



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983



社會效益



企業管治



可持續發展



建構美好明天

2021 年年報

目錄

2	2021摘要	94	風險管理報告
6	主席報告	99	董事會報告
11	管理層討論及分析	109	獨立核數師報告
11	業務回顧	114	綜合損益表
32	財務回顧	115	綜合損益及其他全面收益表
36	環境、社會及管治報告	116	綜合財務狀況表
68	董事及高級管理人員	118	綜合股本權益變動表
72	企業管治報告	119	綜合現金流量表
86	審核委員會報告	121	綜合財務報表附註
88	薪酬委員會報告	200	集團財務概要
92	提名委員會報告	201	公司資料

企業價值

瑞安深厚的企業文化，建基於集團的良好企業管治原則，以及對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾。

+ 誠信

+ 優質

+ 創新

+ 卓越

關於瑞安建業

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。

建構明天 2021-2030

「建構明天 2021-2030」藍圖落實集團未來十年的可持續發展願景和目標，致力為經濟、環境和社區帶來正面影響，並將可持續發展成為瑞安建業長遠發展的重要原則。

葵涌醫院重建工程(第二期)

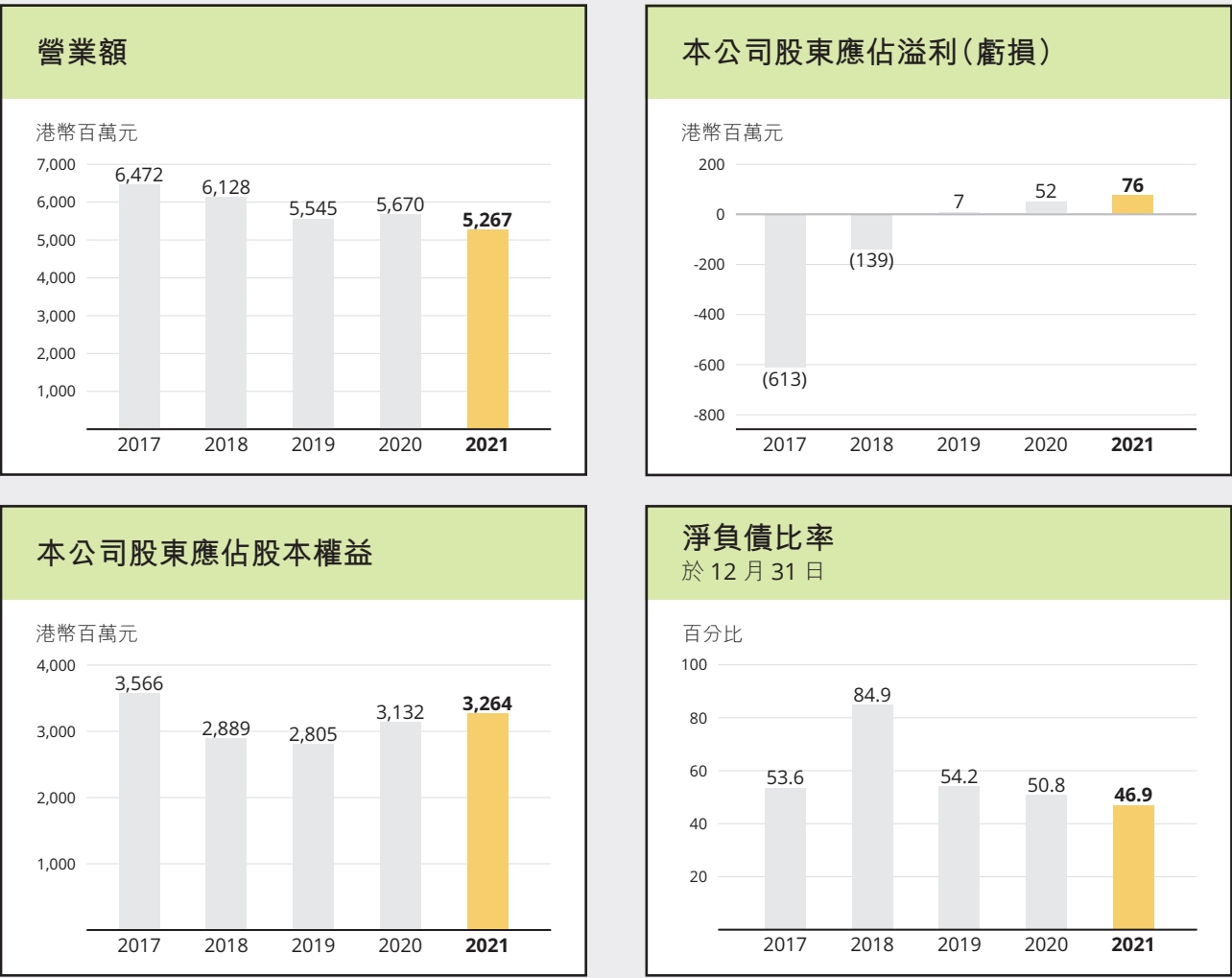
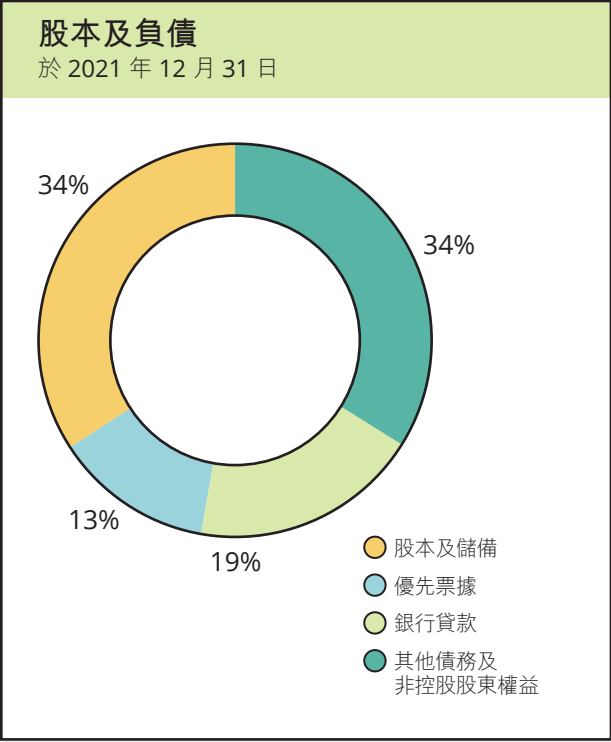
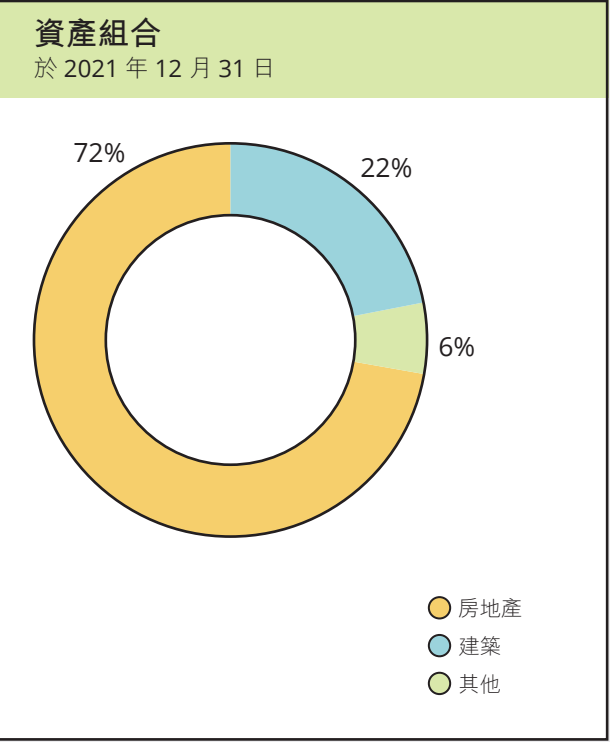
恒生銀行總行室內裝修工程

2021 摘要

財務摘要

截至 12 月 31 日止年度 以港幣百萬元計	2021	2020	2019	2018	2017
營業額					
本公司及附屬公司	5,267	5,670	5,545	6,128	6,472
應佔合營企業及聯營公司	9	9	22	34	481
合計	5,276	5,679	5,567	6,162	6,953
股東應佔溢利(虧損)	76	52	7	(139)	(613)
每股基本盈利(虧損)(港幣)	0.20	0.14	0.02	(0.31)	(1.27)
每股股息(港幣)	0.07	-	-	-	-

於 12 月 31 日					
資產總值(港幣十億元)	9.6	9.8	9.4	10.6	12.0
資產淨值(港幣十億元)	3.3	3.1	2.8	2.9	3.6
每股資產淨值(港幣)	8.72	8.37	7.49	7.52	7.36
淨負債比率	46.9%	50.8%	54.2%	84.9%	53.6%



業務摘要

建築	房地產	環境與社會
溢利 港幣 5.11 億元 ▲ 12%	虧損 港幣 1.24 億元 ▲ 72%	碳排放 60,170 噸二氧化碳當量 ▼ 3.8%
營業額 港幣 49 億元 ▼ 2%	營業額 港幣 3.31 億元 ▼ 47%	意外率(每千名員工計) 3.65 宗 ▼ 5.9%
利潤率 10.4 % ▲ 1.4%	租金收入 人民幣 6,400 萬元 ▲ 11%	培訓時數 20,960 小時 ▲ 11%

焦點項目 中環街市

+ 復修活化 三級歷史建築

運用創新項目管理及建築技術
將原有的標誌性特色保留煥新，
成功為這座歷史建築帶來新氣象。



重點業務範疇



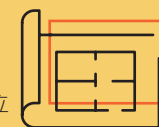
新建工程

憑藉堅實的設計與建造能力和累積的行業經驗，建成不少優質的公營房屋、醫院及機構大樓項目。



室內裝修工程

在香港及澳門佔領先市場地位的德基，一直貫徹承諾，致力確保工程的每個細節精準完成。



房地產

在中國內地旗下四個商場積極推行資產優化計劃，著力提升顧客購物體驗。



維修保養工程

運用維修保養及小型工程的精確技術和專業知識，為客戶度身訂造解決方案。



建構 美好明天

瑞安建業於**2020**年制訂了未來十年的可持續發展策略「建構明天**2021-2030**」，使可持續發展成為我們的核心經營方針和目標。



主席報告

隨著粵港澳大灣區的發展一日千里，我相信瑞安建業將積極融入，把握新的機遇，為香港特別行政區的經濟增長和城市建設作出更多貢獻。

羅康瑞
主席



各位股東：

全球生產總值在2020年出現負增長後，於去年重拾動力，錄得**5.9%**的增長，各國疫苗接種率日益提高亦帶動了營商情緒。一如既往，中國強勁的經濟繼續為全球擔當重要增長引擎這個角色，國內生產總值在2021年錄得**8.1%**的增長，不但超過中央政府的目標，亦比2020年同期的**2.2%**大幅提升。香港經濟亦扭轉了過去兩年的下調趨勢，於2021年本地生產總值按年回升**6.4%**。惟新型冠狀變種病毒自去年底肆虐，為各國帶來威脅，拖慢了全球經濟復甦的步伐。

2021年是瑞安集團成立**50**週年。歷來的高低起伏，令我們突破界限，更以創新思維、加速數碼化及技術轉型來應對市場挑戰。集團自1971年成立以來，在香港建成超過**200**個建築項目，憑藉不斷鞏固實力和累積經驗，將業務範圍擴展至設計與建造、樓宇維修保養及裝修翻新多個領域，並且一直維持着穩健的手頭合約。隨著粵港澳大灣區的發展一日千里，我相信瑞安建業將積極融入，把握新的機遇，為香港特別行政區的經濟增長和城市建設作出更多貢獻。

在此前提下，我欣然宣佈集團於2021年錄得股東應佔溢利為港幣7,600萬元，相比去年錄得溢利港幣5,200萬元。儘管過去數年營商環境嚴峻，集團業務仍然務實發展，於年內錄得營業額港幣53億元(2020年及2019年營業額分別為港幣57億元及港幣55億元)。由於集團業績持續改善，董事會建議向股東派發末期股息每股港幣0.07元。

創造價值

集團的建築業務於2021年表現卓越，業績顯著增長，錄得溢利達港幣5.11億元。香港建築市場機遇處處，我們對業務發展保持審慎樂觀，當可把握更多機會，在2022年及往後數年維持增長。

近年集團在香港及澳門市場的建築、樓宇維修保養、裝修及翻新工程的業務表現理想，手頭合約充裕，令盈利能力及現金流穩健增長。於2021年底，集團手頭合約總值為港

幣238億元，未完成合約總值為港幣150億元。於今年首季再取得合共港幣23億元的新工程合約。

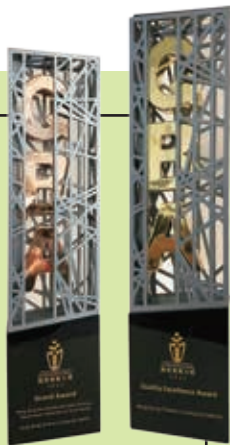
於中國內地的房地產業務方面，集團於2021年繼續專注在旗下四個商場增加客流和租金回報，提升資產價值。然而，縱使中國內地疫情已有效控制，傳統零售業仍面臨兩個外圍因素影響，包括持續的防疫措施影響消費者情緒，及線上零售業務被進一步推高，令商場營業收入受壓。房地產業務於2021年的商場出租率及租金收入均見改善，惟因物業庫存有限導致物業銷售溢利減少，年內仍錄得港幣1.24億元的虧損，較2020年為高。

應對挑戰

香港自2022年1月初受第五波新冠肺炎疫情衝擊，確診人數急劇增加，各項抗疫政策嚴重影響各行各業及許多商業活動。集團的建築業務隨疫情爆發迅速加強防疫措施，以保障員工和工地工人安全，同時力求維持施工進度以實現準時交付。儘管如此，社會整體感染數字持續高企，使正常營運備受挑戰。環球方面，中美貿易協定未有進展、俄烏戰爭更令地緣政治前景充滿陰霾，若情況持續，有可能觸發能源危機，進一步擾亂全球供應鏈。而全球經濟正在重振之時，仍在變種的新型冠狀病毒隨時會帶來新一輪威脅。

優質建築大獎2020

榮獲「優質卓越大獎」及「優質建築大獎」，表揚香港兒童醫院的革命性建築和創新可持續設計。



延展建築業務優勢

在未來十年，預期香港將大幅增加於建設項目的投資。為配合發展，香港特區政府繼續落實「建造業2.0」，推動建造行業進行改革，進一步應用數碼化和創新技術來帶動設計和施工過程的優勢。過去兩年，瑞安建業亦力求革新，積極採用先進建築技術來提升生產力、競爭力和員工的健康和安全表現，令業務達致可持續發展。

建築信息模擬技術協助我們掌控從建築設計、智能工地建造，以至項目交付的整個建築生命週期。於2020年10月竣工的中環街市活化項目第一期，我們既要對一座擁有80年歷史的建築物進行大型修復和保育工程，同時需要符合當今法定要求和建築規範，滿足各方持份者的期望，難度極高。為了克服這些工程挑戰，我們於整個項目全面應用建築信息模擬技術，詳細呈現建築結構來優化施工流程、減低成本和廢棄物料，成功將這座歷史遺產承傳並活化為城中一個新地標。

發展數碼化和機械人技術是我們的重點工作，在2020年集團再進一步、以更具前瞻性的策略運用組裝合成建築技術。在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，我們便廣泛採用了組裝合成建築技術，在剛過去的2月順利完成安裝全部共1,764件獨立組件，大大縮短施工時間。項目預期於今年年底竣工，當可儘早為有需要的長者提供舒適的居住環境安享晚年。

瑞安建業繼續於公營房屋和醫療建築項目進行投標，更積極拓展集團設計與建造方面的專長和能力，以把握市場龐大的機遇。我們目前為建築署和醫院管理局興建四個設計

與建造項目，合約總值超過港幣90億元。在投標競爭激烈的市場環境中，運用嶄新技術將會極其重要，有助我們掌

歷來的高低起伏，令我們突破界限，更以創新思維、加速數碼化及技術轉型來應對市場挑戰。

握新趨勢。香港大力發展北部都會區發展計劃，我們當可從中發掘潛在的業務增長機會。

優化物業資產

在2021年，中國零售總額從2020年的低谷中強勢反彈，突顯中國的消費能力在充滿挑戰的一年表現仍然強韌。

疫情加速了零售業的變革轉型。過去一年，集團繼續在成都、重慶、瀋陽和天津的商場推進資產優化計劃，商場管理團隊亦時刻關注新的市場趨勢來迎合顧客不斷轉變的需求，提升購物體驗。面對消費者在新常態下的模式改變和競爭激烈的零售環境，預計物業租賃將面臨進一步考驗。然而，我們與租戶長久穩固的合作夥伴關係，應有助我們保持韌力，在逆境中能迅速復原。

實踐可持續發展

瑞安建業於2020年制訂了未來十年的可持續發展策略「建構明天2021-2030」，使可持續發展成為我們的核心經營方針及目標。雖然年內受到疫情影響，營商環境及業務營運備受壓力，我們順利朝着可持續發展的方向邁進，開展了環境、社會和管治方面的計劃。

企業的可持續發展取決於如何培育人才、保護環境，以創造社會價值。為此我們落實了願景及具體目標，期望透過減少廢物和能源消耗減低碳排放、吸引市場上的年青人才加入團隊，為公司注入新的思維。集團亦時刻以關愛社區、幫助社群為考量，致力照顧長者需要，同時為年輕人提供支援、予以鼓勵。

憑藉集團在建築和物業管理方面累積的經驗和對可持續發展的行業知識，我們於去年推出了智能設施管理業務，透過提供全面的智能解決方案，為客戶節約能源、減省成本和提高生產力，以達至他們的可持續發展目標。這個令人鼓舞的新里程亦正正體現了公司在服務中結合環境和成本效益，實踐可持續發展承諾。

審慎樂觀

瑞安建業的建築業務當受惠於未來龐大的機遇。香港特區政府計劃由2021年起十年內建造33萬個公營房屋單位，並在合適的公營房屋項目中引進設計與建造模式以加快整個建造流程，集團憑藉早在有關領域壯大的實力團隊，將繼續善用專業知識和市場聲譽，幫助我們佔得先機。

此外，立法會對香港特區政府公共開支建議的審批撥款進度不再受政治角力影響，為香港社會經濟回復穩定、全速發展奠定了堅實的基礎。我們期望有關工程項目將可緊密遵循政策法規，以獲順利進行。

過去幾年整體建造業衰退萎縮，導致政府各項建造工程、特別是在公營房屋和醫療設施方面的合約招標競爭持續加劇。但我們認為這個行業間的良好競爭對我們有莫大裨益，促使我們精益求精，更可發揮我們優質承諾、準時交付的優勢。

致謝

新冠肺炎疫情捲土重來，令過去幾個月的確診個案創歷史新高，無論對個人、對企業而言，2022年都極具挑戰。回望過去一年，本人謹對所有緊守崗位、努力付出的管理層及前線員工致以衷心謝意；同時亦感謝各位董事會同仁從不間斷的支持和寶貴意見。

在過去十年，瑞安建業在業務架構上作出了重大調整，今日得以提升核心競爭優勢，有賴不少員工的合力推動，本人誠摯感謝他們所作出的貢獻。在此，我亦歡迎各位新員工的加入，透過廣納百川、革新技術和創意思維，與公司一同邁向可持續發展、實現盈利增長。我深信香港作為中國的特別行政區，未來發展將繼續穩定繁榮，前景可期。



羅康瑞
主席

香港，2022年3月30日

管理層討論及分析



集團業務廣泛採納創新科技，推動業務數碼化，將使我們達致優於合約規定和法例法規的要求，在市場競爭中穩佔先機。

李進港
行政總裁

業務回顧

瑞安建業的核心市場以香港的建築及中國內地的房地產為主。集團的策略是發揮核心優勢，抓緊建築業優質的業務增長機遇，同時透過優化零售及商用物業釋放資產價值。此外，我們亦積極物色整項出售資產項目的良機，以實現股東價值。

年內，瑞安建業的業績令人鼓舞。集團於2021年錄得股東應佔淨溢利港幣7,600萬元，對比2020年則錄得溢利港幣5,200萬元。溢利增長主要由於建築業務的溢利增加，同時零售商場租賃表現顯著改善所致。於2021年，集團營業額為港幣53億元，較2020年錄得的港幣57億元，輕微減少7.1%。

踏入新一年，瑞安建業在香港建築業務手頭項目進展理想，在充裕的工程量下，繼續達成依規建造、準時交付的目標。隨著集團於建築信息模擬技術的應用日趨成熟，令我們得以迅速應對新冠肺炎疫情變化引致的建築材料供應鏈問題。憑着去年的穩固基礎，建築業務於2021年錄得溢利增加12%。若第五波疫情高峰如預期於3月底逐漸減退，2022年下半年建築業務的營業額可望回升。

衛寶已獲納入發展局認可的公共工程物料供應商及專門承造商名冊。該公司具備的專業知識、技術及資格，將與集團互補優勢，進一步擴大集團的業務範疇。預期此項收購將與集團的保養工程及其他業務創造協同效應。

贖回優先票據

於2022年1月，瑞安建業贖回所有於2022年到期的6.25%優先票據，本金總額為1.574億美元。該項贖回主要由香港一間商業銀行向本公司提供為期3年、本金額最高為港幣13億元的貸款融資。



十
建築業務年內業績顯著增長

管理層討論及分析

集團於中國內地的四個購物商場位置優越，鄰近住宅入住率高，亦是購物熱點。於2021年，商場出租率上升令總租金收入增加。然而，由於消費模式改變，許多消費者流向網上購物，加上為遏止不時爆發的疫情而實施的封城及閉環式管理措施，壓抑了集團正在推行的資產優化計劃的成效。中央政府推出「雙循環」政策，為中國經濟重新確立以提振內需為首要目標，預期可帶動新零售體驗式消費的強勁需求。

市場環境

過去兩年，新冠肺炎疫情席捲全球。集團營運的主要市場亦無法倖免，但於2021年出現穩步復甦勢頭。中國採取的「清零」政策，對於遏制疫情非常見效，使國內經濟在2020年上半年首次錄得有紀錄以來的經濟收縮後，再次穩步上揚。對比2020年國內生產總值增長2.2%，在2021年中國國內生產總值錄得8.1%升幅，達到人民幣114.4兆元，超出中央政府提出不低於6%的目標。中國內地經濟保持蓬勃，進出口均快速增長，工業生產及內需持續上升，家庭收入亦大幅增加，就業情況平穩，消費物價保持溫和上漲。

香港經濟於2021年顯著復甦，繼連續兩年錄得前所未有的衰退後，本地生產總值回復增長6.4%。經濟表現好轉，主要受惠於環球需求大幅回升，出口轉趨強勁，加上香港特區政府推出消費券計劃，帶動本地消費情緒回暖、勞工市場狀況改善及下半年疫情趨向穩定。香港特區政府於2021年5月完善選舉制度後，政府招標項目不再受立法會「拉布」及其他無法正常運作等情況，導致資金審批延誤而受影響。

重要企業及業務發展

智能設施管理服務業務

近年，智能設施管理解決方案及服務的需求殷切。在後疫情的新常態下營商環境不斷轉變，加上對氣候變化日益關注，環球企業紛紛尋求加強組織韌性，及就大廈的基建設施創建可持續方案。

瑞安建業憑藉在建築、樓宇保養及物業管理方面深厚的專業知識及經驗，策略性發揮核心優勢，為業主制訂解決方案，減低碳足印及營運成本，我們目前正在拓展香港的智能設施管理市場，未來目標是逐步將業務擴展至大灣區其他城市及長江三角洲地區。

集團透過融合科技創新企業以及系統及設備供應商的技術，為客戶提供全方位嶄新服務，以分析、改造、監察及持續數碼化升級，實現可持續發展的目標。瑞安建業與能源及可持續發展領先專家合作，為香港的醫院及中國內地成都瑞安城中匯推行可持續發展的設施改善工程。年內，我們一直密切監察客戶的節能減排和相關營運數據，印證了工程成效顯著。我們相信，智能設施管理業務於未來數年將成為瑞安建業的新增長引擎。

促進業務可持續發展

儘管新冠肺炎疫情引致全球各地爆發多輪感染，但集團迅速應變，把握機遇與挑戰，力求在新常態下維持韌性及增長。集團現正推進的「建構明天2021-2030」進展良好，

計劃落實未來十年的可持續發展策略，積極推動在各個業務範疇中融入可持續發展的理念，更多詳情列載於環境、社會及管治報告內。因應投資者對完善環境、社會及管治披露的要求不斷提高，我們已著手參照氣候相關財務信息披露工作小組及聯合國可持續發展目標的建議，調整對環境、社會及管治方面的行動和措施。

疫情來襲無阻世界的前進。瑞安建業努力建設新的基礎設施，令集團能更善用數碼化及建築技術。隨著在各項目結合應用建築信息模擬與組裝合成建築技術，集團在建造質素、安全及環境方面均有出色表現。集團亦積極利用創新及可持續發展科技達至減碳目標。

集團一直悉心培育人才。我們已提升網上學習及培訓能力，藉此應對員工團隊老化及建築業界技術轉型等風險。此外，為培育人力資本，我們推出人才發展計劃，旨在甄選高潛質的項目及管理人才，並將其培養成為未來管理層，作為集團繼任安排的其中一項舉措。

收購衛寶科技有限公司65%股權

我們一直積極發掘有利於集團長遠發展的投資機遇。於2021年12月，集團就收購衛寶科技有限公司(衛寶)65%股權訂立買賣協議，現金代價為港幣3,700萬元(根據協議條款可予下調)；衛寶為一間發展迅速的安防及影音解決方案供應商。該收購事項已於2022年1月3日完成。

設計 與建造

古洞北特建福利服務 綜合大樓

集團首個全面應用組裝合成建築技術的項目，將施工週期縮短至28個月。八層高的院舍預計於2022年落成後可提供1,750個安老宿位。



落馬洲河套地區 消防局暨救護站

項目竣工後將提供消防局暨救護站及其他設施包括分區訓練、倉庫和輔助辦公室，以配合落馬洲河套地區的發展提供服務。



葵涌醫院重建工程 (第二期)

項目設計標準達致綠建環評金級認證，並廣泛應用建築信息模擬及其他創新技術，以提升營運效率。



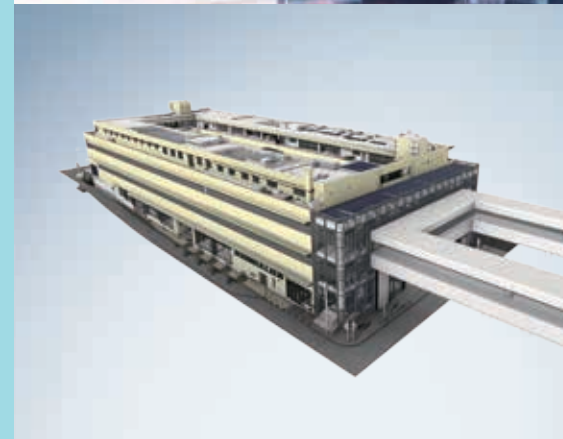
渠務署辦公大樓

該幢位於長沙灣的辦公大樓於2025年落成後，將成為渠務署總部及其他政府部門的辦公室。



科技

創新科技促進各業務營運團隊透過新思維優化數碼技術，克服複雜工程帶來的挑戰，實現集團長遠發展和增長。



人工智能裝置



組裝合成建築法



建築信息模擬技術

建築

踏入新一年，建築業務手頭項目進展理想，在充裕的工程量下，繼續達成依規建造、準時交付的目標。

市場回顧

儘管香港經濟在2021年穩步復甦，建造業在連續四年錄得收縮後，上半年表現仍進一步下滑，於下半年才逐步回升。2021年建造總開支比去年同期增長0.3%，當中公營工程增幅持續擴大，私營工程市場亦在下半年開始回穩。由於勞動市場和本地疫情在年內逐漸改善，2021年12月的建造業失業率為5.1%，對比2020年12月的10.7%（即2006年以來的最高水平）顯著下降。公營工程合約的市場競爭依然激烈。

