



瑞安建業有限公司

乘勢待時創高峰

BUILDING ON OUR STRENGTHS
AND TRACK RECORD

SCALING NEW HEIGHTS

二零零九年年報

股份代號 : 00983



封面故事

面對二零零九年全球金融危機，瑞安建業穩步增強實力，不但提升盈利能力，加強資產及股本基礎，更擴大了核心業務的版圖。中國內地經濟迅速反彈，市場生氣勃發，前景亮麗。集團憑著穩固的基礎和卓越往績，正乘勢待時，再創高峰。

目 錄

2	瑞安建業概覽	66	薪酬委員會報告
4	董事會	71	審核委員會報告
6	二零零九年重要事項	73	董事及高級管理人員
8	主要獎項	78	董事會報告
10	財務摘要	90	獨立核數師報告
12	主席報告	92	綜合損益表
18	管理層討論及分析	93	綜合全面收益表
20	業務回顧	94	綜合資產負債表
	– 房地產	96	綜合股本權益變動表
	– 水泥	98	綜合現金流量表
	– 建築	100	綜合財務報表附註
38	財務回顧	179	集團財務概要
44	企業社會責任	180	公司資料
55	企業管治報告		



瑞安建業概覽

瑞安建業有限公司 (瑞安建業) (香港聯合交易所股份代號: 00983) 為成立逾三十九年的瑞安集團成員。瑞安的機構文化及長遠目標，均反映了集團追求優質、卓越及創新的精神。

瑞安建業於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，現時業務範圍包括房地產、水泥生產及建築，業務遍及中國內地、香港及澳門。



房地產

- 停建及特殊房產發展
- 知識型社區項目
- 投資瑞安房地產



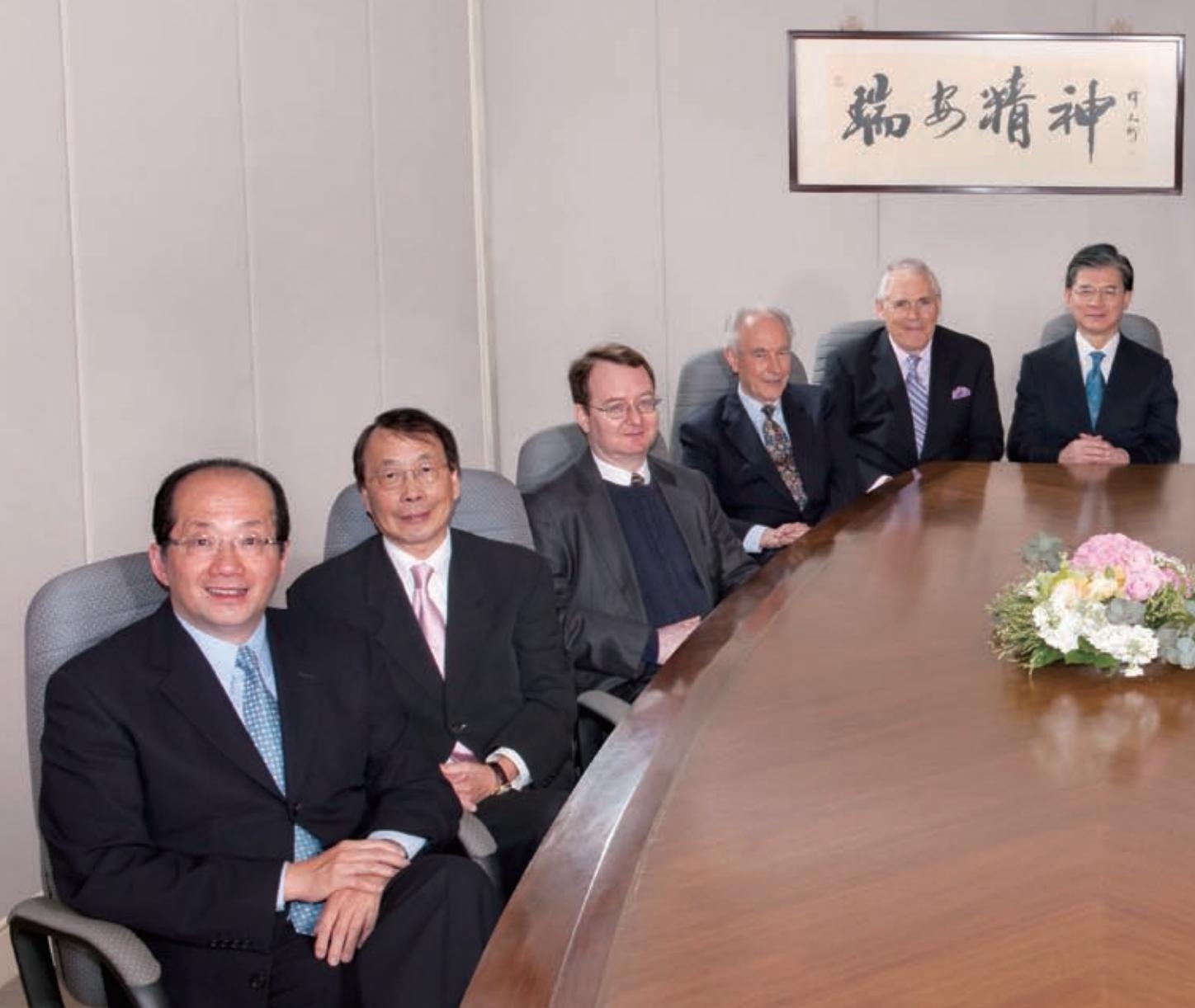
水泥

- 拉法基瑞安水泥
- 貴州水泥
- 南京水泥



建築及其他

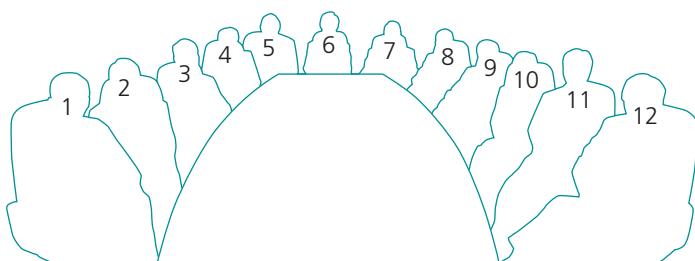
- 公共房屋
- 商業、住宅及公共機構樓宇
- 裝修及樓宇翻新
- 維修保養
- 創業基金



董事會



- | | | |
|----------|----------|-----------|
| 1. 黃勤道先生 | 5. 艾爾敦先生 | 9. 曾國泰先生 |
| 2. 黃月良先生 | 6. 羅康瑞先生 | 10. 李凱倫女士 |
| 3. 恩萊特教授 | 7. 狄利思先生 | 11. 蔡玉強先生 |
| 4. 祁雅理先生 | 8. 陳棋昌先生 | 12. 黃福霖先生 |



二零零九年重要事項

一月

- 瑞安承建獲得三份由香港建築署批出總值約港幣十二億元的建築合約。
- 中華匯房地產（中華匯）從其美國合作夥伴購入瀋陽項目百分之三十的權益。
- 成都中匯廣場舉行動土儀式。



二月

- 拉法基瑞安水泥及中華匯獲得中國農業銀行股份有限公司提供人民幣五十億元的三年期意向授信額度作項目發展之用。
- 瑞安建業獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。



三月



- 集團企業社會責任活動「關•愛•瑞安週」正式啟動。

五月

- 大連天地與內地教育服務行業的領先企業安博訂立租賃協議，興建樓面面積十一萬四千平方米的設施。



六月

- 瑞安建業成功私有化中華匯，中華匯正式成為瑞安建業的全資附屬公司。

七月

- 瑞安承建獲香港房屋委員會批出石硤尾邨第五期的公屋合約，價值港幣七億一千八百萬元。

八月

- 所有中華匯項目採用新的瑞安中華匯品牌。
- 位於貴州凱里的新式乾法窯已開始投產，日產能力達二千五百噸。
- 成都東方家園舉行動土儀式。



九月

- 重慶創匯•首座及瀋陽項目一期兩個房地產項目展開預售活動。

十月

- 瑞安建業組成合營公司，完成收購位於北京朝陽區的住宅項目。



十一月

- 瑞安集團主席及創始人羅康瑞先生榮獲國際商界大獎「安永企業家獎2009中國房地產業企業家獎」，並膺「安永企業家獎2009中國大獎」殊榮。



十二月

- 瑞安建業簽訂協議收購位於上海的高級住宅大樓翠湖天地御苑十八號樓。



主要獎項

企業

The Asset Triple A Awards 2009之

「企業整體卓越表現」金獎

《財資雜誌》

「二零一零年度第六屆亞洲企業管治」之
「亞洲最佳企業管治公司」年度嘉許獎項

《亞洲企業管治》刊物

「二零零九年最佳業務實踐獎」之「企業社會責任」獎項

Best Practice Management

「二零零九年ARC國際年報比賽」之

- 「主席報告」組別金獎
- 「文字內容」組別銀獎
- 「整體年報」組別銅獎

MerComm, Inc

「二零零九年GALAXY Awards」銀獎

MerComm, Inc

「商界展關懷」二零零六 – 二零一零年

香港社會服務聯會

環境保護

「二零零八香港環保卓越計劃」之

「界別卓越獎（建造業）」金獎及優異獎

香港環境保護運動委員會

「環保承建商二零零八」金獎

香港特區政府建築署

「傑出環境管理大獎」銀獎、銅獎及優異獎

香港特區政府發展局工務科

品質

「香港優質公共房屋建造及保養維修大獎2009」之

- 「保養維修項目 – 傑出承建商獎（區域建築保養工程）」
金獎
- 「新工程項目 – 傑出承建商獎（建築）」銀獎

香港特區政府房屋委員會

安全

「二零零八年公德地盤嘉許計劃」銀獎、銅獎及優異獎

香港特區政府發展局工務科

「建造業安全獎勵計劃二零零八 / 二零零九」金獎、
銅獎及優異獎

香港特區政府勞工處

「建造業安全推廣活動二零零九」金獎、銀獎、銅獎及優異獎

香港職業安全健康局

「香港職業安全健康大獎二零零九」銀獎及銅獎

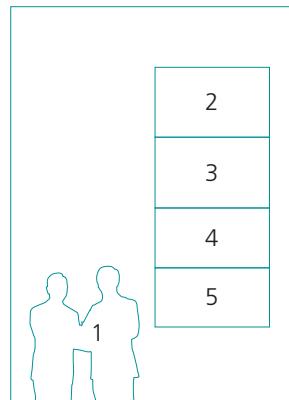
香港職業安全健康局

「香港建造商會二零零八」安全成就獎之安全金獎及
積極推動安全成就獎

香港建造商會



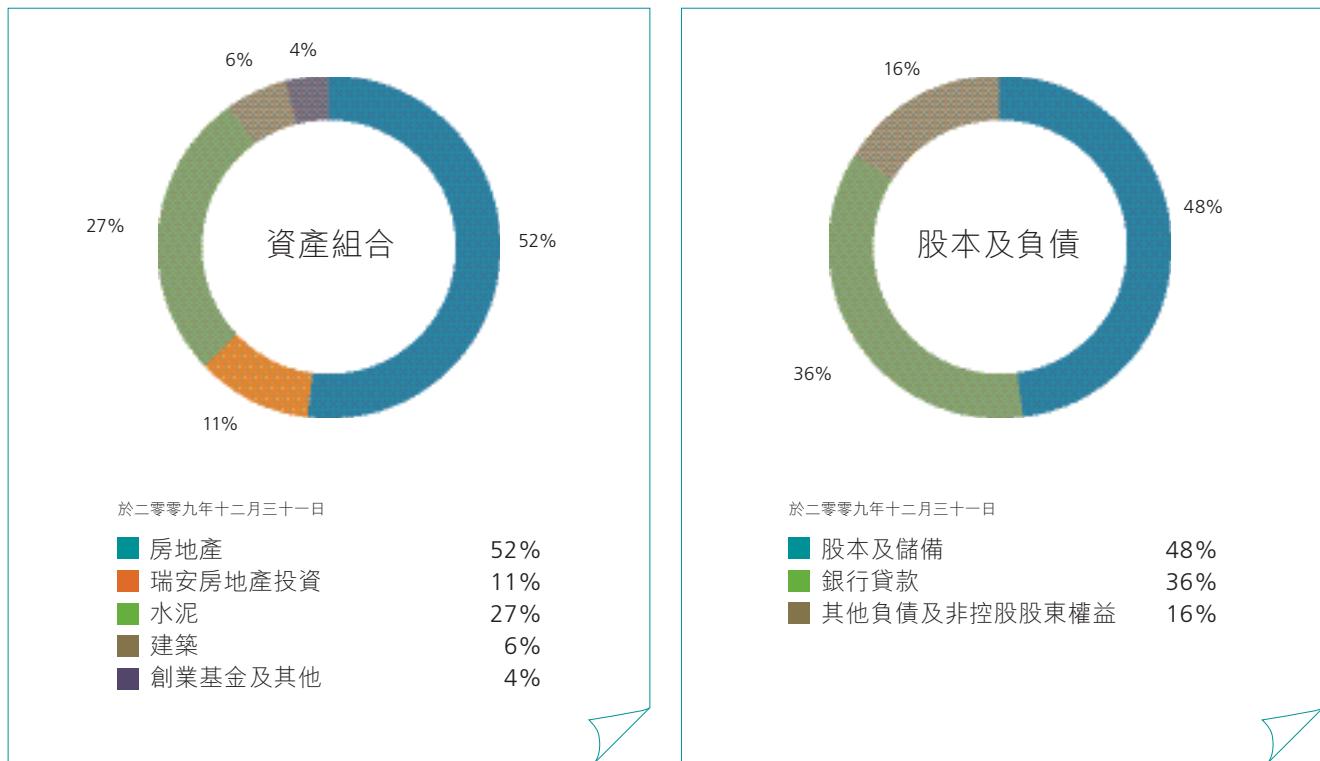
1. 「二零零八香港環保卓越計劃」之「界別卓越獎(建造業)」金獎及優異獎
2. 「二零零九年最佳業務實踐獎」之「企業社會責任」獎項
3. 「香港優質公共房屋建造及保養維修大獎2009」金獎及銀獎
4. 「二零零八年公德地盤嘉許計劃」銀獎、銅獎及優異獎
5. 「建造業安全推廣活動二零零九」金獎、銀獎、銅獎及優異獎



財務摘要

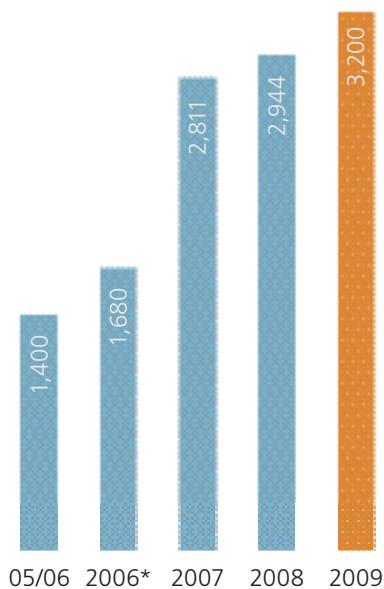
截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年	二零零八年	變動
營業額	港幣三十二億元	港幣二十九億四千四百萬元	↑ 9%
股東應佔溢利	港幣八億零七百萬元	港幣五億六千二百萬元	↑ 44%
每股基本盈利	港幣一元九角六分	港幣一元七角五分	↑ 12%
每股股息	港幣三角五分	港幣二角	↑ 75%

於十二月三十一日			
	二零零九年	二零零八年	變動
資產總值	港幣一百八十六億元	港幣一百一十五億元	↑ 62%
資產淨值	港幣九十億元	港幣五十億元	↑ 80%
每股資產淨值	港幣十八元四角五分	港幣十五元五角三分	↑ 19%
負債比率	百分之五十三	百分之八十五	↓ 32%



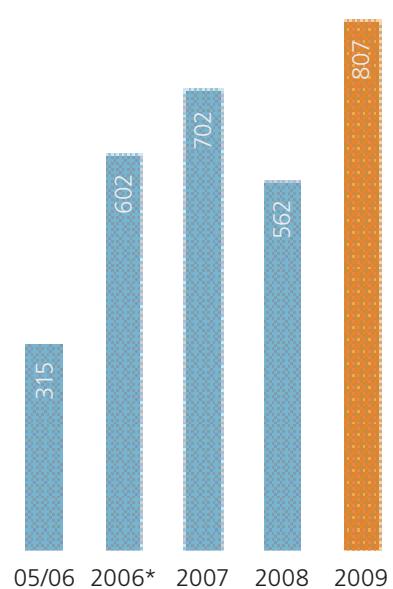
營業額

港幣百萬元



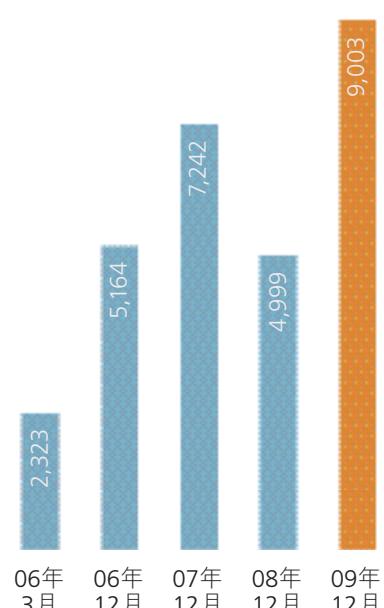
本公司股東應佔溢利

港幣百萬元



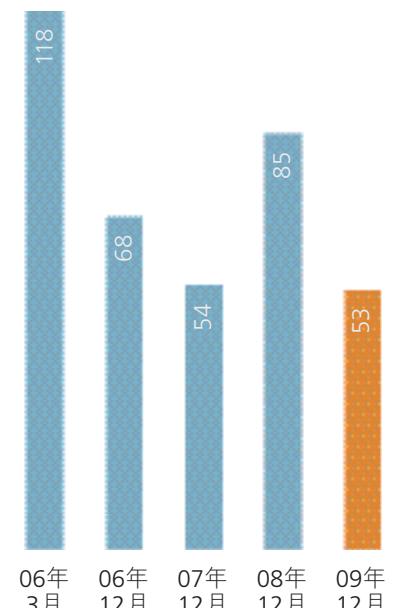
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



* 九個月期間

A professional portrait of a middle-aged man with dark hair and glasses, wearing a dark grey traditional Chinese mandarin collar jacket. He is smiling and looking towards the camera. The background is a soft-focus outdoor scene.

“ 環球經濟不景令不少企業
暫緩推行其業務拓展計劃，
然而，我們卻把握機會穩固
核心業務發展、確立業務重
點，並修訂了長遠的發展目
標。本人深信，集團已準備
就緒，再創高峰。 ”

羅康瑞

主席

主席報告

各位股東：

去年，全球面對自上世紀大蕭條以來最嚴重的經濟衝擊，縱使各主要經濟體系的政府相繼推出振興方案，市場仍然對前景深存疑慮。

環球經濟不景令不少企業暫緩推行其業務拓展計劃，然而，我們卻把握機會穩固核心業務發展、確立業務重點，並修訂了長遠的發展目標。本人深信，集團已準備就緒，再創高峰。

目前，公司超過百分之九十的資產位於中國內地，是全球經濟復元最快之國家。雖然多個西方國家推出財政措施以刺激投資及消費，成效卻未見顯著，中央政府則於連番振興經濟方案出台後，迅速穩定市場信心，帶動經濟增長，於二零零九年國內生產總值增長更達至百分之八點七，成績驕人。內地經濟強勁的增長動力，加上雄厚的基礎，將為瑞安建業的核心業務帶來龐大的發展機遇。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，瑞安建業錄得股東應佔溢利港幣八億零七百萬元，較上年度的港幣五億六千二百萬元，上升百分之四十四。董事會建議派發末期股息每股港幣兩角五分。全年股息為每股港幣三角五分。

雄厚的財政實力

本人欣然呈報，在去年處身環球經濟危機的情況下，集團仍錄得盈利，財政實力更見雄厚。集團於六月成功私有化中華匯房地產（中華匯），大大鞏固了我們的資產及股本基礎，負債比率亦顯著改善。

集團私有化中華匯，是鑑於倫敦高增長市場之股票流通量偏低；在全球經濟倒退影響下，中華匯之股價更持續疲弱。此舉不僅精簡了資產管理及房地產業務的營運架構，更令集團能以此作為其核心業務；同時，投資者亦可於逆市中以大幅高於當時股價的價格套現。此私有化之舉成功為瑞安建業及中華匯其他股東創造價值。

抓緊機遇

去年下半年，內地不少投資者備受不明朗因素困擾，我們卻抓緊市場湧現的商機，擴大了投資組合及領域。年內，集團以可觀折讓價收購了兩個分別位於北京和上海黃金地段的項目，並進軍蓬勃的上海市場。此外，集團亦把握一名美國投資夥伴因進行重組而急於出售項目的良機，購入其瀋陽項目百分之三十的權益。

集團亦捕捉市場機遇，在二零零九年下半年開展銷售活動，包括預售瀋陽項目及重慶創匯•首座的住宅單位，成績理想。我們於二零一零年初出售重慶丹龍路項目及成都中匯廣場的服務式住宅公寓部份，將此等資產變現，提供了新的資金作為再發展之用途。

集團持有百分之二十二權益的大連天地，是我們與瑞安房地產的合營項目。項目在土地收購、租賃及建築工程方面均進展理想。中央政府銳意發展大連成為全球知識型企業主要集中地及內地的軟件開發和外包中心，當此項目於二零二零年全面落成後，定可把握其中龐大的市場商機。項目發展初期整體上相當順利，吸引了多家國際資訊科技龍頭企業簽訂辦公室租約。不少策略夥伴及投資者亦對項目表示強烈投資意欲。我們深信在未來，知識型社區將成為內地高增長行業，集團亦會探討在內地其他城市拓展相關業務之可能性。

市場對優質水泥之需求殷切，拉法基瑞安水泥亦訂下了具體計劃進一步擴充產能。在四川都江堰、重慶永川及貴州三岔興建的新生產線建造工程均進展理想。拉法基瑞安水泥繼續專注其業務於擁有重大市場佔有率的中國西南地區，並已在二零一零年初出售規模較小的北京業務。

未來數年，香港每年於基建工程的開支將超過港幣五百億元，其中包括與內地連接的高速鐵路，這些新項目將有助香港提升競爭力。為迎接這些機遇，集團的建築系繼續積極推行各種措施，並維持在品質、安全和環境管理各方面的良好信譽，以進一步提升競爭優勢。

貢獻社會

在爭取優秀成績的同時，我們堅守企業社會責任，作為公司之核心價值。我們為房地產、水泥及建築業務訂下明確的方向，綠色的生產方法及可持續發展的營運標準，致力減低業務可能對環境造成的傷害，更引入創新的環保設計和概念。

追求卓越企業管治

集團一直實踐良好之企業管治。本人熱烈歡迎艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生於二零一零年一月起加入董事會出任獨立非執行董事。於集團轉型和擴展業務之際，他們的專業知識及豐富經驗，定能助集團強化未來發展。

再創高峰

自各主要政府推出前所未有的救市措施後，環球金融市場和體系會出現進一步嚴重倒退的機會頗微，預期全面而持續的復甦即將來臨。中國經濟日益強大，勢必在此過程中領先，成為全球第二大經濟體系。

“我們深信在未來，知識型社區將成為內地高增長行業，集團亦會探討在內地其他城市拓展相關業務之可能性。”

於短期內，內地經濟將繼續受惠於中央政府早前適時推出的措施，加上出口需求復甦，將帶動經濟增長。雖然政府近期收緊借貸以舒緩通脹壓力，長遠而言將有助經濟持續健康發展。

內地強勁的增長動力，將為集團提供有利的營商環境。管理層會繼續積極物色優質的項目，進一步開拓房地產為集團的強勢業務。

踏入新一個十年，拉法基瑞安水泥在中國水泥業的整合過程中會繼續擔當著重要角色。透過先進的科技、生產和環保技術，將可奠定其在中國西南地區的領先地位。在香港，集團的建築業務經歷短暫之市場調整後，預期可在復甦的經濟和回穩的市場信心中穩健發展。

瑞安建業於過去十年轉型，業務版圖由香港的建築及建材，擴展至成為建基於中國內地的集團，在內地的房地產及水泥業務均有迅速的發展。

憑著理想、審時度勢的能力以及我們長久以來建立的網絡，為集團的未來奠定了穩固的基礎。我們亦懷著信心相信集團可面對日後的種種挑戰。

致謝

本人謹藉此機會，對董事會同仁及全體員工之熱誠投入及努力不懈，深表謝意。

羅何慧雲女士服務集團多年，與集團並肩成長，於去年十二月退休並辭任執行董事職務。劉珍妮女士亦於六月向董事會呈辭。本人謹代表董事會衷心感謝兩位為集團作出的寶貴貢獻。

憑著理想、審時度勢的能力以及我們長久以來建立的網絡，為集團的未來奠定了穩固的基礎。

黃月良先生自一九九七年公司上市時出任董事，自二零零四年起一直擔任行政總裁一職。黃先生將於四月起卸下公司的日常管理職務，出任集團的副主席，專責拉法基瑞安水泥的業務及日後擴展，亦會兼顧瑞安集團其他職務。

同時，本人歡迎黃勤道先生接任黃月良先生成為行政總裁，以及黃福霖先生重新加入本集團出任財務總裁。

憑藉股東一直的支持，以及董事會同仁和員工追求完美的決心，集團定會在充滿挑戰與機遇的環境中，繼續為股東締造更佳價值。

羅康瑞
主席

二零一零年三月，香港





內地強勁的增長動力，將為集團提供有利的營商環境。瑞安建業會繼續積極物色優質的項目，進一步開拓房地產為集團的強勢業務。

管理層討論及分析

中央政府於二零零九年訂下「保八」的目標，並推行一連串貨幣及財政措施以刺激經濟，有效令國內生產總值增長超逾百分之八，中國亦領先其他主要經濟體系在全球經濟危機中反彈。目前市場上仍然對環球經濟復甦是否具有實質基礎及其持續性存有疑慮，然而，集團在中國的房地產及水泥業務繼續維持穩定及持續增長，建築業務亦產生協同效益和提供支援。同時，集團已逐步出售非核心資產及投資。

集團繼續執行其策略性轉型，尤其在成功私有化中華匯房地產（中華匯）後，更進一步推行既定的業務策略。集團的財政實力加強，定可在湧現的機會中把握機遇，在未來再創高峰。

業務回顧

	房地產	P.20
	水泥	P.28
	建築及其他	P.34

財務回顧

P.38

“ 市場勢頭良好，當可令集團的轉型策略帶來更佳進展，為核心業務創造更多發展機會。 ”

黃月良

行政總裁





業務回顧

房地產

瑞安建業現為中國停建和特殊房產的領先企業。內地房地產市場持續發展，為集團締造了獨特的市場機遇。

財務摘要

二百零六萬七千平方米*

於二零零九年十二月三十一日

一百七十三萬七千平方米*

於二零零八年十二月三十一日

樓面面積

港幣七億五千二百萬

截至二零零九年十二月三十一日止年度

港幣六億零八百萬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

港幣一百一十七億三千九百萬

於二零零九年十二月三十一日

港幣五十一億八千九百萬

於二零零八年十二月三十一日

總資產

* 不包括知識型社區項目

二零零九年是瑞安建業房地產業務重要的里程碑。瑞安建業在六月成功私有化於倫敦高增長市場上市的房地產聯營公司中華匯。中華匯自二零零七年六月上市以來，業績亮麗，其房地產組合多元化，遍及多個內地主要城市，並完成和出售位於北京及大連的三幢優質辦公室大樓，為股東帶來可觀回報。

私有化中華匯是集團的策略，旨在積極加快推動瑞安建業房地產核心業務的發展，並為瑞安建業及其他投資者創造回報。高增長市場的整體流通量偏低，以致中華匯股價持續低迷，亦不再為中華匯增長業務提供具吸引力的集資渠道。私有化於六月完成，投資者得以大幅高於中華匯股價的價格套現。對於瑞安建業而言，私有化令資產及股本基礎大幅提升，使集團可抓緊內地蓬勃的投資和發展機會，精簡的公司架構，亦有助集團作出適時的投資決定。

中華匯現為中國停建和特殊房產的領先企業。內地房地產市場不論在營商環境或市場波動均不斷演變，令大量停建房產項目湧現，為中華匯締造了獨特的市場機遇。

中華匯自成為瑞安建業全資附屬公司後，其主要投資實體改名為瑞安中華匯地產（瑞安中華匯）。於八月起，所有中華匯項目均稱作「瑞安中華匯」項目，令瑞安建業發揮「瑞安」在中國已建立的優質和創新的品牌效應。瑞安中華匯將繼續專注收購和發展停建及特殊房產項目。憑藉過去的成功經驗，未來我們亦會配合市場上出現的機會，在中國主要及二線城市優越地段發展中型房地產項目。

項目收購

中國從二零零九年全球金融危機中迅速復元，因振興經濟而為市場注入大量流動資金，其中部份可能未被有效地投資，瑞安建業從中受惠，把握市場上的機會，繼續物色優質房地產項目。

1. 北京朝陽項目

集團於二零零八年出售兩個北京項目取得理想回報。其後，再在首都物色優質的未完成房地產項目。於十月，集團組成合營公司，以一億一千八百萬美元的代價，完成收購位於北京朝陽區的住宅項目，樓面面積約五萬七千七百平方米。此

	北京		成都		重慶		
項目	楓橋別墅	朝陽項目*	中匯廣場	東方家園	創匯•首座 (前稱瑞奇大廈)	豪門公寓	南洋大廈
應佔可發展總樓面面積 (平方米)	76,000	30,300	96,000	474,000	86,000	13,000	53,000
物業類別	住宅	住宅	綜合	綜合	綜合	商業	住宅及零售
預計完成年份	2010	2011	2010	2013	2010	***	2011

* 本集團分別擁有北京朝陽項目及瀋陽項目二期的百分之五十二點五及百分之八零的權益，所示樓面面積為本集團實際應佔部份

** 待售樓面面積 *** 將於二零一零年以現況出售

**** 已於二零一零年一月簽訂出售項目的協議，預期將於二零一零年五月完成

項目位於日益繁盛的中央商業區，鄰近著名的三里屯及多個主要大使館，將發展為高級住宅項目，提供超過二百個高級住宅單位及配套設施，擬於二零一一年完工。集團擁有上述合營公司百分之五十二點五的權益。

2. 上海翠湖天地御苑十八號樓

集團於十二月就收購翠湖天地御苑十八號樓簽訂合約，標誌著瑞安中華匯正式進軍上海房地產市場。瑞安中華匯以四千六百萬美元代價收購此優越項目，令其投資組合新增一幢位於上海市中心、樓面面積約一萬六千八百平方米的高級住宅大樓。這項已落成的項目包括一百零三個頂級公寓單位，目前由知名的服務式住宅公寓營運公司管理。這項收購已於二零一零年一月完成。瑞安中華匯並繼續於上海物色更多合適的房地產項目。

3. 成都東方家園

集團完成收購成都東方家園餘下百分之五十一的權益。成都東方家園鄰近成都市未來地下鐵路主要中轉站，根據目前的發展規劃，將打造成為一項現代化的綜合發展項目，其中包括十三幢住宅大樓、服務式住宅公寓及一個零售平台，總樓面面積為四十七萬四千平方米。

4. 瀋陽項目一期

瑞安中華匯於一月從一名美國合作夥伴購入瀋陽項目一期（前稱瀋陽中匯廣場一期）百分之三十的權益後，現時持有此項目全部權益。此優質綜合項目位於瀋陽正迅速發展的商業及金融中心「金廊」北部，樓面面積為二十八萬一千二百平方米，包括建於零售平台之上的四幢住宅大樓及兩幢商業大樓。此項目與毗鄰集團持有百分之八十權益的瀋陽項目二期連同發展。第二期的樓面面積合共八十萬零八百平方米，包括住宅、酒店、服務式住宅公寓、辦公室及零售商舖。

項目概覽

目前集團持有共十四個停建、開發及特殊房產項目，全部位於北京、上海、成都、重慶、廣州、瀋陽及青島的黃金地段，應佔可發展樓面面積約為二百萬平方米，物業組合多元化。該等項目於未來數年落成後，將可為集團提供穩定的收入來源。

集團於二零零九年十二月三十一日的應佔可發展總樓面面積（未包括在第二十六頁所述的知識型社區項目）概述如下：

重慶	廣州	青島	上海	瀋陽
千禧年大廈	丹龍路項目	創意中心	中環國際廣場 (A座及C座)	翠湖天地御苑十八號樓
35,000	149,000	112,000	4,000**	16,800
商業及零售	住宅及零售	住宅及零售	綜合	住宅
2011	*****	2011	已完工	已完工
合共：2,067,000平方米				



北京朝陽項目

物業銷售

年內有兩個項目推出預售，銷情和售價均告理想。

1. 潘陽項目一期

此項目引入獨特的生活概念，為瀋陽市不斷壯大的專業人士締造理想居停。此項目自二零零九年九月推出後，已預售樓面面積約三萬平方米。即使房價高企，瀋陽對高端住宅的需求仍然強勁。集團正密切留意市況，以抓緊時機於二零一零年推售其餘住宅和商用單位。

