



**瑞安建業**  
SOCAM DEVELOPMENT

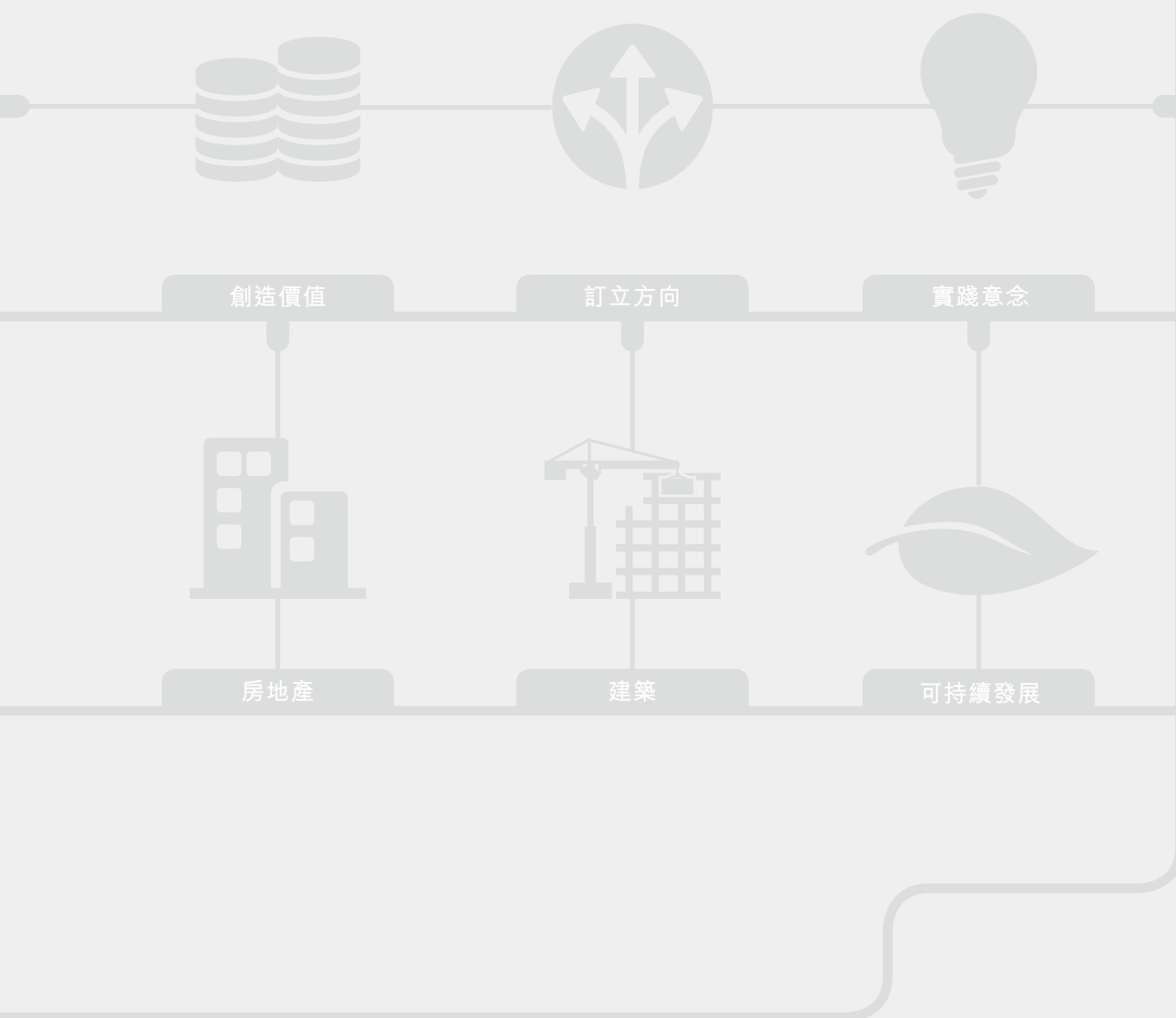
股份代號：983



## 重建動力 邁步向前

2016年年報







封面圖片

上：成都瑞安 • 城中匯

下：天津威尼都

# 目錄

2	公司簡介
3	財務摘要
4	2016年大事回顧
6	主席報告
10	管理層討論及分析
14	業務回顧
14	 房地產
22	 建築
26	財務回顧
33	環境、社會及管治報告
49	董事及高級管理人員
54	企業管治報告
68	審核委員會報告
70	薪酬委員會報告
75	提名委員會報告
77	董事會報告
86	獨立核數師報告
91	綜合損益表
93	綜合損益及其他全面收益表
94	綜合財務狀況表
96	綜合股本權益變動表
98	綜合現金流量表
101	綜合財務報表附註
175	集團財務概要
176	公司資料

# 公司簡介

**瑞安建業有限公司(瑞安建業)**於1997年2月在香港聯合交易所上市，股份代號983，為瑞安集團成員。

## 業務範圍：

- 中國內地專門**房地產發展及投資**，從融資、開發至出售，以專業知識加快資產流轉。公司亦投資知識型社區項目大連天地。
- 香港及澳門的**建築業務**，擁有逾45年的經驗，以優質、工地安全和環保表現見稱。

## 房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目



## 建築

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



# 財務摘要

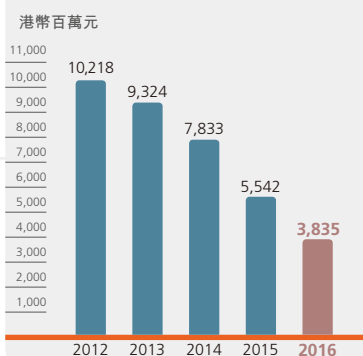
截至12月31日止年度

以港幣億元計	2012 (經重列)	2013	2014 (重新呈列)	2015	2016
<b>營業額</b>					
本公司及附屬公司	64.43	79.52	61.02	59.16	<b>53.45</b>
應佔合營企業及聯營公司	48.92	44.60	6.40	3.63	<b>15.72</b>
合計	113.35	124.12	67.42	62.79	<b>69.17</b>
股東應佔溢利(虧損)	4.59	(8.89)	(13.74)	(11.26)	<b>(13.82)</b>
每股基本盈利(虧損)(港幣)	0.93	(1.81)	(2.84)	(2.33)	<b>(2.86)</b>
每股股息合計(港幣)	0.50	—	—	—	—

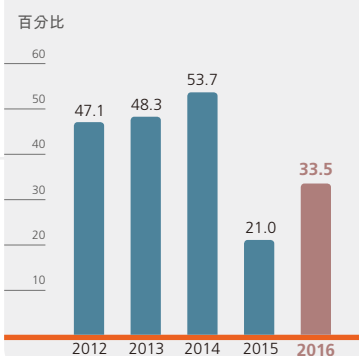
於12月31日

資產總值(港幣億元)	233	231	185	123	<b>92</b>
資產淨值(港幣億元)	102	93	78	55	<b>38</b>
每股資產淨值(港幣)	20.76	19.26	16.17	11.44	<b>7.92</b>
淨負債比率	47.1%	48.3%	53.7%	21.0%	<b>33.5%</b>

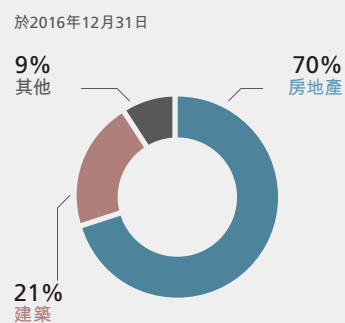
本公司股東應佔股本權益



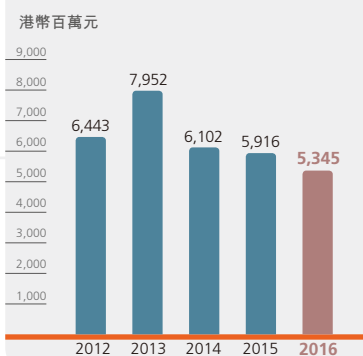
負債比率



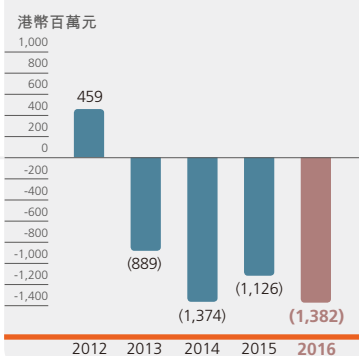
資產組合



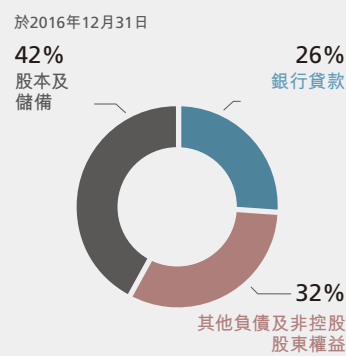
營業額



本公司股東應佔溢利(虧損)



股本及負債





# 2016 年大事回顧

## 1月

出售瀋陽項目二期  
餘下的20%權益

完成出售位於貴州遵義的  
地塊



## 3月



完成朗晴邨公屋發展計劃  
的建築工程



完成沙田體育館、社區會堂暨區  
域圖書館的建築工程



完成西九龍法院大樓的設計及  
建築工程

取得兩份為教育局轄下資助學校、  
樓宇、土地及其他物業進行改建、  
加建、保養及維修之定期合約

## 4月

取得啟德發展區1G1(B)地盤  
居者有其屋計劃建築工程

## 5月

獲香港社會服務聯會  
頒發十年Plus商界  
展關懷標誌



南京瑞安翠湖山  
第二批公寓推出預售

完成中華電力小型建築及  
土木工程合約(2013-2016)

## 8月



## 6月

完成港鐵鐵路及物業建築工程定期合約  
(2012-2016)

取得中華電力小型建築及  
土木工程合約(2016-2018)

香港單車館及市鎮公園於  
「優質建築大獎2016」中獲頒  
香港非住宅項目(新項目)  
類別優異獎



## 7月



簽訂協議出售集團所持有  
南京江南水泥的35%權益

完成蘇屋邨公屋發展項目計劃  
第一期建築工程

取得石破尾邨第三、六及七期  
公屋發展項目計劃建築工程

## 10月



於「2015/16年度家庭友善僱主獎勵計劃」  
中獲頒特別嘉許(金獎)

## 11月



成都瑞安城中匯商場  
展開招商

香港兒童醫院於「環保建築  
大獎2016」中奪得新建  
建築類別(興建及/或設計中  
項目 – 公用建築)組別優異獎



## 12月

完成香港房屋委員會保養、改善及空置單位翻新工程  
(物業管理服務小組)定期合約(屯門及元朗)

簽訂協議出售成都  
瑞安城中匯的家居  
辦公式單位大樓

簽訂意向書出售位於  
貴州凱里的水泥廠





“ 隨著公司負債大幅減少、  
架構更趨精簡，我們深信  
集團能積極地重塑業務  
方向。我們將就重振集團  
業務、重建公司優勢上  
探索新出路。

成都瑞安·城中匯





## 各位股東：

瑞安建業的資產變現計劃於去年取得新進展，邁進最後階段，然而，集團年內的營運表現再次未如理想。

去年在種種的不明朗因素下，市場營商及信心受到震盪。歐洲及美國先後出現的「黑天鵝」事件加深市場疑慮，引發對全球勞工、資金、貨品和服務流動收緊的預期。發達經濟體的增長依然緩慢，加上美國特朗普政府主張保護主義、英國與歐盟將啟動艱巨的脫歐談判等，均對國際貿易加添不穩定性。地緣政治局勢緊張、恐怖主義及民粹主義抬頭，亦為環球市場氣氛帶來沉重壓力。

中國國內生產總值增長達6.7%，符合中央政府預期，經濟轉型進展良好。房地產市場發展繁勃，市場的住宅銷售增長迅速，瑞安建業與其他發展商紛紛把握機會去庫存。但二至三線城市房屋供應過剩，對我們的物業售價及收入構成相當壓力。與此同時，集團的財務表現受過去兩年人民幣疲弱影響，致使我們的內地資產貶值。

羅康瑞  
主席

面對市場持續不明確，我們的業績再度令人失望。瑞安建業於2016年錄得應佔虧損港幣13.82億元(2015年：港幣11.26億元)。營業額為港幣53億元(2015年：港幣59億元)，每股虧損為港幣2.86元(2015年：港幣2.33元)。

年內的業績反映瑞安建業正面對極大的困難。然而，我們成功減低負債及精簡架構，財務狀況好轉，對瑞安建業重整公司業務和優勢尤為重要。

### 資產變現計劃進入最後階段

集團四年前訂定方針，致力變現房地產資產以減輕債務，去年再取得穩定進展。自2013年底，我們於中國內地的房地產資產總樓面面積由當時的210萬平方米減少至目前約40萬平方米，又於2015年完成出售所持有水泥權益。因此，我們的銀行總負債得以三年逐年下降，由港幣82億元減至現時港幣24億元，並可望於2017年進一步下調。

年內集團完成出售三項中國內地房地產項目。我們按既定計劃出售瀋陽項目二期餘下的20%權益、位於貴州遵義的地塊，並將集團所持有南京水泥合營企業60%權益中的35%出售，錄得總銷售額約為港幣10億元。

目前，集團資產組合庫存的住宅單位已幾近售罄。成都瑞安城中匯的1,987個住宅單位接近全數售出，於12月並簽訂協議整售設有504個家居辦公式單位的大樓。南京瑞安翠湖山第一期低密度住宅已售出逾95%，第二期自2016年7月推出，市場反應理想，首批推出共79個單位，逾87%已獲認購。連同其他項目售出的住宅單位、辦公室單位及車位，房地產項目於2016年的合約銷售總額約為人民幣12億元。

儘管如此，由於市場競爭熾熱，對我們部份位於二至三線城市的項目價格構成一定下調壓力，導致物業估值及售價均較賬面成本低。加上我們商場的營運淨虧損、銷售和市場推廣開支、經費開支、稅款及人民幣轉弱因素，房地產業務錄得港幣12.07億元虧損(2015年：港幣10.19億元虧損)。

### 重塑業務方向

在推進房地產資產變現計劃的同時，瑞安建業正為四個位於成都、重慶、瀋陽和天津的商場重新定位。商場供應過剩問題持續，加上網購增長強勁，零售物業租賃需求減少。零售物業市場持續過度擴張，令商舖出租率及租金受壓。此外，愈來愈多中產階層消費者追求更優質的生活，商場需提供多元化的購物體驗環境。面對種種挑戰，我們正著手優化商場的設計和租戶基礎，致力提升商場的定位和價值，務求切合新生活模式，為顧客提供更佳購物體驗。天津威尼都正重整租戶組合，成功吸引多家國際零售品牌進駐，人流量顯著改善。於重慶及瀋陽，我們正逐步優化創匯首座商場及瀋陽天地，以期改善出租率，應對當地商場供應過剩的問題。成都瑞安城中匯的購物中心經重新規劃後，已展開招商活動，並擬於本年7月試業。當商場供求轉趨平衡，我們定伺機出售全個零售物業組合。

集團的建築業務實力雄厚，已部署把握市場機遇，於公營房屋、社區康健及文娛設施、裝修、翻新及維修保養工程市場中爭取更多新工程合約。香港特區政府預計十年內興建20萬個公屋單位及八萬個資助出售單位，擬定投放港幣2,000億元發展醫院，瑞安建業具備專業及相關經驗，定可從中受惠。然而，政府於審批項目上屢屢面臨行政挑戰，或會拖延社會長遠改善計劃的推展。

此外，物色合適建築土地、爭取立法會撥款批准亦日益困難。對承建商而言，投標環境激烈影響建築材料及勞工成本預算，公司投標時需審慎衡量合約造價，保持盈利。

配合香港特區政府推動綠色建築，瑞安建業高度重視環保效益，我們多個興建的公屋項目獲得綠建環評認證。由瑞安建業與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院為本港首個同類型項目，項目奪得環保建築大獎2016新建建築類別優異獎，突顯我們對綠化環境的承擔。合營模式引證了我們具有良好的協作能力，攜手合適的工作夥伴追求目標，亦為未來的業務前景開拓空間。

於澳門，經濟增長稍見好轉。不少酒店及賭場積極進行優化工程，繼續為集團內專營裝修工程的德基帶來工程合約。於香港，德基完成並取得多項大額工程合約，為集團帶來相對穩定的盈利。

建築業務年內錄得經營溢利港幣7,500萬元(2015年：港幣1.08億元)，盈利下跌主要是由於建築物料價格波動，特別是鋼鐵價格的波幅較大，加上勞工成本急升所致；投標競爭激烈亦削弱利潤空間。縱然如此，集團相信建築業各個協同範疇勢頭良好，我們正部署開拓活化工廈及優化街市的覆蓋面，並積極爭取更多維修保養工程合約。

## 推動復甦

由2015年末至2016年初，集團對業務、營運及財務狀況進行審慎檢討，制訂復甦計劃並即時推行。我們繼續去槓桿化，採取措施精簡運作，同時就重振集團業務、重建公司優勢、部署未來方向上探索新出路。

毅力、誠信、優質是公司一直追求的文化和精神，也是我們經營業務的重要價值。隨著公司負債大幅減少、架

構更趨精簡，我和董事會同仁深信集團能積極地重塑業務方向。

2017年全球經濟環境多變，經營環境存在隱憂。我們須時刻作好應變準備，抓緊機會出售餘下的所有商場，完成房地產資產去庫存的目標。在致力提升短期競爭力的同時，我們對中國內地及香港的長遠繁榮懷有無比信心。

本人謹代表董事會，再次感謝高級管理團隊及各位員工對公司重整業務的努力不懈。已服務瑞安27年的董事總經理兼財務總裁黃福霖先生於去年退休，我在此對黃先生致以謝忱，對於黃月良先生自1月起繼任行政總裁兼財務總裁，我充滿信心。

瑞安建業近年進行鞏固及重整業務，我由衷感激各位股東的諒解。我們將密切留意市場發展，恪守對股東的承諾。



羅康瑞

主席

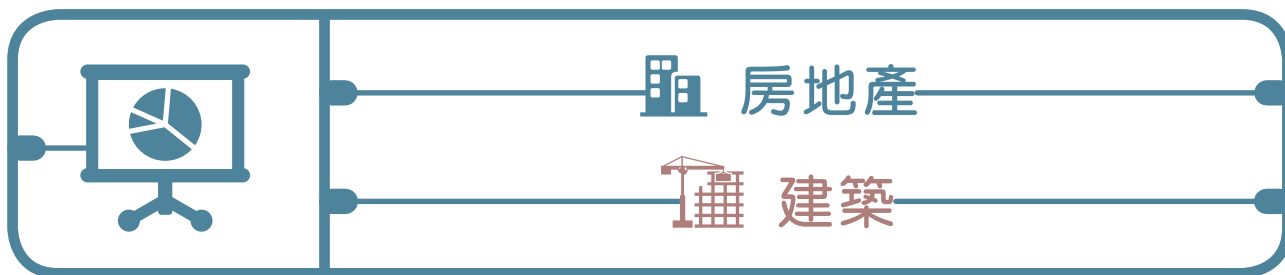
香港，2017年3月24日



“我們今年將繼續推進資產變現計劃，以進一步減低集團的銀行負債、改善現金流為目標。”



**黃月良**  
行政總裁兼財務總裁



過去數年間，不少發達經濟體為抵禦經濟危機、促進經濟增長而推行量化寬鬆政策，於去年始重推貨幣緊縮措施。全球市場受政治事件影響，包括英國脫歐及美國新政府上任，導致環球經濟增長於2016年持續放緩。亞太地區發展勢頭保持強勁，2016年經濟增長為5.3%，並預期於今年維持相若增幅，約佔全球總經濟增長的三分之二。在多種因素影響下，各國如何維持長久建立的多邊貿易關係令人關注。

於中國內地，2016年國內生產總值增長達到預期6.7%，經濟轉型取得穩步進展，發展重心逐漸從工業及投資業轉向消費及服務業。房地產市場於2016年表現強勁，但隨著中央政府收緊按揭貸款及實施限購政策，物業投資及銷售活動於年底大幅放緩。香港經濟增長步伐於年初相對緩慢，在年內逐步改善下，全年本地生產總值增長微升至1.9%。美元持續強勢，或會窒礙來年的出口增長，來自中國內地及亞洲的整體遊客數目亦會因而減少。然而，香港經濟一向以根基穩固及高適應力見稱，加上國家推行「第13個五年規劃」和「一帶一路」計劃，預期可為香港開拓新發展機遇。

香港的房地產市場於年內持續向好。展望未來，建造業將受惠於香港特區政府所訂下的房屋增建目標，瑞安建業的公屋建築業務定可從中獲得優勢。隨著工程投標數目增加，瑞安建業具備穩固的基礎捕捉市場機遇，並為社會建設優質家園出一分力。

## 資產變現計劃的進展

集團繼續在中國內地推行房地產資產變現計劃，現已進入後期階段。我們於2016年取得新進展，完成出售三項房地產項目，總代價約為港幣10億元。出售項目包括：

- 以約港幣3.64億元出售瀋陽項目二期餘下的20%權益；
- 以總代價約港幣4.62億元出售位於貴州遵義的地塊；及
- 以約港幣1.65億元出售集團所持有南京水泥廠合營企業60%權益中的35%。

縱然市場競爭激烈，集團繼續堅定促成銷售目標，成功出售資產組合庫存的大部份住宅單位，錄得總銷售額約人民幣九億元。瑞安建業現時仍進行銷售和市場推廣的兩個住宅項目分別為成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山。在成都瑞安城中匯的1,987個住宅單位中，共1,985個已售出。南京瑞安翠湖山第一期的114個單位中，108個已獲認購或出售；第二期已於7月推售，市場反應理想，首批推出79個單位預售，其中69個單位已簽訂出售合約或獲認購。

完成上述銷售後，集團應佔可發展總樓面面積由2016年1月31日的63.52萬平方米減至去年年底的42.13萬平方米。我們今年將繼續推行資產變現計劃，旨在進一步減低集團的銀行負債。商業物業方面，當市場供求轉趨平衡時，公司定必把握適當時機將項目整棟出售。

南京  
瑞安·翠湖山

總樓面面積  
**67,200**  
平方米\*



大連天地



瀋陽項目一期

總樓面面積  
**88,300**  
平方米\*



重慶  
創匯·首座

總樓面面積  
**31,500**  
平方米\*



廣州  
瑞安·創逸





# 房地產 資產

瑞安建業正積極優化商場項目，致力為消費者打造具吸引力的購物體驗及環境。當市場供求轉趨平衡時，公司定必把握適當時機將其整棟出售。

\* 上述總樓面面積為2016年12月31日集團應佔可發展總樓面面積，不包括已售出及交付的樓面面積。

可發展總樓面面積  
**3,300,000**  
平方米



成都  
瑞安·城中匯

總樓面面積  
**184,200**  
平方米\*



總樓面面積  
**5,300**  
平方米\*



天津威尼都

總樓面面積  
**44,800**  
平方米\*



## 房地產



### 樓面面積\*

**421,300** 平方米  
於2016年12月31日

**635,200** 平方米  
於2016年1月31日

### 總資產

港幣 **64.79** 億元  
於2016年12月31日

港幣 **94.39** 億元  
於2015年12月31日

### 除稅後虧損

港幣 **(12.07)** 億元  
截至2016年  
12月31日止年度

港幣 **(10.19)** 億元  
截至2015年12月31日止年度



天津威尼都

## 市場回顧

瑞安建業繼續推售住宅單位、實施多項控制成本措施，並著手為集團位於成都、重慶、瀋陽及天津的四個商場進行優化及重新定位。中國零售業消費於去年增長10.4%至人民幣33.2萬億元，受市鎮人口增加、消費力增強和高端消費模式帶動，預期增長趨勢持續。針對周邊社區的需求，瑞安建業正優化其商場定位及提升設施，藉此改善租戶組合。商場需要訂立別樹一格的主題，以吸引人流和提高顧客忠誠度。

