

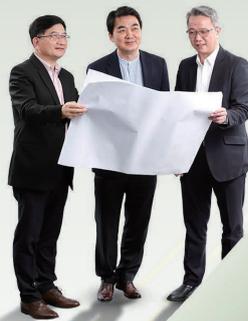


瑞安建業  
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983

# 展延 核心優勢

2019年年報



SUSTAINABILITY  
PROFITABILITY  
INNOVATION

## 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，主要從事建築及房地產業務，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。

## 集團業務

### 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。

### 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。

## 目 錄

2	2019摘要
4	主席報告
7	管理層討論及分析
7	業務回顧
32	財務回顧
36	大事回顧
38	環境、社會及管治報告
58	董事及高級管理人員
61	企業管治報告
74	審核委員會報告
76	薪酬委員會報告
80	提名委員會報告
82	風險管理報告
87	董事會報告
96	獨立核數師報告
101	綜合損益表
102	綜合損益及其他全面收益表
103	綜合財務狀況表
105	綜合股本權益變動表
106	綜合現金流量表
108	綜合財務報表附註
186	集團財務概要
187	公司資料

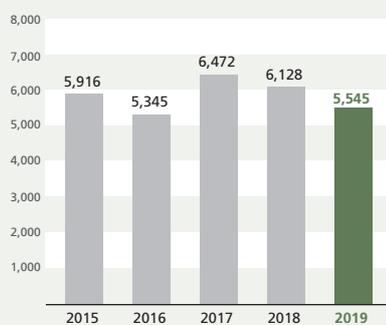
## 財務摘要

截至12月31日止年度

以港幣百萬元計	2019	2018	2017	2016	2015
<b>營業額</b>					
本公司及附屬公司	5,545	6,128	6,472	5,345	5,916
應佔合營企業及聯營公司	22	34	481	1,572	363
<b>合計</b>	<b>5,567</b>	<b>6,162</b>	<b>6,953</b>	<b>6,917</b>	<b>6,279</b>
<b>股東應佔溢利(虧損)</b>	<b>7</b>	<b>(139)</b>	<b>(613)</b>	<b>(1,382)</b>	<b>(1,126)</b>
<b>每股基本盈利(虧損)(港幣)</b>	<b>0.02</b>	<b>(0.31)</b>	<b>(1.27)</b>	<b>(2.86)</b>	<b>(2.33)</b>
<b>於12月31日</b>					
資產總值(港幣十億元)	9.4	10.6	12.0	9.2	12.3
資產淨值(港幣十億元)	2.8	2.9	3.6	3.8	5.5
每股資產淨值(港幣)	7.49	7.52	7.36	7.92	11.44
淨負債比率	54.2%	84.9%	53.6%	33.5%	21.0%

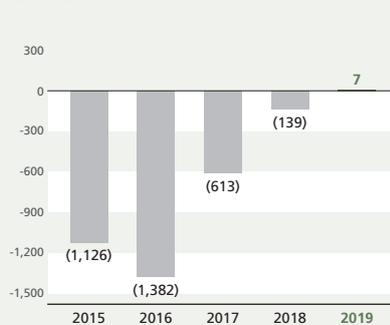
### 營業額

港幣百萬元



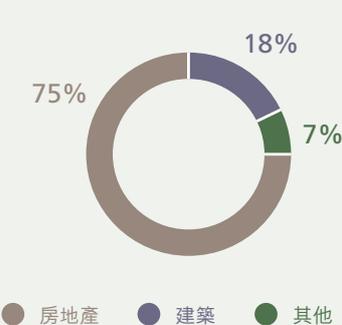
### 本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



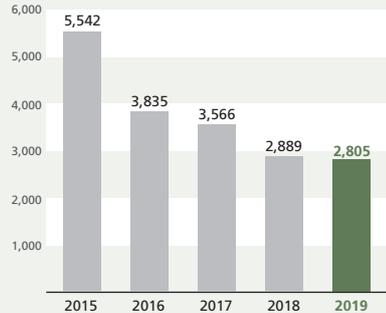
### 資產組合

於2019年12月31日



### 本公司股東應佔股本權益

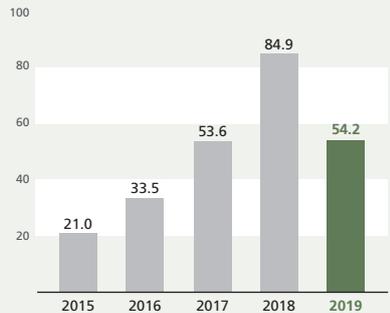
港幣百萬元



### 淨負債比率

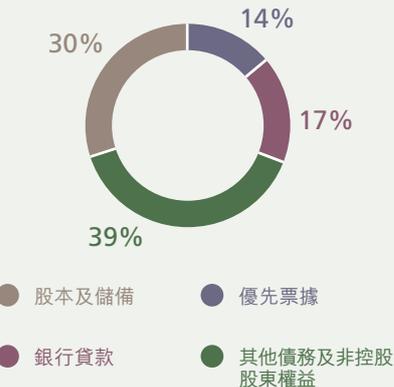
於12月31日

百分比



### 股本及負債

於2019年12月31日



## 建築



溢利  
港幣3.93 億元  
▲ 96%



利潤率  
8.7%  
▲ 4.6%



新合約  
港幣115 億元  
▲ 475%



營業額  
港幣45 億元  
▼ 9%



手頭合約總值  
港幣221 億元  
▲ 57%

## 房地產



營業額  
港幣10.52 億元  
▼ 13%



溢利  
港幣1.60 億元  
▼ 20%



租金收入  
人民幣6,800 萬元  
▲ 36%



應佔總樓面面積  
420,300 平方米  
▼ 14%



總資產  
港幣70.90 億元  
▼ 7%

## 環境與社會

### 環境



碳排放  
60,719  
噸二氧化碳當量  
2018年：70,677噸

### 員工



意外率  
(每千名員工計)  
5.3宗  
2018年：8.0宗



培訓時數  
15,941  
▲ 42%

### 社群



企業捐款  
港幣171 萬元  
▲ 14%



義工服務時數  
1,319  
▼ 44%



義工人次  
343  
▼ 11%

# 主席報告



隨著經營狀況改善，集團手頭建築合約亦為未來發展提供穩定的基礎，讓我們可以抓緊香港公營建築市場的新機遇。

羅康瑞  
主席

## 各位股東：

2019年是瑞安建業在重整業務上取得關鍵成果的一年。在出售非核心業務的策略支持下，集團得以重新專注發揮核心優勢。隨著經營狀況改善，集團手頭建築合約亦為未來發展提供穩定的基礎，讓我們可以抓緊香港公營建築市場的新機遇。於中國內地，我們房地產組合的收益和價值亦見增長。

受到新興市場帶動，全球經濟於2020年初曾出現溫和復甦跡象，隨著1月新型冠狀病毒疫情爆發，前景再度蒙上陰影。近十年來低息環境持續窒礙經濟增

長，加上漸趨緊張的地緣政治局勢，令環球經濟百上加斤。貿易和科技領域的角力預期亦會削弱營商信心。

縱使全球經濟在2019年下半年增長放緩，香港社會亦經歷動蕩，瑞安建業的業績在逆市中仍然取得改善。年內，集團成功轉虧為盈，錄得股東應佔溢利港幣700萬元，同比2018年錄得的虧損為港幣1.39億元。建築業務錄得溢利港幣3.93億元，較2018年的港幣2.01億元增加95.5%。房地產業務溢利為港幣

1.60億元，2018年同比則為港幣1.99億元。集團收入錄得港幣55億元，比去年錄得的港幣61億元輕微下跌。

## 重組債務；增強收入來源

集團近年積極減債進展理想。我們繼續將非核心資產變現，出售觀塘商業大廈取得可觀回報，並透過出售南京江南水泥34.8%權益獲得合共約港幣5.6億元收益。集團現保留南京江南水泥的25.2%實際股本權益，若該地塊於水泥廠拆除後獲重新發展，我們期望可繼續參與其中。

2020年1月，瑞安建業發行本金總額1.8億美元的兩年期6.25%優先票據以更好地管理負債、優化債務結構並提高資金流動性。藉著加強財務狀況，瑞安建業將可把握更多核心業務領域的機遇。

## 調整未來業務比重

回復盈利是我們的首要目標，集團進一步調整業務策略，專注發展於未來幾年可帶來持續收入來源的業務領域。

香港社會目前對房屋和醫療設施需求殷切，為集團帶來難得的機遇。香港特區政府設定目標，於2020-21至2029-30年度的十年期間供應30.1萬個公營房屋單位，並已預留港幣2,000億元撥款推行首個十年醫院發展計劃(2016-26年)。瑞安建業在這方面擁有豐富的經驗和專業知識，過去參與的公營房屋、醫院及其他公共設施項目均能如期交付，往績良好。憑藉於設計、質量、安全和環保表現方面的能力，集團在把握招標機會的同時，亦會更好地協調人力、財務和技術資源以不斷提高競爭力。

於中國內地，集團正穩步改善旗下四個商場零售組合的營運，於2019年繼續推進。然而，零售市場環境複雜多變，在電子商貿迅速增長下，傳統商場須提供創新賣點來提高租金和人流。瑞安建業正因應當地社群的不同生活需要，提升獨特的購物體驗。

## 投入創新建築科技

瑞安建業的建築業務在2019年成績卓越。年內，集團於香港和澳門共取得港幣115億元的新建工程、維修保養及裝修合約，對比2018年的港幣20億元大幅上升，為2020年定下穩固的基礎。

建造業正面臨多重挑戰，連帶盈利向來較為穩定的公營建築工程亦受影響。隨著連月來的本地社會動盪打擊營商和投資氣氛，私營建築市場持續放緩，令公營建築市場競爭更趨激烈。此外，業界亦面對勞工成本高企、勞動人口持續老化、招募和挽留人才的問題，業務的可持續發展亦愈來愈備受關注。

為應對上述行業挑戰，集團率先引入組裝合成建築法等創新建築科技，以促進建造業的可持續發展。我們亦擴大建築信息模擬(BIM)的應用層面，這項數碼技術提供一個四維虛擬實境平台，連繫建築、工程和施工團隊之間的溝通，也可減少建築廢物和保障工人安全。

我們相信對先進科技、機械人技術的掌握，不僅可以提升生產力、建築質量和環保表現，更令瑞安建業早著先機，為未來的機遇作好準備。

瑞安建業的建築業務在2019年成績卓越。年內，集團於香港和澳門共取得港幣115億元的新建工程、維修保養及裝修合約，對比2018年的港幣20億元大幅上升，為2020年打下穩固的基礎。

### 應對外圍風險

新型冠狀病毒疫情於2020年初開始爆發，隨後引發全球經濟倒退的憂慮。於中國內地，出行禁令和工廠自農曆新年後延期復工復產，很可能窒礙中國2020年的國內生產總值增長。疫情持續在各地蔓延，令營商與旅遊嚴重受壓。集團旗下商場的人流及消費亦錄得大幅下降。香港亦面對同樣挑戰，未平息的社會政治問題令前景更為不利。

因此，集團於2020年上半年的業務目標難免受到影響。然而，我們過去一年的營運表現和財務狀況有助我們作好準備，抵禦今年各種外在不利因素。我們期望疫情盡早受到控制。

整體而言，集團將以審慎的態度推動業務發展。政府預留龐大資金興建公營房屋和醫療設施，有利我們在這一方面繼續發揮專長，善用我們的經驗和市場對我們的認可。憑藉與客戶和分判商的穩固關係，集團於年內取得的新建工程合約成績刷新公司近年紀錄。瑞安建業將繼續強化零售物業組合，以釋放房地產資產的價值，為集團提供穩定的收入來源。我們亦會謹慎識別資產出售的時機。

### 致意

各位管理團隊和前線員工的勤奮和投入，於過去幾年一直推動重整公司的步伐。於董事會各位成員的支持下，帶領公司逐步重回正軌。我謹此向黃月良先生致以謝意。他於10月離任董事、行政總裁及財務總裁職務，我非常感謝他多年來對瑞安作出的重大貢獻。

李進港先生於5月重新加入瑞安集團，並於10月出任瑞安建業執行董事和行政總裁。李先生是瑞安集團的重要成員，於中國內地擁有豐富的建築管理和房地產開發知識，我有信心他將會帶領團隊重振業務。我們在致力追求持續盈利的同時，亦會繼續對市場形勢保持警惕，堅守對股東的承諾。



羅康瑞

主席

香港，2020年3月31日

## 管理層討論及分析

瑞安建業於2019年繼續採取重點策略，通過重建股東價值、改善現金流和重整業務以達致轉虧為盈的目標，取得進一步成效。

李進港  
行政總裁



## 業務回顧

瑞安建業於2019年繼續採取重點策略，通過重建股東價值、改善現金流和重整業務以達致轉虧為盈的目標，儘管經濟收縮，仍然取得進一步成效。年內，集團業績轉虧為盈，完成數宗收購出售和購回優先票據後，財務狀況和現金流更得以改善。建築業務亦成功取得多項新合約，新合約總值刷新公司近年紀錄。

### 市場環境

於2019年，在集團的主要市場包括中國內地、香港和澳門均出現不同程度的經濟放緩。中國2019年國內生產總值按年增6.1%，增長是自1990年來最慢，但仍符合中央政府增長目標設定在6%至6.5%的預期。國內外需求低迷，加上中美貿易磨擦持續，中國當局於是在金融和債務風險防控的同時推出一系列措施刺激經濟，然而整體需求仍然遲緩。

## 管理層討論及分析

年內，充滿挑戰的外部環境並未為內地房地產市場帶來顯著影響。中央和地方政府繼續加強房地產調控力度，堅持「房住不炒」原則。消費者支出保持強勁，為零售市道提供支持，即使網上平台帶來的競爭日益激烈，商場的租賃需求仍有所增長。

對於香港而言，2019年是動蕩的一年。香港進入技術性經濟衰退，本地生產總值於2019年連續幾個季度錄得按年收縮，較2018年實質下降1.2%，是自2009年以來首次錄得年度跌幅。自2019年6月起發生的本地社會事件進一步打擊經濟氣氛、重挫消費旅遊和相關行業。營商氣氛悲觀及經濟環境欠佳，整體投資開支進一步急挫。儘管如此，香港特區政府一直致力推動長遠房屋策略和十年醫院發展計劃，以解決社區急切的住屋和醫療問題。隨著相關的重要工程陸續招標，集團的建築業務當可受惠。

澳門的2019年本地生產總值全年跌幅為4.7%，對比2018年錄得4.7%增長。私人投資減弱，政府在工務工程上的支出亦有減少。內地經濟放緩，導致內地的訪澳旅客人數下降。博彩業疲弱亦令博彩收入下降。

### 業績改善

年內，股東應佔淨溢利為港幣700萬元（若撇除匯兌虧損港幣5,000萬元，溢利則為港幣5,700萬元），對比2018年錄得的淨虧損港幣1.39億元，集團成功轉虧為盈。在多方面市場壓力下，集團業績仍有所改善，建築業務利潤率顯著上升，而房地產業務錄得的出售收益雖然有所下降，租金支出淨額卻大幅減少。

集團業績轉虧為盈，完成數宗收購、出售和購回優先票據後，財務狀況和現金流更得以改善。

集團於2019年錄得營業額港幣55億元，較2018年的港幣61億元減少9.8%，主要由於2018年取得的新工程合約相對較少，以及截至2018年底的手頭合約量亦較少。房地產業務通過房地產銷售和租金收入帶來的營業額輕微下跌。然而，建築業務於2019年新取工程合約創佳績，取得總值港幣115億元的新合約，將於未來幾年進一步推動業務和利潤增長。

### 重要企業事項

#### 出售南京江南水泥部分權益

於5月，集團與瑞安房地產旗下一間附屬公司訂立買賣協議，以經調整代價約人民幣1.485億元出售集團所持有好易發有限公司58%股本權益，交易於6月正式完成。

好易發有限公司持有南京江南水泥有限公司(南京江南水泥)60%股本權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。南京市政府近年計劃重新發展水泥粉磨廠所在的棲霞區，出售事項將讓集團得以借助瑞安房地產於更改土地用途及整體規劃方面的專長重新發展該廠址，同時保留於南京江南水泥的25.2%實際股本權益，以參與該地塊未來重新發展的潛力。

### 出售觀塘商業物業

於10月，集團把握良機將投資變現，以代價約港幣3.87億元出售位於香港觀塘偉業街93號的一幢商業大廈。

### 凱里水泥廠徵收補償

瑞安建業附屬公司貴州凱里瑞安水泥有限公司於7月與貴州凱里市政府訂立徵收補償協議，據此凱里市政府同意向附屬公司補償約人民幣1.71億元，用於徵收該水泥廠及其地塊以及補償集團因響應中央政府加快淘汰低效產能的政策，自2010年起關閉該水泥廠所產生的費用和開支。

預期凱里市政府會重新規劃該水泥廠地塊為商住發展用地，並於地塊重新規劃後透過招標、拍賣或掛牌方式(公開招拍)出讓該水泥廠地塊。凱里市政府目前正在作出公開招拍的所需安排，集團準備參與公開招拍。

### 購回及發行新的優先票據

瑞安建業於5月和9月宣佈作出收購要約，以現金購買公司發行於2020年到期的6.25%優先票據，最多分別達8,000萬美元和1億美元。要約旨在使集團得以加強管理負債、優化債務結構及債務到期組合以及減低融資成本。就上述收購要約，公司接納購買所有有效呈交本金總額分別為約7,670萬美元和840萬美元的優先票據。獲接納購買的優先票據的收購代價總額連同應計利息約為8,570萬美元。

於2020年1月，瑞安建業發行本金總額1.8億美元、於2022年到期的6.25%優先票據，為集團短期內到期的現有債務(包括已發行於2020年到期的6.25%優先票據)再融資，及作一般企業用途。經扣除費用、佣金及開支後，票據發行的估計所得款項淨額將約為1.77億美元。

### 收購於香港的物業管理業務

瑞安建業一直積極物色有利於長遠發展的投資機會。於4月，集團以現金代價港幣3,500萬元收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務。

瑞安物業管理有限公司(瑞安物業管理)在香港提供優質的物業管理服務已超過30年。目前管理的物業組合多元化，包括屋苑、甲級寫字樓、商場及停車場。瑞安物業管理將為集團提供穩定收入及現金流，並把握合適時機擴展其物業管理組合。



專題

# 設計 與施工

**近**年來，設計與施工在全球建築界愈來愈常見。瑞安建業在這方面擁有堅實的能力和豐富的經驗，多年來備受市場認可，往績昭著。

從項目構思至完成階段，我們的建築團隊與合適的設計顧問和分判商合作，透過無縫交接提高效率、減低客戶風險，並縮短整體交付時間和成本。

30多年來，我們在香港承辦了多項設計與施工工程，當中大多數是公營項目，包括房屋署「私人參建居屋計劃」以及香港特區政府的樓宇和設施。

## 展望未來

我們預期香港公營建築市場將會出現更多設計與施工合約的招標機會。我們的專業知識、準時交付和安全環保管理能力，均會令集團在市場上具備更有利的競爭條件。

## 北角政府合署（1998）

這是集團首份自建簽署取得的设计與施工合約，印證了我們按時建成高質素機構樓宇和控制成本的能力。這幢樓高26層的辦公大樓於1998年落成，耗時僅23個月，合約價值為港幣9.68億元。



## 香港兒童醫院 (2017)

本港首間兒童專科醫院，由兩幢相連的大樓和復康花園組成，於2017年由瑞安建業和中國建築國際合營落成，合約價值為港幣90億元。

項目獲頒「2018年度亞太區項目管理聯會大獎」及「2018年度香港項目管理學會大獎」建築與工程類別大獎。



## 西九龍法院大樓 (2016)

這幢雙塔式法院大樓於2016年落成，耗資港幣22億元。兩座大樓由天橋和甲板相連，設計保持通風和引入自然光。

憑藉理想的能源效益和可持續建築設計，項目獲得香港綠色建築議會的綠建環評金級認證。



## 廉政公署總部大樓 (2007)

廉政公署樓高25層的總部大樓，合約價值為港幣6.85億元，於2007年落成，施工時間僅為31個月。





# 建築

集團的建築業務於2019年溢利大幅增長。憑藉公司在市場上的穩固地位，集團於年內取得的新合約總值顯著上升。



對科技和安全文化的投入，推動瑞安建業的可持續發展

# 市場回顧

香港經濟於2019年收縮的主因是外部和內部需求均表現疲弱。中美貿易爭端加上延續至2020年的連串示威活動，不僅削弱商業投資和私人消費，整體經濟活動亦將繼續受挫。2020年1月爆發的新冠肺炎疫情更進一步為香港的經濟和社會氣氛蒙上陰影。

用作興建住房和社區設施的可發展用地稀缺，持續困擾社會各界，與此同時，香港特區立法會審批撥款嚴重受阻，拖慢不少政府項目的招標和授標進度。在2018/19財政年度，立法會財務委員會僅通過港幣690億元的工務工程項目撥款，遠低於政府提交予審批的港幣1,430億元工程項目。各項延誤嚴重影響香港建造業的業務和發展，亦影響業界生計，現時從事建造業人士佔本地工作人口接近10%。

為了解決現存的土地不足問題，政府承諾採取多管齊下的方式來尋覓更多建屋土地，以達致公營房屋供應目標，預計於未來幾年房屋委員會將提供穩定的新公營房屋合約招標機會。另外，政府將預留港幣50億元於未來三年提供約1萬個過渡性房屋單位。特區政府修訂長遠房屋策略後，將公營房屋於整體房屋供應中所佔的比例由60%提升至70%，以應對殷切的房屋需求，同時亦將2019-20至2028-29年度十年期的公營房屋供應目標調整至31.5萬個單位。於2019年12月，上述十年期的公營房屋供應目標略微下調至30.1萬個單位。

除了土地和房屋外，醫療保健也是最備受關注的議題。政府已經開始推行港幣2,000億元十年醫院發展計劃，惟立法會審批撥款受阻，導致主要重建項目出現延誤。

澳門經濟持續萎縮，拖累博彩業。不過，年內遊客人數錄得穩健增長，賭場酒店的改建和翻新工程亦如期進行。

人口老化導致業界出現技術及非技術勞工短缺，而這個情況預計將會進一步加劇，增加建築項目規劃時間和如期交付的難度，從而提高整體項目風險。勞工市場緊張，加上建築材料價格及營運成本高企，令香港的建築成本排名位列全球最高第三位。

