



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT

專注
資產價值
變現



2014年年報
股份代號：983

企業

價值

誠信
優質

創新
卓越

目錄

2	公司簡介	62	審核委員會報告
2	業務概覽	64	薪酬委員會報告
3	公司資料	69	提名委員會報告
4	財務摘要	71	董事及高級管理人員
6	大事摘要	76	董事會報告
8	主要獎項及認可	89	獨立核數師報告
10	主席報告	90	綜合損益表
14	管理層討論及分析	91	綜合損益及其他全面收益表
18	業務回顧	92	綜合財務狀況表
18	房地產	94	綜合股本權益變動表
26	建築	96	綜合現金流量表
29	水泥	99	綜合財務報表附註
30	財務回顧	184	集團財務概要
36	企業社會責任報告		
47	企業管治報告		

公司

簡介

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

瑞安建業主要從事以下三大業務：

- 中國內地專門**房地產發展**，從收購、開發、市場定位至出售，以專業知識締造高速資產流轉模式。公司亦積極參與大連的知識型社區項目發展。
- 香港的**建築業務**，公司以優質、工地安全和環保表現見稱。
- 透過合營企業拉法基瑞安水泥經營**水泥業務**，是中國西南部主要水泥生產商之一。

業務

概覽



房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目
- 私募房地產基金

建築

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

水泥

- 拉法基瑞安水泥

公司 資料

董事會

執行董事

羅康瑞先生（主席）
蔡玉強先生（副主席兼董事總經理）
黃福霖先生（董事總經理兼財務總裁）

非執行董事

黃勤道先生
曾國泰先生

獨立非執行董事

狄利思先生
李凱倫女士
陳棋昌先生

審核委員會

陳棋昌先生（主席）
狄利思先生
李凱倫女士

薪酬委員會

李凱倫女士（主席）
羅康瑞先生
陳棋昌先生

提名委員會

羅康瑞先生（主席）
狄利思先生
陳棋昌先生

財務委員會

狄利思先生（主席）
黃福霖先生
曾國泰先生
陳棋昌先生

投資委員會

蔡玉強先生（主席）
黃福霖先生
李凱倫女士
陳棋昌先生

執行委員會

蔡玉強先生（主席）
羅康瑞先生
黃福霖先生
其他主要行政人員

公司秘書

吳麗丹女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行(國際)有限公司
法國巴黎銀行

股份代號

983

網址

www.socam.com

財務

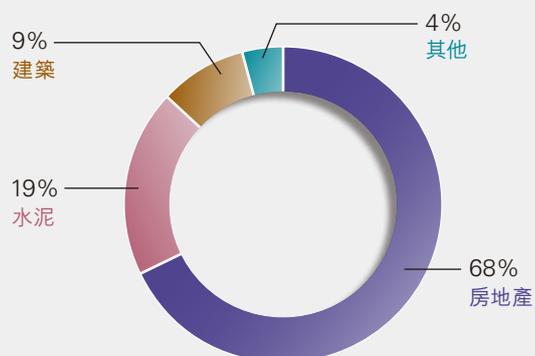
摘要

以港幣億元計	截至12月31日止年度				
	2010	2011	2012 (經重列)	2013	2014
營業額					
本公司及附屬公司	80.44	59.00	64.43	79.52	61.02
應佔合營企業及聯營公司	29.86	35.16	48.92	44.60	39.85
合計	110.30	94.16	113.35	124.12	100.87
股東應佔溢利(虧損)	9.03	9.10	4.59	(8.89)	(13.74)
每股基本盈利(虧損)(港幣)	1.85	1.86	0.93	(1.81)	(2.84)
每股股息合計(港幣)	0.60	0.65	0.50	-	-

	於12月31日				
	2010	2011	2012 (經重列)	2013	2014
資產總值(港幣億元)	210	222	233	231	185
資產淨值(港幣億元)	92	100	102	93	78
每股資產淨值(港幣)	18.82	20.43	20.76	19.26	16.17
淨負債比率	51.3%	50.5%	47.1%	48.3%	53.7%

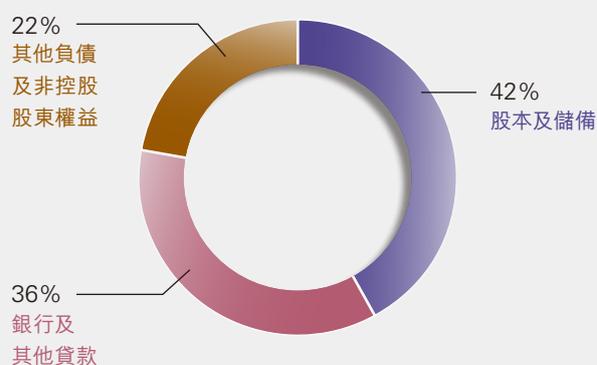
資產組合

於2014年12月31日



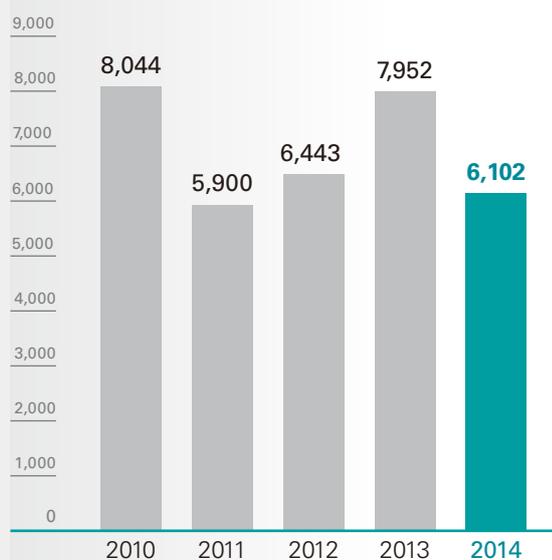
股本及負債

於2014年12月31日



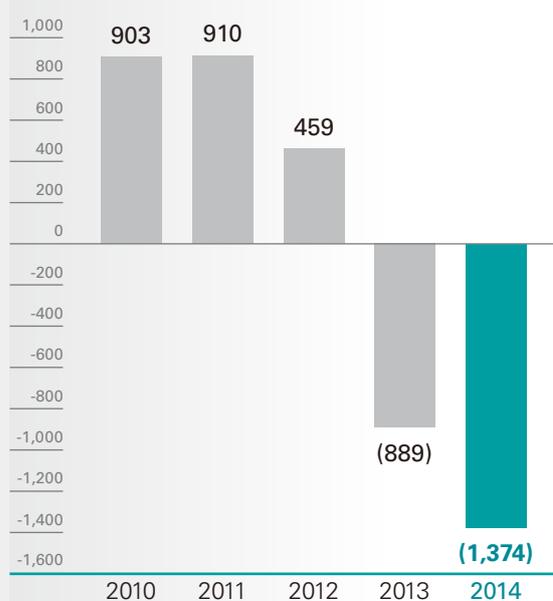
營業額

港幣百萬元



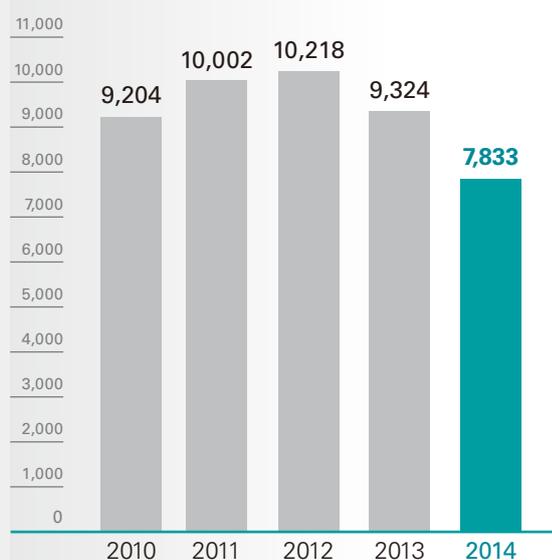
本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



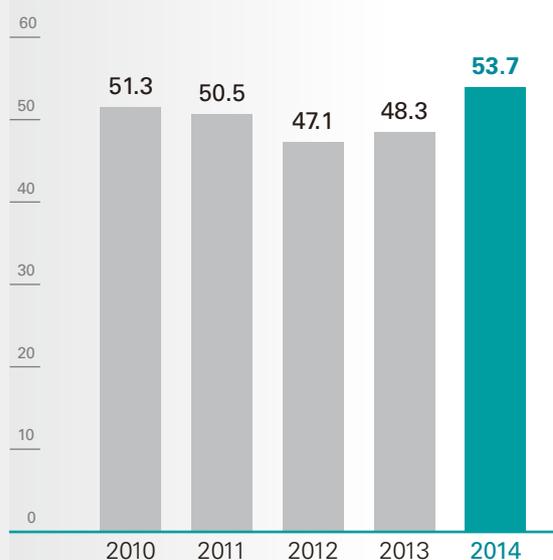
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



大事 摘要

1月

出售瀋陽項目二期的80%權益

2月

獲香港社會服務聯會頒發五年Plus商界展關懷標誌



2月

1月



3月

取得兩份為期三年的建築署保養定期合約
(合約價值：港幣8.20億元)

4月

出售天津項目二期

完成2014年青島世界園藝博覽會香港園的
設計及建築工程(合約價值：港幣2,500萬元)



4月



6月

6月

完成葵盛圍公共房屋發展項目的建築合約(合約價值：港幣5.97億元)

完成中華電力變電站翻新工程合約(合約價值：港幣1.20億元)

油麗邨五期於「優質建築大獎2014」中，奪得香港住宅(多幢)類別的優質建築大獎

8月

取得新蒲崗公共房屋發展項目的建築合約(合約價值：港幣5.60億元)

6月



10月



9月



10月

9月

— 成都瑞安城中匯住宅單位推出預售

與SoTan Fund組成的合營企業進一步收購南京瑞安翠湖山的35%權益

10月

出售瑞安建築(內地)的85%權益及德基(中國)有限公司的100%權益

— 南京瑞安翠湖山於「2014全國人居經典建築規劃設計方案競賽」中奪得規劃、環境雙金獎

— 香港園於「2014年青島世園會室外展園競賽」中獲頒特等獎

11月

獲香港會計師公會頒發「2014年度最佳企業管治資料披露大獎」非恒指成份股(中小市值)組別的金獎

建築系於「優質公共房屋建造及保養維修大獎2014」中共獲19個獎項



11月

12月

南京瑞安翠湖山舉行奠基典禮

參與由環境局建立的香港上市公司碳足跡資料庫

完成兩份分區保養辦事處的保養、改善及空置單位翻新工程合約(合約價值：港幣6.26億元)



12月



12月

主要獎項

及認可



企業管治

- 2014年度最佳企業管治資料披露大獎非恒指成份股(中小市值)組別金獎 – 香港會計師公會
- 2014年度第四屆亞洲卓越大獎 – 《亞洲企業管治》
 - ▶ 最佳投資者關係
 - ▶ 亞洲最佳行政總裁
 - ▶ 最佳企業傳訊
- 第二屆亞洲年度公司秘書獎亞洲最佳公司秘書 – 《亞洲企業管治》
- 2014年財資企業整體表現大獎金獎 – 《財資》
- 2014/15年度五年Plus商界展關懷標誌 – 香港社會服務聯會
- 第五屆香港傑出企業公民獎企業組別銀獎 – 香港生產力促進局
- 2014年ARC國際年報比賽
 - ▶ 「財務數據」多元化業務組別金獎
 - ▶ 「文字內容」綜合企業組別金獎
 - ▶ 「主席報告」綜合企業組別榮譽獎

環保成就

- 香港上市公司碳足跡資料庫表揚狀 – 香港特區政府環境局
- 建築環境評估認證(BEAM Plus V1.1)暫定白金級別：沙田體育館、社區會堂及分區圖書館 – 香港綠色建築議會
- 環保建築大獎2014 – 香港綠色建築議會及環保建築專業議會
 - ▶ 新建建築類別(興建中建築)組別大獎：前元朗邨公共租住房屋可持續發展項目 – 朗晴邨
 - ▶ 新建建築類別(已落成建築)組別優異獎：起動九龍東辦事處
- 2013年公德地盤嘉許計劃銀獎 – 香港特區政府發展局工務科
- 2013香港環保卓越計劃優異獎：葵盛圍公共房屋地盤 – 環境運動委員會



品質

- 優質建築大獎2014香港住宅項目(多幢建築物)類別：油麗邨五期 – 優質建築大獎2014
- 2014年全國人居經典建築規劃設計方案競賽活動規劃、環境雙金獎：南京瑞安翠湖山 – 中國建築學會
- 2014年青島世園會室外展園競賽特等獎：香港園 – 2014年青島世界園藝博覽會組委會
- 2014年優質公共房屋建造及保養維修大獎 – 香港房屋委員會
 - ▶ 新工程項目 – 傑出承建商(建築)金獎
 - ▶ 保養維修及改善項目 – 傑出保養維修及改善項目金獎
 - ▶ 保養維修及改善項目 – 傑出承建商(區域建築保養工程)銀獎
 - ▶ 保養維修及改善項目 – 傑出工程團隊(建築保養)
 - ▶ 新工程項目 – 傑出承建商(建築信息模擬技術之創新使用)



安全

- 第13屆香港職業安全健康大獎 – 職業安全健康局
 - ▶ 安全表現大獎
 - ▶ 安全管理制度大獎 – 金獎
- 建造業安全獎勵計劃2013/2014年度 – 勞工處
 - ▶ 裝修及維修工程 – 銀獎
 - ▶ 裝修及維修工程 – 次承判商 – 金獎及銀獎
- 建造業安全推廣活動2014 – 職業安全健康局、勞工處及建造業議會
 - 金獎：
 - ▶ 最佳安全文化地盤
 - ▶ 最佳職安健維修及保養承建商
 - ▶ 職安健模範金屬棚架工
- 2014年創意工程安全獎銀獎 – 發展局、建造業議會及香港建造商會

主席

報告

“集團的資產變現計劃年內取得穩定及實質的進展，在2015年首季更達致重要的里程碑。”



天津威尼都



成都瑞安·城中匯



上海四季匯

內地房地產市場在首三季嚴重落後，導致集團物業銷情緩慢，在第四季始見好轉。然而，集團仍然成功透過不同方式，全年取得穩定的業務進展。

各位股東：

去年美國經濟持續緩慢改善，惟未有助於提振全球經濟。歐洲國家的經濟表現參差，受希臘債務問題影響，歐元區的復甦仍然疲軟。

環球市場存在不明朗因素，加上中國經濟增速放緩及房地產市場表現疲弱，令瑞安建業於期內面對非常嚴峻的經營環境，業績令人失望。然而，期內集團的資產變現計劃取得穩定及實質的進展，在2015年首季更達致重要的里程碑。

在中國內地，中央政府提出經濟新常態，將年度經濟增速目標由往常的逾8%下調。經濟將無可避免面臨下行壓力，各項調控措施及房貸政策，亦對房地產的經營環境帶來困難。水泥市場競爭激烈，集團持有45%權益的合營企業拉法基瑞安水泥的業績表現持續欠佳。

截至2014年12月31日止年度，集團錄得虧損港幣13.74億元（2013年：港幣8.89億元），營業額為港幣61億元（2013年：港幣80億元）。每股虧損為港幣2.84元（2013年：港幣1.81元）。

內地房地產市場在首三季嚴重落後，導致集團物業銷情緩慢，在第四季始見好轉。去年3月集團控股股東接獲潛在要約，擬收購其持有的集團股份，隨後數個月的盡職審查亦影響了集團物業銷售進度。然而，集團仍然成功透過不同方式，全年取得穩定的業務進展，包括在上半年以合共約港幣17億元出售瀋陽項目二期及天津項目二期。隨著第四季調控力度及信貸政策獲放寬，物業分層出售活動在年底重拾動力，集團相繼推出上海翠湖天地御苑十八號樓、北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸餘下的住宅單位，並在2014



香港兒童醫院



南京瑞安•翠湖山



香港元朗朗晴邨

年後期推售成都瑞安城中匯，均為集團帶來顯著的現金收入，有助減低銀行貸款，並為其他發展項目提供資金。

我們一直因時制宜，審慎衡量出售物業的最佳方式和時機。然而，由於部份交易作價較賬面成本低，連同經費開支、銷售和市場推廣開支及稅款，房地產業務錄得港幣7.79億元虧損。

水泥行業方面，城鎮化速度及基建工程開支持續放緩，導致整體市場價格下降。在拉法基瑞安水泥的經營地中國西南部，新增產能令原來的供應過剩問題進一步加劇和價格下調，拉法基瑞安水泥在去年再次錄得虧損。

在香港，我們的建築業務具優良的往績及市場領導地位，令我們在持續增長的公營房屋市場保持競爭優勢。我們並已加強成本控制，避免因為勞工和物料成本上漲而造成大幅超支。

資產變現計劃的進展

我們就變現資產所作出的努力，在2014年取得進展。

在2015年3月3日，集團與拉法基簽訂協議，以現金代價港幣25.5億元出售集團所持有拉法基瑞安水泥的45%股權，交易須待拉法基和豪瑞合併成功，預期可於2015年7月完成。成功出售此項投資將會是集團變現策略的重要里程碑，令集團財務表現不再受這合營企業持續經營虧損影響。交易將為集團帶來少量利潤，所得現金淨額將有助集團大幅減低銀行負債並加強財務穩健性。隨著此項出售，我們期待可盡快退出此投資。

集團完成出售瀋陽項目二期及天津項目二期後，再促成了整項出售交易，包括在2015年1月簽訂協議出售持有的北京瑞安君匯項目65%權益。此外，集團正協商悉數出售所佔上海二十一世紀中心大廈的權益，主要包括浦東四季酒店和四季匯。

集團亦於2014年10月完成出售在中國內地的建築和室內裝修業務。

“當進一步出售餘下的房地產資產後，集團將會專注於香港建築業務，繼續保持既有優勢。”

展望

縱然2014年業績令人非常失望，管理層相信，導致集團過去兩年表現差強人意的因素已經過去。展望中國經濟繼續以7%左右的速度擴張，香港則維持約2.3%的穩定增長，將為我們的業務締造有利的環境。當進一步出售餘下的房地產資產後，集團將會專注於香港建築業務，繼續保持既有優勢。

香港特區政府在最新發表的施政報告中公佈了大型公營房屋計劃。在未來十年，每年平均興建20,000個公營房屋單位。

我們長久以來的卓越表現，將有助我們把握因計劃而湧現的機會。我們現時持有的手頭合約及未完成合約價值均處於歷年來的高水平。

在推行資產變現計劃的過程中，我們時刻以集團的整體利益為依歸，早日實現更可令集團改善現金流、減低利息開

支及調節人手需要。在大幅償還銀行貸款後，集團將具較佳的條件考慮派發股息，為股東帶來回報。我們感謝各位股東於集團過去兩年調整期所給予的充份理解。

我謹此衷心感謝董事會同仁、管理團隊以及每一位忠誠服務的員工，在集團最困難的時期努力不懈。我也感激各位股東一直以來的支持。我期待集團未來在穩健的基礎上，繼續在香港市場發揮我們的優勢。



羅康瑞
主席

香港，2015年3月26日

面對市場環境不明朗，集團的房地產及水泥兩大業務於2014年受到重大影響。然而，我們的香港建築業務持續受惠於香港特區政府積極發展的公營房屋計劃。

2014年全球各地經濟表現參差且增長較預期為慢，平均增幅僅為3.3%。在先進經濟體系中，美國經濟出現有力反彈，失業率更進一步下降。但歐元區受貨幣波動及希臘債務問題影響，復甦溫和。

在中國內地，房地產投資減少、資金流動性萎縮加上工業生產疲弱，去年經濟增長錄得7.4%的溫和增幅。展望未來一年，多個行業將持續放緩，中國經濟增長預期進一步下調至7%。

去年中國房地產市場持續受到調控措施及嚴格的房貸政策影響，出現價格下調和庫存過剩問題，直至第四季鬆綁政策出台才見好轉。因此，包括水泥在內的多個行業年內整體表現遜色。在回顧年度，集團錄得虧損港幣13.74億元，對上年同期虧損為港幣8.89億元。

集團繼續推進資產變現計劃，除了年初進展較緩慢外，全年進展良好。面對市場環境不明朗，集團的房地產及水泥兩大業務均受到重大影響。然而，我們的香港建築業務持續受惠於香港特區政府積極發展的公營房屋計劃。透過出售瀋陽項目二期、天津項目二期及中國內地建築業務，共套現港幣21億元。

在2015年3月，集團簽訂協議出售所持有合營企業拉法基瑞安水泥的權益。拉法基瑞安水泥是中國西南部的�主要水泥

生產商，惟表現持續欠佳，退出這項投資將有助集團釋放被佔用的大量資源，是推進資產變現計劃的重要一步。此項交易須待拉法基和豪瑞合併成功，方可完成。

資產變現計劃的進展

集團於2013年3月公佈資產變現計劃，旨在把握最佳時機，有序地出售相當部份的房地產資產。連同集團出售拉法基瑞安水泥權益的計劃，我們的目標是以最有效的方式為股東釋放價值。

物業銷售

房地產市場於去年首三季表現疲弱，隨著調控力度和貸款限制逐步放寬，部份主要內地城市的房地產銷售量於第四季始見回升。然而，新建住宅價格持續溫和下調，去庫存仍然是市場的主調。

集團分別於1月和4月完成出售瀋陽項目二期的80%權益和天津項目二期，套現約港幣17億元。

集團持有位於上海二十一世紀中心大廈的浦東四季酒店及品牌居所四季匯的權益，一直有不少意向買家洽商，有意悉數收購。若成功出售，將會進一步鞏固資產變現的進程。



隨著市況回暖，瑞安建業加緊推售多個主要項目，包括上海翠湖天地御苑十八號樓、北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期餘下的單位。集團亦於9月推出成都瑞安城中匯的住宅單位預售，在短短六個月內，推出約2,000個住宅單位中已售出逾半。但由於當地市場競爭激烈，以致售價較預期低。

出售於中國內地的建築業務

集團於2014年10月出售在中國內地從事樓宇建築業務的瑞安建築有限公司的85%權益，以及從事建築管理諮詢服務、裝修工程及銷售裝修材料的德基(中國)有限公司的100%權益。兩項業務在去年出售前共錄得港幣1,700萬元溢利。此項出售帶來款項港幣3.55億元。

2014年後的重大發展

於3月初，瑞安建業與拉法基簽訂協議，出售集團所持有拉法基瑞安水泥的45%權益，代價為港幣25.5億元。交易須待拉法基和豪瑞成功合併，預期可於2015年7月完成。

拉法基瑞安水泥的表現一直差強人意，在過去數年均錄得大幅虧損。集團以接近賬面價格出售所持有的權益，能讓瑞安建業不再受到其持續的經營虧損影響，並為集團提供顯著的現金流，加強財務狀況，出售亦為集團帶來約港幣1.03億元的少量利潤。

集團於1月訂定協議以港幣6.6億元出售所持有北京瑞安君匯的65%權益，交易預期於2015年4月完成。

房地產

優質資產

總樓面面積

11,400

平方米

廣州

瑞安·創逸

總樓面面積

60,400

平方米

天津

威尼都



總樓面面積

58,800

平方米

南京

瑞安·翠湖山

總樓面面積

31,500

平方米

重慶

創匯·首座



總樓面面積

36,400

平方米

上海

二十一世紀中心大廈



總樓面面積

130,600

平方米

瀋陽

瀋陽項目二期



總樓面面積

13,800

平方米

上海

翠湖天地御苑十八號樓



總樓面面積

101,100

平方米

瀋陽

瀋陽項目一期



總樓面面積

386,100

平方米

成都

瑞安·城中匯



總樓面面積

4,400

平方米

北京

瑞安·君匯



總樓面面積

780,700

平方米

貴州

城南尊匯

上述總樓面面積為2014年12月31日集團應佔可發展總樓面面積，不包括已售出及交付的樓面面積。

業務回顧 | 房地產

在富挑戰性的市場情況下，我們成功完成多項整項出售交易，其中瀋陽項目二期及天津項目二期共套現約港幣17億元。

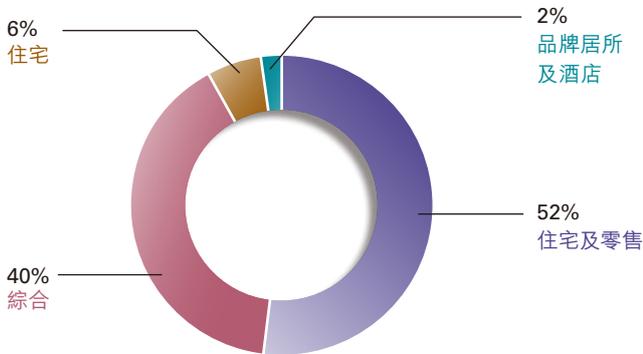
特殊房產項目

於2014年12月31日，瑞安建業持有11個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為160萬平方米。項目位置優越，遍佈中國內地九個城市，大致概況如下：

地點	項目	集團應佔可發展 總樓面面積 (平方米)	預計完成年份	瑞安建業 所佔的權益
北京	瑞安·君匯	4,400*	已竣工	65%
成都	瑞安·城中匯	386,100	2015	81%
重慶	創匯·首座	31,500*	已竣工	100%
廣州	瑞安·創逸	11,400*	已竣工	100%
貴州	城南尊匯	780,700	2018	100%
南京	瑞安·翠湖山	58,800	2017	50%
上海	翠湖天地御苑十八號樓	13,800*	已竣工	100%
	二十一世紀中心大廈	36,400*	已竣工	70%
瀋陽	瀋陽項目一期	101,100*	已竣工	100%
	瀋陽項目二期	130,600	按協議將於2015年 出售餘下的 20%權益	20%
天津	威尼都	60,400	2017	45%
總計		1,615,200 平方米		

* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

房產類別(按總樓面面積計)



物業發展及銷售進展

北京瑞安·君匯

北京瑞安君匯位於受追捧的朝陽區，是低密度高尚住宅發展項目，共有210套住宅單位。由於北京市住宅持續供不應求，當地物業價格及銷情保持平穩。集團因應市場的強勁需求推售車位，所得價格理想。

廣州瑞安·創逸

瑞安創逸包括三幢35層高的住宅大樓及一幢32層高的服務式公寓大樓，共有744套單位。面對廣州市住宅成交量下跌及市場氣氛疲弱的情況，項目仍成功售出741套單位，其中732套單位已完成交付。集團正與意向買家洽商出售此項目的小型商場及餘下的車位。



樓面面積*
1,615,200 平方米
 於2014年12月31日
2,070,100 平方米
 於2013年12月31日

* 不包括位於大連知識型社區項目的樓面面積

總資產
 港幣 **125.75** 億元
 於2014年12月31日
 港幣 **152.66** 億元
 於2013年12月31日

除稅後虧損
 港幣 **(7.79)** 億元
 截至2014年12月31日止年度
 港幣 **(1.58)** 億元
 截至2013年12月31日止年度

上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰新天地，位置優越。自2013年12月起推售首批單位，市場反應令人鼓舞，在103套高端公寓中，僅餘22套單位待售。

天津威尼都及天津項目二期

威尼都位於京津城際鐵路武清站的黃金地段，定位購物小鎮並設有服務式公寓。武清區日益繁盛又位於戰略地區，目標是發展成為高新技術產業及現代服務業重地。

集團與SoTan Fund以各佔一半股權的形式共同發展項目，預期於2017年全面竣工，屆時可提供地上總樓面面積13.43萬平方米。商場部份已於2015年1月份開放試業，錄得理想的客流量。項目的其他部份正處於發展階段。

於4月，集團成功整項出售天津項目二期，項目毗鄰威尼都，面積約8萬平方米。

上海二十一世紀中心大廈

上海浦東四季酒店於2012年11月開幕，儘管當地高端酒店市場競爭激烈，現時酒店的入住率已上升至約60%。四季匯位於二十一世紀中心大廈高層及酒店之上，設有73套品牌居所，其中相當部份經已售出。

成都瑞安·城中匯

成都瑞安城中匯為綜合用途發展項目，集團持有81%的權益，總樓面面積約47.67萬平方米，包括11幢住宅大樓、一幢辦公大樓、一幢服務式公寓大樓及商場。雖然當地市場競爭劇烈，集團自9月份推出住宅單位預售以來，市場反應熱烈，至今已售出逾半數單位。

重慶創匯·首座

創匯首座鄰近重慶解放碑廣場，位據重慶中心商務區，位置優越。辦公室及住宅單位已全數售出，商場的出租率約為70%。

瀋陽項目一期及二期

項目一期已經竣工。住宅單位及高尚公寓幾近售罄，約80%的寫字樓樓面亦已售出，商場部份則已租出約70%。

項目二期的80%權益已於2014年1月完成出售。根據協議，集團將於2015年7月前向同一買家出售餘下的20%權益。



成都瑞安·城中匯



南京瑞安·翠湖山

項目收購

貫徹資產變現計劃的方針，新收購限於少量小型項目，以維持集團資產組合的整體價值。於2014年9月，集團與SoTan Fund的合營企業進一步收購南京江寧區項目的35%權益。項目位於長江三角洲經濟區中心，落成後將成為住宅發展項目，總樓面面積約11.8萬平方米。

知識型社區

大連天地為大型知識型社區，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目22%權益。項目落成後將提供總樓面面積340萬平方米。

截至2014年12月31日，已建成可出租及出售樓面面積為32.3萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積則共102.7萬平方米。辦公室整體出租率由2013年的75%上升至82%。

已建成可出租及出售
樓面面積

323,000 平方米

興建中可出租及出售
樓面面積

1,027,000 平方米

大連天地

建築

手頭合約總值

約港幣 **166** 億元
於2014年12月31日



港幣 **6.80** 億元
將香港特區政府
律政署
搬遷至中區政府合署
(中座及東座)



港幣 **91** 億元
香港兒童醫院
的設計及建造工程合約
與中國建築國際的合營公司承建



港幣 **4.40** 億元
元朗
公屋發展計劃(朗晴邨)
建築合約



港幣 **7.99** 億元
沙田
體育館、社區會堂
暨區域圖書館
建築合約



港幣 **22** 億元
西九龍法院大樓
的設計與施工合約



業務回顧 | 建築

我們長久以來的卓越表現，將有助我們把握市場上的機遇。我們現時持有的手頭合約及未完成合約價值，均處於歷年來的高水平。

香港特區政府承諾加快興建公營房屋，致力解決房屋短缺問題，目標是於未來十年每年平均興建20,000個出租公屋單位和9,000個資助出售單位。這將為集團提供龐大的市場機會。

儘管行業前景生氣勃勃，但投標競爭依然激烈加上技術勞工短缺，導致成本急升。

香港特區政府於2015年1月最新發表的施政報告中，承諾採取措施協助行業解決勞工短缺及建築成本飆升的問題。公司管理層積極推行定期內部培訓，強化員工的專業知識，同時提升我們的核心競爭力。建築系通過與信譽良好的分包商建立戰略合作夥伴關係，持續提升營運效率。

集團建築業務於年內錄得經營溢利港幣1.12億元(2013年：港幣1.15億元)。營業額上升16%至港幣55.99億元(2013年：港幣48.29億元)。於2014年12月31日，集團持有的手頭

合約總值約為港幣166億元，未完成的合約總值約為港幣114億元，而於2013年12月31日則分別為港幣148億元及港幣115億元(數字按2014年10月出售內地營運業務而重列)。

瑞安承建

瑞安承建完成葵盛圍公屋發展計劃的建築工程(價值港幣5.97億元)，提供共1,507個單位、兩項分區保養辦事處的保養、改善及空置單位翻新工程合約(價值港幣6.26億元)，以及中華電力變電站翻新工程(價值港幣1.2億元)。

瑞安承建同時取得多項新項目，總值達港幣25.7億元，包括新蒲崗公屋發展項目計劃的建築工程(價值港幣5.6億元)、多項政府設施及資助設施保養工程的定期合約，當中包括兩份為期三年的建築署保養定期合約(合共價值港幣8.2億元)。憑著我們在市場的穩固地位，瑞安承建將把握機遇，在暢旺的公屋建築市場繼續拓展業務，並爭取更多政府機構保養項目合約。



香港元朗朗晴邨

未完成合約
價值

港幣 **114** 億元
於2014年12月31日

港幣 **115** 億元*
於2013年12月31日

* 數字按2014年10月出售內地營運業務而重列

營業額

港幣 **56** 億元
截至2014年12月31日止年度

港幣 **48** 億元
截至2013年12月31日止年度

經營溢利

港幣 **1.12** 億元
截至2014年12月31日止年度

港幣 **1.15** 億元
截至2013年12月31日止年度



細緻裝修

公司一直堅持按時交付、重視工地安全，多年來屢獲殊榮。去年更憑著油麗邨五期項目榮獲2014年度優質建築大獎。

瑞安建築

憑藉過往的佳績及現時的手頭合約，瑞安建築將繼續為集團的建築業務作出實質貢獻。年內，瑞安建築完成了2014年青島世界園藝博覽會香港園的設計及建築工程；並繼續如期進行多項政府建築工程，包括與中國建築工程(香港)有限公司組成合營企業負責設計及興建香港兒童醫院、律政署搬遷至中區政府合署(中座及東座)，以及沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建築工程。

瑞安建築(內地)

瑞安建築(內地)為集團於內地的建築業務分部，配合集團的資產變現計劃，已於2014年10月出售予瑞安房地產。於出售之前，瑞安建築(內地)完成總值港幣9.2億元的建築合約，並錄得稅後溢利港幣700萬元。

德基

德基為集團的室內裝修及樓宇翻新工程業務分部，憑藉以客為本的服務、經驗豐富的優勢，公司繼續在香港和澳門成功捕捉巨大商機，年內取得總值約港幣10.6億元的室內裝修合約，較上年增加45%(2013年：港幣7.3億元)。香港的主要合約包括領匯旗下一所商場(價值港幣2.03億元)、香港賽馬會辦事處(價值港幣1.1億元)、澳門則包括銀河、永利及新濠鋒的合約，總值港幣3.25億元。年內已完成的合約總值港幣9.4億元，包括香港賽馬會沙田馬廐翻新工程、太古廣場一及二期、加拿大駐港總領事館，以及澳門新濠鋒、新濠天地、永利的工程合約。

年產能力
3,200 萬噸
於2014年12月31日
3,100 萬噸
於2013年12月31日

營業額*
港幣 **34** 億元
截至2014年12月31日止年度
港幣 **35** 億元
截至2013年12月31日止年度

* 應佔份額

虧損*
港幣 **(3.13)** 億元
截至2014年12月31日止年度
港幣 **(2.75)** 億元
截至2013年12月31日止年度

業務回顧 | 水泥

中國生產總值增長放緩，全國水泥產量亦受影響，在2014年僅上升1.8%至約24.8億噸。

在西南地區，產能過剩問題繼續困擾水泥行業，水泥價格和業績進一步下降。

由集團持有45%權益的拉法基瑞安水泥是中國西南地區的主要水泥生產商。在2014年12月，拉法基瑞安水泥擁有20間已投產的水泥廠，總年產能約為3,200萬噸。

受價格下跌、邊際利潤降低及高借貸成本影響，拉法基瑞安水泥於年內再次錄得大幅虧損港幣7.22億元，集團應佔虧損為港幣3.25億元。2014年總銷售量約為2,800萬噸，稍高於2013年水平，主要是由於雲南河底崗的新乾法窯已於2013年12月開始投產，其日產能為2,500噸。拉法基瑞安水泥營運地區均繼續面對市場競爭加劇和需求呆滯的壓力，水泥價格在2014年進一步下降，平均跌幅達致約2.7%。相反，可變動生產成本減少約2.5%，主要由煤炭價格下降所致。

拉法基瑞安水泥計劃將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥，目前進展順利。拉法基瑞安水泥擬將都江堰廠房的25%權益以股份代價人民幣8.32億元注入四川雙馬，已於2014年11月獲得中國證券監督管理委員會的正式批准。四川雙馬將於2015年第二季發行新股份予拉法基瑞安水泥，注資完成後，拉法基瑞安水泥於四川雙馬的股權將由69.3%增加至75.3%。於2015年3月，四川雙馬董事會決議拉法基瑞安水泥以現金代價人民幣5.4億元將貴州三岔廠的100%權益注入四川雙馬，交易有待獨立股東於2015年4月通過。



拉法基瑞安水泥合營企業

財務回顧

財務業績

截至2014年12月31日止年度，股東應佔集團虧損為港幣13.74億元，營業額為港幣61.02億元，去年則錄得虧損港幣8.89億元及營業額港幣79.52億元。本公司董事不建議就截至2014年12月31日止年度派付末期股息(2013年：零)。

集團若干房地產業務及水泥業務均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣61.02億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2013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	5,599	4,829
房地產	483	3,104
其他	20	19
合計	6,102	7,952
合營企業及聯營公司		
房地產	571	950
水泥	3,413	3,496
其他	1	14
合計	3,985	4,460
合計	10,087	12,412

隨著年內香港及中國內地工程量增加，建築及樓宇保養工程的營業額有所增加。房地產業務的收入由去年的港幣31.04億元大幅減少至港幣4.83億元，主要由於中國內地房地產市場不景氣，以及集團重組導致集團出售房地產項目及物業存貨的進度放緩所致。此外，廣州瑞安•創逸逾97%的住宅單位及瀋陽項目一期約85%的寫字樓及公寓單位已於2013年底前售出，故2014年自該兩個項目產生的收入大幅減少。於2013年，房地產的較高營業額主要來自分層出售廣州瑞安•創逸的住宅單位及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。

於年內，出售於瀋陽項目二期的80%權益及我們所持有天津項目二期的全部55%權益所得款項總額約為港幣17億元；然而，該等所得款項根據適用會計準則並未能計入營業額，乃由於有關前者的出售協議已於2013年12月簽訂，並於去年年底將相關資產入賬列作「分類為待售資產」，而

後者則為出售合營企業的股本權益。此外，作為資產變現計劃的一部份，於2013年12月，集團開始分層出售投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位。同樣，根據適用會計準則，該物業於年內的銷售收入港幣8.04億元並未計入營業額。

由集團分別擁有65%及70%權益的北京瑞安•君匯及上海四季匯，於2014年錄得的收入有所減少，主要由於北京瑞安•君匯約90%的公寓單位已於2013年12月底前售出，加上中國內地房地產市場繼續採取緊縮措施導致集團上海豪華品牌居所的銷售持續低迷。連同擁有22%權益的大連天地項目，集團應佔來自此等共同開發項目的物業銷售收入由去年同期的港幣9.50億元減少至本年內的港幣5.71億元。雖然水泥業務之總銷量略為增加，但價格卻進一步受壓，而水泥業務之營業額則相對維持穩定。

股東應佔損益的分析如下：

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2013年 12月31日止年度 港幣百萬元
房地產		
物業銷售(虧損)溢利及租金收入淨額	(38)	244
投資物業的公平值變動(經扣除遞延稅項撥備)	(39)	(7)
應佔合營企業及聯營公司損益	(428)	(117)
出售一間附屬公司及合營企業的虧損淨額	(27)	-
營運開支(經扣除項目費用收入)	(198)	(124)
	(730)	(4)
建築		
經營溢利	112	115
出售中國內地業務之收益	9	-
	121	115
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(317)	(286)
貴州水泥	4	11
	(313)	(275)
創業基金投資	(28)	(88)
財務費用淨額	(258)	(264)
企業經費開支及其他	(71)	(170)
稅項	(80)	(186)
非控股股東權益	(15)	(17)
合計	(1,374)	(889)

房地產

基於上文所闡述房地產銷售大幅減少，故集團之房地產分部於2014年錄得虧損。於去年，物業銷售溢利主要來自分層出售廣州瑞安•創逸的住宅單位以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。租金收入來自集團的投資物業，包括上海翠湖天地御苑十八號樓，以及重慶創匯•首座及瀋陽項目一期的購物商場。

集團的共同開發項目北京瑞安•君匯及上海四季匯於2014年內錄得的物業銷售大幅減少，因此為集團貢獻的溢利較少。此外，隨著上海四季匯落成，相關項目貸款的利息不再繼續資本化，惟已確認支出。共同開發項目於2014年的損益亦包括集團應佔其擁有81%權益的成都瑞安•城中匯的耗蝕減值淨額約港幣8,300萬元。該耗蝕減值乃由於房地產市場不景氣，以致當地市場住宅單位之售價普遍下降所致。

以上種種因素，加上本年度人民幣兌港幣貶值致使借款產生外匯虧損，導致集團錄得應佔房地產合營企業及聯營公司的虧損淨額港幣4.28億元。與之相反，於去年，集團應佔該等合營企業及聯營公司損益因人民幣升值產生的重大外匯收益而得以改善。

於本年度，出售瀋陽項目二期、天津項目二期及成都瑞安•城中匯項目的19%權益產生虧損淨額港幣2,700萬元，惟取得現金淨額港幣19億元，藉以減少集團財務費用。

本年度營運開支淨額較去年增加，主要是由於以上所述人民幣兌港元波動導致銀行借款產生匯兌虧損所致。此外，隨著若干由集團管理的房地產項目如期落成，於2014年，

來自合營企業及聯營公司的項目費用收入有所減少。不計及此等影響，集團於本年度減省了營運經費開支淨額約港幣8,000萬元。

建築

於本年度，建築業務溢利減少，主要是由於材料及勞工成本上漲，加上工程處於初期的長期大型建築合約的溢利根據本公司的會計政策尚未予以確認所致。平均純利率由去年佔營業額2.4%降低至2.0%。

配合集團出售中國內地的房地產項目及物業存貨的資產變現策略，集團於2014年10月出售其於中國內地的建築業務，並確認出售收益淨額港幣900萬元。

水泥業務

水泥總銷量輕微上漲，但售價因中國西南地區的產能過剩問題仍未解決而繼續受壓。儘管燃料費減少令可變動生產成本下降，毛利及除息、稅、折舊及攤銷前溢利均受到售價下跌所拖累。於2014年，集團應佔拉法基瑞安水泥45%權益的虧損由2013年的港幣2.86億元上升至港幣3.17億元。

財務費用淨額

2014年的財務費用淨額由2013年的港幣2.64億元減少至港幣2.58億元，與本年度銀行及其他貸款減少相符。

企業經費開支及其他

於2014年，由於減省企業經費開支，加上並無於2013年就若干其他資產及投資出售及耗蝕減值所錄得虧損港幣6,000萬元，故開支有所減少。

稅項

由於本年度確認物業銷售顯著減少，故稅項由2013年的港幣1.86億元大幅減少至2014年的港幣8,000萬元。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	18,520	23,120
資產淨值	7,833	9,324

	港幣	港幣
每股資產淨值	16.2	19.3

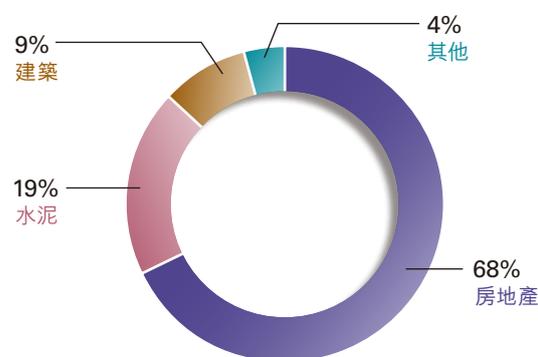
集團資產總值由2013年12月31日的港幣231億元減少至2014年12月31日的港幣185億元，將於下文的分類分析作出說明。集團資產淨值及每股資產淨值均減少，主要是由於本年度錄得虧損以及人民幣兌港元貶值導致匯兌儲備減少所致。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	%	2013年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	12,575	68	15,266	66
水泥	3,523	19	4,004	17
建築	1,689	9	2,281	10
其他	733	4	1,569	7
合計	18,520	100	23,120	100

與2013年12月31日相比，各業務分類於2014年12月31日的資產總值所佔比例相對穩定。然而，我們努力的資產變現已有成效，尤其是出售瀋陽項目二期及天津項目二期以及銷售上海翠湖天地御苑十八號樓的公寓單位，房地產資產總值於2014年減少港幣27億元，銷售所得款項主要用於償還集團銀行貸款及清償其他負債。建築資產總值於2014年減少，乃歸因於集團出售中國內地建築業務，作為集團策略性資產變現計劃其中一環。

按業務分類的資產總值：



股本權益、融資及負債比率

本公司於2014年12月31日的股東股本權益由2013年12月31日的港幣93.24億元減少至港幣78.33億元。股本權益減少主要是由於本年度錄得虧損及上文所述的匯兌儲備減少所致。

於2014年12月31日，集團如期於中國內地進行的房地產項目及存貨變現計劃令銀行及其他貸款總額由2013年12月31日的港幣82.05億元減少至港幣66.40億元。集團的銀行及其他貸款淨額(即銀行及其他貸款，經扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣42.05億元，於2013年12月31日則為港幣45.03億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2014年12月31日 港幣百萬元	2013年12月31日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
1年以內	6,268	6,893
1年後但2年內	140	1,312
2年後但5年內	232	-
銀行及其他貸款總額	6,640	8,205
銀行結餘、存款及現金	(2,435)	(3,702)
銀行及其他貸款淨額	4,205	4,503

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2013年12月31日的48.3%增加至2014年12月31日的53.7%，主要因為在本年度股東股本權益減少。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，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，集團預期人民幣於長遠而言將繼續升值，並為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響，因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

僱員

於2014年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,240人(2013年12月31日：1,110人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有6,900人(2013年12月31日：7,650人)。員工成本於本年度保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現，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。

企業 社會責任 報告



青少年非常旅人任務



為有不同學習需要的小學生進行
戲劇活動



探訪長者活動



母親的抉擇步行籌款



植樹活動

我們的承諾

2014年概覽

關愛員工



關愛環境



關愛社群



我們的承諾

瑞安的企业文化，一直以誠信、創新、優質和追求卓越為基石。作為負責任的企业，社會責任成為經營原則不可或缺的一環。我們致力提升僱員工作安全及身心健康，保護環境，服務更廣大社區，更將此理念融入公司的核心策略及日常營運中。

早於1982年成立的志願社會服務團體瑞安海鷗社，一直透過不同慈善活動積極支持社會服務及參與義務工作，以幫助長者、傷健人士及貧困兒童。隨著社會的發展，近年集團再把重點擴大至關愛社群、環境和員工三方面。

我們於2008年正式制訂企業社會責任政策宣言，訂定了有關方針和承諾。為有效推行社會責任政策，更成立了企業社會責任督導委員會，負責協調及監督政策的推行，並特別著重推動員工參與，全力培育「關愛瑞安」的鮮明文化。

集團各業務部門的管理層負責釐定及採納合適的系統、認證及常規，並訂立指標以評估成效。



北京彩色跑



成都植樹活動



傷健共融運動會

關愛員工

我們視員工為重要資產，公司致力提升員工的投入參與和安全健康、關心員工身心健康盛和個人發展。



關愛環境

致力有系統地在業務運作及個人層面，善用能源和自然資源，並減低廢料和污染物的產生和排放。



關愛社群

致力在瑞安全面建構關愛的企業文化，並貢獻資源支持社會慈善公益及教育培訓活動。



2014年概覽

年內，瑞安建業按落實的政策為基礎，全面加強實務。集團是首批參與環境局碳足跡資料庫計劃的上市公司，於網上平台披露碳數據，確認我們於審計碳排放量及訂立減排目標所作出的努力。

我們盡力提高透明度，跟隨國際申報的準則，本報告盡量參考香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27中所載的新訂環境、社會及管治報告指引而編製。

環境



公噸二氧化碳當量
2013: 37,497公噸二氧化碳當量

註：2014年數字包括額外兩個建築工地



BEAM PLUS環評認證

在建的建築項目
沙田體育館、社區會堂暨
區域圖書館取得
香港綠色建築議會
環境評估認證(BEAM Plus) V1.1
暫定白金級別

社群

員工義務工作時數



2013: 3,444 小時

員工參與義工人次



2013: 468

員工

每千名工人計
意外率



2013: 7%

每千名工人計
工傷率



2013: 6.92%

*數字包括瑞安承建、瑞安建築、盛賢及
德基設計工程

總培訓時數



2013: 17,007 小時



瑞安建業連同四家附屬公司—瑞安承建有限公司、瑞安建築有限公司、德基設計工程有限公司及瑞安建業資產管理有限公司獲香港社會服務聯會頒發五年Plus商界展關懷標誌，表揚集團致力推動企業社會責任。



瑞安建業於香港生產力促進局主辦的第五屆香港企業公民嘉許計劃中榮獲傑出企業公民(企業組別)銀獎，認同公司在關懷員工、持續發展、商業道德、社區貢獻及履行企業社會責任的成效。





工作環境

員工是公司重要的資產。年內，工地安全、員工發展及員工福祉繼續是我們對員工的重點承諾。在日常營運中，公司盡力促進員工身心康盛、推動個人成長，鼓勵生活與工作平衡。

健康與安全



預防工作中暑活動

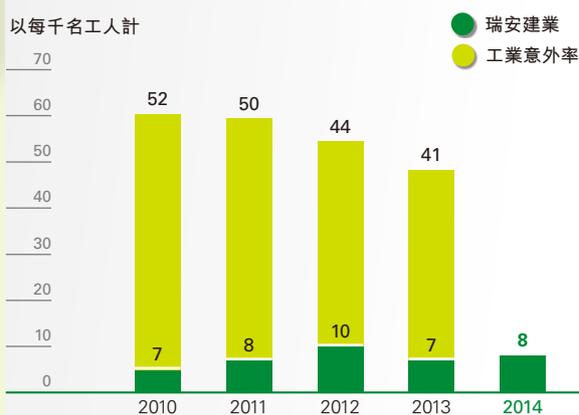
瑞安建業的主要營運業務包括房地產開發、建築及水泥，日常營運與建築活動息息相關，因此特別著重預防相關的風險，關注職業健康及安全。公司成立的安全、健康及環保部一直致力監察公司相關政策的執行和確保成效。於1998年已制訂政策宣言，就保障員工及鞏固安全文化提供框架。在籌劃建築設計、施工、處理物料、廢料及使用設備各方面，均以健康與安全作首要考慮。

我們採用有系統的驗證方法研究日常實務運作及培訓需要，並推行一連串措施藉以鞏固工作安全文化，以達致甚至優於法定標準。

多年來，我們遵守既定的最佳守則、培訓及定期檢查，取得成效。瑞安建業建築系的意外率大幅低於行業平均統計數字，於2014年錄得每千名工人八宗的意外率，非致命意外為32宗。

瑞安建業建築系繼續舉行多項工地健康、安全及環保培訓，連同承判商工人，於2014年錄得86,944名參加人次(2013年：57,934名)。每年舉辦的承判商安全工作坊及指標研討會共吸引超過500名合作夥伴及承判商參與。通過分享最新的安全管理方針及有關的法定條例新知，我們鼓勵合作夥伴追求最高

