

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



SOCAM DEVELOPMENT LIMITED 瑞安建業有限公司 • INTERIM REPORT 2021 年中期報告

20
21

中期報告

Interim Report



Stock Code 股份代號：983

GROWING IN
STRENGTH
茁壯成長

DESIGN & BUILD

TECHNOLOGY

SUSTAINABILITY COMMITMENTS

SOCIAL VALUE

PEOPLE



CONTENTS 目錄

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。

建構明天計劃 2021-2030

我們秉承「關愛瑞安」的精神，制定了「建構明天計劃2021-2030」，落實未來十年可持續發展藍圖，完善企業社會責任範疇，為經濟、環境和社區帶來正面影響，使可持續發展成為長遠發展的重要原則。



瑞安集團成員

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 4 | Financial Highlights
財務摘要 | 27 | Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
簡明綜合股本權益變動表 |
| 5 | Management Discussion and Analysis
管理層討論及分析 | 29 | Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
簡明綜合現金流量表 |
| 5 | Business Review
業務回顧 | 30 | Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements
未經審核簡明綜合財務報表附註 |
| 18 | Financial Review
財務回顧 | 44 | 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 |
| 22 | Report on Review of Condensed Consolidated Financial Statements
簡明綜合財務報表審閱報告 | 45 | General Information
一般資料 |
| 23 | Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
簡明綜合損益表 | 50 | Corporate Information
公司資料 |
| 24 | 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 | | |
| 25 | Condensed Consolidated Statement of Financial Position
簡明綜合財務狀況表 | | |

茁壯成長

可持續發展的承諾

恪守對可持續發展的承諾，專注創新，為我們的員工、社區和環境建構更美好的明天。



社會價值

透過培育人才及建設富意義的社區設施，致力回饋社會、服務社群，為社區創造長遠價值。



創新・科技

以創新和科技來改善業務流程及激發新思維，提升競爭力。



設計與建造

堅實的設計與建造的能力，令我們嚴格確保項目從構思概念、施工、完成到交付，均貫徹優質要求。

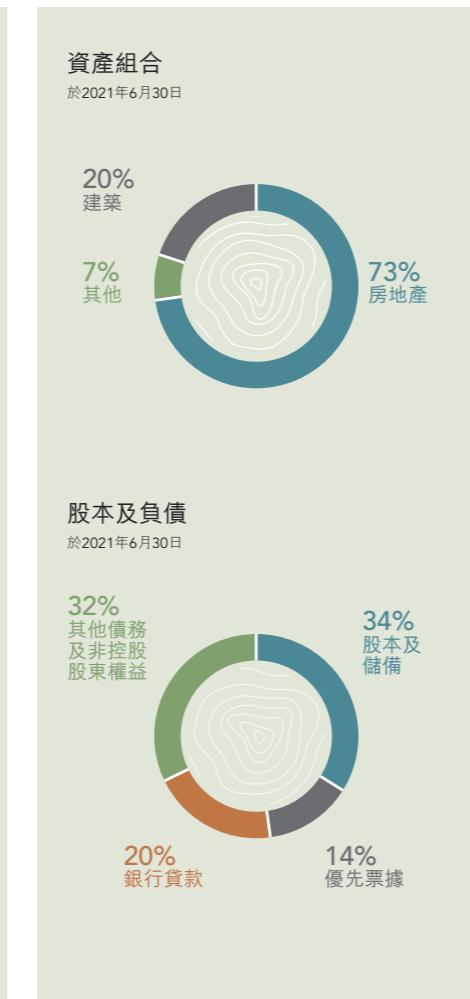
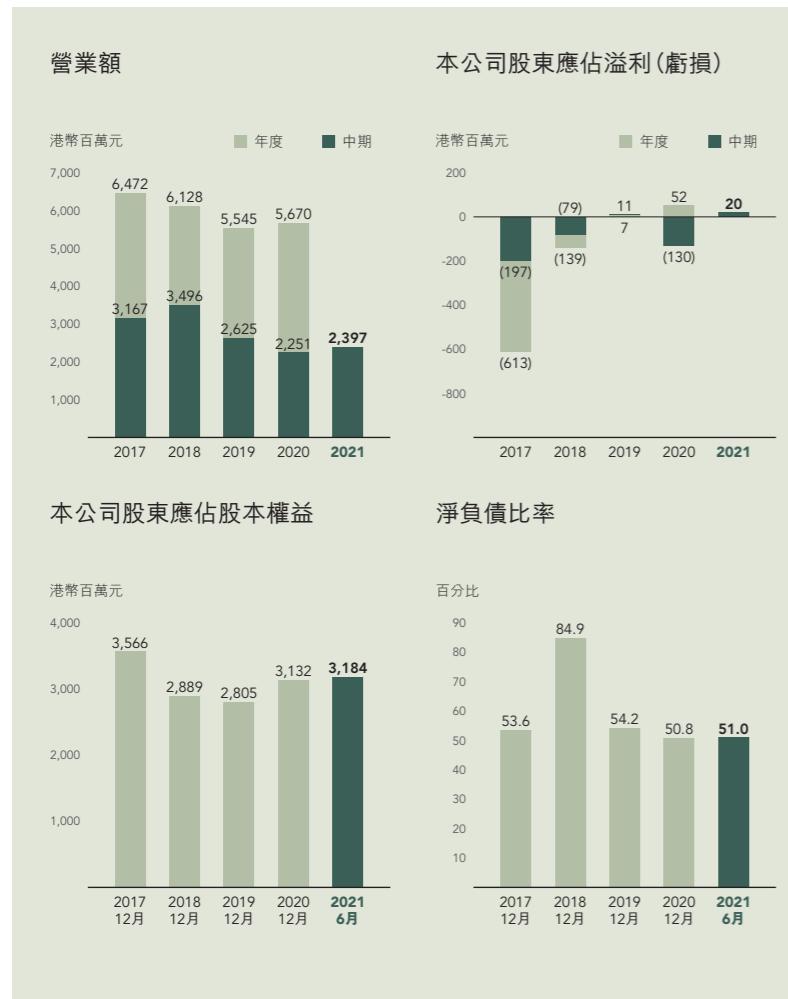


