

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 2021 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	
		2021年	2020年
		_____	_____
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	2,397	2,251
應佔合營企業	港幣百萬元	5	4
合計	港幣百萬元	<u>2,402</u>	<u>2,255</u>
股東應佔溢利（虧損）	港幣百萬元	20	(130)
每股基本盈利（虧損）	港幣	0.05	(0.35)
		於2021年	於2020年
		6月30日	12月31日
		_____	_____
資產總值	港幣十億元	9.3	9.8
資產淨值	港幣十億元	3.2	3.1
每股資產淨值	港幣	8.5	8.4
淨負債比率	%	51.0	50.8

業務回顧

市場環境

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

香港經濟逐步向復甦推進，本地生產總值結束了連續兩年史無前例的負增長，於 2021 年上半年錄得按年增長 7.8%。受全球需求回暖帶動，商品出口增長強勁，而受惠於本地疫情企穩及勞工市場改善，個人消費亦上揚。由於營商氣氛改善，整體投資開支加速增長。隨着年初香港特區選舉制度改革後，立法會因政治爭拗及其他障礙造成的撥款審批延誤情況逐漸緩和，令政府項目招標及批出標書程序所受影響減低。

財務業績

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

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

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

企業措施

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

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

期內，集團成立安全健康及環保主導委員會，負責制定及檢討我們的健康、安全及環保管理計劃和意外率。為維護社區健康及安全以及響應香港特區政府的新冠疫苗接種措施，我們向僱員推出獎勵計劃，包括抽獎以及接種疫苗後可享有薪假期。

建築

市場回顧

今年上半年香港經濟增長回暖，然而，建築活動於連續四年錄得收縮後再進一步下滑。2021年上半年，建造總開支按年下降 2.6%，其中公營及私營工程開支分別增長 9.7%及減少 11.6%。勞工市場狀況則有所改善，建造業失業率由 2020 年 12 月的 10.7%大幅下跌至 2021 年 6 月的 8.9%。由於建造業整體收縮，市場競爭依然極為激烈。

儘管香港特區政府於 2021-22 年度錄得龐大的財政預算赤字，但仍致力落實長期房屋策略和 10 年醫院發展計劃，以應對嚴峻的房屋和醫療保健等社會問題。因此，集團建築業務可望受惠於大量公營工程招標項目帶來的機遇。

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

採用新技術及重視安全

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

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

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

認可及獎項

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

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

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

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

營運表現

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

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

新簽合約及工程量

	2021年上半年	2020年上半年
新簽合約	港幣22億元	港幣20億元
	2021年6月30日	2020年12月31日
手頭合約總值	港幣225億元	港幣237億元
未完成合約總值	港幣161億元	港幣162億元

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

於 2021 年 6 月 30 日，手頭合約總值為港幣 225 億元，未完成合約總值為港幣 161 億元，而 2020 年 12 月 31 日則分別為港幣 237 億元及港幣 162 億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流健康增長。

集團繼續如期推進建築項目。期內主要在建建築項目及落成項目詳列於以下公司介紹。

瑞安承建有限公司 (瑞安承建)

瑞安承建於 2021 年首六個月取得的新合約總值港幣 17.93 億元，包括：

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

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

期內，瑞安承建及盛貿的手頭合約繼續取得進展，包括：

- 香港房屋委員會位於柴灣道的公營房屋建造項目；
- 香港房屋委員會位於各區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署裝修工程設計及建造定期合約；
- 教育局改建、加建及維修保養定期合約；
- 港鐵公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇、土木工程的設計及建造、以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 醫院管理局、教育局及香港賽馬會的多個小型工程定期合約。

期內，集團如期完成少量由中華電力及機電工程署批出建築期較短的翻新及裝修合約。

瑞安建築有限公司 (瑞安建築)

期內，瑞安建築與瑞安承建組成的合營公司 (瑞安合營公司) 早前獲得的兩份設計及建築合約，分別為醫院管理局的葵涌醫院重建工程 (第二期) 以及建築署為長者服務而建造的古洞北特建福利服務綜合大樓，工程進展理想。此外，建築署於 2020 年 12 月批予瑞安合營公司位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓設計及建築工程已展開。

