



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983

重建股東價值

2018年年報



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。

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。



目 錄

2	集團業務	83	風險管理報告
3	財務摘要	88	董事會報告
4	2018年大事回顧	96	獨立核數師報告
6	主席報告	100	綜合損益表
10	管理層討論及分析	101	綜合損益及其他全面收益表
	11 業務回顧	102	綜合財務狀況表
	38 財務回顧	104	綜合股本權益變動表
42	環境、社會及管治報告	105	綜合現金流量表
60	董事及高級管理人員	107	綜合財務報表附註
63	企業管治報告	187	集團財務概要
75	審核委員會報告	188	公司資料
77	薪酬委員會報告		
81	提名委員會報告		

集團業務



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。

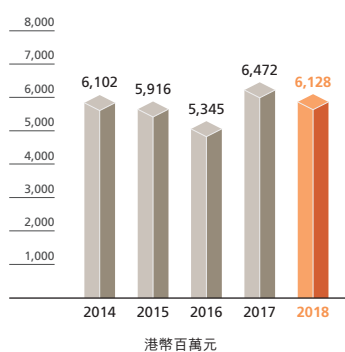
建築

建築業務為瑞安建業最初成立的本業，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。

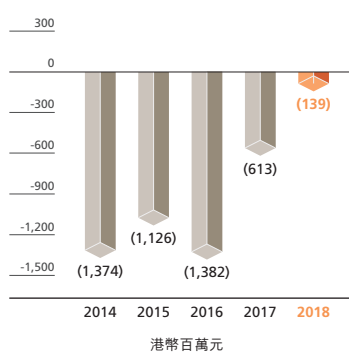
財務摘要

以港幣百萬元計	截至12月31日止年度				
	2014 (重新呈列)	2015	2016	2017	2018
營業額					
本公司及附屬公司	6,102	5,916	5,345	6,472	6,128
應佔合營企業及聯營公司	640	363	1,572	481	34
合計	6,742	6,279	6,917	6,953	6,162
股東應佔虧損	(1,374)	(1,126)	(1,382)	(613)	(139)
每股基本虧損(港幣)	(2.84)	(2.33)	(2.86)	(1.27)	(0.31)
於12月31日					
資產總值(港幣億元)	185	123	92	120	106
資產淨值(港幣億元)	78	55	38	36	29
每股資產淨值(港幣)	16.17	11.44	7.92	7.36	7.52
淨負債比率	53.7%	21.0%	33.5%	53.6%	84.9%

營業額

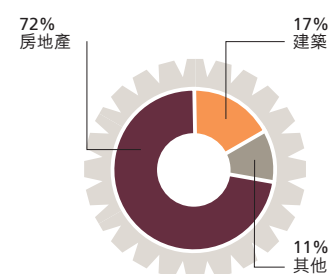


本公司股東應佔虧損

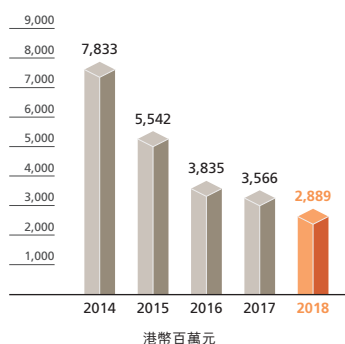


資產組合

於2018年12月31日

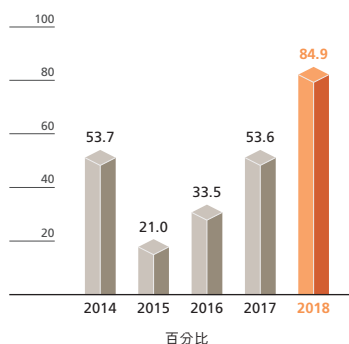


本公司股東應佔股本權益



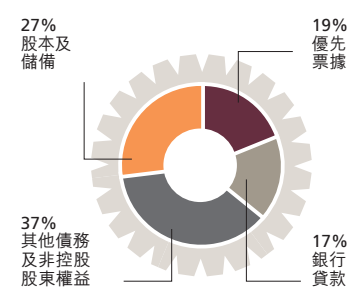
淨負債比率

於12月31日



股本及負債

於2018年12月31日



2018年大事回顧

一月 成都瑞安城中匯正式推售家居式辦公單位。



三月



瑞安建業及主要附屬公司包括瑞安建築、瑞安承建、瑞安建業資產管理、盛貿及德基分別獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。

香港兒童醫院年內榮獲建築署頒發2017年年度大獎。



四月 瑞安承建取得建築署合約，設計及建造2019年北京世界園藝博覽會香港園。



七月



瀋陽天地新美食廣場「天地廚房」開業。

瑞安承建取得一份定期合約。設計及建造建築署轄下位於香港及離島的建築物、土地及其他物業的裝修工程。



八月



成都瑞安城中匯商場全面開業，為當地居民帶來全方位生活體驗。



瑞安建業提出有條件現金要約，按當時股價溢價購回1億股公司股份。要約於8月舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准通過。

十月

瑞安建築取得市區重建局合約承建活化中環街市項目，是政府保育中環的一項重點工作。



瑞安建築及瑞安承建獲職業安全健康局頒發「卓越同行職安健大獎」。



瑞安承建分別於四月及十月完成深水埗蘇屋邨一期及二期的建造合約。

十一月

瑞安建業於2018年度民政事務局局长嘉許計劃中獲頒嘉許狀，表彰公司積極參與超強颱風山竹的善後工作。



十一月



重慶創匯首座完成商場主要翻新工程。

十二月

瑞安承建取得一份小型工程定期合約，為教育局轄下的建築物、土地及其他物業進行改建、加建及改善工程。



德基為太古地產完成太古坊2A期室內裝修工程。



瑞安建業收購觀塘一幢23層高、總樓面面積約2,600平方米的商業大廈。

主席報告



羅康瑞
主席

“瑞安建業過去五年致力穩固及重整業務，2018年是標誌公司邁向目標的重要一年。集團將採取措施，進一步改善財務狀況以邁向盈利，為股東爭取最佳利益。”

各位股東：

中美兩國就關稅、技術轉讓及市場准入問題的爭議持續多月，緊張局勢於2018年底略為緩和。過去數月雙方進行多輪談判，趨勢樂觀，惟要達成長期協議仍然存在變數。歐洲多國陸續出現身份認同危機帶來政治不穩。在此形勢下，雖然全球經濟過去兩年連續錄得3.7%增長，但發達市場增長動力受壓，市場亦欠缺信心，令前景蒙上陰影。

中國內地房地產市場勢頭良好，但各市因城施策以調控樓市，為房地產市場發展帶來不確定因素。內地零售市場備受物業供應過剩與電子商貿盛行影響，香港建造業長期技術工人短缺情況因去年大型新公營房屋項目減少而略為緩解，惟問題仍需關注。種種不利因素繼續令集團旗下業務面對充滿挑戰的營運環境。

縱使宏觀環境不明朗，瑞安建業繼續致力重整房地產組合及建築業務。成都瑞安城中匯家居式辦公樓年內推售成績斐然，加上南京瑞安翠湖山銷售收入進賬，均大大改善公司業績。建築業務的溢利亦見增長。

年內，公司損益表反映集團業績大幅改善。雖然人民幣貶值對公司業績產生負面影響，瑞安建業錄得虧損

大幅減少，由2017年港幣6.13億元降至2018年的港幣1.39億元。房地產業務在撇除匯兌虧損後轉虧為盈，2018年錄得溢利港幣1.97億元，而2017年不計入匯兌收益則錄得虧損港幣4.20億元。建築業務錄得溢利港幣2.01億元，而2017年則為港幣1.35億元。集團收入錄得港幣61億元，較2017年減少5.3%，反映集團業務規模愈益精簡化。

瑞安建業過去五年致力穩固及重整業務，2018年是標誌公司邁向目標的重要一年。藉著退出拉法基瑞安水泥合營企業及悉數出售大連天地權益，集團得以專注經營核心業務。如業績所反映，公司目前的架構精簡靈活，有利我們日後審慎探索新商機，發揮核心優勢，提升股東利益。

重建股東價值

重整業務、為股東謀求利益是我們去年的首要任務。過去數年公司股價持續下跌，股份成交價一直較集團的每股資產淨值有明顯折讓。為提升股東價值，瑞安建業於2018年5月提出有條件現金要約，按當時股價溢價購回1億股公司股份。交易於8月順利完成後，提高了集團的每股資產淨值。

成都瑞安城中匯家居式辦公樓的推售獲得理想市場反應，全部單位於年內售罄，為集團帶來可觀收入。乘著市場回暖，瑞安建業正展開天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山三期的擴建工程，天津威尼都二期於2019年1月起分階段推售，銷售理想。

面對瞬息萬變的經營環境，集團繼續優化旗下零售物業，提升顧客體驗及社區交流以迎合市場變化。隨著優化計劃逐步完成，瑞安建業四個商場在租金水平及平均出租率上均錄得增長，有望未來提供持續的經常性收入。集團期望為旗下商場進行優化，可帶來煥然一新的面貌，增強租戶組合，從而提升人流量及租金收入。

管理團隊正努力物色新機會，於2018年12月，集團收購了一幢位於香港觀塘的已落成商業大廈，務求將物業組合擴展至中國內地以外地區，提高盈利能力。

建築業務於2018年錄得溢利增長。公司嚴謹控制成本和資源分配以提升生產力和效益，進一步增強實力和優勢。

由於市場上可供競投的大型項目數量減少，本年度新取得的合約總值為港幣20億元，2017年則為港幣68億元。

我們對未來前景審慎樂觀，將充分利用集團豐厚經驗和根基，伺機掌握高回報的投標機會。瑞安建業於年內全力推進現有項目，包括芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程以及數個公屋項目，並開展了中環街市活化項目，預期於2021年竣工。

可持續建築是集團業務策略核心要素，旨在為持份者締造價值。因此，集團積極採用創新科技，並努力研發不同的建築方法及環保採購，以維持業務優勢。最近落成的香港兒童醫院項目榮獲多項業界殊榮，彰顯了瑞安建業對環保的重視及團隊優秀的項目管理能力。

對股東的承諾

2019年對瑞安建業而言將會是充滿機遇及挑戰的一年。全球經濟前景晦暗加上中美貿易摩擦衝擊，中國經濟增長難免放緩，香港及澳門的經濟亦會因而受影響。在房地產方面，中央政府加強調控力度將令住宅市場降溫，然而預期市場對高品質房產項目需求仍然殷切。傳統零售業如何應對電子商貿發展備受考驗，但相信2019年零售市道保持暢旺。儘管營商環境挑戰處處，集團將繼續發揮實力，實現可持續增長，提升股東價值。

羅寶瑜女士自2019年1月1日起獲委任為本公司非執行董事，我謹代表董事會致以歡迎。她的加入使董事會成員更多元化，其豐富的中國內地房地產經驗，冀為公司未來發展作出貢獻。

我謹此向董事會致以謝意，董事的支持令公司在過去數年得以逐步實現目標，我亦由衷感謝管理層及員工付出的努力。集團將採取措施，進一步改善財務狀況以邁向盈利，為股東爭取最佳利益。

羅康瑞

羅康瑞
主席

香港，2019年3月22日



管理層討論及分析



“受到多項企業成就帶動，集團年內的經營業績有所改善，包括成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售、南京瑞安翠湖山的銷售收入進賬、建築業務的溢利增加，以及於2017年底出售於大連天地的權益。”

業務回顧

瑞安建業的策略是通過重整建築業務和優化物業，盡快提升集團資產和改善經營業績，從而達致締造股東價值的中期目標。

市場環境

於2018年，集團主要經營所在地包括中國內地、香港及澳門市場經濟表現大致保持穩定。中國國內生產總值錄得6.6%增長率，略低於2017年的6.8%，為28年來低位，惟反映中央政府堅決減少企業和地方政府債務以防控金融體系風險，實現由以往高速增長調低至6.5%的既定目標。年內中美貿易爭端持續，加上美國聯邦儲備銀行四度加息令美元走強，導致人民幣貶值，人民幣兌美元匯率全年累計下降5.3%，貶值速度於2018年下半年進一步加快，至2019年初出現局部逆轉。

香港本地生產總值於2018年錄得3%增長率，略低於2017年的3.8%，但仍高於過去十年平均每年2.7%的趨勢增長率。2017/2018財政年度錄得破紀錄的港幣

1,380億元財政盈餘，香港特區政府宣佈計劃將部分盈餘用作基礎建設、屋宇附屬工程、醫院和學校發展項目的撥款，將為集團建築業務帶來重大的招標機會。

業績改善

瑞安建業於2018年取得策略性進展，進一步優化資產及重整業務。受到多項企業成就帶動，集團年內的經營業績有所改善，包括成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售、南京瑞安翠湖山的銷售收入進賬、建築業務的溢利增加，以及於2017年底出售於大連天地的權益。

集團於2018年錄得營業額港幣61億元，較2017年減少5.3%。股東應佔淨虧損由2017年港幣6.13億元縮減至港幣1.39億元。集團年內業績受到2018年人民幣兌港元匯率波動影響，錄得外幣折算虧損港幣1.15億元，於2018年上半年到期的2.25億美元外匯對沖合約亦產生匯兌虧損港幣5,700萬元，但股東應佔淨虧損仍有所下降。

重要企業及業務事項

股份購回要約

瑞安建業於2018年5月29日提出有條件現金要約，按每股港幣2.50元的價格購回最多達1億股本公司股份，較於2017年12月31日的每股資產淨值港幣7.36元折讓約66.0%。要約為所有獨立股東提供機會，以當時股價溢價的價格變現其於公司的部分投資，此舉同時提高每股資產淨值，使所有股東受益。公司過往的股份成交價一直較集團的每股資產淨值有明顯折讓。以2018年5月25日公司宣佈購回要約前最後交易日為基準日，股份當日的收市價港幣2.39元，較集團於2017年12月31日的每股資產淨值港幣7.36元折讓67.5%；若按股份於截至上述最後交易日(包括當日)止最後三個月於香港聯交所所報的平均收市價約港幣1.83元計算，折讓更高達75.1%。

股份購回要約及就強制性全面要約的清洗豁免於2018年8月2日的股東特別大會上獲獨立股東支持及批准。公司合共收到126,388,142股股份的有效接納，佔當時已發行股份總數約26.09%，以及佔公司根據要約購回股份的最高數目1億股約126.39%。公司根據要約購回上述股份所支付的總代價為港幣2.5億元。購回股份後，集團於2017年12月31日的備考每股資產淨值增加

約17.0%。公司股價於2018年累計上升約1.06%，表現優於年內累計下跌13.61%的恒生指數。

交易於2018年8月24日完成，集團已發行股份總數隨即減少至384,410,164股，控股股東Shui On Company Limited及與其一致行動人士於已發行股份中的總權益由約49.32%增加至約62.15%。

成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售

成都瑞安城中匯為綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位。項目的家居式辦公樓自2018年1月起推售，全部單位於2018年底售罄，其中494個單位於年內交付予買家，獲確認銷售收入為港幣5.09億元。

收購觀塘商業大廈

於2018年11月13日，瑞安建業宣佈收購一幢位於香港觀塘的商業大廈，協定價為港幣3.035億元。董事會相信，集團可藉此將物業組合擴展至中國內地以外地區，同時受惠於該物業的預期價值增長。收購於2018年12月18日完成，以集團內部資金及可動用銀行融資撥付。集團將根據市場狀況及財務資源，考慮拆售物業的部分單位。

天津威尼都二期發展

天津威尼都為歐陸式設計商場，毗鄰天津武清高鐵站。集團於2018年開展威尼都二期擴建工程，開發零售及家居式辦公空間，總樓面面積為4.94萬平方米，預計於2020年完成。取得預售許可證後，集團隨即於2019年1月分階段推售486個零售鋪位中的300個。目前獲認購銷售收入超過人民幣1億元，符合預期。

終止出售南京水泥廠協議

於2018年7月25日，瑞安建業宣佈終止其於南京江南水泥有限公司(南京江南水泥)35%權益的建議出售，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。於2016年8月就該項出售簽訂框架協議，交易總額為港幣1.71億元。然而，由於不獲當地股東同意，南京江南水泥未能於中國相關政府部門完成出售事項的登記，故公司與買方同意終止框架協議，並於2018年向買方退還交易總額。

建築業務溢利上升

年內集團建築業務溢利改善，於2018年錄得溢利港幣2.01億元，2017年則為港幣1.35億元。營業額由前一年港幣64億元下降至港幣49億元。於2018年12月31日，手頭合約總值約為港幣141億元，未完成合約總值為港幣73億元。





【音乐启蒙】
梦想时光艺术培训中心
DREAM TIME ART TRAINING CENTER
开设：钢琴、声乐、舞蹈、美术、书法
地址：城中汇（北）区L2层
电话：150 0000 1111 | 网址：www.dreamtime.com.cn

汇动城中
璀璨绽放 8月

歌手·音律而美丽

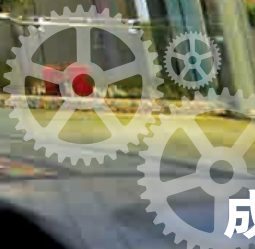
Singer

甜点屋

Erwise LETS HOUSE

八九健身集团庆100周年700
—三人同行 买一赠二—

周年庆盛大开业



成都瑞安城中匯商場

為區內家庭提供全方位購物體驗

房地產

應佔
總樓面面積

490,100 平方米
於2018年12月31日

557,600 平方米
於2017年12月31日

總資產

港幣 76.42 億元
於2018年12月31日

港幣 78.54 億元
於2017年12月31日

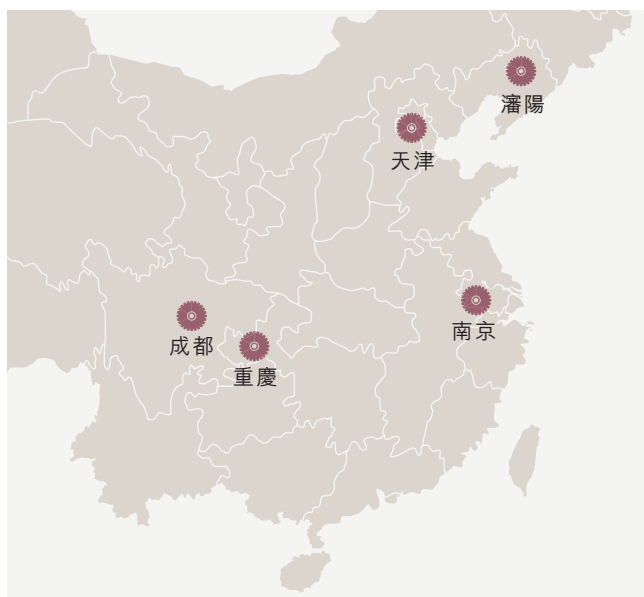
* 撇除匯兌損益

溢利／(虧損)*

港幣 1.97 億元
截至2018年12月31日止年度

港幣 (4.20) 億元
截至2017年12月31日止年度

市場回顧



於2018年，中國內地的住宅房地產市場勢頭良好，中國70個主要城市中新建商品住宅平均銷售價格按年上升9.7%。於年底，房價已連升44個月，惟錄得房價上升的城市數目稍為減少。然而，政府採取的管控措施令住宅房地產的需求略見轉弱。

零售市道保持暢旺，但電子商貿興起及千禧世代的新消費模式，為業界帶來挑戰。為了迎合市場，營運商紛紛將商場重新定位，通過翻新商場、優化租戶組合及引入更多餐飲及休閒元素，為消費者營造生活時尚體驗。個別城市的零售及辦公室物業空置率及租金增長因地而異。

成都

受當地經濟發展所帶動，成都商業房地產市場於2018年表現堅挺。成都繼續吸引主要國際品牌進駐，即使多個新商場於年內開業，全市空置率仍有所下降。辦公室物業方面，受惠於房地產、金融業和共享工作空

間租戶的需求，甲級寫字樓的空置率下降，平均租金上升。按政府產業及投資政策開發的天府新區，未來將會提高市內房地產的整體質素。

重慶

於2018年，重慶零售市場競爭加劇，數家零售商被迫結業，導致空置率上升及平均租金下降。新商場相繼於非核心商圈開業，年內供應量大幅增加。零售商的業務重心逐漸轉向提供兒童產品及服務，以滿足消費者需求。

南京

2018年，南京經濟增長強勁。年內的新房上市量輕微增加，但由於中央及南京政府加強遏抑樓市的措施令銷售放緩。新房價格大致維持穩定，12月份按年升幅只有0.7%。在政府的監管及控制下，房價可望維持平穩，銷售量預期將有所下降。

瀋陽

新項目陸續推出市場，令瀋陽零售物業供應錄得六年以來新高，市內空置率增加，特別見於高端商場。儘管如此，於2018年黃金地段的租金仍見輕微上升，而其他地區的租金則維持穩定。面對與日俱增的競爭，優質零售開發商逐步向非核心商圈拓展業務，而新興的體驗型業態正成為商場的關鍵性競爭優勢。

天津

於2018年，天津零售物業供應增加，以非核心商圈內的社區型商場為主。核心商圈的租金維持平穩，但供應增加對租金構成下調壓力。現有的商場紛紛優化設施及調整租戶組合，務求能與新開業的店鋪媲美。