房屋及醫療問題一直是香港社會大眾最關注的議題。於2021年10月刊發的行政長官施政報告提及，香港特區政府已物色350公頃土地，以供2022/23年度至2031/32年度未來十年提供33萬個公營房屋單位。此外，政府亦擬在未來數年內將過渡性房屋單位的供應量由1.5萬個增加至2萬個，以供輪候公營房屋的低收入住戶暫住。預期未來數年的公營房屋合約數目將保持穩定。



古洞北特建福利服務綜合大樓是集團首個全面應用組裝合成建築技術的項目

另一方面，特區政府分別預留港幣2,000億元及3,000億元的撥款，全力推進兩個十年醫院發展計劃。綜合此兩期醫院發展計劃，政府的目標旨在提供合共超過1.5萬個新增醫院床位及逾90個手術室，以滿足於2036年的公共醫療服務的預期需求。集團具備實力的建築業務亦可望受惠於醫療保健行業大量招標項目帶來的機遇。

採用建築技術

在新常態下，瑞安建業繼續致力推進提升資訊科技設施和數碼化的應用。

在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，我們全面採用了組裝合成建築技術，並於2022年2月順利完成安裝全部共1,764件獨立組件。組裝合成建築技術不僅減少建築工程對周邊環



進一步加強建築信息模擬技術的應用

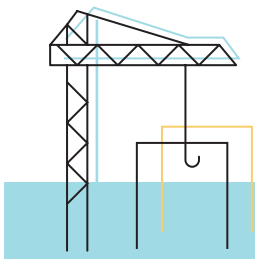
境所產生的影響，還大大將施工週期縮短至28個月。

除了在不同項目中應用更多創新方案外，我們亦擴闊採用不同先進技術以進一步提高我們的生產效率、工地安全和環境效益。近年來，我們一直在研究「簡化製造及裝配過程的設計」、「預製體積建設」及人工智能技術的應用，以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些技術不僅帶來上述優勢，而且更能迎合政府項目對新合約的要求，同時緩解工地因缺乏技術人員所帶來的壓力。

年內我們繼續推動建築信息模擬技術的應用，並透過珠海辦公室加強內部設計和技術發展，使我們參與香港特區政府和其他客戶的設計與建造工程、以及當中一些規定應用建築信息模擬技術的合約招標時更具競爭優勢。我們又增加資源，培養及加強建築信息模擬技術團隊實力，以促進有關技術在建設及室內裝修項目得以更廣泛應用。

推廣安全備受認可

員工的安全和福祉一直是瑞安建業的首位。我們在推廣和促進工地安全上努力不懈，令安全表現進一步提升。於2021年，集團錄得每千名工人計3.65宗的意外率，不但創下我們有記錄以來的最低水平，亦遠低於業界2020年每千名工人計平均26.1宗意外率的最近統計。為了進一步提升工地安全，我們於建築工地安裝



年底後取得落馬州河套地區消防局暨救護站及其他消防設施的設計與建造合約

人工智能監察系統以監控現場施工作業、幫助識別安全隱患，並採用人臉識別技術、智能安全帽系統以及安全管理系統等，時刻保護員工和工人的健康和 safety。

年內，團隊的努力廣獲業界認同，瑞安承建有有限公司(瑞安承建)及瑞安建築有限公司(瑞安建築)榮獲：

- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會建造業安全獎勵計劃2020」頒發積極推動安全獎；及
- 由職業安全健康局舉辦的「第十九屆香港職業安全健康大獎」頒發安全管理制度大獎金獎、安全文化大獎及最佳工作間預防感染措施獎銀獎。

瑞安承建於職業安全健康局舉辦的「第二十二屆建造業安全大獎」及發展局和建造業議會合辦的「第二十七屆公德地盤嘉許計劃」中囊括多個獎項，包括：

- 最佳安全文化活動小組、最佳安全文化項目經理／地盤總管及最佳吊運工作安全改善計劃金獎；
- 最佳安全文化地盤及最佳職安健維修及保養承建商銀獎；及
- 公德地盤獎銀獎。

於「優質公共房屋建造及保養維修大獎2021」中，瑞安承建亦獲頒多個獎項，包括新工程項



管理層討論及分析

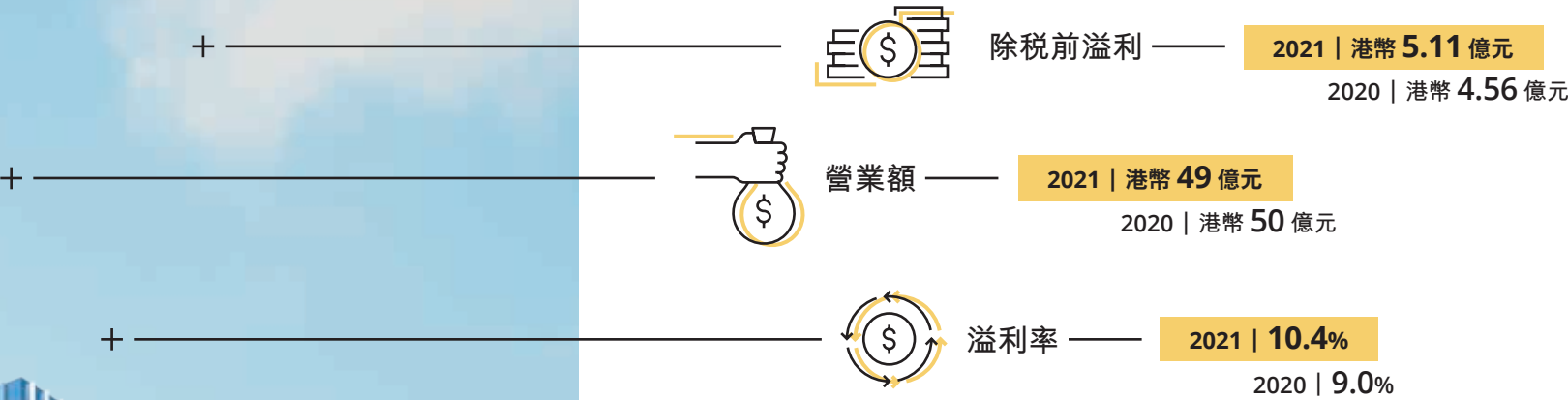
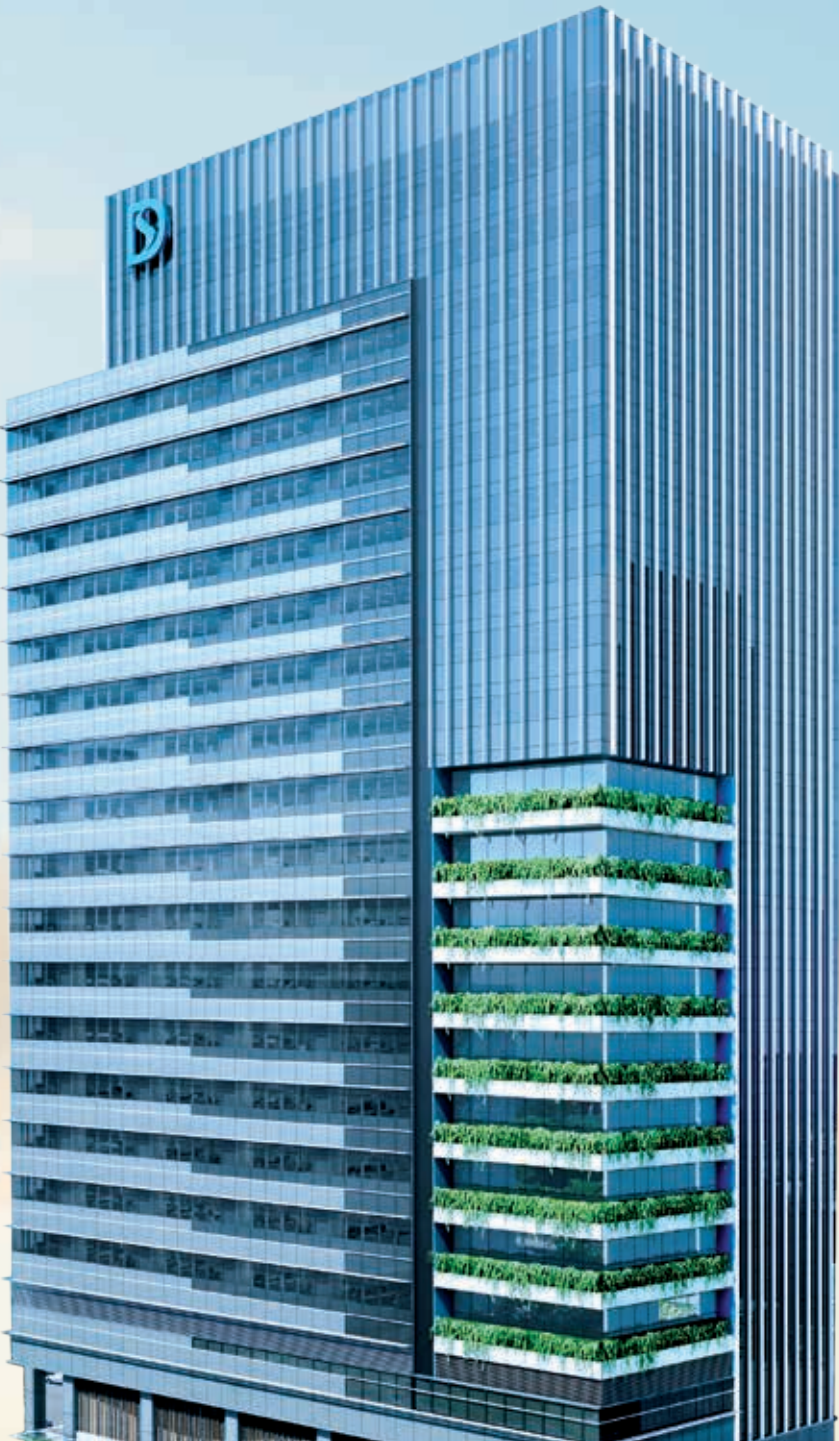
目一最佳工地安全的安全創意及全期工地安全、新工程項目一傑出承建商、及保養維修及改善項目一傑出承建商的工地抗疫優異獎。

營運表現

集團建築業務於2021年的溢利大幅增長。憑藉瑞安建業在市場上的穩固地位，集團於年內日益加劇的市場競爭下仍能維持數目穩定的手頭合約，並有望繼續增長。

建築業務於2021年錄得溢利港幣5.11億元，較2020年的港幣4.56億元增加12%。2021年的營業額為港幣49億元，較2020年的港幣50億元輕微回落。2021年除稅前溢利率自2020年的9.0%上升至10.4%。

渠務署辦公大樓的設計與建造項目進度良好

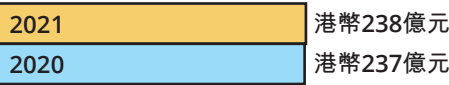


新簽合約及工程量

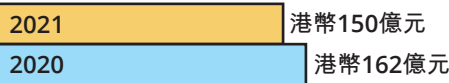
新簽合約



手頭合約總值
於12月31日



未完成合約總值
於12月31日



總值港幣38億元，而2020年則錄得價值港幣59億元合約。在下半年集團提交了數份極具競爭力的標書，可望當中取得一些重大合約。年內及於年底後取得的新合約詳情詳列於公司介紹部份。

於2021年12月31日，集團手頭合約總值為港幣238億元，未完成合約總值為港幣150億元，對比2020年12月31日則分別為港幣237億元及港幣162億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流健康增長。

於2021年，集團繼續如期推進建築項目並取得良好進展。年內主要在建建築項目及竣工項目詳列於公司介紹部份。

集團手頭合約保持穩健。於2021年面對競爭激烈的投標環境下，集團在香港和澳門取得多份新建造、維修、裝修和翻新工程合約，

瑞安承建有限公司

自 2021 年 10 月 1 日起，瑞安承建成為唯一一間獲香港房屋委員會(房委會)承建商名冊(新工程類別)認可為「優質承建商組別」的承建商，以肯定瑞安承建的誠信可靠和專業能力、及貫徹為房委會的公營房屋計劃提供優質的建築服務。



+ 柴灣蝶翠苑項目將於 2022 年竣工

新合約

瑞安承建及盛貿有限公司(盛貿)於 2021 年取得的新合約總值港幣 18.22 億元，包括：

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

樓宇保養工程的定期合約由盛貿承辦，繼續為集團在建造工程項目以外提供穩定收入。多年來，盛貿擁有穩固的客戶網絡，包括房委會、建築署、醫院管理局、香港機場管理局(機管局)、教育局、中華電力有限公司(中華電力)、香港鐵路有限公司(港鐵公司)、香港賽馬會及香港理工大學。盛貿將繼續擴闊客源及工程類別，以進一步把握設施管理市場的增長機遇。

手頭合約

年內，除了取得新建築和維修保養合約，瑞安承建及盛貿的手頭合約進展良好，包括：

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

瑞安承建及盛貿如期完成由建築署批出、為期三年位於香港島及離島的樓宇及土地以及其他物業的裝修工程設計及建造定期合約，以及少量由中華電力、機電工程署及機管局批出建築期較短的翻新、裝修及修繕合約。

政府部門／組織、機構和公用事業的樓宇及設施的維修保養和小型工程受到社會、經濟和市場因素影響相對輕微，因此這個獨特市場的定期合約將繼續為維修服務承建商提供穩定的工作機會。而我們的樓宇維修業務憑藉恪守安全及將員工和工人的福祉放在首位，榮獲中華電力的「2020 年度最佳 SHE 表現承建商」。

瑞安承建於年底後取得由房委會批出、位於上水第四及第 30 區(地盤二)第二期的公營房屋建設，以及青康路北第三期行人天橋項目，於 2025 年落成後將提供 1,556 個公營房屋單位、零售店舖、教育、社區及其他配套設施(港幣 13.29 億元)。



+

室內裝修工程手頭
合約維持穩健

瑞安建築有限公司

於2021年，由瑞安建築及瑞安承建組建的合營公司(瑞安合營公司)繼續穩步推進各項設計與建造工程合約，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)、建築署為長者服務而建造的古洞北特建福利服務綜合大樓、及位於長沙灣的渠務署辦公大樓。

建築署及醫院管理局繼續推出多項建築合約招標。市場競爭不斷加劇，瑞安建築憑藉集團自身的設計與建造實力，將繼續把握往後的招標機遇。

年內，瑞安建築完成由建築署批出、合共提供1,184個單位的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建築合約。

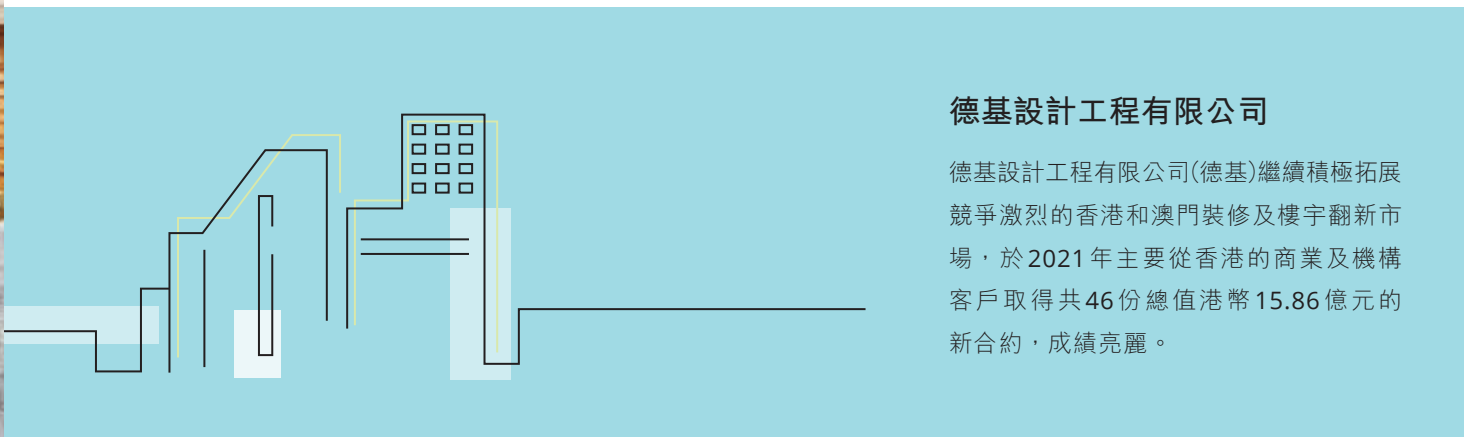
於去年完成的中環街市活化項目第一期，是集團首個全面採用建築信息模擬技術的建造項

目，透過管理資產生命週期中的數據和信息提高施工效率、服務質量、工地安全和環境績效。瑞安建築作為項目的總承建商，與合作夥伴透過協作努力和採用創新的修復技術，令整個項目團隊在皇家特許測量師學會舉辦的香港年度大獎2021中獲得翻新／活化項目團隊獎。

我們對恪守質量和創新的承諾也為集團贏得了建築信息模擬顧問服務，包括為建築署在長沙灣污水泵房興建的渠務署辦公大樓及房委會在安達臣道石礦場RS-1的公營房屋建設項目提供服務。

於2021年6月，香港兒童醫院於優質建築大獎2020分別奪得最高殊榮之「優質卓越大獎」，及「香港非住宅項目(新建築物-政府，機構或社區)」優質建築大獎，以表揚這個於2017年竣工的合營設計與建造項目利用革命性建築方案和創新可持續設計，優先照顧病人的福祉與需要。

瑞安建築於年底後取得總值港幣8.6億元的新合約，為建築署於落馬洲河套地區設計與建造消防局暨救護站及其他消防設施，項目預計於2024年竣工。



德基設計工程有限公司

德基設計工程有限公司(德基)繼續積極拓展競爭激烈的香港和澳門裝修及樓宇翻新市場，於2021年主要從香港的商業及機構客戶取得共46份總值港幣15.86億元的新合約，成績亮麗。

隨著疫情受到控制，澳門特區政府放寬了若干旅遊限制措施，令2021年澳門入境旅客人數顯著激增。2021年博彩收入總額亦從2020年急挫79.3%後的低位大幅反彈43.7%。面對嚴峻及充滿變數的營商環境，部份營運商對賭場酒店優化及翻新工程計劃作出相應調整。

新合約

年內取得的主要新合約包括：

- + 港鐵大圍站上蓋新商場圍方室內裝修工程；
- + 啟德體育園主場館室內裝修工程；
- + 香港科學園各座大樓的商業中心、藥物安全測試中心、機械人技術促進中心、共享空間、辦公室及乾實驗室室內裝修工程以及將辦公室改建成濕實驗室；
- + 恒生銀行總行的室內裝修工程；
- + 香港國際機場運力系統改善工程；
- + 香港國際機場一號客運大樓中央大堂翻新工程及第2A期的5G服務機電及建築商支援工程；
- + 香港國際機場二號客運大樓專業服務櫃檯設施的設計、供應及安裝工程；
- + 國泰貨運大樓的恆溫儲存室設計及建造；
- + 九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程；
- + 尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務；
- + 新蒲崗一項商業發展項目的洗手間、走廊及電梯大堂室內裝修工程；及
- + 澳門新濠影滙二期W酒店及Iconic Hotel的商業街及平台通道、大堂、咖啡室的室內裝修工程。

此外，瑞安合營公司向集團子公司瑞安幕牆有限公司批出價值港幣3.38億元的葵涌醫院重建工程(第二期)大樓幕牆工程合約，以運用我們的建築專業知識和豐富經驗提高成本效益。

在新冠肺炎疫情下，工程進度受到不同程度的影響，德基努力於期內維持工期和工程預算，達至按時交付的目標。年內，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣9.01億元和港幣3.27億元的合約，主要包括香港故宮文化博物館及香港科學園室內裝修工程、香港中環歷山大廈翻新工程、長沙灣西港都會中心的整幢改裝工程、大埔太和廣場的資產優化工程及港鐵公司羅湖站的改善工程，以及澳門威尼斯人酒店澳門倫敦人購物中心、入口大堂、公用通道地方及莎士比亞大堂的室內裝修工程。

房地產

集團旗下商場的出租率及租金收入於去年均有所提升，將有序地透過持續優化資產，實現可持續增長。



市場回顧

中國內地的零售及商業租賃於過去一年面對嚴峻挑戰。中央政府於2021年7月推出「雙減」政策，旨在紓緩小學及中學生繁重功課及校外私人培訓的負擔。由於近年教育相關機構已成為重要的租賃客戶，這項政策不僅對中國內地的私營教育行業造成突如其來的衝擊，亦引起不利的連鎖效應，波及辦公室及商場店舖銷售及租賃。

新冠肺炎疫情加快中國內地經濟的數碼化轉型，尤其是需要實體互動的領域，進一步打擊傳統銷售模式。國內消費者對購物、遙距學習及醫療諮詢等服務的消費日漸轉向網絡渠道，而隨著5G技術普及應用，企業致力透過加快應用數碼工具及渠道吸納更多客戶，建立業務聯繫。這些因素均推動「宅經濟」迅速發展，使消費者及企業行為轉變。我們持續審視租戶組合與定位，以及租賃及市場推廣策略，作好準備應對後疫情時期消費模式的轉變及新常態。

十 致力提升購物體驗

營運表現

集團房地產業務於2021年錄得虧損港幣1.24億元，而2020年則為虧損港幣7,200萬元，分別包括集團物業組合估值及減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)港幣1.14億元及港幣1.3億元。2021年營業額為港幣3.31億元，包括銷售收入港幣8,100萬元、總租賃收入港幣1.14億元及香港物業管理服務收入港幣1.36億元，而2020年的總營業額則為港幣6.28億元。

儘管業務於年內錄得虧損，集團旗下商場的總租金收入及出租率漸見復甦。隨著國內新冠肺炎變種毒株於各地零星爆發，反覆影響消費者情緒，預計零售行業將需時才逐步回復至新冠肺炎疫情前水平。

物業組合

於2021年12月31日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積40.14萬平方米，其中已竣工物業佔38.45萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔1.69萬平方米。

城市	項目	家居式 辦公單位／				總樓面 面積*
		別墅式樓房 (平方米)	辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位及 其他 (平方米)	
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	86,200	162,500
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	-	-	-	4,500	4,500
南京	瑞安翠湖山	11,700	-	-	7,900	19,600
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	-	-	63,600	-	63,600
	威尼都二期	-	1,600	29,400	-	31,000
合計		11,700	36,500	219,200	134,000	401,400

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

於2021年12月31日，集團物業組合主要包括以下物業：

- (a) 成都瑞安城中匯(位於成都商業中心區的大型綜合發展項目)的一個商場、一幢辦公大樓以及車位，自2017年竣工後所有住宅及家居式辦公單位均已售出；
- (b) 重慶創匯首座(位於重慶市中心的綜合樓宇，毗鄰繁華的解放碑廣場)的一個商場及車位，自2010年竣工後所有住宅及辦公室單位均已售出；

- (c) 瀋陽項目一期(位於瀋陽「金廊」的綜合大樓)的一個商場及車位，自2013年竣工後所有住宅、服務式公寓以及逾97%的辦公室單位已售出；
- (d) 天津威尼都一期(毗鄰京津城際鐵路天津武清站)的一個歐陸式購物中心，自2015年起全面營運；及
- (e) 天津威尼都二期(毗連天津威尼都一期)的零售舖位及家居式辦公單位，自2020年竣工後佔總樓面面積約20%的零售舖位及88%的家居式辦公單位已售出及交付予買家。

天津威尼都一期商場出租率於年內錄得可觀增長



租賃表現

年內，集團於中國內地的商場錄得可觀的租金增長。中國內地經濟自2020年新冠肺炎疫情爆發以來穩步復甦，帶動集團於2021年錄得中國內地零售及辦公室物業總租金收入(扣除適用稅款前)人民幣6,400萬元，較2020年人民幣5,800萬元上升11%。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積(平方米)	出租率	
		2021年12月31日	2020年12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	77%	88%
辦公室	33,300	79%	90%
重慶創匯首座			
零售	21,000	85%	82%
瀋陽天地			
零售	62,200	91%	88%
天津威尼都一期			
零售	63,600	81%	72%

年內，為應對嚴峻市況，我們悉心經營與租戶的長遠關係，成功帶動及提升旗下大部份商場的出租率。成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商已進入最後階段。待落實後，電影院重開有望從2022年起帶動商場出租率提高約12.5%。

金遷出，導致出租率於年末下跌至79%。隨著市場需求回復穩定，出租率自今年年初回升至90%。

資產優化計劃

隨著中國內地經濟在疫情後逐步復甦，瑞安建業繼續提升及重塑商場和時尚生活體驗。我們運用經驗持續進行研究，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。為了提升客流，我們除了優化零售組合，亦透過網上應用程式結合線下打造創新、開心和提供家庭樂的開放式空間，為消費者提供不同體驗。此外，我們亦推出期間限定的現場音樂會及娛樂活動，營造氣氛及熱度帶動人流，以增加商場租金收入，同時實現旗下商場的潛在價值。

2021年中，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率達98%，其後部份租戶於租約期滿前支付賠償

集團持續為當地社區商場改造轉型，引入更多適合家庭活動的生活元素，如體驗平台及兒童遊樂區，並定期舉辦戶外音樂會及夏日派對等一系列創意互動市場推廣，以刺激零售銷售，拓展忠實顧客群。

房地產銷售

2021年，集團房地產銷售所得的港幣8,100萬元收入及除稅前溢利港幣500萬元已獲確認，主要來自天津威尼都二期及南京瑞安翠湖山項目，於2020年則分別為港幣4.33億元及港幣1.22億元。

2021年，集團於散售天津威尼都二期的合約銷售總額為人民幣1,400萬元，並於年內確認銷

售收入人民幣4,300萬元，包括9個零售舖位及37個家居式辦公單位，總樓面面積為2,967平方米。於2021年12月31日，在合共486個零售舖位及184個家居式辦公單位中，204個零售舖位及169個家居式辦公單位已簽訂銷售合約，總樓面面積分別為7,793平方米及11,474平方米，銷售總額分別為人民幣2.71億元及人民幣1.28億元。

反覆的新冠肺炎疫情嚴重打擊整體商用物業的投資氣氛，天津威尼都二期零售舖位的銷情在2021年亦見停滯。考慮到近期營商環境的不明朗因素，集團將總樓面面積約1.25萬平方米的零售舖位(相當於可銷售總面積約25%)短期放租，希望透過售出及租出更多零售舖位使項目營商氣氛趨向活躍，並加快存貨銷售步伐。

物業管理

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

年內，泓建各項物業管理合約及來自民航處的三年期設施管理合約進展理想，為集團貢獻穩定的收入及現金流。憑藉於物業管理方面的專業知識與經驗，泓建與其他業務營運部門夥拍合作互補優勢，為香港客戶提供智能化設施管理服務。

展望

預計2022年的市場環境仍將十分嚴峻。瑞安建業將加大力度鞏固組織架構及推動可持續發展。

踏入2022年，全球經濟持續復甦，但由於新冠肺炎變種病毒在全球肆虐，加上多地供應鏈陷入樽頸，拖慢復甦步伐。

中國經濟已重返至疫情前的增長趨勢，內地的日常生活逐漸回復正軌，但變種病毒傳播性極高，仍不時出現零星復發，延誤了經濟復甦勢頭。在種種不利因素下，即使國內生產總值在2021年增速高於預期，中央政府對2022年國內生產總值的增長目標下調至約5.5%。在日益複雜的外圍環境、國際市場貿易保護主義升級、供應鏈問題持續的影響下，中國繼續落實「雙循環」策略以提振內需，並提供更多支援政策，務求實現更穩健和可持續的經濟發展。