2. 重慶創匯•首座

項目前稱瑞奇大廈，經集團改良其設計，並將這項未完成項目重新命名為創匯•首座後，項目日見價值。這優質綜合發展項目位於重慶中央商業區，設有住宅、辦公室及零售商舖，深受市場歡迎。自二零零九年九月開始預售以來，已售出約三百九十個單位，樓面面積合共二萬四千二百平方米，佔項目住宅部份約百分之八十。其餘住宅單位、辦公室及零售商舖將於二零一零年相繼推售。

於年結後，集團簽訂協議，出售以下項目：

1. 重慶丹龍路項目

於二零一零年一月，集團簽訂協議，出售一幅位於重慶丹龍路的住宅用地。該幅土地面積為二萬九千平方米，原為工業用地，是集團本來位於重慶的水泥公司騰輝水泥的總部原址。項目的出售代價為人民幣一億八千萬元，略高於其市場估值。預期出售將於二零一零年五月完成。

2. 成都中匯廣場

於二零零八年，集團向一家知名金融機構出售第一期的辦公室部份；其後，瑞安中華匯於二零一零年二月簽訂協議，以人民幣三億六千七百萬元出售服務式住宅公寓。此項交易預期於二零一零年三月完成。

出售這些項目有助集團將投資收益變現，實現其高速資產流轉的業務模式。出售所得款項淨額使集團在財務方面更加靈活，可隨時捕捉其他具吸引力的投資機會。

項目進展

憑藉我們的專業項目管理，現有項目的整體發展於年內進度理想。在該等項目之中，北京楓橋別墅、成都中匯廣場及重慶創匯•首座可望於二零一零年內竣工。

北京朝陽項目

此項目於二零零九年十月收購完成後，正式交由瑞安建業接手。有關設計規劃一經落實後，這高級住宅發展項目即於二零零九年第四季開始動工，預計於二零一一年落成。

廣州創意中心

此項目的拆卸工程已於六月完成。所有結構及規劃平面圖及詳細圖則均已取得相當進展。奠基工程已按修訂藍圖展開。根據該藍圖，此項目樓面面積達十一萬二千平方米，包括三幢樓高三十五層的住宅大樓，以及一座樓高三十一層、設有四層地庫停車場的服務式住宅公寓。此項目將於二零一一年底完成，銷售活動計劃於二零一零年底展開。



上海翠湖天地御苑十八號樓



瀋陽項目



成都東方家園

成都東方家園

此項目已於二零零九年八月舉行動土儀式。挖掘與側向承托工程快將展開。這個綜合發展項目主要由多幢住宅大樓組成，預期將於二零一二年至二零一三年分階段落成。

瀋陽項目

一期的建築工程正如期進行。瀋陽地方機關正在為二期進行拆遷和土地整理工作，並已接近完成。這項目獲美國綠建築協會頒發LEED（美國能源與環境設計）預認證。



大連天地黃泥川北

知識型社區項目 – 大連天地

根據政府目前的規劃，沿海城市大連將發展為一個主要的航運、物流、資訊科技及金融中心。集團持有百分之二十二權益的大連天地是一個綜合發展項目，樓面面積約三百五十四萬平方米，包括一個軟件園、商用及零售物業、住宅、教育、戶外消閒及環保設施，以及公共設施。項目建築工程分十期進行，於二零二零年全面落成。

此項目由瑞安房地產、瑞安建業與億達集團合營，不僅銳意大規模發展，更計劃匯聚軟件和資訊科技外包行業、業務流程外包企業及教育機構。

土地收購、租賃及初期建築工程均進展順利。於二零零九年十二月三十一日，集團已收購多幅土地，可發展總樓面面積約二百八十五萬平方米。於二零一零年二月，合營公司亦成

功把位於黃泥川北、可發展樓面面積約七十一萬平方米的多幅用地的許可用途，根據整體規劃從工業用途改為商業及住宅用途。

黃泥川北面地盤C共分五期發展，第四期的地盤平整工程已於二零零九年底完成。樓面面積達四萬二千平方米的兩幢軟件辦公室大樓已於三月開始施工，可於二零一零年上半年入伙。其餘三幢軟件辦公室大樓的計劃樓面面積為五萬二千平方米，三幢工程師公寓的樓面面積為四萬平方米，而位於IT天地的商用物業樓面面積（不包括停車場）為七萬七千平方米，全部已於二零零九年動工，預期大部份將於二零一零年底落成。

合營公司於五月與內地教育服務行業的領先企業－美國的安博訂立租賃協議，興建樓面面積十一萬四千平方米的設施，用作培訓軟件及外包人才。有關設施的建造工程正在進行，按計劃將於二零一零年落成。合營公司亦於十二月與一家世界知名的資訊科技綜合企業就發展一所面積十萬平方米的中心落實一項諒解備忘錄，預期將於二零一零年上半年簽署。合營公司亦與其他多家領先資訊科技公司商議租約事宜，並取得良好進展。

大連天地正迅速發展為一個為高端知識型行業客戶而設的環保都會式生活和工作環境，區內互相連接。集團亦已展開初步研究，探討知識型社區概念是否可伸展至其他內地城市，以及與其他投資者合作的可能性。

瑞安建業資產管理（瑞安資管）

瑞安資管之前為中華匯的投資經理，於中華匯私有化後，繼續擔任集團房地產業務的主要營運部門，負責物色和收購優質項目，並管理執行、租賃和出售過程，為集團帶來可觀回報。

於瑞安房地產（瑞房）的投資

於六月，瑞房按每持有十股普通股獲發一股紅股的比例向股東發行紅股。瑞房亦配售新股份（佔其經擴大已發行股本約百分之九點一）籌集港幣二十億三千八百萬元，為現有項目發展提供所需資金。自此，集團持有瑞房約百分之八點七股權。

二零零八年全球金融危機導致環球股市全面下跌後，主要股市已出現強勁反彈，瑞房股價亦顯著回升。集團所持瑞房股權於二零零九年十二月三十一日的市值為港幣二十億零四百萬元，於二零零八年十二月三十一日則為港幣九億七千萬元。該價值的大額加幅已根據適用會計準則的規定在集團的儲備中直接反映。



黃泥川北項目之建築設計



產業辦公樓



業務回顧

水泥

拉法基瑞安水泥在中國水泥市場整合的過程中擔當著重要的角色，將進一步鞏固其在西南地區的領導地位。

財務摘要

二千七百萬噸

於二零零九年十二月三十一日

二千六百萬噸

於二零零八年十二月三十一日

年產能力

溢利**

營業額+

港幣三億三千七百萬

截至二零零九年十二月三十一日止年度

港幣一億六千六百萬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

港幣三十二億

截至二零零九年十二月三十一日止年度

港幣二十六億

截至二零零八年十二月三十一日止年度

* 耗蝕減值前

+ 應佔部份



拉法基瑞安水泥位於四川都江堰的廠房

“ 年內，拉法基瑞安水泥的總銷售量逾二千三百萬噸。 ”

中國經濟近年迅速發展，投資及內需均有顯著增長。於二零零九年，受惠於中央政府超過人民幣四萬億元的龐大刺激經濟方案，國內本土經濟在全球金融危機下仍然迅速增長，高速鐵路、公路及發電廠等基建工程的開支亦大幅增加。於二零零九年，固定資產投資較二零零八年增加超過百分之廿九，拉法基瑞安水泥的經營所在地西南部的增幅更高於全國平均水平。大型基建發展，加上城市化及城鎮化的進程加快，令市場對水泥的需求甚殷。於二零零九年，中國的水泥出產量達十六億三千萬噸，較二零零八年增長百分之十七點九。

中央政府繼續要求改善水泥質素，以提升行業標準，並鼓勵整合及重組水泥業。為了節約能源及減少碳排放，過時、低效及造成污染的生產商正逐步被淘汰。同時，中央政府亦對

具有雄厚財務基礎、生產高質量產品及著重環保的生產商給予優惠，令生產集中於幾家主要生產商。

由於市場內部份新廠房未能達標，且多個建議中的新產能不大可能落實興建，中國水泥業，尤其是四川的產能過剩情況應未如預期般嚴重。中央政府實施政策遏止過度的產能擴充，以及加快關閉落後的產能，業內實力較弱的對手將會繼續被淘汰。

拉法基瑞安水泥

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥，繼續領導中國西南地區的水泥市場，在四川、重慶及雲南均持有重大的市場佔有率。拉法基瑞安水泥擁有先進的技術、大規模的運作及良好的營運表現，加上注重安全及實踐可持續發展，因此獲中央政府認可為領先水泥企業之一。

年內，拉法基瑞安水泥的總年產能力維持於約二千四百萬噸。



營運表現

於二零零九年，拉法基瑞安水泥的總銷售量逾二千三百萬噸，較二零零八年增加百分之三十一，該年五月發生的地
震，曾令四川兩間主要廠房暫停部份生產。雖然競爭激烈，
但市場需求強勁，加上拉法基瑞安水泥擁有高使用率及可靠的生產設施，其產量及銷售量均大幅攀升。

在過去兩年，西南地區的水泥價格大幅上升，吸引大量資金投資於新產能，令競爭更加劇烈。拉法基瑞安水泥的所有業務單位於二零零九年初皆錄得理想售價，但由於鄰近省份的主要競爭對手水泥供應過剩，加上市場出現新產能，四川及重慶業務自五月中起飽受價格壓力。在市況改善的帶動下，水泥價格在十一月回穩。年內平均售價下跌約百分之五至每噸人民幣二百九十一元，上年度則為每噸人民幣三百零七元。由於銷售量增加，營業總額由二零零八年的港幣六十二億元，增加至二零零九年的港幣八十一億元。

由於成本的下降足以抵銷售價的跌幅，故毛利得以上升，而成本較低主要由於產量大幅增加、煤炭和電力價格下跌，以及實施多項節能措施所致。多個廠房安裝的餘熱發電系統減低了能源的消耗，進一步提升邊際利潤。拉法基



拉法基瑞安水泥擁有高使用率及可靠的生產設施



拉法基瑞安水泥是中國西南地區的領先企業

瑞安水泥於年內的除利息、稅項、折舊及攤銷利潤總額(EBITDA)約達港幣二十一億元。瑞安建業應佔溢利由二零零八年的港幣一億三千三百萬元，增加至二零零九年的港幣二億六千五百萬元。

擴充計劃

拉法基瑞安水泥的擴充產能計劃進展理想。四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔的新型乾法窯建造工程如期進行，預計於二零一零年中竣工，將為拉法基瑞安水泥新增每日一萬三千八百噸的產能，進一步加強其在中國西南地區的領導地位。

另外五條位於四川、重慶及雲南的策略據點，每日總產能達一萬七千五百噸的乾法窯，將於適當時機展開建造工程。多個位於核心營運地區的新項目亦正在籌劃中，而申請政府批文的過程進展順利。

拉法基瑞安水泥將會繼續進行擴充計劃，現正考慮向多個競爭對手進行收購。雖然中央政府已對包括水泥業在內的多個

內地重工業的過度投資表示關注，但拉法基瑞安水泥深信，中國經濟具備不少優勢，地區市場對水泥的需求仍將殷切及持續。

注入資產

拉法基瑞安水泥建議按估值人民幣二十八億元，將其在都江堰廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥，並以雙馬水泥發行的新股作為代價，有關資本在年內的進展未如原先預期順利。該項注資已於二零零九年一月及二零零九年六月分別獲雙馬水泥的獨立股東及商務部批准。由於受下半年四川水泥價格下跌的不利影響，都江堰廠房百分之五十的權益估值已降至約人民幣二十三億元。按經修訂估值提出的注資建議已於二零一零年一月獲雙馬水泥的獨立股東批准，現正尋求中國證券監督管理委員會的最後審批。預期注資將於二零一零年第二季完成。

完成注資後，拉法基瑞安水泥將分別持有雙馬水泥及都江堰廠房約百分之七十八及百分之六十四的實益權益。透過注資在深圳上市的四川雙馬水泥，拉法基瑞安水泥將可進一步鞏固其在四川的領導地位。



大型基建發展，加上城市化的進程加快，令市場對水泥的需求甚殷

可持續發展

於二零零九年，拉法基瑞安水泥正逐步達成「二零一二可持續發展遠景」五年計劃。該計劃的重點包括節能、減排及礦山恢復工程。煤炭和電力一般佔生產成本約百分之三十，因此減省能源消耗、提升營運效率對水泥生產業而言非常重要，而拉法基瑞安水泥則成功透過實施多項措施，達致相關目標。

拉法基瑞安水泥繼續逐步在多個廠房安裝餘熱發電系統，降低煤炭的消耗及減少碳排放，同時透過爐渣生產過程的餘熱發電。

出售北京業務

於二零一零年二月，拉法基瑞安水泥訂定協議出售其在北京的小型水泥及混凝土業務，兩項業務的總年產能力分別為一百萬噸水泥及三十萬立方米混凝土。此行動與拉法基瑞安水泥鞏固其在中國西南部業務及領導地位的策略融合，目前仍有待有關少數股東同意及政府批准。



拉法基瑞安水泥能有效減省能源消耗及提升營運效率

貴州水泥

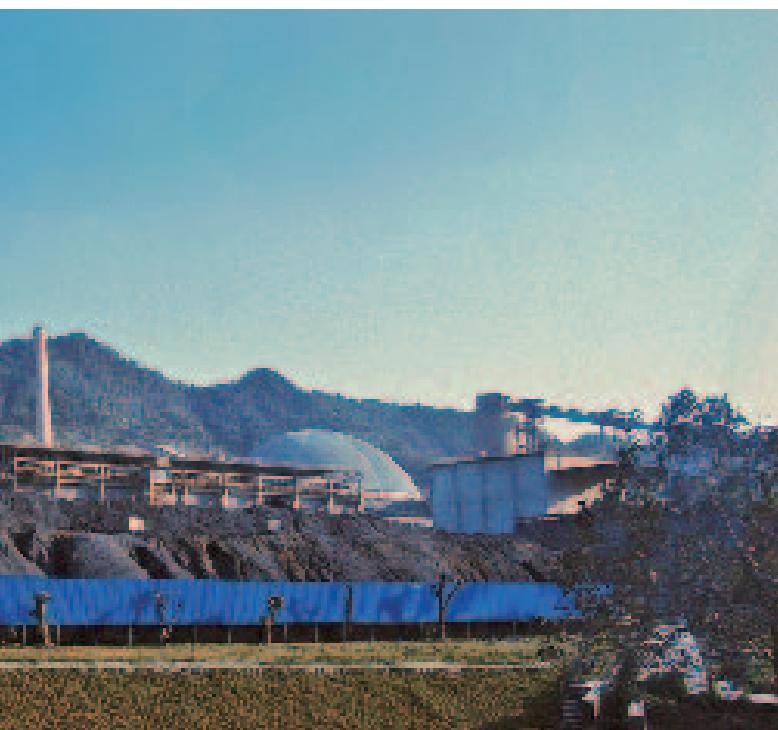
暢達的新式乾法窯於二零零九年第一季投產，令集團在貴州持有的水泥廠新增日產能力二千五百噸。年內，習水、遵義、凱里、余慶、畢節及暢達的總銷售量增至一百七十萬噸。儘管建築及基建工程的市場需求持續，但由於競爭加劇，年內水泥平均售價降至每噸人民幣三百二十七元，二零零八年則為人民幣三百四十一元。由於年內大部份時間煤炭和電力價格維持較低水平，使毛利得以改善。

因四川地震令部份主要設備未能如期供應，延誤了位於凱里日產能力二千五百噸的新式乾法窯廠房的建造工程。該新型乾法窯廠房已於八月啟用，並已於年底投產。

拉法基瑞安水泥將成為瑞安建業及拉法基集團在內地的水泥業務旗艦。瑞安建業正計劃撤出所持有的其餘水泥廠。余慶廠房已於四月出售。遵義及畢節廠房預期於二零一零年底前關閉，瑞安建業待取得相關地方當局批准後，有意將這些廠房用地重新發展為物業項目。至於出售其他廠房的磋商仍在進行中。

南京粉磨廠

南京粉磨廠繼續向當地客戶及澳洲市場供應水泥。受惠於穩定的售價及較低的爐渣購買成本，此粉磨廠的營運表現有所改善。





業務回顧

建築

瑞安建業繼續在環保、安全及項目管理方面表現傑出，領先同儕。

財務摘要

港幣六十七億

於二零零九年十二月三十一日

港幣四十四億

於二零零八年十二月三十一日

未完成
合約價值

溢利

港幣六千九百萬

截至二零零九年十二月三十一日止年度

港幣八千三百萬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

營業額

港幣三十一億

截至二零零九年十二月三十一日止年度

港幣二十七億

截至二零零八年十二月三十一日止年度

“儘管市場競爭激烈及氣氛疲弱，集團的建築業務在年內仍表現堅穩。”

儘管市場競爭激烈及氣氛疲弱，集團的建築業務在年內仍表現堅穩。年內香港建築業活動實際上萎縮了百分之三點九，根據預測，建築活動將於二零一零年回復增長，增幅為百分之二點六。香港的實際本地生產總值繼二零零九年下跌百分之二點六後，預測在二零一零年增長百分之五點九。集團預期未來數年建築業務的營運環境會有所改善。

建築業務的年度總營業額達港幣三十億零六千五百萬元（二零零八年：港幣二十七億二千九百萬元），並取得新合約總值港幣四十七億六千七百萬元（二零零八年：港幣三十四億二千五百萬元）。業務純利為港幣六千九百萬元，較去年減少百分之十六，主要由於撇銷設計與施工項目招標費用所致。

年內，建築業務繼續採取各種措施，以加強聯盟合作及提升競爭優勢。集團十分重視加強安全、環保意識、節能建築、廢料處理及循環再用方面的需要，同時對項目造價及企業開支實行嚴格的控制，以提升現有合約的盈利能力。這些措施是在香港特區政府準備推行十大基建項目，可能導致物料價格及勞工費用向上調升等不明朗市況下制訂。

集團在年內參與多次投標，其中部份仍待客戶評估。展望未來，預期香港建築署（建築署）及香港房屋委員會（房委會）提供的設計與施工及純建築項目招標機會將會增加。憑著過往準時完工，以及在安全與環保方面的優良紀錄，會更有助成功爭取新合約。於二零零九年全年，在環保及安全標準及項目最佳實踐方面，集團繼續獲業界及政府認同。

於二零零九年十二月三十一日，持有的合約總值及未完成合約價值分別約為港幣一百零六億元（二零零八年：港幣七十七億元）及約港幣六十七億元（二零零八年：港幣四十四億元）。

瑞安承建

年內，瑞安承建在建築署及房委會的維修項目中取得重大的市場佔有率。瑞安承建獲建築署批出三份兩至三年期的維修合約，為政府及其資助物業提供小型工程的設計與建築服務，價值約為港幣十二億元。瑞安承建亦獲房委會批出四份兩至三年期的維修及翻新合約，為多個屋邨提供維修及翻新工程，價值約為港幣六億七千八百萬元。另外還有房委會就石硶尾邨第五期批出的公屋合約，合約價值為港幣七億一千八百萬元。

瑞安承建已完成的主要項目包括為房委會進行的藍田邨第七及第八期工程，以及三項地區定期維修合約。

瑞安建築

各個設計與施工工程項目進展順利，其中包括合約價值港幣十億元的香港海關新總部大樓。東涌室內文娛中心及圖書館的設計與建築工程亦已竣工。



香港東區海底隧道第四期



建築中的香港海關新總部大樓

於結算日後，瑞安建築獲建築署批出將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程合約，以及葵涌入境事務處職員宿舍的設計與施工合約，價值合共約為港幣十二億六千一百萬元。

瑞安建築（內地）

集團擁有百分之七十權益的瑞安建築（內地）是建築業務於內地的分支，上半年因全球經濟持續不明朗而令營業額大幅減少，不過跌勢在下半年扭轉。年內，瑞安建築（內地）取得瑞房及瑞安中華匯批出價值人民幣十四億元的新合約，包括重慶天地、佛山嶺南天地、重慶創匯•首座及瀘陽項目一期的建築工程。

瑞安建築（內地）於年內完成多個主要項目，包括武漢天地地段A4-3及A6、重慶天地的優化工程，以及為上海甲級寫字樓及零售綜合項目－盛邦國際大廈進行項目管理。

德基

在審慎的市場氣氛影響下，集團專注室內裝修及樓宇翻新分支德基設計工程（德基）於本年度初業務發展稍緩，其後則在香港的業務顯著改善。多間投資銀行辦事處的翻新及搬遷工程，令下半年的業務得以增加。預期日益增加的廢棄商業及工業大廈翻新工程會帶來新收入來源。

正如預期，由於多個澳門大型酒店及賭場項目停建，令德基於年內只取得有限的新合約。不過，隨著多間博彩公司在香港聯交所成功招股上市，加上內地實施放寬自由行政策，預計澳門多個項目將於二零一零年恢復興建。

年內，德基已在香港為港鐵公司、領匯、機場管理局及市區重建局，以及在澳門為新濠天地及美高梅完成裝修及翻新工程。

德基取得的新合約價值合共約港幣五億九千萬元，其中以價值計香港及澳門分別各佔百分之九十六及百分之四。香港的主要合約包括各大金融機構新辦事處的裝修及商場翻新工程。於結算日後，德基亦在香港取得辦公室裝修及濕貨市場翻新工程合約，總價值約為港幣七千五百萬元。

創業基金

集團分別持有兩個長江創業基金百分之六十五點五及百分之七十五點四權益，並分別持有On Capital China Fund A類及B類參與股份百分之六十六點八及百分之六十點五權益。年內，該三個基金全數作出投資。

由於全球金融市場於年內復甦，投資組合為集團帶來整體純利港幣一千萬元。於二零零九年十二月三十一日，集團應佔投資組合總值達港幣三億零三百萬元，較二零零八年的港幣二億八千九百萬元增加。

創業基金為集團的非核心業務，集團已計劃採取逐步撤出的策略。

財務回顧

集團已大大增強資產及
股本基礎，降低負債水平。

財務業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利為港幣八億零七百萬元，營業額為港幣三十二億元；上年度的溢利則為港幣五億六千二百萬元，營業額為港幣二十九億四千四百萬元。

於二零零九年六月私有化中華匯完成前，集團的房地產業務主要透過聯營公司進行；水泥業務及創業基金投資則透過共同控制實體進行。因此，年內錄得的港幣三十二億元營業額，並未包括集團應佔該等共同控制實體及聯營公司的營業額在內。總營業額分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日 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	3,065	2,729
房地產	127	188
其他	8	27
合計	3,200	2,944
共同控制實體及聯營公司		
水泥業務	3,191	2,579
房地產	3	1,089
其他	3	21
合計	3,197	3,689
合計	6,397	6,633

年內，建築及樓宇保養工程與水泥業務的營業額因生意額提升而增加。年內的總營業額則輕微下降至港幣六十三億九千七百萬元，主要是由於中華匯在上年度出售多項物業取得逾港幣三十四億元的收入後，大部份現持的房地產項目仍在規劃和施工階段，因此年內只錄得輕微的房地產銷售收益。

股東應佔溢利分析如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	108	188
中華匯	58	144
大連天地	(10)	(3)
收購中華匯權益的折讓	648	85
投資物業的公平值增值	85	303
經費開支	(137)	(109)
	752	608
瑞安房地產投資		
股息收入	8	67
出售股份淨收益	–	496
耗蝕減值	–	(558)
	8	5
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	309	133
貴州水泥	28	33
出售及耗蝕減值損失	(52)	(18)
	285	148
建築	69	83
創業基金	10	(213)
可換股債券		
衍生工具公平值收益	1	239
推算利息費用	(28)	(48)
	(27)	191
財務費用浮額	(186)	(158)
企業經費開支及其他	(83)	(80)
稅項及非控股股東權益	(21)	(22)
合計	807	562

房地產

房地產業務錄得純利總額港幣七億五千二百萬元。自中華匯於二零零九年六月成為集團的全資附屬公司後，瑞安資管從中華匯項目賺得的管理費收入已於綜合賬目時沖銷，因此來自中華匯的管理費收入大幅下降至港幣一億零八百萬元。

中華匯自二零零八年出售多項物業後，大部份現持的房地產項目尚在規劃和施工階段，因此集團在二零零九年只錄得輕微的房地產銷售收益和溢利。年內，中華匯的溢利主要來自於六月提早註銷其尚未行使的可換股債券所確認的收益。在中華匯私有化完成前，集團佔有該收益百分之四十二點九。

瑞安建業為收購中華匯其餘百分之五十七點一的權益，向中華匯股東發行合共一億六千五百八十萬股新股份，另支付現金一千零七十萬英鎊（港幣一億三千五百萬元）。已付代價相等於每股中華匯股份以港幣十二元八角計，與每股中華匯股份資產淨值港幣十八元二角計比較，此收購產生收益（技術上稱為收購折讓）港幣六億九千二百萬元。此外，所支付的代價亦較本公司於三月公佈收購要約前中華匯的股價出現大幅溢價。

按本公司就中華匯股份所提出收購要約的條件，中華匯已按相等於其本金額百分之九十的現金價格，註銷其所有尚未行使的可換股債券。集團提早註銷其投資於中華匯共二千五百萬美元的可換股債券，而從中華匯收取金額二千二百五十萬美元（港幣一億七千四百萬元），錄得虧損港幣四千四百萬元，其中包括相對於本金額的百分之十的折讓，以及提早註銷可換股債券時所產生的公平值虧損。

收購中華匯的折讓，經扣除中華匯提早註銷債券而產生的虧損後，為港幣六億四千八百萬元，已在本年度的綜合損益表內確認入賬。二零零八年，由於當時仍屬集團聯營公司的中華匯以相對每股資產淨值的折讓價購回股份，集團確認其收購中華匯權益的收益為港幣八千五百萬元。

三個發展中的房地產項目，包括大連天地、瀋陽項目一期及成都東方家園，其中商業部份將於落成後由集團持作投資物業，此部份物業於年底的總估值為集團帶來收益港幣八千五百萬元。上年度，大連天地及重慶丹龍路項目產生港幣三億零三百萬元的重估收益。

二零零九年，瑞安資管及中華匯的經費開支增至港幣一億三千七百萬元，主要因員工成本及購股權開支增加所致。

於瑞安房地產（瑞房）的投資

於二零零九年六月，瑞房以每十股股份獲發一股新股份的比例，向其股東發行紅股。集團取得合共三千九百六十萬股瑞房股份，價值為港幣二億二千二百萬元。

年內，瑞房的股價強勁反彈。集團因持有百分之八點七股權的瑞房股份（持作可供出售投資），按瑞房股份於二零零九年十二月三十一日的收市價計，相對於二零零八年十二月三十一日的賬面值，錄得港幣八億一千二百萬元的公平值收益。

上述集團所持瑞房股權的收益合共為港幣十億零三千四百萬元，已根據適用會計準則於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表的儲備中直接入賬。

於二零零八年，集團在四月以港幣十億元出售百分之三點一的瑞房股份，產生收益淨額港幣四億九千六百萬元。然而，該年在第三至第四季發生全球金融危機，集團持有的瑞房股份按年底市值入賬的公平值因而減少，令集團在該年度錄得耗蝕減值港幣五億五千八百萬元。

水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥百分之四十五的權益，於二零零九年，集團應佔溢利增至港幣三億零九百萬元，主要是由於拉法基瑞安水泥的生產及銷售量大幅增至二千三百萬噸，儘管四川及重慶的水泥價格於下半年因市場出現新產能而大幅下跌，其生產成本減低仍能帶動邊際利潤上升。拉法基瑞安水泥的生產及銷售受二零零八年五月發生的四川地震影響，但因為損毀及損失已獲保險賠償，對拉法基瑞安水泥的財務影響輕微。

集團仍持有的貴州水泥廠年內錄得的溢利較上年度下跌，主要因下半年競爭加劇令價格下調，同時政府政策自二零零八年八月起作出調整後，濕法窯業務享有較少增值稅退稅優惠。然而，暢達的新式乾法窯錄得較高的生產及銷售，加上煤炭和燃料價格下跌，使溢利的跌幅減少。

於二零零九年，集團出售貴州水泥廠及粉磨廠錄得虧損港幣八百萬元，而拉法基瑞安水泥就四川及貴州兩條新型乾法生產線的初步建築成本計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔部份為港幣四千四百萬元；由於投資成本高於預期及市場出現新產能令競爭加劇，上述兩條生產線已暫停運作。二零零八年，集團就出售貴州混凝土廠及配料廠的虧損港幣一千八百萬元計提撥備。

建築

雖然建築業務於年內營業額增加，但由於多項設計與施工項目未能成功投標而撇銷相關成本港幣一千二百萬元，同時因為邊際利潤較高的裝修工程，尤其是來自澳門的工程減少，令此業務於年內溢利減少，平均純利率亦由去年佔營業額百分之三下降至百分之二點二。

創業基金

由於全球金融市場於年內復甦，集團投資的創業基金錄得上市股份組合按市值入賬的收益，加上出售一家生物降解物料製造商的部份權益後錄得溢利。然而，基金於中國投資的一家無線寬頻服務供應商因其拓展計劃延誤，集團已就有關的投資計提耗蝕減值撥備。於全面評估後，該等基金為集團帶來微利港幣一千萬元。

於二零零八年，因環球股市嚴重萎縮，加上第四季主要貨幣兌美元匯率大幅下跌，令基金持有的多間上市股份的股價大幅下挫，集團的創業基金於該年度錄得港幣二億一千三百萬元虧損。

可換股債券

根據本公司所發行可換股債券的條款，債券兌換價於二零零九年五月三十一日由港幣十五元四角一分進一步調整至港幣十二元三角四分。由於本公司的股價繼續低於兌換價，年內並無債券獲兌換。本公司已於二零零九年七月三十一日到期日根據債券的條款，按本金總額的百分之一百一十八點九七一的代價全數贖回本金總額港幣三億八千五百萬元的未行使債券，總現金代價為港幣四億五千八百萬元。

就未行使債券的純粹債項部份，推算利息費用須按實際年利率每年十二點五厘計算入賬。因集團在二零零九年七月全數贖回該等未行使債券，該等推算利息費用由二零零八年港幣四千八百萬元減至二零零九年港幣二千八百萬元。

本公司於二零零八年的股價大幅下滑，令本公司的尚未行使可換股債券錄得重大公平值收益港幣二億三千九百萬元。

財務費用淨額

年內財務費用淨額由上年度港幣一億五千八百萬元上升至港幣一億八千六百萬元，主要是由於：(a)全數贖回尚未行使的可換股債券、中華匯私有化及收購房地產項目致年內銀行貸款增加，加上中華匯私有化後，其銀行貸款綜合入賬；以及(b)儘管香港銀行體系的流動資金過剩而令香港銀行同業拆息顯著下跌，但全球金融危機導致銀行普遍調升對集團的信貸融資所收取的息差。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	18,641	11,536
資產淨值	9,003	4,999
每股資產淨值	18.5	15.5

集團的資產總值及資產淨值均大幅上升，主要原因是(a)將被私有化的中華匯的資產總值綜合入賬；及(b)集團於二零零九年十二月三十一日所持瑞房股權的市值增加港幣十億零三千四百萬元。

按業務分類的資產總值分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	%	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	11,739	63	5,189	45
水泥	5,036	27	4,458	39
建築	1,059	6	950	8
其他	807	4	939	8
合計	18,641	100	11,536	100

中華匯私有化後，集團房地產的資產值大幅擴大，於二零零九年十二月三十一日佔集團資產總值由二零零八年十二月三十一日的百分之四十五增至百分之六十三；水泥及建築業務的資產值雖然均有增加，但各佔資產總值的比例較去年減少。

股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零零八年十二月三十一日計港幣四十九億九千九百萬元，大幅增加至於二零零九年十二月三十一日計港幣九十億零三百萬元。此乃由於(a)本公司於年內為中華匯的私有化發行一億六千五百八十萬股新股份，導致股本及股份溢價增加港幣十九億二千八百萬元；(b)按上文所述集團所持瑞房股權的市值上升；及(c)年內錄得溢利港幣八億零七百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，集團的貸款淨額（即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣四十七億九千六百萬元，於二零零八年十二月三十一日則為港幣四十二億五千五百萬元，其中包括已於二零零九年七月全數贖回的未行使可換股債券。於二零零九年，集團動用其信貸額度，用於私有化中華匯，以及多個房地產項目的收購和建築工程，使集團的貸款淨額因而上升。

管理層討論及分析—財務回顧

集團貸款淨額的到期情況如下：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	4,980	3,448
一年後但兩年內	940	320
兩年後但五年內	720	750
銀行貸款總額	6,640	4,518
於二零零九年到期的 可換股債券	—	430
貸款總額	6,640	4,948
銀行結餘、存款及現金	(1,844)	(693)
貸款淨額	4,796	4,255

年內，銀行貸款及銀行存款均大幅增加，主要是由於私有化中華匯後，其房地產業務於集團的賬目綜合入賬。

集團的淨負債比率（以貸款淨額除以股東股本計算）由二零零八年十二月三十一日的百分之八十五大幅下降至二零零九年十二月三十一日的百分之五十三，主要是由於上述的股東股本擴大所致。

集團於年內大大加強了其綜合資產負債表，並將繼續尋求較長期的融資，密切配合其資產組合的需要。於本年度完結後，集團已償還港幣二億五千萬元的銀行貸款，另外兩項分別為港幣一億五千萬元及港幣十億七千五百萬元的銀行貸款已分別獲延期一年及兩年，集團並獲銀行授予港幣三億三千四百萬元的有年期貸款及港幣二億元的循環信貸額度。

