

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



瑞安建業有限公司*
SOCAM Development Limited
 (於百慕達註冊成立的有限公司)
 (股份代號：983)

截至 2019 年 12 月 31 日止年度業績公佈

財務摘要

		截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
營業額			
本公司及附屬公司	港幣百萬元	5,545	6,128
應佔合營企業	港幣百萬元	22	34
合計	港幣百萬元	5,567	6,162
股東應佔溢利（虧損）		7	(139)
每股基本盈利（虧損）	港幣	0.02	(0.31)
		於12月31日	
		2019年	2018年
資產總值	港幣十億元	9.4	10.6
資產淨值	港幣十億元	2.8	2.9
每股資產淨值	港幣	7.5	7.5
淨負債比率	%	54.2	84.9

主席報告

各位股東：

2019 年是瑞安建業在重整業務上取得關鍵成果的一年。在出售非核心業務的策略支持下，集團得以重新專注發揮核心優勢。隨著經營狀況改善，集團手頭建築合約亦為未來發展提供穩定的基礎，讓我們可以抓緊香港在公營建築工程市場出現的新機遇。於中國內地，我們房地產組合的收益和價值亦見增長。

受到新興市場帶動，全球經濟於 2020 年初曾出現溫和復蘇跡象，隨著 1 月新型冠狀病毒疫情爆發，前景再度蒙上陰影。近十年來低息環境持續窒礙經濟增長，加上漸趨緊張的地緣政治局勢，令環球經濟百上加斤。貿易和科技領域的角力預期亦會削弱營商信心。

縱使全球經濟在 2019 年下半年增長放緩，香港社會亦經歷動蕩，瑞安建業的業績在逆市中仍然取得改善。年內，集團成功轉虧為盈，錄得股東應佔溢利港幣 700 萬元，同比 2018 年錄得的虧損為港幣 1.39 億元。建築業務錄得溢利港幣 3.93 億元，較 2018 年的港幣 2.01 億元增加 95.5%。房地產業務溢利為港幣 1.60 億元，2018 年同比則為港幣 1.99 億元。集團收入錄得港幣 55 億元，比去年錄得的港幣 61 億元輕微下跌。

重組債務；增強收入來源

集團近年積極減債進展理想。我們繼續將非核心資產變現，出售觀塘商業大廈取得可觀回報，並透過出售南京江南水泥 34.8% 權益獲得合共約港幣 5.6 億元收益。集團現保留南京江南水泥的 25.2% 實際股本權益，若該地塊於水泥廠拆除後獲重新發展，我們期望可繼續參與其中。

2020 年 1 月，瑞安建業發行本金總額 1.8 億美元的兩年期 6.25% 優先票據以更好地管理負債、優化債務結構並提高資金流動性。藉著加強財務狀況，瑞安建業將可把握更多核心業務領域的機遇。

調整未來業務比重

回復盈利是我們的首要目標，集團進一步調整業務策略，專注發展於未來幾年可帶來持續收入來源的業務領域。

香港社會目前對房屋和醫療設施需求殷切，為集團帶來難得的機遇。香港特區政府設定目標，於 2020-21 至 2029-30 年度的十年期間供應 30.1 萬個公營房屋單位，並已預留港幣 2,000 億元撥款推行首個十年醫院發展計劃（2016-26 年）。瑞安建業在這方面擁有豐富的經驗和專業知識，過去參與的公營房屋、醫院及其他公共設施項目均能如期交付，往績良好。憑藉於設計、質量、安全和環保表現方面的能力，集團在把握招標機會的同時，亦會更好地協調人力、財務和技術資源以不斷提高競爭力。

於中國內地，集團正穩步改善旗下四個商場零售組合的營運，於 2019 年繼續推進。然而，零售市場環境複雜多變，在電子商貿迅速增長下，傳統商場須提供創新賣點來提高租金和人流。瑞安建業正因應當地社群的不同生活需要，提升獨特的購物體驗。

投入創新建築科技

瑞安建業的建築業務在 2019 年成績卓越。年內，集團於香港和澳門共取得港幣 115 億元的新建築、維修保養及裝修合約，對比 2018 年的港幣 20 億元大幅上升，為 2020 年打下穩固的基礎。

建造業正面臨多重挑戰，連帶盈利向來較為穩定的公營建築工程亦受影響。隨著連月來的本地社會動盪打擊營商和投資氣氛，私營建築市場持續放緩，令公營建築市場競爭更趨激烈。此外，業界亦面對勞工成本高企、勞動人口持續老化、難以吸引和挽留人才的問題，業務的可持續發展亦愈來愈備受關注。

為應對上述行業挑戰，集團率先引入組裝合成建築法等創新建築科技，以促進建造業的可持續發展。我們亦擴大建築信息模擬（BIM）的應用層面，這項數碼技術提供一個四維虛擬實境平台，連繫建築、工程和施工團隊之間的溝通，也可減少建築廢物和保障工人安全。

我們相信對先進科技、機械人技術的掌握，不僅可以提升生產力、建築質量和環保表現，更令瑞安建業早著先機，為未來的機遇作好準備。

應對外圍風險

新型冠狀病毒疫情於 2020 年初開始爆發，隨後引發全球經濟倒退的憂慮。於中國內地，出行禁令和工廠自農曆新年後延期復工復產，很可能窒礙中國 2020 年的國內生產總值增長。疫情持續在各地蔓延，令營商與旅遊嚴重受壓。集團旗下商場的人流及消費亦錄得大幅下降。香港亦面對同樣挑戰，未平息的社會政治問題令前景更為不利。

因此，集團於 2020 年上半年的業務目標難免受到影響。然而，我們過去一年的營運表現和財務狀況，有助我們作好準備，抵禦今年各種外在不利因素。我們期望疫情盡早受到控制。

整體而言，集團將以審慎的態度推動業務發展。政府預留龐大資金興建公營房屋和醫療設施，有利我們在這一方面繼續發揮專長，善用我們的經驗和市場對我們的認可。憑藉與客戶和分判商的穩固關係，集團於年內取得的新建築合約成績刷新公司近年紀錄。瑞安建業將繼續強化零售物業組合，以釋放房地產資產的價值，為集團提供穩定的收入來源。我們亦會謹慎識別資產出售的時機。

致意

各位管理團隊和前線員工的勤奮和投入，於過去幾年一直推動重整公司的步伐。於董事會各位成員的支持下，帶領公司逐步重回正軌。我謹此向黃月良先生致以謝意。他於 10 月離任董事、行政總裁及財務總裁職務，我非常感謝他多年來對瑞安作出的重大貢獻。

李進港先生於 5 月重新加入瑞安集團，並於 10 月出任瑞安建業執行董事和行政總裁。李先生是瑞安集團的重要成員，於中國內地擁有豐富的建築管理和房地產開發知識，我有信心他將會帶領團隊重振業務。我們在致力追求持續盈利的同時，亦會繼續對市場變化保持警惕，堅守對股東的承諾。

羅康瑞
主席

香港，2020 年 3 月 31 日

業務回顧

瑞安建業於 2019 年繼續採取重點策略，通過重建股東價值、改善現金流和重整業務以達致轉虧為盈的目標，儘管經濟增長收縮，仍然取得進一步成效。年內，集團業績轉虧為盈，完成數宗收購出售和購回優先票據後，財務狀況和現金流更得以改善。建築業務亦成功取得多項新合約，新合約總值更刷新公司近年紀錄。

市場環境

於 2019 年，在集團的主要市場包括中國內地、香港和澳門均出現不同程度的經濟放緩。中國 2019 年國內生產總值按年增 6.1%，增長是自 1990 年來最慢，但仍符合中央政府增長目標設定在 6%至 6.5%的預期。國內外需求低迷，加上中美貿易磨擦持續，中國當局於是在金融和債務風險防控的同時推出一系列刺激措施，然而整體需求仍然遲緩。

年內，充滿挑戰的外部環境並未為內地房地產市場帶來顯著影響。中央和地方政府繼續加強房地產調控力度，堅持「房住不炒」原則。消費者支出保持強勁，為零售市道提供支持，即使網上平台帶來的競爭日益激烈，商場的租賃需求仍有所增長。

對於香港而言，2019 年是動蕩的一年。香港進入技術性經濟衰退，本地生產總值於 2019 年連續幾個季度錄得按年收縮，較 2018 年實質下降 1.2%，是自 2009 年以來首次錄得年度跌幅。自 2019 年 6 月起發生的本地社會事件進一步打擊經濟氣氛、重挫消費旅遊和相關行業。營商氣氛悲觀及經濟環境欠佳，整體投資開支進一步急挫。儘管如此，香港特區政府一直致力推動長遠房屋策略和十年醫院發展計劃，以解決社區急切的住屋和醫療問題。隨著相關的重要工程陸續招標，集團的建築業務當可受惠。