人才

打造積極的工作環境以鼓勵員工與時並進、發揮創意，讓培育人才成為可持續發展的核心策略。

財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月				
	2021	2020	2019	2018	2017
營業額					
本公司及附屬公司	2,397	2,251	2,625	3,496	3,167
應佔合營企業及聯營公司	5	4	13	17	421
合計	2,402	2,255	2,638	3,513	3,588
股東應佔溢利(虧損)	20	(130)	11	(79)	(197)
每股基本盈利(虧損)	港幣0.05元	(港幣0.35元)	港幣0.03元	(港幣0.16元)	(港幣0.41元)
	於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)	9.3	9.8	9.4	10.6	12.0
資產淨值(港幣十億元)	3.2	3.1	2.8	2.9	3.6
每股資產淨值(港幣)	8.50	8.37	7.49	7.52	7.36
淨負債比率	51.0%	50.8%	54.2%	84.9%	53.6%



管理層討論及分析

為進一步應對未來挑戰，我們透過科技升級及數碼化以提升生產力和效率，實踐綠色營運。

市場環境

在後疫情期間，集團主要市場的經濟逐步復甦。2021年第一及第二季度，中國內地國內生產總值分別按年增長18.3%及7.9%，上半年按年增長12.7%，有望達成中央政府設定的本年增長6%以上的目標。內地經濟持續穩定復甦，進出口快速增長，工業產值及本地消費反彈，家庭收入增加，就業率和物價保持穩定。

香港經濟逐步向復甦推進，本地生產總值結束了連續兩年史無前例的負增長，於2021年上半年錄得按年增長7.8%。受全球需求回暖帶動，商品出口增長強勁，而受惠

於本地疫情企穩及勞工市場改善，個人消費亦上揚。由於營商氣氛改善，整體投資開支加速增長。隨着年初香港特區選舉制度改革後，立法會因政治爭拗及其他障礙造成的撥款審批延誤情況逐漸緩和，令政府項目招標及批出標書程序有所改善。

財務業績

集團於2021年首六個月錄得股東應佔淨溢利港幣2,000萬元，而2020年同期股東應佔淨虧損港幣1.3億元，2021年上半年集團營業額較2020年同期稍微增長6%至港幣24億元。

香港建築業務繼續受惠於大量手頭合約，營業額及溢利均錄得增長。內地房地產業務方面，隨著後疫情時期內地日常生活逐漸恢復正常，大部份商場出租率及租金收入錄得理想增長，惟因物業存貨逐漸減少，物業銷售仍有限。

受2020年1月爆發的新冠肺炎疫情打擊，在去年同期，集團房地產業務的租賃表現及資產估值備受影響，物業資產亦因人民幣兌港幣貶值而蒙受淨匯兌虧損。集團財務表現於2021年上半年得以改善，業績轉虧為盈。

企業措施

自去年以來，在疫情造成的新常態下，如何增強抗逆力及維持增長成為我們前所未有的挑戰。同時，遙距辦公及社交距離限制亦加速消費者及企業活動轉向網上渠道的趨勢。為進一步應對未來挑戰，我們落實數碼轉型，致力透過科技升級及數碼化以提升生產力和效率，實踐綠色營運，為業務發展作好部署。

集團一向高度重視人才發展。為提升我們在招攬及挽留優秀人才方面的競爭力，我們推行彈性工作制，在不影響工作效率及質素的前提下，讓員工能自主協作。我們亦推出一項人才發展計劃，旨在甄選高潛質人才並將其培養成為未來管理層。



逐步增加應用BIM技術

建築

香港建築業務繼續受惠於大量手頭合約，營業額及溢利均錄得增長。

市場回顧

本年上半年香港經濟增長回暖，然而，建築活動於連續四年錄得收縮後再進一步下滑。2021年上半年，建造總開支按年下降2.8%，其中公營及私營工程開支分別增長6.5%及減少8.9%。勞工市場狀況則有所改善，建造業失業率由2020年12月的10.7%大幅下跌至2021年6月的8.9%。由於建造業整體收縮，市場競爭依然極為激烈。

儘管香港特區政府於2021-22年度錄得龐大的財政預算赤字，但仍致力落實長遠房屋策略和10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，集團建築業務可望受惠於大量公營工程招標項目帶來的機遇。

澳門博彩業繼續遭受新冠肺炎疫情的沉重打擊，主要是因為受防疫相關旅遊限制措施影響，入境旅客數目減少。面對嚴峻的營商環境，部分營運商對賭場酒店優化及翻新工程計劃作出相應調整。