自2022年1月起，新一波新冠肺炎變種毒株在香港爆發，當局進一步收緊各項防疫措施，嚴重打擊香港經濟活動。經濟復甦的速度取決於本地疫情發展，然而，在國家全力支持下，我們有信心這一波疫情可在短期內受到控制，令本地經濟重拾動力。香港特區政府推出新一輪總值港幣660億元的消費券計劃，旨在刺激本地消費，加快經濟復甦。展望中期，香港經濟前景仍然正面樂觀。

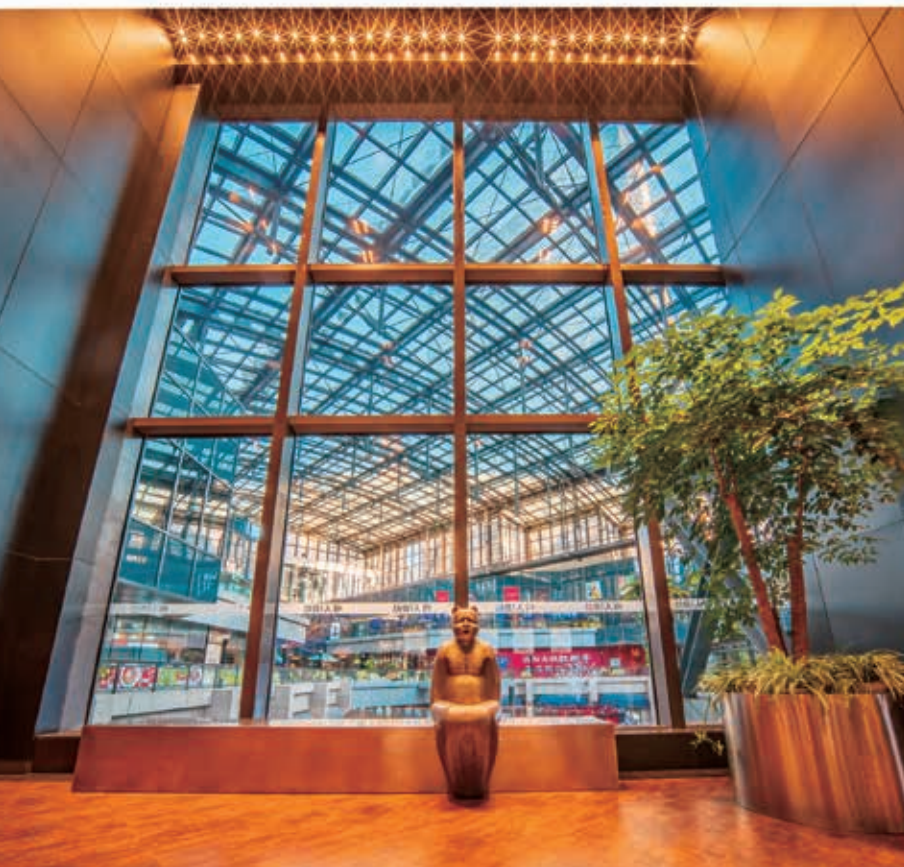
香港特區政府繼續致力回應社會對公營房屋及醫療的殷切需求，並計劃推動北部都會區發展策略，藉此改建北部市

區，為房屋、科技發展和其他行業開拓及增加用地。瑞安建業在未來數年當可受惠於公營界別招標增加的機遇。除了經營建築這個核心業務，我們亦會審視和發掘能充分發揮競爭優勢的機遇，拓展新的業務，並著手提供多元化和智能設施管理服務，推動其成為瑞安建業收入增長的一個主要動力。

預計2022年的市場環境仍將十分嚴峻。瑞安建業將加大力度鞏固組織架構及推動可持續發展。我們將吸納年輕人才以擴充建築團隊，並增加資源加強員工訓練與發展；同時致力進一步提升安健環標準、設計與建造能力、及環境、社會及管治表現。此外，集團業務廣泛採納創新科技、推動業務數碼化，將使我們達致優於合約規定和法例法規的要求，在市場競爭中穩佔先機。

集團在中國內地商場的出租率及租金收入於去年均有所提升，並將有序地透過持續優化資產，重塑具吸引力的租戶組合、提升商場人流及租金表現，長遠實現可持續增長。同時，我們亦繼續精簡架構、審慎控制成本。隨著業務表現持續改善，我們會積極物色出售物業資產的機遇，致力為股東創造價值。

十 於瀋陽天地推行資產優化計劃



財務回顧

財務業績

集團截至2021年12月31日止年度盈利進一步增長，並錄得股東應佔溢利港幣7,600萬元，營業額為港幣52.67億元，2020年則錄得溢利港幣5,200萬元及營業額港幣56.70億元。

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每股港幣0.07元(2020年：零)。待股東在應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於2022年6月30日或前後向於2022年6月15日名列本公司股東名冊的股東派付。

總營業額分析如下：

	截至2021年12月31日 止年度 港幣百萬元	截至2020年12月31日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,936	5,042
中國房地產	195	525
香港物業管理	136	103
合計	5,267	5,670
合營企業		
水泥及其他	9	9
合計	5,276	5,679

建築和樓宇保養工程的營業額受惠於大量手頭合約而保持穩定。保養工程合約增加的營業額足以抵銷建築合約減少的營業額。房地產業務收入由去年港幣5.25億元減少至港幣1.95億元，收入減少是由

於天津威尼都項目二期於2021年就交付零售商鋪及家居式辦公單位而確認的銷售收入大幅減少。此外，香港物業管理業務於2021年及2020年分別為集團帶來港幣1.36億元及港幣1.03億元收入。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2021年12月31日 止年度 港幣百萬元	截至2020年12月31日 止年度 港幣百萬元
建築	511	456
房地產		
物業銷售溢利	5	122
租金收入淨額	26	4
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(110)	(115)
物業存貨減值虧損	(4)	(15)
收購附屬公司餘下權益	-	(13)
出售大連天地權益	6	5
香港物業管理	17	16
營運開支淨額	(64)	(76)
	(124)	(72)
財務費用淨額		
— 優先票據	(87)	(119)
— 銀行及其他貸款	(54)	(51)
企業經費開支及其他	(62)	(75)
於撤銷海外附屬公司註冊時轉出的累計匯兌收益	21	-
匯兌收益淨額	73	169
稅項	(103)	(169)
非控股股東權益	(99)	(87)
合計	76	52

建築

儘管營業額減少，建築業務於本年度錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額10.4%，高於去年同期的9.0%，主要由於(i)本年度就若干在本年度及之前年度完成的建築項目的溢利獲得上調；及(ii)來自保養工程業務的貢獻有所增加。

房地產

房地產分部持續提升商場業績，並精簡組織架構，使其經營業績較上年度進一步改善。於2021年，在新冠肺炎疫

情的逐步緩和以及向租戶提供的寬減與上年度相比大幅減少，集團商場的淨租金穩步增加。此外，商場於2021年的出租率大致上不斷改善。

於2021年12月31日，集團投資物業價值為港幣47.19億元。撇除本年度人民幣兌港幣升值的影響，投資物業組合的公平值總減值為2.8%。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，年內集團的營運總開支得以進一步減省。

管理層討論及分析

收購天津威尼都項目餘下10%權益於2020年8月完成，代價總額約為人民幣3,580萬元。超出賬面撥備約人民幣2,430萬元部分已於2020年確認為開支。

財務費用淨額

於2020年1月，本公司發行1.80億美元於2022年1月到期的6.25%優先票據，以提供資金償還於2020年5月到期的美元優先票據，這導致2020年就發行美元優先票據產生較高的財務費用。因此，總財務費用淨額由上年度的港幣1.70億元減少至港幣1.41億元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2021年12月31日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,582	9,750
資產淨值	3,264	3,132
	港幣元	港幣元
每股資產淨值	8.7	8.4

集團資產總值由2020年12月31日的港幣98億元稍為減少至2021年12月31日的港幣96億元。集團資產淨值有所增加，主要是由於年內溢利港幣7,600萬元及人民幣兌港幣升值導致匯兌儲備增加港幣1.18億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2021年12月31日 港幣百萬元	%	2020年12月31日 港幣百萬元	%
建築	2,145	22	2,211	23
房地產	6,830	72	6,954	71
企業及其他	607	6	585	6
合計	9,582	100	9,750	100

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

匯兌收益

於2021年，人民幣及美元兌港幣分別錄得升值2.9%及0.6%。於年內，該等情況導致匯兌收益淨額合共達港幣1.91億元，其中港幣7,300萬元及港幣1.18億元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認，而去年則分別錄得匯兌收益港幣1.69億元及港幣2.44億元。

根據現行會計準則，於完成撤銷若干海外附屬公司註冊後，已就先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益港幣2,100萬元於2021年轉至損益。

股本權益、融資及負債比率

本公司於2021年12月31日的股東股本權益由2020年12月31日的港幣31.32億元增加至港幣32.64億元。

於2021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15.30億元，而於2020年12月31日則為港幣15.90億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2021年12月31日 港幣百萬元	2020年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	934	1,037
1年後但2年內	762	215
2年後但5年內	81	494
5年後	41	69
銀行貸款總額	1,818	1,815
美元優先票據	1,227	1,258
銀行及其他貸款總額	3,045	3,073
銀行結餘、存款及現金	(1,515)	(1,483)
銀行及其他貸款淨額	1,530	1,590

於2020年1月發行1.80億美元兩年期的6.25%優先票據後，集團已自公開市場按較面值略為折讓的價格購回合共2,260萬美元的優先票據。於2021年12月31日，未償還的優先票據已減少至1.574億美元。於2021年10月，集團獲得一筆較低成本為期三年的港幣13億元貸款，以作償還優先票據，該票據已於2022年1月到期時全額償還。

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2020年12月31日的50.8%減少至2021年12月31日的46.9%，主要由於年內股本權益增加所致。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般

以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2021年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,867人(2020年12月31日：1,811人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有347人(2020年12月31日：370人)。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的職能執行計劃、針對項目經理的領導力發展計劃、以及針對選定的有潛質管理人員的人才發展計劃。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

環境、社會及 管治報告

瑞安建業秉持可持續發展的經營原則，透過關注和評估可持續發展趨勢對集團、整體行業和社會的影響，在業務營運上制定相應的措施。

落 DOWN 落



p.38 可持續發展策略



p.40 環境、社會及
管治的管理框架



p.41 持份者參與及
重要議題



p.42 更好的經濟
+ 創新及技術
+ 員工及人才發展
+ 卓越營運



p.50 更好的環境
+ 氣候變化
+ 環境影響管理
+ 可持續採購



p.58 更好的社區
+ 健康與安全
+ 社區參與



p.64 數據表現摘要



p.66 內容索引

建構明天 2021-2030

報告範圍及邊界

環境、社會及管治(ESG)報告重申本集團對可持續發展的承諾，涵蓋本集團建築部、維修保養部、室內裝修部及房地產部於2021年1月1日至2021年12月31日期間在相關方面的努力及表現。環境數據收集自香港總部、7個主要建築項目、8個室內裝修項目、16個維修保養項目及4個中國內地物業項目。

本報告根據聯交所ESG報告指引披露本集團的表現。於編製本年度報告時，我們繼續應用重要性、一致性、量化及平衡的報告原則，並於本年度採取進一步措施，把氣候相關財務信息披露工作小組(TCFD)的建議納入我們的披露中。

可持續發展策略

瑞安建業投身參與建設香港已超過50年。過去我們一直致力創新求進，從昔日建築項目為社區帶來噪音、灰塵、工地碳排放等，逐步演變進化至今天以創新科技和革新技術驅動的智慧工地模式，減少對環境造成影響。

我們憑藉在設計與建造領域的專業知識，以創建節能、可持續的建築和充滿活力的社區設施為目標，為社會創造長遠價值。因此瑞安建業早年已率先採用電腦模擬技術，透過整合施工過程的每一個環節、調整從設計到竣工的進度，成為現時業界減少碳排放和建築廢物的重要一員。

可持續發展是我們履行企業承諾的重要基石之一，為達至更全面的可持續發展，瑞安建業於2020年制訂了未來十年的可持續發展策略—「建構明天2021-2030」，並成立可持續發展督導委員會，全面監督我們在各範疇所作的努力和社會貢獻，使可持續發展成為我們的核心經營方針和目標。

更好的經濟

推動創新和培育人才，令公司得以持續發展，同時促進社會經濟增長。



更好的環境

透過減少碳排放及建立可持續供應鏈，以應對氣候變化。



更好的社區

致力提升員工的安全健康和身心康盛，推廣關愛文化，為社會創造長遠價值。

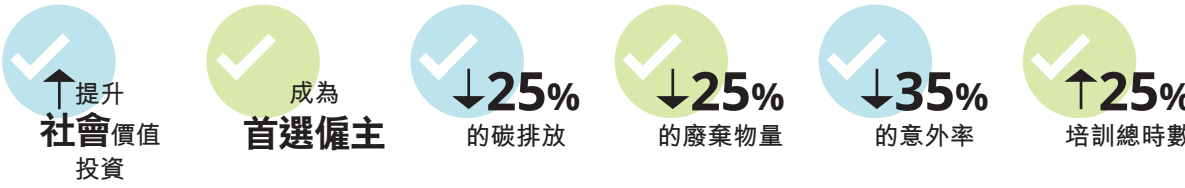


目的

瑞安建業推行首份可持續發展策略「建構明天2021-2030」，落實可持續發展藍圖、願景及目標，積極推動在各個業務範疇中融入可持續發展的理念。集團期望發揮全員力量，透過推動行業創新，使公司成為可持續發展及富有適應力的企業，長遠為我們的員工及持份者創造更多機會及帶來正面積極影響。

中期目標：

我們訂立了2024年中期目標，以減輕與氣候有關的環境影響，達至可持續發展承諾：



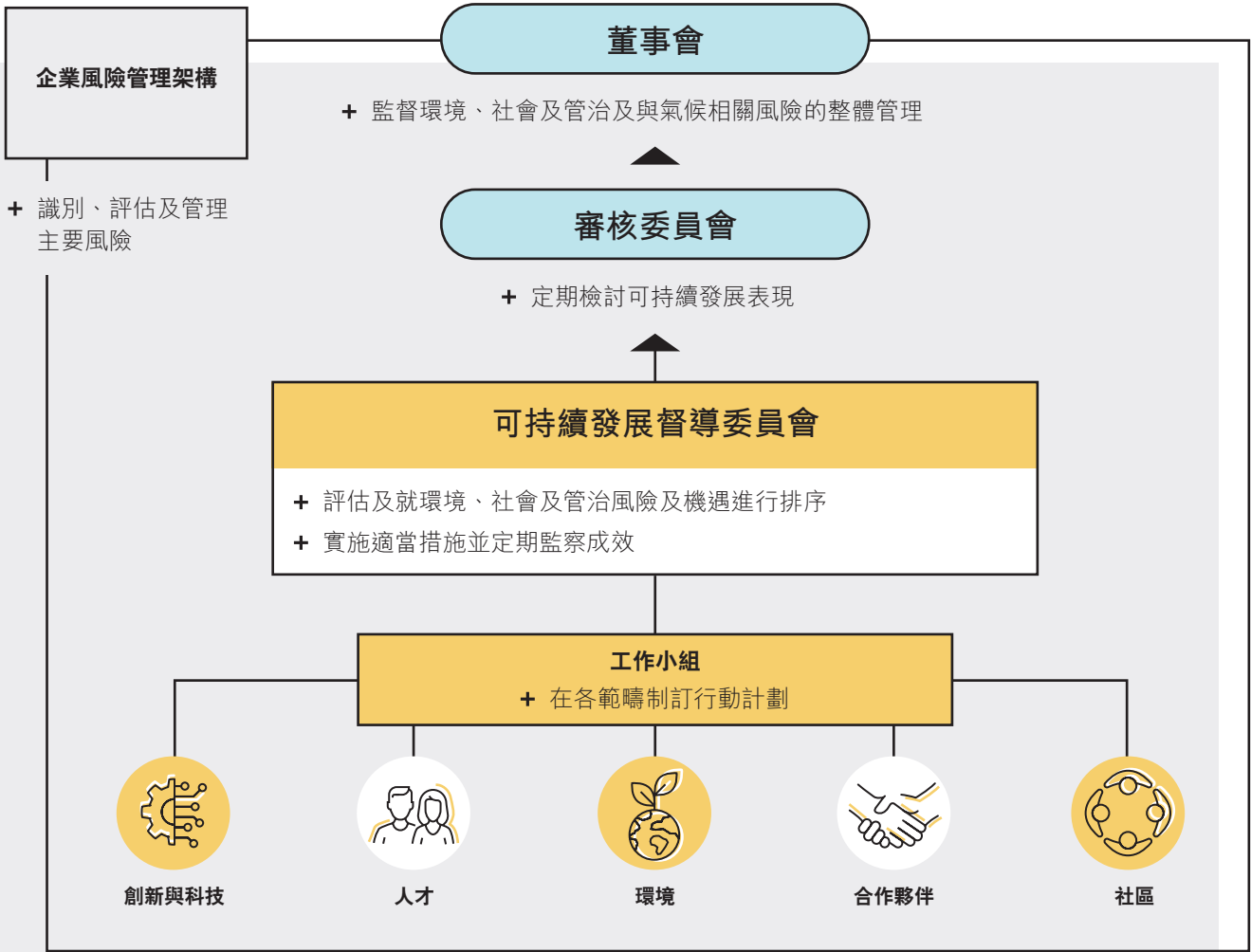
環境、社會及管治的管理框架

集團的可持續發展督導委員會負責監督我們的環境、社會及管治表現。由行政總裁及業務部門主管組成的委員會在五個工作小組支援下，在各個範疇推行可持續發展計劃，採取適當措施並定期監察成效，同時透過聆聽持份者的意見，持續改進及提升表現。

委員會負責評估重要的環境、社會及管治風險和機遇，每半年向審核委員會作出匯報。本集團設有企業風險管理架構，以有效識別、評估及管理主要風險。

委員會就環境、社會及管治以及與氣候相關風險的整體管理進行監督，並根據氣候相關財務披露工作小組建議所設立的框架，以系統化方法持續監察檢討和管理因氣候相關事宜導致業務中斷及聲譽受損的企業風險。

審核委員會根據ESG相關目標及持份者識別的重要議題，定期向董事會匯報集團的可持續發展管理表現。我們已制定可持續發展政策，委員會將定期評估及提供所需資源及專業知識，令政策有效執行。

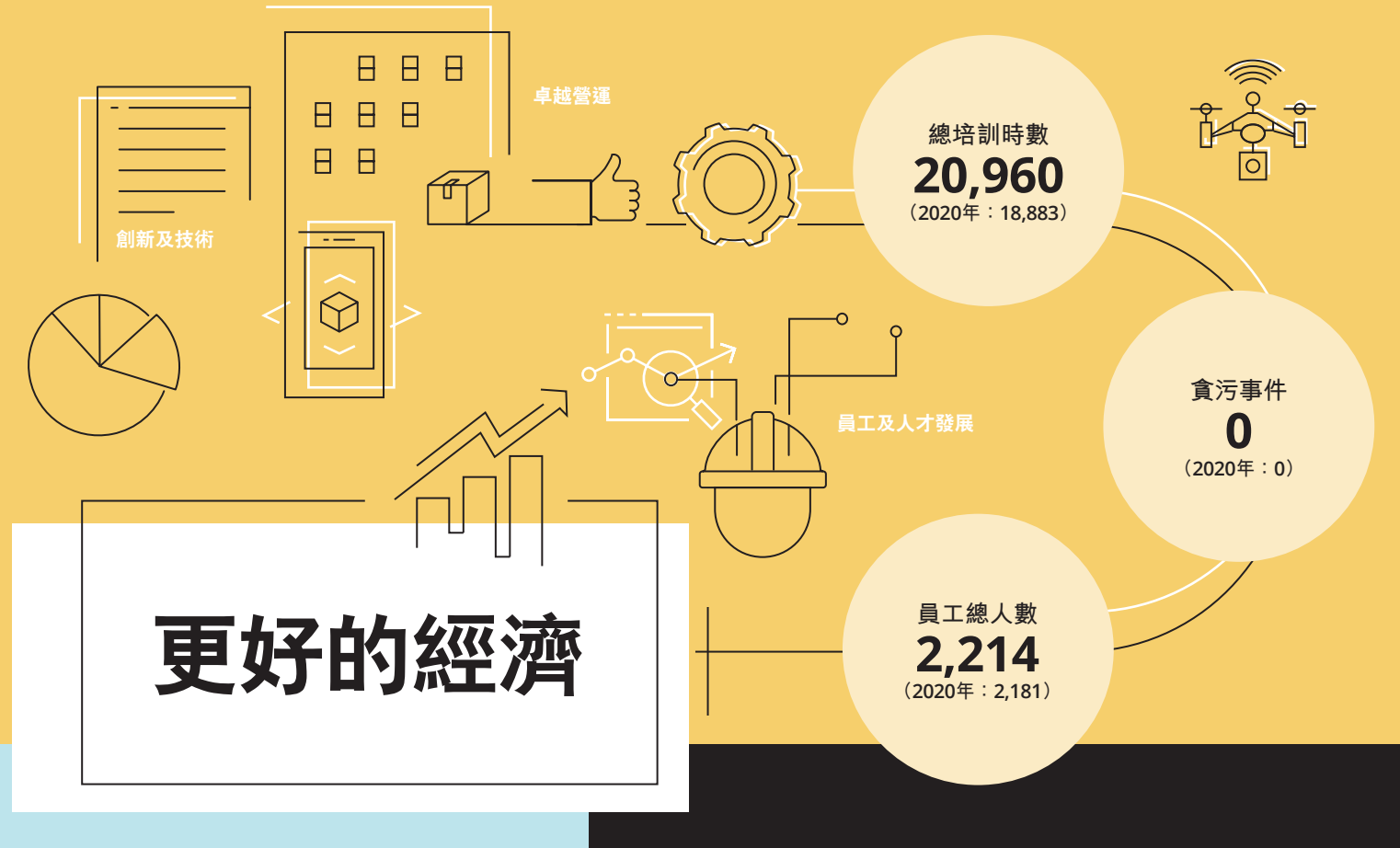


持份者參與及重要議題

為確保能針對性的邁向可持續發展，瑞安建業於2020年進行了重要議題評估，從而確定影響我們的經營理念和營運重要的社會和環境因素，並由我們的可持續發展督導委員會定期檢視，再按其重要性排序加以完善。我們亦關注影響集團、整體行業和社會的可持續發展趨勢。年內經可持續發展督導委員會審視的已識別重要議題、以及我們在2021年採取的行動詳列於此。



更好的經濟	更好的環境	更好的社區
重要議題／主要範疇		
+ 透明度 + 人才發展	+ 環境合規 + 能源效益及碳排放	+ 健康與安全
持份者		
+ 股東及投資者 + 監管機構	+ 分判商及供應商 + 客戶、買家及租戶	+ 員工 + 社區
風險／機遇		
+ 作為一間負責任的企業，全面合規及秉持道德標準是與持份者建立信任的基礎 + 培育員工以迅速應對瞬息萬變的行業趨勢、風險及機遇	+ 隨著環保政策日趨嚴格，我們必須透過探索新技術及加強環境管理，迅速應對監管變動，以降低合規風險	+ 為員工維持高安全標準，並持續投入資源，將工地意外率降至最低
2021 年採取的行動		
+ 加強我們對誠信的承諾，為所有員工舉辦培訓課程，分享防止貪污的最佳措施 + 按TCFD建議披露氣候相關風險 + 建立學習管理系統鼓勵電子學習，大約75%員工已完成一個或以上的網上學習課程	+ 採用先進的能源儲存系統，減少61%柴油消耗或496噸碳排放 + 與能源專家合作建立智能管理平台，可每年節省22%的能源消耗	+ 在工地採用AI技術即時監控危險動作及挖掘機操作，降低安全隱患



應用創新技術以及吸引和保留人才，是瑞安建業保持競爭力和長遠增長的關鍵。透過與業務夥伴和分判商緊密合作，我們採用數碼化和可持續建築技術，在施工作業中實踐和融合。

創新及技術

近年集團致力採用先進技術，包括建築信息模擬(BIM)和組裝合成建築(MiC)技術，旨在提高公司的生產力和質量保證，同時改善工地安全和對環境的影響，配合行政長官於2018年《施政報告》提出的「建造業2.0」，共同推動行業創新、專業化及年青化。



建築信息模擬



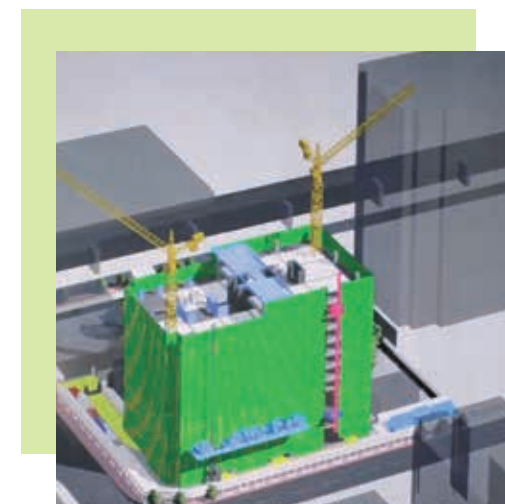
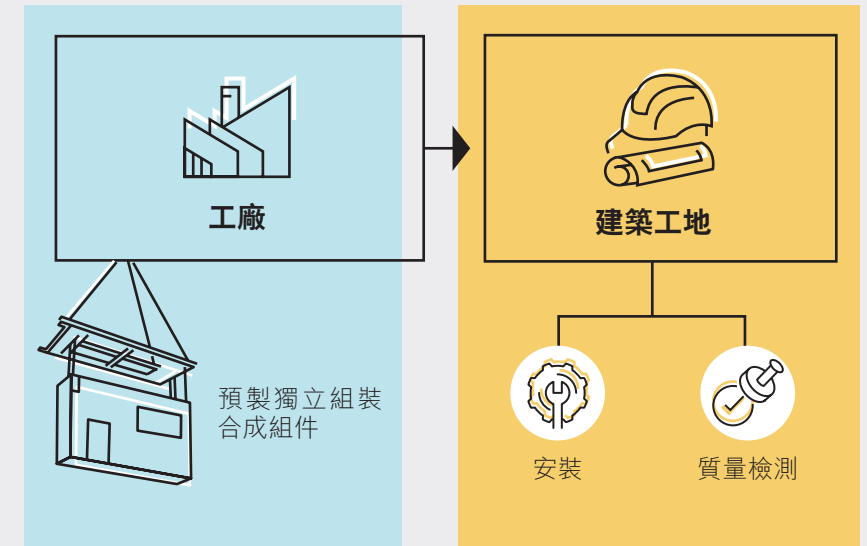
組裝合成建築法



數碼化

建築技術

位於古洞北第29區的特建福利服務綜合大樓是瑞安建業首個全面應用組裝合成建築法的項目，旨在為長者提供安老院舍及復康服務設施。組裝合成建築法(MiC)透過「先裝後嵌」，將樓面空間劃分，再把由預製工廠生產、配備裝飾工程、固定裝置和屋宇設施的獨立組件運送至工地進行測試、安裝及品質檢測。此項目將於2022年竣工。



+ 加強數碼化及應用機械人技術

MiC為建築過程提供極大靈活性。由於安裝室內裝置及屋宇設施可分開進行，不受打樁及地基工程影響，工廠可同時預製不同的獨立組裝合成組件，顯著提高效率及生產力。憑藉MiC，我們將建築期縮短至28個月，為1,750名長者及有需要的人士儘快提供優質舒適的安老院舍及復康設施。

