

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



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

(股份代號：983)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公佈

### 財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
營業額	港幣八十億四千四百萬元	港幣三十二億元
股東應佔溢利	港幣九億零三百萬元	港幣八億零七百萬元
每股基本盈利	港幣一元八角五分	港幣一元九角六分
每股中期股息	港幣二角	港幣一角
每股末期股息	港幣四角	港幣二角五分
	於二零一零年 十二月三十一日	於二零零九年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百一十億元	港幣一百八十六億元
資產淨值	港幣九十二億元	港幣九十億元
每股資產淨值	港幣十八元八角二分	港幣十八元四角五分
淨負債比率	百分之五十一	百分之五十三

### 業務摘要

#### 掌握先機 著實邁進

年內，隨著與多家知名企業組成策略性聯盟，現有物業組合亦取得令人鼓舞的成績，瑞安建業正穩步轉型成爲一家房地產開發商，於中國內地投資專門的特殊房產項目。

## **房地產**

集團以整項形式出售的四個房地產項目帶來可觀的現金流及溢利，彰顯集團高速資產流轉模式的營運理念。集團旗下多元化物業組合應佔總樓面面積達一百七十萬平方米，所有項目的建築工程正如期進行。

集團成功購入一幢座落於上海浦東優越位置的物業，計劃將該物業發展為高級精品酒店及品牌住宅，並由著名的四季酒店集團負責營運。

佔地三百三十萬平方米、位於中國東北的知識型社區項目大連天地，首批租戶已遷入軟件辦公樓，住宅式公寓亦銷售理想。目前，該項目有接近一百萬平方米總樓面面積在建，其中包括辦公樓、住宅及商用物業，展望其銷售及租賃活動將在來年增加。

## **水泥**

拉法基瑞安水泥在市場的持續需求下錄得穩定產量及銷售量，但因產能過剩導致競爭加劇，加上能源成本上升，令四川及重慶市場面對相當程度的價格壓力，年內業績表現欠佳。

位於四川、重慶及貴州三個新廠房於第四季投產，令拉法基瑞安水泥的年產能力增至三千萬噸，持續鞏固其於中國西南部的領先地位。

## **建築**

儘管建築物料價格及員工成本上升，受惠於良好市場氣氛，於香港、澳門及中國內地的建築業務在營業額及溢利均有增長。

## **前景**

在中國的《十二·五》規劃指令下，國家經濟持續增長。瑞安建業在轉型下取得良好的成績，正藉著這強勁的動力穩步邁進，繼續把握新市場商機。藉著種種市場優勢，集團於內地的房地產業務將成為主要動力，推動集團的溢利增長。

## 業績

瑞安建業有限公司（「本公司」或「瑞安建業」）董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「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業績如下：

### 綜合損益表

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

## 綜合全面收益表

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
年度溢利	<u>918</u>	<u>812</u>
<b>其他全面（支出）收入</b>		
可供出售投資的公平值變動（虧損）收益	(475)	1,034
就轉撥至損益所作出重新分類調整的金額：		
– 於出售可供出售投資時	(374)	-
– 於出售共同控制實體權益時	-	(7)
– 於撤銷附屬公司註冊時	-	(9)
– 於出售持有物業存貨的附屬公司時 （經扣除港幣11,000,000元的遞延稅項）	(56)	-
換算海外業務所產生的匯兌差額	373	26
本集團應佔先前所持有中華匯房地產有限公司（「中華匯」） 權益重估盈餘（經扣除港幣32,000,000元的遞延稅項）	-	95
確認精算收益	12	81
應佔聯營公司／共同控制實體的其他全面收入	<u>-</u>	<u>47</u>
年度其他全面（支出）收入	<u>(520)</u>	<u>1,267</u>
<b>年度全面收入總額</b>	<u><b>398</b></u>	<u><b>2,079</b></u>
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	382	2,080
非控股股東權益	<u>16</u>	<u>(1)</u>
	<u><b>398</b></u>	<u><b>2,079</b></u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,310	622
物業、廠房及設備		89	59
預付土地租賃款		43	43
共同控制實體權益		4,432	4,265
可供出售投資		514	2,004
聯營公司權益		425	332
會籍		1	1
共同控制實體欠款		1,624	1,008
聯營公司欠款		683	543
界定退休福利計劃資產		22	-
受限制銀行存款		275	-
		<u>10,418</u>	<u>8,877</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7	7
預付土地租賃款		1	1
待售物業		718	634
發展中的待售物業		3,267	4,806
應收賬款、按金及預付款	6	1,730	948
在建工程客戶欠款		346	302
共同控制實體欠款		459	437
聯營公司欠款		68	39
關連公司欠款		49	39
撥回稅項		4	3
已抵押銀行存款	7	359	-
受限制銀行存款		260	299
銀行結餘、存款及現金		2,583	1,545
		<u>9,851</u>	<u>9,060</u>
分類為待售資產		<u>779</u>	<u>704</u>
		<u>10,630</u>	<u>9,764</u>
<b>流動負債</b>			
應收賬款及應計費用	7	2,028	1,403
已收銷售按金		406	312
欠在建工程客戶款項		154	124
欠共同控制實體款項		15	345
欠附屬公司的非控股股東款項		3	6
應付稅項		180	57
須於一年內償還的銀行貸款		2,864	4,980
		<u>5,650</u>	<u>7,227</u>
分類為待售資產的有關負債		<u>403</u>	<u>328</u>
		<u>6,053</u>	<u>7,555</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,577</u>	<u>2,209</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>14,995</u>	<u>11,086</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		489	488
儲備		8,715	8,515
本公司持有人應佔股本權益		<u>9,204</u>	<u>9,003</u>
非控股股東權益		56	45
		<u>9,260</u>	<u>9,048</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		5,335	1,660
遞延稅項負債		400	378
		<u>5,735</u>	<u>2,038</u>
		<u>14,995</u>	<u>11,086</u>

