



瑞安建業

SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號：983



Building on Strengths 展延核心優勢

Interim Report 中期報告 2020



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，主要從事建築及房地產業務，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。

關愛瑞安

瑞安建業恪守企業社會責任的承諾，致力回饋社會，服務社群。我們為員工提供一個可以發展和成長的環境，促進員工的身心健康，於經營上推動工地安全、盡力保護環境。





CONTENTS

目錄

2	Financial Highlights 財務摘要	25	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
16	Financial Review 財務回顧	43	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
20	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告	44	General Information 一般資料
21	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	50	Corporate Information 公司資料
22	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		
23	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表		

智建未來



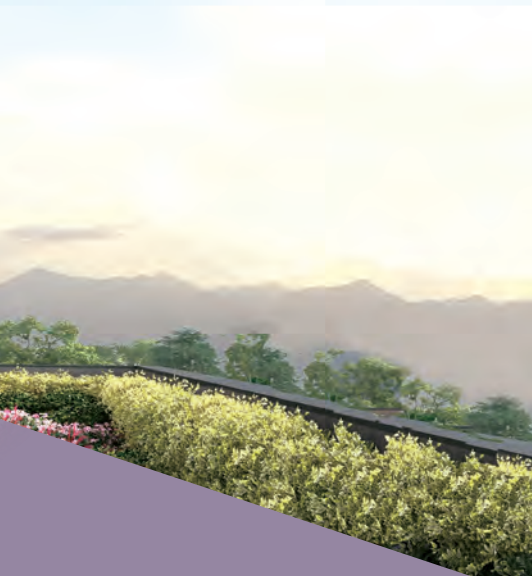
中環街市
活化項目



葵涌醫院重建工程
(第二期)



古洞北特建福利服務
綜合大樓(集團首個
全面應用組裝合成
建築法的項目)



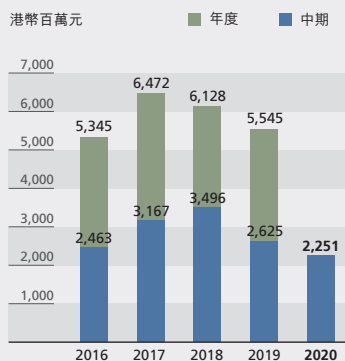
香港科學園
中小企業辦公室
(室內裝修工程)



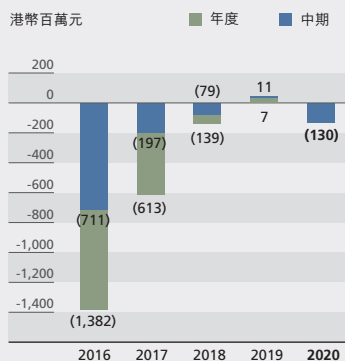
財務摘要

		截至6月30日止六個月				
以港幣百萬元計		2020	2019	2018	2017	2016
營業額						
本公司及附屬公司		2,251	2,625	3,496	3,167	2,463
應佔合營企業及聯營公司		4	13	17	421	894
合計		2,255	2,638	3,513	3,588	3,357
股東應佔(虧損)溢利		(130)	11	(79)	(197)	(711)
每股基本(虧損)盈利		(港幣0.35元)	港幣0.03元	(港幣0.16元)	(港幣0.41元)	(港幣1.47元)
		於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)		9.0	9.4	10.6	12.0	9.2
資產淨值(港幣十億元)		2.6	2.8	2.9	3.6	3.8
每股資產淨值(港幣)		6.92	7.49	7.52	7.36	7.92
淨負債比率		62.2%	54.2%	84.9%	53.6%	33.5%

營業額

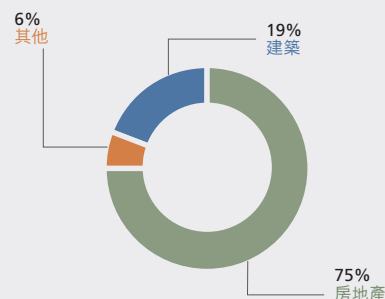


本公司股東應佔溢利(虧損)



資產組合

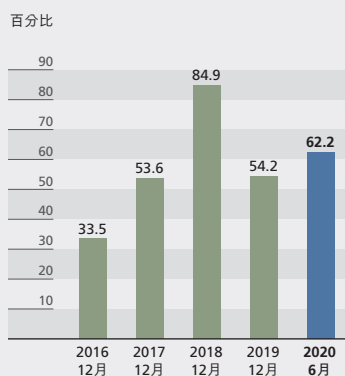
於2020年6月30日



本公司股東應佔股本權益

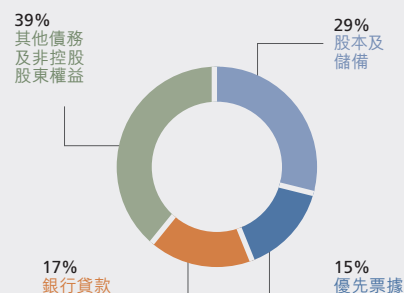


淨負債比率



股本及負債

於2020年6月30日



管理層討論及分析



在當前不明朗的時期，瑞安建業致力發揮核心優勢，強化集團架構及抵禦力。

業務回顧

新冠肺炎疫情爆發以來，對各國企業、個人以至全球經濟造成嚴重打擊。於2020年上半年，瑞安建業繼續致力重建股東價值、改善現金流和重整業務以達致轉虧為盈的目標，惟進展亦因疫情而受阻。

受惠於大量手頭合約，集團的香港建築業務錄得重大盈利，現有項目整體進度良好。在中國內地，疫情大幅改變了消費模式和商場營運環境，令房地產業務的銷售和租賃表現大受影響。集團新發行的優先票據為短期內到期的債務再融資，改善了公司的財務狀況及現金流。面對種種的不明朗因素，瑞安建業進一步促進公司整體和業務的可持續發展。

市場環境

集團的主要市場於上半年備受沉重經濟壓力。中國內地的國內生產總值按年下跌6.8%，是有記錄以來的首度收縮。然而，隨著中央政府迅速控制疫情並推出多項刺激措施，各地有序復工復產，國內生產總值於第二季按年回升至3.2%增長。於上半年，中國經濟整體按年收縮1.6%。

香港經濟亦陷入衰退。截至2020年6月，香港連續四個季度錄得經濟收縮，第二季度本地生產總值按年下跌9%。商品和服務出口急跌，內部需求亦顯著下降。同時，勞工市場持續惡化，失業率攀升至15年新高，進一步打擊消費信心，低迷的營商氣氛亦繼續削弱整體投資開支。