瑞安建業的商場位於二至三線城市，近年該等城市內的零售物業市場均高速增長，預期於2017年底全國的總商場面積將繼續增加。市場持續過度擴張，惟近期部份商場延期開業減慢空置率上升，市況略見改善。儘管面對市場挑戰，瑞安建業正積極優化商場項目，致力為消費者打造具吸引力的購物體驗及環境。商場通過重新改造，配合新的市場推廣及招商計劃，以增加租金收入。

我們位於天津的商場於年內進行租戶組合提升後，客流量大幅改善。唯全國的實體銷售受網購的嚴重沖擊，加上國內物流分銷及交通網絡愈趨發達，預料未來數年情況將更嚴峻。

去年中國的住宅物業市場表現仍然參差，一線城市的樓市暢旺，但中小型城市的樓價受壓。大量住宅庫存及多個新發展項目同時湧現市場，對售價構成壓力。於年底，中央政府在多個主要城市收緊政策以遏止樓市過熱，新建住宅銷售的增長步伐料將放緩。

## 營運表現

集團2016年的房地產銷售活動達到預期目標，主要是因為我們透過具競爭力的價格為市場提供優質的中價住宅。然而，大部份住宅單位的售價較賬面成本低，主要在成都瑞安城中匯，削弱了我們的銷售收入及盈利。





南京瑞安·翠湖山

## 特殊房產項目

於2016年12月31日，瑞安建業持有六個項目，應佔可發展總樓面面積約為42.13萬平方米。項目位置優越，位處中國內地六個城市，大致概況如下：

項目	用途	預計完成年份	瑞安建業 所佔的權益	集團應佔可發展 總樓面面積 (平方米)
成都瑞安·城中匯	綜合	2017	81%	184,200*
重慶創匯·首座	零售及車位	已竣工	100%	31,500*
廣州瑞安·創逸	車位	已竣工	100%	5,300*
南京瑞安·翠湖山	住宅及車位	2018	50%	67,200
瀋陽項目一期	寫字樓、 零售及車位	已竣工	100%	88,300*
天津威尼都	零售	2018	45%	44,800
<b>總計</b>				<b>421,300**</b>

\* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

\*\* 不包括大連知識型社區項目的樓面面積





南京瑞安·翠湖山

## 物業發展及銷售進展

### 南京瑞安·翠湖山

南京2016年的新建住宅物業成交量錄得新高，引發當地政府介入遏抑樓價。2017年市場購樓意欲預期普遍減弱，南京瑞安翠湖山將針對特色市場，以滿足買家對生活質素的需求。項目提供獨特的低密度公寓，並附設花園和露台，坐擁湖邊景緻，落成後總樓面面積為13.40萬平方米。



在推出的187個單位中，  
共**169**個單位已預售或獲認購

瑞安翠湖山一期約95%單位經以合理價格售出。二期於去年7月開售，市場反應理想，於年底，在推出的187個單位中，共169個單位已預售或獲認購，銷售總額約為人民幣七億元。二期的第二批單位將於今年年中推售，項目預計於2018年竣工。

### 成都瑞安·城中匯

瑞安城中匯位於中國西南部主要城市的核心商務區，屬綜合發展項目。11幢住宅大樓的所有單位近乎售罄，當

中333個單位於年內簽約售出。惟市內房屋供應過剩，單位售價大受影響。

辦公大樓已展開市場推廣活動。於12月，集團以人民幣2.31億元簽訂協議，出售全幢設有504個家居辦公式單位的大樓。

成都2016年零售銷售量增長約10%，商場空置率降至約6%，在全國零售市場中情況佔優。在有利的市場條件下，瑞安建業預計安排此項目的綜合商場於今年7月開幕，商場總樓面面積為四萬平方米。招商活動經已展開，吸引不少商家的興趣。針對日益壯大的中產階層，商場將打造成時尚購物中心，我們現致力吸納更多商戶進駐。

商場主要以附近的家庭型消費者為目標客群，透過打造特色「生鮮市集」，滿足周邊社群的日常需要，並提供全方位購物體驗。為吸引商戶進駐，商場將提供家品設施器材、電子及通訊設備，以及針對中檔市場的服裝。



於12月簽訂協議出售全幢設有

**504**個家居辦公式單位的大樓



成都瑞安·城中匯

“

瀋陽項目一期建築優質、設施完善、富有特色，具備條件成為當地標誌性商場。我們下一步將透過進行市場研究，訂立新的商場佈局和發展計劃，實現概念。

”

Michael Lloyd  
國際顧問  
商場項目發展



瀋陽項目一期

## 重慶創匯•首座

重慶是中國大都會，2016年全市零售銷量錄得增長；但由於商場面積持續增加，導致主要商場空置率於年底上升。

創匯首座毗鄰核心商務區，屬綜合發展項目，住宅及辦公室單位已悉數售出，瑞安建業現正優化此項目的商場。於2016年底，商場的出租率為64%，在不少發展商下調租金及優化租戶組合下，要為商場重新定位確實充滿挑戰。我們將按照新規劃逐步進行改善工程，以提升顧客的購物體驗。

## 瀋陽項目一期

瀋陽的零售物業市場非常疲弱，2017年預計有多個新項目完工，市場將增加21%零售面積，商舖供應料會上升。瀋陽正急速發展及現代化，成為遼寧省城市的購物和消閒娛樂中心；隨著新項目陸續開業，將對商場空

置率構成壓力。瀋陽項目一期的所有公寓及辦公室單位近乎售罄，瑞安建業現正優化瀋陽天地商場的定位及設施。商場總樓面面積為6.2萬平方米，由於正進行資產提升工程和重組租戶組合，出租率下降至55%。隨着新的發展，我們的目標是於2017年下半年提升租金收入及客流量。



由於資產提升工程正在進行，

商場出租率為 **55%**

## 天津威尼都

天津位於中國首都遠郊，發展繁榮，本地生產增長總值錄得9.0%。零售業在眾多二至三線城市中增長強勁，2016年錄得達5.1%的增長率；國際知名零售品牌正於市內擴充，但商場之間競爭依然激烈。威尼都為特賣購物中心，設有富意式風格的街道，總樓面面積共9.81萬





成都瑞安 • 城中匯

平方米，擬於2018年全面竣工。2016年底出租率為72%，商場設有戲院及免稅店，年底有多家包括Uniqlo及H&M在內的國際知名品牌開業。雖然項目進展受市場劇烈競爭影響，於2016年，威尼都的客流量較進行優化前增加達50%。



商場出租率

72%

### 廣州瑞安 • 創逸

此住宅發展項目位於廣州天河北部，所有住宅及服務式公寓經已售出。2016年共售出38個車位，平均售價約為人民幣30萬元。公司繼續加緊推售餘下的400個車位。

### 上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰上海新天地，自推出以來備受買家追捧。於2016年，已完成出售全數103個單位。

## 知識型社區—大連天地

大連天地為長期發展項目，集團持有22%的權益。此多功能綜合發展項目打造綠色時尚生活，設有辦公大樓、零售、住宅及服務式公寓，可發展總樓面面積為330萬平方米。

截至2016年12月31日，已建成可出租及出售樓面面積為31.7萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共91.9萬平方米。位於黃泥川地塊（大連天地第C號地塊），總樓面面積為10.4萬平方米的地塊正處於施工階段，預計於2017年至2020年間完工。位於河口灣地塊（大連天地第A號地塊）總樓面面積為12.6萬平方米的物業正在施工，並計劃於2017年至2019年間陸續落成。住宅項目包括河口灣的悅麗海灣、雲廷及黃泥川的悅龍居於2016年推售，市場反應良好，在1,111個可售單位中，共895個單位經已售出，平均售價為每平方米人民幣8,800元。

共20.7萬平方米的總樓面面積已發展為辦公樓，並分階段完成，租賃反應理想，租戶包括著名的科技公司，如IBM及中軟國際。於2016年底，已竣工的辦公室出租率維持於90%，智薈天地的出租率則為53%。



大連天地



重新定位 • 優化項目 • 提升設施

## 天津威尼都

集團於2011年收購天津威尼都項目後，將其發展成購物商場，設有富意式風格的街道，呈現歐陸風情。項目的總樓面積共



威尼都優化租戶組合後，客流量提升

9.81萬平方米，由於位於京津城際鐵路武清站旁，享有交通便捷的優勢。

威尼都地處北京和天津之間。項目自2015年1月起開業，以當地居民為目標客戶群，主力提供購物及餐飲服務。

### 當前挑戰

天津作為二線城市，市內零售消費增長可觀，2016年新增商場面積達24.4萬平方米，驅動市場競爭。威尼都面對鄰近特賣購物中心的競爭，而且在租戶及產品組合上有待改善，為項目帶來挑戰。

項目首年錄得的客流量及營業額未達預期，有見及此，我們決定優化商場以提升顧客購物體驗，增強優勢。威尼都位置優越，意式風格獨特，集團透過制訂改善計劃推動需求，藉以扭轉局面。

### 推行計劃

集團為項目重新定位，制定日後發展方向，並落實以下計劃：

- 重新規劃原有的街道商店，引入流行及國際品牌
- 加強推廣項目獨有的歐陸風情
- 引進國際餐飲商戶
- 提供時尚潮流店鋪
- 針對目標顧客群，設計精彩的購物體驗

我們於2016年初開始重新調整，積極簽訂新租戶，同時洽商表現稍遜的店鋪撤出。截至2016年底，多家國際知名品牌先後落戶威尼都，例如H&M、Mango、Uniqlo及Starbucks。我們與多家兒童零售品牌及遊樂中心簽訂合約，為顧客提供老少皆宜的消閑空間。面對市場競爭，我們一大目標是將威尼都打造為家庭購物熱點，為顧客創造多角度購物之旅。

### 優化成果

威尼都於重新定位、發展優勢後，逐漸成為消費者的購物熱點，讓顧客盡情享受購物、消閑、娛樂、餐飲及親子的樂趣。

項目於優化後表現提升：2016年的總客流量按年增加53%；由於2016年正進行優化工程，前期營業額及租金收入出現下調，我們預計數字將於今年反彈。

威尼都將致力服務當地居民，吸引來自北京、天津的顧客，提供個人及家庭的優質零售體驗。優化工程預計將於2017年第三季全面竣工。

多家國際品牌於2016年進駐威尼都。



### 年內完成或正在施工的主要工程項目：

- ▶ 石硤尾邨第三、六及七期公屋發展項目計劃建築工程
- ▶ 兩份為教育局轄下資助學校、樓宇、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修之定期合約
- ▶ 啟德發展區1G1(B)地盤居者有其屋計劃建築工程
- ▶ 為期三年的中華電力小型建築及土木工程合約
- ▶ 港鐵鐵路及物業建築工程定期合約

景泰苑  
綠表置居先導計劃



蘇屋邨第一期  
公屋發展計劃



## 建築

瑞安建業將把握興建房屋及公共附屬設施的投標機遇，並爭取更多維修保養及小型工程合約。我們於投標時盡力在工程品質及合理利潤中取得平衡，以確保業務盈利。



香港兒童醫院  
與中國建築國際的合營公司承建



朗晴邨  
公屋發展計劃



蘇屋邨第二期  
公屋發展計劃



沙田體育館、社區會堂暨  
區域圖書館

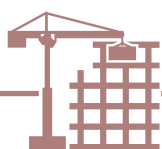


西九龍法院大樓





## 建築



### 經營溢利

港幣 **0.75** 億元  
2016

港幣 **1.08** 億元  
2015

### 新取得合約

港幣 **47** 億元  
2016

港幣 **37** 億元  
2015

### 營業額

港幣 **47** 億元  
2016

港幣 **56** 億元  
2015



蘇屋邨第一期公屋發展計劃

## 市場回顧

香港可用作發展公屋、社區設施及休憩空間的土地短缺，一直是社會關注焦點。儘管困難重重，香港特區政府堅決以改善房屋短缺為首要任務，重申於十年內興建46萬個單位的總房屋供應目標。

瑞安建業將把握興建房屋及公共附屬設施的投標機遇，並爭取更多維修保養及小型工程合約機會，包括活化工廈及優化街市項目。現時投標市場著重承建商於設計和建造環保建築的經驗；我們的建築業務一直採用嚴謹的環保措施，建築項目亦多次取得建築環境評審法認證，在實踐綠色建築上饒富經驗，定可從中受惠。

然而，我們於投標時須在工程品質及合理利潤中取得平衡，以確保業務盈利。瑞安建業在爭取合約的同時，將審慎計算成本，尤其是建築材料及技術勞工價格。

於未來數年，集團在投標及聘用分判商上將更審慎。我們會緊貼導致成本波動的因素，並密切評估工程難度，特別是土木工程項目。本港技術勞工短缺及建築成本急升仍然困擾建造業，公司管理層繼續提供工人技術培訓，致力尋求方法解決問題。

德基為集團內專營室內設計及裝修工程的分部，香港商業樓宇室內改建服務需求保持強勁，為德基的主要業務市場。澳門經濟增長自2014年第二季起止跌回升，是德基一直以來拓展的另一個市場，令業務得以更多元化。德基為集團提供穩定的溢利貢獻，並將致力爭取更多私營工程。

## 營運表現

集團建築業務於2016年錄得溢利港幣7,500萬元（2015年：港幣1.08億元）。年內營業額為港幣47億元（2015年：港幣56億元）。取得的新合約總值港幣47億元（2015年：港



朗晴邨公屋發展計劃

幣37億元)。年度溢利受建築材料及技術勞工成本影響，蘇屋邨一期公屋發展項目出現相當的賬面虧損，於建築系而言屬於罕見。

於2016年12月31日，集團持有的手頭合約總值為港幣186億元，未完成的合約價值為港幣97億元，於2015年12月31日兩者分別為港幣184億元及港幣95億元。瑞安自經營香港建築及建材業務以來，業界的建築設計及建造方式出現了巨大變遷。瑞安建業率先引入嚴謹的工地安全標準，推廣施工時顧及周邊社區的需要。公司於去年榮獲37項工地管理、工地安全及優質建築獎項，其中包括公德地盤獎(金獎)、香港建築環保大獎(優異獎)及優質建築大獎－香港非住宅項目(新項目)(優異獎)。



榮獲**37**項工地管理、工地安全及優質建築獎項

## 瑞安承建

在競投激烈的情況下，瑞安承建取得多項新工程合約，總值港幣38.7億元，當中包括：

- 石硤尾邨第三、六及七期公屋發展計劃建築工程(港幣16.08億元)；
- 兩份為教育局轄下資助學校、樓宇、土地及其他物業進行改建、加建、保養及維修之定期合約(港幣11.38億元)；
- 啟德發展區1G1(B)地盤居者有其屋計劃建築工程(港幣7.55億元)；
- 為期三年的中華電力小型建築及土木工程合約(港幣3.02億元)；及
- 港鐵鐵路及物業建築工程定期合約(港幣7,000萬元)。



景泰苑綠表置居先導計劃

瑞安承建完成的合約包括朗晴邨公屋發展計劃建築工程(港幣4.40億元)、中華電力小型建築及土木工程(港幣2.40億元)、一份為期四年的港鐵鐵路及物業建築工程定期合約(港幣1.40億元)，以及房屋委員會保養、改善及空置單位翻新工程(物業管理服務小組)定期合約(港幣2.13億元)。

盛貿有限公司是集團內專營維修保養的分部，年內進行多份定期合約，累積龐大的手頭合約量，盈利表現良好。定期合約包括房屋委員會、建築署、港鐵及中華電力的保養工程。

## 瑞安建築

瑞安建築及瑞安承建均持有香港特區政府建築工程丙組牌照，承建工程不設上限；亦是屋宇署的註冊一般建築承建商。

於年內，瑞安建築完成兩項工程合約，包括沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程(港幣7.99億元)，以及建築署的西九龍法院大樓設計及建築工程(港幣22億元)。此外，與中國建築國際合營興建的香港兒童醫院進展理想。

## 德基

德基為集團內專營室內裝修及樓宇翻新工程的分部，手頭合約量保持良好，於2016年取得21份總值約港幣8.58億元的室內裝修合約(2015年：港幣13.02億元)。財政年度完結後，德基於香港及澳門取得額外四份工程合約，總值港幣4.78億元。



取得21份新合約總值

港幣**8.58**億元



香港兒童醫院



2016年取得的合約包括兩份領展資產提升工程(港幣1.66億元)、港鐵站改善工程(港幣1.50億元)、太古廣場一及二座翻新工程(港幣1.04億元)、觀塘酒店發展項目裝修工程(港幣8,500萬元)，其他為中國銀行項目、美利大廈酒店發展工程，以及香港機場國泰商務貴賓室工程。德基亦於年內取得永利酒店多項裝修合約，預計於2017年完工。

德基於期內完成29項工程，合約總值港幣10.38億元(2015年：港幣9.40億元)，其中包括香港及澳門的大型

項目，合約價值最高分別是太古城中心三座辦公室裝修工程(港幣2.09億元)及永利酒店多項裝修工程(總值港幣2.01億元)。

其他完成的工程包括澳門銀河酒店工程(港幣1.28億元)、香港賽馬會資訊科技及廣播事務辦公室裝修工程(港幣1.17億元)、中國銀行項目(港幣7,900萬元)及港鐵項目(港幣5,100萬元)。香港及澳門市場存在不少競爭壓力，德基將加強控制成本、提升項目及客戶服務質素，進一步鞏固公司優勢。

## 個案

### 專營室內裝修工程的分部

## 德基

瑞安建業於1985年收購德基，是集團內專營室內裝修工程的分部。公司提供專業服務及精湛工藝，信譽優良，多年來取得大量合約。德基主要替現有物業進行資產提升工程，面對香港及澳門的競投環境，公司一直保持穩定發展。德基的主要客戶為商業機構、酒店、娛樂場所、商場及零售店舖，為集團提供相當的溢利貢獻。

於香港及澳門，公司靈活切合客戶的需要，在不同業務範疇上保持優勢，從奢華酒店以至工業大廈的優化工程，涵蓋不同工程種類，穩守盈利。澳門的酒店業發展

蓬勃，為德基帶來不少裝修工程合約，主要客戶包括永利皇宮、十三第、美高梅、新濠影匯及銀河等豪華酒店及賭場。德基重視品質、準時和滿足顧客要求，多年來與眾多客戶成功建立長期業務關係。

香港的市場環境不斷轉變，德基針對社會需求，於有限的城市空間進行發展工程。公司取得多項新工程合約，包括於香港為領展旗下的五個商場進行優化及資產提升工程；於2016年亦取得多份酒店裝修工程合約，為美利大廈進行的優化工程，在不拆卸的情況下把樓宇改建成酒店，既環保又可滿足市場對酒店的需求。於年內，其他取得或完成的合約包括國泰商務貴賓室工程、港鐵改善工程等，再一次印證了德基全方位的裝修服務。



管理層討論及分析

# 財務 回顧





## 財務業績

截至2016年12月31日止年度，股東應佔集團虧損為港幣13.82億元，營業額為港幣53.45億元，去年則錄得虧損港幣11.26億元及營業額港幣59.16億元。

本公司董事不建議就截至2016年12月31日止年度派付任何末期股息(2015年：零)。

集團若干房地產業務透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣53.45億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	4,711	5,606
房地產	634	306
其他	—	4
合計	5,345	5,916
<b>合營企業及聯營公司</b>		
房地產	1,535	308
其他	37	55
合計	1,572	363
<b>合計</b>	<b>6,917</b>	<b>6,279</b>

於本年度，來自建築業務的營業額較去年減少16%，主要由於年內完成若干來自建築署的建築合約，其中包括律政署遷址、西九龍法院大樓的建築，及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程，工程價值合共約港幣36億元。我們於本年度亦取得多份主要大額新工程合約，包括興建石硤尾邨的公屋發展項目、啟德的居者有其屋計劃房屋發展工程，以及教育局的兩份定期保養合約，總合約款項為約港幣35億元，而該等合約於工程初步階段貢獻的營業額有限。



西九龍法院大樓



房地產業務的收入由去年港幣3.06億元增加至本年度港幣6.34億元，主要源自於2016年1月以代價約港幣4.62億元出售遵義項目。除是項整棟出售外，物業銷售收入於本年度持續減少，原因是集團已於過去數年出售其大部份全資擁有的房地產項目存貨。

於2016年1月出售瀋陽項目二期餘下20%權益的代價約港幣3.64億元，加上分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位帶來的收入，於本年度為數約港幣3.62億元，根據適用會計準則並未計入營業額。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
物業銷售(虧損)溢利及租金支出淨額	(38)	22
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(29)	(34)
應佔合營企業及聯營公司損益	(977)	(494)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	—	(238)
營運開支(經扣除項目費用收入)	(155)	(220)
	(1,199)	(964)
<b>建築</b>	75	108
<b>水泥業務－拉法基瑞安水泥(已終止經營業務)</b>		
應佔虧損(經扣除其他收入)	—	(272)
出售的收益淨額	—	416
	—	144
<b>創業基金投資</b>	(25)	(20)
<b>財務費用淨額</b>	(125)	(206)
<b>企業經費開支</b>	(43)	(63)
<b>稅項及其他</b>	(39)	(108)
<b>非控股股東權益</b>	(26)	(17)
<b>合計</b>	<b>(1,382)</b>	<b>(1,126)</b>

集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入由去年的港幣3.08億元上升至本年度的港幣15.35億元，主要歸因於集團持有81%權益的成都瑞安城中匯，此項目自第三季度起已開始向買家交付已預售的住宅單位。此外，集團擁有22%權益的大連天地亦於本年度確認更可觀的住宅銷售收入。去年的收入主要來自分層出售集團擁有65%權益的北京瑞安君匯及集團擁有80%權益的上海四季匯的公寓單位，其後，此等項目連同餘下的公寓單位已分別於2015年4月及7月整棟出售。

## 房地產

物業銷售於本年度錄得淨虧損，主要歸因於有關2016年1月出售遵義項目的交易成本及稅項，而銷售集團全資擁有項目僅存的少量存貨所帶來有限的溢利貢獻，不足以彌補有關交易成本及稅項。集團已於2015年參照合約銷售代價金額，計提耗蝕減值撥備港幣2.38億元，以撇減遵義項目的賬面值。

集團的投資物業主要包括重慶創匯首座及瀋陽項目一期，於扣除開支後錄得負租金。

集團於本年度所承擔共同開發項目的虧損大幅上升，主要由於(a)二線城市成都的房屋供過於求，令公寓單位的售價仍然受壓，因而須就集團擁有81%權益的成都瑞安城中匯項目的物業資產計提耗蝕減值撥備港幣4.62億元；及(b)集團擁有45%權益的天津威尼都項目錄得投資物業重估虧損港幣1.03億元。

