



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號：983

CREATING 築建 新空間 **SPACE**

INTERIM REPORT 中期報告 2023



- 香港故宮文化博物館的天花和室內設計工程應用了 BIM 技術。

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

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。



CONTENTS 目錄

2	Financial Highlights 財務摘要	31	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	33	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows 簡明綜合現金流量表
5	Business Review 業務回顧	34	Notes to the Unaudited Condensed Consolidated Financial Statements 未經審核簡明綜合財務報表附註
22	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
26	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
27	Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss 簡明綜合損益表	54	Corporate Information 公司資料
28	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		
29	Condensed Consolidated Statement of Financial Position 簡明綜合財務狀況表		

ABOUT SOCAM

Listed on the Hong Kong Stock Exchange in 1997, SOCAM Development Limited is principally engaged in construction and property businesses, with operations spanning Mainland China, Hong Kong and Macau.

BETTER TOMORROW 2021–2030

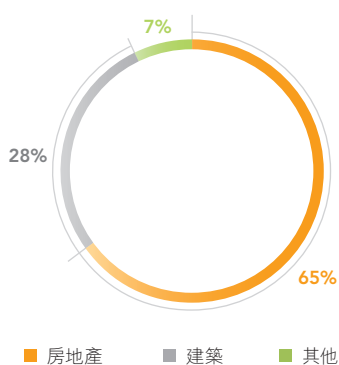
The “Better Tomorrow 2021-2030” blueprint, setting the sustainability vision and target, is an important step for the Company as it moves to create a positive impact on the economy, environment and the community, and putting sustainability as part of SOCAM’s long-term outlook.

財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月				
	2023	2022	2021	2020	2019
營業額	3,790	2,754	2,397	2,251	2,625
股東應佔溢利(虧損)	(79)	(60)	20	(130)	11
每股基本盈利(虧損)	(港幣0.21元)	(港幣0.16元)	港幣0.05元	(港幣0.35元)	港幣0.03元
	於6月30日	於12月31日			
資產總值(港幣十億元)	8.8	9.1	9.6	9.8	9.4
本公司持有人應佔股本權益 (港幣十億元)	2.4	2.6	3.3	3.1	2.8
每股資產淨值(港幣元)	6.54	7.04	8.72	8.37	7.49
淨負債比率	82.2%	60.9%	46.9%	50.8%	54.2%

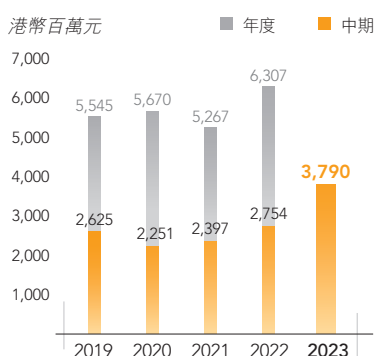
資產組合

於2023年6月30日



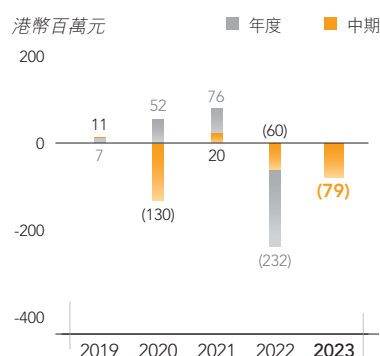
營業額

港幣百萬元



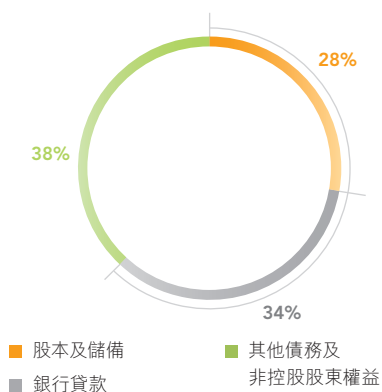
本公司持有人應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



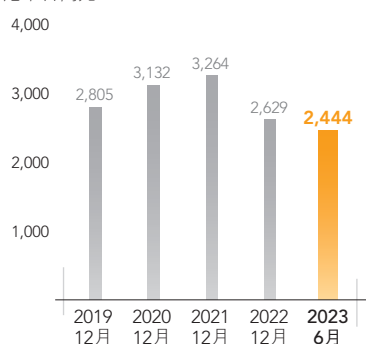
股本及負債

於2023年6月30日



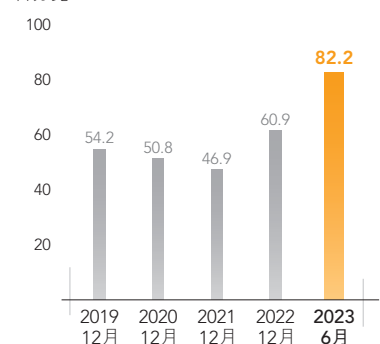
本公司持有人應佔股本權益

港幣百萬元



淨負債比率

百分比



「集團不繼裝備自己，在建造技術上前瞻創新，使可持續發展成為我們企業及業務發展的核心經營方針。」



□ 集團完成為港鐵商場「圍方」進行的室內設計工程。



管理層討論 及分析

「隨著香港公營建築市場蓬勃發展，瑞安建業的建築業務發揮其核心競爭力，在充滿挑戰的市況中持續錄得盈利。」

隨著新冠肺炎疫情後香港與內地社會邁向全面復常，瑞安建業於2023年上半年營運表現理想。儘管市場持續受壓，瑞安建業的建築業務憑藉發揮核心競爭優勢，緊握香港公營建築市場的蓬勃發展，令盈利能力得以持續提升。集團的建築項目亦取得顯著進展，令營業額錄得可觀增長，並維持穩健充裕的手頭合約。中國內地房地產業務的租賃物業出租率企穩，租賃收入相應增加。

□ 已竣工的古洞北
福利服務綜合大樓。





□ 與業界一同推動建築科技

集團於2023年首六個月錄得的營業額較2022年同期大幅上升37.6%至港幣38億元。然而期內集團錄得股東應佔淨虧損港幣7,900萬元，對比2022年同期虧損港幣6,000萬元。期內虧損主要由於人民幣兌港幣貶值3.2%引致淨匯兌虧損港幣7,600萬元、內地投資物業的公平價值減少港幣5,800萬元(2022年上半年：港幣1,800萬元)以及由於金融市場狀況收緊令財務費用淨額由去年同期的港幣5,800萬元顯著增加至期內的港幣9,500萬元所致。

市場環境

中國自疫情後於去年12月起重新全面對外開放，帶動集團主要營運市場的經濟持續復甦。2023年上半年中國國內生產總值的增幅由2022年同期的2.5%擴大至5.5%，略高於中央政府2023年經濟增長設定在約5%的目標。香港本地生產總值在2022年收縮3.5%後，於2023年第一季度和第二季度分別錄得同比實質增長2.9%和1.5%。

