



瑞安建業  
SOCAM DEVELOPMENT

# 穩固 · 重建



2015 年年報  
股份代號：983



## 目錄

2	公司簡介
3	財務摘要
4	2015年大事回顧
6	主席報告
10	管理層討論及分析
14	業務回顧
14	房地產
20	建築
24	財務回顧
30	企業社會責任報告
43	企業管治報告
58	審核委員會報告
60	薪酬委員會報告
65	提名委員會報告
67	董事及高級管理人員
72	董事會報告
85	獨立核數師報告
86	綜合損益表
88	綜合損益及其他全面收益表
89	綜合財務狀況表
91	綜合股本權益變動表
93	綜合現金流量表
96	綜合財務報表附註
176	集團財務概要
177	公司資料

# 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。

## 瑞安建業主要從事以下兩項業務：

---

- 中國內地專門**房地產發展**，以專業知識締造高速資產流轉模式。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
- 私募房地產基金

### ■ ■ ■ 建築

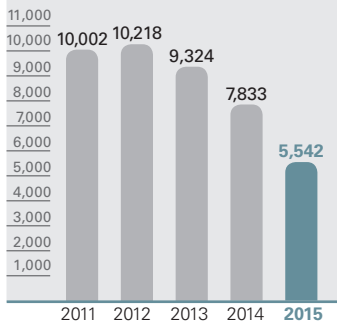
- 公共房屋
- 商業、住宅及公共機構樓宇
- 裝修及樓宇翻新
- 維修保養

# 財務摘要

以港幣億元計	截至12月31日止年度				
	2011	2012 (經重列)	2013	2014 (重新呈列)	2015
<b>營業額</b>					
本公司及附屬公司	59.00	64.43	79.52	61.02	<b>59.16</b>
應佔合營企業及聯營公司	35.16	48.92	44.60	6.40	<b>3.63</b>
合計	94.16	113.35	124.12	67.42	<b>62.79</b>
股東應佔溢利(虧損)	9.10	4.59	(8.89)	(13.74)	<b>(11.26)</b>
每股基本盈利(虧損)(港幣)	1.86	0.93	(1.81)	(2.84)	<b>(2.33)</b>
每股股息合計(港幣)	0.65	0.50	-	-	-
<b>於12月31日</b>					
資產總值(港幣億元)	222	233	231	185	<b>123</b>
資產淨值(港幣億元)	100	102	93	78	<b>55</b>
每股資產淨值(港幣)	20.43	20.76	19.26	16.17	<b>11.44</b>
淨負債比率	50.5%	47.1%	48.3%	53.7%	<b>21.0%</b>

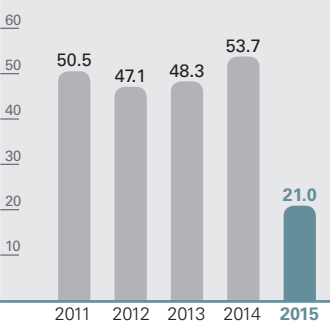
## 本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



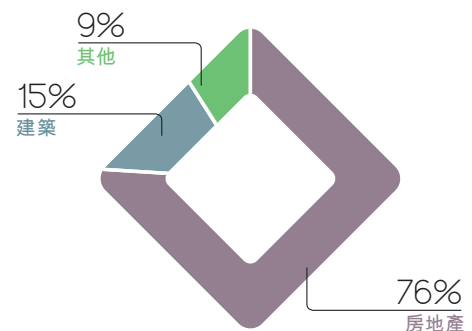
## 負債比率

百分比



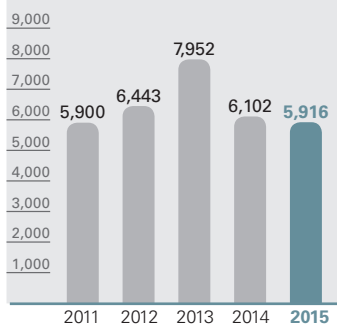
## 資產組合

於2015年12月31日



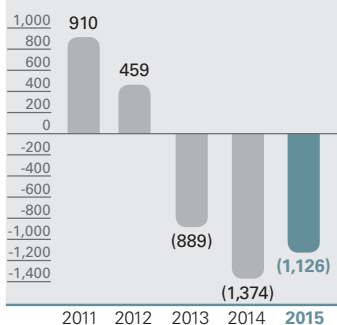
## 營業額

港幣百萬元



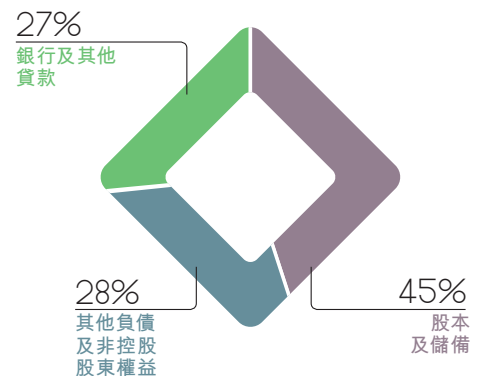
## 本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



## 股本及負債

於2015年12月31日



## 1月

▼天津威尼都第一期商場開業，為意大利式購物小鎮



## 2月

▼連續第九年獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷標誌



## 3月

▼完成將香港特區政府律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座）的工程合約



## 4月

▼出售北京瑞安君匯的65%權益，項目位於朝陽區，為低密度高尚住宅



▼成都瑞安城中匯第二批住宅單位推出預售



▼取得澳門路易十三酒店會議廳及會議室的室內裝修工程合約（合約價值：港幣2.01億元）



▼於「2015年第五屆亞洲卓越大獎」中獲頒最佳投資者關係大獎



▼於「2014/2015年度建造業安全獎勵計劃」中獲兩項金獎

# 5月

▼於「第21屆公德地盤嘉許計劃」中奪得銀獎



# 6月

▼取得蘇屋邨二期公共房屋發展項目的建築合約（合約價值：港幣23.99億元）



# 7月

▼出售上海二十一世紀中心大廈項目包括浦東四季酒店和四季匯的80%權益



▼於「建造業安全分享會暨頒獎典禮2015」中獲頒五項金獎

# 8月

▼完成出售於中國內地拉法基瑞安水泥合營企業的45%權益



▼南京瑞安翠湖山首批公寓推出預售



▼於「2015年ARC國際年報比賽」中獲頒五個獎項，包括傳統年報及主席報告金獎

# 9月

▼於「第14屆香港職業安全健康大獎」中奪得兩項金獎



# 12月

▼取得干諾道西商業大廈改建為酒店的總承包合約（合約價值：港幣3.33億元）

▼獲頒發「2015年財資企業整體表現大獎」鈦金獎



“

我們將繼續加快推行  
資產變現計劃，實現  
目標，帶領公司積極  
減低債務水平。

”



集團的業績令人失望。然而，透過成功撤出拉法基瑞安水泥合營企業，我們的資產變現計劃達到重要里程碑，加上出售上海二十一世紀中心大廈項目，大大減低集團的負債。

## 各位股東：

去年是極富挑戰性的一年，我們繼續推行資產變現，同時應對嚴峻經營環境所帶來的影響。

環球經濟於年內持續受壓，主要經濟體復甦緩慢，繼續為全球金融市場增添不明朗因素。中國內地正從投資業及工業轉型發展消費及服務業，經濟增長步伐回落，全年增長下調至6.9%，是25年來最低。內地房地產市場於年初依然疲弱，至第四季始重拾動力，而水泥業備受產能過剩問題困擾。各項不利因素令公司面對的壓力持續增加。

集團的業績令人失望。然而，透過成功撤出拉法基瑞安水泥合營企業，我們的資產變現計劃達到重要里程碑，加上出售上海二十一世紀中心大廈項目，大大減低集團的負債。

截至2015年12月31日止年度，集團錄得虧損港幣11.26億元（2014年：港幣13.74億元），營業額為港幣59億元（2014年：港幣61億元）。每股虧損為港幣2.33元（2014年：港幣2.84元）。

對於公司業績欠佳，未能達至各位股東對我們的期望，我和董事會深感遺憾，董事會及管理層責無旁貸。儘管整體經濟環境於短期內仍然反覆不定，我們將繼續加快推行資產變現計劃，實現目標，帶領公司積極減低債務水平。建築業務雖然受食水含鉛事件影響，但繼續保持實力，以把握香港公營房屋計劃所帶來的龐大機遇。

## 營商環境備受挑戰

集團一直審慎捕捉出售物業的良機。去年內地房地產市場的庫存過剩，導致價格低迷，以二至四線城市最為明顯，瑞安建業的多個房地產項目因而受到影響。儘管競爭激烈，成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山卻獲得理想的市場反應。南京瑞安翠湖山已於2015年8月推出首批公寓預售，獲得買家追捧，截至2016年2月底，在114個推出的單位中，已有近100個單位以理想價格售出，反映項目的優質造工和優越地段切合買家需求。

# 主席報告

在北京及上海，集團成功出售持有的北京瑞安君匯65%權益以及上海二十一世紀中心大廈項目包括浦東四季酒店和四季匯的80%權益，為集團減少港幣13億元的應佔賬外銀行貸款。

於2016年1月，資產變現計劃取得最新進展，集團再完成兩項出售交易，包括以約港幣3.64億元出售瀋陽項目二期餘下的20%權益，及以總代價約港幣4.63億元出售位於貴州遵義的地塊。

然而，受市況持續疲弱影響，加上項目賬面值高企，部份房地產項目的售價難免較賬面成本低，連同經費開支、銷售和市場推廣開支及稅款，房地產業務錄得港幣10.19億元虧損(2014年：港幣7.79億元)。

在香港，我們的建築業務保持增長，主要受惠於積極發展中的公營房屋計劃和需求殷切的裝修工程。惟我們受到業界的食水含鉛事件影響，年內共八個月未能對新建公屋項目作出投標。瑞安建業已立即採取適當措施，全面檢視我們的監察及營運程序，確保落實更嚴謹的工作準則。

建築業務繼續貫徹準時和優質的承諾，於年內為集團帶來經營溢利港幣1.08億元(2014年：港幣1.12億元)。

## 穩固 • 重建

於2015年8月，集團正式退出水泥投資，向拉法基以現金代價港幣25.5億元完成出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，錄得少量利潤，亦令集團不再受此合營企業的持續重大虧損拖累，所得款項大幅減低集團的銀行負債，並強化財務狀況。自出售至今，內地水泥業日益陷入困局，如未能及時出售持有的45%權益，其價值或難免進一步大幅下跌。

2016年甫開始，局勢便變化多端，美國經濟不明朗、部份先進經濟體系實施負利率、貨幣及股票市場表現反覆，加上中國內地步入經濟新常態、經濟增長放緩及多個二、

南京  
瑞安•翠湖山



西九龍  
法院大樓



蘇屋邨  
第一期



縱然我們面對種種考驗，但在管理團隊及各位員工的努力下，我深信公司的財務狀況將可進一步穩固，繼續發揮我們在香港的優勢。

三線城市的房地產市場疲軟。環球形勢錯綜複雜，增加我們來年的壓力。

集團將繼續推行資產變現策略，將餘下的房地產資產變現、減低債務及精簡架構，以期重整公司的業務和定位。

香港特區政府於長遠房屋策略2015年周年進度報告中，承諾未來十年總房屋供應目標為46萬個單位，其中28萬個為公共租住房屋及資助出售單位，即每年平均供應2.8萬個單位。

集團於管理各類建築工程及投標能力方面根基穩固，多年的經驗提供有力的支持。本港承建公營房屋、裝修及翻新工程市場勢頭良好，集團的建築業務定可受惠。

與此同時，管理層將繼續積極應對包括因勞工短缺引致的建築成本急升問題，並致力提升集團的競爭力。

## 致謝

公司過去數年正經歷困難時期，我謹此向董事會同仁、管理團隊以及專心致志的全體員工表達衷心謝意。我也感激

各位股東在過往三年業績欠佳時的諒解。隨著我們於去槓桿化和資產變現計劃中取得進展，債務水平可顯著降低，集團將具較佳能力抵禦瞬息萬變的外圍環境。當業績有所改善，財務狀況加強時，我們定必優先考慮派發股息。

服務多年的副主席兼董事總經理蔡玉強先生於2015年12月退休。蔡先生長年來對公司及瑞安集團作出重大貢獻，我謹藉此機會代表董事會向他致以衷心謝忱。

縱然我們面對種種考驗，但在管理團隊及各位員工的努力下，我深信公司的財務狀況將可進一步穩固，繼續發揮我們在香港的優勢。



羅康瑞

主席

香港，2016年3月23日



# 管理層

討論及分析



房地產



建築

集團以港幣25.5億元出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益。此項出售為集團帶來顯著的現金流和強化財務狀況，並令我們不再受此合營企業的持續重大虧損影響。

環球經濟於2015年持續不明朗，復甦表現好淡紛呈。三大主要因素駕馭著整體市場發展：中國內地進入增速放慢的調整期，發展重心從工業轉向消費及服務業；商品價格下跌，多個經濟體持續推行貨幣寬鬆措施；而美國進一步收緊政策，利好經濟復甦。隨著先進經濟體的增長力度漸強，發展中經濟體的表現卻遜於預期。

於中國內地，當局採取較寬鬆的貨幣供應和貸款政策。房地產市場除部份一線城市外，均面臨庫存過剩及房價受壓兩大問題，對集團的房地產業務構成重大挑戰。

另一方面，香港積極發展公營房屋計劃，建造業繼續穩步增長。雖然年內發生食水含鉛事件，導致我們在八個月內未能參與新項目投標，但集團的建築業務仍然保持穩健。

縱使營商環境存在不少不利因素，於年內，我們在資產變現計劃及退出水泥業務上取得進展，加強集團的財務狀況，減輕銀行負債和財務成本。

### 資產變現計劃的進展

集團以港幣25.5億元出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益。此項出售為集團帶來顯著的現金流和強化財務狀況，並令我們不再受此合營企業的持續重大虧損影響。

集團完成出售兩項房地產資產，套現共約港幣11億元，並為集團減少共港幣13億元的應佔賬外銀行貸款。北京及上海市場氣氛良好，集團把握機會出售持有的北京瑞安君匯65%權益，以及上海二十一世紀中心大廈項目包括浦東四季酒店和四季匯品牌居所的80%權益。

於2016年1月，計劃取得最新進展。集團完成另外兩項出售交易，包括以約港幣3.64億元出售瀋陽項目二期餘下的20%權益，及以總代價約港幣4.63億元完成出售位於貴州遵義的地塊。

總樓面面積

**31,500**

平方米

重慶  
創匯·首座



總樓面面積

**386,100**

平方米

成都  
瑞安·城中匯



總樓面面積

**66,300**

平方米

南京  
瑞安·翠湖山



總樓面面積

**98,500**

平方米

瀋陽項目一期



總樓面面積

**2,700**

平方米

上海  
翠湖天地御苑十八號樓



上述總樓面面積為2016年1月31日集團應佔可發展總樓面面積，不包括已售出及交付的樓面面積。

# 房地產

## 優質資產

於2016年1月31日，瑞安建業持有七個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為64萬平方米。瑞安建業亦持有綜合知識型社區項目大連天地的22%權益。

總樓面面積

**5,900**

平方米

廣州  
瑞安·創逸



總樓面面積

**44,200**

平方米

天津  
威尼都



南京  
瑞安·翠湖山



大連天地



隨著集團於2013年落實推行資產變現，至今相當部份的房地產資產經已售出，改善集團的財務狀況。目前餘下的資產組合中以商業物業為主。

## 市場回顧

中國中央政府的第13個五年規劃預期，2016年至2020年的經濟年均增長底線為6.5%。隨著經濟步入可持續發展的軌道，內地在推動經濟轉型至本地消費及服務業下，市場仍然存在不少機會。

去年中國各線城市的住宅物業市場表現參差。不少二至四線城市住宅單位庫存過剩壓抑房價，價格普遍下調。在經濟增長放緩下，上述城市的商場供應充裕，亦令零售租金及銷售面臨下行壓力。

相反，北京、上海、廣州及深圳等一線城市的房地產市場保持暢旺，房價上漲，當中以深圳的價格升幅最大，年內上升逾40%。針對以上城市，政府最近已推出舉措以抑制過熱的樓市。

展望未來，在政府鼓勵購房的政策帶動下，住宅物業市場當可受惠。加上中央政府決意加快房地產去庫存，亦有望為房地產市場帶來裨益；配合推進城鎮化和放寬貨幣的長

遠舉措，可刺激整體市場氣氛。零售物業方面，雖然通脹溫和有利服務業蓬勃增長，然而網上購物急促發展卻繼續打擊租務市場。

## 營運表現

集團把握市況以整棟出售項目外，同時加緊推出成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山的單位預售，年內合約銷售額共約港幣10億元。

隨著集團於2013年落實推行資產變現，至今相當部份的房地產資產經已售出，改善集團的財務狀況。目前餘下的資產組合中以商業物業為主，集團正積極提升各個商場的客流量，努力應對內地盛行的網上購物模式造成的不利影響。



## 特殊房產項目

於2016年1月31日，瑞安建業持有七個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為64萬平方米。項目位置優越，位處中國內地七個城市，大致概況如下：

項目	集團應佔可發展 總樓面面積 (平方米)	預計完成年份	瑞安建業 所佔的權益
成都瑞安·城中匯	386,100	2016	81%
重慶創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州瑞安·創逸	5,900*	已竣工	100%
南京瑞安·翠湖山	66,300	2017	50%
上海翠湖天地御苑十八號樓	2,700*	已竣工	100%
瀋陽項目一期	98,500*	已竣工	100%
天津威尼都	44,200	2017	45%
總計	635,200 平方米		

\* 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

樓面面積\*

**635,200** 平方米

於2016年1月31日

**1,615,200** 平方米

於2014年12月31日

天津  
威尼都

總資產

港幣 **94.39** 億元

於2015年12月31日

港幣 **125.75** 億元

於2014年12月31日

除稅後虧損

港幣 **(10.19)** 億元  
截至2015年12月31日止年度

港幣 **(7.79)** 億元  
截至2014年12月31日  
止年度

### 物業發展及銷售進展

#### 廣州瑞安·創逸

項目位於廣州天河北部，包括三幢35層的住宅大樓、一幢31層的服務式公寓大樓及車位，所有住宅及服務式公寓經已售出。

廣州2015年的住宅銷售量上升，但市場對價格仍然審慎。

#### 南京瑞安·翠湖山

項目位於長江三角洲經濟區中心，由集團與SoTan Fund合營，屬住宅發展項目，落成後可提供總樓面面積約13.26萬平方米。首批公寓已於2015年8月推出預售，市場反應熱烈，截至2016年2月底，在推出的114個單位中，已有近100個以合理價格認購或售出。第二期公寓擬定於2016年下半年推售。然而，南京住宅庫存量有待回落，開發商仍需面對價格下行的壓力。



南京瑞安·翠湖山

#### 上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰上海新天地，位置優越，自推出以來獲得買家追捧，於2016年2月底，所有單位已獲認購或售出。

#### 成都瑞安·城中匯

集團持有項目的81%權益，總樓面面積為47.6萬平方米，包括11幢住宅大樓、一幢辦公大樓、一幢服務式公寓大樓及商場。集團自2014年9月份推出住宅單位預售以來，市場需求殷切，截至2016年2月，在1,987個可售單位中，共1,761個已售出。惟當地市場仍然供過於求，激烈競爭，價格因而受到重大影響。

項目的辦公大樓、服務式公寓大樓及商場的建築工程預期於2016年上半年完成。一如其他二線城市，成都的房地

#### 瀋陽項目一期

產市場急速發展，大量新建樓房持續湧現，集團正密切留意市況，適時調整推售策略並優化租戶組合。

### 重慶創匯 • 首座

創匯首座毗鄰重慶解放碑廣場，位據重慶核心商務區。辦公室及住宅單位已悉數售出。

重慶的零售業於年內錄得強勁增長，有多個新品牌進駐。然而，市內有不少商場即將開業，將會推高當地的商場空置率。集團正為此項目的商場重新定位以提升物業價值。於2016年1月底，商場的出租率為70%。

### 瀋陽項目一期

位於中國東北城市瀋陽金廊沿線，項目的公寓單位接近售罄，約80%的寫字樓樓面面積亦已售出。

面對劇烈的競爭，瀋陽的零售物業空置率高企。於2016年1月底，項目的商場出租率約為64%。

### 天津威尼都

項目由集團與SoTan Fund共同發展，各佔一半股權。項目包括一個商場，總樓面面積共9.81萬平方米，擬於2017年全面竣工。

第一期樓面面積為6.55萬平方米，已分階段於2015年1月起開業。截至2016年1月，該部份的出租率為66%，客流量增加。天津市於2015年以零售面積計，64%來自商場，為零售市場的主流。項目構建成意式風格購物小鎮，別具特色，並位於京津城際鐵路武清站旁，享有交通便利的優勢。

## 知識型社區

大連天地為大型知識型社區，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目22%權益。項目落成後將提供總樓面面積340萬平方米。

截至2015年12月31日，已建成可出租及出售樓面面積為54.1萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共34.2萬平方米。辦公室整體出租率維持於82%，智薈天地的出租率上升至59%。



成都  
瑞安 • 城中匯

# 建築 合約

於2015年12月31日，集團持有的手頭合約總值為港幣184億元，未完成的合約價值為港幣95億元，於2014年12月31日兩者分別為港幣166億元及港幣114億元。

港幣  
**\$5.60** 億元  
新蒲崗  
公屋  
發展計劃

港幣  
**\$91** 億元  
香港  
兒童醫院  
與中國建築國際  
的合營公司承建

港幣  
**\$21** 億元  
蘇屋邨第一期  
公屋發展計劃



港幣

**\$22** 億元

西九龍  
法院大樓



港幣

**\$4.40** 億元

元朗公屋  
發展計劃  
(朗晴邨)



港幣

**\$7.99** 億元

沙田體育館、  
社區會堂暨  
區域圖書館



港幣

**\$24** 億元

蘇屋邨第二期  
公屋發展計劃



展望2016年，集團在穩固的基礎上可取得更多新工程合約。在公共房屋及其他建築工程以外，我們將繼續把握在維修保養及小型工程方面的機遇，進一步擴大市場佔有率。

### 市場回顧

香港經濟在2015年放緩，本地生產總值增長為2.4%，較2014年的2.6%為低。雖然香港面臨外圍環境多重隱憂，但展望中期經濟前景仍然審慎樂觀。在國家發佈第13個五年規劃及「一帶一路」經濟發展策略下，可望為香港帶來新的發展機遇。建造業方面，隨著公營房屋及建築工程陸續開展，將繼續為行業帶來良好的支持。

香港特區政府以解決房屋短缺問題為首要任務，於長遠房屋策略2015年周年進度報告中承諾2016年至2026年十年內目標提供總房屋46萬個單位，公共租住房屋及資助出售單位分別佔20萬個及8萬個。房屋公共開支預期進一步增加，各項工程將為集團提供更多市場機會。

隨著土地供應增加，多個新發展區包括新界東北、啟德、西九龍及東涌陸續展開新基建、住宅發展以至公共項目，預期會帶動建造業發展。

然而，受到近期立法會出現「拉布」影響，多個公共項目撥款審批備受拖延，引致工程數目減少或延遲，以短期至中期而言，香港建造業將難免受到波及。

澳門去年的經濟受到博彩業不景氣影響，跌至2011年以來新低。然而，不少酒店及賭場積極進行優化工程，仍然帶動工程合約需求。

在過去數年，香港建造業一直面對技術勞工短缺及建築成本急升。公司管理層繼續提供工人技術培訓，並致力尋求其他方法解決問題。

### 營運表現

集團建築業務於2015年錄得溢利港幣1.08億元(2014年：港幣1.12億元)。年內營業額為港幣56.06億元(2014年：港幣55.99億元)。

於香港及澳門取得的新合約總值港幣37億元(2014年：港幣36億元)。於2015年12月31日，集團持有的手頭合約總值為港幣184億元，未完成的合約價值為港幣95億元，於2014年12月31日兩者分別為港幣166億元及港幣114億元。

我們的手頭合約因年內發生食水含鉛事件而蒙受影響。此事件涉及全港11個公共屋邨，共29,077個單位，而瑞安承建是葵聯邨二期共1,507個單位的總承建商。根據房屋委員會採取的規管措施，瑞安承建於年內的3月至10月期間對房委會新建工程所提交的標書概不獲考慮。直至2015年11月起瑞安承建始恢復參與房委會項目投標。

事件中有多家主要承建商受影響。由香港特區政府成立的食水含鉛超標調查委員會的工作至今仍在進行。

調查委員會的結果和工程規管要求的加強，或會對業界和集團構成影響，但相關決定仍有待落實。倘若政府決定訂立進一步的公共建築項目投標規例或執行更嚴格的查驗程序，將增加建築成本，整個施工期亦難免延長。

作為香港主要建築商之一，集團將全面配合政府要求，並採取適當的補救措施。即使政府收緊規例，憑集團饒富經

驗的管理團隊，加上一直持之以恆的安全優質管理和文化，定必能應付挑戰，保持競爭優勢。

集團已採取措施以檢視營運程序、加強改善內部監控和營運管理。展望2016年，集團在穩固的基礎上可取得更多新工程合約。在公共房屋及其他建築工程以外，我們將繼續把握在維修保養及小型工程方面的機遇，進一步擴大市場佔有率。

#### 經營溢利

港幣 **1.08** 億元  
2015

港幣 **1.12** 億元  
2014

#### 新取得合約

港幣 **37** 億元  
2015

港幣 **36** 億元  
2014

#### 營業額

港幣 **56** 億元  
2015

港幣 **56** 億元  
2014

## 管理層討論及分析

### 業務回顧 ▶ 建築

#### 瑞安承建

瑞安承建於年內完成兩項工程合約：

- 西九龍及港島(物業管理服務小組)保養、改善及空置單位翻新工程的分區定期合約(價值港幣3.25億元)；及
- 荔景邨加建升降機塔樓及簷蓬建造和相關工程(價值港幣3,750萬元)

公司於年內取得的新合約包括蘇屋邨二期公屋發展項目計劃的建築工程(價值港幣24億元)，以及西九文化區的兩項小型工程(總值港幣1,200萬元)。

瑞安承建繼續進行多項建築工程，包括新蒲崗、前元朗邨及蘇屋邨一期公屋發展項目計劃，以及多項房屋委員會保養工程的定期合約。



新蒲崗  
公屋發展計劃



沙田體育館、社區會堂  
暨區域圖書館





西九龍法院大樓

## 瑞安建築

瑞安建築於3月完成將律政署搬遷至中區政府合署(中座及東座)的工程合約，合約價值港幣6.80億元。多項建築工程繼續如期進行，包括與中國建築工程(香港)有限公司合營興建香港兒童醫院、西九龍法院大樓，及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程。

## 德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，於業界享有領先地位。公司繼續取得多份新合約，成績亮麗，並未受到其主要市場澳門博彩業顯著放緩影響。

於香港，將辦公樓或工業大廈活化改建為酒店及服務式公寓日趨盛行，德基已準備就緒，迎接當中機遇。

德基繼於2014年錄得大幅增長後，年內取得27份總值約港幣13.02億元的室內裝修合約，較去年增加23%(2014年：港幣10.60億元)，成績令人鼓舞。

公司於香港取得的合約包括干諾道西商業大廈改建為酒店的總承包合約(價值港幣3.33億元)、太古城中心三座辦公室裝修工程(價值港幣2.09億元)；另外在澳門包括路易十三、美高梅及永利酒店的裝修合約，總值港幣3.86億元。香港其他主要合約包括為領展進行的資產提升工程、恒生銀行項目，以及港鐵站和月台的改善工程。

德基於期內完成16項工程，合約總值港幣9.40億元，主要包括領展旗下的龍翔廣場(價值港幣2.29億元)、中國銀行項目(價值港幣7,800萬元)、荷李活道添福商業中心(價值港幣7,500萬元)的工程合約。在澳門則完成新濠影滙、永利及新濠天地的翻新工程合約，總值港幣4.01億元。



元朗公屋發展計劃(朗晴邨)



■ ■ ■ 財務  
回顧

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 財務業績

截至2015年12月31日止年度，股東應佔集團虧損為港幣11.26億元，營業額為港幣59.16億元，去年則錄得虧損港幣13.74億元及營業額港幣61.02億元。本公司董事不建議就截至2015年12月31日止年度派付末期股息(2014年：零)。

集團若干房地產業務及水泥業務均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣59.16億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	5,606	5,599
房地產	306	483
其他	4	20
合計	5,916	6,102
<b>合營企業及聯營公司</b>		
房地產	308	571
水泥及其他	55	69
合計	363	640
<b>合計</b>	<b>6,279</b>	<b>6,742</b>

