



瑞安建業  
SOCAM DEVELOPMENT

MONETISATION

UNL



CK

ASSET VALUE

資產變現 釋放價值

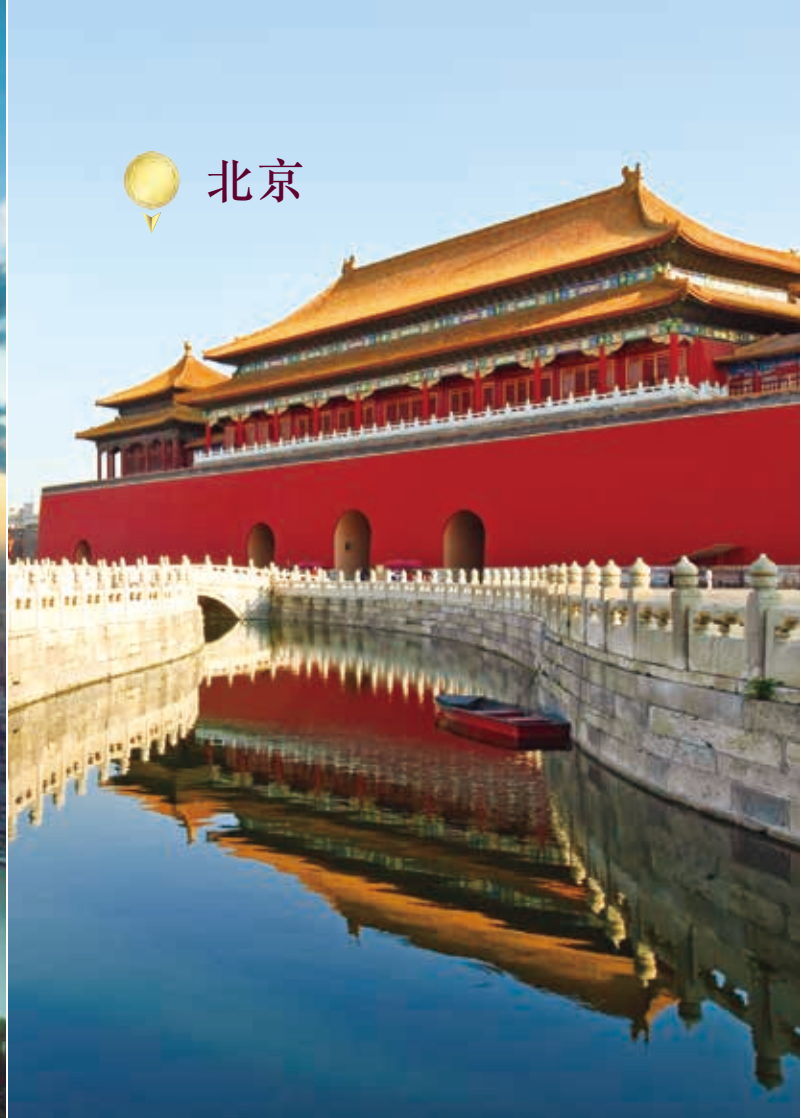
二零一二年年報

股份代號：983

📍 上海



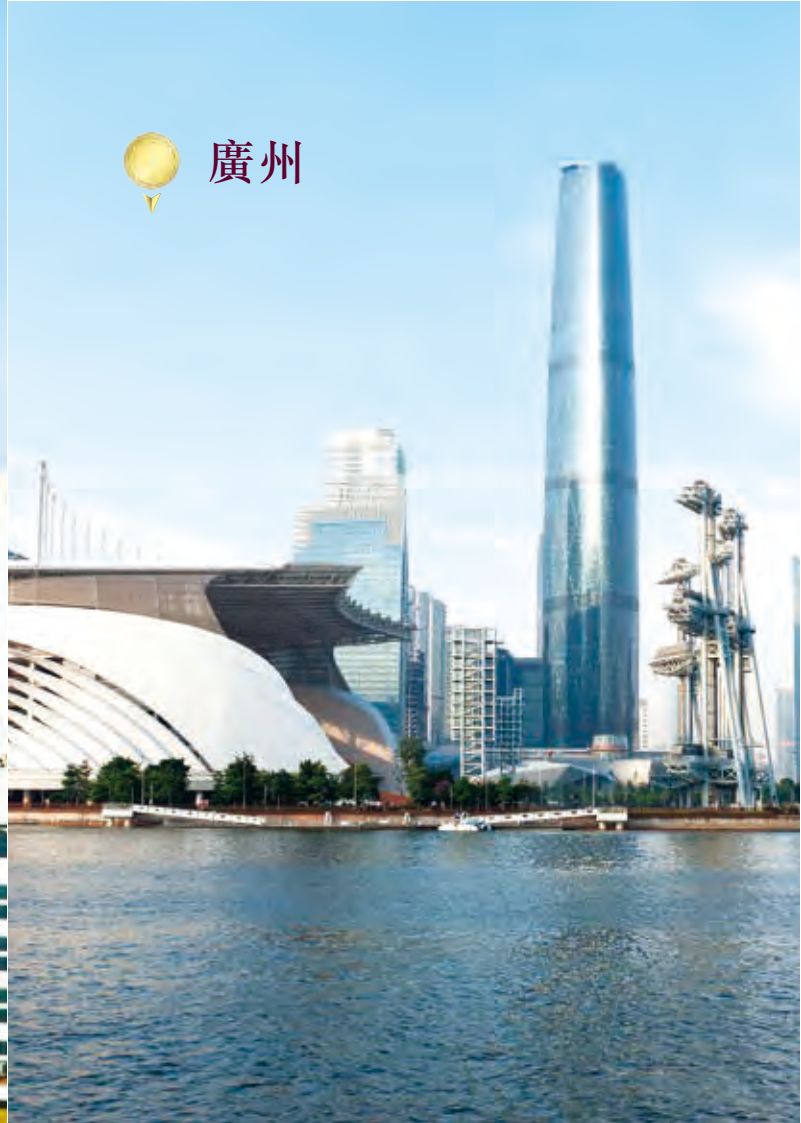
📍 北京



📍 瀋陽



📍 廣州





## 天津



## 目 錄

2	關於瑞安建業
3	企業價值
6	業務架構
8	財務摘要
12	二零一二年重要事項
14	主要獎項及認可
18	主席報告
24	管理層討論及分析
26	業務回顧
▶	26 房地產
▶	38 建築
▶	42 水泥
44	財務回顧
50	企業社會責任報告
60	企業管治報告
74	審核委員會報告
76	薪酬委員會報告
82	提名委員會報告
83	董事及高級管理人員
89	董事會報告
101	獨立核數師報告
102	綜合損益表
103	綜合全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合股本權益變動表
108	綜合現金流量表
110	綜合財務報表附註
186	集團財務概要
187	公司資料



## 大連

## 關於瑞安建業

瑞安建業有限公司(瑞安建業)於一九九七年二月在香港聯合交易所上市，股份代號983，為瑞安集團成員。

瑞安建業主要從事以下三大業務：

- 中國內地專門房地產發展，從收購、市場定位、開發至出售，以專業知識締造高速資產流轉模式。公司亦參與大連的知識型社區項目發展，項目正分階段落成，市場反應理想。
- 香港的建築業務，公司以優質、工地安全和環保表現見稱。
- 透過合營企業拉法基瑞安水泥經營水泥業務，是中國西南部主要水泥生產商之一。



