



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

RECOVERY ON THE WAY

重建動力 邁步向前



INTERIM REPORT
中期報告

2017

STOCK CODE 股份代號 : 983

公司簡介

瑞安建業有限公司(瑞安建業)

於1997年2月在香港聯合交易所上市，股份代號983，
為瑞安集團成員。

業務範圍：

- 中國內地專門**房地產發展及投資**，從融資、開發至出售，以專業知識
加快資產流轉。公司亦投資知識型社區項目大連天地。
- 香港及澳門的**建築業務**，擁有逾45年的經驗，以優質、工地安全和
環保表現見稱。

房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目



建築

- 公共房屋
- 商業、住宅及公共機構樓宇
- 裝修及樓宇翻新
- 維修保養



目 錄

- 2 財務摘要
- 3 管理層討論及分析
 - 3 業務回顧
- 5 房地產
- 10 建築
- 15 財務回顧
- 21 簡明綜合財務報表審閱報告
- 22 貢獻資料
- 43 一般資料
- 47 公司資料

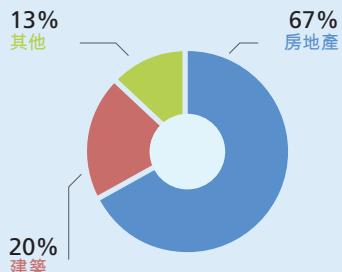


財務摘要

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
營業額		
本公司及附屬公司	港幣31.67億元	港幣24.63億元
應佔合營企業和聯營公司	港幣4.21億元	港幣8.94億元
合計	港幣35.88億元	港幣33.57億元
股東應佔虧損	(港幣1.97億元)	(港幣7.11億元)
每股基本虧損	(港幣0.41元)	(港幣1.47元)
	於2017年6月30日	於2016年12月31日
資產總值	港幣100億元	港幣92億元
資產淨值	港幣38億元	港幣38億元
每股資產淨值	港幣7.78元	港幣7.92元
淨負債比率	42.0%	33.5%

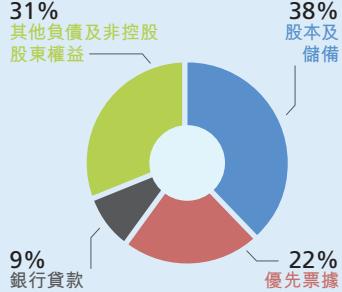
資產組合

於2017年6月30日



股本及負債

於2017年6月30日



本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



淨負債比率

百分比



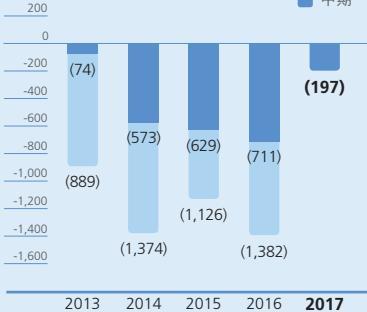
營業額

港幣百萬元



本公司股東應佔虧損

港幣百萬元



管理層討論及分析

集團將採取審慎而行之有效的財務管理策略以配合重建業務的計劃，對公司重拾動力，穩步復甦充滿信心。



環顧全球經濟，在市場的期待下，製造及貿易業漸見週期性復甦，國際貨幣基金組織最新發表，預計2017年全球經濟增長率為3.5%，高於2016年3.1%的經濟增長率。加上近期公布的多項經濟預測樂觀，加強中國內地及香港的商業及市場動能，為瑞安建業主要營運地區增添動力。

隨著中央政府展開持續性措施以重新平衡經濟，自去年至第二季度，中國經濟的增長速度錄得6.9%，更勝預期。外匯儲備於6月錄得連續五個月升幅，人民幣兌美元自今年年初開始強勢。種種因素將對集團業務帶來良好影響。

房地產市場仍然充滿挑戰。中央政府繼續採取調控措施，於回顧期內漸見市況趨向穩定。由於集團在中國內地推行的房地產資產變現計劃已進入最後階段，現時集中力度優化零售物業以提高其價值。中國消費於2017年1月至6月期間持續上揚，消費品的零售銷售總額達人民幣17.2萬億元，按年攀升10.4%，網購熱潮亦熾烈，佔零售銷售總額18%。與此同時，零售店舖普遍出現

供應過剩，商業地產競爭加劇，網購盛行亦促使發展商引入多元和新穎的元素以刺激人流。

中國於本年4月發布「雄安新區」開發計劃，借鏡深圳經濟特區及上海浦東新區的成功例子並加以改良，建設全新經濟區，分擔北京部分非首都職能。此計劃有望為相鄰發展成熟的城市包括天津港帶來聯動效果，在中長期，集團正在天津開發的一座地標式大型商場應可受惠。

按目前預測，香港2017年本地生產總值可達3.0%，經濟增長穩定向好。商業活動重拾動力之時，大眾尤其關注香港特區政府新管治班子的政策方向，預期公屋及居屋發展，以及醫院、學校及消閒設施等社區配套的建設繼續是政府首要任務。香港目前的建築工程量維持於高峰期，惟資源嚴重短缺，導致部分項目受影響。

重大進展

隨著南京瑞安翠湖山第二期的銷售進程，瑞安建業住宅物業的出售已屆最後階段。集團的資產變現計劃自推行以來，成功將房地產建築面積由

管理層討論及分析 | 業務回顧

2013年底的210萬平方米縮減至現時的約40萬平方米，銀行貸款亦由2013年底的港幣82億元大幅減少至截至2017年6月30日的港幣9億元。

於本年5月及6月，瑞安建業成功發行本金總額為2.80億美元的三年期美元票據，所得款項淨額已用於償還集團的短期銀行貸款及增加其營運資金，投入資源升級改造餘下的房地產資產及提升其價值。公司正在尋求新的投資機會以重整及重建其資產管理及房地產業務，將審慎部署長遠資金安排，以應對瞬息萬變的市場趨勢，並以股東的最佳利益為依歸。

於2017年上半年，集團的財務狀況因取得較長期的融資有所改善。此外，人民幣兌港元於上半年升值約3.0%，扭轉2016年達6.8%的跌勢。倘匯率如預期般維持穩定，集團在中國內地以人民幣計值的房地產資產所錄得的回報及估值將可改善，資產負債狀況及盈利能力亦將更為理想。

瑞安建業於中國內地的零售物業項目取得進展，目前正在着手推行位於成都、重慶、瀋陽及天津四個商場的資產優化工程。成都瑞安城中匯購物中心擬於2017年第四季開幕，特色「生鮮市集」概念提供種類豐富的產品，專為滿足當地社區及相鄰社群的日常需要而設，備受不少租戶注意。緊接天津威尼都的步伐，瀋陽天地亦於本年初開展其優化計劃，新引進的「酒吧街」已於7月開業，為日益壯大的中產階層提供時尚生活娛樂及餐飲服務。此等計劃旨在盡量提高租金收入和商場價值，提升集團長期競爭力及盈利能力。

