



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號：983

BUILDING A BETTER TOMORROW

建構美好明天

Interim Report 中期報告 2022

**CORPORATE
GOVERNANCE**
企業管治

SUSTAINABILITY
可持續發展

SOCIAL IMPACT
社會效益

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。

建構明天2021 – 2030

「建構明天2021-2030」藍圖落實集團未來十年的可持續發展願景和目標，致力為經濟、環境和社區帶來正面影響，並將可持續發展成為瑞安建業長遠發展的重要原則。

企業價值

瑞安深厚的企業文化，建基於集團的良好企業管治原則，以及對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾。

- + 誠信
- + 優質
- + 創新
- + 卓越





CONTENTS 目錄

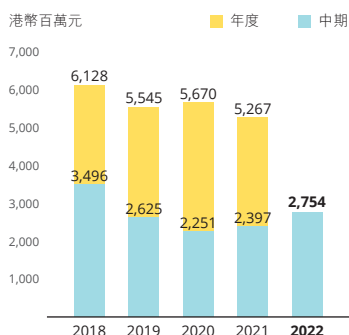
2	Financial Highlights 財務摘要	29	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity 簡明綜合股本權益變動表
4	Management Discussion and Analysis 管理層討論及分析	31	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表
5	Business Review 業務回顧	32	Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements 未經審核簡明綜合財務報表附註
20	Financial Review 財務回顧	47	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
24	Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements 簡明綜合財務報表審閱報告	48	General Information 一般資料
25	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	54	Corporate Information 公司資料
26	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		
27	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表		



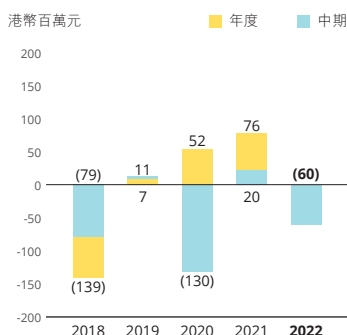
財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月				
	2022	2021	2020	2019	2018
營業額					
本公司及附屬公司	2,754	2,397	2,251	2,625	3,496
應佔合營企業	1	5	4	13	17
合計	2,755	2,402	2,255	2,638	3,513
股東應佔溢利(虧損)	(60)	20	(130)	11	(79)
每股基本盈利(虧損)	(港幣0.16元)	港幣0.05元	(港幣0.35元)	港幣0.03元	(港幣0.16元)
	於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)	9.3	9.6	9.8	9.4	10.6
資產淨值(港幣十億元)	3.0	3.3	3.1	2.8	2.9
每股資產淨值(港幣)	8.01	8.72	8.37	7.49	7.52
淨負債比率	45.9%	46.9%	50.8%	54.2%	84.9%

營業額

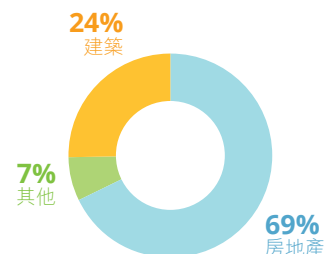


本公司股東應佔溢利(虧損)

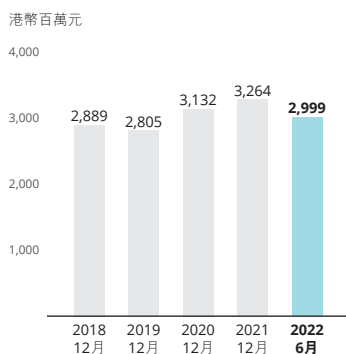


資產組合

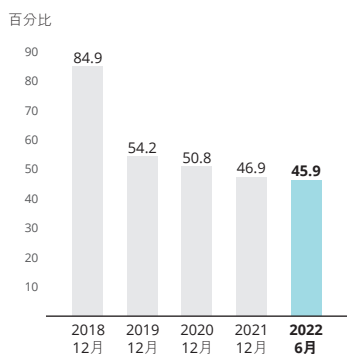
於2022年6月30日



本公司股東應佔股本權益

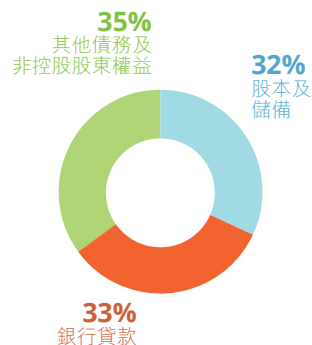


淨負債比率



股本及負債

於2022年6月30日



為達致業務和營運的可持續發展，集團將繼續裝備自己，與時並進，在建造上前瞻創新，使可持續發展成為我們企業及業務發展的核心經營方針。

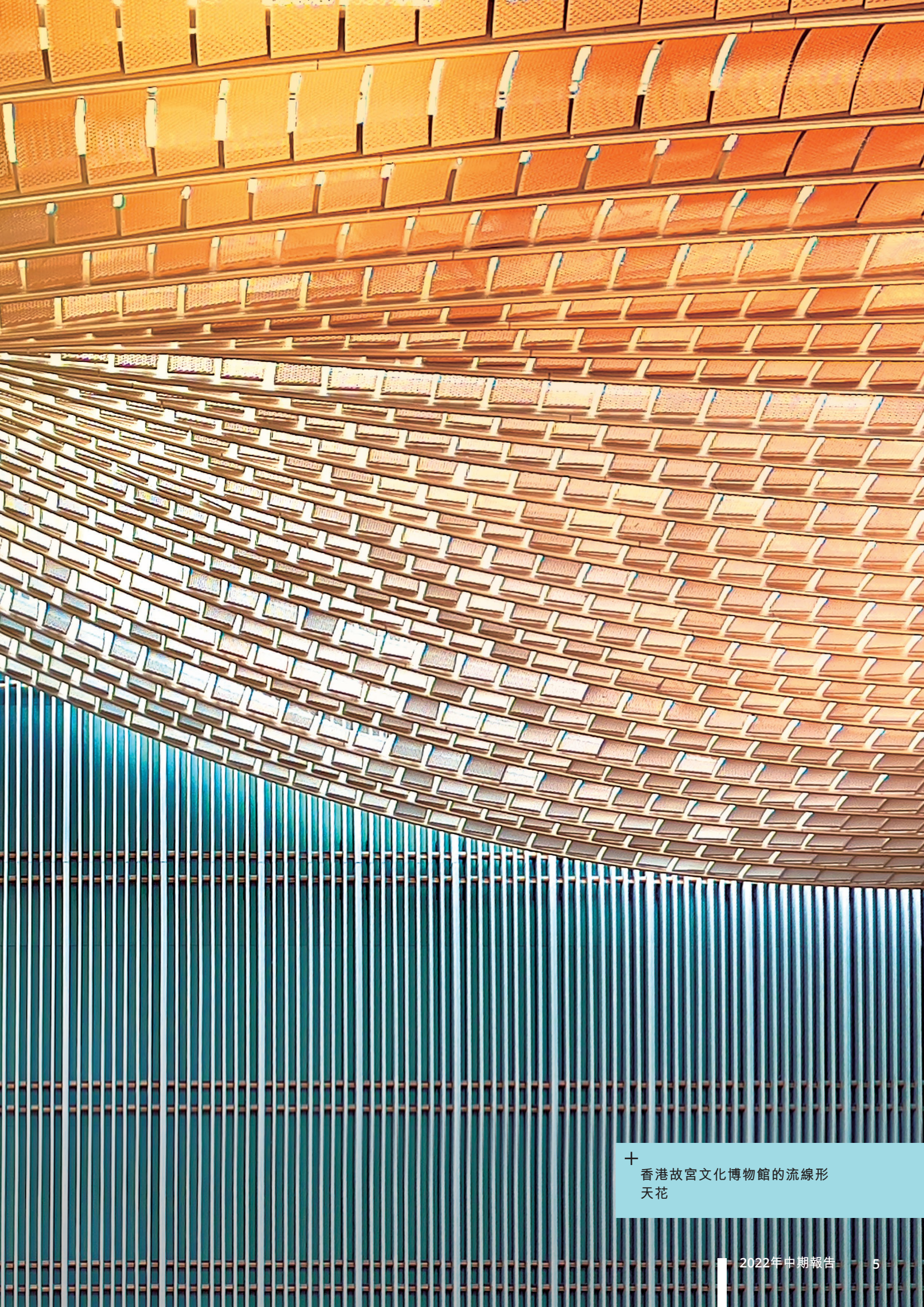




管理層討論 及分析

瑞安建業擁有一套綜合建造價值鏈，最近我們加大力度，積極透過在旗下各個建築團隊之間創造更大的協同效益，以增強實力及提高生產力。

期內，集團主要市場的營運面對高傳播力的新冠肺炎變種病毒，業務備受挑戰，拖累了復甦步伐。第一季度中國內地國內生產總值按年增長放緩至4.8%，並於第二季急挫至0.4%；上半年按年增加2.5%，對比去年全年則為增長8.1%。香港本地生產總值於第一及第二季度則分別按年實質收縮3.9%及1.3%。在此前提下，瑞安建業繼續致力延展發揮核心競爭優勢，把握龐大機遇，成功令業務持續改善。