意外率



安全標準。研討會亦旨在增加各方的環保意識，不斷提升建築質素，精益求精。

年內，公司參與由香港建造業總工會及勞工處籌辦的安全推廣計劃，為工人提供健康檢查及預防工作時中暑。

工傷類型及數目	2013年	2014年
致命	0	0
非致命	29	32
工傷率(每千名工人計)	6.92	7.74



安全、健康及環保指標研討會

培訓及發展

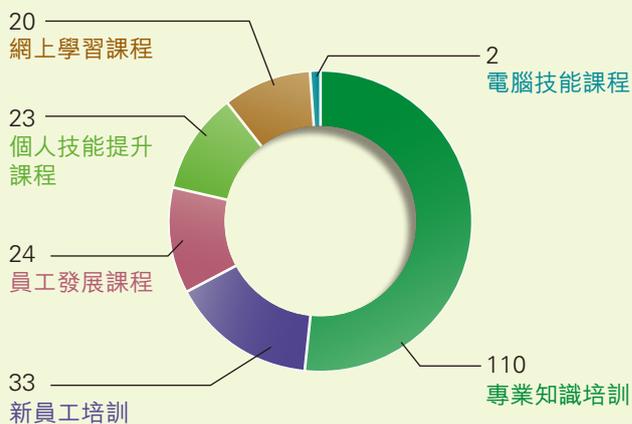
終身學習是機構文化「瑞安精神」的重要元素，同時體現瑞安對人才的重視。集團透過事業發展及培訓計劃，自學為本的活動，有系統為不同級別的員工在工作技能及個人發展方面作充分準備。

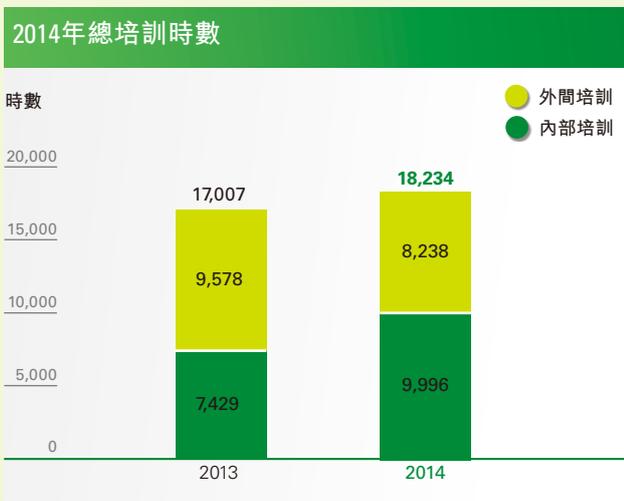
公司切合各級員工的個別工作需要，提供全面的培訓課程，包括進階及基礎管理課程、新員工培訓、個人技能提升課程、網上學習課程等。

近年香港建築業發展蓬勃，導致市場勞工嚴重短缺。為應對此項挑戰，瑞安建業年內積極舉辦連串內部培訓課程，助員工增進知識，以提升工作表現。

建築業內人才競爭激烈，我們繼續透過不同渠道招攬及吸引年青專才，又為他們提供事業發展機會，包括見習工程師訓練計劃，向他們提供三年在職培訓，重點提升技術及個人能力，又設有學徒訓練計劃和見習管工計劃及建築工匠培訓。

2014年培訓課程數目(按種類)





外展衝勁樂2014

員工福祉



於工地進行書展



公平貿易慈善足球盃

在瑞安建業，我們視每位員工為瑞安團隊的重要一員，盡力維護整體員工福祉。我們採用全方位方針，照顧員工的身心健康、康樂活動、興趣學習及職業健康。我們以締造和諧工作環境為目標，並提倡親朋同樂，務求讓員工享受充實人生。

在香港，瑞安建業為員工舉辦共41項活動，吸引逾4,600人次參與，包括郊遊活動、推廣日常運動、健康水果日、各類分享，又於年內設立興趣發展基金，促進員工的興趣發展，體現學習的樂趣。

「午間學堂」提供輕鬆的交流平台，讓員工增進知識並互相分享個人興趣，題材廣泛，包括休閒及營養講座、生活與工作平衡分享會，以及運動環節。又舉辦一系列以健康為主題的活動，熱門課題包括大笑瑜伽工作坊、按摩服務、八段錦及眼科檢查等。

瑞安建業亦設有員工援助計劃，由第三方提供專業的輔導服務，過去曾成功協助不少員工緩解有關工作或個人生活的壓力問題。



關愛 環境

環境保護

瑞安建業致力有效地提升環保管理、持續改善環保表現。我們以嚴格標準管理廢料、節約能源及天然資源，亦於設計及工序上注入新元素。集團持續研究可以改善的範疇，並將有關環境的考慮融入業務策略及實務之中。

綠色認證

要落實環保目標，必須早於項目規劃初期考慮相關措施。我們的建築系設有環境管理計劃，以控制及監管施工期間的工地排放物，同時禁止使用有害環境的建材。我們亦密切監察建材的使用，提倡減廢，並設立針對個別項目的廢料回收設施。

憑著以上各項措施，加上我們訂立的嚴格準則，再次讓我們的建築項目在2014年獲得美國綠色建築議會及本地建築環境評估法(BEAM)的認證。

可持續發展 — 項目概覽

沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館

項目在六大元素中符合以環境為先的設計理念，分別為：現場因素、建築物料運用、能源效益、節約用水、室內環境質素以及創新設計。據香港綠色建築議會進行的研究顯示，獲得BEAM Plus白金級別評級的建築物在節約能源與水源成績顯著，平均消耗量分別較基準值減少30%及39%。

圖書館大樓的天台將設置建築整合太陽能面板，預計每年藉由太陽能所產生的電力達10兆瓦時。此外，我們亦裝設高效能冷水機、逾1,800平方米的垂直遮光板，以及多項融合最先進技術與設計的特點。項目設有園林綠化，覆蓋項目35.6%的面積，透過種植各式樹木、灌木及花卉，當中包括建築物部份牆身設有植物營造獨有特色。

此項目將於2015年完成。



BEAM Plus V1.1
白金級認證
(暫定)



沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館

碳足跡

應對全球氣候變化，集團積極減少碳足跡。通過計算我們的在建工程、建築設計與一般辦公室運作的碳足跡，確認溫室氣體排放的主要來源，藉此有效實行減排措施。有關措施包括提倡使用較清潔及可再生能源，確保達致能源效益與節能。我們亦鼓勵種植樹林，致力提高員工的環保意識。

瑞安建業通過ISO14064溫室氣體排放及移除認證，該認證列明報告溫室氣體排放的測量方法及要求。

溫室氣體總排放量受項目活動及建築工程階段所影響。於2014年，由於四個大型工地耗用鋼鐵及混凝土，導致集團的排放量數字上升。

溫室氣體排放數據 (公噸二氧化碳當量)	2013	2014
直接排放	805	1,277
能源間接排放	1,237	1,934
其他間接排放	35,454	74,148
總計	37,497	77,360

瑞安建業於年內繼續推行溫室氣體減排措施，其中包括：



推行廢物管理計劃，減少自動傾卸卡車運載廢料的車程。



定期維護所有工地設備，以提升運行效能、提高能源效益及延長使用壽命。



使用三色回收箱分類回收垃圾。



所有廠房機械均使用超低硫柴油以減少污染。

廢料處理

為善用建築材料及減廢，我們設立網上平台，供各工地進行資源調配，繼續在物料循環再用帶來效益。於2014年，我們加強採用鋁模板建造技術，70%的鋁模板可於其他工地循環再用，減少使用木材作模板，有助保護林木。

我們實施以ISO 50001為基礎的能源管理體系，利用連串基準表現指標及能源目標，加上定期審核及向員工提供全面培訓，成功在工地與辦公室推行該體系。我們在電器與照明系統上運用計時及活動感應裝置、採用發光二極管照明，以及太陽能熱水系統。

推廣綠色生活

透過具創意的活動，集團繼續向員工以至社區推廣社會責任和綠色生活態度。於2014年，集團舉辦了不同的綠色教育項目：

- 綠色辦公室運動：透過一系列的宣傳推廣和節能比賽，提高同事的環保意識
- 定期舉辦環保回收運動、回收利是封、月餅盒、舊書籍和電腦等
- 舉辦生態旅行、植樹日、推動員工珍惜大自然

關愛 社群

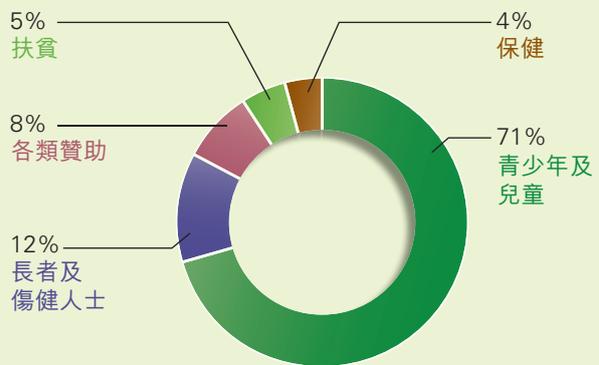
瑞安建業致力回饋社會，在經營所在地為社群作出企業捐助，又積極鼓勵員工參與義工服務，主要集中在關懷長者和協助青少年發展。

瑞安建業植根香港，重視與持份者的關係，一直積極參與香港及中國內地不同社會服務團體及志願機構的活動。於2014年，公司實現「關愛社群」的承諾，作出企業捐款約港幣290萬元，用作支持弱勢社群，特別是兒童、青少年及有特別需要的人士。

瑞安海鷗社自1982年創立以來不遺餘力推動員工參與義工服務，以不同形式為社會作出貢獻。年內參

與義工服務的員工錄得共512人次，義工時數達3,602小時。

因應社會需要作出的捐獻



支持青少年發展



青少年師友計劃

集團一直重點為青少年締造發展機會，為年青人提供支援。以下是公司於2014年贊助和參與的部份項目：

香港青年協會－非常旅人任務

非常旅人任務為一項旅遊計劃，向18至35歲的公眾人士徵集旅遊計劃，參加者於海外旅遊時需履行社

會任務，旅費可獲全面資助。透過活動訓練青少年的獨立思維和策劃能力以開拓視野。其中一項計劃是招募香港青少年義工前往柬埔寨孤兒院探望及教導當地兒童。

林耀基中國音樂基金－推廣學校室樂

瑞安建業為來自六所本地學校的年青音樂家給予資助，旨在讓更多學生有發揮音樂才華的機會。此計劃將與本地選定的學校合作，目前仍在試行階段。

香港特區政府扶貧委員會－上游獎學金

我們贊助六個名額的獎學金，惠及來自中學、特殊學校及職業培訓局的基層學生，獎勵在逆境中保持正面生活態度，在學業或其他方面發揮所長的青少年。

關懷長者及弱勢社群



中秋節探訪長者活動

在香港及中國內地，長者的需要是日受重視的議題。我們深入社區服務長者，特別關注行動不便及獨居老人的需要，期望為他們締造關懷社區。

瑞安義工隊透過平日及節慶日子探訪長者，向他們表達關懷。瑞安海鷗社與長期合作夥伴香港基督教女青年會繼續為居於香港深水埗區的長者服務，並付出不少時間為長者、低收入家庭及傷健人士籌辦各式活動，讓他們降低孤獨感，融入社會。

秉持同一承諾，我們在中國內地的項目公司亦加入行列，積極為長者服務，定期探訪居於偏遠地區的長者，為他們添置日常用品及於節慶日子帶來溫暖和快樂的節日。

此外，我們亦積極支援傷健人士。我們的義工參加了由騁志發展基金舉辦的「黑夜定向歷奇之旅」，與傷健人士組成隊伍完成野外定向活動。在內地，員工組織探訪當地工療站活動。

我們的義工隊

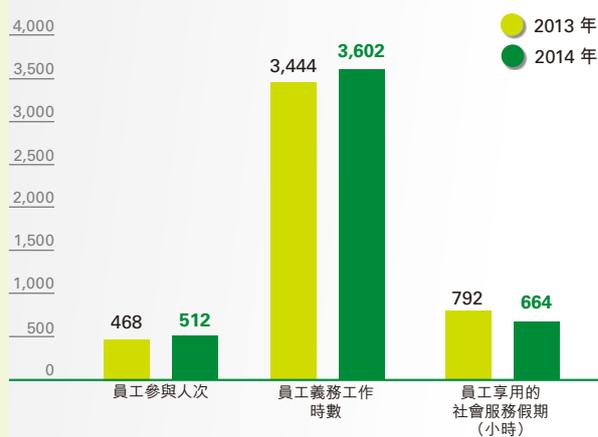
我們繼續推動本地社區發展，關注社會需要，為有需要的睦鄰伸出緩手。在香港，我們與香港家庭福利會聯手合作，通過戲劇培訓，啟發有不同學習需要的兒童，以創新方式與他們一起探索未來。義工隊與社會福利署連同70多家企業、非牟利組織及機構一同合辦「盲人觀星傷健營」，員工在活動中協助安排物資支援，並照顧參加者，建立互相扶持的精神。年內，義工隊又與香港傷健協會合辦「傷健共融運動會」，推動運動及社會共融。

由公司員工參與的其他志願服務包括青少年師友計劃，陪同弱勢青少年體驗生活，面對人生。又透過每年舉辦的慈善步行活動，參與慈善體育競技、足球比賽和舉辦書展等，為弱勢社群籌集善款。

於2014年，公司舉辦了15項義務工作活動，服務有需要人士。公司設有社會服務假期政策，鼓勵員工參與公益事務。於2014年不論員工義務工作時數和參與人次均見增長。

義工隊不遺餘力服務社區的精神，令公司得以獲邀成為社會福利署工商機構義務工作推廣小組的委員。

員工義工服務





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。根據法定要求及本公司的需要，董事會已審閱本公司的企業管治常規，並已採納及改善各項相關程序及文件，詳情載於本報告內。

於截至2014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，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考處理由於下文闡述。

董事會

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

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

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

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

組成

於本報告日期，董事會由八名成員組成，包括三名執行董事及五名非執行董事（當中三名為獨立非執行董事）。董事會現有成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生(主席)

蔡玉強先生(副主席兼董事總經理)

黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)

非執行董事：

黃勤道先生

曾國泰先生

獨立非執行董事：

狄利思先生

李凱倫女士

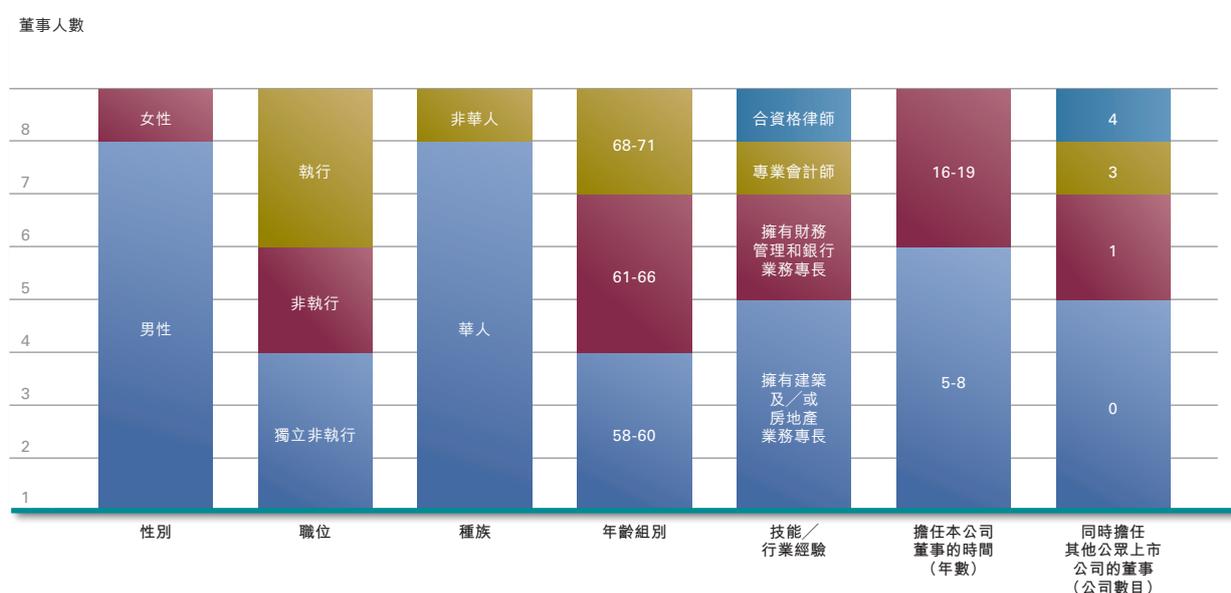
陳棋昌先生

黃月良先生在其服務合約屆滿後不再膺選連任本公司非執行董事，自2014年9月1日起離任董事會。此外，自2014年9月8日起，曾國泰先生由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事。

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

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

現時董事會的組成分析如下：



本公司全年均符合上市規則的規定，委任最少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格、會計或相關的財務管理專長。本公司已接獲各獨立非執行董事按上市規則的規定就其獨立性作出的年度確認，本公司認為所有獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無存在任何足以嚴重干預彼等進行判斷的關係。

主席及董事總經理

主席及董事總經理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。彼領導董事會為本集團制定整體策略及作出重大發展決策並監察其實行，以確保為股東創造價值。彼致力建立及維持與策略性聯繫人之間的友好關係，為集團業務的發展創造有利環境。

副主席兼董事總經理負責領導管理層及集團業務部門的日常營運以達致業務及財務目標、向董事會建議策略以及確保有效實施董事會所採取的策略及政策，包括在本公司為股東利益而進行資產變現計劃的過程中維持集團強大的企業文化及員工士氣。董事總經理兼財務總裁則負責所有財務事宜，並協助副主席兼董事總經理執行策略及政策。

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提名委員會報告內。

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

本公司各非執行董事的特定任期均為三年，惟須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。獲董事會委任的所有董事的任期僅直至本公司下屆股東大會(如屬填補臨時空缺)或直至本公司下屆股東週年大會(如屬新增董事會成員)為止，且每名董事(包括有特定任期的董事)須至少每三年輪席退任一次。

根據本公司的公司細則，黃福霖先生、黃勤道先生及狄利思先生須於本公司即將在2015年5月29日舉行的股東週年大會上輪席退任。除黃勤道先生不膺選連任外，上述兩名董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

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

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

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(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其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。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，而此偏離了企業管治守則中的一項守則條文。非執行董事於相關董事會會議上均就釐定其本身薪酬的決議案放棄投票。董事委員會獲提供充分資源以履行其職責，並可於提出要求後尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

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

薪酬委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<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 	<p>獨立非執行董事 李凱倫女士 (主席) 陳棋昌先生</p> <p>執行董事 羅康瑞先生</p> <p>(附註3至5)</p>	每年最少兩次

提名委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成 物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事 評估獨立非執行董事的獨立性 就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議 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 	<p>執行董事 羅康瑞先生 (主席)</p> <p>獨立非執行董事 狄利思先生 陳棋昌先生</p> <p>(附註3及6)</p>	每年最少一次

財務委員會

主要角色與職能	組成	會議次數
<ul style="list-style-type: none"> 為集團制訂整體財務目標及策略 為集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用 審閱將會進行的投資項目／重大資本支出的資金，並就投資項目／重大資本支出的財務可行性提供意見 監察現金流並檢討集團的融資需求及銀行貸款契約的合規情況 	<p>獨立非執行董事 狄利思先生 (主席) 陳棋昌先生</p> <p>執行董事 黃福霖先生</p> <p>非執行董事 曾國泰先生</p> <p>(附註1及2)</p>	每年最少四次

投資委員會

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

執行委員會

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

附註：

1. 黃月良先生自2014年9月1日起離任董事會後不再擔任審核委員會成員以及財務委員會成員兼主席。
2. 本公司獨立非執行董事及財務委員會成員狄利思先生自2014年9月1日起獲委任為財務委員會主席。
3. 曾國泰先生自2014年9月8日起由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事後不再擔任薪酬委員會成員兼主席以及提名委員會成員。
4. 本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員李凱倫女士自2014年9月8日起獲委任為薪酬委員會主席。
5. 本公司獨立非執行董事陳棋昌先生自2014年9月8日起獲委任為薪酬委員會成員。
6. 本公司副主席兼董事總經理蔡玉強先生自2014年9月8日起不再擔任提名委員會成員。

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審核委員會報告、薪酬委員會報告及提名委員會報告內概述。

董事會及董事委員會會議

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

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

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

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

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

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

獲取資料

董事均可適時地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。

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

董事承擔

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

年內，各董事出席董事會及委員會會議以及本公司股東大會的個別紀錄如下：

董事姓名	出席／有權出席會議次數							
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	財務委員會會議	執行委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
羅康瑞先生	5/6	不適用	3/3	1/1	不適用	11/11	1/1	0/3
蔡玉強先生(附註1)	6/6	不適用	不適用 (附註2)	1/1	不適用	10/11	1/1	1/3
黃福霖先生	6/6	不適用 (附註3)	不適用 (附註2)	不適用	4/4	10/11	1/1	3/3
黃勤道先生	3/6	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	0/3
曾國泰先生(附註4)	6/6	不適用	2/2	1/1	4/4	不適用	1/1	2/3
狄利思先生	6/6	4/4	不適用	1/1	4/4	不適用	1/1	1/3
李凱倫女士	6/6	4/4	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1	2/3
陳棋昌先生(附註5)	6/6	4/4	1/1	1/1	4/4	不適用	1/1	3/3
黃月良先生(附註6)	4/4	3/3	不適用	不適用	3/3	不適用	1/1	2/2

附註：

1. 蔡玉強先生自2014年9月8日起不再擔任提名委員會成員。
2. 蔡玉強先生及黃福霖先生以董事總經理身份應邀出席一次薪酬委員會會議。
3. 黃福霖先生以財務總裁身份應邀出席所有審核委員會會議。
4. 曾國泰先生自2014年9月8日起離任薪酬委員會及提名委員會。
5. 陳棋昌先生自2014年9月8日起獲委任為薪酬委員會成員。
6. 黃月良先生自2014年9月1日起離任董事會以及審核委員會及財務委員會。
7. 年內，投資委員會並無舉行任何會議，而該委員會乃以書面決議案(經全體委員會成員簽署)處理所有事項。

就任須知、培訓及持續專業發展

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

自2007年，董事會已進一步提升為所有新任董事而設的就任須知程序，包括全面介紹集團的策略及業務、歷史、

主要政策及程序。該就任須知附設參觀特定營運場地，讓新任董事更充分了解集團的營運。

本公司每年為董事會安排兩節策略會議，討論及檢討集團的長遠業務及企業策略。董事於需要及適當時亦獲安排實地考察位於中國內地的現有或潛在房地產項目。

本公司持續向董事不時提供適用於集團的相關監管規定變更的資訊，並適時向彼等推薦和籌辦相關研討會／會議及內部簡介會。年內，本公司為董事籌辦兩次內部研討會，董事的出席情況如下：

出席董事	於2014年3月 舉行的研討會 (附註1)	於2014年8月 舉行的研討會 (附註2)
羅康瑞先生	✓	✓
蔡玉強先生	✓	✓
黃福霖先生	✓	✓
黃勤道先生	x	✓
曾國泰先生	✓	✓
狄利思先生	✓	✓
李凱倫女士	✓	✓
陳棋昌先生	✓	✓
黃月良先生 (於2014年9月1日離任)	✓	✓

附註：

1. 該研討會由外界律師主講，主講題目為香港新公司條例下董事的職責及董事的公平處事
2. 該研討會由外界律師主講，主講題目為有關關連交易的上市規則變動。

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

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

表現評估

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

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

董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2014年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

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

對財務報表的責任

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

以下說明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與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完結時的財務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表。

會計政策

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

會計紀錄

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

保障資產

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

持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會令本公司面對重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要及重大風險。因此，董事會有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於這理由，董事會於編製財務報表時繼續採取持續經營基準。

核數師酬金

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

於截至2014年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣5,300,000元及港幣2,500,000元。非核數服務所產生的費用主要為審閱中期賬目及持續關連交易以及提供稅務諮詢服務的專業費用。

內部監控系統

董事會整體負責維持集團健全及有效的內部監控系統。董事會已授權管理層實施該等內部監控系統，並審閱有關財務、營運與合規監控及風險管理的程序。

董事會已授權審核委員會檢討集團的內部監控系統，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控及風險管理的職能。集團已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理其面對的風險，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥當存置會計紀錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。集團各級管理層一直不斷維持及監察內部監控系統。

董事會已檢討本公司截至2014年12月31日止年度的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控及風險管理的職能，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘顧問及內部核數師所進行的工作後評估內部監控系統的有效性。

內部審核

由本公司審計及風險評估部進行的內部審核職能完全獨立於集團日常營運，主管該部門的高級行政人員直接向審核委員會匯報，並按審核委員會指示，向董事總經理簡報所有內部審核工作的結果。董事總經理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。該部門密切評估集團的風險管理質素，並於年內審閱正式風險管理系統的成效以及集團內部監控的成效。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。審核委員會於2014年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於審核委員會報告內。審核委員會定期審閱審計及風險評估部工作的主要表現指標。

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內部監控系統，以保障集團的資產。董事整體負責集團的內部監控系統，並審閱系統的成效。本公司已制訂一套正式風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理集團所面對的風險，董事總經理兼財務總裁(作為風險總監)帶領所有部門及業務單位有效執行該風險管理政策。

集團的系統及政策乃為減低及管理業務風險、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、法規及最佳常規而設計，這包括考慮社會、環境及道德事宜。該等系統提供合理保障，防止重大的錯誤陳述或損失，董事會定期審閱該等系統，以切合不斷變化的情況。

風險評估乃年度計劃程序的一部份。各業務單位制定其策略目標、識別及評估其內部監控系統的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能減低其面對的風險。本公司每年為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解、有效執行及恰當評估系統及程序。