附註：

## 1. 編製基準

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈，而對本集團於二零一零年一月一日開始的財政期間生效的多項新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第5號，作為對二零零八年香港財務報告準則所作改善的一部份
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則所作改善
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以股份為基礎及以現金結算的交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向持有人分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表的呈報 — 借款人對包含通知償還條款的有期貨款的分類

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

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

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

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

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年香港財務報告準則所作改善 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者根據香港財務報告準則第7號披露比較數字的有限度豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重高通脹及撤銷對首次採納者的固定日期 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—轉撥金融資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本）	最低資本要求的預付款項 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>4</sup>

## 1. 編製基準 (續)

- <sup>1</sup> 於二零零零年七月一日及二零一一年一月一日 (如適用) 或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零零零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零零零年七月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>7</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

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

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

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

## 2. 分部資料

就管理層匯報而言，本集團現時按業務性質分為四個營業分部 — 建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業及其他。此等分類是本集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司董事，作匯報的基準。

本集團按營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度

	水泥業務					合計 港幣百萬元
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥#	其他 水泥業務	物業	其他	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>收入</b>						
對外銷售收入（附註）	-	-	-	3,135	6	3,141
對外租金收入	-	-	-	38	-	38
來自提供服務的對外收入	-	-	-	52	1	53
建築合約收入	4,812	-	-	-	-	4,812
來自外界客戶的收入	4,812	-	-	3,225	7	8,044
集團內部收入	267	-	-	-	-	267
	5,079	-	-	3,225	7	8,311
應佔共同控制實體	4	2,657	325	-	-	2,986
分部收入總額	5,083	2,657	325	3,225	7	11,297

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

#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。

呈報分部損益	84	53	(57)	1,344	20	1,444
不予分類項目：						
其他收入						1
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(249)
其他公司支出						(98)
綜合除稅前溢利						1,098

### 分部損益已計入（扣除）下列各項：

出售物業成本	-	-	-	(2,622)	-	(2,622)
折舊及攤銷	(4)	-	-	(18)	(1)	(23)
利息收入	3	-	-	29	-	32
向共同控制實體／聯營公司提供貸款 的推算利息收入	-	-	-	71	-	71
投資物業的公平值變動	-	-	-	422	-	422
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	60	-	60
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(29)	-	-	(29)
出售可供出售投資的收益	-	-	-	373	-	373
應佔共同控制實體損益（不包括耗蝕減值）						
水泥業務						
- 拉法基瑞安水泥	-	104	-	-	-	104
- 貴州	-	-	(9)	-	-	(9)
創業基金投資	-	-	-	-	29	29
房地產開發	-	-	-	44	-	44
推算利息費用	-	-	-	(51)	-	(51)
其他	(2)	-	-	-	-	(2)
						115
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	(59)	(11)	-	-	(70)
應佔聯營公司損益						
房地產開發	-	-	-	36	-	36
推算利息費用	-	-	-	(20)	-	(20)
						16