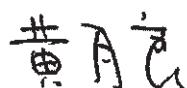
財務政策

集團的融資及財務活動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益以人民幣為主，集團預期即使人民幣匯率出現波動，亦只會對集團的業務表現和財政狀況帶來輕微的影響。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

於二零零九年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百六十人（二零零八年十二月三十一日：一千零四十人），在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬三千六百六十人（二零零八年十二月三十一日：一萬三千九百人）。年內的員工成本保持穩定，集團員工的薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在合適水平。本集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及發展人才。董事會每年按不同的計劃，向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，在中國內地，集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重建企業文化，為當地員工提供專業培訓及發展的機會，致力招聘及挽留優秀員工。



黃月良
行政總裁

二零一零年三月，香港



企業社會責任



實踐企業社會責任 邁前一步

「今天，成功的企業均願意肩負起社會責任。在瑞安，我們把社群的福祉和進步、環境保育、以及促進員工的康泰和個人發展視為己任。更邁前一步，由關愛開始，用心關懷。」

主席 羅康瑞

集團於年內贏得「二零零九年最佳業務實踐獎」之「企業社會責任」獎項，認同我們在實踐社會責任的努力和熱誠，寫下了重要的里程。

年內，集團亦在中國內地的項目公司開展「關•愛」行動。集團於三月舉行「關•愛•瑞安週」，首次連同內地、香港

及澳門所有員工一同推行不同形式的活動，攜手同心，一同實踐關愛的力量。

本節謹報道集團在企業及地區層面舉辦的各項活動和措施，以及年內的成果。

企業社會責任架構

集團成立企業社會責任督導委員會，負責協調及監督企業社會責任政策在集團全面及有效的施行，並特別著重推動員工的投入和參與。

各業務部門的管理層均負責釐定及採納合適的系統、認證及常規。此外，亦會根據集團企業社會責任政策的方向，訂立指標，用以評估及監察成效。

社群、環境及員工是我們實踐社會責任的三大支柱，亦是瑞安「關•愛」文化的核心。

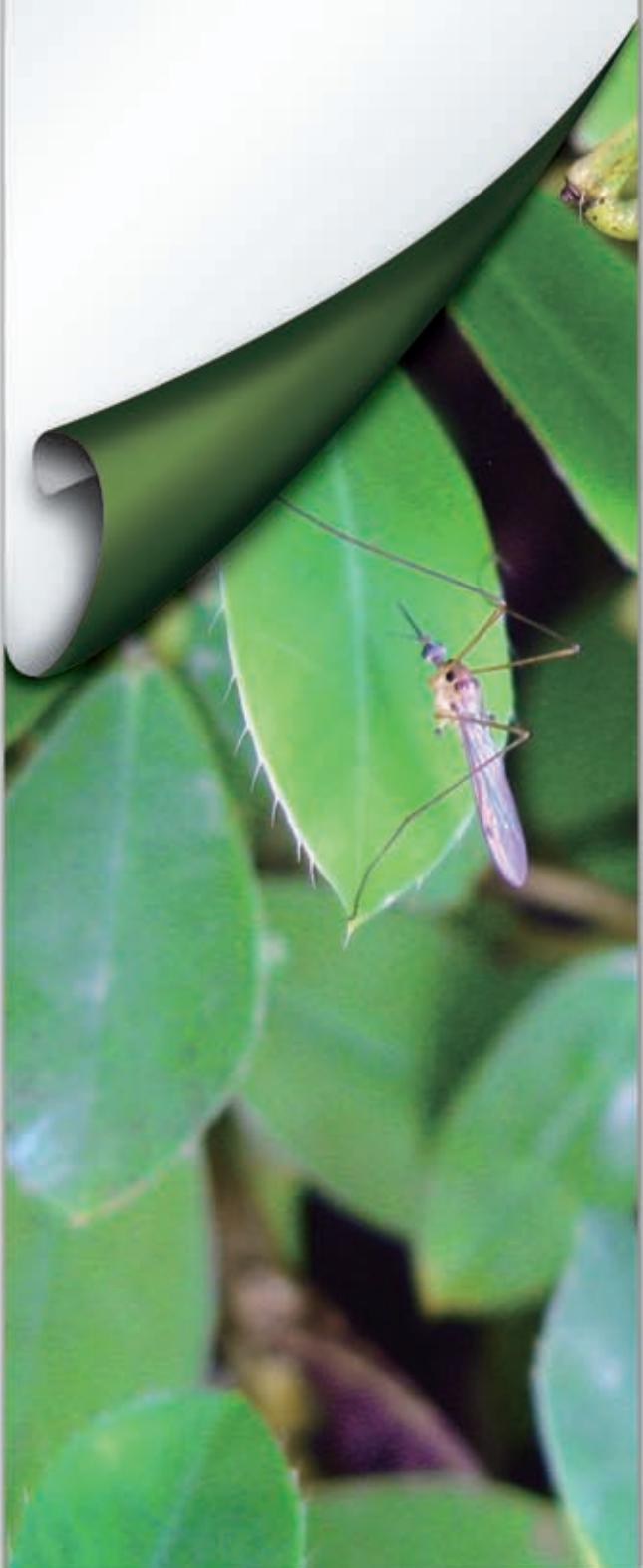
關愛社群

關愛環境

關愛員工

企業社會責任

建設可持續 發展未來



全球愈來愈多利益相關團體認為，可持續發展及企業社會責任是業務策略及營運中重要的一環。瑞安建業作為負責任的房地產商、水泥生產商及建築公司，業務遍及中港兩地，深深體會本身的責任，並努力不懈在建構可持續發展的道路上作出貢獻。

這份願景和使命，促使集團善用企業優勢，在作出大小的商業決定時，均盡量顧及下一代的福祉，為美好未來努力。

建立自給自足的生活模式 – 大連天地擬建中的低碳公園

大連天地在設計中，融合了不少用以保護環境的綠色科技和生態友好設施，致力發展成為富有動感的知識型社區。

當中，於二零零九年訂下詳細藍圖的「低碳公園」，充份體現了自給自足的可持續發展生活模式。公園位處大連天地中央的D27號地塊，一如項目其他建築物及基本設施，公園將設有生態友好設施，大大減低區內的碳排放。

低碳公園將善用再生能源、水資源及棄置物料，務求做到自給自足，不假外求。公園會利用風力、熱力及太陽能等再生能源，而建築物的綠化屋頂將大大減少能源消耗。地盤有系統地收集雨水以作灌溉之用，而園內的生態廁所會把回收廢料轉化為植物肥料。同時，工程中產生的石塊將用作建築物及園藝設計的材料。公園四周的樹叢亦有助減低碳排放。

「公園將打造成綠色生態環境的地標，並充份體現自給自足的可持續發展生活模式。這些設計旨在啟發大眾如何減少對環境造成影響，及與大自然和諧共處。大連天地將融合更多精心設計的設施，務求打造成綠色社區，切合社會對環保時尚生活的需求，為綠色生活樹立模範。」大連天地的執行董事姚汝強說。



大連天地計劃中的低碳公園



低碳公園的規劃藍圖



低碳公園將善用再生能源



拉法基瑞安水泥的廠房採取潔淨及提升能源效益的生產方法



拉法基瑞安率先實行礦山修復

致力保護環境 – 帶領中國水泥生產的可持續發展

為了在中國推動環保水泥生產，拉法基瑞安水泥於二零零九年六月與中國水泥協會合辦「中國水泥大型企業領導人圓桌論壇」，探討中國水泥業可持續發展等重要議題，並與會的十五家大型水泥企業共同在會上簽署「中國大型水泥企業可持續發展宣言」。

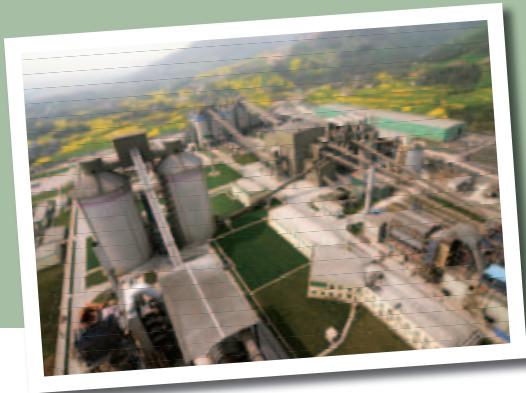
拉法基瑞安水泥率先實行減排、礦山恢復及開發替代燃料等環保工作。二零零九年，拉法基瑞安水泥開展土壤修復項目，利用水泥旋窯處理受工業污染的土壤，總投資額達人民幣一千萬元，計劃於二零一零年展開。

二零零九年，南山廠的城市淤泥處置項目已運作超過一年，一年內已使用三萬噸污泥，不僅避免了填埋相應污泥的佔地難題，而且避免了專門焚燒的投資、煤耗和二噁英污染，並減少了相應的二氧化碳排放。

拉法基瑞安水泥堅守拉法基集團在全球旗下公司推行的「2012可持續發展遠景」，不單奉行中國政府的指引，更與世界自然基金會等國際組織合作，善用資源、減少廢物及保護礦山的生物多樣化。拉法基瑞安水泥的目標，是在二零一零年前，令旗下百分之八十五的礦山推行上述修復計劃。

「無疑，負責任的企業公民在推行可持續發展的過程中面對不少新的挑戰。拉法基瑞安水泥堅決成為業內倡導可持續發展的領軍企業，將以創新、有序、務實及開放的態度，面對各種挑戰。」拉法基瑞安水泥首席執行官姜祥國先生說。

拉法基瑞安水泥著重環保的生產程序





垂直綠化組件增加公共屋邨的綠化空間



正在測試中的垂直綠化組件



根據學生提供的設計而製作的垂直綠化組件

推動環保創意 — 為普羅大眾建造垂直綠蔭

瑞安承建於二零零九年成為首間奪得香港環保卓越計劃「界別卓越獎」金獎的建築公司，足證集團推動環保的成果。

當開展東隧四期公共屋邨項目工程時，工程師就如何綠化屋邨費煞思量，最終採用了創新的方法，於二零零七年至二零零八年期間聯同香港中文大學生物系及香港房屋委員會（「房委會」）進行垂直綠化組件的研究。該項研究由房委會出資。

是次研究的結果，發明了垂直綠化組件，由於質料輕，有效減少建築物的負重。該組件使用靈活，可以橫向、傾斜或垂直安裝，符合不同需要，而且配置循環用水灌溉系統，方便保養。測試結果顯示安裝該垂直綠化組件後，室內溫度可減低攝氏一點五度，而外牆則減低攝氏十六度。

二零零九年下半年，五幅垂直綠化組件矗立於香港一公共屋邨油麗邨，點綴了主題牆及升降機塔樓的外牆。

「我們研發的垂直綠化組件，切合香港這類大廈林立的城市之需要，亦符合美觀及環保原則，我們會把此元素伸延至其他項目，繼續努力構思創新的環保意念。」瑞安承建執行董事李永基先生說。

關愛社群

作為社會一分子，集團一直致力回饋社會，幫助弱勢社群。

宣揚「關•愛」文化

二零零九年，集團更上一層樓，致力宣揚及散播「關•愛」文化。集團於內地業務所在地設立員工志願服務組織瑞安海鷗社分社。集團亦委任二十四名關愛大使，協調各地的企業社會責任活動。

瑞安建業深信，一點一滴皆有助帶來重大改善，集團鼓勵員工在各城市策劃、組織及參與一些可切合當地社區需要的義工活動。年內，集團更推行社會服務假期政策，鼓勵員工善用時間，積極參與社會服務。

瑞安海鷗社在香港舉辦的主要活動包括每年一度的慈善步行籌款以為香港耀能協會籌募經費、在節日期間探訪獨居長者、為弱能兒童與家人舉辦旅行、為支持香港公益金而在辦公室舉辦不同主題的籌款活動，以及捐血活動等。

年內，在北京、成都、重慶、大連、廣州、青島及瀋陽的團隊亦身體力行參與不同公益活動，包括探訪偏遠地區及受地震破壞的學校，向他們作出捐款及物資捐助，舉辦健康推廣及教育活動等。

協助四川地震災後重建

取諸社會，用諸社會。拉法基瑞安水泥建基四川，於當地的地震後積極協助當地及鄰近受災地區的災後重建工作。於二零零九年，拉法基瑞安水泥捐出：

- 總值約人民幣五十萬元的一千噸水泥予四川，用作重建在地震中損毀的房屋。
- 人民幣十萬元至貴州縣折溪鄉，用作興建道路。
- 人民幣二十八萬元至雲南省紅河州金平縣銅廠鄉，用作重建主要道路。

獎學金及培訓機會

集團致力培育下一代，更不遺餘力提供培訓機會。



- 賴同香港多間大學及大專院校，舉辦職業培訓及工作經驗計劃，協助學生建立自信，提升專業水平。
- 繼續向香港公開大學成績優異的學生提供獎學金。
- 參與香港建造商會教育資助基金2009，資助優異生完成預科課程。

每一年，集團繼續在社區及業務營運的層面，深化及擴展企業社會責任活動。瑞安建業上下一心，一同注入更多的動力和意念，為社會作出貢獻，並確保所有關懷環境及社會的行動，均能發揮關愛精神。我們將繼續締造理想工作環境，激發員工的動力。



關愛員工

集團視員工為最重要資產。二零零九年，集團推行更多計劃，締造和諧工作環境，提升員工的滿足感。

加強溝通

在二零零九年三月，集團向內地、香港及澳門超過一千二百名員工進行僱員意見調查，邀請他們就包括管理層與員工之間的溝通、工作環境、工作與生活的質素等多個課題提出意見，收集到的意見將有助集團制訂策略，加強僱員對工作的投入感。

集團順應僱員意見，在二零零九年七月重新推出內聯網，是季度員工通訊之外另一項增強與員工之間互動分享的平臺。

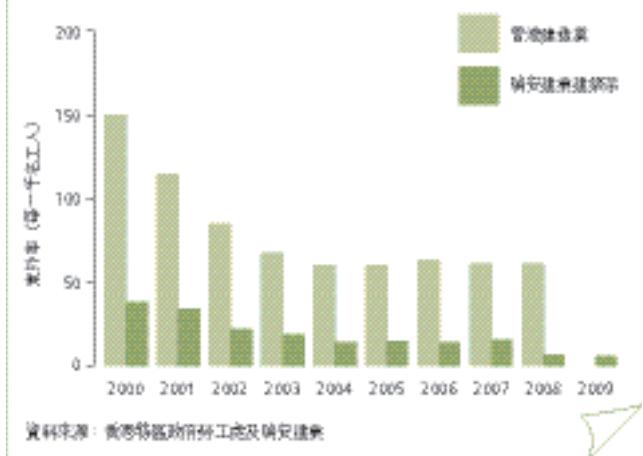


安全第一

提供安全及健康的工作環境是集團的重點。集團於二零零九年達成以下目標：

- 建築系於二零零九年錄得非常低的意外率—每千工人五點二三宗，遠低於公司的年度目標—每千工人七宗，亦是連續第二年錄得單位數字的意外比率。

工業意外率（二零零零至二零零九年）



- 年內舉行了每年一度的「安全健康及環境指標研討會」及安全管理培訓課程，分享如何加強職業健康及安全措施。
- 每季出版安全通訊，為建築系員工及分判商介紹安全及健康新知。

締造更理想的工作環境

集團於年內推出多樣化活動，推廣健康生活：

- 聘請外界專業團體提供僱員輔導計劃及減壓工作坊，幫助僱員預防或處理壓力。
- 在不同工作地點定期舉辦消閒康樂活動，例如中文書法班、郊外活動及早晨健樂操等。
- 每月舉辦生日派對，讓員工有回家一樣的親切感。
- 舉辦各種與工作議題相關的專題工作坊或研討會，促進個人進修及發展。

推動事業發展

集團制訂多年的事業發展計劃架構完善，學員均於不同範疇有出色表現，更有不少在集團擔任要職，正好印證了計劃的成效。二零零九年，瑞安建築繼續推出下列精心設計的計劃：

- 為建築工程系畢業生而設的見習工程師計劃。
- 不同學科畢業生均可參加的管理見習員計劃。
- 見習安全健康及環保主任計劃，向學員灌輸有關健康及環保的最新思維。
- 為各學系的科技學院畢業生而設的安全人員及學徒訓練計劃。

參與這些為期三至四年計劃的畢業生，來自中國內地和香港，他們均獲得在職培訓機會，並輔以全面的訓練課程，以確保達到培訓及發展目標。

關愛環境

集團在每個營運過程均奉行環保原則，並致力向員工和社區推廣綠色生活。



日常環保措施

- 建築系奉行環保建築原則，並採用嚴格標準，將工程對附近環境造成的影响減至最低。
- 在各地盤使用沙塵監察設備，定期量度可吸入懸浮粒子水平，以密切監察建築工程的沙塵排放水平。我們使用噪音計，定期監察噪音量。同時我們亦定時記錄及監察能源消耗量，以識別需要節能的主要範圍。
- 集團積極提升僱員的環保意識，並舉辦各項活動推廣綠色生活，包括推動「綠色生活我做得到」行動、舉行減碳運動及環保辦公室運動等。
- 集團亦在內地所有項目公司進行環保審核，確認有待改進的範圍和目標。
- 香港總部照明已由T8光管更換為T5光管，每年節省九萬四千瓦特電力，減少一百一十六噸碳排放。
- 我們提倡回收及適當棄置碳粉盒、膠樽及紙張等物料，並在內聯網建立二手物品轉讓平台，減少浪費。
- 我們於四月為多間中學舉辦環保運動委員會實地視察活動，讓學生對我們得獎項目的環保設計有更深了解。
- 集團亦與多間香港中小學合辦垂直綠化組件研究計劃及設計比賽，宣揚環保訊息。



環保認證

集團所有房地產及建築項目設計均以達到國際認可的環保建築標準為目標，包括「能源與環境設計」(LEED)或「建築環境評估法」(BEAM)。

項目	環保大廈認證目標 (例如LEED或BEAM)	特色
瀋陽項目一期	已獲批「領先能源與環境設計－核心及外殼組別」銀獎的預認證(商業部份)	<ul style="list-style-type: none"> • 高效能低輻射鍍膜玻璃 • 照明功率密度較美國供暖製冷及空調工程師學會(ASHRAE)標準平均低百分之二十 • 二氧化碳感應器作通風控制 • 變速驅動裝置控制的製冷機 • 熱回收系統 • 光敏感測器用於室內照明的自動控制 • 用戶感應器控制機電系統及設備的開關 • 氣密性達到國家守則第五級 • 高效能機電設備以符合相關ASHRAE標準 • 滲濾率較ASHRAE標準更低
成都中匯廣場二期	待批「領先能源與環境設計－核心及外殼組別」銀獎的預認證	<ul style="list-style-type: none"> • 相比LEED的能源效益要求節省百分之十四能源 • 雙層低輻射鍍膜玻璃 • 變速驅動裝置控制的製冷機組 • 熱回收系統 • 光敏感測器用於室內照明的自動控制 • 用戶感應器控制機電系統及設備的開關 • 使用節水型衛生潔具較LEED標準減少使用百分之三十五
成都東方家園	目標是取得「領先能源與環境設計－核心及外殼組別」銀獎的認證(商業大樓)	<ul style="list-style-type: none"> • 採用具低「臭氧耗竭潛勢」及「全球變暖潛能」的冷媒 • 採用具高「能源效率」及「非標準條件部份負載效率值」的高效能製冷機 • 變速驅動裝置控制的水泵 • 變速驅動裝置控制的風扇 • 高效能機電設備 • 高效能燈具 • 樓宇管理系統控制 • 節水型衛生潔具
廣州創意中心	目標是取得「領先能源與環境設計－核心及外殼組別」銀獎的認證(會所)	<ul style="list-style-type: none"> • 高效能低輻射鍍膜玻璃的照明功率密度較ASHRAE標準平均低百分之十五 • 具高能源效率的高效能空調系統 • 氣密性達到國家守則第五級 • 滲濾率較ASHRAE標準為低 • 光敏感測器用於室內照明的自動控制
香港海關總部大樓 東涌市政大樓	目標是取得香港環保建築協會「建築環境評估證書計劃」的最高「白金評級」	<ul style="list-style-type: none"> • 高效能的低輻射鍍膜玻璃 • 廢水回收循環再用系統 • 再生能源應用及太陽能板裝置 • T5熒光燈之應用 • 室內空氣質素達至「優」級別 • 雙重沖水水箱 • 垂直綠化及綠色屋頂應用 • 自然風設計 • 天然光設計 • 選用較少噪音的靜壓樁 • 採用嶄新的垂直綠化組件 • 廣泛使用預製建築組件 • 工地辦公室選用綠色屋頂 • 雙水缸裝置 • 「微氣候」分析 • 日照分析 • 興建環保園藝角 • 為周邊學校舉辦環保導賞團 • 在施工期間監察及審核工程對環境的影響 • 廢物分類及將建築廢料循環再用
東區海底隧道四期 屯門醫院復康大樓		

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

對企業管治的承擔

本公司致力維持高水平企業管治，這對本集團的可持續發展及增長、提高企業表現及問責，以及提升股東價值尤關重要。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）有關原則，並已遵守所有守則條文，惟若干偏離守則者除外，有關詳情及考慮理由於下文闡述。

董事會

董事會負責本公司業務的整體管理，承擔領導及監控本公司的責任，而董事共同負責透過指導及監督其事務及監管計劃的實行，以提升股東價值，從而促使本公司邁向成功。預期全體董事均以本公司利益為依歸，客觀地進行決策。

董事會負責對本公司所有重大事務作出決策，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、委任董事及其他重大財務及營運事宜。

執行董事在行政總裁的領導下，獲授權負責一切營運決策，而管理層則獲授權進行本公司的日常管理、行政及營運，本公司定期檢討所委派的職能與工作。董事會一向並繼續會就管理層的權力及其需要在甚麼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營運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。



企業管治報告

全體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得遵行。非執行董事可於履行職務時因應需要向董事會提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。本公司已就董事履行責任而向彼等提供彌償保證及董事保險的保障。

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。董事會及各董事均有自行接觸管理層的獨立途徑。

於二零零八年，本公司委聘一位外聘顧問評估董事會的整體表現及個別董事的表現，評估完成時出具載有調查結果

及建議的詳細報告，以及安排公開交流會議，讓執行董事與非執行董事表達及協調彼等對職責及工作關係的期望，以提升董事會的工作成效。本公司已即時制訂計劃跟進該等建議，並已於二零零八年及二零零九年推行多項措施，例如制訂及採納董事會章程及企業社會責任宣言、成立提名委員會、進行技能審核及安排策略發展會議和實地視察等。鑑於近期董事會組成的轉變，當新委任的董事較熟悉本公司及董事會的整體運作後，或會考慮對董事會再作評估。

採納董事會章程後，董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明，而董事會保留的職權及轉授管理層的權限亦正式以書面制訂。

組成

年內，董事會的組成如下：

執行董事：	
羅康瑞先生	董事會及提名委員會主席，以及執行委員會與薪酬委員會成員
蔡玉強先生	董事會副主席及執行委員會主席
黃月良先生	行政總裁、提名委員會與執行委員會成員，以及財務委員會主席
黃勤道先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	執行委員會與財務委員會成員
黃福霖先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	財務總裁及執行委員會與財務委員會成員
劉珍妮女士 (於二零零九年六月一日辭任)	財務總裁及執行委員會成員
羅何慧雲女士 (於二零零九年十二月一日退休)	執行委員會成員
非執行董事：	
恩萊特教授	審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員
獨立非執行董事：	
祁雅理先生	審核委員會及薪酬委員會主席，以及提名委員會成員
狄利思先生	審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及財務委員會成員
李凱倫女士	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員

於財政年度完結後，艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生已獲委任為本公司的獨立非執行董事，由二零一零年一月一日起生效。

各董事的履歷載於第73至76頁。董事會成員之間概無關連。

本公司全年均符合上市規則的規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事具備適當專業資格、會計或有關財務管理的專業知識。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的關係。

非執行董事就策略及重要事務向本公司提供意見。董事會認為，各非執行董事的豐富經驗及專長促進董事會的運作。董事會致力發展執行董事與非執行董事之間的有效合作關係，務求在不約束非執行董事提出獨立意見的情況下，提高董事會的決策質素。為達到此目的，執行董事與非執行董事之間定期舉行非正式會議。

主席及行政總裁的角色區分

主席及行政總裁的角色區分得到認同。為確保權力及授權均衡，年內董事會主席及行政總裁的職位分別由羅康瑞先生及黃月良先生擔任。彼等各自的職責經已於本公司董事會章程明確界定。

主席負責領導董事會，為本集團制訂整體策略及作出重大發展決策，以及監管策略與決策的落實執行，以確保為股

東創造價值。彼致力建立及維持與本集團策略性聯繫人士間的友好關係，並為本集團業務的發展創造有利環境。

行政總裁負責領導本集團業務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採納的策略及政策，包括於本集團內建立強大的企業文化。

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。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂有關提名與委任董事的程序、監察董事的委任及繼任，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

董事會透過提名委員會不時檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且切合本公司業務所需的適當專長、技能及經驗。倘董事會出現空缺，提名委員會會參考建議人選的技能、經驗、專業知識、個人品格及可付出的時間、本公司的需要及其他相關法律規定及法規而進行篩選程序，並向董事會提供建議，選擇適當人選擔任董事。本集團在有需要時或會向外委聘人事顧問公司協助進行招聘及篩選程序。

繼二零零八年進行董事會評估，並在外聘顧問的協助下，本公司已進行技能審核，以評估董事會成員間已擁有及所欠缺的適當專長及經驗，以切合本公司業務需要。技能審核有助本公司在招聘董事過程中識別董事會欠缺的能力及技能，為董事會的繼任計劃釐定基準。

企業管治守則的守則條文A.4.1訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須經過重選。本公司於二零零八年之前委任的非執行董事並無特定任期，惟彼等須根據本公司的公司

細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。自二零零八年起，本公司已作出安排，遵照企業管治守則的守則條文A.4.1，以特定任期委任新非執行董事。每名新委任的非執行董事於獲委任時均與本公司訂立服務合約，據此，有關董事的任期為三年，惟其須遵守本公司的公司細則所載的董事退任條文。當其他非執行董事於本公司即將於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上退任及獲重選時，本公司亦將安排彼等簽訂同類服務合約。

根據本公司的公司細則，所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次本公司股東大會上接受股東重選。任何獲委任為新增董事會成員的董事的任期則僅至下屆本公司股東週年大會，而彼在該大會上將符合資格膺選連任。全體董事須每三年於本公司的股東週年大會上輪值退任一次。因此，黃勤道先生、黃福霖先生、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生（均為獲董事會委任以填補臨時空缺或出任新增董事職位的董事）須於股東週年大會上退任。此外，恩萊特教授、祁雅理先生及狄利思先生亦須在股東週年大會上輪值退任。除恩萊特教授及祁雅理先生已擔任本公司非執行董事超過9年而無意重選外，所有上述董事均符合資格並願意在股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

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

財務委員會於年內新成立，作為本集團的監管組織，為本集團整體的健全財務管理制訂準則及提供指引。此外，董事會於年內亦批准組成投資委員會，以評估有關本集團房地產項目的投資及出售建議，該委員會成員名單於新獨立

非執行董事獲委任後在二零一零年三月舉行的董事會會議上另行釐定。

於提名委員會的推薦下，董事會於二零一零年三月三十日舉行的董事會會議上議決重組各董事委員會的成員，自二零一零年五月二十八日股東週年大會結束後生效，詳情載列於第59至61頁。

每個委員會已各自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。有關職權範圍可應要求供股東查閱，並已載於本公司網站。

根據企業管治守則的守則條文B.1.3的規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責釐定全體執行董事及高級管理人員的詳細薪酬待遇的特定職務。於二零零八年，薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到釐定高級管理人員的特定薪酬待遇的責任應交由執行董事履行，彼等較了解日常業務運作中期望高級管理人員應有的專業知識、經驗及表現的水平。薪酬委員會將繼續主要負責釐定及檢討執行董事的薪酬待遇。經仔細考慮後，董事會於二零零八年議決修改薪酬委員會的職權範圍，在其職責範圍中剔除釐定高級管理人員的特定薪酬待遇的指定責任，而這做法偏離了守則條文B.1.3。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及福利的指導性原則作出檢討、批准及向董事會提供建議。

經審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，而非執行董事於相關的董事會會議上均就其本身薪酬的決議放棄投票。就此建議對薪酬委員會職權範圍的修訂，已於年內獲董事會批准。

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。

主要角色與職責	組成	會議次數	
審核委員會	<p>• 審閱本集團的財務報表</p> <p>• 檢討本集團所採納的會計政策及其執行</p> <p>• 檢討風險管理及內部監控系統的有效性</p> <p>• 監管外聘核數師的委聘、所提供之服務及酬金以及其獨立性</p> <p>• 檢討及監督內部審核職能的效率</p>	<p>於二零零九年十二月三十一日</p> <p>獨立非執行董事 祁雅理先生 (主席) 狄利思先生 李凱倫女士</p> <p>非執行董事 恩萊特教授</p> <p>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</p> <p>獨立非執行董事 陳棋昌先生 (主席) 狄利思先生 李凱倫女士</p>	每年最少四次
薪酬委員會	<p>• 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</p> <p>• 肄定全體執行董事的特定薪酬待遇</p> <p>• 參照公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬</p>	<p>於二零零九年十二月三十一日</p> <p>獨立非執行董事 祁雅理先生 (主席) 狄利思先生 李凱倫女士</p> <p>非執行董事 恩萊特教授</p> <p>執行董事 羅康瑞先生</p> <p>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</p> <p>獨立非執行董事 艾爾敦先生 (主席) 李凱倫女士 曾國泰先生</p> <p>執行董事 羅康瑞先生</p>	每年最少兩次

主要角色與職責	組成	會議次數
提名委員會	<p>• 不時檢討董事會的規模及組成</p> <p>• 物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事</p> <p>• 評估獨立非執行董事的獨立性</p> <p>• 就有關委任或重新委任董事及董事繼任計劃的事項向董事會提供建議</p> <p>• 進行及監察董事會及其委員會的定期表現評估</p>	<p>於二零零九年十二月三十一日</p> <p>有需要時</p>
財務委員會	<p>• 為本集團制訂整體財務目標及策略</p> <p>• 為本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</p> <p>• 審閱將會進行的投資項目/重大資本支出，並就投資項目/重大資本支出的財務可行性提供意見</p> <p>• 監察本集團的現金流及流動資金，並檢討現金流預測，以確保資金的持續性</p>	<p>於二零零九年十二月三十一日</p> <p>每年最少四次</p>
	<p>執行董事 羅康瑞先生 (主席) 黃月良先生</p> <p>非執行董事 恩萊特教授</p> <p>獨立非執行董事 祁雅理先生 狄利思先生 李凱倫女士</p> <p>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</p> <p>執行董事 羅康瑞先生 (主席) 黃勤道先生</p> <p>獨立非執行董事 狄利思先生 艾爾敦先生 曾國泰先生</p>	
	<p>執行董事 黃月良先生 (主席) 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p>非執行董事 恩萊特教授</p> <p>獨立非執行董事 狄利思先生</p> <p>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</p> <p>執行董事 黃月良先生 (主席) 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p>獨立非執行董事 狄利思先生 艾爾敦先生 陳棋昌先生 曾國泰先生</p>	

主要角色與職責	組成	會議次數	
投資委員會	<p>• 審議有關本集團的目標房地產項目及現時所擁有的房地產項目的初步及詳細投資及出售建議</p> <p>• 對於本集團在有關情況下應否收購或出售物業，及如是者應按甚麼條款、時間及策略進行，向董事會提供建議</p> <p>• 檢討本集團的整體投資策略、就任何擬對投資策略作出的修訂向董事會提供建議，並監察投資策略的執行</p>	<p>自二零一零年三月三十日</p> <p>執行董事 蔡玉強先生 (主席) 黃勤道先生 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	<p>• 緊貼與本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</p> <p>• 評估及制訂業務策略，以確保本集團核心業務的長遠發展及競爭力</p> <p>• 制訂公司目標，並計劃及分配人力、財務及其他資源，以執行有關政策</p> <p>• 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</p> <p>• 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</p> <p>• 審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財政狀況</p>	<p>於二零零九年十二月三十一日</p> <p>執行董事 蔡玉強先生 (主席) 羅康瑞先生 黃月良先生 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p>其他主要行政人員</p> <p>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</p> <p>同上</p>	每月

董事於有關會議的出席記錄載於下一節內。薪酬委員會及審核委員會另行編製報告，概述兩個委員會於年內進行的工作，分別載於第66至70頁及第71至72頁。

董事會及董事委員會會議

會議次數及董事出席記錄

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，董事會亦已獨立舉行一節會議，專為考慮及檢討本集團的策略和業務活動。董事年內出席董事會會議的記錄載於下表內。

會議常規與進行

董事事先獲提供每年的會議時間表及各會議的會議議程。

定期董事會會議的通告於舉行會議前最少十四日發送全體董事，至於其他董事會及委員會會議，則發出合理通知。

董事會會議文件連同所有相關資料，於各董事會會議或委員會會議前最少三日送交全體董事，向彼等提供充足資料，使其得以作出知情決定。董事會及各董事亦可於需要時直接及獨立接觸管理層。

本公司的公司秘書負責保存所有董事會會議及委員會會議的會議記錄。會議記錄初稿會於各會議後合理時間內供全體董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿於董事會或有關委員會正式批准後存檔作為記錄。所有董事均可查閱本公司董事會及各委員會會議的會議記錄。