期內，瑞安建築完成建築署的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建築合約，該項目提供 1,184 個單位。

建築署及醫院管理局繼續進行多項建築合約招標，瑞安合營公司亦已就選定項目提交標書。市場競爭不斷加劇，而建築系憑藉自身的設計與建造實力，將繼續把握往後的招標機遇。

德基設計工程有限公司 (德基)

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

期內取得的主要新合約包括：

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

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

期後，德基取得多份新合約，總值港幣 6,600 萬元。

房地產

市場回顧

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

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

營運表現

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

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

物業組合

於 2021 年 6 月 30 日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積 40.88 萬平方米，其中已竣工物業佔 39.19 萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔 1.69 萬平方米。

城市	項目	住宅／ 別墅式樓房 (平方米)	家居式 辦公單位／ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位 及其他 (平方米)	總樓面 面積* (平方米)
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,400	162,700
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,600	4,600
南京	瑞安翠湖山	12,000	-	-	11,800	23,800
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	-	-	63,600	2,500	66,100
	威尼都二期	-	2,000	29,400	-	31,400
合計		12,000	36,900	219,200	140,700	408,800

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

房地產銷售

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

期內中國內地主要房地產項目銷售：

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

* 含增值稅

於 2021 年上半年，集團散售天津威尼都二期 13 個總樓面面積為 920 平方米的家居式辦公單位，合約銷售總額為人民幣 1,000 萬元。於 2021 年 6 月 30 日，在可出售的 486 個零售舖位和 184 個家居式辦公單位中，203 個零售舖位及 166 個家居式辦公單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別為 7,730 平方米及 11,190 平方米，銷售總額為人民幣 3.94 億元。零售舖位和家居式辦公單位的建造工程已於 2020 年第四季竣工。於期內，集團確認銷售收入人民幣 3,800 萬元，包括九個零售舖位及 32 個家居式辦公單位，總樓面面積為 2,540 平方米。

此外，集團出售南京瑞安翠湖山一個總樓面面積為 260 平方米的別墅式樓房單位及四個車位，合約銷售總額為人民幣 600 萬元，並確認銷售收入合共人民幣 1,400 萬元，包括一個總樓面面積為 460 平方米的別墅式樓房單位及四個車位。於 2021 年 6 月 30 日，幾乎所有別墅式樓房單位和 92 個車位已售出並交付予買家，餘下兩個別墅式樓房單位和 149 個車位尚未售出。

集團將繼續加強天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目餘下存貨的銷售力度。

租賃表現

於 2021 年首六個月，集團於中國內地零售及辦公室物業取得總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣 3,200 萬元，較 2020 年同期人民幣 2,600 萬元上升 22%。中國內地的新冠肺炎疫情於 2020 年第一季達至高峰，需實施全國封城且商場關閉，現時已擺脫疫情陰霾，經濟正穩步增長復甦。

期內，為應對嚴峻市況，我們致力加強穩固與租戶之間的長期關係，成功帶動和提升旗下各個商場的出租率。集團旗下成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商已進入最後階段，待電影院重開，可望將商場出租率提高約 12.5%。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入（扣除適用稅款前）：

項目	租金收入（人民幣百萬元）	
	2021 年上半年	2020 年上半年
成都瑞安城中匯		
零售	5.9	5.3
辦公室	9.9	10.6
重慶創匯首座		
零售	2.8	2.3
瀋陽天地		
零售	6.2	3.4
天津威尼都一期		
零售	7.1	4.5

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積（平方米）	出租率	
		2021年6月30日	2020年12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	77%	88%
辦公室	33,300	98%	90%
重慶創匯首座			
零售	21,000	84%	82%
瀋陽天地			
零售	62,200	92%	88%
天津威尼都一期			
零售	63,600	73%	72%