在日益複雜多變的國際形勢下，中國經濟自新冠肺炎肆虐以來一直邁向穩健但分散不平的復甦軌道。2023年上半年，工業生產逐步回升，社會消費品零售總額猛增，就業情況整體保持穩定，消費物價溫和上漲。然而進出口仍持續低迷，內需有所回暖但相對疲弱，房地產資產投資亦明顯萎縮。市場普遍預計下半年中央政府將推出支援企業和刺激消費的措施，以確保國內經濟增長目標能順利實現。

受惠於私人消費和訪港旅遊業，香港經濟穩步復甦。面對全球經濟增長放緩令外需疲軟，貨物出口持續受壓走弱，同時拖累投資支出輕微下跌。在香港和內地積極應對下，社會得以迅速回復常態，令香港經濟復甦步伐快於預期。而勞動市場狀況亦有所改善、配合香港特區政府發放消費券，亦對本地消費市場起提振作用。澳門方面，2023年的本地生產總值預計將大幅反彈。

香港特區政府繼續致力實踐各項重點發展策略及目標，增加公營房屋供應及提升公共衛生基礎設施，以回應社會的殷切需求。政府同時計劃推展多項基建項目，包括北部都會區發展策略，為香港長遠發展奠基。未來十年，香港的建築總開支預計每年可達港幣3,000億元。作為主要的建築公司之一，瑞安建業於過去50年在公營工程建設方面擁有深厚經驗，具備充足實力迎接建造業前所未有的機遇。此外，我們在設計與建造領域的專業知識、應用創新建築技術的能力、加速數碼轉型的步伐，以及對履行環境、社會及管治承諾的堅持，使集團在市場競爭中穩佔先機。

企業措施和發展

拓展業務商機

因應組裝合成建築(MiC)技術在建造業界的應用日益廣泛，瑞安建業一直於粵港澳大灣區(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。於2023年3月，集團進一步落實策略，與廣州頗具規模的製造商廣州萬友合作，為集團的香港建築項目供應MiC組件。

於2023年4月，集團投資了總部設於香港的軟件公司Carnot Innovations。該公司主要開發人工智能解決方案及其他平台，以優化樓宇及設施中冷卻系統的能源消耗，業務廣泛覆蓋亞洲地區。專責集團智能設施管理業務的NetZo Limited(NetZo)將與Carnot Innovations及其他合適的節能解決方案供應商合作，以抓緊市場龐大機遇、積極拓展業務。

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，分別由瑞安承建有限公司(瑞安承建)、瑞安建築有限公司(瑞安建築)、盛貿有限公司(盛貿)、德基設計工程有限公司(德基)以及NetZo在樓宇的整個生命週期中提供各樣專業建築工程服務。期內我們加大力度，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、提高生產力及促進創新。面對市場競爭日益加劇及投標機會不平均，集團繼續致力提升競爭優勢，同時投放更多資源以吸納、培養和挽留年輕人才，使我們能穩佔先機，於業界保持領先地位。

興建簡約公屋

正如於2022年10月刊發的《行政長官施政報告》所提及，香港特區政府會利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，在未來五年、即2023/24—2027/28年度，興建約3萬個簡約公屋單位。簡約公屋將採用標準簡約設計和MiC建築方式快速興建住房，以填補短期公營房屋供應不足的缺口，並為居住於不適切居所的有需要家庭改善生活環境。

首四個位於元朗、牛頭角、屯門及啟德的簡約公屋項目的設計與建造合約於2023年六月起已陸續招標。為支持及配合特區政府的計劃，瑞安建業的建築系正積極部署裝備拓展這一特定市場。此外，我們的物業管理子公司可望受惠於簡約公屋竣工後所帶來的物業管理業務商機。

私人機構參與興建資助房屋

根據《2022年施政報告》，香港特區政府將推出私人發展商參與興建資助房屋先導計劃，旨在善用私人市場的力量，增加整體可負擔房屋的供應。由2023/24財政年度起，三幅土地將分批推出進行招標，讓發展商參與興建資助出售單位，並以市價35%的折扣率售予合資格家庭。

集團自80年代起，已投身參與「私人機構參建居屋計劃」並興建了多個公共屋邨，於發展此類房屋計劃擁有獨特的競爭優勢。瑞安建業將因應本地房地產市場走勢，認真審視及研究相關業務機遇。



建築

市場回顧

香港經濟復甦帶動建築活動勢頭。2023年上半年建造總開支持續上漲，當中私營工程市場錄得強勁反彈，公營工程亦保持溫和增幅，公營工程合約的市場競爭依然激烈。

房屋及醫療保健問題是香港社會最關注的議題。香港特區政府致力落實長期房屋策略及兩個十年醫院發展計劃，以應對以上嚴峻的社會問題。透過提供過渡性房屋、簡約公屋，以及在私人發展商參與興建資助房屋計劃下的資助單位，將有助紓緩短期公營房屋短缺的問題。

公營建築工程市場將繼續蓬勃發展，集團的建築業務當受惠於未來龐大的商機，並已做好充分準備，以實現業務進一步增長。



古洞北福利服務綜合大樓提供
1,750 個長者宿位。

「我們通過團隊協作以創造更大的協同效應，致力發展更強的專業能力、提升生產力並鼓勵創新。」

挑戰往往帶來更多機遇。為解決建造業一直面對勞工嚴重短缺的問題，香港特區政府於2023年6月宣布實施「建造業輸入勞工計劃」，容許業界輸入熟練工人、半熟練工人，以及技術人員和工地監督人員，配額上限為12,000個。瑞安建業正藉此機會擴充建築團隊，以緩減人手不足的壓力。

採用建築技術

瑞安建業繼續推進升級資訊科技設施和數碼化，並於建築項目探索及擴大創新技術的應用範疇，以提高營運效益、

服務品質、工地安全，同時降低成本。

邁向「建造業2.0」的新時代，瑞安建業近年亦不斷提升其建築技術方面的實力，在尋求加強內部設計和技術能力之餘，亦增撥資源培養集團的建築信息模擬(BIM)技術團隊及擴展MiC產能。今年較早前落成的古洞北項目便引證了集團這方面的實力—該項目全面採用MiC，同時在整個建築生命週期中糅合BIM及其他先進智能技術興建而成。

香港特區政府在《2022年施政報告》中，建議香港房屋委員會（房委會）規定在未來五年新落成的合適公營房屋項目需採用 MiC 技術，以全速興建住房。瑞安建業擁有先行優勢及具備雄厚實力，定可滿足客戶的需求。

推廣安全廣獲認可

瑞安建業一直致力打造健康安全的工作環境。我們於建築工地廣泛應用先進科技，包括人工智能監察技術、人臉識別技術、智能安全帽以及安全監察系統等，以監控識別安全隱患。多年來，我們建築業務的意外率遠低於本港同業的平均水平。

然而，瑞安承建位於安達臣道石礦場 RS-1 用地的公營房屋建造項目於 2023 年 3 月 21 日發生了一宗不幸的致命事故。事件發生後，我們的危機應變團隊立即就意外原因展開深入調查，並迅速採取了以下行動，包括：