十
香港故宮文化博物館的流線形
天花

踏進這一年，瑞安建業香港建築業務的手頭項目進展理想，憑藉穩健充裕的手頭合約及卓越的執行能力，期內建築業務溢利及營業額分別按年錄得**41%**及**18%**增幅。此外，在激烈的市場競爭下，我們仍然取得多項合約，並廣泛採用創新建築科技以提升競爭力，使我們於建築信息模擬技術(BIM)及組裝合成建築法(MiC)的應用日趨成熟，印證集團實踐對業務達至可持續發展及提升生產力的承諾。

受到自**2020**年新冠肺炎疫情以來最嚴重的一波爆發，抑制了消費者情緒並導致人流大幅下降，期內集團於中國內地旗下四個商場的出租率及租金收入復甦受挫。儘管如此，我們透過良好的成本管理，並持續推進資產優化措施，力求提供零售體驗式消費以超越顧客不斷轉變的期望，當可令集團出租物業價值長遠達致可持續增長。

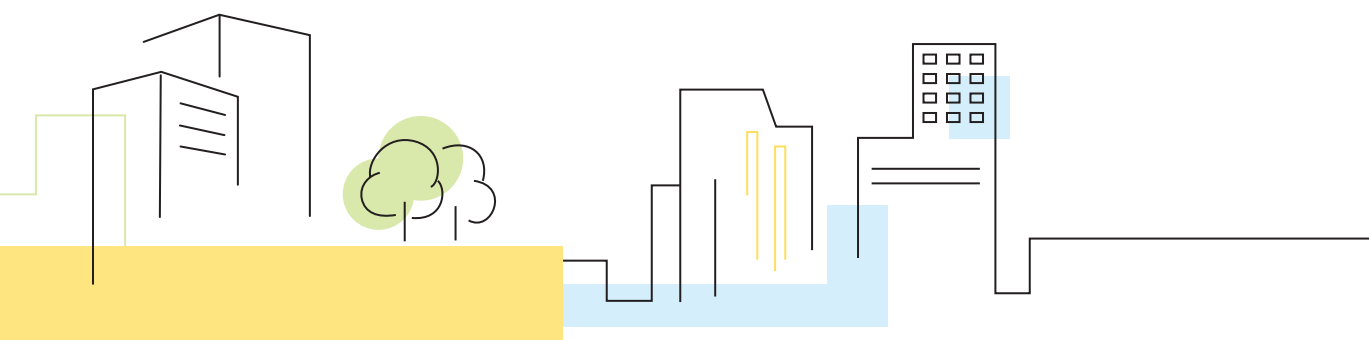
集團於**2022**年首六個月錄得股東應佔淨虧損港幣**6,000**萬元，對比**2021**年同期錄得股東應佔淨溢利港幣**2,000**萬元。期內由於人民幣兌港幣貶值**4.6%**，引致集團房地產物業產生淨匯兌虧損港幣**1.22**億元，相比去年同期確認的淨匯兌收益為港幣**2,900**萬元。**2022**年上半年集團錄得營業額為港幣**28**億元，較**2021**年同期增加**15%**。

市場環境

在**2022**年初展現強勁勢頭後，中國經濟面臨自**2020**年起新冠肺炎高峰以來最嚴重的疫情復發。中央政府為遏制感染激增採取動態清零政策，令包括上海和北京在內的多個城市於**3**月至**5**月實施全部或部分封城，嚴重影響各項活動。然而內地經濟仍能險中求進，實現正增長。在嚴峻的外圍環境下進出口依然大幅攀升，工業生產逐步復甦，就業情況有所改善，家庭收入穩定增長，消費物價溫和上漲。但隨着廣泛封城對消費者信心造成沉重打擊，消費市道仍然低迷，零售額出現回軟。

繼**2021**年呈顯著復甦後，香港經濟今年備受壓力，在第五波新冠肺炎爆發和隨之而來的防疫措施影響下，今年第一季度的本地消費和投資活動遭受重創；而全球需求惡化及因疫情導致跨境貨運問題的外圍環境亦嚴重阻礙香港出口。

香港特區政府致力增加公營房屋供應及改善公共衛生基礎設施，以回應社會的殷切需求，同時亦計劃推進多項基建項目，包括北部都會區發展策略，以提升香港的競爭力，打造宜居城市。未來十年，香港的建築總開支預計每年可達港幣**3,000**億元，將為建造業帶來前所未有的機遇。



企業措施和發展

建造過渡性房屋

作為解決香港盤根錯節房屋問題的短期舉措，香港特區政府積極參與、協助及促成過渡性房屋的供應，以緩解等待分配公營房屋以及居住環境惡劣的家庭及個別人士的燃眉之急。去年，香港特區政府擬在未來數年將過渡性房屋單位的供應目標增加至2萬個，立法會亦於2022年5月批准增加政府撥款至港幣116億元，支援非政府機構興建過渡性房屋。

瑞安建業的建築系憑藉堅實的設計與建造能力和經驗，在建設過渡性房屋方面擁有獨特的競爭優勢，並具備雄厚實力拓展這一特定市場。2022年7月，瑞安承建有限公司(瑞安承建)從新界社團聯會社會服務基金取得元朗錦田過渡性房屋的設計與建造合約。該項目將全面採用MiC技術，把施工期大大縮短至13個月，不單提高生產效率和工地安全，同時帶來顯著的环境效益。

拓展業務協同效應

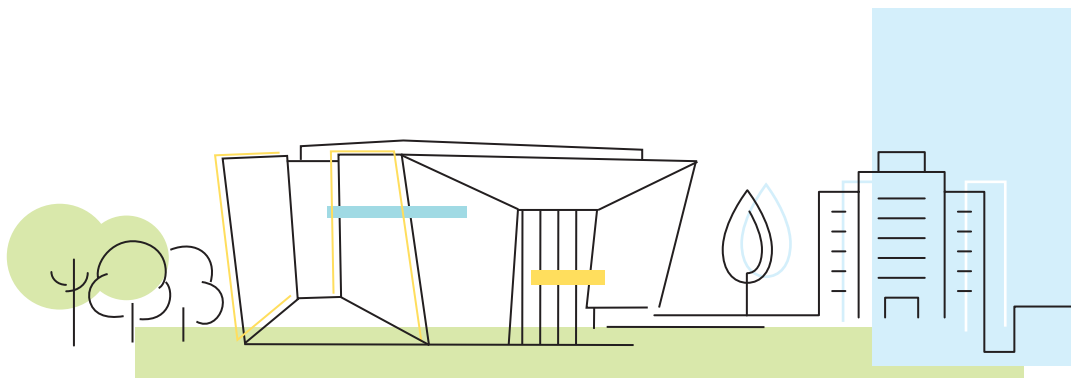
面對公營建築工程市場競爭日益加劇，集團建築業務採取一系列舉措以擴展業務範圍及提升競爭力，使我們能穩佔先機，於業界保持領先地位。

隨着政府及機構的建造合約更廣泛應用MiC技術，瑞安建業一直於大灣區物色合適的MiC組件製造商，期望透過業務合作，提高建築品質、安全績效及減省成本。此外，瑞安承建正努力尋求提升其發展局轄下的「道路及渠務」牌照，藉此競投香港道路、水務及渠務的大型基建維修工程合約。盛貿有限公司(盛貿)亦與業內知名專家合作，拓展機電工程服務市場，目標為大型醫院重建項目進行機電工程。

瑞安建業擁有一套綜合建造價值鏈，分別由瑞安承建、瑞安建築有限公司(瑞安建築)、盛貿及德基設計工程有限公司(德基)為公營、機構及企業市場的主要客戶提供各個領域的專業建築工程服務。最近我們加大力度，積極透過在旗下各個建造團隊之間創造更大的協同效益，以增強實力及提高生產力。珠海辦公室的職能範圍也進一步擴大，為香港和澳門的整個建築營運提供設計和技術支援服務。

贖回優先票據

於2022年1月，瑞安建業贖回所有於2022年到期的6.25%優先票據，本金總額為1.574億美元，其主要由香港一間商業銀行向本公司提供為期3年、本金額最高為港幣13億元的貸款融資提供資金。