資產優化計劃

隨著中國內地經濟於新冠肺炎疫情後呈復甦跡象，瑞安建業持續調整其資產優化計劃的策略，並採取一系列措施，以把握壓抑的消費需求推動零售市場反彈帶來的機遇。我們不斷調整租戶組合及定位，以滿足持續轉變的客戶喜好及市場趨勢，並引入更多現代化的創新元素優化商場的室內設計、升級功能性設施以提升便利度及清潔度。此外，集團為當地社區引入更多適合家庭活動的生活元素，如體驗平台及兒童遊樂區，並定期舉辦戶外音樂會及夏日派對等一系列互動性節目及趣味活動，以豐富購物體驗。

物業管理

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

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

期內，泓建為集團貢獻穩定的收入及現金流。

展望

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

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

短期而言，全球經濟復甦持續利好香港出口。隨著疫情緩和及國安法的落實，社會秩序漸趨穩定、經營環境亦轉佳。香港特區政府於 7 月推出總值港幣 360 億元的消費券計劃，將有助支援本地消費及營商情緒進一步改善。

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

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

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

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 2021 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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 港幣百萬元 (未經審核)
營業額			
本公司及其附屬公司		2,397	2,251
應佔合營企業		5	4
		<u>2,402</u>	<u>2,255</u>
集團營業額	2	2,397	2,251
其他收入、其他收益及虧損	3	67	(6)
出售物業成本		(49)	(63)
原料及消耗品		(91)	(130)
員工成本		(378)	(368)
折舊及攤銷		(23)	(18)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(1,684)	(1,571)
投資物業的公平值變動		(68)	(51)
來自股權投資的股息收入		-	3
財務費用		(81)	(115)
應佔合營企業溢利（虧損）		<u>4</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利（虧損）		94	(69)
稅項	4	<u>(29)</u>	<u>(27)</u>
期間溢利（虧損）		<u>65</u>	<u>(96)</u>
下列應佔：			
本公司持有人		20	(130)
非控股股東權益		<u>45</u>	<u>34</u>
		<u>65</u>	<u>(96)</u>
每股盈利（虧損）	6		
基本		港幣0.05元	港幣(0.35)元
攤薄		<u>港幣0.05元</u>	<u>港幣(0.35)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	
	2021年	2020年
	港幣百萬元	港幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利(虧損)	<u>65</u>	<u>(96)</u>
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	47	(74)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
- 於撤銷附屬公司註冊時	(21)	-
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股本投資之公平值變動	<u>6</u>	<u>(12)</u>
期間其他全面收益(支出)	<u>32</u>	<u>(86)</u>
期間全面收益(支出)總額	<u>97</u>	<u>(182)</u>
下列應佔全面收益(支出)總額：		
本公司持有人	52	(216)
非控股股東權益	<u>45</u>	<u>34</u>
	<u>97</u>	<u>(182)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	2021年 6月30日 港幣百萬元 (未經審核)	2020年 12月31日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		4,705	4,720
商譽		9	9
其他無形資產		2	3
使用權資產		24	29
物業、廠房及設備		35	39
合營企業權益		115	111
按公平值計入其他全面收益的金融資產		38	32
會籍		1	1
應收貿易賬款		–	7
		<u>4,929</u>	<u>4,951</u>
流動資產			
待售物業		760	807
發展中的待售物業		182	180
應收賬款、按金及預付款	7	1,167	1,562
合約資產		692	665
合營企業欠款		78	75
關連公司欠款		40	12
可退回稅項		15	15
受限制銀行存款		369	382
銀行結餘、存款及現金		1,094	1,101
		<u>4,397</u>	<u>4,799</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	2,050	2,573
合約負債		17	41
租賃負債		23	22
欠合營企業款項		142	137
欠關連公司款項		46	28
應付稅項		196	180
須於一年內償還的銀行貸款		1,091	1,037
優先票據		1,265	–
		<u>4,830</u>	<u>4,018</u>
流動（負債）資產淨值		<u>(433)</u>	<u>781</u>
總資產減流動負債		<u>4,496</u>	<u>5,732</u>
股本及儲備			
股本		374	374
儲備		2,810	2,758
本公司持有人應佔股本權益		3,184	3,132
非控股股東權益		251	219
		<u>3,435</u>	<u>3,351</u>
非流動負債			
銀行貸款		731	778
優先票據		–	1,258
租賃負債		3	8
界定退休福利計劃負債		19	16
遞延稅項負債		308	321
		<u>1,061</u>	<u>2,381</u>
		<u>4,496</u>	<u>5,732</u>