儘管中國內地建築業務已於2014年10月出售，於本年度，來自我們建築業務的營業額仍較去年輕微增長。不計及去年來自中國內地建築業務的營業額，受到本年度香港及澳門的建築及樓宇保養工程量增加所帶動，我們建築業務的營業額錄得37%的增長。

房地產業務的收入由去年港幣4.83億元減少至港幣3.06億元，原因是集團大部份待售物業存貨已於過去數年售出。於本年度確認的營業額主要來自出售廣州瑞安創逸的存貨。

我們分別於2015年4月及7月出售於北京瑞安•君匯的65%權益及於上海二十一世紀中心大廈的80%股權(包括浦東四季酒店和四季匯)，為集團帶來應佔現金代價港幣4.29億元及港幣6.40億元。然而，由於此等出售事項乃透過該合營企業出售離岸項目公司連同剩餘存貨之方式進行，故該等所得款項根據適用會計準則並無計入營業額。此外，集團分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位帶來收入，於本年度為數港幣8.53億元，同樣根據適用會計準則並未計入營業額。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入由去年的港幣5.71億元減少至本年度的港幣3.08億元。收入減少主要由於上文所述我們於本年度出售北京瑞安•君匯及上海二十一世紀中心大廈權益，加上就集團擁有22%權益的大連天地項目確認的銷售收入下降。

由於集團於本年度出售其所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，集團透過此合營企業經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。去年數字已重新呈列，以符合本年度的呈列方式。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利(虧損)及租金支出淨額	22	(38)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(34)	(39)
應佔合營企業及聯營公司損益	(494)	(428)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	–
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	–	(27)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(220)	(198)
	(964)	(730)
<b>建築</b>		
經營溢利		
香港及澳門	108	95
中國內地	–	17
出售中國內地業務之收益淨額	–	9
	108	121
<b>水泥業務－拉法基瑞安水泥(已終止經營業務)</b>		
應佔虧損(經扣除其他收入)	(272)	(317)
出售的收益淨額	416	–
	144	(317)
<b>創業基金投資</b>	(20)	(28)
<b>財務費用淨額</b>	(206)	(258)
<b>企業經費開支及其他</b>	(92)	(67)
<b>稅項</b>	(79)	(80)
<b>非控股股東權益</b>	(17)	(15)
<b>合計</b>	<b>(1,126)</b>	<b>(1,374)</b>

## 房地產

本年度的房地產銷售溢利主要來自出售廣州瑞安創逸的住宅及零售單位。租金開支淨額由集團的投資物業產生，包括上海翠湖天地御苑十八號樓、重慶創匯•首座及瀋陽項目一期的購物商場。

於本年初出售集團的合作開發項目北京瑞安•君匯及上海四季匯前，就該等項目確認的物業銷售下降，因此為集團貢獻的銷售溢利減少。此外，集團擁有45%權益的零售發展項目天津威尼都於2015年1月開業，集團於首個租賃週期分佔營運及財務費用淨額為數港幣4,800萬元。於本年度，合作開發項目的損益亦包括集團應佔其擁有81%權益的成都瑞安•城中匯及其擁有22%權益的大連天地項目的耗蝕減值淨額約港幣1.46億元(2014年：港幣2.08億元)。該耗蝕減值乃由於該等城市的房地產市場不景氣，以致公寓及辦公室單位的售價普遍下降所致。集團於2015年7月出售其擁有80%權益的上海二十一世紀中心大廈並產生虧損，惟於出售後集團不再需要分擔此項目的營運及財務費用。

於本年度，人民幣兌港幣貶值6.2%，令合作開發項目的貸款產生匯兌虧損。集團應佔該匯兌虧損為數港幣6,700萬元(2014年：港幣900萬元)。

以上種種因素導致集團錄得應佔房地產合營企業及聯營公司權益的虧損淨額由去年港幣4.28億元增加至港幣4.94億元。

於2016年1月，集團完成以現金代價港幣4.63億元出售遵義項目。由於此項目的賬面值(其於集團在2012年向一名投資者出售20%項目權益時增加)乃高於現金代價，因此於2015年12月31日計提耗蝕減值港幣2.38億元。

本年度營運開支淨額中包括主要由於上文所述人民幣兌港幣貶值，以致集團房地產項目的貸款產生的匯兌虧損港幣1.02億元(2014年：港幣1,000萬元)。不計及此影響，隨著集團正在實行資產變現計劃，集團於本年度減省了營運開支淨額約港幣6,000萬元。

## 建築

於本年度，香港及澳門的建築業務在營業額攀升所帶動下，錄得較高溢利。平均純利率由去年佔營業額2.3%下降至佔營業額1.9%，主要原因是勞工成本上漲及就鉛水事件作出撥備港幣1,000萬元。

於2014年10月，集團完成出售其於中國內地的建築業務，並確認出售收益淨額港幣900萬元。

## 水泥業務

於2015年8月，集團完成以現金代價港幣25.5億元出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，並於轉撥先前計入匯兌及其他儲備的累計收益港幣7.67億元後，確認出售收益淨額港幣4.16億元。

中國西南部的產能過剩問題持續，拖累水泥價格及銷量均下挫，導致拉法基瑞安水泥於本年度的虧損增加。於上述出售在2015年7月上旬成為無條件後，集團已承擔拉法基瑞安水泥截至2015年6月30日止期間的應佔45%的虧損。

## 財務費用淨額

2015年的財務費用淨額由2014年的港幣2.58億元減少至港幣2.06億元，與本年度銀行及其他貸款減少相符。

## 企業經費開支及其他

於2015年的企業經費開支增加，主要由於人民幣兌港幣於本年度貶值，以致應收集團於貴州餘下水泥公司的款項產生匯兌虧損港幣1,900萬元。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2015年 12月31日 港幣百萬元	2014年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	12,339	18,520
資產淨值	5,542	7,833

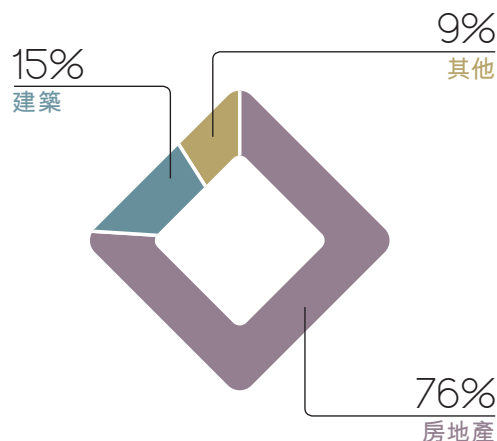
	港幣	港幣
每股資產淨值	11.4	16.2

集團資產總值由2014年12月31日的港幣185億元減少至2015年12月31日的港幣123億元，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減少，主要是由於(a)本年度錄得虧損港幣11.26億元；(b)出售集團所持有拉法基瑞安水泥的45%權益後，從匯兌及其他儲備轉撥累計收益港幣7.67億元；及(c)人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣3.74億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2015年 12月31日 港幣百萬元	%	2014年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	9,439	76	12,575	68
水泥－拉法基瑞安水泥	—	—	3,177	17
建築	1,817	15	1,689	9
其他	1,083	9	1,079	6
合計	12,339	100	18,520	100

### 按業務分類的資產總值



於2015年，集團實現三項重大資產出售事項，分別為出售其所持有拉法基瑞安水泥的45%權益、北京瑞安·君匯的65%權益及於上海二十一世紀中心大廈的80%權益，同時銷售位於廣州及上海的若干房地產存貨，產生所得款項總額約港幣43億元。此等銷售所得款項大部份用於償還集團的銀行貸款及償付其他負債。因此，集團的資產總值，尤其是房地產及水泥資產，於本年度大幅減少。

### 股本權益、融資及負債比率

本公司於2015年12月31日的股東股本權益由2014年12月31日的港幣78.33億元減少至港幣55.42億元。股本權益減少主要是由於上文所述理由。

集團變現其於中國內地的房地產項目及存貨以及其於拉法基瑞安水泥的投資，令銀行及其他貸款總額由2014年12月31日的港幣66.40億元大幅減少約50%至港幣33.35億元。於2015年12月31日，集團的銀行及其他貸款淨額(即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣11.63億元，於2014年12月31日則為港幣42.05億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2015年12月31日 港幣百萬元	2014年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	2,914	6,268
1年後但2年內	222	140
2年後但5年內	199	232
銀行及其他貸款總額	3,335	6,640
銀行結餘、存款及現金	(2,172)	(2,435)
銀行及其他貸款淨額	1,163	4,205

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2014年12月31日的53.7%大幅減少至2015年12月31日的21.0%。

## 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，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，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。集團目前並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團會將其部份現有的港幣借款轉換為人民幣，以降低外匯風險，及可能以合理成本採用適當財務工具，以於短期內對沖潛在外匯風險。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

## 僱員

於2015年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,340人(2014年12月31日：1,240人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有550人(2014年12月31日：600人—經重列以撇除拉法基瑞安水泥的僱員)。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。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，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。



# 企業社會責任 報告

## 目錄

- 31 企業社會責任承諾
- 33 我們的持份者
- 34 2015年表現指數／  
獎項及認可
- 35 社區參與
- 38 員工
- 41 環境





## 瑞安建業的企業文化，建基於瑞安集團的良好企業管治原則，以及公司對優質、誠信、創新和卓越的追求和承諾。

瑞安於1984年訂定瑞安經營要旨，奠定了企業文化基礎，並落實對企業社會責任的承擔。要旨闡述集團恪守的原則和目標，包括建立可持續發展的商業模式、與顧客的恆久關係、為員工創造環境、集團的管理理念以及企業文化。

### 我們相信：

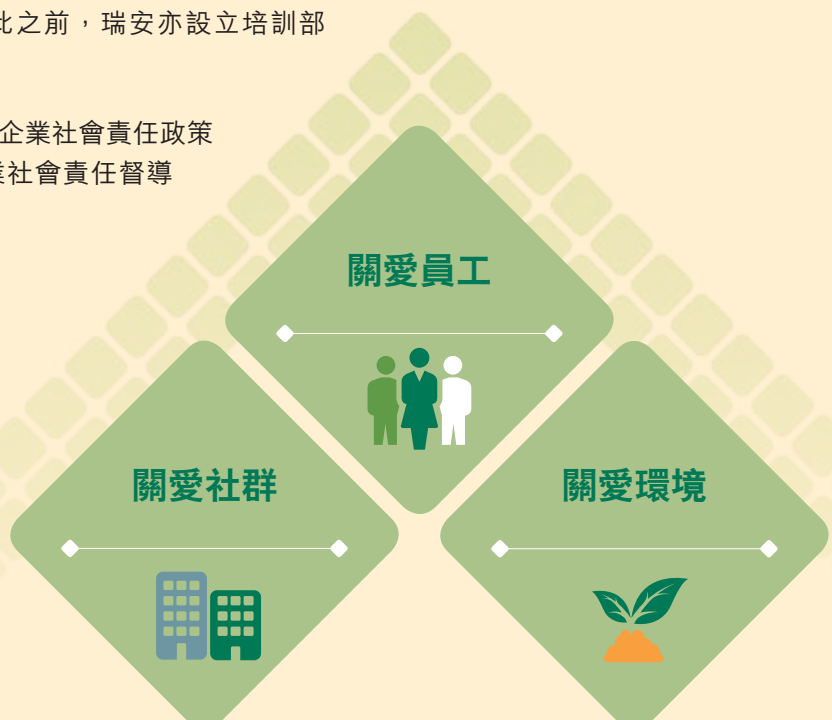
- 建立一套共同的信念，作為我們一切政策和措施的根基。
- 以誠信、客觀和公正的態度，處理業務和員工關係，促進彼此信任和尊重。
- 為客戶提供優質服務和產品。
- 為員工提供能夠發揮所長及與公司並肩成長的環境。



於1993年，瑞安集團開始實行全面優質管理，是最早採用ISO標準監察環境管理、職業健康及安全管理的企業之一，並逐步為員工制定清晰及系統化的工作程序，致力建立安全、健康及環保文化。

在服務社會方面，早於1982年成立的瑞安海鷗社一直透過不同活動鼓勵員工組織和參與社會義務工作。在此之前，瑞安亦設立培訓部門，以實踐對員工培訓及發展的承諾。

秉承一貫理念，我們於2008年正式制訂企業社會責任政策宣言，訂定了有關方針和重點，由企業社會責任督導委員會負責協調及監督政策的推行。



## 履行企業社會責任承諾

隨著社會不斷變化，瑞安建業在企業社會責任方面關注的重點亦因時制宜。科技日新月異，我們緊貼有關發展，採用嶄新技術推動節能，減少碳足跡。於2015年，我們的溫室氣體排放比去年減少12%。另外，透過利用可循環再用的鋁模板，我們逐步減少木材耗用量。

集團近年調整業務重心遇上不少經營壓力，然而，我們依然恪守企業社會責任的承諾，致力回饋更廣大社會，服務社群。去年我們的員工投入的義務工作總時數上升了21%。

員工方面，我們著重提供培訓課程及發展機會，提升個人發展，致力為員工推動工地安全，並促進員工身心康盛，務求成為理想僱主。

資源消耗及氣候變化近年越益成為全球議題，為了締造可持續發展的環境，我們提升建築及美化環境的技術水平和效益，並實行減少溫室氣體排放措施、廢物管理和物料循環再用。

保障員工的安全是我們的責任，瑞安建業於過去五年的每千名工人意外率均維持在低於行業的平均統計數字。

員工的個人成長、發展與身心健康亦尤為重要。

透過不同的措施，我們得以量度公司在企業社會責任方面的表現和成果，並進行內部和外聘審核，讓我們確切地尋找可作改善的空間。

本企業社會責任報告參考香港聯合交易所的環境、社會及管治報告指引而編製，主要涵蓋環境及社會責任兩方面。



無障礙城市定向



南京植樹活動

## 瑞安建業企業社會責任的三大重點

### 關愛社群、環境和員工

瑞安建業的「關愛瑞安」文化早源於1982年，透過成立志願社會服務團體瑞安海鷗社，鼓勵員工參與義務工作，幫助有需要人士。



為有特殊學習需要的兒童舉辦工作坊

## 我們的持份者

瑞安建業從事房地產及建築業務。作為香港的上市公司，我們恪守良好企業管治守則，著重透明度。下表概述了我們與主要持份者的關係：



### 承判商及供應商

分判工程對建築行業是重要的一環。我們與合作夥伴保持緊密合作，通過定期會議和指標研討會，確保各方了解項目標準和遵守健康及安全守則。我們為逾246名承判商及工地主管舉行不同安全及環保工作坊，並於工地安全、健康及環保培訓投入共97,055個工時。



### 投資者/股東

投資者著重透明度及清晰度。我們透過企業網站、股東周年大會及特別大會，與公司股東保持直接對話，增進信任。我們於年內舉辦多次投資者會議。



### 員工

員工表現評核以坦誠的形式進行。集團通過舉辦培訓課程、內聯網、員工刊物、管理層會面等，為員工提供有效的溝通渠道。



### 社會大眾

建築項目在推行工程時，與鄰近社區保持緊密溝通，致力減少工程對鄰近社區的影響。員工並積極投入社區參與義務工作。



### 媒體

我們定期發佈新聞稿、會見媒體及適時回應查詢，與社會大眾作良好溝通。



### 顧客

我們重視顧客溝通，致力進行開放對話，建立良好關係。我們務求按財政預算依期完成工程，維持瑞安建業一直樹立的良好聲譽。公司每年舉行指標研討會，邀請政府部門和顧客向管理層及承判商代表進行演講。2015年指標研討會共吸引逾254人參加。



### 住客及租戶

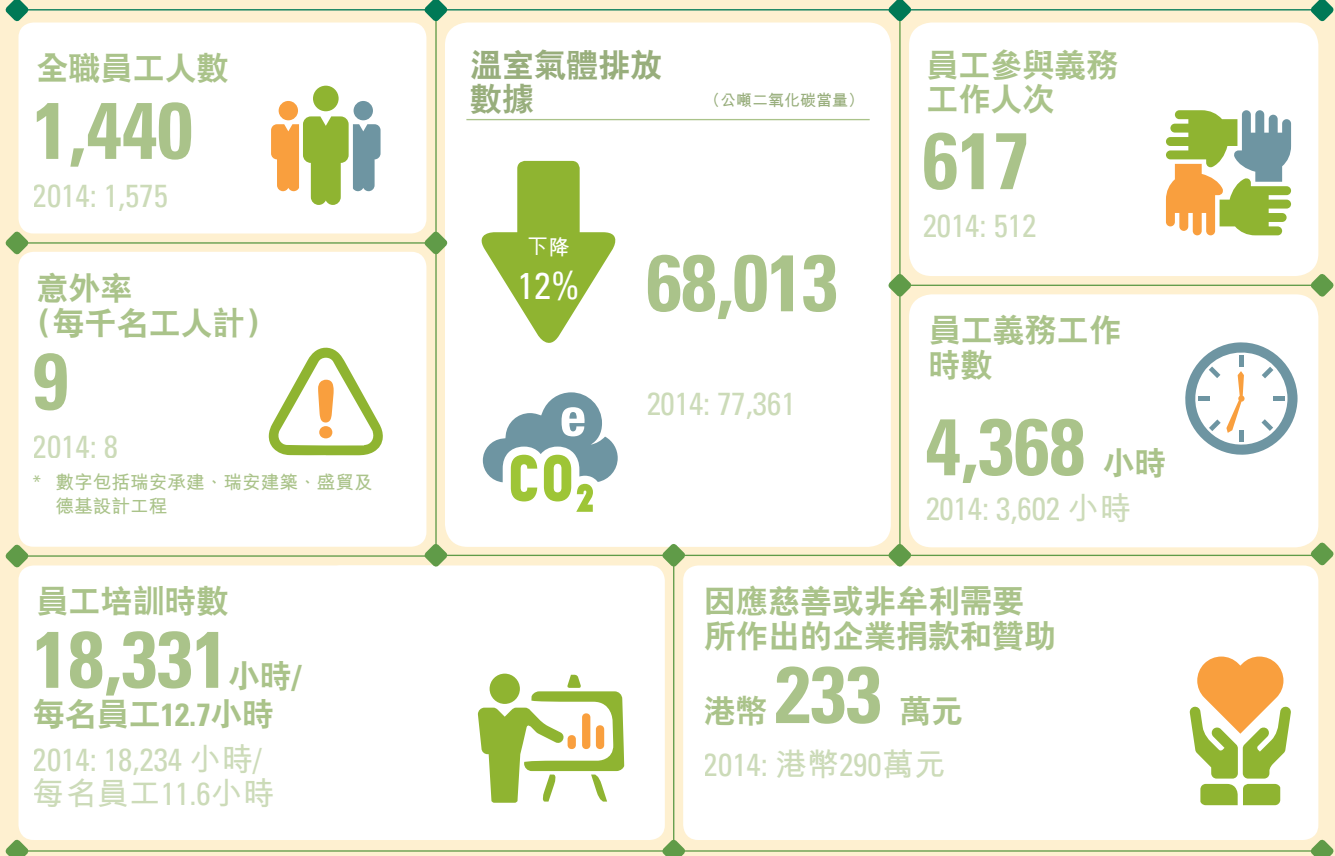
瑞安建業的房地產項目致力提供功能卓越的室內設備，構建理想居停環境。



### 物業買家

從購買過程至售後服務，我們務求迎合顧客，致力與買家建立長期而良好的關係。

## 2015年表現指數



## 獎項及認可

- 連續第九年獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷標誌



- 第六屆香港傑出企業公民獎企業組別(優異獎)及義工隊組別(銅獎) - 香港生產力促進局



### 環保成就

- (優異獎)2014香港環保卓越計劃建造業界別－蘇屋邨公營房屋發展計劃第一期
- (優異獎)第21屆公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎－中華電力物業
- 香港綠色機構減廢證書－蘇屋邨公營房屋發展計劃第一及第二期



### 安全

- (金獎)第14屆香港職業安全健康大獎安全管理制度大獎
- (金獎)2015建造業安全分享會暨頒獎典禮最佳安全文化活動小組－新蒲崗公共房屋發展計劃
- (金獎)2014/2015建造業安全獎勵計劃小型裝修及維修工程－中華電力物業
- 2014香港建造商會積極推動安全獎－香港建造商會

# 社區參與



- ◆ 支持青少年發展
- ◆ 關懷長者及弱勢社群
- ◆ 我們的義工隊



撒瑪利亞會青少年大使計劃

瑞安建業繼續在經營所在地發揮正面影響，為當地社群提供財政支援，並且透過我們的義工團隊傳播關懷和支持。

於年內，透過鼓勵員工親友一同共襄善舉，我們的僱員義工服務時數

上升21%。於2015年，公司捐出約港幣233萬元，專注支持兒童及青年培訓和發展，與長者和貧困人士的福利。作為主要承建商之一，我們亦一直關注業界所需，推廣參與和支持職業健康安全和業界發起的各項活動。

## 支持青少年發展

青少年發展一直是集團重點關注的一環。多年來，我們持續推動青少年服務，支持不同的計劃，以增強青少年的自信，提升個人發展，協助社會培養未來領袖。公司於2015年，公司贊助和參與的主要項目：

- 撒瑪利亞會－青少年大使計劃：針對年輕人自殺問題，計劃旨在促進青少年朋輩之間的支援，增進互助精神
- 麥當勞叔叔之家慈善基金－協助嚴重患病兒童的家庭
- 亞洲青年管弦樂團－為年青音樂家提供獎學金
- 陳校長免費補習天地－為低收入家庭的幼兒提供免費學前遊戲學習班
- 於貴州、成都及上海為孤兒及兒童提供支援

## 因應社會需要作出的捐款



42%  
青少年及兒童



25%  
扶貧



19%  
業界發展



4%  
保健



10%  
長者及傷健人士

公司設有實習計劃，讓青少年透過職場體驗汲取業內的實際工作經驗，幫助他們為未來事業發展作出更好的規劃。於2015年，共有44名學生參與計劃，並按他們的需要安排於不同部門進行實習。

## 關懷長者及弱勢社群

香港現時的長者人口為17%，在過去15年，長者人口已增加5%，預期未來十年仍會持續增加。在中國內地，老齡化情況亦呈現相似的趨勢，而人口結構的變化帶來不同的社會需要。

瑞安義工隊特別關注老人的需要，投入時間定期探訪長者及為他們舉辦活動，特別是傳統節日。瑞安海鷗社與長期合作夥伴香港基督教女青年會合作，為居於香港深水埗區的長者提供援助，以「活出精彩人生」主題，舉辦了一系列的外遊活動，帶領長者遊覽山頂、慶祝中秋節表演和手工藝派對等，增進生活樂趣。我們定期為長者購買及派發湯水，加強社會參與，投入社區。

秉持同一承諾，我們在中國內地的項目公司亦加入行列，在各經營所

在地推動老人服務。於貴州，員工定期探訪獨居於偏遠地區的長者，為他們添置日常用品、帶來溫暖。

此外，我們亦在社區支援傷健人士。我們的義工參加由香港傷健協會舉辦的「無障礙城市定向」，與傷健人士組成合作隊伍，一同在戶外活動探秘。在廣州，員工組織探訪當地工療站活動，共有十名同事參與。

## 我們的義工隊

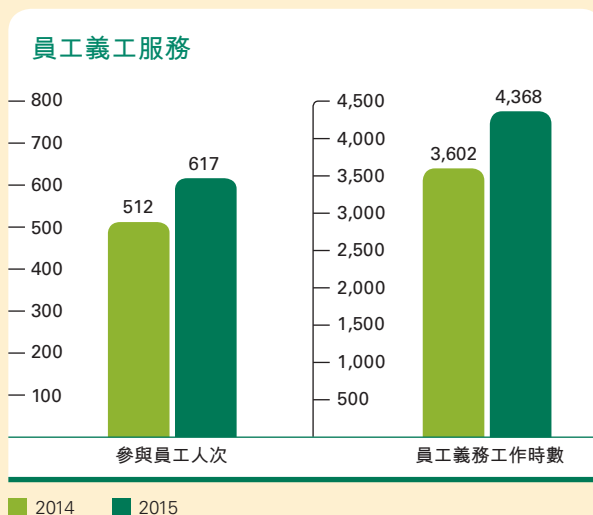
我們繼續投入以各種形式推動本地社區發展。在香港，我們與香港家庭福利會攜手合作，通過學習非洲鼓、園藝和手工製作，啟發有特殊學習需要的兒童，提高他們的學習興趣。

義工隊參與由世界宣明會舉辦的大型慈善活動「饑饉三十」，並參與籌辦工作小組；此外又與香港傷健

協會合作，成功舉行傷健共融運動日，推動運動及社會共融。同年我們再次參與由香港特區政府社會福利署主辦的「盲人觀星傷健營」，藉着活動表達對傷健人士無間斷的支持；透過親身參加「揸水一戰」，員工得以親身體驗中國內地缺水農民的取水情況，著力為他們籌款改善生活。

由公司員工參與的其他志願服務包括青少年師友計劃、為慈善團體回收舊書以鼓勵閱讀及書本循環再用、舉辦年度慈善步行，將籌得善款為長者中心購置輔助器材，以紓緩長者日常起居生活上的種種困難。同時又參與慈善體育競技、野外定向及捐血活動。

於2015年，公司共舉辦35項義務工作活動，致力服務有需要人士。公司設有社會服務假期政策，鼓勵員工參與公益事務。



4



1：黑夜見黎明慈善城市定向



4：港鐵競步賽

5：傷健共融運動日

2：成都小學兒童節活動

6：南京饑饉一餐活動

3：與有特別學習需要的兒童及長者慶祝中秋節

7：掙水一戰

8：與瀋陽的留守兒童歡度聖誕節

9：盲人觀星傷健營

2



3



5



6



7



8



9



員工



- ◆ 健康與安全
- ◆ 員工福祉
- ◆ 培訓及發展
- ◆ 反貪污



見習工程師工地考察

全職員工  
總人數

於2015年12月31日

1,440

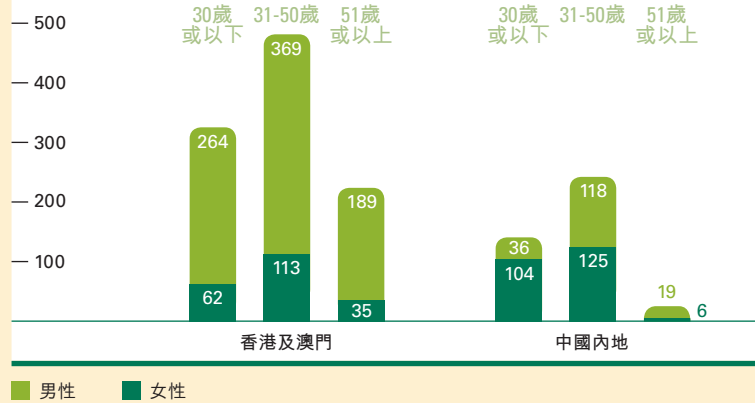
2014: 1,575



截至2015年12月31日，集團僱用1,440名全職員工，駐於香港、澳門和中國內地。

瑞安建業的營運有賴所有忠誠且經驗豐富的員工團隊，以加強實力。近年香港建築業的人才競爭激烈，集團積極舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以吸納、挽留和培育人才。隨著香港建築項目增加，對有關人才的需求殷切。我們將繼續致力挽留優秀員工。於2015年，我們的平均流失率為17%。

我們的員工概況

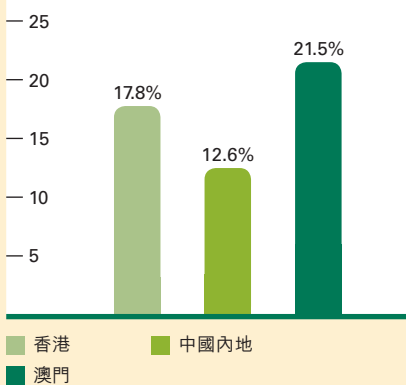


健康與安全

保障員工健康與安全是我們的關注重點，對建築業務尤其重要。我們的職安健管理系統是香港首批取得OHSAS 18001國際許可認證的企

業之一，並取得世界衛生組織的國際安全工作場所計劃證書。此外，高層管理層積極帶領推動三層式安全、健康及環保架構，承諾投放所需資源以使政策能有效推行。

2015年員工流失率



我們的政策宣言

1

在處理有關設計、方法、材料及設備各事項方面，必須優先考慮有關之安全、健康及環保問題。

2

關注安全、健康及環保是公司的每個員工及分判商的責任。

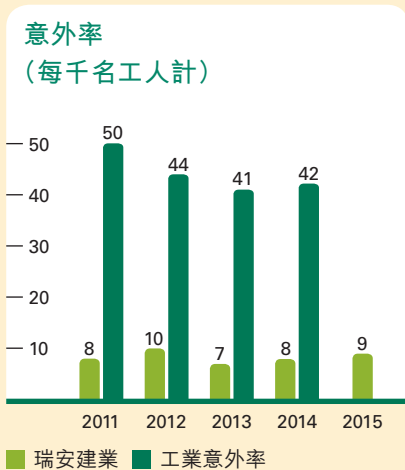
3

公司不斷提高安全、健康及環保方面的標準，目的是要把工業意外減至最低，並提供一個健康和美好的工作環境。



## 意外率：

我們定期檢討公司的健康與安全實務及工作程序最佳守則，確保持續提升成效，並嚴守「安全第一」的政策。過去五年，公司的每千名工人意外率均大幅低於同業平均水平，2015年意外率為每千名工人九宗，44宗意外均屬非致命。



