

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited

(於百慕達註冊成立的有限公司)
 (股份代號：983)

截至 2018 年 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	6,128	6,472
應佔合營企業及聯營公司	港幣百萬元	34	481
合計	港幣百萬元	6,162	6,953
股東應佔虧損	港幣百萬元	(139)	(613)
每股基本虧損	港幣	(0.31)	(1.27)
		於12月31日	
		2018年	2017年
資產總值	港幣十億元	10.6	12.0
資產淨值	港幣十億元	2.9	3.6
每股資產淨值	港幣	7.5	7.4
淨負債比率	%	84.9	53.6

主席報告

各位股東：

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

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

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

年內，公司損益表反映集團業績大幅改善。雖然人民幣貶值對公司業績產生負面影響，瑞安建業錄得虧損大幅減少，由 2017 年港幣 6.13 億元降至 2018 年的港幣 1.39 億元。房地產業務在撇除匯兌虧損後轉虧為盈，2018 年錄得溢利港幣 1.97 億元，而 2017 年不計入匯兌收益則錄得虧損港幣 4.20 億元。建築業務錄得溢利港幣 2.01 億元，而 2017 年則為港幣 1.35 億元。集團收入錄得港幣 61 億元，較 2017 年減少 5.3%，反映集團業務規模愈益精簡化。

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

提升股東價值

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

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

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

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

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

由於市場上可供競投的大型項目數量減少，本年度新取得的合約總值為港幣 20 億元，2017 年則為港幣 68 億元。我們對未來前景審慎樂觀，將充分利用集團豐厚經驗和根基，伺機掌握高回報的投標機會。瑞安建業於年內全力推進現有項目，包括芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程以及數個公屋項目，並開展了中環街市活化項目，預期於 2021 年竣工。

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

對股東的承諾

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

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

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

羅康瑞

主席

香港，2019年3月22日

業務回顧

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

市場環境

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

香港本地生產總值於 2018 年錄得 3% 增長率，略低於 2017 年的 3.8%，但仍高於過去十年平均每年 2.7% 的趨勢增長率。2017/2018 財政年度錄得破紀錄的港幣 1,380 億元財政盈餘，香港特區政府宣佈計劃將部分盈餘用作基礎建設、屋宇附屬工程、醫院和學校發展項目的撥款，將為集團建築業務帶來重大的招標機會。

業績改善

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

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

重要企業及業務事項

股份購回要約

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

股份購回要約及就強制性全面要約的清洗豁免於 2018 年 8 月 2 日的股東特別大會上獲獨立股東支持及批准。公司合共收到 126,388,142 股股份的有效接納，佔當時已發行股份總數約 26.09%，以及佔公司根據要約購回股份的最高數目 1 億股約 126.39%。公司根據要約購回上述股份所支付的總代價為港幣 2.5 億元。購回股份後，集團於 2017 年 12 月 31 日的備考每股資產淨值增加約 17.0%。公司股價於 2018 年累計上升約 1.06%，表現優於年內累計下跌 13.61% 的恒生指數。

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

成都瑞安城中匯家居式辦公樓推售

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

收購觀塘商業大廈

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

天津威尼都二期發展

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

終止出售南京水泥廠協議

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

建築業務溢利上升

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

房地產

市場回顧

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

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

成都

受當地經濟發展所帶動，成都商業房地產市場於 2018 年表現堅挺。成都繼續吸引主要國際品牌進駐，即使多個新商場於年內開業，全市空置率仍有所下降。辦公室物業方面，受惠於房地產、金融業和共享工作空間租戶的需求，甲級寫字樓的空置率下降，平均租金上升。按政府產業及投資政策開發的天府新區，未來將會提高市內房地產的整體質素。

重慶

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

南京

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

瀋陽

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

天津

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

營運表現

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

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

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

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

** 瑞安建業持有項目的 90% 權益。

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

年內主要房地產項目銷售：

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

* 含增值稅

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

中國內地零售及辦公室物業的租金收入（扣除適用稅款前）：

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

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

** 於 2017 年 6 月開業。

零售及辦公室物業的出租率：

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

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

** 於 2018 年 12 月購入。

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

零售物業每月平均人流：

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

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

零售物業組合由 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的續租及加租率：

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

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

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

項目開發及市場推廣進展

成都瑞安城中匯

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

家居式辦公樓、辦公大樓及車位

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

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

取得地庫樓層的業權證書後，集團於 2019 年 3 月開始推售項目的車位。

商場

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

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

天津威尼都

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

一期商場

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

二期擴建及推售

威尼都二期擴建工程於 2018 年下半年開展，新增總樓面面積為 4.94 萬平方米的零售及家居式辦公空間，擬於 2020 年完成 3。取得預售許可證後，集團隨即於 2019 年 1 月起分階段推售 486 個零售鋪位中的 300 個。目前，合約銷售額超過人民幣 1 億元，符合預期。

