



瑞 安 建 業 有 限 公 司  
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

# CAPTURING

NEW MARKET OPPORTUNITIES  
WITH SOLID PROGRESS

掌握先機 著實邁進



DALIAN TIANDI  
大連天地

股份代號：983  
二零一零年年報

## 掌握先機 著實邁進

於二零二零年，瑞安建業加快步伐，轉型發展成為專注中國獨特市場的領先房地產商。於年內的財務業績及各項成就，為瑞安建業締造卓越佳績。

憑著這些優勢，我們將充份掌握商機。穩健的財務狀況，敏銳的商業洞察力，加上近期建立的雄厚合作平台，將可令我們的願景得以實現。

透過本年報，我們概述集團於二零二零年取得的進展，這些表現更奠定了集團的長青基礎。

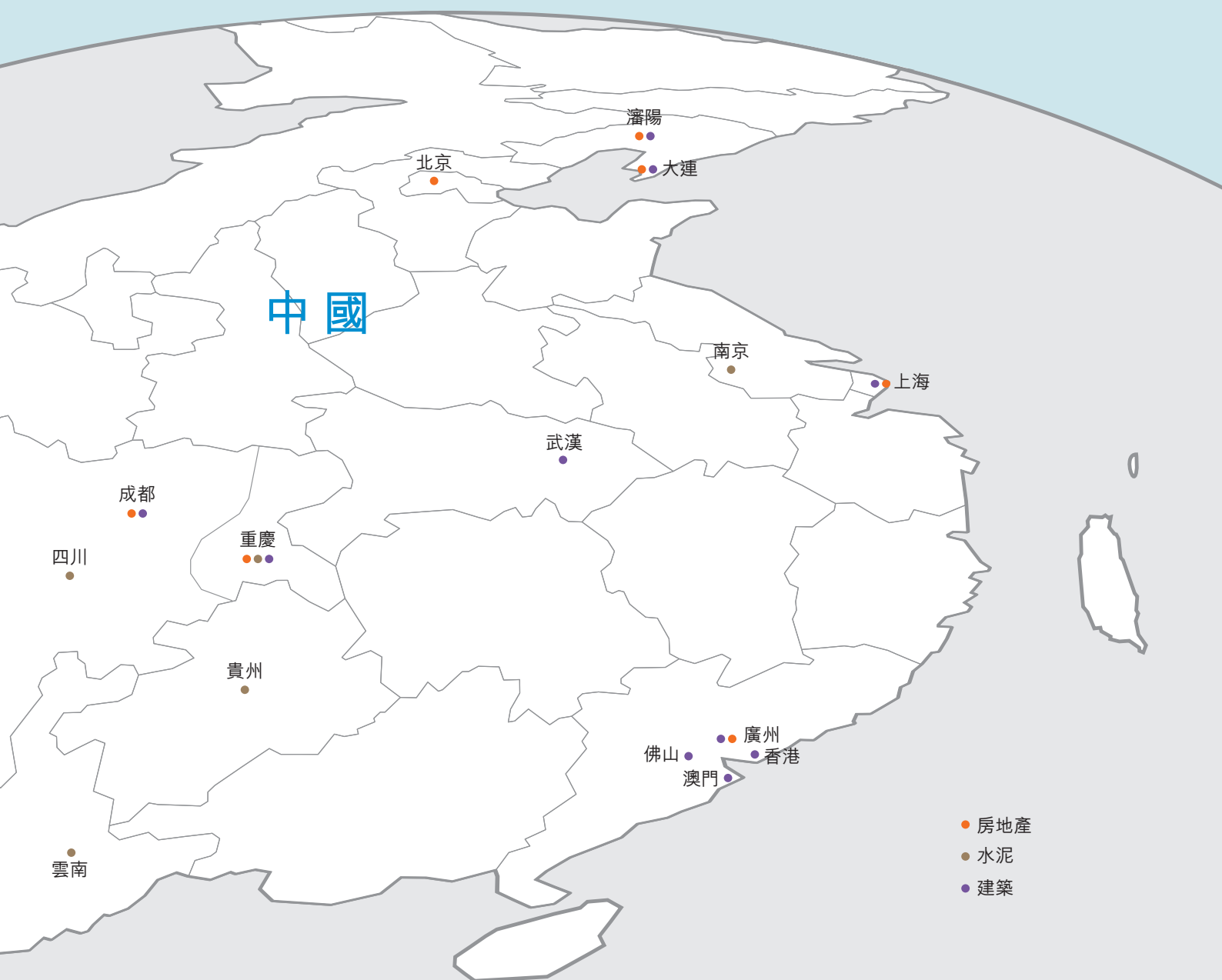


## 目錄

2	瑞安建業概覽	85	董事及高級管理人員
4	二零二零年重要事項	90	董事會報告
6	主要獎項	103	獨立核數師報告
8	財務摘要	104	綜合損益表
10	主席報告	105	綜合全面收益表
14	管理層討論及分析	106	綜合資產負債表
14	業務回顧	108	綜合股本權益變動表
18	房地產	110	綜合現金流量表
40	水泥	112	綜合財務報表附註
46	建築	186	集團財務概要
51	財務回顧	187	公司資料
56	企業社會責任報告		
66	企業管治報告		
78	審核委員會報告		
80	薪酬委員會報告		

# 瑞安建業概覽

## 瑞安建業—中國業務



## 穩固根基 開創未來

瑞安建業有限公司（瑞安建業）（香港聯合交易所股份代號：983）為於香港成立四十年的瑞安集團成員。集團的文化及長遠目標，均反映了集團追求優質、卓越及不斷創新的精神。

瑞安建業的業務範圍主要包括房地產、水泥生產及建築，業務遍及中國內地、香港及澳門。過去幾年，瑞安建業迅速轉型成為中國獨特市場的領先房地產商。我們充份把握利好時機收購、開發及出售特殊房產項目，以發揮其潛在價值，並大力推動知識型社區的發展，以提供一個讓生活全方位增值的工作和生活模式，激發和推動正在中國迅速發展的第三產業。

集團恪守最高的企業管治標準，致力承擔企業社會責任。我們講求為股東創造最大價值，亦盡心回饋社會。



## 房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目
- 私募房地產基金
- 投資瑞安房地產

## 水泥

- 拉法基瑞安水泥
- 貴州水泥

## 建築

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

## 二零一零年重要事項



### 一月

- 完成收購翠湖天地御苑十八號樓
- 出售重慶丹龍路住宅用地
- 艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生獲委任為瑞安建業的獨立非執行董事

### 二月

- 拉法基瑞安水泥達成協議，出售北京水泥業務

### 三月

- 瑞安建築取得市鎮公園、室內單車場和體育館及香港入境事務處職員宿舍設計及建造的工程合約
- 出售成都中匯廣場一期服務式住宅公寓

### 四月

- 黃月良先生和黃勤道先生分別獲委任為瑞安建業副主席及行政總裁
- 拉法基瑞安將都江堰廠房百分之五十權益注入四川雙馬水泥的計劃獲國家發展和改革委員會批准

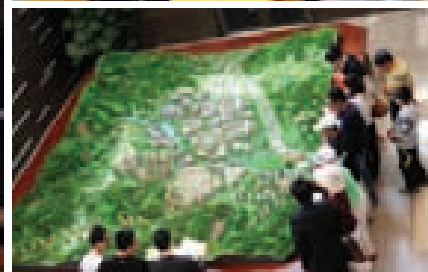
### 六月

- 出售部份瑞安房地產權益，為瑞安建業業務的未來增長和發展提供資金

### 八月

- 德基取得香港國際機場航空貨運大樓工程合約





## 九月

- 出售成都中匯廣場二期
- 出售北京楓橋別墅
- 拉法基瑞安重慶參天工廠、四川都江堰第三條生產線及貴州三岔廠房投產
- 香港海關新總部大樓落成

## 十月

- 知識型社區大連天地別墅單位推出預售
- 出售重慶南洋大廈
- 瑞安建築獲得香港理工大學創新樓建築合約
- 瑞安承建取得香港房屋委員會屯門第十八區的公共房屋合約

## 十一月

- 收購位於上海浦東的優質商業物業二十一世紀中心大廈
- 由南京市政府牽頭，南京市麒麟科技創業園、瑞安建築、啟迪控股股份有限公司聯合打造的麒麟知識創新社區暨低碳研究院在南京舉行啟動儀式

## 十二月

- 大連天地中、高層住宅推出預售
- 拉法基瑞安達成協議，在雲南和貴州廠房發展餘熱發電系統

# 主要獎項

## 企業

二零一零年度第六屆亞洲企業年度管治嘉許獎項  
亞洲最佳公司獎

《亞洲企業管治》

二零一零年財資企業整體表現金獎

《財資》

二零零九年年報獲二零一零年ARC國際年報比賽

- 「主席報告」組別銀獎
- 「文字內容」組別銀獎及優異獎

MerComm, Inc

二零零九年年報獲二零一零年Galaxy Awards  
金獎

MerComm, Inc

ERB人才企業嘉許計劃「人才企業」稱號

香港僱員再培訓局

連續四年獲得商界展關懷標誌

香港社會服務聯會

香港傑出企業公民獎傑出義工隊組別優異獎

香港生產力促進局

二零零九年度成都市推動城市建設突出貢獻  
開發企業

成都市建設委員會及成都市房地產開發企業協會

瀋陽房地產企業綜合實力評價二十強

瀋陽房地產研究所

二零一零成都經濟區最具投資價值商業地標 —  
成都中匯廣場

成都市經濟區城市廣播電視聯盟





「宜居重慶」建設推動力十大名盤 —  
重慶創匯•首座

《重慶日報》

二零零九年度瀋陽商業地產最具品質價值獎 —  
瀋陽項目

新浪網

## 安全及環保

二零零九香港環保卓越計劃建造業  
「界別卓越獎」銀獎及優異獎

香港環境保護運動委員會

公德地盤嘉許計劃二零零九金獎、銅獎及優異獎

香港特區政府發展局工務科

安全施工程序二零一零金獎、銀獎及優異獎

香港職業安全健康局

第九屆香港職業安全健康大獎金獎及優異獎

香港職業安全健康局

「香港建造商會二零零九」安全成就獎之積極推  
動安全獎

香港建造商會

建造業安全獎勵計劃樓宇建造地盤二零零九／  
二零一零金獎、銀獎、銅獎及優異獎

香港特區政府勞工處

二零零九／二零一零年良好工作場所整理計劃  
金獎及銅獎

香港職業安全健康局



# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度

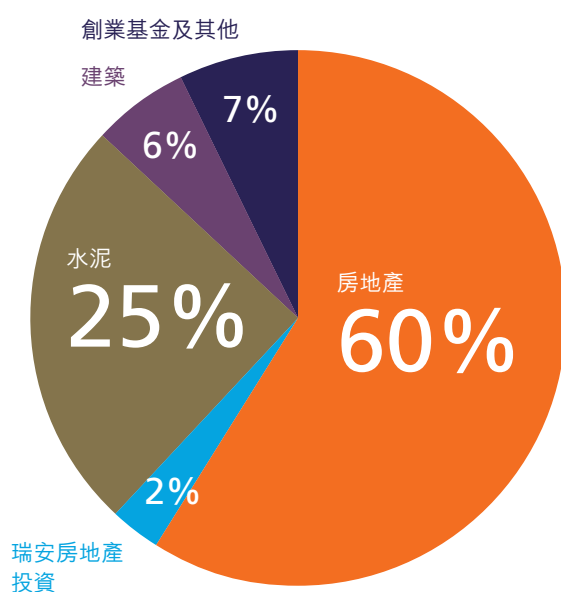
	二零一零年	二零零九年	變動
營業額	港幣八十億四千四百萬元	港幣三十二億元	↑ 151%
股東應佔溢利	港幣九億零三百萬元	港幣八億零七百萬	↑ 12%
每股基本盈利	港幣一元八角五分	港幣一元九角六分	↓ 5.6%
每股股息	港幣六角	港幣三角五分	↑ 71%

於十二月三十一日

	二零一零年	二零零九年	變動
資產總值	港幣二百一十億元	港幣一百八十六億元	↑ 13%
資產淨值	港幣九十二億元	港幣九十億元	↑ 2.2%
每股資產淨值	港幣十八元八角二分	港幣十八元四角五分	↑ 2%
淨負債比率	百分之五十一	百分之五十三	↓ 2%

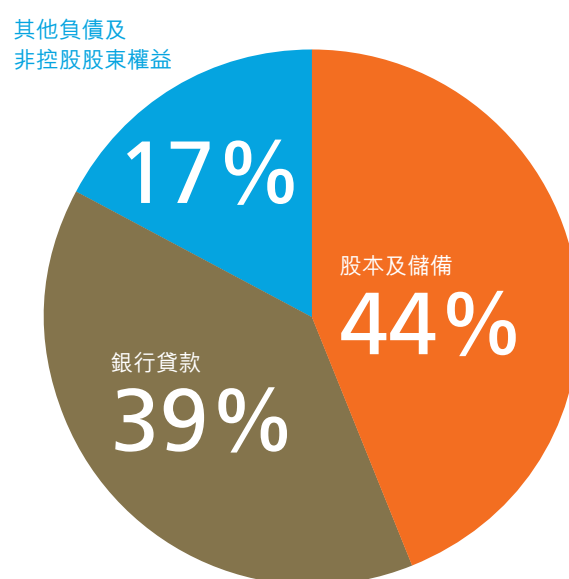
## 資產組合

於二零一零年十二月三十一日

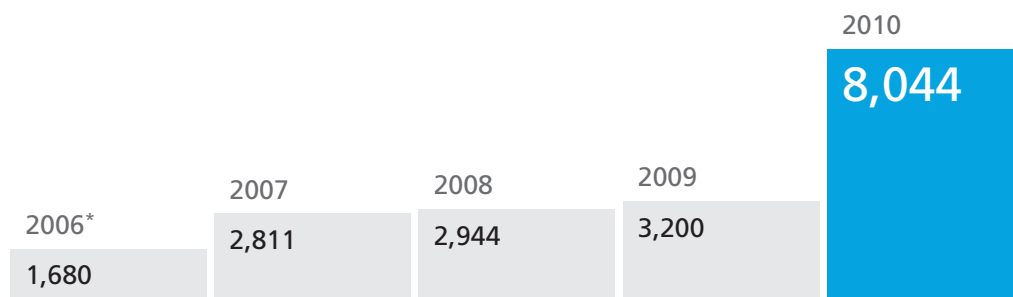


## 股本及負債

於二零一零年十二月三十一日

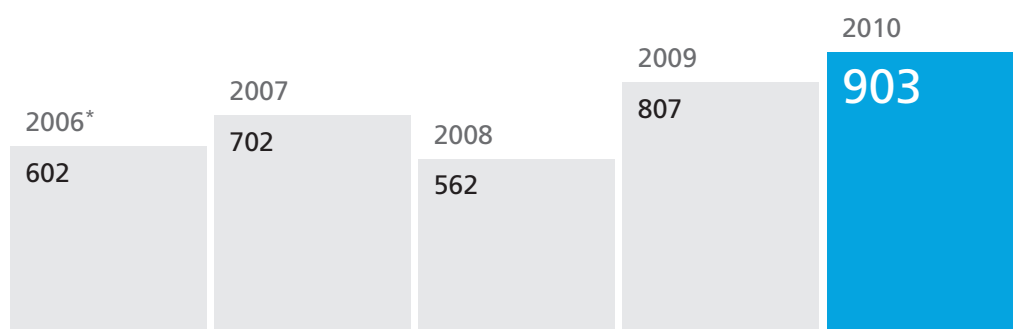


營業額  
港幣百萬元



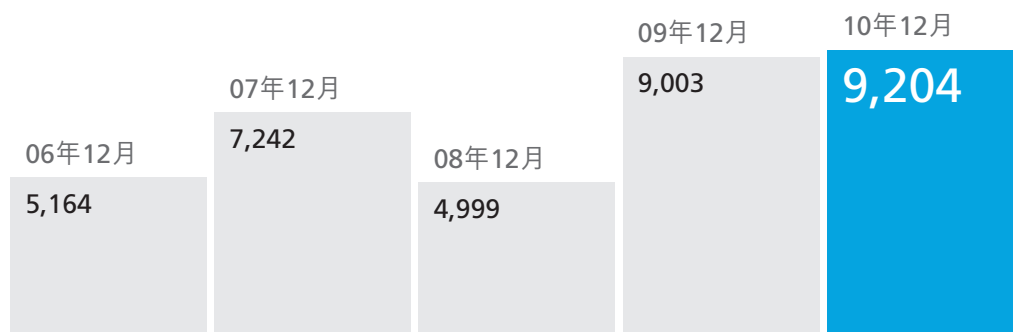
\* 九個月期間

本公司股東應佔溢利  
港幣百萬元

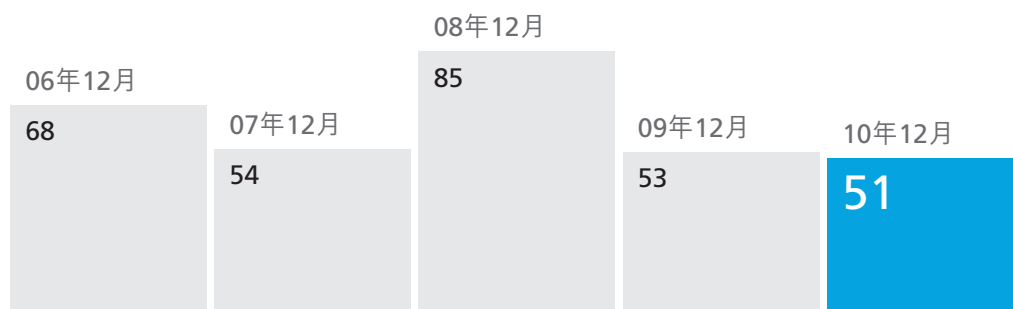


\* 九個月期間

本公司股東應佔股本權益  
港幣百萬元



負債比率  
百分比



# 主席報告

## 各位股東：

本人欣然宣佈，公司在過去一年開展多項嶄新的重心計劃，以掌握中國內地市場機遇，取得理想成績。

去年，美國推出新一輪量化寬鬆政策，經濟持續復甦；在歐洲，一些財政狀況較弱的國家正推出緊縮措施以減少國債。然而，中國經濟增長則保持強勁，以至需要推出新一輪的緊縮政策以遏止經濟過熱。

中國目前已發展成為全球第二大經濟體系，受逐步強化的經濟基礎及強勁的內需帶動，預期國內生產總值將可維持每年約百分之八至九的增長。經濟基調勢頭強勁，為集團的業務擴展創造有利前景。集團的轉型亦取得實質進展，穩步由一家香港建築及建材公司發展成為中國內地房地產開發商，開拓專門的房地產市場。


於二零一零年，集團錄得股東應佔溢利港幣九億零三百萬元，較上年度的港幣八億零七百萬元上升百分之十二。董事會經考慮投資需要等因素後，建議派發末期股息每股港幣四角，全年股息總額為每股港幣六角，按年增長百分之七十一。

## 房地產業務著實邁進

於二零一零年年底，瑞安建業的房地產業務佔資產總值由二零零九年十二月三十一日的百分之五十二上升至約百分之六十。年內，瑞安建業多項特殊房產項目按原定計劃出售，成功整項出售四個項目，包括成都中匯廣場、北京楓橋別墅、重慶的丹龍路項目及南洋大廈。儘管市場充滿挑戰，項目的售價仍十分理想，為集團締造可觀的現金流及溢利。這再次印證集團過去多年透過資產快速流轉模式以適時把握市場機遇，成效得到確定。

我們抓緊收購位於上海浦東二十一世紀中心大廈這難得機遇。項目座落於陸家嘴金融區核心，佔盡地利優勢，落成後定將成為位處中國商業及金融大都會的地標。

瑞安建業繼續擔任大連天地的管理合夥人，並佔百分之二十二項目權益。這個位於中國東北地區、前瞻性的知識型社區項目於年內取得顯著進展，目前在建樓面面積約達一百萬平方米。隨著此資訊科技中心的概念及相關設施逐漸成形，銷售及租賃活動亦同步進行。軟件辦公樓大部分租戶已經入伙，開始享受項目結合工作、生活、學習及娛樂的全方位體驗。大連天地良好的進展，是推動集團決心在中國內地拓展該業務版圖的重點考慮因素。



瑞安建業在過去一年開展多項  
嶄新的重心計劃，以掌握中國  
內地市場機遇，取得理想成績。

**羅康瑞**  
主席



## 締造合作

過去一年，我們積極物色機會以加強項目組合及強化資產基礎，成功與多家知名國際性企業建立合作關係，合作夥伴包括日本三井不動產（住宅）株式會社，以及四季酒店集團（全球最大的豪華酒店及度假酒店營運商之一）。

我們亦與兩名國際知名機構投資者合作組成SoTan，投資者承諾注資合共約二億美元，與瑞安建業共同於內地高速發展的二線城市投資特殊房產項目。一經認定合適項目目標，瑞安建業亦將投入相同數額。此合作關係的建立，正值中央政府持續壓抑房地產市場過熱的投機活動。我們相信SoTan將有助集團把握時機，繼續掌握在內地過去幾年力拓的獨特市場機遇，為集團注入發展動力。

如本人在二零零九年主席報告所述，我們正探討在內地城市進一步建立知識型社區的可能性。有關計劃進展理想，於二零一一年一月，瑞安建業與清華科技園組成合營公司，攜手在鄰近上海的活力城市南京開發知識型綜合社區。於二零一一年二月，我們亦與日本領先房地產發展商三井不動產（住宅）株式會社合作開發大連天地內共六幅商業及住宅地塊。

隨著資訊科技、教育及科研等各項投資的增長，中國第三產業於未來數年前景亮麗。我們將繼續創新，不斷爭取領先位置，以抓緊龐大商機，並將知識型社區打造成世界級企業和人才匯聚地。隨著中國各省政府大力推動資訊科技軟件外包及業務流程外包行業的發展，我們相信這些環保的知識型社區可與提升中國科技業及產業的發展相輔相承。

我們與國際知名的四季酒店集團合作發展位於上海的二十一世紀中心大廈，開展了集團的「品牌居所」設計概念。於未來數年，瑞安建業計劃在中國主要城市核心地段繼續打造更多地點優越、服務臻善的國際級住宅項目。

## 水泥及建築業務營運狀況充滿挑戰

年內，四川及重慶市場產能過剩導致該等地區競爭激烈，水泥價格因而受壓，加上煤、電價格攀升，令集團的合營企業拉法基瑞安水泥本年度業績欠佳。目前市場顯示水泥售價正從谷底回升，中央政府亦嚴格執行措施以遏止過度投資，預期集團在主要市場的水泥供求量可於二零一二年年底達致平衡。我們有信心，憑藉拉法基瑞安水泥在科技及營運上的領先地位，將可受惠於持續增加的大型基建項目投資，以及西南地區急速的城鎮化及工業現代化。

拉法基瑞安水泥將其都在都江堰廠房百分之五十的權益注入深圳上市公司四川雙馬水泥的計劃，已於二零一一年一月獲中國證券監督管理委員會批准。該綜合平台將為拉法基瑞安水泥提供更雄厚的A股資本基礎，令其在競爭激烈的環境下得以繼續擴展，並維持在中國西南地區的領先地位。

儘管建築業市場競爭激烈，工資和材料成本上漲，受惠於香港及內地的工程量顯著增加，集團的建築業務於二零一零年錄得理想的溢利和增長的營業額，展望來年形勢持續向好。

## 堅守企業管治

集團貫徹對問責及透明度的堅定承諾，秉承穩固的企業管治基礎，集團於二零一零年初委任艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生為獨立非執行董事，本人熱烈歡迎他們加入本公司，並深信他們的豐富經驗將為董事會帶來新視野。本人尤其向於二零一零年五月辭任的獨立非執行董事祁雅理先生及非執行董事恩萊特教授致以衷心謝忱，感謝兩位多年來對集團作出的寶貴貢獻。年內，集團成立了投資委員會，聯同財務委員會一同監察公司執行投資決策。

瑞安建業榮獲二零一零年亞洲最佳企業管治公司獎及企業整體表現金獎兩項殊榮，以表揚其開放及盡責的管理，集團良好的企業管治得以認同，為此我們深感榮幸。

我們一直致力於業務所在地作出貢獻。於二零一零年，公司上下一心，繼續支持及親身履行企業社會責任。在未來，我們將會履行對社群、員工及環境的企業社會責任，實踐「關•愛•瑞安」的承諾。

## 建設未來

中國的《十二•五》規劃指令將可確保經濟持續增長。中央政府最近為緩和過熱經濟而推行的緊縮措施，將把中國內地的發展引領至正確方向，房地產市場亦在不久將來更穩健、更平衡地發展。然而，買家目前保持審慎觀望的態度，房地產市場的氣氛或會繼續疲弱。

於過去數年，投資環境存在不明朗因素，我們適時專注穩固核心業務，修訂長遠發展目標，並為集團的擴充策略作好充份部署以掌握市場大勢，現已開始取得成果，我們正把握中國內地的新機遇，邁向增長之路。