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彼等任何聯繫人擁有重大利益的交易時，有關董事必須放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

會議出席記錄

年內，各董事於董事會及其委員會會議的個別出席記錄如下：

董事姓名	年內出席次數/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	執行委員會 會議	財務委員會 會議
羅康瑞先生	5/5	不適用	2/2	3/3	12/12	不適用
蔡玉強先生	5/5	不適用	不適用	不適用	12/12	不適用
黃月良先生	5/5	不適用	不適用	3/3	12/12	1/1
黃勤道先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	6/6	1/1
黃福霖先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	2/2	不適用	不適用	不適用	5/6	1/1
恩萊特教授	5/5	3/4	2/2	2/2	不適用	1/1
祁雅理先生	5/5	4/4	2/2	3/3	不適用	不適用
狄利思先生	5/5	4/4	2/2	3/3	不適用	1/1
李凱倫女士	5/5	4/4	2/2	3/3	不適用	不適用
劉珍妮女士 (於二零零九年六月一日辭任)	2/2	不適用	不適用	不適用	5/5	不適用
羅何慧雲女士 (於二零零九年十二月一日退休)	4/4	不適用	不適用	不適用	11/11	不適用

財務總裁獲邀出席審核委員會所有會議。羅何慧雲女士於退休前獲邀出席薪酬委員會所有會議。

董事的培訓、就任須知及持續發展

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，確保彼對本公司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法規規定的責任及義務。

自二零零七年起，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，包括全面介紹本集團的策略及業務、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本集團的營運。

本公司分別為於二零零九年七月委任的兩名執行董事及於二零一零年一月委任的三名獨立非執行董事安排了兩節就任須知簡介。於二零零九年九月，本公司亦安排新上任的執行董事以及部份非執行董事實地考察本集團位於大連及瀋陽的房地產項目。於二零一零年下半年，本公司將會計劃及安排各董事參加年度實地考察。

主席已評估董事會的整體發展需要，務求建立團隊效益及協助發展個別的技能、知識及專長。

於二零零八年進行董事會評估後，本公司繼續致力定期提供適用於本集團的相關監管規定變動的最新資訊，並不時向董事推薦相關研討會/會議及內部簡介會。本公司於二零零九年九月為董事會安排了一節策略會議，聯同高級管理人員參與討論本集團的長遠業務及企業策略。此外，個別非執行董事亦獲邀請參與相關管理層會議，以吸取彼等在策略事宜的專長，及加深彼等對業務營運及管理團隊的了解。

本公司鼓勵董事尋求持續專業發展，並在需要及適當時提供支援。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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。經本公司作出個別查詢後，董事確認彼等於截至二零零九年十二月三十一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可影響本公司或其證券價格的未公開敏感資料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。

對財務報表的責任及核數師酬金

董事會負責就年度及中期報告、股價敏感的公佈及根據上市規則及其他監管規定的其他披露事宜提交平衡清晰及易於理解的評估。董事確認彼等對編製本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度財務報表的責任。

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本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

董事認為於編製財務報表時，本公司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。

會計記錄

董事負責保存妥善的會計記錄，可隨時合理準確地披露本集團的財務狀況，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，董事信納除本年報所反映情況外，並無存在主要或重大風險。因此，董事有理由預期，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，董事於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務應付本公司外聘核數師的酬金分別為港幣4,600,000元及港幣4,300,000元。非核數服務所產生的費用為審閱中期賬目及持續關連交易，以及在本公司提出私有化收購建議下就中華匯房地產有限公司及其附屬公司的財務資料作出報告所涉及的專業服務費用。

內部監控

董事會整體負責建立本集團健全及有效的內部監控系統。董事會已轉授權力予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程序。

董事會已授權審核委員會檢討本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功能。本公司已制訂風險管理系統，確保定期識別、評估及管理本集團所面對的風險，亦已訂立了程序，藉以（其中包括）保障資產不會在未經許可下使用或處置、控制資本支出、妥當存置賬目記錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。本集團各級管理層一直維持及監察該等內部監控系統。

董事會已檢討本公司截至二零零九年十二月三十一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功能，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

本公司企業評估部進行的內部審核功能完全獨立於本集團日常營運，主管該部門的高級經理向審核委員會匯報，並按審核委員會指示，向行政總裁簡報所有內部審核項目的結果。行政總裁經審核委員會批准後，可指示主管企業評估部的高級經理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全部審核結果。企業評估部密切評估本集團的風險管理質素，及於年內審閱正式風險管理系統的成效以及本集團內部監控的成效。倘認為恰當並經審核委員會批准後，企業評估部可外判審閱工作，以取得專家協助，或舒緩特定期間內工作量過多的情況。於年內，企業評估部曾委聘一家專業代理公司對本公司的資訊科技網絡進行遠程入侵檢測。主管企業評估部的高級經理出席審核委員會的所有會議。審核委員會於二零零九年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於第71至72頁的審核委員會報告內。審核委員會定期審閱有關企業評估部工作的主要表現指標。

內部監控

本集團的業務廣泛，區域經理負責彼等區域的發展，在處理營運事務上高度自主。在該等情況下，本公司必須設立一套設計完善的內部監控系統，以保障本集團的資產。董事全面負責本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，以協助確保定期識別、評估及管理本集團所面對的風險。財務總裁以風險總監的身份，帶領所有部門/業務單位有效執行風險管理政策。

本集團的系統及政策乃為減低及管理業務風險、保障本集團的資產免受虧損或減值、準確匯報本集團的表現及財務狀況，以及確保符合有關法例、法規及最佳常規的規定而設計，這包括考慮社會、環境及道德事宜。該系統提供合理保障，防止重大的錯誤陳述或損失，董事會定期審閱該系統，以切合不斷變動的情況。

風險評估及估計乃年度計劃程序的一部份。各業務單位制定其策略目標、識別及評估內部監控系統的成效，以協助確保已獲執行或將予執行的監控能減低其面臨的風險。本公司每年為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解及有效執行系統及程序。

審核委員會就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。

與股東溝通

董事會相當重視與其股東的溝通。主席、行政總裁及財務總裁緊密參與促進投資者關係事宜。所有股東均可以印刷本或電子形式（透過瀏覽本公司網站）查閱年度及中期報告。

本公司按照上市規則的規定透過刊發有關本公司主要發展的公佈、舉行股東週年大會及其他股東大會，促進與非機構股東的溝通。該等股東大會及傳媒會議由主席主持及帶領，並由行政總裁及其他董事從旁協助。行政總裁在財務總裁協助下與財務分析員、股票經紀及投資者會面。於年內，本公司曾舉行很多次有關會面、投資者會議及路演。政策有所制定，保障及恰當披露尚未公開的股價敏感資料。董事嚴格遵守其資料保密責任的法定指引。

股東週年大會的通告乃遵照上市規則及本公司的公司細則的規定寄發予所有股東。所有股東有權出席本公司的股東週年大會及所有其他股東大會，股東可於會上向董事會提問。非執行董事一般會出席大會，回答有關彼等角色、任期及董事委員會的問題。大會以投票方式表決的結果於會上宣佈，會後亦於聯交所及本公司網站刊載。

薪酬委員會報告

本公司薪酬委員會欣然提呈其截至二零零九年十二月三十
一日止年度的報告。

組成

薪酬委員會的組成如下：

祁雅理先生（委員會主席）

羅康瑞先生

恩萊特教授

狄利思先生

李凱倫女士

除羅康瑞先生為董事會主席及恩萊特教授為非執行董事
外，委員會成員均為本公司獨立非執行董事。

會議出席記錄

薪酬委員會於回顧年內曾舉行兩次會議，各成員的出席記
錄如下：

委員會成員姓名	出席次數／ 會議次數
祁雅理先生	2/2
羅康瑞先生	2/2
恩萊特教授	2/2
狄利思先生	2/2
李凱倫女士	2/2

行政總裁黃月良先生及當時負責人力資源事宜的執行董事
羅何慧雲女士應邀出席委員會的會議。薪酬委員會秘書一
職由公司秘書擔任。

角色與職責

薪酬委員會的特定職權範圍可於本公司網站查閱。

薪酬委員會的工作包括：

- 就董事及高級管理人員的所有薪酬的政策及結構，以
及就制訂該等薪酬政策建立正式且具透明度的程序向
董事會提供建議；

- 釐定全體執行董事的特定薪酬待遇，包括非現金福
利、退休金權利與補償金額（包括就彼等喪失或終止
職務或委任應支付的任何補償），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、本集團內
其他職位的僱用條件及按表現釐定薪酬的可取性；
- 透過參照董事會不時通過的公司目標及宗旨，檢討及
批准按表現而釐定的薪酬；
- 檢討及批准就喪失或終止職務或委任應支付予執行董事
的補償，以確保該等補償乃按照相關合約條款釐
定，且須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；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，以確保該等安排按照相關合約條款
釐定，且有關賠償屬合理及恰當。

根據企業管治守則的守則條文B.1.3的規定，薪酬委員會的
職權範圍應至少包括釐定全體執行董事及高級管理人員的
詳細薪酬待遇的特定職務。於二零零八年，薪酬委員會已
檢討其職能，並考慮到釐定高級管理人員的特定薪酬待遇
的責任應交由執行董事履行，彼等較了解日常業務運作中
期望高級管理人員應有的專業知識、經驗及表現的水平。
薪酬委員會將繼續主要負責釐定及檢討執行董事的薪酬待遇。
經仔細考慮後，董事會於二零零八年議決修改薪酬委
員會的職權範圍，在其職責範圍中剔除釐定高級管理人
員的特定薪酬待遇的指定責任，而這做法偏離了守則條文
B.1.3。儘管有此偏離，薪酬委員會仍負責就適用於釐定高
級管理人員薪酬及福利的指導性原則作出檢討、批准及向
董事會提供建議。

經審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，向董事會提出有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，而非執行董事於相關的董事會會議上均就其本身薪酬的決議放棄投票。就此建議對薪酬委員會職權範圍的修訂，已於年內獲董事會批准。

薪酬政策

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行政人員，以確保薪酬水平與本公司的目標、宗旨及表現一致。

經考慮每年刊發有關香港上市公司董事薪酬的獨立調查結果，薪酬委員會已審閱本公司執行董事的薪酬組成部份，並認為：

- 現行薪酬架構乃屬適當及具競爭力；
- 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香港聯合交易所有限公司上市而規模或性質相似的公司的薪金水平比較以作定期檢討；
- 著重公司及個人的表現，對各執行董事的不同職責加以考慮，向彼等就達致長遠目標而支付花紅以及批授購股權作為獎勵；及
- 長遠獎勵至為重要。

委員會認為長遠獎勵對激勵執行董事至為重要，而自推行長遠獎勵計劃以來一直以股東總回報（「股東總回報」）作為獎勵的重要釐定標準。由於市況及全球金融危機影響股價波動，委員會注意到以股東總回報作為授出購股權的表現釐定標準不能再有效激勵及獎勵執行董事。因此，委員會於年內檢討長遠獎勵的表現釐定方法，經考慮後向董事會建議新一套的表現釐定標準，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。該等釐定標準涵蓋一系列執行董事須於三年表現期內達到的指定表現標準/目標，以提升股東價值，這包括股本回報率、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。董事會已於二零一零年三月舉行的會議上批准該等新表現釐定標準，並將應用於日後購股權的批授。

各董事概無參與釐定其本身薪酬的決定。

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。儘管本公司極力提倡董事持有本公司股份，卻並不鼓勵非執行董事持有本公司股份，以確保其獨立性。

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。就釐定行政總裁及執行董事的合適薪酬而言，薪酬委員會在其聘用的薪酬顧問協助下，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。

經考慮委員會的建議，董事會已批准執行董事薪酬組合中的薪金及花紅部份一般應佔彼等的薪酬總額的比例如下：

薪酬部份	行政總裁	執行董事
薪金及其他福利	一半	八分之五
達致目標的花紅	一半	八分之三

只有突出表現的情況下，花紅要素可按所作出的表現而提升至較一般給予的金額高出兩倍。

行政總裁的花紅75%乃根據本公司表現而25%則根據個人表現計算，而兩個元素在執行董事的花紅中各佔一半。

非執行董事的薪酬由董事會根據本公司主席的建議釐定。

年內所進行的工作

年內，薪酬委員會：

- 考慮薪酬顧問關於可資比較香港上市公司的董事薪酬分析報告後，審閱執行董事的薪酬；
- 根據個人及公司表現審閱及釐定向執行董事發放的花紅金額；
- 建議根據長遠獎勵計劃向執行董事授出購股權；

- 審閱每年按執行董事及管理人員的表現及鼓勵彼等參與擁有本公司股權的政策向彼等授出購股權的建議；
- 審閱若干主要行政人員獲授的購股權的初步歸屬建議；
- 考慮薪酬顧問的意見後，審閱及考慮授出新購股權的建議，以換取之前向若干主要行政人員授出的購股權，而該等購股權的行使價已遠高於市價以致失去激勵作用；
- 審閱及討論向執行董事作出長遠獎勵的新表現釐定標準；
- 於劉珍妮女士辭任執行董事時釐定其離職酬金；
- 釐定執行董事羅何慧雲女士獲授的購股權於退休時的歸屬，及其花紅金額；
- 審閱及考慮修訂僱員於本集團退休後行使購股權的非競爭條件的建議；及放寬僱員行使購股權的時間限制；及
- 審閱委員會的職權範圍及建議董事會批准修訂。

董事於年內的薪酬

董事於年內收取的薪酬詳情如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 (附註1) 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 二零零九年 十二月 三十一日 止年度總額 港幣千元	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度總額 港幣千元
主席							
羅康瑞先生	10	—	—	—	—	10	10
副主席							
蔡玉強先生	10	3,441	1,744	61	3,213	8,469	7,966
執行董事							
黃月良先生	10	5,549	4,200	27	7,540	17,326	19,042
黃勤道先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	5	1,882	—	81	1,944	3,912	—
黃福霖先生 (於二零零九年七月一日獲委任)	5	1,584	—	27	535	2,151	—
劉珍妮女士 (於二零零九年六月一日辭任)	4	1,452	2,165	58	(657)	3,022	4,197
羅何慧雲女士 (於二零零九年十二月一日退休)	9	2,118	2,635	32	(590)	4,204	5,559
非執行董事							
恩萊特教授	350	—	—	—	—	350	350
獨立非執行董事							
祁雅理先生	440	—	—	—	—	440	440
狄利思先生	350	—	—	—	—	350	350
李凱倫女士	350	—	—	—	—	350	120
總額	1,543	16,026	10,744	286	11,985	40,584	38,034

附註：

- (1) 由二零一零年一月一日起，蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生的年薪及津貼已分別增至港幣3,508,800元、港幣5,659,200元、港幣3,870,000元及港幣3,252,000元。黃勤道先生的年薪及津貼於其在二零一零年四月一日獲委任為本公司行政總裁時將進一步調整為港幣4,428,000元。
- (2) 該金額乃多年來授予董事購股權的公平值部份，於年內確認為開支。就會計目的而言，授出購股權的公平值按授出日期釐定，並須於歸屬期內按直線基準支銷。於董事辭任/退休後，之前向彼等授出的若干購股權已失效，而於本年度及過往年度確認為開支的該等購股權公平值部份，已根據適用會計準則撥回。

服務合約

董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

購股權

本公司為本集團董事及僱員設立購股權計劃。於一九九七年一月二十日採納的購股權計劃（「舊計劃」）已被終止，並於二零零二年八月二十七日以一項新購股權計劃（「現有計劃」）取代。再無任何購股權在舊計劃下授出，而在該計劃終止前授出的購股權已獲行使或失效。

為透過持有股份及按表現作出獎勵以激勵執行董事及主要行政人員，董事會曾採納薪酬委員會的建議，透過現有計劃下授出購股權並對授出有關購股權應用以股東總回報為基準的歸屬條件，藉以向執行董事作出長遠獎勵。根據該長遠獎勵的安排，本公司向執行董事授出附有每三年期方可歸屬的有條件購股權，該等購股權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。首批購股權於二零零七年批授。年內，本公司繼續向下列執行董事授出有關購股權，而在委員會考慮以其他釐定標準取代股東總回報前，該等購股權的歸屬仍按照二零零九年初至二零一年底期間的股東總回報而定：

董事姓名	每股認購價	授出購股權所涉及的股份數目
	港幣	
蔡玉強先生	7.63	1,000,000
黃月良先生	7.63	2,000,000
劉珍妮女士 (於二零零九年六月一日辭任)	7.63	1,250,000 (附註1)
羅何慧雲女士 (於二零零九年十二月一日退休)	7.63	750,000 (附註2)

附註：

- (1) 該購股權已於劉珍妮女士在二零零九年六月一日辭任董事時失效。
- (2) 在羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退休時，董事會決定羅女士按比例應得該購股權的歸屬股數為250,000股股份，可根據現有計劃條款及受有關要約函件的條款規限下於其退休日期起計十二個月內行使。

此外，委員會已審閱執行董事於達致年內所訂立有關本公司及個人的目標及宗旨的表現。委員會評估本公司表現。主席初步評估行政總裁的個人表現，而行政總裁則初步評估其他執行董事的個人表現。委員會按這兩項評審標準審閱及討論個人表現的評估。委員會最終提出建議，並由董事會批准於年內向執行董事授出下列購股權：

董事姓名	每股認購價	授出購股權所涉及的股份數目
	港幣	
蔡玉強先生	7.63	250,000
黃月良先生	7.63	750,000
劉珍妮女士 (於二零零九年六月一日辭任)	7.63	500,000 (附註1)
羅何慧雲女士 (於二零零九年十二月一日退休)	7.63	250,000 (附註2)

附註：

- (1) 該購股權已於劉珍妮女士在二零零九年六月一日辭任董事時失效。
- (2) 在羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退休時，該購股權即歸屬，並可根據現有計劃條款及受有關要約函件的條款規限下於其退休日期起計十二個月內行使。

年內向本集團其他行政人員及僱員授出年度及特別購股權的詳情載於第78至89頁的董事會報告內。

審核委員會報告

本公司審核委員會欣然提呈其截至二零零九年十二月三十一日止年度的報告。

組成

審核委員會的組成如下：

祁雅理先生（委員會主席）

恩萊特教授

狄利思先生

李凱倫女士

除恩萊特教授為非執行董事外，委員會成員均為本公司獨立非執行董事，而主席具備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任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。董事會認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

會議出席記錄

審核委員會於回顧年內曾舉行四次會議，各成員的出席記錄如下：

委員會成員姓名	出席次數 / 會議次數
祁雅理先生	4/4
恩萊特教授	3/4
狄利思先生	4/4
李凱倫女士	4/4

各會議的其他與會者包括主管本公司企業評估部（負責內部審核）的高級經理，而財務總裁及負責財務及會計職能的財務部董事連同外聘核數師的高級代表亦應邀出席。審核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本集團的財務報表及檢討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。審核委員會的職權範圍可於本公司網站查閱。

年內所進行的工作

審核委員會年內進行的工作包括審閱：

- 管理層根據本集團會計政策作出的重大估計及判斷；
- 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及其他相關文件以及末期業績公佈，並建議董事會批准；
- 本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表及其他相關文件以及中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 收購尚未由本集團擁有的中華匯房地產有限公司57.12%權益的會計處理；
- 本集團於中國內地的多間水泥廠的內部監控系統，包括參與審閱本集團擁有45%權益的合營企業Lafarge Shui On Cement Limited的內部審核；
- 投資於長江創業基金及On Capital China Fund的業務風險；
- 位於中國內地瀋陽、成都及大連的房地產項目的業務風險（全體委員會成員曾考察大連及瀋陽的項目，以助相關審閱工作）以及本公司的房地產業務計劃；

審核委員會報告

- 香港、澳門及中國內地的建築及裝修業務的營運及財務監控；
- 本公司監控流動資金、籌措銀行貸款及對聯屬公司業績的會計處理的程序；
- 對本公司資訊科技網絡所進行的入侵檢測；
- 每季申報的關連交易，包括應用及遵守本公司的關連交易政策；
- 每季度呆賬撥備是否足夠；
- 支持本集團的各大銀行及為本集團可承保風險提供保障的各大保險公司的信貸評級；
- 外聘核數師提交的報告及管理函件，當中概述審核本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合財務報表所涉及的事宜；
- 外聘核數師審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合財務報表及審核本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的費用建議，以及其工作範圍；
- 本公司企業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；
- 本公司負責會計及財務報告職能的員工的資源、資歷及經驗，以及對彼等的培訓計劃及預算是否足夠；及
- 本集團的風險管理活動及公司監控。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。於財政年度內，並無任何人士透過此渠道接觸委員會成員。

同時，委員會已審閱本集團的風險管理政策，並建議作出修訂，以清晰劃分員工與管理層對維持有效內部監控所負的責任。於年終時，委員會亦已對本集團的內部監控進行了高層次的審閱。委員會將繼續檢討本集團的系統及政策，以評估及採取行動控制各項業務的不同種類風險，作為委員會不時檢討本集團內部監控是否足夠的工作一部份。

此外，在主管本公司企業評估部的高級經理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動，評估該等變動是否適用於本集團採納的會計政策，並在適用時評估本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獲接納並加以實施。

於財政年度完結後，委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，包括本集團採用的會計準則及實務，並建議董事會批准。

董事及 高級管理人員



執行董事

羅康瑞先生 GBS, JP

現年62歲，自一九九七年起擔任本公司主席。彼在三十九年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於二零零四年成立瑞安房地產有限公司，並於二零零六年安排該公司在香港上市，現任主席兼行政總裁。彼亦為中華匯房地產有限公司（「中華匯」）主席，中華匯於二零零九年私有化後成為本公司的附屬公司。羅先生現任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、長江開發滬港促進會理事長、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。彼亦於二零一零年一月獲委任為亞太經濟合作組織商務諮詢委員會香港代表。羅先生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。彼於二零零二年九月至二零零八年九月期間出任香港上市公司中國電訊股份有限公司獨立非執行董事。

羅先生於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，一九九九年獲委任為太平紳士，同年並獲頒授「上海市榮譽市民」名銜。二零零一年更獲頒發香港商業獎的「商業成就獎」，並於二零零二年獲得香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎－上市公司執行董事」。彼更獲頒發「安永企業家獎2009中國房地產業企業家獎」，並膺「安永企業家獎2009中國大獎」殊榮。

董事及高級管理人員

蔡玉強先生

現年56歲，於一九九七年至二零零四年間擔任本公司董事總經理，並於二零零四年七月獲委任為本公司副主席。彼自一九九零年起亦出任瑞安集團執行董事。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司董事。彼於一九九一年獲委任為瑞安集團建築系的董事總經理，並於一九九五年兼任建築材料系董事總經理。蔡先生為中國人民政治協商會議第九及第十屆貴州省常務委員會委員。彼於一九七三年加入瑞安集團，在建築業累積逾三十年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士（工程）學位。

黃月良先生

現年61歲，於二零零四年七月至二零一零年三月期間擔任本公司行政總裁，並於一九九七年至二零零四年間出任本公司副主席。彼於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起出任瑞安集團有限公司董事總經理。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司董事。彼亦為中華匯董事及瑞安公積金及退休計劃受託人之一。於加入瑞安集團前，黃先生於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。黃先生現為香港上市公司中國基建港口有限公司非執行董事及Solomon Systech (International) Limited獨立非執行董事，以及在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited非執行董事。彼亦為一家已於二零零八年十二月在倫敦證券交易所另類投資市場除牌的公司Cosmedia Group Holdings Limited的非執行董事。

由二零一零年四月一日起，黃先生已退任本公司行政總裁一職，並已獲委任為本公司副主席，專責水泥業務，為集團的投資增值。

黃勤道先生

現年53歲，於二零零九年七月一日獲委任為本公司執行董事。彼於瑞安集團開展其事業，由一九七九年工作至一九九二年，然後於二零零六年再度加入本公司，自二零零七年四月起擔任瑞安建業資產管理（香港）有限公司的董事總經理，掌管本公司物業部。隨著中華匯被私有化，彼出任本集團房地產業務的旗艦公司瑞安中華匯地產有限公司的董事總經理。黃先生於建築管理、投資及物業發展累積逾二十五年經驗。彼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成員。

由二零一零年四月一日起，黃先生已獲委任為本公司的行政總裁，接替黃月良先生。

黃福霖先生

現年55歲，於二零零九年七月一日獲委任為本公司執行董事，亦為本公司財務總裁。彼亦為中華匯的執行董事。彼於一九八九年加入瑞安集團，並自一九九二年至一九九五年間擔任財務董事，彼於一九九七年至二零零七年間曾擔任本公司執行董事。隨著中華匯於二零零七年六月在倫敦證券交易所另類投資市場上市，黃先生辭去本公司執行董事職務，而致力集中處理中華匯的業務及事務。彼於中華匯在二零零九年六月被私有化後再度加入本公司。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。在加入瑞安集團之前，黃先生曾於一家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

恩萊特教授

現年51歲，於二零零零年至二零零四年間擔任本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月轉任為非執行董事。身為商業策略及國際競爭力的專家，彼現為經濟及策略顧問公司Enright, Scott & Associates Limited的董事、香港大學工商管理學院新鴻基地產教授、香港經濟及商業策略研究所亞太競爭力課程董事及哈佛商學院香港校友會董事。彼獲哈佛大學頒授化學學士學位、工商管理碩士及商業經濟學博士學位。恩萊特教授於一九九六年履行香港職務之前，曾出任哈佛商學院教授達六年。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司董事。彼現為香港上市公司德昌電機控股有限公司獨立非執行董事。

獨立非執行董事

祁雅理先生

現年66歲，自一九九七年起擔任本公司獨立非執行董事。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人的主席。祁雅理先生現亦為Crystal International Limited、Crystal Investment Limited及在倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Yangtze China Investment Limited的非執行董事，以及宏利公積金信託有限公司的獨立非執行董事。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港管理顧問學會及香港董事學會資深會員。彼於二零零六年獲得香港董事學會頒發「2006年度傑出董事獎－上市公司非執行董事」。

狄利思先生

現年66歲，自二零零七年八月起擔任本公司獨立非執行董事。彼於一九七八年加入瑞安集團，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，並於一九八八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。彼於一九九一年離開瑞安集團，返回澳洲創業，從事家居建設及消閒行業。於一九九四年，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。於二零零六年，彼退任IMC Group行政職務，現時擔任IMC Resources (Australia) Pty Ltd.非執行主席。狄利思先生自二零零七年六月起擔任Horizon Oil Limited非執行董事，並自二零零九年十月起擔任Red Sky Energy Limited非執行主席，該兩家公司均為澳洲上市公司。彼亦曾於二零零六年二月至二零零七年十月期間擔任澳洲上市公司View Resources Limited的非執行董事。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。彼為特許專業工程師，並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54歲，自二零零八年八月起擔任本公司獨立非執行董事。李女士為香港、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，並於一九八二年起在香港從事法律工作。李女士為私人執業律師，專注於中國的物業、商業及企業工作。於加入本公司前，彼獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於二零零五年提前退休。

董事及高級管理人員

艾爾敦先生 GBS、CBE、JP

現年64歲，於二零一零年一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼曾於二零零七年四月至二零零九年九月期間出任中華匯獨立非執行董事。艾爾敦先生自一九六四年起開展其銀行事業，並於一九六八年加入滙豐集團，在中東及亞洲地區擔任該集團多個職位。彼分別在一九九六年及一九九九年獲委任為恒生銀行有限公司和香港上海滙豐銀行有限公司的主席，並於一九九九年獲委任為滙豐控股有限公司的董事。彼為滙豐集團服務了三十七年後，於二零零五年退任滙豐集團職務。彼現時為香港羅兵咸永道會計師事務所的高級顧問，亦為迪拜國際金融中心管理局的非執行主席、香港賽馬會名譽董事、韓國總統辦公室—國家競爭委員會的特別顧問、香港總商會前主席、首爾國際商務諮詢委員會創始成員及前主席、Bretton Woods Committee國際委員會委員，以及優利系統公司顧問，並擔任香港多項政府和社區公職。艾爾敦先生現任冠君產業信託（於香港上市的集體投資計劃）的獨立非執行董事及新加坡上市公司Noble Group Limited的高級獨立非執行董事。彼亦曾於二零零零年六月至二零零八年五月期間擔任香港上市公司香港鐵路有限公司的獨立非執行董事。

艾爾敦先生為英國特許銀行家公會資深會士。彼於二零零三年獲香港城市大學頒授工商管理榮譽學位，於二零零四年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章。於二零零五年，彼獲頒發大英帝國司令勳章，以表揚彼對銀行界的貢獻，另獲頒首爾榮譽市民，以表揚彼對該市的貢獻。彼更獲頒發二零零五年度亞洲銀行家終身成就獎。彼亦為太平紳士。

陳棋昌先生

現年63歲，於二零一零年一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼曾於二零零七年四月至二零零九年九月期間出任中華匯的獨立非執行董事。陳先生現任東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）高級顧問及東亞銀行（中國）有限公司副董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗，於一九六五年加入東亞銀行，並分別於一九九六年及一九九七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四十一年後，於二零零七年五月退休。陳先生現任香港上市公司中國電子集團控股有限公司、珠江船務發展有限公司及四洲食品投資控股有限公司的獨立非執行董事。陳先生為香港銀行學會資深會士、香港入境事務處優秀人才入境計劃諮詢委員會委員及陝西省人民政府國際高級經濟顧問。

曾國泰先生

現年61歲，於二零一零年一月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼曾於二零零七年四月至二零零九年九月期間出任中華匯的獨立非執行董事。曾先生自二零零三年起出任Ajia Partners Inc.的主席兼管理合夥人，並自二零零零年起出任EC Investment Services Limited的主席兼行政總裁。在加入EC Investment Services Limited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，亦曾於一九八九年至一九九四年間擔任高盛（亞洲）有限責任公司的主席。曾先生現任香港上市公司富邦銀行（香港）有限公司的獨立非執行董事及北亞策略控股有限公司的非執行董事。彼現任亞太理事會聯席主席，亦為大自然保護協會董事會成員及哥本哈根氣候委員會顧問。彼擔任香港大學香港經濟研究中心的信託人，並為布朗大學顧問委員會亞洲區的成員。彼亦為世界總裁協會香港分會的執行委員會成員。

高級管理人員

李永基先生

現年57歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼自一九八五年加入瑞安集團，並於建築業累積逾三十年經驗。李先生現任香港建造商會有限公司副主席及其建築小組主席，亦為建造業工人註冊管理局成員及其轄下資格評審委員會主席。彼持有土木工程理學士學位，並為特許土木工程師。

關治平工程師 JP

現年60歲，於二零零七年五月再度加入本公司並獲委任為瑞安建築資產管理（香港）有限公司的副董事總經理。彼在建築、項目管理及設施管理方面擁有逾三十五年國際經驗。彼為英國特許註冊工程師及香港註冊結構工程師。彼亦為英國土木工程師學會、英國結構工程師學會及香港工程師學會資深會員。彼於香港大學取得土木工程理學士及碩士學位，並於香港中文大學取得工商管理碩士學位。彼積極參與香港及中國內地多項社區公職，並獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

吳逸漢先生

現年49歲，德基設計工程有限公司董事兼總經理，該公司於香港及澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程。彼於一九九六年加入瑞安集團，並於建築業累積逾二十年經驗。彼持有曼徹斯特大學土木工程學士學位及澳洲新南威爾斯大學項目管理碩士學位，並為特許土木工程師。

李志強先生

現年48歲，本公司財務部董事，於一九九一年加入瑞安集團，並於會計、財務及公司秘書方面擁有逾二十五年經驗。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。

黃誠思先生

現年45歲，本公司法務總監及瑞安建築資產管理（香港）有限公司董事，於二零零六年十一月加入本公司。在加入本公司前，彼曾於多家香港主要上市公司負責內部法律顧問工作超過十年。彼持有香港中文大學新聞與傳播學社會科學學士學位，並分別於一九九三年及一九九四年起成為香港和英格蘭及威爾斯司法轄區的合資格律師。

董事會報告

董事會提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核的財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註47、48及49內。

業績及撥備

本集團本年度的業績載於第92頁的綜合損益表。

董事建議向二零一零年五月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發末期股息每股港幣0.25元，合共港幣122,000,000元。

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36內。

儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於第96頁的綜合股本權益變動表內。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），除保留溢利外，繳入盈餘亦可供分派予本公司股東。然而，如出現下列情況，本公司不能以繳入盈餘用作宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司於支付股息後將不能償還到期的負債；或
- (ii) 本公司資產的可變現價值會因而少於其負債以及其已發行股本及股份溢價賬的總額。

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備（其中包括繳入盈餘在內）達港幣565,000,000元（二零零八年：港幣875,000,000元）。

財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載於第179頁。

投資物業

本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17內。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註18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
黃月良先生
黃勤道先生
(於二零零九年七月一日獲委任)
黃福霖先生
(於二零零九年七月一日獲委任)
劉珍妮女士
(於二零零九年六月一日辭任)
羅何慧雲女士
(於二零零九年十二月一日退休)

非執行董事：

恩萊特教授

- ### 獨立非執行董事：
- 祁雅理先生
狄利思先生
李凱倫女士
艾爾敦先生
(於二零一零年一月一日獲委任)
陳棋昌先生
(於二零一零年一月一日獲委任)
曾國泰先生
(於二零一零年一月一日獲委任)

根據本公司的公司細則第86(2)條，黃勤道先生、黃福霖先生、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生須於即將舉行的股東週年大會上退任，而彼等符合資格並願意膺選連任。