場外施工為工人帶來更安全整潔的工作環境，減輕他們於戶外及惡劣天氣時工作的困難及從高處墜下的安全隱患。此外，MiC有效減少建築廢物、灰塵及噪音，在環境保護方面表現良好。

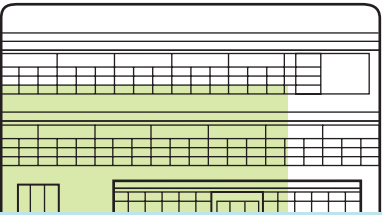
儘管MiC在香港仍處於起步階段，但是次瑞安建業率先在項目全面應用有關技術，使我們在應用創新建築技術方面處於領先地位。



擴大應用BIM技術

建築信息模擬(BIM)提升項目管理

數碼化是推動可持續發展的關鍵。瑞安建業一直重視科技發展，並持續擴大新技術的應用，以提高營運效率及降低成本。BIM技術可為建築項目從設計、規劃、施工至使用環境的整個生命週期，建立和管理準確的建築資訊和數據。



中環街市活化項目

- + 中環街市活化項目是瑞安建業首個全面應用BIM技術的市區重建項目。由於中環街市為三級歷史建築物，瑞安建業利用BIM技術加強項目管理，避免破壞原來建築，使施工及修復過程更流暢。
- + 該項目於2020年底竣工並已於2021年八月重新開放，標誌著大樓的活化工作取得成功。

古洞北特建福利服務綜合大樓

- + 在規劃位於29區、樓高八層的特建福利服務綜合大樓的建築時，我們採用了BIM技術，以3D模型準確呈現複雜的樓層結構，使工程團隊可預視潛在問題，並在早階段控制整個施工過程，大幅提高工地安全及營運效率。



獨立組件室內空間的3D模擬

瑞安建業持續推動BIM應用，提升內部設計和技術能力，共同邁向建築業可持續發展的重要里程碑。我們將投入更多資源加強建築信息模擬技術團隊實力，以促進相關技術在建築及室內裝修項目中的廣泛應用。年內我們引入3D鐳射掃描儀，讓測量師提供竣工勘測，於早期的設計至施工階段識別各項潛在問題，從而提高生產力。

為方便客戶及團隊監察施工進度，我們於建築項目採用虛擬導覽技術Matterport，建構精準的3D空間模型，讓我們的客戶和合作夥伴彷彿置身實境之中，可以審視進度、進行檢查和作出修改，大大提升了文書處理及協作的效率。

年內團隊運用新技術，使用無人機測量及監察施工進度幫助提高營運效率，又採用射頻識別技術管理及追蹤物料，減少浪費建築材料。

數碼化

數碼化已成為提升工作效率及溝通中不可或缺的元素，新冠肺炎疫情爆發加速了轉型的步伐。為應對挑戰，瑞安建業擴大在不同業務推行無紙化，優化內部流程。

我們建立新系統，使我們的營運逐步實現電腦化及科技化工作模式。年內我們繼續在集團廣泛推行及應用科技程式，包括內部平台「SOCAM Portal」、業務流程管理系統和電子簽名等，並制定各種數碼表格如職安健電子表格和電子通行證。目前系統每月管理近1,600份電子交易，處理電子交易總數超過18,000份。此外，電子投標系統和管理平台(建築)亦已推出，提供分析數據並轉化成具洞察力的資訊，以優化流程。

同時，我們加強投資升級設備和電腦軟件，耗資港幣350萬元為前線員工添置350台手提電腦及平板電腦，以提升數碼表現。



SOCAM Portal



業務流程管理系統



職安健電子表格和電子通行證



電子投標系統



管理平台(建築)



員工及人才發展

人才發展一直是我們的關注重點。我們致力吸引及保留優秀合適的人才，提供能學習行業知識、掌握專業技能的事業發展機會和前景，使他們能發揮才能、一展抱負。

我們立志成為卓越僱主，特別鼓勵終身學習、與時並進。年內，我們提升了網上學習及培訓能力，總培訓時數增加11%達20,960小時。同時透過不同的培訓課程及活動，著力打造關愛及舒適的工作環境，保障員工的身心健康及福祉。

於2020年我們推出了人才發展計劃，旨在甄選在瑞安建業工作至少五年、擁優厚潛質的項目及一般管理層人才，為其提供超過18個月、於各部門及業務分部工作的機會，培



養他們成為未來集團管理團隊。於2021年，共有15名員工參與此項培訓計劃。

年內的員工自願流失率為13.1%，對比去年則為9.3%。面對近年日趨激烈的人才競爭，我們實施一系列舉措，除了調整薪酬福利及完善工作環境外，亦特別為中級項目管理層推出多元的專業培訓與機會，及舉辦由主席領導的領袖論壇。

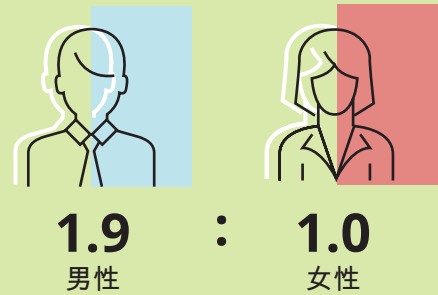


特別為員工在工地打造多用途康樂室

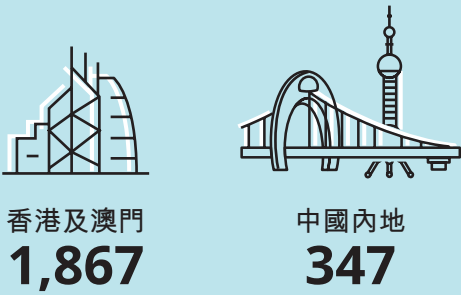
員工概覽

截至2021年12月31日，我們共僱用2,214名員工，其中1,867名駐於香港及澳門，347名駐於中國內地城市。男女比例約為1.9：1.0。

性別比例



地區



為應對建築業務員工團隊老齡化及業界技術轉型趨勢，我們已設立見習工程師計劃以吸引市場上的年青人才。這項計劃針對有潛力承擔項目管理任務的應屆工程畢業生，透過提供領袖課程及工作輪崗使其了解各項營運。於2021年，共有5名工程畢業生及10名實習生分別加入見習工程師計劃及暑期實習計劃。

年內，本集團並無任何違反有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及防止童工或強制勞工的相關法律和規則，而對本集團造成重大影響的情況。

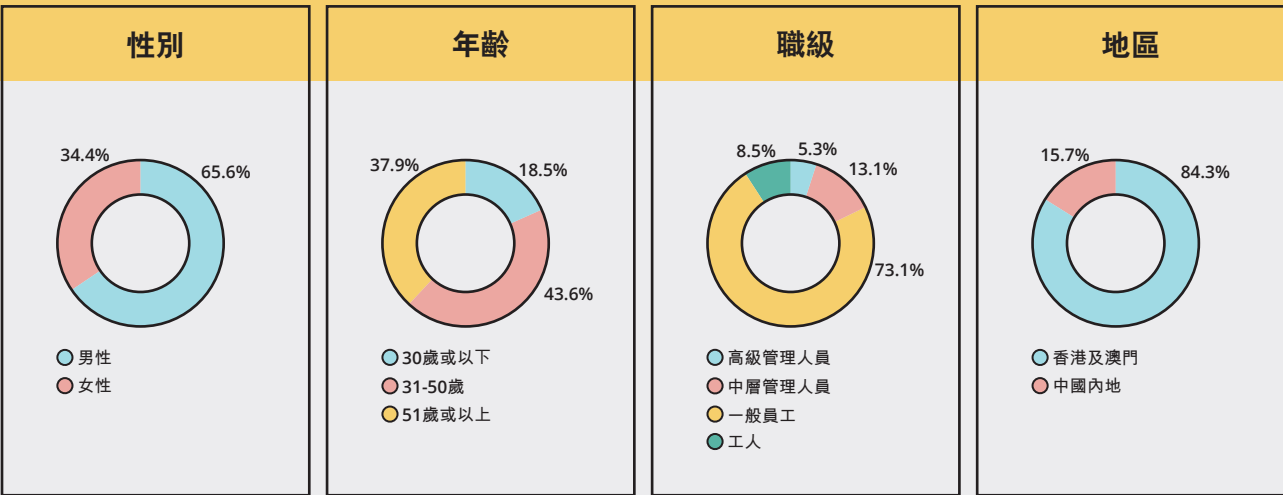


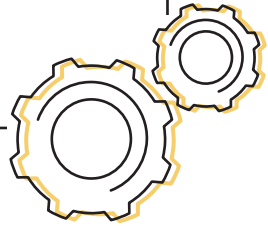
學習管理系統讓員工自主學習

學習及發展

年內我們的實體面授培訓受到新冠肺炎疫情限制，因而把培訓方法及資源轉向網上平台，並於2021年初開發學習管理系統，提供26個課程讓員工在線自主學習，大約75%的員工已完成一個或以上電子學習課程。

為促進知識共享，我們舉辦學習展廊及設立電子屏幕，加強分享新技術的應用、進展和取得的成果。我們於2021年舉辦探索營，以取代建築部的常規管理會議，並邀請中級管理層或年輕專業員工參與，激發創新思維，攜手推動革新。





卓越營運

瑞安建業致力以誠信和公平的態度經營業務。我們透過提供優質建築及在供應鏈中實施管理標準，達至卓越營運。

提供優質建築

我們的建築不論在設計或建造方面均以高效實用並令人愉悅為宗旨，務求為客戶、租戶及社區創造價值。

我們已將ISO9001：2015質量管理體系認證納入我們的營運，同時制定健康、安全及環境(「安健環」)政策及質量政策，以確保符合相關行業標準。部門主管定期對每個建築項目進行實地檢查，為質量、健康與安全以及進度評估。在工地層面，環境團隊定期進行檢查及舉行會議，以管理日常營運。我們設有溝通渠道，以根據項目計劃處理一般查詢及客戶投訴。年內，我們並無接獲任何有關項目的重大投訴。

供應商及分判商數目



105
中國內地房地產



741
香港建築



283
香港和澳門室內裝修

供應鏈管理

建築業涉及複雜的供應鏈，因此我們的供應鏈合作夥伴對我們的成功至關重要。在新冠肺炎期間，我們把2021年的工作重點聚焦於保障供應商及分判商的安全。我們積極與供應鏈夥伴溝通有關營運程序的要求，並每週與分判商就最新的安健環資訊及政策舉行檢討會議。

在龐大的供應鏈，包括材料及產品供應商、分判商及物業管理公司架構下，保持有效溝通是向主要供應商推廣負責任作業模式的關鍵。

本集團的採購部門設有標準化程序，以甄選、評估、監督及審核供應商及分判商的表現。我們每季進行評估，以檢討材料質量、施工進度、工地安全、環保表現及支薪情況。工地管理團隊須致力達致最高服務標準，並確保已制定應急準備計劃。

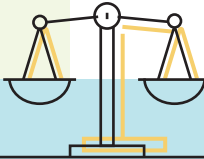
秉持誠信

誠信是與持份者維持信任及長期關係的關鍵。多年來，透過瑞安文化，我們建立了一套共同信念，所有政策及行動均以此為基礎，並透過與員工、業務夥伴及供應商合作建立共識，確保我們以公平的原則經營業務。

管理層致力執行我們的商業道德守則，並確保僱員的知識及合規。我們已制定商業道德政策、舉報政策及員工手冊，以維持及提高員工相關知識及了解其權利及責任。

我們與廉政公署緊密合作，為員工舉辦培訓以加強僱員的道德意識，分享預防貪污的最佳措施。於2021年，我們推出有關反貪污及誠信為本的網上學習計劃，新員工入職時，亦必須參加商業道德講座。年內，董事會透過安排，了解最新趨勢及最佳措施，務求不斷提高集團商業道德的標準。

年內，集團的營運遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的所有相關法律及法規。



商業道德政策



舉報政策

員工手冊



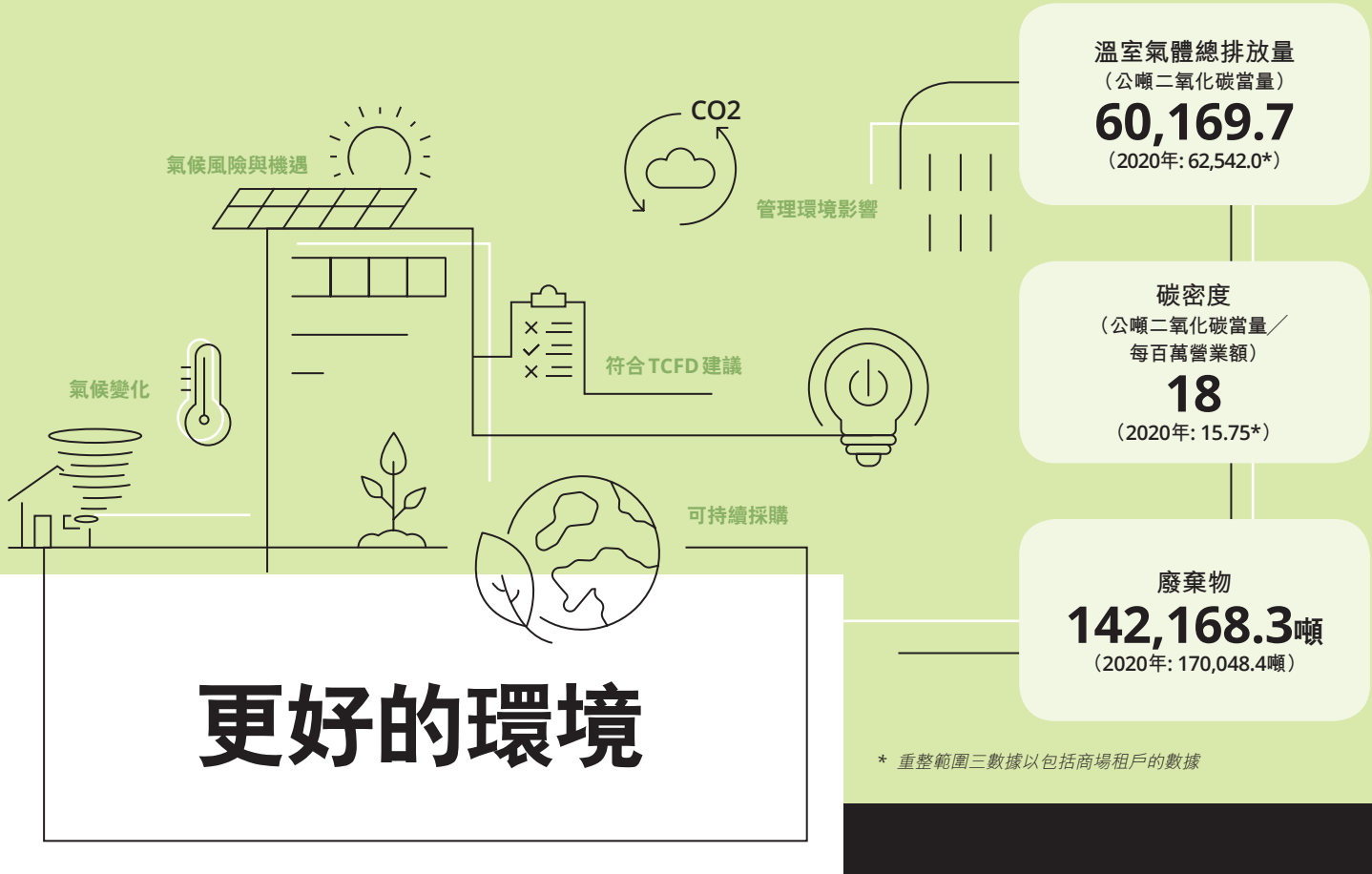
數據安全和資料保密

數據是當今企業最重要的資產之一，我們明白政策和規範能協助我們在整個業務營運中保障安全和隱私，因此，瑞安建業於2021年取得ISO／IEC 27001信息安全系統認證，幫助我們預防潛在的網絡攻擊或資料外洩，秉持保護敏感數據的機密性和完整性的最高標準。

年內，本集團並無任何違反有關健康與安全、廣告、標籤或任何其他相關事宜的法律及法規而可能對本集團造成任何重大影響的事件。



於2021年獲 ISO 27001資訊安全管理系統認證

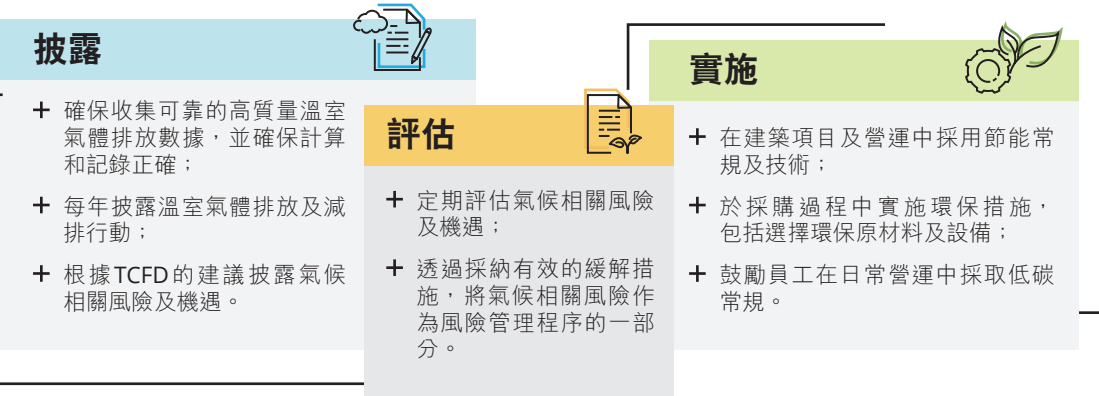


我們一直努力探索可持續的環境解決方案，通過節能減廢以及循環再用降低資源消耗，減少碳足跡。在社區上，我們盡一切努力降低噪音、灰塵及重型車輛活動，減少施工對周邊環境的影響。

氣候變化

樓宇、材料製造及建築過程佔香港用電量 90%，產生超過 60% 的碳排放。建築業產生的主要碳排放為兩種：首先，來自製造、運輸及組裝建築材料；第二，來自能源消耗。

集團積極參與緩減氣候變化，透過制定氣候變化政策，從工地施工措施以至辦公室操作程序，調整我們的建築流程以實現我們的減排目標。









符合TCFD建議

全球持份者日益重視與氣候變化相關的議題，瑞安建業在減碳方面亦進一步向前邁進，以應對關注及潛在風險與機遇。為加強我們的氣候相關披露，我們於本年度開始跟隨氣候相關財務信息披露工作小組(TCFD)的建議，把重點放在「管治」、「策略」、「風險管理」及「參數及目標」四個範疇。

領域	採取的行動
 管治	董事會監督及管理層角色 應對氣候相關風險及機遇的管治措施 + 可持續發展督導委員會由行政總裁擔任主席，負責識別及評估與環境、社會及管治相關的風險及機遇，包括氣候相關事宜。可持續發展督導委員會每半年向負責監督環境、社會及管治及管理目標的審核委員會匯報一次。 + 我們已制定氣候變化政策，為氣候相關事宜的管理方針提供指引。
 策略	氣候相關風險及機遇 氣候相關風險及機遇對集團業務、策略及財務規劃的影響 + 我們意識到氣候變化導致的極端天氣和洪水的風險，因為這可能會損害我們的建築工地和設施。長遠而言，長期極端炎熱天氣亦對工人構成健康風險。 + 我們亦了解到過渡風險，例如政策變動、能源成本可能上漲以及對綠色建築技術的需求。 + 我們已識別向低碳經濟轉型的若干機會，例如因技術進步提高能源使用效率而降低營運成本。
 風險管理	氣候風險評估 識別、評估及管理有關氣候相關風險的程序 + 我們評估氣候變化可能為營運帶來的實體及過渡風險，並將其納入我們的可持續發展策略。我們的風險管理及內部監控系統會考慮環境、社會及管治及氣候相關事宜。
 參數及目標	碳排放及減排目標 有關氣候相關風險及機遇的參數及目標 + 為監察我們的表現，我們一直在計量及披露我們的能源消耗及範圍1、2及3排放。 + 我們已設定目標，於2024年前將溫室氣體排放密度降低25%。我們在節能及減少碳足跡方面的努力詳述於「更好的環境」一節。

氣候風險與機遇

我們已識別與業務營運相關的氣候風險及機遇、及所採取的行動如下：

類型	風險／機遇	潛在財務影響	我們的行動	對應章節
實體風險				
急性	 極端天氣頻繁	<div>+ 項目施工中斷可能產生額外成本</div> <div>+ 建築物及設施損壞導致成本增加</div>	<div>+ 對員工進行應急演練和專項培訓</div>	<div>+ 健康與安全</div>
慢性	 長期極端炎熱天氣	<div>+ 健康問題增加導致人力成本上漲</div>	<div>+ 在極端炎熱天氣下實施應對措施</div>	<div>+ 健康與安全</div>
過渡風險				
政策及法律風險	 政府更嚴格的減碳政策	<div>+ 合規及營運成本增加</div>	<div>+ 訂立減碳目標</div>	<div>+ 減少碳排放及廢物</div>
技術風險	 綠色建築競爭加劇	<div>+ 競爭導致收入減少</div>	<div>+ 採用可持續建築技術</div>	<div>+ 創新與科技</div>
機遇				
資源效益	 因應市場需求提高資源效益	<div>+ 節約資源降低營運成本</div>	<div>+ 實施節能措施及數碼化</div> <div>+ 推動行業最佳實踐</div>	<div>+ 創新與科技</div> <div>+ 管理環境影響</div>
產品類型	 發展綠色建築技術	<div>+ 透過低排放基建需求，增加收益</div> <div>+ 強化實力增加收益</div>	<div>+ 增加使用可再生能源</div>	<div>+ 管理環境影響</div>

管理環境影響

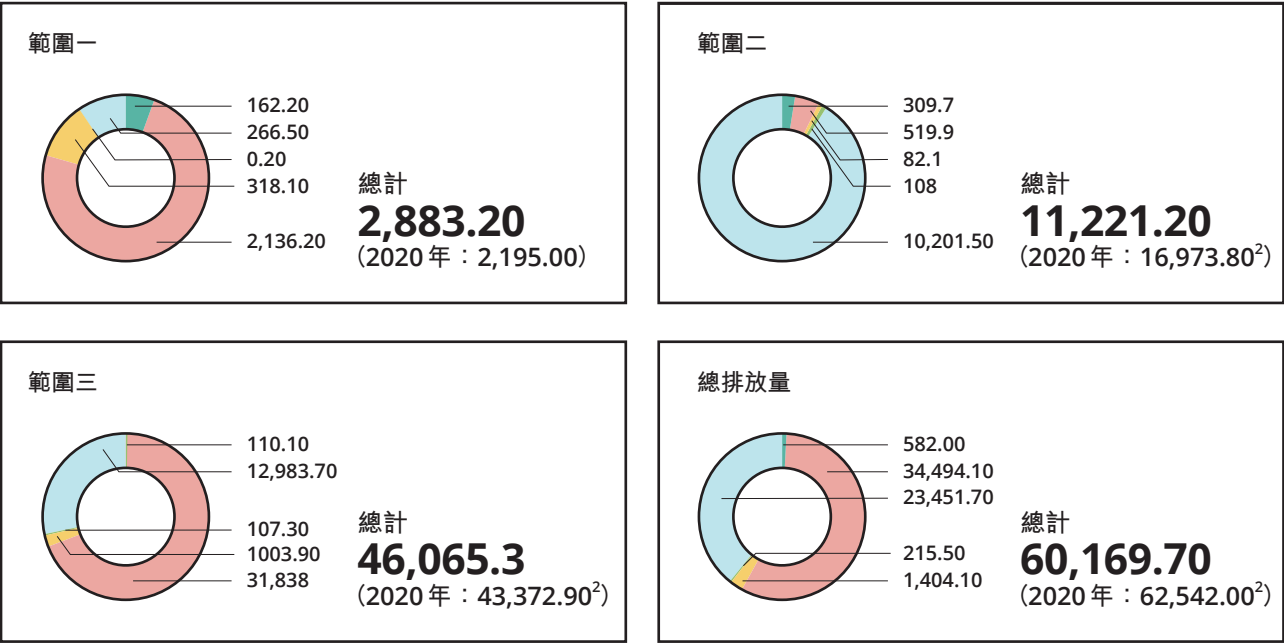
我們自 2013 年起密切監察能源消耗及碳排放，目標是於 2024 年前減少 25% 的碳足跡，與香港於 2050 年前實現碳中和的目標一致。我們決心與客戶及業務夥伴合作，識別及實施創新解決方案，以邁向更清潔及可持續的能源來源。

每年我們均參與一系列的項目，而每個項目的規模及施工進度各有不同，因此項目開發週期導致每年的碳排放量出現波幅。我們非

常了解需要更大的減排力度，並將繼續管理及完善減排計劃，以達到 2024 年所承諾的減排目標。

下表載列我們於 2021 年來自不同業務分部的碳排放。年內，碳排放總量約為 60,169.7 公噸二氧化碳當量，比去年減少 3.8%。碳密度為每百萬營業額 18.0 公噸二氧化碳當量。

2021 年碳排放¹(公噸二氧化碳當量)



-  香港總部

 室內裝修項目
-  建築項目

 商場
-  維修保養項目

¹ 碳排放範圍界定如下：
範圍 1 發電機、車輛及施工過程的直接燃料消耗。
範圍 2 用電及供暖的間接碳排放
範圍 3 用自來水及污水處理、廢物處理、原料使用、運輸及商務出行

² 重整數據以包括商場租戶的數據於範圍三內。

+ 由於兩個建築項目的燃燒及香港總部的汽油消耗增加，導致範圍一碳排放量升。範圍二的碳排放量減少或由於增加應用節能措施。



減少古洞北項目的碳排放

踏入「建造業 2.0」時代，瑞安建業為邁向更潔淨、安全及可持續的未來，採用先進、精簡及實時反映的電子儲能櫃，以取代傳統柴油發電機。我們在古洞北的特建福利服務綜合大樓建築工地應用了四個儲能櫃為塔式起重機供電。結果顯示新系統有助減少柴油消耗 61%，每年節省燃料開支超過港幣 85 萬元，減少了 496 公噸碳排放。

這個儲存電能的系統特別能在永久電網電力經常不足的偏遠地區發揮最大效用，為重型設備提供更穩定、可靠的電力。全自動的管理系統控制的機身毋須恆常保養，有助提高生產力。雲端連接使我們能夠實時追蹤能源使用情況，提供數據透明度。此外，由於儲能櫃系統採用噪音冷卻系統，比柴油發電機寧靜 32 倍，有助減少對鄰近社區的影響。