- 誠信
- 優質
- 創新
- 卓越





地利

上海  
二十一世紀中心大廈

# 世界級水平

座落於上海金融中心，項目盡享浦東無與倫比的景觀。瑞安建業精心打造在設計細節及品質方面均極致豪華的酒店及品牌居所。

華麗



細節





## 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





# 中國

四川

成都

重慶

貴州

雲南

武漢

南京

上海

佛山  
澳門  
廣州  
香港

瀋陽  
北京  
天津  
大連

# 財務摘要

截至12月31日止年度

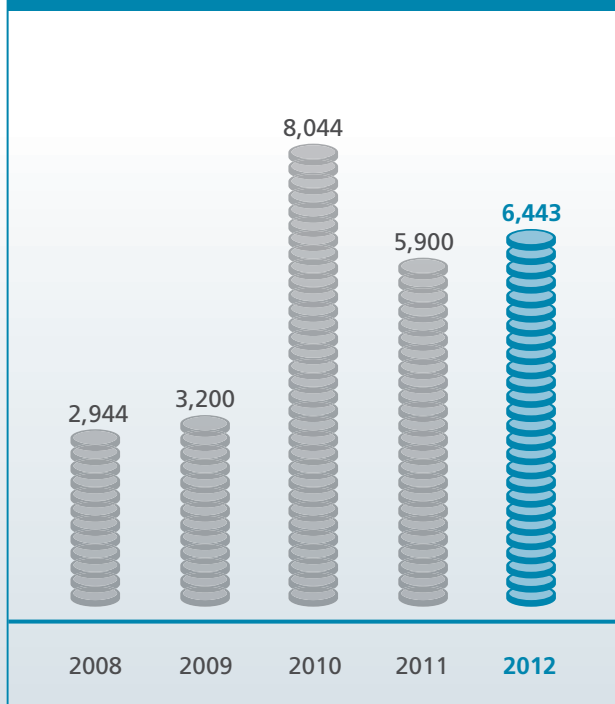
	截至12月31日止年度		變動
	2012年	2011年	
營業額			
本公司及附屬公司	港幣 <b>64.43</b> 億元	港幣59.00億元	▲ 9.2%
應佔共同控制實體及聯營公司	港幣 <b>14.84</b> 億元	港幣2.48億元	▲ 498.4%
合計	港幣 <b>79.27</b> 億元	港幣61.48億元	▲ 28.9%
股東應佔溢利	港幣 <b>8.48</b> 億元	港幣9.10億元	▼ 6.8%
每股基本盈利	港幣 <b>1.73</b> 元	港幣1.86元	▼ 7.0%
每股股息合計	港幣 <b>0.50</b> 元	港幣0.65元	▼ 23.1%

於12月31日

	於12月31日		變動
	2012年	2011年	
資產總值	港幣 <b>237</b> 億元	港幣222億元	▲ 6.8%
資產淨值	港幣 <b>106</b> 億元	港幣100億元	▲ 6.0%
每股資產淨值	港幣 <b>21.51</b> 元	港幣20.43元	▲ 5.3%
淨負債比率	<b>45.5%</b>	50.5%	下降 5.0%

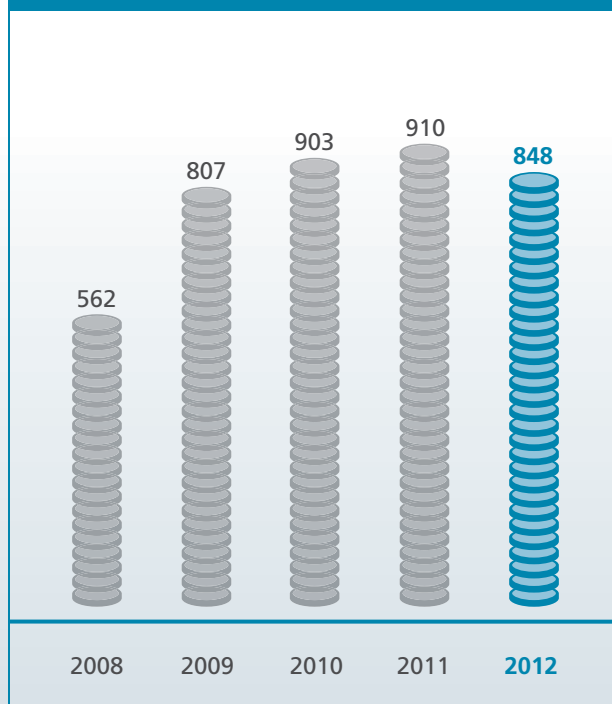
## 營業額

港幣百萬元



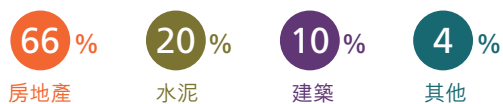
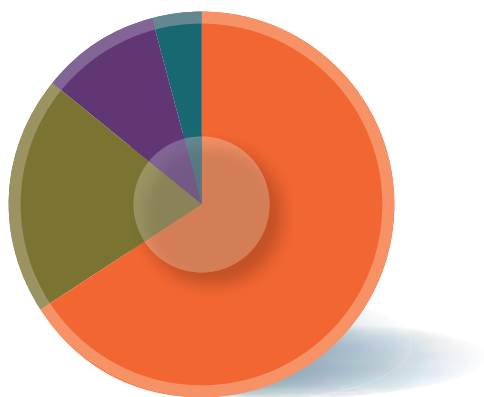
## 本公司股東應佔溢利

港幣百萬元



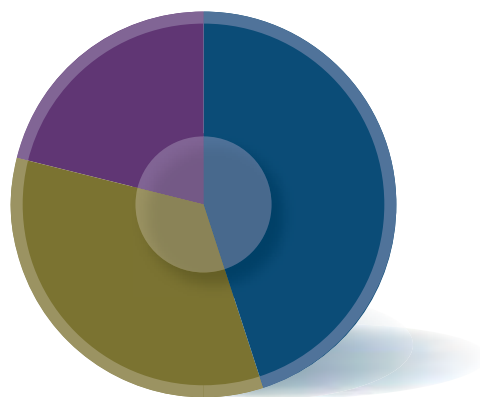
## 資產組合

於2012年12月31日



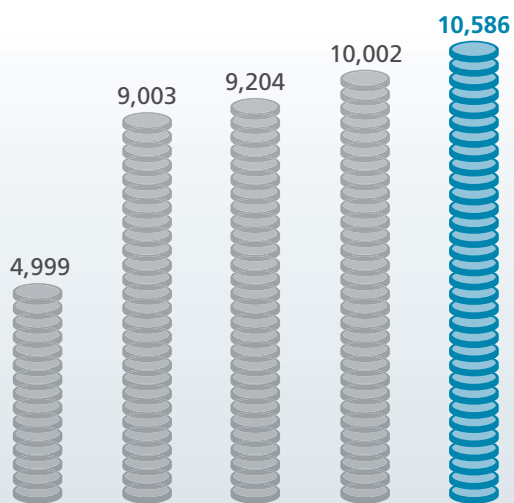
## 股本及負債

於2012年12月31日



## 本公司股東應佔股本權益

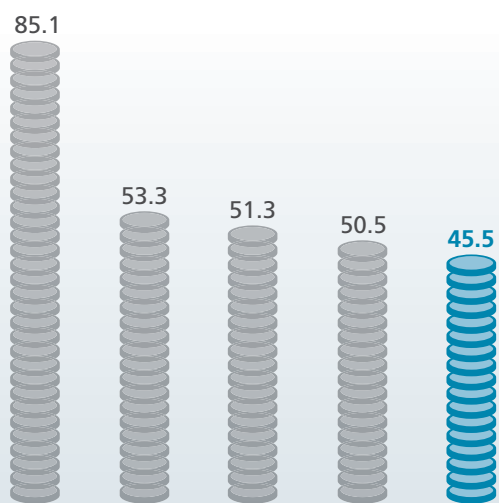
港幣百萬元



2008 2009 2010 2011 2012

## 負債比率

百分比



2008 2009 2010 2011 2012

時尚

設計



上海浦東  
四季匯及四季酒店

# 臻善品質

對細節的堅持，用心打造的精緻設計，  
令項目成為當下的城中熱點。



服務

# 二零一二年重要事項



- 完成收購天津武清項目 Veneto，與 SOTAN 以各佔一半股權的形式共同發展



- 上海四季匯和北京瑞安君匯在香港舉行物業品鑑會
- 瑞安建業榮獲亞洲最佳企業管治公司獎，同時，董事總經理及行政總裁黃勤道先生榮獲亞洲企業領袖成就獎
- 藍田邨第七及第八期重建項目於「優質建築大獎2012」中，奪得香港住宅項目(多幢)類別的優質建築大獎

- 完成香港房委會的石硤尾第五期項目



一月

二月

三月

四月

五月

六月



- 廣州瑞安創逸的服務式住宅推出預售



- 獲得西九龍法院大樓的設計與施工合約
- 完成位於葵涌的香港入境事務處員佐級宿舍的設計與施工合約



- 連續六年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，並獲《資本雜誌》頒發二零一二年企業社會責任大獎