集團為擴充策略作好充份部署以掌握市場大勢，現已開始取得成果，我們正把握中國內地的新機遇，邁向增長之路。

集團與知名投資者及營運商組成的策略聯盟，聯動優秀資源、知識及專長以開拓特殊項目及知識型社區項目，為集團的業務增長奠下基石。當瑞安建業全面轉型為一家開拓專門市場的房地產開發商，發展勢頭將更優越，並為股東帶來更高價值。

雖然我們訂立的目標充滿挑戰性，但憑藉董事會及員工的熱誠投入和努力，以及持份者、投資者、業務夥伴的支持，這些目標必能達成。本人對瑞安建業的未來發展充滿信心，並感謝各團隊所作出的寶貴貢獻，以迎接未來幾年的挑戰。



羅康瑞  
主席

二零一一年三月，香港



# 業務回顧

集團推動業務轉型，致力發展中國房地產的獨特市場，成為領先房地產商，印證了我們對追求卓越的決心。瑞安建業將繼續發揮優勢及專長，建立強大業務。



### 經濟狀況及前景

環球經濟正持續改善，中國受惠於政府政策及迅速增強的中產階層消費力，經濟增長預期將較其他主要國家為佳。二零一零年中國國內生產總值增長為百分之十點三，而建基於中國目前穩固的經濟基礎，並減少對海外出口市場的依賴，二零一一年的增長預測為百分之九。然而，通脹壓力繼續受中央政府關注，預料將有更多緊縮措施相繼出台，以防資金過剩導致房地產及消費市場價格不斷上漲。

根據《十二·五》規劃（二零一一年至二零一六年）指令，中國水泥業的發展將隨着國內城市化步伐持續加快、投資及內需的強勁增長而維持穩健。行業重組和現代化在各個主要省級市場繼續進行，最終將會緩和水泥供應過剩的情況，淘汰落後的產能。

在香港，本地市場回復信心，加上政府連續錄得財政盈餘而增加基建工程、公共房屋及設施等開支，本集團的建築業務當可因而受惠。

### 業務回顧



房地產  
P.18


水泥  
P.40

建築  
P.46

### 財務回顧

P.51





瑞安建業更進一步，尋求策略性夥伴合作開展前瞻性計劃，為集團轉型並進軍專門的房地產市場謀求長遠可持續發展。

**黃勤道**  
行政總裁

業務回顧

# 房地產

瑞安中華匯一再成功收購及發展特殊房產項目，並憑著  
高速資產流轉模式錄得理想回報。



## 樓面面積\*

一百六十七萬二千九百平方米

於二零一零年十二月三十一日

二百零六萬七千平方米

於二零零九年十二月三十一日

\* 不包括知識型社區項目的樓面面積

## 總資產

港幣一百二十五億一千九百萬元

於二零一零年十二月三十一日

港幣九十七億三千五百萬元

於二零零九年十二月三十一日

## 溢利\*\*

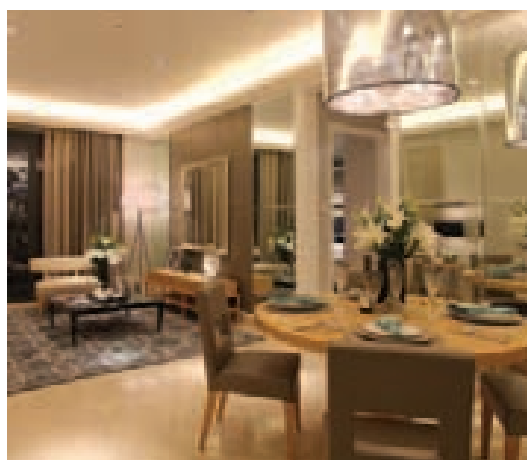
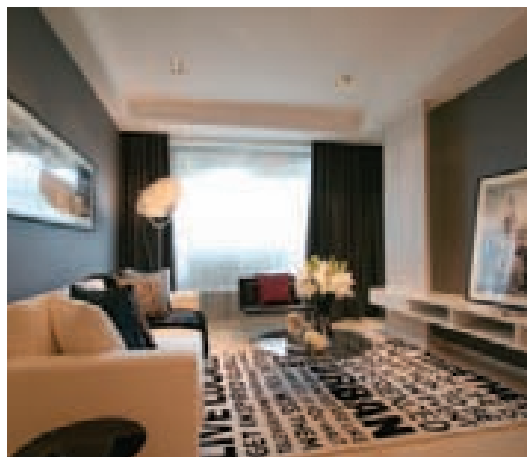
港幣七億七千萬元

截至二零一零年十二月三十一日止年度

港幣七億四千萬元

截至二零零九年十二月三十一日止年度

\*\* 經扣除投資物業的公平值增值的遞延稅項撥備





瀋陽項目中庭

中國的房地產市場於二零一零年依然暢旺，住宅項目銷售按年增長百分之十八，而房地產投資更躍升百分之三十三。截至二零一零年十二月，內地七十個主要城市的銷售價格指數較去年同期上升百分之六點四。儘管政府年內推出多項措施以令房地產市場降溫，內地主要城市的住房價格仍持續飆升。於二零一一年初，地方政府在多個主要城市實施住房限購令，令房地產市場出現理想的降溫跡象，住宅交投量亦顯著回落。

在轉變的投資環境下，瑞安建業繼續把握市場機遇，將其房地產組合價值變現，並把握時機進行收購。

於二零一零年，本集團旗下的房地產項目全部進展理想，當中包括品牌住宅、優質商業大樓及由我們管理的知識型社區項目大連天地。其中，瑞安中華匯一再成功收購及發展特殊房產項目，並憑著高速資產流轉模式錄得理想回報。

憑藉上述優勢，瑞安建業更進一步，尋求策略性夥伴合作開發前瞻性的計劃，為集團轉型並進軍專門的房地產市場謀求長遠可持續發展，多個合作計劃經已展開。於二零一一年初，本集團與一些國際級知名機構投資者成立合夥業務，該等投資者承諾注資合共約二億美元，與瑞安建業攜手，物色具吸引力的發展目標以擴展特殊房產業務。當合適項目一經認定，瑞安建業亦會投入相同數額。在未來數年，這項合作計劃將為拓展有關業務注入良好動力。

此外，在二零一一年一月，本集團與啟迪股份簽訂協議成立合營公司，於毗鄰上海的活力城市南京發展知識型綜合社區，瑞安建業將持有該合營公司的百分之七十五權益。南京市正積極履行中央政府的指令，致力提升工業及生產業的基建設施。

我們就發展「品牌居所」的概念亦取得良好進展，更引入與知名國際夥伴的合作模式。瑞安建業與著名的四季酒店集團達成協議，為瑞安建業在上海一項高端物業提供臻善的服務。我們將繼續在中國各地物色具發展潛力的住宅項目，貫徹這獨特概念，為住客提供宜居生活。這項品牌策略為瑞安建業在房地產市場開創別具特色的定位，以及帶來獨特的優勢，為買家及租戶提供尊貴的居住環境及生活享受。

在中國經濟持續增長下，本集團成功物色令人期待的項目及引入合作夥伴，我們在中國的房地產業務正準備就緒，於未來幾年將繼續成為集團的主要溢利來源。



北京瑞安 • 君滙



## 房地產 — 特殊房產項目

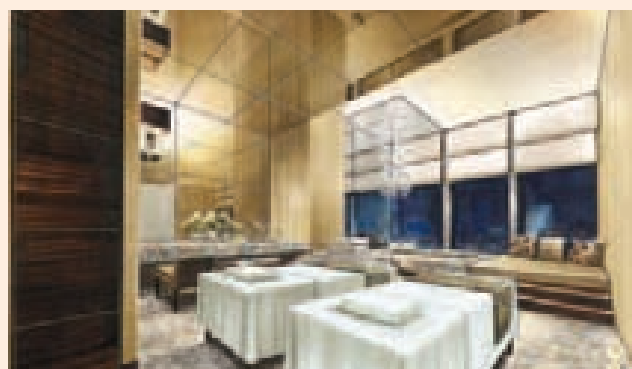
### 主要收購

透過物色並以有利價格收購精品項目，並發揮本集團的項目執行能力，以提升及完善這些未完成的房地產項目，我們得以擴大多元化的房地產組合。訂定辦公樓、住宅、服務式住宅公寓及零售商舖組合的合適發展比例，以及為項目設計最切合當地市場需求的定位，是集團訂定成功策略的重要因素。

我們對二零一零年十二月得以收購二十一世紀中心大廈感到欣喜，該大廈是上海一項優質商用物業，同時具備服務式住宅公寓及酒店。是次交易以合資形式，由集團夥同遍佈全球各地的四季酒店的最大持有人以及一名策略投資者進行，而瑞安建業於該合資公司持有百分之七十的股權。該項目位於浦東陸家嘴金融區中心地段及上海主要交通樞紐，鄰近全中國最高大樓上海環球金融中心、著名的金茂大廈及柏悅酒店。整幢大樓四十九層高，總樓面面積約為九萬二千平方米。瑞安建業購入的酒店及服務式住宅公寓部份為大樓的廿六至四十九層，連同停車場，樓面面積為五萬一千平方米。



上海二十一世紀中心大廈



上海二十一世紀中心大廈的內部設計

## 以整項方式出售的物業

年內，瑞安建業成功以整項物業方式出售四項房地產項目，包括成都中匯廣場、北京楓橋別墅、重慶丹龍路項目及南洋大廈。於二零一一年一月，本集團亦同意按現況出售位於重慶的豪門公寓。出售成都中匯廣場二期是瑞安建業特殊房產項目業務的典型成功例子之一，特色是可於短期內為股東帶來可觀回報。

### 成都中匯廣場

樓面面積：九萬六千平方米

用途：綜合

於三月，本集團以人民幣四億八千八百萬元出售該項目一期的服務式住宅公寓部份。於九月，瑞安建業與中國平安財產保險股份有限公司（平安產險）簽訂協議，以代價人民幣七億二千七百萬元出售整幢第二期共三十一層的辦公大樓予平安產險。

### 北京楓橋別墅

樓面面積：七萬一千一百平方米

用途：住宅

於九月，本集團出售位於北京順義區的住宅發展項目。交易已於十二月完成；其總代價為人民幣九億四千三百萬元。

### 重慶丹龍路項目

樓面面積：十四萬九千平方米

用途：住宅及零售

本集團於五月完成出售一幅位於重慶的住宅用地，面積為二萬九千平方米，出售代價為人民幣一億八千萬元。

### 重慶南洋大廈

樓面面積：三萬二千平方米

用途：住宅及零售

於十二月，本集團以約人民幣七千二百萬元以現況完成出售該項物業。

### 重慶豪門公寓

樓面面積：一萬三千平方米

用途：商業

本集團同意以代價人民幣四千八百萬元向當地政府以現況出售該項物業。預期交易將於二零一一年上半年完成。



成都中匯廣場

## 房地產 — 特殊房產項目

### 現有項目概覽

目前集團持有九個項目，物業組合多元化，正處於不同發展階段。項目分別位於多個中國主要城市包括北京、成都、重慶、廣州、上海及瀋陽的黃金地段，應佔可發展樓面面積約為一百六十七萬平方米。在上述城市，優質住宅公寓及辦公室的市場價格於二零一零年持續錄得上升趨勢。在銷售及租賃活躍的帶動下，瑞安建業推出市場的項目均錄得穩定的銷售及出租率。

集團特殊房產項目於二零一一年二月二十八日的應佔可發展總樓面面積概述如下：

城市	項目	類別	預計 完成年份	可發展 總樓面面積 (平方米)
北京	瑞安•君滙	住宅	2012	30,300*
成都	東方家園	綜合	2014	467,800
重慶	創匯•首座	綜合	已竣工	47,200†
	千禧年大廈	商業及零售	2011	35,000
廣州	瑞安•創逸	住宅	2011	112,000
上海	翠湖天地御苑十八號樓	住宅	已竣工	16,800
	二十一世紀中心大廈	服務式住宅公寓及酒店	2012	41,300*
瀋陽	瀋陽項目一期	綜合	2012	281,200
	瀋陽項目二期	綜合	2016	640,700*
總樓面面積				1,672,300

\* 本集團分別持有北京瑞安•君滙、上海二十一世紀中心大廈及瀋陽項目二期的百分之五十二點五、百分之七十及百分之八十的權益。所示樓面面積為本集團實際應佔部份

† 待售樓面面積



---

## 北京 瑞安·君滙

---

提供大都會式生活格調及悠閒生態公園，  
凸顯項目位於中央商業區優質生活的真正價值。





---

## 成都 東方家園

---

鄰近成都市未來主要地鐵交匯點的大型市中心綜合發展項目。此地標項目包括住宅大樓、辦公樓及商場，提供時尚的生活體驗。







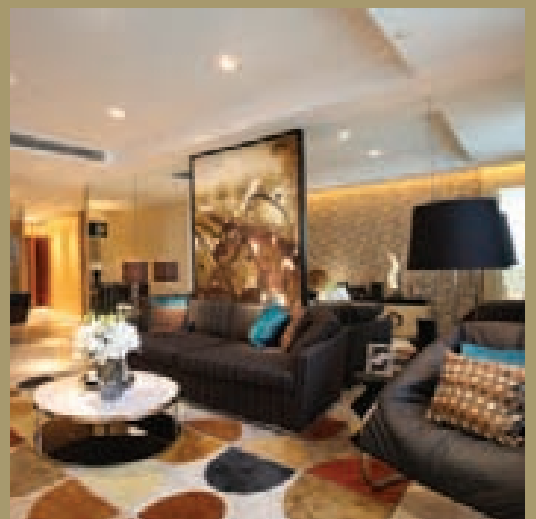
---

重慶

## 創匯 • 首座

---

位於著名的解放碑附近，此綜合大樓提供純住宅精品公寓、創意「LOFT」辦公室，以及時尚購物中心配以精緻優雅的商業中心。







---

## 廣州 瑞安・創逸

---

作為天河北區黃金地段的唯一綠色純住宅社區，瑞安・創逸將現代化都會式生活帶到另一層次。



---

上海  
**翠湖天地御苑  
十八號樓**

---

由著名服務式住宅公寓營運商莎瑪管理、位於新天地附近的高級住宅大樓。



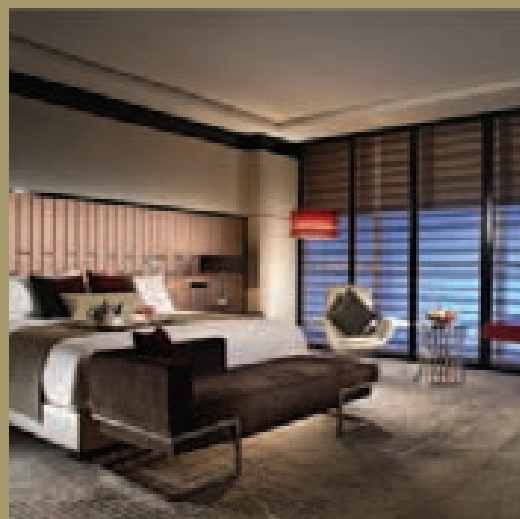


---

## 上海 二十一世紀中心大廈

---

位於上海優越地段，該項目的環境  
滿足客戶對高尚及尊貴生活的追求。







---

瀋陽

## 瀋陽項目一、二期

---

此當代多用途綜合項目由高尚住宅、服務式住宅公寓、甲級寫字樓及商場組成。項目落成後將成為瀋陽的市中心地標。



## 項目進度

### 北京

#### 瑞安•君匯

這項位處北京的優質項目（前稱北京朝陽項目）的建築工程正如期進行。憑藉瑞安建業於高端房地產開發的經驗，將該項目精心打造具創意的建築、精緻的內部裝潢及特色客戶服務。項目竣工後，將提供合共二百一十伙頂級住宅。目前備預售活動正在籌備中，預計於二零一一年展開。

### 成都

#### 東方家園

開挖工程已於二零一零年展開，該項目之建築工程將分三期進行，預期於二零一三至二零一四年間竣工。東方家園定位為優質綜合發展項目，包括十一幢住宅大樓、二十八層高的辦公大樓、二十八層高的服務式住宅公寓、六層高的商場及三層地庫。項目落成後，將會提供停車場、會所及幼兒園。項目的綠化比率約為百分之三十五，遠高於同類項目。毗鄰的河畔綠化帶將會翻新，以締造和諧的周邊環境。

### 重慶

#### 創匯•首座

項目位於解放碑廣場附近，為當地的優越地段，項目一直深受市場歡迎。自二零零九年九月開始預售，共售出總樓面面積二萬九千一百平方米的住宅，以及八千平方米的辦公樓。零售商舖的平均月租較區內市場租金水平更理想。

#### 千禧年大廈

該大廈位於人流眾多的觀音橋購物區。本集團正物色將大廈整項出售的機遇。

### 廣州

#### 瑞安•創逸

該高級住宅項目的銷售活動於二零一一年初熱烈展開。瑞安•創逸由三幢各三十五層高的住宅大樓及一幢三十一層高的服務式住宅公寓組成。落成後，瑞安•創逸將在廣州熱點河北區提供獨有的舒適便利環境。項目更設有會所及環保設施，吸引這個華南主要省會城市內的高消費買家。

### 上海

#### 翠湖天地御苑十八號樓

本集團於二零一零年初收購該優越項目，增強其高級住宅的物業組合。項目位於上海盧灣區優越地段，包括一百零三個頂級服務式住宅公寓單位，已經落成。年內，該大樓的平均出租率逾百分之八十五，提供穩定的經常性租金收入。

#### 二十一世紀中心大廈

如前文所述，瑞安建業計劃與享譽全球的四季酒店集團合作，以提供世界級尊貴品牌公寓及酒店式服務，為中國金融商業核心區的住客帶來悠閒極致的住宿體驗。該項目預期於二零一二年落成。

### 瀋陽

#### 瀋陽項目一期

項目包括兩幢住宅大樓、一幢服務式住宅公寓、一幢辦公室大樓，並設有四層高的平台。自二零零九年第三季推售住宅單位以來，項目銷情理想。首批樓面面積合共三萬二千四百平方米的單位已於預售期全部售罄。零售商舖的租賃進展理想，多個租戶已簽訂租用意向書，共租用總租賃樓面面積百分之六十五。

#### 瀋陽項目二期

項目計劃包括高尚住宅、服務式住宅公寓、先進現代化辦公室及商場。瀋陽地方當局正在處理大部份土地的拆遷工作，現已接近完成。該具吸引力的綜合發展項目的建築工程將於二零一一年年中展開。

管理層討論及分析

# 知識型社區







## 房地產 — 知識型社區



佔地三百三十萬平方米，提供創造潮流的辦公樓、住宅、商場、康樂及綠色空間

隨着中國經濟持續增長，預期第三產業對國內生產總值的貢獻將跟隨西方發達國家的趨勢，在未來十年及其後大幅增長。按現時估計，中國的服務業僅佔國內生產總值總額的百分之四十三，在較發達的經濟體系則逾百分之七十。中國教育、研究及保健、保險及銀行、資訊及通訊科技等行業極待急速擴展。

本集團洞察到內地開發世界級知識型社區，是商機無限的重大市場，知識型社區是以意念交流、軟件開發、研究及學習為中樞，附設以高科技辦公樓、住宅公寓及別墅、教育中心、時尚購物中心、戶外康樂設施及綠草如茵的配套，並與環保生態環境的相互結合。憑著集團的願景、經驗及策略性合作計劃，瑞安建業正進一步拓展知識型社區。

## 大連天地

位於中國東北沿海的大連市，在資訊科技外包及業務流程外包兩個行業的發展上均有輝煌的往績。受惠於中央政府一直的支持，大連的發展模式正逐漸朝高增值資訊科技業方向轉型。於二零一零年的年度地區生產總值錄得百分之十五點二的增長，在房地產投資及生活水平方面都位列遼寧省之首。其海外直接投資增長達百分之六十七，在基建及公共開支方面亦大幅增長，令該市的發展漸趨國際水平。

於二零零七年啟動的大連天地是一項前瞻性的知識型社區項目，由瑞安房地產、瑞安建業與億達集團共同發展。大連天地的整體概念旨在提供一個綠化、高端和創造潮流的生活方式，以吸引來自資訊科技業的人才。大連天地位於旅順南路軟件產業帶的中心點，綿延十二點五公里，總樓面面積達三百三十萬平方米，勢將成為當地嶄新矚目的市內熱點。

本集團持有該項目的百分之二十二權益，一直擔任管理合夥人，負責項目管理、品質控制、營銷及市場推廣。該地標項目的分期建築工程、銷售及租賃均進展迅速，當項目按計劃於二零二零年全期落成，預期屆時該社區的居住人口將達至三十萬。

項目建築工程正按總體發展規劃進行，進度理想，二零一零年的在建樓面面積約九十六萬平方米，包括住宅面積三十九萬二千平方米、商業面積四十五萬平方米，以及一所面積達十一萬七千三百五十平方米的培訓學校用地。商業辦公樓大部份的辦公室已經入伙，租戶可享用大連天地獨特的工作環境。



二零一零年在建樓面面積約

**九十六萬**平方米

住宅

**三十九萬二千**平方米

商業

**四十五萬**平方米

培訓學校

**十一萬七千  
三百五十**平方米





## 房地產 — 知識型社區

### 出售／租賃

於二零一零年，已售出的別墅及中高層住宅公寓樓面面積分別為一萬八千平方米及三千平方米。二零一一年內可供出售總樓面面積約為十三萬六千平方米，較去年大幅攀升，正是該項目各階段建築工程加速進度的例證。截至二零一零年十二月底，佔樓面面積四萬二千平方米的軟件辦公樓出租率約為百分之六十五。

於二零一零年六月，大連天地與大連地鐵有限公司簽訂協議，合作發展位於河口灣的地鐵站。河口灣是大連天地沿海的都會式住宅和商業區，興建地鐵站將令交通更便利，促進人流。國際教育集團伊頓正計劃在河口灣設立樓面面積約一萬二千五百平方米的教育設施及辦公室。於二零一零年五月至十二月期間，共有十一家公司簽訂租約，租用合共逾二萬六千九百平方米的辦公室樓面。此外，領先的教育服務營運商安博亦已承諾租用十一萬四千平方米，以打造校園用地。

### 策略性合作

於二零一一年一月，啟迪股份與瑞安建業簽訂協議，成立合營公司在南京發展知識型綜合社區。本集團將向該新成立的策略聯盟投資約人民幣十八億元，瑞安建業及啟迪股份將分別持有百分之七十五及百分之二十五權益。清華科技園以世界最大型的大學科技園聞名，現時其駐點遍佈中國逾三十多個城市及地區，吸納最多福布斯五百大企業、世界級研發機構，以及逾千間各類型企業。

瑞安建業與啟迪股份組成的策略性合作預期可創造理想的協同優勢，同時結合瑞安建業於房地產及業務發展、項目管理、市場推廣及銷售，兼備啟迪股份於開發、管理及營運科技園等成功經驗。合營公司旨在為迅速增長的資訊科技行業奠定中國優質知識型社區的嶄新卓越典範，提供一站式的教育、科技、文化及研究設施的綜合中心，以吸引、培育及挽留科技行業的專業及優秀人才，已激起市場的濃厚興趣。

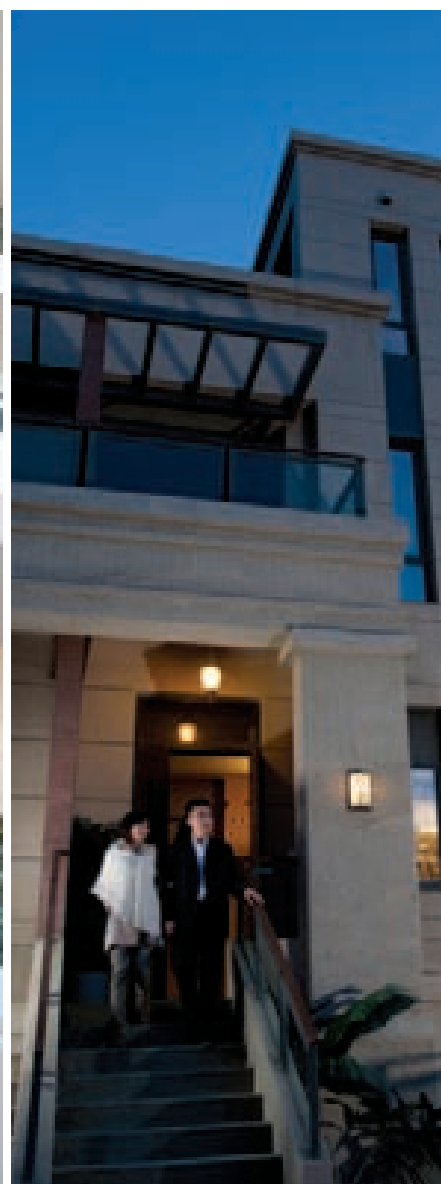
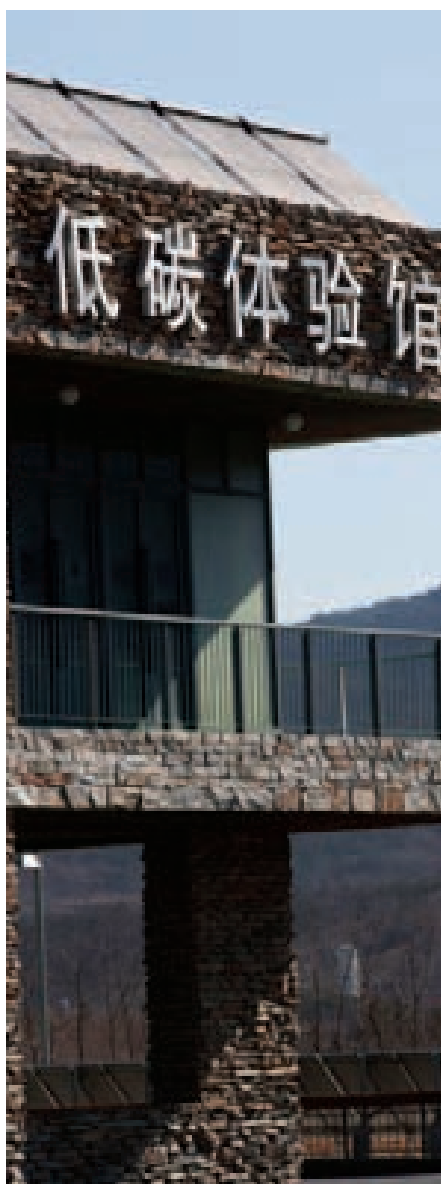
於二零一一年二月，日本領先房地產發展商三井不動產（住宅）株式會社（三井）就大連天地內的一個共同開發項目訂立策略性合作安排。三井將持有合營公司的百分之三十權益，並將參與河口灣及黃泥川區內六幅地塊的發展。該批用作住宅及零售物業的地塊總樓面面積將分別為約十五萬八千六百平方米及四萬七千二百平方米。有關物業擬於二零一四年落成。三井加入合作，進一步反映大連天地對國際投資者的吸引力。