工傷類型及數目	2015	2014
致命	0	0
非致命	44	32
工傷率 (每千名工人計)	8.56	7.74

於2015年，瑞安建業建築系繼續舉行多項工地健康、安全及環保培訓，連同承判商僱員參與數目，有關活動共錄得97,055名參加人次(2014年：86,944名)。



安全刊物

為啟發創意思維，公司舉辦安健環創新設計獎，鼓勵員工參與設計比賽，提升安健環水平的設備，機械部憑著輔助轆手推車項目在八份競逐作品中脫穎而出獲得大獎。

我們採用有系統的方法研究日常實務運作及培訓需要，並推行一連串措施，藉以鞏固工地安全文化。公司設有安全獎勵制度，藉進行健康檢查及舉辦家庭同樂日以嘉許安全模範工友。去年共170名安全工友及安全風紀連同親友一同參加家庭同樂日。

## 培訓及發展

瑞安的機構文化鼓勵員工終身學習，是「瑞安精神」的重要支柱。集團設有完善的培訓政策，在提升員工專業知識、工作及管理技能上，作出指引和參考準則。

集團的職業發展計劃多年來成功招攬優質專才，通過具系統的培訓課程，協助他們發展工作技能。見習學員接受全面的在職培訓，提升技術及輔助技能。



員工獲青年魯班獎



# 企業社會責任報告

集團推行不同培訓課程和計劃，讓員工在專業知識及工作技能上作好準備。我們設有全面的培訓資助計劃，支持員工個人發展。年內，我們的外間及內部培訓總時數達約18,331個工時。

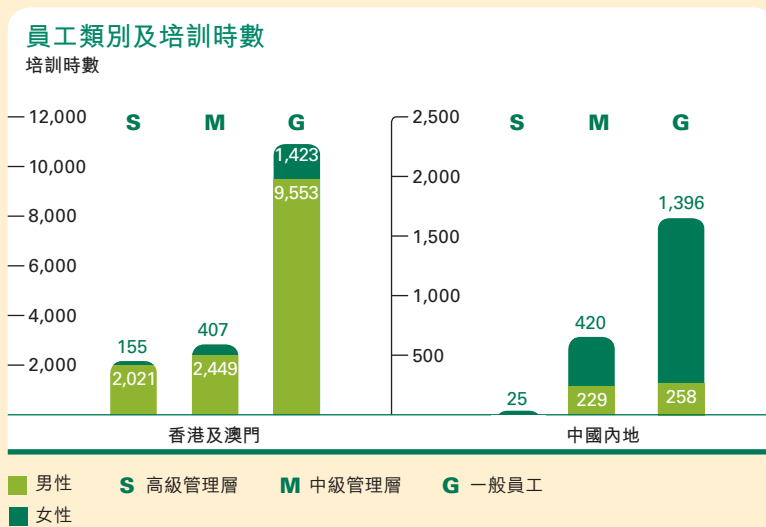
## 員工福祉

在瑞安建業，我們視每位員工為瑞安團隊的重要一員，致力維護整體員工福祉。我們著重全人發展，在各方面照顧員工的身心健康、康樂活動、興趣學習及職業健康。於香港，由公司資助的僱員康樂會於年內舉辦多項體育、康樂和社交

活動。為加強員工歸屬感和團隊精神，我們為員工舉辦共21項活動，包括旅行、慶祝派對、健康講座及生果日等，吸引逾3,100人次參與。



即興繪畫創作



## 反貪污

瑞安致力維持高水平的企業管治，以誠信和互信任作為堅固基礎。我們訂定相關政策及措施，包括商業道德政策、僱員商業道德的公司守則及舉報政策，指引員工達致高道德標準。

瑞安與廉政公署的合作始於1988年。公司在廉政公署人員的協助下，定期向員工提供誠信培訓、常見貪污漏洞和防貪知識，並在誠信管理和訂立公司措施程序上提供實用建議。多年來有助集團制訂最佳實務、加強內部管控及提高警覺。

於2015年，我們舉辦了32場防貪污培訓，出席的管理層及一般員工共886人次。



# 環境



- ◆ 減少碳排放
- ◆ 節約能源及用水

- ◆ 廢料處理



香港植樹活動

瑞安建業致力全面將環保元素融入業務的每個細節，盡量減少對環境的影響。我們重點關注的範圍包括減少碳排放量、廢料管理、節省能源和自然資源，在各範籌均制訂政策，由安全健康及環保主導委員會負責執行。我們會定期檢討相關的政策，按實際需要在工作行為安全系統、安全氣候調查及能源績效指標上訂定清晰的指引。

瑞安承建及瑞安建築採用的環境管理系統已獲得ISO 14001:2004認證。於香港品質保證局進行的2011年度審查中，確認了我們的環保管理系統監察優於法定要求；此外，各工地之間推陳出新，進行循環物料調配，對環保計劃周詳。

年內，瑞安建業的各項業務營運均符合有關的環保法例與規條。

## 減少碳排放

瑞安建業遵照ISO14064標準，按照其溫室氣體排放的測量原則及要求量度碳排放。為了減少溫室氣體排放，我們採用各項措施，包括於電器及照明系統中運用計時器和自動感應設備、採用LED照明裝置，以及太陽能熱水系統。



定期維護及改進所有工地設備，以提升運作效能、提高能源效益、減少耗用以延長設備的使用壽命。



推行廢物管理計劃，減少廢物棄置卡車的運載車程。



所有廠房機械均使用超低硫柴油以減少污染。



關掉所有非即時使用的車輛及發電機。



重慶植樹活動

## 溫室氣體排放數據(公噸二氧化碳當量)

	2015	2014
範疇一	2,259.3	1,277.9
範疇二	4,844.0	1,934.4
範疇三	60,909.6	74,148.7
總計	<b>68,012.9</b>	<b>77,361.0</b>

\*2015年數字包括瑞安建業總部及五個建築工地

## 廢料處理

瑞安建業制訂廢物管理政策，提倡「減量、再用及循環再造」三項原則，盡可能減少資源的消耗和廢物。

我們在過去兩年逐步增加鋁模板使用量。模板是構成建築物的表面框架，建築時會將混凝土澆灌其中，傳統木模板只可以重覆使用十次左右，而使用鋁模板的優點，是可循環使用高達300次，比木模板更具環保效用。我們藉著採用鋁模板，配合清水混凝土預製組件下，大幅減少廢物，保護林木等，應對當前重要環保問題。

舉例來說，兩幢樓高33層的公屋項目若採用鋁模板、並以清水混凝土預製組件，可減少面積達52,000平方尺的木模板。

在工地，我們實行「污者自付原則」，提醒員工必須保持地方整潔、減少浪費建築物料。

瑞安建業特別設立網上平台，各工地可根據工程進度而進行資源調配，這不僅有效善用資源，還可提升循環再用效益。

我們繼續採用綠色採購指引，積極在日常運作中實施多項環保措施；此外又大力推動減廢，回收可再造物料如充電電池、破粉盒、膠樽及廢紙等。於工地推行使用智慧型手機，能有效減少使用紙張外，亦提升溝通效率。

## 節約能源及用水

瑞安建業的主要建築項目均以獲取香港環保建築協會的BEAM Plus白金級認證為目標。白金級為最高級別的認證，建築項目必須符合一系列的評審標準，方能達標。根據公司的能源政策聲明，我們的建築項目早於發展前期，便展開完善的規劃、設計及建設計劃，與評審標準相符。

認證的其中一項核心原則是要求節約能源及用水，我們為此訂下的目標包括：屋頂採用高太陽能反射指數的物料，或天台的大部份面積以綠化物料覆蓋；室內設計方面，減少約30%人工照明；節約用水方面，樓宇使用二級用水效益標籤的設備及雙流沖水系統，有效減少污水排放。我們亦於工地設有污水處理裝置，鼓勵循環用水和減少耗水量，有助舒緩政府中央污水處理廠的使用量。



# 企業管治 報告



# 企業管治報告

本公司致力在切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會深信，良好企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽以及股東價值尤關重要。根據法定要求及本公司的需要，董事會已審閱本公司的企業管治常規，並已採納及改善各項相關程序及文件，詳情載於本報告內。

於截至2015年12月31日止年度，本公司一直遵守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14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文，惟若干偏離者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

## 董事會

董事會負責本公司業務的整體管理，承擔領導及監控本公司的責任，而董事共同負責指導及監督本公司事務以及監管策略性計劃的實行，以提升股東價值，從而促使本公司獲得成果。董事均客觀地作出決策，以本公司利益為依歸。

董事會負責本公司所有重大事務，包括批准及監察主要政策事宜、整體策略、業務計劃及年度預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（尤其包括可能涉及利益衝突的交易）、重大資本支出、委任董事及董事委員會成員，以及其他重大財務及營運事宜。董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央支援及監管角色，確保本公司具備健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值。

執行董事獲授權負責一切營運決策，而各業務部門的高級管理層則負責本公司的日常管理、行政及營運，彼等的職能與工作獲定期檢討。董事會就管理層的權力及其需要在何等情況下進行匯報向管理層發出清晰指引。於代表本公司作出或訂立不屬董事會所授權限內的任何決定或任何承擔之前，管理層均須取得董事會批准。

本公司於2008年按外聘顧問對董事會表現進行評估後所提供的建議採納了董事會章程，當中載列董事會本身的職能及轉授予管理層的權限，董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明。董事會每年檢討董事會章程，確保其仍然切合本公司的需要。

## 組成

於本報告日期，董事會由六名成員組成，包括兩名執行董事及四名非執行董事（當中兩名為獨立非執行董事）。董事會現有成員如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生（主席）

黃福霖先生（董事總經理兼財務總裁）

### 非執行董事：

曾國泰先生

狄利思先生

### 獨立非執行董事：

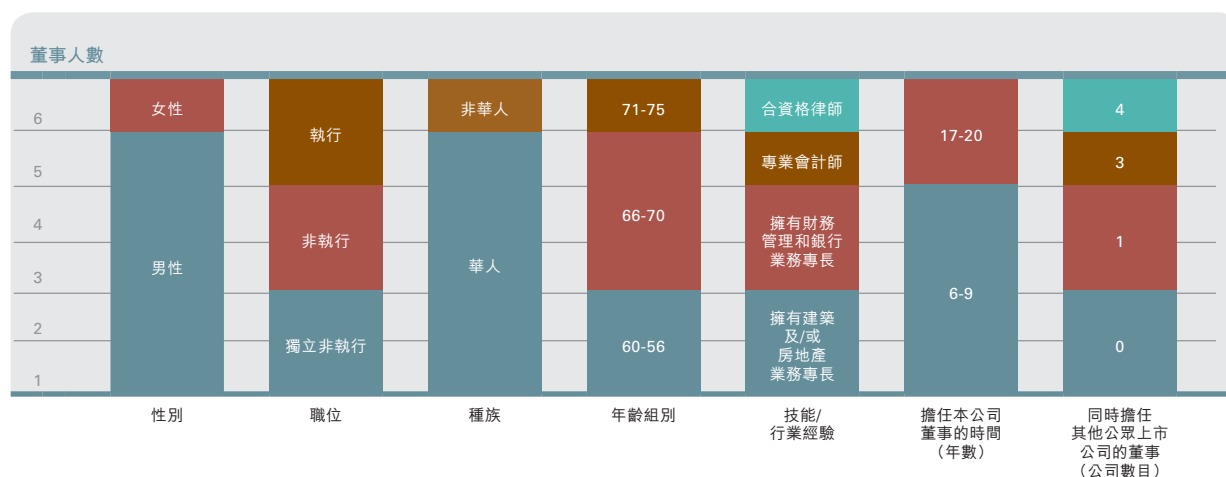
李凱倫女士

陳棋昌先生

本公司前非執行董事黃勤道先生於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上不膺選連任而退任。自2015年11月20日起，狄利思先生由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事。此外，本公司前副主席兼董事總經理蔡玉強先生自2015年12月31日起退休並因而離任董事會。

在上述董事會組成的變動後，本公司有兩名獨立非執行董事，佔本公司董事人數三分之一，其中一名獨立非執行董事根據上市規則的規定，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司獨立非執行董事的人數降至低於上市規則規定的最少人數。於過去數月，本公司一直物色適當人選填補獨立非執行董事的空缺，惟迄今未能成功。

現時董事會的組成分析如下：



董事會成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。各董事的履歷詳情載於本年報內董事及高級管理人員一節。

本公司將盡力物色適當人選，於實際可行的情況下盡快填補空缺以符合上市規則的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事按上市規則的規定就其獨立性作出的年度確認，本公司認為兩名獨立非執行董事均獨立於管理層，且並無存在任何足以嚴重干預彼等進行判斷的關係。

董事會的組成、架構及規模由提名委員會每年檢討最少一次，以確保董事會具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點。

## 主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色區分得到認同，彼等各自的職責於董事會章程明確界定，並經董事會於年末檢討後修訂。

# 企業管治報告

主席負責確保董事會有效履行其角色及職責。彼領導董事會為本集團制定整體策略及作出重大發展決策並監察其實行，以確保為股東創造價值。彼致力建立及維持與策略性聯繫人之間的友好關係，為集團業務的發展創造有利環境。

董事總經理負責領導管理層及集團業務部門的日常營運以達致業務及財務目標、向董事會建議策略以及確保有效實施董事會所採取的策略及政策，包括在本公司為股東利益而進行的資產變現計劃的過程中維持集團的優良企業文化及員工士氣。董事總經理(身兼財務總裁)亦負責所有財務事宜，並監督集團與往來銀行及合營企業夥伴之間的關係。

## 董事的委任、重選及罷免

委任、重選及罷免董事的程序及步驟於本公司的公司細則內訂明。董事會在提名委員會的建議下負責制訂有關提名與委任董事的程序、監察董事的委任及繼任安排，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。於2013年，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。董事會成員多元化政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。

董事的提名程序由提名委員會領導。向董事會建議批准提名人選時，提名委員會會按候選人的長處及可為董事會提

供的貢獻而作出決定，並會充分考慮董事會成員多元化政策內載列的一系列多元化範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)。本公司或會委聘外界招募代理協助招募及篩選工作。

本公司各非執行董事的特定任期均為三年，惟須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。就該等為填補臨時空缺而獲董事會委任的董事而言，其任期僅直至本公司下屆股東大會為止，而倘屬新增董事會成員，其任期則直至本公司下屆股東週年大會為止。每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪席退任一次。

根據本公司的公司細則，曾國泰先生及陳棋昌先生須於本公司即將在2016年5月23日舉行的股東週年大會上輪席退任。上述兩名董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事委員會

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，以監管本公司事務各特定範疇。

就各委員會的成立均已訂立經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責。按法規的任何變更及本公司的需求，董事會不時檢討各委員會的職權範圍。各委員會的最新職權範圍均可於本公司及聯交所的網站查閱。



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其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。

董事委員會獲提供充分資源以履行其職責，並可於提出要求後尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

審核委員會		
主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱集團的綜合財務報表</li> <li>• 檢討集團所採納的會計政策及其執行</li> <li>• 檢討風險管理及內部監控系統的有效性</li> <li>• 監管外聘核數師的委聘、所提供的服務及酬金以及其獨立性</li> <li>• 檢討及監察內部審核職能的成效</li> </ul>	<p><b>獨立非執行董事</b> 陳棋昌先生 (主席) 李凱倫女士</p> <p><b>非執行董事</b> 狄利思先生</p>	每年最少四次

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議</li><li>釐定個別執行董事的薪酬待遇</li><li>參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬</li></ul>	<p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 (主席) 陳棋昌先生</p> <p><b>執行董事</b> 羅康瑞先生</p>	每年最少兩次

## 提名委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>最少每年檢討董事會的架構、規模及組成</li><li>物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事</li><li>評估獨立非執行董事的獨立性</li><li>就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議</li><li>每年檢討董事所需要付出的時間</li><li>檢討董事會成員多元化政策及監察其執行</li></ul>	<p><b>執行董事</b> 羅康瑞先生 (主席)</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生</p> <p>(附註1及2)</p>	每年最少一次

## 財務委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>為集團制訂整體財務目標及策略</li><li>為集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用</li><li>審閱將會進行的投資項目/重大資本支出的資金，並就投資項目/重大資本支出的財務可行性提供意見</li><li>監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款契約的遵守情況</li></ul>	<p><b>非執行董事</b> 狄利思先生（主席） 曾國泰先生</p> <p><b>執行董事</b> 黃福霖先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 陳棋昌先生</p>	每年最少四次

## 投資委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>分別就集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目審議初步及詳細的投資及出售建議</li><li>對於集團在有關情況下應否收購或出售房地產項目，及如進行者就條款、時間及策略，向董事會提供建議</li><li>檢討集團的整體投資/出售策略，就該策略的任何修訂方案向董事會提供建議，並監察策略的執行</li></ul>	<p><b>執行董事</b> 黃福霖先生（主席）</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生</p> <p>（附註3及4）</p>	有需要時

# 企業管治報告

## 執行委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>監察與集團現時及潛在業務範圍有關的宏觀商業環境及市場趨勢</li><li>評估及制訂業務策略，以確保集團核心業務的長遠發展及競爭力</li><li>制訂企業方針及計劃，並就其執行分配人力及財務資源</li><li>監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</li><li>審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本/賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售</li><li>審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況</li></ul>	<p><b>執行董事</b> 黃福霖先生（主席） 羅康瑞先生</p> <p><b>其他主要行政人員</b>  (附註3及4)</p>	每月

附註：

- 狄利思先生於2015年11月20日起由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事後不再擔任提名委員會成員。
- 本公司獨立非執行董事李凱倫女士自2015年11月20日起獲委任為提名委員會成員。
- 蔡玉強先生於2015年12月31日起退休而離任董事會後不再擔任投資委員會及執行委員會的成員及主席。
- 現任投資委員會及執行委員會成員黃福霖先生(本公司董事總經理兼財務總裁)自2015年12月31日起獲委任為此等委員會的主席。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會於年內進行的工作分別於本年報內各委員會的報告內概述。

## 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少舉行四次會議，並會因應業務需要而增加會議次數。除董事會會議外，董事會亦會不時專為考慮及檢討集團的策略和業務活動而舉行獨立會議。董事委員會會議的次數已載列於上節。

董事獲事先提供每年的會議時間表及各會議的議程。定期董事會會議的通告於舉行會議前最少十四日發送給所有董事，至於其他董事會及委員會會議，則發出合理通告。

董事會會議或委員會會議的文件連同所有相關資料通常於各會議前最少三日送交所有董事或委員會成員，讓彼等獲取充足資料以作出知情決定。

本公司的公司秘書負責保存董事會及其委員會的所有會議紀錄。會議紀錄初稿會於各會議後合理時間內供所有董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿在獲董事會或有關委員會正式批准後存檔作紀錄。所有董事均可查閱本公司董事會及各委員會的會議紀錄。

根據現行的董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突的重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。本公司的公司細則亦訂有條文，規定在任何會議上議決批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交

易時，有關董事必需放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

## 獲取資料

董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書的意見及服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均已獲遵行。

管理層有責任適時地向董事會及其委員會提供充足可靠的完整資料，令彼等得以作出知情決定。本公司已建立董事線上平台，以方便董事會成員在網上獲取所需資料，包括董事會及其委員會會議的一切文件及會議紀錄以及管理層每月就集團財務狀況提供的更新資料。各董事均有自行接觸管理層的獨立途徑。

## 董事承擔

預期各董事對本公司事務投放充分時間及關注。董事會透過提名委員會每年檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，並披露該等公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。各董事亦須每半年向本公司作出資料確認，並於任何相關資料出現變動時適時知會公司秘書。

# 企業管治報告

年內，各董事出席董事會及委員會會議以及本公司股東大會的個別紀錄如下：

董事姓名	出席/有權出席會議次數								
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	財務委員會 會議	投資委員會 會議	執行委員會 會議	股東週年 大會	股東特別 大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	不適用	10/10	0/1 (附註1)	0/3
黃福霖先生	4/4	不適用 (附註2)	不適用	不適用	4/4	1/1	7/10	1/1	3/3
曾國泰先生	2/4	不適用	不適用	不適用	2/4	不適用	不適用	0/1	0/3
狄利思先生	3/4	3/4	不適用	0/1 (附註3)	4/4	不適用	不適用	1/1	1/3
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	不適用 (附註4)	不適用	1/1	不適用	1/1	3/3
陳祺昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1	3/3
黃勤道先生 (於2015年5月29日退任) (附註5)	0/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1	不適用
蔡玉強先生 (於2015年12月31日退休) (附註6)	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	9/10	0/1	2/3

附註：

1. 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。由於董事會主席羅康瑞先生須於上海處理其他公務，故未能出席本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司董事總經理兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。
2. 黃福霖先生以財務總裁身份應邀出席審核委員會所有會議。
3. 狄利思先生自2015年11月20日起不再擔任提名委員會成員。
4. 李凱倫女士自2015年11月20日獲委任為提名委員會成員。彼應邀出席提名委員會於其獲委任前舉行的會議。
5. 黃勤道先生於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任。
6. 蔡玉強先生自2015年12月31日起退休，因而離任董事會以及投資委員會及執行委員會。

## 就任須知、培訓及持續專業發展

各新任董事在首次接受委任時均獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，確保彼對集團的業務及營運具備適當的理解，及確保彼完全知悉其根據上市規則及其他相關監管規定的責任及義務。

自2007年，董事會已進一步提升為所有新任董事而設的就任須知程序，包括全面介紹集團的策略及業務、歷史、

主要政策及程序。該就任須知附設參觀特定營運場地，讓新任董事更充分了解集團的營運。

本公司每年為董事會安排兩節策略會議，討論及檢討集團的長遠業務及企業策略。董事於需要及適當時亦獲安排實地考察位於中國內地的現有或潛在房地產項目。

本公司持續向董事不時提供適用於集團的相關監管規定變更的資訊，並適時向彼等推薦和籌辦相關研討會/會議及內部簡介會。年內，本公司為董事會及審核委員會籌辦數個內部研討會，董事的出席情況如下：

出席董事	於2015年3月 舉行的研討會 (附註1)	於2015年8月 舉行的研討會 (附註2)	於2015年12月 舉行的研討會 (附註3)
羅康瑞先生	✓	✓	不適用
黃福霖先生	✓	✓	✓
曾國泰先生	✓	–	不適用
狄利思先生	–	✓	✓
李凱倫女士	✓	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓	✓
黃勤道先生(於2015年5月29日退任)	–	不適用	不適用
蔡玉強先生(於2015年12月31日退休)	✓	✓	不適用

附註：

1. 該研討會為董事會籌辦，由外界律師主講，內容為上市規則就以下各項的修訂：(i)企業管治守則中風險管理及內部監控的章節；及(ii)參照新香港公司條例及香港財務報告準則披露財務資料的規定。
2. 該研討會為董事會籌辦，由外界律師主講，內容為債務資本市場(發行人的基本要求)。
3. 該研討會為審核委員會籌辦，由本公司的外聘核數師主講，內容為上市規則就以下各項的修訂：(i)風險管理及內部監控；及(ii)環境、社會及管治報告。

董事知悉持續專業發展的需要，而本公司在適當及需要時提供支援。所有董事每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

董事會亦認同高級管理層持續發展的重要性，讓彼等能繼續為本公司作出貢獻。為令彼等了解最新市場發展和適用規例以履行其職責，本公司就高級管理層的持續專業發展設有計劃。董事會對該計劃進行年度檢討以確保其有效性，且所有高級管理層的成員每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

## 表現評估

於2008年，本公司委聘一名外聘顧問，對董事會的整體表現及個別董事的表現進行獨立評估。此外，於2011年，董事會進行了自我評估，以評核其整體表現及效能以及確定有待改進的地方。該等董事會評估總結出一系列建議，董事會為促進其運作根據該等建議擬定或加強各項相關常規及程序，例如制定及採納董事會章程、每半年為董事會安排策略會議供董事會討論企業策略及發展計劃，以及安排更多董事與管理層的非正式會議以加強彼此之間的溝通。

# 企業管治報告

董事會繼續致力提升其工作效能。為此目的，主席最少每年在其他執行董事避席的情況下，與非執行董事舉行非正式會議，以評估董事會的表現。執行董事與非執行董事之間亦會舉行非正式會議，以促進有效的合作關係。

## 董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

## 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2015年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

本公司亦已就可能擁有關於本公司或其證券的未公開內幕消息的相關僱員買賣本公司證券事宜設立書面指引，該指引並不比標準守則寬鬆。

## 對財務報表的責任

董事會負責就年度及中期報告、內幕消息的公佈以及根據上市規則及其他監管規定而作出的其他披露提交平衡清晰及易於理解的評估。董事知悉彼等對編製本公司各財政期間的財務報表的責任。

以下說明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與外聘核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

## 年報及財務報表

董事負責編製可真實而公平地反映集團於財政年度終結時的財務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表。

## 會計政策

董事認為本公司於編製財務報表時已採用合適的會計政策、貫徹應用和依據合理而審慎的判斷及估計，並且已遵從所有適用的會計準則。

## 會計紀錄

董事負責保存妥善的會計紀錄，可隨時合理準確地披露集團的財務狀況，並讓董事可確保財務報表符合香港公司條例及上市規則的規定。

## 保障資產

董事會負責保障本公司的資產，並負責採取合理步驟，以防止及查察欺詐行為及其他違規事項。

## 持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會令本公司面對重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要及重大風險。因此，董事會有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於這理由，董事會於編製財務報表時繼續採取持續經營基準。



## 核數師酬金

本公司就委任外聘核數師進行非核數服務設有正式政策，確保外聘核數師的獨立性及客觀性不會因其向集團提供任何非核數服務而受損。

於截至2015年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣490萬元及港幣310萬元。非核數服務所產生的費用主要為審閱中期賬目及持續關連交易、為本公司一項非常重大出售及一項主要交易擔任申報會計師以及提供稅務諮詢服務的專業費用。

## 風險管理及內部監控系統

董事會整體負責維持集團健全的風險管理及內部監控系統並檢討其成效。董事會已授權管理層實施及監控該等系統。

審核委員會已獲董事會授權對集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控。集團已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理其面對的風險，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥當存置會計紀錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。集團各級管理層持續維持及監察風險管理及內部監控系統。

董事會已檢討集團截至2015年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運與合規監控，並經考

慮審核委員會、行政管理層、外聘及內部核數師所進行的工作後評估該等系統的有效性。董事會信納該等系統能有效及充分地達成其目的。

## 內部審核

由本公司審計及風險評估部進行的內部審核職能完全獨立於集團日常營運，主管該部門的高級行政人員在審核過程中可不受限制地查察集團的資產、紀錄及人員，並直接向審核委員會匯報，且按審核委員會指示，向董事總經理簡報所有內部審核工作的結果。董事總經理經審核委員會批准可指示主管審計及風險評估部的高級行政人員進行緊急或敏感性質的內部審核活動，所有其他董事均獲知會有關工作的結果。年內，該部門透過(其中包括)於管理層工作坊的觀察、查核與風險相關的文件以及內部監控自我評估問卷，對集團風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性進行分析及獨立評估。倘認為恰當並經審核委員會批准，該部門可外判部份審閱工作，以取得專家協助或紓緩特定期間內過多的工作量。

主管審計及風險評估部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應成員的提問。審核委員會於2015年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於本年報內審核委員會報告中。審核委員會定期審閱審計及風險評估部工作的主要表現指標，並考慮其對集團最近特定風險評估的意見。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

集團的業務廣泛，各分部經理負責彼等部門的發展，在處理營運事務上高度自主。在該情況下，本公司必須設立一套設計完善的風險管理及內部監控系統，以協助集團達成長遠目標。集團的系統及政策乃為減低內部監控風險及管理業務風險、保障集團的資產免受虧損或減值、準確匯報集團的表現及財務狀況，以及確保符合有關法例、規例及最佳常規而設計，這包括考慮社會、環境及操守事宜。董事會每年檢討該等系統，以確保其成效，而該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，其只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司已制訂一套正式風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理集團所面對的風險，董事總經理（作為風險總監）帶領所有部門及業務單位有效執行該風險管理政策。風險評估乃年度計劃程序的一部份，各部門/業務單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。依據各特定風險對集團構成的財務或其他方面的相互影響以及產生影響的可能性，將其潛在風險水平由最低至最高分為五級，而除非達致理想的餘下風險水平，集團會制定並實行最適當的策略以應對每個獲識別的特定風險。