審核委員會及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)，向董事會匯報。

股東及投資者關係

董事會相當重視與股東的溝通，並認為企業資訊透明度及適時作出披露以助股東及投資者作出最知情的投資決定尤關重要。為確保有效地與股東保持對話，董事會已於2012年採納股東通訊政策。該政策可於本公司的網站查閱，本公司亦會定期檢討該政策以確保其成效。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公佈及通函。該等刊發文件以及最新的企業資訊和消息亦可於本公司的網站查閱。

本公司的股東週年大會為董事會提供每年直接與股東溝通的寶貴平台。股東週年大會由董事會主席主持，以回答股東任何提問。此外，各董事委員會的主席或(如彼等缺席)相關委員會的其他成員以及本公司的外聘核數師均會出席大會以回答提問。

本公司亦積極與機構股東保持對話。主席及董事總經理緊密參與促進投資者關係的事宜。主席主持傳媒會議，並由董事總經理從旁協助。與財務分析員、股票經紀及投資者舉行的會議及簡介會則由董事總經理進行。年內，本公司曾舉行數次投資者會議。

本公司已制定系統以保障及適當披露未公開的資料。為作出進一步提升，董事會已於2012年採納公司披露政策，當中載列本公司決定及發佈內幕消息的方式以及消息須予以保密的情況。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

股東權利

根據百慕達1981年公司法(經修訂)(「百慕達公司法」)及本公司的公司細則，持有本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)不少於十分之一的股東有權發出書面請求，以召開股東特別大會。該請求書必須列明召開大會的目的，並由請求人士簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計二十一日內召開大會，則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開大會，惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

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

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

章程文件

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

提升企業管治水平

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

代表董事會

主席

羅康瑞

香港，2015年3月26日

審核委員會 報告

審核委員會截至本報告日期的成員如下：

陳棋昌先生（主席）

狄利思先生

李凱倫女士

黃月良先生自2014年9月1日起離任本公司非執行董事並因此不再擔任審核委員會成員。所有餘下的委員會成員均為本公司的獨立非執行董事，而主席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。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。所有成員均具備審閱財務報表及處理公眾上市公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。

會議出席紀錄

審核委員會於年內曾舉行四次會議，各成員的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席／ 有權出席 會議次數
陳棋昌先生	4/4
狄利思先生	4/4
李凱倫女士	4/4
黃月良先生（於2014年9月1日離任）	3/3

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

角色與職責

根據審核委員會的職權範圍，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

年內，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論集團截至2013年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（包括管理層根據集團的會計政策所作出的重大估計及判斷）以及相關的全年業績公佈，並在審慎考慮該等由負責會計及財務報告、法規及內部審核職能的人員所提出的事項後建議董事會批准；
- 審閱載於本公司2013年年報內企業管治報告及審核委員會報告的披露事項，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2014年6月30日止六個月的未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；
- 審閱並考慮外聘核數師就審核集團截至2013年12月31日止年度綜合財務報表及審閱集團截至2014年6月30日止六個月綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團於中國內地的選定房地產項目的業務風險以及營運與財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團於香港及中國內地的建築及裝修業務的營運與財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就集團獲授的銀行融資及可供分層出售的物業存貨所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就本公司資訊科技系統的登入監控及入侵測試所提交的報告；
- 審批本公司關連交易政策的修訂方案，並建議董事會批准；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的遵守)所提交的季度報告；
- 就本公司委任外聘核數師進行非核數服務的政策以及本公司的舉報政策進行年度檢討；
- 審閱並考慮集團就每季呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱集團截至2014年6月30日止六個月綜合財務報表及審核截至2014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
- 透過考慮行政管理層和審計及風險評估部的工作，對集團內部監控系統的成效(涵蓋財務、營運及合規監控以及風險管理的職能)進行高層次檢討，包括檢視本公

司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及相關人員的培訓計劃及預算。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。年內，委員會透過此匯報渠道接獲數宗關於採購、合約付款時間及銷售管理的投訴，而該等投訴已經獨立人士調查並由管理層採取適當行動。

委員會每年審閱集團的風險管理政策及內部監控系統。委員會亦檢討集團的制度及政策，以評估及採取適當行動控制各項業務的不同種類風險，作為委員會持續檢討集團內部監控是否足夠的工作其中一環。

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，委員會定期檢討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。

於財政年度完結後，委員會連同外聘核數師已審閱集團截至2014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2015年度的外聘核數師。

審核委員會主席

陳棋昌

香港，2015年3月26日

薪酬委員會 報告

薪酬委員會截至本報告日期的成員如下：

李凱倫女士 (主席)

羅康瑞先生

陳棋昌先生

薪酬委員會的組成於年內有所變動。曾國泰先生於2014年9月8日由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事，自此不再擔任薪酬委員會成員及主席，而薪酬委員會現任成員李凱倫女士則獲委任為委員會主席，以接替曾先生的職務。此外，陳棋昌先生於同日獲委任為委員會成員。

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

會議出席紀錄

薪酬委員會於年內曾舉行三次會議，各成員的出席紀錄如下：

委員會成員姓名	出席／ 有權出席 會議次數
李凱倫女士	3/3
羅康瑞先生	3/3
陳棋昌先生 (於2014年9月8日獲委任)	1/1
曾國泰先生 (於2014年9月8日離任)	2/2

本公司董事總經理及人力資源顧問於適當時應邀出席委員會的會議。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

角色與職責

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

薪酬委員會的工作包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額(包括就彼等喪失或終止職務或委任而須支付的任何賠償)，考慮因素包括同類公司支付的薪金、董事須付出的時間及職責、集團內其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；
- 因應董事會不時訂立的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬；
- 檢討及批准向執行董事就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須屬公平合理，不致過多；及
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須屬合理適當。

按聯交所證券上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(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。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，而此偏離了企業管治守則中一項守則條文。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本公司的營運業績、個別職務及表現以及市場數據後釐定，而非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬則根據本公司主席在考慮彼等對董事會的貢獻及董事袍金的市場水平後所作出的建議，由董事會釐定。概無個別董事參與釐定其本身薪酬的決定。

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

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

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

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

薪酬結構

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

董事總經理共同為本公司的表現負全責。經薪酬委員會批准，董事總經理的薪酬組合中薪金及花紅部份一般應佔彼等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	一半

鑑於董事總經理分擔達致本公司目標的責任，彼等的花紅完全根據公司表現而定。為肯定董事總經理的貢獻，花紅要素在適當時可按所作出的表現提升至較一般給予的金額高出兩倍，而按有關期間所採納的企業策略，倘公司表現及／或個人表現被視為優秀，薪酬委員會可酌情授予董事總經理特別花紅。

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

購股權

本公司為集團董事及僱員設立購股權計劃。於2002年8月27日採納的購股權計劃（「舊計劃」）已屆滿，並由獲本公

司股東於2012年8月22日批准的新購股權計劃取代。自舊計劃屆滿後，再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

年度批授

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

長遠獎勵批授

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

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

現標準／目標，當中包括股本回報、自由現金流及風險管理、達致策略目標、財務及營運表現目標。

於2011年，委員會進一步檢討批授購股權的長遠獎勵計劃，並建議董事會採納一項新的長遠獎勵計劃，務求使管理層的利益與集團的三年策略計劃的整體達成目標一致，促進集團未來數年的重大及整體增長。經本公司股東於股東特別大會上批准，根據新的長遠獎勵計劃於2011年向若干執行董事及選定的主要行政人員授出購股權（「2011年長遠獎勵批授」）。授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止三年半期間內企業表現目標（涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍）的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政

人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及其個人表現這兩方面予以歸屬。於2014年，薪酬委員會按照2011年長遠獎勵批授的條文評估本公司迄今表現，並決定所有該等須在企業表現目標獲達成後方可歸屬的購股權部份不會歸屬（「企業批授購股權」），而在薪酬委員會的建議下相關購股權其後被董事會註銷。所有該等須按個人表現而予以歸屬的購股權部份則會保留至2014年12月31日止三年半表現期間結束為止，而相關購股權的歸屬隨後已根據2011年長遠獎勵批授的條款獲委員會決定並建議董事會批准。

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

董事的薪酬

本公司董事於年內收取的薪酬詳情如下：

董事姓名	袍金 (附註1) 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	表現花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	授出的 購股權價值 (附註2) 港幣千元	截至 2014年 12月31日 止年度總額 港幣千元	截至 2013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	10
蔡玉強先生(附註3)	10	4,741	-	627	(1,175)	4,203	5,714
黃福霖先生(附註3)	10	4,441	-	580	(1,178)	3,853	5,328
非執行董事							
黃勤道先生	250	-	-	-	(1,962)	(1,712)	6,054
曾國泰先生 (於2014年9月8日由獨立非執行董事 調任為非執行董事)	380	-	-	-	-	380	410
黃月良先生 (於2014年9月1日離任)	280	-	-	-	-	280	405
獨立非執行董事							
狄利思先生	430	-	-	-	-	430	420
李凱倫女士	434	-	-	-	-	434	425
陳棋昌先生	571	-	-	-	-	571	560
總額	2,375	9,182	-	1,207	(4,315)	8,449	19,326

薪酬委員會報告

附註：

1. 根據董事會批准的袍金表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而各非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就截至2014年12月31日止年度擔任各董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

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

2. 該金額包括年內就註銷2011年長遠獎勵批授中的企業批授購股權而作出的貸方調整。
3. 自2015年1月1日起，蔡玉強先生(副主席兼董事總經理)和黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)的年度薪金及津貼經薪酬委員會進行年度檢討後分別調整至港幣4,885,200元及港幣4,550,400元。

高級管理人員的薪酬

年內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	3
港幣4,000,001元 – 港幣5,000,000元	1
港幣5,000,001元 – 港幣6,000,000元	1

服務合約

各董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

工作概要

年內，薪酬委員會：

- 鑒於本公司截至2013年12月31日止年度錄得財務虧損，審議並決定不向執行董事發放花紅；

- 鑒於本公司截至2013年12月31日止年度錄得財務虧損，審批不向管理人員授出年度購股權，並建議董事會批准；
- 就2011年長遠獎勵批授按本公司2013年達致的業績審閱公司的初步表現；
- 審批2011年長遠獎勵批授的處理方案，並在委員會評估本公司迄今表現後建議董事會註銷企業批授購股權；
- 審批載於本公司2013年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；及
- 經考慮外聘顧問就同類香港上市公司的行政人員薪酬作出的分析報告後，審批董事總經理2015年度的薪金調整建議。

薪酬委員會主席

李凱倫

香港，2015年3月26日

提名委員會 報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生（主席）

狄利思先生

陳棋昌先生

提名委員會的組成於年內有所變動。曾國泰先生於2014年9月8日由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事，自此不再擔任提名委員會成員。此外，蔡玉強先生於同日離任提名委員會成員。

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

會議出席紀錄

提名委員會於年內曾舉行一次會議及通過兩項書面決議案，所有委員會成員均有出席該會議。委員會秘書一職由公司秘書擔任。

角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

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

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

提名委員會的職權範圍可於本公司及香港聯合交易所有限公司的網站查閱。

董事會成員多元化政策

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

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

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

提名委員會每年按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的組成。按該等準則對現時董事會組成的分析

載列於企業管治報告內。就集團現時的業務需要而言，委員會認為董事會現時的成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。雖然委員會認為就董事會的組成按性別、種族及年齡等準則設定特定要求並不恰當，但其相信上述各項準則乃為董事會帶來多元化觀點的重要元素，而視乎集團當時業務策略的需要，除顧及董事應具備多元化的技能、經驗及知識外，這些準則於日後委任董事會成員時亦應予以考慮。

工作概要

年內，提名委員會：

- 按董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討董事會的架構、規模及組成；
- 審閱獨立非執行董事的獨立性；
- 考慮三名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的2014年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間；
- 審批載於本公司2013年年報內的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 審批提名委員會的修訂職權範圍，並建議董事會批准；
- 考慮續訂一名獨立非執行董事的服務合約，並建議董事會批准；
- 考慮調任一名獨立非執行董事為非執行董事及彼的新服務合約，並建議董事會批准；及
- 鑒於一名非執行董事的離任及一名獨立非執行董事的調任，考慮財務委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員變動建議，並建議董事會批准。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2015年3月26日



董事 及
高級管理人員

董事及 高級管理人員



羅康瑞先生

蔡玉強先生

黃福霖先生

黃勤道先生

執行董事

羅康瑞先生 GBS, JP

現年66歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在44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。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司（「中華匯」）（於2009年被私有化）的主席，以及本公司若干其他附屬公司的董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員、香港機場管理局主席、香港發展局大嶼山發展諮詢委員會非官方委員、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。彼現為香港上市公司鷹君集團有限公司及恒生銀行有限公司的非執行董事。

羅先生於1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。於2001年香港商業獎中

獲頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，2005年亦獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。彼更榮膺安永企業家獎「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。

蔡玉強先生

現年61歲，分別自2004年7月及2013年7月起擔任本公司副主席及董事總經理，亦為本公司多間附屬公司的董事。蔡先生自1990年起出任瑞安集團執行董事，於1991年獲委任為瑞安集團建築系的董事總經理，並於1995年兼任建築材料系董事總經理。彼曾於1997年1月至2004年7月期間擔任本公司董事總經理，並於2004年5月至2006年5月期間擔任瑞安房地產董事。蔡先生為中國人民政治協商會議第十一屆貴州省常務委員會委員。彼於1973年加入瑞安集團，在建築業累積逾35年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士（工程）學位。



曾國泰先生



狄利思先生



李凱倫女士



陳棋昌先生

黃福霖先生

現年60歲，自2009年7月起擔任本公司執行董事，並自2013年7月起出任董事總經理。彼為本公司財務總裁，亦為本公司多間附屬公司的董事。彼於1989年加入瑞安集團，於1992年至1995年間擔任財務董事。彼曾於1997年至2007年間擔任本公司執行董事。黃先生於2007年3月獲委任為中華匯執行董事，該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市。彼於中華匯在2009年6月被私有化成為本公司的全資附屬公司後再度加入本公司出任財務總裁。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團前，曾於一間具領導地位的國際會計師事務所的倫敦、墨爾本及香港辦事處工作。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。

非執行董事

黃勤道先生

現年58歲，自2013年7月起擔任本公司非執行董事。彼於2009年7月獲委任為本公司執行董事，其後更擔任本公司

董事總經理及行政總裁直至2013年6月止。黃先生於瑞安集團開展其事業，由1979年工作至1992年。彼於2006年再度加入本公司，掌管物業部，並於2007年4月至2013年6月期間擔任瑞安建業資產管理(香港)有限公司董事總經理。黃先生現時為香港上市公司瑞安房地產執行董事及董事總經理，亦為瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地有限公司(「中國新天地」)的行政總裁及董事。黃先生為中國人民政治協商會議大連市政協港澳委員。彼持有工程學學士學位，並為香港工程師學會會員。

曾國泰先生

現年66歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事，並自2014年9月8日起調任為非執行董事。曾先生為AP Capital Holdings Inc.主席以及EC Investment Services Limited的主席兼行政總裁。於加入AP Capital Holdings Inc.前，彼為高盛集團的一般合夥人，於東京創辦固定收益部，並主管倫敦銀團貸款部。彼曾於1989年至1994年間擔任高盛(亞洲)有限責任公司的主席，於2003年至2010年間擔任Aija Partners Inc.的主席兼合夥人，並於

2009年至2010年間擔任北亞策略控股有限公司的非執行董事。曾先生現為富邦銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事，亦為中國新天地的非執行董事。曾先生為亞太理事會聯席主席及大自然保護協會董事會成員。彼亦擔任香港大學香港經濟研究中心的信託人及布朗大學顧問委員會亞洲區的成員。

獨立非執行董事

狄利思先生

現年71歲，自2007年8月起擔任本公司獨立非執行董事。彼於1978年加入瑞安集團，出任建築材料系董事總經理，其後擔任建築及承建系董事總經理，並於1988年獲委任為當時上市的瑞安建業有限公司的副主席及行政總裁。彼於1991年離開瑞安集團，返回澳洲創業，從事家居建設及消閒行業。於1994年，狄利思先生加入IMC Pan Asia Alliance Group，於其附屬公司擔任行政總裁職務，並先後在其泰國及新加坡辦事處工作。彼於2006年退任IMC Group行政職務，現時擔任澳洲IMC Resources Group董事及IMC Pan Asia Alliance Corporation集團審核委員會主席。彼亦為Horizon Oil Limited的非執行董事，並於2009年10月至2014年5月期間擔任Red Sky Energy Limited非執行主席，該兩間公司均為澳洲上市公司。狄利思先生於建築行業擁有豐富經驗。彼畢業於阿德萊德大學，取得土木工程學士學位，並曾為特許專業工程師。彼為澳洲工程師學會及澳洲公司董事協會的資深會員。

李凱倫女士

現年59歲，自2008年8月起擔任本公司獨立非執行董事。彼為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法轄區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於1982年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。彼於加入本公司前，獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於2005年提前退休。

陳棋昌先生

現年68歲，自2010年1月起擔任本公司獨立非執行董事。陳先生現為東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)高級顧問、東亞銀行(中國)有限公司副董事長及陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗。陳先生於1965年加入東亞銀行，並分別於1996年及1997年獲委任為東亞銀行的執行董事及副行政總裁。彼在東亞銀行服務超過41年後，於2007年5月退休。陳先生為香港銀行學會資深會士、香港金融管理局程序覆檢委員會成員、結算及交收系統上訴審裁處成員、香港中文大學和聲書院院監會成員、中國銀聯國際業務專家委員會委員及陝西省人民政府國際高級經濟顧問。彼亦為香港上市公司中國電子集團控股有限公司、珠江船務企業(股份)有限公司、大昌行集團有限公司及香港食品投資控股有限公司的獨立非執行董事。

高級管理人員

李永基先生

現年62歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司副董事總經理，亦為瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司的董事。彼自1985年加入瑞安集團，並於建築業累積逾35年經驗。李先生現任香港建造商會理事會成員。彼持有土木工程理學士學位，並為特許土木工程師。

李志強先生

現年53歲，本公司財務部董事。彼於1991年加入瑞安集團，於會計、財務及公司秘書方面擁有逾30年經驗。彼持有萊斯特大學工商管理碩士學位，為英國特許公認會計師公會的資深會員，亦為香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。

王勝泉先生

現年54歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司執行董事。彼於2007年加入該公司，於物業發展及建築行業方面擁有逾30年經驗。彼名列中國國際經濟貿易仲裁委員會

的仲裁員名冊，並為香港國際仲裁中心認可調解員。彼持有香港城市大學仲裁及爭議解決學碩士學位，並為香港理工大學建築科技及管理學院院士。彼為英國特許建造學會及英國特許仲裁師學會的資深會員，亦為香港工程師學會會員。

吳逸漢先生

現年54歲，德基設計工程有限公司執行董事，專責於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼於1996年加入瑞安集團，並於建築業累積逾30年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

陳毅成先生

現年60歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼於1989年加入瑞安集團，並於建築業累積逾30年經驗。陳先生現任香港建造商會理事會成員及其建築小組副主席。彼持有麥克馬斯特大學土木工程碩士學位，為特許土木工程師。彼亦為香港工程師學會資深會員及香港地產行政師學會會員。

董事會 報告

董事會提呈截至2014年12月31日止年度的董事會報告以及集團的經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註43、44及45內。

業績及分派

集團截至2014年12月31日止年度的業績載列於綜合損益表。

董事不建議派發末期股息。

股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註30內。

儲備

集團儲備於年內的變動情況載於綜合股本權益變動表內。

於2014年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備(其中包括繳入盈餘)達港幣415,000,000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15內。

物業、廠房及設備

集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註16內。

董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生

蔡玉強先生

黃福霖先生

非執行董事：

黃勤道先生

曾國泰先生 (於2014年9月8日由獨立非執行董事調任為非執行董事)

黃月良先生 (於2014年9月1日離任)

獨立非執行董事：

狄利思先生

李凱倫女士

陳棋昌先生

根據本公司的公司細則第87(1)條，黃福霖先生、黃勤道先生及狄利思先生須於本公司即將在2015年5月29日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任。除黃勤道先生不膺選連任外，上述兩名董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

在股東週年大會上擬膺選的董事，概無與集團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。

董事及最高行政人員的權益

於2014年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事及最高行政人員於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉(按證券及期貨條例第XV部所界定者)載列如下：

(1) 於本公司股份的好倉

董事姓名	普通股數目				佔已發行股本的概約百分比
	個人權益	家族權益	其他權益	合計	
羅康瑞先生	–	312,000 (附註1)	234,381,000 (附註2)	234,693,000	48.44%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.11%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.01%

附註：

1. 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註2所述有關234,381,000股股份的權益。
2. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的234,381,000股股份當中，SOCL本身持有220,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有14,233,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc. (「Bosrich」)。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的其中一名受益人，HSBC International Trustee Limited(「滙豐信託」)則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、羅太太、滙豐信託及Bosrich均被視為擁有該等股份的權益。

(2) 本公司的購股權

根據本公司的購股權計劃，若干董事獲授可認購本公司股份的購股權，而董事於購股權的權益詳情載於下文「購股權」一節內。

除上文所披露者外，於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第352條規定而存置的登記冊的紀錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，本公司的董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃（「現有計劃」），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仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。現有計劃的詳情載於綜合財務報表附註35內。

年內，在現有計劃下並無授出任何購股權。本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

合資格參與人的姓名或類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於2014年 12月31日	尚未行使的 購股權的行使期限	行使 購股權的 平均收市 參考價 (附註2) 港幣
			於2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷 (附註1)			
董事										
蔡玉強先生 (附註3)	9.4.2009	7.63	250,000	-	-	(250,000)	-	-	9.10.2009至8.4.2014	-
	9.4.2009	7.63	380,000	-	-	-	-	380,000	9.4.2012至8.4.2019	-
	12.4.2010	12.22	250,000	-	-	-	-	250,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	700,000	12.4.2013至11.4.2020	-
	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	6,500,000	-	-	-	(6,500,000)	-	1.5.2015至27.7.2021	-
黃福霖先生 (附註3)	12.4.2010	12.22	200,000	-	-	-	-	200,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	700,000	-	-	-	-	700,000	12.4.2013至11.4.2020	-
	23.6.2011	10.90	250,000	-	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	6,500,000	-	-	-	(6,500,000)	-	1.5.2015至27.7.2021	-
黃勤道先生 (附註3)	12.4.2010	12.22	350,000	-	-	-	-	350,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	12.4.2010	12.22	1,050,000	-	-	-	-	1,050,000	12.4.2013至11.4.2020	-
	23.6.2011	10.90	400,000	-	-	-	-	400,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	10,800,000	-	-	-	(10,800,000)	-	1.5.2015至27.7.2021	-
小計			28,580,000	-	-	(250,000)	(23,800,000)	4,530,000		
僱員										
(合計)	9.4.2009	7.63	605,279	-	(234,053)	(371,226)	-	-	9.10.2009至8.4.2014	9.43
	12.4.2010	12.22	4,210,000	-	-	(480,000)	-	3,730,000	12.10.2010至11.4.2015	-
	13.5.2011	10.66	4,206,000	-	-	(666,000)	-	3,540,000	13.11.2011至12.5.2016	-
	23.6.2011	10.90	1,030,000	-	-	(250,000)	-	780,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	22,500,000	-	-	(1,250,000)	(13,250,000)	8,000,000	1.5.2015至27.7.2021	-
	26.11.2012	8.18	4,242,000	-	(184,000)	(444,000)	-	3,614,000	26.5.2013至25.11.2017	9.56
	14.6.2013	9.93	4,850,000	-	-	(430,000)	-	4,420,000	14.12.2013至13.6.2018	-
小計			41,643,279	-	(418,053)	(3,891,226)	(13,250,000)	24,084,000		
合計			70,223,279	-	(418,053)	(4,141,226)	(37,050,000)	28,614,000		

附註：

1. 誠如本公司於2014年6月30日刊發的公佈所披露，於2011年7月28日授出的購股權當中，涉及本公司合共37,050,000股股份而歸屬須視乎企業表現而定的購股權已於2014年6月30日被註銷。
2. 平均收市參考價指本公司股份於緊接年內各購股權行使日期前一天的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權而獲發行的股份數目計算得出加權平均數。
3. 蔡玉強先生、黃福霖先生及黃勤道先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
4. 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。有關已授出購股權的表現條件及歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註35內。

購買股份或債券的安排

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

主要股東的權益

除上文「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，於2014年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊的紀錄，於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的人士（本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外）載列如下：

股東姓名	身份	普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	101,700,374 (附註1及2)	20.99%
PAF II Ltd.	實益擁有人	24,401,973 (附註1及3)	5.03%

附註：

1. 所有權益均代表好倉。
2. 於該股東擁有的權益中，18,701,249股股份為以現金交收的衍生工具權益。
3. 於該股東擁有的權益中，767,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。

購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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企業管治報告內。

關連交易

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

(1) 就出售雅泉有限公司(「雅泉」)的股份權益委聘銷售代理服務

於2014年1月23日，本公司與V I Capital Management Limited(「ViCap」)訂立代理服務協議(「代理服務協議」)，據此，本公司委聘ViCap為其非獨家銷售代理，以物色瑞安中華匯地產有限公司(「瑞安中華匯」，為本公司的間接全資附屬公司)於雅泉所持股份權益的任何潛在買家並管理相關聯繫。雅泉為一合營企業，持有一項位於中華人民共和國(「中國」)成都市名為瑞安·城中匯的房地產項目，其當時由瑞安中華匯擁有51%的權益。根據代理服務協議，ViCap會按買家支付的交易總額收取1%的費用，就出售瑞安中華匯於雅泉的股份權益簽訂任何買賣協議時本公司應支付費用的20%，而餘下款項須於出售完成時支付。

