



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT



重整業務 向前邁進



2017年年報

股份代號：983

關於 瑞安建業

瑞安建業有限公司於1997年在香港聯合交易所上市，主要從事房地產及建築業務，業務範圍遍及中國內地、香港和澳門。

企業 價值

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

誠信

優質

創新

卓越

關愛 瑞安

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



審慎前行

目錄

2	關於瑞安建業
8	集團業務
9	財務摘要
10	2017年大事回顧
12	主席報告
15	管理層討論及分析
18	業務回顧
18	房地產
24	建築
29	財務回顧
36	環境、社會及管治報告
52	董事及高級管理人員
56	企業管治報告
70	審核委員會報告
73	薪酬委員會報告
78	提名委員會報告
80	風險管理報告
86	董事會報告
94	獨立核數師報告
99	綜合損益表
100	綜合損益及其他全面收益表
101	綜合財務狀況表
103	綜合股本權益變動表
104	綜合現金流量表
106	綜合財務報表附註
183	集團財務概要
184	公司資料

瀋陽天地

雅致裝潢配合別具匠心的建築元素，
打造以餐飲、娛樂為主的城市休閒中心。



項目竣工
2015年



資產提升計劃
2017年至今



總樓面面積#
87,600平方米
零售
62,200平方米

打造具吸引力的 購物體驗及環境



項目竣工
2019年



資產提升計劃(一期)
於2018年完成



總樓面面積*
123,300平方米
零售
107,400平方米



天津威尼都

購物中心富意式風格的街道，
呈現獨特歐陸風情。

#於2017年12月31日



項目竣工
2017年



購物中心試業
2017年



總樓面面積#
222,600平方米
零售
43,000平方米



成都瑞安·城中匯 購物中心

致力為鄰近的家庭消費群提供
嶄新的「生鮮」購物體驗。

煥然一新的**構思**

重慶 創匯·首座

設有精品住宅、
甲級寫字樓和
購物中心，
是解放碑品質
文化生活聚集地。



項目竣工
2010年



資產提升計劃
於2018年完成



總樓面面積#
30,900平方米
零售
21,000平方米



#於2017年12月31日



客戶
香港特區政府建築署



合約期限
2013年8月至2017年9月



合約價值
港幣90億元



香港兒童醫院

位於前啟德機場停機坪，為本港首間兒童專科醫院，旨在提升兒科醫療及病人護理的服務質素。

建設未來



客戶
香港房屋委員會



合約期限
2012年10月至2018年4月



合約價值
港幣45億元



蘇屋邨一期及二期

為本港歷史最悠久的公共屋邨之一，自2012年起進行重建工程，落成後將設有14幢樓宇，在保留原有獨特建築結構的同時提供更多住宅單位。



房地產



多年來，我們在中國內地將不少特殊房產項目改造成優質物業。瑞安建業目前持有的精選物業組合包括零售物業、高級住宅、辦公大樓及車位。集團現時著眼為旗下四個商場進行優化，以提升其資產價值。



成都
瑞安·城中匯



重慶
創匯·首座



廣州
瑞安·創逸



南京
瑞安·翠湖山



瀋陽項目
一期



天津
威尼都

建築



建築業務為瑞安建業最初成立的本業，一直表現傑出，在香港主要為政府和機構客戶建造公營房屋、設計和建造社區設施和公共機構樓宇。公司以優質、工地安全和環保表現見稱。我們的室內裝修業務專門為香港和澳門知名的商業、酒店及辦公室進行室內裝修及樓宇翻新工程。



公營房屋



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

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計	2013	2014 (重新呈列)	2015	2016	2017
營業額					
本公司及附屬公司	7,952	6,102	5,916	5,345	6,472
應佔合營企業及聯營公司	4,460	640	363	1,572	481
合計	12,412	6,742	6,279	6,917	6,953
股東應佔虧損	(889)	(1,374)	(1,126)	(1,382)	(613)
每股基本虧損(港幣)	(1.81)	(2.84)	(2.33)	(2.86)	(1.27)
於12月31日					
資產總值(港幣億元)	231	185	123	92	120
資產淨值(港幣億元)	93	78	55	38	36
每股資產淨值(港幣)	19.26	16.17	11.44	7.92	7.36
淨負債比率	48.3%	53.7%	21.0%	33.5%	53.6%

本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



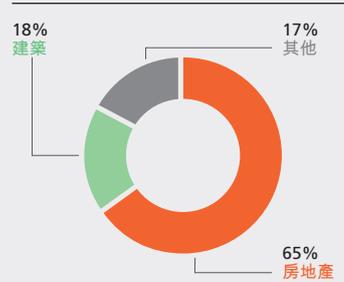
淨負債比率

於2017年12月31日
百分比



資產組合

於2017年12月31日



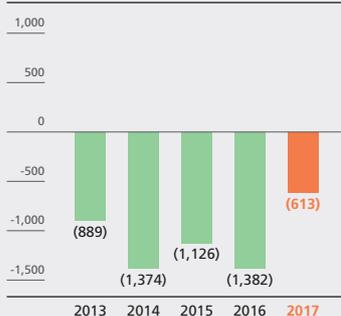
營業額

港幣百萬元



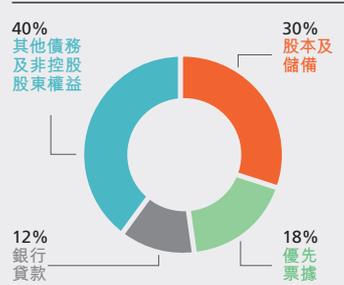
本公司股東應佔虧損

港幣百萬元



股本及負債

於2017年12月31日



2017 年大事回顧

3月

商界展關懷



獲香港社會服務聯會頒發連續十年以上「商界展關懷」標誌。

5及6月

成功發行優先票據

發行總額為2.8億美元的三年期美元票據。



4月

完成新蒲崗綠表置居先導計劃景泰苑的建築工程。



6月

建築業務：新合約

取得粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約。簽約儀式於10月舉行。



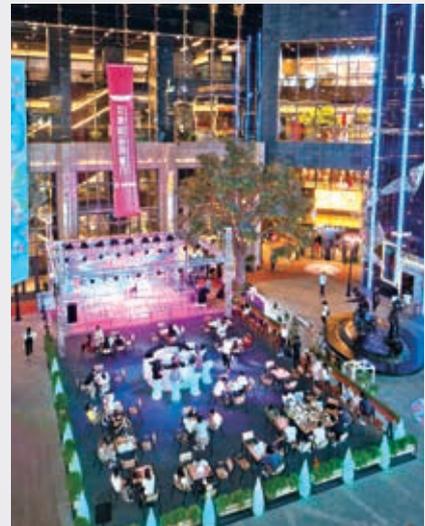
7月

建築業務：新合約

取得黃大仙豐盛街公屋發展項目合約。

成都瑞安城中匯

- 辦公大樓開始招商，截至2017年底共租出56%單位。
- 向一名財務投資者回購項目的19%權益，成為全資擁有項目。



瀋陽天地商場完成主要優化工程

「酒吧街」開幕，集合娛樂餐飲及美食等多元生活方式。

9月



香港兒童醫院竣工

準時按合約完成香港兒童醫院設計及建造工程。

為建築系高級管理層人員引進股權參與計劃

集團向建築系七名高級行政人員出售Shui On Contractors已發行股本的15%，以激勵員工爭取更佳業績。

11月

繼續推售南京瑞安翠湖山

南京瑞安翠湖山二期第二批39個單位開售，市場反應良好。



購入天津威尼都和南京瑞安翠湖山的權益

瑞安建業分別購入上述項目額外45%和50%的權益，令集團更靈活地釋放資產價值。

12月



成都瑞安城中匯開幕

「生鮮市集」於12月開業，奠定商場的獨特市場定位。

完成出售大連天地的權益

瑞安建業悉數出售該合營項目的22%權益，為公司變現港幣15億元。



榮獲安全大獎

盛貿(集團之樓宇維修保養分部)於年內憑藉卓越的安全記錄，獲中電控股頒發COO安全大獎2017。



奪得環保大獎

瑞安承建的朗晴邨公屋發展項目獲綠建環評新建建築1.2版「最終鉑金級」評級。



主席報告



黃月良
行政總裁
兼財務總裁

羅康瑞
主席

“瑞安建業加快推行資產優化，重整業務，增加收入，以達致創造價值的中期目標。”

各位股東：

2017年就全球經濟而言是理想的一年，主要經濟體難得同步呈現溫和增長之勢，為企業、市場和投資者帶來良好影響。中國內地錄得生產總值增長6.9%，略勝中央政府預測的6.5%。環球增長動力鞏固了各界對2018年的樂觀預期，尤其是美國國會通過稅務改革方案，更為企業投資和創新開拓了機遇。然而，美國聯儲局可能進一步加息、貨幣走勢不穩定、貿易保護主義抬頭、美國於2018年2月引起的全球性資本市場波動，加上中東和亞洲的地緣政治風險，種種因素仍為市場增添變數。

於過去一年，公司於兩個重要目標上取得令人滿意的成果。首先，公司大幅改善財務狀況；此外，我們順利開展了重建業務的計劃，加快推行資產優化；不單提升了旗下內地商場的設施、人流量及環境，又加強商戶組合及推廣活動。透過逐步活化旗下商場，我們吸引更多消費、改善出租情況、增加收入，以期達致創造價值的中期目標。

瑞安建業於5月和6月成功發行總額為2.8億美元的三年期美元票據，以所得款項淨額償還短期銀行貸款，加強集團的財務狀況。此外，瑞安建業以現金代價港幣15億元出售了其於大連天地的22%權益，大幅降低集團於長期項目的投資，從而集中管理更精簡的物業組合。

香港於2017年錄得十年以來最強勁的經濟表現，本地生產總值增長3.8%，更創下港幣1,380億元盈餘的紀錄。倘若外部經濟無大動盪，此增長趨勢中期而言可望持續。年內，瑞安建業的建築、維修保養及室內裝修業務均進展良好，取得新合約總值約港幣68億元（2016年：港幣47億元），經營溢利錄得港幣1.35億元，對比2016年為港幣7,500萬元。

在中國內地方面，中央和地區政府採取限制性政策措施成功穩定住宅價格，令樓市降溫。然而，商業及零售市場停滯不前。集團近40%房地產資產目前位於成都，近年當地零售市場表現疲弱，加上供應過剩帶來的遺患，對租金收益構成相當壓力。年內，集團四個商場正在進行翻新及調整租戶組合，出租率因而受到短暫影響。租金收入不足，加上出售大連天地的賬面虧損，對瑞安建業的房地產業務表現造成不利影響，於2017年錄得港幣2.91億元的應佔虧損，比2016年虧損(港幣11.82億元)大幅回落。

財務狀況回穩

瑞安建業於2017年錄得股東應佔虧損港幣6.13億元（2016年：港幣13.82億元）。營業額港幣65億元（2016年：港幣53億元），每股虧損為港幣1.27元（2016年：港幣2.86元）。縱使未達致盈利或派息，虧損正在顯著收窄。

於去年12月，集團出售於大連天地的22%權益，於12個月內為公司帶來港幣15億元的現金所得款。軟件園項目在過去一年的銷售及招商表現理想，促進了我們一直積極爭取的出售機會，進一步實現集團自2013年推行的變現計劃。透過加強集團的營運資金，我們當可將部分所得款投放在投資週期更短的項目上。在繼續審慎理財以支持重建業務計劃的同時，瑞安建業目前擁有較穩健的財務狀況，可尋求於核心業務範圍的潛在市場機遇。

鞏固業務

年內，公司以總代價港幣3.36億元進一步收購了天津威尼都45%和南京瑞安翠湖山50%的權益，整固了集團的擁有權及全面控制兩個項目。兩個項目位於中國內地主要城市，瑞安建業正著眼於充分發揮其市場潛力。

我們致力改善財務狀況及 執行資產提升計劃， 正逐步實現公司目標。

整體而言，由於零售物業供應過剩，中國內地的商場經營環境仍然極具挑戰。然而，隨著中央政府持續刺激個人消費，零售市場漸見復甦跡象。年內，我們大致完成了四項商場提升工程的其中三項，分別位於成都、瀋陽和天津，董事會亦已批准重慶商場的優化計劃。目前，商場在增加人流和商舖出租率方面取得進展，預期租金收入將可改善。當零售物業的市場供求趨向平衡，公司便可尋求將物業整幢出售的機會，惟此仍因應市場環境存在一定變數。

在建築工程方面，我們與建築署及醫院管理局緊密合作、設計出色的香港兒童醫院，於2017年9月準時落成。項目由瑞安建業和中國建築國際合營，發揮了瑞安建業在建築方面的堅實基礎和與合營夥伴攜手協作的的能力，確立公司未來在同類公共設施工程投標機會中的優勢。

近年，香港特區政府受制於土地問題，一直未能物色合適地點發展相宜房屋。政府於2017年8月成立了土地供應專責小組，有待就建屋用地及發展策略進行公眾諮詢。

本港目前對公營房屋的供應需求殷切。集團有信心政府將可找到務實的土地供應方案，預期在公屋工程的投標機會將於未來幾年增加。

在2017年9月，集團以總代價港幣7,500萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的控股公司Shui On Contractors已發行股本的15%。建造業對高層專才需求殷切，我們相信此舉有助激勵主要行政人員，為公司爭取佳績。

對股東的承諾

在過去幾年，瑞安建業在投資策略和組織架構執行方面失誤，導致業績未如理想。作為董事會主席，應要負上責任，盡力將公司納回正軌。

為此，董事會於2017年初安排瑞安資深成員黃月良先生出任行政總裁兼財務總裁，帶領公司重整業務、改善財務狀況及執行資產提升計劃。於2017年，我們正逐步實現以上目標，我僅此對管理團隊及各位員工在這段充滿挑戰的期間，對公司作出的努力表示謝意。

過去一年，我和董事會同仁聆聽了股東的聲音和意見。股東對公司股價表現的憂慮，我們深表理解。對於瑞安建業在過去幾年未能創造價值，實踐我們對股東的承諾，我亦深表歉意。我們致力以審慎的步伐邁向穩健、創造盈利，期待在不久將來，公司業務能重上正軌，與各股東一起分享成果。



羅康瑞

主席

香港，2018年3月28日

管理層討論 及分析



“集團出售於大連天地的22%權益，大幅降低長遠的投資，進一步精簡其物業組合。”

中國於2017年的經濟增長率按年上升6.9%，外匯儲備連續第12個月上升，於2018年1月達3.2萬億美元。人民幣全年走勢強勁，年底時人民幣兌美元升值6.7%，扭轉前兩年的劣勢。

然而，由於供過於求及網購日受歡迎，零售物業市場面對的挑戰依舊。繼續糾正近年零售空間過度擴張，導致新商場延遲啟用及空置率高企。租金及資本價值繼續緩速增長。中國於2017年的零售銷售額增長10.2%至人民幣36.6萬億元，增幅與2016年相近。隨著擁有較高消費力及對消費品質有要求的城市人口增長，預計零售銷售額將維持上升。上述零售活動的持續增長對商場來說無疑是喜訊，然而，網上平台帶來的競爭依舊激烈。

於財政年度內，香港經濟表現強勁，本地生產總值錄得3.8%增長，創下港幣1,380億元的盈餘紀錄。香港特區政府有望釋放儲備，提供更多公營房屋單位及醫院和學校等社區配套。迫切的公屋供應問題目前取決於政府能否釋放足夠的可發展土地，而非能否籌集足夠資金。在這環境下，瑞安建業於年內取得兩份新的公屋建築合約。連同旗下其他興建中的公營房屋項目，建成後集團將可提供近8,000個公營房屋及資助出售房屋單位。未來，我們將會利用專業建築知識，提供有競爭力的服務，爭取更多中標機會，滿足本港複雜的房屋需求。

黃月良

行政總裁兼財務總裁



房地產



我們目前集中優化餘下的零售物業，為家庭消費群提供餐飲和娛樂選擇，提升資產價值。



房地產

樓面面積

557,600平方米
於2017年12月31日

421,300平方米
於2016年12月31日

總資產

港幣**78.54**億元
於2017年12月31日

港幣**64.79**億元
於2016年12月31日

虧損

港幣**2.91**億元
截至2017年12月31日止年度

港幣**11.82**億元
截至2016年12月31日止年度

市場回顧

於2018年1月，中國70個主要城市的平均新房價格比去年同期上升5%，延續了2017年住宅物業價值緩穩增長的趨勢。為穩定市場和價格，中央政府自2017年3月起向買家和開發商推出更嚴格的購房政策和限制。

在南京，2017年的房價輕微下降2%，但南京瑞安翠湖山的銷售額繼續獲得市場的大力支持。翠湖山二期第二批共39個單位已於去年11月推出發售，至今共售出20個單位。截至去年底，在239個推售單位中，211個已售出或獲認購，帶來約人民幣9.24億元的銷售

額。瑞安建業目前持有該項目100%權益，項目預計將於2019年竣工。項目三期的地庫正在興建，預計於2018年底完成。

自2013年起，集團一直推行資產變現及精簡架構策略，以改善財務狀況及理順公司營運。在艱難的市場環境下，瑞安建業於2012年底出售旗下於中國內地表現欠佳的物業組合，使應佔總樓面面積由210萬平方米減少至目前的56萬平方米。我們目前集中優化餘下的零售物業，以提升價值。在現時的消費氣氛下，商場要突圍而出，必須照顧家庭消費群的需要，特別要在餐飲和娛樂方面提供足夠的選擇。



知識型社區大連天地的住宅價格上漲，加上項目的表現大幅改善，為集團提供了出售該長期發展項目22%權益的機會，藉此分階段變現港幣15億元。是次交易令瑞安建業得以退出該個長期表現欠佳的項目，並使現金流量及財務狀況得以改善，惟仍錄得港幣1.27億元賬面虧損。



營運表現

年內，我們以港幣3.36億元的總代價整合了三個現有內地項目的股權。瑞安建業進一步收購了天津威尼都45%及南京瑞安翠湖山50%的權益，現分別持有該兩個項目90%及100%權益。此外，集團向一名財務投資者回購成都瑞安城中匯的19%權益，現全權擁有該項目。透過上述安排，瑞安建業能更靈活地管理項目並充分發揮其市場潛力，包括項目範圍內未開發土地的潛力。

瑞安建業中國內地房地產組合的可發展總樓面面積為56.99萬平方米，當中集團應佔可發展總樓面面積為55.76萬平方米。已竣工物業約佔41.84萬平方米，其餘15.15萬平方米正處於發展階段。於2017年，投資物業為集團帶來應佔總租金收入約港幣3,800萬元(2016年：港幣3,300萬元)，呈現改善趨勢。

截至2017年12月31日，瑞安建業於中國內地擁有六個項目，概述如下：

所在地	項目	100%基準					應佔總樓面面積 (平方米)	預計竣工期間	瑞安建業的權益
		住宅／別墅式樓房 (平方米)	家居式辦公單位／辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位及其他 (平方米)	總計 (平方米)			
成都	瑞安城中匯	1,000	64,900	43,000	113,700	222,600*	222,600*	已竣工	100%
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900*	30,900*	已竣工	100%
廣州	瑞安創逸	—	—	300	4,800	5,100*	5,100*	已竣工	100%
南京	瑞安翠湖山	82,600	—	—	17,800	100,400*	100,400*	2019年	100%
瀋陽	瀋陽項目一期	—	2,900	62,200	22,500	87,600*	87,600*	已竣工	100%
天津	威尼都	—	—	107,400	15,900	123,300	111,000	2019年	90%
合計		83,600	67,800	233,900	184,600	569,900	557,600		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積





成都瑞安·城中匯辦公大樓

物業發展及銷售進展

南京瑞安翠湖山

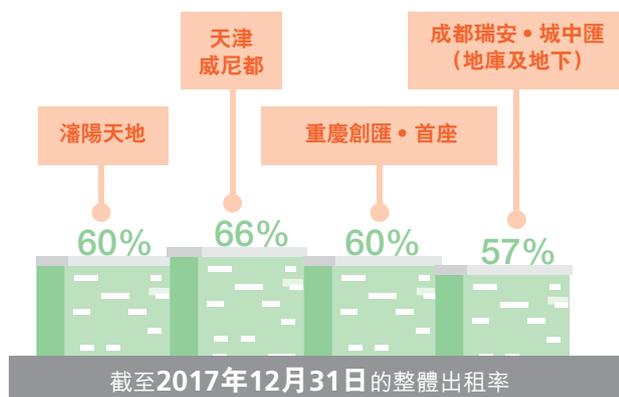
瑞安翠湖山為一個位於南京的住宅發展項目，截至2017年12月31日，可發展總樓面面積約為10.04萬平方米，包括已竣工物業約6,200平方米及發展中物業約9.42萬平方米。項目提供獨特的低密度公寓，並附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。隨著瑞安建業於2017年11月收購項目50%的股權，目前持有該項目100%的權益。

目前，項目第一期超過90%的單位已售出，其中大部分於2017年已交付買家。第二期物業的市場推廣現已進入後期階段，於11月進一步開始推售，目前共售出或獲認購20個單位。項目第三期已任命主要承建商。

成都瑞安城中匯

成都瑞安城中匯屬於綜合型發展項目，包含住宅、家居式辦公單位及辦公大樓、零售及車位，截至2017年12月31日，可發展總樓面面積約為22.26萬平方米。項目已於2017年全面落成。

於2018年1月，集團向神州長城國際工程收回項目的504個家居式辦公單位，並以可觀市價重新推售。96個推售單位中的83個已售出，單位將於2018年可供入住。21層辦公大樓的招商活動進展順利。該地區對高品質辦公空間的需求強勁；截至2017年12月31日，辦公大樓約56%單位已出租，主要租戶包括中國平安、中國人壽及一些高科技公司。



截至2017年12月31日，
成都瑞安·城中匯辦公大樓
約56%單位已出租。



瀋陽天地

項目其中一個重點為佔地約4.3萬平方米的商場。商場的地庫及地下已於2017年12月開業，地庫設有特色「生鮮市集」，以滿足周邊社群的日常需要。截至12月，兩個新開業樓層的出租率分別為89%和25%。自開業以來，人流量和營業額均達到可觀水平。預計整個商場將於2018年中正式開業，屆時我們的目標出租率將是80%。

於7月，集團向一名財務投資者回購項目的19%股份，使瑞安建業現全權擁有成都瑞安城中匯。

重慶創匯首座

重慶的消費品零售總額於年內錄得增長，但商場對顧客消費的競爭依舊激烈。

創匯首座毗鄰核心商務區，年內進行重新設計，以滿足當地和省內顧客更高的期望。翻新及優化工程正在進行中。商場於2017年的出租率偏軟，保持在60%左右。在競爭激烈的零售環境下，我們希望通過提供耳目一新及多元化的消費體驗來提高出租率。