財務業績

集團於2020年上半年錄得股東應佔淨虧損港幣1.3億元，對比2019年同期則錄得股東應佔淨溢利港幣1,100萬元。2020年上半年營業額為港幣23億元，較2019年同期減少14%。建築業務錄得可觀的溢利增長，手頭合約總值保持穩定。另一方面，房地產業務的租金收入顯著減少，並無錄得重大的出售收益。

期內集團的溢利和營業額下跌，主要由於疫情影響了房地產業務的業績和資產估值，包括天津威尼都二期零售及家居式辦公單位的銷售及交付延遲、集團向租戶提供租金寬減導致租賃收入減少，以及於中國內地房地產物業的公平值虧損。此外，人民幣兌港幣於期內貶值2.0%，令集團於中國內地的房地產資產產生淨匯兌虧損港幣4,400萬元，進一步加重期內虧損。



重慶創匯首座

重要企業及業務事項

新發行及贖回優先票據

於2020年1月，瑞安建業發行本金總額1.8億美元、於2022年到期的6.25%優先票據，為集團短期內到期的債務包括已發行於2020年到期的6.25%優先票據再融資及作一般企業用途。票據發行的所得款項淨額約為1.77億美元。於2020年5月，瑞安建業贖回所有於2020年到期的6.25%優先票據，本金總額約為1.732億美元。

收購天津威尼都的全部股份權益

於2020年7月，集團行使期權，於毋須進一步支付款項的情況下收購天津威尼都的90%股份權益，使集團正式持有項目，而非只持有收購該等股份的權利。此外，賣方於同月行使較早前獲授予的認沽期權，要求集團收購天津威尼都餘下的10%股份權益。交易於2020年8月完成後，集團持有項目的全部股份權益。

促進業務可持續發展

瑞安建業致力將可持續發展融入集團各個業務範疇，以配合不斷變化的業務需求，尤其着重人才和科技發展。為部署有效的繼任計劃，集團繼續舉辦行政人員及見習生培訓計劃，以招募和培育建造業人才。我們於學習與發展和資訊科技上投入更多資源，鼓勵員工積極自我增值，把握數碼時代的新機遇，並透過資訊科技升級令集團於疫情期間能夠運用視像會議維持正常營運。此外，我們重新調整人力資源，將部分房地產員工調配至其他業務範圍。

期內，香港特區政府推出了「保就業」工資補貼計劃。此項支援措施旨在鼓勵僱主保留僱員，避免逆市下出現大規模裁員。集團申請所得金額將有助我們減省薪額開支及穩定團隊。為應付建築業務正在增加的工程量，公司將會繼續擴大建築團隊、加強員工培訓與發展，進一步改善工作環境。



葵涌醫院重建工程
(第二期)

建築

受惠於大量手頭合約，集團的香港建築業務錄得重大盈利，現有項目整體進度良好。

市場回顧

香港建造業於2019年下半年經歷大規模示威活動的重創，2020年1月爆發的新冠肺炎更令情況進一步惡化。建造工程產量於2020年上半年持續下降，連續三年錄得收縮。建

造業失業率飆升至2020年7月的11.3%，對比2019年7月則為4.8%，是2006年以來最高，紓緩了建築工人的短缺問題。建築材料價格亦見下降。香港特區立法會審批撥款仍然受阻，持續拖慢政府項目的招標和批出標書進度。以上情況均於期內嚴重加劇市場競爭。

新冠肺炎疫情的影響

新冠肺炎疫情於2020年上半年對集團的建造工程產生的影響輕微。除了令新簽合約的動工略有延遲，工程進度和建材供應鏈亦輕微受阻，疫情期間和後續的趕工亦產生額外成本。集團的室內裝修及翻新工程因以商業客戶為主，於期內受到較大影響。

工地安全、員工和合作夥伴的健康與福祉均是我們的重點關注。我們在辦公室和建築工地採取多項防疫措施，在確保營運暢順的同時，為員工、工友、客戶、供應商及分判商提供安全的工作環境。我們在辦公室和工地入口安裝紅外線體溫測量器，要求員工和工友戴上口罩及保持社交距離，向員工和工友派發逾20萬個口罩，採取彈性上班安排，並在工作間嚴格推行各項個人和環境衛生措施。我們緊隨衛生署和客戶的安全指引，務求降低工作間的感染和傳播風險。

瑞安建業密切留意在建築合約中列明的權利和責任。我們目前正與客戶商討受疫情影響而延長施工期限，並致力減輕所有潛在損失。我們預計，健康與安全措施和工程趕工為公司帶來的額外成本有限。



我們在工地嚴格推行各項個人和環境衛生措施。



古洞北特建福利服務
綜合大樓

應用新技術及推廣安全

期內，我們繼續推動建築信息模擬技術的應用。繼去年在珠海開設了新辦公室，加強內部設計和技術發展，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與施工合約招標時更具競爭優勢，我們又為建築項目引進最新的國際建築技術和系統，例如預製工場剪鐵及屈鐵，以提高健康與安全表現及工程質量，並更好地利用工地空間和時間。

安全是我們的首要任務。於2020年上半年，我們繼續推廣和促進工地安全，進一步提升表現，期內錄得每千名工人計僅1.84宗的意外率，遠低於業界數字，亦是我們紀錄的最低水平。

我們的努力獲得業界認可。期內，瑞安承建的中華電力物業小額建築／土木工程定期合約於勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃2019/2020」中榮獲「小型裝修及維修工程金獎」。另外，於2017年落成的香港兒童醫院設計與施工合營項目，獲升級至綠建環評「最終鉑金級」認證，認可項目的可持續發展特點及環保節能設計。

營運表現

集團的建築業務於2020年上半年錄得溢利港幣1.9億元，較2019年同期的溢利港幣1.03億元增加84%。2020年上半年的營業額為港幣21億元，較2019年同期的港幣19億元增加。平均溢利率(除稅前)顯著上升至2020年上半年的9.1%，2019年上半年則為5.5%。

	2020年上半年	2019年上半年
溢利	港幣1.9億元	港幣1.03億元
營業額	港幣21億元	港幣19億元
溢利率	9.1%	5.5%

新簽合約及工程量

	2020年上半年	2019年上半年
新簽合約	港幣19.58億元	港幣20.69億元

	2020年6月30日	2019年12月31日
手頭合約總值	港幣231億元	港幣221億元
未完成合約總值	港幣153億元	港幣151億元

集團的手頭合約總值保持穩定。2020年上半年，我們於香港及澳門取得多份新建築、維修保養、室內裝修及翻新合約，總值達港幣19.58億元，而2019年同期則為港幣20.69億元。新合約詳情詳列於以下公司介紹。