- 獲得香港賽馬會兩個於沙田馬場的翻新及重建項目工程合約

- 上海浦東四季匯推出預售
- 與平安保險集團訂立協議，出售瀋陽項目一期一幢辦公樓



- 上海浦東四季酒店盛大開幕
- 貴州遵義「城南尊匯」項目動土
- 獲香港會計師公會頒發「最佳企業管治資料披露大獎」非恒指成份股(中小市值)組別的白金獎

十二月

十一月

十月

九月

八月

七月

- 瑞安承建獲得ISO 50001能源管理認證



- 獲得沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館建造工程合約
- 與拉法基簽訂協議訂定路向以協助集團實現退出拉法基瑞安水泥合營企業的計劃

- 獲得蘇屋邨第一期公屋發展計劃建築工程合約
- 瑞安建業簽訂合營協議，收購一幅位於天津武清的住宅發展用地



# 主要獎項及認可

## 企業管治

- 二零一二年度最佳企業管治資料披露大獎非恒指成份股(中小市值)組別白金獎 – 香港會計師公會
- 二零一二年度亞洲企業管治嘉許獎項亞洲最佳公司獎 – 《亞洲企業管治》
- 第三屆亞洲企業領袖成就獎 – 《亞洲企業管治》

## 企業社會責任

- 連續五年或以上商界展關懷標誌 – 香港社會服務聯會
- 二零一二年企業社會責任大獎 – 《資本雜誌》
- 第三屆香港傑出企業公民獎企業組別優異獎 – 香港生產力促進局及公民教育委員會
- 人才企業嘉許計劃：人才企業1<sup>st</sup> – 香港僱員再培訓局

## 企業表現

- 二零一二年財資企業整體表現大獎金獎 – 《財資》
- 二零一二年ARC國際年報比賽
  - 「文字內容」企業集團組別銀獎
  - 「財務資料」企業集團組別銅獎
  - 「主席報告」多元化企業組別榮譽獎
- 二零一一年Vision Awards年報比賽「企業集團、控股公司、多元化投資」組別銀獎
  - League of American Communications Professionals





## 環保成就

- 建築環境評估法(BEAM)白金級別－香港入境事務處員佐級宿舍
- 建築環境評估法(BEAM Plus)白金級別(暫定)－起動九龍東辦事處
- 能源與環境設計先鋒(LEED)建築主體銀級認證－大連天地D22地段
- 能源與環境設計先鋒(LEED)建築主體金級預認證－大連天地D14地段
- ISO 50001能源管理認證－香港認證服務國際有限公司
- 二零一一年香港環保卓越計劃建造業組別優異獎－環境保護運動委員會
- 二零一一年公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎優異獎－香港特區政府發展局工務科

## 品質及安全

- 優質建築大獎：香港住宅項目(多幢)類別－藍田邨重建項目
- 二零一二年優質公共房屋建造及保養維修大獎：傑出承建商建築組別金獎、傑出建築項目總承建商及最佳工地安全獎－香港房屋委員會

- 第十一屆香港職業安全健康大獎
  - － 職業安全健康局、勞工處及十三個機構
  - － 安全表現大獎－建造業組別
  - － 安全管理制度大獎－建造業組別銀獎
  - － 工作安全行為大獎銀獎
  - － 安全文化大獎優異獎
- 二零一一年公德地盤獎－銅獎－香港特區政府發展局工務科
- 建造業安全獎勵計劃二零一一/二零一二年度小型裝修及維修工程金獎、銀獎及優異獎－勞工處
- 建造業安全推廣活動2012－職業安全健康局及十七個機構
  - － 最佳安全文化地盤－銀獎
  - － 最佳安全施工程序地盤－銅獎
- 良好工作場所整理銀獎－職業安全健康局
- 吊運安全操作比賽優異獎－職業安全健康局





價值

優越地段



北京  
瑞安•君匯

# 地標府邸

位於北京東三環內四大商圈黃金匯點，  
瑞安君匯獨享都市繁華深處的寧靜，  
締建首都精英的稀有名宅。

高端

執行





# 主席報告



羅康瑞  
主席

FOUR SEASONS HOTEL



## “在市場變化中，集團繼續堅守策略，致力為股東釋放資產價值。”

各位股東：

於二零一二年，在持續的調控政策下，中國內地的房地產及水泥業務面對嚴峻的營商環境，瑞安建業的主要業務表現備受挑戰。雖然市況波動，加上歐洲多國深受債務問題困擾，美國經濟又復甦不穩，但整體而言，內地的經濟增長仍然理想，國內生產總值錄得百分之七點八的增長。

在市場變化中，集團繼續堅守策略，致力為股東釋放資產價值。

本人欣然宣佈，集團錄得股東應佔溢利港幣八億四千八百萬元(二零一一年：港幣九億一千萬元)，每股基本盈利港幣一元七角三分(二零一一年：港幣一元八角六分)。負債比率下降至百分之四十六(二零一一年：百分之五十一)。

本公司董事會建議派發末期股息每股港幣五角，將於二零一三年五月三十日的股東週年大會上批准作實。

### 業務策略及營運表現

隨著緊縮政策成為中國房地產行業一個常態，樓市成交量於上半年進一步減少。儘管集團一向審慎理財及營運，二零一二年上半年的業績依然未如理想，主要是由於房地產項目發展及推售週期集中於下半年所致。

踏入二零一二年第三及第四季，我們積極應對當前挑戰。首先，因應調控措施稍為放寬，集團謹慎地在推售項目的時間作出適度的調節和安排。其次，我們把握市場回暖的時機，為部份項目物色整幢出售的機會。

集團穩步釋放房地產組合資產價值，進程理想，在北京、上海、廣州及瀋陽推出銷售項目備受買家及投資者歡迎，年內實現了合約銷售總額逾人民幣三十五億元。北京瑞安君匯及廣州瑞安創逸銷情理想，於二零一二年底僅餘下少量單位待售。

位於上海浦東的四季酒店與品牌居所四季匯於十一月正式開業，憑著其獨特模式成為集團本年度的業務亮點。四季匯首批住宅單位於八月開售，其優越質素及投資潛力獲市場上的意向買家看好。

一如既往，集團的重點策略是透過整幢形式出售項目以加快周轉，釋放資產價值，年內集團將瀋陽項目一期的整幢辦公大樓出售予平安保險集團，再次印證了策略的成功。平安保險於二零一零年曾購入我們位處

成都的一幢辦公大樓，發展項目能夠一再獲知名企業垂青，足證其優秀之處。集團亦抓緊中國南方市場氣氛轉好的機遇，於二零一三年二月簽訂協議出售廣州番禺項目的全部權益，此兩項出售將為集團帶來理想的回報和現金流。

我們按既定策略加快項目發展並持續物色新項目。於二零一二年年底，瑞安建業擁有可發展總樓面面積約二百七十三萬平方米，應佔樓面面積為約二百一十六萬平方米，項目分佈於北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽及天津等多個內地主要城市。在這多元化組合中，可供出售及交付的物業佔較大部份，使我們處於優勢，可透過適時出售以展現其潛在價值。

集團於十二月與合營夥伴拉法基達成協議，協定路向令集團得以退出於拉法基瑞安水泥合營企業的投資。我們會密切監察計劃的實施，並適時向股東作出匯報。

在香港，政府增加基建工程開支及增建公共房屋，帶動建築業蓬勃發展，集團的建築業務因而受惠。儘管勞工和建材成本上漲，瑞安建業憑著強大的競爭優勢，新工程合約總額創新高。建築業務的安全及環保表現繼續備受嘉許，於年內榮獲多個業界享譽的獎項。

“配合集團致力為股東創造最大價值的整體策略，瑞安建業在合適的市場情況下，將採取更積極的舉措，包括與瑞安集團更緊密合作，將相當部份的房地產資產變現。”

## 市場展望

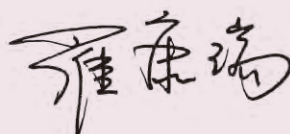
縱然目前房地產市場不明朗，市況短期波動，我們對於行業及中國經濟整體的長遠前景維持樂觀。