澳門的 2019 年本地生產總值全年跌幅為 4.7%，對比 2018 年錄得 4.7%增長。私人投資減弱，政府在工務工程上的支出亦有減少。內地經濟放緩，導致內地的訪澳旅客人數下降。博彩業疲弱亦令博彩收入下降。

業績改善

年內，股東應佔淨溢利為港幣 700 萬元（若撇除匯兌虧損港幣 5,000 萬元，溢利則為港幣 5,700 萬元），對比 2018 年錄得的淨虧損港幣 1.39 億元，集團成功轉虧為盈。在多方面市場壓力下，集團業績仍有所改善，建築業務利潤率顯著上升，而房地產業務錄得的出售收益雖然有所下降，租金支出淨額卻大幅減少。

集團於 2019 年錄得營業額港幣 55 億元，較 2018 年的港幣 61 億元減少 9.8%，主要由於 2018 年取得的新工程合約相對較少，以及截至 2018 年底的手頭合約量亦較少。房地產業務通過房地產銷售和租金收入帶來的營業額輕微下跌。然而，建築業務於 2019 年新取工程合約創佳績，取得總值港幣 115 億元的新合約，將於未來幾年進一步推動業務和利潤增長。

重要企業事項

出售南京江南水泥部份權益

於 5 月，集團與瑞安房地產旗下一間附屬公司訂立買賣協議，以經調整代價約人民幣 1.485 億元出售集團所持有好易發有限公司 58%股本權益，交易於 6 月正式完成。

好易發有限公司持有南京江南水泥有限公司（南京江南水泥）60%股本權益，該合營企業於南京經營水泥粉磨廠。南京市政府近年計劃重新發展水泥粉磨廠所在的棲霞區，出售事項將讓集團得以借助瑞安房地產於更改土地用途及整體規劃方面的專長重新發展該廠址，同時保留於南京江南水泥的 25.2%實際股本權益，以參與該地塊未來重新發展的潛力。

出售觀塘商業物業

於 10 月，集團把握良機將投資變現，以代價約港幣 3.87 億元出售位於香港觀塘偉業街 93 號的一幢商業大廈。

凱里水泥廠徵收補償

瑞安建業附屬公司貴州凱里瑞安水泥有限公司於 7 月與貴州凱里市政府訂立徵收補償協議，據此凱里市政府同意向附屬公司補償約人民幣 1.71 億元，用於徵收該水泥廠及其地塊以及補償集團因響應中央政府加快淘汰低效產能的政策，自 2010 年起關閉該水泥廠所產生的費用和開支。

預期凱里市政府會重新規劃該水泥廠地塊為商住發展用地，並於地塊重新規劃後透過招標、拍賣或掛牌方式（公開招拍）出讓該水泥廠地塊。凱里市政府目前正在作出公開招拍的所需安排，集團準備參與公開招拍。

購回及發行新的優先票據

瑞安建業於 5 月和 9 月宣布作出收購要約，以現金購買公司發行於 2020 年到期的 6.25% 優先票據，最多分別達 8,000 萬美元和 1 億美元。要約旨在使集團得以加強管理負債、優化債務結構及債務到期組合以及減低融資成本。就上述收購要約，公司接納購買所有有效呈交本金總額分別為約 7,670 萬美元和 840 萬美元的優先票據。獲接納購買的優先票據的收購代價總額連同應計利息約為 8,570 萬美元。

於 2020 年 1 月，瑞安建業發行本金總額 1.8 億美元、於 2022 年到期的 6.25% 優先票據，為集團短期內到期的現有債務（包括已發行於 2020 年到期的 6.25% 優先票據）再融資，及作一般企業用途。經扣除費用、佣金及開支後，票據發行的估計所得款項淨額將約為 1.77 億美元。

收購於香港的物業管理業務

瑞安建業一直積極物色有利於其長遠發展的投資機會。於 4 月，集團以現金代價港幣 3,500 萬元收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務。

瑞安物業管理有限公司（瑞安物業管理）在香港提供優質的物業管理服務已超過 30 年。目前管理的物業組合多元化，包括屋苑、甲級寫字樓、商場及停車場。瑞安物業管理將為集團提供穩定收入及現金流，並把握合適時機擴展其物業管理組合。

建築

市場回顧

香港經濟於 2019 年收縮的主因是外部和內部需求均表現疲弱。中美貿易爭端加上延續至 2020 年的連串示威活動，不僅削弱商業投資和私人消費，整體經濟活動亦將繼續受挫。2020 年 1 月爆發的新冠肺炎疫情更進一步為香港的經濟和社會氣氛蒙上陰影。

用作興建住房和社區設施的可發展用地稀缺，持續困擾社會各界，與此同時，香港特區立法會審批撥款嚴重受阻，拖慢不少政府項目的招標和授標進度。在 2018/19 財政年度，立法會財務委員會僅通過港幣 690 億元的工務工程項目撥款，遠低於政府提交予審批的港幣 1,430 億元工程項目。各項延誤嚴重影響香港建造業的業務和發展，亦影響業界生計，現時從事建造業人士佔本地工作人口接近 10%。

為了解決現存的土地不足問題，政府承諾採取多管齊下的方式來尋覓更多建屋土地，以達致公營房屋供應目標，預計於未來幾年房屋委員會將提供穩定的新公營房屋合約招標機會。另外，政府將預留港幣 50 億元於未來三年提供約 1 萬個過渡性房屋單位。特區政府修訂長遠房屋策略後，將公營房屋於整體房屋供應中所佔的比例由 60% 提升至 70%，以應對殷切的房屋需求，同時亦將 2019-20 至 2028-29 年度十年期的公營房屋供應目標調整至 31.5 萬個單位。於 2019 年 12 月，上述十年期的公營房屋供應目標略微下調至 30.1 萬個單位。

除了土地和房屋外，醫療保健也是最備受關注的議題。政府已經開始推行港幣 2,000 億元十年醫院發展計劃，惟立法會審批撥款受阻，導致主要重建項目出現延誤。

澳門經濟持續萎縮，拖累博彩業。不過，年內遊客人數錄得穩健增長，賭場酒店的改建和翻新工程亦如期進行。

人口老化導致業界出現技術及非技術勞工短缺，而這個情況預計將會進一步加劇，增加建築項目規劃時間和如期交付的難度，從而提高整體項目風險。勞工市場緊張，加上建築材料價格及營運成本高企，令香港的建築成本排名位列全球最高第三位。

鑑於勞工短缺和勞動人口老化的挑戰，香港特區政府於本財政年度撥款港幣 2 億元擴大「建造業學徒計劃」和提高學員津貼，鼓勵在職工人持續進修，而澳門則透過輸入外勞解決問題。隨著業界與政府攜手招募人才，瑞安建業亦積極加強員工職能發展和培育生力軍，以確保建築業務有足夠的專才。

採用新技術及推廣安全

建造業一直是香港發展的重要推動力。為了提升本地建造業競爭力，香港特區政府撥款港幣 10 億元設立「建造業創新及科技基金」，協助業界走向自動化及多採用創新科技。現在，愈來愈多的政府建築合約要求投標者列明在技術方面的能力，而建築信息模擬（BIM）技術已納入要求中。瑞安建業一直高度重視技術進步，已進一步採用新技術提高營運效率和降低成本。

年內，我們與新加坡建設局緊密合作，積極研究於新建築項目中引入「組裝合成」（MiC）建築法，並於古洞北安老院舍綜合大樓項目率先採用此技術。我們相信，憑著這個全面應用MiC的項目，瑞安建業將成為實踐可持續建築的業界先驅。我們也正在研究「簡化製造及裝配過程的設計」（DfMA）、「預製體積建設」（PPVC），以及在特定的建造流程中使用合適的機械人。這些先進技術不僅可以提高我們的工作效率、建築質量、工地安全和環保表現，亦可以符合政府項目的新合約要求和減低對技術人員的需求。

年內，集團於BIM的應用方面取得重大進展。我們在珠海開設了一個新辦公室，藉由加強內部設計和技術能力，令集團參與香港特區政府和其他客戶的設計與施工合約招標時更具競爭力，而這類合約正與日俱增。珠海辦公室的BIM團隊將會發揮關鍵作用，於我們日後的建築和室內裝修項目中推動BIM的廣泛使用。

