



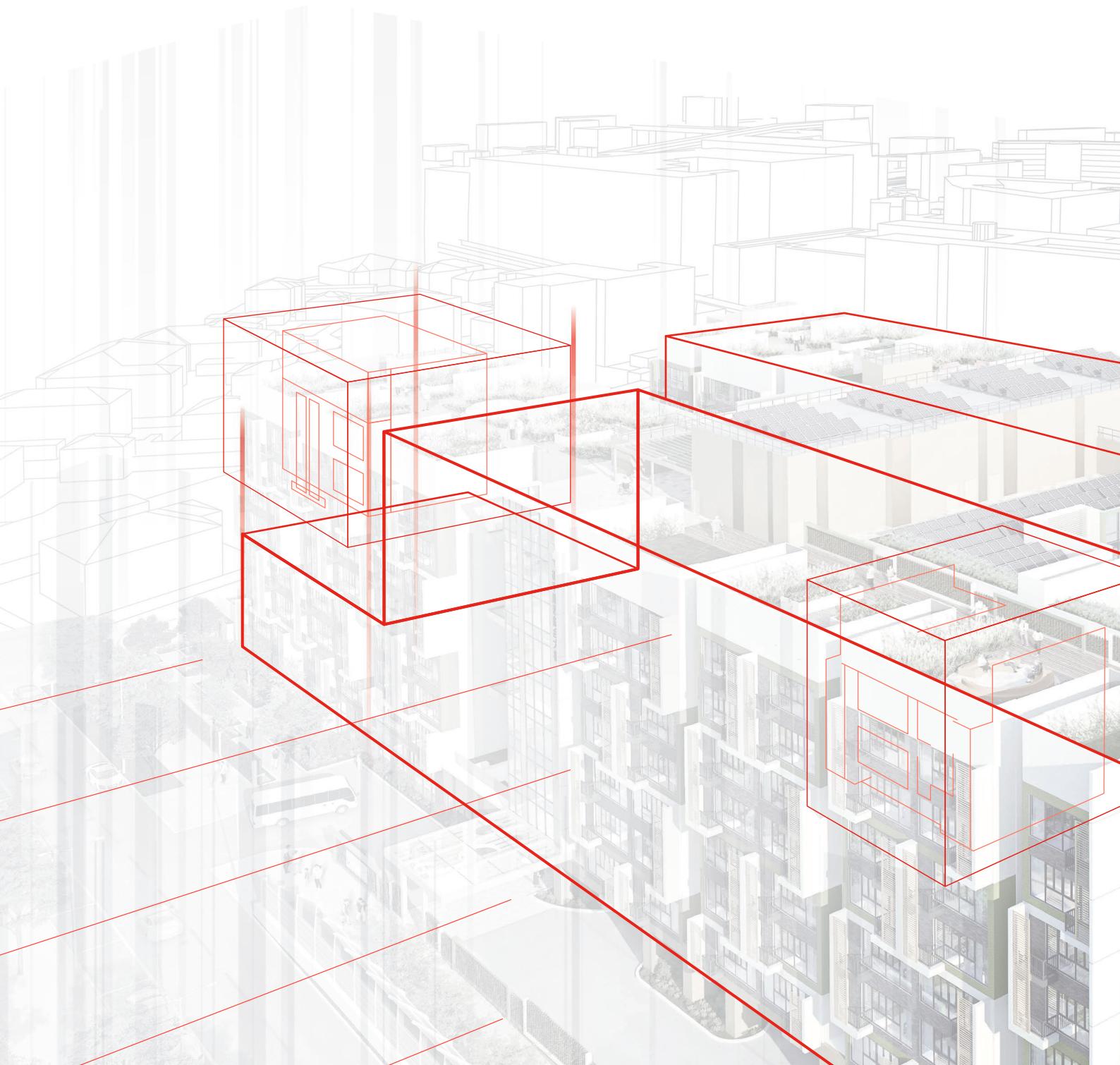
瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

股份代號：983

築建 新空間

CREATING SPACE

年報 2022



目 錄

□ 香港科學園商務中心



瑞 建 新 空 間



什麼是空間？

空間象徵著我們擴張的雄心 — 實現我們的發展計劃和更高的增長目標。

在虛擬世界中，我們將空間視為想像的藍圖，共享項目進展的渠道。由創建藍圖和線條開始，我們致力共同建構更多家園和美好的明天。

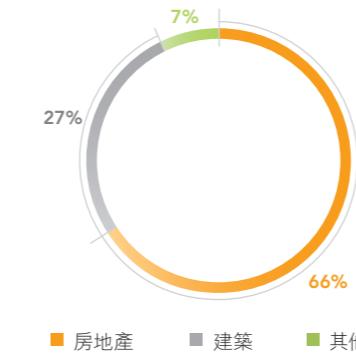
2	2022摘要
4	關於瑞安建業
6	主席報告
11	管理層討論及分析
11	業務回顧
38	財務回顧
42	環境、社會及管治報告
74	董事及高級管理人員
78	企業管治報告
92	審核委員會報告
94	薪酬委員會報告
98	提名委員會報告
100	風險管理報告
105	董事會報告
117	獨立核數師報告
122	綜合損益表
123	綜合損益及其他全面收益表
124	綜合財務狀況表
126	綜合股本權益變動表
128	綜合現金流量表
130	綜合財務報表附註
211	集團財務概要
212	公司資料

2022 摘要

財務摘要

截至 12 月 31 日止年度	2022	2021	2020	2019	2018
以港幣百萬元計					
營業額	6,307	5,267	5,670	5,545	6,128
本公司持有人應佔溢利(虧損)	(232)	76	52	7	(139)
每股基本盈利(虧損)(港幣)	(0.62)	0.20	0.14	0.02	(0.31)
每股股息(港幣)	-	0.07	-	-	-
於 12 月 31 日					
資產總值(港幣十億元)	9.1	9.6	9.8	9.4	10.6
本公司持有人應佔股本權益(港幣十億元)	2.6	3.3	3.1	2.8	2.9
每股資產淨值(港幣)	7.04	8.72	8.37	7.49	7.52
淨負債比率	60.9%	46.9%	50.8%	54.2%	84.9%

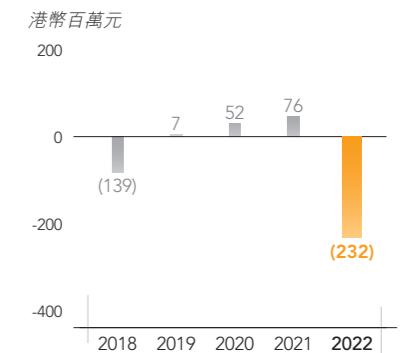
資產組合
於 2022 年 12 月 31 日



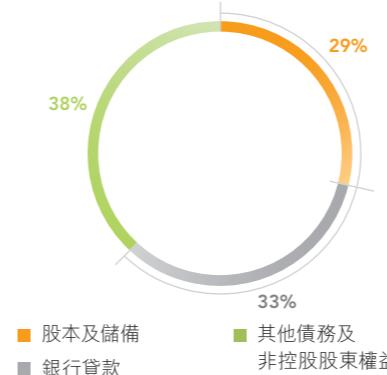
營業額



本公司持有人
應佔溢利(虧損)



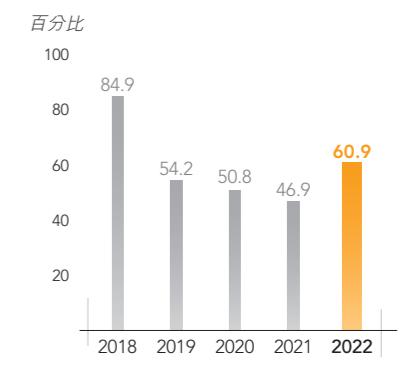
股本及負債
於 2022 年 12 月 31 日



本公司持有人應佔股本權益
於 12 月 31 日



淨負債比率
於 12 月 31 日



業務 摘要



建築

溢利

港幣 5.41 億元 ▲ 6%

營業額

港幣 60 億元 ▲ 22%

溢利率

9.0% ▼ 1.4%

房地產

虧損

港幣 1.30 億元 ▲ 3%

營業額

港幣 2.75 億元 ▼ 17%

租賃收入

港幣 9,900 萬元 ▼ 13%

環境與社會

碳排放強度

18.02 公噸二氧化碳
當量/百萬營業額 ▲ 0.11%

意外率

3.10 宗/千名工人 ▼ 15.07%

培訓時數

26,234 小時 ▲ 25.16%

關於 瑞安建業

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

建構明天2021-2030

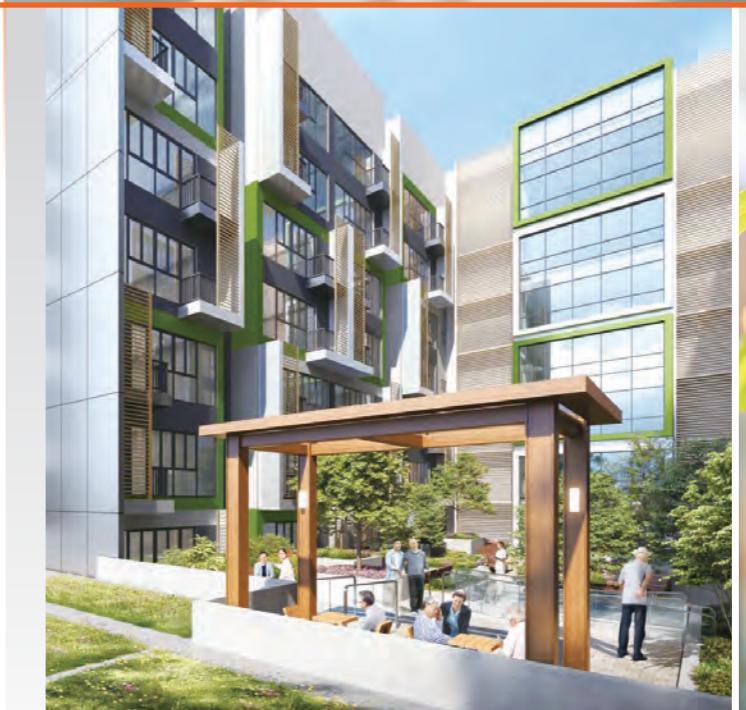
「建構明天2021-2030」藍圖落實集團的可持續發展願景和目標，致力為經濟、環境和社區帶來正面影響，並將可持續發展成為瑞安建業長遠發展的重要原則。



企業價值

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

誠信 優質 創新 卓越



主席報告

「隨着前瞻的城市規劃落實，為大眾開創空間、打造宜居城市，我們相信瑞安建業在往後數年將會迎來難得的機遇，繼續為香港的經濟和社會發展作出更多貢獻。」

羅康瑞
主席



□ 香港故宮文化博物館

各位股東：

相信2022年的全球經濟表現令不少人都感到失望。即使西方國家撤銷新冠肺炎的防疫措施以提振經濟，俄烏戰爭引致的能源和商品價格飆升仍舊影響市場氣氛。而日益脆弱的供應鏈、通脹高企的經濟環境帶來的利率攀升、以及不斷加劇的地緣政治緊張局勢，持續打擊投資者和消費者信心。隨着有關挑戰持續至2023年，環球經濟將進一步放緩。

直至去年12月，中國受到新冠肺炎封城措施和嚴峻的外圍環境所影響，削弱了這個世界第二大經濟體對全球增長的貢獻。2022年中國國內生產總值對比2021年錄得的8.1%升幅，大幅下調至3.0%。中國於2023年逐步放寬防疫措施並對外開放，不僅可加快國家經濟復甦步伐，還有助帶動全球經濟重拾增長動力。

於2022年香港本地生產總值按年萎縮3.5%。今年年初香港特區政府撤銷所有入境管制措施，放寬國際商旅出行，令香港整體恢復活力。同時，香港亦與內地恢復通關，當可促進與粵港澳大灣區商業活動。

我們的建築業務把握香港市場的強勁需求，帶來可觀的業績。2022年集團錄得總營業額為港幣63億元，遠高於2021年的港幣53億元。然而由於2022年人民幣兌港幣貶值9.3%，其產生的淨匯兌虧損港幣2.32億元覆蓋集團的營運溢利。集團錄得股東應佔虧損港幣2.32億元，對比2021年則錄得溢利港幣7,600萬元。

市場需求強韌

瑞安建築的香港建築業務受兩個相輔相成的因素帶動：包括推進現有項目如期竣工交付以達致盈利回報，以及維持穩健的手頭合約。年內集團在上述兩方面均表現出色，錄得亮麗成績。

過去一年，集團的現有建築項目整體進度良好，彰顯瑞安建築致力實踐承諾、力求革新，透過採用創新技術及推進業務數碼化，以提升工作效率、工地安全及環境可持續發展性。

年內，儘管市場競爭激烈，瑞安建築仍然成功取得多項新建築合約，總值港幣79億元，當中包括首個位於東九龍安達臣道石礦場的組裝合成建築(MiC)公營房屋項目合約，以及位於錦田的過渡性房屋項目合約。同時我們亦開展了上水的兩個公營房屋項目。這些項目於2025年竣工後，將可提供合共5,449個公營房屋單位，其中1,020個單位在2023年可供編配，讓輪候冊上的申請者受惠。

隨著香港特區政府展現決心回應社會的逼切需要，會將房屋政策列為首要目標。公營房屋單位的平均輪候時間日益增加，凸顯房屋的供求嚴重失衡，為此新一屆特區政府管治團隊於去年10月提出更多正面積極的政策及措施。

除了已落實及推展中的過渡性房屋舉措外，特區政府亦正計劃於未來五年興建30,000個簡約房屋單位，以增加短期房屋供應，滿足市民殷切的住屋需求。長遠而言，以國際創科新城為主題的「北部都會區」將會陸續推進地區建設，瑞安建築當可積極融入，把握龐大機遇，建造各項公營房屋及社區設施，包括醫療保健、文化機構及康樂休憩等基建設施。

「我們亦熱切期待特區政府將推出的全新『私人發展商參與興建資助房屋先導計劃』，憑藉集團過去在相關房屋項目中累積的經驗及優秀往績，當可帶動建築業務前景。」

善用創新科技

近年，運用建築信息模擬技術(BIM)對本港建造業界極其重要。這項創新技術帶來很多優勢，因此瑞安建築投放大量資源，組建及培養集團的建築信息模擬技術團隊，並積極擴充所需的硬件及軟件，以更廣泛應用此項技術。

2022年，集團建築團隊全面採用MiC技術興建的古洞北特建福利服務綜合大樓項目順利於本年1月竣工，標誌着瑞安建築進一步提升建築效率營運。項目完成安裝1,764件獨立組件，於落成後提供1,750個宿位，讓長者開展樂齡生活。我們的團隊善用MiC技術，助集團延展競爭優勢，帶領集團於講求高效及可持續建築的市場中領先。

此外，集團拓展珠海辦公室團隊，以提供專業設計和技術服務，並積極開拓粵港澳大灣區的龐大商機；同時致力吸引年青人才，並把最新的創新技術納入培訓計劃當中。

推動業務可持續發展

年內，集團持續透過策略性拓展多元業務，藉此擴大價值鏈、發展更多專業領域，務求為公營、機構及企業市場的主要客戶提供更廣泛全面的建築工程服務。我們亦熱切期待特區政府將推出的全新「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，憑藉集團過去在相關的房屋項目中累積的經驗及優秀往績，當可帶動建築業務前景。

為發揮建築核心優勢及達至多元目標，我們時刻兼顧環境、經濟及社區需要，取得各方平衡，並致力實踐多元業務、工地安全、人工智能及領先技術，以抓緊未來數年建造業的蓬勃發展，為客戶提供涵蓋整個建築生命週期的解決方案，包括設計、建造、裝修、設施管理、翻新和維修保養，同時開拓更多新機遇，令集團能發揮設計與建造技術的雄厚實力，爭取佳績。

集團一直在探索應用創新節能服務解決方案，並與中電源動集團攜手合作，為瑞安中心安裝由人工智能控制的供冷系統，目標節省超過30%的電力消耗。我們相信有關方案將可提升智能設施管理的整體專業知識及技術實力，並有助集團及客戶能夠達致可持續的業務發展，共同實現中國內地和香港邁向碳中和的願景。

年內，中國各地為遏止不時爆發的新冠肺炎疫情而實施封城措施，令2022年內地零售消費市場遭受重創。鑑於複雜的外圍環境下，中國或將轉向以消費推動經濟發展。面對新常態下不斷轉變的消費模式和顧客喜好，集團透過持續推進資產優化措施、重塑租戶組合，務求增加集團旗下商場的吸引力。商場管理團隊亦時刻關注最新的市場趨勢，靈活應變以增加商場人流。儘管外界普遍預計中國於後疫情時代重新開放，將刺激國內消費市道復甦回暖，惟物業租賃市場仍然嚴峻，極具挑戰。

積極部署掌握先機

鑑於短期內全球經濟復甦前景黯淡，因此我和董事會均會恪守審慎的經營策略，細心物色及審視潛存的業務機遇，以鞏固及提升我們的市場競爭實力。

隨著中國防疫措施陸續取消，經濟活動逐漸復常、重返軌道。在更多政策支持和住房需求不斷上升的情況下，預計2023年中國房地產市場將漸趨穩定，而這支柱產業將成為帶動國內經濟增長的一個重要動力。

如前所述，我們亦積極於香港業務投放更多資源，透過採納各項用途廣泛的科技推進項目管理流程數碼化、擴大安健環技術應用範疇和培育及啟發人才，以開拓更多發展空間，同時符合將來公營工程建造合約強制規定應用創新科技以達致提速、提效、提質的目標，在市場競爭中穩佔先機。要實現集團長遠發展，增強我們業務和營運的可持續發展能力至關重要。我們會繼續致力將可持續發展理念和工作貫徹始終，提升集團核心競爭優勢。

致謝

今年，我想衷心感謝那些敢於創新、勇於嘗試的員工和合作夥伴，協助瑞安將數碼化平台融匯整合在建築和項目管理之中，令集團得以在瞬息萬變的環境中駕馭挑戰，穩健發展。隨着前瞻的城市規劃落實，為大眾開創空間、打造宜居城市，我們相信瑞安建業在往後數年將會迎來難得的機遇，繼續為香港的經濟和社會發展作出更多貢獻。

在我們終可放下口罩、重現笑顏時的重要時刻，本人亦謹向全體員工致以衷心謝意，感謝您們在過去數年艱辛的疫情期間努力不懈、堅守職責，讓集團得以乘風破浪，共同航向理想的願景和目標。



羅康瑞

主席

香港，2023年3月24日

管理層 討論及分析

「新冠肺炎加速了變革步伐。我們在設計與建造方面的專業知識、應用創新技術的能力，以及推動數碼轉型，不單印證集團的實力，亦使我們在市場競爭中穩佔先機。」

李進港
行政總裁



業務回顧

2022年充滿前所未見的挑戰。儘管新冠肺炎在中國內地和香港捲土重來，瑞安建業憑藉發揮核心競爭優勢，緊握香港公營建築市場的機遇，維持穩健充裕的手頭合約，於年內錄得理想的營運業績。集團的建築業務項目亦取得顯著進展，令2022年的溢利和營業額進一步增長。

新冠肺炎加速了變革步伐。我們在設計與建造方面的專業知識、應用創新技術的能力，以及推動數碼轉型，不單印證集團的實力，亦使我們在市場競爭中穩佔先機。

2022年集團的營業額大幅上升19.7%至港幣63億元（2021年：港幣53億元）。然而年內集團業務錄得股東應佔淨虧損港幣2.32億元（2021年：溢利港幣7,600萬元），主要由於人民幣兌港幣貶值9.3%產生淨匯兌虧損港幣2.32億元，相比2021年確認的淨匯兌收益為港幣7,300萬元。



□ 古洞北特建福利服務綜合大樓是集團第一個全面採用組裝合成建築法的項目

市場環境

2022年全球經濟受通脹高企、利率遞升和地緣政治風險惡化而面臨萎縮。2022年中國國內生產總值增速有所放緩，從2021年8.1%的強勁升幅收窄至3.0%，亦遜於中央政府經濟增長設定在5.5%左右的目標。香港經濟繼2021年錄得6.3%的顯著復甦後回軟，2022年香港本地生產總值按年實質收縮3.5%。

2022年最嚴重的一波新冠肺炎疫情復發令中國經濟遭受重創。在中央政府為遏止感染激增採取動態清零政策下，全國多個城市不時實施全面或部分封城，加上嚴格行動管制和大規模核酸檢測，嚴重影響各項活動。然而內地經濟仍能穩步擴大經濟產值、提升發展質素。在嚴峻的外圍環境下，進出口大幅上揚，工業生產逐步攀升，除房地產外的固定資產投資平穩增長，就業情況總體保持穩定，消費物價溫和上漲。但隨着廣泛封城對消費者信心造成沉重打擊，本地消費市道仍然疲弱，零售額停滯不前。

香港經濟亦持續受壓。宏觀而言，環球需求轉弱及因疫情導致跨境貨運往來持續受阻，嚴重窒礙香港出口。在本地第五波疫情爆發和隨後的金融狀況收緊影響下，本地消費和投資活動亦遭受拖累。儘管如此，下半年政府開支呈上升趨勢，而私人消費開支則受惠於本地疫情大致受控好轉、勞動市場狀況改善及發放消費券，在下半年有所改善。

為回應社會的殷切需求，香港特區政府致力增加公營房屋供應及提升公共衛生基礎設施，並計劃推展多項基建項目，包括北部都會區發展策略，為香港長遠發展奠基。未來十年，香港的建築總開支預計每年可達港幣3,000億元。作為香港主要的建築公司之一，瑞安建業於過去50年在公營工程建設方面擁有深厚經驗，具備充足實力迎接建造業前所未有的機遇。

重要發展

拓展業務商機

隨着政府及機構的建造合約更廣泛應用組裝合成建築(MiC)技術，瑞安建業一直於大灣區物色合適的MiC組件製造商，期望透過業務合作，提高建築品質、安全績效及減省成本。於2023年3月，集團進一步落實策略，與廣州頗具規模的製造商廣州萬友合作，為集團的香港建築項目供應MiC組件。

瑞安建業擁有一套全面的建造價值鏈，分別由瑞安承建有限公司(瑞安承建)、瑞安建築有限公司(瑞安建築)、盛貿有限公司(盛貿)、德基設計工程有限公司(德基)以及新增的智能設施管理NetZo Limited(NetZo)，為公營、機構及企業市場的主要客戶提供各個領域的專業建築工程服務。年內我們加大力度，積極透過旗下各個建造團隊之間創造更大的協同效益，以增強實力及提高生產力。珠海辦公室的職能範圍也進一步擴大，為香港和澳門的整個建築營運提供設計和技術服務。此外，為提供更多支援予瑞安承建在上水的新項目，以及因應北部都會區發展策略將帶來的土地供應增加，我們在粉嶺設立區域辦事處，以把握前景無限的商機。

此外，瑞安承建正努力尋求提升其於發展局轄下的「道路及渠務」牌照，藉此競投香港道路、水務及渠務的大型基建維修工程合約。盛貿亦與業內知名專家合作，拓展機電工程服務市場，目標為大型房屋、醫院重建及保健護理項目進行機電工程。



□ 瑞安中心的室內裝修工程



為了在建築工程和標書提交中應用最新資訊科技，尤其是建築信息模擬(BIM)技術與日俱增，為抓緊機遇，集團於2021年第四季成立了附屬公司睿進服務有限公司(睿進)，睿進將全速推行營運，以配合建築業務未來的高速增長。

興建過渡性房屋

為優化房屋資源，讓輪候公屋的家庭能盡快改善居住環境，香港特區政府積極參與、協助及促成非政府機構在未來數年興建及提供2萬個過渡性房屋單位。

瑞安建業精通設計與建造技術，令集團在建造過渡性房屋單位方面擁有獨特的競爭優勢。2022年7月，瑞安承建從新界社團聯合會社會服務基金取得元朗錦田過渡性房屋的設計與建造合約。該項目將全面採用MiC鋼材建築技術，預計13個月內竣工，於2023年8月落成後將提供1,020個適合二至四人家庭居住的單位。

貫徹可持續發展

憑藉雄厚財力及穩固根基，集團繼續在日常營運中融入可持續發展的理念，在環境、社會及管治方面產生更多正面影響。

為實現「建構明天」十年的可持續發展藍圖及願景，瑞安建業將可持續發展目標納入其各個業務範疇的營運及策略中，除了把工地安全放在首位，我們亦在營運中採用綠色環保措施，以減輕與氣候相關的環境影響。

建築活動對環境帶來莫大影響。作為領先香港的建築集團，我們致力採納持久耐用和可再生資源，並透過高效節能的作業流程來進行建設。為達致減低日常營運產生的廢棄物和碳排放的目標，我們實施環境和能源管理標準，同時推動綠色建築發展，務求為我們的下一代提供綠色的生活環境。

創新和科技是集團實現長遠發展和增長的重要關鍵。我們善用創新的建築技術和數碼化來提高安全、質量和效率，同時減少對環境的影響。當中古洞北特建福利服務綜合大樓這個先導項目便廣泛採用MiC、BIM及其他先進技術建成了1,750個院舍單位，帶領本港類同項目邁向新層次。

□ 錦田過渡性房屋項目採用組裝合成建築法

人才發展是我們近年的首要任務之一。集團在培養人才方面投放了大量資源，同時應對業務團隊老齡化趨勢。為培育人力，我們推行人才發展計劃，旨在甄選擇優厚潛質的項目及一般管理層人才，並將其培養成為未來管理層，作為集團繼任安排的其中一項部署策略。

更多詳情列載於環境、社會及管治報告內。

贖回優先票據、財務穩健雄厚

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

隨著集團建築業務的盈利能力和現金流持續改善，瑞安建業財務狀況更形穩健，當可及時捕捉在核心業務領域出現的機遇。

市場回顧

儘管香港經濟在2022年錄得收縮，本地建造活動在2021年溫和反彈後繼續回穩。於2022年建造總開支比去年同期持續增加，當中公營工程增幅進一步擴大，反映公營工程合約的市場競爭依然激烈。勞動市場自年初以來遭受沉重打擊，但隨著本地疫情好轉，自5月起逐步復甦，建造業失業率亦由2021年12月的5.2%回落至2023年1月的3.4%。

房屋及醫療保健問題是香港社會最關注的議題。正如於2022年10月刊發的《行政長官施政報告》所提及，香港特區政府已物色足夠土地，以滿足未來十年(2023-24至2032-33)按《長遠房屋策略》的30.1萬個公營房屋單位的預計需求。此外，政府會利用短期內未有發展計劃的政府和私人土地，在未來五年興建約3萬個簡約公屋單位。計及簡約公屋、過渡性房屋及傳統公共租住房屋，未來五年整體公營房屋建屋量將增至約15.8萬個單位，以應付迫切的住屋需求。政府亦會在短期內推出先導計劃，鼓勵私人發展商參與興建資助房屋。

建築

「為配合政府在未來數年提供更多房屋單位的計劃，瑞安建業做好充分準備迎接未來機遇，並全力與政府攜手合作，打造更美好的社區。」



兩項位於安達臣道的公營房屋建造項目，竣工後將提供超過 3,310 個單位

同時，香港特區政府正全力推進港幣2,000億元的第一個十年醫院發展計劃(2017-2026)，亦積極擬備港幣3,000億元的第二個十年醫院發展計劃(2027-2036)。此兩期醫院發展計劃旨在提供合共超過1.5萬個新增床位及逾90個手術室，以滿足直至2036年的公共醫療服務的預測需求。

香港特區政府計劃以國際創科新城為主題，把北部都會區打造為一個總面積達3萬公頃、集優質生活、新興經濟和文化休閒於一體的綜合性大都會，這創文明城市設計勢將成為香港未來經濟發展及增長的新引擎，讓房屋供應大幅增加。北部都會區擁有邊境優勢，可促進與深圳協同發展，讓香港更好融入國家和大灣區的發展大局。

隨着公營建築工程市場將繼續蓬勃發展，預計未來幾年建築合約數量將大幅攀升。集團的建築業務已做好充分準備，把握未來龐大的市場機遇，使業務達致進一步增長。

採用建築技術

瑞安建業一直高度重視技術發展。年內，我們繼續推進升級資訊科技基礎設施和數碼化，並於建築項目擴大新技術的應用範疇，以提高營運效益、服務品質、工地

安全，以及減低廢棄物和成本。我們又成立了智能建築部，以探索發掘最新創科技術，讓我們運用在建築項目之中。

在古洞北特建福利服務綜合大樓項目中，由瑞安建築與瑞安承建組成的合營公司(瑞安合營公司)全面採用了MiC技術，同時在整個項目施工週期結合BIM及其他創新科技，包括「機電裝備合成法」、「可供製造及裝配的設計」(DfMA)及「建築項目管理數碼系統」。項目於2022年2月順利完成安裝全部共1,764個獨立組件，並將於2023年3月交付予建築署。採用MiC技術及其他創新工具不僅減少建築工程對周邊環境所產生的影響，還將施工週期縮短，有效提升安全績效及減省成本。

於2022年7月開幕的香港故宮文化博物館，把智能技術和人性化設計巧妙融合在建築之中。德基承辦該項目的裝修工程，並從建築設計到施工運營的各個階段均全面應用了BIM技術。此外，瑞安合營公司於葵涌醫院重建工程(第二期)項目廣泛採用BIM及其他建築技術以優化營運效率，達致綠建環評金級標準。

在邁向「建造業2.0」的新時代，瑞安建業近年亦在提升DfMA、「預製體積建設」及「5G連接人工智能技術」的應用實力，以及在建造流程中使用合適的機械人。因應公營市場日益增加的設計與建造工程合約，我們加強珠

海辦公室內部設計能力和技術發展，使參與招標時更具競爭優勢，又增撥資源培養及加強建築信息模擬技術團隊實力。透過採用各種先進技術，不僅提高我們的環保表現、生產效率和工地安全，同時緩解工地因缺乏技術人員所帶來的壓力。

香港特區政府在《2022年施政報告》中建議香港房屋委員會(房委會)規定所有在未來五年新落成的公營房屋項目需採用DfMA，並在合適項目使用MiC技術，以全速興建住房。另外還將訂明以標準簡約設計和MiC方式快速建成簡約公屋。瑞安建業擁有先行優勢及具備雄厚實力，定可滿足客戶的特定需求。

年內，瑞安建業與初創企業合作，並透過設立瑞安創新基金，推行各項創新計劃，以提升建造業界的營運效率和效益。



□ 業務署辦公大樓擬於2025年竣工

推廣安全

作為建築行業，員工安全對我們至關重要，令我們繼續推動安全工地。我們於建築工地廣泛應用技術，包括人工智能監察系統、人臉識別技術、智能安全帽系統以及安全管理制度等，以監控識別安全隱患及減低意外率。在2022年，集團錄得每千名工人計3.1宗的意外率。

年內，團隊的努力令瑞安承建及瑞安建築獲得：

- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會建造業安全獎勵計劃2022」頒發積極推動安全獎；及
- 由香港建造商會舉辦的「香港建造商會香港建築環保大獎2021」頒發環境優異獎。

於發展局和建造業議會合辦的「第28屆公德地盤嘉許計劃」中，瑞安承建及瑞安合營公司亦取得：

- 安全及環境卓越創新獎金獎及銅獎；及
- 公德地盤獎銅獎。



□ 公營建築市場將繼續蓬勃發展

營運表現

2022年集團的建築業務營業額和溢利進一步錄得增長。憑藉瑞安建築在市場上的穩固地位，集團於年內激烈的市場競爭下仍維持穩定數目的手頭合約，並有望繼續增長。

建築業務於2022年錄得溢利港幣5.41億元，較2021年的港幣5.11億元增加5.9%。2022年的營業額為港幣60億元，較2021年的港幣49億元大幅上升22%。2022年除稅前溢利率自2021年的10.4%回落至9%，主要由於新合約在建設工程初期的利潤貢獻相對較少所致。

在競爭激烈的投標環境下，集團手頭合約仍然保持穩健。2022年集團在香港和澳門取得多份新建造、維修、裝修和翻新工程合約，總值港幣79億元，而2021年則錄得價值港幣38億元合約。年內及於年底後取得的新合約詳情詳列於以下公司介紹。

於2022年12月31日，集團手頭合約總值為港幣244億元，未完成合約總值為港幣162億元，對比2021年12月31日則分別為港幣238億元及港幣150億元。充足的工程量將可確保未來幾年的營業額、溢利及現金流健康增長。

集團繼續如期推進建築項目。年內主要在建建築項目以及竣工項目詳列於以下公司介紹。

瑞安承建有限公司及 盛貿有限公司

自2021年10月1日起，瑞安承建成為唯一一間獲房委會承建商名冊(新工程類別)認可為「優質承建商組別」的承建商，並把工作量上限提高至2.1萬個房屋單位，以肯定瑞安承建的誠信可靠和專業能力、及貫徹為房委會的公營房屋計劃提供優質的建築服務。