展望未來，預期內地相關政策部門會審慎地平衡穩定房價與經濟可持續增長兩者的需要。政府各項調控措施若不進一步加強，相信仍會持續。然而，房地產市場的穩健發展，對中國社會和經濟發展相當重要。因此，當局有必要為全國低收入人士提供充足的保障性住房。同時，中國的城鎮化大勢所趨，對住房龐大的剛性需求亦會持續。

配合集團致力為股東創造最大價值的整體策略，瑞安建業在合適的市場情況下，將採取更積極的舉措，包括與瑞安集團更緊密合作，將相當部份的房地產資產變現。若此變現計劃得以完滿完成，我們會考慮向股

東宣派特別股息。同時，我們會繼續把握香港特區政府增建公共房屋及基礎建設為建築業帶來的機遇。

綜觀過去一年，我們面對較前數年更大的挑戰。我謹此衷心感謝各位董事會成員、管理團隊和每一位忠誠員工的努力。各位股東，感謝您們一直以來的支持，集團將信守承諾，為您們締造價值。



羅康瑞  
主席

香港，二零一三年三月





廣州  
瑞安·創逸

# 品質精細

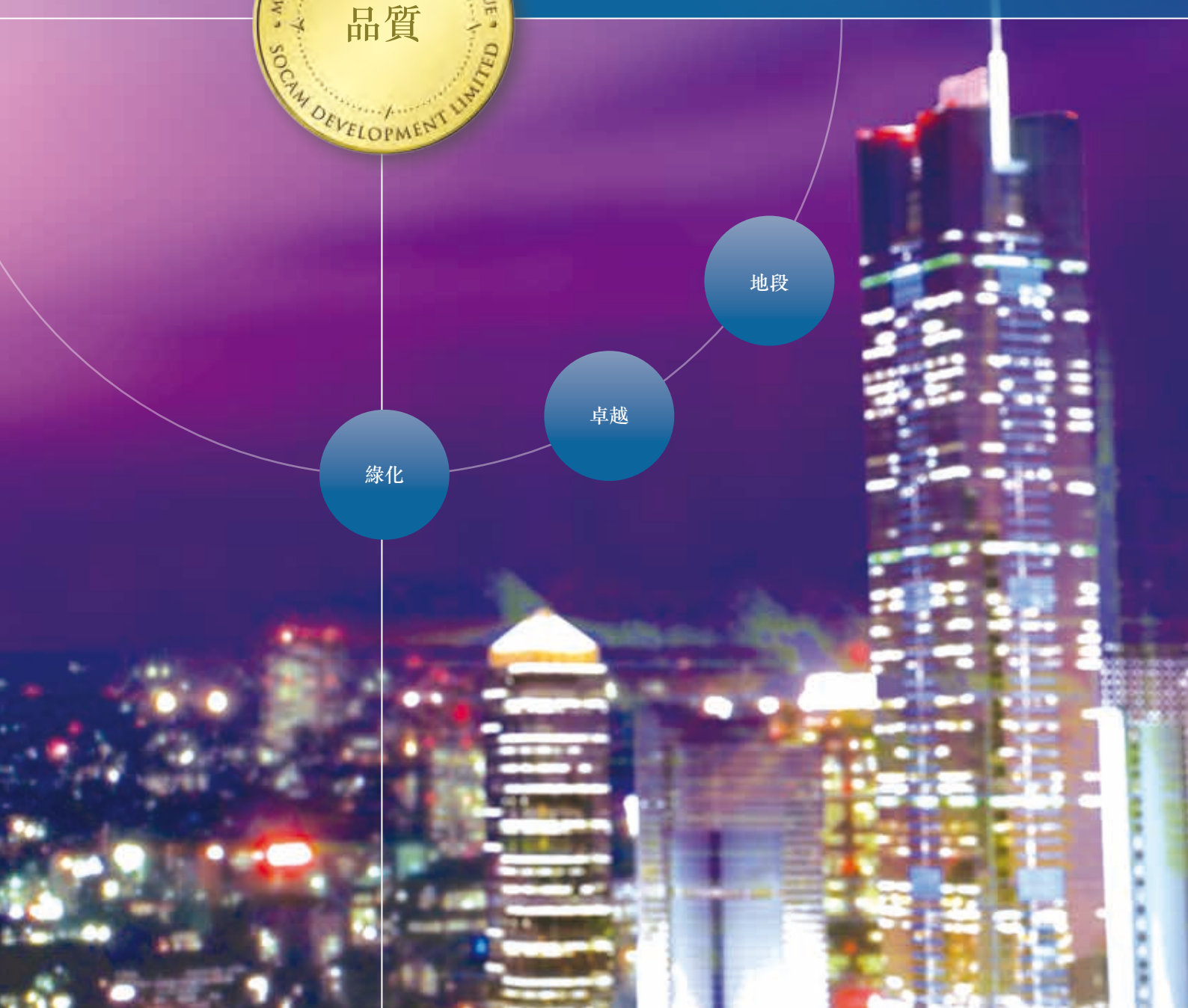
項目享有天河北地利優勢，憑着環保設計深受市場歡迎。



地段

卓越

綠化





黃勤道  
董事總經理及  
行政總裁



## 管理層討論及分析

### “面對整體下行的環境，瑞安建業繼續推行策略，積極提升股東價值。”

於二零一二年，歐洲金融危機持續，大部份西方經濟發展仍然停滯不前，市場對歐元區債務水平的憂慮，加上美國財政懸崖仍為重大隱憂，令全球經濟活動舉步維艱。

在瑞安建業主要營運地區中國內地，二零一二年國內生產總值增長百分之七點八，增幅為一九九九年以來最低，多個外在因素嚴重窒礙經濟發展，幸有中央政府推出振興經濟措施，更斥資發展基建，帶動內需市場表現理想，因此整體而言，經濟仍然穩健增長。然而，市場的種種挑戰，加上政府對房地產行業採取進一步的緊縮措施，繼續對購房意慾造成打擊。

面對整體下行的環境，瑞安建業按照於去年年報闡述的策略，積極提升股東價值。集團調節房地產發展及交付周期，今年內得以推出四個分別位於北京、上海、廣州及瀋陽的發展項目，銷售成績令人滿意。於十一月，上海浦東四季酒店和品牌居所四季匯正式落成開幕，備受顧客與公眾讚譽。

同時，集團退出水泥業務的計劃取得理想的進展，於年內與拉法基協定路向，以協助本集團實現退出拉法基瑞安水泥合營企業的計劃。

隨著香港特區政府持續增加基建項目開支、加快公共房屋的發展計劃，香港的建築業活動在二零一二年內顯著增加，但勞工與建材成本亦同時急速上漲。瑞安建業充滿信心，憑著豐富的經驗，得以擴充我們在業界的市場份額，繼續為市場實現高質素且符合環保要求的項目。於二零一二年，瑞安建業取得多項新合約，工程價值合共達港幣八十八億二千六百萬元。

瑞安建業一直堅守嚴謹的企業管治及企業社會責任原則，年內榮獲香港會計師公會頒發最佳企業管治資料披露大獎白金獎。

### 業務回顧

● 房地產	26頁
● 建築	38頁
● 水泥	42頁

財務回顧	44頁
------	-----



## 業務回顧

# 房地產

集團調節房地產發展及交付周期，今年內得以推出四個分別位於北京、上海、廣州及瀋陽的發展項目，銷售成績令人滿意。於十一月，上海浦東四季酒店和品牌居所四季滙正式落成開幕，備受顧客與公眾讚譽。

特殊房產項目



知識型社區





### 樓面面積\*

**2,159,400**

平方米

於2012年12月31日

**2,199,100**

平方米

於2011年12月31日

### 總資產

港幣 **156.33** 億元  
於2012年12月31日

港幣 **138.79** 億元  
於2011年12月31日

### 除稅後溢利

港幣 **9.20** 億元  
截至2012年12月31日止年度

港幣 **10.55** 億元  
截至2011年12月31日止年度

\* 不包括位於大連的知識型社區項目的樓面面積



## 業務回顧



上海浦東四季酒店寬敞大堂

在中國，房地產投資佔國內生產總值約百分之十四，對整體社會及經濟發展的影響舉足輕重。因此，相關政策部門既要穩定房屋價格，確保可持續經濟增長，同時要滿足民眾和年輕一代的置業需求，提供足夠而價格合理的住房。