瑞安建業一向把安全放在首位。於 2019 年我們繼續致力推廣和促進工地安全，表現進一步提高，年內錄得每千名工人計僅 5.32 宗的意外率，遠低於業界數字，亦是我們紀錄的最低水平。

我們的努力於年內獲得多個機構的認可。粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程於勞工處舉辦的「建造業安全獎勵計劃 2018/2019」中榮獲「樓宇建造地盤（公營合約）金獎」及「安全隊伍良好表現證書」。瑞安承建有限公司（瑞安承建）於職業安全健康局舉辦的「建造業安全推廣活動 2019」中榮獲「最佳職安健維修及保養承建商金獎」及「最佳高處工作安全改善計劃金獎」，又於「香港建造商會安全大獎 2018」中獲香港建造商會頒發「積極推動安全獎」。

營運表現

集團的建築業務於 2019 年溢利大幅增長。憑藉公司在市場上的穩固地位，集團於年內取得的新合約總值顯著上升，並有望繼續增長。

	2019 年 (港幣)	2018 年 (港幣)	按年變化
溢利	3.93億元	2.01億元	+95.5%
營業額	45億元	49億元	-8.6%
溢利率	8.7%	4.1%	

建築業務於2019年錄得溢利港幣3.93億元，較2018年的港幣2.01億元增加95.5%。2019年的營業額為港幣45億元，較2018年的港幣49億元略為下降。2019年營業額較低的原因主要是一些主要的建築項目於2018年完成，以及2018年取得的新合約總額較低，為港幣20億元。然而，溢利率自2018年的4.1%大幅上升至2019年的8.7%。

新簽約及工程量

	2019 年 (港幣)	2018 年 (港幣)	按年變化
新簽約	115億元	20億元	+475%
	2019年12月31日	2018年12月31日	
手頭合約總值	221億元	141億元	+57%
未完成合約總值	151億元	73億元	+107%

於 2019 年，建築業務於香港及澳門取得多份新建築、維修保養、室內裝修及翻新合約，總值達港幣 115 億元，遠高於 2018 年的港幣 20 億元，並刷新公司近年紀錄。瑞安建築有限公司（瑞安建築）及瑞安承建共取得總值港幣 104 億元的新合約，德基工程有限公司（德基）於香港和澳門取得總值港幣 11 億元的新工程。新合約詳情詳列為下列公司介紹。

受惠於取得大量新合約，於 2019 年 12 月 31 日，集團手頭合約總值達港幣 221 億元，未完成合約總值增加至港幣 151 億元，遠高於 2018 年 12 月 31 日的港幣 141 億元及港幣 73 億元，將可確保未來幾年的營業額、溢利和現金流有健康增長。

現有項目進展

年內，集團的建築項目繼續按時推進，包括粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程、市區重建局中環街市活化項目、建築署、香港房屋委員會、教育局、香港鐵路有限公司及中華電力的維修工程定期合約，以及香港和澳門的室內裝修及翻新合約。

落成項目

年內瑞安建業完成了數個建築項目合約，包括：

- 石硤尾村第三、六及七期公營房屋建造工程；
- 2019 年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程；以及
- 於香港天際萬豪酒店、慈雲山中心、一座位於觀塘的新商業大廈，及於澳門的新濠鋒酒店及新濠天地的室內裝修／翻新工程。

瑞安承建有限公司

瑞安承建為香港領先的公營房屋承建商之一，自 1981 年參與興建不少公營房屋、商場、公共屋邨設施和新市鎮發展。盛貿有限公司是瑞安承建的附屬公司，於 2000 年成立，主要承接政府機構、公用事業及公共交通公司和其他機構的維修保養工程及小型工程項目。

瑞安承建於 2019 年取得的新合約總值為港幣 36.05 億元，包括：

- 香港房屋委員會位於柴灣的公營房屋建造項目，將提供 828 個公屋單位及配套設施（港幣 5.74 億元）；
- 醫院管理局批出、為期三年的香港九龍西聯網小型工程定期合約（港幣 8.46 億元）；
- 香港賽馬會批出、為期兩年的沙田馬場樓宇小型工程定期合約（港幣 1.22 億元）；
- 教育局批出、為期三年位於深水埗、荃灣及葵青的資助學校、建築物及土地的改建、加建及維修保養定期合約（港幣 10.24 億元）；以及
- 教育局批出、為期三年位於沙田、大埔及北區的資助學校、建築物及土地的改建、加建及維修保養定期合約（港幣 10.39 億元）。

年內，除了取得新建築和維修保養合約，瑞安承建的現有項目繼續取得進展，包括建築署裝修工程設計及建造定期合約、教育局小型工程定期合約、香港鐵路有限公司建築及樓宇工程定期合約，以及中華電力小型樓宇建築及土木工程設計及建造合約。

瑞安承建於年內完成了石硤尾村第三、六及七期公營房屋建造工程合約，提供 1,543 個公屋單位及配套設施。

瑞安建築有限公司

瑞安建築在承辦政府及大型客戶的商業及公共機構項目建築工程方面經驗雄厚，項目包括辦公大樓、醫院、大型豪華酒店、商場、大學、文化及體育設施、休憩公園等。

於 2019 年，瑞安建築與瑞安承建組成合營企業，利用雙方的專業建築知識和經驗，承接大型建築項目。合營企業於年內取得以下總值港幣 67.44 億元的建築署新合約：

- 葵涌醫院重建工程（第二期）設計及建造工程，於葵涌醫院原址興建一幢總樓面面積為 13.4 萬平方米的新醫院大樓，提供全方位精神科服務，項目將於 2023 年竣工（港幣 48.56 億元）；以及
- 古洞北特建福利服務綜合大樓設計及建造工程，於 2022 年落成後將會提供 1,750 個安老宿位（港幣 18.88 億元）。

此外，合營企業向建築署遞交了數份標書，競投總值逾港幣 77 億元的設計及建造工程合約。憑藉堅實的設計與施工能力，我們對取得部份合約的機會保持審慎樂觀。

年內，瑞安建築繼續進行由建築署批出的粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍設計及建造工程合約，於 2020 年落成後將提供 1,184 個單位，以及市區重建局中環街市活化項目。

瑞安建築完成了 2019 年北京世界園藝博覽會香港園設計及建造工程合約。

德基設計工程有限公司

德基專門為企業辦公室、酒店、銀行、會所、零售店及商場等大型客戶提供優質室內裝修工程，往績昭著。德基按客戶需求，提供全方位包括設計與裝潢服務。

德基繼續拓展香港和澳門的裝修及樓宇翻新市場，於 2019 年共取得 46 份總值約為港幣 11.06 億元的新合約，主要涵蓋香港的商業及機構範疇。

年內取得的主要合約包括：

- 香港科學園新培育中心和中小企業辦公室的室內裝修工程；
- 電訊盈科位於火炭的數據中心的屋宇建築工程；
- 機場管理局位於香港國際機場的美食廣場室內裝修工程以及洗手間翻新和擴建工程；
- 香港置地中環歷山大廈翻新工程；
- 香港電燈有限公司改建及加建工程；
- 香港西洋會及匯豐銀行客戶中心的裝修工程；以及
- 澳門威尼斯人位於澳門倫敦人酒店購物商場及大堂的裝修工程。

德基的現有項目進展良好。於2019年，德基於香港和澳門分別共完成價值港幣7.79億元和港幣8,500萬元的合約，主要包括於香港天際萬豪酒店、香港科學園中小企業辦公室、一幢位於觀塘的新商業大廈、香港國際機場美食廣場、領展慈雲山中心及香港西洋會的室內裝修及翻新工程，以及澳門新濠鋒鉅星國際貴賓會及永利皇宮如珠如包的室內裝修工程。

為進一步迎合客戶需求，德基為BIM團隊擴充了位於珠海的辦公室，以加強內部的設計和技術能力。

緊接年底後，德基取得數份總值港幣 3.7 億元的新合約，包括西九文化區管理局的香港故宮文化博物館室內裝修工程，以及香港機場管理局數碼培訓中心室內裝修工程。香港故宮文化博物館是政府的重要項目之一，將建造一個世界級展覽中心，以宣揚中國美學和文化。