ViCap由黃月良先生(當時為本公司非執行董事並因此屬本公司的關連人士)全資擁有，故訂立代理服務協議根據上市規則構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司在2014年1月23日刊發的公佈內。

誠如本公司於2014年1月23日刊發的同一份公佈內披露，瑞安中華匯與融曦香港投資管理有限公司(「首名買方」，為獨立第三方)於2014年1月23日訂立買賣協議(「雅泉首份買賣協議」)，當中瑞安中華匯同意按雅泉首份買賣協議的條款及條件向首名買方出售雅泉的43.53%股份權益，交易總額約港幣844,000,000元(「首次出售事項」)。按本公司於2014年6月26日進一步宣佈，由於首名買方未能達成雅泉首份買賣協議所規定的若干條件，故首次出售事項予以終止。

誠如本公司於2014年6月26日刊發的同一份公佈內披露，瑞安中華匯與輝順有限公司(「第二名買方」，為獨立第三方)於2014年6月26日訂立買賣協議，當中瑞安中華匯同意根據該協議的條款及條件向第二名買方出售雅泉的19%股份權益，交易總額約港幣378,000,000元(「第二次出售事項」)。

首次出售事項及第二次出售事項均透過ViCap(根據代理服務協議作為本公司的銷售代理)安排。按瑞安中華匯出售雅泉部份股份權益的最終交易金額計算，本公司向ViCap支付的費用約為港幣3,800,000元。

(2) 回購雅泉的49%股份權益

本公司於2014年2月24日宣佈，為符合雅泉首份買賣協議內的一項先決條件，瑞安中華匯根據彼於2011年6月17日與Perfectfit Limited(「PFL」)訂立的股東協議擬行使其權利，於悉數償還雅泉欠付PFL的股東貸款連應計利息後，向PFL回購雅泉的49%股份權益(「回購」)，代價為每股股份的面值1.00美元，即合共49.00美元。

雅泉就上市規則而言為本公司的附屬公司，而PFL乃雅泉的主要股東並因此屬本公司的關連人士，故回購根據上市規則構成本公司一項關連交易，有關詳情已載於本公司在2014年2月24日刊發的公佈及2014年3月12日刊發的通函內。

根據上市規則的規定，回購已於本公司在2014年3月28日舉行的股東特別大會上取得獨立股東的批准。回購其後於2014年4月1日完成。

(3) 出售銀達有限公司(「銀達」)及所附帶產生的期權轉讓

於2014年4月17日，建裕有限公司(「建裕」，為本公司的全資附屬公司，當時持有銀達64.7%的股份權益)、Needham Fortune Ltd.(「Needham」，當時持有銀達餘下35.3%的股份權益)及本公司與勝翔有限公司(「買方」，為獨立第三方)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議的條款及條件，建裕及Needham同意向買方出售其於銀達的全部股份權益並轉讓銀達欠付彼等的境外股東貸款(「出售事項」)，總代價為人民幣264,300,000元(當中人民幣171,100,000元須支付予建裕，而人民幣93,200,000元則須支付予Needham)。

銀達的主要資產為貴欣有限公司(「貴欣」)授出的期權，該期權附有權利，可根據於2012年9月21日所訂立的總目協議(「總目協議」，經銀達與貴欣於2014年4月17日進一步訂立的協議補充)的條款及條件向貴欣收購卓優有限公司(「卓優」，其間接擁有一項位於中國天津市武清區名為天津項目二期的房地產項目)的全部已發行股本。

Needham為本公司主要股東Penta Investment Advisers Limited(「Penta」)的聯繫人，故為本公司的關連人士，因此，就出售事項連同Needham訂立買賣協議根據上市規則構成本公司一項關連交易。

根據總目協議，集團控制卓優董事會的大部份成員，故卓優就上市規則而言為本公司的附屬公司，而貴欣乃卓優的主要股東並因此屬本公司的關連人士。由於出售事項涉及轉讓由貴欣授予的期權，按上市規則有關關連交易的規定，該期權會被當作已行使處理，故出售事項所附帶產生的期權轉讓根據上市規則亦構成本公司一項關連交易。

出售事項的詳情(包括所附帶產生的期權轉讓)已載於本公司在2014年4月17日刊發的公佈內。

出售事項已於2014年4月29日根據買賣協議的條款完成。

(4) 出售瑞安堅平有限公司(「瑞安堅平」)、德基(中國)有限公司(「德基(中國)」)及名景控股有限公司(「名景」)(統稱「該等目標公司」)

於2014年8月21日，集團訂立下列買賣協議(統稱「該等買賣協議」)：

- (a) Shui On Contractors Limited(「SOC」，為本公司的全資附屬公司)、本公司、華庭環球有限公司(「華庭」，為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的間接全資附屬公司)及瑞安房地產訂立買賣協議，當中(i)SOC同意向華庭出售其於瑞安堅平的全部股份權益及瑞安堅平欠付其的債項；及(ii)本公司同意向華庭出售瑞安堅平欠付其的債項(「瑞安堅平出售事項」)，總代價約為港幣120,600,000元(可予調整)，惟受買賣協議的條款及條件規限；
- (b) 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)、本公司、華基發展有限公司(「華基」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司)及瑞安房地產訂立買賣協議，當中德基同意向華基出售其於德基(中國)的全部股份權益及德基(中國)欠付其的債項(「德基(中國)出售事項」)，總代價約為港幣112,500,000元(可予調整)，惟受買賣協議的條款及條件規限；及
- (c) 本公司、華祥國際有限公司(「華祥」，為瑞安房地產的間接全資附屬公司，連同華庭及華基統稱「該等買方」)及瑞安房地產訂立買賣協議，當中本公司同意向華祥出售其於名景的全部股份權益及名景欠付其的債項(「名景出售事項」)，連同瑞安堅平出售事項及德基(中國)出售事項統稱「出售事項」，總代價約為港幣106,600,000元(可予調整)，惟受買賣協議的條款及條件規限。

該等目標公司透過其附屬公司主要於中國從事樓宇建築、裝修、裝修材料買賣及管理諮詢服務。

瑞安房地產為本公司主席及控股股東羅先生的聯繫人，因此，瑞安房地產及該等買方(均為瑞安房地產的附屬公司)為本公司的關連人士，訂立該等買賣協議及其項下擬進行的出售事項因而構成本公司的關連交易，有關詳情已載於本公司在2014年8月21日刊發的公佈及2014年9月25日刊發的通函內。根據上市規則的規定，該等買賣協議及其項下擬進行的出售事項已於本公司在2014年10月16日舉行的股東特別大會上取得獨立股東的批准。

根據該等買賣協議的條款，瑞安堅平出售事項、德基(中國)出售事項及名景出售事項已於2014年10月31日完成，經調整代價分別約為港幣129,500,000元、港幣118,600,000元及港幣106,700,000元。

(5) 收購易祺投資有限公司(「易祺」)10%的股份權益及附帶出售五峰有限公司(「五峰」)全部股份權益及於上海四季匯的物業

於2014年12月31日，翠明投資有限公司(「翠明」，為本公司的間接全資附屬公司)、Remparts Ltd.(「Remparts」)、Dignitary Limited(「Dignitary」，為本公司的間接全資附屬公司)、易祺(一間由翠明、HPL Leisure Holdings Pte Ltd及Remparts分別擁有70%、20%及10%權益的合營企業)及上海二十一世紀房地產有限公司(為易祺的間接全資附屬公司，其擁有一項位於中國上海市浦東區名為二十一世紀中心大廈的房地產項目)訂立買賣協議(「買賣協議」)，當中翠明同意向Remparts收購其於易祺的10%股份權益以及易祺欠付其的相關股東貸款連應計利息(「收購事項」)，總代價約為人民幣149,900,000元，惟受買賣協議的條款及條件規限。收購事項的代價部份將以現金(約人民幣10,100,000元)償付，部份則透過抵銷Remparts就集團(i)以代價約人民幣38,800,000元(可予調整)向Remparts出售Dignitary於五峰有限公司(「五峰」，擁有位於中國上海市黃浦區翠湖天地御苑十八號樓一個公寓單位及翠湖天地御苑十三號樓一個停車位)的全部股份權益連同五峰欠付Dignitary的股東貸款；及(ii)以代價人民幣101,000,000元向Remparts出售位於二十一世紀中心大廈的品牌居所上海四季匯兩個公寓單位及三個停車位(統稱「出售事項」)而應付集團的代價(合共約人民幣139,800,000元)以償付。

Remparts為本公司主要股東Penta的聯繫人，故為本公司的關連人士，因此，訂立買賣協議及其項下擬進行的交易(包括收購事項及出售事項)根據上市規則構成本公司的關連交易，有關詳情已載於本公司在2014年12月31日刊發的公佈內。根據上市規則的規定，本公司將召開股東特別大會，就買賣協議及其項下擬進行的交易尋求獨立股東的批准，相關通函將於適當時候寄發予股東。

持續關連交易

下列為集團所進行的交易，而該等交易根據上市規則第14A章構成本公司的非豁免持續關連交易並須於此報告中披露：

(1) 向瑞安房地產及其附屬公司(統稱「瑞安房地產集團」)提供建築服務

於2011年12月9日，SOC(為本公司的全資附屬公司)與瑞安房地產訂立新框架協議(「框架協議」)，就SOC及其附屬公司(統稱「SOC集團」，當時成員包括瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)及上海德建裝飾工程有限公司(「上海德建」))向瑞安房地產集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，為期三個財政年度至2014年12月31日止，以取代之前由瑞安房地產與瑞安建築於2006年6月4日訂立的框架協議(經於2008年12月15日訂立的補充協議補充)，而該舊框架協議已於2011年12月31日屆滿。

根據框架協議，截至2014年12月31日止三個財政年度各年，就SOC集團已向及會向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而於有關財政年度內獲確認為SOC集團的收益的每年最高總額分別不得超過人民幣970,000,000元、人民幣1,060,000,000元及人民幣1,250,000,000元。

由於瑞安房地產為本公司主席及控股股東羅先生的聯繫人，其為本公司的關連人士，故框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，有關詳情已載於瑞安房地產與本公司在2011年12月9日刊發的聯合公佈及本公司在2012年1月3日刊發的通函內。根據上市規則的規定，框架協議及其項下擬進行的交易已於本公司在2012年1月20日舉行的股東特別大會上取得獨立股東的批准。

截至2014年12月31日止年度，根據框架協議提供建築服務所支付或應付予SOC集團的金額約為人民幣469,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至2014年12月31日止年度的相關交易，並確認該等交易乃集團於日常及一般業務過程中按正常商務條款訂立，並根據框架協議的條款進行，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

誠如上文「關連交易」一節第(4)項中所述，向瑞安房地產集團出售瑞安堅平(瑞安建築的控股公司)及德基(中國)(上海德建的控股公司)於2014年10月31日完成，自此瑞安堅平及德基(中國)均不再為SOC的附屬公司，而該兩間公司的附屬公司(包括瑞安建築及上海德建)向瑞安房地產集團提供建築服務均不再受框架協議的條文所規管。

(2) 向富岸集團有限公司(「富岸」)及其附屬公司提供管理服務

於2008年4月28日，晴盛控股有限公司(「晴盛」，為本公司的全資附屬公司)、上海瑞安房地產發展有限公司(「上海瑞安房地產發展」，為瑞安房地產的全資附屬公司)、億達集團有限公司(「億達」)與富岸的若干附屬公司(統稱「大連集團」)訂立管理服務協議(「管理服務協議」)，據此，晴盛、上海瑞安房地產發展及億達同意就大連天地(「大連項目」)的發展及營運向大連集團提供管理服務，自2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期三年。於2010年12月28日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達與大連集團訂立協議(「續訂管理服務協議」)，將管理服務協議的期限延長三年至2013年12月31日止，並擴闊大連集團的定義以包括富岸的若干新增中國附屬公司。

於2012年10月29日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達與大連集團訂立協議(「重續管理服務協議」)，將管理服務協議(經續訂管理服務協議補充及修訂)的期限由2013年12月31日進一步延長至2014年12月31日止。

此外，根據重續管理服務協議，晴盛不再負責為大連項目提供項目及資產管理服務，但會為大連項目在質量及安全監控、市場推廣、項目用地的取得及招標方面提供支持及服務，並修訂向大連集團所收取的年度管理服務費，金額由佔大連項目年度總預算建築成本的1.5%修訂為1%。截至2014年12月31日止三個財政年度，晴盛每年所收取或會收取的經修訂管理服務費的年度上限分別為人民幣22,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣25,000,000元。

大連集團由本公司、瑞安房地產及億達分別實際持有22%、48%及30%的權益。本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，故大連集團各成員公司乃羅先生的聯繫人並因此屬本公司的關連人士。此外，鑒於羅先生於瑞安房地產的權益，上海瑞安房地產發展乃羅先生的聯繫人並因此屬本公司的關連人士。由於億達就上市規則而言為本公司一間附屬公司的主要股東的聯繫人，億達亦為本公司的關連人士。故此，晴盛按管理服務協議(經續訂管理服務協議及重續管理服務協議補充及修訂)(「經修訂管理服務協議」)向大連集團提供管理服務根據上市規則構成本公司的持續關連交易，有關詳情已載於瑞安房地產與本公司在2008年4月28日、2010年12月28日及2012年10月29日刊發的聯合公佈內。

大連集團於截至2014年12月31日止年度就晴盛按經修訂管理服務協議提供的管理服務應付的費用約為人民幣9,500,000元。獨立非執行董事已審閱截至2014年12月31日止年度的相關交易，並確認該項交易乃集團於日常及一般業務過程中按正常商務條款訂立，並根據經修訂管理服務協議的條款進行，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

根據經修訂管理服務協議的條款，在其期限於2014年12月31日屆滿後，應付予晴盛、上海瑞安房地產發展及億達的管理服務費的最終金額須按大連項目於經修訂管理服務協議由2008年1月1日至2014年12月31日止整段期間內的實際建築成本總額確定。由於大連項目於上述期間的實際建築成本總額少於總預算建築成本，晴盛於經修訂管理服務協議屆滿時須回撥大連集團應付其的服務費超額撥備約人民幣32,300,000元，而於作出此項調整後，晴盛根據經修訂管理服務協議就其向大連集團提供管理服務錄得已收或應收的服務費合共約人民幣58,600,000元。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「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」就本公司的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，該函件載有核數師對有關本公司在上文所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件副本送呈聯交所。

董事於競爭業務的權益

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

- (1) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。
- (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香港及中國從事(其中包括)房地產開發及投資、建築材料貿易及提供保養服務。
- (3) 蔡玉強先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。
- (4) 黃勤道先生為瑞安房地產的董事，而該公司透過其附屬公司主要於中國從事房地產開發及投資。
- (5) 曾國泰先生為中國新天地有限公司(為瑞安房地產的間接全資附屬公司)的董事。中國新天地有限公司透過其附屬公司主要於中國從事商業地產項目的投資、經營及管理。

由於本公司董事會乃獨立於上述公司的董事會，加上上述董事不能控制本公司的董事會，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。

董事於重大合約的權益

除上文「關連交易」及「持續關連交易」各節所述者外，於年結時或於年內任何時間，並無任何本公司董事在本公司或其任何附屬公司的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

退休福利計劃

集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註31內。

主要供應商及主要客戶

集團的前五大供應商佔集團年內購貨總額少於13%。

集團的前五大客戶佔集團年內營業總額約54%，而最大客戶香港特別行政區政府－香港房屋委員會佔集團營業額約22%。

本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，而瑞安房地產為集團第四大客戶，於截至2014年12月31日止年度佔集團營業總額約9%。除本文所披露者外，各董事、其聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於集團的前五大客戶中擁有實益權益。

捐款

集團於年內向商業團體及機構捐款約港幣2,900,000元。

優先購股權

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

足夠公眾持股量

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。

根據上市規則第13.22條所作出的披露

向聯屬公司提供財務資助及擔保

於2014年12月31日，集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣5,276,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	於2014年12月31日的結餘				
	實際權益 概約百分比	無抵押貸款		擔保 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
		免息及 無固定還款期 港幣百萬元	附息及 無固定還款期 港幣百萬元 (附註1)		
昶富有限公司	50%	130	-	-	130
雅泉有限公司	81%	-	1,727	416	2,143
南丫越捷有限公司	60%	17	-	-	17
易祺投資有限公司	70%	-	865	245	1,110
南京江南水泥有限公司	60%	150	-	-	150
富岸集團有限公司	28%	612	558	277	1,447
永立控股有限公司	50%	279	-	-	279
		1,188	3,150	938	5,276

上述聯屬公司於2014年12月31日的備考合併資產負債表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	12,432
流動資產	14,133
流動負債	(11,251)
流動資產淨值	2,882
非流動負債	(13,509)
非控股股東權益	(897)
股東資金	908

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註44及45內。

附註：

1. 集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
雅泉有限公司	固定利率13厘
易祺投資有限公司	香港銀行同業拆息加3.5厘
富岸集團有限公司	固定利率介乎5厘至6.16厘

2. 所有聯屬公司均入賬列為集團的合營企業或聯營公司。

核數師

於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，2015年3月26日

Deloitte. 德勤

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第90頁至第183頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014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，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事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》有關披露的規定編製及真實而公平地呈報綜合財務報表，並作出董事認為必要的內部控制，以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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照百慕達公司法第90條，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2014年12月31日的財務狀況及其截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》有關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年3月26日

* 僅供識別

綜合 損益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		6,102	7,952
應佔合營企業／聯營公司		3,985	4,460
		10,087	12,412
集團營業額			
集團營業額	7	6,102	7,952
其他收入及收益	8	152	260
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(484)	(2,641)
原料及消耗品		(847)	(831)
員工成本		(641)	(621)
折舊及攤銷費用		(15)	(37)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(4,341)	(3,871)
來自可供出售投資的股息收入		2	2
投資物業的公平值變動	15及27(b)	(63)	349
財務費用	9	(372)	(368)
出售合營企業權益的虧損	17	(7)	–
出售附屬公司的虧損	39	(11)	–
應佔合營企業損益	7	(707)	(426)
應佔聯營公司損益	7	(113)	(98)
除稅前虧損			
除稅前虧損		(1,345)	(330)
稅項	10	(14)	(542)
年度虧損			
(1,359)			
下列應佔：			
本公司持有人		(1,374)	(889)
非控股股東權益		15	17
(1,359)			
(872)			
每股虧損			
每股虧損	14		
基本		港幣(2.84)元	港幣(1.81)元
攤薄		港幣(2.84)元	港幣(1.81)元

綜合損益及其他 全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年度虧損	(1,359)	(872)
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	(3)	(27)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(28)	218
應佔合營企業匯兌差額	(33)	113
應佔聯營公司匯兌差額	(2)	15
應佔合營企業其他全面收益	13	–
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於出售附屬公司時	(32)	–
– 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項港幣200萬元(2013年：港幣400萬元))	(5)	(20)
不會重新分類至損益的項目：		
確認精算(虧損)收益	(38)	18
年度其他全面(支出)收益	(128)	317
年度全面支出總額	(1,487)	(555)
下列應佔全面(支出)收益總額：		
本公司持有人	(1,502)	(573)
非控股股東權益	15	18
	(1,487)	(555)

綜合財務

狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	15	2,087	2,096
物業、廠房及設備	16	40	57
合營企業權益	17	3,217	3,698
可供出售投資	18	55	71
聯營公司權益	19	311	416
會籍		1	1
應收貿易賬款	24	25	38
合營企業欠款	20	2,725	2,388
聯營公司欠款	21	854	865
		9,315	9,630
流動資產			
存貨	22	1	1
待售物業	23	554	843
發展中的待售物業	23	820	874
應收賬款、按金及預付款	24	1,632	1,545
在建工程客戶欠款	22	295	426
合營企業欠款	20	1,122	1,158
聯營公司欠款	21	555	498
關連公司欠款	25	15	196
撥回稅項		92	42
其他金融資產	24	–	127
受限制銀行存款	26	516	946
銀行結餘、存款及現金	24		
– 現金及現金等同項目		1,919	2,606
– 其他銀行結餘		–	150
		7,521	9,412
分類為待售資產	27	1,684	4,078
		9,205	13,490

	附註	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	1,830	2,538
已收銷售按金		466	346
欠在建工程客戶款項	22	294	397
欠合營企業款項	20	376	484
欠聯營公司款項	21	2	3
欠關連公司款項	25	287	201
欠附屬公司的非控股股東款項	25	3	3
應付稅項		192	216
須於一年內償還的銀行及其他貸款	29	6,268	6,892
		9,718	11,080
與分類為待售資產直接相關的負債	27	-	543
		9,718	11,623
流動(負債)資產淨值			
		(513)	1,867
總資產減流動負債			
		8,802	11,497
股本及儲備			
股本	30	484	484
儲備		7,349	8,840
本公司持有人應佔股本權益		7,833	9,324
非控股股東權益		37	67
		7,870	9,391
非流動負債			
銀行及其他貸款	29	372	1,313
界定退休福利計劃負債	31	140	104
遞延稅項負債	32	420	689
		932	2,106
		8,802	11,497

載於第90頁至第183頁的綜合財務報表已於2015年3月26日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

蔡玉強
副主席兼董事總經理

黃福霖
董事總經理兼財務總裁

綜合股本權益 變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價賬	匯兌儲備	撥入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股 股東權益	權益總額
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2014年1月1日	484	3,168	1,586	197	(3)	3,418	12	74	(27)	3	412	9,324	67	9,391
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-	-	(28)	-	(28)
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
應佔合營企業其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	13	-	13
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	-	-	(38)	-	(38)
出售附屬公司	-	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(32)	-	(32)
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,374)	-	-	-	-	-	(1,374)	15	(1,359)
年度全面(支出)收入總額	-	-	(89)	-	-	(1,374)	-	-	(38)	(3)	2	(1,502)	15	(1,487)
於行使購股權時發行股份	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	7	-	(8)	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-	(26)	(26)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)
於2014年12月31日	484	3,172	1,497	197	(3)	2,063	-	74	(65)	-	414	7,833	37	7,870

	本公司持有人應佔													
	股本	股份溢價	匯兌儲備	撥入盈餘 (附註a)	商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	投資 重估儲備	其他儲備 (附註b)	合計	非控股 股東權益	權益總額
	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2013年1月1日	492	3,232	1,241	197	(3)	4,535	11	96	(45)	30	432	10,218	70	10,288
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
海外業務財務報表換算後所產生的 匯兌差額	-	-	217	-	-	-	-	-	-	-	-	217	1	218
應佔合營企業的匯兌差額	-	-	113	-	-	-	-	-	-	-	-	113	-	113
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	18	-	-	18	-	18
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)	-	(20)
年度虧損	-	-	-	-	-	(889)	-	-	-	-	-	(889)	17	(872)
年度全面收益(支出)總額	-	-	345	-	-	(889)	-	-	18	(27)	(20)	(573)	18	(555)
於行使購股權時發行股份	2	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14
股份購回(附註30)	(10)	(80)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90)	-	(90)
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
繳納一間附屬公司註冊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-	2
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	4	-	-	-	20	-	(24)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-
確認以供分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	(247)	-	-	-	-	-	(247)	-	(247)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	(19)
於2013年12月31日	484	3,168	1,586	197	(3)	3,418	12	74	(27)	3	412	9,324	67	9,391

附註：

- (a) 集團的撥入盈餘，代表本公司股份於1997年上市之前集團重組時被收購的附屬公司股份的面值與為收購而發行的本公司股份的面值的差額。
- (b) 集團的其他儲備主要包括(i)於以往年度確認的港幣2.31億元(2013年：港幣2.31億元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產有限公司時產生；(ii)港幣1.02億元(2013年：港幣1.02億元)的數額，乃指截至2008年12月31日止年度集團應佔拉法基瑞安水泥有限公司就四川地震損失以捐款方式已確認的賠償；(iii)港幣2,000萬元(2013年：港幣2,100萬元)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(iv)港幣2,200萬元(2013年：港幣3,200萬元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

綜合現金

流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前虧損	(1,345)	(330)
調整：		
就合營企業權益撥備的耗蝕減值	-	14
其他應收賬款耗蝕減值	-	15
可供出售投資耗蝕減值	13	-
出售附屬公司的虧損	11	-
出售合營企業權益的虧損	7	-
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(9)	42
應佔合營企業損益	707	426
應佔聯營公司損益	113	98
利息收入	(114)	(110)
財務費用	372	368
向合營企業／聯營公司提供貸款的推算利息收入	-	(30)
來自可供出售投資的股息收入	(2)	(2)
投資物業的公平值變動	63	(349)
物業、廠房及設備的折舊	15	36
預付土地租賃款的攤銷	-	1
透過出售附屬公司出售物業存貨的收益	-	(200)
聯營公司／合營企業收入的未變現影響	(1)	(11)
股權支付費用	8	2
就界定退休福利計劃確認的開支	19	19
流動資金變動前的經營現金流量	(143)	(11)
存貨減少	-	29
待售物業減少	285	1,165
發展中的待售物業減少	38	218
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(299)	121
在建工程客戶欠款減少(增加)	69	(103)
關連公司欠款(增加)減少	(42)	112
聯營公司欠款增加	(98)	(50)
合營企業欠款增加	(137)	(239)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(110)	10
就待售物業已收銷售按金減少	(49)	(760)
其他銀行結餘減少(附註24)	150	46
欠在建工程客戶款項增加	95	46
欠合營企業款項(減少)增加	(101)	379
欠關連公司款項減少	(15)	-
欠聯營公司款項增加	-	2
欠附屬公司的非控股股東款項減少	-	(2)
界定退休福利計劃供款	(21)	(9)
經營(使用)產生的現金	(378)	954
已繳納香港利得稅	(15)	(21)
退回香港利得稅	1	-
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(332)	(178)
經營活動(使用)產生的現金淨額	(724)	755