於本年度，人民幣兌港幣進一步貶值6.8%，令集團的房地產項目(包括合作開發項目)產生匯兌虧損合共港幣1.15億元(2015年：港幣1.69億元)。



南京瑞安•翠湖山



瀋陽項目一期

隨著資產變現計劃仍在穩步進行，且組織架構得以進一步精簡，集團於本年度減省了營運開支總額約港幣3,000萬元。

## 建築

於本年度，建築業務的溢利因來自香港及澳門的營業額下降而減少。平均純利率由去年佔營業額1.9%減少至1.6%，主要原因是就若干政府建築項目自客戶收取的變動收入不足以彌補鋼鐵及勞工成本的變動、就鉛水事件作出額外成本撥備港幣500萬元，以及其中一項建築項目因若干承判商表現欠佳而出現嚴重超支情況。

## 財務費用淨額

本年度的財務費用淨額由去年的港幣2.06億元大幅下降至港幣1.25億元，與本年度銀行及其他貸款顯著減少相符。



## 企業經費開支

本年度的企業經費開支大幅減少，主要由於精簡控股公司的組織架構。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2016年 12月31日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,210	12,339
資產淨值	3,835	5,542

	港幣	港幣
每股資產淨值	7.9	11.4

集團資產總值由2015年12月31日的港幣123億元減少至2016年12月31日的港幣92億元，將於下文的分類分析作出說明。集團資產淨值及每股資產淨值均減少，主要

是由於本年度錄得虧損港幣13.82億元，加上人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少港幣3.19億元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2016年 12月31日 港幣百萬元	%	2015年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	6,479	70	9,439	76
建築	1,934	21	1,817	15
其他	797	9	1,083	9
合計	9,210	100	12,339	100

集團繼續推行內地房地產資產變現計劃。於2016年，集團出售遵義項目、瀋陽項目二期餘下的20%權益以及上海翠湖天地御苑十八號樓、瀋陽項目一期及廣州瑞安創逸的若干物業存貨。銷售所得款項主要用於償還集團銀行貸款及清償其他負債。此外，集團房地產組合的賬面值下降，此乃由於(a)就成都瑞安城中匯及大連天地計提



沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館



集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2016年12月31日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	1,685	2,914
1年後但2年內	398	222
2年後但5年內	271	199
銀行及其他貸款總額	2,354	3,335
銀行結餘、存款及現金	(1,069)	(2,172)
銀行及其他貸款淨額	1,285	1,163



耗蝕減值撥備；(b)參照於2016年12月31日的市場估值後，多項投資物業錄得公平值虧損；及(c)由於人民幣兌港幣貶值，故將人民幣計值資產換算成港幣(本公司的呈報貨幣)時產生匯兌虧損。因此，集團的資產總值，尤其是房地產資產，於本年度顯著下降。

## 股本權益、融資及負債比率

本公司於2016年12月31日的股東股本權益由2015年12月31日的港幣55.42億元減少至港幣38.35億元。股本權益減少的原因已於上文陳述。

於2016年12月31日，集團變現其於中國內地的房地產項目及存貨，令銀行及其他貸款總額由2015年12月31日的港幣33.35億元進一步減少約29%至港幣23.54億元。於2016年12月31日，集團的銀行及其他貸款淨額(即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣12.85億元，於2015年12月31日則為港幣11.63億元。銀行及其他貸款淨額輕微增加，主要由於集團於本年度向其共同開發房地產項目墊付款項。

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2015年12月31日的21.0%上升至2016年12月31日的33.5%，主要原因已於上文說明，乃由於本年度內股東股本權益大幅減少。

## 財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，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仍然



香港兒童醫院

波動，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團已將其部份現有的港幣借款兌換為人民幣，以對沖外匯風險。於年結日後，已取得主要外匯對沖合約，以於短期內降低因人民幣可能繼續貶值而產生的潛在外匯風險。

集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

## 僱員

於2016年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,220人（2015年12月31日：1,340人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有480人（2015年12月31日：550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

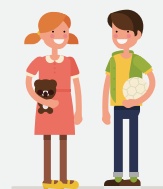
及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

# 環境、社會及管治報告

本報告遵照香港聯合交易所的《環境、社會及管治報告指引》中的準則及原則編製而成。有關企業管治部份可參閱年報內的企業管治報告。



34 企業社會責任政策與實踐

35 持份者參與

36 2016 年整體表現

37 關愛環境  
— 供應鏈及產品責任

42 關愛員工  
— 健康與安全

47 社區參與





瑞

建安業在致力追求可持續發展和業務增長的同時，亦把促進員工的康泰和發展、環境保育、以及我們所屬社群的福祉和進步視為己任。我們積極履行社會責任，透過各種可行而務實的途徑參與社區發展、實踐承諾，為社會帶來價值。

## 企業社會責任政策與實踐

瑞安建業深厚的企業文化，建基於對誠信、創新、優質和卓越的追求。我們於2008年制訂企業社會責任政策宣言，詳細訂定目標，推動團隊與跨部門合作。董事會分別委任環境、社會及管治督導委員會和企業社會責任督導委員會負責日常管理：前者負責管理環境、社會及管治範疇事項；後者主要協調及監督政策的推行，並由集團各分部及部門將企業社會責任理念融入日常營運及活動中。

### 架構



### 關愛瑞安

#### 關愛環境

不論於營運或個人層面，我們盡力善用能源和自然資源，減少廢物和污染物的產生和排放。於過去數年，我們逐步加緊監察相關運作及成效。

#### 關愛社群

我們積極服務弱勢社群，於不少假日及節慶日子，藉著親身探訪、送贈小禮物、戶外活動等，送上溫暖祝福。我們與公益團體合作，透過投入時間和企業捐款，為有需要人士籌募善款。

#### 關愛員工

建築是我們業務營運重要的一環，因此公司特別著重工作安全。我們關注員工的身心康盛、職業技能和事業發展，並鼓勵他們參與社交和家庭活動。

# 持份者參與

瑞安建業著重公司的透明度及清晰度，年內與持份者保持定期溝通，推進互惠關係。我們循不同渠道聆聽持份者的意見，確保與各方的溝通和了解。



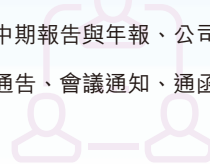
## 業務夥伴

- 我們與合作夥伴舉行定期會議，監察工程品質和進度、資產提升等目標



## 股東

- 股東周年大會作為董事會及股東之間的主要溝通橋樑
- 中期報告與年報、公司網站
- 通告、會議通知、通函



## 顧客

- 我們重視與政府部門及顧客作定期會面，分享項目管理及工程預期目標



## 承判商

- 舉辦年度研討會，制定對品質、工地安全、健康及環保的管理方針
- 定期舉辦承判商會議，討論工程進度及工地議題
- 舉辦培訓環節，確保各方了解最新的業界技術和安全守則

## 供應商

- 我們致力與供應商建立長期合作關係，共同制定風險管理、進行工地及工廠實地視察，並定期舉行會議檢討成效

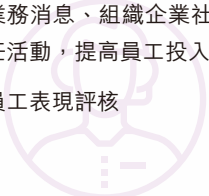


## 物業租戶及買家

- 優化商場環境及設施，為租戶提供優良的營商環境
- 為買家提供售前及售後服務，致力提升滿意度，促進良好關係

## 員工

- 通過員工刊物及內聯網發佈業務消息、組織企業社會責任活動，提高員工投入度
- 員工表現評核



## 媒體

- 與媒體保持持續、開放的對話
- 透過公司網站發佈公司通告及新聞稿



## 社會大眾

- 建築項目施工期間，我們與鄰舍保持緊密溝通，盡量減少工程對鄰近社區的影響
- 員工義工隊積極投入社區參與義務工作，關懷弱勢社群、兒童及長者

# 2016 年整體表現

## 溫室氣體 排放數據

(公噸二氧化碳當量)

47,820

2015: 68,013



## 意外率

(每千名工人計)



9.0

2015: 8.6/ 工業意外率: 39.1

## 全職員工人數

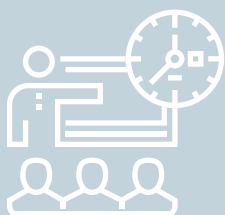
(合約員工及南京水泥廠  
合營企業員工不計在內)

1,442

2015: 1,440



## 員工 培訓時數



13,594 小時

每名員工 9.4 小時

2015: 18,331 小時 /  
每名員工 12.7 小時

## 企業捐款 和贊助

港幣 200 萬元

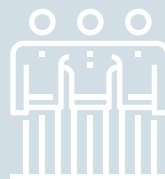
2015: 港幣233萬元



## 義工人次

611

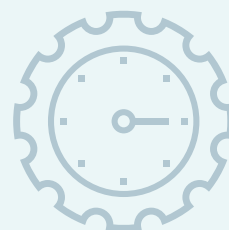
2015: 617



## 義工時數

3,800 小時

2015: 4,368小時







# 瑞

安建業一直於建築項目中率先採用可持續建築法，並實踐節約能源措施。

天然資源有限，社會大眾應共同肩負減少耗用資源的責任，企業更是責無旁貸。我們致力改善環保表現，透過不同方案有系統地提升相關標準，鼓勵各方提高環保意識。於業務營運和個人層面上，瑞安建業亦關注減少廢物和排放。集團旗下的瑞安承建及瑞安建築均獲取ISO 14001:2004環境管理體系認證，於每季度舉行會議討論環境議題，並每年檢討相關政策。我們訂立目標及實踐方案，持續改進環境表現。

我們嚴格遵守香港、澳門和中國內地所有適用的環境法律規管，包括《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》、《環境影響評估條例》及《建築物規例》等。為確保全面遵守要求，我們持續進行內部審核，審視和檢查相關文件、紀錄和數據結果。安全健康及環保主導委員會通過內部審核，對依照法律規定的表現作出評估，以提升或修訂相關環境政策。於2016年，公司並無因違反環境相關的法律及法規而需作出重大罰款或受到非金錢制裁。



• ISO14001: 2004 認證

## 資源再用

本部份計算範圍涵蓋主要營運業務，包括由建築業務營運的五個香港新樓宇項目、一個室內設計和裝修項目、一個中國天津房地產系商場項目，以及香港總部耗用能源和水資源的數據。

於2016年，上述七個營運地點的直接資源總消耗分類為：

汽油  
53,496  
公升

柴油  
590,383  
公升

用電量  
3,944,341  
千瓦時

用水量  
86,450  
立方米



蘇屋邨二期的流動配料攪拌設備

碳排放

我們今年進行更深入的分析，有助準確了解公司的碳排放量及來源。計算範圍擴展至香港的其他主要業務分部及中國內地，有助重點推動減排，應對氣候變化。除瑞安建業總部外，計算範圍包括五個香港建築項目，其中三個為公營房屋建築項目、兩個分別為裝修及室內設計項目，另外亦包括一個中國內地的房地產項目。

碳排放量  
**47,820**  
公噸

我們每年的碳排放量受年內的项目開發週期所影響。於2016年，集團的總排放量數字為47,820公噸，較2015年大幅下降，主要是由於混凝土用量減少，令間接排放量(範疇三)下降。

混凝土卡車碳排放減少

**129**  
公噸



於蘇屋邨二期建築工地，我們新採用流動配料攪拌設備協助減排，年內的混凝土卡車碳排放量減少共129公噸。

碳排放（公噸二氧化碳當量）	2016	2015	2014
直接（範疇一）	1,688.5	2,259.3	1,277.9
間接（範疇二）	4,238.0	4,843.9	1,934.4
間接（範疇三）	41,893.9	60,909.6	74,148.7
總排放量	47,820.4	68,012.8	77,361.0

公司的溫室氣體排放包括來自混凝土泵、發電機和車輛的直接排放(範疇一)；耗用所購買的電力而產生的間接排放(範疇二)；以及因處理食水、廢物產生、運送廢物及建材、商務出差而導致的其他間接排放(範疇三)。



節約能源

瑞安建業致力減少能源消耗。於建築施工階段，我們推動有效運用資源，並訂定具系統性的能源管理體系，符合ISO 50001標準。此外，瑞安承建及瑞安建築均已獲取ISO 50001:2011認證。

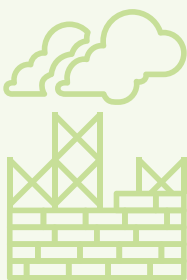
我們的能源政策提倡購買並使用節能產品和服務，例如具節能特性、可自動操作的電器和裝置。於項目工地，我們鼓勵員工及承判商避免讓設備和機器處於閒置狀態。我們亦充分利用太陽能技術，安裝各項太陽能充電裝置。



沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的太陽能裝置

## 粉塵排放控制

- 我們實施一系列簡單而有效的措施，減少建築工程的粉塵排放。通過向物件表面及通道噴灑循環用水，有效帶走粉塵顆粒。如遇天氣乾燥大風時，會每天進行四次噴水程序。
- 砂石堆等灰塵物料均先經封閉，並儲存於有遮蓋的位置。我們於翻新工程中所使用的材料均不含有毒和有害物質。



## 減少和控制廢棄物產生

- 安全健康及環保主導委員會制定減廢目標，包括回收最少30%的建築及拆卸廢物，以及回收100%的塑膠物料、金屬廢物及未受污染的紙張和紙板。所有化學及油性廢棄物經收集後，均交由專門承判商妥善處理。我們增加運用可循環再用的鋁模板，減少對天然木材的依賴。
- 此外，我們設立網上平台，各工地可進行資源調配，有效推動善用資源，同時提升各工地的循環再用效益。



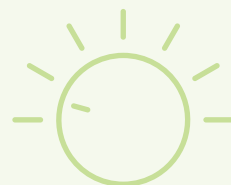
## 污水控制

- 建築工地污水會於調整酸鹼值後，方會排至雨水渠。所有排污管及排水系統的接駁口均妥善密封，以防碎屑、土壤、沙子等堵塞。如要進行土壤工程或大規劃的批盪工程，我們會根據法例要求，申請相關排放許可證。工地污水會轉移至污水處理廠進行淨化，循環用水則用於清洗車輛和灌溉用途。



## 噪音控制

- 我們嚴格遵守《噪音管制條例》，於許可時間內進行工程。此外，我們一直致力減低噪音排放，措施包括定期進行噪音水平監測、定期維護廠房的降噪部件、安裝隔音屏障，而拆卸現有結構的工程則會安排於項目的最後階段進行，使其在拆除前發揮隔音作用。



## 關注整體環境

於天津的購物中心，我們定期維護冷凍櫃及冷氣系統等電器設備，以提高能源效益。在不影響室內舒適度的前提下，我們於結束營業前一小時關閉冷氣系統，減少能源消耗。

瑞安建業委托當地承辦商，處理項目所產生的商業和建築廢物，嚴格遵守相關法例與法規。

我們的辦公室亦採取類近的環保措施。集團透過持續舉辦不同活動，包括綠色辦公室、回收計劃、植樹等，推動員工愛護環境，履行社會責任。







## 實質進展

瑞安建業致力推動可持續發展，屢獲獎項和認證肯定。於香港，我們的目標是為主要建築項目取得綠建環評的白金評級。於中國內地，我們為合適的房地產項目設計和興建綠化區，例如於天津威尼都設立公共花園、景觀帶和景觀走道，改善空氣質素，為創造綠色宜人的環境作出貢獻。

瑞安建業將繼續於日常營運中推動環境可持續發展。為了令員工秉持共同理念，公司於年內舉辦多項環保教育及培訓活動，以提升員工的環保意識。於2016年，瑞安建業舉辦生態遊、有機耕種，推動員工親近大自然；又組織一系列的回收活動，收集二手利是封、月餅盒、書籍、電腦及其他家居用品，以及舉辦循環再造廢物工作坊。



## 促進可持續生活

我們的綠表置居先導計劃項目新蒲崗景泰苑獲得綠建環評暫定白金評級。我們於採用環保技術和被動式建築設計基本原則之間取得平衡。首先，我們於項目中使用的木材均獲森林管理委員會或美國林業及紙業協會認證為可持續產品。第二，通過進行微氣候和空氣通風評估，加強日光、遮陽和通風。第三，積極落實綠色生活，例如採用兩級光度照明控制、於綠色屋頂設置太陽能光板及天台雙水缸系統，節約電力和用水。



## 愛惜環境及海洋生態

集團透過推廣綠色教育，提高員工的生態保護意識。於馬屎洲海岸清潔活動中，39名義工抽空於一個週末早上進行清潔活動，收集共55.5公斤垃圾。我們鼓勵員工攜同親友參與這個別具意義的活動，把保育自然訊息廣傳開去。



# 供應鏈及產品責任



- 供應商及承判商管理政策宣言

## 供應商

集團從事的房地產開發、建築及相關的裝修、維修等業務，日常營運均與承判商、服務供應商及專業仲介公司息息相關。因此要履行企業社會責任，供應鏈與集團持有相同的文化和可持續發展理念是十分重要的。公司設有嚴格標準評核並監察供應商的表現，以滿足顧客對產品及服務質素的需求。

## 供應鏈管理

我們設有投標委員會，負責全面落實供應鏈相關政策，包括爭議解決政策、承判商培訓政策、環保採購指引，同時對運作過程作出監察、評核及檢討。我們透過年度檢討，確保有關產品及服務符合標準。表現未如理想的供應商不會被邀請參與集團常規的挑選程序之中。

為促進與供應鏈之間的溝通，我們每年舉行安全工作坊，邀請承判商及工地主管出席，講解有關工地安全、健康及環保的最新發展和條例、品質標準等。我們亦會進行工廠實地視察，檢討供應商表現。



## 產品責任

我們嚴格依循公司訂定的品質政策、安全健康及環保政策，建築業務的運作程序更獲得ISO 9001國際認證。我們非常重視客戶和租戶的意見回饋，迅速作出回應及處理。



我

們致力創造良好的工作環境，讓員工發揮最佳表現、與公司並肩成長，實現企業目標。我們秉持企業核心價值，提供開放透明的職業培訓及晉升機會，提升員工的工作動力；亦藉著建立和諧與關愛文化，讓員工全情投入工作。此外，公司實施多項支援家庭的措施，包括婚假及輔導服務等，營造家庭友善的工作文化。

2015/16年度家庭友善僱主－特別嘉許（金獎）



於2016年12月31日，集團於香港和澳門僱用1,094名全職員工，中國內地的項目辦公室僱用348名員工，地點遍佈北京、廣州、上海、南京、天津、重慶、瀋陽及成都。我們的建築系僱用約1,025名員工（2015年：1,068），房地產系則僱用約332名員工（2015年：388）。上述數字並不計入122名香港合約建築工人及南京水泥廠的134名員工在內。

我們繼續吸納和挽留優秀人才，為確保薪酬福利條件具有競爭力，每半年進行表現評核，確保工作表現與獎勵掛鈎。集團用心建設平等共融的工作環境，保障員工不受任何歧視及騷擾，聘用員工時以公平原則對待，不因性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭崗位和種族而有差異，嚴格遵守法例和集團的僱傭政策。於年內，集團並無童工及強制勞工的個案。

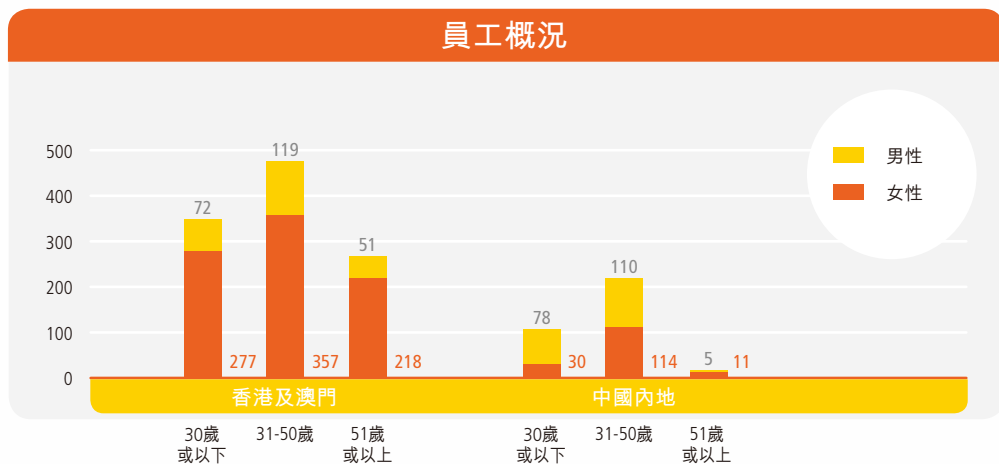
建築系員工

約  
1,025  
人

房地產系  
員工

約  
332  
人

### 員工概況



集團積極維持優秀和熱誠主動的工作團隊，致力成為僱員首選的僱主。於2016年，我們平均流失率為16.8%，2015年約為17%。



## 學習和發展

瑞安建業全面支持和提倡員工學習，通過提供外間及內部培訓，提升員工專業知識和技能，推動終身學習文化，令工作成為樂趣。

## 事業發展

於年內，我們針對建造業推行多個職業發展計劃，招攬優秀專才。通過密集培訓，協助他們從監管機構或業界團體考取專業資格，為建造業注入新血。



### 2016年職業發展計劃的新學員人數



於2016年，共三名見習工程師完成為期四年的訓練計劃，並同時招募12名新力軍。訓練計劃的核心包括在職培訓、外間機構借調及工作崗位輪換，讓年青工程師掌握所需技能，有機會接觸集團不同的工作層面。公司今年首辦年度見習工程師獎項，旨在表揚傑出年青工程師、推動卓越表現。我們亦為見習主任級以上職位訂立明確的晉升途徑。

公司設有實習計劃，讓青少年了解和汲取建造業的工作經驗，為未來事業發展作好準備。於2016年，共42名來自不同學科的實習生參與該計劃，其中14人完成計劃後加入公司成為長期員工。

### 培訓課程種類及時數



## 教育資助計劃

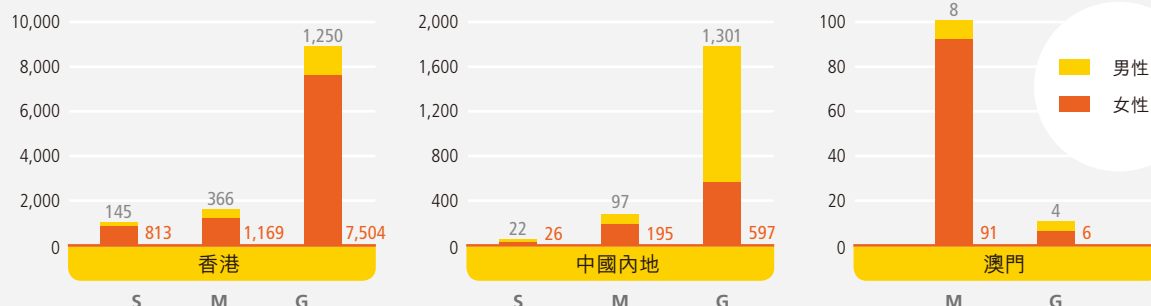
為推動職場持續學習、鼓勵員工考取專業資格，我們提供學習假期及學費資助，促進個人成長發展。

於年內，瑞安建業安排91個內部培訓課程，外間及內部培訓總時數為13,594小時；平均每名員工9.4小時培訓。平均每名男性及女性員工接受培訓的時數分別達10.4小時及7.3小時。





## 員工性別、類別及培訓時數



S = 高級管理層 M = 中級管理層 G = 一般員工

## 員工福祉和投入

瑞安建業致力促進員工福祉，協助員工追求個人抱負和實現公司目標。我們資助員工參與休閒和康樂活動，鼓勵他們在工作與生活中取得平衡。集團亦提供外間專業輔導服務，協助員工及其家人處理壓力及情緒問題。