廣州瑞安創逸

此住宅發展項目於2012年落成並已全數售出。年內共售出12個車位，每個車位平均售價約為人民幣30萬元。

瀋陽項目一期

瀋陽天地於2013年正式開業，為佔地6.2萬平方米的商場。目前商場進行翻新，以充分利用其獨特的設計。瑞安建業正在將商場重新定位為租戶組合具吸引力的地標，以吸納瀋陽日益龐大的消費階層的購買力，並吸引周邊地區的顧客。

年內，我們繼續專注於重整租戶、提升商場設施及推出具創意又有效的推廣活動。瀋陽天地的「酒吧街」於7月開業，有多種用餐及精挑的佳餚可供選擇。截至2017年12月31日，商場整體出租率維持在60%的穩定水平，租戶包括書店、戲院及個人娛樂設施。

天津威尼都

威尼都為設計充滿歐陸色彩的商場，座落於天津武清，總樓面面積為12.33萬平方米。當中，第一期總樓面面積約為6.4萬平方米，於2016年開始實施全面翻新計劃。商場過去兩年推行的具創意又有效的促銷活動，加強租戶組合，提升顧客體驗。翻新工程使去年的人流量增加了30%。截至2017年12月31日，商場出租率為66%，主要租戶包括Starbucks、Uniqlo、H&M、Mango、New Look等國際品牌。

重慶創匯首座(翻新後)





年內於天津威尼都舉行的音樂會活動

第二期擴建的發展規劃已提交當地政府審批，計劃將會額外提供總樓面面積為4.4萬平方米的零售及商業空間。

知識型社區－大連天地

大連天地為大型智識型社區，自2006年起由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，竣工後達320萬平方米總樓面面積。於2017年12月，集團全數出售了於項目所持的22%權益，於12個月內帶來港幣15億元的現金。

於2017年，大連天地的銷售表現有所改善，住宅單位的平均售價有所回升。來自大連天地的已確認物業銷



大連天地

售收入約為人民幣5.5億元，其相關損益已按集團於該項目擁有的權益反映於應佔聯營公司損益中。項目的財務表現較2016年顯著改善。

年內，新發展物業群的竣工、市場推廣和銷售繼續迅速展開。位於河口灣C03號地塊上建有總樓面面積為2.6萬平方米的住宅公寓及1.3萬平方米的服務式公寓，已於上半年竣工。河口灣B10b號總樓面面積為5萬平方米的住宅地塊自5月推出。而位於黃泥川、總樓面面積為4.7萬平方米的E02b號地塊乃作住宅用途，亦已於2017年9月及10月推出預售。

河口灣辦公大樓的建築工程暫停數年後現已復工。租戶自2012年起逐漸遷入，辦公大樓物業組合的出租率約達到90%。

多年來此長期項目一直佔用集團大量資源，對集團構成沉重的財務壓力。有見及此，瑞安建業於2017年11月14日就出售其於大連項目之全部22%權益訂立協議，總代價為港幣15億元。該項交易於2017年12月28日完成，集團此後不再持有該項目的任何權益。雖然就是次出售對房地產業務的全年業績帶來賬面虧損，卻減少了銀行貸款及增加了營運資金。

建築

未來，我們將會利用專業建築知識，爭取更多中標機會，滿足本港複雜的房屋需求。





建築

經營溢利

港幣**1.35**億元
2017

港幣**0.75**億元
2016

新取得合約

港幣**68**億元
2017

港幣**47**億元
2016

營業額

港幣**64**億元
2017

港幣**47**億元
2016

瑞安建業於本年度取得價值超過港幣68億元的新合約，較2016年的港幣47億元增長44%。新簽的合約包括興建公營房屋、政府大樓、維修保養及室內裝修及樓宇翻新項目。

由於人力市場緊張，規管措施日趨嚴格及建築材料和營運成本不斷上漲，令建築成本繼續上升。香港的建築成本位居全球第二，僅次於紐約。因此，成本控制是行內的一大挑戰。

去年9月，集團以總代價港幣7,500萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的控股公司Shui On Contractors已發行股本的15%。是次僱員股權參與安排旨在通過建立擁有權，鼓勵我們的建築團隊進一步提升公司業績。

鑑於政府在物色地點用作地形平整和增建公營房屋方面開始取得進展，集團建築系有望進一步取得新合約。此外，瑞安建業正積極尋求更多機會，擴展公共機構樓宇建造、維修保養及室內裝修業務。



香港兒童醫院

工程進度

在確保合理利潤的情況下按時竣工，以及聘用技術人員是兩大挑戰。儘管新加坡和澳門有25%的建築工人均來自外地，目前香港在實行有關措施方面尚未達成共識。在此背景下，我們繼續加強培訓，幫助培養更多行業所需的技術人員。

瑞安建業與中國建築國際成立的合營企業，於2017年9月建成香港兒童醫院。這個價值港幣90億元的項目將於2018年底啟用，包括兩棟相連的11層大樓，以及為

病人提供綠化室外空間的復康園地。集團與合營夥伴中國建築國際攜手努力，按計劃及預算，交付這個項目。

年內，瑞安建業的建築工程繼續如期進行，包括石硤尾邨、蘇屋邨二期及新蒲崗公屋發展計劃，而粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍工程亦已開展。

由於工程延期及成本超支，蘇屋邨一期項目的重大損失影響本年度業績，但項目現已大致竣工。



粉嶺芬園
已婚初級
警務人員宿舍



營運表現

集團建築業務錄得溢利港幣1.35億元(2016年：港幣7,500萬元)，營業額增加至港幣64億元(2016年：港幣47億元)。於2017年12月31日，手頭合約總值約為港幣185億元，未完成合約的價值為港幣98億元(2016年：分別為港幣186億元及港幣97億元)。

年內完成的項目包括

- 香港兒童醫院設計及建造合約；
- 新蒲崗綠表置居先導計劃發展項目(景泰苑)；
- 位於大埔、北區、沙田及西貢的保養、改善及空置單位翻新工程；
- 房屋署物業管理服務小組轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的保養、改善及空置單位翻新工程；
- 房屋署分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣、荃灣及離島的保養、改善及空置單位翻新工程；及
- 建築署轄下的樓宇、土地及其他物業的改建、加建、保養及維修工程定期合約。

瑞安承建

瑞安承建取得的新合約價值為港幣27.8億元。樓宇翻新及保養業務穩步增長，新簽約的總額比前一年進一步提高。



啟德發展區居者有其屋建築項目

新簽約包括

- 黃大仙(港幣5.83億元)及柴灣永泰道(港幣5.68億元)公屋發展項目；
- 房屋署分區保養辦事處轄下位於黃大仙、青衣及荃灣的保養、改善及空置單位翻新工程(港幣5.04億元)；
- 房屋署九龍東分區保養辦事處的保養、改善及空置單位翻新工程(港幣3.94億元)；及
- 位於大埔、北區及沙田的保養、改善及空置單位翻新工程(港幣7.34億元)。

探索各種環保可能性

瑞安承建於啟德發展區居者有其屋計劃建築工程引入創新的節能方案。

廢物利用

表面看來，舊燃料桶與工地的午餐廚餘並沒關聯，除了兩者終會無可避免被送至堆填區之外。然而，我們部分的員工卻視之為廢物利用的好機會，把舊燃料桶作為堆肥桶放置廚餘，所產生的有機堆肥漸漸成為周邊園林的植物肥料。

同樣地，舊安全帽跟蚊蟲看似毫不相關，但只要把安全帽翻過來，就可種植具驅蚊作用的盆栽。期待小小構思，能成就更多環保可能。



小型水力發電機

於啟德工地，我們的員工意識到利用小型水力發電機轉化供水口壓力為電力的潛在效益。試驗調查顯示，單台發電機每天可產生176瓦時的電力，足夠為一個發光二極管(LED)燈泡供電一整天。

由於工地內有近100個供水口，「免費電力」的潛在效益相當可觀。一旦試驗計劃確認此概念適用於普遍情況，我們會將其推廣至更多項目。

年內完成的主要合約包括新蒲崗公屋發展項目，以及香港特區政府位於港島西區、南區及大嶼山的樓宇、土地及其他物業改建、加建、保養及維修工程的定期合約。



「綠在區區」



瑞安建業於本年度取得價值
港幣68億元的新合約，
較2016年的**港幣47億元**
增長**44%**。

瑞安建築

瑞安建築獲得建築署價值港幣27.2億元的合約，設計及建造粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍，於2020年落成時將提供1,184個單位。隨著項目逐漸成型，瑞安建築正在為其申請綠建環評認證。綠建環評旨在為採用一系列最佳措施來減少新落成建築物對環境的影響，又同時盡力提高用戶滿意度的項目提供認證。項目進行的時候，我們尋求創新的方式來節約能源和水的消耗。

德基

集團的室內裝修及樓宇翻新業務於2017年表現理想，於香港及澳門市場取得33份總值港幣12.9億元的新合約。德基從大型機構客戶取得多個裝修項目，包括領展、港鐵、機場管理局等，為業務進一步擴展奠定鞏固基礎。此外，德基亦取得若干商業項目新合約，包括太古坊2A期及環翠商場項目。

年內，德基於香港完成的合約工程達港幣10.4億元，涵蓋零售店舖、機場客運設施、銀行翻新等多個範疇。客戶包括領展、國泰航空、太古地產、恆生銀行、港鐵、香港足球會及美利大廈酒店發展項目。其他值得一提的已竣工項目包括領展TKO Gateway、中央廣場辦公室及機場管理局項目。



TKO Gateway：領展項目

澳門2017年經濟表現理想，本地生產總值增長9.1%，而訪客人數亦有所增加。大型旅遊和娛樂設施的逐步竣工令建築機會放緩，但對室內翻新工程的需求為招標提供了穩定的前景。於澳門，德基完成了8個價值港幣1.02億元的項目，主要客戶為頂尖國際酒店品牌，包括美高梅、永利和新濠天地。



The Murray – 新舊交融

推動可持續發展需兼顧新舊交融，不僅是現在與未來的聯繫，亦是珍惜過去的表現。作為政府「保育中環」的一部分，歷史悠久的美利大廈以新的姿態現身，經活化後成為豪華的酒店，同時保留了具代表性的建築風格所盛載的文化遺產。

作為活化該重要地標項目的團隊成員，德基承接部份的裝修工程。利用建築物的幾何形狀，團隊設計別出心裁的房間，其出色的風格完美匹配The Murray的豪華定位。團隊謹慎行事，確保酒店在可持續發展的道路上符合現代的環境和技術標準，亦毋改其歷史悠久的建築風格。

財務回顧



圖：南京瑞安·翠湖山

財務業績

截至2017年12月31日止年度，股東應佔集團虧損為港幣6.13億元，營業額為港幣64.72億元，去年則錄得虧損港幣13.82億元及營業額港幣53.45億元。

董事會議決不建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息(2016年：零)。

集團若干房地產業務透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣64.72億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。總營業額分析如下：

	截至2017年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	6,403	4,711
房地產	69	634
合計	6,472	5,345
合營企業及聯營公司		
房地產	448	1,535
其他	33	37
合計	481	1,572
合計	6,953	6,917

於本年度，來自建築業務的營業額較去年增加36%。營業額增加主要源於與中國建築合營興建香港兒童醫院(已於2017年底落成)的合約，及於前數年獲得的多份大型新合約，包括興建蘇屋邨第二期及石硤尾邨的公屋發展項目。

房地產業務的收入由去年港幣6.34億元減少至相對較小金額港幣6,900萬元。2016年的營業額主要源自以代價港幣4.63億元出售遵義項目。由於集團已於過去數年出售其大部分全資擁有的房地產項目存貨，故物業銷售收入於本年度持續減少。

於2017年，集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入為港幣4.48億元，主要源自(a)集團當時擁有50%權益的南京瑞安翠湖山已向買家交付已預售的一期單位；及(b)集團當時擁有22%權益的大連天地錄得更高銷售量，而已售住宅單位的定價亦有所改善。相比去年，由於集團當時擁有81%權益的成都瑞安城中匯於緊隨建築工程竣工後向買家交付大量已預售的住宅單位，故共同開發項目於去年錄得較高銷售收入港幣15.35億元。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2017年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利(虧損)	6	(19)
租金支出淨額	(9)	(19)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	3	(29)
應佔合營企業損益	(142)	(799)
收購合營企業權益的收益淨額	141	-
應佔聯營公司損益—大連天地	(27)	(161)
出售大連天地權益的虧損	(127)	-
營運開支(經扣除項目費用收入)	(136)	(155)
	(291)	(1,182)
建築	135	75
創業基金投資	(8)	(25)
財務費用淨額	(184)	(142)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(174)	-
企業經費開支及其他	(16)	(52)
稅項	(32)	(30)
非控股股東權益	(43)	(26)
合計	(613)	(1,382)

房地產

2017年房地產業務的虧損較2016年顯著下降。於本年度，集團出售全資擁有的項目中已僅存的少量存貨僅帶來些微溢利。於2016年錄得房地產銷售淨虧損，主要由於與出售遵義項目有關的交易成本及稅項。

集團的投資物業主要包括成都瑞安城中匯、天津威尼都、重慶創匯首座及瀋陽項目一期的商場，於本年度，扣除開支後，錄得較低負租金，此乃由於集團付出不懈努力，以減低營運成本及增加出租率。

集團於本年度所承擔共同開發項目的虧損大幅下降，主要歸因於2016年就集團當時擁有81%權益的成都瑞安城中匯項目的房地產資產計提非常重大的減值虧損港幣4.62億元，加上就集團當時擁有45%權益的天津威尼都項目的投資物業計提減值虧損港幣1.03億元。此外，由於集團當時擁有50%權益的南京瑞安翠湖山已於2017年向買家交付已預售的一期單位，因此已開始向集團貢獻溢利。

集團於2017年7月收購成都瑞安城中匯項目餘下19%權益，隨後於2017年11月收購天津威尼都及南京瑞安翠湖山分別45%及50%的權益。此等項目因而成為本公司的受控制附屬公司，其資產及負債按當時公平值於集團的資產負債表內綜合入賬，另於本年度的綜合損益表內確認收購的淨收益港幣1.41億元。

於本年度，人民幣兌港幣升值6.6%，令集團房地產項目(包括共同開發項目)產生匯兌收益合共港幣1.48億元，而去年則因貶值6.8%而錄得匯兌虧損港幣1.20億元。該匯兌收益部分已計入集團應佔合營企業及聯營公司損益中。

受惠於房地產市況好轉，帶動集團擁有22%權益的大連天地的住宅單位銷售量顯著上升，並能錄得較高價格，以及就其房地產資產計提的減值虧損撥備也較少，使其財務業績顯著改善。於2017年12月，集團完成以代價人民幣13億元出售其於大連天地的22%權益，並確認出售淨虧損港幣1.27億元。

隨著資產變現計劃的進行，集團組織架構得以進一步精簡，於本年度減省了集團的營運總開支約港幣3,000萬元。

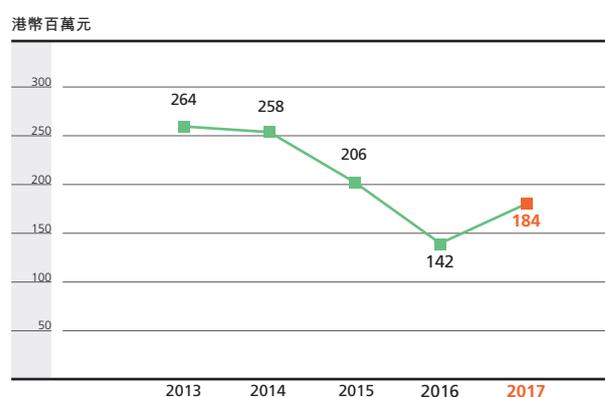
建築

建築業務的營業額於本年度攀升，推動溢利更加可觀。平均純利率佔營業額的百分比由去年1.6%增加至2.1%，主要原因是其中一項建築項目於2016年因若干承判商表現欠佳而出現嚴重超支情況。

集團於2017年9月根據其僱員股權參與安排，以總代價港幣7,500萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的15%權益。此項出售，加上本年度溢利上升，令非控股股東權益分佔溢利由去年港幣2,600萬元增加至港幣4,300萬元。

財務費用淨額

財務費用淨額



本公司於2017年5月及6月發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25%優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的銀行貸款。2017年的財務費用淨額較2016年有所增加，主要歸因於優先票據的利息及已攤銷發行成本合共港幣9,300萬元。撇除優先票據的財務費用，集團銀行貸款的財務費用淨額由2016年的港幣1.42億元大幅減少至本年度的港幣9,100萬元，與本年度銀行貸款顯著減少的情況相符。

匯兌收益／虧損

於2017年首六個月，瑞安建業訂立多份短期外匯合約，名義總額為3.69億美元，部分用以對沖人民幣於2015年及2016年後可能進一步貶值的風險，旨在降低集團截至2016年底以人民幣計值的資產約人民幣60億元可能承受的匯兌虧損。此等外匯對沖合約其中兩份已於2017年12月底到期，連同餘下未到期外匯對沖合約於2017年12月31日按市價計算，產生虧損港幣1.74億元，乃由於人民幣兌美元於期內顯著升值。

另一方面，於本年度，人民幣兌港幣升值為集團的房地產項目（包括共同開發項目）及其他以人民幣計值的資產帶來匯兌收益，合共港幣4.39億元，其中港幣1.48億元及港幣2.91億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年同期則相反，錄得匯兌虧損分別為港幣1.20億元及港幣3.19億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2017年12月31日 港幣百萬元	2016年12月31日 港幣百萬元
資產總值	12,024	9,210
資產淨值	3,566	3,835
	港幣	港幣
每股資產淨值	7.4	7.9

集團資產總值由2016年12月31日的港幣92億元增加至2017年12月31日的港幣120億元，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，

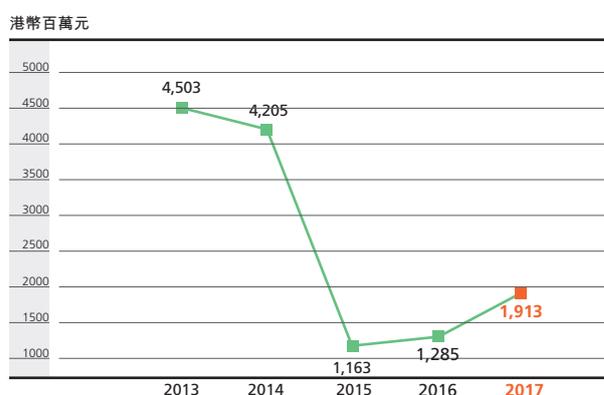
主要是由於以下各項的淨影響：(i)本年度錄得虧損港幣6.13億元；及(ii)人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備增加港幣2.91億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2017年12月31日 港幣百萬元	%	2016年12月31日 港幣百萬元	%
房地產	7,854	65	6,479	70
建築	2,189	18	1,934	21
企業及其他	1,981	17	797	9
合計	12,024	100	9,210	100

誠如上文所述，集團於2017年7月及11月收購瑞安城中匯、天津威尼都及南京瑞安翠湖山的少數股東權益，此等項目的資產及負債已於集團財務報表內綜合入賬，以致於2017年12月31日的房地產資產價值上升。此等房地產資產價值於2017年的升幅部分因集團於2017年12月出售大連天地22%權益而減少，而於2017年12月31日相關的未清償代價約港幣11億元乃計入上文資產總值分析的「企業及其他」內。

銀行及其他貸款淨額



股本權益、融資及負債比率

本公司於2017年12月31日的股東股本權益由2016年12月31日的港幣38.35億元減少至港幣35.66億元，理由已於上文闡述。

於2017年12月31日，集團的銀行及其他貸款淨額(即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣19.13億元，於2016年12月31日則為港幣12.85億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2017年12月31日 港幣百萬元	2016年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	500	1,685
1年後但2年內	443	398
2年後但5年內	422	271
5年後	80	—
銀行貸款總額	1,445	2,354
於2020年到期的美元優先票據	2,157	—
銀行及其他貸款總額	3,602	2,354
銀行結餘、存款及現金	(1,689)	(1,069)
銀行及其他貸款淨額	1,913	1,285

本公司於2017年5月及6月發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25%優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的短期銀行貸款。集團的淨負債比率(以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算)由2016年12月31日的33.5%上升至2017年12月31日的53.6%，乃由於年內貸款淨額增加及股東股本權益減少兩者共同的影響，其原因之前已說明。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內波動不定，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。於2017年初，本公司訂立名義總額約為3.69億美元的貨幣對沖合約(其中於2017年12月31日尚餘名義金額約2.25億美元)，以減低因人民幣於短期內有可能貶值而導致的潛在外匯風險。

集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2017年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,100人(2016年12月31日：1,220人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有470人(2016年12月31日：480人)。僱員薪酬待遇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。

環境、社會 及管治報告

本報告乃根據香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》上列明的準則及原則編撰。報告內的社會績效數據覆蓋整個集團，而環保績效數據則集中於部份項目，包括香港總部、七個位於香港的建築項目及兩個位於中國內地的購物中心。有關本集團企業管治常規的更多細節可參閱企業管治報告。



瑞安文化
第37頁



2017年數據摘要
第38頁



持份者參與
第39頁



關愛環境
第40頁



關愛員工
第43頁



關愛社群
第46頁



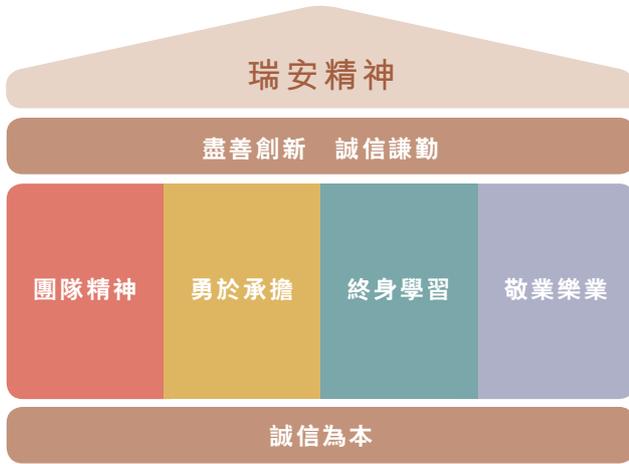
盡責交付物業
第48頁



環境、社會及
管治報告內容索引
第50頁



瑞安文化



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，以及公司對誠信、優質、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。

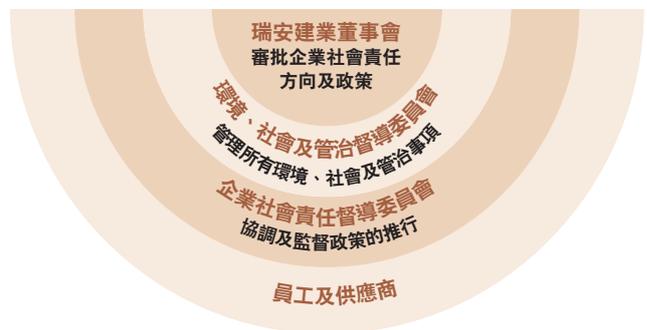
關愛瑞安

瑞安建業對於履行企業社會責任堅定不移。

我們尤其關注環境問題，致力尋找任何節約能源和自然資源，以及減少浪費和排放的機會。同樣地，我們實施創新而積極的措施，關懷社區內的弱勢社群，特別是青少年及長者。公司達致上述目標，有賴員工所作出的關心和奉獻。對於員工，我們提供持續的職業培訓，提升員工的身心健康和個人發展。