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
投資活動		
於合營企業的投資	–	(59)
墊付合營企業	(976)	(811)
自一間合營企業的還款	84	–
物業、廠房及設備增加	(18)	(26)
支付投資物業的建築成本	(38)	(128)
自合營企業所得的股息	–	149
已收利息	48	100
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	25	12
自可供出售投資所得的股息	2	2
出售一間分類為待售的附屬公司的所得款項淨額(附註)	1,344	–
出售附屬公司的所得款項淨額(附註39(b))	173	9
透過出售附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額	–	817
出售一間合營企業的所得款項淨額	216	–
透過收購附屬公司收購物業存貨及其他資產及負債	(117)	(79)
收購一間附屬公司	–	(2)
就出售分類為待售的投資物業的已收銷售按金	1,008	–
就可供出售投資供股的付款	–	(14)
出售(收購)其他金融資產的所得款項	127	(127)
存放受限制銀行存款	(621)	(232)
退回受限制銀行存款	1,051	500
投資活動產生的現金淨額	2,308	111

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
融資活動		
新增銀行及其他貸款	3,148	2,050
關連公司的貸款	60	200
償還關連公司款項	(60)	(62)
發行股份已收的所得款項淨額	3	14
購回股份	-	(90)
償還銀行貸款	(5,028)	(1,643)
已付利息	(305)	(307)
已付其他借貸成本	(67)	(62)
非控股股東權益的現金注資	-	4
已派股息	-	(247)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(13)	(19)
融資活動使用的現金淨額	(2,262)	(162)
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(678)	704
年初的現金及現金等同項目	2,607	1,854
外幣匯率變動的影響	(10)	49
年末的現金及現金等同項目	1,919	2,607
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,919	2,606
計入分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金(附註27)	-	1
	1,919	2,607

附註：

年內，集團透過出售一間附屬公司的80%權益出售一個房地產項目的80%權益，其資產及負債於集團2013年12月31日的綜合財務狀況表分別入賬列作「分類為待售資產」及「與分類為待售資產相關的負債」(附註27(a))。因此，由此產生的現金流入淨額約港幣13.44億元已計入投資活動產生的現金流量而非經營活動，原因是該出售乃透過出售附屬公司而進行。

綜合財務報表

附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，與本公司的功能貨幣相同。

於2014年12月31日，集團錄得流動負債淨值港幣5.13億元。流動負債中包括合共港幣11.88億元的長期銀行貸款（到期日超過一年），於2014年12月31日被重新分類為流動負債，原因為此等銀行貸款融資協議訂明的若干財務契諾遭違反。於報告期末後，除一筆港幣2.31億元銀行貸款外，集團已從港幣9.57億元貸款的所有貸款方取得同意，豁免相關財務契諾，且不會要求即時償還此等貸款。根據原來償還條款，該等港幣9.57億元銀行貸款將於2015年後到期償還。儘管如此，根據適用會計準則，仍然需要於2014年12月31日將此等港幣9.57億元的長期銀行貸款於會計上重新分類為流動負債，原因為相關銀行豁免於報告期末後取得。因此，在集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表中，已記入港幣5.13億元的流動負債淨值，而非港幣4.44億元的流動資產淨值。

本公司董事相信，此等貸款融資將繼續可供集團使用，且於報告期末起未來12個月內將繼續生效。經計及報告期末後的內部產生資金、備用銀行融資以及報告期末後出售集團房地產及水泥業務的所得款項總額後，本公司董事認為，集團將能夠履行其於報告期末起計最少未來12個月內到期的財務責任，因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

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2014年1月1日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費

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

3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響

集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2012年至2014年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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之間的資產出售或貢獻 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計法 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ⁴
香港會計準則第1號	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	釐清折舊及攤銷的可接受方法 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號(修訂本)	界定退休福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ³

¹ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，附帶有限例外情況

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號的最終版本於2014年頒佈，當中包括(a)金融資產分類及計量；(b)耗蝕評估及計量；及(c)對沖會計處理之新規定。

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

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

3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響(續)

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

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

香港財務報告準則第15號引入確認收益的5個步驟：

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

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

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

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

4. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例(第32章)規定的適用披露事項。

編製基準

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

4. 主要會計政策(續)

編製基準(續)

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

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

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

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

合併基準

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

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

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

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

集團內公司間的所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

於附屬公司的非控股股東權益與集團的股本權益分開呈列。

分配全面收益總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收益及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。於2010年1月1日之前，非控股股東權益虧損超出非控股股東權益於附屬公司股本權益的差額乃分配至集團權益，惟倘非控股股東權益承擔具約束性責任並可作出額外投資以補償有關虧損除外。

4. 主要會計政策(續)

業務合併

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

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債按公平值確認，惟下列者除外：

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

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

屬於擁有權權益並於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體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。

於聯營公司及合營企業的投資

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司及合營企業的投資(續)

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

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

收購成本超出於收購日期集團應佔該聯營公司或合營企業可識別資產及負債的公平淨值的差額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，而不會獨立作耗蝕測試。反之，投資的所有賬面值會作為單一項資產進行耗蝕測試。任何已確認的耗蝕減值不會分配至構成於聯營公司或合營企業的投資賬面值一部份的任何資產(包括商譽)。任何耗蝕減值撥回會以有關投資的可收回金額其後增幅為限而予以確認。

集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出收購成本的差額在重新評估後即時確認為損益。於釐定投資者於收購投資期間應佔聯營公司或合營企業損益時，因收購聯營公司或合營企業(採用權益法作會計處理)所產生的收購折讓會撥作收入。

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

於共同經營的投資

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

4. 主要會計政策(續)

於共同經營的投資(續)

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

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

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

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

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

待售非流動資產

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

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

收入確認

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

銷售物業

於日常業務過程中銷售物業的收入於交付物業並符合下列全部條件時確認：

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

於此階段前自買方收取的款項乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

其他

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

經營租賃的租金收入於相關租賃期內以直線基準確認。

倘集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

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

服務收入於提供服務時確認。

建築及樓宇保養合約

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

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

倘合約總成本將高於合約總收入，則預期虧損即時確認為開支。

4. 主要會計政策(續)

建築及樓宇保養合約(續)

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

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(包括在建或發展中而日後作為投資物業的物業)。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。

當有證據顯示給予另一方的經營租賃開始時，物業存貨則轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期的差額於損益賬確認。

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

物業、廠房及設備

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

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

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

會籍

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

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

4. 主要會計政策(續)

會籍(續)

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

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減除所有估計完成成本及出售的必需成本。

待售物業

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

發展中的待售物業

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

借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間於綜合損益表確認。

資產耗蝕(不包括商譽、可無限期使用的會籍及金融資產)

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

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

4. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

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

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

租賃

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

集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線基準於綜合損益表內確認。

集團作為承租人

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

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的匯率以其功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟環境的貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

退休福利成本

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

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

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

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

金融工具

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

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

金融資產

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

實際利率法

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

債務工具收入按實際利率基準確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

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

可供出售投資

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

金融資產耗蝕

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

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

就所有其他金融資產而言，耗蝕的客觀跡象可能包括：

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產耗蝕(續)

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

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

金融負債與股本權益

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

股本工具

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

實際利率法

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

利息費用按實際利率基準確認。

借貸

銀行及其他借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他金融負債

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

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

財務擔保合約

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

終止確認

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

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

股權支付交易

授予僱員的購股權

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

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

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

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

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

以下就主要估計及假設作出討論，而有關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。

建築合約

集團根據管理層就項目總成果及建築工程完成百分比的估計，確認建築合約的合約收入及溢利。儘管管理層根據合約的進展程度，審閱及修訂建築合約的合約收入及成本估計，有關合約總收入及成本的實際結果或會高於或低於估計值，這將會影響已確認的收入及溢利。

投資物業

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估計的估值方法。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。

釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

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

其他資產耗蝕

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

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

其他資產耗蝕(續)

誠如附註24(b)所披露，於2014年12月31日，當物業的法定業權預期於自報告期末起未來十二個月內轉移至買家，應收賬款港幣4.11億元(2013年：港幣4.00億元)預期將予償還。於釐定有關應收賬款的可收回金額時，管理層已作出判斷，以估計可收回的時間及未來現金流量，並釐定於報告期末毋須耗蝕。倘實際可收回金額或可收回的時間有別於預期，則可能產生耗蝕減值。

合營企業權益耗蝕

集團於報告期末均會審閱其於合營企業權益的賬面值，以確定有關投資有否出現耗蝕減值跡象。如有耗蝕跡象，投資(包括商譽)的全部賬面值將根據香港會計準則第36號「資產耗蝕」作為單一資產，透過比較可收回金額與賬面值進行耗蝕測試。可收回金額為使用價值與公平值減出售成本之較高者。特別是就集團於拉法基瑞安水泥有限公司的45%權益而言，其已釐定可收回金額為使用價值，而集團已估計其應佔合營企業預期將產生的未來現金流量經貼現至現值。於耗蝕評估後，集團認為毋須確認任何耗蝕。倘實際可收回金額或可收回的時間有別於預期，則可能須確認耗蝕減值。

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，認為集團有港幣20.87億元(2013年：港幣20.96億元)投資物業乃持作賺取租金收入並且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，該等按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

本公司董事認為，集團其餘公平值為港幣12.97億元(2013年：港幣25.67億元)的投資物業按以通過銷售收回的業務模式持有。因此，投資物業分類為待售資產(附註27)，而與該等投資物業相關的遞延稅項以通過銷售收回全部賬面值的稅務結果為基準計量。

財務擔保合約

誠如附註40所披露，於2014年12月31日，集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣19.26億元(2013年：港幣14.25億元)。於釐定應否就集團財務擔保合約確認撥備時，本公司董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。本公司董事認為財務擔保合約導致資源流出的可能性不大，故並無於綜合財務狀況表確認撥備。倘實際結果有別於預期，虧損撥備將於綜合財務報表內確認。

6. 金融工具

財務風險管理目標及政策

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

金融工具類別

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	55	71
持至到期投資	—	127
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	9,336	10,371
金融負債		
攤銷成本	8,261	10,820

(a) 市場風險

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

(i) 利率風險

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

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

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，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(2013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(2013年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2014年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣6,300萬元(2013年：港幣8,500萬元)。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 外幣風險

集團大部份金融資產及金融負債均以港幣或人民幣計值(與相關集團實體的功能貨幣一致)。集團有若干銀行結餘及現金、與共同合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
資產		
人民幣	–	127
美元	135	97
港幣	22	85
負債		
人民幣	190	191
美元	427	388
港幣	992	800

外幣敏感度

集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有以美元計值的資產及負債。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2013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%(2013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，對除稅前虧損的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%(2013年：7%)時，則會對虧損造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

虧損減少(增加)	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
人民幣	(13)	(4)
美元	9	7
港幣	(68)	(50)

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

集團透過其可供出售投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升／下降20%(2013年：20%)，集團於2014年12月31日的儲備會增加／減少約港幣1,100萬元(2013年：港幣1,400萬元)，倘下降被視為耗蝕減值，則將會在損益確認。

(b) 信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值，及有關集團所發出財務擔保的或然負債於附註40中披露的金額。為減低信貸風險，集團已釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，集團於各報告期末均會審閱各個別貿易債項的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出適當耗蝕減值。就此而言，本公司董事認為，信貸風險已大為減低。

集團就合營企業、聯營公司欠款及應收貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於2014年12月31日，合營企業欠款總額的48%(2013年：44%)及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的26%(2013年：26%)分別為單一合營企業及一名交易對手欠款。聯營公司欠款僅為於一間聯營公司應收賬款。於2014年12月31日，其他應收賬款港幣4.11億元(2013年：港幣4.00億元)為該交易對手欠款及本公司就該交易對手作出擔保港幣6.87億元(2013年：港幣6.89億元)。為減低信貸風險，集團已制訂政策監控該交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等債務。集團亦會審閱有關債務的可收回金額及交易對手於各報告期末拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。除上述者外，集團並無其他重大信貸集中風險，有關風險分散於多名交易對手及客戶。

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

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

(c) 資本風險

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

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

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(c) 資本風險(續)

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

(d) 流動資金風險

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

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

	加權平均 實際年利率	應要求償還或 少於三個月 (附註2)	三個月至一年	一年至兩年	兩年至三年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2014年12月31日							
銀行存款	0.29%	225	-	-	-	225	225
貿易及其他應付賬款	-	(1,200)	(373)	(48)	-	(1,621)	(1,621)
銀行及其他借貸							
— 浮動利率	3.84%	(2,706)	(3,467)	(142)	(72)	(6,387)	(6,288)
— 固定利率	13.16%	-	(222)	(18)	(175)	(415)	(352)
		(3,681)	(4,062)	(208)	(247)	(8,198)	(8,036)
財務擔保合約(附註1)	-	(125)	(1,071)	(141)	(589)	(1,926)	-
於2013年12月31日							
銀行存款	2.21%	853	-	-	-	853	849
貿易及其他應付賬款	-	(2,071)	(490)	(54)	-	(2,615)	(2,615)
銀行及其他借貸							
— 浮動利率	3.71%	(2,658)	(4,402)	(1,333)	-	(8,393)	(8,205)
		(3,876)	(4,892)	(1,387)	-	(10,155)	(9,971)
財務擔保合約(附註1)	-	(140)	(829)	(280)	(176)	(1,425)	-

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

附註：

1. 集團已於報告期末向若干人士提供財務擔保(附註40)。倘若相關人士未能履行該等信貸責任，則集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為有關人士會就該等擔保向集團提出申索。
2. 於2014年12月31日的銀行借貸港幣11.88億元在以上到期日分析計入「應要求償還或少於三個月」的時間範圍內，惟彼等根據有關信貸協議訂明的原訂還款時間表，歸屬於到期日自2014年12月31日起計超過一年的長期銀行借貸，其因違反該等銀行借貸的融資協議所訂明的若干財務契諾而於2014年12月31日重新分類為流動負債。於報告期末後，除一筆港幣2.31億元銀行貸款外，集團已就港幣9.57億元貸款獲得所有銀行的豁免，以豁免有關財務契諾並不會要求即時償還此等貸款，因此，該等銀行借貸將按照原訂還款條款到期及償還。按此基準，以上分析中「按浮動利率計息的銀行及其他借貸」的利息及本金到期狀況如下：

	加權平均 實際年利率	應要求償還或 少於三個月	三個月至一年	一年至兩年	兩年至三年	未貼現現金 流量總額	賬面值
	%	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2014年12月31日							
銀行及其他借貸							
- 浮動利率	3.84%	(1,757)	(3,504)	(1,121)	(72)	(6,454)	(6,288)

(e) 金融工具的公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下方法釐定：

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

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於綜合財務狀況表確認的公平值計量

於2014年12月31日及2013年12月31日，集團唯一於初次確認後按公平值計量的金融工具為可供出售投資，而其公平值分類為公平值計量第一階層，從香港聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得。

7. 營業額及分部資料

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

就管理層匯報而言，集團現時按業務性質分為四個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 房地產 — 供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程 — 建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 透過拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）經營的水泥業務
4. 其他業務 — 創業基金投資、並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務及其他

7. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報的分部收入及分部損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2014年12月31日止年度

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入					
銷售收入	400	2	–	18	420
租金收入	40	–	–	–	40
來自提供服務的收入	43	11	–	2	56
建築合約收入	–	5,586	–	–	5,586
來自外界客戶的收入	483	5,599	–	20	6,102
集團內部收入	–	21	–	–	21
應佔合營企業／聯營公司收入	483	5,620	–	20	6,123
	571	1	3,345	68	3,985
分部收入總額	1,054	5,621	3,345	88	10,108
集團內部收入是以共同協定的價格收取。					
須予呈報分部損益	(710)	125	(311)	(32)	(928)
分部損益已計入(扣除)下列各項：					
折舊及攤銷	(7)	(5)	–	(1)	(13)
利息收入	97	4	6	1	108
來自可供出售投資的股息收入	2	–	–	–	2
投資物業的公平值變動	(63)	–	–	–	(63)
出售合營企業權益的虧損	(7)	–	–	–	(7)
出售附屬公司的(虧損)收益	(20)	9	–	–	(11)
出售待售投資物業的虧損	(67)	–	–	–	(67)
應佔合營企業損益					
房地產開發	(358)	–	–	–	(358)
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	–	–	(325)	–	(325)
貴州水泥業務	–	–	–	4	4
創業基金投資	–	–	–	(28)	(28)
					(707)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(113)	–	–	–	(113)

7. 營業額及分部資料(續)

(a) 須予呈報分部收入及分部損益(續)

截至2013年12月31日止年度

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入					
銷售收入	2,983	75	–	18	3,076
租金收入	44	–	–	–	44
來自提供服務的收入	77	25	–	1	103
建築合約收入	–	4,729	–	–	4,729
來自外界客戶的收入	3,104	4,829	–	19	7,952
集團內部收入	–	109	–	–	109
	3,104	4,938	–	19	8,061
應佔合營企業／聯營公司收入	950	14	3,416	80	4,460
分部收入總額	4,054	4,952	3,416	99	12,521
集團內部收入是以共同協定的價格收取。					
須予呈報分部損益	447	120	(286)	(135)	146
分部損益已計入(扣除)下列各項：					
折舊及攤銷	(29)	(5)	–	(2)	(36)
利息收入	93	5	6	2	106
向合營企業／聯營公司 提供貸款的推算利息收入	30	–	–	–	30
來自可供出售投資的股息收入	2	–	–	–	2
投資物業的公平值變動	349	–	–	–	349
出售租賃土地及相關資產的虧損	–	–	–	(47)	(47)
合營企業權益的的耗蝕減值	–	–	–	(14)	(14)
應佔合營企業損益					
房地產開發	(42)	–	–	–	(42)
透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務	–	–	(300)	–	(300)
貴州水泥業務	–	–	–	11	11
創業基金投資	–	–	–	(88)	(88)
推算利息費用	(7)	–	–	–	(7)
					(426)
應佔聯營公司損益					
房地產開發	(75)	–	–	–	(75)
推算利息費用	(23)	–	–	–	(23)
					(98)

7. 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2014年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	12,806	2,028	3,177	1,675	19,686
須予呈報分部負債	2,562	1,686	–	974	5,222

於2013年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	15,631	3,205	3,620	2,355	24,811
須予呈報分部負債	3,832	2,600	–	1,054	7,486

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	截至12月31日止年度	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	10,108	12,521
集團內部收入的對銷	(21)	(109)
應佔合營企業／聯營公司收入的對銷	(3,985)	(4,460)
綜合營業額	6,102	7,952

7. 營業額及分部資料(續)

(c) 須予呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬(續)

	截至12月31日止年度	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部損益	(928)	146
不予分類其他收入	6	4
財務費用	(372)	(368)
其他不予分類公司支出	(51)	(112)
綜合除稅前虧損	(1,345)	(330)

	於12月31日	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	19,686	24,811
集團內部應收款項的對銷	(1,258)	(1,733)
其他不予分類資產	92	42
綜合總資產	18,520	23,120

	於12月31日	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	5,222	7,486
集團內部應付款項的對銷	(1,258)	(1,733)
不予分類負債		
— 銀行及其他貸款	5,934	6,967
— 稅項及其他	752	1,009
綜合總負債	10,650	13,729

7. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於2014年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	263	2	3,147	116	3,528
資本開支	40	7	-	-	47
稅項支出	(17)	29	-	2	14

於2013年12月31日

	房地產 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	透過拉法基 瑞安水泥 經營的 水泥業務 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
合營企業及聯營公司權益	487	(13)	3,501	139	4,114
資本開支	143	10	-	-	153
稅項支出	510	27	-	5	542

(e) 地域資料

集團在兩個主要地域－香港及中國(不包括香港)營業。

集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
香港	3,715	3,017	18	17
中國(不包括香港)	2,387	4,935	2,110	2,137
	6,102	7,952	2,128	2,154

* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家／城市而作出分類。

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

7. 營業額及分部資料(續)

(f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣55.99億元(2013年：港幣48.29億元)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13.32億元及港幣9.81億元(2013年：來自集團最大及第二大客戶分別為港幣10.15億元及港幣8.78億元)，其佔集團總營業額超過10%。

8. 其他收入及收益

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入內：		
利息收入	114	110
向合營企業／聯營公司提供貸款的推算利息收入	—	30

9. 財務費用

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
須於五年內全部償還的銀行貸款、透支及其他貸款的利息	305	376
其他借貸成本	67	62
減：已資本化至發展中物業的金額	—	(70)
	372	368

10. 稅項

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	16	19
中國企業所得稅	133	137
中國土地增值稅	131	126
	280	282
遞延稅項(附註32)	(266)	260
	14	542

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2013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%(2013年：25%)計算。

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

遞延稅項詳情載於附註32內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前虧損對賬如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
除稅前虧損	(1,345)	(330)
按香港利得稅稅率16.5%(2013年：16.5%)計算的稅項	(222)	(54)
應佔合營企業損益的影響	117	70
應佔聯營公司損益的影響	19	16
其他司法權區業務的不同稅率影響	(30)	27
中國土地增值稅	17	126
中國土地增值稅的稅務影響	(3)	(21)
不可用作扣稅開支的稅務影響	140	145
不用課稅收入的稅務影響	(63)	(124)
未確認稅務虧損的稅務影響	39	48
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(6)	-
重估投資物業相關的額外遞延稅項	-	317
上年即期稅項撥備不足(過度撥備)	1	(11)
其他	5	3
年內稅項支出	14	542

11. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

董事與行政總裁

已付或應付九位(2013年：九位)董事的各自酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	表現花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 (附註g) 港幣千元	2014年 合計 港幣千元	2013年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10	10
蔡玉強先生	(a)	10	4,741	-	627	(1,175)	4,203	5,714
黃福霖先生	(b)	10	4,441	-	580	(1,178)	3,853	5,328
黃月良先生	(c)	280	-	-	-	-	280	405
黃勤道先生	(d)	250	-	-	-	(1,962)	(1,712)	6,054
曾國泰先生	(e)	380	-	-	-	-	380	410
狄利思先生	(f)	430	-	-	-	-	430	420
李凱倫女士	(f)	434	-	-	-	-	434	425
陳棋昌先生	(f)	571	-	-	-	-	571	560
合計		2,375	9,182	-	1,207	(4,315)	8,449	19,326
2013年		2,380	11,370	9,868	723	(5,015)	19,326	

附註：

- (a) 蔡玉強先生除任副主席外，自2013年7月1日起亦兼任董事總經理。
- (b) 黃福霖先生除任財務總裁外，自2013年7月1日起亦兼任董事總經理。
- (c) 黃月良先生在其服務合約於2014年8月31日屆滿後不膺選連任非執行董事。
- (d) 黃勤道先生自2013年7月1日起不再擔任董事總經理兼行政總裁，並於同日重獲指派為非執行董事。
- (e) 曾國泰先生自2014年9月8日起由獨立非執行董事重調任非執行董事。
- (f) 獨立非執行董事。
- (g) 該金額包括因本年度已註銷若干購股權而作出的貸方調整。截至2013年12月31日止年度的金額包括因修訂過往年度所授出若干購股權的歸屬可能性而作出的貸方調整。
- (h) 截至2014年及2013年12月31日止年度，概無主要行政人員或董事放棄任何酬金。

11. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

董事與行政總裁(續)

在集團五位酬金最高的僱員中，兩位(2013年：三位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下三位(2013年：兩位)酬金最高的僱員酬金如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	12	10
退休福利計劃供款	1	–
股權支付	1	–
	14	10

酬金乃介乎以下範圍：

	2014年 僱員人數	2013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
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	1	–
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	1

12. 年度虧損

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年度虧損已扣除(計入)下列各項：		
銷售成本(附註)：		
建築成本	5,334	4,508
出售物業成本	341	2,692
出售貨物成本	15	78
提供服務成本	60	71
由投資物業產生的直接租賃費用	51	41
	5,801	7,390
折舊及攤銷：		
預付租賃款	–	1
物業、廠房及設備	15	38
減：已資本化金額	–	(2)
	15	37
員工成本(包括董事酬金)(附註)：		
薪金、花紅及津貼	596	595
退休福利成本	37	34
股權支付費用	8	2
減：已資本化金額	–	(10)
	641	621
投資物業租金總收入	(40)	(44)
減：直接租賃費用(附註)	51	41
租金淨支出(收入)	11	(3)
核數師酬金	5	5
承租物業的經營租賃款	20	17
就合營企業權益撥備的耗蝕減值	–	14
出售物業、廠房及設備與租賃土地的(收益)虧損	(9)	42

附註：銷售成本包括員工成本及直接租賃費用相關款項港幣5.16億元(2013年：港幣4.48億元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

13. 股息

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
截至2013年12月31日止年度的末期股息：零 (2013年：就2012年度每股港幣0.50元)	-	247

董事會不建議派付截至2014年12月31日止年度的末期股息。

14. 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：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
虧損：		
用以計算每股基本及攤薄後虧損的虧損	(1,374)	(889)
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本虧損的普通股的加權平均數	484	491
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	484	491

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。

15. 投資物業

	已竣工投資物業 港幣百萬元	在建投資物業 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值			
於2013年1月1日	2,510	1,555	4,065
匯兌調整	83	38	121
添置	15	113	128
已確認公平值增加	338	11	349
於竣工時重新分類	1,314	(1,314)	-
重新分類為待售資產	(2,164)	(403)	(2,567)
於2013年12月31日	2,096	-	2,096
匯兌調整	(7)	-	(7)
添置	31	-	31
已確認公平值減少	(33)	-	(33)
於2014年12月31日	2,087	-	2,087