營運表現

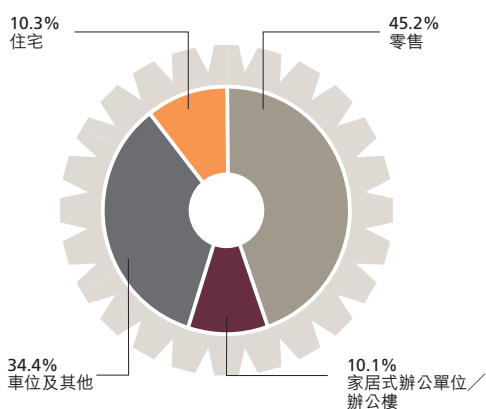
瑞安建業自2013年起推行變現計劃以釋放資產價值、改善財務狀況及精簡公司營運。至2018年底，集團於中國內地物業組合的應佔總樓面面積由2012年底的210萬平方米減少至50萬平方米。目前的物業組合中，已竣工物業佔39.06萬平方米，發展中物業佔11.11萬平方米。

截至2018年12月31日，瑞安建業於中國內地及香港擁有七個項目，概述如下：

城市	項目	住宅/ 別墅式 樓房 (平方米)	家居式 辦公單位/ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位 及其他 (平方米)	總計* (平方米)	應佔總 樓面面積 (平方米)	預計 竣工年份
成都	瑞安城中匯	—	33,500	43,000	112,800	189,300	189,300	已竣工
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	—	—	300	4,800	5,100	5,100	已竣工
南京	瑞安翠湖山	51,600	—	—	19,300	70,900	70,900	2020年
瀋陽	瀋陽項目一期	—	1,800	62,200	22,500	86,500	86,500	已竣工
天津	威尼都**	—	12,800	100,200	3,400	116,400	104,800	(一期) 已竣工 (二期) 2020年
香港	偉業街93號	—	2,600	—	—	2,600	2,600	已竣工
合計		51,600	50,700	226,700	172,700	501,700	490,100	

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

** 瑞安建業持有項目的90%權益。



撇除匯兌虧損，集團房地產業務於2018年錄得溢利港幣1.97億元，2017年則為虧損港幣4.20億元（按2017年報告的港幣2.91億元作調整）。銷售所得的港幣11.29億元收入已於2018年獲確認，主要貢獻來自成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山項目。集團於年內共交付494個成都瑞安城中匯家居式辦公單位，總樓面面積為31,490平方米，獲確認銷售收入為港幣5.09億元。南京瑞安翠湖山方面，年內共交付94幢總樓面面積約為29,210平方米的別墅式樓房，總收入為港幣5.85億元。

年內主要房地產項目銷售：

項目	2018年			2017年		
	合約銷售		交付	合約銷售		交付
	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總 樓面面積 (平方米)	已交付 總樓面面積 (平方米)	合約金額* (人民幣百萬元)	已售總 樓面面積 (平方米)	已交付 總樓面面積 (平方米)
成都瑞安城中匯(家居式辦公樓)	458	31,460	31,490	5	620	392
南京瑞安翠湖山(住宅)	432	21,970	29,210	239	12,730	26,400

* 含增值稅

零售及辦公室物業於2018年為集團帶來總租金收入約人民幣5,000萬元(扣除適用稅款前)，較2017年的人民幣2,400萬元有所增長。收入增加主要來自成都瑞安城中匯辦公大樓及商場，以及翻新後的天津威尼都商場。

中國內地零售及辦公室物業的租金收入(扣除適用稅款前)：

項目	租金收入(人民幣)			
	2018年	每月平均租金	2017年	每月平均租金
成都瑞安城中匯				
零售*	8,160,000	680,000	999,000	不適用
辦公室**	15,561,000	1,300,000	3,076,000	508,000
重慶創匯首座				
零售	4,635,000	390,000	3,667,000	306,000
瀋陽天地				
零售	9,198,000	770,000	8,388,000	699,000
天津威尼都一期				
零售	12,866,000	1,070,000	8,128,000	677,000

* 商場於2018年8月正式開業，地庫及地下樓層則於2017年12月率先開業。

** 於2017年6月開業。

零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積 (平方米)	出租率(%)	
		2018年12月	2017年12月
成都瑞安城中匯			
零售*	43,000	83	18
辦公室	33,300	91	56
重慶創匯首座			
零售	21,000	93	60
瀋陽天地			
零售	62,200	80	60
天津威尼都一期			
零售	63,600	83	66
香港偉業街93號			
辦公室**	2,600	36	不適用

* 商場於2018年8月正式開業，地庫及地下樓層則於2017年12月率先開業。

** 於2018年12月購入。

瑞安建業於中國內地經營四個商場，可發展總樓面面積為18.98萬平方米。公司正著力優化旗下零售物業，以提高營業額、人流及租金，保持市場競爭力，迎合家庭消費者對全方位購物、餐飲和娛樂體驗的追求。

零售物業每月平均人流：

項目	2018年	2017年
成都瑞安城中匯*	240,000	不適用
重慶創匯首座	40,000	37,000
天津威尼都一期	312,000	160,000
瀋陽天地	215,000	197,000

* 商場於2018年8月正式開業，地庫及地下樓層則於2017年12月率先開業。

零售物業組合由2018年1月1日至12月31日的續租及加租率：

物業	新租約/續約數量	可出租淨面積 (平方米)	可出租淨 面積比率	與2017年平均 租金的差異
成都瑞安城中匯	67	18,700	70%	不適用*
重慶創匯首座	11	4,400	42%	+21%
天津威尼都	32	11,400	29%	-4%**
瀋陽天地	25	6,800	25%	+35%

* 商場於2018年8月正式開業，地庫及地下樓層則於2017年12月率先開業。

** 多個位於黃金地段的鋪位已於2018年前出租予知名國際品牌，而2018年新租出的鋪位均位於非黃金地段，租金水平較低。

項目開發及市場推廣進展

成都
瑞安城中匯

成都瑞安城中匯為綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位。目前所有住宅及家居式辦公單位已售出。於2018年12月31日，項目總樓面面積約為18.93萬平方米。

家居式辦公樓、辦公大樓及車位

項目已於2017年全面落成。於2018年1月，集團向整幢購入的前買家收回全部家居式辦公單位，並以理想市價重新推售。於2018年12月31日，所有推售單位已售出。於年內，共有494個單位交付予買家，營業額為港幣5.09億元。

當地對優質辦公室需求殷切，集團亦積極為辦公大樓招商。於2018年12月31日，辦公大樓的出租率為91%，2017年12月31日則為56%。



於2018年12月，辦公樓出租率達91%





商場於2018年8月全面開業

取得地庫樓層的業權證書後，集團於2019年3月開始推售項目的車位。

商場

項目包括一個綜合商場，樓面面積約4.3萬平方米，其地庫及地下樓層於2017年12月開業，二樓至六樓於2018年8月正式開業。截至2018年12月31日，商場的出租率為83%。

地庫樓層設有特色生鮮市集及美食廣場，滿足周邊社群的日常生活需要，於2018年3月獲成都零售商協會頒發「創新特色商業街區大獎」。商場設有健身中心、工作室、戲院、兒童教育中心，以及主要租戶包括漢堡王和屈臣氏。於2018年11月，商場與阿里巴巴集團旗下的盒馬鮮生簽訂租賃協議，向其出租部分地庫樓層。盒馬鮮生的營商模式結合線上及線下消費體驗，樹立了「新零售」的最佳案例。

天津威尼都

威尼都設計充滿歐陸色彩，商場位置優越，毗鄰京津城際鐵路的天津武清高鐵站，總樓面面積為11.3萬平方米。



一期商場進行大型翻新以優化租戶組合



法國運動用品零售店迪卡儂於2018年8月開業

一期商場

威尼都一期總樓面面積為6.36萬平方米，瑞安建業自2016年起對其進行大型翻新，改善租戶組合及提升顧客體驗。翻新後，2018年的每月平均人流較前一年增加幾近一倍。於2018年12月31日，一期出租率為83%，2017年12月則為66%。年內每月平均租金收入亦較2017年增加58%。2018年的新加盟租戶包括於8月開業的知名運動品牌迪卡儂。

二期擴建及推售

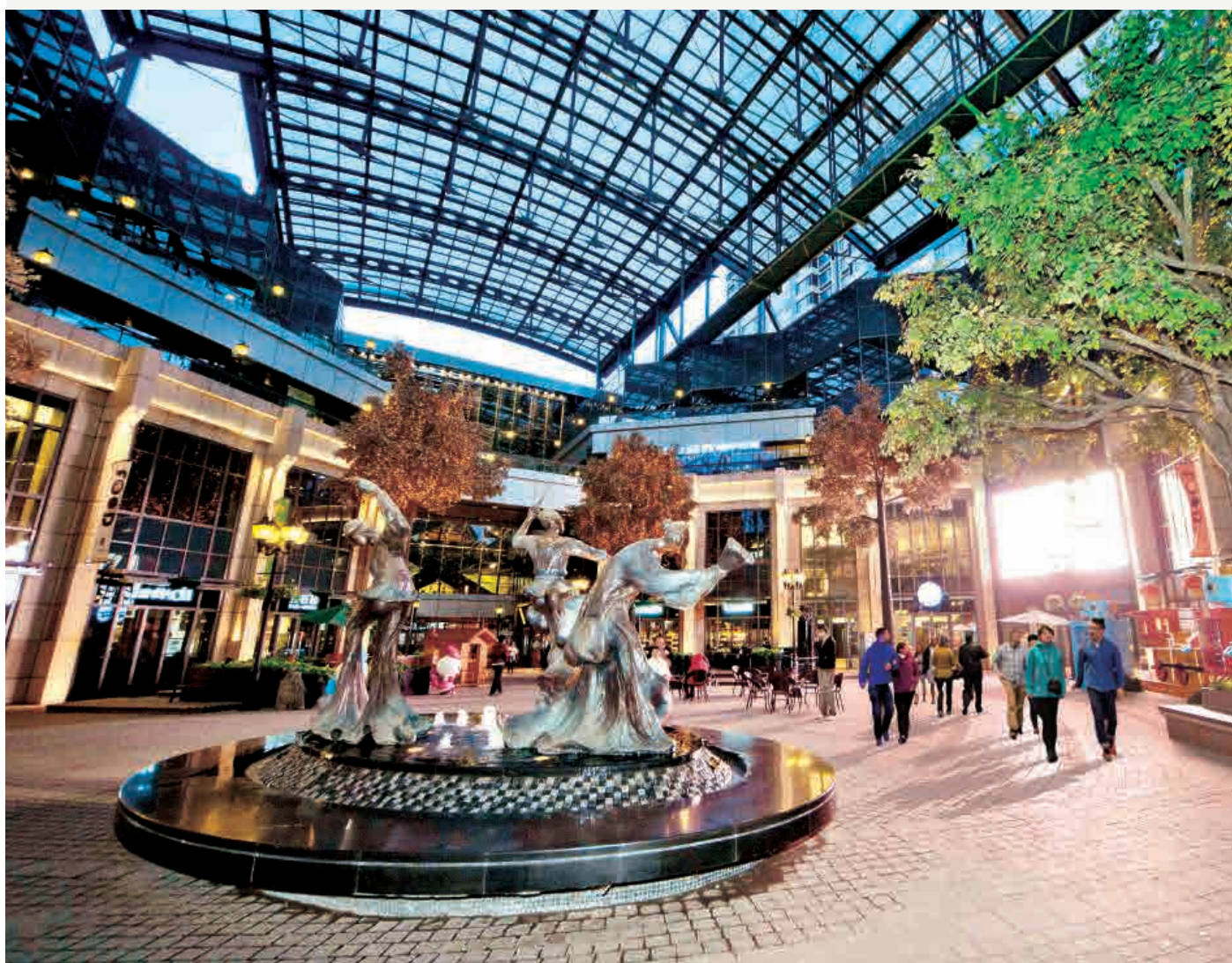
威尼都二期擴建工程於2018年下半年開展，新增總樓面面積為4.94萬平方米的零售及家居式辦公空間，擬於2020年完成。取得預售許可證後，集團隨即於2019年1月起分階段推售486個零售鋪位中的300個。目前，合約銷售額超過人民幣1億元，符合預期。

瀋陽項目 一期

集團繼續於2018年穩步推進瀋陽項目一期。項目的住宅及辦公單位已大部分售出，瑞安建業目前持有樓面面積6.22萬平方米、位於商業中心區的瀋陽天地商場。瀋陽天地於2013年開業，目前正在進行大型翻新，致力打造成為市內地標，以吸引日益增加的中產階層和周邊顧客群。

於2018年，我們進一步改善租戶組合，翻新美食廣場以吸引顧客。具露天風味的「酒吧街」於2018年5月重新開業，匯聚知名本地及亞洲餐廳的大型美食廣場「天地廚房」於同年7月開業。於2018年12月31日，商場出租率為80%，我們的目標是於2019年上半年提升至90%。年內的每月平均租金較2017年增加10%。

瀋陽天地進度理想



重慶 創匯首座



重慶創匯首座商場於年內完成主要翻新

創匯首座位於重慶核心商務區，集團已售出項目的所有辦公及住宅單位，目前持有商場及車位，總樓面面積為3.09萬平方米。

商場已完成翻新，定位為「小型社區購物中心」，引入更多兒童教育、餐飲等多元生活元素。於2018年，一所健身中心及兩家新餐廳開業，成為商場的新亮點。此外，瑞安建業向一家精品酒

店出租約2,000平方米的可出租淨面積，酒店於2019年1月試業。我們目前正與潛在租戶商談出租商場餘下不足1,000平方米的租用面積。於2018年12月31日，商場的出租率為93%。

商場外部自2018年第四季完成主要翻新後，集團致力提高項目的租金水平。2018年全年的每月平均租金收入較2017年高出26%。

南京 瑞安翠湖山



於2018年已交付94間別墅

瑞安翠湖山是位於南京的住宅發展項目。於2018年12月31日，可發展樓面面積約為7.09萬平方米，包括已竣工物業約1.01萬平方米及發展中物業約6.08萬平方米。項目提供稀有的低密度公寓，附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。二期預售單位為230個，其中174個已售出，集團將繼續推售餘下單位。三期的建造工程正在進行，將提供六幢可作商業用途的樓房，可發展總樓面面積為1.7萬平方米。2018年項目錄得銷售額港幣5.87億元。



瑞安翠湖山推出新示範單位

觀塘 商業大廈

於2018年12月，瑞安建業完成收購位於香港觀塘的一幢商業大廈，總樓面面積約為2,600平方米。此項收購為集團提供良機，將其物業組合擴展至中國內地以外地區。集團將根據市場狀況及財務資源，考慮拆售物業的部分單位。

基本資料

物業	九龍觀塘偉業街93號
落成年份	2016年
用途	商業
總樓面面積	約2,600平方米



於2018年12月收購一幢商業大廈

廣州 瑞安創逸

此住宅發展項目於2012年全面落成，所有單位已售出。年內共售出五個車位，錄得港幣200萬元的收入。項目餘下車位作出租用途。





蘇屋邨

是香港其中一個歷史最悠久的公共屋邨，重建後提供14幢樓宇，將近7,000個單位。





建築

經營溢利

港幣 **2.01** 億元
2018年

港幣 **1.35** 億元
2017年

新取得合約

港幣 **20** 億元
2018年

港幣 **68** 億元
2017年

營業額

港幣 **49** 億元
2018年

港幣 **64** 億元
2017年



居者有其屋計劃啟朗苑

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

市場回顧

香港及澳門的建造業仍然面對人力資源短缺及成本上漲所帶來的種種挑戰。

兩地市場的人口老化問題，導致業界出現技術及非技術勞工短缺。據估計，香港建造業目前短缺近5,000至10,000名技術工人。截至2018年6月，在註冊建造業工人中42%已年屆50歲以上，預期勞工短缺問題將更趨嚴重。澳門正面對相同困境。

人力市場緊張，加上建築材料價格及營運成本上升，令香港成為亞洲區內建築成本最高的城市，全球排行第三，僅次於紐約及三藩市。香港特區政府已撥資港幣10億元成立建造業創新及科技基金，鼓勵業界採用更多自動化技術、預製組件及創新建築方法，並設法吸引更多年青人投身建造業，以協助業界應對成本高昂及人力資源的挑戰。澳門已透過輸入外勞解決問題，目前外勞人數佔當地建造業工作人口接近一半。

瑞安建業為應對上述問題，提前作好規劃，確保我們的建築業務具備充足的技術人員。每年，我們均會從大學招募工程系畢業生加入集團，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。我們繼續加強建築材料成本控制，以及透過良好採購管理應對材料價格及供應波動。

安全

瑞安建業一向把安全放在首位。今年，我們進一步推廣工地安全，為地盤總監舉辦安全健康及環保管理分享講座和培訓課程，以加強其運營和管理能力、安全意識以及工地事故應對能力。此外，公司最近又於旗下工地推出一年兩度的安全健康及環保分享講座，與工程經理和地盤總監增加溝通，提供最新的法規和內部規則資訊。

我們為推廣安全作出的努力年內獲得多個機構嘉許，包括職業安全健康局、勞工處及香港建造商會。集團取得一系列安全獎項，包括由職業安全健康局頒發的「卓越同行職安健大獎」，表彰公司與職安局合作三十載，致力推廣安全健康管理。瑞安承建用於工地的地台洞穴防護創新方案，亦獲建造業議會頒發「2018創意工程安全獎—安全管理制度、培訓與宣傳銀獎」。憑藉對安全的堅定承諾，瑞安承建自眾多承建商中脫穎而出，榮獲由中華電力香港有限公司(中華電力)營運總裁親自頒發的COO安全大獎，嘉許安全績效最佳的承建商。

營運表現及新簽合約

(港幣)	2018年	2017年
溢利	2.01億元	1.35億元
營業額	49億元	64億元
手頭合約總值(於12月31日)	141億元	185億元
未完成合約總值(於12月31日)	73億元	98億元

在充滿挑戰的經營環境下，集團建築業務於2018年錄得溢利增長。2018年的溢利為港幣2.01億元，2017年則為港幣1.35億元。營業額為港幣49億元，較前一年的港幣64億元下降。於2018年12月31日，手頭合約總值約為港幣141億元，未完成合約總值為港幣73億元。於2017年12月31日，兩者分別為港幣185億元及港幣98億元。

2018年，瑞安建業於香港及澳門取得總值港幣20億元的建築、樓宇翻新及裝修新合約，2017年的新合約總值則為港幣68億元。瑞安建築取得一份由市區重建局批出的合約，價值港幣4.94億元。瑞安承建取得8份新合約，總值港幣8.52億元。德基取得28份新合約，總值港幣6.66億元。

年內價值港幣1億元以上的主要新取得項目包括：

- 市區重建局一中環街市活化項目(港幣4.94億元)；
- 教育局一小型工程定期合約(港幣4.24億元)；及
- 建築署一位於香港島及離島的建築物、土地及其他物業的裝修工程設計及施工合約(港幣3.42億元)。

其他價值港幣1億元或以下的新合約包括：

- 2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程；
- 中華電力一青山發電廠雨水渠翻新工程；
- 香港國際機場一號客運大樓美食廣場翻新工程；
- 香港天際萬豪酒店翻新工程；
- 黃振輝中學圖書館翻新工程；

- 東涌市地段第2及11號；
- 香港洲際酒店一L1及L2活動室及走廊翻新工程；
- 永利澳門一萬利大樓翻新工程；及
- 澳門新濠鋒酒店一L9 Megastar。

此外，兩份現有合約亦於年內延長。由香港鐵路有限公司(香港鐵路)批出的建築及樓宇工程定期合約延長兩年，而中華電力的小型樓宇建築/土木工程設計及建造合約亦延長一年。

現有項目進展

技術工人短缺的情況下，瑞安建業的現有項目於2018年繼續取得進展。於2018年12月31日，分別有62個位於香港和19個位於澳門的合約工程正在動工。於年底，在建項目的合約總值為港幣56.61億元。

年內完成的項目

年內於香港及澳門完成的主要項目包括：

- 蘇屋邨一期及二期建造工程；
- 啟德發展區1G1(B)居者有其屋建造工程；
- 太古坊2A期室內裝修項目一行人天橋及大堂；
- 領展一環翠商場及富善商場裝修工程；
- 新濠天地一大堂及門廊裝修工程；
- 永利皇宮一「紅8麵館」裝修工程；及
- 濠庭都會第五期一零售區及主要入口裝修工程。

瑞安承建有限公司 (瑞安承建)

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

瑞安承建於2018年取得的新合約總值為港幣8.52億元，包括由香港特區政府建築署批出價值港幣2,700萬元的2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造合約，以及由中華電力批出價值港幣2,140萬元的青山發電廠雨水渠翻新合約。

瑞安承建取得由教育局批出的小型工程定期合約，價值港幣4.24億元，負責為教育局轄下的建築物、土地及其他物業進行改建、加建及改善工程。

此外，於2018年瑞安承建取得由建築署批出的定期合約，負責設計及建造建築署轄下建築物、土地及其他物業的裝修工程。合約指定區為香港島及離島，價值港幣3.42億元。

兩份現有合約於年內延長，總值港幣2.40億元。由香港鐵路批出的建築及樓宇工程定期合約延長兩年，而中華電力的小型樓宇建築／土木工程設計及建造合約亦延長一年。

年內，瑞安承建完成香港深水埗蘇屋邨一期及二期以及啟德發展區居者有其屋計劃的建造合約。



蘇屋邨於年內落成

瑞安建築有限公司 (瑞安建築)

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

於2018年，瑞安建築取得一份由市區重建局批出的新合約，價值港幣4.94億元，承建中環街市活化項目。

瑞安建築繼續進行由建築署批出的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，將於2020年落成後提供1,184個單位。項目於建造業安全獎勵計劃2018/2019中榮獲樓宇建造地盤(公營合約)金獎。