所持有手頭合約總值於2020年6月30日為港幣231億元，未完成合約總值為港幣153億元。對比2019年12月31日，兩者分別為港幣221億元及港幣151億元。穩定的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。

期內，集團繼續推進手頭的建築項目，並完成了數份合約。

瑞安承建有限公司(瑞安承建)

瑞安承建於2020年上半年取得的新合約總值港幣11.69億元，包括：

- 香港房屋委員會批出、為期三年位於黃大仙、青衣及荃灣公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 香港房屋委員會批出、為期三年位於九龍東第二區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 香港機場管理局批出、為期五年位於香港國際機場的保養、改善及樓宇翻新工程定期合約；以及

- 香港鐵路有限公司批出、為期兩年位於香港的鐵路和樓宇建築及興建工程定期合約。

以上所有定期合約均由瑞安承建的附屬公司**盛貿有限公司**(盛貿)承辦。在新建築工程項目以外，繼續為集團提供穩定收入。盛貿擁有穩固的客戶基礎，包括香港房屋委員會、建築署、香港醫院管理局、香港機場管理局、教育局、中電集團、香港鐵路有限公司及香港賽馬會。維修保養及小型工程市場的工程量穩定，盛貿當可受惠，公司並積極擴闊客源及工程類別。

瑞安承建及盛貿的手頭合約繼續取得進展，包括香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目、建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局改建、加建及維修保養定期合約、香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約、中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造定期合約，以及多份由香港醫院管理局、教育局及香港賽馬會批出的小型工程定期合約。

香港國際機場保養、改善及翻新工程



柴灣永泰道公營房屋建造項目



期內，瑞安承建完成了黃大仙豐盛街公營房屋建造合約，項目提供754個公營房屋單位及附屬設施。

瑞安建築有限公司(瑞安建築)

瑞安建築於期內繼續穩步推進建築署的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，以及市區重建局中環街市活化項目。此外，由瑞安建築及瑞安承建組成的合營公司於2019年12月取得兩份設計及建造合約，分別為香港醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)設計及建造工程，以及建築署的古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程。

建築署於期內推出多份合約公開招標，建築系亦遞交了數份標書，主要競投設計及建造工程合約。目前市場競爭十分激烈，集團憑藉堅實的設計與施工能力，將會積極把握市場上將出現的投標機會。

德基設計工程有限公司(德基)

德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，於2020年上半年從香港的商業及機構客戶共取得21份總值約為港幣7.89億元的新合約，成績亮麗。

期內取得的主要新合約包括：

- 西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程；
- 領展資產管理有限公司位於大埔的太和廣場資產優化工程；
- 長沙灣西港都會中心整幢改裝工程；
- 太古地產管理有限公司的香港東隅酒店客房及餐廳翻新工程；



集團位於珠海的新辦公室

- 澳門東方威尼斯人有限公司的Shakespeare Hall室內裝修工程；以及
- 信德集團位於珠海橫琴島的綜合發展項目商場室內裝修工程。

在新冠肺炎疫情下，工程項目受到不同程度的影響，然而德基於期內按時交付所有項目，並嚴格控制成本和預算。德基於香港和澳門分別共完成價值港幣3.02億元和港幣2.01億元的合約，主要包括香港科學園新培育中心的室內裝修工程、電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程和永利澳門的翻新工程。

期後，德基取得數份總值港幣4,500萬元的新合約，包括澳門銀河的餐廳和大廳翻新工程。新冠肺炎疫情重創澳門博彩業，德基正審慎應對市場變化和賭場酒店翻新計劃所受的影響。



成都瑞安城中匯
戶外音樂會

房地產

我們持續調整租戶組合、租賃和市場推廣策略，作好準備應對受疫情影響而改變的消費模式。

市場回顧

新冠肺炎疫情影響下，消費者信心受衝擊，中國內地於2020年上半年的社會消費品零售總額按年下跌11.4%至人民幣17.2兆元，跌幅於第二季度收窄，市場期望經濟可於今年下半年進一步復甦。

疫情加速了中國經濟的數碼化轉型，並對傳統零售模式構成更大壓力。在家上網成為趨勢，前所未見的社交距離措施驅使消費者更頻繁地使用網上公共服務及進行網購，直播購物亦為消費者提供新選擇。我們持續調整租戶組合、租賃和市場推廣策略，作好準備應對受疫情影響而改變的消費模式。

新冠肺炎疫情的影響

緊接農曆新年，集團旗下的商場應當地政府要求暫時停業，並在疫情下受到不同程度的影響。瀋陽天地於2月中起實施部分營業，而成都和重慶的商場則由3月中起逐步恢復營業。在較嚴格的政府管制下，天津威尼都受到最大影響，至3月底才逐步恢復營業。戲院、兒童和教育相關租戶在我們的商場中佔較高比例，受制於嚴格的人流管制，這些租戶於中期末仍未能恢復營業。疫情下集團商場的人流和租戶的營業額大幅減少，北京於6月爆發新一波疫情，令天津威尼都的人流再度下降。

此外，在1月底至4月初期間，天津威尼都二期零售鋪位及家居式辦公單位的建造工程需暫停，銷售活動亦受到影響。預售單位的交付及相關銷售的溢利確認，亦由原定的今年上半年延遲至下半年。

我們向受影響租戶提供租金和物業管理費寬減及其他援助，務求與租戶共度時艱，並減輕疫情對商場運營的影響。

另一方面，地方政府提供了物業稅、社會保險費和各項政府費用的減免，以減輕企業在疫情期間的財務負擔。期內，集團總共獲減免人民幣430萬元費用。



我們在商場加強衛生措施，以保障員工和顧客安全。



天津威尼都於3月底逐步恢復營業。



▲ 成都瑞安城中匯
新增遊樂設施。



▼ 瀋陽天地於6月舉辦
農夫市集。

營運表現

集團房地產業務於2020年首六個月錄得虧損港幣7,100萬元及營業額港幣1.68億元。於2019年同期，溢利和營業額分別為港幣1.73億元及港幣7.46億元。

於2020年6月30日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。在目前的物業組合中，已竣工物業佔35.87萬平方米，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 公單位／ 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)	竣工年份
成都	瑞安城中匯	—	33,300	43,000	86,900	163,200	163,200	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	4,700	5,000	5,000	已竣工
南京	瑞安翠湖山	12,400	—	—	11,700	24,100	24,100	2021年
瀋陽	瀋陽項目一期	—	1,600	62,200	22,500	86,300	86,300	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
合計		12,400	47,700	226,700	139,000	425,800	414,200	