於二零一二年下半年，隨著中央政府放寬部份市場調控措施以刺激經濟增長，樓價顯示房地產市場開始回暖。鑒於房地產市場對經濟增長起著關鍵作用，相關政策部門推出多項舉措，確保銀行提供足夠信貸額予首次置業及改善型住房需求人士。在二零一二年，中國的房地產

發展投資攀升百分之十六點二，達人民幣七萬一千八百億元，相對二零一一年為百分之二十七點九。

儘管二零一二年市場充滿挑戰，瑞安建業於年內逐步推售位於北京、上海、廣州及瀋陽的四個項目。北京瑞安君匯、上海的品牌居所項目四季匯、廣州瑞安創逸以及瀋陽項目一期的市場反應理想。

對於二零一三年的行業前景將有待觀察。二零一三年首月，新房價格上升百分之一，是自去年六月開始連續八個月錄得按月增長。同期，在中國十大主要城市的土地出售總面積按年增長達百分之七十七。有見及此，中國



細膩的設計和心思

政府已要求相關地方政府嚴格落實樓市調控各項政策措施，並適時推出新的舉措打擊過熱的市況。然而，龐大的剛性需求，加上持續的城市化進程，令審慎理財並擁有一、二線城市優越地段而多元化組合的發展商穩佔良好勢頭。

瑞安建業搶佔先機，進軍特殊房地產市場，多年來累積了豐富的經驗及專門的知識，備受市場認同。我們的物業組合中大部份為已竣工項目，釋放其資產價值成為我們的重要目標。



北京瑞安·君匯的示範單位

## 特殊房產項目



位於中國東北瀋陽的多用途綜合項目

### 房產類別

- 住宅
- 品牌居所及酒店
- 綜合
- 住宅及零售

### 概覽

瑞安建業目前在中國內地的組合主要包括住宅、酒店、零售及辦公大樓。年內，我們貫徹既定策略，加快完成項目交付並物色新項目。於二零一二年十二月三十一日，瑞安建業的多元化項目組合，分佈在北京、成都、重慶、廣州、貴州、上海、瀋陽及天津，可發展總樓面面積約為二百七十三萬平方米，應佔樓面面積約為二百一十六萬平方米。





成都瑞安·城中匯



天津項目 Veneto

房產類別	地點	項目	本集團應佔 可發展總樓面面積 (平方米)	預計完成 年份	瑞安建業 的權益
住宅	北京	瑞安·君匯	13,500*	2013	52.5%
	廣州	瑞安·創逸	70,900*	已竣工	100%
	上海	翠湖天地御苑十八號樓	22,200	已竣工	100%
	天津	武清項目二期	87,000	2016	55%
品牌居所及酒店	上海	二十一世紀中心大廈	38,400*	2013	70%
綜合	成都	瑞安·城中匯	240,800	2015	51%
	重慶	創匯·首座	34,700*	已竣工	100%
	廣州	番禺項目	108,800	已於2013年 出售	100%
	瀋陽	瀋陽項目一期	195,700*	2013	100%
		瀋陽項目二期	653,900	2016	100%
住宅及零售	貴州	城南尊匯	624,600	2018	80%
	天津	Veneto (前稱「武清項目」)	68,900	2016	45%
總計			2,159,400		

\* 上述總樓面面積不包括已出售及交付的樓面面積

## 特殊房產項目



成都瑞安·城中匯

### 項目收購

年內，本集團繼續採取審慎方針，嚴選收購目標。於二零一二年十月，瑞安建業與一名夥伴訂立合營協議，共同收購位於天津武清、總樓面面積約十五萬八千平方米的住宅發展項目。此項目是本集團於天津房地產市場的第二項投資，毗鄰本集團在二零一二年一月收購的住宅及零售發展項目Veneto，預期兩個項目可產生協同效應，打造成一項綜合項目，為集團提供機會優化項目組合。

### 項目發展、物業銷售及租賃

於二零一二年，集團因應當前及預期的市況，審慎調節項目落成及營銷的節奏。上半年面對整體房地產市場需求放緩，加上落成及交付的物業受項目發展及交付周期影響而減少，集團於五月發出中期盈利警告。踏入下半年，市場氣氛如預期中改善，我們亦緊握市場良機，透過銷售活動釋放資產價值。



上海四季匯

多個項目包括北京瑞安君匯、廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的營銷活動加快開展。於十一月，上海浦東四季酒店隆重開幕。位居上海二十一世紀中心大廈最高十二個樓層的品牌居所四季匯亦推出，項目以豪華見稱，備受追求高端的買家矚目。

憑著前瞻性的設計及卓越品質，我們的項目深受項目夥伴及投資者歡迎。於八月，我們與知名機構平安保險集團訂立協議，出售瀋陽項目一期一幢總銷售面積約為四萬三千平方米的辦公樓。此前，平安保險集團亦向集團

購入一幢位於成都市中心已落成的辦公樓。此項出售令集團得以將其於瀋陽項目的重大部份投資變現，取得可觀回報。

除促成現有發展項目落成及分層銷售，我們一直密切尋求機會向有意投資者整幢出售選定項目。於二零一三年二月，瑞安建業乘華南市場氣氛暢旺，出售其於廣州番禺項目的全部權益，交易於二零一三年三月完成後為集團帶來港幣三千七百萬元的利潤，所得的款項淨額將撥作一般營運資金。

# 特殊房產 項目

## 北京瑞安·君匯



北京瑞安君匯位於北京朝陽區，屬於低密度項目，徒步可至鄰近的三里屯。項目面積合共五萬一千七百平方米，包括兩幢毗連大樓，設有二百一十套高端住宅單位，體現尊貴住宅的優秀水平。

於二零一一年十二月，項目獲發預售許可證，全部單位於年內陸續推出市場，其中超過百分之六十四已於年底前獲認購。

兩幢大樓的內外部裝修工程大致完成，住宅單位於十二月開始陸續向買家交付。

## 成都瑞安·城中匯



瑞安城中匯為大型綜合用途發展項目，總樓面面積約為四十七萬二千平方米，位處成都未來的主要地鐵交匯處，定位為優質城市核心綜合項目。項目包括十一幢住宅大樓、一幢辦公樓、一幢服務式住宅及商場，並將提供停車場、會所及幼兒園。地盤前期準備工作及建築工程已於二零一二年下半年展開，擬於二零一三年第三季推出預售。

此項目由瑞安建業與私募基金領盛投資管理公司 (LaSalle Investment Management) 共同發展，瑞安建業擁有項目百分之五十一的權益。

## 重慶創匯·首座



創匯首座於二零一零年落成，項目臨近重慶市中心的解放碑廣場，位據重慶中心商務區，憑著優越地段繼續吸引龐大市場興趣。超過百分之九十、總樓面面積達二萬零四百平方米

的辦公室單位以及總樓面面積達三萬平方米的住宅單位已全數售出，並逐步交付買家。截至二零一二年十二月底，逾半「Mee」匯美尚商場總樓面面積二萬一千平方米的零售商舖已經租出。

## 廣州瑞安·創逸



瑞安創逸位於天河北的尊貴地段，全部四幢總樓面面積十一萬二千平方米的大樓於二零一一年底平頂後推出市場發售。銷售活動於二零一一年開展，服務式住宅大樓內百分之九十

的清水房及百分之八十七的住宅單位已於二零一二年年底售出。首批住宅單位已交付買家。

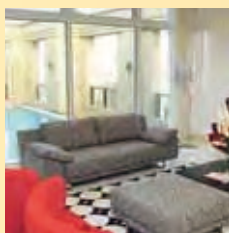
## 廣州番禺項目

此項目用地於二零一一年購入，擬發展成服務式住宅連同辦公室及零售商舖，總樓面面積合共為十萬八千八百平方米。於二零一三年二月，瑞安建業把握高回報的出售機會，與買家簽訂協議出售此項目的全部權益。

## 貴州城南尊匯

此項目於二零一一年購入，所在地區已從工業用途重訂為商住發展，享有地利優勢。此項目擬打造成綜合發展項目，總樓面面積合共約為七十八萬零七百平方米，落成後將包括別墅、住宅公寓大樓及零售部份。地盤清理及重置工作已大致完成，項目規劃及設計亦正在進行中。動工典禮於十一月舉行，標誌項目的新里程，預計於二零一八年落成。