除稅前溢利

2022

港幣5.41 億元
2021 港幣5.11億元

營業額

2022

港幣60 億元
2021 港幣49億元

溢利率

2022

9.0%
2021 10.4%

新簽合約及工程量

新簽合約



手頭合約總值 於12月31日



未完成合約總值 於12月31日





□ 各項施工活動如期進行

新合約

瑞安承建及盛貿於2022年取得的新合約總值約港幣71億元，包括：

- 由房委會批出、位於上水第4及第30區(地盤二)第二期的公營房屋建設，以及青康路北第三期行人天橋項目，於2025年落成後將提供1,556個公營房屋單位、零售店舖、社區及其他配套設施(港幣13.29億元)；
- 由房委會批出、位於上水第4及第30區(地盤一)第一期的公營房屋建設，於2025年落成後將提供1,463個公營房屋單位、零售店舖、幼稚園、長者院舍、社區及其他配套設施(港幣12.43億元)；
- 由房委會批出、位於安達臣道石礦場R2-6及R2-7用地的公營房屋建設，將採用MiC技術，於2025年落成後提供1,410個公營房屋單位及車位設施(港幣14.08億元)；
- 由新界社團聯會社會服務基金批出、位於元朗錦田過渡性房屋的設計與建造合約，於2023年8月落成後將提供1,020個房屋單位及活動休憩設施(港幣5.19億元)；
- 由醫院管理局批出、為期三年位於新界東聯網小型工程定期合約(港幣7.92億元)；
- 由教育局批出、為期三年位於黃大仙、觀塘及西貢的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約(港幣9.27億元)；及
- 由教育局批出、為期三年位於屯門及元朗的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約(港幣8.51億元)。

年內，瑞安承建及盛貿除取得新建築和維修保養合約，手頭合約亦進展良好，包括：

- 房委會位於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋建造項目；
- 房委會位於各區公共屋邨的保養、改善及空置單位翻新工程定期合約；
- 建築署於香港境內樓宇、土地及其他物業的小型工程定期合約；
- 教育局改建、加建及維修保養工程定期合約；
- 香港鐵路有限公司樓宇建築及興建工程定期合約；
- 中華電力小型樓宇的設計及建造、土木工程、建築結構翻新工程，以及配電電纜壕坑挖掘及鋪設工程定期合約；及
- 香港機場管理局位於香港國際機場大樓的保養、改善及翻新工程定期合約。

手頭合約

年內，瑞安承建及盛貿如期完成以下主要建築及維修保養合約：

- 房委會位於柴灣道的公營房屋建造項目，提供828個公營房屋單位及配套設施；
- 兩份教育局位於九龍及新界指定區域的資助學校、樓宇及土地以及其他物業的改建、加建及維修保養定期合約；
- 教育局位於香港的樓宇及土地以及其他物業的加建、改建及改善小型工程定期合約；
- 醫院管理局九龍西聯網小型工程定期合約；及
- 香港賽馬會沙田馬場各場地處所的小型工程定期合約。

瑞安承建於年底後取得由建築署批出、為期三年位於九龍及新界的樓宇及土地以及其他物業的裝修工程設計及建造定期合約(港幣5.70億元)。

□ 上水第4及第30區(地盤二)第二期的公營房屋建設項目



瑞安建築有限公司及 瑞安合營公司

瑞安建築為市區重建局進行的中環街市活化項目二期於2022年第一季竣工，活化後的中環街市大樓已於4月全面開放給公眾使用。

年內，瑞安合營公司繼續穩步推進各項設計與建造合約，包括醫院管理局的葵涌醫院重建工程(第二期)，以及建築署位於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓，並完成古洞北特建福利服務綜合大樓，為長者提供1,750個安老宿位。

瑞安合營公司於2022年1月獲建築署批出總值港幣8.60億元的新合約，為落馬洲河套地區設計與建造消防局暨救護站及其他消防設施。由於該項目用地隨後交還香港特區政府興建緊急醫院和社區隔離治療設施，建築署遂終止合約，瑞安合營公司現正與建築署商討合約賠償事宜。

建築署及醫院管理局繼續推出多項建築合約招標。儘管市場競爭激烈，瑞安建築及瑞安合營公司憑藉集團自身於設計及建設的實力，當可把握往後的招標機遇。

德基設計工程有限公司

德基繼續積極拓展競爭激烈的香港和澳門裝修及樓宇翻新市場，並於2022年主要從香港的商業及機構客戶取

得多項裝修及樓宇翻新的新合約，總值港幣7.85億元，手頭合約總值保持穩健。

面對充滿挑戰的營商環境，德基努力維持工期和工程預算，達至按時交付的目標。年內，德基於香港和澳門分別完成合共價值港幣4.27億元和港幣4,000萬元的合約，主要包括尖沙咀麗晶酒店翻新的石棉清除及更換服務、九龍塘又一城的防護欄供應及安裝工程以及香港科學園和恒生銀行總行的裝修工程。

年後，德基取得兩份由香港機場管理局批出的合約，包括一號客運大樓離境大堂滅火系統及樓宇改建工程(港幣2.10億元)，以及第三跑道及停機坪L7拉闊味角室內裝修分判工程(港幣6,000萬元)。

新合約

年內德基取得的主要新合約包括：

- 香港浸會大學學生宿舍及教學綜合大樓的多功能室、公共區域及隔音設備區域的裝修工程；
- 香港科學園各座大樓的加建、改建、裝修及屋宇服務工程；
- 香港國際機場的機場地面維修大樓改裝工程；
- 香港國際機場一號客運大樓的離港層落客區改造工程；
- 香港國際機場二號客運大樓登記櫃檯鋁質幕牆和格柵系統的設計、供應和安裝工程，及關愛閣前廳、巴士候車室、專車候車室、祈禱室的室內裝修工程；
- 圓方公眾洗手間裝修工程；
- 瑞安中心加建、改建外牆及裝修工程；
- 中環擬建辦公室發展項目的金屬幕牆及天花的供應及安裝工程；及
- 澳門美獅美高梅北座1層及3層、以及南座1層的走廊管道槽整改工程。

智能設施管理服務

專責集團智能設施管理業務的NetZo，與著名的能源和可持續發展專家中電源動、以及創新科技公司合作，為客戶提供智能設施管理解決方案和服務。我們亦正尋求與業界領先公司拓展業務合作的機會，為升級和改善設施提供可持續的解決方案。

年內，NetZo繼續在集團於中國內地旗下的商場推行提升可持續發展的設施工程，並在營運效率和節能方面取得顯著成果。而為瑞安房地產在武漢和上海提供智能設施的項目亦已竣工，未來將進一步將有關服務擴展至瑞安房地產於中國內地的其他項目。NetZo現正與香港的醫院、學校及企業，以及一些大灣區客戶磋商，積極開展智能設施管理業務。

瑞安建業與其控股股東Shui On Company Limited訂立框架協議，集團將可於協議訂明的2022年至2024年期間，透過競標程序承接瑞安中心的大型優化工程，包括採購及安裝智能設施及節能解決方案，最高合約總額為港幣3.72億元。該框架協議於2022年6月1日舉行的股東特別大會上已獲得本公司獨立股東的批准。



□ 葵涌醫院重建工程二期進展良好

主要項目

「集團正在策略性地擴展其價值鏈－包括室內裝修、維修保養以及智能設施管理，務求為政府、公營機構和企業等主要客戶提供整個建築生命周期的服務。」



渠務署辦公大樓

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



葵涌醫院重建工程(第二期)

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



上水公營房屋項目

□ 我們開展了上水的兩個公營房屋項目。於2025年竣工後，將提供合共3,019個公營房屋單位。



安達臣道公營房屋項目

□ 位於安達臣道石礦場的公營房屋將於2025年落成。



□ 提升體驗式購物

房地產

「疫情改變了集團的經營方式和消費者的行為，對零售和商業租賃構成挑戰。過去數年，集團於當地社區商場的轉型取得良好進展，並引入更多家庭活動及綠色生活趣味元素。」

市場回顧

中國內地受到新冠肺炎疫情捲土重來及全國持續嚴格封控措施拖累，令國內消費疲軟。2022年的消費品零售額比去年同期下滑0.2%至人民幣44.0兆元，而網上零售銷售額則按年增長4.0%至人民幣13.8兆元。

隨著疫情踏入第三年，中國內地經濟的數碼化轉型進入高速時期，因而令傳統銷售及商務租賃市場進一步受壓。中國消費者的日常生活習慣日漸趨向網絡化，企業亦紛紛致力透過應用數碼工具及渠道，以吸納更多客戶、建立業務無縫聯繫及客戶數碼體驗，這些因素均推動「宅經濟」迅速增長，並使消費者及企業行為轉變。面對嚴峻市場環境，集團正加快推進資產優化措施，透過優化營運、重整租賃和營銷策略，並為其於成都、重慶、瀋陽及天津的商場帶來獨特的綠色生活趣味元素，鞏固「社區商場」的定位，以應對快速演變的新常態。

中央政府於12月果斷放寬動態清零政策，撤銷大部分國內限制措施，並有序地開放邊境。然而新一波疫情接踵而至，並在2023年1月達到高峰。隨著疫峰過後，大眾生活逐漸復常，國內消費有望復甦。

營運表現

受近三年來最嚴重的一波新冠肺炎疫情打擊，集團房地產業務於2022年面對艱巨挑戰。全國各地省市封城和嚴格行動管制，不但使消費者信心和經濟活動受挫，亦令商場和商店於年內間歇性關閉，導致人流驟降。集團的租金收入整體下降，旗下成都、重慶及天津租賃物業的出租率亦有所下跌。

集團房地產業務於2022年錄得虧損港幣1.30億元，而2021年則為虧損港幣1.26億元，其中包括集團物業組合估值及減值虧損(經扣除遞延稅項撥備)，於2022年及2021年分別為港幣1.05億元及港幣1.14億元。2022年營業額為港幣2.75億元，包括銷售收入港幣3,400萬元、租賃收入港幣9,900萬元及香港物業管理服務收入港幣1.42億元，而2021年的總營業額則為港幣3.31億元。

物業組合

於2022年12月31日，集團於中國內地擁有六個項目，如下表所述。集團物業組合總樓面面積39.72萬平方米，其中已竣工物業佔38.03萬平方米，發展中的南京瑞安翠湖山物業佔1.69萬平方米。

城市	項目	家居式辦公單位／別墅式樓房				
		(平方米)	(平方米)	零售	車位及其他	總樓面面積*
成都	瑞安城中匯	—	33,300	43,000	83,300	159,600
重慶	創匯首座	—	—	21,000	9,900	30,900
廣州	瑞安創逸	—	—	—	4,300	4,300
南京	瑞安翠湖山	10,900	—	—	7,700	18,600
瀋陽	瀋陽項目一期	—	1,600	62,200	25,500	89,300
天津	威尼都一期	—	—	63,600	—	63,600
	威尼都二期	—	1,500	29,400	—	30,900
合計		10,900	36,400	219,200	130,700	397,200

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。



□ 天津威尼都提供新穎的營銷活動

營業額



HK\$2.75
億元

租賃收入



HK\$9,900
萬元

於2022年12月31日，集團物業組合主要包括以下物業：

- (a) 成都瑞安城中匯(位於成都商業中心區的大型綜合發展項目)的一個商場、一幢辦公大樓以及車位；
- (b) 重慶創匯首座(位於重慶市中心的綜合樓宇，毗鄰繁華的解放碑廣場)的一個商場及車位；
- (c) 瀋陽項目一期(位於瀋陽「金廊」的綜合大樓)的一個商場及車位；
- (d) 天津威尼都一期(毗鄰京津城際鐵路天津武清站)的一個歐陸式購物中心；及
- (e) 天津威尼都二期(毗連天津威尼都一期)的零售舖位及家居式辦公單位。

租賃表現

租賃市場於2022年持續受壓。集團於2022年錄得中國內地零售及辦公室物業租賃收入港幣9,900萬元，較2021年港幣1.14億元下跌13%，年內集團向受當地政府抗疫措施影響的租戶提供港幣300萬元租金及物業管理費寬減。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積(平方米)	2022年12月31日	2021年12月31日
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	71%	77%
辦公室	33,300	78%	79%
重慶創匯首座			
零售	21,000	82%	85%
瀋陽天地			
零售	62,200	93%	91%
天津威尼都一期			
零售	63,600	69%	81%

□ 為商場增添綠色和趣味元素





□ 舉辦各種主題活動

為應對艱巨市況，我們繼續加強穩固與租戶之間的長期關係，於年內旗下大部分商場都能維持相對穩定的出租率。然而集團一些租戶受到長期停業及「雙減」政策打擊而倒閉，令部分位於天津威尼都一期從事教育相關的租戶需提前終止租約，拉低該商場的出租率。

成都瑞安城中匯就替換電影院營運商所展開的磋商受疫情耽誤，延至8月簽訂租賃合約。電影院已於2023年1月開業，當可提高商場出租率約12.5%。

資產優化計劃

儘管市場環境不利，集團仍積極部署裝備，以迎來疫情過後即將回暖的消費市道。我們繼續致力為商場的零售、餐飲及娛樂氛圍注入更多活力，並提升商場的綠色時尚生活體驗，以滿足消費者不斷轉變的期望及趨勢。為保障及改善租戶和顧客的身心健康，我們在商場安裝智能設施及應用防毒殺菌技術，有關設備更可提高能源效益及降低營運成本。

過去數年，集團於當地社區商場的轉型取得良好進展，除引入更多家庭活動及綠色生活趣味元素，如體驗平台、兒童主題活動及遊樂區、期間限定的現場音樂、舞蹈和娛樂表現等，亦在遵守當時防疫措施的情況下，舉辦多項創意互動項目及活動，以增加忠實顧客群，為租戶刺激零售銷售。集團透過緊貼流行時尚趨勢和目標群眾進行市場推廣活動，從而帶動人流、增加商場租金收入，同時實現旗下商場的潛在價值。

物業銷售

本集團現時持有少量待售物業存貨，主要包括南京瑞安翠湖山項目的發展中物業、天津威尼都二期的零售鋪位及家居式辦公單位，以及在多個項目中的一些車位。

集團於2022年物業銷售所得的收入港幣3,400萬元及虧損港幣900萬元已獲確認，對比2021年則分別為港幣8,100萬元及溢利港幣500萬元。

年內，集團完成出售南京瑞安翠湖山最後兩個總樓面面積為822平方米的別墅式樓房單位及14個車位，確認銷售總額為人民幣2,100萬元。至此，項目所有344個總樓面面積為96,301平方米的別墅式樓房單位已全部售罄。

反覆的新冠肺炎疫情嚴重打擊整體商用物業的投資氣氛，年內天津威尼都二期的零售鋪位及家居式辦公單位的銷售幾近完全停滯。該物業自2019年分階段銷售，截至2022年12月31日，在可出售的486個零售鋪位和184個家居式辦公單位中，共195個零售鋪位及167個家居式辦公單位已完成銷售，總樓面面積分別為7,160平方米及11,338平方米，銷售總額為人民幣3.82億元。

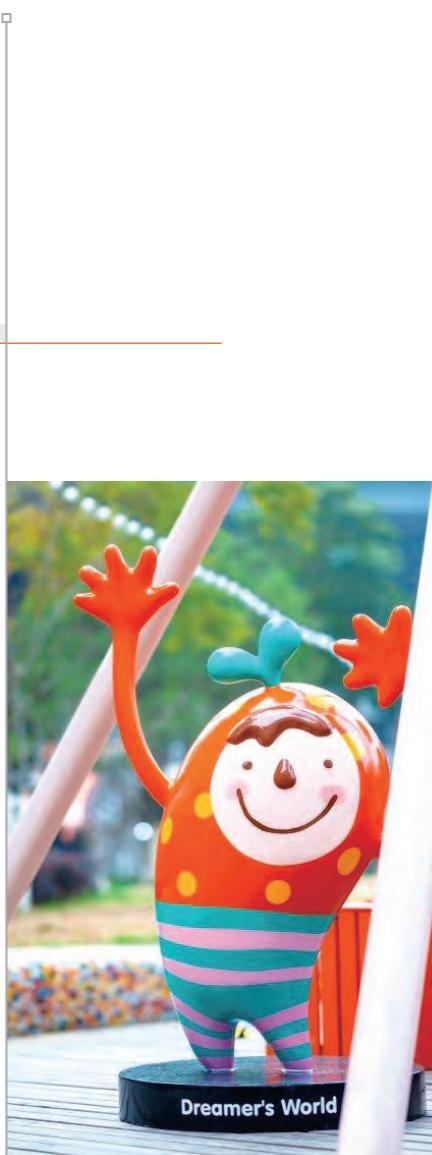
物業管理

年內，泓建物業管理有限公司(泓建)各項物業管理合約及來自民航處的三年期設施管理合約進展理想，並取得以下主要合約：

- 由房委會批出一份為期五年、分別為東涌迎東邨及滿東邨提供物業管理服務的合約，金額為港幣1.6億元；及
- 由市區重建局批出兩份為期三年及一份為期兩年、分別為油麻地一幢住宅大廈及為西區及旺角安置大廈提供物業管理服務的合約，金額為港幣3,700萬元。

憑藉於物業管理方面的專業知識與多年經驗，及與集團其他業務營運部門夥拍合作，泓建於2022年錄得營業額港幣1.42億元，為集團貢獻穩定的收入及現金流。

泓建於香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2022」榮獲商業樓宇組別的卓越設施管理獎，對團隊在瑞安中心提供設施管理服務方面的優秀表現予以肯定。



展望

「瑞安建業已作好充份準備，善用豐富的專業知識為公司擴展業務尋求增長，同時致力促進社會的可持續發展。」

去年世界經濟增長勢頭顯著減弱，預計2023年將繼續承壓、增速放緩。俄烏戰爭帶來潛在升級風險對全球穩定造成廣泛威脅，而中美關係持續變化以及地緣政治緊張局勢升級亦將持續遏抑經濟活動。儘管全球通脹出現回落趨勢，但利率大幅飆升和收緊貨幣政策，勢令金融市況波動和不明朗因素進一步加劇。

中國從去年12月開始逐步對外開放，有望帶動今年經濟活動有所反彈，但重返強勁復甦之路仍充滿變數。面對極為複雜多變的外圍環境，全球經濟增長步伐減慢，預計需求減弱將令出口繼續低迷。為應對外圍市場風險和

挑戰，中國將繼續落實「雙循環」策略，以提振內需、增強經濟發展韌性，並提供更多支援措施，務求實現更穩健和可持續的經濟增長。

隨着中國疫後重新開放，我們期望內需會成為重啟國內經濟發展的主要動力。集團旗下商場將繼續透過推進資產優化措施，為消費者提供能樂在其中的零售體驗式消費，以增加人流並改善租賃表現。我們亦在中國內地推行商場管理營運架構重組，專注提升核心競爭優勢，引入合適的智能設施，深入發掘全方位節省成本的機會，從而實現資產價值可持續增長。

香港於疫後有序復常，經濟活動回暖，利好本地消費活動，經濟有望在2023年穩步復甦。而中港邊境全面通關亦有助重振本地零售業和旅遊業。相信在香港積極配合及國家的發展戰略之下，中長期經濟前景仍然可期。

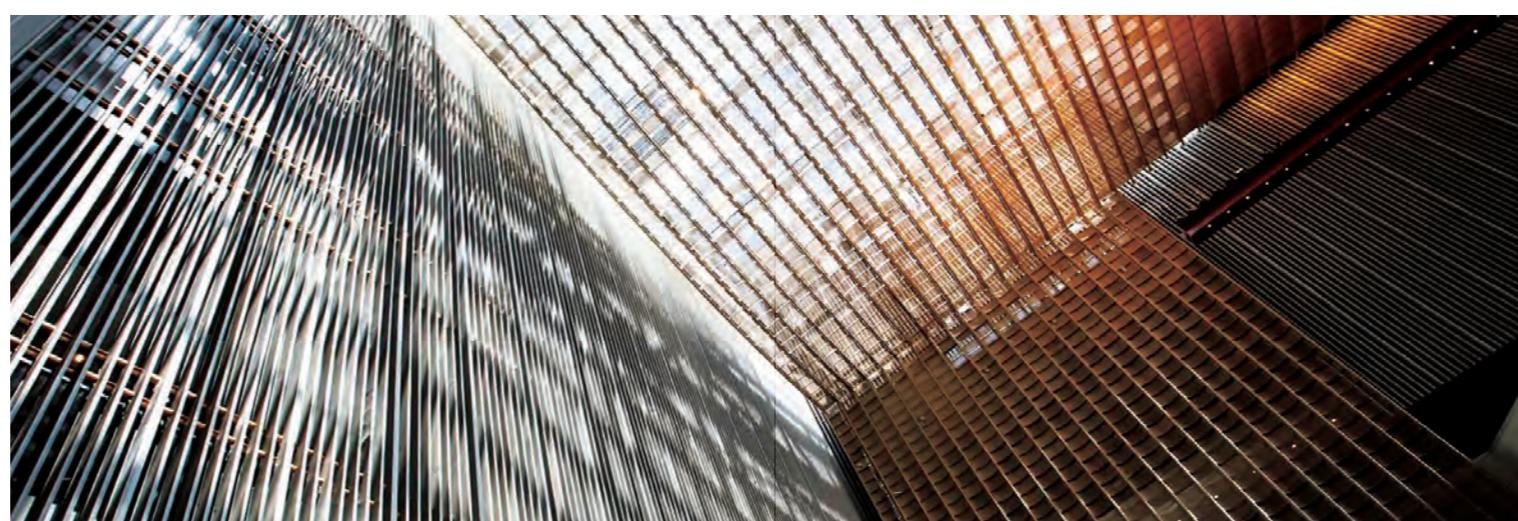
作為香港主要的建築公司之一，瑞安建業一直致力建設可持續發展項目，務求減少對環境造成的影響。正如在《2022年施政報告》所述，香港特區政府致力回應市民迫切的住屋問題，不但著手增加公營房屋供應，亦廣泛採用MiC及其他技術以全面提速興建公營房屋。因應公營房屋建築市場不斷擴大，加上全新推出的「私人發展商參與興建資助房屋先導計劃」，配合持續進行的醫院發展計劃和潛力無限的北部都會區發展策略，瑞安建業當可受惠於未來的龐大商機。

香港公營建築工程市場競爭日趨激烈。失業率自2022年9月起持續呈下行趨勢，而建造業失業率跌幅更加明顯。為應對業界長期存在技術人員短缺問題，瑞安建業繼續加大力度，透過加強供應鏈管理以提升建築生產力和項目交付品質，同時積極吸納年輕人才及增強人才培

訓發展來擴充建築團隊。集團除了進一步拓展設計與建造方面的實力，亦不斷建立更高的安全標準。去年業界嚴重意外事故頻生，我們積極向分判商推廣安全文化，又在坪輦開設全新的安健環培訓中心，加強安全培訓，致力將集團的意外率減至最低。

集團在營運中引入數碼化和創新技術已漸見成效，特別在加強投標評選優勢，在施工期提速提質有顯著作用。在目前競爭激烈的市場環境中，尤其是在銜接政府和機構客戶工作，應用建築技術發揮著關鍵作用。瑞安建業將繼續探索採用更多創新建築技術，在提升盈利能力之外，更加會嚴守工地安全準則。

瑞安建業已作好充份準備，善用豐富的專業知識及經驗，前瞻創新、與時並進，為公司擴展業務尋求增長，同時致力促進社會的可持續發展。集團將繼續力爭為股東締造最佳回報，為建築全生命週期提供優質服務，與持份者共同攜手為環境和社區創造更美好的成果。



科技

善用建築創新和技術以提高競爭力

透過在項目中採用 BIM 和 MiC 等先進技術，進一步提高施工效率。我們的團隊對新科技持開放態度，不斷求變提升了集團的競爭力，更使我們於市場中保持領先位置。

組裝合成建築法



人工智能裝置



採用建築信息模擬



財務回顧



香港故宮文化博物館

財務業績

集團截至2022年12月31日止年度的業績錄得虧損港幣2.32億元，營業額港幣63.07億元，2021年則錄得溢利港幣7,600萬元及營業額港幣52.67億元。2022年虧損主要由於年內人民幣兌港幣貶值9.3%，導致確認匯兌虧損港幣2.32億元。

董事會決議不建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：每股港幣0.07元)。

總營業額分析如下：

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元	截至 2021 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元
營業額		
建築及保養工程	6,032	4,936
國內房地產	133	195
香港物業管理	142	136
合計	6,307	5,267

截至2022年12月31日止年度，來自建築及保養工程的營業額錄得22%升幅。總值約港幣67億元的葵涌醫院重建工程(第二期)及為長者而建的古洞北特建福利服務綜合大樓工程，為2022年貢獻近港幣20億元營業額。惟來自室內裝修合同的收入則因香港及澳門的裝修和翻新市場放緩而有所減少，其已被保養工程合約的營業額增加所抵銷。國內房地產業務的收入減少至港幣1.33億元，原因為天津威尼都項目二期確認的銷售收入大幅減少(該項目自2020年12月起開始交付其零售商鋪及家居式辦公單位)，以及2022整年中國內地受新冠肺炎捲土重來導致的租賃收入減少。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2022 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元	截至 2021 年 12 月 31 日止年度 港幣百萬元
建築	541	511
房地產		
物業銷售(虧損)溢利	(9)	5
租金收入淨額	10	26
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(100)	(110)
物業存貨減值虧損	(5)	(4)
香港物業管理	18	17
營運開支淨額	(44)	(60)
	(130)	(126)
財務費用淨額		
－優先票據	(5)	(87)
－銀行及其他貸款	(133)	(54)
企業經費開支及其他	(64)	(60)
於註銷海外附屬公司時轉出的累計匯兌收益	4	21
匯兌(虧損)收益淨額	(232)	73
稅項	(103)	(103)
非控股股東權益	(110)	(99)
合計	(232)	76

建築

建築業務因營業額增加而錄得較高的溢利。平均除稅前溢利率為營業額的9.0%，與去年的10.4%相若。

房地產

新一波新冠肺炎於2022年爆發，並於年內在全國廣泛封城，為中國內地房地產業務帶來負面影響。由於我們的投資物業所在城市實施各種封鎖限制，物業需要全部或局部暫時關閉，以及我們商場的若干租戶因未能在長期停業和「雙減」打擊中繼續經營而提前終止租約，四個商場及成都瑞安城中匯辦公大樓於本年度的租金收入有所下降。雖然租金收入受到影響，但集團仍向若干租戶提供各項租金寬減以協助其營運。商場的出租率相對保持穩定。

於2022年12月31日，集團投資物業價值為港幣41.99億元。撇除本年度人民幣兌港幣貶值的影響，投資物業組合的公平值總減值為2.7%。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，年內集團的營運總開支得以進一步減省。

財務費用淨額

本公司於2022年1月到期的1.8億美元6.25%優先票據，已於到期時以一筆總成本較低為期三年的港幣13億元銀行貸款作再融資。然而，香港銀行同業拆息自今年6月起大幅上升，削減了預期的節省，總財務費用淨額維持去年水平。

匯兌(虧損)收益淨額

於2022年，人民幣兌港幣錄得9.3%前所未有的貶值，這導致本年度錄得巨額匯兌虧損淨額合共港幣5.67億元，其中港幣2.32億元及港幣3.35億元已分別於綜合損益表及直接於股本權益內確認，相對去年則分別錄得匯兌收益港幣7,300萬元及港幣1.18億元。

根據現行會計準則，完成註銷若干海外附屬公司使先前計入匯兌儲備的累計匯兌收益得以轉至本年度及去年度的損益。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2022年12月31日 港幣百萬元	2021年12月31日 港幣百萬元
資產總值	9,109	9,582
本公司持有人應佔股本權益	2,629	3,264
每股資產淨值	7.0	8.7

集團資產總值由2021年12月31日的港幣96億元減少至2022年12月31日的港幣91億元。本公司持有人應佔股本權益及每股資產淨值有所減少，主要是由於年內人民幣兌港幣貶值9.3%，而導致股本權益減少港幣5.67億元或每股資產淨值減少港幣1.5元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2022年12月31日 港幣百萬元	2021年12月31日 港幣百萬元	2022年12月31日 %	2021年12月31日 %
建築	2,466	2,145	27	22
房地產	6,012	6,830	66	72
企業及其他	631	607	7	6
合計	9,109	9,582	100	100

於2022年12月31日，房地產資產減少主要是由於人民幣貶值的匯兌調整及於中國內地的投資物業組合的公平值調整所致。

股本權益、融資及負債比率

由於上文所述原因，本公司於2022年12月31日的股東股本權益由2021年12月31日的港幣32.64億元減少至港幣26.29億元。

於2022年12月31日，集團的銀行及其他貸款淨額(即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣16.01億元，而於2021年12月31日則為港幣15.30億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2022年12月31日 港幣百萬元	2021年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1年以內	1,624	934
1年後但2年內	38	762
2年後但5年內	1,390	81
5年後	-	41
銀行貸款總額	3,052	1,818
美元優先票據	-	1,227
銀行及其他貸款總額	3,052	3,045
銀行結餘、存款及現金	(1,451)	(1,515)
銀行及其他貸款淨額	1,601	1,530

於2020年1月發行1.80億美元兩年期的6.25%優先票據後，集團已自公開市場按較面值略為折讓的價格購回合共2,260萬美元的優先票據。於2021年12月31日，未償還的優先票據已減少至1.574億美元，並已於2022年1月到期時以一筆較低成本為期三年的港幣13億元銀行貸款作再融資。

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2021年12月31日的46.9%增加至2022年12月31日的60.9%，如上文所述，主要由於人民幣兌港幣貶值所致。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則通過港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內的波動會對集團的業務表現和財政狀況構成影響。集團的政策是不會進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2022年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為2,013人(2021年12月31日：1,867人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有286人(2021年12月31日：347人)。僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團持續透過各種舉措以挽留及培育人才，例如針對各學科應屆畢業生的見習和學徒發展計劃、針對中層管理人員的職能執行計劃、針對項目經理的領導力發展計劃、以及針對選定的有潛質管理人員的人才發展計劃。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們的目標仍然是成為能吸引、培養及留住高素質與稱職員工的首選僱主。

更多資訊詳載於環境、社會及管治報告。

環境、社會及 管治報告

關於範圍及邊界	44
建構明天 2021-2030	46
ESG 管治	46
■ 持份者參與	
■ 我們的努力切合 SDGs	
更好的經濟	50
■ 創新與科技促進社會發展	
■ 吸引及保留人才	
■ 卓越營運	
更好的環境	58
■ 應對氣候風險	
■ 能源效益舉措	
更好的社區	64
■ 強化安全文化及管理體系	
■ 透過夥伴合作，對社會產生正向影響	
數據表現摘要	70
ESG 內容索引	72

關於範圍及邊界

環境、社會及管治(「ESG」)報告重申本集團對可持續發展的承諾，涵蓋本集團建築部、維修保養部、室內裝修部及房地產部於2022年1月1日至2022年12月31日期間在相關方面的努力及表現。

環境數據收集自香港總部、香港6個主要建築項目、8個室內裝修項目及15個維修保養項目，以及中國內地4個房地產項目。

本報告根據聯交所環境、社會及管治報告指引披露本集團的環境、社會及管治表現。今年，我們採取了進一步措施，把聯合國可持續發展目標的子目標納入我們的報告中。

建構明天 2021-2030

可持續發展策略

瑞安建業在建造業擁有逾50年經驗，可持續發展是我們政策及實踐的重要基石。我們為大眾建造各式建築，包括公共房屋、醫院、學校、社區機構大廈及休閒活動空間，並一直致力提倡安全、環保及員工志願服務，打造充滿活力的社區，為社會創造長遠價值。

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

目的

瑞安建業推行首個可持續發展策略「建構明天2021-2030」，當中載列可持續發展藍圖，包括願景及目標，積極推動所有業務營運融入可持續發展的理念。集團期望發揮全員力量，透過持續創新，使公司成為一間可持續發展和富韌性的企業，為我們的員工及持份者創造更多機會及帶來正面影響。