我們於2008年制訂企業社會責任政策宣言，詳細訂定目標，推動團隊與跨部門合作。董事會分別委任環境、社會及管治督導委員會和企業社會責任督導委員會負責日

常管理：前者負責管理環境、社會及管治範疇事項；後者主要協調及監督政策的推行，並由集團各分部及部門將企業社會責任理念融入日常營運及活動中。





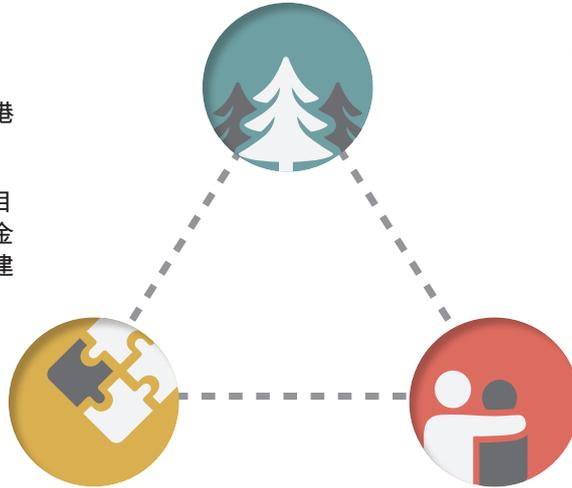
2017年 數據摘要

於2017年，我們持續評估每個企業決策可能對環境、社會及管治造成的影響，推行新的關愛活動，並取得良好的進展。

關愛環境

推動環保創新

- 我們的啟德發展項目榮獲香港環境卓越大獎的優異獎。
- 我們參與的太古坊2A重建項目獲綠建環評(BEAM Plus)的鉑金級認證，認可我們推廣綠色建築的努力。



關愛員工

安全第一

- 我們視員工為最重要的資產，致力為他們提供安全及有回報的工作環境。
- 我們致力保持遠低於同業水平的意外率，繼續提高員工的安全意識。

關愛社群

創造共享價值

- 今年，我們連續第十二年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」標誌。
- 我們於2009年起與香港基督教女青年會合作，至今已踏入第九年，點綴長者的豐盛生命。

安全培訓人出席人次

78,873

(2016年：121,967)



員工培訓時數

13,003

(2016年：13,594)



全職員工人數

1,572

(2016年：1,442)



企業捐款和贊助

港幣 **120萬元**

(2016年：港幣200萬元)



溫室氣體總排放量

171,072

(2016年：47,820)



義工時數

3,526小時

(2016年：3,800)



義工人數

590

(2016年：611)



意外率
(每千名工人計)

7.85

(2016年：9.0)





持份者參與

瑞安建業相信，公司與各方持份者(包括股東、員工、顧客、供應商、分判商、政府及傳媒)之間開放及定期溝通十分重要。多年來，我們持續調整可持續發展的重點，以回應迫切的訴求。下表詳列我們與持份者就其關注的問題進行溝通的概況。

持份者	利益及關注事項	參與渠道
 股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 投資回報； 公司策略和管治； 風險緩減及管理 	<ul style="list-style-type: none"> 股東週年大會 中期報告與年報、集團網站 通告、會議通知、通函
 顧客	<ul style="list-style-type: none"> 可靠項目管理； 完全符合法例要求； 業務的可持續表現 	<ul style="list-style-type: none"> 中期報告與年報、集團網站 定期會面及溝通
 物業租戶及買家	<ul style="list-style-type: none"> 優質產品； 可持續設計； 售後服務； 道德營銷 	<ul style="list-style-type: none"> 顧客服務熱線 會面及探訪
 員工	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬及福利； 職業健康及安全； 事業發展機會； 企業文化及員工身心健康 	<ul style="list-style-type: none"> 員工刊物及內聯網 僱員關係活動 在職培訓計劃 績效回顧及評核
 分判商	<ul style="list-style-type: none"> 有效的項目管理； 職業健康及安全； 道德營商手法； 分判商評估標準 	<ul style="list-style-type: none"> 年度安全健康及環保指標研討會 培訓課程 定期進度會議 審計和評估
 供應商	<ul style="list-style-type: none"> 長期合作關係； 道德商業守則； 供應商評估標準 	<ul style="list-style-type: none"> 採購過程 審計和評估
 傳媒	<ul style="list-style-type: none"> 企業最新發展； 顧客和社區事宜 	<ul style="list-style-type: none"> 公司通告 新聞稿
 社會大眾	<ul style="list-style-type: none"> 項目對環境、社會和經濟的影響(例如噪音和空氣污染、交通狀況)；社區關係活動 	<ul style="list-style-type: none"> 公司最新消息 瑞安海鷗社的義工活動 集團贊助及捐贈



關愛環境

瑞安建業重視資源效能及排放控制。我們探索和實施各項有效措施，致力減低對環境造成的任何負面影響。



於環保方面，瑞安建業透過實施 ISO 50001 能源管理體系認證，著力提高能源效率及減少整體消耗。資源消耗的按年比較取決於年內的建築項目。年內，我們擴大報告範圍，香港建築項目從四個增至七個，並新加兩個中國內地的購物中心。連同香港總部，以下資料反映了我們在

十個營運地點的表現。

資源消耗	2017年	2016年
電力	7,365,933 千瓦時	3,944,341 千瓦時
柴油	1,026,846 升	590,383 升
汽油	38,320 升	53,496 升
乙炔	2,222 立方米	446 立方米
水	156,097 立方米	86,450 立方米

節約能源

為節約能源，我們安裝光線感應器和時間控制器，以減少不必要的照明及空調。我們亦安排工地使用臨時電源以減少使用發電機，及提倡我們的營運車隊使用電動或環保車輛。在啟德發展項目中，我們實踐簡單而有創意的措施，並因而榮獲「香港環境卓越大獎」優異獎。

為減少用水量，我們一直倡導回收地盤污水，用作清洗各工地及車輛，從而減少淡水的消耗。鑒於節約資源對工地至關重要，我們與建築署合作，使用太陽能光板、綠化天台及節水沖廁等設計特點，確保建築物於竣工後能按環保的原則運作。

碳排放

作為披露碳排放(範圍三)的先行企業之一，我們亦逐步擴大報告範圍，優化對碳排放的披露。由於報告範圍擴張及受建築活動影響，今年的碳排放量增加。尤其在工程高峰期採購建築材料，物流運輸隨之增加，令排放量(範圍三)上升。

碳排放 (公噸二氧化碳當量) ¹	2017年	2016年
直接(範圍一)	2,800.2	1,688.5
間接(範圍二)	5,844.5	4,238.0
間接(範圍三)	162,426.9	41,893.9
總排放量	171,071.6	47,820.4

¹ 公司的溫室氣體排放量包括來自混凝土泵、發電機及車輛燃油的直接排放(範圍一)；耗用所購買的電力而導致間接排放(範圍二)；以及因處理用水、廢物產生、運送廢物及建材、商務出差而導致的其他間接排放(範圍三)。

廢物及污水管理

工地進行準備工程及正式動工時，不時產生碎屑及建築廢物。承擔廢物管理的責任，瑞安建業嚴格遵守廢物管理原則，委託合資格的廢物處置承判商，按照當地有關法律及法規安全處理所有商業及建築廢物，而重用模板等資源亦起着重要作用。我們透過網上平台推動工地資源調配，致力達致最佳的資源消耗及循環再用效益。



年內，我們產生並妥善處理的無害廢物包括133,398公噸惰性建築廢料、13,252公噸非惰性建築廢料及31公噸廢紙。

我們嚴格按照有關管制污水排放的法例，為所有的土壤工程或大規模的批盪工程申請及獲取排放許可證。建築施工時所產生的污水必需經酸鹼值調整後才直接排至污水渠。

瑞安建業嚴格遵守「噪音管制條例」，只於許可時間內進行工程。我們同時使用隔音屏障及噪音水平監測措施，確保有效減低噪音排放。



年內，我們提升至最新的ISO 14001:2015環境管理體系認證。訂立環境管理體系不僅確保我們遵守所有相關的環境法例及法規，亦有助嚴格監控環保績效。公司的健康、安全和環境(HSE)委員會負責監督合規評估及年度政策審查，以持續完善各項環保政策。年內，我們並無知悉任何違反相關環境法例及法規的情況。



貢獻綠色經濟

瑞安建業於每個建築項目的起步階段，已積極考量各項可持續方案。我們與客戶合作進行的部分建築項目取得綠建環評(BEAM Plus)的鉑金評級標籤。綠建環評對各項目的環保績效進行評估，覆蓋整個建築週期的不同階段，包括計劃、設計、施工、驗收、管理、營運及保養。

年內，瑞安建業的朗晴邨項目獲得此項殊榮，表揚項目於空氣、噪音、能源及採購方面的優秀管理，而我們的太古坊2A重建計劃亦符合這些標準。在中國內地，我們於項目範圍內適合的地方加入綠化設計，如社區花園、風景小徑及行人道。

太古坊2A重建計劃—以綠興旺

我們的室內裝修及樓宇翻新分部德基設計工程為備受矚目的太古坊2A重建計劃進行室內裝修工程。作為香港規劃最完善的商業區之一，太古坊內的三座工貿中心—常盛大廈、康和大廈及和域大廈將重建成兩幢甲級商業大廈。

我們的環境管理及廢物管理計劃已通過評估，並符合綠建環評(BEAM Plus)的鉑金評級標準，顯示對各個環境範疇作出了全面考慮。除了嚴格控制空氣及水質影響，以及噪音水平外，該項目計劃回收建築廢物，並期望可達75%回收率。我們亦提倡綠色採購，例如使用來源可靠的木材。

我們在項目營運中採用良好的環保標準，使太古坊2A重建計劃呈現可持續發展的最佳指標。



實踐可持續生活

將可持續發展理念滲透至各級員工及部門，是我們的工作重點之一。集團透過定期舉辦綠色辦公室、生態旅遊和綠色工作坊等活動，增強關愛環境的企業文化。年內，除繼續鼓勵員工參加舊衣回收及舊電腦回收計劃外，我們於部分轄下的建築工地回收舊安全帽，用作種植用途，並將「花盆」捐贈予鄰舍。



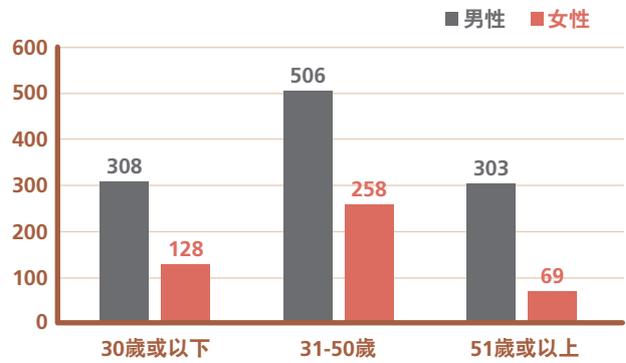


關愛員工

瑞安建業把員工的身心健康及個人發展放在首位。

集團於香港和澳門僱用1,102名全職員工。截至2017年12月31日，中國內地的項目辦公室僱用470名員工，地點遍佈北京、廣州、上海、南京、天津、重慶、瀋陽和成都。建築系及房地產系分別僱用大約1,051名（2016年：1,148名）及349名（2016年：約332名）員工，另有172名員工則納入其他職能。與前一年不同，上述數字已包括香港合約建築工人及南京水泥廠房的員工。於2017年，我們的員工平均流失率為16%，去年則為16.8%。

我們的僱傭政策明確列明絕不容忍任何方式的歧視和騷擾行為。我們以應聘者的能力為招聘依據，不因性別、種族、殘疾或婚姻狀況而有所差異。年內，集團並無出現童工或強迫勞動的個案。



員工概況

我們的員工行為守則、舉報政策和商業道德規範均督促員工保持最高的道德標準。我們定期舉辦研討會及培訓課程，以通知員工最新的反貪污法例。我們絕不容忍欺詐、賄賂、勒索、洗黑錢或其他形式的非法活動。

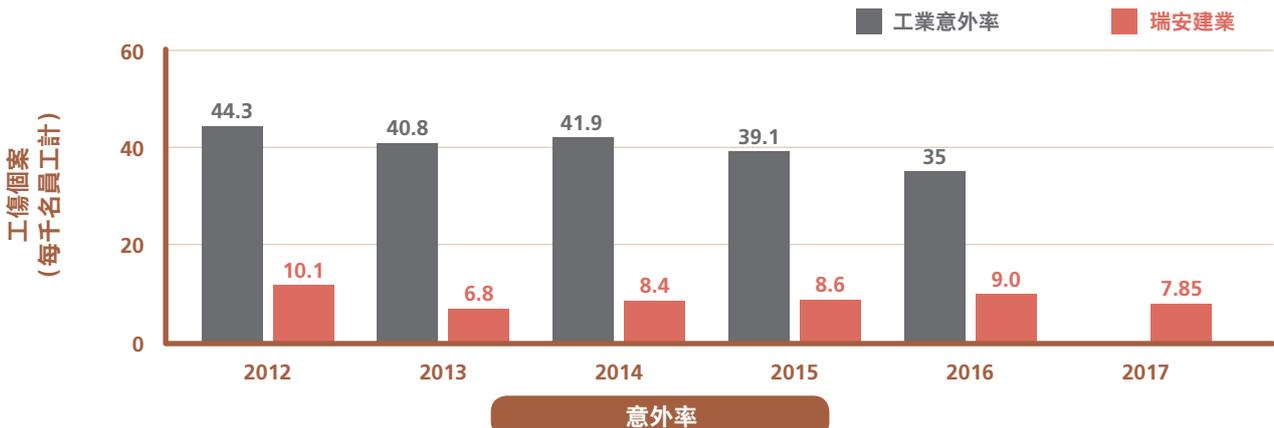
健康與安全

安全健康及環保管理委員會負責政策實施與協調。在委員會的帶領下，集團維護業內最佳的職業安全標準及做法。我們旗下的子公司瑞安承建及瑞安建築按照職業健康和安評核系統(OHSAS)18001，於年內進行了兩次審查，均沒發現重大的不合規情況。

過去二十餘載，我們推動業界就建築業的健康與安全議題進行交流。我們的年度安全健康及環保指標研討會成為業內重點活動之一。此活動不僅向員工，更向我們的

客戶、分判商和政府部門代表分享施工安全措施的最新發展。本年度共錄得逾230出席人次。

我們一直保持遠低於同業平均的意外率。於2017年，瑞安建業因工傷而損失8,965個工作日，而去年則為11,897日（因加入一個合營項目而作出更新）。



意外率

健康與安全(續)

為追求持續進步，集團於年內成立了研發專責小組。該小組充份發揮其專業技能及經驗，成功開發並採用專門用作運輸沙井蓋的移動式起重機。此外，集團於所有建築工地新推出一年兩度的健康、安全和環境分享講座。作為信息傳播平台，講座提供最新的法規和內部規則資訊。

年內其他於工地實施的安全措施包括：

- 集團比法規要求走得更前，要求所有於工地工作的員工必須配戴附下巴帶的安全帽。
- 我們的維修保養分部採用新的設備，於超載的情況下會向使用者發出警示，以確保負重安全。



超過119名員工參加
安全風紀家庭同樂日

超過230名員工參加
安全健康及
環保指標研討會



與韓國職業安全與健康委員會交流



憑著我們多年的工地安全施工經驗，瑞安建業獲香港職業安全健康局提名，於五月份與韓國職業安全健康局代表分享我們的最佳實務守則。

集團展示了於2017年錄得零工傷率的啟德建築項目的安全常規工作。該項目憑藉詳細規劃及協作，保持卓越的安全表現，並榮獲職業安全健康局良好工作場所整理推廣計劃的優異獎。值得注意的是，我們引進了內部安全檢查人員，以監督高風險工作，例如吊運作業。此措施現已應用於我們的所有工地。

安健環創新設計獎2017

今年，我們舉辦了安健環創新設計獎，鼓勵提高安全績效的創新理念。大獎由可移動地面覆蓋設施獲得，其設計理念為降低工友於工作時誤墜坑洞的機率。由於設計既實用又符合成本效益，意念已於工地廣泛採用。



學習和發展

終身學習為瑞安精神之一。集團希望通過提供培訓及職業發展的機會，培養具才能及積極的團隊。

瑞安建業為員工提供一系列內部培訓活動，包括迎新培訓課程及提升員工專業知識及技能的課程。其中，職業發展計劃乃年度重點計劃，為我們的建築系員工提供密集培訓，以獲取由專業機構認證的資格。除內部培訓

外，我們更提供學習假期及學費資助，以全力支持員工在外接受培訓。

年內，瑞安共舉辦94個內部培訓課程，連同外間培訓課程合共13,003小時，較去年的13,594小時下降約4%。每名員工的平均培訓時數為8.3小時。



新員工課程
1,063小時
(2016年：800小時)

網上學習及電腦技能課程
2,417小時
(2016年：1,198小時)

專業知識課程
5,972小時
(2016年：7,638小時)

個人技能提升課程
599小時
(2016年：862小時)

員工發展課程
2,952小時
(2016年：3,096小時)

內部培訓課程
94個
(2016年：91個)

培育人才

我們的見習工程師訓練計劃為期四年，旨在為新聘的見習工程師裝備全方位技能，培養他們成為具競爭力的人才。通過在職培訓、外間機構借調至其他辦公室及工作崗位輪換，該計劃讓受訓工程師全面接觸瑞安建業多元化的業務。於2017年，計劃共錄取八名學員。

學徒訓練計劃是為期三至四年的培訓課程，旨在廣泛培訓建築和工地營運的人才。而見習安全健康及環保主任則接受專門培訓，以能有效地管理集團的健康、安全與環境事宜。年內，學徒訓練計劃共錄取13名學員，而見習安全健康及環保主任訓練計劃則有4名學員。

員工身心健康及參與

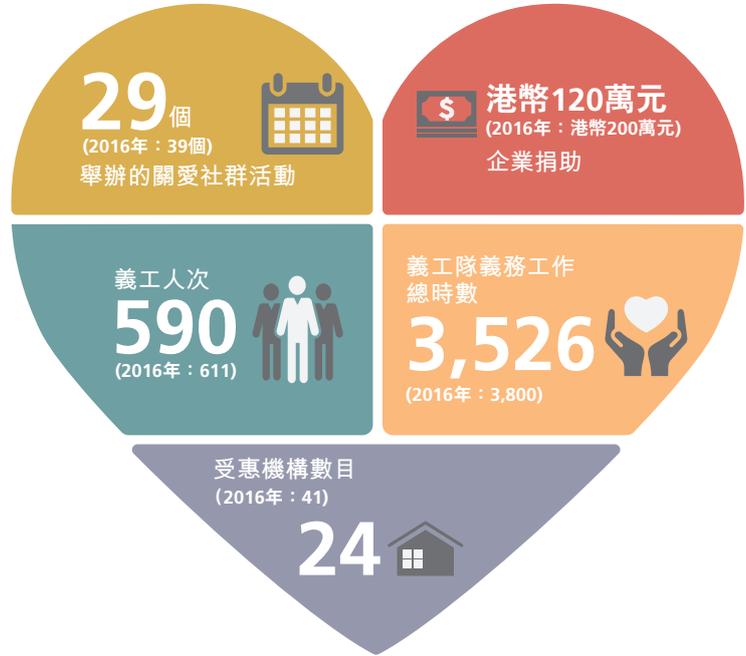
透過舉辦各種休閒和康體活動，我們鼓勵員工保持工作生活平衡。於2017年，我們舉辦各種短程戶外遊覽、健康研討會及體育活動。集團認為，員工間的非正式交流及社交互動有助員工的身心健康和團隊合作，對跨部門的合作至關重要。





關愛社群

今年是瑞安建業連續第十二年獲得香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。集團於1982年成立瑞安海鷗社，秉承義工精神，熱心幫助傷殘人士、長者及弱勢兒童。集團設有社會服務假期，讓員工可以靈活安排時間，服務社區。



與香港基督教女青年會合作九載

香港人口高齡化，長者服務需要與日俱增，需要社會各界的關心及協助。瑞安建業自2009年起，一直與香港基督教女青年會(女青會)攜手合作。今年，我們的義工為獨居長者提供社交及康樂機會，籌辦了三項主要活動，包括耆趣運動會。



與女青會的核心價值一致，我們透過舉辦運動會及香港大澳一日團，為長者的生活增添樂趣。年內，我們更於多個主要節日舉辦聯歡聚會，為參與者增添暖意。展望未來，我們希望與女青會進一步合作，協助回應長期病患者的需求。



鼓勵青少年參與社會服務

關懷他人是重要價值。由基督教家庭服務中心舉辦的樂換墟2017及童耆樂暢遊2017，為瑞安建業的員工和青年義工提供了一個齊心協力，服務社會的機會。青少年的全人發展至關重要，藉著參與我們的義工活動，他們得到服務和學習的機會，能通過與各界人士的相處來增進人際關係。

贊助青少年發展健全身心

秉承對社區作出貢獻的承諾，今年我們與ONE TEN合作。ONE TEN是一所社會企業，專門為14至22歲的學生提供精選的動態健身課程。為回饋社區，ONE TEN與Time Auction合作，讓學生義工以服務時數交換不同

課程名額。計劃於四個月內累積交換服務時數達605小時。瑞安建業藉著贊助這些課程，期望強化青少年的身體及心智，貢獻社會。

2017年開展的主要關愛社群活動



「童享和平」步行籌款

「黑夜見黎明」慈善城市定向比賽

我們為香港撒瑪利亞防止自殺會籌款，為受情緒困擾的人士提供生活教育。作為參加者，我們以積極態度共同面對各種困難。

- ◀ 我們為世界宣明會的「敘利亞難民救援」籌款，支持國際人道主義救援項目下有需要的難民家庭。

通過舉辦年度慈善步行籌款，我們為▶ 生命小戰士會籌集經費，用作添置醫療設備和支援患癌兒童的復康療程。

- ◀ 通過野外露營，我們與老幼、傷健人士一同欣賞星空中的自然景色。

透過香港傷健協會舉辦的定向活動，▶ 體會於城市內建設無障礙設施的重要性。

- ◀ 贊助慈善足球比賽，邀請來自不同社區的資深足球員和長者切磋共樂，推動長者活動。



2017年度步行籌款



盲人觀星傷健營



慈善足球比賽暨社區活動



無障礙城市定向



盡責交付物業

全賴有效的供應商和分判商管理，我們致力維護產品責任，為顧客提供高水平及優質的產品。

供應鏈管理

集團的核心業務包括物業發展、建築、樓宇翻新及維修保養，以及室內裝修服務。於所有項目中，月度管理委員會負責對分判商、供應商和其他專業機構進行監察、評核及檢討。

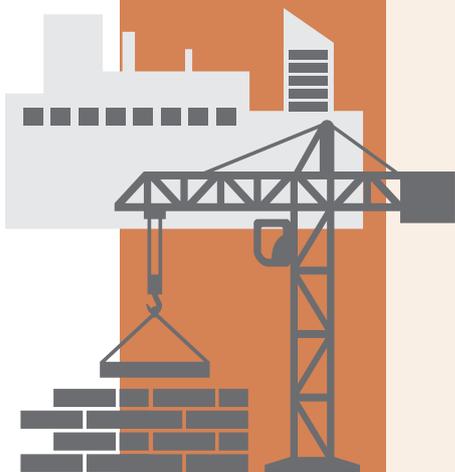
我們制定了糾紛排解政策、分判商培訓及環保採購指引。為確保有系統及有效地管理供應鏈，我們與承判商每週在工地進行會議，並舉辦投標面談及有關安全和環境管理的年度研討會。此外，除在有需要時巡查廠房外，所有供應商及承判商均需接受每月安全表現評估和季度質量及交付表現評估。假如表現未達標或未如理想，將來或不會再接獲投標邀請。