鑑於勞工短缺和勞動人口老化的挑戰，香港特區政府於本財政年度撥款港幣2億元擴大「建造業學徒計劃」和提高學員津貼，鼓勵在職工人持續進修，而澳門則透過輸入外勞解決問題。隨著業界與政府攜手招募人才，瑞安建業亦積極加強員工職能發展和培育生力軍，以確保建築業務有足夠的專才。



## 採用新技術及推廣安全

建造業一直是香港發展的重要推動力。為了提升本地建造業競爭力，香港特區政府撥款港幣10億元設立「建造業創新及科技基金」，協助業界走向自動化及多採用創新科技。現在，愈來愈多的政府建築合約要求投標者列明在技術方面的能力，而建築信息模擬(BIM)技術已納入要求中。瑞安建業一直高度重視技術進步，已進一步採用新技術提高營運效率和降低成本。

年內，我們與新加坡建設局緊密合作，積極研究於新建築項目中引入「組裝合成」(MiC)建築法，並於古洞北安老院舍綜合大樓項目率先採用此技術。我們相信，憑著這個全面應用MiC的項目，瑞安建業將成為實踐可持續建築的業界先驅。我們也正在研究「簡化製造及裝配過程的設計」(DfMA)、「預製體積建設」(PPVC)，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些先進技術不僅可以提高我們的工作效率、建築質量、工地安全和環保表現，亦可以符合政府項目的新合約要求和減低對技術人員的需求。

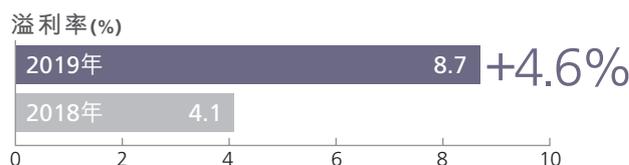
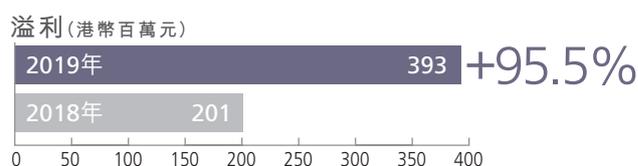
年內，集團於BIM的應用方面取得重大進展。我們在珠海開設了一個新辦公室，藉由加強內部設計和技術能力，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與施工合約招標時更具競爭力，而這類合約正與日俱增。珠海辦公室的BIM團隊將會發揮關鍵作用，於我們日後的建築和室內裝修項目中推動BIM的廣泛使用。

瑞安建業一向把安全放在首位。於2019年我們繼續致力推廣和促進工地安全，表現進一步提高，年內錄得每千名工人計僅5.32宗的意外率，遠低於業界數字，亦是我們紀錄的最低水平。

我們的努力於年內獲得多個機構的認可。粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程於勞工處舉辦的「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」及「安全隊伍良好表現證書」。瑞安承建有限公司(瑞安承建)於職業安全健康局舉辦的「建造業安全推廣活動2019」中榮獲「最佳職安健維修及保養承建商金獎」及「最佳高處工作安全改善計劃金獎」，又於「香港建造商會安全大獎2018」中獲香港建造商會頒發「積極推動安全獎」。

## 營運表現

集團的建築業務於2019年溢利大幅增長。憑藉公司在市場上的穩固地位，集團於年內取得的新合約總值顯著上升，並有望繼續增長。



## 管理層討論及分析

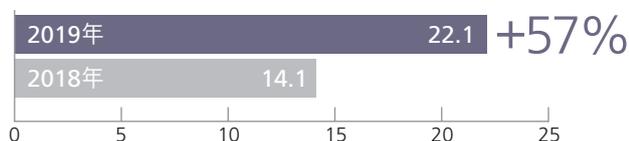
建築業務於2019年錄得溢利港幣3.93億元，較2018年的港幣2.01億元增加95.5%。2019年的營業額為港幣45億元，較2018年的港幣49億元略為下降。

### 新簽合約及工程量

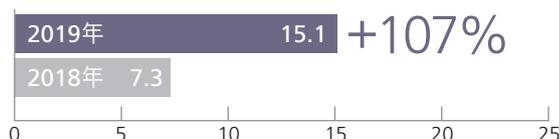
新合約 (港幣十億元)



手頭合約總值 (港幣十億元)  
(於12月31日)



未完成合約總值 (港幣十億元)  
(於12月31日)



2019年營業額較低的原因主要是一些主要的建築項目於2018年完成，以及2018年取得的新合約總額較低，為港幣20億元。然而，溢利率自2018年的4.1%大幅上升至2019年的8.7%。

於2019年，建築業務於香港及澳門取得多份新建築、維修保養、室內裝修及翻新合約，總值達港幣115億元，遠高於2018年的港幣20億元，並刷新公司近年紀錄。瑞安建築有限公司(瑞安建築)及瑞安承建共取得總值港幣104億元的新合約，德基工程有限公司(德基)於香港和澳門取得總值港幣11億元的新工程。新合約詳情詳列於下列公司介紹。

受惠於取得大量新合約，於2019年12月31日，集團手頭合約總值達港幣221億元，未完成合約總值增加至港幣151億元，遠高於2018年12月31日的港幣141億元及港幣73億元，將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。



### 現有項目進展

年內，集團的建築項目繼續按時推進，包括粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程、市區重建局中環街市活化項目、建築署、香港房屋委員會、教育局、香港鐵路有限公司及中華電力的維修工程定期合約，以及香港和澳門的室內裝修及翻新合約。



### 完成項目

年內瑞安建業完成了數個建築項目合約，包括：

- 石硤尾邨第三、六及七期公營房屋建造工程；
- 2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程；以及
- 於香港天際萬豪酒店、慈雲山中心、一座位於觀塘的新商業大廈，及於澳門的新濠鋒酒店及新濠天地的室內裝修／翻新工程。

### 瑞安承建有限公司

瑞安承建為香港領先的公營房屋承建商之一，自1981年參與興建不少公營房屋、商場、公共屋邨設施和新市鎮發展。盛貿有限公司是瑞安承建的附屬公司，於2000年成立，主要承接政府機構、公用事業及公共交通公司和其他機構的維修保養工程及小型工程項目。



### 新合約

瑞安承建於2019年取得的新合約總值為港幣36.05億元，包括：

- 香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目，將提供828個公屋單位及配套設施(港幣5.74億元)；
- 醫院管理局批出、為期三年的香港九龍西聯網小型工程定期合約(港幣8.46億元)；
- 香港賽馬會批出、為期兩年的沙田馬場樓宇小型工程定期合約(港幣1.22億元)；
- 教育局批出、為期三年位於深水埗、荃灣及葵青的資助學校、建築物及土地的改建、加建及維修保養定期合約(港幣10.24億元)；以及
- 教育局批出、為期三年位於沙田、大埔及北區的資助學校、建築物及土地的改建、加建及維修保養定期合約(港幣10.39億元)。

年內，除了取得新建築和維修保養合約，瑞安承建的現有項目繼續取得進展，包括建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局小型工程定期合約、香港鐵路有限公司建築及樓宇工程定期合約，以及中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造合約。

瑞安承建於年內完成了石硤尾邨第三、六及七期公營房屋建造工程合約，提供1,543個公屋單位及配套設施。



### 瑞安建築有限公司

瑞安建築在承辦政府及大型客戶的商業及公共機構項目建築工程方面經驗雄厚，項目包括辦公大樓、醫院、大型豪華酒店、商場、大學、文化及體育設施、休憩公園等。

於2019年，瑞安建築與瑞安承建組成合營企業，利用雙方的專業建築知識和經驗，承接大型建築項目。合營企業於年內取得總值港幣67.44億元的建築署新合約。

此外，合營企業向建築署遞交了數份標書，競投總值逾港幣77億元的設計及建造工程合約。憑藉堅實的設計與施工能力，我們對取得部分合約的機會保持審慎樂觀。

年內，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，於

2020年落成後將提供1,184個單位，以及市區重建局中環街市活化項目。

瑞安建築完成了2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程合約。



#### 新合約

- 葵涌醫院重建工程(第二期)設計及建造工程，於葵涌醫院原址興建一幢總樓面面積為13.4萬平方米的新醫院大樓，提供全方位精神科服務，項目將於2023年竣工(港幣48.56億元)；以及
- 古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程，於2022年落成後將會提供1,750個安老宿位(港幣18.88億元)。

## 德基設計工程有限公司

德基專門為企業辦公室、酒店、銀行、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。



### 主要新合約

- 香港科學園新培育中心和中小企業辦公室的室內裝修工程；
- 電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程；
- 機場管理局位於香港國際機場的美食廣場室內裝修工程以及洗手間翻新和擴建工程；
- 香港置地中環歷山大廈翻新工程；
- 香港電燈有限公司改建及加建工程；
- 香港西洋會及滙豐銀行客戶中心的裝修工程；以及
- 澳門威尼斯人位於澳門倫敦人酒店購物商場及大堂的裝修工程。

德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，於2019年共取得46份總值約為港幣11.06億元的新合約，主要涵蓋香港的商業及機構範疇。

德基的現有項目進展良好。於2019年，德基於香港和澳門分別共完成價值港幣7.79億元和港幣8,500萬元的合約，主要包括於香港天際萬豪酒店、香港科學園中小企業辦公室、一幢位於觀塘的新商業大廈、香港國際機場美食廣場、領展慈雲山中心及香港西洋會的室內裝修及翻新工程，以及澳門新濠鋒鉅星國際貴賓會及永利皇宮如珠如包的室內裝修工程。

為進一步迎合客戶需求，德基為BIM團隊擴充了位於珠海的辦公室，以加強內部的設計和技術能力。

緊接年底後，德基取得數份總值港幣3.7億元的新合約，包括西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程，以及香港機場管理局數碼培訓中心室內裝修工程。香港故宮文化博物館是政府的重要項目之一，將建造一個世界級展覽中心，以宣揚中國美學和文化。



香港西洋會室內裝修工程

# 建築項目一覽



香港西洋會室內裝修工程



黃大仙豐盛街公營房屋建造項目



葵涌醫院重建工程（第二期）



中華電力電站翻新工程



石硤尾邨第三、六及七期



古洞北特建福利服務綜合大樓



粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍



中環街市活化項目



瀋陽天地

# 房地產

集團著力優化、重新定位及翻新旗下零售物業，以提高營業額、人流及租金，迎合家庭消費者對全方位購物、餐飲和娛樂體驗的追求。



## 市場回顧

中國內地於2019年社會消費品零售總額按年上升8%至人民幣41.2兆元，全國網上零售額按年上升16.5%至人民幣10.6兆元。電子商貿的快速增長以及千禧世代的消費模式繼續為傳統商場帶來挑戰。大數據、人工智能和移動互聯網等新科技的應用日益廣泛，配合完善的物流系統，正在推動傳統零售商店與電商平台的深度融合，營運商紛紛重新定位和翻新商場，務求為顧客打造生活時尚體驗。

集團旗下四個商場的總樓面面積為18.98萬平方米。於過去幾年，集團著力優化、重新定位及翻新旗下零售物業，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。

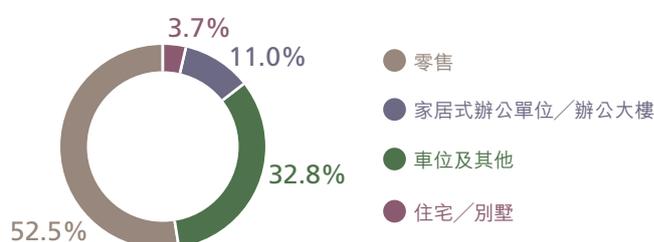
## 營運表現

集團房地產業務於2019年錄得溢利港幣1.60億元，而2018年則為港幣1.99億元。2019年營業額為港幣

10.52億元，包含銷售收入港幣8.69億元、總租賃收入港幣1.13億元及香港物業管理服務收入港幣7,000萬元，而2018年的總營業額則為港幣12.14億元。

## 物業組合

瑞安建業自2013年起推行資產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2019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210萬平方米大幅減少至40萬平方米。目前的物業組合中，已竣工物業佔36.48萬平方米，發展中物業佔6.71萬平方米。



截至12月31日，集團於中國內地擁有六個項目，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)	竣工年份
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	90,700	167,000	167,000	已竣工
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,700	5,000	5,000	已竣工
南京	瑞安翠湖山	15,800	-	-	10,600	26,400	26,400	2020年
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	22,500	86,300	86,300	已竣工
天津	威尼都一期**	-	-	63,600	2,500	66,100	59,500	已竣工
	威尼都二期**	-	12,800	36,600	800	50,200	45,200	2020年
<b>合計</b>		<b>15,800</b>	<b>47,700</b>	<b>226,700</b>	<b>141,700</b>	<b>431,900</b>	<b>420,300</b>	

\* 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。

## 房地產銷售及物業出售

於2019年，集團房地產銷售所得的港幣8.69億元收入(2018年：港幣11.29億元)及港幣1.24億元溢利(2018年：港幣2.15億元)已獲確認，主要貢獻來自南京瑞安翠湖山及成都瑞安城中匯項目。年內集團交付了南京瑞安翠湖山125間別墅式樓房，總樓面面積為35,720平方米和33個車位，以及成都瑞安城中匯三個家居式辦公單位和466個車位。

於10月，集團整幢出售位於香港觀塘的一幢商業大廈以將投資變現，大廈總樓面面積約為2,600平方

米，代價約為港幣3.87億元。此項投資的收益可通過2018年和2019年的投資物業公允價值增長反映。集團於7月簽訂協議，同意出售成都瑞安城中匯總樓面面積約為3,600平方米的幼兒園場所，代價為人民幣4,550萬元。

此外，集團於1月及8月推售天津威尼都二期的零售鋪位，年內共售出190個零售鋪位及36個家居式辦公單位，總樓面面積為9,680平方米，合約銷售總額約為人民幣2.80億元。預售的零售鋪位和家居式辦公單位預計將於2020年交付。

### 年內主要房地產項目銷售：

項目	2019年			2018年		
	合約銷售	交付		合約銷售	交付	
	合約金額*	已售總樓面面積/已售車位	已交付總樓面面積/已交付車位	合約金額*	已售總樓面面積/已售車位	已交付總樓面面積/已交付車位
	(人民幣百萬元)	(平方米)/(個)	(平方米)/(個)	(人民幣百萬元)	(平方米)/(個)	(平方米)/(個)
中國內地						
南京瑞安翠湖山住宅/別墅車位	392 3	18,820 32個	35,720 33個	432 2	21,970 20個	29,210 19個
天津威尼都二期零售家居式辦公單位	251 29	7,230 2,450	— —	— —	— —	— —
成都瑞安城中匯幼兒園車位	46 77	3,560 466個	— 466個	— 1	— 5個	— 22個
家居式辦公單位	—	—	200	458	31,460	31,490
香港	(港幣百萬元)	(平方米)	(平方米)	(港幣百萬元)	(平方米)	(平方米)
偉業街93號商業	387	2,600	2,600	—	—	—

\* 含增值稅

## 管理層討論及分析

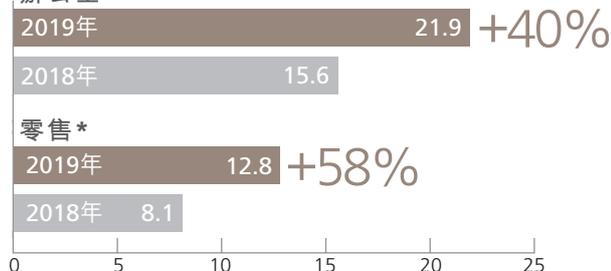
### 租賃表現

於2019年，集團於中國內地零售及辦公室物業的總租金收入(扣除適用稅款前)為人民幣6,800萬元，較2018年的人民幣5,000萬元增加36%。收入上升主要由於成都瑞安城中匯商場自2018年8月起出租高層舖位，另外辦公室收入增加及集團零售物業翻新後亦令租賃表現改善。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入(扣除適用稅款前)：

### 總租金收入(人民幣百萬元)

#### 成都瑞安城中匯 辦公室



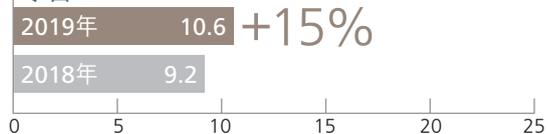
#### 零售\*



#### 重慶創匯首座 零售



#### 瀋陽天地 零售



#### 天津威尼都一期 零售



\* 二至六層於2018年8月正式開業。



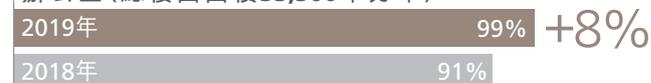
成都瑞安城中匯

於12月31日中國內地零售及辦公室物業的出租率：

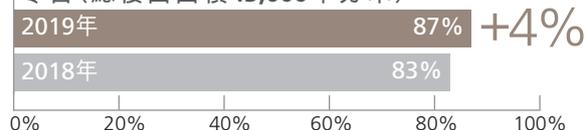
### 出租率

#### 成都瑞安城中匯

##### 辦公室(總樓面面積33,300平方米)

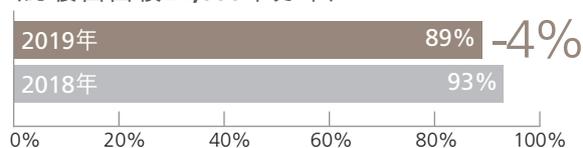


##### 零售(總樓面面積43,000平方米)



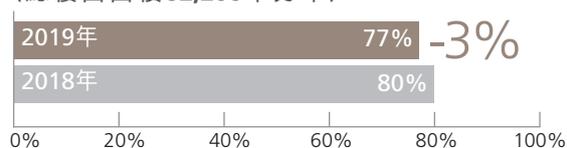
#### 重慶創匯首座零售

##### (總樓面面積21,000平方米)



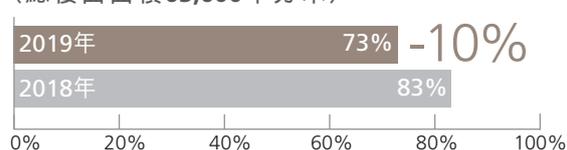
#### 瀋陽天地零售

##### (總樓面面積62,200平方米)



#### 天津威尼都一期零售

##### (總樓面面積63,600平方米)





天津威尼都



瀋陽天地

## 項目進展

### 成都瑞安城中匯

成都瑞安城中匯為2017年落成的大型綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位。所有住宅及家居式辦公單位均已售出。集團持有項目的商場、辦公大樓、教育中心和2,174個停車位，截至2019年12月31日，總樓面面積約為16.7萬平方米。

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。年內共售出並交付466個車位，銷售總額為人民幣7,700萬元。集團以代價約人民幣4,550萬元向伊頓教育諮詢出售幼兒園場所，並已於2020年1月完成交付。

當地對優質辦公室需求殷切，項目辦公大樓招商活動進展順利。於2019年12月31日，總樓面面積為3.33萬的辦公大樓出租率逾99%，2018年12月31日則為91%。主要租戶包括保險及金融公司。年內，辦公大樓的每月平均租金收入較2018年增加了約41%。

項目的綜合商場地庫設有快餐攤位、盒馬鮮生(阿里巴巴的新零售模式，提供線上線下融合及體驗式消費)等，高層則設有兒童教育中心、戲院、健身中心和餐廳，滿足周邊社群的不同需要。於2019年12月31日，商場的出租率為87%，略高於2018年12月31日的83%。年內每月平均租金收入錄得約57%的增長。

### 重慶創匯首座

創匯首座是位於重慶核心商務區的綜合發展項目，毗鄰繁忙的解放碑廣場。集團目前持有總樓面面積為2.1萬平方米的商場及約200個車位。

商場於2018年完成主要翻新，重新定位引入更多醫療保健、酒店、餐飲等多元生活元素。精品酒店的可出租淨樓面面積約為2,300平方米，已於2019年1月開業。年內，集團又向一間保健診所出租淨樓面面積約2,900平方米。



商場於2019年保持穩定出租率。然而，由於一名地庫租戶於2019年底租約到期時選擇撤出，截至2019年12月31日，商場出租率為89%，略低於2018年12月31日的93%，租金回報率亦相對較低。我們正與潛在租戶商討有關出租商場剩餘鋪位事宜。

經過上述的主要翻新後，商場於2019年的每月平均租金收入較2018年增加了44%。

### 瀋陽項目一期

集團目前持有總樓面面積6.22萬平方米、位於商業中心區的瀋陽天地商場，以及總樓面面積1,600平方米的辦公室單位和389個車位。

瀋陽天地於過去兩年進行了大型翻新，致力打造成為市內地標。集團一直致力改善租戶組合及提高出租率和租金。目前，商場設有教育機構、書店、健身中心、戲院、美食廣場和餐廳。

截至2019年12月31日，商場的出租率為77%，略低於2018年12月31日的80%。而通過租金調升和租戶組合調整後，2019年的每月平均租金較2018年增加15%。

### 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。

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。受若干短期租約及表現未如理想的租戶解約影響，一期出租率於2019年12月31日為73%，較2018年12月31日錄得的83%低。2019年的每月平均租金收入較2018年高23%。

威尼都二期擴建工程正在進行，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。集團分別於2019年1月及8月分階段推售486個零售鋪位中的348個及184個家居式辦公單位中的116個。截至2019年12月31日，已就190個零售鋪位及36個家居式辦公單位的銷售簽訂合約，總樓面面積分別約為7,230平方米及2,450平方米，銷售總額分別為人民幣2.51億元及人民幣2,900萬元。集團將會加大力度，推動預售剩餘單位。





天津威尼都

### 南京瑞安翠湖山

瑞安翠湖山是位於南京江寧區的住宅發展項目，提供稀有的低密度公寓，附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。截至2019年12月31日，可發展樓面面積（撇除已出售及交付面積）約為2.64萬平方米，包括已竣工物業約9,500平方米及發展中物業約1.69萬平方米。

二期建造工程於2019年6月完成。三期的地庫建造工程於2019年5月完成，將提供六幢可作商業用途的樓房，可發展總樓面面積約為1.69萬平方米。集團將因應市場情況展開上蓋工程。

截至2019年12月31日，一期和二期大部分別墅單位及43%車位已售出，餘下四個別墅單位及70個車位。集團將會繼續推動出售剩餘單位及車位。2019年項目錄得銷售額人民幣7.26億元，包括一期及二期125個總樓面面積為35,720平方米的別墅式樓房以及33個車位，全部均已售出並交付予買家。

### 廣州瑞安創逸

廣州瑞安創逸是位於天河北的住宅開發項目。所有住宅單位及約50%車位已售出。2019年共售出六個車位，錄得人民幣210萬元的收入。項目餘下381個車位現作出租用途。