該等投資物業位於中國並以中期租賃持有。

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

集團投資物業於2014年12月31日及2013年12月31日的公平值根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日進行的估值而達致，該估值師與集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

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

就在建投資物業而言，有關估值乃假設投資物業將按開發方案及已獲得的該方案相關批准完成而達致。有關估值所使用的主要資料包括已竣工投資物業的市值，而市值乃採用將物業收入淨額資本化的方法，並計及現行市場水平進行估計。估值亦已計及各項成本，包括就完成發展項目所需動用的建築成本、或然成本、財務費用及專業費用，以及發展商的溢利，其反映物業發展於估值日的餘下相關風險以及發展商建成物業所需的收益，而收益乃由估值師根據其對近期土地交易及相關地點同類竣工物業的市值進行的分析釐定。

15. 投資物業(續)

於截至2013年12月31日止年度，集團若干投資物業在達成相關分類條件時重新分類為待售資產(附註27)。

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

投資物業公平值計量採用的主要參數以及2014年12月31日及2013年12月31日公平值等級相關的資料如下：

已竣工投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業1—瀋陽項目 一期零售部份	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6.5%(2013年：7.5%)	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1的公平值大幅增加，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80元至179元(2013年：人民幣78元至174元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租微增將導致物業1的公平值大幅增加，反之亦然
物業2—重慶 創匯•首座零售 部份	第三階層	收入資本化法 主要參數： (1) 資本化比率；及 (2) 每月市租	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%(2013年：6.0%)	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的公平值大幅增加，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132元至264元(2013年：人民幣133元至265元)	每月市租越高，公平值越高	所採用每月市租微增將導致物業2的公平值大幅增加，反之亦然
分類為待售 資產的投資物業	公平值等級	估值方法與主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係	敏感度
物業3—上海翠湖 天地御苑十八號 樓	第三階層	比較法 主要參數： 單位市值	經計及時間、位置及可資比較物業與物業的臨街道路及面積等個別因素，按建築面積計算的單位市值為每平方米人民幣103,000元(2013年：人民幣106,063元)	單位市值越高，公平值越高	所採用單位市值大幅上升將導致公平值大幅增加，反之亦然

16. 物業、廠房及設備

	位於 中國其他地區 的物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按成本值					
於2013年1月1日	62	7	31	96	196
添置	9	–	4	13	26
收購一間附屬公司	–	5	4	1	10
出售	(56)	–	(2)	(7)	(65)
匯兌調整	2	–	–	1	3
於2013年12月31日	17	12	37	104	170
添置	–	–	7	11	18
出售	(16)	–	(5)	(15)	(36)
出售附屬公司	–	(4)	(2)	(4)	(10)
於2014年12月31日	1	8	37	96	142
累計折舊及耗蝕					
於2013年1月1日	25	4	18	77	124
年內折舊	22	1	5	10	38
於出售時沖銷	(46)	–	(2)	(5)	(53)
匯兌調整	1	1	1	1	4
於2013年12月31日	2	6	22	83	113
年內折舊	–	1	5	9	15
於出售時沖銷	(2)	–	(3)	(15)	(20)
於出售附屬公司時沖銷	–	(2)	(2)	(2)	(6)
於2014年12月31日	–	5	22	75	102
賬面值					
於2014年12月31日	1	3	15	21	40
於2013年12月31日	15	6	15	21	57

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

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

17. 合營企業權益

(i) 合營企業

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕)	3,815	3,855
應佔收購後虧損及其他全面收益	(598)	(157)
	3,217	3,698

主要合營企業的詳情載於附註44。

附註：

- 港幣1.36億元(2013年：港幣1.36億元)的商譽已計入合營企業的非上市投資成本。商譽因向一間合營企業拉法基瑞安水泥有限公司注資而產生。
- 年內，集團訂立一項買賣協議(「協議」)出售於一間被投資公司(其擁有成都一項物業發展項目)43.5%的權益予一位新投資者。按協議中一項先決完成條件，集團向前股東回購該被投資公司49%的權益。然而，由於新投資者未能達成若干其他先決條件，出售未能完成，而交易亦宣告終止。隨即，集團於2014年6月成功出售該被投資公司19%的權益予另一位投資者(「新股東」)。因此，集團於2014年12月31日持有該被投資公司81%的權益。根據股東協議的條款及條件，集團向新股東授出期權以要求集團以行使價購入新股東於被投資公司擁有的所有股份及尚欠股東貸款連欠付的應計利息(「售如期權」)，行使價最高金額為被投資公司綜合資產淨值當時的公平市值的19%另加當時股東貸款尚欠本金額連應計利息。此外，新股東向集團授出期權，賦予集團要求新股東以預定價格向集團出售其於被投資公司擁有的所有股份(「買入期權」)的權利。待若干條件達成後，售如期權及買入期權均可於任何時間行使。經本公司董事評估，售如期權及買入期權的公平值於2014年12月31日並不重大。根據股東協議所訂明的條款，有關被投資公司相關活動的重大決定須取得全體股東的一致批准。此外，買入期權僅於結欠新股東的股東貸款獲悉數償還後方可予以行使，而這被視為於期權可予行使前須達成的一項實質條件。基於此等原因，集團認為其僅共同控制被投資公司的相關活動，故此被投資公司被分類為合營企業，原因是集團有權享有被投資公司的資產淨值(而非有權享有被投資公司的資產及有義務承擔其負債)。交易的詳情載於本公司於2014年1月23日及2014年6月26日刊發的公佈。
- 年內，集團出售其於一間合營企業的全部權益，該合營企業擁有天津一個房地產開發項目。交易的詳情載於本公司於2014年4月17日刊發的公佈。
- 於2014年12月，集團訂立有條件買賣協議以收購一間合營企業額外10%的權益，該合營企業擁有上海一個已竣工房地產開發項目。於收購事項完成後，集團將於該合營企業擁有80%的股份權益，該合營企業將繼續於集團的綜合財務報表中作為合營企業入賬，原因是有關該項目的相關活動之決定繼續需要合營夥伴一致同意。交易於授權刊發綜合財務報表當日尚未完成。交易的詳情載於本公司於2014年12月31日刊發的公佈。

主要合營企業財務資料概要

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

17. 合營企業權益(續)

(i) 合營企業(續)

主要合營企業財務資料概要(續)

拉法基瑞安水泥集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
流動資產	6,490	6,835
非流動資產	18,444	19,074
流動負債	(12,152)	(11,811)
非流動負債	(4,546)	(5,022)
非控股股東權益	(2,154)	(2,246)

上述資產與負債金額包括：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
現金及現金等同項目	1,296	1,355
流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(6,987)	(6,584)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)	(3,701)	(4,141)

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2013年 12月31日止年度 港幣百萬元
收入	8,979	9,093
除稅後虧損	(650)	(621)
年度其他全面支出	-	-
年度全面支出總額	(650)	(621)

上述年度虧損包括：

	截至2014年 12月31日止年度 港幣百萬元	截至2013年 12月31日止年度 港幣百萬元
折舊及攤銷	867	825
利息收入	8	5
利息費用	785	774
所得稅開支	185	103

17. 合營企業權益(續)

(i) 合營企業(續)

主要合營企業財務資料概要(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認合營企業權益之賬面值的對賬：

	2014年 12月31日 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
合營企業淨資產	6,082	6,830
集團佔合營企業擁有人權益比例	45%	45%
商譽	136	136
集團並無分佔拉法基瑞安水泥其他儲備	302	319
未變現收益及其他項目調整	(28)	(28)
集團所持合營企業權益的賬面值	3,147	3,501

個別不算主要的合營企業的合併資料

於2014年12月31日及2013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：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
除稅後虧損	(382)	(126)
全面支出總額	(369)	(126)

由於集團過往年度於南京一間合營企業的應佔虧損已超過其投資成本，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：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年內未確認應佔合營企業虧損	(11)	(8)
累計未確認應佔合營企業虧損	(67)	(56)

(ii) 共同經營

於截至2013年12月31日止年度期間，集團就設計及建設香港兒童專科卓越醫療中心而成立一間共同經營，中國建築－瑞安(China State－Shui On)合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營40%權益。

18. 可供出售投資

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(分類為公平值計量第一階層及來自所報市價)	55	71

於2014年12月31日及2013年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2014年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2013年12月31日：0.4%)股本權益。

於2013年5月，集團獲發行及配發7,461,984股瑞安房地產新股份，該等股份為集團就瑞安房地產按每持有3股集團當時持有的瑞安房地產股份獲發1股供股股份的基準進行供股而認購的供股股份。

19. 聯營公司權益

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	158	135
應佔收購後溢利及其他全面收益	153	281
	311	416

主要聯營公司的詳情載於附註45。

於2014年12月31日及2013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聯營公司的財務資料如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
除稅後虧損	(113)	(98)
全面支出總額	(113)	(98)

20. 合營企業欠款／欠合營企業款項

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
合營企業欠款		
非即期(附註a)	2,725	2,388
即期(附註b)	1,122	1,158
	3,847	3,546
欠合營企業款項(附註c)	376	484

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押及須應要求償還，惟預期無法自報告期末起計十二個月內收回。在總欠款中，合共港幣25.19億元(2013年：港幣20.10億元)按年利率3.74厘至13.00厘(2013年：3.71厘至13.18厘)計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘(2013年：7.68厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押，免息及須應要求償還。本公司董事認為，該等結餘自報告期末起計十二個月內收回。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

21. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	854	865
即期(附註b)	555	498
	1,409	1,363
欠聯營公司款項(附註b)	2	3

附註：

- (a) 該等結餘指向聯營公司提供的墊款，作為開發大連天地的資金。該等墊款為無抵押及無固定還款期。根據合營協議，除金額港幣2.42億元(2013年：港幣2.42億元)按年利率5厘計息外，餘額均為免息，直至項目的獨立共同投資者就其墊款部份出資。此後，所有墊款將以年利率5厘計息，惟須經合營夥伴批准，方始作實。該等款項按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘(2013年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。總欠款中，合共港幣3.16億元(2013年：港幣2.55億元)年利率為6.16厘，其餘款項免息。

22. 存貨及在建工程

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
存貨		
原材料	1	1
	1	1
在建工程		
截至現時已產生的成本	8,145	14,431
已確認溢利扣除已確認虧損	355	511
	8,500	14,942
減：進度款	(8,499)	(14,913)
在建工程淨值	1	29
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	295	426
欠在建工程客戶款項	(294)	(397)
	1	29

23. 待售物業／發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
待售物業		
於中國其他地區	554	843
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	820	874

附註：

於2014年12月31日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中待售物業賬面值為港幣8.20億元(2013年：港幣8.15億元)。

24. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
貿易應收賬款	645	990
減：呆賬撥備	(1)	(1)
	644	989
減：分類為合營企業、聯營公司及關連公司欠款的款項	–	(336)
應收保留工程款項	197	231
有關出售附屬公司／一間合營企業的應收代價	32	32
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	784	667
	1,657	1,583
減：12個月後到期償付的款項	(25)	(38)
	1,632	1,545

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣4.11億元(2013年：港幣4.00億元)。該等款項須要求償還及在總欠款中，合共港幣1.52億元(2013年：港幣1.53億元)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至2015年11月的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣1.20億元(約港幣1.52億元)及其相關利息。除該等應收賬款外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註40(d))。本公司董事認為，有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體股權後(預期自報告期末起12個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

24. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

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

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或90天以內	625	911
已逾期但並無耗蝕的款項：		
91天至180天	7	6
181天至360天	4	40
超過360天	8	32
	19	78
	644	989
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	132	171
一年後到期	65	60
	197	231

呆賬撥備變動

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
年初/年末結餘	1	1

包括於貿易應收賬款內的港幣4,900萬元(2013年：港幣1.82億元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

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

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及到期日為三個月或以下的銀行存款。於2013年12月31日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣1.50億元(2014年：無)。就綜合現金流量表而言，於2014年12月31日的現金及現金等同項目為港幣19.19億元(2013年：26.06億港元)。銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至0.35厘(2013年：0.01厘至2.86厘)計息。

24. 其他流動資產(續)

其他金融資產

於2013年12月31日的其他金融資產指香港某銀行所發行面值為人民幣1.00億元的外匯掛鈎票據。票據於2014年2月7日到期，並已於到期時按面值加票息贖回。

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

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
關連公司欠款	15	196
欠關連公司款項	287	201
欠附屬公司非控股股東款項	3	3

關連公司為SOCL的附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

26. 受限制銀行存款

於2014年12月31日的結餘指集團就若干短期銀行信貸安排而存放於銀行託管的存款合共港幣5.16億元。

於2013年12月31日的結餘指(i)集團就若干銀行信貸安排及擔保而存放於銀行及金融機構託管的存款合共港幣7.14億元；(ii)就出售瀋陽物業項目權益收取買方的首期按金港幣1.48億元；及(iii)就收購南京物業項目臨時存放銀行的存款港幣8,400萬元。

該等結餘按年利率介乎0.35厘至2.36厘(2013年：0.39厘至2.86厘)的市場利率計息。

27. 分類為待售資產／與分類為待售資產直接相關的負債

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
出售附屬公司(附註a)		
聯營公司權益	387	-
在建投資物業	-	403
發展中的待售物業	-	1,509
應收賬款、按金及預付款	-	1
銀行結餘、存款及現金	-	1
	387	1,914
出售其他資產(附註b)		
投資物業	1,297	2,164
分類為待售資產總值	1,684	4,078
出售附屬公司(附註a)		
應付賬款及應計費用	-	(39)
已收銷售按金	-	(148)
遞延稅項負債	-	(38)
銀行借貸(附註29)	-	(318)
	-	(543)
與分類為待售資產相關的負債總額	-	(543)

附註：

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方(「買方」)訂立有條件買賣協議，出售附屬公司80%已發行股本並轉讓給予該附屬公司(「該附屬公司」)的80%股東貸款，該附屬公司間接擁有瀋陽一項物業發展項目。交易已於2014年1月完成。出售完成後及根據協議條款，該附屬公司成為集團擁有20%權益的聯營公司。根據協議條款，集團擁有要求買方按預定價格購入其於該附屬公司20%權益的期權，可於達成若干完成後條件(「該等條件」)後行使。買方亦擁有可於股東契據日期18個月後的任何時間行使的期權，要求集團按相同行使價向買方出售其於該附屬公司的所有股份及該附屬公司欠付集團的股東貸款。根據目前的評估，本公司董事相信該等條件將於報告期末起計12個月內達成，而於緊隨該等條件達成後集團很可能行使其期權要求買方購入20%權益。因此，該20%權益於集團2014年12月31日的綜合財務狀況表分類為待售資產。該附屬公司應佔的資產及負債分別於集團2013年12月31日的綜合財務狀況表分類為待售資產及與待售資產相關的負債。交易的詳情載於附註39(a)。
- (b) 2013年底，本公司管理層改變意向決定分層出售根據經營租賃持有的若干投資物業，已於2013年12月啟動銷售計劃。預期於報告期末起計一年內完成該等物業的出售，因此該等投資物業於集團2014年及2013年12月31日的綜合財務狀況表重新分類為待售資產。年內，投資物業的公平值減少港幣3,000萬元，並於綜合損益表扣除。現時，該等投資物業餘下約65%的價值已售出。

28. 應付賬款及應計費用

計入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5.24億元(2013年：港幣10.97億元)的賬齡分析如下：

	2014年 港幣百萬元	2013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	385	901
31天至90天	21	33
91天至180天	14	55
超過180天	104	108
應付保留工程款項(附註b)	524	1,097
就收購附屬公司應付的代價	–	117
合約工程／建築成本撥備	689	617
其他應計費用及應付賬款	314	359
	1,830	2,538

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4,800萬元(2013年：港幣5,400萬元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

29. 銀行及其他貸款

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	2,325	3,762
無抵押銀行貸款	4,125	4,443
其他有抵押貸款	190	–
	6,640	8,205
減：		
須於12個月內償還的數額	(5,311)	(6,892)
就報告分類為流動負債(附註)	(957)	–
	(6,268)	(6,892)
就報告分類為非流動負債	372	1,313
根據貸款協議所載之預定還款日期須償還之賬面值：		
一年內	5,311	6,892
多於一年，但不超過兩年	1,097	1,313
多於兩年，但不超過五年	232	–
	6,640	8,205

集團的銀行及其他貸款之賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率(每年)	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
浮動利率			
人民幣	7.50厘(2013年：3.75厘至7.69厘)	114	629
港幣	2.39厘至5.31厘(2013年：1.97厘至4.72厘)	5,749	7,188
美元	3.05厘至3.21厘(2013年：3.16厘至3.21厘)	425	388
固定利率			
人民幣	11.00厘至15.00厘(2013年：無)	352	–
		6,640	8,205

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

29. 銀行及其他貸款(續)

附註：

於2014年12月31日，集團共有港幣66.40億元的銀行及其他貸款，當中港幣41.97億元乃違反有關銀行貸款協議規定之若干財務契諾。於報告期末後，集團已獲得有關銀行就須遵守訂明財務契諾合共港幣38.71億元貸款之豁免，並於到期前償還港幣9,500萬元之貸款。就餘額港幣2.31億元之貸款而言，有關銀行正向其海外總辦事處尋求豁免之批准。

儘管有關銀行將就合共港幣9.57億元之貸款授出豁免及該等貸款根據原定償還條款將於2015年後到期及償還，上述港幣41.97億元之銀行貸款中所包括貸款總金額為港幣11.88億元且到期日超於一年之貸款，於2014年12月31日綜合財務狀況表中根據適用會計準則之規定已全數重新分類為流動負債。

下列資產(包括分類為待售資產的資產)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸(包括與分類為待售資產直接相關的負債)及其他貸款的抵押品：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
投資物業	3,011	4,663
發展中的待售物業	–	744
合營企業欠款	13	13
	3,024	5,420

附註：

(a) 於2014年12月31日金額為港幣5.16億元(2013年：人民幣5.61億元(港幣7.14億元))的託管存款及於2013年12月31日金額為人民幣1.00億元(港幣1.27億元)的外匯掛鈎票據，乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。

(b) 此外，若干附屬公司及合營企業的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

30. 股本

	2014年 股份數目	2013年 股份數目	2014年 港幣百萬元	2013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	483,992,111	492,248,421	484	492
購回股份	–	(10,046,000)	–	(10)
行使購股權	418,053	1,789,690	–	2
於年末	484,410,164	483,992,111	484	484

30. 股本(續)

於截至2013年12月31日止年度，本公司以每股港幣8.95元至港幣9.00元的價格於聯交所合共購回10,046,000股本身股份，總代價為港幣9,000萬元。所購回股份於購回時註銷，因此本公司已發行股本減少，減少金額為購回股份之面值。購回股份所付溢價約港幣8,000萬元自股份溢價賬扣除。

董事購回股份的目的是通過提高本公司資產淨值及每股盈利而使股東整體受益。

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

31. 退休福利計劃

香港

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

強制性公積金計劃

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

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣1,300萬元(2013年：港幣1,100萬元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金5%對該計劃作出供款，而集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金15.3%(2013年：14.5%)計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款(均按僱員計劃期內薪金計算)連同2013年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的該計劃期內服務年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

投資風險

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

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

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

利率風險

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

薪金風險

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

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2014年12月31日的資產及界定退休福利責任的現值作出最近期的精算估值。精算方式以「預計單位基數法Projected Unit Credit Method」計算界定退休福利責任的現值及相關的本年度服務成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2014年	2013年
貼現率	1.6%	1.8%
預期未來薪酬升幅	每年6.0%	每年5.0%

精算估值顯示集團於2014年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣4.29億元(2013年：港幣4.11億元)，相當於為成員所計提福利的75%(2013年：80%)。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
本年度服務成本	15	16
界定退休福利淨負債的利息淨額	2	1
自該計劃資產支付的行政開支	2	2
綜合損益表確認的界定退休福利成本	19	19
根據經驗調整的精算虧損	17	35
財務假設變動導致的精算虧損(收益)	27	(27)
人數統計假設變動導致的精算虧損	-	5
該計劃資產高於貼現率的回報	(6)	(31)
綜合其他全面收益表確認的重新計量影響	38	(18)
合計	57	1

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：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
界定退休福利責任的現值	(569)	(515)
該計劃資產的公平值	429	411
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(140)	(104)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2013年：無)。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
於年初	515	510
本年度服務成本	15	16
利息成本	9	2
僱員供款	7	7
精算虧損－經驗調整	17	35
精算虧損(收益)－財務假設	27	(27)
精算虧損－人數統計假設	–	5
已付福利	(16)	(27)
轉出	(5)	(6)
於年末	569	515

該計劃資產公平值的變動如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
於年初	411	398
該計劃資產的利息收入	7	2
該計劃資產高於貼視率	6	30
僱主供款	21	9
僱員供款	7	7
已付福利	(16)	(27)
轉出	(5)	(6)
自該計劃資產支付的行政開支	(2)	(2)
於年末	429	411

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
股票	284	241
對沖基金	45	70
債券及現金	100	100
	429	411

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

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

	採納率	採納率變動	敏感度分析 所使用之利率	對界定 退休福利責任 之影響 港幣百萬元	對界定 退休福利責任 之影響 %
於2014年12月31日					
貼現率	1.6%	+0.25%	1.85%	(9)	(1.7%)
		-0.25%	1.35%	10	1.7%
薪金預期增長率	6.0%	+0.25%	6.25%	10	1.7%
		-0.25%	5.75%	(10)	(1.7%)
於2013年12月31日					
貼現率	1.8%	+0.25%	2.05%	(9)	(1.7%)
		-0.25%	1.55%	9	1.8%
薪金預期增長率	5.0%	+0.25%	5.25%	9	1.8%
		-0.25%	4.75%	(9)	(1.7%)

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

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

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

31. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
預期僱主供款	21	19
預期成員供款	7	7

2014年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為6.4年(2013年：6.7年)。

中國

本公司於中國的附屬公司僱員為中國政府所管理的國有退休計劃的成員。該等附屬公司需要按薪金成本的指定百分比向退休計劃作供款，為有關福利提供資金。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣600萬元(2013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。

32. 遞延稅項

集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於2013年1月1日	(1)	(482)	25	(458)
匯兌調整	-	(10)	1	(9)
重新分類為分類為待售資產(附註27)	-	38	-	38
扣除自綜合損益表	-	(260)	-	(260)
於2013年12月31日	(1)	(714)	26	(689)
匯兌調整	-	3	-	3
(扣除自)計入綜合損益表	(1)	267	-	266
於2014年12月31日	(2)	(444)	26	(420)

32. 遞延稅項(續)

附註：

- (a) 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於2014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11.19億元(2013年：港幣9.22億元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣1.00億元(2013年：港幣1.00億元)。餘下稅項虧損約港幣10.19億元(2013年：港幣8.22億元)因未來溢利來源未能充分肯定而並無確認為遞延稅項資產。於2014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4.94億元(2014年：港幣3.36億元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 根據中國稅法，自2008年1月1日起就集團的中國被投資公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於集團能夠控制暫時差額還原的時間，加上暫時差額應不會於可見將來還原，因此並無於2014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6.29億元(2013年：港幣6.24億元)作出遞延稅項撥備。

33. 租賃安排

作為出租人

截至2014年12月31日止年度，從投資物業所賺取的物業租金收入為港幣4,000萬元(2013年：港幣4,400萬元)。

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

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
一年內	22	29
第二年至第五年(包括首尾兩年)	55	13
五年後	30	-
	107	42

作為承租人

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

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
一年內	20	12
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20	11
	40	23

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

34. 資本承擔

(a) 於2014年12月31日，集團概無重大資本承擔(2013年：港幣1.02億元)

(b) 於2014年12月31日，集團應佔合營企業的資本承擔(主要與物業、廠房及設備有關)如下：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	-	-
已簽合約但沒有撥備	95	149

35. 股權支付

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，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。購股權計劃由其採納日期起計10週年的期間內有效，其主要條款概述如下：

1. 目的

- (a) 購股權計劃為一項股份獎勵計劃，為確認、承認及表揚合資格參與人對集團已作出或可作出的貢獻而設立。
- (b) 購股權計劃給予合資格參與人於本公司擁有個人股權的機會，旨在實現以下目標：
 - (i) 鼓勵合資格參與人以其表現及效能為集團帶來利益；
 - (ii) 吸引及挽留合資格參與人，其貢獻有助或將有助集團的長遠增長；及
 - (iii) 向合資格參與人提供長遠鼓勵以實現為集團未來增長而制定的策略計劃。

2. 合資格參與人

- (a) 董事會可酌情邀請屬於以下任何類別的人士接納可認購本公司股份的購股權，惟須受董事會認為合適的條件所規限：集團或任何被投資實體的任何僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商；
- (b) 上述任何人士獲授任何購股權的資格，由董事會不時按其表現及對集團發展及增長所作出的貢獻而釐定。倘承授人於購股權已授出但尚未行使時，未能符合董事會所釐定的承授人資格準則，則本公司有權註銷該等已授予承授人但尚未行使的購股權。

35. 股權支付(續)

3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

(a) 10%限額

在下文規限下，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權(不包括已失效的購股權)而可予發行的股份總數，合共不得超逾購股權計劃獲批准當日本公司已發行股份的10%(「計劃授權限額」)。

本公司可不時透過在股東大會上取得股東批准以更新計劃授權限額。本公司亦可在股東大會上就授出超逾計劃授權限額或更新限額的購股權取得股東另行批准，惟超逾該限額的購股權僅可授予本公司在尋求有關批准前特別指定的合資格參與人。