* 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。瑞安建業於2020年8月收購項目餘下的10%權益。

房地產銷售

於2020年首六個月，集團房地產銷售所得的港幣8,000萬元收入(2019年上半年：港幣6.73億元)及港幣1,100萬元溢利(2019年上半年：港幣1.13億元)已獲確認。

期內主要房地產項目銷售：

項目	2020年上半年			2019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/ 已售車位 (平方米)/(個)	已交付 總樓面面積/ 已交付車位 (平方米)/(個)	合約金額* (人民幣百萬元)	已售 總樓面面積/ 已售車位 (平方米)/(個)	已交付 總樓面面積/ 已交付車位 (平方米)/(個)
南京瑞安翠湖山						
(住宅/別墅)	5	240	3,430	245	11,960	26,970
(車位)	4	31個	31個	3	28個	29個
天津威尼都二期						
(零售)	10	260	—	193	5,720	—
(家居式辦公單位)	48	4,280	—	—	—	—
成都瑞安城中匯						
(幼兒園**)	—	—	3,560	—	—	—
(車位)	2	11個	6個	70	426個	424個
(家居式辦公單位)	—	—	—	—	—	200

* 含增值稅

** 歸類為投資物業，其銷售不納入營業額。

南京瑞安翠湖山於2020年上半年錄得銷售額人民幣7,500萬元，包括12個總樓面面積為3,430平方米的別墅式樓房單位以及31個車位。截至2020年6月30日，大部分別墅單位及83個車位已售出並交付買家，餘下3個別墅單位及157個車位。集團將會繼續推動出售餘下單位及車位。

在天津威尼都二期，集團於期內共售出7個零售鋪位及65個家居式辦公單位，總樓面面積為4,540平方米，合約銷售總額為人民幣5,800萬元。截至2020年6月30日，在486個可出售的零售鋪位和184個家居式辦公單位中，分別就197個鋪位及101個單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別約為7,490平方米及6,740平方米，銷售總額分別為人民幣2.61億元及人民幣7,700萬元。零售鋪位和家居式辦公單位的建造工程預計將在今年第四季竣工，預售單位將於今年年底交付。

集團於1月向伊頓教育諮詢交付位於成都瑞安城中匯的幼兒園場所，總樓面面積3,560平方米，出售代價為人民幣4,550萬元。此項出售的收益已於2019年的投資物業公平值增長反映。



重慶創匯首座

租賃表現

於2020年首六個月，集團於中國內地零售及辦公室物業取得總租金收入(扣除適用稅款前)約為人民幣2,600萬元，2019年同期則為人民幣3,200萬元。收入減少主要由於集團向商場租戶提供租金寬減。由於天津威尼都停業了兩個月，而大部分主要租戶應繳的租金與營業額掛勾，所以租金錄得最大跌幅。

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(人民幣千元)	
	2020年上半年	2019年上半年
成都瑞安城中匯		
零售	5,297	5,925
辦公室	10,639	10,222
重慶創匯首座		
零售	2,348	3,068
瀋陽天地		
零售	3,378	5,251
天津威尼都一期		
零售	4,467	7,584

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	
		2020年 6月30日	2019年 12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	85%	87%
辦公室	33,300	92%	99%
重慶創匯首座			
零售	21,000	80%	89%
瀋陽天地			
零售	62,200	77%	77%
天津威尼都一期			
零售	63,600	72%	73%

在嚴峻的市場環境下，集團憑著與租戶的穩固關係，大部分商場的出租率保持穩定。

成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率於今年首五個月維持在99%，由於部分租戶於6月遷出，於2020年6月30日，辦公大樓的出租率降至92%。

資產優化計劃

瑞安建業因應疫情的不同階段制定了對應的資產優化策略。內地疫情於4月份逐漸緩和，我們採取一系列措施，把握機會迎接壓抑的消費需求帶來的零售市道反彈。為改善顧客的購物體驗，我們於商場的室內設計添加更多綠化和新興元素，又提升扶手電梯和燈光系統等設備。此外，我們為周邊社群引入娛樂元素，提供兒童遊樂設施和舉辦戶外音樂會、夏日派對、農夫市集等推廣活動。

物業管理

瑞安物業管理有限公司積極拓展市場，正在擴闊在香港的客源以增加商機。於今年上半年，瑞安物業管理為集團提供穩定的收入和現金流。



天津威尼都



展望

新冠肺炎於短期內繼續為全球經濟帶來重大威脅，重塑商業和貿易局面。中美關係惡化、緊張的地緣政治以及逆全球化的趨勢均為市場帶來動蕩，令全球經濟前景充滿變數。

中國在第二季度解除封城，工廠復產，商店恢復營業，成為全球首個復甦的主要經濟體。然而，國內消費開支仍然疲弱，需要中央政府提供更多政策支持以加速經濟復甦。面對日益複雜的外部環境和貿易保護主義升級引發的全球市場疲軟，中國正在尋找加速經濟增長的內在動力。為實現更有力的可持續發展，中國計劃利用龐大的國內市場潛力，同時吸引外國投資及穩定貿易。

香港的經濟狀況仍然嚴峻。疫情於7月份再度爆發，隨之而來的是更嚴格防疫措施，令正在復元的商業和經濟活動再次受創。香港特區政府期內推出了一系列紓困措施，以保障就業、支援企業及減輕市民的經濟負擔。

瑞安建業對香港的短期經濟前景保持高度審慎，和大部分企業一樣，集團須在未來一段時間內應對不利的市況。我們預計，私營建築市場可能於未來幾年收縮，公營建築市場成為主導，帶來較多招標機會，以回應殷切的住屋和醫療需求，瑞安建業當可受惠。隨著失業率逐步上升，建築

工人短缺問題可望紓緩。全球經濟萎縮亦可能降低建築材料價格。種種情況均會加劇公營建築市場的競爭。

然而，我們認為危機帶來風險，亦可造就機會。集團將會繼續展延自身優勢，發展核心業務。在未來幾年，我們相信，集團的建築業務可迎合相當機遇。為了應對日益增加的工程量，瑞安建業將會致力發展建築團隊，吸引更多年輕人才加入，投入資源以加強人才培訓，有助推動未來的繼任安排。

為更好地應對新趨勢、把握未來機遇，我們將會進一步加強競爭優勢，善用出色的安健環表現及設計與施工能力，建立並維繫良好的業務夥伴關係，加強建築、維修保養和室內裝修團隊之間的合作令優勢互補。集團近年在設計及建造過程中廣泛採用創新技術，均會令集團在市場上具備更有利的條件。