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



## 2. 分部資料 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

集團內部收入是以共同協定的價格收取。

呈報分部損益	65	273	18	774	1	1,131
不予分類項目：						
其他收入						27
本公司所發行的可換股債券						
- 內在衍生工具的公平值變動						1
- 推算利息費用						(28)
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(218)
其他公司支出						(85)
綜合除稅前溢利						828

### 分部損益已計入(扣除)下列各項：

出售物業成本	-	-	-	(9)	-	(9)
折舊及攤銷	(4)	-	-	(9)	(2)	(15)
利息收入	2	-	1	27	-	30
來自可換股債券投資的利息收入	-	-	-	11	-	11
向共同控制實體/聯營公司提供貸款 的推算利息收入	-	-	-	48	-	48
投資物業的公平值變動	-	-	-	46	-	46
待售物業/發展中的待售物業的耗蝕減值	-	-	-	(10)	-	(10)
來自可供出售投資的股息收入	-	-	-	8	-	8
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(1)	-	-	(1)
出售共同控制實體權益的虧損	-	-	(3)	(1)	-	(4)
收購一間附屬公司的折讓	-	-	-	648	-	648
應佔共同控制實體損益(不包括耗蝕減值)						
水泥業務						
- 拉法基瑞安水泥	-	309	-	-	-	309
- 貴州	-	-	24	-	-	24
創業基金投資	-	-	-	-	10	10
推算利息費用	-	-	-	(35)	-	(35)
其他	(6)	-	-	-	-	(6)
						302
應佔共同控制實體的耗蝕減值	-	(44)	-	-	-	(44)
應佔聯營公司損益						
房地產開發	-	-	-	114	-	114
推算利息費用	-	-	-	(13)	-	(13)
						101

## 2. 分部資料 (續)

### 地域資料

本集團在兩個主要地域 — 香港及中華人民共和國（「中國」）（不包括香港）營業。本集團按地域劃分的來自外界客戶的收入及其非流動資產的資料詳列如下：

	來自外界客戶的收入*		非流動資產**	
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
香港	3,665	2,357	16	21
中國（不包括香港）	4,379	843	2,427	704
	<u>8,044</u>	<u>3,200</u>	<u>2,443</u>	<u>725</u>

\* 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。

## 3. 稅項

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

## 4. 股息

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

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

## 5. 每股盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	903	807
來自本公司所發行的可換股債券的攤薄普通股的潛在影響：		
推算利息費用	-	28
內在衍生工具的公平值變動	-	(1)
中華匯攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的利息收入	-	(11)
提早註銷可換股債券的虧損	-	44
根據每股盈利的攤薄而對應佔中華匯損益所作出的調整	-	(83)
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>903</u>	<u>784</u>
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	489	411
潛在攤薄普通股的影響：		
本公司所發行的可換股債券	-	15
購股權	<u>1</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股的加權平均數	<u>490</u>	<u>426</u>

計算截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股攤薄後盈利時已考慮本公司所發行的可換股債券及本集團所持有中華匯發行的可換股債券對本集團盈利及普通股數目所產生的攤薄影響。該等可換股債券假設於該年度開始時已兌換為有關發行人的股份，而特別是，倘有關兌換對每股盈利有攤薄影響，則該等金融工具的會計影響於釐定每股攤薄後盈利時已予以撥回。

## 6. 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確的信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

包括於應收賬款、按金及預付款內的應收賬款，於結算日的賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
應收賬款賬齡分析：		
九十天或以內	1,097	300
九十一天至一百八十天	6	2
一百八十一天至三百六十天	6	6
超過三百六十天	10	12
	<u>1,119</u>	<u>320</u>
應收保留工程款項	152	133
收購一間附屬公司的按金	-	23
預付款、按金及其他應收賬款（附註）	459	472
	<u>1,730</u>	<u>948</u>

附註：預付款、按金及其他應收賬款中，包括有關中華匯於二零零八年出售一間在中國持有一項物業權益的附屬公司的應收賬款港幣235,000,000元（二零零九年：港幣231,000,000元）。該等款項為無抵押及按現行市場利率計息。本公司董事認為，當該物業的業權預期於本呈報期末起十二個月內轉移至買家後，該等應收賬款將可獲全數清償。

