

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司\*  
**SOCAM Development Limited**  
 (於百慕達註冊成立的有限公司)  
 (股份代號：983)

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月中期業績

財務摘要

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	2,251	2,625
應佔合營企業	港幣百萬元	4	13
合計	港幣百萬元	2,255	2,638
股東應佔（虧損）溢利	港幣百萬元	(130)	11
每股基本（虧損）盈利	港幣	(0.35)	0.03
		於2020年	於2019年
		6月30日	12月31日
資產總值	港幣十億元	9.0	9.4
資產淨值	港幣十億元	2.6	2.8
每股資產淨值	港幣	6.9	7.5
淨負債比率	%	62.2	54.2

## 業務回顧

新冠肺炎疫情爆發以來，對各國企業、個人以至全球經濟造成嚴重打擊。於 2020 年上半年，瑞安建業繼續致力重建股東價值、改善現金流和重整業務以達致轉虧為盈的目標，惟進展亦受到疫情拖累。

受惠於大量手頭合約，集團的香港建築業務錄得重大盈利，現有項目整體進度良好。在中國內地，疫情大幅改變了消費模式和商場營運環境，令房地產業務的銷售和租賃表現大受影響。集團新發行的優先票據為短期內到期的債務再融資，改善了公司的財務狀況及現金流。面對種種的不明朗因素，瑞安建業進一步加強公司整體和業務的可持續發展性。

## 市場環境

集團的主要市場於上半年備受沉重經濟壓力。中國內地的國內生產總值按年下跌 6.8%，是有記錄以來的首度收縮。然而，隨著中央政府迅速控制疫情並推出多項刺激措施，各地有序復工復產，國內生產總值於第二季按年回升至 3.2% 增長。於上半年，中國經濟整體按年收縮 1.6%。

香港經濟亦陷入衰退。截至 2020 年 6 月，香港連續四個季度錄得經濟收縮，第二季度本地生產總值按年下跌 9%。商品和服務出口急跌，內部需求亦顯著下降。同時，勞工市場持續惡化，失業率攀升至 15 年新高，進一步打擊消費信心，低迷的營商氣氛亦繼續削弱整體投資開支。

## 財務業績

集團於 2020 年上半年錄得股東應佔淨虧損港幣 1.3 億元，對比 2019 年同期則錄得股東應佔淨溢利港幣 1,100 萬元。2020 年上半年營業額為港幣 23 億元，較 2019 年同期減少 14%。建築業務錄得可觀的溢利增長，手頭合約總值保持穩定。另一方面，房地產業務的租金收入顯著減少，並無錄得重大的出售收益。

期內集團的溢利和營業額下跌，主要由於疫情影響了房地產業務的業績和資產估值，包括天津威尼都二期零售及家居式辦公單位的銷售及交付延遲、集團向租戶提供租金寬減導致租賃收入減少，以及於中國內地房地產物業的公平值虧損。此外，人民幣兌港幣於期內貶值 2.0%，令集團於中國內地的房地產資產產生淨匯兌虧損港幣 4,400 萬元，進一步加重期內虧損。

## 重要企業及業務事項

### 新發行及贖回優先票據

於 2020 年 1 月，瑞安建業發行本金總額 1.8 億美元、於 2022 年到期的 6.25% 優先票據，為集團短期內到期的債務包括已發行於 2020 年到期的 6.25% 優先票據再融資及作一般企業用途。票據發行的所得款項淨額約為 1.77 億美元。於 2020 年 5 月，瑞安建業贖回所有於 2020 年到期的 6.25% 優先票據，本金總額約為 1.732 億美元。

### 收購天津威尼都的全部股份權益

於 2020 年 7 月，集團行使其期權，於毋須進一步支付款項的情況下收購天津威尼都的 90% 股份權益，使集團正式持有項目，而非只持有收購該等股份的權利。此外，賣方於同月行使較早前獲授予的認沽期權，要求集團收購天津威尼都餘下的 10% 股份權益。交易於 2020 年 8 月完成後，集團持有項目的全部股份權益。

### 促進業務可持續發展

瑞安建業致力將可持續發展融入集團各個業務範疇，以配合不斷變化的業務需求，尤其着重人才和科技發展。為部署有效的繼任計劃，集團繼續舉辦行政人員及見習生培訓計劃，以招募和培育建造業人才。我們於學習與發展和資訊科技上投入更多資源，鼓勵員工積極自我增值，把握數碼時代的新機遇，並透過資訊科技升級令集團於疫情期間能夠運用視像會議維持正常營運。此外，我們重新調整人力資源，將部分房地產員工調配至其他業務區域。

期內，香港特區政府推出了「保就業」工資補貼計劃。此項支援措施旨在鼓勵僱主保留僱員，避免逆市下出現大規模裁員。集團申請所得金額將有助我們減省薪額開支及穩定團隊。為應付建築業務正在增加的工程量，公司將會繼續擴大建築團隊、加強員工培訓與發展，進一步改善工作環境。