建築

踏進這一年，香港建築業務的手頭項目進展理想。在激烈的市場競爭下，我們仍然取得多項合約，並廣泛採用創新建築科技以提升競爭力。

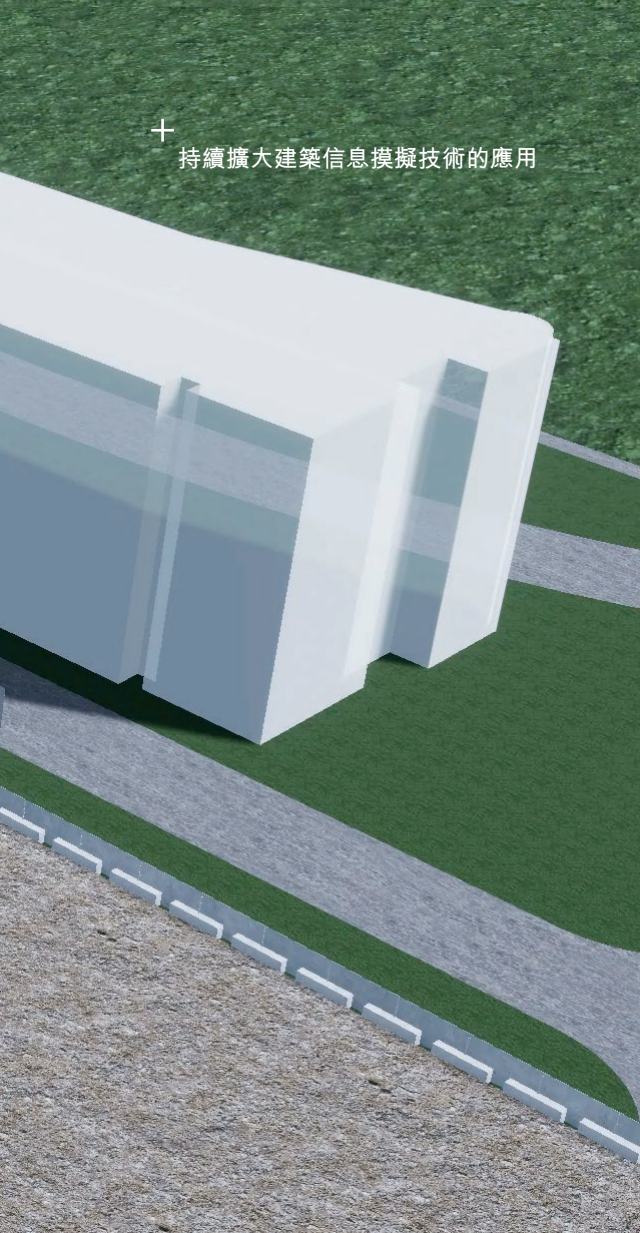
市場回顧

儘管香港經濟收縮，本地建造活動在2021年溫和反彈後繼續回穩。於2022年第一及第二季度，建造總開支分別增加1.1%及5.2%，當中公營工程增幅進一步擴大，私營工程市場則持續下跌。與此同時，勞動市場則遭受沉重打擊，建造業失業率顯著上升。

香港特區政府於2022-23年度錄得龐大財政預算赤字，但仍致力落實長期房屋策略及過渡性房屋供應，以及兩個十年醫院發展計劃，以應對嚴峻的房屋和醫療保健等社會問題。因此，集團建築業務可望於未來數年受惠於以上兩個市場大量工程招標項目和增長潛力所帶來的機遇。



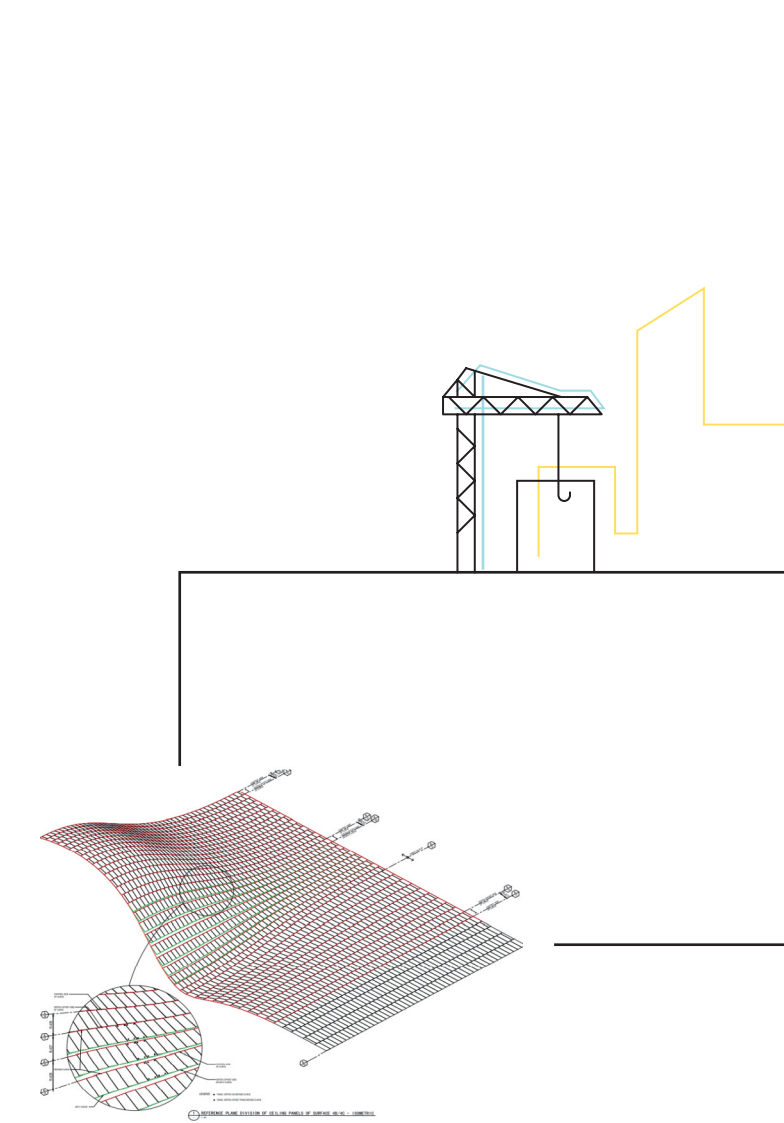
持續擴大建築信息模擬技術的應用



採用建築技術

瑞安建業繼續加快推進升級資訊科技設施和數碼化，並於建築項目擴大新技術的應用範疇，以提高營運效益、服務品質及工地安全。

在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，由瑞安建築與瑞安承建組成的合營公司(瑞安合營公司)全面採用了MiC技術。項目於2022年2月順利完成安裝全部共1,764件獨立



組件，並將於年尾竣工。MiC技術不僅減少建築工程對周邊環境所產生的影響，還大大將施工週期縮短至28個月，有效提升安全績效及減省成本。為加快房屋供應，香港特區政府計劃推出更多優惠措施，鼓勵在建築中採用MiC。

於2022年7月開幕的香港故宮文化博物館，把智能技術和人性化設計巧妙融合在建築之中。德基完成了該項目的裝修工程，並從建築設計到施工營運的各個階段均全面應用了BIM技術。

在邁向「建造業2.0」的新時代，我們一直在提升「簡化製造及裝配過程的設計」、「預製體積建設」及「5G連接人工智能技術」的應用實力，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。透過採用這些先進技術不僅提高我們的環保表現、生產效率和工地安全，同時緩解工地因缺乏技術人員所帶來的壓力。

推廣安全廣獲認可

保障員工的安全和福祉是業務營運中不可或缺的一環。瑞安建業利用人工智能監察系統、人臉識別技術、智能安全帽系統、建築工地安全管理系統等創新技術，時刻保護員工和工人的健康和 safety。

團隊的不懈努力廣獲業界認同。期內，於勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃2021/2022」小型裝修及維修工程組別中，瑞安承建憑中華電力有限公司(中華電力)批出的小型樓宇、土木工程的设计及建造工程定期合約榮獲金獎及最佳高處工作安全表現獎，以及憑香港房屋委員會(房委會)批出的2020-2023年由西九龍及西貢區分區保養辦事處管理的物業保養、改善及空置單位翻新工程定期合約榮獲銅獎。

營運表現

於2022年上半年，集團建築業務業績理想，錄得溢利港幣3.02億元，2021年同期則為港幣2.14億元。2022年上半年的營業額為港幣26億元，較2021年同期的港幣



渠務署辦公大樓擬於2025年竣工

22億元大幅攀升，原因是樓宇建築及維修保養業務的營業額均錄得穩健增幅。期內，除稅前溢利率由2021年上半年的9.7%增加至11.6%，主要由於已落成項目的貢獻有所增長。

	2022年上半年	2021年上半年
溢利	港幣3.02億元	港幣2.14億元
營業額	港幣26億元	港幣22億元
溢利率	11.6%	9.7%

新簽合約及工程量

	2022年上半年	2021年上半年
新簽合約	港幣30億元	港幣22億元

	2022年6月30日	2021年12月31日
手頭合約總值	港幣249億元	港幣238億元
未完成合約總值	港幣152億元	港幣150億元

在投標競爭加劇的形勢下，集團的手頭合約總值保持穩健。2022年上半年，集團在香港及澳門成功投得多份新合約，總值達港幣30億元，而2021年同期則為港幣22億元。新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於2022年6月30日，手頭合約總值為港幣249億元，未完成合約總值為港幣152億元，而2021年12月31日則分別為港幣238億元及港幣150億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流健康增長。