- (a) 在高級管理團隊的帶領下開展了工地改善舉措，重點關注安全防護措施和切實加強監管巡查工作；及
- (b) 提供更嚴謹的指引及內部安全守則，以提高工人的安全意識。

我們對工地安全和環境保護的不懈努力廣獲業界認同。瑞安建業、瑞安承建及瑞安建築於職業安全健康局舉辦的「第二十一屆香港職業安全健康大獎」中榮獲以下獎項：

- 安全表現大獎卓越獎；
- 職安健年報大獎銀獎；及
- 安全管理制度大獎及 5S 工作場所整理最佳實踐獎銅獎。

此外，瑞安承建及瑞安建築獲得由香港建造商會舉辦的「香港建造商會香港建築環保大獎 2022」頒發環境優異獎，以表揚團隊在提升環保績效的出色表現。

於勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃 2022/2023」，瑞安承建亦取得小型裝修及維修工程組別的金獎、優異獎，以及最佳高處工作安全表現獎。

營運表現

2023 年首六個月集團的建築業務盈利能力繼續穩步上揚，營業額錄得顯著增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，集團於競爭日趨激烈的招標環境中仍維持穩定數目的手頭合約。

建築業務於 2023 年上半年錄得營業額港幣 37 億元，較 2022 年同期的港幣 26 億元大幅增加 40.5%。然而 2023 年首六個月溢利為港幣 2.55 億元，較 2022 年同期溢利港幣 3.02 億元下滑 15.6%，主要由於期內新合約在建設工程初期的利潤貢獻相對較少，而去年中期因已完成項目貢獻增加令溢利提升所致。期內，除稅前溢利率由去年中期的 11.6% 回落至 7.0%。

由於 2023 年 3 月發生致命事故，房委會對瑞安承建採取監管行動，暫停瑞安承建投標房委會新工程六個月至 2023 年 9 月 27 日止。考慮到手頭的工作量，集團於有關期間聚焦其他政府和機構客戶的招標機會。

- 錦田「恆莆新苑」過渡性房屋項目擬於年內竣工



今年上半年，集團在香港和澳門取得多份新建造合約，總值港幣29億元，而去年同期則錄得價值港幣30億元合約。新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於2023年6月30日，集團手頭合約總值為港幣264億元，未完成合約總值為港幣161億元，對比2022年12月31日則分別為港幣244億元及港幣162億元。手頭合約總值維持穩健，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2023年首六個月取得的新建造及維修合約總值港幣5.72億元，包括一份由建築署批出、為期三年於九龍及新界區樓宇、土地及其他物業裝修工程的設計和建造定期合約（港幣5.7億元）。

期內，瑞安承建及盛貿除取得新合約，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、R2-6及R2-7用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於上水第四及第30區（地盤一）第一期和（地盤二）第二期的公營房屋建造項目；
- 新界社團聯會社會服務基金位於元朗錦田過渡性房屋的設計與建造項目；
- 醫院管理局新界東聯網小型工程定期合約；
- 教育局於多區的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約；
- 房委會位於多區公共屋邨的保養、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；
- 香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約；

- 中華電力有限公司小型樓宇的設計及建造、土木工程、建築結構翻新工程，以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 香港機場管理局位於香港國際機場大樓的保養、改善及翻新工程定期合約。

今年上半年，瑞安承建及盛貿完成兩份為期三年、為房委會於指定地區的公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約。

瑞安建築有限公司及瑞安合營公司

瑞安建築於2023年4月獲建築署批出總值港幣19.35億元的新合約，負責設計與建造西區已婚警務人員宿舍。項目將廣泛採用MiC及其他最新建築技術以提升生產力和施工安全。於2026年竣工後，3座新宿舍大樓將提供合共540個單位。

期內，瑞安合營公司繼續穩步推進各項設計與建造合約，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)，以及建築署位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓。

期後，瑞安建築從建築署取得深水埗休憩用地及公眾停車場綜合發展項目的設計及建造合約(港幣7.31億元)。

德基設計工程有限公司

於2023年上半年，德基主要從香港的商業及機構客戶取得總值港幣3.8億元的新裝修及翻新工程合約，手頭合約總值保持穩健。



□ 德基為客戶打造智能洗手間

期內取得的主要新合約包括：

- 香港國際機場一號客運大樓出境檢查大堂滅火系統及樓宇改建工程；
- 香港國際機場第三跑道及停機坪L7拉闊味角室內裝修工程；及
- 觀塘道53號商住發展項目的升降機大堂、會所、游泳池及更衣室的室內裝修工程。

在嚴峻的營商環境下，德基努力於期內維持工期和工程預算，按時交付項目。2023年上半年，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣8.13億元和港幣4,300萬元的合約，主要包括圍方裝修工程、香港國際機場的機場地面維修大樓改裝工程、電燈大樓外牆及窗戶的改善工程和港燈中心的改建及加建工程。

德基於期後取得以下主要合約：

- 香港科學園中庭長廊、會所及多座樓宇洗手間的加建、改建、裝修及屋宇裝備工程(港幣1.55億元)；及
- 澳門路氹城的澳門銀河渡假城西貴賓廳裝修工程(港幣3,500萬元)。

智能設施管理服務

期內，NetZo繼續為集團旗下位於成都、重慶及瀋陽的商場內的加熱、通風及空調系統(HVAC)推行設施優化工程，並在提升系統營運效率方面取得顯著成果，初步節能達致約20%。而早前為瑞安房地產在上海項目進行的升級照明系統工程亦已竣工，該節能解決方案成功實現減省能源消耗多達50%或以上，NetZo現時亦正繼續為同一項目推行人工智能廢棄物排放管理系統。

此外，集團繼續為瑞安中心進行大型優化工程，並與中電源動合作完成安裝淡水冷卻系統，以更有效節省能源。

NetZo取得瑞安房地產在武漢和佛山發展項目的優化HVAC系統合約，並正與香港以及一些大灣區客戶磋商，積極開拓智能設施管理業務方案。

於2023年3月，瑞安建業與瑞安房地產訂立框架協議，集團將於2023年3月31日至2028年12月31日期間，為瑞安房地產集團於內地的物業發展項目進行智能設施優化工程，服務費總值最高達人民幣7,200萬元。優化工程包括安裝智能設施和設備以提高能源效益及設施管理效率，以及提供節能服務方案及相關的售後服務和維修保養。此業務計劃不僅為集團提供穩定收入，亦有助集團的智能設施管理業務在內地建立優勢和累積聲譽，以把握這一新增長市場的潛藏機遇。



□ 兩項位於安達臣道的公營房屋建造項目，竣工後將提供超過 3,310 個單位

房地產



「內地房地產業務租賃收入增加，物業出租率維持穩定水平。我們在商場中採用創新的技術和數碼化客戶服務以提升客戶體驗，並引入合適的智能設施來節省成本，從而實踐可持續的營運增長。」



