



瑞安建業
SOCAM DEVELOPMENT



MAXIMISING SHAREHOLDER VALUE

釋放潛力

締造股東價值

二零一一年年報

股份代號：983

釋放潛力 締造股東價值

市場環境的變化，會影響盈利表現。企業需要順應不同的環境，作出明智的商業決定。

為股東創造更大價值，我們重新整合資產及進行策略性企業重組，發揮公司的優勢以把握機遇，開拓更廣闊的未來。

瑞安建業的企業轉型取得進展，過去幾年的堅實成績，令我們穩佔優勢，並加強業務的協同效益，推動公司未來發展。

目錄

2	● 關於瑞安建業
3	● 企業使命和價值
4	瑞安建業概覽
6	二零一一年重要事項
8	主要獎項
10	財務摘要
12	主席報告
16	管理層討論及分析
18	業務回顧
20	○ 房地產
48	● 建築
52	● 水泥
56	財務回顧
62	企業社會責任報告
72	企業管治報告
84	審核委員會報告
86	薪酬委員會報告
91	董事及高級管理人員
96	董事會報告
113	獨立核數師報告
114	綜合損益表
115	綜合全面收益表
116	綜合資產負債表
118	綜合股本權益變動表
120	綜合現金流量表
122	綜合財務報表附註
198	集團財務概要
199	公司資料

關於瑞安建業

瑞安建業有限公司(瑞安建業)(香港聯合交易所股份代號：983)於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，為成立四十年的瑞安集團成員。

過去數年，瑞安建業進行企業轉型，從一家建築及建材公司，發展成為中國內地專門房地產市場的發展商，把握獨特的市場機遇。於二零一一年九月，瑞安建業正式推出企業新品牌，展示新的企業定位。

秉承追求卓越的精神，瑞安建業將繼續於擅長的領域尋求新機遇，以豐富的中國營商經驗開拓更多商機，為業務發展奠定基礎。



企業使命

- 爭取充裕的利潤，為股東提供具有吸引力的收益，並為我們的發展提供必需的資金。
- 為客戶提供優質服務和產品。
- 為我們的員工提供一個讓他們能夠發揮所長及與公司並肩成長的環境。
- 創造適當環境，以鼓勵和獎賞優異的表現和群策群力的精神。



企業價值

- 誠信
- 優質
- 卓越
- 創新

優質
創新
卓越
誠信

瑞安建業概覽





瑞安建業專注發展特殊房產項目及知識型社區項目。

建基於項目管理、建築及投資整合的專業知識和豐富經驗，公司以前瞻的目光和精確的執行力發展優質和高端的房地產項目。憑藉穩健的業務模式，瑞安建業致力把握中國內地高速發展帶來的機遇，為促進國家的持續經濟和社會發展作出貢獻。

房地產業務以外，瑞安建業現時於中國內地、香港及澳門經營建築及水泥業務。



房地產

- 特殊房產項目
- 知識型社區項目
- 私募房地產基金



建築

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



水泥

- 拉法基瑞安水泥

二零一一年重要事項

- 中國證券監督管理委員會批准拉法基瑞安水泥將其四川水泥廠的若干權益注入四川雙馬水泥
- 瑞安建業與清華科技園簽訂策略性協議，共同拓展南京知識型社區

Dalian Tiandi and Mitsui Fudosan Group
Joint Venture Signing Ceremony



- 瑞安與三井不動產(住宅)株式會社宣佈策略性合作發展大連天地住宅及零售物業

- 瑞安承建取得香港房屋委員會的區域定期保養合約
- 瑞安承建及瑞安建築獲頒世界衛生組織國際安全工作場所計劃認證



- 瑞安建業與四季酒店集團攜手合作於上海發展品牌居所

一月

二月

三月

四月

五月

六月

- 瑞安建業連續五年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌

- SoTan China Real Estate I, LP成立，以投資中國特殊房產項目為目標
- 廣州瑞安創逸住宅單位推出預售



- 簽署收購貴州項目的協議

- 出售成都東方家園百分之四十九的股本權益予領盛投資管理公司



- 瑞安承建獲得香港房屋委員會位於葵盛圍的公共房屋工程合約



- 瑞安建業的英文名稱由「Shui On Construction and Materials Limited」改為「SOCAM Development Limited」，邁向企業新里程



- 廣州瑞安創逸的服務式住宅及大連天地公寓推出預售



- 瑞安承建取得香港房屋委員會的區域定期保養合約
- 拉法基瑞安水泥發行離岸人民幣債券
- 完成出售凱里的廠房，撤出貴州的水泥業務
- 終止與清華科技園的合營公司

八月

九月

十月

十一月

十二月

- 簽署收購廣州番禺項目的協議

- 瑞安建業制定三年發展計劃



- 瑞安建業成為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一
- 重慶創匯首座的「Mee」匯美尚商場正式開幕



- 瑞安建業簽署購入天津商業用地的協議
- 完成購入瀋陽項目二期餘下百分之二十的股本權益
- 北京瑞安君匯的住宅單位推出預售



- 位於四川的一座日產能力達二千五百噸的新型乾法窯竣工

主要獎項



企業

- 二零一一年度最佳企業管治資料披露大獎金獎 – 非恒指成份股(中小市值)組別 – 香港會計師公會
- 二零一一年度第七屆亞洲企業管治嘉許獎項亞洲最佳公司獎 – 《亞洲企業管治》
- 二零一一年財資企業整體表現大獎金獎 – 《財資》
- 二零一零年年報獲二零一一年ARC國際年報比賽 – MerComm, Inc
 - 「文字內容」組別金獎
 - 「主席報告」組別銀獎
- 二零一零年年報獲2010 Vision Awards – League of American Communications Professionals (LACP)
 - 「企業集團」組別金獎
 - 「房地產」組別銀獎

品質

- 西安世界園藝博覽會銀獎工程 – 西安世界園藝博覽會執委會
- 建築署二零一一周年大獎 – 特別建築獎(可持續發展設計) – 香港園 – 香港特區政府建築署
- 二零一一年優質公共房屋建造及保養維修大獎 – 石硤尾邨第五期公共建築工程 – 香港特區政府房屋委員會
- 二零一一年度城市綜合體典範 – 大連天地 – 大連市房地產開發協會及大連新商報社
- 二零一一年中國軟件和信息服務業最具品牌影響力的產業園區 – 大連天地 – 中國軟件行業協會
- 二零一一年東北創新峰會 – 新浪樂居、百度樂居
 - 瀋陽品牌地產企業
 - 瀋陽高端物業樓盤 – 瀋陽項目



企業社會責任

- 能源與環境設計先鋒(LEED)建築主體銀級認證
— 成都中匯廣場二期 — 美國綠色建築協會
- 建築環境評估法(BEAM)白金級別 — 香港海關總部大樓 — 香港環保建築協會
- 恒生可持續發展企業基準指數成份股之一 — 恆生指數有限公司
- 連續五年獲頒商界展關懷標誌 — 香港社會服務聯會
- 二零一一年企業社會責任大獎 — 《資本雜誌》
- 二零一一年度傑出家庭友善僱主 — 香港家庭議會
- 連續三年獲頒HKQAA-HSBC企業社會責任先導者標誌 — 香港品質保證局
- 二零一零年香港環保卓越計劃建造業「界別卓越獎」銅獎及優異獎 — 香港環境保護運動委員會

安全

- 世界衛生組織國際安全工作場所計劃認證 — 香港職業安全健康局
- 第三十九屆亞太營聯會會議IFAWPCA
— Choi Construction Fieldman Award
— International Federation of Asian and Western Pacific Contractors' Associations
- 二零一零年公德地盤嘉許計劃 — 香港特區政府發展局工務科
 - 公德地盤獎銀獎及優異獎
 - 傑出環境管理獎銀獎及優異獎
- 建造業安全獎勵計劃樓宇建造地盤二零一零／二零一一年金獎 — 香港特區政府勞工處

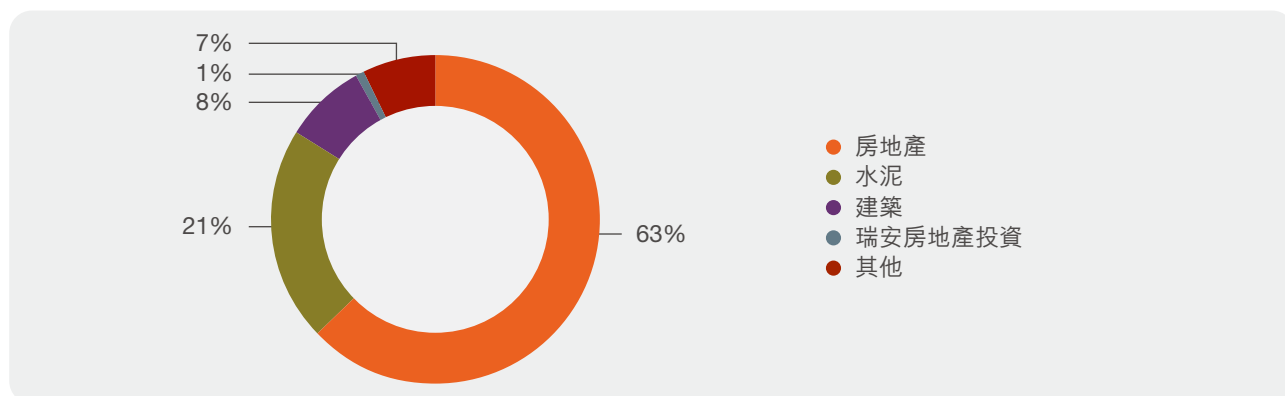
財務摘要

	截至12月31日止年度		變動
	2011年	2010年	
營業額	港幣59億元	港幣80.44億元	▼ 26.7%
股東應佔溢利	港幣9.1億元	港幣9.03億元	▲ 0.8%
每股基本盈利	港幣1.86元	港幣1.85元	▲ 0.5%
每股股息合計	港幣0.65元	港幣0.60元	▲ 8.3%

	於12月31日		變動
	2011年	2010年	
資產總值	港幣222億元	港幣210億元	▲ 5.7%
資產淨值	港幣100億元	港幣92億元	▲ 8.7%
每股資產淨值	港幣20.43元	港幣18.82元	▲ 8.6%
淨負債比率	50.5%	51.3%	下降 0.8%

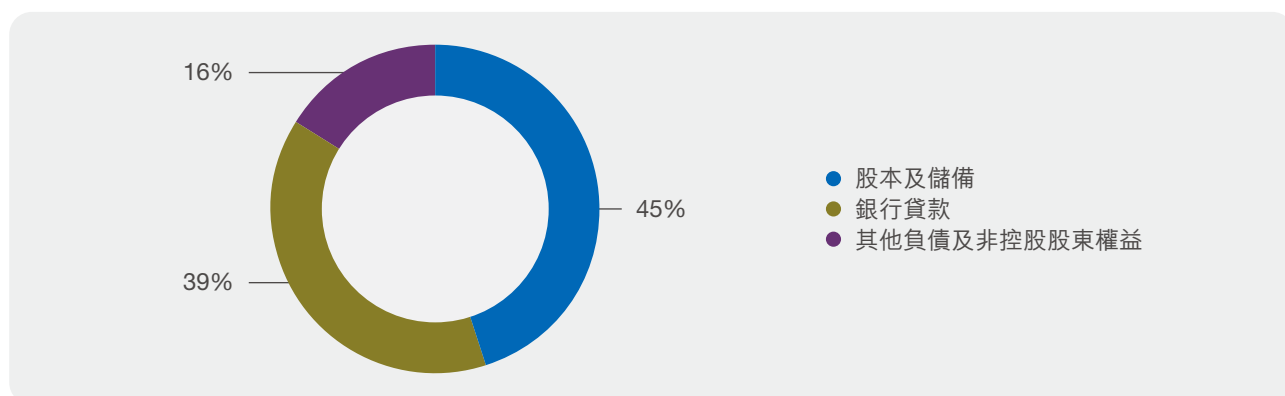
資產組合

於2011年12月31日



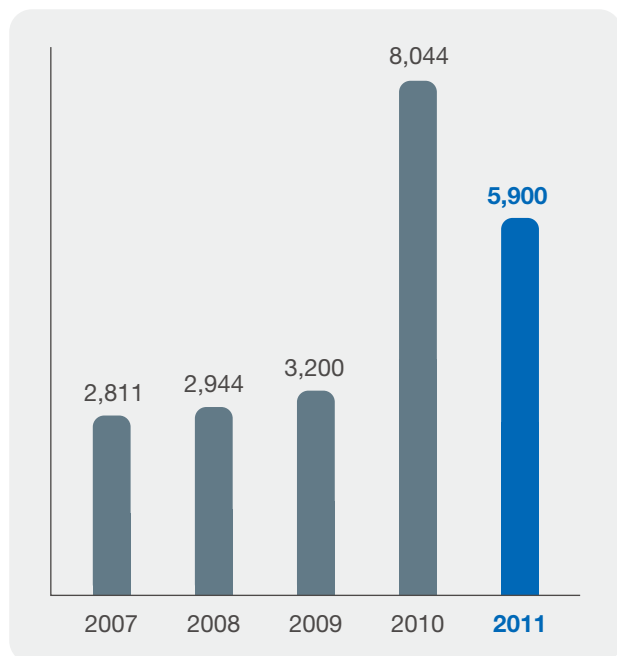
股本及負債

於2011年12月31日



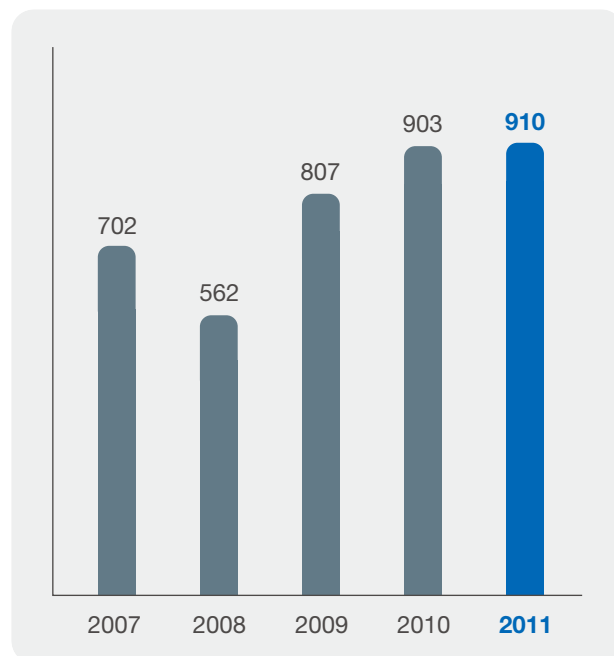
營業額

港幣百萬元



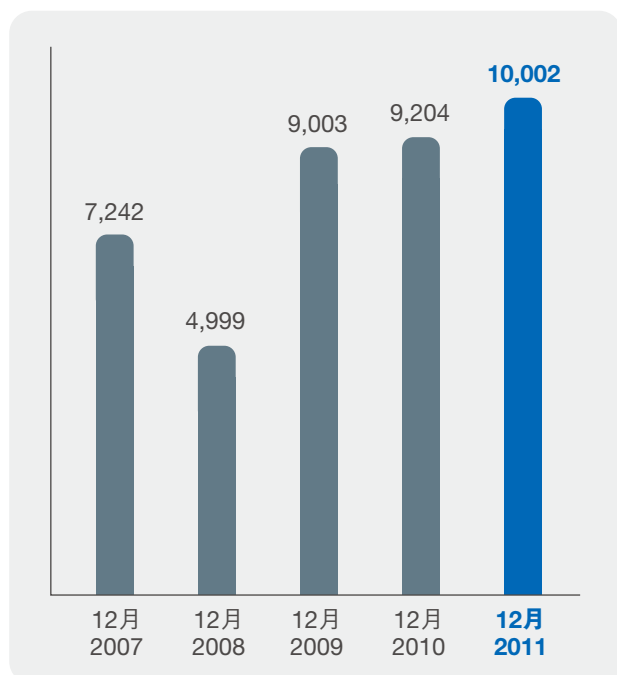
本公司股東應佔溢利

港幣百萬元



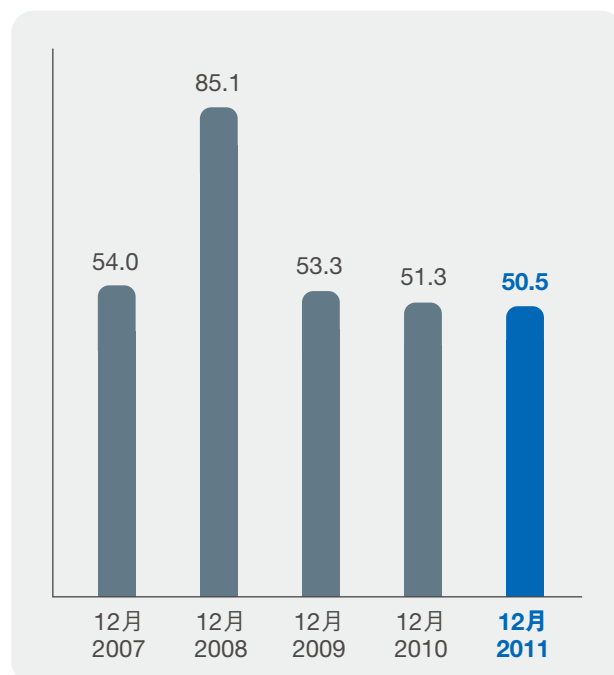
本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



負債比率

百分比



營商環境充滿挑戰，
年內瑞安建業卻
繼續按序轉型成為
內地領先的
專門房地產發展商，
進展理想。

羅康瑞
主席



主席報告

各位股東：

二零一一年業績表現

於二零一一年，由於歐洲主權債務危機加劇，加上中國內地緊縮政策陸續出台，令不少商業機構面對艱困的營商環境。然而，瑞安建業於年內繼續按序轉型成為內地領先的專門房地產發展商，進展理想。

集團錄得股東應佔溢利為港幣九億一千萬元（二零一零年：港幣九億零三百萬元），每股基本溢利為港幣一元八角六分（二零一零年：港幣一元八角五分）。負債比率穩定，維持於百分之五十一。

於二零一一年年底，房地產業務攤佔集團資產總值的百分之六十三。縱然年內中國內地的房地產成交量減少，此業務卻取得理想增長，錄得約港幣十一億元的純利，反映集團專注於特殊房產發展的轉型策略正持續帶來成效。

「年內瑞安建業繼續重整業務，並公佈明確的計劃以策略性轉型。」

業務策略及營運表現

年內瑞安建業繼續重整業務，並公佈明確的計劃以策略性轉型。公司於九月將英文名稱重新命名為「SOCAM Development Limited」，標誌着公司的發展里程，也展示新的業務重點。

我們整合業務及重組資產分佈，將重心轉移至專門的房地產項目發展。憑藉強健根基，瑞安建業從一家建築及建材的公司，邁步轉型成為中國內地領先的專門房地產發展商。集團現持有的房地產項目正如期興建，進展良好。建基於公司審慎的收購政策和嚴謹的建築標準，我們的項目以優質見稱，加上位置優越，成功吸引了知名的機構買家購入。年內集團向國際投資基金出售成都東方家園百分之四十九的權益，取得可觀溢利，便是最佳佐證。

位於上海浦東陸家嘴金融區核心地段的二十一世紀中心大廈是集團的另一個優質項目，在合作夥伴、著名的四季酒店集團的全力配合下，取得理想進展。這座豪華酒店擬於今年夏季試業，

將打造成为該區新地標，我們熱切期待。位於酒店頂層部分的品牌居所亦即將推出，為有高要求的買家及租戶提供豪華的服務式住宅。這項新的經營概念將為瑞安建業奠定獨特的市場優勢及定位。

與兩個國際退休基金合作組成的私募基金SoTan，獲承諾注資約二億美元與瑞安建業共同於中國內地正高速發展的二線城市投資特殊房產項目，第一個與瑞安建業共同投資的項目位於天津，已經落實。

年內，重慶和四川持續出現產能過剩及競爭加劇，令拉法基瑞安水泥的業績再次表現欠佳，錄得輕微虧損，預計該區的水泥供求最快於二零一三年年底才可望回復平衡。隨著集團於去年策略性決定出售於合資公司的百分之四十五權益，我們正積極研究各種可行計劃以盡早退出這項投資，相信可於二零一二年內就有關事宜作出合適安排。

在開拓新業務的進程中，我們不忘穩健，對每一項投資決定保持審慎。鑑於全球經濟轉弱，資金流動性持續收緊，董事會認為當前環境並不適宜作出重大的長線投資，因此在十一月決定不推進與清華科技園合組，計劃於南京合作開發知識型社區的合營公司。對瑞安建業而言，這是一項非常艱難的決定。然而，我們雖暫時擱置這項計劃，對於知識型社區的發展潛力，我們仍然極具信心，未來會繼續尋求合適的投資機會。

「我們整合業務及重組資產分佈，將重心轉移至專門的房地產項目發展。」

展望

雖然有跡象顯示美國經濟開始復甦，然而歐元區的主權債務問題不穩，影響可能持續，若處理不善有機會引致環球經濟繼續波動。

中國內地於二零零八年全球經濟危機時，向市場注入大量流動資金，隨後出現通貨膨脹及房價高企的不利影響，過去兩年推出的緊縮政策正有效地為過熱的經濟降溫。西方國家雖存在負面意見，但中國作為全球第二大經濟體系，於二零一一年展現出較強的抗逆能力，溫和的經濟增長正推動中國邁向軟著陸。

中央政府近期宣佈將國內生產總值的年度增長目標從百分之八調低至百分之七點五，反映中國領導層認為，投入大量資金以達到增長目標，導致通脹壓力升溫，影響社會穩定，持續高增長

「展望未來，瑞安建業將推動與一直於中國內地
開拓大型高端項目的瑞安集團更緊密合作，
致力為股東創造更大價值。」

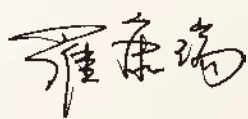
可能影響國家經濟長遠健康發展。此舉顯示中央政府決意促進經濟平衡和可持續發展。邁向未來，預期刺激內需、增加個人入息、提高實質購買力及減少對出口的依賴，將會成為優先要務。

於二零一二年，若非全球金融危機再次波動對中國經濟造成負面影響，針對房地產行業的緊縮政策應只會選擇性放鬆，為房地產發展商帶來不少挑戰。長遠而言，中國的經濟增長在全球將會繼續位居前列。社會逐漸富裕，將帶動買家對優質房屋及生活的需求，支持房地產市場穩健發展。

在香港，為舒緩來自社會的壓力、回應市場對中低價住房的巨大需求，預期新的管治班子會加快推出公共房屋及其他房屋計劃。香港特別行政區政府計劃利用龐大財政盈餘開展新項目，加上幾個交通基建項目正進行得如火如荼，預計未來數年建築業人力資源緊絀，但整體勢頭良好。

