



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

Stock Code 股份代號 : 983

REVITALISE FOR PROFITABILITY

重整業務 向前邁進



Interim Report
中期報告
2018

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，主要從事房地產及建築業務，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。

誠信 優質 創新 卓越

關愛 瑞安

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

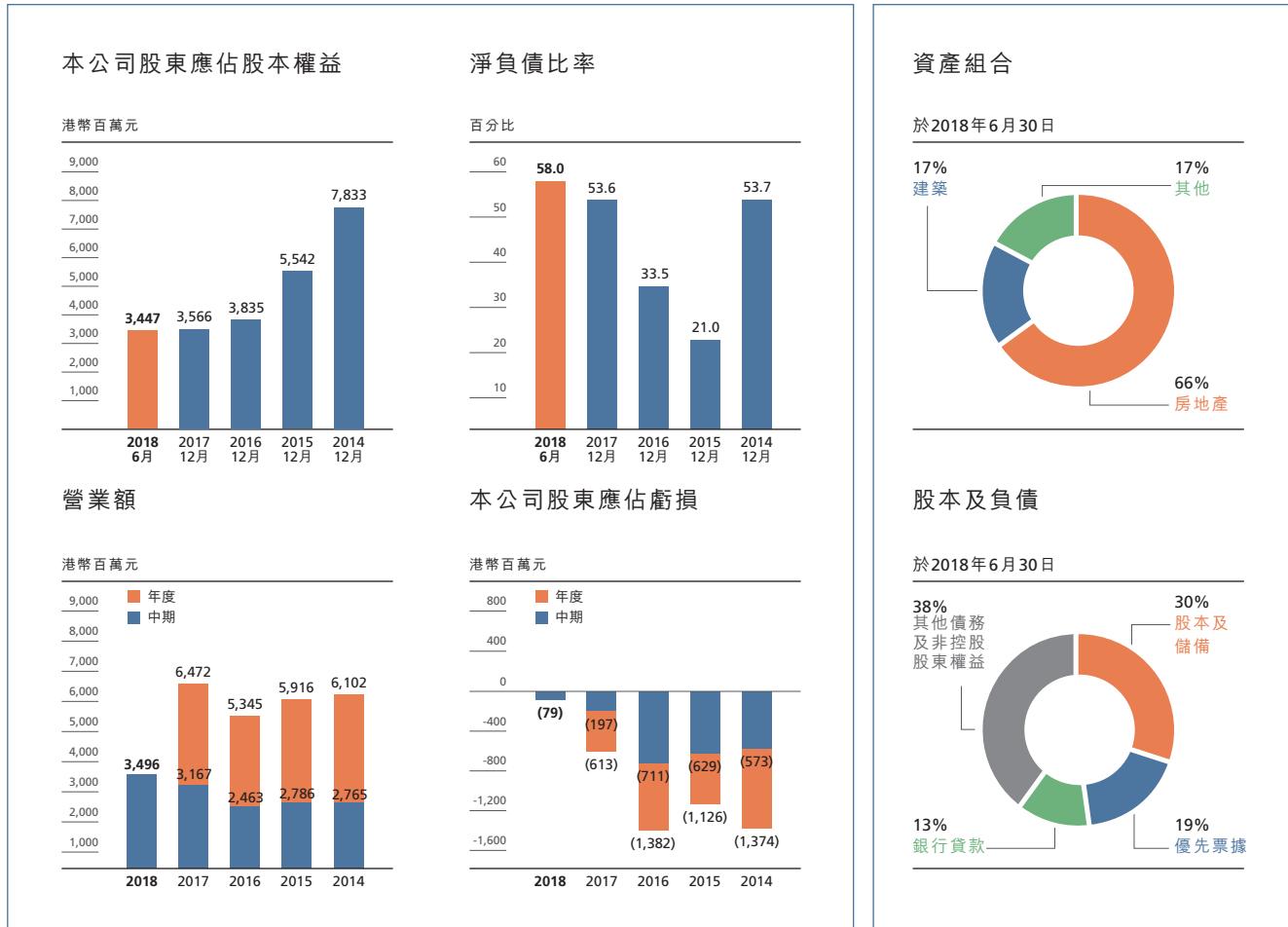
瑞安集團成員

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
 - 11 建築
 - 17 財務回顧
- 22 簡明綜合財務報表審閱報告
- 23 簡明綜合損益表
- 24 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 25 簡明綜合財務狀況表
- 27 簡明綜合股本權益變動表
- 28 簡明綜合現金流量表
- 29 未經審核簡明綜合財務報表附註
- 47 根據上市規則第13.20及13.21條所作出的披露
- 48 一般資料
- 53 公司資料

財務摘要

以港幣百萬元計	截至6月30日止六個月				
	2018	2017	2016	2015 (重新呈列)	2014
營業額					
本公司及附屬公司	3,496	3,167	2,463	2,786	2,765
應佔合營企業及聯營公司	17	421	894	298	2,123
合計	3,513	3,588	3,357	3,084	4,888
股東應佔虧損	(79)	(197)	(711)	(629)	(573)
每股基本虧損	(港幣0.16元)	(港幣0.41元)	(港幣1.47元)	(港幣1.30元)	(港幣1.18元)
	於6月30日		於12月31日		
資產總值(港幣十億元)	11.5		12.0	9.2	12.3
資產淨值(港幣十億元)	3.4		3.6	3.8	5.5
每股市資產淨值(港幣)	7.12		7.36	7.92	11.44
淨負債比率	58.0%		53.6%	33.5%	21.0%



管理層討論及分析

瑞安建業的策略是透過重整業務和優化物業，盡快提升集團資產和改善業績，從而達致締造股東價值的中期目標。

市場環境

於2018年上半年，集團經營所在地包括中國內地、香港及澳門市場經濟表現相對強勁，反映儘管美國聯儲局兩度加息，加上美國與主要貿易夥伴就關稅問題引發磨擦，美國以至全球經濟增長仍然穩固。

中國國內生產總值於2018年首季增長率維持於6.8%，第二季輕微放緩至6.7%¹，增速自2016年第三季以來最慢，惟反映中央政府堅決落實去槓桿、減少債務及化解金融風險，實現由以往高速增長調低至6.5%的既定目標。為應對貿易競爭，人民幣於2018年第二季開始轉弱，於2018年上半年，人民幣兌美元匯率累計貶值1.7%，貶值速度從6月起進一步加快。

香港經濟於2018年上半年持續強勁的增長勢頭，本地生產總值於首季按年增長4.6%，較上一季度的3.4%²為高。雖然於第二季放緩至3.5%，但仍連續第七季高於過去十年平均每年2.7%的趨勢增長率。隨著零售及房地產市道好轉，私人消費開支成為首六個月主要經濟增長動力。

業績改善

瑞安建業的策略是透過重整業務和優化物業，盡快提升集團資產和改善業績，從而達致締造股東價值的中期目標。

於2018年上半年，建基於多項企業成就和業務發展，我們取得穩步進展，收入和業績均有所改善，包括於2017年底出售集團於大連天地的股權、成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售，以及建築業務對集團的貢獻增加。2018年首六個月期間，集團的收入增加10.4%至港幣34.96億元，淨虧損由2017年上半年的港幣1.97億元減少至港幣

7,900萬元。儘管在外匯波動影響下，集團錄得港幣2,400萬元的匯兌虧損，以及所持尚餘2.25億美元按市價計算的貨幣對沖合約亦產生港幣5,700萬元的虧損，集團於期內錄得的虧幅收窄達60%。

重要企業事項

出售大連天地

集團於2017年12月完成出售其於大連天地項目全數22%的權益，代價為人民幣13億元。交易完成後，集團毋須再分佔該聯營公司的虧損。就於2017年12月31日尚欠集團的代價餘額(約人民幣9.21億元)按年利率5%計算的利息收入(人民幣2,320萬元)已於2018年上半年獲確認。此外，集團就大連天地項目須支付的約人民幣2,750萬元若干費用亦已於期內作出一次性回撥。