### 偉業街93號

瑞安建業於2018年12月收購這幢位於觀塘的商業大廈作出租用途，總樓面面積約為2,600平方米。於2019年10月，集團把握出售良機，以港幣約3.87億元的代價整幢出售。於2019年，此物業為集團帶來港幣210萬元的租金收入。

### 物業管理

瑞安物業管理於香港管理的多元化項目包括住宅屋苑、甲級寫字樓、工業大廈、學校、商場、文化設施和停車場，涵蓋2.5萬個住宅、商業和工業單位，總樓面面積逾50萬平方米。年內，瑞安物業管理為集團提供穩定的收入和現金流。

# 商場活動一覽

## 成都瑞安城中匯

二月  
趣春遊



五月  
螢火夜市



七至八月  
周年慶



七至八月  
夢舞台



## 重慶創匯首座

四月  
快腿王



六月  
父親節派對



十月  
兒童集市



## 天津威尼都

二月  
春風袋福新年季



八月  
食°C夜π對



十月  
搗蛋家之夜



十二月  
烹飪大賽



## 瀋陽天地

一月  
向上跑



六至九月  
沙灘嘉年華



九月  
街舞比賽



十月  
平板撐比賽



## 展望

2020年將迎來前所未有的挑戰。中美兩國於1月中旬簽署了第一階段貿易協議後，中美貿易爭端得以暫時休止，但隨之而來的是於1月爆發的新型肺炎疫情，為內地經濟帶來沉重打擊，隨後疫情擴散衝擊全球經濟，多國政府迅速推出大型經濟刺激計劃，並向企業和家庭提供經濟援助。美國聯儲局於3月緊急降息，將聯邦基金利率下調零利率以刺激經濟，以應對潛在的全球衰退。

儘管中國當局已即時採取嚴格的措施投入疫情防控，短暫封城和停產嚴重影響零售、餐飲、旅遊、酒店和運輸等行業，正在放緩的中國經濟將會受到新一輪衝擊，尤其是在首季度。疫情對中國的影響程度主要取決於其嚴重性和演化，現階段難下定論。

疫情爆發並未改變維持中國經濟平穩增長的基礎，因此我們預期國內經濟將保持穩定。儘管全球經濟的不明朗因素對中國出口進一步構成下行壓力，但疫情過後，積壓的消費需求和必要時的政策支持將會刺激私人消費和政府支出。房地產市場方面，消費模式的改變、科技的進步以及線上線下的進一步融合勢將改變零售市場格局。

受到本地社會事件和中美貿易爭端影響，香港經濟將於2020年迎來更多風險和挑戰。目前，疫情進一步削弱本地消費和營商氣氛，加重了香港的經濟衰退憂慮。由於社會對香港特區政府的不滿情緒仍然高漲，政府短期內難以解決社會深層次矛盾和重建公眾信心，香港將在較長時間內面對困境。立法會在撥款問題上未能達成共識，令政府項目的工程量難以預測，這情況亦將會持續。

我們將會進一步加強我們的競爭條件，善用堅實的設計與施工能力，以更好地應對新趨勢、把握未來機遇。

集團對香港的短期經濟前景保持謹慎。展望未來，我們預期未來幾年的私營建築工程量將會下降，而公營建築市場將有更多新合約來滿足住屋和醫療需求以及刺激經濟增長。失業率將逐步上升，建築工人短缺問題可望紓緩，全球經濟的不確定因素亦可能降低建築材料價格。種種情況均會加劇公營建築市場的競爭。

在為股東創造更大價值的同時，我們將繼續利用核心優勢發展相關業務。集團相信，建造業將於未來幾年迎來相當機遇。我們將會進一步加強我們的競爭條件，善用堅實的設計與施工能力，以更好地應對新趨勢、把握未來機遇。此外，我們將致力建立緊密的業務夥伴關係，建築、維修保養和室內裝修團隊亦會加強合作、優勢互補，加上集團於設計及建造過程中廣泛採用創新技術，均會令集團在市場上具備更有利的條件。

為了應對日益增加的工程量，瑞安建業將會致力發展建築團隊。我們將會吸引更多年輕人和新人入行，並投入更多資源加強人才培訓，這亦有助推動長期的繼任部署。

隨著集團物業組合變得更加精簡，我們將繼續改善租金表現和效益，以取得更高回報。在重點參與香港公營建築市場的同時，我們將會採取審慎策略，積極物色收購和出售機會，為股東創造價值。

# 財務回顧



2019年北京世界園藝博覽會香港園

## 財務業績

截至2019年12月31日止年度，集團的盈利能力恢復增長，股東應佔溢利為港幣700萬元，營業額為港幣55.45億元，2018年則錄得虧損港幣1.39億元及營業額港幣61.28億元。

董事會議決不建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息(2018年：零)。

總營業額分析如下：

	截至2019年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2018年 12月31日止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,493	4,914
房地產	1,052	1,214
合計	5,545	6,128
合營企業		
水泥及其他	22	34
合計	22	34
<b>合計</b>	<b>5,567</b>	<b>6,162</b>

於本年度，來自建築業務的營業額較去年減少8.6%，主要由於去年完成多項大型合約，包括與中國建築合營興建香港兒童醫院的大型合約；興建蘇屋邨第二期的公屋發展項目；及啟德發展區1G1(B)

居者有其屋計劃的建造工程，加上於2018年取得的新合約價值相對較低，本年度確認的營業額因而有所減少。另一方面，於2019年12月獲授總合約金額約為港幣88億元的主要新合約，包括設計及建造葵

涌醫院重建工程(第二期)、設計及建造古洞安老院舍綜合大樓工程以及兩份教育局定期保養合約，將自2020年開始貢獻營業額。

由於2018年已全數出售成都瑞安城中匯家居式辦公樓單位，房地產業務收入由去年港幣12.14億元減少至港幣10.52億元。該減幅已由南京瑞安翠湖山項目以較高平均售價出售更多別墅式樓房，以及自2019

股東應佔損益的分析如下：

	截至2019年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2018年 12月31日止年度 港幣百萬元
<b>建築</b>	<b>393</b>	201
<b>房地產</b>		
物業銷售溢利	124	215
租金支出淨額	(3)	(76)
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	39	106
出售一間合營企業權益的收益	62	–
出售大連天地權益	29	74
香港物業管理	4	–
營運開支淨額	(95)	(120)
	<b>160</b>	199
<b>財務費用淨額</b>		
– 優先票據	(118)	(145)
– 銀行及其他貸款	(85)	(70)
<b>關閉一間水泥廠的補償</b>	<b>26</b>	–
<b>企業經費開支及其他</b>	<b>(83)</b>	(49)
<b>按市價計算的外匯對沖合約虧損</b>	<b>–</b>	(57)
<b>匯兌虧損</b>	<b>(50)</b>	(115)
<b>稅項</b>	<b>(164)</b>	(47)
<b>非控股股東權益</b>	<b>(72)</b>	(56)
<b>合計</b>	<b>7</b>	(139)

## 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4.1%增加至8.7%，主要由於(i)本年度就若干在本年度及上年度完成的建築項目獲得溢利上調；及(ii)撥回若干於以前年度的撥備。

## 房地產

如上文所述，成都瑞安城中匯的所有家居式辦公單位已於2018年售罄，本年度物業銷售的溢利主要來自分層出售南京瑞安翠湖山，故比2018年有所減少。2019年，集團所有商場及成都瑞安城中匯辦公大樓

年上半年起成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山推售停車位而確認的銷售收入有所增加，得以大部分抵銷。此外，集團於2019年4月完成收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務，於2019年為集團貢獻港幣7,000萬元收入。然而，以代價約港幣3.87億元出售觀塘商業物業(其被視作集團的投資物業)，根據適用的會計準則並無計入營業額。

的表現均見大幅改善。集團投資物業的租金收入繼續增加，相關直接租金支出則減少，本年度的租金支出淨額因而減少。於2019年12月31日，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率接近100%，為2019年帶來淨租金收入。

以代價約人民幣1.48億元向瑞安房地產有限公司出售集團所持在南京的水泥粉磨廠60%權益之中的34.8%實際權益已於2019年6月完成，並確認出售溢利港幣6,200萬元。

集團於2017年12月完成出售其於大連天地的22%權益，代價為人民幣13億元。截至2019年12月31日，

## 管理層討論及分析

尚欠的代價餘額約為人民幣3,200萬元。尚欠集團的逾期應付款項按年利率15%計算的利息收入為數港幣2,900萬元已於本年度獲確認。於去年，已計入和大連天地項目相關的一次性費用回撥約港幣3,200萬元。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，本年度集團的營運總開支得以進一步減省。

### 財務費用淨額

集團財務費用淨額總額於2019年及2018年維持穩定。自2018年9月以來，本公司購回1.06785億美元於2020年5月到期的6.25%優先票據，於2019年12月31日的未償還優先票據金額減少至1.73215億美元。於2019年，集團的銀行及其他貸款的財務費用淨額增加，乃由於2019年的平均銀行及其他貸款與2018年相比有所增加。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2019年12月31日 港幣百萬元	2018年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,436	10,602
資產淨值	2,805	2,889
	港幣	港幣
每股資產淨值	7.5	7.5

集團資產總值由2018年12月31日的港幣106億元減少至2019年12月31日的港幣94億元，下文的分類分析可以說明。集團資產淨值減少主要是由於人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣8,800萬元。

於2019年，本公司購回約1,000萬股本身股份，以令本公司於2019年及2018年12月31日的每股資產淨值維持於港幣7.5元，即使集團的資產淨值輕微減少。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2019年12月31日 港幣百萬元	%	2018年12月31日 港幣百萬元	%
建築	1,710	18	1,792	17
房地產	7,090	75	7,642	72
企業及其他	636	7	1,168	11
合計	9,436	100	10,602	100

與2018年12月31日相比，各業務分類於2019年12月31日的資產總值所佔比例相對穩定。於2019年12月31日，房地產資產減少主要由於分層出售南京瑞安翠湖山的別墅式樓房以及出售觀塘商業物業。

### 匯兌虧損

於本年度，人民幣兌港幣錄得貶值2.2%，而美元兌港幣則錄得貶值0.6%。該等情況導致集團匯兌虧損合共達港幣1.38億元，其中港幣5,000萬元及港幣8,800萬元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認。與去年相比，人民幣兌港幣因錄得貶值4.8%，而分別錄得匯兌虧損港幣1.15億元及港幣1.98億元。

### 關閉一間水泥廠的補償

於2019年7月，集團與中國貴州省凱里市政府就徵收集團擁有的水泥廠及補償因關閉該水泥廠所產生的費用和開支合共約人民幣1.71億元訂立徵收補償協議。與之前產生的開支及費用相關的補償，經扣除估計稅項後的金額已於2019年確認為收入。

## 股本權益、融資及負債比率

本公司於2019年12月31日的股東股本權益由2018年12月31日的港幣28.89億元減少至港幣28.05億元，原因已於上文闡述。

於2019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15.20億元，於2018年12月31日則為港幣24.54億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2019年12月31日 港幣百萬元	2018年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,019	978
1年後但2年內	288	362
2年後但5年內	239	387
5年後	93	121
銀行貸款總額	1,639	1,848
於2020年到期的美元優先票據	1,344	2,023
銀行及其他貸款總額	2,983	3,871
銀行結餘、存款及現金	(1,463)	(1,417)
銀行及其他貸款淨額	1,520	2,454

自2018年9月起，本公司開始從公開市場上購回於2020年5月到期的6.25%優先票據。截至2018年12月31日止，本公司已按面值稍為折讓的價格購回合共1,950萬美元優先票據。本公司於本年度進一步購回8,728.5萬美元的6.25%優先票據，於2019年12月31日未償還金額減少至1.73215億美元。2020年1月，本公司發行於2022年1月到期金額合共為1.8億美元的6.25%優先票據，以提供資金償還將於2020年5月到期的現有優先票據。

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2018年12月31日的84.9%減少至2019年12月31日的54.2%，乃主要由於年內貸款淨額大幅減少。

## 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。自2017年初訂立的貨幣對沖合約到期後，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2019年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,500人(2018年12月31日：1,060人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有410人(2018年12月31日：480人)。僱員薪酬待遇維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

# 大事回顧



集團開始分階段推售天津威尼都二期零售鋪位。



瑞安建業向瑞安私人集團收購瑞安物業管理。

瑞安建築完成了2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程合約。



瑞安建業完成出售南京江南水泥有限公司的34.8%權益。

南京瑞安翠湖山二期建造工程完成。

瑞安建業與凱里市政府訂立協議，據此凱里市政府同意向集團賠償人民幣1.71億元，以補償集團關閉水泥廠產生的費用和開支。

一月

三月

四月

六月

七月

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、德基及瑞安物業管理分別獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。

粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程於勞工處舉辦的「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」。



瑞安承建於職業安全健康局舉辦的「建造業安全推廣活動2019」中榮獲三項金獎。

成都瑞安城中匯的中匯國際中心獲成都市樓宇等級評定委員會評選為金牛區首座甲級辦公大樓。



瑞安建築和瑞安承建成為香港第一批通過ISO 45001職業安全與健康管理系統認證的建築公司。



瑞安建業購回公司發行於2020年到期的6.25%優先票據，本金總額為7,670萬美元。



瑞安建業完成出售偉業街93號商業大廈，代價約為港幣3.87億元。



位於珠海的新辦公室正式啟用，設有建築信息模擬(BIM)的專門團隊。



瑞安承建完成石硤尾村第三、六及七期公營房屋建造工程。

瑞安建築和建安承建取得四份總值港幣88億元的新合約，包括葵涌醫院重建(第二期)設計及建造工程、古洞北安老院舍綜合大樓項目，以及兩份三年期維修保養定期合約。

德基取得西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程。

## 九月

瑞安建築職業安全健康局舉辦的「第18屆香港職業安全健康大獎」中榮獲「安全表現大獎」。



## 十月

瑞安建業連續第二年獲強制性公積金計劃管理局頒發「積金好僱主」。

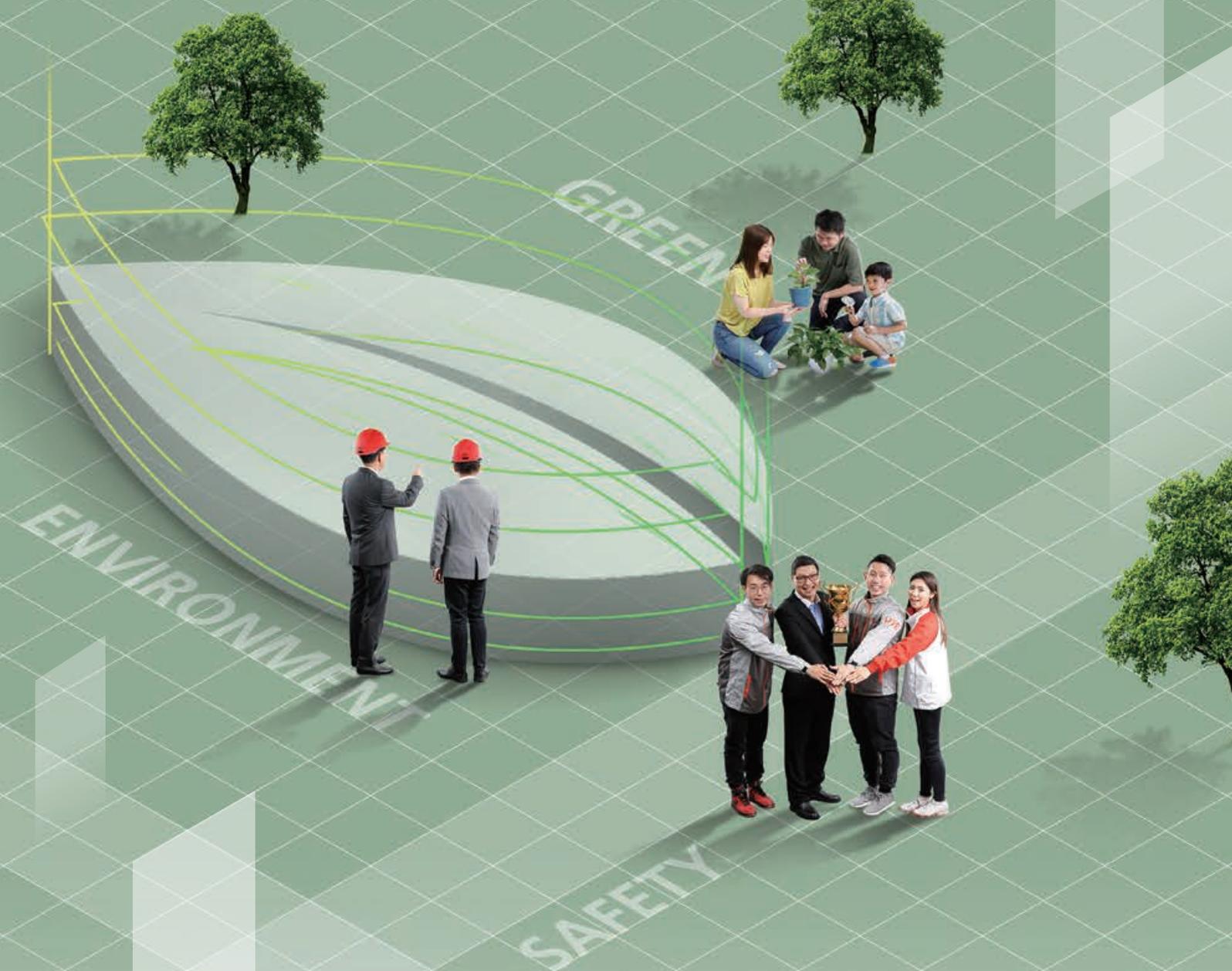


## 十一月

瑞安建業於最佳企業管治大獎2019中獲頒非恒指成份股(小市值)組別「評判嘉許獎」。



## 十二月



## 環境、社會及 管治報告

集團深厚的企業文化，建基於公司對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾。關愛員工、環境和社群是集團的企業社會責任目標。

# 完善可持續發展策略

於2019年，集團重點完善可持續發展策略，進一步與持份者進行溝通，了解各方對瑞安建業所面臨的發展趨勢和挑戰的看法。為了提升環保和安全表現，我們又引入創新建築科技。我們的努力獲多個業內機構認可，並於年內錄得公司歷來最低的工地意外率。

本部分概述集團透過一系列措施履行環境和社會責任的主要成果。

## 如何管理環境、社會及管治

環境、社會及管治督導委員會和企業社會責任督導委員會定期向董事會匯報集團在各個企業社會責任範疇的表現，包括健康與安全、環保建築技術、培訓與發展，以及環境、社會及管治的管理事宜。



關愛員工



改善員工的安全和健康，並提供適當環境讓員工發揮所長、發展事業



關愛環境



加強環保管理以提升表現



關愛社群



投入時間和資源照顧社群所需，尤其是青少年和長者

## 持份者參與

集團重視不同持份者的意見。為了解影響集團可持續發展的重要領域，我們邀請來自不同背景的內部及外部持份者分享他們的看法。於2019年12月和2020年1月，我們總共與以下持份者進行33次電話訪談或面談：

- 董事會成員、高級管理人員、不同職能的經理
- 公司客戶、合作夥伴、供應商、投資者、監管人員、媒體以及非政府組織代表

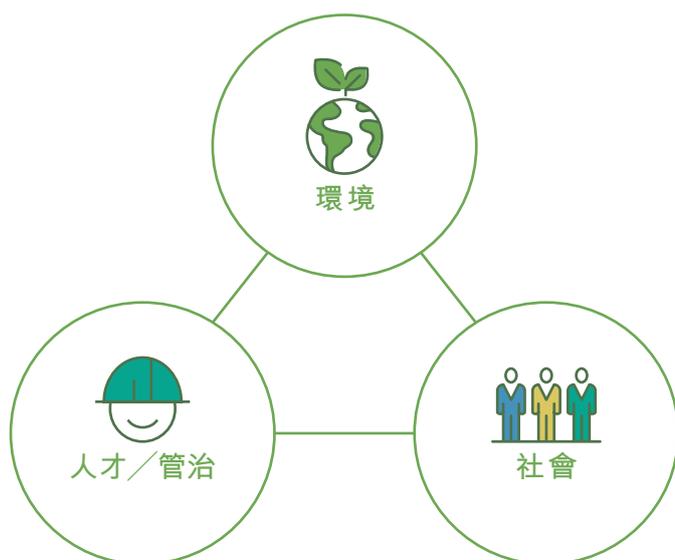
### 方法概覽



檢討訪談結果後，我們將會制定有效策略，以回應不同持份者關注的議題。這些議題可能是舊有的或新興的，並對我們的業務有重大影響。

### 重要可持續發展議題

(由持份者於訪談中提出)



#### 環境

- 廢物處理/管理
- 可持續建築材料
- 用水效益
- 能源效益
- 溫室氣體減排
- 噪音控制
- 環保合規
- 符合環保規定和認證(如綠建環評、ISO)

#### 人才/管治

- 人才招募與挽留
- 員工福祉
- 工地安全
- 培訓與教育
- 透明度

#### 社會

- 公眾參與
- 支持當地社群(如志願服務、贊助)
- 青年參與

目前，我們正在根據結果識別出與我們業務息息相關的社會及環保議題。透過與持份者建立穩固的關係，我們持續跟進市場和客戶的需求轉變，確保集團以可持續發展的方式經營業務。

## 如何參與

持份者	如何參與	2019年進度
 股東及投資者	於股東週年大會上與股東直接對話，並與投資者積極溝通。	<ul style="list-style-type: none"> <li>於股東週年大會上聽取意見，通過年報、公告及通告適時披露重要信息。</li> <li>我們每年審核集團的重大風險，並對可能影響集團實現業務目標的風險進行內部監控。</li> </ul>
 客戶、買家及租戶	通過會議、日常接觸和報告，與客戶積極溝通，以確保提供的產品及服務質量符合預期。	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們採用先進技術，及升級至ISO 45001職業健康與安全管理體系認證，以強化內部安全體系。</li> </ul>
 分判商及供應商	制定商業道德和行為守則，並以嚴格的標準評核和監控供應商表現，以建立對社會負責的供應鏈。	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過年度安全分享講座、每周環保檢查，現場審核和表現評核，與供應商進行持續對話。</li> </ul>
 員工	透過「關•愛•瑞安」計劃加強員工溝通和參與，建立團隊合作文化。	<ul style="list-style-type: none"> <li>跟進於2018年對全體員工進行的問卷調查，並通過兩次管理層集思會加強部門合作。</li> <li>於2019年舉辦30多個福利活動。</li> </ul>
 社區	與非政府組織合作及參與志願活動，為社群服務。	<ul style="list-style-type: none"> <li>參加共18個慈善活動，與13個非政府組織合作，貢獻義工時數1,319小時。</li> </ul>