針對我們的購物商場，瑞安建業要求物業管理公司在所有管理工作及緊急事故的預防和控制方面均達致最高標準。我們甄選管理公司時會考慮其市場信譽、競爭優勢、營運計劃的可行性和資源，以及核心團隊所作出的承諾。



緊急事故預防及控制

除了對重要系統進行例行檢查外，項目管理人員亦須確保各項程序的妥善執行，以應對緊急事故。我們根據工地的實際情況，準備緊急程序手冊，向有關員工提供相關的培訓。若不幸發生緊急事故，須對其進行詳細調查及審察，以防止同類事故再次發生。



產品責任

瑞安建業按規格完成有質量的「可交付產品」。為此，我們嚴格執行健康安全及環境政策和質量政策，而建築分部的質量管理系統亦於2017年採納最新的ISO 9001:2015質量管理標準。年內，集團並未發現任何違反健康及安全、廣告、標語或其他相關事宜法例及法規的事件。考慮到房地產項目的前期開發需要大量投資，於整個項目週期中，有效管理主要風險及責任至為重要。由此，瑞安建業確保自身能防範不同類型的風險。

重要設施管理

我們委託專門的承判商管理及維護重要設施，例如項目的電力及消防裝置，避免一旦發生故障，營運受阻，生命及財產受到威脅。

為確保消防設施的正常運作，我們按要求為消防設備進行年檢，並定期舉行消防演習及日常維修。集團委任合資格承判商，對物業內安裝的其他重要設施進行例行檢查及維修，包括發電機組、供電系統、升降機服務及中央空調系統等。為減低故障及意外的風險，瑞安建業已訂立或高於法例要求的應付機制。





環境、社會及管治報告內容索引

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
A. 環境		
層面A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	報告期內，錄得2.6千克車輛產生的二氧化碳
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	碳排放
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	無顯著產生有害廢棄物
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	廢物及污水管理
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	廢物及污水管理
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	廢物及污水管理
層面A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	關愛環境
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度。	關愛環境
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關愛環境
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	節約能源
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	節約能源
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	我們的營運不涉及顯著使用包裝材料
層面A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	貢獻綠色經濟
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	貢獻綠色經濟 實踐可持續生活
B. 社會		
層面B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關愛員工
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關愛員工
層面B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	報告期內並無錄得因工死亡事故
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
層面B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	學習和發展 培育人才
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	無數據
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	學習和發展
層面B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	我們在招聘過程中以適當的方法確保營運過程沒有童工及強制勞動
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
層面B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	供應鏈管理
層面B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	所有收到的投訴均被妥善處理
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	不適用
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	我們致力保護私隱
層面B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	報告期內並無確認貪污案件
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	關愛員工
層面B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關愛社群
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻社區範疇。	關愛社群
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	關愛社群



董事及 高級管理人員

圖：天津威尼都

執行董事



羅康瑞先生 *GBM, GBS, JP*

現年70歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在47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。彼為本公司控股股東Shui On Company Limited(「SOCL」)的董事。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司(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。羅先生現任香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、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。

羅先生分別於2017年及1998年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，於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。



黃月良先生

現年69歲，自2017年1月1日起獲委任為本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。黃先生曾於2011年9月至2014年8月期間出任本公司非執行董事，於1997年1月至2004年7月期間及2010年4月至2011年8月期間擔任本公司副主席，並於2004年7月至2010年3月期間出任本公司行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團，現為瑞安集團有限公司執行董事及本公司控股股東SOCL的董事。彼在瑞安房地產於2006年10月在香港上市前，曾於2004年5月至2006年5月期間擔任其董事。彼於2011年8月獲委任為瑞安房地產非執行董事，於2015年6月至2016年12月期間出任瑞安房地產執行董事，其後獲調任為其非執行董事，自2017年1月1日起生效。彼亦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，曾於香港數間國際銀行任職，擁有多多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為Walcom Group Limited(於倫敦證券交易所另類投資市場上市)的非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間擔任香港上市公司Solomon Systech (International) Limited的非執行董事，於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事，以及於2012年7月至2015年8月期間擔任深圳上市公司四川雙馬水泥股份有限公司的董事。

獨立非執行董事



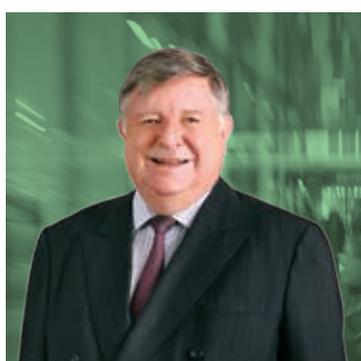
李凱倫女士

現年62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71歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事。陳先生在銀行界具廣泛知識和經驗。彼於1965年加入東亞銀行有限公司（「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，現為東亞銀行（中國）有限公司副董事長。陳先生為香港銀行學會資深會士、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華大科技有限公司、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。



夏達臣先生

現年65歲，自2016年5月起獲委任為本公司獨立非執行董事。夏達臣先生現為Theron Capital International Limited主席兼行政總裁，該公司為一間就中國業務投資提供策略性諮詢服務的公司。彼前為投資銀行家，於投資銀行業務以及環球資本及債務市場擁有逾30年經驗。彼曾在香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）工作超過21年，其自1992年起出任HSBC Corporate Finance Limited董事，於2002年離開滙豐時擔任HSBC Markets (Asia) Limited企業融資部營運總監。夏達臣先生於2005年至2008年期間曾出任瑞安房地產董事總經理兼財務總裁的職務。

高級管理人員

蔡玉強先生

現年64歲，於2017年8月重新加入本公司，出任建築系副主席一職。彼為瑞安承建有限公司(「瑞安承建」)、瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)及德基設計工程有限公司(「德基」)的執行董事，並為本公司若干其他附屬公司的董事。蔡先生於1973年加入瑞安集團，在建築業累積逾40年經驗。彼於1991年獲委任為瑞安集團建築系的董事總經理，並於1995年兼任建築材料系董事總經理。彼於2015年12月退休前為本公司副主席兼董事總經理。蔡先生為中國人民政治協商會議第九屆、第十屆及第十一屆貴州省常務委員會委員。彼持有加州柏克萊大學理學士(工程)學位。

王勝泉先生

現年57歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司執行董事，並為本公司若干其他附屬公司的董事。王先生於2007年加入本公司，於物業發展及建築行業擁有逾34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57歲，德基執行董事，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35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63歲，瑞安承建及瑞安建築執行董事。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35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。



企業管治 報告

圖：成都瑞安·城中匯

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2017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「董事委員會」及「董事承擔」兩節中闡述。

董事會

董事會負責集團業務的整體管理，監控集團的營運及財務表現。董事會成員共同負責指導及監督集團事務以及監管策略性計劃的實行，以提升股東價值，從而促使集團取得成果。

董事會負責集團所有重大事務，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、委任本公司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集團的日常管理、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。於代表集團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。

本公司自2008年採納了董事會章程，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。

董事會繼續致力提升其效能。為此目的，主席最少每年在管理層避席的情況下與非執行董事舉行非正式會議，以評估董事會及管理層的表現。執行董事與非執行董事之間亦會舉行非正式會議，以促進有效的工作關係。

組成

於本報告日期，董事會由五名成員組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會現有成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生（主席）

黃月良先生（行政總裁兼財務總裁）

獨立非執行董事：

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

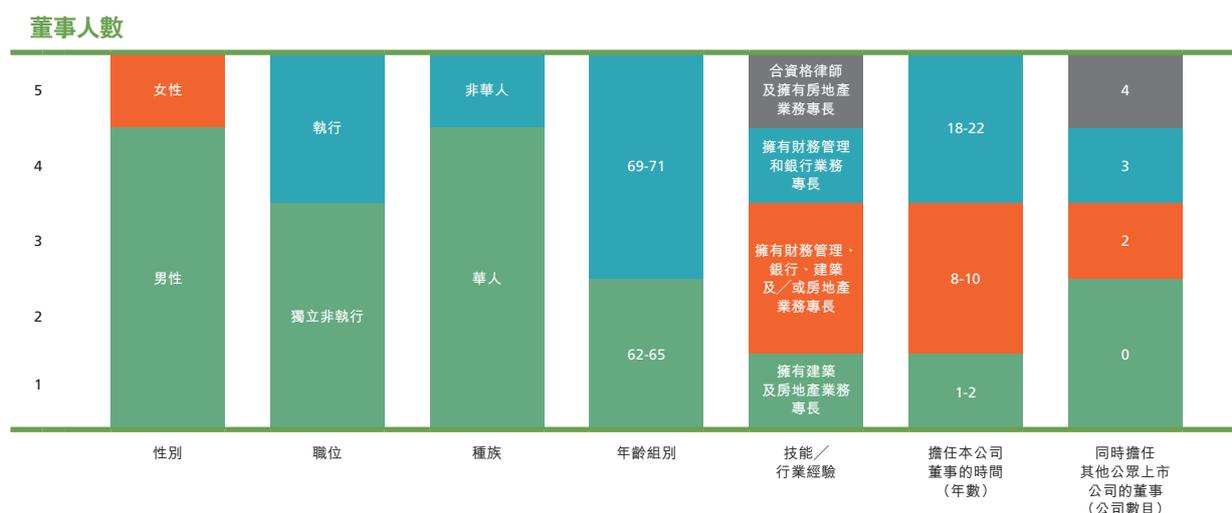
企業管治報告

本公司前董事總經理兼財務總裁黃福霖先生自2017年1月1日起退休並因而離任董事會。黃月良先生則獲委任為本公司的執行董事、行政總裁兼財務總裁以接替黃福霖先生，彼在1997年至2014年期間為本公司董事，並曾於此期間內出任本公司行政總裁近六年。狄利思先生已服務董事會超過九年並已年屆73歲，彼認為宜投放更多時間追尋個人興趣，故呈辭本公司非執行董事，自2017年3月1日起生效。此外，曾國泰先生在其服務合約屆滿後不膺選連任本公司非執行董事，而自2017年9月8日起離任董事會。

本公司已符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數至少三分之一，而其中兩人具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。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，本公司認為所有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。

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。

主席及行政總裁

主席及行政總裁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。

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。

行政總裁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。行政總裁(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。

本公司各獨立非執行董事的特定任期為兩年，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，李凱倫女士及陳棋昌先生須於本公司即將在2018年5月31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，以監管集團事務各特定範疇。

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。

企業管治報告

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

責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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

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	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none">• 審閱集團的綜合財務報表• 檢討集團所採納的會計政策及其執行• 檢討風險管理及內部監控系統的有效性• 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• 檢討及監察內部審核職能的成效	<p>獨立非執行董事 陳棋昌先生 (主席) 李凱倫女士 夏達臣先生</p> <p>(附註1及2)</p>	每年最少四次

薪酬委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none">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釐定個別執行董事的薪酬待遇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	<p>獨立非執行董事 李凱倫女士 (主席) 陳棋昌先生</p> <p>執行董事 羅康瑞先生</p>	每年最少兩次

提名委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none">最少每年檢討董事會的架構、規模及組成物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事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每年檢討董事所需要付出的時間檢討董事會成員多元化政策及監察其執行	<p>執行董事 羅康瑞先生 (主席)</p> <p>獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生</p>	每年最少一次

財務委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none">為集團制訂整體財務目標及策略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監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款和債券契約的遵守情況	<p>執行董事 黃月良先生 (主席)</p> <p>獨立非執行董事 陳棋昌先生 夏達臣先生</p> <p>(附註 1、3至5)</p>	每年最少四次

投資委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> 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 對於集團在有關情況下應否收購或出售房地產項目，及如進行有關收購或出售條款、時間及策略向董事會提供建議 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 	<p>執行董事 黃月良先生（主席）</p> <p>獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生</p> <p>（附註3及4）</p>	有需要時

執行委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> 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 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 制訂企業方針及計劃，並就其執行分配人力及財務資源 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況 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 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 	<p>執行董事 黃月良先生（主席） 羅康瑞先生</p> <p>其他主要行政人員 包括各業務單位和企業辦事處 財務及會計部的主管</p> <p>（附註3及4）</p>	每月

附註：

- 狄利思先生於2017年3月1日起辭任董事會後不再擔任審核委員會成員以及財務委員會成員及主席。
- 夏達臣先生於2017年3月1日獲委任為審核委員會成員以接替狄利思先生。
- 黃福霖先生於2017年1月1日退任董事會後不再擔任財務委員會成員以及投資委員會及執行委員會成員及主席。
- 黃月良先生於2017年1月1日獲委任為財務委員會成員以及投資委員會及執行委員會成員及主席以接替黃福霖先生。此外，彼於2017年3月1日獲委任為財務委員會主席以接替狄利思先生。
- 曾國泰先生於2017年9月8日離任董事會後不再擔任財務委員會成員。

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。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

預期各董事對集團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履行其職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾上市公司及其他組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，並披露該等公眾上市公司及其他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

各董事於2017年本公司所舉行的董事會及董事委員會會議以及股東大會的出席紀錄如下：

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	執行委員會 會議	股東週年 大會	股東特別 大會
羅康瑞先生	4/5	不適用	2/2	1/1	不適用	11/12	0/1 (附註 1)	0/2
黃月良先生 (於2017年1月1日獲委任)	5/5	不適用 (附註 2)	不適用	不適用	4/4	12/12	1/1	2/2
李凱倫女士	5/5	4/4	2/2	1/1	不適用	不適用	1/1	0/2
陳棋昌先生	5/5	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1	2/2
夏達臣先生	5/5	4/4	不適用	不適用	4/4	不適用	0/1	0/2
狄利思先生 (於2017年3月1日辭任) (附註 3)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
曾國泰先生 (於2017年9月8日離任)	3/3	不適用	不適用	不適用	3/3	不適用	0/1	不適用

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。董事會主席羅康瑞先生因家庭事宜未能出席本公司在2017年5月26日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，由本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁黃月良先生主持該大會並回應股東對集團事務的提問。
2. 黃月良先生作為本公司財務總裁應邀出席審核委員會於2017年舉行的所有會議。
3. 狄利思先生自2017年3月1日起辭任董事會並不再擔任審核委員會成員以及財務委員會主席及成員。董事會、審核委員會及財務委員會於2017年彼辭任之前並無舉行任何會議。
4. 投資委員會於2017年並無舉行會議，所有事宜均由委員會透過書面決議案處理。

就任須知、培訓及持續專業發展

各新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。此就任須知範疇涵蓋全面介紹集團的策略及業務、歷史、主要政策及程序，並附設參觀特定營運場地，讓新董事更充分了解集團的營運。

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。於2017年3月，本公司邀請外聘律師就主題「建築地盤工作安全 — 近期重要檢控個案研究」向董事提供培訓，而黃月良先生、李凱倫女士、陳棋昌先生、夏達臣先生及曾國泰先生均出席了是次培訓。此外，董事會主席與全體非執行董事年內亦舉行了討論會，以檢討集團的業務及企業策略。

董事於需要及適當時亦獲安排實地考察集團位於中國內地的現有房地產項目。

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，讓彼等能繼續為集團作出貢獻。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。

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2017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進行本公司證券買賣設立書面指引，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。

以下說明應與獨立外聘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。

外聘核數師酬金

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2017年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付／應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣385萬元及港幣327萬元。就年內所提供的非核數服務已付／應付外聘核數師的酬金載列如下：

非核數服務	已付／應付酬金 (港幣千元)
就截至2016年12月31日止年度初步業績公佈進行協定程序	35
審閱截至2017年6月30日止六個月的中期報告	1,250
就本公司的2.80億美元優先票據發出滿意函	745
就天津威尼都及南京瑞安翠湖山項目權益的主要收購擔任申報會計師	790
就大連天地項目權益的非常重大出售擔任申報會計師	410
就本公司若干附屬公司的財務資料進行協定程序	40

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、妥善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2017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(「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，向行政總裁簡報所有內部審核工作的結果。行政總裁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。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2017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按風險訂立的審核計劃及進度以及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。

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、法規及規例而設計，當中包括考慮社會、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，行政總裁(作為風險總監)帶領所有業務及職能單位有效執行該風險管理政策。風險評估及優先排序乃年度計劃程序的一部份，各業務／職能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。審計及風險評估部每年就集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效進行分析及獨立評估，並向審核委員會呈交結果報告。管理層人員亦獲安排足夠的內部及外部培訓，以確保風險管理系統獲適當理解並予以執行。於截至2017年12月31日止年度，審計及風險評估部透過(其中包括)列席管理委員會一節討論會作觀察、查閱與風險相關的文件以及參考按全美舞弊性財務報告委員會發起組織的最新框架而編制的內部監控自評問卷，對集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效進行分析及獨立評估。有關集團風險管理框架及流程的進一步詳情載於本年報內風險管理報告中。

企業管治報告

就審核委員會於檢討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。管理層須於協定時限內解決其自行發現或由核數師發現的監控弱點，並須向審核委員會匯報有關情況，以供考慮該等已解決及未解決的弱點對集團財務表現或狀況的影響程度。

舉報機制

集團已設有舉報政策，供僱員在其合理及真誠相信工作場所出現欺詐、舞弊及違反集團的商業道德行為守則時遵循以作出舉報。該政策於2017年獲修訂，以鼓勵集團的供應商、客戶及業務夥伴使用此渠道就彼等遇到的不當行為直接提出關注。審核委員會主席將委派專員(通常為負責內部審核職能的高級行政人員)處理有關報告。集團亦會盡力確保所有資料來源及作出舉報人士的身份保密。該政策的進一步詳情可於本公司的網站查閱。

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(或如彼未克出席，則由行政總裁)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。主席及行政總裁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行政總裁進行。

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。該請求書必須訂明召開大會的目的，並由請求人士(清晰列明其姓名及於本公司的持股量以供核實)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，而有關大會須盡可能按該等由董事根據百慕達公司法及本公司的公司細則的條文召開大會的相同方式召開。請求人士召開大會所產生的所有合理費用須由本公司向請求人士償付。

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(清晰列明其姓名及於本公司的持股量以供核實)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，有關程序請參閱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2017年並無變更。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。年內，有關舉報及風險管理的政策已獲修訂以符合最新市場標準及本公司所需。憑藉過往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，2018年3月28日

審核委員會報告

審核委員會於本報告日期的成員如下：

陳棋昌先生 (主席)

李凱倫女士

夏達臣先生

所有委員會成員均為本公司的獨立非執行董事，而主席及夏達臣先生均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2017年曾舉行四次會議，並通過一項書面決議案，各成員出席會議的紀錄如下：

委員會成員姓名	出席／有權 出席會議次數
陳棋昌先生	4/4
李凱倫女士	4/4
夏達臣先生	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(「審計及風險評估部」，負責內部審核職能)的高級行政人員，而行政總裁兼財務總裁、負責財務及會計職能的高級行政人員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成效。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及審核程序的有效性。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

於2017年，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2016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2016年年報內企業管治報告、審核委員會報告以及環境、社會及管治報告的披露事項，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2017年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括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2016年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2017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選定房地產項目的業務風險、營運與財務監控以及就集團收購／出售若干中國內地房地產資產的內部審批程序所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就選定的香港公營機構建築項目的整體業務風險以及就集團的企業辦事處、於香港的建築、保養及裝修業務的營運及／或財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就與本公司相關的網絡安全風險所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就管理層於檢討集團內部監控系統時於自我評估問卷中對特定監控點測試所作的回應而提交的報告；
- 審批本公司的風險管理政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 考慮並批准修訂本公司舉報政策的建議，以及就本公司委任外聘核數師進行非核數服務的政策進行年度檢討；
- 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；
- 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2017年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2017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。

審核委員會報告

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。於2017年，委員會透過此匯報渠道接獲數宗關於一項房地產項目品質水平以及房地產業務租賃部商業操守的投訴，而該等投訴已經獨立人員調查，且管理層已作出適當行動。

委員會每年根據審計及風險評估部的工作、各業務和職能部門主管所識別及評估的風險，以及對外聘核數師所提出事項的評估，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，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，委員會定期檢閱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2017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2018年度的外聘核數師。

審核委員會主席

陳棋昌

香港，2018年3月28日

薪酬委員會報告

薪酬委員會於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2017年曾舉行兩次會議，各成員出席會議的紀錄如下：

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

本公司行政總裁以及主管集團人力資源職能的高級行政人員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(包括就其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集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範

薪酬委員會報告

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。

本公司的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的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(如適用)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。就釐定有關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。

在董事總經理兼財務總裁黃福霖先生於2017年1月1日退休後，黃月良先生獲委任為本公司的執行董事、行政總裁兼財務總裁，以接替黃福霖先生。經薪酬委員會批准，黃月良先生2017年度的薪酬組合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
於本公司行政人員目標花紅計劃 (「目標花紅計劃」)下達致目標的 花紅(100%按企業表現而釐定)， 前提為集團並無產生虧損	一半

根據目標花紅計劃，為肯定黃月良先生的貢獻，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。於年終後，薪酬委員會進一步審閱黃月良先生的薪酬組合，並認為於彼退休時授予彼約滿賞金作為獎勵較根據目標花紅計劃考慮向其發放任何花紅獎賞更為適當。該約滿賞金的金額將由薪酬委員會視乎彼退休前的年度內所定的集團表現目標以及若干個人表現目標能否達成而釐定。除了約滿賞金外，如黃月良先生達至超出既定目標的超卓表現，委員會亦會考慮於其僱用期結束時按目標花紅計劃的獎賞指引向彼發放特別花紅。

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

本公司為集團的僱員(包括董事)設立購股權計劃。該計劃於2012年8月22日獲採納，以取代於2012年8月30日屆滿的前購股權計劃。

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僱員授出購股權。鑒於集團錄得財務虧損，自2014年並無作出任何購股權的年度批授。本公司在先前年度批授下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。

於2010年及2011年，經薪酬委員會建議，若干執行董事及選定的主要行政人員根據董事會採納的長遠獎勵批授計劃獲授予購股權。本公司在該等批授下授出但未獲行使的購股權的詳情亦載於本年報內董事會報告中。