根據本公司的公司細則第87(1)條，恩萊特教授、祁雅理先生及狄利思先生須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任。恩萊特教授及祁雅理先生因已擔任本公司非執行董事超過9年而無意重選。狄利思先生符合資格並願意膺選連任。

在即將舉行的股東週年大會上獲提議重選的董事，概無與

董事及行政總裁的權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

(a) 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)	181,981,000 (附註2)	182,293,000	37.34%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.11%
黃月良先生	800,000	–	–	800,000	0.16%
黃勤道先生	–	152,533 (附註3)	–	152,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.01%

附註：

- (1) 該等股份為羅康瑞先生（「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181,981,000股股份的權益。
- (2) 該等股份為Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有。於SOCL實益擁有的該等181,981,000股股份當中，SOCL本身持有166,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有15,833,000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一名全權信託受益人，而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。
- (3) 該等股份由黃勤道先生的配偶實益擁有。根據證券及期貨條例，黃先生被視為擁有該等股份的權益。

本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。

自二零零八年起，本公司已作出安排，在委任新非執行董事時各自與彼等訂立服務合約，指定任期為三年。對於在本公司即將舉行的股東週年大會上退任及獲重選的其他非執行董事，本公司將作出安排，與彼等訂立同類服務合約。

(b) 於本公司股份的淡倉

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	
羅康瑞先生	–	–	1,600,000 (附註)	1,600,000 0.32%

附註： 該等股份指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生作為彼效力本公司的一部份獎勵的認購期權。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淡倉。

(c) 本公司購股權

根據本公司的購股權計劃，若干董事獲授購股權以認購本公司的股份，而董事於購股權的權益載於下文「購股權」一節內。

(d) 涉及本公司股份的認購期權

於二零零九年十二月三十一日，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項附註所述的安排授出涉及本公司股份的認購期權：

董事姓名	行使價	行使期限	認購期權所涉及 的普通股數目
黃月良先生	港幣6.00元	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日	1,600,000

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

購股權

本公司於二零零二年八月二十七日採納一項購股權計劃（「現有計劃」），以取代本公司於一九九七年一月二十日採納的購股權計劃（「舊計劃」）。舊計劃於二零零二年八月二十七日終止，自此概無任何購股權可在舊計劃下授出。

現有計劃詳情載於綜合財務報表附註41內。

年內，本公司根據現有計劃授出購股權，以認購19,590,000股股份。年內授出的購股權的公平值載於綜合財務報表附註41內。

本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

合資格參與人的姓名或類別	授出日期	每股認購價港幣	購股權所涉及的股份數目					於二零零九年十二月三十一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c)港幣
			於二零零九年一月一日	年內授出(附註a)	年內行使	年內失效	年內註銷(附註b)	於二零零九年十二月三十一日	
董事									
蔡玉強先生(附註d)	3.1.2007	16.78	700,000	–	–	–	–	700,000	3.1.2010至2.1.2017
	14.6.2007	20.96	250,000	–	–	–	–	250,000	14.12.2007至13.6.2012
	7.5.2008	19.76	250,000	–	–	–	–	250,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	1,000,000	–	–	–	–	1,000,000	7.5.2011至6.5.2018
	9.4.2009	7.63	–	250,000	–	–	–	250,000	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	–	1,000,000	–	–	–	1,000,000	9.4.2012至8.4.2019
黃月良先生(附註d)	1.8.2006	14.00	2,000,000	–	–	–	–	2,000,000	1.2.2007至31.7.2011
	3.1.2007	16.78	1,500,000	–	–	–	–	1,500,000	3.1.2010至2.1.2017
	14.6.2007	20.96	500,000	–	–	–	–	500,000	14.12.2007至13.6.2012
	7.5.2008	19.76	500,000	–	–	–	–	500,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	2,000,000	–	–	–	–	2,000,000	7.5.2011至6.5.2018
	9.4.2009	7.63	–	750,000	–	–	–	750,000	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	–	2,000,000	–	–	–	2,000,000	9.4.2012至8.4.2019
黃勤道先生(於二零零九年七月一日獲委任)(附註d及e)	3.1.2007	16.78	2,800,000	–	–	–	(2,800,000)	–	3.1.2010至2.1.2012
	14.6.2007	20.96	200,000	–	–	–	(200,000)	–	1.7.2010至13.6.2012
	5.6.2009	11.90	–	1,830,000	–	–	–	1,830,000	3.1.2010至2.1.2012
	5.6.2009	11.90	–	104,000	–	–	–	104,000	1.7.2010至13.6.2012
黃福霖先生(於二零零九年七月一日獲委任)(附註e)	1.8.2006	14.00	176,000	–	–	–	–	176,000	1.2.2007至31.7.2011
	3.1.2007	16.78	700,000	–	–	–	–	700,000	3.1.2010至2.1.2017
	14.6.2007	20.96	200,000	–	–	–	–	200,000	14.12.2007至13.6.2012
小計			12,776,000	5,934,000	–	–	(3,000,000)	15,710,000	
前董事									
劉珍妮女士(於二零零九年六月一日辭任)	7.5.2008	19.76	1,000,000	–	–	(1,000,000)	–	–	7.5.2011至6.5.2018
	9.4.2009	7.63	–	500,000	–	(500,000)	–	–	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	–	1,250,000	–	(1,250,000)	–	–	9.4.2012至8.4.2019
羅何慧雲女士(於二零零九年十二月一日退休)(附註f)	1.8.2006	14.00	120,000	–	–	–	–	120,000	1.2.2007至31.7.2011
	3.1.2007	16.78	625,000	–	–	(625,000)	–	–	3.1.2010至2.1.2017
	14.6.2007	20.96	176,000	–	–	–	–	176,000	14.12.2007至13.6.2012
	7.5.2008	19.76	200,000	–	–	–	–	200,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	750,000	–	–	(750,000)	–	–	7.5.2011至6.5.2018
	9.4.2009	7.63	–	250,000	–	–	–	250,000	9.10.2009至8.4.2014
	9.4.2009	7.63	–	750,000	–	(500,000)	–	250,000	9.4.2012至8.4.2019
小計			2,871,000	2,750,000	–	(4,625,000)	–	996,000	
僱員									
(合計)	26.7.2004	7.25	88,000	–	(88,000)	–	–	–	26.1.2005至25.7.2009
	29.7.2005	9.30	322,000	–	(84,000)	–	–	238,000	29.1.2006至28.7.2010
	1.8.2006	14.00	952,000	–	–	–	–	952,000	1.2.2007至31.7.2011
	3.1.2007	16.78	6,000,000	–	–	–	(6,000,000)	–	3.1.2010至2.1.2012
	14.6.2007	20.96	1,824,000	–	–	(120,000)	–	1,704,000	14.12.2007至13.6.2012
	14.6.2007	20.96	600,000	–	–	–	–	600,000	14.12.2008至13.6.2012
	14.6.2007	20.96	4,000,000	–	–	–	(4,000,000)	–	1.7.2010至13.6.2012
	7.5.2008	19.76	2,490,000	–	–	–	–	2,490,000	7.11.2008至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	300,000	–	–	–	–	300,000	7.11.2009至6.5.2013
	7.5.2008	19.76	3,000,000	–	–	(1,000,000)	(2,000,000)	–	7.5.2011至6.5.2013
	9.4.2009	7.63	–	3,670,000	(243,000)	(16,000)	–	3,411,000	9.10.2009至8.4.2014
	5.6.2009	11.90	–	3,922,000	–	–	–	3,922,000	3.1.2010至2.1.2012
	5.6.2009	11.90	–	2,078,000	–	–	–	2,078,000	1.7.2010至13.6.2012
	5.6.2009	11.90	–	1,236,000	–	–	–	1,236,000	7.5.2011至6.5.2013
小計			19,576,000	10,906,000	(415,000)	(1,136,000)	(12,000,000)	16,931,000	
合計			35,223,000	19,590,000	(415,000)	(5,761,000)	(15,000,000)	33,637,000	

董事會報告

附註：

- (a) 本公司股份在二零零九年四月九日及二零零九年六月五日授出購股權前一天的收市價分別為港幣7.20元及港幣11.58元。
- (b) 該等購股權已被註銷，以換取於二零零九年六月五日授出的購股權，有關詳情載於本公司在二零零九年六月八日刊發的公佈內。
- (c) 平均收市參考價指本公司股份於緊接年內各購股權獲行使日期前一天的收市價的平均值，並以獲行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。
- (d) 蔡玉強先生、黃月良先生及黃勤道先生之前獲授的購股權均超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- (e) 黃勤道先生及黃福霖先生作為合資格參與人，於二零零九年七月一日獲委任為本公司董事前已根據現有計劃獲授購股權。因此，於彼等獲委任為董事後，彼等的購股權重新分類至「董事」類別。
- (f) 羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退休。根據現有計劃的條款及受有關要約函件的條款規限下，羅女士尚未行使的購股權可於其退休日期起計十二個月內行使。
- (g) 授予合資格參與人的購股權的歸屬受各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41內。

主要股東

除下文及上文「董事及行政總裁的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人除外）於二零零九年十二月三十一日在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

於本公司股份的好倉

股東姓名	身份	所持普通股 / 相關股份數目	佔已發行股本 的概約百分比
John Zwaanstra	受控制法團權益	136,698,116 (附註1)	28.00%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	136,698,116 (附註1)	28.00%
Mercurius GP LLC	全權信託創立人	61,236,064 (附註2)	12.54%
Todd Zwaanstra	信託人	61,236,064 (附註2)	12.54%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控制法團權益	61,236,064 (附註2)	12.54%
UBS AG	實益擁有人/股份擔保權益持有人	38,995,753	7.98%

附註：

- (1) 於該等股東擁有的權益中，35,425,617股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (2) 於該等股東擁有的權益中，15,424,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。

購買股份或債券的安排

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

購買、出售或贖回上市證券

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

除偏離守則條文A.4.1及B.1.3外，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則。有關詳情載於第55至65頁的企業管治報告內。

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司作出個別查詢後，董事確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的規定準則。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則的規定就其獨立性發出的年度確認書。本公司認為其所有獨立非執行董事均獨立於管理層，且並無任何足以嚴重干預彼等進行獨立判斷的任何關係。

關連交易

年內，本集團曾進行以下關連交易：

(1) 於二零零九年三月十一日，本公司的間接全資附屬公司瑞安建築有限公司（「瑞安建築」）與滙豐信託（以其作為一全權信託（本公司主席羅先生乃該全權信託的一名全權受益人）的信託人身份）訂立一份協議書

（「協議書」），據此，滙豐信託同意以合約總值港幣8,000,000元按協議書的條款及條件委聘瑞安建築就位於香港淺水灣道的一項住宅物業進行改動及加建工程。

滙豐信託被視為擁有本公司181,981,000股股份，相當於本公司當時已發行股本約56.53%，因此，滙豐信託按上市規則為本公司的關連人士，協議書因而構成本公司的一項關連交易。由於就該項交易計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比率超出0.1%但低於2.5%，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報及公佈的規定。該項交易的詳情已載於本公司在二零零九年三月十一日刊發的公佈內。

(2) 於二零零九年七月十七日，本公司的間接附屬公司德基設計工程有限公司（「德基」）獲Panwell Development Limited（「Panwell」）判予裝修合同（「裝修合同」），據此，Panwell同意按裝修合同的條款及條件委聘德基就位於香港淺水灣道的一項住宅物業進行裝修工程，預計合約總值約港幣19,300,000元，而德基於二零零九年七月二十三日接納該項聘任。

Panwell為一家由本公司主席及控股股東羅先生全資擁有的公司，因此，Panwell按上市規則為本公司的關連人士，裝修合同因而構成本公司的一項關連交易。

於二零零九年五月，Panwell亦以合約金額約52,000港元委聘德基就另一住宅物業進行各項工程，此項交易根據上市規則構成本公司獲豁免的關連交易。由於就裝修合同計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比率（不論就其本身而言或與上述工程的合約總值合併計算）超出0.1%但低於2.5%，本公司須就裝修合同遵守上市規則有關申報及公佈的規定。該項交易的詳情已載於本公司在二零零九年七月二十三日刊發的公佈內。

(3) 於二零零九年十一月十八日，本公司的間接全資附屬公司T H Industry I Limited (「T H Industry」) 與重慶海州建材有限公司 (「中方」) 訂立股權轉讓協議 (「股權轉讓協議」)，據此，T H Industry同意按協議的條款及條件出售而中方同意購買重慶騰輝白水泥有限公司 (「重慶白水泥」，一家按中華人民共和國 (「中國」) 的法律組織成立的公司) 的60%股本權益，代價為人民幣7,680,600元。重慶白水泥主要於中國從事白水泥生產及銷售。股權轉讓協議須於取得中國政府部門有關的許可及/或批文方可完成。完成後，本公司將不再持有重慶白水泥的任何股權，而重慶白水泥亦將不再為本公司的附屬公司。

中方為重慶白水泥的主要股東，持有本公司的間接附屬公司重慶白水泥的40%股本權益，因此，中方按上市規則為本公司的關連人士，訂立股權轉讓協議因而構成本公司的一項關連交易。由於就該項交易計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比率超出0.1%但低於2.5%，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報及公佈的規定。該項交易的詳情已載於本公司在二零零九年十一月十八日刊發的公佈內。

(4) 於二零零九年十二月十一日，本公司的間接全資附屬公司珍榮有限公司 (「珍榮」) 同意向PGR Asian Real Estate Fund, L.P. (「PGR Fund」) 出售及轉讓其於鷹健有限公司 (「鷹健」) 已發行股本的12.5% 權益以及鷹健欠珍榮的部份相關股東貸款6,587,500美元 (「股東貸款」)，總代價為6,587,525美元。因此，珍榮、本公司、PGR Fund、Penta Investment Advisers Limited

(「Penta」)、建英國際有限公司 (「建英」)、萬盈國際有限公司 (「萬盈」) 及鷹健訂立一份股東契據 (「股東契據」)，以規管鷹健及其附屬公司的管理及營運。

根據股東契據，珍榮、建英及PGR Fund須各自以現金向鷹健提供總額分別為30,345,000美元、20,230,000美元及7,225,000美元的股東貸款，用作發展位於中國北京朝陽區工體北路4號的「在建工程」發展項目的資金，該等貸款乃免息、無抵押及無固定還款期。於轉讓股東貸款後，珍榮、建英及PGR Fund已按彼等於鷹健的股權比例分別向鷹健提供27,667,500美元、18,445,000美元及6,587,500美元的股東貸款。餘下的股東貸款將根據股東契據所載的付款時間表於二零一一年四月一日或之前注入鷹健。

此外，本公司已就鷹健一家附屬公司獲授的港幣550,000,000元銀行貸款融資 (「貸款融資」) 提供100%擔保，而根據股東契據的條款，萬盈及Penta已分別按建英及PGR Fund於鷹健的股權比例就貸款融資的35%及12.5%向本公司提供反擔保及彌償。

Penta為本公司的主要股東，而PGR Fund為Penta的聯繫人，因此，Penta及PGR Fund按上市規則均為本公司的關連人士，訂立股東契據因而構成本公司的一項關連交易。由於就該項交易計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比率超出0.1%但低於2.5%，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報及公佈的規定。該項交易的詳情已載於本公司在二零零九年十二月十一日刊發的公佈內。

持續關連交易

(1) 誠如本公司於二零零七年二月十五日刊發的公佈及於二零零七年三月八日刊發的通函所披露，由於本公司主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）的主席兼控股股東，因此，瑞安房地產及其附屬公司（統稱「瑞安房地產集團」）根據瑞安房地產與本公司間接附屬公司瑞安建築有限公司（前稱上海瑞安建築有限公司）（「瑞安建築」）於二零零六年六月四日訂立的框架協議（「框架協議」）向瑞安建築授出或將授出的建築合約構成本公司的持續關連交易。該等交易須受年度上限所規限，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度的上限分別為人民幣285,000,000元、人民幣535,000,000元及人民幣750,000,000元。

於二零零八年十二月十五日，瑞安建築及瑞安房地產訂立一份補充協議（「補充協議」），以延長框架協議的年期多三個財政年度至二零一一年十二月三十一日。由於瑞安房地產為本公司關連人士的聯繫人，根據框架協議（經補充協議補充）擬進行的交易因而構成本公司的持續關連交易，並須受截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的新上限分別為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元所規限。由於就新上限計算出的上市規則14A.10條所界定的適用百分比率超出2.5%，因此，本公司須就根據框架協議（經補充協議補充）擬進行的持續關連交易遵守上市規則有關申報、公佈及獨立股東批准的規定。該等交易的詳情已載於瑞安房地產與本公司在二零零八年十二月十五日刊發的聯合公佈及本公司於二零零九年一月五日刊發的通函內。該等交易及新上限已於二零零九年一月二十一日獲本公司獨立股東批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據框架協議（經補充協議補充）就提供建築服務已付或應付予瑞安建築的金額約為人民幣196,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年

度的該等交易，並確認該等交易乃本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並根據框架協議（經補充協議補充）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。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司外聘核數師就該等本集團持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的調查結果，並確認該等持續關連交易(i)經由本公司董事會批准；(ii)乃根據框架協議（經補充協議補充）的條款進行；及(iii)並無超逾上述二零零八年十二月十五日刊發的公佈及二零零九年一月五日刊發的通函所披露有關截至二零零九年十二月三十一日止年度的上限。

(2) 於二零零八年四月二十八日，本公司的全資附屬公司晴盛控股有限公司（「晴盛」）、瑞安房地產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」）、億達集團有限公司（「億達」）與富岸集團有限公司的若干附屬公司（統稱「大連集團」）訂立一份管理服務協議（「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，自二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，為期三年。根據管理服務協議，晴盛同意就大連項目的日常管理、項目管理、質量及安全控制、銷售及市場推廣、土地收購及資產管理提供管理服務，並按大連項目總預算建築成本金額（可不時修訂）的1.5%向大連集團收取管理服務的年費。

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。本公司主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席兼控股股東，因此，大連集團各成員公司按上市規則為羅先生的聯繫人，並為本公司的關連人士，晴盛根據管理服務協議向大連

集團提供管理服務因而構成本公司的持續關連交易，並須受截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限分別為人民幣6,630,000元、人民幣19,000,000元及人民幣19,000,000元所規限。由於就晴盛按管理服務協議收取的每年最高管理費而計算出的上市規則第14A.10條所界定的適用百分比率超出0.1%但低於2.5%，因此，本公司須就管理服務協議擬進行的交易遵守上市規則有關申報及公佈的規定。該等交易的詳情已載於瑞安房地產與本公司在二零零八年四月二十八日刊發的聯合公佈內。

大連集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度就晴盛按管理服務協議提供的管理服務應付的費用約為

人民幣12,300,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度的該等交易，並確認該等交易乃本集團於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並根據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。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司外聘核數師就該等本集團持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事會匯報該等程序的調查結果，並確認該等持續關連交易(i)經由本公司董事會批准；(ii)乃根據管理服務協議的條款進行；及(iii)並無超逾上述公佈所披露的截至二零零九年十二月三十一日止年度的上限。

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於下列與本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：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的實體的業務簡介	董事於該實體的權益性質
羅康瑞先生	瑞安房地產有限公司	中國房地產發展	董事及控股股東

由於本公司董事會乃獨立於瑞安房地產的董事會，而上述董事不能控制本公司的董事會，故本集團可獨立地經營其業務。

董事於重大合約的權益

除上文「關連交易」及「持續關連交易」一節中所述者外，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、其最終控股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。

薪酬政策

本集團就獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司執行董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個人表現及有關可資比較的市場統計數據後釐定，而非執行董事的酬金則由董事會根據本公司主席的建議釐定。有關薪酬政策的詳情載於第66至70頁的薪酬委員會報告內。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，該計劃的詳情載於綜合財務報表附註41內。

退休福利計劃

本集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註37內。

主要供應商及主要客戶

本集團的前五大供應商佔本集團年內購貨總額少於18%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約71%，而最大客戶香港房屋委員會佔本集團營業額約32%。

本公司主席兼控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席兼控股股東，而瑞安房地產為本集團第三大客戶，於截至二零零九年十二月三十一日止年度佔本集團營業總額約7%。除本文所披露者外，各董事及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）概無於本集團的前五大客戶中擁有實質權益。

捐款

本公司及其附屬公司於年內向商業團體及機構捐款約港幣200,000元。

優先購股權

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

足夠公眾持股份量

根據本公司所得公開資料及就董事截至本報告日期所知，本公司於年內一直維持上市規則規定的足夠公眾持股份量。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣2,235,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	概約實際 權益百分比	於二零零九年十二月三十一日的結餘				總額 港幣百萬元	
		無抵押貸款					
		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	擔保 港幣百萬元			
(附註a)							
彪福有限公司	50%	4	42	—	46		
廣智有限公司	80%	763	—	—	763		
鷹健有限公司	53%	203	—	289	492		
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	62	—	—	62		
貴州暢達瑞安水泥有限公司	51%	5	—	—	5		
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	2	2	—	4		
貴州六礦瑞安水泥有限公司	30%	11	—	—	11		
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	38	—	—	38		
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	28	—	—	28		
南丫越捷有限公司	60%	17	—	—	17		
南京江南水泥有限公司	60%	138	—	—	138		
富岸集團有限公司	28%	323	242	—	565		
超合有限公司	50%	—	4	—	4		
長江流域創業II有限公司	75%	62	—	—	62		
		1,656	290	289	2,235		

上述聯屬公司於二零零九年十二月三十一日的備考合併資產負債表如下：

港幣百萬元	
非流動資產	5,785
流動資產	5,462
流動負債	(2,049)
流動資產淨值	3,413
非流動負債	(6,756)
少數股東權益	(839)
股東資金	1,603

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註48及49內。

附註：

(a) 本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
彭福有限公司	固定利率2.5%
貴州凱里建安混凝土有限公司	三個月香港銀行同業拆息加2%
超合有限公司	一個月香港銀行同業拆息
富岸集團有限公司	固定利率5%

(b) 所有聯屬公司均為本集團的共同控制實體或聯營公司。

結算日後事項

結算日後的重大事項詳情載於綜合財務報表附註46內。

核數師

於應屆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

羅康瑞

主席

二零一零年三月三十日

獨立核數師報告

Deloitte.
德勤

致SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS 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92至第178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二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

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列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

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在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行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列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 資集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及 資集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的利潤及現金流量，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

二零一零年三月三十日

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		3,200	2,944
應佔共同控制實體／聯營公司		3,197	3,689
		6,397	6,633
集團營業額	7	3,200	2,944
其他收入	8	149	133
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		109	(17)
原料及消耗品		(651)	(584)
員工成本		(485)	(417)
折舊及攤銷費用		(15)	(8)
分判、外聘勞工及其他費用		(2,290)	(1,865)
來自可供出售投資的股息收入		8	67
投資物業的公平值變動	17	46	27
內在衍生工具的公平值變動	9	—	(3)
本公司所發行的可換股債券			
－ 內在衍生工具的公平值變動	9	1	239
－ 推算利息費用	10	(28)	(48)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	10	(218)	(181)
出售可供出售投資的收益	21	—	496
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動		—	20
共同控制實體權益的耗蝕減值	20	(1)	(12)
可供出售投資的耗蝕減值		—	(558)
出售共同控制實體權益的虧損		(4)	(6)
收購一間附屬公司的折讓	11	648	—
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	22	—	85
應佔共同控制實體損益（不包括耗蝕減值）	7	302	(78)
應佔共同控制實體的耗蝕減值	7	(44)	—
應佔聯營公司損益	7	101	350
除稅前溢利		828	584
稅項	12	(16)	(15)
年度溢利	14	812	569
下列應佔：			
本公司持有人		807	562
非控股股東權益		5	7
		812	569
每股盈利	16		
基本		港幣1.96元	港幣1.75元
攤薄		港幣1.84元	港幣1.08元

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
年度溢利	812	569
其他全面收入（支出）		
可供出售投資的公平值變動收益（虧損）	1,034	(2,858)
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於出售可供出售投資時	–	(458)
– 有關可供出售投資的耗蝕減值	–	558
– 於出售共同控制實體權益時撥回的匯兌差額	(7)	(1)
– 於撤銷附屬公司註冊時撥回的匯兌差額	(9)	(3)
換算海外業務所產生的匯兌差額	26	150
本集團應佔先前所持有中華匯（定義見下文）權益重估盈餘 (經扣除港幣32,000,000元的遞延稅項)	95	–
確認精算收益（虧損）	81	(210)
應佔聯營公司/共同控制實體的其他全面收入	47	231
年度其他全面收入（支出）	1,267	(2,591)
年度全面收入（支出）總額	2,079	(2,022)
下列應佔全面收入（支出）總額：		
本公司持有人	2,080	(2,029)
非控股股東權益	(1)	7
	2,079	(2,022)

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	17	622	–
物業、廠房及設備	18	59	29
預付土地租賃款	19	43	44
共同控制實體權益	20	4,265	3,903
可供出售投資	21	2,004	970
聯營公司權益	22	332	2,430
可換股債券投資	23	–	194
會籍		1	1
共同控制實體欠款	24	1,008	554
聯營公司欠款	25	543	568
		8,877	8,693
流動資產			
存貨	26	7	13
預付土地租賃款	19	1	1
待售物業	27	634	53
發展中的待售物業	27	4,806	186
應收賬款、按金及預付款	28	948	644
衍生金融工具	23	–	13
在建工程客戶欠款	26	302	219
共同控制實體欠款	24	437	481
聯營公司欠款	25	39	49
關連公司欠款	29	39	46
撥回稅項		3	–
已抵押銀行存款	30	–	76
受限制銀行存款	31	299	–
銀行結餘、存款及現金	28	1,545	617
		9,060	2,398
分類為待售資產	32	704	445
		9,764	2,843

綜合資產負債表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	1,403	868
已收銷售按金		312	–
欠在建工程客戶款項	26	124	132
欠共同控制實體款項	24	345	344
欠聯營公司款項	25	–	28
欠關連公司款項	29	–	2
欠附屬公司非控股股東款項	29	6	–
應付稅項		57	11
衍生金融工具	34	–	1
須於一年內償還的銀行貸款	35	4,980	3,448
可換股債券	34	–	430
		7,227	5,264
分類為待售資產的有關負債	32	328	63
		7,555	5,327
流動資產（負債）淨值		2,209	(2,484)
		11,086	6,209
總資產減流動負債			
股本及儲備			
股本	36	488	322
儲備		8,515	4,677
		9,003	4,999
本公司持有人應佔股本權益		45	55
非控股股東權益			
		9,048	5,054
非流動負債			
銀行貸款	35	1,660	1,070
界定退休福利計劃負債	37	–	84
遞延稅項負債	38	378	1
		2,038	1,155
		11,086	6,209

載於第92至178頁的綜合財務報表已於二零一零年三月三十日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

黃月良
行政總裁

黃福霖
財務總裁

綜合股本權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔													非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元			
	股份		繳入盈餘 (附註a)		商譽		保留溢利		儲備基金		購股權 儲備		投資 精算損益		其他儲備 (附註b)			
	股本 港幣百萬元	溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 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											
於二零零九年一月一日	322	1,430	485	197	(3)	2,252	3	73	(117)	-	357	4,999	55	5,054				
可供出售投資的 公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,034	-	1,034	-	1,034			
海外業務財務報表 換算後所產生的 匯兌差額	-	-	26	-	-	-	-	-	-	-	-	26	-	26		26		
本集團應佔先前所持有 中華匯權益的重估 盈餘(經扣除遞延 稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	95	-	95		95		
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	81	-	-	81	-	81		81		
應佔聯營公司的 其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42	-	42		42		
應佔一間共同控制實體 的其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	-	5		5		
撤銷附屬公司註冊	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(6)	(9)		(9)		
出售共同控制實體權益	-	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)		(7)		
年度溢利	-	-	-	-	-	807	-	-	-	-	807	5	5	812				
年度全面收入 (支出)總額	-	-	16	-	-	807	-	-	81	1,034	142	2,080	(1)	2,079				
於收購一間附屬公司時 發行股份	166	1,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,928	-	1,928				
於行使購股權時 發行股份	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3		3		
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	42	-	42		42		
於行使購股權時轉撥	-	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-		-		
已派股息	-	-	-	-	-	(49)	-	-	-	-	-	(49)	(7)	(56)				
非控股股東權益的 其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)			
於二零零九年 十二月三十一日	488	3,196	501	197	(3)	3,010	3	114	(36)	1,034	499	9,003	45	9,048				

綜合股本權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔													非控股 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元			
	股份		繳入盈餘 (附註a)			商譽			購股權 儲備		投資 重估儲備 (附註b)		其他儲備					
	股本 港幣百萬元	溢價賬 港幣百萬元	匯兌儲備 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					
於二零零八年一月一日	321	1,411	210	197	(3)	1,964	2	34	93	2,758	255	7,242	53	7,295				
可供出售投資的																		
公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,858)	-	(2,858)	-	(2,858)				
海外業務財務報表																		
換算後所產生的																		
匯兌差額	-	-	147	-	-	-	-	-	-	-	-	147	3	150				
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)	-	-	(210)	-	(210)				
應佔聯營公司的																		
其他全面收入	-	-	129	-	-	-	-	-	-	-	-	129	-	129				
應佔一間共同控制實體																		
的其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102	102	-	102				
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458)	-	(458)	-	(458)				
已確認可供出售投資的																		
耗蝕減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558	-	558	-	558				
出售一間共同控制實體																		
權益	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)				
撤銷一間附屬公司註冊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)				
年度溢利	-	-	-	-	-	562	-	-	-	-	-	562	7	569				
年度全面收入																		
(支出) 總額	-	-	275	-	-	562	-	-	(210)	(2,758)	102	(2,029)	7	(2,022)				
於行使購股權時																		
發行股份	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4				
兌換可換股債券	1	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15				
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	40	-	-	-	40	-	40				
於行使購股權時轉撥	-	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-				
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-				
已派股息	-	-	-	-	-	(273)	-	-	-	-	-	(273)	(5)	(278)				
於二零零八年 十二月三十一日	322	1,430	485	197	(3)	2,252	3	73	(117)	-	357	4,999	55	5,054				

附註：

- (a) 本集團的繳入盈餘，代表本公司於一九九七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) 本集團的其他儲備包括(i)於以往年度確認的港幣231,000,000元的數額，乃於本集團與本公司主要股東Shui On Company Limited (「SOCL」) 於截至二零零五年三月三十一日止年度簽訂協議共同投資在瑞安房地產時產生；(ii)港幣102,000,000元的數額，乃指截至二零零八年十二月三十一日止年度本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)於年內確認的港幣42,000,000元的數額，乃指於本集團應佔中華匯房地產有限公司 (「中華匯」，當時為本集團一間聯營公司) 就分階段進行收購所產生的重估儲備；及(iv)港幣95,000,000元的數額，乃指本集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，並於本年度內就收購中華匯餘下57.12%權益時確認 (見附註42)。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利	828	584
調整：		
物業的耗蝕減值	10	–
共同控制實體權益的耗蝕減值	1	12
可供出售投資的耗蝕減值	–	558
出售共同控制實體權益的虧損	4	6
收購一間附屬公司的折讓	(648)	–
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	–	(85)
應佔共同控制實體損益（不包括耗蝕減值）	(302)	78
應佔共同控制實體耗蝕減值	44	–
應佔聯營公司損益	(101)	(350)
利息收入	(32)	(23)
銀行貸款利息及透支的利息及其他借貸成本	218	181
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	28	48
可換股債券投資的利息收入	(11)	(24)
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	(48)	(54)
來自可供出售投資的股息收入	(8)	(67)
投資物業的公平值變動	(46)	(27)
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值變動	–	(20)
內在衍生工具的公平值變動	(1)	(236)
物業、廠房及設備的折舊	14	7
預付土地租賃款的攤銷	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	–	2
出售可供出售投資的收益	–	(496)
聯營公司／共同控制實體收入的未變現收益	15	3
股權支付費用	42	40
收購一間共同控制實體的折讓	–	(1)
有關界定退休福利計劃的費用	(4)	–
流動資金變動前的經營現金流量	4	137
存貨增加	(20)	–
待售物業減少	17	1
發展中的待售物業增加	(436)	(60)
應收賬款、按金及預付款減少（增加）	138	(285)
在建工程客戶欠款增加	(82)	(57)
關連公司欠款減少（增加）	7	(45)
聯營公司欠款減少	16	235
共同控制實體欠款（增加）減少	(40)	22
界定退休福利計劃資產增加	(3)	(14)
應付賬款及應計費用增加	101	61
已收銷售按金增加	312	–
欠在建工程客戶款項（減少）增加	(9)	47
欠共同控制實體款項（減少）增加	(3)	93
欠聯營公司款項增加（減少）	61	(73)
欠關連公司款項（減少）增加	(2)	1
欠附屬公司非控股股東款項增加	3	–
經營產生的現金	64	63
已繳納香港利得稅	(15)	(9)
退回香港利得稅	–	3
已繳納中國其他地區所得稅	(16)	(4)
經營活動產生的現金淨額	33	53