香港兒童醫院是瑞安建業與中國建築的合營項目，亦是香港公營醫療體系內首間兒童專科醫院。項目於2017年9月按時完成，並於2018年2月交付予醫院管理局，自2018年12月起分階段投入服務。項目於2018年度榮獲亞太項目管理聯盟建築與工程大獎及香港項目管理學會建築/工程組別大獎。

瑞安建築的粉嶺芬園警察宿舍項目進展良好





香港兒童醫院於2018年12月起分階段啟用

德基設計工程有限公司 (德基)

德基專門為酒店、銀行、企業辦公室、會所、零售店及商場等大型客戶提供優質室內裝修工程，往績昭著。德基按客戶需求，提供全方位包括設計與裝潢服務。

於2018年，德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，共取得28份總值約為港幣6.66億元的新合約，涵蓋商業、零售及酒店範疇。年內最大型的新合約包括香港國際機場一號客運大樓美食廣場及永利澳門酒店的翻新工程。

年內德基共完成價值港幣8.51億元的合約，包括新濠天地及永利皇宮等澳門客戶，以及濠庭都會第五期與價值港幣3.1億元的太古坊2A期等項目。

澳門目前是德基的主要市場。於2018年，公司提交了一份標書，競投澳門博彩業的主要項目。澳門經濟於2018年放緩，全年本地生產總值增長率為4.7%，而2017年則為9.1%。然而，博彩、旅遊和零售業繼續表現良好，博彩收入於2018年出現大幅反彈，為德基的業務帶來良好機遇。

德基完成太古坊2A期的室內裝修合約



展望



“瑞安建業將於2019年繼續推行資產優化策略，並計劃重點出售多個項目。”

2019年將會對各行各業帶來轉變及挑戰。中美貿易摩擦一定程度上導致全球經濟前景不明朗，並將繼續對中國經濟構成下行壓力。同時，新消費模式及科技發展亦持續改變市場環境。商界必須作出重大變革，以適應新趨勢。

瑞安建業將於2019年繼續推行資產優化策略，並計劃重點出售多個項目，包括成都瑞安城中匯辦公大樓、南京水泥粉磨站及貴州凱里水泥廠的權益。此外，集團亦已開始推售成都瑞安城中匯的車位，以及進一步分層出售天津威尼都二期的零售單位。零售業務方面，集團完成優化旗下於中國內地的商場，將致力為消費者提供更完善的休閒、餐飲及生活時尚體驗，以應對日益激烈的市場競爭。同時，我們將繼續改善租戶組合，以提高商場出租率，帶動租金收入。

受到中國經濟增長放緩及中美貿易爭議影響，香港及澳門也不能倖免。兩地建造業亦繼續面對人力資源短缺、建築材料費高昂及行業競爭激烈的問題。

雖然潛在不利因素，瑞安建業仍然相信香港與澳門市場前景樂觀，預計市場將有更多招標工程。香港政府訂定目標，於未來十年供應合共31.5萬個公營房屋單位，預計於未來數年房屋委員會將提供穩定的新公營房屋合約招標機會。儘管市場競爭激烈，隨著多個政府辦公大樓、學校及醫院的建造工程陸續招標，瑞安承建和瑞安建築當可受惠。澳門博彩業繼續作為當地經濟增長最大動力，加上旅遊業和零售業暢旺，將持續為德基帶來商機。

財務回顧

財務業績

截至2018年12月31日止年度，股東應佔集團虧損為港幣1.39億元，營業額為港幣61.28億元，去年則錄得虧損港幣6.13億元及營業額港幣64.72億元。

董事會議決不建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息(2017年：零)。

總營業額分析如下：

	截至2018年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2017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	4,914	6,403
房地產	1,214	69
合計	6,128	6,472
合營企業及聯營公司		
房地產	—	448
其他	34	33
合計	34	481
合計	6,162	6,953

於本年度，來自建築業務的營業額較去年減少23%。營業額減少主要由於與中國建築國際合營興建香港兒童醫院的大型合約已於2017年底完成，及蘇屋邨第二期的公屋發展項目已於2018年完成。這兩項合約的收入約佔2017年分部營業額的39%或港幣25億元。

集團於2017年7月收購成都瑞安城中匯項目餘下19%權益，隨後於2017年11月收購天津威尼都及南京瑞安翠湖山分別45%及50%的權益。此等項目因而成為

本公司的受控制附屬公司，而該等項目的所得收益及所產生成本其後已合併於本公司的綜合財務報表。集團房地產收入由去年港幣6,900萬元大幅增加至港幣12.14億元，主要由於成都瑞安城中匯項目及南京瑞安翠湖山項目分別交付大量家居式辦公單位及別墅式樓房。去年，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及(b)集團當時擁有22%權益的大連天地，其已於2017年12月出售。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2018年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2017年 12月31日止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利	215	6
租金支出淨額	(76)	(33)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	106	3
應佔合營企業損益	—	(149)
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	—	(82)
出售大連天地權益	74	(127)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(122)	(179)
	197	(420)
建築	201	135
創業基金投資	(12)	(8)
財務費用淨額		
— 優先票據	(145)	(93)
— 銀行貸款	(70)	(91)
企業經費開支及其他	(35)	(30)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(57)	(174)
匯兌(虧損)收益	(115)	143
稅項	(47)	(32)
非控股股東權益	(56)	(43)
合計	(139)	(613)

房地產

與2017年比較，房地產業務於2018年顯著轉虧為盈。本年度錄得的溢利為港幣1.97億元，而去年則為虧損港幣4.20億元。物業銷售溢利為有關分層出售成都瑞安城中匯的家居式辦公單位以及南京瑞安翠湖山的別墅單位。租金支出淨額增加乃主要由於2018年合併成都瑞安城中匯及天津威尼都商場的負租金，此前則反映在「應佔合營企業損益」中。

成都瑞安城中匯商場的地庫及底層於2017年12月開業，而2樓至6樓亦已於2018年8月正式投入營運。商場於營運首年錄得虧損。另一方面，成都瑞安城中匯辦公大樓市場反應良好，於2018年12月31日的出租率達91%。由於出租率及客流量均有所改善，天津威尼都於本年度較去年錄得較小租金虧損淨額。

集團於年底對投資物業進行的估值帶來港幣1.06億元的淨收益，反映集團於2017年底完成收購成都瑞安城中匯及天津威尼都項目的控股權益及於2018年12月完成收購觀塘的一幢商業大廈後，投資物業組合規模擴大。

集團於2017年12月完成出售其於大連天地22%的權益，代價為人民幣13億元。就於2017年12月31日尚欠集團的代價餘額(人民幣9.21億元)按年利率5%計算的利息收入(港幣4,200萬元)已於2018年獲確認。此外，集團於2018年內就大連天地項目須支付約港幣3,200萬元的若干費用作出一次性回撥。

隨著精益營運的推進，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。

建築

建築業務於本年度錄得更大幅增長的溢利。平均純利率佔營業額的百分比由去年2.1%增加至4.1%，主要原因是(a)利潤率較高的維修合約帶來更多利潤；及(b)蘇屋邨一期項目於2018年並無出現進一步虧損。

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4,300萬元增加至2018年的港幣5,600萬元。

財務費用淨額

本公司於2017年5月及6月發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25%優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的銀行貸款。2018年的財務費用淨額較2017年有所增加，主要歸因於優先票據全年的利息及已攤銷發行成本影響合共港幣1.45億元。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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2018年12月31日 港幣百萬元	2017年12月31日 港幣百萬元
資產總值	10,602	12,024
資產淨值	2,889	3,566
	港幣	港幣
每股資產淨值	7.5	7.4

集團資產總值由2017年12月31日的港幣120億元減少至2018年12月31日的港幣106億元，下文的分類分析可以說明。集團資產淨值減少主要是由於以下各項的共同影響：(i)本年度錄得虧損港幣1.39億元；(ii)人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣1.98億元；及(iii)

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2018年12月31日 港幣百萬元	%	2017年12月31日 港幣百萬元	%
房地產	7,642	72	7,854	65
建築	1,792	17	2,189	18
企業及其他	1,168	11	1,981	17
合計	10,602	100	12,024	100

集團於2018年12月31日的房地產資產減少，主要由於分層出售成都瑞安城中匯的家居式辦公單位以及南京瑞安翠湖山的別墅單位。「企業及其他」資產的總值減

2017年的港幣9,100萬元減少至本年度的港幣7,000萬元，與本年度平均銀行貸款減少的情況相符。

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，用以對沖人民幣於2015年及2016年後可能進一步貶值的部分風險，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。該等外匯對沖合約中的其中兩份於2017年12月下旬到期，且剩餘名義金額為2.25億美元的未完成合約隨後於2018年3月及5月到期。由於各對沖合約於到期日時人民幣兌美元升值，故年內產生進一步虧損港幣5,700萬元。

然而，匯率於2018年下半年出現逆轉，人民幣兌港幣於2018年錄得貶值4.8%，該情況致使集團產生匯兌虧損合共達港幣3.13億元，其中港幣1.15億元及港幣1.98億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年則相反，分別錄得匯兌收益港幣1.43億元及港幣2.91億元。

集團於2018年8月以每股港幣2.5元完成購回1億股瑞安建業股份。儘管集團於2018年出現虧損及匯兌儲備減少，但購回瑞安建業股份已將本公司的每股資產淨值由2017年12月31日的港幣7.4元增加至2018年12月31日的港幣7.5元。

少，某程度上是由於集團於2018年以每股港幣2.5元購回1億股瑞安建業股份並產生相關成本。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2018年12月31日的股東股本權益由2017年12月31日的港幣35.66億元減少至港幣28.89億元，理由已於上文闡述。

於2018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24.54億元，於2017年12月31日則為港幣19.13億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2018年12月31日 港幣百萬元	2017年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	978	500
1年後但2年內	362	443
2年後但5年內	387	422
5年後	121	80
銀行貸款總額	1,848	1,445
於2020年到期的美元優先票據	2,023	2,157
銀行及其他貸款總額	3,871	3,602
銀行結餘、存款及現金	(1,417)	(1,689)
銀行及其他貸款淨額	2,454	1,913

自2018年9月起，集團開始從公開市場上購回於2020年到期的6.25%優先票據。截至2018年12月31日止，集團已按面值稍為折讓的價格購回共1,950萬美元優先票據。購回該1,950萬美元優先票據為集團於2018年帶來折讓及減省利息合共港幣600萬元。集團的淨負債比率(以銀行及其他貸款淨額除以股東股本權益計算)由2017年12月31日的53.6%上升至2018年12月31日的84.9%，乃主要由於年內貸款淨額增加及股東股本權益減少的共同影響，主要原因已於上文說明。

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

僱員

於2018年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,060人(2017年12月31日：1,100人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有480人(2017年12月31日：470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。

環境、社會 及管治報告

本報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27之《環境、社會及管治報告指引》撰寫。報告披露由2018年1月1日至12月31日期間瑞安建業的社會及環保績效。社會績效指標覆蓋整個集團，而環保績效指標則集中於香港總部、七個位於香港的建築項目及兩個位於中國內地的商場。有關本集團企業管治常規及其細節可參閱企業管治報告。

目錄

43

關愛瑞安

52

關愛員工

44

持份者參與

56

關愛社群

46

關愛環境

58

香港交易所環境、社會及管治報告內容索引

50

盡責交付
悉心管理

關愛瑞安

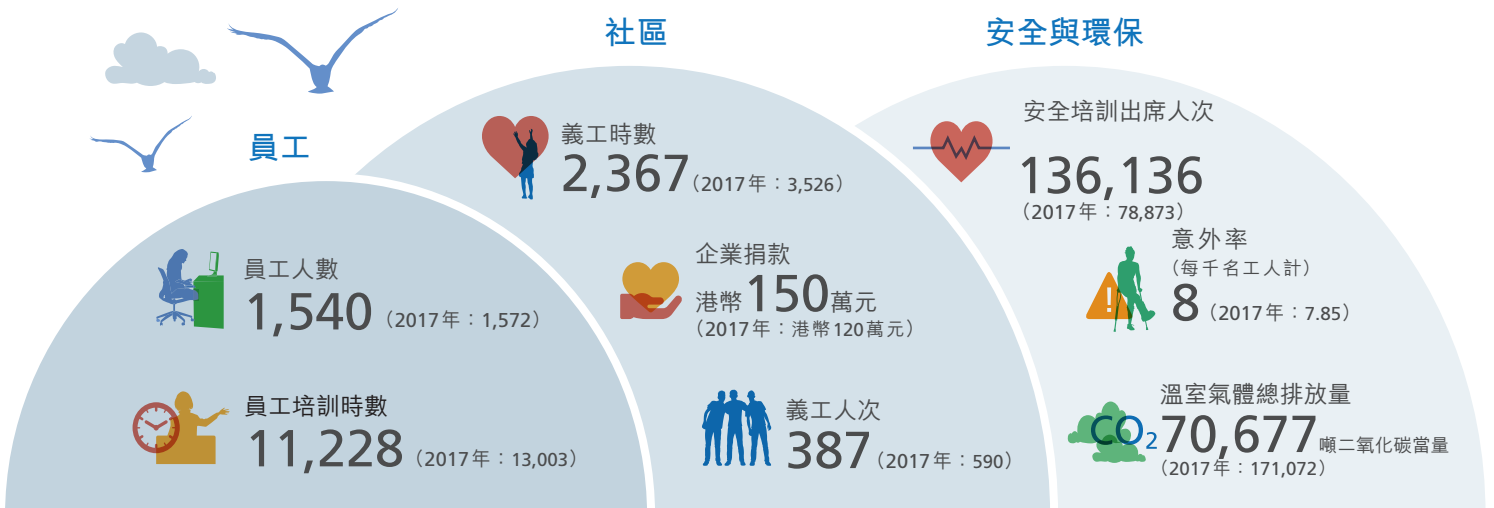
我們於2008年制訂企業社會責任政策宣言，詳細訂定目標，推動團隊與跨部門合作。



董事會分別委任兩個委員會：環境、社會及管治督導委員會負責監督及管理環境、社會及管治事項；企業社會責任督導委員會協調政策的推行。集團各業務及部門將企業社會責任理念融入日常營運及活動中。



重要績效



持份者參與

股東及投資者



關注議題

- 透明度
- 投資回報
- 公司策略和管治
- 風險管理

2018年採取的行動和途徑

- 舉辦股東週年大會與股東溝通
- 發布中期報告與年報，適時披露重要資訊
- 檢討集團的風險管理及內部監控體系

顧客、買家及租戶



- 可持續發展表現
- 可靠項目管理
- 完全符合法例要求
- 優質產品
- 健康與安全
- 道德營銷

- 定期收集顧客意見並採取有效預防措施，確保健康、安全和產品質量
- 於推動可持續建築方面，我們於柴灣永泰道的公營房屋建造項目榮獲2018建造業議會可持續建築大獎—新工程承建商優異獎

分判商



- 有效的項目管理
- 職業健康與安全
- 商業道德守則
- 評估標準

- 定期巡查工地，與員工和分判商代表檢討結構及建築質量事宜
- 舉辦年度安全健康及環保指標研討會，設定改善目標，研究最新安全標準，與分判商等持份者分享我們的實踐經驗

供應商



- 長期合作夥伴
- 商業道德守則
- 評估標準

- 與供應商溝通和分享公司對安全及環保的要求
- 定期檢視和評估表現

集團於1984年訂立的瑞安經營要旨，落實對顧客、員工及商業伙伴的承諾。多年來，我們持續制訂行動和策略以回應持份者的關注。下表詳列我們與持份者就其關注議題進行溝通。

員工



- 薪酬及福利
- 職業健康與安全
- 事業發展
- 企業文化和員工參與

- 年內舉行企業文化調查，邀請香港、澳門和中國內地共1,100多名員工參與網上問卷，用作檢視和持續改善工作環境
- 提供124個內部培訓計劃，總培訓時數達11,228小時，平均每名員工為7.3小時

社區



- 社區關係

- 與民間組織合作，贊助和支持青少年及長者服務
- 於香港和中國內地參與社區活動，錄得義工時數2,367小時
- 參與超級颱風山竹善後工作

非政府 環保組織



- 環境保育

- 總辦公室採用更節能的LED燈替代傳統聚光燈
- 於粉嶺芬園建築工地使用太陽能電池板和B5生化柴油以減少建築工程的碳足跡
- 推出環保採購指引，購買符合國際標準的產品

傳媒機構



- 企業最新發展
- 社會及行業議題

- 透過定期發布新聞稿和公司通告，與傳媒保持溝通
- 積極回應傳媒查詢



關愛環境

環境保護與瑞安建業的營運息息相關。作為一家主要建築商，我們緊貼可持續建築的趨勢和原則，在推動綠色建築方面亦樹立了良好往績。

ISO14001：2015標準認證，在嚴格的框架下，有系統地管理資源使用效率及排放並持續改善。我們十分重視環境表現的評估，以監察能源和材料消耗、碳排放、耗水和廢物管理。

為減輕對環境的影響，我們集中對資源管理和廢物管理設定合適計劃。公司的環境管理體系已通過

環境保護三步曲

規劃



- 在工程早期規劃階段時，考慮工程對周邊環境造成的影響
- 善用地點位置以減少運輸及資源損耗
- 選擇離工地最近的供應商以提升效益，更可減少能源消耗和碳排放

溝通和協作

- 定期與區內持份者就公司的環保措施交流
- 環保委員會每月檢討環保工作的管理和成效
- 對分判商的環保績效進行評核

行動



- 將發電機設置於遠離民居的地點
- 於辦公室及地盤制訂措施，妥善節能及節水
- 為柴灣永泰道公屋建造項目撥款約港幣750萬元用作環保採購



監察溫室氣體排放量

公司持續採取措施管理及監察能源消耗，以提升整體環境表現，因此嚴格採集能源消耗及溫室氣體排放數據。年內我們的總辦公室、7個建築項目及2個商場的資源總消耗量如下：

資源消耗	單位	2018年 ¹			2017年	
		總辦公室	建築項目	商場	總計	
電力	千瓦時	637,443	2,534,881	5,255,196	8,427,520	7,365,933
柴油	升	3,683	747,346	0	751,029	1,026,846
汽油	升	18,442	2,232	5,268	25,942	38,320
乙炔	立方米	0	7,893	0	7,893	2,222
水	立方米	998	86,450	45,225	132,673	156,097

範圍1溫室氣體排放主要來自發電機、車輛和施工過程的直接燃料消耗。範圍2包含用電及供暖，而範圍3則由供應鏈中的其他間接排放構成，覆蓋全面，包括水、污水和廢物處理、原材料使用、運輸以至商務出行。年內，我們範圍1、2和3碳足跡分別錄得2,028.6、8,561.8、60,086.6噸二氧化碳當量。由於採購量下降，範圍3碳排放亦相應減少。

碳排放（噸二氧化碳當量）	2018年 ¹			2017年	
	總辦公室	建築項目	商場	總計	
直接（範圍1）	58.7	1,954.4	15.5	2,028.6	2,800.2
間接（範圍2）	325.1	1,325.2	6,911.5	8,561.8	5,844.5
間接（範圍3）	86.8	59,022.7	977.1	60,086.6	162,426.9
總排放量	470.6	62,302.3	7,904.1	70,677.0	171,071.6

¹ 與2017年比較，2018年數據收集範圍涵蓋的項目不同，但項目總數相同。

減少碳足跡及空氣污染

使用車輛和機械設備所消耗的燃料，是導致我們產生溫室氣體及空氣污染物排放的因素。公司嚴格遵守相關法律法規，定期監測廢氣排放，並優先使用附有環境保護署優質機動設備標籤的機動設備。我們亦使用自動澆水系統及防塵棚架減少產生塵埃。

應用生化柴油

生化柴油是以菜油、動物脂肪、煮食廢油等製成的可再生燃料，可以替代傳統柴油。為減少建造工程的碳足跡，我們於2018年在粉嶺芬園已婚警務人員宿舍及柴灣永泰道公營房屋工地全面使用B5生化柴油。結果兩個工地的B5生化柴油使用量等於我們7個建築項目總柴油使用量的三分之一，大幅減少傳統柴油的使用，更為我們減少約35.1噸二氧化碳排放。

減廢及節約資源

節約資源

瑞安建業十分重視在施工期間減低不必要的能源和水消耗。我們優先考慮採用獲一級能源效益標籤的電器，並安裝自動燈光感應器及定時空調系統，以減低不必要的照明及浪費電力。於粉嶺芬園建築工地，我們廣泛應用太陽能發電及電器，減少非可再生電力消耗。