薪酬委員會報告

董事的薪酬

向本公司於截至2017年12月31日止年度在任的董事支付的薪酬詳情如下：

	董事袍金 (附註1) 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 總額 港幣千元
執行董事			
羅康瑞先生	10	—	10
黃月良先生 (於2017年1月1日獲委任)	10	6,792 (附註 2)	6,802
非執行董事			
狄利思先生 (於2017年3月1日辭任)	70	—	70
曾國泰先生 (於2017年9月8日離任)	216	—	216
獨立非執行董事			
李凱倫女士	485	—	485
陳棋昌先生	595	—	595
夏達臣先生	443	—	443
總額	1,829	6,792	8,621

附註：

- 根據董事會批准截至2017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下列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

- 自2018年1月1日起，經薪酬委員會進行年度審閱，本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁黃月良先生的年薪及津貼調整至港幣6,960,000元。

高級管理人員的薪酬

於截至2017年12月31日止年度內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數
港幣1,000,000元－港幣2,000,000元	1
港幣3,000,000元－港幣4,000,000元	2
港幣5,000,000元－港幣6,000,000元	1

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

於2017年內，薪酬委員會：

- 鑒於集團截至2016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；

- 審批載於本公司2016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，審批執行董事、行政總裁兼財務總裁的薪酬調整建議，並整體檢討集團2018年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2018年3月28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

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2017年曾舉行一次會議，並通過四項書面決議案，各成員出席會議的紀錄如下：

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	1/1
陳棋昌先生	1/1

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、種族、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。

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。

工作概要

於2017年，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；
- 檢討董事履行職責所需付出的時間；
- 審批載於本公司2016年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮四名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2017年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 考慮對審核委員會及財務委員會的組成作出變動的建議，以填補因一名非執行董事辭任而產生的空缺，並建議董事會批准；及
- 考慮重續兩名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准。

於年終後，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了董事會的組成。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具備不同領域的商業、財務及專業專長，但仍建議委任多一名董事以提高董事會的多元化觀點。對於委任董事會成員的建議，委員會已按集團當前的業務策略評估候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識各項主要條件，同時亦充分考慮該等可為董事會帶來多元化裨益如性別及年齡的準則。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2018年3月28日

風險管理報告

董事會致力實施風險管理，以其作為良好企業管治不可缺少的一部份，而良好的企業管治常規對推動集團的可持續發展是非常重要的。

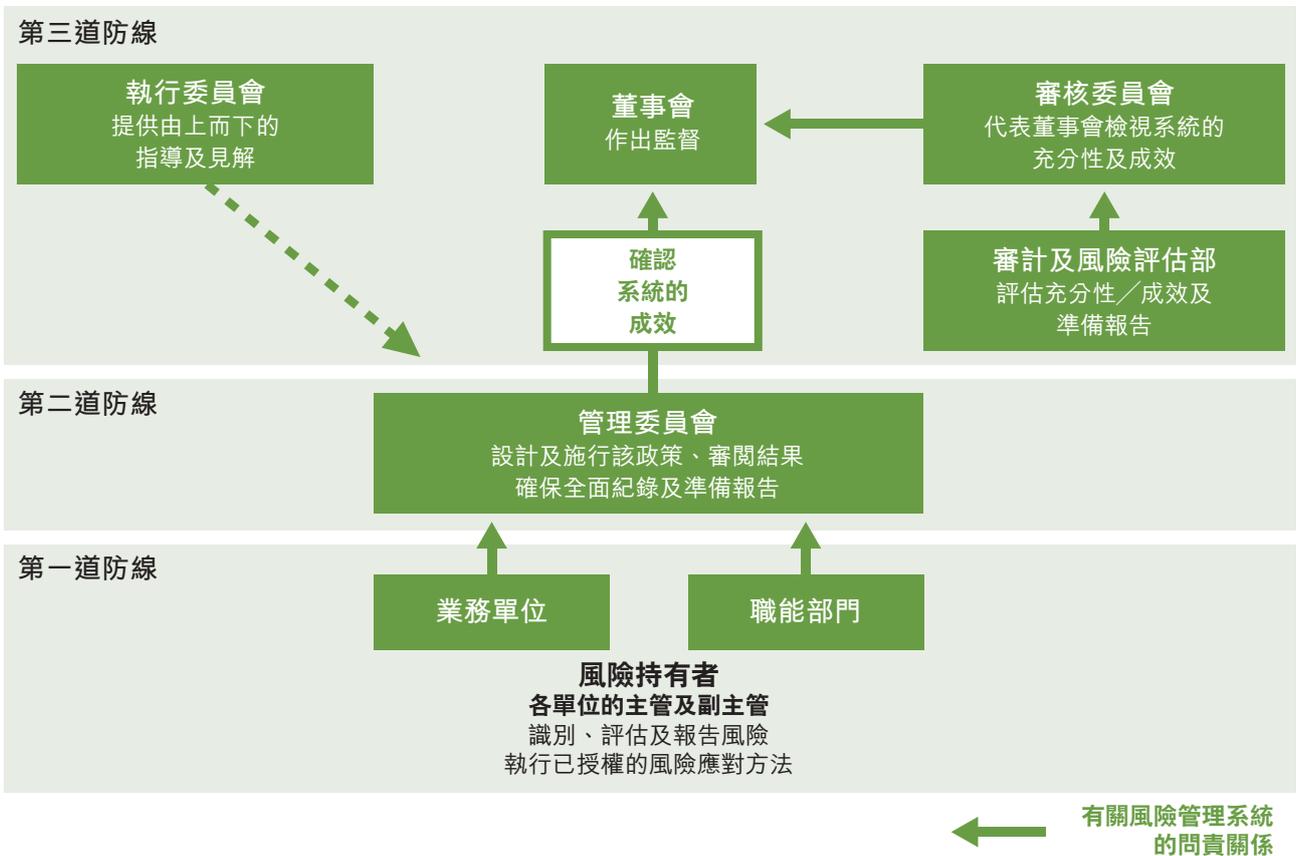
自2007年起，在香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的企業管治守則(「企業管治守則」)修訂以要求董事須檢討內部監控(包括風險管理職能)後，本公司已實施風險管理政策(「該政策」)。因應本公司的管理架構的變動、市場慣例的發展與新頒佈的ISO標準以及全美反舞弊性財務報告委員會發起組織(「COSO」)架構，該政策自實施以來經過數次修訂。

自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，觸發集團慣例的進一步改進。據經修訂企業管治守則所訂明，內部審核職能一般為對風險管理及內部監控系統的充分性及成效作出分析及獨立評估。於2017年，專責本公司內部審核工作的審計及風險評估部(「審計及風險評估部」)就多間著名上市集團的慣例以及COSO新頒佈的企業風險管理 — 整合戰略與績效的概念作出分析，並就進一步改良該政策向本公司提供意見。

綜合上述各項，加上考慮到集團最近的情況，管理層建議對該政策作出多項重要修訂，經審核委員會審閱及董事會批准後，自2017年12月14日起生效。

風險管治架構

董事會對主要風險的關注和持續監督風險管理系統的職責、審核委員會於檢視系統的角色及管理委員會實施該政策以及確保風險評估準確性和完整性的責任如下列運作結構圖所示：



管理委員會有責任設計和施行有效的風險管理系統及管理風險，以達成業務目標和匹配風險胃納。其應察覺集團所應承擔的風險以及須避免或須上報以作進一步考慮和反饋的風險。作為委員會其中一員，行政總裁帶領所有業務單位和職能部門實施該政策，並全面遵循香港、中國內地以及集團其他經營所在地的相關法例、法規和趨勢，同時尋求執行委員會的指引及見解。

在審計及風險評估部的協助下，審核委員會參考國際內部審計師協會建議的方式，每年檢視風險管理系統的成效，並且在本公司年報內向股東匯報。審計及風險評估部主管有權查閱所有風險紀錄，以對風險管理系統的充分性和成效進行獨立評估，並每季度向審核委員會提交集團的最新風險情況以供監察。

風險管理政策的特點

為了能夠作為日常運作及決策的一部份以管理風險，該政策列出了所有業務單位和職能部門在設立及執行風險管理系統時所應達到的要求。

風險定義為任何會影響集團達成其策略和業務目標的事件所發生的可能性，而其可：

- 導致集團產生經濟損失，如成本增加或收入減少；或
- 導致集團聲譽受到損害；或
- 以其他方式阻礙集團達成其策略和目標。

風險管理是指集團創造、維護和實現價值時賴以管理風險的文化、能力和習慣(與策略和執行相結合)。風險可以被完全接受、適度控制、大幅降低或完全轉嫁給第三方。

業務單位是按集團的經營範圍分類，目前為房地產及建築系，並且可能隨着集團的業務發展而改動。職能部門則包括法務、公司秘書與合規、財務及會計、人力資源和企業傳訊。

風險管理流程

管理委員會負責依據該政策綜合引導風險管理流程，當中牽涉以下步驟：

- 風險識別 — 風險持有者採用由上而下及由下而上的方式，識別特定風險的性質。
- 風險評估 — 風險持有者預測和分析所有潛在的事項，即使發生機會極低亦一概審視，並按其影響與可能性的綜合效應分為五個等級(即非常低、低、中等、高、非常高)。
- 可容忍風險設定 — 管理委員會釐定可接受影響、其發生可能性以及能承受風險的最高水平。
- 風險應對方法 — 風險持有者對每項已識別的特定風險提出並執行最適當的應對方法，方式有四種(完全接受、適度控制、大幅降低、完全轉嫁)。風險應對方法受制於審計及風險評估部和審核委員會的質詢及檢測。
- 風險監察 — 風險評估的重大變動及其對策略和業務目標的影響必須立即提呈董事會。
- 風險報告 — 風險持有者每年提交政策合規清單，而管理委員會和審計及風險評估部每年準備報告，列明集團的風險管理措施、最新風險組合及獨立評估的結果。

風險識別及監察方式

集團採用由下而上以及由上而下的方式識別及監察風險。

由下而上方式：

透過每月定期會議上的討論，向管理委員會提呈有關現有和新出現風險的資料，並於適當情況下更新風險登記表及風險管理概要，以供行政總裁適時審閱。

管理委員會和審計及風險評估部每年通過仔細綜合及優先排序的流程，編制風險管理報告以供審核委員會及董事會審閱。

審計及風險評估部每季度於管理委員會有派員出席的審核委員會會議上匯報最新的風險評估。

由上而下方式：

審核委員會利用多方途徑識別風險，例如透過內外部審計工作以及瞭解持份者於社會、環境及管治方面關注的問題，得知相同行業市場參與者所面對的重大風險以及潛在監控弱點。

管理委員會有責任設計和施行有效的風險管理系統及管理風險，以達成業務目標和匹配風險胃納，而執行委員會則於適當時提供指引及見解。

於策略及業務目標設定流程的風險管理

作為年度規劃流程的其中一環，業務單位和職能部門須識別會影響集團達成業務目標的所有重大風險，並須按該政策載列的準則對所識別的風險進行評估，因應集團的預期表現，達致最理想的風險組合。

集團現時管理的主要風險包括：

風險及其水平較去年的變動		風險應對方法
房地產分部		
政府加強監控內地房地產銷售市場	↓	審視市場情況，設定合理價格目標；就每項產品類別物色具經驗的銷售代理
內地多個主要城市商場供應過剩，加上切合生活模式的商場間競爭加劇	↓	將集團位於瀋陽、天津及重慶的商場重新定位；調整租賃／營運團隊的編配
相對現有房地產組合的規模，承受高昂的營運及物業管理成本	↔	削減各地區辦事處的人手及一般經費開支；加緊監控支出
缺乏新房地產項目，以致難於挽留人才及維持業務可持續發展	↑	制定更多業務發展方向，惟只局限於團隊具營運經驗的城市

風險及其水平較去年的變動

風險應對方法

建築分部

香港特區政府更改房屋政策以及於公共設施新建及保養工程開支的政策，以致業務集中於主要客戶，工程量出現失衡情況	↔	接受並監察
隨著香港的工程量減少，裝修市場的競爭熾熱	↔	集中發展高端市場；加強管理技巧，以高項目質素及良好業務關係贏取聲譽；致力令客戶稱心滿意，在質素上精益求精
建材價格及勞工工資出現劇變	↔	於招標過程中作審慎考慮；就建材價格及勞工工資的預期變動作出撥備，並就若干細分項目與具實力的供應商及分判商進行標前安排
建築工藝及建材使用出現違規情況	↔	嚴格推行經改良的實地品質保證系統
是否擁有足夠數量具才幹及忠誠的員工，而該等員工倘不獲大幅加薪或會離職	↔	繼續致力培訓；積極擴充招聘渠道；改善發展措施及計劃以提高員工投入度及參與度，以及加強員工忠誠度及歸屬感；定期監察薪酬水平的變動並採取積極措施檢討薪酬水平以挽留員工
具有實力的指定和自聘分判商正面對技術勞工短缺問題，或未能聘得此等分判商及可靠供應商	↓	持續物色表現良好分判商及供應商並與其維持穩健關係；仔細考慮勞工工資的預期變動；有效運用信貸期
合約條款的複雜性及可能出現合約申索	↔	仔細審視並就因標書的複雜條款及潛在合約申索而承受的風險作出準備
設計及建造項目投標的成本日益上升	↔	繼續透過香港建造商會游說客戶退還投標成本；審慎挑選設計顧問；維持良好項目管理以達致有效率的設計流程；檢討能力後選擇合適及有較大中標機會的項目；於適當時與其他建築公司組成合營企業以分散風險

風險管理報告

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
其他	
匯率(尤其是人民幣兌港幣的匯率)出現突如其來的波動	↔ 於適當時採納外匯對沖合約；持續監察人民幣匯率的變動
市場利率上調及集團銀行貸款的利率差距增加	↔ 密切監察全球及本地貸款市場的走勢，於適當時訂立掉期或對沖安排
於決策過程中接受具有風險而未作充分準備面對的合約條款	↔ 審慎考慮法律後果，避免於磋商中就合約條款傾向讓步
於應對業務策略轉變時人手安排的有效性	↔ 於業務策略轉變時就有關業務營運的人手安排進行特別檢討
集團要員的繼任計劃	↔ 規劃及執行本公司及其附屬公司的管理層發展
數碼及社交媒體危機	↔ 作好準備／模擬應對策略；促進持份者參與度

檢視風險管理系統所用流程

透過檢視集團的策略計劃、業務計劃及政策，並與審核委員會及高級管理人員討論，審計及風險評估部主管就評估集團的策略目標是否能夠支持及配合其使命、價值及風險胃納獲得一定見解。與管理層對話亦能進一步洞悉在業務單位層面上如何配合使命、價值及風險胃納。

審計及風險評估部定期查核集團所用以識別及應對風險的方法，並斷定那些方法可予接受，尤其是該部主管會透過審閱由管理層、外聘核數師、客戶及其代理等人士所發出已完成的風險評估及相關報告，以就該等擔任主要風險管理職位的人員須肩負的責任及風險相關流程進行評核。

此外，審計及風險評估部每季度會自行作出風險評估。除審閱集團的政策及會議紀錄外，與管理層及部份董事會成員進行討論一般可揭示集團的風險胃納。為掌握近期所面對潛在風險及機遇，審計及風險評估部經常探討集團所參與行業的最新發展及趨勢以及管理層賴以監察、評估並應對相關風險及機遇的流程。對於未識別風險變動的獨立分析，連同改進風險管理流程及／或糾正監控缺失的建議，會上報審核委員會。

審計及風險評估部每年與業務單位和職能部門的主管詳細討論彼等風險評估及所選定的相關應對方法。該等以完全接受作為風險應對方法的事項須符合集團的風險胃納，否則須作進一步探究並上報董事會。至於管理層選擇採用風險控制或大幅降低措施應對方法的事項，審計及風險評估部一般會透過諮詢以評核所採取相關行動的成效，偶爾會透過例行及非例行審計工作檢測監控及監察程序。

為評估相關風險資料是否適時取得並通報整個集團，審計及風險評估部與各級相關員工會面，以斷定集團的目標、重大風險及風險胃納是否於集團內獲清晰傳達並被瞭解。此外，透過經常閱覽執行委員會及管理委員會的會議紀錄，審計及風險評估部評估管理層是否充分並適時上報及應對風險。

年內，審核委員會每季度詢問行政總裁及財務行政人員，以瞭解所識別的風險及管理層的應對方法，同時參考國際內部審計師協會建議的方式檢視了風險管理系統的成效，獲確定的結果已向董事會匯報。

董事會報告

董事會提呈截至2017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43、44及45內。

業務審視

有關集團年內業務的公平審視以及集團業務未來發展的論述載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析。至於集團面對的主要風險及不明朗因素的說明請參閱上述章節及本年報內風險管理報告。此外，集團的財務風險管理目標及政策請參閱綜合財務報表附註40。董事並不知悉任何影響集團的重大事件於本財政年度終結後發生。

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了分析。本年報內環境、社會及管治報告中亦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)以及集團與其重要持份者的關係的論述。

本報告內所提述本年報的其他章節或報告均構成本報告的一部份。

業績及分派

集團截至2017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

年內本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註30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2017年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

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14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15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
黃月良先生（於2017年1月1日獲委任）
黃福霖先生（於2017年1月1日退休）

非執行董事：

狄利思先生（於2017年3月1日辭任）
曾國泰先生（於2017年9月8日離任）

獨立非執行董事：

李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

根據本公司的公司細則第87(1)條，李凱倫女士及陳棋昌先生須於本公司即將在2018年5月31日舉行的股東週年大會(「2018年股東週年大會」)上輪席退任，彼等均符合資格並願意膺選連任。

在2018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。

董事及最高行政人員的權益

於2017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中擁有的權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)載列如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目			合計	佔已發行 股份的概約 百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益		
羅康瑞先生	–	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	48.44%
黃月良先生	3,928,000	–	–	3,928,000	0.81%

附註：

- 按本公司於2017年12月31日的已發行股份484,410,164股計算。
- 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。
- 該等股份包括由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited(「SOFCL」)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，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。

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。

除上文所披露者外，於2017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。

主要股東及其他人士的權益

於2017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，主要股東及其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)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：

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)
羅太太	家族及個人權益	234,693,000 (附註2及5)	48.44%
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及5)	48.38%
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及5)	48.38%
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及5)	48.38%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	43,334,138 (附註4及5)	8.94%

附註：

1. 按本公司於2017年12月31日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的234,381,000股股份。
3. 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司SOFCL持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
4. 該數目包括Penta Investment Advisers Limited根據若干非上市以現金交易的衍生工具而擁有的7,386,940股本公司相關股份的權益，佔本公司已發行股份約1.52%。
5. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2017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，概無其他於本公司股份及相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「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35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2017年 12月31日	購股權 的行使期限 (附註 1)	
			於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			年內註銷
前任董事									
黃福霖先生 (於2017年1月1日退休) (附註 2)	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	700,000	12.4.2013至11.4.2020
小計			700,000	-	-	-	-	700,000	
僱員									
(合計)	28.7.2011	10.00	2,318,000	-	-	(876,000)	-	1,442,000	1.5.2015至27.7.2021
	26.11.2012	8.18	3,044,000	-	-	(3,044,000)	-	-	26.5.2013至25.11.2017
	14.6.2013	9.93	3,610,000	-	-	(480,000)	-	3,130,000	14.12.2013至13.6.2018
小計			8,972,000	-	-	(4,400,000)	-	4,572,000	
合計			9,672,000	-	-	(4,400,000)	-	5,272,000	

附註：

1. 就於2011年7月28日、2012年11月26日及2013年6月14日授出的購股權而言，合資格參與人可於行使期限內根據相關要約函件載列的時間表行使該等購股權。有關此等購股權的歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註35內。
2. 根據舊計劃的條款並受相關要約函件的條款規限，黃福霖先生所持有而尚未行使的購股權於彼退休之日起計十二個月內可予以行使，其後該購股權已失效。

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。

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) 根據僱員股權參與安排出售 Shui On Contractors Limited (「SOCON」) 的少數股東權益

於2017年8月4日，本公司與其建築系的七名高級行政人員訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司同意根據僱員股權參與安排出售(「出售事項」)，而該等高級行政人員(其中包括蔡玉強先生、陳毅成先生、吳逸漢先生及李國輝先生，統稱「相關行政人員」)同意購買SOCON合共15%的股份權益，總代價為港幣7,500萬元。

根據買賣協議，相關行政人員同意收購的SOCON股份權益及彼等各自應付的代價載列如下：

相關行政人員	於SOCON 的股份權益	代價 (港幣百萬元)
蔡玉強先生	6%	30
陳毅成先生	2%	10
吳逸漢先生	2%	10
李國輝先生	2%	10

SOCON透過其附屬公司(統稱「SOCON集團」)主要於香港及澳門從事建築業務。

由於四名相關行政人員為SOCON集團若干成員公司的董事，而李國輝先生亦為SOCON一間附屬公司的主要股東，故彼等根據上市規則第14A章全為本公司的關連人士。因此，根據買賣協議向彼等各自出售SOCON的股份權益構成本公司的關連交易，有關詳情已載於本公司於2017年8月4日刊發的公佈內。

根據買賣協議的條款，出售事項已於2017年9月4日完成。

(2) 就南京項目工程委聘總承包商

於2017年12月14日，江蘇九西建設發展有限公司(「江蘇九西」，為本公司的間接全資附屬公司)發出中標通知書(「中標通知書」)，確認委聘瑞安建築有限公司(「瑞安建築(內地)」，為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的間接全資附屬公司)為總承包商，為南京瑞安翠湖山項目C地塊進行建築工程，其中包括地基及主體結構工程、機電工程及室內裝修工程，合同總額約為人民幣3,493萬元(「該委聘」)。

由於瑞安建築(內地)乃瑞安房地產的附屬公司，而瑞安房地產為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人，故瑞安建築(內地)根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，該委聘構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2017年12月14日刊發的公佈內。

(3) 收購盛貿有限公司(「盛貿」)的少數股東權益

於2017年12月20日，瑞安承建有限公司(「瑞安承建」，為由本公司間接擁有85%權益的附屬公司，持有盛貿已發行普通股份67%的權益)與華美達有限公司(「華美達」)及盧樂河先生訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，瑞安承建同意收購(「收購事項」)及華美達同意出售盛貿10%的已發行普通股份(「銷售股份」)和盛貿欠付華美達的股東貸款約港幣760,000元(「股東貸款」)，總代價不得超過港幣3,000萬元，其包括：

- (i) 收購銷售股份的代價：(a)相等於銷售股份應佔盛貿於2018年6月30日的資產淨值(「資產淨值」)的金額(「應佔金額」)，另加(b)相等於應佔金額20%的金額，惟須就2017年7月1日起至2018年6月30日止期間(包括首尾兩天)盛貿已宣派及支付的任何股息以及於2017年10月1日起至2018年6月30日止期間(包括首尾兩天)已付／應付予盧樂河先生的董事袍金而上調資產淨值；及
- (ii) 按等額收購股東貸款的代價：約為港幣760,000元的金額。