維持高水平的安全標準

採用新技術及重視安全

瑞安建業一直高度重視技術發展，並已擴大新技術的應用範疇，以提升營運效益及減低成本。期內，我們繼續提出創新方案，並密切監察古洞北特建福利服務綜合大樓項目應用新建築技術及組裝合成建築法的進度，我們認為此項全面應用組裝合成建築法的項目將有助瑞安建業成為業界率先實踐可持續建築的其中一員。此外，我們正研究「可供製造及裝配的設計」(DfMA)、「預製體積建設」(PPVC)及人工智能(AI)技術的應用，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些先進技術不僅可提高我們的生產力、建築質量、工地安全和環保表現，亦可迎合政府項目新合約要求並減低對技術人員的逼切需求。

期內我們亦繼續推動建築信息模擬技術(BIM)的應用。我們已提升內部的設計和技術能力，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與建築合約招標時更具競爭優勢。我們持續投放資源，培養及加強建築信息模擬技術團隊實力，以促進有關技術更廣泛地應用於建築及室內裝修項目。

為推廣和促進工地安全，我們運用最新技術，包括於建築工地安裝人工智能監察系統、採用人臉識別技術、智能安全帽系統以及安全管理系統等，令我們的安全表現得以持續提升。於2021年首六個月，集團錄得每千名工人計1.67宗的意外率，是我們有紀錄以來的最低水平，亦遠低於業界平均值。

認可及獎項

集團的努力廣獲業界認同。期內，瑞安承建有限公司(瑞安承建)及瑞安建築有限公司(瑞安建築)於職業安全健康局舉辦的「第十九屆香港職業安全健康大獎」中合共囊括七個獎項，包括安全管理制度金獎，以及安全文化大獎、最佳工作間預防感染措施獎及5S工作場所整理最佳實踐獎銀獎等。

瑞安承建榮獲中華電力有限公司(中華電力)的「2020年度最佳SHE表現承建商」，該獎項每年由中華電力營運總裁頒發予安全表現最出色的承建商，而瑞安承建憑藉恪守安全承諾的優異表現，在眾多市場同業中脫穎而出。

於2017年落成的香港兒童醫院設計與建造合營項目，榮獲2020年度優質建築大獎最高殊榮之「優質卓越大獎」及「香港非住宅項目(新建築物—政府、機構或社區)」優質建築大獎，以嘉許其卓越的設計、功能和建築質素。

企業管理方面，瑞安建業的資訊安全管理制度獲SGS頒發ISO 27001認證。這是集團在保障資訊機密性、完整性及可用性方面首度獲得認可。集團建築業務的控股公司Shui On Contractors Limited獲律政司頒發「調解為先」星徽，以表揚公司在業務運營中推廣和採用調解方案所付出的努力。



建築項目穩步推進

營運表現

於2021年上半年，集團建築業務業績理想，錄得溢利港幣2.14億元，較2020年同期溢利港幣1.9億元增加13%。2021年首六個月的營業額為港幣22億元，較2020年同期的港幣21億元輕微增加，原因是樓宇保養及室內裝修業務的營業額有所增長。期內，除稅前溢利率由2020年上半年的9.1%增加至9.7%，主要由於已落成項目的貢獻有所增長。

	2021年上半年	2020年上半年
溢利	港幣2.14億元	港幣1.90億元
營業額	港幣22億元	港幣21億元
溢利率	9.7%	9.1%

新簽合約及工程量

	2021年上半年	2020年上半年
新簽合約	港幣22億元	港幣20億元

	2021年6月30日	2020年12月31日
手頭合約總值	港幣225億元	港幣237億元
未完成合約總值	港幣161億元	港幣162億元

在市場競爭加劇的形勢下，集團的手頭合約總值保持穩健。2021年上半年，集團在香港及澳門成功投得多份新建築項目、維修、裝修及翻新工程合約，總值達港幣22億元，而2020年同期則為港幣20億元。新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於2021年6月30日，手頭合約總值為港幣225億元，未完成合約總值為港幣161億元，而2020年12月31日則分別為港幣237億元及港幣162億元。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。期內主要在建建築項目及落成項目詳列於以下公司介紹。

瑞安承建有限公司(瑞安承建)

瑞安承建於2021年首六個月取得的新合約總值港幣17.93億元，包括：

- 香港房屋委員會批出、位於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋建設，於2024年落成後將提供1,906個公營房屋單位、零售店舖及配套設施(港幣13.26億元)；及
- 建築署批出、為期三年位於整個香港境內範圍由建築署負責的樓宇及土地以及其他物業的小型工程定期合約(港幣4.63億元)。

樓宇保養工程的定期合約由瑞安承建附屬公司盛貿有限公司(盛貿)承辦，繼續為集團在建造工程項目以外提供穩定收入。多年來，盛貿擁有穩固的客戶網絡，包括香港房屋委員會、建築署、醫院管理局、香港機場管理局、教育局、中華電力、香港鐵路有限公司(港鐵公司)及香港賽馬會。盛貿繼續擴闊客源及工程類別，以進一步把握設施管理市場的增長機遇。



期內，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道的公營房屋建造項目；
- 香港房屋委員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；
- 港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇、土木工程的設計及建造、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，集團如期完成少量由中華電力及機電工程署批出建築期較短的翻新及裝修合約。

瑞安建築有限公司(瑞安建築)