階段 1 根據規劃將樓面空間分析



階段 2 室內設計供模組預製



階段 3 MiC 模組生產



階段 4 MiC 模組於工地安裝



階段 5 於 2022 年 2 月完成組裝第 1,764 件獨立組件

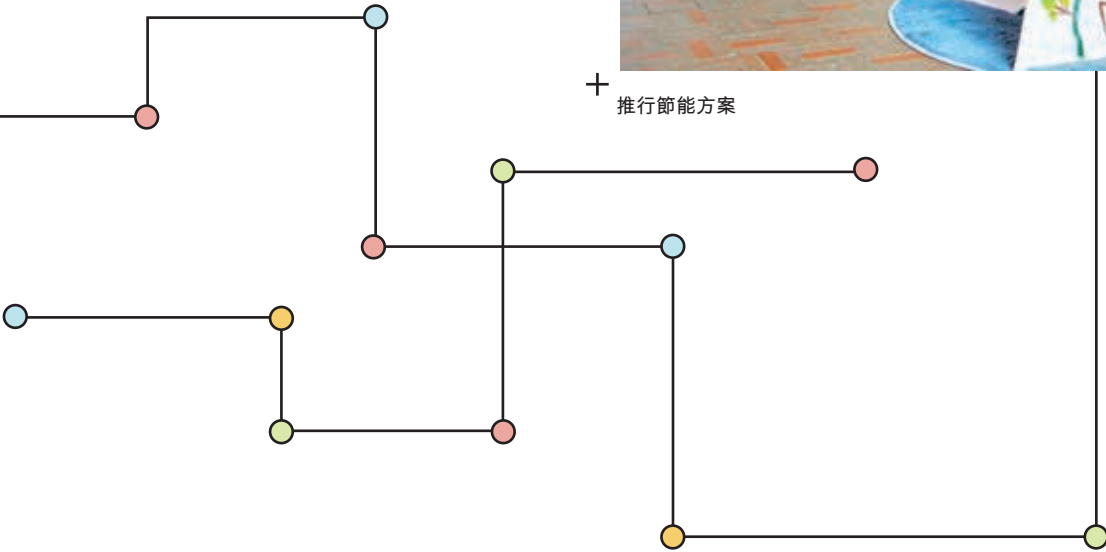
減少商場能源使用

空調是購物商場中最大的耗電項目。年內，我們與中電合作，在成都瑞安城中匯的商場作為試點，安裝智能控制平台，旨在改善現時中央空調系統的能源管理。

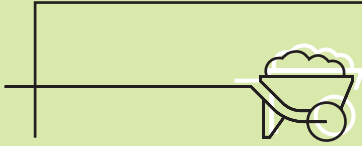
透過配置包括優化冷水機組、變速驅動器、AI 控制系統、智能電錶及耗能監測系統，項目每年可減少 22.3% 能源使用量，成效理想。



+ 推行節能方案



廢物管理

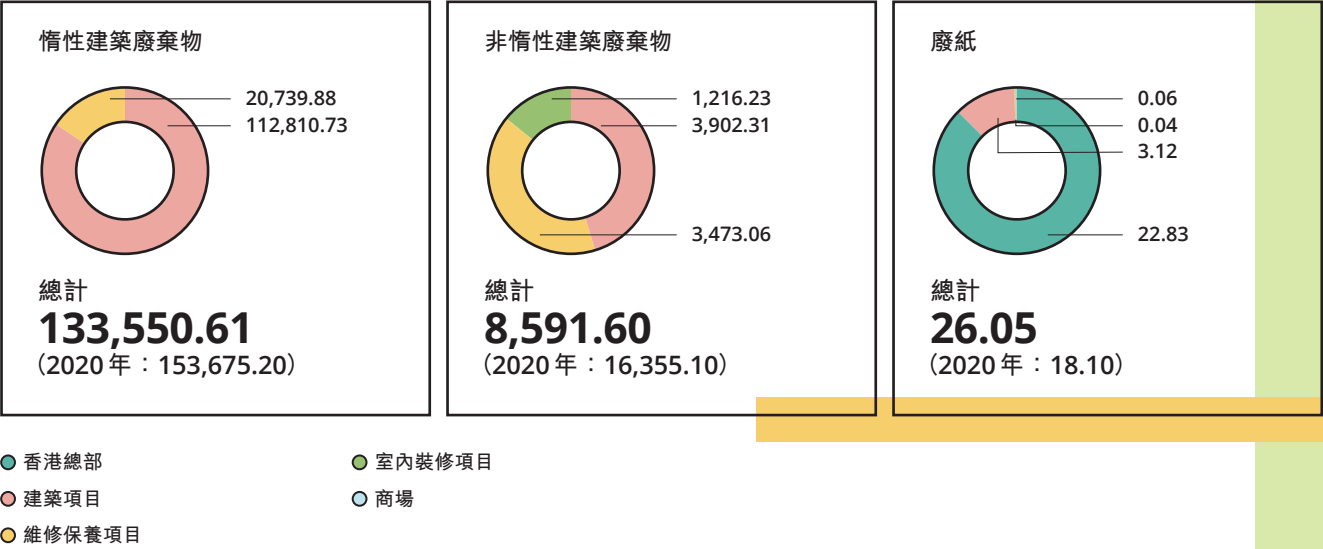


我們致力透過智能技術，讓我們更有效率地設計、規劃及採購，達至減廢及提高資源效用，以實現於2024年前減廢25%的目標。

廢棄物的產生很大程度上受到建築活動的影響。縱使年內新增了一項新建工程項目加入

報告邊界，建築項目的惰性建築廢棄物和非惰性建築廢棄物均錄得下降，分別按年減少26%和73%。2021年的惰性建築廢棄物及非惰性建築廢棄物總量分別為133,550.61噸及8,591.60噸。

無害廢棄物
(公噸)



組裝合成建築法

採用組裝合成建築法，減少塵埃及噪音對周邊環境的影響。所產生的建築廢物亦較少。



預製鋼筋組件

採用預製鋼筋組件，在安全的環境下生產優質的預製產品，從而提高工程效率，避免鋼筋材料流失，減少現場廢鐵的產生。



鐵鋁模板

廣泛使用鐵鋁模板取代木材模板可大幅減少工地產生廢棄木材。



無紙化辦公室

實施無紙化辦公等措施，減少紙張的使用。

循環再用及回收：

- + 重複使用預製混凝土板進行硬地安裝，並通過內部材料平台促進項目間的材料分配。
- + 在工地重用圍板材料，包括混凝土砌塊和工字鋼鐵，有助減少採購新材料。
- + 回收及重複使用建築材料如組裝組件的保護帆布，從而減少工地廢物。

我們的總部辦公室獲得世界綠色組織頒發的「綠色辦公室獎勵計劃」認證，以表彰我們在採取綠色辦公室措施，包括節約資源、減少廢物、綠色採購、環境管理、提高內部綠色意識及綠色創新各方面所作的努力。



- + 致力推行綠色辦公室措施，獲得「綠色辦公室獎勵計劃」認證



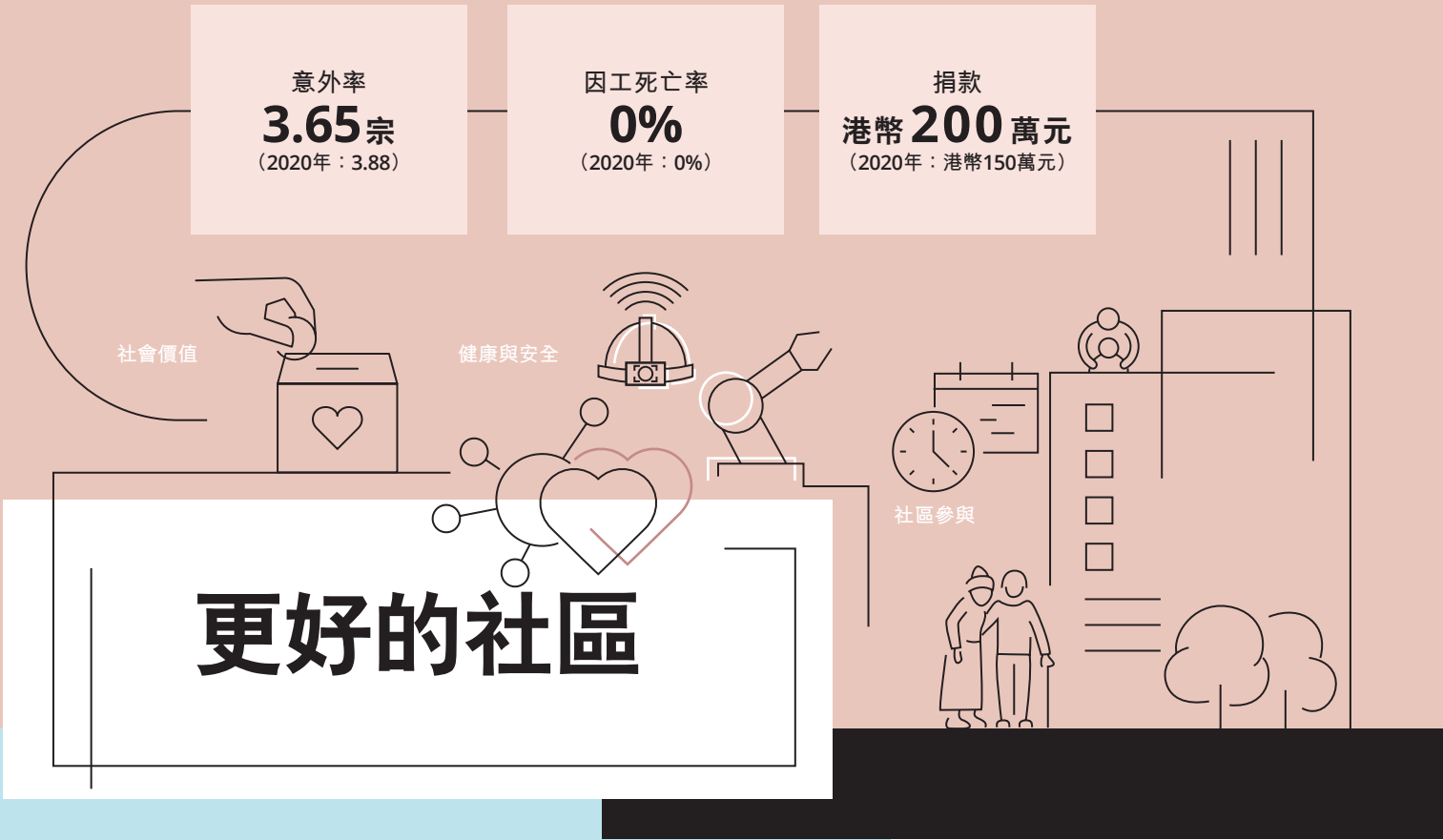
節約用水

瑞安建業在施工過程中會消耗水資源，為此我們持續改善用水管理。年內，我們收集雨水及循環再用廢水；並於洗手間安裝電子感應開關以減少浪費用水。通過採用組裝合成建築法，我們的工地大幅減少在保養混凝土過程中使用淡水。



可持續採購

本集團將環境參數納入建築生命週期，包括建築設計、施工方法、原材料處理、廢物處理及設施選擇，鼓勵按照價格及環評數據採購最佳的產品。我們亦將該等綠色措施延伸至整個供應鏈，透過遵守由採購部門監察的環保採購指引，促進原材料及水等天然資源能更有效運用。

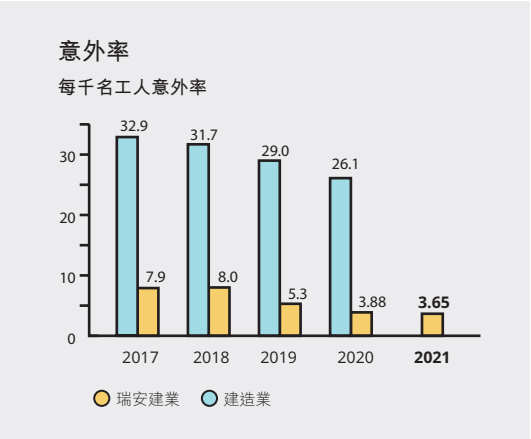


健康與安全

瑞安建業的工地安全管理於過去多年來一直表現出色，錄得的工傷事件遠低於行業平均水平。我們把安全放在第一位，年內採用人工智能技術以持續提升我們的表現。從2019年錄得的每千名員工5.32宗意外率計，我們的目標是在2024年前達到減少35%的目標。

加強管治

於年內成立的健康、安全及環境督導委員會，負責監督主要風險領域及全盤檢討營運常規及培訓需要。營運安全的風險評估及審核乃根據ISO45001職業健康與安全標準進行。



於2021年，集團錄得每千名工人計3.65宗意外率，創下近年最低紀錄。年內，因工傷損失的總工作日數為2,230日。錄得12宗工傷事故，而2020年則為13宗。在過去的三年中，沒有因工作關係而死亡的故事。

應用人工智能技術提升安全

我們採用新技術提升安全標準。年內我們與ViAct簽訂戰略合作備忘錄，計劃引入最新的人工智能技術以確保工地安全。通過結合人工智能技術，原始數據會被轉化及整合為具洞見的資料，以供管理層作出有關職業安全的決策。



+ 利用虛擬培訓加深對安全知識的體驗



移動式起重機操作

工地現場設置的危險區域警報系統採用人工智能技術(AI)，可立刻捕捉任何危險動作。一旦觸發危險警報時，警報通知會通過移動應用程式和控制室發送給安健環主任和管工。除此之外，更設置閉路電視直播，監控現場動向。



挖掘機操作

人工智能技術(AI)亦用於監測挖掘機的操作，一旦挖掘機駛近護欄、交通錐或水障，就會自動發出警報。聲音的目的是引起駕駛人員的注意，顯示器上的警報亦提供雙重保護。



+ 推廣「生命第一」活動

今年，我們升級了建築工地的設備，採用智能頭盔以準確顯示員工於工地工作期間的安全及定位之實時狀態。我們亦使用機械人工具如移動玻璃處理器，以更安全的方式運輸玻璃。



+ 利用人工智能技術遙距監察工地安全

員工投入和培訓

本年度，集團與建造業關懷基金為前線工人合辦健康與安全講座，為他們提供與工作相關的安全資訊，例如在極端炎熱天氣下預防中暑。同樣，為確保與承建商充分溝通，我們更頻繁地召開安全表現檢討會議。

我們與員工緊密溝通，發佈工地安全知識與指示，並通過升級事故警報系統及實施領先行業的工作措施，加強安全文化。

集團亦已訂購虛擬實境(VR)培訓課程，為前線工人提供多個與建築工作有關的培訓課程。參加VR培訓的員工可以更生動及清晰安全的方式體驗及了解每項程序。

雖然新冠肺炎疫情影響了面授培訓的機會，我們仍於2021年為74,257人次安排了安全培訓，相比2020年錄得105,350人次。



疫情下保障員工安全

面對嚴峻的疫情挑戰，我們在各個營運層面採取防疫措施，保護員工的健康和安全。在工地和辦公室，我們實施了一系列預防病毒的措施，包括在公共空間進行防菌消毒、升級衛生設備及淨化機，並在工地入口進行強制體溫和人臉識別檢查，方便追蹤接觸者。

我們亦利用內部溝通渠道發佈防疫警示及應對措施，就最新事故與員工保持清晰溝通。



+ 為員工而設計的口罩

社區參與

我們積極鼓勵員工以生動有趣、能獲得心靈滿足和可量化收益的方式，參與更多社會服務。我們亦向那些備受讚譽、致力於幫助社會上不幸人士的慈善機構捐款。

瑞安建業於2021年獲香港社會服務聯會頒發「15年Plus商界展關懷」標誌，以表揚集團多年來在關懷社區、員工及環境方面的持續貢獻。我們的社區參與計劃專注於透過體驗式學習支援年輕人，並為弱勢社群尤其長者提供家居護理及支援服務。

應對新冠肺炎疫情

作為建造業界重要一員，我們一直支持行業活動，尤其是在疫情的艱難時期。由於疫情持續影響市民健康及建造業發展，我們向建造業議會發起的「建造業抗疫關愛行動」捐款港幣50萬元，為受疫情影響的建築工人及其家屬提供財務援助。我們亦為員工實施獎勵計劃，包括抽獎及疫苗接種有薪假期，以響應香港特區政府的2019冠狀病毒疫苗接種計劃及公眾健康利益。



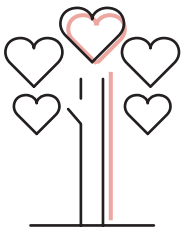
+ 支援疫情中的有需要社群

已捐贈
港幣 **50** 萬元
予「建造業抗疫關愛行動」

積極投入年輕人教育及關愛社區

學生計劃鼓勵創新

瑞安建業一直以培育青少年為首要目標。我們最近成立了瑞安創新基金，支持學習、創新和學生項目。該基金與香港科技大學的綜合系統及設計課程合作，協助超過60位學生自主研發針對社會需要的設計，進行了機械人以至智能建築等14個項目。我們期望透過這些合作計劃為學生提供空間和機會，加強他們的設計思維、實踐經驗及專題研習，為培育新一代的創新及科技人材奠下基礎。



+ 學生的智能建築設計

關愛社區項目

年內，瑞安建業與專為香港和內地義務興建或翻新物業的明德工程攜手合作，聯同香港大學土木工程系學生一起為聖巴拿巴會之家——一個為貧困人士和露宿者服務的慈善機構，進行總部的室內設計項目和維修工程，饒富意義。學生在和我們交流後，共同為總



+ 分享行業知識和經驗

部大樓完成了多項改善工程，包括防水工程和安裝太陽能電池板。

於2021年，瑞安建業亦同樣支援了麥當勞叔叔之家慈善基金的香港分會，為世界各地有需要的孩童提供居所和護理。

作為一家關愛社群的企業，我們一直尋找社會投資機會，幫助值得推行的慈善事業，並為年輕學生提供課堂之外的實體學習體驗和指導，令他們能學以致用回饋社會。

志願服務

集團鼓勵員工參與社會服務，可以豐富精神生活的同時亦為社會帶來效益。瑞安建業定期向慈善機構作出貢獻，支持他們的項目，亦與員工一同支援社會中的有需要群體，幫助緩解他們的需要。

秉承「關愛瑞安」的精神和傳統，我們的員工志願服務團體瑞安海鷗社繼續推動義工服務，於2021年錄得313名義工，服務時數為792小時(2020年：分別為321名員工共服務540小時)。即使新冠肺炎疫情對義工服務造成干擾，我們繼續為聖雅各福群會、香港基督教女青年會(YWCA)、香港癌症基金會及香港紅十字會等合作以作支援。

我們亦與YWCA攜手，於疫情期間透過包裝及分發口罩及飯盒，幫助有需要人士渡過難關。

慈善步行籌款是集團的重點活動，年內我們與「香港盲人輔導會」合作，將所籌得善款用於添置輔助器材協助視障人士應付商務工作的需求，幫助其長遠發揮潛能，一展所長。然而，因為新冠肺炎疫情持續嚴峻，考慮到員工安全及社交距離，我們改為虛擬形式舉行，在疫情的種種限制下，活動更具意義。



明德工程
走出傳統學習
分享實戰經驗



792
總義工服務
時數



313
義工人數



瑞安創新基金
支持14個項目，
超過60位學生參與

數據表現摘要

	單位	2021	2020
僱員	年末人數		
	全集團	人	2,214
	按性別		
	男性	人	1,453
	女性	人	761
	按業務		
	建築系	人	1,210
	房地產系	人	851
	其它	人	153
	按職位		
	高級管理人員	人	117
	中層管理人員	人	289
	一般員工	人	1,619
	工人	人	189
	按年齡		
	30歲或以下	人	409
	31-50歲	人	965
	51歲或以上	人	840
	按地區		
	香港及澳門	人	1,867
	中國內地	人	347
	流失率(%)		
	全集團	%	13.1
	按性別		
	男性	%	9.1
	女性	%	4.0
	按年齡		
	30歲或以下	%	4.2
	31-50歲	%	6.0
	51歲或以上	%	3.0
	按地區		
	香港	%	27.1
	澳門	%	5.2
	中國內地	%	7.1
培訓及發展	培訓時數		
	全集團(撇除安全健康及環保培訓)	小時	20,961
	按性別		
	男性	小時	14,855
	女性	小時	6,106
	按職位		
	高級管理人員	小時	2,557
	中層管理人員	小時	4,695
	一般員工	小時	12,224
	工人	小時	1,485
	平均培訓時數		
	全集團	小時	9.5
	按性別		
	男性	小時	10.2
	女性	小時	8.0
	按職位		
	高級管理人員	小時	21.9
	中層管理人員	小時	16.2
	一般員工	小時	7.6
	工人	小時	7.9

	單位	2021	2020
健康與安全	受訓員工百分比		
	全集團	%	74.5
	按性別		
	男性	%	74.5
	女性	%	74.5
	按職位		
	高級管理人員	%	93.2
	中層管理人員	%	90.0
	一般員工	%	75.8
	工人	%	26.5
	因工傷損失工作日數	天	2,230
	工作意外率	每千名員工	3.65
	因工受傷人數	個案	12
	因工死亡事故	個案	0
	安全培訓出席人次	人	74,257
環境	資源消耗總量		
	電力	千瓦時	12,282,215
	汽油	公升	147,983
	柴油	公升	839,537
	天然氣	立方米	150,079
	乙炔	立方米	398.7
	熱能	千瓦時	6,338,977
	能源消耗總量	千瓦時	31,785,567
	能源密度	千瓦時／百萬營業額	9,602.9
	水	立方米	156,637
	耗水密度	立方米／百萬營業額	47.3
	溫室氣體排放		
	範圍1	公噸二氧化碳當量	2,883.2
	範圍2	公噸二氧化碳當量	11,221.2
	範圍3	公噸二氧化碳當量	46,065.3
	總排放量	公噸二氧化碳當量	60,169.7
	溫室氣體密度	公噸二氧化碳當量／百萬營業額	18
	廢氣排放		
	硫氧化物	千克	15.7
	無害廢棄物		
社區	惰性建築廢料	公噸	133,550.6
	非惰性建築廢料	公噸	8,591.6
	廢紙	公噸	26.1
	廢棄物密度	公噸／百萬營業額	42.9
	總義工服務時數(包括非員工)	小時	792
	捐款(包括員工募集資金)	港幣	200萬
			150萬

*註釋：

- 由於確認中國內地購物商場租戶的耗電及耗水數據，因此本集團上一年度的耗電及耗水數據已作出調整。該等變動亦導致對上一年度的碳排放範圍2及3作出調整。
- 由於對上一年度的樓面面積數據作出修訂，因此對上一年度的熱力消耗量作出修訂。

環境、社會及管治報告內容索引

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
A. 環境		
層面 A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	更好的環境
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	直接（範圍 1）及能源間接（範圍 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）。	更好的環境－管理環境影響
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）。	更好的環境－廢物管理
		數據表現摘要
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	更好的環境
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	更好的環境－廢物管理
層面 A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	更好的環境－管理環境影響
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）。	更好的環境－管理環境影響
		數據表現摘要
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）。	更好的環境－管理環境影響
		數據表現摘要
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	更好的環境－管理環境影響
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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。
層面 A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	更好的環境
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	更好的環境
層面 A4 氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	更好的環境－氣候變化
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	更好的環境－氣候變化
B. 社會		
層面 B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	更好的經濟－員工及人才發展
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	更好的經濟－員工概覽
		數據表現摘要
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的員工流失比率。	數據表現摘要
層面 B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	更好的社區－健康與安全
關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	更好的社區－加強管治
		數據表現摘要
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	更好的社區－加強管治
		數據表現摘要
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。	更好的社區－健康與安全

關鍵績效指標	香港交易所環境、社會及管治報告指引要求	章節／備註
層面 B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	更好的經濟－員工及人才發展
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。	數據表現摘要
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。	數據表現摘要
層面 B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (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。	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 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
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。	
層面 B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	更好的經濟－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	更好的經濟－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及相關的執行及監察方法。	更好的經濟－供應鏈管理
		更好的環境－可持續採購
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	更好的經濟－供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	更好的環境－可持續採購
層面 B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品及服務的健康與安全、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。	更好的經濟－卓越營運
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／年內並無產品回收個案
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。	更好的經濟－卓越營運
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／我們的建築業務對知識產權的應用有限
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	更好的經濟－卓越營運
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。	更好的經濟－數據安全和資料保密
層面 B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	更好的經濟－秉持誠信
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。	年內並無錄得有關貪污行為的已審結法律案件
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。	更好的經濟－秉持誠信
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	更好的經濟－秉持誠信
層面 B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	更好的社區－社區參與
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）。	更好的社區－社區參與
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	更好的社區－社區參與
		數據表現摘要

董事及高級管理人員

執行董事



羅康瑞先生
GBM, GBS, JP

李進港先生

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

執行董事

羅康瑞先生 GBM, GBS, JP

現年74歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在51年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」），並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼亦為本公司控股股東Shui On Company Limited（「SOCL」）的董事，以及本公司若干附屬公司的董事。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、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼現為香港上市公司鷹君集團有限公司及恒生銀行有限公司的非執行董事。

羅先生分別於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」，2004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60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月起擔任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17年及20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。在加入本公司前，他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一項目管理一職。李先生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。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。李先生現為明德工程基金會的董事。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39歲，自2019年1月起擔任本公司非執行董事，並在其服務合約於2020年12月31日屆滿時獲續任兩年。羅女士現為香港上市公司瑞安房地產的執行董事。彼亦為瑞安新天地有限公司（為瑞安房地產的全資附屬公司）的副主席及執行董事。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18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

董事及高級管理人員

委員會委員及第八屆上海海外聯誼會理事。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司高級管理人員羅俊誠先生的胞姊以及本公司控股股東SOCL的董事。

獨立非執行董事

李凱倫女士

現年66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2021年8月27日屆滿時獲續任兩年。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。於加入本公司前，彼獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於2005年提前退休。

陳棋昌先生

現年75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2021年12月31日屆滿時獲續任兩年。陳先生在銀行界具廣泛知識和經驗。他曾出任

東亞銀行有限公司執行董事及副行政總裁以及東亞銀行(中國)有限公司副董事長。陳先生為香港銀行學會資深會士。彼現為香港上市公司中國電子華大科技有限公司及珠江船務企業(股份)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於香港私有化前擔任其獨立非執行董事。彼直至2020年8月亦為香港食品投資控股有限公司(為香港上市公司)獨立非執行董事。

夏達臣先生

現年69歲，自2016年5月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2020年5月24日屆滿時獲續任兩年。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68歲，於2017年8月再度加入瑞安集團，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。

高少鵬先生

現年60歲，瑞安承建及瑞安建築的執行董事。彼於2022年1月出任現職務前乃該等公司的董事兼總經理。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。高先生於1987年加入瑞安集團，在建築業累積逾37年經驗。彼持有南澳大學項目管理理學碩士學位。彼亦為香港工程師學會會員。

李國輝先生

現年67歲，為瑞安承建、盛貿有限公司及本公司若干其他附屬公司的董事。李先生於2001年加入瑞安集團，在建築業及樓宇保養累積逾40年經驗。彼持有澳洲昆士蘭科技大學建築環境碩士學位及項目管理畢業文憑，以及香港理工學院測量學高級文憑。彼亦為香港測量師學會會員。

吳逸漢先生

現年61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。

林國江先生

現年51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。

羅俊誠先生

現年33歲，為本公司企業發展部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。羅先生於2018年10月加入本公司擔任行政總裁的行政助理，於2022年1月出任現職務前乃企業發展部主管。羅先生於加入本公司前創辦及經營其個人的餐廳和餐飲業務達五年。在經營其個人業務前，彼曾在美心餐飲集團擔任管理培訓生兩年。彼持有康乃狄克州哈特福聖三一學院的東亞研究文學學士學位，主修政治學。羅先生為本公司主席羅康瑞先生的兒子及本公司非執行董事羅寶瑜女士的胞弟。

衝突的交易)、重大資本支出、委任董事及董事委員會成員,以及其他重大財務及營運事宜。董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央支援及監管角色,確保本公司具備健全的企業管治框架,保障長遠可持續的股東價值。

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

本公司自2008年採納了董事會章程,當中載列董事會本身的職能及轉授予管理層的權限,董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明。董事會每年檢討董事會章程,確保其仍然切合本公司的需要。

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

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2021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」一節中闡述。