## 7. 應付賬款及應計費用

包括於本集團應付賬款及應計費用的應付賬款（按發票日期計算）港幣590,000,000元（二零零九年：港幣455,000,000元）的賬齡分析如下：

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

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

## 8. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 本集團就一間聯營公司的附屬公司獲授的銀行貸款向一間銀行提供為數港幣 216,000,000 元（二零零九年：港幣 216,000,000 元）的備用信用證作擔保。
- (b) 就本集團的物業存貨的買家獲授按揭融貸而向銀行作出為數人民幣 174,000,000 元（港幣 205,000,000 元）（二零零九年：人民幣 47,000,000 元（港幣 53,000,000 元））的擔保。
- (c) 本集團就若干共同控制實體獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保合共港幣 639,000,000 元（二零零九年：港幣 289,000,000 元）。
- (d) 就中華匯一間前全資附屬公司（「前附屬公司」）獲授貸款而向銀行作出的擔保，該貸款於二零一零年十二月三十一日尚未償還的金額為人民幣 542,000,000 元（港幣 637,000,000 元）（二零零九年：人民幣 542,000,000 元（港幣 615,000,000 元））。該前附屬公司的收購方已同意安排償還該銀行貸款，而此債務由該收購方的母公司作擔保。

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

## 9. 結算日後事項

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

## 管理層討論與分析

### 末期業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為港幣八十億四千四百萬元，較上年度增加百分之一百五十一。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣九億零三百萬元，較上年度增加百分之十二。業績分析載於下文財務回顧一節。

### 末期股息

本公司董事建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣四角（二零零九年：每股港幣二角五分）。待股東在應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年七月六日向於二零一一年六月十六日名列本公司股東名冊上的股東派付。

### 暫停股份過戶登記

本公司將於二零一一年六月十四日（星期二）至二零一一年六月十六日（星期四）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取截至二零一零年十二月三十一日止年度擬派末期股息及出席本公司將於二零一一年六月十六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二零一一年六月十三日（星期一）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。

### 業務回顧

#### 經濟狀況及前景

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

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

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

## 房地產

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

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

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

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

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

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

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

## **特殊房產項目**

### **主要收購**

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

我們對二零一零年十二月得以收購二十一世紀中心大廈感到欣喜，該大廈是上海一項優質商用物業，同時具備服務式住宅公寓及酒店。是次交易以合資形式，由集團夥同遍佈全球各地的四季酒店的最大持有人以及一名策略投資者進行，而瑞安建業於該合資公司持有百分之七十的股權。該項目位於浦東陸家咀金融區中心地段及上海主要交通樞紐，鄰近全中國最高大樓上海環球金融中心、著名的金茂大廈及柏悅酒店。整幢大樓四十九層高，總樓面面積約爲九萬二千平方米。瑞安建業購入的酒店及服務式住宅公寓部份爲大樓的廿六至四十九層，連同停車場，總樓面面積爲五萬一千平方米。