市場回顧

中國內地於去年年底取消與新冠肺炎相關的嚴格封控措施，加快國內本地消費復甦步伐。2023年首六個月消費品零售額比去年同期急增8.2%至人民幣22.8兆元。2023年上半年網上零售額繼續穩定增長，按年攀升13.1%達致人民幣7.2兆元。

疫情過後本地消費雖然出現反彈，國內需求仍相對疲弱。而企業和個人資產負債受疫情影響惡化受損、房地產市場風險高企、青年失業率創歷史新高等不明朗因素，均進一步削弱消費意欲。

過去三年的疫情為消費者行為模式帶來巨變，加速內地經濟數碼轉型步伐，令零售及商務租賃等行業備受衝擊。現時中國消費者的網上行為已延伸至生活各個層面，涵蓋工作、購物、學習、娛樂、旅遊等領域。在內地數碼生態格局的急促演變下，「宅經濟」發展一日千里，而直播帶貨電商亦呈現爆發式增長，成為新興的網絡購物平台。

□ 打造社區友好的購物中心

面對艱巨的市場環境，集團不斷推出資產優化措施，透過完善營運管理、重整租賃和營銷策略，並為其於成都、重慶、瀋陽及天津的商場帶來獨特的綠色生活趣味元素，以鞏固「社區商場」的定位，應對瞬息萬變的新常態。

營運表現

2023年上半年集團的房地產業務仍然充滿挑戰。即使內地消費市道逐步回暖，但各行業復甦步伐參差不齊。儘管集團旗下所有商場的人流顯著增加，整體消費意欲相對疲弱。此外，出租物業繼續受「雙減」政策打擊，拖低租賃業

績。然而期內零售物業的總租賃收入仍有所增長，出租率保持穩定。

集團房地產業務於2023年首六個月錄得虧損港幣6,100萬元，包括集團物業組合估值虧損（扣除遞延稅項撥備）港幣5,800萬元，而2022年同期則分別為虧損港幣3,600萬元及港幣1,800萬元。2023年上半年總營業額為港幣1.26億元，包括租賃收入港幣5,100萬元、銷售收入港幣700萬元及香港物業管理服務收入港幣6,800萬元，而2022年同期的總營業額為港幣1.46億元。



□ 舉行社區活動以刺激人流

物業組合

於2023年6月30日，集團於內地擁有六個項目，總樓面面積39.63萬平方米，其中已竣工物業佔37.94萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔1.69萬平方米。

城市	項目	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	82,900	159,200
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	—	—	—	4,300	4,300
南京	瑞安翠湖山	10,900	—	—	7,500	18,400
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	—	1,400	29,200	—	30,600
合計		10,900	36,300	219,000	130,100	396,300

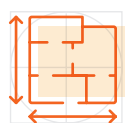
* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

租賃表現

集團於內地擁有及經營四個商場及一座辦公大樓，總樓面面積達22.31萬平方米。於2023年首六個月錄得總租賃收入為港幣5,100萬元，較2022年同期的港幣4,900萬元輕微增加。

總樓面面積

於2023年6月30日



396,300 平方米

總租賃收入



港幣5,100 萬元



不斷優化商場設施

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)	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	88%	71%
辦公室	33,300	88%	78%
重慶創匯首座			
零售	21,000	84%	82%
瀋陽天地			
零售	62,200	91%	93%
天津威尼都一期			
零售	63,600	67%	69%

成都瑞安城中匯替換的電影院已於2023年1月順利開業，並顯著提升商場出租率。

多年來我們致力加強鞏固與租戶之間的長期關係，並透過嚴格執行營銷策略，成功於期內令旗下所有商場的出租率回穩。

優化資產

集團繼續為旗下商場的零售、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防毒殺菌技術，有關設備更可提高能源效益及降低營運成本。

隨著社會日常生活逐漸復常，商場舉辦多項創意推廣項目如綠色環保活動，以吸引顧客投入參與互動，為租戶拉動零售消費。集團亦透過緊貼目標群眾進行市場營銷活動，從而帶動人流、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

集團現時持有少量待售物業存貨，主要包括南京瑞安翠湖山項目的發展中物業、天津威尼都二期的零售舖位及家居式辦公單位，以及在多個項目中的一些車位。

集團於2023年首六個月物業銷售所得的收入港幣700萬元已獲確認並達致收支平衡，對比2022年同期則分別為收入港幣2,600萬元及虧損港幣200萬元。

新冠肺炎疫情嚴重打擊商用物業的投資情緒。在疫後經濟復甦初期，買家投資意欲依然疲弱。隨着天津威尼都的零售額及人流逐步改善，當可加快該項目存貨銷售步伐。

物業管理

期內，泓建物業管理有限公司(泓建)各項手頭屋苑物業管理合約、以及民航處和市區重建局的定期合約均進展理想，並從聖公會諸聖中學取得一份兩年期的設施管理合約。

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夥拍合作，泓建於2023年上半年錄得營業額港幣6,800萬元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

□ 提升顧客體驗



展望

「瑞安建業繼續致力提升建築生產力和項目交付品質。藉着香港特區政府推出的輸入勞工計劃，集團將進一步擴充建築團隊、吸納年輕人才及增強人才培訓發展，以配合業務增長。」



□ 新建造和設計項目 – 西區已婚警務人員宿舍

環球經濟增長預計在2023年將持續放緩。儘管近幾個月展現韌性、呈現良好勢頭，經濟前景仍然疲弱，面臨諸多下行風險。當中俄烏戰爭懸而未決充滿變數，危機持續對全球帶來的影響令人關注。而通脹持續飆升、中美關係緊張局勢升溫、地緣政治不穩加劇、供應鏈中斷以及極端天氣事件，亦將拖累全球經濟繼續受壓。受發達經濟體採取數十年來最進取的收緊貨幣政策所影響，全球金融體系日益脆弱失衡，如出現更多衝擊可能引發金融動盪。

今年上半年中國經濟平穩復甦，但不平衡現象逐漸浮現，持續復甦基礎有待進一步鞏固。近期經濟活動數據顯示，中國於多個領域的增長勢頭轉弱，無疑令下半年及其後發展備受挑戰。鑑於外圍環境日趨複雜嚴峻，全球需求下滑將持續打擊中國出口，而本地消費者和企業情緒低迷亦勢令內需不足問題加劇。為提振市場信心，預計中央政府將出台一系列政策措施，着力調整優化經濟結構、增強發展韌性。

集團旗下商場將繼續透過推進資產優化措施，為消費者提供能樂在其中的零售體驗式消費，以增加人流、改善出租率及租賃表現。在商場善用創新科技及推行客戶服務數碼化，將有助提升顧客在商場的旅程體驗，因此我們致力引入合適的智能設施，同時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。

私人消費和訪港旅遊業短期內仍將是驅動香港經濟增長的主要動力來源。隨着勞動市場狀況改善，加上香港特區政府採取措施刺激經濟復甦，將為私人消費市場帶來支持。另一方面，貨物出口將繼續面對龐大挑戰。然而香港在積極配合國家的發展戰略，並在大灣區內進一步加強基礎設施和商貿聯繫之下，中長期經濟前景仍然可期。