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

企業管治報告

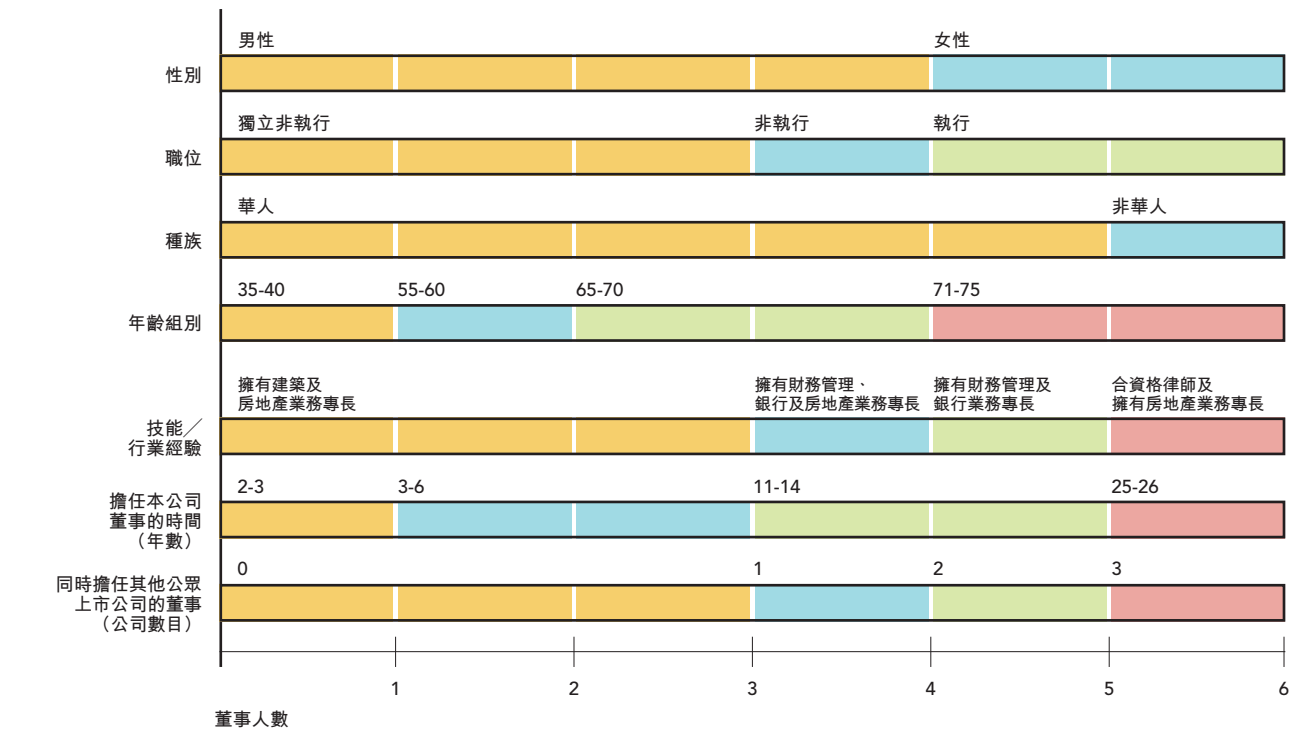
企業管治報告

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	

現時董事會的組成分析如下：



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，李進港先生及羅寶瑜女士須於本公司即將在2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。兩位董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

董事會已設立六個常設委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監管集團事務各特定範疇。

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

按企業管治守則的守則條文E.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E.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E.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	組成	會議次數
審核委員會	<ul style="list-style-type: none">審閱集團的綜合財務報表檢討集團所採納的會計政策及其執行檢討風險管理及內部監控系統的有效性監管外聘核數師的委聘、所提供的服務及酬金以及其獨立性檢討及監察內部審核職能的成效	獨立非執行董事 陳棋昌先生（主席） 李凱倫女士 夏達臣先生	每年最少四次
薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none">就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議釐定個別執行董事的薪酬待遇參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬	獨立非執行董事 李凱倫女士（主席） 陳棋昌先生 夏達臣先生 執行董事 羅康瑞先生 非執行董事 羅寶瑜女士	每年最少兩次
提名委員會	<ul style="list-style-type: none">最少每年檢討董事會的架構、規模及組成根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就董事繼任計劃向董事會提供建議就董事委員會的成員向董事會提供建議評估獨立非執行董事的獨立性每年檢討董事所需要付出的時間檢討董事會成員多元化政策及監察其執行	執行董事 羅康瑞先生（主席） 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	每年最少一次

企業管治報告

	主要角色與職能	組成	會議次數
財務委員會	<ul style="list-style-type: none">為集團制訂整體財務目標及策略	執行董事 李進港先生（主席）	每年最少四次
	<ul style="list-style-type: none">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	獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生	
	<ul style="list-style-type: none">審閱將進行的投資項目／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		
	<ul style="list-style-type: none">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		
投資委員會	<ul style="list-style-type: none">分別就集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目審議投資及出售建議	執行董事 李進港先生（主席）	有需要時
	<ul style="list-style-type: none">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	獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生	
	<ul style="list-style-type: none">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		
執行委員會	<ul style="list-style-type: none">監察與集團現時及潛在業務範圍有關的宏觀商業環境及市場趨勢	執行董事 李進港先生（主席） 羅康瑞先生	每月
	<ul style="list-style-type: none">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	其他主要行政人員 包括各業務單位、企業發展和財務及會計職能的主管	
	<ul style="list-style-type: none">制訂企業方針及計劃，並就其執行分配人力及財務資源		
	<ul style="list-style-type: none">監察已批准的策略及業務計劃的執行情況		
	<ul style="list-style-type: none">審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本／賬面淨值不超過若干限額的資產收購及出售		
	<ul style="list-style-type: none">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		

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中概述。

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天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，有關董事必須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2021年本公司所舉行的董事會及董事委員會會議以及股東週年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	執行委員會會議	股東週年大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	4/12	1/1
李進港先生	4/4	不適用(附註)	不適用	不適用	4/4	12/12	1/1
羅寶瑜女士	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	不適用	0/1
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1
夏達臣先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	0/1

附註：本公司行政總裁李進港先生應邀出席審核委員會於2021年舉行的所有會議。

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2021年，除出席管理層簡報會及審閱有關集團業務及策略的文件外，董事亦參與了以下由本公司安排的培訓活動：

董事姓名	參加 網上培訓 (附註1)	閱覽材料 (附註2)
羅康瑞先生	✓	✓
李進港先生	✓	✓
羅寶瑜女士	✓	✓
李凱倫女士	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓
夏達臣先生	✓	✓

附註：

- 關於建築行業預防貪污的議題。
- 涵蓋有關監管合規和財務匯報事項的議題。

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2021年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

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

對財務報表的責任

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

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

年報及財務報表

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

會計政策

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

會計紀錄

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

保障資產

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

持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會令本公司面對重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要及重大風險。因此，董事會有理由預期

本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於這理由，董事會於編製財務報表時繼續採取持續經營基準。

外聘核數師酬金

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

於截至2021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428萬元及港幣129萬元。外聘核數師所提供的非核數服務酬金載列如下：

非核數服務	酬金 (港幣千元)
審閱截至2021年6月30日止六個月的中期報告	1,150
就截至2021年12月31日止年度的持續關連交易作出報告	50
就截至2021年12月31日止年度的初步業績公佈進行協定程序	45
就截至2021年12月31日止年度本公司若干附屬公司 (為瑞安公積金及退休金計劃下的僱主)的財務資料進行協定程序	40

風險管理及內部監控系統

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

審核委員會已獲董事會授權對集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控。集團已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理其面對的風險，亦已訂立程序，藉以(其中包括)

保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥善存置會計紀錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。集團各級管理層持續維持及監察風險管理及內部監控系統。

董事會已檢討集團截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運與合規監控，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘及內部核數師所進行的工作後評估該等系統的有效性。董事會信納該等系統能有效及充分地達成其目的。

內部審核

由本公司審計及風險評估部(「審計及風險評估部」)進行的內部審核職能完全獨立於集團日常營運，主管該部門的高級行政人員在審核過程中可不受限制地查察集團的資產，紀錄及人員，並直接向審核委員會匯報，且按審核委員會指示，向行政總裁簡報所有內部審核工作的結果。行政總裁經審核委員會批准可指示主管審計及風險評估部的高級行政人員進行緊急或敏感性質的內部審核活動，所有其他董事均獲知會有關工作的結果。倘認為恰當並經審核委員會批准，該部門可外判部份審閱工作，以取得專家協助或紓緩特定期間內過多的工作量。

主管審計及風險評估部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應成員的提問。審核委員會於2021年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於本年報內審核委員會報告中。審核委員會定期審閱按風險訂立的審核計劃及進度以及審計及風險評估部工作的主要表現指標，並考慮其對集團最近特定風險評估的意見。

風險管理及內部監控

集團的業務廣泛，各分部經理負責彼等部門的發展，在處理營運事務上高度自主。在該情況下，本公司必須設立一套設計完善的風險管理及內部監控系統，以協助集團達成長遠目標。集團的系統及政策乃為減低內部監控風險及管理業務風險、保障集團的資產免受虧損

或減值、準確匯報集團的表現及財務狀況，以及確保符合有關法例、法規及規例而設計，當中包括考慮社會、環境及操守事宜。董事會每年檢討該等系統，以確保其成效，而該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，其只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本公司已制訂一套風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理集團所面對的風險，行政總裁(作為風險總監)帶領所有業務及職能單位有效執行該風險管理政策。風險評估及優先排序乃年度計劃程序的一部份，各業務／職能單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。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2021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。

企業管治報告

就審核委員會於檢討風險管理及內部監控程序的應用情況所出現的任何重大事宜(包括發現任何重大監控弱點)，委員會會向董事會匯報。管理層須於協定時限內解決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2021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，2022年3月30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或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2021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2021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2020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2020年年報內的企業管治報告、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2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括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2020年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2021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)就集團部份於中國內地的房地產項目及香港的建築項目的商業風險以及營運及／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檢討集團的人力資源職能及支薪流程所提交的報告；
- 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；

- 審閱審計及風險評估部就註銷集團不活動公司的進展而提交的報告；
- 審閱本公司可持續發展督導委員會就實施集團可持續發展策略計劃所提交的報告；
- 就本公司的風險管理政策、舉報政策及委任外聘核數師提供非核數服務的政策進行年度檢討；
- 審閱審計及風險評估部每季度提交的集團最新風險情況；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的遵守)所提交的季度報告；
- 每季度審閱並考慮集團就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2021年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2021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2021年，委員會並無透過該渠道接獲投訴。

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。

於財政年度終結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2021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2022年度的外聘核數師。

審核委員會主席
陳棋昌

香港，2022年3月30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

除羅康瑞先生(本公司執行董事及主席)及羅寶瑜女士(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E.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E.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E.1.2內有關薪酬委員會應就非執行董事的薪酬向董事會提供建議的規定。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議案放棄投票。

薪酬政策

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

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

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

- 薪酬的短期與長期要素的平衡至為重要並需要保留；
- 薪金水平將繼續與於聯交所上市而規模或性質相似的公司的薪金水平比較以作定期檢討；及

- 著重企業表現，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或其他獎勵作為獎賞。

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、退休金計劃供款及長遠獎勵如批授購股權。就釐定有關執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在本公司所委聘的外聘顧問的協助下，不時審視及留意香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

執行董事李進港先生兼任行政總裁，為集團的表現負責。經薪酬委員會批准，李進港先生的薪酬組合中的薪金及花紅部份一般應佔其現金薪酬總額的比例如下：

現金薪酬部份	比例
薪金及其他福利	一半
達致目標的花紅(由2021年起100%按企業表現而釐定#)	一半

往年為75%按企業表現及25%按個人表現而釐定

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。薪酬委員會每年評估該等按平衡計分卡框架為李進港先生預設的企業表現目標的達標情況，並據此釐定彼の年度花紅。

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

薪酬委員會報告

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，董事會按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會考慮向選定的高級經理級別或以上僱員授出購股權。鑒於集團的財務業績，近年並無作出任何購股權的批授。

本公司購股權計劃的進一步詳情載於本年報內董事會報告中。

董事的薪酬

向本公司於截至2021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2021年12月31日止年度總額 港幣千元
執行董事				
羅康瑞先生	10	-	-	10
李進港先生	10	10,891 (附註2)	260	11,161
非執行董事				
羅寶瑜女士	315	-	-	315
獨立非執行董事				
李凱倫女士	550	-	-	550
陳棋昌先生	595	-	-	595
夏達臣先生	520	-	-	520
總額	2,000	10,891	260	13,151

附註：

1. 根據董事會批准截至2021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)李進港先生於截至2021年12月31日止年度擔任執行董事兼行政總裁的薪金及其他福利合共港幣5,709,220元；及(ii)李進港先生於2020年度達成集團的表現目標以及若干個人表現目標而獲發的花紅港幣5,182,100元。自2022年1月1日起，李進港先生的年薪及津貼經薪酬委員會年度審閱後調整為港幣5,805,600元。

高級管理人員的薪酬

於截至2021年12月31日止年度內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數
港幣1,500,000元–港幣3,500,000元	2
港幣3,500,001元–港幣5,500,000元	2
港幣5,500,001元–港幣7,500,000元	2

服務合約

本公司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2021年曾舉行兩次會議。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2021年，薪酬委員會：

- 按截至2020年12月31日止年度企業及個人表現，考慮並釐定向執行董事兼行政總裁發放的花紅金額；

• 鑒於集團截至2020年12月31日止年度的財務業績，議決不向管理人員批授購股權；

• 審批載於本公司2020年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；

- 考慮並批准根據平衡計分卡框架為執行董事兼行政總裁設定的2021年關鍵表現指標；

• 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2022年度薪酬調整建議，並整體檢討集團2022年度的薪金調整指引；及

• 考慮並討論為排選管理人員製定股份獎勵計劃的建議。

薪酬委員會主席
李凱倫

香港，2022年3月30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

除羅康瑞先生(本公司執行董事及主席)及羅寶瑜女士(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(包括但不限于性別、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。本公司現時六名董事會成員中有兩名女性董事，董事會希望其女性成員比例至少維持現時的水平，日後若有適合人選將會增加女性成員的比例。

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：

- 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。
- 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。
- 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或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2021年曾舉行一次會議，並通過兩項書面決議案。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2021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2020年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2021年股東週年大會上重選彼等為董事；及
- 考慮重續兩名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准。

提名委員會主席
羅康瑞

香港，2022年3月30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份，而良好的企業管治常規對推動集團的可持續發展是非常重要的。

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

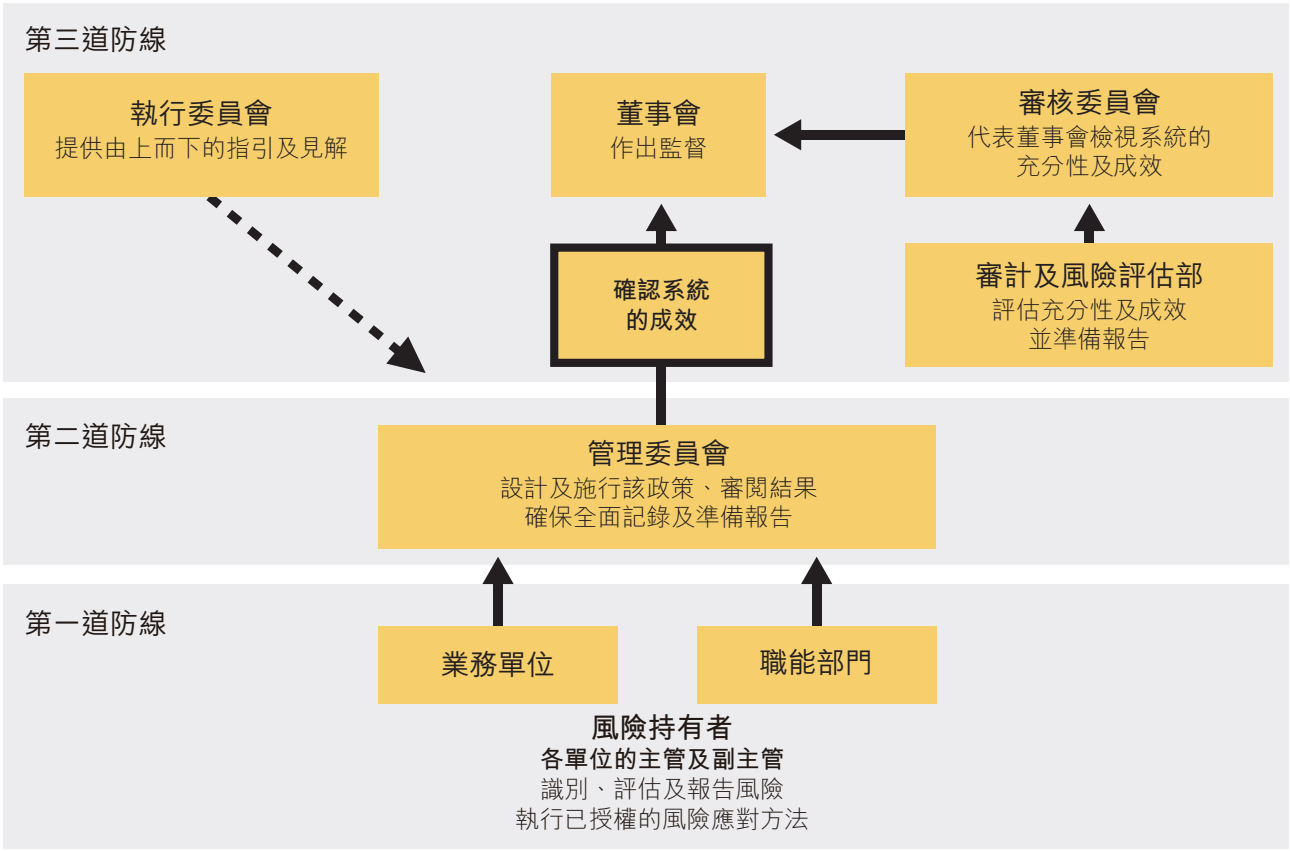
自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，集團慣例

亦隨著進一步改進。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職能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，並建議本公司改良該政策。

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，該政策於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。自此，於審核委員會進行年度審閱後並無對該政策作出修訂。

風險管治架構

下圖說明本公司的風險管治架構：



圖例： 有關風險管理系統的問題關係

管理委員會負責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。審計及風險評估部的主管有權查閱所有風險紀錄，以對風險管理系統的充分性和成效進行獨立評估，並每季度向審核委員會提交集團的最新風險情況以供監察。

風險管理政策的特點

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

風險定義為任何會影響集團達成其策略和業務目標的事件所發生的可能性，而其可：

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

風險識別及監察方式

集團採用由下而上以及由上而下的方式識別及監察風險。

由下而上方式：

透過定期會議上的討論，每月向管理委員會提呈有關現有和新出現風險的資料，並於適當情況下更新有關業務單位或職能部門的風險登記表及風險管理概要，以供行政總裁適時審閱。

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

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

由上而下方式：

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

管理委員會負責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

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，達致最優化的風險組合。

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
建築分部	
香港特區政府改變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
裝修市場的競爭熾熱，於香港的工程量減少	集中發展高端市場；加強管理技巧，以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

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
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
採購及分判系統缺乏成效	嚴格執行招標程序及監控
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
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良好關係；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	密切監控業績；調整租戶組合
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；繼續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

風險管理報告

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
於應對業務策略轉變及業務受疫症爆發影響時人手安排的成效	↔ 就業務策略轉變及疫症爆發對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
因業務營運危機帶來的聲譽風險	↓ 為管理層及營運員工舉辦工作坊

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，審計及風險評估部的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，並釐定哪些方法可予接受，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，對該等擔任主要風險管理職位的人員須肩負的責任及風險相關流程進行評核。

此外，審計及風險評估部每季度會自行作出風險評估。除審閱集團的政策及會議紀錄外，與管理層及部份董事會成員進行討論一般可揭示集團的風險胃納。為掌握近期所面對的潛在風險及機遇，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，並時而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，以釐定集團的目標、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，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2021年12月31日止年度的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38及39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2021年12月31日財政年度終結後發生影響集團的重大事件詳情載於上述章節及綜合財務報表附註37。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環境、社會及管治報告以及風險管理報告。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34。

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份。

業績及分派

集團截至2021年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每股港幣0.07元，金額合共約2,600萬元。倘獲股東於本公司將於2022年6月1日舉行的股東週年

大會(「2022年股東週年大會」)上批准，預期末期股息將於2022年6月30日或前後向於2022年6月15日名列本公司股東名冊上的股東派付。

股息政策

誠如於2022年3月30日所公佈，董事會已批准採納本公司的經修訂股息政策，載列如下：

本公司宣派股息須遵照適用的百慕達法例及本公司的公司細則(經不時修訂)(「公司細則」)。於釐定是否建議派發股息及股息金額時，董事會將考慮多個因素，包括但不限於集團的財務表現及現金流量、未來資金需求、任何貸款契約的限制以及當時的經濟和市場狀況。向股東分派股息可透過現金或以股代息或部份以現金、部份以股代息的方式或董事會不時釐定的其他方式進行。

基於上述因素，概不保證將會於任何期間以任何特定金額或方式派付股息，且派息比率可能每年不同。

股本

年內本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註26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。

除保留溢利外，根據百慕達1981年公司法(經不時修訂)，本公司的繳入盈餘亦可在若干情況下用於向股東分派或支付股息。

於2021年12月31日，本公司可供分派予股東的繳入盈餘約為港幣8,900萬元。

董事會報告

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13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14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
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

董事及最高行政人員於證券的權益

於2021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				佔已發行 股份的概約 百分比 (附註1)
	個人 權益	家族 權益	其他 權益	合計	
羅康瑞先生 (「羅先生」)	-	312,000 (附註2)	236,269,000 (附註3)	236,581,000	63.19
李進港先生 (「李先生」)	20,000	-	-	20,000	0.00
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	-	-	236,269,000 (附註3)	236,269,000	63.10

根據公司細則第87(1)條，李進港先生及羅寶瑜女士須於2022年股東週年大會上輪值退任，且均符合資格並願意膺選連任。

在2022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。

附註：

1. 乃按本公司於2021年12月31日的已發行股份374,396,164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236,269,000股股份的權益。

(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)	4,489,291,751 (附註3)	4,491,141,272	55.70
李先生	瑞安房地產	81,333	-	-	81,333	0.00
羅女士	瑞安房地產	437,000 (附註4)	-	4,489,291,751 (附註3)	4,489,728,751	55.68

附註：

1. 乃按瑞安房地產於2021年12月31日的已發行股份8,062,216,324股計算。
2. 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4,489,291,751股股份的權益。
3. 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」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,733,949,818股股份、

3. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

- 1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資及瑞安地產均為SOCL的全資附屬公司。NRI為本公司的全資附屬公司，而SOCL則持有本公司約63.10%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。
4. 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) 家族權益(附註2) 家族權益(附註2)	17,800,000美元 2,000,000美元 1,400,000美元
羅女士	SODH	信託權益(附註1)	17,800,000美元

附註：

1. 此為由SOCL的全資附屬公司瑞安投資持有的債券權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，Bosrich Unit Trust的單位則由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人，且羅先生及羅女士均為全權信託受益人。
2. 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2021年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於2021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(本公司董事除外)及其他人士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	236,165,000 (附註2、4及6)	63.07
SOCL	實益擁有人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
Bosrich	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
滙豐信託	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.00
孫蔭環先生(「孫先生」)	全權信託的成立人	19,185,950 (附註5及6)	5.12
Right Ying Holdings Limited (「Right Ying」)	受控制法團權益	19,185,950 (附註5及6)	5.12
TMF (Cayman) Ltd. (「TMF」)	信託人	19,185,950 (附註5及6)	5.12

附註：

1. 乃按本公司於2021年12月31日的已發行股份374,396,164股計算。
2. 上文所披露的股份數目乃按羅太太於2021年7月2日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。其包括由羅太太實益擁有的股份312,000股以及於下文附註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股份235,853,000股。
3. 上文所披露的股份數目乃按SOCL及Bosrich均於2021年7月7日及滙豐信託於2021年7月8日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。該等股份由SOCL實益擁有，而SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，滙豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

4. 根據羅先生所作披露，於2021年12月31日，SOCL實益擁有236,269,000股股份，佔本公司已發行股份約63.10%，而Bosrich Unit Trust及滙豐信託(為上文附註3所述信託的信託人)根據證券及期貨條例被視為擁有該等股份的權益。
5. 該等股份由Right Ying的間接全資附屬公司Everhigh Investments Limited持有。Right Ying由一全權信託持有，而孫先生為該信託的成立人，TMF則為信託人。
6. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於2021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於行使期間內予以行使。

根據舊計劃授出的購股權變動載列如下：

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					購股權的 行使期限 (附註)
			於2021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，而在現有計劃下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。

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。

不行使有關Shui On Contractors Limited (「SOCON」)股份權益的認購期權

於2021年3月30日，本公司與陳毅成先生(「陳先生」，於2021年3月1日退休而不再為僱員，但仍擔任SOCON(為本公司非全資附屬公司)若干附屬公司的董事，SOCON透過其附屬公司主要於香港及澳門從事建築業務)訂立協議契約(「契約」)，據此，本公司同意不行使陳毅成先生根據於2017年8月4日訂立的買賣協議(經2020年5月26日訂立的補充協議修訂)(「買賣協議」)授予的認購期權(「2%認購期權」)以收購其4股SOCON股份，惟須受限於(其中包括)陳先生只向本公司於2022年3月31日或之前指定的買方出售並轉讓其全部4股SOCON股份，出售價按買賣協議所訂明計算2%認購期權行使價的相同基準而釐定。按SOCON及其附屬公司(「SOCON集團」)於2021年2月28日的經調整備考綜合資產淨值計算，該等股份的出售價合共約港幣2,381萬元。本公司或陳先生在契約下就不行使2%認購期權毋須支付任何代價或補償。

董事會報告

由於陳先生已同意於其終止受僱後向本公司指定的買方出售並轉讓其全部4股SOCON股份，讓本公司得以在相關時間向SOCON集團的高級行政人員提供機會，讓彼等根據僱員股權參與安排於本集團建築業務中擁有個人權益，故本公司決定毋須行使2%認購期權。

由於陳先生為SOCON若干附屬公司的董事，故為本公司在附屬公司層面的關連人士，本公司不行使2%認購期權根據上市規則第14A.79(4)條會被當作已獲行使處理並構成本公司一項關連交易，有關詳情載於本公司在2021年3月30日刊發的公佈內。

根據契約的條款，陳先生向本公司指定的兩名SOCON集團高級行政人員出售2股SOCON股份已於2021年4月23日完成。預計陳先生將於2022年4月30日或之前根據契約完成出售餘下2股SOCON股份。

就瑞安中心資產優化項目提供項目管理服務

於2021年4月30日，瑞安建築有限公司(「瑞安建築」，為本公司的間接非全資附屬公司)分別與以下公司訂立協議(「該等項目管理服務協議」)：(i)與Shui On Centre Company Limited(「SOCCL」，為SOCL的間接全資附屬公司，並為瑞安中心(一幢位於香港灣道6-8號的商業大廈)若干私人地方的業主)的協議，據此，瑞安建築同意就瑞安中心私人地方(由SOCCL及其聯屬人士擁有)所進行的資產優化項目，其中包括設計、採購、裝修以及建築及優化工程(可進一步延伸至涵蓋瑞安中心的天台顯示屏及結構性鋼支工程)，提供

若干項目管理服務，服務費相等於該等工程總建築成本的5%，最高為上限港幣300萬元；及(ii)與泓建物業管理有限公司(前稱瑞安物業管理有限公司)(「泓建物業管理」，為本公司的間接全資附屬公司，作為瑞安中心物業管理有限公司(「瑞安中心物業管理」，為SOCL的間接全資附屬公司)的代理)的協議，據此，瑞安建築同意就瑞安中心公共地方所進行的資產優化項目，其中包括設計、採購、裝修以及建築及優化工程，向泓建物業管理(乃由瑞安中心物業管理委任的瑞安中心物業管理公司)以員工借調形式供給一名設計管理經理及一名設計經理／項目經理以提供若干項目管理服務，服務費相等於該等工程總建築成本的5%，最高為上限港幣550萬元。