### **以整項方式出售的物業**

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

#### **成都中匯廣場**

樓面面積：九萬六千平方米

用途：綜合

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

#### **北京楓橋別墅**

樓面面積：七萬一千一百平方米

用途：住宅

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



### **重慶丹龍路項目**

樓面面積：十四萬九千平方米

用途：住宅及零售

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

### **重慶南洋大廈**

樓面面積：三萬二千平方米

用途：住宅及零售

於十二月，本集團以約人民幣七千二百萬元以現況出售該項物業。

### **重慶豪門公寓**

樓面面積：一萬三千平方米

用途：商業

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

## **現有項目概覽**

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

集團特殊房產項目於二零一一年二月二十八日的應佔可發展總樓面面積概述如下：

城市	項目	類別	可發展 總樓面面積 (平方米)	預計 完成年份	定位
北京	瑞安·君滙	住宅	30,300*	2012	提供都會式生活格調及悠閒生態公園。 凸顯位於中央商業區優質生活的真正價值。
成都	東方家園	綜合	467,800	2014	鄰近成都市未來主要地鐵交匯點的大型市中心綜合發展項目。此地標項目包括十一幢住宅大樓，提供時尚的生活體驗。
重慶	創匯·首座	綜合	47,200**	已竣工	提供純住宅精品公寓、創意「LOFT」辦公室，以及時尚購物中心配以精緻優雅的商業中心。
	千禧年大廈	商業 及零售	35,000	2011	設有零售平台、樓高二十一層的辦公大樓。
廣州	瑞安·創逸	住宅	112,000	2011	作為天河北區優越黃金地段的唯一綠色生活社區，瑞安·創逸將現代化都會式生活帶到另一層次。
上海	翠湖天地御苑 十八號樓	住宅	16,800	已竣工	由著名服務式住宅公寓營運商莎瑪管理的高級住宅大樓。
	二十一世紀 中心大廈	服務式住 宅公寓 及酒店	41,300*	2012	位於上海其中一個優越地段，該物業的環境滿足對顯赫及尊貴生活的追求。
瀋陽	瀋陽項目一期	綜合	281,200	2012	瀋陽其中一個最佳的當代多用途綜合項目。 一期由四層高平台之上的住宅單位、服務式住宅公寓及甲級寫字樓組成。
	瀋陽項目二期	綜合	640,700*	2016	該多用途綜合項目將成為瀋陽的市中心地標。
<b>總樓面面積：</b>			1,672,300		

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

\*\* 待售樓面面積

## 房地產發展

### 北京

#### **瑞安·君匯**

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

### 成都

#### **東方家園**

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

### 重慶

#### **創匯·首座**

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

#### **千禧年大廈**

該大廈位於人流眾多的觀音橋購物區。本集團正物色將大廈整項出售的機遇。

### 廣州

#### **瑞安·創逸**

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

### 上海

#### **翠湖天地御苑十八號樓**

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

#### **二十一世紀中心大廈**

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

## **瀋陽**

### **瀋陽項目一期**

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

### **瀋陽項目二期**

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

## **知識型社區**

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

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

## **大連天地**

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

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

本集團持有該項目的百分之二十二權益，一直擔任管理合夥人，負責項目管理、品質控制及營銷。該地標項目的分期發展工程、銷售及租賃工作均進展迅速，當項目按計劃於二零二零年全期落成，預期屆時該社區的居住人口將達到三十萬。

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

## 出售／租賃

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

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

## 策略性合作

於二零一一年一月，啟迪股份與瑞安建業簽訂協議，成立合營公司在南京發展綜合知識型社區。本集團將向該新成立的策略合營公司投資約人民幣十八億元，其中瑞安建業及啟迪股份將分別擁有百分之七十五及百分之二十五權益。清華科技園品牌乃以世界最大型的大學科技園聞名，其現時駐點遍佈中國逾三十多個城市及地區，容納最多數目福布斯五百大企業、數以十計的世界級研發機構，以及逾千間各類型企業。

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

於二零一一年二月，日本房地產發展商三井不動產(住宅)株式會社（三井）就大連天地內的一個共同開發項目訂立策略性合作安排。三井將持有合營公司的百分之三十權益，並將參與河口灣及黃泥川區內的六幅地塊的發展。該批地塊的住宅及零售物業總樓面面積將分別為約十五萬八千六百平方米及四萬七千二百平方米。該批物業預計將於二零一四年落成。三井加入合作，進一步反映國際投資者對參與大連天地項目深感興趣。

## **於瑞安房地產（瑞房）的投資**

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

## **水泥**

### **市場回顧**

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

高速鐵路、公路及發電廠等大型基建工程，加上城市化發展及農村現代化的進程加快，推動水泥需求持續上升。二零一零年，固定資產投資較上年度顯著上升百分之二十三點八。於二零一零年十月，中央政府推出資助農村地區購買建築材料的計劃，勢將刺激中長期的水泥需求。此外，水泥需求將進一步受惠於政府在二零一一年起新推行的新一輪公共住房政策，這些政策預期每年將額外供應一千萬個新低收入家庭住房。

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

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

## **拉法基瑞安水泥**

### **營運表現**

集團持有百分之四十五權益的拉法基瑞安水泥，是中國西南地區的領先生產商，在四川、重慶及雲南市場均佔主導地位。於二零一零年年底，拉法基瑞安水泥的總年產能力約為三千萬噸，而去年則約為二千四百萬噸。然而，如上文所述，大規模興建廠房而引致的過剩產能令供求短暫失衡，導致拉法基瑞安水泥年內面對激烈競爭，致使年內表現欠佳。