解決房屋問題是香港特區政府施政的重中之重，為此政府已著手制定策略和計劃以增加公營房屋供應，亦廣泛採用創新技術以全面提速興建房屋。因應公營房屋建築市場不斷擴大，加上全新推出的私人發展商參與興建資助房屋先導計劃，配合持續進行的醫院發展計劃和潛力無限的北部都會區發展策略，即使在競爭激烈的環境下，瑞安建業仍可受惠於未來幾年的龐大商機。

香港建造業在未來數年將迎來黃金期，但業界仍然持續受到技術人員人手不足問題影響，構成行業日後發展的主要風險。為應對挑戰，瑞安建業繼續致力提升建築生產力和項目交付品質。藉着香港特區政府推出的輸入勞工計劃，集團將進一步擴充建築團隊、積極吸納年輕人才及增強人才培訓發展，以配合業務增長。而提升工地安全亦同樣重要，我們不斷建立更高的安全標準，並積極向分判商推廣安全文化，以保障員工和工人的安全。

集團在業務營運中引入數碼化和創新技術已漸見成效。在目前競爭激烈的市場環境中，尤其是在銜接政府和機構客戶工作，應用建築技術發揮著關鍵作用。瑞安建業將加大力度探索及採用更多創新先進建築技術，以優化營運效率、提升質量及工地安全、減少對環境的影響、降低成本，同時緩解工地因人手短缺所帶來的壓力。

瑞安建業期望透過延伸企業文化、發揮全員力量，推動行業革新突破，使公司成為可持續發展及富有適應力的企業，長遠為我們的持份者創造更多機會及帶來正面影響。集團將繼續力爭為股東締造最佳回報，同時矢志前瞻創新、與時並進，為大眾打造美好宜居的社區。

葵涌醫院重建工程（第二期）進展良好

財務回顧



中期業績

集團截至2023年6月30日止六個月錄得虧損港幣7,900萬元，營業額港幣37.90億元，去年同期則錄得虧損港幣6,000萬元及營業額港幣27.54億元。

營業總額分析如下：

	截至2023年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2022年6月30日止六個月 港幣百萬元
營業額		
建築及保養工程	3,664	2,608
國內房地產	58	75
香港物業管理	68	71
合計	3,790	2,754

建築業務於本年上半年的營業額大幅增長40%。憑藉瑞安建業穩固的基礎及市場佔有率，建築、保養工程及室內裝修業務於本中期期間的營業額全錄得約港幣3億元的增幅。房地產業務的收入由去年中期期間的港幣7,500萬元減少至港幣5,800萬元，原因為確認的物業銷售收入較少。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2023年6月30日止六個月 港幣百萬元	截至2022年6月30日止六個月 港幣百萬元
建築	255	302
房地產		
物業銷售虧損	—	(2)
租金收入淨額	14	9
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	(58)	(18)
香港物業管理	3	11
營運開支淨額及其他	(20)	(36)
	(61)	(36)
財務費用淨額	(95)	(58)
匯兌虧損淨額	(76)	(122)
回撥匯兌收益	23	4
企業經費開支及其他	(23)	(32)
稅項	(50)	(57)
非控股股東權益	(52)	(61)
合計	(79)	(60)

建築

平均除稅前溢利率為營業額的7.0%，而去年中期期間的溢利率則為11.6%，主要是由於(a)之前期間就若干已大致完成而確認的營業額相對較少的建築項目獲得溢利上調；(b)市場競爭加劇；及(c)就政府建築合同所收到的合同價格波動補償相對較少。

房地產

中國隨著疫情後重新開放，四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的業績逐漸改善。雖然租金收入維持在穩定水平，但由於加強對租賃開支的控制，淨租金業績較上年中期大幅提高。

於2023年6月30日，集團投資物業價值為港幣40.10億元。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1.4%。

財務費用淨額

集團的貸款主要為按香港銀行同業拆息計息的港幣銀行貸款。雖然集團的銀行貸款維持穩定水平，但自2022年6月以來香港銀行同業拆息飆升，導致2023年中期期間財務費用淨額大幅增加。

匯兌虧損

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得貶值3.2%。這導致本中期期間錄得匯兌虧損淨額合共港幣1.79億元，其中港幣7,600萬元及港幣1.03億元已分別於簡明綜合損益表及直接於股本權益內確認，而去年同期則因貶值4.6%分別錄得匯兌虧損港幣1.22億元及港幣1.75億元。

同時，人民幣貶值切實減少了於2023年中期期間因淨額結算時用以抵銷一筆人民幣應收賬款所需的相應應付港幣金額，該差額於損益中確認為收益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2023年6月30日 港幣百萬元	2022年12月31日 港幣百萬元
資產總值	8,818	9,109
本公司持有人 應佔股本權益	2,444	2,629
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	6.5	7.0

集團資產總值由2022年12月31日的港幣91億元減少至2023年6月30日的港幣88億元。本公司持有人應佔股本權益及每股資產淨值均有所減少，主要是由於本中期期間人民幣兌港幣貶值3.2%，而導致股本權益減少港幣1.79億元或每股資產淨值減少港幣0.48元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2023年 6月30日 港幣百萬元	%	2022年 12月31日 港幣百萬元	%
建築	2,481	28	2,466	27
房地產	5,736	65	6,012	66
企業及其他	601	7	631	7
合計	8,818	100	9,109	100

與2022年12月31日相比，各業務分類於2023年6月30日的資產總值所佔比例保持穩定。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2023年6月30日的股東股本權益由2022年12月31日的港幣26億元減少至港幣24億元。

於2023年6月30日，集團的銀行貸款淨額（即銀行貸款總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣20.09億元，於2022年12月31日則為港幣16.01億元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2023年6月30日 港幣百萬元	2022年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,756	1,624
1年後但2年內	1,178	38
2年後但5年內	77	1,390
銀行貸款總額	3,011	3,052
銀行結餘、存款 及現金	(1,002)	(1,451)
銀行貸款淨額	2,009	1,601

集團的淨負債比率（以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算）由2022年12月31日的60.9%上升至2023年6月30日的82.2%，其主要由於(a)如上所述人民幣兌港幣貶值所致；及(b)用於營運資金用途的銀行結餘減少，這可透過與2022年12月31日的結餘相比，應收貿易賬款結餘增加港幣2.42億元，應付貿易賬款結餘減少港幣3.04億元。

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2023年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為2,150人（2022年12月31日：2,013人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有290人（2022年12月31日：286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。我們的目標仍然是成為能吸引、培養及留住高素質與稱職員工的首選僱主。



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27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2023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

