業管理已成為本公司間接全資附屬公司。集團選擇涉及在共同控制下的業務合併以收購法列賬。交易詳情載於本公司日期為2019年4月18日的公佈。於截至2019年6月30日止期間，收購事項產生的現金流出淨額約為港幣2,600萬元。

由於有關公平值尚未確定，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的公平值按暫時性基準釐定。

自收購日期起至2019年6月30日止由瑞安物業管理服務集團貢獻計入簡明綜合損益表的營業額為港幣1,700萬元。瑞安物業管理服務集團於同期內對集團的溢利貢獻並不重大。

倘該收購於2019年1月1日完成，集團本期間的營業額及本公司持有人應佔溢利總額應分別為港幣26.58億元及港幣1,100萬元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2019年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

18. 或然負債

於2019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：

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（有關因出售該前附屬公司的應收賬款詳情，請參閱附註9(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2019年10月為止（經進一步磋商可予延期）。於2019年6月30日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元（港幣6.16億元）（2018年12月31日：人民幣5.42億元（港幣6.19億元））及相關利息人民幣5.14億元（港幣5.84億元）（2018年12月31日：人民幣4.81億元（港幣5.49億元））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，並無條件同意承擔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，經考慮有關各方的違約可能性及該貸款的抵押品後，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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

19. 重大關連人士交易

(a) 於期內，集團與SOCL及其附屬公司(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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	3	2
豁免集團支付的費用	-	32
物業管理服務收入	1	-
利息支出	1	-
租金支出	1	-

(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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
利息支出	5	6
分判工程支出	2	5

(c) 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。

(d) 於期內，集團向SOCL的全資附屬公司收購瑞安物業管理服務有限公司(其為SOCL的間接全資附屬公司，持有瑞安物業管理有限公司的全部已發行股本)的全部已發行股本，代價為港幣3,500萬元。

(e) 於期內，集團透過向瑞安房地產有限公司的間接全資附屬公司出售好易發有限公司(其為本公司間接全資附屬公司，持有該合營企業60%權益)的58%已發行普通股而出售於一間合營企業的實際權益34.8%，交易總額為人民幣1.48億元(港幣1.68億元)。出售此合營企業部份權益的收益港幣6,100萬元已於本期間的簡明綜合損益表確認。

(f) 於期內，集團向SOCL的一間全資附屬公司取得為期兩年的無抵押貸款港幣3.00億元，年利率為按適用香港銀行同業拆息加3.5厘計息。

19. 重大關連人士交易(續)

(g) 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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	12	12
花紅	9	3
退休福利計劃供款	-	-
	22	16

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。

(h) 已付或應付上文附註(g)所包括的6位(2018年：5位)董事各自的酬金如下：

截至2019年6月30日止六個月

董事姓名	附註	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	股權支付	合計
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
羅康瑞先生		5	-	-	-	5
黃月良先生		5	3,626	-	-	3,631
羅寶瑜女士	(i) 及 (iii)	141	-	-	-	141
李凱倫女士	(ii)	275	-	-	-	275
陳棋昌先生	(ii)	298	-	-	-	298
夏達臣先生	(ii)	244	-	-	-	244
		968	3,626	-	-	4,594

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

19. 重大關連人士交易(續)

(h) 已付或應付上文附註(g)所包括的6位(2018年:5位)董事各自的酬金如下:(續)

截至2018年6月30日止六個月

董事姓名	附註	袍金	薪金及 其他福利	退休福利 計劃供款	股權支付	合計
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
羅康瑞先生		5	—	—	—	5
黃月良先生		5	3,505	—	—	3,510
李凱倫女士	(ii)	248	—	—	—	248
陳棋昌先生	(ii)	298	—	—	—	298
夏達臣先生	(ii)	228	—	—	—	228
		784	3,505	—	—	4,289

附註:

- (i) 非執行董事
- (ii) 獨立非執行董事
- (iii) 羅寶瑜女士於2019年1月1日獲委任為非執行董事

20. 金融工具的公平值計量

於2019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按公平值計入其他全面收益的金融資產,而其公平值分類為公平值計量第一階層,並從香港聯合交易所有限公司活躍市場的報價(未經調整)中取得。