建築方面，我們於上半年取得超過港幣43億元的新工程合約，包括興建公屋、政府大樓、保養及室內設計項目。於期末後，本公司再取得港幣5.80億元興建公共屋邨的新合約。



房地產



瑞安建業正著手推行位於成都、重慶、瀋陽及天津四個商場的資產優化工程，藉著重新定位以增加人流、提高租用率及租金收入，並提升零售物業的資產價值，進展令人滿意。



管理層討論及分析 | 業務回顧 房地產

瑞安建業擁有獨特的零售組合，正銳意全面發揮四個處於優越地段商場的潛力，於短期內增加人流，從而改善租金收入以減省營運虧損。透過重新打造購物體驗、配合市場趨勢多元化擴展租戶組合，致力成為當地全新的購物消閒好去處。

營運表現

於2017年7月31日，瑞安建業持有六個房地產項目，集團應佔可發展總樓面面積約為438,600平方米。項目位置優越，位於中國內地六個城市，整體概況如下：

項目	瑞安建業的權益	總樓面面積(100%基準)						應佔 總樓面面積	
		住宅／別墅式 樓房	家居式 辦公 單位／辦公室		零售	車位 及其他	總計	總計	預計 竣工期間
			零售	辦公室					
成都瑞安 • 城中匯	100%	1,600	65,300	39,600	109,700	216,200*	216,200*	216,200*	2017年
重慶創匯 • 首座	100%	–	–	21,000	10,000	31,000*	31,000*	31,000*	已竣工
廣州瑞安 • 創逸	100%	–	–	200	5,000	5,200*	5,200*	5,200*	已竣工
南京瑞安 • 翠湖山	50%	83,000	–	–	24,000	107,000*	53,500*	53,500*	2019年
瀋陽項目一期	100%	300	2,900	62,200	22,500	87,900*	87,900*	87,900*	已竣工
天津威尼都	45%	–	–	98,100	1,300	99,400	44,800	44,800	2019年
總計		84,900	68,200	221,100	172,500	546,700**	438,600**		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

** 不包括大連知識型社區項目的樓面面積



物業發展及銷售進展

南京瑞安•翠湖山

按本地生產總值計，南京是中國表現最佳城市之一，預計當地對中高端住宅的需求仍然殷切。

南京瑞安翠湖山提供特色低密度公寓，附設花園和露台，坐擁湖邊景緻，於2019年落成後可發展總樓面面積為134,000平方米。南京瑞安翠湖山一期超過95%的單位現已售出，而已售單位的98%已於2017年第二季度向買家交付。第二期首批單位的預售已於去年7月展開，截至2017年7月31日，推出預售的單位中，80%以上已售出或獲認購，錄得收益總額超過人民幣4億元。南京瑞安翠湖山二期第二批單位亦計劃於2017年下半年推出發售。

成都瑞安•城中匯

成都瑞安城中匯位於中國西南部主要城市的核心商務區，屬綜合發展項目，11幢住宅大樓的所有單位近乎售罄，惟市內房屋供應過剩，售價相對目標價偏軟。辦公大樓的招商活動進展理想。集團正與買家磋商，終止在



瀘陽項目一期

2016年12月所訂立出售全幢設有504個家居式辦公單位的大樓的協議。我們計劃針對用家重新包裝單位，擬於本年度第四季以對集團更為有利的價格重新推售。

集團現時全力打造項目內40,000平方米的商場。隨著商場空置率輕微下跌，市內新零售市場供應最近出現斷層。瑞安城中匯商場擬於2017年第四季開幕，主要以附近的家庭為目標客戶，透過特色「生鮮市集」照顧周邊社群的日常需要，並提供全方位購物體驗，商場的其他部分將隨後分階段開業。

於2017年7月，集團向金融投資者回購此項目的19%權益，因此，瑞安建業目前擁有瑞安城中匯的全部權益。

重慶創匯•首座

重慶市內的零售市場於2017年上半年仍在調整，多個項目為維持競爭力，紛紛展開升級工程，以迎合租戶及消費者的期望。重慶創匯首座毗鄰核心商務區，目前正在進行優化，務求緊貼市場新趨勢與期望。商場出租率現時維持約50%，然而，多份主要租約正在洽談中，若成功出租，於年底所有商舖將幾近全數租出。



成都瑞安•城中匯



天津威尼都

瀋陽項目一期

隨著零售店舖的新供應於2017年顯著增長，瀋陽的商舖庫存量正在攀升。瀋陽正急促步向現代化，其購物和消閒娛樂中心吸引不少來自遼寧省各市的顧客。瀋陽天地商場佔地62,000平方米，建築設計獨特，具寬敞空間，極具潛力成為當地餐飲地標，為顧客提供特色且實惠的佳餚美饌。我們將商場重新定位的計劃正按既定方向進行，在此調整期，出租率維持穩定，於2017年6月30日為60%。「酒吧街」於7月開幕，以新穎概念匯集各式各樣露天食肆與酒吧，為顧客帶來豐富選擇，並已成為當地社區的嶄新好去處。

天津威尼都

天津於2017年的零售銷售總額維持升勢，反映市內零售市場發展穩健。威尼都的總樓面面積為98,000平方米，設計充滿歐陸色彩，更設有富意式風格的街道，將繼續開創其特有地位。

威尼都商場優化計劃於2016年展開，將於2017年底前完成。集團旨在將其發展成首選零售商場，讓顧客一家大小均可享受購物樂趣。最近，我們重整租戶組合，並將各式設施升級，務求為顧客帶來最佳體驗。由於改進工程正在進行，商場的表現於上半年受影響，營業額及租金收入較去年同期分別下跌超過20%及40%，由於租戶組合正在調整，出租率亦減少40%，然而人流數字卻錄得令人鼓舞的趨勢，於今年6月按年增長27%。

商場第二及第三期的發展規劃正在逐步落實以提交當地政府審批。

廣州瑞安•創逸

此住宅發展項目餘下400個車位正在發售中。於本年度首七個月共售出七個車位。



大連天地



大連天地

知識型社區－大連天地

大連天地為大型智識型社區，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有22%權益。預計此項目落成後可達320萬平方米的樓面面積，各個區域緊密相連，是智識產業群專享的生活空間。

位於河口灣的第A-C03號地塊上建有總樓面面積為26,000平方米的住宅公寓及13,000平方米的服務式公寓，已於2017年上半年落成。河口灣的第A-B10號地塊當中，總樓面面積50,000平方米乃作住宅用途，已於2017年5月推出預售，而建築工程預計於2018年完成。在合約銷售方面表現令人鼓舞。

項目中總樓面面積161,000平方米作住宅用途、77,000平方米作辦公室用途、14,000平方米作零售用途及33,000平方米作服務式公寓用途，均在建設中，計劃於2017下半年至2020年期間逐步完工。