瀋陽項目一期

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

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

重慶創匯首座

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

商場已完成翻新，定位為「小型社區購物中心」，引入更多兒童教育、餐飲等多元生活元素。於 2018 年，一所健身中心及兩家新餐廳開業，成為商場的新亮點。此外，瑞安建業向一家精品酒店出租約 2,000 平方米的可出租淨面積，酒店於 2019 年 1 月試業。我們目前正與潛在租戶商談出租商場餘下不足 1,000 平方米的租用面積。於 2018 年 12 月 31 日，商場的出租率為 93%。

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

南京瑞安翠湖山

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

廣州瑞安創逸

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

觀塘商業大廈

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

建築

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

市場概覽

香港及澳門的建造業仍然面對人力資源短缺及成本上漲所帶來的種種挑戰。

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

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

瑞安建業為應對上述問題，提前作好規劃，確保我們的建築業務具備充足的技術人員。每年，我們均會從大學招募工程系畢業生加入集團，為新聘的見習工程師裝備全方位技能，培養他們成為具競爭力的人才。我們繼續加強建築材料成本控制，以及透過良好採購管理應對材料價格及供應波動。

安全

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

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

營運表現及新簽約

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

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

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

年內價值港幣1億元以上的主要新取得項目包括：

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

其他價值港幣1億元或以下的新合約包括：

- 2019年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程；
- 中華電力 — 青山發電廠雨水渠翻新工程；
- 香港國際機場一號客運大樓美食廣場翻新工程；
- 香港天際萬豪酒店翻新工程；
- 黃振輝中學圖書館翻新工程；
- 東涌市地段第2及11號；
- 香港洲際酒店 — L1及L2活動室及走廊翻新工程；
- 永利澳門 — 萬利大樓翻新工程；及
- 澳門新濠鋒酒店 — L9 Megastar。

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

現有項目進展

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

年內完成的項目

年內於香港及澳門完成的主要項目包括：

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

瑞安承建有限公司（瑞安承建）

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

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

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

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

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

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

瑞安建築有限公司（瑞安建築）

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

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

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

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

德基設計工程有限公司（德基）

德基專門為酒店、銀行、企業辦公室、會所、零售店及商場等大型客戶提供優質室內裝修工程，往績昭著。德基按客戶需求，提供全方位的設計及建造服務。

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

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

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

展望

2019年將會是對各行各業帶來轉變及挑戰的一年。中美貿易摩擦一定程度上導致全球經濟前景不明朗，並將繼續對中國經濟構成下行壓力。同時，新消費模式及科技發展亦持續改變市場環境。商界必須作出重大變革，以適應新趨勢。

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

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

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

業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會（「董事會」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「集團」）截至2018年12月31日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