綜合現金流量表
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
投資活動		
於共同控制實體的投資	(54)	(566)
墊付共同控制實體	(215)	(489)
墊付一間聯營公司	—	(242)
物業、廠房及設備增加	(28)	(31)
投資物業增加	(21)	—
就分類為待售的出售組別購置物業、廠房及設備	(238)	—
自共同控制實體所得的股息	29	67
結算外匯遠期合約	(39)	—
出售可供出售投資的所得款項	—	999
出售以公平值計入損益賬的金融資產的所得款項	—	53
已收利息	32	27
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	2	—
自可供出售投資所得的股息	8	68
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	33	9
收購附屬公司產生的現金流入淨額	488	—
受限制銀行存款增加	(299)	—
已抵押銀行存款減少	76	310
投資活動（使用）產生的現金淨額	(226)	205
融資活動		
新增銀行貸款	3,264	2,209
與待售資產有關的負債增加	170	—
償還一間關連公司貸款	—	(100)
發行股份已收的所得款項淨額	3	4
贖回本公司發行的可換股債券	(458)	—
償還銀行貸款	(1,663)	(1,740)
已付利息	(195)	(165)
已付其他借貸成本	(23)	(16)
來自共同控制實體墊款	81	302
與附屬公司非控股股東的其他變動	(2)	—
已派股息	(46)	(273)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(7)	(5)
融資活動產生的現金淨額	1,124	216
現金及現金等同項目增加淨額		
年初的現金及現金等同項目	931	474
外幣匯率變動的影響	619	139
	1	6
年末的現金及現金等同項目	1,551	619
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	1,545	617
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金（附註32）	6	2
	1,551	619

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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、共同控制實體及聯營公司主要從事建築及承建、樓宇翻新及裝修、物業發展及投資、水泥製造及銷售、資產管理以及投資控股。

綜合財務報表以港幣呈列，而港幣亦為本公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈，而對本集團於二零零九年一月一日開始的財政期間生效的多項新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零零八年頒佈的香港財務報告準則所作改善， 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的 香港財務報告準則第5號的修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年頒佈的香港財務報告準則所作改善， 關於對香港會計準則第39號第80段的修訂
香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表的呈報
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及	可認沽金融工具及清盤時產生的責任
香港會計準則第1號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第1號及	歸屬條件及註銷
香港會計準則第27號（修訂本）	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第2號（修訂本）	營業分部
香港財務報告準則第7號（修訂本）	內在衍生工具
香港財務報告準則第8號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及	房地產建築工程協議
香港會計準則第39號（修訂本）	投資外國業務淨額的對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	來自客戶的資產轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	

影響財務表現及/或財務狀況的新訂及經修訂香港財務報告準則

作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份，香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括日後用作投資物業的在建或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量（倘使用公平值模式及可以可靠地釐定物業的公平值）。於以往年度，在建投資物業是按成本減耗蝕減值列賬。根據相關過渡性條文，新政策已於二零零九年一月一日往後期間應用（本集團於二零零九年一月一日並無任何在建投資物業）。由於應用該修訂，本集團於年內透過收購附屬公司而取得的在建投資物業，已於二零零九年十二月三十一日按公平值計量，而錄得的公平值收益及遞延稅項支出分別為港幣46,000,000元及港幣12,000,000元，已於本年度在損益賬中確認。

2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則（續）

僅影響呈報及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）「財務報表的呈報」

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項專業術語改動（包括修訂財務報表的標題）以及財務報表格式及內容的變動。

香港財務報告準則第8號「營業分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，並無導致本集團須予呈報分部的重新劃分，卻改變分部溢利或虧損、分部資產及分部負債的計量基準。（見附註7）

改善有關金融工具的披露

（對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所作修訂）

對香港財務報告準則第7號所作修訂擴大按公平值計量的金融工具對相關公平值計量方法的披露規定。該等修訂亦擴大及修訂流動資金風險的披露規定。本集團根據該等修訂所載的過渡性條文不呈報有關經擴大披露規定的比較資料。

應用上述新香港財務報告準則對本集團過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響，故毋須作出前期調整。

3. 尚未生效的新訂或經修訂會計準則的潛在影響

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號，作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則所作改善 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納人士的額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則第7號，對比較數字的披露的有限度豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以股份為基礎及以現金結算的交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求的預付款項 ⁶
－ 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第17號	向持有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效的修訂（如適用）

³ 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 尚未生效的新訂或經修訂會計準則的潛在影響 (續)

收購日期是在二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司持有附屬公司的權益出現變動的會計處理。

香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量的新規定，將自二零一三年一月一日起生效，並允許提早應用。該準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產按攤銷成本或公平值計量，特別是(i)以收取合約現金流為目標的業務模式中持有及(ii)已訂約現金流純粹為本金及尚未償還本金的利息支出的債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財務狀況不會有重大影響。

4. 主要會計政策

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

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

綜合賬目的編製基準

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。倘本公司有權規管某一實體的財務及營運政策，藉以從其業務活動中獲取利益，則擁有該實體的控制權。

年內購入或出售的附屬公司的業績自收購生效日期起以及至出售生效日期止(視適用情況而定)計入綜合損益表內。

如有需要，將會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本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。

於所綜合附屬公司資產淨值的非控股股東權益與本集團於其中的股本分開呈列。於資產淨值的非控股股東權益包括於原業務合併日期的有關權益金額及非控股股東權益自合併日期起應佔的股本變動。除非控股股東具約束力責任並有能力作出額外投資以彌補虧損外，適用於非控股股東的虧損高於非控股股東於附屬公司股本的權益的溢額乃分配至本集團的權益。

4. 主要會計政策 (續)

業務合併

收購附屬公司以購併法列賬。收購成本按本集團為換取被收購公司控制權而給予的資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具於交換當日的公平值總額，加上業務合併的任何直接成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件的被收購公司的可識別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」列為待售非流動資產（或出售組別）除外，在此情況下則按公平值減出售成本確認及列賬。

收購所產生的商譽認為資產，初次按成本計算，即業務合併成本超逾本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益的溢額。倘於重估後，本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超逾業務合併成本，則該溢額即時確認為損益。

非控股股東於被收購公司的權益初次按非控股股東所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值的比例計算。

分階段完成的業務合併按個別階段入賬，而每階段收購所產生的商譽或折讓（如適用）乃使用每階段的收購成本及其所收購可識別資產淨值的公平值而釐定。應佔先前所持有股本權益的可識別資產淨值的任何公平值調整會在其他全面收入中確認，並計入儲備。

商譽

收購業務而產生的商譽，乃指收購成本高於本集團於收購日期於相關業務可識別資產、負債及或然負債公平值的權益的溢額。有關商譽按成本減除任何累計耗蝕減值列賬，並於綜合資產負債表中分開呈列。

就耗蝕測試而言，商譽乃分配至各預期將因收購而獲得協同效益的相關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽的現金產生單位將每年或於該單位可能出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。就於某財政年度因收購而產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位將於該財政年度結束前進行耗蝕測試。倘現金產生單位的可收回金額低於單位的賬面值，則耗蝕減值會首先分配用以減少任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何耗蝕減值乃直接於綜合損益表內確認。商譽的耗蝕減值不會於其後期間撥回。

於其後出售相關現金產生單位而釐定出售損益時，會包括應佔的商譽金額。

4. 主要會計政策 (續)

於聯營公司及共同控制實體的投資

聯營公司為投資方對其管理有重大影響，但並非附屬公司或合營企業的實體。

合營企業安排涉及成立獨立實體，而合營方共同控制該實體的經濟活動，則有關安排乃視為共同控制實體。

聯營公司及共同控制實體的業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入綜合財務報表，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業務」入賬）或當投資於首次確認時以公允值計入損益賬或分類為持作買賣投資（在此情況下根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」入賬）則除外。根據權益法，於聯營公司及共同控制實體的投資於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司及共同控制實體資產淨值的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘本集團應佔虧損相等於或高於其於該聯營公司或共同控制實體的權益（包括實質上構成本集團於聯營公司或共同控制實體的投資淨額部份的任何長期權益），則本集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司或共同控制實體支付款項的情況則除外。

收購成本超出於收購日期本集團所佔該聯營公司或共同控制實體可識別資產、負債及或然負債的公允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聯營公司或共同控制實體的投資的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日後增幅為限而予以確認。

本集團所佔可識別資產、負債及或然負債的公允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共同控制實體的業績時，因收購聯營公司或共同控制實體（採用權益法作會計處理）所產生的收購折讓會撥作收入。

倘集團實體與本集團聯營公司或共同控制實體進行交易，則損益乃以本集團於聯營公司或共同控制實體的權益予以抵銷。

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乃分類為待售。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。

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

4. 主要會計政策 (續)

收益確認

收益乃按於正常業務過程中出售貨品或提供服務的應收款項，而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益乃於符合下列全部準則時確認：

- 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一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收益的金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益將可能流入本集團；及
- 就交易而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付款乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

其他

租金收入於各相關租賃期內以直線法確認。

當本集團收取股息相關款項的權利一經確立，投資（包括以公平值計入損益賬的金融資產）所得的股息收入將予確認。

金融資產（包括以公平值計入損益賬的金融資產）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。

銷售貨品收益乃於貨品已運送及所有權已轉讓時確認。

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，投資物業乃採用公平值模式計量，並於結算日按公平值列賬。因投資物業的公平值變動而產生的盈虧，乃於產生期間計入損益賬。

在建投資物業產生的建築成本予以資本化，作為在建投資物業賬面值的一部份。自二零零九年一月一日起，在建投資物業或日後用作投資物業的發展項目亦於結算日採用公平值計量。在建投資物業的公平值與其賬面值之間的任何差額於產生的期間內於損益賬中確認。

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，乃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。

4. 主要會計政策 (續)

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，乃按成本減除其後累計折舊及耗蝕減值列賬。

折舊乃以於物業、廠房及設備項目估計可使用年期內，經考慮其估計餘值（如有）後，以直線法撥備以撇銷其成本。資產的可使用年期及其餘值（如有）每年檢討一次。

物業、廠房及設備的項目乃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乃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乃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減值跡象，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。倘資產的可收回金額估計低於其賬面值時，該資產的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。

當耗蝕減值於日後撥回，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往年確認耗蝕減值時的賬面值。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本按先進先出方法計算。

待售物業

待售物業乃已落成物業並按成本及可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值乃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

計劃持作出售的發展中物業按成本及可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據本集團會計政策的已資本化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本集團日常業務週期內變現或計劃作銷售，故該等資產列為流動資產。可變現淨值乃指估計售價減除完成發展的所有估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。

4. 主要會計政策 (續)

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃的土地及樓宇部份就租賃分類而獨立入賬，惟租賃付款若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配除外，而在此情況下，整項租賃一概視為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。若租賃付款能可靠地劃分，則於土地的租賃權益應作為經營租賃入賬，並以直線法於租期內攤銷，惟根據公平值模式分類及列作投資物業則除外。

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，則參考於結算日合約業務的完成階段（按所承擔截至現時進行工程而產生的合約成本對估計總合約成本的比例計量）確認收益及成本。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，則合約收益乃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益，則預期虧損即時確認為開支。

倘截至現時已產生合約成本加已確認溢利在減除已確認虧損後高於按施工進度收取的收益，則餘額乃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，則餘額乃示為欠在建工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項乃計入綜合資產負債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，乃計入綜合資產負債表的應收賬款、按金及預付款內。

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預定或出售用途時，會停止將有關借貸成本資本化。指定用途借貸在用作認可資產的開支作短期投資所賺取的投資收入，從資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬確認。

資產耗蝕 (不包括商譽、可無限期使用的會籍及金融資產)

本集團於各結算日均會審閱其資產的賬面值，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時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值即時確認為支出。

當耗蝕減值於日後撥回，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往年確認耗蝕減值時的賬面值。撥回耗蝕減值即時確認為收入。

4. 主要會計政策 (續)

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。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的項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表所呈報的溢利。本集團即期稅項的負債乃按結算日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的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般須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扣減該等暫時差額時，方就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自商譽或最初進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時確認的其他資產及負債（業務合併除外），則不會確認該等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的權益所產生的應課稅暫時差額，須確認遞延稅項負債，惟倘本集團能夠控制暫時差額還原，且有關暫時差額於可見未來還原的可能性不大，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扣減並預期於可見將來還原時確認。

各結算日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乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率，根據於結算日已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法）計算。遞延稅項資產及負債的計量反映集團於結算日，預期將要收回或償還其資產及負債的賬面值的稅務後果。除與在其他全面收入中確認或直接計入權益的項目相關外，遞延稅項均在損益賬確認。如在前述的情況下，遞延稅項亦在其他全面收入中確認或直接計入權益。

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，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於綜合損益表內確認。

本集團作為承租人

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

4. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣（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）予以記錄。於各結算日，外幣貨幣項目均按結算日的匯率重新換算。按公平值列賬的外幣非貨幣項目乃按釐定公平值日期的匯率重新換算。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，乃於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於其他全面收入確認的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入內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團外國業務的資產及負債乃按結算日的匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港幣），而其收入與支出乃按年度的平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，乃採用交易日期的匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）在其他全面收入內確認，並在匯兌儲備中累計。該等匯兌差額於外國業務獲出售期間於損益賬內確認。

於二零零五年四月一日或之後因收購外國業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該外國業務的資產及負債處理，並按結算日的匯率換算。所產生的匯兌差額於匯兌儲備內確認。

於二零零五年四月一日前因收購外國業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為收購公司的非貨幣外幣項目處理，並按收購日期的過往匯率呈報。

退休福利成本

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

界定退休福利計劃所提供之福利的成本，乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於各結算日列賬。因界定退休福利計劃而產生的精算盈虧隨即於產生期間在其他全面收入內確認。

過往服務成本乃按已歸屬福利為限即時確認，並按福利歸屬前平均尚餘期間以直線法攤銷。

於綜合資產負債表內確認的數額，為界定退休福利責任的現值（經作出未確認過往服務成本的調整）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。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表內確認。金融資產及金融負債乃初次按公平值計量。

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，乃於初次確認時加入或扣除自金融資產及金融負債（按適用者）。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

本集團的金融資產分類為以公平值計入損益賬的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。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。正常買賣乃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。

以公平值計入損益賬的金融資產

本集團以公平值計入損益賬的金融資產包括分類為持作交易用途的金融資產。

金融資產分類為持作交易用途，倘：

- 其購買主要用於在不久將來出售；或
- 其屬於本集團一併管理的可識別金融工具組合一部份，並於近期顯示短期盈利實際模式；或
- 其為衍生工具，既無指定且實際上亦非對沖工具。

初始確認後在各結算日，以公平值計入損益賬的金融資產按公平值列賬，任何產生的損益於損益賬確認。於損益賬確認的損益淨額不包括金融資產所得的股息或利息。

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。於初次確認後各結算日，貸款及應收款項（包括貿易應收賬款、共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款、可換股債券投資的應收債務部份、已抵押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（請參閱下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策）。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售投資

可供出售投資為並無被指定或未被劃分為以公平值誌入損益賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日的投資的非衍生工具。於首次確認後的每個結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值的變動於其他全面收入內確認，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（見下文金融資產耗蝕減值的會計政策）。

可換股債券投資

本集團投資於中華匯發行的可換股債券，當中含有的應收債務部份及內在衍生工具，於初步確認時分別歸入各自的部份內，並初步按公平值確認入賬。其後期間，可換股債券的應收債務部份採用實際利率法按攤銷成本列值。內在衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益賬確認。

收購可換股債券的交易成本按照所得款項的分配比例，分配到應收債務及內在衍生工具部份。內在衍生工具的交易成本即時於損益賬扣除。應收債務部份的交易成本計入應收債務部份的賬面值，並採用實際利率法在可換股債券年期內攤銷。

金融資產的耗蝕

於各結算日評估金融資產（按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，因一項或多項於初步確認金融資產後發生的事件，導致金融資產的估計現金流量受影響，該等金融資產即出現耗蝕。

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低於其成本，則視作耗蝕跡象。

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，被評估為不按個體予以耗蝕的資產其後按集體基準評估耗蝕情況。應收款項組合的客觀耗蝕證據可能包括本集團的過往收款紀錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收款項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，如有客觀跡象顯示資產出現耗蝕，則於損益賬確認耗蝕減值，並按資產賬面值與按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。

就按成本列賬的金融資產而言，耗蝕減值金額按資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。有關耗蝕減值將不會於其後期間還原。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產的耗蝕 (續)

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

就按攤銷成本計量的金融資產而言，如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在損益賬內還原。耗蝕減值後的任何公平值增加，均直接於股本內確認。倘可供出售債務投資的公平值增加可客觀地與確認耗蝕減值後發生的事件連繫，則可供出售債務投資的耗蝕減值於其後撥回。

金融負債與股本

本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予以分類。

股本工具為任何有憑證顯示本集團於減除其全部負債後仍於該組別的資產擁有剩餘權益的合約。就特定金融負債及股本工具採納的會計政策載列如下。

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實際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。

可換股債券

本集團發行的可換股債券（包括負債及換股選擇權兩部份）乃於初次確認時獨立分類入各自部份。換股選擇權將以定額現金或其他金融資產交換本公司固定數目的股本工具以外方式予以結算的，乃屬於一種換股選擇權衍生工具。於發行日期，負債及換股選擇權兩部份均按公平值確認。

於其後期間，可換股債券的負債部份乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。換股選擇權衍生工具部份按公平值計量，而公平值變動於損益賬內確認。

與發行可換股貸款票據有關的交易成本乃按所得款項配發的比例，分配至負債及換股選擇權兩部份。與換股選擇權衍生工具有關的交易成本即時於損益賬中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債與股本 (續)

借貸

銀行借貸於其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠共同控制實體、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東的款項，乃於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收取的所得款項減直接發行成本入賬。

內在衍生工具

當內在衍生工具的風險及特質與主合約者並無密切關係，同時主合約並非以公平值計量且公平值變動於損益賬確認時，則內在非衍生主合約的衍生工具作獨立衍生工具處理。

不符合資格進行對沖會計處理的衍生工具（包括與非衍生主合約分開的內在衍生工具）被視為持作交易用途的金融資產/金融負債，並按公平值計量，惟與無報價股本工具掛鈎及必須以交付無報價股本工具（其公平值無法可靠地計量）結算的衍生工具除外，而該等衍生工具乃按成本減耗蝕（如適用）列賬。

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的損失的合約。本集團發行的，並無指定為按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，本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」釐定的金額；及(ii)初次確認的金額減（如適用）根據香港會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷額。

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本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，有關資產賬面值與所收取及應收取代價以及直接於股本中確認的累計損益的總和之間的差額，乃於損益賬內確認。

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取代價間的差額乃於損益賬內確認。

4. 主要會計政策 (續)

以股份支付的交易

授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值釐定，在權益歸屬期間以直線法列為開支，並於股本內（即購股權儲備）作相應的增加。

於各結算日，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，本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），於權益歸屬剩餘期間於損益賬內確認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賬。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。

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所述本集團會計政策時，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的期間，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

本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算，確認建築合約的合約收益及溢利。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益及成本估算，有關合約總收益及成本的實際結果或會高於或低於估算值，這將會影響已確認的收益及溢利。

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而計算。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。該等假設的任何變動均會改變本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。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

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而釐定。倘若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。

其他資產的耗蝕

本集團於每個結算日均檢討資產的賬面值，以釐定有關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，並確定可收回金額。倘若資產的可收回金額少於其賬面值，則會就有關資產確認耗蝕減值，並於綜合損益表中確認。

6. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、可換股債券投資、應收賬款、共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款、受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘、應付賬款、欠共同控制實體、聯營公司、關連公司及附屬公司非控股股東的款項、銀行借貸及可換股債券。該等金融工具的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。本集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時地有效實行。

金融工具類別

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	2,004	970
貸款及應收款項（包括現金及現金等同項目）	4,829	3,218
衍生金融工具	—	13
金融負債		
攤銷成本	7,975	5,870
衍生金融工具	—	1

6. 金融工具（續）

財務風險管理目標及政策（續）

（a）市場風險

本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。本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

本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。本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。

有關本集團承擔的金融資產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。本集團的現金流量利率風險，主要來自本集團以人民幣及港元計值的借貸所產生的中國人民銀行（「人民銀行」）指定利率及香港銀行同業拆息波動。

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，乃假設於結算日未償還的負債金額於全年一直並未償還。100基點（二零零八年：100基點）增減是對內匯報利率風險時使用的，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於結算日，假設利率上升/下跌100基點（二零零八年：100基點），而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將會減少/增加約港幣67,000,000元（二零零八年：港幣45,000,000元）。

（ii）外幣風險

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
資產		
美元	609	658
人民幣	—	313
港元	36	—
負債		
美元	—	233
人民幣	—	41
港元	233	—

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（續）

外幣敏感度

本集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港元之間的匯率波動。由於美元與港元匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港元的集團實體所持有的以美元計值的資產及負債。下表詳列本集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣上升或下降7%（二零零八年：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%（二零零八年：7%）變動調整其換算。正數表示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，年度溢利有所增加。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%（二零零八年：7%）時，則會對溢利造成相等或相反影響，而下列結餘將為負數。

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
人民幣	—	19
美元	13	—
港元	(14)	—

（iii）其他價格風險

本集團透過其可供出售投資承受股本證券價格風險。倘有關投資市價上升/下降20%（二零零八年：20%），本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度儲備會增加/減少約港幣401,000,000元（二零零八年：本集團的溢利將增加/減少約港幣194,000,000元）。

（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，則本集團的最高信貸風險為有關資產於綜合資產負債表所列的賬面值，而有關本集團所發出財務擔保的或然負債金額在附註44披露。為減低信貸風險，本集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日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。

本集團就共同控制實體欠款及應收賬款、按金及預付款承受若干信貸集中風險。於二零零九年十二月三十一日，共同控制實體欠款總額的56%（二零零八年：37%）及應收賬款、按金及預付款總額的24%（二零零八年：無）分別應收單一共同控制實體及客戶。除上述者外，本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。

由於流動資金的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的國有銀行，故相關的信貸風險應有限。

6. 金融工具（續）

財務風險管理目標及政策（續）

(b) 信貸風險（續）

就因共同控制實體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，而且過往還款紀錄良好，故本集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而本集團並不預期會就該等共同控制實體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

本集團管理其資本，以確保本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。本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。

本集團的資本架構由債務（包括借貸及已發行的可換股債券）及本公司持有人應佔股本權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）組成。本公司及其任何附屬公司概不受外界施加的資本要求限制。

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。本集團將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

本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。本集團亦經常監察現時及預期的流動資金需求及符合借貸契約，以確保維持充足營運資金及恰當承擔的融資額度，以滿足其流動資金需求。

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）

下表詳列本集團非衍生金融負債及若干非衍生金融資產的約定到期情況。該表以本集團最早須要還款的日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量編製。就非衍生金融資產而言，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。該表格同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均	三個月			未貼現現金		賬面值 港幣百萬元
	實際年利率 %	少於三個月 港幣百萬元	至一年 港幣百萬元	一年至兩年 港幣百萬元	兩年至三年 港幣百萬元	流量總額 港幣百萬元	
於二零零九年十二月三十一日							
銀行存款	0.79%	599	-	-	-	599	598
貿易及其他應付賬款	-	(1,130)	(138)	(67)	-	(1,335)	(1,335)
借貸（浮動利率）	4.08%	(1,309)	(3,856)	(984)	(744)	(6,893)	(6,640)
		(1,840)	(3,994)	(1,051)	(744)	(7,629)	(7,377)
於二零零八年十二月三十一日							
銀行存款	1.46%	371	76	-	-	447	445
貿易及其他應付賬款	-	(765)	(93)	(64)	-	(922)	(922)
借貸（浮動利率）	3.31%	(952)	(2,598)	(357)	(757)	(4,664)	(4,518)
可換股債券（固定利率）	12.50%	-	(458)	-	-	(458)	(430)
		(1,346)	(3,073)	(421)	(757)	(5,597)	(5,425)

此外，按附註44所述，本集團已於結算日就不同人士所獲授銀行信貸向銀行提供財務擔保。倘若有關人士未能履行信貸責任，則本集團或須於銀行要求時向銀行支付擔保金額。管理層並不認為銀行會就該等擔保向本集團提出申索。

（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（包括衍生工具）的公平值乃參考所報市價後釐定。
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）的公平值乃根據基於現金流量折現分析法的公認定價模式或使用現時可察市場交易價格予以釐定。
- 衍生工具的公平值按所報市價計算。倘無該等價格，則公平值將按現金流量折現分析法以非期權衍生工具的期內適用收益曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值則採用期權定價模式進行估計。

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的賬面值與其公平值相若。

6. 金融工具（續）

財務風險管理目標及政策（續）

（e）金融工具的公平值（續）

於綜合資產負債表確認的公平值計量

於二零零九年十二月三十一日，本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，而其公平值從活躍市場報價（未經調整）中取得。

7. 營業額及分部資料

本集團收益指建築合約及樓宇保養工程所產生的合約收益及服務收入、扣除退還和折扣後本集團銷售貨物的已收和應收款項、出售物業收益、資產管理費，以及年度的租金和租賃收入。

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「營業分部」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定營業分部按用作分部間分配資源及評估其表現的內部呈報財務資料的相同基準劃分。先前的準則香港會計準則第14號「分部報告」則規定採用風險與回報方法劃分兩組分部（業務及地區）。由於本集團一直根據用作分部間分配資源及評估其表現的內部呈報的財務資料而報告分部資料，因此與按香港會計準則第14號所釐定的主要呈報分部比較，本集團採納香港財務報告準則第8號後，毋須重新界定本集團的呈報分部。於應用香港財務報告準則第8號所作分部呈報的主要改動，乃有關分部業績、分部資產及分部負債的計量。上年度的分部資料經已重列，以符合本年度根據香港財務報告準則第8號所作的呈列方式。主要變動分析如下：

- (i) 香港財務報告準則第8號中的分部業績包括每項分部所賺取的溢利，而並無分配本公司所發行的可換股債券、借貸利息、其他收入及企業行政費用的財務影響。以往根據香港會計準則第14號，可供出售投資、聯營公司、共同控制實體及投資物業以及出售投資的收益/虧損均不包括在分部業績的計算中。
- (ii) 以往根據香港會計準則第14號，聯營公司及共同控制實體權益及此等實體欠款、可換股債券投資、可供出售投資及分類為待售資產等項目，均不包括在分類資產的計算中。根據香港財務報告準則第8號呈報的分部資產現時基本上包括所有分配至每個分部的上述資產，亦包括集團內部應收賬。
- (iii) 以往根據香港會計準則第14號，欠聯營公司及共同控制實體款項，與分類為待售資產的有關負債以及稅項負債，均不包括在分部負債的計算中。根據香港財務報告準則第8號呈報的分部負債現時包括除企業借貸、應付稅項及遞延稅項負債以外的所有負債。

就管理層匯報而言，本集團現時分為四個營業分部－建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業及其他。本集團擁有42.88%權益的中華匯（定義見下文）於二零零九年六月私有化後，之前歸類為「資產管理及其他」分部的資產管理業務經已列入「物業」分部。本集團此呈報分部的重新劃分，更能反映本集團現時的業務。上年度的分部資料經已重列，以符合本年度的呈報方式。此等分類是本集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者作匯報的基準。

7. 營業額及分部資料 (續)

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損

集團按營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部除稅前溢利分析如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	水泥業務						合計 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*		其他 水泥業務 港幣百萬元	物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元		
		建築	瑞安水泥					
收入								
對外銷售收入	-	-	-	19	7	26		
來自提供服務的對外收入	-	-	-	108	1	109		
建築合約收入	3,065	-	-	-	-	3,065		
	3,065	-	-	127	8	3,200		
來自外界客戶的收入	231	-	-	-	-	231		
	3,296	-	-	127	8	3,431		
應佔共同控制實體	3	2,745	446	-	-	3,194		
應佔聯營公司	-	-	-	3	-	3		
分部收入總額	3,299	2,745	446	130	8	6,628		

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

拉法基瑞安水泥即Lafarge Shui On Cement Limited，其為本集團一間共同控制實體。

業績							
經營業績	69	8	(3)	(69)	(9)	(4)	
利息收入	2	-	1	27	-	30	
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	11	-	11	
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的 推算利息收入	-	-	-	48	-	48	
投資物業的公平值變動	-	-	-	46	-	46	
待售物業/發展中的待售物業的耗蝕減值	-	-	-	(10)	-	(10)	
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	8	-	8	
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(1)	-	-	(1)	
出售共同控制實體權益的虧損	-	-	(3)	(1)	-	(4)	
收購一間附屬公司的折讓	-	-	-	648	-	648	
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)							
水泥業務							
- 拉法基瑞安水泥	-	309	-	-	-	309	
- 貴州	-	-	24	-	-	24	
創業基金投資	-	-	-	-	10	10	
推算利息費用	-	-	-	(35)	-	(35)	
其他	(6)	-	-	-	-	(6)	
						302	
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	(44)	-	-	-	(44)	
應佔聯營公司損益							
停建房產發展	-	-	-	85	-	85	
房地產開發	-	-	-	29	-	29	
推算利息費用	-	-	-	(13)	-	(13)	
						101	
呈報分部除稅前溢利	65	273	18	774	1	1,131	

7. 營業額及分部資料 (續)

(a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	水泥業務						合計 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 港幣百萬元	其他 水泥業務 港幣百萬元	物業	其他		
				港幣百萬元	港幣百萬元		
收入							
對外銷售收入	-	-	-	-	25	25	
來自提供服務的對外收入	-	-	-	188	2	190	
建築合約收入	2,729	-	-	-	-	2,729	
來自外界客戶的收入	2,729	-	-	188	27	2,944	
集團內部收入	6	-	-	-	-	6	
應佔共同控制實體	2,735	-	-	188	27	2,950	
應佔聯營公司	7	2,105	474	-	14	2,600	
				1,089	-	1,089	
分部收入總額	2,742	2,105	474	1,277	41	6,639	
集團內部收入是以共同協定的價格收取。							
業績							
經營業績	83	8	(7)	30	(14)	100	
利息收入	3	-	5	-	7	15	
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	24	-	24	
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的 推算利息收入	-	-	-	54	-	54	
內在衍生工具的公平值變動	-	-	-	(3)	-	(3)	
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	67	-	67	
投資物業的公平值變動	-	-	-	27	-	27	
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(12)	-	-	(12)	
可供出售投資的耗蝕減值	-	-	-	(558)	-	(558)	
按公允值計入損益賬的金融資產的公平值變動	-	-	-	-	20	20	
出售一間共同控制實體權益的虧損	-	-	(6)	-	-	(6)	
被視為收購一間聯營公司權益的折讓	-	-	-	85	-	85	
出售可供出售投資的收益	-	-	-	496	-	496	
應佔共同控制實體損益							
水泥業務							
- 拉法基瑞安水泥	-	133	-	-	-	133	
- 貴州	-	-	33	-	-	33	
創業基金投資	-	-	-	-	(233)	(233)	
房地產開發	-	-	-	16	-	16	
推算利息費用	-	-	-	(23)	-	(23)	
其他	(3)	-	-	-	(1)	(4)	
						(78)	
應佔聯營公司損益							
停建房產發展	-	-	-	108	-	108	
房地產開發	-	-	-	273	-	273	
推算利息費用	-	-	-	(31)	-	(31)	
						350	
呈報分部除稅前溢利(虧損)	83	141	13	565	(221)	581	

7. 營業額及分部資料 (續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

本集團按經營分部劃分，須予呈報的分部資產及負債分析如下：

於二零零九年十二月三十一日

	水泥業務						合計 港幣百萬元	
	建築及樓宇	透過拉法基	其他	物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元			
	保養工程 港幣百萬元	瑞安水泥 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元					
須予呈報分部資產	1,427	3,726	1,344	11,832	956	19,285		
須予呈報分部負債	1,103	328	832	1,660	148	4,071		

於二零零八年十二月三十一日

	水泥業務						合計 港幣百萬元	
	建築及樓宇	透過拉法基	其他	物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元			
	保養工程 港幣百萬元	瑞安水泥 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元					
須予呈報分部資產	1,292	3,399	1,095	5,274	1,081	12,141		
須予呈報分部負債	937	302	550	52	201	2,042		

(c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	6,628	6,639
集團內部收入的對銷	(231)	(6)
應佔共同控制實體收入的對銷	(3,194)	(2,600)
應佔聯營公司收入的對銷	(3)	(1,089)
綜合營業額	3,200	2,944

7. 營業額及分部資料 (續)

(c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬 (續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部除稅前溢利	1,131	581
其他收入	27	8
本公司所發行的可換股債券		
– 內在衍生工具的公平值變動	1	239
– 推算利息費用	(28)	(48)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(218)	(181)
其他不予分類公司支出	(85)	(15)
綜合除稅前溢利	828	584
於十二月三十一日		
	二零零九年	二零零八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	19,285	12,141
集團內部應收款項的對銷	(647)	(605)
其他不予分類資產	3	–
綜合總資產	18,641	11,536
於十二月三十一日		
	二零零九年	二零零八年
	港幣百萬元	港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	4,071	2,042
集團內部應付款項的對銷	(647)	(605)
不予分類負債		
– 銀行借貸	5,733	4,518
– 其他	436	527
綜合總負債	9,593	6,482

7. 營業額及分部資料 (續)

(d) 其他分部資料

於二零零九年十二月三十一日

	水泥業務					
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基		其他		
		瑞安水泥	水泥業務	物業	其他	合計
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
共同控制實體及 聯營公司權益	(20)	3,723	178	486	230	4,597
資本開支	5	—	—	43	1	49
折舊及攤銷	4	—	—	9	2	15
稅項支出	13	—	—	2	1	16

於二零零八年十二月三十一日

	水泥業務					
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基		其他		
		瑞安水泥	水泥業務	物業	其他	合計
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
共同控制實體及 聯營公司權益	(14)	3,394	189	2,548	216	6,333
資本開支	2	—	18	10	1	31
折舊及攤銷	3	—	1	2	2	8
稅項支出	13	—	—	2	—	15