根據該等項目管理服務協議提供服務為瑞安建築一項正常業務活動，可讓瑞安建築全面利用其經驗及專長從其服務賺取收入。

SOCCL及瑞安中心物業管理均為SOCL的附屬公司並為羅先生及羅女士的聯繫人，故彼等根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，訂立該等項目管理服務協議構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司在2021年4月30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提供物業管理服務

根據泓建物業管理(當時名為瑞安物業管理有限公司)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(「該物業管理協議」)，泓建物業管理在2019年4月30日(即集團向SOCL一間附屬公司收購物業管理業務完成之日)成為本公司的間接全資附屬公司後，繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心的管理及維修服務(「瑞安中心物業管理服務」)，直至該物業管理協議於2021年12月31日屆滿止。泓建物業管理的年度服務費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(作為公契下的管理公司)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%。由2019年4月30日起至2019年12月31日止期間以及截至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該物業管理協議所支付或應支付予泓建物業管理的服務費分別不應超過上限港幣480萬元、港幣710萬元及港幣750萬元。

於2021年12月16日，泓建物業管理與瑞安中心物業管理訂立新物業管理服務協議(「新物業管理協議」，連同該物業管理協議，統稱為「該等協議」)，在該物業管理協議於2021年12月31日屆滿後繼續提供瑞安中心物業管理服務，期限自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年，或直至其委聘根據協議條款被終止(以較早者為準)為止。

根據新物業管理協議，泓建物業管理的年度服務費應為以下各項的總額：(i)於有關財政年度根據公契條文計算出的預算管理開支(不包括(a)瑞安中心物業管理作為公契下的管理公司所收取酬金的預算管理開支；及(b)在公契下為應付瑞安中心公共地方的重大和／或非經常性開支而設的儲備金)加以瑞安中心物業管理根據公契條文就填補管理開支不足所要求並取回的任何額外金額的9%；及(ii)自2022年1月1日起超出於2021年12月31日儲備金累計餘額的實際資本性開支該部份(如有)的9%。此外，瑞安中心物業管理須向泓建物業管理按成本基準發還其因履行瑞安中心物業管理服務所產生的成本、開支及支出，如總辦公室開銷、設備、會計或其他專業服務的收費、任何員工成本以及泓建物業管理按合理需要使用任何場所作為管理處所支付的金額(「支出」)。預期截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，瑞安中心物業管理根據新物業管理協議應支付予泓建物業管理的服務費及支出的總金額將分別不超過上限港幣2,000萬元、港幣2,200萬元及港幣2,200萬元。

根據該等協議提供瑞安中心物業管理服務為泓建物業管理的一項正常業務活動，可讓泓建物業管理全面利用其經驗及專長從其服務賺取收入。

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，故彼根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，泓建物業管理根據該等協議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，有關詳情分別載於本公司在2019年4月18日及2021年12月16日刊發的公佈內。

董事會報告

泓建物業管理於截至2021年12月31日止年度根據該物業管理協議提供瑞安中心物業管理服務的服務費約為港幣713萬元。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2021年12月31日止年度的該持續關連交易，並確認該交易乃由泓建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該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。

此外，本公司外聘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該交易的發現及結論。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)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發及投資項目。

- (2) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於中國從事(其中包括)房地產開發及投資、提供物業管理及保養服務，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。

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

董事於交易、安排或合約的權益

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

管理合約

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

股票掛鈎協議

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

購買、出售或贖回上市證券

於2021年，在本公司所發行本金總額為1.80億美元的6.25%優先票據(「票據」)中，除了於2020年以總代價約1,615萬美元購回本金額共1,660萬美元的票據，本公司進一步在聯交所以總代價約593萬美元購回本金額共600萬美元的票據。票據於2022年1月23日到期，而本公司已於到期日悉數償還本金額尚餘1.574億美元的票據。

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。

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2021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20.24億元，其包括：

港幣百萬元	
應收款項	528
擔保	1,496
<hr/>	
	2,024

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.47億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。有關應收款項及擔保的進一步詳情載於綜合財務報表附註19(d)及32(a)內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2021年10月15日，本公司與一間在香港成立的持牌銀行(「該銀行」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，該銀行同意向本公司授出一筆本金額達13億港元為期三年的有期貸款(「貸款」)。誠如本公司於2021年10月15日刊發的公佈所披露，根據貸款協議，其中一項條件為本公司須促使(i) SOCL仍為本公司單一最大股東；及(ii)羅先生繼續擔任董事會主席。如沒有履行該等責任則在貸款協議下構成違約事件，該銀行可向本公司發出通知，取消貸款並宣佈全部或任何部份貸款(連同應計利息以及在貸款協議下全部其他應計或尚欠款項)立即到期支付。貸款已於2022年1月獲悉數提取以償還到期票據的尚餘本金額。

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27內。

董事會報告

主要供應商及主要客戶

集團的前五大供應商佔集團年內購貨總額少於 25%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約 73%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔集團營業額約 42%。

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 200 萬元。

優先購股權

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 2022 年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於 2022 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，2022 年 3 月 30 日

獨立核數師報告

Deloitte

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 114 至 199 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

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

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項	我們如何處理關鍵審計事項
--------	--------------

投資物業的估值

我們視投資物業的估值為關鍵審計事項，原因為連同釐定公平值相關的判斷一併考慮，該結餘對綜合財務報表整體屬重大。	我們對投資物業的估值採取的程序包括： <ul style="list-style-type: none">了解管理層審閱及評價估值師工作的過程；
--	--

* 僅供識別

德勤

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值(續)	
誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中國內地，按於2021年12月31日的總值港幣47.19億元列賬，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1.35億元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。	<ul style="list-style-type: none">• 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• 透過將此等估計與中國內地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5.28億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。	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： <ul style="list-style-type: none">• 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

關鍵審計事項	我們如何處理關鍵審計事項
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(續)	
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5.28億元將可獲全數清償以及港幣6.63億元的財務擔保另加相關利息合共港幣8.33億元可獲悉數解除，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。	<ul style="list-style-type: none">• 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。
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。	我們對建築合約的合約收入及合約資產採取的程序包括： <ul style="list-style-type: none">• 測試 貴集團關於確認建築合約的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。

獨立核數師報告

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為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

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

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年3月30日

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,267	5,670
應佔合營企業		9	9
		5,276	5,679
集團營業額	5	5,267	5,670
其他收入、其他收益及虧損	6	130	244
出售物業成本		(61)	(265)
原料及消耗品		(280)	(284)
員工成本		(762)	(764)
折舊及攤銷		(46)	(39)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,708)	(3,951)
投資物業的公平值變動	13	(135)	(153)
來自股權投資的股息收入		1	3
財務費用	7	(161)	(198)
應佔合營企業溢利	5	8	7
除稅前溢利		253	270
稅項	8	(78)	(131)
年度溢利		175	139
下列應佔：			
本公司持有人		76	52
非控股股東權益		99	87
		175	139
每股盈利	11		
基本		港幣0.20元	港幣0.14元
攤薄		港幣0.20元	港幣0.14元

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年度溢利	175	139
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	118	244
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
－於註銷附屬公司時	(21)	–
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(1)	(19)
確認精算(虧損)收益	(40)	50
年度其他全面收益	56	275
年度全面收益總額	231	414
下列應佔全面收益總額：		
本公司持有人	132	327
非控股股東權益	99	87
	231	414

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	4,719	4,720
商譽		9	9
其他無形資產		–	3
使用權資產		24	29
物業、廠房及設備	14	33	39
合營企業權益	15	119	111
按公平值計入其他全面收益的金融資產	16	31	32
按公平值計入損益的金融資產		2	–
會籍		1	1
應收貿易賬款	19	–	7
		4,938	4,951
流動資產			
待售物業	18	757	807
發展中的待售物業	18	185	180
應收賬款、按金及預付款	19	1,390	1,562
合約資產	21	665	665
合營企業欠款	17	81	75
關連公司欠款	22	47	12
可退回稅項		4	15
受限制銀行存款	20	388	382
銀行結餘、存款及現金	19	1,127	1,101
		4,644	4,799
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	2,185	2,573
合約負債	21	21	41
租賃負債		19	22
欠合營企業款項	17	150	137
欠關連公司款項	22	42	28
應付稅項		206	180
須於一年內償還的銀行貸款	24	934	1,037
優先票據	25	1,227	–
		4,784	4,018
流動(負債)資產淨值			
		(140)	781
總資產減流動負債			
		4,798	5,732

	附註	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	26	374	374
儲備		2,890	2,758
本公司持有人應佔股本權益		3,264	3,132
非控股股東權益		270	219
		3,534	3,351
非流動負債			
銀行貸款	24	884	778
優先票據	25	–	1,258
租賃負債		6	8
界定退休福利計劃負債	27	63	16
遞延稅項負債	28	311	321
		1,264	2,381
		4,798	5,732

載於第114至199頁的綜合財務報表已於2022年3月30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2021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2020年1月1日	374	2,982	103	197	(3)	(1,122)	5	(16)	1	284	2,805	177	2,982
以公平值計入其他全面收益的 股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	(19)
換算海外業務財務報表所產生的 匯兌差額	-	-	244	-	-	-	-	-	-	-	244	-	244
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50	-	50
年度溢利	-	-	-	-	-	52	-	-	-	-	52	87	139
年度全面收益(支出)總額	-	-	244	-	-	52	-	50	(19)	-	327	87	414
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	(45)
於2020年12月31日	374	2,982	347	197	(3)	(1,070)	5	34	(18)	284	3,132	219	3,351
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	-	-	118	-	-	-	-	-	-	-	118	-	118
註銷附屬公司時將累計匯兌差額 重新分類至損益	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	(40)	-	-	(40)	-	(40)
年度溢利	-	-	-	-	-	76	-	-	-	-	76	99	175
年度全面收益(支出)總額	-	-	97	-	-	76	-	(40)	(1)	-	132	99	231
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	5	(5)	-	-	-	-	-	-
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42)	(42)
於2021年12月31日	374	2,982	444	197	(3)	(989)	-	(6)	(19)	284	3,264	270	3,534

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(2020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(2020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(2020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2021年12月31日止年度

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利	253	270
調整：		
註銷附屬公司時重新分類匯兌差額	(21)	-
就物業存貨確認的減值虧損	4	15
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款確認預期信貸虧損	4	2
應佔合營企業溢利	(8)	(7)
利息收入	(25)	(30)
財務費用	161	198
來自股權投資的股息收入	(1)	(3)
投資物業的公平值變動	135	153
重新計量其他金融負債產生的虧損	-	13
物業、廠房及設備折舊	16	14
使用權資產折舊	27	22
其他無形資產攤銷	3	3
購回優先票據的折讓	(1)	(3)
出售物業、廠房及設備的收益	-	(1)
就界定退休福利計劃確認的開支	11	13
流動資金變動前的經營現金流量	558	659
待售物業減少	69	433
發展中的待售物業增加	-	(326)
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	179	(293)
合約資產減少	2	2
關連公司欠款減少	-	31
合營企業欠款(增加)減少	(1)	3
應付賬款及應計費用(減少)增加	(441)	83
合約負債減少	(22)	(303)
欠合營企業款項增加(減少)	1	(3)
欠關連公司款項減少	(8)	(1)
欠非控股股東款項減少	-	(3)
界定退休福利計劃供款	(5)	(5)
經營產生的現金	332	277
已繳納香港利得稅	(71)	(110)
已退回香港利得稅	10	-
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(3)	(19)
經營活動產生的現金淨額	268	148

綜合現金流量表

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
投資活動		
向合營企業借款	3	6
自合營企業的還款	–	1
物業、廠房及設備增加	(10)	(22)
支付投資物業的建築成本	(1)	(12)
收購以公平值計入損益的金融資產	(2)	–
已收利息	20	26
出售物業、廠房及設備的所得款項	1	2
出售投資物業的所得款項	3	8
來自股權投資的股息收入	1	3
於過往年度出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	2	4
存放受限制銀行存款	(13)	(372)
退回受限制銀行存款	17	101
投資活動產生(使用)的現金淨額	21	(255)
融資活動		
提取銀行貸款	452	1,366
償還銀行貸款	(458)	(1,211)
發行優先票據	–	1,399
發行優先票據產生的開支	–	(19)
償還優先票據	–	(1,343)
支付購回優先票據款項	(46)	(125)
支付租賃負債	(28)	(23)
支付收購附屬公司部分權益款項	(6)	(40)
已付利息	(136)	(150)
已付其他借貸成本	(7)	(6)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(42)	(45)
融資活動使用的現金淨額	(271)	(197)
現金及現金等同項目增加(減少)淨額	18	(304)
年初的現金及現金等同項目	1,101	1,354
外幣匯率變動的影響	8	51
年末的現金及現金等同項目	1,127	1,101
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,127	1,101

綜合財務報表附註

截至2021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、智能設施管理以及投資控股。

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2021年12月31日，集團錄得流動負債淨額港幣1.40億元，其中包括於2022年1月到期的優先票據港幣12.27億元(「優先票據」)及無固定還款期的循環銀行貸款港幣8.06億元。優先票據連同其應計利息已於2022年1月到期時，透過提取於2021年10月獲得一筆新的為期三年港幣13億元貸款的所得款項全額償還。此外，本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下被撤回。經計及集團的經營現金流量及其他可用信貸額度，集團將能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至2021年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(「香港財務報告準則」)及其修訂本

於本年度強制性生效的香港財務報告準則的修訂本

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，而對集團於2021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的修訂本。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利息基準改革－第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，集團應用了國際會計準則委員會的國際財務報告準則解釋委員會於2021年6月發布的議程決議，該決議指出實體在釐定存貨的可變現淨值時，應將「進行銷售所需的估算成本」計入成本內。

集團亦已提前應用於2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則第16號的修訂本「於2021年6月30日之後與COVID-19相關租金寬減」。

本年度應用上述香港財務報告準則的修訂本及議程決議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。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

於本年度強制性生效的香港財務報告準則的修訂本(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利息基準改革－第二階段」

該修訂涉及有關利率基準改革導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債合約現金流量基礎的變化、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露的披露要求。

於2021年1月1日，集團有一筆以倫敦銀行同業拆息計息的美元銀行貸款，該貸款可能會受利率基準改革的影響。由於該美元倫敦銀行同業拆息銀行貸款的利率於本年度並無轉換至相關替代率，故該修訂對截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表並無影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

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	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業聲明第2號(修訂本)	會計處理的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與來自單一交易的資產及負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始的年度期間生效

除下文所述外，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。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本(續)

香港會計準則第1號(修訂本)「按流動或非流動負債分類」

該修訂闡明將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末續存之權利，指明該分類不受對實體會否行使權利延遲償付負債的預期所影響，並闡述倘於報告期末已遵守契約，則相關權利即告存在。

於2021年12月31日，集團延遲償還貸款港幣6.43億元的權利，須符合自報告日期起計十二個月內的若干財務比率。由於集團於2021年12月31日符合該等比率，有關借貸分類為非流動。集團將根據評估該等修訂對借貸的財務及其他契約的潛在影響。應用的影響(如有)將在集團未來的綜合財務報表中披露。

除上述披露外，應用該等修訂本不會導致集團截至2021年12月31日的其他負債被重新分類。

3. 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(「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2號「股權支付」範圍內的「股權支付交易」或香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

以輸入不可觀察參數的估值方法按公平值進行交易的金融工具及投資物業(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。

3. 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、集團对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。

3. 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／「金融工具」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。

3. 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。

3. 主要會計政策 (續)

於合營企業的投資 (續)

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

集團評估是否有客觀證據顯示於合營企業的權益可能減值。倘存任何時客觀證據，則投資(包括商譽)的全數賬面值根據香港會計準則第36號作為單一項資產接受減值測試，將其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之間的較高者)與其賬面值進行比較。任何已確認的減值虧損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。

3. 主要會計政策 (續)

客戶合約收益 (續)

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

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

否則，收入在客戶取得明確商品或服務的控制權的時點確認。

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

合約負債指集團因已自客戶收取代價，而須轉讓商品及服務予客戶之義務。

與同一份合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬處理及呈列。

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

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

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

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。

3. 主要會計政策 (續)

客戶合約收益 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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，惟租賃土地部份乃根據有關使用權資產的會計政策按成本模式計量。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。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

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。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。完工後，該等資產列為待售物業。

政府補助

在合理保證集團會附合政府補助的附帶條件以及將會收取補助時，政府補助才予以確認。

政府補助乃於集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統性基準確認為其他收入。

對已產生開支或虧損作出的應收補償款或就給予集團即時財政資助而未來無相關成本的政府補助，於成為應收款項的期間於損益中確認。其於綜合損益表內呈列為「其他收入」。

3. 主要會計政策 (續)

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。

可收回金額為公平值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)。

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

或然負債

或然負債乃已發生的事件引致的現有責任，但由於不可能需要帶有經濟利益的經濟資源流出以承擔責任而未予確認。

集團持續評估以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理的項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動之有關報告期間的綜合財務報表內確認撥備，惟在極少數情況下無法做出可靠估計則作別論。

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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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。

根據融資租賃應收承租人的賬款於開始日期確認為應收賬款，其金額等於租賃投資淨額，並使用各個租賃中隱含的利率計量。初始直接成本（集團作為製造商或銷售商出租人所產生的費用除外）於融資租賃開始日期確認為銷售成本。利息收入被分配至會計期間，以反映集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期收益率。

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。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

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。

因利率基準改革導致釐定未來租賃付款的基準變動

就因利率基準改革導致釐定未來租賃付款的基準變動而言，集團應用實際可行權宜方法，透過使用不變貼現率將經修訂租賃付款貼現而重新計量租賃負債，並對相關使用權資產作出相應調整。僅在同時符合以下情況時，方須根據利率基準改革的規定修改租賃：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須修改；及
- 釐定租賃付款的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接修改前的基準)。

與COVID-19相關租金寬減

就COVID-19疫情直接產生與租賃合約相關的寬減，集團已選擇應用可行權宜方法，而不論該變動是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件由COVID-19直接產生的租金寬減：

- 租賃付款變動導致的租賃經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅會影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

集團作為承租人 (續)

與COVID-19相關租金寬減 (續)

應用可行權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動列賬的承租人會以相同方式將應用香港財務報告準則第16號租賃的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬減或豁免入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債會作出調整以反映寬減或豁免的金額，並會於該事件發生期間在損益內確認相應調整。

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。

3. 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。

3. 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(「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。

3. 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。

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產於各報告期末按公平值計量，而公平值變動淨額於損益中確認。當支付權利確立時，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息亦於綜合損益表中確認作「來自股權投資的股息收入」。

金融資產耗蝕

集團根據預期信貸虧損(「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、銀行結餘及存款)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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產耗蝕 (續)

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

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

具體而言，在評估信貸風險是否已大幅增加時將考慮以下資料：

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

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

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

就財務擔保合約而言，集團成為不可撤銷承擔一方當日將被視為就減值評估進行初始確認的日期。於估計信貸風險自財務擔保合約初始確認起是否有顯著上升時，集團考慮指定債務人違約風險的變動。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產耗蝕 (續)

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。

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。

3. 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。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債與股本權益 (續)

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、其他應付賬款、租賃負債以及欠合營企業及關連公司款項，於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受損失的合約。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。

因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

就因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債的合約現金流量之基準變動而言，集團應用實際可行權宜方法，以更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

僅在同時符合以下情況時，方須根據利率基準改革的規定修改釐定合約現金流量的基準：

- 因利率基準改革的直接後果而導致必須修改；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接修改前的基準)。

3. 主要會計政策 (續)

股權支付交易

授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定(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。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註3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。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

投資物業的估值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況作出估計的估值方法。誠如附註13所披露，投資物業乃按總值港幣47.19億元(2020年：港幣47.20億元)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19(d)及32(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2021年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣5.28億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額人民幣5.42億元(約港幣6.63億元)另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣5.28億元(2020年：港幣5.05億元)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人民幣5.42億元(約港幣6.63億元)(2020年：人民幣5.42億元(約港幣6.44億元))連同相關利息人民幣6.81億元(約港幣8.33億元)(2020年：人民幣6.14億元(約港幣7.30億元))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19(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，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。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，將可能產生耗蝕減值。

4. 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2021年12月31日在中國內地有港幣47.19億元(2019年：港幣47.20億元)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。

5. 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、出售物業收入、物業管理費，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. 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，以及於香港及中國內地從事智能設施管理
2. 房地產－於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
3. 其他業務－創業基金投資及其他

5. 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2021年12月31日止年度

	建築及樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	4,935	–	–	4,935
物業銷售收入	–	81	–	81
來自於香港提供服務的收入	1	136	–	137
來自於中國內地提供服務的收入	–	29	–	29
客戶合約收入	4,936	246	–	5,182
物業租賃收入	–	85	–	85
集團來自外界客戶的收入	4,936	331	–	5,267
應佔合營企業收入	1	–	8	9
分部收入總額	4,937	331	8	5,276
收入確認時間				
－於某一時間點	–	81	–	81
－隨時間	4,936	165	–	5,101
客戶合約收入	4,936	246	–	5,182
須予呈報分部損益	518	(93)	36	461
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(21)	(10)	–	(31)
利息收入	7	18	–	25
投資物業的公平值變動	–	(135)	–	(135)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(4)	–	(4)
來自股權投資的股息收入	–	–	1	1
財務費用	–	(15)	–	(15)
應佔合營企業溢利				
房地產開發	–	3	–	3
其他業務	–	–	5	5
				8

5. 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2020年12月31日止年度

	建築及 樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	5,042	–	–	5,042
物業銷售收入	–	433	–	433
來自於香港提供服務的收入	–	103	–	103
來自於中國內地提供服務的收入	–	24	–	24
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
物業租賃收入	–	68	–	68
集團來自外界客戶的收入	5,042	628	–	5,670
應佔合營企業收入	1	–	8	9
分部收入總額	5,043	628	8	5,679
收入確認時間				
—於某一時間點	–	433	–	433
—隨時間	5,042	127	–	5,169
客戶合約收入	5,042	560	–	5,602
須予呈報分部損益	465	10	31	506
分部損益已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(14)	(11)	–	(25)
利息收入	9	16	–	25
投資物業的公平值變動	–	(153)	–	(153)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(15)	–	(15)
來自股權投資的股息收入	–	–	3	3
財務費用	–	(15)	–	(15)
應佔合營企業溢利(虧損)				
房地產開發	–	3	–	3
其他業務	–	–	5	5
創業基金投資	–	–	(1)	(1)
				7

5. 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3。

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：

於2021年12月31日

	物業銷售 港幣百萬元	建築合約 港幣百萬元
一年內	33	5,696
多於一年，但少於兩年	–	6,719
多於兩年	–	1,534
	33	13,949

於2020年12月31日

	物業銷售 港幣百萬元	建築合約 港幣百萬元
一年內	72	4,435
多於一年，但少於兩年	–	6,777
多於兩年	–	3,921
	72	15,133

5. 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2021年12月31日

	建築及 樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	2,403	6,847	965	10,215
須予呈報分部負債	1,977	885	432	3,294

於2020年12月31日

	建築及 樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	2,458	7,011	878	10,347
須予呈報分部負債	2,272	769	437	3,478

(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	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	5,276	5,679
應佔合營企業收入的對銷	(9)	(9)
綜合營業額	5,267	5,670

5. 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	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部業績	461	506
不予分類其他收入	-	5
不予分類財務費用	(146)	(183)
其他不予分類集團支出	(62)	(58)
綜合除稅前溢利	253	270

	於12月31日	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	10,215	10,347
集團內部應收款項的對銷	(637)	(612)
其他不予分類資產	4	15
綜合總資產	9,582	9,750

	於12月31日	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,294	3,478
集團內部應付款項的對銷	(637)	(612)
不予分類負債		
— 銀行貸款	1,584	1,758
— 優先票據	1,227	1,258
— 稅項及其他	580	517
綜合總負債	6,048	6,399

5. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於2021年12月31日

	建築及樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業權益	3	41	75	119
資本開支	21	6	6	33
稅項支出(抵免)	85	(7)	–	78

於2020年12月31日

	建築及樓宇保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業權益	3	40	68	111
資本開支	23	15	32	70
稅項支出	69	62	–	131

(e) 地域資料

集團的現有業務主要位於香港、澳門及中國內地。

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**	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
香港	4,886	4,890	46	55
澳門	186	255	3	2
中國內地	195	525	4,737	4,744
	5,267	5,670	4,786	4,801

* 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、按公平值計入損益的金融資產、合營企業權益與應收貿易賬款。

5. 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49.36億元(2020年：港幣50.42億元)，當中，包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣22.23億元及港幣10.87億元(2020年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣17.07億元及港幣10.17億元)，其佔集團總營業額超過10%。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
其他收入		
利息收入	25	30
政府補助(附註)	10	60
其他收益及虧損		
購回優先票據折讓	1	3
匯兌收益	91	166
就物業存貨確認的減值虧損	(4)	(15)
重新計量其他金融負債產生的虧損	–	(13)
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款確認預期信貸虧損	(4)	(2)
出售物業、廠房及設備的收益	–	1

附註：

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

7. 財務費用

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	65	71
優先票據的利息	88	122
租賃負債的利息	1	1
其他借貸成本	7	6
減：資本化金額	–	(2)
	161	198

8. 稅項

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	85	68
澳門所得補充稅	–	1
中國企業所得稅	3	(10)
中國土地增值稅	8	83
	96	142
遞延稅項(附註28)	(18)	(11)
	78	131

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

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

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

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

遞延稅項詳情載於附註28內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
除稅前溢利	253	270
按香港利得稅稅率16.5%(2020年：16.5%)計算的稅項 應佔合營企業溢利的影響	42 (1)	45 (1)
其他司法權區業務的不同稅率影響	(8)	(11)
中國土地增值稅	8	83
中國土地增值稅的稅務影響	(1)	(14)
不可用作扣稅開支的稅務影響	43	58
不用課稅收入的稅務影響	(39)	(68)
未確認稅項虧損的稅務影響	27	27
就未使用稅項虧損撥回遞延稅項資產	8	27
上年即期稅項超額撥備	(1)	(10)
其他	–	(5)
年內稅項支出	78	131

9. 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

已付或應付六位(2020年：六位)董事的各自酬金如下：

截至2021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	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	2021年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,709	5,182	260	11,161
羅寶瑜女士	(a)	315	–	–	–	315
李凱倫女士	(b)	550	–	–	–	550
陳棋昌先生	(b)	595	–	–	–	595
夏達臣先生	(b)	520	–	–	–	520
合計		2,000	5,709	5,182	260	13,151

截至2020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	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	2020年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	–	–	–	10
李進港先生		10	5,708	1,551	260	7,529
羅寶瑜女士	(a)	315	–	–	–	315
李凱倫女士	(b)	550	–	–	–	550
陳棋昌先生	(b)	595	–	–	–	595
夏達臣先生	(b)	520	–	–	–	520
合計		2,000	5,708	1,551	260	9,519

* 花紅乃參考集團及董事個人的表現後酌情釐定。

附註：

(a) 非執行董事。

(b) 獨立非執行董事。

(c) 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。

9. 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(2020年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2020年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	22	24
退休福利計劃供款	-	-
	22	24

酬金乃介乎以下範圍：

	2021年 僱員人數	2020年 僱員人數
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	2	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	-	1
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	1	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	1	-
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	-	1

10. 年度溢利

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年度溢利已扣除下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	4,239	4,470
出售物業成本	61	265
提供服務成本	164	135
由投資物業產生的直接租賃費用	30	23
	4,494	4,893
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	720	728
退休福利成本	42	38
減：資本化金額	-	(2)
	762	764
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	16	14
使用權資產折舊	27	22
其他無形資產攤銷	3	3
	46	39
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	2	2

附註：
銷售成本包括員工成本相關款項港幣5.65億元(2020年：港幣5.24億元)，其亦分別於上述員工成本中披露。

11. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度溢利：		
用以計算每股基本及攤薄後溢利的溢利	76	52
股份數目：	百萬股	百萬股
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數潛在攤薄普通股的影響：	374	374
購股權	-	-
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	374	374

