

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	
		2016年	2015年
		(重新呈列)	
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	2,463	2,786
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	894	298
合計	港幣百萬元	<u>3,357</u>	<u>3,084</u>
股東應佔虧損	港幣百萬元	(711)	(629)
每股基本虧損	港幣	(1.47)	(1.30)
		於2016年	於2015年
		6月30日	12月31日
資產總值	港幣十億元	10.4	12.3
資產淨值	港幣十億元	4.7	5.5
每股資產淨值	港幣	9.8	11.4
淨負債比率	%	28.6	21.0

業務回顧

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

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

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

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

香港經濟持續收縮，本地需求疲弱加上訪港旅客及零售業放緩，預期 2016 年實質本地生產總值增長將會跌至 1% 至 2%。為紓緩長期的房屋短缺問題，香港特區政府調高過去兩年的預計數字，承諾於未來五年提供 97,100 個公營房屋單位，增加興建公營房屋的機會。瑞安建業的建築系將把握機遇為社會服務，並為股東帶來價值。目前技術勞工短缺仍然困擾建造業，配合香港特區政府推動業界可持續發展，瑞安建業將繼續與分判商聯手為本地從業員提供培訓，吸引更多新力軍。

資產變現計劃的進展

集團繼續推行內地房地產資產變現計劃並取得新進展，於今年初完成整售兩項房地產項目。於 1 月，集團以約港幣 3.64 億元出售瀋陽項目二期餘下的 20% 權益，及以總代價約港幣 4.63 億元完成出售位於貴州遵義的地塊。成都瑞安城中匯自去年開售至今年 7 月底共售出 1,846 個住宅單位，錄得銷售額為人民幣 14.60 億元。另外，至今年 7 月過去 12 個月，南京瑞安翠湖山一期亦售出 104 間別墅式樓房，銷售額為人民幣 3.57 億元。

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

房地產

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

市場回顧

中國整體房地產表現呈兩面，商業地產情況亦然。位於一線城市的零售物業市場相對穩健，平均空置率約 8%，物業的品質、位置及價格成重要因素。反觀不少二至三線城市因發展步伐過快，市場表現反覆，出現供過於求的情況。

瑞安建業繼續推售餘下的房地產項目，另一方面優化商場組合以迎合市場需要。過去數年零售業錄得雙位數增長，加上消費需求強勁，導致商場數目急升。期內，中國的零售銷售額增長放緩，由數年前平均約 13% 按年降至 2016 年 6 月的 10.6%。商場庫存量亦正由一線城市轉移至二、三線城市，後者於 2008 年只佔全國的 39% 總商場面積，預期明年底或上升至 68%。

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

營運表現

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

項目	集團應佔可發展 總樓面面積 (平方米)	預計完成年份	瑞安建業 所佔的權益
成都瑞安·城中匯	246,900*	2016	81%
重慶創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州瑞安·創逸	5,500*	已竣工	100%
南京瑞安·翠湖山	67,200	2017	50%
上海翠湖天地御苑十八號樓	1,300*	已竣工	100%
瀋陽項目一期	97,900*	已竣工	100%
天津威尼都	44,200	2017	45%
總計：	494,500 平方米**		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

** 不包括大連知識型社區項目的樓面面積

項目現況

成都瑞安·城中匯

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

由於六個新零售物業項目預計將於 2016 年推出，成都零售物業總存量於年底前將增至 490 萬平方米。本地及國際投資者對在成都投資保持審慎態度，項目必須引進多元化的租戶組合以推動整售的機會。我們的商場將於 2017 年中開業，主力針對中產階級生活需要，目前正招商開拓租戶客源。

SOHO大樓、辦公大樓及車位將於今年下旬推售。

重慶創匯·首座

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

廣州瑞安·創逸

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

南京瑞安·翠湖山

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

上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰上海新天地，自推出以來備受買家追捧，於 2016 年 2 月底，所有單位已獲認購或售出。

瀋陽項目一期

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

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

天津威尼都

天津鄰近中國首都北京，乘高鐵前往只需 35 分鐘。市內發展蓬勃，2016 年第二季的本地生產增長總值錄得 9.2%。今年預計將有六個高級零售商場推出市場，新增供應 40 萬平方米的零售總樓面面積，競爭持續激烈。威尼都位於京津城際鐵路武清站旁，構建成富意式風格的特賣購物中心，享有獨特優勢。商場總樓面面積共 9.81 萬平方米，擬於 2017 年全面竣工。第一期樓面面積為 6.55 萬平方米，已分階段於 2015 年 1 月起開業。截至 2016 年 7 月計出租率為 68%，人流及營業額均見上升。多家國際知名零售品牌將於未來數月進駐，料可增加商場的吸引力。