房地產

市場回顧

中國內地於 2019 年社會消費品零售總額按年上升 8% 至人民幣 41.2 兆元，全國網上零售額按年上升 16.5% 至人民幣 10.6 兆元。電子商貿的快速增長以及千禧世代的消費模式繼續為傳統商場帶來挑戰。大數據、人工智能和移動互聯網等新科技的應用日益廣泛，配合完善的物流系統，正在推動傳統零售商店與電商平台的深度融合，營運商紛紛重新定位和翻新商場，務求為顧客打造生活時尚體驗。

集團旗下四個商場的總樓面面積為 18.98 萬平方米。於過去幾年，集團著力優化、重新定位及翻新旗下零售物業，以提高營業額、人流及租金，保持市場競爭力，迎合家庭消費者對全方位購物、餐飲和娛樂體驗的追求。

營運表現

集團房地產業務於 2019 年錄得溢利港幣 1.60 億元，而 2018 年則為港幣 1.99 億元。2019 年營業額為港幣 10.52 億元，包含銷售收入港幣 8.69 億元、總租賃收入港幣 1.13 億元及香港物業管理服務收入港幣 7,000 萬元，而 2018 年的總營業額則為港幣 12.14 億元。

物業組合

瑞安建業自 2013 年起推行資產變現計劃以釋放資產價值、改善財務狀況及精簡公司營運。至 2019 年底，集團於中國內地物業組合的應佔總樓面面積由 2012 年底的 210 萬平方米大幅減少至 40 萬平方米。目前的物業組合中，已竣工物業佔 36.48 萬平方米，發展中物業佔 6.71 萬平方米。

截至 12 月 31 日，集團於中國內地擁有六個項目，概述如下：

城市	項目	住宅／ 別墅式樓房 (平方米)	家居式 辦公單位／ 辦公大樓 (平方米)	零售 (平方米)	車位 及其他 (平方米)	總計* (平方米)	應佔總 樓面面積 (平方米)	預計 竣工年份
成都	瑞安城中匯	-	33,300	43,000	90,700	167,000	167,000	已竣工
重慶	創匯首座	-	-	21,000	9,900	30,900	30,900	已竣工
廣州	瑞安創逸	-	-	300	4,700	5,000	5,000	已竣工
南京	瑞安翠湖山	15,800	-	-	10,600	26,400	26,400	2020 年
瀋陽	瀋陽項目一期	-	1,600	62,200	22,500	86,300	86,300	已竣工
天津	威尼都一期**	-	-	63,600	2,500	66,100	59,500	已竣工
	威尼都二期**	-	12,800	36,600	800	50,200	45,200	2020 年
合計		15,800	47,700	226,700	141,700	431,900	420,300	

* 總樓面面積不包括已售出及已交付的樓面面積。

** 瑞安建業持有項目的 90% 權益。

房地產銷售及物業出售

於 2019 年，集團房地產銷售所得的港幣 8.69 億元收入（2018 年：港幣 11.29 億元）及港幣 1.24 億元溢利（2018 年：港幣 2.15 億元）已獲確認，主要貢獻來自南京瑞安翠湖山及成都瑞安城中匯項目。年內集團交付了南京瑞安翠湖山 125 間別墅式樓房，總樓面面積為 35,720 平方米和 33 個車位，以及成都瑞安城中匯三個家居式辦公單位和 466 個車位。

於 10 月，集團整幢出售位於香港觀塘的一幢商業大廈以將投資變現，大廈總樓面面積約為 2,600 平方米，代價約為港幣 3.87 億元。此項投資的收益可通過 2018 年和 2019 年的投資物業公允價值增長反映。集團於 7 月簽訂協議，同意出售成都瑞安城中匯總樓面面積約為 3,600 平方米的幼兒園場所，代價為人民幣 4,550 萬元。

此外，集團於 2019 年 1 月及 8 月推售天津威尼都二期的零售鋪位，年內共售出 190 個零售鋪位及 36 個家居式辦公單位，總樓面面積為 9,680 平方米，合約銷售總額約為人民幣 2.80 億元。預售的零售鋪位和家居式辦公單位預計將於 2020 年交付。

年內主要房地產項目銷售：

項目	2019 年			2018 年		
	合約銷售		交付	合約銷售		交付
	合約金額*	已售總樓面面積／已售車位	已交付總樓面面積／已交付車位	合約金額*	已售總樓面面積／已售車位	已交付總樓面面積／已交付車位
中國內地	(人民幣百萬元)	(平方米) / (個)	(平方米) / (個)	(人民幣百萬元)	(平方米) / (個)	(平方米) / (個)
瑞安翠湖山 (住宅)	392	18,820	35,720	432	21,970	29,210
(車位)	3	32 個	33 個	2	20 個	19 個
威尼都二期 (零售)	251	7,230	-	-	-	-
(家居式辦公單位)	29	2,450	-	-	-	-
瑞安城中匯 (幼兒園)	46	3,560	-	-	-	-
(車位)	77	466 個	466 個	1	5 個	22 個
(家居式辦公單位)	-	-	200	458	31,460	31,490
香港	(港幣百萬元)	(平方米)	(平方米)	(港幣百萬元)	(平方米)	(平方米)
偉業街 93 號 (商業)	387	2,600	2,600	-	-	-

* 含增值稅

租賃表現

於2019年，集團於中國內地零售及辦公室物業的總租金收入（扣除適用稅款前）為人民幣6,800萬元，較2018年的人民幣5,000萬元增加36%。收入上升主要由於成都瑞安城中匯商場自2018年8月起出租高層鋪位，另外辦公室收入增加及集團零售物業翻新後亦令租賃表現改善。

於中國內地零售及辦公室物業的租金收入（扣除適用稅款前）：

	總租金收入（人民幣百萬元）		
項目	2019 年	2018 年	增長率
成都瑞安城中匯 零售*	12.8	8.1	58%
辦公室	21.9	15.6	40%
重慶創匯首座 零售	6.7	4.6	46%
瀋陽天地 零售	10.6	9.2	15%
天津威尼都一期 零售	15.8	12.9	22%

* 二至六層於 2018 年 8 月正式開業。

於中國內地零售及辦公室物業的出租率：

項目	總樓面面積 (平方米)	出租率	
		2019 年 12 月	2018 年 12 月
成都瑞安城中匯			
零售	43,000	87%	83%
辦公室	33,300	99%	91%
重慶創匯首座			
零售	21,000	89%	93%
瀋陽天地			
零售	62,200	77%	80%
天津威尼都一期			
零售	63,600	73%	83%

項目進展

成都瑞安城中匯

成都瑞安城中匯為 2017 年落成的大型綜合發展項目，包含住宅、家居式辦公樓及辦公大樓、商場及車位。所有住宅及家居式辦公單位均已售出。集團持有項目的商場、辦公大樓、教育中心和 2,174 個停車位，截至 2019 年 12 月 31 日，總樓面面積約為 16.7 萬平方米。

取得地庫樓層的業權證書後，集團於 2019 年 3 月開始推售項目的車位。年內共售出並交付 466 個車位，銷售總額為人民幣 7,700 萬元。集團以代價約人民幣 4,550 萬元向伊頓教育諮詢出售幼兒園場所，並已於 2020 年 1 月完成交付。

當地對優質辦公室需求殷切，項目辦公大樓招商活動進展順利。於 2019 年 12 月 31 日，總樓面面積為 3.33 萬的辦公大樓出租率逾 99%，2018 年 12 月 31 日則為 91%。主要租戶包括保險及金融公司。年內，辦公大樓的每月平均租金收入較 2018 年增加了約 41%。

項目的綜合商場地庫設有快餐攤位、盒馬鮮生（阿里巴巴的新零售模式，提供線上線下融合及體驗式消費）等，高層則設有兒童教育中心、戲院、健身中心和餐廳，滿足周邊社群的不同需要。於 2019 年 12 月 31 日，商場的出租率為 87%，略高於 2018 年 12 月 31 日的 83%。年內每月平均租金收入錄得約 57% 的增長。

重慶創匯首座

創匯首座是位於重慶核心商務區的綜合發展項目，毗鄰繁忙的解放碑廣場。集團目前持有總樓面面積為 2.1 萬平方米的商場及約 200 個車位。

商場於 2018 年完成主要翻新，重新定位引入更多醫療保健、酒店、餐飲等多元生活元素。精品酒店的可出租淨樓面面積約為 2,300 平方米，已於 2019 年 1 月開業。年內，集團又向一間保健診所出租淨樓面面積約 2,900 平方米。

商場於 2019 年保持穩定出租率。然而，由於一名地庫租戶於 2019 年底租約到期時選擇撤出，截至 2019 年 12 月 31 日，商場出租率為 89%，略低於 2018 年 12 月 31 日的 93%，租金回報率亦相對較低。我們正與潛在租戶商討有關出租商場剩餘鋪位事宜。