為加強員工之間的聯繫、增進友誼，我們舉辦一系列員工康樂活動，包括生態遊、健康營養講座、體育活動及讀書會等，促進融洽關係。集團設立興趣發展基金，員工可按個人喜好組織興趣小組，參與藝術、書法、瑜伽及遠足活動。



## 誠信為本

瑞安建業經營業務以誠信和信任為本。為高道德標準提供指引，我們訂定並鼓勵員工遵循相關政策及措施，包括舉報政策、僱員商業道德的公司守則、商業道德政策，同時制訂最佳實務、加強內部管控及令員工提高警覺。公司定期為員工舉辦內部誠信培訓，推廣防貪工作。

## 培育人才

「我很幸運能夠成為見習工程師。在瑞安建業培訓的三年期間，對我來說是非常難得的經歷，不但能涉取工作知識、培養思維方式，導師亦給予我很大的支援。建築業過去一直由男性主導，曾令我感到前路茫茫；感激公司讓我知道工作表現無分性別。見習工程師計劃不但讓我得到很多寶貴的工作機會，同事之間亦建立了深厚的友誼，為日後的事業發展奠下良好基礎。」

鄭曉琳

2016年見習工程師



# 健康與安全

作為關愛員工的僱主，瑞安建業對職業安全 and 健康設有高要求。我們致力為員工提供良好的工作環境，確保員工具備職業安全意識，關注自身身心康健，同時提高公司的營運效率。

公司的健康與安全表現一直於香港建造業維持領導地位。早於本港制定合約及法定責任前，瑞安建業已率先成立安全委員會。集團旗下的子公司瑞安承建及瑞安建築於2000年率先成為香港首批取得OHSAS 18001認證的企業。



安全健康及環保指標研討會 •

我們舉辦年度研討會，分享建造業的最新施工方案及安全新知，2016年吸引超過280名員工、客戶及承判商參與。為推廣安全工作環境，我們特別為承判商開設工作坊及培訓班，以研討項目進度及工地事項。公司亦為工友與家人舉辦安全工友及安全風紀家庭同樂日，促進工地的安全文化，去年逾190名工友參加。在推動及培訓安全工作方面，瑞安建業去年共錄得121,967出席人次。

## 推動安全工作環境



逾  
**280**人  
出席  
年度指標  
研討會

逾  
**190**人  
參加  
安全家庭  
同樂日

安全培訓出席人次  
**121,967**







## 意外率

集團持續向員工及承判商推廣安全文化，安全表現保持理想，多年來錄得的工人意外率均大幅低於同業平均水平。

於2016年，瑞安建業錄得因工傷而損失6,444個工作日，此外並無就職業安全與健康事宜被作出重大檢控。

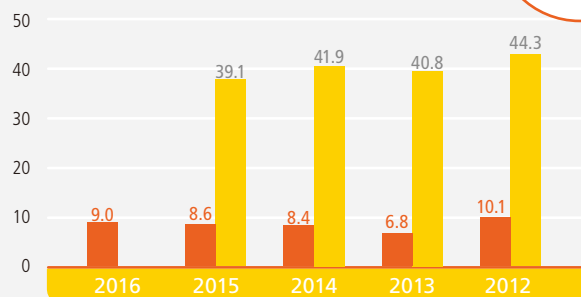
培育安全文化 •



• 安全工作間

## 意外率 (每千名員工計)

瑞安建業  
工業意外率



## 工傷類型及個案

	2016	2015
致命	0	0
非致命	29	44
工傷率(每千名工人計)	8.29	8.56

## 採取和正在實行的措施

- ✓ 工地長期設有安全督察，有效防止工人作出危險行為，提高安全工作行為意識。
- ✓ 發出22次安全警示及兩項安全及環保通告，提醒工地員工時刻提防意外發生。
- ✓ 於工地推廣使用無線便攜工具，減少因電纜引致的電力及絆倒風險。
- ✓ 定期舉行安全檢討會議，邀請相關承判商的高層管理層出席，回顧安全常規工作及檢討任何違規個案。
- ✓ 於物料升降機槽採用先進的射頻識別(RFID)科技，提升效能及加強保護。

## 運用新科技 確保起重裝置安全

瑞安建業提倡利用嶄新科技提升安全措施。自2015年起，我們於工地物料升降機槽的鎖定裝置中採用射頻識別技術，減低升降機槽的安全風險。由於建築物高度不一，施工時需於每樓層設置閘門，並需加以人手檢查安全。我們將射頻識別技術應用於門鎖功能，每當機槽運輸物料時，門鎖接收到由中央控制台發出的訊息時，方會開鎖，因而確保門鎖經常處於關鎖狀態。相比以往採用手動門鎖容易出現失誤，又需人手巡查；新科技可進一步保障工地安全，減低風險。





公司於1982年成立瑞安海鷗社鼓勵員工參與義務工作，在我們所屬的社區投入為長者、傷健人士及貧困兒童及青少年服務，一直努力建構關愛文化。近年集團更制定社會服務假期政策，支持員工推行有意義的公益活動。瑞安建業於去年榮獲10年Plus「商界展關懷」大獎，對公司多年來對社區的承擔予以肯定。



• 長者同唱聚

## 2016年所作出的貢獻

於香港及中國內地  
舉辦和支持

39

個社區項目

企業捐助

200萬  
港幣  
2015：港幣233萬元

義工隊義務工作  
總時數

3,800

2015：4,368

義工人次

611

2015：617

受惠機構  
數目

41

員工取得的  
社會服務假期

678

小時

## 青少年發展

青少年發展是集團長期關注的一個重點。我們希望透過不同的支援，協助他們的身心發展，面對挑戰與機遇。於2016年，瑞安建業參與的社區項目包括：

建立個人支援網及師友關係

職業規劃

面對生活挑戰



• 在貴州與兒童聚餐

兒童好拍檔：推廣對兒童精神及情緒健康的關注。



孤兒及有特殊需要的兒童：定期探訪並送上學習和禦寒必需品。

母親的抉擇：支援意外懷孕的少女和缺乏家庭的孩子。



兒童發展配對基金：贊助扶貧計劃，為參與的青少年提供儲蓄配對，鼓勵他們養成儲蓄理財習慣。

為本地及海外學生提供職業指導和實習機會。



上游獎學金：鼓勵來自基層家庭的學生自強不息，在學習或個人成長方面保持正面的價值觀和生活態度。





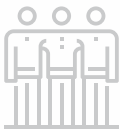
• 推動共融社會

## 關懷長者及弱勢社群

因應香港長者人口不斷增加，我們特別關注老人的需要，於2016年舉辦了八項活動，包括外展、家居探訪、餐宴活動，特別於節日獻上應節食品及小禮物，致力將關愛精神推廣至社會有需要人士。



舉辦年度慈善步行籌款，向有經濟困難的癌症病患者提供免費中醫診症及治療服務。



合辦「無障礙城市定向」比賽，推動社會共融，消除障礙。



夥拍傷健人士參與保齡球賽。於天津探訪脆骨症兒童，表達關懷。



參與「香港水足印定向」，支持中國內地的乾旱地區興建水利設施，改善農民生活水平。



舉辦回收及出售二手物品活動籌款。

## 建立長期伙伴關係(八年) 香港基督教女青年會

深水埗區是全港貧窮率最高首五個地區之一。有見及此，瑞安海鷗社自2009年起與香港基督教女青年會合作，專注服務深水埗區的貧困長者。我們多年來為他們舉辦「精彩耆年」計劃，定期作節日探訪、卡拉OK晚會、派發愛心湯水等，不遺餘力為區內被忽略的老人帶來歡笑。透過持續的接觸，我們的義工成功與長者們建立長遠友誼。



## 穩守承諾展關懷

在公司經營所在地，瑞安建業的員工積極投入社區，向弱勢社群表達關懷、捐款援助，集結力量以關注並舒緩他們的需要，回應社會上的逼切問題。他們的笑容就是我們得到的最佳回報；我們希望將這份努力延續，為社區帶來更多歡笑，締造美好將來。





## 董事及 高級管理人員



### 執行董事



**羅康瑞先生 GBS, JP**

現年69歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在46年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」），並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼為本公司控股股東Shui On Company Limited（「SOCL」）的董事。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司（於2009年被私有化）的主席，以及本公司若干其他附屬公司的董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港貿易發展局主席、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼現為香港上市公司鷹君集團有限公司及恒生銀行有限公司的非執行董事。

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



**黃月良先生**

現年68歲，自2017年1月1日起獲委任為本公司執行董事、行政總裁及財務總裁。黃先生曾於2011年9月至2014年8月期間出任本公司非執行董事，於1997年1月至2004年7月期間及2010年4月至2011年8月期間擔任本公司副主席，並於2004年7月至2010年3月期間出任本公司行政總裁。黃先生於1981年加入瑞安集團，現為瑞安集團有限公司執行董事及本公司控股股東SOCL的董事。彼在瑞安房地產於2006年10月在香港上市之前，曾於2004年5月至2006年5月期間擔任其董事。彼於2011年8月獲委任為瑞安房地產非執行董事，於2015年6月至2016年12月期間出任瑞安房地產執行董事，其後獲調任為其非執行董事，自2017年1月1日起生效。彼亦為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團之前，曾於香港數間國際銀行任職，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為Walcom Group Limited（於倫敦證券交易所另類投資市場上市）的非執行主席。彼曾於2004年2月至2006年12月期間擔任香港上市公司Solomon Systech (International) Limited的非執行董事，於2007年1月至2014年5月期間出任該公司獨立非執行董事，以及於2012年7月至2015年8月期間擔任深圳上市公司四川雙馬水泥股份有限公司的董事。



## 非執行董事



### 曾國泰先生

現年68歲，於2010年1月獲委任為本公司獨立非執行董事，並於2014年9月獲調任為非執行董事。曾先生為AP Capital Holdings Inc.主席以及EC Investment Services Limited的主席兼行政總裁。於加入AP Capital Holdings Inc.前，彼為高盛集團的一般合夥人，於東京創辦固定收益部，並主管倫敦銀團貸款部。彼曾於1989年至1994年間擔任高盛(亞洲)有限責任公司的主席，於2003年至2010年間擔任Ajia Partners Inc.的主席兼合夥人，並於2009年至2010年間擔任北亞策略控股有限公司的非執行董事。曾先生現為富邦銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事，亦為瑞安房地產的附屬公司中國新天地有限公司的非執行董事。曾先生為亞太理事會聯席主席及大自然保護協會董事會成員。彼亦擔任香港大學香港經濟研究中心的信託人及布朗大學顧問委員會亞洲區的成員。

## 獨立非執行董事



### 李凱倫女士

現年61歲，自2008年8月起擔任本公司獨立非執行董事。彼為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法轄區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於1982年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。彼於加入本公司前，獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於2005年提前退休。



### 獨立非執行董事



#### 陳棋昌先生

現年70歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事。陳先生現為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）高級顧問、東亞銀行（中國）有限公司副董事長及陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗。陳先生於1965年加入東亞銀行，並分別於1996年及1997年獲委任為東亞銀行的執行董事及副行政總裁。彼在東亞銀行服務超過41年後，於2007年5月退休。陳先生為香港銀行學會資深會士、香港中文大學和聲書院院監會成員、中國銀聯國際業務專家委員會委員及陝西省人民政府國際高級經濟顧問。彼亦為香港上市公司中國電子集團控股有限公司、珠江船務企業（股份）有限公司、大昌行集團有限公司及香港食品投資控股有限公司的獨立非執行董事。



#### 夏達臣先生

現年64歲，自2016年5月25日起獲委任為本公司獨立非執行董事。夏達臣先生現為Theron Capital International Limited主席兼行政總裁，該公司為一間就中國業務投資提供策略性諮詢服務的公司。彼前為投資銀行家，於投資銀行業務以及環球資本及債務市場擁有逾30年經驗。彼曾在香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）工作超過21年，其自1992年起出任HSBC Corporate Finance Limited董事，於2002年離開滙豐時擔任HSBC Markets (Asia) Limited企業融資部營運總監。夏達臣先生於2005年至2008年期間曾出任瑞安房地產董事總經理兼財務總裁的職務。

## 高級管理人員

### 李志強先生

現年55歲，本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於1991年加入瑞安集團，於會計、財務及公司秘書方面擁有逾30年經驗。彼持有萊斯特大學工商管理碩士學位，為英國特許公認會計師公會的資深會員，亦為香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

### 王勝泉先生

現年56歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司執行董事，並為本公司若干其他附屬公司的董事。彼於2007年加入本公司，於物業發展及建築行業擁有逾33年經驗。彼名列中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員名冊，為香港國際仲裁中心認可調解員。彼持有香港城市大學仲裁及爭議解決學碩士學位，並為香港理工大學建築科技及管理學院院士。彼為英國特許建造學會及英國特許仲裁師學會的資深會員，亦為香港工程師學會會員。

### 吳逸漢先生

現年56歲，德基設計工程有限公司執行董事，專責於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。吳先生於1996年加入瑞安集團，於建築業累積逾30年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

### 陳毅成先生

現年62歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。陳先生於1989年加入瑞安集團，於建築業累積逾30年經驗。彼現任香港建造商會理事會成員及其建築小組副主席。彼持有麥克馬斯特大學土木工程碩士學位，為特許土木工程師。彼亦為香港工程師學會資深會員。



## 企業管治 報告

景泰苑



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

於截至2016年12月31日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文，惟若干偏離者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

## 董事會

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

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

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

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

## 組成

於本報告日期，董事會由六名成員組成，包括兩名執行董事及四名非執行董事（當中三名為獨立非執行董事）。董事會現有成員如下：

### 執行董事：

---

羅康瑞先生（主席）

---

黃月良先生（行政總裁兼財務總裁）

### 非執行董事：

---

曾國泰先生

### 獨立非執行董事：

---

李凱倫女士

---

陳棋昌先生

---

夏達臣先生

---

夏達臣先生自2016年5月25日起獲委任為本公司獨立非執行董事。本公司前董事總經理兼財務總裁黃福霖先生自2017年1月1日起退休並因而離任董事會。黃月良先

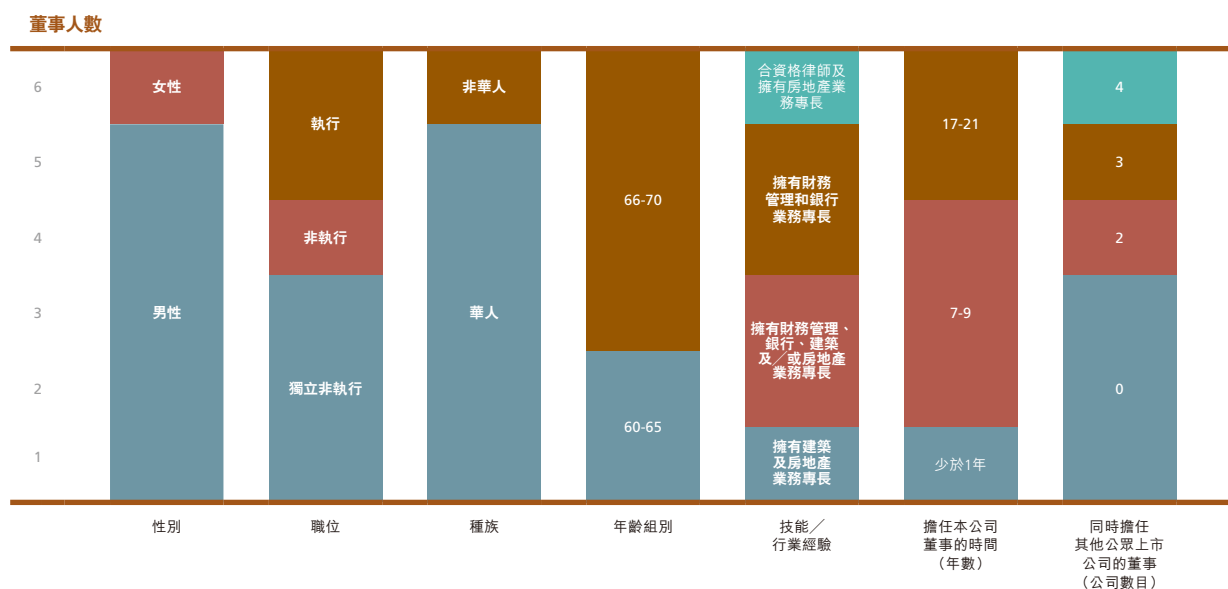
生則獲委任為本公司的執行董事、行政總裁兼財務總裁以接替黃福霖先生，彼在1997年至2014年期間為本公司董事，並曾於此期間內出任本公司行政總裁近六年。此外，狄利思先生已服務董事會超過九年，並已年屆73歲，認為宜投放更多時間追尋個人興趣，故呈辭本公司非執行董事，自2017年3月1日起生效。

委任夏達臣先生加入董事會後，本公司有三名獨立非執行董事，佔本公司董事總人數一半，其中兩名獨立非執

行董事根據上市規則的規定，具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司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，本公司認為其所有獨立非執行董事均獨立於管理層，且並無存在任何足以嚴重干預彼等進行判斷的關係。

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

現時董事會的組成分析如下：



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

### 主席及行政總裁

主席及行政總裁的角色區分得到認同，彼等各自的職責於董事會章程明確界定，並經董事會於年末檢討後修訂。

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

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，包括在本公司為股東利益而進行的資產變現計劃的過程中維持集團的優良企業文化及員工士氣。行政總裁(身兼財務總裁)亦負責所有財務事宜，並監督集團與往來銀行及合營企業夥伴之間的關係。

## 董事的委任、重選及罷免

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

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

董事的提名程序由提名委員會領導。向董事會建議批准提名人選時，提名委員會會按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作出決定，並會充分考慮董事會成員多元化政策內載列的一系列多元化範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)。本公司或會委聘外界招募代理協助招募及篩選工作。

本公司各非執行董事的特定任期為兩或三年，惟須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。就該等為填補臨時空缺而獲董事會委任的董事而言，其任期僅直至本公司下屆股東大會為止，而倘屬新增董事會成員，其任期則直至本公司下屆股東週年大會為止。每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪席退任一次。

根據本公司的公司細則，羅康瑞先生、黃月良先生、李凱倫女士及夏達臣先生須於本公司即將在2017年5月26日舉行的股東週年大會上退任。上述所有董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事委員會

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

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



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

儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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

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

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

### 審核委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱集團的綜合財務報表</li><li>• 檢討集團所採納的會計政策及其執行</li><li>• 檢討風險管理及內部監控系統的有效性</li><li>• 監管外聘核數師的委聘、所提供的服務及酬金以及其獨立性</li><li>• 檢討及監察內部審核職能的成效</li></ul>	<b>獨立非執行董事</b> 陳棋昌先生 (主席) 李凱倫女士 夏達臣先生 (附註1及2)	每年最少四次

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

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

## 財務委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> <li>為集團制訂整體財務目標及策略</li> <li>為集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用</li> <li>審閱將會進行的投資項目／重大資本支出的資金，並就投資項目／重大資本支出的財務可行性提供意見</li> <li>監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款契約的遵守情況</li> </ul>	<b>執行董事</b> 黃月良先生（主席）  <b>非執行董事</b> 曾國泰先生  <b>獨立非執行董事</b> 陳棋昌先生 夏達臣先生 （附註1至4）	每年最少四次

## 投資委員會

主要角色與職能	現有成員	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> <li>分別就集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目審議初步及詳細的投資及出售建議</li> <li>對於集團在有關情況下應否收購或出售房地產項目，及如進行有關收購或出售條款、時間及策略向董事會提供建議</li> <li>檢討集團的整體投資／出售策略，就該策略的任何修訂方案向董事會提供建議，並監察策略的執行</li> </ul>	<p><b>執行董事</b> 黃月良先生（主席）</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生 (附註2至4)</p>	有需要時

## 執行委員會

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

附註：

- 狄利思先生於2017年3月1日起辭任董事會後不再擔任審核委員會成員以及財務委員會成員及主席。
- 夏達臣先生於2016年8月26日獲委任為財務委員會及投資委員會成員。此外，彼亦於2017年3月1日獲委任為審核委員會成員以接替狄利思先生。
- 黃福霖先生於2017年1月1日退任董事會後不再擔任財務委員會成員以及投資委員會及執行委員會成員及主席。
- 黃月良先生於2017年1月1日獲委任為財務委員會成員以及投資委員會及執行委員會成員及主席以接替黃福霖先生。此外，彼於2017年3月1日獲委任為財務委員會主席以接替狄利思先生。

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



## 董事會及董事委員會會議

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

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

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

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

根據現行的董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突的重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。本公司的公司細則亦訂有條文，規定在

任何會議上議決批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交易時，有關董事必需放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

## 獲取資料

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

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

## 董事承擔

預期各董事對本公司事務投放充分時間及關注。董事會透過提名委員會每年檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾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。

年內，各董事出席董事會及委員會會議以及本公司股東大會的個別紀錄如下：

董事姓名	出席／有權出席會議次數							
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	財務委員會會議	投資委員會會議	執行委員會會議	股東週年大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	不適用	12/12	0/1 (附註1)
黃福霖先生 (於2017年1月1日退休)	4/4	不適用 (附註2)	不適用	不適用	4/4	1/1	11/12	1/1
曾國泰先生	4/4	不適用	不適用	不適用	4/4	不適用	不適用	0/1
狄利思先生 (於2017年3月1日辭任)	4/4	4/4	不適用	不適用	4/4	不適用	不適用	1/1
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	1/1	不適用	1/1	不適用	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
夏達臣先生 (於2016年5月25日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	1/1 (附註3)	不適用 (附註3)	不適用	不適用

附註：

1. 企業管治守則的守則條文E.1.2訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。由於董事會主席羅康瑞先生抱恙，故未能出席本公司在2016年5月23日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，由本公司當時的董事總經理兼財務總裁主持該大會並回應股東對集團事務的提問。
2. 黃福霖先生作為本公司當時的財務總裁應邀出席審核委員會於年內舉行的所有會議。
3. 夏達臣先生於2016年8月26日獲委任為財務委員會及投資委員會成員。年內，投資委員會於彼獲委任後並無舉行任何會議。

## 就任須知、培訓及持續專業發展

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

自2007年，董事會已進一步提升為所有新董事而設的就任須知程序，包括全面介紹集團的策略及業務、歷史、主要政策及程序。該就任須知附設參觀特定營運場地，讓新董事更充分了解集團的營運。

董事於需要及適當時亦獲安排實地考察集團位於中國內地的現有房地產項目。

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

出席董事	於2016年3月 進行的研討會 (附註1)	於2016年8月 進行的簡介 (附註2)
羅康瑞先生	—	✓
黃福霖先生（於2017年1月1日退休）	✓	✓
曾國泰先生	✓	✓
狄利思先生（於2017年3月1日辭任）	✓	✓
李凱倫女士	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓
夏達臣先生（於2016年5月25日獲委任）	不適用	✓

附註：

1. 該研討會由外界律師主講，主題為「香港競爭條例簡介 – 對瑞安建業的影響」
2. 該簡介由瑞安集團首席經濟師於一董事會會議上作出，主題為「中國債務：定時炸彈或轉移視線」