期內，瑞安建築與瑞安承建組成的合營公司(瑞安合營公司)早前獲得的兩份設計及建築合約，分別為醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)以及建築署為長者服務而建造



德基設計工程有限公司(德基)

德基繼續積極拓展競爭激烈的香港和澳門裝修及樓宇翻新市場，於2021年上半年主要從香港的商業及機構客戶取得共21份總值港幣3.81億元的新合約，成績亮麗。

期內取得的主要新合約包括：

- 香港科學園各座大樓的共享空間、商業中心、辦公室及乾實驗室室內裝修工程，以及將辦公室改建成濕實驗室；
- 新蒲崗一項商業發展項目的洗手間、走廊及電梯大堂室內裝修工程；
- 九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程；
- 尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務；
- 香港國際機場一號客運大樓第2A期的5G服務機電及建築商支援工程；及
- 澳門W酒店大堂及餐廳室內裝修工程。

在新冠肺炎疫情下，工程進度受到不同程度的影響，然而德基仍然於期內按時交付相關項目，並符合工程預算。期內，德基於香港和澳門分別共完成合共價值港幣5.70億元和港幣1.99億元的合約，主要包括香港中環歷山大廈翻新工程、長沙灣西港都會中心的整幢改裝工程、大埔太和廣場的資產優化工程及港鐵公司羅湖站的改善工程，以及澳門威尼斯人酒店澳門倫敦人購物中心及莎士比亞大堂(Shakespeare Hall)的室內裝修工程。

期後，德基取得多份新合約，總值港幣6,600萬元。



房地產

隨著中國內地經濟於疫情後呈復甦跡象，瑞安建業持續調整租戶組合及定位，以滿足不斷變化的市場需要。

市場回顧

隨著消費者重拾信心，經濟增長於後疫情期間強勁反彈，帶動中國內地於2021年首六個月的消費品零售額按年上升23.0%至人民幣21.2兆元，較2019年同期上升8.5%。此外，2021年上半年的網上零售銷售額按年大幅增長23.2%至人民幣6.1兆元。

新冠肺炎疫情加快中國內地經濟的數碼化轉型，尤其是需要實體互動的領域，因而令傳統銷售模式進一步受壓。國內消費者對購物、遙距學習及醫療諮詢等領域的消費習慣日漸轉向網絡渠道，而隨著5G技術普及應用，企業致力透過加快應用數碼工具及渠道吸納更多客戶，建立業務聯繫。這些因素均推動「宅經濟」迅速發展，使消費者及企業行為轉變。



商場人流逐步回升

營運表現

集團房地產業務於2021年首六個月錄得虧損港幣5,000萬元，包括集團物業組合估值虧損(扣除遞延稅項撥備)港幣5,300萬元，而2020年同期則分別錄得虧損港幣7,100萬元及虧損港幣3,800萬元。2021年上半年總營業額為港幣1.9億元，包括銷售收入港幣6,800萬元、總租賃收入港幣5,600萬元及香港物業管理服務收入港幣6,600萬元，而2020年同期的總營業額則為港幣1.68億元。

儘管業務於今年上半年錄得虧損，集團旗下商場的租金收入淨額及出租率漸見復甦。國內感染數字間歇性回升，反覆影響整體消費情緒，零售行業全面回復至新冠肺炎疫情前水平仍需一段時間。



物業組合

於2021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40.88萬平方米，其中已竣工物業佔39.19萬平方米，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	86,400	162,700
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	—	—	—	4,600	4,600
南京	瑞安翠湖山	12,000	—	—	11,800	23,800
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	2,500	66,100
	威尼都二期	—	2,000	29,400	—	31,400
合計		12,000	36,900	219,200	140,700	408,800

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。



資產優化措施



房地產銷售

於2021年首六個月，集團房地產銷售所得的港幣6,800萬元收入(2020年上半年：港幣8,000萬元)及港幣1,100萬元溢利(2020年上半年：港幣1,100萬元)已獲確認，主要來自天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目。

期內中國內地主要房地產項目銷售：

項目	2021年上半年			2020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)
天津威尼都二期						
零售	—	—	360	10	260	—
家居式辦公單位	10	920	2,180	48	4,280	—
南京瑞安翠湖山						
住宅／別墅	6	260	460	5	240	3,430
車位	—	4個	4個	4	31個	31個

* 含增值税

於2021年上半年，集團散售天津威尼都二期13個總樓面面積為920平方米的家居式辦公單位，合約銷售總額為人民幣1,000萬元。於2021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，203個零售舖位及166個家居式辦公單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別為7,730平方米及11,190平方米，銷售總額為人民幣3.94億元。零售舖位和家居式辦公單位的建造工程已於2020年第四季竣工。於期內，集團確認銷售收入人民幣3,800萬元，包括九個零售舖位及32個家居式辦公單位，總樓面面積為2,540平方米。

此外，集團出售南京瑞安翠湖山一個總樓面面積為260平方米的別墅式樓房單位及四個車位，合約銷售總額為人民幣600萬元，並確認銷售收入合共人民幣1,400萬元，包括一個總樓面面積為460平方米的別墅式樓房單位及四個