(e) 地域資料

本集團在兩個主要地域 – 香港及中國（不包括香港）營業。本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**	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
香港	2,357	1,918	21	23
中國（不包括香港）	843	1,026	704	51
	3,200	2,944	725	74

* 來自外界客戶的收入乃根據客戶所在地而作出分類。

** 非流動資產不包括可供出售投資、可換股債券投資、聯營公司及共同控制實體權益，以及聯營公司及共同控制實體的欠款。

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收入港幣3,065,000,000元 (二零零八年：港幣2,729,000,000元) 當中，包括分別向本集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣1,021,000,000元及港幣828,000,000元 (二零零八年：來自本集團最大及第二大客戶分別為港幣1,125,000,000元及港幣333,000,000元)，其佔本集團總營業額超過10%。

8. 其他收入

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入：		
利息收入	32	23
來自可換股債券投資的利息收入	11	24
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的推算利息收入	48	54

9. 內在衍生工具的公平值變動

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
來自下列各項的內在衍生工具的公平值變動：		
– 中華匯所發行的可換股債券 (附註23)	–	(3)
– 本公司所發行的可換股債券 (附註34)	1	239
已確認收益淨額	1	236

10. 財務費用

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 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	210	165
其他借貸成本	23	16
減：已資本化至發展中物業的金額	(15)	–
	218	181
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用 (附註34)	28	48
	246	229

11. 收購一間附屬公司的折讓

於二零零九年五月，本公司提出收購要約，收購中華匯房地產有限公司（「中華匯」）餘下57.12%的股權，中華匯當時於倫敦證券交易所另類投資市場（「另類投資市場」）上市，並為本集團持有42.88%權益的聯營公司。收購要約於二零零九年六月十日在各方面宣告成為無條件。於收購完成後，中華匯成為本集團的全資附屬公司。於二零零九年十二月三十一日，中華匯的資產及負債已合併於本集團的綜合資產負債表內。

本公司董事已重新評估中華匯的可識別資產、負債及或然負債的公平值以及收購成本的識別及計量。本公司所收購中華匯57.12%股權應佔的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值，較收購成本多出港幣648,000,000元，此代表中華匯的收購折讓，並已於截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認入賬。

於重新評估後，本公司董事認為收購折讓是由於本公司的收購成本相對所收購中華匯的57.12%股權應佔的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值較為優惠所致。鑑於中華匯股份自二零零七年六月獲准許於另類投資市場買賣以來，股份流通量偏低及成交表現低迷，故收購價較中華匯每股資產淨值有大幅折讓，但亦較本公司公佈收購要約前的中華匯股價有大幅溢價。該收購已於二零零九年六月生效。有關此項交易所收購的資產淨值的進一步詳情在附註42作出披露。此項交易的詳情載於本公司在二零零九年五月十五日刊發的通函內。

12. 稅項

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	10	10
中國企業所得稅	9	5
中國土地增值稅	11	–
	30	15
遞延稅項（附註38）	(14)	–
	16	15

香港利得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算。

中國企業所得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率25%（二零零八年：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38內。

12. 稅項 (續)

於綜合損益表本年度稅項支出與除稅前溢利的對照如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
除稅前溢利	828	584
按香港利得稅稅率16.5% (二零零八年：16.5%) 計算的稅項	137	96
應佔共同控制實體損益的影響	(43)	13
應佔聯營公司損益的影響	(17)	(58)
其他司法權區的業務的不同稅率的影響	(5)	–
中國土地增值稅	11	–
中國土地增值稅的稅務影響	(2)	–
不可用作扣稅的開支的稅務影響	79	128
不用課稅的收入的稅務影響	(160)	(162)
未確認稅務虧損的稅務影響	31	3
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(17)	(4)
其他	2	(1)
本年度的稅項支出	16	15

13. 董事酬金及五位酬金最高的僱員

各自已付或應付十一位 (二零零八年：十位) 董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元		花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	二零零九年 合計 港幣千元	二零零八年 合計 港幣千元
			薪金 港幣千元	其他福利 港幣千元					
羅康瑞先生		10	–	–	–	–	–	10	10
蔡玉強先生		10	3,441	1,744	61	3,213	8,469	7,966	
黃月良先生		10	5,549	4,200	27	7,540	17,326	19,042	
黃勤道先生	(a)	5	1,882	–	81	1,944	3,912	–	
黃福霖先生	(a)	5	1,584	–	27	535	2,151	–	
恩萊特教授	(b)	350	–	–	–	–	350	350	
祁雅理先生	(c)	440	–	–	–	–	440	440	
狄利思先生	(c)	350	–	–	–	–	350	350	
李凱倫女士	(c) & (d)	350	–	–	–	–	350	120	
羅何慧雲女士	(e)	9	2,118	2,635	32	(590)	4,204	5,559	
劉珍妮女士	(f)	4	1,452	2,165	58	(657)	3,022	4,197	
鄭慕智先生	(g)	–	–	–	–	–	–	144	
合計		1,543	16,026	10,744	286	11,985	40,584	38,178	
截至二零零八年 十二月三十一日止年度		1,454	14,165	10,561	299	11,699	38,178		

* 花紅乃酌情發放，並根據本公司及董事的個人表現而釐定。

13. 董事酬金及五位酬金最高的僱員 (續)

附註：

- (a) 黃勤道先生及黃福霖先生於二零零九年七月一日獲委任為執行董事。
- (b) 非執行董事。
- (c) 獨立非執行董事。
- (d) 李凱倫女士於二零零八年八月二十八日獲委任為獨立非執行董事。
- (e) 羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退休。
- (f) 劉珍妮女士於二零零九年六月一日辭任執行董事。
- (g) 鄭慕智先生於本公司二零零八年五月二十九日舉行的股東週年大會上退任獨立非執行董事。

在本集團五位酬金最高的僱員中三位（二零零八年：兩位）為本公司董事（其酬金已載列於上文），其中一位之前為僱員，並已於年內獲委任為本公司執行董事。彼於獲委任為執行董事前的酬金如下：

	二零零九年 港幣百萬元
薪金、獎金及津貼	4
退休福利計劃供款	-
股權支付	2
	<hr/>
	6

餘下兩位酬金最高的僱員（二零零八年：三位）的酬金如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
薪金、獎金及津貼	13	13
退休福利計劃供款	-	-
股權支付	4	7
	<hr/>	<hr/>
	17	20

彼等的酬金範圍如下：

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	-	2
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	-	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	2	-
	<hr/>	<hr/>
	2	3

14. 年度溢利

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
年度溢利已扣除（計入）下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付土地租賃款	1	1
物業、廠房及設備	15	7
減：已資本化至發展中物業的金額	(1)	–
	15	8
核數師報酬	5	4
承租物業的經營租賃款	13	8
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	–	2
出售物業成本	9	–
發展中的待售物業/待售物業的耗蝕減值	10	–
員工成本（包括董事酬金）：		
薪金、獎金及津貼	443	381
退休福利成本	5	(4)
股權支付費用	42	40
減：已資本化至發展中物業的金額	(5)	–
	485	417
一項投資物業及車位的租金總收入	(1)	(1)
減：產生租金收入的投資物業的直接費用	1	1
租金淨收入	–	–
應佔共同控制實體稅項（已包括在應佔共同控制實體損益）	81	3
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司損益）	16	135

15. 股息

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
應付：		
截至二零零七年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.65元	—	209
截至二零零九年十二月三十一日止年度的中期股息：		
每股港幣0.10元（二零零八年：每股港幣0.20元）	49	64
	49	273
擬派：		
截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.25元	122	—

董事已建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.25元，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

董事並沒建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息。

16. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	807	562
來自本公司所發行的可換股債券的攤薄普通股的潛在影響：		
推算利息費用	28	48
內在衍生工具的公平值變動	(1)	(239)
中華匯攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的利息收入	(11)	–
提早註銷可換股債券的虧損	44	–
根據每股盈利的攤薄而對應佔中華匯損益所作出的調整	(83)	–
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	784	371
股份數目：		
百萬	百萬	
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	411	322
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	15	22
購股權	–	1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	426	345
每股盈利：		
港幣元	港幣元	
基本	1.96	1.75
攤薄	1.84	1.08

計算每股攤薄後盈利時已考慮本公司所發行的可換股債券及本集團所持有中華匯所發行的可換股債券對本集團盈利及普通股數目產生的攤薄影響。該等可換股債券假設於本年度開始時已兌換為有關發行人的股份，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該金融工具的會計影響會於釐定每股攤薄後盈利時撥回。

本公司發行的尚未行使可換股債券已於二零零九年七月三十一日到期時以現金全數贖回。計算截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股攤薄後盈利時，乃根據相關會計準則的規定，假設該等債券已於年初時全數兌換為本公司股份而進行計算。本公司董事認為，有關計算對於本綜合財務報表的讀者而言未必最為合適。

在計算截至二零零八年十二月三十一日止年度每股攤薄後盈利時，並無假設中華匯所發行而尚未兌換的可換股債券獲兌換，乃因兌換該等可換股債券將導致該年度的每股盈利上升。

17. 投資物業

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
按公平值		
於年初	—	93
匯兌調整	—	6
收購附屬公司（附註42及43）	555	—
添置	21	—
已確認公平值增加	46	27
轉撥至發展中的待售物業	—	(126)
於年末	622	—

所有投資物業均位於中國，以中期租約持有。於二零零九年十二月三十一日的金額指住宅及商業綜合項目的在建投資物業部份。本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。

本公司的在建投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值乃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進行的估值而達致，該估值師與本集團概無關連，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。估值時乃將鄰近物業所得的淨收入資本化而得出估值，並考慮到完成有關發展以反映已完工發展項目的素質所需動用的建築成本。

18. 物業、廠房及設備

	位於 香港的 物業 港幣百萬元	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						
於二零零八年一月一日	4	2	50	19	43	118
匯兌調整	–	1	–	–	–	1
添置	–	–	19	1	11	31
出售	–	–	(2)	(1)	(4)	(7)
重新分類為待售	–	–	(18)	–	–	(18)
於二零零八年 十二月三十一日	4	3	49	19	50	125
添置	–	18	1	5	4	28
收購中華匯	–	–	–	5	17	22
出售	–	–	–	(2)	(1)	(3)
重新分類為待售	–	(3)	(1)	–	–	(4)
於二零零九年 十二月三十一日	4	18	49	27	70	168
累計折舊及耗蝕						
於二零零八年一月一日	1	1	48	11	33	94
年內折舊	–	–	–	3	4	7
於出售時沖銷	–	–	(1)	(2)	(2)	(5)
於二零零八年 十二月三十一日	1	1	47	12	35	96
年內折舊	–	3	–	4	8	15
重新分類為待售	–	(1)	–	–	–	(1)
於出售時沖銷	–	–	–	(1)	–	(1)
於二零零九年 十二月三十一日	1	3	47	15	43	109
賬面值						
於二零零九年 十二月三十一日	3	15	2	12	27	59
於二零零八年 十二月三十一日	3	2	2	7	15	29

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

位於香港及中國其他地區的物業 2.5%或餘下租期 (以較短者為準)

(所有物業均為根據中期租賃持有的土地上建的樓宇)

廠房及機器 10 – 25%

車輛、設備、傢俱及其他資產 20 – 50%

19. 預付土地租賃款

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
根據中期租賃持有的租賃土地：		
於香港	3	3
香港以外地區	41	42
	44	45
就申報目的而分析為：		
非流動	43	44
流動	1	1
	44	45

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元（二零零八年：港幣1,000,000元）已於綜合損益表扣除。

20. 共同控制實體權益

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本（扣除耗蝕）	3,750	3,641
應佔收購後溢利及儲備	596	340
減：待售資產（附註32）	(81)	(78)
	4,265	3,903

附註：

港幣122,000,000元（二零零八年：港幣122,000,000元）的商譽已計入共同控制實體的非上市投資成本。商譽因於截至二零零六年三月三十一日止年度向一間共同控制實體Lafarge Shui On Cement Limited（「拉法基瑞安水泥」）注資而產生。

主要共同控制實體的詳情載於附註48。

20. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團應佔共同控制實體於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日及截至該日期止各年度的資產、負債、收入及開支的財務資料概要如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
流動資產	4,093	3,055
非流動資產	7,885	7,958
流動負債	(3,335)	(5,487)
非流動負債	(3,642)	(950)
非控股股東權益	(929)	(747)
收入	4,539	3,993
開支	(4,281)	(4,071)

以下列載本集團從事生產及銷售水泥業務的主要共同控制實體（包括拉法基瑞安水泥）的合計財務資料概要，乃摘錄自根據香港財務報告準則所編製截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度的經調整財務報表：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	8,796	6,860
除稅前溢利	797	322
本集團應佔除稅前溢利	289	169

20. 共同控制實體權益 (續)

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	16,900	15,162
流動資產	5,325	6,177
流動負債	(6,635)	(9,651)
非流動負債	(4,951)	(2,009)
非控股股東權益	(1,970)	(1,572)
資產淨值	8,669	8,107
本集團應佔資產淨值	3,982	3,656
重新分類為待售資產 (附註32)	(81)	(78)
	3,901	3,578

根據管理層對本集團應佔南京水泥業務資產淨值的可變現淨值的估計，本集團為南京水泥業務的投資計提耗蝕減值撥備港幣1,000,000元，藉以將本集團於該共同控制實體的權益撇減至其於二零零九年十二月三十一日的估計可收回金額。

由於本集團過往年度於南京一間共同控制實體的應佔虧損已超逾其投資成本，故此，本集團已終止確認其應佔該共同控制實體的虧損。年內及累計的未確認應佔共同控制實體虧損金額如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度未確認應佔共同控制實體虧損	(8)	(7)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(33)	(25)

21. 可供出售投資

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券（按市值）	2,004	970

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日的可供出售投資指本集團持有瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）的股本權益。於二零零九年六月，本集團按其當時於瑞安房地產的持股份量，按比例收取39,607,163股瑞安房地產紅股。於二零零九年十二月三十一日，本集團持有瑞安房地產8.67%（二零零八年：9.46%）股本權益。

於二零零八年四月，本集團出售瑞安房地產價值港幣1,000,000,000元的股份，佔瑞安房地產股本權益約3.11%。因此，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合損益表內確認出售收益港幣496,000,000元。

22. 聯營公司權益

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
聯營公司投資成本		
在香港以外地區上市	—	1,770
非上市	58	65
應佔收購後溢利及儲備	274	510
被視作收購一間聯營公司權益的折讓	—	85
	332	2,430
上市投資的公平值	—	379

誠如上文附註11所披露，本公司收購中華匯餘下57.12%股權（當時中華匯為本集團擁有42.88%權益的聯營公司）。中華匯的資產及負債已合併於本集團的綜合資產負債表，而聯營公司權益相應按本集團於中華匯權益的賬面值而減少港幣2,223,000,000元（見附註42）。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，中華匯購回並註銷其若干普通股。因此，本集團於中華匯的權益由40.38%增至42.88%，而本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認被視作收購一間聯營公司權益的折讓港幣85,000,000元。

主要聯營公司的詳情載於附註49。

22. 聯營公司權益 (續)

本集團的聯營公司的財務資料概要如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	8	2,539
年度溢利	301	956
本集團應佔年度溢利	101	350
 於十二月三十一日的財務狀況		
總資產	7,568	14,392
總負債	(5,589)	(7,432)
非控股股東權益	(839)	(811)
資產淨值	1,140	6,149
本集團應佔資產淨值	332	2,430

23. 可換股債券投資

於二零零七年六月，本集團以25,000,000美元認購於二零一二年到期的2厘息中華匯可換股債券。純粹債項部份的實際年利率為13.8厘。中華匯可換股債券的投資分為純粹債項部份及內在衍生工具（包括換股權及贖回選擇權）。

作為本公司收購中華匯的條件，中華匯已於二零零九年六月按相等於本金額90.0%的現金付款，提早註銷尚未兌換的可換股債券。因此，本集團已就提早註銷其25,000,000美元的可換股債券投資，而從中華匯收取金額23,000,000美元（港幣174,000,000元）。因提早註銷而產生的虧損港幣44,000,000元已計入「收購一間附屬公司的折讓」（見附註42）。

年內可換股債券變動如下：

	純粹債項 港幣百萬元	內在衍生工具 港幣百萬元
於二零零八年一月一日	174	16
年內確認的利息收入	24	–
年內已收利息	(4)	–
公平值變動（附註9）	–	(3)
 於二零零八年十二月三十一日	194	13
 年內確認的利息收入	11	–
提早註銷	(205)	(13)
 於二零零九年十二月三十一日	–	–

24. 共同控制實體欠款/欠共同控制實體款項

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期 (附註a)	1,008	554
即期 (附註b)	437	481
	1,445	1,035
欠共同控制實體款項 (附註c)	345	344

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押、免息，且並無固定還款期。該款項按攤銷成本列賬，所用實際年利率為2.9厘至4.8厘（二零零八年：4.8厘至5.4厘）。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。在總欠款中，合共港幣289,000,000元（二零零八年：港幣158,000,000元）按年利率0.05厘至2.99厘（二零零八年：0.2厘至7.47厘）計息，其他則為免息。本公司董事認為，該等結餘將可於結算日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。

25. 聯營公司欠款/欠聯營公司款項

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期 (附註a)	543	568
即期 (附註b)	39	49
	582	617
欠聯營公司款項 (附註b)	-	28

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242,000,000元（二零零八年：無）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（二零零八年：4.8厘）。
- (b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

26. 存貨及在建工程

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
存貨		
原料	—	2
半製成品	3	6
製成品	2	2
備件	2	3
	7	13
在建工程		
已產生的工程成本	7,154	5,365
已確認溢利扣除已確認虧損	200	162
	7,354	5,527
減：進度款	(7,176)	(5,440)
	178	87
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	302	219
欠在建工程客戶款項	(124)	(132)
	178	87

27. 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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
於香港	52	53
於中國其他地區（附註a）	5,388	186
	5,440	239

附註：

- (a) 本集團正為若干發展中的待售物業申領所有權契約，其於二零零九年十二月三十一日的賬面值為港幣561,000,000元（二零零八年：無）。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日預期於結算日起計一年後完工及可供出售的發展中的待售物業的賬面值為港幣2,431,000,000元。

28. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
貿易應收賬款 減：呆賬撥備	321 (1)	365 (1)
應收保留工程款項	320	364
收購一間附屬公司的按金（附註40(b)）	133	117
預付款、按金及其他應收賬款（附註a）	23 472	— 163
	948	644

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日的預付款、按金及其他應收賬款中，包括有關中華匯於二零零八年出售一間在中國持有一項物業權益的附屬公司的應收賬款港幣231,000,000元（二零零八年：無）。該金額為無抵押及按現行市場利率計息。本公司董事認為，當該物業的業權預期於二零一零年轉移至買家後，該等應收賬款將可獲全數清償。
- (b) 本集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。本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。一般信用期由三十天至九十天。

28. 其他流動資產 (續)

應收賬款、按金及預付款 (續)

於結算日，扣除呆賬撥備後的貿易應收賬款（按發票日期計算）的賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
九十天或以內	300	336
已逾期但並無耗蝕的款項：		
九十一至一百八十天	2	16
一百八十一至三百六十天	6	3
超過三百六十天	12	9
	20	28
	320	364
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	73	75
一年後到期	60	42
	133	117

呆賬撥備變動

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
年初結餘	1	4
作為無法收回而撇銷的款項	—	(3)
	1	1

銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括本集團持有的現金及到期日為三個月或以下的無使用限制銀行存款。銀行結餘按市場利率介乎年利率0.01厘至2.00厘計息（二零零八年：0.01厘至3.50厘）。

29. 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

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
關連公司欠款	39	46
欠關連公司款項	—	2
欠附屬公司非控股股東款項	6	—

關連公司為本公司的主要股東SOCL的附屬公司或聯營公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

30. 已抵押銀行存款

關於 :	實際年利率 %	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
就一間聯營公司所獲授一項銀行貸款而提供的備用 信用證	2.1%	—	76

31. 受限制銀行存款

於二零零九年十二月三十一日的結餘指本集團就若干短期銀行信貸安排而存放於銀行託管存款合共為人民幣263,000,000元（港幣299,000,000元）。該等結餘按年利率介乎0.36厘至1.71厘的市場利率計息。

32. 分類為待售資產/分類為待售資產的有關負債

本集團已承諾出售若干關於非拉法基瑞安水泥經營的水泥業務的共同控制實體及一間附屬公司。本集團應佔該等公司的資產及負債視為分類為待售資產及分類為待售資產的有關負債，並於綜合資產負債表分開呈列。

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
出售共同控制實體 (附註a及b)，包括		
共同控制實體權益	81	78
共同控制實體欠款	86	111
	167	189
出售附屬公司 (附註a)		
物業、廠房及設備	135	18
存貨	26	–
應收賬款、按金及預付款	370	236
銀行結餘、存款及現金	6	2
	537	256
分類為待售資產總值	704	445
出售附屬公司 (附註a)		
欠共同控制實體款項	(144)	(63)
應付賬款及應計費用	(14)	–
銀行貸款	(170)	–
分類為待售資產的有關負債	(328)	(63)

附註：

- (a) 於二零零八年五月，本集團與拉法基瑞安水泥訂立買賣協議（「協議」），出售本集團於若干共同控制實體及一間附屬公司的股本權益及相關股東貸款，該等共同控制實體及附屬公司乃於貴州從事水泥及混凝土的生產及銷售。有關交易詳情分別載於本公司於二零零八年五月六日及二零零八年五月二十六日所刊發的公佈及通函內。上述交易原預期於二零零九年完成。然而，由於非本集團所能控制的因素，導致不可預料地延遲達成協議所列明的若干條件，故有關交易於二零零九年十二月三十一日尚未完成。本集團已及時採取行動，並期望該等延遲的因素會於二零一零年得到解決。因此，在本集團於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表中，應佔該等公司資產及負債已分別視作分類為待售資產及分類為待售資產的有關負債處理。於二零零九年十二月三十一日之後，協議中尚待履行的條件仍未達成。按本集團與拉法基瑞安水泥之間的協定，協議已於二零一零年二月二十八日失效。本集團仍堅持承諾出售有關廠房的計劃，並正積極尋求有關買家。本公司董事認為，本集團於該等附屬公司及共同控制實體的投資，將主要透過按市價進行銷售交易而收回。
- (b) 於二零零八年十一月五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以總代價約港幣19,000,000元出售本集團於一家共同控制實體的股本權益及相關股東貸款，該共同控制實體乃於貴州營運一間水泥粉磨廠。此交易已於二零零九年二月二十四日完成，並無產生重大的出售虧損。

33. 應付賬款及應計費用

包括於本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455,000,000元（二零零八年：港幣280,000,000元）的賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
三十天或以內	326	208
三十一天至九十天	95	59
九十一至一百八十天	23	10
超過一百八十天	11	3
	455	280
應付保留工程款項	205	144
就收購一間附屬公司應付的代價（附註）	102	–
合約工程撥備	355	277
其他應計費用及應付賬款	286	167
	1,403	868

附註： 該金額須於相關協議所載的若干條件達成時支付，預期將於結算日起計十二個月內實現。

若干貨品的平均購貨信貸期為三個月。本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。

34. 可換股債券

於二零零六年七月三十一日，本公司發行為數港幣930,000,000元的二零零九年七月三十一日到期零息可換股債券。該可換股債券以港幣計值及於聯交所上市。因發行可換股債券而收取的所得款項淨額已分為純粹債項部份及多項衍生金融工具，按公允值計量。純粹債項部份的實際年利率為12.5厘。於二零零九年七月三十一日到期時，未兌換可換股債券已按本金額的118.971%的價格全數贖回，贖回價合共港幣458,000,000元。

年內可換股債券變動如下：

	純粹債項 港幣百萬元	提早贖回權 港幣百萬元	衍生金融工具 換股權 港幣百萬元
於二零零八年一月一日	392	(4)	249
年內推算利息費用（附註10）	48	—	—
公平值變動（附註9）	—	4	(243)
年內兌換	(10)	—	(5)
於二零零八年十二月三十一日	430	—	1
年內推算利息費用（附註10）	28	—	—
公平值變動（附註9）	—	—	(1)
年內贖回	(458)	—	—
於二零零九年十二月三十一日	—	—	—

於二零零八年十二月三十一日未兌換可換股債券的本金額及市值分別為港幣385,000,000元及港幣357,000,000元。

提早贖回權及換股權於二零零八年十二月三十一日的公允值分別按二項式模式及柏力克－舒爾斯期權定價模式釐訂。於二零零八年十二月三十一日該等模式的主要輸入數據如下：

	二零零八年
股價	港幣6.08元
無風險利率	每年0.084厘
股息回報率	每年4.8厘
波幅	53%

34. 可換股債券 (續)

可換股債券由二零零六年七月三十一日訂立的信託契據 (「信託契據」) 構成。可換股債券的主要條款包括下列各項：

兌換

可換股債券持有人可選擇於二零零六年九月九日至二零零九年七月二十二日止期間 (首尾兩天包括在內)，按初步兌換價每股港幣17.134元將有關債券兌換為本公司的繳足普通股。倘若發生信託契據所載的若干情況，兌換價可予調整。

倘若本公司股份於緊接二零零七年七月三十一日、二零零八年七月三十一日及二零零九年五月三十一日前連續十五個聯交所交易日每日收市價的相加平均值低於初步兌換價，則兌換價會參照調整前的十五日平均成交價自動調低，但無論如何調整後的兌換價不得低於初步兌換價的72%。

根據該價格重設機制，兌換價由二零零九年五月三十一日起進一步調整至每股港幣12.34元。調整詳情載於本公司二零零九年六月一日的公佈內。

贖回

除非可換股債券已於先前贖回、購回及註銷或兌換，否則本公司會於二零零九年七月三十一日 (「到期日」) 按債券本金額的118.971%贖回該等可換股債券。

本公司可於以下情況贖回全部 (但並非部份) 可換股債券：(i)倘本公司股份於發出贖回通知日期前連續三十個聯交所交易日內任何二十個聯交所交易日的收市價不低於適用提早贖回金額 (定義見下文) 除以有關交易日的有效換股比率 (定義見下文) 的125%，則可於二零零八年一月三十一日或其後任何時間但不遲於到期日前七個營業日贖回，或(ii)當可換股債券超過95%的本金額已獲兌換、贖回或購回及註銷，又或(iii)因應影響可換股債券下本公司付款責任的法規出現變動。

「提早贖回金額」為可換股債券本金額加上5.875%的年總收益率，按二零零六年七月三十一日起 (即發行可換股債券截止日期) 至到期日止每半年基準計算。「換股比率」為可換股債券本金額除以當時的兌換價。

現金結算選擇權

本公司可全權酌情決定以現金付款方式償付本公司因應可換股債券所附帶的任何換股權獲行使而須發行股份的責任。現金結算付款等於本公司根據當時換股價原應須予交付的股份數目與本公司股份於緊接本公司選擇就有關可換股債券行使其現金結算選擇權日期前十個聯交所交易日平均收市價的乘積。

35. 銀行貸款

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	2,905	350
無抵押銀行貸款	3,735	4,168
減：須於十二個月內償還的數額	6,640 (4,980)	4,518 (3,448)
須於十二個月後清償的數額	1,660	1,070
須償還賬面值：		
一年內	4,980	3,448
多於一年，但不超過兩年	940	320
多於兩年，但不超過五年	720	750
	6,640	4,518

本集團所有銀行貸款均按不同的市場利率計息，其賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	利率（每年）	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
人民幣	5.40厘至7.56厘（二零零八年：無）	681	–
港元	1.58厘至6.00厘 (二零零八年：1.00厘至5.89厘)	5,959	4,285
美元	(二零零八年：5.45厘)	–	233
		6,640	4,518

35. 銀行貸款 (續)

下列資產已於結算日抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行信貸的抵押品：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
投資物業	311	—
待售物業	532	—
發展中的待售物業 (附註a)	2,321	—
共同控制實體欠款	69	135
已抵押銀行存款	—	76
	3,233	211

附註：

- (a) 結餘包括就銀行信貸額為人民幣650,000,000元 (港幣738,000,000元) 而抵押予一銀團賬面值為港幣1,094,000,000元的發展中的待售物業，而該信貸額度於二零零九年十二月三十一日尚未被支用。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日金額為人民幣263,000,000元 (港幣299,000,000元) 的託管存款，乃就本集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
- (c) 此外，若干附屬公司及共同控制實體的股本權益亦已於結算日抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

36. 股本

	二零零九年 股份數目	二零零八年 股份數目	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及於年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於年初	321,901,239	320,929,606	322	321
已行使的購股權	415,000	388,000	—	—
兌換可換股債券	—	583,633	—	1
收購中華匯 (附註42)	165,780,547	—	166	—
於年末	488,096,786	321,901,239	488	322

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。

37. 退休福利計劃

香港

本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二零零零年十二月設立的界定供款強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃的資產與本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，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團的所有新入職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，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

年內，本集團向強積金計劃作出的供款達港幣9,000,000元（二零零八年：港幣7,000,000元），並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，可收回的僱主自願性供款數目不多，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，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金2%（二零零八年：2%）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）連同二零零三年九月一日前每年不少於6厘利息及二零零三年九月一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歲退休年齡時的計劃期內服務年期乘以1.8倍計算（以較高者為準）。一九九七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。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士（精算師公會的資深會員）已就該計劃於二零零九年十二月三十一日的資產現值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期服務成本。

37. 退休福利計劃 (續)

香港 (續)

界定退休福利計劃 (續)

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零零九年	二零零八年
貼現率	2.6%	1.20%
預期計劃資產回報率	7.25%	8.00%
預期未來薪酬升幅	—	每年0.5%
二零零九年	—	每年0.5%
二零一零年	每年3.0%	每年1.0%
二零一一年及其後	每年3.0%	每年2.0%

預期總回報率為計劃所持有的多個類別資產的預期回報率的加權平均數。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，計劃資產的實際回報收益為港幣86,000,000元 (二零零八年：虧損港幣158,000,000元)。

於年內，就履行該計劃而於綜合損益表中確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
本期服務成本	13	13
利息成本	4	11
計劃資產的預期回報	(21)	(36)
於綜合損益表中計入的員工成本淨額	(4)	(12)

本集團就履行該計劃的責任而包括在綜合資產負債表的金額如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已注資責任的現值	(350)	(359)
計劃資產的公平值	350	275
包括在綜合資產負債表的界定退休福利負債	—	(84)

該計劃資產並無包含本公司股份 (二零零八年：無)。

37. 退休福利計劃 (續)

香港 (續)

界定退休福利計劃 (續)

已注資責任現值的變動如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
於年初	359	331
本年度服務成本	13	13
利息成本	4	11
僱員供款	6	6
已付福利	(28)	(19)
轉撥	12	1
精算 (收益) 虧損 (附註)	(16)	16
於年末	350	359

附註：已注資責任的精算收益/虧損指年末預期責任與實際責任的差額。年末預期責任是年初責任另加一年服務。產生精算收益/虧損的原因，主要是由於年內薪酬減少/增加金額與上一個精算估值的假設有所不同，以及本年度精算估值的若干假設出現變動所致。

計劃資產公平值的變動如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
於年初	275	442
計劃資產的預期回報	21	36
精算收益 (虧損) (附註)	65	(194)
僱主供款	3	3
僱員供款	6	6
已付福利	(28)	(19)
轉撥	8	1
於年末	350	275

附註：該計劃資產的精算收益/虧損指年末預期資產值與實際資產值的差額。於年末的預期資產值為經供款、福利支付及預期回報調整後的年初資產值。產生精算收益/虧損的原因是由於實際回報高/低於上一個精算估值的假設回報所致。

37. 退休福利計劃 (續)

香港 (續)

界定退休福利計劃 (續)

該計劃的額外披露如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
計劃負債經驗調整	(9)	(1)
計劃資產經驗調整	65	(194)

計劃資產主要分類佔總計劃資產的百分比如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
股本	52.2%	44.8%
對沖基金	25.5%	28.9%
債券及現金	22.3%	26.3%
	100%	100%

本集團預期於下個財政年度向該計劃供款港幣2,000,000元 (二零零八年：港幣2,000,000元)。

本集團直接於綜合全面收益表確認該計劃的所有精算收益及虧損。年內及累計已確認精算收益及虧損的金額如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已注資責任的現值精算收益 (虧損)	16	(16)
計劃資產的公平值精算收益 (虧損)	65	(194)
已確認精算收益 (虧損) 淨額	81	(210)
於精算收益及虧損儲備內確認的精算虧損累計金額	(36)	(117)

中國

本集團於中國的附屬公司的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，本集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。

本集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

38. 遲延稅項

本集團於本年度及過往年度確認的重大遲延稅項（負債）資產及有關變動如下：

	加速	其他			合計
	稅項折舊	物業重估	稅項虧損	暫時差額	
	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
於二零零八年一月一日及 於二零零八年十二月三十一日	(1)	–	–	–	(1)
收購附屬公司（附註42及43）	–	(391)	–	–	(391)
(扣除自)計入綜合損益表	(1)	(12)	24	3	14
於二零零九年十二月三十一日	(2)	(403)	24	3	(378)

附註：

- (a) 在資產負債表的呈報上，若干遲延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於二零零九年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣638,000,000元（二零零八年：港幣328,000,000元）。該等稅項虧損已確認的遲延稅項資產為港幣99,000,000元（二零零八年：港幣2,000,000元）。餘下稅項虧損約港幣539,000,000元（二零零八年：港幣326,000,000元）因未來溢利來源未能充分肯定，故並無確認為遲延稅項資產。
- (c) 根據中國新稅法，自二零零八年一月一日起就本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。由於本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，因此並無於二零零九年十二月三十一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166,000,000元（二零零八年：港幣5,000,000元）作出遲延稅項撥備。