年內，董事會主席與全體非執行董事亦舉行了討論會，以檢討集團的業務及企業策略。

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

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

## 表現評估

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



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

### 董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2016年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

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

### 對財務報表的責任

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

以下說明應與獨立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。

## 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2016年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付或應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣420萬元及港幣150萬元。非核數服務所產生的費用主要為審閱中期賬目的專業費用。

## 風險管理及內部監控系統

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

審核委員會已獲董事會授權對集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控。集團已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理其面對的風險，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥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2016年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運與合規監控，並經

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

## 內部審核

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

主管審計及風險評估部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應成員的提問。審核委員會於2016年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於本年報內審核委員會報告中。審核委員會定期審閱審計及風險評估部工作的主要表現指標，並考慮其對集團最近特定風險評估的意見。

### 風險管理及內部監控

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

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

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

就審核委員會於檢討風險管理及內部監控程序的應用情況所出現的任何重大事宜（包括發現任何重大監控弱點），委員會會向董事會匯報。管理層須於協定時限內解決其自行發現或由核數師發現的監控弱點，並須向審核委員會匯報有關情況，以供考慮該等已解決及未解決的弱點對集團財務表現或狀況的影響程度。

### 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，則由董事總經理／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。主席及董事總經理／行政總裁緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡介會由董事總經理／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。該請求書必須列明召開大會的目的，並由請求人士簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計二十一日內召開大會，則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開大會，惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

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

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

## 章程文件

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

## 提升企業管治水平

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

代表董事會

主席

羅康瑞

香港，2017年3月24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

審核委員會的組成於年終後有所變動。狄利思先生於2017年3月1日辭任本公司非執行董事後亦離任審核委員會。本公司獨立非執行董事夏達臣先生自同日起獲委任為委員會成員，以接替狄利思先生。

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

## 會議出席紀錄

審核委員會於年內曾舉行四次會議，各成員的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席／ 有權出席 會議次數
陳棋昌先生	4/4
狄利思先生(於2017年3月1日離任)	4/4
李凱倫女士	4/4

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

## 角色與職責

根據其職權範圍，審核委員會的主要責任包括審閱集團的綜合財務報表及檢討其風險管理及內部監控系統的效率。審核委員會亦監管外聘核數師的委聘，並審閱其獨立性及審核程序的有效性。董事會預期委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。審核委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網站查閱。

## 工作概要

年內，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2015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2015年年報內企業管治報告、審核委員會報告及企業社會責任報告的披露事項，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2016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2015年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2016年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就選定房地產項目的

業務風險、營運與財務監控以及出售集團於中國內地的若干房地產資產的內部審批程序所提交的報告；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就一項選定的公營機構建築項目的整體業務風險以及集團於香港的建築及裝修業務的營運監控所提交的報告；
- 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的回應所作特定監控點測試而提交的報告；
- 審批本公司的風險管理架構及關連交易政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易（包括本公司關連交易政策的遵守）所提交的季度報告；
- 就本公司委任外聘核數師進行非核數服務的政策以及本公司的舉報政策進行年度檢討，並批准對前者作出修訂；
- 審閱並考慮集團就每季呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱集團截至2016年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核截至2016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；
- 審閱並批准採納集團的內部審核活動規章；及
- 對集團風險管理及內部監控系統的成效進行年末檢討，檢討範圍涵蓋所有重大財務、營運及合規監控，並包括檢視本公司在會計、財務匯報及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。年內，委員會透過此匯報渠道接獲數宗關於建築部若干員工業務操守的投訴，而該等投訴已經獨立人員調查。

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

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

委員會向管理層及董事會提出的所有建議均已獲接納並加以實行。

於財政年度終結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2016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2017年度的外聘核數師。

審核委員會主席

陳棋昌

香港，2017年3月24日



# 薪酬委員會報告

薪酬委員會於本報告日期的成員如下：

李凱倫女士（主席）

羅康瑞先生

陳棋昌先生

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

## 會議出席紀錄

薪酬委員會於年內曾舉行兩次會議，並通過一項書面決議案，各成員出席會議的紀錄如下：

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

本公司董事總經理／行政總裁以及主管集團人力資源職能的高級行政人員於適當時應邀出席委員會的會議。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

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

薪酬委員會的工作包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額（包括就彼等喪失或終止職務或委任而須支付的任何賠償），考慮因素

包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；

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

按聯交所證券上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文B.1.2的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠

償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文B.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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

## 薪酬政策

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

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

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

- 薪酬的短期與長期要素的平衡至為重要並需要保留；
- 薪金水平將繼續與於聯交所上市而規模或性質相似的公司的薪金水平比較以作定期檢討；及
- 著重公司及個人的表現，對執行董事各自的職責加以考慮，於適當時就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權作為獎賞。

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

## 薪酬結構

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

在董事總經理兼財務總裁黃福霖先生於2017年1月1日退休後，黃月良先生獲委任為本公司的執行董事、行政總裁兼財務總裁，以接替黃福霖先生。經薪酬委員會批准，新任執行董事、行政總裁兼財務總裁的薪酬組合中薪金及花紅部份一般應佔彼現金薪酬總額的比例如下：

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

為肯定執行董事、行政總裁兼財務總裁的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提升至較一般給予的金額高出兩倍。

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

### 購股權

本公司為集團董事及僱員設立購股權計劃。於2002年8月27日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已屆滿，並由獲本公司股東於2012年8月22日批准的新購股權計劃取代。於舊計劃屆滿後，再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

### 年度批授

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

### 長遠獎勵批授

董事會採納了薪酬委員會的建議，透過授出購股權並應用若干表現準則作為有關購股權的歸屬條件，向執行董事作出長遠獎勵。根據該長遠獎勵安排，股東總回報於2007年至2009年期間用以作為該等購股權批授的重要釐定表現標準。本公司向執行董事有條件授出每三年期方可歸屬的購股權，其僅在各特定三年期間結束時本公司股東總回報為正數並等於或超逾同期恒生指數的回報的情況下方可歸屬。外聘顧問獲聘任以協助計算本公司的股東總回報及恒生指數的回報。

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

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



增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及其個人表現這兩方面予以歸屬。於2014年，薪酬委員會按照2011年長遠獎勵批授的條文評估本公司迄今表現，並決定所有該等須在企業表現目標獲達成後方可歸屬的購股權部份不予歸屬，而在薪酬委員會的建議下相關購股權其後被董事會註銷。

所有該等須按個人表現而予以歸屬的購股權部份則保留至2014年12月31日止三年半表現期間結束為止，而相關購股權的歸屬隨後已根據2011年長遠獎勵批授的條款獲委員會決定並建議董事會批准。

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

## 董事的薪酬

向本公司於截至2016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	其他服務 費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	截至 2016年 12月31日 止年度 總額 港幣千元	截至 2015年 12月31日 止年度 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>						
羅康瑞先生	10	—	—	—	10	10
黃福霖先生 (於2017年1月1日退休)	10	4,765	—	18	4,793	4,753
<b>非執行董事</b>						
曾國泰先生	315	—	—	—	315	315
狄利思先生 (於2017年3月1日辭任)	420	—	766 (附註2)	—	1,186	2,669 (附註2)
<b>獨立非執行董事</b>						
李凱倫女士	485	—	—	—	485	458
陳棋昌先生	595	—	—	—	595	595
夏達臣先生 (於2016年5月25日獲委任)	196	—	—	—	196	—
<b>總額</b>	<b>2,031</b>	<b>4,765</b>	<b>766</b>	<b>18</b>	<b>7,580</b>	<b>8,800</b>

## 薪酬委員會報告

附註：

- 根據董事會批准截至2016年12月31日止年度的袍金表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而各非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就擔任下列董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

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

- 誠如本公司於2015年11月20日刊發的公佈所披露，根據本公司與狄利思先生於2015年11月20日訂立的諮詢委聘協議，狄利思先生就其於截至2016年12月31日止年度提供的諮詢服務獲支付額外諮詢費港幣766,250元（2015年：港幣2,222,500元）。
- 黃月良先生自2017年1月1日起獲委任為本公司的執行董事、行政總裁兼財務總裁，經薪酬委員會批准其年薪及津貼為港幣6,744,000元。

## 高級管理人員的薪酬

年內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

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

## 服務合約

各董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

## 工作概要

年內，薪酬委員會：

- 鑒於本公司截至2015年12月31日止年度錄得財務虧損，審議並決定不向前董事總經理兼財務總裁發放花紅；

- 鑒於本公司截至2015年12月31日止年度錄得財務虧損，審批不向管理人員授出年度購股權，並建議董事會批准；

- 審批載於本公司2015年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；及

- 經考慮外聘顧問就同類香港上市公司的行政人員薪酬作出的分析報告後，審批於2017年1月1日獲委任的新執行董事、行政總裁兼財務總裁的薪酬待遇及其目標花紅的計算方式，並整體檢討集團2017年度的薪金調整指引。

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2017年3月24日

# 提名委員會報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生(主席)

李凱倫女士

陳棋昌先生

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

## 會議出席紀錄

提名委員會於年內曾舉行一次會議及通過三項書面決議案，各成員於該會議的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席／ 有權出席 會議次數
羅康瑞先生	1/1
李凱倫女士	1/1
陳棋昌先生	1/1

委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

- 至少每年對董事會的架構、規模及組成進行檢討，以確保其具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點；

- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議；
- 就董事委員會的成員向董事會提供建議；
- 檢討董事所需要付出的時間；及
- 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行。

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

## 董事會成員多元化政策

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

所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，在考慮人選時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益，按董事會成員多元化政策載列的客觀準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、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。



## 提名委員會報告

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

- 考慮委任該新獨立非執行董事為財務委員會及投資委員會成員的建議，並建議董事會批准；及
- 鑒於董事總經理兼財務總裁退休，考慮委任一名執行董事、行政總裁兼財務總裁的建議，以及對財務委員會、投資委員會及執行委員會的組成擬作出的變動，並建議董事會批准。

## 工作概要

年內，提名委員會：

- 按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的架構、規模及組成；
- 審閱獨立非執行董事的獨立性；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2016年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間；
- 審批載於本公司2015年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮委任一名獨立非執行董事的建議及其服務合約，並建議董事會批准；

提名委員會主席

**羅康瑞**

香港，2017年3月24日

# 董事會報告

董事會提呈截至2016年12月31日止年度的董事會報告以及集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註41、42及43內。

## 業務審視

有關集團年內業務的公平審視、集團業務未來發展的論述以及集團面對的主要風險及不明朗因素的說明載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析。於2016年12月31日止財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情亦載列於上述章節。此外，集團的財務風險管理目標及政策可參閱綜合財務報表附註39。於本年報內財務摘要及財務回顧中，就集團年內表現以財務關鍵表現指標作出分析。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。上述所有論述均構成本報告一部份。

## 業績及分派

集團截至2016年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事不建議派發末期股息。

## 股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註30內。

## 儲備

集團儲備於年內的變動情況載於綜合股本權益變動表內。

於2016年12月31日，本公司並無可供分派予股東的儲備。

## 投資物業

集團的投資物業於年內的變動情況載於綜合財務報表附註15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16內。

## 董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生  
黃月良先生（於2017年1月1日獲委任）  
黃福霖先生（於2017年1月1日退休）

### 非執行董事：

曾國泰先生  
狄利思先生（於2017年3月1日辭任）

### 獨立非執行董事：

李凱倫女士  
陳棋昌先生  
夏達臣先生（於2016年5月25日獲委任）

根據本公司的公司細則第86(2)條，黃月良先生及夏達臣先生須於本公司即將在2017年5月26日舉行的股東週年大會（「2017年股東週年大會」）上退任。此外，根據本公司的公司細則第87(1)條，羅康瑞先生及李凱倫女士將於2017年股東週年大會上輪值退任。上述所有董事符合資格並願意膺選連任。

在2017年股東週年大會上擬膺選的董事，概無與本公司訂立於一年內在沒有賠償下（法定補償除外）不可終止的服務合約。

### 董事的彌償保證

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

### 董事及最高行政人員的權益

於2016年12月31日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司的股份及相關股份中擁有的權益（按證券及期貨條例第XV部所界定者）載列如下：

#### 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	股份數目			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	購股權		
羅康瑞先生	—	312,000 （附註2）	234,381,000 （附註3）	—	234,693,000	48.44%
黃福霖先生 （於2017年1月1日 退休）	32,000	—	—	700,000 （附註4）	732,000	0.15%

附註：

1. 按本公司於2016年12月31日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關234,381,000股股份的權益。
3. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的234,381,000股股份當中，SOCL本身持有232,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有2,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

4. 該等權益乃黃福霖先生在本公司於2002年8月27日採納的購股權計劃下獲授購股權而擁有的700,000股本公司相關股份的權益，有關詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士的權益

於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，於本公司的股份及相關股份中擁有權益(按證券及期貨條例第XV部所界定者)的主要股東(本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外)載列如下：

股東名稱	身份	股份／相關股份數目	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註1)
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	82,309,839 (L) (附註2)	16.99%

附註：

1. 按本公司於2016年12月31日的已發行股份484,410,164股計算。
2. 該數目包括該股東根據若干非上市以現金交收的衍生工具而擁有的11,582,552股本公司相關股份的權益，佔本公司已發行股份約2.39%。
3. 「L」指好倉。

除上文及於「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，於2016年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，概無主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。

## 購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，其有效期為十年，直至2022年8月21日止，以取代於2002年8月27日採納而於2012年8月30日屆滿的購股權計劃(「舊計劃」)。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款仍可予以行使。舊計劃及現有計劃的詳情載於綜合財務報表附註35內。



本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

合資格參與人的姓名或類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於2016年 12月31日	購股權 的行使期限
			於2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷		
前任董事									
黃福霖先生	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	700,000	12.4.2013至11.4.2020
(於2017年1月1日退休) (附註1及2)	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	(250,000)	-	-	23.12.2011至22.6.2016
蔡玉強先生	9.4.2009	7.63	380,000	-	-	(380,000)	-	-	9.4.2012至8.4.2019
(於2015年12月31日退休) (附註1及3)	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	(700,000)	-	-	12.4.2013至11.4.2020
	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	(250,000)	-	-	23.12.2011至22.6.2016
小計			2,280,000	-	-	(1,580,000)	-	700,000	
僱員	13.5.2011	10.66	3,210,000	-	-	(3,210,000)	-	-	13.11.2011至12.5.2016
(合計)	23.6.2011	10.90	730,000	-	-	(730,000)	-	-	23.12.2011至22.6.2016
	28.7.2011	10.00	2,886,000	-	-	(568,000)	-	2,318,000	1.5.2015至27.7.2021
	26.11.2012	8.18	3,396,000	-	-	(352,000)	-	3,044,000	26.5.2013至25.11.2017
	14.6.2013	9.93	4,040,000	-	-	(430,000)	-	3,610,000	14.12.2013至13.6.2018
小計			14,262,000	-	-	(5,290,000)	-	8,972,000	
合計			16,542,000	-	-	(6,870,000)	-	9,672,000	

附註：

- 黃福霖先生及蔡玉強先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- 根據舊計劃的條款並受相關要約函件條款的規限，黃福霖先生所持有而尚未行使的購股權於彼退休之日起計十二個月內仍可予以行使。
- 根據舊計劃的條款並受相關要約函件條款的規限，蔡玉強先生所持有而尚未行使的購股權於彼退休之日起計十二個月內可予以行使，其後所有該等購股權已失效。

- 就於2011年7月28日、2012年11月26日及2013年6月14日授出的購股權而言，合資格參與人可於行使期限內根據相關要約函件載列的時間表行使該等購股權。有關已授出購股權的歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註35內。

## 購買股份或債券的安排

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。本公司所採納的企業管治常規詳情載於本年報內企業管治報告中。

## 關連交易

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

### (1) 就南京一項裝修工程委聘承包商

於2016年8月12日，江蘇九西建設發展有限公司（「江蘇九西」，為由本公司間接擁有約50%權益的合營企業，且根據上市規則為本公司的附屬公司）發出中標通知書（「中標通知書」），確認委聘上海德建裝飾工程有限公司（「上海德建」，為瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）的間接全資附屬公司）為承包商，為南京瑞安翠湖山項目（「南京項目」）的示範單位進行室內裝飾及機電工程（「裝修工程」），合同總額約為人民幣246萬元，當中包括就裝修工程的任何改動（須經江蘇九西批准）而預留的備用金人民幣20萬元。

瑞安房地產為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人，故上海德建（為瑞安房地產的附屬公司）根據上市規則為本公司的關連人士。因此，江蘇九西按中標通知書委聘上海德建進行裝修工程（「該交易」）構成本公司一項關連交易。

於該交易前12個月，根據江蘇九西與上海德建訂立的合同，江蘇九西亦委聘上海德建為南京項目提供其他裝修服務，合同總額約為人民幣162萬元。由於該交易及此等前交易的總額超過港幣300萬元，但根據上市規則第14.07條按合併基準計算的所有適用百分比率均少於5%，故該交易根據上市規則第14A章須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。該交易的詳情已載於本公司於2016年8月12日刊發的公佈內。

### (2) 獲中國工商銀行（亞洲）有限公司（「工商銀行（亞洲）」）及華商銀行廣州分行（「華商銀行」）授予貸款融資

於2016年11月22日，(i)港熙有限公司（「港熙」），為本公司的間接全資附屬公司與工商銀行（亞洲）訂立融資合同（「境外融資合同」），根據其條款及條件，工商銀行（亞洲）同意授予港熙本金額度為港幣2.7億元的定期貸款融資（「境外貸款融資」），為期36個月，每年按3個月香港銀行同業拆息加3%計息；及(ii)瀋陽華匯房地產有限公司（「瀋陽華匯」，為港熙的全資附屬公司，其擁有瀋陽項目一期（「瀋陽項目」））與華商銀行（為工商銀行（亞洲）的全資附屬公司）訂立融資合同（「境內融資合同」，連同境外融資合同統稱「該等融資合同」），根據其條款及條件，華商銀行同意授予瀋陽華匯本金額度為人民幣5,000萬元的定期貸款融資（「境內貸款融資」，連同境外貸款融資統稱「該等貸款融資」），為期36個月，按中國人民銀行公佈的相關貸款基準利率上浮30%計息，用作償還就瀋陽項目所獲的原有銀行貸款。該等貸款融資獲

(其中包括)(i)港熙的全部已發行股份作抵押；(ii)瀋陽華匯的全部股本權益作質押；(iii)瀋陽項目的全部零售部份作質押；及(iv)本公司就港熙及瀋陽華匯於該等融資合同項下的付款責任提供擔保。

由於工商銀行(亞洲)及華商銀行的一名聯繫人為本公司一間附屬公司的主要股東，故根據上市規則，工商銀行(亞洲)及華商銀行均為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，訂立該等融資合同及相關擔保安排構成本公司的關連交易。雖然就此等關連交易按上市規則第14.07條計算出的若干適用百分比率超過5%，但根據上市規則第14A章，與附屬公司層面的關連人士進行此等關連交易僅須遵守申報及公佈的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。該等交易的詳情已載於本公司於2016年11月22日刊發的公佈內。

### (3) 就大連天地提供資金向創域集團有限公司(「創域」)支付費用

根據明域集團有限公司(「明域」，為本公司的全資附屬公司)與創域(為瑞安房地產的全資附屬公司)、萬盈國際有限公司(「萬盈」，為億達中國控股有限公司的全資附屬公司)及富岸集團有限公司(「富岸」)於2015年12月31日訂立的出資協議(「出資協議」)，明域、創域及萬盈(統稱「合營股東」)同意(其中包括)以股東貸款的方式向富岸及其附屬公司(統稱「大連集團」，其持有大連天地項目(「大連項目」))就大連項目提供額外資金合共不超過人民幣7.81億元(「出資貸款」)，該等股東貸款須按合營股東分別於大連集團22%、48%及30%的實際股權比例提供。此外，根據出資協議，合營股東各自可不時根據其另行與富岸訂立的協議的條款及條件授予大連集團額

外貸款，而任何沒按其於大連集團的實際股權比例向大連集團作出任何相應貸款及／或並無提供其出資貸款份額的合營股東，須向已授予大連集團額外貸款及／或提供其出資貸款份額的合營股東支付一筆費用，該筆費用按該合營股東所提供的額外貸款未償還數額及／或相應多作出的出資貸款乘以該沒提供相應貸款或沒出資的合營股東於大連集團的實際股權比例後的12%年利率計算。

於2016年12月5日，創域與富岸訂立財務資助協議，據此，創域同意向大連集團提供一項金額最多達人民幣2.89億元的單邊貸款(「單邊貸款」)，以償還其於短期內到期的現有債務。單邊貸款須在2019年12月7日或之前償還。由於明域並不打算按其於大連集團22%的實際股權比例向大連集團提供任何相應貸款，明域根據出資協議的條款須就單邊貸款向創域支付一筆最多約為人民幣2,290萬元的費用(「沒相應貸款費用」)。

就出資貸款而言，明域尚未全數提供且預期不會於2017年12月31日或之前向大連集團提供其應佔份額的出資貸款餘額。因此，根據出資協議的條款，明域須向創域(其已向大連集團提供其應佔份額的出資貸款)支付一筆最多約為人民幣490萬元的費用(「沒出資貸款費用」)，連同沒相應貸款費用統稱「相關付款」)。

瑞安房地產為本公司主席兼控股股東羅先生的聯繫人，故創域(為瑞安房地產的附屬公司)根據上市規則為本公司的關連人士。因此，明域根據出資協議擬向創域支付相關付款構成本公司的關連交易。由於相關付款的總額超過港幣300萬元，但根據上市規

則第14.07條按合併基準計算的所有適用百分比率均少於5%，故此等關連交易根據上市規則第14A章須遵守申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。此等交易的詳情已載於本公司於2016年12月5日刊發的公佈內。

## 董事於競爭業務的權益

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

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

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

## 董事於交易、安排或合約的權益

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

## 管理合約

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

## 股票掛鈎協議

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

## 退休福利計劃

集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註31內。

## 主要供應商及主要客戶

集團的前五大供應商佔集團年內購貨總額少於14%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約78%，而最大客戶香港房屋委員會佔集團營業額約34%。

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。

### 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。

### 優先購股權

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

### 根據上市規則第13.20及13.22條所作的披露

於2016年12月31日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣46.06億元，詳情如下：

聯屬公司	實際權益 概約百分比	於2016年12月31日的結餘			
		無抵押貸款		擔保 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
		免息及無固定 還款期 港幣百萬元	附息及無固定 還款期 港幣百萬元 (附註1)		
昶富有限公司	50%	443	–	302	745
雅泉有限公司	81%	–	1,163	440	1,603
南丫越捷有限公司	60%	6	–	–	6
南京江南水泥有限公司	60%	71	–	–	71
富岸集團有限公司	28%	485	809	580	1,874
永立控股有限公司	50%	224	–	83	307
		1,229	1,972	1,405	4,606

上述聯屬公司於2016年12月31日的備考合併財務狀況表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	9,942
流動資產	8,830
流動負債	(9,921)
流動負債淨值	(1,091)
非流動負債	(10,236)
非控股股東權益	(539)
股東虧絀	(1,924)

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註42及43內。

附註：

1. 集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
雅泉有限公司	固定利率13厘
富岸集團有限公司	合共港幣2.42億元的貸款利率為5厘，其餘貸款按中國人民銀行公佈的現行一年期基準貸款利率的110%計息

2. 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於2017年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2017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，2017年3月24日