盛貿主要於香港從事物業保養及翻新工程。

由於華美達為一間由盧樂河先生(彼為本公司間接非全資附屬公司盛貿的董事)全資擁有的公司，故華美達根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2017年12月20日刊發的公佈內。

根據買賣協議的條款，須於2018年8月16日(或瑞安承建與華美達可書面協定的其他日期，惟於任何情況下不得遲於2018年12月31日)完成收購事項。

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) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於中國從事(其中包括)房地產開發及投資以及建築材料貿易。
- (3) 黃月良先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資項目。

由於本公司董事會乃獨立於上述公司的董事會，且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集團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，本公司並無訂立或訂有任何股票掛鈎協議。

發行優先票據

年內本公司曾發行下列優先票據(統稱「票據」)，以償還集團的銀行貸款並作營運資金及一般企業用途：

- (1) 於2017年5月8日，本公司發行於2020年到期的2億美元6.25%優先票據(「原票據」)。經扣除費用、佣金及開支後，原票據的所得款項淨額約1.96億美元。
- (2) 於2017年6月12日，本公司發行於2020年到期的8,000萬美元6.25%優先票據(「額外票據」)(與原票據合併並組成單一系列)。經扣除費用、佣金及開支後，額外票據的所得款項淨額約7,900萬美元。

所有票據均於聯交所上市。票據的進一步詳情已載於本公司分別於2017年4月27日及2017年6月5日刊發的公佈內。

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2017年12月31日，集團向New Pi (Hong Kong) Investment Co., Ltd. (「New Pi」)及其若干附屬公司所提供的財務資助及擔保合共達港幣15.91億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	449
擔保	1,142
	<hr/>
	1,591

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.44億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向New Pi出售一組前附屬公司有關。相關應收款項及擔保的進一步詳情已載於綜合財務報表附註23(c)及38內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2017年5月8日，本公司作為發行人與花旗國際有限公司作為受託人訂立書面協議(「契約」)，票據據此予以發行。按契約的條款，當控制權出現變動(定義見契約)時，本公司將會提出要約，按相等於相關票據本金額101%的購買價另加購回日期的應計而未付利息(如有)購回所有尚未償還票據。票據的詳情請參閱本公司於2017年4月27日及2017年6月5日刊發的公佈內。

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

如沒有履行任何上述責任，則構成票據及該等貸款違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於2017年12月31日涉及總額約港幣32.51億元。

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31內。

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14%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約85%，而最大客戶香港房屋委員會佔集團營業額約45%。

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數目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120萬元。

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。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於2018年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2018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，2018年3月28日

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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第99至182頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其包括於2017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，以及綜合財務報表的附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而公平地反映 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審計。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時予以處理，而我們不會對此事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 我們視投資物業的估值為關鍵審計事項，原因為連同釐定公平值相關的判斷一併考慮，該結餘對綜合財務報表整體屬重大。	我們對投資物業的估值採取的程序包括： <ul style="list-style-type: none">了解管理層審閱及評價估值師工作的過程；評價估值師的資格、能力及客觀性，並了解彼等的工作範圍及委聘條款；

* 僅供識別

關鍵審計事項

誠如綜合財務報表附註14所披露，投資物業位於中華人民共和國廣州、瀋陽、重慶、天津及成都，按於2017年12月31日的總值港幣45.38億元列賬，佔 貴集團總資產的38%。有關投資物業的公平值變動金額港幣5,900萬元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。

貴集團所有投資物業乃基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，按公平值列賬。有關估值中所用的估值方法與主要參數於綜合財務報表附註14披露。投資物業的估值取決於若干主要參數，包括資本化比率、市場租金及市價。

我們如何處理關鍵審計事項

- 透過將此等估計與廣州、瀋陽、重慶、天津及成都類似物業的可資比較數據比較，評價 貴集團管理層及估值師所採用估值方法與主要參數(包括資本化比率、市場租金及市價)是否合理。

應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值

我們視一間前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.49億元的估值及相關財務擔保的會計處理方法為關鍵審計事項，原因為於估計預期自該應收賬款產生的未來現金流量時涉及重大判斷，且有可能因財務擔保以致資源流出。

誠如綜合財務報表附註23(c)及38所披露， 貴集團於過去年度出售一間前附屬公司集團。就該次出售而言， 貴集團有債務人欠付之尚未收回應收賬款港幣4.49億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.48億元另加相關利息的擔保人。中華人民共和國法院已發出有關查封債務人所持有物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付境內應收賬款。

管理層預期，在物業權益公開拍賣(「拍賣」)後或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)後，該等應收賬款港幣4.49億元將可獲全數清償。此外，就該貸款之尚未償還本金額港幣6.48億元連同相關利息港幣4.94億元的相關財務擔保於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。

我們對應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值採取的程序包括：

- 了解管理層審閱應收賬款可收回金額及相關財務擔保會計處理方法的影響的流程，並閱讀指定團隊編製的內部報告；
- 向管理層及律師諮詢，以了解拍賣及出售股權的進度以及管理層如何就應收賬款可收回金額作出評估；
- 查核 貴集團所訂立的相關協議、法院判決及截至本報告日期止發出的通知，及外聘律師給予的法律意見，以評估管理層評價法律案件最新進度的基準是否適當；及
- 參考市場可得的可資比較物業及市場交易，評估獨立專業估值師對債務人所持相關物業權益進行的估值是否適當，從而評價此等判斷是否合理。

關鍵審計事項

我們如何處理關鍵審計事項

建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項

我們視建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項為關鍵審計事項，原因為此等金額在數量上對綜合財務報表整體屬重大，而貴集團管理層於釐定建築項目總結果以及建築工程完成百分比及已確認的合約收入金額時須行使重大判斷。

誠如綜合財務報表附註6、11及21所披露，於截至2017年12月31日止年度，建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項分別為數港幣64.03億元、港幣61.13億元、港幣1.63億元及港幣5.31億元。誠如綜合財務報表附註5所披露，貴集團根據管理層對建築項目總結果以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損益。儘管管理層審閱並修改建築合約收入及建築合約成本以及合約工程進度的估計數字，合約按收入及成本總額計的實際結果可能高於或低於估計數字，而此情況將影響已確認的收入及損益。

我們對建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項採取的程序包括：

- 測試 貴集團關於確認合約收入以及對授權及成本記錄方面的內部監控；
- 與 貴集團項目經理、內部工料測量經理及管理層討論，並核實合約及工程變更通知單等支持文件，以抽樣評價對預算收入及成本、已確認完成百分比及所產生項目建築成本的估計基準是否合理；
- 核實就僱主所訂立相關建築合約以及其他關於建築工程變更或價格調整的相關往來通訊及支持文件計算預算收入的基準；
- 評價預算成本是否合理，其中包括(i)承包相關合約的分判成本以及協定相關合約的預算成本；(ii)至於並無合約支持的成本估計，核實有關成本乃根據建築合約釐定；及(iii)經考慮已達成的完成階段，將預算數據與所記錄的實際數據比較；
- 基於迄今已進行工程而與估計總合約收入相關的價值，重新計算完成百分比；及
- 透過抽樣核實於分判商付款證明及供應商發票內記錄的成本金額，及第三方測量師所發出建築證明的進度款，評估計算在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項的基準是否適當。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們載於其中的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

董事及管治層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的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為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所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標乃對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照百慕達公司法第90條之規定僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證為高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計總能發現重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

作為根據香港核數準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與管治層溝通(其中包括)審計的計劃範圍及時間以及重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向管治層提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通可能合理被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項以及在適用的情況下相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定該等對本期間綜合財務報表的審計為最重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中闡釋該等事項，除非法律或規例不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，合理預期倘於我們報告中註明某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中註明該事項。

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年3月28日

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,472	5,345
應佔合營企業／聯營公司		481	1,572
		6,953	6,917
集團營業額			
集團營業額	6	6,472	5,345
其他收入、其他收益及虧損	7	254	103
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(566)	(466)
原料及消耗品		(472)	(432)
員工成本		(690)	(679)
折舊		(8)	(11)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,868)	(4,000)
投資物業的公平值變動	14	(59)	(43)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	14	64	–
來自可供出售投資的股息收入		2	1
財務費用	8	(234)	(195)
出售一間聯營公司權益的虧損	18	(127)	–
應佔合營企業損益	6	(299)	(834)
應佔聯營公司損益	6	(5)	(151)
除稅前虧損		(536)	(1,362)
稅項	9	(34)	6
年度虧損		(570)	(1,356)
下列應佔：			
本公司持有人		(613)	(1,382)
非控股股東權益		43	26
		(570)	(1,356)
每股虧損			
每股虧損	12		
基本		港幣(1.27)元	港幣(2.86)元
攤薄		港幣(1.27)元	港幣(2.86)元

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
年度虧損	(570)	(1,356)
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	15	(14)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	291	(319)
應佔一間合營企業其他全面支出	-	(13)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
- 匯兌差額回撥 — 於出售一間聯營公司權益時	(32)	-
- 匯兌差額回撥 — 於撇銷一間附屬公司註冊時	(7)	-
- 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零(2016年：零))	-	(3)
- 就可供出售投資確認耗蝕減值時	-	5
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算收益	77	18
年度其他全面收益(支出)	344	(326)
年度全面支出總額	(226)	(1,682)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(269)	(1,708)
非控股股東權益	43	26
	(226)	(1,682)

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	14	4,538	1,752
物業、廠房及設備	15	37	23
合營企業權益	16	107	118
可供出售投資	17	65	50
聯營公司權益	18	–	–
會藉		1	1
合營企業欠款	19	–	1,399
聯營公司欠款	20	–	1,294
受限制銀行存款	25	137	–
		4,885	4,637
流動資產			
待售物業	22	925	213
發展中的待售物業	22	1,343	65
應收賬款、按金及預付款	23	3,074	1,877
在建工程客戶欠款	21	163	374
合營企業欠款	19	74	689
聯營公司欠款	20	–	272
關連公司欠款	24	8	1
撥回稅項		–	4
受限制銀行存款	25	66	482
銀行結餘、存款及現金	23	1,486	587
		7,139	4,564
分類為待售資產		–	9
		7,139	4,573

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
流動負債			
應付賬款及應計費用	27	2,578	1,992
已收銷售按金		528	13
衍生金融工具	26	102	–
欠在建工程客戶款項	21	531	223
欠合營企業款項	19	116	106
欠聯營公司款項	20	–	1
欠關連公司款項	24	281	374
欠附屬公司的非控股股東款項	24	5	14
應付稅項		127	35
須於一年內償還的銀行貸款	28	500	1,685
		4,768	4,443
流動資產淨值			
		2,371	130
總資產減流動負債			
		7,256	4,767
股本及儲備			
股本	30	484	484
儲備		3,082	3,351
本公司持有人應佔股本權益			
非控股股東權益		3,566	3,835
		136	37
		3,702	3,872
非流動負債			
銀行貸款	28	945	669
優先票據	29	2,157	–
其他金融負債		28	–
界定退休福利計劃負債	31	18	112
遞延稅項負債	32	406	114
		3,554	895
		7,256	4,767

載於第99至182頁的綜合財務報表已於2018年3月28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

黃月良
執行董事、行政總裁兼財務總裁

綜合股本權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	本公司持有人應佔												非控股股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	累計虧損	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計			
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於2017年1月1日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872	
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15	-	15	
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	-	291	-	-	-	-	-	-	-	291	-	291	
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	77	-	-	77	-	77	
出售一間聯營公司權益	-	-	(32)	-	-	-	-	-	-	-	(32)	-	(32)	
撤銷一間附屬公司註冊	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	
年度虧損	-	-	-	-	-	(613)	-	-	-	-	(613)	43	(570)	
年度全面收益(支出)總額	-	-	252	-	-	(613)	-	77	15	-	(269)	43	(226)	
出售一間附屬公司的部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	75	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)	
於2017年12月31日	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702	
	本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利/ (累計虧損)	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股 股東權益	權益總額	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
於2016年1月1日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580	
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)	
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	-	(319)	-	-	-	-	-	-	-	(319)	-	(319)	
應佔一間合營企業的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	(13)	
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18	
就可供出售投資確認耗貶減值	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5	-	5	
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)	
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,382)	-	-	-	-	(1,382)	26	(1,356)	
年度全面(支出)收益總額	-	-	(319)	-	-	(1,382)	-	18	(9)	(16)	(1,708)	26	(1,682)	
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	24	(24)	-	-	-	-	-	-	
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)	
於2016年12月31日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872	

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額。
- (b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2016年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2016年：港幣1,600萬元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iii)港幣2,200萬元(2016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2017年12月31日止年度

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前虧損	(536)	(1,362)
調整：		
可供出售投資耗蝕減值	-	5
出售一間聯營公司權益的虧損	127	-
撤銷一間附屬公司註冊的收益	(7)	-
業務合併的收益(經扣除商譽減值)(附註36)	(141)	-
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	-	(29)
應佔合營企業損益	299	834
應佔聯營公司損益	5	151
利息收入	(184)	(60)
財務費用	234	195
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的虧損	-	34
來自可供出售投資的股息收入	(2)	(1)
衍生金融工具的公平值虧損	174	-
投資物業的公平值變動	59	43
物業存貨轉撥至投資物業的收益	(64)	-
物業、廠房及設備的折舊	8	11
出售物業、廠房及設備的收益	(1)	-
聯營公司／合營企業收入的未變現影響	12	(2)
股權支付費用	-	1
就界定退休福利計劃確認的開支	16	18
流動資金變動前的經營現金流量	(1)	(162)
待售物業減少	3	118
發展中的待售物業增加	(67)	-
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	16	(221)
在建工程客戶欠款減少(增加)	211	(31)
關連公司欠款減少	-	2
聯營公司欠款減少	11	-
合營企業欠款減少	10	82
應付賬款及應計費用增加	350	242
就待售物業已收銷售按金增加(減少)	19	(11)
欠在建工程客戶款項增加(減少)	308	(127)
欠合營企業款項增加	5	2
欠關連公司款項(減少)增加	(20)	34
欠聯營公司款項減少	-	(1)
結算衍生金融工具	(72)	-
界定退休福利計劃供款	(33)	(40)
經營產生(使用)的現金	740	(113)
已繳納香港利得稅	(26)	(21)
退回香港利得稅	3	2
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(8)	(221)
經營活動產生(使用)的現金淨額	709	(353)

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
投資活動		
墊付合營企業	(978)	(657)
墊付聯營公司	-	(324)
自合營企業的還款	168	213
自聯營公司的還款	-	291
自一間聯營公司的投資回報	-	4
物業、廠房及設備增加	(18)	(7)
支付投資物業的建築成本	(150)	-
已收利息	34	34
出售物業、廠房及設備的所得款項	3	1
自可供出售投資所得的股息	2	1
自一間合營企業所得的股息	6	-
收購合營企業餘下權益而成為附屬公司的現金流出淨額(附註36)	(84)	-
出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	351	-
出售一間分類為待售的聯營公司的所得款項淨額(附註a)	-	331
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註b)	-	441
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	-	139
存放受限制銀行存款	(183)	(372)
退回受限制銀行存款	466	586
投資活動(使用)產生的現金淨額	(383)	681
融資活動		
新增銀行貸款	785	1,656
償還關連公司款項	(100)	-
償還銀行貸款	(2,127)	(2,590)
發行優先票據	2,186	-
發行優先票據產生的開支	(40)	-
已付利息	(180)	(171)
已付其他借貸成本	(12)	(15)
出售一間附屬公司部分權益的所得款項	75	-
已派予附屬公司非控股股東的股息	(30)	(19)
融資活動產生(使用)的現金淨額	557	(1,139)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	883	(811)
年初的現金及現金等同項目	587	1,440
外幣匯率變動的影響	16	(42)
年末的現金及現金等同項目	1,486	587
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,486	587

附註：

- (a) 於截至2016年12月31日止年度，集團出售一間聯營公司的20% 權益，該聯營公司擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目，並分類為待售。故此，因而產生的現金流入淨額約港幣3.31億元已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量，原因為此項出售乃透過出售一間聯營公司的方式進行。
- (b) 於截至2016年12月31日止年度，集團透過出售一間持有其物業資產的附屬公司的股權，出售一項於流動資產項下分類為發展中的待售物業的物業資產。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於此項出售乃透過出售附屬公司進行，因而產生的現金流入淨額約港幣4.41億元計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量。

綜合財務報表附註

截至2017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. 應用香港財務報告準則的修訂本

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2017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。

香港財務報告準則第12號(修訂本)	披露於其他實體的權益
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

除下文所述，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。

香港會計準則第7號的修訂本規定實體披露資料，令財務報表使用者得以評價融資活動所產生負債的變動，包括現金流量產生的變動及非現金變動，故於應用香港會計準則第7號的修訂本後，已於附註41作出有關披露。

3. 尚未生效的新訂、經修訂會計準則及其修訂本的潛在影響

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本與詮釋。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股權支付交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款項特性 ²
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的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ²
香港會計準則第28號(修訂本)	作為2014年至2016年週期對香港財務報告準則作出之年度改進其中部分 ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2015年至2017年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²

1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 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、經修訂會計準則及其修訂本的潛在影響(續)

香港財務報告準則第9號 金融工具

香港財務報告準則第9號引入關於金融資產與金融負債分類及計量、一般對沖會計處理及金融資產耗蝕減值之新規定。

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。於目的為同時收取合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純粹為支付本金及尚未償還本金的利息的債務工具，均以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的方式計量。所有其他金融資產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，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債的信貸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貸風險變動影響會導致或擴大損益的會計錯配則作別論。財務負債信貸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。

基於集團於2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期初始應用香港財務報告準則第9號將產生下列潛在影響：

分類及計量

誠如附註17所披露，集團將上市股本證券指定分類為按公平值列賬的可供出售投資。根據香港財務報告準則第9號，此等證券符合指定資格，而集團以按公平值計入其他全面收益的方式計量此等證券，然而，於2018年1月1日在投資重估儲備內累計的公平值損益為數港幣1,500萬元，其後將根據香港財務報告準則第9號不再重新分類至損益，此有別於現時處理方法，並將影響於集團損益及其他全面收益內確認的金額，但不會影響全面收益總額。

所有其他金融資產及金融負債將按照與現時根據香港會計準則第39號所依據者相同的基準計量。

3. 尚未生效的新訂、經修訂會計準則及其修訂本的潛在影響(續)

香港財務報告準則第9號 金融工具(續)

減值

本公司董事預計，一般應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式將引致須就與集團按攤銷成本計量的金融資產有關但尚未產生的信貸虧損以及於集團應用香港財務報告準則第9號後受減值撥備規限的其他項目提早計提撥備。

按照本公司董事對集團於2017年12月31日的金融工具所作評估，應用香港財務報告準則第9號對集團的業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港財務報告準則第15號 客戶合約收益

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

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。

於2016年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之釐清，乃關於識別履約責任、委託人與代理人的考慮以及牌照申請指引。

本公司董事預計，於日後應用香港財務報告準則第15號可能引致須作出更多披露，然而，彼等預期，應用香港財務報告準則第15號將不會對於相關報告期間確認收益的時間及金額造成重大影響。

香港財務報告準則第16號 租賃

香港財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排以及會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第16號於生效之時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制以區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

3. 尚未生效的新訂、經修訂會計準則及其修訂本的潛在影響(續)

香港財務報告準則第16號 租賃(續)

使用權資產初始按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃款項(非當日支付)的現值初始計量。其後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，集團現時將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，而呈列為融資現金流量。

應用香港財務報告準則第16號可能導致有關資產的分類發生潛在變動，惟須視乎集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產(倘擁有)的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

誠如附註33所披露，於2017年12月31日，集團(作為承租人)擁有不可撤銷經營租賃承擔約港幣1,700萬元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非有關租賃符合資格作為低價值或短期租賃則作別論。

另外，集團現時視已支付的可退還租賃按金及已收取的租賃按金為香港會計準則第17號適用的該等租賃項下的權利及義務。基於香港財務報告準則第16號項下租賃款項的定義，有關按金並非相關資產使用權的付款，故此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而該調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權資產的賬面值內，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整將被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

本公司董事預期其他新訂、經修訂香港財務報告準則及其修訂本不會對集團綜合財務報表內已呈報的金額及披露的資料造成重大影響。

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

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「租賃」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「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以輸入不可觀察參數的估值方法按公平值進行交易的金融工具及投資物業乃用以計量往後期間的公平值，該估值方法乃予以調整，致使利用估值方法獲得的結果相等於交易價(物業的最有效及最佳用途為其現時的用途)。

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。

集團於現有附屬公司擁有權益的變動，如並無導致集團失去該等附屬公司的控制權，均以權益交易入賬。集團相關權益部份(包括儲備以及按比例應佔附屬公司可識別資產淨值已確認金額之非控股權益)之賬面值予以調整，以反映其於附屬公司之相關權益之變動。重新分配相關權益減值後非控股權益所調整之款額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於其他儲備確認並歸屬於本公司持有人。

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。

4. 主要會計政策(續)

合併基準(續)

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。

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。

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相關附屬公司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。

當業務合併分多階段達成，集團早前於被收購方持有的權益乃重新計量至於收購日期(即集團取得控制權當日)的公平值，因而產生的收益或虧損(如有)於損益內確認。於收購日期前自於被收購方擁有的權益所產生且早前於其他全面收益中確認的金額，乃重新分類至損益，此處理方法屬適用於權益售出時的情況下。

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。

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。

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。

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；

4. 主要會計政策(續)

於共同經營的投資(續)

- 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。

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。

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。

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

其他(續)

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

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。

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(即公平值減出售成本及使用價值之較高者)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。撥回耗蝕減值即時於損益確認為收入。

4. 主要會計政策(續)

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虧損。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。

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，惟與其他全面收益或直接在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在權益中確認。

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1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1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。重新計量(包括精算盈虧、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產回報(不包括利息))乃即時反映於財務狀況表，並在產生期間自其他全面收益扣除或計入其他全面收益。在其他全面收益確認之重新計量乃即時於保留溢利確認，並不會重新分類至損益。過往服務成本乃於計劃修訂期間在損益確認。淨利息乃根據界定退休福利負債或資產淨值按期初貼現率計算。

界定退休福利成本分類方式如下：

- 一 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時的收益及虧損)；

4. 主要會計政策(續)

退休福利成本(續)

- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計量。

集團將首兩項界定退休福利成本呈報於損益內的員工成本項目。削減收益及損失按照過去服務成本計算。

在綜合財務狀況報表內確認之退休福利責任，乃代表集團界定退休福利計劃之實際虧損或盈餘。由此計算產生之任何盈餘限於以退款或扣減計劃日後供款之形式所得之任何經濟利益之現值。

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。

利息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)。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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)。

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。

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

銀行借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

優先票據

優先票據其後採用實際利率法按攤銷成本計量。關於負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於優先票據期間內攤銷。

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。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按於衍生合約訂立當日的公平值確認，其後按於報告期末的公平值重新計量。產生的盈虧即時於損益確認。

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)於擔保期內將初次確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

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(當中不計及所有非市場歸屬條件)，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，集團基於對所有相關非市場歸屬條件的評估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或累計虧損。