股份購回要約

瑞安建業於2018年5月29日提出有條件現金要約，按每股股份港幣2.50元的價格購回最多達1億股本公司的普通股，較於2017年12月31日的每股資產淨值港幣7.36元折讓66%。要約為少數股東提供機會，以現行市價溢價的價格變現其於公司的部分投資，此舉同時提高每股資產淨值，使所有股東受益。



南京瑞安翠湖山

1 中國國家統計局

2 香港特別行政區政府統計處

公司過往的股份成交價一直較集團的每股資產淨值有明顯折讓。以2018年5月25日公司宣布購回要約前最後交易日為基準日，股份當日的收市價(港幣2.39元)較集團於2017年12月31日的每股資產淨值(港幣7.36元)折讓67.5%；若按股份於截至上述最後交易日(包括當日)止最後三個月於香港聯交所所報的平均收市價約港幣1.83元計算，折讓更高達75.1%。

股份購回要約及就強制性全面要約的清洗豁免於2018年8月2日的股東特別大會上獲獨立股東支持及批准。公司合共收到126,388,142股股份的有效接納，佔已發行股份總數約26.09%，以及約佔公司根據要約購回股份的最高數目1億股的126.39%。公司根據要約購回上述股份須支付的總代價為港幣2.5億元。

交易於2018年8月24日正式完成。Shui On Company Limited及與其一致行動人士於已發行股份中的總權益隨即由約49.32%增至約62.15%。

終止出售南京水泥廠協議

於2018年7月25日，公司宣布終止其於南京江南水泥有限公司35%權益的建議出售，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。於2016年8月，公司就該出售以交易總額約港幣1.71億元訂立框架協議。然而，南京江南水泥有限公司因欠缺另一股東的協助，未能於中國相關政府部門完成出售事項的登記，故公司與買方同意終止框架協議。



成都瑞安城中匯家居式辦公樓

房地產

為應對零售市場變化、電子商貿興起及年輕消費者購買力日增，集團為旗下物業制訂全面的翻新和優化計劃，維持其競爭力。



管理層討論及分析 | 業務回顧 房地產

市場回顧

中國內地房地產市場於2018年上半年整體表現蓬勃。儘管政府採取更嚴格的管控措施，市場對住宅物業的需求仍然殷切，許多地區的物業價格及成交量均持續高企。

零售業繼續面對電子商貿普及化以及年輕消費者購買力日增的挑戰。為回應市場需求，商場營運商相繼注入更多吸引消費者的體驗性元素，尤其是餐飲及家庭娛樂。由於部份市場的零售及辦公室物業供應仍然過剩，不同內地城市的空置率及租金增長差異頗大。

成都

成都零售店鋪需求旺盛，國際品牌及生活零售品牌陸續進駐市內商場，商業房地產市場於2018年上半年表現強勁。辦公室物業方面，甲級寫字樓的需求亦十分堅實，其中以科技、媒體、電訊及金融行業最為活躍。

重慶

重慶近期出現新一輪的大量物業供應，仍有待市場吸納。因此，於2018年首六個月，空置率及租金只有輕微變動。輕奢名牌店及食肆為主要需求來源。

南京

於2018年上半年，南京的經濟增長強勁。市政府於2018年3月公布的落戶新政增強市場購買力，加上新房供應量下降，令上半年市場供不應求，帶動首季的成交量飆升。在更嚴格的管控措施下，上半年樓價保持穩定。

期內主要房地產項目銷售

項目	2018年上半年			2017年上半年		
	合約銷售		交付進度	合約銷售		交付進度
	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積 (平方米)	已交付總樓面 面積 (平方米)	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總樓面 面積 (平方米)	已交付總樓面 面積 (平方米)
南京瑞安翠湖山 (住宅)	208	10,760	25,200	130	7,100	25,660
成都瑞安城中匯 (家居式辦公樓)	263	17,750	15,200	—	—	—

* 含增值稅

瀋陽

瀋陽零售物業市場陸續去庫存，期內的空置率和租金變動輕微。餐飲業持續擴張，主題餐廳開始進駐市內的商場。

天津

期內，天津零售物業市場競爭維持激烈。面對新增供應及相對溫和的零售增長，租賃需求增長緩慢。

銷售及租賃業績

瑞安建業於中國內地持有的房地產組合可發展總樓面面積為51.94萬平方米，其中集團應佔可發展總樓面面積為50.79萬平方米。已竣工物業約佔40.99萬平方米，其餘10.95萬平方米正處於發展階段。期內，集團的房地產業務錄得港幣1.06億元的溢利。

於2018年首六個月，集團已交付325個住宅及家居式辦公單位，總樓面面積約為4.04萬平方米，並售出23個單位。房地產銷售所得的港幣7.86億元收入及港幣1.68億元溢利已於期內獲確認，主要貢獻來自成都瑞安城中匯家居式辦公樓及南京瑞安翠湖山項目。

零售及辦公室物業於2018年首六個月為集團帶來應佔總租金收入約人民幣2,200萬元(2017年上半年：人民幣800萬元)，收入增加主要來自成都瑞安城中匯的辦公大樓及商場分別自2017年6月及12月起出租，以及集團收購天津威尼都權益後合併了該項目的零售業績所致，如下文述。

於2017年11月，集團整合其於兩個中國內地項目的股權，將天津威尼都及南京瑞安翠湖山的權益分別增持至90%及100%。兩項收購使公司更靈活管理項目，提升未開發土地及項目的價值。

截至2018年6月30日，瑞安建業於中國內地持有六個項目，概述如下：

所在地	項目	住宅／別墅式樓房 (平方米)	辦公樓／辦公大樓 (平方米)	家居式零售 (平方米)	車位及其他 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總樓面 面積 (平方米)	預計竣工 年份	瑞安建業的 權益
成都	瑞安城中匯	1,000	49,700	43,000	113,000	206,700	206,700	已竣工	100%
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工	100%
廣州	瑞安創逸	—	—	300	4,800	5,100	5,100	已竣工	100%
南京	瑞安翠湖山	57,400	—	—	16,700	74,100	74,100	2019年	100%
瀋陽	瀋陽項目一期	—	2,900	62,200	22,500	87,600	87,600	已竣工	100%
天津	威尼都	—	—	111,000	4,000	115,000	103,500	2019年	90%
合計		58,400	52,600	237,500	170,900	519,400	507,900		

商場及住宅開發項目

瑞安建業於中國內地經營四個商場，總樓面面積為18.98萬平方米。為應對零售市場變化、電子商貿興起及年輕消費者購買力增加等，集團為旗下物業製訂全面的翻新和優化計劃，以維持其競爭力：

- 室內裝修和外牆的大型翻新；
- 將商場重新定位，新設各式生活時尚主題；及
- 優化租戶組合，引入餐飲、兒童教育、健康與健身行業的高質素租戶。

集團餘下的住宅物業開發項目位於江蘇省首府南京，是中國最富裕的城市之一，市內人口超過800萬。項目一期於2017年落成，三期已開始施工。

零售及辦公室物業的租金收入(扣除適用稅款前)：

項目(人民幣)	2018年上半年	每月平均租金	2017年上半年	每月平均租金
瀋陽天地 零售	4,761,000	790,000	3,780,000	630,000
天津威尼都一期 零售	5,562,000	930,000	4,800,000	800,000
重慶創匯首座 零售	2,112,000	350,000	1,600,000	270,000
成都瑞安城中匯 零售 辦公室	3,665,000 5,840,000	610,000 970,000	— —	— —

管理層討論及分析 | 業務回顧 房地產

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	
		2018年6月	2017年12月
瀋陽天地 零售	62,200	61%	60%
天津威尼都一期 零售	63,600	73%	66%
重慶創匯首座 零售	21,000	67%	60%
成都瑞安城中匯 零售 辦公室	43,000 33,300	45% 69%	89%／25%* 56%