來自大連天地的已確認物業銷售收入(扣除營業稅)達至人民幣4.93億元，其相關損益按集團於該項目擁有的權益已於應佔聯營公司損益中反映。於回顧期間，銷售表現上揚、平均售價攀升，較2016年同期有所改善。

租戶自2012年起相繼進駐，辦公室物業組合的出租率達90%，維持穩定。

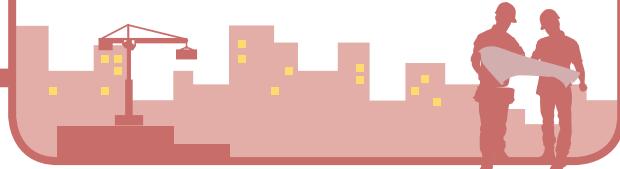
於2017年6月30日，已建成可出租及出售樓面面積以及興建中可出租及出售樓面面積分別為30萬平方米及88萬平方米。

建築



蘇屋邨第一期

繼 2016 年獲得價值港幣 47 億元的合約，集團於今年上半年取得價值超過港幣 43 億元的新合約。



蘇屋邨第二期



香港兒童醫院

本公司的建築業務正在積極擴充，努力爭取合約機會，繼2016年獲得價值港幣47億元的合約後，我們於本年度上半年亦取得價值超過港幣43億元的新合約。

我們的多項工程現正按計劃進行，其中包括蘇屋邨二期公屋發展計劃、石硶尾共三期公屋發展建築工程，以及與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院。

展望未來，香港特區政府計劃大幅增加公屋與居屋的供應，並承諾落實醫院發展藍圖，將於未來數年為本公司帶來更多投標機會，前景一片亮麗。隨著新管治班子上場，市場期待政府能覓得合適土地開發更多公共房屋，

立法會於批授建築工程的政府撥款時亦能因時制宜。公營建築工程商機處處，瑞安承建及瑞安建築已準備就緒，利用其核心優勢，抓緊龐大機遇。

香港的建築行業整體上面對複雜的問題，成本高昂、技術與半技術人員短缺、工資持續增加，加上材料成本不斷上漲，某程度上令香港在建築工程方面成為亞洲最昂貴的城市。勞工供應面對老化問題加上青黃不接，而政府推出大型計劃－興建大橋、鐵路與道路連線、文化與康樂中心，以及機場擴建項目，均對勞工供應造成沉重負擔。業界致力與政府共同尋求解決方案，而瑞安建業亦正尋求可行的紓緩措施。

管理層討論及分析 | 業務回顧 建築

為激勵管理層作出更大承擔和更為積極，集團於2017年8月以總代價港幣7,500萬元向建築系七名行政人員出售建築業務的控股公司Shui On Contractors已發行股本的15%。瑞安建業擁有表現優秀的管理團隊，而隨著其成員加強問責、落實承諾及享有股權，團隊將付出竭誠努力，改善生產力、加強成本控制及確保準時交付工程。集團對向主要管理人員引進股權參與安排充滿信心，期望可為建築業務創出更佳成績，帶動主要溢利來源。

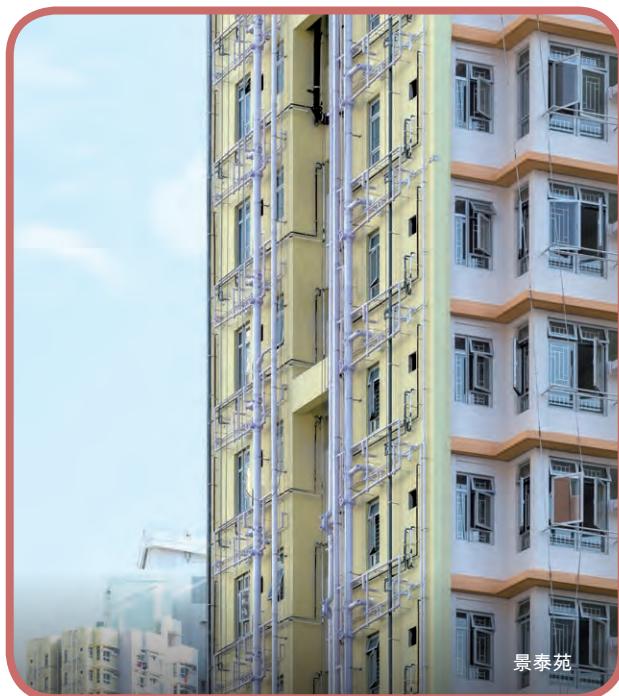
營運表現

於上半年，集團於香港及澳門的建築、維修保養及裝修業務錄得溢利港幣5,000萬元(2016年：港幣4,400萬元)，營業額大幅上升60%至港幣31億元(2016年：港幣20億元)。於2017年6月30日，手頭合約總值約為港幣216億元，未完成合約的價值約為港幣109億元(於2016年12月31日兩者分別為港幣186億元及港幣97億元)。

瑞安承建

瑞安承建取得的新合約價值為港幣8.99億元，包括為分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣及荃灣的物業進行保養、改善及空置單位翻新工程的2017／2020期合約，以及為分區保養辦事處轄下位於東九龍的物業提供同為保養及改善工程的定期合約。於期末後，香港房屋委員會再向瑞安承建批授價值港幣5.80億元的合約，興建位於黃大仙的公共屋邨。

於2017年上半年完成的主要合約包括新蒲崗公屋發展項目計劃的建築工程；為香港特區政府位於港島西、港島南及大嶼山的建築物、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修工程的定期合約；於屯門及元朗區提供上述工程的定期合約；以及為分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的物業進行保養、改善及空置單位翻新工程的定期合約。



瑞安建築

瑞安建築獲得建築署價值港幣27.20億元的合約，設計及建造粉嶺芬園員佐級警務人員已婚宿舍工程，將提供1,184個單位，擬於2020年落成。

德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，上半年業務進展理想。德基具備豐富經驗與專業知識，能承接不同界別的工程，其於1月至6月期間完成的合約涉及零售店舖、商務貴賓室、銀行翻新等等，客戶範圍廣泛，包括領展、國泰航空、太古地產、恒生銀行及香港足球會。期內，德基於香港完成的工程合約價值達港幣2.91億元。澳門方面，德基完成美高梅大型博彩娛樂廳的裝修工程，價值港幣1.99億元。

德基於本年度首六個月內在港澳兩地共獲得15份工程合約，價值為港幣6.74億元，主要涵蓋辦公室及零售店舖工程。

展望



重振核心優勢

中國零售業對高端商品零售店舖的需求低迷，另一方面對於實惠的時裝及時尚品牌、新穎的餐飲食肆則需求強勁。發展商近年預期內地收入及消費將會急升，然而在不少城市零售店舖仍然供應過剩。由2010年至2017年期間，中國的零售銷售按年平均增長12.8%，此勢頭仍然持續。瑞安建業在成都、重慶、天津及瀋陽經營的四個商場均位於黃金地段，集團正在致力注入更多元素，帶來創新體驗，有序地為商場重新定位，旨在增加人流、提高租用率及租金收入，以提升資產價值。