車位。於2021年6月30日，幾乎所有別墅式樓房單位和92個車位已售出並交付予買家，餘下兩個別墅式樓房單位和149個車位尚未售出。

集團將繼續加強天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目餘下存貨的銷售力度。

租賃表現

於2021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)為人民幣3,200萬元，較2020年同期人民幣2,600萬元上升22%。中國內地的新冠肺炎疫情於2020年第一季最為嚴峻，需實施全國封城且商場關閉，現時已擺脫疫情陰霾，經濟正穩步復甦。

期內，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，成功帶動和提升旗下大部份商場的出租率。集團旗下成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商已進入最後階段，待電影院重開，可望將商場出租率提高約12.5%。

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 (人民幣百萬元)	
	2021年上半年	2020年上半年
成都瑞安城中匯		
零售	5.9	5.3
辦公室	9.9	10.6
重慶創匯首座		
零售	2.8	2.3
瀋陽天地		
零售	6.2	3.4
天津威尼斯一期		
零售	7.1	4.5

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	
		2021年 6月30日	2020年 12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	77%	88%
辦公室	33,300	98%	90%
重慶創匯首座			
零售	21,000	84%	82%
瀋陽天地			
零售	62,200	92%	88%
天津威尼斯一期			
零售	63,600	73%	72%

資產優化措施

隨著中國內地經濟於新冠肺炎疫情後呈復甦跡象，瑞安建築持續調整其資產優化計劃的策略，並採取一系列措施，以把握壓抑的消費需求推動零售市場反彈帶來的的機遇。我們不斷調整租戶組合及定位，以滿足持續轉變的客戶喜

好及市場趨勢，並引入更多現代化的創新元素優化商場的室內設計和加建設施以提升便利度及公共衛生。此外，集團為當地社區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，並定期舉辦戶外音樂會及夏日派對等一系列互動節目及趣味活動，以豐富購物體驗。

物業管理

自2021年3月起，瑞安物業管理有限公司更名為泓建物業管理有限公司(泓建)，作為其重新定位策略的一部分，從目前側重於住宅物業管理拓展至商業樓宇設施管理，以達致更均衡的業務組合。

於2021年上半年，泓建各項物業管理合約及來自民航處的設施管理合約進展理想。憑藉集團多元化的客戶基礎、雄厚的樓宇保養能力及物業管理方面的專業知識與經驗，泓建與盛賀夥拍合作互補優勢，可就向政府部門／組織、香港機構及企業提供智能設施管理服務，進一步拓展業務機遇。

期內，泓建為集團貢獻穩定的收入及現金流。



展望



我們深信集團的建築業務能把握公營建築市場在未來數年的龐大機遇。我們亦積極發掘能充分發揮競爭優勢的新業務計劃。

新冠肺炎疫情持續在全球肆虐，全球各地疫苗分配不均，短期內將對全球經濟造成嚴重衝擊。此外，中美關係在拜登就任總統後惡化、地緣政治緊張局勢加劇以及逆全球化趨勢抬頭，均令全球經濟前景充滿變數。

中國經濟於2020年第二季迅速復甦，回復至疫情前水平。目前日常生活幾近回歸正常，但為控制傳染力較高的變種病毒而實施的小規模封鎖措施仍可能阻礙經濟復甦動力。面對日益複雜的外圍環境和貿易保護主義升級引發的全球市場疲弱形勢，中央政府推出「雙循環」戰略，集中利用國內龐大的消費潛力，同時擴展外貿及投資，務求實現更穩健且可持續的經濟發展。在充滿挑戰的環境下，中國內地經濟穩中加固，可望於年內餘下時間繼續實現溫和增長。

短期而言，全球經濟復甦持續利好香港出口。隨著疫情緩和及國安法的落實，社會秩序漸趨穩定、經營環境亦轉

佳。香港特區政府於7月推出總值港幣360億元的消費券計劃，將有助支持本地消費及營商情緒進一步改善。

我們一直致力在香港拓展公營建築業務，並深信集團的建築業務在未來數年能把握龐大機遇。同時，我們亦積極發掘能充分發揮競爭優勢的新業務計劃，開始為指定客戶提供智能設施管理服務，並已取得佳績。

為加強業務的可持續發展，我們已推出各項措施，吸納年輕人才加入，擴充建築團隊，並增加培訓資源，以加強員工訓練與發展。集團在設計與建築過程中廣泛採納創新科技，並推動業務數碼化，令集團能在市場競爭中穩佔先機。

儘管外圍環境仍然不明朗，但集團業務繼續保持強韌，且具備優勢可把握未來業務機遇。我們將採取審慎的業務策略，同時亦積極物色收購及出售機遇，為股東締造價值。



財務回顧

中期業績

集團截至2021年6月30日止六個月的股東應佔溢利為港幣2,000萬元，營業額港幣23.97億元，去年同期則錄得

虧損港幣1.30億元及營業額港幣22.51億元。

營業總額分析如下：

	截至2021年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2020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	2,207	2,083
房地產	190	168
合計	2,397	2,251
合營企業		
其他	5	4
合計	2,402	2,255

儘管粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍及中環街市活化項目基本已於去年12月完成，建築業務今年上半年的營業額仍錄得6.0%的增長。保養工程及室內裝修合約增加的營業額足以抵銷因這些建築合約而減少的營業額。