本公司每年為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解、執行及評估相關系統及程序。管理層會定期更新風險登記冊，並持續採取跟進行動，且會至少每年向董事會匯報。

就審核委員會於檢討集團的風險管理及內部監控程序的應用情況所出現的任何重大事宜（包括發現任何重大監控弱點），委員會會向董事會匯報。

## 股東及投資者關係

董事會相當重視與股東的溝通，並認為企業資訊透明度及適時作出披露以助股東及投資者作出最知情的投資決定尤關重要。為確保有效地與股東保持對話，董事會已於2012年採納股東通訊政策。該政策可於本公司的網站查閱，本公司亦會定期檢討該政策以確保其成效。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公佈及通函。該等刊發文件以及最新的企業資訊和消息亦可於本公司的網站查閱。

本公司的股東週年大會為董事會提供每年直接與股東溝通的寶貴平台。股東週年大會由董事會主席主持，以回答股東任何提問。此外，各董事委員會的主席或（如彼等缺席）相關委員會的其他成員以及本公司的外聘核數師均會出席大會以回答提問。

本公司亦積極與機構股東保持對話。主席及董事總經理緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡介會由董事總經理進行。

本公司已制定系統以保障及適當披露未公開的資料。為進一步改進，董事會已於2012年採納公司披露政策，當

中載列本公司決定及發佈內幕消息的方式以及消息須予以保密的情況。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

## 股東權利

根據百慕達1981年公司法(經修訂)(「百慕達公司法」)及本公司的公司細則，持有本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)不少於十分之一的股東有權發出書面請求，以召開股東特別大會。該請求書必須列明召開大會的目的，並由請求人士簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計二十一日內召開大會，則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開大會，惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

根據百慕達公司法第79條，任何持有有權在本公司股東大會上投票且佔所有股東的總投票權不少於二十分之一投票權的股東或人數不少於100名的股東可提交書面請求，於股東大會上動議決議案。該請求書必須就任何相關動議所提述的事項或將於該大會上處理的事務隨附一份不超過1,000字的聲明，請求書亦須由全部請求人士簽署，並於股東大會舉行前不少於六星期(倘屬須發出決議案通知的請求)或股東大會舉行前不少於一星期(倘屬任何其他請求)送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。至於就推選某名人士為本公司董事而提呈的建議，有關程序已載列於本公司網站上一份題為「股東提名人士參選董事的程序」的文件內。

股東及投資界可隨時要求索取本公司的資料，惟以該等可予公開的資料為限。該要求須以書面形式發出，並送達本公司於香港的總辦事處(註明本公司企業傳訊部主管收啟)，或以電郵發送至socamcc@shuion.com.hk。股東應直接向本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司查詢其個別的持股資料。股東如欲向董事會提出查詢，亦可致函公司秘書，函件須寄往本公司的總辦事處。

## 章程文件

本公司的組織章程大綱及公司細則於年內並無變動。本公司的組織章程大綱及公司細則的最新版本可於本公司及聯交所的網站查閱。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平旨在提倡及建立具道德且健康的企業文化，而並非只為應用及遵守企業管治守則，憑藉我們的經驗以及隨著法規的變更及發展，我們將不斷檢討並於適當時改善我們現行的管治常規。

代表董事會  
主席  
**羅康瑞**

香港，2016年3月23日

# 審核委員會報告

審核委員會截至本報告日期的成員如下：

陳棋昌先生 (主席)

狄利思先生

李凱倫女士

所有委員會成員均為本公司的非執行董事，其中兩名為獨立非執行董事，而主席具備香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。所有成員均具備審閱財務報表及處理公眾上市公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。

## 會議出席紀錄

審核委員會於年內曾舉行四次會議，各成員的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席/ 有權出席 會議次數
陳棋昌先生	4/4
狄利思先生	3/4
李凱倫女士	4/4

委員會會議的其他與會者包括主管本公司審計及風險評估部(負責內部審核職能)的高級行政人員，而董事總經理兼財務總裁、負責財務及會計職能的財務部董事以及外聘核數師的審計合夥人及高級代表亦應邀出席。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

根據其職權範圍，審核委員會的主要責任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。董事會預期委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。審核委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網站查閱。

## 工作概要

年內，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(包括管理層根據集團的會計政策所作出的重大估計及判斷)以及相關的全年業績公佈，並在審慎考慮該等由負責會計及財務報告、法規及內部審核職能的人員所提出的事項後建議董事會批准；
- 審閱載於本公司2014年年報內企業管治報告及審核委員會報告的披露事項，並建議董事會批准；
- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2015年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括管理層根據集團的會計政策所作出的重大估計及判斷)以及相關的中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 審閱並考慮外聘核數師就審核集團截至2014年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2015年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團於中國內地的選定房地產項目的業務風險、稅務規劃與合規風險以及營運與財務監控所提交的報告；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就一項選定的公營機構建築項目的業務風險以及集團於香港的建築及裝修業務的營運與財務監控所提交的報告；
- 就上市規則內企業管治守則的變動，審批審核委員會職權範圍的建議修訂，並建議董事會批准；
- 審批本公司的風險管理政策及關連交易政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的遵守)所提交的季度報告；
- 就本公司委任外聘核數師進行非核數服務的政策以及本公司的舉報政策進行年度檢討；
- 審閱並考慮集團就每季呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱集團截至2015年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核截至2015年12月31日止年度綜合財務報表而提出的工作範圍及費用建議；
- 審閱審計及風險評估部的主要表現指標及全年工作計劃，以及其工作進度、員工及資源規劃；及
- 對集團風險管理及內部監控系統的成效進行年末檢討，檢討範圍涵蓋所有重大財務、營運及合規監控，並包括檢視本公司在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。年內，委員會透過此匯報渠道接獲數宗關於租賃及銷售管理的

投訴，而該等投訴已經獨立人士調查並由管理層採取適當行動。

委員會每年根據審計及風險評估部的工作、各部門和職能主管所識別及評估的風險，及對外聘核數師所發現事宜的評估，檢討集團的風險管理及內部監控系統。作為委員會檢討此等系統的一環，委員會審查集團的相關架構及政策，以辨識、評估並採取適當行動來控制各項業務中不同種類的風險，以及倘發現任何重大監控失誤或缺點，而這或會對集團財務表現或狀況造成不可預見的後果，則亦會加以處理。

此外，在主管審計及風險評估部的高級行政人員及外聘核數師的協助下，委員會定期檢討香港財務報告準則的變更，評估該等變更是否適用於集團所採納的會計政策，並在適用時評估集團是否有效應用該等準則。

委員會向管理層及董事會提出的所有建議均已獲接納並加以實行。

於財政年度終結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，並建議董事會批准。

委員會對外聘核數師的工作、其獨立性及客觀性均感滿意。因此，委員會建議股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司2016年度的外聘核數師。

審核委員會主席  
陳棋昌

香港，2016年3月23日

# 薪酬委員會報告

薪酬委員會截至本報告日期的成員如下：

李凱倫女士 (主席)  
羅康瑞先生  
陳棋昌先生

除羅康瑞先生(為本公司執行董事及主席)外，委員會的成員均為本公司的獨立非執行董事。

## 會議出席紀錄

薪酬委員會於年內曾舉行兩次會議，各成員的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席/ 有權出席 會議次數
李凱倫女士	2/2
羅康瑞先生	2/2
陳棋昌先生	2/2

本公司董事總經理及人力資源顧問於適當時應邀出席委員會的會議。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

薪酬委員會具有特定職權範圍，可於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的網站查閱。

薪酬委員會的工作包括：

- 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；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額(包括就彼等喪失或終

止職務或委任而須支付的任何賠償)，考慮因素包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；

- 因應董事會不時訂立的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬；
- 檢討及批准向執行董事就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須屬公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須屬合理適當。

按聯交所證券上市規則附錄14所載的企業管治守則(「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。

## 薪酬政策

本公司執行董事的薪酬由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個別職務及表現以及市場數據後釐定，而非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬則根據本公司主席在考慮彼等對董事會的貢獻及董事袍金的市場水平後所作出的建議，由董事會釐定。概無個別董事參與釐定其本身薪酬的決定。

集團的僱員薪酬政策乃按僱員的表現、資歷及其展現的能力而釐定僱員的薪酬獎賞。本公司透過制訂薪酬政策，旨在招攬、鼓勵及挽留有能力的優秀人才，並確保薪酬水平與本公司的方針、目標及表現一致。

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

- 薪酬的短期與長期要素的平衡至為重要並需要保留；

- 薪金水平將繼續與於聯交所上市而規模或性質相似的公司之薪金水平比較以作定期檢討；及

- 著重公司及個人的表現，對執行董事各自的職責加以考慮，於適當時就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權作為獎賞。

本公司的政策是鼓勵執行董事及僱員參與擁有本公司股權。就此，本公司已制訂購股權計劃，該計劃的詳情載於下文「購股權」一節。

## 薪酬結構

執行董事及高級管理人員的薪酬包括薪金及福利、表現花紅、退休金計劃供款、購股權批授及長遠獎勵。就釐定執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在本公司所委聘的外聘顧問的協助下，不時審閱及監察香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

在副主席兼董事總經理蔡玉強先生於2015年12月31日退休後，董事總經理兼財務總裁黃福霖先生負責本公司的整體管理工作。經薪酬委員會批准，董事總經理兼財務總裁的薪酬組合中薪金及花紅部份一般應佔彼現金薪酬總額的比例如下：

現金薪酬部份	比例
薪金及其他福利	一半
達致目標的花紅 (100%按公司表現而釐定)	一半

## 薪酬委員會報告

為肯定董事總經理兼財務總裁的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提升至較一般給予的金額高出兩倍，而按有關期間所採納的企業策略，倘公司表現及/或個人表現被視為優秀，薪酬委員會可酌情授予董事總經理兼財務總裁特別花紅。

本公司董事及高級管理人員薪酬的進一步詳情分別載於下文「董事的薪酬」及「高級管理人員的薪酬」兩節。

### 購股權

本公司為集團董事及僱員設立購股權計劃。於2002年8月27日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已屆滿，並由獲本公司股東於2012年8月22日批准的新購股權計劃取代。自舊計劃屆滿後，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仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

### 年度批授

為透過使僱員獲取本公司股權以獎勵其對集團所作出的貢獻，董事會每年按相關年度集團的財務表現以及有關僱員的工作表現及貢獻，在薪酬委員會的建議下考慮向選定的高級經理級別或以上之僱員授出購股權。

### 長遠獎勵批授

董事會採納了薪酬委員會的建議，透過授出購股權並應用若干表現準則作為有關購股權的歸屬條件，向執行董事作

出長遠獎勵。根據該長遠獎勵安排，股東總回報於2007年至2009年期間用以作為該等購股權批授的重要釐定表現標準。本公司向執行董事有條件授出每三年期方可歸屬的購股權，其僅在各特定三年期間結束時本公司股東總回報為正數並等於或超逾同期恒生指數的回報的情況下方可歸屬。外聘顧問獲聘任以協助計算本公司的股東總回報及恒生指數的回報。

鑒於股價受市場情緒及全球金融危機影響而波動，委員會注意到批授購股權以股東總回報作為釐定表現標準已非激勵及獎勵執行董事的有效方法。因此，委員會於2010年檢討長遠獎勵批授的釐定表現方式，經考慮後建議董事會採納一套新釐定表現標準，作為日後根據長遠獎勵計劃向執行董事授出購股權的標準。新釐定標準涵蓋一系列執行董事須於三年表現期間內就創造股東價值而達致的特定表現標準/目標，當中包括股本回報、自由現金流及風險管理、達致策略目標、財務及營運表現目標。

於2011年，委員會進一步檢討批授購股權的長遠獎勵計劃，並建議董事會採納一項新的長遠獎勵計劃，務求使管理層的利益與集團的三年策略計劃的整體達成目標一致，促進集團未來數年的重大及整體增長。經本公司股東於股東特別大會上批准，根據新的長遠獎勵計劃於2011年向若干執行董事及選定的主要行政人員授出購股權(「2011年長遠獎勵批授」)。授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止三年半期間內企業表現目標(涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政



人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及其個人表現這兩方面予以歸屬。於2014年，委員會按照2011年長遠獎勵批授的條文評估本公司迄今表現，並決定所有該等須在企業表現目標獲達成後方可歸屬的購股權部份（「企業批授購股權」）不會歸屬，而在委員會的建議下相關購股權其後被董事會註銷。所有該等須按個人表現而予以歸屬的購股權部份則保留至2014年

12月31日止三年半表現期間結束為止，而相關購股權的歸屬隨後已根據2011年長遠獎勵批授的條款獲委員會決定並建議董事會批准。

本公司根據年度批授及長遠獎勵批授而授出但未獲行使的購股權的詳情載於本年報內董事會報告中。

## 董事的薪酬

本公司董事於年內收取的薪酬詳情如下：

	董事袍金 (附註1)	薪金及 其他福利	其他服務 費用	退休福利 計劃供款	授出的 購股權價值	截至 2015年 12月31日 止年度總額	截至 2014年 12月31日 止年度總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>							
羅康瑞先生	10	-	-	-	-	10	10
黃福霖先生	10	4,598 (附註2)	-	119	26	4,753	3,853
蔡玉強先生 (於2015年12月31日退休)	10	5,203	-	432	26	5,671	4,203
<b>非執行董事</b>							
曾國泰先生	315	-	-	-	-	315	380
狄利思先生 (於2015年11月20日由 獨立非執行董事調任 為非執行董事)	447	-	2,222 (附註3)	-	-	2,669	430
黃勤道先生 (於2015年5月29日退任)	103	-	-	-	41	144	(1,712) (附註4)
<b>獨立非執行董事</b>							
李凱倫女士	458	-	-	-	-	458	434
陳棋昌先生	595	-	-	-	-	595	571
總額	1,948	9,801	2,222	551	93	14,615	8,169

# 薪酬委員會報告

附註：

1. 根據董事會批准截至2015年12月31日止年度的袍金表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而各非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就擔任各董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

董事委員會	每年袍金 港幣
審核委員會主席	150,000
審核委員會成員	75,000
薪酬委員會主席	65,000
薪酬委員會成員	35,000
提名委員會成員	30,000
財務委員會主席	95,000
財務委員會成員	65,000
投資委員會成員	65,000

2. 自2016年1月1日起，董事總經理兼財務總裁黃福霖先生的年度薪金及津貼經薪酬委員會進行年度審閱後調整至港幣4,713,600元。
3. 誠如本公司於2015年11月20日刊發的公佈所披露，根據本公司與狄利思先生於2015年11月20日訂立的諮詢委聘協議的條款，狄利思先生就其直至2015年12月31日止期間提供的諮詢服務獲支付諮詢費港幣2,222,500元。
4. 該金額包括上年度內就註銷2011年長遠獎勵批授中的企業批授購股權而作出的貸方調整。

## 高級管理人員的薪酬

年內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	1
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	2
港幣5,000,001元 – 港幣6,000,000元	2

- 鑒於本公司截至2014年12月31日止年度錄得財務虧損，審批不向管理人員授出年度購股權，並建議董事會批准；

- 根據2011年長遠獎勵批授的條款，審批於2011年向選定高級行政人員批授的購股權的歸屬建議（按個人表現而釐定），並建議董事會批准；

- 審批載於本公司2014年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；及

- 經考慮外聘顧問就同類香港上市公司的行政人員薪酬作出的分析報告後，審批董事總經理兼財務總裁2016年度的薪金調整建議，並整體檢討集團的2016年度薪金調整指引。

## 服務合約

各董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

## 工作概要

年內，薪酬委員會：

- 鑒於本公司截至2014年12月31日止年度錄得財務虧損，審議並決定不向董事總經理發放花紅；

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2016年3月23日

# 提名委員會報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生 (主席)  
李凱倫女士  
陳棋昌先生

提名委員會的組成於年內有所變動。狄利思先生自2015年11月20日起由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事後不再擔任委員會成員。本公司獨立非執行董事李凱倫女士獲委任為委員會成員，以接替狄利思先生。

除羅康瑞先生(為本公司執行董事及主席)外，委員會的成員均為本公司的獨立非執行董事。

## 會議出席紀錄

提名委員會於年內曾舉行一次會議及通過兩項書面決議案，各成員於該會議的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席/ 有權出席 會議次數
羅康瑞先生	1/1
李凱倫女士 (於2015年11月20日獲委任)	不適用 (附註)
陳棋昌先生	1/1
狄利思先生 (於2015年11月20日離任)	0/1

附註：李凱倫女士應邀出席提名委員會於彼獲委任前所舉行的會議。

委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

- 至少每年對董事會的架構、規模及組成進行檢討，以確保其具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議；
- 就董事委員會的成員向董事會提供建議；
- 檢討董事所需要付出的時間；及
- 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行。

提名委員會的職權範圍可於本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的網站查閱。

## 董事會成員多元化政策

本公司明白並深信多元化的董事會對提高其表現素質裨益良多。於2013年，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。

所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，在考慮人選時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益，按董事會成員多元化政策載列的客觀準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期)作出甄選，最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

## 提名委員會報告

根據其職權範圍，提名委員會獲授權檢討董事會成員多元化政策、董事會就執行該政策而制定的可計量目標以及達標進度。

提名委員會每年按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的組成。按該等準則對現時董事會組成的分析載列於本年報內企業管治報告中。就集團現時的業務需要而言，委員會認為董事會現時的成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。

誠如企業管治報告中所述，本公司獨立非執行董事的人數降至少於聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的最少人數。為物色適當人選填補獨立非執行董事的空缺，提名委員會認為，相關人選的專業經驗、技能、知識及教育背景（除上市規則內訂明有關獨立性的準則外）均為納入考慮的重要因素，但就性別、種族及年齡設定特定基準則並非恰當。本公司將盡力物色適當人選，於實際可行的情況下盡快填補空缺以符合上市規則的規定。

### 工作概要

年內，提名委員會：

- 按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的架構、規模及組成；

- 審閱獨立非執行董事的獨立性；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2015年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間；
- 審批載於本公司2014年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮續訂一名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准；
- 考慮調任一名獨立非執行董事為非執行董事及彼的新服務合約，並建議董事會批准；及
- 鑒於一名獨立非執行董事的調任以及副主席兼董事總經理退休，考慮對提名委員會、投資委員會及執行委員會的組成擬作出的變動，並建議董事會批准。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2016年3月23日



# 董事及 高級管理人員

# 董事及高級管理人員

## 執行董事



羅康瑞先生 GBS, JP

現年68歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在45年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)，並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司(「中華匯」)(於2009年被私有化)的主席，以及本公司若干其他附屬公司的董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼現為香港上市公司鷹君集團有限公司及恒生銀行有限公司的非執行董事。

羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。於2001年香港商業獎中獲頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，2005年亦獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。於2012年，羅先生榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。



黃福霖先生

現年61歲，自2009年7月起擔任本公司執行董事，並自2013年7月起出任董事總經理。彼為本公司財務總裁，亦為本公司多間附屬公司的董事。彼於1989年加入瑞安集團，於1992年至1995年間擔任財務董事。彼曾於1997年至2007年間擔任本公司執行董事。黃先生於2007年3月獲委任為中華匯執行董事，該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市。彼於中華匯在2009年6月被私有化成為本公司的全資附屬公司後再度加入本公司出任財務總裁。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團前，曾於一間具領導地位的國際會計師事務所的倫敦、墨爾本及香港辦事處工作。彼現為溫州康寧醫院股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於2015年11月在香港上市。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。

## 非執行董事



曾國泰先生

現年67歲，於2010年1月獲委任為本公司獨立非執行董事，並自2014年9月8日起調任為非執行董事。曾先生為AP Capital Holdings Inc.主席以及EC Investment Services Limited的主席兼行政總裁。於加入AP Capital Holdings Inc.前，彼為高盛集團的一般合夥人，於東京創辦固定收益部，並主管倫敦銀團貸款部。彼曾於1989年至1994年間擔任高盛(亞洲)有限責任公司的主席，於2003年至2010年間擔任Ajia Partners Inc.的主席兼合夥人，並於2009年至2010年間擔任北亞策略控股有限公司的非執行董事。曾先生現為富邦銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事，亦為瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地有限公司的非執行董事。曾先生為亞太理事會聯席主席及大自然保護協會董事會成員。彼亦擔任香港大學香港經濟研究中心的信託人及布朗大學顧問委員會亞洲區的成員。



狄利思先生

現年72歲，於2007年8月獲委任為本公司獨立非執行董事，並自2015年11月20日起調任為非執行董事。彼於1978年加入瑞安集團，出任建築材料系董事總經理，其後擔任建築及承建系董事總經理，並於1988年獲委任為當時上市的瑞安建業有限公司的副主席及行政總裁。彼於1991年離開瑞安集團，返回澳洲創業，從事家居建設及消閒行業。於1994年，狄利思先生加入IMC Pan Asia Alliance Group，於其附屬公司擔任行政總裁職務，並先後在其泰國及新加坡辦事處工作。彼於2006年退任IMC Group行政職務，現時擔任澳洲IMC Resources Group董事及IMC Pan Asia Alliance Corporation集團審核委員會主席。彼亦為Horizon Oil Limited的非執行董事，並於2009年10月至2014年5月期間擔任Red Sky Energy Limited非執行主席，該兩間公司均為澳洲上市公司。狄利思先生於建築行業擁有豐富經驗。彼畢業於阿德萊德大學，取得土木工程學士學位，並曾為特許專業工程師。彼為澳洲工程師學會及澳洲公司董事協會的資深會員。

## 董事及高級管理人員

### 獨立非執行董事



李凱倫女士

現年60歲，自2008年8月起擔任本公司獨立非執行董事。彼為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法轄區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於1982年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。彼於加入本公司前，獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於2005年提前退休。



陳棋昌先生

現年69歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事。陳先生現為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）高級顧問、東亞銀行（中國）有限公司副董事長及陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗。陳先生於1965年加入東亞銀行，並分別於1996年及1997年獲委任為東亞銀行的執行董事及副行政總裁。彼在東亞銀行服務超過41年後，於2007年5月退休。陳先生為香港銀行學會資深會士、香港金融管理局程序覆檢委員會成員、結算及交收系統上訴審裁處成員、香港中文大學和聲書院院監會成員、中國銀聯國際業務專家委員會委員及陝西省人民政府國際高級經濟顧問。彼亦為香港上市公司中國電子集團控股有限公司、珠江船務企業（股份）有限公司、大昌行集團有限公司及香港食品投資控股有限公司的獨立非執行董事。



## 高級管理人員

### 李永基先生

現年63歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司副董事總經理。彼亦為瑞安承建有限公司、瑞安建築有限公司及本公司若干其他附屬公司的董事。彼自1985年加入瑞安集團，於建築業累積逾35年經驗。李先生現任香港建造商會理事會成員。彼持有土木工程理學士學位，並為特許土木工程師。

### 李志強先生

現年54歲，本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於1991年加入瑞安集團，於會計、財務及公司秘書方面擁有逾30年經驗。彼持有萊斯特大學工商管理碩士學位，為英國特許公認會計師公會的資深會員，亦為香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

### 王勝泉先生

現年55歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司執行董事，並為本公司若干附屬公司的董事。彼於2007年加入本公司，於物業發展及建築行業擁有逾30年經驗。彼名列中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員名冊，為香港國際仲裁中心認可調解員。彼持有香港城市大學仲裁及爭議解決學碩士學位，並為香港理工大學建築科技及管理學院院士。彼為英國特許建造學會及英國特許仲裁師學會的資深會員，亦為香港工程師學會會員。

### 吳逸漢先生

現年55歲，德基設計工程有限公司執行董事，專責於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。吳先生於1996年加入瑞安集團，於建築業累積逾30年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

### 陳毅成先生

現年61歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。陳先生於1989年加入瑞安集團，於建築業累積逾30年經驗。彼現任香港建造商會理事會成員及其建築小組副主席。彼持有麥克馬斯特大學土木工程碩士學位，為特許土木工程師。彼亦為香港工程師學會資深會員及香港地產行政師學會會員。

# 董事會報告

董事會提呈截至2015年12月31日止年度的董事會報告以及集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註42、43及44內。

## 業務審視

有關集團年內業務的審視、集團業務未來發展的論述以及集團面對的主要風險及不明朗因素的說明載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析。此外，集團的財務風險管理目標及政策可參閱綜合財務報表附註6。於2015年12月31日止財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，刊載於上述章節以及綜合財務報表附註41。於本年報內財務摘要及財務回顧中，就集團年內表現以財務關鍵表現指標作出分析。此外，本年報內企業社會責任報告中載有關於集團環保政策(包括對集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及集團與其主要持份者的關係的論述。上述所有章節均構成本報告一部份。

## 業績及分派

集團截至2015年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事不建議派發末期股息。

## 股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註31內。

## 儲備

集團儲備於年內的變動情況載於綜合股本權益變動表內。

於2015年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備(其中包括繳入盈餘)達港幣5.73億元。

## 投資物業

集團的投資物業於年內的變動情況載於綜合財務報表附註16內。

## 物業、廠房及設備

集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註17內。

## 董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生

黃福霖先生

蔡玉強先生（自2015年12月31日起退休並因而離任董事會）

### 非執行董事：

曾國泰先生

狄利思先生（自2015年11月20日起由獨立非執行董事調任為非執行董事）

黃勤道先生（於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任）

### 獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

根據本公司的公司細則第87(1)條，曾國泰先生及陳棋昌先生須於本公司即將在2016年5月23日舉行的股東週年大會（「2016年股東週年大會」）上輪值退任，彼等符合資格並願意膺選連任。

在2016年股東週年大會上擬膺選的董事，概無與本公司訂立於一年內在沒有賠償下（法定補償除外）不可終止的服務合約。

## 董事的彌償保證

根據本公司的公司細則並受當中相關條文所規限，每名董事就執行其職務或與之相關的其他事宜而承擔或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、賠償及開支均可獲得本公司以其資產及溢利作出彌償及保證免受損害。本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

# 董事會報告

## 董事及最高行政人員的權益

於2015年12月31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)載列如下：

### (1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目				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	合計	
羅康瑞先生	–	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	48.44%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.00%

附註：

1. 按本公司於2015年12月31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。

### (2) 於本公司相關股份的好倉

根據本公司的購股權計劃，若干董事獲授可認購本公司股份的購股權，而董事於購股權的權益詳情載於下文「購股權」一節內。

除上文所披露者外，於2015年12月31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。

## 購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，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。舊計劃及現有計劃的詳情載於綜合財務報表附註36內。

本公司購股權於年內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2015年 12月31日	尚未行使的 購股權的行使期限
			於2015年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效		
<b>董事</b>								
黃福霖先生(附註1)	12.4.2010	12.22	200,000	-	-	(200,000)	-	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	12.4.2013至11.4.2020
	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	-	-	23.12.2011至22.6.2016
<b>小計</b>			1,150,000	-	-	(200,000)	-	950,000
<b>前任董事</b>								
蔡玉強先生(附註1及2)	9.4.2009	7.63	380,000	-	-	-	-	9.4.2012至8.4.2019
	12.4.2010	12.22	250,000	-	-	(250,000)	-	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	12.4.2013至11.4.2020
	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	-	-	23.12.2011至22.6.2016
黃勤道先生(附註1及3)	12.4.2010	12.22	350,000	-	-	(350,000)	-	12.10.2010至11.4.2015
	12.4.2010	12.22	1,050,000	-	-	(1,050,000)	-	12.4.2013至11.4.2020
	23.6.2011	10.90	400,000	-	-	(400,000)	-	23.12.2011至22.6.2016
<b>小計</b>			3,380,000	-	-	(2,050,000)	-	1,330,000
<b>僱員</b>								
(合計)	12.4.2010	12.22	3,730,000	-	-	(3,730,000)	-	12.10.2010至11.4.2015
	13.5.2011	10.66	3,540,000	-	-	(330,000)	-	13.11.2011至12.5.2016
	23.6.2011	10.90	780,000	-	-	(50,000)	-	23.12.2011至22.6.2016
	28.7.2011	10.00	8,000,000	-	-	(5,114,000)	-	1.5.2015至27.7.2021
	26.11.2012	8.18	3,614,000	-	-	(218,000)	-	26.5.2013至25.11.2017
	14.6.2013	9.93	4,420,000	-	-	(380,000)	-	14.12.2013至13.6.2018
<b>小計</b>			24,084,000	-	-	(9,822,000)	-	14,262,000
<b>合計</b>			28,614,000	-	-	(12,072,000)	-	16,542,000