* 分別為地庫及地下之出租率。

零售物業每月人流量*：

項目	2018年6月	2017年6月
瀋陽天地	244,000	248,000
天津威尼都一期	323,000	141,000
重慶創匯首座	40,000	35,000
成都瑞安城中匯	233,000	—

* 上表之人流量比較乃基於2017年及2018年6月份，以避免人流量因上下半年的明顯季節性轉變出現偏差。

成都瑞安城中匯



成都瑞安城中匯為綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位，於2018年6月30日，總樓面面積約為20.67萬平方米。

項目已於2017年全面落成。於2018年1月，集團向神州長城國際工程收回項目的504個家居式辦公單位，並以理想市價重新推售。截至2018年6月30日，共售出291個單位，其中249個單位已交付予買家。最後一批約200個單位自2018年7月起推售。

該市對優質辦公室需求殷切，集團亦積極推動辦公大樓的招商活動。截至2018年6月30日，辦公大樓的出租率為69%，新租戶來自金融和電子商貿行業。

綜合商場佔地約4.3萬平方米，地庫及地下於2017年12月開業，二樓至六樓則於2018年8月正式開業。截至2018年6月30日，商場(包括二樓至六樓的新租戶)的整體出租率為45%。

商場的地庫設有特色生鮮市集「豐鮮匯」及美食廣場，以滿足周邊社群的日常生活需要。項目於2018年3月獲成都零售商協會頒發「創新特色商業街區大獎」。地下的主要租戶包括漢堡王、屈臣氏和珠寶店。商場目前正在為戲院、健身中心和兒童教育中心等新租戶進行裝修。

重慶創匯首座

創匯首座位於重慶核心商務區，毗鄰繁忙的解放碑廣場。集團已售出項目的所有辦公和住宅單位，目前持有總樓面面積3.09萬平方米的商場和車位。

於2018年6月30日，商場的出租率為67%。2018年上半年的每月平均租金收入較2017年上半年增長30%。由於兩份租約提早終止，以及一些大型鋪位未能如期出租，出租率略低於預期。

創匯首座正在翻新，新定位為「小型社區購物中心」，引入更多餐飲及教育等多元生活元素。於2018年5月，一所健身中心開業，成為商場新亮點。同年6月，兩家新餐廳開業，我們亦與一間精品酒店簽訂了租賃協議，商場目前接近完全出租。於2018年5月，我們在獲得有關當局批准後，開始翻新商場設計，涵蓋商場外牆及地鋪門面等。



廣州瑞安創逸

此住宅發展項目於2012年落成，現已全數售出。2018年上半年共售出五個車位，所得收入為人民幣151萬元。

南京瑞安翠湖山



瑞安翠湖山為一個位於南京江寧區的住宅發展項目。於2018年6月30日，可發展樓面面積約為7.41萬平方米，包括已竣工物業約1.35萬平方米及發展中物業約6.06萬平方米。項目提供獨特的低密度公寓，並附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。

項目一期的大部分單位已售出並交付予買家。二期的第一階段建造工程完成後，83個預售單位已於2018年首六個月交付予買方。二期的市場推廣和銷售活動繼續進行，於2018年上半年共售出36個單位，總樓面面積為1.08萬平方米，合約總值人民幣2.08億元。三期的建造工程正在進行，將提供六幢可作商業用途、可發展總樓面面積為1.7萬平方米的樓房。項目擬於2019年竣工。

管理層討論及分析 | 業務回顧 房地產

瀋陽項目一期



集團已售出項目的大部分住宅及辦公單位，目前持有佔地6.22萬平方米的瀋陽天地。瀋陽天地於2013年正式開業，是位於商業中心區的商場。商場陸續進行大型翻

新，致力打造成為市內地標，服務日益龐大的中產階層和周邊顧客群。

截至2018年6月30日，瀋陽天地出租率為61%。市場競爭激烈，以及我們於2017年底決定翻新商場內的美食廣場，導致出租率低於預期。然而，商場成功改善租戶組合，消費者對此反應理想。「酒吧街」於2018年5月重新開業，提供具露天風味的餐飲區。大型美食廣場「天地廚房」於同年7月開業，匯聚本地及亞洲知名餐廳，贏得顧客青睞。2018年上半年的每月平均租金收入較去年同期增長25%。

天津威尼都

威尼都為設計充滿歐陸色彩的商場，位置優越，毗鄰天津武清高鐵站，總樓面面積為11.5萬平方米。

一期總樓面面積為6.36萬平方米，於2016年開始進行大型翻新。在創意推廣活動的配合下，租戶組合和顧客體驗均得到提升，2018年6月的每月平均人流量較2017年增加一倍以上。於2018年6月30日，一期出租率為73%，較去年12月的66%有所增長；而2018年上半年新租戶

包括餐廳和服飾店，每月平均租金收入較去年同期增長16%。知名連鎖運動零售店迪卡儂於8月開業。

集團於2018年上半年著手推行威尼都二期發展計劃，開發總樓面面積為4.7萬平方米零售及家居式辦公室空間。擴建計劃於2017年12月獲得天津市規劃局批準，建造工程隨即於2018年7月展開。集團預計將於年底前取得預售許可證並開展銷售。



建築

建築業前景秀麗，我們將爭取更多機會，競投公營房屋及相關公共設施項目，達成業務目標。同時，我們亦致力提高在維修保養及室內裝修項目方面的市場地位。



管理層討論及分析 | 業務回顧 建築

集團的建築業務包括瑞安建築有限公司(瑞安建築)、瑞安承建有限公司(瑞安承建)及德基設計工程有限公司(德基)三間附屬公司，提供全面的建築、維修保養及室內裝修服務。

積極應對行業挑戰

香港和澳門的建造業正面臨人口和經濟發展帶來的種種挑戰。

兩地人口正在老化，香港40%勞動人口為45歲或以上人士，增添業界招攬建築工人及技術人員的難度。人口老化問題加上更嚴格的監管規例和高昂的原材料價格，令建築成本攀升。

為應對當前挑戰，兩地均急需招聘和培訓更多新血，以維繫建造業的正常發展和接替，並彌合現存的供需缺口。澳門通過輸入勞工來解決問題，建造業勞動人口中近半數屬於外地勞工；反觀香港則著重培訓，旨在提高建造業對生力軍的吸引力。

有鑑於此，瑞安建業致力確保建築業務有足夠的技術人員。我們對安全管理十分嚴謹，為員工和分判商營造安全的工作環境。我們每年舉辦見習工程師招聘活動，以吸引大學畢業的優才加入集團，並希望通過增進年輕人的專業建築知識和實務經驗，進一步提高本地人才水平。與此同時，我們亦加強控制建築材料成本和採購過程，以應對價格和供應的波動。

安全至上

瑞安建業把安全放在首位。我們於期內舉辦了一系列安全健康及環保分享會和培訓課程，以加強工地代理和管理人員的營運及管理能力和安全意識。

我們對促進工地安全作出的努力獲得多個機構的認可，包括職業安全健康局和勞工處。其中，瑞安承建獲建造業議會頒發創意工程安全獎2018—安全管理制度、培訓

與宣傳銀獎。此外，我們的維修保養分部盛貿有限公司(盛貿)更自眾多承判商中脫穎而出，贏得由中華電力有限公司頒發的COO安全大獎，展現了公司高水平的安全和工程質量。

營運表現及新簽合約

在充滿挑戰的經營環境下，集團建築業務於2018年上半年錄得溢利增長：

	2018年上半年	2017年上半年
溢利	港幣9,600萬元	港幣5,000萬元
營業額	港幣27億元	港幣31億元
手頭合約總值 (於2018年 6月30日)	港幣162億元	港幣216億元
未完成合約總值 (於2018年 6月30日)	港幣80億元	港幣109億元

於2018年首六個月，瑞安建業於香港和澳門共取得22份新的建築、樓宇翻新及裝修合約，價值為港幣4.56億元，2017年上半年則為港幣43億元。瑞安承建及德基取得的新合約價值分別為港幣8,000萬元及港幣3.76億元。2018年上半年取得的新合約價值下降，主要由於香港房屋委員會及建築署於期內所提供的建造項目減少。