# 關愛員工

## 員工概覽



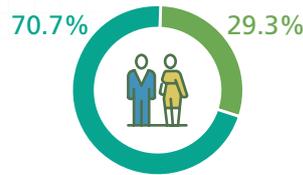
集團的主要業務涵蓋香港的建築業務和中國內地的房地產業務。今年4月，集團收購於香港的物業管理業務，令員工數量增加。

於2019年12月31日，我們於香港和澳門共聘用了1,501名全職員工，於中國內地8個城市的項目辦公室共聘用409名員工。建築系聘用1,002名員工(2018年：約1,061名)，而房地產及物業管理部系共聘用758名員工(2018年：361名房地產員工)。另有150名公司職員屬於其他職能。

我們致力提升員工士氣，並以合理的薪酬和福利挽留人才。年內員工平均流失率為11.1%，較前一年的14.6%減少。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。

市場渴求年輕人才，因此我們定期舉辦招聘講座和實習計劃，以宣傳職位空缺和招攬具不同學術背景的高質素人才。

### 性別



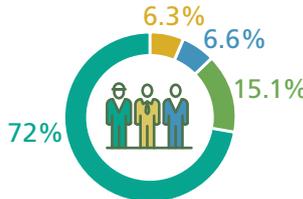
● 男性  
● 女性

### 年齡



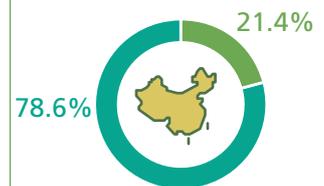
● 30及以下  
● 31-50  
● 51及以上

### 職級



● 一般員工  
● 高級管理層  
● 中級管理層  
● 工人

### 地區



● 香港及澳門  
● 中國內地



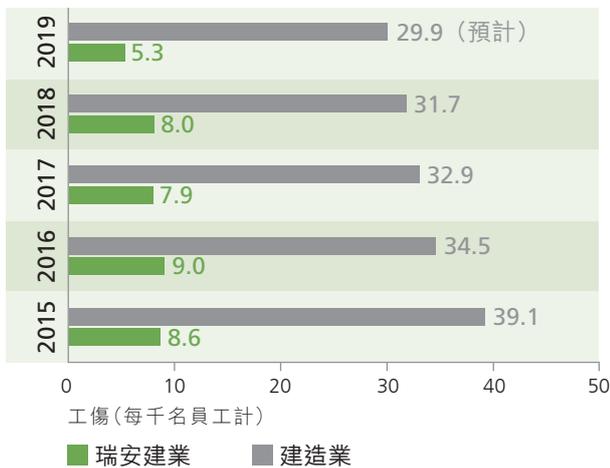
主席、行政總裁與員工一同慶祝珠海辦公室啟用。

## 健康與安全

### 實現低意外率

我們沿用最嚴格的健康與安全標準，透過提高員工、工人及分判商的安全意識建立安全文化。多年來，我們於提升工地安全作出的努力屢獲勞工處及職業安全健康局認可。經過持續的努力，我們於2019年錄得每千名員工計5.32宗的工地意外率，創下公司新低，而2018年則為8宗。年內因工傷引致而損失5,468日工作日及錄得17宗意外個案，而2018年為則35宗，並無死亡事故。

#### 意外率



### 培養安全文化

安全文化講求每位員工的積極參與。我們通過以下措施來推動問責制度，持續改善安全表現：

- 優化安全管理體系

透過維持健康安全及環境管理委員會在政策實施上的領導作用，我們進一步加強安全管治。我們致力完善安全隱患及風險的識別、評估及糾正過程，並每季進行一次內部審核，以確保職業健康安全管理体系的有效性。

- 加強工地監督

我們要求所有分判商任命安全代表，以確保遵守工地安全法規。安全代表需對高風險項目進行定期巡查，及時消除工地的安全隱患，並每週撰寫工地管理報告。

- 加強安全培訓

我們提供有關使用工具和設備、增強健康安全及環保知識等方面的培訓，幫助瑞安建業及分判商的員工識別和避免安全隱患。年內，共有86,230人次參與安全培訓。





### 引入創新設備 保障工友安全

我們採用創新技術來提高建築工地的安全標準，為工友提供最好的保護。年內，我們與一家領先的電訊商合作開發一項無線物聯網監控和警報設備，可實時向工地主管發出安全警報。我們以這項技術管理高風險的升降機槽工作，防止相關的高處墜下意外。

新技術率先在柴灣永泰路工地試行，獲得業界認可，並贏得職業安全健康局頒發的兩個安全獎項。此外，我們的粉嶺芬園警務人員宿舍項目榮獲2018/2019年度建造業安全獎勵計劃的樓宇建造地盤(公營合約)金獎。



無線物聯網監控和  
警報裝備



### 升級至 ISO 45001

在減低工地意外率的同時，健康安全及環保管理委員會一直致力加強安全文化。年內，我們的兩家附屬公司瑞安承建和瑞安建築的職業安全與健康管理系統成功通過ISO 45001標準認證。這項新認證是更嚴格的職業健康與安全國際標準，旨在減少全球的工傷及職業病。我們是香港第一批通過這個認證的建築公司。

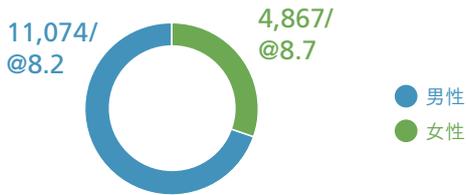
憑藉於建立安全文化作出的努力，建築系亦獲頒多個安全獎項。



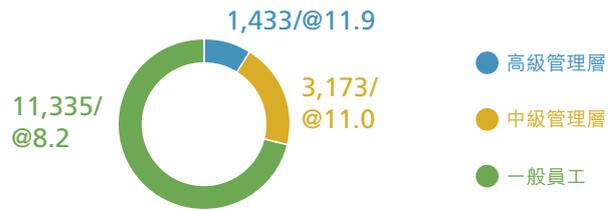
## 人才發展

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。我們於員工培訓和發展方面投入大量資源，透過舉辦迎新活動及專業知識課程豐富員工的專業知識及提升工作表現。集團設有進修假期，亦資助員工參與專業發展課程和內部培訓課程，實踐終身學習。年內，集團共舉辦207個內部培訓課程，總計15,941小時。

按性別劃分培訓時數



按職能劃分培訓時數



### 員工迎新培訓



### 專業知識和技能



### 員工發展



### 個人發展技能



### 資訊科技和網上課程



有效的溝通是提升團隊士氣的關鍵。



### 培育年輕人才

我們致力培訓年輕見習工程師成為項目管理的專業人才。為滿足香港工程師學會的最新培訓要求，並將培訓模式從目標型轉為能力型，我們透過舉辦「心連心」活動，促進見習工程師和工程主管之間的合作，以學員進度評估、溝通活動及定期聚會等方法分享培訓內容和意見。

鼓勵員工通過不同渠道分享培訓內容和意見



學員進度評估



溝通活動



定期聚會

### 員工參與

合作精神是團隊成功的基礎。我們定期與員工進行對話，了解他們的顧慮，以促進內部溝通。根據去年

員工問卷調查的結果，我們採取相應的措施改善員工的工作體驗、環境和質量。

為加強團隊凝聚力，我們為逾60位中層至高層管理人員舉辦兩次集思會，鼓勵相互交流和合作。通過小組討論和演講等溝通活動，集團希望促進跨部門的深入交流，改善營運表現，明確日後的業務發展方向。

集團舉辦各類型的員工活動，包括戶外旅行、健康講座、體育活動和佳節分享，鼓勵員工與家人一起充實業餘生活，促進內部溝通和家庭關係，以實現工作與生活平衡。

### 對誠信的承諾

瑞安建業高度重視誠信和信任。我們設有舉報政策、員工行為準則和商業道德指引等政策，以指導員工遵守最高道德標準。我們致力建立最佳實踐和加強內部控制，又定期舉辦內部培訓以防止貪污。



## 關愛環境

建造業是對環境造成最大影響的行業之一。作為一家領先的建築企業，我們致力在供應鏈的每一個流程減少對環境的影響。我們盡可能使用低碳材料，以減少溫室氣體排放，並專注於設計節能建築。集團持續完善營運模式，致力推行ISO 50001：2018認證能源管理系統，以提高能源效益及減少整體資源消耗。

我們於2019年的報告範圍包含香港總辦公室、6個香港建築項目及2個位於中國內地的商場。由於新的重點項目替代已竣工的建築項目，導致報告範圍與2018年不同。年內，我們的資源總消耗量如下：

資源消耗	單位	2019年			總計	2018年
		總辦公室	建築項目	商場		
電力	千瓦時	655,633	1,653,177	5,507,801	<b>7,816,611</b>	8,427,520
柴油	升	2,464	81,606	0	<b>84,070</b>	751,029
汽油	升	20,488	0	6,243	<b>26,731</b>	25,942
乙炔	立方米	0	4,852	0	<b>4,852</b>	7,893
水	立方米	1,414	44,277	34,929	<b>80,620</b>	132,673

### 碳排放

我們的範圍1、2和3碳足跡分別為588.1、10,909.1和49,221.9噸二氧化碳當量。

碳排放(噸二氧化碳當量)	2019年			總計	2018年
	總辦公室	建築項目	商場		
範圍1*	61.3	228.4	298.4	<b>588.1</b>	2,028.6
範圍2**	334.4	1,126.9	9,447.8	<b>10,909.1</b>	8,561.8
範圍3***	88.0	49,091.3	42.6	<b>49,221.9</b>	60,086.6
總排放量	483.7	50,394.8	9,764.8	<b>60,719.1</b>	70,677.0

\* 範圍1包含來自發電機、車輛和施工過程的直接燃料消耗

\*\* 範圍2包含用電及供暖的間接碳排放。

\*\*\* 範圍3包含水、污水和廢物處理、原材料使用、運輸及商務出行。

瑞安建業十分重視在施工期間節約資源和減少碳排放，並於工地優先採用節能電器。例如，我們以LED燈取代T8熒光燈、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和空調。另外，我們亦於日常營運中採用可再生能源。



優先使用  
節能電器



以LED燈取代  
T8熒光燈



安裝自動燈光  
感應器及定時  
空調系統



日常營運採用  
可再生能源

### 投入可持續建築

瑞安建業持續探索綠色建築設計和可持續建築的創新技術，減低對環境的影響。年內，我們於組裝合成建築法及建築信息模型的應用上取得一定成果，並進一步減少資源消耗及污染物排放。

#### 引領組裝合成建築法(MiC)

瑞安建業致力提高建築業務的資源效率。年內，建築系的项目管理團隊受新加坡建設局邀請，到訪新加坡交流學習MiC技術的應用，從中獲得不少技術知識和寶貴見解。



#### 什麼是MiC?

MiC是一種採用「先裝後嵌」的概念的創新建築方法。在「2018-19年度財政預算」中，MiC是其中一項獲撥款港幣10億元的「建造業創新及科技基金」重點項目，近年被廣泛應用於香港特區政府的公

共工程中。預製工廠生產獨立的組裝合成組件包括裝飾工程、固定裝置及屋宇設施，然後運送至工地安裝。

我們首個應用MiC的建築項目—瑞安建業於MiC技術的研究正逐漸取得成果。我們很榮幸取得古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程合約，屬首個應用MiC並結合綠色建築設計的项目。

通過採用MiC技術，我們顯著提高工程效率，將總施工時間縮短至約28個月。噪音、空氣污染等對周圍環境的影響可減至最低。施工誤差及產生的建築廢料亦可最大程度減少。此外，更加改善工作環境及工地安全，減少工人高處墮下、滑倒及絆倒的風險。

項目引入隔音玻璃以減低工地噪音水平，又採用太陽能電池板及太陽能電力裝置以減少能源消耗。此外，綠化亦是項目不可或缺的一部分。我們提供植被、種植區域、公園及露台，以在香港創造更具綠意和可持續發展的環境。



我們相信集團首個全面應用MiC的項目，即古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程，將使瑞安建業成為推行可持續建築的行業先驅。使用MiC前，我們進行了大量準備工作。首先，集團與供應商和承建商緊密合作，尋找一家有能力為項目生產足夠建築組件的預製工廠。然後，我們的工程師負責監控生產，以確保建築組件的質量和精確度。最後，於正式安裝組件前必須進行試驗，以確保安裝過程順利及有效率。我們亦會為建築工人提供培訓，以確保他們具備相關的技術知識並掌握安裝方法。

我們計劃在未來的建築項目中進一步應用MiC，這不僅可以提高營運效率，更可減少建築廢料和提高能源效率。目前，我們正在四個項目研究應用MiC的可行性。

### 透過建築信息模型(BIM)改善建築質量

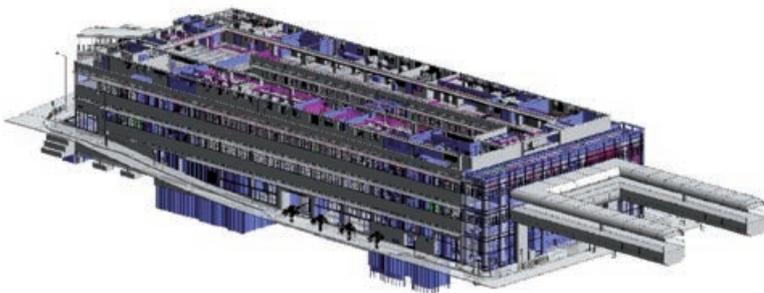
年內，我們於BIM的應用上亦有重大進展。透過採用BIM技術，集團可以在數字化的環境中預先識別潛在衝突，從而提高工程交付效率並改善安全和環保表現。

在BIM技術的早期應用階段中，我們的主要目的是滿足客戶需求。由於BIM技術的應用在建築界日漸普及，我們自2018年起積極應用和發展此項技術。

香港房屋委員會視BIM為公營房屋發展項目最重要的工具和平台之一，而香港特區政府自2018年起已於主要基本工程設計及建造項目中應用BIM。此項技術在設計、建造及整個工程週期中生成和管理建築數據。由設計至營運的各個階段中，精準而細緻的建築模型可用於建築可視化、促進溝通、設計評審、成本估算、階段規劃及現場監控。



珠海辦公室的BIM團隊在我們的建築及室內設計項目中積極推動BIM的應用。目前我們共有15名員工已接受外部機構提供的BIM培訓。藉此，我們希望為員工提供增值的機會，並進一步推動BIM的應用。



中環街市活化項目BIM模擬圖

透過採用MiC，我們可以：



縮短建築時間



減少建築廢料、灰塵和噪音



改善工地安全



改善施工質量

## 減廢及節約資源



### 廢物

我們致力減少廢物，尤其避免產生送往堆填區的廢物。除委任合資格的廢物處理承辦商，按照本地有關法律法規妥善處理所有商業及建築廢物外，我們在廢物管理上優先考慮減廢和循環再用。例如，我們使用可重複使用的預製混凝土板鋪設路面，又利用公司內部的平台在不同建築項目中轉移物料。

2019年，我們總共產生

- 33,786噸惰性建築廢料
- 6,413噸非惰性建築廢料
- 20噸廢紙



### 空氣污染物及噪音

#### 減少空氣污染

- 使用混合動力工程車
- 工地周圍設有抑塵灑水裝置，輔以人工灑水
- 使用獲批准或豁免的非道路移動機械

#### 噪音控制

- 採用更安靜的施工方法，例如以液壓切割取代衝擊式破碎
- 使用附有環境保護署優質機動設備標籤的發電機
- 安排施工計劃，以避免大量高噪音機械同時運作



### 水

為確保污水排放合規，我們在污水排入城市污水系統前先作處理。另外，為節約用水，我們在工地回收廢水，用作清洗工地和車輛，以減低清水消耗。

2019年，我們總共消耗80,620立方米水：

- 總辦公室(2%)
- 建築項目(55%)
- 商場(43%)

安全健康及環保委員會定期對集團通過ISO 14001認證的環境管理體系進行內部審計以確保合規。於項目層面，工程經理每月在工地召開安全健康及環保會議檢討環境問題。年內，我們並無發現任何與環境有關的重大違規行為。

## 實踐可持續生活

集團致力向所有級別和部門的員工灌輸可持續發展的理念。我們定期舉辦不同活動來加強公司的環保文化，例如綠色辦公室、生態旅遊及環保工作坊。年內，我們鼓勵員工響應舊衣物和月餅盒回收計劃。





## 產品責任 及供應鏈

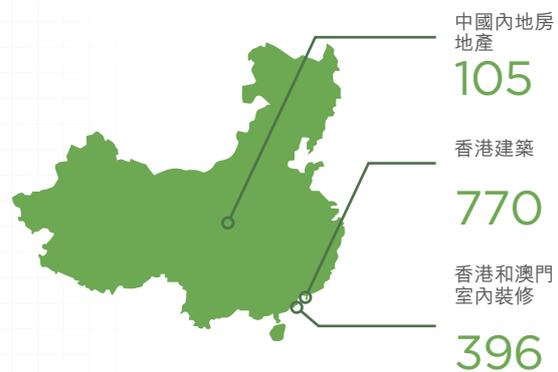
### 可持續供應鏈

瑞安建業的供應鏈規模龐大，由材料及產品供應商、各個工地的分判商及物業管理機構構成。我們與各方保持密切協作，加強他們在環保、僱員關係及社區關係方面的意識。

集團的招標委員會負責監控、評估和審查營運流程，以確保與供應鏈相關的政策有效執行，包括爭端解決政策、分判商培訓政策和環保採購指引。我們每年進行表現評估，以確保產品和服務符合標準。

在營運商場方面，瑞安建業尤其注重物業管理機構於履行管理職責，以及預防與控制緊急情況的表現，以確保其服務可達到最高標準。我們訂立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、資源及其工作承諾。

### 供應商／分判商數目



### 環保採購

集團遵守一系列環保採購指引，以減少二氧化碳排放並提高資源效率。我們的採購部門優先考慮購買包裝較少、回收材料佔比較高的產品以及帶有一級能效標籤認證的設備。所有採購項目均需接受風險評估，以確保資源能有效運用。

年內，集團繼續以環保採購買入日常營運所需的商品和服務，包括通過國際認可標準的產品，例如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」一級用水效益級別的耗水設備等。

### 產品責任

瑞安建業致力打造高質量建築，嚴格遵從相關規格。除了應用MiC和BIM，我們又利用多種技術工具進行檢查和監控，包括流動應用程式和無線射頻辨識技術。

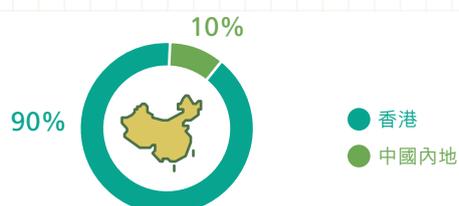
我們遵從ISO 9001:2015品質管理系統的指引，嚴格執行安全健康及環保政策和質量政策。年內，集團並無獲悉任何違反有關健康及安全、廣告、標誌或任何其他相關法律及法規，且對集團造成重大影響的事宜。





## 關愛社群

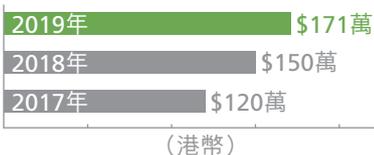
### 按地區劃分的義工時數(2019年)



### 我們的貢獻概覽



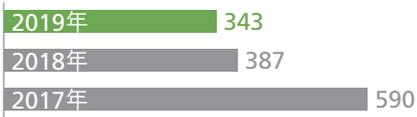
慈善捐款



總義工服務時數



義工人次



對香港來說，2019年是充滿挑戰的一年。年內開始的示威活動持續至2020年，對商業及經濟活動、社會生活均產生不利影響。儘管這場運動的發展目前難以預測，但瑞安建業相信香港是一個逆境自強的城市。我們在香港紮根逾49年，在這段日子亦會繼續與香港共渡時艱。

我們通過持續的慈善捐款和義工服務等方式回饋社會，尤其注重關懷長者和青少年發展，但由於香港當前的情況，我們於年內取消了部分志願活動和社區項目。

2019年，我們向多個非政府組織及慈善團體作出約171萬港元捐款。除金錢上的支持，我們亦不遺餘力鼓勵員工通過瑞安海鷗社參加義工服務。

瑞安建業連續第14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、瑞安建業資產管理有限公司及瑞安物業管理有限公司亦分別獲頒5年以上殊榮。



## 啟蒙青年 建立自信

贊助青少年教育可以使青少年受用一生。憑藉這個理念，我們繼續贊助由扶貧委員會推行的「明日之星－上游獎學金」計劃，以支持弱勢的年輕人提高社會地位。我們亦贊助基本法基金會通過學校講座、研討會和教材出版，促進香港學生對基本法的了解。

秉承對青少年發展作出貢獻的承諾，年內我們為兩名有特殊教育需要的青少年提供暑期實習機會。我們在實習期間為他們提供導師指導和職業指引，幫助他們建立更好的人際交往技巧和提高就業能力，增強自信和自尊心。在增強青少年自信心的道路上，今年我們繼續與社會企業ONE TEN合作，為香港年輕人與學生提供動態健身課程。



## 明德境外學習

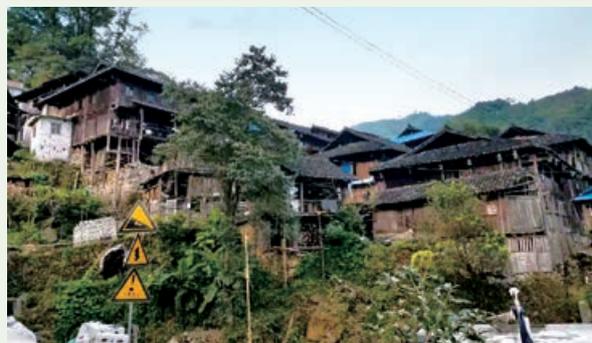
於8月份，瑞安海鷗社與香港大學合作開展「明德境外學習」體驗學習計劃。由六名瑞安建業員工和三名香港大學代表組成的九人義工隊到訪了廣西汪洞鄉的一個村落。參觀期間，義工們透過陪伴和交流與當地長者建立友誼，為他們帶來歡笑。義工隊又進行實地考察，以改善當地村民的生活環境和消防安全。

### 什麼是「空巢老人」?

隨著人口老化，空巢老人成為中國內地的普遍社會問題，尤以郊區最為常見。「空巢老人」是指孩子長大後因工作、學習或結婚而離開家庭，而被遺留的父母。

### 改善住居住環境和消防安全

汪洞鄉的大多數房屋都是用古老的建築方法建造，一旦發生火災會非常危險。我們的義工利用在建築和物業管理方面的專業知識，以長遠改善當地的住房結構和消防安全。我們目前正在制定計劃，為當地村民進行防火教育，並安裝灑水系統、煙霧警報器及防火板。為此，我們將到汪洞鄉進行更深入的考察。