集團繼續如期推進建築項目並取得良好進展。期內主要在建築項目及竣工項目詳情詳列於公司介紹部分。

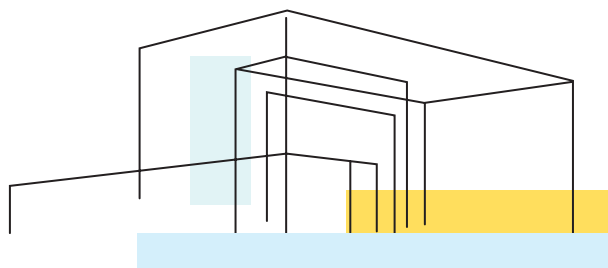
瑞安承建有限公司及盛貿有限公司

瑞安承建及盛貿於2022年首六個月取得的新合約總值港幣26.04億元，包括：

- 由房委會批出、位於上水第四及第30區(地盤二)第二期的公營房屋建設，以及青康路北第三期行人天橋項目，於2025年落成後將提供1,556個公營房屋單位、零售店舖、社區及其他配套設施(港幣13.29億元)；及
- 由房委會批出、位於上水第四及第30區(地盤一)第一期的公營房屋建設，於2025年落成後將提供1,463個公營房屋單位、零售店舖、幼稚園、長者院舍、社區及其他配套設施(港幣12.43億元)。

期內，瑞安承建及盛貿除取得新建築和維修保養合約，手頭合約亦進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於各區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署於香港境內樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；
- 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、土木工程的设计及建造、以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 醫院管理局、教育局及香港賽馬會的多個小型工程定期合約。



期內，瑞安承建及盛貿如期完成以下主要建築及維修保養合約：

- 房委會位於柴灣道的公營房屋建造項目，提供828個公營房屋單位及其他配套設施；
- 教育局位於香港的樓宇、土地及其他物業的加建、改建及改善小型工程定期合約；
- 醫院管理局九龍西聯網小型工程定期合約；及
- 香港賽馬會沙田馬場各場地處所的小型工程定期合約。

瑞安承建於期後取得以下主要建築合約：

- 由新界社團聯會社會服務基金批出、位於元朗錦田過渡性房屋的设计與建造合約，於2023年8月落成後將提供1,020個房屋單位及其他活動休憩設施(港幣5.19億元)；及
- 由房委會批出、位於安達臣道石礦場R2-6及R2-7用地的公營房屋建設，將採用MiC技術，於2025年落成後提供1,410個公營房屋單位及車位設施(港幣14.08億元)。

瑞安建築有限公司

期內，瑞安合營公司繼續穩步推進各項設計與建造工程合約，工程進展理想，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程（第二期），以及建築署為長者建造的古洞北特建福利服務綜合大樓及位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。

建築署及醫院管理局繼續推出多項建築合約招標。雖然市場競爭不斷加劇，瑞安建築憑藉集團自身的設計與建造實力，相信能把握往後的招標機遇。

瑞安合營公司於2022年1月於建築署取得總值港幣8.6億元的新合約，為落馬洲河套地區設計與建造消防局暨救護站及其他消防設施。由於該項目用地隨後交還香港特區政府興建緊急醫院和社區隔離治療設施，建築署遂終止合約，瑞安合營公司現正與建築署商討合約賠償事宜。

德基設計工程有限公司

德基於2022年上半年主要從香港的商業及機構客戶取得共15份總值港幣3.49億元的新合約，手頭合約總值保持穩健。

期內取得的主要新合約包括：

- 香港浸會大學學生宿舍及教學綜合大樓的多功能室、公共區域及隔音設備區域的裝修工程；
- 恆基兆業地產集團中環擬建辦公室發展項目的金屬幕牆及天花的供應及安裝工程；
- 香港國際機場的機場地面維修大樓改裝工程；

- 香港國際機場二號客運大樓登記櫃檯鋁質幕牆和格柵系統的設計、供應、製造和安裝工程；及
- 澳門美獅美高梅北座1層及3層、以及南座1層的走廊管道槽整改工程。

在新冠肺炎疫情下，工程進度受到不同程度的影響，德基努力於期內維持工期和工程預算，達至按時交付的目標。期內，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣3.77億元和港幣2,700萬元的合約，主要包括尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務、九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程以及香港科學園和恆生銀行總行的室內裝修工程。

智能設施管理服務

專責集團智能設施管理業務的NetZo Limited，與致力推動可持續發展的能源企業中華電力、以及創新科技公司合作，為客戶提供智能設施管理解決方案和服務。我們亦正尋求與業界領先公司合作開拓業務機會，為升級和優化設施提供可持續的解決方案。

期內，瑞安建業繼續在中國內地旗下商場推行設施改善工程，而為瑞安房地產在武漢和上海提供智能設施的項目亦將竣工。集團現正與香港的醫院、學校及企業，以及一些大灣區客戶磋商合作，積極開拓智能設施管理業務。





在商場打造低碳生活體驗



房地產

集團旗下商場將繼續透過推進資產優化措施，
為顧客提供能樂在其中的零售體驗式消費，
以增加人流並改善租賃表現。

市場回顧

中國內地於3月至5月期間於全國多個城市實施封城及嚴格行動管制的防疫政策，令國內消費大受影響。2022年首六個月的消費品零售額比去年同期下滑0.7%至人民幣21.0兆元，而網上零售銷售額則輕微增長3.1%至人民幣6.3兆元。

隨著疫情踏入第三年，中國內地經濟的數碼化轉型進入高速時期，因而令傳統銷售及商務租賃市場進一步受壓。中國消費者的日常生活習慣日漸趨向網絡化，企業亦紛紛致力透過應用數碼工具及渠道，以吸納更多客戶、建立業務無縫聯繫及客戶數碼體驗，這些因素均推動「宅經濟」迅速增長，並使消費者及企業行為轉變。為此集團正加快推進資產優化措施，並調整成都、重慶、瀋陽及天津商場的租賃及市場推廣策略，以應對快速演變的新常態。



建立緊密的租戶關係

營運表現

集團房地產業務於2022年上半年面對艱巨挑戰。近兩年來最嚴重的一波新冠肺炎疫情，加上3月至5月全國各地的封城和嚴格行動管制，均令消費者信心和經濟活動受挫，導致人流急劇下降，商場和商店間歇性關閉。集團的租金收入整體下降，旗下成都及天津租賃物業的出租率亦有所下跌。

集團房地產業務於2022年首六個月錄得虧損港幣3,600萬元，包括集團物業組合估值虧損(扣除遞延稅項撥備)港幣1,800萬元，而2021年同期則分別為虧損港幣5,000萬元及港幣5,300萬元。

2022年上半年總營業額為港幣1.46億元，包括銷售收入港幣2,600萬元、總租賃收入港幣4,900萬元及香港物業管理服務收入港幣7,100萬元，相比2021年同期的總營業額港幣1.9億元減少23%。

物業組合

於2022年6月30日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積40.02萬平方米，其中已竣工物業佔38.33萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔1.69萬平方米。

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)	總樓面面積* (平方米)
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,000	162,300
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,400	4,400
南京	瑞安翠湖山	10,900	-	-	7,800	18,700
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	-	-	63,600	-	63,600
	威尼都二期	-	1,600	29,400	-	31,000
合計		10,900	36,500	219,200	133,600	400,200

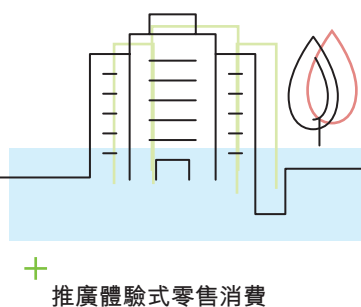
* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

租賃表現

新冠肺炎疫情令租賃市場於今年上半年備受考驗。瑞安建業於中國內地擁有及經營四個商場及一座寫字樓，總樓面面積達22.31萬平方米。於2022年首六個月，集團的零售及辦公室物業取得總租金收入(扣除適用稅款前)為人民幣2,600萬元，較2021年同期人民幣3,200萬元減少19%，主要由於商場業務及營運受2022年3月至5月爆發的新冠肺炎疫情影響，以及集團向受影響租戶提供人民幣120萬元租金寬減所致。



十
引入更多家庭活動



為配合地方政府的防疫措施，天津威尼都一期因應當地於1月至6月期間實施的大規模強制檢測而停業16天；瀋陽天地的商店則視乎業務類型關閉一至三個月。於成都瑞安城中匯，從事教育相關業務的租戶在2月至4月期間暫停營業35天。集團旗下商場若干主要租戶未能在長期封城和「雙減」政策中立足，須提前終止租約。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

		出租率	
項目	總樓面面積 (平方米)	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	69%	77%
辦公室	33,300	77%	79%
重慶創匯首座			
零售	21,000	85%	85%
瀋陽天地			
零售	62,200	93%	91%
天津威尼都一期			
零售	63,600	76%	81%

為應對嚴峻市況，我們致力加強穩固與租戶之間的長期關係，於期內成功帶動旗下大部分商場的出租率回穩。成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商受疫情耽誤，延至8月簽訂租賃合約，將提高商場出租率約12.5%。

踏入6月份疫情大致受控，集團旗下商場的顧客人流逐漸恢復增加，消費者信心輕微回升，令我們近期與準租戶的業務磋商均取得理想進展。

資產優化

我們繼續致力為商場的零售、餐飲及娛樂氛圍注入更多活力，並提升商場的綠色時尚生活體驗，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。為保障及改善租戶和顧客的身心健康，我們在商場安裝智能設施及應用消毒殺菌技術，有關設備更可提高能源效益及降低營運成本。