在根基穩固的建築業務的支援下，集團重組後的專門房地產核心業務揭開新章。展望未來，瑞安建業將推動與一直於中國內地開拓大型高端項目的瑞安集團更緊密合作，致力為股東創造更大價值。

過去一年市場環境充滿挑戰，有賴員工及管理層的熱誠和殷勤工作，大力發揮業務本身的優勢，公司得以穩步前進。我亦衷心感謝全體董事會成員循循善誘，於困難的經濟環境中給予我們寶貴的指引。我深信未來瑞安建業會穩固優勢，繼續為股東釋放資產價值。



羅康瑞

主席

二零一二年三月，香港

我們將按照重新釐定的長遠增長及業務目標，繼續把握新的發展機遇，並積極推行有效的方案，以全面釋放資產價值，提升股東回報。

黃勤道

董事總經理及行政總裁



管理層討論及分析

受歐洲主權債務危機加劇影響，令環球經濟及金融市場於二零一一年備受陰霾纏擾。然而，中國內地仍然是全球增長最快的市場之一，經濟增長佔全球份額的百分之四十。二零一一年，因內地強勁的固定資產投資及內需增加帶動，全年國內生產總值的增長率達百分之九點二，增幅理想。

中央政府對房地產行業加強緊縮措施，成功穩定早前持續攀升的樓價及成交量。物業投資於二零一一年維持強勁，按年錄得百分之二十八的增長，與較早一年所錄得的百分之三十三的增長率相比，卻稍為回落。持續收緊貨幣政策令銀行收緊借貸，導致信貸緊縮，縱使部份行業獲得選擇性的放寬，整體而言全國近乎所有行業及企業均出現明顯的增長放緩。市場亦普遍認為中央政府於二零一二年對內地房地產市場的調控難以放鬆。

內地積極推進社會保障性住房計劃，加上基建發展持續興旺，內地市場於二零一一年對水泥的整體需求維持強勁。儘管全國水泥行業的整體表現錄得穩步增長，在拉法基瑞安水泥合營公司的營運地區卻未能受惠，四川及重慶產能過剩情況加劇，市場的整合程度仍然較低，汰弱留強的局面預期要到二零一三年底前才逐漸浮現，令集團於水泥業務的應佔業績再次表現欠佳。

香港的建築業，特別是公營建築，繼續受惠於經濟擴張及基建工程的開支增加，然而，建材及勞工成本顯著上漲，導致利潤未能上升。

縱然面對上述的種種市場狀況，瑞安建業於二零一一年繼續策略性轉型，把公司英文名稱由「Shui On Construction and Materials Limited」更改為「SOCAM Development Limited」，並於二零一一年九月推出企業新品牌，展示公司從一家以建築及建材業務為主要的公司轉型成為專注於專門房地產的發展商，為的是更準確地反映集團新的業務策略及於內地的業務和資產重心。我們將按照重新釐定的長遠增長及業務目標，繼續把握新的發展機遇，並積極推行有效的方案，全面釋放資產價值，提升股東回報，當中包括退出集團於拉法基瑞安水泥合營公司的權益。

業務回顧



財務回顧

56頁

專門房地產 發展商



瑞安建業收購及開發特殊
房產項目，為項目重新制
定市場定位並適時出售，
奠定了獨特的市場地位。



房地產

集團於中國內地的房地產業務涵蓋兩項專門範疇。瑞安建業得到策略合作夥伴支持，揉合彼此的優勢，推動業務發展。



特殊房產項目



知識型社區

樓面面積*

2,199,100 平方米
於2011年12月31日

1,672,900 平方米
於2010年12月31日

* 不包括位於大連的知識型社區項目的樓面面積

總資產

港幣 **138.79億元**
於2011年12月31日

港幣 **125.19億元**
於2010年12月31日

除稅後溢利

港幣 **10.55億元**
截至2011年12月31日止年度

港幣 **7.14億元**
截至2010年12月31日止年度





上海二十一世紀中心大廈飽覽浦東景色

三年發展計劃



集團於中國內地的房地產業務涵蓋兩項專門範疇，兩者各具特色。瑞安建業得到策略合作夥伴支持，揉合彼此的優勢，推動業務發展。

過去數年，瑞安建業的特殊房產項目在中國內地市場已建立了穩固的地位，本集團的開發組合和質素備受市場讚賞。憑著我們在收購及項目管理方面的專長，加上獨特的高速資產流轉策略，成功吸引了不同的項目夥伴及國際投資者。

於二零一一年，瑞安建業出售物業權益，加上房地產組合內投資物業的公平值增加，帶動溢利較前一年有所上升。

瑞安建業於二零一一年九月公佈三年發展計劃，定下目標：於二零一四年，錄得年度除稅後盈利達港幣十八億元，項目交付的總樓面面積達一百二十五萬平方米，並將資產淨值提升至港幣一百三十億元。

內地房地產市場於二零一一年出現了重大的變化。中央政府自二零一零年四月開始推出新一輪的調控措施為房地產行業降溫及抑壓房屋價格，導致成交量及售價下降。二零一一年下半年，市場因信貸緊縮而出現更進一步的調整。

銀行收緊借貸，其中對房地產行業尤其嚴厲，為不少發展商帶來挑戰。然而，資金流壓力亦為財務狀況穩健的企業造就了新的收購良機。

於二零一一年，集團繼續收購和發展現有項目，進展令人滿意。高端的特殊房產項目是瑞安建業行之有效的業務模式，該市場於內地仍有很大的發展空間。另一方面，中國一批優裕的中產階層正在崛起，加上



位於北京中央商務區的瑞安君匯

國家銳意發展知識型經濟的方針，令集團對開發知識型社區的深厚潛力更添信心。為了讓本集團的營運形成一個持續增長模式，並將特殊房產項目中的高速資產流轉策略全面應用，以長遠支持知識型社區的收入貢獻穩定增長，瑞安建業於去年九月提出了三年發展計劃。

根據這項三年發展計劃，於二零一四年，集團的目標為：除稅後盈利達港幣十八億元；資產淨值達港幣一百三十億元；項目交付的總樓面面積達一百二十五萬平方米。我們將繼續於各個策略市場加快增長步伐，以鞏固我們作為專門房地產發展商的實力。

雖然房地產市場充滿挑戰，但我們深信瑞安建業過去數年的企業轉型已奠下穩健的基礎，能讓我們掌握龐大的機遇，釋放公司的潛在價值。



北京瑞安君匯的示範單位

高效的執行力、把握 機遇、發展優質項目



我們的管理團隊包括投資整合、建築和項目管理方面的專才，經驗豐富。我們於行內獨佔鰲頭，憑藉發展特殊房產項目達致高速資產流轉，獲得可觀的回報。





特殊房產項目

瑞安建業按既定的策略繼續物色項目以加強房產組合中的特殊項目資產，於年內購入三個具回報潛力的項目。





綠化周邊環境，提升項目的質素

房產類別

住宅

住宅及零售

綜合

品牌居所
及酒店

概覽

瑞安建業擁有多元化的項目組合，項目分佈在北京、上海、重慶、成都、廣州、天津、貴州及瀋陽，可發展總樓面面積約為二百五十萬平方米，應佔樓面面積為二百二十萬平方米。

於二零一一年三月，集團公佈順利成立SoTan China Real Estate I, LP(「SoTan」)。SoTan為投資於中國內地高速發展的二線城市特殊房產項目的私募基金，專注於住宅發展及多用途項目。SoTan結合多名全球

知名的機構投資者，將與瑞安建業以各佔一半股權方式合共注資約四億美元，共同投資合適的特殊房產項目。龐大的資金支持，為瑞安建業提供了穩健的投資平台，得以迅速掌握市場的良好勢頭。

集團按既定的策略繼續物色項目以加強房產組合中的特殊項目資產，瑞安建業並於年內購入三個具回報潛力的項目，為組合增加超過八十萬平方米的應佔樓面面積，項目總數增至十一個。

管理層討論及分析 房地產

特殊房產項目

於二零一二年二月二十九日，集團旗下的特殊房產項目應佔可發展總樓面面積概述如下：

地點	項目	本集團應佔 可發展總樓面 面積(平方米)	房產類別	預計完成年份	瑞安建業的 持股比例
北京	瑞安·君匯	30,300	住宅	2012	52.5%
成都	東方家園	240,800	綜合	2015	51%
重慶	創匯·首座	35,000*	綜合	已竣工	100%
廣州	瑞安·創逸	112,000	住宅	2012	100%
	番禺項目	103,000	綜合	2015	100%
貴州	遵義項目	620,000	住宅及零售	2018	100%
上海	翠湖天地御苑 十八號樓	22,200	住宅	已竣工	100%
	二十一世紀中心 大廈	43,800	品牌居所及酒店	2012	70%
瀋陽	瀋陽項目一期	232,400*	綜合	2012	100%
	瀋陽項目二期	653,900	綜合	2016	100%
天津	武清項目	103,500	住宅及零售	2014	90%
總計		2,196,900			

* 上述總樓面面積不包括已出售的樓面面積

項目收購、銷售及發展進度

項目收購

年內，集團繼續於中國內地拓展業務，分別於廣州、貴州及天津購入三個特殊房產項目，並購入集團現有其中一個瀋陽項目額外百分之二十的股權。

二零一一年首季，集團通過公開拍賣，於貴州遵義購入一塊位置優越的土地。該地塊原為集團旗下的水泥廠，現已從工業用地重新分類為商業及住宅用地，預期開發後的總樓面面積約六十二萬平方米。

另一個位於廣州番禺的項目已於二零一一年十月購入，此重建項目位於高級住宅地段，擬將工業樓宇及廠房發展為集服務式住宅、寫字樓及零售商舖於一身的商用物業，總樓面面積為十萬三千平方米。

於二零一一年十二月，本集團訂定協議，購入位於天津市武清區三幅商業用地百分之九十的權益，總樓面面積達十一萬五千平方米。該地塊位於北京與天津之間，所處位置毗鄰京津城際鐵路武清站的黃金地段。



瀋陽項目一期的示範單位



瑞安創逸 – 位於廣州的純居睿宅

該區現正在進行大規模轉型，日後將成為知識與創新產業、現代物流及貿易的集中地。本集團計劃將該地塊發展成為零售物業及服務式住宅。

本集團亦從持少數權益的財務投資者中，購入瀋陽項目二期的其餘百分之二十權益，以加強對現有項目的管理和控制。

項目發展及物業銷售

本集團於中國內地的物業銷售繼續緩急有致地進行，銷售活動主要集中於廣州瑞安創逸、重慶創匯首座、瀋陽項目一期及北京瑞安君匯。然而，由於中央政府採取調控政策壓抑持續上升的住房價格，包括推出住房限購令、提高二套房貸的首付及按揭比率等措施，導致住宅物業市場的交投氣氛淡靜。

多個項目將相繼於二零一二年完成，包括上海二十一世紀中心大廈、北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的商業部份。年內，本集團其他項目如期進行，進度理想。

管理層討論及分析房地產

特殊房產項目



瀋陽項目一、二期是綜合型項目

北京瑞安·君匯

該項目位於北京朝陽區，徒步可至鄰近的三里屯，二百一十套高級住宅單位致力體現尊貴住宅的優秀水平。上蓋工程現已完成，示範單位及銷售中心已於二零一一年下旬開放。

於二零一一年年底，項目獲發預售許可證。首次預售合共推出近一百四十套住宅單位，當中的四十五套單位已於二零一二年二月底獲合約認購。項目將於二零一二年交付入住。

成都東方家園

東方家園位處於未來成都主要的地鐵交匯處，定位為優質的城市核心綜合發展項目，當中包括十一幢住宅大樓、一幢二十八層高的辦公樓、一幢二十八層高的服務式住宅及六層高的商場。該項目亦將提供停車場、會所及幼兒園。建築工程預期將於二零一二年下半年展開。於二零一一年六月，本集團向領盛投資管理公司(LaSalle Investment Management)旗下的私募基金出售此項目的百分之四十九權益，代價為人民幣四億四千萬元。

重慶創匯·首座

創匯首座享有便利的交通網，臨近重慶中心商務區解放碑廣場的黃金地段，一直是物業市場的首選。接近全部總樓面面積達三萬平方米的住宅單位，以及超過百分之九十、總樓面面積達二萬二千平方米的辦公室單位均已出售。至二零一一年十二月底，超過百分之五十、相約總樓面面積二萬一千平方米的零售商舖亦已出租，項目已於二零一零年落成。

廣州瑞安·創逸

瑞安創逸位於備受追捧的廣州天河北地段，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組成，設有會所並採用環保設計。於二零一一年底，全部四幢大樓已按計劃平頂。

首批一百套的住宅單位已於二零一一年三月推出市場，至二零一一年十二月，約百分之六十的預售單位經已售出。此外，項目的服務式住宅單位亦已於十一月推出，截至二零一二年二月，所推出的一百個單位已售出逾百分之六十。



豪華服務式住宅上海翠湖天地御苑十八號樓

上海翠湖天地御苑十八號樓

該豪華的服務式住宅毗鄰新天地，繼續成為居停首選。年內，該服務式住宅的業務表現高於預期，平均出租率約百分之八十七，為本集團提供穩定的經常性租金收入。

上海二十一世紀中心大廈

該物業位於上海浦東，樓高四十九層，瑞安建業於二零一零年十二月購入該大廈位於二十六至四十九樓的酒店及服務式住宅，同時與四季酒店集團簽訂管理協議，為此華美和尊貴的项目提供嶄新的優越服務。项目的可發展總樓面面積為四萬三千八百平方米，將於二零一二年下半年完成。透過四季酒店享譽全球的服務水平及策略性的合作，將令瑞安建業開拓的「品牌居所」概念獨具優勢。

「透過四季酒店享譽全球的服務水平及策略性的合作，將令瑞安建業開拓的「品牌居所」概念獨具優勢。」

瀋陽項目一期

住宅大樓的建築工程已完成，該項目由高級住宅、服務式住宅、甲級寫字樓及商場組成。瀋陽項目一期的住宅單位自二零零九年第三季度展開預售以來，一直受市場追捧，住宅部份超過百分之六十五的總樓面面積已售出，並於年內逐步向買家交付。一期的商場正處於籌備開業的階段，商舖的租賃進展理想，約百分之八十的商舖經已出租，商場預計於二零一二年正式開業。

瀋陽項目二期

瀋陽地方當局正在處理土地的拆遷工作，進展理想。項目設計及規劃亦正在進行中，建築工程計劃將於二零一二年年中開展。

上海

二十一世紀中心大廈

位於浦東核心地段、毗鄰上海環球金融中心，我們的旗艦項目「品牌居所」，由四季酒店提供尊貴的禮賓服務。



重慶
創匯·首座



屹立於重慶市主要商貿區、鄰近解放碑廣場的高級發展項目，提供匠心設計的辦公室及精品住宅。

北京 瑞安·君匯

坐落著名娛樂熱點
三里屯，這尊貴寓所
具備優質裝修及臻善
的服務，提供睿智的
時尚都市生活。



上海

翠湖天地御苑十八號樓



雄踞上海新天地的高級服務式住宅大樓，深受嚮往高質素國際都市生活一族的歡迎。

成都 東方家園



位處成都市未來
地鐵幹線交匯處
的大型城市核心綜合
項目。

廣州
瑞安·創逸



位於時尚天河北區的園林住宅社區，項目配備高端會所及先進的環保設計。

瀋陽

瀋陽項目一、二期





位處中國東北最大
城市南北中軸的金廊
區，此當代多用途的
綜合體提供高尚住宅
及甲級寫字樓。

國際合作夥伴



集團致力實踐良好企業管治，使我們成為合作夥伴的首選。我們與投資夥伴攜手，揉合各自的經驗和專長，令項目達致最佳效果。





知識型社區

大連天地持續急速發展，憑藉地理優勢及獨特概念吸引來自研發、資訊科技及教育領域的跨國企業進駐。



大連天地是知識產業專才聚居地





+



+



+



早在二零零六年，集團已開始審視在內地開拓世界級知識型社區的龐大市場商機。知識型社區集軟件及資訊科技服務外包行業、環保科技、醫療、金融、創業和教育行業於一身，是一個綜合型社區。大連市享

有地利以專注發展軟件、商業程序外包及資訊科技服務外包，是實現知識型社區概念的理想地。為把握機遇，集團與瑞安房地產及中國東北領先房地產商億達集團組成策略夥伴，合作發展大連天地。



管理層討論及分析 房地產

知識型社區



智薈天地環境優美

「集團與日本領先房地產發展商三井不動產(住宅)株式會社組成策略夥伴，共同將河口灣及黃泥川區內六幅地塊發展為住宅及零售物業。」

大連天地

大連是中國東北的主要港口城市，憑藉多元化的經濟、高水平的生活質素及連接全球的交通網，逐漸具備國際大都會魅力。在大連市政府的領導下，大連市的國內生產總值自一九九二年起每年均錄得雙位數增長。於二零一一年，其國際貿易總額更創下新高達至五百八十五億美元，較前一年上升百分之十六點六。

瑞安建業持有大連天地的百分之二十二權益，此綜合發展項目總樓面面積約三百四十一萬平方米，當中包括軟件辦公樓、辦公樓、住宅及零售區域、教育園區、戶外消閒及綠化配套設施，以及公共設施。大連天地於通訊連接和貫徹環保意識兩方面尤為突出，旨在成為世界級的知識型社區，以滿足中國及亞太地區快速增長的需求。

於二零一一年二月，集團與日本領先房地產發展商三井不動產(住宅)株式會社(三井)組成策略夥伴，共同將河口灣及黃泥川區內六幅總樓面面積約為二十萬



大連天地中的軟件辦公樓

六千平方米的地塊發展為住宅及零售物業。三井在此次合作中佔有百分之三十的權益，有關物業擬訂於二零一四年落成。

大連天地憑藉地理優勢及獨特概念，吸引來自研發、資訊科技及教育領域的跨國企業成為主要租戶。項目建築工程正按整體發展規劃進行，二零一一年的在建總樓面面積約五十萬七千平方米，包括二十三萬七千平方米的住宅及二十七萬平方米的租賃物業。

截至二零一一年十二月三十一日，已經遷入的主要租戶包括IBM、金山軟件、天津中科、中軟及中國的領先電子教育供應商安博教育，其中安博教育已於四月接受首批學生註冊入學。整體可供出租寫字樓的出租率達百分之九十一。

悅翠台的別墅及住宅銷售活動正順利進行，約百分之七十的首批推出住宅已於年底售出。二零一一年錄得的合約銷售總額約為人民幣四億二千三百萬元。另

外，位於黃泥川的智薈天地零售商場已於十月局部啟用，為周邊社區提供餐飲及其他便捷的服務。

於二零一一年十一月，大連成功地主辦了「新領軍者年會」分組會議。此次「夏季達沃斯」為亞洲區最主要的全球商界聚會，與會者包括區域及國際企業領袖。藉著這些國際活動，集團的知識型社區正穩步發展成為一個以高科技產業、教育及知識交流的集中地。

位於南京的合營企業

於二零一一年一月，瑞安建業與清華科技園簽訂協議，共同於南京發展知識型社區。鑒於全球經濟於二零一一年最後一季變得不明朗，加上中央政府推出緊縮貨幣措施抑制房地產業增長，導致投資氣氛轉淡，因此，本公司於二零一一年十一月經過審慎考慮，決定暫時將該項目擱置。

瑞安建業仍然堅信集團的知識型社區概念具有龐大的市場商機，當經濟及市場狀況復甦，我們將繼續物色和把握合適的機遇。



悅翠台別墅

時尚與睿智



中國名城各具風貌，我們的項目以智慧和創意開啟時尚都市品味生活，為當地城市打造新地標，為社區增添價值。





建築

瑞安建業繼續採取措施提升營運效率和競爭優勢，加強與分判商的合作，嚴格控制項目成本及企業開支，從而提升現有合約的盈利能力。

營業額

港幣 **47億元**

截至2011年12月31日止年度

港幣 **48億元**

截至2010年12月31日止年度

溢利

港幣 **1.18億元**

截至2011年12月31日止年度

港幣 **8,400萬元**

截至2010年12月31日止年度

未完成 合約價值

港幣 **60億元**

於2011年12月31日

港幣 **67億元**

於2010年12月31日



儘管全球經濟環境不明朗，但受強勁的內需及大量公共建築工程投資所帶動，香港的經濟於二零一一年表現良好，本地生產總值實質增長達百分之五，完成的建造工程總值在二零一一年實質上升百分之八。該等經濟活動使整體就業連創新高，失業率下降至百分之三點三，是近十三年來的低位，而工資水平則錄得自一九九零年代中期以來的最大增幅，通貨膨脹亦顯著上升，平均達到百分之五點三。

近年來，香港特區政府一直增加對基建工程的開支，旨在透過發展基建促進經濟增長。二零一一年基建工程開支增加至港幣五百八十億元，預期未來數年將會增加至每年逾港幣七百億元。此外，政府的公營房屋建設計劃擬於未來五年提供約七萬五千個公屋單位。在二零一一年／二零一二年度的施政報告中，香港特區政府宣佈復建居者有其屋計劃，該計劃擬從二零一六年／二零一七年度開始，於四年內提供一萬七千多個單位。

展望未來，我們期望新的管治班子會按其選舉政綱落實執行，加快公營房屋的建造計劃。同時，我們預期香港建築署(建築署)和香港房屋委員會(香港房



符合國際單車比賽標準的場館



位於香港的市鎮公園、室內單車場及體育館

委會)將會提供更多設計與施工及建築項目的招標機會。憑藉我們於準時完工、安全及環保作業上的往績，將於未來爭取政府合約的過程中繼續享有優勢。

本集團的建築業務於年內表現平穩，總營業額為港幣四十七億四千二百萬元(二零一零年：港幣四十八億一千二百萬元)，同時取得新合約總值港幣三十五億三千七百萬元(二零一零年：港幣四十四億五千七百萬元)。由於建材和勞工成本上升，營業額雖較前一年下降百分之一點五，但仍錄得溢利增長百分之四十至港幣一億一千八百萬元。

年內，建築業務繼續採取措施提升營運效率和競爭優勢，加強與分判商的合作，嚴格控制項目成本及企業開支，從而提升現有合約的盈利能力，應付成本上漲。

於二零一一年十二月三十一日，集團持有的合約總值約為港幣一百三十七億元，未完成合約價值約為港幣六十億元，兩者於二零一零年十二月三十一日的價值分別為港幣一百二十三億元及港幣六十七億元。

建築



德基為集團的房地產項目提供支援

瑞安承建

瑞安承建取得香港房委會的葵盛圍公屋項目，工程價值港幣五億九千七百萬元。此外，瑞安承建亦從香港房委會取得兩個三年期合約，為九龍和新界的多個屋苑提供保養及翻新工程，價值合共約為港幣六億二千六百萬元。