## 義工無間 關愛長者

社會隔離和孤獨感是長者的常見問題，而人口老化正加劇這些問題。在關愛長者方面，近年瑞安建業致力提供實質支持。

我們自2009年起與基督教女青年會合作，為缺乏娛樂生活的獨居長者舉辦一系列趣味活動。年內，我們舉辦多次聚會和工作坊，包括同SING金曲賀中秋、防蚊磚自製工作坊以及足球同樂日。我們希望通過定期的義工訪問和社會互動來加強長者與社會之間的聯繫。

### 2019年義工活動



#### 足球同樂日

邀請來自各個地區的長者參與足球同樂日，觀賞由經驗豐富的足球運動員參與的慈善比賽。



#### 傷健共融步行運動日

瑞安海鷗社體驗一系列輪椅運動，並參加慈善步行活動為香港傷健協會籌款。



#### Dress Pink, Share Love!

我們在總辦公室舉行「粉紅派對」，為香港癌症基金會籌款，引起大眾對乳癌和健康的關注。



#### 智善同行2019

參加慈善步行活動，為中國內地的愛滋病遺孤籌集教育經費。



#### 家共融2019

通過一系列互動式親子遊戲，向年輕人灌輸社會共融的概念。



#### 無障礙城市定向2019

透過探索城市中的各項無障礙設施，體驗傷健人士的日常生活。



#### 向上跑

瀋陽天地的年度向上跑活動一共吸引逾300人參加，宣揚健康生活方式。



#### 同SING金曲賀中秋

為一眾長者舉辦一場金曲夜，一同慶祝中秋節。

# 數據表現摘要

	單位	2019年	2018年	
<b>僱傭</b>	<b>年末人數</b>			
	全集團	人	1,910	1,540
	<b>按性別</b>			
	男性	人	1,350	1,086
	女性	人	560	454
	<b>按業務</b>			
	建築系	人	1,002	1,061
	房地產系	人	758	361
	其它	人	150	163
	<b>按職位</b>			
	高級管理人員	人	120	121
	中層管理人員	人	289	281
	一般員工	人	1,375	1,029
	工人	人	126	109
	<b>按年齡</b>			
	30歲以下	人	404	397
	31-50歲	人	845	770
	51歲以上	人	661	373
	<b>按地區</b>			
	香港及澳門	人	1,501	1,062
中國內地	人	409	478	
<b>流失率</b>				
全集團	%	11.1	14.6	
<b>培訓與發展</b>	<b>培訓時數</b>			
	全集團(撇除安全健康及環保培訓)	小時	15,941	11,228
	<b>按性別</b>			
	男性	小時	11,074	8,547
	女性	小時	4,867	2,681
	<b>按職位</b>			
	高級管理人員	小時	1,433	1,309
	中層管理人員	小時	3,173	1,620
	一般員工	小時	11,335	8,299
	<b>平均培訓時數</b>			
	全集團	小時	8.3	7.3
	<b>按性別</b>			
	男性	小時	8.2	7.9
	女性	小時	8.7	5.9
	<b>按職級</b>			
	高級管理人員	小時	11.9	10.8
	中層管理人員	小時	11.0	5.8
一般員工	小時	8.2	8.1	
<b>健康與安全</b>	因工傷損失工作日數	天	5,468	5,306
	工作意外率	每千名員工	5.32	8.00
	因工受傷人數	個案	17	35
	因工死亡事故	個案	0	0
	安全培訓出席人次	人	86,230	136,136
<b>環境</b>	<b>資源消耗總量</b>			
	電力	千瓦時	7,816,611	8,427,520
	汽油	升	26,731	25,942
	柴油	升	84,070	751,029
	乙炔	立方米	4,852	7,893
	水	立方米	80,620	132,673
	<b>溫室氣體排放</b>			
	範圍1	噸二氧化碳當量	588.1	2,028.6
	範圍2	噸二氧化碳當量	10,909.1	8,561.8
	範圍3	噸二氧化碳當量	49,221.9	60,086.6
	總排放量	噸二氧化碳當量	60,719.1	70,677.0
	<b>廢氣排放</b>			
	硫氧化物	千克	1.7	12.5
	<b>無害廢棄物</b>			
	惰性建築廢料	噸	33,786.3	122,907.4
	非惰性建築廢料	噸	6,412.6	14,010.9
	廢紙	噸	20.2	19.3
<b>社群</b>	總義工服務時數(包括非員工)	小時	1,319	2,367
	捐款(包括員工籌集的資金)	港幣	1,700,000	1,500,000

## 環境、社會及管治報告內容索引

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	數據表現摘要
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關愛環境－減廢及節約資源
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	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(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關愛環境－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。	關愛環境－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。	關愛環境－減廢及節約資源
<b>層面A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	關愛環境
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關愛環境－減廢及節約資源
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	關愛環境－減廢及節約資源
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	關愛環境－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。	關愛環境－減廢及節約資源； 我們從市政自來水取水，對獲取適用水源沒有任何問題。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	集團業務不需使用包裝材料。
<b>層面A3 環境及天然資源</b>		
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－投入可持續建築
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－投入可持續建築
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B1 僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關愛員工－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。	關愛員工－員工概覽
<b>層面B2 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工－健康與安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	關愛員工－健康與安全

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	關愛員工－健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	關愛員工－健康與安全
<b>層面B3</b>	<b>發展及培訓</b>	
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。	關愛員工－人才發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	不適用
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。	關愛員工－人才發展
<b>層面B4</b>	<b>勞工準則</b>	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工－人才發展
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，防止僱用童工或強制勞工。
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。	
<b>層面B5</b>	<b>供應鏈管理</b>	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	產品責任及供應鏈－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。	產品責任及供應鏈－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。	產品責任及供應鏈－可持續供應鏈
<b>層面B6</b>	<b>產品責任</b>	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任及可持續供應鏈－產品責任
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	產品責任及可持續供應鏈－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。	不適用
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	產品責任及可持續供應鏈－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。	產品責任及可持續供應鏈－產品責任
<b>層面B7</b>	<b>反貪污</b>	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	關愛員工－人才發展
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。	年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。	關愛員工－人才發展
<b>層面B8</b>	<b>社區投資</b>	
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(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	關愛社群
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	關愛社群

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2019年1月1日至2019年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、六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。

# 董事及 高級管理人員



羅康瑞先生  
GBM, GBS, JP

李進港先生



## 執行董事

### 羅康瑞先生 *GBM, GBS, JP*

現年72歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在49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。

### 李進港先生

現年58歲，於2019年5月再度加入瑞安集團出任本公司副行政總裁，並自2019年10月1日起獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。李先生亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於1986年加入瑞安集團，於香港建築管理及中國內地房地產發展方面分別累積接近15年及18年經驗。李先生於2010年6月獲委任為香港上市公司瑞安房地產的執行董事兼董事總經理，並於2011年3月至2014年1月期間出任瑞安房地產行政總裁。彼於2014年7月離開瑞安集團。李先生在加入本公司前，曾於上海房地產投資及開發商崇邦集團出任高級董事總經理 —

羅寶瑜女士

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生



項目管理一職。彼持有香港城市大學建築管理碩士學位及英格蘭雷丁大學工料測量學士學位。李先生現為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼亦為中國海外華人企業家協會常務理事及第十一屆、十二屆和十三屆中國人民政治協商會議武漢市委員會委員。

## 非執行董事

### 羅寶瑜女士

現年37歲，於2019年1月1日起獲委任為本公司非執行董事為期兩年。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)有限公司的董事總經理 — 企業發展及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

16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64歲，自2008年8月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2019年8月27日屆滿時獲重新委任為期兩年。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。

## 董事及高級管理人員

### 陳棋昌先生

現年73歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2019年12月31日屆滿時獲重新委任為期兩年。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及中國銀聯國際業務專家委員會委員。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）有限公司及香港食品投資控股有限公司的獨立非執行董事。陳先生於2020年1月大昌行集團有限公司（之前為香港上市公司）被私有化後已不再擔任其獨立非執行董事。

### 夏達臣先生

現年67歲，自2016年5月起獲委任為本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2018年5月24日屆滿時獲重新委任為期兩年。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。彼為前投資銀行家，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66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59歲，瑞安建業資產管理（香港）有限公司董事，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36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59歲，德基的執行董事，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65歲，瑞安承建及瑞安建築的執行董事。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學士及碩士學位。彼亦為香港工程師學會資深會員。

### 林國江先生

現年49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



南京瑞安翠湖山

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2019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。

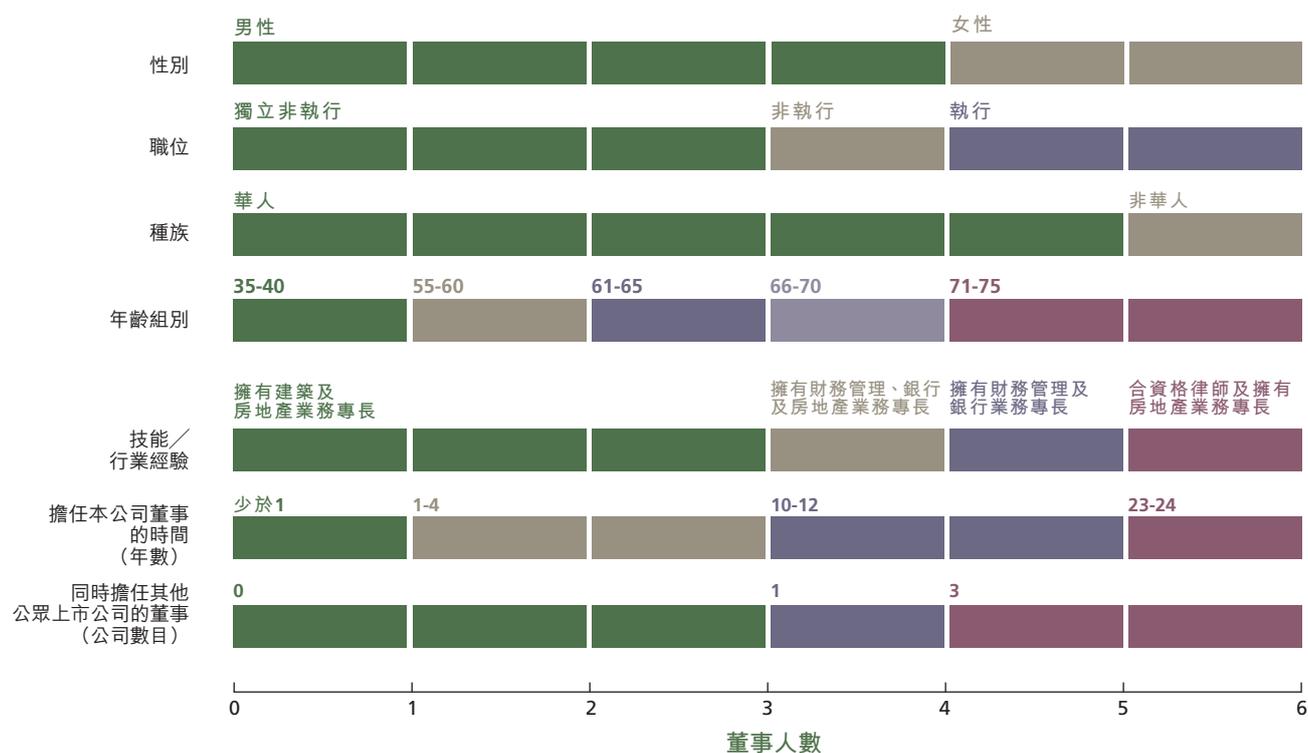
## 企業管治報告

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。

現時董事會的組成分析如下：



## 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)

李進港先生(行政總裁)

### 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。此外，自2019年10月1日起，李進港先生(於2019年5月加入本公司擔任副行政總裁)獲委任為本公司執行董事兼行政總裁以接替黃月良先生。黃先生於2020年1月1日正式退休。

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。

## 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。

## 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，羅康瑞先生、李進港先生及李凱倫女士須於本公司即將在2020年5月28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。

## 企業管治報告

### 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：

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

主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數
<b>薪酬委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議</li> <li>釐定個別執行董事的薪酬待遇</li> <li>參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬</li> </ul>	<b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士(主席) 陳棋昌先生 夏達臣先生  <b>執行董事</b> 羅康瑞先生  <b>非執行董事</b> 羅寶瑜女士  (附註1)	每年最少兩次
<b>提名委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>最少每年檢討董事會的架構、規模及組成</li> <li>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</li> <li>就董事委員會的成員向董事會提供建議</li> <li>評估獨立非執行董事的獨立性</li> <li>每年檢討董事所需要付出的時間</li> <li>檢討董事會成員多元化政策及監察其執行</li> </ul>	<b>執行董事</b> 羅康瑞先生(主席)  <b>非執行董事</b> 羅寶瑜女士  <b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生  (附註1)	每年最少一次
<b>財務委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>為集團制訂整體財務目標及策略</li> <li>為集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用</li> <li>審閱將會進行的投資項目／重大資本支出的資金，並就投資項目／重大資本支出的財務可行性提供意見</li> <li>監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款和債券契約的遵守情況</li> </ul>	<b>執行董事</b> 李進港先生(主席)  <b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生  (附註2及3)	每年最少四次

主要角色與職能	於本報告日期的組成	會議次數
<p><b>投資委員會</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>分別就集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目審議投資及出售建議</li> <li>對於集團在有關情況下應否收購或出售房地產項目，及如進行有關收購或出售就條款、時間及策略向董事會提供建議</li> <li>檢討集團的整體投資／出售策略，就該策略的任何修訂方案向董事會提供建議，並監察策略的執行</li> </ul>	<p><b>執行董事</b> 李進港先生(主席)</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生</p> <p>(附註2及3)</p>	有需要時
<p><b>執行委員會</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>監察與集團現時及潛在業務範圍有關的宏觀商業環境及市場趨勢</li> <li>評估及制訂業務策略，以確保集團核心業務的長遠發展及競爭力</li> <li>制訂企業方針及計劃，並就其執行分配人力及財務資源</li> <li>監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</li> <li>審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本／賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售</li> <li>審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況</li> </ul>	<p><b>執行董事</b> 李進港先生(主席) 羅康瑞先生</p> <p><b>其他主要行政人員</b> 包括各業務單位和財務及會計職能的主管</p> <p>(附註2及3)</p>	每月

附註：

- 羅寶瑜女士及夏達臣先生自2019年4月1日起獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。
- 黃月良先生自2019年10月1日退任董事會後不再擔任財務委員會、投資委員會及執行委員會成員及主席。
- 李進港先生自2019年10月1日起獲委任為財務委員會、投資委員會及執行委員會成員及主席，以接替黃月良先生。

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。

## 企業管治報告

各董事於2019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	2/2	1/1	不適用	不適用	10/12	0/1(附註1)	0/1
黃月良先生 (於2019年10月1日退任) (附註2)	3/3	不適用	不適用	不適用	4/4	1/1	9/9	1/1	1/1
李進港先生 (於2019年10月1日獲委任) (附註3)	1/1	不適用	不適用	不適用	1/1	不適用	3/3	不適用	不適用
羅寶瑜女士 (於2019年1月1日獲委任) (附註4)	4/4	不適用	0/1	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	1/1	5/5	1/1	不適用	1/1	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	5/5	1/1	不適用	1/1	1/1
夏達臣先生(附註5)	4/4	4/4	1/1	不適用	5/5	1/1	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其他公務而未能出席本公司在2019年5月30日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，由本公司當時的執行董事、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. 黃月良先生自2019年10月1日起退任執行董事、行政總裁兼財務總裁職務，並不再擔任財務委員會、投資委員會及執行委員會成員及主席。
3. 李進港先生自2019年10月1日起獲委任為執行董事兼行政總裁以及財務委員會、投資委員會及執行委員會成員及主席。
4. 羅寶瑜女士自2019年1月1日起獲委任為非執行董事，並自2019年4月1日起獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。提名委員會於彼的委任後年內並無舉行任何會議。
5. 夏達臣先生自2019年4月1日起獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。提名委員會於彼的委任後年內並無舉行任何會議。

### 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2019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	閱覽材料／	
	參加研討會 (附註1)	參加網上培訓 (附註2)
羅康瑞先生		✓
黃月良先生 (於2019年10月1日退任)	✓	✓
李進港先生 (於2019年10月1日獲委任)	✓	✓
羅寶瑜女士 (於2019年1月1日獲委任)		✓
李凱倫女士	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓
夏達臣先生	✓	✓

附註：

1. 該研討會的主題為「於香港強制出售土地」，由一外聘律師講授。
2. 涵蓋與董事職務及監管規定相關的議題。

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2019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。

## 企業管治報告

### 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2019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420萬元及港幣270萬元。就年內所提供的非核數服務已付／應付外聘核數師的酬金載列如下：

	已付／應付 酬金 (港幣千元)
<b>非核數服務</b>	
就截至2018年12月31日止年度初步業績公佈進行協定程序	45
審閱截至2019年6月30日止六個月的中期報告	1,250
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出售提供專業服務	400
就發行優先票據提供專業服務	800

## 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2019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2019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。

## 企業管治報告

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2019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2019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，2020年3月31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。

## 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

審核委員會於2019年曾舉行四次會議，各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2019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2018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2018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2019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2018年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2019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；
- 審閱並考慮本公司審計及風險評估部(「審計及風險評估部」，其負責內部審核職能)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業務風險及營運監控以及就集團於香港的維修保養及裝修業務的營運及／或財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就於2019年接獲三宗投訴所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團可動用銀行融資及債務成本所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就管理層於檢討集團內部監控系統時於自我評估問卷中對特定監控點檢測所作的回應而提交的報告；

- 審批對本公司關連交易政策及風險管理政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 就本公司的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並批准對後者的修訂；
- 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2019年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2019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2019年，委員會就(i)天津一間項目公司若干人員的道德及表現；(ii)香港建築系的管理表現；及(iii)成都項目辦事處租賃職能的業務操守及表現接獲投訴。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運作中不同種類的風險，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2019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2020年度的外聘核數師。

審核委員會主席  
陳棋昌

香港，2020年3月31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  
羅寶瑜女士  
陳棋昌先生  
夏達臣先生

羅寶瑜女士及夏達臣先生自2019年4月1日起獲委任為薪酬委員會成員。

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

## 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之薪金水平比較以作定期檢討；及
- 著重公司及個人的表現，對執行董事各自的職責加以考慮，於適當時就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權作為獎賞。

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

## 薪酬結構

執行董事(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。

在黃月良先生於2019年10月1日退任執行董事、行政總裁兼財務總裁職務後，李進港先生獲委任為執行董事兼行政總裁。經薪酬委員會批准，李進港先生的薪酬組合中薪金及花紅部分一般應佔彼現金薪酬總額的比例如下：

現金薪酬部分	比例
薪金及其他福利	一半
達致目標的花紅(75%按公司表現及25%按個人表現而釐定)	一半

為肯定李進港先生的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提高至正常給予的金額的兩倍。

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。鑒於集團的財務業績，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。

## 薪酬委員會報告

### 董事的薪酬

向本公司於截至2019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	退休福利 計劃供款 港幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
羅康瑞先生	10	—	—	10
黃月良先生(於2019年10月1日退任)	8	22,104 (附註2)	—	22,112
李進港先生(於2019年10月1日獲委任)	3	3,657 (附註3)	51	3,711
<b>非執行董事</b>				
羅寶瑜女士(於2019年1月1日獲委任)	299	—	—	299
<b>獨立非執行董事</b>				
李凱倫女士	550	—	—	550
陳棋昌先生	595	—	—	595
夏達臣先生	504	—	—	504
<b>總額</b>	<b>1,969</b>	<b>25,761</b>	<b>51</b>	<b>27,781</b>

附註：

1. 根據董事會批准截至2019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，而每名非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就擔任下列董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

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

2. 該金額包括(i)黃月良先生由2019年1月1日至2019年9月30日期間擔任執行董事、行政總裁兼財務總裁以及由2019年10月1日至2019年12月31日期間擔任高級顧問的薪金及其他福利合共港幣7,944,405元；及(ii)於2020年1月1日黃月良先生退休時授予彼的約滿賞金港幣14,160,000元，以肯定彼於2018年及2019年作出的努力及貢獻，該金額經薪酬委員會根據該兩個年度達成的集團表現目標以及若干個人表現目標作出考慮後批准。
3. 該金額包括李進港先生由2019年5月2日至2019年9月30日期間擔任副行政總裁及由2019年10月1日至2019年12月31日期間擔任執行董事兼行政總裁的薪金及其他福利。自2020年1月1日起，經薪酬委員會進行年度審閱後，李進港先生的年薪及津貼調整至港幣5,671,200元。

## 高級管理人員的薪酬

於截至2019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2,000,000元–港幣3,000,000元	1
港幣4,000,001元–港幣5,000,000元	1
港幣5,000,001元–港幣6,000,000元	1
港幣6,000,001元–港幣7,000,000元	2

## 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

薪酬委員會於2019年曾舉行兩次會議並通過一項書面決議案。各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2019年，薪酬委員會：

- 鑒於集團截至2018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2018年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；
- 經考慮外聘顧問就可資比較香港上市公司行政人員薪酬進行分析的報告，審議並批准新執行董事兼行政總裁的薪酬組合及目標花紅公式；

- 根據達成的表現目標，審議並釐定前執行董事、行政總裁兼財務總裁於退休時獲授予的約滿賞金金額；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兼行政總裁的2020年度薪酬調整建議，並整體檢討集團2020年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2020年3月31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)  
羅寶瑜女士  
李凱倫女士  
陳棋昌先生  
夏達臣先生

羅寶瑜女士及夏達臣先生自2019年4月1日起獲委任為提名委員會成員。

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

## 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。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。對於日後董事會成員的委任，委員會認為，視乎集團當時的業務策略的需要，候選人的教育背景、專業經驗、技能及知識均為需要考慮的重要因素，雖然亦應顧及性別、種族及年齡等準則可為董事會帶來多元化觀點，但就該等準則設定特定要求並非恰當。

## 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

提名委員會於2019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載列於本年報內企業管治報告中。

於2019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2018年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 就當時的執行董事、行政總裁兼財務總裁擬於2020年1月1日退休考慮彼の繼任安排；
- 考慮委任新執行董事兼行政總裁以及財務委員會、投資委員會及執行委員會組成的相應變動的建議，並建議董事會批准；
- 考慮三名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2019年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 考慮重續兩名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准；及
- 考慮委任提名委員會及薪酬委員會額外成員的建議，並建議董事會批准。