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。

21. 報告期後事項

- (a) 於2019年7月12日,集團與獨立第三方訂立協議,出售位於成都的投資物業,代價約為人民幣4,600萬元(港幣5,200萬元)。交易至本報告之日尚未完成。交易詳情載於本公司日期為2019年7月12日的公佈。
- (b) 於2019年7月19日,集團與獨立第三方訂立協議,出售利置發展有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本,該公司直接擁有在香港的一幢商業大廈,總代價約為港幣3.87億元。交易至本報告之日尚未完成。交易詳情載於本公司日期為2019年7月19日的公佈及日期為2019年8月15日的通函。
- (c) 於2019年7月23日,集團與中國貴州省凱里市人民政府訂立徵收補償協議,內容有關徵收凱里瑞安水泥有限公司(「凱里瑞安水泥」,為本公司的間接全資附屬公司)擁有的水泥廠及補償凱里瑞安水泥因結束營運而產生的費用和開支,補償總額約人民幣1.71億元(港幣1.94億元)。交易至本報告之日尚未完成。交易詳情載於本公司日期為2019年7月23日的公佈。

根據上市規則第 13.20 及 13.21 條所作出的披露

根據上市規則第 13.20 條作出的披露

於2019年6月30日，集團向New Pi (Hong Kong) Investment Co., Ltd. (「New Pi」)及其若干附屬公司所提供的財務資助及擔保合共達港幣16.77億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	477
擔保	1,200
	1,677

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.36億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向New Pi出售一組前附屬公司有關。相關應收款項及擔保的進一步詳情已載於簡明綜合財務報表附註9(c)及18內。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於2017年5月8日，本公司作為發行人與花旗國際有限公司作為受託人訂立書面協議(「契約」，經2018年5月25日的補充契約修訂)，於2020年到期的2.8億美元6.25%的優先票據(「票據」)據此予以發行。按契約的條款，當控制權出現變動(定義見契約)時，本公司將會提出要約，按相等於相關票據本金額101%的購買價另加購回日期的應計而未付利息(如有)購回所有尚未償還票據。票據的詳情請參閱本公司於2017年4月27日、2017年6月5日、2018年5月8日、2018年5月28日、2019年5月17日及2019年6月3日刊發的公佈內。

於2017年11月20日，Lancewood Enterprises Limited (「借款人I」)及成都翔龍房地產有限公司(「借款人II」)(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)分別與中信銀行(國際)有限公司(「貸款人I」)及中信銀行國際(中國)有限公司上海分行(「貸款人II」)訂立貸款協議，據此，貸款人I及貸款人II同意分別向借款人I及借款人II提供港幣3.20億元的三年期有期貸款及人民幣1.20億元的三年期有期貸款(統稱「該等貸款」)。上述貸款協議載有一項條件，規定(i) Shui On Company Limited 仍然為本公司單一最大股東；及(ii)羅康瑞先生繼續擔任本公司主席，並有權委派本公司董事會大部份成員。有關此規定的詳情已載於本公司於2017年11月20日刊發的公佈內。

如沒有履行任何上述責任，則構成票據及該等貸款違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於2019年6月30日涉及總額約港幣27.63億元。

一般資料

董事及最高行政人員的權益

於2019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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益載列如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目			合計	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		
羅康瑞先生 (「羅先生」)	—	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	61.05 (附註4)
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	234,381,000 (附註3)	234,381,000	60.97 (附註5)
黃月良先生	3,928,000	—	—	3,928,000	1.02

附註：

- 按本公司於2019年6月30日的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份由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。
- 該等股份包括由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有的232,148,000股股份及由Shui On Finance Company Limited(「SOFCL」，為SOCL的間接全資附屬公司)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，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成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 按本公司註銷所購回股份後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份383,826,164股計算則增至61.14%。
- 按本公司註銷所購回股份後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份383,826,164股計算則增至61.06%。

(b) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份／相關股份數目			合計	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		
羅先生	瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」)	-	1,849,521 (附註2)	4,611,835,751 (附註3)	4,613,685,272	57.22
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	-	4,611,835,751 (附註3)	4,612,272,751	57.20