與三井（左）和啟迪控股（右）締結合作

## 於瑞安房地產(瑞房)的投資

本集團於六月完成出售瑞房已發行股本約百分之六點三權益予本公司的控股股東，現金代價為港幣十億零八千萬元。出售讓瑞安建業得以套現其於瑞房的投資，驅動擴展其房地產業務，為股東創造可觀回報。



大連天地是一項前瞻性的知識型社區

## 業務回顧

# 水泥

儘管競爭加劇，但市場需求殷切，加上拉法基瑞安水泥廠房的高使用率及運作可靠性，令產量及銷量相對穩定。



年產能力

三千二百萬噸

於二零一零年十二月三十一日

二千七百萬噸

於二零零九年十二月三十一日

溢利<sup>†</sup>

港幣九千五百萬元

截至二零一零年十二月三十一日止年度

港幣三億三千七百萬元

截至二零零九年十二月三十一日止年度

營業額<sup>†</sup>

港幣三十億元

截至二零一零年十二月三十一日止年度

港幣三十二億元

截至二零零九年十二月三十一日止年度

\* 耗蝕減值及出售損失前

† 應佔部份





拉法基瑞安水泥位於都江堰的廠房

## 市場回顧

受惠於強勁的國內經濟增長，中國水泥產量保持按年雙位數字增長之勢，二零一零年錄得產量達十八億七千萬噸，較上年度增長百分之十五點五。中國的水泥產量現佔全球接近百分之五十。

高速鐵路、公路及發電廠等大型基建工程，加上城市化及農村現代化的進程加快，推動水泥需求持續上升。二零一零年，固定資產投資較上年度顯著上升百分之二十三點八。於二零一零年十月，中央政府推出資助農村地區購買建築材料的計劃，勢將刺激水泥在中、長期的需求。此

外，水泥業亦將進一步受惠於政府在二零一一年起新推行的新一輪公共住房政策，這些政策預期每年將額外供應一千萬個新低收入家庭住房。

於二零一零年，中國的水泥產能亦取得紀錄性增長。逾一百五十個新型乾法窯投產，令國內的水泥產能增加約一億九千萬噸，其中約百分之二十九來自西南地區，原因是二零零七至零八年間的水泥價格高昂、大地震後的重建工程，加上原已進行得如火如荼的基建發展，吸引了大量且冒進的投資於四川及鄰近地區興建水泥廠房，使供過於求的情況於二零一零年更為明顯。



然而，由於中央政府推出政策加快淘汰落後、低能源效益及污染環境的產能，並抑制水泥業的過度投資，令全國產能過剩的憂慮有所紓緩；同時亦推動市場整合，將產能集中於具備先進技術、大規模營運，以及維護安全及可持續發展的主要生產商。二零一零年削減約九千二百萬噸次級產能的目標已圓滿達成，地方政府亦同時收緊興建新水泥廠的審批工作。市場估計於二零一零年起興建的新窯將少於四十個，為近年來新低；故此，預期該等新窯於未來兩年投入市場時將不會對市場供應造成重大影響。

## 拉法基瑞安水泥

### 營運表現

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥，是中國西南地區的領先生產商，在四川、重慶及雲南市場均佔主導

地位。於二零一零年年底，拉法基瑞安水泥的總年產能力約為三千萬噸，而去年則約為二千四百萬噸。然而，如上文所述，大規模興建廠房而引致的過剩產能令供求短暫失衡，導致拉法基瑞安水泥年內面對激烈競爭，致使年內表現欠佳。

於二零一零年，拉法基瑞安水泥的總銷售量為二千三百一十萬噸。儘管競爭加劇，但市場需求殷切，加上拉法基瑞安水泥廠房的高使用率及運作可靠性，令產量及銷量相對穩定。然而，總銷量較去年輕微下跌百分之二，主要是由於年內關閉兩條位於四川的舊生產線，而三個新型乾法窯在年終仍處於初期生產階段，只提供有限的產量所致。

年內大部份時間，拉法基瑞安水泥於四川及重慶的業務均深受價格壓力，相對而言貴州的壓力則較為輕微，主要原因是大量新廠房投入市場並降低價格以搶佔市場佔有率，



## 水泥

令競爭加劇所致。另一方面，雲南的業務受惠於蓬勃的基建發展，致使水泥價格顯著上升，一定程度上抵銷了四川及重慶欠佳的業績。拉法基瑞安水泥所有營運地區的水泥價格於本年第四季一即基建及建築工程的傳統旺季，錄得合理回升。整體而言，年內平均售價較去年下跌約百分之四。

拉法基瑞安水泥雖已實施多項節能措施以降低耗電，並遏止其他生產成本上升，但礙於煤炭和電力價格自二零一零年年初起上漲，令毛利率進一步受壓。現金生產成本較去年上升約百分之九。

上述銷量、價格及能源成本等各項不利因素，導致拉法基瑞安水泥二零一零年的業績令人失望。

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延誤數月後，於本年第四季啟用，為拉法基瑞安水泥新增每年約七百萬噸的產能，進一步穩固其在中國西南地區的領導地位。另一方面，由於分別位於四川廣安和江油的落後生產線缺乏市場價格競爭力，故拉法基瑞安水泥關閉了該等廠房，其總年產能力為一百四十萬噸。

### 注入資產

拉法基瑞安水泥按估值人民幣二十三億元，將其在都江堰廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥（雙馬水泥），以換取雙馬水泥發行的新股注資，已獲雙馬水泥的獨立股東及國家發展和改革委員會分別於二零一零年一月及四月批准，並於二零一一年一月得到中國證券監督管理委員會的最後審批。拉法基瑞安水泥目前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。此項可喜的進展為拉法基瑞安水泥的擴充計劃清除重大障礙，因為雙馬水泥乃深圳證券交易所上市的公司，應可容納進一步的資產注入，以作計劃中的擴充之用。

### 出售北京業務

拉法基瑞安水泥於十二月完成出售其在北京的小規模水泥業務，其總年產能力為一百萬噸。此舉符合拉法基瑞安水泥鞏固其在中國西南地區業務及領導地位的策略。



拉法基瑞安水泥持續減省能源消耗及提升營運效率

## 可持續發展

年內，拉法基瑞安水泥「二零一二可持續發展遠景」的五年計劃正逐步達成。該計劃涵蓋節能、安全、減排及礦山恢復工程。拉法基瑞安水泥繼續推行多項措施以減輕生產過程中可能對環境造成的影響，同時提升營運效率。

拉法基瑞安水泥繼續在其廠房逐步安裝餘熱發電系統，降低煤炭的消耗及減少碳排放，又透過爐渣生產過程的餘熱發電。貴州三岔的新型乾法窯設有省內最大型的餘熱發電系統，年發電量為九百萬兆瓦。於二零一零年十二月，拉法基瑞安水泥與中國節能環保集團訂立協議，在雲南及貴州七間拉法基瑞安水泥廠房開發低溫餘熱發電系統，各廠房的日產能力超過二千噸。預期該系統於二零一一年第四季投入運作後，七間廠房將各自減耗約百分之三十的電力，同時產生每年合共二億二千萬千瓦時電力，相等於省耗七萬一千噸煤及減排十七萬六千噸的二氧化碳。

年內，拉法基瑞安水泥在重慶南山的廠房開展三點六公頃的礦山進行修復工程。此項位於重慶的首個礦山修復項目獲得市政府高度讚揚。

## 貴州水泥

為配合中央政府淘汰落後及低能源效益生產廠房的政策，本集團已於年內停止所有濕法生產設施的生產。然而，年內該等廠房的總銷量仍逾二百萬噸，較去年增加百分之二十一。基於樓宇及基建工程令市場對水泥需求持續，加上凱里日產能力二千五百噸的新式乾法窯於二零零九年第四季開始投產，令銷量增加。但由於競爭加劇導致水泥價格下調，加上煤炭和電力價格上升，導致毛利率收窄。



拉法基瑞安水泥將繼續進行擴充計劃

拉法基瑞安水泥是瑞安建業及拉法基集團在中國內地水泥業務的旗艦。瑞安建業正計劃撤出其持有的貴州水泥廠。現正就重新發展遵義廠房為房地產項目尋求有關地方機關審批。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。儘管外購熟料成本上漲，南京粉磨廠受惠於其所在市場銷售量高企及售價上升，令營運表現有所改善。

## 業務回顧

# 建築

因市場氣氛良好，儘管市場競爭激烈及成本上升令盈利受壓，建築業務仍於二零一零年錄得理想的溢利和增長的營業額。



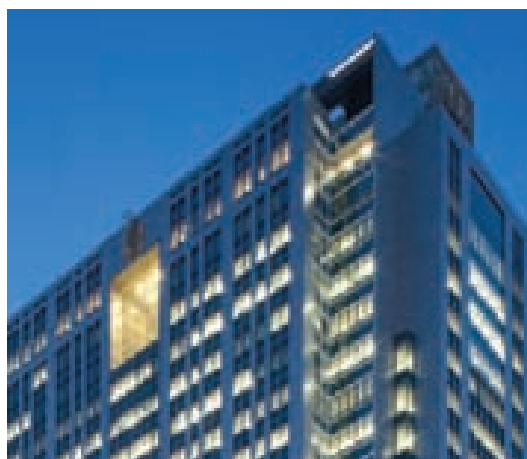
## 未完成 合約價值

港幣 **六十七億元**

於二零一零年十二月三十一日

港幣 **六十七億元**

於二零零九年十二月三十一日



## 溢利

港幣 **八千四百萬元**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

港幣 **六千九百萬元**

截至二零零九年十二月三十一日止年度



## 營業額

港幣 **四十八億元**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

港幣 **三十一億元**

截至二零零九年十二月三十一日止年度





香港將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館

香港經濟於二零一零年全面走向復甦，步伐較預期為快。本地生產總值繼二零零九年下降百分之二點七後，錄得實質大幅增長百分之六點八。年內，香港的建造業活動增加百分之六點七。由於十大基建項目相繼如期展開，其他項目亦陸續進入施工高峰期，香港特區政府估計，未來數年香港每年於基建工程的開支將超過港幣六百億元。此外，預期自二零一一年起的五年內，約有七萬五千個新公共房屋單位興建。香港特區政府亦已承諾增加私人房屋發展的土地供應。我們預期這些因素將進一步推動香港的建造業活動。

年內，儘管建材及勞工成本上升，以及市場競爭激烈導致邊際利潤的壓力上升，本集團的建築業務仍表現理想。建築業務的年度總營業額達港幣四十八億一千二百萬元（二零零九年：三十億零六千五百萬元），並取得新合約總值港幣四十四億五千七百萬元（二零零九年：港幣四十七億六千七百萬元）。營業額增長達百分之五十七，而業務的溢利為港幣八千四百萬元，較去年上升百分之二十二。

年內，建築業務持續提升營運效率，加強與分判商的合作，並收緊對項目成本及企業開支的控制，從而保持現有



合約的盈利能力，以應對成本上升。面對市場激烈的競爭，部份同業的投標價較本集團的成本為低，故本集團以務實的態度競投香港的公共房屋項目。裝修業務受惠於香港及澳門整體營商環境改善，以及業務一向的優勢，工程量亦顯著增加。

於二零一零年十二月三十一日，集團持有的合約總值及未完成合約價值分別約為港幣一百二十三億元及港幣六十七億元，而於二零零九年十二月三十一日的價值則分別約為港幣一百零六億元及港幣六十七億元。

展望未來，我們預期香港建築署(建築署)、香港房屋委員會(房委會)，以及為香港特區政府推行「置安心計劃」的香港房屋協會，將提供更多設計與施工及純建築項目的招標機會。憑著我們良好的竣工紀錄，以及對安全與環保的重視，將更有助我們成功爭取政府工程的合約。

## 瑞安承建

瑞安承建獲房委會批出於屯門興建公共房屋的工程合約，價值達港幣四億七千萬港元。

年內，瑞安承建於政府及公共機構樓宇方面的保養工程繼續保持重大的市場佔有率。瑞安承建獲中華電力有限公司批出一項為期四年的合約，為其九龍和新界部份變電站進行翻新工程，總值為港幣一億二千萬元，以及獲房委會批出一項為期三年的合約，為其元朗的公共屋邨進行保養及翻新工程，總值約為港幣一億八千五百萬元。

瑞安承建已完成的主要項目包括東區海底隧道第四期、建築署一項區域定期保養合約及房委會一項區域定期保養維修合約。

## 瑞安建築

瑞安建築獲建築署批出價值港幣十億元的將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館建築工程合約，以及價值港幣二億五千八百萬元的葵涌入境事務處職員宿舍設計與施工合約。此外，瑞安建築亦獲香港理工大學批出創新樓建築合約，價值港幣六億三千五百萬元。



香港海關新總部大樓

瑞安建築已如期完成合約價值港幣十一億元的香港海關新總部大樓的設計與施工工程，該大樓已於本年度第三季交付。

瑞安承建及瑞安建築非常注重工地安全、環保意識、節能減排及減廢回收。二零一零年，工地的整體意外率為每千工人五點七二宗，為行業中最低意外率之一。於二零一零年內，瑞安承建及瑞安建築繼續獲業界及香港特區政府頒發安全及環保管理的傑出表現獎項，包括「二零零九年公德地盤嘉許計劃」金獎，以及「二零零九年香港環保卓越計劃」的「界別卓越獎(建造業)」銀獎及優異獎。



## 建築

### 瑞安建築(內地)

集團持有百分之七十權益的瑞安建築(內地)是建築業務於中國內地的分支，年內營業額錄得顯著上升。瑞安建築(內地)為重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城、瑞房的上海創新知識型社區項目、大連天地、瀋陽項目一期、重慶創匯•首座、成都中匯廣場二期，以及廣州瑞安•創逸等項目，提供建築工程服務。

瑞安建築(內地)取得價值人民幣四億四千八百萬元的新合約，包括武漢天地商業區A11、A12及B地段的建築工程，以及大連天地購物商場及會所的室內裝修工程。

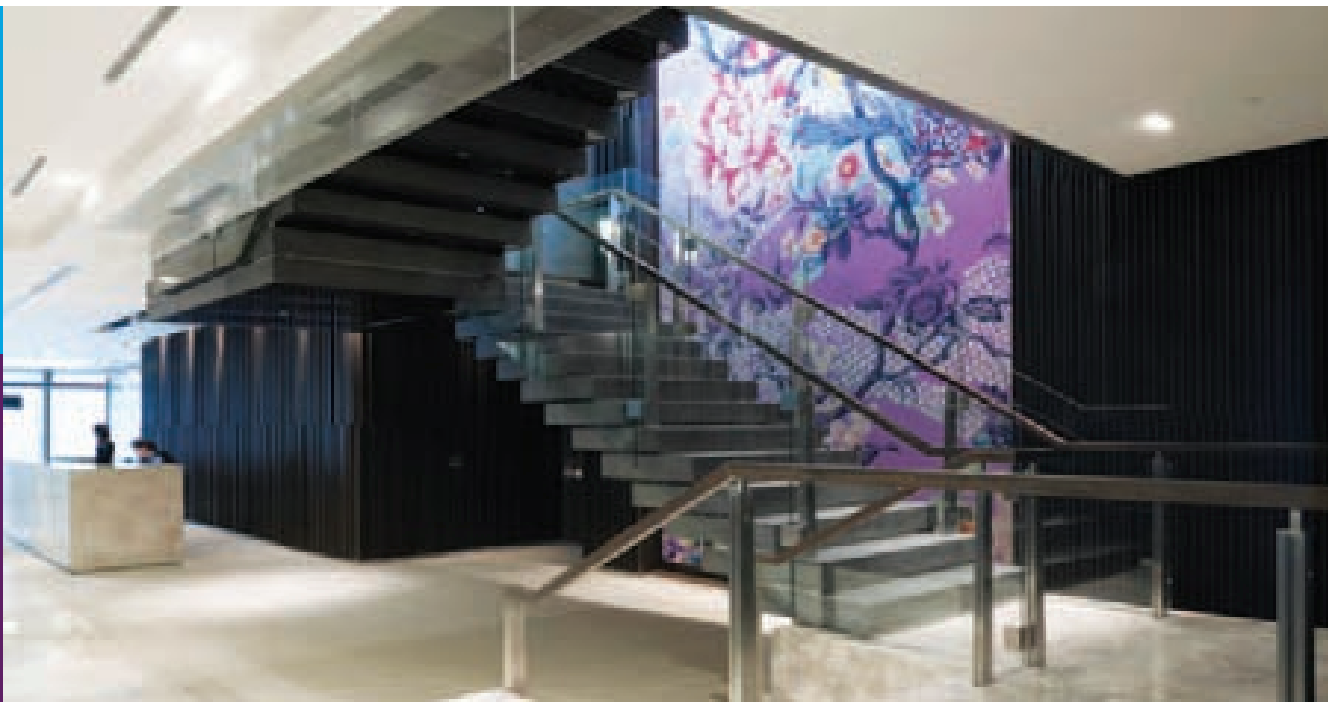
### 德基

集團專注室內裝修及樓宇翻新的分支德基，其業務錄得大幅增長，盈利有所增加。多間投資銀行辦事處的搬遷工程、零售商舖的翻新工程、將商業及工業大廈改建為服務式住宅公寓的工程，均為年內香港業務的主要工程。

全球金融危機過後，澳門經濟出現令人鼓舞的復甦跡象，賭場建築及酒店裝修工程正全速進行。

德基已完成多個裝修及樓宇翻新項目，包括香港的領匯、機場管理局、港鐵公司及主要投資銀行及企業，以及澳門的美高梅、新濠天地、永利及一所高爾夫球會的室內裝修及翻新工程。

德基取得價值約港幣九億三千九百萬元的新合約，其中以價值計香港及澳門分別各佔百分之八十一及百分之十九。香港的主要合約包括香港國際機場的辦公大樓、酒店及航空貨運大樓進行室內裝修工程，以及翻新港鐵公司的一個購物商場及為領匯翻新一個濕貨市場；並為澳門多間主要娛樂場所酒店和一所高爾夫球會進行室內裝修工程。於年底，德基在香港及澳門獲批出多項裝修及翻新工程合約，總值約港幣一億零三百萬元。



年內已完成的辦公室裝修工程



# 財務回顧

致力不斷為股東增值，我們擴大業務版圖，力求達致長遠的可持續發展。



# 財務回顧

## 財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利港幣九億零三百萬元，營業額為港幣八十億四千四百萬元，上年度的溢利則為港幣八億零七百萬元，營業額為港幣三十二億元。

集團的水泥業務及創業基金投資透過共同控制實體進行，而在二零零九年六月私有化中華匯房地產(中華匯)前，其房地產業務主要透過聯營公司進行。年度營業額港幣八十億四千四百萬元，並未包括集團應佔該等共同控制實體的營業額，惟基於中華匯於二零一零年全年均為集團的全資附屬公司，因此房地產業務的營業額亦已計算在內。總營業額分析如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
<b>瑞安建業及附屬公司</b>		
建築及樓宇保養工程	4,812	3,065
房地產	3,225	127
其他	7	8
合計	8,044	3,200
<b>共同控制實體及聯營公司</b>		
水泥業務	2,982	3,191
房地產及其他	4	6
合計	2,986	3,197
<b>合計</b>	<b>11,030</b>	<b>6,397</b>

在本年度中期期間出售成都中匯廣場一期服務式住宅公寓及重慶丹龍路項目的住宅用地後，集團於二零一零年下半年完成出售成都中匯廣場二期的綜合發展項目、北京楓橋別墅及重慶南洋大廈。加上重慶創匯·首座的住宅及辦公室單位自二零一零年八月起逐步交付，故房地產業務的收入大幅增加。建築及樓宇保養工程的營業額因年內香港及中國內地的工程量大增而大幅增加；而水泥銷售減少主要由於售價及銷售量減少所致。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
<b>房地產</b>		
項目費用收入	52	108
物業銷售溢利及租金收入淨額	501	—
投資物業的公平值增值(經扣除遞延稅項撥備)	363	73
大連天地 — 經費開支及利息	(13)	(10)
於私有化完成前應佔中華匯溢利	—	96
收購中華匯權益的折讓	—	648
營運開支	(133)	(175)
	770	740
<b>於瑞房的投資</b>		
股息收入	60	8
出售股份淨收益	373	—
以股代息權收益	4	—
	437	8
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	104	309
貴州水泥	(9)	28
耗蝕減值及出售損失	(99)	(52)
	(4)	285
<b>建築</b>	84	69
<b>創業基金投資</b>	29	10
可換股債券	—	(27)
財務費用淨額	(216)	(186)
企業經費開支及其他	(110)	(83)
稅項	(72)	(4)
非控股股東權益	(15)	(5)
<b>合計</b>	<b>903</b>	<b>807</b>

## 房地產

自中華匯於二零零九年六月成為集團銀行的全資附屬公司後，集團於中華匯項目所賺取的所有費用收入已於綜合賬目時沖銷，因此項目費用收入大幅減少至港幣五千二百萬元。

於二零一零年房地產銷售的溢利來自四個整項出售的房地產項目，包括成都中匯廣場綜合發展項目、重慶丹龍路項目的住宅用地、北京楓橋別墅及重慶南洋大廈，以及重慶創匯·首座住宅及辦公室單位，自二零一零年八月起逐步交付後所確認的銷售。租金收入來自集團的投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓。

投資物業的公平值增值於二零一零年大幅增加，主要是由於上海翠湖天地御苑十八號樓於結算日重估所致，有關物業乃集團於二零一零年初以市價折讓收購。於上年度，重估收益淨額港幣七千三百萬元來自發展中房地產項目的商業部份，該等物業於竣工後將持作投資物業。

房地產業務的營運開支於二零一零年減少至港幣一億三千三百萬元，主要是由於集團私有化中華匯後將認可費用資本化，作為房地產項目的部份發展成本。於私有化前，該等費用主要透過項目費用收入所收回。

於二零零九年，集團於二零零九年六月為進行私有化及收購中華匯餘下百分之五十七點一股本權益，向中華匯股東支付代價，因每股中華匯股份代價相較每股中華匯的資產淨值有所折讓，從而產生收益港幣六億四千八百萬元。

## 於瑞房的投資

於六月，集團以港幣十億零八千萬元出售當時持有的百分之八點七瑞房已發行股本中約百分之六點三權益，並確認出售淨收益港幣三億七千三百萬元。

年內，瑞房宣派二零零九年末期股息每股港幣一角二分及二零一零年中期股息每股港幣六分，兩者均附有以股代息權。瑞安建業選擇收取合共一千八百六十萬股代息股份以代替現金股息。於結算日，集團於瑞房的餘下權益約為百分之二點六。

根據適用的會計準則及由於瑞房於年內的股價下跌，集團所持瑞房股份的公平值減值港幣四億七千五百萬元，並於綜合資產負債表的儲備中扣除，包括：

- (a) 於二零一零年六月出售的瑞房股份的公平值減少港幣三億七千七百萬元，此乃出售代價相對於二零零九年十二月三十一日的賬面值比較；及
- (b) 集團於二零一零年十二月三十一日所持瑞房餘下權益的公平值淨值減少港幣九千八百萬元，該等權益乃按當日市價計值。

## 水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益，於二零一零年應佔溢利下降至港幣一億零四百萬元，主要是拉法基瑞安水泥的主要業務所在地四川及重慶的市場競爭激烈令售價下降，加上煤、炭和電力價格上升，令邊際利潤下降所致。