對於瑞安承建和瑞安建築，我們預計2018年下半年將會出現更多招標機會，涵蓋政府辦公大樓、學校、公營房屋和醫院多個範疇。公營房屋方面，香港特區政府提出長遠房屋策略，於未來十年提供280,000個公營房屋單位，預期香港房屋委員會未來的新公營房屋合約投標數量相當穩定。

現有項目進展

於2018年上半年，瑞安建業的建築項目繼續穩步邁向完工，包括蘇屋邨第一及二期、啟德發展區居者有其屋計劃、石硤尾邨第三、六及七期公營房屋建造工程，以及粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程。於2018年6月30日，公司有十個位於香港的維修保養工程和17個位於香港及澳門的室內裝修工程正在動工。

完成項目

2018年上半年完成的項目包括位於香港深水埗的公營房屋，以及五個位於澳門的酒店相關項目：

- 蘇屋邨第一期
- 新濠天地一大堂及門廊裝修工程
- 新濠天地一杜卡斯餐廳裝修工程
- 永利皇宮一「紅8麵館」裝修工程
- 濠庭都會第五期一零售區及主要入口裝修工程
- 永利皇宮一高注碼賭場裝修工程



粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍

管理層討論及分析 | 業務回顧 建築

瑞安承建有限公司

瑞安承建為香港領先的公營房屋承建商之一。自1981年至今，曾參與不少公營房屋、商場及公營屋邨設施的承建，並多次參與新市鎮發展。盛貿是瑞安承建的附屬公司，於2000年成立，主要承接政府機構的維修保養工程，同時亦承造公共設施的維修及小額工程項目。

瑞安承建於2018年上半年取得的新合約價值為港幣8,000萬元，包括由香港特區政府建築署批出的2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造合約，以及三份由中華電力有限公司批出的青山發電廠雨水渠、外牆及鍋爐溝翻新合約。

兩份現有合約亦於期內延長，價值為港幣2.4億元。由香港鐵路有限公司批出的建築及樓宇工程定期合約延長兩



啟德發展區居者有其屋計劃



蘇屋邨

年至2020年，而中華電力有限公司大樓的小型建築／土木工程設計及建造概要協定亦延長一年至2019年。

期內，瑞安承建在香港完成了位於深水埗的蘇屋邨第一期公營房屋建造合約。

於2018年7月，盛貿取得由長期客戶建築署批出的定期合約，設計及建造位於香港島及離島的建築物、土地及其他物業的裝修工程，合約價值為港幣3.42億元。



香港園

瑞安建築有限公司

瑞安建築在承辦政府及主要機構的商業及公共機構項目建築工程方面經驗雄厚，項目包括豪華酒店、優質商業大廈、商場、以至體育及藝術場地設施、醫院、學校、大學及休憩公園等。

於2018年首六個月，瑞安建築主要繼續進行由建築署批出的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，於2020年落成後將提供1,184個單位。瑞安建築正為項目引入創新的節約能源和耗水方法，以符合綠建環評的認證要求。

香港兒童醫院是瑞安建築與中國建築的合營項目，亦是香港公營醫療體系內首間兒童專科醫院。項目於2017年9月按時完成，並於2018年2月交付予醫院管理局。兒童醫院計劃於2018年第四季度起分階段投入服務，瑞安建築與客戶目前正為醫院作最後執修，以確保日後順利運作。

德基設計工程有限公司

德基專門為企業辦公室、酒店、銀行、會所、零售店、購物商場及餐廳等提供優質室內裝修工程，往績昭著。德基按客戶需求，提供全方位的設計及建造服務。

於2018年上半年，德基繼續活躍於香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，共取得18份價值港幣3.76億元的新合約，涵蓋零售、酒店及商業範疇。其中最大型的項目是香港國際機場一號客運大樓美食廣場及香港天際萬豪酒店的翻新工程。



TKO Gateway



澳門摩珀斯酒店

澳門目前是德基的主要市場，其2018年上半年本地生產總值較去年同期增長7.6%。澳門的博彩、旅遊和零售業均表現良好，為德基的業務帶來良好機遇。於期內，德基向新濠博亞娛樂有限公司、美高梅酒店及永利渡假村有限公司等提交了多份標書，競投澳門博彩業的主要項目。

與此同時，德基繼續順利執行過去數年取得的項目，包括太古坊2A期及環翠商場兩個大型商業項目，合約價值分別為港幣3.1億元及港幣1.21億元。於2018年上半年，德基於澳門為新濠天地和永利等客戶完成了價值港幣3.02億元的項目。

展望

於2018年下半年，全球經濟可能進一步受壓於年初形成的趨勢，影響商業投資及市場信心。首先，美國聯儲局表明於年底前兩度加息，利率勢必上升。其次，中美貿易磨擦升溫，令中國經濟發展面臨強大阻力。美國宣布增收關稅及貿易夥伴採取的報復性措施，有機會令貿易行動持續及升級，窒礙全球經濟復蘇，壓抑中期增長前景。普遍預期，中美貿易磨擦一旦加劇，將對雙方經濟造成廣泛影響。

中國經濟自今年初展現強勁勢頭，穩步推進從製造及投資主導轉向服務及消費主導的經濟結構改革。然而，在全球經濟不明朗的大環境下，整體業務前景仍充滿變化。

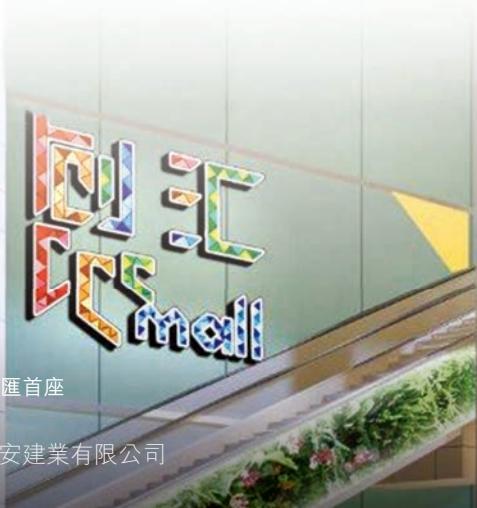
對集團中國內地房地產業務而言，將繼續處於一個維持高增長又競爭激烈的市場營運。儘管國內實施管控措施，在穩固的經濟增長支持下，零售銷售量持續上升，住房需求仍然殷切，拉動商業及住宅房地產市場發展。然而，發展商積極推售及提升出租率，部分市場仍需去庫存，令物業租售市場競爭加劇。隨著集團於南京、成都及天津推售新一批單位，加上四個商場出租率改善，帶動租金收入，有望為我們帶來提升收入的機會。

我們將繼續推售南京住宅項目瑞安翠湖山二期單位，待物業交付後將會把收益入賬。第三期興建正穩步推進，目標於2019年落成。此外，我們計劃於年底推售天津威尼都二期的首批零售單位。

在零售行業中，我們預見近期電子商貿及年輕人追求生活時尚體驗的發展趨勢將會持續，出租率及租金水平將因城市之間供應量差異而不同。隨著新租約的簽訂，天津威尼都、重慶創匯首座及瀋陽天地的出租率有望顯著提升。今年8月，成都瑞安城中匯商場正式開幕，市場反應不俗，整體出租率達60%。集團將繼續大力推行優化計劃，為旗下商場帶來煥然一新的面貌，增強租戶組合，從而提升租金收入。

集團對香港於2018年的經濟前景審慎樂觀。建築業前景秀麗，我們的建築業務將可受惠於已取得的項目，預期於下半年度的招標活動中爭取更多機會，競投公營房屋及相關公共設施項目，達成業務目標。同時，我們亦致力提高在維修保養及室內裝修項目方面的市場地位，為業務增添長期增長動力。