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

年內大部份時間，拉法基瑞安水泥於四川及重慶的業務都深受價格壓力，而相對貴州的壓力則較為輕微，主要原因是大量新廠房投入市場並降低價格以搶佔市場佔有率，令競爭加劇所致。另一方面，雲南的業務受惠於蓬勃的基建發展，致使水泥價格顯著上升，一定程度上抵銷了四川及重慶欠佳的業績。拉法基瑞安水泥所有營運地區的水泥價格於本年第四季一即基建及建築工程的傳統旺季，錄得合理回升。整體而言，年內平均售價較去年下跌百分之四。

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

銷量、價格及能源成本等方面的不利因素，導致拉法基瑞安水泥二零一零年的業績令人失望。

四川都江堰第三條生產線，以及重慶永川與貴州三岔的新型乾法窯建造工程延誤數月後，於本年第四季啓用，為拉法基瑞安水泥新增每年約七百萬噸的產能，進一步穩固其在中國西南地區的領導地位。另一方面，由於分別位於四川廣安和江油的落後生產線缺乏市場價格競爭力，故拉法基瑞安水泥關閉了該等廠房，其總年產量為一百四十萬噸。

## 注入資產

拉法基瑞安水泥按估值人民幣二十三億元，將其在成都江壩廠房百分之五十的權益注入四川雙馬水泥(雙馬水泥)，以換取雙馬水泥發行的新股注資，已獲雙馬水泥的獨立股東及國家發展和改革委員會分別於二零一零年一月及四月批准，並於二零一一年一月得到中國證券監督管理委員會的最後審批。拉法基瑞安水泥目前分別持有雙馬水泥及成都江壩廠房約百分之七十八及百分之六十四的實益權益。此項可喜的進展掃除了拉法基瑞安水泥在擴充計劃的重大障礙，因為雙馬水泥乃深圳證券交易所上市的公司，應可容納進一步的資產注入，以作正在考慮中的擴充之用。

## 出售北京業務

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

## 可持續發展

本年度，拉法基瑞安水泥「二零一二可持續發展遠景」的五年計劃已過一半。該計劃涵蓋節能、安全、減排及礦山恢復工程。拉法基瑞安水泥繼續實施多項措施以減少生產過程中可能對環境造成的影響，同時提升營運效率。

拉法基瑞安水泥繼續在其廠房逐步安裝餘熱發電系統，降低煤炭的消耗及減少碳排放，同時透過爐渣生產過程的餘熱發電。貴州三岔的新型乾法窯設有省內最大型的餘熱發電系統，年發電量為九百萬兆瓦。於二零一零年十二月，拉法基瑞安水泥與中國節能環保集團訂立協議，於拉法基瑞安水泥在雲南及貴州七間生產廠房開發低溫餘熱發電系統，各廠房的日產能力超過二千噸。預期該系統於二零一一年第四季投入運作後，七間廠房將各自減耗約百分之三十的電力，同時每年合共產生二億二千萬千瓦時電力，相等於省耗七萬一千噸煤及減排十七萬六千噸的二氧化碳。

年內，拉法基瑞安水泥在重慶南山的廠房開始三點六公頃的礦山進行修復工程。此項位於重慶的首個礦山修復項目獲得市政府高度讚揚。



## 貴州水泥

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

拉法基瑞安水泥是瑞安建業及拉法基集團在中國內地水泥業務的旗艦。瑞安建業正計劃撤出其持有權益的貴州水泥廠。現正就重新發展遵義廠房為房產項目尋求有關地方機關審批。至於出售其他廠房的磋商仍在進行中。

## 南京粉磨廠

南京粉磨廠繼續向當地客戶及澳洲市場供應水泥。儘管外購熟料成本上漲，但南京粉磨廠受惠於其所在市場的高銷售量及售價上升，而令營運表現有所改善。

## 建築

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

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

年內，建築業務持續提升營運效率，加強與分判商的合作，並收緊對項目成本及企業開支的控制，從而保持現有合約的盈利能力，以應對成本上升。面對市場激烈的競爭，部份同業的投標價格較本集團的成本為低，故本集團以務實的態度競投香港的公共房屋項目。裝修業務受惠於香港及澳門整體營商環境改善，以及業務一向的優勢，工程量亦顯著增加。

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

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

## **瑞安承建**

瑞安承建獲房委會批出於屯門興建公共房屋的工程合約，價值達四億七千萬港元。

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

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

## **瑞安建築**

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

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

瑞安承建及瑞安建築非常注重地盤安全、環保意識、節能減排及減廢回收。二零一零年，地盤的整體意外率為每千工人五點七宗，為行業中最低意外率之一。於二零一零年內，瑞安承建及瑞安建築繼續獲業界及香港特區政府頒發安全及環保管理的傑出表現獎項，包括「二零零九年公德地盤嘉許計劃」金獎，以及「二零零九年香港環保卓越計劃」的「界別卓越獎（建造業）」銀獎。