中期目標

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

碳排放強度



廢棄物產生



意外率



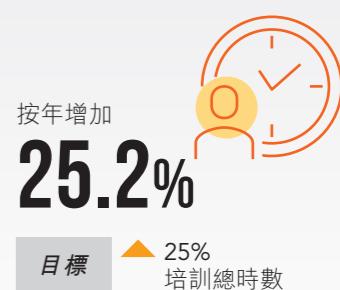
社會價值投資



首選僱主



培訓總時數



* 以2020年為基準年，而事故發生率以2019年為基準年。

ESG管治

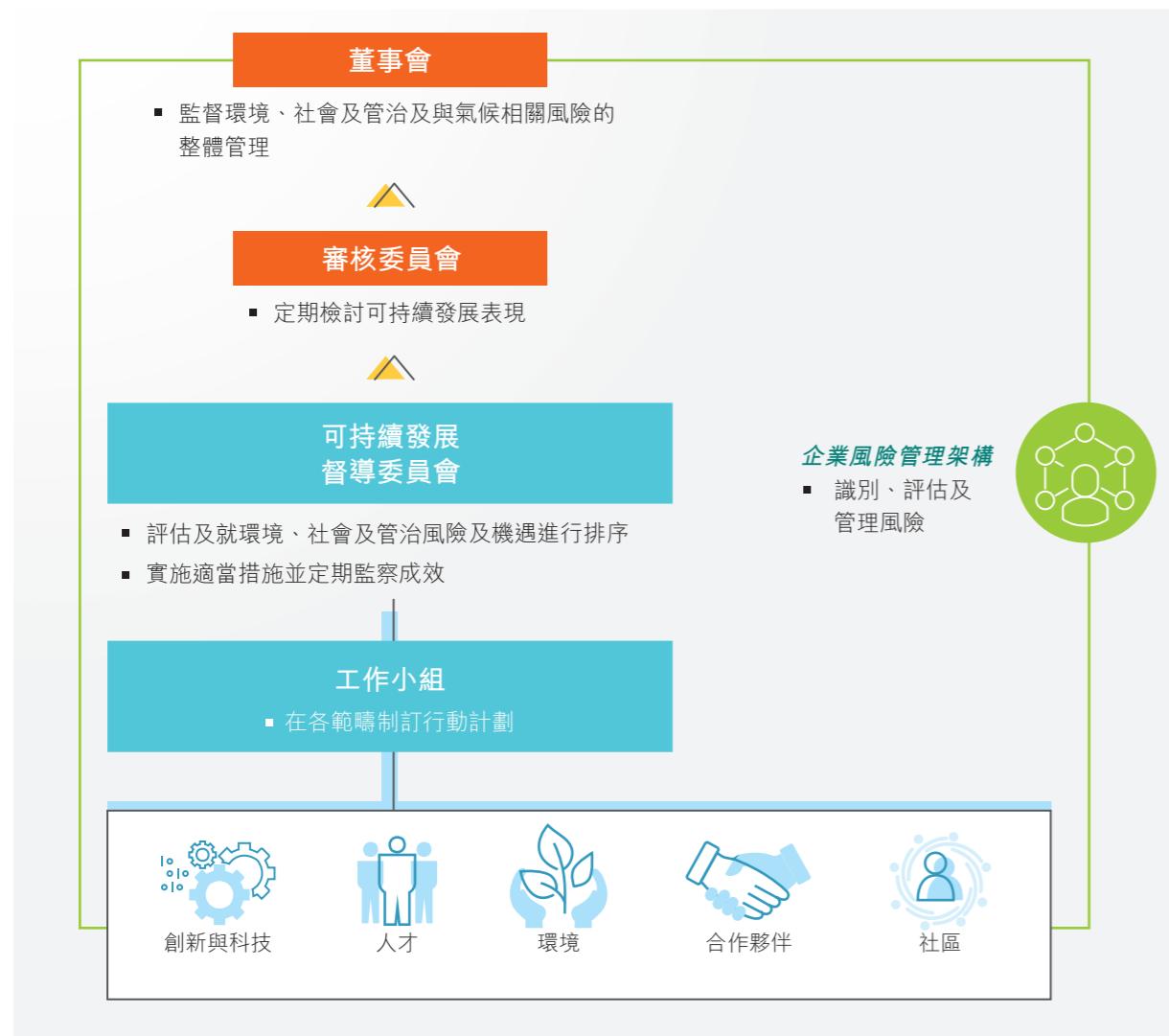
董事會透過審核委員會監督環境、社會及管治及與氣候相關風險的整體管理，並根據氣候相關財務信息披露工作小組的建議，檢討因氣候相關事宜導致業務中斷及聲譽受損的風險。本集團已設立企業風險管理框架，以有效識別、評估及管理主要風險，包括環境、社會及管治相關風險。該框架使我們能夠採用結構性的方法來識別和管理整個集團的風險，並進行持續監控和審查。

瑞安建業的環境、社會及管治表現由集團的可持續發展督導委員會監督，該委員會由行政總裁及不同業務及職能部門主管組成，並由五個環境、社會及管治小組提供

支援。委員會實施相關措施並定期監察成效，通過跟進持份者的反饋以實現持續改進，以及評估重大環境、社會及管治風險及機遇並確定其優先次序，每半年向審核委員會報告。

審核委員會定期向董事會匯報有關環境、社會及管治相關目標的進展情況，以及本集團重要實質性議題的可持續發展管理表現，並提供清晰的可持續發展路線圖。

本集團已制定可持續發展政策，委員會定期評估該政策，以提供所有必要資源及專業知識，令政策有效執行。



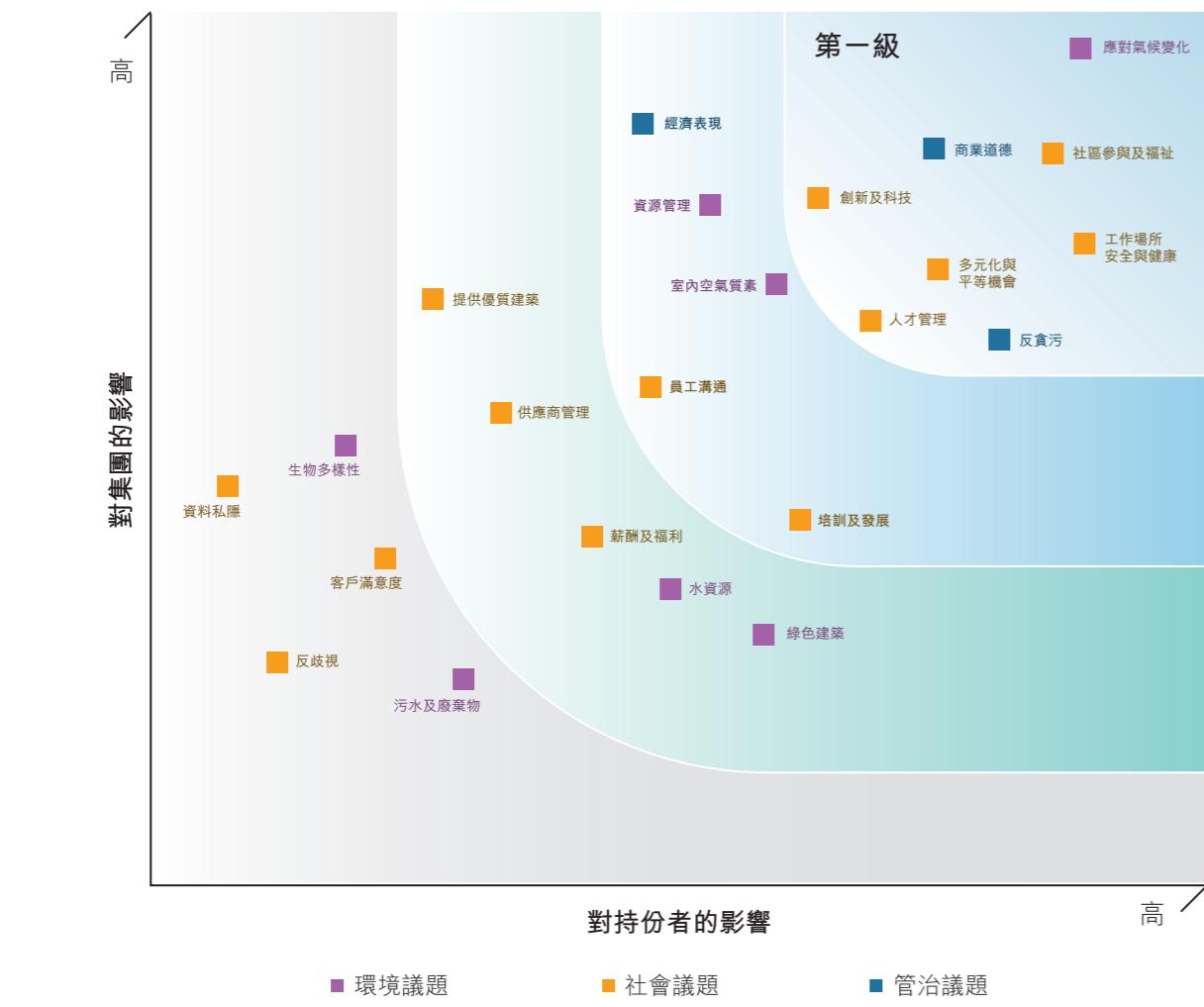
持份者參與

重要議題評估對瑞安建業非常重要，因為我們需要持續了解持份者的需求和期望，以實現我們的可持續發展策略。為了解我們的營運對持份者群體的影響及他們的看法，我們於2022年進行線上調查，並選擇了以下持份者群體：

通過同業分析、審視機構評級，以及獲取行業專家意見，我們識別一系列可持續發展議題，然後讓持份者闡述這些議題所產生的影響。他們的反饋被高級管理層因應我們營運價值鏈的影響，進行優先排序，以識別出重大議題。



這些議題包括應對氣候變化、創新及科技、反貪污、工作場所安全與健康、商業道德、多元化及平等機會、社區參與及福祉和人才管理，於年內經我們可持續發展督導委員會審閱及驗證，如下圖矩陣所示。



我們的努力切合SDGs

聯合國的可持續發展目標(SDGs)鼓勵各行各業協助消除貧困、保護地球及確保所有人的繁榮。瑞安建業支持與我們業務活動最緊密的可持續發展目標，並確定了三個子目標，展現我們努力於相應章節披露。

三個關注目標



更好的環境

實質性議題／主要範疇

風險描述

- 未能適應新的氣候相關規章條例以及投資者及客戶的需求
- 有關我們如何應對氣候變化，請參閱「應對氣候風險」一節

更好的經濟

實質性議題／主要範疇

- 創新及科技
- 商業道德
- 人才發展

風險描述

- 未能適應及投資創新科技，以促進可持續建築作業及提升用戶體驗
- 任何損害本集團利益的不當行為均可能損害本集團的聲譽，並對本集團的業務造成重大影響
- 有關我們實施的措施，請參閱「創新與科技促進社會發展」一節

更好的社區

實質性議題／主要範疇

- 工作場所安全與健康
- 社區參與及福祉

風險描述

- 影響我們工地人員的傷亡事故，以及受我們運營影響的人員
- 未能支持我們營運所在的當地社區
- 有關我們如何管理安全問題及為社區創造共享價值，請參閱「更好的社區」一節

更好的經濟



目標 9.4

到2030年，所有國家根據自身能力採取行動，升級基礎設施，改進工業以提升其可持續性，提高資源使用效率，更多採用清潔和環保技術及產業流程



創新與科技促進社會發展

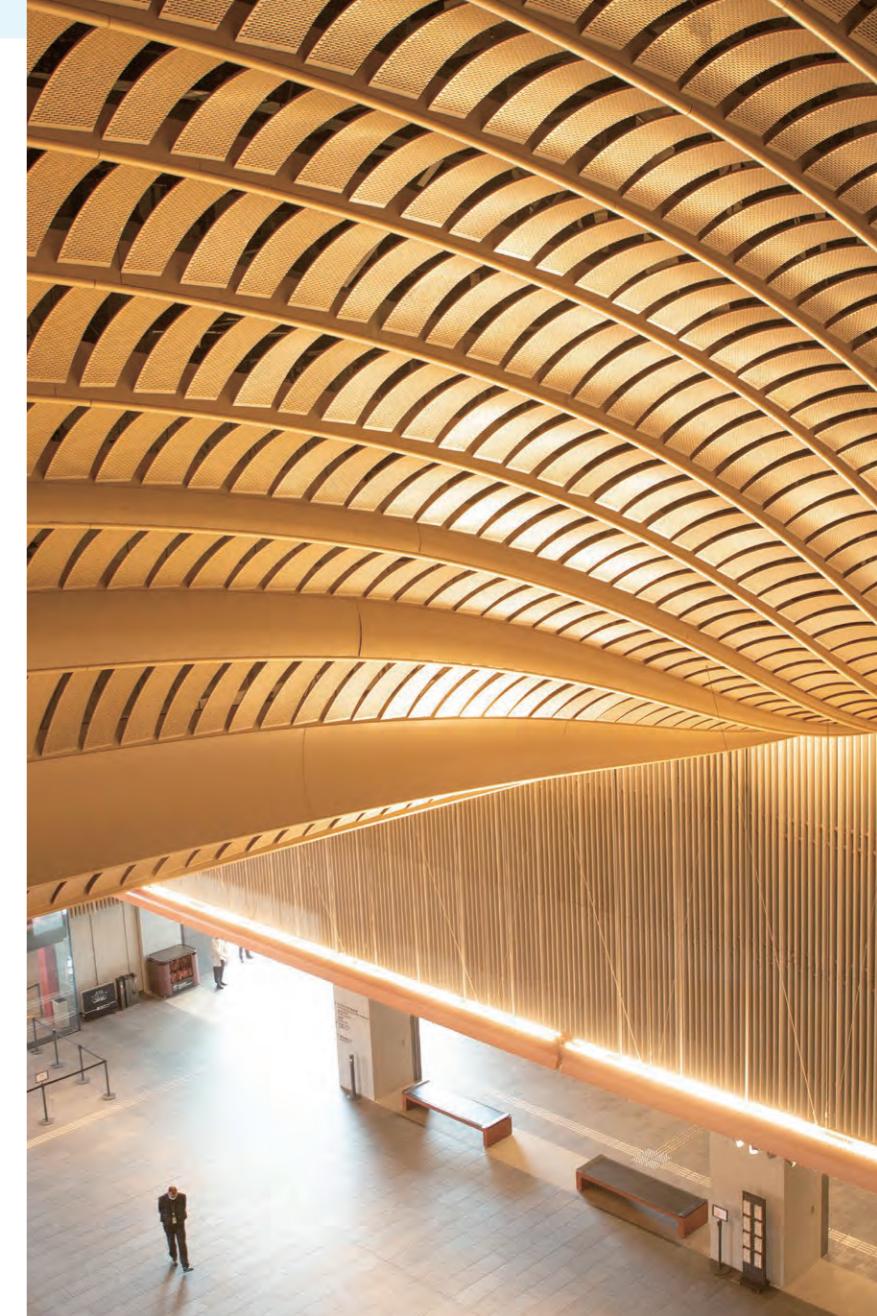
新技術及創新對提高本集團項目效率的作用日益重要。創新技術包括建築信息模擬(BIM)、組裝合成建築法(MiC)及數碼化。這些技術和流程有助於進一步實現可持續發展，提高安全性和減少碳排放。

BIM以提高效率及合作

香港故宮文化博物館－用BIM打造香港新地標

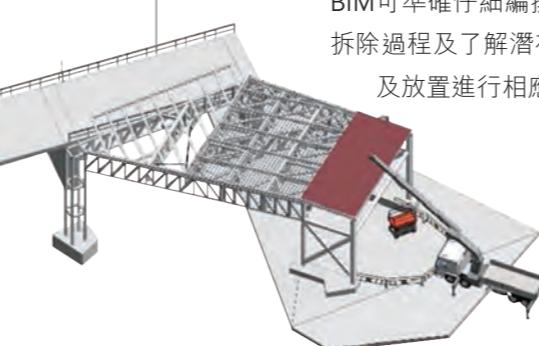
香港故宮文化博物館為一項具挑戰性的項目，其獨特的室內天花由6,800塊三維玻璃瓦組成。BIM有助提高部件製造的精準度，避免不必要的錯失。使用BIM技術後，我們於製造前已識別及解決潛在問題，以防止任何不合適的面板交付至建築工地。

此天花設計不僅營造出柔和溫暖的感覺，還能透過自然採光節約能源。



葵涌醫院重建項目第二期－安全拆卸

考慮到項目的性質、規模及複雜程度以及其對公共安全及環境的影響，施工團隊的所有部門須共同制定一套周詳嚴謹的安全施工程序，以確保拆解鐵台能夠安全及順利地進行。



□ 應用 BIM 拆卸鐵台部件結構

古洞項目

該項目榮獲2022年Autodesk卓越獎「最佳建築設計項目」，表彰我們在建築設計管理方面踐行創新理念的最佳實踐。其已成功向業界展示我們透過持續採用新建築技術以提高建築生產力、質量、安全及環境表現所帶來的積極改變。



MiC – 2022年主要成就

集團進一步開發組裝合成建築法，該方法採用「先裝後嵌」的概念，且建築過程轉移至受控工廠環境進行預製，然後將模塊運輸至建築工地進行組裝和安裝。此舉有效提高生產力、工地安全、質量控制及縮短施工時間。

社會影響

擁有房屋是香港市民的重要願望，瑞安建業一直專注於幫助家庭實現夢想。目前有兩個項目正在進行中：

錦田過渡性房屋：

該項目全面採用鋼材組裝合成建築法，建築期將縮短至13個月。為支持政府提供臨時住屋的政策和滿足公眾即時的住房需求，較短的施工時限至關重要。

安達臣道公屋發展項目：

另一個採用MiC的項目將於2025年落成，將提供1,410個公屋單位。



採用MiC完成北部都會區古洞項目

創建具韌性的社區是瑞安建業可持續發展目標之一。這不僅體現在我們的項目交付中，也體現於我們的建築方式。古洞北特建福利服務綜合大樓項目為一幢8層高的樓宇，為長者及殘疾人士提供250個宿位，我們採用MiC技術提升生產力、安全及環境表現。經過長達11個月的不懈努力，我們終於在2023年初迎來令人振奮的時刻，完成全部1,764件MiC模組的安裝。該項目擬在2023年中入伙，以滿足長者對綠色家居生態系統的未來需要。

我們的項目團隊已開始使用淨能櫃電池系統取代柴油引擎操作四台重型塔式起重機，以吊起及組裝MiC模組，從而減少對環境的影響，包括柴油發電機造成的空氣及噪音污染，使建築工地安靜及安全。同時，為保障工人健康，我們採購空氣消毒機械人，定期對施工現場區域及飯堂進行消毒。項目團隊亦使用自動化材料運送機械人協助工人運送重物。因此，運輸時間大幅縮短，我們能夠避免因人為搬運重物而對工人造成任何傷害。



數碼化

瑞安建業制定了以環保及科技為本的建築策略，致力成為首選僱主，並支持業務所在社區。我們將繼續「投資創新技術」，以促進可持續建築實踐及提升用戶體驗。

我們在全公司廣泛推行無紙化和優化內部流程，例如無紙化、管理平台和電子招標系統，持續提升效率和溝通。





於建築工地應用物聯網

瑞安建業地盤採用智能安全帽，監控使用者的安全、健康及位置，並偵測及提醒用戶不要進入危險區域。我們亦於工地設有臨時升降機閘門警報器、電箱警報器，以監控及記錄使用情況。如有任何違規情況，系統會自動發送電話訊息，以提醒地盤管理層。其他用途包括：

- 1 監控混凝土強度
- 2 監控機器的位置及使用狀況
- 3 確保使用安全帶
- 4 檢測工人位置及身體指數

於建築地盤應用自動化及機械化

本公司已增加使用自動化及機械化機器人或機械設備協助建築工人，成功降低建築工人面臨的潛在風險。我們率先在建築工地應用自動化及機械化，如智能機器人及自主研發的物料運輸車。智能機器人能夠自動穿梭於工人架步區及工地主要通道。機器人安裝了自動化的噴霧頭，可持續對施工現場進行消毒，大大提升施工現場的衛生水平，保護工人健康。

自主研發的物料運輸車經輸入駕駛路線和目的地後可實現全自動化，以協助工人運輸建築材料。此外，運輸車配備防撞功能，避免運輸車與附近障礙物和行人發生碰撞，大大降低了與物料運輸有關的風險。

由於內地經濟的數碼化轉型發展迅速，加上演變中的新常態，集團加快了成都、重慶、瀘陽及天津商場的資產優化計劃。我們繼續致力為商場的零售、餐飲及娛樂氣氛注入活力，並提升商場綠色及有趣體驗元素，以滿足和適應不斷發展的消費者期望及趨勢。



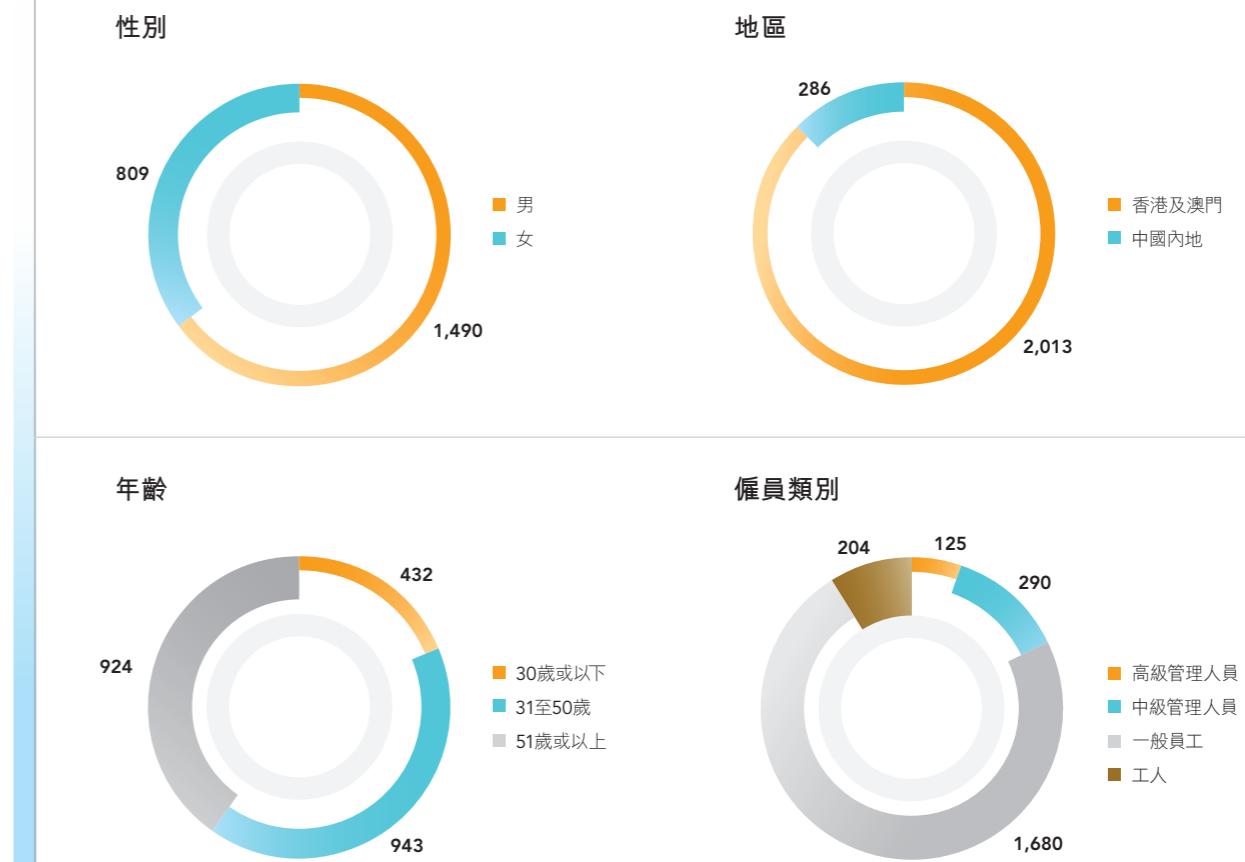
吸引及保留人才

瑞安建業的成功始於擁有最優秀的人才。為確保成功，本集團專注於吸引、發展及保留高技能員工。我們設有完善的程序，透過不同渠道吸引人才，例如職業講座及招聘計劃。在大灣區建立廣泛人才庫的能力對實現該目標亦至關重要。於過去三年，我們的珠海辦事處人員擴充了53%，現已成立一隻附屬繪圖團隊，通過採用先進的建築技術，支援香港及澳門建造業務。新團隊及新觀念為瑞安建業提供更多機會來推行進取的創新計劃，以促進未來增長。



於2022年12月31日，我們共僱用2,299名員工，其中2,013名駐於香港及澳門，286名駐於中國內地城市。男女比例約為1.8 : 1。

員工分佈



培養多元共融的文化讓我們攜手取得更卓越的成果。我們將多元化的理念融入吸引及招聘員工計劃、績效考核流程及人才發展計劃，以確保我們繼續取得積極進展。

面對日趨激烈的人才競爭，我們將加強落實措施，改善工作條件，提供多元化的專業培訓。

培訓與發展

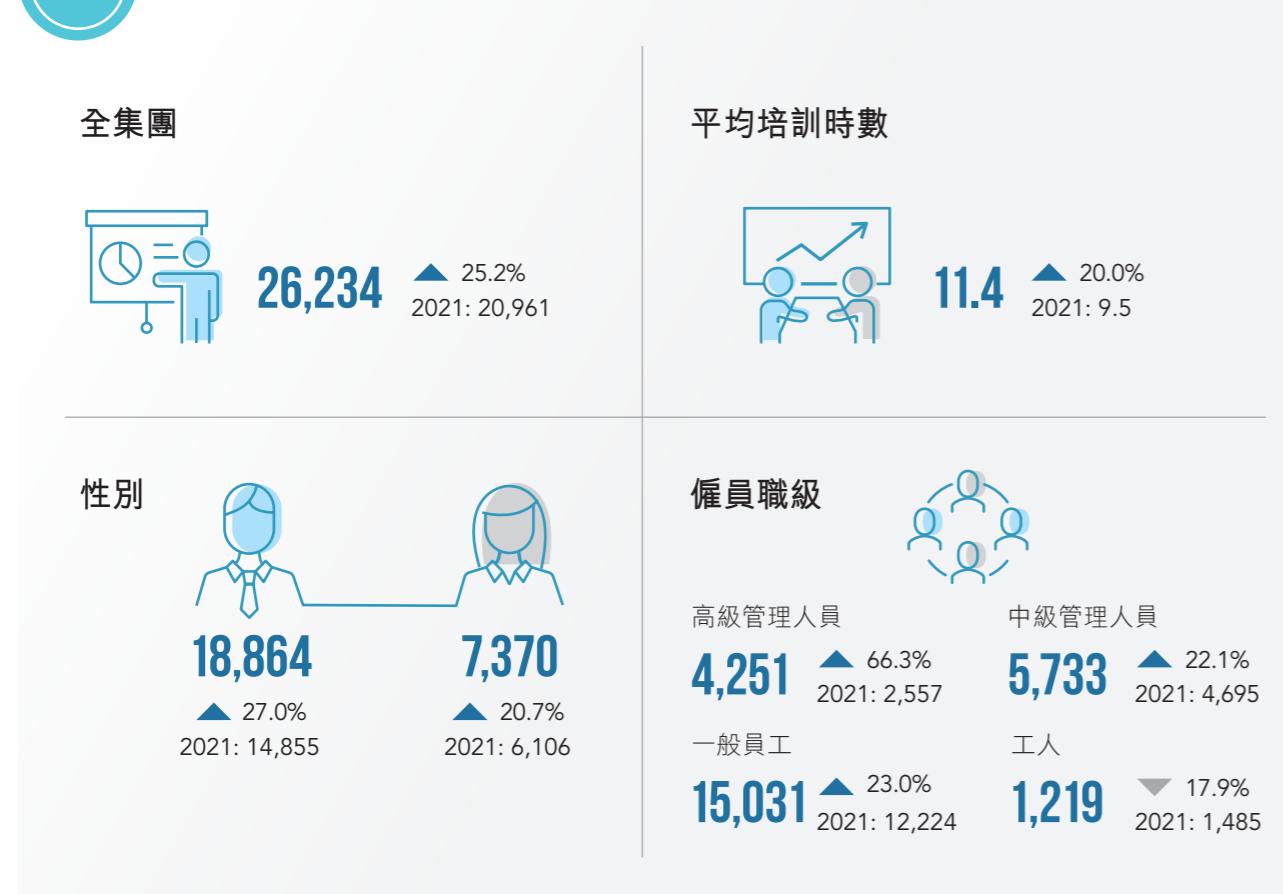
集團的目標是成為吸引頂尖人才的僱主。採用可持續技術和數碼化為我們的人才提供更多機會，讓他們與公司、行業和社區共同發展與超越，從而幫助我們實現這一目標。

我們的人才發展計劃正擴展至其他業務部門，涵蓋企業及智能設施管理。這些計劃有助建立人際關係和網絡，促進各部門之間的協作和知識共享，同時培養在現今充滿挑戰的營商環境中所需的批判性思維技巧，並為員工在瑞安建業未來擔任領導職位作好準備。

新冠疫情促使我們提供擁有各種自定進度課程的學習管理系統。年內，我們推出更多與科技及行業相關的課程，涵蓋重要的業務主題及管理技能。



2022年培訓時數(不包括職安健培訓)



全新培訓場地

年內，集團於粉嶺設立分區辦事處，以縮短員工於北部都會區工作時的通勤距離，並於坪輦設立全新的培訓場地，旨在打造接近自然環境的場所，促進體驗式學習。



卓越營運

供應鏈管理

與供應商緊密合作及提升數碼化能力對提高生產力及減少環境影響日益重要。我們與供應鏈業務夥伴合作，共同致力於勞工權利、安全、道德、環境等。本集團的採購部門設有標準化程序，以甄選、評估、監督及審查供應商及分判商的表現。

我們每季進行評估，以審查材料質素、工程進度、工地安全、環保表現及工資支付。年內，我們更新了《綠色採購指引》，敦促負責部門優先採購環保產品。

廣泛的供應鏈包括超過1,200名材料及貨品供應商、建築分判商及物業管理代理，保持有效溝通是促進負責任實踐的關鍵。



反貪污

瑞安建業秉持負責任的商業行為。管理層致力執行我們的商業道德守則，並確保僱員了解和遵守。



廉潔培訓

多年來，我們一直致力在日常營運中高度強調誠信。於十一月，廉政公署為不同事務部門的高級行政人員、管理團隊及僱員提供合共7場有關最新最佳實踐的網上及小組會議。這有助我們與業務夥伴、分判商及供應商攜手合作，鞏固整體誠信，履行我們的企業承諾，建立一個包容及透明的社區。年內，**反貪污培訓時數共計為1,816小時**。



商業道德政策

本集團已制定並定期更新商業道德政策、舉報政策及員工手冊，以提高僱員意識及使其了解他們的權利及義務。年內，我們已審閱商業道德及反貪污政策，並加入廉政公署的最新資訊，包括最佳實踐、貪污指引等。

更好的環境



目標13.1

加強各國抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力



應對氣候風險

隨著影響所有持份者的極端天氣事件頻發，氣候變化為社會帶來壓力。年內，歐盟採取更多行動以訂立碳稅法；而香港及中國內地亦正更新政策，旨在減少碳排放及改變建築標準。因此瑞安建業的建築項目必須逐漸調整，以抵禦氣候變化的影響。我們已制定氣候政策作為指引，透過誠信地披露碳數據、評估氣候相關風險及機遇，以及採取行動應對該等風險及機遇。



披露

開發碳追蹤數碼化平台，以確保收集可信的高質量溫室氣體（「溫室氣體」）排放數據並妥善記錄

➤ 根據氣候相關財務信息披露工作小組（「TCFD」）的建議評估氣候相關風險及機遇



評估



實施

➤ 在建築項目及營運中採用節能常規及技術；在我們的供應鏈中實施環保措施，並鼓勵員工在日常營運中採取低碳措施



在本報告重點中，瑞安建業正在準備建議中的氣候相關財務披露的4個要素中的元素。



管治

可持續發展督導委員會由行政總裁擔任主席，負責識別及評估與環境、社會及管治相關的風險及機遇，包括氣候相關事宜。可持續發展督導委員會每半年向審核委員會匯報一次，而審核委員會則向董事會匯報，董事會監督環境、社會及管治及氣候相關事宜及策略。