為節約用水，我們安裝污水處理系統回收廢水，用作工地用途及清洗車輛，以減低清水消耗。粉嶺芬園建築工地內設有雨水收集系統，減輕了對公用水的需求。



噪音

我們嚴格遵循「噪音管理條例」，於許可時間內進行工程。為進一步減少噪音滋擾，我們採用環保署認證的機動設備，識別噪音來源，利用貨櫃作為隔音屏障。

廢物

我們遵循可持續的廢物管理原則，將減少及循環再用廢物作為首要任務。年內，集團總共產生122,907噸惰性廢料、14,011噸非惰性廢料和19.3噸廢紙。



設計

我們採用劃一生產的預製組件，從而減少在工地浪費材料。

我們透過嶄新設計配合新建築，如重用磚塊及瓷磚等拆建物料，又使用再生材料例如再生骨料、瀝青及粉煤灰。

我們使用建築資訊模型(BIM)技術以識別不同工程週期的潛在落差，從而提高效率。



施工

我們協調現場管理，以便有效分配和管理回填泥土。

我們奉行精益建造的原則，減少在牆壁、地板和地基使用不必要的原材料。

我們採用綠色採購程序，優先考慮採用環保包裝及提供耐用產品的供應商。



拆卸

我們盡量以人手替代機械拆卸，以節省更多可重用物料。

我們有序拆卸，以防止廢物與可重用物料混合。

建設綠色城市

面對城市的更替，瑞安建業致力建設具可持續價值的建築，保留香港的城市景觀。我們以綠色建築作為策略，在項目初期便將可持續發展元素納入考慮範圍，從環保材料到高效能源管理。通過與客戶的緊密合作，我們為部分建築項目爭取綠建環評新建建築 (BEAM Plus) 鉑金認證。這個本地評估標準會從規劃、設計、施工、管理、營運至維護各個方面衡量不同工程週期的環境表現。

年內，公司位於柴灣永泰道的公營房屋項目獲頒2018年建造業議會可持續建築大獎新工程承建商優異獎。這項新設立的獎項重視行業持份者之間的協作，以達至可持續發展目標。我們的項目在參與與溝通、供應鏈管理、措施與成效，以及可持續建築創新幾方面均獲得良好的評分。

建造業議會可持續建築大獎

- 四類非道路移動機械全部使用B5生化柴油，並受環保署核准
- 所有機器均附有環保署優質機動設備標籤
- 所有惰性廢物均轉移至柴灣公眾填土躉船轉運站，轉移率高於法定要求



柴灣永泰道公營房屋建造工程

推動環保理念

集團與員工同心協力推動環保，締造美好環境。公司定期舉辦活動，包括綠色辦公室、綠色工地、減碳工作坊和生態旅遊等活動，致力提高員工的環保意識，做個環保達人。

集團亦繼續向業務所在社區推廣保育大自然。年內，員工身體力行參與「親子環保畫廊」，以創意環保畫作將粉嶺芬園建築工地化身為區內「打卡熱點」。於「香港水足印定向」活動中，員工透過在市內不同地點完成保護水資源的任務，了解水資源短缺的風險。





盡責交付 悉心管理

可持續供應鏈

基於業務需要，我們與眾多供應商、分判商及物業管理公司保持緊密協作。透過與供應商的互動，加強他們對於環境保護、培養員工發展及與社區保持良好關係的意識。

年內，瑞安建業繼續與供應鏈夥伴加強溝通，以清楚表達我們的合約工作要求，有效解決與可持續發展相關的問題，並鼓勵他們改善績效。於殷選供應商和分判商前，我們先評估其可持續表現，並將其往績作為招標過程中篩選供應商的重要參考。公司亦推出環保採購指引，鼓勵供應商使用環保產品。

建築業務上，集團要求分判商履行內部可持續的減廢準則，當中包括全面使用碳排放較低的B5生化柴油、使用獲得FSC或PEFC認證的木材等。房地產業務方面，集團嚴格篩選物業管理公司，以確保高水平的服務。

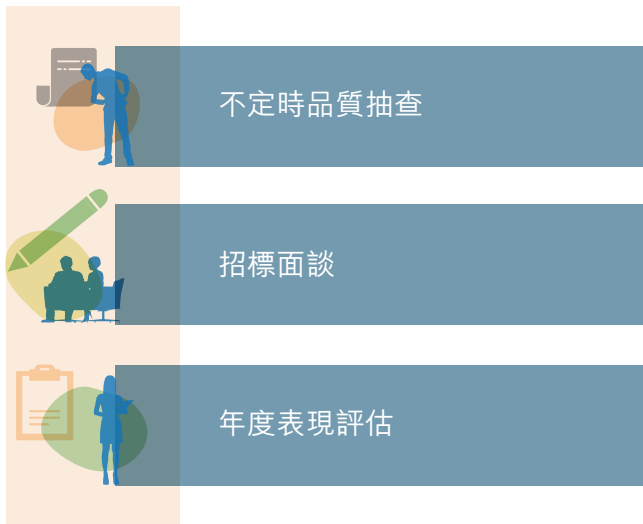
與供應商的協作和互動

我們通過各種渠道與分判商保持溝通，有系統及有效地管理供應鏈。

未能符合集團內部標準或表現不理想的供應商，日後將不獲招標邀請。

在營運購物商場方面，集團尤其著重物業管理公司於預防與控制緊急情況，以及全方位打理物業方面的表現，以確保其服務可達到最高標準。我們訂定嚴謹準則甄選代理人，包括其市場聲譽、於當地社區的強項或優勢、營運計劃的可行性及其工作承諾。

- 年度安全健康及環保指標研討會
- 每週進行環境評估
- 舉辦定期會議檢討表現
- 舉辦定期會議檢討工程進度



供應商／分判商數目

	香港	澳門	中國內地
建築	756	-	-
室內裝修	223	125	-
房地產	-	-	90

環保採購

為減少碳排放及改善資源消耗效益，集團推出環保採購指引，鼓勵可持續性採購，包括選擇可循環再用和少包裝的物料。我們優先採購獲一級能效標籤認證的電器。採購前，所有採購項目均需接受風險評估，以確保資源能有效運用。

2018年，集團在柴灣公屋項目中撥出約港幣750萬元的開支作可持續性採購，佔該項目採購總開支約1.3%，主要用作購買通過FSC和PEFC認證的原纖維木材，和獲水務署「自願參與用水效益標籤計劃」1級用水效益級別的耗水設備等。

產品責任

公司採用預製組件、模塊化和先進技術，包括建築信息模型、流動巡查應用程式和無線射頻辨識技術，以保持樓宇的質量結構及規格達標。

預製件的應用可有效避免由於惡劣天氣、場地面積限制和人力不足帶來的風險，同時減少浪費建築材料。

建築設計方面，本集團採用建築信息模型，將樓宇數據化建模有助支援新產品開發及管理，亦可減少浪費紙張、提高生產力，實踐集團的可持續發展目標。

我們以最新的ISO 9001:2015品質管理系統為指引及規範處理業務，確保健康、安全及環境政策和質量政策獲嚴格執行。年內，集團並無獲悉任何違反有關健康及安全、廣告、標誌或任何其他相關法律及法規，且對集團造成重大影響的事宜。

重要設施管理

瑞安建業為重要設施的管理及維護訂立高於法例要求的應付機制，例如電力及消防裝置。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，以避免一旦發生故障，營運受阻，生命及財產受到威脅。



關愛員工

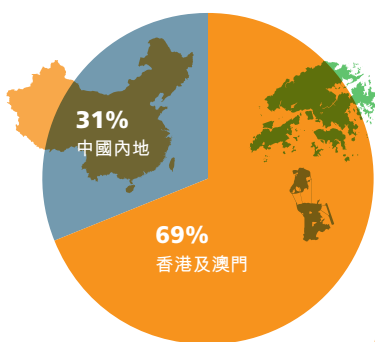
瑞安建業致力創造理想的工作環境，為員工提供發揮的機會、實現理想，並保障員工在工作期間的安全和健康。

員工概覽

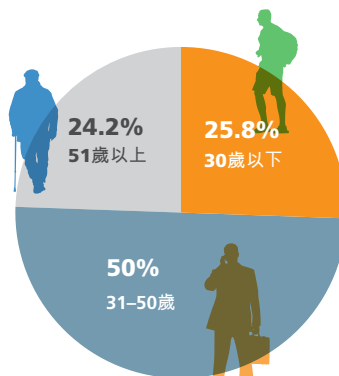
截至2018年12月31日，集團於香港和澳門共聘用了1,062名全職員工，於中國內地聘用478名員工，駐北京、廣州、上海、南京、天津、重慶、瀋陽和成都等地。建築和房地產業務分別聘用1016名(2017年：1,051名)和361名(2017年：349名)員工。163名員工屬於其他職能。員工平均流失率為14.6%，前一年則為16%。

集團著重與員工的溝通，聆聽和照顧他們的工作需要。我們今年對員工就公司文化進行了一項意見調查，邀請員工對其工作感受、個人滿足感、溝通和企業形象等表達意見，共有1,100多名員工參與。集團將就調查結果作出相應的跟進。

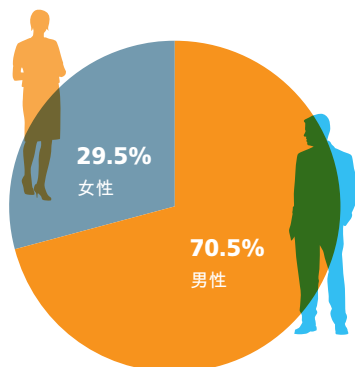
員工總數：1,540人(截至2018年12月31日)



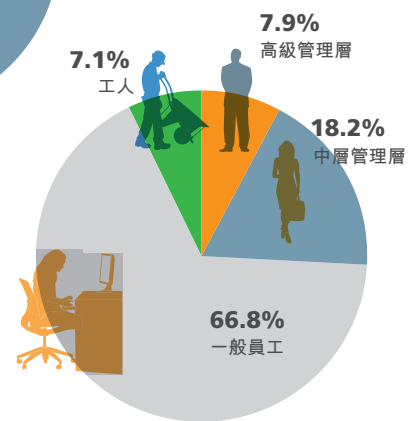
地區



年齡



性別

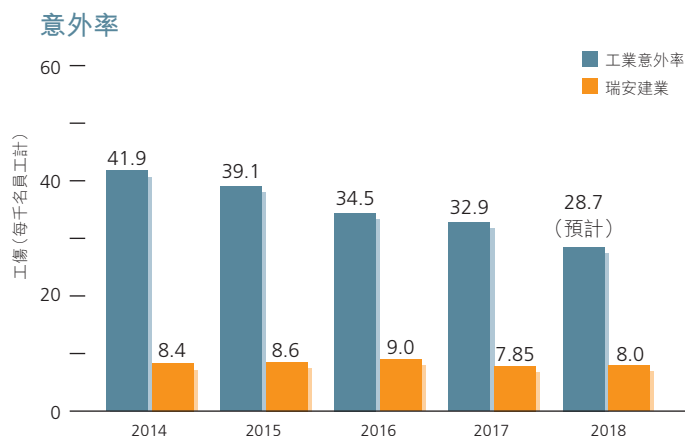


職級

集團致力營造誠信和透明的企業文化。我們的僱傭政策禁止任何形式的歧視或騷擾行為，招聘過程亦公正持平。公司設有員工行為守則和商業道德政策，列明我們對員工的要求。遇見違規或不當行為，員工可根據公司的舉報政策作出舉報。在業務營運上亦禁止聘用童工或強迫勞動。

打造安全工作文化

瑞安建業履行及推動工業安全，建築業務每年投放大量資源在職業健康和安全管理方面，持續改善策略，為員工提供最好的保護。於2018年，公司於所有工地的意外率保持低水平，每千名員工計為8宗，遠低於預計業界數字28.7宗。



8

意外率(每千名工人計):
(2017年: 7.85)

35

意外個案
(2017年: 52)

0

死亡事故

年內因工傷引致而損失5,306日工作日，比2017年錄得8,965日為低。

集團年內獲頒多個職業安全健康獎項，包括由職業安全健康局頒發的卓越同行職安健大獎以及中華電力COO安全大獎，表彰我們攜手推動工地安全。我們更將公司的安全文化推廣至分判商。

集團設有健康安全及環境管理委員會，負責施行政策和監督安全管理系統，有序地檢討方法綱領和操作措施。我們為員工提供不同的培訓和措施，加強宣傳安全文化和回應新法例的要求。

近年來，集團按員工的安全行為制定有效的計劃及措施，於集團內打造健康工作間。下表詳列我們推出的各項措施。



提高工地安全

- 安全工作小組每半年就工地行為進行調查
- 紅黃卡紀律制度
- 工地檢查
- 加強噪音監測和控制



加強安全訓練

- 為分判商地盤代表舉辦安健環管理訓練課程
- 分享良好的工地作業習慣



推廣安全文化

- 管理層親身到工地分享及交流安全訊息
- 舉辦年度安全健康及環保指標研討會

2018年重點活動

安全第一



高層管理層親臨工地推廣「安全第一」。

新制服



為推動安全文化，集團為安全代表設計新制服，提升專業形象。

分判商設安全代表



委任分判商代表為安全巡查員，負責監察工人於工地的安全行為，以提高整體安全水平。

人才培育

員工是公司得以成功和可持續發展的關鍵。我們在招聘過程確保公開公正，並透過具吸引力的報酬和福利挽留人才。我們盡力激勵員工，滿足他們所需，令他們與集團共同成長。2018年，公司的自願離職率為14.6%，比上年度的16%下降。

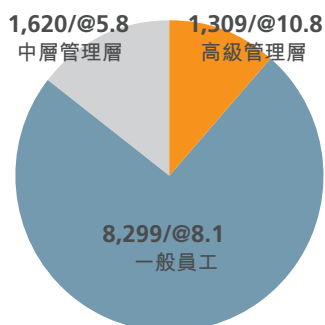
為使員工保持競爭力，公司著重終身學習，是企業文化瑞安精神支柱之一。我們提供多樣化的機會以提升員工的工作表現，於員工培訓和發展方面投放資源，舉辦迎新活動及專業知識課程。公司亦透過提供學費

資助和學習假期，鼓勵員工參與工作有關的外部培訓。年內，瑞安建業共舉辦124個內部培訓課程，總培訓時數為11,228小時。

我們為不同職能的員工設有不同的事業發展及培訓計劃。事業發展計劃包括見習工程師訓練計劃、學徒訓練計劃及見習安全、健康及環保主任訓練計劃，繼續為瑞安建業招攬人才，結合學習文化，令公司可以持續發展。切合個別需要，集團定期舉辦培訓，協助員工掌握專業知識、個人發展、管理以及資訊科技等技能。

2018年員工培訓總時數：
11,228 (2017年：13,003)

培訓時數 (按職級劃分)



事業發展計劃

見習工程師訓練計劃
學徒訓練計劃
見習安全、健康及環保主任訓練計劃

定期培訓計劃

專業知識和技能
個人發展技能
員工發展
資訊科技和網上課程
員工迎新培訓

樂享工作

學習貴在分享，敬業樂業之道在於歸屬感。瑞安建業視每一位員工為一份子，關懷員工的身心健康。為促進作息平衡，集團設立興趣發展基金，鼓勵員工善用工餘時間發展個人興趣。我們定期舉辦員工活動，包括周年晚宴、戶外旅行、健康講座、體育活動和佳節分享，推廣健康生活模式。

年內，康樂委員會舉辦了一系列興趣小組、休閒旅行及慶祝活動，為員工減壓打氣，和發展個人興趣。



戶外旅行



關愛社群

瑞安建業致力回饋當地社區，不單為社群作出企業捐助，更積極鼓勵員工參與義工服務，尤其注重關懷長者和青少年發展。

港幣
慈善捐款 **150** 萬元
2017年：港幣120萬元

總義工
服務時數 **2,367**
2017年：3,526

義工人次 **387**
2017年：590

瑞安建業建基香港，深明與持份者互動的重要性。我們一直積極在香港和中國內地參與不同社會服務團體及志願機構的慈善活動。於2018年，公司作出約港幣150萬元捐款，用作支持社區發展，實踐我們關愛社群的承諾。

由公司成立的瑞安海鷗社自1982年起不遺餘力鼓勵員工參與義工行列，貢獻社群，成績卓越。2018年參與

義工服務的員工錄得共387人次，義工時數達2,367小時。

集團連續第13年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，主要附屬公司瑞安建築有限公司、瑞安承建有限公司、德基設計工程有限公司、盛貿有限公司及瑞安建業資產管理有限公司亦分別獲頒5年以上殊榮。

	青少年	長者	弱勢社群
目標	支持青少年全能發展，鼓勵下一代關心社會	幫助長者融入社區	推廣關愛文化和社區共融
承諾	通過「明日之星—上游獎學金」，贊助成績出眾的學生	與長者聚首一堂，共度端午節	贊助麥當勞叔叔之家慈善基金，支持患有頑疾的兒童
	贊助青少年發展企業聯盟，旨在指導青少年掌握職志方向	為長者舉辦東涌一日遊，與他們一同探索及感受社區	為在職貧窮人士提供健康膳食、培訓及就業指導
	支持社會企業舉辦的青少年計劃，提升參與者的自信	舉辦「迎春摺福」活動，分享佳節氣氛	通過贊助The Lighthouse Club Hong Kong活動，支持香港建築業工人

青少年發展

通過接觸及激勵青少年，瑞安建業希望年輕人得以提升個人技能，關愛精神得以植根及傳承。憑藉這個理念，瑞安建業積極於香港和中國內地支持青少年發展計劃。

ONE TEN今年繼續成為我們的合作夥伴。ONE TEN是一所社會企業，為學生提供健身課程，藉此幫助他們增強自信心，建立積極的生活態度。我們又贊助多個獎學金及職業計劃，包括扶貧委員會推行的「明日之星—上游獎學金」及青少年發展企業聯盟的青少年裝備計劃。

從不間斷的義工服務

瑞安海鷗社繼續向有需要的社群傳遞愛心與善意。年內我們的義工隊於香港和中國內地為多個慈善機構提供義工服務以支持其工作，積極在當地社區傳遞關愛精神，喚起大眾對弱勢社群的關注。

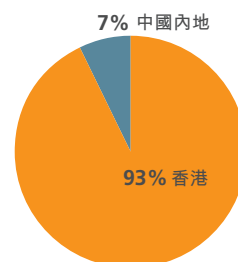
年內，我們透過聚會及社區康樂活動，為長者、低收入家庭，傷健人士和孤兒的生活增添暖意。

一年一度的慈善步行籌款

除了直接提供捐助，瑞安建業每年舉辦慈善步行籌款，與員工一同推廣服務精神。2018年，活動為聖雅各福群會籌得港幣16萬元，協助有需要的兒童克服語言學習障礙。



義工時數
(按地區劃分)



超強颱風善後工作

建築團隊自願參與超強颱風山竹襲港後善後工作。

耆幻旅情

陪伴及帶領長者到郊外營地賞月度中秋。



向上衝公益活動

瀋陽義工隊透過參與慈善跑，為兒童捐贈棉衣。

親子家庭樂

為家長及小朋友舉辦一系列活動，促進溝通，提升親子關係。



香港交易所 環境、社會及管治報告內容索引

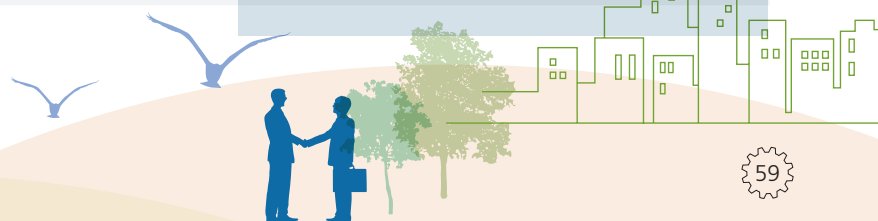


一般披露及關鍵績效指標	描述	章節／備註
A. 環境		
層面A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	監察溫室氣體排放量
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	監察溫室氣體排放量
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	於報告期內，集團並無產生顯著的有害廢棄物。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	減廢及節約資源
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	減廢及節約資源
關鍵績效指標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。	減廢及節約資源
層面A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源的政策。	關愛環境
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	監察溫室氣體排放量
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	監察溫室氣體排放量
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	減廢及節約資源
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。	我們從市政自來水取水，對獲取水沒有任何問題。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	集團業務不需使用包裝材料。
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。	關愛環境
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。	關愛環境；建設綠色城市
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政策及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。	員工概覽
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。	員工概覽
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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	打造安全工作文化
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	打造安全工作文化
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	打造安全工作文化
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。	打造安全工作文化





一般披露及關鍵績效指標	描述	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。	人才培育
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	人才培育
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。	人才培育
層面B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及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。	我們嚴控招聘過程，防止僱用童工或強迫勞動。
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。	可持續供應鏈
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	可持續供應鏈
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。	環保採購
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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	盡責交付悉心管理
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。	於報告期內，集團並無回收產品或服務。
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。	產品責任
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。	知識產權對集團營運並非主要範疇。
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。	消費者資料保障及私隱政策對集團營運並非主要範疇。
層面B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工概覽
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。	於報告期內，無錄得已審結的貪污訴訟案件。
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。	員工概覽
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	專注貢獻範疇。	關愛社群
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源。	關愛社群



董事及 高級管理人員

執行董事



羅康瑞先生
GBM, GBS, JP

現年71歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在48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、博鰲亞洲論壇理事會成員、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70歲，自2017年1月起出任本公司執行董事、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，其後自2017年1月

起獲調任為其非執行董事。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。

非執行董事



羅寶瑜女士

現年36歲，自2019年1月1日起獲委任為本公司非執行董事。羅女士現為香港上市公司瑞安房地產的執行董事。彼亦為瑞安管理(上海)有限公司的執行董事及China Xintiandi Holding Company Limited的副主席(該兩間公司均為瑞安房地產的附屬公司)。羅女士為本公司主席羅先生的女兒，亦為本公司控股股東SOCL的董事。彼於2012年8月加入瑞安集團，於中國內地房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術企業擁有逾14年工作經驗。在加入瑞安集團前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。彼現擔任中國人民政治協商會議第十三屆上海市委員會委員及第七屆上海海外聯誼會理事。

獨立非執行董事



李凱倫女士

現年63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72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66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65歲，於2017年8月再度加入本公司，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58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35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58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64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。