年內，瑞安承建完成的主要項目包括位於將軍澳73B區及葵聯路的公共屋邨、油塘東區海底隧道第5-6期、香港房委會的區域定期保養合約及全方位維修計劃定期合約，以及香港房屋協會一個住宅發展項目的翻新工程。

瑞安建築

瑞安建築與建築署的兩份合約進展良好，兩者分別為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，以及香港入境事務處員佐級宿舍的設計與施工合約。

瑞安承建和瑞安建築一直把工地安全、節能施工、環保意識、減廢管理及回收放在首位。年內，兩間公司繼續獲頒發多個安全及環保管理的傑出表現獎項，其中包括世界衛生組織國際安全工作場所計劃認證，以及由香港特區政府舉辦、備受業界認可的特別建築獎（可持續發展設計）。



香港辦公室裝修工程的主要承建商



為香港一家酒店進行裝修及翻新工程

瑞安建築(內地)

瑞安建築(內地)為集團於中國內地持有百分之七十權益的建築業務分部，於年內營業額顯著上升。瑞安建築(內地)為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地及武漢天地，以及瑞安建業的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸及大連天地項目提供建築工程服務。同時，瑞安建築(內地)亦於上海完成了一項辦公大樓的翻新工程。

瑞安建築(內地)取得價值人民幣十三億元的新合約，包括佛山嶺南天地、武漢天地、上海二十一世紀中心大廈，以及瀋陽一個購物商場及辦公樓的建築工程。

年結後，集團完成收購瑞安建築(內地)額外百分之十五的權益，令集團所持有瑞安建築(內地)的權益增至百分之八十五，以進一步加強對瑞安建築(內地)的管理控制，並擴展集團於中國內地的建築業務。

德基

德基主要負責集團的室內裝修及樓宇翻新業務，在營業額微降的情況下仍錄得盈利上升。儘管全球經濟不明朗令企業客戶對擴張或搬遷辦公室持審慎態度，

但零售業暢旺令市場對零售商舖的翻新和升級產生強勁的需求。此外，年內，德基在香港的主要業務來源來自將停用工廈改建為辦公室或服務式住宅單位。然而，由於澳門興建娛樂場所及酒店的急速節奏減退，德基於澳門業務因而回落。憑藉於酒店業的豐富經驗，德基亦成為瑞安建業部份內地精選高級房地產項目的裝修承包商及物料採購代理商。

年內，德基完成多個裝修和翻新工程，客戶包括領匯、港鐵公司、香港理工大學、香港迪士尼樂園、香港一家主要投資銀行，以及美高梅、新濠鋒、澳門壹號商場和澳門一所高爾夫球會。

德基取得價值約港幣六億零四百萬元的新合約，以價值計算，香港、澳門及中國內地分別佔百分之六十五、百分之十八及百分之十七。主要合約包括香港的辦公室及酒店裝修工程、將工廈改建為辦公室以及整修一個購物商場，並為澳門三個主要娛樂場所酒店、一棟服務式住宅單位以及上海二十一世紀中心大廈的酒店和品牌居所進行裝修。年結後，德基再於香港、澳門及中國內地取得總值約港幣一億元的裝修和翻新工程合約。



著重設計與品質上每一項細節

水泥

十二五規劃重申中央政府的政策會推動水泥行業整合及提升技術令水泥產業升級，促進中國水泥行業的可持續發展。

年產能力

3,100萬噸

於2011年12月31日

3,200萬噸

於2010年12月31日

營業額⁺

港幣**34億元**

截至2011年12月31日止年度

港幣**30億元**

截至2010年12月31日止年度

溢利^{**}

港幣**1,200萬元**

截至2011年12月31日止年度

港幣**9,500萬元**

截至2010年12月31日止年度

* 耗蝕減值前

+ 應佔部份



市場回顧

隨著國內經濟增長強勁，中國的水泥產量於二零一一年較前一年上升百分之十一點七至二十一億噸，相較二零一零年百分之十五點五的按年增幅則有所放緩。於二零一一年，中國的水泥產能錄得前所未有的增長，年內共有一百六十六組新型乾法窯投產，令全國的水泥產能新增約二億六千萬噸。現時，全球約百分之六十的水泥產量來自中國。由於市場過去數年對水泥行業的過度投資，導致國內部份地區產能過剩的情況加劇，其中以四川及重慶尤甚。然而，於中央政府採取高壓政策抑制行業產能過剩的情況下，中國水泥行業的投資額於二零一一年錄得五年來的首次回落，下降百分之八點三至人民幣一千四百三十九億元，於西南地區，水泥的投資額下降約百分之二十八。工業和信息化部(工信部)預期，中國水泥產量的增幅將於二零一二年進一步下降至百分之十以下。

全國的基建、其他固定資產投資、城市化及農村現代化的進程加快，加上中央政府興建大量保障房，繼續帶動水泥的需求。二零一一年的固定資產投資較前一年錄得百分之二十三點八的顯著增長。然而，旨在壓抑通脹及樓價攀升的貨幣緊縮政策導致信貸緊縮，於下半年嚴重影響基建及樓宇建築活動籌集資金，因而導致水泥的需求回軟。有別於以往的趨勢，水泥的銷量及售價於傳統為水泥行業旺季的第四季未有顯著回升。

隨著中央政府致力把中國的經濟重心由固定資產投資轉向本地消費，工信部預測水泥的國內需求於二零一五年為二十二億噸，未來數年的年均增長將介乎百分之三至四，步伐將較現時明顯放緩。

二零一一年公佈的十二五規劃，重申中央政府將通過推動水泥行業整合及提升技術令水泥產業升級。於二零一一年至二零一五年間，規劃將推動百分之三十五的產量集中於前十家生產商、水泥企業的總數減少三分之一、淘汰二億五千萬噸落後及能源效益不足的產能，以及鞏固產業升級並制定更高的排污控制標準，種種舉措將促進中國水泥行業的可持續發展。

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、貴州及雲南市場均佔主導地位。於二零一一年年底，拉法基瑞安水泥的總年產能力略增至約三千一百萬噸，而前一年則約為三千萬噸。

拉法基瑞安水泥於二零一一年的總銷售量約為二千六百五十萬噸，較前一年的總銷售量增加約百分之十四，主要由二零一零年年底投產的三個新型乾法窯提供額外七百萬噸產能所帶動。

雖然產能上升令銷量增加，但拉法基瑞安水泥因售價受壓及成本上漲，業績連續兩年未如理想。回顧二零零七至二零零八年間水泥價格高企，以及大地震後大量重建工程展開，加上原本已經如火如荼的基建發展，吸引大量冒進的投資於四川及重慶興建水泥廠。過去兩年，市場的產能大幅增加以致產能過剩，競爭加劇，導致有關地區的水泥價格持續受壓。貴州因限量供電導致生產受限制，水泥價格於第二及第三季度反而出現強勁反彈。然而，自電力短缺的情況緩和

水泥



都江堰拉法基瑞安水泥廠房是業內可持續發展的標準

後，水泥價格的升勢從九月起明顯轉弱。年內，雲南的生產商因煤炭價格持續高企對定價更為謹慎，令水泥的價格僅輕微上升。整體而言，本年度拉法基瑞安水泥的平均水泥售價仍保持去年的水平。

自二零一零年以來大幅上漲的煤炭價格不斷侵蝕利潤，儘管拉法基瑞安水泥已實施多項措施以降低耗電、減省人力資源並遏制其他生產成本上升，但變動生產成本仍較前一年上升約百分之八。

發行債券

於二零一一年十一月，拉法基瑞安水泥發行總額為人民幣十五億元的三年期離岸人民幣債券，藉此強化其財務架構。拉法基瑞安水泥為中國水泥行業首家發行離岸人民幣債券的外資合營企業，市場對此需求殷切。

產能擴充

於二零一一年年底，位於四川珙縣的一座日產能力為二千五百噸的新型乾法窯已經竣工。目前正在雲南河底崗興建另外一座日產能力為二千五百噸的乾法窯，計劃於二零一三年竣工。

注入資產

於二零一一年一月，中國證券監督管理委員會批准拉法基瑞安水泥按估值人民幣二十三億元，將其於都江堰廠房百分之五十的權益注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥（雙馬水泥），以換取雙馬水泥發行的新股份。拉法基瑞安水泥目前於雙馬水泥及都江堰廠房分別持有約百分之七十八及百分之六十四的實益權益。

拉法基瑞安水泥計劃於未來數年將其持有的水泥廠全部注入雙馬水泥。該等資產注入將按照水泥資產的公平市場估值，並須由內地有關監管機構、雙馬水泥的獨立股東以及有關水泥公司的少數股東審核批准。於二零一一年六月三十日，拉法基瑞安水泥與雙馬水泥訂立有條件協議，以向雙馬水泥注入其於都江堰廠房持有的餘下百分之二十五權益、於貴州三岔的水泥廠擁有的全部權益，以及於貴州新浦和頂效的水泥廠擁有的百分之七十五權益。此外，雙馬水泥亦宣佈其將進行私人股份配售，藉此募集資金向拉法基瑞安水泥收購上述水泥資產。該等資產注入及股份配售預期將



拉法基瑞安水泥繼續提升水泥產能

於二零一二年年底之前展開。其後，拉法基瑞安水泥將繼續持有雙馬水泥的大部份權益，並且進一步向雙馬水泥注入拉法基瑞安水泥於雲南及重慶餘下的水泥廠，以及其於餘下的貴州水泥廠的權益。

作為策略性轉型的一環，瑞安建業正積極研究各種可行計劃，以策略性出售其於拉法基瑞安水泥的權益。

可持續發展

拉法基瑞安水泥於年內繼續推行「二零一二年可持續發展遠景」這項五年計劃，計劃涵蓋節能、安全、減排及礦山恢復工程等範疇。在提高營運效率的同時，推行多項措施以在生產過程中保護環境。

拉法基瑞安水泥位於雲南的六間廠房正在安裝低溫餘熱發電系統，藉此降低煤炭的消耗及減少碳排放，同時透過爐渣生產過程的餘熱發電。有關系統預期將於二零一二年第一及第二季度逐步投入運作，可減少該等廠房的電力消耗約百分之三十。

於二零一一年十一月，拉法基瑞安水泥與司帕頓資源公司在雲南的一間附屬公司訂立策略合作協議，將廢煤灰用作水泥製造過程中的外加劑，加強對環境的保護及貢獻。

貴州水泥

瑞安建業已對未注入拉法基瑞安水泥的貴州水泥廠完成撤出計劃，瑞安建業於下半年完成出售其於凱里的乾法窯，所收現金淨額為港幣四億七千四百萬元，同時出售其於六盤水水泥廠的少數股東權益，代價為港幣一億一千萬元。

南京粉磨廠

南京粉磨廠主要向當地客戶及澳洲市場供應水泥。儘管外購熟料成本上漲，南京粉磨廠受惠於當地市場銷售量高企及售價上升，營運表現較佳。



集團的水泥業務集中於中國西南地區

財務回顧

集團爭取利潤，為公司的發展提供資金，亦為股東提供回報，回饋他們對公司的信任。



財務業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團股東應佔溢利為港幣九億一千萬元，營業額為港幣五十九億元。與去年相比，上年度的溢利則為港幣九億零三百萬元，營業額為港幣八十億四千四百萬元。

股息

本公司董事建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣四角(二零一零年：每股港幣四角)。待股東在應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期股息將於二零一二年七月三日向於二零一二年六月四日名列本公司股東名冊上的股東派付。

連同中期股息每股港幣二角五分，本年度之每股合共派息港幣六角五分。

暫停股份過戶登記

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一二年五月十六日(星期三)至二零一二年五月十八日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合出席本公司將於二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會並在會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一二年五月十五日(星期二)下午四時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

為確定股東有權收取截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派末期股息的資格，本公司將於二零一二年五月三十日(星期三)至二零一二年六月四日(星期一)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取擬派末期股息的資格，所有已填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於二零一二年五月二十九日(星期二)下午四時前一併送達本公司在香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

營業額及溢利

集團的水泥業務及創業基金投資均透過共同控制實體進行，年度營業額港幣五十九億元並未包括集團應佔該等共同控制實體的營業額。總營業額分析如下：

	截至 2011年 12月31日 止年度 港幣百萬元	截至 2010年 12月31日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	4,742	4,812
房地產	1,156	3,225
其他	2	7
合計	5,900	8,044
共同控制實體及聯營公司		
水泥業務	3,422	2,982
房地產及其他	94	4
合計	3,516	2,986
合計	9,416	11,030

管理層討論及分析

財務回顧

由於二零一零年香港及中國內地的工程量大幅增加，建築及樓宇保養工程於本年度的營業額維持平穩。年內，房地產業務的收益主要來自出售重慶的千禧年大廈，以及將重慶創匯首座和瀋陽項目一期的住宅及辦公室單位銷售收入確認。於二零一零年，房地產業務的營業額主要來自以整項方式出售位於成都、重慶及北京的四項房地產項目。年內，水泥業務的營業額因三座新法窯的新增產能帶動銷售額而增加。本集團擁有百分之二十二權益的大連天地於二零一一年開始確認物業銷售收入。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至 2011年 12月31日 止年度 港幣百萬元	截至 2010年 12月31日 止年度 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	118	52
物業銷售溢利及租金收入淨額	226	501
出售一間附屬公司的收益	337	–
投資物業的公平值增值(經扣除遞延稅項撥備)	446	314
大連天地	74	36
營運開支	(155)	(133)
	1,046	770
建築	118	84
水泥業務		
拉法基瑞安水泥	(49)	104
貴州水泥	5	(9)
出售水泥廠的收益	56	–
耗蝕減值	(16)	(99)
	(4)	(4)
於瑞安房地產的投資		
股息收入及以股代息權收益	10	64
出售股份淨收益	–	373
	10	437
創業基金投資	53	29
財務費用淨額	(165)	(216)
企業經費開支及其他	(99)	(110)
稅項	(24)	(72)
非控股股東權益	(25)	(15)
合計	910	903

房地產

房地產業務錄得理想增長，純利總額達港幣十億四千六百萬元，反映集團的特殊房產項目組合質素優良及獨特的業務模式。由於集團房地產項目組合的擴張，來自共同控制實體及聯營公司的項目費用收入大幅上升至港幣一億一千八百萬元。

於本年度，房地產銷售的溢利主要來自重慶創匯首座和瀋陽項目一期的住宅及辦公室單位逐步交付後所確認的銷售，以及以整項方式出售重慶千禧年大廈。租金收入則來自集團的投資物業上海翠湖天地御苑十八號樓及重慶創匯首座的商業部份。

另外，集團於六月出售其於成都東方家園項目的百分之四十九權益，總代價為人民幣四億四千萬元（約港幣五億二千七百萬元），並按適用的會計準則確認該項交易的淨收益為港幣三億三千七百萬元。

集團投資物業（包括已完成及正在發展的項目）於年底的重估值為集團帶來港幣四億四千六百萬元的淨收益，反映集團於收購瀋陽項目二期餘下的百分之二十權益以及將重慶創匯首座零售部份由存貨重新定位為投資物業後擴大了投資物業組合。於二零一零年，投資物業的公平值增值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折讓市價收購。

本年度，集團應佔大連天地百分之二十二溢利，從去年的港幣三千六百萬元增加至港幣七千四百萬元，主要由於項目中的住宅別墅及中/高層住宅公寓於二零一一年逐步交付並開始確認物業銷售收益。

建築

儘管營業額輕微下降，本年度建築業務仍錄得較高的溢利，平均純利率由去年佔營業額百分之一點七上升至百分之二點五。

水泥業務

集團持有拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益，於二零一一年度，錄得營運虧損，而集團的應佔虧損為港幣四千九百萬元。儘管拉法基瑞安水泥的銷量及營業額因三條新法窯生產線額外提供每年約七百萬噸的產能所帶動上升，但邊際利潤因為營運地區的煤炭及電力價格上升，以及四川及重慶因產能過剩導致價格持續受壓而下降。拉法基瑞安水泥的三條新型乾法窯生產線於二零一零年底啟用後數月仍經歷生產不穩定的情況，導致本年度的固定及變動製造成本不合比例地上升。

年內，集團錄得合共港幣五千六百萬元的出售收益，主要來自出售位於貴州凱里的乾法窯生產線以及位於貴州六盤水的水泥廠百分之四十點一六的權益。

港幣一千六百萬元的耗蝕減值主要由集團應佔拉法基瑞安水泥就其廠房及設備作出的撥備的百分之四十五所產生。於去年，集團因關閉貴州兩個濕法窯導致耗蝕減值損失港幣四千萬元。另外，拉法基瑞安水泥主要就關閉四川一個半乾法窯及一個濕法窯撥備，其中集團應佔部份為港幣五千九百萬元。

於瑞安房地產的投資

於二零一零年六月，集團出售其當時持有的百分之八點七瑞安房地產已發行股本中約百分之六點三權益，錄得非經常性收益港幣三億七千三百萬元。該項出售致使本年度來自瑞安房地產的股息收入較去年減少。

創業基金

於二零一一年，集團投資的創業基金錄得應佔純利港幣五千三百萬元，主要是於一間在香港上市的基建公司被

管理層討論及分析財務回顧

收購時，以可觀的溢價出售基金於該公司所持的全部股份帶來的收益，同時基金旗下的一間生物降解物料製造商就最近的股權融資亦錄得估值收益。

財務費用淨額

財務費用淨額由去年同期港幣二億一千六百萬元下降至港幣一億六千五百萬元，主要是由於集團平均現金及銀行存款結餘上升帶動利息收入增加。

資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	2011年 12月31日 港幣百萬元	2010年 12月31日 港幣百萬元
資產總值	22,231	21,048
資產淨值	10,002	9,204

	港幣	港幣
每股資產淨值	20.4	18.8

集團的資產總值由二零一零年十二月三十一日的港幣二百一十億元，上升百分之六至於二零一一年十二月三十一日的港幣二百二十二億元。集團的資產淨值及每股資產淨值於二零一一年均上升百分之九，主要是由於年內錄得溢利港幣九億一千萬元所致。

按業務分類的資產總值分析如下：

	2011年 12月31日 港幣百萬元	%	2010年 12月31日 港幣百萬元	%
房地產	13,879	63	12,519	60
水泥	4,727	21	5,366	25
建築	1,759	8	1,279	6
於瑞安房地產股份的投資	324	1	514	2
其他	1,542	7	1,370	7
合計	22,231	100	21,048	100

與二零一零年十二月三十一日相比，於二零一一年十二月三十一日，集團房地產的資產總值相對增加，而水泥業務的資產總值則相對下降，這與公司轉型成為中國內地領先專門房地產開發商的策略一致。其他業務的資產總值比例與去年比較仍相對維持穩定。

股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零一零年十二月三十一日的港幣九十二億零四百萬元，上升至於二零一一年十二月三十一日的港幣一百億零二百萬元，主要是由於本年度內錄得港幣九億一千萬元的溢利所致。

於二零一一年十二月三十一日，集團的銀行貸款淨額（即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣五十億五千六百萬元，於二零一零年十二月三十一日則為港幣四十七億二千二百萬元。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	2011年 12月31日 港幣百萬元	2010年 12月31日 港幣百萬元
應償還銀行貸款：		
一年以內	6,134	2,864
一年後但兩年內	2,131	3,770
兩年後但五年內	296	1,565
銀行貸款總額	8,561	8,199
銀行結餘、存款及現金	(3,505)	(3,477)
銀行貸款淨額	5,056	4,722

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本計算)於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日均維持於約百分之五十一。除按照預期償還的有期貸款外，集團已於年內獲得約港幣三十億元的信貸額延期。受全球金融市場持續動盪的影響，此等信貸額大部份只能延期一年，導致於下年度到期的銀行貸款總額大幅增加。

集團將繼續尋求較長期的融資，以更配合其資產組合的需要。於本年度完結後，共港幣二十二億零八百萬元的銀行貸款於到期後分別獲延期一年至兩年。

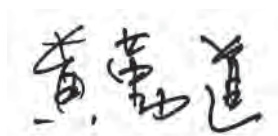
財務政策

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

於二零一一年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百七十人(二零一零年十二月三十一日：一千一百八十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有八千八百六十人(二零一零年十二月三十一日：一萬一千六百三十人)。年內的員工成本保持穩定，集團員工的薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃及醫療保險，均維持在適當水平。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
董事總經理及行政總裁

二零一二年三月，香港

企業社會責任 報告

瑞安建業關心社會需要，將對社會和環境的考慮融滙在制定業務策略和日常運作之中。我們希望為社會的整體發展作出貢獻，關懷社會新一代，以及推動和諧工作間。



積極參與、投入社區

瑞安建業的房地產、建築及水泥業務遍及中港兩地，我們致力在每一業務範疇及經營所在地，樹立良好企業社會責任的模範。

瑞安建業實踐社會責任包括三大範疇－關愛社群、關愛環境及關愛員工。每一範疇由企業社會責任督導委員會所設的工作小組負責，小組由不同業務地區的員工組成。我們採取工作小組為主導的形式，集結多元化的技能，廣納意見。

瑞安建業的企業社會責任政策

瑞安建業籌劃的企業社會責任活動集中以下三個主要範疇，下文將會詳細闡述：

關愛社群

- 於瑞安全面建構「關•愛」的企業文化
- 貢獻資源支持社會慈善公益及教育培訓活動

關愛環境

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

關愛員工

- 提升員工的投入參與和安全健康
- 關心員工身心康盛和個人發展

關愛社群 — 互相分享的精神

業務遍及內地城市及香港，令瑞安建業得以匯聚各地的本土智慧和經驗，回饋社會。

我們透過參與義務工作分享專業、推廣教育、籌款活動，為社會作出不同形式的貢獻。集團推動與教育機構及公益團體合作，令捐助及義工服務更有效地達到預期效果。

支持教育 — 青少年發展項目

青少年發展是社會發展重要的一環，我們透過協助青少年成為更自主、自信的一代，日後成為社會領袖，積極回饋社會，並為處於弱勢的青少年伸出援手。

瑞安建業的高級管理人員參與不同的師友計劃，與大學生及弱勢青少年分享在學業、就業及個人發展方面的心得及經驗。於二零一一年，瑞安建業與香港中文大學商學院合作，贊助成立本港首個社會責任研究獎學金。計劃旨在鼓勵大學生於參與海外交流計劃的同

時，積極汲取和運用各地實踐社會責任的經驗，為本地的企業社會責任項目提出新意。我們期望透過此項目協助大學生傳遞企業社會責任的訊息，並培育他們將來成為富責任感的領袖。

在內地，瑞安建業贊助學生交流活動，讓大學生得以遊歷世界各地，開拓國際視野。



籌款活動

瑞安建業 — 教育合作項目

項目	對象	主題
香港		
香港中文大學瑞安建業企業社會責任研究獎學金	大學生	環球企業社會責任研究及學習體驗
香港大學經濟及工商管理學院	大學生	促進個人成長及發展、提升社交技巧及才能師友計劃
保良局「童夢同行」兒童及青少年生命導向計劃	十至十六歲基層家庭的兒童及青少年	提升青少年理財、就業及人生規劃的資本