集團於當地社區商場的改造轉型進展良好，除引入更多適合家庭活動的生活元素，如體驗平台及兒童遊樂區，亦在遵守嚴格防疫措施的情況下，舉辦各項創意互動市場推廣及活動，營造氣氛及熱度帶動人流，以刺激零售銷售、拓展忠實顧客群、增加商場租金收入，同時實現旗下商場的潛在價值。

物業銷售

於2022年首六個月，集團物業銷售所得的收入港幣2,600萬元及虧損港幣200萬元已獲確認，主要來自南京瑞安翠湖山項目，於2021年同期則分別為港幣6,800萬元及溢利港幣1,100萬元。

期內，集團完成出售南京瑞安翠湖山最後兩個總樓面面積為822平方米的別墅式樓房單位及三個車位，確認銷售總額為人民幣2,000萬元。於2022年6月30日，所有344個總樓面面積為96,301平方米的別墅式樓房單位和97個車位已售出，餘下144個車位尚未售出。

反覆的新冠肺炎疫情持續打擊整體商用物業的投資氣氛，期內天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位的銷情亦見停滯。該物業自2019年分階段銷售，截至2022年6月30日，在可出售的486個零售舖位和184個家居式辦公單位中，共196個零售舖位及166個家居式辦公單位已完成銷售，總樓面面積分別為7,182平方米及11,254平方米。

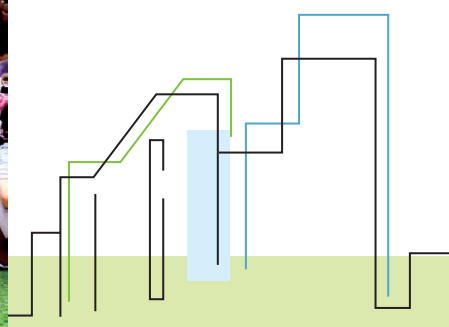
物業管理

於今年上半年，泓建物業管理有限公司(泓建)各項手頭物業管理合約及民航處三年期設施管理服務合約進展理想，並從市區重建局取得一份為期三年、為油麻地一幢住宅大廈提供物業管理服務的合約，金額為港幣1,490萬元。

憑藉於物業管理方面的專業知識與經驗，及與集團其他業務營運部門緊密合作，泓建於2022年上半年錄得營業額港幣7,100萬元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

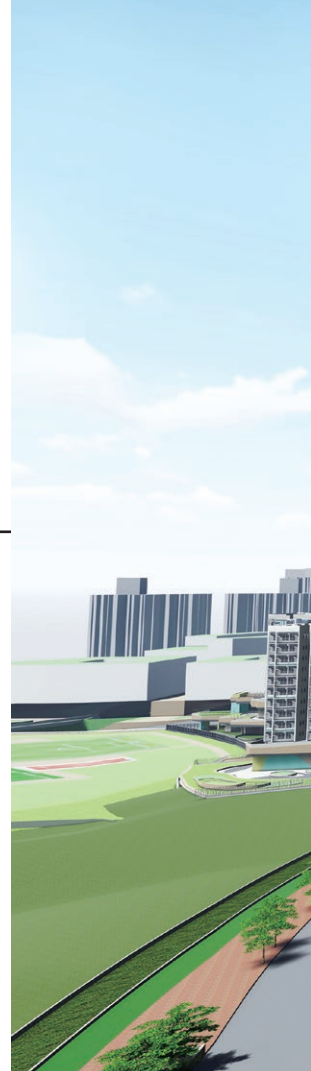


+ 為商場活動注入更多娛樂氛圍



展望

因應公營房屋建築市場不斷擴大，瑞安建業當可把握未來數年的龐大商機。為保持競爭力，瑞安建業一直致力加強供應鏈管理，務求提升建築生產力和項目交付品質。



隨著全球衰退的威脅逼近，世界經濟前景日益嚴峻。踏入2022年，新冠肺炎後的經濟復甦尚未回穩，復受到俄烏戰爭、持續中斷的供應鏈、通脹飆升和金融不明朗因素的嚴重打擊。中美關係持續變化以及地緣政治風險加劇亦令前景充滿變數。

縱使全球經濟陷入一系列挑戰，中國經濟仍然穩如磐石，並在史無前例的嚴峻環境中安然渡過，於第二季度成功實現正增長，突顯其經濟保持強韌。從6月起社會適度的回歸常態帶動了中國的經濟復甦，但消費者和企業面臨的挑戰比比皆是。在種種不利因素下，今年的國內生產總值增長預期將遜於中央政府設定約5.5%的目標，但中國的深厚根基將繼續推動長遠的經濟發展，並預計國內經濟將持續復甦，穩中加固。

全球經濟急劇惡化將繼續拖累香港的出口表現，而預期的利率上升將抑制投資意欲。隨著本地疫情逐漸好轉，未來幾個月經濟活動或會

回暖，惟取決於持續變動的防疫措施。香港特區政府8月起分批發放第二階段總值港幣300億元消費券，當有助刺激本地消費。本月較早時，香港特區政府將今年的本地生產總值增長預測，從5月修訂的1%至2%進一步下調至-0.5%至0.5%。然而香港若能積極配合及協助國家的發展策略，中長期經濟前景仍然可期。

香港新一屆政府管治團隊致力解決社會迫切的房屋問題，並已成立跨部門小組協調土地及房屋相關工作。預期即將推出的具體措施包括增加公營房屋供應，並進一步應用MiC及其他技術加快公營房屋建設。因應公營房屋建築市場不斷擴大，加上瑞安建業擁有豐富經驗和卓越往績的「私人機構參建居屋計劃」有望復建，配合港幣5,000億元的醫院發展計劃和潛力無限的北部都會區發展策略，瑞安建業當可把握未來數年的龐大商機。除了專注經營以上核心業務，我們亦會審視和發掘能充分發揮競爭優勢的機遇，拓展新的業務計劃。



位於安達臣道的公營房屋建造項目的電腦圖

2022年是極具挑戰性的一年，預計市場環境將再添變數。為保持競爭力，瑞安建業一直致力加強供應鏈管理，務求提升建築生產力和項目交付品質，並透過吸納年輕人才、增強學習與發展、以及投放更多人才培育資源來擴充建築團隊。

作為領先採用創新建築技術的其中一員，瑞安建業結合數碼化和各項創新技術，不單為落成建築帶來更佳的保證，同時大大降低了成本和廢棄物。在競爭激烈的市場環境中，應用建築科技已成重中之重，尤其是在銜接配合政府和機構客戶工作以及整個建築施工過程中，將帶起無法估量的作用。集團積極推進、靈活善用創新技術，亦正正與香港特區政府倡導的「建造業2.0」三大支柱一創新、專業化和年青化不謀而合。

在一系列刺激消費的措施帶動下，我們期望中國消費市場會在下半年從疫情的影響中重振，重拾增長動力。集團的商場將繼續透過推進資產優化措施，為顧客提供能樂在其中的零售體驗式消費，以增加人流並改善租賃表現。我們亦會推行營運架構重組，引入合適的智能設施，深入發掘全方位節省成本的機會，從而實現資產價值可持續增長，長遠創造最佳回報。

展望未來，增強我們業務和營運的可持續發展能力至關重要。集團積極推動「建構明天2021-2030」策略，在各個業務範疇中融入可持續發展的理念，同時將繼續裝備自己，與時並進，在建造上前瞻創新，使可持續發展成為我們企業及業務發展的核心經營方針。

十
錦田過渡性房屋項目採用組裝合成
建築法

財務回顧

中期業績

集團截至2022年6月30日止六個月的業績錄得虧損港幣 港幣2,000萬元及營業額港幣23.97億元。
6,000萬元，營業額港幣27.54億元，去年同期則錄得溢利

營業總額分析如下：

	截至2022年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2021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	2,608	2,207
中國房地產	75	124
香港物業管理	71	66
合計	2,754	2,397
合營企業		
其他	1	5
合計	2,755	2,402

由於總值約港幣67億元的葵涌醫院重建工程(第二期)及為長者而建的古洞北特建福利服務綜合大樓建築工程的進展，建築業務上半年的營業額錄得18%升幅。惟由於香港及澳門的裝修和翻新市場放緩，導致來自室內裝修合同的收入有所收縮。

房地產業務的收入由去年中期期間的港幣1.24億元減少至港幣7,500萬元，原因為天津威尼都項目二期確認的銷售收入大幅減少，該項目自2020年12月起開始交付其零售商舖及家居式辦公單位。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2022年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2021年6月30日止六個月 港幣百萬元
建築	302	214
房地產		
物業銷售(虧損)溢利	(2)	11
租金收入淨額	9	14
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(18)	(53)
香港物業管理	11	5
營運開支淨額及其他	(36)	(27)
	(36)	(50)
財務費用淨額		
優先票據	(5)	(44)
銀行及其他貸款	(53)	(28)
匯兌(虧損)收益淨額	(122)	29
企業經費開支及其他	(32)	(33)
於撤銷海外附屬公司註冊時轉出的累計匯兌收益	4	21
稅項	(57)	(44)
非控股股東權益	(61)	(45)
合計	(60)	20

建築

於本中期期間，建築業務按營業額增加錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額的11.6%，高於去年中期期間的9.7%，主要由於本期間就若干在本期間及之前年度完成的建築項目錄得溢利上調，加上來自保養工程業務的貢獻有所增加。