我們將秉持一貫審慎的財務管理方針，在改善業績的同時尋求業務增長機遇，迎接未來的挑戰。



重慶創匯首座



財務回顧

我們將秉持一貫審慎的財務管理方針，在改善業績的同時尋求業務增長機遇。



中期業績

截至2018年6月30日止六個月，股東應佔集團虧損為港幣7,900萬元，營業額為港幣34.96億元，去年同期則錄得

虧損港幣1.97億元及營業額港幣31.67億元。董事會議決不宣派中期股息(2017年：零)。

營業總額分析如下：

	截至2018年 6月30日止 六個月 港幣百萬元	截至2017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	2,674	3,144
房地產	822	23
合計	3,496	3,167
合營企業及聯營公司		
房地產	–	407
其他	17	14
合計	17	421
合計	3,513	3,588

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期下降15%，此乃主要由於來自與中國建築國際合營興建香港兒童醫院的大型合約已於2017年底完成。

集團於2017年7月收購成都瑞安城中匯項目餘下19%權益，隨後於2017年11月收購天津威尼都及南京瑞安翠湖山分別45%及50%的權益。此等項目因而成為本公司的受控制附屬公司，而該等項目的所得收益及所產生成本

已合併於本公司的綜合財務報表。集團房地產收入由過往中期期間港幣2,300萬元大幅增加至港幣8.22億元，主要來自成都瑞安城中匯項目及南京瑞安翠湖山項目分別交付大量家居式辦公單位及別墅式樓房。於過往中期期間，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)集團當時擁有50%權益的南京瑞安翠湖山及(b)集團當時擁有22%權益的大連天地，其已隨後於2017年12月出售。



天津威尼都

股東應佔損益的分析如下：

	截至2018年 6月30日止 六個月 港幣百萬元	截至2017年 6月30日止 六個月 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利	168	3
租金支出淨額	(22)	(7)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	36	(14)
應佔合營企業損益	-	(50)
應佔聯營公司損益一大連天地	-	(7)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(76)	(20)
	106	(95)
建築		
財務費用淨額	96	50
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(82)	(74)
企業經費開支及其他	(57)	(36)
稅項	(36)	(16)
非控股股東權益	(74)	(12)
合計	(32)	(14)
	(79)	(197)

房地產

房地產業務於本中期期間錄得溢利港幣1.06億元，去年同期期間則錄得虧損港幣9,500萬元。物業銷售溢利為有關分層出售成都瑞安城中匯的家居式辦公單位以及南京瑞安翠湖山的別墅單位。租金支出淨額增加乃主要由於自去年年底合併成都瑞安城中匯及天津威尼都商場的負租金，此前則反映在「應佔合營企業損益」中。

成都瑞安城中匯商場的地庫及底層於2017年12月開業，並於營運初期錄得虧損。由於出租率及客流量均有所改善，天津威尼都於本中期期間較去年中期期間錄得較小租金支出淨額。

於本中期期間，人民幣兌港幣貶值0.9%，令集團房地產分部產生匯兌虧損合共港幣1,600萬元，而去年同期則因升值3.0%而錄得匯兌收益港幣5,600萬元。該等加上於本中期期間合併成都瑞安城中匯、天津威尼都及南京瑞

安翠湖山的營運開支，乃為報告中營運開支淨額增加的原因。

建築

建築業務於本中期期間錄得更可觀溢利。除稅前平均純利率佔營業額3.6%，較過往中期期間的1.6%為高，主要原因是(a)利潤率較高的維修合約帶來更多利潤；及(b)於去年中期期間，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。

於2017年9月，根據集團僱員股權參與安排，建築業務的15%權益已出售予建築系的七名高級行政人員。此項出售，加上2018年上半年溢利增加，導致非控股股東權益分佔溢利從去年同期的港幣1,400萬元增加至港幣3,200萬元。

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。2018年上半年的財務費用淨額較2017年同期有所增加，主要歸因於優先票據的利息及攤銷發行成本。

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可能承受的匯兌虧損。該等外匯對沖合約中的其中兩份於2017年12月下旬到期，且剩餘未完成合約隨後於2018年3月及5月到期。由於各對沖合約於到期日時人民幣兌美元升值，故期內產生虧損港幣5,700萬元。

另一方面，於2018年6月人民幣兌港幣貶值且於截至2018年6月30日止六個月錄得貶值0.9%。此外，期內港幣兌美元下跌0.4%。於本中期期間，該等情況致使匯兌虧損合共達港幣5,900萬元，其中港幣2,400萬元及港幣3,500萬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，而去年同期則相反，分別錄得匯兌收益港幣5,800萬元及港幣1.32億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	11,476	12,024
資產淨值	3,447	3,566
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	7.1	7.4

集團資產總值由2017年12月31日的港幣120億元減少至2018年6月30日的港幣115億元。集團資產淨值及每股資產淨值減少，主要是由於以下的影響：(i)本中期期間錄得虧損港幣7,900萬元；及(ii)人民幣兌港幣／美元於期內貶值導致匯兌儲備減少港幣3,500萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	%	2017年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	7,616	66	7,854	65
建築	1,887	17	2,189	18
企業及其他	1,973	17	1,981	17
合計	11,476	100	12,024	100

與2017年12月31日相比，各業務分類於2018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2018年6月30日的股東股本權益由2017年12月31日的港幣35.66億元輕微減少至港幣34.47億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

於2018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19.98億元，於2017年12月31日則為港幣19.13億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	546	500
1年後但2年內	428	443
2年後但5年內	438	422
5年後	56	80
銀行貸款總額	1,468	1,445
2020年到期的 美元優先票據	2,172	2,157
銀行及其他貸款總額	3,640	3,602
銀行結餘、存款及現金	(1,642)	(1,689)
銀行及其他貸款淨額	1,998	1,913

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2017年12月31日的53.6%上升至2018年6月30日的58.0%，主要原因已於上文說明，乃由於期內股東股本權益減少。

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。鑑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2017年初，本公司訂立名義總額約為3.69億美元的貨幣對沖合約，於2018年5月皆已到期。概無進一步安排貨幣對沖合約。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2018年6月30日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,130人(2017年12月31日：1,100人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有460人(2017年12月31日：470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。

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23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2018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

2018年8月29日

簡明綜合損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 港幣百萬元 (未經審核)	2017年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		3,496	3,167
應佔合營企業／聯營公司		17	421
		3,513	3,588
集團營業額	3	3,496	3,167
其他收入、其他收益及虧損		17	156
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(698)	(346)
原料及消耗品		(204)	(222)
員工成本		(346)	(335)
折舊		(6)	(4)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(2,154)	(2,280)
投資物業的公平值變動		23	(18)
物業存貨轉撥至投資物業的收益		29	—
來自股權投資的股息收入		2	1
財務費用	4	(117)	(108)
應佔合營企業溢利(虧損)		1	(179)
應佔聯營公司虧損		–	(7)
除稅前溢利(虧損)		43	(175)
稅項	5	(90)	(8)
期間虧損	6	(47)	(183)
下列應佔：			
本公司持有人		(79)	(197)
非控股股東權益		32	14
		(47)	(183)
每股虧損	8	港幣 (0.16) 元	港幣(0.41)元
基本		港幣 (0.16) 元	港幣(0.41)元
攤薄			

簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣百萬元 (未經審核)	2017年 港幣百萬元 (未經審核)
期間虧損	(47)	(183)
其他全面(支出)收益		
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
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(35)	132
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於撤銷一間附屬公司註冊時	-	(7)
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(5)	-
期間其他全面(支出)收益	(40)	131
期間全面支出總額	(87)	(52)
下面應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(119)	(66)
非控股股東權益	32	14
	(87)	(52)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2018年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,631	4,538
物業、廠房及設備		34	37
合營企業權益		111	107
按公平值計入其他全面收益的金融資產		60	–
可供出售投資		–	65
會籍		1	1
受限制銀行存款		138	137
		4,975	4,885
流動資產			
待售物業		789	925
發展中的待售物業		1,003	1,343
應收賬款、按金及預付款	9	2,484	3,074
合約資產	9	643	–
在建工程客戶欠款		–	163
合營企業欠款		73	74
關連公司欠款		5	8
受限制銀行存款		340	66
銀行結餘、存款及現金		1,164	1,486
		6,501	7,139
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	3,007	2,578
已收銷售按金		–	528
合約負債		238	–
衍生金融工具	10	–	102
欠在建工程客戶款項		–	531
欠合營企業款項		117	116
欠關連公司款項		246	281
欠附屬公司的非控股股東款項		5	5
應付稅項		153	127
須於一年內償還的銀行貸款	12	546	500
		4,312	4,768
流動資產淨值		2,189	2,371