林國江先生

現年48歲，本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。林先生於2006年加入本公司，於2019年1月出任現職務前乃公司財務及會計部總經理。彼在加入本公司前曾任職於畢馬威會計師事務所，於會計、審計及財務管理方面擁有逾10年經驗。彼持有香港城市大學會計學文學士學位，為香港會計師公會會員。

企業管治 報告

本公司致力在切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會深信，良好企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其信譽以及股東價值尤關重要。根據監管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2018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，主席最少每年在其他董事及管理層避席的情況下與獨立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，董事會由六名成員組成，包括兩名執行董事及四名非執行董事，其中三名非執行董事為獨立非執行董事。董事會現有成員如下：

執行董事：

- 羅康瑞先生(主席)
- 黃月良先生(行政總裁兼財務總裁)

非執行董事：

- 羅寶瑜女士

獨立非執行董事：

- 李凱倫女士
- 陳棋昌先生
- 夏達臣先生

羅寶瑜女士自2019年1月1日起獲委任為本公司非執行董事。

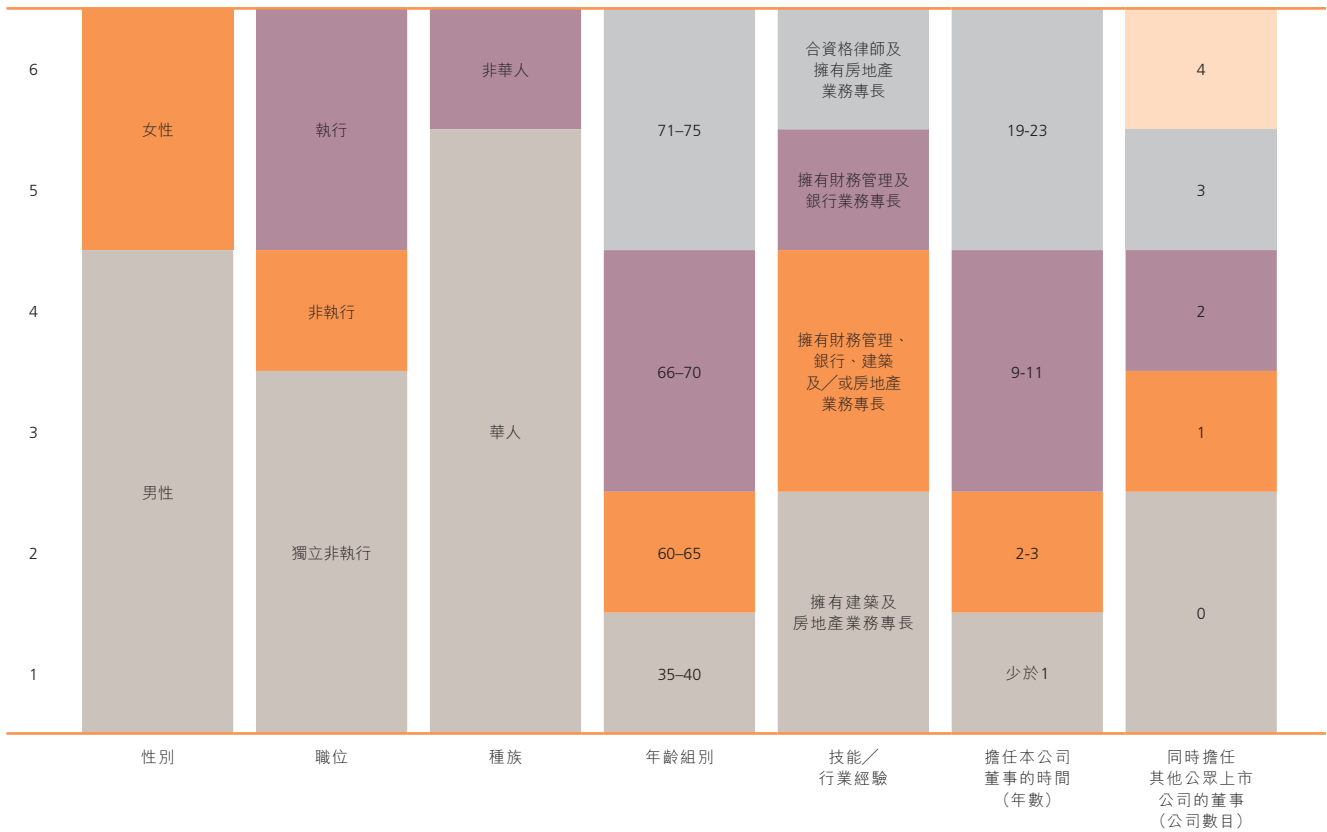
本公司已符合上市規則的規定，委任至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數至少三分之一，而其中兩人具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已接獲各獨立非執行董事按上市規則的規定就其獨立性作出的年度確認，本公司認為所有獨立非執行董事均獨立於管理層，且並無存在任何足以嚴重干預彼等進行判斷的關係。

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。

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。

現時董事會的組成分析如下：

董事人數



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)。於2018年，董事會在提名委員會的建議下正式採納提名政策，以訂明董事候

選人的提名程序以及甄選及推薦準則。提名政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。

本公司各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及重選條文所規限。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。此外，每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年於本公司的股東週年大會上輪席退任一次。所有退任董事均有資格於本公司的股東大會上獲股東重選連任。

根據本公司的公司細則，黃月良先生、羅寶瑜女士及夏達臣先生須於本公司即將在2019年5月30日舉行的股東週年大會上退任。上述所有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。

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	於本報告日期的組成	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</p> <p>陳棋昌先生(主席)</p> <p>李凱倫女士</p> <p>夏達臣先生</p>	每年最少四次

薪酬委員會

主要角色與職能	於本報告日期的組成	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</p> <p>李凱倫女士(主席)</p> <p>陳棋昌先生</p> <p>執行董事</p> <p>羅康瑞先生</p>	每年最少兩次

提名委員會

主要角色與職能	於本報告日期的組成	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 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就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 評估獨立非執行董事的獨立性 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	於本報告日期的組成	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 李凱倫女士(附註) 陳棋昌先生 夏達臣先生</p>	每年最少四次

附註：李凱倫女士自2018年6月1日起獲委任為財務委員會成員。

投資委員會

主要角色與職能	於本報告日期的組成	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>	有需要時

執行委員會

主要角色與職能	於本報告日期的組成	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 包括各業務單位和財務及會計職能的主管</p>	每月

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

除為特別事宜召開會議外，董事會每年定期舉行最少四次會議，以檢視及討論集團的策略、經營及財務表現以及管治事宜。董事委員會會議的次數已載列於上節。

董事會定期會議每年預先編定舉行日期，以便最多董事出席會議。召開董事會定期會議的通知於會議舉行日期最少14天前發送給所有董事，而各董事皆有機會在議程內加入討論事項。召開董事委員會定期會議則在可行情況下儘量沿用相同慣例。

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。

相關的高級行政人員應邀出席董事會定期會議，並在有需要時出席其他董事會及董事委員會會議，以作簡報及解答提問。

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。

各董事於2018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個人出席紀錄如下：

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	投資委員會 會議	執行委員會 會議	股東週年 大會	股東特別 大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	3/3	1/1	不適用	不適用	10/12	0/1 (附註1)	0/1
黃月良先生	4/4	不適用 (附註2)	不適用	不適用	6/6	2/2	12/12	1/1	1/1
李凱倫女士	4/4	4/4	3/3	1/1	3/3 (附註3)	2/2	不適用	1/1	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	3/3	1/1	6/6	2/2	不適用	1/1	1/1
夏達臣先生	4/4	4/4	不適用	不適用	6/6	2/2	不適用	1/1	0/1

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2018年5月31日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，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2018年舉行的所有會議。
3. 李凱倫女士自2018年6月1日起獲委任為財務委員會成員。

就任須知、培訓及持續專業發展

於委任時董事獲提供全面的就任須知，以確保彼等適當了解集團的運作及管治政策以及彼等的責任和義務。每名新董事會收到一套就任資料文件，當中載有有關集團業務及組織架構、其主要政策及程序、董事職責的指引和相關法例及監管規定的資料。新董事亦獲高級行政人員提供簡報，並附設參觀特定營運場地，讓其更充分了解集團的營運及政策。

為協助董事緊貼法律及監管發展以及集團當前面對的趨勢及議題，本公司持續向董事不時提供適用的規例變更資訊，並適時向彼等推薦／籌辦研討會及內部簡報會。董事於適當時亦獲安排實地視察集團的項目。

於2018年，除出席管理層簡報會及審閱有關集團業務及策略的文件外，董事亦參與了以下由本公司安排的培訓活動：

董事姓名	參加研討會	閱覽材料／ 參加網絡廣播
	(附註1)	(附註2)
羅康瑞先生	✓	✓
黃月良先生	✓	✓
李凱倫女士	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓
夏達臣先生	✓	✓

附註：

1. 研討會的主題為「網絡安全分享」，由一外聘專業顧問講授。
2. 涵蓋主要監管變動及與董事職務相關的議題。

董事知悉持續專業發展的需要，以更新彼等履行職務所需的技能及知識，而本公司在適當及需要時會提供支援。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專業發展的重要性，讓彼等能繼續為本公司作出貢獻。為令彼等了解最新市場發展和適用規例以履行其職責，本公司就高級管理層的持續專業發展設有計劃。董事會對該計劃進行年度檢討以確保其有效性，且所有高級管理層的成員每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

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2018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关于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2018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390萬元及港幣290萬元。就年內所提供的非核數服務已付外聘核數師的酬金載列如下：

非核數服務	已付酬金 (港幣千元)
就截至2017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2018年6月30日止六個月的中期報告	1,280
就本公司若干附屬公司的財務資料進行協定程序	35
就本公司的總權益及槓桿比率進行協定程序	250
就香港一幢商業大廈權益的主要收購提供專業服務	400
就購回本公司的股份提供專業服務	930

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2018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，該部門可外判部分審閱工作，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2018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分，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。集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效獲管理層作出書面確認並由審計及風險評估部進行獨立評估，所得結果呈交董事會。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2018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反舞弊性財務報告委員會發起組織的最新框架而編製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程序的進一步詳情載於本年報內風險管理報告中。

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

內解決彼等及核數師發現的弱點，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。集團鼓勵其供應商、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報會由行政總裁進行。

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21天內召開大會，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，有關程序載於本公司網站上一份題為「股東提名人士參選董事的程序」的文件內。

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

章程文件

本公司的組織章程大綱及公司細則於2018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。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，2019年3月22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2018年曾舉行四次會議，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
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2018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2017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2017年年報內企業管治報告、審核委員會報告、風險管理報告以及環境、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2018年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括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2017年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2018年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團在中國內地選定房地產項目的業務風險、營運與財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就選定的公營機構建築項目的整體業務風險以及就集團的人力資源職能、於香港的建築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集團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根據本公司的風險管理政策就紀錄於風險登記表內管理層應對方法進行檢測所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就於2018年接獲兩宗投訴所提交的報告；
- 就本公司的風險管理政策、舉報政策及委聘外聘核數師提供非核數服務的政策進行年度檢討；
- 審閱審計及風險評估部每季度提交的集團最新風險情況；
- 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2018年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2018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，並包括檢視集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。於2018年，委員會就(i)天津一間項目公司若干負責租賃職能的人員的業務操守以及公司的一般管理；及(ii)一香港分判商向一間附屬公司提出若干超額申索接獲投訴。該等投訴已經由審計及風險評估部調查，且管理層已按照審計及風險評估部的建議採取適當行動。

委員會每年根據審計及風險評估部的工作、各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。

於財政年度結束後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2018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2019年度的外聘核數師。

審核委員會主席
陳棋昌

香港，2019年3月22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2018年曾舉行三次會議，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	3/3
羅康瑞先生	3/3
陳棋昌先生	3/3

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

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內有關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集團的營運業績、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，並確保薪酬水平與企業方針、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，不時審視及留意香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

執行董事黃月良先生身為行政總裁兼財務總裁，對集團的表現負有責任。經薪酬委員會批准，黃月良先生的薪酬待遇包括：(i)每月薪金及津貼；(ii)將於彼退休時授予彼作為獎勵的約滿賞金。該約滿賞金的金額將由薪酬委員會視乎彼退休前數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本公司的行政人員目標花紅計劃(「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之僱員授出購股權。鑒於集團錄得財務虧損，近年並無作出任何購股權的年度批授。

於2011年，經薪酬委員會建議，若干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。本公司在此項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。

董事的薪酬

向本公司於截至2018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2018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	10	6,960 (附註2)	6,970
獨立非執行董事			
李凱倫女士	523	–	523
陳棋昌先生	595	–	595
夏達臣先生	455	–	455
總額	1,593	6,960	8,553

附註：

- (1) 根據董事會批准截至2018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，而各獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，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
財務委員會成員	65,000
投資委員會成員	65,000

- (2) 自2019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7,200,000元。

高級管理人員的薪酬

於截至2018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3,000,000元–港幣4,000,000元	3
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12個月的通知期。

工作概要

於2018年內，薪酬委員會：

- 鑒於集團截至2017年12月31日止年度錄得財務虧損，議決不向管理人員批授年度購股權；
- 審批載於本公司2017年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；
- 鑒於集團截至2017年12月31日止年度錄得財務虧損，根據目標花紅計劃，議決不向執行董事、行政總裁兼財務總裁發放花紅；

- 審議並批准向執行董事、行政總裁兼財務總裁於其退休時授予約滿賞金及特別花紅(如適當)，金額將由薪酬委員會視乎若干表現目標能否達成而釐定，以取代根據目標花紅計劃授予年度花紅；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，審議並批准執行董事、行政總裁兼財務總裁的2019年度薪酬調整建議，並整體檢討集團2019年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2019年3月22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2018年曾舉行一次會議，並通過三項書面決議案，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；
- 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就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；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；

- 每年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，在考慮候選人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。

提名委員會每年按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的組成。於2018年，董事會在委員會的建議下，自2019年1月1日起委任羅寶瑜女士為非執行董事，使董事會成員更多元化。委員會在作出該項提名前，已因應集團當前的業務策略考慮羅女士的教育背景、專業經驗、技能及知識各項可為董事會作出貢獻的主要條件，同時亦按董事會成員多元化政策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。現時董事會組成的分析載列於本年報內企業管治報告中。委員會認為，根據集團的業務需要，董事會現時各成員的技能、經驗及多元化背景配合得宜。

提名政策

於2018年，董事會在提名委員會的建議下正式採納提名政策，以訂明董事候選人的提名程序以及甄選及推薦準則。

根據提名政策，提名董事的有關程序及流程概述如下：

1. 提名委員會須邀請董事會成員提名人選(如有)供其考慮。委員會亦可提名未獲董事會成員提名的人選。委員會在認為有需要時，可委聘外界招募代理協助物色及甄選適當人選。
2. 就委任董事會成員而言，提名委員會須推薦人選供董事會考慮及批准。如要推薦候選人在股東大會上重選為董事，委員會須向董事會提名供其考慮以向本公司股東作出推薦。
3. 本公司股東亦可根據在本公司網站上登載的程序，提名候選人在股東大會上參選董事。

提名委員會在評估建議候選人是否適合時將參考以下因素：

- 信譽
- 因應企業策略於集團相關業務的資格、技能及經驗
- 可投入的時間及代表相關界別的利益
- 董事會各方面的多元化，包括但不限於董事會成員多元化政策所載列的客觀準則

如提名候選人供委任／重新委任為獨立非執行董事，則除將適當考慮上述甄選準則外，提名委員會亦會參考聯交所證券上市規則所載的獨立性準則評估候選人

的獨立性。若獨立非執行董事已連續在任超過九年，則在審視該董事的獨立性時會多加留意，以釐定其是否符合資格獲董事會提名在股東大會上重選。

工作概要

於2018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；
- 審視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2017年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮委任一名非執行董事的建議及其服務合約，並建議董事會批准；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2018年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 考慮重續一名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准；
- 考慮委任一名獨立非執行董事為財務委員會成員的建議，並建議董事會批准；
- 審批提名政策，並建議董事會批准；及
- 審批提名委員會的修訂職權範圍，並建議董事會批准。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2019年3月22日

風險管理報告

董事會致力實施風險管理，作為良好企業管治不可缺少的一部分，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。

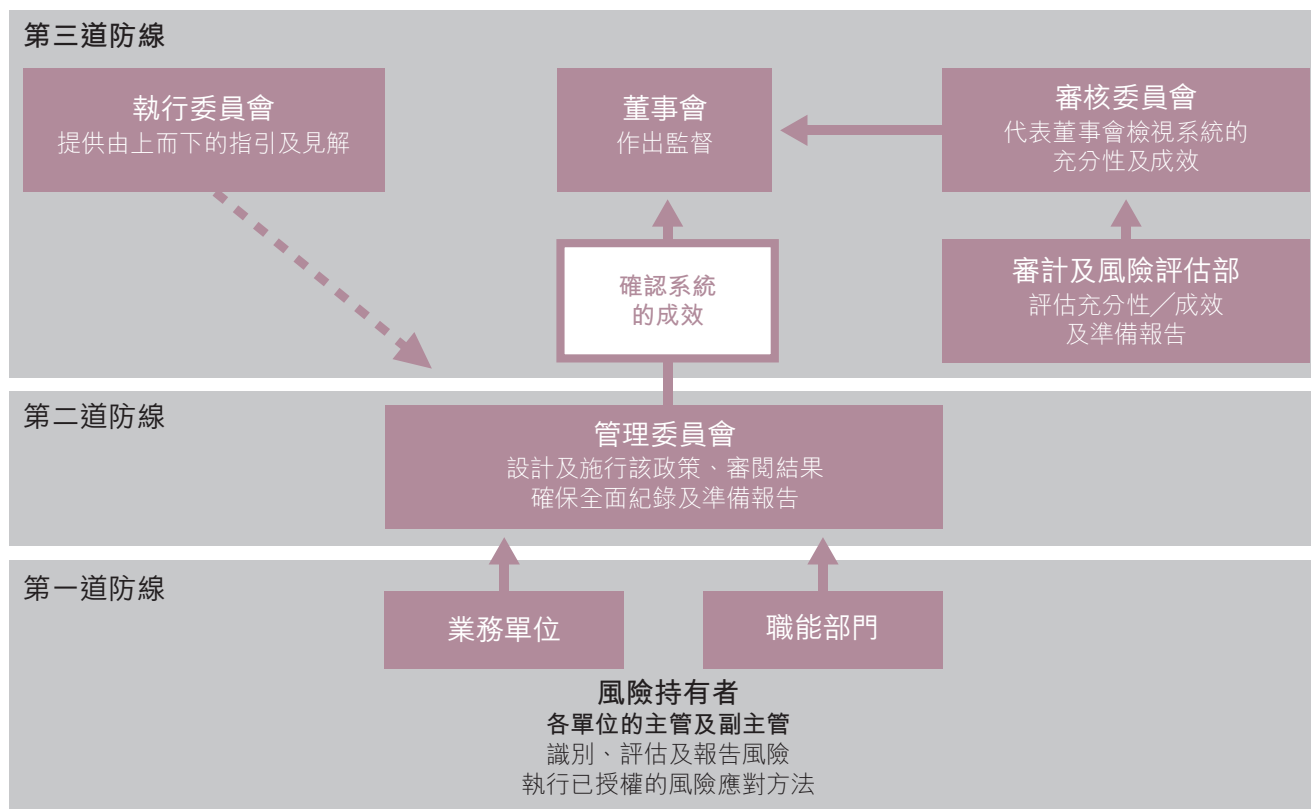
自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，觸發集團

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。

基於上述各項，加上考慮到集團的情況，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，於2017年12月生效。經管理層考慮市場最新趨勢及集團的情況後，於2018年並無對該政策作出任何改動。

風險管治架構

下圖說明集團的風險管治架構：



圖例： 有關風險管理系統的問責關係

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分以管理風險，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
- 在其他方面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

管理委員會負責根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：

透過定期會議上的討論，每月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有關業務單位或職能部門的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通過仔細綜合及優先排序的流程，編製風險管理報告以供審核委員會及董事會每年審閱。

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可能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

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

具才幹及忠誠的員工是否足夠，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、並可能面對可靠供應商不足的情況



持續物色表現良好的分判商及供應商並與其維持穩固關係；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；密切留意人民幣匯率的變動
市場利率上調及集團銀行貸款的利率差距增加	↔ 密切留意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或發行中期定息債券
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

風險管理系統的檢視流程

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、目標及風險胃納。

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，與管理層及部分董事會成員進行討論一般可揭示集團的風險胃納。為掌握近期所面對的潛在風險及機遇，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降低措施作為風險應對方法的事項，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，審計及風險評估部透過經常閱覽執行委員會及管理委員會的會議紀錄，以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2018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。其主要附屬公司及合營企業主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註41及42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內。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的風險管理報告。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38。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)以及集團與其主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分。

業績及分派

集團截至2018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。

股息政策

本公司的股息政策乃向股東分派超出集團經營所需(由董事釐定)的盈餘資金，派息率不超過集團於每個財政年度綜合純利的20%，並須考慮下列因素：

- 集團的財務業績
- 股東利益
- 整體的業務狀況及策略
- 集團的資金需要
- 任何銀行貸款及債券契約的限制
- 法定及監管限制，以及本公司的公司細則規定
- 董事可能認為相關的任何其他因素

股本

年內本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註28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2018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

非執行董事：

羅寶瑜女士
(於2019年1月1日獲委任)