## 建築

### 市場回顧

香港建造業於 2019 年下半年經歷大規模示威活動的重創，2020 年 1 月爆發的新冠肺炎更令情況進一步惡化。建造工程產量於 2020 年上半年持續下降，連續三年錄得收縮。建造業失業率飆升至 2020 年 7 月的 11.3%，對比 2019 年 7 月則為 4.8%，是 2006 年以來最高，紓緩了建築工人的短缺問題。建築材料價格亦見下降。香港特區立法會審批撥款仍然受阻，持續拖慢政府項目的招標和批出標書進度。以上情況均於期內嚴重加劇市場競爭。

### 新冠肺炎的影響

新冠肺炎疫情於 2020 年上半年對集團的建造工程產生的影響輕微。除了令新簽合約的動工略有延遲，工程進度和建材供應鏈亦輕微受阻，疫情期間和後續的趕工亦產生額外成本。集團的室內裝修及翻新工程以商業客戶為主，於期內受到較大影響。

工地安全、員工和合作夥伴的健康與福祉均是我們的重點關注。我們在辦公室和建築工地採取多項防疫措施，在確保營運暢順的同時，為員工、工友、客戶、供應商及分判商提供安全的工作環境。我們在辦公室和工地入口安裝紅外線體溫測量器，要求員工和工友戴上口罩及保持社交距離，向員工和工友派發逾 20 萬個口罩，採取彈性上班安排，並在工作間嚴格推行各項個人和環境衛生措施。我們緊隨衛生署和客戶的安全指引，務求降低工作間的感染和傳播風險。

瑞安建業密切留意在建築合約中列明的權利和責任。我們目前正與客戶商討受疫情影響而延長施工期限，並致力減輕所有潛在損失。我們預計，健康與安全措施和工程趕工為公司帶來的額外成本有限。

## 採用新技術及推廣安全

期內，我們繼續推動建築信息模擬技術的應用。繼去年在珠海開設了新辦公室，加強內部設計和技術發展，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與施工合約招標時更具競爭優勢，我們又為建築項目引進最新的國際建築技術和系統，例如預製工場剪鐵及屈鐵，以提高健康與安全表現及工程質量，並更好地利用工地空間和時間。

安全是我們的首要任務。於 2020 年上半年，我們繼續推廣和促進工地安全，進一步提升表現，期內錄得每千名工人計僅 1.84 宗的意外率，遠低於業界數字，亦是我們紀錄的最低水平。

我們的努力獲得業界認可。期內，瑞安承建的中華電力物業小額建築／土木工程定期合約於勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃 2019/2020」中榮獲「小型裝修及維修工程金獎」。另外，於 2017 年落成的香港兒童醫院設計與施工合營項目，獲升級至綠建環評「最終鉑金級」認證，認可項目的可持續發展特點及環保節能設計。

## 營運表現

集團的建築業務於2020年上半年錄得溢利港幣1.9億元，較2019年同期的溢利港幣1.03億元增加84%。2020年上半年的營業額為港幣21億元，較2019年同期的港幣19億元增加。平均溢利率（除稅前）顯著上升至2020年上半年的9.1%，2019年上半年則為5.5%。

	2020年上半年	2019年上半年
溢利	港幣1.9億元	港幣1.03億元
營業額	港幣21億元	港幣19億元
溢利率	9.1%	5.5%

## 新簽合約及工程量

	2020年上半年	2019年上半年
新簽合約	港幣19.58億元	港幣20.69億元
	2020年6月30日	2019年12月31日
手頭合約總值	港幣231億元	港幣221億元
未完成合約總值	港幣153億元	港幣151億元

集團的手頭合約總值保持堅穩。2020 年上半年，我們於香港及澳門取得多份新建築、維修保養、室內裝修及翻新合約，總值達港幣 19.58 億元，而 2019 年同期則為港幣 20.69 億元。新合約詳情詳列於下列公司介紹。

所持有手頭合約總值於 2020 年 6 月 30 日為港幣 231 億元，未完成合約總值為港幣 153 億元。對比 2019 年 12 月 31 日，兩者分別為港幣 221 億元及港幣 151 億元。穩定的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。

期內，集團繼續推進手頭的建築項目，並完成了數份合約。

### **瑞安承建有限公司 (瑞安承建)**

瑞安承建於 2020 年上半年取得的新合約總值港幣 11.69 億元，包括：

- 香港房屋委員會批出、為期三年位於黃大仙、青衣及荃灣公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 香港房屋委員會批出、為期三年位於九龍東第二區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 香港機場管理局批出、為期五年位於香港國際機場的保養、改善及樓宇翻新工程定期合約；以及
- 香港鐵路有限公司批出、為期兩年位於香港的鐵路和樓宇建築及興建工程定期合約。

以上所有定期合約均由瑞安承建的附屬公司盛貿有限公司 (盛貿) 承辦。在新建築工程項目以外，繼續為集團提供穩定收入。盛貿擁有穩固的客戶基礎，包括香港房屋委員會、建築署、香港醫院管理局、香港機場管理局、教育局、中電集團、香港鐵路有限公司及香港賽馬會。維修保養及小型工程市場的工程量穩定，盛貿當可受惠，公司並積極擴闊客源及工程類別。

瑞安承建及盛貿的手頭合約繼續取得進展，包括香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目、建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局改建、加建及維修保養定期合約、香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約、中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造定期合約，以及多份由香港醫院管理局、教育局及香港賽馬會批出的小型工程定期合約。