過去數年，集團於中國內地實行的資產變現策略大大減輕公司的債務負擔，顯著改善資產負債狀況，隨著公司架構趨於精簡，將更具實力抓緊日後的機會。我們於本年度早前成功發行票據，籌

集為數2.80億美元的三年期資金，大幅降低短期銀行貸款，令財務狀況更添靈活。

香港建築業商機處處，前景明朗，瑞安建業將集中於公共房屋及康樂設施的發展，同時銳意將業務範圍伸延至舊工廈活化及保養等範疇，預期此等舉措長遠而言可刺激集團的建築業務上升。我們努力尋求有盈利的商機的同時，亦致力確保準時交付工程及實施成本控制。集團在建築業務推行股權參與安排，為建築系的高級行政人員提供更多獎勵，與公司利益更緊密融合，配合市場需要及股東期望。

瑞安建業將採取審慎而行之有效的財務管理策略以配合業務重建的計劃，在經營及業務方面的措施要達致盈利目標仍需時間，但我們對公司重拾動力、穩步復甦充滿信心。



大連天地

財務回顧

中期業績

截至2017年6月30日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣1.97億元，營業額為港幣31.67億元，去年同期則錄得虧損港幣7.11億元及營業額港幣24.63億元。董事會議決不宣派中期股息(2016年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2017年6月30日 止六個月 港幣百萬元	截至2016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	3,144	1,961
房地產	23	502
合計	3,167	2,463
合營企業及聯營公司		
房地產	407	876
其他	14	18
合計	421	894
合計	3,588	3,357

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期顯著增加，主要來自與中國建築國際合營興建香港兒童醫院(目標為於本年度下半年落成)的合約，及於去年獲得多份重大新合約，包括興建石硶尾邨的公屋發展項目以及居者有其屋計劃項目下於啟德的房屋發展工程。

房地產業務的收入由過往中期期間港幣5.02億元減少至港幣2,300萬元，2016年的營業額主要源自以代價約港幣4.63億元出售遵義項目。除是項整棟出售外，物業銷售收入於兩段中期期間並不重大，原因是集團已於過去數年出售其大部分全資擁有的房地產項目存貨。

於本中期期間，集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入為港幣4.07億元，主要源自(a)集團擁有50%權益的南京瑞安翠湖山已向買家交付已預售的一期單位；及(b)集團擁有22%權益的大連天地錄得更高銷售量，而已售住宅單位的定價亦有所改善。然而，由於集團當時擁有81%權益的成都瑞安城中匯於緊隨建築工程竣工後即時向買家交付大量已預售的住宅單位，故共同開發項目於過往中期期間錄得較高銷售收入港幣8.76億元。

管理層討論及分析 財務回顧

股東應佔損益的分析如下：

	截至2017年6月30日 止六個月 港幣百萬元	截至2016年6月30日 止六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利(虧損)	3	(49)
租金支出淨額	(7)	(11)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(14)	(17)
應佔合營企業損益	(50)	(370)
應佔聯營公司損益－大連天地	(7)	(75)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(6)	(72)
	(81)	(594)
建築		
創業基金投資	50	44
財務費用淨額	(6)	(19)
企業經費開支	(88)	(66)
稅項及其他	(17)	(35)
非控股股東權益	(41)	(29)
	(14)	(12)
合計	(197)	(711)



房地產

於上半年，集團出售全資擁有項目僅存的小量存貨僅帶來些微溢利。

集團的投資物業主要包括重慶創匯首座及瀋陽項目一期的商場，於回顧期內，扣除開支後，錄得較低負租金，此乃由於集團付出不懈努力，以減低營運成本及增加出租率。

集團於本中期期間所承擔共同開發項目的虧損大幅下降，主要由於就集團當時擁有81%權益的成都瑞安城中匯項目的房地產資產計提的減值虧損撥備，加上集團擁有45%權益的天津威尼都項目的物業減值虧損大幅減少，由過往中期期間港幣2.53億元減少至港幣3,700萬元。此外，集團擁有22%權益的大連天地能以較高價格出售住宅單位，且銷售量上升，另由於房地產市場狀況好轉，就其房地產資產計提的減值虧損撥備也較少，其財務業績因而顯著改善。

於本中期期間，人民幣兌港幣升值3.0%，令集團房地產項目(包括共同開發項目)產生匯兌收益合共港幣5,600萬元，而去年同期則因貶值2.0%而錄得匯兌虧損港幣3,900萬元。該匯兌收益部分計入集團應佔合營企業及聯營公司損益中，部分則用以減少營運開支。

隨著資產變現計劃仍在進行，且組織架構得以進一步精簡，集團於本中期期間減省了營運開支約港幣3,000萬元。

建築

建築業務於本中期期間錄得更可觀溢利，乃歸因於營業額攀升及於香港維持強勁的工程合約量。平均純利率佔營業額1.6%，與2016年相同，惟較過往中期期間的2.2%為低，主要原因是其中一個建築項目出現進一步虧損，來自該項目客戶的變動收入不足以抵銷因缺乏鋼材及勞工引致的成本變動。

財務費用淨額

本公司於2017年5月及6月發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25%優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的銀行貸款。2017年上半年的財務費用淨額較2016年同期有所增加，主要歸因於優先票據的利息及已攤銷發行成本。

企業經費開支

本中期期間的企業經費開支大幅減少，主要由於精簡控股公司的組織架構及減省多項經費開支。

匯兌收益／虧損

於2017年首六個月，瑞安建業訂立多份短期外匯合約，名義總額為3.69億美元，部分用以對沖人民幣於2015年及2016年後可能進一步貶值的風險，旨在降低集團以人



民幣計值的資產約人民幣60億元可能承受的匯兌虧損。由於人民幣兌美元於期內升值，故此等外匯對沖合約於本中期期末按市值計，產生虧損港幣3,600萬元。此外，於中期期末，港幣兌美元弱勢，導致本年度第二季發行的2.80億美元優先票據產生匯兌虧損港幣300萬元。此等匯兌虧損已計入上文分析的「稅項及其他」內。

另一方面，於本中期期間，人民幣兌港幣升值為集團的房地產項目(包括共同開發項目)及其他以人民幣計值的資產帶來匯兌收益，合共港幣1.93億元，其中港幣6,100萬元及港幣1.32億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，而去年同期則相反，錄得匯兌虧損分別為港幣4,900萬元及港幣1.06億元。

管理層討論及分析

財務回顧



資產基礎

按業務分類的資產總值分析載列如下：

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,975	9,210
資產淨值	3,769	3,835
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	7.8	7.9