隨著房地產團隊變得精簡，物業組合亦集中以商場為主，集團正積極應對新零售模式與消費轉型，致力改善出租率、人流及租金表現以提高回報。集團亦將在未來數月加強市場推廣，促進天津威尼都二期餘下單位的銷售。

在當前不明朗的時期，瑞安建業致力發揮核心優勢，強化集團架構及抵禦力，集中發展香港公營建築市場業務，把握未來機遇。一如既往，我們會貫徹審慎策略，積極物色收購和出售機會，冀為股東創造價值。



瀋陽天地

財務回顧

集團將會繼續展延自身優勢，發展核心業務，令集團在市場上具備更有利的條件。

中期業績

集團截至2020年6月30日止六個月的股東應佔虧損為港幣1.3億元，營業額港幣22.51億元，去年同期則錄得溢利港

幣1,100萬元及營業額港幣26.25億元。董事會議決不宣派中期股息(2019年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2020年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2019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	2,083	1,879
房地產	168	746
合計	2,251	2,625
合營企業		
其他	4	13
合計	4	13
合計	2,255	2,638

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期上升11%，營業額上升主要歸因於我們的主要設計及建造工程合約，包括粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍、葵涌醫院重建工程(第二期)及古洞北特建福利服務綜合大樓及中環街市活化項目。

房地產業務收入由去年上半年港幣7.46億元減少至港幣1.68億元，收入減少是由於南京瑞安翠湖山項目於較早期間已向買家出售及交付大部分別墅式樓房，導致本中期期間該項目確認的銷售收入相對較少。此外，由於2020年初新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，中斷和減慢了天津威尼都項目二期零售商鋪及家居式辦公單位的銷售，同時已售物業存貨之交付亦延遲至2020年下半年。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2020年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2019年6月30日止六個月 港幣百萬元
建築	190	103
房地產		
物業銷售溢利	11	113
租金收入(支出)淨額	1	(5)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(38)	29
出售一間合營企業權益的收益	-	61
出售大連天地權益	3	20
香港物業管理	5	2
營運開支淨額	(53)	(47)
	(71)	173
財務費用淨額		
優先票據	(74)	(68)
銀行及其他貸款	(21)	(40)
匯兌虧損淨額	(44)	(7)
企業經費開支及其他	(36)	(26)
稅項	(40)	(99)
非控股股東權益	(34)	(25)
合計	(130)	11

建築

建築業務於本期間錄得較顯著的溢利增長。平均除稅前溢利率為營業額9.1%，高於去年同期的5.5%，主要由於(i)本期間就若干在本期間及之前年度完成的建築項目獲得溢利上調；及(ii)撥回若干於過往年度的撥備。

房地產

如上文所述，南京瑞安翠湖山的大部分別墅式樓房已於2019年售出，本期間的物業銷售溢利因此有所減少。由於COVID-19疫情爆發中斷正常商業活動，導致2020年上半年集團的商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的租金收入有所減少。在這方面，集團透過(其中包括)減免租金及管理費約人民幣1,000萬元以協助其租戶共度時艱。租金收入受到不利影響的同時，直接租金支出亦進一步減少，因此於本中期期間錄得少量租金收入淨額。於2020年6月30日，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率接近92%，為本期間帶來淨租金收入。

集團於2019年4月完成收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務，於本中期期間為集團貢獻港幣4,900萬元收入及港幣500萬元純利。此外，截至2020年6月30日，有關於2017年出售於大連天地22%權益尚欠的代價餘額減少至約人民幣2,800萬元。尚欠集團的逾期應付款項按年利率15%計算的利息收入港幣300萬元已於本中期期間獲確認。

財務費用淨額

於2020年1月，本公司發行1.8億美元於2022年1月到期的6.25%優先票據，以提供資金償還於2020年5月到期的美元優先票據，這導致所發行的美元優先票據產生較高財務費用。於2020年，集團的銀行及其他貸款的財務費用淨額減少(大部分為按香港銀行同業拆息計息的港元銀行借款)，乃由於與2019年相比2020年的平均銀行及其他貸款結餘及香港銀行同業拆息下降。

匯兌虧損

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得貶值2.0%，而美元兌港幣則錄得貶值0.5%。於本中期期間，該等情況導致匯兌虧損淨額合共達港幣1.18億元，其中港幣4,400萬元及港幣7,400萬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700萬元及港幣1,700萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2020年6月30日 港幣百萬元	2019年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,033	9,436
資產淨值	2,589	2,805
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	6.9	7.5

集團資產總值由2019年12月31日的港幣94億元減少至2020年6月30日的港幣90億元。集團資產淨值及每股資產淨值均有所減少，主要是由於期內虧損港幣1.3億元及人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣7,400萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2020年 6月30日 港幣百萬元	%	2019年 12月31日 港幣百萬元	%
建築	1,745	19	1,710	18
房地產	6,720	75	7,090	75
企業及其他	568	6	636	7
合計	9,033	100	9,436	100

與2019年12月31日相比，各業務分類於2020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2020年6月30日的股東股本權益由2019年12月31日的港幣28億元減少至港幣26億元。

於2020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16.10億元，於2019年12月31日則為港幣15.20億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2020年6月30日 港幣百萬元	2019年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	965	1,019
1年後但2年內	291	288
2年後但5年內	214	239
5年後	96	93
銀行貸款總額	1,566	1,639
美元優先票據	1,350	1,344
銀行及其他貸款總額	2,916	2,983
銀行結餘、存款及現金	(1,306)	(1,463)
銀行及其他貸款淨額	1,610	1,520

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2019年12月31日的54.2%增加至2020年6月30日的62.2%，乃主要由於期內股本權益減少所致。

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的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2020年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,613人(2019年12月31日：1,500人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有399人(2019年12月31日：410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。



粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍

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21至第42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2020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

2020年8月28日

* 僅供識別

簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,251	2,625
應佔合營企業		4	13
		2,255	2,638
集團營業額	3	2,251	2,625
其他收入、其他收益及虧損	4	(6)	32
出售物業成本		(63)	(542)
原料及消耗品		(130)	(127)
員工成本		(368)	(317)
折舊及攤銷		(18)	(14)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,571)	(1,496)
投資物業的公平值變動		(51)	31
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	3
財務費用	5	(115)	(122)
應佔合營企業(虧損)溢利		(1)	3
除稅前(虧損)溢利		(69)	137
稅項	6	(27)	(101)
期間(虧損)溢利	7	(96)	36
下列應佔：			
本公司持有人		(130)	11
非控股股東權益		34	25
		(96)	36
每股(虧損)盈利	9		
基本		港幣(0.35)元	港幣0.03元
攤薄		港幣(0.35)元	港幣0.03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	
	2020年 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)
期間(虧損)溢利	(96)	36
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	(74)	(17)
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	(12)	2
期間其他全面支出	(86)	(9)
期間全面(支出)收益總額	(182)	27
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(216)	2
非控股股東權益	34	25
	(182)	27

簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,450	4,583
商譽		9	7
其他無形資產		4	6
使用權資產		40	15
物業、廠房及設備		35	32
合營企業權益		102	101
按公平值計入其他全面收益的金融資產		39	51
會籍		1	1
應收貿易賬款	10	13	—
		4,693	4,796
流動資產			
待售物業		324	393
發展中的待售物業		707	687
應收賬款、按金及預付款	10	1,265	1,264
合約資產		664	668
合營企業欠款		62	74
關連公司欠款		12	43
受限制銀行存款		247	109
銀行結餘、存款及現金		1,059	1,354
		4,340	4,592
分類為待售資產		—	48
		4,340	4,640
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	2,176	2,414
合約負債		414	324
租賃負債		22	10
欠合營企業款項		122	123
欠關連公司款項		66	51
欠附屬公司的非控股股東款項		3	3
其他金融負債		26	27
應付稅項		135	142
須於一年內償還的銀行貸款	12	965	1,019
優先票據	13	—	1,344
		3,929	5,457
流動資產(負債)淨值		411	(817)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
總資產減流動負債		5,104	3,979
股本及儲備			
股本	14	374	374
儲備		2,215	2,431
本公司持有人應佔股本權益		2,589	2,805
非控股股東權益		195	177
		2,784	2,982
非流動負債			
銀行貸款	12	601	620
優先票據	13	1,350	—
租賃負債		19	6
界定退休福利計劃負債		62	58
遞延稅項負債		288	313
		2,320	997
		5,104	3,979

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔												
											非控股		權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘(附註a)	商譽	累計虧損	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備(附註b)	合計	股東權益	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2020年1月1日	374	2,982	103	197	(3)	(1,122)	5	(16)	1	284	2,805	177	2,982
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	-	-	(74)	-	-	-	-	-	-	-	(74)	-	(74)
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	(130)	-	-	-	-	(130)	34	(96)
期間全面(支出)收益總額	-	-	(74)	-	-	(130)	-	-	(12)	-	(216)	34	(182)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
於2020年6月30日(未經審核)	374	2,982	29	197	(3)	(1,252)	5	(16)	(11)	284	2,589	195	2,784

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔										非控股		
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘(附註a)	商譽	累計虧損	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備(附註b)			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	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	-	(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

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(2019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(2019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(2019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	
	2020年 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	97	144
待售物業減少	63	533
發展中的待售物業增加	(22)	(159)
合約負債增加(減少)	96	(173)
應付賬款及應計費用減少	(194)	(190)
其他流動資金變動	23	98
已繳納稅項	(53)	(85)
	10	168
投資活動(使用)產生的現金淨額		
自合營企業的還款	1	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	4	204
收購附屬公司	—	(26)
退回受限制銀行存款	84	3
存放受限制銀行存款	(222)	(3)
其他投資現金流量	3	22
	(130)	347
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	759	313
償還銀行貸款	(826)	(198)
發行優先票據	1,399	—
發行優先票據產生的開支	(20)	—
償還優先票據	(1,343)	—
來自一間關連公司的貸款	—	300
支付購回優先票據款項	(28)	(619)
購回股份	—	(1)
已付利息	(72)	(112)
其他融資現金流量	(29)	(24)
	(160)	(341)
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(280)	174
期初的現金及現金等同項目	1,354	1,237
外幣匯率變動的影響	(15)	(2)
期末的現金及現金等同項目	1,059	1,409
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,059	1,408
包括於分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金	—	1
	1,059	1,409

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2020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。

COVID-19疫情的影響

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發帶來的影響，導致(其中包括)集團物業存貨延遲銷售及交付；集團在中國內地的投資物業公平價值下調產生的公平值虧損；及集團來自中國內地的投資物業的租賃收入減少，減少主因乃COVID-19爆發期間中斷正常商業活動，集團豁免租戶租金及物業管理費所致。因此，於截至2020年6月30日止六個月，集團收入及經營現金流量減少，而虧損則增加。

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。

截至2020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2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同，惟下文所述除外：

- 政府補助乃於合理確定將會取得該筆補助及符合所有附帶條件時按公平值確認。當該補助與某一開支項目有關時，補助須有系統地於其擬補償之成本支銷的期間內確認為其他收入。

於本中期期間，集團已首次應用香港會計師公會頒佈並於集團2020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」)之若干修訂本。應用該等香港財務報告準則修訂本對本中期期間簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

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。

集團並無提早應用其他已頒佈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. 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
2. 房地產—於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
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2020年6月30日止六個月

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 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	–	80	–	80
建築合約收入	2,083	–	–	2,083
來自於香港提供服務的收入	–	49	–	49
來自於中國內地提供服務的收入	–	10	–	10
客戶合約收入	2,083	139	–	2,222
物業租賃收入	–	29	–	29
集團來自外界客戶的收入	2,083	168	–	2,251
應佔合營企業收入	1	–	3	4
分部收入總額	2,084	168	3	2,255
收入確認時間				
於某一時間點	–	80	–	80
隨時間	2,083	59	–	2,142
客戶合約收入	2,083	139	–	2,222
須予呈報分部損益	197	(130)	(10)	57
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(7)	(5)	–	(12)
利息收入	7	8	–	15
投資物業的公平值變動(附註)	–	(51)	–	(51)
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(7)	–	(7)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	–	(3)	–	(3)
貴州其他業務	–	–	2	2
				(1)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020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2019年6月30日止六個月

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 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
來自於中國內地提供服務的收入	—	13	—	13
客戶合約收入	1,879	703	—	2,582
物業租賃收入	—	43	—	43
集團來自外界客戶的收入	1,879	746	—	2,625
應佔合營企業收入	1	—	12	13
分部收入總額	1,880	746	12	2,638
收入確認時間				
於某一時間點	—	673	—	673
隨時間	1,879	30	—	1,909
客戶合約收入	1,879	703	—	2,582
須予呈報分部損益	108	159	3	270
折舊	(5)	(4)	—	(9)
利息收入	5	23	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分權益的收益	—	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

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2020年6月30日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 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	2,006	6,770	840	9,616
須予呈報分部負債	1,967	1,240	455	3,662