期內，瑞安承建完成了黃大仙豐盛街公營房屋建造合約，項目提供 754 個公營房屋單位及附屬設施。

## 瑞安建築有限公司 (瑞安建築)

瑞安建築於期內繼續穩步推進建築署的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，以及市區重建局中環街市活化項目。此外，由瑞安建築及瑞安承建組成的合營公司於 2019 年 12 月取得兩份設計及建造合約，分別為香港醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)設計及建造工程，以及建築署的古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程。

建築署於期內推出多份合約公開招標，建築系亦遞交了數份標書，主要競投設計及建造工程合約。目前市場競爭十分激烈，集團憑藉堅實的設計與施工能力，將會積極把握市場上將出現的投標機會。

## 德基設計工程有限公司 (德基)

德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，於 2020 年上半年從香港的商業及機構客戶共取得 21 份總值約為港幣 7.89 億元的新合約，成績亮麗。

期內取得的主要新合約包括：

- 西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程；
- 領展資產管理有限公司位於大埔的太和廣場資產優化工程；
- 長沙灣西港都會中心整幢改裝工程；
- 太古地產管理有限公司的香港東隅酒店客房及餐廳翻新工程；
- 澳門東方威尼斯人有限公司的 **Shakespeare Hall** 室內裝修工程；以及
- 信德集團位於珠海橫琴島的綜合發展項目商場室內裝修工程。

在新冠肺炎疫情下，工程項目受到不同程度的影響，然而德基於期內按時交付所有項目，並嚴格控制成本和預算。德基於香港和澳門分別共完成價值港幣 3.02 億元和港幣 2.01 億元的合約，主要包括香港科學園新培育中心的室內裝修工程、電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程；和永利澳門的翻新工程。

期後，德基取得數份總值港幣 4,500 萬元的新合約，包括澳門銀河的餐廳和大廳翻新工程。新冠肺炎疫情重創澳門博彩業，德基採取謹慎的態度，積極應對市場變化和賭場酒店翻新計劃所受的影響。

## 房地產

### 市場回顧

新冠肺炎疫情影響下，消費者信心受衝擊，中國內地於 2020 年上半年的社會消費品零售總額按年下跌 11.4% 至人民幣 17.2 兆元，惟於第二季度跌幅收窄，市場期望經濟可於今年下半年進一步復甦。

疫情加速了中國經濟的數碼化轉型，並對傳統零售模式構成更大壓力。在家上網成為趨勢，前所未有的社交距離措施驅使消費者更頻繁地使用網上公共服務及進行網購，直播購物亦為消費者提供新選擇。我們一直檢討租戶組合以及租賃和市場推廣策略，作好準備應對疫情後迅速改變的消費模式。

### 新冠肺炎的影響

緊接農曆新年，集團旗下的商場應當地政府要求暫時停業，並在疫情下受到不同程度的影響。瀋陽天地於 2 月中起實施部分營業，而成都和重慶的商場則由 3 月中起逐步恢復營業。在較嚴格的政府管制下，天津威尼都受到最大影響，至 3 月底才恢復營業。戲院、兒童和教育相關租戶在我們的商場中佔較高比例，受制於嚴格的人流管制，這些租戶於中期末仍未能恢復營業。疫情下集團商場的人流和租戶的營業額大幅減少，北京於 6 月爆發新一波疫情，令天津威尼都的人流再度下降。

此外，在 1 月底至 4 月初期間，天津威尼都二期零售鋪位及家居式辦公單位的建造工程被暫停，銷售活動亦受到影響。預售單位的交付及相關銷售的溢利確認，亦由原定的今年上半年延遲至下半年。

我們向受影響租戶提供租金和物業管理費寬減及其他援助，務求與租戶共度時艱，並減輕疫情對商場運營的影響。

另一方面，地方政府提供了物業稅、社會保險費和各項政府費用的減免，以減輕企業在疫情期間的財務負擔。期內，集團總共獲減免人民幣 430 萬元費用。

## 營運表現

集團房地產業務於 2020 年首六個月錄得虧損港幣 7,100 萬元及營業額港幣 1.68 億元。於 2019 年同期，溢利和營業額分別為港幣 1.73 億元及港幣 7.46 億元。

於 2020 年 6 月 30 日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。在目前的物業組合中，已竣工物業佔 35.87 萬平方米，發展中物業佔 6.71 萬平方米。

城市	項目	住宅/ 別墅式樓房 (平方米)	家居式辦 公單位/ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位 及其他 (平方米)	總計* (平方米)	應佔總 樓面面積 (平方米)	竣工年份
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,900	163,200	163,200	已竣工
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,700	5,000	5,000	已竣工
南京	瑞安翠湖山	12,400	-	-	11,700	24,100	24,100	2021 年
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	22,500	86,300	86,300	已竣工
天津	威尼都一期**	-	-	63,600	2,500	66,100	59,500	已竣工
	威尼都二期**	-	12,800	36,600	800	50,200	45,200	2020 年
<b>合計</b>		12,400	47,700	226,700	139,000	425,800	414,200	

\* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

\*\* 瑞安建業持有項目的 90%權益。瑞安建業於 2020 年 8 月收購項目餘下的 10%權益。

## 房地產銷售

於 2020 年首六個月，集團房地產銷售所得的港幣 8,000 萬元收入（2019 年上半年：港幣 6.73 億元）及港幣 1,100 萬元溢利（2019 年上半年：港幣 1.13 億元）已獲確認。