簡明綜合
財務狀況表

	附註	2018年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2017年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
總資產減流動負債		7,164	7,256
股本及儲備			
股本	14	484	484
儲備		2,963	3,082
本公司持有人應佔股本權益		3,447	3,566
非控股股東權益		168	136
		3,615	3,702
非流動負債			
銀行貸款	12	922	945
優先票據	13	2,172	2,157
其他金融負債		29	28
界定退休福利計劃負債		18	18
遞延稅項負債		408	406
		3,549	3,554
		7,164	7,256

簡明綜合股本權益變動表

本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2018年1月1日	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	(5)	—	(5)	—	(5)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	—	—	(35)	—	—	—	—	—	—	—	(35)	—	(35)
期間虧損	—	—	—	—	—	(79)	—	—	—	—	(79)	32	(47)
期間全面(支出)收益總額	—	—	(35)	—	—	(79)	—	—	(5)	—	(119)	32	(87)
於購股權失效時轉撥	—	—	—	—	—	9	(9)	—	—	—	—	—	—
於2018年6月30日	484	3,172	348	197	(3)	(1,064)	5	11	10	287	3,447	168	3,615
本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	購股權儲備	精算損益	投資重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於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	—	—	132	—	—	—	—	—	—	—	132	—	132
撤銷一間附屬公司	—	—	(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

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(2017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(2017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(2017年：港幣2,200萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣百萬元 (未經審核)	2017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	138	37
待售物業減少	557	–
發展中的待售物業增加	(176)	–
在建工程客戶欠款減少	–	189
合約負債減少	(284)	–
衍生金融工具的結算	(159)	–
其他流動資金變動	(49)	(9)
已繳納稅項	(56)	(2)
	(29)	215
投資活動使用的現金淨額		
墊付合營企業	–	(423)
出售一間聯營公司的已收代價	59	–
退回受限制銀行存款	–	337
存放受限制銀行存款	(275)	(141)
其他投資現金流量	6	11
	(210)	(216)
融資活動(使用)產生的現金淨額		
新增銀行貸款	485	255
償還銀行貸款	(459)	(1,702)
發行優先票據	–	2,186
發行優先票據產生的開支	–	(41)
已付利息	(101)	(71)
其他融資現金流量	(5)	(26)
	(80)	601
現金及現金等同項目(減少)增加淨額		
期初的現金及現金等同項目	(319)	600
外幣匯率變動的影響	1,486	587
	(3)	6
期末的現金及現金等同項目	1,164	1,193
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,164	1,193

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

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

除所採用香港會計師公會頒佈並於集團2018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」)之新訂準則及修訂本外，截至2018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2017年12月31日止年度的年度綜合財務報表時所依循者相同。

集團合營企業就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。

集團首次應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」。該等變動之性質及影響披露如下。

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產預期信貸虧損。集團已選擇應用香港財務報告準則第9號第7.2.15段有關分類、計量及減值轉移的有限豁免，因此，於首次應用年度並無重列比較期間。由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具之確認及計量」編製，若干比較資料未必具可比性。

集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收賬款、合營企業及關連公司欠款、合約資產、受限制銀行存款、銀行結餘、存款及現金)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

於2018年1月1日，若干應收貿易賬款及合約資產於首次應用日期確定為低信貸風險，因為交易對手主要為政府機構及信譽良好的零售商，且有良好的還款記錄。本公司董事亦使用毋須付出不必要成本或努力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估本集團餘下應收貿易賬款及合約資產，以及其他財務資產之減值。因此，於採用預期信貸風險模式時，概無就過渡香港財務報告準則第9號而增加金融資產虧損撥備。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動(續)

應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動

(i) 分類及計量

因客戶合約而產生的貿易應收賬款初始按香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範圍的已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量。

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 該金融資產於一種經營模式下持有，目的為持有金融資產以收取合約現金流量；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於首次應用／初始確認日，集團可(按個別工具基準)作出不可撤回的選擇，指定股本工具之投資為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)類別。

按公允值計入其他全面收益之股本工具的投資初始按公允值加交易成本計量。其後，彼等按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；無須作減值評估。累計損益將不會重新分類至出售股本投資之損益，並將轉撥至累計虧損。

當集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。

(ii) 預期信貸虧損模式下的減值

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期存續期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估所作出調整。

集團經常就並無重大融資成份的應收貿易賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於結餘重大之應收賬款進行個別評估及／或使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

2. 主要會計政策(續)

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動(續)

應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的主要變動(續)

(ii) 預期信貸虧損模式下的減值(續)

集團認為，當約定付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非集團有合理且可支持之資料證明。

集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約。然而，在若干情況下，當內部及外部資料顯示集團不可能在集團採取任何信貸措施前悉數收回未償還合約金額時，集團亦可能認為該工具將會違約。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付集團至所有合約現金流量與集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。

就財務擔保合約而言，集團只需當債務人發生違約事件時，根據該工具所擔保之條款支付款項。因此，預期信貸虧損等於預期需要支付予合約持有人作為發生信貸虧損之補償減去任何集團預期從合約持有人、債務人或其他方所收取之任何金額的現值。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

集團通過調整賬面值於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認之應收貿易賬款、其他應收賬款及合約資產除外。

就財務擔保合約而言，虧損撥備乃按照香港財務報告準則第9號中所釐定之金額；及於首次確認時之金額減(如適用)於擔保期間所確認之累計收入中之較高者予以確認。

首次應用香港財務報告準則第9號導致的影響

集團先前將上市股本證券指定分類為按公平值列賬的可供出售投資。根據香港財務報告準則第9號，集團按公平值計入其他全面收益計量該等投資。因此，於2018年1月1日公平值為港幣6,500萬元的金融資產已從可供出售投資重新分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產及於2018年1月1日在投資重估儲備的累計公平值收益港幣1,500萬元隨後將不再重新分類至損益。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，且其應用於客戶合約產生之所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。集團已選擇採用修改追溯法採納香港財務報告準則第15號，並僅適用於首次應用日期尚未完成的合約。有關會計政策變動的任何差異於首次應用日期(2018年1月1日)反映。因此，比較資料乃根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋的規定呈列。應用本準則對本期或過往會計期間確認收入的時間及金額概無重大影響。

應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的主要變動

香港財務報告準則第15號建立新的五個步驟模式，其適用於來自客戶合約之收入。根據香港財務報告準則第15號，集團當(或於)履約責任獲滿足時(即當有關特定履約責任的商品或服務「控制權」轉撥至客戶時)確認收入。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、有關履約責任的資料、各期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。

合約資產指集團就向客戶換取集團已轉讓的商品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)。相反，應收賬款指集團收取代價的無條件權利。

合約負債指集團因已自客戶收取代價，而須轉讓商品及服務予客戶之義務。

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的商品或服務價值與該合約項下承諾的餘下商品或服務相比較確認收入，此為最佳方式反映集團轉移商品或服務控制權的履約情況。

2. 主要會計政策(續)

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

首次應用香港財務報告準則第15號導致的影響概要

集團收入指於期內建築合約及樓宇保養工程合約所產生的合約收入及服務收入、扣除退還及折扣後集團銷售貨物的已收及應收賬款、出售物業收入、資產管理費、以及租金及租賃收入。

於2018年1月1日簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出以下調整。並不包括不受變更影響之項目。