本公司於本年末並無可行使購股權所涉及的股份。

計算過往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。

12. 股息

於報告期末後，董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股港幣0.07元(2020年：零)，金額約為港幣2,600萬元(2020年：零)，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

13. 投資物業

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
按公平值		
於年初	4,720	4,583
匯兌調整	136	286
添置	1	12
出售	(3)	(8)
已確認公平值減少	(135)	(153)
於年末	4,719	4,720

投資物業已竣工且位於中國內地。

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2021年12月31日及2020年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

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，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。

綜合財務報表附註

13. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2021年12月31日及2020年12月31日公平值等級相關的資料如下：

投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業1—瀋陽項目一期零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.25% (2020年：6.25%)	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1的公平值大幅減少，反之亦然
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣79元至175元 (2020年：人民幣79元至175元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣250,000元 (2020年：人民幣250,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
		主要參數為市價			
物業2—重慶創匯首座零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.0% (2020年：5.0%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅減少，反之亦然
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣91元至228元 (2020年：人民幣91元至228元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣170,000元 (2020年：人民幣170,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
		主要參數為市價			

13. 投資物業(續)

投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業3—廣州瑞安創逸車位	第三階層	直接比較法	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 (2020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
		主要參數為市價			
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	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4.25%-5.00% (2020年：4.5%-5.0%)	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
		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，按建築面積計算的物業(車位除外)每月市租為每平方米人民幣85元至196元 (2020年：人民幣88元至196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
		直接比較法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣160,000元 (2020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
		主要參數為市價			
物業5—天津威尼都一期	第三階層	收入資本化法	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.5% (2020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
		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24元至94元 (2020年：人民幣24元至94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. 物業、廠房及設備

	位於中國 其他地區 的物業	廠房及機器	車輛	設備、傢俱 及其他資產	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按成本值					
於2020年1月1日	1	2	21	113	137
添置	–	–	9	13	22
出售	–	(1)	(9)	–	(10)
匯兌調整	–	–	–	4	4
於2020年12月31日	1	1	21	130	153
添置	–	–	5	5	10
出售	–	(1)	(3)	(5)	(9)
匯兌調整	–	–	–	2	2
於2021年12月31日	1	–	23	132	156
累計折舊及耗蝕					
於2020年1月1日	–	2	15	88	105
年內折舊	–	–	4	10	14
於出售時沖銷	–	(1)	(8)	–	(9)
匯兌調整	–	–	–	4	4
於2020年12月31日	–	1	11	102	114
年內折舊	–	–	5	11	16
於出售時沖銷	–	(1)	(3)	(4)	(8)
匯兌調整	–	–	–	1	1
於2021年12月31日	–	–	13	110	123
賬面值					
於2021年12月31日	1	–	10	22	33
於2020年12月31日	1	–	10	28	39

經計及餘值後，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%

15. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	316	316
應佔收購後虧損及其他全面收益	(197)	(205)
	119	111

主要合營企業的詳情載於附註39。

於2021年12月31日及2020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：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
除稅後溢利	8	7
全面收益總額	8	7

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)溢利金額如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業(虧損)溢利	(4)	1
累計未確認應佔合營企業虧損	(57)	(53)

(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。

綜合財務報表附註

16. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	2021年 港幣百萬元	2020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)	31	32

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2021年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2020年：0.4%)股本權益。

17. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
合營企業欠款(附註a)	81	75
欠合營企業款項(附註b)	150	137

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6,000萬元(2020年：港幣5,900萬元)按年利率4.35厘(2020年：4.35厘)計息，其他則免息。

18. 待售物業／發展中的待售物業

待售物業及發展中的待售物業位於中國內地。

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
待售物業	757	807
發展中的待售物業(附註a)	185	180

附註：

(a) 於2021年12月31日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中待售物業賬面值為港幣1.14億元(2020年：港幣1.11億元)。

(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。

19. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)		
建築合約	408	646
—銷售收入	4	4
—提供服務	28	22
—經營租賃應收款項	11	17
	451	689
減：信貸虧損撥備	(8)	(6)
	443	683
出售一間聯營公司的應收代價(附註c)	32	34
預付款、按金及其他應收賬款(附註d)	919	852
減：信貸虧損撥備	(4)	—
	1,390	1,569
減：12個月後到期償付的金額	—	(7)
	1,390	1,562

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2020年1月1日、2020年12月31日及2021年12月31日，來自客戶合約所得的應收貿易賬款分別為港幣3.71億元、港幣6.72億元及港幣4.40億元。

(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5.28億元(2020年：港幣5.05億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.47億元(2020年：港幣1.43億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款人民幣3.18億元(約港幣3.89億元)(2020年：人民幣2.76億元(約港幣3.28億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註32(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。

19. 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：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	438	673
已逾期但並無減值的款項：		
91天至180天	2	1
181天至360天	2	6
超過360天	1	3
	5	10
	443	683

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年初結餘	6	5
年內確認的撥備增加	2	1
年末結餘	8	6

包括於應收貿易賬款內的港幣300萬元 (2020年：港幣900萬元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

由於已逾期但未減值款項的信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2021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34。

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。

20. 受限制銀行存款

於2021年12月31日的結餘指集團主要就若干銀行信貸而存放於銀行託管的存款合共港幣3.88億元 (2020年：港幣3.82億元)。

該等存款按年利率介乎0.01厘至2.03厘 (2020年：0.01厘至2.03厘) 的市場利率計息。

21. 合約資產及合約負債

(i) 合約資產

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
與建築合約相關 (附註)	665	665

於2020年1月1日，合約資產為港幣6.68億元。

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2021年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣4,500萬元 (2020年：港幣9,100萬元)，全部與應收保留工程款項有關。

(ii) 合約負債

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
與物業銷售有關	21	41

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。

21. 合約資產及合約負債 (續)

(ii) 合約負債 (續)

合約負債變動：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
年初結餘	41	324
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	(42)	(326)
因收取物業銷售的按金而產生之合約負債增加	21	41
匯兌調整	1	2
年末結餘	21	41

22. 關連公司／附屬公司非控股股東欠款

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
關連公司欠款(附註a及b)	47	12
欠關連公司款項(附註a及b)	42	28

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。

23. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣4.14億元(2020年：港幣3.96億元)的賬齡分析如下：

	2021年 港幣百萬元	2020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	372	353
31天至90天	20	22
91天至180天	9	6
超過180天	13	15
應付保留工程款項(附註b)	414	396
合約工程／建築成本撥備	285	375
其他應計費用及應付賬款	1,224	1,488
	262	314
	2,185	2,573

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1.26億元(2020年：港幣1.15億元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

24. 銀行貸款

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	1,004	1,152
無抵押銀行貸款	814	663
	1,818	1,815
減：須於12個月內償還的金額	(934)	(1,037)
12個月後到期償付的金額	884	778
須償還之賬面值：		
一年內	934	1,037
多於一年，但不超過兩年	762	215
多於兩年，但不超過五年	81	494
多於五年	41	69
	1,818	1,815

綜合財務報表附註

24. 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	年末利率(每年)	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
浮動利率			
港幣	1.10厘至3.41厘(2020年：1.14厘至3.05厘)	1,506	1,463
人民幣	4.90厘至5.75厘(2020年：4.90厘至5.80厘)	234	275
美元	1.10厘(2020年：1.14厘)	78	77
		1,818	1,815

上述浮動利率與香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的現行貸款市場報價利率掛鈎。

附註：

1. 集團投資物業為數港幣34.53億元(2020年：港幣34.82億元)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2021年12月31日金額為港幣3.87億元(2020年：港幣3.65億元)的受限制銀行存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
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。
4. 就於2021年12月31日賬面值為港幣14.26億元(2020年：港幣14.34億元)的若干銀行貸款，集團於相關借貸整個存續期及／或只要借貸尚未清償均須遵守若干財務契諾。集團於整個報告期內均已遵守該等契諾。

25. 優先票據

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
於年初	1,258	1,344
發行新優先票據	–	1,399
減：發行直接產生的交易成本	–	(19)
年內應計利息	88	122
減：購回優先票據折讓	(1)	(3)
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(79)	(108)
減：購回優先票據	(46)	(125)
減：償還優先票據	–	(1,343)
匯兌調整	7	(9)
於年末	1,227	1,258
減：一年內到期並列作流動負債的款項	(1,227)	–
一年後到期的款項	–	1,258

於2021年12月31日，優先票據按年利率6.25厘(2020年：6.25厘)計息。

25. 優先票據(續)

於截至2021年12月31日止年度，集團在公開市場以優先票據面值98.0%至99.7%的價格購回600萬美元(港幣4,700萬元)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100萬元已計入「其他收入、其他收益及虧損」。

於報告期末後，優先票據連同其應計利息已於2022年1月到期時悉數償還。

26. 股本

	2021年 股份數目	2020年 股份數目	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於年初及年末	374,396,164	374,396,164	374	374

年內概無發行新股份。

27. 退休福利計劃

香港

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

強制性公積金計劃

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

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣2,700萬元(2020年：港幣2,300萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2021年12月31日及2020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。

27. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金9.0%(2020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。
- 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2021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。

27. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2021年	2020年
貼現率	1.1%	0.3%
薪金預期增長率	2.0% p.a.	1.5% p.a.

精算估值顯示集團於2021年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣3.03億元(2020年：港幣3.98億元)，相當於為成員所計提福利的83%(2020年：96%)。

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	
	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
本年度服務成本	9	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	1
綜合損益表確認的界定退休福利成本	11	13
根據經驗調整的精算虧損	1	5
財務假設變動導致的精算收益	(7)	(7)
該計劃資產低於(高於)貼現率的回報	46	(48)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	40	(50)
合計	51	(37)

27. 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：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(366)	(414)
該計劃資產的公平值	303	398
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(63)	(16)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2020年：零)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
於年初	414	445
本年度服務成本	9	11
利息成本	2	7
僱員供款	4	5
精算虧損－經驗調整	1	5
精算收益－財務假設	(7)	(7)
已付福利	(59)	(57)
轉入	2	5
於年末	366	414

27. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產現值的變動如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
於年初	398	387
該計劃資產的利息收入	1	6
該計劃資產(低於)高於貼視率	(46)	48
僱主供款	5	5
僱員供款	4	5
已付福利	(59)	(57)
轉入	2	5
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(1)
於年末	303	398

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
股票	203	199
債券	91	179
現金及其他	9	20
	303	398

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

27. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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

	採納率	採納率變動	敏感度 分析所使用 之利率	對界定 退休福利 責任之影響 港幣百萬元	對界定 退休福利 責任之影響 %
於2021年12月31日					
貼現率	1.1%	+0.25%	1.35%	(5)	(1.2%)
		-0.25%	0.85%	5	1.3%
薪金預期增長率	2.0%	+0.25%	2.25%	4	1.1%
		-0.25%	1.75%	(4)	(1.1%)
於2020年12月31日					
貼現率	0.3%	+0.25%	0.55%	(5)	(1.3%)
		-0.25%	0.05%	5	1.3%
薪金預期增長率	1.5%	+0.25%	1.75%	5	1.1%
		-0.25%	1.25%	(5)	(1.1%)

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

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

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
預期僱主供款	7	5
預期成員供款	4	4

2021年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為4.9年(2020年：4.7年)。

27. 退休福利計劃(續)

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣400萬元(2020年：港幣200萬元)，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。

28. 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2020年1月1日	(1)	(406)	94	(313)
匯兌調整	–	(23)	4	(19)
於綜合損益表(扣除)計入	(1)	45	(33)	11
於2020年12月31日	(2)	(384)	65	(321)
匯兌調整	–	(10)	2	(8)
於綜合損益表計入(扣除)	–	27	(9)	18
於2021年12月31日	(2)	(367)	58	(311)

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2021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20.24億元(2020年：港幣20.39億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣2.30億元(2020年：港幣2.57億元)。餘下稅項虧損約港幣17.94億元(2020年：港幣17.82億元)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2021年12月31日未確認的稅項虧損包括將自產生有關虧損年度起計5年內到期的稅項虧損約港幣5.52億元(2020年：港幣5.06億元)。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2021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6.88億元(2020年：港幣7.02億元)作出遞延稅項撥備。

29. 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

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
於年初	29	15
折舊	(27)	(22)
添置	22	36
於年末	24	29

(b) 於損益確認的款項

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
使用權資產折舊	27	22
租賃負債利息	1	1
與短期租賃有關的開支	2	2

(c) 於現金流量表確認的款項

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
租賃現金流出總額	28	23

29. 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2021年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣8,500萬元(2020年：港幣6,800萬元)，其中或然租金收入為港幣800萬元(2020年：港幣800萬元)。

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：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
一年內	70	68
一年以上但兩年以下	57	59
兩年以上但三年以下	39	47
三年以上但四年以下	31	33
四年以上但五年以下	24	29
五年後	79	122
	300	358

30. 資本承擔

於2021年12月31日，集團因收購一間附屬公司而有資本承擔港幣3,700萬元(2020年：零)(附註37)。

31. 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。

31. 股權支付(續)

(i) 現有計劃(續)

3. 可予發行的股份總數

48,402,842股股份，佔本公司於2021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。

(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

零。

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。

31. 股權支付(續)

(ii) 舊計劃(續)

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。

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	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					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2021年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2021年 12月31日		
2011年7月28日	10.00	1,442,000	-	-	(1,442,000)	-	2015年5月1日至 2021年7月27日	-
於年末可行使購股權 所涉及的股份數目								-

31. 股權支付 (續)

授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於2020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2020年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2011年7月28日	10.00	1,442,000	-	-	-	1,442,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
於年末可行使購股權 所涉及的股份數目						1,442,000		

附註：於截至2021年及2020年12月31日止年度並無購股權獲行使。

授出購股權的歸屬條件載列如下：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於2015年5月1日歸屬，而已歸屬的購股權可於下列時間行使： 50%：自2015年5月1日起 25%：自2016年1月1日起 25%：自2017年1月1日起
表現評級	授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止3.5年期間內企業表現目標(涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及個人表現這兩方面予以歸屬。

歸屬表如下：

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

於截至2021年及2020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2021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(2020年：無)。於2021年12月31日，所有已授出的購股權已失效。

32. 或然負債

於2021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19(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2022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6.63億元)(2020年：人民幣5.42億元(港幣6.44億元))及相關利息人民幣6.81億元(港幣8.33億元)(2020年：人民幣6.14億元(港幣7.30億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。
- 本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性及該貸款的抵押品後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。
- (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月推出銷售，於2021年12月31日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2020年：人民幣1,400萬元)。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

33. 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	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
股息收入	1	3
管理及資訊系統服務收入	1	–
物業管理服務收入	8	7
租金支出	1	1

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註22內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
利息支出	11	11
分判工程支出	3	2

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註17內披露。

(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) 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：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	22	24
表現花紅	18	17
退休福利計劃供款	1	1
	43	44

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。

34. 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

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益	31	32
按公平值計入損益	2	–
按攤銷成本	3,019	3,126
金融負債		
按攤銷成本	4,016	4,091

(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、欠合營企業及關連公司的款項、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。

34. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

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、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行貸款市場報價利率波動。

利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的現金流量利率風險而釐定。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(2020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(2020年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2021年12月31日止年度的年度稅後溢利將會減少／增加約港幣1,800萬元(2020年：港幣1,800萬元)。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。

34. 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)

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
資產		
人民幣	1,631	1,597
美元	95	95
港幣	152	306
負債		
美元	1,305	1,344
港幣	921	617

外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。

下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2020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%(2020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%(2020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	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
人民幣	114	112
美元	7	7
港幣	54	22

34. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(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%(2020年：20%)，集團於2021年12月31日的儲備會增加／減少約港幣600萬元(2020年：港幣600萬元)。

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32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。

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
於2021年12月31日			
低風險(附註a)	0.34%	430	666
觀察風險(附註b)	34.34%	6	—
損失(附註c)	100%	4	—
於2020年12月31日			
低風險(附註a)	0.39%	657	668
觀察風險(附註b)	2.31%	11	—
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。

34. 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)

其他應收賬款

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。集團參考歷史違約經驗及前瞻性因素，定期對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。集團認為，該等金額自初始確認以來的信貸風險並未顯著增加，集團僅為12個月預期信貸虧損計提虧損撥備。

具體而言，於各報告期末，集團就一名交易對手結欠的其他應收賬款港幣5.28億元(2020年：港幣5.05億元)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。

截至2021年12月31日止年度，集團經評估後就其他應收賬款確認虧損撥備港幣400萬元(2020年：零)。除上述者外，本公司董事認為毋須於報告期末為其他應收賬款的信貸虧損作出撥備。

集團就應收貿易賬款及其他應收賬款存在若干集中信貸風險。於2021年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的38%(2020年：32%)為一名交易對手欠款。於2021年12月31日，其他應收賬款港幣5.28億元(2020年：港幣5.05億元)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6.63億元)(2020年：人民幣5.42億元(港幣6.44億元))及相關利息人民幣6.81億元(港幣8.33億元)(2020年：人民幣6.14億元(港幣7.30億元))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。

受限制銀行存款、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，故受限制銀行存款、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。

34. 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)

於2021年12月31日，集團錄得流動負債淨額港幣1.40億元，其中包括於2022年1月到期的優先票據港幣12.27億元(「優先票據」)及無固定還款期的循環銀行貸款港幣8.06億元。優先票據連同其應計利息已於2022年1月到期時，透過提取於2021年10月獲得一筆新的為期3年港幣13億元貸款的所得款項全額償還。此外，本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下被撤回，以及於2021年12月31日，集團未提取的銀行信貸總額約為港幣20億元，此等足以令集團於可預見未來履行其到期的財務責任。

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。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 % p.a.	應要求償還 或少於一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至五年 港幣百萬元	超過五年 港幣百萬元	未貼現現金 流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
於2021年12月31日							
銀行存款	1.99%	398	-	-	-	398	396
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項 (附註)	-	(845)	(126)	-	-	(971)	(971)
浮動利率銀行借貸	2.88%	(975)	(785)	(96)	(43)	(1,899)	(1,818)
優先票據	6.25%	(1,232)	-	-	-	(1,232)	(1,227)
租賃負債	5.00%	(20)	(5)	(2)	-	(27)	(25)
		(2,674)	(916)	(98)	(43)	(3,731)	(3,645)
於2020年12月31日							
銀行存款	1.93%	390	-	3	-	393	391
非衍生金融負債							
應付貿易及其他應付款項 (附註)	-	(903)	(115)	-	-	(1,018)	(1,018)
浮動利率銀行借貸	2.95%	(1,071)	(233)	(544)	(75)	(1,923)	(1,815)
優先票據	6.25%	(79)	(1,263)	-	-	(1,342)	(1,258)
租賃負債	5.00%	(24)	(9)	-	-	(33)	(30)
		(1,687)	(1,620)	(541)	(75)	(3,923)	(3,730)

附註：
應付貿易及其他應付款項指應付貿易賬款、欠合營企業及關連公司的款項，以及其他應付款項。

34. 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)

集團已於報告期末向一名獨立第三方提供財務擔保(附註32(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港幣14.96億元(2020年：港幣13.74億元)。管理層並不認為該人士會就該擔保向集團提出申索。

利率基準改革

誠如附註24所披露，集團有若干以倫敦銀行同業拆息及香港銀行同業拆息計息的銀行貸款，可能需要進行利率基準改革。集團正密切關注市場並管理過渡至新基準利率的情況，包括相關銀行同業拆息監管機構發佈的公告。

作為集團風險管理的一部分，集團於過渡期簽訂的新合約時將在可行範圍內與相關替代基準利率或不受改革的利率掛鉤。否則，集團將確保相關合約載有詳細的後備條款，明確提述替代基準利率及激活該條款的具體觸發事件。

(d) 金融工具的公平值計量

於2021年12月31日，集團的若干金融資產按公平值計量。按公平值計入其他全面收益的金融資產的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。集團按公平值計入損益的金融資產為其非上市股本證券投資，而其公平值分類為公平值計量第二階層，並參考被投資公司股份的近期交易予以釐定。

於2020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。

35. 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	銀行貸款	優先票據	應付利息 (計入其他 應付款項)	租賃負債	其他金融負債	應付非控股 股東權益的股息	總計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2020年1月1日	29	1,639	1,344	26	16	27	-	3,081
融資現金流量	-	155	(88)	(156)	(23)	(40)	(45)	(197)
訂立新租約	-	-	-	-	36	-	-	36
財務費用	-	-	122	75	1	-	-	198
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(108)	108	-	-	-	-
購回優先票據折讓	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
重新計量其他金融負債產生的虧損	-	-	-	-	-	13	-	13
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	45	45
匯兌調整	(1)	21	(9)	-	-	-	-	11
於2020年12月31日	28	1,815	1,258	53	30	-	-	3,184
融資現金流量	-	(6)	(46)	(143)	(28)	-	(42)	(265)
訂立新租約	-	-	-	-	22	-	-	22
財務費用	-	-	88	72	1	-	-	161
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(79)	79	-	-	-	-
購回優先票據折讓	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	42	42
匯兌調整	1	9	7	-	-	-	-	17
於2021年12月31日	29	1,818	1,227	61	25	-	-	3,160

36. 本公司財務狀況表

	2021年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7	9
使用權資產	6	14
附屬公司權益	7,573	7,531
會籍	1	1
	7,587	7,555
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	295	279
附屬公司欠款	32	34
銀行結餘、存款及現金	20	15
	347	328
流動負債		
應付賬款及應計費用	426	423
租賃負債	5	11
欠合營企業款項	82	82
欠關連公司款項	403	403
銀行貸款	775	975
優先票據	1,227	-
	2,918	1,894
流動負債淨值	(2,571)	(1,566)
總資產減流動負債	5,016	5,989
股本及儲備		
股本(附註26)	374	374
儲備(附註)	2,173	2,194
	2,547	2,568
非流動負債		
銀行貸款	94	151
租賃負債	1	3
欠附屬公司款項	2,311	1,993
優先票據	-	1,258
界定退休福利計劃負債	63	16
	2,469	3,421
	5,016	5,989

綜合財務報表附註

36. 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2020年1月1日	2,982	89	(1,043)	5	(23)	231	2,241
年度虧損	—	—	(97)	—	—	—	(97)
確認精算收益	—	—	—	—	50	—	50
年度全面(支出)收益總額	—	—	(97)	—	50	—	(47)
於2020年12月31日	2,982	89	(1,140)	5	27	231	2,194
年度溢利	—	—	19	—	—	—	19
確認精算虧損	—	—	—	—	(40)	—	(40)
年度全面收益(支出)總額	—	—	19	—	(40)	—	(21)
購股權失效時轉撥	—	—	5	(5)	—	—	—
於2021年12月31日	2,982	89	(1,116)	—	(13)	231	2,173

37. 報告期後事項

於2021年12月20日，集團與獨立第三方訂立協議，以現金代價港幣3,700萬元(根據協議的條款，於完成後可予下調)收購衛寶科技有限公司(「衛寶」)的65%權益，該公司主要於香港提供多媒體顯示系統、安全系統及相關服務。該交易事項已於2022年1月3日完成及代價已全額以現金支付。完成後，衛寶已成為本公司的間接非全資附屬公司。本公司董事認為，收購事項將為集團提供拓展建築業務及擴闊收入來源的機會。由於在綜合財務報表之日，收購價格分配仍在編制且尚未完成，本公司未能可靠估計收購事項的財務影響。有關該交易的詳情分別載於本公司於2021年12月20日及2022年1月5日刊發的公佈。

38. 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2021年12月31日及2020年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務				
Shui On Contractors Limited*	每股面值1美元的股份200股	85.50% (附註1)	—	投資控股
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	—	70.11% (附註2)	翻新工程
盛貿有限公司	7,510,000股普通股(港幣7,510,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	—	65.835% (附註3)	承建保養工程
德基設計工程有限公司	33,000,000股普通股 (港幣33,000,000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)	—	70.11% (附註2)	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司##	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	—	70.11% (附註2)	室內裝修、設計及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股 (港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份 (港幣33,000,100元) 50,000股無投票權遞延股份 (港幣50,000,000元)	—	85.50% (附註1)	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)	—	85.50% (附註1)	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)	—	85.50% (附註1)	擁有及租賃廠房及機械及 鋼鐵結構工程
瑞安幕牆有限公司	4,000,000股普通股 (港幣4,000,000元)	—	85.50% (附註1)	幕牆供應及建築合約

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務				
New Rainbow Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	暫無業務
中華匯房地產有限公司^	每股面值0.01英鎊的股份281,193,011股	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
瑞安物業管理服務有限公司	2股普通股(港幣2元)	—	100%	投資控股
泓建物業管理有限公司	2股普通股(港幣2元)	—	100%	提供物業管理服務
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	提供管理服務
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	—	100%	投資控股

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務(續)				
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
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%	暫無業務
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63,159,168美元	—	100%	物業發展
北京瑞安建業房地產顧問有限公司***	註冊及繳足資本人民幣800,000元	—	100%	提供諮詢服務
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	—	100%	物業發展及投資物業租賃
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	—	100%	物業發展及投資物業租賃

38. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
其他業務				
南丫石業有限公司	100股普通股(港幣1,000元) 3,500,000股無投票權遞延股份 (港幣35,000,000元)	—	100%	投資控股
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
- ** 在中國內地註冊及經營
- *** 在毛里裘斯註冊成立
- ## 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2021年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

- 附註：
1. 於截至2021年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由85%增加至85.50%。
2. 於截至2021年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由69.70%增加至70.11%。
3. 於截至2021年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由65.45%增加至65.835%。

39. 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2021年12月31日及2020年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
超合有限公司	420,000股普通股 (港幣3,697,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	1
鶴山超合預制件有限公司**@	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
其他業務				
長江流域創業有限公司#	每股面值港幣0.1元的普通股1,000股	65.5%	暫無業務	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

- ** 在中國內地註冊及經營
- # 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。

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				2021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	2020年 港幣百萬元	
營業額	6,472	6,128	5,545	5,670	5,267
除稅前溢利(虧損)	(536)	(19)	256	270	253
稅項	(34)	(64)	(177)	(131)	(78)
年度溢利(虧損)	(570)	(83)	79	139	175
下列應佔：					
本公司持有人	(613)	(139)	7	52	76
非控股股東權益	43	56	72	87	99
	(570)	(83)	79	139	175

2. 資產與負債

	於12月31日				2021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	2020年 港幣百萬元	
資產總值	12,024	10,602	9,436	9,750	9,582
負債總額	(8,322)	(7,586)	(6,454)	(6,399)	(6,048)
	3,702	3,016	2,982	3,351	3,534
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	3,566	2,889	2,805	3,132	3,264
非控股股東權益	136	127	177	219	270
	3,702	3,016	2,982	3,351	3,534

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
(註冊公眾利益實體核數師)

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

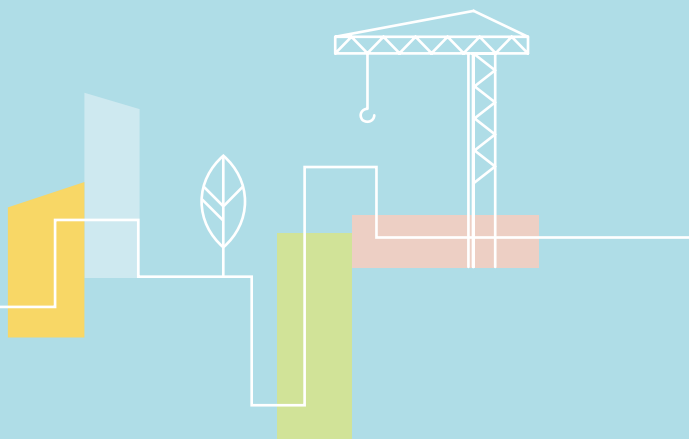
法國巴黎銀行
中信銀行(國際)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海商業銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

股份代號

983

網址

www.socam.com



SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)



www.socam.com