經過上述的主要翻新後，商場於 2019 年的每月平均租金收入較 2018 年增加了 44%。

瀋陽項目一期

集團目前持有總樓面面積 6.22 萬平方米、位於商業中心區的瀋陽天地商場，以及總樓面面積 1,600 平方米的辦公室單位和 389 個車位。

瀋陽天地於過去兩年進行了大型翻新，致力打造成為市內地標。集團一直致力改善租戶組合及提高出租率和租金。目前，商場設有教育機構、書店、健身中心、戲院、美食廣場和餐廳。

截至 2019 年 12 月 31 日，商場的出租率為 77%，略低於 2018 年 12 月 31 日的 80%。而通過租金調升和租戶組合調整後，2019 年的每月平均租金較 2018 年增加 15%。

天津威尼都

威尼都設計充滿歐陸色彩，商場位置優越，毗鄰京津城際鐵路的天津武清高鐵站。

威尼都一期總樓面面積為 6.36 萬平方米，瑞安建業自 2016 年起對其進行大型翻新，改善租戶組合及提升顧客體驗。受若干短期租約及表現未如理想的租戶解約影響，一期出租率於 2019 年 12 月 31 日為 73%，較 2018 年 12 月 31 日錄得的 83% 低。2019 年的每月平均租金收入較 2018 年高 23%。

威尼都二期擴建工程正在進行，新增總樓面面積為 4.94 萬平方米的零售及家居式辦公空間，擬於 2020 年完成。集團分別於 2019 年 1 月及 8 月分階段推售 486 個零售鋪位中的 348 個及 184 個家居式辦公單位中的 116 個。截至 2019 年 12 月 31 日，已就 190 個零售鋪位及 36 個家居式辦公單位的銷售簽訂合約，總樓面面積分別約為 7,230 平方米及 2,450 平方米，銷售總額分別為人民幣 2.51 億元及人民幣 2,900 萬元。集團將會加大力度，推動預售剩餘單位。

南京瑞安翠湖山

瑞安翠湖山是位於南京江寧區的住宅發展項目，提供稀有的低密度公寓，附設花園和露台，坐擁湖邊景緻。截至 2019 年 12 月 31 日，可發展樓面面積（撇除已出售及交付面積）約為 2.64 萬平方米，包括已竣工物業約 9,500 平方米及發展中物業約 1.69 萬平方米。

二期建造工程於 2019 年 6 月完成。三期的地庫建造工程於 2019 年 5 月完成，將提供六幢可作商業用途的樓房，可發展總樓面面積約為 1.69 萬平方米。集團將因應市場情況展開上蓋工程。

截至 2019 年 12 月 31 日，一期和二期大部份別墅單位及 43%車位已售出，餘下四個別墅單位及 70 個車位。集團將會繼續推動出售剩餘單位及車位。2019 年項目錄得銷售額人民幣 7.26 億元，包括一期及二期 125 個總樓面面積為 35,720 平方米的別墅式樓房以及 33 個車位，全部均已售出並交付予買家。

廣州瑞安創逸

廣州瑞安創逸是位於天河北的住宅開發項目。所有住宅單位及約 50%車位已售出。2019 年共售出六個車位，錄得人民幣 210 萬元的收入。項目餘下 381 個車位現作出租用途。

偉業街 93 號

瑞安建業於 2018 年 12 月收購這幢位於觀塘的商業大廈作出租用途，總樓面面積約為 2,600 平方米。於 2019 年 10 月，集團把握出售良機，以港幣約 3.87 億元的代價整幢出售。於 2019 年，此物業為集團帶來港幣 210 萬元的租金收入。

物業管理

瑞安物業管理於香港管理的多元化項目包括住宅屋苑、甲級寫字樓、工業大廈、學校、商場、文化設施和停車場，涵蓋 2.5 萬個住宅、商業和工業單位，總樓面面積逾 50 萬平方米。年內，瑞安物業管理為集團提供穩定的收入和現金流。

展望

2020 年將迎來前所未有的挑戰。中美兩國於 1 月中旬簽署了第一階段貿易協議後，中美貿易爭端得以暫時休止，但隨之而來的是於 1 月爆發的新型肺炎疫情，為內地經濟帶來沉重打擊，隨後疫情擴散衝擊環球經濟。多國政府迅速推出大型經濟刺激計劃，並向企業和家庭提供經濟援助。美國聯儲局於 3 月緊急降息，將聯邦基金利率下調零利率以刺激經濟，以應對潛在的全球衰退。

儘管中國當局已即時採取嚴格的措施投入疫情防控，短暫封城和停產嚴重影響零售、餐飲、旅遊、酒店和運輸等行業，正在放緩的中國經濟將會受到新一輪衝擊，尤其是在首季度。疫情對中國的影響程度主要取決於其嚴重性和演化，現階段難下定論。

疫情爆發並未改變維持中國經濟平穩增長的基礎，因此我們預期國內經濟將保持穩定。儘管全球經濟的不明朗因素對中國出口進一步構成下行壓力，但疫情過後，積壓的消費需求和必要時的政策支持將會刺激私人消費和政府支出。房地產市場方面，消費模式的改變、科技的進步以及線上線下的進一步融合勢將改變零售市場格局。

受到本地社會事件和中美貿易爭端影響，香港經濟將於 2020 年迎來更多風險和挑戰。目前，疫情進一步削弱本地消費和營商氣氛，加重了香港的經濟衰退憂慮。由於社會對香港特區政府的不滿情緒仍然高漲，政府短期內難以解決社會深層次矛盾和重建公眾信心，香港將在較長時間內面對困境。立法會在撥款問題上未能達成共識，令政府項目的工程量難以預測，這情況亦將會持續。

集團對香港的短期經濟前景保持謹慎。展望未來，我們預期未來幾年的私營建築工程量將會下降，而公營建築市場將有更多新合約來滿足住屋和醫療需求以及刺激經濟增長。失業率將逐步上升，建築工人短缺問題可望舒緩，全球經濟的不確定因素亦可能降低建築材料價格。種種情況均會加劇公營建築市場的競爭。

在為股東創造更大價值的同時，我們將繼續利用核心優勢發展相關業務。集團相信，建造業將於未來幾年迎來相當機遇。我們將會進一步加強我們的競爭條件，善用堅實的設計與施工能力，以更好地應對新趨勢、把握未來機遇。此外，我們將致力建立緊密的業務夥伴關係，建築、維修保養和室內裝修團隊亦會加強合作、優勢互補，加上集團於設計及建造過程中廣泛採用創新技術，均會令集團在市場上具備更有利的條件。

為了應對日益增加的工程量，瑞安建業將會致力發展建築團隊。我們將會吸引更多年輕人和新人入行，並投入更多資源加強人才培訓，這亦有助推動長期的繼任部署。

隨著集團物業組合變得更為精簡，我們將繼續改善租金表現和效益，以取得更高回報。在重點參與香港公營建築市場的同時，我們將會採取審慎策略，積極物色收購和出售機會，為股東創造價值。

業績

瑞安建業有限公司（「**本公司**」或「**瑞安建業**」）董事會（「**董事會**」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「**集團**」）截至 2019 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

	附註	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,545	6,128
應佔合營企業		<u>22</u>	<u>34</u>
		<u>5,567</u>	<u>6,162</u>
集團營業額	2	5,545	6,128
其他收入、其他收益及虧損		51	(62)
出售物業成本		(703)	(809)
原料及消耗品		(271)	(357)
員工成本		(690)	(678)
折舊合攤銷		(30)	(13)
分判、外聘勞工成本及其他費用		(3,524)	(4,112)
投資物業的公平值變動		44	72
物業存貨轉撥至投資物業的收益		—	51
來自股權投資的股息收入		4	3
財務費用		(229)	(234)
出售一間合營企業部分權益的收益		62	—
應佔合營企業虧損		<u>(3)</u>	<u>(8)</u>
除稅前溢利（虧損）		256	(19)
稅項	3	<u>(177)</u>	<u>(64)</u>
年度溢利（虧損）		<u>79</u>	<u>(83)</u>
下列應佔：			
本公司持有人		7	(139)
非控股股東權益		<u>72</u>	<u>56</u>
		<u>79</u>	<u>(83)</u>
每股盈利（虧損）	5		
基本		港幣0.02元	港幣(0.31)元
攤薄		<u>港幣0.02元</u>	<u>港幣(0.31)元</u>