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司\*各股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第91至174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2016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2016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
<b>投資物業(並非分類為待售的資產)的估值</b> 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"><li>了解管理層審閱及評價估值師工作的過程；</li><li>評價估值師的資格、能力及客觀性，並了解彼等的工作範圍及委聘條款；</li></ul>

## 關鍵審計事項

誠如綜合財務報表附註15所披露，投資物業(並非分類為待售的資產)位於中華人民共和國瀋陽及重慶，按於2016年12月31日的總值港幣17.52億元列賬，佔 貴集團總資產的19%。有關投資物業的公平值變動金額港幣3,700萬元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。

貴集團所有投資物業(並非分類為待售的資產)乃基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，按公平值列賬。有關估值中所用的估值方法與主要參數於綜合財務報表附註15披露。投資物業的估值取決於若干主要參數，包括資本化比率及市場租金。

## 我們如何處理關鍵審計事項

- 透過將此等估計與瀋陽及重慶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(包括資本化比率及市場租金)是否合理。

### 應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值

我們視一間前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.23億元的估值及相關財務擔保的會計處理方法為關鍵審計事項，原因為於估計預期自該應收賬款產生的未來現金流量時涉及重大判斷，且有可能因財務擔保以致資源流出。

誠如綜合財務報表附註24(b)及37(d)所披露， 貴集團於過去年度出售一間前附屬公司集團。就該次出售而言， 貴集團有債務人欠付之尚未收回應收賬款港幣4.23億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.06億元另加相關利息的擔保人。中華人民共和國法院已發出有關查封債務人所持有物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付境內應收賬款。

我們對應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值採取的程序包括：

- 了解管理層審閱應收賬款可收回金額及相關財務擔保會計處理方法的影響的流程，並閱讀指定團隊編製的內部報告；
- 向管理層及律師諮詢，以了解拍賣及出售股權的進度以及管理層如何就應收賬款可收回金額作出評估；
- 查核 貴集團所訂立的相關協議、法院判決及截至本報告日期止發出的通知，及外聘律師給予的法律意見，以評估管理層評價法律案件最新進度的基準是否適當；及



## 關鍵審計事項

管理層預期，在物業權益公開拍賣（「拍賣」）後或出售持有物業權益的實體的股權（「出售股權」）後，該等應收賬款港幣4.23億元將可獲全數清償。此外，就該貸款之尚未償還本金額港幣6.06億元連同相關利息港幣3.88億元的相關財務擔保於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。

## 我們如何處理關鍵審計事項

- 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。

## 建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項

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

誠如綜合財務報表附註6、12及22所披露，於截至2016年12月31日止年度，建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項分別為數港幣47.11億元、港幣44.88億元、港幣3.74億元及港幣2.23億元。誠如綜合財務報表附註5所披露，貴集團根據管理層對建築項目總結果以及建築工程完成百分比的估計，確認建築合約的合約收入及損益。儘管管理層審閱並修改建築合約收入及建築合約成本以及合約工程進度的估計數字，合約按收入及成本總額計的實際結果可能高於或低於估計數字，而此情況將影響已確認的收入及損益。

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

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

- 透過抽樣核實於分判商付款證明及供應商發票內記錄的成本金額，及第三方測量師所發出建築證明的進度款，評估計算在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項的基準是否適當。

## 其他資料

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

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

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任乃細閱其他資料，在此過程中，考慮其他資料與綜合財務報表或我們在審計過程中所知悉的情況是否存在重大抵觸或看似存在重大錯誤陳述。

基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們就此並無任何事項須報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例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，並按照香港公司條例第405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不足之外。

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

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

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為文嘉麗。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2017年3月24日

# 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>			
<b>營業額</b>			
本公司及其附屬公司		5,345	5,916
應佔合營企業／聯營公司		1,572	363
		<b>6,917</b>	6,279
<b>集團營業額</b>			
集團營業額	6	5,345	5,916
其他收入及收益	7	103	116
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(466)	(141)
原料及消耗品		(432)	(472)
員工成本		(679)	(697)
折舊		(11)	(14)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,000)	(4,819)
投資物業的公平值變動	15	(43)	(45)
來自可供出售投資的股息收入		1	2
財務費用	8	(195)	(286)
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	23(b)	—	(238)
應佔合營企業損益	6	(834)	(345)
應佔聯營公司損益	6	(151)	(162)
<b>除稅前虧損</b>			
除稅前虧損		(1,362)	(1,185)
稅項	9	6	(68)
<b>持續經營業務年度虧損</b>			
持續經營業務年度虧損		(1,356)	(1,253)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年度溢利	10	—	144
<b>年度虧損</b>			
年度虧損		(1,356)	(1,109)



## 綜合損益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
下列應佔：			
本公司持有人			
持續經營業務年度虧損		(1,382)	(1,270)
已終止經營業務年度溢利		—	144
本公司持有人應佔年度虧損		(1,382)	(1,126)
非控股股東權益			
持續經營業務年度溢利		26	17
		(1,356)	(1,109)
每股虧損	14		
來自持續及已終止經營業務			
基本		港幣(2.86)元	港幣(2.33)元
攤薄		港幣(2.86)元	港幣(2.33)元
來自持續經營業務			
基本		港幣(2.86)元	港幣(2.63)元
攤薄		港幣(2.86)元	港幣(2.63)元

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
年度虧損	(1,356)	(1,109)
其他全面收益(支出)		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	(14)	9
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(407)	(398)
應佔合營企業匯兌差額	91	37
應佔聯營公司匯兌差額	(3)	(13)
應佔合營企業其他全面支出	(13)	—
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 於出售一間合營企業權益時	—	(767)
— 於撇銷一間合營企業註冊時	—	(13)
— 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項：零(2015年：零))	(3)	(1)
— 就可供出售投資確認耗蝕減值時	5	—
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算收益(虧損)	18	(19)
年度其他全面支出	(326)	(1,165)
年度全面支出總額	(1,682)	(2,274)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(1,708)	(2,291)
非控股股東權益	26	17
	(1,682)	(2,274)

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	1,752	1,909
物業、廠房及設備	16	23	29
合營企業權益	17	118	122
可供出售投資	18	50	64
聯營公司權益	19	—	146
會籍		1	1
應收貿易賬款	24	—	12
合營企業欠款	20	1,399	1,986
聯營公司欠款	21	1,294	1,296
		<b>4,637</b>	5,565
<b>流動資產</b>			
待售物業	23	213	354
發展中的待售物業	23	65	554
應收賬款、按金及預付款	24	1,877	1,658
在建工程客戶欠款	22	374	342
合營企業欠款	20	689	617
聯營公司欠款	21	272	292
關連公司欠款	25	1	2
撥回稅項		4	27
受限制銀行存款	26	482	732
銀行結餘、存款及現金	24	587	1,440
		<b>4,564</b>	6,018
分類為待售資產	27	9	756
		<b>4,573</b>	6,774

	附註	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	28	1,992	1,772
已收銷售按金		13	255
欠在建工程客戶款項	22	223	350
欠合營企業款項	20	106	108
欠聯營公司款項	21	1	2
欠關連公司款項	25	374	337
欠附屬公司的非控股股東款項	25	14	6
應付稅項		35	217
須於一年內償還的銀行及其他貸款	29	1,685	2,914
		4,443	5,961
<b>流動資產淨值</b>			
		130	813
<b>總資產減流動負債</b>			
		4,767	6,378
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	484	484
儲備		3,351	5,058
本公司持有人應佔股本權益		3,835	5,542
非控股股東權益		37	38
		3,872	5,580
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	29	669	421
界定退休福利計劃負債	31	112	152
遞延稅項負債	32	114	225
		895	798
		4,767	6,378

載於第91至174頁的綜合財務報表已於2017年3月24日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

羅康瑞  
主席

黃月良  
執行董事、行政總裁兼財務總裁



# 綜合股本權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	本公司持有人應佔											非控股股東權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	繼入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利／ (累計虧損)	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於2016年1月1日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	-	(14)
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	(407)	-	-	-	-	-	-	-	(407)	-	(407)
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	91	-	-	-	-	-	-	-	91	-	91
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
應佔一間合營企業的其他全面支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)	-	(13)
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
就可供出售投資確認耗蝕減值	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5	-	5
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,382)	-	-	-	-	(1,382)	26	(1,356)
年度全面(支出)收益總額	-	-	(319)	-	-	(1,382)	-	18	(9)	(16)	(1,708)	26	(1,682)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	-	24	(24)	-	-	-	-	-	-
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(27)
於2016年12月31日	484	3,172	131	197	(3)	(391)	24	(66)	-	287	3,835	37	3,872

	本公司持有人應佔											非控股 股東權益	權益總額
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	撥入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於2015年1月1日	484	3,172	1,497	197	(3)	2,063	74	(65)	—	414	7,833	37	7,870
可供出售投資的公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	9	—	9	—	9
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	—	—	(398)	—	—	—	—	—	—	—	(398)	—	(398)
應佔合營企業的匯兌差額	—	—	37	—	—	—	—	—	—	—	37	—	37
應佔聯營公司的匯兌差額	—	—	(13)	—	—	—	—	—	—	—	(13)	—	(13)
確認精算虧損	—	—	—	—	—	—	—	(19)	—	—	(19)	—	(19)
出售一間合營企業的權益	—	—	(660)	—	—	—	—	—	—	(107)	(767)	—	(767)
撤銷一間合營企業註冊	—	—	(13)	—	—	—	—	—	—	—	(13)	—	(13)
出售物業存貨	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1)	(1)	—	(1)
年度虧損	—	—	—	—	—	(1,126)	—	—	—	—	(1,126)	17	(1,109)
年度全面(支出)收益總額	—	—	(1,047)	—	—	(1,126)	—	(19)	9	(108)	(2,291)	17	(2,274)
出售一間附屬公司的權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)	8	5
撤銷一間附屬公司註冊	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
確認股權支付	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	3	—	3
購股權失效時轉撥	—	—	—	—	—	30	(30)	—	—	—	—	—	—
已付非控股股東權益的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(25)	(25)
於2015年12月31日	484	3,172	450	197	(3)	967	47	(84)	9	303	5,542	38	5,580

附註：

(a) 集團的總入盈餘，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(2015年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited (「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2015年：港幣1,900萬元)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(2015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2016年12月31日止年度

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
年度虧損	(1,356)	(1,109)
調整：		
稅項	(6)	68
可供出售投資耗蝕減值	5	—
出售合營企業權益的收益	—	(416)
撤銷一間合營企業註冊	—	(11)
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	(29)	—
就發展中待售物業確認耗蝕減值	—	238
應佔合營企業損益	834	621
應佔聯營公司損益	151	162
利息收入	(60)	(80)
財務費用	195	286
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的虧損	34	—
來自可供出售投資的股息收入	(1)	(2)
投資物業的公平值變動	43	45
物業、廠房及設備的折舊	11	14
聯營公司／合營企業收入的未變現影響	(2)	(2)
股權支付費用	1	3
就界定退休福利計劃確認的開支	18	20
流動資金變動前的經營現金流量	(162)	(163)
待售物業減少	118	127
發展中的待售物業增加	—	(4)
應收賬款、按金及預付款增加	(221)	(18)
在建工程客戶欠款增加	(31)	(46)
關連公司欠款減少(增加)	2	(3)
聯營公司欠款增加	—	(27)
合營企業欠款減少	82	19
應付賬款及應計費用增加(減少)	242	(77)
就待售物業已收銷售按金減少	(11)	(55)
欠在建工程客戶款項(減少)增加	(127)	56
欠合營企業款項增加(減少)	2	(20)
欠關連公司款項增加	34	55
欠聯營公司款項減少	(1)	—
界定退休福利計劃供款	(40)	(27)
經營使用的現金	(113)	(183)
已繳納香港利得稅	(21)	(18)
退回香港利得稅	2	2
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(221)	(127)
<b>經營活動使用的現金淨額</b>	<b>(353)</b>	<b>(326)</b>

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>投資活動</b>		
於一間合營企業的投資	–	(13)
墊付合營企業	(657)	(108)
墊付聯營公司	(324)	(195)
自合營企業的還款	213	746
自聯營公司的還款	291	–
自一間合營企業的投資回報	–	56
自一間聯營公司的投資回報	4	–
物業、廠房及設備增加	(7)	(7)
支付投資物業的建築成本	–	(5)
已收利息	34	24
出售物業、廠房及設備的所得款項	1	3
自可供出售投資所得的股息	1	2
出售一間分類為待售的聯營公司的所得款項淨額(附註a)	331	–
出售附屬公司的所得款項淨額	–	15
出售合營企業的所得款項淨額	–	2,499
透過出售一間附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註b)	441	–
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	139	710
存放受限制銀行存款	(372)	(239)
退回受限制銀行存款	586	1
<b>投資活動產生的現金淨額</b>	<b>681</b>	<b>3,489</b>



# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>融資活動</b>		
新增銀行及其他貸款	1,656	1,570
關連公司的貸款	—	400
償還關連公司款項	—	(400)
償還銀行及其他貸款	(2,590)	(4,858)
已付利息	(171)	(240)
已付其他借貸成本	(15)	(46)
出售一間附屬公司部分權益的所得款項	—	5
已派予附屬公司非控股股東的股息	(19)	(21)
<b>融資活動使用的現金淨額</b>	<b>(1,139)</b>	<b>(3,590)</b>
<b>現金及現金等同項目減少淨額</b>	<b>(811)</b>	<b>(427)</b>
<b>年初的現金及現金等同項目</b>	<b>1,440</b>	<b>1,919</b>
<b>外幣匯率變動的影響</b>	<b>(42)</b>	<b>(52)</b>
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>587</b>	<b>1,440</b>
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	587	1,440

附註：

- 於年內，集團出售一間聯營公司的20% 權益，該聯營公司擁有一項位於瀋陽的房地產發展項目，並分類為待售。故此，因而產生的現金流入淨額約港幣3.31億元已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量，原因為此項出售乃透過出售一間聯營公司的方式進行。
- 於年內，集團透過出售一間持有其物業資產的附屬公司的股權，出售一項於流動資產項下分類為發展中的待售物業的物業資產。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於此項出售乃透過出售附屬公司進行，因而產生的現金流入淨額約港幣4.41億元(2015年：無)已計入投資活動產生的現金流量，而非計入經營活動的現金流量。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，與本公司的功能貨幣相同。

## 2. 應用香港財務報告準則的修訂本

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於2016年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本。

香港財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期對香港財務報告準則作出之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益之會計法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	釐清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物

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

## 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則的潛在影響

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股權支付交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號（修訂本）	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險 合約一併應用 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第7號（修訂本）	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>

1 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

### 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則的潛在影響(續)

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

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

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

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

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

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

香港財務報告準則第15號引入確認收益的5個步驟：

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

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

### 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則的潛在影響(續)

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

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

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

### 4. 主要會計政策

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

#### 編製基準

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

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

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

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

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

#### 合併基準

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



### 4. 主要會計政策(續)

#### 合併基準(續)

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

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

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

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

#### 分配全面收益總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收益及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。

#### 業務合併

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

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

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

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

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

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

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

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

### 於共同經營的投資

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 於共同經營的投資(續)

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

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

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

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

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

### 待售非流動資產

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

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

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

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

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 收入確認

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

### 銷售物業

於日常業務過程中銷售物業的收入於交付物業並符合下列全部條件時確認：

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

於此階段前自買方收取的款項乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

### 其他

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

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線基準確認。

倘集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

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

服務收入於提供服務時確認。

### 建築及樓宇保養合約

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

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

倘合約總成本將高於合約總收入，則預期虧損即時確認為開支。

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



### 4. 主要會計政策(續)

#### 投資物業

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

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

#### 物業、廠房及設備

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

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

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

#### 會籍

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

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

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

#### 待售物業

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 發展中的待售物業

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

### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

### 資產耗蝕(不包括商譽、可無限期使用的會籍及金融資產)

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

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

### 稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

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

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

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

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

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

### 租賃

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

### 集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線基準於綜合損益表內確認。

### 集團作為承租人

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

### 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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

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

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

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

### 退休福利成本

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

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

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

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

### 金融工具

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

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



## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產

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

#### 實際利率法

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

債務工具收入按實際利率基準確認。

#### 貸款及應收款項

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

#### 可供出售投資

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

#### 金融資產耗蝕

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

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

就所有其他金融資產而言，耗蝕的客觀跡象可能包括：

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

#### 金融資產耗蝕(續)

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

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

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

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

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

### 金融負債與股本權益

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

#### 股本工具

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

#### 實際利率法

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

利息費用按實際利率基準確認。

#### 借貸

銀行及其他借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 4. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債與股本權益(續)

##### 其他金融負債

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

#### 財務擔保合約

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

#### 終止確認

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

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

#### 股權支付交易

##### 授予僱員的購股權

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

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

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

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

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

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

### 投資物業的估值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況作出估計的估值方法。誠如附註15所披露，投資物業（並非分類為待售的投資物業）乃按總值港幣17.52億元（2015年：港幣19.09億元）列賬。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設變動均會改變集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

### 應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值

集團於報告期末審視應收一間前附屬公司集團賬款的賬面值，以釐定是否有跡象顯示此等應收賬款出現耗蝕減值。管理層作出判斷，以估計時間及預期自該應收賬款產生的未來現金流量，從而確定可收回金額。倘應收賬款的可收回金額估計少於其賬面值，則會就該應收賬款計提耗蝕減值撥備，並於綜合損益表內確認。

誠如附註24(b)及37(d)所披露，集團於過去年度出售一間前附屬公司集團（「債務人」）。就該次出售而言，於2016年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣4.23億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金額港幣6.06億元另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣4.23億元（2015年：港幣4.17億元）將透過物業權益公開拍賣（「拍賣」）或出售持有物業權益的實體的股權（「出售股權」）的方式清償，而關於該貸款尚未償還本金額港幣6.06億元（2015年：港幣6.47億元）連同相關利息港幣3.88億元（2015年：港幣3.34億元）的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24(b)所述的多項正面事件，加上本公司已於中國設立專屬團隊專心致志地透過不同商業及司法渠道行事，管理層預期，有關問題將得以解決。憑藉專屬團隊的竭誠努力及律師的意見，管理層預計，將會落實進行拍賣，而於拍賣後，該應收賬款將獲收回及有關擔保將獲得解除。



## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 應收一間前附屬公司集團賬款及相關財務擔保的估值(續)

於釐定該應收賬款的可收回金額及應否就相關財務擔保合約確認撥備時，管理層已參考獨立專業估值師以市場上可得的可資比較物業及市場交易為基準，對債務人所持有相關物業權益的市場價值進行的評估，行使判斷，以估計可收回的時間及未來現金流量以及評估出現資源流出的可能性，並認為，於報告期末，毋須作出減值或撥備。管理層已密切監控事件進度，倘上述拍賣的實際結果與時間及因而引致的可收回情況有別於預期，可能會產生耗蝕減值。

### 建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項

集團依據管理層所估計的建築項目總結果以及建築工程完成百分比(主要參考相關合約的條款、工程及成本其後的改動以及過往累積的經驗估計得出)，確認建築合約收入以及建築合約損益。誠如附註6、12及22所披露，建築合約收入、成本以及在建工程客戶欠款／欠在建工程客戶款項分別為數港幣47.11億元、港幣44.88億元、港幣3.74億元及港幣2.23億元(2015年：港幣56.06億元、港幣53.89億元、港幣3.42億元及港幣3.50億元)。儘管管理層定期與項目經理／工料測量經理討論，以審閱並修改建築合約收入及建築合約成本以及合約工程進度的估計數字，合約按收入及成本總額計的實際結果可能高於或低於估計數字，而此情況將影響已確認的收入及損益。

### 釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

發展中的待售物業及待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列值。誠如附註23所披露，發展中的待售物業及待售物業的賬面值分別為港幣2.13億元及港幣6,500萬元(2015年：港幣3.54億元及港幣5.54億元)。可變現淨值為估計售價(根據直接比較法計算)扣除估計出售費用及估計完工成本(如有)，乃根據可取得的最可靠資料及由獨立專業估值師所作的估值釐定。倘中國房地產市場狀況有任何改變而導致估計售價減少，則會在綜合損益表內就發展中的待售物業及待售物業確認虧損。

### 其他資產耗蝕

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

於釐定有關資產的可收回金額時，管理層已作出判斷，以估計可收回的時間及未來現金流量。倘實際結果及時間以及因而引致之可收回情況有別於預期，則可能產生耗蝕減值。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團有港幣17.52億元(2015年：港幣19.09億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

本公司董事認為，集團於2016年12月31日其餘公平值為港幣900萬元(2015年：港幣3.92億元)的投資物業按以通過銷售收回的業務模式持有。因此，投資物業分類為待售資產，而與該等投資物業相關的遞延稅項以通過銷售收回賬面值的稅務結果為基準計量。

### 財務擔保合約

誠如附註37(a)、(b)及(c)所披露，於2016年12月31日，集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣14.05億元(2015年：港幣10.76億元)。於釐定應否就集團財務擔保合約確認撥備時，本公司董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。本公司董事認為財務擔保合約導致資源流出的可能性不大，故並無於綜合財務狀況表確認撥備。倘實際結果有別於預期，虧損撥備將於綜合財務報表內確認。

## 6. 營業額及分部資料

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

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為三個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業－供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程－建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務－創業基金投資及其他

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報的分部收入及分部損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，來自持續經營業務的須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

#### 截至2016年12月31日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
銷售收入	604	—	—	604
租金收入	12	—	—	12
來自提供服務的收入	18	—	—	18
建築合約收入	—	4,711	—	4,711
集團來自外界客戶的收入	634	4,711	—	5,345
應佔合營企業／聯營公司收入	1,535	1	36	1,572
分部收入總額	2,169	4,712	36	6,917
<b>須予呈報分部損益</b>	(1,176)	80	(45)	(1,141)
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
折舊	(4)	(5)	(1)	(10)
利息收入	53	5	—	58
投資物業的公平值變動	(43)	—	—	(43)
來自可供出售投資的股息收入	1	—	—	1
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	—	—	29	29
出售分類為待售投資物業的虧損	(22)	—	—	(22)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(816)	—	—	(816)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(25)	(25)
				(834)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(151)	—	—	(151)

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2015年12月31日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>收入</b>				
銷售收入	244	—	4	248
租金收入	29	—	—	29
來自提供服務的收入	33	2	—	35
建築合約收入	—	5,604	—	5,604
集團來自外界客戶的收入	306	5,606	4	5,916
應佔合營企業／聯營公司收入	308	4	51	363
分部收入總額	614	5,610	55	6,279
<b>須予呈報分部損益</b>	(901)	112	(46)	(835)
<b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>				
折舊	(7)	(5)	(1)	(13)
利息收入	72	4	1	77
投資物業的公平值變動	(45)	—	—	(45)
來自可供出售投資的股息收入	2	—	—	2
就發展中的待售物業確認耗蝕減值	(238)	—	—	(238)
出售分類為待售投資物業的虧損	(66)	—	—	(66)
應佔合營企業損益				
房地產開發	(332)	—	—	(332)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(20)	(20)
				(345)
應佔聯營公司損益				
房地產開發	(162)	—	—	(162)



## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 6. 營業額及分部資料(續)

#### (b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2016年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	6,840	2,275	1,096	10,211
須予呈報分部負債	939	1,993	995	3,927

於2015年12月31日

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

#### (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	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	6,917	6,279
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(1,572)	(363)
綜合營業額	5,345	5,916