房地產業務的收入為港幣1.90億元，較去年中期期間的港幣1.68億元有所增加。2021年的物業銷售收入主要來自天津威尼斯二期，該項目自2020年12月起開始交付其零售商鋪及家居式辦公單位。此外，自2020年初新冠肺炎疫情爆發以來，我們四個商場的總租金收入一直在穩步恢復中。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2021年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2020年6月30日止六個月 港幣百萬元
建築	214	190
房地產		
物業銷售溢利	11	11
租金收入淨額	14	1
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(53)	(38)
出售大連天地權益	3	3
香港物業管理	5	5
營運開支淨額	(30)	(53)
	(50)	(71)
財務費用淨額		
優先票據	(44)	(74)
銀行及其他貸款	(28)	(21)
匯兌收益(虧損)淨額	29	(44)
企業經費開支及其他	(33)	(36)
於撤銷海外附屬公司註冊時轉出的累計匯兌收益	21	—
稅項	(44)	(40)
非控股股東權益	(45)	(34)
合計	20	(130)

建築

建築業務於本中期期間錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額9.7%，高於去年同期的9.1%，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)來自保養工程業務的貢獻有所增加。

房地產

房地產分部持續提升商場業績，並精簡組織架構，使其經營溢利較上年中期期間進一步改善。2021年首六個月，在新冠肺炎疫情的逐步緩和以及向租戶提供的寬減與上年中期期間相比大幅減少，集團的商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的淨租金顯著增加。商場的出租率大致上不斷改善及成都瑞安城中匯辦公大樓於2021年6月30日的出租率已達98%。

南京瑞安翠湖山別墅式樓房差不多已於過往年度全數售出，該項目的物業銷售溢利因此在本中期期間有所減少。本中期期間物業銷售收入及溢利主要來自散售天津威尼斯項目二期零售及家居式辦公單位。

於2021年6月30日，集團投資物業價值為港幣47.05億元。撇除本中期期間人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合的公允值總減值為1.4%。

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2020年就發行美元優先票據產生較高的財務費用。因此，總財務費用淨額由上年中期期間的港幣9,500萬元減少至港幣7,200萬元。

匯兌收益(虧損)

於本中期期間，人民幣及美元兌港幣分別錄得升值1.1%及0.2%。於本中期期間，該等情況導致匯兌收益淨額合共達港幣7,600萬元，其中港幣2,900萬元及港幣4,700萬元已分別於簡明綜合損益表及簡明綜合財務狀況表內確認，而去年同期則分別錄得匯兌虧損港幣4,400萬元及港幣7,400萬元。

根據現行會計準則，於完成撤銷若干海外附屬公司註冊後，已就先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益港幣2,100萬元於本中期期間轉至損益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2021年6月30日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,326	9,750
資產淨值	3,184	3,132
每股資產淨值	8.5	8.4

集團資產總值由2020年12月31日的港幣98億元減少至2021年6月30日的港幣93億元。集團資產淨值及每股資產淨值均有所增加，主要是由於期內溢利港幣2,000萬元及人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備淨增加港幣2,600萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2021年 6月30日		2020年 12月31日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
建築	1,879	20	2,211	23
房地產	6,839	73	6,954	71
企業及其他	608	7	585	6
合計	9,326	100	9,750	100

與2020年12月31日相比，各業務分類於2021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2021年6月30日的股東股本權益由2020年12月31日的港幣31億元增加至港幣32億元。

於2021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16.24億元，於2020年12月31日則為港幣15.90億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2021年6月30日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,091	1,037
1年後但2年內	205	215
2年後但5年內	471	494
5年後	55	69
銀行貸款總額	1,822	1,815
美元優先票據	1,265	1,258
銀行及其他貸款總額	3,087	3,073
銀行結餘、存款及現金	(1,463)	(1,483)
銀行及其他貸款淨額	1,624	1,590

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)於2021年6月30日保持穩定在51.0%，相對於2020年12月31日則為50.8%。

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2021年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,840人(2020年12月31日：1,811人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有348人(2020年12月31日：370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。

Deloitte.

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23至第43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2021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

2021年8月27日

德勤

截至6月30日止六個月

	附註	2021年 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司	2,397	2,251	
應佔合營企業	5	4	
	2,402	2,255	
集團營業額	3	2,397	2,251
其他收入、其他收益及虧損	4	67	(6)
出售物業成本		(49)	(63)
原料及消耗品		(91)	(130)
員工成本		(378)	(368)
折舊及攤銷		(23)	(18)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,684)	(1,571)
投資物業的公平值變動		(68)	(51)
來自股權投資的股息收入		—	3
財務費用	5	(81)	(115)
應佔合營企業溢利(虧損)		4	(1)
除稅前溢利(虧損)		94	(69)
稅項	6	(29)	(27)
期間溢利(虧損)	7	65	(96)
下列應佔：			
本公司持有人		20	(130)
非控股股東權益		45	34
		65	(96)
每股盈利(虧損)	9	港幣0.05元	港幣(0.35)元
基本		港幣0.05元	港幣(0.35)元
攤薄			

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月		附註	2021年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
	2021年 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 港幣百萬元 (未經審核)			
期間溢利(虧損)	65	(96)			
其他全面收益(支出)					
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	47	(74)			
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：					
-於撤銷附屬公司註冊時	(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	6	(12)			
期間其他全面收益(支出)	32	(86)			
期間全面收益(支出)總額	97	(182)			
下列應佔全面收益(支出)總額：					
本公司持有人	52	(216)			
非控股股東權益	45	34			
	97	(182)			