知識型社區 — 大連天地

大連天地為大型知識型社區，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有 22% 權益。截至 2016 年 6 月 30 日，項目可發展總樓面面積約為 330 萬平方米，其中已建成及興建中樓面面積共 170 萬平方米。辦公室整體出租率維持於 89%，智薈天地的出租率為 53%。

建築

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

業界一直關注工程撥款審批延遲帶來的隱憂，情況會否在 9 月立法會選舉後得到紓緩目前亦言之尚早。儘管撥款出現延遲，我們取得的手頭合約數目保持正增長。在我們主要的業務範圍公營地盤，第一季由主要承建商完成的工程總額為港幣 191 億元，較去年增加 3%。

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

營運表現

集團建築業務繼續提升營運效率，增強核心競爭力。於上半年，集團於香港及澳門的建築業務錄得營業額下降 24% 至港幣 19.6 億元（2015 年：港幣 26.0 億元）。於 2016 年 6 月 30 日，集團持有的手頭合約總值約為港幣 172 億元，未完成的合約價值約為港幣 101 億元（於 2015 年 12 月 31 日兩者分別為港幣 184 億元及港幣 95 億元）。自今年初取得的新合約總值約為港幣 41 億元。

於 2016 年 5 月底，食水含鉛超標調查委員會就去年的食水含鉛事件發表報告，事件涉及 11 個公共屋邨共 29,077 個單位。瑞安承建是其中一個涉及屋邨葵聯邨二期的總承建商，該屋邨共有 1,507 個單位，佔總受影響單位約 5%。調查委員會於報告中提出 17 項建議，包括設立獨立組織監察水務署的表現和水質、推行水安全計劃，以及檢討房委會工程項目監控機制。

隨著調查的結束，集團加緊檢視營運程序，進一步改善內部監管機制和管理。

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

瑞安承建

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

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

瑞安建築

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

德基

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

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

展望

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

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

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

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

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

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	
		2016年 港幣百萬元 (未經審核)	2015年 港幣百萬元 (未經審核) (重新呈列)
持續經營業務			
營業額			
本公司及其附屬公司		2,463	2,786
應佔合營企業／聯營公司		894	298
		<u>3,357</u>	<u>3,084</u>
集團營業額			
	2	2,463	2,786
其他收入及收益		36	76
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(466)	(12)
原料及消耗品		(163)	(219)
員工成本		(345)	(336)
折舊及攤銷費用		(6)	(7)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,653)	(2,265)
投資物業的公平值變動		(27)	(5)
來自可供出售投資的股息收入		1	1
財務費用		(97)	(173)
應佔合營企業損益		(385)	(136)
應佔聯營公司損益		(75)	(38)
		<u>(717)</u>	<u>(328)</u>
除稅前虧損		(717)	(328)
稅項	3	18	(24)
		<u>(699)</u>	<u>(352)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務期間虧損	4	—	(272)
		<u>(699)</u>	<u>(624)</u>
期間虧損			
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務期間虧損		(711)	(357)
已終止經營業務期間虧損		—	(272)
本公司持有人應佔期間虧損		(711)	(629)
非控股股東權益			
持續經營業務期間溢利		12	5
		<u>(699)</u>	<u>(624)</u>
每股虧損			
來自持續及已終止經營業務			
基本	6	港幣(1.47)元	港幣(1.30)元
攤薄		港幣(1.47)元	港幣(1.30)元
來自持續經營業務			
基本		港幣(1.47)元	港幣(0.74)元
攤薄		港幣(1.47)元	港幣(0.74)元