年內，集團仍持有在貴州的所有濕法窯已停止生產。儘管乾法窯的產量較高，貴州水泥仍錄得輕微虧損，主要是由於市場競爭激烈及能源價格上升所致。

於二零一零年，集團因應政府法例規定關閉貴州兩個濕法窯，導致耗蝕減值損失港幣四千萬元。拉法基瑞安水泥主要就關閉四川的半乾法窯及濕法窯計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔部份為港幣五千九百萬元。去年，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已暫停興建的新式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。

## 建築

於二零一零年，建築業務的營業額增加，因而錄得較高的溢利。然而，平均純利率由去年同期佔營業額百分之二點二下降至一點七，主要是由於：(a)香港市場競爭激烈；(b)材料及員工成本上漲；(c)內地建築工程的邊際利潤較低；及(d)邊際利潤較高的澳門室內裝修工程減少所致。

## 創業基金

集團投資的創業基金於多家投資公司的權益錄得估值收益，包括一間生物降解物料製造商、一間專注多媒體及通訊半導體市場的微電子公司，以及一間供戶外使用高亮度液晶螢幕的生產商。然而，基金於中國投資的一間無線寬頻服務供應商於二零一零年錄得低於預算的溢利，令有關投資的估值減少，抵銷上述部份收益。集團應佔估值收益淨額為港幣二千九百萬元。

## 財務費用淨額

年內財務費用淨額由上年度港幣一億八千六百萬元上升至港幣二億一千六百萬元，主要是由於：(a)集團於二零一零年初收購上海翠湖天地御苑十八號樓及投資上海二十一世紀中心大廈致令銀行貸款增加；及(b)重慶創匯·首座自八月竣工後已終止將建築貸款利息資本化，儘管若干銀行下調對集團的借貸融資所收取的息率。

## 稅項

稅項於二零一零年上升至港幣七千二百萬元，主要就出售物業的溢利作出撥備。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	21,048	18,641
資產淨值	9,204	9,003
	港幣	港幣
每股資產淨值	18.8	18.5

集團的資產總值由二零零九年十二月三十一日的港幣一百八十六億元增至於二零一零年十二月三十一日的港幣二百一十億元。有關詳情列於下文業務分類分析。

集團的資產淨值及每股資產淨值均逐步上升，主要是由於集團錄得年度溢利港幣九億零三百萬元，部份受上文所述因集團所持瑞房股權的市值下跌港幣四億七千五百萬元所抵銷。

按業務分類的資產總值分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	%	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	12,519	60	9,735	52
水泥	5,366	25	5,036	27
建築	1,279	6	1,059	6
於瑞房股份的投資	514	2	2,004	11
其他	1,370	7	807	4
合計	21,048	100	18,641	100

集團房地產的資產值顯著上升，於二零一零年十二月三十一日佔集團資產總值由二零零九年十二月三十一日的百分之五十二增至百分之六十，主要是由於綜合收購及出售房地產項目、現有房地產項目的額外建築成本，以及投資物業的公平值增值，使價值淨額增加所致。水泥及建築業務的資產值均輕微增加，所佔資產總值比例穩定。由於二零一零年六月出售部份瑞房股份及瑞房股價下跌，故集團於瑞房股份的投資值亦大幅下跌。其他業務分類的資產包括公司總辦事處於二零一零年十二月三十一日持有的現金及銀行存款港幣九億元，較二零零九年十二月三十一日大幅增加。

## 股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零零九年十二月三十一日計港幣九十億零三百萬元，微升至於二零一零年十二月三十一日計港幣九十二億零四百萬元，主要是由於(a)於年內錄得港幣九億零三百萬元的溢利，扣除於二零一零年六月出售瑞房股份時撥回過往於投資重估儲備確認的收益港幣三億七千四百萬元；(b)如上文所述集團所持瑞房股權的市值下跌後，導致投資重估儲備減少港幣四億七千五百萬元。

於二零一零年十二月三十一日，集團的銀行貸款淨額(包括銀行貸款、扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣四十七億二千二百萬元，於二零零九年十二月三十一日則為港幣四十七億九千六百萬元。年內，集團動用其信貸額度，用於多個房地產項目的收購和建築工程。此外，集團出售瑞房已發行股本約百分之六點三的權益所得現金約港幣十一億元，已用作降低貸款及負債比率。另外，集團於二零一零年出售多項物業，亦有助提高其於二零一零年十二月三十一日的現金水平。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	2,864	4,980
一年後但兩年內	3,770	940
兩年後但五年內	1,565	720
銀行貸款總額	8,199	6,640
銀行結餘、存款及現金	(3,477)	(1,844)
銀行貸款淨額	4,722	4,796

於二零一零年，集團大幅改善其銀行貸款的到期情況，導致短期貸款大幅減少，務求善用較長期的融資以配合其資產組合，此乃集團的策略之一。

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本計算)由二零零九年十二月三十一日的百分之五十三下降至二零一零年十二月三十一日的百分之五十一，主要是由於上述銀行結餘、存款及現金的增加，以及股東股本上升所致。

於結算日後，集團合共港幣五億零六百萬元的銀行貸款獲延期一年。

## 財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

集團的銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。集團在中國內地的投資，部份由已兌換為人民幣的資金撥付，部份則以港幣貸款提供資金。人民幣融資僅止於項目層面，還款亦以人民幣計值。基於集團在中國內地的業務收益以人民幣為主，集團預期人民幣匯率在可見將來持續升值，將為集團的業務表現和財政狀況帶來正面影響。因此，集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。集團的政策是不會以進行衍生交易作投機用途。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百八十人(二零零九年十二月三十一日：一千一百六十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬一千六百三十人(二零零九年十二月三十一日：一萬三千六百六十人)。員工成本於年內保持穩定，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，均維持在適當水平。集團繼續舉辦行政管理培訓及見習管理人員計劃，以挽留及培育人才。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，並著重建立企業文化，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。



黃勤道

行政總裁

二零一一年三月，香港





# 企業社會責任報告

我們時刻留意全球環境可持續發展的需要。我們相信，一點一滴都可為社區作出貢獻，帶來改變。





# 企業社會責任

從日常業務營運出發



大連天地低碳公園

瑞安建業履行企業社會責任，融會在業務運作之中。我們著重業務發展，追求良好企業管治；同時，企業社會責任亦同樣重要。

瑞安建業制訂及推行的企業社會責任政策，鼓勵集團全員參與。本節概述企業社會責任如何體現在業務營運當中，並為環境、社群和員工帶來實質而長遠的效益。

## 關愛環境

中國發展一日千里，隨著城市化發展以及大型基建的投入，為集團的發展帶來契機，亦帶來不少挑戰。瑞安建業在房地產、水泥生產和建築業務的營運，均致力優先考慮環境的各種需要。

集團所有的營運均著重節約能源和天然資源，減廢減排。以設計與施工項目為例，我們務求為用家提供既美觀且實用的設計。近年具可持續發展概念的綠化社區備受關注，亦是公司的目標承諾。

## 大連天地低碳公園開放 — 綠色地標

在大連，由瑞安建業擔任管理合夥人，總樓面面積三百餘萬平方米的知識型社區項目—大連天地的低碳公園已經正式開放。大連天地的整體規劃設計均由可持續發展的理念來引導。低碳公園的設計，以減少溫室氣體排放，節約能源，注重環保的措施為本，作為一個示範性的項目，發揮

科普教育的作用。我們希望通過這樣的展示，讓人們逐步轉變生活方式，尋求人類與大自然的和諧發展。

項目其中展示的節能減排措施包括了風力發電、太陽能發電系統、太陽能熱水系統、光導管使用、水源熱泵使用、雨水回收系統、生態廁所、屋頂綠化、單車徑，以及樹林種植。公園的排碳減至接近零，實踐可持續發展的概念。

## 環保建築先驅

瑞安建業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，包括美國綠色建築協會頒發「能源與環境設計先鋒」(LEED)及建築環境評估協會頒發「建築環境評估證書計劃」(BEAM)的評級。多個房地產及建築項目均符合LEED及BEAM在建築物外殼、能源效益、水資源效益、物料選材及室內環境質素方面的評級標準。項目的建築物均採納善用天然光及自然風的設計，並採用餘熱回收系統、減廢及廢物循環再用系統。

## 房地產及建築項目環保認證目標於二零一零年的進展

房地產項目	LEED預認證	目標
成都中匯廣場二期	二零一零年三月獲得預認證	建築主體銀級認證
廣州瑞安•創逸	二零一零年七月獲得預認證	建築主體銀級認證（會所）
瀋陽項目一期	二零一零年二月獲得預認證	建築主體銀級認證（商業大樓）
大連天地	二零一零年獲得預認證	建築主體銀級認證
建築項目	BEAM認證	目標
香港海關總部大樓	已獲初步認證	白金評級
香港東涌市政大廈	已獲初步認證	金評級
香港屯門醫院復康大樓	已獲初步認證	白金評級

在建築方面，我們積極響應環保，把環保概念融入在施工過程中。我們致力減低工地工程對鄰近社區可能造成的影響，並推行有系統的資源管理，包括廢物及可循環再用的物料。為加強溝通，我們在工地入口安裝LED顯示屏幕，即時顯示工地的能源消耗情況，用意在提醒員工節約能源，亦加強公眾的節能意識。

### 為公共屋邨推出創新節能措施

石硤尾邨第五期的環保建築標準，遠高於許多其他公屋項目。該工地除選用多項環保建築特色設計外，亦採用了尖端的節能設備，使總耗電量比同類建築工地節省高達百分之八。工地安裝了更具能源效益的LED照明燈，提供整個項目約百分之七十五的燈光，這一系列措施在香港建築工地中相當創新。

## 致力推廣環保概念 — 西安香港園

為期六個月的世界園藝博覽會於二零一一年四月底在西安舉行，佔地七百一十六平方米的香港園是當中最具特色的建築設計之一，展現一個規劃完善、可持續發展的公共空間。憑藉過往實現綠化概念的成績，瑞安建業建築系獲得此項由建築署批出的工程合約，負責項目的設計與施工。香港園展示出風能和循環再用物料的應用，園內設置一樹木造型的裝置「風臨樹」，由三百六十個小風車組成，它可把風力轉化成電能，帶動水流在水池底與植物籐架頂部之間循環流動，而六角形地磚則由循環再用的玻璃加水泥製成。香港園不僅利用香港市花洋紫荊、細葉龍船花、大紅花、杜鵑、含笑和桂花等來自不同地域的植物，更運用了視覺效果擴大空間感，安排不同高度的葉飾營造出層層疊疊的效果。預計博覽會入場人數可達一千二百萬人次，屆時遊客將一睹香港未來優化公共空間的嶄新概念下的產品。



於西安舉行的二零一一年世界園藝博覽會中展示的香港園



## 可持續發展的水泥生產 實現藍天目標

拉法基瑞安水泥是中國西南部的領導者，在環保方面，採用先進的水泥生產模式，有助減低排放、消耗天然資源、產生廢物及因採石引致的土地退化的影響。

於二零一零年十二月，拉法基瑞安水泥與中國節能環保集團訂立協議，在雲南及貴州七間拉法基瑞安水泥廠房開發低溫餘熱發電系統，各廠房的日產能力超過二千噸。預期該系統於二零一一年第四季投入運作後，七間廠房將各自減耗約百分之三十的電力，同時產生每年合共二億二千萬千瓦時電力，相等於省耗七萬一千噸煤及減排十七萬六千噸的二氧化碳。

## 推動持份者一同參與

集團在二零一零年繼續大力推廣環保訊息。年內舉辦了「環保創意齊分享」、「綠色辦公室」和「低碳新人類系列活動」三項活動，以提升員工的環保意識。員工從多方面提出新的環保生活構思，以及回答六十條有關碳足印的常識問題。此外，集團繼續向業務所在地區的社群傳播環保訊息，包括在成都一家小學舉行回收活動，又為香港學童舉辦生態教育活動。



## 企業社會責任報告

# 關愛社群

### 關愛社群 坐言起行

瑞安建業透過不同形式的活動，向弱勢社群施以援手，亦致力推動香港和內地的教育發展。集團向社會推廣「關•愛•瑞安」文化，員工亦熱心付出時間，利用專長和募捐善款以幫助有需要人士及長者。

### 推動志願工作

瑞安集團一直積極鼓勵員工參與義務工作，服務社會。早於一九八二年便成立員工志願服務組織瑞安海鷗社，為香港特區政府註冊慈善團體，一直參與各種社會服務。集團在回饋社會服務方面不遺餘力，於二零一零年更榮獲香港生產力促進局新設立的香港傑出企業公民獎的企業義工隊

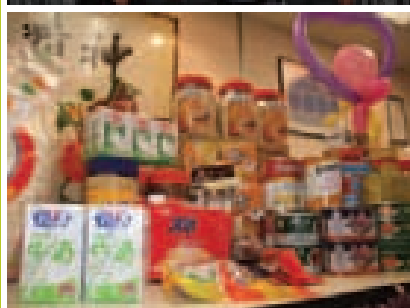
優異獎，對我們的員工在香港及內地幫助有需要人士所作出的努力加以肯定。此外，瑞安建業的義工於二零一零年以六百七十一個服務時數，獲香港社會福利署義工運動頒發銀嘉許狀，兩位員工更獲頒個人組別的銅嘉許狀。

### 樂善好施

瑞安海鷗社自二零零九年起與香港基督教女青年會合辦一項計劃，幫助社區內的獨居長者，為他們送上溫暖。這些長者受經濟困難或長期病患的困擾，又缺乏社會上對他們的支援。為提升弱勢長者的生活質素，我們的義工於二零一零年合共為六十多名退休長者籌劃了多個節日聯歡及戶外活動，希望為他們帶來歡樂及關懷。

1	3	6	9	12
2	4	7	10	13
	5	8	11	14

- 瑞安海鷗社獲頒「香港傑出企業公民獎——企業義工隊優異獎」
- 食物銀行「眾善坊」活動
- 香港大學師友計劃
- 重慶•成都聯合支教活動
- 瑞安建業及旗下公司獲頒商界關懷標誌
- 國金二期慈善跑
- 瑞安海鷗社慈善步行籌款2010
- 瑞安建業員工捐血日
- 義工們為小朋友朗讀益智故事書
- 仁人家園大澳棚屋復修及社區發展計劃
- 香港•廣州聯合支教活動——花東關愛之旅
- 世界自然基金會香港分會的公司會員計劃
- 成都小學「環保小衛士在行動」及助學活動
- 大連義工與黃泥川小學師生歡度新年



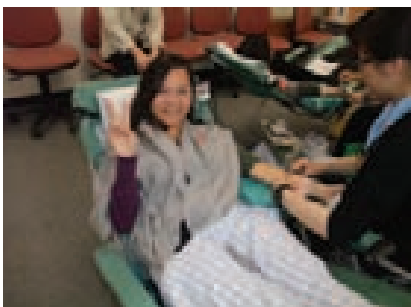
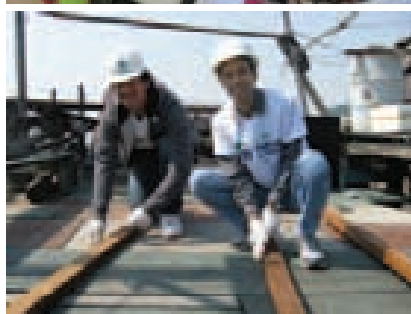
除了持續參與志願活動外，集團員工亦與其他大型慈善團體和慈善基金合作，動員籌募善款或物資，包括參與支持海地地震的救援工作、香港癌症基金、救世軍、香港公益金，以及醫院管理局旗下的健康資訊天地的籌款活動。捐贈物資方面，我們向員工募集食物支持食物銀行的服務，並舉辦捐血、收集二手衣物和電腦的活動，以回應弱勢社群直接而基本的需要。

## 盡己所長 貢獻社會

瑞安建業盡心貢獻，尤其希望借助本身的專業技能和知識，為社會帶來重大改善。成都員工利用豐富的專業工程知識，協助一家在四川大地震中倒塌的幼稚園進行重建工

作；香港員工亦與仁人家園合作推行「大澳棚屋復修及社區發展計劃」，以自身的建築技能協助提供更佳的修復工程方案。集團在廣州及重慶舉辦農村支教活動，為當地學生籌劃課外活動。在集團贊助下，成都員工探訪一家在地震後重建的小學。在香港，集團透過捐助方式，為沒有機會閱讀優質圖書的兒童及家庭，設置圖書館和提供朗讀訓練講座。

集團高級管理人員熱心培育下一代，於年內積極參與香港大學經濟及工商管理學院的師友計劃，指導多名大學生的學習和成長。此外集團一年一度舉行的慈善步行籌款，捐助了書伴我行（香港）基金會的圖書館和訓練計劃，透過推廣閱讀，建設知識型社區。



## 關懷員工

### 關懷員工

瑞安建業致力營造理想工作環境，藉以吸引和保留人才，並建立良好的團隊精神。因此，著重工地安全、促進個人發展，以及維持工作與生活的平衡是集團關愛員工的核心元素。

### 安全至上

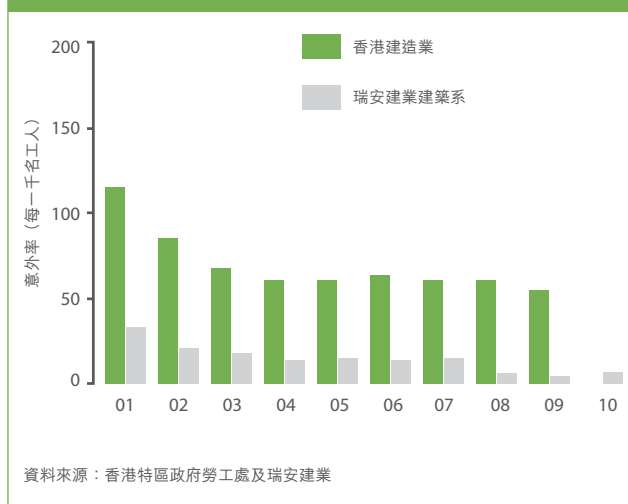
在香港建築業界，集團一直是最著重安全的公司之一，二零一零年的工業意外率達到每千工人五點七二宗的極低水平，遠低於香港整體建造業二零零九年每千工人五十五宗的平均意外率。集團和分判商攜手合作，在工人的工地實務中採取多項有效措施，藉以提升安全表現：

- 由安全行為修養工作小組觀察工友行為，並為分判商的安全代表舉行安全行為修養簡介會。
- 為嘉許安全表現突出的工友，集團在四月為他們舉辦郊遊活動，共有一百七十人參加，當中包括安全風紀、工友及其家屬。每月亦會在各工地選出一名安全模範工友。
- 為天秤及物料吊重機的操作員提供安全操作的特別訓練。

我們對辦公室內的安全及健康意識同樣重視。現代人平均有超過七成的時間處於室內，因此室內空氣質素亦日益為人關注。集團非常重視員工，為確保他們能夠在健康的環境下工作，瑞安建業按照香港特區政府頒佈的《辦公室及公眾場所室內空氣質素管理指引》，對香港辦事處的室內空氣質素進行實地檢測。

二零一零年，集團在香港進行了十一次合規審核和十二次管理審核，確保安健環管理系統有效發揮管理功能，並符合《工廠及工業經營(安全管理)規例》的規定。集團進行包括ISO 14001和OHSAS18001的外部審核工作，並委聘獨立審核人員，每隔三個月在建築工地進行定期安全審核工作。

工業意外率（二零零一至二零一零年）

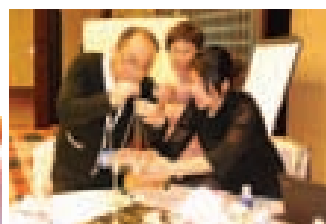


## 推廣瑞安建業團隊精神

集團積極鼓勵員工在工作、休息和家庭之間取得理想平衡，運用創新的方法在工作間內外推廣健康和諧生活，建立團隊精神。我們的康樂委員會定期透過瑞安建業內聯網，向集團上下發佈參與各項活動、戶外郊遊及個人發展機會的訊息。

外界專業人士獲邀舉辦工作坊，教授員工減壓及個人發展等技巧，同時鼓勵員工在工餘時間舉辦興趣小組，分享彼此在消閒活動方面的專長。年內舉辦的有趣活動、工作坊及身心晴健康系列講座如下：

- 身心晴健康系列講座：
  - 九型人格與親子教育講座
  - 優質生活的「黃金比例」講座
  - 「IQ、EQ、AQ」— 升「呢」闖3Q講座
  - 中醫養生方程式：減壓與飲食保健講座
- 由具相關專長的僱員教授的興趣班：
  - 粵曲班
  - 編織班
- 員工交流聚會：
  - 每月生日派對
  - 健康飲品及水果系列
  - 節慶活動如開心婦女節及中秋美食分享會



## 推動事業發展

二零一零年，瑞安建業繼續為員工推行事業發展計劃。年內，技能及事業發展機會計有：

- 瑞安優才計劃、見習管理人員計劃及見習工程師計劃：集團多年來不斷投放資源進行能力建設培訓，讓初級員工在集團各地業務的不同部門、不同階層汲取經驗，現時他們大都在集團獲得晉升，印證了計劃的成效。
- 學習及發展機會：鼓勵僱員在傳統課堂訓練以外，運用網上學習及圖書館設施自我進修。

## 培訓記錄

類別	人次
專業技術培訓	3,403
在工地的健康、安全及環境培訓	65,980



# 企業管治報告

盡善創新，誠信公正，是我們的企業文化及商業操守。我們努力維護及提升股東的利益。





# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零一零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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直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營運，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本公司事務及監管策略性計劃的實行，以提升股東價值，從而促使本公司邁向成功。預期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，而各業務部門的高級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。

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

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。



董事會成員親身到大連天地項目參觀視察，了解項目開發進度

# 企業管治報告

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，其後並推行多項措施，例如制訂及採納董事會章程及企業責任宣言、成立提名委員會、進行技能審核及安排年度策略會議和實地視察等。

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

董事會的組成如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生(主席)

蔡玉強先生(副主席)

黃月良先生(副主席)

黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)

黃福霖先生(財務總裁)

### 獨立非執行董事：

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

艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零一零年一月一日起生效。此外，獨立非執行董事祁雅理先生及非執行董事恩萊特教授因已效力董事會分別超過十三年及九年而不再膺選連任，在本公司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。

各現任董事的履歷載於第86頁至第89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，董事會主席及行政總裁的職位分別由羅康瑞先生及於年內接替黃月良先生的黃勤道先生擔任。彼等各自的職責經已於本公司董事會章程明確界定。

# 企業管治報告

主席負責領導董事會，為本集團制定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取的策略及政策，包括於本集團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安排，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所欠缺的能力及技能，為董事會的繼任計劃釐定基準。

根據繼任計劃，黃勤道先生於年內獲委任為本公司的行政總裁，接替黃月良先生，而黃月良先生則辭任本公司的日常管理職務並出任副主席，專責本集團的水泥業務。新任行政總裁有效地擔任本集團業務營運及發展的領導工作。

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。每名新委任的獨立非執行董事於獲委任時均與本公司訂立為期三年的服務合約。本公司亦已安排餘下的獨立非執行董事於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上輪值退任及獲重選時簽訂類似的服務合約。因此，本公司所有非執行董事現時均有特定任期，由彼等各自獲委任或重選的日期起計三年，惟仍須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。

根據本公司的公司細則，羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生及李凱倫女士須於本公司即將在二零一一年六月十六日舉行的股東週年大會上輪值退任，而彼等符合資格並願意膺選連任。

## 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、財務委員會、投資委員會及執行委員會，以監管本公司事務各特定範疇。

於提名委員會檢討董事會及其委員會的組成後並在其推薦下，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變更董事委員會的組成，自二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會結束後生效，詳情載於第71頁至74頁。



# 企業管治報告

各委員會的成立，均已訂立經董事會批准的書面職權範圍，當中載列委員會的主要職責。有關職權範圍可於本公司網站查閱。

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責。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指定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訂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。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，董事會並於二零零九年批准就此對薪酬委員會職權範圍的有關修訂。非執行董事於相關的董事會會議上均已就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

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

主要角色與職責	組成	會議次數
<b>審核委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>審閱本集團的財務報表</li> <li>檢討本集團所採納的會計政策及其執行</li> <li>檢討風險管理及內部監控系統的有效性</li> <li>監管外聘核數師的委聘、所提供服務及酬金以及其獨立性</li> <li>檢討及監督內部審核職能的效率</li> </ul>	<p><u>於二零一零年一月一日</u></p> <p><b>獨立非執行董事</b> 祁雅理先生(主席) 狄利思先生 李凱倫女士</p> <p><b>非執行董事</b> 恩萊特教授</p> <p><u>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</u></p> <p><b>獨立非執行董事</b> 陳棋昌先生(主席) 狄利思先生 李凱倫女士</p>	<p>每年最少四次</p>

主要角色與職責	組成	會議次數
<b>薪酬委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>釐定全體執行董事的特定薪酬待遇</li> <li>參照公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬</li> </ul>	<p>於二零一零年一月一日</p> <p><b>獨立非執行董事</b>            祁雅理先生(主席)            狄利思先生            李凱倫女士</p> <p><b>非執行董事</b>            恩萊特教授</p> <p><b>執行董事</b>            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><b>獨立非執行董事</b>            艾爾敦先生(主席)            李凱倫女士            曾國泰先生</p> <p><b>執行董事</b>            羅康瑞先生</p>	每年最少兩次
<b>提名委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>不時檢討董事會的規模及組成</li> <li>物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事</li> <li>評估獨立非執行董事的獨立性</li> <li>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</li> <li>進行及監察董事會及其委員會的定期表現評估</li> </ul>	<p>於二零一零年一月一日</p> <p><b>執行董事</b>            羅康瑞先生(主席)            黃月良先生</p> <p><b>非執行董事</b>            恩萊特教授</p> <p><b>獨立非執行董事</b>            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><b>執行董事</b>            羅康瑞先生(主席)            黃勤道先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b>            狄利思先生            艾爾敦先生            曾國泰先生</p>	有需要時