附註：

1. 編製基準

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

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

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 2021 年 6 月 30 日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表時所依循的相同。

於本中期期間，集團已首次應用香港會計師公會頒佈並於集團 2021 年 1 月 1 日開始的財政期間強制生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之若干修訂本。應用該等香港財務報告準則修訂本對本中期期間簡明綜合財務報表所載金額及披露並無重大影響。

集團合營企業就與集團相似情況下的類似交易及事項採用一致的會計政策。

集團並無提早應用其他已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

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 2021 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
收入				
建築合約收入	2,207	–	–	2,207
物業銷售收入	–	68	–	68
來自於香港提供服務的收入	–	66	–	66
來自於中國內地提供服務的收入	–	14	–	14
客戶合約收入	2,207	148	–	2,355
物業租賃收入	–	42	–	42
集團來自外界客戶的收入	2,207	190	–	2,397
應佔合營企業收入	1	–	4	5
分部收入總額	2,208	190	4	2,402
收入確認時間				
於某一時間點	–	68	–	68
隨時間	2,207	80	–	2,287
客戶合約收入	2,207	148	–	2,355
須予呈報分部損益				
	217	(45)	26	198
不予分類項目：				
財務費用				(73)
其他公司支出				(31)
綜合除稅前溢利				94
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
出售物業成本	–	(49)	–	(49)
折舊及攤銷	(10)	(5)	–	(15)
利息收入	3	9	–	12
投資物業的公平值變動	–	(68)	–	(68)
財務費用	–	(8)	–	(8)
應佔合營企業溢利				
房地產開發	–	1	–	1
其他業務	–	–	3	3
				4

2. 分部資料 (續)

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
收入				
建築合約收入	2,083	–	–	2,083
物業銷售收入	–	80	–	80
來自於香港提供服務的收入	–	49	–	49
來自於中國內地提供服務的收入	–	10	–	10
客戶合約收入	2,083	139	–	2,222
物業租賃收入	–	29	–	29
集團來自外界客戶的收入	2,083	168	–	2,251
應佔合營企業收入	1	–	3	4
分部收入總額	2,084	168	3	2,255
收入確認時間				
於某一時間點	–	80	–	80
隨時間	2,083	59	–	2,142
客戶合約收入	2,083	139	–	2,222
須予呈報分部損益				
	197	(130)	(10)	57
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)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
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)
其他業務	–	–	2	2
				(1)

3. 其他收入、其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
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	12	20
政府補助（附註）	2	10
<u>其他收益及虧損</u>		
購回優先票據折讓	—	3
匯兌收益（虧損）	49	(42)

附註：

政府補助指就香港特別行政區政府防疫抗疫基金於 2021 年的「創造職位」計劃及 2020 年的「保就業」計劃支持下，提供的工資補助，該補助於集團符合相關授予準則時確認為收入。

4. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
<u>即期稅項</u>		
香港利得稅	38	31
澳門所得補充稅	—	1
中國企業所得稅	—	6
中國土地增值稅	7	9
	45	47
<u>遞延稅項</u>	(16)	(20)
	29	27

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

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

中國企業所得稅根據期間估計的應課稅溢利，按稅率 25%（2020 年：25%）計算。

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

5. 股息

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

6. 每股盈利（虧損）

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利（虧損）按下列數據計算：

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

在計算截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權在尚未行使期間，其相關行使價乃高於本公司股份平均市價。

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

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：

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

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣700萬元（2020年12月31日：港幣900萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該等結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2021年6月30日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於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5.16億元（2020年12月31日：港幣5.05億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.44億元（2020年12月31日：港幣1.43億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款約人民幣2.76億元（約港幣3.32億元）（2020年12月31日：人民幣2.76億元（約港幣3.28億元）及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註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。