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	截至12月31日止年度	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
除稅前虧損		
須予呈報分部損益	(1,141)	(835)
不予分類其他收入	2	3
財務費用	(195)	(286)
其他不予分類公司支出	(28)	(67)
綜合除稅前虧損	(1,362)	(1,185)
於12月31日		
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
須予呈報分部資產	10,211	13,274
集團內部應收款項的對銷	(1,005)	(962)
其他不予分類資產	4	27
綜合總資產	9,210	12,339
於12月31日		
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>負債</b>		
須予呈報分部負債	3,927	4,046
集團內部應付款項的對銷	(1,005)	(962)
不予分類負債		
— 銀行及其他貸款	2,155	3,081
— 稅項及其他	261	594
綜合總負債	5,338	6,759

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 6. 營業額及分部資料(續)

#### (d) 其他分部資料

於2016年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	39	2	77	118
資本開支	4	2	—	6
稅項(抵免)支出	(28)	22	—	(6)

於2015年12月31日

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

#### (e) 地域資料

集團在兩個主要地域－香港及中國(不包括香港)營業。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
香港	4,312	5,096	12	16
中國(不包括香港)	1,033	820	1,764	1,923
	5,345	5,916	1,776	1,939

\* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家／城市而作出分類。

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

## 6. 營業額及分部資料(續)

### (f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣47.11億元(2015年：港幣56.06億元)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17.92億元及港幣14.99億元(2015年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣24.29億元及港幣17.53億元)，其佔集團總營業額超過10%。

## 7. 其他收入及收益

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
以下項目包括在其他收入及收益內：		
利息收入	60	80
就合營企業權益確認耗蝕減值之回撥	29	—
撤銷一間合營企業註冊的收益	—	11

## 8. 財務費用

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
銀行貸款、透支及其他貸款的利息	181	240
其他借貸成本	14	46
	195	286

## 9. 稅項

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
稅項支出(抵免)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	22	25
中國企業所得稅	21	76
中國土地增值稅	53	147
	96	248
遞延稅項(附註32)	(102)	(180)
	(6)	68



## 9. 稅項(續)

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2015年：16.5%)計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25%(2015年：25%)計算。

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

遞延稅項詳情載於附註32內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
來自持續經營業務的除稅前虧損	(1,362)	(1,185)
按香港利得稅稅率16.5%(2015年：16.5%)計算的稅項	(225)	(195)
應佔合營企業損益的影響	137	57
應佔聯營公司損益的影響	25	27
其他司法權區業務的不同稅率影響	(7)	8
中國土地增值稅	11	48
中國土地增值稅的稅務影響	(2)	(8)
不可用作扣稅開支的稅務影響	42	162
不用課稅收入的稅務影響	(22)	(55)
未確認稅務虧損的稅務影響	41	33
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(7)	(5)
上年即期稅項撥備不足(過度撥備)	2	(4)
其他	(1)	—
年內稅項(抵免)支出	(6)	68

## 10. 已終止經營業務

於2015年8月，集團完成出售所持有拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)的45%權益後，集團並無擁有從事水泥業務的重大投資。因此，於截至2015年12月31日止年度，集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已分類為已終止經營業務。

截至2015年12月31日止年度，本公司持有人應佔來自已終止經營業務的年度溢利為港幣1.44億元，當中包括其他收入港幣400萬元、應佔合營企業的虧損港幣2.76億元及出售拉法基瑞安水泥的收益港幣4.16億元。

## 11. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事與行政總裁

已付或應付七位(2015年：八位)董事的各自酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	其他 服務費用 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	2016年 合計 港幣千元	2015年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	—	—	—	—	10	10
黃福霖先生	(a)	10	4,765	—	18	—	4,793	4,753
曾國泰先生	(b)	315	—	—	—	—	315	315
狄利思先生	(b) & (d)	420	—	766	—	—	1,186	2,669
李凱倫女士	(c)	485	—	—	—	—	485	458
陳棋昌先生	(c)	595	—	—	—	—	595	595
夏達臣先生	(c) & (e)	196	—	—	—	—	196	—
蔡玉強先生	(f)	—	—	—	—	—	—	5,671
黃勤道先生	(g)	—	—	—	—	—	—	144
合計		2,031	4,765	766	18	—	7,580	14,615
2015年		1,948	9,801	2,222	551	93	14,615	

附註：

(a) 黃福霖先生自2017年1月1日起退任董事總經理兼財務總裁。

(b) 非執行董事。

(c) 獨立非執行董事。

(d) 狄利思先生自2015年11月20日起由獨立非執行董事調任為非執行董事，並於2017年3月1日辭任。彼於截至2016年及2015年12月31日止年度向本公司提供若干諮詢服務，以收取諮詢費作回報。

(e) 夏達臣先生於2016年5月25日獲委任為獨立非執行董事。

(f) 蔡玉強先生自2015年12月31日起退任副主席兼董事總經理。

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

(h) 截至2016年及2015年12月31日止年度，概無主要行政人員或董事放棄任何酬金。

(i) 上述執行董事的酬金乃就彼等提供與本公司及集團管理及事務有關的服務而支付，而非執行董事及獨立非執行董事的酬金乃就彼等履行作為本公司董事的職務而支付。

## 11. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

### 董事與行政總裁(續)

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2015年：兩位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2015年：三位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	16	13
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	—	1
	17	15

酬金乃介乎以下範圍：

	2016年 僱員人數	2015年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	1

## 12. 持續經營業務年度虧損

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	4,488	5,389
出售物業成本	606	134
出售貨物成本	—	3
提供服務成本	27	50
由投資物業產生的直接租賃費用	31	46
	5,152	5,622
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	642	656
退休福利成本	36	38
股權支付費用	1	3
	679	697
投資物業租金總收入	(12)	(29)
減：直接租賃費用(附註)	31	46
租金淨支出	19	17
物業、廠房及設備折舊	11	14
核數師酬金	4	5
承租物業的經營租賃款	19	20
應收貿易賬款及其他應收款項的耗蝕減值	22	4
可供出售投資的耗蝕減值	5	—

附註：

銷售成本包括員工成本及直接租賃費用相關款項港幣5.76億元(2015年：港幣5.89億元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

## 13. 股息

董事會不建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息(2015年：零)。



## 14. 每股虧損

### 來自持續及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,382)	(1,126)
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	484
潛在攤薄普通股的影响：		
購股權	—	—
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	484	484

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算本年度及過往年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

### 來自持續經營業務

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,382)	(1,126)
調整：來自已終止經營業務的溢利	—	(144)
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,382)	(1,270)

### 來自已終止經營業務

截至2015年12月31日止年度，來自已終止經營業務的每股基本及攤薄後盈利為每股港幣0.30元，乃以來自已終止經營業務的年度溢利港幣1.44億元以及就每股基本及攤薄後虧損而於上文詳述之分母計算。

## 15. 投資物業

已竣工投資物業  
港幣百萬元

<b>按公平值</b>	
於2015年1月1日	2,087
匯兌調整	(119)
添置	5
已確認公平值減少	(64)
於2015年12月31日	1,909
匯兌調整	(120)
已確認公平值減少	(37)
於2016年12月31日	1,752

該等投資物業位於中國並以中期租賃持有。

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

集團投資物業於2016年12月31日及2015年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

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

年內，除下文所述就分類為待售投資物業的餘下單位採納者外，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。

## 15. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2016年12月31日及2015年12月31日公平值等級相關的資料如下：

投資物業	公平值 等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業1－瀋陽項目 一期零售部份	第三階層	收入資本化法  主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入 潛力、物業性質及當前 市況，資本化比率為 6.5%(2015年：6.5%)  經計及時間、位置及可 資比較物業與物業的臨 街道路及面積等個別因 素，按建築面積計算的 每月市租為每平方米 人民幣78元至174元 (2015年：人民幣80元 至178元)	資本化比率越高， 公平值越低  每月市租越高， 公平值越高	所採用資本化比率微升將 導致物業1的公平值大幅 增加，反之亦然  所採用每月市租微增將導 致物業1的公平值大幅增 加，反之亦然
物業2－重慶 創匯·首座 零售部份	第三階層	收入資本化法  主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛 力、物業性質及當前市 況，資本化比率為5.5% (2015年：5.5%)  經計及時間、位置及可 資比較物業與物業的臨 街道路及面積等個別因 素，按建築面積計算的 每月市租為每平方米 人民幣125元至249元 (2015年：人民幣127元 至254元)	資本化比率越高， 公平值越低  每月市租越高， 公平值越高	所採用資本化比率微升將 導致物業2的公平值大幅 增加，反之亦然  所採用每月市租微增將導 致物業2的公平值大幅增 加，反之亦然
分類為待售 資產的投資物業	公平值 等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
物業3－上海翠湖天地 御苑十八號樓	第二階層  (2015年： 第三階層)	參考買賣協議內的交 易價而定  比較法  主要參數： 單位市值	不適用  經計及時間、位置及可 資比較物業與物業的臨 街道路及面積等個別因 素，按建築面積計算的 單位市值為每平方米 人民幣108,000元	不適用  單位市值越高， 公平值越高	不適用  所採用單位市值大幅上 升將導致公平值大幅增 加，反之亦然

## 16. 物業、廠房及設備

	位於中國 其他地區 的物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>按成本值</b>					
於2015年1月1日	1	8	37	96	142
添置	—	—	2	5	7
出售	—	—	(3)	(4)	(7)
出售附屬公司	—	(1)	(1)	(1)	(3)
於2015年12月31日	1	7	35	96	139
添置	—	—	3	4	7
出售	—	—	(6)	(9)	(15)
匯兌調整	—	—	—	(2)	(2)
<b>於2016年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>32</b>	<b>89</b>	<b>129</b>
<b>累計折舊及耗蝕</b>					
於2015年1月1日	—	5	22	75	102
年內折舊	—	1	4	9	14
於出售時沖銷	—	—	(2)	(1)	(3)
於出售附屬公司時沖銷	—	(1)	(1)	(1)	(3)
於2015年12月31日	—	5	23	82	110
年內折舊	—	—	5	6	11
於出售時沖銷	—	—	(5)	(8)	(13)
匯兌調整	—	—	—	(2)	(2)
<b>於2016年12月31日</b>	<b>—</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>106</b>
<b>賬面值</b>					
<b>於2016年12月31日</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>23</b>
於2015年12月31日	1	2	12	14	29

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%

## 17. 合營企業權益

### (i) 合營企業

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	807	788
應佔收購後虧損及其他全面收益	(689)	(666)
	118	122

主要合營企業的詳情載於附註42。

附註：

- (a) 於2016年8月29日，集團訂立框架協議，以出售集團於一間合營企業的35%權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。該交易將於獲中國相關政府部門正式登記轉讓35%股權後完成。於本報告日期，尚未辦妥有關登記手續。該交易詳情載於本公司日期為2016年8月29日的公佈。
- (b) 根據股東協議的條款及條件，集團向一間合營企業的合營企業夥伴(「合營夥伴」)授出期權，以要求集團以行使價購入合營夥伴於被投資公司擁有的所有股份及尚欠股東貸款連欠付的應計利息(「售如期權」)，行使價最高金額為被投資公司綜合資產淨值當時的公平市值的19%另加當時股東貸款尚欠本金額連應計利息。此外，合營夥伴向集團授出期權，賦予集團要求合營夥伴以預定價格向集團出售其於被投資公司擁有的所有股份(「買入期權」)的權利。待若干條件達成後，售如期權及買入期權均可於任何時間行使。經本公司董事評估，售如期權及買入期權的公平值報告期末並不重大。根據股東協議所訂明的條款，有關被投資公司相關活動的重大決定須取得全體股東的一致批准。此外，買入期權僅於結欠合營夥伴的股東貸款獲悉數償還後方可予以行使，而這被視為於期權可予行使前須達成的一項實質條件。基於此等原因，集團認為其僅共同控制被投資公司的相關活動，故此被投資公司被分類為合營企業，原因是集團有權享有被投資公司的資產淨值(而非有權享有被投資公司的資產及有義務承擔其負債)。
- (c) 於截至2015年12月31日止年度，集團收購於一間合營企業的額外10%權益，該合營企業於上海擁有一項已竣工房地產項目(「上海C21」)。是項收購的總代價約為人民幣1.50億元(約港幣1.79億元)，乃以下列方式償付：(i)現金人民幣1,000萬元(約港幣1,300萬元)；(ii)為數約值人民幣3,900萬元(約港幣4,700萬元)位於上海翠湖天地御苑十八號樓的一個住宅單位及一個停車位；及(iii)為數約值人民幣1.01億元(約港幣1.21億元)位於上海C21的兩個住宅單位及三個停車位。完成是項收購後，集團於該合營企業擁有80%股權，並繼續於集團的綜合財務報表內入賬列作合營企業，原因為關於該合營企業相關活動的決定仍須獲得全體股東一致同意。
- (d) 於截至2015年12月31日止年度，集團出售其於拉法基瑞安水泥的全部權益。
- (e) 於截至2015年12月31日止年度，集團透過出售集團其中一間合營企業持有的一間附屬公司的權益，出售於北京一個房地產項目的65%權益，集團應佔代價約為港幣4.29億元。
- (f) 於截至2015年12月31日止年度，集團透過出售集團其中一間合營企業持有的附屬公司的權益，出售於上海一個房地產項目的80%權益，集團應佔代價約為港幣6.40億元。



## 17. 合營企業權益(續)

### (i) 合營企業(續)

雅泉有限公司(「雅泉」)於報告期末被視為集團主要合營企業，並使用權益法於集團綜合財務報表入賬。該合營企業相關的財務資料概況載於下文，指於合營企業根據香港財務報告準則所編製綜合財務報表所示金額。

截至2016年12月31日止年度，雅泉集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

	2016年12月31日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
流動資產	2,498	4,774
非流動資產	1	1
流動負債	(1,221)	(2,763)
非流動負債	(2,670)	(2,549)

上述資產與負債金額包括：

	2016年12月31日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
現金及現金等同項目	25	81
流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(986)	(1,182)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(2,670)	(2,549)

	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元
收入	1,689	—
除稅後虧損	(927)	(404)
年度全面支出總額	(927)	(404)

上述年度虧損包括：

	截至2016年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2015年 12月31日止年度 港幣百萬元
利息費用	29	23
所得稅開支	2	—

## 17. 合營企業權益(續)

### (i) 合營企業(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認合營企業權益之賬面值的對賬：

	2016年12月31日 港幣百萬元	2015年12月31日 港幣百萬元
合營企業淨負債	(1,392)	(537)
集團佔合營企業擁有權權益比例	81%	81%
扣除超出於合營企業的投資成本的應佔收購後虧損	1,127	435
集團所持合營企業權益的賬面值	—	—

於2016年12月31日及2015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：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
除稅後虧損	(198)	(202)
全面支出總額	(211)	(202)

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(11)	(14)
累計未確認應佔合營企業虧損	(92)	(81)

### (ii) 共同經營

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

## 18. 可供出售投資

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(分類為公平值計量第一階層及來自所報市價)	50	64

於2016年12月31日及2015年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2016年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2015年12月31日：0.4%)股本權益。

## 19. 聯營公司權益

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	154	180
應佔收購後虧損及其他全面收益	(154)	(34)
	—	146

主要聯營公司的詳情載於附註43。

### 主要聯營公司財務資料概要

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

有關富岸資產及負債的財務資料概要如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
流動資產	5,557	5,805
非流動資產	8,965	9,624
流動負債	(6,550)	(7,857)
非流動負債	(6,539)	(5,669)
非控股股東權益	(511)	(667)
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
收入	697	379
除稅後虧損	(665)	(744)
年度全面支出總額	(665)	(744)

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 19. 聯營公司權益(續)

上述財務資料與已在綜合財務報表內確認的該聯營公司權益的賬面值對賬如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
該聯營公司資產淨值	922	1,236
集團佔該聯營公司的擁有權權益比例	28.2%	28.2%
集團並無分佔富岸其他儲備	(269)	(201)
就未變現收益及其他項目調整	(37)	(6)
扣除超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損	46	—
集團所持該聯營公司權益的賬面值	—	142

### 20. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
合營企業欠款		
非即期(附註a)	1,399	1,986
即期(附註b)	689	617
	2,088	2,603
欠合營企業款項(附註c)	106	108

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押及須應要求償還，惟預期無法自報告期末起計十二個月內收回。在總欠款中，合共港幣11.85億元(2015年：港幣15.38億元)按年利率13厘(2015年：13厘)計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘(2015年：7.68厘)。該結餘經扣除因超出於合營企業的投資成本(扣除減值)的應佔收購後虧損港幣18.76億元(2015年：港幣8.61億元)後計算。
- (b) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘自報告期末起計十二個月內收回。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 21. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	1,294	1,296
即期(附註b)	272	292
	1,566	1,588
欠聯營公司款項(附註c)	1	2

附註：

- (a) 該等結餘指向聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地的資金。該等墊款為無抵押及無固定還款期，且預期不會於報告期末起計未來十二個月內收回。於總結餘當中，合共港幣8.54億元(2015年：港幣8.33億元)按年利率4.8厘至5.0厘(2015年：4.8厘至5.0厘)計息外，餘額按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘(2015年：4.8厘)。該結餘經扣除因超出於聯營公司的投資成本的應佔收購後虧損港幣4,600萬元(2015年：無)後計算。
- (b) 該等結餘為無抵押、須應要求償還及免息。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 22. 在建工程

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>在建工程</b>		
截至現時已產生的成本	15,205	12,068
已確認溢利扣除已確認虧損	453	431
	15,658	12,499
減：進度款	(15,507)	(12,507)
在建工程淨值	151	(8)
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	374	342
欠在建工程客戶款項	(223)	(350)
	151	(8)



## 23. 待售物業／發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
待售物業		
於中國其他地區	213	354
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	65	554

附註：

- (a) 於2016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6,500萬元(2015年：港幣5.54億元)。
- (b) 於2016年1月，集團訂立協議，透過出售一間附屬公司，以總代價人民幣3.88億元(港幣4.62億元)出售位於貴州分類為發展中的待售物業的兩塊土地。該物業於2015年12月31日賬面值較參考的代價為低，已於截至2015年12月31日止年度的綜合損益表內確認耗蝕減值港幣2.38億元(見附註36)。

## 24. 其他流動資產

### 應收賬款、按金及預付款

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
貿易應收賬款	771	598
減：呆賬撥備	(7)	(5)
	764	593
應收保留工程款項	263	220
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	850	857
	1,877	1,670
減：12個月後到期償付的款項	—	(12)
	1,877	1,658

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.23億元(2015年：港幣4.17億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元(2015年：港幣1.43億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元(約港幣1.57億元)(2015年：人民幣1.40億元(約港幣1.67億元))及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註37(d))。本公司董事認為，有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，法院於2016年頒佈命令，要求債務人就向債務人追討1,200萬美元的海外應收貸款的法律程序過程中，保留價值上限為人民幣1.22億元的若干資產，而本公司董事相信，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。

## 24. 其他流動資產(續)

### 應收賬款、按金及預付款(續)

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	761	584
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	—	1
181天至360天	—	1
超過360天	3	7
	3	9
	764	593
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	135	119
一年後到期	128	101
	263	220

### 呆賬撥備變動

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
年初結餘	5	1
年內撥備	2	4
年末結餘	7	5

包括於貿易應收賬款內的港幣1,600萬元(2015年：港幣3,500萬元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

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

### 銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及按市場利率計息且原到期日為三個月或以下的銀行存款。

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
關連公司欠款	1	2
欠關連公司款項	374	337
欠附屬公司非控股股東款項	14	6

關連公司為SOCL的附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 26. 受限制銀行存款

於2016年12月31日的結餘指集團就若干銀行信貸安排而存放於銀行託管的存款合共港幣4.82億元(2015年：港幣7.32億元)。

該等結餘按年利率介乎0.20厘至0.35厘(2015年：0.35厘至1.50厘)的市場利率計息。

## 27. 分類為待售資產

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
於聯營公司權益及股東貸款(附註a)	—	364
投資物業(附註b)	9	392
<b>分類為待售資產總值</b>	<b>9</b>	<b>756</b>

附註：

(a) 於2016年1月，集團完成出售其於聯營公司的20%權益連同尚欠的股東貸款，該聯營公司間接擁有瀋陽一個物業發展項目。

(b) 投資物業餘下一個單位其後已於2017年1月出售。

## 28. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款(按發票日期計算)港幣6.04億元(2015年：港幣5.31億元)的賬齡分析如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
30天以內	448	375
31天至90天	57	30
91天至180天	9	4
超過180天	90	122
	604	531
應付保留工程款項(附註b)	348	313
合約工程／建築成本撥備	812	694
其他應計費用及應付賬款	228	234
	1,992	1,772

附註：

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

(b) 該等結餘包括港幣7,600萬元(2015年：港幣5,900萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

## 29. 銀行及其他貸款

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	855	1,738
無抵押銀行及其他貸款	1,499	1,597
	2,354	3,335
減：須於12個月內償還的數額	(1,685)	(2,914)
	669	421
12個月後到期償付的數額		
須償還之賬面值：		
一年內	1,685	2,914
多於一年，但不超過兩年	398	222
多於兩年，但不超過五年	271	199
	2,354	3,335

## 29. 銀行及其他貸款(續)

集團的銀行及其他貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率(每年)	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>浮動利率</b>			
人民幣	5.00厘至6.18厘(2015年：5.94厘)	446	102
港幣	3.55厘至4.75厘(2015年：1.59厘至5.39厘)	1,765	2,610
美元	無(2015年：4.11厘)	—	232
<b>固定利率</b>			
人民幣	11厘(2015年：11.00厘至15.00厘)	143	391
		<b>2,354</b>	<b>3,335</b>

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

附註：

於2016年12月31日，集團共有港幣7.64億元的銀行貸款，乃違反有關銀行貸款協議規定之若干財務契諾。儘管有關銀行將授出豁免及該貸款根據原定償還條款將於2017年後到期及償還，上述港幣7.64億元之銀行貸款中所包括貸款金額為港幣1.38億元且到期日起於一年之貸款，於2016年12月31日綜合財務狀況表中根據適用會計準則之規定已重新分類為流動負債。於報告期末後，集團已獲得所有有關銀行就須遵守訂明的財務契諾的豁免。

集團投資物業為數港幣14.33億元(2015年：港幣15.56億元)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸及其他貸款的抵押品。

附註：

(a) 於2016年12月31日金額為港幣4.82億元(2015年：港幣7.32億元)的託管存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。

(b) 此外，若干附屬公司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。

## 30. 股本

	2016年 股份數目	2015年 股份數目	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
<b>法定股本</b>				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
<b>已發行及繳足股本</b>				
於年初及年末	484,410,164	484,410,164	484	484

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。



## 31. 退休福利計劃

### 香港

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

### 強制性公積金計劃

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

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣1,800萬元(2015年：港幣2,000萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

### 界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金32.7%(2015年：32.7%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

## 31. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

#### 投資風險

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

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

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

#### 利率風險

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

#### 薪金風險

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

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2016年12月31日的資產及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。精算方式以「預計單位基數法Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本年度服務成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2016年	2015年
貼現率	1.7%	1.3%
預期未來薪酬升幅	每年3.5%	每年4.5%

精算估值顯示集團於2016年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣3.66億元(2015年：港幣3.64億元)，相當於為成員所計提福利的77%(2015年：70%)。