期內主要房地產項目銷售：

項目	2020 年上半年			2019 年上半年		
	合約銷售		交付	合約銷售		交付
	合約金額*	已售總樓面面積 /已售車位	已交付 總樓面面積/ 已交付車位	合約金額*	已售總樓面面積 /已售車位	已交付 總樓面面積/ 已交付車位
	(人民幣 百萬元)	(平方米)/(個)	(平方米)/ (個)	(人民幣 百萬元)	(平方米)/(個)	(平方米)/ (個)
南京瑞安翠湖山 (住宅/別墅) (車位)	5 4	240 31 個	3,430 31 個	245 3	11,960 28 個	26,970 29 個
天津威尼都二期 (零售) (家居式辦公單位)	10 48	260 4,280	- -	193 -	5,720 -	- -
成都瑞安城中匯 (幼兒園**) (車位) (家居式辦公單位)	- 2 -	- 11 個 -	3,560 6 個 -	- 70 -	- 426 個 -	- 424 個 200

\* 含增值稅

\*\* 歸類為投資物業，其銷售不納入營業額。

南京瑞安翠湖山於 2020 年上半年錄得銷售額人民幣 7,500 萬元，包括 12 個總樓面面積為 3,430 平方米的別墅式樓房單位以及 31 個車位。截至 2020 年 6 月 30 日，大部分別墅單位及 83 個車位已售出並交付買家，餘下 3 個別墅單位及 157 個車位。集團將會繼續推動出售剩餘單位及車位。

在天津威尼都二期，集團於期內共售出 7 個零售鋪位及 65 個家居式辦公單位，總樓面面積為 4,540 平方米，合約銷售總額為人民幣 5,800 萬元。截至 2020 年 6 月 30 日，在 486 個可出售的零售鋪位和 184 個家居式辦公單位中，分別就 197 個鋪位及 101 個單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別約為 7,490 平方米及 6,740 平方米，銷售總額分別為人民幣 2.61 億元及人民幣 7,700 萬元。零售鋪位和家居式辦公單位的建造工程預計將在今年第四季竣工，預售單位將於今年年底交付。

集團於 1 月向伊頓教育諮詢交付位於成都瑞安城中匯的幼兒園場所，總樓面面積 3,560 平方米，出售代價為人民幣 4,550 萬元。此項出售的收益已於 2019 年的投資物業公平值增長反映。

### 租賃表現

於2020年首六個月，集團於中國內地零售及辦公室物業取得總租金收入（扣除適用稅款前）約為人民幣2,600萬元，2019年同期則為人民幣3,200萬元。收入減少主要由於集團向商場租戶提供租金寬減。由於天津威尼都停業了兩個月，而大部分主要租戶應繳的租金與營業額掛勾，所以租金錄得最大跌幅。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入（扣除適用稅款前）：

項目	租金收入（人民幣千元）	
	2020 年上半年	2019 年上半年
成都瑞安城中匯 零售	5,297	5,925
辦公室	10,639	10,222
重慶創匯首座 零售	2,348	3,068
瀋陽天地 零售	3,378	5,251
天津威尼都一期 零售	4,467	7,584

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積（平方米）	出租率	
		2020年6月30日	2019年12月31日
成都瑞安城中匯 零售	43,000	85%	87%
辦公室	33,300	92%	99%
重慶創匯首座 零售	21,000	80%	89%
瀋陽天地 零售	62,200	77%	77%
天津威尼都一期 零售	63,600	72%	73%

在嚴峻的市場環境下，集團憑著與租戶的穩固關係，大部分商場的出租率相對穩定。

成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率於今年首五個月維持在99%，由於部分租戶於6月遷出，於2020年6月30日，辦公大樓的出租率降至92%。

### 資產優化計劃

瑞安建業因應疫情的不同階段制定了對應的資產優化策略。內地疫情於4月份逐漸緩和，我們採取一系列措施，把握機會迎接壓抑的消費需求帶來的零售市道反彈。為改善顧客的購物體驗，我們於商場的室內設計添加更多綠化和新興元素，又提升扶手電梯和燈光系統等設備。此外，我們為周邊社群引入娛樂元素，提供兒童遊樂設施和舉辦戶外音樂會、夏日派對、農夫市集等推廣活動。

### 物業管理

瑞安物業管理有限公司積極拓展市場，正在擴闊在香港的客源以增加業務。於今年上半年，瑞安物業管理為集團提供穩定的收入和現金流。

### 展望

新冠肺炎於短期內繼續為全球經濟帶來重大威脅，重塑商業和貿易局面。中美關係惡化、緊張的地緣政治以及逆全球化的趨勢均為市場帶來動蕩，令全球經濟前景充滿變數。

中國在第二季度解除封城，工廠復產，商店恢復營業，成為全球首個復甦的主要經濟體。然而，國內消費開支仍然疲弱，需要中央政府提供更多政策支持以加速經濟復甦。面對日益複雜的外部環境和貿易保護主義升級引發的全球市場疲軟，中國正在尋找加速經濟增長的內在動力。為實現更有力的可持續發展，中國計劃利用龐大的國內市場潛力，同時吸引外國投資及穩定貿易。