39. 租賃安排

作為出租人

截至二零零九年十二月三十一日止年度，從車位所賺取的物業租金收入為港幣1,000,000元（二零零八年：港幣1,000,000元）。

於結算日，本集團並無與租戶訂立重大租賃。

作為承租人

於結算日，本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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
一年內	19	9
第二年至第五年（包括首尾兩年）	14	12
	33	21

經營租賃支付代表本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。

40. 資本承擔

(a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團就投資物業的發展成本的資本承擔如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	444	—
已簽合約但沒有撥備	71	—

(b) 於二零零九年十二月二十二日，本集團訂立協議收購Dignitary Limited全部已發行股本，該公司實益擁有位於上海盧灣區的一幢名為翠湖天地御苑18號樓的已落成住宅發展項目，而本集團有意持有該項目作日後出售。收購的代價約為46,000,000美元（港幣357,000,000元），其中3,000,000美元（港幣23,000,000元）已由本集團於二零零九年十二月三十一日作為購買按金支付。該交易詳情載於本公司於二零零九年十二月二十二日刊發的公佈。該交易已於二零一零年一月完成，而代價餘額43,000,000美元經已支付。

(c) 此外，於二零零九年十二月三十一日，本集團並未於財務報表中撥備的若干投資的其他資本承擔金額約為港幣288,000,000元（二零零八年：港幣699,000,000元）。

(d) 於二零零九年十二月三十一日，本集團應佔共同控制實體的資本承擔如下：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	—	—
已簽合約但沒有撥備	716	1,395

41. 股權支付

於二零零二年八月二十七日，本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），以取代本公司於一九九七年一月二十日採納的購股權計劃。該計劃直至該日起計十週年的期間內有效，而該計劃的主要條款摘要如下：

1. 目的

- (a) 該計劃為一項股份獎勵計劃，為確認及承認合資格參與人對本集團已作出或將作出的貢獻而設立。
- (b) 該計劃給予合資格參與人擁有本公司股權的機會，旨在實現以下目標：
 - (i) 鼓勵合資格參與人以其表現及效率為本集團帶來利益；及
 - (ii) 吸引及挽留合資格參與人，其貢獻有助或將有助本集團的長遠增長。

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：本集團或任何被投資實體的任何董事（不論執行或非執行或獨立非執行董事）、僱員（不論全職或兼職）、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商；及就該計劃的目的而言，可向本段所述的任何人士全資擁有的任何公司授出購股權。
- (b) 上述任何人士獲授任何購股權的資格，須由董事會不時按其對本集團發展及增長所作的貢獻而釐定。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出但未行使的購股權。

3. 根據該計劃可供發行的股份總數

(a) 10% 限額

在下文的規限下，因行使根據該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，合共不得超逾該計劃獲批准當天本公司已發行股份的10%（「計劃授權限額」）。

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

(b) 30% 限額

因行使根據該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，不得超逾本公司不時已發行股份的30%。

41. 股權支付 (續)

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，在任何十二個月期間內不得超逾本公司已發行股份的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天止十二個月內，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總數超逾本公司已發行股份的1%，則擬再授出購股權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

該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

董事會可酌情於提呈授出任何購股權時，訂定購股權於可予行使前的最短持有期。

7. 行使價

行使價由董事會釐定，且必須至少為以下的最高者：(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；及(b)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(c)股份的面值。

8. 接納購股權時應付的款項

每名合資格參與人須於接納購股權時，於授出日期起二十八日內向本公司支付港幣1.00元。

41. 股權支付 (續)

僱員（包括董事）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披露如下。

授出日期	授出	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目						於二零零九年 十二月三十一日 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		
			於 二零零九年 一月一日			二零零九年						
			年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷	十二月三十一日					
(附註a)												
二零零四年七月二十六日	2	7.25	88,000	-	(88,000)	-	-	-	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日	10.20		
二零零五年七月二十九日	3	9.30	322,000	-	(84,000)	-	-	238,000	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日	12.18		
二零零六年八月一日	4	14.00	3,248,000	-	-	-	-	3,248,000	二零零七年二月一日至 二零一一年七月三十一日	-		
二零零七年一月三日	5	16.78	8,800,000	-	-	-	(8,800,000)	-	二零一零年一月三日至 二零一二年一月二日	-		
二零零七年一月三日	6	16.78	3,525,000	-	-	(625,000)	-	2,900,000	二零一零年一月三日至 二零一七年一月二日	-		
二零零七年六月十四日	7	20.96	2,950,000	-	-	(120,000)	-	2,830,000	二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	-		
二零零七年六月十四日	8	20.96	600,000	-	-	-	-	600,000	二零零八年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	-		
二零零七年六月十四日	9	20.96	4,200,000	-	-	-	(4,200,000)	-	二零一零年七月一日至 二零一二年六月十三日	-		
二零零八年五月七日	10	19.76	3,440,000	-	-	-	-	3,440,000	二零零八年十一月七日至 二零一三年五月六日	-		
二零零八年五月七日	11	19.76	300,000	-	-	-	-	300,000	二零零九年十一月七日至 二零一三年五月六日	-		
二零零八年五月七日	12	19.76	3,000,000	-	-	(1,000,000)	(2,000,000)	-	二零一一年五月七日至 二零一三年五月六日	-		
二零零八年五月七日	13	19.76	4,750,000	-	-	(1,750,000)	-	3,000,000	二零一一年五月七日至 二零一八年五月六日	-		
二零零九年四月九日	14	7.63	-	5,420,000	(243,000)	(516,000)	-	4,661,000	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	12.17		
二零零九年四月九日	15	7.63	-	5,000,000	-	(1,750,000)	-	3,250,000	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	-		
二零零九年六月五日 (附註b)	16	11.90	-	5,752,000	-	-	-	5,752,000	二零一零年一月三日至 二零一二年一月二日	-		
二零零九年六月五日 (附註b)	17	11.90	-	2,182,000	-	-	-	2,182,000	二零一零年七月一日至 二零一二年六月十三日	-		
二零零九年六月五日 (附註b)	18	11.90	-	1,236,000	-	-	-	1,236,000	二零一一年五月七日至 二零一三年五月六日	-		
35,223,000 19,590,000 (415,000) (5,761,000) (15,000,000) 33,637,000												
於年末可行使購股權所涉及的股份數目 6,959,000												

41. 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						於二零零八年 十二月三十一日 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a)	
			於 二零零八年 一月一日			年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷		
			年內授出	年內行使	年內失效						
二零零三年八月四日	1	5.80	6,000	-	(6,000)	-	-	-	二零零四年二月四日至 二零零八年八月三日	16.30	
二零零四年七月二十六日	2	7.25	220,000	-	(106,000)	(26,000)	-	88,000	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日	15.22	
二零零五年七月二十九日	3	9.30	466,000	-	(108,000)	(36,000)	-	322,000	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日	16.63	
二零零六年八月一日	4	14.00	3,464,000	-	(120,000)	(96,000)	-	3,248,000	二零零七年二月一日至 二零一一年七月三十一日	19.43	
二零零七年一月三日	5	16.78	8,800,000	-	-	-	-	8,800,000	二零一零年一月三日至 二零一二年一月二日	-	
二零零七年一月三日	6	16.78	3,525,000	-	-	-	-	3,525,000	二零一零年一月三日至 二零一七年一月二日	-	
二零零七年六月十四日	7	20.96	3,070,000	-	(48,000)	(72,000)	-	2,950,000	二零零七年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	26.27	
二零零七年六月十四日	8	20.96	900,000	-	-	(300,000)	-	600,000	二零零八年十二月十四日至 二零一二年六月十三日	-	
二零零七年六月十四日	9	20.96	4,200,000	-	-	-	-	4,200,000	二零一零年七月一日至 二零一二年六月十三日	-	
二零零八年五月七日	10	19.76	-	3,440,000	-	-	-	3,440,000	二零零八年十一月七日至 二零一三年五月六日	-	
二零零八年五月七日	11	19.76	-	300,000	-	-	-	300,000	二零零九年十一月七日至 二零一三年五月六日	-	
二零零八年五月七日	12	19.76	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000	二零一一年五月七日至 二零一三年五月六日	-	
二零零八年五月七日	13	19.76	-	4,750,000	-	-	-	4,750,000	二零一一年五月七日至 二零一八年五月六日	-	
			24,651,000	11,490,000	(388,000)	(530,000)	-	35,223,000			
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								4,090,400			

附註：

- (a) 平均收市參考價指於緊接年內各購股權獲行使日期前一天本公司股份的收市價的平均值，並以獲行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。
- (b) 於二零零九年六月五日授出的三項購股權（第16至18項）是為了交換於二零零七年（第5及9項）及二零零八年（第12項）授出的若干購股權而提出的要約。該等購股權交換已根據香港財務報告準則第2號視為「修訂」的會計方式入賬。該等新購股權乃根據等值交換而授出，即交換當時，授出的每項新購股權的公平值總額與每項退回交換的購股權的公平值總額大致相若。因此，並無確認額外股權支付開支。認購合共15,000,000股股份的現有購股權經已退回並註銷，以換取可認購9,170,000股股份的新購股權。授出購股權的詳情已載於本公司在二零零九年六月八日刊發的公佈內。

41. 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至4、7、10及14項購股權而言：

20% : 授出日期六個月後
20% : 授出日期一週年後
20% : 授出日期兩週年後
20% : 授出日期三週年後
20% : 授出日期四週年後

就授出第5、12、16及18項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一零年一月三日（就第5項而言）或二零一一年五月七日（就第12項而言）歸屬。

表現評級 所有購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎表現鑒定評級而定，包括50%為項目發展團隊表現及50%為個人表現，承授人須於二零零七年、二零零八年及二零零九年（就第5項而言）或二零零八年、二零零九年及二零一零年（就第12項而言）達到上述兩者表現鑒定，並分別適用於所授出的三分一購股權。

歸屬表如下：

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

授出的第5及12項購股權於二零零九年六月五日分別由授出的第16及18項購股權取代。取代後的購股權可按較低的行使價行使，而有關所授出原有購股權的歸屬條件並無改變。

就授出第6、13及15項購股權而言：

購股權須按本公司股份於二零零七年一月三日香港收市時至二零一零年一月二日（就第6項而言）或二零零八年一月一日香港收市時至二零一零年十二月三十一日（就第13項而言）或二零零九年一月一日香港收市時至二零一一年十二月三十一日（就第15項而言）（「表現期間」）止期間的表現而歸屬。購股權僅於下列情況下方可歸屬：本公司股份於表現期間的股東總回報（「股東總回報」）的變動(1)為正數，及(2)相等或高於恒生指數（「恒生指數」）於相關表現期間的總回報指數（「總回報指數」）的變動。

41. 股權支付 (續)

就授出第6、13及15項購股權而言：(續)

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%以上的每個百份比	2%
高出恒生指數總回報指數的變動35%或以上	100%

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

就授出第9及17項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一零年七月一日歸屬。

表現評級 所有購股權可於歸屬日期歸屬，須視乎表現評級而定，包括50%為項目發展團隊表現及50%為個人表現，承授人須於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日達到上述兩者表現評級，並分別適用於所授出的六分一、三分一、三分一及六分一購股權。

歸屬表如下：

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

授出的第9項購股權於二零零九年六月五日由授出的第17項購股權取代。取代後的購股權可按較低的行使價行使，而有關所授出原有購股權的歸屬條件並無改變。

就授出第8及11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%：授出日期十八個月後
20%：授出日期兩週年後
20%：授出日期三週年後
20%：授出日期四週年後

表現評級 該等購股權的歸屬，須待本公司執行管理層評估項目發展業務於授出日期後十八個月內的整體表現令人滿意後，方始作實。

41. 股權支付 (續)

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第6、13及15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算。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	第7項	第8項	第9項
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零七年	二零零七年	二零零七年
授出日期	八月四日	七月二十六日	七月二十九日	八月一日	一月三日	一月三日	六月十四日	六月十四日	六月十四日
平均公平值	港幣1.33元	港幣1.79元	港幣2.27元	港幣3.83元	港幣4.39元	港幣3.46元	港幣5.72元	港幣5.78元	港幣5.85元
授出日期的股價	港幣5.70元	港幣7.30元	港幣9.30元	港幣14.00元	港幣16.50元	港幣16.50元	港幣20.90元	港幣20.90元	港幣20.90元
行使價	港幣5.80元	港幣7.25元	港幣9.30元	港幣14.00元	港幣16.78元	港幣16.78元	港幣20.96元	港幣20.96元	港幣20.96元
預期波幅	每年40%								
平均預期年限	3.84年	3.82年	3.81年	4.21年	4.53年	3.48年	4.17年	3.48年	4.52年
平均無風險率	每年2.86%	每年3.25%	每年3.53%	每年4.40%	每年3.67%	每年3.62%	每年4.61%	每年4.62%	每年4.64%
預期股息收益	每年5%								
離職比率	每年2%	每年2%	每年2%	每年2%	每年3%	每年0%	每年3%	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	不適用	不適用	每年15%	不適用	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每年35%	不適用	不適用	不適用
	第10項	第11項	第12項	第13項	第14項	第15項	第16項	第17項	第18項
	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年
授出日期	五月七日	五月七日	五月七日	五月七日	四月九日	四月九日	六月五日	六月五日	六月五日
平均公平值	港幣5.06元	港幣5.09元	港幣5.12元	港幣3.03元	港幣2.26元	港幣2.16元	港幣3.21元	港幣3.42元	港幣3.80元
授出日期的股價	港幣19.28元	港幣19.28元	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11.78元	港幣11.78元
行使價	港幣19.76元	港幣19.76元	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11.90元	港幣11.90元
預期波幅	每年42%	每年42%	每年42%	每年42%	每年52%	每年52%	每年55%	每年55%	每年55%
平均預期年限	4年	4年	4年	4年	5年	5年	2.1年	2.6年	3.5年
平均無風險率	每年2.35%	每年2.37%	每年2.40%	每年2.36%	每年1.56%	每年1.91%	每年1.10%	每年1.10%	每年1.10%
預期股息收益	每年5%								
離職比率	每年3%	每年3%	每年3%	不適用	每年3.5%	不適用	每年3%	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25%	不適用	每年38%	不適用	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	每年45%	不適用	每年58%	不適用	不適用	不適用

就於二零零九年授出的購股權而言，預期波幅根據於授出日期前七年期間本公司股價的平均歷史波幅而釐定。於模式內使用的預期年限經已按管理層對不可轉讓性、行使限制及行為因素的影響作出的最佳估計而予以調整。

年內向僱員（包括本公司董事）收取接納購股權時應付的總代價為港幣104元（二零零八年：港幣72元）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣42,000,000元（二零零八年：港幣40,000,000元）。

42. 收購一間附屬公司

誠如上文附註11所披露，本公司已收購中華匯餘下57.12%的股權，而中華匯成為本集團的全資附屬公司。此項交易中所收購的資產淨值及收購折讓如下：

	被收購方於 收購前的賬面值 港幣百萬元	公平值及 其他調整 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
	(附註b)		
物業、廠房及設備	22	—	22
共同控制實體權益	710	(40)	670
投資物業	—	272*	272
待售物業	68	4	72
發展中的待售物業	4,117	(54)*	4,063
向一間關連公司提供貸款	113	—	113
其他應收貸款	138	—	138
應收賬款、按金及預付款	249	—	249
共同控制實體欠款	365	—	365
關連公司欠款	168	—	168
撥回稅項	1	—	1
銀行結餘、存款及現金	691	—	691
應付賬款及應計費用	(341)	—	(341)
欠共同控制實體款項	(50)	—	(50)
欠關連公司款項	(45)	—	(45)
關連公司貸款	(328)	—	(328)
外匯遠期合約	(39)	—	(39)
應付稅項	(44)	—	(44)
須於一年內償還的銀行貸款	(260)	—	(260)
於一年後到期的銀行貸款	(261)	—	(261)
界定退休福利計劃負債	(3)	—	(3)
遞延稅項負債	(39)	(289)	(328)
所收購附屬公司的資產淨值	5,232	(107)	5,125
轉撥自聯營公司權益			(2,223)
先前所持有權益的重估盈餘（扣除遞延稅項 港幣32,000,000元）			(95)
交易費用			(52)
本集團所持有中華匯可換股債券的賬面值			(218)
收購的折讓（附註11）			(648)
代價淨額			1,889
代價淨額以下列方式支付：			
本公司發行新股份			1,928
已付現金代價			135
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			(174)
			1,889
收購所產生的現金流入淨額：			
已付現金代價			(135)
所收購現金及現金等同項目			691
提早註銷中華匯的可換股債券所收取的所得款項			174
			730

* 由於本集團有意持有若干物業以賺取租金收入及資本增值而非用作出售，故該等金額包括該等物業權益（公平值為港幣272,000,000元）由發展中的待售物業重新分類為投資物業所作的調整。

42. 收購一間附屬公司（續）

附註：

- (a) 本公司已發行合共165,780,547股新股份，並已支付合共10,700,000英鎊（港幣135,000,000元）現金，作為收購中華匯57.12%股本權益的代價。股份代價的公平值是根據本公司股份於有關交換日期的已公佈價格釐定。此外，作為收購的條件，中華匯已於二零零九年六月按本金額的90%提早註銷其可換股債券（見附註23）。
本集團本年度的收入及溢利中，包括自收購日期後分別應佔中華匯的收入港幣19,000,000元及虧損港幣32,000,000元。
倘收購已於二零零九年一月一日完成，則本集團於本年度的收入及溢利應分別為港幣3,208,000,000元及港幣910,000,000元。此備考資料僅供說明，而未必反映倘收購已於二零零九年一月一日已完成的情況下本集團實際應可達到的總收入及經營業績，亦無意作為未來業績的預測。
- (b) 中華匯的附屬公司及共同控制實體所持有的物業權益的公平值乃基於獨立估值師所作估值，根據(i)參考市場內可供比較的銷售交易所進行的直接比較法；或(ii)來自物業收入淨額的資本化，並計及預期完成物業發展以反映已落成物業的質素所需動用的建築成本（如適用）而釐定。

43. 透過收購一間附屬公司購入資產及負債

於二零零九年十一月，本集團收購成都翔龍房地產有限公司（「翔龍」，當時為本集團擁有49%股權的共同控制實體）的餘下51%股權。於完成收購後，翔龍成為本集團的全資附屬公司。該項交易視為購買資產及負債。

交易中收購的資產淨值如下：

	港幣百萬元
投資物業	283
發展中的待售物業	653
應收賬款、按金及預付款	1
關連公司欠款	48
欠關連公司款項	(10)
遞延稅項負債	(63)
所收購附屬公司資產淨值	912
轉撥自共同控制實體權益	(568)
代價	344
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價	242
於二零零九年十二月三十一日尚未支付的代價	102
344	344
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(242)

44. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 本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港幣216,000,000元（二零零八年：港幣292,000,000元）的備用信用證作擔保。
- (b) 就本集團的住宅物業的買家獲授按揭融貸而向銀行作出人民幣47,000,000元（港幣53,000,000元）（二零零八年：無）的擔保。
- (c) 本集團就一間共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保為數港幣289,000,000元（二零零八年：無）。
- (d) 就中華匯一間前全資附屬公司（「前附屬公司」）獲授貸款而向銀行作出的擔保，該貸款於二零零九年十二月三十一日尚未償還的金額為人民幣542,000,000元（港幣615,000,000元）。該前附屬公司的收購方已同意安排償還該銀行貸款，而此債務由該收購方的母公司作擔保。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約的公平值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於綜合資產負債表中確認任何價值。

45. 有關連人士的交易

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

交易性質	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已確認收入： 管理及資訊系統服務 建築工程	1 223	— 278
已確認成本及費用支出： 租金支出 利息支出	1 2	1 2

SOCL私人集團於結算日的欠款餘額於附註29內披露。

- (b) 於年內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已確認收入： 利息收入 推算利息收入 管理費	1 35 52	5 23 31
已確認成本及費用支出： 建築/分判工程 利息支出	4 1	8 2

共同控制實體於結算日的欠款餘額於附註24內披露。

45. 有關連人士的交易 (續)

(c) 年內，本集團與聯營公司進行以下交易。

交易性質	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	22	6
推算利息收入	13	31
管理費	79	172
可換股債券的利息收入	11	24
建築/分判工程	99	67

聯營公司於結算日的欠款餘額於附註25內披露。

- (d) 本集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權為使用費基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及/或海鷗商標。
- (e) 年內，SOCL私人集團向本集團提供無抵押附息短期貸款合共港幣200,000,000元（二零零八年：港幣300,000,000元），該等貸款所產生的利息為港幣2,000,000元（二零零八年：港幣2,000,000元）。該貸款連同利息已於本年內償還。
- (f) 年內，本集團收取若干共同控制實體的股息收入港幣22,000,000元（二零零八年：港幣84,000,000元）。
- (g) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團向SOCL一間全資附屬公司出售約值港幣1,000,000,000元的瑞安房地產股份。本年度並無進行有關出售。
- (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：

	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	38	37
獎金	21	15
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	23	21
	85	76

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，薪酬委員會亦有考慮市場趨勢。

46. 結算日後事項

本集團於結算日後有以下重大事項：

- (a) 於二零一零年一月二十八日，本集團訂立一項協議，按代價人民幣180,000,000元（港幣204,000,000元）出售本公司的間接全資附屬公司重慶騰輝控股管理有限責任公司的全部已發行股本，該公司持有位於重慶丹龍路的一項發展中的待售物業。當出售完成後，預期會為本集團帶來約人民幣10,000,000元（港幣12,000,000元）收益。
- (b) 於二零一零年二月十日，本集團訂立一項協議，出售本公司的間接全資附屬公司興思有限公司的全部已發行股本及其所獲提供的相關股東貸款，該公司為位於成都市武侯區的中匯廣場一期的服務式公寓的間接唯一擁有人。代價（可予調整）約為人民幣367,000,000元（港幣417,000,000元）。當出售完成後，預期會為本集團帶來約人民幣45,000,000元（港幣51,000,000元）收益。該交易的詳情載於本公司在二零一零年二月十一日刊發的公佈內。

47. 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，因此下表僅列出於二零零九年及二零零八年十二月三十日對本集團業績或資產有重大影響的附屬公司的資料。除另有說明外，下列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/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
建築及樓宇保養工程業務					
帝標有限公司	每股面值港幣1元的普通股100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份3,000,000股	-	80%	供應金屬閘門	
德基建設工程有限公司	每股面值港幣1元的普通股1,000,000股	-	98.34%	翻新工程	
盛貿有限公司	每股面值港幣1元的普通股10,000股 每股面值港幣1元的特別股份6,000股	-	67%	承建保養工程	
德基設計工程有限公司	每股面值港幣1元的普通股9,400,100股 每股面值港幣10元的無投票權遞延股份100,000股	-	98.34%	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	-	98.34%	室內裝修、設計及承建	
廣州番禺帝標鋼鋁工程有限公司**@	註冊及繳足資本港幣4,000,000元	-	64%	鋼材裝配	

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
建築及樓宇保養工程業務 (續)					
瑞輝鋼鐵工程有限公司	每股面值港幣1元的普通股10,000股	–	55%	銷售及安裝牆身板模及其他金屬構件	
瑞安承建有限公司	每股面值港幣1元的普通股117,000,100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份33,000,100股 每股面值港幣1,000元的無投票權遞延股份50,000股	–	100%	樓宇建築及保養	
瑞安建築有限公司	每股面值港幣1元的普通股100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份69,000,000股 每股面值港幣100元的無投票權遞延股份1,030,000股	–	100%	樓宇建築	
Shui On Contractors Limited*	面值1美元的股份1股	100%	–	投資控股	
瑞安機械服務有限公司	每股面值港幣1元的普通股16,611,000股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份45,389,000股	–	100%	擁有及租賃機械及鋼鐵結構工程	
瑞安建築有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	–	70%	樓宇建築及保養	

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
水泥業務					
亞洲第一物料供應有限公司	每股面值港幣100元的普通股100股 每股面值港幣100元的無投票權遞延股份1,000股	–	100%	持有一項採石權	
亞洲建築材料集團有限公司	每股面值港幣1元的普通股2股	–	100%	貿易	
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	每股面值港幣1元的普通股100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份1,000,000股	–	100%	投資控股及銷售建築材料	
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	
Middleton Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股	
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股	
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股	
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	–	100%	投資控股	
富順投資有限公司*	面值1美元的股份1股	–	100%	投資控股	
威利控股有限公司*	面值1美元的股份1股	–	100%	投資控股	
貴州凱里瑞安建材有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣139,660,500元	–	100%	生產及銷售水泥及 相關建材產品	

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
房地產業務					
翠城國際有限公司	每股面值港幣1元的普通股2股	–	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	1
瑞安中華匯地產有限公司(前稱China Central Properties (BVI) Limited)*	面值1美元的股份1股	–	100%	投資控股	1
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	1
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	1
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	1
成都瑞安匯源房地產有限公司**+	註冊資本21,000,000美元及 繳足資本6,000,000美元	–	100%	物業發展	1
成都瑞安匯達房地產有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣650,000,000元	–	100%	物業發展	1
重慶豐德房地產開發有限公司**+	註冊資本40,000,000美元及 繳足資本35,896,300美元	–	100%	投資控股	1
重慶豐德尊鼎實業有限公司**	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展	1
重慶豐德南洋實業有限公司**	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展	1
重慶豐德豪門實業有限公司**	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	–	100%	物業發展	1
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	1

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
房地產業務 (續)					
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	2
港熙有限公司	面值港幣1元的普通股1股	–	100%	投資控股	2
青島中成銀諸實業發展有限公司**	註冊及繳足資本港幣400,000,000元	–	100%	物業發展	1
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	2
成都翔龍房地產有限公司 (前稱東方家園成都金牛置業有限公司) **+	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	–	100%	物業發展	3
廣州英發房地產有限公司**	註冊資本69,500,000美元及 繳足資本50,600,000美元	–	100%	物業發展	1
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	面值港幣1元的普通股1股	–	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	
Trillion Earn Limited	面值港幣1元的普通股1股	–	100%	投資控股	
志達項目管理顧問有限公司	面值港幣1元的普通股1股	–	100%	項目管理顧問服務	
柏富投資有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	–	投資控股	
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	–	投資控股	

47. 主要附屬公司資料 (續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行股份/註冊資本的百分比		主要業務	附註
		直接	間接		
房地產業務 (續)					
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**+	註冊資本32,000,000美元及繳足資本6,400,000美元	-	100%	批發建築材料	
大連嘉晟科技發展有限公司**+	註冊資本6,000,000美元及繳足資本1,200,000美元	-	100%	軟硬件開發及技術諮詢服務	
大連嘉銳科技發展有限公司**+	註冊及繳足資本10,000,000美元	-	100%	軟硬件開發及技術諮詢服務	
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	
南丫石業有限公司	每股面值港幣10元的普通股100股 每股面值港幣10元的無投票權遞延股份3,500,000股	-	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	
Prelude Group Limited*	每股面值1美元的股份2,000股	-	100%	投資控股	
重慶騰輝控股管理有限責任公司**+	註冊資本人民幣291,460,000元及 繳足資本人民幣132,004,860元	-	100%	開拓及管理投資項目	
重慶騰輝白水泥有限公司**@	註冊及繳足資本1,506,000美元	-	60%	生產及銷售水泥	
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

+ 外商獨資企業

^ 在馬恩島註冊成立

@ 合資企業

47. 主要附屬公司資料 (續)

於二零零九年十二月三十一日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。

附註：

- 本公司收購中華匯餘下57.12%股權，而中華匯成為本集團的全資附屬公司。因此，本集團於該等公司的權益由二零零八年十二月三十一日的42.88%，增加至二零零九年十二月三十一日的100%。
- 於二零零九年一月，中華匯的全資附屬公司瑞安中華匯地產有限公司向一名合營夥伴購入悅榮投資有限公司（「悅榮」）餘下30%股本權益。因此，悅榮及其附屬公司港熙有限公司及瀋陽華匯房地產有限公司均由中華匯擁有70%權益的共同控制實體，變成為中華匯擁有100%權益的附屬公司，並於本公司按上文附註1所述收購中華匯餘下57.12%股權時成為本公司擁有100%權益的全資附屬公司。
- 於二零零九年十一月，本集團收購成都翔龍房地產有限公司（「翔龍」）餘下51%股權，而翔龍成為本集團擁有100%權益的附屬公司。於收購前，翔龍為本集團擁有24.5%（其後於本公司收購中華匯餘下57.12%股權時變為49%）權益的共同控制實體。

48. 主要共同控制實體資料

董事認為，全數列出所有共同控制實體的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的主要共同控制實體的資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
彭福有限公司	每股面值港幣1元的普通股5,000,000股	50%	銷售及安裝鋁窗產品	
超合有限公司	每股面值港幣1元的普通股420,000股	50%	供應鋅盆及爐灶	
鵝山超合預制件有限公司**@	註冊資本1,284,600美元及繳足資本484,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務				
北京興發水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣315,000,000元	29.25%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	
北京順發拉法基水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣150,000,000元	31.5%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	
北京易成拉法基混凝土有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣30,340,000元	34.52%	生產及銷售混凝土	
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61,680,000元	36%	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	
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	
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
貴州暢達瑞安水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣106,000,000元	51%	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	40.5%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	
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	75%	供應預製混凝土	1
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	90%	生產及銷售水泥	1
貴州六礦瑞安水泥有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣110,000,000元	30%	生產及銷售水泥	

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務(續)				
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	33.75%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	
南充騰輝水泥有限公司**+	註冊及繳足資本人民幣15,000,000元	45%	生產及銷售水泥	
Lafarge Shui On Cement Limited	每股面值港幣1元的普通股2,089,199股	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	36%	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	36%	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	36%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	
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	36%	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	36%	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	36%	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	36%	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	36%	生產及銷售水泥及水泥相關產品	

48. 主要共同控制實體資料 (續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
物業發展業務				
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	80%	投資控股	2, 3
瀋陽中匯達房地產有限公司**+	註冊及繳足資本149,400,000美元	80%	物業發展	2, 3
Eagle Fit Limited*	每股面值1美元的股份200股	52.5%	投資控股	2, 4
高置投資有限公司	面值港幣1元的普通股1股	52.5%	投資控股	2, 4
北京啓夏房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本91,000,000美元	52.5%	物業發展	2, 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	2
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	2
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	2
On Capital China Fund Series B#	每股面值0.01美元的參與股份7,400股	60.52%	創業基金投資	2

* 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. 本集團與中國合作夥伴在一個有契約性的安排下，共同控制此等公司。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。
2. 此等公司各自的董事會由本集團及其他投資者共同控制。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。
3. 本公司收購中華匯餘下57.12%股權，而中華匯成為本公司的全資附屬公司。因此，本集團於該等公司的權益由二零零八年十二月三十一日的40%，轉變為於二零零九年十二月三十一日的80%。
4. 此等公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度被本集團收購／設立。

49. 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，因此下表僅列出本集團於二零零九年及二零零八年十二月三十一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/註冊資本	百分比	本集團
			持有已發行 股份/註冊 資本的實際
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**@	註冊資本人民幣800,000,000元及繳足資本人民幣760,586,134元	22%	軟件開發
大連瑞聖軟件發展有限公司**@	註冊資本人民幣800,000,000元及繳足資本人民幣760,586,134元	22%	軟件開發
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，以便按照本集團的業務，更深入了解其財務業績及狀況。

集團財務概要

1. 業績

	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零六年 十二月三十一日 止九個月 港幣百萬元	截至二零零七年 二零零八年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零零九年 港幣百萬元
營業額	1,400	1,680	2,811	2,944
除稅前溢利	364	636	716	584
稅項	(8)	(8)	(12)	(15)
持續經營業務的溢利	356	628	704	569
終止經營業務的虧損	(5)	(6)	–	–
年度/期間溢利	351	622	704	569
下列應佔：				
本公司持有人	315	602	702	562
非控股股東權益	36	20	2	7
	351	622	704	569
				812

2. 資產與負債

	於二零零六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零零七年 二零零八年 港幣百萬元	於二零零九年 二零零九年 港幣百萬元
資產總值	5,982	10,347	13,300	11,536
負債總額	(3,561)	(5,131)	(6,005)	(6,482)
	2,421	5,216	7,295	5,054
本公司持有人應佔股本權益	2,323	5,164	7,242	4,999
非控股股東權益	98	52	53	55
	2,421	5,216	7,295	5,054
				9,048

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）
黃月良先生（行政總裁）
黃勤道先生
黃福霖先生（財務總裁）

非執行董事

恩萊特教授

獨立非執行董事

祁雅理先生
狄利思先生
李凱倫女士
艾爾敦先生
陳棋昌先生
曾國泰先生

審核委員會

祁雅理先生（主席）
狄利思先生
李凱倫女士
恩萊特教授

薪酬委員會

祁雅理先生（主席）
狄利思先生
李凱倫女士
恩萊特教授
羅康瑞先生

提名委員會

羅康瑞先生（主席）
黃月良先生
恩萊特教授
祁雅理先生
狄利思先生
李凱倫女士

公司秘書

曾月桂女士

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

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26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
中信嘉華銀行有限公司
法國巴黎銀行

股份代號

983

網址

www.socam.com



瑞 安 建 業 有 限 公 司

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

www.socam.com