於2019年12月31日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 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	1,971	7,138	915	10,024
須予呈報分部負債	2,062	1,408	399	3,869

(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	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	2,255	2,638
應佔合營企業收入的對銷	(4)	(13)
綜合營業額	2,251	2,625

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020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	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
除稅前(虧損)溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	57	270
不予分類其他收入	5	2
不予分類財務費用	(108)	(112)
其他不予分類公司支出	(23)	(23)
綜合除稅前(虧損)溢利	(69)	137
	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	9,616	10,024
集團內部應收款項的對銷	(583)	(588)
綜合總資產	9,033	9,436
	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,662	3,869
集團內部應付款項的對銷	(583)	(588)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,335	1,316
— 優先票據	1,350	1,344
— 稅項及其他	485	513
綜合總負債	6,249	6,454

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
其他收入		
利息收入	20	34
政府補助(附註)	10	—
其他收益及虧損		
購回優先票據折讓	3	—
匯兌虧損	(42)	(7)

附註：

政府補助指香港特別行政區政府根據「保就業」計劃提供的工資補助，以幫助企業度過COVID-19疫情期間的財務困境，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

5. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	35	51
優先票據的利息	77	68
其他借貸成本	3	3
	115	122

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	32	21
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	6	48
中國土地增值稅	9	45
遞延稅項	47 (20)	114 (13)
	27	101

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2019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% (2019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)。

7. 期間(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
期間(虧損)溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	6	6
使用權資產折舊	10	8
其他無形資產攤銷	2	—
	18	14
出售物業成本	63	542

8. 股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年：零)。

9. 每股(虧損)盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後(虧損)盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間(虧損)溢利：		
用以計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利的(虧損)溢利	(130)	11
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本(虧損)盈利的普通股的加權平均數	374	384
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	—
用以計算每股攤薄後(虧損)盈利的普通股的加權平均數	374	384

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2020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。

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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

10. 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。

包括於應收賬款、按金及預付款內的經扣除信貸虧損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：

	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019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	379	372
91天至180天	4	3
181天至360天	9	1
超過360天	1	1
	393	377
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	31	36
預付款、按金及其他應收款項(附註c)	854	851
	1,278	1,264
減：12個月後到期償付的金額(附註d)	(13)	—
	1,265	1,264

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,000萬元(2019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2020年6月30日，預付款、按金及其他應收款項中，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4.88億元(2019年12月31日：港幣4.82億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.31億元(2019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約人民幣2.76億元(約港幣3.02億元)(2019年12月31日：人民幣2.76億元(約港幣3.08億元))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17(a))。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。
- (d) 該等結餘按年利率5厘計息。

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1.86億元(2019年12月31日：港幣3.75億元)的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019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	157	337
31天至90天	13	19
91天至180天	3	3
超過180天	13	16
應付保留工程款項	186	375
合約工程／建築成本撥備	403	427
其他應計費用及應付賬款	1,330	1,345
	257	267
	2,176	2,414

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣7.59億元(2019年：港幣3.13億元)、償還銀行貸款合共港幣8.26億元(2019年：港幣1.98億元)及獲新增以及續期的現有信貸額度合共港幣6.60億元(2019年：港幣4.50億元)。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約1.54厘至3.69厘(2019年：5.28厘至5.78厘)。

13. 優先票據

	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019年 12月31日 港幣百萬元
於期／年初	1,344	2,023
發行新優先票據	1,399	—
減：發行直接應佔的交易成本	(20)	—
期／年內應計利息	77	118
購回優先票據的折讓	(3)	—
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(67)	(105)
減：購回優先票據	(28)	(685)
減：償還優先票據	(1,343)	—
匯兌調整	(9)	(7)
於期／年末	1,350	1,344
減：一年內到期並列作流動負債的款項	—	(1,344)
一年後到期的款項	1,350	—

於2020年6月30日，優先票據按年利率6.25%(2019年：6.25%)計息。

於本期間發行優先票據

於2020年1月23日，本公司向獨立第三方發行1.80億美元於2022年1月23日到期的兩年期優先票據(「2022年1.80億美元票據」)。2022年1.80億美元票據的票面息率為每年6.25%，每半年支付一次。

13. 優先票據(續)

2022年1.80億美元票據的主要條款

2022年1.80億美元票據：

- (a) 較本公司任何明示其償付權利後於2022年1.80億美元票據之現有或未來債務享有優先償付權利；
- (b) 至少享有與本公司所有其他無抵押及非後償債務同等權益之償付權利(惟須受有關無抵押及非後償債務根據適用法律之任何優先權所規限)；
- (c) 實際後償於本公司之有抵押債務，並以作為抵押品之資產價值為限；及
- (d) 實際後償於本公司附屬公司之所有現有及未來債務。

本公司可於2022年1月23日之前任何時間隨時按其選擇贖回全部(而非部分)2022年1.80億美元票據，贖回價相等於2022年1.80億美元票據本金額的100%另加適用溢價(定義見下文)及計至贖回日期(但不包括該日)應計而未付之利息(如有)。

本公司可於2022年1月23日之前任何時間隨時以任何私人配售或公開發售本公司普通股的所得現金款項淨額，按相等於2022年1.80億美元票據本金額的106.25%的贖回價另加計至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付之利息(如有)，贖回2022年1.80億美元票據本金總額最多35%；

本公司董事認為，選擇提早贖回2022年1.80億美元票據的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大。

「適用溢價」指於任何贖回日期就2022年1.80億美元票據而言，以下兩項中的較高者：(1) 2020年1.80億美元票據本金額的1.00%及(2)(A)(i) 於2022年1.80億美元票據到期日的2022年1.80億美元票據本金額，加上(ii)直至到期日就2022年1.80億美元票據到期的所有規定餘下計劃利息付款(惟不包括至贖回日期的應計但未付利息)於該贖回日期的現值(採用相等於經調整國債利率另加100個基點的貼現率計算)超出(B) 2022年1.80億美元票據於有關贖回日期的本金額的部分。

購回優先票據

於截至2020年6月30日止六個月，集團在公開市場以優先票據面值91.1%至92.6%的價格購回400萬美元(港幣3,100萬元)的優先票據。已付購回代價與終止確認的優先票據賬面值之間的差額約港幣300萬元已計入「其他收入、其他收益及虧損」。

14. 股本

	2020年 6月30日 股份數目	2019年 12月31日 股份數目	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019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	374,396,164	384,410,164	374	384
購回股份	—	(10,014,000)	—	(10)
於期／年末	374,396,164	374,396,164	374	374