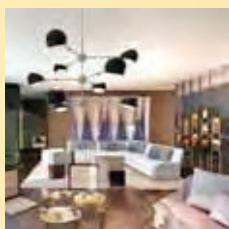
## 上海翠湖天地御苑十八號樓



此服務式住宅座落於高尚的盧灣區，毗鄰新天地，設有約一百個高尚住宅單位。在商業及旅遊業帶動下，訪客數目的增長令項目的出租率及平均房價均維持高位，平均出租率約達

百分之九十三，為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



二十一世紀中心大廈位於浦東陸家嘴金融中心區，本集團於二零一零年十二月透過集團擁有百分之七十權益的合營公司購入其二十六至四十九樓，由瑞安建業主導發展成為上海

浦東四季酒店及豪華的品牌居所四季匯，已在年內開幕。

四季匯是瑞安建業首個品牌居所項目，由國際知名的四季酒店集團管理，提供七十三套豪華服務式住宅公寓，坐擁浦東區非凡景緻。酒店於二零一二年下半年竣工，首批品牌居所於八月推出市場發售。截至十二月，已售出四季匯的百分之二十二可銷售面積。

上海浦東四季酒店於十一月隆重開幕。此豪華酒店擁有一百八十七個華麗客房及套房、兩間餐廳，提

供日式、中式及國際美食，更設有高尚的水療健身中心。

## 瀋陽項目一期

位處瀋陽「金廊」，此項綜合發展項目由住宅、服務式住宅、甲級寫字樓及高級商場組成，總樓面面積合共為二十八萬一千二百平方米。截至十二月，超過百分之七十五的住宅總樓面面積及全部服務式住宅公寓已經售出。住宅大樓的所有建築工程已完成並逐步交付買家。商場於落成後正交予租戶進行內部裝修工程。

辦公樓的工程如期進行，並已整幢售予平安保險集團，總銷售面積約為四萬三千平方米，預期可於二零一三年年中交付。

## 瀋陽項目二期



此項市區綜合用途發展項目由高尚住宅物業、服務式住宅、現代化辦公樓及一個商場組成，總樓面面積合共為六十五萬三千九百平方米，擬於二零一六年完成。瀋陽地方當局已完成處理土地的拆遷工作。

## 天津Veneto (前稱「武清項目」)

集團於二零一二年一月完成收購此項目，並命名為Veneto。此項目位置優越，坐享便捷的交通網絡，鄰近京津城際鐵路武清站的黃金地段，該區現時正進行大規模轉型，將發展為知識與創新產業、現代化物流及貿易樞紐。集團計劃於二零一四年前，將此總樓面面積合共為十五萬三千平方米的地塊，開發成以零售為主導並設有服務式住宅的物業。集團已取得相關政府部門的建設工程許可證，現時正進行地盤前期準備工作。

集團將與專門投資於特殊房產項目的私募基金公司SoTan Fund以各佔一半股權的形式共同發展此項目。

天津  
Veneto



房產類別  
住宅及零售  
瑞安建業的持股比例  
45%

上海  
翠湖天地御苑  
十八號樓



房產類別  
住宅  
瑞安建業的持股比例  
100%



北京  
瑞安·君匯

房產類別  
品牌居所  
及酒店  
瑞安建業的持股比例  
70%

成都  
瑞安·城中匯



房產類別  
綜合  
瑞安建業的持股比例  
51%



房產類別  
住宅  
瑞安建業的持股比例  
52.5%

上海  
二十一世紀中心大廈



房產類別  
住宅

瑞安建業的持股比例  
**100%**

廣州  
瑞安·創逸



瀋陽  
瀋陽項目一期及二期



房產類別  
綜合

瑞安建業的持股比例  
**100%**

重慶  
創匯·首座



房產類別  
綜合

瑞安建業的持股比例  
**100%**

## 知識型社區



締造知識型社區及舒適生活

### 概覽

大連是中國東北的主要港口城市，在市政府的領導下，逐漸具備大都會魅力。於過去五年，大連市錄得國內生產總值平均年度增長百分之十四點二，二零一二年的國內生產總值達人民幣七千億元。憑藉多元化的經濟、高水平的生活質素及便捷的交通網絡，大連市正逐漸演變成開拓世界級知識型社區的理想地。

大連位處中國東北海岸，沿海空兩路與日本及南韓緊接相連。國際投資日益增多，造就微加工技術、生物醫藥

及知識流程外包等行業的協同效益，推動大連當地經濟，發展成為高增值的低碳商業中心。大連天地於知識型社區規劃全面、環境一流。不少企業選址大連天地，為當地的技術人才帶來寶貴機遇。

### 大連天地

此項目為大型知識型社區，總樓面面積合共約達三百一十萬平方米。瑞安建業持有此項目百分之二十二之權益，並聯同瑞安房地產和億達集團，攜手將其打造成一級綠化環保社區，提供廣闊的戶外消閒設施、教育園區、綠化配套設施以及公共設施。





低碳公園



零售商舖



為知識產業專才而設的樂活社區

- 生活
- 娛樂
- 學習
- 工作

建築工程現正分階段進行，進展理想。截至二零一二年十二月三十一日，已建成總樓面面積共三十五萬平方米，在建的總樓面面積約九十七萬五千平方米，當中包括可供出售的住宅部份佔五十一萬一千平方米，出租物業佔四十六萬四千平方米。

黃泥川悅翠台的別墅及住宅銷售活動正在進行，售出單位正分階段交付買家。黃泥川的智薈天地零售商場已經

落成，若干租戶亦開始進駐，當中包括多個國際品牌以及餐飲食肆。隨著租戶數目增加，商舖出租率及零售額快速增長。

項目的位置優越，加上獨特的概念，繼續吸引來自研發、資訊科技及教育領域的跨國企業進駐，包括IBM、中軟及安博教育等成為主要客戶。於年底，可供出租物業的出租率維持於百分之七十五。

此項目計劃於二零二零年前分階段落成，屆時大連天地將成為中國內地自給自足的知識型社區，為高科技產業、教育及活力充沛企業的環保樂活社區。



## 業務回顧

# 建築

建築業發展理想，帶動了本集團的建築業務表現。憑着於工地安全、節能環保及減廢管理方面的表現，集團於業界繼續備受認同。

### 未完成合約價值

港幣 **100** 億元  
於2012年12月31日

港幣 **60** 億元  
於2011年12月31日

### 營業額

港幣 **54** 億元  
截至2012年12月31日止年度

港幣 **47** 億元  
截至2011年12月31日止年度

### 溢利

港幣 **2.52** 億元  
截至2012年12月31日止年度

港幣 **1.18** 億元  
截至2011年12月31日止年度

### 市場回顧

環球經濟持續不明朗，外在環境的陰霾繼續影響香港經濟，本地生產總值於二零一二年錄得僅百分之一點四的輕微增長。失業率維持在百分之三點四，不少行業的工資亦見調升，基本通脹平均為百分之四點七，較二零一一年之百分之五點三稍降。



優質室內裝修



香港理工大學的賽馬會創新樓

儘管如此，建築界的招標及工程活動於年內顯著增加，其中政府的角色舉足輕重。香港基建工程開支龐大，在剛批核的預算案當中，政府承諾將投放超過合共港幣四千億元於基建項目，其中港幣六百二十億元已於當前的財政年度動用。於二零一二年，多個大型公營基建工程已經開展，現正處於建築週期，令業界得以受惠。私營建築活動亦因私人樓宇需求繼續高於供應而蓬勃發展。

除推出基建項目外，香港特區政府亦日益重視公營房屋的發展。政府宣佈復建居者有其屋，更制定計劃務求於未來五年加快興建公營房屋，提供接近八萬個單位。

整體而言，建築行業勢頭良好。然而，業內仍然面對投標市場競爭激烈、建材和勞工成本不斷上漲，以及香港與內地宏觀經濟的不確定因素，將對前景構成一定影響。

展望未來，我們預期瑞安建業旗下的建築業務，將受惠於香港建築署(建築署)及香港房屋委員會(香港房委會)更多的招標機會。憑藉我們於準時完工、重視優質、安全及環保方面的佳績，我們將繼續發揮這些優勢以取得更多政府工程合約。