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

綜合損益及其他全面收益表

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
年度虧損	<u>(83)</u>	<u>(570)</u>
其他全面（支出）收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售投資的公平值變動	-	15
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(198)	291
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
— 匯兌差額回撥 — 於出售一間聯營公司權益時	-	(32)
— 匯兌差額回撥 — 於撤銷一間附屬公司註冊時	-	(7)
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(13)	-
確認精算（虧損）收益	<u>(42)</u>	<u>77</u>
年度其他全面（支出）收益	<u>(253)</u>	<u>344</u>
年度全面支出總額	<u>(336)</u>	<u>(226)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(392)	(269)
非控股股東權益	<u>56</u>	<u>43</u>
	<u>(336)</u>	<u>(226)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2018年 12月31日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,069	4,538
物業、廠房及設備		36	37
合營企業權益		98	107
按公平值計入其他全面收益的金融資產		52	–
可供出售投資		–	65
會籍		1	1
受限制銀行存款		139	137
		<u>5,395</u>	<u>4,885</u>
流動資產			
待售物業		450	925
發展中的待售物業		1,066	1,343
應收賬款、按金及預付款	6	1,582	3,074
合約資產		650	–
在建工程客戶欠款		–	163
合營企業欠款		176	74
關連公司欠款		5	8
受限制銀行存款		41	66
銀行結餘、存款及現金		1,237	1,486
		<u>5,207</u>	<u>7,139</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	2,615	2,578
已收銷售按金		–	528
合約負債		413	–
衍生金融工具		–	102
欠在建工程客戶款項		–	531
欠合營企業款項		117	116
欠關連公司款項		46	281
欠附屬公司的非控股股東款項		4	5
應付稅項		91	127
須於一年內償還的銀行貸款		978	500
		<u>4,264</u>	<u>4,768</u>
流動資產淨值		<u>943</u>	<u>2,371</u>
總資產減流動負債		<u>6,338</u>	<u>7,256</u>
股本及儲備			
股本		384	484
儲備		2,505	3,082
本公司持有人應佔股本權益		2,889	3,566
非控股股東權益		127	136
		<u>3,016</u>	<u>3,702</u>
非流動負債			
銀行貸款		870	945
優先票據		2,023	2,157
其他金融負債		28	28
界定退休福利計劃負債		66	18
遞延稅項負債		335	406
		<u>3,322</u>	<u>3,554</u>
		<u>6,338</u>	<u>7,256</u>

附註：

1. 編製基準

於本年度，集團首次應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對集團於2018年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的新訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股權支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用
香港會計準則第28號（修訂本）	作為2014年至2016年週期對香港財務報告準則作出之年度改進其中部分
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

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

(a) 香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂

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

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

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

首次應用香港財務報告準則第9號導致的影響

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

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

1. 編製基準 (續)

(b) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

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

集團的客戶合約收益指本年度建築及樓宇保養合約所產生的合約收入及服務收入、扣除退還和折扣後集團銷售貨物的已收和應收款項、出售物業收入，以及資產管理費。

首次應用香港財務報告準則第15號導致的影響概要

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

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

附註：

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

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

1. 編製基準 (續)

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

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

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

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

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

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義 ⁵
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償的預付款項特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義 ²
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修訂、縮減或結算 ¹
香港會計準則第28號 (修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則 (修訂本)	2015年至2017年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於將予釐定的日期或之後開始的年度期間生效

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

1. 編製基準 (續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為出租人及承租人識別租賃安排以及會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第16號於生效之時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

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

使用權資產初始按成本計量，隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及耗蝕減值計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。租賃負債乃按租賃款項（非當日支付）的現值初始計量。其後，租賃負債就（其中包括）利息及租賃款項以及租賃修訂的影響進行調整。就現金流量分類而言，集團現時將分類為投資物業的租賃土地的提前預付租賃款項呈列為投資現金流量，而其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債的租賃款項分配為本金及利息部分，而呈列為集團的融資現金流量。

應用香港財務報告準則第16號可能導致有關資產的分類發生潛在變動，惟須視乎集團是否將使用權資產單獨呈列或於相應有關資產（倘擁有）的同一項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2018年12月31日，集團（作為承租人）擁有不可撤銷經營租賃承擔約港幣2,500萬元。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。於應用香港財務報告準則第16號後，集團將就所有租賃確認使用權資產及對應負債，除非有關租賃符合資格作為低價值或短期租賃則作別論。

另外，集團現時視已支付的可退還租賃按金及已收取的租賃按金為香港會計準則第17號適用的該等租賃項下的權利及義務。基於香港財務報告準則第16號項下租賃款項的定義，有關按金並非相關資產使用權的付款，故此，該等按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而該調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權資產的賬面值內，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整將被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。集團計劃選擇簡易實務處理方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包含租賃來識別為租賃的合約，應用香港財務報告準則第16號，而不應用此準則於先前並無應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號來識別為包含租賃的合約。因此，集團將不會重新評估是否屬於或包含於初始應用的期前已經存在的物業。此外，本集團計劃就應用香港財務報告準則第16號，選擇經修改的追溯方法，並將初始應用的累計影響確認於年初會計虧損，而毋須呈列比較數字。

本公司董事預期其他新訂香港財務報告準則及其修訂本及詮釋不會對集團綜合財務報表內已呈報的金額及披露的資料造成重大影響。

2. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業 — 於中華人民共和國（「中國」）從事供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程 — 主要於香港從事建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程
3. 其他業務 — 創業基金投資及其他