綜合損益及其他全面收益表

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
年度溢利（虧損）	<u>79</u>	<u>(83)</u>
其他全面（支出）收益		
可於其後重新分類至損益的項目：		
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(88)	(198)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的匯兌差額：		
－於出售一間合營企業部分權益時	6	—
不會重新分類至損益的項目：		
以公平值計入其他全面收益的股權投資的公平值變動	(1)	(13)
確認精算收益（虧損）	<u>15</u>	<u>(42)</u>
年度其他全面支出	<u>(68)</u>	<u>(253)</u>
年度全面收益（支出）總額	<u>11</u>	<u>(336)</u>
下列應佔全面（支出）收益總額：		
本公司持有人	(61)	(392)
非控股股東權益	<u>72</u>	<u>56</u>
	<u>11</u>	<u>(336)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2019年12月31日 港幣百萬元	2018年12月31日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		4,583	5,069
商譽		7	—
其他無形資產		6	—
使用權資產		15	—
物業、廠房及設備		32	36
合營企業權益		101	98
按公平值計入其他全面收益的金融資產		51	52
會籍		1	1
受限制銀行存款		—	139
		4,796	5,395
流動資產			
待售物業		393	450
發展中的待售物業		687	1,066
應收賬款、按金及預付款	6	1,264	1,582
合約資產		668	650
合營企業欠款		74	176
關連公司欠款		43	5
受限制銀行存款		109	41
銀行結餘、存款及現金		1,354	1,237
		4,592	5,207
分類為待售資產		48	—
		4,640	5,207
流動負債			
應付賬款及應計費用	7	2,414	2,615
合約負債		324	413
租賃負債		10	—
欠合營企業款項		123	117
欠關連公司款項		51	46
欠附屬公司的非控股股東款項		3	4
其他金融負債		27	—
應付稅項		142	91
須於一年內償還的銀行貸款		1,019	978
優先票據		1,344	—
		5,457	4,264
流動（負債）資產淨值		(817)	943
總資產減流動負債		3,979	6,338
股本及儲備			
股本		374	384
儲備		2,431	2,505
本公司持有人應佔股本權益		2,805	2,889
非控股股東權益		177	127
		2,982	3,016
非流動負債			
銀行貸款		620	870
優先票據		—	2,023
租賃負債		6	—
其他金融負債		—	28
界定退休福利計劃負債		58	66
遞延稅項負債		313	335
		997	3,322
		3,979	6,338

附註：

1. 編製基準

於 2019 年 12 月 31 日，集團錄得流動負債淨額港幣 8.17 億元，其中包括無固定還款期的循環銀行貸款港幣 6.90 億元。本公司董事認為，該等循環銀行貸款將繼續提供予集團，及於報告期末後十二個月內不會在未有預期的情況下撤回。此外，本公司於 2020 年 1 月成功發行 1.8 億美元的兩年期美元優先票據，經計及所得款項淨額、集團的經營現金流量及可用信貸額度，集團將能夠於可預見未來履行其到期的財務責任。因此截至 2019 年 12 月 31 日止年度的綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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 2019 年 1 月 1 日開始的財政期間強制性生效的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的新訂準則及修訂本。

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具負補償特點之預付款
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則 2015 年至 2017 年週期之年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性

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

香港財務報告準則第 16 號租賃

集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第 16 號「租賃」，並將首次應用的累計影響於 2019 年 1 月 1 日的累計虧損中確認，故並無重列 2018 年的可比較數字。

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號釐定一項安排是否包含租賃、香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第 15 號經營租賃— 優惠及香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式入賬大部分租賃。

根據香港財務報告準則第 16 號的出租人會計處理與香港會計準則第 17 號大致上保持不變。出租人將繼續以類似香港會計準則第 17 號之原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第 16 號對集團為出租人的租賃並無影響。

集團選擇了簡易實務處理方法，對先前識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第 16 號。就應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號識別為不是租賃的合約並無重新評估。因此，根據香港財務報告準則第 16 號的租賃定義，僅應用於在 2019 年 1 月 1 日或之後訂立或變更的合約。

1. 編製基準 (續)

香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

於過渡至香港財務報告準則第 16 號時，集團確認額外使用權資產及額外租賃負債，其影響概述如下：

2019年1月1日	
港幣百萬元	
非流動資產	
使用權資產	21
流動負債	
租賃負債	(15)
非流動負債	
租賃負債	(6)

於計量分類為經營租賃的租賃負債時，集團採用各相關實體於 2019 年 1 月 1 日的增量借貸利率貼現租賃款項。應用的加權平均利率為 5%。

2019 年 1 月 1 日	
港幣百萬元	
於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔	25
按 2019 年 1 月 1 日的增量借貸利率貼現	24
減：短期租賃確認豁免	(3)
於 2019 年 1 月 1 日確認的租賃負債	21

集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ²
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號	重大性的定義 ¹
	利息基準改革 ¹

¹ 於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

² 於 2021 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或以後開始的年度期間生效

⁴ 在收購日期於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的首個年度期間開始或其後之業務合併及資產收購生效

除上述新訂香港財務報告準則及修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於 2018 年頒佈。其後續修訂《香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》將於 2020 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效。

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

2. 分部資料

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

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

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

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至 2019 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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
物業銷售收入	869	—	—	869
建築合約收入	—	4,493	—	4,493
來自於香港提供服務的收入	70	—	—	70
來自於中國提供服務的收入	26	—	—	26
客戶合約收入	965	4,493	—	5,458
物業租賃收入	87	—	—	87
集團來自外界客戶的收入	1,052	4,493	—	5,545
應佔合營企業收入	—	3	19	22
分部收入總額	1,052	4,497	19	5,567
收入確認時間				
於某一時間點	869	—	—	869
隨時間	96	4,493	—	4,589
客戶合約收入	965	4,493	—	5,458
須予呈報分部損益	102	405	20	527
不予分類項目：				
其他收入				2
財務費用				(209)
其他公司支出				(64)
綜合除稅前溢利				256
分部損益已計入（扣除）下列各項：				
出售物業成本	(703)	—	—	(703)
折舊及攤銷	(9)	(10)	—	(19)
利息收入	37	12	4	53
投資物業的公平值變動	44	—	—	44
關閉一間水泥廠的補償	—	—	34	34
出售一間合營企業部分權益的收益	62	—	—	62
來自股權投資的股息收入	—	—	4	4
財務費用	(20)	—	—	(20)
應佔合營企業（虧損）溢利				
房地產開發	(3)	—	—	(3)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(7)	(7)
				(3)

2. 分部資料 (續)

截至 2018 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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
物業銷售收入	1,129	—	—	1,129
建築合約收入	—	4,914	—	4,914
客戶合約收入	1,129	4,914	—	6,043
物業租賃收入	85	—	—	85
集團來自外界客戶的收入	1,214	4,914	—	6,128
應佔合營企業收入	—	7	27	34
分部收入總額	1,214	4,921	27	6,162
收入確認時間				
於某一時間間	1,129	—	—	1,129
隨時間	—	4,914	—	4,914
客戶合約收入	1,129	4,914	—	6,043
須予呈報分部損益	113	210	(26)	297
不予分類項目：				
其他收入				4
財務費用				(219)
衍生金融工具的公平值虧損				(57)
其他公司支出				(44)
綜合除稅前虧損				(19)
分部損益已計入（扣除）下列各項：				
出售物業成本	(809)	—	—	(809)
折舊	(7)	(4)	—	(11)
利息收入	45	9	—	54
投資物業的公平值變動	72	—	—	72
物業存貨轉撥至投資物業的收益	51	—	—	51
來自股權投資的股息收入	—	—	3	3
財務費用	(15)	—	—	(15)
應佔合營企業（虧損）溢利				
房地產開發	(4)	—	—	(4)
貴州其他業務	—	—	7	7
創業基金投資	—	—	(12)	(12)
其他	—	1	—	1
				(8)

3. 稅項

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
稅項支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	69	29
中國企業所得稅	68	9
中國土地增值稅	57	81
	<u>194</u>	<u>119</u>
遞延稅項	(17)	(55)
	<u>177</u>	<u>64</u>

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率 16.5%（2018 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%（2018 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、借貸成本及所有物業發展開支）。