香港的經濟狀況仍然嚴峻。疫情於7月份再度爆發，隨之而來的是更嚴格防疫措施，令正在復元的商業和經濟活動再次受創。香港特區政府期內推出了一系列紓困措施，以保障就業、支援企業及減輕市民的經濟負擔。

瑞安建業對香港的短期經濟前景保持高度審慎，和大部分企業一樣，集團須在未來一段時間內應對不利的市況。我們預計，私營建築市場可能於未來幾年收縮，公營建築市場成為主導，帶來較多招標機會，以回應殷切的住屋和醫療需求，令瑞安建業受惠。隨著失業率逐步上升，建築工人短缺問題可望紓緩。全球經濟萎縮亦可能降低建築材料價格。種種情況均會加劇公營建築市場的競爭。

然而，我們認為危機在帶來風險的同時，亦可造就機會。集團將會繼續展延自身優勢，發展核心業務。在未來幾年，我們相信，集團的建築業務可迎合相當機遇。為了應對日益增加的工程量，瑞安建業將會致力發展建築團隊，吸引更多年輕人才加入，投入資源以加強人才培訓，有助推動未來的繼任部署。

為更好地應對新趨勢、把握未來機遇，我們將會進一步加強競爭優勢，善用堅實的安健環表現及設計與施工能力，建立並維繫良好的業務夥伴關係，加強建築、維修保養和室內裝修團隊之間的合作令優勢互補。集團近年在設計及建造過程中廣泛採用創新技術，均會令集團在市場上具備更有利的條件。

隨著房地產團隊變得精簡，物業組合亦集中以商場為主，集團正積極應對新常態下的消費模式以及受疫情重塑的零售市場環境，致力改善出租率、人流及租金表現以提高回報。集團亦將在未來數月加強市場推廣，促進天津威尼都二期餘下單位的銷售。

在當前不明朗的時期，瑞安建業致力發揮核心優勢，強化集團架構及抵禦力，集中發展香港公營建築市場業務，把握未來機遇。一如既往，我們會貫徹審慎策略，積極物色收購和出售機會，冀為股東創造價值。

## 業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合業績如下：

### 簡明綜合損益表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,251	2,625
應佔合營企業		4	13
		<u>2,255</u>	<u>2,638</u>
集團營業額	2	2,251	2,625
其他收入、其他收益及虧損	3	(6)	32
出售物業成本		(63)	(542)
原料及消耗品		(130)	(127)
員工成本		(368)	(317)
折舊及攤銷		(18)	(14)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,571)	(1,496)
投資物業的公平值變動		(51)	31
出售一間合營企業部份權益的收益		-	61
來自股權投資的股息收入		3	3
財務費用		(115)	(122)
應佔合營企業（虧損）溢利		<u>(1)</u>	<u>3</u>
除稅前（虧損）溢利		(69)	137
稅項	4	<u>(27)</u>	<u>(101)</u>
<b>期間（虧損）溢利</b>		<b><u>(96)</u></b>	<b><u>36</u></b>
下列應佔：			
本公司持有人		(130)	11
非控股股東權益		<u>34</u>	<u>25</u>
		<b><u>(96)</u></b>	<b><u>36</u></b>
每股（虧損）盈利	6		
基本		港幣(0.35)元	港幣0.03元
攤薄		<u>港幣(0.35)元</u>	<u>港幣0.03元</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 港幣百萬元 (未經審核)
期間(虧損)溢利	<u>(96)</u>	<u>36</u>
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	(74)	(17)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
- 於出售一間合營企業部份權益時	-	6
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	<u>(12)</u>	<u>2</u>
期間其他全面支出	<u>(86)</u>	<u>(9)</u>
期間全面(支出)收益總額	<u>(182)</u>	<u>27</u>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(216)	2
非控股股東權益	<u>34</u>	<u>25</u>
	<u>(182)</u>	<u>27</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,450	4,583
商譽		9	7
其他無形資產		4	6
使用權資產		40	15
物業、廠房及設備		35	32
合營企業權益		102	101
按公平值計入其他全面收益的金融資產		39	51
會籍		1	1
應收貿易賬款		13	—
		<u>4,693</u>	<u>4,796</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		324	393
發展中的待售物業		707	687
應收賬款、按金及預付款	7	1,265	1,264
合約資產		664	668
合營企業欠款		62	74
關連公司欠款		12	43
受限制銀行存款		247	109
銀行結餘、存款及現金		1,059	1,354
		<u>4,340</u>	<u>4,592</u>
分類為待售的資產		—	48
		<u>4,340</u>	<u>4,640</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	2,176	2,414
合約負債		414	324
租賃負債		22	10
欠合營企業款項		122	123
欠關連公司款項		66	51
欠附屬公司的非控股股東款項		3	3
其他金融負債		26	27
應付稅項		135	142
須於一年內償還的銀行貸款		965	1,019
優先票據		—	1,344
		<u>3,929</u>	<u>5,457</u>
<b>流動資產（負債）淨值</b>		<u>411</u>	<u>(817)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,104</u>	<u>3,979</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		374	374
儲備		2,215	2,431
本公司持有人應佔股本權益		<u>2,589</u>	<u>2,805</u>
非控股股東權益		195	177
		<u>2,784</u>	<u>2,982</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		601	620
優先票據		1,350	—
租賃負債		19	6
界定退休福利計劃負債		62	58
遞延稅項負債		288	313
		<u>2,320</u>	<u>997</u>
		<u>5,104</u>	<u>3,979</u>