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2018年12月31日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
物業銷售收入	1,129	-	-	1,129
建築合約收入	-	4,914	-	4,914
客戶合約收益	1,129	4,914	-	6,043
租金收入	85	-	-	85
集團來自外界客戶的收入	1,214	4,914	-	6,128
應佔合營企業收入	-	7	27	34
分部收入總額	1,214	4,921	27	6,162
收入確認時間				
- 於某一時間點	1,129	-	-	1,129
- 隨時間	-	4,914	-	4,914
客戶合約收益	1,129	4,914	-	6,043
須予呈報分部損益	113	210	(26)	297
不予分類項目：				
其他收入				4
財務費用				(219)
衍生金融工具的公平值虧損				(57)
其他公司支出				(44)
綜合除稅前虧損				(19)
分部損益已計入（扣除）下列各項：				
出售物業成本	(809)	-	-	(809)
折舊	(7)	(4)	-	(11)
利息收入	45	9	-	54
投資物業的公平值變動	72	-	-	72
物業存貨轉撥至投資物業的收益	51	-	-	51
來自股權投資的股息收入	-	-	3	3
財務費用	(15)	-	-	(15)
應佔合營企業溢利（虧損）				
房地產開發	(4)	-	-	(4)
貴州其他業務	-	-	7	7
創業基金投資	-	-	(12)	(12)
其他	-	1	-	1
				(8)

2. 分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
物業銷售收入	24	–	–	24
租金收入	31	–	–	31
來自提供服務的收入	14	–	–	14
建築合約收入	–	6,403	–	6,403
集團來自外界客戶的收入	69	6,403	–	6,472
應佔合營企業／聯營公司收入	448	4	29	481
分部收入總額	517	6,407	29	6,953
須予呈報分部損益	(248)	140	14	(94)
不予分類項目：				
其他收入				3
財務費用				(234)
衍生金融工具的公平值虧損				(174)
其他公司支出				(37)
綜合除稅前虧損				(536)
分部損益已計入 (扣除) 下列各項：				
出售物業成本	(17)	–	–	(17)
折舊	(3)	(4)	–	(7)
利息收入	175	5	–	180
投資物業的公平值變動	(59)	–	–	(59)
物業存貨轉撥至投資物業的收益	64	–	–	64
來自可供出售投資的股息收入	–	–	2	2
業務合併的收益	141	–	–	141
撤銷一間附屬公司註冊的收益	–	–	7	7
出售一間聯營公司權益的虧損	(127)	–	–	(127)
應佔合營企業 (虧損) 溢利				
房地產開發	(298)	–	–	(298)
貴州其他業務	–	–	7	7
創業基金投資	–	–	(8)	(8)
				(299)
應佔聯營公司虧損	(5)	–	–	(5)

3. 稅項

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

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

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

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

4. 股息

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

5. 每股虧損

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後虧損按下列數據計算：

	2018年 港幣百萬元	2017年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	<u>(139)</u>	<u>(613)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	449	484
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	—
用以計算每股攤薄後虧損的普通股的加權平均數	<u>449</u>	<u>484</u>

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

6. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由30天至90天。

於應收賬款、按金及預付款內包括的經扣除信貸虧損後的應收賬款於報告期末（按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算，如適用）的賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析（附註a）：		
未到期或90天以內	388	702
91天至180天	17	7
181天至360天	—	—
超過360天	2	2
	<u>407</u>	<u>711</u>
應收保留工程款項（附註b）	—	337
出售一間聯營公司的應收代價（附註c）	411	1,102
預付款、按金及其他應收款項（附註d）	764	924
	<u>1,582</u>	<u>3,074</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣200萬元（2017年：港幣200萬元），乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 於2017年12月31日，結餘包括港幣1.74億元的應收保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。於應用香港財務報告準則第15號後，應收保留工程款項重新分類為合約資產。
- (c) 該結餘按年利率5厘計息。
- (d) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣4.69億元（2017年：港幣4.49億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.37億元（2017年：港幣1.44億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.40億元（約港幣1.60億元）（2017年：人民幣1.40億元（約港幣1.67億元））及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註8）。有鑒於與物業權益有關的法律爭議及追收尚未支付應收賬款持續取得正面結果，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。

7. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣4.35億元（2017年：港幣6.04億元）的賬齡分析如下：

	2018年 12月31日 港幣百萬元	2017年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	386	409
31天至90天	23	31
91天至180天	8	32
超過180天	18	132
	<u>435</u>	<u>604</u>
應付保留工程款項	453	430
合約工程／建築成本撥備	1,493	1,069
其他應計費用及應付賬款	234	475
	<u>2,615</u>	<u>2,578</u>

8. 或然負債

於2018年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「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6(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2019年10月為止（經進一步磋商可予延期）。該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣5.42億元（港幣6.19億元）（2017年：人民幣5.42億元（港幣6.48億元））及相關利息人民幣4.81億元（港幣5.49億元）（2017年：人民幣4.13億元（港幣4.94億元））是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性及該貸款的抵押後，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，並無於簡明綜合財務狀況表中確認任何價值。

財務回顧

財務業績

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

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

總營業額分析如下：

	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,914	6,403
房地產	1,214	69
合計	6,128	6,472
合營企業及聯營公司		
房地產	-	448
其他	34	33
合計	34	481
合計	6,162	6,953

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

集團於 2017 年 7 月收購成都瑞安城中匯項目餘下 19%權益，隨後於 2017 年 11 月收購天津威尼都及南京瑞安翠湖山分別 45%及 50%的權益。此等項目因而成為本公司的受控制附屬公司，而該等項目的所得收益及所產生成本其後已合併於本公司的綜合財務報表。集團房地產收入由去年港幣 6,900 萬元大幅增加至港幣 12.14 億元，主要由於成都瑞安城中匯項目及南京瑞安翠湖山項目分別交付大量家居式辦公單位及別墅式樓房。去年，集團應佔來自共同開發項目的物業銷售收入為港幣 4.48 億元，主要源自(a)集團當時擁有 50%權益的南京瑞安翠湖山及(b)集團當時擁有 22%權益的大連天地，其已於 2017 年 12 月出售。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售溢利	215	6
租金支出淨額	(76)	(33)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	106	3
應佔合營企業損益	-	(149)
收購合營企業權益的收益淨額	-	141
應佔聯營公司損益－大連天地	-	(82)
出售大連天地權益	74	(127)
營運開支（經扣除項目費用收入）	(122)	(179)
	197	(420)
建築	201	135
創業基金投資	(12)	(8)
財務費用淨額		
- 優先票據	(145)	(93)
- 銀行貸款	(70)	(91)
企業經費開支及其他	(35)	(30)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	(57)	(174)
匯兌（虧損）收益	(115)	143
稅項	(47)	(32)
非控股股東權益	(56)	(43)
合計	(139)	(613)

房地產

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

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

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

集團於 2017 年 12 月完成出售其於大連天地 22% 的權益，代價為人民幣 13 億元。就於 2017 年 12 月 31 日尚欠集團的代價餘額（人民幣 9.21 億元）按年利率 5% 計算的利息收入（港幣 4,200 萬元）已於 2018 年獲確認。此外，集團於 2018 年內就大連天地項目須支付約港幣 3,200 萬元的若干費用作出一一次性回撥。

隨著精益營運的推進，集團組織架構得以進一步精簡，於本年度減省了集團的營運總開支。

建築

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

集團於 2017 年 9 月根據其僱員股權參與安排，以總代價港幣 7,500 萬元向建築系七名高級行政人員出售建築業務的 15% 權益。此項出售，加上本年度溢利上升，令非控股股東權益分佔溢利由去年港幣 4,300 萬元增加至 2018 年的港幣 5,600 萬元。

財務費用淨額

本公司於 2017 年 5 月及 6 月發行於 2020 年到期本金總額為 2.80 億美元的 6.25% 優先票據，所得款項主要用於償還集團到期的銀行貸款。2018 年的財務費用淨額較 2017 年有所增加，主要歸因於優先票據全年的利息及已攤銷發行成本影響合共港幣 1.45 億元。撇除優先票據的財務費用，集團銀行貸款的財務費用淨額由 2017 年的港幣 9,100 萬元減少至本年度的港幣 7,000 萬元，與本年度平均銀行貸款減少的情況相符。