15. 資本承擔

於2020年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2019年12月31日：零)。

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2020年1月1日尚未行使	1,442,000
期內行使	—
期內失效	—
於2020年6月30日尚未行使	1,442,000

17. 或然負債

於2020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) 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10(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2020年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2020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5.93億元)(2019年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.05億元))及相關利息人民幣5.81億元(港幣6.36億元)(2019年12月31日：人民幣5.47億元(港幣6.11億元))。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。

- (b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自2018年6月29日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金0.02%徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於2015年完成並正在營運；及項目二期亦已自2019年1月推出預售，於2020年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,070萬元(2019年12月31日：人民幣830萬元)。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

18. 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	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	3	3
物業管理服務收入	3	1
利息支出	—	1
租金支出	1	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	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
利息支出	5	5
分判工程支出	1	2

- (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) 截至2019年6月30日止六個月，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) 截至2019年6月30日止六個月，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6,100萬元已於截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合損益表確認。
- (f) 截至2019年6月30日止六個月，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，隨後於同年償還。

18. 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	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	11	12
花紅	13	9
退休福利計劃供款	—	—
	25	22

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(2019年：6位)董事各自的酬金如下：

截至2020年6月30日止六個月

董事姓名	附註	薪金及		花紅*	退休福利 計劃供款	股權支付	合計
		袍金	其他福利				
		港幣千元	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
李進港先生	(i)	5	2,853	1,551	130	—	4,539
羅寶瑜女士	(ii)	158	—	—	—	—	158
李凱倫女士	(iii)	275	—	—	—	—	275
陳棋昌先生	(iii)	297	—	—	—	—	297
夏達臣先生	(iii)	260	—	—	—	—	260
		1,000	2,853	1,551	130	—	5,534

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

18. 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(2019年：6位)董事各自的酬金如下：(續)

截至2019年6月30日止六個月

董事姓名	附註	薪金及袍金		花紅*	退休福利		合計
		港幣千元	港幣千元		計劃供款	股權支付	
		港幣千元	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	(iv)	5	3,626	—	—	—	3,631
羅寶瑜女士	(ii)	141	—	—	—	—	141
李凱倫女士	(iii)	275	—	—	—	—	275
陳棋昌先生	(iii)	298	—	—	—	—	298
夏達臣先生	(iii)	244	—	—	—	—	244
		968	3,626	—	—	—	4,594

* 花紅酌情發放，並參考董事的個人表現釐定。

附註：

- (i) 李進港先生於2019年10月1日獲委任為執行董事及行政總裁
- (ii) 非執行董事
- (iii) 獨立非執行董事
- (iv) 黃月良先生於2019年10月1日退任執行董事、行政總裁及財務總裁並於2020年1月1日退休。

19. 金融工具的公平值計量

於2020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。

20. 報告期後事項

於2020年7月3日，集團接獲各認沽期權持有人行使認沽期權的通知，要求集團根據與該等期權持有人於2011年12月12日訂立的協議(「該等協議」)條款以期權價格(「該期權價格」)分別收購君偉投資有限公司(「君偉」)及領運有限公司(「領運」)(均為天津房地產開發項目的間接擁有人)10%的股份權益。根據該等協議款，該期權價格已確定為約人民幣3,580萬元(港幣3,960萬元)，該等交易於2020年8月21日完成，此後，君偉及領運成為本公司的間接全資附屬公司。包括於其他金融負債的認沽期權於2020年6月30日的賬面值與該期權價格的差額約人民幣1,150萬元(港幣1,260萬元)，將於交易完成時於損益賬以費用列支。有關交易詳情請參閱本公司日期為2020年7月6日及2020年8月21日的公佈。

根據上市規則第 13.20 及 13.21 條所作出的披露

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月

根據上市規則第 13.20 條作出的披露

於 2020 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 17.17 億元，其包括：

港幣百萬元	
應收款項	488
擔保	1,229
	1,717

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣 1.31 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 10(c) 及 17(a) 內。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於 2020 年 1 月 23 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」），於 2022 年到期的 1.80 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 2020 年 1 月 23 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 2020 年 6 月 30 日涉及總額約港幣 26.41 億元。

一般資料

董事及最高行政人員的權益

於2020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	62.68
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	234,381,000 (附註3)	234,381,000	62.60

附註：

- 按本公司於2020年6月30日的已發行股份374,396,164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。

(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)	4,461,835,751 (附註3)	4,463,685,272		55.36
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	—	4,461,835,751 (附註3)	4,462,272,751		55.34

附註：

1. 按瑞安房地產於2020年6月30日的已發行股份8,062,216,324股計算。
2. 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4,461,835,751股股份的權益。
3. 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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,672,990,325股股份、1,725,493,996股股份、33,503,493股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資、瑞安地產及Chester International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62.60%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。
4. 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 (「SODH」)	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)	17,800,000美元
		信託權益(附註1)	5,000,000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	SODH	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)	17,800,000美元
		信託權益(附註1)	5,000,000美元

附註：

1. 此為由瑞安投資及／或Boswell Limited(「Boswell」)及／或Doretturn Limited(「Doretturn」)持有的債券權益。瑞安投資、Boswell及Doretturn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。
2. 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券權益。

除上文所披露者外，於2020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(定義見證券及期貨條例第XV部)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2020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)	62.68
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及4)	62.60
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及4)	62.60
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及4)	62.60

附註：

1. 按本公司於2020年6月30日的已發行股份374,396,164股計算。
2. 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。
3. 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。
4. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2020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2020年 6月30日	購股權的行使期限 (附註)
			於2020年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷		
僱員	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，而在現有計劃下並無再授出任何購股權。

購買、出售或贖回上市證券

由本公司於2017年發行的2.80億美元6.25%優先票據於2020年5月8日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘1.73215億美元的優先票據。

截至2020年6月30日止六個月，於本公司在2020年1月所發行於2022年到期本金總額為1.80億美元的6.25%優先票據中，本公司在聯交所以總代價370萬美元購回本金額共400萬美元的優先票據。所購回的票據並未獲本公司註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2020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2020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銀行貸款和債券契約的情況，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2020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。

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2020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2019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	• 退任中華匯房地產有限公司主席
陳棋昌先生	• 退任中國銀聯國際業務專家委員會委員
夏達臣先生	• 續訂彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約，自2020年5月25日起為期兩年

有關本公司董事於截至2020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18內。

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生(主席)
李進港先生(行政總裁)

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

李進港先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

投資委員會

李進港先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

執行委員會

李進港先生(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
(註冊公眾利益實體核數師)

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(亞洲)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：40137

網址

www.socam.com



SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立的有限公司)



www.socam.com