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。

以下就主要判斷、估計及假設作出討論，而有關判斷、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。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業的估值

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作出估計的估值方法。誠如附註14所披露，投資物業乃按總值港幣45.38億元(2016年：港幣17.52億元)列賬。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。

應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值

誠如附註23(c)及38所披露，集團於以前年度出售一間前附屬公司集團(「債務人」)。就該次出售而言，於2017年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣4.49億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額港幣6.48億元另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣4.49億元(2016年：港幣4.23億元)將透過物業權益公開拍賣(「拍賣」)或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)的方式清償，而對於尚未償還本金額港幣6.48億元(2016年：港幣6.06億元)連同相關利息港幣4.94億元(2016年：港幣3.88億元)之貸款的相關財務擔保將於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。誠如附註23(c)所述的多項正面事件，加上本公司已於中國設立專屬團隊專心致志地透過不同商業及司法渠道行事，管理層預期，有關問題將得以解決。憑藉專屬團隊的竭誠努力及律師的意見，管理層預計，將會落實進行拍賣，而於拍賣後，該應收賬款將獲收回及有關擔保將獲得解除。

集團於報告期末審視應收債務人賬款的賬面值，以釐定是否有跡象顯示此等應收賬款出現耗蝕減值。倘應收賬款的可收回金額估計少於其賬面值，則會就該應收賬款計提耗蝕減值撥備，並於綜合損益表內確認。於釐定該應收賬款的可收回金額及應否就相關財務擔保合約確認撥備時，管理層已參考獨立專業估值師以市場上可得的可靠比較物業及市場交易為基準，對債務人所持有相關物業權益的市場價值進行的評估，行使判斷，以估計可收回的時間及未來現金流量以及評估出現資源流出的可能性，並認為，於報告期末，毋須作出減值或撥備。管理層已密切監控事件進度。倘上述拍賣的實際結果與時間及因而引致的可收回情況有別於預期，可能會產生耗蝕減值。

建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項

集團依據管理層所估計的建築項目總結果以及建築工程完成百分比(主要參考相關合約的條款、工程及成本其後的改動以及過往累積的經驗估計得出)，確認建築合約收入以及建築合約損益。誠如附註6、11及21所披露，建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項分別為數港幣64.03億元、港幣61.13億元、港幣1.63億元及港幣5.31億元(2016年：港幣47.11億元、港幣44.88億元、港幣3.74億元及港幣2.23億元)。儘管管理層定期與項目經理／工料測量經理討論，以審閱並修改建築合約收入及建築合約成本以及合約工程進度的估計數字，合約按收入及成本總額計的實際結果可能高於或低於估計數字，而此情況將影響已確認的收入及損益。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

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。誠如附註22所披露，發展中的待售物業及待售物業的賬面值分別為港幣13.43億元及港幣9.25億元(2016年：港幣6,500萬元及港幣2.13億元)。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。

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，認為集團於2017年12月31日有港幣45.38億元(2016年：港幣17.52億元)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。

6. 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

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

6. 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，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2017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
收入				
銷售收入	24	-	-	24
租金收入	31	-	-	31
來自提供服務的收入	14	-	-	14
建築合約收入	-	6,403	-	6,403
集團來自外界客戶的收入	69	6,403	-	6,472
應佔合營企業／聯營公司收入	448	4	29	481
分部收入總額	517	6,407	29	6,953
須予呈報分部損益	(248)	140	14	(94)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(3)	(4)	-	(7)
利息收入	175	5	-	180
投資物業的公平值變動	(59)	-	-	(59)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	64	-	-	64
來自可供出售投資的股息收入	-	-	2	2
業務合併的收益	141	-	-	141
撤銷一間附屬公司註冊的收益	-	-	7	7
出售一間聯營公司權益的虧損	(127)	-	-	(127)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(298)	-	-	(298)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(8)	(8)
				(299)
應佔聯營公司損益	(5)	-	-	(5)

6. 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2016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
收入				
銷售收入	604	–	–	604
租金收入	12	–	–	12
來自提供服務的收入	18	–	–	18
建築合約收入	–	4,711	–	4,711
集團來自外界客戶的收入	634	4,711	–	5,345
應佔合營企業／聯營公司收入	1,535	1	36	1,572
分部收入總額	2,169	4,712	36	6,917
須予呈報分部損益	(1,176)	80	(45)	(1,141)
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(4)	(5)	(1)	(10)
利息收入	53	5	–	58
投資物業的公平值變動	(43)	–	–	(43)
來自可供出售投資的股息收入	1	–	–	1
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	–	–	29	29
出售分類為待售投資物業的虧損	(22)	–	–	(22)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(816)	–	–	(816)
貴州其他業務	–	–	7	7
創業基金投資	–	–	(25)	(25)
				(834)
應佔聯營公司損益	(151)	–	–	(151)

6. 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2017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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	9,169	2,454	1,247	12,870
須予呈報分部負債	2,129	2,326	727	5,182

於2016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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	6,840	2,275	1,096	10,211
須予呈報分部負債	939	1,993	995	3,927

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	6,953	6,917
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(481)	(1,572)
綜合營業額	6,472	5,345

6. 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	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部損益	(94)	(1,141)
不予分類其他收入	3	2
財務費用	(234)	(195)
衍生金融工具的公平值虧損	(174)	–
其他不予分類公司支出	(37)	(28)
綜合除稅前虧損	(536)	(1,362)
於12月31日		
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	12,870	10,211
集團內部應收款項的對銷	(846)	(1,005)
其他不予分類資產	–	4
綜合總資產	12,024	9,210
於12月31日		
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	5,182	3,927
集團內部應付款項的對銷	(846)	(1,005)
不予分類負債		
– 銀行貸款	1,176	2,155
– 優先票據	2,157	–
– 衍生金融工具	102	–
– 稅項及其他	551	261
綜合總負債	8,322	5,338

6. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於2017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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業權益	41	2	64	107
資本開支	165	7	–	172
稅項支出	7	23	4	34

於2016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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	39	2	77	118
資本開支	4	2	–	6
稅項(抵免)支出	(28)	22	–	(6)

(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**	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
香港	6,072	4,312	13	12
中國(不包括香港)	400	1,033	4,563	1,764
	6,472	5,345	4,576	1,776

* 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受限制銀行存款。

6. 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64.03億元(2016年：港幣47.11億元)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29.37億元及港幣19.71億元(2016年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣17.92億元及港幣14.99億元)，其佔集團總營業額超過10%。

7. 其他收入、其他收益及虧損

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
利息收入	184	60
於業務合併時將合併前於合營企業持有的權益重新計量的收益淨額	101	–
收購一間附屬公司的折讓	53	–
收購一間附屬公司產生的商譽減值	(13)	–
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	–	29
撤銷一間附屬公司註冊的收益	7	–
衍生金融工具的公平值虧損	(174)	–

8. 財務費用

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	129	181
優先票據的利息	93	–
其他借貸成本	12	14
	234	195

9. 稅項

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	22	22
中國企業所得稅	9	21
中國土地增值稅	2	53
	33	96
遞延稅項(附註32)	1	(102)
	34	(6)

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

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

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

遞延稅項詳情載於附註32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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
除稅前虧損	(536)	(1,362)
按香港利得稅稅率16.5%(2016年：16.5%)計算的稅項	(88)	(225)
應佔合營企業損益的影響	49	137
應佔聯營公司損益的影響	1	25
其他司法權區業務的不同稅率影響	3	(7)
中國土地增值稅	1	11
中國土地增值稅的稅務影響	-	(2)
不可用作扣稅開支的稅務影響	110	42
不用課稅收入的稅務影響	(77)	(22)
未確認稅務虧損的稅務影響	31	41
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(4)	(7)
上年即期稅項撥備不足	9	2
其他	(1)	(1)
年內稅項支出(抵免)	34	(6)

10. 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

已付或應付七位(2016年：七位)董事的各自酬金如下：

截至2017年12月31日止年度

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	2017年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	10
黃月良先生	(a)	10	6,792	-	-	6,802
曾國泰先生	(b)	216	-	-	-	216
狄利思先生	(c)	70	-	-	-	70
李凱倫女士	(d)	485	-	-	-	485
陳棋昌先生	(d)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(d) & (e)	443	-	-	-	443
合計		1,829	6,792	-	-	8,621

截至2016年12月31日止年度

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	2016年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10
曾國泰先生	(b)	315	-	-	-	-	315
狄利思先生	(c)	420	-	766	-	-	1,186
李凱倫女士	(d)	485	-	-	-	-	485
陳棋昌先生	(d)	595	-	-	-	-	595
夏達臣先生	(d) & (e)	196	-	-	-	-	196
黃福霖先生	(f)	10	4,765	-	18	-	4,793
合計		2,031	4,765	766	18	-	7,580

10. 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)

附註：

- (a) 黃月良先生於2017年1月1日獲委任為執行董事、行政總裁兼財務總裁。
- (b) 曾國泰先生在其服務合約於2017年9月7日屆滿後不膺選連任本公司非執行董事。
- (c) 狄利思先生自2017年3月1日起辭任非執行董事。彼於截至2016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。
- (d) 獨立非執行董事。
- (e) 夏達臣先生於2016年5月25日獲委任為獨立非執行董事。
- (f) 黃福霖先生自2017年1月1日起退任董事總經理兼財務總裁。
- (g) 截至2017年及2016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。
- (h) 上述執行董事的酬金乃就彼等提供與本公司及集團管理及事務有關的服務而支付，而非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等履行作為本公司董事的職務而支付。

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2016年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2016年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	16	16
退休福利計劃供款	1	1
	17	17

酬金乃介乎以下範圍：

	2017年 僱員人數	2016年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	2
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	1

11. 年度虧損

	2017年 港幣百萬元	2016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	6,113	4,488
出售物業成本	17	606
提供服務成本	20	27
由投資物業產生的直接租賃費用	40	31
	6,190	5,152
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	654	642
退休福利成本	36	36
股權支付費用	-	1
	690	679
投資物業租金總收入	(31)	(12)
減：直接租賃費用(附註)	40	31
租金淨支出	9	19
物業、廠房及設備折舊	8	11
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	20	19
一間合營企業欠款的耗蝕減值	7	-
應收貿易賬款及其他應收款項的耗蝕減值	-	22
可供出售投資的耗蝕減值	-	5
出售物業、廠房及設備的收益	(1)	-

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5.79億元(2016年：港幣5.76億元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

12. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2017年 港幣百萬元	2016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	(613)	(1,382)
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。

13. 股息

董事會不建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息(2016：零)。

14. 投資物業

	港幣百萬元
按公平值	
於2016年1月1日	1,909
匯兌調整	(120)
已確認公平值減少	(37)
於2016年12月31日	1,752
匯兌調整	176
收購附屬公司時購入(附註36)	2,346
添置	150
自待售物業轉撥	173
已確認公平值減少	(59)
於2017年12月31日	4,538

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。

14. 投資物業(續)

集團投資物業於2017年12月31日及2016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。

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，集團於用途轉變時將若干賬面值為港幣1.09億元的物業存貨按其公平值港幣1.73億元轉撥為投資物業，此舉藉由開展經營租賃足可證明。待售物業轉撥至投資物業的收益為港幣6,400萬元，已於截至2017年12月31日止年度的綜合損益表內確認。

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。

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2017年12月31日及2016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%(2016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的公平值大幅減少，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65元至185元(2016年：人民幣78元至174元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然

14. 投資物業(續)

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2—重慶 創匯•首座 零售部份及車位	第三階層	收入資本化法及直接比較法 主要參數： (1) 資本化比率； (2) 每月市租；及 (3) 市價	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% (2016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的公平值大幅減少，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，零售部份按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣120元至239元(2016年：人民幣125元至249元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
			經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣120,000元	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
物業3—成都 瑞安•城中匯 零售部份、辦公樓及幼稚園	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5.25%至5.50%	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3的公平值大幅減少，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50元至185元	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業3的公平值大幅增加，反之亦然

14. 投資物業(續)

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4 – 天津 威尼都一期	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1)資本化比率；及 (2)日後租賃協 議的單位市 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% 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 計算的日後租賃協議 的單位市租為每月每 平方米人民幣42元至 106元	資本化比率越高， 公平值越低 單位市租越高， 公平值越高	所採用資本化比率微升將 導致物業4的公平值大幅 減少，反之亦然 所採用單位市租大幅增加 將導致物業4的公平值大 幅增加，反之亦然
物業5 – 廣州瑞安 • 創逸車位	第三階層	直接比較法 主要參數為市價	經計及可資比較物業與 物業的時間及位置， 市價為每個車位人民 幣310,000元	市價越高， 公平值越高	所採用市價大幅增加將導 致物業5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6 – 上海翠湖天地 御苑十八號樓	(2016年： 第二階層)	參考買賣協議內的交 易價而定	不適用	不適用	不適用

15. 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
按成本值					
於2016年1月1日	1	7	35	96	139
添置	–	–	3	4	7
出售	–	–	(6)	(9)	(15)
匯兌調整	–	–	–	(2)	(2)
於2016年12月31日	1	7	32	89	129
添置	–	–	5	13	18
收購附屬公司時購入	–	–	–	5	5
出售	–	–	(13)	(2)	(15)
匯兌調整	–	–	1	2	3
於2017年12月31日	1	7	25	107	140
累計折舊及耗蝕					
於2016年1月1日	–	5	23	82	110
年內折舊	–	–	5	6	11
於出售時沖銷	–	–	(5)	(8)	(13)
匯兌調整	–	–	–	(2)	(2)
於2016年12月31日	–	5	23	78	106
年內折舊	–	–	3	5	8
於出售時沖銷	–	–	(11)	(2)	(13)
匯兌調整	–	–	–	2	2
於2017年12月31日	–	5	15	83	103
賬面值					
於2017年12月31日	1	2	10	24	37
於2016年12月31日	1	2	9	11	23

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%

16. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	588	807
應佔收購後虧損及其他全面收益	(481)	(689)
	107	118

主要合營企業的詳情載於附註44。

附註：

- (a) 年內，集團擁有81%權益的合營企業的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以代價總額19美元收購其於合營企業所擁有的全部股份。此合營企業間接擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。有關該交易的詳情載於附註36(a)。
- (b) 年內，集團完成收購一間合營企業餘下50%的股權，該合營企業擁有一項位於天津的房地產發展項目90%權益，有關詳情載於附註36(b)。該交易事項完成後，此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。
- (c) 年內，集團完成收購一間合營企業餘下50%的股權，該合營企業擁有一項位於南京的房地產發展項目，有關詳情載於附註36(c)。該交易事項完成後，此合營企業已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。
- (d) 於2016年8月29日，集團訂立框架協議，以出售集團於一間合營企業的35%權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。該交易將於獲中國相關政府部門正式登記轉讓35%股權(惟有待取得合營企業其他股東的批准)後方告完成。於本報告日期，尚未辦妥有關登記手續。該交易詳情載於本公司日期為2016年8月29日的公佈。

雅泉有限公司(「雅泉」)於2016年12月31日被視為集團主要合營企業。年內完成收購雅泉餘下股本權益後，雅泉已成為本公司的間接全資附屬公司。於2017年12月31日，集團不再持有任何個別對集團屬重大的合營企業。

與雅泉集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
流動資產	—	2,498
非流動資產	—	1
流動負債	—	(1,221)
非流動負債	—	(2,670)

16. 合營企業權益(續)

(i) 合營企業(續)

上述資產與負債金額包括：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
現金及現金等同項目	–	25
流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	–	(986)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	–	(2,670)

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
收入	100	1,689
除稅後虧損	(221)	(927)
年度全面支出總額	(221)	(927)

上述年度虧損包括：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
利息費用	171	29
所得稅開支	2	2

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：

	2016年 港幣百萬元
合營企業淨負債	(1,392)
集團佔合營企業擁有權權益比例	81%
扣除超出於合營企業的投資成本的應佔收購後虧損	1,127
集團所持合營企業權益的賬面值	–

16. 合營企業權益(續)

(i) 合營企業(續)

於2017年12月31日及2016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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
除稅後虧損	(13)	(198)
全面支出總額	(13)	(211)

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：

	2017年 港幣百萬元	2016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	(106)	(92)

(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。

17. 可供出售投資

	2017年 港幣百萬元	2016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)	65	50

於2017年12月31日及2016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2017年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2016年12月31日：0.4%)股本權益。

18. 聯營公司權益

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	–	154
應佔收購後虧損及其他全面收益	–	(154)
	–	–

主要聯營公司的詳情載於附註45。

附註：

年內，集團完成出售其於富岸集團有限公司(「富岸」)的全部權益，總代價約人民幣13.00億元(港幣15.55億元)，因而產生出售虧損港幣1.27億元。該交易的詳情分別載於本公司日期為2017年11月14日及2017年12月6日的公佈及通函。

主要聯營公司財務資料概要

年內完成出售富岸權益後，於2017年12月31日，集團不再持有任何聯營公司。

與富岸資產及負債相關的財務資料概要如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
流動資產	–	5,557
非流動資產	–	8,965
流動負債	–	(6,550)
非流動負債	–	(6,539)
非控股股東權益	–	(511)

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
收入	682	697
除稅後虧損	(32)	(665)
全面支出總額	(32)	(665)

18. 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：

	2016年 港幣百萬元
該聯營公司資產淨值	922
集團佔該聯營公司的擁有權權益比例	28.2%
集團並無分佔富岸其他儲備	(269)
就未變現收益及其他項目調整	(37)
扣除超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損	46
集團所持該聯營公司權益的賬面值	-

19. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
合營企業欠款		
非即期(附註a)	-	1,399
即期(附註b)	74	689
	74	2,088
欠合營企業款項(附註c)	116	106

附註：

- (a) 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2016年12月31日的總欠款中，合共港幣11.85億元按年利率13厘計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘。該結餘經扣除因超出於合營企業的投資成本(扣除減值)的應佔收購後虧損港幣18.76億元後計算。
- (b) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。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。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

20. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	—	1,294
即期(附註b)	—	272
	—	1,566
欠聯營公司款項(附註c)	—	1

附註：

- (a) 於2016年12月31日，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2016年12月31日起計未來十二個月內收回。於總結餘當中，合共港幣8.54億元按年利率4.8厘至5.0厘計息，餘額按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘。該結餘經扣除因超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損港幣4,600萬元後計算。
- (b) 該等結餘為無抵押、須應要求償還及免息。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

21. 在建工程

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
在建工程		
截至現時已產生的成本	17,804	15,205
已確認溢利扣除已確認虧損	476	453
	18,280	15,658
減：進度款	(18,648)	(15,507)
在建工程淨值	(368)	151
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	163	374
欠在建工程客戶款項	(531)	(223)
	(368)	151

22. 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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
待售物業		
於中國其他地區(附註1)	925	213
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註2)	1,343	65

附註：

- 集團一間附屬公司持有若干賬面值為港幣1.10億元的待售物業因一項於中國的法律爭議中作為財產保全而遭暫時查封。管理層認為，上述物業將於該爭議獲得解決時解封。
- 於2017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9.86億元(2016年：港幣6,500萬元)。

23. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
貿易應收賬款	718	771
減：呆賬撥備	(7)	(7)
應收保留工程款項	711	764
出售一間聯營公司的應收代價(附註b)	337	263
預付款、按金及其他應收賬款(附註c)	1,102	—
	924	850
	3,074	1,877

附註：

- 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。
- 該等結餘按年利率5厘計息。
- 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4.49億元(2016年：港幣4.23億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.44億元(2016年：港幣1.34億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.67億元)(2016年：人民幣1.40億元(約港幣1.57億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註38)。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，法院於2016年頒佈命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元(約港幣9,400萬元)的海外應收貸款的法律程序過程中，保全價值上限為人民幣1.22億元(約港幣1.46億元)的若干資產，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。

23. 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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	702	761
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	7	-
181天至360天	-	-
超過360天	2	3
	9	3
	711	764
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	163	135
一年後到期	174	128
	337	263

呆賬撥備變動：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
年初結餘	7	5
年內撥備	-	2
年末結餘	7	7

包括於貿易應收賬款內的港幣200萬元(2016年：港幣1,600萬元)，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按市場利率計息且原到期日為三個月或以下的銀行存款。

24. 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

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
關連公司欠款	8	1
欠關連公司款項	281	374
欠附屬公司非控股股東款項	5	14

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。

25. 受限制銀行存款

於2017年12月31日的結餘指集團就若干銀行信貸及優先票據而存放於銀行託管的存款合共港幣2.03億元(2016年：港幣4.82億元)。

該等結餘按年利率介乎0.35厘至0.46厘(2016年：0.20厘至0.35厘)的市場利率計息。

26. 衍生金融工具

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
按公平值計量且於綜合財務狀況表內入賬列作流動負債		
外匯遠期合約	102	—

年內，集團訂立若干一年期外匯遠期合約，總名義金額為3.69億美元，以減低集團以人民幣計值資產的匯兌波動風險，惟就會計目的而言，其非指定為對沖工具。於2017年12月31日，尚餘名義金額為2.25億美元的外匯遠期合約。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二階層，乃基於交易銀行所提供的工具估值而估計得出。於本年度，公平值虧損港幣1.74億元已於綜合損益表中確認(2016年：無)。

27. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣6.04億元(2016年：港幣6.04億元)的賬齡分析如下：

	2017年 港幣百萬元	2016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	409	448
31天至90天	31	57
91天至180天	32	9
超過180天	132	90
	604	604
應付保留工程款項(附註b)	430	348
合約工程／建築成本撥備	1,069	812
其他應計費用及應付賬款	475	228
	2,578	1,992

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7,700萬元(2016年：港幣7,600萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

28. 銀行貸款

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	520	855
無抵押銀行貸款	925	1,499
	1,445	2,354
減：須於12個月內償還的數額	(500)	(1,685)
	945	669
須償還之賬面值：		
一年內	500	1,685
多於一年，但不超過兩年	443	398
多於兩年，但不超過五年	422	271
多於五年	80	-
	1,445	2,354

28. 銀行貸款(續)

集團的銀行貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率(每年)	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
浮動利率			
人民幣	6.15厘至6.89厘(2016年：5.00厘至6.18厘)	269	446
港幣	3.99厘至4.44厘(2016年：3.55厘至4.75厘)	1,176	1,765
固定利率			
人民幣	(2016年：11.00厘)	—	143
		1,445	2,354

上述浮動利率與香港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鈎。

附註：

- 集團投資物業及發展中的待售物業分別為數港幣31.47億元及港幣2.99億元(2016年：分別港幣14.33億元及零)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
- 於2017年12月31日金額為港幣6,600萬元(2016年：港幣4.82億元)的受限制銀行存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
- 此外，若干附屬公司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。

29. 優先票據

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
於年初	—	—
發行新優先票據	2,186	—
減：發行直接應佔交易成本	(40)	—
年內應計利息	93	—
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(88)	—
匯兌調整	6	—
於年末	2,157	—

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

於2017年6月12日，本公司向獨立第三方額外發行8,000萬美元於2020年5月8日到期的優先票據(「額外優先票據」)，按年息6.25%計息並每半年支付。額外優先票據將與原優先票據合併並組成單一序列，而除發行日期及發行價外，所有條款及條件與原優先票據相同。