附註：

1. 黃福霖先生、蔡玉強先生及黃勤道先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
2. 蔡玉強先生自2015年12月31日起於本公司退休。根據舊計劃的條款並受相關要約函件條款的規限，蔡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。
3. 根據舊計劃的條款，直至黃勤道先生(於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任董事)於2015年10月1日不再擔任集團一被投資實體的僱員為止，彼所持有而尚未行使的購股權可予以行使。
4. 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自要約函件所載的歸屬表所規限。有關已授出購股權的歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註36內。

# 董事會報告

## 購買股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司在本年度任何時間內均不曾訂立任何安排，從而讓本公司董事透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債券以獲取利益。

## 主要股東及其他人士的權益

於2015年12月31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，於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的人士（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：

### (1) 主要股東（定義按上市規則）

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 (「Penta」)	投資經理	101,694,374 (L) (附註2)	20.99%

### (2) 其他人士

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)
Credit Suisse Group AG (「Credit Suisse」)	受控法團的權益(附註3)	63,199,484 (L) (附註4)	13.04%
		63,093,255 (S) (附註5)	13.02%

附註：

1. 按本公司於2015年12月31日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該數目包括Penta根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的18,701,249股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約3.86%。
3. Credit Suisse的所有權益均透過其間接全資附屬公司持有。
4. 該數目包括Credit Suisse於以下各項的權益：(i) 根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的52,000股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約0.01%；及(ii) 按Credit Suisse一間間接全資附屬公司（「該Credit Suisse附屬公司」）與若干客戶（「該等客戶」）訂立的再抵押安排所借取的53,364,105股本公司股份的權益，佔本公司的已發行股份約11.02%。
5. 該數目包括Credit Suisse於以下各項的權益：(i) 根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的9,729,150股本公司相關股份的權益，佔本公司的已發行股份約2.00%；及(ii) 於上文附註4所述的再抵押安排所涉及的53,364,105股本公司股份的權益，佔本公司的已發行股份約11.02%，而根據這再抵押安排該Credit Suisse附屬公司有責任向該等客戶歸還此等股份。
6. 「L」指好倉，而「S」指淡倉。

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2015年12月31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，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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。本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報內企業管治報告中。

## 關連交易

集團年內進行以下交易，該等交易根據上市規則第14A章構成本公司的非豁免關連交易並須於此報告中披露。

### (1) 就出售拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)的股份權益委聘諮詢服務

於2015年3月3日，本公司與V I Capital Management Limited(「ViCap」)訂立諮詢委聘函(「諮詢協議」)，以正式委任ViCap為其顧問，就出售集團於拉法基瑞安水泥的權益提供諮詢服務。根據諮詢協議，本公司須按成功基準向ViCap支付諮詢費，金額相等於出售集團於拉法基瑞安水泥的權益的代價1%。

ViCap為一間由黃月良先生(於先前12個月內曾為本公司董事)全資擁有的公司，其根據上市規則當時為本公司的關連人士。因此，訂立諮詢協議構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年3月3日刊發的公佈內。

誠如本公司於2015年3月3日刊發的同一份公佈內披露，本公司及冠榮控股有限公司(「冠榮」，為本公司的間接全資附屬公司)與Financiere Lafarge(「Lafarge」，其當時持有拉法基瑞安水泥55%的股份權益)及拉法基瑞安水泥於2015年3月3日訂立買賣協議，根據其條款及條件，冠榮同意以總代價約為港幣25.53億元向Lafarge出售其於拉法基瑞安水泥的全部45%股份權益(「出售事項」)。

出售事項已於2015年8月11日完成，而本公司按諮詢協議的條款向ViCap支付諮詢費約港幣2,550萬元。

### (2) 就香港一項裝修項目委聘分包商

於2015年3月5日，德基設計工程有限公司(「德基」，為本公司的間接非全資附屬公司)發出接受函(「接受函」)，確認委聘高端有限公司(「高端」，為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的間接非全資附屬公司)為分包商，就香港賽馬會沙田通訊及科技中心的資訊科技及廣播事務辦公室裝修工程提供設計、供應及裝配架空地台系統以及配套服務(「分包工程」)，分包合同金額約為港幣352萬元，可根據德基與高端所訂立的正式分包合同的條款就分包工程的任何變動及臨時項目予以調整。

鷹君為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人，故高端(為鷹君的附屬公司)根據上市規則為本公司的關連人士。因此，德基按接受函委聘高端進行分包工程構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年3月5日刊發的公佈內。

## 董事會報告

### (3) 延長貸款融資的到期日及相關擔保的期限

中國工商銀行(亞洲)有限公司(「中國工商銀行(亞洲)」)根據其於2013年7月12日發出的授信函(經於2014年3月21日發出的補充授信函修訂及補充)(「授信函」)向高置投資有限公司(「高置」,當時為由本公司間接擁有65%權益的合營企業,其根據上市規則為本公司的附屬公司)授出一筆本金額為港幣5.50億元的貸款融資(「貸款融資」),利息按一個月、兩個月或最多三個月香港銀行同業拆息加年息2.4厘計算。作為貸款融資的擔保,華商銀行廣州分行(「華商銀行」,為中國工商銀行(亞洲)的全資附屬公司)根據一份由北京啓夏房地產開發有限公司(「北京啓夏」,為高置的全資附屬公司,其根據上市規則當時為本公司的附屬公司)與其於2013年9月27日訂立的備用信用證授信額度合同(經於2014年3月21日訂立的補充備用信用證授信額度合同修訂及補充)(「備用信用證授信額度合同」),以中國工商銀行(亞洲)為受益人授出備用信用證(「備用信用證」)。貸款融資根據授信函於2015年2月28日到期,而根據備用信用證授信額度合同,備用信用證的期限亦於2015年3月20日屆滿。

於2015年3月18日,高置與中國工商銀行(亞洲)訂立補充授信函(「補充授信函」),據此,中國工商銀行(亞洲)同意延長貸款融資的到期日至2016年2月29日或備用信用證到期日前七天(以較早者為準),延期費固定為貸款融資本金額的0.1%。同日,北京啓夏與華商銀行訂立補充備用信用證授信額度合同(「補充備用信用證授信額度合同」),據此,華商銀行同意延長備用信用證的期限至2016年3月18日。

中國工商銀行(亞洲)及華商銀行的一名聯繫人於2014年6月成為本公司一間附屬公司的主要股東,故中國工商銀行(亞洲)及華商銀行根據上市規則自此均為本公司的關連人士。因此,訂立補充授信函及補充備用信用證授信額度合同構成本公司的關連交易,有關詳情已載於本公司於2015年3月18日刊發的公佈內。

### (4) 就南京一項裝修工程委聘承包商

於2015年3月27日,江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」,為由本公司間接擁有約50%權益的合營企業,其根據上市規則為本公司的附屬公司)發出接受函(「接受函」),確認委聘上海德建裝飾工程有限公司(「上海德建」,為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的間接全資附屬公司)為承包商,為南京瑞安•翠湖山項目(「南京項目」)的銷售中心進行室內裝飾及機電工程(「承包工程」),合同總額約為人民幣438萬元,當中包括就承包工程的任何改動(須經江蘇九西批准)而預留的備用金人民幣50萬元。

瑞安房地產為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人,故上海德建(為瑞安房地產的附屬公司)根據上市規則為本公司的關連人士。因此,江蘇九西按接受函委聘上海德建進行承包工程構成本公司一項關連交易,有關詳情已載於本公司於2015年3月27日刊發的公佈內。



#### (5) 就出售Lead Wealthy Investments (Singapore) Pte. Ltd. (「Lead Wealthy Singapore」)及怡成控股有限公司(「怡成」)的全部股份權益委聘顧問服務

於2015年4月24日，易祺投資有限公司(「易祺」，當時為由本公司間接擁有70%權益的合營企業，其根據上市規則為本公司的附屬公司)(i)與Lake Summit Limited(「Lake Summit」)訂立顧問委聘函(「Lake Summit顧問協議」)；及(ii)與ViCap訂立顧問委聘函(「ViCap顧問協議」)，就出售其於(a)Lead Wealthy Singapore(其持有浦東四季酒店以及上海四季匯的未出售品牌單元及停車位)；及(b)怡成(其持有營運浦東四季酒店的所有必要證照)的全部股權，正式委任Lake Summit及ViCap為財務顧問。根據Lake Summit顧問協議及ViCap顧問協議，易祺須按成功基準向Lake Summit及ViCap支付服務費，金額分別相等於上述出售總交易金額的2%及1%。

Lake Summit為一間由陳建豪先生(為本公司主席兼控股股東羅先生的外甥)全資擁有的公司，其根據上市規則為本公司的視作關連人士。此外，如於本章節第(1)段所述，ViCap根據上市規則當時為本公司的關連人士。因此，訂立Lake Summit顧問協議及ViCap顧問協議構成本公司的關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年4月24日刊發的公佈內。

誠如本公司於2015年4月24日刊發的同一份公佈內披露，易祺於2015年4月24日與永達發展有限公司(「永達」)訂立買賣協議，以總交易金額約人民幣23.67億元(可予調整)向永達出售Lead Wealthy Singapore及怡成。該項出售已於2015年7月24日完成，根據Lake Summit顧問協議及ViCap顧問協議的條款，向Lake Summit及ViCap支付的服務費按出售的最終交易金額計算分別約為人民幣4,310萬元及人民幣2,160萬元。

#### (6) 獲中國工商銀行股份有限公司南京雨花支行(「工商銀行」)授予貸款融資

於2015年10月12日，江蘇九西與工商銀行訂立借款合同(「借款合同」)，根據其條款及條件，工商銀行同意授予江蘇九西一筆本金額為人民幣3.30億元的貸款融資，為期三年，按年利率5厘(每年按當時的中國人民銀行所頒佈最優惠利率進行調整)計息，用作南京項目的開發資金。該貸款融資以(i)江蘇九西於南京項目的三幅地塊的土地使用權以及在建工程；及(ii)本公司就江蘇九西於借款合同項下的付款責任提供的保證作為擔保。

工商銀行的一名聯繫人為本公司一間附屬公司的主要股東，故工商銀行根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立借款合同及相關擔保安排構成本公司的關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年10月16日刊發的公佈內。

## 董事會報告

### (7) 委聘本公司董事提供諮詢服務

於2015年11月20日，本公司與其董事狄利思先生訂立諮詢委聘函（「諮詢協議」），以正式委任彼為本公司顧問，初步為期一年，就本公司的業務、營運及財務狀況以及未來發展方向提供諮詢服務。根據諮詢協議的條款，本公司須按每小時港幣7,500元的基準向狄利思先生支付諮詢費，惟每日上限為港幣5萬元及總額上限為港幣450萬元。

由於狄利思先生為本公司的董事，彼根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立諮詢協議構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年11月20日刊發的公佈內。

### (8) 就大連天地所獲資金向創域集團有限公司（「創域」）支付款項

於2015年12月31日，明域集團有限公司（「明域」，為本公司的全資附屬公司）與創域（為瑞安房地產的全資附屬公司）、萬盈國際有限公司（「萬盈」，為億達中國控股有限公司的全資附屬公司）及富岸集團有限公司（「富岸」）訂立出資協議（「出資協議」），據此，明域、創域及萬盈（統稱「合營股東」）同意（其中包括）以股東貸款的方式向富岸及其附屬公司（統稱「大連集團」，其持有大連天地項目（「大連項目」））就大連項目提供額外資金合共不超過人民幣7.81億元，該等股東貸款須由合營股東按彼等各自於大連集團22%、48%及30%的實際股權比例提供。根據出資協議，合營股東各自可不時根據其另行與富岸訂立的協議的條款及條件向富岸提供額外貸款，而任何沒按其於大連集團的實際股權比例向富岸提供任何相應貸款的合營股東，須向已提供額外貸款予富岸的合營股東支付一筆款項，該筆款項按該合營股東所提供的額外貸款額乘以該沒作出任何相應貸款的合營股東於大連集團的實際股權比例後的數額的12%年利率計算。

同日，創域與富岸訂立財務資助協議，據此，創域同意向富岸提供一項金額最多達人民幣2.40億元的單邊貸款，該貸款於2016年12月4日到期。由於明域並不打算按其於大連集團22%的實際股權比例向富岸提供任何相應貸款，明域根據出資協議的條款須就創域提供的單邊貸款向創域支付一筆最多約為人民幣590萬元的款項（「相關付款」）。

瑞安房地產為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人，故創域（為瑞安房地產的附屬公司）根據上市規則為本公司的關連人士。因此，明域根據出資協議的條款向創域支付相關付款構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2015年12月31日刊發的公佈內。

## 董事於競爭業務的權益

於年內及截至本報告日期，以下董事根據上市規則第8.10條於下列與集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中被視為擁有權益：

- (1) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於香港及中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發及投資項目。
- (2) 羅先生為鷹君的董事，而該公司透過其附屬公司於香港及中國從事(其中包括)房地產開發及投資、建築材料貿易及資產管理。
- (3) 曾國泰先生為中國新天地有限公司(為瑞安房地產的間接全資附屬公司)的董事。中國新天地有限公司透過其附屬公司主要於中國從事高端商業地產項目的投資、經營及管理。

由於本公司董事會乃獨立於上述公司的董事會，而上述董事不能控制本公司董事會，故集團能獨立於該等公司的業務並基於本身的利益經營其業務。

## 董事於交易、安排或合約的權益

除上文「關連交易」一節所披露者外，於年結時或於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂有任何對本公司業務而言屬重大的交易、安排或合約，而本公司董事(或與其有關連的實體)於其中直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

除服務合約外，年內概無訂立或訂有任何合約，使任何人士承擔本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政工作。

## 股票掛鈎協議

除於上文「購股權」一節所述本公司採納的購股權計劃外，於年內或於年結時，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 退休福利計劃

集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註32內。

# 董事會報告

## 主要供應商及主要客戶

集團的前五大供應商佔集團年內購貨總額少於16%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約80%，而最大客戶香港特別行政區政府－建築署佔集團營業額約41%。

各董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股份5%以上者)概無於集團的前五大供應商或客戶中擁有實益權益。

## 捐款

集團於年內向商業團體及機構以及慈善團體捐款約港幣190萬元。

## 優先購股權

本公司的公司細則或百慕達的法例並無規定本公司在發售新股時須對現有股東賦予按比例優先認購權利。

## 公眾持股量

根據本公司所得公開資料及就董事截至本報告日期所知，本公司按上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

## 根據上市規則第13.20及13.22條所作出的披露

於2015年12月31日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣47.20億元，詳情如下：

聯屬公司	於2015年12月31日的結餘				
	實際權益 概約百分比	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1)		
昶富有限公司	50%	371	–	188	559
雅泉有限公司	81%	–	1,484	315	1,799
南丫越捷有限公司	60%	17	–	–	17
南京江南水泥有限公司	60%	164	–	–	164
富岸集團有限公司	28%	462	833	507	1,802
永立控股有限公司	50%	313	–	66	379
		1,327	2,317	1,076	4,720

上述聯屬公司於2015年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	10,683
流動資產	11,639
流動負債	(11,953)
流動負債淨值	(314)
非流動負債	(9,510)
非控股股東權益	(696)
股東資金	163

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註43及44內。

附註：

1. 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佈的現行一年期基準貸款利率的110%計息

2. 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於2016年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2016年股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

羅康瑞

香港，2016年3月23日



# 財務 部份



## Deloitte. 德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司\*各股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第86頁至第175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」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合股本權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》有關適用披露的規定編製及真實而公平地呈報綜合財務報表，並作出董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照百慕達公司法第90條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2015年12月31日的財務狀況及其截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已按照香港《公司條例》適用披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2016年3月23日

\* 僅供識別

# 綜合損益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額			
本公司及其附屬公司		5,916	6,102
應佔合營企業／聯營公司		363	640
		<b>6,279</b>	6,742
<b>集團營業額</b>			
其他收入及收益	7	5,916	6,102
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本	8	116	138
原料及消耗品		(141)	(484)
員工成本		(472)	(847)
折舊及攤銷費用		(697)	(641)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(14)	(15)
投資物業的公平值變動		(4,819)	(4,341)
來自可供出售投資的股息收入	16 & 28(b)	(45)	(63)
財務費用		2	2
出售合營企業權益的虧損	9	(286)	(372)
出售附屬公司的虧損	18	-	(7)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	37	-	(11)
應佔合營企業損益	24(b)	(238)	-
應佔聯營公司損益	7	(345)	(382)
	7	(162)	(113)
除稅前虧損		(1,185)	(1,034)
稅項	10	(68)	(14)
持續經營業務年度虧損		(1,253)	(1,048)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年度溢利(虧損)	11	144	(311)
<b>年度虧損</b>		<b>(1,109)</b>	(1,359)



	附註	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務年度虧損		<b>(1,270)</b>	(1,063)
已終止經營業務年度溢利(虧損)		<b>144</b>	(311)
本公司持有人應佔年度虧損		<b>(1,126)</b>	(1,374)
非控股股東權益			
持續經營業務年度溢利		<b>17</b>	15
		<b>(1,109)</b>	(1,359)
每股虧損	15		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<b>港幣(2.33)元</b>	港幣(2.84)元
攤薄		<b>港幣(2.33)元</b>	港幣(2.84)元
來自持續經營業務			
基本		<b>港幣(2.63)元</b>	港幣(2.20)元
攤薄		<b>港幣(2.63)元</b>	港幣(2.20)元

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年度虧損	(1,109)	(1,359)
<b>其他全面收益(支出)</b>		
<b>可於其後重新分類至損益的項目：</b>		
可供出售投資的公平值變動	9	(3)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(398)	(28)
應佔合營企業匯兌差額	37	(33)
應佔聯營公司匯兌差額	(13)	(2)
應佔合營企業其他全面收益	-	13
<b>就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：</b>		
- 於出售附屬公司時	-	(32)
- 於出售合營企業權益時	(767)	-
- 於撤銷一間合營企業註冊時	(13)	-
- 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零(2014年：港幣200萬元))	(1)	(5)
<b>不會重新分類至損益的項目：</b>		
確認精算虧損	(19)	(38)
年度其他全面支出	(1,165)	(128)
<b>年度全面支出總額</b>	<b>(2,274)</b>	<b>(1,487)</b>
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(2,291)	(1,502)
非控股股東權益	17	15
	<b>(2,274)</b>	<b>(1,487)</b>

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	1,909	2,087
物業、廠房及設備	17	29	40
合營企業權益	18	122	3,217
可供出售投資	19	64	55
聯營公司權益	20	146	311
會籍		1	1
應收貿易賬款	25	12	25
合營企業欠款	21	1,986	2,725
聯營公司欠款	22	1,296	854
		<b>5,565</b>	9,315
<b>流動資產</b>			
存貨	23	–	1
待售物業	24	354	554
發展中的待售物業	24	554	820
應收賬款、按金及預付款	25	1,658	1,632
在建工程客戶欠款	23	342	295
合營企業欠款	21	617	1,122
聯營公司欠款	22	292	555
關連公司欠款	26	2	15
撥回稅項		27	92
受限制銀行存款	27	732	516
銀行結餘、存款及現金	25	1,440	1,919
		<b>6,018</b>	7,521
分類為待售資產	28	756	1,684
		<b>6,774</b>	9,205

# 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	附註	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	29	1,772	1,830
已收銷售按金		255	466
欠在建工程客戶款項	23	350	294
欠合營企業款項	21	108	376
欠聯營公司款項	22	2	2
欠關連公司款項	26	337	287
欠附屬公司的非控股股東款項	26	6	3
應付稅項		217	192
須於一年內償還的銀行及其他貸款	30	2,914	6,268
		<b>5,961</b>	9,718
<b>流動資產(負債)淨值</b>			
		<b>813</b>	(513)
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>6,378</b>	8,802
<b>股本及儲備</b>			
股本	31	484	484
儲備		5,058	7,349
<b>本公司持有人應佔股本權益</b>			
		<b>5,542</b>	7,833
<b>非控股股東權益</b>			
		<b>38</b>	37
		<b>5,580</b>	7,870
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	30	421	372
界定退休福利計劃負債	32	152	140
遞延稅項負債	33	225	420
		<b>798</b>	932
		<b>6,378</b>	8,802

載於第86頁至第175頁的綜合財務報表已於2016年3月23日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

羅康瑞

主席

黃福霖

董事總經理兼財務總裁

# 綜合股本權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司持有人應佔													非控股股東權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計			
	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2015年1月1日	484	3,172	1,497	197	(3)	2,063	-	74	(65)	-	414	7,833	37	7,870	
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	9	-	9	
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	(398)	-	-	-	-	-	-	-	-	(398)	-	(398)	
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	37	-	37	
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	(19)	-	(19)	
出售一間合營企業的權益	-	-	(660)	-	-	-	-	-	-	-	(107)	(767)	-	(767)	
撤銷一間合營企業註冊	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)	
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,126)	-	-	-	-	-	(1,126)	17	(1,109)	
年度全面(支出)收益總額	-	-	(1,047)	-	-	(1,126)	-	-	(19)	9	(108)	(2,291)	17	(2,274)	
出售一間附屬公司的權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	8	5	
撤銷一間附屬公司註冊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3	-	3	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	30	-	(30)	-	-	-	-	-	-	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)	
於2015年12月31日	484	3,172	450	197	(3)	967	-	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580	

# 綜合股本權益變動表

截至2015年12月31日止年度

	本公司持有人應佔													非控股股東權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計			
	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2014年1月1日	484	3,168	1,586	197	(3)	3,418	12	74	(27)	3	412	9,324	67	9,391	
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)	
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-	(28)	
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)	
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	
應佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	-	13	
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	-	(38)	-	(38)	
出售附屬公司	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(32)	-	(32)	
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)	
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,374)	-	-	-	-	-	(1,374)	15	(1,359)	
年度全面收入(支出)總額	-	-	(89)	-	-	(1,374)	-	-	(38)	(3)	2	(1,502)	15	(1,487)	
於行使購股權時發行股份	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8	
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	7	-	(8)	-	-	-	-	-	-	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-	(26)	(26)	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)	
於2014年12月31日	484	3,172	1,497	197	(3)	2,063	-	74	(65)	-	414	7,833	37	7,870	

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(2014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)其他全面項目為零(2014年：港幣1.02億元的數額，乃指截至2008年12月31日止年度集團應佔拉法基瑞安水泥有限公司就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償)；(iii)港幣1,900萬元(2014年：港幣2,000萬元)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(iv)港幣2,200萬元(2014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。

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
年度虧損	(1,109)	(1,359)
調整：		
稅項	68	14
可供出售投資耗蝕減值	–	13
出售附屬公司的虧損	–	11
出售合營企業權益的(收益)虧損	(416)	7
出售物業、廠房及設備的收益	–	(9)
撤銷一間合營企業註冊的收益	(11)	–
就發展中待售物業確認耗蝕減值	238	–
應佔合營企業損益	621	707
應佔聯營公司損益	162	113
利息收入	(80)	(114)
財務費用	286	372
來自可供出售投資的股息收入	(2)	(2)
投資物業的公平值變動	45	63
物業、廠房及設備的折舊	14	15
聯營公司／合營企業收入的未變現影響	(2)	(1)
股權支付費用	3	8
就界定退休福利計劃確認的開支	20	19
流動資金變動前的經營現金流量	(163)	(143)
待售物業減少	127	285
發展中的待售物業(增加)減少	(4)	38
應收賬款、按金及預付款增加	(18)	(299)
在建工程客戶欠款(增加)減少	(46)	69
關連公司欠款增加	(3)	(42)
聯營公司欠款增加	(27)	(98)
合營企業欠款減少(增加)	19	(137)
應付賬款及應計費用減少	(77)	(110)
就待售物業已收銷售按金減少	(55)	(49)
其他銀行結餘減少	–	150
欠在建工程客戶款項增加	56	95
欠合營企業款項減少	(20)	(101)
欠關連公司款項增加(減少)	55	(15)
界定退休福利計劃供款	(27)	(21)
經營使用的現金	(183)	(378)
已繳納香港利得稅	(18)	(15)
退回香港利得稅	2	1
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(127)	(332)
<b>經營活動使用的現金淨額</b>	<b>(326)</b>	<b>(724)</b>

# 綜合現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>投資活動</b>		
於一間合營企業的投資(附註18(i)(a))	(13)	–
墊付合營企業	(108)	(976)
墊付聯營公司	(195)	–
自合營企業的還款	746	84
自一間合營企業的投資回報	56	–
物業、廠房及設備增加	(7)	(18)
支付投資物業的建築成本	(5)	(38)
已收利息	24	48
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	3	25
自可供出售投資所得的股息	2	2
出售一間分類為待售的附屬公司的所得款項淨額(附註)	–	1,344
出售附屬公司的所得款項淨額(附註37(b))	15	173
出售合營企業的所得款項淨額	2,499	216
透過收購附屬公司收購物業存貨及其他資產及負債	–	(117)
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	710	1,008
出售其他金融資產的所得款項	–	127
存放受限制銀行存款	(239)	(621)
退回受限制銀行存款	1	1,051
<b>投資活動產生的現金淨額</b>	<b>3,489</b>	<b>2,308</b>



	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>融資活動</b>		
新增銀行及其他貸款	1,570	3,148
關連公司的貸款	400	60
償還關連公司款項	(400)	(60)
發行股份已收的所得款項淨額	–	3
償還銀行及其他貸款	(4,858)	(5,028)
已付利息	(240)	(305)
已付其他借貸成本	(46)	(67)
出售一間附屬公司部分權益的所得款項	5	–
已派予附屬公司非控股股東的股息	(21)	(13)
<b>融資活動使用的現金淨額</b>	<b>(3,590)</b>	<b>(2,262)</b>
<b>現金及現金等同項目減少淨額</b>	<b>(427)</b>	<b>(678)</b>
年初的現金及現金等同項目	1,919	2,607
外幣匯率變動的影響	(52)	(10)
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>1,440</b>	<b>1,919</b>
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	1,440	1,919

附註：

於截至2014年12月31日止年度，集團透過出售一間附屬公司的80%權益出售一個房地產項目的80%權益，其資產及負債分別入賬列作「分類為待售資產」及「與分類為待售資產相關的負債」。因此，由此產生的現金流入淨額約港幣13.44億元已計入投資活動產生的現金流量而非經營活動，原因是該出售乃透過出售附屬公司而進行。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事物業發展及投資、資產管理、建築及承建、樓宇翻新及裝修以及投資控股。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，與本公司的功能貨幣相同。

## 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，而對集團於2015年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	界定退休福利計劃：僱員供款

應用香港財務報告準則的修訂對本會計期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

## 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2012年至2014年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或貢獻 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計法 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

### 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響(續)

香港財務報告準則第9號的最終版本於2014年頒佈，當中包括(a)金融資產分類及計量；(b)耗蝕評估及計量；及(c)對沖會計處理之新規定。

就分類及計量而言，香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式持有及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回選擇，以於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值的其後變動，一般只有股息收入可於損益賬內確認。

就指定為以公平值計入損益賬之財務負債而言，香港財務報告準則9號規定，因財務負債的信貨風險變動而應佔的該負債公平值變動金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債的信貨風險變動影響會導致或擴大損益的會計錯配則作別論。財務負債信貨風險應佔的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則39號，指定為以公平值計入損益賬的財務負債公平值變動全部金額於損益呈列。

就金融資產的耗蝕而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，成效檢測經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

香港財務報告準則第15號於2014年頒佈，其制定單一模式以處理自客戶合約所產生的收益。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號引入確認收益的5個步驟：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價
- 第4步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第5步：於實體完成履約責任時確認收益

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響(續)

就第5步而言，實體應於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。特別是，香港財務報告準則第15號規定實體於達成若干條件時隨時間確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響。在現階段，於本集團進行詳盡審查前，合理估計香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響並不切實可行。

本公司董事亦正在評估其他新訂及經修訂準則的潛在影響，現階段尚未能確定應用該等準則對集團業績及財務狀況的影響。

## 4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(「公司條例」)(第622章)規定的適用披露事項。

新公司條例有關編製賬目和董事報告及審計的條文，及上市規則所載有關年度報告賬目及董事會報告的披露規定，已參照新公司條例的若干條文予以修訂，藉此與香港財務報告準則精簡一致，並於集團截至2015年12月31日止財政年度生效。因此，截至2015年12月31日止財政年度綜合財務報表內資料的呈列及披露方式已予更改，以遵守此等新規定。有關截至2014年12月31日止財政年度的比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露的資料，已再無於該等綜合財務報表中披露。

### 編製基準

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋會計政策以報告期末的公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