集團資產總值由2016年12月31日的港幣92億元增加至2017年6月30日的港幣100億元，將於下文的分類分析作出說明。集團資產淨值及每股資產淨值均輕微減少，主要是由於以下各項的淨影響：(i)本中期期間錄得虧損港幣1.97億元；及(ii)人民幣兌港幣／美元於期內升值導致匯兌儲備增加港幣1.32億元。

	2017年 6月30日 港幣百萬元	%	2016年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	6,728	67	6,479	70
建築	1,989	20	1,934	21
企業及其他	1,258	13	797	9
合計	9,975	100	9,210	100

如上文所述，本公司於2017年5月及6月發行本金總額為2.80億美元的優先票據，籌集所得款項淨額約港幣21.50億元。所得款項大部分用於償還集團到期的銀行貸款；部分注入集團的共同開發房地產項目，以就償還貸款、提升資產及營運需要撥付款項，而剩餘現金已於中期期末予保留，以應付集團於本年度第三季度到期的財務承擔。因此，集團的資產總值、房地產資產及企業現金於回顧期六個月期間內有所增加。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2017年6月30日的股東股本權益由2016年12月31日的港幣38.35億元輕微減少至港幣37.69億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

於2017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15.84億元，於2016年12月31日則為港幣12.85億元。貸款淨額增加主要由於集團於有關期間向其共同開發房地產項目墊付款項。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	353	1,685
1年後但2年內	160	398
2年後但5年內	406	271
銀行貸款總額	919	2,354
2020年到期的 美元優先票據	2,146	-
銀行及其他貸款總額	3,065	2,354
銀行結餘、存款及 現金	(1,481)	(1,069)
銀行及其他貸款淨額	1,584	1,285

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2016年12月31日的33.5%上升至2017年6月30日的42.0%，主要原因已於上文說明，乃由於期內貸款淨額增加及股東股本權益輕微減少兩者共同的影響。

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，部分則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內波動不定，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。於本中期期間，本公司訂立貨幣對沖合約，名義總額約為3.69億美元，以減低因人民幣於短期內有可能進一步貶值而可能出現的潛在外匯風險。

集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2017年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,130人(2016年12月31日：1,220人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有460人(2016年12月31日：480人)。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建企業文化，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。

財務資料



瀋陽項目一期

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED
瑞安建業有限公司*董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第22至第41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2017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主板證券上市規則規定，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布的香港會計準則第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布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

2017年8月29日

* 僅供識別

財務資料

簡明綜合損益表

附註	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額		
本公司及其附屬公司	3,167	2,463
應佔合營企業／聯營公司	421	894
	3,588	3,357
集團營業額	3	3,167
其他收入及收益		192
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(346)
原料及消耗品		(222)
員工成本		(335)
折舊		(4)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,316)
投資物業的公平值變動		(18)
來自可供出售投資的股息收入		1
財務費用	4	(108)
應佔合營企業損益		(179)
應佔聯營公司損益		(7)
除稅前虧損		(175)
稅項	5	(8)
期間虧損	6	(183)
下列應佔：		(699)
本公司持有人		(197)
非控股股東權益		14
		(183)
每股虧損	8	港幣(0.41)元
基本		港幣(1.47)元
攤薄		港幣(0.41)元
		港幣(1.47)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	
	2017年 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	(183)	(699)
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	6	(5)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	193	(128)
應佔合營企業匯兌差額	(61)	24
應佔聯營公司匯兌差額	–	(2)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於撇銷一間附屬公司註冊時	(7)	–
期間其他全面收益(支出)	131	(111)
期間全面支出總額	(52)	(810)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(66)	(822)
非控股股東權益	14	12
	(52)	(810)

簡明綜合 財務狀況表

	附註	2017年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,787	1,752
物業、廠房及設備		21	23
合營企業權益		114	118
可供出售投資		56	50
會籍		1	1
合營企業欠款		1,744	1,399
聯營公司欠款		1,297	1,294
受限制銀行存款		137	—
		5,157	4,637
流動資產			
待售物業		214	213
發展中的待售物業		67	65
應收賬款、按金及預付款	9	1,939	1,877
在建工程客戶欠款		184	374
合營企業欠款		762	689
聯營公司欠款		304	272
關連公司欠款		—	1
撥回稅項		4	4
受限制銀行存款		151	482
銀行結餘、存款及現金		1,193	587
		4,818	4,564
分類為待售資產		—	9
		4,818	4,573

	附註	2017年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	1,945	1,992
已收銷售按金		1	13
衍生金融工具	10	36	–
欠在建工程客戶款項		376	223
欠合營企業款項		107	106
欠聯營公司款項		1	1
欠關連公司款項		369	374
欠附屬公司的非控股股東款項		12	14
應付稅項		48	35
須於一年內償還的銀行貸款	12	353	1,685
		3,248	4,443
流動資產淨值		1,570	130
總資產減流動負債		6,727	4,767
股本及儲備			
股本	14	484	484
儲備		3,285	3,351
本公司持有人應佔股本權益		3,769	3,835
非控股股東權益		32	37
		3,801	3,872
非流動負債			
銀行貸款	12	566	669
優先票據	13	2,146	–
界定退休福利計劃負債		102	112
遞延稅項負債		112	114
		2,926	895
6,727			4,767

簡明綜合 股本權益變動表

	本公司持有人應佔														
	股本 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a)		商譽 港幣百萬元	累計虧損 港幣百萬元	購股權儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估 儲備 (附註b)		其他儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
				商譽 港幣百萬元	累計虧損 港幣百萬元					投資重估 儲備 (附註b)					
於2017年1月1日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872		
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6		
換算海外業務財務報表 所產生的匯兌差額	-	-	193	-	-	-	-	-	-	193	-	-	193		
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	(61)	-	-	-	-	-	-	(61)	-	-	(61)		
撤銷一間附屬公司註冊	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	(7)	-	-	(7)		
期間虧損	-	-	-	-	-	(197)	-	-	-	(197)	14	-	(183)		
期間全面收益(支出)總額	-	-	125	-	-	(197)	-	-	6	-	(66)	14	(52)		
於購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-		
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)		
於2017年6月30日	484	3,172	256	197	(3)	(587)	23	(66)	6	287	3,769	32	3,801		

本公司持有人應佔													
	股本 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	商譽 港幣百萬元	保留溢利 港幣百萬元	購股權儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於2016年1月1日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580
可供出售投資的公平值變動	–	–	–	–	–	–	–	–	(5)	–	(5)	–	(5)
換算海外業務財務報表 所產生的匯兌差額	–	–	(128)	–	–	–	–	–	–	–	(128)	–	(128)
應佔合營企業的匯兌差額	–	–	24	–	–	–	–	–	–	–	24	–	24
應佔聯營公司的匯兌差額	–	–	(2)	–	–	–	–	–	–	–	(2)	–	(2)
期間虧損	–	–	–	–	–	(711)	–	–	–	–	(711)	12	(699)
期間全面(支出)收益總額	–	–	(106)	–	–	(711)	–	–	(5)	–	(822)	12	(810)
確認股權支付	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	1	–	1
於購股權失效時轉撥	–	–	–	–	–	18	(18)	–	–	–	–	–	–
已付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(16)	(16)
於2016年6月30日	484	3,172	344	197	(3)	274	30	(84)	4	303	4,721	34	4,755