項目	對象	主題
香港		
香港海事青年團海外交流計劃	海事青年團團員	開拓青少年視野、建立個人品格及增強自信
香港管理專業協會－商務精進計劃	大學生	提升學生對商界及價值的評鑑能力
中國內地		
大連理工大學教育發展基金會	大學生	遊歷香港、日本、法國及德國的交流計劃， 以開拓學生們的眼界及國際視野
大連東北財經大學	大學生	
四川大學教育基金會	大學生	
南京東南大學教育基金會	大學生	



探望長者



關懷新一代



傳揚愛心

支持志願機構及慈善活動

瑞安建業透過捐助現金及物資，支持多家志願機構舉辦公益活動，其中包括參與以下項目：

- **香港公益金**：支持商業及僱員募捐計劃。
- **香港渣打馬拉松**：籌組企業隊伍參與馬拉松比賽，為傷健人士及弱勢社群籌款。
- **港鐵競步賽**：參與競步賽，以支持其疾病預防及健康教育的工作。
- **建造業慈善演唱會**：捐款支持建造業關懷基金，旨在為嚴重受傷或身故的同業家庭提供即時的財政援助及支援。

- **世界自然基金會**：參與公司會員計劃，參與全球及本地的保育工作。
- **香港紅十字會及香港救世軍**：舉辦捐血日及捐贈月餅等活動。

奉獻時間及專長

瑞安海鷗社是由員工營運的義工組織，於一九八二年成立至今。社員在中港兩地熱心支持志願機構及慈善團體的活動，發揚「關•愛」的精神。瑞安建業設有社會服務假期政策，鼓勵員工獻出時間，參與公益事務。

關懷長者及弱勢社群

香港義工隊拓展對獨居及缺乏家人照顧的長者的義工服務，並透過與香港基督教女青年會合作進行家居探訪，令長者重拾人生色彩；此外，義工隊亦舉辦各類活動，包括運動日、博物館參觀、郊遊及到訪食肆等，幫助長者重新融入社區。瑞安海鷗社亦為單親家庭提供支援，包括安排他們參觀綠田園基金會的有機農莊。

支援內地有需要青少年

在大連，瑞安建業義工隊定期前往大連陽光溢鴻兒童村探訪因家人在囚而缺乏照顧的留守兒童，提供衣物及學習物資等必需品，並於節日送上禮物及心意。我們為當地一家小學建設圖書館，舉辦名為「一本書一個世界」的活動，讓學生對廣闊世界有更深入的認知。

在成都及重慶，我們繼續探訪偏遠地區的學校，又到訪綿竹探望於二零零八年受四川大地震影響的災民，



向內地貧困孩童送暖

並提供獎學金贊助九十七名清貧學生作教育經費和學習所需。

二零一一年義務工作統計

員工參與義務工作的人次

967

義務工作時數

3,028小時

瑞安集團四十周年 慈善步行籌款



作為瑞安集團四十周年的慶祝活動之一，瑞安建業在十一月舉行一個動員全公司參與的慈善籌款活動。員工在香港及內地不同城市舉辦和參加慈善步行為智行基金會籌款。是次活動受到同事的廣泛支持。連同集團捐款共籌得港幣一百萬元善款，支援內地貧困地區受愛滋病影響家庭的兒童。秉承瑞安集團的傳統，員工繼續在業務所在地作出貢獻，回饋社會。

關愛社群

關愛環境 — 培養綠色思維

作為一家負責任的企業，瑞安建業致力有效地提升環保管理、持續改善環保表現。



建設綠化社區



採用環保太陽能發電

我們所有項目的規劃、設計、建築、營運及維修保養，處處顧及環保方面的需要。我們以嚴格標準管理廢料、節約能源及天然資源，亦於設計及工序上注入新元素。集團持續研究可以改善的範疇，並將有關環境的考慮融入業務策略及實務之中。

環保認證

瑞安建業致力符合樓宇評級計劃，對建築工地及落成樓宇要求嚴格。於年內，成都中匯廣場二期及香港海關總部大樓分別獲得美國綠色建築協會的「能源與環境設計先鋒」(LEED)及香港環保建築協會的「建築環境評估法」(BEAM)的認證。

通過達到這些認證的標準，我們希望可為環境管理帶來實際的裨益。於二零一一年完成的項目之中我們達致：

香港海關總部大樓 — BEAM白金級別

- 每年節省百分之二十五點三的能源消耗。
- 採用節省用水裝置，減耗百分之三十二點二的淨水。
- 採用紅外線廁具及雙流沖水系統，每年減少百分之四十的污水量。
- 獲得室內空氣質素檢定計劃的卓越級認證。

成都中匯廣場二期 – LEED建築主體銀級認證

- 安裝嶄新的「低流量」節水型潔具及廚盆龍頭，節省百分之三十一點九的耗水量
- 使用高效照明、空調及泵水系統，以及高絕熱外保溫材料，每年降低百分之十七點五的能源消耗
- 百分之九十二的經常使用區域善用日照，減少使用電燈
- 百分之八十六的建築廢料均可循環使用及/或再利用，包括空心磚、鋼筋、木材及一般廢料



現代化環保建築設計

其他項目亦設定相關認證的目標，目前進度如下：

房地產項目	能源與環境設計先鋒 (LEED) 認證
廣州瑞安 • 創逸	會所以建築主體銀級認證為目標
瀋陽項目一期	商業部份以建築主體銀級認證為目標
大連天地D14及D22地段	以建築主體金級認證為目標
大連天地黃泥川	以鄰里開發銀級認證為目標
建築項目	建築環境評估法 (BEAM) 認證
香港西九龍法院大樓	以金評級為目標
香港入境事務處員佐級宿舍	以金評級為目標
香港將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館	以白金評級為目標

廢料處理及資源應用

瑞安建業致力採用各種可行的環保措施，建築工地已獲得ISO14001認證。二零一一年的主要目標為採用環保物料或運作模式、實行廢料管理機制及建立環保績效評核指標。

於資源應用方面，我們於公共房屋項目中採用鋁模板建造技術，減低使用木材作模板，以保護林木資源。單計屯門十八區項目兩幢三十三層的樓宇，已減少面

積約五萬二千平方米的木模板，而且約百分之七十的標準鋁模板可於其他地盤循環再用。此外，我們在工友淋浴間安置太陽能發熱系統，以降低耗電量。其他的環保措施包括使用LED照明、以T5光管取代T8光管，並為照明及空調系統加設時間控制等。

為促進廢料管理，我們編製了一份綠色採購參考列表，亦建立了網上平台供各地盤根據其工程進度進行資源調配，務求最有效地利用現有資源。此外，我們設定七項環保績效評核指標(EKPIs)，以加強資源的

有效應用。透過收集電力、食水、A4紙、運送公眾填料區的惰性廢物、運送堆填區的非惰性廢物、柴油及汽油七方面的使用量，分析環保方面的績效表現。

綠色思維及教育

在個人層面，瑞安建業積極鼓勵及推動員工及社區人士共同將環保概念融入日常生活。

為了培養員工的歸屬感、承擔社會責任，我們籌辦了不同的社區活動及計劃：

- 邀請過千員工簽署《環保約章》，提升他們在工作及家庭生活層面的環保意識。
- 內地二百一十三位員工響應二零一一年三月的全國植樹日，長遠為中國的林木覆蓋率調升至百分之二十。
- 於小學及幼稚園舉辦一系列的標語創作比賽、繪畫比賽及環保教育活動。
- 舉辦「瑞安建業藍綠人生關愛嘉年華」，向長者及低收入人士宣揚環保訊息。
- 與香港房屋委員會合辦「Action Seedling」綠化活動，派發植物幼苗予小學生親自栽種，待植物長大後再移植至附近的新建屋邨。

大連天地 環保高峰 論壇2011



去年九月於大連舉行的世界經濟論壇新領軍者年會(夏季達沃期論壇)，是亞洲舉足輕重的世界級經濟高峰會議，得到國際及區域的企業領袖參與支持。在會議期間，瑞安於知識型社區項目大連天地舉行「環保高峰論壇2011」，在論壇上分享集團在可持續發展的願景，並將願景體現在業務之中，實現企業蓬勃生命力。



關愛員工 — 瑞安建業的重要資產

我們致力促進員工福祉，推動工業安全，提供事業及個人發展機會。



每月舉行的員工生日會



完善的培訓計劃

瑞安建業的事業發展及培訓計劃切合員工跨技能各種需要，配合及完善業務運作。

安全至上

作為業內推動工業安全的先驅，瑞安建業建築系一直集中投放資源，以確保工地維持低意外率。至二零一一年，我們連續四年錄得個位數字的意外率，而二零一零年的意外率是每千工人七點八六宗，遠低於二零一零年香港整體建造業每千工人五十二宗的平均意外率。

我們採用有系統的「驗證方法」研究日常實務運作及培訓需要，並推行一連串措施藉以鞏固工地安全文化以達致，甚至超越法定標準，包括年度的指標研討會、承判商安全工作坊、安全行為修養工作小組每半年進行的調查、年度的安全文化調查、獨立工地巡查、紅/黃牌紀律制度、優良工地實務的分享會，以及高級管理層親身到工地傳遞安全訊息等。安全獎勵制度藉派發健康檢查代用券、餅咭及超市禮券、舉辦家庭聚會，以嘉許安全模範工友，並按訓練需要分析結果，安排外間的安全訓練。

員工福利

在瑞安建業，我們視每位員工均為瑞安團隊的重要一員。集團在業務所在地舉辦以歡聚同樂為首的家庭同樂日。香港方面，在海洋公園舉行的同樂日吸引約三千人參加，同賀集團成立四十周年。至於內地城市，我們則舉辦各類郊遊活動，建立及鞏固瑞安大家庭的歸屬感。

員工身心健康是重點之一。集團於二零一一年十月響應由社商賢匯推行的生活與工作平衡周，舉辦一系列以健康為題的活動，加強員工注意身心健康的重要性，包括推廣日常運動、健康水果日、電影分享，以至康體活動。

員工發展

瑞安建業鼓勵終身學習，發揮機構文化實踐瑞安精神，保持競爭優勢。我們建立圖書借閱系統，舉辦書展，以強化閱讀文化。公司促進員工之間的知識和興趣分享，舉辦的書法班和智能產品工作坊由員工親自

世界衛生組織(世衛) 國際安全工作場所認證

瑞安注重安全的堅定承諾，再一次在國際舞台獲得印證。瑞安建築及瑞安承建於二零一一年五月成為香港首批獲世界衛生組織國際安全工作場所計劃認證的四家機構之一。

獲評定為「世衛國際安全工作場所」的機構須符合右列的評核準則：

- 成立一個夥伴合作模式的統籌架構；
- 制訂安全工作場所的政策；
- 長期、持續地執行各項業務的安健環計劃；
- 針對高風險的群組、環境及較易受傷的人士，推出安全推廣計劃；
- 記錄及分析工傷意外的發生頻率和成因；
- 評估措施；及
- 持續積極參與安全工作場所網絡的經驗交流。

我們參與世衛的計劃，聯同我們對安全的承擔及專門技術，實有助提升業界整體的安全標準及公眾形象，並致力令意外率再創新低。



擔任導師，一系列活動廣獲員工好評，體現了從分享中獲得的學習樂趣。

集團完善的事業發展及培訓計劃，配合不同專業和階層的員工需要。透過不同的培訓項目，確保員工備有

所需的專業知識以及軟技能。在主管的指導下，員工們均有機會學以致用，發揮所長。管理人員的事業發展計劃是瑞安建業一直以來重要的人才庫，配合集團深厚的學習文化，繼續成為集團可持續發展的動力。

未來重點

關愛社群

隨著經濟的高速增長及生活質素不斷提升，瑞安建業將繼續關注社會的弱勢社群，尤其當中未能共享經濟成果的一群，向他們提供支援，並繼續加強對青少年教育及長者的關懷。

關愛環境

因應新技術、物料及設計方法持續改進，發展商可進一步保護天然資源及大自然。瑞安建業亦尋求創新的方法，務求在項目建築及美化景觀上達致更環保的準則。

關愛員工

隨著集團業務不斷發展，我們與員工並肩向前，給予他們更多機會開拓視野，分享企業成就，從而獲得滿足感和投入參與的樂趣，並維持工作與生活的平衡。

企業管治 報告

誠信是瑞安建業企業文化的基礎，
在業務營運方面，我們緊守信念，
以股東利益為依歸。



企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一一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。

於截至二零一一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以及監管策略性計劃的實行，以提升股東價值，從而促使本公司邁向成功。預期董事均以本公司利益為依歸，客觀地作出決策。

董事會負責本公司所有重大事務，包括批准及監察主要政策事宜、整體策略、業務計劃及年度預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其包括可能涉及利益衝突的交易)、重大資本支出、委任董事及董事委員會成員，以及其他重大財務及營運事宜。

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負責本公司的日常管理、行政及營運，彼等的職能與工作獲定期檢

討。董事會將會就管理層的權力及其需要在何等情況下進行匯報向管理層發出清晰指引。於代表本公司作出或訂立不屬董事會所授權限內的任何決定或任何承擔之前，管理層均須取得董事會批准。

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。本公司已建立董事線上平台，以方便董事會成員透過電腦獲取所需資料。董事會及各董事均有自行接觸管理層的獨立途徑。

於二零零八年，本公司委聘一名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。此外，於二零一一年，董事會進行了自我評估，以評核其整體表現及效能以及確定有待改進的地方。本公司已對有關建議採取跟進行動，如每年安排更多策略會議供董事會討論企業策略及發展計劃、提交投

資者關係計劃及企業責任計劃供董事會進行年度審閱，並安排更多董事與管理層的非正式會議以加強彼等之間的溝通。

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)

黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)

黃福霖先生(財務總裁)

非執行董事

黃月良先生

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

自二零一一年九月一日起，黃月良先生卸任本集團所有行政職務，並由本公司的執行董事調任為非執行董事。黃先生繼其調任後亦不再擔任本公司副主席。

各董事的履歷載於第91頁至第95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。

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策略性聯繫人之間的友好關係，並為本集團業務的發展創造有利環境。

企業管治報告

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。

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

根據本公司的公司細則，黃勤道先生、黃福霖先生、狄利思先生及艾爾敦先生須於本公司即將在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任。除艾爾敦先生不再膺選連任外，所有上述董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事委員會

董事會已設立六個董事委員會，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。

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。

上述委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

主要角色與職能		於二零一一年 十二月三十一日的組成	會議次數
審核委員會	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱本集團的財務報表 • 檢討本集團所採納的會計政策及其執行 • 檢討風險管理及內部監控系統的有效性 • 監管外聘核數師的委聘、所提供服務及酬金以及其獨立性 • 檢討及監督內部審核職能的成效 	獨立非執行董事 陳棋昌先生(主席) 狄利思先生 李凱倫女士 非執行董事 黃月良先生	每年最少四次

主要角色與職能	於二零一一年十二月三十一日的組成	會議次數
<p>薪酬委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> 就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議 釐定全體執行董事的特定薪酬待遇 參照公司目標及宗旨，檢討及批准按表現而釐定的薪酬 	<p>獨立非執行董事</p> <p>艾爾敦先生(主席)</p> <p>李凱倫女士</p> <p>曾國泰先生</p> <p>執行董事</p> <p>羅康瑞先生</p>	<p>每年最少兩次</p>
<p>提名委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> 不時檢討董事會的規模及組成 物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事 評估獨立非執行董事的獨立性 就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 進行及監察董事會及其委員會的定期表現評估 	<p>執行董事</p> <p>羅康瑞先生(主席)</p> <p>黃勤道先生</p> <p>獨立非執行董事</p> <p>狄利思先生</p> <p>艾爾敦先生</p> <p>曾國泰先生</p>	<p>有需要時</p>
<p>財務委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> 為本集團制訂整體財務目標及策略 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 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 監察本集團的現金流及流動資金，並檢討現金流預測，以確保資金的持續性 	<p>執行董事</p> <p>黃勤道先生(主席)</p> <p>黃福霖先生</p> <p>非執行董事</p> <p>黃月良先生</p> <p>獨立非執行董事</p> <p>狄利思先生</p> <p>艾爾敦先生</p> <p>陳棋昌先生</p> <p>曾國泰先生</p>	<p>每年最少四次</p>

主要角色與職能	於二零一一年 十二月三十一日的組成	會議次數
<p>投資委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 對於本集團在有關情況下應否收購或出售物業，及如進行者就條款、時間及策略，向董事會提供建議 • 檢討本集團的整體投資策略，就任何擬對投資策略作出的修訂向董事會提供建議，並監察投資策略的執行 	<p>執行董事</p> <p>蔡玉強先生(主席)</p> <p>黃勤道先生</p> <p>黃福霖先生</p> <p>獨立非執行董事</p> <p>李凱倫女士</p> <p>陳棋昌先生</p>	<p>有需要時</p>
<p>執行委員會</p> <ul style="list-style-type: none"> • 監察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 • 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 • 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 • 監察已批准的策略及業務計劃的執行情況 • 審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本/賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售 • 審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況 	<p>執行董事</p> <p>蔡玉強先生(主席)</p> <p>羅康瑞先生</p> <p>黃勤道先生</p> <p>黃福霖先生</p> <p>其他主要行政人員</p>	<p>每月</p>

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工作，分別載於第84至85頁及第86至90頁。

企業管治報告

董事會及董事委員會會議

會議次數及董事出席記錄

董事會每年最少舉行四次會議，並會因應業務需要而增加會議次數。除董事會會議外，董事會亦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。

董事會會議或委員會會議文件連同所有相關資料，於各會議前最少三日送交全體董事或委員會成員，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，而定稿在獲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或其任何聯繫人擁有重大利益的交易時，有關董事必需放棄投票及不得計入會議的法定人數內。

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	4/8 (附註1)	不適用	3/4	1/1	11/12	不適用	不適用
蔡玉強先生	7/8	不適用	不適用	不適用	12/12	不適用	6/6
黃勤道先生	8/8	不適用	不適用	1/1	11/12	8/8	6/6
黃福霖先生	8/8	不適用	不適用	不適用	11/12	8/8	6/6
黃月良先生	7/8	1/1 (附註2)	不適用	不適用	8/8 (附註3)	8/8	不適用
狄利思先生	6/8	3/4	不適用	0/1	不適用	7/8	不適用
李凱倫女士	8/8	4/4	4/4	不適用	不適用	不適用	6/6
艾爾敦先生	5/8	不適用	4/4	1/1	不適用	7/8	不適用
陳棋昌先生	8/8	4/4	不適用	不適用	不適用	8/8	6/6
曾國泰先生	7/8	不適用	4/4	1/1	不適用	7/8	不適用

附註：

- 年內，除定期董事會會議外，本公司亦召開四次董事會會議以考慮若干特別交易。鑒於羅康瑞先生於參與該等交易的有關公司中擁有個人權益，因此彼缺席該等會議以避免任何利益衝突。
- 黃月良先生於二零一一年九月一日獲委任為審核委員會成員，其於審核委員會會議的出席記錄乃對應年內其獲委任為審核委員會成員後所召開的審核委員會會議的次數而顯示。
- 黃月良先生於二零一一年九月一日離任執行委員會成員，其於執行委員會會議的出席記錄乃對應年內其離任執行委員會成員前所召開的執行委員會會議的次數而顯示。

財務總裁獲邀出席審核委員會所有會議。行政總裁亦於適當時獲邀出席薪酬委員會會議。

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。

於二零一一年六月及十二月，本公司分別為董事會安排了兩節策略會議，討論及檢討本集團的長遠業務及公司策略。此外，董事會於二零一一年六月實地考察位於南京的潛在房地產項目。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北京及天津的潛在房地產項目。

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。

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二零一一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二零一一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。

企業管治報告

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。

於截至二零一一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5,000,000元及港幣2,900,000元。非核數服務所產生的費用主要為審閱中期賬目及持續關連交易以及就本集團的一項重大交易及Shui On Company Limited提出部份現金收購以購買本公司股份擔任申報會計師的專業費用。

內部監控系統

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、妥當存置會計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二零一一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。審核委員會於二零一一年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於第84頁至第85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的公司細則的規定寄發予所有股東。所有股東有權出席本公司的股東大會，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二零一一年十二月三十一日止年度的報告。

組成

年內及於二零一一年十二月三十一日，審核委員會的組成如下：

陳棋昌先生(主席)

狄利思先生

李凱倫女士

黃月良先生(於二零一一年九月一日獲委任)

除黃月良先生外，委員會的成員均為本公司的獨立非執行董事，而主席具備香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定的適當專業資格。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師的前合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾上市公司重大監控與財務事宜的適當技能及經驗。

會議出席記錄

委員會於回顧年度內曾舉行四次會議，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	4/4
狄利思先生	3/4
李凱倫女士	4/4
黃月良先生 (於二零一一年九月一日獲委任)	1/1 (附註)

附註：

黃月良先生於委員會會議的出席記錄乃對應年內其獲委任後所召開的委員會會議的次數而顯示。

各委員會會議的其他與會者包括主管本公司審計及風險評估部(負責內部審核)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；
- 本集團截至二零一零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；
- 本集團截至二零一一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房地產項目的業務風險以及營運及財務監控；

- 於香港、澳門及中國內地的建築及裝修業務的營運及財務監控；
- 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；
- 本集團處理具私隱外洩威脅的數據的有關指引及程序；
- 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；
- 外聘核數師提交的報告及給予管理層的函件，當中概述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及審閱本集團截至二零一一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二零一一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二零一一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，以及其培訓計劃及預算；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四宗與若干合同管理及人力資源事宜有關的投訴，而該等事宜已由獨立人士調查並由管理層採取適當行動。

委員會每年審閱本集團的風險管理政策。於年終時，委員會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，作為委員會持續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所採納的會計政策，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二零一一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二零一一年十二月三十一日止年度的報告。

組成

年內及於二零一一年十二月三十一日，薪酬委員會的組成如下：

艾爾敦先生(主席)
羅康瑞先生
李凱倫女士
曾國泰先生

除羅康瑞先生為董事會主席外，委員會的成員均為本公司的獨立非執行董事。

會議出席記錄

薪酬委員會於回顧年度內曾舉行四次會議，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
艾爾敦先生	4/4
羅康瑞先生	3/4
李凱倫女士	4/4
曾國泰先生	4/4

行政總裁(於適當時)及負責本集團人力資源職能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訂立的公司目標及宗旨，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。

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，並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合，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，薪酬委員會在外聘顧問的協助下，不時審閱及監察香港、中國內地及世界其他地區的行政人員的薪酬趨勢。

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：

薪酬組合	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

為肯定執行董事的貢獻，花紅要素在適當時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。

薪酬委員會報告

年內所進行的工作

年內，薪酬委員會：

- 考慮外聘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；
- 考慮及討論一名執行董事調任非執行董事後的薪酬組合、彼獲授予的購股權的處理方法及歸屬建議；
- 審閱及批准新長遠獎勵計劃的建議，以向執行董事及選定的主要行政人員授出購股權；
- 審閱每年按執行董事及管理人員的表現及鼓勵彼等參與擁有本公司股權的政策向彼等授出購股權的建議；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。