主要角色與職責	組成	會議次數
<b>財務委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>為本集團制訂整體財務目標及策略</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<p><u>於二零一零年一月一日</u></p> <p><b>執行董事</b> 黃月良先生(主席) 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p><b>非執行董事</b> 恩萊特教授</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 狄利思先生</p> <p><u>自二零一零年五月二十八日 股東週年大會結束後</u></p> <p><b>執行董事</b> 黃月良先生(主席) 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 狄利思先生 艾爾敦先生 陳棋昌先生 曾國泰先生</p>	<p>每年最少四次</p>
<b>投資委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>審議有關本集團擬收購的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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<p><u>自二零一零年三月三十日</u></p> <p><b>執行董事</b> 蔡玉強先生(主席) 黃勤道先生 黃福霖先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生</p>	<p>有需要時</p>

主要角色與職責	組成	會議次數
<b>執行委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</li> <li>• 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</li> <li>• 審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況</li> </ul>	<b>執行董事</b> 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  <b>其他主要行政人員</b>	每月

董事於有關會議的出席記錄載於下一節內。審核委員會及薪酬委員會另行編製報告，概述兩個委員會於年內進行的的工作，分別載於第78至79頁及第80至84頁。

## 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少舉行四次會議，並會因應業務需要而增加會議次數。除董事會會議外，董事會亦會不時舉行獨立會議，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記錄。所有董事均可查閱本公司董事會及各委員會的會議記錄。

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

# 企業管治報告

## 會議出席記錄

年內，各董事出席董事會會議及其委員會會議的個別記錄如下：

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	投資委員會會議
羅康瑞先生	4/4	不適用	2/2	1/1	10/12	不適用	不適用
蔡玉強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	12/12	不適用	2/2
黃月良先生	4/4	不適用	不適用	1/1	12/12	5/5	不適用
黃勤道先生	4/4	不適用	不適用	不適用	11/12	5/5	2/2
黃福霖先生	4/4	不適用	不適用	不適用	11/12	5/5	2/2
狄利思先生	4/4	4/4	1/1	1/1	不適用	5/5	不適用
李凱倫女士	4/4	4/4	2/2	1/1	不適用	不適用	2/2
艾爾敦先生	4/4	不適用	1/1	不適用	不適用	3/3	不適用
陳棋昌先生	3/4	1/2	不適用	不適用	不適用	2/3	2/2
曾國泰先生	4/4	不適用	1/1	不適用	不適用	3/3	不適用
祁雅理先生 (於二零一零年五月二十八日退任)	1/1	2/2	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用
恩萊特教授 (於二零一零年五月二十八日退任)	1/1	2/2	1/1	1/1	不適用	2/2	不適用

財務總裁及行政總裁分別獲邀出席審核委員會及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，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。三名獨立非執行董事於二零一零年一月上任時已獲安排一節就任須知。

於二零一零年五月，本公司為董事會安排了一節策略會議，討論本集團的長期業務及公司策略，並讓董事實地考察本集團位於大連的房地產項目。年內，身為投資委員會成員的獨立非執行董事亦已實地考察位於上海的潛在房地產項目。

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人技能、知識及專長。

本公司持續向董事定期提供適用於本集團的相關監管規定變動的最新資訊，並不時向彼等推薦相關研討會／會議及內部簡介會。本公司鼓勵董事尋求持續專業發展，並在適當及需要時提供支援。



# 企業管治報告

## 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二零一零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二零一零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，並無存在主要及重大風險。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取持續經營基準。

於截至二零一零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約為港幣4,950,000元及港幣1,800,000元。非核數服務所產生的費用主要為審閱中期賬目及持續關連交易的專業費用。

## 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不斷維持及監察內部監控系統。

董事會已檢討本公司截至二零一零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

本公司審計及風險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，可指示主管審計及風險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。審計及風險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，審計及風險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。主管審計及風險評估部的高級經理出席審核委員會的所有會議。審核委員會於二零一零年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於第78頁及79頁的審核委員會報告內。審核委員會定期審閱審計及風險評估部工作的主要表現指標。

## 內部監控

本集團的業務廣泛，各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。該等系統提供合理保障，防止重大的錯誤陳述或損失，董事會定期審閱該等系統，以切合不斷變動的情況。

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)查閱年報及中期報告。

本公司透過按照上市規則的規定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，本集團舉行多次有關會面、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。

股東週年大會及所有其他股東大會的通告乃遵照上市規則及本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後在聯交所及本公司網站刊載。

# 審核委員會報告

本公司審核委員會欣然提呈其截至二零一零年十二月三十一日止年度的報告。

## 組成

年內及於二零一零年十二月三十一日，審核委員會的組成如下：

陳棋昌先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)  
狄利思先生  
李凱倫女士  
祁雅理先生 (於二零一零年五月二十八日離任)  
恩萊特教授 (於二零一零年五月二十八日離任)

繼祁雅理先生及恩萊特教授在本公司於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任本公司董事後，審核委員會的組成於年內有所變動。陳棋昌先生獲委任為委員會的主席，接替祁雅理先生。

全體委員會成員均為本公司獨立非執行董事，而主席具備香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定的適當專業資格。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。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。

## 會議出席記錄

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
陳棋昌先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)	1/2
狄利思先生	4/4
李凱倫女士	4/4
祁雅理先生 (於二零一零年五月二十八日離任)	2/2
恩萊特教授 (於二零一零年五月二十八日離任)	2/2

各會議的其他與會者包括主管本公司審計及風險評估部(負責內部審核)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。董事會預期，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。審核委員會的職權範圍可於本公司網站查閱。

## 年內所進行的工作

審核委員會於年內進行的工作包括審閱以下各項：

- 管理層根據本集團會計政策作出的重大估計及判斷；
- 本集團截至二零零九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相關末期業績公佈，並建議董事會批准；
- 本集團截至二零一零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相關中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 本集團於中國內地的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；
- 本集團於中國內地的房地產項目的業務風險、營運及財務監控；

# 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；
- 本公司資訊科技系統的一般及應用監控以及對系統進行的入侵檢測；
- 因應上市規則近期變動而對本公司的關連交易政策所作出的修訂建議，並建議董事會批准；
- 關連交易的季度報告，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；
- 為本集團可承保風險提供保障的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二零零九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二零一零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二零一零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二零一零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；
- 本公司審計及風險評估部的主要表現指標及全年工作計劃，以及其工作進度、員工及資源規劃；
- 本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠；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。於本財政年度內，委員會透過此匯報渠道接獲一宗與終止聘用員工的若干人力資源程序有關的投訴，而該事宜在採取補救行動後已獲圓滿解決。

委員會每年審閱本集團的風險管理政策。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，在主管本公司審計及風險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二零一零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。

# 薪酬委員會報告

本公司薪酬委員會欣然提呈其截至二零一零年十二月三十一日止年度的報告。

## 組成

年內及於二零一零年十二月三十一日，薪酬委員會的組成如下：

艾爾敦先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)  
羅康瑞先生  
李凱倫女士  
曾國泰先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)  
祁雅理先生 (於二零一零年五月二十八日離任)  
恩萊特教授 (於二零一零年五月二十八日離任)  
狄利思先生 (於二零一零年五月二十八日離任)

繼祁雅理先生及恩萊特教授在本公司於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任本公司董事後，薪酬委員會的組成於年內有所變動。艾爾敦先生獲委任為委員會的主席，接替祁雅理先生。

除羅康瑞先生為董事會主席外，委員會現任成員均為本公司的獨立非執行董事。

## 會議出席記錄

薪酬委員會於回顧年度內曾舉行兩次會議，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
艾爾敦先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)	1/1
羅康瑞先生	2/2
李凱倫女士	2/2
曾國泰先生 (於二零一零年五月二十八日獲委任)	1/1
祁雅理先生 (於二零一零年五月二十八日離任)	1/1
恩萊特教授 (於二零一零年五月二十八日離任)	1/1
狄利思先生 (於二零一零年五月二十八日離任)	1/1

行政總裁及負責本集團人力資源事宜的總經理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

薪酬委員會具有特定職權範圍，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而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。



# 薪酬委員會報告

根據企業管治常規守則的守則條文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。

經查閱其他司法轄區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，董事會並於二零零九年批准就此對薪酬委員會職權範圍的有關修訂。非執行董事於相關的董事會會議上均已就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

## 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報告，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。

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的股份，卻並不鼓勵非執行董事持有本公司的股份，以確保彼等的獨立性。

# 薪酬委員會報告

## 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薪酬顧問的協助下，不時審閱及監察香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

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；
- 審閱及釐定新任行政總裁及經已卸任本公司日常管理職務的前行政總裁的薪酬組合；
- 審閱及釐定向執行董事作出長遠獎勵的新釐定表現標準；
- 根據長遠獎勵計劃建議批授購股權予執行董事；
- 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；及
- 審閱批授予執行董事及若干主要行政人員的購股權的歸屬建議。

# 薪酬委員會報告

## 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						截至	截至
						二零一零年	二零零九年
	薪金及		授出的			十二月三十一日	十二月三十一日
	其他福利		退休福利	購股權價值	止年度	止年度	
袍金	(附註1)	表現花紅	計劃供款	(附註2)	總額	總額	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
執行董事							
羅康瑞先生	10	—	—	—	—	10	10
蔡玉強先生	10	3,530	2,155	139	3,583	9,417	8,469
黃月良先生	10	3,562	5,508	12	6,413	15,505	17,326
黃勤道先生	10	4,310	2,182	191	3,952	10,645	3,912
黃福霖先生	10	3,275	2,000	126	1,389	6,800	2,151
獨立非執行董事							
狄利思先生	386	—	—	—	—	386	350
李凱倫女士	399	—	—	—	—	399	350
艾爾敦先生	345	—	—	—	—	345	—
陳棋昌先生	412	—	—	—	—	412	—
曾國泰先生	327	—	—	—	—	327	—
祁雅理先生	180	—	—	—	—	180	440
(於二零一零年五月二十八日退任)							
非執行董事							
恩萊特教授	143	—	—	—	—	143	350
(於二零一零年五月二十八日退任)							
總額	2,242	14,677	11,845	468	15,337	44,569	33,358

附註：

- 年內，黃勤道先生獲委任為行政總裁，接替黃月良先生，自二零一零年四月一日起生效。黃月良先生自當時卸任本公司的日常管理職務並出任副主席一職，專責本集團的水泥業務。黃勤道先生及黃月良先生的薪酬組合由委員會經考慮彼等各自的職責及可資比較的市場薪金數據後審閱及釐定。執行董事的薪金已於委員會作出年度審閱後予以調整，自二零一一年一月一日起生效。
- 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。

# 薪酬委員會報告

## 服務合約

各董事所訂立的服務合約概無載有超過十二個月的通知期。

## 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。再無任何購股權根據舊計劃授出，而在該計劃終止前授出的所有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，透過現有計劃授出購股權，並應用若干表現準則作為授出有關購股權的歸屬條件，藉以向執行董事作出長遠獎勵。根據該長遠獎勵安排，股東總回報(「股東總回報」)自二零零七年起已用以作為該等購股權的重要釐定表現標準。本公司向執行董事有條件授出購股權，每三年期方可歸屬的，並僅在各特定三年期間結束時本公司股東總回報為正數並等於或超逾同期恒生指數的回報的情況下，方可歸屬。外聘顧問獲聘任以協助計算本公司的股東總回報及恒生指數的回報。

鑒於股價受市場情緒及全球金融危機影響而波動，委員會注意到批授購股權以股東總回報作為釐定表現標準已非激勵及獎勵執行董事的有效方法。因此，委員會於年內檢討批授長遠獎勵的釐定表現方法，經考慮後建議董事會採納一套新釐定表現標準作為日後根據長遠獎勵計劃向執行董事授出購股權的標準。因此，年內授予執行董事的購股權的歸屬條件乃按新釐定標準為基準，該標準涵蓋一系列執行董事須於三年表現期內就創造股東價值而達致的特定表現標準／目標，當中包括股本回報率、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。年內根據長遠獎勵計劃授出購股權予執行董事的詳情列載如下：

董事姓名	每股認購價 港幣	授出購股權所 涉及的股份數目
蔡玉強先生	12.22	1,000,000
黃月良先生	12.22	1,000,000
黃勤道先生	12.22	1,500,000
黃福霖先生	12.22	1,000,000

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 港幣	授出購股權所 涉及的股份數目 (附註)
蔡玉強先生	12.22	250,000
黃月良先生	12.22	350,000
黃勤道先生	12.22	350,000
黃福霖先生	12.22	200,000

附註： 此等購股權須按下列歸屬表分五期歸屬：

- 20%：授出日期後六個月
- 20%：授出日期後一週年
- 20%：授出日期後兩週年
- 20%：授出日期後三週年
- 20%：授出日期後四週年

年內向本集團其他行政人員及僱員授出年度購股權的詳情載於第90頁至102頁的董事會報告內。



# 董事及高級管理人員

乘著穩固的企業文化基礎和價值，瑞安建業矢志成為一家成功及負責任的企業。



# 董事及高級管理人員



羅康瑞先生



蔡玉強先生



黃月良先生



黃勤道先生



黃福霖先生

## 執行董事

### 羅康瑞先生 *GBS, JP*

現年63歲，自一九九七年起擔任本公司主席。彼在四十年前創立瑞安集團，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，現任該公司主席。彼自該公司在香港上市以來一直擔任其行政總裁一職，而最近已退任該職務，由二零一一年三月十六日起生效。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司（「中華匯」）的主席，中華匯於二零零九年被私有化。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、亞太經濟合作組織商務諮詢委員會香港代表、長江開發促進會理事長、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長及香港科技大學顧問委員會榮譽主席。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。

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。於二零零一年獲頒發香港商業獎獎的「商業成就獎」，並於二零零二年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，二零零五年亦獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。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。

### 蔡玉強先生

現年57歲，自二零零四年七月起擔任本公司副主席，並於一九九七年至二零零四年期間擔任本公司董事總經理。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，在建築業累積逾三十五年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士（工程）學位。

### 黃月良先生

現年62歲，自二零一零年四月起獲委任為本公司副主席。彼於零四年七月至二零一零年三月期間出任本公司行政總裁，並於一九九七年至二零零四年間出任本公司副主席。彼於出任行政總裁近六年後，卸任本公司的日常管理職務並出任副主席一職，專責本集團的水泥業務。黃先生於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起擔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

## 董事及高級管理人員



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

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。黃先生在加入瑞安集團前，曾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。

### 黃勤道先生

現年54歲，自二零零九年七月起擔任本公司執行董事，並自二零一零年四月起擔任本公司行政總裁。彼更獲委任為本公司董事總經理，由二零一一年三月三十日起生效。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。彼於二零零六年再度加入本公司，掌管本公司物業部。彼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，並自二零零九年八月起獲委任為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會員。

### 黃福霖先生

現年56歲，自二零零九年七月起擔任本公司執行董事，並為本公司財務總裁。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。於二零零七年三月，黃先生獲委任為中華匯執行董事。該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市。彼於中華匯在二零零九年六月被私有化成為本公司的全資附屬公司後再度加入本公司。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。黃先生在加入瑞安集團前，曾於一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。

# 董事及高級管理人員

## 獨立非執行董事

### 狄利思先生

現年67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，現時於澳洲擔任IMC Resources Group董事。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。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55歲，自二零零八年八月起擔任本公司獨立非執行董事。彼為香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲新南威爾斯司法轄區的合資格律師。彼於英國修讀法律，並於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。彼於加入本公司前，獲聘為瑞安集團公司的內部法律顧問，兼任其物業旗艦公司的執行董事，並於二零零五年提前退休。

### 艾爾敦先生 GBS、CBE、JP

現年65歲，自二零一零年一月起擔任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，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博士學位，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。艾爾敦先生亦為太平紳士。

### 陳棋昌先生

現年64歲，自二零一零年一月起擔任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。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，並自二零一零年十一月起獲委任為陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗。陳先生於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。陳先生為香港銀行學會資深會士、中國銀聯國際業務專家委員會委員及陝西省人民政府國際高級經濟顧問。彼分別於二零一零年十一月及十

## 董事及高級管理人員

二月獲委任為結算及交收系統上訴審裁處成員及香港金融管理局程序覆檢委員會成員。陳先生亦為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香港食品投資控股有限公司(前稱四洲食品投資控股有限公司)的獨立非執行董事。

### 曾國泰先生

現年62歲，自二零一零年一月起擔任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。曾先生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，並於二零零三年至二零一零年間擔任Ajia Partners Inc.的主席兼合夥人。曾先生於二零零九年十一月至二零一零年十月間擔任香港上市公司北亞策略控股有限公司的非執行董事。彼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。彼現為亞太理事會聯席主席及大自然保護協會董事會成員。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。

## 高級管理人員

### 李永基先生

現年58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，亦為勞工顧問委員會轄下僱員補償委員會委員。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61歲，於二零零七年五月再度加入本公司，並獲委任為瑞安建業資產管理(香港)有限公司副董事總經理。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，亦為英國土木工程師學會及結構工程師學會以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50歲，德基設計工程有限公司董事兼總經理，專責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，並於建築業累積逾二十五年經驗。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49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。

### 楊青山先生

現年48歲，本公司法務總監，於二零一零年七月加入本公司。在加入本公司前，彼於香港的上市綜合企業及投資銀行的法務及企業融資方面擁有逾十年經驗。彼持有Newcastle Upon Tyne Polytechnic工程學士學位及香港大學法學專業證書。彼自一九九九年起為香港合資格律師及香港律師會會員。

# 董事會報告

董事會提呈截至二零一零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44、45及46內。

## 業績及分派

本集團本年度的業績載於第104頁的綜合損益表。

董事建議向二零一一年六月十六日名列本公司股東名冊的股東派發末期股息每股港幣0.40元，合共港幣196,000,000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32內。

## 儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於第108及109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。

於二零一零年十二月三十一日，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656,000,000元(二零零九年：港幣565,000,000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186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16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17內。



# 董事會報告

## 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  
黃福霖先生

### 獨立非執行董事：

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）  
祁雅理先生（於二零一零年五月二十八日退任）

### 非執行董事：

恩萊特教授（於二零一零年五月二十八日退任）

根據本公司的公司細則第87(1)條，羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生及李凱倫女士須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，而彼等符合資格並願意膺選連任。

在即將舉行的股東週年大會上擬重選的董事，概無與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。

## 董事及行政總裁的權益

於二零一零年十二月三十一日，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	37.26%
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	—	72,533 (附註3)	—	72,533	0.01%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%

# 董事會報告

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) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等SOCL實益擁有的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。

## (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	合計	
羅康瑞先生	—	—	1,600,000	1,600,000	0.32%
(附註)					

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的認購期權所涉及的本公司相關股份，作為彼效力本公司的一部份獎勵。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詳情載於下文「購股權」一節內。

## (d) 涉及本公司股份的認購期權

於二零一零年十二月三十一日，以下董事擁有由SOCL根據上文(b)項的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	每股行使價	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 二零一一年八月二十六日	1,600,000
(附註)			

附註：根據SOCL與黃月良先生於二零一零年七月訂立的協議函件，行使期限由二零一零年八月二十六日延長至二零一一年八月二十六日。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司的董事或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條所須存置的登記冊中所記錄的任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 購股權

本公司於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃(「該計劃」)的詳情載於綜合財務報表附註37內。

於二零一零年四月十二日，本公司根據該計劃授出可認購本公司股份合共11,060,000股的購股權。年內授出的購股權的公平值載於綜合財務報表附註37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					於二零一零年十二月三十一日尚未獲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b) 港幣	
			於二零一零年一月一日	年內授出 (附註a)	年內行使	年內失效	於二零一零年十二月三十一日			
董事										
蔡玉強先生(附註c)	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	—	
	12.4.2010	12.22	—	250,000	—	—	250,000	12.10.2010至11.4.2015	—	
	12.4.2010	12.22	—	1,000,000	—	—	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020	—	
黃月良先生(附註c)	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	—	
	12.4.2010	12.22	—	350,000	—	—	350,000	12.10.2010至11.4.2015	—	
12.4.2010	12.22	—	1,000,000	—	—	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020	—		
黃勤道先生(附註c)	5.6.2009	11.90	1,830,000	—	—	(228,000)	1,602,000	3.1.2010至2.1.2012	—	
	5.6.2009	11.90	104,000	—	—	(16,000)	88,000	1.7.2010至13.6.2012	—	
	12.4.2010	12.22	—	350,000	—	—	350,000	12.10.2010至11.4.2015	—	
	12.4.2010	12.22	—	1,500,000	—	—	1,500,000	12.4.2013至11.4.2020	—	
黃福霖先生	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	—	
	12.4.2010	12.22	—	200,000	—	—	200,000	12.10.2010至11.4.2015	—	
	12.4.2010	12.22	—	1,000,000	—	—	1,000,000	12.4.2013至11.4.2020	—	
小計			15,710,000	5,650,000	—	(3,144,000)	18,216,000			
僱員										
(合計)	29.7.2005	9.30	238,000	—	(56,000)	(182,000)	—	29.1.2006至28.7.2010	11.52	
	1.8.2006	14.00	952,000	—	—	—	952,000	1.2.2007至31.7.2011	—	
	14.6.2007	20.96	1,704,000	—	—	—	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	—	
	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	—	
	9.4.2009	7.63	3,411,000	—	(512,000)	(54,000)	2,845,000	9.10.2009至8.4.2014	11.11	
	5.6.2009	11.90	3,922,000	—	—	(1,040,000)	2,882,000	3.1.2010至2.1.2012	—	
	5.6.2009	11.90	2,078,000	—	—	(896,000)	1,182,000	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	—	
	12.4.2010	12.22	—	5,410,000	—	(20,000)	5,390,000	12.10.2010至11.4.2015	—	
	小計			16,931,000	5,410,000	(568,000)	(2,192,000)	19,581,000		
其他										
(附註d)	1.8.2006	14.00	120,000	—	—	(120,000)	—	1.2.2007至31.7.2011	—	
	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	—	
	9.4.2009	7.63	250,000	—	(250,000)	—	—	9.10.2009至8.4.2014	9.73	
	9.4.2009	7.63	250,000	—	(250,000)	—	—	9.4.2012至8.4.2019	9.88	
小計			996,000	—	(500,000)	(496,000)	—			
合計			33,637,000	11,060,000	(1,068,000)	(5,832,000)	37,797,000			

# 董事會報告

附註：

- (a) 本公司股份在授出購股權前一天的收市價為港幣11.86元。
- (b) 平均收市參考價指本公司股份於緊接年內各購股權行使日期前一天的平均收市價，並以各類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。
- (c) 蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承受上限。
- (d) 本公司前任董事羅何慧雲女士持有的購股權於其在二零零九年十二月一日退休後被分類至「其他」類別。根據該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。
- (e) 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。有關已授出購股權的表現條件及歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註37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）於二零一零年十二月三十一日在本公司的股份及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：

股東姓名	身份	普通股／ 相關股份數目	佔已發行股本 的概約百分比
John Zwaanstra	受控制法團權益	141,544,116 (L) (附註2)	28.93%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	141,544,116 (L) (附註2)	28.93%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	57,336,064 (L) (附註3)	11.72%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	29,395,899 (L) (附註4)	6.00%
UBS AG	實益擁有人／ 股份擔保權益持有人	35,323,728 (L) 31,525,592 (S) (附註5)	7.22% 6.44%

附註：

- (1) 「L」代表長倉，「S」代表淡倉。
- (2) 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。
- (3) 於該股東擁有的權益中，12,546,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (4) 於該股東擁有的權益中，321,000股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (5) 於該股東擁有的權益中，由該股東持有淡倉的31,525,592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。

# 董事會報告

## 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，本公司於截至二零一零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66頁至77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準則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認彼等於截至二零一零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。本公司認為全體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) 於二零一零年六月一日，本公司的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited（「New Rainbow」）與瑞安地產有限公司（「SOPL」）訂立一份買賣協議，據此，New Rainbow同意按協議內的條款及條件向SOPL出售約值港幣1,080,000,000元的瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）股份。按該買賣協議的條款而釐定的最終購買價每股瑞安房地產股份港幣3.4088元，合共316,827,035股瑞安房地產股份已於交易完成時出售及轉讓予SOPL。

SOPL為本公司的控股股東SOCL的全資附屬公司，故根據上市規則屬本公司的關連人士，因此，訂立上述買賣協議構成本公司的一項關連交易。由於就該買賣協議項下的出售事項而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率高於5%但低於25%，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。該項交易的詳情已載於本公司於二零一零年六月一日及二零一零年六月十日刊發的公佈及於二零一零年六月十日刊發的通函內。該項交易已在本公司於二零一零年六月二十八日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