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86(2)條，羅寶瑜女士須於本公司即將在2019年5月30日舉行的股東週年大會

(「2019年股東週年大會」)上退任。此外，根據本公司的公司細則第87(1)條，黃月良先生及夏達臣先生將於2019年股東週年大會上輪值退任。上述所有董事均符合資格並願意膺選連任。

在2019年股東週年大會上擬膺選的董事，概無與本公司訂立於一年內在沒有賠償下(法定補償除外)不可終止的服務合約。

董事的彌償保證

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

董事及最高行政人員的權益

於2018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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份及債券中擁有的權益載列如下：

(a) 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	61.05
黃月良先生	3,928,000	-	-	3,928,000	1.02

附註：

- 按本公司於2018年12月31日的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。

- 該等股份包括由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有的232,148,000股股份及由Shui On Finance Company Limited(「SOFCL」，為SOCL的間接全資附屬公司)持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，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。

(b) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	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		
羅先生	瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」)	-	1,849,521 (附註2)	4,611,835,751 (附註3)	4,613,685,272	57.22

附註：

- 按瑞安房地產於2018年12月31日的已發行股份8,062,216,324股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。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4,611,835,751股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)、Chester International Cayman Limited(「Chester International」)、New Rainbow Investments Limited(「NRI」)、Lanvic Limited(「Lanvic」)、Boswell Limited(「Boswell」)、Merchant Treasure Limited(「Merchant Treasure」)、Doreturn Limited(「Doreturn」)及Smart Will Investments Limited(「Smart Will」)分別持有的1,477,888,889股股份、675,493,996股股份、183,503,493股股份、29,847,937股股份、633,333,333股股份、908,448,322股股份、150,000,000股股份、323,319,781股股份及230,000,000股股份，而瑞安投資、瑞安地產、Chester International、

Lanvic、Boswell、Merchant Treasure、Doreturn及Smart Will均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而本公司則由SOCL及其全資附屬公司SOFCL持有60.97%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，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。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited	信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元
		家族權益(附註2)	人民幣35,500,000元
		家族權益(附註2)	2,000,000美元

附註：

- 此為由瑞安投資(為SOCL的全資附屬公司)持有的債券權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人。
- 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券權益。

除上文所披露者外，於2018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(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東的權益

於2018年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(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份中擁有的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份的概約 百分比 (附註1)
羅太太	家族及個人權益	234,693,000 (附註2及4)	61.05
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及4)	60.97
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及4)	60.97
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及4)	60.97

附註：

- 按本公司於2018年12月31日的已發行股份384,410,164股計算。
- 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的234,381,000股股份。
- 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司SOFCL持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
- 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2018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或相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「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33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2018年 12月31日	購股權 的行使期限 (附註1)
			於2018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	1,442,000	-	-	-	-	1,442,000	1.5.2015 至27.7.2021
	14.6.2013	9.93	3,130,000	-	-	(3,130,000)	-	-	14.12.2013 至13.6.2018
小計			4,572,000	-	-	(3,130,000)	-	1,442,000	
合計			5,272,000	-	-	(3,830,000)	-	1,442,000	

附註：

- 就於2011年7月28日及2013年6月14日授出的購股權而言，合資格參與人可於行使期限內根據相關要約函件載列的時間表行使該等購股權。有關此等購股權的歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註33內。
- 根據舊計劃的條款並受相關要約函件的條款的規限，黃福霖先生所持有而尚未行使的購股權於彼退休之日起計12個月內可予以行使。

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

於2018年，本公司根據一項由UBS AG香港分行代表本公司提出的現金要約(「要約」)按每股港幣2.50元的價格購回合共100,000,000股股份，總代價為港幣2.50億元。所有獲本公司購回的100,000,000股股份已於2018年8月24日要約完成時予以註銷。有關要約的詳情請參閱本公司於2018年7月17日刊發的要約文件以及於2018年8月16日及2018年8月24日刊發的公佈。

此外，年內，於本公司在2017年所發行於2020年到期本金總額為2.80億美元的6.25%優先票據中，本公司於聯交所以總代價1,910萬美元購回本金額共1,950萬美元的優先票據，所購回的票據並無獲本公司註銷。

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。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

本公司一間附屬公司於年內曾進行以下交易，該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。

提供裝修及改善工程

於2018年4月30日，瑞安投資（為SOCL的間接全資附屬公司）接納德基設計工程有限公司（為本公司的間接非全資附屬公司）就位於香港淺水灣的住宅物業若干景觀裝修及改善工程提供服務（其中包括設計、材料採購及勞工招聘以及項目管理）（「該交易」）所提交的報價單，合同總金額約為港幣354萬元。

由於瑞安投資為本公司的控股股東SOCL的附屬公司，故瑞安投資根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，該交易構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2018年4月30日刊發的公佈內。

董事於競爭業務的權益

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

- (1) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司（其中包括瑞安房地產）主要於中華人民共和國（「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。

- (4) 羅寶瑜女士為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

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分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。

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2018年12月31日，集團向新佰益(香港)投資有限公司(「新佰益」)及其若干附屬公司所提供的財務資助及擔保合共達港幣16.37億元，其包括：

	港幣百萬元
應收款項	469
擔保	1,168
	1,637

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.37億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向新佰益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20(e)及36內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2017年5月8日，本公司作為發行人與花旗國際有限公司作為受託人訂立書面協議(「契約」，經2018年5月25日的補充契約修訂)，據此發行於2020年到期的2.80億美元6.25%優先票據(「票據」)。按契約的條款，當控制權出現變動(定義見契約)時，本公司將會提出要約，按相等於相關票據本金額101%的購買價另加購回日期的應計而未付利息(如有)購回所有尚未償還票據。票據的詳情請參閱本公司於2017年4月27日、2017年6月5日、2018年5月8日及2018年5月28日刊發的公佈。

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分成員。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的違約行為，並可能會觸發集團其他未償還債項的連帶違約行為，於2018年12月31日涉及總額約港幣32.99億元。

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29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19%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約64%，而最大客戶香港房屋委員會佔集團營業額約37%。

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150萬元。

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2019年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2019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，2019年3月22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100至186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2018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2018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:

- 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;及

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(續)

誠如綜合財務報表附註14所披露，投資物業位於香港及中華人民共和國(「中國」)，按於2018年12月31日的總值港幣50.69億元列賬，佔 貴集團總資產的48%。有關投資物業的公平值變動金額港幣7,200萬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。

- 透過將此等估計與香港及中國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預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的估計及相關財務擔保的會計影響

我們視中華匯房地產有限公司的前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.69億元的預期信貸虧損的估計及授予債務人一項貸款的相關財務擔保的會計影響為關鍵審計事項，原因為於估計有關時間及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20(e)及36所披露， 貴集團有債務人欠付之尚未收回應收賬款港幣4.69億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.19億元另加於2018年12月31日的相關利息合共港幣5.49億元的擔保人。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分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4.69億元將可獲全數清償，因此並無確認預期信貸虧損的虧損撥備。此外，就該貸款之尚未償還本金金額連同相關利息的相關財務擔保於拍賣或出售股權完成後將可獲悉數解除。

我們對應收債務人賬款的估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保的會計影響採取的程序包括：

- 了解管理層審閱應收賬款估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保對會計影響的流程，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的估計預期信貸虧損撥備作出評估；
- 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

就建築合約確認合約收入及合約資產

我們視建築合約收入及合約資產為關鍵審計事項，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完成達成履約責任的進度及已確認合約收入的金額時須行使重大判斷。

誠如綜合財務報表附註6及22所披露，於截至2018年12月31日止年度，建築合約收入及合約資產分別為數港幣49.14億元及港幣6.50億元。誠如綜合財務報表附註4所披露，貴集團參考於報告日期達成履約責任的進度確認合約收入。

我們對建築合約的合約收入及合約資產採取的程序包括：

- 測試 貴集團關於確認合約收入方面的內部監控；
- 與 貴集團項目經理、內部工料測量經理及管理層討論，並以抽樣核實合約及工程變更通知單等支持文件，以評價對已確認預算收入的估計基準是否合理；
- 核實就客戶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；及
- 透過抽樣比較獨立工料測量師於年結日之前及之後所發出的最新證明書，評估管理層對建築合約收入作出的估計。

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。

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

2019年3月22日

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,128	6,472
應佔合營企業／聯營公司		34	481
		6,162	6,953
集團營業額	6	6,128	6,472
其他收入、其他收益及虧損	7	(62)	254
在建工程的變動及出售物業成本		(809)	(566)
原料及消耗品		(357)	(472)
員工成本		(678)	(690)
折舊		(13)	(8)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,112)	(4,868)
投資物業的公平值變動	14	72	(59)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	14	51	64
來自股權投資的股息收入		3	2
財務費用	8	(234)	(234)
出售一間聯營公司權益的虧損		-	(127)
應佔合營企業虧損	6	(8)	(299)
應佔聯營公司虧損	6	-	(5)
除稅前虧損		(19)	(536)
稅項	9	(64)	(34)
年度虧損		(83)	(570)
下列應佔：			
本公司持有人		(139)	(613)
非控股股東權益		56	43
		(83)	(570)
每股虧損	12		
基本		港幣(0.31)	港幣(1.27)
攤薄		港幣(0.31)	港幣(1.27)

綜合損益及其他全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
年度虧損	(83)	(570)
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	-	15
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(198)	291
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-於撤銷一間附屬公司註冊時	-	(7)
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(13)	-
確認精算(虧損)收益	(42)	77
年度其他全面(支出)收益	(253)	344
年度全面支出總額	(336)	(226)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(392)	(269)
非控股股東權益	56	43
	(336)	(226)

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	14	5,069	4,538
物業、廠房及設備	15	36	37
合營企業權益	16	98	107
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	52	–
可供出售投資	17	–	65
會籍		1	1
受限制銀行存款	21	139	137
		5,395	4,885
流動資產			
待售物業	19	450	925
發展中的待售物業	19	1,066	1,343
應收賬款、按金及預付款	20	1,582	3,074
合約資產	22	650	–
在建工程客戶欠款		–	163
合營企業欠款	18	176	74
關連公司欠款	23	5	8
受限制銀行存款	21	41	66
銀行結餘、存款及現金	20	1,237	1,486
		5,207	7,139
流動負債			
應付賬款及應計費用	25	2,615	2,578
已收銷售訂金		–	528
合約負債	22	413	–
衍生金融工具	24	–	102
欠在建工程客戶款項		–	531
欠合營企業款項	18	117	116
欠關連公司款項	23	46	281
欠附屬公司的非控股股東款項	23	4	5
應付稅項		91	127
須於一年內償還的銀行貸款	26	978	500
		4,264	4,768
流動資產淨值		943	2,371
總資產減流動負債		6,338	7,256

	附註	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	28	384	484
儲備		2,505	3,082
本公司持有人應佔股本權益		2,889	3,566
非控股股東權益		127	136
		3,016	3,702
非流動負債			
銀行貸款	26	870	945
優先票據	27	2,023	2,157
其他金融負債		28	28
界定退休福利計劃負債	29	66	18
遞延稅項負債	30	335	406
		3,322	3,554
		6,338	7,256

載於第100至186頁的綜合財務報表已於2019年3月22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2018年12月31日止年度

	本公司持有人應佔												
	股本 港幣 百萬元	股份 溢價賬 港幣 百萬元	匯兌儲備 港幣 百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣 百萬元	商譽 港幣 百萬元	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	投資 重估儲備 港幣 百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣 百萬元	合計 港幣 百萬元	非控股 股東權益 港幣 百萬元	權益總額 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
換算海外業務財務報 表所產生的匯兌 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 部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75	75
購股權失效時轉撥 已付非控股股東權益 的股息	-	-	-	-	-	10	(10)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)
於2017年12月31日 首次應用香港財務報告 準則第9號的影響	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702
	-	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	(5)	-	(5)
於2018年1月1日的經調 整結餘	484	3,172	383	197	(3)	(999)	14	11	15	287	3,561	136	3,697
以公平值計入其他全面 收益的股權投資的 公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	-	(13)	-	(13)
換算海外業務財務報 表所產生的匯兌 差額	-	-	(198)	-	-	-	-	-	-	-	(198)	-	(198)
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	(42)	-	-	(42)	-	(42)
年度虧損	-	-	-	-	-	(139)	-	-	-	-	(139)	56	(83)
年度全面(支出)收益 總額	-	-	(198)	-	-	(139)	-	(42)	(13)	-	(392)	56	(336)
收購一間附屬公司的 權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(17)	(20)
購回股份	(100)	(177)	-	-	-	-	-	-	-	-	(277)	-	(277)
購股權失效時轉撥 已付非控股股東權益 的股息	-	-	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48)	(48)
於2018年12月31日	384	2,995	185	197	(3)	(1,129)	5	(31)	2	284	2,889	127	3,016

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額。
- (b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2017年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited (「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2017年：港幣1,600萬元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iii)港幣2,200萬元(2017年：港幣2,200萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前虧損	(19)	(536)
調整：		
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)	-	(141)
應佔合營企業虧損	8	299
應佔聯營公司虧損	-	5
利息收入	(58)	(184)
財務費用	234	234
來自股權投資的股息收入	(3)	(2)
衍生金融工具的公平值虧損	57	174
投資物業的公平值變動	(72)	59
物業存貨轉撥至投資物業的收益	(51)	(64)
物業、廠房及設備的折舊	13	8
豁免應付關連公司費用	(32)	-
購回優先票據的折讓	(4)	-
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	2	(1)
聯營公司/合營企業收入的未變現影響	-	12
就界定退休福利計劃確認的開支	13	16
流動資金變動前的經營現金流量	88	(1)
待售物業減少	668	3
發展中的待售物業增加	(224)	(67)
應收賬款、按金及預付款減少	462	16
合約資產增加	(150)	-
在建工程客戶欠款減少	-	211
關連公司欠款減少	3	-
聯營公司欠款減少	-	11
合營企業欠款減少	1	10
應付賬款及應計費用(減少)增加	(461)	350
待售物業已收銷售訂金增加	-	19
合約負債減少	(88)	-
欠在建工程客戶款項增加	-	308
欠合營企業款項增加	4	5
欠關連公司款項減少	(120)	(20)
結算衍生金融工具	(159)	(72)
界定退休福利計劃供款	(7)	(33)
經營產生的現金	17	740
已繳納香港利得稅	(23)	(26)
退回香港利得稅	-	3
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(125)	(8)
經營活動(使用)產生的現金淨額	(131)	709

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
投資活動		
對合營企業借款	(103)	(978)
自合營企業的還款	-	168
物業、廠房及設備增加	(22)	(18)
支付投資物業的建築成本	(55)	(150)
透過收購一間附屬公司收購投資物業及其他資產及負債(附註34)	(182)	-
已收利息	41	34
出售物業、廠房及設備的所得款項	3	3
來自股權投資的股息收入	3	2
來自一間合營企業的股息	-	6
出售一間合營企業的所得款項淨額	1	-
收購合營企業餘下權益而成為附屬公司的現金流出淨額	-	(84)
於去年出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	668	351
存放受限制銀行存款	(279)	(183)
退回受限制銀行存款	299	466
投資活動產生(使用)的現金淨額	374	(383)
融資活動		
新增銀行貸款	881	785
償還關連公司款項	(56)	(100)
償還銀行貸款	(587)	(2,127)
發行優先票據	-	2,186
發行優先票據產生的開支	-	(40)
支付購回股份款項	(277)	-
支付購回優先票據款項	(149)	-
已付利息	(211)	(180)
支付收購一間附屬公司部分權益款項	(21)	-
已付其他借貸成本	(6)	(12)
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	(48)	(30)
融資活動(使用)產生的現金淨額	(474)	557
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(231)	883
年初的現金及現金等同項目	1,486	587
外幣匯率變動的影響	(18)	16
年末的現金及現金等同項目	1,237	1,486
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,237	1,486

綜合財務報表附註

截至2018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。本公司董事認為，於年內完成購回股份後，本公司的母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited（「SOCL」，一間在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司），而其最終控股方為羅康瑞先生，彼亦為本公司主席兼執行董事。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。其附屬公司及合營企業主要從事物業發展及投資、資產管理、建築及承建、樓宇翻新及裝修以及投資控股。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

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2018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」）的新訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
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
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
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
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業
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

除下文所述，應用香港財務報告準則的新訂準則及修訂本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。

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

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

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

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂(續)

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

首次應用香港財務報告準則第9號而導致的會計政策於附註4內披露。

首次應用香港財務報告準則第9號導致的影響

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

集團於初始應用香港財務報告準則第9號當日對預期信貸虧損進行詳細評估。於2018年1月1日就應收貿易賬款及合約資產確認額外港幣500萬元的信貸虧損。

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

集團的客戶合約收益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，以及資產管理費。

有關應用香港財務報告準則第15號而導致的集團會計政策及履約責任的資料於附註4及6內披露。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號導致的影響概要

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

		先前於2017年 12月31日呈報 的賬面值	重新分類	於2018年1月1日 應用香港財務報告 準則第15號 的賬面值
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產				
合約資產	(a)	–	500	500
在建工程客戶欠款	(a)	163	(163)	–
應收賬款、按金及預付款				
一應收保留工程款項	(a)	337	(337)	–
流動負債				
合約負債	(b)	–	528	528
應付賬款及應計費用				
一合約工程／建築成本撥備	(a)	1,069	531	1,600
欠在建工程客戶款項	(a)	531	(531)	–
已收銷售訂金	(b)	528	(528)	–

附註：

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

(b) 於2018年1月1日，已收客戶銷售訂金港幣5.28億元已重新分類為合約負債。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

首次應用香港財務報告準則第15號導致的影響概要(續)

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團於2018年12月31日之綜合財務狀況表各項目的影響。並不包括不受變更影響之項目。

	如呈報 港幣百萬元	調整 港幣百萬元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 港幣百萬元
流動資產			
合約資產	650	(650)	–
在建工程客戶欠款	–	313	313
應收賬款、按金及預付款			
— 應收保留工程款項	–	337	337
流動負債			
合約負債	413	(413)	–
應付賬款及應計費用			
— 合約工程／建築成本撥備	1,493	(444)	1,049
欠在建工程客戶款項	–	444	444
已收銷售訂金	–	413	413

下表概述應用香港財務報告準則第15號對集團截至2018年12月31日止年度之綜合現金流量表各項目的影響。並不包括不受變更影響之項目。

	如呈報 港幣百萬元	調整 港幣百萬元	並無應用香港 財務報告準則 第15號的金額 港幣百萬元
經營活動			
合約資產增加	(150)	150	–
在建工程客戶欠款增加	–	(150)	(150)
應付賬款及應計費用減少	(461)	87	(374)
合約負債減少	(88)	88	–
欠在建工程客戶款項減少	–	(87)	(87)
待售物業已收銷售訂金減少	–	(88)	(88)

3. 尚未生效的新訂會計準則及其修訂本的潛在影響

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
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3號(修訂本)	業務的定義 ⁵
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 ¹
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1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 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 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 ¹

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2020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

5 對收購日期為2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效

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。

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，租賃負債須就(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，有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，而呈列為集團的融資現金流量。

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。

除若干同樣適用於出租人的規定外，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號亦要求較廣闊的披露。

3. 尚未生效的新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)

於2018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2,500萬元(見附註31披露)。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。集團計劃選擇簡易實務處理方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃來識別為租賃的合約，應用香港財務報告準則第16號，而不應用此準則於先前並無應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號來識別為包含租賃的合約。因此，集團將不會重新評估於初始應用日前已經存在的合約是否租賃或包含租賃。此外，集團計劃就應用香港財務報告準則第16號，選擇經修改的追溯方法，並將初始應用的累計影響確認於年初會計虧損，而毋須呈列比較數字。

本公司董事預期其他新訂香港財務報告準則及其修訂本及詮釋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。

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

4. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

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(物業的最有效及最佳用途為其現時用途)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。

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的貫徹一致。

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

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)適當地於損益或其他全面收益內確認。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乃根據香港財務報告準則第9號/香港會計準則第39號計量的金額，會按如集團直接出售先前持有的股本權益所須的相同基準入賬處理。

倘集團收購的一項資產或一組資產並不構成一項業務，集團須識別並確認個別可識別的所收購資產及所承擔負債，購買價格將於收購日期按其相關公平值分配至個別可識別資產及負債。該項交易並不會產生商譽或議價收購收益。

4. 主要會計政策(續)

於合營企業的投資

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。

合營企業的損益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。用於權益會計法入賬的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。合營企業淨資產的變動(損益及其他全面收益除外)不入賬處理，除非該等變動導致集團持有的擁有權權益出現變動。倘集團應佔虧損相等於或高於其於該合營企業的權益(包括實質上構成集團於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合營企業支付款項的情況則除外。

合營企業投資自投資對象成為合營企業之日起以權益法入賬。收購合營企業投資時，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。

集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業的權益可能減值。倘存任何時客觀證據，則投資(包括商譽)的全數賬面值根據香港會計準則第36號作為單一項資產接受減值測試，將其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之間的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損都屬於投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以投資其後增加的可收回金額為限。

倘集團實體與集團合營企業進行交易，則損益以集團於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；
- 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。

4. 主要會計政策(續)

於共同經營的投資

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。

客戶合約收益(應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，集團當(或於)履約責任獲滿足時(即當有關特定履約責任的商品或服務「控制權」轉撥至客戶時)確認收入。

履約責任指於客戶的合約中將一項明確商品及服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務轉撥至客戶的承諾。