董事於年內的薪酬

董事於年內收取的薪酬詳情如下：

董事姓名	袍金 (附註1) 港幣千元	薪金及 其他福利 (附註2) 港幣千元	表現花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	授出的 購股權 價值 (附註3) 港幣千元	截至	截至
						二零一一年 十二月 三十一日 止年度 總額 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 止年度 總額 港幣千元
執行董事							
羅康瑞先生	10	–	–	–	–	10	10
蔡玉強先生	10	3,682	2,368	223	4,006	10,289	9,417
黃勤道先生	10	4,631	5,157	207	4,213	14,218	10,645
黃福霖先生	10	3,429	2,439	206	2,680	8,764	6,800
非執行董事							
黃月良先生	133	1,899	2,180	8	3,223	7,443	15,505
獨立非執行董事							
狄利思先生	410	–	–	–	–	410	386
李凱倫女士	415	–	–	–	–	415	399
艾爾敦先生	410	–	–	–	–	410	345
陳棋昌先生	505	–	–	–	–	505	412
曾國泰先生	380	–	–	–	–	380	327
總額	2,293	13,641	12,144	644	14,122	42,844	44,246

附註：

- (1) 根據董事會批准的薪酬表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而各非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就截至二零一一年十二月三十一日止年度擔任各董事委員會主席或成員收取年度袍金，詳情載列如下：

董事委員會	每年袍金 港幣
審核委員會主席	125,000
審核委員會成員	65,000
薪酬委員會主席	65,000
薪酬委員會成員	35,000
提名委員會成員	30,000
財務委員會成員	65,000
投資委員會成員	65,000

經計及外聘顧問提供的市場數據，董事會在進行年度檢討後將截至二零一二年十二月三十一日止年度審核委員會主席及成員的袍金分別提高至港幣150,000元及港幣75,000元。上表所列的所有其他袍金則維持不變。

- (2) 自二零一一年九月一日起，黃月良先生（「黃先生」）由執行董事調任為非執行董事，並獲委任為審核委員會成員，但仍留任財務委員會委員。黃先生在調任後的薪酬組合經已由委員會進行檢討。自二零一二年一月一日起，蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生的年薪及津貼經委員會作出年度檢討後已分別調整至港幣3,819,600元、港幣4,815,600元及港幣3,640,800元。
- (3) 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。

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已終止，並於二零零二年八月二十七日以一項新購股權計劃（「購股權計劃」）取代。再無任何購股權根據舊購股權計劃授出，而在該計劃終止前授出的所有購股權已獲行使或失效。

年度批授

為透過獲得本公司股權以獎勵本集團僱員（包括董事）對本集團所作出的貢獻，董事會每年按選定的高級經理級別或以上之僱員於相關年度內的工作表現及對本集團的貢獻向彼等授出購股權。

因此，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。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對有關執行董事的個人表現評估進行了審閱及討論。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	10.90	250,000
黃勤道先生	10.90	400,000
黃福霖先生	10.90	250,000
黃月良先生	10.90	150,000

薪酬委員會報告

附註：

此等購股權受下列歸屬表所規限：

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96頁至112頁的董事會報告內。

長遠獎勵批授

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，透過購股權計劃授出購股權，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每三年期方可歸屬的購股權，其僅在各特定三年期間結束時本公司股東總回報為正數並等於或超逾同期恒生指數的回報的情況下方可歸屬。外聘顧問獲聘任以協助計算本公司的股東總回報及恒生指數的回報。

鑒於股價受市場情緒及全球金融危機影響而波動，委員會注意到批授購股權以股東總回報作為釐定表現標準已非激勵及獎勵執行董事的有效方法。因此，委員會於二零一零年檢討批授長遠獎勵（「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。新釐定標準涵蓋一系列執行董事須於三年表現期間內就創造股東價值而達致的特定表現標準/目標，當中包括股本回報率、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，委員會進一步檢討批授購股權的長遠獎勵計劃，並建議董事會採納一項新的長遠獎勵計劃，以確保管理層的利益與本集團的三年策略計劃的整體達成目標一致，以促進本集團未來數年的重大及整體增長。經本公司股東於二零一一年九月七日舉行的股東特別大會上批准，已根據新的長遠獎勵計劃批授購股權予若干執行董事及選定的主要行政人員。授予執行董事的購股權會根據於二零一一年七月一日至二零一四年十二月三十一日止三年半期間內企業表現目標（涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍）的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及其個人表現這兩方面予以歸屬。年內根據該長遠獎勵計劃向執行董事授出購股權的詳情列載如下：

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	10.00	6,500,000
黃勤道先生	10.00	10,800,000
黃福霖先生	10.00	6,500,000

在實施上述新的長遠獎勵計劃後，現為該長遠獎勵計劃參與人的執行董事及主要行政人員在三年半的表現期間內不再有資格獲授年度購股權，惟仍會每年向若干僱員按本集團的財務表現及彼等的個人表現授予購股權以表揚其貢獻。

董事及 高級 管理人員



董事及高級管理人員



羅康瑞先生



蔡玉強先生



黃勤道先生



黃福霖先生



黃月良先生

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。彼在四十一年前創立瑞安集團，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，而於二零一一年三月起已退任該職務。彼亦為本公司的附屬公司中華匯房地產有限公司（「中華匯」）（於二零零九年被私有化）的主席，以及本公司若干其他附屬公司的董事。羅先生現任中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員、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。於二零零一年香港商業獎中獲頒發「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。彼更榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於一九九九年及二零一一年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。

蔡玉強先生

現年58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。彼自一九九零年起出任瑞安集團執行董事，亦為本公司多間附屬公司的董事。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。

黃勤道先生

現年55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。彼更自二零一一年三月起獲委任為本公司董事總經



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

理。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。彼分別自二零零七年四月及二零零九年八月起擔任瑞安建業資產管理(香港)有限公司及瑞安中華匯地產有限公司的董事總經理，亦為本公司若干其他附屬公司的董事。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57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，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，亦為本公司多間附屬公司的董事。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。

非執行董事

黃月良先生

現年63歲，自二零一一年九月一日起由本公司執行董事調任為非執行董事。黃先生於一九九七年至二零零四年期間擔任本公司副主席，並於二零零四年七月出任行政總裁。彼於出任行政總裁近六年後，卸任本公司的日常管理職務，而在彼調任為非執行董事之前於二零一零年四月出任副主席一職，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於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)在香港上市之前擔任其董事，並自二零一一年八月十七日起獲委任為瑞安房地產非執行董事。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，曾於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼分別獲倫敦經濟政治學院及英國蘭開斯特大學頒授經濟學士學位及文學碩士學位。黃先生於二零零七年四月至二零一一年八月期間擔任本公司附屬公司中華匯(於二零零九年被私有化)的董事。彼亦曾於二零零三年十一月至二零一一年十一月期間擔任香港上市公司中國基建港口有限公司非執行董事。彼現為香港上市公司Solomon Systech (International) Limited的獨立非執行董事，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。

董事及高級管理人員

獨立非執行董事

狄利思先生

現年68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，該兩間公司均為澳洲上市公司。狄利思先生於建築行業擁有豐富經驗。彼畢業於阿德萊德大學，取得土木工程學士學位，並曾為特許專業工程師。彼為澳洲工程師學會及澳洲公司董事協會的資深會員。

李凱倫女士

現年56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66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，並自二零一一年五月起擔任中東滙豐銀行有限公司的非執行主席。彼為迪拜國際金融中心高級理事會成員、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。艾爾敦先生於二零零六年五月至二零一一年六月期間擔任冠君產業信託（於香港上市的集體投資計劃）的獨立非執行董事。彼現為新加坡上市公司Noble Group Limited的高級獨立非執行董事。

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，並獲授予香港演藝學院榮譽博士。艾爾敦先生亦為太平紳士。

陳棋昌先生

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。陳先生現為東亞銀行有限公司（「東亞銀行」）高級顧問、東亞銀行（中國）有限公司副董事長及陝西富平東亞村鎮銀行有限責任公司董事長。彼在銀行界具廣泛知識和經驗。陳先生於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、香港金融管理局程序覆檢委員會成員、結算及交收系統上訴審裁處成員、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。彼於二零

一一年八月獲委任為香港中文大學和聲書院院監會成員。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的獨立非執行董事。

曾國泰先生

現年63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。彼現任富邦銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事，該公司已於二零一一年六月在香港聯交所除牌。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。彼亦擔任香港大學香港經濟研究中心的信託人及布朗大學顧問委員會亞洲區的成員。

高級管理人員

李永基先生

現年59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，並於建築業累積逾三十五年經驗。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。彼持有土木工程學士學位，並為特許土木工程師。

關治平工程師 JP

現年62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51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50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49歲，本公司法務總監，於二零一零年加入本公司。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

董事會提呈截至二零一一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42、43及44內。

業績及分派

本集團本年度的業績載於第114頁的綜合損益表。

董事建議向二零一二年六月四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31內。

儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於第118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。

於二零一一年十二月三十一日，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1,115,000,000元(二零一零年：港幣656,000,000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198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15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16內。

董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

執行董事：

羅康瑞先生
蔡玉強先生
黃勤道先生
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
陳棋昌先生
曾國泰先生

非執行董事：

黃月良先生

(於二零一一年九月一日起

由執行董事調任為非執行董事)

根據本公司的公司細則第87(1)條，黃勤道先生、黃福霖先生、狄利思先生及艾爾敦先生須於本公司即將在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任，而除艾爾敦先生不膺選連任外，所有上述董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

在股東週年大會上擬重選的董事，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。

董事會報告

董事及行政總裁的權益

於二零一一年十二月三十一日，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)	235,981,000 (附註2)	236,293,000	48.26%
蔡玉強先生	540,000	—	—	540,000	0.11%
黃勤道先生	—	192,533 (附註3)	—	192,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	—	—	32,000	0.01%
黃月良先生	600,000	—	—	600,000	0.12%

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235,981,000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235,981,000股股份當中，SOCL本身持有220,148,000股股份，而其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited則持有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其中一名受益人，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 (附註)	1,600,000	0.32%

附註：

該等股份指SOCL於二零零二年八月二十七日授予黃月良先生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

於二零一一年十二月三十一日，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 二零一二年八月二十六日 (附註)	1,600,000

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，該認購期權的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。根據雙方於二零一一年七月簽訂的協議函件，該行使期限進一步延長至二零一二年八月二十六日。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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須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36內。

年內本公司根據該計劃授出可認購本公司股份合共58,610,000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36內。

本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

購股權所涉及的股份數目										
合資格 參與人的 姓名或類別	授出日期	每股 認購價 港幣	於 二零一一年			於 二零一一年			於二零一一年 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c) 港幣
			二零一一年 一月一日	年內授出 (附註a)	年內行使	年內失效	年內註銷 (附註b)	二零一一年 十二月三十一日		
董事										
蔡玉強先生 (附註d)	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	-
	23.6.2011	10.90	-	250,000	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-
28.7.2011	10.00	-	6,500,000	-	-	-	6,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
黃勤道先生 (附註d)	5.6.2009	11.90	1,602,000	-	-	-	-	1,602,000	3.1.2010至2.1.2012	-
	5.6.2009	11.90	88,000	-	-	-	-	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	-
	23.6.2011	10.90	-	400,000	-	-	-	400,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	-	10,800,000	-	-	-	10,800,000	1.5.2015至27.7.2021	-
黃福霖先生 (附註d)	1.8.2006	14.00	176,000	-	-	(176,000)	-	-	1.2.2007至31.7.2011	-
	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	-
	23.6.2011	10.90	-	250,000	-	-	-	250,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	-	6,500,000	-	-	-	6,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-
黃月良先生 (附註d及e)	1.8.2006	14.00	2,000,000	-	-	(2,000,000)	-	-	1.2.2007至31.7.2011	-
	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	-	-	(222,000)	-	1,778,000	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	-	-	(584,000)	-	416,000	12.4.2013至11.4.2020	-
	23.6.2011	10.90	-	150,000	-	-	-	150,000	23.12.2011至22.6.2016	-
	小計			18,216,000	24,850,000	-	(5,982,000)	-	37,084,000	

購股權所涉及的股份數目

合資格 參與人的 姓名或類別	授出日期	每股 認購價 港幣	於		年內行使	年內失效	年內註銷 (附註b)	於		於二零一一年 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c) 港幣
			二零一一年 一月一日	年內授出 (附註a)				二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日		
僱員	1.8.2006	14.00	952,000	-	-	(834,000)	(118,000)	-	-	1.2.2007至31.7.2011	-
(合計)	14.6.2007	20.96	1,704,000	-	-	(10,758)	(247,576)	1,445,666	-	14.12.2007至13.6.2012	-
	14.6.2007	20.96	600,000	-	-	-	(194,942)	405,058	-	14.12.2008至13.6.2012	-
	7.5.2008	19.76	2,490,000	-	-	(75,436)	(403,521)	2,011,043	-	7.11.2008至6.5.2013	-
	7.5.2008	19.76	300,000	-	-	-	(80,704)	219,296	-	7.11.2009至6.5.2013	-
	9.4.2009	7.63	2,845,000	-	(365,701)	(43,174)	(441,811)	1,994,314	-	9.10.2009至8.4.2014	10.58
	5.6.2009	11.90	2,882,000	-	-	-	(578,000)	2,304,000	-	3.1.2010至2.1.2012	-
	5.6.2009	11.90	1,182,000	-	-	-	-	1,182,000	-	1.7.2010至13.6.2012	-
	5.6.2009	11.90	1,236,000	-	-	(244,000)	-	992,000	-	7.5.2011至6.5.2013	-
	12.4.2010	12.22	5,390,000	-	-	(180,000)	(300,000)	4,910,000	-	12.10.2010至11.4.2015	-
	13.5.2011	10.66	-	5,150,000	-	(80,000)	-	5,070,000	-	13.11.2011至12.5.2016	-
	23.6.2011	10.90	-	1,110,000	-	(80,000)	-	1,030,000	-	23.12.2011至22.6.2016	-
	28.7.2011	10.00	-	27,500,000	-	-	-	27,500,000	-	1.5.2015至27.7.2021	-
小計			19,581,000	33,760,000	(365,701)	(1,547,368)	(2,364,554)	49,063,377			
合計			37,797,000	58,610,000	(365,701)	(7,529,368)	(2,364,554)	86,147,377			

附註：

- 本公司股份於二零一一年五月十三日、二零一一年六月二十三日及二零一一年七月二十八日授出購股權前一天的收市價分別為港幣10.46元、港幣10.80元及港幣10.00元。
- 根據SOCL提出的自願有條件購股權收購，該等購股權由SOCL所承購，並於二零一一年六月十五日獲註銷。該收購的詳情已載列於SOCL及本公司於二零一一年五月九日刊發的綜合收購文件及多份聯合公佈內。
- 平均收市參考價指本公司股份於緊接年內各購股權行使日期前一天的平均收市價，並以該類別合資格參與人行使購股權所涉及的股份數目計算得出的加權平均數。
- 蔡玉強先生、黃勤道先生、黃福霖先生及黃月良先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
- 黃月良先生已於二零一一年九月一日按本公司僱傭合約退休。根據該計劃的條款及受有關要約函件的條款規限下，黃先生尚未行使的購股權可於其退休日期起計十二個月內行使。
- 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36內。

董事會報告

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）於二零一一年十二月三十一日在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東姓名	身份	普通股/ 相關股份數目	佔已發行股本的 概約百分比
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	114,864,259 (L) (附註2)	23.46%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	40,378,120 (L) (附註3)	8.24%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	33,097,392 (L) (附註4)	6.76%

附註：

- (1) 「L」代表好倉。
- (2) 於該股東擁有的權益中，20,801,100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，5,095,988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，4,045,673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。

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B.1.3外，本公司於截至二零一一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72頁至83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二零一一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) 向 Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd. (「三井」) 及 Many Praises Dalian Limited (「合營公司」) 提供擔保

於二零一一年二月三日，富岸集團有限公司(「富岸」)與三井就共同開發位於中華人民共和國(「中國」)大連市大連天地房地產開發項目的六幅地塊(「大連項目」)的合營安排訂立框架協議(「框架協議」)。根據框架協議，富岸(作為賣方)及三井(作為買方)於二零一一年二月二十二日就買賣合營公司30%已發行股份訂立買賣協議(「買賣協議」)。於二零一一年二月二十八日，富岸、三井與合營公司就富岸及三井於合營公司的權利及責任進一步訂立股東協議(「股東協議」)。富岸與(其中包括)合營公司於同一日亦就大連項目訂立開發參與協議(「參與協議」)。

根據框架協議及買賣協議的條款及條件，Shui On Development (Holding) Limited(「SODH」)及本公司(作為擔保人)與三井及合營公司(作為受益人)於二零一一年二月二十八日簽訂擔保(「該擔保」)，據此，SODH及本公司個別(而非共同)就各自於買賣協議、股東協議及參與協議項下的責任，按69%及31%的比例向三井及合營公司作出擔保，擔保總額不超過人民幣500,000,000元。

鑒於獲提供該擔保，萬盈國際有限公司(「萬盈」)於二零一一年二月二十八日簽訂一份以SODH及本公司為受益人的反擔保及彌償保證(「反彌償保證」)，據此，萬盈同意向SODH及本公司提供反擔保，當中萬盈應付的最高金額為SODH及本公司在該擔保項下向三井及合營公司支付的擔保責任的30%。

富岸為由創域集團有限公司(瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的全資附屬公司)、明域集團有限公司(本公司的全資附屬公司)及萬盈分別持有61.54%、28.20%及10.26%權益的合營公司。富岸透過其全資附屬公司持有合營公司70%股權，合營公司餘下30%股權則由三井持有。本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，故富岸及合營公司根據上市規則為羅先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。萬盈亦因作為本公司一間附屬公司(就上市規則而言)的主要股東的聯繫人而為本公司的關連人士。因此，本公司向三井及合營公司提供擔保以及萬盈向本公司提供反彌償保證根據上市規則均構成本公司的關連交易。該等交易的詳情已載於瑞安房地產及本公司於二零一一年二月二十八日刊發的聯合公佈內。

(2) 向上海二十一世紀房地產有限公司(「上海二十一世紀」)提供承包管理顧問服務及為瑞安中心提供裝修服務

於二零一一年四月六日，上海德基諮詢有限公司(「上海德基」)(本公司的間接非全資附屬公司)與上海二十一世紀訂立顧問協議(「顧問協議」)，據此，上海德基獲委聘為承包管理顧問，就有關二十一世紀中心大廈(為一幢位於中國上海的多用途建築物，包括酒店樓層、公寓式辦公室樓層、辦公室樓層及若干停車位)的酒店樓層及公寓式辦公室樓層(第3至24層辦公室區域除外)的裝修工程向上海二十一世紀提供承包管理顧問服務，初步為期24個月，在上海二十一世紀要求下可延長至36個月。就提供該項承包管理顧問服務而應支付予上海德基的總服務費，須按裝修工程所產生全部與建造事宜相關的最終總成本(「建造成本」)的3.5%而計算。倘酒店樓層及公寓式辦公室樓層的裝修工程於各自規定的竣工日期前完成，則上海德基就此兩項工程將亦有權收取花紅，兩者均按建造成本的0.25%計算。上海德基根據顧問協議所收取的總服務費及花紅將不超過人民幣24,000,000元。

此外，於二零一一年四月六日，德基設計工程有限公司(「德基」)(本公司的間接非全資附屬公司)與瑞安中心物業管理有限公司(「瑞安中心物業管理」)訂立裝修服務協議(「裝修服務協議」)，據此，瑞安中心物業管理同意委聘德基為承包商，為瑞安中心(位於香港的商業樓宇)進行洗手間翻新工程，固定總承包價為港幣19,300,000元，當中包括暫定金額港幣2,500,000元，以備需要進行額外工程時支付。

由於上海二十一世紀由Penta Investment Advisers Limited(「Penta」)的聯繫人間接擁有10%的權益，而Penta為本公司的主要股東，故上海二十一世紀根據上市規則為本公司的關連人士。瑞安中心物業管理(為瑞安中心的物業經理)及瑞安中心多個單位的業主為SOCL的間接全資附屬公司，而SOCL為本公司的控股股東，故彼等亦為本公司的關連人士。因此，訂立顧問協議及裝修服務協議根據上市規則構成本公司的關連交易。該等交易的詳情已載於本公司於二零一一年四月六日刊發的公佈內。

(3) 為北京啓夏房地產開發有限公司(「北京啓夏」)的利益提供公司擔保

於二零一一年六月三十日，本公司(作為擔保人)以一間銀行為受益人訂立公司擔保(「公司擔保」)，作為該銀行授予北京啓夏(為本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體)一筆人民幣200,000,000元的項目開發貸款(於二零一三年三月二十六日到期)的擔保，藉以為北京啓夏的日常業務營運及發展一個位於中國北京朝陽區的房地產項目(「北京朝陽區項目」)提供資金。同時，萬盈及Penta各自按彼等的聯繫人分別於北京啓夏的股權比例就分擔本公司在公司擔保項下的擔保責任的35%及12.5%向本公司提供反擔保及彌償保證。

由於北京啓夏由Penta的聯繫人間接擁有12.5%的權益，而Penta為本公司的主要股東，故北京啓夏根據上市規則為本公司的關連人士。因此，本公司為北京啓夏的利益提供公司擔保根據上市規則構成本公司的關連交易。該項交易的詳情已載於本公司於二零一一年六月三十日刊發的公佈內。

(4) 向上海二十一世紀提供總承包服務、內部裝修工程及採購代理服務

於二零一一年七月二十七日，Shui On Contractors Limited(「SOC」)及瑞安建業資產管理有限公司(「瑞安資產管理」)(兩者均為本公司的全資附屬公司)與上海二十一世紀訂立框架協議(「框架協議」)，據此，上海二十一世紀可委聘SOC、瑞安資產管理或本公司的任何其他附屬公司(統稱為「瑞安建業附屬公司」)就二十一世紀中心大廈的開發項目提供總承包服務、內部裝修工程及採購代理服務，為期12個月至24個月。瑞安建業附屬公司根據框架協議及上文第(2)項所述的顧問協議而應收的費用總額將不超過人民幣200,000,000元。

由於上海二十一世紀由Penta的聯繫人間接擁有10%的權益，而Penta為本公司的主要股東，故上海二十一世紀根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立框架協議及據此擬進行的交易根據上市規則構成本公司的關連交易。該等交易的詳情已載於本公司於二零一一年七月二十七日刊發的公佈內。