### 羅康瑞

提名委員會主席

香港，2020年3月31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。

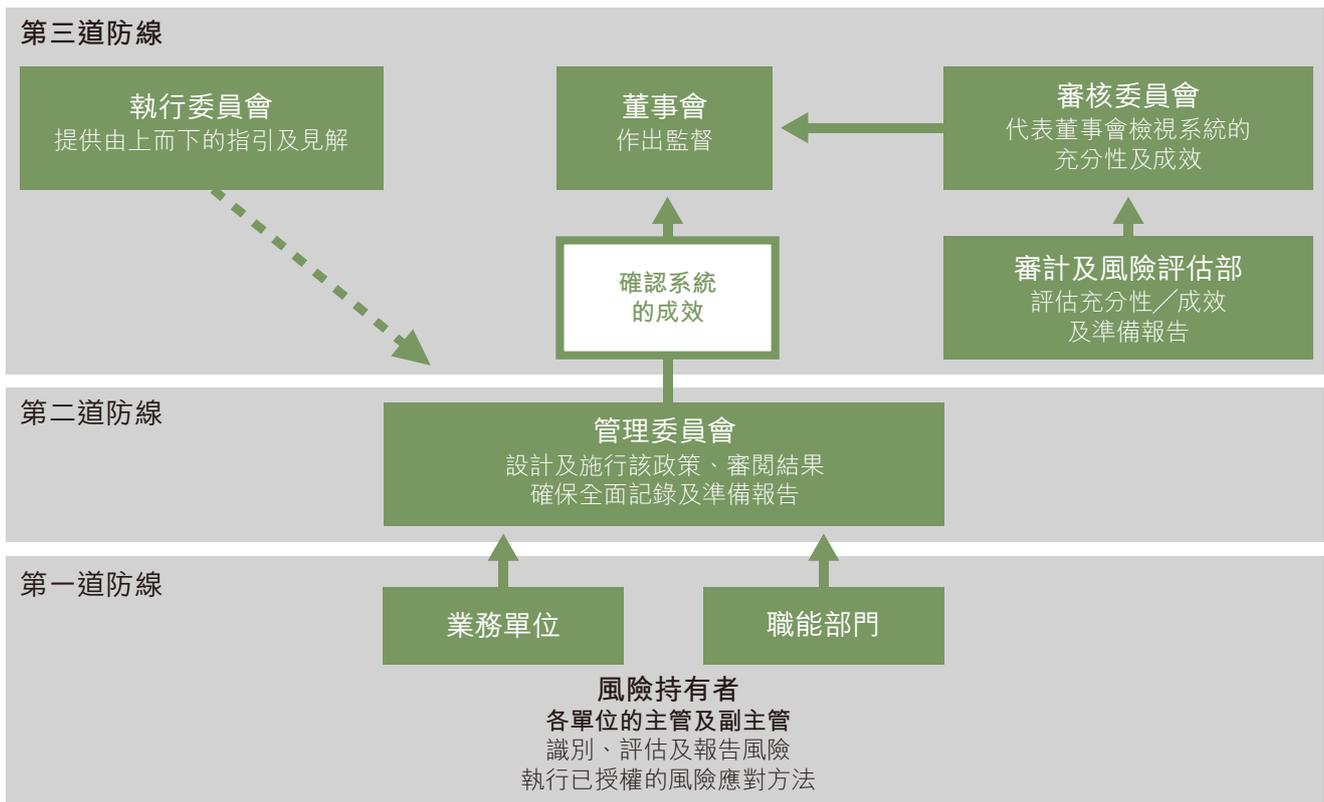
自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，觸發集團慣例的進一步改進。據經修訂企業管治守則所訂明，內部審核職能

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。經審核委員會建議及董事會批准，政策於2019年8月獲進一步細化，更清晰界定其中所載的風險胃納聲明。

## 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題關係

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，目前為建築系及房地產，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。

## 風險管理報告

### 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
<b>建築分部</b>	
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

風險及其水平較去年的變動

風險應對方法

建築分部(續)

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

房地產分部

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

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息差增加



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及業務因疫症爆發受干擾時人手安排的有效性



於業務策略轉變及疫症爆發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；提升持份者參與度

### 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2019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43及44內。

## 業務審視

有關集團年內業務的公平審視以及集團業務展望的論述載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析內。自2019年12月31日止財政年度終結後發生影響集團的重大事件的詳情載於上述章節及綜合財務報表附註42內。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39。

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2019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

年內本公司股本變動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2019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  
李進港先生  
(於2019年10月1日獲委任)  
黃月良先生  
(於2019年10月1日退任)

## 董事會報告

### 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，李進港先生須於本公司即將在2020年5月28日舉行的股東週年大會（「2020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，羅康瑞先生及李凱倫女士將於2020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。

## 董事及最高行政人員的權益

於2019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、相關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 (「羅先生」)	—	312,000 (附註2)	234,381,000 (附註3)	234,693,000	62.02 (附註4)
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	—	—	234,381,000 (附註3)	234,381,000	61.94 (附註5)

附註：

1. 按本公司於2019年12月31日的已發行股份378,398,164股計算。
2. 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士（「羅太太」）實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。
3. 該等股份包括由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且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。
4. 按本公司註銷所購回股份4,002,000股後（詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述）現時的已發行股份374,396,164股計算則增至約62.68%。
5. 按本公司註銷所購回股份4,002,000股後（詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述）現時的已發行股份374,396,164股計算則增至約62.60%。

在2020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。

(b) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份／相關股份數目			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
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	-	4,611,835,751 (附註3)	4,612,272,751	57.20

附註：

- 按瑞安房地產於2019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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)

分別持有的2,672,990,325股股份、1,725,493,996股股份、183,503,493股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資、瑞安地產及Chester International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61.94%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且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

- 此為於瑞安房地產所授出尚未行使購股權涉及的瑞安房地產相關股份的權益。

(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 (「SODH」)	信託權益(附註1) 信託權益(附註1) 信託權益(附註1) 信託權益(附註1) 家族權益(附註2) 家族權益(附註2)	人民幣50,000,000元 6,000,000美元 17,800,000美元 5,000,000美元 人民幣35,500,000元 2,000,000美元
羅女士	SODH	信託權益(附註1) 信託權益(附註1) 信託權益(附註1) 信託權益(附註1)	人民幣50,000,000元 6,000,000美元 17,800,000美元 5,000,000美元

附註：

- 此為由瑞安投資及／或Boswell Limited(「Boswell」)及／或Doretum Limited(「Doretum」)持有的債券權益。瑞安投資、Boswell及Doretum均為SOCL的全資附屬公司。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且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。
- 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2019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。

## 董事會報告

### 主要股東的權益

於2019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)	62.02 (附註5)
SOCL	實益擁有人及受控制法團權益	234,381,000 (附註3及4)	61.94 (附註6)
滙豐信託	信託人	234,381,000 (附註3及4)	61.94 (附註6)
Bosrich	信託人	234,381,000 (附註3及4)	61.94 (附註6)

附註：

1. 按本公司於2019年12月31日的已發行股份378,398,164股計算。
2. 該等股份包括由羅太太實益擁有的312,000股股份以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的234,381,000股股份。
3. 該等股份包括由SOCL實益擁有的232,148,000股股份及由SOCL間接全資附屬公司SOFCL持有的2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust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且羅先生及羅女士均為全權信託受益人，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、羅女士、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

4. 上述所有權益均屬好倉。

5. 按本公司註銷所購回股份4,002,000股後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份374,396,164股計算則增至約62.68%。
6. 按本公司註銷所購回股份4,002,000股後(詳見下文「購買、出售或贖回上市證券」一節所述)現時的已發行股份374,396,164股計算則增至約62.60%。

除上文所披露者外，於2019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。

根據舊計劃授出的尚未行使購股權的詳情載列如下：

合資格參與人的類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於2019年 12月31日	購股權的 行使期限 (附註)
			於2019年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷		
僱員	28.7.2011	10.00	1,442,000	-	-	-	-	1,442,000	1.5.2015至 27.7.2021

附註：

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。

根據現有計劃授出的所有尚未行使購股權已於2018年失效，而截至2019年12月31日止年度內並無再授出任何購股權。

## 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

關於本公司所發行於2020年到期的2.80億美元6.25%優先票據(「票據」)，於2019年1月，本公司在聯交所以總代價220萬美元進一步購回本金額共220萬美元的票據。此外，根據本公司於2019年5月及9月作出的收購要約，本公司以總代價8,508.5萬美元購回本金額共8,508.5萬美元的票據。有關該等收購要約的進一步詳情請參閱本公司於2019年5月17日、2019年6月3日、2019年9月11日及2019年9月24日刊發的公佈。於2018年，本公司已在聯交所以總代價1,910萬美元購回本金額共1,950萬美元的票據。所有購回的票據(本金總額達1.06785億美元)已於2019年獲本公司註銷，而現時尚餘未償還票據本金額共1.73215億美元。

截至2019年12月31日止年度，本公司以總代價約港幣2,320萬元於聯交所購回合共10,014,000股股份，購回詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股購買價		代價概約金額 港幣百萬元
		最高價 港幣	最低價 港幣	
6月	584,000	2.09	1.95	1.19
9月	398,000	1.97	1.88	0.77
10月	4,660,000	2.468	1.95	9.98
11月	370,000	2.68	2.49	0.96
12月	4,002,000	2.67	2.27	10.30
總計	10,014,000			23.20

## 董事會報告

合共6,012,000股購回股份於2019年8月至11月期間被註銷，另外共4,002,000股購回股份於2020年1月被註銷。

該等股份購回可提高本公司的每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。

除上文所披露者外，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

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

#### 收購香港物業管理業務

於2019年4月18日，浪佳有限公司(「浪佳」，為本公司的全資附屬公司)與瑞安投資(為SOCL的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，浪佳同意收購(「收購事項」)而瑞安投資同意出售瑞安物業管理服務有限公司(透過其全資附屬公司瑞安物業管理有限公司(「瑞安物業管理」)於香港提供物業管理服務)的全部已發行股本，代價為港幣3,500萬元。收購事項已於2019年4月30日完成。

由於瑞安投資為本公司的控股股東SOCL的附屬公司並為本公司董事羅先生及羅女士的聯繫人(鑒於彼等於SOCL的權益)，故瑞安投資根據上市規則第14A章乃本公司的關連人士。因此，收購事項構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司於2019年4月18日刊發的公佈內。

#### 出售好易發有限公司(「好易發」)58%已發行普通股份

於2019年5月14日，瑞安(建築材料)有限公司(「瑞安建築材料」，為本公司的間接全資附屬公司)與德和企業有限公司(「德和」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，(i)瑞安建築材料同意出售而德和同意收購好易發(其持有南京江南水泥有限公司(「項目公司」)60%的股本權益，而項目公司主要於中華人民共和國(「中國」)南京市從事水泥生產及銷售)的58%已發行普通股份以及由好易發欠付瑞安建築材料的相應股東貸款；及(ii)德和同意促使其聯屬公司提供境內貸款予項目公司以供其清償部分欠付瑞安建築材料的中國聯屬公司的墊款(「該交易」)，交易總額約為人民幣1.4785億元(可予調整)。該交易已於2019年6月28日完成，而交易總額已根據買賣協議的條款調整至約人民幣1.485億元。

由於德和為瑞安房地產的附屬公司，而瑞安房地產為SOCL、羅先生及羅女士的聯繫人，故德和根據上市規則第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2019年5月14日刊發的公佈內。

## 持續關連交易

以下載列本公司一間附屬公司訂立的交易，其根據上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易並須於此報告中披露。

### 向瑞安中心物業管理有限公司(「瑞安中心物業管理」)提供物業管理服務

根據瑞安物業管理與瑞安中心物業管理(為 SOCL 的間接全資附屬公司)於 2019 年 3 月 16 日訂立的物業管理服務協議(「物業管理協議」)，瑞安物業管理在收購事項於 2019 年 4 月 30 日完成而成為本公司的間接全資附屬公司後，繼續就瑞安中心(一幢位於香港灣道 6-8 號的商業大廈)的管理及維修向瑞安中心物業管理提供服務(「瑞安中心物業管理服務」)，直至物業管理協議於 2021 年 12 月 31 日到期為止。瑞安物業管理的年度酬金相等於以下各項的總額：(i) 於有關財政年度根據於 1994 年 2 月 17 日就瑞安中心訂立的公共契約及管理協議(「公契」)所載條文就管理瑞安中心而計算出的預算開支(「管理開支」)的 12%；及(ii)瑞安中心物業管理(作為管理公司)根據公契條文就填補管理開支不足所要求的任何額外金額的 12%。預期由 2019 年 4 月 30 日起至 2019 年 12 月 31 日期間以及截至 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度，瑞安中心物業管理根據物業管理協議所支付或應支付予瑞安物業管理的酬金將分別不會超過港幣 480 萬元、港幣 710 萬元及港幣 750 萬元。

由於瑞安中心物業管理為 SOCL 的附屬公司並為羅先生及羅女士的聯繫人，故瑞安中心物業管理根據上市規則第 14A 章為本公司的關連人士。瑞安物業管理向瑞安中心物業管理繼續提供瑞安中心物業管理服務構成本公司一項持續關連交易，有關詳情已載於本公司於 2019 年 4 月 18 日刊發的公佈內。

瑞安物業管理於 2019 年 4 月 30 日至 2019 年 12 月 31 日期間提供瑞安中心物業管理服務的酬金約為港幣 414 萬元。根據上市規則第 14A.55 條，本公司獨立非執行董事已審閱

截至 2019 年 12 月 31 日止期間的該交易，並確認該交易乃由瑞安物業管理於日常及一般業務過程中按一般商業條款並根據物業管理協議的條款訂立，為公平合理且符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第 3000 號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就上述的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第 14A.56 條發出無保留意見函件，該函件載有核數師對有關上文所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件副本送呈聯交所。

### 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) 羅女士為 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。

## 董事會報告

### 董事於交易、安排或合約的權益

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

### 管理合約

除服務合約外，年內概無訂立或訂有任何合約，使任何人士承擔本公司全部或任何重大部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 2019 年 12 月 31 日，集團為新佰益(香港)投資有限公司(「新佰益」)及其若干附屬公司提供的財務資助及擔保合共達港幣 16.98 億元，其包括：

港幣百萬元

應收款項	482
擔保	1,216
	<hr/>
	1,698

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣 1.34 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(d) 及 37(a) 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(「花旗」)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」)。此外，於 2020 年 1 月 23 日，本公司作為發行人與花旗作為受託人訂立書面協議(連同契約統稱「該等契約」)，據此發行於 2022 年到期的 1.80 億美元 6.25% 優先票據(「新票據」)。按該等契約的條款，當控制權出現變動(定義見該等契約)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)分別購回所有尚未償還票據及新票據。有關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、2018 年 5 月 28 日及 2020 年 1 月 20 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、新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2019年12月31日涉及總額約港幣25.21億元。

## 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18%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約58%，而最大客戶香港房屋委員會佔集團營業額約29%。

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171萬元。

## 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2020年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2020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，2020年3月31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101至185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2019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2019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；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性，以及瞭解其工作範圍及委聘條款；及

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2019年12月31日的總值港幣45.83億元列賬，佔 貴集團總資產的49%。有關投資物業的公平值變動金額港幣4,400萬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4.82億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(d)及37(a)所披露， 貴集團有債務人欠付之尚未收回應收賬款港幣4.82億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.05億元另加於2019年12月31日的相關利息合共港幣6.11億元的擔保人。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4.82億元將可獲全數清償以及港幣6.05億元的財務擔保另加相關利息合共港幣6.11億元可獲悉數解除，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；
- 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及相關財務擔保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2019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44.93億元及港幣6.68億元。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，以評價已確認收入是否合理；
- 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收入；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，評估建築合約收入。

## 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。

## 獨立核數師報告

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

2020年3月31日

# 綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,545	6,128
應佔合營企業		22	34
		<b>5,567</b>	6,162
集團營業額	6	5,545	6,128
其他收入、其他收益及虧損	7	51	(62)
出售物業成本		(703)	(809)
原料及消耗品		(271)	(357)
員工成本		(690)	(678)
折舊合攤銷		(30)	(13)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,524)	(4,112)
投資物業的公平值變動	14	44	72
物業存貨轉撥至投資物業的收益	14	–	51
來自股權投資的股息收入		4	3
財務費用	8	(229)	(234)
出售一間合營企業部分權益的收益		62	–
應佔合營企業虧損	6	(3)	(8)
除稅前溢利(虧損)		256	(19)
稅項	9	(177)	(64)
<b>年度溢利(虧損)</b>		<b>79</b>	(83)
下列應佔：			
本公司持有人		7	(139)
非控股股東權益		72	56
		<b>79</b>	(83)
每股盈利(虧損)	12		
基本		港幣0.02元	港幣(0.31)元
攤薄		港幣0.02元	港幣(0.31)元

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年度溢利(虧損)	79	(83)
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(88)	(198)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
— 於出售一間合營企業部分權益時	6	—
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(1)	(13)
確認精算收益(虧損)	15	(42)
年度其他全面支出	(68)	(253)
年度全面收益(支出)總額	11	(336)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(61)	(392)
非控股股東權益	72	56
	11	(336)

# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	4,583	5,069
商譽		7	–
其他無形資產		6	–
使用權資產		15	–
物業、廠房及設備	15	32	36
合營企業權益	16	101	98
按公平值計入其他全面收益的金融資產	17	51	52
會籍		1	1
受限制銀行存款	21	–	139
		<b>4,796</b>	5,395
<b>流動資產</b>			
待售物業	19	393	450
發展中的待售物業	19	687	1,066
應收賬款、按金及預付款	20	1,264	1,582
合約資產	22	668	650
合營企業欠款	18	74	176
關連公司欠款	24	43	5
受限制銀行存款	21	109	41
銀行結餘、存款及現金	20	1,354	1,237
		<b>4,592</b>	5,207
分類為待售資產	23	48	–
		<b>4,640</b>	5,207
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	25	2,414	2,615
合約負債	22	324	413
租賃負債		10	–
欠合營企業款項	18	123	117
欠關連公司款項	24	51	46
欠附屬公司的非控股股東款項	24	3	4
其他金融負債		27	–
應付稅項		142	91
須於一年內償還的銀行貸款	26	1,019	978
優先票據	27	1,344	–
		<b>5,457</b>	4,264
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<b>(817)</b>	943
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,979</b>	6,338

## 綜合財務狀況表

	附註	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	374	384
儲備		2,431	2,505
<hr/>			
本公司持有人應佔股本權益		2,805	2,889
非控股股東權益		177	127
<hr/>			
		2,982	3,016
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	26	620	870
優先票據	27	–	2,023
租賃負債		6	–
其他金融負債		–	28
界定退休福利計劃負債	29	58	66
遞延稅項負債	30	313	335
<hr/>			
		997	3,322
<hr/>			
		3,979	6,338

載於第101至185頁的綜合財務報表已於2020年3月31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

李進港  
執行董事兼行政總裁

# 綜合股本權益變動表

截至2019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	撥入盈餘 (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12月31日	484	3,172	383	197	(3)	(994)	14	11	15	287	3,566	136	3,702
首次應用香港財務報告準則 第9號的影響	-	-	-	-	-	(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)溢利	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
以公平值計入其他全面收益的 股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)
換算海外業務財務報表所產生的 匯兌差額	-	-	(88)	-	-	-	-	-	-	-	(88)	-	(88)
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	-	15
出售一間合營企業權益	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6
年度溢利	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	7	72	79
年度全面(支出)收益總額	-	-	(82)	-	-	7	-	15	(1)	-	(61)	72	11
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
購回股份	(10)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	(23)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	(24)
於2019年12月31日	374	2,982	103	197	(3)	(1,122)	5	(16)	1	284	2,805	177	2,982

附註：

- (a) 集團的撥入盈餘，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(2018年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司最終控股公司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(2018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(2018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2019年12月31日止年度

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利(虧損)	256	(19)
調整：		
出售一間合營企業部分權益的收益	(62)	-
應佔合營企業虧損	3	8
利息收入	(55)	(58)
財務費用	229	234
來自股權投資的股息收入	(4)	(3)
衍生金融工具的公平值虧損	-	57
投資物業的公平值變動	(44)	(72)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	-	(51)
透過出售一間附屬公司出售一項投資物業的虧損	6	-
物業、廠房及設備折舊	12	13
使用權資產折舊	16	-
其他無形資產攤銷	2	-
應付關連公司費用獲豁免	-	(32)
購回優先票據的折讓	-	(4)
出售物業、廠房及設備的虧損	-	2
就界定退休福利計劃確認的開支	13	13
流動資金變動前的經營現金流量	372	88
待售物業減少	699	668
發展中的待售物業增加	(274)	(224)
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(22)	462
合約資產增加	(18)	(150)
關連公司欠款(增加)減少	(26)	3
合營企業欠款減少	2	1
應付賬款及應計費用減少	(187)	(461)
合約負債減少	(80)	(88)
欠合營企業款項增加	8	4
欠關連公司款項增加(減少)	8	(120)
結算衍生金融工具	-	(159)
界定退休福利計劃供款	(6)	(7)
經營產生的現金	476	17
已繳納香港利得稅	(5)	(23)
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(134)	(125)
<b>經營活動產生(使用)的現金淨額</b>	<b>337</b>	<b>(131)</b>

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>投資活動</b>		
對合營企業借款	(4)	(103)
自合營企業的還款	23	–
物業、廠房及設備增加	(8)	(22)
支付投資物業的建築成本	(11)	(55)
透過收購一間附屬公司收購投資物業及其他資產及負債	–	(182)
收購附屬公司	(26)	–
已收利息	48	41
出售物業、廠房及設備的所得款項	–	3
出售投資物業的所得款項	2	–
來自股權投資的股息收入	4	3
出售一間合營企業的所得款項淨額	–	1
出售一間合營企業部分權益的所得款項淨額	144	–
透過出售一間附屬公司出售一項投資物業的所得款項淨額	382	–
於去年出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	347	668
存放受限制銀行存款	(7)	(279)
退回受限制銀行存款	79	299
<b>投資活動產生的現金淨額</b>	<b>973</b>	<b>374</b>
<b>融資活動</b>		
提取銀行貸款	727	881
償還銀行貸款	(930)	(587)
關聯公司貸款	300	–
償還關聯公司款項	(315)	(56)
支付購回股份款項	(23)	(277)
支付購回優先票據款項	(685)	(149)
支付租賃負債	(16)	–
已付利息	(210)	(211)
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)	(6)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(24)	(48)
<b>融資活動使用的現金淨額</b>	<b>(1,182)</b>	<b>(474)</b>
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	128	(231)
年初的現金及現金等同項目	1,237	1,486
外幣匯率變動的影響	(11)	(18)
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>1,354</b>	<b>1,237</b>
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	1,354	1,237