29. 優先票據(續)

優先票據的主要條款

優先票據為：

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

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

「適用溢價」指就於任何贖回日期的優先票據而言，下列兩項的較高者：(1)優先票據本金的1.00%；及(2)(A)於(i)優先票據於優先票據到期日之本金額加(ii)至優先票據到期日為止優先票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於經調整公債利率加100個基點之折現率計算)超出(B)贖回日期優先票據本金的差價。

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

30. 股本

	2017年 股份數目	2016年 股份數目	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於年初及年末	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。

31. 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1,600萬元(2016年：港幣1,800萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2017年12月31日及2016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7.3%(2016年：32.7%)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。

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。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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2017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：

	2017年	2016年
貼現率	1.7%	1.7%
薪金預期增長率	每年3.5%	每年3.5%

精算估值顯示集團於2017年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣4.01億元(2016年：港幣3.66億元)，相當於為成員所計提福利的96%(2016年：77%)。

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	
	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
本年度服務成本	13	15
界定退休福利淨負債的利息淨額	2	1
自該計劃資產支付的行政開支	1	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	16	18
根據經驗調整的精算虧損	2	3
財務假設變動導致的精算收益	-	(12)
該計劃資產高於貼現率的回報	(79)	(9)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	(77)	(18)
合計	(61)	-

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(419)	(478)
該計劃資產的公平值	401	366
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(18)	(112)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2016年：無)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
於年初	478	516
本年度服務成本	13	15
利息成本	7	6
僱員供款	5	6
精算虧損－經驗調整	2	3
精算收益－財務假設	—	(12)
已付福利	(86)	(56)
於年末	419	478

該計劃資產現值的變動如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
於年初	366	364
該計劃資產的利息收入	6	5
該計劃資產高於貼視率	79	9
僱主供款	33	40
僱員供款	5	6
已付福利	(86)	(56)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	401	366

31. 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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
股票	290	249
對沖基金	43	46
債券及現金	68	71
	401	366

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 %
於2017年12月31日					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(6)	(1.5%)
		-0.25%	1.45%	6	1.5%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	7	1.6%
		-0.25%	3.25%	(6)	(1.5%)
於2016年12月31日					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(7)	(1.5%)
		-0.25%	1.45%	7	1.5%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	7	1.6%
		-0.25%	3.25%	(7)	(1.5%)

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。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
預期僱主供款	7	37
預期成員供款	5	6

2017年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為5.9年(2016年：5.9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500萬元(2016年：港幣300萬元)，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。

32. 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2016年1月1日	(2)	(248)	25	(225)
匯兌調整	-	11	(2)	9
計入綜合損益表	1	101	-	102
於2016年12月31日	(1)	(136)	23	(114)
匯兌調整	-	(15)	1	(14)
收購附屬公司(附註36)	-	(277)	-	(277)
自綜合損益表(扣除)計入	-	(17)	16	(1)
於2017年12月31日	(1)	(445)	40	(406)

32. 遞延稅項(續)

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2017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16.36億元(2016年：港幣15.55億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.63億元(2016年：港幣8,900萬元)。餘下稅項虧損約港幣14.73億元(2016年：港幣14.66億元)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2017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5.05億元(2016年：港幣5.87億元)。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2017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3.09億元(2016年：港幣5.06億元)作出遞延稅項撥備。

33. 租賃安排

作為出租人

截至2017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3,100萬元(2016年：港幣1,200萬元)。

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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
一年內	39	12
第二年至第五年(包括首尾兩年)	105	25
五年後	38	13
	182	50

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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
一年內	12	10
第二年至第五年(包括首尾兩年)	5	2
	17	12

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。

34. 資本承擔

於2017年12月31日，集團並無重大資本承擔(2016年：無)。

35. 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2017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。

35. 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

2,142,000股股份，佔本公司於2017年12月31日的已發行股份約0.44%。

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。

35. 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2017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)
			於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2010年4月12日	2	12.22	700,000	-	-	-	700,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-
2011年7月28日	5	10.00	2,318,000	-	-	(876,000)	1,442,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
2012年11月26日	6	8.18	3,044,000	-	-	(3,044,000)	-	2013年5月26日 至2017年11月25日	-
2013年6月14日	7	9.93	3,610,000	-	-	(480,000)	3,130,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			9,672,000	-	-	(4,400,000)	5,272,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目							5,272,000		
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2016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)
			於2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2009年4月9日	1	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	2	12.22	1,400,000	-	-	(700,000)	700,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-
2011年5月13日	3	10.66	3,210,000	-	-	(3,210,000)	-	2011年11月13日 至2016年5月12日	-
2011年6月23日	4	10.90	1,230,000	-	-	(1,230,000)	-	2011年12月23日 至2016年6月22日	-
2011年7月28日	5	10.00	2,886,000	-	-	(568,000)	2,318,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
2012年11月26日	6	8.18	3,396,000	-	-	(352,000)	3,044,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	-
2013年6月14日	7	9.93	4,040,000	-	-	(430,000)	3,610,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			16,542,000	-	-	(6,870,000)	9,672,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目							8,370,500		

附註：

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。於截至2017年及2016年12月31日止年度並無購股權獲行使。

35. 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2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。

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。

35. 股權支付(續)

就授出第3、4、6及7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5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%

於截至2017年及2016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2017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10萬元(2016年：港幣100萬元)。

綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

36. 業務合併

- (a) 於2017年7月24日，集團擁有81%權益的合營企業雅泉有限公司(「雅泉」)的合營夥伴行使賣出選擇權，要求集團根據股東協議的條款以總代價19美元收購其於雅泉所擁有的全部股份。雅泉及其附屬公司(「雅泉集團」)擁有一項位於成都的房地產發展項目。該交易事項已於同日完成，其後雅泉已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期為2017年7月24日的公佈。

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	港幣百萬元
所承擔淨負債的公平值	1,759
現金代價	-
超出投資成本的應佔收購後虧損(經調整未變現利息及其他)	(1,759)
	-
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	1,538
物業、廠房及設備	1
發展中的待售物業	716
應收賬款、按金及預付款	12
銀行結餘、存款及現金	107
應付賬款及應計費用	(97)
已收銷售按金	(9)
欠關連公司款項	(3,451)
銀行貸款	(341)
遞延稅項負債	(235)
可識別淨負債總額	(1,759)
收購產生的現金流入淨額	
所收購的銀行結餘、按金及現金	107

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於雅泉所擁有的81%股權導致的虧損港幣4,200萬元。該虧損已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

自收購日期起至2017年12月31日止由雅泉集團貢獻計入綜合損益表的營業額為港幣500萬元。雅泉集團於同期亦產生虧損港幣3,000萬元。

36. 業務合併(續)

(a) (續)

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣65.72億元及港幣6.25億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

(b) 於2017年9月7日，集團與擁有50%權益的合營企業昶富有限公司(「昶富」)的合營夥伴訂立買賣協議，以收購昶富餘下50%的股份權益及相關股東貸款。昶富及其附屬公司(「昶富集團」)擁有一項位於天津的房地產發展項目90%權益。該交易事項已於2017年11月完成，而昶富已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	港幣百萬元
所承擔淨負債的公平值	241
現金代價	42
所承擔股東貸款的賬面值	(150)
超出投資成本的應佔收購後虧損(經調整未變現利息及其他)	(120)
收購產生的商譽並悉數減值	13
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	808
物業、廠房及設備	3
待售物業	296
應收賬款、按金及預付款	22
銀行結餘、存款及現金	7
應付賬款及應計費用	(73)
欠關連公司款項	(1,267)
附屬公司非控股股東欠款	(3)
其他金融負債	(29)
遞延稅項負債	(5)
可識別淨負債總額	(241)
收購產生的現金流出淨額	
所支付的現金代價	(42)
所收購的銀行結餘、按金及現金	7
	(35)

36. 業務合併(續)

(b) (續)

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於昶富所擁有的50%股權導致的收益港幣8,000萬元。該收益已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

本公司董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估商譽金額會否予以減值。基於可收回金額的估計(即昶富集團資產及負債的公平值)，本公司董事認為商譽需悉數減值。

自收購日期起至2017年12月31日止由昶富集團貢獻的營業額對集團並不重大。昶富集團於同期亦產生溢利港幣200萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣64.86億元及港幣6.53億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

(c) 於2017年9月7日，集團與擁有50%權益的合營企業永立控股有限公司(「永立」)的合營夥伴訂立買賣協議，以收購永立餘下50%的股份權益及相關股東貸款。永立及其附屬公司(「永立集團」)擁有一項位於南京的房地產發展項目。該交易事項已於2017年11月完成，而永立已成為本公司的間接全資附屬公司。該交易詳情載於本公司日期分別為2017年9月7日及2017年10月24日的公佈及通函。

36. 業務合併(續)

(c) (續)

下表概述於收購日期的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值：

	港幣百萬元
代價	
現金代價	294
所承擔股東貸款的賬面值	(289)
早前於永立所持50%股權的公平值	58
收購成本	63
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	1
待售物業	50
發展中的待售物業	912
應收賬款、按金及預付款	66
關連公司欠款	228
銀行結餘、存款及現金	138
應付賬款及應計費用	(44)
已收銷售按金	(488)
欠關連公司款項	(645)
銀行貸款	(65)
遞延稅項負債	(37)
可識別淨資產總額	116
收購產生的折讓	(53)
	63
收購產生的現金流出淨額	
所支付的現金代價	(294)
所收購的銀行結餘、按金及現金	138
	(156)

所收購應收款項的公平值指其於收購日期的總合約金額。

收購相關成本並不重大，並已計入截至2017年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

集團確認因計量業務合併前其於永立所擁有的50%股權導致的收益港幣6,300萬元。該收益已計入集團截至2017年12月31日止年度綜合損益表的「其他收入、其他收益及虧損」內。

36. 業務合併(續)

(c) (續)

收購產生的折讓港幣5,300萬元主要源自若干物業存貨的公平值收益淨額，並已於綜合損益表內確認。

自收購日期起至2017年12月31日止，永立集團並無貢獻營業額。永立集團於同期亦產生虧損港300萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，年內集團營業額及虧損總額應分別為港幣69.06億元及港幣5.89億元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2017年1月1日完成的情況下實際應已達致的營業額及經營業績的指標，亦不擬作為未來業績的預測。

37. 透過出售一間附屬公司出售物業存貨

於截至2016年12月31日止年度，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益而出售該附屬公司持有的一項位於貴州的發展中待售物業。該交易已列賬為集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	484
遞延稅項負債	(22)
所出售的資產淨值	462
代價	462
所出售的資產淨值	(462)
就出售所產生的交易成本	(12)
出售虧損	(12)
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	453
於2017年12月31日尚未償付的代價	9
	462
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	453
已付交易成本	(12)
	441

38. 或然負債

於2017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：

於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司(「中華匯」)全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關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23(c))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2018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6.48億元)(2016年：人民幣5.42億元(港幣6.06億元))及相關利息人民幣4.13億元(港幣4.94億元)(2016年：人民幣3.47億元(港幣3.88億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於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	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	2	1
管理及資訊系統服務收入	1	1
利息支出	22	10
租金支出	2	2

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註24內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
利息收入	162	320
推算利息收入	11	10
管理費收入	14	18
利息支出	18	24
分判工程成本	8	2

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註19內披露。

39. 重大關連人士交易(續)

- (c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
利息收入	32	36
推算利息收入	23	22

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註20內披露。

- (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，集團向SOL的一間附屬公司償還無抵押不計息短期貸款港幣1.00億元。
- (f) 於年內，集團以總代價港幣7,500萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的控股公司的15%股權，該代價已以現金收取。該交易詳情載於本公司日期為2017年8月4日的公佈。
- (g) 於年內，集團收取來自一間合營企業的股息收入港幣600萬元。
- (h) 於截至2016年12月31日止年度，集團因本公司前任非執行董事狄利思先生向本公司提供若干諮詢服務而向其支付諮詢費港幣100萬元。
- (i) 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：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	24	27
表現花紅	3	5
退休福利計劃供款	2	2
其他服務費用	—	1
	31	37

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，有關詳情披露於董事會報告一節。

40. 金融工具

(a) 資本風險管理

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(包括銀行貸款及優先票據)及本公司持有人應佔股本權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利或累計虧損)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。

(b) 金融工具類別

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	65	50
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	4,804	6,562
金融負債		
衍生金融工具	102	–
攤銷成本	5,272	3,941

(c) 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、按金及現金、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、衍生金融工具、優先票據以及銀行貸款。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。

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及中國人民銀行基準利率波動。

40. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

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。由於管理層認為有關風險並不重大，故並無就銀行存款作出敏感度分析。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(2016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(2016年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2017年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣1,500萬元(2016年：港幣2,200萬元)。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利率風險。

(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。集團現時透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險，並會於適當情況下，利用外幣對沖合約以降低外幣風險。

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
資產		
美元	95	95
港幣	9	3
負債		
人民幣	—	391
美元	2,188	—
港幣	578	271

40. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

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鉤，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%(2016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%(2016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，對除稅後虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%(2016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)	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
人民幣	-	(27)
美元	7	7
港幣	(40)	(19)

(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%(2016年：20%)，集團於2017年12月31日的儲備會增加/減少約港幣1,300萬元(2016年：港幣1,000萬元)，倘價格下降，則將會在損益確認為耗蝕減值。

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。

40. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

集團就應收貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的50%(2016年：22%)為兩名交易對手欠款。於2017年12月31日，其他應收賬款港幣4.49億元(2016年：港幣4.23億元)為一名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6.48億元)(2016年：人民幣5.42億元(港幣6.06億元))及相關利息人民幣4.13億元(港幣4.94億元)(2016年：人民幣3.47億元(港幣3.88億元))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。

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。

40. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

已就按淨額基準結算的衍生金融工具呈列未貼現現金流出淨額。

	加權平均 實際年利率 %	應要求償還 或少於一年 港幣百萬元	一年至 兩年 港幣百萬元	兩年至 五年 港幣百萬元	超過五年 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
於2017年12月31日							
銀行存款	0.56%	-	28	139	-	167	164
非衍生金融負債							
應付貿易及 其他應付款項(附註1)	-	(1,565)	(105)	-	-	(1,670)	(1,670)
銀行借貸							
- 浮動利率	4.68%	(555)	(486)	(462)	(86)	(1,589)	(1,445)
優先票據	6.25%	(137)	(137)	(2,205)	-	(2,479)	(2,157)
	-	(2,257)	(700)	(2,528)	(86)	(5,571)	(5,108)
衍生金融工具	-	(102)	-	-	-	(102)	(102)
財務擔保合約(附註2)	-	(1,142)	-	-	-	(1,142)	-
於2016年12月31日							
銀行存款	0.32%	449	-	-	-	449	447
非衍生金融負債							
應付貿易及 其他應付款項(附註1)	-	(1,511)	(76)	-	-	(1,587)	(1,587)
銀行借貸							
- 浮動利率	4.17%	(1,601)	(413)	(288)	-	(2,302)	(2,211)
- 固定利率	11%	(154)	-	-	-	(154)	(143)
		(2,817)	(489)	(288)	-	(3,594)	(3,494)
財務擔保合約(附註2)	-	(1,923)	(358)	(118)	-	(2,399)	-

附註：

- 應付貿易及其他應付款項指應付貿易賬款、應付保留工程款項、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以及其他應付款項。
- 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。

40. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值

於2017年12月31日及2016年12月31日，集團可供出售投資及衍生金融工具乃按公平值計量。可供出售投資的公平值分類為公平值計量第一階層，從聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得，而衍生金融工具的公平值分類為公平值計量第二階層，乃基於交易銀行所提供由活躍市場中報價的遠期匯率估計。

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據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。

41. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為現金流量已經或未來現金流量將會於集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	關連公司 墊款 港幣百萬元	銀行貸款 港幣百萬元	優先票據 港幣百萬元	應付利息 (計入其他 應付款項及 欠關連公司 款項) 港幣百萬元	應付非控股 股東權益 的股息 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於2017年1月1日	200	2,354	–	19	11	2,584
融資現金流量	(100)	(1,342)	2,146	(192)	(30)	482
收購附屬公司	–	406	–	–	–	406
財務費用	–	–	93	141	–	234
重新分類為其他應付款項的應付利息	–	–	(88)	88	–	–
應付非控股股東權益的股息	–	–	–	–	19	19
匯兌調整	–	27	6	–	–	33
於2017年12月31日	100	1,445	2,157	56	–	3,758

42. 本公司財務狀況表

	2017年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	3	3
附屬公司權益	6,858	7,423
會籍	1	1
受限制銀行存款	137	–
	6,999	7,427
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	210	196
附屬公司欠款	792	148
合營企業／聯營公司欠款	1	8
關連公司欠款	118	1
受限制銀行存款	6	110
銀行結餘、存款及現金	273	100
	1,400	563
流動負債		
應付賬款及應計費用	428	22
衍生金融工具	102	–
欠合營企業／聯營公司款項	75	419
欠關連公司款項	1	602
銀行貸款	140	1,225
	746	2,268
流動資產(負債)淨值	654	(1,705)
總資產減流動負債	7,653	5,722
股本及儲備		
股本(附註30)	484	484
儲備(附註)	2,870	3,033
	3,354	3,517
非流動負債		
欠附屬公司款項	2,124	2,093
優先票據	2,157	–
界定退休福利計劃負債	18	112
	4,299	2,205
	7,653	5,722

綜合財務報表附註
截至2017年12月31日止年度

42. 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 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣百萬元	購股權儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2016年1月1日	3,172	89	344	47	(91)	231	3,792
年度虧損	-	-	(778)	-	-	-	(778)
確認精算收益	-	-	-	-	18	-	18
年度全面(支出)收益總額	-	-	(778)	-	18	-	(760)
確認股權支付	-	-	-	1	-	-	1
於購股權失效時轉撥	-	-	24	(24)	-	-	-
於2016年12月31日	3,172	89	(410)	24	(73)	231	3,033
年度虧損	-	-	(240)	-	-	-	(240)
確認精算收益	-	-	-	-	77	-	77
年度全面(支出)收益總額	-	-	(240)	-	77	-	(163)
於購股權失效時轉撥	-	-	10	(10)	-	-	-
於2017年12月31日	3,172	89	(640)	14	4	231	2,870

43. 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2017年12月31日及2016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	
建築及樓宇保養工程業務				
Shui On Contractors Limited*	每股面值1美元的股份200股	85% (附註1)	–	投資控股
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	–	69.70% (附註2)	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)	–	56.95% (附註3)	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)	–	69.70% (附註2)	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	–	69.70% (附註2)	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)	–	85% (附註4)	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)	–	85% (附註4)	樓宇建築
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)	–	85% (附註4)	擁有及租賃機械及 鋼鐵結構工程

43. 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	
房地產業務				
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
悅樂投資有限公司*	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
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

43. 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	
房地產業務(續)				
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
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	-	100% (附註5)	物業發展
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	-	100% (附註6)	投資控股
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100% (附註6)	投資控股
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	-	100% (附註6)	物業發展

43. 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	
其他業務				
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
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
Winway Holdings Limited ^{***}	每股面值1美元的普通股2股	—	100%	投資控股
貴州凱里瑞安水泥有限公司 ^{***}	註冊及繳足還資本人民幣60,000,000元	—	100%	暫無業務

* 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2017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：

1. 年內，集團出售其於Shui On Contractors Limited的15%權益(見附註39(f))，使保留權益減至85%，其相關附屬公司則於下文附註2至4所述。此外，此公司的已發行及繳足股本已由面值1美元的股份1股增至每股面值1美元的股份200股。
2. 於截至2017年12月31日止年度，集團於此等公司持有的股份權益由82%減少至69.70%。
3. 於截至2017年12月31日止年度，集團於此公司持有的股份權益由67%減少至56.95%。
4. 於截至2017年12月31日止年度，集團於此等公司持有的股份權益由100%減少至85%。
5. 於截至2017年12月31日止年度，集團於此公司持有的股本權益由81%增加至100%(見附註36(a))。
6. 於截至2017年12月31日止年度，集團於此等公司持有的股份／股本權益由50.04%增加至100%(見附註36(b)及36(c))。

44. 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2017年12月31日及2016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
建築及樓宇保養工程業務				
超合有限公司	420,000股普通股(港幣3,697,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	1
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
房地產業務				
21世紀控股有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元)	80%	投資控股	1
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	65%	投資控股	1
其他業務				
長江流域創業有限公司 [#]	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 [#]	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 [#]	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 [#]	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
貴州遵義瑞安水泥有限公司** [Ⓞ]	註冊及繳足資本人民幣92,000,000元	80%	暫無業務	1
南京江南水泥有限公司** [Ⓞ]	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

[#] 在開曼群島註冊成立

[Ⓞ] 合資企業

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. 集團於截至2017年12月31日止年度收購昶富有限公司、成都翔龍房地產有限公司、永立控股有限公司及江蘇九西建設發展有限公司的股份／股本權益後，此等合營企業已成為本公司的全資附屬公司。

45. 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2016年12月31日的主要聯營公司的資料。集團於2017年12月完成出售富岸集團有限公司權益後，集團不再持有任何聯營公司權益。

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** [Ⓞ]	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** [Ⓞ]	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** [Ⓞ]	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** [Ⓞ]	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

[Ⓞ] 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				
	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
營業額	7,952	6,102	5,916	5,345	6,472
除稅前虧損	(330)	(1,345)	(1,041)	(1,362)	(536)
稅項	(542)	(14)	(68)	6	(34)
年度虧損	(872)	(1,359)	(1,109)	(1,356)	(570)
下列應佔：					
本公司持有人	(889)	(1,374)	(1,126)	(1,382)	(613)
非控股股東權益	17	15	17	26	43
	(872)	(1,359)	(1,109)	(1,356)	(570)

2. 資產與負債

	截至12月31日止年度				
	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
資產總值	23,120	18,520	12,339	9,210	12,024
負債總額	(13,729)	(10,650)	(6,759)	(5,338)	(8,322)
	9,391	7,870	5,580	3,872	3,702
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	9,324	7,833	5,542	3,835	3,566
非控股股東權益	67	37	38	37	136
	9,391	7,870	5,580	3,872	3,702

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生（主席）

黃月良先生（行政總裁兼財務總裁）

獨立非執行董事

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

審核委員會

陳棋昌先生（主席）

李凱倫女士

夏達臣先生

薪酬委員會

李凱倫女士（主席）

羅康瑞先生

陳棋昌先生

提名委員會

羅康瑞先生（主席）

李凱倫女士

陳棋昌先生

財務委員會

黃月良先生（主席）

陳棋昌先生

夏達臣先生

投資委員會

黃月良先生（主席）

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

執行委員會

黃月良先生（主席）

羅康瑞先生

其他主要行政人員

公司秘書

陳若荷女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣道6-8號

瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

法國巴黎銀行

中信銀行(國際)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

上海商業銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

股份：983

優先票據：4518

網址

www.socam.com

SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

www.socam.com