公平值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值方法估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則集團於估計資產或負債公平值時會考慮該等特點。本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以確定，但香港財務報告準則第2號範圍內的股權支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

## 4. 主要會計政策(續)

### 編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數的可觀察程度及公平值計量參數對其整體的重要性分類為第一階層、第二階層及第三階層，詳情如下：

- 第一階層參數是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二階層參數是就資產或負債直接或間接可觀察參數(第一階層內包括的報價除外)；及
- 第三階層參數是資產或負債的不可觀察參數。

### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制投資對象，因參與投資對象業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額，則集團擁有該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述擁有控制權的因素變動，集團會重新評估是否仍控制投資對象。

年內購入或出售之附屬公司業績自集團獲得控制權之日起至集團終止控制附屬公司之日止計入綜合損益表。

如有需要，將會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

### 分配全面收益總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收益及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。於2010年1月1日之前，非控股股東權益虧損超出非控股股東權益於附屬公司股本權益的差額乃分配至集團權益，惟倘非控股股東權益承擔具約束性責任並可作出額外投資以補償有關虧損除外。

### 業務合併

業務收購乃以收購法列賬。於業務合併轉撥的代價按公平值計量，而有關公平值乃集團所轉讓資產於收購日期的公平值、集團對被收購方的前持有人產生的負債及集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益賬確認。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」分類為待售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量。

商譽以所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額的差額計量。在重新評估後，倘所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨金額高於所轉撥代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額及收購方先前於被收購方所持股本權益(如有)的公平值的總和，則超出金額即時於損益賬確認為議價收購收益。

屬於擁有權權益並於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產的非控股股東權益於初始時可按公平值或按非控股股東權益比例分佔於被收購方可識別淨資產的已確認金額計量。計量基準按個別交易作出選擇。非控股股東權益其他類別按其公平值或另一香港財務報告準則規定的另一計量基準計量。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響的實體。重大影響指有權參與投資對象的財務及經營決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指對安排擁有共同控制權之訂約方對合營安排的淨資產擁有權利的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司或合營企業投資自投資對象成為聯營公司或合營企業之日起以權益法入賬。收購聯營公司或合營企業投資時，投資成本超出集團應佔投資對象可識別資產與負債公平值淨額的任何差額確認為商譽，計入投資之賬面值。集團應佔可識別資產與負債公平值淨額超出投資成本的任何差額經重新評估後於收購投資期間即時於損益確認。

釐定是否需就集團於聯營公司及合營企業的投資確認耗蝕減值時適用香港會計準則第39號之規定。如必要，投資(包括商譽)的全部賬面值根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產，透過比較可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行減值測試。任何已確認耗蝕減值屬投資賬面值的一部份。倘投資之可收回金額其後增加，則按香港會計準則第36號確認耗蝕減值之任何回撥。

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

聯營公司及合營企業的業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入該等綜合財務報表，惟分類為持作待售的投資(在此情況下根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」入賬)則除外。用於權益會計法入賬的聯營公司及合營企業財務報表按與集團於類似情況下的交易及事件所採用會計政策統一的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及合營企業的投資於綜合財務狀況表按成本列賬，並就集團應佔聯營公司及合營企業溢利或虧損及其他全面收益的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘集團應佔虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上構成集團於聯營公司或合營企業的投資淨額部份的任何長期權益)，則集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司或合營企業支付款項的情況則除外。

收購成本超出於收購日期集團應佔該聯營公司或合營企業可識別資產及負債的公平淨值的差額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，而不會獨立作耗蝕測試。反之，投資的所有賬面值會作為單一項資產進行耗蝕測試。任何已確認的耗蝕減值不會分配至構成於聯營公司或合營企業的投資賬面值一部份的任何資產(包括商譽)。任何耗蝕減值撥回會以有關投資的可收回金額其後增幅為限而予以確認。

集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本的差額在重新評估後即時確認為損益。於釐定投資者於收購投資期間應佔聯營公司或合營企業損益時，因收購聯營公司或合營企業(採用權益法作會計處理)所產生的收購折讓會撥作收入。

倘集團實體與集團聯營公司或合營企業進行交易，則損益以集團於聯營公司或合營企業的權益為限予以抵銷。

### 於共同經營的投資

共同經營指對安排擁有共同控制權之訂約方對安排相關的資產與負債擁有權利與責任的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的經營者作出一致同意之決定時存在。

集團實體以共同經營形式承接業務時，集團作為共同經營者，就所持共同經營權益確認：

- 資產，包括應佔共同持有的任何資產；
- 負債，包括應佔共同經營產生的任何負債；
- 出售其應佔共同經營由出售產生所得收入；
- 應佔共同經營由出售產生所得收入；及
- 開支，包括應佔共同經營產生的任何開支。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 於共同經營的投資(續)

集團根據適用於個別資產、負債、收益及開支的香港財務報告準則就所持共同經營權益確認資產、負債、收益及開支。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如出售資產)時，僅以其他方所持共同經營的權益為限確認溢利或虧損。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如購置資產)時，除非資產轉售予第三方，否則集團不確認其應佔溢利或虧損。

### 待售非流動資產

倘賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，則有關非流動資產或出售組別分類為待售。僅於極有可能進行出售及資產(或出售組別)在現況下可供即時出售時，方獲視為符合上述情況。對於極有可能進行的出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當集團專注於涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，不論集團是否將於出售後保留原附屬公司之非控股權益，該附屬公司所有資產及負債於符合上述標準時分類為待售資產。

分類為待售的非流動資產(或出售組別)按資產(或出售組別)過往賬面值及公平值減除出售成本兩者中的較低者計量。

當於聯營公司或合營企業的投資或投資的一部份符合上述分類為待售的標準，則待出售投資的一部份分類為待售資產(出售組別)，而於聯營公司或合營企業投資中未分類為待售的任何保留部份繼續使用權益法入賬，直至分類為待售的部份出售。出售落實後，集團根據香港會計準則第39號將所持聯營公司或合營企業的任何保留權益入賬，除非保留權益繼續為聯營公司或合營企業，在此情況下，實體使用權益法入賬。

當於聯營公司或合營企業之原分類為待售的投資或投資的一部份不再符合上述分類為待售的標準，則已分類為待售的投資自分類為待售之日起追溯使用權益法入賬。相應修訂分類為待售以來比較期間的財務報表。

### 收入確認

收入按於正常業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項的已收或應收代價的公平值減除折扣及銷售相關稅項計量。



## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認(續)

#### 銷售物業

於日常業務過程中銷售物業的收入於交付物業並符合下列全部條件時確認：

- 物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與的程度並未達致一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益將可能流入集團；及
- 就交易所產生或將產生的成本能可靠計量。

於此階段前自買方收取的款項乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

#### 其他

提供建築服務的合約收入乃參考合約的完成階段確認。集團有關確認建築合約收入的政策概述於下文建築及樓宇保養合約的會計政策內。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線基準確認。

倘集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

金融資產的利息收入按時間為基準並參考未償還本金及適用實際利率予以累計，而有關利率為於金融資產的預計年期內，將估計收取的未來現金流量實際貼現至該資產初次確認時的賬面淨值的比率。

服務收入於提供服務時確認。

#### 建築及樓宇保養合約

倘建築及樓宇保養合約的成果能夠可靠地估計，則參考於報告期末合約業務的完成階段(參考期內開展的工作價值計量)確認收入及成本。合約工程的更改、索償、獎勵款項以能可靠地計量及被認為有可能收取者為限而入賬。

倘建築及樓宇保養合約的成果無法可靠地估計，則合約收入按可能將予收回的已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

倘合約總成本將高於合約總收入，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利在減除已確認虧損後高於按施工進度收取的收益，則餘額示為在建工程客戶欠款。倘按施工進度收取的收益高於截至現時已產生合約成本加已確認溢利並減除已確認虧損，則餘額示為欠在建工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項計入綜合財務狀況表的負債內列為已收墊款。客戶尚未支付已完成工程開出的賬單金額，計入綜合財務狀況表的應收賬款、按金及預付款內。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業為就賺取租金及／或資本增值而持有的物業。投資物業於初次確認時按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量，並於報告期末按公平值列賬。因投資物業的公平值變動而產生的盈虧，於產生期間計入損益賬。

投資物業於出售或當投資物業永久停用且預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨物或服務或作行政用途的土地及樓宇，按成本減除其後累計折舊及耗蝕減值列賬。

折舊於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，經考慮其估計餘值(如有)後，按直線法撥備以撇銷其成本。資產的可使用年期及其餘值以及折舊法(如有)每年檢討一次。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

### 會籍

會籍於初次確認時按成本減耗蝕列賬。於初次確認後，具無限可使用年期的會籍按成本減除任何其後累計耗蝕減值列賬。

會籍不論有否出現任何耗蝕跡象，均會每年進行耗蝕測試，方法為將其賬面值與可收回金額作比較。倘資產可收回金額估計低於其賬面值，該資產賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為開支。

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減除所有估計完成成本及出售的必需成本。

## 4. 主要會計政策(續)

### 待售物業

待售物業為已落成物業並按成本及可變現淨值的較低者入賬。與物業發展相關的成本(包括預付土地租賃款、發展成本及資本化借貸成本)列賬為發展中的待售物業，直至該等物業竣工為止。可變現淨值指估計售價減除進行推銷及銷售所產生的所有估計成本。

### 發展中的待售物業

計劃持作待售的發展中物業按成本及可變現淨值的較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據集團會計政策已資本化的借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。由於該等資產預期於集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故記錄為流動資產。可變現淨值指估計售價減除所有完成預計成本及進行推銷及銷售所產生的成本。完工後，該等資產列為待售物業。

### 借貸成本

與收購、建築或生產認可資產直接相關的借貸成本予以資本化，作為該等資產的部份成本。當資產大致上達致其擬定用途或出售時，會停止將有關借貸成本資本化。指定借貸在用作認可資產的開支期間作短期投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

### 資產耗蝕(不包括商譽、可無限期使用的會籍及金融資產)

集團於報告期末均會審閱其資產賬面值，以確定有關資產有否出現耗蝕減值跡象。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值，該資產賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為開支。

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。撥回耗蝕減值即時確認為收入。

### 稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表所呈報的溢利。集團即期稅項負債按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般確認為遞延稅項負債。遞延稅項資產一般於可能有足夠應課稅溢利可用作抵銷該等可扣減暫時差額時，方就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自商譽或進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時初步確認的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業權益所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘集團能夠控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額於可見未來撥回的可能性不大，則作別論。來自與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額的遞延稅項資產，只會於可能有足夠應課稅溢利以利用暫時差額的利益作抵銷並預期於可見將來撥回時確認。

於報告期末均會檢討遞延稅項資產的賬面值，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份資產，則遞延稅項資產賬面值須相應減低。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計量反映集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值的稅務後果。為計量使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業的賬面值可透過出售全部回收，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊且以目標為隨著時間的推移消耗投資物業內絕大部份經濟利益(而非透過出售)的業務模式持有，則上述假設將被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號「所得稅」所載一般原則計量。即期及遞延稅項均在損益賬確認，惟與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目相關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

### 租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

### 集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線基準於綜合損益表內確認。

### 集團作為承租人

經營租賃下的應付租金於相關租賃期內以直線基準於損益賬內扣除。作為訂立經營租賃的獎勵而已收及應收的福利於租賃期內以直線基準確認為租金開支的減少。

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目而產生的匯兌差額，於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於其他全面收益確認盈虧的非貨幣項目而產生，則在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，集團海外業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為本公司呈列貨幣(即港幣)，而其收入與開支按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，採用交易當日的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)在其他全面收益內確認，並在匯兌儲備中累計。該等匯兌差額於出售海外業務期間於損益賬內確認。

於2005年4月1日或之後因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

於2005年4月1日前因收購海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為收購公司的非貨幣外幣項目處理，並按收購日期的過往匯率呈報。

### 退休福利成本

向國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃(為定額供款計劃)作出的供款，於僱員提供服務後而應獲得供款時確認為開支。

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法釐定，而精算估值於報告期末列賬。界定退休福利計劃產生的精算盈虧即時於產生期間在其他全面收益內確認。

過往服務成本按已歸屬福利為限即時確認，否則按福利歸屬前的平均尚餘期間以直線基準攤銷。

於綜合財務狀況表內確認的數額指界定退休福利責任的現值(就未確認過往服務成本作出調整)減去計劃資產的公平值。任何因此項計算產生的資產以過往服務成本加可供動用退款現值及未來計劃供款減少為限。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初次按公平值計量。

收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時從金融資產及金融負債(視適用情況而定)的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益賬內確認。

### 金融資產

集團的金融資產分類為貸款及應收款項與可供出售投資。分類乃根據金融資產的性質及用途於初次確認時釐定。金融資產的所有正常買賣均按交易日基準確認及終止確認。正常買賣指須按規定或市場慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。各類金融資產採用的會計政策載列如下。

#### 實際利率法

實際利率法是計算金融資產攤銷成本及將利息收入按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取的未來現金流量(包括已於各時間點支付或收取的所有費用(構成實際利率的組成部份)、交易成本及其他溢價或折讓)實際貼現至初次確認時的賬面淨值的比率。

債務工具收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價的定額或待定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收賬款、合營企業、聯營公司及關連公司欠款、受限制銀行存款及銀行結餘、按金及現金)採用實際利率法按攤銷成本減除任何已識別耗蝕減值列賬(見下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

#### 可供出售投資

可供出售投資為並無被指定或未被分類為以公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日投資的非衍生工具。於初次確認後的報告期末，可供出售金融資產按公平值計量。公平值變動於其他全面收益內確認，並在投資重估儲備中累計，直至該金融資產被出售或確定出現耗蝕，屆時過往於投資重估儲備內確認的累計盈虧重新分類至損益賬(見下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

#### 金融資產耗蝕

於報告期末會評估金融資產(以公平值計入損益賬的金融資產除外)是否出現耗蝕。如有客觀跡象顯示，因一項或多項於初次確認金融資產後發生的事件導致金融資產的估計未來現金流量受影響，該等金融資產即視為出現耗蝕。

就可供出售股本投資而言，倘若該投資的公平值大幅或長期下降至低於其成本，則視作耗蝕的客觀跡象。

就所有其他金融資產而言，耗蝕的客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財政困難；或
- 未能償還或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人可能會進行清盤或財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易應收賬款)而言，被評估為並非個別耗蝕的資產另外按集體基準評估耗蝕情況。應收賬款組合的客觀耗蝕跡象可能包括集團的過往收款記錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款有關的全國或本地經濟狀況的可觀測變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，耗蝕減值按資產賬面值與按金融資產原訂實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

金融資產賬面值按耗蝕直接予以扣減，惟貿易應收賬款的賬面值則透過採用撥備賬予以扣減。撥備賬的賬面值變動於損益賬內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回過往已撇銷的款項，則計入損益賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間耗蝕減值金額減少，而有關減少可客觀地與於確認耗蝕後發生的事件相連，則過往確認的耗蝕減值透過損益賬撥回，惟該資產於耗蝕撥回日期的賬面值不得高於未確認耗蝕時的經攤銷成本。

可供出售股本投資的耗蝕減值將不會於其後期間透過損益賬撥回。耗蝕減值其後的任何公平值增加，均於其他全面收益內確認及於投資重估儲備項下累計。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債與股本權益

集團所發行的金融負債與股本工具，乃根據所訂立合約安排的實質內容及對金融負債及股本工具的定義而分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為任何有憑證顯示集團於減除其全部負債後仍於資產擁有剩餘權益的合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

#### 實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤銷成本及將利息費用按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融負債的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計支付的未來現金流量(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初次確認時的賬面淨值的比率。

利息費用按實際利率基準確認。

#### 借貸

銀行及其他借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠合營企業、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東款項，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受損失的合約。集團發行的，並無指定為以公平值計入損益賬的財務擔保合約初次按其公平值減發行該財務擔保合約直接產生的交易成本確認。於初次確認後，集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約項下責任金額；及(ii)根據收入確認政策以初次確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

#### 終止確認

金融資產於有關資產收取現金流的權利屆滿，或金融資產被轉讓及集團已將其絕大部份的所有權風險及回報轉讓時予以終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收取及應收取代價以及於其他全面收益確認及於股本權益中累計的累計盈虧的總和之間的差額，於損益賬內確認。

金融負債於有關合約所訂明的責任被解除、註銷或屆滿時予以終止確認。終止確認的金融負債賬面值與已付或應付代價間的差額於損益賬內確認。



## 4. 主要會計政策(續)

### 股權支付交易

#### 授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定，在歸屬期間以直線基準列為開支，並於股本權益內(即購股權儲備)作相應的增加。

於報告期末，對於須待滿足特定非市場表現的歸屬條件後方可作實的購股權，集團修訂其預期最終可予歸屬的估計購股權數目。於歸屬期間修訂原始估計的影響(如有)，於損益賬內確認以使累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日仍未行使，先前於購股權儲備中確認的金額將撥入保留溢利。

集團已將購股權的註銷作為加速歸屬入賬，並即時確認就於餘下歸屬期內獲取服務原應確認之金額。於估計在註銷情況下將予確認的金額時，集團計及其對倘註銷並無發生時所估計的原應可歸屬購股權數目。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註4所述集團會計政策時，本公司董事須對不可隨時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及本公司認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計不同。

該等估計及相關假設持續予以審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計期間，有關修訂則於當期確認；倘有關修訂同時影響當期及未來期間，則同時於修訂期間及未來期間確認。

以下就主要估計及假設作出討論，而有關估計及假設可能帶有導致於下個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

### 建築合約

集團根據管理層就項目總成果及建築工程完成百分比的估計，確認建築合約的合約收入及溢利。儘管管理層根據合約的進展程度，審閱及修訂建築合約的合約收入及成本估計，有關合約總收入及成本的實際結果或會高於或低於估計值，這將會影響已確認的收入及溢利。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況估計的估值方法。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設變動均會改變集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

### 釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

發展中的待售物業及待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列值。可變現淨值為估計售價(根據直接比較法計算)扣除估計出售費用及估計完工成本(如有)，乃根據可取得的最可靠資料及由獨立專業估值師所作的估值釐定。倘中國房地產市場狀況有任何改變而導致估計售價減少，則會在綜合損益表內就發展中的待售物業及待售物業確認虧損。誠如附註24(b)所披露，於截至2015年12月31日止年度，已於綜合損益表內確認耗蝕減值港幣2.38億元(2014年：零)。

### 其他資產耗蝕

集團於報告期末均檢討資產賬面值，以釐定該等資產是否有任何耗蝕減值跡象。管理層已作出判斷，以估計預期可從有關資產取得的未來現金流量及時間，並確定可收回金額。倘資產的可收回金額少於其賬面值，則會就有關資產計提耗蝕減值，並於綜合損益表中確認。

誠如附註25(b)所披露，於2015年12月31日，應收賬款港幣4.17億元(2014年：港幣4.11億元)預期將透過公開拍賣物業權益或出售持有該物業權益的實體的股本權益的方式清償。誠如附註25(b)所述多項正面事件，加上本公司已於中國設立專屬團隊，付出不懈努力並透過不同商業及司法渠道排解有關問題，管理層預期，該公開拍賣將落實進行，而該應收賬款將可收回，及如附註38(d)所述的擔保將於公開拍賣後隨即解除。

於釐定有關應收賬款的可收回金額時，管理層已作出判斷，以估計可收回的時間及未來現金流量，並釐定於報告期末毋須耗蝕。管理層已密切監控有關進度。倘與上述公開拍賣有關的實際結果及時間以及因而引致之可收回情況有別於預期，則可能產生耗蝕減值。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團有港幣19.09億元(2014年：港幣20.87億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

本公司董事認為，集團其餘公平值為港幣3.92億元(2014年：港幣12.97億元)的投資物業按以通過銷售收回的業務模式持有。因此，投資物業分類為待售資產(附註28)，而與該等投資物業相關的遞延稅項以通過銷售收回全部賬面值的稅務結果為基準計量。

### 財務擔保合約

誠如附註38所披露，於2015年12月31日，集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣20.57億元(2014年：港幣19.26億元)。於釐定應否就集團財務擔保合約確認撥備時，本公司董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。本公司董事認為財務擔保合約導致資源流出的可能性不大，故並無於綜合財務狀況表確認撥備。倘實際結果有別於預期，虧損撥備將於綜合財務報表內確認。

## 6. 金融工具

### 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括可供出售投資、應收賬款、合營企業、聯營公司及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘、應付賬款、欠合營企業、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東的款項以及銀行及其他借貸。該等金融工具詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時有效實行。

### 金融工具類別

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	64	55
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	8,001	9,336
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	4,740	8,261

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險

集團主要承擔有關利率、外幣匯率及股本價格變動的財務風險。集團承擔的市場風險或管理及計量有關風險的方式概無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

##### (i) 利率風險

集團因銀行存款及浮息借貸的現行市場利率波動，承擔現金流量利率風險。集團現時並無採用任何衍生合約對沖利率風險，但會在有需要時考慮對沖重大風險。

有關集團承擔的銀行存款及金融負債利率風險詳情載於本附註的流動資金風險管理一節。集團的現金流量利率風險，主要來自集團借貸所產生的香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行基準利率波動。

##### 利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的現金流量利率風險而釐定，編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還負債金額於全年一直並未償還。100基點(2014年：100基點)增減是對內匯報利率風險時使用，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於報告期末，假設利率上升／下跌100基點(2014年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2015年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣2,900萬元(2014年：港幣6,300萬元)。

##### (ii) 外幣風險

集團大部份金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與共同合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
美元	94	135
港幣	2	22
<b>負債</b>		
人民幣	239	190
美元	233	427
港幣	561	992

##### 外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2014年：7%)的敏感度。敏感度分析僅包括未償還的外幣計值貨幣項目，並於年末就外幣匯率的7%(2014年：7%)變動調整其換算。下表列示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，對除稅前虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%(2014年：7%)時，則會對虧損造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

虧損減少(增加)	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
人民幣	(17)	(13)
美元	7	9
港幣	(39)	(68)

##### (iii) 其他價格風險

集團透過其可供出售投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升/下降20%(2014年：20%)，集團於2015年12月31日的儲備會增加/減少約港幣1,300萬元(2014年：港幣1,100萬元)，倘下降被視為耗蝕減值，則將會在損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值，及有關集團所發出財務擔保的或然負債於附註38中披露的金額。為減低信貸風險，集團已釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團於各報告期末均會審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

集團就合營企業、聯營公司欠款及應收貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於2015年12月31日，合營企業欠款總額的59% (2014年：48%) 及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的25% (2014年：26%) 分別為單一合營企業及一名交易對手欠款。聯營公司欠款僅為於一間聯營公司應收賬款。於2015年12月31日，其他應收賬款港幣4.17億元(2014年：港幣4.11億元)為該交易對手欠款及本公司就墊付此交易對手的貸款的未償還貸款本金額人民幣5.42億元(港幣6.47億元)(2014年：人民幣5.42億元(港幣6.87億元))及相關利息人民幣2.80億元(港幣3.34億元)作出的擔保。為減低信貸風險，集團已制訂政策監控該交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等債務。集團亦會審閱有關債務的可收回金額及交易對手於各報告期末拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。除上述者外，集團並無其他重大信貸集中風險，有關風險分散於多名交易對手及客戶。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級的銀行或為中國國有銀行，故流動資金的信貸風險有限。

就因合營企業及聯營公司欠款產生的信貸風險而言，由於交易對手有足夠資產淨值償還債務，而且過往還款記錄良好，故集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而集團並不預期會就該等合營企業及聯營公司欠款的不可收回金額產生重大虧損。

#### (c) 資本風險

集團管理其資本，以確保集團旗下實體可持續經營，並同時透過優化債務股本比率，盡量提高股東回報。集團承擔的資本風險或管理及計量有關風險的方式，概無任何變動。

集團的資本架構由債務(包括銀行及其他借貸)及本公司持有人應佔股本權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)組成。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱工作的一部份，董事考慮資本成本及各資本類別的相關風險。集團會根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，調整其整體資本架構。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險

集團的目標為透過使用銀行及其他借貸維持持續資金供應與靈活性間的平衡。集團亦定期監察現時及預期的流動資金需求及遵守借貸契約情況，以確保維持充足營運資金及充分獲承諾的融資額度，以滿足其流動資金需求。

下表詳列集團金融負債及若干金融資產的約定到期情況。該表以集團最早須還款日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。就金融資產而言，該表反映金融資產的未貼現約定到期情況，包括自該等資產所得的利息。該表同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際年利率 %	應要求償還或 少於三個月 港幣百萬元	三個月至一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至三年 港幣百萬元	未貼現現金 流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
<b>於2015年12月31日</b>							
銀行存款	1.17%	314	-	-	-	314	314
貿易及其他應付賬款	-	(966)	(380)	(59)	-	(1,405)	(1,405)
銀行及其他借貸							
—浮動利率	4.26%	(1,547)	(1,188)	(78)	(200)	(3,013)	(2,943)
—固定利率	13.44%	-	(270)	(164)	-	(434)	(392)
		(2,199)	(1,838)	(301)	(200)	(4,538)	(4,426)
財務擔保合約(附註)	-	(118)	(1,193)	(138)	(608)	(2,057)	-
<b>於2014年12月31日</b>							
銀行存款	0.29%	225	-	-	-	225	225
貿易及其他應付賬款	-	(1,200)	(373)	(48)	-	(1,621)	(1,621)
銀行及其他借貸							
—浮動利率	3.84%	(2,706)	(3,467)	(142)	(72)	(6,387)	(6,288)
—固定利率	13.16%	-	(222)	(18)	(175)	(415)	(352)
		(3,681)	(4,062)	(208)	(247)	(8,198)	(8,036)
財務擔保合約(附註)	-	(125)	(1,071)	(141)	(589)	(1,926)	-

附註：

集團已於報告期末向若干人士提供財務擔保(附註38)。倘若相關人士未能履行該等信貸責任，則集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為有關人士會就該等擔保向集團提出申索。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (e) 金融工具的公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下方法釐定：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易的金融資產及金融負債公平值乃參考所報市價後釐定。
- 其他金融資產及金融負債公平值乃根據基於已貼現現金流量分析法的公認定價模式予以釐定。

本公司董事認為，於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。

#### 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

於2015年12月31日及2014年12月31日，集團唯一於初次確認後按公平值計量的金融工具為可供出售投資，而其公平值分類為公平值計量第一階層，從香港聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得。

## 7. 營業額及分部資料

集團收入指本年度建築及樓宇保養合約所產生的合約收入及服務收入、扣除退還和折扣後集團銷售貨物的已收和應收款項、出售物業收入、資產管理費，以及租金和租賃收入。

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

透過拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)經營的水泥業務歸類為已終止經營業務，原因為於拉法基瑞安水泥的股權已於本年度出售，而集團於出售後並無於從事水泥業務的投資中擁有重大權益。因此，此附註7所報告的分部資料並無包括本年度及過往年度有關已終止經營業務的金額。有關已終止經營業務的詳情載於附註11，而過往年度的分部資料已經重新呈列。



## 7. 營業額及分部資料(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，來自持續經營業務的須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2015年12月31日止年度

	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
<b>收入</b>				
銷售收入	244	–	4	248
租金收入	29	–	–	29
來自提供服務的收入	33	2	–	35
建築合約收入	–	5,604	–	5,604
集團來自外界客戶的收入	306	5,606	4	5,916
應佔合營企業／聯營公司收入	308	4	51	363
分部收入總額	614	5,610	55	6,279
<b>須予呈報分部損益</b>	<b>(901)</b>	<b>112</b>	<b>(46)</b>	<b>(835)</b>
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
折舊	(7)	(5)	(1)	(13)
利息收入	72	4	1	77
投資物業的公平值變動	(45)	–	–	(45)
來自可供出售投資的股息收入	2	–	–	2
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	–	–	(238)
出售待售投資物業的虧損	(66)	–	–	(66)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(332)	–	–	(332)
貴州其他業務	–	–	7	7
創業基金投資	–	–	(20)	(20)
				(345)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(162)	–	–	(162)

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2014年12月31日止年度(重新呈列)

	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
<b>收入</b>				
銷售收入	400	2	18	420
租金收入	40	-	-	40
來自提供服務的收入	43	11	2	56
建築合約收入	-	5,586	-	5,586
集團來自外界客戶的收入	483	5,599	20	6,102
集團內部收入	-	21	-	21
	483	5,620	20	6,123
應佔合營企業／聯營公司收入	571	1	68	640
分部收入總額	1,054	5,621	88	6,763
集團內部收入是以共同協定的價格收取				
<b>須予呈報分部損益</b>	(710)	125	(32)	(617)
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
折舊	(7)	(5)	(1)	(13)
利息收入	97	4	1	102
投資物業的公平值變動	(63)	-	-	(63)
來自可供出售投資的股息收入	2	-	-	2
出售合營企業權益的虧損	(7)	-	-	(7)
出售附屬公司的(虧損)收益	(20)	9	-	(11)
出售待售投資物業的虧損	(67)	-	-	(67)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(358)	-	-	(358)
貴州其他業務	-	-	4	4
創業基金投資	-	-	(28)	(28)
				(382)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(113)	-	-	(113)