2023年8月29日

簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2023年 港幣百萬元 (未經審核)	2022年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額		3,790	2,754
其他收入、其他收益及虧損	4	(28)	(85)
出售物業成本		(4)	(22)
原料及消耗品		(406)	(259)
員工成本		(458)	(430)
折舊及攤銷		(30)	(29)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,675)	(1,784)
投資物業的公平值變動		(61)	(21)
財務費用	5	(107)	(68)
應佔合營企業虧損		(1)	(1)
除稅前溢利		20	55
稅項	6	(47)	(54)
期間(虧損)溢利	7	(27)	1
下列應佔：			
本公司持有人		(79)	(60)
非控股股東權益		52	61
		(27)	1
每股虧損	9		
基本		港幣(0.21)元	港幣(0.16)元
攤薄		港幣(0.21)元	港幣(0.16)元

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣百萬元 (未經審核)	2022年 港幣百萬元 (未經審核)
期間(虧損)溢利	(27)	1
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	(104)	(175)
於註銷附屬公司時就轉撥至損益的匯兌差額所作出的重新分類調整	—	(4)
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	(3)	1
期間其他全面支出	(107)	(178)
期間全面支出總額	(134)	(177)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(185)	(238)
非控股股東權益	51	61
	(134)	(177)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,010	4,199
商譽		18	18
其他無形資產		19	23
使用權資產		54	55
物業、廠房及設備		33	35
合營企業權益		117	114
聯營公司權益		24	—
按公平值計入其他全面收益的金融資產		27	30
按公平值計入損益的金融資產		11	6
按攤銷成本計值的金融資產		7	—
遞延稅項資產		2	2
會籍		1	1
		4,323	4,483
流動資產			
待售物業		657	664
發展中的待售物業		164	169
應收賬款、按金及預付款	10	1,699	1,474
合約資產		854	764
合營企業欠款		64	68
關連公司欠款		34	18
按攤銷成本計值的金融資產		7	6
可退回稅項		14	12
受限制銀行存款		333	365
銀行結餘、存款及現金		669	1,086
		4,495	4,626
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	2,230	2,274
合約負債		50	35
租賃負債		32	31
欠合營企業款項		149	149
欠關連公司款項		44	44
欠附屬公司的非控股股東款項		15	—
應付稅項		199	193
須於一年內償還的銀行貸款	12	1,756	1,624
		4,475	4,350
流動資產淨值		20	276

簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
總資產減流動負債		4,343	4,759
股本及儲備			
股本	13	373	373
儲備		2,071	2,256
本公司持有人應佔股本權益		2,444	2,629
非控股股東權益		289	304
		2,733	2,933
非流動負債			
銀行貸款	12	1,255	1,428
租賃負債		25	26
界定退休福利計劃負債		70	100
遞延稅項負債		260	272
		1,610	1,826
		4,343	4,759

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	撥入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	精算損益	投資		合計				
								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			
於2023年1月1日	373	-	105	2,037	(3)	(105)	(41)	(20)	283	2,629	304	2,933		
以公平值計入其他全面收益 的股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)		
換算海外業務財務報表所 產生的匯兌差額	-	-	(103)	-	-	-	-	-	-	(103)	(1)	(104)		
期間(虧損)溢利	-	-	-	-	-	(79)	-	-	-	(79)	52	(27)		
期間全面(支出)收益總額	-	-	(103)	-	-	(79)	-	(3)	-	(185)	51	(134)		
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)		
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	(50)		
於2023年6月30日(未經審核)	373	-	2	2,037	(3)	(184)	(41)	(23)	283	2,444	289	2,733		

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	繳入盈餘	商譽	(累計虧損) ／保留溢利	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備	合計		
				(附註a)					(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		
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)
於註銷附屬公司時重新分類 至損益的累計匯兌差額	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)
應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

附註：

- (a) 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)抵銷本公司於2022年1月1日的累計虧損及(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。
- (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(2022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(2022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(2022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。
- (c) 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	
	2023年 港幣百萬元 (未經審核)	2022年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動(使用)產生的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	209	169
待售物業減少	5	19
合約資產(增加)減少	(93)	127
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(203)	141
合約負債增加	16	27
應付賬款及應計費用減少	(17)	(85)
其他流動資金變動	(61)	(8)
已繳納稅項	(42)	(39)
	(186)	351
投資活動使用的現金淨額		
收購一間附屬公司	—	(30)
於一間聯營公司的投資	(24)	—
退回受限制銀行存款	27	1
存放受限制銀行存款	(7)	(2)
其他投資現金流量	(11)	3
	(15)	(28)
融資活動使用的現金淨額		
新增銀行貸款	471	1,322
償還銀行貸款	(506)	(42)
償還優先票據	—	(1,227)
已付利息	(101)	(81)
已派股息	—	(26)
其他融資現金流量	(76)	(45)
	(212)	(99)
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(413)	224
期初的現金及現金等同項目	1,086	1,127
外幣匯率變動的影響	(4)	(11)
期末的現金及現金等同項目	669	1,340
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	669	1,340

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2023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。

集團以持續經營為基準編製簡明綜合財務報表。

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2023年1月1日開始的財政期間強制生效之若干新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本外，截至2023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2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

香港會計準則第12號(修訂本)「國際稅務改革－支柱二範本規則」

香港會計準則第12號(修訂本)引入了對因實施由經濟合作暨發展組織發佈的支柱二範本規則而產生的遞延稅款的確認和披露的強制性臨時豁免。該修訂本一經發佈後即時生效。集團於該等修訂本發佈後已即時追溯應用，並會於其截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表中披露已知或合理估計的資料以幫助財務報表使用者瞭解集團對支柱二所得稅的風險。

除上文所述，應用其他新訂香港財務報告準則及其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。

集團合營企業及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。

集團並無提早應用其他已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本。

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. 建築及保養工程—主要於香港從事建築、室內裝修、翻新、保養工程及提供建築信息模擬服務，以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—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2023年6月30日止六個月

	建築及 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	3,661	—	—	3,661
物業銷售收入	—	7	—	7
來自於香港提供服務的收入	1	68	—	69
來自於中國內地提供服務的收入	2	12	—	14
客戶合約收入	3,664	87	—	3,751
物業租賃收入	—	39	—	39
來自外界客戶的分部收入總額	3,664	126	—	3,790
收入確認時間				
於某一時間點	—	7	—	7
隨時間	3,664	80	—	3,744
客戶合約收入	3,664	87	—	3,751
須予呈報分部業績	262	(130)	(13)	119
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(19)	(3)	—	(22)
利息收入	7	4	—	11
投資物業的公平值變動(附註)	—	(61)	—	(61)
來自股權投資的股息收入	—	—	2	2
財務費用	—	(6)	—	(6)
應佔合營企業(虧損)溢利	—	(3)	2	(1)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2022年6月30日止六個月

	建築及 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
來自外界客戶的分部收入總額	2,608	146	—	2,754
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
須予呈報分部業績	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	—	(4)	3	(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2023年6月30日

	建築及 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	2,750	5,755	942	9,447
須予呈報分部負債	2,193	730	438	3,361

於2022年12月31日

	建築及 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	2,739	6,036	982	9,757
須予呈報分部負債	2,160	784	470	3,414