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額。
- (b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2016年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東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(2016年：港幣1,900萬元)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(2016年：港幣2,100萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

簡明綜合 現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元 (未經審核)	2016年 港幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生(使用)的現金淨額		
流動資金變動前的經營現金流量	37	(109)
在建工程客戶欠款減少	189	26
就待售物業已收銷售按金(減少)增加	(13)	21
應付賬款及應計費用減少	(26)	(311)
其他流動資金變動	30	66
已繳納稅項	(2)	(229)
	215	(536)
投資活動(使用)產生的現金淨額		
墊付合營企業	(423)	(292)
墊付聯營公司	–	(160)
出售一間分類為待售的聯營公司所得款項淨額(附註a)	–	331
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註b)	–	403
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	–	114
退回受限制銀行存款	337	278
存放受限制銀行存款	(141)	(168)
其他投資現金流量	11	73
	(216)	579
融資活動產生(使用)的現金淨額		
新增銀行及其他貸款	255	1,113
償還銀行貸款	(1,702)	(1,413)
發行優先票據	2,186	–
發行優先票據產生的開支	(41)	–
已付利息	(71)	(89)
其他融資現金流量	(26)	(19)
	601	(408)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	600	(365)
期初的現金及現金等同項目	587	1,440
外幣匯率變動的影響	6	(10)
期末的現金及現金等同項目	1,193	1,065
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,193	1,065

附註：

- (a) 截至2016年6月30日止六個月，集團出售一間聯營公司的20%權益，該聯營公司擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目，並分類為待售。故此，因而產生的現金流入淨額約港幣3.31億元已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量，原因為此項出售乃透過出售一間聯營公司的方式進行。
- (b) 截至2016年6月30日止六個月，集團透過出售一間持有其物業資產的附屬公司的股權，出售一項於流動資產項下分類為發展中的待售物業的物業資產。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於此項出售乃透過出售附屬公司進行，因而產生的現金流入淨額約港幣4.03億元已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量。

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2017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」)頒布的香港會計準則(「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。集團投資物業於2017年6月30日及2016年12月31日的公平值乃根據獨立合資格專業估值師於該等日期進行的估值基準達致。

除下述者外，截至2017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2016年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同。

- 優先票據其後採用實際利率法按攤銷成本計量。與負債部分有關的交易成本乃計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於優先票據年期內攤銷；及
- 衍生金融工具初始於訂立衍生工具合約當日按公平值確認，其後於報告期末以其公平值重新計量，所產生的收益或虧損即時於損益內確認。

集團合營企業及聯營公司就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。於本中期期間，集團首次應用香港會計師公會頒布並於集團2017年1月1日開始的財政期間強制生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)若干修訂。採納此等香港財務報告準則的修訂對本中期期間於簡明綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

集團並無提早應用已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

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. 物業－供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程－建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務－創業基金投資及其他

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017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

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2017年6月30日止六個月

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	9	–	–	9
租金收入	6	–	–	6
來自提供服務的收入	8	–	–	8
建築合約收入	–	3,144	–	3,144
集團來自外界客戶的收入	23	3,144	–	3,167
應佔合營企業／聯營公司收入	407	–	14	421
分部收入總額	430	3,144	14	3,588
須予呈報分部損益	(68)	52	9	(7)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(1)	(2)	–	(3)
利息收入	142	2	–	144
投資物業的公平值變動	(18)	–	–	(18)
來自可供出售投資的股息收入	1	–	–	1
應佔合營企業損益				
房地產開發	(176)	–	–	(176)
貴州其他業務	–	–	3	3
創業基金投資	–	–	(6)	(6)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(7)	–	–	(7)

3. 分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2016年6月30日止六個月

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	485	—	—	485
租金收入	7	—	—	7
來自提供服務的收入	10	—	—	10
建築合約收入	—	1,961	—	1,961
集團來自外界客戶的收入	502	1,961	—	2,463
應佔合營企業／聯營公司收入	876	—	18	894
分部收入總額	1,378	1,961	18	3,357
須予呈報分部損益	(575)	46	(52)	(581)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(2)	(3)	—	(5)
利息收入	28	2	—	30
投資物業的公平值變動	(27)	—	—	(27)
來自可供出售投資的股息收入	1	—	—	1
出售分類為待售投資物業的虧損	(15)	—	—	(15)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(370)	—	—	(370)
貴州其他業務	—	—	4	4
創業基金投資	—	—	(19)	(19)
				(385)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(75)	—	—	(75)

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

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2017年6月30日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	7,002	2,330	1,556	10,888
須予呈報分部負債	1,068	1,977	885	3,930

於2016年12月31日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	6,840	2,275	1,096	10,211
須予呈報分部負債	939	1,993	995	3,927

(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	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	3,588	3,357
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(421)	(894)
綜合營業額	3,167	2,463
 截至6月30日止六個月		
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部除稅前虧損	(7)	(581)
不予分類其他收入	2	1
財務費用	(108)	(97)
其他不予分類公司支出	(62)	(40)
綜合除稅前虧損	(175)	(717)

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)

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	10,888	10,211
集團內部應收款項的對銷	(917)	(1,005)
其他不予分類資產	4	4
綜合總資產	9,975	9,210

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,930	3,927
集團內部應付款項的對銷	(917)	(1,005)
不予分類負債		
– 銀行貸款	717	2,155
– 優先票據	2,146	–
– 衍生金融工具	36	–
– 稅項及其他	262	261
綜合總負債	6,174	5,338

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	85	89
優先票據的利息	18	–
其他借貸成本	5	8
	108	97

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
支出(抵免)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	11	9
中國企業所得稅	2	14
中國土地增值稅	–	37
	13	60
遞延稅項	(5)	(78)
	8	(18)

香港利得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2016年：16.5%) 計算。

中國企業所得稅根據期內估計的應課稅溢利，按稅率25% (2016年：25%) 計算。

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

6. 期間虧損

	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
期間虧損已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	4	6
出售物業成本	5	503
衍生金融工具的公平值虧損	36	–
應收貿易賬款及其他應收款項的耗蝕減值	–	21

7. 股息

董事會不建議派發截至2017年6月30日止六個月的中期股息 (2016年：零)。

8. 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	
	2017年 港幣百萬元	2016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	(197)	(711)
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	484
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	–	–
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	484	484

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算截至2017年6月30日及2016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。