## 7. 營業額及分部資料(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2015年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	9,711	2,159	1,404	13,274
須予呈報分部負債	1,268	1,849	929	4,046

於2014年12月31日(重新呈列)

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	12,806	2,028	1,675	16,509
須予呈報分部負債	2,562	1,686	974	5,222

### (c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>收入</b>		
須予呈報分部收入	6,279	6,763
集團內部收入的對銷	-	(21)
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(363)	(640)
綜合營業額	5,916	6,102

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 營業額及分部資料(續)

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	截至12月31日止年度	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>除稅前虧損</b>		
須予呈報分部損益	(835)	(617)
不予分類其他收入	3	6
財務費用	(286)	(372)
其他不予分類公司支出	(67)	(51)
綜合除稅前虧損	(1,185)	(1,034)

	於12月31日	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>資產</b>		
須予呈報分部資產	13,274	16,509
集團內部應收款項的對銷	(962)	(1,258)
與已終止經營業務有關的資產	-	3,177
其他不予分類資產	27	92
綜合總資產	12,339	18,520

	於12月31日	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>負債</b>		
須予呈報分部負債	4,046	5,222
集團內部應付款項的對銷	(962)	(1,258)
不予分類負債		
- 銀行及其他貸款	3,081	5,934
- 稅項及其他	594	752
綜合總負債	6,759	10,650

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (d) 其他分部資料

於2015年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	216	3	49	268
資本開支	7	2	–	9
稅項支出	44	23	1	68

於2014年12月31日(重新呈列)

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	263	2	116	381
資本開支	40	7	–	47
稅項支出	(17)	29	2	14

### (e) 地域資料

集團在兩個主要地域 – 香港及中國(不包括香港)營業。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
香港	5,096	3,715	16	18
中國(不包括香港)	820	2,387	1,923	2,110
	5,916	6,102	1,939	2,128

\* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家/城市而作出分類。

\*\* 非流動資產不包括可供出售投資、聯營公司及合營企業權益、聯營公司及合營企業欠款與貿易應收賬款。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣56.06億元(2014年：港幣55.99億元)當中，包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣24.29億元及港幣17.53億元(2014年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣13.32億元及港幣9.81億元)，其佔集團總營業額超過10%。

## 8. 其他收入及收益

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
以下項目包括在其他收入內：		
利息收入	80	114
撤銷一間合營企業註冊的收益	11	-

## 9. 財務費用

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
銀行貸款、透支及其他貸款的利息	240	305
其他借貸成本	46	67
	<b>286</b>	372

## 10. 稅項

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	25	16
中國企業所得稅	76	133
中國土地增值稅	147	131
	<b>248</b>	280
遞延稅項(附註33)	(180)	(266)
	<b>68</b>	14

## 10. 稅項(續)

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2014年：16.5%)計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25%(2014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)。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

遞延稅項詳情載於附註33內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元 (重新呈列)
來自持續經營業務的除稅前虧損	(1,185)	(1,034)
按香港利得稅稅率16.5%(2014年：16.5%)計算的稅項	(195)	(171)
應佔合營企業損益的影響	57	63
應佔聯營公司損益的影響	27	19
其他司法權區業務的不同稅率影響	8	(30)
中國土地增值稅	48	17
中國土地增值稅的稅務影響	(8)	(3)
不可用作扣稅開支的稅務影響	162	140
不用課稅收入的稅務影響	(55)	(60)
未確認稅務虧損的稅務影響	33	39
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(5)	(6)
上年即期稅項(過度撥備)/撥備不足	(4)	1
其他	-	5
年內稅項支出	68	14

## 11. 已終止經營業務

於2015年8月，集團完成以代價約港幣25.5億元出售所持有拉法基瑞安水泥的45%權益。於截至2015年12月31日止年度，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。過往年度的數字已重新呈列，以符合本年度的呈列方式。該交易詳情載於本公司日期分別為2015年3月3日及2015年5月26日的公佈及通函。

本公司持有人應佔來自已終止經營業務的年度溢利為港幣1.44億元(2014年：虧損港幣3.11億元)，當中包括其他收入港幣400萬元(2014年：港幣1,400萬元)、應佔合營企業的虧損港幣2.76億元(2014年：港幣3.25億元)及出售拉法基瑞安水泥的收益港幣4.16億元。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 12. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事與行政總裁

已付或應付八位(2014年：九位)董事的各自酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	其他 服務費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	2015年 合計 港幣千元	2014年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10	10
蔡玉強先生	(a) & (d)	10	5,203	-	432	26	5,671	4,203
黃福霖先生	(a)	10	4,598	-	119	26	4,753	3,853
曾國泰先生	(b)	315	-	-	-	-	315	380
狄利思先生	(b) & (e)	447	-	2,222	-	-	2,669	430
李凱倫女士	(c)	458	-	-	-	-	458	434
陳棋昌先生	(c)	595	-	-	-	-	595	571
黃勤道先生	(a) & (f)	103	-	-	-	41	144	(1,712)
黃月良先生	(g)	-	-	-	-	-	-	280
合計		1,948	9,801	2,222	551	93	14,615	8,449
2014年		2,375	9,182	-	1,207	(4,315)	8,449	

附註：

(a) 截至2014年12月31日止年度的金額包括就年內註銷若干購股權而作出的貨方調整。

(b) 非執行董事。

(c) 獨立非執行董事。

(d) 蔡玉強先生自2015年12月31日起退任副主席兼董事總經理。

(e) 狄利思先生自2015年11月20日起由獨立非執行董事調任為非執行董事。彼於截至2015年12月31日止年度向本公司提供若干諮詢服務，以收取諮詢費作回報。

(f) 黃勤道先生於本公司在2015年5月29日舉行的股東週年大會上退任非執行董事職位。

(g) 黃月良先生於彼服務合約的年期在2014年8月31日屆滿時不再重選連任為非執行董事，並自2014年9月1日起離任董事會。

(h) 截至2015年及2014年12月31日止年度，概無主要行政人員或董事放棄任何酬金。



## 12.董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

### 董事與行政總裁(續)

在集團五位酬金最高的僱員中，兩位(2014年：兩位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下三位(2014年：三位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	13	12
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	1	1
	15	14

酬金乃介乎以下範圍：

	2015年 僱員人數	2014年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	1
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	–
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	–	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	–
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	1

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 13. 持續經營業務年度虧損

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	5,389	5,334
出售物業成本	134	341
出售貨物成本	3	15
提供服務成本	50	60
由投資物業產生的直接租賃費用	46	51
	5,622	5,801
折舊		
物業、廠房及設備	14	15
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	656	596
退休福利成本	38	37
股權支付費用	3	8
	697	641
投資物業租金總收入	(29)	(40)
減：直接租賃費用(附註)	46	51
租金淨支出	17	11
核數師酬金	5	5
承租物業的經營租賃款	20	20
應收貿易賬款的耗蝕減值	4	–
出售物業、廠房及設備的收益	–	(9)

附註：

銷售成本包括員工成本及直接租賃費用相關款項港幣5.89億元(2014年：港幣5.16億元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

## 14. 股息

董事會不建議派付截至2015年12月31日止年度的末期股息(2014年：零)。

## 15. 每股虧損

### 來自持續及已終止經營業務

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：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損： 用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,126)	(1,374)
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，因此在計算本年度及過往年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本及攤薄後虧損按下列數據以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損： 用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,126)	(1,374)
調整：來自已終止經營業務的(溢利)虧損	(144)	311
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,270)	(1,063)

### 來自已終止經營業務

來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後盈利為每股港幣0.30元(2014年：虧損每股港幣0.64元)，乃以來自已終止經營業務的年度溢利港幣1.44億元(2014年：虧損港幣3.11億元)以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 16. 投資物業

	已竣工投資物業 港幣百萬元
<b>按公平值</b>	
於2014年1月1日	2,096
匯兌調整	(7)
添置	31
已確認公平值減少	(33)
於2014年12月31日	2,087
匯兌調整	(119)
添置	5
已確認公平值減少	(64)
於2015年12月31日	<b>1,909</b>

該等投資物業位於中國並以中期租賃持有。

集團根據經營租賃所持有以賺取租金收入或作資本增值用途的所有物業權益，均按公平值模式計量，並分類為及視為投資物業入賬。

集團投資物業於2015年12月31日及2014年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

就已竣工投資物業而言，有關估值乃參考自適用市場以直接比較法及收入淨額資本化的基礎(如適合)達致。在估值時，已參考可出租單位獲得的租金以及鄰近地區其他同類物業的出租情況，評估物業所有可出租單位的市場租金。所採納的資本化利率乃經參考估值師所知附近同類物業的收益率並根據估值師對相關物業具體情況的瞭解作出調整後得出。

年內，估值方法並無變更。釐定物業的公平值時，是基於物業目前用途是最有效且最佳的用途。

## 16. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2015年12月31日及2014年12月31日公平值等級相關的資料如下：

投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業1—瀋陽項目 一期零售部份	第三階層	收入資本化法  主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.5%(2014年：6.5%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣80元至178元(2014年：人民幣80元至179元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租微增將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
物業2—重慶 創匯•首座零售 部份	第三階層	收入資本化法  主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%(2014年：5.5%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣127元至254元(2014年：人民幣132元至264元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租微增將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
分類為待售 資產的投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業3—上海翠湖 天地御苑十八 號樓	第三階層	比較法  主要參數： 單位市值	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的單位市值為每平方米人民幣108,000元(2014年：人民幣103,000元)	單位市值越高，公平值越高	所採用單位市值大幅上升將導致公平值大幅增加，反之亦然

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	位於中國 其他地區 的物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>按成本值</b>					
於2014年1月1日	17	12	37	104	170
添置	–	–	7	11	18
出售	(16)	–	(5)	(15)	(36)
出售附屬公司	–	(4)	(2)	(4)	(10)
於2014年12月31日	1	8	37	96	142
添置	–	–	2	5	7
出售	–	–	(3)	(4)	(7)
匯兌調整	–	(1)	(1)	(1)	(3)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>96</b>	<b>139</b>
<b>累計折舊及耗蝕</b>					
於2014年1月1日	2	6	22	83	113
年內折舊	–	1	5	9	15
於出售時沖銷	(2)	–	(3)	(15)	(20)
於出售附屬公司時沖銷	–	(2)	(2)	(2)	(6)
於2014年12月31日	–	5	22	75	102
年內折舊	–	1	4	9	14
於出售時沖銷	–	–	(2)	(1)	(3)
匯兌調整	–	(1)	(1)	(1)	(3)
<b>於2015年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>82</b>	<b>110</b>
<b>賬面值</b>					
<b>於2015年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>29</b>
於2014年12月31日	1	3	15	21	40

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

位於中國其他地區的物業 (所有物業均為根據中期租賃持有的土地上建的樓宇)	2.5%或餘下租期(以較短者為準)
廠房及機器	10 – 25%
車輛、設備、傢俱及其他資產	20 – 50%

## 18. 合營企業權益

### (i) 合營企業

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	788	3,815
應佔收購後虧損及其他全面收益	(666)	(598)
	122	3,217

主要合營企業的詳情載於附註43。

附註：

- (a) 於年內，集團收購於一間合營企業的額外10%權益，該合營企業於上海擁有一項已竣工房地產項目(「上海C21」)。是項收購的總代價約為人民幣1.50億元(約港幣1.79億元)，乃以下列方式償付：(i)現金人民幣1,000萬元(約港幣1,300萬元)；(ii)為數約值人民幣3,900萬元(約港幣4,700萬元)位於上海翠湖天地御苑十八號樓的一個住宅單位及一個停車位；及(iii)為數約值人民幣1.01億元(約港幣1.21億元)位於上海C21的兩個住宅單位及三個停車位。完成是項收購後，集團於該合營企業擁有80%股權，並繼續於集團的綜合財務報表內入賬列作合營企業，原因為關於該合營企業相關活動的決定仍須獲得全體股東一致同意。該交易詳情載於本公司日期分別為2014年12月31日及2015年4月27日的公佈及通函。
- (b) 於年內，集團出售其於拉法基瑞安水泥的全部權益。該交易詳情載於附註11。
- (c) 於年內，集團透過出售集團其中一間合營企業持有的一間附屬公司的權益，出售於北京一個房地產項目的65%權益，集團應佔代價約為港幣4.29億元。該交易詳情載於本公司日期為2015年1月5日的公佈。
- (d) 於年內，集團透過出售集團其中一間合營企業持有的附屬公司的權益，出售於上海一個房地產項目的80%權益，集團應佔代價約為港幣6.40億元。該交易詳情載於本公司日期分別為2015年4月24日及2015年5月26日的公佈及通函。
- (e) 於截至2014年12月31日止年度，集團出售其於一間合營企業的全部權益，該合營企業擁有天津一個房地產開發項目。交易的詳情載於本公司於2014年4月17日刊發的公佈。
- (f) 於截至2014年12月31日止年度，集團出售其於一間合營企業的19%權益，該合營企業擁有成都一個房地產開發項目。交易的詳情載於本公司於2014年1月23日及2014年6月26日刊發的公佈。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 18. 合營企業權益(續)

### (i) 合營企業(續)

#### 主要合營企業財務資料概要

於年內出售拉法基瑞安水泥的權益後，集團不再持有任何於2015年12月31日對集團個別不算主要的合營企業。

截至2014年12月31日止年度，拉法基瑞安水泥集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元
流動資產	6,490
非流動資產	18,444
流動負債	(12,152)
非流動負債	(4,546)
非控股股東權益	(2,154)

上述資產與負債金額包括：

	2014年 12月31日 港幣百萬元
現金及現金等同項目	1,296
流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(6,987)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(3,701)

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元
收入	8,979
除稅後虧損	(650)
年度其他全面支出	—
年度全面支出總額	(650)

上述年度虧損包括：

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元
折舊及攤銷	867
利息收入	8
利息費用	785
所得稅開支	185



## 18. 合營企業權益(續)

### (i) 合營企業(續)

#### 主要合營企業財務資料概要(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認合營企業權益之賬面值的對賬：

	2014年 12月31日 港幣百萬元
合營企業淨資產	6,082
集團佔合營企業擁有人權益比例	45%
商譽	136
集團並無分佔拉法基瑞安水泥其他儲備	302
未變現收益及其他項目調整	(28)
集團所持合營企業權益的賬面值	3,147

#### 個別不算主要的合營企業的合併資料

於2015年12月31日及2014年12月31日與截至該等日期止年度各年，按集團權益所佔個別對集團不算主要的合營企業的財務資料概述如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅後虧損	(345)	(382)
全面支出總額	(345)	(369)

由於集團過往年度於南京一間合營企業的應佔虧損已超逾其投資成本，故此，集團已終止確認其應佔該合營企業的虧損。年內及累計的未確認應佔合營企業虧損金額如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(14)	(11)
累計未確認應佔合營企業虧損	(81)	(67)

### (ii) 共同經營

集團就設計及建設香港兒童專科卓越醫療中心而成立一間共同經營，中國建築－瑞安(China State－Shui On)合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營40%權益。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 19. 可供出售投資

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(分類為公平值計量第一階層及來自所報市價)	64	55

於2015年12月31日及2014年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2015年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2014年12月31日：0.4%)股本權益。

### 20. 聯營公司權益

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	180	158
應佔收購後溢利及其他全面收益	(34)	153
	146	311

主要聯營公司的詳情載於附註44。

#### 主要聯營公司財務資料概要

於報告期末，富岸集團有限公司(「富岸」)被視作集團的主要聯營公司，並以權益法於綜合財務報表入賬。此聯營公司的財務資料概要載列下文，並代表該聯營公司根據香港財務報告準則所編製綜合財務報表所示金額。

有關富岸資產及負債的財務資料概要如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
流動資產	5,805	5,998
非流動資產	9,624	10,082
流動負債	(7,857)	(6,952)
非流動負債	(5,669)	(6,348)
非控股股東權益	(667)	(853)

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
收入	379	1,083
除稅後虧損	(744)	(455)
年度全面支出總額	(744)	(455)

## 20. 聯營公司權益(續)

### 主要聯營公司財務資料概要(續)

上述財務資料與已在綜合財務報表內確認的該聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
該聯營公司資產淨值	1,236	1,927
集團佔該聯營公司的擁有權權益比例	28.2%	28.2%
集團並無分佔富岸其他儲備	(201)	(213)
就未變現收益及其他項目調整	(6)	(23)
集團所持該聯營公司權益的賬面值	142	307

## 21. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合營企業欠款		
非即期(附註a)	1,986	2,725
即期(附註b)	617	1,122
	2,603	3,847
欠合營企業款項(附註c)	108	376

附註：

- 該等結餘為無抵押及須應要求償還，惟預期無法自報告期末起計十二個月內收回。在總欠款中，合共港幣15.38億元(2014年：港幣25.19億元)按年利率13厘(2014年：3.74厘至13.00厘)計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘(2014年：7.68厘)。該結餘經扣除因超出於合營企業的投資成本的應佔收購後虧損港幣4.76億元後計算。
- 該等結餘為無抵押，免息，經扣除因超出於合營企業的投資成本的應佔收購後虧損港幣3.24億元後計算，及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘自報告期末起計十二個月內收回。
- 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 22. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	1,296	854
即期(附註b)	292	555
	1,588	1,409
欠聯營公司款項(附註c)	2	2

附註：

- (a) 該等結餘指向聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地的資金。該等墊款為無抵押及無固定還款期，且預期不會於報告期末起計未來十二個月內收回。於總結餘當中，合共港幣8.33億元(2014年：港幣2.42億元)按年利率4.8厘至5.0厘(2014年：5.0厘)計息外，餘額按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘(2014年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押、須應要求償還及免息(2014年：合共港幣3.16億元按年利率6.16厘計息)。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 23. 存貨及在建工程

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
存貨		
原材料	-	1
	-	1

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
在建工程		
截至現時已產生的成本	12,068	8,145
已確認溢利扣除已確認虧損	431	355
	12,499	8,500
減：進度款	(12,507)	(8,499)
在建工程淨值	(8)	1
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	342	295
欠在建工程客戶款項	(350)	(294)
	(8)	1

## 24. 待售物業／發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
待售物業		
於中國其他地區	354	554
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	554	820

附註：

- (a) 於2015年12月31日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中待售物業賬面值為港幣5.54億元(2014年：港幣8.20億元)。
- (b) 於報告期末後，集團透過出售一間附屬公司，以總代價約為港幣4.63億元出售位於貴州分類為發展中的待售物業的兩塊土地。由於該物業賬面值比較出售代價為低，已於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表內確認耗蝕減值港幣2.38億元(見附註41(a))。

## 25. 其他流動資產

### 應收賬款、按金及預付款

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
貿易應收賬款	598	645
減：呆賬撥備	(5)	(1)
應收保留工程款項	593	644
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	220	197
	857	816
減：12個月後到期償付的款項	1,670	1,657
	(12)	(25)
	1,658	1,632

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 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4.17億元(2014年：港幣4.11億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.43億元(2014年：港幣1.52億元)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份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.67億元)(2014年：人民幣1.20億元(約港幣1.52億元))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38(d))。本公司董事認為，有鑒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，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。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 25. 其他流動資產(續)

### 應收賬款、按金及預付款(續)

於報告期末，扣除呆賬撥備後的貿易應收賬款(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算)的賬齡分析如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	584	625
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	1	7
181天至360天	1	4
超過360天	7	8
	9	19
	593	644
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	119	132
一年後到期	101	65
	220	197

### 呆賬撥備變動

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年初/年末結餘	5	1

包括於貿易應收賬款內的港幣3,500萬元(2014年：港幣4,900萬元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

由於已逾期但未減值款項的信貨質素並無重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故並無就該金額計提減值撥備。

### 銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及原到期日為三個月或以下的銀行存款。

## 26. 關連公司／附屬公司非控股股東欠款／欠關連公司／附屬公司非控股股東款項

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
關連公司欠款	2	15
欠關連公司款項	337	287
欠附屬公司非控股股東款項	6	3

關連公司為SOCL的附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 27. 受限制銀行存款

於2015年12月31日的結餘指集團就若干銀行信貸安排而存放於銀行託管的存款合共港幣7.32億元(2014年：港幣5.16億元)。

該等結餘按年利率介乎0.35厘至1.50厘(2014年：0.35厘至2.36厘)的市場利率計息。

## 28. 分類為待售資產

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
於聯營公司權益及股東貸款(附註a)	364	387
投資物業(附註b)	392	1,297
<b>分類為待售資產總值</b>	<b>756</b>	<b>1,684</b>

附註：

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，出售一間附屬公司(「該附屬公司」)80%已發行股本並轉讓給予該附屬公司的80%股東貸款，該附屬公司間接擁有瀋陽一項物業發展項目。交易已於2014年1月完成。出售完成後及根據協議條款，該附屬公司成為集團擁有20%權益的聯營公司。根據協議條款，集團擁有要求買方按預定價格購入其於該附屬公司20%權益及20%股東貸款的期權，可於達成若干完成後條件(「該等條件」)後行使。買方亦擁有可於股東契據日期18個月後的任何時間行使的期權，要求集團按相同行使價向買方出售其於該附屬公司的所有股份及該附屬公司欠付集團的股東貸款。於2016年1月12日，買方行使期權，要求集團向其出售於該附屬公司剩餘20%權益及20%股東貸款，總代價約為人民幣3.05億元(港幣3.64億元)(見附註41(b))。該20%權益於集團2015年及2014年12月31日的綜合財務狀況表分類為待售資產。該交易詳情載於本公司日期為2016年1月12日的公佈。
- (b) 2013年底，本公司管理層改變意向決定分層出售根據經營租賃持有的若干投資物業。於2015年12月31日，此等投資物業中約96%已出售，而所有剩餘單位已於報告期末後出售或獲認購。此等投資物業已於集團於2015年及2014年12月31日的綜合財務狀況表內分類為待售資產。於年內，投資物業的公平值增加港幣1,900萬元，已計入綜合損益表內。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 29. 應付賬款及應計費用

計入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5.31億元(2014年:港幣5.24億元)的賬齡分析如下:

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析:		
未到期或30天以內	375	385
31天至90天	30	21
91天至180天	4	14
超過180天	122	104
應付保留工程款項(附註b)	531	524
合約工程/建築成本撥備	313	303
其他應計費用及應付賬款	694	689
	234	314
	1,772	1,830

附註:

(a) 若干貨品的平均購貨信貸期為3個月。集團備有金融風險管理政策,確保所有應付賬款於信貸期內支付。

(b) 該等結餘包括港幣5,900萬元(2014年:港幣4,800萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。



### 30. 銀行及其他貸款

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	1,738	2,325
無抵押銀行及其他貸款	1,597	4,125
其他有抵押貸款	-	190
	<b>3,335</b>	6,640
減：		
須於12個月內償還的數額	(2,914)	(5,311)
就報告分類為流動負債	-	(957)
	<b>(2,914)</b>	(6,268)
就報告分類為非流動負債	<b>421</b>	372
根據貸款協議所載之預定還款日期須償還之賬面值：		
一年內	2,914	5,311
多於一年，但不超過兩年	222	1,097
多於兩年，但不超過五年	199	232
	<b>3,335</b>	6,640

集團的銀行及其他貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率(每年)	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>浮動利率</b>			
人民幣	5.94厘(2014年：7.50厘)	102	114
港幣	1.59厘至5.39厘(2014年：2.39厘至5.31厘)	2,610	5,749
美元	4.11厘(2014年：3.05厘至3.21厘)	232	425
<b>固定利率</b>			
人民幣	11.00厘至15.00厘(2014年：11.00厘至15.00厘)	391	352
		<b>3,335</b>	6,640

上述利率與香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的現行基準借貸利率掛鉤。

附註：

於2015年12月31日，集團共有港幣33.35億元的銀行及其他貸款，當中港幣17.72億元(於報告期末起計12個月內到期)乃違反有關銀行貸款協議規定之若干財務契諾。於報告期末後，除已於到期時償還的貸款港幣2.33億元外，集團已獲得有關銀行就須遵守訂明財務契諾合共港幣15.39億元貸款的豁免。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 30. 銀行及其他貸款(續)

下列資產(包括分類為待售資產的資產)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸及其他貸款的抵押品：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
投資物業	1,556	3,011
合營企業欠款	—	13
	1,556	3,024

附註：

(a) 於2015年12月31日金額為港幣7.32億元(2014年：港幣5.16億元)的託管存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。

(b) 此外，若干附屬公司及合營企業的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

## 31. 股本

	2015年 股份數目	2014年 股份數目	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
<b>法定股本</b>				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
<b>已發行及繳足股本</b>				
於年初	484,410,164	483,992,111	484	484
行使購股權	—	418,053	—	—
於年末	484,410,164	484,410,164	484	484

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

## 32. 退休福利計劃

### 香港

集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定退休福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於2000年12月設立的界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產與集團的資產分開持有，並交由信託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入集團的所有僱員已被要求參加強積金計劃。

### 強制性公積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%作出供款，而集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職集團的年期而定。

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣2,000萬元(2014年：港幣1,300萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

### 界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金32.7%(2014年：15.3%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

### 界定退休福利計劃(續)

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

#### 投資風險

強勁的投資回報可增加該計劃資產之公平值，因此改善該計劃按界定退休福利負債／資產淨值計量的財務狀況，而過低或負投資回報率則會削弱財務狀況。

成員之結餘連同每年6厘及1厘利息分別計入2003年9月1日前後之結餘。因此，預計投資回報可抵銷計入成員長期結餘之利息。

該計劃資產用於投資全球主要地區的股票、對沖基金、債券及現金等多元化投資組合。資產類別及地區的多元化有助降低該計劃投資相關的風險集中度。

#### 利率風險

界定退休福利責任基於市場債券收益率以貼現率計算。債券收益率下降會增加界定退休福利責任。

#### 薪金風險

由於該計劃的退休福利與薪金相關，故界定退休福利責任參考成員未來薪金計算。薪資漲幅高於預期會增加界定退休福利責任。

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2015年12月31日的資產及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。精算方式以「預計單位基數法Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本年度服務成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2015年	2014年
貼現率	1.3%	1.6%
預期未來薪酬升幅	每年4.5%	每年6.0%

精算估值顯示集團於2015年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣3.64億元(2014年：港幣4.29億元)，相當於為成員所計提福利的70%(2014年：75%)。

## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

### 界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本年度服務成本	16	15
界定退休福利淨負債的利息淨額	2	2
自該計劃資產支付的行政開支	2	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	20	19
根據經驗調整的精算虧損	7	17
財務假設變動導致的精算(收益)虧損	(7)	27
人數統計假設變動導致的精算收益	(6)	-
該計劃資產低/(高)於貼現率的回報	25	(6)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	19	38
合計	39	57

集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(516)	(569)
該計劃資產的公平值	364	429
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(152)	(140)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2014年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
於年初	569	515
本年度服務成本	16	15
利息成本	9	9
僱員供款	7	7
精算虧損－經驗調整	7	17
精算(收益)虧損－財務假設	(7)	27
精算收益－人數統計假設	(6)	–
已付福利	(79)	(16)
轉出	–	(5)
於年末	516	569

該計劃資產現值的變動如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
於年初	429	411
該計劃資產的利息收入	7	7
該計劃資產(低)高於貼視率	(25)	6
僱主供款	27	21
僱員供款	7	7
已付福利	(79)	(16)
轉出	–	(5)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	364	429

## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
股票	240	284
對沖基金	43	45
債券及現金	81	100
	<b>364</b>	429

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

下表概述基於主要精算假設之合理可能變動所得界定退休福利責任敏感度分析的結果。

	採納率	採納率變動	敏感度分析 所使用之利率	對界定 退休福利責任 之影響 港幣百萬元	對界定 退休福利責任 之影響 %
<b>於2015年12月31日</b>					
貼現率	1.3%	+0.25%	1.55%	(8)	(1.6%)
		-0.25%	1.05%	8	1.6%
薪金預期增長率	4.5%	+0.25%	4.75%	8	1.6%
		-0.25%	4.25%	(8)	(1.6%)
<b>於2014年12月31日</b>					
貼現率	1.6%	+0.25%	1.85%	(9)	(1.7%)
		-0.25%	1.35%	10	1.7%
薪金預期增長率	6.0%	+0.25%	6.25%	10	1.7%
		-0.25%	5.75%	(10)	(1.7%)

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

### 界定退休福利計劃(續)

由於假設可能相互關聯而導致假設的變動不可能單獨發生，故以上敏感度分析未必反映界定退休福利責任的實際變動。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定退休福利責任的現值是按報告期末預計單位基數法計算，與綜合財務狀況表確認之界定退休福利責任負債所應用的計算方法相同。