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部業績	119	146
不予分類其他收入及其他收益	24	1
不予分類財務費用	(101)	(61)
其他不予分類公司支出	(22)	(31)
綜合除稅前溢利	20	55

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部損益、資產及負債的對賬(續)

	2023年 6月30日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	9,447	9,757
集團內部應收款項的對銷	(645)	(662)
其他不予分類資產	16	14
綜合總資產	8,818	9,109
	2023年 6月30日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,361	3,414
集團內部應付款項的對銷	(645)	(662)
不予分類負債		
— 銀行貸款	2,840	2,859
— 稅項及其他	529	565
綜合總負債	6,085	6,176

4. 其他收入、其他收益及虧損

截至6月30日止六個月		
	2023年 港幣百萬元	2022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		
來自按攤銷成本計值的金融資產的利息收入	1	—
其他利息收入	11	11
政府補助(附註)	1	19
來自股權投資的股息收入	2	3
其他收益及虧損		
就其他應收款撥回(確認)預期信貸虧損	1	(10)
匯兌虧損	(50)	(114)

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		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	99	56
優先票據的利息	—	5
租賃負債的利息	1	1
其他借貸成本	7	6
	107	68

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	50	54
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	—	1
中國土地增值稅	1	3
遞延稅項	51 (4)	58 (4)
	47	54

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2022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%(2022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(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣百萬元	2022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	8	8
使用權資產折舊	18	17
其他無形資產攤銷	4	4
	30	29

8. 股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年：零)。

9. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(79)	(60)
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本及攤薄後虧損的普通股的加權平均數	373	374

本公司於本期末及過往期末均無任何具有潛在攤薄的普通股。

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：

	2023年 6月30日 港幣百萬元	2022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	710	462
91天至180天	6	10
181天至360天	—	1
超過360天	1	2
預付款及按金	717	475
出售一間聯營公司的應收代價	261	265
其他應收賬款(附註b)	4	29
其他應收賬款(附註b)	717	727
減：信貸虧損撥備	—	(22)
	1,699	1,474

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100萬元(2022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) 於2023年6月30日，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5.33億元(2022年12月31日：港幣5.29億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.30億元(2022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在岸應收賬款約人民幣3.18億元(約港幣3.45億元)(2022年12月31日：人民幣3.18億元(約港幣3.56億元)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15(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3.45億元(2022年12月31日：港幣6.49億元)的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 港幣百萬元	2022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	264	552
31天至90天	67	77
91天至180天	3	6
超過180天	11	14
應付保留工程款項	345	649
合約工程／建築成本撥備	302	262
其他應計費用及應付賬款	1,417	1,124
	166	239
	2,230	2,274

12. 銀行貸款

於期內，集團新增銀行貸款合共港幣4.71億元(2022年：港幣13.22億元)、償還銀行貸款合共港幣5.06億元(2022年：港幣4,200萬元)，以及獲新增及續期／延期的現有信貸額度合共港幣13.55億元(2022年：港幣11.05億元)。集團新增及獲續期／延期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約5.68厘至8.18厘(2022年：1.87厘至4.12厘)。

13. 股本

	2023年 6月30日 股份數目	2022年 12月31日 股份數目	2023年 6月30日 港幣百萬元	2022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	373,606,164	374,396,164	373	374
購回及註銷的股份	—	(790,000)	—	(1)
註銷的股份(附註)	(154,000)	—	—	—
於期／年末	373,452,164	373,606,164	373	373

附註：

截至2022年12月31日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司以每股港幣1.05元至港幣1.18元的價格購回154,000股其自身股份，代價總額約為港幣20萬元，有關股份於2022年12月31日尚未註銷。該等股份其後已於2023年1月註銷。

14. 資本承擔

於2023年6月30日，集團涉及創投基金的未繳資本承擔為165萬美元(約港幣1,300萬元)(2022年12月31日：190萬美元(約港幣1,500萬元))。

15. 或然負債

於2023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(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2023年10月為止(經進一步磋商可予延期)。管理層有理由相信屆時將會再獲延期。於2023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5.88億元)(2022年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.07億元))及相關利息人民幣7.81億元(港幣8.47億元)(2022年12月31日：人民幣7.48億元(港幣8.37億元))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，經考慮新貸款人要求本公司履行在該擔保下的責任的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。

15. 或然負債(續)

- (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，且產權已過戶給已售出單位的個別買家，於2023年6月30日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2022年12月31日：人民幣1,400萬元)。隨著中國疫情於2023年初緩和後，本公司管理層已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。

16. 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	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	2	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	5	6
保養／裝修工程收入	50	9
智能設施管理服務的收入	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	
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
利息支出	5	6

16. 重大關連人士交易(續)

- (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		
	2023年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	11	11
花紅	11	15
退休福利計劃供款	—	—
	23	27

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。

- (e) 已付或應付上文附註(d)所包括的7位(2022年：6位)董事各自的酬金如下：

截至2023年6月30日止六個月

董事姓名	附註	薪金及 袍金		退休福利 計劃供款		合計
		袍金	其他福利	花紅*	計劃供款	
		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	2,923	—	133	3,061
羅寶瑜女士	(i)	158	—	—	—	158
李凱倫女士	(ii)&(iv)	275	—	—	—	275
陳棋昌先生	(ii)	297	—	—	—	297
夏達臣先生	(ii)	260	—	—	—	260
劉炳章先生	(iii)	43	—	—	—	43
		1,043	2,923	—	133	4,099

16. 重大關連人士交易(續)

(e) (續)

截至2022年6月30日止六個月

董事姓名	附註	薪金及		花紅*	退休福利		合計
		袍金	其他福利		計劃供款		
		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)&(iv)	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

* 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

(iii) 劉炳章先生於2023年6月1日獲委任為獨立非執行董事

(iv) 李凱倫女士在其服務合約於2023年8月27日屆滿後不膺選連任本公司獨立非執行董事

17. 金融工具的公平值計量

於2023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(i)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；及(ii)創投基金投資，而其公平值分類為公平值計量第三階層，乃根據創投基金的資產淨值釐定。資產淨值越高，公平值越高。截至2023年6月30日止六個月，第三階層項目並無重大公平值變動。

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 2023 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 19.68 億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	533
擔保	1,435
	1,968

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣 1.30 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(b) 及 15(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董事會主席。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 2023 年 6 月 30 日涉及總額約港幣 26.22 億元。

一般資料

董事及最高行政人員於證券的權益

於2023年6月30日，根據香港法例第571章證券及期貨條例(「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	63.36
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	63.27

附註：

1. 乃按本公司於2023年6月30日的已發行股份373,452,164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。
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，且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	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)	4,511,756,251 (附註3)	4,513,605,772	56.22
李先生	瑞安房地產	81,333	—	—	81,333	0.00
羅女士	瑞安房地產	—	—	4,511,756,251 (附註3)	4,511,756,251	56.20

附註：

1. 乃按瑞安房地產於2023年6月30日的已發行股份8,027,265,324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。
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2,756,414,318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63.27%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。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士被視為擁有該等股份的權益。