9. 應收賬款、按金及預付款

集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由30天至90天。

於應收賬款、按金及預付款內包括的扣除呆賬撥備後的應收賬款於報告期末(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算，如適用)的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016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	714	761
91天至180天	8	–
181天至360天	–	–
超過360天	1	3
	723	764
應收保留工程款項(附註b)	316	263
預付款、按金及其他應收賬款(附註c)	900	850
	1,939	1,877

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

9. 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1,100萬元(2016年12月31日：港幣1,800萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘包括港幣1.21億元(2016年12月31日：港幣1.28億元)的應收保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。
- (c) 於2017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4.36億元(2016年12月31日：港幣4.23億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.38億元(2016年12月31日：港幣1.34億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.61億元)(2016年12月31日：人民幣1.40億元(約港幣1.57億元))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(d))。本公司董事認為，有鑑於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，法院並於2016年頒布命令，就向債務人追討1,200萬美元的海外應收貨款的法律程序過程中，要求債務人保留價值上限為人民幣1.22億元的若干資產作資產保存，而本公司董事相信，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。

10. 衍生金融工具

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
按公平值計量且於簡明綜合財務狀況表內入賬		
列作流動負債		
外匯合約	36	-

截至2017年6月30日止六個月，集團訂立若干外匯合約(就會計目的而言，其非指定為對沖工具)，藉以減低集團以外幣計值的資產面對外匯波動風險。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二階層，乃基於交易銀行所提供的工具估值而估計得出。於本期間，公平值虧損港幣3,600萬元已於簡明綜合損益表中確認(2016年：無)。

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3.57億元(2016年12月31日：港幣6.04億元)的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016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	248	448
31天至90天	13	57
91天至180天	2	9
超過180天	94	90
	357	604
應付保留工程款項	355	348
合約工程／建築成本撥備	878	812
其他應計費用及應付賬款	355	228
	1,945	1,992

12. 銀行貸款

於截至2017年6月30日止六個月內，集團新增銀行貸款合共港幣2.55億元(2016年：港幣11.13億元)、償還銀行貸款合共港幣17.02億元(2016年：港幣14.13億元)及獲續期的現有信貸額度合共港幣5.17億元(2016年：港幣4.84億元)。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約3.47厘至4.47厘(2016年：3.26厘至15厘)。

13. 優先票據

	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
於期／年初	—	—
發行新優先票據	2,186	—
減：發行直接應佔交易成本	(41)	—
期／年內應計利息	18	—
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(21)	—
匯兌調整	4	—
於期／年末	2,146	—

於2017年5月8日，本公司向獨立第三方發行2億美元於2020年5月8日到期的三年期優先票據(「原優先票據」)。原優先票據將按年息6.25%計息並每半年支付。

於2017年6月12日，本公司向獨立第三方發行8,000萬美元於2020年5月8日到期的額外優先票據(「額外優先票據」)，按年息6.25%計息並每半年支付。額外優先票據將與原優先票據合併並組成單一系列，而除發行日期及發行價外，條款及條件與原優先票據相同。

優先票據的主要條款

優先票據為：

- 在受償權利上較本公司任何明示次於優先票據受償的現有及未來債務享有優先受償權；
- 受償權至少與本公司所有其他無抵押及非後償債務相同(惟須受該等無抵押及非後償債務根據適用法例享有的任何優先權所規限)；
- 實際上後償於本公司的有抵押債務(惟以用作抵押的資產價值為限)；及
- 實際上後償於本公司附屬公司的所有現有及未來債務。

於2020年5月8日之前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額的100%另加於贖回日期的適用溢價(定義見下文)及截至贖回日期(但不包括該日)應計而未付的利息(如有)的贖回價隨時選擇贖回全部(而非部分)優先票據。本公司董事認為，提早贖回優先票據選擇權的公平值於初始確認及於報告期末時並不重大。

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

13. 優先票據(續)

優先票據的主要條款(續)

「適用溢價」指就於任何贖回日期的優先票據而言，下列各項的較高者：(1)優先票據本金的1.00%；及(2)超出(A)於(i)優先票據於優先票據到期日之本金額加(ii)至優先票據到期日為止優先票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於經調整公債利率加100個基點之折現率計算)超出(B)贖回日期優先票據本金的差價。

於2020年5月8日之前任何時間，本公司可隨時以私人配售或公開發售本公司普通股的所得款項淨額，按相等於優先票據本金額106.25%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付的利息(如有)，贖回最多35%的優先票據本金總額。本公司董事認為，提早贖回優先票據選擇權的公平值於初始確認及於報告期末時並不重大。

14. 股本

	2017年 6月30日 股份數目	2016年 12月31日 股份數目	2017年 6月30日 港幣百萬元	2016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	484,410,164	484,410,164	484	484

15. 資本承擔

於2017年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2016年12月31日：無)。

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2017年1月1日尚未行使	9,672,000
期內行使	—
期內失效	(400,000)
於2017年6月30日尚未行使	9,272,000

17. 或然負債

於2017年6月30日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣8,300萬元(港幣9,600萬元)(2016年12月31日：人民幣8,300萬元(港幣9,300萬元))的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣11.64億元(2016年12月31日：港幣12.92億元)。
- (c) 集團就對一間合營企業(「合營企業」)，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣1,800萬元(港幣2,000萬元)(2016年12月31日：人民幣1,800萬元(港幣2,000萬元))。
- (d) 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(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註9(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2017年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2017年6月30日，該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元(港幣6.24億元)(2016年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.06億元))及相關利息人民幣3.80億元(港幣4.38億元)(2016年12月31日：人民幣3.47億元(港幣3.88億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及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。

18. 重大關連人士交易

- (a) 於期內，集團與SOCL及其附屬公司(本集團屬下公司除外)進行以下交易。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	1	1
利息支出	14	—
租金支出	1	1

未經審核 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 重大關連人士交易(續)

(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	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
利息收入	131	10
推算利息收入	5	5
管理費收入	9	10
利息支出	12	2

(c) 於期內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
利息收入	17	18
推算利息收入	11	11

- (d) 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。
- (e) 截至2016年6月30日止期間，集團因本公司前非執行董事狄利思先生向本公司提供若干諮詢服務而向其支付諮詢費港幣100萬元。
- (f) 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	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	12	15
花紅	3	5
退休福利計劃供款	1	1
其他服務費用	–	1
	17	23

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。

18. 重大關連人士交易(續)

(g) 已付或應付上文附註(f)所包括的7位(2016年：7位)董事各自的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	截至6月30日止六個月	
						2017年 合計 港幣千元	2016年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	–	–	–	5	5
黃月良先生	(i)	5	3,391	–	–	3,396	–
曾國泰先生	(ii)	158	–	–	–	158	125
狄利思先生	(ii) & (iv)	70	–	–	–	70	976
李凱倫女士	(iii)	242	–	–	–	242	242
陳棋昌先生	(iii)	298	–	–	–	298	298
夏達臣先生	(iii) & (v)	215	–	–	–	215	26
黃福霖先生	(vi)	–	–	–	–	–	2,395
		993	3,391	–	–	4,384	4,067