房地產

於2022年上半年，新一波新冠肺炎爆發為中國內地房地產業務帶來負面影響。由於我們的投資物業所在城市實施各種封鎖限制，物業需要暫時全面或局部關閉，以及我們商場的若干租戶因未能在長期停業和「雙減」打擊中繼續經營而提前終止租約，四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓於本中期期間的租金收入有所下降。雖然租金收入受到影響，但集團仍向若干租戶提供租金寬減以協助其營運。商場的出租率相對保持穩定。

於2022年6月30日，集團投資物業價值為港幣44.90億元。撇除本中期期間人民幣兌港幣貶值的影響，投資物業組合的公平值總減值為0.5%。

財務費用淨額

本公司於2022年1月到期的1.8億美元6.25%優先票據，已於到期時以一筆總成本較低為期三年的港幣13億元銀行貸款作再融資。儘管香港銀行同業拆息自今年6月起大幅上升，總財務費用淨額由上年中期期間的港幣7,200萬元減少至港幣5,800萬元。

匯兌(虧損)收益

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得貶值4.6%。這導致本中期期間錄得巨額匯兌虧損淨額合共港幣2.97億元，其中港幣1.22億元及港幣1.75億元已分別於簡明綜合損益表及簡明綜合財務狀況表內確認，而去年同期則分別錄得匯兌收益港幣2,900萬元及港幣4,700萬元。

根據現行會計準則，完成註銷若干海外附屬公司使先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益得以轉至本中期期間及去年中期期間的損益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2022年6月30日 港幣百萬元	2021年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,283	9,582
資產淨值	2,999	3,264
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	8.0	8.7

集團資產總值由2021年12月31日的港幣96億元減少至2022年6月30日的港幣93億元。集團資產淨值及每股資產淨值有所減少，主要是由於期內人民幣兌港幣貶值4.6%，而導致股本權益減少港幣2.97億元或每股資產淨值減少港幣0.79元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2022年 6月30日		2021年 12月31日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
建築	2,215	24	2,145	22
房地產	6,442	69	6,830	72
企業及其他	626	7	607	6
合計	9,283	100	9,582	100

與2021年12月31日相比，各業務分類於2022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2022年6月30日的股東股本權益由2021年12月31日的港幣33億元減少至港幣30億元。

於2022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13.77億元，於2021年12月31日則為港幣15.30億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2022年6月30日 港幣百萬元	2021年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,031	934
1年後但2年內	656	762
2年後但5年內	1,382	81
5年後	20	41
銀行貸款總額	3,089	1,818
美元優先票據	-	1,227
銀行及其他貸款總額	3,089	3,045
銀行結餘、存款及現金	(1,712)	(1,515)
銀行及其他貸款淨額	1,377	1,530

儘管如上文所述，人民幣兌港幣貶值導致股本權益減少港幣2.97億元，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2021年12月31日的46.9%輕微下降至2022年6月30日的45.9%。

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2022年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,934人(2021年12月31日：1,867人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有337人(2021年12月31日：347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。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的職能執行計劃、針對項目經理的領導力發展計劃、以及針對選定的有潛質管理人員的人才發展計劃。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

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25至第46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2022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

2022年8月29日

* 僅供識別

簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 港幣百萬元 (未經審核)	2021年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,754	2,397
應佔合營企業		1	5
		2,755	2,402
集團營業額	3	2,754	2,397
其他收入、其他收益及虧損	4	(85)	67
出售物業成本		(22)	(49)
原料及消耗品		(259)	(91)
員工成本		(430)	(378)
折舊及攤銷		(29)	(23)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,784)	(1,684)
投資物業的公平值變動		(21)	(68)
財務費用	5	(68)	(81)
應佔合營企業(虧損)溢利		(1)	4
除稅前溢利		55	94
稅項	6	(54)	(29)
期間溢利	7	1	65
下列應佔：			
本公司持有人		(60)	20
非控股股東權益		61	45
		1	65
每股(虧損)盈利	9		
基本		港幣(0.16)元	港幣0.05元
攤薄		港幣(0.16)元	港幣0.05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	
	2022年 港幣百萬元 (未經審核)	2021年 港幣百萬元 (未經審核)
期間溢利	1	65
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	(175)	47
於註銷附屬公司時轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額	(4)	(21)
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本投資之公平值變動	1	6
期間其他全面(支出)收益	(178)	32
期間全面(支出)收益總額	(177)	97
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(238)	52
非控股股東權益	61	45
	(177)	97

簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,490	4,719
商譽		18	9
其他無形資產		26	—
使用權資產		60	24
物業、廠房及設備		34	33
合營企業權益		116	119
按公平值計入其他全面收益的金融資產		32	31
按公平值計入損益的金融資產		2	2
遞延稅項資產		10	—
會籍		1	1
		4,789	4,938
流動資產			
待售物業		703	757
發展中的待售物業		177	185
應收賬款、按金及預付款	10	1,253	1,390
合約資產		539	665
合營企業欠款		75	81
關連公司欠款		35	47
可退回稅項		—	4
受限制銀行存款		372	388
銀行結餘、存款及現金		1,340	1,127
		4,494	4,644
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	1,989	2,185
合約負債		47	21
租賃負債		32	19
欠合營企業款項		149	150
欠關連公司款項		42	42
欠附屬公司的非控股股東款項		21	—
應付稅項		216	206
須於一年內償還的銀行貸款	12	1,031	934
優先票據	13	—	1,227
		3,527	4,784
流動資產(負債)淨值		967	(140)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
總資產減流動負債		5,756	4,798
股本及儲備			
股本	14	374	374
儲備		2,625	2,890
本公司持有人應佔股本權益		2,999	3,264
非控股股東權益		303	270
		3,302	3,534
非流動負債			
銀行貸款	12	2,058	884
租賃負債		29	6
界定退休福利計劃負債		64	63
遞延稅項負債		303	311
		2,454	1,264
		5,756	4,798

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	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繼入盈餘	商譽	保留溢利	購股權儲備	精算損益	投資	其他儲備	合計			
				(附註a)		(累計虧損)			重估儲備	(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		
於2022年1月1日	374	2,982	444	197	(3)	(989)	-	(6)	(19)	284	3,264	270	3,534	
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	1	
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	-	-	(175)	-	-	-	-	-	-	-	(175)	-	(175)	
於註銷附屬公司時將累計匯兌差額重新分類至損益	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	(60)	-	-	-	-	(60)	61	1	
期間全面(支出)收益總額	-	-	(179)	-	-	(60)	-	-	1	-	(238)	61	(177)	
股份溢價削減(附註c)	-	(2,982)	-	1,866	-	1,116	-	-	-	-	-	-	-	
收購一間附屬公司(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15	
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	
出售一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	6	5	
確認以供分派的股息(附註8)	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	(45)	
於2022年6月30日(未經審核)	374	-	265	2,037	(3)	67	-	(6)	(18)	283	2,999	303	3,302	

簡明綜合股本權益變動表

	本公司持有人應佔												
	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	非控股股東權益	權益總額
	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2021年1月1日	374	2,982	347	197	(3)	(1,070)	5	34	(18)	284	3,132	219	3,351
以公平值計入其他全面收益的 股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6
換算海外業務財務報表所產生的 匯兌差額	-	-	47	-	-	-	-	-	-	-	47	-	47
於註銷附屬公司時將累計 匯兌差額重新分類至損益	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
期間溢利	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	20	45	65
期間全面收益總額	-	-	26	-	-	20	-	-	6	-	52	45	97
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
於2021年6月30日(未經審核)	374	2,982	373	197	(3)	(1,050)	5	34	(12)	284	3,184	251	3,435

附註：

- 集團的繳入盈餘，代表(i)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；(ii)於2022年6月削減的股份溢價；及經扣除(iii)抵銷本公司的累計虧損及(iv)向股東作出分派。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司的繳入盈餘可在若干情況下用於向股東分派。
- 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(2021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(2021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(2021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。
- 根據本公司股東於2022年6月1日召開的股東週年大會上通過的特別決議案，削減及註銷本公司股份溢價賬的全部進賬金額，並將因此而產生的進賬轉入本公司繳入盈餘賬，隨即用以抵銷本公司於2022年1月1日的全部累計虧損金額。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣百萬元 (未經審核)	2021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	169	234
待售物業減少	19	56
合約資產減少(增加)	127	(26)
應收賬款、按金及預付款減少	141	404
合約負債增加(減少)	27	(25)
應付賬款及應計費用減少	(85)	(544)
其他流動資金變動	(8)	(10)
已繳納稅項	(39)	(30)
	351	59
投資活動(使用)產生的現金淨額		
收購一間附屬公司(附註17)	(30)	—
退回受限制銀行存款	1	17
存放受限制銀行存款	(2)	—
其他投資現金流量	3	8
	(28)	25
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	1,322	92
償還銀行貸款	(42)	(89)
償還優先票據	(1,227)	—
已付利息	(81)	(68)
已派股息	(26)	—
其他融資現金流量	(45)	(31)
	(99)	(96)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	224	(12)
期初的現金及現金等同項目	1,127	1,101
外幣匯率變動的影響	(11)	5
期末的現金及現金等同項目	1,340	1,094
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,340	1,094