倘符合以下其中一項條件，則控制權乃隨著時間轉移，而收入參照完成達成有關履約責任的進度隨著時間而確認：

- 客戶隨著集團履約而同時獲取並耗用集團的履約行為所提供的利益；
- 集團的履約行為創造及提升客戶隨著集團履約而控制的資產；或
- 集團的履約行為並不創造對集團而言具有其他用途的資產，以及集團具有可強制執行的權利收取至今完成履約行為的付款。

否則，收入在客戶取得明確商品或服務的控制權的時點確認。

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

合約負債指集團因已自客戶收取代價，而須轉讓商品及服務予客戶之義務。

與同一份合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬處理及呈列。

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

在釐定交易價格時，倘已協定(不論明示或暗示)付款的時間為客戶或集團在向客戶移交商品或服務方面給予重大的融資利益，集團會就貨幣時間價值的影響調整代價的已承諾金額。在該等情況下，合約包含重大的融資部分。不論融資承諾是在合約中明文載列或由合約訂約方所協定的條款暗示，亦可能存在重大的融資部分。

對於付款與轉移相關商品及服務之間的期間少於一年的合約，集團應用簡易實務處理方法，不就任何重大的融資部分調整交易價格。

4. 主要會計政策(續)

客戶合約收益(應用香港財務報告準則第15號後)(續)

集團於客戶合約中的履約責任詳情如下：

銷售物業

物業銷售收入於向客戶交付及轉讓已竣工物業的時點(即客戶取得已竣工物業的控制權及集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點)確認。

集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值30%-100%作為訂金或預收貨款。

在確認收入前就已售物業收取的訂金及分期付款記錄為流動負債項下的合約負債。

建築合約

當集團創造或提升一項資產，而客戶隨著創造或提升該資產而控制該資產時，建築合約收入隨時間確認。收入採用輸出法根據合約的完成階段確認。

集團的建築合約含有在施工期間要求分階段付款(當達到若干指定的進程時)的付款日程。

合約資產於提供建築服務的期間內確認以代表集團有權收取所提供服務的代價，原因為該等權利須以集團未能達致指定進度指標的履約行為為條件。當權利成為無條件時，合約資產將轉移為應收賬款。

收入確認(於2018年1月1日前)

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、退貨及銷售相關稅項計量。

銷售物業、服務、股息及其他

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項下已收銷售訂金。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線基準確認。

倘集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

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

服務收入於提供服務時確認。

4. 主要會計政策(續)

收入確認(於2018年1月1日前)(續)

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。

會籍

會籍於初次確認時按成本列賬。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。

4. 主要會計政策(續)

會籍(續)

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及該等物業應佔的其他直接成本)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其他直接成本，以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溢利或虧損。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，惟與在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。經營租賃項下產生之或然租金於賺取之期間確認為收益。

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))乃即時反映於綜合財務狀況表，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累計虧損確認，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：

- 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)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計量。

4. 主要會計政策(續)

退休福利成本(續)

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

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產的所有正常買賣均於交易日確認及終止確認。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。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟因客戶合約而產生的應收貿易賬款除外，其自2018年1月1日起初始按香港財務報告準則第15號計量。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。

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本及將利息收入及利息支出按有關期間予以分配的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計年期或較短期間內(如適用)，將估計收取及支付的未來現金流量(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。

金融資產

金融資產的分類及其後計量(應用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合以下條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 該金融資產於一種經營模式下持有，目的透過收取合約現金流量及出售達成；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於首次應用／初始確認金融資產當日，集團可不撤回地選擇將股權投資其後的公平值變動在其他全面收益中呈列(如該股權投資並非持作買賣，亦非收購方在一項香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價)。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(應用香港財務報告準則第9號後)(續)

金融資產乃分類為持作買賣，如：

- 其主要收購目的是於短期內出售；或
- 於初始確認時，其屬於本集團集體管理的已識別金融工具組合一部分，且具有近期實際短期獲利的模式；或
- 其為一項衍生工具，但並非指定及有效作為對沖工具。

此外，集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量的金融資產，指定為按公平值計入損益，前提是此舉旨在消除或大幅減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

利息收入採用實際利率法就其後按攤銷成本計量的金融資產確認。就並非購入或已產生信貸減值金融資產的金融工具而言，利息收入透過將實際利率應用於金融資產(其後已產生信貸減值的金融資產(見下文)除外)的賬面總值計算。就其後產生信貸減值的金融資產而言，利息收入透過自下個報告期起將實際利率應用於金融資產的攤銷成本確認。倘已產生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，令該金融資產再無信貸減值，則於釐定該資產再無信貸減值後，利息收入透過自報告期開始起將實際利率應用於賬面總值確認。

(ii) 按公平值計入其他全面收益的金融資產

按公平值計入其他全面收益的股本工具的投資其後按公平值計量，而公平值變動產生的收益及虧損確認於其他全面收益並累計於投資重估儲備；且毋須作出減值評估。於股權投資被出售時，累計收益或虧損將不會重新分類至損益賬，並將轉撥至累計虧損。

當集團確認收取股息的權利時，該等股本工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益賬中「來自股權投資的股息收入」項目。

金融資產耗蝕(應用香港財務報告準則第9號後)

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

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

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產耗蝕(應用香港財務報告準則第9號後)(續)

集團經常就並無重大融資成份的應收貿易賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。對於應收賬款，該等資產的預期信貸虧損進行個別評估。對於所有其他工具，集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，集團才確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

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

具體而言，在評估信貸風險是否已大幅增加時將考慮以下資料：

- 金融工具實際或預期的外部(如有)或內部信貸評級的顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，例如信貸利差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價格；
- 業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動，以致預期會令債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人實際或預期的經營業績的顯著惡化；
- 債務人的實際或預期的監管、經濟或技術環境的重大不利變動，以致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

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

儘管如此，如債務工具於報告日期確定為低信貸風險，集團會假設債務工具的信貸風險自初次確認以來並無大幅增加。如符合以下情況，債務工具被確定為低信貸風險：i) 其違約風險較低；ii) 借款人於短期內絕對有能力履行其合約現金流量責任及iii) 經濟及業務狀況較長期的不利變動可能但不一定會降低借款人履行其合約現金流量責任的能力。本集團認為，當債務工具根據全球理解的定義具有「投資級別」的內部或外部信貸評級，即表示信貸風險低。

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

當發生一項或多項違約事件以致對金融資產的估計未來現金流量造成不利影響時，即表示該金融資產產生信貸減值。證明金融資產產生信貸減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，例如拖欠或逾期付款事件；

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產耗蝕(應用香港財務報告準則第9號後)(續)

- (c) 借款人的放貸人基於與借款人出現財政困難的經濟或合約原因，向借款人作出放貸人原應不會考慮的讓步；
- (d) 借款人可能會進行清盤或其他財務重組；或
- (e) 由於財政困難，令該金融資產的活躍市場消失。

如有資料顯示交易對手出現嚴重財政困難，且收回機會渺茫，例如當交易對手被清盤或進行破產程序，或(就應收貿易賬款而言)當款項逾期超過兩年(以較早發生者為準)，集團便會撇銷金融資產。已被撇銷的金融資產仍面臨集團收回程序項下的執法行動，於適當時會聽取法律意見。撇銷構成一項終止確認事件。其後任何收回將於損益賬內確認。

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

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

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

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

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

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

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

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始確認時釐定。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。

(i) 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、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款及銀行結餘、存款及現金)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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

(ii) 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。

金融資產耗蝕(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)

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(如應收貿易賬款)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，惟應收貿易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)

金融資產(續)

金融資產的終止確認

當來自金融資產的現金流量的合約權利屆滿，或當集團將金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，集團才會終止確認該資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收取及應收取代價的總和之間的差額，於損益賬內確認。

於終止確認集團應用香港財務報告準則第9號後於初始確認時已選擇按公平值計入其他全面收益的股本工具投資時，先前累計於投資重估儲備的累計盈虧不會重新分類至損益賬，但轉撥至累計虧損。

於終止確認可供出售投資時，先前累計於投資重估儲備的累計盈虧重新分類至損益賬。

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。

本公司購回本身的股本工具直接於權益中確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身的股本工具不會在損益賬內確認任何盈虧。

金融負債

所有金融負債於其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

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、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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債與股本權益(續)

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。財務擔保合約負債初次按其公平值確認。於初始確認後，集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約負債：(i)根據香港財務報告準則第9號(自2018年1月1日起)／香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及(ii)於擔保期內將初始確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

金融負債的終止確認

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。

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。

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經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

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

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。

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50.69億元(2017年：港幣45.38億元)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賬款預期信貸虧損的估計及相關財務擔保的會計影響

誠如附註20(e)及36所披露，中華匯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2018年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣4.69億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額港幣6.19億元另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣4.69億元(2017年：港幣4.49億元)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，此外，對於尚未償還本金額港幣6.19億元(2017年：港幣6.48億元)連同相關利息港幣5.49億元(2017年：港幣4.94億元)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20(e)所述的若干正面事件，加上本公司已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，預期管理層預計，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。因此，並無確認信貸虧損的虧損撥備。

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資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。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團於2018年12月31日有港幣47.09億元(2017年：港幣45.38億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

本公司董事認為，集團其餘公平值為港幣3.60億元(2017年：零)的投資物業是以透過出售而收回的業務模式持有。該等投資物業相關的遞延稅項乃按全部透過出售而收回賬面值的稅務方式計量。

6. 營業額及分部資料

集團的收入指建築及樓宇保養合約所產生的合約收入、扣除折扣、退還和銷售相關稅項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—於香港及中國從事供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程—主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務—創業基金投資及其他

6. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2018年12月31日止年度

	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
收入				
物業銷售收入	1,129	-	-	1,129
建築合約收入	-	4,914	-	4,914
客戶合約收益	1,129	4,914	-	6,043
物業租賃收入	85	-	-	85
集團來自外界客戶的收入	1,214	4,914	-	6,128
應佔合營企業收入	-	7	27	34
分部收入總額	1,214	4,921	27	6,162
收入確認時間				
— 於某一時間點	1,129	-	-	1,129
— 隨時間	-	4,914	-	4,914
客戶合約收益	1,129	4,914	-	6,043
須予呈報分部損益	113	210	(26)	297
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊	(7)	(4)	-	(11)
利息收入	45	9	-	54
投資物業的公平值變動	72	-	-	72
物業存貨轉撥至投資物業的收益	51	-	-	51
來自股權投資的股息收入	-	-	3	3
財務費用	(15)	-	-	(15)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	(4)	-	-	(4)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(12)	(12)
其他	-	1	-	1
				(8)

6. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

截至2017年12月31日止年度

	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
收入				
物業銷售收入	24	—	—	24
物業租賃收入	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(虧損)溢利				
房地產開發	(298)	—	—	(298)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(8)	(8)
				(299)
應佔聯營公司虧損	(5)	—	—	(5)

6. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

集團於客戶合約的履約責任詳情載於附註4。

於2018年12月31日分配至餘下履約責任(未滿足或部分未滿足)的交易價格及預期確認收入的時間如下：

	物業銷售 港幣百萬元	建築合約 港幣百萬元
一年內	464	4,791
多於一年，但少於兩年	-	2,133
多於兩年	-	336
	464	7,260

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2018年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	8,062	2,053	1,109	11,224
須予呈報分部負債	1,610	2,230	376	4,216

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

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

	截至12月31日止年度	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	6,162	6,953
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(34)	(481)
綜合營業額	6,128	6,472
	截至12月31日止年度	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部損益	297	(94)
不予分類其他收入	4	3
不予分類財務費用	(219)	(234)
衍生金融工具的公平值虧損	(57)	(174)
其他不予分類集團支出	(44)	(37)
綜合除稅前虧損	(19)	(536)
	於12月31日	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	11,224	12,870
集團內部應收款項的對銷	(622)	(846)
綜合總資產	10,602	12,024

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)

	於12月31日	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	4,216	5,182
集團內部應付款項的對銷	(622)	(846)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,477	1,176
— 優先票據	2,023	2,157
— 衍生金融工具	—	102
— 稅項及其他	492	551
綜合總負債	7,586	8,322

(d) 其他分部資料

於2018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	38	4	56	98
資本開支(不包括因收購附屬公司而 購入的資產)	69	2	—	71
稅項支出	35	29	—	64

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(不包括因收購附屬公司而 購入的資產)	165	7	—	172
稅項支出	7	23	4	34

6. 營業額及分部資料(續)

(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**	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
香港	4,503	6,072	372	13
中國(不包括香港)	1,625	400	4,734	4,563
	6,128	6,472	5,106	4,576

* 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。

** 非流動資產不包括按公平值計入其他全面收益的金融資產、合營企業權益與受限制銀行存款。

(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49.14億元(2017年：港幣64.03億元)，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22.63億元及港幣11.28億元(2017年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣29.37億元及港幣19.71億元)，其佔集團總營業額超過10%。

7. 其他收入、其他收益及虧損

	2018年 港幣百萬元	2017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	58	184
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)
撤銷一間附屬公司註冊的收益	—	7
購回優先票據折讓	4	—
應付關連公司費用獲豁免(附註37(a))	32	—
匯兌(虧損)收益	(111)	92
衍生金融工具的公平值虧損	(57)	(174)
出售物業、廠房及設備的(虧損)收益	(2)	1

8. 財務費用

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	80	129
優先票據的利息	148	93
其他借貸成本	6	12
	234	234

9. 稅項

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	29	22
中國企業所得稅	9	9
中國土地增值稅	81	2
	119	33
遞延稅項(附註30)	(55)	1
	64	34

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2017年：16.5%)計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25%(2017年：25%)計算。

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

遞延稅項詳情載於附註30內。

9. 稅項(續)

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
除稅前虧損	(19)	(536)
按香港利得稅稅率16.5%(2017年:16.5%)計算的稅項	(3)	(88)
應佔合營企業虧損的影響	1	49
應佔聯營公司虧損的影響	-	1
其他司法權區業務的不同稅率影響	8	3
中國土地增值稅	81	1
中國土地增值稅的稅務影響	(13)	-
不可用作扣稅開支的稅務影響	75	110
不用課稅收入的稅務影響	(42)	(77)
未確認稅務虧損的稅務影響	32	31
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(16)	(4)
就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產	(59)	-
上年即期稅項撥備不足	1	9
其他	(1)	(1)
年內稅項支出	64	34

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

已付或應付五位(2017年:七位)董事的各自酬金如下：

截至2018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	2018年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	10
黃月良先生		10	7,015	-	-	7,025
李凱倫女士	(a)	523	-	-	-	523
陳棋昌先生	(a)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(a)	455	-	-	-	455
合計		1,593	7,015	-	-	8,608

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)

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		10	6,792	-	-	6,802
李凱倫女士	(a)	485	-	-	-	485
陳棋昌先生	(a)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(a)	443	-	-	-	443
曾國泰先生	(b)	216	-	-	-	216
狄利思先生	(c)	70	-	-	-	70
合計		1,829	6,792	-	-	8,621

附註：

- (a) 獨立非執行董事。
 (b) 曾國泰先生在其服務合約於2017年9月7日屆滿後不應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。
 (d) 截至2018年及2017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。
 (e) 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(2017年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2017年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2018年 港幣百萬元	2017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

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)

酬金乃介乎以下範圍：

	2018年 僱員人數	2017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
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	–
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	1

11. 年度虧損

	2018年 港幣百萬元	2017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	4,587	6,113
出售物業成本	809	17
提供服務成本	–	20
由投資物業產生的直接租賃費用	102	40
	5,498	6,190
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	656	654
退休福利成本	38	36
減：資本化金額	(16)	–
	678	690
物業、廠房及設備折舊	13	8
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	20	20
一間合營企業欠款的耗蝕減值	–	7

附註：

銷售成本包括員工成本相關款項港幣4.69億元(2017年：港幣5.39億元)，其亦分別於上述員工成本中披露。

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：

	2018年 港幣百萬元	2017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	(139)	(613)
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	449	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	449	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

董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息(2017年：零)。

14. 投資物業

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
按公平值		
於年初	4,538	1,752
匯兌調整	(210)	176
收購附屬公司時購入	303	2,346
添置	55	150
自待售物業轉撥	313	173
出售	(2)	-
已確認公平值增加(減少)	72	(59)
於年末	5,069	4,538
分析為：		
位於中國的已竣工投資物業	4,709	4,538
位於香港的已竣工投資物業	360	-
	5,069	4,538

14. 投資物業(續)

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

集團投資物業於轉撥日期、2018年12月31日及2017年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司及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。

釐定相關物業公平值時，集團聘請合資格的外部估值師進行估值。本公司管理層與外部估值師密切合作，為模型制定合適的估值方法與參數。本公司管理層定期向本公司董事報告估值結果，解釋投資物業公平值波動的原因。

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2.62億元的物業存貨按其公平值港幣3.13億元轉撥為投資物業，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5,100萬元，已於截至2018年12月31日止年度的綜合損益表內確認。

截至2017年12月31日止年度，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。

14. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2018年12月31日及2017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
位於中國的已竣工物業					
物業1—瀋陽項目一期 零售部份及車位	第三階層	收入資本化法	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% (2017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
		主要參數： (1)資本化比率；及 (2)每月市租	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71元至178元 (2017年：人民幣65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1的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法	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260,000元 (2017年：不適用)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
		主要參數為市價			
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	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% (2017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
		主要參數： (1)資本化比率；及 (2)每月市租	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115元至230元 (2017年：人民幣120元至239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
		直接比較法	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170,000元 (2017年：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
		主要參數為市價			

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
位於中國的已竣工物業(續)					
物業3—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330,000元(2017年：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3的公平值大幅增加，反之亦然
物業4—成都瑞安•城中匯零售部份、辦公樓、幼稚園及車位	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5.0%–5.5%(2017年：5.25%–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4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，按建築面積計算的物業(車位除外)每月市租為每平方米人民幣50元至199元(2017年：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4的公平值大幅增加，反之亦然
物業5—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)每月市租	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160,000元(2017年：不適用)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然
			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%(2017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5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39元至97元(2017年：人民幣42元至106元)	單位市租越高，公平值越高	所採用單位市租大幅增加將導致物業5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
位於香港的已竣工物業					
物業6—香港商業樓宇	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2.1% 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，每月市租為每平方英尺港幣32元至59元	資本化比率越高，公平值越低 每月市租越高，公平值越高	所採用資本化比率微升將導致物業6的公平值大幅減少，反之亦然 所採用每月市租大幅增加將導致物業6的公平值大幅增加，反之亦然

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2017年1月1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
添置	–	–	2	16	18
出售	–	(5)	(4)	(11)	(20)
匯兌調整	–	–	–	(2)	(2)
於2018年12月31日	1	2	23	110	136
累計折舊及耗蝕					
於2017年1月1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
年內折舊	–	–	3	10	13
於出售時沖銷	–	(3)	(2)	(9)	(14)
匯兌調整	–	–	–	(2)	(2)
於2018年12月31日	–	2	16	82	100
賬面值					
於2018年12月31日	1	–	7	28	36
於2017年12月31日	1	2	10	24	37

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

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	383	588
應佔收購後虧損及其他全面收益	(285)	(481)
	98	107

主要合營企業的詳情載於附註42。

附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，集團擁有81%權益的合營企業的合夥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35(a)。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，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35(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) 截至2017年12月31日止年度，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35(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。

於2018年12月31日及2017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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
除稅後虧損	(8)	(13)
全面支出總額	(8)	(13)

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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(12)	(14)
累計未確認應佔合營企業虧損	(118)	(106)

16. 合營企業權益 (續)

(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. 按公平值計入其他全面收益的金融資產／可供出售投資

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
香港上市股本證券	52	—
可供出售投資		
香港上市股本證券	—	65

附註：

- (a) 本公司董事已選擇指定該等上市股本證券為按公平值計入其他全面收益的金融資產，因其為長期策略目的而持有。因此，於2018年1月1日首次應用香港財務報告準則第9號後，可供出售投資重新分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產。
- (b) 上述上市股本證券指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益，並分類為公平值計量第一階層及來自所報市價。於2018年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2017年：0.4%)股本權益。

18. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
合營企業欠款(附註a)	176	74
欠合營企業款項(附註b)	117	116

附註：

- (a) 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。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。於總結餘當中，合共港幣5,600萬元按年利率4.35厘(2017年：4.35厘)計息，其他則免息。

19. 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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
待售物業		
於中國其他地區	450	925
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	1,066	1,343

附註：

於2018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4.20億元(2017年：港幣9.86億元)。

20. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)		
—建築合約	400	707
—銷售收入	6	8
—經營租賃應收款項	6	3
	412	718
減：信貸虧損撥備	(5)	(7)
	407	711
應收保留工程款項(附註c)	—	337
出售一間聯營公司的應收代價(附註d)	411	1,102
預付款、按金及其他應收賬款(附註e)	764	924
	1,582	3,074

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應收貿易賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- 於2018年12月31日及2018年1月1日，來自客戶合約所得的應收貿易賬款分別為港幣4.06億元及港幣7.15億元。
- 於2017年12月31日，該等結餘包括港幣1.74億元的應收保留工程款項，已自報告期末起一年後到期。於應用香港財務報告準則第15號後，應收保留工程款項重新分類為合約資產。
- 該結餘按年利率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4.69億元(2017年：港幣4.49億元)。該等款項須要求償還及在總欠款中，合共港幣1.37億元(2017年：港幣1.44億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.60億元)(2017年：人民幣1.40億元(約港幣1.67億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註36)。有鑒於與物業權益及收回尚未收回應收賬款有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後(預期自報告期末起12個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

20. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

於報告期末，扣除信貸虧損撥備後的應收貿易賬款(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算(視適用情況而定))的賬齡分析如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	388	702
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	17	7
181天至360天	-	-
超過360天	2	2
	19	9
	407	711

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
香港會計準則第39號項下的年初結餘	7	7
應用香港財務報告準則第9號後調整	2	
年內收回款項	(1)	-
年內撥回	(3)	-
年末結餘	5	7

包括於應收貿易賬款內的港幣200萬元(2017年：港幣200萬元)，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貸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。

截至2018年12月31日止年度的應收貿易賬款及其他應收賬款的減值評估詳情載於附註38。

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。

21. 受限制銀行存款

於2018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1.80億元(2017年：港幣2.03億元)。

該等結餘按年利率介乎0.35厘至1.80厘(2017年：0.35厘至0.46厘)的市場利率計息。

22. 合約資產及合約負債

(i) 合約資產

	2018年 12月31日 港幣百萬元	2018年 1月1日 港幣百萬元 (附註a)
與建築合約相關(附註b)	650	497

合約資產主要與集團對已竣工但未開具發票的工程代價的權利有關，因集團於報告日期的日後表現達到指定進程方可獲得此權利。合約資產於權利成為無條件時轉撥為應收貿易賬款。

集團的建築合約含有在施工期間要求分階段付款(當達到若干指定的進程時)的付款日程。集團亦基本同意就1%至10%的合約價值設有一至兩年保留期。因集團於維修責任期屆滿時才可無條件獲得此最終款項的權利，故此金額計入合約資產，直至保留期結束為止。

附註：

(a) 集團首次應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號使用累計影響法並於2018年1月1日調整年初結餘。於採納香港財務報告準則第15號後，應收客戶合約工程款項港幣1.63億元及應收保留工程款項港幣3.37億元重新分類為合約資產。於採納香港財務報告準則第9號後，於2018年1月1日作出年初調整以確認合約資產的額外預期信貸虧損港幣300萬元。

(b) 於2018年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣1.11億元，全部與應收保留工程款項有關。

(ii) 合約負債

	2018年 12月31日 港幣百萬元	2018年 1月1日 港幣百萬元 (附註)
已收物業銷售訂金	413	528

附註：

集團首次應用香港財務報告準則第15號使用累計影響法並於2018年1月1日調整年初結餘。於採納香港財務報告準則第15號後，自客戶所得之銷售訂金港幣5.28億元重新分類為合約負債。

集團在與客戶簽訂買賣協議時自客戶收取固定金額作為訂金。該等訂金在客戶獲得對已竣工物業的控制權之前確認為合約負債。

22. 合約資產及合約負債(續)

(ii) 合約負債(續)

合約負債變動：

	2018年 港幣百萬元
年初結餘	528
因於年內確認收入(年初已計入合約負債)而使合約負債減少	(521)
因收取物業銷售的銷售按金而產生之合約負債增加	413
匯兌調整	(7)
年末結餘	413

23. 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

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
關連公司欠款	5	8
欠關連公司款項	46	281
欠附屬公司非控股股東款項	4	5

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。

24. 衍生金融工具

	2018年 港幣百萬元	2017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

截至2017年12月31日止年度，集團訂立若干短期外匯遠期合約，名義總額為3.69億美元(其中於2017年12月31日尚餘名義金額2.25億美元)，藉以減低集團以外幣計值的資產面對外匯波動風險。於本年度，所有該等未完成外匯遠期合約已到期且公平值虧損總額港幣5,700萬元(2017年：港幣1.74億元)已於綜合損益表中確認。

25. 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4.35億元(2017年:港幣6.04億元)的賬齡分析如下:

	2018年 港幣百萬元	2017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	386	409
31天至90天	23	31
91天至180天	8	32
超過180天	18	132
	435	604
應付保留工程款項(附註b)	453	430
合約工程/建築成本撥備	1,493	1,069
其他應計費用及應付賬款	234	475
	2,615	2,578

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8,400萬元(2017年:港幣7,700萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

26. 銀行貸款

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	1,169	840
無抵押銀行貸款	679	605
	1,848	1,445
減:須於12個月內償還的數額	(978)	(500)
	870	945
須償還之賬面值:		
一年內	978	500
多於一年,但不超過兩年	362	443
多於兩年,但不超過五年	387	422
多於五年	121	80
	1,848	1,445

26. 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)	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
浮動利率			
人民幣	6.11厘至6.89厘(2017年：6.15厘至6.89厘)	249	269
港幣	2.38厘至5.49厘(2017年：3.99厘至4.44厘)	1,599	1,176
		1,848	1,445

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鉤。

附註：

- (a) 集團投資物業及發展中的待售物業分別為數港幣33.28億元及港幣3.54億元(2017年：分別港幣31.47億元及港幣2.99億元)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
- (b) 於2018年12月31日金額為港幣4,100萬元(2017年：港幣6,600萬元)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。
- (c) 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。

27. 優先票據

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
於年初	2,157	—
發行新優先票據	—	2,186
減：發行直接應佔交易成本	—	(40)
年內應計利息	148	93
減：購回優先票據折讓	(4)	—
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(134)	(88)
減：購回優先票據	(149)	—
匯兌調整	5	6
於年末	2,023	2,157

為期三年的優先票據於2020年5月8日到期。於年內，本公司已徵得優先票據持有人的同意，藉以修改與稱為「限制受限制付款」契諾有關的若干契約條文。有關變動並非廢除原有優先票據。

此外，集團以優先票據面值97.2%至97.9%的價格購回1,950萬美元(港幣1.53億元)的優先票據。已付購回代價與終止確認的優先票據賬面值之間的差額約港幣400萬元於「其他收入、其他收益及虧損」內列賬。

28. 股本

	2018年 股份數目	2017年 股份數目	2018年 港幣百萬元	2017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	484,410,164	484,410,164	484	484
購回股份	(100,000,000)	—	(100)	—
於年末	384,410,164	484,410,164	384	484

於2018年8月2日，本公司通過一項普通決議案，以現金要約向本公司股東購回最多達100,000,000股本公司股份，要約價為每股港幣2.50元。於2018年8月24日，本公司以總金額約港幣2.77億元(其中包括交易成本約港幣2,700萬元)購回100,000,000股自有股份已告完成。該1億股股份於購回後獲註銷，而本公司已發行股本已按購回股份之面值相應減少。就支付購回股份超逾股份面值約港幣1.77億元的溢價已計入股份溢價賬。

董事購回股份旨在通過增加集團的每股資產淨值而使股東整體獲益。

年內概無發行新股份。

29. 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(2017年：港幣1,600萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2018年12月31日及2017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。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

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5.8% (2017年：7.3%) 計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

- 投資風險

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

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

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

- 利率風險

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

- 薪金風險

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

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2018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：

	2018年	2017年
貼現率	1.9%	1.7%
薪金預期增長率	4.5% p.a.	3.5% p.a.

精算估值顯示集團於2018年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣3.43億元(2017年：港幣4.01億元)，相當於為成員所計提福利的84%(2017年：96%)。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
本年度服務成本	11	13
界定退休福利淨負債的利息淨額	-	2
自該計劃資產支付的行政開支	2	1
綜合損益表確認的界定退休福利成本	13	16
根據經驗調整的精算虧損	4	2
財務假設變動導致的精算收益	(4)	-
該計劃資產高於貼現率的回報	42	(79)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	42	(77)
合計	55	(61)

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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(409)	(419)
該計劃資產的公平值	343	401
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(66)	(18)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2017年：零)。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
於年初	419	478
本年度服務成本	11	13
利息成本	7	7
僱員供款	5	5
精算虧損—經驗調整	4	2
精算收益—財務假設	(4)	—
已付福利	(33)	(86)
於年末	409	419

該計劃資產現值的變動如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
於年初	401	366
該計劃資產的利息收入	7	6
該計劃資產(低於)高於貼視率	(42)	79
僱主供款	7	33
僱員供款	5	5
已付福利	(33)	(86)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	343	401

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
股票	226	290
對沖基金	45	43
債券及現金	72	68
	343	401

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

29. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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2018年12月31日					
貼現率	1.9%	+0.25%	2.15%	(6)	(1.3%)
		-0.25%	1.65%	6	1.4%
薪金預期增長率	4.5%	+0.25%	4.75%	6	1.4%
		-0.25%	4.25%	(6)	(1.4%)
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%)

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

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

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
預期僱主供款	5	7
預期成員供款	5	5

2018年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為5.4年(2017年：5.9年)。

29. 退休福利計劃(續)

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900萬元(2017年：港幣500萬元)，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。

30. 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2017年1月1日	(1)	(136)	23	(114)
匯兌調整	–	(15)	1	(14)
收購附屬公司(附註35)	–	(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)
匯兌調整	–	18	(3)	15
收購一間附屬公司(附註34)	–	–	1	1
自綜合損益表(扣除)計入	–	(4)	59	55
於2018年12月31日	(1)	(431)	97	(335)

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2018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17.62億元(2017年：港幣17.94億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣3.84億元(2017年：港幣1.63億元)。餘下稅項虧損約港幣13.78億元(2017年：港幣16.31億元)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2018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3.72億元(2017年：港幣5.05億元)。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2018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共港幣5.67億元(2017年：港幣5.47億元)作出遞延稅項撥備。

31. 租賃安排

作為出租人

截至2018年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣8,500萬元(2017年：港幣3,100萬元)，其中或然租金收入為港幣1,200萬元(2017年：港幣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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
一年內	59	39
第二年至第五年(包括首尾兩年)	168	105
五年後	159	38
	386	182

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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
一年內	18	12
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7	5
	25	17

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。

32. 資本承擔

於2018年12月31日，集團並無重大資本承擔(2017年：零)。

33. 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2018年12月31日的已發行股份約12.6%。

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。

33. 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

1,442,000股股份，佔本公司於2018年12月31日的已發行股份約0.38%。

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。

33. 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2018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2018年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2010年4月12日	1	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	2	10.00	1,442,000	-	-	-	1,442,000	2015年5月1日至 2021年7月27日	-
2013年6月14日	4	9.93	3,130,000	-	-	(3,130,000)	-	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			5,272,000	-	-	(3,830,000)	1,442,000		
於年末可行使購股權所涉及的 股份數目							1,442,000		

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	1	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	2	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	3	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	4	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		

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2018年及2017年12月31日止年度並無購股權獲行使。

33. 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：

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。

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%

33. 股權支付(續)

就授出第3及4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

於截至2018年及2017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2018年12月31日止年度，集團並無就本公司所授出的購股權確認開支(2017年：港幣10萬元)。

34. 透過收購一間附屬公司收購投資物業及其他資產及負債

於2018年12月，集團收購利置發展有限公司(其僅擁有位於香港觀塘的物業)的全部已發行股本。該收購事項完成後，利置發展有限公司成為本公司的全資附屬公司。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所定義之業務合併，因此是項收購已按資產收購入賬。

交易中所收購資產及所承擔負債如下：

	港幣百萬元
投資物業	303
遞延稅項資產	1
應收賬款、按金及預付款	1
應付賬款及應計費用	(1)
銀行貸款	(122)
代價	182
總代價以下列方式支付及收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	182

35. 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、存款及現金	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。

35. 業務合併(續)

(a) (續)

倘該收購於2017年1月1日完成，集團截至2017年12月31日止年度的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)
<hr/>	
收購產生的商譽並悉數減值	13
<hr/>	
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)
<hr/>	
可識別淨負債總額	(241)
<hr/>	
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、存款及現金	7
<hr/>	
	(35)

35. 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，集團截至2017年12月31日止年度的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。

35. 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、存款及現金	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。

35. 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，並已於截至2017年12月31日止年度之綜合損益表內確認。

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幣300萬元。

倘該收購於2017年1月1日完成，集團截至2017年12月31日止年度的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。

36. 或然負債

於2018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20(e))。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2019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6.19億元)(2017年：人民幣5.42億元(港幣6.48億元))及相關利息人民幣4.81億元(港幣5.49億元)(2017年：人民幣4.13億元(港幣4.94億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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

37. 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	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
股息收入	3	2
管理及資訊系統服務收入	1	1
豁免集團支付的費用	32	–
利息支出	–	22
租金支出	1	2

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註23內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
利息收入	–	162
推算利息收入	–	11
管理費收入	–	14
利息支出	11	18
分判工程支出	14	8

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註18內披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
利息收入	–	32
推算利息收入	–	23

(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5,600萬元。

(f) 於截至2017年12月31日止年度，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。

37. 重大關連人士交易 (續)

- (g) 於截至2017年12月31日止年度，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。
- (h) 於截至2017年12月31日止年度，集團收取來自一間合營企業的股息收入港幣600萬元。
- (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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
袍金	1	2
薪金及其他福利	24	24
表現花紅	3	3
退休福利計劃供款	1	2
	29	31

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。

38. 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。

38. 金融工具(續)

(b) 金融工具類別

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益	52	-
按攤銷成本	3,803	-
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	-	4,804
可供出售投資	-	65
金融負債		
衍生金融工具	-	102
按攤銷成本	5,060	5,272

(c) 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括權益投資、應收賬款、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘、存款及現金、應付賬款、欠合營企業、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。

集團亦面臨有關定息優先票據及計息金融資產的公平值利率風險。

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。

38. 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(2017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(2017年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2018年12月31日止年度的年度虧損將會增加/減少約港幣1,900萬元(2017年：港幣1,500萬元)。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：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
資產		
美元	95	95
港幣	11	9
負債		
美元	2,041	2,188
港幣	554	578

38. 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鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7% (2017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% (2017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% (2017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)	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
美元	7	7
港幣	(38)	(40)

(iii) 其他價格風險

集團透過其於按公平值計入其他全面收益的權益工具的投資(2017年：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% (2017年：20%)，集團於2018年12月31日的儲備會增加/減少約港幣1,000萬元(2017年：港幣1,300萬元)。

信貸風險及減值評估

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36中披露的金額。

客戶合約產生的應收貿易賬款及合約資產

為減低信貸風險，集團已就釐定信貸限額、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，集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(2017年：已產生虧損模式)進行貿易結餘的減值評估。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

38. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生的應收貿易賬款及合約資產(續)

作為集團信貸風險管理的一部份，集團就其應收貿易賬款及合約資產應用內部信貸評級。下表載列有關應收貿易賬款及合約資產的信貸風險敞口的資料，其乃就有關賬款進行個別評估後得出。

賬面總值

內部信貸評級	平均虧損率	應收貿易賬款 港幣百萬元	合約資產 港幣百萬元
低風險(附註a)	0.31%	386	640
觀察風險(附註b)	0.96%	16	12
損失(附註c)	100%	4	-

估計虧損率乃根據過往三年的實際虧損經驗及經就無須付出額外成本或努力而可獲得的前瞻性資料作出調整後估計得出。

附註：

- (a) 交易對手的違約風險低，且並無任何逾期款項。
- (b) 債務人頻繁地逾期還款但通常逾期後會清償。
- (c) 有證據顯示該資產已信貸減值。

租賃及其他應收款項

為減低信貸風險，集團已制訂政策監控交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等應收款項。於各報告期末，集團就一名交易對手結欠的其他應收款項港幣4.69億元審視其可收回金額及該交易對手違約的可能性以及因此而引致的損失。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。

集團就其他應收賬款存在若干集中信貸風險。於2018年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的55% (2017年：50%) 為兩名交易對手欠款。於2018年12月31日，其他應收賬款港幣4.69億元 (2017年：港幣4.49億元) 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金額人民幣5.42億元 (港幣6.19億元) (2017年：人民幣5.42億元 (港幣6.48億元)) 及相關利息人民幣4.81億元 (港幣5.49億元) (2017年：人民幣4.13億元 (港幣4.94億元)) 作出的擔保。除上述者外，集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散於多名交易對手及客戶。

38. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

銀行結餘及存款

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，故銀行結餘及存款的信貸風險有限。

合營企業及關連公司欠款

就因合營企業及關連公司欠款產生的信貸風險而言，由於交易對手有足夠未來現金流量償還債務，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關連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。

38. 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2018年12月31日							
銀行存款	1.30%	25	148	-	-	173	170
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項 (附註a)	-	(1,077)	(112)	-	-	(1,189)	(1,189)
銀行借貸							
— 浮動利率	5.18%	(1,052)	(405)	(425)	(134)	(2,016)	(1,848)
優先票據	6.25%	(114)	(2,081)	-	-	(2,195)	(2,023)
		(2,218)	(2,450)	(425)	(134)	(5,227)	(4,890)
財務擔保合約(附註b)	-	(1,168)	-	-	-	(1,168)	-
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a)	-	(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b)	-	(1,142)	-	-	-	(1,142)	-

附註：

(a) 應付貿易及其他應付款項指應付貿易賬款、欠合營企業、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。

(b) 集團已於報告期末向一名獨立第三方提供財務擔保(附註36)。倘若該人士未能履行其信貸責任，則集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為該人士會就該擔保向集團提出申索。

38. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值計量

於2018年12月31日，集團唯一於初始確認後按公平值計量的金融工具為按公平值計入其他全面收益的金融資產，而其公平值分類為公平值計量第一階層，並從聯交所活躍市場的報價(未經調整)中取得。

於2017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。

39. 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
融資現金流量	(56)	294	(149)	(217)	(48)	(176)
收購一間附屬公司	-	122	-	-	-	122
財務費用	-	-	148	86	-	234
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(134)	134	-	-
購回優先票據折讓	-	-	(4)	-	-	(4)
豁免應付關連公司費用	-	-	-	(32)	-	(32)
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	48	48
匯兌調整	-	(13)	5	-	-	(8)
於2018年12月31日	44	1,848	2,023	27	-	3,942

40. 本公司財務狀況表

	2018年 港幣百萬元	2017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	7,382	6,858
會籍	1	1
受限制銀行存款	139	137
	7,525	6,999
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	243	210
附屬公司欠款	421	792
合營企業欠款	2	1
關連公司欠款	-	118
受限制銀行存款	9	6
銀行結餘、存款及現金	93	273
	768	1,400
流動負債		
應付賬款及應計費用	395	428
衍生金融工具	-	102
欠合營企業款項	78	75
欠關連公司款項	58	1
銀行貸款	498	140
	1,029	746
流動(負債)資產淨值	(261)	654
總資產減流動負債	7,264	7,653
股本及儲備		
股本(附註28)	384	484
儲備(附註)	2,298	2,870
	2,682	3,354
非流動負債		
銀行貸款	247	-
欠附屬公司款項	2,140	2,124
優先票據	2,129	2,157
界定退休福利計劃負債	66	18
	4,582	4,299
	7,264	7,653

40. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	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2017年1月1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
年度虧損	-	-	(353)	-	-	-	(353)
確認精算虧損	-	-	-	-	(42)	-	(42)
年度全面支出總額	-	-	(353)	-	(42)	-	(395)
購回股份	(177)	-	-	-	-	-	(177)
於購股權失效時轉撥	-	-	9	(9)	-	-	-
於2018年12月31日	2,995	89	(984)	5	(38)	231	2,298

41. 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2018年12月31日及2017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%		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%	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)	-	65.45% (附註1)	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%	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%	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%	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%	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%	擁有及租賃廠房及機械及 鋼鐵結構工程

41. 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%	-	暫無業務
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
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	投資控股
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
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	-	100%	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%	投資控股
賦臻集團有限公司*	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
利置發展有限公司*	面值1美元的股份1股	-	100%	物業發展 (附註2)
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
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
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
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

41. 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)				
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%	物業發展
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%	物業發展
天津市聖偉房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本5,000,000美元	-	90%	物業發展及物業投資
嘉傑(天津)置業投資有限公司***	註冊及繳足資本人民幣330,000,000元	-	90%	物業發展及物業投資
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
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	-	100%	投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	-	100%	投資控股
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2018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. 於截至2018年12月31日止年度，集團於盛貿有限公司持有的股份權益由56.95%增加至65.45%。
2. 利置發展有限公司乃於截至2018年12月31日止年度獲收購(見附註34)。

42. 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2018年12月31日及2017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
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 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. 於截至2018年12月31日止年度，集團於On Capital China Fund Series A持有的股份權益獲悉數贖回。

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				
	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	2018年 港幣百萬元
營業額	6,102	5,916	5,345	6,472	6,128
除稅前虧損	(1,345)	(1,041)	(1,362)	(536)	(19)
稅項	(14)	(68)	6	(34)	(64)
年度虧損	(1,359)	(1,109)	(1,356)	(570)	(83)
下列應佔：					
本公司持有人	(1,374)	(1,126)	(1,382)	(613)	(139)
非控股股東權益	15	17	26	43	56
	(1,359)	(1,109)	(1,356)	(570)	(83)

2. 資產與負債

	於12月31日				
	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	2018年 港幣百萬元
資產總值	18,520	12,339	9,210	12,024	10,602
負債總額	(10,650)	(6,759)	(5,338)	(8,322)	(7,586)
	7,870	5,580	3,872	3,702	3,016
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	7,833	5,542	3,835	3,566	2,889
非控股股東權益	37	38	37	136	127
	7,870	5,580	3,872	3,702	3,016

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)

非執行董事

羅寶瑜女士

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
羅寶瑜女士*
陳棋昌先生
夏達臣先生*

提名委員會

羅康瑞先生(主席)
羅寶瑜女士*
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生*

財務委員會

黃月良先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

投資委員會

黃月良先生(主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

執行委員會

黃月良先生(主席)
羅康瑞先生
其他主要行政人員

公司秘書

陳若荷女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣道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

* 自2019年4月1日起獲委任為委員會成員

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