(5) 為高置投資有限公司(「高置」)的利益提供公司擔保

於二零一一年九月一日，本公司(作為擔保人)與高置(為本公司間接擁有52.5%權益的共同控制實體)及若干銀行的代理人就該等銀行授予高置一筆港幣550,000,000元的有期貨款(「該貸款」)訂立補充貸款協議(「補充貸款協議」)，藉以為收購及發展北京朝陽區項目提供資金。根據補充貸款協議，該貸款的到期日獲延長至二零一二年十月五日，而本公司於二零零九年就該貸款所提供的公司擔保(「公司擔保」)將繼續有效，直至高置全數償還該貸款為止。

萬盈與Penta於二零零九年各自己按彼等的聯繫人分別於高置的股權比例就分擔本公司在公司擔保項下的擔保責任的35%及12.5%向本公司提供反擔保及彌償保證(「反彌償保證」)。萬盈及Penta已確認及同意，公司擔保及反彌償保證均繼續有效，直至高置根據補充貸款協議全數償還該貸款為止。

由於高置由Penta的聯繫人間接擁有12.5%的權益，而Penta為本公司的主要股東，故高置根據上市規則為本公司的關連人士。因此，訂立補充貸款協議及本公司繼續為高置的利益就該貸款提供公司擔保根據上市規則構成本公司的關連交易。該項交易的詳情已載於本公司於二零一一年九月一日刊發的公佈及於二零一一年九月十六日刊發的通函內。由於就公司擔保項下本公司所承擔的最高潛在債務而計算出的上市規則第14.07條所載其中一項適用百分比率超過5%，該項交易須獲本公司獨立股東的批准，而有關批准已於二零一一年十月三日舉行的股東特別大會上取得。

(6) 收購瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)15%的股本權益

於二零一一年十二月八日，本公司的間接全資附屬公司重慶豐德豪門實業有限公司(「重慶豐德」)接獲通知，其遞交以代價約人民幣12,400,000元收購由上海國際集團資產管理有限公司(「上海國際資產管理」)經上海聯合產權交易所進行的掛牌程序出售的瑞安建築(為本公司間接擁有70%權益的附屬公司)的15%股本權益(「收購事項」)的競投已獲上海國際資產管理接納。重慶豐德(作為買方)與上海國際資產管理(作為賣方)其後就收購事項已訂立產權交易合同，待轉讓15%股本權益予重慶豐德的相關監管程序完成後，本公司將間接持有瑞安建築的85%股本權益。

由於上海國際資產管理為瑞安建築的主要股東，而瑞安建築為本公司的附屬公司，故上海國際資產管理根據上市規則為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則構成本公司的關連交易。該項交易的詳情已載於本公司於二零一一年十二月八日刊發的公佈內。

持續關連交易

(1) 向瑞安房地產及其附屬公司(統稱「瑞安房地產集團」)提供建築服務

誠如瑞安房地產與本公司於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所披露，由於本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，因此，瑞安房地產集團根據瑞安房地產與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」)(經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充)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，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的上限分別為人民幣410,000,000元、人民幣561,000,000元及人民幣845,000,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據框架協議(經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充)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816,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一一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(經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充)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。

於二零一一年十二月九日，SOC(本公司的全資附屬公司)與瑞安房地產訂立新框架協議(「新框架協議」)，就SOC及其附屬公司(統稱為「SOC集團」)(包括瑞安建築，為其成員公司)向瑞安房地產集團提供建築服務設定新指引及年度上限基準，並延長期限多三個財政年度至二零一四年十二月三十一日止。根據新框架協議，截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年，就SOC集團已向及將向瑞安房地產集團提供的所有建築服務而於有關財政年度內被確認為SOC集團的收益的每年最高總額分別不得超過人民幣970,000,000元、人民幣1,060,000,000元及人民幣1,250,000,000元(「上限」)。由於瑞安房地產為羅先生的聯繫人並為本公司的關連人士，新框架協議項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。該等交易的詳情已載於瑞安房地產與本

公司在二零一一年十二月九日刊發的聯合公佈及本公司於二零一二年一月三日刊發的通函內。由於就上限而計算出的上市規則第14.07條所載的適用百分比率超過5%，該等交易須獲得本公司獨立股東的批准，而有關批准已於二零一二年一月二十日舉行的股東特別大會上取得。

(2) 向富岸及其附屬公司提供管理服務

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」）與富岸的若干附屬公司（統稱「大連集團」）訂立管理服務協議（「管理服務協議」），據此，晴盛、上海瑞安房地產發展及億達同意就大連天地（「大連項目」）的發展及營運向大連集團提供管理服務，自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。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的若干新增中國附屬公司。

根據管理服務協議（經續訂管理服務協議補充），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。晴盛每年收取的管理費須受年度上限所規限，截至二零一三年十二月三十一日止三個財政年度的上限分別為人民幣37,000,000元、人民幣71,000,000元及人民幣68,000,000元。

大連集團由本公司、瑞安房地產及億達分別實際持有22%、48%及30%的權益。本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，因此，大連集團各成員公司根據上市規則為羅先生的聯繫人並為本公司的關連人士。此外，鑒於羅先生於瑞安房地產的權益，上海瑞安房地產發展根據上市規則為羅先生的聯繫人並為本公司的關連人士。鑒於億達為本公司一間附屬公司（就上市規則而言）的主要股東的聯繫人，億達亦為本公司的關連人士。因此，晴盛按管理服務協議（經續訂管理服務協議補充）向大連集團提供管理服務根據上市規則構成本公司的持續關連交易。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及二零一零年十二月二十八日刊發的聯合公佈內。

大連集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度就晴盛按管理服務協議（經續訂管理服務協議補充）提供的管理服務應付的費用約為人民幣28,500,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一一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（經續訂管理服務協議補充）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。

(3) 不時向SOCL或其任何附屬公司及聯營公司(統稱為「SOCL集團」)租賃商業物業

於二零一零年五月三十一日，SOCL與本公司訂立框架租賃協議(「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，因應本集團的業務所需，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。框架租賃協議項下擬進行的交易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所規限。就租賃位於香港的該等物業(「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，而就租賃位於中國的該等物業(「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。於二零一一年六月十七日，SOCL與本公司訂立補充協議(「補充協議」)以修改框架租賃協議，將適用於香港租約截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度的年度上限均修訂為港幣2,500,000元，而中國租約的年度上限則維持不變。

由於SOCL為本公司的控股股東，故其根據上市規則為本公司的關連人士。因此，框架租賃協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易根據上市規則構成本公司的持續關連交易。該等交易的詳情已載於本公司於二零一零年五月三十一日及二零一一年六月十七日刊發的公佈內。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團按框架租賃協議(經補充協議修訂)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2,500,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一一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(經補充協議修訂)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。

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
黃月良先生	瑞安房地產有限公司	中國房地產發展	董事

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86至90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36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32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26%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約57%，而最大客戶香港房屋委員會佔本集團營業額約19%。

本公司的主席及控股股東羅先生亦為瑞安房地產的主席及控股股東，而瑞安房地產為本集團第三大客戶，於截至二零一一年十二月三十一日止年度佔本集團營業總額約15%。除本文所披露者外，各董事、其聯繫人或任何股東(就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於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2,500,000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。

根據上市規則第13.22條所作出的披露

向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣3,826,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	於二零一一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 無固定還款期 港幣百萬元	附息及 無固定還款期 港幣百萬元 (附註a)		
彪福有限公司	50%	5	50	–	55
鷹健有限公司	53%	229	–	394	623
雅泉有限公司	51%	–	633	61	694
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	33	–	–	33
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	2	2	–	4
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	13	–	–	13
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%	–	753	350	1,103
南京江南水泥有限公司	60%	147	–	–	147
富岸集團有限公司	28%	586	242	280	1,108
超合有限公司	50%	–	1	–	1
		1,060	1,681	1,085	3,826

董事會報告

上述聯屬公司於二零一一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	9,755
流動資產	10,129
流動負債	(8,118)
流動資產淨值	2,011
非流動負債	(9,028)
非控股股東權益	(996)
股東資金	1,742

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註43及44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
雅泉有限公司	合共港幣100,000,000元的貸款按年利率7.5厘計息，其餘貸款按年利率13.175厘計息，另就名義金額人民幣175,000,000元按實物年利率14厘計息
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
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) 所有聯屬公司均入賬列為本集團的共同控制實體或聯營公司。

核數師

於股東週年大會上將提呈一項決議案，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

羅康瑞

主席

二零一二年三月二十八日

Deloitte. 德勤

致SOCAM DEVELOPMENT LIMITED(前稱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114至第197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二零一一年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至二零一一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 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一一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

二零一二年三月二十八日

* 僅供識別

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
營業額			
本公司及其附屬公司		5,900	8,044
應佔共同控制實體/聯營公司		3,516	2,986
		9,416	11,030
集團營業額			
其他收入	7	5,900	8,044
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本	8	249	200
原料及消耗品		(815)	(2,598)
員工成本		(770)	(720)
折舊及攤銷費用		(575)	(504)
分判、外聘勞工及其他費用		(23)	(24)
來自可供出售投資的股息收入		(3,685)	(3,967)
來自可供出售投資的股息收入		10	60
投資物業的公平值變動	15	275	422
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	9	(238)	(249)
出售可供出售投資的收益	19	–	373
出售一間共同控制實體權益的收益		44	–
出售附屬公司的收益	39	341	–
物業存貨轉撥為投資物業的收益	15	292	–
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)	7	34	115
應佔共同控制實體的耗蝕減值	7	(12)	(70)
應佔聯營公司損益	7	53	16
		1,080	1,098
除稅前溢利		1,080	1,098
稅項	10	(145)	(180)
		935	918
年度溢利			
下列應佔：			
本公司持有人		910	903
非控股股東權益		25	15
		935	918
每股盈利			
基本	14	港幣1.86元	港幣1.85元
攤薄		港幣1.86元	港幣1.84元

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
年度溢利	935	918
其他全面收入(支出)		
可供出售投資的公平值變動虧損	(190)	(475)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	308	211
應佔共同控制實體的匯兌差額	205	154
應佔聯營公司的匯兌差額	20	8
確認精算(虧損)收益	(125)	12
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	(23)	—
— 於出售附屬公司時	(14)	—
— 於出售物業存貨時(經扣除港幣3,000,000元的遞延稅項 (二零一零年：港幣11,000,000元))	(16)	(56)
年度其他全面收入(支出)	165	(520)
年度全面收入總額	1,100	398
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	1,074	382
非控股股東權益	26	16
	1,100	398

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	15	3,609	2,310
物業、廠房及設備	16	77	89
預付土地租賃款	17	44	43
共同控制實體權益	18	4,562	4,432
可供出售投資	19	324	514
聯營公司權益	20	495	425
會籍		1	1
共同控制實體欠款	21	1,162	1,624
聯營公司欠款	22	828	683
界定退休福利計劃資產	32	-	22
受限制銀行存款	27	185	275
		11,287	10,418
流動資產			
存貨	23	21	7
預付土地租賃款	17	1	1
待售物業	24	428	718
發展中的待售物業	24	3,641	3,267
應收賬款、按金及預付款	25	1,557	1,730
在建工程客戶欠款	23	323	346
共同控制實體欠款	21	995	459
聯營公司欠款	22	313	68
關連公司欠款	26	241	49
撥回稅項		12	4
已抵押銀行存款		-	359
受限制銀行存款	27	910	260
銀行結餘、存款及現金	25	2,410	2,583
		10,852	9,851
分類為待售資產	28	92	779
		10,944	10,630
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	1,803	2,028
已收銷售按金		721	406
欠在建工程客戶款項	23	186	154
欠共同控制實體款項	21	45	15
欠附屬公司的非控股股東款項	26	11	3
應付稅項		117	180
須於一年內償還的銀行貸款	30	6,134	2,864
		9,017	5,650
分類為待售資產的有關負債	28	-	403
		9,017	6,053
流動資產淨值		1,927	4,577
總資產減流動負債		13,214	14,995

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
股本及儲備			
股本	31	490	489
儲備		9,512	8,715
<hr/>			
本公司持有人應佔股本權益		10,002	9,204
非控股股東權益		66	56
<hr/>			
		10,068	9,260
<hr/>			
非流動負債			
銀行貸款	30	2,427	5,335
界定退休福利計劃負債	32	90	–
其他應付款項	29	202	–
遞延稅項負債	33	427	400
<hr/>			
		3,146	5,735
<hr/>			
		13,214	14,995

載於第114至197頁的綜合財務報表已於二零一二年三月二十八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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔											非控股股東權益 港幣 百萬元	權益總額 港幣 百萬元	
	股本 港幣 百萬元	股份溢價賬 港幣 百萬元	匯兌儲備 港幣 百萬元	繳入盈餘 (附註a) 港幣 百萬元	商譽 港幣 百萬元	保留溢利 港幣 百萬元	儲備基金 港幣 百萬元	購股權儲備 港幣 百萬元	精算損益 港幣 百萬元	投資重估儲備 港幣 百萬元	其他儲備 (附註b) 港幣 百萬元			合計 港幣 百萬元
於二零一一年一月一日	489	3,205	859	197	(3)	3,705	4	133	(24)	185	454	9,204	56	9,260
可供出售投資的公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(190)	-	(190)	-	(190)
海外業務財務報表換算後所產生的匯兌差額	-	-	307	-	-	-	-	-	-	-	-	307	1	308
應佔共同控制實體的匯兌差額	-	-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	205	-	205
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	20
確認精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(125)	-	-	(125)	-	(125)
出售一間共同控制實體權益	-	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-	-	(23)	-	(23)
出售附屬公司	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(14)	-	(14)
出售物業存貨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	-	(16)
年度溢利	-	-	-	-	-	910	-	-	-	-	-	910	25	935
年度全面收入(支出)總額	-	-	496	-	-	910	-	-	(125)	(190)	(17)	1,074	26	1,100
於行使購股權時發行股份	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
出售一間附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	39	-	-	-	39	-	39
於行使購股權/購股權失效時轉撥	-	1	-	-	-	33	-	(34)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(2)	2	-	-	-	-	-	-	-
確認以供分派的股息	-	-	-	-	-	(318)	-	-	-	-	-	(318)	-	(318)
已付非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
於二零一一年十二月三十一日	490	3,208	1,355	197	(3)	4,328	6	138	(149)	(5)	437	10,002	66	10,068

綜合股本權益變動表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔											非控股股東權益	權益總額	
	股本 港幣 百萬元	股份 溢價賬 港幣 百萬元	匯兌 儲備 港幣 百萬元	繳入 盈餘 (附註a) 港幣 百萬元	商譽 港幣 百萬元	保留 溢利 港幣 百萬元	儲備 基金 港幣 百萬元	購股權 儲備 港幣 百萬元	精算 損益 港幣 百萬元	投資 重估 儲備 港幣 百萬元	其他 儲備 (附註b) 港幣 百萬元			合計 港幣 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	-	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	210	1	211
應佔共同控制實體的匯兌 差額	-	-	154	-	-	-	-	-	-	-	-	154	-	154
應佔聯營公司的匯兌差額	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	8
確認精算收益	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	12	-	12
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	(374)	-	-	(374)	-	(374)
出售物業存貨	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
被視作出售一間附屬公司 權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	3	-
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	34	-	-	-	34	-	34
於行使購股權/購股權 失效時轉撥	-	-	-	-	-	13	-	(13)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	-
確認以供分派的股息	-	-	-	-	-	(220)	-	-	-	-	-	(220)	-	(220)
已付非控股股東權益的 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
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

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36,000,000元(二零一零年：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儲備，並經扣除因出售物業存貨而轉撥的數額；及(iv)港幣42,000,000元(二零一零年：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收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因出售物業存貨而轉撥的數額。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
經營活動		
除稅前溢利	1,080	1,098
調整：		
共同控制實體權益的已確認耗蝕減值	4	29
出售一間共同控制實體權益的收益	(44)	—
出售分類為待售資產的收益	—	(7)
出售附屬公司的收益	(341)	—
物業存貨轉撥為投資物業的收益	(292)	—
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)	(34)	(115)
應佔共同控制實體耗蝕減值	12	70
應佔聯營公司損益	(53)	(16)
利息收入	(73)	(33)
銀行貸款利息及透支的利息及其他借貸成本	238	249
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的推算利息收入	(75)	(71)
來自可供出售投資的股息收入	(10)	(60)
投資物業的公平值變動	(275)	(422)
於年內到期的內在衍生工具的公平值變動	—	(4)
物業、廠房及設備的折舊	22	23
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	(14)	(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
股權支付費用	39	34
公司間結餘的匯率變動影響	(2)	(7)
有關界定退休福利計劃的收益	(5)	(4)
流動資金變動前的經營現金流量	178	184
存貨增加	(11)	(13)
待售物業減少	194	233
發展中的待售物業增加	(98)	(392)
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	180	(761)
在建工程客戶欠款減少(增加)	28	(42)
關連公司欠款增加	(193)	(8)
聯營公司欠款增加	(123)	(34)
共同控制實體欠款增加	(192)	(24)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(68)	702
已收銷售按金增加	290	94
欠在建工程客戶款項增加	32	29
欠共同控制實體款項增加(減少)	6	(9)
欠附屬公司的非控股股東款項增加(減少)	8	(3)
界定退休福利計劃供款	(9)	(6)
經營產生(使用)的現金	222	(50)
已繳納香港利得稅	(22)	(13)
退回香港利得稅	1	1
已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅	(144)	(31)
經營活動產生(使用)的現金淨額	57	(93)

綜合現金流量表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
投資活動		
於共同控制實體的投資	-	(32)
墊付共同控制實體	(224)	(549)
墊付聯營公司	(224)	(188)
物業、廠房及設備增加	(17)	(53)
支付投資物業的建築成本	(347)	(99)
就收購一間共同控制實體權益的款項	(349)	-
就分類為待售的出售組別購置物業、廠房及設備	(22)	(16)
自共同控制實體所得的股息	32	24
出售可供出售投資的所得款項	-	1,080
已收利息	50	33
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	9	3
自可供出售投資所得的股息	10	-
出售附屬公司的所得款項淨額(附註39(a)及(c))	502	-
出售持有物業存貨的附屬公司的所得款項淨額(附註38(a))	185	1,675
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	47	-
出售分類為待售資產的所得款項淨額(附註28及39(b))	284	-
退回出售分類為待售資產的按金	-	(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(附註37(a))	42	(470)
受限制銀行存款增加	(560)	(236)
退回(存放)已抵押銀行存款	359	(359)
投資活動(使用)產生的現金淨額	(223)	511
融資活動		
新增銀行貸款	1,107	4,700
與待售資產有關的負債(減少)增加	(22)	35
發行股份已收的所得款項淨額	3	8
償還銀行貸款	(642)	(3,568)
已付利息	(207)	(211)
已付其他借貸成本	(32)	(38)
出售一間附屬公司的部份權益的所得款項	1	-
償還一間關連公司款項	-	(134)
已派股息	(318)	(220)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(17)	(7)
融資活動(使用)產生的現金淨額	(127)	565
現金及現金等同項目(減少)增加淨額	(293)	983
年初的現金及現金等同項目	2,595	1,551
外幣匯率變動的影響	108	61
年末的現金及現金等同項目	2,410	2,595
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行結餘、存款及現金	2,410	2,583
包括在分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金(附註28)	-	12
	2,410	2,595

附註：於本年度及過往年度，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185,000,000元(二零一零年：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。

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物業發展及投資、資產管理、建築及承建、樓宇翻新及裝修、水泥製造及銷售以及投資控股。

綜合財務報表以港幣呈列，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，本集團首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，而對本集團於二零一一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。該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團本年度或過往會計年度的綜合財務報表並無重大影響。

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
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂本）	最低資本要求的預付款項
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

3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—轉撥金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產與金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入的項目 ⁴
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第19號（於2011年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（2011年）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（2011年）	於聯營公司及合營企業的投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產與金融負債 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響(續)

於二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量的新規定。於二零一零年十月經修訂的香港財務報告準則第9號納入有關金融負債分類及計量及終止確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定概述如下：

香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量，特別是以收取合約現金流為目標的業務模式及合約現金流純粹為支付本金及尚未償還本金利息的債務投資一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期末則按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須作出不可撤回的選擇，以於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值的其後變動，僅股息收入可於損益內確認。

本公司董事預期，應用香港財務報告準則第9號或會對本集團可供出售投資的呈報金額構成影響，而本集團管理層正在確定有關財務影響。然而，在完成詳盡審閱前，未能切實提供該影響的合理估計。

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露的新訂或經修訂準則(即香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號及香港會計準則第28號)，並於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等準則可獲准提早應用，惟前提是須同時提早應用全部該等五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將應用於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表的部份內容。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目僅以控制權為基準。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權的新定義，包括三個要素：(a)對被投資方可行使的權力；(b)對投資於被投資方所帶來的各種回報的風險或權利；及(c)對被投資方行使其權力影響投資者回報金額的能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引以處理複雜情況。總體而言，應用香港財務報告準則第10號需要作出大量判斷。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團毋須將若干被投資方綜合入賬，而過往毋須綜合入賬的被投資方卻須綜合入賬。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業的權益」。香港財務報告準則第11號處理如何分類由兩方或多方共同控制的合營安排。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及共同經營。香港財務報告準則第11號的分類乃基於各方根據有關安排的權利及責任。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體現時按權益會計法入賬。應用香港財務報告準則第11號或會導致本集團合營安排的分類及其會計處理方法出現變動。

3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響^(續)

根據對香港會計準則第12號「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。

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料的單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值的框架及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則的規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具的三個公平值等級的量化及定性披露資料將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

本公司董事正在評估上述新訂或經修訂準則及修訂本的潛在影響，並且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。

4. 主要會計政策(續)

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。

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份。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。

4. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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。

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該等綜合財務報表，惟分類為持作待售的投資(在此情況下根據香港財務報告準則第5號「待售非流動資產及已終止業務」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。

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。

4. 主要會計政策(續)

於聯營公司及共同控制實體的投資(續)

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

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

經營租賃的租金收入於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。

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

投資物業於出售或當投資物業永久停用且預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生的任何盈虧，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。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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

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

會籍

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

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

當耗蝕減值於日後撥回，資產賬面值會增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加的賬面值不得超過該資產未於往年確認耗蝕減值時的賬面值。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值乃指存貨的估計售價減除所有估計完成的成本及出售的必需成本。

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。

4. 主要會計政策(續)

租賃土地及樓宇

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

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。

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。

4. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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，即期及遞延稅項均在損益賬確認。如在前述的情況下，即期及遞延稅項亦在其他全面收入中確認或直接計入權益。

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於綜合損益表內確認。

本集團作為承租人

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

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。

4. 主要會計政策(續)

外幣(續)

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

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

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

退休福利成本

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

界定退休福利計劃所提供福利的成本，乃採用預計單位基數法計算，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。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。分類乃根據金融資產的性質及用途於初次確認時釐定。金融資產的所有正常買賣均按交易日基準確認及終止確認。正常買賣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、已抵押及受限制銀行存款及銀行結餘、按金及現金)採用實際利率法按攤銷成本減除任何已識別耗蝕減值列賬(請參閱下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