匯兌收益／虧損

於 2017 年首六個月，瑞安建業訂立多份短期外匯合約，名義總額為 3.69 億美元，部分用以對沖人民幣於 2015 年及 2016 年後可能進一步貶值的風險，旨在降低集團截至 2016 年底以人民幣計值的資產約人民幣 60 億元可能承受的匯兌虧損。該等外匯對沖合約中的其中兩份於 2017 年 12 月下旬到期，且剩餘名義金額為 2.25 億美元的未完成合約隨後於 2018 年 3 月及 5 月到期。由於各對沖合約於到期日時人民幣兌美元升值，故年內產生進一步虧損港幣 5,700 萬元。

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

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

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

集團資產總值由 2017 年 12 月 31 日的港幣 120 億元減少至 2018 年 12 月 31 日的港幣 106 億元，下文的分類分析可以說明。集團資產淨值減少主要是由於以下各項的共同影響：(i) 本年度錄得虧損港幣 1.39 億元；(ii) 人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣 1.98 億元；及(iii) 集團於 2018 年 8 月以每股港幣 2.5 元完成購回 1 億股瑞安建業股份。儘管集團於 2018 年出現虧損及匯兌儲備減少，但購回瑞安建業股份已將本公司的每股資產淨值由 2017 年 12 月 31 日的港幣 7.4 元增加至 2018 年 12 月 31 日的港幣 7.5 元。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

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

集團於 2018 年 12 月 31 日的房地產資產減少，主要由於分層出售成都瑞安城中匯的家居式辦公單位以及南京瑞安翠湖山的別墅單位。「企業及其他」資產的總值減少，某程度上是由於集團於 2018 年以每股港幣 2.5 元購回 1 億股瑞安建業股份並產生相關成本。

股本權益、融資及負債比率

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

於 2018 年 12 月 31 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 24.54 億元，於 2017 年 12 月 31 日則為港幣 19.13 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

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

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

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部分由已兌換為人民幣的資金撥付，部分則以港幣貸款提供資金。人民幣融資主要於項目層面，還款亦以人民幣計值。鑒於集團在中國內地的業務收入以人民幣為主，而中國內地的房地產資產於出售時一般以人民幣計值，集團預期人民幣於短期內波動不定，對集團的業務表現和財政狀況構成影響。於 2017 年，本公司訂立名義總額約為 3.69 億美元的貨幣對沖合約，其皆已於 2018 年 5 月到期。概無進一步安排貨幣對沖合約。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於 2018 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,060 人（2017 年 12 月 31 日：1,100 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 480 人（2017 年 12 月 31 日：470 人）。僱員薪酬待遇維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

購買、出售或贖回上市證券

於 2018 年，本公司根據一項由 UBS AG 香港分行代表本公司提出的現金要約（「要約」）按每股港幣 2.5 元的價格購回合共 1 億股股份，總代價為港幣 2.5 億元。所有獲本公司購回的 1 億股股份已於 2018 年 8 月 24 日要約完成時予以註銷。有關要約的詳情請參閱本公司於 2018 年 7 月 17 日刊發的要約文件以及於 2018 年 8 月 16 日及 2018 年 8 月 24 日刊發的公佈。

此外，年內，於本公司在 2017 年所發行於 2020 年到期本金總額為 2.80 億美元的 6.25% 優先票據中，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以總代價 1,910 萬美元購回本金額共 1,950 萬美元的優先票據，所購回的票據並無獲本公司註銷。

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

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團關於會計、內部監控及財務報告的特定事項。

遵守企業管治守則

於截至 2018 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守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。

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

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

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

企業管治守則的守則條文E.1.2 訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。由於家庭事宜，董事會主席並未出席本公司在 2018 年 5 月 31 日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至 2018 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2019 年 5 月 30 日（星期四）下午 4 時 15 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港萬麗海景酒店 8 樓美景閣舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2018 年年報將於 2019 年 4 月 26 日（星期五）或前後一併寄發予股東，其亦將於本公司及聯交所的網站上刊載。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2019 年 5 月 27 日（星期一）至 2019 年 5 月 30 日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於 2019 年 5 月 24 日（星期五）下午 4 時 30 分前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，2019 年 3 月 22 日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生及黃月良先生；本公司的非執行董事為羅寶瑜女士；而本公司的獨立非執行董事為李凱倫女士、陳棋昌先生及夏達臣先生。

* 僅供識別

網址：www.socam.com