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 1.30 億元（2020 年 12 月 31 日：港幣 3.96 億元）的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 港幣百萬元	2020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	104	353
31天至90天	11	22
91天至180天	2	6
超過180天	13	15
	<u>130</u>	<u>396</u>
應付保留工程款項	342	375
合約工程建築成本撥備	1,336	1,488
其他應計費用及應付賬款	242	314
	<u>2,050</u>	<u>2,573</u>

9. 或然負債

於 2021 年 6 月 30 日，集團有下列並未於簡明綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 於 2007 年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「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 2021 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。於 2021 年 6 月 30 日，該擔保項下的貸款的尚未償還本金金額合共為人民幣 5.42 億元（港幣 6.51 億元）（2020 年 12 月 31 日：人民幣 5.42 億元（港幣 6.44 億元））及相關利息人民幣 6.47 億元（港幣 7.78 億元）（2020 年 12 月 31 日：人民幣 6.14 億元（港幣 7.30 億元））是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意承擔因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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

- (b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自 2018 年 6 月 29 日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金 0.02% 徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於 2015 年完成並正在營運；及項目二期亦已自 2019 年 1 月推出預售，於 2021 年 6 月 30 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 1,400 萬元（2020 年 12 月 31 日：人民幣 1,400 萬元）。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

財務回顧

中期業績

集團截至2021年6月30日止六個月的股東應佔溢利為港幣2,000萬元，營業額港幣23.97億元，去年同期則錄得虧損港幣1.30億元及營業額港幣22.51億元。

營業總額分析如下：

	截至 2021 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元	截至 2020 年 6 月 30 日止 六個月 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築	2,207	2,083
房地產	190	168
合計	2,397	2,251
合營企業		
其他	5	4
合計	2,402	2,255

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

房地產業務的收入為港幣1.90億元，較去年中期期間的港幣1.68億元有所增加。2021年的物業銷售收入主要來自天津威尼都項目二期，該項目自2020年12月起開始交付其零售商鋪及家居式辦公單位。此外，自2020年初新冠肺炎疫情爆發以來，我們四個商場的總租金收入一直在穩步恢復中。

股東應佔損益的分析如下：

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

建築

建築業務於本中期期間錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額9.7%，高於去年同期的9.1%，主要由於(i)本期間就若干在本期間及之前年度完成的建築項目獲得溢利上調；及(ii)來自保養工程業務的貢獻有所增加。

房地產

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

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

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

財務費用淨額

於2020年1月，本公司發行1.8億美元於2022年1月到期的6.25%優先票據，以提供資金償還於2020年5月到期的美元優先票據，這導致2020年就發行美元優先票據產生較高的財務費用。因此，總財務費用淨額由上年中期期間的港幣9,500萬元減少至港幣7,200萬元。

匯兌收益（虧損）

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

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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

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

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

按業務分類的資產總值分析載列如下：

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

與2020年12月31日相比，各業務分類於2021年6月30日的資產總值所佔比例相對穩定。

股本權益、融資及負債比率

本公司於 2021 年 6 月 30 日的股東股本權益由 2020 年 12 月 31 日的港幣 31 億元增加至港幣 32 億元。

於 2021 年 6 月 30 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 16.24 億元，於 2020 年 12 月 31 日則為港幣 15.90 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

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

集團的淨負債比率（以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算）於 2021 年 6 月 30 日保持穩定在 51.0%，相對於 2020 年 12 月 31 日則為 50.8%。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2021 年 6 月 30 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,840 人（2020 年 12 月 31 日：1,811 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 348 人（2020 年 12 月 31 日：370 人）。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範疇

本公佈內有關集團於 2021 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

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

於 2020 年，本公司在香港聯合交易所有限公司以總代價 1,615 萬美元於 2022 年到期的 1.80 億美元 6.25% 優先票據中購回本金額共 1,660 萬美元。所有購回的票據於 2021 年 5 月獲本公司註銷。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，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 2021 年 6 月 30 日止六個月內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

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

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

遵守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 2021 年 6 月 30 日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，2021 年 8 月 27 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