- (2) 於二零一零年八月五日，本公司的間接全資附屬公司志達項目管理顧問有限公司（「志達」）與北京啓夏房地產開發有限公司（「北京啓夏」）訂立一份設計顧問協議，據此，北京啓夏同意按協議內的條款及條件委任志達及／或其附屬公司或同系附屬公司為一項位於中華人民共和國（「中國」）北京的「在建中」住宅發展項目（「該項目」）的項目設計顧問，為該項目提供設計相關服務，而其顧問費將按該項目的總建造成本的4%計算，另加營業稅。最終應支付的顧問費須按該項目完工後的實際總建造成本予以調整，並於任何情況下，應不超過人民幣23,155,000元。

此外，於二零一零年八月五日，本公司的間接全資附屬公司北京瑞安建業房地產顧問有限公司（「北京瑞安建業」）與北京啓夏訂立一份項目顧問協議，據此，北京啓夏同意按協議內的條款及條件委任北京瑞安建業及／或其附屬公司或同系附屬公司為項目諮詢顧問，為該項目提供項目管理及顧問服務，而其顧問費不超過人民幣10,000,000元。

# 董事會報告

北京啓夏由本公司主要股東Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)的聯繫人間接擁有12.5%權益，故根據上市規則為本公司的關連人士，因此，訂立上述顧問協議構成本公司的關連交易。由於就本集團按顧問協議應收取的最高顧問費而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本公司須就該等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本公司於二零一零年八月五日刊發的公佈內。

- (3) 於二零一零年十二月二十二日，本公司的間接全資附屬公司翠明投資有限公司(「翠明」)與Remparts Ltd. (「Remparts」)訂立一份買賣協議(經於二零一零年十二月二十九日訂立的補充協議修訂)，據此，翠明同意按協議內的條款及條件向Remparts出售易祺投資有限公司(「易祺」)全部已發行股本的10%權益以及易祺所欠的相關股東貸款，總現金代價為人民幣76,300,000元。根據該買賣協議的條款，Penta(作為擔保人)亦已於完成時就本公司按授予易祺一項達港幣500,000,000元的銀行融資(本公司就此已作出100%的擔保)的融資文件以及本公司於二零一零年十二月一日以Hines Real Estate Holdings Limited Partnership為受益人所簽立的承擔函而承擔的責任及債務按Remparts10%的分佔比例作出以本公司為受益人的反擔保及彌償保證。

由於Penta的主要股東間接持有Remparts 50%以上的權益，而Penta為本公司的主要股東，故Remparts根據上市規則為本公司的關連人士，因此，訂立上述買賣協議構成本公司的一項關連交易。由於就該買賣協議項下的出售事項而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本公司須就該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於二零一零年十二月二十二日及二零一零年十二月三十日刊發的公佈內。

## 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」)，將框架協議的期限延長三年至二零一一年十二月三十一日止。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，本公司須就該等交易遵守上市規則有關申報、公佈、取得獨立股東批准及年度審閱的規定，而有關交易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。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在本公司於二零零九年一月二十一日舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。



# 董事會報告

截至二零一零年十二月三十一日止年度，根據框架協議（經補充協議補充）提供建築服務所支付或應付予瑞安建築的金額約為人民幣527,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度的相關交易，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。

- (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一項持續關連交易，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報、公佈及年度審閱的規定，而晴盛每年收取的管理費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。該項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。

大連集團於截至二零一零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15,300,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度的相關交易，並確認該項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。

於二零一零年十二月二十八日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達及大連集團訂立一份協議（「續訂管理服務協議」），將管理服務協議的期限延長三年至二零一三年十二月三十一日止，並擴闊大連集團的定義至包括富岸集團有限公司的若干新增中國附屬公司。誠如上文所述，大連集團的成員公司為本公司的關連人士。此外，鑒於上文所述羅先生於瑞安房地產的權益，上海瑞安房地產發展為羅先生的聯繫人，因而根據上市規則成為本公司的關連人士。鑒於億達為本公司一家附屬公司（就上市規則而言）的主要股東的聯繫人，億達亦成為本公司的關連人士。因此，根據管理服務協議（經續訂管理服務協議補充）擬進行的交易構成本公司的一項持續關連交易，並須受截至二零一三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37,000,000元、人民幣71,000,000元及人民幣68,000,000元所規限。由於就新上限計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於5%，本公司須就該項交易遵守上市規則有關申報、公佈及年度審閱的規定。該項交易的詳情已載於瑞安房地產及本公司在二零一零年十二月二十八日刊發的聯合公佈內。

## 董事會報告

(3) 誠如本公司在二零一零年一月二十三日刊發的公佈內所披露，SOCL(連同其不時的附屬公司及聯營公司，統稱「SOCL集團」)的若干附屬公司(作為出租方)及本集團若干成員公司(作為承租方)就租賃或分租位於香港及中國的數項商業物業訂立下列租賃協議：

- (a) 於二零零七年五月二十八日就分租香港灣道6-8號瑞安中心1樓及34樓若干辦公室面積而訂立的租賃協議(經有關補充協議修訂)，租期三年，自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止屆滿，每月租金及管理費分別為港幣45,809元及港幣9,828元(按框架租賃協議(定義見下文)規範下的條款續訂)；
- (b) 於二零零七年五月三十一日就租賃香港灣道6-8號瑞安中心11樓的若干辦公室單位而訂立的租賃協議，租期三年，自二零零七年六月一日起至二零一零年五月三十一日止屆滿，每月租金及管理費分別為港幣80,619元及港幣13,998元(按框架租賃協議(定義見下文)規範下的條款續訂)；及
- (c) 於二零一零年一月二十三日就租賃中國上海市盧灣區淮海中路333號瑞安廣場23樓的若干辦公室單位而訂立的租賃協議(經有關補充協議補充)，租期二十六個月，自二零一零年一月十六日起至二零一二年三月十五日止屆滿(附有租賃瑞安廣場同一樓層若干額外辦公室單位的優先擴租權)，租金為每日每平方米人民幣7.20元，管理費則為每月每平方米人民幣31.00元。

本公司的控股股東SOCL按上市規則為本公司的關連人士，因此，SOCL集團根據上述租賃協議向本集團租賃商業物業構成本公司的持續關連交易，並須受截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限分別為港幣5,000,000元、港幣6,500,000元及港幣7,000,000元(「原訂上限」)所規限。

於二零一零年五月三十一日，SOCL與本公司訂立一份框架租賃協議(「框架租賃協議」)，據此，本集團任何成員公司(作為承租方)可於二零一零年六月一日至二零一二年十二月三十一日止期間內，因應本集團未來業務所需，不時就SOCL集團在香港及中國擁有或租賃的商業物業(「該等物業」)與SOCL集團的任何成員公司(作為出租方)延續、修訂或續訂現有租約或訂立新租約、分租約及特許租用協議。

由於SOCL乃本公司的關連人士，故框架租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，並須受截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限(取代原訂上限)所規限。就租賃於香港的該等物業(「香港租約」)而言，有關年度上限分別為港幣2,000,000元、港幣1,000,000元及港幣1,000,000元，而就租賃於中國的該等物業(「中國租約」)而言，有關年度上限則分別為人民幣2,500,000元、人民幣5,000,000元及人民幣7,000,000元。由於就年度上限計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過0.1%但低於2.5%，故本公司須就框架租賃協議項下擬進行的交易遵守上市規則有關申報、公佈及年度審閱的規定。該等交易的詳情已載於本公司在二零一零年五月三十一日刊發的公佈內。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團按框架租賃協議就香港租約及中國租約向SOCL集團已付或應付的租金及管理費總額分別約為港幣1,700,000元及人民幣2,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度的相關交易，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，並根據框架租賃協議的條款進行，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

# 董事會報告

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，該函件載有核數師對有關本集團在上文所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件副本送呈聯交所。

## 董事於競爭業務的權益

於年內及截至本報告日期，以下董事根據上市規則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」各節所述者外，於年結時或於年內任何時間，並無任何本公司董事在本公司或其任何附屬公司的重大合約中直接或間接擁有重大權益。

## 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經考慮有關香港上市公司董事薪酬獨立調查結果後作出的建議而釐定。有關薪酬政策的詳情載於第80至84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37內。

# 董事會報告

## 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33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28%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約63%，而最大客戶香港特別行政區政府建築署佔本集團營業額約16%。

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五大客戶，於截至二零一零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1,000,000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量。

# 董事會報告

## 根據上市規則第13.22條所作的披露

### 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零一零年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣3,326,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	於二零一零年十二月三十一日的結餘				
	概約實際 權益百分比	無抵押貸款		擔保 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
		免息及	附息及		
		無固定還款期 港幣百萬元	無固定還款期 港幣百萬元 (附註a)		
彪福有限公司	50%	5	45	—	50
廣智有限公司	80%	831	—	—	831
鷹健有限公司	53%	221	—	289	510
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	57	—	—	57
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	40%	6	10	—	16
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	55	—	—	55
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
易祺投資有限公司	70%	—	537	350	887
南京江南水泥有限公司	60%	134	—	—	134
富岸集團有限公司	28%	470	242	—	712
超合有限公司	50%	—	4	—	4
長江流域創業II有限公司	75%	21	—	—	21
		1,847	840	639	3,326

# 董事會報告

上述聯屬公司於二零一零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	7,171
流動資產	8,857
流動負債	(4,979)
流動資產淨值	3,878
非流動負債	(8,433)
非控股股東權益	(894)
股東資金	1,722

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註45及46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
彪福有限公司	固定利率2.5厘
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厘
貴州六礦瑞安水泥有限公司	中國人民銀行公佈的現行基準貸款利率
易祺投資有限公司	香港銀行同業拆息加3.5厘
富岸集團有限公司	固定利率5厘
超合有限公司	一個月香港銀行同業拆息

(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43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

二零一一年三月三十日



# 獨立核數師報告



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104至第185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二零一零年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股本權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》有關披露的規定編製及真實而公平地呈報綜合財務報表，並作出董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一零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

二零一一年三月三十日

\* 僅供識別

# 綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		8,044	3,200
應佔共同控制實體／聯營公司		2,986	3,197
		11,030	6,397
<b>集團營業額</b>	7	<b>8,044</b>	3,200
其他收入	8	200	149
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		(2,598)	109
原料及消耗品		(720)	(651)
員工成本		(504)	(485)
折舊及攤銷費用		(24)	(15)
分判、外聘勞工及其他費用		(3,967)	(2,291)
來自可供出售投資的股息收入		60	8
投資物業的公平值變動	16	422	46
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
– 推算利息費用	10	–	(28)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	10	(249)	(218)
出售可供出售投資的收益	20	373	–
出售共同控制實體權益的虧損		–	(4)
收購一間附屬公司的折讓	39	–	648
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)	7	115	302
應佔共同控制實體的耗蝕減值	7	(70)	(44)
應佔聯營公司損益	7	16	101
除稅前溢利		1,098	828
稅項	11	(180)	(16)
<b>年度溢利</b>	13	<b>918</b>	812
下列應佔：			
本公司持有人		903	807
非控股股東權益		15	5
		918	812
每股盈利	15		
基本		港幣 1.85 元	港幣 1.96 元
攤薄		港幣 1.84 元	港幣 1.84 元

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
年度溢利	918	812
其他全面(支出)收入		
可供出售投資的公平值變動(虧損)收益	(475)	1,034
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	(374)	–
– 於出售共同控制實體權益時	–	(7)
– 於撤銷附屬公司註冊時	–	(9)
– 於出售持有物業存貨的附屬公司時 (經扣除港幣11,000,000元的遞延稅項)	(56)	–
換算海外業務所產生的匯兌差額	373	26
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	12	81
應佔聯營公司／共同控制實體的其他全面收入	–	47
年度其他全面(支出)收入	(520)	1,267
年度全面收入總額	398	2,079
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	382	2,080
非控股股東權益	16	(1)
	398	2,079

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	2,310	622
物業、廠房及設備	17	89	59
預付土地租賃款	18	43	43
共同控制實體權益	19	4,432	4,265
可供出售投資	20	514	2,004
聯營公司權益	21	425	332
會籍		1	1
共同控制實體欠款	22	1,624	1,008
聯營公司欠款	23	683	543
界定退休福利計劃資產	33	22	—
受限制銀行存款	28	275	—
		<b>10,418</b>	<b>8,877</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	24	7	7
預付土地租賃款	18	1	1
待售物業	25	718	634
發展中的待售物業	25	3,267	4,806
應收賬款、按金及預付款	26	1,730	948
在建工程客戶欠款	24	346	302
共同控制實體欠款	22	459	437
聯營公司欠款	23	68	39
關連公司欠款	27	49	39
撥回稅項		4	3
已抵押銀行存款	30	359	—
受限制銀行存款	28	260	299
銀行結餘、存款及現金	26	2,583	1,545
		<b>9,851</b>	<b>9,060</b>
分類為待售資產	29	<b>779</b>	<b>704</b>
		<b>10,630</b>	<b>9,764</b>

## 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	2,028	1,403
已收銷售按金		406	312
欠在建工程客戶款項	24	154	124
欠共同控制實體款項	22	15	345
欠附屬公司的非控股股東款項	27	3	6
應付稅項		180	57
須於一年內償還的銀行貸款	31	2,864	4,980
		5,650	7,227
分類為待售資產的有關負債	29	403	328
		6,053	7,555
<b>流動資產淨值</b>		4,577	2,209
<b>總資產減流動負債</b>		14,995	11,086
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	489	488
儲備		8,715	8,515
本公司持有人應佔股本權益		9,204	9,003
非控股股東權益		56	45
		9,260	9,048
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	31	5,335	1,660
遞延稅項負債	34	400	378
		5,735	2,038
		14,995	11,086

載於第104至185頁的綜合財務報表已於二零一一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：

黃勤道  
行政總裁

黃福霖  
財務總裁

# 綜合股本權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔													
	股份		匯兌		繳入		保留		儲備		購股權		投資	
	溢價賬		儲備		(附註a)		溢利		基金		儲備		重估	
	港幣		港幣		港幣		港幣		港幣		港幣		港幣	
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零一零年 一月一日	488	3,196	501	197	(3)	3,010	3	114	(36)	1,034	499	9,003	45	9,048
可供出售投資的 公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(475)	-	(475)	-	(475)
海外業務財務報表 換算後所產生的 匯兌差額	-	-	372	-	-	-	-	-	-	-	-	372	1	373
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	12	-	12
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(374)	-	(374)	-	(374)
出售持有物業存貨 的附屬公司	-	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	(42)	(56)	-	(56)
年度溢利	-	-	-	-	-	903	-	-	-	-	-	903	15	918
年度全面收入 (支出)總額	-	-	358	-	-	903	-	-	12	(849)	(42)	382	16	398
於行使購股權時 發行股份	1	9	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	8	-	8
出售一間附屬公司 被視作出售附屬 公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	34	-	-	-	34	-	34
於購股權失效時 轉撥	-	-	-	-	-	13	-	(13)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-
已派股息	-	-	-	-	-	(220)	-	-	-	-	-	(220)	(7)	(227)
於二零一零年 十二月三十一日	489	3,205	859	197	(3)	3,705	4	133	(24)	185	454	9,204	56	9,260



## 綜合股本權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔													
											投資	其他	非控股	
	股份		匯兌	繳入	保留		儲備	購股權	精算	重估	儲備		股東	權益
	股本	溢價賬	儲備	盈餘	商譽	溢利	基金	儲備	損益	儲備	(附註b)	合計	權益	總額
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	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
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
確認精算收益	–	–	–	–	–	–	–	–	81	–	–	81	–	81
應佔聯營公司的 其他全面收入	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	42	42	–	42
應佔一間共同控制 實體的其他全面 收入	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5	5	–	5
撤銷附屬公司註冊 出售共同控制 實體權益	–	–	(3)	–	–	–	–	–	–	–	–	(3)	(6)	(9)
年度溢利	–	–	–	–	–	807	–	–	–	–	–	807	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
確認股權支付	–	–	–	–	–	–	–	42	–	–	–	42	–	42
於行使購股權時 轉撥	–	1	–	–	–	–	–	(1)	–	–	–	–	–	–
已付股息	–	–	–	–	–	(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

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) 本集團的其他儲備主要包括(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有限公司時產生；(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)於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認的港幣42,000,000元的數額，乃指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盈餘；及(iv)港幣53,000,000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，於截至二零零九年十二月三十一日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除於本年度內因出售物業存貨(透過直接銷售或出售持有該等物業存貨的附屬公司)而轉撥的數額。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	1,098	828
調整：		
物業的耗蝕減值	—	10
共同控制實體權益的已確認耗蝕減值	29	1
出售共同控制實體權益的虧損	—	4
出售分類為待售資產的收益	(7)	—
收購一間附屬公司的折讓	—	(648)
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)	(115)	(302)
應佔共同控制實體耗蝕減值	70	44
應佔聯營公司損益	(16)	(101)
利息收入	(33)	(32)
銀行貸款利息及透支的利息及其他借貸成本	249	218
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	—	28
可換股債券投資的利息收入	—	(11)
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	(71)	(48)
來自可供出售投資的股息收入	(60)	(8)
投資物業的公平值變動	(422)	(46)
於年內到期的內在衍生工具的公平值變動	(4)	(1)
物業、廠房及設備的折舊	23	14
預付土地租賃款的攤銷	1	1
透過出售附屬公司出售物業存貨的收益	(220)	—
出售可供出售投資的收益	(373)	—
聯營公司／共同控制實體收入的未變現收益	12	15
股權支付費用	34	42
公司間結餘的匯率變動影響	(7)	—
有關界定退休福利計劃的收益	(4)	(4)
<b>流動資金變動前的經營現金流量</b>	<b>184</b>	<b>4</b>
存貨增加	(13)	(20)
待售物業減少	233	17
發展中的待售物業增加	(392)	(436)
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(761)	138
在建工程客戶欠款增加	(42)	(82)
關連公司欠款(增加)減少	(8)	7
聯營公司欠款(增加)減少	(34)	16
共同控制實體欠款增加	(24)	(40)
界定退休福利計劃資產增加	(6)	(3)
應付賬款及應計費用增加	702	101
已收銷售按金增加	94	312
欠在建工程客戶款項增加(減少)	29	(9)
欠共同控制實體款項減少	(9)	(3)
欠聯營公司款項增加	—	61
欠關連公司款項減少	—	(2)
欠附屬公司非控股股東款項(減少)增加	(3)	3
<b>經營(使用)產生的現金</b>	<b>(50)</b>	<b>64</b>
已繳納香港利得稅	(13)	(15)
退回香港利得稅	1	—
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(31)	(16)
<b>經營活動(使用)產生的現金淨額</b>	<b>(93)</b>	<b>33</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>投資活動</b>		
於共同控制實體的投資	(32)	(54)
墊付共同控制實體	(549)	(215)
墊付聯營公司	(188)	–
物業、廠房及設備增加	(53)	(28)
支付投資物業的建築成本	(99)	(21)
就分類為待售的出售組別購置物業、廠房及設備	(16)	(238)
自共同控制實體所得的股息	24	29
結算外匯遠期合約	–	(39)
出售可供出售投資的所得款項	1,080	–
已收利息	33	32
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	3	2
自可供出售投資所得的股息	–	8
出售持有物業存貨的附屬公司的所得款項淨額(附註)	1,675	–
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	–	33
退回出售待售資產的按金(附註29)	(302)	–
透過收購附屬公司收購投資物業、物業存貨及其他資產及負債	(470)	(242)
收購中華匯產生的現金流入淨額	–	730
受限制銀行存款增加	(236)	(299)
(存放)退回已抵押銀行存款	(359)	76
<b>投資活動產生(使用)的現金淨額</b>	<b>511</b>	<b>(226)</b>
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	4,700	3,264
與待售資產有關的負債增加	35	170
發行股份已收的所得款項淨額	8	3
贖回本公司發行的可換股債券	–	(458)
償還銀行貸款	(3,568)	(1,663)
已付利息	(211)	(195)
已付其他借貸成本	(38)	(23)
來自共同控制實體墊款	–	81
償還關連公司款項	(134)	–
與附屬公司非控股股東的其他變動	–	(2)
已派股息	(220)	(46)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(7)	(7)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>565</b>	<b>1,124</b>
<b>現金及現金等同項目增加淨額</b>	<b>983</b>	<b>931</b>
年初的現金及現金等同項目	1,551	619
外幣匯率變動的影響	61	1
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>2,595</b>	<b>1,551</b>
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	2,583	1,545
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金(附註29)	12	6
	<b>2,595</b>	<b>1,551</b>

附註：截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團透過出售持有若干物業存貨的附屬公司的權益，而出售該等被分類為流動資產的發展中的待售物業及待售物業的物業存貨。根據香港會計準則第7號「現金流量表」，由於該等出售乃透過出售附屬公司進行，故由此產生的現金流入淨額合共約港幣1,675,000,000元已列入投資活動(而非經營活動)產生的現金流量內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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，而對本集團於二零一零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。

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
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
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
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
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
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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
香港詮釋第5號	財務報表的呈報—借款人對包含通知償還條款的有期貨款的分類

### 香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」

本集團應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」於收購日期在二零一零年一月一日或之後的業務合併。本集團亦就有關在二零一零年一月一日或之後取得及失去控制權的附屬公司的擁有權變動的會計處理應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」。

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）以及其他新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年或過往會計年度的綜合財務報表並無重大影響。

本集團未來期間的業績將可能因香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及其他香港財務報告準則相應的修訂本適用的未來交易而有所影響。

### 3. 尚未生效的新訂及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、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	對二零一零年香港財務報告準則所作改善 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及撤銷對首次採納者的固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 轉撥金融資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款項 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」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。

根據對香港會計準則第12號題為「遞延稅項：收回相關資產」的修訂，採用根據香港會計準則第40號「投資物業」的公平值模式而計量的投資物業被假設為可透過銷售而收回。除非該假設在若干情況下按被推翻則作別論。本公司董事正就該等修訂的潛在影響進行評估。

香港會計準則第24號(於二零零九年經修訂)「關連人士披露」修訂了關連方的定義。當該準則經修訂版本在未來會計期間被應用時，由於先前不符合關連方定義的對手方可能會被納入經修訂準則範圍內，故綜合財務報表中對關連方交易及結餘的披露可能會受到影響。

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。

於附屬公司的非控股股東權益與本集團的股本分開呈列。

#### 分配全面收入總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收入及支出總額歸屬於本公司持有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益出現虧絀結餘。於二零一零年一月一日之前，非控股股東權益虧損超出非控股股東權益於附屬公司股本權益的差額乃分配至本集團權益，惟倘非控股股東權益承擔具約束性責任並可作出額外投資以補償有關虧損除外。

#### 業務合併

##### 於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併

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

於收購日期，所收購的可識別資產及所承擔的負債於收購日期按公平值確認，惟下列者除外：

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



#### 4. 主要會計政策(續)

##### 業務合併(續)

##### 於二零一零年一月一日或之後進行的業務合併(續)

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

屬於擁有權並於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體淨資產的非控股股東權益於初始時可按公平值或按非控股股東權益比例分佔於被收購方的可識別淨資產的已確認金額計量。計量基準乃按個別交易作出選擇。其他種類的非控股股東權益乃按其公平值或其他準則規定的其他計量基準計量。

倘本集團於業務合併中轉撥的代價包括或然代價安排所產生的資產或負債，則或然代價會按其於收購日期的公平值計量，並視為業務合併中轉撥代價的一部分。倘合資格作出計量期間調整的或然代價公平值出現變動，有關變動會作追溯調整，而商譽或議價收購收益亦會作出相應調整。計量期間調整指於收購日期已存在的事實及情況，並於計量期間取得相關的額外資料而產生的調整。計量期間為收購日期起計不超過一年。

不合資格作出計量期間調整的或然代價的公平值變動的其後入賬方式，視乎或然代價的分類而定。分類為權益的或然代價不可於其後的報告日期重新計量，而其後償付的款項則於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(視情況而定)於往後的報告日期重新計量，相應盈虧於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)的公平值，而所產生的盈虧(如有)於損益中確認。過往於收購日期前於其他全面收入確認的被收購方權益所產生款額重新分類至損益(此為適當處理方法倘有關權益已出售)。

於收購日期前，已於其他全面收入中確認及於股本權益中累計先前持有的股本權益的價值變動，將於本集團獲得對被收購方的控制權時重新分類至損益。

倘業務合併的初次會計處理於合併發生的報告期間結算日尚未完成，則本集團報告未完成會計處理的項目臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(見上文)調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據知可能影響截至該日已確認款額的事實及情況所取得的新資訊。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何業務合併。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 業務合併 (續)

#### 於二零一零年一月一日前進行的業務合併

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」(二零零四年)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。

收購所產生的商譽確認為資產，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。

### 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平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溢利或虧損及其他全面收入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平淨值的差額確認為商譽。商譽計入投資賬面值，而不會獨立作耗蝕測試。反之，投資的所有賬面值會作為單一項資產進行耗蝕測試。任何已確認的耗蝕減值不會分配至構成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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 於聯營公司及共同控制實體的投資(續)

本集團所佔可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出收購成本的差額在重新評估後即時確認為損益。於釐定投資者於收購投資期間應佔聯營公司或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)過往賬面值及公平值減除出售成本兩者中取較低者計量。