	附註	先前 於2017年 12月31日呈報的 賬面值 港幣百萬元	重新分類 2018年1月1日 香港財務報告準 則第15號項下的 賬面值 港幣百萬元
流動資產			
合約資產	(a)	—	500
在建工程客戶欠款	(a)	163	(163)
應收保留工程款項	(a)	337	(337)
流動負債			
合約負債	(b)	—	528
合約工程撥備	(a)	1,069	531
欠在建工程客戶款項	(a)	531	(531)
已收銷售按金	(b)	528	(528)

附註：

- (a) 就先前根據香港會計準則第11號入賬的建築合約而言，集團估計直至首次應用香港財務報告準則第15號時已履行的履約責任。在建工程客戶欠款港幣1.63億元及應收保留工程款項港幣3.37億元已重新分類為合約資產，而欠在建工程客戶款項港幣5.31億元則重新分類為應付賬款及應計費用中的合約工程撥備。
- (b) 於2018年1月1日，已收客戶銷售按金港幣5.28億元已重新分類為合約負債。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

首次應用香港財務報告準則第15號導致的影響概要(續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團於2018年6月30日之簡明綜合財務狀況表各項目的影響。並不包括不受變更影響之項目。

	如呈報 港幣百萬元	調整 港幣百萬元	並無應用香港財務報告準則第15號的金額 港幣百萬元
流動資產			
合約資產	643	(643)	—
在建工程客戶欠款	—	306	306
應收保留工程款項	—	337	337
流動負債			
合約負債	238	(238)	—
合約工程撥備	1,746	(625)	1,121
欠在建工程客戶款項	—	625	625
已收銷售按金	—	238	238

誠如簡明綜合財務報表規定，集團將與客戶簽訂的合約中確認的收入細分，該分類描述有關收入及現金流量的性質、金額、時間及不確定性如何受經濟因素影響。集團亦已披露有關披露細分收入與披露各可呈報分部的收入資料之間的關係的資料。

除上文所述，應用香港財務報告準則的其他修訂本與詮釋對本中期期間於簡明綜合財務報表所載列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佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本與詮釋。

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. 物業一於中華人民共和國(「中國」)從事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一主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務一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2018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				
物業銷售收入	784	—	—	784
租金收入	38	—	—	38
建築合約收入	—	2,674	—	2,674
集團來自外界客戶的收入	822	2,674	—	3,496
應佔合營企業收入	—	2	15	17
分部收入總額	822	2,676	15	3,513
收入確認時間				
於某一時間點	784	—	—	784
隨時間	—	2,674	—	2,674
租金收入	38	—	—	38
集團來自外界客戶的收入	822	2,674	—	3,496
須予呈報分部損益	145	99	(3)	241
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(3)	(2)	—	(5)
利息收入	30	3	—	33
投資物業的公平值變動(附註)	23	—	—	23
物業存貨轉撥至投資物業的收益	29	—	—	29
來自股權投資的股息收入	—	—	2	2
財務費用	(7)	—	—	(7)
應佔合營企業溢利(虧損)				
房地產開發	(1)	—	—	(1)
貴州其他業務	—	—	3	3
創業基金投資	—	—	(1)	(1)
				1

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018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損益(續)

截至2017年6月30日止六個月

	建築及樓宇			合計 港幣百萬元
	物業 港幣百萬元	保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	
收入				
物業銷售收入	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(附註)	(18)	—	—	(18)
來自可供出售投資的股息收入	1	—	—	1
應佔合營企業溢利(虧損)				
房地產開發	(176)	—	—	(176)
貴州其他業務	—	—	3	3
創業基金投資	—	—	(6)	(6)
應佔聯營公司虧損	(7)	—	—	(7)

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基準達致。

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2018年6月30日

	建築及樓宇 物業 港幣百萬元	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	8,892	2,148	1,277	12,317
須予呈報分部負債	1,765	2,261	719	4,745

於2017年12月31日

	建築及樓宇 物業 港幣百萬元	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	9,169	2,454	1,247	12,870
須予呈報分部負債	2,129	2,326	727	5,182

(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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	3,513	3,588
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(17)	(421)
綜合營業額	3,496	3,167

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

截至6月30日止六個月

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
除稅前溢利(虧損)		
須予呈報分部除稅前溢利(虧損)	241	(7)
不予分類其他收入	2	2
不予分類財務費用	(110)	(108)
衍生金融工具的公平值虧損	(57)	(36)
其他不予分類公司支出	(33)	(26)
綜合除稅前溢利(虧損)	43	(175)
	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	12,317	12,870
集團內部應收款項的對銷	(841)	(846)
綜合總資產	11,476	12,024
	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	4,745	5,182
集團內部應付款項的對銷	(841)	(846)
不予分類負債		
一銀行貸款	1,206	1,176
一優先票據	2,172	2,157
一衍生金融工具	-	102
一稅項及其他	579	551
綜合總負債	7,861	8,322

4. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	37	85
優先票據的利息	76	18
其他借貸成本	4	5
	117	108

5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	15	11
中國企業所得稅	14	2
中國土地增值稅	56	-
	85	13
遞延稅項	5	(5)
	90	8

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2017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% (2017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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
期間虧損已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	6	4
出售物業成本	594	5
衍生金融工具的公平值虧損	57	36
豁免應付關連公司費用(附註18(a))	(32)	-

7. 股息

董事會不建議派發截至2018年6月30日止六個月的中期股息(2017年：零)。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

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	
	2018年 港幣百萬元	2017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)	(197)
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2018年6月30日及2017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／合約資產

集團已制定明確的信貸政策。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經扣除呆帳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：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017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	529	702
91天至180天	2	7
181天至360天	—	—
超過360天	—	2
	531	711
應收保留工程款項(附註b)	—	337
出售一間聯營公司的應收代價(附註c)	1,064	1,102
預付款、按金及其他應收款項(附註d)	889	924
	2,484	3,074

9. 應收賬款、按金及預付款／合約資產(續)

合約資產主要與集團考慮已完成而未結算的工作權利有關，因為該等權利以集團於建築報告日期達成指定里程碑的未來表現為條件。當權利成為無條件時，合約資產將轉移為應收賬款。

集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損(其使用存續期的預期信貸虧損)、應收貿易賬款及合約資產已根據共享信貸風險特徵及／或透過前瞻性估計調整之觀察所得的歷史違約率分組。於2018年6月30日，應收貿易賬款結餘的信貸期為90天以內。本公司董事認為，於2018年6月30日，應收貿易賬款及合約資產存續期的預期信貸虧損撥備並不重大。

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款零(2017年12月31日：港幣200萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2017年12月31日，結餘包括港幣1.74億元的應收保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。
- (c) 該等結餘按年利率5厘計息。
- (d) 於2018年6月30日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.56億元(2017年12月31日：港幣4.49億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.42億元(2017年12月31日：港幣1.44億元)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1.66億元)(2017年12月31日：人民幣1.40億元(約港幣1.67億元))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)。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年頒佈命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元的海外應收貸款的法律程序過程中，保留價值上限為人民幣1.22億元的若干資產，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

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017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	-	102

截至2017年12月31日止年度，集團訂立若干短期外匯遠期合約，名義總額為3.69億美元(其中於2017年12月31日尚餘名義金額2.25億美元)，藉以減低集團以外幣計值的資產面對外匯波動風險。於本期間，所有該等未完成外匯遠期合約已到期且公平值虧損總額港幣5,700萬元(2017年：港幣3,600萬元)已於簡明綜合損益表中確認。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

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3.93億元(2017年12月31日：港幣6.04億元)的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017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	215	409
31天至90天	29	31
91天至180天	16	32
超過180天	133	132
	393	604
應付保留工程款項	439	430
合約工程／建築成本撥備	1,746	1,069
其他應計費用及應付賬款	429	475
	3,007	2,578