策略

瑞安建業優先考慮短期、中期和長期的氣候相關風險和機遇，並逐步將其融入集團的業務、策略和財務規劃。



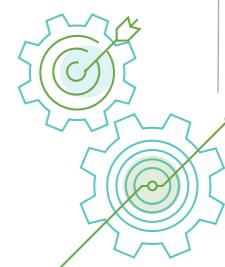
風險管理

我們的風險管理及內部監控系統會考慮環境、社會及管治以及氣候相關事宜。



參數及目標

我們持續計量及披露我們的能源消耗及範圍1、2及3排放，並以2020年為基準，目標於2024年前將溫室氣體排放強度降低25%。



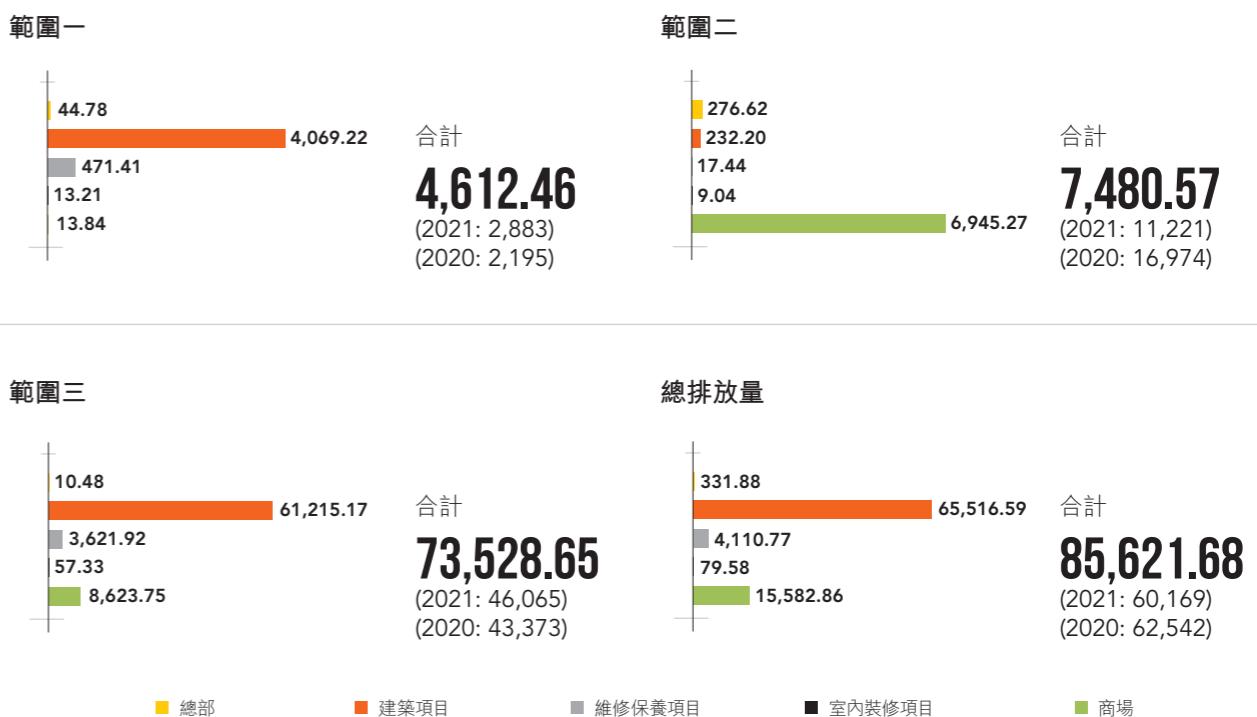
就氣候相關風險及機遇評估而言，我們開展了由業務及企業營運部門的主要人員參與的問卷調查，以探討及了解瑞安建業的重大氣候風險及機遇。我們已識別與我們業務營運相關的氣候變化風險及機遇，並列出為管理該等風險及機遇而採取的行動，如下表所示。

類型	風險／機遇	潛在財務影響	2022年的行動
實體風險			
急性	極端天氣頻發	<ul style="list-style-type: none"> 項目施工中斷可能產生額外成本 建築物及設施損壞導致成本增加 	評估 <ul style="list-style-type: none"> 對相關員工進行專門培訓
慢性	長期極端炎熱天氣	<ul style="list-style-type: none"> 健康問題的增加導致人力成本增加 	實施 <ul style="list-style-type: none"> 開展安健環宣傳活動，推動防暑降溫，在極端炎熱天氣下做好應對措施
轉型風險			
政策及法律	政府更嚴格的減碳政策	<ul style="list-style-type: none"> 合規及運營成本增加 	披露 <ul style="list-style-type: none"> 訂立減碳目標
科技	綠色建築競爭加劇	<ul style="list-style-type: none"> 因競爭加劇而減少招標 	實施 <ul style="list-style-type: none"> 採用可持續建築技術
機遇			
資源效率	回應市場需求提高資源效率	<ul style="list-style-type: none"> 節約資源降低運營成本 推行節能措施及數碼化 	
產品類型	提升綠色建築技術	<ul style="list-style-type: none"> 透過低排放基礎設施需求增加收益 強化實力增加收益 	<ul style="list-style-type: none"> 增加使用綠色產品及可再生能源

每年我們均參與一系列的項目，而每個項目的規模及施工進度各有不同，因此項目開發週期導致每年的碳排放量出現波幅。我們深知需要付出更多努力，並將繼續管理及改善我們的減排計劃，以實現我們於2024年的碳減排目標。

下頁表列我們於2022年來自不同業務部門的碳排放。2022年，碳排放總量約為85,622公噸二氧化碳當量，排放總量增加約42.3%。碳排放強度為每百萬營業額18.02公噸二氧化碳當量。

2022年碳排放¹(單位：公噸二氧化碳當量)



我們的目標是在2024年前將所有項目轉型為低碳建築，並將碳排放強度降低25%。

¹ 碳排放範圍界定如下：

- 範圍1 直接排放：產生能源的燃料燃燒、移動燃燒、逸散性排放（製冷劑洩漏）、生產過程排放（乙炔燃燒及二氧化碳滅火器）
- 範圍2 能源間接排放：辦公室及其他業務單位的電力使用、天然氣使用及購買熱力
- 範圍3 其他間接排放及減除：運輸所購買材料及廢棄物；處理淡水及污水所用電力；所用主要建築材料；廢紙處理；惰性及非惰性廢棄物處理；僱員商務差旅



能源效益舉措

集團與AMPD合作，於年內在我們的工地安裝11台淨能櫃電池系統，以取代柴油發電機。與傳統柴油發電機相比，淨能櫃電池系統並無產生一氧化碳、氮氧化物、懸浮粒子及甲烷等使用點排放物，其碳足跡約為柴油發電機20%。展望未來，集團計劃安裝更多能為塔式起重機提供穩定及高效能源的淨能櫃，尤其是在上蓋建築施工階段。我們亦旨在鼓勵分判商使用淨能櫃，以大幅減少工地的化石燃料消耗。



非道路移動器械

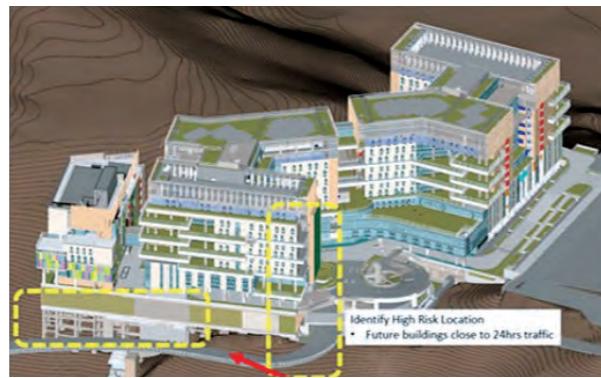
集團日益採用B5柴油，透過使用更多ULSD可減少溫室氣體排放。B5柴油包括5%生物柴油及95%柴油。生物柴油主要來自當地收集的廢棄食用油及隔油池油。生物柴油亦按生命週期基準減少溫室氣體排放。此乃由於燃燒時釋放的二氧化碳被用作生產燃料原料時所儲存的二氧化碳所抵銷。

為鏟車安裝自動引擎關閉系統

當鏟車操作員在預定期間離開座椅時，系統會啟動並通過切斷其柴油供應自動關閉鏟車引擎。一台典型的挖掘機由一台110千瓦的柴油引擎驅動，每小時消耗33公升柴油，其中僅30%的能源用於挖掘及提升負荷，其餘消耗的能源則用於機械及液壓操作。



□ 利用 BIM 能減少施工錯失



在中國內地進行的節能改造工程

集團於中國內地經營四個購物商場。在過去三年新冠肺炎的背景下，我們致力於進行改造以提高能源效率並減輕對環境的影響。下表概述於2022年實施的措施及其成果。

地點	所實施的改造	所取得的成果	未來計劃
天津	優化公共地方空調系統，重新配置變壓器以減少電能消耗	減少用電量約766,048千瓦時，較2021年降低29.2%	改造停車場燈具和優化空調系統控制
成都	照明系統及公共區域空調系統改造	每年節省約1,187,500千瓦時，較2021年節省28.7%	實施辦公室空調系統改造及燃氣鍋爐低氮改造
重慶	公共區域照明改造	較2021年減少約12,000千瓦時	透過將中央空調系統數碼化，進一步降低20%的消耗
瀋陽	改造空調空氣處理裝置、照明設備及扶手電梯	減少用電量約264,345千瓦時，較2021年降低9.7%	改造空調系統、優化鍋爐能耗控制及改造停車場燈具

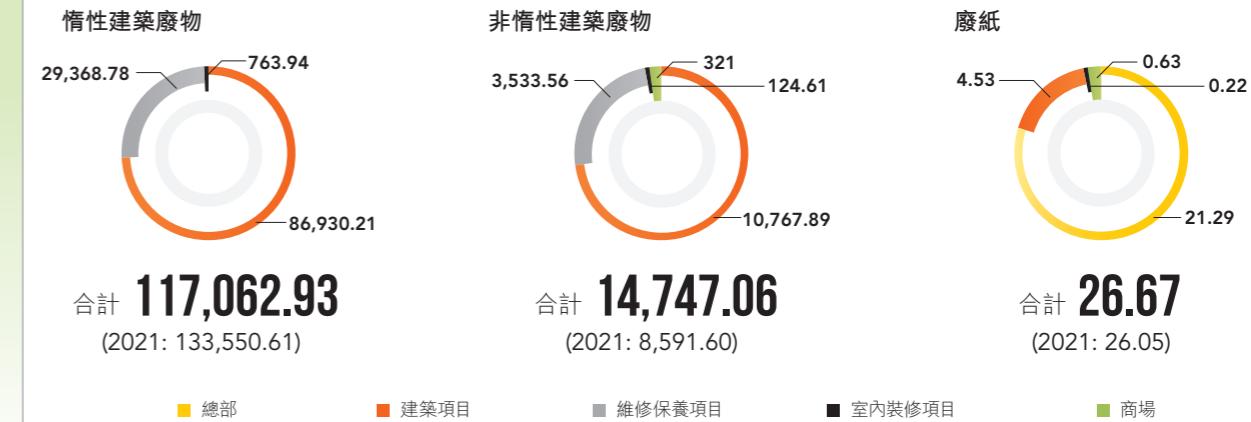
合作提高能源效率

我們的物業管理部門與中電控股的全資附屬公司中電源動合作，推出創新的節能服務方案，在灣仔瑞安中心安裝全港首個一站式供冷即服務的空調項目。新的供冷系統將由人工智能控制，與現有的海水冷凍機相比，預計可節省超過30%的用電量。該項目預計每年減少370公噸碳排放。我們相信，這項先驅項目將提供嶄新的方向及能源效益解決方案，以優化現有樓宇的表現，為租戶實現碳中和及可持續發展目標帶來裨益。

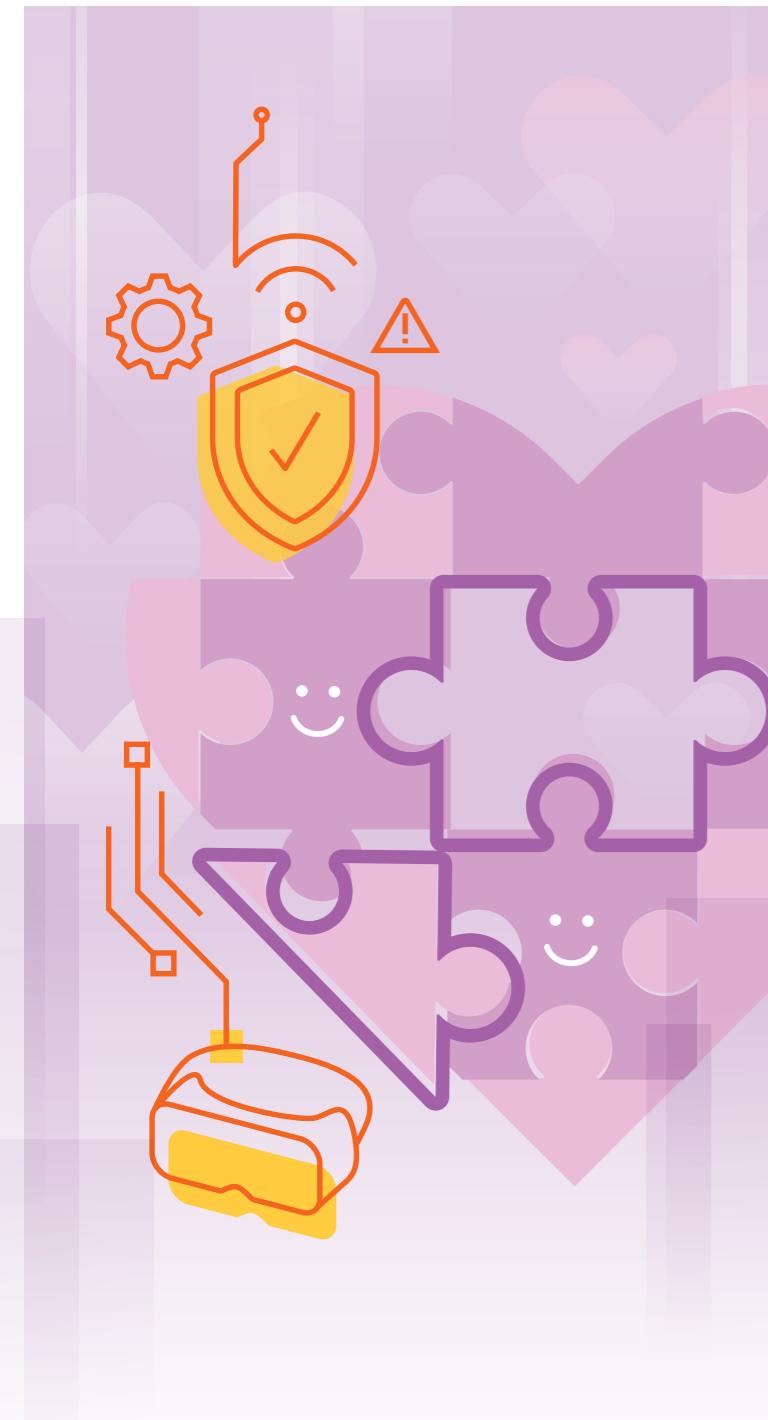
其他節能舉措

在我們的辦公室和工地，我們堅持4-R原則，例如關閉不必要的照明，選擇具有一級能源標籤的電器，將室溫設定為25.5°C，減少紙張使用，並改進工作計劃以節約建築材料。

無害廢物(公噸)



更好的社區



目標 8.8

保護勞工權利，推動為所有工人，包括移
民工人，特別是女性移民和沒有穩定工作
的人創造安全和有保障的工作環境



強化安全文化及 管理體系

關心員工安全是我們的首要任務。本集團
的安全健康及環保督導委員會監督主要風
險範疇，並有系統地檢討營運常規及培訓
需要。營運安全的風險評估及審查乃根據
ISO45001職業健康與安全標準進行。

2022年的優先事項載列如下：

- 1 根據經修訂的安全規例進一步優化管理方法；
- 2 由於年內香港工業意外數目增加，加強安全教育宣傳；
- 3 運用科技提升安全表現



過去多年，瑞安建業在工地安全管理方面的表現卓越，報告的工傷個案遠低於行業平均水平。年內，我們繼續利用創新技術，例如利用人工智能檢測安全風險，在實現安全目標*方面取得穩健進展。於2022年，我們錄得每千名工人計3.10宗的意外率，為近年來的最低記錄。年內，因工傷而損失的工作日數合共為1,989日，共有12宗工傷個案，與2021年相同。於過去三年，並無與工作相關的死亡事故。

於2022年1-5月，香港發生超過20宗嚴重工業意外，其中8宗導致死亡。考慮到平均每兩周一宗致命工傷事故令人難以接受，香港政府於2022年5月13日頒佈《2022年職業安全及職業健康法例(雜項修訂)條例草案》(「條例草案」)。該條例草案的主要目的是通過增加對職業健康與安全(「職安健」)問題管理失誤的處罰來減少致命工業意外的數量。

* 我們的目標：
以 2019 年工傷率
5.32 宗／每千名工人
為基線，在 2024 年
達至減少 35% 的
目標



□ 加強團隊合作

持續貫徹工作安全

我們對政策作出修訂，向負責職業健康與安全的人員提供明確的訊息，要求他們額外關注安全措施的實施及事故預防。本集團的安全管理措施包括審查現有安全政策、進行安全審查及不斷提醒外判商及僱員，使他們對工作場所的安全風險及危害保持警覺。

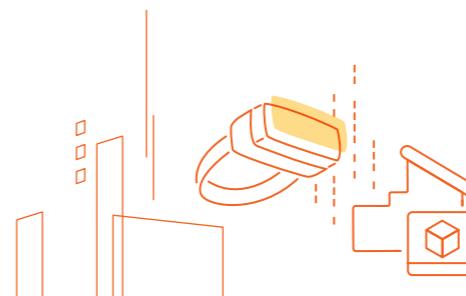
為進一步加強管理，集團已決定，不論事故的大小，我們的高級管理人員應當在發生事故時與承包商的管理人員會面。我們的標準化操作程序要求開展定期檢查，以便承包商保持警惕，且我們在招標過程中會考慮安全事故的發生數量。

於8月，瑞安建業舉辦年度安全健康及環保研討會，向400多名來自政府部門、行業協會以及外判商在內的合作機構宣傳職安健及環境指標及活動。該活動亦作為知識交流的平台，有助於進一步改善安全相關工作實踐。於研討會期間，我們的行政總裁帶領管理團隊簽署「安全約章」。

由企業安全、健康及環保領導委員會主席主持的安全工作坊，旨在檢討過去發生的嚴重事故，並討論避免同類事故再次發生的方法。本公司各業務部門會匯報有關工作安全的事宜，並全面分析數據，以制定改善工地安全的方法。於2022年，我們成功舉辦安全培訓，共計為144,026人次，2021年則為74,257人次。

推動安全技術

採用可持續技術及數碼轉型對維持瑞安建業的長遠發展至關重要，因為可持續技術及數碼化為我們的人才提供更多發展及與公司共進的機會，並有助減少建築工地的安全隱患。



應用虛擬實境(「VR」)及擴增實境(「AR」)以提升安全培訓

瑞安建業為前線員工及工人提供VR安全培訓。員工在VR眼鏡面前進行模擬作業，以第一身了解潛在風險，甚至模擬事故情景。例如，從腳手架上墜落，然後重演案例，讓工人接受正確的工作示範。通過此次培訓，員工的安全意識得以有效提升。

集團採用AR技術於建築工地進行安全培訓。香港建造商會出版的最新修訂版《工地安全座談訓練》是安全培訓的有效工具，可與AR功能結合使用。

AR技術可將真實環境與虛擬信息相結合，並將此技術應用於工地安全培訓中，可增強培訓的互動、加深學習印象及提高安全意識。新修訂的《工地安全座談訓練》涵蓋超過40個安全培訓主題，其中超過20個主題可以AR形式進行互動。培訓導師及學員可透過手機或平板電腦應用程式進行AR培訓。用戶可以看到AR圖像疊加在真實的工作環境中的情況，學習內容也配備旁白，幫助工人吸收安全培訓的重點。

該應用程式亦提供測驗、結果分析及記錄保存等功能，讓導師以更有系統的方式進行地盤安全培訓，並有效地評估及跟進學員的學習進度。

新冠肺炎措施

於2022年，尤其是在本年度首兩個季度的疫情高峰期間，幫助人們預防新冠肺炎是我們健康與安全工作的重點。瑞安建業為工地及辦公室員工制定嚴格的衛生守則，確保保持社交距離。我們的建築工地響應了由建造業議會(「CIC」)及發展局舉辦為期5天的「建造業檢測日」，為工地人員進行快速抗原測試，以實現「早發現、早隔離、早處理」的目標。

自三月底起，我們亦每天安排對所有到訪工地的訪客進行全面快速的測試。僅測試出陰性的人員方可進入工地，確保在我們工地工作的人員不會面臨感染風險。當有人在快速測試中呈陽性時，工地的安全部人員會幫助疑似受感染的人員遵循報告確診病例的程序。



□ 綠色活動

透過夥伴合作，對社會產生正向影響

回饋我們業務所在地及幫助我們成功的社區一直是我們的優先事項，我們利用行業專業知識實現此目標。

業界合作

在企業層面，我們致力與行業持份者合作，向社區表達關懷，創造正向影響。年內，我們參與由建造業議會舉辦的建造業運動及義工計劃，向基層家庭捐贈數百份「魯班飯」。該活動持續進行，旨在緩解疫期間有需要人士的經濟困難。

集團向新成立的建造業關愛中心捐款港幣50萬元，以支持該中心對建造業從業人員的慈善工作和服務，包括為建造業工傷個案提供經濟援助和精神支持、為建造業工人舉辦活動及提高工人安全意識。

青年發展和參與

我們致力培養新一代創新和科技人才，啟發青年發展潛能。瑞安創新基金繼續與香港科技大學的綜合系統與設計系合作，支持超過60名學生參與從機器人技術到智能建築的項目，旨在拓寬他們在設計、解決問題和技術技能方面的實際經驗。在培養行業人才方面，我們與香港工程師學會和香港建造商會合作，連續提供獎學金近十年。



□ 瑞安海鷗社義工隊致力服務社區

協助無家者和長者

2022年，我們繼續與明德工程合作翻新本地無家者收容所聖巴拿巴會之家的總部。我們的團隊與香港大學土木工程系的學生緊密合作，利用其建築工程經驗讓學生參與改善該收容所的生活條件。這項合作有待獲得香港特別行政區政府的批准，讓無家者和貧困人士的生活得到改善。

我們明白，回饋不僅僅是在金錢方面。多年來，我們通過瑞安海鷗社付出我們的時間和熱誠，創建更好的社區。年內，儘管受到疫情的嚴重影響，我們仍繼續與不同的非政府組織和行業持份者合作，增加我們的志願活動。



□ 年度目標研討會宣傳安全文化

我們於2022年的義工活動：

活動	機構
慈善步行	香港盲人輔導會
2022年18區派建造業魯班飯	香港建造商會 建造業議會的建造業運動及義工計劃
	香港聖公會福利協會 路德會賽馬會雍盛綜合服務中心 浸信會愛羣社會服務處
飛常暑假2022，同你去玩暑期活動	香港傷健協會賽馬會沙田青少年綜合服務中心
月圓悅伴	香港基督教女青年會
2022年粉紅服飾日	香港癌症基金會
2022網上慈善步行	基督教懷智服務處



目標11.1

到2030年，確保所有人獲得充足、安全及可負擔的住房及基本服務，並改造貧民窟



241

總義工服務時數



220

義工人數

數據表現摘要

	單位	2022		2021	
		2022	2021	2022	2021
員工情況					
年末人數					
全集團	人	2,299	2,214		
按性別					
男	人	1,490	1,453		
女	人	809	761		
按業務類別					
建築部	人	1,267	1,210		
物業部	人	905	851		
其他	人	127	153		
按僱員類別劃分					
高級管理人員	人	125	117		
中級管理人員	人	290	289		
一般員工	人	1,680	1,619		
工人	人	204	189		
按年齡組別劃分					
30歲或以下	人	432	409		
31-50歲	人	943	965		
51歲或以上	人	924	840		
按地區劃分					
香港及澳門	人	2,013	1,867		
中國內地	人	286	347		
流失比率(%)					
全集團	%	11.6	13.1		
按性別					
男	%	6.8	9.1		
女	%	4.7	4.0		
按年齡組別劃分					
30歲或以下	%	3.8	4.2		
31-50歲	%	4.7	6.0		
51歲或以上	%	3.1	3.0		
按地區劃分					
香港	%	27.3	27.1		
澳門	%	0	5.2		
中國內地	%	7.3	7.1		
培訓及發展					
培訓時數					
全集團(不包括HSE培訓)	小時	26,234	20,961		
按性別					
男	小時	18,864	14,855		
女	小時	7,370	6,106		
按僱員類別劃分					
高級管理人員	小時	4,251	2,557		
中級管理人員	小時	5,733	4,695		
一般員工	小時	15,031	12,224		
工人	小時	1,219	1,485		
平均培訓時數					
全集團	小時	11.4	9.5		
按性別					
男	小時	12.6	10.2		
女	小時	9.1	8.0		
按僱員類別劃分					
高級管理人員	小時	34.1	21.9		
中級管理人員	小時	19.8	16.2		
一般員工	小時	8.9	7.6		
工人	小時	6.0	7.9		

	單位	2022		2021	
		2022	2021	2022	2021
受訓僱員百分比					
全集團	%	80.2	74.5		
按性別					
男	%	80.2	74.5		
女	%	80.1	74.5		
按僱員類別劃分					
高級管理人員	%	92.8	93.2		
中級管理人員	%	96.9	90.0		
一般員工	%	82.1	75.8		
工人	%	32.8	26.5		
健康與安全					
因工傷損失工作日數	日	1,989	2,230		
工傷率	每1,000名工人	3.10	3.65		
因工受傷人數	數目	12	12		
因工死亡人數	數目	0	0		
安全培訓人次	人	144,026	74,257		
環境					
資源消耗總量					
電力	千瓦時	10,400,181	12,282,215		
汽油	公升	169,994	147,983		
柴油	公升	1,622,614	839,537		
天然氣	立方米	360,223	150,079		
乙炔	立方米	1,599	398.7		
熱力	千瓦時	1,692,924	6,338,977		
能源總耗量	千瓦時	33,656,897	31,785,567		
能源密度	千瓦時／百萬營業額	7,084.3	9,602.9		
水資源	立方米	220,083	156,637		
耗水密度	立方米／百萬營業額	46.3	47.3		
溫室氣體排放					
範圍一	公噸二氧化碳當量	4,612.5	2,883.2		
範圍二	公噸二氧化碳當量	7,480.6	11,221.2		
範圍三	公噸二氧化碳當量	73,528.7	46,065.3		
合計	公噸二氧化碳當量	85,621.7	60,169.7		
溫室氣體密度	公噸二氧化碳當量／百萬營業額	18.02	18		
廢氣排放					
硫氧化物	千克	28.6	15.7		
無害廢物					
惰性建築廢物	公噸	117,062.93	133,550.6		
非惰性建築廢物	公噸	14,747.06	8,591.6		
廢紙	公噸	26.67	26.1		
廢棄物密度	公噸／百萬營業額	27.75	42.9		
社區					
義工服務時數(包括非員工)	小時	241	792		
捐款	港幣	2.1百萬	2百萬		

ESG內容索引

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》規定	章節／備註TBC
管治結構		
一般披露	董事會聲明包含以下元素： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監督； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括用於評估、優次排列及管理重大環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的流程；及 (iii) 董事會如何檢討環境、社會及管治相關目標及指標的進度，並解釋其與發行人業務的關係。	ESG管治
報告原則		
一般披露	描述或解釋在編製環境、社會及管治報告時應用以下報告原則： a) 重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重大環境、社會及管治因素的過程及選擇標準；(ii)倘進行持份者參與，描述所識別的重大持份者，以及發行人持份者參與的過程及結果。 b) 量化：報告排放量／能源消耗(如適用)所使用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 c) 一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露所用方法或關鍵績效指標的任何變動，或影響有意義比較的任何其他相關因素。	本報告根據聯交所ESG報告指引披露本集團的表現。於編製本年度報告時，我們繼續應用重要性、一致性、量化及平衡的報告原則。
報告範圍		
一般披露	解釋環境、社會及管治報告的報告範圍及描述用於識別環境、社會及管治報告中包含的實體或業務的流程的敘述。如範圍發生變化，發行人應說明原因及變化的原因。	關於範圍及邊界
A.環境		
層面A1	排放物	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	更好的環境
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	數據表現摘要
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	更好的環境－應對氣候風險 數據表現摘要
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	無產生顯著的有害廢棄物。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	更好的環境－其他節能舉措 數據表現摘要
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	可持續發展戰略 更好的環境－能源效益舉措
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	可持續發展戰略 更好的環境－其他節能舉措
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	更好的環境－能源效益舉措 數據表現摘要
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	數據表現摘要
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	數據表現摘要
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	更好的環境－能源效益舉措
關鍵績效指標A2.4	描述尋求適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	我們從市政自來水取水，對獲取適用水源沒有任何問題。
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不需使用包裝材料。
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	更好的環境
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	更好的環境
層面A4	氣候變化	
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	更好的環境－應對氣候風險
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	更好的環境－應對氣候風險
B.社會		
層面B1	就業	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	更好的經濟
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類別(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	更好的經濟－吸引及挽留人才 數據表現摘要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	數據表現摘要

關鍵績效指標	香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》規定	章節／備註TBC
層面B2	健康與安全	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	可持續發展策略 更好地社區－強化安全文化及管理體系
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	更好的社區－強化安全文化及管理體系 數據表現摘要
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	更好地社區－強化安全文化及管理體系 數據表現摘要
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	更好的社區－強化安全文化及管理體系
層面B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	更好的經濟－吸引及挽留人才
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	更好的經濟－吸引及挽留人才 數據表現摘要
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	更好的經濟－吸引及挽留人才 數據表現摘要
層面B4	勞工準則	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關防止童工或強制勞工的：	我們嚴控招聘過程，防止僱用童工或強制勞工。
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	
層面B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	可持續發展戰略 更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B5.4	描述在甄選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	更好的經濟－卓越營運
層面B6	產品責任	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關所提供的產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	更好的經濟－創新科技助力社會發展
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	年內並無產品回收個案。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	年內我們未收到任何有關產品或服務的投訴。
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	我們的建築業務對知識產權的應用有限。
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	更好的經濟－創新科技助力社會發展
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保護及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	更好的經濟－創新科技助力社會發展
層面B7	反貪污	
一般披露	有關以下各項的資料： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	年內並無錄得有關貪污行為的已審結法律案件。
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	更好的經濟－卓越營運
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	更好的經濟－卓越營運
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	更好地社區－透過夥伴合作，對社會產生正面影響
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需要、健康、文化、體育)。	更好地社區－透過夥伴合作，對社會產生正面影響
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	數據表現摘要

董事及高級管理人員

執行董事



羅康瑞先生
GBM, GBS, JP



李進港先生

非執行董事



羅寶瑜女士

獨立非執行董事



李凱倫女士



陳棋昌先生



夏達臣先生

執行董事

羅康瑞先生

GBM, GBS, JP

現年75歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在52年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)，並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼亦為本公司控股股東Shui On Company Limited (「SOCL」)的董事，以及本公司若干附屬公司的董事。羅先生現任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會名譽會長、重慶市人民政府經濟顧問、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的非執行董事。彼於2022年5月退任恒生銀行有限公司(為香港上市公司)非執行董事。

羅先生分別於2017年及1998年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章，於1999年獲委任為太平紳士。於2001年香港商業獎中獲頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，2004年亦獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。於2012年，羅先生榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。於2022年，羅先生榮獲城市土地學會「終身受託人」名銜。

李進港先生

現年61歲，於2019年5月再度加入瑞安集團出任本公司副行政總裁，並自2019年10月起擔任本公司執行董事兼行政總裁。李先生亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於1986年加入瑞安集團，於香港建築管理及中國內地房地產發展方面分別累積接近18年及21年經驗。李先生於2010年6月獲委任為香港上市公司瑞安房地產的執行董事兼董事總經理，並於2011年3月至2014年1月期間出任瑞安房地產行政總裁。彼於2014年7月離開瑞安集團。在加入本公司前，彼曾於上海房地產投資及開發商崇邦集團出任高級董事總經理一項目管理一職。李先生持有香港城市大學建築管理碩士學位及英格蘭雷丁大學工料測量學士學位。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼現為明德工程基金會的董事。

非執行董事

羅寶瑜女士

現年40歲，自2019年1月起擔任本公司非執行董事，並在其服務合約於2022年12月31日屆滿時獲續任，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。羅女士現為香港上市公司瑞安房地產的執行董事。彼亦為瑞安新天地有限公司(為瑞安房地產的全資附屬公司)的副主席及執行董事。彼於2012年8月加入瑞安集團，於中國內地房地產發展行業、建築、室內設計及其他藝術

企業擁有逾19年工作經驗。在加入瑞安集團前，羅女士曾於紐約市數間建築及設計公司任職，其中包括於零售設計享負盛名的Studio Sofield。彼持有麻省韋爾斯利學院建築學士學位。彼現擔任中國人民政治協商會議第十四屆上海市委員會委員。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖。羅女士為本公司主席羅康瑞先生的女兒、本公司高級管理人員羅俊誠先生的胞姊以及本公司控股股東SOCL的董事。

獨立非執行董事

李凱倫女士

現年67歲，自2008年8月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2021年8月27日屆滿時獲續任兩年，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。彼為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法轄區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於1982年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。於加入本公司前，彼獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於2005年提前退休。

陳棋昌先生

現年76歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2021年12月31日屆滿時獲續任兩年，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。陳先生在銀行界具廣泛知識和經驗。彼曾出任東亞銀行有限公司執行董事及副行政總裁以及東亞銀行(中國)有限公司副董事長。陳先生為香港銀行學會資深會士。彼現為香港上市公司中國電子華大科技有限公司及珠江船務企業(股份)有限公司的獨立非執行董事。陳先生於2020年1月大昌行集團有限公司於香港私有化前擔任其獨立非執行董事。彼直至2020年8月亦為香港食品投資控股有限公司(為香港上市公司)獨立非執行董事。