# 綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

## 1. 一般資料及編製基準

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、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。

於2019年12月31日，集團錄得流動負債淨額港幣8.17億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣6.90億元。本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下撤回。此外，本公司於2020年1月成功發行1.8億美元的兩年期美元優先票據。發行債券所得款項淨額、連同集團的經營現金流量及可用信貸額度，使集團能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

## 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2019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16號	租賃
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具負補償特點之預付款
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

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。

### 香港財務報告準則第16號租賃

集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」，並將首次應用的累計影響於2019年1月1日的累計虧損中確認，故並無重列2018年的可比較數字。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬大部分租賃。

根據香港財務報告準則第16號的出租人會計處理與香港會計準則第17號大致上保持不變。出租人將繼續以類似香港會計準則第17號之原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對集團為出租人的租賃並無影響。

集團選擇了簡易實務處理方法，對先前識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。就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號識別為不是租賃的合約並無重新評估。因此，根據香港財務報告準則第16號的租賃定義，僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

應用香港財務報告準則第16號所產生的會計政策披露於附註4。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，集團按相等於相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及額外使用權資產，差額於累計虧損中確認及並無重列可比較資料，其影響概述如下：

	2019年1月1日
	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>	
使用權資產	21
<b>流動負債</b>	
租賃負債	(15)
<b>非流動負債</b>	
租賃負債	(6)

於計量分類為經營租賃的租賃負債時，集團採用於2019年1月1日的增量借貸利率貼現租賃款項。應用的加權平均利率為5%。

	2019年1月1日
	港幣百萬元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	25
按2019年1月1日的增量借貸利率貼現	24
減：短期租賃確認豁免	(3)
於2019年1月1日確認的租賃負債	21

### 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。

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利息基準改革 <sup>1</sup>

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於待定期限或以後開始的年度期間生效

4 在收購日期於2020年1月1日或之後開始的首個年度期間開始或其後之業務合併及資產收購生效

除上述新訂香港財務報告準則及修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於2018年頒佈。其後續修訂《香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，該等新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對集團綜合財務報表的呈報金額及披露構成重大影響。

### 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(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16號(自2019年1月1日起)範圍內的「股權支付交易」或香港會計準則第17號(於應用香港財務報告準則第16號之前)範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以輸入不可觀察參數的估值方法按公平值進行交易的金融工具及投資物業(物業的最有效及最佳用途為其現時的用途)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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 編製基準(續)

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

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

### 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。集團相關權益部分(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。

### 業務合併

業務收購(包括共同控制下的業務)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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 業務合併(續)

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關負債或資產分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」計量；
- 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；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

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)

### 無形資產

#### 商譽

收購業務而產生的商譽乃按成本(於收購業務當日確定)減累計減值虧損(如有)入賬。商譽並無攤銷。

就減值測試而言，商譽會被分配至預期因合併的協同效應而獲益的各有關現金產生單位(或現金產生單位組別)，即指就內部管理而言監控商譽的最低層級且不大於經營分部的單位。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試，或於有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。就於報告期內因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期末前進行減值測試。若可收回金額少於其賬面值，則減值損失會先分配以扣減獲分配至該單位的任何商譽的賬面值，其後按該單位(或現金產生單位組別)內各項資產賬面值的比例分配至其他資產。

當出售相關現金產生單位時，商譽的應佔金額將於釐定出售損益金額時計算在內。

#### 其他無形資產

於業務合併中收購的其他無形資產乃於商譽以外另行確認，並於收購日按其公平值予以初步確認。有限定使用年期的其他無形資產其後乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。有限定使用年期的其他無形資產的攤銷按直線法於其估計可使用年期內予以確認。

#### 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分的任何長期權益)，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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 於合營企業的投資(續)

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並不分配至任何資產，包括構成投資賬面值的一部分的商譽。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。

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

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 客戶合約收益(續)

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。

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10%–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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 客戶合約收益(續)

###### 提供服務

提供服務之收益乃於計劃期限內以直線法確認，因為客戶同時接收及消耗集團所提供的利益。

###### 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。

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 待售物業

待售物業為分類為流動資產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(包括土地成本、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

擬於開發完成後出售的持作待售的在建待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外，持作待售的發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。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，作為該等資產的部分成本。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。

### 有形及無形資產耗蝕(不包括可無限期使用的會籍及商譽)

於各呈報期末，集團檢討其具有確定可使用年期之有形及無形資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示資產已出現減值虧損。倘存在該等跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。有形及無形資產的可收回金額乃個別評估。倘無法估計個別資產之可收回金額(即公平值減出售成本及使用價值之較高者)，則集團估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，集團對是否有跡象顯示企業資產可能出現減值進行評估。倘存在有關跡象，於可識別合理一致的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，否則有關資產會分配至可識別合理一致分配基準的現金產生單位最小組別。

倘資產(或現金產生單位)的估計可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或部分企業資產，集團會比較一個組別的現金產生單位賬面值(包括已分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額。減值虧損隨即確認為支出。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 有形及無形資產耗蝕(不包括可無限期使用的會籍及商譽)(續)

當耗蝕減值於其後撥回，資產賬面值(或現金產生單位)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。

##### 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除稅前溢利或虧損。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。此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

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分資產，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分經濟利益(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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

就計量集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延稅項而言，集團首先釐定稅項減免是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就租賃交易(其可扣稅歸屬於租賃負債)而言，集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號所得稅之規定。使用權資產與租賃負債之臨時差額以淨額估算。由於使用權資產折舊超過租賃負債主要部分之租金，而導致可扣除臨時淨差額。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

### 租賃

如果某合約將某已識別資產的使用權讓與一段時間以換取代價，則該合約實為租賃或包含租賃。

但凡於初次應用之日或之後訂立、修改或因業務合併而產生的合約，集團會於合約開始時、修改日或收購日根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非該合約的條款及細則隨後有更改，否則不會重新評估。

### 集團作為出租人

當租賃的條款將擁有權絕的大部分風險及回報轉移至承租人，該租賃則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。來自經營租賃之或然租金在其賺取的期間內確認為收入。

### 集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)

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。

集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計12個月或以下且並無購買選擇權的租賃。短期租賃的租賃款項於租期內按直線法確認為開支。集團亦對於過渡時剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃。其亦適用低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃按直線基準或另一系統化基準於租期內確認為開支。

對於包含租賃部分和一個或多個額外租賃或非租賃部分的合約，集團根據租賃部分的相對獨立價格和非租賃部分的獨立價格總計將合約中的對價分配給每個租賃部分。然而，集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將租賃及非租賃部分列為單一租賃部分。

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 集團作為承租人(根據附註2所述之過渡安排而應用香港財務報告準則第16號後)(續)

就現金流量分類而言，集團過往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，並呈列為集團的融資現金流量。

### 使用權資產

集團於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產初始按成本計量，隨後以成本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。

使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減所收取的任何租賃優惠。除非集團合理確定於租賃期末取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法折舊。

集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

已支付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號財務工具(「香港財務報告準則第9號」)列賬並按公平值初始計量。於初始確認時就公平值作出的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本內。

### 租賃負債

於租賃開始日期，集團按該日未支付的租賃款項的現值確認租賃負債。其後，租賃負債須就(其中包括)利息增長及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。

租賃款項包括固定付款及可變租賃款項(取決於指數或利率)。

集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

如果同時符合以下條件，集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行會計處理：

- 該修改透過增加對一項或多項相關資產的使用權擴大了租賃範圍；及
- 租賃對價增加的金額與針對擴大租賃範圍的單獨價格及為反映特定合同的具體情況而對單獨價格作出的任何適當的調整相稱。

對於不作為一項單獨租賃進行會計處理的租賃修改，在租賃修改的生效日，集團根據修改後租賃的租賃期，透過使用修改後的折現率對修改後的租賃付款額進行折現以重新計量租賃負債。

集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對出租人的租賃負債及租賃激勵的重新計量進行會計處理。當修改後的合同包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將修改後的合同中的對價分配至每個租賃組成部分。

## 4. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 集團作為承租人(於2019年1月1日前)

當租賃的條款將擁有權絕的大部分風險及回報轉移至承租人，該租賃則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

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。

### 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分類至損益內。

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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 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。

過往服務成本於計劃修訂或縮減期間於損益確認，而結算產生時則確認結算的損益。在確定過過往服務成本或結算損益時，實體應使用計劃資產的當前公平價值及當前精算假設重新計量界定福利負債或資產淨值，以反映於計劃修訂、縮減或結算前或之後根據計劃及計劃資產所提供的利益，不考慮資產上限的影響(即以計劃退款或未來計劃供款減項形式存在之經濟利益現值)。

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。然而，如果集團在計劃修訂、縮減或結算前重新計量界定退休福利負債或資產淨值，則集團將於計劃修訂、縮減或結算後根據於計劃修訂、縮減或結算後計劃及計劃資產所提供的利益以及用於重新計量該界定退休福利負債或資產淨值的折現率確定年度報告期間剩餘的淨利息，並計及期內因供款或福利付款而產生的界定福利責任淨值的任何變動。

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。

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 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分)、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

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，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／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)。

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。

## 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(續)

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

集團根據預期信貸虧損模式對金融資產(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)進行耗蝕評估。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。

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 金融資產耗蝕(續)

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天時則發生違約除非集團擁有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 金融資產耗蝕(續)

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；
- (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)，集團便會撤銷金融資產。已被撤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。撤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。

## 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。

於終止確認分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產投資時，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。關於負債部分的交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於優先票據期間內攤銷。

##### 按攤銷成本列賬的其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、租賃負債、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45.83億元(2018年：港幣50.69億元)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(d)及37(a)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2019年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣4.82億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額港幣6.05億元另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣4.82億元(2018年：港幣4.69億元)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6.05億元(2018年：港幣6.19億元)連同相關利息港幣6.11億元(2018年：港幣5.49億元)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(d)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2019年12月31日有港幣45.83億元(2018年：港幣47.09億元)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，集團於2018年12月31日公平值為港幣3.60億元的香港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. 房地產－於中國從事供出售用途的房地產開發及於香港及中國從事房地產投資及提供物業管理服務
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2019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
<b>收入</b>				
物業銷售收入	869	-	-	869
建築合約收入	-	4,493	-	4,493
來自於香港提供服務的收入	70	-	-	70
來自於中國提供服務的收入	26	-	-	26
客戶合約收入	965	4,493	-	5,458
物業租賃收入	87	-	-	87
集團來自外界客戶的收入	1,052	4,493	-	5,545
應佔合營企業收入	-	3	19	22
分部收入總額	1,052	4,496	19	5,567
<b>收入確認時間</b>				
—於某一時間點	869	-	-	869
—隨時間	96	4,493	-	4,589
客戶合約收入	965	4,493	-	5,458
須予呈報分部損益	102	405	20	527
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
折舊及攤銷	(9)	(10)	-	(19)
利息收入	37	12	4	53
投資物業的公平值變動	44	-	-	44
關閉一間水泥廠的補償	-	-	34	34
出售一間合營企業部分權益的收益	62	-	-	62
來自股權投資的股息收入	-	-	4	4
財務費用	(20)	-	-	(20)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	(3)	-	-	(3)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(7)	(7)
				(3)

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
<b>收入</b>				
物業銷售收入	1,129	–	–	1,129
建築合約收入	–	4,914	–	4,914
客戶合約收入	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
<b>收入確認時間</b>				
—於某一時間間	1,129	–	–	1,129
—隨時間	–	4,914	–	4,914
客戶合約收入	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)

集團於客戶合約的履約責任詳情載於附註4。

於2019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	<b>447</b>	<b>4,844</b>
多於一年，但少於兩年	–	<b>5,914</b>
多於兩年	–	<b>4,186</b>
	<b>447</b>	<b>14,944</b>

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

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2019年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	7,138	1,971	915	10,024
須予呈報分部負債	1,408	2,062	399	3,869

於2018年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程	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

### (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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	5,567	6,162
應佔合營企業收入的對銷	(22)	(34)
綜合營業額	5,545	6,128

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	截至12月31日止年度	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>除稅前溢利(虧損)</b>		
須予呈報分部損益	527	297
不予分類其他收入	2	4
不予分類財務費用	(209)	(219)
衍生金融工具的公平值虧損	-	(57)
其他不予分類集團支出	(64)	(44)
<b>綜合除稅前溢利(虧損)</b>	<b>256</b>	(19)
	於12月31日	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
須予呈報分部資產	10,024	11,224
集團內部應收款項的對銷	(588)	(622)
<b>綜合總資產</b>	<b>9,436</b>	10,602
	於12月31日	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>負債</b>		
須予呈報分部負債	3,869	4,216
集團內部應付款項的對銷	(588)	(622)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,316	1,477
— 優先票據	1,344	2,023
— 稅項及其他	513	492
<b>綜合總負債</b>	<b>6,454</b>	7,586

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (d) 其他分部資料

於2019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	59	101
資本開支(不包括因收購附屬公司而購入的資產)	16	3	–	19
稅項支出	100	68	9	177

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

### (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**	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
香港	4,273	4,503	43	372
中國(不包括香港)	1,272	1,625	4,601	4,734
	5,545	6,128	4,644	5,106

\* 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。

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣44.93億元(2018年：港幣49.14億元)，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15.87億元及港幣6.86億元(2018年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣22.63億元及港幣11.28億元)，其佔集團總營業額超過10%。

## 7. 其他收入、其他收益及虧損

	2019年 港幣百萬元	2018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：		
關閉一間水泥廠的補償	34	—
利息收入	55	58
購回優先票據折讓	—	4
應付關連公司費用獲豁免	—	32
匯兌虧損	(48)	(111)
衍生金融工具的公平值虧損	—	(57)
出售物業、廠房及設備的虧損	—	(2)

## 8. 財務費用

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	104	80
優先票據的利息	118	148
租賃負債的利息	1	—
其他借貸成本	6	6
	229	234

## 9. 稅項

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	69	29
中國企業所得稅	68	9
中國土地增值稅	57	81
遞延稅項(附註30)	194 (17)	119 (55)
	<b>177</b>	64

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5% (2018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% (2018年：25%) 計算。

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

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
除稅前溢利(虧損)	256	(19)
按香港利得稅稅率16.5% (2018年：16.5%) 計算的稅項	42	(3)
應佔合營企業虧損的影響	1	1
其他司法權區業務的不同稅率影響	24	8
中國土地增值稅	57	81
中國土地增值稅的稅務影響	(9)	(13)
不可用作扣稅開支的稅務影響	67	75
不用課稅收入的稅務影響	(42)	(42)
未確認稅項虧損的稅務影響	41	32
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(5)	(16)
就未使用稅項虧損確認遞延稅項資產	-	(59)
上年即期稅項(超額)撥備不足	(1)	1
其他	2	(1)
年內稅項支出	<b>177</b>	64

## 10. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事與行政總裁

已付或應付七位(2018年：五位)董事的各自酬金如下：

#### 截至2019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	2019年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	10
李進港先生	(a)	3	3,657	51	-	3,711
羅寶瑜女士	(b) & (d)	299	-	-	-	299
李凱倫女士	(c)	550	-	-	-	550
陳棋昌先生	(c)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(c)	504	-	-	-	504
黃月良先生	(e)	8	22,104	-	-	22,112
合計		1,969	25,761	51	-	27,781

#### 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	(c)	523	-	-	-	523
陳棋昌先生	(c)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(c)	455	-	-	-	455
合計		1,593	7,015	-	-	8,608

附註：

- 李進港先生於2019年10月1日獲委任為執行董事兼行政總裁。
- 非執行董事。
- 獨立非執行董事。
- 羅寶瑜女士於2019年1月1日獲委任為非執行董事。
- 黃月良先生於2019年10月1日離任執行董事，行政總裁兼財務總裁。經薪酬委員會批准後，已包括彼於2020年1月1日退休後的約滿酬金港幣1,400萬元，以肯定彼於2018年和2019年的努力及貢獻。
- 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。

10. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

五位酬金最高的僱員

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2018年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2018年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	21	16
退休福利計劃供款	1	1
	<b>22</b>	17

酬金乃介乎以下範圍：

	2019年 僱員人數	2018年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	–	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
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	2	–

## 11. 年度溢利(虧損)

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年度溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	3,963	4,587
出售物業成本	703	809
提供服務成本	107	62
由投資物業產生的直接租賃費用	35	40
	<b>4,808</b>	5,498
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	658	656
退休福利成本	41	38
減：資本化金額	(9)	(16)
	<b>690</b>	678
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	12	13
使用權資產折舊	16	-
其他無形資產攤銷	2	-
	<b>30</b>	13
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	3	20

附註：

銷售成本包括員工成本相關款項港幣4.59億元(2018年：港幣4.69億元)，其亦分別於上述員工成本中披露。

## 12. 每股盈利(虧損)

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利(虧損)按下列數據計算：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度溢利(虧損)：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)的溢利(虧損)	7	(139)
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利(虧損)的普通股的加權平均數潛在攤薄普通股的影响：	383	449
購股權	-	-
用以計算每股攤薄後盈利(虧損)的普通股的加權平均數	383	449

計算截至2019年12月31日止年度的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權未獲行使時，其相關行使價乃高於本公司股份於該期間的市場平均價格。

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算截至2018年12月31日止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2019年12月31日止年度的末期股息(2018年：零)。

## 14. 投資物業

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>按公平值</b>		
於年初	5,069	4,538
匯兌調整	(104)	(210)
收購附屬公司時購入	-	303
添置	11	55
自待售物業轉撥	-	313
出售	(389)	(2)
已確認公平值增加	44	72
重新分類至分類為持作待售之資產	(48)	-
於年末	<b>4,583</b>	5,069
分析為：		
位於中國的已竣工投資物業	4,583	4,709
位於香港的已竣工投資物業	-	360
	<b>4,583</b>	5,069

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、2019年12月31日及2018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，集團其中一項投資物業符合被重新分類至分類為待售資產的條件。

截至2018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。

## 14. 投資物業(續)

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

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2019年12月31日及2018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
<b>位於中國的已竣工物業</b>					
物業1—瀋陽項目一期零售部分及車位	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6.25% (2018年：6.50%)	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1的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣80元至178元(2018年：人民幣71元至178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  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，車位的市價為每個車位人民幣260,000元(2018年：人民幣260,000元)	市價越高，公平值越高
物業2—重慶創匯•首座零售部分及車位	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% (2018年：5.5%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分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(2018年：人民幣115元至230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  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，車位的市價為每個車位人民幣170,000元(2018年：人民幣170,000元)	每月市租越高，公平值越高 市價越高，公平值越高

## 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
位於中國的已竣工商業(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(2018年：人民幣330,000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•城中匯零售部分、辦公樓及車位	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4.5%–5.0%(2018年：5.00%–5.25%)	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89元至200元(2018年：人民幣82元至199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	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，車位的市價為每個車位人民幣160,000元(2018年：人民幣160,000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%(2018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
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29元至97元(2018年：人民幣39元至97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 (已於2019年出售)	(2018年：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
分類為待售資產的投資物業					
分類為待售資產的投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業7—成都瑞安·城中匯 幼兒園物業	第二階層	參考買賣協議的交易價	不適用	不適用	不適用
	(2018年：第三階層)	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%  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，按建築面積計算每月市租為每平米人民幣50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7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7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
<b>按成本值</b>					
於2018年1月1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
添置	–	–	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
收購附屬公司時購入	–	–	–	<b>1</b>	<b>1</b>
出售	–	–	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>	<b>(7)</b>
匯兌調整	–	–	–	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>於2019年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>113</b>	<b>137</b>
<b>累計折舊及耗蝕</b>					
於2018年1月1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
年內折舊	–	–	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>12</b>
於出售時沖銷	–	–	<b>(4)</b>	<b>(3)</b>	<b>(7)</b>
匯兌調整	–	–	–	–	–
<b>於2019年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>88</b>	<b>105</b>
<b>賬面值</b>					
<b>於2019年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>32</b>
於2018年12月31日	1	–	7	28	36

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

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	316	383
應佔收購後虧損及其他全面收益	(215)	(285)
	<b>101</b>	<b>98</b>

主要合營企業的詳情載於附註44。

附註：

年內，集團透過出售本公司一間全資附屬公司的58%已發行股份，出售一間於南京經營水泥磨粉廠之合營企業的34.8%實際權益。出售完成後，該附屬公司成為集團擁有42%權益的合營企業，且於該合營企業的有效股權從60%降至25.2%，並將繼續作為該公司的合營企業入賬。交易詳情分別載於本公司日期分別為2019年5月14日及2019年6月12日的公告及通函中。

於2019年12月31日及2018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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
除稅後虧損	(3)	(8)
全面支出總額	(3)	(8)

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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(8)	(12)
累計未確認應佔合營企業虧損	(54)	(118)

### (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

	2019年 港幣百萬元	2018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(附註)	51	52

附註：

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2019年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2018年：0.4%)股本權益。

## 18. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
合營企業欠款(附註a)	74	176
欠合營企業款項(附註b)	123	117

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5,500萬元按年利率4.35厘(2018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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
於中國其他地區待售物業	393	450
於中國其他地區發展中的待售物業(附註a)	687	1,066

附註：

(a) 於2019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零(2018年：港幣4.20億元)。

(b) 租賃土地部分不能按相對賬面值的比例分配，整個物業被分類為待售物業或發展中的待售物業。

## 20. 其他流動資產

### 應收賬款、按金及預付款

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)		
— 建築合約	364	400
— 銷售收入	4	6
— 提供服務	3	—
— 經營租賃應收款項	11	6
	382	412
減：信貸虧損撥備	(5)	(5)
	377	407
出售一間聯營公司的應收代價(附註c)	36	391
預付款、按金及其他應收賬款(附註d)	851	784
	1,264	1,582

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 於2019年12月31日，來自客戶合約所得的應收貿易賬款為港幣3.71億元(2018年：港幣4.06億元)。
- (c) 該結餘按年利率15厘計息。
- (d) 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4.82億元(2018年：港幣4.69億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元(2018年：港幣1.37億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款人民幣2.76億元(約港幣3.08億元)(2018年：人民幣1.40億元(約港幣1.60億元))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37(a))。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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	372	388
已逾期但並無減值的款項：		
91天至180天	3	17
181天至360天	1	–
超過360天	1	2
	5	19
	377	407

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年初結餘	5	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	5

包括於應收貿易賬款內的港幣200萬元(2018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2019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39。

### 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2019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1.09億元(2018年：港幣1.80億元)。