簡明綜合財務狀況表

非流動資產			
投資物業		4,705	4,720
商譽		9	9
其他無形資產		2	3
使用權資產		24	29
物業、廠房及設備		35	39
合營企業權益		115	111
按公平值計入其他全面收益的金融資產		38	32
會籍		1	1
應收貿易賬款	10	-	7
流動資產		4,929	4,951
待售物業		760	807
發展中的待售物業		182	180
應收賬款、按金及預付款	10	1,167	1,562
合約資產		692	665
合營企業欠款		78	75
關連公司欠款		40	12
可退回稅項		15	15
受限制銀行存款		369	382
銀行結餘、存款及現金		1,094	1,101
流動負債		4,397	4,799
應付賬款及應計費用	11	2,050	2,573
合約負債		17	41
租賃負債		23	22
欠合營企業款項		142	137
欠關連公司款項		46	28
應付稅項		196	180
須於一年內償還的銀行貸款	12	1,091	1,037
優先票據	13	1,265	-
流動(負債)資產淨值		(433)	781

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

於2021年6月30日，集團錄得流動負債淨額港幣4.33億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣7.86億元。本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下被撤回。此外，經計及集團的經營現金流量，可用信貸額度及預期獲取的新信貸融資，集團將能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公允值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

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2021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布但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

3. 分部資料

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

- 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
- 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
- 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2021年6月30日止六個月

	建築及樓宇 保養工程	房地產	其他業務	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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
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
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
須予呈報分部損益				
折舊及攤銷	(10)	(5)	–	(15)
利息收入	3	9	–	12
投資物業的公允值變動(附註)	–	(68)	–	(68)
財務費用	–	(8)	–	(8)
應佔合營企業溢利	–	1	–	1
房地產開發	–	–	3	3
其他業務	–	–	4	4

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2020年6月30日止六個月

	建築及樓宇		其他業務	合計
	保養工程	房地產		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入				
建築合約收入	2,083	–	–	2,083
物業銷售收入	–	80	–	80
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	–	(3)	–	(3)
房地產開發	–	–	2	2
其他業務	–	–	(1)	

附註:

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

3. 分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下:

於2021年6月30日

	建築及樓宇	保養工程	房地產	其他業務	合計
	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
須予呈報分部資產		2,126	6,849	953	9,928
須予呈報分部負債		1,813	838	445	3,096

於2020年12月31日

	建築及樓宇	保養工程	房地產	其他業務	合計
	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
須予呈報分部資產		2,458	7,011	878	10,347
須予呈報分部負債		2,272	769	437	3,478

(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	
	2021年	2020年
	港幣百萬元	港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	2,402	2,255
應佔合營企業收入的對銷	(5)	(4)
綜合營業額	2,397	2,251

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		
	2021年	2020年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
除稅前溢利(虧損)			
須予呈報分部除稅前溢利	198	57	
不予分類其他收入	–	5	
不予分類財務費用	(73)	(108)	
其他不予分類公司支出	(31)	(23)	
綜合除稅前溢利(虧損)	94	(69)	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
資產			
須予呈報分部資產	9,928	10,347	
集團內部應收款項的對銷	(617)	(612)	
其他不予分類資產	15	15	
綜合總資產	9,326	9,750	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
負債			
須予呈報分部負債	3,096	3,478	
集團內部應付款項的對銷	(617)	(612)	
不予分類負債			
–銀行貸款	1,624	1,758	
–優先票據	1,265	1,258	
–稅項及其他	523	517	
綜合總負債	5,891	6,399	

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	港幣百萬元	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	12	20
政府補助(附註)	2	10
其他收益及虧損		
購回優先票據折讓	–	–
匯兌收益(虧損)	49	(42)

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金於2021年的「創造職位」計劃及2020年的「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	
	2021年	2020年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息		
優先票據的利息	33	36
其他借貸成本	44	77
減：資本化金額	4	3
	–	(1)
	81	115

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	38	31
澳門所得補充稅	-	1
中華人民共和國（「中國」）企業所得稅	-	6
中國土地增值稅	7	9
遞延稅項		
香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（2020年：16.5%）計算。	45	47
澳門所得補充稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率12.0%（2020年：12.0%）計算。	(16)	(20)
	29	27

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（2020年：16.5%）計算。

澳門所得補充稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率12.0%（2020年：12.0%）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%（2020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發展開支）。

7. 期間溢利（虧損）

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
期間溢利（虧損）已扣除下列各項：		
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	8	6
使用權資產折舊	14	10
其他無形資產攤銷	1	2
	23	18

8. 股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息（2020年：零）。

9. 每股盈利（虧損）

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利（虧損）按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間溢利（虧損）：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利（虧損）的溢利（虧損）	20	(130)
	百萬	百萬
股份數目：		
用以計算每股基本盈利（虧損）的普通股的加權平均數	374	374
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	-	-
	百萬	百萬
用以計算每股攤薄後盈利（虧損）的普通股的加權平均數	374	374

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。

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，因假設行使本公司購股權會令每股虧損減少。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2021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:

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	港幣百萬元	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	237	673
91天至180天	3	1
181天至360天	6	6
超過360天	1	3
	247	683
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	33	34
預付款、按金及其他應收款項(附註c)	887	852
	1,167	1,569
減: 12個月後到期償付的金額	-	(7)
	1,167	1,562

附註:

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣700萬元(2020年12月31日:港幣900萬元),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2021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5.16億元(2020年12月31日:港幣5.05億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中,合共港幣1.44億元(2020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分尚未支付應收賬款約人民幣2,76億元(約港幣3.32億元)(2020年12月31日:人民幣2,76億元(約港幣3.28億元)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))。有鑑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1.30億元(2020年12月31日:港幣3.96億元)的賬齡分析如下:

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析:		
未到期或30天以內	104	353
31天至90天	11	22
91天至180天	2	6
超過180天	13	15
應付保留工程款項	130	396
合約工程/建築成本撥備	342	375
其他應計費用及應付賬款	1,336	1,488
	242	314
	2,050	2,573

12. 銀行貸款

於期內,集團新增銀行貸款合共港幣9,200萬元(2020年:港幣7.59億元)、償還銀行貸款合共港幣8,900萬元(2020年:港幣8.26億元)及獲續期的現有信貸額度合共港幣7.58億元(2020年:港幣6.60億元)。集團獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約1.10厘至3.35厘(2020年:1.54厘至3.69厘)。

13. 優先票據

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
於期/年初	1,258	1,344
發行新優先票據	-	1,399
減: 發行直接應佔的交易成本	-	(19)
期/年內應計利息	44	122
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	(39)	(108)
減: 購回優先票據	-	(125)
減: 償還優先票據	-	(1,343)
匯兌調整	2	(9)
於期/年末	1,265	1,258
減: 一年內到期並列作流動負債的款項	(1,265)	-
一年後到期的款項	-	1,258

於2021年6月30日,優先票據按年利率6.25%(2020年:6.25%)計息。

14. 股本

	2021年 6月30日	2020年 12月31日	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	股份數目	股份數目	港幣百萬元	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

15. 資本承擔

於2021年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2020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2021年1月1日尚未行使	1,442,000
期內行使	-
期內失效	-
於2021年6月30日尚未行使	1,442,000

17. 或然負債

於2021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2021年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2021年6月30日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.51億元)(2020年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.44億元))及相關利息人民幣6.47億元(港幣7.78億元)(2020年12月31日：人民幣6.14億元(港幣7.30億元))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2021年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2020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。

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	
	2021年 港幣百萬元	2020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
租金支出	1	1
(b) 於期內，集團與合營企業進行以下交易。		
截至6月30日止六個月		
交易性質	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
利息支出	6	5
分判工程支出	2	1
(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		
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	11	11
花紅	18	13
退休福利計劃供款	—	—
	30	25

附註：

執行董事的報酬由薪酬委員會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。

18. 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(2020年：6位)董事各自的酬金如下：

董事姓名	截至2021年6月30日止六個月						合計 港幣千元
	附註	薪金及 袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 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

截至2020年6月30日止六個月

董事姓名	截至2020年6月30日止六個月						合計 港幣千元
	附註	薪金及 袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	
羅康瑞先生		5	—	—	—	—	5
李進港先生		5	2,853	1,551	130	—	4,539
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	2,853	1,551	130	—	5,534

* 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

19. 金融工具的公平值計量

於2021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。

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2021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19.45億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項 擔保	516 1,429
	1,945

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.44億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年份向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2021年6月30日涉及總額約港幣27.57億元。

董事於證券的權益

於2021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			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)	235,853,000 (附註3)	236,165,000 63.07
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	–	–	235,853,000 (附註3)	235,853,000 62.99

附註：

- 乃按本公司於2021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235,853,000股股份的權益。
- 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。根據證券及期貨條例，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(「匯豐信託」)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及匯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			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」)	– (附註2)	1,849,521 (附註3)	4,489,291,751 (附註3)	4,491,141,272 55.70
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	–	4,489,291,751 (附註3)	4,489,728,751 55.68

附註：

- 乃按瑞安房地產於2021年6月30日的已發行股份8,062,216,324股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關4,489,291,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,733,949,818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62.99%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。匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
- 此為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)	17,800,000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)	200,000美元
羅女士	SODH	信託權益(附註1)	17,800,000美元
		信託權益(附註1)	1,000,000美元

附註：

- 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。
- 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2021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2021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及6)	63.07
SOCL	實益擁有人	235,853,000 (附註3及6)	62.99
Bosrich	信託人	235,853,000 (附註3及6)	62.99
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3、4及6)	62.60
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：

- 乃按本公司於2021年6月30日的已發行股份374,396,164股計算。
- 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有的235,853,000股股份。
- 該等股份由SOCL實益擁有。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的該等股份的權益。
- 乃按滙豐信託於2020年1月23日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。根據SOCL及Bosrich作出的披露，於2021年6月30日，滙豐信託(作為附註3所述一全權信託的信託人)被視為擁有的235,853,000股股份的權益，佔本公司已發行股份約62.99%。
- 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。
- 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2021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。

根據舊計劃授出於2021年6月30日仍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2021年 6月30日
			於2021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

截至2021年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於2020年，本公司在聯交所以總代價1,615萬美元於2022年到期的1.80億美元6.25%優先票據中購回本金額共1,660萬美元。所有購回的票據於2021年5月獲本公司註銷。

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2021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2021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2021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2020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
李進港先生	• 自2021年6月11日起獲委任為明德工程基金會董事
李凱倫女士	• 繼訂彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約，自2021年8月28日起為期兩年
陳棋昌先生	• 自2021年7月31日起退任香港中文大學和聲書院院監會成員

有關本公司董事於截至2021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