附註：

## 1. 編製基準

截至 2020 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。

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。

截至 2020 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 2019 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。惟下文所述的除外：

- 政府補助乃於合理確定將會取得該筆補助及符合所有附帶條件時按公平值確認。當該補助與一開支項目相關時，補助須有系統地於其擬補償之成本支銷的期間內確認為其他收入。

於本中期期間，集團已首次應用香港會計師公會頒佈並於集團 2020 年 1 月 1 日開始的財政期間強制生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之若干修訂本。應用該等香港財務報告準則修訂本對本中期期間簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

集團合營企業就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。

集團並無提早應用其他已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

### COVID-19 疫情的影響

新型冠狀病毒（COVID-19）爆發帶來的影響，導致（其中包括）集團物業存貨延遲銷售及交付；集團在中國內地的投資物業公平價值下調產生的公平值虧損；及集團來自中國內地的投資物業的租賃收入減少，減少主因乃 COVID-19 爆發期間中斷了正常商業活動，集團豁免租戶租金及物業管理費所致。因此，於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，集團收入及經營現金流量減少，而虧損則增加。

## 2. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第 8 號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 建築及樓宇保養工程 — 主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
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

## 2. 分部資料 (續)

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 2020 年 6 月 30 日止六個月

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
物業銷售收入	-	80	-	80
建築合約收入	2,083	-	-	2,083
來自於香港提供服務的收入	-	49	-	49
來自於中國內地提供服務的收入	-	10	-	10
客戶合約收入	2,083	139	-	2,222
物業租賃收入	-	29	-	29
集團來自外界客戶的收入	2,083	168	-	2,251
應佔合營企業收入	1	-	3	4
分部收入總額	2,084	168	3	2,255
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	-	80	-	80
隨時間	2,083	59	-	2,142
客戶合約收入	2,083	139	-	2,222
<b>須予呈報分部損益</b>				
	197	(130)	(10)	57
不予分類項目：				
其他收入				5
財務費用				(108)
其他公司支出				(23)
綜合除稅前虧損				(69)
<b>分部損益已計入（扣除）下列各項：</b>				
出售物業成本	-	(63)	-	(63)
折舊及攤銷	(7)	(5)	-	(12)
利息收入	7	8	-	15
投資物業的公平值變動	-	(51)	-	(51)
來自股權投資的股息收入	-	-	3	3
財務費用	-	(7)	-	(7)
應佔合營企業（虧損）溢利				
房地產開發	-	(3)	-	(3)
貴州其他業務	-	-	2	2
				(1)

## 2. 分部資料 (續)

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
物業銷售收入	–	673	–	673
建築合約收入	1,879	–	–	1,879
來自於香港提供服務的收入	–	17	–	17
來自於中國內地提供服務的收入	–	13	–	13
客戶合約收入	1,879	703	–	2,582
物業租賃收入	–	43	–	43
集團來自外界客戶的收入	1,879	746	–	2,625
應佔合營企業收入	1	–	12	13
分部收入總額	1,880	746	12	2,638
<b>收入確認時間</b>				
於某一時間點	–	673	–	673
隨時間	1,879	30	–	1,909
客戶合約收入	1,879	703	–	2,582
<b>須予呈報分部損益</b>				
	108	159	3	270
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(112)
其他公司支出				(23)
綜合除稅前溢利				137
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
出售物業成本	–	(542)	–	(542)
折舊	(5)	(4)	–	(9)
利息收入	5	23	4	32
投資物業的公平值變動	–	31	–	31
出售一間合營企業部份權益的收益	–	61	–	61
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(10)	–	(10)
應佔合營企業(虧損)溢利	–	–	–	–
房地產開發	–	(1)	–	(1)
貴州其他業務	–	–	4	4
				3

### 3. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019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：		
<u>其他收入</u>		
利息收入	20	34
政府補助（附註）	10	—
<u>其他收益及虧損</u>		
購回優先票據折讓	3	—
匯兌虧損	(42)	(7)

附註：

政府補助指香港特別行政區政府根據「保就業」計劃提供的工資補助，以幫助企業度過COVID-19 疫情期間的財務困境，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

### 4. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	32	21
中國企業所得稅	6	48
中國土地增值稅	9	45
	47	114
<u>遞延稅項</u>	(20)	(13)
	27	101

香港利得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2019 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%（2019 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、借貸成本及所有物業發展開支）。

### 5. 股息

董事會不建議派發截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的中期股息（2019 年：零）。

## 6. 每股（虧損）盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後（虧損）盈利按下列數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元
本公司持有人應佔期間（虧損）溢利：		
用以計算每股基本及攤薄後（虧損）盈利的（虧損）溢利	<u>(130)</u>	<u>11</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本（虧損）盈利的普通股的加權平均數	374	384
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後（虧損）盈利的普通股的加權平均數	<u>374</u>	<u>384</u>