##### 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交付物業並符合下列全部條件時確認：

- 物業擁有權的重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與的程度並未達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款項乃記錄為流動負債下已收銷售按金。

##### 其他

經營租賃的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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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。

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。

### 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。

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 會籍

會籍於初次確認時按成本列賬。於初次確認後，具無限可使用年期的會籍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。與物業發展相關的成本(包括預付土地租賃款及發展成本)列賬為發展中的待售物業，直至該等物業竣工為止。可變現淨值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。

##### 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。

##### 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綜合損益表確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 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。

### 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。遞延稅項負債及資產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。



#### 4. 主要會計政策(續)

##### 租賃

倘租賃條款規定將擁有權的絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。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。

##### 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。以外幣為單位及按公平值列賬的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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 退休福利成本

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

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法計算，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。

### 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，乃於初次確認時從金融資產及金融負債(按適用者)中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本會即時於損益賬內確認。

### 金融資產

本集團的金融資產分類為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。

#### 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、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計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。於初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)。

##### 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，因一項或多項於初次確認金融資產後發生的事件，導致金融資產的估計未來現金流量受影響，該等金融資產即出現耗蝕。

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。

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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 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。

#### 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鉤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)根據香港會計準則第18號「收入」以初次確認的金額減確認的累計攤銷額(如適用)入賬。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 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代價間的差額乃於損益賬內確認。

### 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。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 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。

### 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及時間，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。

誠如附註26(a)所披露，於二零一零年十二月三十一日，當物業的業權預期於自結算日起十二個月內轉移至買家後，港幣235,000,000元(二零零九年：港幣231,000,000元)的應收賬款預期將予償還。於釐定有關應收賬款的可收回金額時，管理層已作出判斷，以估計可收回的時間及未來現金流，並釐定於結算日毋須耗蝕。倘實際可收回金額或可收回的時間有別於預期，則可能產生耗蝕減值。

### 財務擔保合約

誠如附註41所披露，於二零一零年十二月三十一日，本集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣1,697,000,000元(二零零九年：港幣1,173,000,000元)。於釐定應否就本集團的財務擔保合約確認撥備時，本公司董事對所需資源流出的可能性評估及評估能否可靠地估計承擔金額而作出判斷。本公司董事認為財務擔保合約導致資源流出的可能性不大，故並無於綜合資產負債表確認撥備。倘實際結果有別於預期，虧損撥備將於綜合財務報表內確認。



## 6. 金融工具

### 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、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、欠共同控制實體及附屬公司非控股股東的款項及銀行借貸。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

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
可供出售投資	514	2,004
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	8,080	4,829
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	9,831	7,975

### (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。

有關本集團承擔的銀行存款及金融負債利率風險，詳情載於本附註的流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險，主要來自本集團以港元計值的借貸所產生的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(二零零九年：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(二零零九年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度溢利將會減少／增加約港幣82,000,000元(二零零九年：港幣67,000,000元)。

## 6. 金融工具 (續)

### 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (ii) 外幣風險

本集團大部份金融資產及金融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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
美元	520	609
港元	7	36
<b>負債</b>		
美元	277	—
港元	1,029	233

##### 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%(二零零九年：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%(二零零九年：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%(二零零九年：7%)時，則會對溢利造成相等數值但相反的影響。

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
美元	6	13
港元	(72)	(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%(二零零九年：20%)，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度儲備會增加／減少約港幣103,000,000元(二零零九年：港幣401,000,000元)。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (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，及有關本集團所發出財務擔保的或然負債於附註41中披露的金額。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。於二零一零年十二月三十一日，共同控制實體欠款總額的43%(二零零九年：56%)及應收賬款、按金及預付款總額的43%(二零零九年：24%)分別應收單一共同控制實體及客戶。該等交易對手具備良好的信貸評級，而該客戶的欠款已於緊隨二零一零年十二月三十一日後大部份清償。此外，本集團就一名交易對手承受信貸集中風險。於二零一零年十二月三十一日，其他應收賬款港幣235,000,000元(二零零九年：港幣231,000,000元)為一名交易對手的欠款及本公司就該交易對手作出擔保港幣637,000,000元(二零零九年：港幣615,000,000元)。為減低信貸風險，本集團已制訂政策監控該交易對手的信貸狀況，並確保已採取跟進行動收回該等債務。本集團亦會審閱有關債務的可收回金額及交易對手於各結算日拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於各結算日為減值虧損作出撥備。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。

由於流動資金之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。

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。本集團會根據董事提出的建議，透過發行新股份、新債務或贖回現有債務，調整其整體資本架構。

## 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

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。

下表詳列本集團金融負債及若干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。就金融資產而言，該表反映金融資產的未貼現約定到期情況，包括自該等資產所得的利息。

該表同時包括利息及本金現金流量。

	加權平均 實際年利率 %	少於三個月 港幣百萬元	三個月 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	未貼現現金 流量總額 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
<b>二零一零年</b>							
十二月三十一日							
銀行存款	0.93%	1,462	—	—	—	1,462	1,460
貿易及其他應付賬款	—	(1,357)	(209)	(66)	—	(1,632)	(1,632)
借貸(浮動利率)	3.13%	(640)	(2,452)	(3,875)	(1,581)	(8,548)	(8,199)
		(535)	(2,661)	(3,941)	(1,581)	(8,718)	(8,371)
財務擔保合約(附註)	—	(842)	(505)	—	(350)	(1,697)	—
<b>二零零九年</b>							
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)
財務擔保合約(附註)	—	(668)	—	(505)	—	(1,173)	—

附註：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(附註41)。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。

## 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

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。

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。

#### 於綜合資產負債表確認的公平值計量

於二零一零年十二月三十一日及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

本集團收益指本年度建築及樓宇保養合約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，以及租金和租賃收入。

就管理層匯報而言，本集團現時按業務性質分為四個營業分部－建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業及其他。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，即本公司董事，作匯報的基準。

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損

本集團按營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至二零一零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 <sup>#</sup> 港幣百萬元	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	
收入						
對外銷售收入(附註)	-	-	-	3,135	6	3,141
對外租金收入	-	-	-	38	-	38
來自提供服務的對外收入	-	-	-	52	1	53
建築合約收入	4,812	-	-	-	-	4,812
來自外界客戶的收入	4,812	-	-	3,225	7	8,044
集團內部收入	267	-	-	-	-	267
應佔共同控制實體	5,079 4	- 2,657	- 325	3,225 -	7 -	8,311 2,986
分部收入總額	5,083	2,657	325	3,225	7	11,297
集團內部收入是以共同協定的價格收取。 <sup>#</sup> 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。						
須予呈報分部損益	84	53	(57)	1,344	20	1,444
分部損益已計入(扣除)下列各項：						
折舊及攤銷	(4)	-	-	(18)	(1)	(23)
利息收入	3	-	-	29	-	32
向共同控制實體／聯營公司提供 貸款的推算利息收入	-	-	-	71	-	71
投資物業的公平值變動	-	-	-	422	-	422
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	60	-	60
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(29)	-	-	(29)
出售可供出售投資的收益	-	-	-	373	-	373
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	-	104	-	-	-	104
— 貴州	-	-	(9)	-	-	(9)
創業基金投資	-	-	-	-	29	29
房地產開發	-	-	-	44	-	44
推算利息費用	-	-	-	(51)	-	(51)
其他	(2)	-	-	-	-	(2)
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	(59)	(11)	-	-	(70)
應佔聯營公司損益						
房地產開發	-	-	-	36	-	36
推算利息費用	-	-	-	(20)	-	(20)
						16

附註：截至二零一零年十二月三十一日止年度的本集團物業分部收入包括出售已落成物業港幣977,000,000元(二零零九年：港幣19,000,000元)及出售發展中的待售物業港幣2,158,000,000元(二零零九年：無)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 營業額及分部資料(續)

#### (a) 須予呈報的分部收入及溢利或虧損(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
		透過拉法基 瑞安水泥 <sup>a</sup> 港幣百萬元	其他 水泥業務 港幣百萬元			
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
來自外界客戶的收入	3,065	—	—	127	8	3,200
集團內部收入	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。						
須予呈報分部損益	65	273	18	774	1	1,131
分部損益已計入(扣除)下列各項：						
折舊及攤銷	(4)	—	—	(9)	(2)	(15)
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						
房地產開發	—	—	—	114	—	114
推算利息費用	—	—	—	(13)	—	(13)
						101

## 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：

於二零一零年十二月三十一日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 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			
須予呈報分部資產	1,654	3,947	1,463	13,169	1,695	21,928
須予呈報分部負債	1,404	—	1,207	3,236	112	5,959

於二零零九年十二月三十一日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 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			
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

### (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	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	11,297	6,628
集團內部收入的對銷	(267)	(231)
應佔共同控制實體收入的對銷	(2,986)	(3,194)
應佔聯營公司收入的對銷	—	(3)
綜合營業額	8,044	3,200

## 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	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>除稅前溢利</b>		
須予呈報分部損益	<b>1,444</b>	1,131
不予分類其他收入	<b>1</b>	27
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
– 推算利息費用	–	(28)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	<b>(249)</b>	(218)
其他不予分類公司支出	<b>(98)</b>	(85)
<b>綜合除稅前溢利</b>	<b>1,098</b>	828
	於十二月三十一日	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>資產</b>		
須予呈報分部資產	<b>21,928</b>	19,285
集團內部應收款項的對銷	<b>(906)</b>	(647)
其他不予分類資產	<b>26</b>	3
<b>綜合總資產</b>	<b>21,048</b>	18,641
	於十二月三十一日	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>負債</b>		
須予呈報分部負債	<b>5,959</b>	4,071
集團內部應付款項的對銷	<b>(906)</b>	(647)
不予分類負債		
– 銀行借貸	<b>6,155</b>	5,733
– 稅項及其他	<b>580</b>	436
<b>綜合總負債</b>	<b>11,788</b>	9,593

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (d) 其他分部資料

於二零一零年十二月三十一日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 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			
共同控制實體及聯營公司權益	(22)	3,934	136	568	241	4,857
資本開支	5	—	—	151	—	156
稅項支出	15	—	1	164	—	180

於二零零九年十二月三十一日

	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		物業 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 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			
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
稅項支出	13	—	—	2	1	16

### (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**	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
香港	3,665	2,357	16	21
中國(不包括香港)	4,379	843	2,427	704
	8,044	3,200	2,443	725

\* 來自外界客戶的收入乃根據物業或業務所在國家/城市而作出分類。

\*\* 非流動資產不包括可供出售投資、界定退休福利計劃資產、受限制銀行存款、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外界收入港幣4,812,000,000元(二零零九年：港幣3,065,000,000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1,318,000,000元及港幣1,306,000,000元(二零零九年：來自本集團最大及第二大客戶分別為港幣1,021,000,000元及港幣828,000,000元)，其佔本集團總營業額超過10%。

## 8. 其他收入

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
以下項目包括在其他收入：		
出售分類為待售非流動資產收益	7	—
利息收入	33	32
來自可換股債券投資的利息收入	—	11
向共同控制實體／聯營公司提供貸款的推算利息收入	71	48

## 9. 內在衍生工具的公平值變動

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
來自本公司所發行的可換股債券的 內在衍生工具的公平值變動的已確認收益淨額	—	1

## 10. 財務費用

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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	259	210
其他借貸成本	38	23
減：已資本化金額	(48)	(15)
	249	218
本公司所發行的可換股債券的推算利息費用	—	28
	249	246

## 11. 稅項

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	12	10
中國企業所得稅	134	9
中國土地增值稅	14	11
	160	30
遞延稅項(附註34)	20	(14)
	180	16

香港利得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(二零零九年：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%(二零零九年：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34內。

於綜合損益表本年度稅項支出與除稅前溢利的對照如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
除稅前溢利	1,098	828
按香港利得稅稅率16.5%(二零零九年：16.5%)計算的稅項	181	137
應佔共同控制實體損益的影響	(7)	(43)
應佔聯營公司損益的影響	(3)	(17)
其他司法權區的業務的不同稅率的影響	74	(5)
中國土地增值稅	14	11
中國土地增值稅的稅務影響	(2)	(2)
不可用作扣稅的開支的稅務影響	56	79
不用課稅的收入的稅務影響	(146)	(160)
未確認稅務虧損的稅務影響	22	31
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(9)	(17)
其他	-	2
本年度的稅項支出	180	16



## 12. 董事酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事

各自己付或應付十二位(二零零九年：十一位)董事的酬金如下：

董事姓名	附註	薪金及			退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	二零一零年	二零零九年
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元			合計 港幣千元	合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	—	—	—	—	10	10
蔡玉強先生		10	3,530	2,155	139	3,583	9,417	8,469
黃月良先生		10	3,562	5,508	12	6,413	15,505	17,326
黃勤道先生	(a)	10	4,310	2,182	191	3,952	10,645	3,912
黃福霖先生	(a)	10	3,275	2,000	126	1,389	6,800	2,151
狄利思先生	(b)	386	—	—	—	—	386	350
李凱倫女士	(b)	399	—	—	—	—	399	350
艾爾敦先生	(b)及(c)	345	—	—	—	—	345	—
陳棋昌先生	(b)及(c)	412	—	—	—	—	412	—
曾國泰先生	(b)及(c)	327	—	—	—	—	327	—
恩萊特教授	(d)	143	—	—	—	—	143	350
祁雅理先生	(e)	180	—	—	—	—	180	440
羅何慧雲女士	(f)	—	—	—	—	—	—	4,204
劉珍妮女士	(g)	—	—	—	—	—	—	3,022
合計		2,242	14,677	11,845	468	15,337	44,569	40,584
二零零九年		1,543	16,026	10,744	286	11,985	40,584	

\* 花紅乃酌情發放，並根據本集團及董事的個人表現而釐定。

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) 獨立非執行董事。
- (c) 艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生於二零一零年一月一日獲委任為獨立非執行董事。
- (d) 恩萊特教授於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任非執行董事。
- (e) 祁雅理先生於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上退任獨立非執行董事。
- (f) 羅何慧雲女士於二零零九年十二月一日退任執行董事。
- (g) 劉珍妮女士於二零零九年六月一日辭任執行董事。

## 12. 董事酬金及五位酬金最高的僱員 (續)

在本集團五位酬金最高的僱員中四位(二零零九年：三位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下一位(二零零九年：兩位)酬金最高的僱員的酬金如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
薪金、獎金及津貼	6	13
退休福利計劃供款	—	—
股權支付	1	4
	7	17

彼等的酬金範圍如下：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 僱員人數
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	—	2
	1	2

截至二零零九年十二月三十一日止年度，五位酬金最高的僱員的其中一位之前為僱員，並已於該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。

該僱員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
	6

### 13. 年度溢利

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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	25	15
減：已資本化金額	(2)	(1)
	24	15
核數師報酬	5	5
承租物業的經營租賃款	26	13
出售物業成本	2,622	9
發展中的待售物業／待售物業的耗蝕減值	—	10
共同控制實體權益的耗蝕減值	29	1
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、獎金及津貼	474	443
退休福利成本	10	5
股權支付費用	34	42
減：已資本化金額	(14)	(5)
	504	485
一項投資物業及車位租金總收入	(45)	(1)
減：租賃直接費用	17	1
租金淨收入	(28)	—
應佔共同控制實體稅項(已包括在應佔共同控制實體損益)	30	81
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	17	16

### 14. 股息

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已付：		
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	—
截至二零一零年十二月三十一日止年度的中期股息：		
每股港幣0.20元(二零零九年：每股港幣0.10元)	98	49
	220	49
擬派：		
截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.40元(二零零九年：每股港幣0.25元)	196	122

董事已建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.40元，惟須待股東在應屆股東週年大會上批准。

## 15. 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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	903	807
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
內在衍生工具的公平值變動	—	(1)
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	903	784
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	489	411
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	—	15
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	490	426
每股盈利：	港幣元	港幣元
基本	1.85	1.96
攤薄	1.84	1.84

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該年度開始時已兌換為有關發行人的股份，而特別是，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該等金融工具的會計影響於釐定每股攤薄後盈利時已予以撥回。

## 16. 投資物業

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>按公平值</b>		
於年初	622	—
匯兌調整	72	—
收購附屬公司(附註38及39)	1,095	555
添置	99	21
已確認公平值增加	422	46
於年末	2,310	622

上述投資物業的賬面值包括：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>位於中國：</b>		
已竣工並以長期租約持有	1,494	—
在建並以中期租約持有	816	622
	2,310	622

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(包括日後用作投資物業的在建或發展中物業)，均按公平值模式計量，並分類為及視為投資物業入賬。

本集團的投資物業於二零一零年十二月三十一日及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。

就已竣工投資物業而言，有關估值乃參考市場內可供比較的市場交易，及將來自物業收入淨額資本化並同時計及租賃期滿後租金增加的潛力(如適用)而達致。

就在建投資物業而言，有關估值會使用直接比較法，參考市場上可供比較物業的銷售交易或叫價證明，並就任何差異作出調整。另外，如適用的話，有關估值亦會採用將物業收入淨額資本化的方法，並計及現行市場水平進行估值。估值亦已計及各項成本，包括就完成發展項目所需動用的建築成本、或然成本、財務費用及專業費用，以及發展商的溢利，以反映該物業發展的風險及已完成發展項目的質素。

## 17. 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
<b>按成本值</b>						
於二零零九年一月一日	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
添置	—	36	2	3	16	57
出售	—	—	—	(3)	(3)	(6)
匯兌調整	—	1	—	—	1	2
於二零一零年十二月三十一日	4	55	51	27	84	221
<b>累計折舊及耗蝕</b>						
於二零零九年一月一日	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
年內折舊	—	5	1	4	15	25
於出售時沖銷	—	—	—	(2)	—	(2)
於二零一零年十二月三十一日	1	8	48	17	58	132
<b>賬面值</b>						
於二零一零年十二月三十一日	3	47	3	10	26	89
於二零零九年十二月三十一日	3	15	2	12	27	59

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



## 18. 預付土地租賃款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
根據中期租賃持有的租賃土地：		
於香港	3	3
於中國其他地區	41	41
	44	44
就申報目的而分析為：		
非流動	43	43
流動	1	1
	44	44

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元(二零零九年：港幣1,000,000元)已於綜合損益表扣除。

## 19. 共同控制實體權益

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本(扣除耗蝕)	3,749	3,745
應佔收購後溢利及其他全面收入	766	601
減：待售資產(附註29)	(83)	(81)
	4,432	4,265

附註：港幣136,000,000元(二零零九年：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45。

## 19. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團應佔共同控制實體於二零一零年十二月三十一日及二零零九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(不包括附註29所述之待售項目)的財務資料概要如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
流動資產	6,008	4,093
非流動資產	8,585	7,885
流動負債	(5,817)	(3,335)
非流動負債	(3,697)	(3,642)
非控股股東權益	(901)	(929)
收入	4,364	4,539
開支	(4,319)	(4,281)

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二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	8,563	8,796
除稅前溢利	151	797
本集團應佔除稅前溢利	55	289

## 19. 共同控制實體權益 (續)

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	18,547	16,900
流動資產	6,278	5,325
流動負債	(11,063)	(6,635)
非流動負債	(2,760)	(4,951)
非控股股東權益	(1,928)	(1,970)
資產淨值	9,074	8,669
本集團應佔資產淨值	4,153	3,982
重新分類為待售資產(附註29)	(83)	(81)
	4,070	3,901

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 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	(6)	(8)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(39)	(33)

## 20. 可供出售投資

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(按市值)	514	2,004

於二零一零年十二月三十一日及二零零九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。於二零一零年六月，本集團以現金代價港幣1,080,000,000元向本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)的一間全資附屬公司出售316,800,000股瑞安房地產股份(佔瑞安房地產約6.3%股本權益)。因此，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認出售收益為港幣373,000,000元(經扣除交易成本港幣1,000,000元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有瑞安房地產2.6%(二零零九年十二月三十一日：8.7%)股本權益。

於二零一零年七月及十一月，本集團分別獲配發16,502,982股及2,114,916股瑞安房地產新股份，該等股份分別為瑞安房地產截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息及瑞安房地產截至二零一零年六月三十日止六個月期間的中期股息的代息股份。

## 21. 聯營公司權益

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
聯營公司非上市投資成本	131	58
應佔收購後溢利及其他全面收入	294	274
	425	332

主要聯營公司的詳情載於附註46。

本集團的聯營公司的財務資料概要如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	—	8
年度溢利	147	301
本集團應佔年度溢利	16	101

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
總資產	10,231	7,568
總負債	(8,034)	(5,589)
非控股股東權益	(894)	(839)
資產淨值	1,303	1,140
本集團應佔資產淨值	425	332

## 22. 共同控制實體欠款／欠共同控制實體款項

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期(附註a)	1,624	1,008
即期(附註b)	459	437
	2,083	1,445
欠共同控制實體款項(附註c)	15	345

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押、且並無固定還款期，並預期無法於結算日起計十二個月內收回。在總欠款中，合共港幣537,000,000元按年利率3.73厘計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為2.9厘至4.8厘(二零零九年：2.9厘至4.8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14,000,000元(二零零九年：港幣13,000,000元)按年利率0.08厘至5.56厘(二零零九年：0.05厘至5.31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。

## 23. 聯營公司欠款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	683	543
即期(附註b)	68	39
	751	582

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(二零零九年：港幣242,000,000元)按年利率5厘計息外，餘額均為免息，直至項目的獨立共同投資者就其墊款部份出資。此後，所有墊款將以年利率5厘計息，惟須經合營夥伴批准，方始作實。該等款項按攤銷成本列賬，所用實際年利率為4.8厘(二零零九年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 24. 存貨及在建工程

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
<b>存貨</b>		
半製成品	3	3
製成品	2	2
備件	2	2
	7	7
<b>在建工程</b>		
已產生的工程成本	9,557	7,154
已確認溢利扣除已確認虧損	224	200
	9,781	7,354
減：進度款	(9,589)	(7,176)
在建工程淨值	192	178
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	346	302
欠在建工程客戶款項	(154)	(124)
	192	178

## 25. 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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於香港	47	52
於中國其他地區(附註)	3,938	5,388
	3,985	5,440

附註：於二零一零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1,369,000,000元(二零零九年：港幣2,431,000,000元)。



## 26. 其他流動資產

### 應收賬款、按金及預付款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
貿易應收賬款	1,120	321
減：呆賬撥備	(1)	(1)
	1,119	320
應收保留工程款項	152	133
收購一間附屬公司的按金	—	23
預付款、按金及其他應收賬款(附註a)	459	472
	1,730	948

附註：

- (a) 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235,000,000元(二零零九年：港幣231,000,000元)。該等款項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本呈報期末起十二個月內轉移至買家後，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。

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
應收賬款賬齡分析：		
九十天以內	1,097	300
已逾期但並無耗蝕的款項：		
九十一天至一百八十天	6	2
一百八十一天至三百六十天	6	6
超過三百六十天	10	12
	22	20
	1,119	320
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	103	73
一年後到期	49	60
	152	133

## 26. 其他流動資產 (續)

### 應收賬款、按金及預付款 (續)

#### 呆賬撥備變動

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
年初／年終結餘	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1.91厘(二零零九年：0.01厘至2.00厘)計息。

## 27. 關連公司欠款／欠附屬公司非控股股東款項

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
關連公司欠款	49	39
欠附屬公司非控股股東款項	3	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。

## 28. 受限制銀行存款

於二零一零年十二月三十一日的結餘指本集團就若干銀行信貸安排而存放於銀行託管的存款合共人民幣455,000,000元(港幣535,000,000元)(二零零九年：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1.91厘(二零零九年：0.36厘至1.71厘)的市場利率計息。

## 29. 分類為待售資產／分類為待售資產的有關負債

本集團已承諾出售其於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附屬公司的全部權益。本集團應佔該等公司的資產及負債被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。

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
出售共同控制實體，包括		
共同控制實體權益	83	81
共同控制實體欠款	87	86
	170	167
出售附屬公司		
物業、廠房及設備	479	135
存貨	38	26
應收賬款、按金及預付款	80	370
銀行結餘、存款及現金	12	6
	609	537
<b>分類為待售資產總值</b>	<b>779</b>	<b>704</b>
出售附屬公司		
欠共同控制實體款項	(130)	(144)
應付賬款及應計費用	(61)	(14)
銀行貸款	(212)	(170)
<b>分類為待售資產的有關負債</b>	<b>(403)</b>	<b>(328)</b>

附註：於二零零八年，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（「出售組別」）的股本權益及相關股東貸款（「拉法基瑞安水泥出售事項」），出售組別乃於貴州從事水泥及混凝土的生產及銷售。本集團就拉法基瑞安水泥出售事項向拉法基瑞安水泥收取合共港幣302,000,000元的按金。於二零零九年十二月三十一日，由於尚待達成協議所載之若干條件，故拉法基瑞安水泥出售事項尚未完成。

協議中尚待履行的條件於年內仍未達成，按本集團與拉法基瑞安水泥之間的協定，協議經已失效。本集團退還按金予拉法基瑞安水泥，而應佔出售組別資產及負債於年內不再分類為待售資產及負債。

於二零一零年十二月三十一日，本集團堅持承諾出售出售組別的計劃，並積極尋求合適買家以完成計劃。本公司董事認為，本集團於該等附屬公司及共同控制實體投資的賬面值，將主要透過按市價進行銷售交易而收回，並預期出售將於分類日期起計十二個月內完成。因此，應佔出售組別資產及負債於二零一零年十二月三十一日分類為待售。