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2022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。

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2022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」)之若干修訂本外，截至2022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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

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。

集團首次應用香港會計準則第37號(修訂本)「虧損性合約－履行合約的成本」，這導致對虧損性合約評估的會計政策產生改變。此前，集團在確定合約是否為有償或虧損時，僅包括履行合約的增量成本。修訂後的政策將包括增量成本和其他直接成本的分配。

集團分析了於2022年1月1日，集團尚未履行其所有義務的合約，並確定應用修訂後的會計政策不會將其識別為虧損性合約。因此，該修訂對截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表並無影響。

除上文所述，應用其他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及於香港及中國內地提供智能化設施管理服務
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－於香港提供建築信息模擬服務及其他

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2022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				
建築合約收入	2,607	—	—	2,607
物業銷售收入	—	26	—	26
來自於香港提供服務的收入	1	71	—	72
來自於中國內地提供服務的收入	—	13	—	13
客戶合約收入	2,608	110	—	2,718
物業租賃收入	—	36	—	36
集團來自外界客戶的收入	2,608	146	—	2,754
集團內部收入	—	—	6	6
應佔合營企業收入	2,608	146	6	2,760
	—	—	1	1
分部收入總額	2,608	146	7	2,761
收入確認時間				
於某一時間點	—	26	—	26
隨時間	2,608	84	—	2,692
客戶合約收入	2,608	110	—	2,718
須予呈報分部損益	306	(140)	(20)	146
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(17)	(4)	—	(21)
利息收入	4	7	—	11
投資物業的公平值變動(附註)	—	(21)	—	(21)
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	—	(4)	—	(4)
其他業務	—	—	3	3
				(1)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2022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2021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				
建築合約收入	2,207	—	—	2,207
物業銷售收入	—	68	—	68
來自於香港提供服務的收入	—	66	—	66
來自於中國內地提供服務的收入	—	14	—	14
客戶合約收入	2,207	148	—	2,355
物業租賃收入	—	42	—	42
集團來自外界客戶的收入	2,207	190	—	2,397
應佔合營企業收入	1	—	4	5
分部收入總額	2,208	190	4	2,402
收入確認時間				
於某一時間點	—	68	—	68
隨時間	2,207	80	—	2,287
客戶合約收入	2,207	148	—	2,355
須予呈報分部損益	217	(45)	26	198
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(10)	(5)	—	(15)
利息收入	3	9	—	12
投資物業的公平值變動(附註)	—	(68)	—	(68)
來自股權投資的股息收入	—	(8)	—	(8)
財務費用				
房地產開發	—	1	—	1
其他業務	—	—	3	3
				4

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2022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	2,498	6,453	990	9,941
須予呈報分部負債	1,926	812	451	3,189

於2021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	2,403	6,847	965	10,215
須予呈報分部負債	1,977	885	432	3,294

(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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	2,761	2,402
集團內部收入的對銷	(6)	—
應佔合營企業收入的對銷	(1)	(5)
綜合營業額	2,754	2,397

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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部損益	146	198
不予分類其他收入	1	–
不予分類財務費用	(61)	(73)
其他不予分類公司支出	(31)	(31)
綜合除稅前溢利	55	94
	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	9,941	10,215
集團內部應收款項的對銷	(668)	(637)
其他不予分類資產	10	4
綜合總資產	9,283	9,582
	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,189	3,294
集團內部應付款項的對銷	(668)	(637)
不予分類負債		
– 銀行貸款	2,877	1,584
– 優先票據	–	1,227
– 稅項及其他	583	580
綜合總負債	5,981	6,048

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣百萬元	2021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	11	12
政府補助(附註)	19	2
來自股權投資的股息收入	3	—
其他收益及虧損		
就其他應收款確認預期信貸虧損	(10)	—
匯兌(虧損)收益	(114)	49

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金的「創造職位」及「保就業」計劃支持下提供的工資補助，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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	56	33
優先票據的利息	5	44
租賃負債的利息	1	—
其他借貸成本	6	4
	68	81

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	54	38
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	1	—
中國土地增值稅	3	7
	58	45
遞延稅項	(4)	(16)
	54	29

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2021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%(2021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(包括土地成本、借貸成本及所有物業開發開支)。

7. 期間溢利

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
期間溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	8	8
使用權資產折舊	17	14
其他無形資產攤銷	4	1
	29	23

8. 股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年：零)。

於2022年6月30日，已向股東派付股息每股港幣0.07元(2021年：零)，金額約為港幣2,600萬元(2021年：零)，作為截至2021年12月31日止年度的末期股息。

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	
	2022年 港幣百萬元	2021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	(60)	20
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	374
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	374

本公司於本期間並無未行使的購股權。

在計算截至2021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。

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：

	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021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	274	438
91天至180天	3	2
181天至360天	3	2
超過360天	—	1
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	280	443
預付款、按金及其他應收款項(附註c)	30	32
減：信貸虧損撥備	957	919
	(14)	(4)
	1,253	1,390

10. 應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣300萬元(2021年12月31日：港幣300萬元)，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2022年6月30日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯於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5.29億元(2021年12月31日：港幣5.28億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.40億元(2021年12月31日：港幣1.47億元)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在岸應收賬款約人民幣3.18億元(約港幣3.72億元)(2021年12月31日：人民幣3.18億元(約港幣3.89億元)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(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。

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1.33億元(2021年12月31日：港幣4.14億元)的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021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	120	372
31天至90天	4	20
91天至180天	1	9
超過180天	8	13
應付保留工程款項	133	414
合約工程/建築成本撥備	232	285
其他應計費用及應付賬款	1,397	1,224
	227	262
	1,989	2,185

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣13.22億元(2021年：港幣9,200萬元)、償還銀行貸款合共港幣4,200萬元(2021年：港幣8,900萬元)，以及獲新增及續期的現有信貸額度合共港幣11.05億元(2021年：港幣7.58億元)。集團獲新增及續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約1.87厘至4.12厘(2021年：1.10厘至3.35厘)。

13. 優先票據

	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021年 12月31日 港幣百萬元
於期／年初	1,227	1,258
期／年內應計利息	5	88
購回優先票據的折讓	–	(1)
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(5)	(79)
減：購回優先票據	–	(46)
減：償還優先票據	(1,227)	–
匯兌調整	–	7
於期／年末	–	1,227

優先票據連同應計利息已於2022年1月到期時全額償還。

14. 股本

	2022年 6月30日 股份數目	2021年 12月31日 股份數目	2022年 6月30日 港幣百萬元	2021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／年初及期／年末	374,396,164	374,396,164	374	374

於報告期後，本公司在香港聯合交易所有限公司以每股港幣1.25元至港幣1.28元的價格購回其自身股份合共476,000股，代價總額約為港幣60萬元。

15. 資本承擔

於2022年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2021年12月31日：港幣3,700萬元)。

16. 股權支付

本公司為合資格參與人設有購股權計劃，該計劃已於2022年8月21日屆滿。

於本期間，概無就該計劃授出或該計劃下並無未行使的購股權。

17. 收購一間附屬公司

於2022年1月3日，本公司一間間接非全資附屬公司收購衛寶科技有限公司(「衛寶」)的65%權益，該公司主要於香港提供多媒體顯示系統、安全系統及相關服務。收購事項已採用收購法列賬為業務收購，而衛寶已成為本公司的間接非全資附屬公司。有關該交易的詳情分別載於本公司於2021年12月20日及2022年1月5日刊發的公佈。

下表概述已付代價，於收購日期的所收購資產及所承擔負債的暫定公平值：

	港幣百萬元
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
其他無形資產	30
使用權資產	1
應收賬款、按金及預付款	8
合約資產	1
存貨	1
銀行結餘、存款及現金	6
應付賬款及應計費用	(3)
租賃負債	(1)
應付稅項	(1)
可識別淨資產總額	42
收購所產生之商譽	
現金代價	36
所收購淨資產的公平值	(42)
非控股股東權益	15
	9
收購所產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(36)
所收購的銀行結餘、存款及現金	6
	(30)

於收購日期，衛寶的非控股股東權益(35%)乃按比例分佔衛寶已確認資產淨值金額計量，約為港幣1,500萬元。

收購相關成本已計入其他費用內，且對集團而言並不重大。

收購產生的商譽主要歸因於預期的協同效應、未來市場發展及衛寶的員工隊伍。預期該收購事項所產生的商譽均不可用作稅項抵扣。

17. 收購一間附屬公司(續)

自收購日期起至2022年6月30日止由衛寶貢獻計入簡明綜合損益表的營業額為港幣1,800萬元。衛寶於同期亦貢獻純利港幣200萬元。

倘該收購於2022年1月1日完成，本公司持有人應佔集團本期間的營業額及虧損總額並無重大分別。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2022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2022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2022年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2022年6月30日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.34億元)(2021年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.63億元))及相關利息人民幣7.14億元(港幣8.35億元)(2021年12月31日：人民幣6.81億元(港幣8.33億元))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月推出銷售且已售單位的所有權已轉讓給個別買家，於2022年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2021年12月31日：人民幣1,400萬元)。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。