在計算截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權，因假設行使本公司購股權會令每股虧損減少。

在計算截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權在尚未行使期間，其相關行使價乃高於本公司股份平均市價。

## 7. 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：

	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019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	379	372
91天至180天	4	3
181天至360天	9	1
超過360天	1	1
	<u>393</u>	<u>377</u>
出售一間聯營公司的應收代價（附註b）	31	36
預付款、按金及其他應收款項（附註c）	854	851
	<u>1,278</u>	<u>1,264</u>
減：12個月後到期償付的金額（附註d）	(13)	—
	<u>1,265</u>	<u>1,264</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣1,000萬元（2019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) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2020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公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣4.88億元（2019年12月31日：港幣4.82億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.31億元（2019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約人民幣2.76億元（約港幣3.02億元）（2019年12月31日：人民幣2.76億元（約港幣3.08億元）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9(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。
- (d) 該等結餘按年利率5厘計息。

## 8. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣 1.86 億元（2019 年 12 月 31 日：港幣 3.75 億元）的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 港幣百萬元	2019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	157	337
31天至90天	13	19
91天至180天	3	3
超過180天	13	16
	<u>186</u>	<u>375</u>
應付保留工程款項	403	427
合約工程建築成本撥備	1,330	1,345
其他應計費用及應付賬款	257	267
	<u>2,176</u>	<u>2,414</u>

## 9. 或然負債

於 2020 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房地產有限公司（「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 7(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 2020 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2020 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 5.93 億元）（2019 年 12 月 31 日：人民幣 5.42 億元（港幣 6.05 億元））及相關利息人民幣 5.81 億元（港幣 6.36 億元）（2019 年 12 月 31 日：人民幣 5.47 億元（港幣 6.11 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。
- (b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自 2018 年 6 月 29 日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金 0.02% 徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於 2015 年完成並正在營運；及項目二期亦已自 2019 年 1 月推出預售，於 2020 年 6 月 30 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,070 萬元（2019 年 12 月 31 日：人民幣 830 萬元）。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

本公司董事認為，經考慮有關各方的違約可能性及該貸款的抵押品後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何價值。

## 10. 報告期後事項

於 2020 年 7 月 3 日，集團接獲各認沽期權持有人行使認沽期權的通知，要求集團根據與該等期權持有人於 2011 年 12 月 12 日訂立的協議（「該等協議」）條款以期權價格（「該期權價格」）分別收購君偉投資有限公司（「君偉」）及領運有限公司（「領運」）（均為天津房地產開發項目的間接擁有人）10% 的股份權益。根據該等協議條款，該期權價格已確定為約人民幣 3,580 萬元（港幣 3,960 萬元），該等交易於 2020 年 8 月 21 日完成，此後，君偉及領運成為本公司的間接全資附屬公司。包括於其他金融負債的認沽期權於 2020 年 6 月 30 日的賬面值與該期權價格的差額約人民幣 1,150 萬元（港幣 1,260 萬元），將於交易完成時於損益賬以費用列支。有關交易詳情請參閱本公司日期為 2020 年 7 月 6 日及 2020 年 8 月 21 日的公佈。

## 財務回顧

### 中期業績

集團截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的股東應佔虧損為港幣 1.3 億元，營業額港幣 22.51 億元，去年同期則錄得溢利港幣 1,100 萬元及營業額港幣 26.25 億元。董事會議決不宣派中期股息（2019 年：零）。

營業總額分析如下：

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2019 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
瑞安建業及附屬公司		
建築	2,083	1,879
房地產	168	746
合計	2,251	2,625
<b>合營企業</b>		
其他	4	13
合計	4	13
<b>合計</b>	<b>2,255</b>	<b>2,638</b>

於本年度上半年，來自建築業務的營業額較去年同期上升 11%，營業額上升主要歸因於我們的主要設計及建造工程合約，包括粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍、葵涌醫院重建工程（第二期）及古洞北特建福利服務綜合大樓及中環街市活化項目。

房地產業務收入由去年上半年港幣 7.46 億元減少至港幣 1.68 億元，收入減少是由於南京瑞安翠湖山項目於較早期間已向買家出售及交付大部分別墅式樓房，導致本中期期間該項目確認的銷售收入相對較少。此外，由於 2020 年初新型冠狀病毒（COVID-19）疫情爆發，中斷和減慢了天津威尼都項目二期零售商舖及家居式辦公單位的銷售，同時已售物業存貨之交付亦延遲至 2020 年下半年。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2020 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2019 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
<b>建築</b>	<b>190</b>	103
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利	11	113
租金收入（支出）淨額	1	(5)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延 稅項撥備）	(38)	29
出售一間合營企業權益的收益	-	61
出售大連天地權益	3	20
香港物業管理	5	2
營運開支淨額	(53)	(47)
	<b>(71)</b>	173
<b>財務費用淨額</b>		
優先票據	(74)	(68)
銀行及其他貸款	(21)	(40)
<b>匯兌虧損淨額</b>	<b>(44)</b>	(7)
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(36)</b>	(26)
<b>稅項</b>	<b>(40)</b>	(99)
<b>非控股股東權益</b>	<b>(34)</b>	(25)
<b>合計</b>	<b>(130)</b>	11