附註：

- 按瑞安房地產於2019年6月30日的已發行股份8,062,216,324股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。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4,611,835,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Doretum Limited(「Doretum」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,672,990,325股股份、1,348,827,330股股份、183,503,493股股份、346,666,666股股份、30,000,000股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資、瑞安地產、Chester International、Boswell及Doretum均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則由SOCL及其全資附屬公司SOFCL持有60.97%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為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成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 此為於瑞安房地產所授出尚未行使購股權涉及的瑞安房地產相關股份的權益。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODHL」)	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		信託權益(附註1)	6,000,000美元
		信託權益(附註1)	4,000,000美元
		家族權益(附註2)	人民幣35,500,000元
		家族權益(附註2)	2,000,000美元
羅女士	SODHL	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		信託權益(附註1)	6,000,000美元
		信託權益(附註1)	4,000,000美元

附註：

- 此為由瑞安投資及／或Boswell持有的債券權益。瑞安投資及Boswell均為SOCL的全資附屬公司。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。
- 此為由羅先生的配偶羅太太持有的債券權益。

除上文所披露者外，於2019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

主要股東的權益

於2019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，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份中擁有的權益載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股份的 概約百分比 (附註1)
羅太太	家族及個人權益	234,693,000 (附註2及4)	61.05 (附註5)
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及4)	60.97 (附註6)
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及4)	60.97 (附註6)
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及4)	60.97 (附註6)

附註：

- 按本公司於2019年6月30日的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的234,381,000股股份。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL的間接全資附屬公司SOFCL持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為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成立人且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 上述所有權益均屬好倉。
- 按本公司註銷所購回股份後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份383,826,164股計算則增至61.14%。
- 按本公司註銷所購回股份後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份383,826,164股計算則增至61.06%。

除上文所披露者外，於2019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，概無其他於本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，其有效期為10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。

根據舊計劃授出的尚未行使購股權的詳情載列如下：

合資格參與人的類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於2019年 6月30日	購股權的 行使期限 (附註)
			於2019年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷		
僱員(合計)	28.7.2011	10.00	1,442,000	-	-	-	-	1,442,000	1.5.2015至 27.7.2021

附註：

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。

根據現有計劃授出的所有尚未行使購股權已於2018年失效，而截至2019年6月30日止六個月內並無再授出任何購股權。

購買、出售或贖回上市證券

關於本公司所發行於2020年到期的2.80億美元6.25%優先票據(「票據」)，於2019年1月，本公司在聯交所以總代價220萬美元進一步購回本金額共220萬美元的票據。此外，根據本公司於2019年5月作出的收購要約，本公司以總代價7,671.5萬美元購回本金額共7,671.5萬美元的票據。有關該收購要約的進一步詳情請參閱本公司於2019年5月17日及2019年6月3日刊發的公佈。於2018年，本公司已在聯交所以總代價1,910萬美元購回本金額共1,950萬美元的票據。所有購回的票據(本金總額達9,841.5萬美元)已於2019年7月獲本公司註銷，而現時尚餘未償還票據本金額共1.81585億美元。

於2019年6月，本公司在聯交所以總代價約港幣119萬元購回共584,000股股份。就購回股份所支付的最高價及最低價分別為每股港幣2.09元及每股港幣1.95元。所有購回的股份已於2019年8月獲本公司註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2019年6月30日止六個月內概無購買、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。

董事會

於本報告刊發日期，董事會由六名成員組成，包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。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現時的成員名單載於本報告公司資料一節內。

一般資料

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2019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2019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。因其他公務繁忙，董事會主席並未出席本公司在2019年5月30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2019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2018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
羅康瑞先生	• 自2019年6月1日起退任香港貿易發展局主席
李凱倫女士	• 自2019年8月28日起續訂彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約，為期兩年

有關本公司董事於截至2019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19內。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)
黃月良先生(行政總裁兼財務總裁)

非執行董事

羅寶瑜女士

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)
李凱倫女士
夏達臣先生

薪酬委員會

李凱倫女士(主席)
羅康瑞先生
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
羅寶瑜女士
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

財務委員會

黃月良先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

投資委員會

黃月良先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

執行委員會

黃月良先生(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

香港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) 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54樓

主要往來銀行

法國巴黎銀行
中信銀行(國際)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

股份：983
優先票據：4518

網址

www.socam.com



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

www.socam.com