4. 股息

董事會不建議派發截至 2019 年 12 月 31 日止年度的末期股息（2018 年：零）。

5. 每股盈利（虧損）

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利（虧損）按下列數據計算：

	2019年 港幣百萬元	2018年 港幣百萬元
本公司持有人應佔年度溢利（虧損）：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利（虧損）的溢利（虧損）	<u>7</u>	<u>(139)</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利（虧損）的普通股的 加權平均數潛在	383	449
攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄後盈利（虧損）的普通股的 加權平均數	<u>383</u>	<u>449</u>

計算截至 2019 年 12 月 31 日止年度的每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司購股權，因該等購股權未獲行使時，其相關行使價乃高於本公司股份於該期間的市場平均價格。

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算截至 2018 年 12 月 31 日止年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

6. 應收賬款、按金及預付款

集團已制定明確的信貸政策。一般信用期由 30 天至 90 天。

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

	2019年 12月31日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析（附註a）：		
未到期或90天以內	372	388
91天至180天	3	17
181天至360天	1	—
超過360天	1	2
	<u>377</u>	<u>407</u>
出售一間聯營公司的應收代價（附註b）	36	391
預付款、按金及其他應收款項（附註c）	<u>851</u>	<u>784</u>
	<u>1,264</u>	<u>1,582</u>

附註：

- (a) 包括於應收貿易賬款內的應收賬款港幣200萬元(2018年：港幣200萬元)，乃按收入確認的日期計算賬齡並超過180天。
- (b) 該結餘按年利率15厘計息。
- (c) 於2019年12月31日，預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008年出售一間在中國持有一項物業權益的前附屬公司（「債務人」）欠付的應收賬款港幣4.82億元（2018年：港幣4.69億元）。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣1.34億元（2018年：港幣1.37億元）則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款約人民幣2.76億元（約港幣3.08億元）（2018年：人民幣1.40億元（約港幣1.60億元））及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保（見附註9(a)）。有鑒於與物業權益有關的法律爭議及追收尚未支付應收賬款持續取得正面結果，包括於2015年5月將該物業的房產證登記至債務人名下，本公司董事相信，在上述物業權益公開拍賣後或出售持有物業權益的實體的股權後（預期自報告期末起12個月內完成），該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

7. 應付賬款及應計費用

包括於集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣 3.75 億元（2018 年：港幣 4.35 億元）的賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 港幣百萬元	2018年 12月31日 港幣百萬元
應付貿易賬款的賬齡分析：		
未到期或30天以內	337	386
31天至90天	19	23
91天至180天	3	8
超過180天	16	18
	<u>375</u>	<u>435</u>
應付保留工程款項	427	453
合約工程／建築成本撥備	1,345	1,493
其他應計費用及應付賬款	<u>267</u>	<u>234</u>
	<u>2,414</u>	<u>2,615</u>

8. 業務合併

於 2019 年 4 月 18 日，集團與 Shui On Company Limited 的間接全資附屬公司訂立買賣協議，收購瑞安物業管理服務有限公司（「瑞安物業管理服務」）的全部已發行股本。瑞安物業管理服務及其全資附屬公司瑞安物業管理有限公司（「瑞安物業管理」）主要於香港提供物業管理服務。交易於 2019 年 4 月 30 日完成，而瑞安物業管理服務及瑞安物業管理已成為本公司間接全資附屬公司。集團選擇對涉及業務在共同控制下的業務合併以收購法列賬。交易詳情載於本公司日期為 2019 年 4 月 18 日的公佈。

9. 或然負債

於 2019 年 12 月 31 日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 於 2007 年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）全資附屬公司的一間實體（「前附屬公司」）獲授的貸款向一間銀行作出擔保（「該擔保」）。其後，中華匯於 2008 年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人（有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註 6(c)）。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 2020 年 10 月為止（經進一步磋商可予延期）。該擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣 5.42 億元（港幣 6.05 億元）（2018 年：人民幣 5.42 億元（港幣 6.19 億元）及相關利息人民幣 5.47 億元（港幣 6.11 億元）（2018 年：人民幣 4.81 億元（港幣 5.49 億元））是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。
- (b) 集團就未能如期按相關土地出讓合約訂明的日期內完成天津發展項目的工程正與中國地方政府部門展開討論。集團提供若干用以支持申請項目延期完成的理據已獲有關地方政府部門接納。根據相應的土地出讓補充合約，自 2018 年 6 月 29 日起直至工程完成為止，將每日按土地出讓金 0.02% 徵收罰款。經計及政府部門接納上述的延期，以及項目一期已於 2015 年完成並正在營運；及項目二期亦已自 2019 年 1 月推出預售，於 2019 年 12 月 31 日的估計罰款（如有）將不超過人民幣 830 萬元。本公司管理層將於中國疫情緩和後恢復與有關政府部門的溝通，並認為該風險將可進一步降低或完全免除。

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

10. 報告期後事項

- (a) 於 2020 年 1 月 23 日，本公司向獨立第三方發行 1.8 億美元並於 2022 年 1 月 23 日到期的兩年期優先票據，票面息率為每年 6.25%，每半年支付一次。
- (b) 自 2020 年初新型冠狀病毒爆發以來，一系列預防和控制措施已經且繼續在中國實施。集團已在其經營範圍內採取預防措施作為回應，並一直評估其對集團經營業績和財務狀況的影響。鑒於該流行病發展的不確定性，目前無法合理估算對集團 2020 年業績的相關影響。

財務回顧

財務業績

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，集團的盈利能力恢復增長，股東應佔溢利為港幣 700 萬元，營業額為港幣 55.45 億元，2018 年則錄得虧損港幣 1.39 億元及營業額港幣 61.28 億元。

董事會議決不建議就截至 2019 年 12 月 31 日止年度派發末期股息（2018 年：零）。

總營業額分析如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,493	4,914
房地產	1,052	1,214
合計	5,545	6,128
合營企業		
水泥及其他	22	34
合計	22	34
合計	5,567	6,162

於本年度，來自建築業務的營業額較去年減少 8.6%，主要由於去年完成多項大型合約，包括與中國建築合營興建香港兒童醫院的大型合約；興建蘇屋邨第二期的公屋發展項目；及啟德發展區 1G1(B)居者有其屋計劃的建造工程，加上於 2018 年取得的新合約價值相對較低，本年度確認的營業額因而有所減少。另一方面，於 2019 年 12 月獲授總合約金額約為港幣 88 億元的主要新合約，包括設計及建造葵涌醫院重建工程(第二期)、設計及建造古洞安老院舍綜合大樓工程以及兩份教育局定期保養合約，將自 2020 年開始貢獻營業額。

由於 2018 年已全數出售成都瑞安城中匯家居式辦公樓單位，房地產業務收入由去年港幣 12.14 億元減少至港幣 10.52 億元。該減幅已由南京瑞安翠湖山項目以較高平均售價出售更多別墅式樓房，以及自 2019 年上半年起成都瑞安城中匯及南京瑞安翠湖山推售停車位而確認的銷售收入有所增加，得以大部分抵銷。此外，集團於 2019 年 4 月完成收購瑞安私人集團於香港的物業管理業務，於 2019 年為集團貢獻港幣 7,000 萬元收入。然而，以代價約港幣 3.87 億元出售觀塘商業物業（其被視作集團的投資物業），根據適用的會計準則並無計入營業額。

股東應佔損益的分析如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度 港幣百萬元
建築	393	201
房地產		
物業銷售溢利	124	215
租金支出淨額	(3)	(76)
投資物業的公平值變動（經扣除遞延稅項撥備）	39	106
出售一間合營企業權益的收益	62	-
出售大連天地權益	29	74
香港物業管理	4	-
營運開支淨額	(95)	(120)
	160	199
財務費用淨額		
— 優先票據	(118)	(145)
— 銀行及其他貸款	(85)	(70)
關閉一間水泥廠的補償	26	-
企業經費開支及其他	(83)	(49)
按市價計算的外匯對沖合約虧損	-	(57)
匯兌虧損	(50)	(115)
稅項	(164)	(47)
非控股股東權益	(72)	(56)
合計	7	(139)

建築

建築業務於本年度錄得更大幅增長的溢利。平均純利率佔營業額的百分比由去年 4.1% 增加至 8.7%，主要由於(i)本年度就若干在本年度及上年度完成的建築項目獲得溢利上調；及(ii)撥回若干於以前年度的撥備。

房地產

如上文所述，成都瑞安城中匯的所有家居式辦公單位已於 2018 年售罄，本年度物業銷售的溢利主要來自分層出售南京瑞安翠湖山，故比 2018 年有所減少。2019 年，集團所有商場及成都瑞安城中匯辦公大樓的表現均見大幅改善。集團投資物業的租金收入繼續增加，相關直接租金支出則減少，本年度的租金支出淨額因而減少。於 2019 年 12 月 31 日，成都瑞安城中匯辦公大樓的出租率接近 100%，為 2019 年帶來淨租金收入。