12. 銀行貸款

於截至2018年6月30日止六個月內，集團新增銀行貸款合共港幣4.85億元(2017年：港幣2.55億元)、償還銀行貸款合共港幣4.59億元(2017年：港幣17.02億元)及獲新增以及續期的現有信貸額度合共港幣5.00億元(2017年：港幣5.17億元)。集團新增及獲續期的銀行貸款額度的利息介乎年利率約4.76厘至5.26厘(2017年：3.47厘至4.47厘)。

13. 優先票據

	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
於期／年初	2,157	–
發行新優先票據	–	2,186
減：發行直接應佔交易成本	–	(40)
期／年內應計利息	76	93
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(69)	(88)
匯兌調整	8	6
	2,172	2,157
於期／年末	2,172	2,157

14. 股本

	2018年 6月30日 股份數目	2017年 12月31日 股份數目	2018年 6月30日 港幣百萬元	2017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

於2018年5月29日，本公司宣佈向本公司股東提出有條件現金要約，按每股港幣2.50元的價格購回最多100,000,000股本公司股份(佔於2018年6月30日本公司已發行股本總數約20.64%)。於2018年8月24日購回股份獲註銷後，本公司以總金額約港幣2.57億元(其中包括估計交易成本約港幣700萬元)購回100,000,000股自有股份已告完成。因此，本公司已發行股本已按其面值相應減少。有關交易的詳情載於本公司於2018年7月17日刊發的要約文件及2018年5月29日、2018年8月16日及2018年8月24日刊發的公佈。

15. 資本承擔

於2018年6月30日，集團並無任何重大資本承擔(2017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2018年1月1日尚未行使	5,272,000
期內行使	-
期內失效	(3,830,000)
於2018年6月30日尚未行使	1,442,000

17. 或然負債

於2018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：

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(d))。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2018年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2018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6.43億元)(2017年12月31日：人民幣5.42億元(港幣6.48億元))及相關利息人民幣4.47億元(港幣5.30億元)(2017年12月31日：人民幣4.13億元(港幣4.94億元))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。

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

17. 或然負債(續)

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(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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	2	1
豁免集團支付的費用	32	–
利息支出	–	14
租金支出	–	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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
利息收入	–	131
推算利息收入	–	5
管理費收入	–	9
利息支出	6	12
分判工程支出	5	–

(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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
利息收入	–	17
推算利息收入	–	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。

18. 重大關連人士交易(續)

(e) 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	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
袍金	1	1
薪金及其他福利	12	12
花紅	3	3
退休福利計劃供款	—	1
	16	17

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。

(f) 已付或應付上文附註(e)所包括的5位(2017年：7位)董事各自的酬金如下：

截至2018年6月30日止六個月

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	合計 港幣千元
羅康瑞先生	5	—	—	—	5
黃月良先生	5	3,505	—	—	3,510
李凱倫女士 (i)	248	—	—	—	248
陳棋昌先生 (i)	298	—	—	—	298
夏達臣先生 (i)	228	—	—	—	228
	784	3,505	—	—	4,289

**未經審核
簡明綜合財務報表附註**

截至2018年6月30日止六個月

18. 重大關連人士交易(續)

(f) (續)

截至2017年6月30日止六個月

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	合計 港幣千元
羅康瑞先生		5	—	—	—	5
黃月良先生		5	3,391	—	—	3,396
李凱倫女士	(i)	242	—	—	—	242
陳棋昌先生	(i)	298	—	—	—	298
夏達臣先生	(i)	215	—	—	—	215
曾國泰先生	(ii)	158	—	—	—	158
狄利思先生	(iii)	70	—	—	—	70
		993	3,391	—	—	4,384

附註：

(i) 獨立非執行董事。

(ii) 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非執行董事。

(iii) 狄利思先生於2017年3月1日辭任非執行董事。

19. 金融工具的公平值計量

於2018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2018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16.29億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	456
擔保	1,173
	1,629

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.42億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9(d)及17內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2017年5月8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」，經2018年5月25日的補充契約修訂)，於2020年到期的2.8億美元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2017年4月27日、2017年6月5日、2018年5月8日及2018年5月28日刊發的公佈內。

於2017年11月20日，Lancewood Enterprises Limited(「借款人I」)及成都翔龍房地產有限公司(「借款人II」)(兩者均為本公司的間接全資附屬公司)分別與中信銀行(國際)有限公司(「貸款人I」)及中信銀行國際(中國)有限公司上海分行(「貸款人II」)訂立貸款協議，據此，貸款人I及貸款人II同意分別向借款人I及借款人II提供港幣3.20億元的三年期有期貸款及人民幣1.20億元的三年期有期貸款(統稱「該等貸款」)。上述貸款協議載有一項條件，規定(i) Shui On Company Limited仍然為本公司單一最大股東；及(ii)羅康瑞先生繼續擔任本公司主席，並有權委派本公司董事會大部份成員。有關此規定的詳情已載於本公司於2017年11月20日刊發的公佈內。

如沒有履行任何上述責任，則構成票據及該等貸款違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於2018年6月30日涉及總額約港幣32.90億元。

一般資料

董事及最高行政人員的權益

於2018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% (附註4)
黃月良先生	3,928,000	–	–	3,928,000	0.81% (附註5)

附註：

- 按本公司於2018年6月30日的已發行股份484,410,164股計算。
- 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。
- 該等股份包括由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited(「SOFCFL」)持有的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成立人及其中一名受益人，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。
- 按本公司於2018年8月24日緊隨要約完成後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)的已發行股份384,410,164股計算則增至61.05%。
- 按本公司於2018年8月24日緊隨要約完成後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)的已發行股份384,410,164股計算則增至1.02%。

除上文披露者外，於2018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。

主要股東的權益

於2018年6月30日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份中擁有的權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股份的概約百分比 (附註1)
羅太太	家族及個人權益	234,693,000 (附註2及4)	48.44% (附註5)
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及4)	48.38% (附註6)
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及4)	48.38% (附註6)
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及4)	48.38% (附註6)

附註：

- 按本公司於2018年6月30日的已發行股份484,410,164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權益的234,381,000股股份。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司SOFCL持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，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、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 上述所有權益均屬好倉。
- 按本公司於2018年8月24日緊隨要約完成後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)的已發行股份384,410,164股計算則增至61.05%。
- 按本公司於2018年8月24日緊隨要約完成後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)的已發行股份384,410,164股計算則增至60.97%。

除上文所披露者外，於2018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，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。

一般資料

本公司購股權於截至2018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2018年 6月30日	購股權的行使期限 (附註1)
			於2018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			<u>700,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(700,000)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	
僱員									
(合計)	28.7.2011	10.00	1,442,000	–	–	–	–	1,442,000	1.5.2015至27.7.2021
	14.6.2013	9.93	<u>3,130,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,130,000)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	14.12.2013至13.6.2018
小計			<u>4,572,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,130,000)</u>	<u>–</u>	<u>1,442,000</u>	
合計			<u>5,272,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(3,830,000)</u>	<u>–</u>	<u>1,442,000</u>	

附註：

- 就於2011年7月28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的條款的規限，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可予以行使。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2018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。

於2018年6月30日後，本公司根據一項由UBS AG香港分行代表本公司提出的現金要約(「要約」)按每股港幣2.50元的價格購回合共100,000,000股本公司股份。所有購回的100,000,000股股份已於2018年8月24日要約完成時獲註銷。有關要約的詳情請參閱本公司於2018年7月17日刊發的要約文件以及分別於2018年8月16日及2018年8月24日刊發的公佈。

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2018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2018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2018年5月31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2018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2017年年報刊發以來，本公司董事的個人資料變動如下：

董事姓名	變動詳情
羅康瑞先生	<ul style="list-style-type: none">自2018年4月9日起獲委任為博鰲亞洲論壇理事會成員
李凱倫女士	<ul style="list-style-type: none">自2018年6月1日起獲委任為本公司財務委員會成員
夏達臣先生	<ul style="list-style-type: none">自2018年5月25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

有關本公司董事於截至2018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)
李凱倫女士
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

法國巴黎銀行
中信銀行(國際)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
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：4518

網址

www.socam.com



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

www.socam.com