附註：

- (i) 黃月良先生於2017年1月1日獲委任為執行董事、行政總裁兼財務總裁。
- (ii) 非執行董事。
- (iii) 獨立非執行董事。
- (iv) 狄利思先生於2017年3月1日辭任非執行董事。彼於截至2016年6月30日止六個月向本公司提供若干諮詢服務，以收取諮詢費作回報。
- (v) 夏達臣先生於2016年5月25日獲委任為獨立非執行董事。
- (vi) 黃福霖先生於2017年1月1日退任董事總經理兼財務總裁。

19. 金融工具的公平值計量

於2017年6月30日，集團的可供出售投資及衍生金融工具按公平值計量。可供出售投資的公平值分類為公平值計量第一階層，從香港聯合交易所有限公司活躍市場的未經調整報價中取得，而衍生金融工具的公平值分類為公平值計量第二階層，從資產或負債直接或間接可觀察參數(報價除外)中取得。

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據公認的定價模式，按已貼現現金流量分析釐定。本公司董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

20. 報告期後事項

於2017年7月24日，集團擁有81%權益的合營企業的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以代價總額19美元收購其於合營企業所擁有的全部股份。此合營企業間接擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。本公司正在計算該交易的財務影響。由於此合營企業於完成日期的可識別資產(主要包括房地產資產)及負債的公平值尚未確定，故於此階段，本公司未能合理確切地釐定該交易對集團業績及財務狀況的影響。有關該交易的詳情載於本公司於2017年7月24日刊發的公布。

根據上市守則 第13.20及第13.22條所作出的披露

於2017年6月30日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣47.19億元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際權益 百分比	於2017年6月30日的結餘				
		無抵押貸款			擔保 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
		免息及無固定 還款期 港幣百萬元	附息及無固定 還款期 港幣百萬元	(附註a)		
昶富有限公司	50%	503	—	311	814	
雅泉有限公司	81%	—	1,301	339	1,640	
南丫越捷有限公司	60%	6	—	—	6	
南京江南水泥有限公司	60%	68	—	—	68	
富岸集團有限公司	28%	496	801	577	1,874	
永立控股有限公司	50%	264	—	53	317	
		1,337	2,102	1,280	4,719	

上述聯屬公司於2017年6月30日的備考合併財務狀況表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	10,331
流動資產	8,803
流動負債	(10,300)
流動負債淨值	(1,497)
非流動負債	(10,545)
非控股股東權益	(501)
股東虧蝕	(2,212)

附註：

(a) 集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
雅泉有限公司	固定利率13厘
富岸集團有限公司	合共港幣2.42億元的貸款利率為5厘，其餘貸款按中國人民銀行公布的現行一年期基準貸款利率的110%計息

(b) 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

一般資料

董事及最高行政人員的權益

於2017年6月30日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司的股份中擁有的權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)載列如下：

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	–	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	48.44%
黃月良先生	3,928,000	–	–	3,928,000	0.81%

附註：

1. 按本公司於2017年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。
3. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的234,381,000股股份當中，SOCL本身持有232,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，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其中一名受益人，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、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

除上文披露者外，於2017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(按證券及期貨條例第XV部所界定者)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2017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，於本公司的股份及相關股份中擁有的權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的主要股東(本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外)載列如下：

股東名稱	身份	股份／相關股份數目	佔已發行股份的 概約百分比 (附註1)
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	67,785,839 (L) (附註2)	13.99%

附註：

1. 按本公司於2017年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該數目包括該股東根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的11,582,552股本公司相關股份的權益，佔本公司已發行股份約2.39%。
3. 「L」指好倉。

除上文及於「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，於2017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，概無主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。

一般資料

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃，其有效期為十年，直至2022年8月21日止，以取代於2002年8月27日採納而於2012年8月30日屆滿的購股權計劃（「舊計劃」）。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款仍可予以行使。

本公司購股權於截至2017年6月30日止六個月的變動情況載列如下：

合資格參與人 的姓名或類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於2017年 6月30日	購股權的行使期限 (附註1)
			於2017年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷		
前任董事									
黃福霖先生 (於2017年1月1日 退休)(附註2)	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	700,000	12.4.2013至11.4.2020
小計			700,000	-	-	-	-	700,000	
僱員									
(合計)	28.7.2011	10.00	2,318,000	-	-	-	-	2,318,000	1.5.2015至27.7.2021
	26.11.2012	8.18	3,044,000	-	-	(230,000)	-	2,814,000	26.5.2013至25.11.2017
	14.6.2013	9.93	3,610,000	-	-	(170,000)	-	3,440,000	14.12.2013至13.6.2018
小計			8,972,000	-	-	(400,000)	-	8,572,000	
合計			9,672,000	-	-	(400,000)	-	9,272,000	

附註：

- 就2011年7月28日、2012年11月26日及2013年6月14日授出的購股權而言，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。
- 根據舊計劃的條款並受相關要約函件條款的規限，黃福霖先生所持有而尚未行使的購股權於彼退休之日起計十二個月內仍可予以行使。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2017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

於本中期報告刊發之日，董事會由五名成員組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會已設立六個常設委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監督集團事務各特定範疇。董事會及其各個委員會現時的成員名單載於本中期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功效。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2017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2017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。

一般資料

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

企業管治守則的守則條文E.1.2訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。由於家庭事宜，董事會主席並未出席本公司在2017年5月26日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。

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2017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13.21條作出的披露

根據一份由本公司作為發行人及花旗國際有限公司作為受託人於2017年5月8日訂立的書面協議（「契約」），本公司發行了於2020年到期的2.8億美元6.25%優先票據（「票據」）。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。票據的詳情已載於本公司在2017年4月27日及2017年6月5日刊發的公布內。

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2016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
李凱倫女士	• 自2017年8月28日起續訂彼擔任本公司獨立非執行董事的服務合約，為期兩年
陳棋昌先生	• 自2017年5月22日起不再擔任陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長 • 自2017年6月1日起退任東亞銀行有限公司高級顧問

有關本公司董事於截至2017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)

黃月良先生(行政總裁兼財務總裁)

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

陳棋昌先生

提名委員會

羅康瑞先生(主席)

李凱倫女士

陳棋昌先生

財務委員會[#]

黃月良先生(主席)

陳棋昌先生

夏達臣先生

投資委員會

黃月良先生(主席)

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

執行委員會

黃月良先生(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22樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

上海商業銀行有限公司

法國巴黎銀行

股份代號

股份：983

優先票據：4518

網址

www.socam.com

[#] 曾國泰先生在其服務合約於2017年9月7日屆滿後不膺選連任本公司非執行董事，而自2017年9月8起離任本公司董事會及財務委員會成員。



(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立的有限公司)

www.socam.com