### 30. 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590,000,000元(二零零九年:港幣455,000,000元)的賬齡分析如下:

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析:		
三十天或以內	382	326
三十一天至九十天	169	95
九十一天至一百八十天	26	23
超過一百八十天	13	11
應付保留工程款項	590	455
就收購一間共同控制實體權益應付的代價(附註)	275	205
就收購一家附屬公司應付的代價	349	—
合約工程撥備	—	102
其他應計費用及應付賬款	378	355
	436	286
	2,028	1,403

附註: 於二零一零年十二月三十一日, 已於一間銀行存放港幣359,000,000元的銀行存款, 以作為本集團就收購一間共同控制實體權益的未付代價港幣349,000,000元而發出的備用信用證的擔保。該未付代價其後已於二零一一年一月償清。

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。

### 31. 銀行貸款

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	3,259	2,905
無抵押銀行貸款	4,940	3,735
減: 須於十二個月內償還的數額	8,199 (2,864)	6,640 (4,980)
須於十二個月後清償的數額	5,335	1,660
須償還賬面值:		
一年內	2,864	4,980
多於一年, 但不超過兩年	3,770	940
多於兩年, 但不超過五年	1,565	720
	8,199	6,640

### 31. 銀行貸款(續)

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)	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
人民幣	5.04厘至5.60厘(二零零九年：5.40厘至7.56厘)	1,022	681
港元	1.59厘至3.84厘(二零零九年：1.58厘至6.00厘)	6,905	5,959
美元	2.53厘至3.02厘(二零零九年：無)	272	—
		<b>8,199</b>	6,640

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
投資物業	1,957	311
待售物業	390	532
發展中的待售物業	2,322	2,321
共同控制實體欠款	69	69
	<b>4,738</b>	3,233

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日金額為人民幣455,000,000元(港幣535,000,000元)(二零零九年：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。
- (b) 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。

### 32. 股本

	二零一零年 股份數目	二零零九年 股份數目	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
每股面值港幣1元的普通股：				
法定股本				
於年初及年末	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000	1,000
已發行及繳足股本				
於年初	488,096,786	321,901,239	488	322
行使購股權	1,068,000	415,000	1	—
收購中華匯	—	165,780,547	—	166
於年末	489,164,786	488,096,786	489	488

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。

### 33. 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10,000,000元(二零零九年：港幣9,000,000元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零一零年十二月三十一日及二零零九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%(二零零九年十二月三十一日：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。

韜睿惠悅香港有限公司(前稱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)已就該計劃於二零一零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。

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零一零年	二零零九年
貼現率	2.7%	2.6%
預期計劃資產回報率	7.00%	7.25%
預期未來薪酬升幅	每年3.0%	每年3.0%

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。

截至二零一零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37,000,000元(二零零九年：港幣86,000,000元)。



### 33. 退休福利計劃(續)

#### 香港(續)

##### 界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益表中確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
本期服務成本	12	13
利息成本	8	4
計劃資產的預期回報	(24)	(21)
於綜合損益表中計入的員工成本淨額	(4)	(4)

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已注資責任的現值	(365)	(350)
計劃資產的公平值	387	350
包括在綜合資產負債表的界定退休福利資產	22	—

該計劃資產並無包含本公司股份(二零零九年：無)。

已注資責任現值的變動如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於年初	350	359
本年度服務成本	12	13
利息成本	8	4
僱員供款	6	6
已付福利	(12)	(28)
轉撥	—	12
精算虧損(收益)(附註)	1	(16)
於年末	365	350

附註：已注資責任的精算虧損(收益)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。產生精算虧損(收益)的原因，主要是由於年內薪酬增加／減少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。

### 33. 退休福利計劃 (續)

#### 香港 (續)

#### 界定退休福利計劃 (續)

計劃資產公平值的變動如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
於年初	350	275
計劃資產的預期回報	24	21
精算收益(附註)	13	65
僱主供款	6	3
僱員供款	6	6
已付福利	(12)	(28)
轉撥	—	8
於年末	387	350

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將年初資產值就供款、福利支付及預期回報作出調整後的價值。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。

該計劃的額外披露如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
計劃負債經驗調整	(5)	(9)
計劃資產經驗調整	13	65

計劃資產主要分類佔總計劃資產的百分比如下：

	二零一零年	二零零九年
股本	55.6%	52.2%
對沖基金	22.9%	25.5%
債券及現金	21.5%	22.3%
	100%	100%

本集團預期於下個財政年度向該計劃供款港幣8,000,000元(二零零九年：港幣2,000,000元)。

### 33. 退休福利計劃(續)

#### 香港(續)

##### 界定退休福利計劃(續)

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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已注資責任的現值精算(虧損)收益	(1)	16
計劃資產的公平值精算收益	13	65
已確認精算收益淨額	12	81
於精算收益及虧損儲備內確認的精算虧損累計金額	(24)	(36)

#### 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。

### 34. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	其他暫時差額 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零九年一月一日	(1)	—	—	—	(1)
收購附屬公司	—	(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)
匯兌調整	—	(3)	1	—	(2)
計入(扣除自)綜合損益表	1	(19)	—	(2)	(20)
於二零一零年 十二月三十一日	(1)	(425)	25	1	(400)

附註：

- (a) 在資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣598,000,000元(二零零九年：港幣485,000,000元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣100,000,000元(二零零九年：港幣99,000,000元)。餘下稅項虧損約港幣498,000,000元(二零零九年：港幣386,000,000元)因未來溢利來源未能充分肯定，故並無確認為遞延稅項資產。於二零一零年十二月三十一日未確認的稅項虧損中包括將自產生有關虧損年度起計5年內到期的稅項虧損約港幣156,000,000元(二零零九年：港幣155,000,000元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 根據中國稅法，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，因此並無於二零一零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180,000,000元(二零零九年：港幣166,000,000元)作出遞延稅項撥備。

### 35. 租賃安排

#### 作為出租人

截至二零一零年十二月三十一日止年度，從投資物業及車位所賺取的物業租金收入為港幣45,000,000元(二零零九年：港幣1,000,000元)。

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

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
一年內	18	—

#### 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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
一年內	12	19
第二年至第五年(包括首尾兩年)	4	14
	16	33

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。

### 36. 資本承擔

(a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團就投資物業的收購及發展成本的資本承擔如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	357	444
已簽合約但沒有撥備	216	71

(b) 此外，於二零一零年十二月三十一日，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9,000,000元(二零零九年：港幣288,000,000元)。

### 36. 資本承擔 (續)

(c) 於二零一零年十二月三十一日，本集團應佔共同控制實體的資本承擔(主要與長期資產有關)如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	-	-
已簽合約但沒有撥備	463	716

### 37. 股權支付

本公司於二零零二年八月二十七日採納購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃直至該日起計十週年的期間內有效，其主要條款摘要如下：

#### 1. 目的

- (a) 購股權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) 購股權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。

### 37. 股權支付 (續)

#### 3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

##### (a) 10% 限額

在下文的規限下，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權（不包括已失效的購股權）而可予發行的股份總數，合共不得超逾購股權計劃獲批准當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

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

#### 4. 每名參與人的最高承授限額

授予每名參與人的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）予以行使時所發行及將予發行的股份總數，在任何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

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

#### 6. 購股權的最短持有期

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。



### 37. 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						於二零一零年 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)
			於二零一零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	於二零一零年 十二月三十一日		
二零零五年 七月二十九日	2	9.30	238,000	-	(56,000)	-	(182,000)	-	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日	11.52
二零零六年 八月一日	3	14.00	3,248,000	-	-	-	(120,000)	3,128,000	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	2,900,000	-	-	-	(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	6	20.96	2,830,000	-	-	-	(176,000)	2,654,000	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	7	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	-
二零零八年 五月七日	9	19.76	3,440,000	-	-	-	(200,000)	3,240,000	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	10	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 二零一八年五月六日	-
二零零九年 四月九日	13	7.63	4,661,000	-	(762,000)	-	(54,000)	3,845,000	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	10.65
二零零九年 四月九日	14	7.63	3,250,000	-	(250,000)	-	-	3,000,000	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	9.88
二零零九年 六月五日	15	11.90	5,752,000	-	-	-	(1,268,000)	4,484,000	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	16	11.90	2,182,000	-	-	-	(912,000)	1,270,000	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	17	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	-
二零一零年 四月十二日	18	12.22	-	6,560,000	-	-	(20,000)	6,540,000	二零一零年十月十二日至 二零一五年四月十一日	-
二零一零年 四月十二日	19	12.22	-	4,500,000	-	-	-	4,500,000	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	-
			33,637,000	11,060,000	(1,068,000)	-	(5,832,000)	37,797,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目									16,001,000	

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 37. 股權支付(續)

購股權所涉及的股份數目										
授出日期	授出	每股 認購價 港幣	於二零零九年 一月一日	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	於二零零九年 十二月三十一日	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 (附註)
二零零四年 七月二十六日	1	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	2	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	3	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	4	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	5	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	6	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	7	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	8	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	9	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	10	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	11	19.76	3,000,000	-	-	(2,000,000)	(1,000,000)	-	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	12	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	13	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	14	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	15	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	16	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	17	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)	(15,000,000)	(5,761,000)	33,637,000		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								6,959,000		

附註：

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。

### 37. 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3、6、9、13及18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4、11、15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一月三日(就第4項而言)或二零一一年五月七日(就第11項而言)歸屬。

表現評級 所有購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎表現評級而定，包括50%為物業發展團隊表現及50%為個人表現，根據承授人於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度(就第4項而言)或二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度(就第11項而言)內每年所獲得上述兩者表現的評級，每年分別就所獲授購股權的三分之一而定。

歸屬表如下：

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

授出的第4及11項購股權於二零零九年六月五日分別由授出的第15及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5、12及14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5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12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14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。

### 37. 股權支付(續)

就授出第5、12及14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8及16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，惟須視乎表現評級而定，包括50%為物業發展團隊表現及50%為個人表現，根據承授人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止財政期間內每期間所獲得上述兩者表現的評級，每財政期間分別就所獲授購股權的六分之一、三分之一、三分之一及六分之一而定。

歸屬表如下：

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

授出的第8項購股權於二零零九年六月五日由授出的第16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7及10項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，購股權可於下列時間歸屬：

- 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物業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。

### 37. 股權支付(續)

就授出第19項購股權而言：

服務要求 待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一三年四月十二日歸屬。

表現評級 所有購股權可於歸屬日期歸屬，須視乎根據表現釐定方式計算本集團於二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日止三個年度的表現而定，包括一系列承授人須於上述三年的表現期內達成旨在提升股東價值的特定表現準則／目標，包括股本權益回報、自由現金流及風險管理、達成策略性目標、財務及營運表現目標。

歸屬表如下：

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

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

### 37. 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5、12及14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	第10項
授出日期	二零零四年 七月二十六日	二零零五年 七月二十九日	二零零六年 八月一日	二零零七年 一月三日	二零零七年 一月三日	二零零七年 六月十四日	二零零七年 六月十四日	二零零七年 六月十四日	二零零八年 五月七日	二零零八年 五月七日
平均公平值	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	港幣5.06元	港幣5.09元
授出日期的股價	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	港幣19.28元	港幣19.28元
行使價	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	港幣19.76元	港幣19.76元
預期波幅	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年42%	每年42%
平均預期年限	3.82年	3.81年	4.21年	4.53年	3.48年	4.17年	3.48年	4.52年	4年	4年
平均無風險率	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%	每年2.35%	每年2.37%
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%
離職比率	每年2%	每年2%	每年2%	每年3%	每年0%	每年3%	每年3%	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	每年15%	不適用	不適用	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	每年35%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

	第11項	第12項	第13項	第14項	第15項	第16項	第17項	第18項	第19項
授出日期	二零零八年 五月七日	二零零八年 五月七日	二零零九年 四月九日	二零零九年 四月九日	二零零九年 六月五日	二零零九年 六月五日	二零零九年 六月五日	二零一零年 四月十二日	二零一零年 四月十二日
平均公平值	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	港幣4.33元	港幣4.73元
授出日期的股價	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣7.27元	港幣7.27元	港幣11.78元	港幣11.78元	港幣11.78元	港幣12.22元	港幣12.22元
行使價	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣7.63元	港幣7.63元	港幣11.90元	港幣11.90元	港幣11.90元	港幣12.22元	港幣12.22元
預期波幅	每年42%	每年42%	每年52%	每年52%	每年55%	每年55%	每年55%	每年55%	每年48%
平均預期年限	4年	4年	5年	5年	2.1年	2.6年	3.5年	5年	10年
平均無風險率	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%	每年1.70%	每年2.64%
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年5%	每年4%	每年4%
離職比率	每年3%	不適用	每年3.5%	不適用	每年3%	每年3%	每年3%	每年3%	每年0%
恒生指數總回報指數 的預期波幅	不適用	每年25%	不適用	每年38%	不適用	不適用	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	每年45%	不適用	每年58%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

就於二零一零年授出的購股權而言，預期波幅根據於授出日期前四年及八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115元(二零零九年：港幣104元)。

截至二零一零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34,000,000元(二零零九年：港幣42,000,000元)。

### 38. 透過收購附屬公司購入資產及負債

- (a) 於二零一零年一月，本集團收購Dignitary Limited全部已發行股本，該公司間接擁有位於上海盧灣區的一項名為翠湖天地御苑18號樓的投資物業。所收購資產及所承擔負債並未構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定的業務，因此上述收購事項被列為資產收購。

交易中收購的資產及承擔的負債如下：

	港幣百萬元
投資物業	1,095
物業、廠房及設備	3
應收賬款、按金及預付款	2
銀行結餘、存款及現金	28
應付賬款及應計費用	(11)
銀行貸款	(587)
欠一間關連公司款項	(134)
所收購附屬公司的資產淨值	396
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價	363
就收購所產生的成本	33
	396
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(363)
就收購所產生的成本	(33)
所收購現金及現金等同項目	28
	(368)

- (b) 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。

交易中收購的資產及承擔的負債如下：

	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／收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價－本年度	(102)
已付現金代價－二零零九年	(242)
	(344)



### 39. 收購一間附屬公司

於二零零九年六月，本公司已收購中華匯(原為本集團擁有42.88%權益的聯營公司)餘下57.12%的股權，而中華匯成為本集團的全資附屬公司。此項交易的詳情載於本公司於二零零九年五月十五日刊發的通函內。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			(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。

### 39. 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。
- (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)來自鄰近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。

### 40. 透過出售附屬公司出售物業存貨

- (a) 於年內，本集團透過出售若干全資附屬公司的股本權益出售一項位於成都的待售物業，該等附屬公司持有該物業。交易已列賬為本集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	1
待售物業	504
應收賬款、按金及預付款	3
銀行結餘、存款及現金	53
應付賬款及應計費用	(8)
銀行貸款	(183)
所出售的資產淨值	370
出售收益	29
就出售所產生的成本	18
	417
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	417
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	417
就出售所產生的成本	(18)
所出售現金及現金等同項目	(53)
	346

#### 40. 透過出售附屬公司出售物業存貨(續)

- (b) 於年內，本集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益出售一項位於北京的發展中的待售物業，該附屬公司持有該物業。交易已列賬為本集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	874
所出售的資產淨值	874
出售收益	172
就出售所產生的成本	37
	1,083
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	1,083
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	1,083
就出售所產生的成本	(37)
	1,046

- (c) 於年內，本集團透過出售兩間全資附屬公司的全部股本權益出售兩項位於重慶的發展中的待售物業，該等附屬公司分別持有該等物業。交易已列賬為本集團房地產日常業務過程中的物業存貨銷售。

交易中出售的總資產淨值如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	278
所出售的資產淨值	278
出售收益	19
就出售所產生的成本	4
於出售附屬公司時就附屬公司資產淨值所產生的匯兌差額 由權益重新分類至損益賬	(14)
	287
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	287
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	287
就出售所產生的成本	(4)
	283

## 41. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：港幣216,000,000元)的備用信用證作擔保。
- (b) 就本集團的物業存貨的買家獲授按揭融資而向銀行作出人民幣174,000,000元(港幣205,000,000元)(二零零九年：人民幣47,000,000元(港幣53,000,000元))的擔保。
- (c) 本集團就若干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合共港幣639,000,000元(二零零九年：港幣289,000,000元)。
- (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，該貸款於二零一零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637,000,000元)(二零零九年：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。

## 42. 重大關連人士交易

- (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	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
管理及資訊系統服務	1	1
建築工程	565	223
已確認成本及費用支出：		
租金支出	6	1
利息支出	8	2

SOCL私人集團於結算日的欠款餘額於附註27內披露。

## 42. 重大關連人士交易 (續)

- (b) 於年內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	1	1
推算利息收入	51	35
管理費	56	52
已確認成本及費用支出：		
建築／分判工程	7	4
利息支出	1	1

共同控制實體於結算日的欠款餘額於附註22內披露。

- (c) 於年內，本集團與聯營公司進行以下交易：

交易性質	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	12	22
推算利息收入	20	13
管理費	16	79
可換股債券的利息收入	—	11
建築／分判工程	40	99

聯營公司於結算日的欠款餘額於附註23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、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 於年內，本集團向SOCL一間全資附屬公司出售價值港幣1,080,000,000元的瑞安房地產股份(附註20)。
- (f) 就於二零一零年一月收購一項投資物業而言(見附註38(a))，賣方向本集團轉讓一筆欠瑞安房地產的一間全資附屬公司款項約17,200,000美元(港幣134,000,000元)，該筆款項為無抵押，並按年利率8厘計息。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團因該筆款項產生利息費用約港幣8,000,000元。該筆款項連同利息已於年內償還。
- (g) 於年內，本集團收取若干共同控制實體的股息收入港幣24,000,000元(二零零九年：港幣22,000,000元)。
- (h) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，SOCL的一間全資附屬公司向本集團提供無抵押附息短期貸款合共港幣200,000,000元，該等貸款所產生的利息為港幣2,000,000元。該貸款連同利息已於二零零九年償還。

## 42. 重大關連人士交易 (續)

- (i) 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：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	41	38
獎金	18	21
退休福利計劃供款	1	1
股權支付	21	23
	<b>83</b>	85

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

## 43. 結算日後事項

- (a) 於二零一一年一月十九日，本集團與獨立第三方訂立一項有關成立一間合營企業以在中國發展知識型社區項目的協議。根據該協議及待合營夥伴完成若干事宜後，本集團將向合營公司分階段投入現金及本集團擬收購的一幅位於南京的地塊，作為合營公司最多75%的註冊資本出資，所投入的總金額約為人民幣1,839,000,000元(港幣2,161,000,000元)(可予調整)。本公司股東於二零一一年二月二十八日舉行的股東特別大會上批准成立合營企業。是項交易詳情載於本公司在二零一一年二月九日刊發的通函內。
- (b) 於二零一一年三月，本集團達成一項協議，擬以總代價約人民幣313,000,000元(港幣373,000,000元)收購兩幅位於中國貴州遵義的地塊，該等地塊乃由本集團一間營運水泥業務的共同控制實體所擁有及使用。

#### 44. 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，因此下表僅列出於二零一零年及二零零九年十二月三十一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
		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	—	94%	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2,600,100股 每股面值港幣10元的無投票權遞延股份100,000股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份6,800,000股	—	94%	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	—	94%	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
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



#### 44. 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
		直接	間接	
建築及樓宇保養工程業務(續)				
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
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
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

#### 44. 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
		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
瑞安中華匯地產有限公司*	面值1美元的股份1股	—	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣30,000,000元	—	100%	物業發展
北京超騰投資管理有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣10,000,000元	—	100%	物業投資
成都瑞安匯源房地產有限公司***	註冊及繳足資本21,000,000美元	—	100%	物業發展
重慶豐德房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本35,896,300美元	—	100%	投資控股
重慶豐德尊鼎實業有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣80,000,000元	—	100%	物業發展
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
重慶匯正房地產有限公司***	註冊及繳足資本75,000,000美元	—	100%	物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	—	100%	投資控股
港熙有限公司	面值港幣1元的普通股1股	—	100%	投資控股
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
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
成都翔龍房地產有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣300,000,000元	—	100%	物業發展
廣州英發房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本64,700,000美元	—	100%	物業發展

#### 44. 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
		直接	間接	
房地產業務(續)				
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
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	提供管理服務
大連中滙建材有限公司***	註冊及繳足資本 32,000,000美元	—	100%	批發建築材料
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				
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
晉宏國際有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
Gold Honour Holdings Limited*	面值1美元的股份1股	100%	—	投資控股
南丫石業有限公司	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 <sup>#</sup>	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美元的普通股2,000股	—	100%	投資控股
重慶渝港外商投資諮詢有限公司**	註冊及繳足資本 人民幣800,000元	—	100%	提供投資顧問

#### 44. 主要附屬公司資料(續)

- \* 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

於二零一零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：本公司間接持有的附屬公司成都瑞安匯達房地產有限公司、重慶騰輝控股管理有限責任公司、重慶騰輝白水泥有限公司及重慶豐德南洋實業有限公司已於年內出售。

#### 45. 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二零一零年及二零零九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
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
彪福有限公司	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	
鶴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
<b>水泥業務</b>				
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	3
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	3
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	

## 45. 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
<b>水泥業務(續)</b>				
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	
重慶拉法基瑞安參天水泥 有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣270,000,000元	33.3%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
廣安騰輝水泥有限公司**+	註冊及繳足資本 人民幣110,000,000元	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
貴州畢節瑞安水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣48,000,000元	80%	生產及銷售水泥	1
貴州頂效瑞安水泥有限公司**®	註冊及繳足資本 人民幣264,256,751元	44.05%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	
遵義三岔拉法基瑞安 水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣234,433,010元	45%	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233,950,000元	40.16%	生產及銷售水泥	
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	

## 45. 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
<b>水泥業務(續)</b>				
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	
<b>房地產業務</b>				
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	80%	投資控股	2
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
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	52.5%	投資控股	2
易祺投資有限公司	每股面值港幣1元的普通股100股	70%	投資控股	2, 4

## 45. 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
<b>房地產業務(續)</b>				
上海二十一世紀房地產有限公司**	註冊及繳足資本76,000,000美元	50.93%	物業發展	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
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
<b>其他業務</b>				
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8,418股	61.54%	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. 此等公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度已出售。
4. 此等公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度被本集團收購／設立。



## 46. 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二零一零年及二零零九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	本集團持有 已發行股份／ 註冊資本的 實際百分比	主要業務
富岸集團有限公司*	每股面值1美元的股份780股	28.2%	投資控股
大連乾通科技發展有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣800,000,000元	22%	軟件開發
大連瑞聖軟件發展有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣800,000,000元	22%	軟件開發
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 十二月 三十一日止 九個月 港幣百萬元	二零零七年 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	二零零九年 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	1,680	2,811	2,944	3,200	<b>8,044</b>
除稅前溢利	636	716	584	828	<b>1,098</b>
稅項	(8)	(12)	(15)	(16)	<b>(180)</b>
持續經營業務的溢利	628	704	569	812	<b>918</b>
終止經營業務的虧損	(6)	–	–	–	<b>–</b>
期間／年度溢利	622	704	569	812	<b>918</b>
下列應佔：					
本公司持有人	602	702	562	807	<b>903</b>
非控股股東權益	20	2	7	5	<b>15</b>
	622	704	569	812	<b>918</b>

## 2. 資產與負債

	於十二月三十一日				二零零九年 港幣百萬元
	二零零六年 港幣百萬元	二零零七年 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	二零零九年 港幣百萬元
資產總值	10,347	13,300	11,536	18,641	<b>21,048</b>
負債總額	(5,131)	(6,005)	(6,482)	(9,593)	<b>(11,788)</b>
	5,216	7,295	5,054	9,048	<b>9,260</b>
本公司持有人應佔股本權益	5,164	7,242	4,999	9,003	<b>9,204</b>
非控股股東權益	52	53	55	45	<b>56</b>
	5,216	7,295	5,054	9,048	<b>9,260</b>

# 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(副主席)  
黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)  
黃福霖先生(財務總裁)

### 獨立非執行董事

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

陳棋昌先生(主席)  
狄利思先生  
李凱倫女士

## 薪酬委員會

艾爾敦先生(主席)  
羅康瑞先生  
李凱倫女士  
曾國泰先生

## 提名委員會

羅康瑞先生(主席)  
黃勤道先生  
狄利思先生  
艾爾敦先生  
曾國泰先生

## 財務委員會

黃月良先生(主席)  
黃勤道先生  
黃福霖先生  
狄利思先生  
艾爾敦先生  
陳棋昌先生  
曾國泰先生

## 投資委員會

蔡玉強先生(主席)  
黃勤道先生  
黃福霖先生  
李凱倫女士  
陳棋昌先生

## 執行委員會

蔡玉強先生(主席)  
羅康瑞先生  
黃月良先生  
黃勤道先生  
黃福霖先生  
其他主要行政人員

## 公司秘書

曾月桂女士

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 公司資料

### 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

HSBC Bank 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

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

### 股份代號

983

### 網址

[www.socam.com](http://www.socam.com)





瑞安建業有限公司  
**SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED**  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

[www.socam.com](http://www.socam.com)