可供出售投資

可供出售投資為並無被指定或未被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，該等金融資產即視為出現耗蝕。

就可供出售股本投資而言，倘若該投資的公平值大幅或長期低於其成本，則視作耗蝕跡象。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的耗蝕(續)

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另外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金融資產原訂實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。

金融資產賬面值按直接減值予以扣減，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透過損益賬撥回。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透過損益賬撥回。

金融負債與股本

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

股本工具

股本工具為任何有憑證顯示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。本集團發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債與股本(續)

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。

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」釐定的合約項下責任金額；及(ii)根據收入確認政策以初次確認的金額減確認的累計攤銷額(如適用)入賬。

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。

4. 主要會計政策(續)

以股份支付的交易(續)

授予僱員的購股權(續)

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)，於損益賬內確認以使累計開支反映經修訂估計，並於購股權儲備作相應調整。

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

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

以下就主要估計及假設作出討論，而有關估計及假設可能帶有導致於下個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

建築合約

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

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師使用涉及對若干市況估計的估值方法而計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

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

其他資產的耗蝕

本集團於每個結算日均檢討資產的賬面值，以釐定有關資產是否有任何耗蝕減值跡象。管理層已作出判斷，以估計預期可從有關資產取得的未來現金流及時間，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25(b)所披露，於二零一一年十二月三十一日，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314,000,000元(二零一零年：港幣235,000,000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40所披露，於二零一一年十二月三十一日，本集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣1,861,000,000元(二零一零年：港幣1,697,000,000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。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

金融工具類別

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	324	514
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	8,575	8,080
金融負債		
攤銷成本	10,268	9,831

(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(「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(二零一零年：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(二零一零年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將會減少/增加約港幣86,000,000元(二零一零年：港幣82,000,000元)。

(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。

6. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 外幣風險(續)

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
資產		
美元	98	520
港元	11	7
負債		
人民幣	185	—
美元	265	277
港元	802	1,029

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變動7%(二零一零年：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%(二零一零年：7%)變動調整其換算。下表列示在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉強時，對除稅前溢利的影響。在外幣兌有關集團實體的功能貨幣轉弱7%(二零一零年：7%)時，則會對溢利造成相等數值但相反的影響。管理層認為，由於年底風險並不反映整個年度內的風險，故敏感度分析不能代表內在外匯風險。

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
年內溢利增加(減少)		
人民幣	(13)	—
美元	7	6
港元	(55)	(72)

(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%(二零一零年：20%)，本集團於二零一一年十二月三十一日的儲備會增加/減少約港幣65,000,000元(二零一零年：港幣103,000,000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40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貿易賬款及其他應收賬款承受若干信貸集中風險。於二零一一年十二月三十一日，共同控制實體欠款總額的39%（二零一零年：43%）及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的20%（二零一零年：43%）分別應收單一共同控制實體及一名交易對手。於二零一一年十二月三十一日，其他應收賬款港幣314,000,000元（二零一零年：港幣235,000,000元）為該交易對手的欠款及本公司就該交易對手作出擔保港幣669,000,000元（二零一零年：港幣637,000,000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（包括銀行借貸）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
於二零一一年十二月三十一日							
銀行存款	1.96%	1,320	146	-	-	1,466	1,462
貿易及其他應付賬款	-	(1,402)	(264)	(41)	-	(1,707)	(1,707)
銀行借貸(浮動利率)	3.54%	(3,028)	(3,315)	(2,195)	(306)	(8,844)	(8,561)
		(3,110)	(3,433)	(2,236)	(306)	(9,085)	(8,806)
財務擔保合約(附註)	-	(348)	(1,102)	(411)	-	(1,861)	-
於二零一零年十二月三十一日							
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)
銀行借貸(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)	-

附註：

本集團已於結算日向若干人士提供財務擔保(附註40)。倘若相關人士未能履行信貸責任，則本集團或須於要求時支付擔保金額。管理層並不認為有關人士會就該等擔保向本集團提出申索。

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

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，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

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

就管理層匯報而言，本集團現時按業務性質分為四個營業分部。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，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號，本集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業 — 供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程 — 建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 水泥業務 — 透過本集團的若干共同控制實體投資水泥業務
4. 其他 — 創業基金投資及其他

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

本集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		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		
收入						
銷售收入(附註)	991	16	-	-	-	1,007
租金收入	47	-	-	-	-	47
來自提供服務的 收入	118	20	-	-	2	140
建築合約收入	-	4,706	-	-	-	4,706
來自外界客戶的 收入	1,156	4,742	-	-	2	5,900
集團內部收入	-	239	-	-	-	239
	1,156	4,981	-	-	2	6,139
應佔共同控制實體/ 聯營公司收入	88	6	3,268	154	-	3,516
分部收入總額	1,244	4,987	3,268	154	2	9,655
集團內部收入是以共同協定的價格收取。 [#] 拉法基瑞安水泥即Lafarge Shui On Cement Limited， 其為本集團一間共同控制實體。						
須予呈報分部損益	1,246	118	(53)	54	52	1,417
分部損益已計入(扣除)下列各項：						
折舊及攤銷	(17)	(4)	-	-	(1)	(22)
利息收入	60	3	-	5	-	68
向共同控制實體/ 聯營公司提供貸款 的推算利息收入	75	-	-	-	-	75
投資物業的公平值變動	275	-	-	-	-	275
來自可供出售投資的 股息收入	10	-	-	-	-	10
共同控制實體權益的 耗蝕減值	-	-	-	(4)	-	(4)
出售附屬公司的收益	337	-	-	-	4	341
出售一間共同控制實體 權益的收益	-	-	-	44	-	44
物業存貨轉撥至投資物業 的收益	292	-	-	-	-	292
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	-	-	(49)	-	-	(49)
- 貴州	-	-	-	7	-	7
創業基金投資	-	-	-	-	53	53
房地產開發	78	-	-	-	-	78
推算利息費用	(54)	-	-	-	-	(54)
其他	-	(1)	-	-	-	(1)
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	-	(12)	-	-	(12)
應佔聯營公司損益						
房地產開發	74	-	-	-	-	74
推算利息費用	(21)	-	-	-	-	(21)
						53

附註：

截至二零一一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(主要為住宅及商用物業)港幣806,000,000元(二零一零年：港幣977,000,000元)及出售發展中的待售物業港幣185,000,000元(二零一零年：港幣2,158,000,000元)。

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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		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		
收入						
銷售收入(附註)	3,135	-	-	-	6	3,141
租金收入	38	-	-	-	-	38
來自提供服務的收入	52	-	-	-	1	53
建築合約收入	-	4,812	-	-	-	4,812
來自外界客戶的收入	3,225	4,812	-	-	7	8,044
集團內部收入	-	267	-	-	-	267
應佔共同控制實體收入	3,225	5,079	-	-	7	8,311
	-	4	2,657	325	-	2,986
分部收入總額	3,225	5,083	2,657	325	7	11,297
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	1,344	84	53	(57)	20	1,444
分部損益已計入(扣除)下列各項：						
折舊及攤銷	(18)	(4)	-	-	(1)	(23)
利息收入	29	3	-	-	-	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

7. 營業額及分部資料(續)

(b) 須予呈報分部資產及負債

本集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部資產及負債分析如下：

於二零一一年十二月三十一日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		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	14,428	2,099	4,075	722	1,883	23,207
須予呈報分部負債	3,462	1,592	-	858	49	5,961

於二零一零年十二月三十一日

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

(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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
收入		
須予呈報分部收入	9,655	11,297
集團內部收入的對銷	(239)	(267)
應佔共同控制實體/聯營公司收入的對銷	(3,516)	(2,986)
綜合營業額	5,900	8,044

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	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前溢利		
須予呈報分部損益	1,417	1,444
不予分類其他收入	5	1
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本	(238)	(249)
其他不予分類公司支出	(104)	(98)
綜合除稅前溢利	1,080	1,098
	於十二月三十一日	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
資產		
須予呈報分部資產	23,207	21,928
集團內部應收款項的對銷	(988)	(906)
其他不予分類資產	12	26
綜合總資產	22,231	21,048
	於十二月三十一日	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	5,961	5,959
集團內部應付款項的對銷	(988)	(906)
不予分類負債		
— 銀行借貸	6,556	6,155
— 稅項及其他	634	580
綜合總負債	12,163	11,788

7. 營業額及分部資料(續)

(d) 其他分部資料

於二零一一年十二月三十一日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		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	669	(25)	4,060	91	262	5,057
資本開支	358	4	-	-	-	362
稅項支出	113	25	-	7	-	145

於二零一零年十二月三十一日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	水泥業務		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	568	(22)	3,934	136	241	4,857
資本開支	151	5	-	-	-	156
稅項支出	164	15	-	1	-	180

(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**	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
香港	3,125	3,665	17	16
中國(不包括香港)	2,775	4,379	3,714	2,427
	5,900	8,044	3,731	2,443

* 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4,742,000,000元(二零一零年：港幣4,812,000,000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1,103,000,000元及港幣967,000,000元(二零一零年：來自本集團最大及第二大客戶分別為港幣1,318,000,000元及港幣1,306,000,000元)，其佔本集團總營業額超過10%。

8. 其他收入

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	73	33
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的推算利息收入	75	71

9. 財務費用

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	257	259
其他借貸成本	32	38
減：已資本化金額	(51)	(48)
	238	249

10. 稅項

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	13	12
中國企業所得稅	37	134
中國土地增值稅	46	14
	96	160
遞延稅項(附註33)	49	20
	145	180

香港利得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(二零一零年：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%(二零一零年：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33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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前溢利	1,080	1,098
按香港利得稅稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計算的稅項	178	181
應佔共同控制實體損益的影響	(4)	(7)
應佔聯營公司損益的影響	(9)	(3)
其他司法權區的業務的不同稅率的影響	33	74
中國土地增值稅	46	14
中國土地增值稅的稅務影響	(8)	(2)
不可用作扣稅的開支的稅務影響	65	56
不用課稅的收入的稅務影響	(121)	(146)
未確認稅務虧損的稅務影響	18	22
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(2)	(9)
上年即期稅項撥備不足	7	-
上年遞延稅項過度撥備	(56)	-
其他	(2)	-
本年度的稅項支出	145	180

11. 董事酬金及五位酬金最高的僱員

董事

各自己付或應付十位(二零一零年：十二位)董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	花紅* 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股權支付 港幣千元	二零一一年 合計 港幣千元	二零一零年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10	10
蔡玉強先生		10	3,682	2,368	223	4,006	10,289	9,417
黃勤道先生		10	4,631	5,157	207	4,213	14,218	10,645
黃福霖先生		10	3,429	2,439	206	2,680	8,764	6,800
黃月良先生	(a)	133	1,899	2,180	8	3,223	7,443	15,505
狄利思先生	(b)	410	-	-	-	-	410	386
李凱倫女士	(b)	415	-	-	-	-	415	399
艾爾敦先生	(b)	410	-	-	-	-	410	345
陳棋昌先生	(b)	505	-	-	-	-	505	412
曾國泰先生	(b)	380	-	-	-	-	380	327
恩萊特教授	(c)	-	-	-	-	-	-	143
祁雅理先生	(d)	-	-	-	-	-	-	180
合計		2,293	13,641	12,144	644	14,122	42,844	44,569
二零一零年		2,242	14,677	11,845	468	15,337	44,569	

* 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) 黃月良先生於二零一一年九月一日退任副主席及執行董事，並自該日起獲委任為非執行董事。
 (b) 獨立非執行董事。
 (c) 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。
 (d) 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。

在本集團五位酬金最高的僱員中四位(二零一零年：四位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下一位(二零一零年：一位)酬金最高的僱員的酬金如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	6	6
退休福利計劃供款	-	-
股權支付	1	1
	7	7

11. 董事酬金及五位酬金最高的僱員(續)

彼等的酬金範圍如下：

	二零一一年 僱員人數	二零一零年 僱員人數
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	1

12. 年度溢利

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	24	25
減：已資本化金額	(2)	(2)
	23	24
核數師報酬	5	5
承租物業的經營租賃款	22	26
出售物業成本	758	2,622
共同控制實體權益的耗蝕減值	4	29
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	546	474
退休福利成本	10	10
股權支付費用	39	34
減：已資本化金額	(20)	(14)
	575	504
投資物業租金總收入	(57)	(45)
減：租賃直接費用	22	17
租金淨收入	(35)	(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)	48	30
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益)	20	17

13. 股息

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
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(二零一零年：就二零零九年度每股港幣0.25元)	196	122
截至二零一一年十二月三十一日止年度的中期股息： 每股港幣0.25元(二零一零年：就二零一零年度每股港幣0.20元)	122	98
	318	220
擬派：		
截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息： 每股港幣0.40元(二零一零年：就二零一零年度每股港幣0.40元)	196	196

董事已建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.40元，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

14. 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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的盈利	910	903
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	489
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	1	1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	490	490
每股盈利：	港幣元	港幣元
基本	1.86	1.85
攤薄	1.86	1.84

14. 每股盈利(續)

在計算本年度及過往年度每股攤薄後盈利時，概無假設行使本公司若干部份購股權，因此等購股權尚未行使時，其相關行使價乃高於本公司年內股份的平均市價。

15. 投資物業

	已竣工投資物業 港幣百萬元	在建投資物業 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按公平值			
於二零一零年一月一日	–	622	622
匯兌調整	52	20	72
添置	1	98	99
收購附屬公司(附註37(b))	1,095	–	1,095
已確認公平值增加	346	76	422
於二零一零年十二月三十一日	1,494	816	2,310
匯兌調整	78	16	94
添置	26	321	347
收購附屬公司(附註37(a))	–	230	230
出售一間附屬公司(附註39)	–	(364)	(364)
自待售物業轉撥	717	–	717
已確認公平值增加	129	146	275
於二零一一年十二月三十一日	2,444	1,165	3,609

15. 投資物業(續)

投資物業位於中國，並以中長期租約持有。

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二零一一年十二月三十一日及二零一零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，有關估值乃使用收入淨額資本化法達致。在估值時，已參考可出租單位獲得的租金以及鄰近地區同類出租物業的出租情況，評估物業所有可出租單位的市場租金。所採納的資本化利率乃經參考估值師所知附近同類物業的收益率並根據估值師對相關物業具體情況的了解作出調整後得出。

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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團已於用途改變時(透過物業已竣工及開始經營租賃作證明)將若干賬面值為人民幣344,000,000元(港幣425,000,000元)的物業存貨按公平值人民幣581,000,000元(港幣717,000,000元)轉撥為投資物業。就待售物業轉撥為投資物業的收益港幣292,000,000元已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。

16. 物業、廠房及設備

	位於 香港的物業 港幣百萬元	位於 中國其他地區 的物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
按成本值						
於二零一零年一月一日	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
添置	-	1	-	6	11	18
出售	-	(8)	(2)	(4)	(1)	(15)
匯兌調整	-	2	-	1	2	5
於二零一一年十二月三十一日	4	50	49	30	96	229
累計折舊及耗蝕						
於二零一零年一月一日	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
年內折舊	1	8	-	4	11	24
於出售時沖銷	-	-	(2)	(2)	(1)	(5)
匯兌調整	-	-	-	-	1	1
於二零一一年十二月三十一日	2	16	46	19	69	152
賬面值						
於二零一一年十二月三十一日	2	34	3	11	27	77
於二零一零年十二月三十一日	3	47	3	10	26	89

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%

17. 預付土地租賃款

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	42	41
	45	44
就申報目的而分析為：		
非流動	44	43
流動	1	1
	45	44

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元(二零一零年：港幣1,000,000元)已於綜合損益表扣除。

18. 共同控制實體權益

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本(扣除耗蝕)	3,773	3,749
應佔收購後溢利及其他全面收入	877	766
減：待售資產(附註28)	(88)	(83)
	4,562	4,432

附註：

港幣136,000,000元(二零一零年：港幣136,000,000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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團以代價約港幣114,000,000元出售一間賬面值為港幣90,000,000元的共同控制實體。

主要共同控制實體的詳情載於附註43。

18. 共同控制實體權益(續)

有關本集團應佔共同控制實體於二零一一年十二月三十一日及二零一零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28所述之待售項目)的財務資料概要如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
流動資產	6,382	6,008
非流動資產	9,749	8,585
流動負債	(7,166)	(5,817)
非流動負債	(3,833)	(3,697)
非控股股東權益	(1,096)	(901)
收入	3,922	4,364
開支	(3,900)	(4,319)

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二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	7,573	8,563
除稅前(虧損)溢利	(20)	151
本集團應佔除稅前(虧損)溢利	(9)	55

18. 共同控制實體權益(續)

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
非流動資產	19,598	18,547
流動資產	8,093	6,278
流動負債	(12,689)	(11,063)
非流動負債	(4,034)	(2,760)
非控股股東權益	(2,374)	(1,928)
資產淨值	8,594	9,074
本集團應佔資產淨值	4,239	4,153
重新分類為待售資產(附註28)	(88)	(83)
	4,151	4,070

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	(3)	(6)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(42)	(39)

19. 可供出售投資

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
可供出售投資包括：		
香港上市股本證券(按市值)	324	514

於二零一一年十二月三十一日及二零一零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2.6%股本權益。

於二零一零年六月，本集團以總現金代價港幣1,080,000,000元向對本集團及瑞安房地產有重大影響的本公司主要股東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(佔瑞安房地產當時約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淨收益為港幣373,000,000元。

20. 聯營公司權益

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	131	131
應佔收購後溢利及其他全面收入	364	294
	495	425

主要聯營公司的詳情載於附註44。

本集團的聯營公司的財務資料概要如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	401	—
年度溢利	264	147
本集團應佔年度溢利	53	16

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
總資產	13,627	10,231
總負債	(10,999)	(8,034)
非控股股東權益	(997)	(894)
資產淨值	1,631	1,303
本集團應佔資產淨值	495	425

21. 共同控制實體欠款/欠共同控制實體款項

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期(附註a)	1,162	1,624
即期(附註b)	995	459
	2,157	2,083
欠共同控制實體款項(附註c)	45	15

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押及須應要求償還，但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1,107,000,000元(二零一零年：港幣537,000,000元)按年利率3.73厘至13.18厘(二零一零年：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(二零一零年：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3,000,000元(二零一零年：港幣14,000,000元)按年利率0.11厘至2.31厘(二零一零年：0.08厘至5.56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。

22. 聯營公司欠款

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	828	683
即期(附註b)	313	68
	1,141	751

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(二零一零年：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(二零一零年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

23. 存貨及在建工程

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
存貨		
半製成品	3	3
製成品	2	2
原材料	15	-
備件	1	2
	21	7

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
在建工程		
已產生的工程成本	11,940	9,557
已確認溢利扣除已確認虧損	339	224
	12,279	9,781
減：進度款	(12,142)	(9,589)
	137	192
在建工程淨值		
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	323	346
欠在建工程客戶款項	(186)	(154)
	137	192

24. 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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
待售物業		
於香港	24	47
於中國其他地區	404	671
	428	718
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	3,641	3,267

附註：

於二零一一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1,332,000,000元(二零一零年：港幣1,369,000,000元)。

25. 其他流動資產

應收賬款、按金及預付款

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
貿易應收賬款	860	1,167
減：呆賬撥備	(1)	(1)
	859	1,166
減：分類為共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款的款項	(240)	(47)
應收保留工程款項	160	152
有關出售附屬公司/共同控制實體的應收代價	90	–
收購物業項目的按金	51	–
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	637	459
	1,557	1,730

附註：

- (a) 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。
- (b) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括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前附屬公司(「債務人」)欠付的應收賬款港幣314,000,000元(二零一零年：港幣235,000,000元)。該等款項須應要求償還及在總欠款中，合共港幣148,000,000元則按現行市場利率計息。於二零一一年十二月，一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至二零一三年十二月止兩個年度的通知，以促使債務人償付部份尚未支付應收賬款人民幣120,000,000元(約港幣148,000,000元)及其相關利息。除該等應收賬款之外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註40(e))。本公司董事認為，在上述物業權益的法定業權預期於本呈報期末起十二個月內完成轉移至債務人後，該等應收賬款將可獲全數清償及本集團為貸款提供的擔保將獲解除。

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或九十天以內	753	1,144
已逾期但並無耗蝕的款項：		
九十一天至一百八十天	85	6
一百八十一天至三百六十天	6	6
超過三百六十天	15	10
	106	22
	859	1,166
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	94	103
一年後到期	66	49
	160	152

25. 其他流動資產(續)

應收賬款、按金及預付款(續)

呆賬撥備變動

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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%至3.10%(二零一零年：0.01%至1.91%)計息。

26. 關連公司欠款/欠附屬公司非控股股東款項

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
關連公司欠款	241	49
欠附屬公司非控股股東款項	11	3

關連公司為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。

27. 受限制銀行存款

於二零一一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888,000,000元(港幣1,095,000,000元)(二零一零年：人民幣455,000,000元(港幣535,000,000元))。該等結餘按年利率介乎0.50%至3.10%(二零一零年：0.36%至1.91%)的市場利率計息。

28. 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一間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。

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
分類為待售共同控制實體(附註b)，包括，		
共同控制實體權益	88	83
共同控制實體欠款	4	87
	92	170
分類為待售的一間附屬公司(附註a)		
物業、廠房及設備	—	479
存貨	—	38
應收賬款、按金及預付款	—	80
銀行結餘、存款及現金	—	12
	—	609
分類為待售資產總值	92	779
分類為待售的一間附屬公司(附註a)		
欠共同控制實體款項	—	(130)
應付賬款及應計費用	—	(61)
銀行貸款	—	(212)
分類為待售資產的有關負債	—	(403)

附註：

- (a) 於二零一一年七月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售本集團於該附屬公司的股本權益及相關股東貸款。該交易已於二零一一年十一月完成，並產生約港幣284,000,000元的現金流入淨額。有關該交易的詳情載於附註39(b)。
- (b) 本集團堅持承諾出售若干共同控制實體(「出售組別」)(其於貴州從事水泥及混凝土的生產及銷售)的股本權益及相關股東貸款的計劃，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二零一一年十二月三十一日分類為待售。

29. 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682,000,000元(二零一零年：港幣590,000,000元)的賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
應付貿易賬款賬齡分析：		
未到期或三十天以內	550	382
三十一天至九十天	55	169
九十一天至一百八十天	14	26
超過一百八十天	63	13
應付保留工程款項	682	590
就收購一間共同控制實體權益應付的代價	305	275
就收購一間附屬公司應付的代價(附註b)	—	349
合約工程撥備	335	—
其他應計費用及應付賬款	260	378
	423	436
減：十二個月後到期償付的款項(附註b)	2,005 (202)	2,028 —
	1,803	2,028

附註：

- (a) 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。
- (b) 該筆款額指有關收購一間共同控制實體餘下20%權益的尚未支付代價，有關詳情載於附註37(a)。在尚未支付總代價中，合共港幣133,000,000元須於一年內償付，而餘款將自結算日起計兩至三年內償付。