夏達臣先生

現年70歲，自2016年5月起擔任本公司獨立非執行董事，並在其服務合約於2022年5月24日屆滿時獲續任，惟須按公司細則的規定在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任並受限於其他適用法律、規則及規例。夏達臣先生現為Theron Capital International Limited主席兼行政總裁，該公司為一間就中國業務投資提供策略性諮詢服務的公司。彼為前投資銀行家，於投資銀行業務以及環球資本及債務市場擁有逾30年經驗。彼曾在香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)工作超過21年，其自1992年起出任HSBC Corporate Finance Limited董事，於2002年離開滙豐時擔任HSBC Markets (Asia) Limited企業融資部營運總監。夏達臣先生於2005年至2008年期間曾出任瑞安房地產董事總經理兼財務總裁的職務。

高級管理人員

高少鵬先生

現年61歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司的執行董事。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。高先生於1987年加入瑞安集團，在建築業累積逾38年經驗。彼持有南澳大學項目管理理學碩士學位。彼為香港工程師學會會員及香港建造商會有限公司理事會成員。

方思凱先生

現年46歲，為盛貿有限公司的董事兼總經理，亦為本公司若干其他附屬公司的董事。方先生於2003年至2008年任職於瑞安集團，並於2009年再度加入集團。彼擁有逾20年樓宇保養、建築及管理經驗。方先生獲南澳阿德萊德大學頒授建築學及設計研究學雙學士學位，並獲香港中文大學授予高級工商管理行政人員文憑。彼為英國皇家特許測量師學會及香港設施管理學會會員。

吳逸漢先生

現年62歲，德基設計工程有限公司的執行董事，專責於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼亦為本公司若干其他附屬公司的董事。吳先生於1996年加入瑞安集團，在建築業累積逾40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。

李景宏先生

現年38歲，於2021年11月加入本公司，出任智能設施管理部主管。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。於加入本公司前，李先生於摩根士丹利從事投資工作逾13年。於加入摩根士丹利前，李先生為麥肯錫公司的商業分析師。彼持有芝加哥大學經濟及統計學文學士學位。

羅俊誠先生

現年34歲，為本公司企業發展部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。羅先生於2018年10月加入本公司擔任行政總裁的行政助理，於2022年1月出任現職務前乃企業發展部主管。羅先生於加入本公司前創辦及經營其個人的餐廳和餐飲業務達五年。在經營其個人業務前，彼曾在美心餐飲集團擔任管理培訓生兩年。彼持有康乃狄克州哈特福聖三一學院的東亞研究文學學士學位，主修政治學。羅先生為本公司主席羅康瑞先生的兒子及本公司非執行董事羅寶瑜女士的胞弟。

林國江先生

現年52歲，本公司財務部董事，亦為本公司若干附屬公司的董事。林先生於2006年加入本公司，於2019年1月出任現職務前乃公司財務及會計部總經理。彼在加入本公司前曾任職於畢馬威會計師事務所，於會計、審計及財務管理方面擁有逾10年經驗。彼持有香港城市大學會計學文學士學位，為香港會計師公會會員。

企業管治報告

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

企業文化及策略

本公司本着緊守良好的企業管治原則及對誠信、優質、創新和卓越的追求和承諾，於整個集團內灌輸其企業文化。董事會在設定集團的宗旨、願景及價值觀、制定集團可持續性及繼續發展策略，以及培養與此一致的理想文化方面發揮主導作用，而此文化貫徹反映於集團的營運常規、工作場所政策及常規以及與持份者的關係上。

集團宗旨	願景	價值觀
獲取持續盈利，為股東提供具吸引力的回報，同時為集團的發展提供資金	為持份者締造更美好的明天： <ul style="list-style-type: none">客戶 成為首選承包商／服務提供者股東 締造價值及回報僱員 成為首選僱主社會 為經濟、環境及社區作出貢獻	力求盡善盡美的「瑞安精神」，特點是： <ul style="list-style-type: none">誠信為本勇於承擔團隊精神終身學習敬業樂業

於截至2022年12月31日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文，惟若干偏離者除外，有關詳情及考慮理由於下文「董事委員會」一節中闡述。

本公司核心文化為銳意改進及創新，秉持誠信及公平的精神處理業務及與員工的關係。我們的員工手冊(輔以新員工入職培訓及員工培訓計劃等)闡明企業文化的基石及支柱，並為員工在機構內工作提供指引。

於2020年，本公司推行其可持續發展策略「建構明天2021-2030」，致力透過持續創新、人才發展及在各業務範疇中融入可持續發展理念，使公司成為一間可持續及富有適應力的企業。有關該策略的進一步詳情載於本年報所載環境、社會及管治報告內。此外，董事會於2022年制定並採納一項十年願景計劃，訂明集團未來發展的藍圖及為實現其未來十年願景的舉措。為配合該願景計劃，各業務部門均已制定2023-2025的三年業務計劃，董事會已審閱並原則上批准相關計劃。各部門將根據當前市況持續檢討其業務策略，並定期向董事會匯報各自業務計劃的實施進展。

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

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

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

組成

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

執行董事：

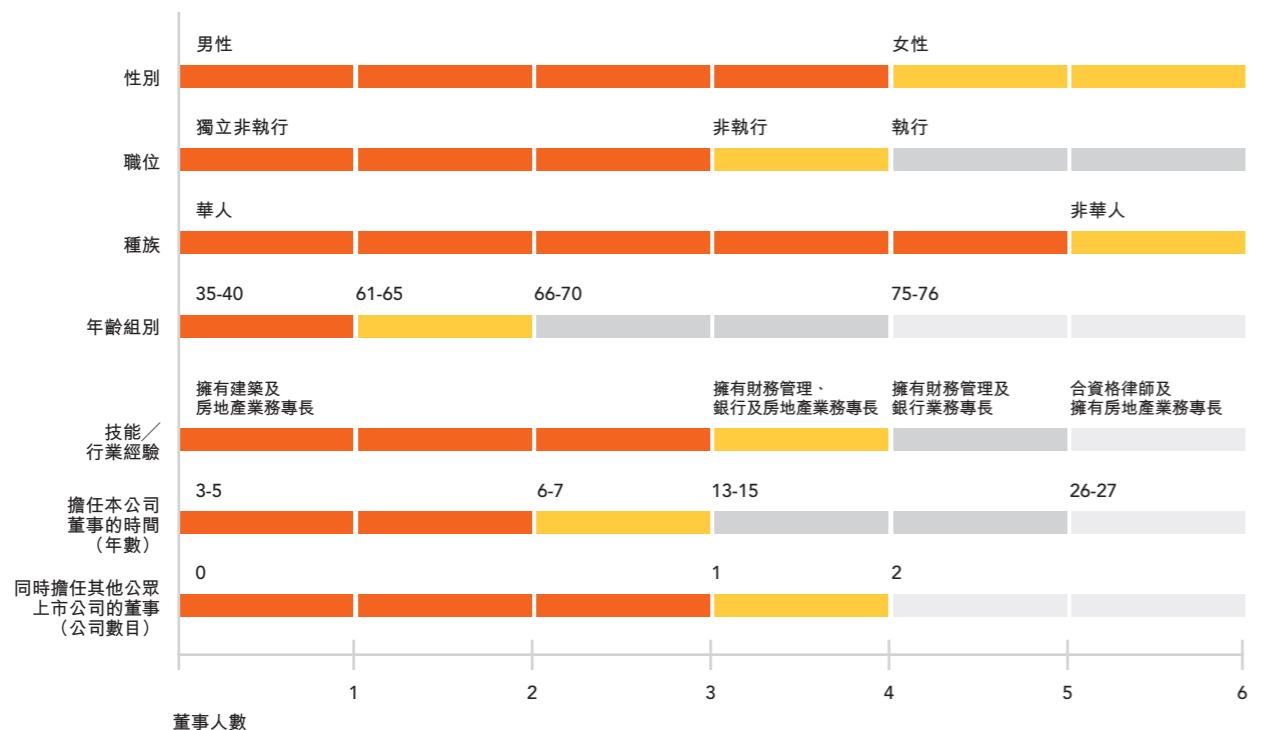
羅康瑞先生(主席)
李進港先生(行政總裁)

非執行董事：

羅寶瑜女士
獨立非執行董事：
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

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。

董事會已建立機制以確保董事會取得獨立觀點，並每年檢討以確保其行之有效。相關機制的摘要載列如下：

(i) 組成

董事會致力確保委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事(或上市規則不時規定的更高人數)，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理的專業知識。本公司亦會於可行情況下

委任獨立非執行董事加入董事委員會(除上市規則規定者)，以確保取得獨立觀點。

(ii) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事的獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(iii) 酬金

獨立非執行董事並無獲授予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(iv) 董事會決策

董事(包括獨立非執行董事)有權就董事會會議上討論的事項向管理層尋求進一步資料，且在有需要時可尋求外部獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

如董事(包括獨立非執行董事)於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排的董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至2022年12月31日止年度及直至本報告日期，董事會已符合載列於上述第(i)項有關上市規則就委任獨立非執行董事的規定。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認，並認為所有獨立非執行董事均獨立於管理層，且並無存在任何足以嚴重干擾彼等進行判斷的關係。

主席及行政總裁

主席及行政總裁的角色區分得到認同，彼等各自的職責於董事會章程明確界定。

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

行政總裁負責領導管理層及集團業務部門的日常營運以達致業務及財務目標、向董事會建議策略以及確保有效實施董事會所採取的策略及政策。

董事的委任、重選及罷免

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

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。於2013年，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。董事會成員多元化政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。提名委員會每年檢討董事會多元化政策的實施，以確保董事會的組成展現與本公司業務及策略相關的適當技能、經驗及多元化組合，並提高董事會的成效及效率。

董事的提名程序由提名委員會領導。向董事會建議批准提名人選時，提名委員會會按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作出決定，並會充分考慮董事會成員多元化政策內載列的一系列多元化範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)。於2018年，董事會在提名委員會的建議下正式採納提名政策，以訂明董事候選人的提名程序以及甄選及推薦準則。提名政策的概要載於本年報內提名委員會報告中。

根據本公司的公司細則，就該等為填補臨時空缺而獲董事會委任的董事而言，其任期僅直至本公司下屆股東大會為止，而倘屬新增董事會成員，其任期則直至本公司下屆股東週年大會為止。此外，每名董事須至少每三年於本公司的股東週年大會上輪席退任一次。所有退任董事均有資格於本公司的股東大會上獲股東重選連任。

根據本公司的公司細則，羅康瑞先生及李凱倫女士須於本公司即將在2023年5月31日舉行的股東週年大會上退任。兩位董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

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

就各委員會的成立均已訂立經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責。按法規的任何變更及本公司的需求，董事會不時檢討各委員會的職權範圍。於2022年，審核委員會及薪酬委員會的職權範圍已因應企業管治守則的若干修訂而予以修改。各委員會的最新職權範圍均可於本公司及聯交所的網站查閱。

按企業管治守則的守則條文E.1.2的規定，薪酬委員會的職權範圍當中應包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或

終止職務或委任而須支付的賠償；及(ii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於集團日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文E.1.2。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高級管理人員薪酬待遇的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

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

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

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

	主要角色與職能	組成	會議次數
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> 審閱集團的綜合財務報表 檢討集團所採納的會計政策及其執行 檢討風險管理及內部監控系統的成效 檢討管理層對集團所面對風險的評估，其中包括環境、社會及管治和貪污風險 監察及監管集團反貪污政策的遵守情況 監管外聘核數師的委聘、所提供的服務及酬金以及其獨立性 檢討及監察內部審核職能的成效 	獨立非執行董事 陳棋昌先生 (主席) 李凱倫女士 夏達臣先生	每年最少四次
薪酬委員會	<ul style="list-style-type: none"> 就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議 釐定個別執行董事的薪酬待遇 參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬 檢討及批准有關上市規則第17章項下股份計劃的事宜 	獨立非執行董事 李凱倫女士 (主席) 陳棋昌先生 夏達臣先生 執行董事 羅康瑞先生 非執行董事 羅寶瑜女士	每年最少兩次
提名委員會	<ul style="list-style-type: none"> 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就董事繼任計劃向董事會提供建議 就董事委員會的成員向董事會提供建議 評估獨立非執行董事的獨立性 每年檢討董事所需要付出的時間 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行 	執行董事 羅康瑞先生 (主席) 非執行董事 羅寶瑜女士 獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生	每年最少一次

主要角色與職能	組成	會議次數
財務委員會	<p>執行董事 李進港先生 (主席)</p> <p>獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生</p>	每年最少四次
投資委員會	<p>執行董事 李進港先生 (主席)</p> <p>獨立非執行董事 李凱倫女士 陳棋昌先生 夏達臣先生</p>	有需要時
執行委員會	<p>執行董事 李進港先生 (主席) 羅康瑞先生</p> <p>其他主要行政人員 包括各業務單位、 企業發展和財務及會計 職能的主管</p>	每月

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

董事會及董事委員會會議

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

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

董事會會議或委員會會議的文件連同所有相關資料通常於各會議前最少三天送交所有董事或委員會成員，讓彼等獲取充足資料以作出知情決定。

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

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

根據現行的董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突的重大交易將由董事會於正式召開的董事會會議上考慮及處理。本公司的公司細則亦訂有條文，規定在任何會議上議決批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交易時，有關董事必須放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

獲取資料

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

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

董事承擔

預期各董事對集團事務投放充分時間及關注。董事會透過提名委員會每年檢討董事履行其職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾上市公司及其他組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，並披露該等公眾上市公司及其他組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。各董事亦須每半年向本公司作出資料確認，並於任何相關資料出現變動時適時知會公司秘書。

各董事於2022年本公司所舉行的董事會及董事委員會會議以及股東大會的個人出席紀錄如下：

董事姓名	出席/有權出席會議次數							
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	財務委員會會議	執行委員會會議	股東特別大會	股東週年大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	4/12	1/1	1/1
李進港先生	4/4	不適用(附註)	不適用	不適用	4/4	12/12	1/1	1/1
羅寶瑜女士	4/4	不適用	2/2	1/1	不適用	不適用	0/1	0/1
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1	1/1
陳棋昌先生	4/4	4/4	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1	1/1
夏達臣先生	4/4	3/4	2/2	1/1	3/4	不適用	0/1	0/1

附註：本公司行政總裁李進港先生應邀出席審核委員會於2022年舉行的所有會議。

就任須知、培訓及持續專業發展

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

人員提供簡報，並附設參觀特定營運場地，讓其更充分了解集團的營運及政策。

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

於2022年，除出席管理層簡報會及審閱有關集團業務及策略的文件外，董事亦參與了以下由本公司安排的培訓活動：

董事姓名	閱覽材料		參加線上／線下研討會		
	監管資訊更新及財務匯報	反貪污／董事的道德責任	環境、社會及管治常規	反貪污／董事的道德責任	
羅康瑞先生	✓			✓	
李進港先生	✓		✓	✓	
羅寶瑜女士	✓	✓			
李凱倫女士	✓		✓	✓	
陳棋昌先生	✓	✓			
夏達臣先生	✓	✓			

董事知悉持續專業發展的需要，以更新彼等履行職務所需的技能及知識，而本公司在適當及需要時會提供支援。所有董事每年均須向本公司提供其培訓紀錄。

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

董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人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2022年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

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

對財務報表的責任

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

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

年報及財務報表

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

會計政策

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

會計紀錄

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

保障資產

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

持續經營

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

外聘核數師酬金

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

於截至2022年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務已付／應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣438萬元及港幣141萬元。外聘核數師所提供的非核數服務酬金載列如下：

非核數服務	酬金 (港幣千元)
審閱截至2022年6月30日止六個月的中期報告	1,250
就截至2022年12月31日止年度的持續關連交易作出報告	60
就截至2022年12月31日止年度的初步業績公佈進行協定程序	55
就截至2022年8月31日止年度的瑞安公積金及退休金計劃進行協定程序	45

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)

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。

內部審核

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

主管審計及風險評估部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應成員的提問。審核委員會於2022年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於本年報內審核委員會報告中。審核委員會定期審閱按風險訂立的審核計劃及進度以及審計及風險評估部工作的主要表現指標，並考慮其對集團最近特定風險評估的意見。

風險管理及內部監控

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

本公司已制訂一套風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理集團所面對的風險，行政總裁(作為風險總監)帶領所有業務及職能單位有效執行該風險管理政策。風險評估及優先排序乃年度計劃程序的一部份，各業務／職能單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效獲管理層作出書面確認並由審計及風險評估部進行獨立評估，所得結果呈交審核委員會及董事會。管理層人員亦獲安排足夠的內部及外部培訓，以確保風險管理系統獲適當理解並予以執行。於截至2022年12月31日止年度，審計及風險評估部透過(其中包括)列席管理委員會一節討論會作觀察、查閱與風險相關的文件以及參考按全美反舞弊性財務報告委員會發起組織的最新框架而編製的內部監控自評問卷，對集團的風險管理及內部監控系統的充分性及成效進行分析及獨立評估。有關集團風險管理框架及程序的進一步詳情載於本年報內風險管理報告中。

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

商業道德及舉報政策

集團深信公平、誠實、廉潔是其重要商業資產。為使集團不會因欺詐、不忠或貪污事件而受損，所有僱員必須遵守本公司商業道德政策宣言所載的專業及商業道德操守，並按照集團的商業道德行為守則行事。為確保僱員充分理解商業道德政策及行為守則，所有新僱員於入職時均須參加人力資源部安排的商業道德研討會。此外，僱員亦定期獲提供誠信及道德培訓，讓彼等了解最新的最佳常規。

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

股東及投資者關係

董事會相當重視與股東的溝通，並認為企業資訊透明度及適時作出披露以助股東及投資者作出最知情的投資決定尤關重要。為確保有效地與股東保持對話，董事會已於2012年採納並於2022年完善股東通訊政策。更新後的政策可於本公司的網站查閱，本公司亦會每年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。此外，本公司歡迎股東(透過下一節所述渠道)提出資料請求／查詢，並將適當地儘快回覆。

本公司的股東週年大會及其他股東大會為董事會提供直接與股東溝通的寶貴平台。股東大會由董事會主席(或如彼未克出席，則由行政總裁)主持，以回答股東任何提問。此外，各董事委員會的主席或(如彼等缺席)相關委員會的其他成員以及本公司的外聘核數師或相關專業顧問均會出席大會以回答提問。於股東大會結束後經常安排公開交流環節，為股東提供面對面的機會表達意見及讓本公司向股東徵求意見。

本公司亦積極與機構股東保持對話。主席及行政總裁緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡報會由行政總裁進行。

經考慮現有的多種溝通及參與渠道後，董事會信納股東通訊政策已妥善實施及行之有效。

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年採納並於2017年更新公司披露政策，當中載列本公司決定及發佈內幕消息的方式以及消息須予以保密的情況。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

股東權利

根據百慕達1981年公司法(經修訂)(「百慕達公司法」)及本公司的公司細則，持有本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)不少於十分之一的股東有權發出書面請求，以召開股東特別大會。該請求書必須訂明召開大會的目的，並由請求人士(清晰列明其姓名及於本公司的持股份量以供核實)簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計21天內召開大會，則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開大會，惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行，而有關大會須盡可能按該等由董事根據百慕達公司法及本公司的公司細則的條文召開大會的相同方式召開。請求人士召開大會所產生的所有合理費用須由本公司向請求人士償付。

根據百慕達公司法第79條，任何持有有權在本公司股東大會上投票且佔所有股東的總投票權不少於二十分之一投票權的股東或人數不少於100名的股東可提交書面請求，於股東大會上動議決議案。該請求書必須就任何相關動議所提述的事項或將於該大會上處理的事務隨附一份不超過1,000字的聲明，請求書亦須由全部請求人士(清晰列明其姓名及於本公司的持股份量以供核實)簽署，並於股東大會舉行前不少於六星期(倘屬須發出決議案通知的請求)或股東大會舉行前不少於一星期(倘屬任何

其他請求)送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。至於就推選某名人士為本公司董事而提呈的建議，有關程序載於本公司網站上一份題為「股東提名人士參選董事的程序」的文件內。

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

章程文件

本公司的組織章程大綱及公司細則於2022年並無變更。本公司的組織章程大綱及公司細則的最新版本可於本公司及聯交所的網站查閱。

提升企業管治水平

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

代表董事會
主席
羅康瑞

香港，2023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

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

角色與職責

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

工作概要

審核委員會於2022年曾舉行四次會議，各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2022年，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2021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)以及相關的中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 審閱載於本公司2021年年報內的企業管治報告、審核委員會報告、風險管理報告以及環境、社會及管治報告的披露事項，並建議董事會批准；
- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2022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2021年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2022年6月30日止六個月簡明綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；
- 審閱並考慮本公司審計及風險評估部(「審計及風險評估部」，其負責內部審核職能)就集團部份於中國內地的房地產項目的商業風險以及香港的若干建築項目的營運及／或財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團的保養及智能設施管理業務的風險檢討所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團所涉及的網絡安全風險所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就管理層於檢討集團內部監控系統時於自我評估問卷中對特定監控點檢測所作的回應而提交的報告；
- 審閱本公司可持續發展督導委員會就實施集團可持續發展策略計劃所提交的報告；

- 就上市規則所載企業管治守則的變更，審批審核委員會職權範圍的建議修訂，並建議董事會批准；
- 就本公司的風險管理政策、舉報政策及委任外聘核數師提供非核數服務的政策進行年度檢討；
- 審批本公司關連交易政策的建議修訂，並建議董事會批准；
- 審閱並批准更新的商業道德政策宣言及僱員商業道德行為守則；
- 審閱審計及風險評估部每季度提交的集團最新風險情況；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的遵守)所提交的季度報告；
- 每季度審閱並考慮集團就呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱集團截至2022年6月30日止六個月簡明綜合財務報表及審核集團截至2022年12月31日止年度綜合財務報表而提出的工作範圍及費用建議；
- 審閱審計及風險評估部的主要表現指標及全年工作計劃，以及其工作進度、員工及資源規劃；及
- 對集團風險管理及內部監控系統的成效進行年末檢討，檢討範圍涵蓋(其中包括)與環境、社會及管治和貪污相關的重大風險，以及所有重大財務、營運及合規監控，並包括檢視集團在會計、財務匯報及內部審核職能以及與集團環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。於2022年，委員會並無透過該渠道接獲投訴。

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

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

委員會向管理層及董事會提出的所有建議均已獲接納並加以實行。

於財政年度終結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2022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2023年度的外聘核數師。

審核委員會主席
陳棋昌

香港，2023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

羅寶瑜女士

陳棋昌先生

夏達臣先生

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

角色與職責

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

薪酬委員會的工作包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額(包括就其喪失或終止職務或委任而須支付的任何賠償)，考慮因素包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；
- 因應董事會不時訂立的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬；

- 檢討及批准向執行董事就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦屬公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦屬合理適當。

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

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

薪酬政策

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

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

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

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

- 著重企業表現，對個別執行董事的職責加以考慮，於適當時就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權或其他獎勵作為獎賞。

薪酬結構

執行董事(如適用)及高級管理人員的薪酬包括薪金及福利、表現花紅、退休金計劃供款及長遠獎勵如股權參與等。就釐定有關執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在本公司所委聘的外聘顧問的協助下，不時審視及留意香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

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

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

為肯定李進港先生的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提高至正常給予的金額的兩倍。薪酬委員會每年評估該等按平衡計分卡框架為李進港先生預設的企業表現目標的達標情況，並據此釐定彼的年度花紅。

本公司董事及高級管理人員薪酬的進一步詳情載於下文各節。

董事的薪酬

本公司於截至2022年12月31日止年度向董事支付的薪酬詳情如下：

	董事袍金 (附註1) 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	截至 2022年 12月31日 止年度總額 港幣千元
執行董事				
羅康瑞先生	10	—	—	10
李進港先生	10	11,517 (附註2)	266	11,793
非執行董事				
羅寶瑜女士	315	—	—	315
獨立非執行董事				
李凱倫女士	550	—	—	550
陳棋昌先生	595	—	—	595
夏達臣先生	520	—	—	520
總額	2,000	11,517	266	13,783

附註：

- 根據董事會批准截至2022年12月31日止年度的袍金表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而每名非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就擔任下列董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

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

經董事會年度審閱後，截至2023年12月31日止年度的袍金表並無調整。

- 該金額包括(i)李進港先生於截至2022年12月31日止年度擔任執行董事兼行政總裁的薪金及其他福利合共港幣5,846,020元；及(ii)李進港先生於2021年度達成集團的表現目標而獲發的花紅港幣5,671,200元。經薪酬委員會年度審閱後，李進港先生的年薪並無調整。

高級管理人員的薪酬

於截至2022年12月31日止年度內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

人員*數目
港幣1,500,000元—港幣3,500,000元 2
港幣3,500,001元—港幣5,500,000元 3 [#]
港幣5,500,001元—港幣7,500,000元 1

* 指載於本公司2021年年報內於2022年任職集團的高級管理人員

[#] 其中1人於2022年7月退休

服務合約

本公司各董事所訂立的服務合約概無載有超過12個月的通知期。

- 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，考慮並批准執行董事兼行政總裁2023年度不加薪的建議，並整體檢討集團2023年度的薪金調整指引；
- 考慮並討論本公司建議設立的股份獎勵計劃的框架；及
- 就上市規則所載企業管治守則的變更，審批薪酬委員會職權範圍的建議修訂，並建議董事會批准。

薪酬委員會主席
李凱倫

香港，2023年3月24日

工作概要

薪酬委員會於2022年曾舉行兩次會議。各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2022年，薪酬委員會：

- 按截至2021年12月31日止年度企業表現，考慮並釐定向執行董事兼行政總裁李進港先生發放的花紅金額；
- 審批載於本公司2021年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮並批准根據平衡計分卡框架為執行董事兼行政總裁設定的2022年關鍵表現指標；

提名委員會報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生(主席)
羅寶瑜女士
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

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

角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

- 至少每年對董事會的架構、規模及組成進行檢討，以確保其具備均衡且切合集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點；
- 根據提名政策就獲提名委任或重新委任為董事的候選人及就董事繼任計劃向董事會提供建議；
- 就董事委員會的成員向董事會提供建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 每年檢討董事所需要付出的時間；及
- 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行。

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

董事會成員多元化政策

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

所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，在考慮候選人時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益，按董事會成員多元化政策載列的客觀準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)作出甄選，最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

根據其職權範圍，提名委員會獲授權檢討董事會成員多元化政策、董事會就執行該政策而制定的可計量目標以及達標進度。

於2023年3月的會議上，提名委員會按董事會成員多元化政策的多元化客觀準則對董事會的組成進行年度檢討。現時董事會組成的分析載列於本年報內企業管治報告中。委員會認為，根據集團的業務需要，董事會現時各成員的技能、經驗及多元化背景配合得宜，惟建議委任額外一名獨立非執行董事。對於董事會成員的額外委任，委員會認為，視乎集團當時的業務策略的需要，候選人的專業經驗、技能、知識及教育背景均為需要考慮的重要因素，雖然亦應顧及性別、年齡及種族等準則可為董事會帶來多元化觀點，但就該等準則設定特定要求並非恰當。本公司現時六名董事會成員中有兩名女性董事，董事會希望其女性成員比例至少維持現時的水平。董事會將力求適當的董事組合比例，於揀選董事合適候選人時均會顧及集團的策略目標以及董事會多元化層面。

截至2022年12月31日，集團員工的性別比例為65%男性(包括高級管理人員)／35%女性。建築業務為集團的核心業務，普遍印象為男性主導的行業，要求具備充沛體力及適應戶外工作的能耐。此外，建造業正面臨勞工短缺問題，業界需多加推動其形象以吸引新入職人士(不論男性或女性)。有見及此，集團不宜就員工性別多元化設定任何特定目標。儘管如此，集團致力為合適的候選人及員工(不論其性別)提供平等的就業、學習與發展及職業晉升機會。

提名政策

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

根據提名政策，提名董事的有關程序及流程概述如下：

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

提名委員會在評估建議候選人是否適合時將參考以下因素：

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

如提名候選人供委任或重新委任為獨立非執行董事，則除將適當考慮上述甄選準則外，提名委員會亦會參考聯交所證券上市規則所載的獨立性準則評估候選人的獨立性。若獨立非執行董事已連續在任超過九年，則在審視該董事的獨立性時會多加留意，以釐定其是否符合資格獲董事會提名在股東大會上重選。

工作概要

提名委員會於2022年曾舉行一次會議，並通過兩項書面決議案。各成員出席會議的紀錄載列於本年報內企業管治報告中。

於2022年，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、規模及組成以及董事會成員多元化政策的實施；
- 審視獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事履行職責所需付出的時間；
- 審批載於本公司2021年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 考慮兩名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2022年股東週年大會上重選彼等為董事；及
- 考慮重續一名獨立非執行董事及一名非執行董事的服務合約，並建議董事會批准。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2023年3月24日

風險管理報告

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

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

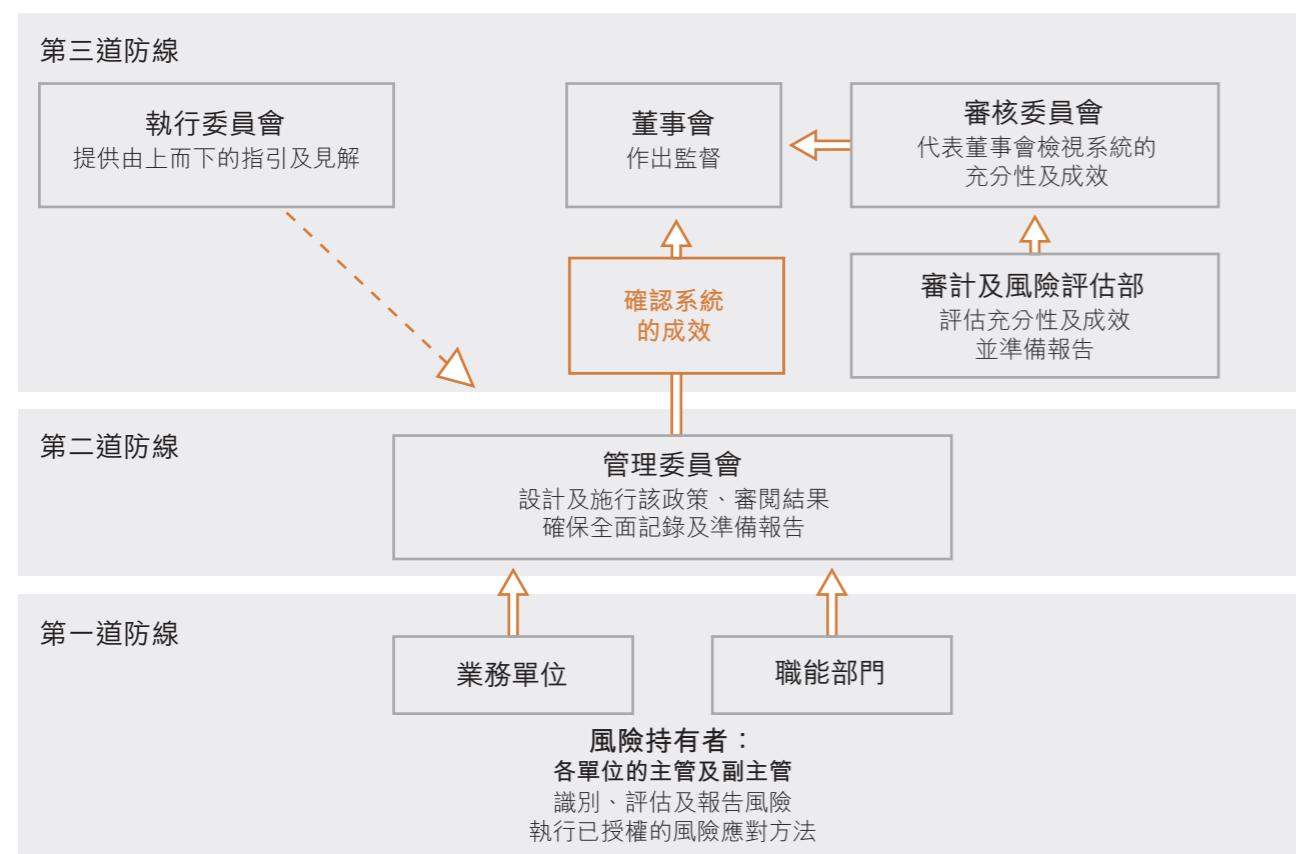
自2016年1月1日起，上市規則所載企業管治守則就風險管理及內部監控系統的條文作出修訂，集團慣例亦

隨著進一步改進。據經修訂企業管治守則所訂明，內部審核職能一般為對風險管理及內部監控系統的充分性及成效作出分析及獨立評估。於2017年，專責本公司內部審核職能的審計及風險評估部(「審計及風險評估部」)就多間著名上市集團的慣例以及COSO新頒佈的企業風險管理—整合戰略與績效的概念作出分析，並建議本公司改良該政策。

基於上述各項，加上考慮到集團的情況，管理層建議對該政策作出多項重要修訂，經審核委員會審閱及董事會批准後，於2017年12月生效。經審核委員會建議及董事會批准，該政策於2019年8月獲進一步優化，更清晰界定其中所載的風險胃納聲明。自此，於審核委員會進行年度審閱後並無對該政策作出修訂。