(b) 30%限額

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使的所有購股權而可予發行的股份數目整體限額，合共不得超逾本公司不時已發行股份的30%。

4. 每名參與人的最高承授限額

授予每名參與人的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)予以行使時所發行及將予發行的股份總數，在任何12個月期間內不得超逾本公司不時已發行股份的1%。倘再授出任何購股權予任何承授人，導致在截至並包括再授出當日止12個月內，已授予及將授予該名人士的所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)予以行使時所發行及將予發行的股份超逾本公司已發行股份的1%，則擬再授出購股權的建議必須獲股東在股東大會上另行批准，而有關承授人及其聯繫人必須放棄投票。

5. 表現目標

購股權計劃准許董事會可於提呈授出任何購股權時酌情施加任何條件，包括於購股權在歸屬及可予行使前必須達到的任何表現目標。

6. 購股權的最短持有期

於提呈授出任何購股權時，董事會可酌情訂定購股權於可予行使前須持有的最短期間。

7. 行使價

行使價由董事會釐定，且必須不少於以下的最高者：(a)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；(b)本公司股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(c)本公司股份面值。

8. 接納購股權時應付的款項

各合資格參與人於接納購股權時須於授出日期起計28日內向本公司支付港幣1.00元。

35. 股權支付(續)

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

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目						尚未行使購股權的 行使期限	行使 購股權的 平均收市 參考價 港幣 (附註2)
			於 2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷 (附註1)	於 2014年 12月31日		
2009年4月9日	3	7.63	855,279	-	(234,053)	(621,226)	-	-	2009年10月9日 至2014年4月8日	9.54
2009年4月9日	4	7.63	380,000	-	-	-	-	380,000	2012年4月9日 至2019年4月8日	-
2010年4月12日	6	12.22	5,010,000	-	-	(480,000)	-	4,530,000	2010年10月12日 至2015年4月11日	-
2010年4月12日	7	12.22	2,450,000	-	-	-	-	2,450,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-
2011年5月13日	8	10.66	4,206,000	-	-	(666,000)	-	3,540,000	2011年11月13日 至2016年5月12日	-
2011年6月23日	9	10.90	1,930,000	-	-	(250,000)	-	1,680,000	2011年12月23日 至2016年6月22日	-
2011年7月28日	10	10.00	46,300,000	-	-	(1,250,000)	(37,050,000)	8,000,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-
2012年11月26日	11	8.18	4,242,000	-	(184,000)	(444,000)	-	3,614,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	9.56
2013年6月14日	12	9.93	4,850,000	-	-	(430,000)	-	4,420,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-
			70,223,279	-	(418,053)	(4,141,226)	(37,050,000)	28,614,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								15,284,000		

35. 股權支付(續)

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於 2013年 12月31日	尚未行使購股權的 行使期限	行使 購股權的 平均收市 參考價 港幣 (附註2)
			於 2013年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷			
2008年5月7日	1	19.76	2,221,043	-	-	(2,221,043)	-	2008年11月7日 至2013年5月6日	-	
2008年5月7日	2	19.76	219,296	-	-	(219,296)	-	2009年11月7日 至2013年5月6日	-	
2009年4月9日	3	7.63	2,018,616	-	(1,127,690)	(35,647)	855,279	2009年10月9日 至2014年4月8日	10.56	
2009年4月9日	4	7.63	380,000	-	-	-	380,000	2012年4月9日 至2019年4月8日	-	
2009年6月5日	5	11.90	550,000	-	-	(550,000)	-	2011年5月7日 至2013年5月6日	-	
2010年4月12日	6	12.22	5,460,000	-	-	(450,000)	5,010,000	2010年10月12日 至2015年4月11日	-	
2010年4月12日	7	12.22	3,500,000	-	-	(1,050,000)	2,450,000	2013年4月12日 至2020年4月11日	-	
2011年5月13日	8	10.66	4,790,000	-	(24,000)	(560,000)	4,206,000	2011年11月13日 至2016年5月12日	10.92	
2011年6月23日	9	10.90	1,930,000	-	-	-	1,930,000	2011年12月23日 至2016年6月22日	-	
2011年7月28日	10	10.00	46,300,000	-	-	-	46,300,000	2015年5月1日 至2021年7月27日	-	
2012年11月26日	11	8.18	5,210,000	-	(638,000)	(330,000)	4,242,000	2013年5月26日 至2017年11月25日	9.85	
2013年6月14日	12	9.93	-	4,890,000	-	(40,000)	4,850,000	2013年12月14日 至2018年6月13日	-	
			72,578,955	4,890,000	(1,789,690)	(5,455,986)	-	70,223,279		
								14,165,279		

附註：

- (1) 年內，本公司註銷部分於2011年7月28日授出的購股權。本公司已將該註銷作為加速歸屬入賬，並即時確認倘註銷並無發生時而估計原應可歸屬的少量購股權的應計金額。
- (2) 平均收市參考價指於年內各購股權獲行使當日本公司股份的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出加權平均數。

35. 股權支付(續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1、3、6、8、9、11及12項購股權而言：

20%：授出日期6個月後

20%：授出日期1週年後

20%：授出日期2週年後

20%：授出日期3週年後

20%：授出日期4週年後

就授出第5項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於2011年5月7日歸屬。

表現評級 購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎表現評級而定，當中50%為房地產發展團隊表現及50%為個人表現，根據承授人於截至2008年、2009年及2010年12月31日止財政年度內每年所獲得上述兩者表現的評級，各財政年度分別就所獲授購股權的1/3而定。

歸屬表如下：

表現	購股權歸屬的額份
甲	100%
甲－	90%
乙＋	75%
乙	60%

就授出第4項購股權而言：

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

歸屬表如下：

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

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

35. 股權支付(續)

就授出第2項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於下列時間歸屬： 40%：授出日期18個月後 20%：授出日期2週年後 20%：授出日期3週年後 20%：授出日期4週年後
表現評級	購股權的歸屬須待本公司執行管理層評估房地產發展業務於授出日期後18個月內的整體表現令人滿意後，方可作實。

就授出第7項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於2013年4月12日歸屬。
表現評級	購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎集團於2010年1月1日至2012年12月31日止3個年度根據表現釐定準則所釐定的表現而定，該等準則涵蓋一系列承授人須於上述3年的表現期內達成旨在提升股東價值的特定表現準則／目標，當中包括股本權益回報、自由現金流及風險管理、達成策略性目標、財務及營運表現目標。

歸屬表如下：

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

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

就授出第10項購股權而言：

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

35. 股權支付(續)

就授出第10項購股權而言：(續)

歸屬表如下：

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

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第4項購股權採納蒙特卡羅模式外，已授出購股權的估計公平值以二項式模式計量。該等模式的輸入值如下：

	第1項	第2項	第3項	第4項	第5項	第6項
授出日期	2008年5月7日	2008年5月7日	2009年4月9日	2009年4月9日	2009年6月5日	2010年4月12日
平均公平值	港幣5.06元	港幣5.09元	港幣2.26元	港幣2.16元	港幣3.80元	港幣4.33元
授出日期的股價	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣7.27元	港幣7.27元	港幣11.78元	港幣12.22元
行使價	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣7.63元	港幣7.63元	港幣11.90元	港幣12.22元
預期波幅	每年42%	每年42%	每年52%	每年52%	每年55%	每年55%
平均預期年限	4年	4年	5年	5年	3.5年	5年
平均無風險率	每年2.35%	每年2.37%	每年1.56%	每年1.91%	每年1.10%	每年1.70%
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年4%
離職比率	每年3%	每年3%	每年3.5%	不適用	每年3%	每年3%
恒生指數總回報指數的預期波幅	不適用	不適用	不適用	每年38%	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	每年58%	不適用	不適用

	第7項	第8項	第9項	第10項	第11項	第12項
授出日期	2010年4月12日	2011年5月13日	2011年6月23日	2011年7月28日	2012年11月26日	2013年6月14日
平均公平值	港幣4.73元	港幣3.66元	港幣3.72元	港幣3.71元	港幣1.95元	港幣1.65元
授出日期的股價	港幣12.22元	港幣10.66元	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.10元	港幣9.93元
行使價	港幣12.22元	港幣10.66元	港幣10.90元	港幣10.00元	港幣8.18元	港幣9.93元
預期波幅	每年48%	每年53%	每年53%	每年47%	每年40%	每年30%
平均預期年限	10年	5年	5年	8年	5年	5年
平均無風險率	每年2.64%	每年1.34%	每年1.04%	每年1.99%	每年0.26%	每年0.66%
預期股息收益	每年4%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4.5%	每年5%
離職比率	每年0%	每年3%	每年3%	每年3%	每年3%	每年4%

於截至2014年12月31日止年度期間，本公司並無根據購股權計劃授出購股權，因此，本公司於年內並無就購股權的接納收取任何款項(2013年：港幣113元)。

截至2014年12月31日止年度，集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣800萬元(2013年：港幣200萬元)。

36. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債

- (a) 於2013年5月，集團收購其擁有90%股權的合營企業貴州凱里瑞安水泥有限公司(「凱里瑞安」)餘下10%的股本權益。凱里瑞安原於貴州從事水泥生產及銷售業務，已於2011年停止經營，目前，其擁有位於貴州一塊用作物業發展的土地。於收購完成後，凱里瑞安成為本公司的全資附屬公司。所收購資產及所承擔負債並未構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定的業務合併，因此上述收購被列為資產收購。

交易中收購的資產及承擔的負債如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	72
應收賬款、按金及預付款	10
關連公司欠款	10
銀行結餘、存款及現金	1
應付賬款及應計費用	(6)
所收購附屬公司的資產淨值	87
轉撥自合營企業權益	(75)
代價	12
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價	12
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(12)
所收購現金及現金等同項目	1
	(11)

36. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債(續)

- (b) 於2013年12月，集團收購通達控股有限公司餘下20%的股本權益，該公司為集團擁有80%股權的合營企業。收購完成後，通達控股有限公司成為本公司的全資附屬公司。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號「業務合併」界定的業務合併，因此上述收購被列為資產收購。

交易中收購的資產及承擔的負債如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	741
物業、廠房及設備	1
應收賬款、按金及預付款	12
銀行結餘、存款及現金	5
應付賬款及應計費用	(1)
股東貸款	(393)
欠關連公司款項	(66)
所收購附屬公司的資產淨值	299
轉撥自合營企業權益	(198)
已付現金代價	101
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價 – 本年度	48
已付現金代價 – 2013年	53
	101
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(101)
所收購現金及現金等同項目	5
	(96)

37.收購一間附屬公司

於2013年5月，集團收購其擁有75%股權的合營企業貴州凱里建安混凝土有限公司(「凱里建安」)餘下25%的股本權益。於收購完成後，凱里建安成為本公司的全資附屬公司。

交易中收購的資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	9
存貨	1
應收賬款、按金及預付款	16
銀行結餘、存款及現金	1
應付賬款及應計費用	(3)
欠股東款項	(5)
關連公司欠款	(5)
所收購附屬公司的資產淨值	14
轉撥自合營企業權益	(11)
代價淨額	3
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價	3
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(3)
所收購現金及現金等同項目	1
	(2)

38. 透過出售附屬公司出售物業存貨

- (a) 於截至2013年12月31日止年度，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益而出售該附屬公司持有的一項位於瀋陽的待售物業。該交易已列賬為集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
待售物業	491
所出售的資產淨值	491
出售收益	146
出售所產生的費用	57
代價	694
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價－本年度	72
已收現金代價－過往年度	585
於2014年12月31日尚未償付的代價	37
	694
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價－本年度	72
已收現金代價－過往年度	585
出售所產生的費用	(57)
	600

38. 透過出售附屬公司出售物業存貨(續)

- (b) 於截至2013年12月31日止年度內，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益出售該附屬公司持有的一項位於廣州的發展中的待售物業。該交易已列賬為集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	304
銀行結餘、存款及現金	1
所出售的資產淨值	305
出售收益	54
出售所產生的費用	13
代價	372
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	372
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	372
出售所產生的費用	(13)
所出售現金及現金等同項目	(1)
	358

39. 出售附屬公司

- (a) 2013年12月，集團與獨立第三方訂立買賣協議出售附屬公司80%已發行股本並轉讓給予附屬公司的80%股東貸款，其已於2013年12月31日分類為待售。交易已於2014年1月完成。於出售後及根據協議條款，此附屬公司成為集團持有20%之聯營公司，並於2014年12月31日分類為待售。交易詳情分別載於本公司於2013年12月3日及2014年1月6日刊發的公佈及通函。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
分類為待售資產	
投資物業	403
發展中的待售物業	1,511
與分類為待售資產有關的負債	
遞延稅項負債	(38)
所出售的資產淨值	1,876
代價	1,510
所出售的資產淨值	(1,876)
佔聯營公司20%保留權益的公平值	388
累計其他儲備重新分類至損益	6
就出售所產生的交易成本	(48)
出售虧損	(20)
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價－本年度	1,362
已收銷售按金－2013年	148
	1,510
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價－本年度	1,362
已收銷售按金－2013年	148
已付交易成本	(18)
	1,492

39. 出售附屬公司(續)

- (b) 於2014年8月，集團與瑞安房地產集團訂立協議，以出售若干於中國從事建築、室內裝修及翻新業務之附屬公司之股本權益及有關股東貸款。交易於2014年10月完成。交易詳情載於本公司分別於2014年8月21日及2014年9月25日刊發的公佈及通函。

交易中出售的總資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	4
合營企業權益	6
應收賬款、按金及預付款	225
在建工程客戶欠款	60
合營企業欠款	307
聯營公司欠款	59
關連公司欠款	559
銀行結餘、存款及現金	164
應付賬款及應計費用	(557)
欠在建工程客戶款項	(198)
欠集團公司款項	(220)
欠聯營公司款項	(5)
應付稅項	(9)
非控股股東權益	(26)
所出售的資產淨值	369
代價	355
所出售的資產淨值	(369)
累計匯兌差額重新分類至損益	26
就出售所產生的交易成本	(3)
出售收益	9
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	340
於2014年12月31日尚未償付的代價	15
	355
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	340
所出售現金及現金等同項目	(164)
就出售所產生的交易成本	(3)
	173

40. 或然負債

於2014年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供人民幣1.10億元(港幣1.39億元)(2013年：人民幣1.10億元(港幣1.40億元))的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業及聯營公司獲授的銀行及其他貸款向銀行及其他金融機構作出其實際應佔的擔保港幣9.75億元(2013年：港幣4.56億元)。
- (c) 集團就對一間合營企業(「合營企業」，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣9,900萬元(港幣1.25億元)(2013年：人民幣1.10億元(港幣1.40億元))。
- (d) 於2007年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。其後，中華匯於2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註24(b))。於2011年10月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，直至2015年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2014年12月31日，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6.87億元)(2013年：人民幣5.42億元(港幣6.89億元))及相關利息是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

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

41. 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	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	563	577
股息收入	2	2
管理及資訊系統服務收入	1	1
租金支出	2	3

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註25內披露。

41. 重大關連人士交易(續)

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

交易性質	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
利息收入	319	233
推算利息收入	9	7
管理費收入	51	99
建築／分判工程收入	373	125
銷售收入	2	75
建築／分判工程成本	1	3

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註20內披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
利息收入	32	64
推算利息收入	22	23
管理費收入	11	12
建築／分判工程收入	40	15

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註21內披露。

- (d) 集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 於年內，集團獲SOCL全資附屬公司授予無抵押免息短期貸款港幣6,000萬元，並已於年內償還。
- (f) 於年內，集團向瑞安房地產若干全資附屬公司出售其於內地之建築業務，總代價為港幣3.55億港元(附註39(b))。
- (g) 截至2013年12月31日止年度，集團向SOCL全資附屬公司償付無抵押免息短期貸款港幣5,000萬元及人民幣1,000萬元(港幣1,200萬元)。

41. 重大關連人士交易(續)

(h) 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：

	2014年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	26	29
表現花紅	4	17
退休福利計劃供款	3	2
股權支付	(2)	(6)
	33	44

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

上述若干重大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及持續關連交易，有關詳情披露於董事會報告一節。

42. 報告期後事項

於2015年3月3日，集團訂立有條件買賣協議，以現金代價約港幣25.53億元向另一名持有拉法基瑞安水泥55%權益的合營企業夥伴出售集團於拉法基瑞安水泥的全部45%權益。此出售事項須待若干條件達成方能完成。本公司董事預期，在出售完成時，出售事項並不會於集團的綜合損益表錄得虧損。交易詳情載於本公司於2015年3月3日刊發的公佈。

43. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於2014年12月31日及2013年12月31日對集團業績或資產有重大影響的附屬公司資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務				
帝標有限公司	100股普通股(港幣100元) 3,000,000股無投票權遞延股份 (港幣3,000,000元)	-	80%	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)	-	92%	翻新工程
盛貿有限公司	10,000股普通股(港幣10,000元) 6,000股特別股份(港幣6,000元)	-	67%	承建保養工程
德基設計工程有限公司	2,600,100股普通股(港幣2,600,100元) 100,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元) 6,800,000股無投票權遞延股份 (港幣6,800,000元)	-	92%	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	-	92%	室內裝修、設計及承建
瑞安承建有限公司	117,000,100股普通股 (港幣117,000,100元) 33,000,100股無投票權遞延股份 (港幣33,000,100元) 50,000股無投票權遞延股份 (港幣50,000,000元)	-	100%	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	100股普通股(港幣100元) 69,000,000股無投票權遞延股份 (港幣69,000,000元) 1,030,000股無投票權遞延股份 (港幣103,000,000元)	-	100%	樓宇建築

43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務(續)				
Shui On Contractors Limited*	面值1美元的股份1股	100%	–	投資控股
瑞安機械服務有限公司	16,611,000股普通股(港幣16,611,000元) 45,389,000股無投票權遞延股份 (港幣45,389,000元)	–	100%	擁有及租賃機械及鋼鐵結構工程
水泥業務				
冠榮控股有限公司*	面值1美元的股份1股	–	100%	投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	100股普通股(港幣100元) 1,000,000股無投票權遞延股份 (港幣1,000,000元)	–	100%	投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	–	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	–	投資控股
貴州瑞安水泥發展管理有限公司**	註冊及繳足資本670,000美元	–	100%	提供諮詢服務
貴州凱里建安混凝土有限公司**	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	–	100%	供應預拌混凝土
貴州凱里瑞安水泥有限公司**	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	–	100%	水泥買賣
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股

43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務				
翠城國際有限公司	2股普通股(港幣2元)	-	100%	物業持有
New Rainbow Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
中華匯房地產有限公司^	每股面值0.01英鎊的股份281,193,011股	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司*	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司***	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司****	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展
北京超騰投資管理有限公司****	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	-	100%	物業投資
成都瑞安匯源房地產有限公司***	註冊及繳足資本21,000,000美元	-	100%	物業發展
重慶匯正房地產有限公司***	註冊及繳足資本75,000,000美元	-	100%	物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100%	投資控股
港熙有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	投資控股
瀋陽華匯房地產有限公司***	註冊及繳足資本70,000,000美元	-	100%	物業發展

43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
房地產業務(續)				
廣州英發房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本64,700,000美元	-	100%	物業發展
瑞安建業資產管理有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
瑞安建業資產管理(香港)有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	提供管理服務
北京瑞安建業房地產顧問有限公司***	註冊及繳足資本人民幣800,000元	-	100%	提供諮詢服務
Shui On Project Management (China) Limited*	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
兆利實業有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	投資控股
志達項目管理顧問有限公司	1股普通股(港幣1元)	-	100%	項目管理顧問服務
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	提供管理服務
大連中滙建材有限公司***	註冊及繳足資本32,000,000美元	-	100%	批發建築材料
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100%	投資控股
遵義天時利房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本港幣388,000,000元	-	100%	物業發展

43. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	本公司持有權益		主要業務
		直接	間接	
其他業務				
晉宏國際有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
Gold Honour Holdings Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
南丫石業有限公司	100股普通股(港幣1,000元) 3,500,000股無投票權遞延股份 (港幣35,000,000元)	-	100%	投資控股
T H Industrial Management Limited#	每股面值1美元的普通股2,740股	-	100%	投資控股
重慶渝港外商投資諮詢有限公司****	註冊及繳足資本人民幣800,000元	-	100%	提供投資顧問

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

*** 在毛里裘斯註冊成立

在巴哈馬群島註冊成立

在中國澳門特別行政區註冊成立

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

++ 有限責任公司

於2014年12月31日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：

1. 本公司間接持有的附屬公司瑞安建築有限公司、大連嘉銳科技發展有限公司及重慶豐德豪門實業有限公司於截至2014年12月31日止年度期間出售。
2. 於截至2014年12月31日止年度，集團所持瀋陽中匯達房地產有限公司的股本權益從100%降至20%。

44. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2014年12月31日及2013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。

44. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本 / 註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
彪福有限公司	5,000,000股普通股 (港幣5,000,000元)	50%	銷售及安裝鋁窗產品	
超合有限公司	420,000股普通股(港幣420,000元)	50%	供應鋅盆及爐灶	
鶴山超合預制件有限公司**®	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
水泥業務				
四川雙馬水泥股份有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣615,862,000元	31.2%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
重慶騰輝新型建材有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣41,500,000元	33.75%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
重慶騰輝地維水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣274,078,000元	43.77%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
重慶騰輝涪陵水泥有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣44,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
重慶騰輝特種水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣210,000,000元	36%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
重慶拉法基瑞安參天水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣270,000,000元	33.3%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
廣安騰輝水泥有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣110,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3

44. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本 / 註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
水泥業務(續)				
貴州畢節瑞安水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣48,000,000元	80%	生產及銷售水泥	1
貴州頂效瑞安水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣264,256,751元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
遵義三岔拉法基瑞安水泥有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣440,672,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
貴州水城瑞安水泥有限公司#	註冊及繳足資本 人民幣200,000,000元	31.5%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
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%	生產及銷售水泥	1
重慶拉法基水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣340,000,000元	35.73%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
都江堰拉法基水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣856,839,300元	26.85%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
Lafarge Shui On Cement Limited	2,089,199股普通股 (港幣6,525,457,575.55元)	45%	投資控股	
南京江南水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣120,000,000元	60%	生產及銷售水泥	1
攀枝花市金沙水泥有限責任公司**	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
雲南瑞安建材投資有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000,000元	45%	投資控股	
雲南國資水泥楚雄有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣32,600,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	

44. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本 / 註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
水泥業務(續)				
雲南國資水泥東駿有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣260,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
雲南國資水泥海口有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣54,556,806元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
雲南國資水泥紅河有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣263,785,829元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
雲南國資水泥劍川有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣122,483,913元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
雲南國資水泥昆明有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣130,375,098元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
房地產業務				
易祺投資有限公司	100股普通股(港幣100元)	70%	投資控股	1
上海二十一世紀房地產有限公司**+	註冊及繳足資本76,000,000美元	70%	物業發展	1
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	65%	投資控股	1
高置投資有限公司	1股普通股(港幣1元)	65%	投資控股	1
北京啟夏房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本91,000,000美元	65%	物業發展	1
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	50.04%	投資控股	1
成都翔龍房地產有限公司**+	註冊資本人民幣550,000,000元及 繳足資本人民幣450,000,000元	81%	物業發展	1及2

44. 主要合營企業資料(續)

間接合營企業	已發行及繳足股本／註冊及繳足資本	集團持有權益	主要業務	附註
房地產業務(續)				
銀達有限公司*	每股面值1美元的股份1,000股	64.7%	投資控股	3
永立控股有限公司*	每股面值1美元的股份100股	50.04%	投資控股	1
江蘇九西建設發展有限公司**	註冊資本人民幣382,000,000元及 繳足資本人民幣245,000,000元	50.04%	物業發展	4
其他業務				
長江流域創業有限公司#	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	65.5%	創業基金投資	1
長江流域創業II有限公司#	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	75.4%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series A#	每股面值0.01美元的 參與股份13,923股	66.81%	創業基金投資	1
On Capital China Fund Series B#	每股面值0.01美元的 參與股份8,418股	61.54%	創業基金投資	1

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

在開曼群島註冊成立

+ 外商獨資企業

⊕ 合資企業

附註：

1. 集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。
2. 截至2014年12月31日止年度，集團所持成都翔龍房地產有限公司的股本權益從51%增至81%。
3. 集團於截至2014年12月31日止年度出售該等公司。
4. 集團於截至2014年12月31日止年度購入該公司的股權。

45. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2014年12月31日及2013年12月31日的主要聯營公司的資料。

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

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

® 合資企業

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部份：

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

1. 業績

	截至12月31日止年度				
	2010年 港幣百萬元	2011年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
營業額	8,044	5,900	6,443	7,952	6,102
除稅前溢利(虧損)	1,098	1,080	627	(330)	(1,345)
稅項	(180)	(145)	(142)	(542)	(14)
年度溢利(虧損)	918	935	485	(872)	(1,359)
下列應佔：					
本公司持有人	903	910	459	(889)	(1,374)
非控股股東權益	15	25	26	17	15
	918	935	485	(872)	(1,359)

2. 資產與負債

	於12月31日				
	2010年 港幣百萬元	2011年 港幣百萬元	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
資產總值	21,048	22,231	23,320	23,120	18,520
負債總額	(11,788)	(12,163)	(13,032)	(13,729)	(10,650)
	9,260	10,068	10,288	9,391	7,870
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	9,204	10,002	10,218	9,324	7,833
非控股股東權益	56	66	70	67	37
	9,260	10,068	10,288	9,391	7,870

概念及設計：YELLOW CREATIVE (HK) LIMITED www.yellowcreative.com 印刷及製作：智盛財經媒體有限公司 www.gennexfm.com



(於百慕達註冊成立的有限公司)

www.socam.com