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元 (未經審核)	2015年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	<u>(699)</u>	<u>(624)</u>
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	(5)	11
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(128)	2
應佔合營企業匯兌差額	24	-
應佔聯營公司匯兌差額	(2)	-
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 於撤銷一間合營企業註冊時	-	(13)
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零 (2015年：零))	-	(1)
	<u>-</u>	<u>(1)</u>
期間其他全面支出	<u>(111)</u>	<u>(1)</u>
期間全面支出總額	<u>(810)</u>	<u>(625)</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(822)	(630)
非控股股東權益	12	5
	<u>(810)</u>	<u>(625)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2016年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2015年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,850	1,909
物業、廠房及設備		25	29
合營企業權益		77	122
可供出售投資		59	64
聯營公司權益		49	146
會籍		1	1
應收貿易賬款	7	–	12
合營企業欠款		1,824	1,986
聯營公司欠款		1,327	1,296
		<u>5,212</u>	<u>5,565</u>
流動資產			
待售物業		328	354
發展中的待售物業		68	554
應收賬款、按金及預付款	7	1,564	1,658
在建工程客戶欠款		315	342
合營企業欠款		651	617
聯營公司欠款		426	292
關連公司欠款		1	2
撥回稅項		19	27
受限制銀行存款		612	732
銀行結餘、存款及現金		1,065	1,440
		<u>5,049</u>	<u>6,018</u>
分類為待售資產		<u>112</u>	<u>756</u>
		<u>5,161</u>	<u>6,774</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,431	1,772
已收銷售按金		115	255
欠在建工程客戶款項		261	350
欠合營企業款項		104	108
欠聯營公司款項		–	2
欠關連公司款項		340	337
欠附屬公司的非控股股東款項		10	6
應付稅項		36	217
須於一年內償還的銀行及其他貸款		2,499	2,914
		<u>4,796</u>	<u>5,961</u>
流動資產淨值		<u>365</u>	<u>813</u>
總資產減流動負債		<u>5,577</u>	<u>6,378</u>
股本及儲備			
股本		484	484
儲備		4,237	5,058
本公司持有人應佔股本權益		<u>4,721</u>	<u>5,542</u>
非控股股東權益		34	38
		<u>4,755</u>	<u>5,580</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		527	421
界定退休福利計劃負債		152	152
遞延稅項負債		143	225
		<u>822</u>	<u>798</u>
		<u>5,577</u>	<u>6,378</u>

附註：

1. 編製基準

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。集團投資物業於 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 12 月 31 日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師於該等日期進行的估值基準達致。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至 2015 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同。集團合營企業及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會頒佈並於集團 2016 年 1 月 1 日開始的財政期間強制生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）若干修訂。採納此等香港財務報告準則的修訂對本中期期間於簡明綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及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

透過拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）經營的水泥業務歸類為已終止經營業務，原因為拉法基瑞安水泥的股權已於截至 2015 年 12 月 31 日止年度出售，而集團於出售后並無於從事水泥業務的投資中擁有重大權益。因此，此附註 2 所報告的分部資料並無包括本期間及過往期間有關已終止經營業務的金額。有關已終止經營業務的詳情載於附註 4，而過往期間的分部資料已經重新呈列。

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 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)
折舊及攤銷	(2)	(3)	-	(5)
利息收入	28	2	-	30
投資物業的公平值變動	(27)	-	-	(27)
來自可供出售投資的股息收入	1	-	-	1
出售待售投資物業的虧損	(15)	-	-	(15)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(370)	-	-	(370)
貴州其他業務	-	-	4	4
創業基金投資	-	-	(19)	(19)
				(385)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(75)	-	-	(75)

2. 分部資料 (續)

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月 (重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	137	–	3	140
租金收入	18	–	–	18
來自提供服務的收入	30	–	1	31
建築合約收入	–	2,597	–	2,597
集團來自外界客戶的收入	185	2,597	4	2,786
應佔合營企業／聯營公司收入	268	2	28	298
分部收入總額	453	2,599	32	3,084
須予呈報分部損益	(180)	62	(5)	(123)
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(173)
其他公司支出				(34)
綜合除稅前虧損				(328)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(103)	–	–	(103)
折舊及攤銷	(3)	(2)	(1)	(6)
利息收入	41	2	1	44
投資物業的公平值變動	(5)	–	–	(5)
來自可供出售投資的股息收入	1	–	–	1
出售待售投資物業的虧損	(35)	–	–	(35)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(126)	–	–	(126)
貴州其他業務	–	–	2	2
創業基金投資	–	–	(12)	(12)
				(136)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(38)	–	–	(38)

3. 稅項

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

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2015 年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率 25%（2015 年：25%）計算。

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率 30%至 60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支）。

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的 45%權益後，於截至 2015 年 12 月 31 日止年度，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。過往期間的數字已重新呈列，以符合本期間的呈列方式。

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

5. 股息

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

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：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(711)</u>	<u>(629)</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 2016 年 6 月 30 日及 2015 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本及攤薄後虧損按下列數據以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間虧損		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(711)	(629)
調整：來自已終止經營業務的期間虧損	<u>—</u>	<u>272</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>(711)</u>	<u>(357)</u>

來自已終止經營業務

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後虧損為每股港幣 0.56 元，乃以來自已終止經營業務的期間虧損港幣 2.72 億元以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算。