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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	3	—
物業管理服務收入	3	3
按成本基礎支付因履行物業管理服務所產生的成本及開支	6	—
保養／裝修工程收入	9	—
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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
利息支出	6	6
分判工程支出	—	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) 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	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	11	11
花紅	15	18
退休福利計劃供款	—	—
	27	30

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。

19. 重大關連人士交易(續)

(e) 已付或應付上文附註(d)所包括的6位(2021年:6位)董事各自的酬金如下:

截至2022年6月30日止六個月

董事姓名		薪金及 袍金	其他福利	花紅*	退休福利 計劃供款	股權支付	合計
	附註	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		5	2,922	5,671	133	-	8,731
羅寶瑜女士	(i)	158	-	-	-	-	158
李凱倫女士	(ii)	275	-	-	-	-	275
陳棋昌先生	(ii)	297	-	-	-	-	297
夏達臣先生	(ii)	260	-	-	-	-	260
		1,000	2,922	5,671	133	-	9,726

截至2021年6月30日止六個月

董事姓名		薪金及 袍金	其他福利	花紅*	退休福利 計劃供款	股權支付	合計
	附註	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		5	2,854	5,182	130	-	8,171
羅寶瑜女士	(i)	158	-	-	-	-	158
李凱倫女士	(ii)	275	-	-	-	-	275
陳棋昌先生	(ii)	297	-	-	-	-	297
夏達臣先生	(ii)	260	-	-	-	-	260
		1,000	2,854	5,182	130	-	9,166

* 花紅酌情發放，並參考董事的個人表現釐定。

附註:

(i) 非執行董事

(ii) 獨立非執行董事

20. 金融工具的公平值計量

於2022年6月30日，集團的若干金融資產按公平值計量。按公平值計入其他全面收益的金融資產的公平值分類為公平值計量第一階層，並從聯交所活躍市場的報價(未經調整)中取得。集團按公平值計入損益的金融資產為其非上市股本證券投資，而其公平值分類為公平值計量第二階層，並參考被投資公司股份的近期交易予以釐定。

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。

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 2022 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 19.98 億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	529
擔保	1,469
	1,998

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣 1.40 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 18(a) 內。

根據上市規則第 13.21 條作出的披露

於 2021 年 10 月 15 日，本公司與一間在香港成立的持牌銀行(「該銀行」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，該銀行同意向本公司授出一筆本金額達港幣 13 億元為期三年的有期貸款(「貸款」)。根據貸款協議，其中一項條件為本公司須促使(i)SOCL 仍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。有關詳情請參閱本公司於 2021 年 10 月 15 日刊發的公佈。

如沒有履行任何上述責任，則就該等貸款構成違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於 2022 年 6 月 30 日涉及總額約港幣 27.77 億元。

一般資料

董事及最高行政人員於證券的權益

於2022年6月30日，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「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所載的上市發行人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)	236,309,000 (附註3)	236,621,000	63.20
李進港先生 (「李先生」)	20,000	—	—	20,000	0.00
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	236,309,000 (附註3)	236,309,000	63.11

附註：

1. 乃按本公司於2022年6月30日的已發行股份374,396,164股計算。
2. 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236,309,000股股份的權益。
3. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。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及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，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、Bosrich及滙豐信託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)	4,501,574,251 (附註3)	4,503,423,772	55.85
李先生	瑞安房地產	81,333	—	—	81,333	0.00
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	—	4,501,574,251 (附註3)	4,502,011,251	55.84

附註：

1. 乃按瑞安房地產於2022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4,501,574,251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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,746,232,318股股份、1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資及瑞安地產均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而SOCL則持有本公司約63.11%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及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，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、Bosrich及滙豐信託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)	10,500,000美元
		信託權益(附註1)	7,800,000美元
		信託權益(附註1)	1,000,000美元
		家族權益(附註2)	2,000,000美元
		家族權益(附註2)	1,400,000美元
羅女士	SODH	信託權益(附註1)	10,500,000美元
		信託權益(附註1)	7,800,000美元
		信託權益(附註1)	1,000,000美元

附註：

1. 此為由SOCL的全資附屬公司瑞安投資持有的債券權益。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2022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。

主要股東及其他人士的權益

於2022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(本公司董事除外)及其他人士於本公司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	236,165,000 (附註2、4及6)	63.07
SOCL	實益擁有人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
Bosrich	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
滙豐信託	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
孫蔭環先生(「孫先生」)	全權信託的成立人	19,185,950 (附註5及6)	5.12
Right Ying Holdings Limited (「Right Ying」)	受控制法團權益	19,185,950 (附註5及6)	5.12
TMF (Cayman) Ltd. (「TMF」)	信託人	19,185,950 (附註5及6)	5.12

附註：

1. 乃按本公司於2022年6月30日的已發行股份374,396,164股計算。
2. 上文所披露的股份數目乃按羅太太於2021年7月2日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知。其包括由羅太太實益擁有的股份312,000股以及於下文附註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股份235,853,000股。
3. 上文所披露的股份數目乃按SOCL及Bosrich均於2021年7月7日及滙豐信託於2021年7月8日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知。該等股份由SOCL實益擁有，而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及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，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、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
4. 根據羅先生所作披露，於2022年6月30日，SOCL實益擁有236,309,000股股份，佔本公司已發行股份約63.11%，而Bosrich及滙豐信託(為上文附註3所述信託的信託人)根據證券及期貨條例被視為擁有該等股份的權益。
5. 該等股份由Right Ying的間接全資附屬公司Everhigh Investments Limited持有。Right Ying由一全權信託持有，而孫先生乃該信託的成立人，TMF則為信託人。
6. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2022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於行使期限內予以行使。

根據現有計劃及舊計劃授出的所有餘下未行使購股權已分別於2018年及2021年失效，且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

截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或提早贖回本公司任何上市證券。

由本公司於2020年發行的1.80億美元6.25%優先票據於2022年1月23日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘1.574億美元的優先票據。

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。

董事會及其委員會

於本報告刊發日期，董事會由六名成員組成，包括兩名執行董事及四名非執行董事，其中三名非執行董事為獨立非執行董事。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。

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2022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2022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E.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E.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E.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2022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

自本公司2021年年報刊發以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的本公司董事資料的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
羅康瑞先生	退任恒生銀行有限公司非執行董事
李進港先生	- 停任中國海外華人企業家協會常務理事 - 停任中國人民政治協商會議武漢市委員會委員
夏達臣先生	彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約於2022年5月24日屆滿後獲續訂，惟須按本公司的公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任並受限於其他適用法律及規例

有關本公司董事於截至2022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)
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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

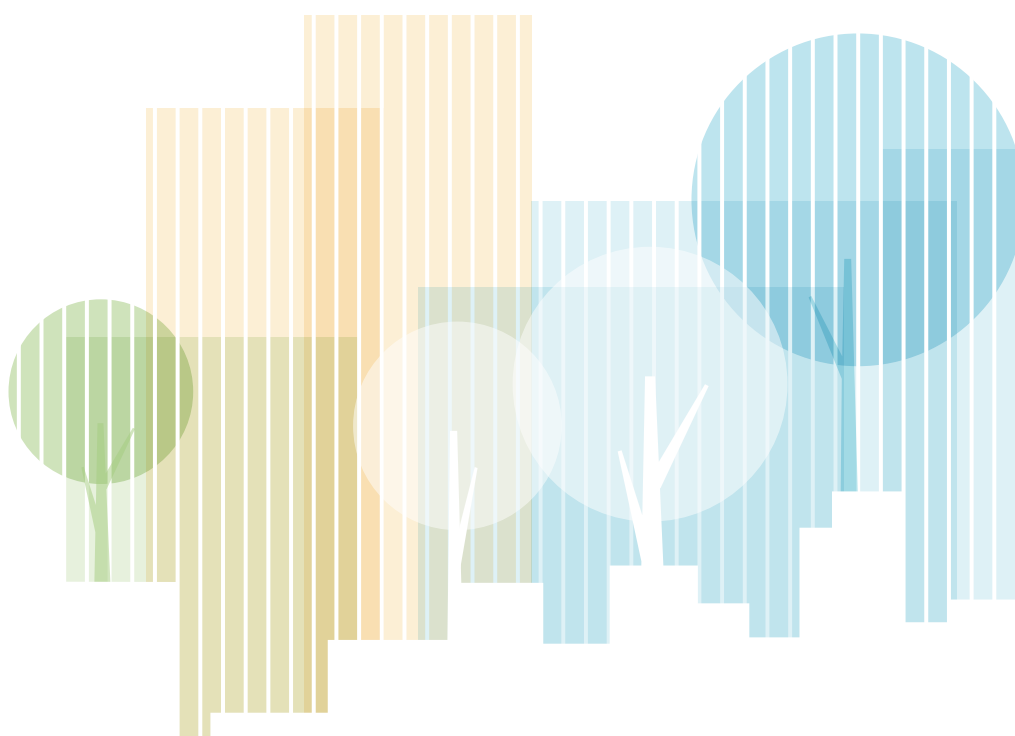
中信銀行(國際)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

983

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