## **瑞安建築（內地）**

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

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

## **德基**

集團專注室內裝修及樓宇翻新的分支的業務錄得大幅增長，盈利有所增加。多間投資銀行辦事處的搬遷工程、零售商舖的翻新工程、廢棄商業及工業大廈改建為服務式住宅公寓的工程，均為年內香港業務的主要工程。全球金融危機過後，澳門經濟出現令人鼓舞的復甦跡象，賭場建築及酒店裝修工程正全速進行。

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

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

## 財務回顧

### 財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利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，上年度的溢利則為港幣八億零七百萬元，營業額為港幣三十二億元。

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

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

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

股東應佔溢利的分析如下：

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

## 房地產

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

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

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

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

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

## 於瑞房的投資

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

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

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

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

## 水泥業務

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

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

於二零一零年，集團因應政府法例規定關閉貴州兩個濕法窯，導致耗蝕減值損失港幣四千萬元。拉法基瑞安水泥主要就關閉四川的半乾法窯及濕法窯計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔部份為港幣五千九百萬元。去年，集團出售貴州水泥廠及粉磨廠錄得虧損港幣八百萬元，而拉法基瑞安水泥就四川及貴州兩條已暫停興建的新型乾法生產線的初步建築成本計提耗蝕減值撥備，其中集團應佔部份為港幣四千四百萬元。

## 建築

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

## 創業基金

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

## 財務費用淨額

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

## 稅項

稅項於二零一零年上升至港幣七千二百萬元，其主要就出售物業的溢利作出撥備。

## 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

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

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

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

按業務分類的資產總值分析如下：

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

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



## 股本權益、融資及負債比率

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

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

集團銀行貸款的到期情況如下：

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

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

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

於結算日後，集團合共港幣五億零六百萬元的銀行貸款獲延期一年。

## 財務政策

集團的融資及財務活動由控股公司集中管理及監控。

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

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，集團在香港及澳門的員工人數約為一千一百八十人（二零零九年十二月三十一日：一千一百六十人），在中國內地附屬公司及共同控制實體的員工約有一萬一千六百三十人（二零零九年十二月三十一日：一萬三千六百六十人）。員工成本於本年度期間保持穩定，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。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司不斷盡力改善其企業管治常規及程序，致力維持高水平的企業管治。

審核委員會已審議本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，包括本集團採用的會計準則及實務，並已聯同本公司的外聘核數師省覽本集團的會計、內部監控及財務報告特定事項。

## 遵守企業管治常規守則

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」），惟守則條文 A.4.1 及 B.1.3 除外，有關偏離於下文說明。

企業管治守則的守則條文 A.4.1 訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須經過重選。本公司於二零零八年之前委任的非執行董事並無特定任期，惟彼等須根據本公司的公司細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。自二零零八年起，本公司已作出安排，遵照企業管治守則的守則條文 A.4.1 以特定任期委任新非執行董事。每名新委任的獨立非執行董事於獲委任時均與本公司簽訂為期三年的服務合約。本公司亦已安排餘下的獨立非執行董事在本公司於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上輪值退任及獲重選時簽訂類似的服務合約。因此，本公司所有非執行董事現時均有特定任期，由彼等各自獲委任或重選的日期起計三年，惟仍須受本公司的公司細則所載的董事退任條文所規限。

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

經查閱其他司法權區的薪酬委員會的慣例及程序後，薪酬委員會決定非執行董事不應參與有關其本身薪酬的建議，而由本公司主席於適當時考慮外聘專家的意見後，向董事會提呈有關建議實為較佳的做法。此常規已獲正式採納，而董事會已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就釐定其本身薪酬的決議放棄投票。

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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。經本公司作出特定查詢後，董事確認彼等於年內一直遵守標準守則所載的規定準則。

承董事會命  
主席  
**羅康瑞**

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈刊發日期，本公司的執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃勤道先生及黃福霖先生；而本公司的獨立非執行董事為狄利思先生、李凱倫女士、艾爾敦先生、陳棋昌先生及曾國泰先生。

\*僅供識別

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