## 營運表現

建築業發展理想，帶動了本集團的建築業務表現。建築業務年內錄得總營業額港幣五十三億五千八百萬元(二零一一年：港幣四十七億四千二百萬元)，同時取得新合約總值港幣八十八億二千六百萬元(二零一一年：港幣三十五億三千七百萬元)。建築業務錄得總溢利達港幣二億五千六百萬元，當中包括由於香港特區政府收回位於粉嶺的貨倉用地的收益港幣八千九百萬元。

我們不斷透過各種措施提升營運效率，藉此加強競爭優勢，並改善現有合約的盈利表現，以抗衡通脹及成本上漲。



香港優質公共房屋項目

於二零一二年十二月三十一日，集團持有的合約總值約為港幣一百七十四億元，未完成合約價值約為港幣一百億元，兩者於二零一一年十二月三十一日的價值分別為港幣一百三十七億元及港幣六十億元。

### 瑞安承建

瑞安承建抓緊市場湧現的機遇，於年內獲得多項建築工程合約，其中包括蘇屋邨公屋發展項目，工程價值為港幣二十一億五百萬元，及一份價值港幣三億二千五百萬元的三年期保養及翻新工程合約，為西九龍及香港指定區域的物業進行相關工程。

年內，瑞安承建完成的主要工程包括香港房委會的石硤尾邨第五期項目，此項目在「優質公共房屋建造及保養

維修大獎2012」中，榮獲傑出建築項目獎。另外公司亦完成兩項建築署的定期保養合約，為政府及資助物業提供設計及小型建造工程；以及兩項香港房委會的定期保養及翻新工程合約，為指定區域的屋邨提供服務。

瑞安承建獲發展局納入全包室內設計及裝修工程專門承造商名單內，令本集團得以於未來競投及承造更多此類別的項目。作為我們締造綠色社區的其中一步，瑞安承建獲頒發ISO 50001能源管理證書，成為香港首批獲此認證的建築承建商之一。

### 瑞安建築

瑞安建築於年內取得兩份建築署合約，其中一份為位於深水埗的西九龍法院大樓的設計與施工合約，工程總值



精緻裝修

約港幣二十二億元，為公司歷來合約價值最高的項目。瑞安建築亦取得沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館的建造工程，價值約港幣七億九千九百萬元。將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程進展良好，單車場賽道的建造工程已於十一月動工。位於葵涌的香港入境事務處員佐級宿舍的設計與施工合約亦於年內完成。

建築業務於工地安全、節能環保及減廢管理方面的表現於業界繼續備受認同。優良表現令瑞安承建榮獲「優質公共房屋建造及保養維修大獎2012」新工程項目中的傑出建築承建商金獎，又於「優質建築大獎2012」中憑藍田邨重建項目獲頒發香港住宅項目(多幢)類別的優質建築大獎。

## 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八十五權益的建築業務分部，期內為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城及大連天地項目，以及瑞安建業的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸及上海二十一世紀中心大廈項目提供建築工程服務。同時，



辦公室裝修工程

瑞安建築(內地)完成於武漢天地第A6及A4-3地塊的主要建造合約，亦取得約值港幣二十三億元的新合約，包括成都城中匯及上海四季匯的建築工程。

瑞安建築(內地)與房地產業務積極合作，開發建築工程優化管理支援系統，支援集團內地房地產項目的發展。此新系統為成都城中匯項目的進度帶來重大貢獻。此外，瑞安建築(內地)亦與集團旗下室內裝修及樓宇翻新工程公司德基於天津Veneto項目中緊密合作。

## 德基

德基為客戶完成多項裝修和翻新工程，包括領匯、香港迪士尼樂園、國泰航空貨運站、香港賽馬會以及將一幢工業大廈改建為辦公樓。澳門方面，Hard Rock酒店、新濠天地、永利酒店及美高梅酒店的翻新工程亦已完成。

德基取得多項新工程合約，價值約為港幣十億元，當中百分之七十四、百分之二十及百分之六分別來自香港、澳門及中國內地。現持有主要合約包括香港賽馬會兩個於沙田馬場的翻新及重建項目、領匯旗下兩所購物商場和一所街市裝修工程，及一所總領事館的重置工程，並就澳門四個娛樂場項目簽訂合約。於二零一三年二月，德基在香港及澳門取得價值共港幣二億三千八百萬元的裝修工程合約。



## 業務回顧

# 水泥

中央政府於十二五規劃中重申將透過水泥行業整合及提升技術，推動水泥產業升級。目前市場普遍認為水泥行業將因此得以復甦，可望達到適度的增長，在此環境下，預期業內大型企業當可受惠。

### 年產能力

**3,100**萬噸  
於2012年12月31日

**3,100**萬噸  
於2011年12月31日

### 市場回顧

在經濟穩健增長的環境，中國的固定資產投資增長於二零一二年略為放緩至百分之二十點六，較去年的百分之二十三點八為低。中央政府推出政策遏抑產能過剩的問題，導致中國水泥行業的投資減少。儘管水泥供應的年度增長繼續下降，但由於過去數年投資過度，以致產能過剩問題仍然持續，情況以西南地區為甚，因此，水泥價格顯著下調。



注重環保生產



拉法基瑞安水泥廠

年內中央政府致力減低中國經濟對固定資產投資的倚重，令市場普遍預期水泥的年度需求增長將會放緩。儘管如此，城市化、農村現代化，加上大量興建保障房的重大計劃相繼推出，為水泥行業帶來穩固的支持。

中央政府於十二五規劃中重申將透過水泥行業整合及提升技術，推動水泥產業升級。目前市場普遍認為水泥行業將因此得以復甦，可望達到適度的增長，在此環境下，預期業內大型企業當可受惠。

隨著政府推動行業的可持續發展，訂定更高排污監控標準，以期於二零一五年前全面淘汰餘下二億五千萬噸落後及能源效益不足的產能。此舉將淘汰三分之一的水泥企業，當中以規模較小的營運商為主，有助達致將全國百分之三十五的產量集中於十大生產商。多家具備所需技能及科技的領先企業已準備就緒，在更理性的營運環境中獲益。

## 拉法基瑞安水泥

拉法基瑞安水泥由集團持有百分之四十五權益，主要在四川、重慶、貴州及雲南營運。於二零一二年底，其總年產能約為三千一百萬噸。

### 營運表現

面對非常艱難和競爭熾烈的市場，拉法基瑞安水泥於本年度的業績未如理想。年內的總銷售量約二千七百萬噸，較去年的總銷售量微升。新增產能導致競爭加劇，加上市場需求放緩，使拉法基瑞安水泥所在地區的水泥價格整體受壓。於年內，水泥平均售價下降約百分之八，但受燃料價格調低影響，變動成本減少約百分之三。

### 產能擴充

現正在雲南河底崗及祿勸興建的乾法窯，日產能力分別為二千五百噸及四千六百噸，計劃分別於二零一三年及二零一五年竣工。

### 注入資產

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於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥(雙馬水泥)，惟須遵守適用法例及法規規定，亦須於獲得有關監管機構及第三方批准後，按市況對將予投入的資產進行估值，方可作實。

### 出售業務

誠如本公司於二零一一年年報所披露，本公司一直積極研究不同方式，以退出集團於拉法基瑞安水泥的投資。於十二月，拉法基與瑞安建業達成協議，協定路向以協助集團退出此合營企業。

## 南京粉磨廠

南京粉磨廠的銷售量及售價均告下調，然而，在外購熟料成本大幅下降帶動下，營運業績已見改善。



管理層討論及分析

# 財務回顧

股本權益

融資

負債比率





## 財務業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的營業額為港幣六十四億四千三百萬元，較上年度增加百分之九。綜合除稅及扣除非控股股東權益後溢利為港幣八億四千八百萬元，較上年度減少百分之七。

## 股息

本公司董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣五角(二零一一年：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，末期股息將於二零一三年七月二十六日向於二零一三年六月二十八日名列本公司股東名冊的股東派付。

## 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，本公司將於二零一三年五月二十八日(星期二)至二零一三年五月三十日(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，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二零一三年五月三十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相關股票必須於二零一三年五月二十七日(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。

為確定股東有權收取截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派末期股息的資格，本公司將於二零一三年六月二十四日(星期一)至二零一三年六月二十八日(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相關股票必須於二零一三年六月二十一日(星期五)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