(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	債券類別 (附註1)	所持債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (「SODH」)	信託權益	於2023年到期的5.75%優先票據	18,300,000美元 (附註2)
		信託權益	於2024年到期的6.15%優先票據	12,400,000美元 (附註3)
		信託權益	於2025年到期的5.50%優先票據	2,400,000美元 (附註4)
		家族權益	於2023年到期的5.75%優先票據	2,000,000美元 (附註5)
		家族權益	於2025年到期的5.50%優先票據	1,400,000美元 (附註5)
羅女士	SODH	信託權益	於2023年到期的5.75%優先票據	18,300,000美元 (附註2)
		信託權益	於2024年到期的6.15%優先票據	12,400,000美元 (附註3)
		信託權益	於2025年到期的5.50%優先票據	2,400,000美元 (附註4)

附註：

1. 所有債券為SODH發行的優先票據，其不可轉換為任何法團的股份。
2. 此為由SOCL的全資附屬公司瑞安投資持有的17,300,000美元債券及由本公司(為SOCL擁有63.27%權益的附屬公司)持有的1,000,000美元債券。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。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士被視為擁有該等債券的權益。
3. 此為由瑞安投資持有的11,400,000美元債券及由本公司持有的1,000,000美元債券，而羅先生及羅女士如上文附註2所述被視為擁有該等債券的權益。
4. 此為全部由瑞安投資持有的債券，而羅先生及羅女士如上文附註2所述被視為擁有該等債券的權益。
5. 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等債券的權益。

除上文所披露者外，於2023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2023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)	63.23
SOCL	實益擁有人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.16
Bosrich	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.16
HSBC International Trustee Limited (「滙豐信託」)	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.16
孫蔭環先生 (「孫先生」)	全權信託的成立人	19,185,950 (附註5及6)	5.13
Right Ying Holdings Limited (「Right Ying」)	受控制法團權益	19,185,950 (附註5及6)	5.13
TMF (Cayman) Ltd. (「TMF」)	信託人	19,185,950 (附註5及6)	5.13

附註：

1. 乃按本公司於2023年6月30日的已發行股份373,452,164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部下提交的通知而載列。其包括由羅太太實益擁有的股份312,000股以及彼如下文附註3所述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部下提交的通知而載列。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，而羅太太的配偶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，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、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2023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63.27%，而羅太太(為羅先生的配偶)、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2023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。

股份計劃

於截至2023年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無任何上市規則第17章項下的股份計劃。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2023年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，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，董事會由七名成員組成，包括兩名執行董事及五名非執行董事，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2023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。

一般資料

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2023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2023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

自刊發本公司2022年年報或其後董事委任的公佈以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

1. 李凱倫女士於其服務合約屆滿後離任本公司獨立非執行董事，並停任本公司薪酬委員會主席及審核委員會、提名委員會、財務委員會和投資委員會成員，均自2023年8月28日起生效。
2. 劉炳章先生獲委任為本公司薪酬委員會主席，自2023年8月28日起生效。

有關本公司董事於截至2023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16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
陳偉根先生*

獨立非執行董事

陳棋昌先生
夏達臣先生
劉炳章先生#

審核委員會

陳棋昌先生 (主席)
夏達臣先生
劉炳章先生#

薪酬委員會

劉炳章先生 (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
陳棋昌先生
夏達臣先生
劉炳章先生#

財務委員會

李進港先生 (主席)
陳棋昌先生
夏達臣先生
劉炳章先生#
陳偉根先生*

投資委員會

李進港先生 (主席)
陳棋昌先生
夏達臣先生
劉炳章先生#

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

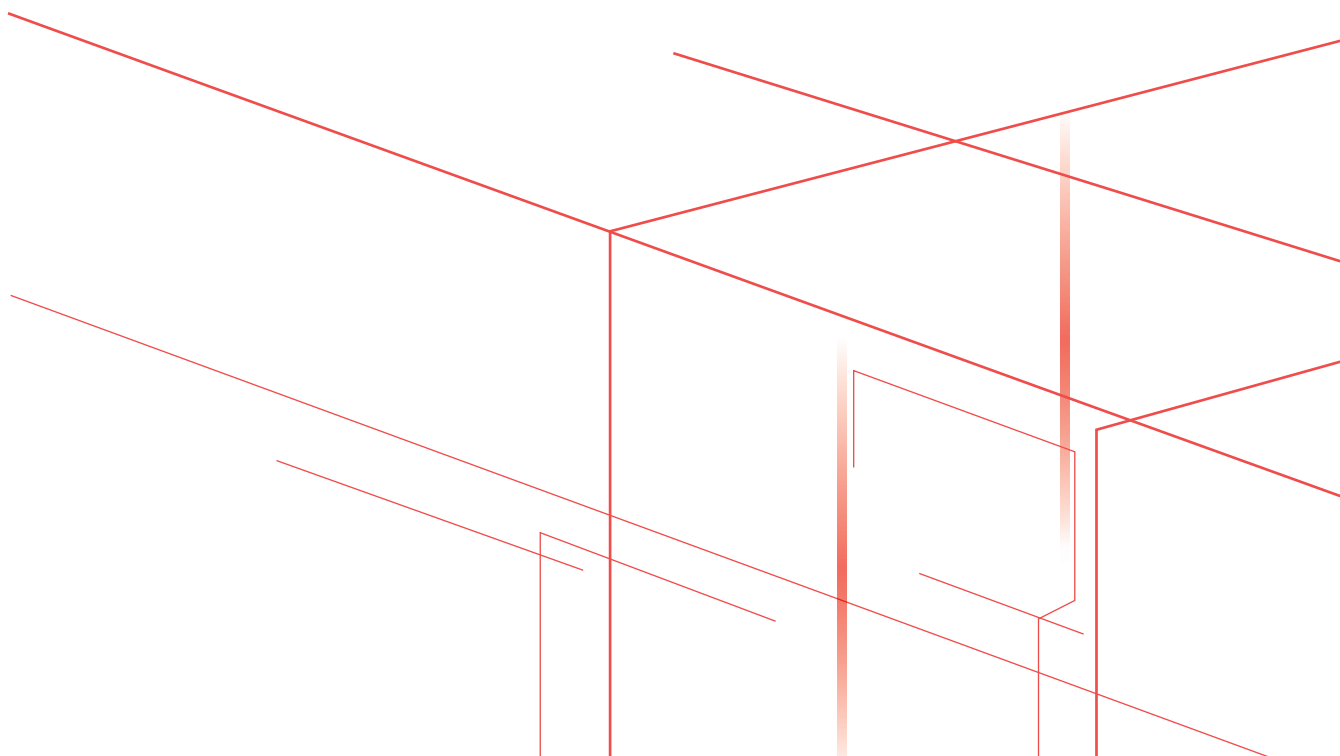
網址

www.socam.com

* 自2023年9月1日起獲委任為董事及該委員會成員

自2023年6月1日起獲委任為董事及該等委員會成員

^ 自2023年8月28日起獲委任為該委員會主席



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