風險管治架構

下圖說明本公司的風險管治架構：



圖例：—————>

有關風險管理系統的問責關係

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

在審計及風險評估部的協助下，審核委員會參考國際內部審計師協會建議的方式，每年檢視風險管理系統的效果(涵蓋所有重大風險，當中包括與環境、社會及管治有關的風險)，並且在本公司年報內向股東匯報。審計及風險評估部的主管有權查閱所有風險紀錄，以對風險管理系統的充分性和成效進行獨立評估，並每季度向審核委員會提交集團的最新風險情況以供監察。

風險管理政策的特點

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

風險定義為任何會影響集團達成其策略和業務目標的事件所發生的可能性，而其可：

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

風險管理是指集團創造、維護和實現價值時賴以管理風險的文化、能力和習慣(與策略和執行相結合)。風險

可以被完全接受、適度控制、大幅降低或完全轉嫁給第三方。

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

風險管理流程

管理委員會負責根據該政策綜合引導風險管理流程，當中牽涉以下步驟：

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

風險識別及監察方式

集團採用由下而上以及由上而下的方式識別及監察風險。

由下而上方式：

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

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

於策略及業務目標設定流程的風險管理

業務單位和職能部門須識別可能會影響集團達成業務目標的所有重大風險，並須按該政策載列的準則對所識別的風險進行評估，因應集團的預期表現，達致最優化的風險組合。

集團現時管理的主要風險包括：

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
建築分部	
香港特區政府改變房屋政策以及於公共設施新建及保養工程開支的政策，以致業務集中於主要客戶，工程量出現失衡情況	←→ 接受並監察
裝修市場的競爭熾熱，於香港的工程量減少	←→ 集中發展高端市場；加強管理技巧，以項目質素及良好業務關係贏取聲譽；致力令客戶稱心滿意，在質素上精益求精

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

由上而下方式：

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

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

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
建材價格及勞工工資出現劇變	←→ 於招標過程中作審慎考慮；就建材價格及勞工工資的預期變動作出撥備，並就若干細分項目與真實力的供應商及分判商進行標前安排
建築工藝及建材使用出現違規情況	←→ 嚴格推行經改良的實地品質保證系統
採購及分判系統缺乏成效	←→ 嚴格執行招標程序及監控
具才幹及忠誠的員工是否足夠，而該等員工倘不獲大幅加薪或會離職	←→ 繼續致力培訓；積極擴充招聘渠道；改善發展措施及計劃以提高員工投入度及參與度，以及加強員工忠誠度及歸屬感；定期監察薪酬水平的變動並採取積極措施檢討薪酬水平
具有實力的指定和自聘分判商正面對技術勞工短缺問題，或未能聘得此等分判商，並可能面對可靠供應商不足的情況	←→ 持續物色表現良好的分判商及供應商並與其維持良好關係；仔細考慮勞工工資的預期變動；有效運用信貸期
合約條款的複雜性及可能出現合約申索	←→ 仔細審視並就因標書的複雜條款及潛在合約申索而承受的風險作出準備
房地產分部	
內地多個主要城市商場供應過剩，加上切合生活模式的商場競爭加劇	←→ 密切監控業績；調整租戶組合
天津零售物業的散售競爭激烈	←→ 保留天津威尼都部份零售物業以作租賃
其他	
匯率(尤其是人民幣兌港幣的匯率)出現突如其來的波動	←→ 於適當時採納外匯對沖合約；繼續密切留意人民幣匯率的變動
市場利率上調及集團銀行貸款的息差增加	↑ 密切留意全球及本地貸款市場的走勢，於適當時訂立掉期或對沖安排或發行中期定息債券
於應對業務策略轉變及業務受疫症爆發影響時人手安排的成效	←→ 就業務策略轉變及疫症爆發對有關業務營運的人手安排進行特別檢討

董事會報告

風險及其水平較去年的變動	風險應對方法
失去有經驗、有能力的員工	每月監控員工流失率，了解離職原因並採取跟進行動
集團要員的繼任計劃	↔ 規劃及執行本公司及其附屬公司的管理層發展
因業務營運危機帶來的聲譽風險	↔ 為管理層及營運員工舉辦工作坊

風險管理系統的檢視流程

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

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

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

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

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

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

董事會提呈截至2022年12月31日止年度的報告以及集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司及合營企業主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註39及40內。

業務審視

有關集團年內業務的公平審視以及集團業務展望的論述載於本年報內主席報告以及管理層討論及分析內。集團面對的主要風險及不明朗因素的說明請參閱上述章節及本年報內的環境、社會及管治報告以及風險管理報告。此外，集團的財務風險管理目標及政策請參閱綜合財務報表附註36。據董事所知，自2022年12月31日財政年度終結後並無發生任何影響集團的重大事件。

於本年報內財務摘要及財務回顧中，就集團年內表現以財務關鍵表現指標作出了分析。本年報內環境、社會及管治報告中亦載有關於集團環保政策(包括對集團有重大影響的相關法律及規例的遵守)以及集團與其主要持份者的關係的論述。

本報告內所提述本年報的其他章節或報告均構成本報告的一部份。

業績及分派

集團截至2022年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事會不建議派發末期股息。

股息政策

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

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

股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註27內。

儲備

集團儲備於年內的變動情況載於綜合股本權益變動表內。

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

於2022年12月31日，本公司可供分派予股東的繳入盈餘約為港幣19.29億元。

投資物業

集團的投資物業於年內的變動情況載於綜合財務報表附註13內。

物業、廠房及設備

集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註14內。

董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
李進港先生

非執行董事：

羅寶瑜女士

獨立非執行董事：

李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

根據公司細則第87(1)條，羅康瑞先生及李凱倫女士須於本公司將於2023年5月31日舉行的股東週年大會(「2023年股東週年大會」)上輪值退任，且均符合資格並願意膺選連任。

在2023年股東週年大會上擬膺選的董事，概無與本公司訂立於一年內在沒有賠償下(法定補償除外)不可終止的服務合約。

董事的彌償保證

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

董事及最高行政人員於證券的權益

於2022年12月31日，根據香港法例第571章證券及期貨條例(「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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益載列如下：

(a) 於本公司股份的好倉

董事姓名	股份數目			佔已發行股份的概約百分比 (附註1)
	個人權益	家族權益	其他權益	
羅康瑞先生 (「羅先生」)	–	312,000 (附註2)	236,309,000 (附註3)	236,621,000 63.33
李進港先生 (「李先生」)	20,000	–	–	20,000 0.00
羅寶瑜女士 (「羅女士」)	–	–	236,309,000 (附註3)	236,309,000 63.25

附註：

- 乃按本公司於2022年12月31日的已發行股份373,606,164股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關236,309,000股股份的權益。

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

(b) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	股份／相關股份數目			佔已發行股份的概約百分比 (附註1)
		個人權益	家族權益	其他權益	
羅先生	瑞安房地產有限公司 (「瑞安房地產」)	–	1,849,521 (附註2)	4,511,756,251 (附註3)	4,513,605,772 56.22
李先生	瑞安房地產	81,333	–	–	81,333 0.00
羅女士	瑞安房地產	–	–	4,511,756,251 (附註4)	4,511,756,251 56.20

附註：

- 乃按瑞安房地產於2022年12月31日的已發行股份8,027,265,324股計算。
- 該等股份由羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註3所述有關4,511,756,251股股份的權益。
- 該等股份由SOCL透過其受控制法團持有，包括由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)、瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)及New Rainbow Investments Limited(「NRI」)分別持有的2,756,414,318股股份、1,725,493,996股股份及29,847,937股股份，而瑞安投資及瑞安地產均為SOCL的全資附屬公司。NRI為

本公司的全資附屬公司，而SOCL則持有本公司約63.25%的權益。SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

- 於2022年12月31日，羅女士不再持有瑞安房地產相關股份的任何權益，此乃由於其獲瑞安房地產於2016年7月4日授予的437,000股購股權已於年內失效，該等購股權可於2017年6月1日至2022年7月3日期間按每股瑞安房地產股份港幣1.98元的行使價行使。

(c) 於本公司相聯法團債券的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	債券類別 (附註1)	所持債券金額
羅先生	Shui On Development (Holding) Limited (『SODH』)	信託權益 (附註2)	於2023年到期的 5.75%優先票據	18,300,000美元
		信託權益 (附註3)	於2024年到期的 6.15%優先票據	11,400,000美元
		信託權益 (附註3)	於2025年到期的 5.50%優先票據	2,400,000美元
		家族權益 (附註4)	於2023年到期的 5.75%優先票據	2,000,000美元
		家族權益 (附註4)	於2025年到期的 5.50%優先票據	1,400,000美元
		信託權益 (附註2)	於2023年到期的 5.75%優先票據	18,300,000美元
羅女士	SODH	信託權益 (附註3)	於2024年到期的 6.15%優先票據	11,400,000美元
		信託權益 (附註3)	於2025年到期的 5.50%優先票據	2,400,000美元

附註：

- 所有債券為SODH發行的優先票據，其不可轉換為任何法團的股份。
- 此為由SOCL的全資附屬公司瑞安投資持有的債券權益，而羅先生及羅女士如上文附註2所述被視為擁有權益。
- 此為由羅先生的配偶羅太太所持有的債券權益。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，主要股東(本公司董事除外)及其他人士於本公司的股份中擁有的權益載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股份的概約百分比 (附註1)
羅太太	家族及個人權益	236,165,000 (附註2、4及6)	63.21
SOCL	實益擁有人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.13
Bosrich	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.13
匯豐信託	信託人	235,873,000 (附註3、4及6)	63.13
孫蔭環先生 〔孫先生〕	全權信託的成立人	19,185,950 (附註5及6)	5.13
Right Ying Holdings Limited 〔Right Ying〕	受控制法團權益	19,185,950 (附註5及6)	5.13
TMF (Cayman) Ltd. 〔TMF〕	信託人	19,185,950 (附註5及6)	5.13

附註：

- 乃按本公司於2022年12月31日的已發行股份373,606,164股計算。
- 上文所披露的股份數目乃按羅太太於2021年7月2日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。其包括由羅太太實益擁有的股份312,000股以及於下文附註3所述羅太太的配偶羅先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的股份235,853,000股。
- 上文所披露的股份數目乃按SOCL及Bosrich均於2021年7月7日及匯豐信託於2021年7月8日在證券及期貨條例第XV部下提交的通知而載列。該等股份由SOCL實益擁有，而SOCL由Bosrich Unit Trust持有，其信託人為Bosrich。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及其中一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人，匯豐信託則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及匯豐信託均被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊，概無其他於本公司股份或相關股份中的權益或淡倉的紀錄。

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃，其有效期為10年，直至2022年8月21日止。自2014年起直至該計劃到期，概無在該計劃下授出任何購股權，而早前授出的所有尚未行使的購股權已於過往年度失效。

購買、出售或贖回上市證券

除下文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，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。

年內，本公司以總代價約港幣118萬元於聯交所購回合共944,000股股份，所有購回的股份其後已被註銷。股份購回的詳情如下：

月份	購回股份數目	每股購買價			概約 代價金額 港幣百萬元
		最高 港幣元	最低 港幣元		
7月	476,000	1.28	1.25	0.61	
9月	294,000	1.29	1.19	0.37	
10月	118,000	1.18	1.08	0.14	
11月	56,000	1.09	1.05	0.06	
合計	944,000			1.18	

此外，由本公司於2020年發行的1.8億美元6.25%優先票據於2022年1月23日到期，而本公司已於到期日悉數償還優先票據本金餘額1.574億美元連同應計利息。

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。

購買股份或債券的安排

除上文所述購買股份或債券的安排外，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。

(1) 提供裝修工程

於2022年1月28日，德基設計工程有限公司（「德基」，為本公司的間接非全資附屬公司）接獲並確認由Shui On Centre Company Limited（「SOCCL」），為SOCL的間接全資附屬公司，並為瑞安中心（一幢位於香港港灣道6-8號的商業大廈）若干私有地方的業主）發出的中標函（「中標函」），據此，德基就瑞安中心31樓及33樓的電梯大堂、貨梯大堂及洗手間的若干裝修工程提供（其中包括）供應及安裝服務（「裝修工程」）所提交的標書獲接納。裝修工程的合同總金額為港幣413.8萬元，該金額包括對裝修工程作任何調整或改動（須經SOCCL批准）而預留的備用金港幣15萬元。

由於SOCCL為本公司控股股東SOCL的附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，德基根據中標函提供裝修工程構成本公司一項關連交易，有關詳情載於本公司在2022年1月28日刊發的公佈內。

(2) 部份行使Shui On Contractors Limited（「SOCON」）股份的認購期權

茲提述蔡玉強先生（「蔡先生」）就本公司根據於2017年8月4日訂立的買賣協議（經2020年5月26日訂立的補充協議修訂）（「買賣協議」）向彼出售的12股SOCON股份所授予的認購期權（「認購期權」），詳情於本公司在2017年8月4日刊發的公佈內披露。SOCON為本公司的非全資附屬公司，該公司透過其附屬公司主要於香港及澳門從事建築及樓宇保養業務。

根據買賣協議所載認購期權的條款，於2022年7月29日，本公司向蔡先生（於2022年7月1日退休而不再為僱員，認購期權隨即可予行使）發出書面通知，部份行使認購期權以收購其12股中6股

SOCON股份（不帶任何產權負擔），佔SOCON已發行股本的3%（「收購事項」），代價約港幣4,203萬元，相等於收購事項項下6股SOCON股份的相關認購期權的行使價，乃按SOCON及其附屬公司（「SOCON集團」）於2022年6月30日的經調整備考綜合資產淨值而釐定。

此外，於2022年7月29日，本公司與蔡先生訂立協議契約（「契約」），據此，本公司同意不行使有關彼所持餘下6股SOCON股份（「餘下股份」，佔SOCON已發行股本的3%）的認購期權，惟須受限於（其中包括）彼只向本公司於2023年7月31日或之前指定的買方（擬為SOCON集團僱員）出售並轉讓其全部餘下股份，出售價按買賣協議所訂明計算認購期權行使價的相同基準而釐定。倘若本公司於2022年7月29日行使餘下股份的認購期權，按SOCON集團於2022年6月30日的經調整備考綜合資產淨值計算，該等股份的出售價則合共約為港幣4,203萬元。本公司或蔡先生在契約下毋須支付任何費用或補償。

由於蔡先生於2022年7月1日退休前為SOCON的董事兼副主席及其若干附屬公司的董事，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，收購事項及本公司同意不行使餘下股份的認購期權（根據上市規則第14A.79(4)條會被當作已獲行使處理）均構成本公司的關連交易，有關詳情載於本公司在2022年7月29日刊發的公佈內。

收購事項於2022年8月24日完成。根據契約，蔡先生出售餘下股份預計將於2023年8月31日或之前完成。

關連交易

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

持續關連交易

以下載列集團訂立的交易，其根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易並須於此報告中披露。

(1) 提供物業管理服務

根據泓建物業管理有限公司(「泓建物業管理」，為本公司的間接全資附屬公司)與瑞安中心物業管理有限公司(「瑞安中心物業管理」，為SOCL的間接全資附屬公司)以及於1994年2月17日就瑞安中心訂立的公共契約及管理協議(「公契」)下瑞安中心的管理公司)於2021年12月16日訂立的物業管理服務協議(「該物業管理協議」)，泓建物業管理在先前於2019年3月16日訂立的物業管理服務協議屆滿後，繼續向瑞安中心物業管理提供瑞安中心的管理及維修服務(「瑞安中心物業管理服務」)，自2022年1月1日起為期三年。泓建物業管理的年度服務費(「服務費」)相等於以下各項的總額：(i)於有關財政年度根據公契所載條文就管理瑞安中心而計算出的預算開支(「管理開支」)(不包括(a)瑞安中心物業管理作為公契下的管理公司所收取酬金的預算管理開支；及(b)在公契下為應付瑞安中心公共地方的重大和／或非經常性開支而設的儲備金)加以瑞安中心物業管理根據公契條文就填補管理開支不足所要求並取回的任何額外金額的9%；及

(ii)自2022年1月1日起超出於2021年12月31日儲備金累計餘額的實際資本性開支該部份(如有)的9%。此外，瑞安中心物業管理須向泓建物業管理按成本基準發還其因履行瑞安中心物業管理服務所產生的成本、開支及支出，如總辦公室開銷、設備、會計或其他專業服務的收費、任何員工成本以及泓建物業管理按合理需要使用任何場所作為管理處所支付的金額(「支出」)。截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，瑞安中心物業管理根據該物業管理協議已支付或應支付予泓建物業管理的服務費及支出的總金額分別應不超過年度上限港幣2,000萬元、港幣2,200萬元及港幣2,200萬元。

由於瑞安中心物業管理為本公司控股股東SOCL的附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，泓建物業管理根據該物業管理協議提供瑞安中心物業管理服務構成本公司一項持續關連交易，有關詳情載於本公司在2021年12月16日刊發的公佈內。

截至2022年12月31日止年度，泓建物業管理根據該物業管理協議已支付或應支付的服務費及支出的總金額約港幣1,452萬元。根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱截至2022年12月31日止年度的該持續關連交易，並確認該交易乃由泓建物業管理於日常及一般業務過程中按一般商業條款並根據該物業管理協議的條款訂立，為公平合理且符合本公司股東的整體利益。

(2) 就瑞安中心資產優化項目提供工程及服務

於2022年3月7日，本公司與SOCL訂立框架協議(經2022年5月13日訂立的補充協議修訂)(「框架協議」)，據此，集團任何成員公司可於框架協議期限(由2022年6月1日起至2024年12月31日止)內不時就SOCL或其任何附屬公司(連同SOCL統稱為「SOCL集團」)(對瑞安中心私有地方)或由SOCL集團及瑞安中心其他業主的代表(對瑞安中心公共地方)作出的任何招標提交標書，並(如中標)就集團該成員公司獲聘任為承包商或服務供應商以提供下述工程及服務訂立任何合同：

- (a) 瑞安中心大型優化工程，包括該項目可能涉及的公共地方及／或由SOCL集團擁有的私有地方(「工程」)。工程涵蓋類似級別商業寫字樓資產優化項目的各類典型工程，包括但不限於承建工程、建造服務工程、翻新工程、裝修工程、增建改建工程、維修工程以及智能設施的採購及安裝，透過應用樓宇管理及相關軟件系統，改善能源消耗效率、設施管理及用戶旅程(「智能設施」)；及
- (b) 為包括於工程範圍內的智能設施提供售後／維修服務(「服務」)，為期不超過三年。

按本公司基於合理假設作出的最佳估計：(i)根據框架協議項下提交的所有標書在框架協議期限內可能授予集團成員公司的工程的最高合同總額為港幣3.72億元(「項目上限」)；及(ii)根據框架協議項下所提交的所有標書在框架協議期限內可能授予集團成員公司的服務的最高售後／維修服務費總額為港幣900萬元(「服務上限」)。考慮到工程及服務的所有招標可能會於框架協議期限內單一年進行，故截至2022年12月31日止期間及截至2023年及2024年12月31日止年度分別將項目上限及服務上限設定為工程及服務的年度上限(「年度上限」)。

由於SOCL為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章SOCL及SOCL集團的成員公司為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及(倘落實)其項下交易構成本公司的持續關連交易，有關詳情載於本公司在2022年3月7日及2022年5月13日刊發的公佈以及在2022年5月16日刊發的通函內。根據上市規則的規定，框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限已於2022年6月1日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

截至2022年12月31日止年度，集團成員公司德基根據框架協議項下所提交標書而獲授的若干工程(即瑞安中心若干公共地方及私有地方的增建改建、外牆及裝修工程(包括建造服務工程))的合同總額約港幣1.1995億元(惟金額可根據獲授工程的變更通知單增加，估計約為港幣1,735萬元)。除德基外，於2022年集團成員公司概無就框架協議項下工程或服務所提交的任何標書獲授任何合同。根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱截至2022年12月31日止年度的該持續關連交易，並確認該交易乃由德基於日常及一般業務過程中按一般商業條款並根據框架協議的條款訂立，為公平合理且符合本公司股東的整體利益。

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

董事於競爭業務的權益

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

- (1) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發及投資項目。
- (2) 羅先生為鷹君集團有限公司的董事，而該公司透過其附屬公司於中國從事(其中包括)房地產開發及投資、提供物業管理及保養服務，以及建築材料貿易。
- (3) 羅女士為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資項目。

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

董事於交易、安排或合約的權益

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

管理合約

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

股票掛鈎協議

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

根據上市規則第13.20條作出的披露

於2022年12月31日，集團為新佰益(香港)投資有限公司(「新佰益」)及其若干附屬公司提供的財務資助及擔保合共達港幣19.73億元，其包括：

港幣百萬元
應收款項
529
擔保
1,444
1,973

應收款項為無抵押、須應要求償還及在總欠款中合共港幣1.34億元按現行市場利率計息。上述結餘乃與過往年度向新佰益出售一組前附屬公司有關。有關應收款項及擔保的進一步詳情載於綜合財務報表附註20(d)及34(a)內。

根據上市規則第13.21條作出的披露

於2021年10月15日，本公司與一間在香港成立的持牌銀行(「該銀行」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，該銀行同意向本公司授出一筆本金額達港幣13億元為期三年的有期貸款(「貸款」)，為本公司於2022年1月到期的優先票據欠款作再融資。貸款協議中的一項條件為本公司

須促使(i)SOCL仍為本公司單一最大股東；及(ii)羅先生繼續擔任董事會主席，如違反該等特定履行責任則在貸款協議下構成違約事件，該銀行可向本公司發出通知，取消貸款並宣佈全部或任何部份貸款(連同應計利息以及在貸款協議下全部其他應計或尚欠款項)立即到期支付。相關詳情請參閱本公司於2021年10月15日刊發的公佈。

根據上市規則第14.36B條作出的披露

於2021年12月20日，盛貿機電有限公司(「盛貿機電」，為本公司的間接非全資附屬公司)(作為買方)與鍾健華先生(「鍾先生」)(作為賣方)就收購衛寶科技有限公司(「衛寶」)65%的股份權益訂立買賣協議(「買賣協議」)，其構成上市規則第14章項下的須予披露交易。誠如本公司於2021年12月20日刊發的公佈所披露，根據買賣協議，鍾先生向盛貿機電提供承諾，衛寶於截至2022年及2023年3月31日止財政年度每年的除息稅折舊及攤銷前利潤(「實際純利」)(摘自其就相關財政年度編製的管理賬目或經審核財務報表)將分別不少於港幣714萬元及港幣1,205萬元(「保證利潤」)。倘於上述各財政年度的實際純利低於保證利潤，則鍾先生須於衛寶就相關財政年度發出管理賬目或經審核財務報表(按適用者)後14天內以現金向盛貿機電支付相等於差額65%的款項。

根據衛寶於截至2022年3月31日止年度的經審核財務報表，衛寶於上述財政年度的實際純利高於保證利潤。

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28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26%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約81%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔集團營業額約47%。

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210萬元。

優先購股權

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

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及就董事截至本報告日期所知，本公司按上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

核數師

德勤・關黃陳方會計師行將於2023年股東週年大會退任，其符合資格並願意膺選連任。於2023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，2023年3月24日

獨立核數師報告

Deloitte.

致SOCAM Development Limited

瑞安建業有限公司*各股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載列於第122至210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2022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2022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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業估值

我們視投資物業的估值為關鍵審計事項，原因為連同釐定公平值相關的判斷一併考慮，該結餘對綜合財務報表整體屬重大。

誠如綜合財務報表附註13所披露，投資物業位於中國內地，按於2022年12月31日的總值港幣41.99億元列賬，佔貴集團總資產的46%。有關投資物業的公平值虧損金額港幣1.21億元已於截至該日止年度的綜合損益表確認。

我們對投資物業的估值採取的程序包括：

- 了解管理層審閱及評價估值師工作的過程；
- 評估估值師的勝任程度、能力及客觀性，以及瞭解其工作範圍及委聘條款；及

* 僅供識別

德勤

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項	關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業估值(續)			
<p>貴集團所有投資物業乃基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，按公平值列賬。有關估值中所用的估值方法與主要參數於綜合財務報表附註13披露。投資物業的估值取決於若干主要參數，包括資本化比率、市場租金及市價。</p>			<ul style="list-style-type: none"> 透過將此等估計與中國內地類似物業的可資比較數據比較，評價 貴集團管理層及估值師所採用估值方法與主要參數(包括資本化比率、市場租金及市價)是否合理。
應收一間前附屬公司集團賬款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的估計及相關財務擔保的會計影響			
<p>我們視中華匯房地產有限公司的前附屬公司集團(「債務人」)欠付的應收賬款港幣5.29億元的預期信貸虧損的估計及授予債務人一項貸款的相關財務擔保的會計影響為關鍵審計事項，原因為估計有關時間及預期自該應收賬款產生的未來現金流量時涉及重大判斷，且有可能因財務擔保以致資源流出。</p> <p>誠如綜合財務報表附註20(d)及34(a)所披露，貴集團有債務人欠付的尚未收回應收賬款港幣5.29億元，且仍為一筆授予債務人的貸款港幣6.07億元另加於2022年12月31日的相關利息合共港幣8.37億元的擔保人。中華人民共和國法院已發出有關查封債務人所持有物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付境內應收賬款。</p> <p>管理層預期，在物業權益公開拍賣(「拍賣」)後或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)後，該等應收賬款港幣5.29億元將可獲全數清償以及港幣6.07億元的財務擔保另加相關利息合共港幣8.37億元可獲悉數解除，因此並無確認預期信貸虧損的虧損撥備。</p>			<p>我們對應收債務人賬款的估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保的會計影響採取的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 了解管理層審閱應收賬款估計預期信貸虧損撥備及相關財務擔保對會計影響的流程； 向管理層及律師諮詢，以了解拍賣及出售股權的進度以及管理層如何就應收賬款及相關財務擔保的估計預期信貸虧損撥備作出評估； 查核 貴集團所訂立的相關協議、法院判決及截至本報告日期止發出的通知，及外聘律師給予的法律意見，以評估管理層評價法律案件最新進度的基準是否適當；及 參考市場可得的可資比較物業及市場交易，評估獨立專業估值師對債務人所持相關物業權益進行的估值是否適當，從而評價此等判斷是否合理。
就建築合約確認合約收入及合約資產			
<p>我們視建築合約收入及合約資產為關鍵審計事項，原因為此等金額對綜合財務報表整體屬重大。</p> <p>誠如綜合財務報表附註5及22所披露，於截至2022年12月31日止年度，建築合約收入及合約資產分別為數港幣60.30億元及港幣7.64億元。誠如綜合財務報表附註3所披露，貴集團參考於報告日期達成履約責任的進度確認合約收入。</p>			<p>我們對建築合約的合約收入及合約資產採取的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 測試 貴集團關於確認建築合約的合約收入方面的內部監控； 與 貴集團項目經理、內部工料測量經理及管理層討論，並以抽樣核實合約及工程變更通知單等支持文件，以評價已確認收入是否合理； 抽樣核實就客戶所訂立相關建築合約以及其他關於建築工程變更或價格調整的相關往來通訊及支持文件計算收入；及 透過抽樣比較獨立工料測量師於年結日之前及之後所發出的最新證明書，評估建築合約收入。
其他資料			
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

管治層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致出現重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的適當性以及作出會計估計及相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於直至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營業務。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露事項)，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易及事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具獨立核數師報告的審計項目合夥人為李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2023年3月24日

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
營業額	5	6,307	5,267
其他收入、其他收益及虧損	6	(173)	131
出售物業成本		(34)	(61)
所用原料及消耗品		(574)	(280)
員工成本		(847)	(762)
折舊及攤銷		(59)	(46)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,373)	(3,708)
投資物業的公平值變動	13	(121)	(135)
財務費用	7	(164)	(161)
應佔合營企業(虧損)溢利	5	(2)	8
除稅前(虧損)溢利		(40)	253
稅項	8	(82)	(78)
年度(虧損)溢利	10	(122)	175
下列應佔：			
本公司持有人		(232)	76
非控股股東權益		110	99
		(122)	175
每股(虧損)盈利	11	港幣(0.62)元 港幣(0.62)元	港幣0.20元 港幣0.20元

綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
年度(虧損)溢利	(122)	175
其他全面(支出)收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(335)	118
於註銷附屬公司時就轉撥至損益的匯兌差額所作出的重新分類調整	(4)	(21)
不會重新分類至損益的項目：		
以公允值計入其他全面收益的股權投資的公允值變動	(1)	(1)
重新計量界定退休福利計劃	(35)	(40)
年度其他全面(支出)收益	(375)	56
年度全面(支出)收益總額	(497)	231
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(607)	132
非控股股東權益	110	99
	(497)	231

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	13	4,199	4,719
商譽		18	9
其他無形資產		23	–
使用權資產	30	55	24
物業、廠房及設備	14	35	33
合營企業權益	15	114	119
按公平值計入其他全面收益的金融資產	16	30	31
按公平值計入損益的金融資產	17	6	2
遞延稅項資產	29	2	–
會籍		1	1
		4,483	4,938
流動資產			
待售物業	19	664	757
發展中的待售物業	19	169	185
應收賬款、按金及預付款	20	1,474	1,390
合約資產	22	764	665
合營企業欠款	18	68	81
關連公司欠款	23	18	47
按攤銷成本計值的金融資產		6	–
可退回稅項		12	4
受限制銀行存款	21	365	388
銀行結餘、存款及現金	20	1,086	1,127
		4,626	4,644
流動負債			
應付賬款及應計費用	24	2,274	2,185
合約負債	22	35	21
租賃負債		31	19
欠合營企業款項	18	149	150
欠關連公司款項	23	44	42
應付稅項		193	206
須於一年內償還的銀行貸款	25	1,624	934
優先票據	26	–	1,227
		4,350	4,784
流動資產(負債)淨值		276	(140)
總資產減流動負債		4,759	4,798

	附註	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	27	373	374
儲備		2,256	2,890
本公司持有人應佔股本權益		2,629	3,264
非控股股東權益		304	270
		2,933	3,534
非流動負債			
銀行貸款	25	1,428	884
租賃負債		26	6
界定退休福利計劃負債	28	100	63
遞延稅項負債	29	272	311
		1,826	1,264
		4,759	4,798

載於第122至210頁的綜合財務報表已於2023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

李進港
執行董事兼行政總裁

綜合股本權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司持有人應佔													
	股本 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣百萬元	購股權 儲備 港幣百萬元			投資重估 儲備 港幣百萬元			非控股 股東權益 港幣百萬元			權益總額 港幣百萬元
					商譽 港幣百萬元	累計虧損 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	股東權益 港幣百萬元				
於2021年1月1日	374	2,982	347	197	(3)	(1,070)	5	34	(18)	284	3,132	219	3,351	
以公平值計入其他全面收益的 股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)	
換算海外業務財務報表所產生 的匯兌差額	-	-	118	-	-	-	-	-	-	118	-	118		
註銷附屬公司時重新分類至 損益的累計匯差額	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	(21)	-	(21)		
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	-	-	(40)	-	-	(40)	-	(40)		
年度溢利	-	-	-	-	76	-	-	-	-	76	99	175		
年度全面收益(支出)總額	-	-	97	-	-	76	-	(40)	(1)	-	132	99	231	
購股權失效時轉撥	-	-	-	-	5	(5)	-	-	-	-	-	-		
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)		
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42)	(42)		
於2021年12月31日	374	2,982	444	197	(3)	(989)	-	(6)	(19)	284	3,264	270	3,534	
以公平值計入其他全面收益的 股權投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(1)	
換算海外業務財務報表所產生 的匯兌差額	-	-	(335)	-	-	-	-	-	-	(335)	-	(335)		
註銷附屬公司時重新分類至 損益的累計匯差額	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)		
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	-	-	(35)	-	-	(35)	-	(35)		
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	(232)	-	-	-	-	(232)	110	(122)		
年度全面(支出)收益總額	-	-	(339)	-	-	(232)	-	(35)	(1)	-	(607)	110	(497)	
股份溢價削減(附註c)	-	(2,982)	-	1,866	-	1,116	-	-	-	-	-	-	-	
收購一間附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15		
購回股份	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)		
收購一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(46)	(46)		
出售一間附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	6	5		
確認以供分派的股息(附註12)	-	-	-	(26)	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)		
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51)	(51)		
於2022年12月31日	373	-	105	2,037	(3)	(105)	-	(41)	(20)	283	2,629	304	2,933	

附註：

(a) 集團的繳入盈餘，代表(i)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；(ii)於2022年6月削減的股份溢價；及經扣除(iii)抵銷本公司於2022年1月1日的累計虧損及(iv)向股東作出分派。根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司的繳入盈餘可在若干情況下用於向股東分派。

(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(2021年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司最終控股公司Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1,600萬元(2021年：港幣1,600萬元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iii)港幣2,200萬元(2021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。

