

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

截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
營業額	港幣五十九億元	港幣八十億四千四百萬元
股東應佔溢利	港幣九億一千萬元	港幣九億零三百萬元
每股基本盈利	港幣一元八角六分	港幣一元八角五分
每股中期股息	港幣二角五分	港幣二角
每股末期股息	港幣四角	港幣四角
	於二零一一年 十二月三十一日	於二零一零年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百二十二億元	港幣二百一十億元
資產淨值	港幣一百億元	港幣九十二億元
每股資產淨值	港幣二十元四角三分	港幣十八元八角二分
淨負債比率	百分之五十點五	百分之五十一點三

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」）截至二零一一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
		<u>9,416</u>	<u>11,030</u>
集團營業額	2	5,900	8,044
其他收入		249	200
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本		(815)	(2,598)
原料及消耗品		(770)	(720)
員工成本		(575)	(504)
折舊及攤銷費用		(23)	(24)
分判、外聘勞工及其他費用		(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		275	422
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本		(238)	(249)
出售可供出售投資的收益		-	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		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
應佔共同控制實體的耗蝕減值		(12)	(70)
應佔聯營公司損益		53	16
		<u>1,080</u>	<u>1,098</u>
除稅前溢利		1,080	1,098
稅項	3	(145)	(180)
		<u>935</u>	<u>918</u>
年度溢利		935	918
下列應佔：			
本公司持有人		910	903
非控股股東權益		25	15
		<u>935</u>	<u>918</u>
每股盈利	5		
基本		<u>港幣1.86元</u>	<u>港幣1.85元</u>
攤薄		<u>港幣1.86元</u>	<u>港幣1.84元</u>

綜合全面收益表

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
年度溢利	<u>935</u>	<u>918</u>
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））	<u>(16)</u>	<u>(56)</u>
年度其他全面收入（支出）	<u>165</u>	<u>(520)</u>
年度全面收入總額	<u>1,100</u>	<u>398</u>
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	<u>26</u>	<u>16</u>
	<u>1,100</u>	<u>398</u>

綜合資產負債表

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 港幣百萬元
附註		
非流動資產		
投資物業	3,609	2,310
物業、廠房及設備	77	89
預付土地租賃款	44	43
共同控制實體權益	4,562	4,432
可供出售投資	324	514
聯營公司權益	495	425
會籍	1	1
共同控制實體欠款	1,162	1,624
聯營公司欠款	828	683
界定退休福利計劃資產	-	22
受限制銀行存款	185	275
	<u>11,287</u>	<u>10,418</u>
流動資產		
存貨	21	7
預付土地租賃款	1	1
待售物業	428	718
發展中的待售物業	3,641	3,267
應收賬款、按金及預付款	1,557	1,730
在建工程客戶欠款	323	346
共同控制實體欠款	995	459
聯營公司欠款	313	68
關連公司欠款	241	49
撥回稅項	12	4
已抵押銀行存款	-	359
受限制銀行存款	910	260
銀行結餘、存款及現金	2,410	2,583
	<u>10,852</u>	<u>9,851</u>
分類為待售資產	92	779
	<u>10,944</u>	<u>10,630</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	1,803	2,028
已收銷售按金	721	406
欠在建工程客戶款項	186	154
欠共同控制實體款項	45	15
欠附屬公司的非控股股東款項	11	3
應付稅項	117	180
須於一年內償還的銀行貸款	6,134	2,864
	<u>9,017</u>	<u>5,650</u>
分類為待售資產的有關負債	-	403
	<u>9,017</u>	<u>6,053</u>
流動資產淨值	<u>1,927</u>	<u>4,577</u>
總資產減流動負債	<u>13,214</u>	<u>14,995</u>
股本及儲備		
股本	490	489
儲備	9,512	8,715
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
	<u>10,068</u>	<u>9,260</u>
非流動負債		
銀行貸款	2,427	5,335
界定退休福利計劃負債	90	-
其他應付款項	202	-
遞延稅項負債	427	400
	<u>3,146</u>	<u>5,735</u>
	<u>13,214</u>	<u>14,995</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（「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

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、詮釋或修訂本。

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

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。

1. 編製基準 (續)

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。

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五項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。

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。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。

2. 分部資料 (續)