### 31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
本年度服務成本	15	16
界定退休福利淨負債的利息淨額	1	2
自該計劃資產支付的行政開支	2	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	18	20
根據經驗調整的精算虧損	3	7
財務假設變動導致的精算收益	(12)	(7)
人數統計假設變動導致的精算收益	—	(6)
該計劃資產低於貼現率的回報	(9)	25
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	(18)	19
合計	—	39

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：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(478)	(516)
該計劃資產的公平值	366	364
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(112)	(152)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2015年：無)。

### 31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
於年初	516	569
本年度服務成本	15	16
利息成本	6	9
僱員供款	6	7
精算虧損－經驗調整	3	7
精算收益－財務假設	(12)	(7)
精算收益－人數統計假設	—	(6)
已付福利	(56)	(79)
於年末	478	516

該計劃資產現值的變動如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
於年初	364	429
該計劃資產的利息收入	5	7
該計劃資產高(低)於貼視率	9	(25)
僱主供款	40	27
僱員供款	6	7
已付福利	(56)	(79)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	366	364

### 31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
股票	249	240
對沖基金	46	43
債券及現金	71	81
	366	364

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

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

	採納率	採納率變動	敏感度分析 所使用之利率	對界定 退休福利責任 之影響 港幣百萬元	對界定 退休福利責任 之影響 %
於2016年12月31日					
貼現率	1.7%	+0.25%	1.95%	(7)	(1.5%)
		-0.25%	1.45%	7	1.5%
薪金預期增長率	3.5%	+0.25%	3.75%	7	1.6%
		-0.25%	3.25%	(7)	(1.5%)
於2015年12月31日					
貼現率	1.3%	+0.25%	1.55%	(8)	(1.6%)
		-0.25%	1.05%	8	1.6%
薪金預期增長率	4.5%	+0.25%	4.75%	8	1.6%
		-0.25%	4.25%	(8)	(1.6%)

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

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

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。



## 31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
預期僱主供款	37	41
預期成員供款	6	6

2016年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為5.9年(2015年：6.3年)。

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣300萬元(2015年：港幣300萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。

集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

## 32. 遞延稅項

集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2015年1月1日	(2)	(444)	26	(420)
匯兌調整	—	16	(1)	15
計入綜合損益表	—	180	—	180
於2015年12月31日	(2)	(248)	25	(225)
匯兌調整	—	11	(2)	9
計入綜合損益表	1	101	—	102
於2016年12月31日	(1)	(136)	23	(114)

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2016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15.10億元(2015年：港幣12.98億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.00億元(2015年：港幣1.00億元)。餘下稅項虧損約港幣14.10億元(2015年：港幣11.98億元)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2016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5.87億元(2015年：港幣5.47億元)。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2016年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣5.06億元(2015年：港幣5.87億元)作出遞延稅項撥備。

### 33. 租賃安排

#### 作為出租人

截至2016年12月31日止年度，從投資物業所賺取的物業租金收入為港幣1,200萬元(2015年：港幣2,900萬元)。

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：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
一年內	12	15
第二年至第五年(包括首尾兩年)	25	40
五年後	13	24
	50	79

#### 作為承租人

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

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
一年內	10	19
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2	10
	12	29

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

### 34. 資本承擔

於2016年12月31日，集團並無重大資本承擔(2015年：無)。

## 35. 股權支付

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，其有效期為10年，直至2022年8月21日止，以取代於2002年8月27日採納而於2012年8月30日屆滿的購股權計劃(「舊計劃」)。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權根據舊計劃及發給各承受人的相關要約函件內的條款仍可予以行使。現有計劃及舊計劃各自的主要條款概述如下：

### (i) 現有計劃

#### 1. 目的

授出股份獎勵，以認同、承認及鼓勵合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

#### 2. 合資格參與人

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

#### 3. 可予發行的股份總數

48,402,842股股份，佔本公司於2016年12月31日的已發行股份約9.99%。

#### 4. 每名合資格參與人的承授上限

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

#### 5. 根據購股權認購股份的期限

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

#### 6. 行使購股權前必須持有的最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

#### 7. 行使價

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

#### 8. 接納時須付的款項及接納的期限

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

## 35. 股權支付(續)

### (ii) 舊計劃

#### 1. 目的

授出股份獎勵，以認同及承認合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻。

#### 2. 合資格參與人

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

#### 3. 可予發行的股份總數

3,018,000股股份，佔本公司於2016年12月31日的已發行股份約0.62%。

#### 4. 每名合資格參與人的承授上限

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

#### 5. 根據購股權認購股份的期限

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

#### 6. 行使購股權前必須持有到最短期限

由董事會於提呈授出任何購股權時釐定。

#### 7. 行使價

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

#### 8. 接納時須付的款項及接納的期限

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 35. 股權支付(續)

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

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目				於2016年 12月31日	尚未行使購股權的 行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 港幣 (附註)
			於2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效			
2009年4月9日	1	7.63	380,000	—	—	(380,000)	—	2012年4月9日 至2019年4月8日	—
2010年4月12日	3	12.22	1,400,000	—	—	(700,000)	700,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	—
2011年5月13日	4	10.66	3,210,000	—	—	(3,210,000)	—	2011年11月13日 至2016年5月12日	—
2011年6月23日	5	10.90	1,230,000	—	—	(1,230,000)	—	2011年12月23日 至2016年6月22日	—
2011年7月28日	6	10.00	2,886,000	—	—	(568,000)	2,318,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	—
2012年11月26日	7	8.18	3,396,000	—	—	(352,000)	3,044,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	—
2013年6月14日	8	9.93	4,040,000	—	—	(430,000)	3,610,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	—
			16,542,000	—	—	(6,870,000)	9,672,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								8,370,500	

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

附註：

平均收市參考價指於年內各購股權獲行使當日本公司股份的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出加權平均數。於截至2016年及2015年12月31日止年度並無購股權獲行使。



## 35. 股權支付(續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第2、4、5、7及8項購股權而言：

20%：授出日期6個月後

20%：授出日期1週年後

20%：授出日期2週年後

20%：授出日期3週年後

20%：授出日期4週年後

就授出第1項購股權而言：

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

歸屬表如下：

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

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

就授出第3項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於2013年4月12日歸屬。

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

### 35. 股權支付(續)

就授出第3項購股權而言：(續)

歸屬表如下：

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

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

就授出第6項購股權而言：

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

50%：自2015年5月1日起  
25%：自2016年1月1日起  
25%：自2017年1月1日起

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

歸屬表如下：

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

### 35. 股權支付(續)

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第1項購股權採納蒙特卡羅模式外，已授出購股權的估計公平值以二項式模式計量。該等模式的輸入值如下：

	第1項	第2項	第3項	第4項
授出日期	2009年 4月9日	2010年 4月12日	2010年 4月12日	2011年 5月13日
平均公平值	港幣2.16元	港幣4.33元	港幣4.73元	港幣3.66元
授出日期的股價	港幣7.27元	港幣12.22元	港幣12.22元	港幣10.66元
行使價	港幣7.63元	港幣12.22元	港幣12.22元	港幣10.66元
預期波幅	每年52%	每年55%	每年48%	每年53%
平均預期年限	5年	5年	10年	5年
平均無風險率	每年1.91%	每年1.70%	每年2.64%	每年1.34%
預期股息收益	每年5%	每年4%	每年4%	每年4%
離職比率	不適用	每年3%	每年0%	每年3%
恒生指數總回報指數的預期波幅	每年38%	不適用	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	每年58%	不適用	不適用	不適用
	第5項	第6項	第7項	第8項
授出日期	2011年 6月23日	2011年 7月28日	2012年 11月26日	2013年 6月14日
平均公平值	港幣3.72元	港幣3.71元	港幣1.95元	港幣1.65元
授出日期的股價	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.10元	港幣9.93元
行使價	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.18元	港幣9.93元
預期波幅	每年53%	每年47%	每年40%	每年30%
平均預期年限	5年	8年	5年	5年
平均無風險率	每年1.04%	每年1.99%	每年0.26%	每年0.66%
預期股息收益	每年4%	每年4%	每年4.5%	每年5%
離職比率	每年3%	每年3%	每年3%	每年4%

於截至2016年及2015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2016年12月31日止年度，集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣100萬元(2015年：港幣300萬元)。

### 36. 透過出售附屬公司出售物業存貨

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

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	484
遞延稅項負債	(22)
所出售的資產淨值	462
代價	462
所出售的資產淨值	(462)
就出售所產生的交易成本	(12)
出售虧損	(12)
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	453
於2016年12月31日尚未償付的代價	9
	462
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	453
已付交易成本	(12)
	441

### 37. 或然負債

於2016年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣8,300萬元(港幣9,300萬元)(2015年：人民幣1.10億元(港幣1.31億元))的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣12.92億元(2015年：港幣8.27億元)。
- (c) 集團就對一間合營企業(「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣1,800萬元(港幣2,000萬元)(2015年：人民幣9,900萬元(港幣1.18億元))。
- (d) 於2007年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註24(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2017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6.06億元)(2015年：人民幣5.42億元(港幣6.47億元))及相關利息人民幣3.47億元(港幣3.88億元)(2015年：人民幣2.80億元(港幣3.34億元))是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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



### 38. 重大關連人士交易

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

交易性質	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
股息收入	1	2
管理及資訊系統服務收入	1	1
利息支出	10	2
租金支出	2	2

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註25內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
利息收入	318	299
推算利息收入	10	10
管理費收入	18	38
利息支出	24	22
分判工程成本	2	8

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註20內披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
利息收入	36	38
推算利息收入	22	22

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註21內披露。

### 38. 重大關連人士交易(續)

- (d) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 於年內，集團因本公司非執行董事狄利思先生向本公司提供若干諮詢服務而向其支付諮詢費港幣100萬元(2015年：港幣200萬元)。
- (f) 於截至2015年12月31日止年度，集團收取來自一間合營企業的股息收入港幣2.37億元。
- (g) 於截至2015年12月31日止年度，集團自SOCL的全資附屬公司獲得無抵押計息短期貸款港幣3.00億元及無抵押不計息短期貸款港幣1.00億元，均已於同年償還。
- (h) 於截至2015年12月31日止年度，集團因本公司前任非執行董事黃月良先生全資擁有的公司V I Capital Management Limited就集團出售於拉法基瑞安水泥的權益提供諮詢服務而向其支付諮詢費港幣2,600萬元。
- (i) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，年內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	27	28
表現花紅	5	5
退休福利計劃供款	2	3
其他服務費用	1	2
股權支付	—	2
	37	42

執行董事的報酬由薪酬委員會經參考個人表現後釐定。薪酬委員會亦釐定適用於非董事的主要行政人員的報酬的指導性原則。在兩種情況下，薪酬委員會均已參考市場趨勢。

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

## 39. 金融工具

### (a) 資本風險管理

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

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

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

### (b) 金融工具類別

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	50	64
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	6,562	8,001
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	3,941	4,740

### (c) 財務風險管理目標及政策

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

### 市場風險

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

#### (i) 利率風險

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

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

## 39. 金融工具(續)

### (c) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (i) 利率風險(續)

###### 利率敏感度

下列敏感度分析根據浮息借貸的現金流量利率風險而釐定。由於管理層認為有關風險並不重大，故並無就銀行存款作出敏感度分析。編製有關分析時，乃假設於報告期末未償還負債金額於全年一直並未償還。100基點(2015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(2015年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2016年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣2,200萬元(2015年：港幣2,900萬元)。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表利率風險。

##### (ii) 外幣風險

集團大部份金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與共同合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團現時透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險，並會於適當情況下，利用外幣對沖合約以降低外幣風險。

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
美元	95	94
港幣	3	2
<b>負債</b>		
人民幣	391	239
美元	—	233
港幣	271	561

### 39. 金融工具(續)

#### (c) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

##### 外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鉤，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2015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%(2015年：7%)變動調整其換算。下表列示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，對除稅後虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%(2015年：7%)時，則會對虧損造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

虧損減少(增加)	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
人民幣	(27)	(17)
美元	7	7
港幣	(19)	(39)

##### (iii) 其他價格風險

集團透過其可供出售投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升／下降20%(2015年：20%)，集團於2016年12月31日的儲備會增加／減少約港幣1,000萬元(2015年：港幣1,300萬元)，倘價格下降，則將會在損益確認為耗蝕減值。



## 39. 金融工具(續)

### (c) 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值，及有關集團所發出財務擔保的或然負債於附註37中披露的金額。為減低信貸風險，集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團於各報告期末均會審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

集團就合營企業、聯營公司欠款及應收貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於2016年12月31日，合營企業欠款總額的58%(2015年：59%)及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的22%(2015年：25%)分別為單一合營企業及一名交易對手欠款。聯營公司欠款僅為於一間聯營公司應收賬款。於2016年12月31日，其他應收賬款港幣4.23億元(2015年：港幣4.17億元)為該交易對手欠款及本公司就墊付此交易對手的貸款的未償還貸款本金額人民幣5.42億元(港幣6.06億元)(2015年：人民幣5.42億元(港幣6.47億元))及相關利息人民幣3.47億元(港幣3.88億元)(2015年：人民幣2.80億元(港幣3.34億元))作出的擔保。為減低信貸風險，集團已制訂政策監控該交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等債務。集團亦會審閱有關債務的可收回金額及交易對手於各報告期末拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。除上述者外，集團並無其他重大信貸集中風險，有關風險分散於多名交易對手及客戶。

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

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

### 39. 金融工具(續)

#### (c) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 流動資金風險

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

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

	加權平均 實際年利率	應要求償還或 少於三個月	三個月至一年	一年至兩年	兩年至三年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2016年12月31日							
銀行存款	0.32%	—	449	—	—	449	447
貿易及其他應付賬款	—	(1,139)	(372)	(76)	—	(1,587)	(1,587)
銀行及其他借貸							
— 浮動利率	4.17%	(296)	(1,305)	(413)	(288)	(2,302)	(2,211)
— 固定利率	11%	—	(154)	—	—	(154)	(143)
	—	(1,435)	(1,382)	(489)	(288)	(3,594)	(3,494)
財務擔保合約(附註)	—	(20)	(1,903)	(358)	(118)	(2,399)	—
於2015年12月31日							
銀行存款	1.17%	314	—	—	—	314	314
貿易及其他應付賬款	—	(966)	(380)	(59)	—	(1,405)	(1,405)
銀行及其他借貸							
— 浮動利率	4.26%	(1,547)	(1,188)	(78)	(200)	(3,013)	(2,943)
— 固定利率	13.44%	—	(270)	(164)	—	(434)	(392)
		(2,199)	(1,838)	(301)	(200)	(4,538)	(4,426)
財務擔保合約(附註)	—	(118)	(1,193)	(138)	(608)	(2,057)	—

附註：

集團已於報告期末向若干人士提供財務擔保(附註37)。倘若相關人士未能履行該等信貸責任，則集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為有關人士會就該等擔保向集團提出申索。

## 39. 金融工具(續)

### (d) 金融工具的公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下方法釐定：

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

於2016年12月31日及2015年12月31日，集團唯一於初次確認後按公平值計量的金融工具為可供出售投資，而其公平值分類為公平值計量第一階層，從香港聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 40. 本公司財務狀況表

	2016年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	3	4
附屬公司權益	7,423	7,865
會籍	1	1
	<b>7,427</b>	<b>7,870</b>
<b>流動資產</b>		
應收賬款、按金及預付款	196	182
附屬公司欠款	148	684
合營企業／聯營公司欠款	8	6
關連公司欠款	1	39
受限制銀行存款	110	154
銀行結餘、存款及現金	100	298
	<b>563</b>	<b>1,363</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	22	24
欠附屬公司款項	—	560
欠合營企業／聯營公司款項	419	419
欠關連公司款項	602	487
銀行及其他貸款	1,225	1,960
	<b>2,268</b>	<b>3,450</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(1,705)</b>	<b>(2,087)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,722</b>	<b>5,783</b>
<b>股本及儲備</b>		
股本(附註30)	484	484
儲備(附註)	3,033	3,792
	<b>3,517</b>	<b>4,276</b>
<b>非流動負債</b>		
欠附屬公司款項	2,093	1,355
界定退休福利計劃負債	112	152
	<b>2,205</b>	<b>1,507</b>
	<b>5,722</b>	<b>5,783</b>

本公司的財務狀況表已於2017年3月24日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

羅康瑞  
主席

黃月良  
執行董事、行政總裁兼財務總裁

## 40. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	保留溢利／ 累計虧損 港幣百萬元	購股權儲備 港幣百萬元	精算損益 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2015年1月1日	3,172	89	167	74	(72)	231	3,661
年度溢利	—	—	147	—	—	—	147
確認精算虧損	—	—	—	—	(19)	—	(19)
年度全面支出總額	—	—	147	—	(19)	—	128
確認股權支付	—	—	—	3	—	—	3
於購股權失效時轉撥	—	—	30	(30)	—	—	—
於2015年12月31日	3,172	89	344	47	(91)	231	3,792
年度虧損	—	—	(778)	—	—	—	(778)
確認精算收益	—	—	—	—	18	—	18
年度全面收益(支出)總額	—	—	(778)	—	18	—	(760)
確認股權支付	—	—	—	1	—	—	1
於購股權失效時轉撥	—	—	24	(24)	—	—	—
於2016年12月31日	3,172	89	(410)	24	(73)	231	3,033



## 41. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2016年12月31日及2015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				
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	—	82%	翻新工程
盛貿有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	—	67%	承建保養工程
德基設計工程有限公司	2,600,100股普通股(港幣2,600,100元) 100,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元) 6,800,000股無投票權遞延股份 (港幣6,800,000元)	—	82%	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司**	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	—	82%	室內裝修、設計及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股 (港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份 (港幣33,000,100元) 50,000股無投票權遞延股份 (港幣50,000,000元)	—	100%	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份 (港幣69,000,000元) 1,030,000股無投票權遞延股份 (港幣103,000,000元)	—	100%	樓宇建築
Shui On Contractors Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
瑞安機械服務有限公司	16,611,000股普通股 (港幣16,611,000元) 45,389,000股無投票權遞延股份 (港幣45,389,000元)	—	100%	擁有及租賃機械及 鋼鐵結構工程

## 41. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務				
New Rainbow Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
中華匯房地產有限公司^	每股面值0.01英鎊的股份281,193,011股	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司***	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	—	100%	物業投資
成都瑞安匯源房地產有限公司***	註冊及繳足資本21,000,000美元	—	100%	物業發展
重慶匯正房地產有限公司**	註冊及繳足資本75,000,000美元	—	100%	物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
瀋陽華匯房地產有限公司**	註冊及繳足資本70,000,000美元	—	100%	物業發展
廣州英發房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本64,700,000美元	—	100%	物業發展
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	提供管理服務
北京瑞安建業房地產顧問有限公司***	註冊及繳足資本人民幣800,000元	—	100%	提供諮詢服務

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 41. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務(續)				
Shui On Project Management (China) Limited*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
兆利實業有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	投資控股
志達項目管理顧問有限公司	1股普通股(港幣1元)	—	100%	項目管理顧問服務
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	提供管理服務
大連中滙建材有限公司***	註冊及繳足資本32,000,000美元	—	100%	批發建築材料
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
遵義天時利房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本港幣388,000,000元	—	100%	物業發展 (附註)

## 41. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
其他業務				
南丫石業有限公司	100股普通股(港幣1,000元) 3,500,000股無投票權遞延股份 (港幣35,000,000元)	—	100%	投資控股
T H Industrial Management Limited <sup>#</sup>	每股面值1美元的普通股2,740股	—	100%	投資控股
冠榮控股有限公司*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	—	100%	投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	—	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	—	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	—	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	—	100%	投資控股
貴州瑞安水泥發展管理有限公司***	註冊及繳足資本670,000美元	—	100%	提供諮詢服務
貴州凱里建安混凝土有限公司***	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	—	100%	供應預拌混凝土
貴州凱里瑞安水泥有限公司***	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	—	100%	暫無業務

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

\*\*\* 在毛里裘斯註冊成立

# 在巴哈馬群島註冊成立

## 在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2016年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：於截至2016年12月31日止年度，本公司間接持有的附屬公司遵義天時利房地產開發有限公司已出售。

## 42. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2016年12月31日及2015年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
超合有限公司	420,000股普通股(港幣420,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	
鶴山超合預制件有限公司**⑥	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
<b>房地產業務</b>				
21世紀控股有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元)	80%	投資控股	1
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	65%	投資控股	1
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	50.04%	投資控股	1
成都翔龍房地產有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣450,000,000元	81%	物業發展	1
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	50.04%	投資控股	1
江蘇九西建設發展有限公司***	註冊及繳足資本人民幣382,000,000元	50.04%	物業發展	1



## 42. 主要合營企業資料(續)

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

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

# 在開曼群島註冊成立

+ 外商獨資企業

@ 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。

## 43. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2016年12月31日及2015年12月31日的主要聯營公司的資料。

間接聯營公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務
富岸集團有限公司*	每股面值1美元的股份780股	28.2%	投資控股
大連乾通科技發展有限公司** <sup>⑥</sup>	註冊及繳足資本人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司** <sup>⑥</sup>	註冊及繳足資本人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司** <sup>⑥</sup>	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司** <sup>⑥</sup>	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園中興開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣1,900,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮達開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣660,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮泰開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣100,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮源開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣350,000,000元	22%	軟件園開發

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

<sup>⑥</sup> 合資企業

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部份：

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

# 集團財務概要

## 1. 業績

	截至12月31日止年度				
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
營業額	6,443	7,952	6,102	5,916	<b>5,345</b>
除稅前溢利(虧損)	627	(330)	(1,345)	(1,041)	<b>(1,362)</b>
稅項	(142)	(542)	(14)	(68)	<b>6</b>
年度溢利(虧損)	485	(872)	(1,359)	(1,109)	<b>(1,356)</b>
下列應佔：					
本公司持有人	459	(889)	(1,374)	(1,126)	<b>(1,382)</b>
非控股股東權益	26	17	15	17	<b>26</b>
	485	(872)	(1,359)	(1,109)	<b>(1,356)</b>

## 2. 資產與負債

	於12月31日				
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2015年 港幣百萬元	2016年 港幣百萬元
資產總值	23,320	23,120	18,520	12,339	<b>9,210</b>
負債總額	(13,032)	(13,729)	(10,650)	(6,759)	<b>(5,338)</b>
	10,288	9,391	7,870	5,580	<b>3,872</b>
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	10,218	9,324	7,833	5,542	<b>3,835</b>
非控股股東權益	70	67	37	38	<b>37</b>
	10,288	9,391	7,870	5,580	<b>3,872</b>

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生（主席）

黃月良先生（行政總裁兼財務總裁）

### 非執行董事

曾國泰先生

### 獨立非執行董事

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

## 審核委員會

陳棋昌先生（主席）

李凱倫女士

夏達臣先生

## 薪酬委員會

李凱倫女士（主席）

羅康瑞先生

陳棋昌先生

## 提名委員會

羅康瑞先生（主席）

李凱倫女士

陳棋昌先生

## 財務委員會

黃月良先生（主席）

曾國泰先生

陳棋昌先生

夏達臣先生

## 投資委員會

黃月良先生（主席）

李凱倫女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

## 執行委員會

黃月良先生（主席）

羅康瑞先生

其他主要行政人員

## 公司秘書

陳若荷女士

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

## 主要股份過戶登記處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
（前稱 Codan Services Limited）  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

## 股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
上海商業銀行有限公司  
法國巴黎銀行

## 股份代號

983

## 網址

www.socam.com







(於百慕達註冊成立的有限公司)

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



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張  
FSC® C022951