## 建築

建築業務於本期間錄得較顯著的溢利增長。平均除稅前溢利率為營業額9.1%，高於去年同期的5.5%，主要由於(i)本期間就若干在本期間及之前年度完成的建築項目獲得溢利上調；及(ii)撥回若干於過往年度的撥備。

## 房地產

如上文所述，南京瑞安翠湖山的大部分別墅式樓房已於 2019 年售出，本期間的物業銷售溢利因此有所減少。由於COVID-19 疫情爆發中斷正常商業活動，導致 2020 年上半年集團的商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的租金收入有所減少。在這方面，集團透過（其中包括）減免租金及管理費約人民幣 1,000 萬元以協助其租戶共度時艱。租金收入受到不利影響的同時，直接租金支出亦進一步減少，因此於本中期期間錄得少量租金收入淨額。於 2020 年 6 月 30 日，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率接近 92%，為本期間帶來淨租金收入。

集團於 2019 年 4 月完成收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務，於本中期期間為集團貢獻港幣 4,900 萬元收入及港幣 500 萬元純利。此外，截至 2020 年 6 月 30 日，有關於 2017 年出售於大連天地 22% 權益尚欠的代價餘額減少至約人民幣 2,800 萬元。尚欠集團的逾期應付款項按年利率 15% 計算的利息收入港幣 300 萬元已於本中期期間獲確認。

## 財務費用淨額

於 2020 年 1 月，本公司發行 1.8 億美元於 2022 年 1 月到期的 6.25% 優先票據，以提供資金償還於 2020 年 5 月到期的美元優先票據，這導致所發行的美元優先票據產生較高財務費用。於 2020 年，集團的銀行及其他貸款的財務費用淨額減少（大部分為按香港銀行同業拆息計息的港元銀行借款），乃由於與 2019 年相比 2020 年的平均銀行及其他貸款結餘及香港銀行同業拆息下降。

## 匯兌虧損

於本中期期間，人民幣兌港幣錄得貶值 2.0%，而美元兌港幣則錄得貶值 0.5%。於本中期期間，該等情況導致匯兌虧損淨額合共達港幣 1.18 億元，其中港幣 4,400 萬元及港幣 7,400 萬元已分別於簡明綜合損益表及簡明綜合財務狀況表內確認，而去年同期則分別錄得匯兌虧損港幣 700 萬元及港幣 1,700 萬元。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2020 年 6 月 30 日 港幣百萬元	2019 年 12 月 31 日 港幣百萬元
資產總值	9,033	9,436
資產淨值	2,589	2,805
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	6.9	7.5

集團資產總值由 2019 年 12 月 31 日的港幣 94 億元減少至 2020 年 6 月 30 日的港幣 90 億元。集團資產淨值及每股資產淨值均有所減少，主要是由於期內虧損港幣 1.3 億元及人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣 7,400 萬元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
建築	1,745	19	1,710	18
房地產	6,720	75	7,090	75
企業及其他	568	6	636	7
合計	9,033	100	9,436	100

與 2019 年 12 月 31 日相比，各業務分類於 2020 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 2020 年 6 月 30 日的股東股本權益由 2019 年 12 月 31 日的港幣 28 億元減少至港幣 26 億元。

於 2020 年 6 月 30 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 16.10 億元，於 2019 年 12 月 31 日則為港幣 15.20 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	965	1,019
1 年後但 2 年內	291	288
2 年後但 5 年內	214	239
5 年後	96	93
銀行貸款總額	1,566	1,639
美元優先票據	1,350	1,344
銀行及其他貸款總額	2,916	2,983
銀行結餘、存款及現金	(1,306)	(1,463)
銀行及其他貸款淨額	1,610	1,520

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 2019 年 12 月 31 日的 54.2%增加至 2020 年 6 月 30 日的 62.2%，乃主要由於期內股本權益減少所致。

## 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 2020 年 6 月 30 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,613 人（2019 年 12 月 31 日：1,500 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 399 人（2019 年 12 月 31 日：410 人）。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公佈內有關集團於 2020 年 6 月 30 日的簡明綜合財務狀況表的數據以及截至該日期止期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及其相關附註，乃摘錄自集團期內的未經審核簡明綜合財務報表，而本公司的外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行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」對上述綜合財務報表作出審閱。

## 購買、出售或贖回上市證券

由本公司於 2017 年發行的 2.8 億美元 6.25% 優先票據於 2020 年 5 月 8 日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘 1.73215 億美元的優先票據。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，於本公司在 2020 年 1 月所發行於 2022 年到期本金總額為 1.8 億美元的 6.25% 優先票據中，本公司在香港聯合交易所有限公司以總代價 370 萬美元購回本金額共 400 萬美元的優先票據。所購回的票據並未獲本公司註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月內概無購買、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。

審核委員會已審閱集團截至 2020 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，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團有關會計、內部監控及財務報告的特定事項。

### 遵守企業管治守則

於截至 2020 年 6 月 30 日止六個月內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

按企業管治守則的守則條文 B.1.2 的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文 B.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 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」），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 2020 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。

承董事會命  
主席  
羅康瑞

香港，2020 年 8 月 28 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及李進港先生；本公司的非執行董事為羅寶瑜女士；而本公司的獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

\* 僅供識別

網址：[www.socam.com](http://www.socam.com)