30. 銀行貸款

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	3,720	3,259
無抵押銀行貸款	4,841	4,940
減：須於十二個月內償還的數額	8,561 (6,134)	8,199 (2,864)
須於十二個月後清償的數額	2,427	5,335
須償還賬面值：		
一年內	6,134	2,864
多於一年，但不超過兩年	2,131	3,770
多於兩年，但不超過五年	296	1,565
	8,561	8,199

30. 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)	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
人民幣	2.75%至7.90%(二零一零年：5.04%至5.60%)	1,389	1,022
港元	1.57%至5.04%(二零一零年：1.59%至3.84%)	6,908	6,905
美元	2.65%至3.06%(二零一零年：2.53%至3.02%)	264	272
		8,561	8,199

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

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
投資物業	3,293	1,957
待售物業	232	390
發展中的待售物業	2,890	2,322
共同控制實體欠款	37	69
	6,452	4,738

附註：

- (a) 於二零一一年十二月三十一日金額為人民幣888,000,000元(港幣1,095,000,000元)(二零一零年：人民幣455,000,000元(港幣535,000,000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。

31. 股本

	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 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	489,164,786	488,096,786	489	488
行使購股權	365,701	1,068,000	1	1
於年末	489,530,487	489,164,786	490	489

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。

32. 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11,000,000元(二零一零年：港幣10,000,000元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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7%(二零一零年十二月三十一日：7%)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)已就該計劃於二零一一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。

32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零一一年	二零一零年
貼現率	1.4%	2.7%
預期計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預期未來薪酬升幅	每年3.5%	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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，計劃資產的實際回報為虧損港幣37,000,000元(二零一零年：收益港幣37,000,000元)。

於年內，就履行該計劃而於綜合損益表中確認的金額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
本期服務成本	12	12
利息成本	10	8
計劃資產的預期回報	(27)	(24)
於綜合損益表中計入的員工成本淨額	(5)	(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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已注資責任的現值	(442)	(365)
計劃資產的公平值	352	387
包括在綜合資產負債表的界定退休福利(負債)資產	(90)	22

該計劃資產並無包含本公司股份(二零一零年：無)。

32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

已注資責任現值的變動如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於年初	365	350
本年度服務成本	12	12
利息成本	10	8
僱員供款	6	6
已付福利	(12)	(12)
精算虧損(附註)	61	1
於年末	442	365

附註：

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

計劃資產公平值的變動如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
於年初	387	350
計劃資產的預期回報	27	24
精算(虧損)收益(附註)	(64)	13
僱主供款	8	6
僱員供款	6	6
已付福利	(12)	(12)
於年末	352	387

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
計劃負債經驗調整	(11)	(5)
計劃資產經驗調整	(64)	13

32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

計劃資產主要分類佔總計劃資產的百分比如下：

	二零一一年	二零一零年
股本	51.5%	55.6%
對沖基金	19.7%	22.9%
債券及現金	28.8%	21.5%
	100%	100%

本集團預期於下個財政年度向該計劃供款港幣9,000,000元(二零一零年：港幣8,000,000元)。

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

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已注資責任的現值精算虧損	(61)	(1)
計劃資產的公平值精算(虧損)收益	(64)	13
已確認精算(虧損)收益淨額	(125)	12
於精算收益及虧損儲備內確認的精算虧損累計金額	(149)	(24)

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。

33. 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
於二零一零年一月一日	(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)
匯兌調整	-	(5)	1	-	(4)
出售附屬公司(附註39(a))	-	26	-	-	26
扣除自綜合損益表	-	(40)	(8)	(1)	(49)
於二零一一年十二月三十一日	(1)	(444)	18	-	(427)

附註：

- 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。
- 於二零一一年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣635,000,000元(二零一零年：港幣598,000,000元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣70,000,000元(二零一零年：港幣100,000,000元)。餘下稅項虧損約港幣565,000,000元(二零一零年：港幣498,000,000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。於二零一一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125,000,000元(二零一零年：港幣156,000,000元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- 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，因此並無於二零一一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518,000,000元(二零一零年：港幣180,000,000元)作出遞延稅項撥備。

34. 租賃安排

作為出租人

截至二零一一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55,000,000元(二零一零年：港幣45,000,000元)。

34. 租賃安排(續)

作為出租人(續)

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一年內	35	18
第二年至第五年(包括首尾兩年)	20	—
	55	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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
一年內	21	12
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14	4
	35	16

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。

35. 資本承擔

(a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團有關投資物業的資本承擔如下：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	601	357
已簽合約但沒有撥備	19	216

(b) 此外，於二零一一年十二月三十一日，本集團已簽合約但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11,000,000元(二零一零年：港幣9,000,000元)。

35. 資本承擔(續)

(c) 於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	-	-
已簽合約但沒有撥備	305	463

36. 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個人股權的機會，旨在實現以下目標：
 - (i) 鼓勵合資格參與人以其表現及效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。

36. 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。

36. 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 港幣元	購股權所涉及的股份數目					於二零一一年十二月三十一日	於二零一一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 港幣元 (附註2)
			於二零一一年一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷 (附註1)			
二零零六年八月一日	2	14.00	3,128,000	-	-	(3,010,000)	(118,000)	-	二零零七年二月一日至 二零一一年七月三十一日	-
二零零七年六月十四日	4	20.96	2,654,000	-	-	(10,758)	(247,576)	2,395,666	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	5	20.96	600,000	-	-	-	(194,942)	405,058	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	6	19.76	3,240,000	-	-	(75,436)	(403,521)	2,761,043	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	7	19.76	300,000	-	-	-	(80,704)	219,296	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	8	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	9	7.63	3,845,000	-	(365,701)	(43,174)	(441,811)	2,994,314	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	10.58
二零零九年四月九日	10	7.63	3,000,000	-	-	(222,000)	-	2,778,000	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	11	11.90	4,484,000	-	-	-	(578,000)	3,906,000	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	12	11.90	1,270,000	-	-	-	-	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	13	11.90	1,236,000	-	-	(244,000)	-	992,000	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	14	12.22	6,540,000	-	-	(180,000)	(300,000)	6,060,000	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	15	12.22	4,500,000	-	-	(584,000)	-	3,916,000	二零一三年四月十二日至 二零二零年四月十一日	-
二零一一年五月十三日	16	10.66	-	5,150,000	-	(80,000)	-	5,070,000	二零一一年十一月十三日至 二零一六年五月十二日	-
二零一一年六月二十三日	17	10.90	-	2,160,000	-	(80,000)	-	2,080,000	二零一一年十二月二十三日至 二零一六年六月二十二日	-
二零一一年七月二十八日	18	10.00	-	51,300,000	-	-	-	51,300,000	二零一五年五月一日至 二零一七年七月二十七日	-
			37,797,000	58,610,000	(365,701)	(7,529,368)	(2,364,554)	86,147,377		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								16,684,385		

36. 股權支付(續)

授出日期	授出	每股 認購價 港幣元	購股權所涉及的股份數目					於二零一零年 十二月 三十一日	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 港幣元 (附註2)
			於二零一零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷			
二零零五年七月二十九日	1	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	2	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	3	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	4	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	5	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	6	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	7	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	8	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	9	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	10	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	11	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	12	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	13	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	14	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	15	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		

附註：

- (1) 該等購股權由Shui On Company Limited(「SOCL」)承購，並於二零一一年六月十五日根據SOCL提出的自願有條件購股權收購註銷，有關詳情已載於日期為二零一一年五月九日的綜合收購文件以及SOCL與本公司刊發的多份聯合公佈。
- (2) 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。

36. 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、2、4、6、9、14、16及17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11及13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11項而言)或二零一一年五月七日(就第13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11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13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%

就授出第3、8及10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3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8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10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。

36. 股權支付(續)

就授出第3、8及10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12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年度/期間內每期間所獲得上述兩者表現的評級，每財政年度/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%

36. 股權支付(續)

就授出第5及7項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，購股權可於下列時間歸屬： 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。

就授出第15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。

36. 股權支付(續)

就授出第18項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一五年五月一日歸屬，而已歸屬的購股權可於下列時間行使： 50%：自二零一五年五月一日起 25%：自二零一六年一月一日起 25%：自二零一七年一月一日起
表現評級	授予執行董事的購股權會根據於二零一一年七月一日至二零一四年十二月三十一日止三年半期間內企業表現目標(涵蓋財務表現、項目特定目標及未來增長潛力三個主要範圍)的達成情況予以歸屬，而授予選定主要行政人員的購股權則會根據於上述期間內前述企業表現目標的達成情況以及個人表現這兩方面予以歸屬。

歸屬表如下：

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

36. 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3、8及10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 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	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
平均公平值	港幣2.27元	港幣3.83元	港幣3.46元	港幣5.72元	港幣5.78元	港幣5.06元	港幣5.09元	港幣3.03元	港幣2.26元	港幣2.16元
授出日期的股價	港幣9.30元	港幣14.00元	港幣16.50元	港幣20.90元	港幣20.90元	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣19.28元	港幣7.27元	港幣7.27元
行使價	港幣9.30元	港幣14.00元	港幣16.78元	港幣20.96元	港幣20.96元	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣19.76元	港幣7.63元	港幣7.63元
預期波幅	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年40%	每年42%	每年42%	每年42%	每年52%	每年52%
平均預期年限	3.81年	4.21年	3.48年	4.17年	3.48年	4年	4年	4年	5年	5年
平均無風險率	每年3.53%	每年4.40%	每年3.62%	每年4.61%	每年4.62%	每年2.35%	每年2.37%	每年2.36%	每年1.56%	每年1.91%
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0%	每年3%	每年3%	每年3%	每年3%	不適用	每年3.5%	不適用
恒生指數總回報指數的預期波幅	不適用	不適用	每年15%	不適用	不適用	不適用	不適用	每年25%	不適用	每年38%
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	每年35%	不適用	不適用	不適用	不適用	每年45%	不適用	每年58%

	第11項	第12項	第13項	第14項	第15項	第16項	第17項	第18項
授出日期	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	二零一一年 五月十三日	二零一一年 六月二十三日	二零一一年 七月二十八日
平均公平值	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	港幣3.66元	港幣3.72元	港幣3.71元
授出日期的股價	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	港幣10.66元	港幣10.90元	港幣10.00元
行使價	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	港幣10.66元	港幣10.90元	港幣10.00元
預期波幅	每年55%	每年55%	每年55%	每年55%	每年48%	每年53%	每年53%	每年47%
平均預期年限	2.1年	2.6年	3.5年	5年	10年	5年	5年	8年
平均無風險率	每年1.10%	每年1.10%	每年1.10%	每年1.70%	每年2.64%	每年1.34%	每年1.04%	每年1.99%
預期股息收益	每年5%	每年5%	每年5%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4%
離職比率	每年3%	每年3%	每年3%	每年3%	每年0%	每年3%	每年3%	每年3%

就於二零一一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149元(二零一零年：港幣115元)。

截至二零一一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39,000,000元(二零一零年：港幣34,000,000元)。

37. 透過收購附屬公司購入投資物業、物業存貨及其他資產及負債

- (a) 於二零一一年十二月，本集團收購廣智有限公司餘下20%的股本權益，該公司為本集團擁有80%股權的共同控制實體。於收購完成後，廣智有限公司成為本集團的全資附屬公司。該項交易被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
在建投資物業	230
物業、廠房及設備	1
發展中的待售物業	1,318
銀行結餘、存款及現金	42
應付賬款及應計費用	(52)
銀行貸款	(74)
股東貸款	(843)
欠關連公司款項	(159)
所收購附屬公司的資產淨值	463
轉撥自共同控制實體權益	(128)
於二零一一年十二月三十一日尚未償付的代價	335
收購所產生的現金流入淨額：	
所收購現金及現金等同項目	42

- (b) 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)

38. 透過出售附屬公司出售物業存貨

- (a) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，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重慶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	171
所出售的資產淨值	171
出售收益	14
	185
總代價以下列方式支付/出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	185

- (b) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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

38. 透過出售附屬公司出售物業存貨(續)

- (c) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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

- (d) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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

39. 出售附屬公司

- (a) 於二零一一年六月，本集團與一名獨立第三方(「合營夥伴」)訂立協議，以出售一間附屬公司的49%已發行股本及轉讓49%向其作出的股東貸款，總代價約人民幣440,000,000元(相當於約港幣527,000,000元)，該附屬公司間接擁有成都一個房地產開發項目。於二零一一年六月出售完成後及根據相關股東協議的條款，本集團及合營夥伴共同控制該已出售的附屬公司，因所有重大的策略性財務及營運決策需要本集團及合營夥伴一致同意。故此，該附屬公司成為本集團持有51%股權的共同控制實體。該附屬公司的資產及負債已不再於本集團的綜合資產負債表綜合入賬，而該共同控制實體的權益已使用權益法計算。於失去控制權當日佔共同控制實體51%保留權益的公平值(乃基於此出售的代價)，被視為初次確認共同控制實體投資的成本。出售49%權益的收益(經扣除交易成本)港幣180,000,000元及51%保留權益的公平值收益港幣157,000,000元，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。交易詳情載於本公司在二零一一年六月十七日刊發的公佈內。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
投資物業	364
發展中的待售物業	773
應收賬款、按金及預付款	3
銀行結餘、存款及現金	30
應付賬款及其他應付賬款	(201)
銀行貸款	(227)
遞延稅項負債	(78)
所出售的資產淨值	664
已收現金代價	527
所出售的資產淨值	(664)
佔共同控制實體51%保留權益的公平值	209
該共同控制實體欠款	341
已確認的遞延稅項	(52)
累計匯兌差額及其他儲備重新分類至損益	2
就出售所產生的交易成本	(26)
就出售所產生的收益	337
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	527
所出售現金及現金等同項目	(30)
就出售所支付的交易成本	(8)
	489

39. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一一年七月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以出售本集團於二零一零年十二月三十一日分類為待售的一間附屬公司的股本權益及向其作出的相關股東貸款。交易詳情載於本公司在二零一一年七月十二日刊發的公佈內。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
分類為待售資產	
銀行結餘、存款及現金	14
其他資產	645
分類為待售資產的有關負債	(467)
所出售的資產淨值	192
就出售所產生的交易成本	1
累計匯兌差額重新分類至損益	(12)
	181
結清欠付本集團的債務及貸款	293
總代價	474
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	299
所出售現金及現金等同項目	(14)
就出售所產生的交易成本	(1)
	284

- (c) 於二零一一年十二月，本集團與若干獨立第三方訂立協議，以出售一間附屬公司的全部已發行股本，代價約為港幣36,000,000元。

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
應收賬款、按金及預付款	31
存貨	1
所出售的資產淨值	32
出售收益	4
	36
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	13
應收代價	23
	36
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	13

40. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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為數人民幣117,000,000元(港幣144,000,000元)(二零一零年：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87,000,000元(港幣107,000,000元)(二零一零年：人民幣174,000,000元(港幣205,000,000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805,000,000元(二零一零年：港幣639,000,000元)。
- (d) 本集團就對一間合營企業(「合營企業」)，乃由一間聯營公司與一名獨立第三方(「合營夥伴」)成立)及合營夥伴作出若干償付責任，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元(港幣136,000,000元)。
- (e) 於二零零七年，本公司就一間實體(當時為中華匯全資附屬公司)(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「擔保」)。其後，中華匯於二零零八年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註25(b))。於二零一一年十月，本公司接獲上述銀行的通知，當中列明其已訂立協議向一名新貸款人(「新貸款人」)出售其所有權利及權益(包括擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在擔保下的責任，初步為期一年(經進一步討論可予延期)。於二零一一年十二月三十一日，擔保項下貸款的尚未償還本金額合共為人民幣542,000,000元(港幣669,000,000元)(二零一零年：人民幣542,000,000元(港幣637,000,000元))是以一項在中國的物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方及收購方的母公司均已同意安排償還該貸款，並無條件同意就因擔保引致的所有損失向本集團負責及作出彌償保證。

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

41. 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	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
已確認收入：		
管理及資訊系統服務	1	1
建築工程	6	-
已確認成本及費用支出：		
租金支出	4	6
SOCL的聯營公司		
已確認收入：		
股息收入	10	60
建築工程	902	565
已確認成本及費用支出：		
利息支出	-	8

SOCL私人集團於結算日的欠款餘額於附註26內披露。

- (b) 於年內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	107	1
推算利息收入	54	51
管理費	108	56
建築/分判工程	46	-
銷售收入	16	-
已確認成本及費用支出：		
建築/分判工程	9	7
利息支出	-	1

共同控制實體於結算日的欠款餘額於附註21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	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
已確認收入：		
利息收入	12	12
推算利息收入	21	20
管理費	31	16
建築/分判工程	85	40

聯營公司於結算日的欠款餘額於附註22內披露。

41. 重大關連人士交易(續)

- (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，本集團向瑞安房地產一間全資附屬公司收購本集團其中一項投資物業的停車位，代價為人民幣19,000,000元(港幣23,000,000元)。
- (f) 就於二零一零年一月收購一項投資物業而言，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133,000,000元)，該筆款項為無抵押，並按年利率8%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。該未償還本金連同應計利息已於二零一零年償還。
- (g) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團向SOCL一間全資附屬公司出售價值港幣1,080,000,000元的瑞安房地產股份。
- (h) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收取若干共同控制實體的股息收入港幣32,000,000元(二零一零年：港幣24,000,000元)。
- (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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	40	41
獎金	19	18
退休福利計劃供款	2	1
股權支付	19	21
	82	83

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

42. 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，因此下表僅列出於二零一一年十二月三十一日及二零一零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	-	92%	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	-	92%	室內裝修、設計及承建
德基設計工程(澳門)有限公司 [#]	面值合共澳門幣1,000,000元的 兩股定額股份	-	92%	室內裝修、設計及承建
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
瑞安承建有限公司	每股面值港幣1元的 普通股117,000,100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份 33,000,100股 每股面值港幣1,000元的無投票權 遞延股份50,000股	-	100%	樓宇建築及保養
瑞安建築有限公司	每股面值港幣1元的普通股100股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份 69,000,000股 每股面值港幣100元的無投票權 遞延股份1,030,000股	-	100%	樓宇建築
Shui On Contractors Limited [*]	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
瑞安機械服務有限公司	每股面值港幣1元的 普通股16,611,000股 每股面值港幣1元的無投票權遞延股份 45,389,000股	-	100%	擁有及租賃機械及鋼鐵 結構工程
瑞安建築有限公司 ^{**@}	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	-	70%	樓宇建築及保養

42. 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	
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美金的股份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
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美金的股份100,000股	-	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美金的股份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美金的普通股2股	-	100%	投資控股
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美金的普通股2股	-	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美金的普通股2股	-	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美金的普通股2股	-	100%	投資控股
富順投資有限公司*	面值1美金的股份1股	-	100%	投資控股
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美金的股份1股	100%	-	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美金的股份1股	100%	-	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美金的股份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美金的股份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

42. 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)				
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*	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元的股份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10,000,000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
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

42. 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)				
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
大連中匯建材有限公司***	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
廣智有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100%	投資控股
瀋陽中匯達房地產有限公司***	註冊及繳足資本149,400,000美元	-	100%	物業發展
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#	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

* 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

於二零一一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：

1. 本公司間接持有的附屬公司威利控股有限公司、貴州凱里瑞安建材有限公司及重慶豐德尊鼎實業有限公司已於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售。
2. 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團於廣智有限公司及瀋陽中匯達房地產有限公司所持股權由80%增至100%(附註37(a))。

43. 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二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日的主要共同控制實體的資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
建築及樓宇保養工程業務				
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**@	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
水泥業務				
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%	生產及銷售混凝土及 混凝土相關產品	
四川雙馬水泥股份有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣615,862,000元	34.92%	生產及銷售水泥及水 泥相關產品	
重慶騰輝新型建材有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣41,500,000元	33.75%	生產及銷售水泥及水 泥相關產品	
重慶騰輝地維水泥有限公司**@	註冊及繳足資本 人民幣274,078,000元	43.16%	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	45%	生產及銷售水泥及水 泥相關產品	
遵義三岔拉法基瑞安水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣440,672,000元	45%	生產及銷售水泥及水 泥相關產品	

43. 主要共同控制實體資料(續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務(續)				
貴州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	3
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	28.71%	生產及銷售水泥及水 泥相關產品	
南充騰輝水泥有限公司***	註冊及繳足資本 人民幣15,000,000元	45%	生產及銷售水泥	3
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	

43. 主要共同控制實體資料(續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務(續)				
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	
房地產業務				
鷹健有限公司*	每股面值1美金的股份200股	52.5%	投資控股	2
易祺投資有限公司	每股面值港幣1元的股份100股	70%	投資控股	2
上海二十一世紀房地產有限公司***	註冊及繳足資本76,000,000美元	70%	物業發展	2
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
北京啟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
其他業務				
長江流域創業有限公司#	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	65.5%	創業基金投資	2
長江流域創業II有限公司#	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	75.4%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series A #	每股面值0.01美元的參與 股份13,923股	66.81%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series B #	每股面值0.01美元的參與 股份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. 此公司等於截至二零一一年十二月三十一日止年度已出售或撤銷註冊。

44. 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二零一一年十二月三十一日及二零一零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%	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣800,000,000元	22%	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司**@	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣600,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園中興開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣1,200,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮達開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣300,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮泰開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣100,000,000元	22%	軟件園開發
大連軟件園榮源開發有限公司**	註冊及繳足資本人民幣150,000,000元	22%	軟件園開發

* 在英屬處女群島註冊成立

** 在中國其他地區註冊及經營

@ 合資企業

綜合財務報表完。

以下聲明並不構成本公司綜合財務報表的一部份：

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

1. 業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一一年 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	二零一零年 港幣百萬元	
營業額	2,811	2,944	3,200	8,044	5,900
除稅前溢利	716	584	828	1,098	1,080
稅項	(12)	(15)	(16)	(180)	(145)
年度溢利	704	569	812	918	935
下列應佔：					
本公司持有人	702	562	807	903	910
非控股股東權益	2	7	5	15	25
	704	569	812	918	935

2. 資產與負債

	於十二月三十一日				二零一一年 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	二零一零年 港幣百萬元	
資產總值	13,300	11,536	18,641	21,048	22,231
負債總額	(6,005)	(6,482)	(9,593)	(11,788)	(12,163)
	7,295	5,054	9,048	9,260	10,068
本公司持有人					
應佔股本權益	7,242	4,999	9,003	9,204	10,002
非控股股東權益	53	55	45	56	66
	7,295	5,054	9,048	9,260	10,068

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)
黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)
黃福霖先生(財務總裁)

非執行董事

黃月良先生

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
黃月良先生

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

黃勤道先生(主席)
黃福霖先生
黃月良先生
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
黃勤道先生
黃福霖先生
其他主要行政人員

公司秘書

吳麗丹女士

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣道6-8號
瑞安中心34樓

主要股份過戶登記處

HSBC Securities Services (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





www.socam.com