(c) 根據本公司股東於2022年6月1日召開的股東週年大會上通過的特別決議案，削減及註銷本公司股份溢價賬的全部進賬金額，並將因此而產生的進賬轉入本公司繳入盈餘賬，隨即用以抵銷本公司於2022年1月1日的全部累計虧損金額。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
經營活動			投資活動	
除稅前(虧損)溢利	(40)	253	(對)向合營企業的借款	(1)
調整：			收購一間附屬公司(附註33)	(30)
註銷附屬公司時重新分類匯兌差額	(4)	(21)	物業、廠房及設備增加	(19)
就物業存貨確認的減值虧損	5	4	支付投資物業的建築成本	(1)
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款確認預期信貸虧損	18	4	購買按公平值計入損益的金融資產	(5)
應佔合營企業虧損(溢利)	2	(8)	購買按攤銷成本計值的金融資產	(6)
利息收入	(27)	(25)	已收利息	24
財務費用	164	161	出售物業、廠房及設備的所得款項	1
來自股權投資的股息收入	(4)	(1)	出售投資物業的所得款項	5
投資物業的公平值變動	121	135	來自股權投資的股息收入	4
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	1	–	於過往年度出售一間聯營公司權益的所得款項淨額	1
物業、廠房及設備折舊	15	16	存放受限制銀行存款	(10)
使用權資產折舊	37	27	退回受限制銀行存款	1
其他無形資產攤銷	7	3		17
購回優先票據的折讓	–	(1)		
就界定退休福利計劃確認的開支	10	11	投資活動(使用)產生的現金淨額	(36)
				21
流動資金變動前的經營現金流量	305	558	融資活動	
待售物業減少	26	69	提取銀行貸款	1,515
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(97)	179	償還銀行貸款	(261)
合約資產(增加)減少	(97)	2	償還優先票據	(1,227)
關連公司欠款增加	(5)	–	支付購回股份款項	(1)
合營企業欠款減少(增加)	3	(1)	支付購回優先票據款項	–
應付賬款及應計費用增加(減少)	274	(441)	支付租賃負債	(46)
合約負債增加(減少)	14	(22)	支付收購附屬公司部分權益款項	(45)
欠合營企業款項增加	–	1	出售附屬公司部分權益的所得款項	6
欠關連公司款項增加(減少)	1	(8)	已付利息	(154)
界定退休福利計劃供款	(8)	(5)	已付其他借貸成本	(13)
			已付股息	(26)
經營產生的現金	416	332	已派予附屬公司非控股股東的股息	(51)
已繳納香港利得稅	(103)	(71)		(42)
已退回香港利得稅	–	10	融資活動使用現金淨額	(293)
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(4)	(3)		(271)
經營活動產生的現金淨額	309	268	現金及現金等同項目淨(減少)增加	(20)
			年初的現金及現金等同項目	1,127
			外匯匯率變動的影響	(21)
			年末的現金及現金等同項目	1,086
			現金及現金等同項目結餘分析	
			銀行結餘、存款和現金	1,086
				1,127

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 一般資料及編製基準

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司)，而其最終控股方為羅康瑞先生，彼亦為本公司主席兼執行董事。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司及合營企業主要從事物業發展及投資、建築及承建、翻新及裝修、智能設施管理以及投資控股。

綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

於本年度強制性生效的香港財務報告準則的修訂本

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，而對集團於2022年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的修訂本。

香港財務報告準則第3號(修訂本)

概念框架的提述

香港會計準則第16號(修訂本)

物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項

香港會計準則第37號(修訂本)

虧損性合約—履行合約的成本

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

除下文所述外，應用以上香港財務報告準則修訂本對本會計期間或過往會計期間於集團綜合財務報表所呈報的金額及披露的資料概無重大影響。

香港會計準則第37號(修訂本)「虧損性合約—履行合約的成本」

此前，集團在確定合約是否構成虧損合約時，僅包括履行合約的增量成本。修訂後的政策將包括增量成本和其他直接成本的分配。

集團分析了於2022年1月1日，集團尚未履行其所有義務的合約，並確定應用修訂後的會計政策不會將這些合約識別為虧損性合約。因此，該修訂對截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表並無影響。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本(續)

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月對香港財務報告準則第17號的修訂)

保險合約¹

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)

投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資²

香港財務報告準則第16號(修訂本)

於出售後再租回的租賃負債³

香港會計準則第1號(修訂本)

負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)相關修訂³

香港會計準則第1號(修訂本)

附帶契約的非流動負債³

香港會計準則第1號及香港財務報告準則作業聲明第2號(修訂本)

會計處理的披露¹

香港會計準則第8號(修訂本)

會計估計的定義¹

香港會計準則第12號(修訂本)

與來自單一交易的資產及負債有關的遞延稅項¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或以後開始的年度期間生效

³ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

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

香港會計準則第1號(修訂本)「按流動或非流動負債分類」及「附帶契約的非流動負債」

香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動」闡明將負債分類為流動或非流動之規定，特別是釐定實體是否有權將負債之清償延遲至報告期後最少12個月。負債之分類不受該實體行使其權利延遲清償負債之可能性影響。該等修訂本亦闡明被視為清償負債之情況。於2022年，香港會計師公會頒佈香港會計準則第1號修訂本「附帶契約的非流動負債」(2022年修訂本)以進一步闡明，在該等由貸款安排產生之負債契約中，只有實體須於報告日期或之前遵守之契約才會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂本規定，倘實體在報告期後12個月內有權延遲清償受限於該實體遵守未來契約之該等負債，則該實體須就將貸款安排產生之負債分類為非流動作出額外披露。該等修訂本應追溯應用並允許提早應用。

根據集團於2022年12月31日的未償負債，應用2022年修訂本不會導致集團的負債被重新分類。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務報表而言，如果該等信息可合理預期會影響主要使用者的決策，則該等信息會被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)規定的適用披露事項。

編製基準

集團以持續經營為基準編製綜合財務報表。

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋會計政策以報告期末的公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

公平值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值方法估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則集團於估計資產或負債公平值時會考慮該等特點。本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以確定，但香港財務報告準則第2號「股權支付」範圍內的「股權支付交易」或香港財務報告準則第16號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號「存貨」中的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」中的使用價值)除外。

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

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

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

合併基準

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

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

3. 主要會計政策(續)

合併基準(續)

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

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

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

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

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

分配全面收益總額至非控股股東權益

損益及各其他全面收益項目乃分配至本公司持有人及非控股股東權益。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蝕結餘。

業務合併

業務乃一組特定活動及資產，其中包括投入及實質流程並共同有能力顯著產生輸出。倘所收購的過程對持續產生輸出能力至關重要(包括擁有執行相關過程所需技能、知識或經驗的有組織員工隊伍)，或彼等對持續產生輸出能力作出重大貢獻，且被視為獨特或稀缺，或對於持續產生輸出能力倘無重大成本、努力或延誤無法替代，則有關過程被視為重大。

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

對於收購日期為2022年1月1日或之後的業務合併，可識別所收購資產及所承擔負債必須符合2018年6月頒佈的「2018年財務報告概念框架」(「概念框架」)中資產及負債的定義，除在香港會計準則第37號或香港(香港財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號範圍內的交易及事項外，集團對此應用香港會計準則第37號或香港(香港財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中所承擔的負債，但並不確認或然資產。

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；

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」計量；
- 根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止經營業務」分類為待售的資產(或出售組別)乃根據該準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認及計量，猶如收購的租賃於收購日為新租賃，惟(a)租賃期限於收購日期12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

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

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

當業務合併分多階段達成，集團早前於被收購方持有的權益乃重新計量至於收購日期(即集團取得控制權當日)的公平值，因而產生的收益或虧損(如有)適當地於損益或其他全面收益內確認。於收購日期前自於被收購方擁有的權益所產生且早前於其他全面收益中確認乃根據香港財務報告準則第9號「金融工具」計量的金額，會按如集團直接出售先前持有的股本權益所須的相同基準入賬處理。

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

無形資產

商譽

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

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

3. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

商譽(續)

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

當出售相關現金產生單位時，或現金產生單位組別內的任何現金產生單位，商譽的應佔金額將於釐定出售損益金額時計算在內。

其他無形資產

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

於合營企業的投資

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

合營企業的損益以及資產及負債乃採用會計權益法計入該等綜合財務報表。用於權益會計法入賬的合營企業財務報表按與集團於類似情況下的交易及事件所採用會計政策統一的會計政策編製。根據權益法，於合營企業的投資於綜合財務狀況表按成本列賬，並就集團應佔合營企業溢利或虧損及其他全面收益的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。合營企業淨資產的變動(損益及其他全面收益除外)不入賬處理，除非該等變動導致集團持有的擁有權權益出現變動。倘集團應佔虧損相等於或高於其於該合營企業的權益(包括實質上構成集團於合營企業的投資淨額部分的任何長期權益)，則集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟集團已產生法定或推定責任或代該合營企業支付款項的情況則除外。

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

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

3. 主要會計政策(續)

於合營企業的投資(續)

倘集團實體與集團合營企業進行交易，則損益以集團於合營企業的權益為限予以抵銷。

於共同經營的投資

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

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

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

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

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

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

客戶合約收益

集團當(或於)履約責任獲滿足時(即當有關特定履約責任的商品或服務「控制權」轉撥至客戶時)確認收入。

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

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

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

否則，收入在客戶取得明確商品或服務的控制權的時點確認。

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

3. 主要會計政策(續)

客戶合約收益(續)

合約負債指集團因已自客戶收取代價，而須轉讓商品及服務予客戶之義務。

與同一份合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬處理及呈列。

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

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

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

集團於客戶合約中的履約責任詳情如下：

銷售物業

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

集團於與客戶簽訂買賣協議時向客戶收取按合約價值10%–100%作為訂金或預收貨款。

在確認收入前就已售物業收取的訂金記錄為流動負債項下的合約負債。

建築合約

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

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

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

提供服務

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

3. 主要會計政策(續)

虧損性合約

虧損性合約產生的現時責任乃確認及計量為撥備。倘集團於合約項下為履行合約責任而產生不可避免的成本超出預期將自合約收取的經濟利益，則該合約被視為虧損性合約。合約項下的不可避免成本反映退出該合約的最低淨成本，即履行合約的淨成本與因未能履行合約而產生的任何賠償或罰款之間的較低者。

現金及現金等同項目

於綜合財務狀況表呈列的銀行結餘、存款及現金包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受規管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等同項目，其包括短期(通常原到期日為三個月或以下)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等同項目持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等同項目包括銀行結餘、存款及現金。

集團在使用時受第三方合約限制的銀行結餘計入現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。受合約限制影響使用的銀行結餘於附註21披露。

投資物業

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

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

物業、廠房及設備

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

會籍

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

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

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

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。存貨成本乃採用先入先出法釐定。可變現淨值指存貨的估計銷售價格減所有估計完工成本及完成銷售所必需的成本。進行銷售的必要成本包括銷售直接產生的增量成本及集團於進行銷售時須產生的非增量成本。

待售物業

待售物業為分類為流動資產並按成本及可變現淨值的較低者入賬，惟租賃土地部份乃根據有關使用權資產的會計政策按成本模式計量。與物業發展相關的成本(包括土地成本、發展成本及資本化借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本)列賬為發展中的待售物業，直至該等物業竣工為止。可變現淨值指估計售價減除進行推銷及銷售所產生的所有估計成本。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。

發展中的待售物業

擬於開發完成後出售的持作待售的在建待售物業分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外，持作待售的發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據集團會計政策已資本化的借貸成本及其他直接成本，以及該等物業應佔的其他直接成本。由於該等資產預期於集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故記錄為流動資產。可變現淨值指估計售價減除所有完成預計成本及進行推銷及銷售所產生的成本。進行銷售所必需的成本包括直接歸屬於銷售的增量成本及本集團為進行銷售而必須產生的非增量成本。完工後，該等資產列為待售物業。

政府補助

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

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

3. 主要會計政策(續)

政府補助(續)

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

借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

有形及無形資產耗蝕(不包括可無限期使用的會籍及商譽)

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

或然負債

或然負債乃已發生的事件引致的現有責任，但由於不可能需要帶有經濟利益的經濟資源流出以承擔責任而未予確認。集團持續評估以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘可能需要就一項先前作為或然負債處理的項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動之有關報告期間的綜合財務報表內確認撥備，惟在極少數情況下無法做出可靠估計則作別論。

稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

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

租賃

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

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

集團作為出租人

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

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

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

集團作為承租人

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

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

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

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

就現金流量分類而言，集團過往將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，並呈列為集團的融資現金流量。

使用權資產

集團於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產初始按成本計量，隨後以成本減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

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

集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

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

租賃負債

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

租賃款項包括固定付款及可變租賃款項(取決於指數或利率)。

倘出現以下情況，集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量；及
- 租賃付款出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

如果同時符合以下條件，集團將租賃修改作為一項單獨租賃進行會計處理：

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

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

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

因利率基準改革導致釐定未來租賃付款的基準變動

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

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

與COVID-19相關租金寬減

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。當於損益確認非貨幣項目的公平值收益或虧損時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於損益確認。當於其他全面收益內確認非貨幣項目的公平值收益或虧損時，該收益或虧損的任何匯兌部分亦於其他全面收益內確認。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目而產生的匯兌差額，於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於其他全面收益確認盈虧的非貨幣項目而產生，則在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

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

於出售海外業務(即出售集團於海外業務的全部權益或出售涉及失去控制權而包括海外業務的附屬公司或出售的合營安排(當中包含海外業務且保留權益會成為一項金融資產)的部分權益)時，於權益累計的本公司持有人就該業務應佔的所有匯兌差額乃重新分類至損益。

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

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

退休福利成本

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

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本(續)

界定退休福利計劃所提供之福利的成本，乃採用預計單位基數法釐定，而精算估值於報告期末列賬。於釐定集團界定福利責任及相關現時服務成本以及(如適用)過往服務成本的現值時，集團根據計劃福利公式將福利分配至於服務期。然而，倘僱員於稍後年份的服務將導致其福利水平較早年大幅上升，則集團將於以下期間按直線法分配福利：

- (a) 僱員的服務首次導致根據該計劃享有福利的日期(不論福利是否以繼續服務為條件)，直至
- (b) 僱員繼續服務不會導致該計劃下存在重大金額的其他福利(進一步加薪所產生者除外)的日期。

重新計量(包括精算盈虧、資產上限變動之影響(如適用)及計劃資產回報(不包括利息))乃即時反映於綜合財務狀況表，並在產生期間自其他全面收益扣除或計入其他全面收益。在其他全面收益確認之重新計量乃即時於累計虧損確認，並不會重新分類至損益。

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

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

界定退休福利成本分類方式如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本，以及計劃縮減及結算時的收益及虧損)；
- 利息開支或收益淨額；及
- 重新計量。

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

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

3. 主要會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按僱員提供服務時預期獲支付的福利的未貼現金額確認。除非另一項香港財務報告準則規定或准許將福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃於扣除任何已付金額後就僱員應計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認。

就其他長期僱員福利確認的負債乃按集團就僱員截至報告日期止所提供之服務預期將作出之估計未來現金流出之現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟倘另一項香港財務報告準則規定或允許將該等項目納入資產成本則作別論。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產的所有正常買賣均於交易日確認及終止確認。正常買賣指須按規定或市場慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟因客戶合約而產生的應收貿易賬款除外，其初始按香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本，於初次確認時從金融資產及金融負債(視適用情況而定)的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益賬內確認。

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

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟於首次應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，集團可不撤回地選擇將股權投資其後的公平值變動在其他全面收益中呈列(如該股權投資並非持作買賣，亦非收購方在一項香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價)。

金融資產乃分類為持作買賣，如：

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

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

(i) 攤銷成本及利息收入

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

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益的金融資產

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

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

(iii) 按公平值計入損益的金融資產

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕

集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收賬款、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘及存款)及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的合約資產進行耗蝕評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

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

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

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

具體而言，在評估信貸風險是否已大幅增加時將考慮以下資料：

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕(續)

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

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

集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約，除非集團擁有合理及有理據支持的資料證明較寬鬆的違約標準更為適用，則另當別論。然而，在若干情況下，當內部及外部資料顯示集團不可能在集團採取任何信貸措施前悉數收回未償還合約金額時，集團亦可能認為該工具將會違約。

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

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財政困難；
- (b) 違約，例如拖欠或逾期付款事件；
- (c) 借款人的放貸人基於與借款人出現財政困難的經濟或合約原因，向借款人作出放貸人原應不會考慮的讓步；
- (d) 借款人可能會進行清盤或其他財務重組；或
- (e) 由於財政困難，令該金融資產的活躍市場消失。

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產及合約資產耗蝕(續)

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

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

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

金融資產的終止確認

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

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

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

於終止確認分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產投資時，先前累計於投資重估儲備的累計盈虧重新分類至損益賬。

金融負債與股本權益

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

股本工具

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

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

金融負債

所有金融負債於其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

借貸

銀行借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債與股本權益(續)

優先票據

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

按攤銷成本列賬的其他金融負債

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

財務擔保合約

財務擔保合約乃一種要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的原有或經修訂條款支付到期應付款項而遭受損失的合約。財務擔保合約負債初次按其公平值確認。於初始確認後，集團按下列兩項的較高者計量財務擔保合約負債：(i)根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及(ii)於擔保期內將初始確認的金額減已確認累計攤銷額(如適用)。

金融負債的終止確認

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

因利率基準改革導致釐定合約現金流量的基準變動

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

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

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

股權支付交易

授予僱員的購股權

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

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

3. 主要會計政策(續)

股權支付交易(續)

授予僱員的購股權(續)

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

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

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註3所述集團會計政策時，本公司董事須對不可隨時從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及本公司認為有關的其他因素而作出。實際結果可能與該等估計不同。

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

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

投資物業的估值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況作出估計的估值方法。誠如附註13所披露，投資物業乃按總值港幣41.99億元(2021年：港幣47.19億元)列賬。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設變動均會改變集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

應收一間前附屬公司賬款預期信貸虧損的估計及相關財務擔保的會計影響

誠如附註20(d)及34(a)所披露，中華匯於以前年度出售一間前附屬公司集團(「債務人」)。就該次出售而言，於2022年12月31日，集團有尚未收回應收賬款港幣5.29億元，且仍為一筆授予債務人的貸款本金人民幣5.42億元(港幣6.07億元)另加相關利息的擔保人。預計該應收賬款港幣5.29億元(2021年：港幣5.28億元)將透過物業權益公開拍賣(「拍賣」)或出售持有物業權益的實體的股權(「出售股權」)的方式清償，此外，對於尚未償還本金人民幣5.42億元(港幣6.07億元)(2021年：人民幣5.42億元(港幣6.63億元))連同相關利息人民幣7.48億元(港幣8.37億元)(2021年：人民幣6.81億元(港幣8.33億元))之貸款的相關財務擔保將於拍賣或出售股權完成後獲悉數解除。誠如附註20(d)所述的若干正面事件，加上本公司已設立專屬團隊專心致志地透過不同商業及司法渠道行事，管理層預期，有關問題將得以解決。憑藉專屬團隊的竭誠努力及律師的意見，管理層預計，將會落實進行拍賣，而於拍賣後，該應收賬款將獲收回及有關擔保將獲得解除。因此，並無確認信貸虧損的虧損撥備。

4. 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賬款預期信貸虧損的估計及相關財務擔保的會計影響(續)

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

投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團於2022年12月31日在中國內地有港幣41.99億元(2021年：港幣47.19億元)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。遞延稅項詳情載於附註29。

5. 營業額及分部資料

集團的收入指建築及保養合約所產生的合約收入、出售物業收入、管理服務費，以及租賃收入。

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：

- 建築及保養工程－主要於香港從事建築、室內裝修、翻新、保養工程及提供建築信息模擬服務，以及於香港及中國內地提供智能化設施管理服務
- 房地產－於中國內地從事供出售用途的房地產開發及房地產投資及於香港及中國內地提供物業管理服務
- 其他業務－創業基金投資及其他

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2022年12月31日止年度

	建築及 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
建築合約收入	6,030	–	–	6,030
物業銷售收入	–	34	–	34
來自於香港提供服務的收入	2	142	–	144
來自於中國內地提供服務的收入	–	25	–	25
客戶合約收入	6,032	201	–	6,233
物業租賃收入	–	74	–	74
來自外界客戶的分部收入總額	6,032	275	–	6,307
收入確認時間				
－於某一時間點	–	34	–	34
－隨時間	6,032	167	–	6,199
客戶合約收入	6,032	201	–	6,233
須予呈報分部業績	555	(364)	(40)	151
分部業績已計入(扣除)下列各項：				
折舊及攤銷	(37)	(6)	–	(43)
利息收入	14	12	–	26
投資物業的公平值變動	–	(121)	–	(121)
就物業存貨確認的減值虧損	–	(5)	–	(5)
來自股權投資的股息收入	–	–	4	4
財務費用	–	(13)	–	(13)
應佔合營企業(虧損)溢利				
房地產開發	–	(7)	–	(7)
其他業務	–	–	5	5
				(2)

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

截至2021年12月31日止年度

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

5. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及損益(續)

集團於客戶合約的履約責任詳情載於附註3。

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

於2022年12月31日

	物業銷售 港幣百萬元	建築合約 港幣百萬元
一年內	20	8,466
多於一年，但少於兩年	–	4,918
多於兩年	–	2,377

於2021年12月31日

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

5. 營業額及分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

集團按須予呈報及營業分部劃分的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於2022年12月31日

	建築及 保養工程				合計
	港幣百萬元	房地產	其他業務	港幣百萬元	
須予呈報分部資產	2,739	6,036	982	9,757	
須予呈報分部負債	2,160	784	470	3,414	

於2021年12月31日

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

(c) 須予呈報分部的損益、資產及負債的對賬

截至12月31日止年度

	2022年	2021年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前(虧損)溢利		
須予呈報分部業績	151	461
不予分類其他收入	1	–
不予分類財務費用	(151)	(146)
其他不予分類集團支出	(41)	(62)
綜合除稅前(虧損)溢利	(40)	253

5. 營業額及分部資料(續)

(c) 須予呈報分部的損益、資產及負債的對賬(續)

於12月31日

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	9,757	10,215
集團內部應收款項的對銷	(662)	(637)
其他不予分類資產	14	4
綜合總資產	9,109	9,582

於12月31日

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	3,414	3,294
集團內部應付款項的對銷	(662)	(637)
不予分類負債		
–銀行貸款	2,859	1,584
–優先票據	–	1,227
–稅項及其他	565	580
綜合總負債	6,176	6,048

5. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於2022年12月31日

	建築及 保養工程 港幣百萬元	房地產 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業權益	3	37	74	114
資本開支	56	10	27	93
稅項支出(抵免)	93	(11)	-	82

於2021年12月31日

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

(e) 地域資料

集團的現有業務主要位於香港、澳門及中國內地。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
香港	6,057	4,886	86	46
澳門	116	186	3	3
中國內地	134	195	4,242	4,737
	6,307	5,267	4,331	4,786

* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家／城市而作出分類。

** 非流動資產不包括按公平值計入其他全面收益的金融資產、按公平值計入損益的金融資產、遞延稅資產及合營企業權益。

5. 營業額及分部資料(續)

(f) 有關主要客戶的資料

來自建築及保養工程的外界收入港幣60.32億元(2021年：港幣49.36億元)，當中，包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣29.54億元及港幣14.06億元(2021年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣22.23億元及港幣10.87億元)，各佔集團總營業額超過10%。

6. 其他收入、其他收益及虧損

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入、其他收益及虧損內：		
其他收入		
來自按攤銷成本計值的金融資產的利息收入	1	-
其他利息收入	26	25
政府補助(附註)	30	10
來自股權投資的股息收入	4	1
其他收益及虧損		
購回優先票據折讓	-	1
匯兌(虧損)收益	(229)	91
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	(1)	-
就物業存貨確認的減值虧損	(5)	(4)
就應收貿易賬款、合約資產及其他應收賬款確認預期信貸虧損	(18)	(4)

附註：

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

7. 財務費用

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
銀行及其他貸款的利息	144	65
優先票據的利息	5	88
租賃負債的利息	2	1
其他借貸成本	13	7
	164	161

8. 稅項

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
税項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	92	85
澳門所得補充稅	1	-
中國企業所得稅	1	3
中國土地增值税	4	8
遞延稅項(附註29)	98	96
	(16)	(18)
	82	78
香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2021年：16.5%)計算。		
澳門所得補充稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率12.0%(2021年：12.0%)計算。		
中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25%(2021年：25%)計算。		
中國土地增值税根據地價升值，按累進稅率30%至60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業開發開支)。		
遞延稅項詳情載於附註29內。		
於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前(虧損)溢利對賬如下：		
	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
除稅前(虧損)溢利	(40)	253
按香港利得稅稅率16.5%(2021年：16.5%)計算的稅項		
應佔合營企業溢利的影響	(7)	42
其他司法權區業務的不同稅率影響	-	(1)
中國土地增值税	(7)	(8)
中國土地增值税的稅務影響	4	8
不可用作扣稅開支的稅務影響	(1)	(1)
不用課稅收入的稅務影響	81	43
未確認稅項虧損的稅務影響	(27)	(39)
就未使用稅項虧損撥回遞延稅項資產	31	27
上年即期稅項超額撥備	7	8
其他	-	(1)
年內稅項支出	1	-
	82	78

9. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

董事與行政總裁

已付或應付六位(2021年：六位)董事的各自酬金如下：

截至2022年12月31日止年度

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元		退休福利 計劃供款 港幣千元	2022年 合計 港幣千元
			花紅*	港幣千元		
羅康瑞先生		10	-	-	-	10
李進港先生		10	5,846	5,671	266	11,793
羅寶瑜女士	(a)	315	-	-	-	315
李凱倫女士	(b)	550	-	-	-	550
陳棋昌先生	(b)	595	-	-	-	595
夏達臣先生	(b)	520	-	-	-	520
合計		2,000	5,846	5,671	266	13,783

截至2021年12月31日止年度

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

* 花紅乃參考集團及董事個人的表現後酌情釐定。

附註：

(a) 非執行董事。

(b) 獨立非執行董事。

(c) 上述執行董事的酬金乃就彼等提供與本公司及集團管理及事務有關的服務而支付，而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。

(d) 年內，概無任何安排可讓董事或行政總裁放棄或同意放棄任何薪酬。

9. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

五位酬金最高的僱員

在集團五位酬金最高的僱員中，一位(2021年：一位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下四位(2021年：四位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	19	22
退休福利計劃供款	-	-
	19	22

酬金乃介乎以下範圍：

	2022年 僱員人數	2021年 僱員人數
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	-
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	1	2
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	-
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	-
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	-	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	-	1

10. 年度(虧損)溢利

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	5,293	4,239
出售物業成本	34	61
提供服務成本	174	164
由投資物業產生的直接租賃費用	28	30
	5,529	4,494
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	805	720
退休福利成本	42	42
	847	762
折舊及攤銷		
物業、廠房及設備折舊	15	16
使用權資產折舊	37	27
其他無形資產攤銷	7	3
	59	46
核數師酬金	4	4
承租物業的經營租賃款	2	2

附註：

銷售成本包括員工成本相關款項港幣6.31億元(2021年：港幣5.65億元)，其亦分別於上述員工成本中披露。

11. 每股(虧損)盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後(虧損)盈利按下列數據計算：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度(虧損)溢利： 用以計算每股基本及攤薄後盈利的(虧損)溢利	(232)	76
股份數目：	百萬股	百萬股
用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利的普通股的加權平均數	374	374

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司均無任何具有潛在攤薄的普通股。

12. 股息

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派付末期股息(2021年：每股港幣0.07元)。

13. 投資物業

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
公平值		
於年初	4,719	4,720
匯兌調整	(395)	136
添置	1	1
出售	(5)	(3)
已確認公平值減少	(121)	(135)
於年末	4,199	4,719

投資物業已竣工且位於中國內地。

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

集團投資物業於2022年12月31日及2021年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

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

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

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

13. 投資物業(續)

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2022年12月31日及2021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	等級估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業1—瀋陽項目一期 零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	經計及零售部分的資本化租金收入潛力及當前市況，零售部分的資本化比率為6.25% (2021年：6.25%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業1的公平值大幅減少，反之亦然
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣79元至176元(2021年：人民幣79元至175元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
物業2—重慶創匯首座 零售部分及車位	第三階層	收入資本化法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣250,000元 (2021年：人民幣250,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
		主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及零售部分的資本化租金收入潛力及當前市況，零售部分的資本化比率為5.0% (2021年：5.0%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業2的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，零售部分按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣91元至227元(2021年：人民幣91元至228元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
		直接比較法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣170,000元(2021年：人民幣170,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然

13. 投資物業(續)

投資物業	公平值等級	等級估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業3—廣州瑞安創逸車位	第三階層	直接比較法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，市價為每個車位人民幣330,000元(2021年：人民幣330,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業3的公平值大幅增加，反之亦然
物業4—成都瑞安城中匯 零售部分、辦公樓及車位	第三階層	收入資本化法	經計及物業(車位除外)的資本化租金收入潛力及當前市況，物業(車位除外)的資本化比率為4.25%-5.00%(2021年：4.25%-5.0%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業4的公平值大幅減少，反之亦然
物業5—天津威尼都一期	第三階層	直接比較法	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的物業(車位除外)每月市租為每平方米人民幣85元至190元(2021年：人民幣85元至196元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然
		收入資本化法	經計及可資比較物業與物業的時間及位置，車位的市價為每個車位人民幣136,000元(2021年：人民幣160,000元)	市價越高，公平值越高	所採用市價大幅增加將導致物業4的公平值大幅增加，反之亦然
		主要參數： (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%(2021年：6.5%)	資本化比率越高，公平值越低	所採用資本化比率微升將導致物業5的公平值大幅減少，反之亦然
			經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的每月市租為每平方米人民幣23元至93元(2021年：人民幣24元至94元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租大幅增加將導致物業5的公平值大幅增加，反之亦然

14. 物業、廠房及設備

位於中國其他 地區的物業	廠房及機器	車輛	設備、傢俱及 其他資產	合計
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按成本值				
於2021年1月1日	1	1	21	130
添置	–	–	5	5
出售	–	(1)	(3)	(5)
匯兌調整	–	–	–	2
於2021年12月31日	1	–	23	132
添置	–	–	4	15
出售	–	–	(3)	(4)
匯兌調整	–	–	–	(5)
於2022年12月31日	1	–	24	138
累計折舊及耗蝕				
於2021年1月1日	–	1	11	102
年內折舊	–	–	5	11
於出售時沖銷	–	(1)	(3)	(4)
匯兌調整	–	–	–	1
於2021年12月31日	–	–	13	110
年內折舊	–	–	4	11
於出售時沖銷	–	–	(2)	(4)
匯兌調整	–	–	–	(4)
於2022年12月31日	–	–	15	113
賬面值				
於2022年12月31日	1	–	9	25
於2021年12月31日	1	–	10	22
				33

經計及餘值後，上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

位於中國其他地區的物業 (所有物業均為根據中期租賃持有的土地上建的樓宇)	2.5%或餘下租期(以較短者為準)
廠房及機器	10–25%
車輛、設備、傢俱及其他資產	20–50%

15. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	316	316
應佔收購後虧損及其他全面收益	(202)	(197)
	114	119

主要合營企業的詳情載於附註40。

於2022年12月31日及2021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：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
除稅後(虧損)溢利	(2)	8
全面(支出)收益總額	(2)	8

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

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(4)	(4)
累計未確認應佔合營企業虧損	(61)	(57)

(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，中國建築一瑞安合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營40%權益。

16. 按公平值計入其他全面收益的金融資產

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
香港上市股本證券(附註)	30	31

附註：

上述上市股本證券指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益，並分類為公平值計量第一階層及來自所報市價。於2022年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2021年：0.4%)股本權益。

17. 按公平值計入損益的金融資產

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
按公平值計入損益的金融資產		
非上市股權投資(附註a)	2	2
創投基金(附註b)	4	-
	6	2

附註：

(a) 該項指集團於開曼群島註冊成立的一間私人實體的優先股投資。

(b) 該項指集團作為有限合夥人於一間創投基金的投資。集團作為被動投資者認購該基金若干權益，投資期限為10年。截至2022年12月31日止年度，集團已向該基金支付60萬美元(約港幣500萬元)，及其根據認購協議的未繳資本承擔為190萬美元(約港幣1,500萬元)(附註31)。

(c) 按公平值計入損益的該等金融資產的公平值等級詳情載列於附註36(d)。

18. 合營企業款項欠款／欠合營企業款項

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
合營企業款項欠款(附註a)	68	81
欠合營企業款項(附註b)	149	150

附註：

(a) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘將自報告期末起計十二個月內收回。

(b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。於總結餘當中，合共港幣5,500萬元(2021年：港幣6,000萬元)按年利率4.35厘(2021年：4.35厘)計息，其他則免息。

19. 待售物業／發展中的待售物業

待售物業及發展中的待售物業位於中國內地。

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
待售物業	664	757
發展中的待售物業(附註a)	169	185

附註：

(a) 於2022年12月31日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中待售物業賬面值為零(2021年：港幣1.14億元)。

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

20. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
應收貿易賬款(附註b)	435	408
建築合約	4	4
－銷售收入	30	28
－提供服務	14	11
－經營租賃應收款項		
	483	451
減：信貸虧損撥備	(8)	(8)
	475	443
預付款及按金	265	186
出售一間聯營公司的應收代價(附註c)	29	32
其他應收賬款(附註d)	727	733
減：信貸虧損撥備	(22)	(4)
	1,474	1,390

20. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

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質素。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易賬款的信貸風險。一般信用期介乎30天至90天。
- (b) 於2021年1月1日、2021年12月31日及2022年12月31日，來自客戶合約所得的應收貿易賬款分別為港幣6.72億元、港幣4.40億元及港幣4.69億元。
- (c) 該結餘按年利率15厘計息。
- (d) 其他應收賬款中，包括中華匯於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣5.29億元(2021年：港幣5.28億元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元(2021年：港幣1.47億元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部分尚未支付應收賬款人民幣3.18億元(約港幣3.56億元)(2021年：人民幣3.18億元(約港幣3.89億元))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34(a))。有鑑於與物業權益及收回尚未收回應收賬款有關的法律爭議持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後(預期自報告期末起12個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

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

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	462	438
已逾期但並無減值的款項：		
91天至180天	10	2
181天至360天	1	2
超過360天	2	1
	13	5
	475	443

20. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

存續期預期信貸虧損項下的信貸虧損撥備變動：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
年初結餘	8	6
年內確認的撥備增加	—	2
年末結餘	8	8

包括於應收貿易賬款內的港幣300萬元(2021年：港幣300萬元)，乃按收入確認的日期計算且賬齡超過180天的應收款項。

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

截至2022年12月31日止年度的應收貿易賬款及其他應收賬款的減值評估詳情載於附註36。

銀行結餘、存款及現金

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

21. 受限制銀行存款

於2022年12月31日的結餘指集團主要就若干銀行信貸而存放於銀行託管的存款合共港幣3.65億元(2021年：港幣3.88億元)。

該等存款按年利率介乎約0.63厘至2.03厘(2021年：0.01厘至2.03厘)的市場利率計息。

22. 合約資產及合約負債

(i) 合約資產

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
與建築合約相關(附註)	764	665

於2021年1月1日，合約資產為港幣6.65億元。

合約資產主要與集團收取已竣工但未開具發票的工程代價的權利有關，因集團日後須達到於報告日期的指定施工進程方可獲得此等權利。合約資產於該等權利成為無條件時轉撥為應收貿易賬款。

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

附註：

於2022年12月31日，預期一年以上將收回的合約資產款項為港幣6,900萬元(2021年：港幣4,500萬元)，全部與應收保留工程款項有關。

(ii) 合約負債

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
與物業銷售有關	14	21
與建築合約有關	21	-
	35	21

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

倘集團於提供建築服務前收取按金，則會導致於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收益超過按金額為止。

22. 合約資產及合約負債(續)

(ii) 合約負債(續)

合約負債變動：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
年初結餘	21	41
因於年內確認收入(年初已計入合約負債)而使合約負債減少	(7)	(42)
因收取下列各項而收取的按金而產生之合約負債增加：		
一物業銷售	-	21
一建築合約	21	-
匯兌調整	-	1
年末結餘	35	21

23. 關連公司欠款／欠關連公司款項

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
關連公司欠款(附註a及b)	18	47
欠關連公司款項(附註a及b)	44	42

附註：

(a) 關連公司為SOCL的附屬公司。

(b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

24. 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6.49億元(2021年：港幣4.14億元)的賬齡分析如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	552	372
31天至90天	77	20
91天至180天	6	9
超過180天	14	13
	649	414
應付保留工程款項(附註b)		
合約工程／建築成本撥備	262	285
其他應計費用及應付賬款	1,124	1,224
	239	262
	2,274	2,185

附註：

- (a) 若干貨品的平均購貨信貸期為3個月。集團備有金融風險管理政策，確保所有應付賬款於信貸期內支付。
- (b) 該等結餘包括港幣1.38億元(2021年：港幣1.26億元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

25. 銀行貸款

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	905	1,004
無抵押銀行貸款	2,147	814
	3,052	1,818
減：須於12個月內償還的金額	(1,624)	(934)
	1,428	884
12個月後到期償付的金額		
須償還之賬面值：		
一年內	1,624	934
多於一年，但不超過兩年	38	762
多於兩年，但不超過五年	1,390	81
多於五年	-	41
	3,052	1,818

25. 銀行貸款(續)

集團的銀行貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	年末利率(每年)	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
浮動利率			
港幣	5.35厘至8.10厘(2021年：1.10厘至3.41厘)	2,781	1,506
人民幣	4.55厘至5.60厘(2021年：4.90厘至5.75厘)	193	234
美元	5.30厘(2021年：1.10厘)	78	78
		3,052	1,818

上述浮動利率與香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、擔保隔夜融資利率(「擔保隔夜融資利率」)及中國人民銀行公佈的現行貸款優惠利率(「貸款優惠利率」)掛鈎。

附註：

1. 集團投資物業為數港幣30.99億元(2021年：港幣34.53億元)於報告期末已用以作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
2. 於2022年12月31日為數港幣3.65億元(2021年：港幣3.87億元)的受限制銀行存款乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
3. 此外，若干附屬公司的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。
4. 就於2022年12月31日賬面值為港幣26.76億元(2021年：港幣14.26億元)的若干銀行貸款，集團於相關借貸整個存續期及／或只要借貸尚未清償均須遵守若干財務契約。集團於整個報告期內均已遵守該等契約。

26. 優先票據

2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
於年初	1,227
年內應計利息	5
減：購回優先票據折讓	-
減：重新分類至其他應付款項下的應付利息	(5)
減：購回優先票據	-
減：償還優先票據	(1,227)
匯兌調整	-
	7
	-
	1,227

優先票據連同其應計利息已於2022年1月到期時悉數償還。

27. 股本

	2022年 股份數目	2021年 股份數目	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於年初	374,396,164	374,396,164	374	374
購回及註銷的股份	(790,000)	-	(1)	-
於年末	373,606,164	374,396,164	373	374

年內，本公司於聯交所購回790,000股其自身股份，價格介乎每股港幣1.18元至港幣1.29元，總代價為約港幣100萬元。購回的股份已被註銷，且本公司已發行股本已按購回股份的面值調減。

本公司透過聯交所購回154,000股其自身股份，金額為港幣20萬元，有關股份於2022年12月31日尚未註銷。該等股份其後已於2023年1月註銷。

董事進行回購旨在提高集團的每股資產淨值，從而使股東整體受益。

年內概無發行新股份。

28. 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。

根據僱傭條例(香港法例第57章)，集團有責任向香港合資格僱員於退休時支付長期服務金(「長期服務金」)，惟受僱期最少為5年。

此外，1995年通過的《強制性公積金計劃條例》允許集團可使用集團的強制性公積金供款，加／減任何正／負回報(統稱為「合資格抵銷額」)，以抵銷應付僱員的長期服務金(「抵銷安排」)。長期服務金責任(如有)以淨額基準呈列。

《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》已於2022年6月17日刊憲，最終將廢除抵銷安排。該修訂本預期於港府釐定的日期(預計為2025年)(「過渡日期」)生效。根據經修訂條例，於過渡日期後合資格抵銷金額僅可用於抵銷於過渡日期前的長期服務金責任，但不再合資格抵銷於過渡日期後的長期服務金責任。此外，過渡日期前的長期服務金責任將不受新條例影響，並按緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算。

強制性公積金計劃

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

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣2,800萬元(2021年：港幣2,700萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2022年12月31日及2021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。

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。截至2022年12月31日止年度僱主供款以參加該計劃成員的薪金9%(2021年：5%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自另一個計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

• 投資風險

強勁的投資回報可增加該計劃資產之公允值，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2022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。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。

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2022年	2021年
貼現率	3.7%	1.1%
薪金預期增長率	2.5% p.a.	2.0% p.a.

精算估值顯示集團於2022年12月31日應佔該計劃資產的公允值為港幣2.10億元(2021年：港幣3.03億元)，相當於為成員所計提福利的68%(2021年：83%)。

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：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
本年度服務成本	8	9
界定退休福利淨負債的利息淨額	1	-
自該計劃資產支付的行政開支	1	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	10	11
根據經驗調整的精算虧損	8	1
財務假設變動導致的精算收益	(33)	(7)
該計劃資產低於貼現率的回報	60	46
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	35	40
合計	45	51

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(310)	(366)
該計劃資產的公平值	210	303
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(100)	(63)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2021年：無)。

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
於年初	366	414
本年度服務成本	8	9
利息成本	4	2
僱員供款	4	4
精算虧損－經驗調整	8	1
精算收益－財務假設	(33)	(7)
已付福利	(42)	(59)
轉(出)入	(5)	2
於年末	310	366

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產現值的變動如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
於年初	303	398
該計劃資產的利息收入	3	1
該計劃資產低於貼現率	(60)	(46)
僱主供款	8	5
僱員供款	4	4
已付福利	(42)	(59)
轉(出)入	(5)	2
自該計劃資產支付的行政開支	(1)	(2)
於年末	210	303

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
股票	126	203
債券	76	91
現金及其他	8	9
	210	303

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

28. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

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

	敏感度分析					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 %
	採納率	採納率變動	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2022年12月31日							
貼現率	3.7%	+0.25%	3.95%	(3)	(1.1%)		
		-0.25%	3.45%	3	1.1%		
薪金預期增長率	2.5%	+0.25%	2.75%	3	1.0%		
		-0.25%	2.25%	(3)	(1.0%)		
於2021年12月31日							
貼現率	1.1%	+0.25%	1.35%	(5)	(1.2%)		
		-0.25%	0.85%	5	1.3%		
薪金預期增長率	2.0%	+0.25%	2.25%	4	1.1%		
		-0.25%	1.75%	(4)	(1.1%)		

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份相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
預期僱主供款	71	7
預期成員供款	4	4

於2022年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為4.4年(2021年：4.9年)。

28. 退休福利計劃(續)

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣400萬元(2021年：港幣400萬元)，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。

29. 遲延稅項

集團於本年度及過往年份確認的重大遲延稅項(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2021年1月1日	(2)	(384)	65	(321)
匯兌調整	–	(10)	2	(8)
於綜合損益表計入(扣除)	–	27	(9)	18
於2021年12月31日	(2)	(367)	58	(311)
匯兌調整	–	29	(4)	25
於綜合損益表計入(扣除)	–	23	(7)	16
於2022年12月31日	(2)	(315)	47	(270)

29. 遲延稅項(續)

就綜合財務狀況表的呈報而言，若干遲延稅項資產及負債已作對沖。就財務報告而言，遲延稅項結餘分析如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
遲延稅項資產	2	-
遲延稅項負債	(272)	(311)
	(270)	(311)

附註：

- (a) 於2022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19.46億元(2021年：港幣19.74億元)。就該等稅項虧損已確認的遲延稅項資產為港幣1.89億元(2021年：港幣2.30億元)。餘下稅項虧損約港幣17.57億元(2021年：港幣17.44億元)因未來溢利來源未能預測而並無確認為遲延稅項資產。於2022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4.45億元(2021年：港幣5.52億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (b) 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撥回的時間，加上暫時差額應不會於可見將來撥回，因此並無於2022年12月31日在綜合財務報表中就本公司的中國附屬公司所賺取溢利應佔的暫時差額合共港幣6.30億元(2021年：港幣6.88億元)作出遲延稅項撥備。

30. 租賃安排

作為承租人

集團租賃若干辦公室物業。議定的租賃年期由一年至三年不等。

有關集團作為承租人的租賃信息如下。

(a) 使用權資產

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
於年初	24	29
折舊	(37)	(27)
收購一間附屬公司	1	-
添置	73	22
出售	(6)	-
於年末	55	24

30. 租賃安排(續)

作為承租人(續)

(b) 於損益確認的款項

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
使用權資產折舊	37	27
租賃負債利息	2	1
與短期租賃有關的開支	2	2

(c) 於現金流量表確認的款項

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
租賃現金流出總額	38	28

作為出租人

集團將其投資物業出租，且所有租賃均被分類為經營租賃。截至2022年12月31日止年度，來自集團投資物業的租金收入為港幣7,400萬元(2021年：港幣8,500萬元)，其中或然租金收入為港幣600萬元(2021年：港幣800萬元)。

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

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
一年內	60	70
一年以上但兩年以下	42	57
兩年以上但三年以下	31	39
三年以上但四年以下	24	31
四年以上但五年以下	18	24
五年後	65	79
	240	300

31. 資本承擔

於2022年12月31日，集團涉及創投基金的未繳資本承擔為190萬美元(約港幣1,500萬元)(附註17(b))(2021年：港幣3,700萬元，涉及收購一間附屬公司)。

32. 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在行使期間予以行使。

根據現有計劃及舊計劃授出的所有購股權已分別於2018年及2021年失效，且並無根據現有計劃再授出購股權。因此，本公司於截至2022年及2021年12月31日止年度期間並無就任何購股權的接納收取任何款項。

此外，截至2022年12月31日止年度，並無就本公司授出的購股權確認開支(2021年：無)。

33. 收購一間附屬公司

於2022年1月3日，本公司一間間接非全資附屬公司收購衛寶科技有限公司(「衛寶」)的65%權益，該公司主要於香港從事安裝多媒體顯示系統、提供安防系統及相關服務。收購事項已採用收購法列賬為業務收購，而衛寶已成為本公司的間接非全資附屬公司。有關該交易的詳情分別載於本公司於2021年12月20日及2022年1月5日刊發的公佈。

下表概述已付代價、於收購日期所收購資產及所承擔負債的公平值：

	港幣百萬元
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額	
其他無形資產	30
使用權資產	1
應收賬款、按金及預付款	8
合約資產	1
存貨	1
銀行結餘、存款及現金	6
應付賬款及應計費用	(3)
租賃負債	(1)
應付稅款	(1)
可識別淨資產總額	42
收購所產生的商譽	
現金代價	36
所收購淨資產的公平值	(42)
非控股股東權益	15
收購所產生之商譽	9
收購所產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(36)
所收購的銀行結餘、存款及現金	6
	(30)

33. 收購一間附屬公司(續)

於收購日的應收賬款公平值約為港幣800萬元。所收購的該等應收款項的總合約金額約為港幣900萬元，其中港幣100萬元預計不可收回。

於收購日，衛寶的非控股股東權益(35%)乃按分佔衛寶已確認資產淨值金額計量，約為港幣1,500萬元。收購相關成本已計入其他費用內，且對集團而言並不重大。

收購產生的商譽主要歸因於預期的協同效應、未來市場發展及衛寶的員工隊伍。預期該收購事項所產生的商譽均不可用作稅項抵扣。

自收購日期至2022年12月31日綜合財務報表內所列營業額港幣3,100萬元乃由衛寶所貢獻。衛寶同期亦貢獻淨利潤港幣1,000萬元。

倘收購已於2022年1月1日完成，則集團本年度的營業額及本公司擁有人應佔溢利的不會存在很大差別。備考資料僅供說明用途，而並非表示收購已於2022年1月1日完成情況下集團實際達致的經營活動的營業額及業績，亦不擬作未來業績的預計。

34. 或然負債

於2022年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

(a) 於2007年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註20(d))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2023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6.07億元)(2021年：人民幣5.42億元(港幣6.63億元))及相關利息人民幣7.48億元(港幣8.37億元)(2021年：人民幣6.81億元(港幣8.33億元))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，經考慮新貸款人要求本公司履行在該擔保下的責任的可能性及該貸款的抵押品後，集團財務擔保合約的公平值於初次確認及於報告期末時並不重大，因此，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

34. 或然負債(續)

(b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自2018年6月29日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金0.02%徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於2015年完成並正在營運；及項目二期亦已自2019年1月推出銷售，且產權已過戶給已售出單位的個別買家，於2022年12月31日的估計罰款(如有)將不超過人民幣1,400萬元(2021年：人民幣1,400萬元)。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

35. 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	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
股息收入	4	1
管理及資訊系統服務收入	1	1
物業管理服務收入	6	8
按成本基礎支付因履行物業管理服務所產生的成本及開支	11	-
安裝多媒體顯示系統的收入	3	-
保養／裝修工程收入	9	-
智能設施管理服務的收入	1	-
租金支出	3	1

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註23內披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
利息支出	11	11
分判工程支出	-	3

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註18內披露。

(c) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。

35. 重大關連人士交易(續)

(d) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，年內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	20	22
表現花紅	15	18
退休福利計劃供款	1	1
	38	43

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。

36. 金融工具

(a) 資本風險管理

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

集團的資本架構由債務(包括銀行貸款及優先票據)及本公司持有人應佔股本權益(包括已發行股本、儲備及累計虧損)組成。

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

36. 金融工具(續)

(b) 金融工具類別

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益	30	31
按公平值計入損益	6	2
按攤銷成本	3,005	3,019
金融負債		
按攤銷成本	4,189	4,016

(c) 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括權益投資、應收賬款、合營企業及關連公司欠款、受限制銀行存款、銀行結餘、存款及現金、應付賬款、欠合營企業及關連公司的款項、租賃負債、優先票據以及銀行貸款。該等金融工具詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險及如何減低該等風險的政策載於下文。集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時有效實行。

市場風險

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

(i) 利率風險

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

集團亦面臨有關計息金融資產的風險。

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、擔保隔夜融資利率及貸款優惠利率波動。

36. 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(2021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(2021年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團年度稅後溢利／虧損將會減少／增加約港幣3,100萬元(2021年：港幣1,800萬元)。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表利率風險。

(ii) 外幣風險

集團大部分金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與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：

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
資產		
人民幣	1,576	1,631
美元	95	95
港幣	153	152
負債		
美元	78	1,305
港幣	937	921

36. 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%(2021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%(2021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)溢利的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣貶值7%(2021年：7%)時，則會對溢利造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

虧損減少／溢利增加	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
人民幣	110	114
美元	7	7
港幣	55	54

(ii) 其他價格風險

集團透過其於按公允值計入其他全面收益的權益工具的投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升／下降20%(2021年：20%)，集團於2022年12月31日的儲備會增加／減少約港幣600萬元(2021年：港幣600萬元)。

36. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估

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34中披露的金額。

客戶合約產生的應收貿易賬款及合約資產

為減低信貸風險，集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團根據預期信貸虧損模式進行貿易結餘及合約資產的減值評估。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

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

帳面總值 內部信貸評級	平均虧損率	應收貿易賬款		合約資產 港幣百萬元
		港幣百萬元	港幣百萬元	
於2022年12月31日				
低風險(附註a)	0.22%	463	761	
觀察風險(附註b)	25.27%	-	5	
損失(附註c)	100%	6	-	
於2021年12月31日				
低風險(附註a)	0.34%	430	667	
觀察風險(附註b)	34.34%	6	-	
損失(附註c)	100%	4	-	

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

附註：

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

36. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收賬款

為減低信貸風險，集團已制訂政策監控交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等應收款項。集團參考歷史違約經驗及前瞻性因素，定期對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。集團認為，該等金額自初始確認以來的信貸風險並未顯著增加，集團僅為12個月預期信貸虧損計提虧損撥備。

具體而言，於各報告期末，集團就一名交易對手結欠的其他應收賬款港幣5.29億元(2021年：港幣5.28億元)審視其可收回金額及該交易對手違約的可能性以及因此而引致的損失。

截至2022年12月31日止年度，集團經評估後就其他應收賬款確認虧損撥備港幣1,800萬元(2021年：港幣400萬元)。除上述者外，本公司董事認為毋須於報告期末為其他應收賬款的信貸虧損作出撥備。

集團就應收貿易賬款及其他應收賬款存在若干集中信貸風險。於2022年12月31日，應收貿易賬款及其他應收賬款總額的36%(2021年：38%)為一名交易對手欠款。於2022年12月31日，其他應收賬款港幣5.29億元(2021年：港幣5.28億元)為一名交易對手欠款及本公司就墊付此交易對手的貸款的未償還貸款本金額人民幣5.42億元(港幣6.07億元)(2021年：人民幣5.42億元(港幣6.63億元)及相關利息人民幣7.48億元(港幣8.37億元)(2021年：人民幣6.81億元(港幣8.33億元)作出的擔保。除上述者外，集團並無其他重大集中信貸風險，風險分散於多名交易對手及客戶。

受限制銀行存款、銀行結餘及存款

由於交易對手為獲國際信貸評級機構評定為具高信貸評級的銀行或為中國國有銀行，故受限制銀行存款、銀行結餘及存款的信貸風險有限。

合營企業及關連公司欠款

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

36. 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。已就按淨額基準結算的衍生金融工具呈列未貼現現金流出淨額。

	加權平均 實際年利率 % p.a.	應要求 償還或 少於一年		一年至兩年		兩年至五年		超過五年		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	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2022年12月31日										
銀行存款	2.00%	378	-	-	-	378	375					
非衍生金融負債												
應付貿易及其他應付款項(附註)	-	(999)	(138)	-	-	(1,137)	(1,137)					
浮動利率銀行借貸	7.20%	(1,812)	(129)	(1,406)	-	(3,347)	(3,052)					
租賃負債	5.00%	(34)	(21)	(6)	-	(61)	(57)					
		(2,467)	(288)	(1,412)	-	(4,167)	(3,871)					

	加權平均 實際年利率 % p.a.	應要求 償還或 少於一年		一年至兩年		兩年至五年		超過五年		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	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2021年12月31日										
銀行存款	1.99%	398	-	-	-	398	396					
非衍生金融負債												
應付貿易及其他應付款項(附註)	-	(845)	(126)	-	-	(971)	(971)					
浮動利率銀行借貸	2.88%	(975)	(785)	(96)	(43)	(1,899)	(1,818)					
優先票據	6.25%	(1,232)	-	-	-	(1,232)	(1,227)					
租賃負債	5.00%	(20)	(5)	(2)	-	(27)	(25)					
		(2,674)	(916)	(98)	(43)	(3,731)	(3,645)					

附註：

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

36. 金融工具(續)

(c) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

集團已於報告期末向一名獨立第三方提供財務擔保(附註34(a))。倘若該人士未能履行其信貸責任，則集團或須於被要求時支付擔保金額港幣14.44億元(2021年：港幣14.96億元)。管理層並認為該人士不會就該擔保向集團提出申索。

(d) 金融工具的公平值計量

下表呈列集團於報告期末按公平值計量的金融工具。

於2022年12月31日

	第一階層 港幣百萬元	第二階層 港幣百萬元	第三階層 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
上市股本證券(附註a)	30	-	-	30
按公平值計入損益的金融資產				
非上市股權投資(附註b)	-	2	-	2
創投基金(附註c)	-	-	4	4
	30	2	4	36

於2021年12月31日

	第一階層 港幣百萬元	第二階層 港幣百萬元	第三階層 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值計入其他全面收益的金融資產				
上市股本證券(附註a)	31	-	-	31
按公平值計入損益的金融資產				
非上市股權投資(附註b)	-	2	-	2
	31	2	-	33

附註：

(a) 上市股本證券的公平值乃從聯交所的未經調整報價(活躍市場)取得。

(b) 非上市股權投資的公平值乃參考被投資公司股份的近期交易予以釐定。

(c) 創投基金投資的公平值乃根據創投基金的資產淨值釐定，而相關資產及負債則按基金一般合夥人所呈報的公平值計量。資產淨值越高，公平值越高。

(d) 年內，第一階層、第二階層及第三階層之間並無就經常性公平值計量而轉撥。

36. 金融工具(續)

(d) 金融工具的公平值計量(續)

採用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三階層)

下表呈列第三階層項目於截至2022年12月31日止年度的變動。

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
於1月1日的年初結餘	-	-
收購	5	-
計入損益的公平值虧損	(1)	-
於12月31日的年末結餘	4	-

其他金融資產及金融負債的公平值乃根據已貼現現金流量分析法的公認定價模式予以釐定。本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本計值的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

37. 融資活動所產生負債的對賬

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

	關連公司 墊款	銀行貸款	優先票據	應付利息 (計入其他 應付款項)		租賃負債	應付非控股 股東權益 的股息	總計
				港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2021年1月1日	28	1,815	1,258	53	30	-	3,184	3,184
融資現金流量	-	(6)	(46)	(143)	(28)	(42)	(265)	(265)
訂立新租約	-	-	-	-	-	22	-	22
財務費用	-	-	88	72	1	-	161	161
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(79)	79	-	-	-	-
購回優先票據折讓	-	-	(1)	-	-	-	(1)	(1)
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	42	42
匯兌調整	1	9	7	-	-	-	-	17
於2021年12月31日	29	1,818	1,227	61	25	-	3,160	3,160
融資現金流量	-	1,254	(1,227)	(165)	(38)	(51)	(227)	(227)
訂立新租約	-	-	-	-	-	73	-	73
提前終止	-	-	-	-	-	(6)	-	(6)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	1	-	1
財務費用	-	-	5	157	2	-	164	164
重新分類為其他應付款項的應付利息	-	-	(5)	5	-	-	-	-
應付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	51	51
匯兌調整	-	(20)	-	-	-	-	-	(20)
於2022年12月31日	29	3,052	-	58	57	-	3,196	3,196

38. 本公司財務狀況表

	2022年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7	7
使用權資產	17	6
附屬公司權益	7,307	7,573
會籍	1	1
	7,332	7,587
流動資產		
應收賬款、按金及預付款	310	295
附屬公司欠款	29	32
按攤銷成本列賬的金融資產	6	-
銀行結餘、存款及現金	39	20
	384	347
流動負債		
應付賬款及應計費用	405	426
租賃負債	12	5
欠合營企業款項	82	82
欠關連公司款項	403	403
銀行貸款	837	775
優先票據	-	1,227
	1,739	2,918
流動負債淨值	(1,355)	(2,571)
總資產減流動負債	5,977	5,016
股本及儲備		
股本(附註27)	373	374
儲備(附註)	2,114	2,173
	2,487	2,547
非流動負債		
銀行貸款	1,297	94
租賃負債	5	1
欠附屬公司款項	2,088	2,311
界定退休福利負債	100	63
	3,490	2,469
	5,977	5,016

38. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動表載列如下：

	股份溢價 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	(累計虧損)/ 保留盈利 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2021年1月1日	2,982	89	(1,140)	5	27	231	2,194
年內溢利	-	-	19	-	-	-	19
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	(40)	-	(40)
年內全面收益(支出)總額	-	-	19	-	(40)	-	(21)
購股權失效時轉撥	-	-	5	(5)	-	-	-
於2021年12月31日	2,982	89	(1,116)	-	(13)	231	2,173
年度溢利	-	-	2	-	-	-	2
重新計量界定退休福利計劃	-	-	-	-	(35)	-	(35)
年度全面收益(支出)總額	-	-	2	-	(35)	-	(33)
股份溢價削減	(2,982)	1,866	1,116	-	-	-	-
確認以供分派的股息	-	(26)	-	-	-	-	(26)
於2022年12月31日	-	1,929	2	-	(48)	231	2,114

39. 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2022年12月31日及2021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	
建築及保養業務				
Shui On Contractors Limited*	200股每股面值1美元的股份	88.75% (附註1)	-	投資控股
德基建設工程有限公司	1,000,000股普通股(港幣1,000,000元)	-	69.23% (附註2)	翻新工程
盛貿有限公司	7,510,000股普通股(港幣7,510,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	-	68.34% (附註3)	承建保養工程
德基設計工程有限公司	33,000,000股普通股(港幣33,000,000元) 100,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元) 6,800,000股無投票權遞延股份 (港幣6,800,000元)	-	69.23% (附註2)	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司#	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	-	69.23% (附註2)	室內裝修、安裝、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)	-	88.75% (附註1)	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份 (港幣69,000,000元) 1,030,000股無投票權遞延股份 (港幣103,000,000元)	-	88.75% (附註1)	樓宇建築
瑞安機械服務有限公司	16,611,000股普通股(港幣16,611,000元) 45,389,000股無投票權遞延股份 (港幣45,389,000元)	-	88.75% (附註1)	擁有及租賃廠房及機械及 鋼鐵結構工程
瑞安幕牆有限公司	4,000,000股普通股(港幣4,000,000元)	-	88.75% (附註1)	幕牆供應及建築合約

39. 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	
建築及保養業務(續)				
衛寶科技有限公司	2,700,000股普通股(港幣2,700,000元)	-	44.42% (附註4)	安裝多媒體顯示系統及 提供安防系統
NetZo (HK) Limited	1股普通股(港幣1元)	-	100%	提供智能設施管理解決方案 及服務
睿進服務有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	提供建築信息模擬服務
領喆智能科技(上海)有限公司**+	註冊資本人民幣20,000,000元及 實繳股本0元	-	100%	提供智能設施管理解決方案 及服務
房地產業務				
New Rainbow Investments Limited*	1股面值1美元的股份	100%	-	投資控股
Brilliance Investments Limited*	1股面值1美元的股份	100%	-	投資控股
明域集團有限公司*	1股面值1美元的股份	100%	-	暫無業務
中華匯房地產有限公司^	281,193,011股每股面值0.01英鎊的股份	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	1股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
悅榮投資有限公司*	100股每股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	投資控股
瑞安物業管理服務有限公司	2股普通股(港幣2元)	-	100%	投資控股

39. 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)				
泓建物業管理有限公司	2股普通股(港幣2元)	-	100%	提供物業管理服務
瑞安建業資產管理有限公司*	1股面值1美元的股份	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
祿富有限公司*	2股每股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
永立控股有限公司*	100股每股面值1美元的股份	-	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司***+	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	-	100%	暫無業務
重慶匯正房地產有限公司**+	註冊及實繳股本75,000,000美元	-	100%	物業發展
瀋陽華匯房地產有限公司**+	註冊及繳足資本70,000,000美元	-	100%	物業發展
廣州英發房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本10,000,000美元	-	100%	物業發展
北京瑞安建業房地產顧問有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣800,000元	-	100%	提供諮詢服務
成都翔龍房地產有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣450,000,000元	-	100%	物業發展

39. 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)				
江蘇九西建設發展有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣382,000,000元	-	100%	物業發展
天津市聖偉房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本5,000,000美元	-	100%	物業發展及投資物業租賃
嘉傑(天津)置業投資有限公司***+	註冊及繳足資本人民幣400,000,000元	-	100%	物業發展及投資物業租賃
其他業務				
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
Tinsley Holdings Limited***	2股每股面值1美元的普通股	-	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	2股每股面值1美元的普通股	-	100%	投資控股
貴州凱里瑞安水泥有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	-	100%	暫無業務

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國內地註冊及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2022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2022年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由85.50%增加至88.75%。
- 於截至2022年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由70.11%減少至約69.23%。
- 於截至2022年12月31日止年度，集團於該等公司持有之股份權益由65.835%增加至約68.34%。
- 於截至2022年12月31日止年度，本公司一間間接非全資附屬公司收購該公司65%的股權。進一步詳情披露於附註33。

40. 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2022年12月31日及2021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
建築及保養業務			
超合有限公司	420,000股普通股(港幣3,697,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶
鶴山超合預制件有限公司**@	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶
其他業務			
長江流域創業有限公司#	1,000股每股面值港幣0.1元的普通股	65.5%	暫無業務
貴州遵義瑞安水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣92,000,000元	80%	暫無業務
南京江南水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣120,000,000元	25.2%	暫無業務

** 在中國內地註冊及經營

在開曼群島註冊成立

@ 合資企業

附註：

集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部分：

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

1. 業績

截至12月31日止年度

	2018年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
營業額	6,128	5,545	5,670	5,267	6,307
除稅前溢利(虧損)	(19)	256	270	253	(40)
稅項	(64)	(177)	(131)	(78)	(82)
年度溢利(虧損)	(83)	79	139	175	(122)
下列人士應佔：					
本公司持有人	(139)	7	52	76	(232)
非控股股東權益	56	72	87	99	110
	(83)	79	139	175	(122)

2. 資產與負債

於12月31日

	2018年 港幣百萬元	2019年 港幣百萬元	2020年 港幣百萬元	2021年 港幣百萬元	2022年 港幣百萬元
資產總值	10,602	9,436	9,750	9,582	9,109
負債總額	(7,586)	(6,454)	(6,399)	(6,048)	(6,176)
	3,016	2,982	3,351	3,534	2,933
下列人士應佔權益：					
本公司持有人	2,889	2,805	3,132	3,264	2,629
非控股股東權益	127	177	219	270	304
	3,016	2,982	3,351	3,534	2,933

公司資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生 (主席)
李進港先生 (行政總裁)

非執行董事

羅寶瑜女士

獨立非執行董事

李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

審核委員會

陳棋昌先生 (主席)
李凱倫女士
夏達臣先生

薪酬委員會

李凱倫女士 (主席)
羅康瑞先生
羅寶瑜女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

提名委員會

羅康瑞先生 (主席)
羅寶瑜女士
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

財務委員會

李進港先生 (主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

投資委員會

李進港先生 (主席)
李凱倫女士
陳棋昌先生
夏達臣先生

執行委員會

李進港先生 (主席)
羅康瑞先生
其他主要行政人員

公司秘書

陳若荷女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
(註冊公眾利益實體核數師)

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

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

股份代號

983

網址

www.socam.com

SOCAM DEVELOPMENT LIMITED

瑞安建業有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)



www.socam.com