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

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
不予分類項目：						
其他收入						5
銀行貸款及透支利息及其他借貸成本						(238)
其他公司支出						(104)
綜合除稅前溢利						1,080

分部損益已計入 (扣除) 下列各項：

出售物業成本	(758)	-	-	-	-	(758)
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)
						34
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)。

2. 分部資料 (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						
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	3,225	4,812	–	–	7	8,044
集團內部收入	–	267	–	–	–	267
	3,225	5,079	–	–	7	8,311
應佔共同控制實體收入	–	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
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	(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)
						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

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
	<u>5,900</u>	<u>8,044</u>	<u>3,731</u>	<u>2,443</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
	<u>96</u>	<u>160</u>
遞延稅項	49	20
	<u>145</u>	<u>180</u>

4. 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）	<u>122</u>	<u>98</u>
	<u>318</u>	<u>220</u>
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）	<u>196</u>	<u>196</u>

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。

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	<u>910</u>	<u>903</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	489
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	<u>1</u>	<u>1</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>490</u>

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：

	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
應收貿易賬款賬齡分析：		
未到期或九十天以內	753	1,144
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	<u>15</u>	<u>10</u>
	<u>859</u>	<u>1,166</u>
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）	<u>637</u>	<u>459</u>
	<u>1,557</u>	<u>1,730</u>

附註： 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司（「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。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。

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
	<hr/>	<hr/>
	682	590
應付保留工程款項	305	275
就收購一間共同控制實體權益應付的代價	–	349
就收購一間附屬公司應付的代價（附註）	335	–
合約工程撥備	260	378
其他應計費用及應付賬款	423	436
	<hr/>	<hr/>
	2,005	2,028
減：十二個月後到期償付的款項（附註）	(202)	–
	<hr/>	<hr/>
	1,803	2,028

附註：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。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。

8. 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：

- 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。
- 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。
- 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）。
- 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）。
- 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 6）。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。

管理層討論與分析

末期業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為港幣五十九億元，較上年度減少百分之二十七。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣九億一千萬元，較上年度增加百分之一。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。

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。

業務回顧

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，卻仍見回落。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，銳意探討全面釋放資產價值的途徑，提升股東的投資回報，當中包括退出集團於拉法基瑞安水泥合營公司的權益。

房地產

集團於中國內地的房地產業務涵蓋特殊房產項目及知識型社區兩項專門範疇，兩者各具特色。瑞安建業得到知名的合作夥伴支持，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，加上房地產組合投資物業的公平值增加，帶動溢利較前一年有所上升。

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，為無數發展商帶來挑戰。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策略計劃。

根據這項三年策略計劃，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。

特殊房產項目

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。

截至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		<u>2,196,900</u>			

* 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。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。

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。於二零一二年二月底，當中的四十五套單位已獲合約認購。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

因交通便利，並臨近重慶中心商務區解放碑廣場的黃金地段，創匯·首座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，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。

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，為此華美和尊貴的項目提供嶄新的優越服務。項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。

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。

知識型社區

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，創業和知識融會於一身，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，是實現知識型社區這個概念的理想地。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。

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。

大連天地憑藉優良的地理位置及概念，吸引來自研究、資訊科技開發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IT天地零售商場已於十月局部啓用，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，與會者包括地區及國際企業領袖。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、教育及知識交流知名的集中地。

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。

建築

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，我們期望新的政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，於未來爭取政府合約的過程中將繼續享有優勢。

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。

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葵涌職員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（可持續設計）。

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。

水泥

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乃來自中國。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。

二零一一年十一月公佈的十二五發展規劃，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，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盛，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，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率，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的其餘水泥資產，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。

財務回顧

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。

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：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	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

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·首座住宅及辦公室單位和瀋陽項目一期的銷售收入確認。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：

	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元
房地產		
項目費用收入	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·首座住宅及辦公室單位及瀋陽項目一期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漸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由於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啓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收購時，以可觀的利潤出售基金於該公司所持的全部股份帶來的收益，同時基金項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：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 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：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元		二零一零年 十二月三十一日 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：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 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。

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

於截至二零一一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 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 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，二零一二年三月二十八日

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、黃勤道先生及黃福霖先生；本公司的非執行董事為黃月良先生；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