該等結餘按年利率介乎0.001厘至1.10厘(2018年：0.35厘至1.80厘)的市場利率計息。

## 22. 合約資產及合約負債

### (i) 合約資產

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
與建築合約相關(附註)	668	650

於2018年1月1日，合約資產為港幣4.97億元。

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：

於2019年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣1.62億元(2018年：港幣1.11億元)，全部與應收保留工程款項有關。

### (ii) 合約負債

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
與物業銷售有關	321	413
與建築合約有關	3	-
	324	413

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。

倘集團於提供建築服務前收取按金，則會導致合約負債於合約開始時有所增加，直至相關合約確認之收益超越按金金額為止。

## 22. 合約資產及合約負債(續)

### (ii) 合約負債(續)

合約負債變動：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年初結餘	413	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	(410)	(521)
因收取下列的按金而產生之合約負債增加：		
—有關物業銷售	320	413
—有關建築合約	3	—
匯兌調整	(2)	(7)
年末結	324	413

## 23. 分類為待售資產

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
投資物業	48	—

附註：

於年內，集團開展出售位於成都的一所投資物業的出售計劃，該物業過往以透過經營租賃就賺取租金或資本增值而持有。於2019年7月，集團與獨立第三方訂立買賣協議出售該投資物業。交易詳情載於本公司日期為2019年7月12日的公告。預期該物業的出售自報告期末起一年內完成，因此，於集團2019年12月31日的綜合財務狀況表內，該物業已被重新分類為待售資產。

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

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
關連公司欠款(附註a及b)	43	5
欠關連公司款項(附註a及b)	51	46
欠附屬公司非控股股東款項(附註b)	3	4

附註：

(a) 關連公司為SOCL的附屬公司。

(b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 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3.75億元(2018年：港幣4.35億元)的賬齡分析如下：

	2019年 港幣百萬元	2018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	337	386
31天至90天	19	23
91天至180天	3	8
超過180天	16	18
	<b>375</b>	435
應付保留工程款項(附註b)	427	453
合約工程／建築成本撥備	1,345	1,493
其他應計費用及應付賬款	267	234
	<b>2,414</b>	2,615

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1.11億元(2018年：港幣8,400萬元)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

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	891	1,169
無抵押銀行貸款	748	679
	<b>1,639</b>	1,848
減：須於12個月內償還的金額	<b>(1,019)</b>	(978)
	<b>620</b>	870
須償還之賬面值：		
一年內	1,019	978
多於一年，但不超過兩年	288	362
多於兩年，但不超過五年	239	387
多於五年	93	121
	<b>1,639</b>	1,848

## 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)	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>浮動利率</b>			
人民幣	5.94厘至6.89厘(2018年：6.11厘至6.89厘)	<b>323</b>	249
港幣	5.18厘至5.68厘(2018年：2.38厘至5.49厘)	<b>1,316</b>	1,599
		<b>1,639</b>	1,848

上述浮動利率與香港銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的現行基準借貸利率掛鈎。

附註：

1. 集團投資物業及發展中的待售物業分別為數港幣34.75億元及無(2018年：分別港幣33.28億元及港幣3.54億元)於報告期末已用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
2. 於2019年12月31日金額為港幣1,700萬元(2018年：港幣4,100萬元)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。
3. 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

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
於年初	<b>2,023</b>	2,157
年內應計利息	<b>118</b>	148
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	<b>(105)</b>	(134)
減：購回優先票據	<b>(685)</b>	(149)
匯兌調整	<b>(7)</b>	5
於年末	<b>1,344</b>	2,023
減：一年內到期並列作流動負債的款項	<b>(1,344)</b>	-
一年後到期的款項	-	2,023

於2019年12月31日，優先票據按年利率6.25%(2018年：6.25%)計息。

於2019年5月及9月，集團按賬面值以現金購買優先票據作出收購要約。現有優先票據及已完成購買的優先票據本金總額分別約為7,670萬美元(港幣6.02億元)及840萬美元(港幣6,600萬元)。此外，集團於年內在公開市場以優先票據面值98.3%至98.8%的價格購回220萬美元(港幣1,700萬元)的優先票據。

## 27. 優先票據(續)

於2018年12月31日止年度，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「計入其他收入、其他收益及虧損」。

## 28. 股本

	2019年 股份數目	2018年 股份數目	2019年 港幣百萬元	2018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	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>1,000</b>	1,000
已發行及繳足股本				
於年初	<b>384,410,164</b>	484,410,164	<b>384</b>	484
購回股份	<b>(10,014,000)</b>	(100,000,000)	<b>(10)</b>	(100)
於年末	<b>374,396,164</b>	384,410,164	<b>374</b>	384

於年內，本公司在香港聯合交易所有限公司以每股港幣1.88元至港幣2.68元的價格購回其本身股份合共10,014,000股，代價總額約為港幣2,300萬元。購回股份隨後獲註銷以及本公司已發行股本已按該等購回股份的面值減少。就該等購回股份支付的溢價約港幣1,300萬元已借方記入股份溢價賬。

於截至2018年12月31日止年度期間，本公司以現金要約購回100,000,000股本公司股份，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)。該1億股股份其後獲註銷，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1.77億元的溢價已借方記入股份溢價賬。

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1,900萬元(2018年：港幣1,600萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

### 界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金5.8%(2018年：5.8%)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。

## 29. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

- 薪金風險

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

韜睿惠悅香港有限公司的蔡亮衡先生(精算師公會資深會員)已就該計劃於2019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：

	2019年	2018年
貼現率	1.7%	1.9%
薪金預期增長率	3.5% p.a.	3.5% p.a.

精算估值顯示集團於2019年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣3.87億元(2018年：港幣3.43億元)，相當於為成員所計提福利的87%(2018年：84%)。

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	
	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
本年度服務成本	10	11
界定退休福利淨負債的利息淨額	1	–
自該計劃資產支付的行政開支	2	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	13	13
根據經驗調整的精算虧損	9	4
財務假設變動導致的精算虧損(收益)	4	(4)
該計劃資產(高於)低於貼現率的回報	(28)	42
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	(15)	42
合計	(2)	55

## 29. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(445)	(409)
該計劃資產的公平值	387	343
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(58)	(66)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2018年：零)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
於年初	409	419
本年度服務成本	10	11
利息成本	7	7
僱員供款	5	5
精算虧損－經驗調整	9	4
精算虧損(收益)－財務假設	4	(4)
已付福利	(38)	(33)
轉入	39	—
於年末	445	409

該計劃資產現值的變動如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
於年初	343	401
該計劃資產的利息收入	6	7
該計劃資產高於(低於)貼視率	28	(42)
僱主供款	6	7
僱員供款	5	5
已付福利	(38)	(33)
轉入	39	—
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	387	343

## 29. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
股票	12	226
對沖基金	-	45
債券及現金	375	72
	<b>387</b>	343

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

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

	採納率	採納率變動	敏感度分析所 使用之利率	對界定退休福 利責任之影響 港幣百萬元	對界定退休福 利責任之影響 %
<b>於2019年12月31日</b>					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(6)	(1.3%)
		-0.25%	1.45%	6	1.4%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	6	1.4%
		-0.25%	3.25%	(6)	(1.4%)
<b>於2018年12月31日</b>					
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	3.5%	+0.25%	3.75%	6	1.4%
		-0.25%	3.25%	(6)	(1.4%)

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。

## 29. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
預期僱主供款	6	5
預期成員供款	5	5

2019年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為5.0年(2018年：5.4年)。

### 中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣800萬元(2018年：港幣900萬元)，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2018年1月1日	(1)	(445)	40	(406)
匯兌調整	–	18	(3)	15
收購一間附屬公司	–	–	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)
匯兌調整	–	9	(3)	6
出售一間附屬公司	–	–	(1)	(1)
自綜合損益表計入	–	16	1	17
於2019年12月31日	(1)	(406)	94	(313)

### 30. 遞延稅項(續)

附註：

- (a) 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於2019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18.34億元(2018年：港幣17.41億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣3.76億元(2018年：港幣3.84億元)。餘下稅項虧損約港幣14.58億元(2018年：港幣13.57億元)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2019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3.59億元(2018年：港幣3.72億元)。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2019年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣6.59億元(2018年：港幣5.67億元)作出遞延稅項撥備。

### 31. 租賃安排

#### 作為承租人

集團租賃若干辦公室物業。議定的租賃年期由一年至三年不等。

有關集團作為承租人的租賃信息如下。

#### (a) 使用權資產

	2019年 港幣百萬元
於2019年1月1日的結餘	21
折舊	(16)
添置	10
於2019年12月31日的結餘	15

#### (b) 於損益確認的款項

	2019年 港幣百萬元
租賃負債利息	1
與短期租賃有關的開支	3

#### (c) 於現金流量表確認的款項

	2019年 港幣百萬元
租賃現金流出總額	19

### 31. 租賃安排(續)

#### 作為出租人

集團將其投資物業出租，且所有租賃均被分類為經營租賃。截至2019年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣8,700萬元(2018年：港幣8,500萬元)，其中或然租金收入為港幣1,300萬元(2018年：港幣1,200萬元)。

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

	2019年 港幣百萬元
<b>香港財務報告準則第16號項下的租賃</b>	
一年內	69
一年以上但兩年以下	64
兩年以上但三年以下	51
三年以上但四年以下	38
四年以上但五年以下	27
五年後	133
	<b>382</b>
<b>2018年</b> 港幣百萬元	
<b>香港會計準則第17號項下的租賃</b>	
一年內	59
第二年至第五年(包括首尾兩年)	168
五年後	159
	<b>386</b>

### 32. 資本承擔

於2019年12月31日，集團並無重大資本承擔(2018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2019年12月31日的已發行股份約12.9%。

##### 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2019年12月31日的已發行股份約0.39%。

##### 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2019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2019年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
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	-
			1,442,000	-	-	-	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	3	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		

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2019年及2018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2019年及2018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2019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(2018年：無)。

### 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

於2019年4月18日，集團與Shui On Company Limited的間接全資附屬公司訂立買賣協議，收購瑞安物業管理服務有限公司（「瑞安物業管理服務」）的全部已發行股本。瑞安物業管理服務及其全資附屬公司瑞安物業管理有限公司（「瑞安物業管理」，統稱為「瑞安物業管理服務集團」）主要於香港提供物業管理服務。交易於2019年4月30日完成，而瑞安物業管理服務及瑞安物業管理已成為本公司間接全資附屬公司。交易詳情載於本公司日期為2019年4月18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
現金代價	35
所收購淨資產的公平值	(28)
收購所產生之商譽	7
<b>可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	1
其他無形資產	8
應收賬款、按金及預付款	11
關連公司欠款	12
受限制銀行存款	3
銀行結餘、存款及現金	9
應付賬款及應計費用	(4)
欠關連公司款項	(12)
可識別淨資產總額	28
<b>收購產生的現金流入淨額</b>	
已付現金代價	(35)
所收購的銀行結餘、存款及現金	9
	(26)

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2019年12月31日止年度綜合損益表的其他費用內。

經確認的商譽主要歸因於集團收入來源的多元化以及集團於香港物業管理業務中的收入及收益來源的發展。

自收購日期起至2019年12月31日止由瑞安物業管理服務集團貢獻計入綜合損益表的營業額為港幣7,000萬元。瑞安物業管理服務集團於同期亦貢獻純利港幣6百萬元。

倘該收購於2019年1月1日完成，本公司持有人應佔集團本年度的營業額及溢利總額應分別為港幣55.78億元及港幣1,000萬元。備考資料僅供說明用途，且未必為集團倘該收購在2019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. 透過出售一間附屬公司出售一項投資物業

於年內，集團透過出售乃按一般業務過程出售一投資物業擁有該物業之全資附屬公司之全部股權，出售於香港之投資物業。該交易以本集團一般房地產業務過程中出售一投資物業作會計處理。交易情載於本公司日期為2019年7月19日的公告中。

交易中所出售的資產淨值載列如下：

	港幣百萬元
投資物業	387
遞延稅項資產	1
所出售的資產淨值	388
代價	387
所出售的資產淨值	(388)
就出售所產生的交易成本	(5)
出售事項虧損	(6)
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	387
已付交易成本	(5)
	382

### 37. 或然負債

於2019年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 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(d)）。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人（「新貸款人」）出售其所有權利及權益（包括該擔保）。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約（其後經補充重組契約補充），據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2020年10月為止（經進一步磋商可予延期）。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6.05億元）（2018年：人民幣5.42億元（港幣6.19億元））及相關利息人民幣5.47億元（港幣6.11億元）（2018年：人民幣4.81億元（港幣5.49億元））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。

### 37. 或然負債(續)

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

本公司董事認為，經考慮有關各方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。

### 38. 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	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
股息收入	4	3
管理及資訊系統服務收入	1	1
豁免集團應支付的費用	-	32
物業管理服務收入	4	-
利息支出	4	-
租金支出	1	1

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註24內披露。

- (b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
利息收入	11	11
分判工程支出	8	14

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註18內披露。

### 38. 重大關連人士交易(續)

- (c) 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。
- (d) 於年內，集團向SOCL的全資附屬公司收購瑞安物業管理服務有限公司(其為SOCL的間接全資附屬公司，持有瑞安物業管理有限公司的全部已發行股本)的全部已發行股本，代價為港幣3,500萬元。
- (e) 於年內，集團透過向瑞安房地產有限公司的間接全資附屬公司出售好易發有限公司(其為本公司間接全資附屬公司，持有該合營企業60%權益)的58%已發行普通股而出售於一間合營企業的實際權益34.8%，交易總額為人民幣1.48億元(港幣1.65億元)。出售此合營企業部分權益的收益港幣6,200萬元已於本年度的綜合損益表確認。
- (f) 於年內，集團向SOCL的一間全資附屬公司取得無抵押貸款港幣3.00億元，年利率為按適用香港銀行同業拆息加3.5厘計息，並已於年內償還。
- (g) 於年內，集團向SOL的一間附屬公司償還無抵押不計息短期貸款港幣1,500萬元。
- (h) 於截至2018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5,600萬元。
- (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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
袍金	2	1
薪金及其他福利	40	24
表現花紅	9	3
退休福利計劃供款	1	1
	<b>52</b>	<b>29</b>

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。

## 39. 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分，董事考慮資本成本及各資本類別的相關風險。集團會根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，調整其整體資本架構。

### (b) 金融工具類別

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入其他全面收益	51	52
按攤銷成本	3,501	3,803
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本	4,104	5,060

### (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、租賃負債、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。

### 39. 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(2018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(2018年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2019年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣1,600萬元(2018年：港幣1,900萬元)。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

集團大部分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：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
美元	<b>95</b>	95
港幣	<b>10</b>	11
<b>負債</b>		
美元	<b>1,349</b>	2,041
港幣	<b>323</b>	554

## 39. 金融工具(續)

### (c) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

###### 外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鉤，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7% (2018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% (2018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，對除稅後溢利的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7% (2018年：7%) 時，則會對溢利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。

溢利增加(減少)/虧損減少(增加)	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
美元	7	7
港幣	(22)	(38)

##### (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承受股本價格風險。倘有關投資市價上升/下降20% (2018年：20%)，集團於2019年12月31日的儲備會增加/減少約港幣1,000萬元 (2018年：港幣1,000萬元)。

#### 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37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，集團根據預期信貸虧損模式進行貿易結餘及合約資產的減值評估。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

### 39. 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分，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
<b>於2019年12月31日</b>			
低風險(附註a)	<b>0.36%</b>	<b>366</b>	<b>651</b>
觀察風險(附註b)	<b>1.35%</b>	<b>1</b>	<b>19</b>
損失(附註c)	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>於2018年12月31日</b>			
低風險(附註a)	0.31%	386	640
監察風險(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4.82億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2019年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的41% (2018年：55%) 為兩名交易對手欠款。於2019年12月31日，其他應收賬款港幣4.82億元(2018年：港幣4.69億元) 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6.05億元) (2018年：人民幣5.42億元(港幣6.19億元))及相關利息人民幣5.47億元(港幣6.11億元) (2018年：人民幣4.81億元(港幣5.49億元))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。

## 39. 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。

### 39. 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
<b>於2019年12月31日</b>							
銀行存款	1.00%	93	-	-	-	93	93
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項(附註a)	-	(1,010)	(111)	-	-	(1,121)	(1,121)
浮動利率銀行借貸	5.56%	(1,089)	(321)	(271)	(105)	(1,786)	(1,639)
優先票據	6.25%	(1,374)	-	-	-	(1,374)	(1,344)
租賃負債	5.00%	(10)	(4)	(2)	-	(16)	(16)
		(3,390)	(436)	(273)	(105)	(4,204)	(4,027)
財務擔保合約(附註b)	-	(1,216)	-	-	-	(1,216)	-
<b>於2018年12月31日</b>							
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)
浮動利率銀行借貸	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)	-

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，其他金融負債以及其他應付款項。

(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37(a))。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。

## 39. 金融工具(續)

### (d) 金融工具的公平值計量

於2019年12月31日至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。

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。

## 40. 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	租賃負債 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2018年1月1日	100	1,445	2,157	56	-	-	3,758
融資現金流量	(56)	294	(149)	(217)	-	(48)	(176)
收購附屬公司	-	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
應用香港財務報告準則第16號後調整	-	-	-	-	21	-	21
於2019年1月1日(經重列)	44	1,848	2,023	27	21	-	3,963
融資現金流量	(15)	(203)	(685)	(216)	(16)	(24)	(1,159)
訂立新租約	-	-	-	-	10	-	10
財務費用	-	-	118	110	1	-	229
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(105)	105	-	-	-
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	24	24
匯兌調整	-	(6)	(7)	-	-	-	(13)
於2019年12月31日	29	1,639	1,344	26	16	-	3,054

41. 本公司財務狀況表

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3	3
使用權資產	3	-
附屬公司權益	7,505	7,382
會籍	1	1
受限制銀行存款	-	139
	<b>7,512</b>	7,525
<b>流動資產</b>		
應收賬款、按金及預付款	257	243
附屬公司欠款	40	421
合營企業欠款	2	2
關連公司欠款	-	-
受限制銀行存款	84	9
銀行結餘、存款及現金	20	93
	<b>403</b>	768
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	402	395
租賃負債	3	-
欠合營企業款項	78	78
欠關連公司款項	403	58
銀行貸款	497	498
優先票據	1,344	-
	<b>2,727</b>	1,029
<b>流動負債淨值</b>	<b>(2,324)</b>	(261)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,188</b>	7,264
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註28)	374	384
儲備(附註)	2,241	2,298
	<b>2,615</b>	2,682
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	429	247
欠附屬公司款項	2,086	2,140
優先票據	-	2,129
界定退休福利計劃負債	58	66
	<b>2,573</b>	4,582
	<b>5,188</b>	7,264

## 41. 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2018年1月1日	3,172	89	(640)	14	4	231	2,870
年度虧損	-	-	(353)	-	-	-	(353)
確認精算收益	-	-	-	-	(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
年度虧損	-	-	(59)	-	-	-	(59)
確認精算虧損	-	-	-	-	15	-	15
年度全面支出總額	-	-	(59)	-	15	-	(44)
購回股份	(13)	-	-	-	-	-	(13)
於2019年12月31日	2,982	89	(1,043)	5	(23)	231	2,241

## 42. 報告期後事項

- (a) 於2020年1月23日，本公司向獨立第三方發行1.8億美元並於2022年1月23日到期的兩年期優先票據，票面息率為每年6.25%，每半年支付一次。
- (b) 自2020年初新型冠狀病毒爆發以來，一系列預防和控制措施已經且繼續在中國實施。集團已在其經營範圍內採取預防措施作為回應，並一直評估其對集團經營業績和財務狀況的影響。鑒於該流行病發展的不確定性，目前無法合理估算對集團2020年業績的相關影響。

### 43. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2019年12月31日及2018年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
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%	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

### 43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>房地產業務</b>				
New Rainbow Investments Limited*	面值1美金的股份1股	100%	–	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美金的股份1股	100%	–	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美金的股份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美金的股份1股	–	100%	投資控股
悅榮投資有限公司*	每股面值1美金的股份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
瑞安物業管理服務有限公司	2股普通股(港幣2元)	–	100% (附註1)	投資控股
瑞安物業管理有限公司	2股普通股(港幣2元)	–	100% (附註1)	提供物業管理服務
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美金的股份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美金的股份2股	–	100%	投資控股
永立控股有限公司*	每股面值1美金的股份100股	–	100%	投資控股
賦臻集團有限公司*	面值1美金的股份1股	–	100%	投資控股
利置發展有限公司*	面值1美金的股份1股	–	100% (附註2)	物業發展
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

### 43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
<b>房地產業務(續)</b>				
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
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
<b>其他業務</b>				
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2019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：

- 瑞安物業管理服務有限公司及瑞安物業管理有限公司乃於截至2019年12月31日止年度獲收購(見附註35)。
- 利置發展有限公司乃於截至2019年12月31日止年度獲出售。

## 44. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2019年12月31日及2018年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
超合有限公司	420,000股普通股 (港幣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
<b>其他業務</b>				
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
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	25.2%	生產及銷售水泥	1 & 2

\*\* 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. 於本年度，集團出售其於南京江南水泥有限公司34.8%權益，導致實際權益減少至25.2%。
3. 於截至2019年12月31日止年度，集團於On Capital China Fund Series B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分：

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分)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				
	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	2019年 港幣百萬元
營業額	5,916	5,345	6,472	6,128	<b>5,545</b>
除稅前(虧損)溢利	(1,041)	(1,362)	(536)	(19)	<b>256</b>
稅項	(68)	6	(34)	(64)	<b>(177)</b>
年度(虧損)溢利	(1,109)	(1,356)	(570)	(83)	<b>79</b>
下列應佔：					
本公司持有人	(1,126)	(1,382)	(613)	(139)	<b>7</b>
非控股股東權益	17	26	43	56	<b>72</b>
	(1,109)	(1,356)	(570)	(83)	<b>79</b>

## 2. 資產與負債

	於12月31日				
	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	2019年 港幣百萬元
資產總值	12,339	9,210	12,024	10,602	<b>9,436</b>
負債總額	(6,759)	(5,338)	(8,322)	(7,586)	<b>(6,454)</b>
	5,580	3,872	3,702	3,016	<b>2,982</b>
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	5,542	3,835	3,566	2,889	<b>2,805</b>
非控股股東權益	38	37	136	127	<b>177</b>
	5,580	3,872	3,702	3,016	<b>2,982</b>

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
李進港先生(行政總裁)

### 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

李進港先生(主席)  
李凱倫女士  
陳棋昌先生  
夏達臣先生

## 投資委員會

李進港先生(主席)  
李凱倫女士  
陳棋昌先生  
夏達臣先生

## 執行委員會

李進港先生(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

## 公司資料

### 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

### 主要股份過戶登記處

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54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(亞洲)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  
40137

### 網址

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



SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

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