以代價約人民幣 1.48 億元向瑞安房地產有限公司出售集團所持在南京的水泥粉磨廠 60% 權益之中的 34.8% 實際權益已於 2019 年 6 月完成，並確認出售溢利港幣 6,200 萬元。

集團於 2017 年 12 月完成出售其於大連天地的 22% 權益，代價為人民幣 13 億元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚欠的代價餘額約為人民幣 3,200 萬元。尚欠集團的逾期應付款項按年利率 15% 計算的利息收入為數港幣 2,900 萬元已於本年度獲確認。於去年，已計入和大連天地項目相關的一次性費用回撥約港幣 3,200 萬元。

隨著集團繼續實踐更精簡的營運架構，本年度集團的營運總開支得以進一步減省。

財務費用淨額

集團財務費用淨額總額於 2019 年及 2018 年維持穩定。自 2018 年 9 月以來，本公司購回 1.06785 億美元於 2020 年 5 月到期的 6.25% 優先票據，於 2019 年 12 月 31 日的未償還優先票據金額減少至 1.73215 億美元。於 2019 年，集團的銀行及其他貸款的財務費用淨額增加，乃由於 2019 年的平均銀行及其他貸款與 2018 年相比有所增加。

匯兌虧損

於本年度，人民幣兌港幣錄得貶值 2.2%，而美元兌港幣則錄得貶值 0.6%。該等情況導致集團匯兌虧損合共達港幣 1.38 億元，其中港幣 5,000 萬元及港幣 8,800 萬元已分別於綜合損益表及綜合財務狀況表內確認。與去年相比，人民幣兌港幣因錄得貶值 4.8%，而分別錄得匯兌虧損港幣 1.15 億元及港幣 1.98 億元。

關閉一間水泥廠的補償

於 2019 年 7 月，集團與中國貴州省凱里市政府就徵收集團擁有的水泥廠及補償因關閉該水泥廠所產生的費用和開支合共約人民幣 1.71 億元訂立徵收補償協議。與之前產生的開支及費用相關的補償，經扣除估計稅項後的金額已於 2019 年確認為收入。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2019 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元
資產總值	9,436	10,602
資產淨值	2,805	2,889
	港幣	港幣
每股資產淨值	7.5	7.5

集團資產總值由 2018 年 12 月 31 日的港幣 106 億元減少至 2019 年 12 月 31 日的港幣 94 億元，下文的分類分析可以說明。集團資產淨值減少主要是由於人民幣兌港幣貶值導致匯兌儲備減少港幣 8,800 萬元。

於 2019 年，本公司購回約 1,000 萬股本身股份，以令本公司於 2019 年及 2018 年 12 月 31 日的每股資產淨值維持於港幣 7.5 元，即使集團的資產淨值輕微減少。

按業務分類的資產總值分析載列如下：

	2019 年 12 月 31 日 港幣百萬元	%	2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元	%
建築	1,710	18	1,792	17
房地產	7,090	75	7,642	72
企業及其他	636	7	1,168	11
合計	9,436	100	10,602	100

與 2018 年 12 月 31 日相比，各業務分類於 2019 年 12 月 31 日的資產總值所佔比例相對穩定。於 2019 年 12 月 31 日，房地產資產減少主要由於分層出售南京瑞安翠湖山的別墅式樓房以及出售觀塘商業物業。

股本權益、融資及負債比率

本公司於 2019 年 12 月 31 日的股東股本權益由 2018 年 12 月 31 日的港幣 28.89 億元減少至港幣 28.05 億元，原因已於上文闡述。

於 2019 年 12 月 31 日，集團的銀行及其他貸款淨額（即銀行貸款及優先票據總額，經扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣 15.20 億元，於 2018 年 12 月 31 日則為港幣 24.54 億元。

集團銀行及其他貸款的到期情況如下：

	2019 年 12 月 31 日 港幣百萬元	2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
1 年以內	1,019	978
1 年後但 2 年內	288	362
2 年後但 5 年內	239	387
5 年後	93	121
銀行貸款總額	1,639	1,848
於 2020 年到期的美元優先票據	1,344	2,023
銀行及其他貸款總額	2,983	3,871
銀行結餘、存款及現金	(1,463)	(1,417)
銀行及其他貸款淨額	1,520	2,454

自 2018 年 9 月起，本公司開始從公開市場上購回於 2020 年 5 月到期的 6.25% 優先票據。截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司已按面值稍為折讓的價格購回合共 1,950 萬美元優先票據。本公司於本年度進一步購回 8,728.5 萬美元的 6.25% 優先票據，於 2019 年 12 月 31 日未償還金額減少至 1.73215 億美元。2020 年 1 月，本公司發行於 2022 年 1 月到期金額合共為 1.8 億美元的 6.25% 優先票據，以提供資金償還將於 2020 年 5 月到期的現有優先票據。

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 2018 年 12 月 31 日的 84.9% 減少至 2019 年 12 月 31 日的 54.2%，乃主要由於年內貸款淨額大幅減少。

財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

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

僱員

於 2019 年 12 月 31 日，集團在香港及澳門的僱員人數約為 1,500 人（2018 年 12 月 31 日：1,060 人），在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有 410 人（2018 年 12 月 31 日：480 人）。僱員薪酬待遇維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。根據每年集團財務表現及員工的個人表現及貢獻，高級管理人員及員工或會按不同的計劃獲授購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

購買、出售或贖回上市證券

關於本公司所發行於 2020 年到期的 2.80 億美元 6.25% 優先票據（「票據」），於 2019 年 1 月，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以總代價 220 萬美元進一步購回本金額共 220 萬美元的票據。此外，根據本公司於 2019 年 5 月及 9 月作出的收購要約，本公司以總代價 8,508.5 萬美元購回本金額共 8,508.5 萬美元的票據。有關該等收購要約的進一步詳情請參閱本公司於 2019 年 5 月 17 日、2019 年 6 月 3 日、2019 年 9 月 11 日及 2019 年 9 月 24 日刊發的公佈。於 2018 年，本公司已在聯交所以總代價 1,910 萬美元購回本金額共 1,950 萬美元的票據。所有購回的票據（本金總額達 1.06785 億美元）已於 2019 年獲本公司註銷，而現時尚餘未償還票據本金額共 1.73215 億美元。

截至 2019 年 12 月 31 日止年度，本公司以總代價約港幣 2,320 萬元於聯交所購回合共 10,014,000 股股份，購回詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股購買價		代價概約金額 港幣百萬元
		最高價 港幣	最低價 港幣	
6 月	584,000	2.09	1.95	1.19
9 月	398,000	1.97	1.88	0.77
10 月	4,660,000	2.468	1.95	9.98
11 月	370,000	2.68	2.49	0.96
12 月	4,002,000	2.67	2.27	10.30
總計	10,014,000			23.20

合共 6,012,000 股購回股份於 2019 年 8 月至 11 月期間被註銷，另外共 4,002,000 股購回股份於 2020 年 1 月被註銷。

該等股份購回可提高本公司的每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。

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

企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審閱集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度的經審核綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及實務，亦已聯同本公司的外聘核數師審議集團有關會計、內部監控及財務報告的特定事項。

遵守企業管治守則

於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內，除下述偏離情況外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文。

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

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

企業管治守則的守則條文E.1.2 訂明，董事會主席應出席本公司的股東週年大會。因其他公務繁忙，董事會主席並未出席本公司在 2019 年 5 月 30 日舉行的股東週年大會。在其未克出席的情況下，該大會由本公司執行董事、行政總裁兼財務總裁主持以回應股東對集團事務的提問。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至 2019 年 12 月 31 日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東週年大會（「股東週年大會」）謹訂於 2020 年 5 月 28（星期四）下午 4 時 15 分舉行。載有召開股東週年大會通告的通函連同本公司 2019 年年報將於 2020 年 4 月 27 日（星期一）或前後一併寄發予股東，其亦將於本公司及聯交所的網站上刊載。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於 2020 年 5 月 25 日（星期一）至 2020 年 5 月 28 日（星期四）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於 2020 年 5 月 22 日（星期五）下午 4 時 30 分前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

承董事會命
瑞安建業有限公司
主席
羅康瑞

香港，2020 年 3 月 31 日

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

* 僅供識別

網址：www.socam.com