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 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：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析（附註 a）：		
未到期或90天以內	335	584
91天至180天	—	1
181天至360天	3	1
超過360天	4	7
	<u>342</u>	<u>593</u>
應收保留工程款項	248	220
出售附屬公司及合營企業 之應收代價	71	25
預付款、按金及其他應收賬款（附註 b）	903	832
	<u>1,564</u>	<u>1,670</u>
減：12個月後到期償付的款項	—	(12)
	<u>1,564</u>	<u>1,658</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,800萬元（2015年12月31日：港幣3,500萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2016年6月30日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於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4.25億元（2015年12月31日：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1.40億元（2015年12月31日：港幣1.43億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元（約港幣1.64億元）（2015年12月31日：人民幣1.40億元（約港幣1.67億元））及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註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，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 2.42 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 5.31 億元）的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	138	375
31天至90天	11	30
91天至180天	1	4
超過180天	92	122
	<u>242</u>	<u>531</u>
應付保留工程款項	333	313
合約工程／建築成本撥備	690	694
其他應計費用及應付賬款	166	234
	<u>1,431</u>	<u>1,772</u>

9. 或然負債

於 2016 年 6 月 30 日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣 8,300 萬元（港幣 9,700 萬元）（2015 年 12 月 31 日：人民幣 1.10 億元（港幣 1.31 億元））的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣 11.47 億元（2015 年 12 月 31 日：港幣 8.27 億元）。
- (c) 集團就對一間合營企業（「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方（「合營夥伴」）成立）及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣 1,800 萬元（港幣 2,100 萬元）（2015 年 12 月 31 日：人民幣 9,900 萬元（港幣 1.18 億元））。
- (d) 於 2007 年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「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(b)）。於 2011 年 10 月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至 2016 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2016 年 6 月 30 日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共人民幣 5.42 億元（港幣 6.34 億元）（2015 年 12 月 31 日：人民幣 5.42 億元（港幣 6.47 億元））及相關利息人民幣 3.14 億元（港幣 3.67 億元）（2015 年 12 月 31 日：人民幣 2.80 億元）（港幣 3.34 億元）是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及報告期末時並不重大，因此，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何價值。

財務回顧

中期業績

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

營業總額分析如下：

	截至 2016 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2015 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元 (重新呈列)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築	1,961	2,597
房地產	502	185
其他	—	4
合計	2,463	2,786
合營企業及聯營公司		
房地產	876	268
其他	18	30
合計	894	298
合計	3,357	3,084

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

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

於 2016 年 1 月出售瀋陽項目二期餘下 20%權益的代價約港幣 3.64 億元，加上分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位帶來的收入，於本期間為數港幣 2.68 億元，根據適用會計準則並未計入營業額。

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

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

股東應佔損益的分析如下：

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

房地產

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

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

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

建築

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

財務費用淨額

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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2016 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2015 年 12 月 31 日 港幣百萬元
資產總值	10,373	12,339
資產淨值	4,721	5,542
	港幣	港幣
每股資產淨值	9.8	11.4

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

按業務分類的資產總值分析載列如下：

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

與 2015 年 12 月 31 日相比，各業務分類於 2016 年 6 月 30 日的資產總值所佔比例維持穩定。由於集團期內繼續實行資產變現計劃，以出售其物業資產，故房地產資產總值減少，而銷售所得款項主要用於償還集團銀行貸款及清償其他負債。

股本權益、融資及負債比率

本公司於 2016 年 6 月 30 日的股東股本權益為港幣 47.21 億元，而 2015 年 12 月 31 日則為港幣 55.42 億元。主要歸因於上述各項理由。

於 2016 年 6 月 30 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 13.49 億元，於 2015 年 12 月 31 日則為港幣 11.63 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

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

集團的淨負債比率（以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算）由 2015 年 12 月 31 日的 21.0% 增至 2016 年 6 月 30 日的 28.6%，主要原因為在本期內股東股本權益減少。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內波動不定，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團已將其部份現有的港幣借款兌換為人民幣，以對沖外匯風險，及可能以合理成本採用適當財務工具，以於短期內降低潛在外匯風險。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2016 年 6 月 30 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,240 人（2015 年 12 月 31 日：1,340 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 500 人（2015 年 12 月 31 日：550 人）。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公佈內有關集團於 2016 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」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 2016 年 6 月 30 日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2016 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，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 6 月 30 日止六個月內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

按企業管治守則的守則條文 B.1.2 的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於其日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文 B.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂，而此亦偏離了守則條文 B.1.2 內薪酬委員會應就非執行董事的薪酬向董事會提供建議的規定。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議案放棄投票。

企業管治守則的守則條文E.1.2 訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。由於董事會主席抱恙，故未能出席本公司在 2016 年 5 月 23 日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司董事總經理兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。

遵守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 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，2016 年 8 月 26 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福霖先生；本公司的非執行董事為曾國泰先生及狄利思先生；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