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
預期僱主供款	41	21
預期成員供款	6	7

2015年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為6.3年(2014年：6.4年)。

### 中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣300萬元(2014年：港幣600萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。

集團僱員並無獲提供其他退休後福利。



### 33. 遞延稅項

集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2014年1月1日	(1)	(714)	26	(689)
匯兌調整	-	3	-	3
(扣除自)計入綜合損益表	(1)	267	-	266
於2014年12月31日	(2)	(444)	26	(420)
匯兌調整	-	<b>16</b>	<b>(1)</b>	<b>15</b>
計入綜合損益表	-	<b>180</b>	-	<b>180</b>
<b>於2015年12月31日</b>	<b>(2)</b>	<b>(248)</b>	<b>25</b>	<b>(225)</b>

附註：

- (a) 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於2015年12月31日，集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣13.23億元(2014年：港幣11.49億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.00億元(2014年：港幣1.00億元)。餘下稅項虧損約港幣12.23億元(2014年：港幣10.49億元)因未來溢利來源未能充分肯定而並無確認為遞延稅項資產。於2015年12月31日未確認的稅項虧損包括將自產生有關虧損年度起計5年內到期的稅項虧損約港幣5.47億元(2014年：港幣4.94億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 根據中國稅法，自2008年1月1日起就集團的中國被投資公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團能夠控制暫時差額還原的時間，加上暫時差額應不會於可見將來還原，因此並無於2015年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣5.87億元(2014年：港幣6.29億元)作出遞延稅項撥備。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 34. 租賃安排

#### 作為出租人

截至2015年12月31日止年度，從投資物業所賺取的物業租金收入為港幣2,900萬元(2014年：港幣4,000萬元)。

於報告期末，集團與租戶訂立不可取消的經營租賃承擔，於將來應收的最低租金於以下期限到期：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
一年內	15	22
第二年至第五年(包括首尾兩年)	40	55
五年後	24	30
	79	107

#### 作為承租人

於報告期末，集團有不可取消的經營租賃承擔，於將來支付的最低租金於以下期限到期：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
一年內	19	20
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10	20
	29	40

經營租賃支付代表集團為其若干辦公室物業應付的租金。議定的租賃年期由一年至三年不等。

### 35. 資本承擔

於2015年12月31日，集團應佔合營企業的資本承擔如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
已簽約但沒有撥備	-	95

## 36. 股權支付

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，其有效期為10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受人的相關要約函件內的條款仍可予以行使。現有計劃及舊計劃各自的主要條款概述如下：

### (i) 現有計劃

#### 1. 目的

授出股份獎勵，以認同、承認及鼓勵合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

#### 2. 合資格參與人

任何以下人士，其資格由董事會不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商。

#### 3. 可予發行的股份總數

48,402,842股股份，佔本公司於2015年12月31日的已發行股份約9.99%。

#### 4. 每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外。

#### 5. 根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年。

#### 6. 行使購股權前必須持有的最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

#### 7. 行使價

不少於以下的最高者：(i) 本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份的面值。

#### 8. 接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 36. 股權支付(續)

### (ii) 舊計劃

#### 1. 目的

授出股份獎勵，以認同及承認合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

#### 2. 合資格參與人

任何以下人士，其資格由董事會不時按彼的表現以及對集團的發展及增長所作的貢獻而釐定：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商。

#### 3. 可予發行的股份總數

9,106,000股股份，佔本公司於2015年12月31日的已發行股份約1.88%。

#### 4. 每名合資格參與人的承授上限

在任何12個月內不得超過本公司的已發行股份的1%，惟獲本公司的股東於股東大會上批准除外。

#### 5. 根據購股權認購股份的期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定，惟有關期限不得超過購股權授出日期起計10年。

#### 6. 行使購股權前必須持有到最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

#### 7. 行使價

不少於以下的最高者：(i) 本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及 (iii) 本公司股份的面值。

#### 8. 接納時須付的款項及接納的期限

每名接納購股權要約的合資格參與人須於要約日期起計28日內接納要約並向本公司支付港幣1.00元。

### 36. 股權支付(續)

下表披露僱員(包括本公司董事)於年內持有本公司購股權的詳情，以及該等購股權於年內的變動。

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於 2015年 12月31日	尚未行使購股權的 行使期限	行使 購股權的 平均收市 參考價 港幣 (附註1)
			於 2015年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷			
2009年4月9日	2	7.63	380,000	-	-	-	-	380,000	2012年4月9日 至2019年4月8日	-
2010年4月12日	3	12.22	4,530,000	-	-	(4,530,000)	-	-	2010年10月12日 至2015年4月11日	-
2010年4月12日	4	12.22	2,450,000	-	-	(1,050,000)	-	1,400,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-
2011年5月13日	5	10.66	3,540,000	-	-	(330,000)	-	3,210,000	2011年11月13日 至2016年5月12日	-
2011年6月23日	6	10.90	1,680,000	-	-	(450,000)	-	1,230,000	2011年12月23日 至2016年6月22日	-
2011年7月28日	7	10.00	8,000,000	-	-	(5,114,000)	-	2,886,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
2012年11月26日	8	8.18	3,614,000	-	-	(218,000)	-	3,396,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	-
2013年6月14日	9	9.93	4,420,000	-	-	(380,000)	-	4,040,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			<b>28,614,000</b>	-	-	<b>(12,072,000)</b>	-	<b>16,542,000</b>		
								<b>12,709,000</b>		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								<b>12,709,000</b>		

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 36. 股權支付(續)

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目						於 2014年 12月31日	尚未行使購股權的 行使期限	行使 購股權的 平均收市 參考價 港幣 (附註1)
			於 2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷 (附註2)	於 2014年 12月31日			
2009年4月9日	1	7.63	855,279	-	(234,053)	(621,226)	-	-	2009年10月9日 至2014年4月8日	9.54	
2009年4月9日	2	7.63	380,000	-	-	-	-	380,000	2012年4月9日 至2019年4月8日	-	
2010年4月12日	3	12.22	5,010,000	-	-	(480,000)	-	4,530,000	2010年10月12日 至2015年4月11日	-	
2010年4月12日	4	12.22	2,450,000	-	-	-	-	2,450,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-	
2011年5月13日	5	10.66	4,206,000	-	-	(666,000)	-	3,540,000	2011年11月13日 至2016年5月12日	-	
2011年6月23日	6	10.90	1,930,000	-	-	(250,000)	-	1,680,000	2011年12月23日 至2016年6月22日	-	
2011年7月28日	7	10.00	46,300,000	-	-	(1,250,000)	(37,050,000)	8,000,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-	
2012年11月26日	8	8.18	4,242,000	-	(184,000)	(444,000)	-	3,614,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	9.56	
2013年6月14日	9	9.93	4,850,000	-	-	(430,000)	-	4,420,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-	
			70,223,279	-	(418,053)	(4,141,226)	(37,050,000)	28,614,000			
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								15,284,000			

附註：

1. 平均收市參考價指於年內各購股權獲行使當日本公司股份的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出加權平均數。
2. 於截至2014年12月31日止年度，本公司已註銷部分於2011年7月28日授出的購股權。本公司已將該註銷作為加速歸屬入賬，並即時確認倘註銷並無發生時而估計原應可歸屬的少量購股權的應計金額。

## 36. 股權支付(續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1、3、5、6、8及9項購股權而言：

20%：授出日期6個月後

20%：授出日期1週年後

20%：授出日期2週年後

20%：授出日期3週年後

20%：授出日期4週年後

就授出第2項購股權而言：

購股權須按本公司股份於2009年1月1日香港收市時至2011年12月31日香港收市時止期間(「表現期間」)的表現而歸屬。購股權僅於下列情況下方可歸屬：本公司股份於相關表現期間的股東總回報的變動為(1)正數；及(2)相等或高於恒生指數於相關表現期間的總回報指數的變動。

歸屬表如下：

於相關表現期間本公司股東總回報的正數變動與恒生指數總回報指數的變動比較	購股權歸屬的額份
低於恒生指數總回報指數的變動	0%
相等於恒生指數總回報指數的變動	30%
高出恒生指數總回報指數的變動35%以上的每個百分比	2%
高出恒生指數總回報指數的變動35%或以上	100%

倘恒生指數總回報指數的變動與本公司股東總回報的正數變動相比為負數，則全數歸屬。

就授出第4項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於2013年4月12日歸屬。

表現評級 購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎集團於2010年1月1日至2012年12月31日止3個年度根據表現釐定準則所釐定的表現而定，該等準則涵蓋一系列承授人須於上述3年的表現期內達成旨在提升股東價值的特定表現準則／目標，當中包括股本權益回報、自由現金流及風險管理、達成策略性目標、財務及營運表現目標。

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 36. 股權支付(續)

就授出第4項購股權而言：(續)

歸屬表如下：

表現	購股權歸屬的額份
甲	100%
甲－	90%
乙+(接近達成所有目標)	75%
乙	60%
乙－及以下	0－35%

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

就授出第7項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於2015年5月1日歸屬，而已歸屬的購股權可於下列時間行使：

50%：自2015年5月1日起

25%：自2016年1月1日起

25%：自2017年1月1日起

表現評級 授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止3.5年期間內企業表現目標(涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及個人表現這兩方面予以歸屬。

歸屬表如下：

表現	購股權歸屬的額份
甲+(目標的150%以上)	最多100%
甲(介乎於目標的125%－150%)	最多80%
乙(目標的100%)	最多40%
丙(目標的75%)	最多20%
丁(目標的75%以下)	0%



### 36. 股權支付(續)

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第2項購股權採納蒙特卡羅模式外，已授出購股權的估計公平值以二項式模式計量。該等模式的輸入值如下：

	第1項	第2項	第3項	第4項	第5項
授出日期	2009年 4月9日	2009年 4月9日	2010年 4月12日	2010年 4月12日	2011年 5月13日
平均公平值	港幣2.26元	港幣2.16元	港幣4.33元	港幣4.73元	港幣3.66元
授出日期的股價	港幣7.27元	港幣7.27元	港幣12.22元	港幣12.22元	港幣10.66元
行使價	港幣7.63元	港幣7.63元	港幣12.22元	港幣12.22元	港幣10.66元
預期波幅	每年52%	每年52%	每年55%	每年48%	每年53%
平均預期年限	5年	5年	5年	10年	5年
平均無風險率	每年1.56%	每年1.91%	每年1.70%	每年2.64%	每年1.34%
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年4%	每年4%	每年4%
離職比率	每年3.5%	不適用	每年3%	每年0%	每年3%
恒生指數總回報指數的預期波幅	不適用	每年38%	不適用	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數 總回報指數之間的預期聯繫	不適用	每年58%	不適用	不適用	不適用

	第6項	第7項	第8項	第9項
授出日期	2011年 6月23日	2011年 7月28日	2012年 11月26日	2013年 6月14日
平均公平值	港幣3.72元	港幣3.71元	港幣1.95元	港幣1.65元
授出日期的股價	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.10元	港幣9.93元
行使價	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.18元	港幣9.93元
預期波幅	每年53%	每年47%	每年40%	每年30%
平均預期年限	5年	8年	5年	5年
平均無風險率	每年1.04%	每年1.99%	每年0.26%	每年0.66%
預期股息收益	每年4%	每年4%	每年4.5%	每年5%
離職比率	每年3%	每年3%	每年3%	每年4%

於截至2015年及2014年12月31日止年度期間，本公司並無根據現有計劃授出購股權，因此，本公司於兩個年度並無就購股權的接納收取任何款項。

截至2015年12月31日止年度，集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣300萬元(2014年：港幣800萬元)。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 37. 出售附屬公司

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方訂立買賣協議出售附屬公司80%已發行股本並轉讓給予附屬公司的80%股東貸款，其已於2013年12月31日分類為待售。交易已於2014年1月完成。於出售後及根據協議條款，此附屬公司成為集團持有20%之聯營公司，並於2014年12月31日分類為待售。交易詳情分別載於本公司於2013年12月3日及2014年1月6日刊發的公佈及通函。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
分類為待售資產	
投資物業	403
發展中的待售物業	1,511
與分類為待售資產有關的負債	
遞延稅項負債	(38)
所出售的資產淨值	1,876
代價	1,510
所出售的資產淨值	(1,876)
佔聯營公司20%保留權益的公平值	388
累計其他儲備重新分類至損益	6
就出售所產生的交易成本	(48)
出售虧損	(20)
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	1,510
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,510
已付交易成本	(18)
	1,492

## 37. 出售附屬公司(續)

- (b) 於2014年8月，集團與瑞安房地產集團訂立協議，以出售若干於中國從事建築、室內裝修及翻新業務之附屬公司之股本權益及有關股東貸款。交易於2014年10月完成。交易詳情載於本公司分別於2014年8月21日及2014年9月25日刊發的公佈及通函。

交易中出售的總資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	4
合營企業權益	6
應收賬款、按金及預付款	225
在建工程客戶欠款	60
合營企業欠款	307
聯營公司欠款	59
關連公司欠款	559
銀行結餘、存款及現金	164
應付賬款及應計費用	(557)
欠在建工程客戶款項	(198)
欠集團公司款項	(220)
欠聯營公司款項	(5)
應付稅項	(9)
非控股股東權益	(26)
<b>所出售的資產淨值</b>	<b>369</b>
代價	355
所出售的資產淨值	(369)
累計匯兌差額重新分類至損益	26
就出售所產生的交易成本	(3)
<b>出售收益</b>	<b>9</b>
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價－本年度	15
已收現金代價－過往年度	340
	355
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價－本年度	15
已收現金代價－過往年度	340
所出售現金及現金等同項目	(164)
已付交易成本	(3)
	188

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 38. 或然負債

於2015年12月31日，集團有下列並未於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1.10億元(港幣1.31億元)(2014年：人民幣1.10億元(港幣1.39億元))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8.27億元(2014年：港幣9.75億元)。
- (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9,900萬元(港幣1.18億元)(2014年：人民幣9,900萬元(港幣1.25億元))。
- (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25(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2016年10月為止(經進一步磋商可予延期)。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6.47億元)(2014年：人民幣5.42億元(港幣6.87億元))及相關利息人民幣2.80億元(港幣3.34億元)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報告期末時並不重大，因此並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

### 39. 重大關連人士交易

(a) 於年內，集團與SOCL及其附屬公司(集團屬下公司除外)(「SOCL私人集團」)進行以下交易。

交易性質	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	–	563
股息收入	2	2
管理及資訊系統服務收入	1	1
利息支出	2	–
租金支出	2	2

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註26內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
利息收入	299	319
推算利息收入	10	9
管理費收入	38	51
建築／分判工程收入	–	373
銷售收入	–	2
利息支出	22	15
建築／分判工程成本	8	1

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註21內披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
利息收入	38	32
推算利息收入	22	22
管理費收入	–	11
建築／分判工程收入	–	40

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註22內披露。

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 39. 重大關連人士交易(續)

- (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) 於年內，集團收取來自一間合營企業的股息收入港幣2.37億元(2014年：無)。
- (f) 於年內，集團自SOCL的全資附屬公司獲得無抵押計息短期貸款港幣3.00億元及無抵押不計息短期貸款港幣1.00億元，均已於同年償還。
- (g) 於年內，集團因本公司前任非執行董事黃月良先生全資擁有的公司V I Capital Management Limited就集團出售於拉法基瑞安水泥的權益提供諮詢服務而向其支付諮詢費港幣2,600萬元(2014年：無)。
- (h) 於年內，集團因本公司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200萬元(2014年：無)。根據諮詢協議，就狄利思先生於一年期內已經及將會提供的所有服務支付的最高諮詢費不得超過港幣450萬元。
- (i) 於截至2014年12月31日止年度，集團自SOCL全資附屬公司獲得無抵押免息短期貸款港幣6,000萬元，並已於同年償還。
- (j) 於截至2014年12月31日止年度，集團向瑞安房地產若干全資附屬公司出售其於內地之建築業務，總代價為港幣3.55億港元(附註37(b))。
- (k) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，年內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	28	26
表現花紅	5	4
退休福利計劃供款	3	3
其他服務費用	2	—
股權支付	2	(2)
	<b>42</b>	33

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。

上述若干重大關連人士交易根據上市規則第14A章亦構成本公司之不獲豁免關連交易及持續關連交易，有關詳情披露於董事會報告一節。

## 40. 本公司財務狀況表

	2015年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	4	2
附屬公司權益	7,865	7,931
會籍	1	1
	<b>7,870</b>	7,934
<b>流動資產</b>		
應收賬款、按金及預付款	182	170
附屬公司欠款	684	3,134
合營企業／聯營公司欠款	6	37
關連公司欠款	39	–
受限制銀行存款	154	155
銀行結餘、存款及現金	298	255
	<b>1,363</b>	3,751
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	24	6
欠附屬公司款項	560	560
欠合營企業／聯營公司款項	419	427
欠關連公司款項	487	487
銀行及其他貸款	1,960	4,590
	<b>3,450</b>	6,070
<b>流動負債淨值</b>	<b>(2,087)</b>	(2,319)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,783</b>	5,615
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註31)	484	484
儲備(附註)	3,792	3,661
	<b>4,276</b>	4,145
<b>非流動負債</b>		
欠附屬公司款項	1,355	1,330
界定退休福利計劃負債	152	140
	<b>1,507</b>	1,470
	<b>5,783</b>	5,615

本公司的財務狀況表已於2016年3月23日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

羅康瑞  
主席

黃福霖  
董事總經理兼財務總裁

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 40. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬	繳入盈餘	保留溢利	購股權儲備	精算損益	其他儲備	合計
	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2014年1月1日	3,168	89	422	74	(34)	231	3,950
年度虧損	-	-	(262)	-	-	-	(262)
確認精算虧損	-	-	-	-	(38)	-	(38)
年度全面支出總額	-	-	(262)	-	(38)	-	(300)
於行使購股權時發行股份	3	-	-	-	-	-	3
確認股權支付	-	-	-	8	-	-	8
於行使購股權/購股權失效時轉撥	1	-	7	(8)	-	-	-
於2014年12月31日	3,172	89	167	74	(72)	231	3,661
年度溢利	-	-	147	-	-	-	147
確認精算虧損	-	-	-	-	(19)	-	(19)
年度全面收益(支出)總額	-	-	147	-	(19)	-	128
確認股權支付	-	-	-	3	-	-	3
於購股權失效時轉撥	-	-	30	(30)	-	-	-
於2015年12月31日	3,172	89	344	47	(91)	231	3,792

## 41. 報告期後事項

- (a) 於2016年1月4日，集團訂立協議，以代價合共人民幣3.88億元(港幣4.63億元)出售凱帆投資有限公司的全部已發行股本。凱帆投資有限公司為本公司的間接全資附屬公司，於貴州間接擁有兩塊土地作物業發展用途。此項出售於2016年1月15日完成。該交易詳情載於本公司日期為2016年1月4日的公佈。
- (b) 於2016年1月12日，集團擁有20%權益的聯營公司的其他投資者行使買入期權，以收購集團於該聯營公司擁有的剩餘20%權益，連同未償還股東貸款，總代價約為人民幣3.05億元(港幣3.64億元)。該聯營公司間接擁有瀋陽一個房地產發展項目，而該聯營公司於2015年12月31日分類為待售。此項出售於2016年1月12日完成。該交易詳情載於本公司日期為2016年1月12日的公佈。



## 42. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2015年12月31日及2014年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	-	82% (附註)	翻新工程
盛貿有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	-	67%	承建保養工程
德基設計工程有限公司	2,600,100股普通股(港幣2,600,100元) 100,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元) 6,800,000股無投票權遞延股份 (港幣6,800,000元)	-	82% (附註)	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司**	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	-	82% (附註)	室內裝修、設計及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股 (港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份 (港幣33,000,100元) 50,000股無投票權遞延股份 (港幣50,000,000元)	-	100%	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份 (港幣69,000,000元) 1,030,000股無投票權遞延股份 (港幣103,000,000元)	-	100%	樓宇建築
Shui On Contractors Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
瑞安機械服務有限公司	16,611,000股普通股(港幣16,611,000元) 45,389,000股無投票權遞延股份 (港幣45,389,000元)	-	100%	擁有及租賃機械及鋼鐵結構 工程

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>房地產業務</b>				
New Rainbow Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
中華匯房地產有限公司^	每股面值0.01英鎊的股份281,193,011股	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司***	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司****	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	—	100%	物業發展
成都瑞安匯源房地產有限公司***	註冊及繳足資本21,000,000美元	—	100%	物業發展
重慶匯正房地產有限公司***	註冊及繳足資本75,000,000美元	—	100%	物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
瀋陽華匯房地產有限公司***	註冊及繳足資本70,000,000美元	—	100%	物業發展
廣州英發房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本64,700,000美元	—	100%	物業發展

## 42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>房地產業務(續)</b>				
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	提供管理服務
北京瑞安建業房地產顧問有限公司***	註冊及繳足資本人民幣800,000元	—	100%	提供諮詢服務
Shui On Project Management (China) Limited*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
兆利實業有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
志達項目管理顧問有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	項目管理顧問服務
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	提供管理服務
大連中滙建材有限公司***	註冊及繳足資本32,000,000美元	—	100%	批發建築材料
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
遵義天時利房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本港幣388,000,000元	—	100%	物業發展
<b>其他業務</b>				
晉宏國際有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Gold Honour Holdings Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
南丫石業有限公司	100股普通股(港幣1,000元) 3,500,000股無投票權遞延股份 (港幣35,000,000元)	—	100%	投資控股
T H Industrial Management Limited#	每股面值1美元的普通股2,740股	—	100%	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>其他業務(續)</b>				
重慶渝港外商投資諮詢有限公司****	註冊及繳足資本人民幣800,000元	-	100%	提供投資顧問
冠榮控股有限公司*	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	-	100%	投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	-	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
貴州瑞安水泥發展管理有限公司***	註冊及繳足資本670,000美元	-	100%	提供諮詢服務
貴州凱里建安混凝土有限公司***	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	-	100%	供應預拌混凝土
貴州凱里瑞安水泥有限公司**	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	-	100%	水泥買賣

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

\*\*\* 在毛里裘斯註冊成立

# 在巴哈馬群島註冊成立

## 在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2015年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：

於截至2015年12月31日止年度，集團於德基建設工程有限公司、德基設計工程有限公司及德基設計工程(澳門)有限公司持有的股權由92%減少至82%。

## 43. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2015年12月31日及2014年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
超合有限公司	420,000股普通股(港幣420,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	
鶴山超合預制件有限公司**®	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
<b>水泥業務</b>				
四川雙馬水泥股份有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣615,862,000元	31.2%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶騰輝新型建材有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣41,500,000元	33.75%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶騰輝地維水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣274,078,000元	43.77%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶騰輝涪陵水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣44,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶騰輝特種水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣210,000,000元	36%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶拉法基瑞安參天水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣270,000,000元	33.3%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
貴州頂效瑞安水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣264,256,751元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 43. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本 / 註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>水泥業務(續)</b>				
遵義三岔拉法基瑞安水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣440,672,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
貴州水城瑞安水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣200,000,000元	31.5%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
重慶拉法基水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣340,000,000元	35.73%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
都江堰拉法基水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣856,839,300元	26.85%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
Lafarge Shui On Cement Limited	2,089,199股普通股 (港幣6,525,457,575.55元)	45%	投資控股	3
攀枝花市金沙水泥有限責任公司**	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
雲南瑞安建材投資有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000,000元	45%	投資控股	3
雲南國資水泥楚雄有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣32,600,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
雲南國資水泥東駿有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣260,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
雲南國資水泥海口有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣54,556,806元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
雲南國資水泥紅河有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣263,785,829元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3

## 43. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>水泥業務(續)</b>				
雲南國資水泥劍川有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣122,483,913元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
雲南國資水泥昆明有限公司****	註冊及繳足資本 人民幣130,375,098元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
<b>房地產業務</b>				
21世紀控股有限公司 (前稱「易祺投資有限公司」)	10,000股普通股(港幣10,000元)	80%	投資控股	1 & 2
上海二十一世紀房地產有限公司***	註冊及繳足資本76,000,000美元	80%	物業發展	1, 2 & 3
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	65%	投資控股	1
高置投資有限公司	1股普通股(港幣1元)	65%	投資控股	1 & 3
北京啓夏房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本91,000,000美元	65%	物業發展	1 & 3
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	50.04%	投資控股	1
成都翔龍房地產有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣450,000,000元	81%	物業發展	1
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	50.04%	投資控股	1
江蘇九西建設發展有限公司***	註冊及繳足資本人民幣382,000,000元	50.04%	物業發展	1

# 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

## 43. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>其他業務</b>				
長江流域創業有限公司 <sup>#</sup>	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	65.5%	創業基金投資	1
長江流域創業II有限公司 <sup>#</sup>	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	75.4%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series A <sup>#</sup>	每股面值0.01美元的 參與股份13,923股	66.81%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series B <sup>#</sup>	每股面值0.01美元的 參與股份8,418股	61.54%	創業基金投資	1
貴州畢節瑞安水泥有限公司 <sup>**®</sup>	註冊及繳足資本 人民幣48,000,000元	80%	生產及銷售水泥	1 & 4
貴州遵義瑞安水泥有限公司 <sup>**®</sup>	註冊及繳足資本 人民幣92,000,000元	80%	生產及銷售水泥	1
南京江南水泥有限公司 <sup>**®</sup>	註冊及繳足資本 人民幣120,000,000元	60%	生產及銷售水泥	1

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

<sup>#</sup> 在開曼群島註冊成立

<sup>+</sup> 外商獨資企業

<sup>®</sup> 合資企業

<sup>++</sup> 有限責任公司

附註：

1. 集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。
2. 於截至2015年12月31日止年度，集團於21世紀控股有限公司(前稱易祺投資有限公司)及上海二十一世紀房地產有限公司持有的股權由70%增加至80%。
3. 集團於截至2015年12月31日止年度出售該等公司。
4. 集團於截至2015年12月31日止年度撤銷該公司註冊。



## 44. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2015年12月31日及2014年12月31日的主要聯營公司的資料。

間接聯營公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務
富岸集團有限公司*	每股面值1美元的股份780股	28.2%	投資控股
大連乾通科技發展有限公司** <sup>Ⓞ</sup>	註冊及繳足資本人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司** <sup>Ⓞ</sup>	註冊及繳足資本人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司** <sup>Ⓞ</sup>	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司** <sup>Ⓞ</sup>	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園中興開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣1,900,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮達開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣660,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮泰開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣100,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮源開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣350,000,000元	22%	軟件園開發

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

<sup>Ⓞ</sup> 合資企業

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部份：

閣下閱覽該等綜合財務報表時，務請與本年報所載的管理層討論及分析(並不構成綜合財務報表的一部份)一併閱讀，以便按照集團的業務，更深入了解其財務業績及狀況。

# 集團財務概要

## 1. 業績

	截至12月31日止年度				
	2011年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
營業額	5,900	6,443	7,952	6,102	<b>5,916</b>
除稅前溢利(虧損)	1,080	627	(330)	(1,345)	<b>(1,041)</b>
稅項	(145)	(142)	(542)	(14)	<b>(68)</b>
年度溢利(虧損)	935	485	(872)	(1,359)	<b>(1,109)</b>
下列應佔：					
本公司持有人	910	459	(889)	(1,374)	<b>(1,126)</b>
非控股股東權益	25	26	17	15	<b>17</b>
	935	485	(872)	(1,359)	<b>(1,109)</b>

## 2. 資產與負債

	於12月31日				
	2011年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
資產總值	22,231	23,320	23,120	18,520	<b>12,339</b>
負債總額	(12,163)	(13,032)	(13,729)	(10,650)	<b>(6,759)</b>
	10,068	10,288	9,391	7,870	<b>5,580</b>
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	10,002	10,218	9,324	7,833	<b>5,542</b>
非控股股東權益	66	70	67	37	<b>38</b>
	10,068	10,288	9,391	7,870	<b>5,580</b>

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)

黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)

### 非執行董事

曾國泰先生

狄利思先生

### 獨立非執行董事

李凱倫女士

陳棋昌先生

## 審核委員會

陳棋昌先生(主席)

狄利思先生

李凱倫女士

## 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

狄利思先生(主席)

黃福霖先生

曾國泰先生

陳棋昌先生

## 投資委員會

黃福霖先生(主席)

李凱倫女士

陳棋昌先生

## 執行委員會

黃福霖先生(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

Codan Services 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

東亞銀行有限公司

中信銀行(國際)有限公司

法國巴黎銀行

## 股份代號

983

## 網址

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



**瑞安建業**  
SOCAM DEVELOPMENT

(於百慕達註冊成立的有限公司)

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