集團若干房地產業務、水泥業務及創業基金投資均透過共同控制實體及聯營公司進行，年度營業額港幣六十四億四千三百萬元並未包括集團應佔該等共同控制實體及聯營公司的營業額。分析如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (重新呈列)
營業額		
瑞安建業及附屬公司		
建築及樓宇保養工程	5,358	4,742
房地產	1,084	1,156
其他	1	2
合計	6,443	5,900
共同控制實體及聯營公司		
房地產	1,402	88
水泥及其他	82	160
合計	1,484	248
合計	7,927	6,148

## 管理層討論及分析財務回顧

由於年內香港及中國內地的工程量大幅增加，建築及樓宇保養工程的營業額亦隨之上揚。年內，房地產業務的收益主要來自分層出售廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的住宅單位以及重慶創匯首座的辦公室的銷售收入確認。於二零一一年，營業額主要來自整幢出售重慶千禧年大廈，以及分層出售重慶創匯首座及瀋陽項目一期的住宅及辦公室單位的銷售收入確認。此外，集團若干房地產項目透過共同控制實體開發。由集團分別擁有百分之五十二點五及百分之七十的北京瑞安君匯及上海四季匯項目，已於二零一二年下半年開始確認房地產銷售收入。連同擁有百分之二十二的大連天地項目，集團應佔來自此等共同發展項目的房地產銷售收入，由去年港幣八千八百萬元，增加至於二零一二年港幣十四億二百萬元。

自集團策略性決定出售其於拉法基瑞安水泥的百分之四十五權益後，集團於拉法基瑞安水泥的權益已自二零一二年一月一日起列為「分類為待售資產」入賬。根據適用會計準則，集團已終止將該水泥合營企業以權益賬計入其損益。因此，拉法基瑞安水泥於本年度錄得的虧損，集團按所持百分之四十五的權益應佔港幣三億五千九百萬元，並不計入集團本年度業績。

股東應佔溢利的分析如下：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元	截至 二零一一年 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	84	118
物業銷售溢利及租金收入淨額	134	226
出售附屬公司的收益	492	337
投資物業的公平值增值(經扣除遞延稅項撥備)	185	446
應佔共同控制實體及聯營公司損益	300	152
營運開支淨額	(233)	(233)
	<b>962</b>	<b>1,046</b>
<b>建築</b>		
經營溢利	163	118
收地補償	89	-
	<b>252</b>	<b>118</b>
<b>水泥業務</b>		
拉法基瑞安水泥	8	(41)
貴州水泥	(4)	5
耗蝕減值－撥回/(撥備)	21	(16)
出售水泥廠的收益	-	56
	<b>25</b>	<b>4</b>
<b>於瑞安房地產的投資</b>		
股息收入	17	10
出售股份淨收益	134	-
	<b>151</b>	<b>10</b>
<b>創業基金投資</b>		
財務費用淨額	(262)	(165)
企業經費開支及其他	(96)	(107)
稅項	(85)	(24)
非控股股東權益	(26)	(25)
<b>合計</b>	<b>848</b>	<b>910</b>

## 房地產

隨著若干由集團管理的房地產項目陸續落成，來自共同控制實體及聯營公司的項目費用收入減少至港幣八千四百萬元。

重慶創匯首座及瀋陽項目一期已分別於二零一零年底及二零一一年初起，將住宅及辦公室單位交付買家。因此，來自此兩個項目的物業銷售溢利於二零一二年減少，惟廣州瑞安創逸於二零一二年下半年開始交付住宅單位，並確認物業銷售，得以部份彌補該兩個項目的溢利減少。於二零一一年，物業銷售溢利亦包括整幢出售重慶千禧年大廈。租金收入繼續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零售部份。

於二零一二年十一月，集團出售其於貴州遵義項目百分之二十的權益，並根據適用會計準則確認收益淨額港幣三億九千八百萬元。此外，年內已售出若干物業控股公司，使早前於綜合財務狀況表內匯兌儲備中確認的匯兌收益合共約港幣九千一百萬元，轉撥至收入。於二零一一年，由於六月出售集團於成都瑞安城中匯百分之四十九的權益，故錄得出售收益淨額港幣三億三千七百萬元。

於本年結，集團重估投資物業，包括已落成及發展中的投資物業，產生淨收益港幣一億八千五百萬元。去年錄得大額估值收益，主要由於將重慶創匯首座零售部份由存貨重新定位為投資物業。

誠如上文所述，集團的共同開發項目北京瑞安君匯及上海四季匯項目，已於二零一二年下半年開始確認銷售溢利。連同大連天地的貢獻，集團應佔來自共同控制實體及聯營公司的淨收益由去年港幣一億五千二百萬元增加至於二零一二年港幣三億元。

## 建築

於二零一二年，營業額增加，故建築業務錄得較高經營溢利，平均純利率由去年佔營業額百分之二點五上升至百分之三。

於二零一二年，集團建築部門擁有的多幅廠房土地已歸還香港特區政府，因而在建築分部損益內計入淨補償港幣八千九百萬元。

## 水泥業務

誠如上文所述，集團自二零一二年一月一日起不再分佔拉法基瑞安水泥損益。於本年度，來自拉法基瑞安水泥的收入港幣八百萬元為拉法基瑞安水泥應付予瑞安建業的顧問費用。於二零一一年，拉法基瑞安水泥錄得經營虧損，原因為其業務所在地區的煤炭及電費高昂，惟定價仍由於產能過剩問題而繼續受壓，其中四川及重慶情況尤為嚴重。

集團在二零一零年根據政府規例，關閉貴州一個濕法窯，就此於過往年度作出撥備，由於已自當地政府收取補償金，故撥回港幣二千一百萬元的耗蝕減值。於二零一一年，耗蝕減值為集團就拉法基瑞安水泥所作廠房及設備撥備中應佔的百分之四十五部份。

於二零一一年，作為退出水泥業務計劃其中一環，集團售出位於貴州的乾法窯生產線以及位於貴州的水泥廠百分之四十四點一六的權益，因而確認合共港幣五千六百萬元的出售收益。

## 於瑞安房地產的投資

於二零一二年十二月，集團以每股港幣三元六角的价格，出售其當時持有的百分之二點三八瑞安房地產已發行股本中約百分之二點零一的權益，並確認出售淨收益港幣一億三千四百萬元。

## 創業基金

集團投資的創業基金於多間投資對象的基金權益中錄得估值虧損，該等投資對象包括生物降解物料製造商、集中於多媒體及通信半導體市場的微電子公司以及戶外應用的日光可讀液晶顯示螢幕的生產商，此等公司於二零一二年的業績全部遜於預期。

## 管理層討論及分析財務回顧

於去年，由於一名獨立買家收購基金所持有在香港上市的基建公司，故集團按溢價出售該公司的全部股份，因而錄得收益港幣五千三百萬元。

### 財務費用淨額

儘管平均銀行貸款於二零一二年減少，財務費用淨額由去年港幣一億六千五百萬元，上升至年內的港幣二億六千二百萬元，此乃由於銀行延長授予集團的貸款融資的還款期後，收取更高息率所致。而由於集團平均現金及銀行結餘減少，利息收入亦有所下降。

### 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	23,688	22,231
資產淨值	10,586	10,002

	港幣	港幣
每股資產淨值	21.5	20.4

集團的資產總值由二零一一年十二月三十一日的港幣二百二十二億元，上升百分之六點六至於二零一二年十二月三十一日的港幣二百三十七億元。集團的資產淨值及每股資產淨值於二零一二年分別上升百分之五點八及百分之五點三，主要是由於年內錄得溢利港幣八億四千八百萬元所致。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	%	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	%
房地產	15,633	66	13,879	63
水泥	4,627	20	4,727	21
建築	2,274	10	1,759	8
於瑞安房地產股份的投資	84	—	324	1
其他	1,070	4	1,542	7
合計	23,688	100	22,231	100

### 股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由二零一一年十二月三十一日的港幣一百億零二百萬元，上升至二零一二年十二月三十一日的港幣一百零五億八千六百萬元，主要是由於本年度內錄得港幣八億四千八百萬元的溢利所致。

於二零一二年十二月三十一日，集團的銀行貸款淨額(即銀行及其他貸款，扣除銀行結餘、存款及現金)為港幣四十八億一千五百萬元，於二零一一年十二月三十一日則為港幣五十億五千六百萬元。年內，銀行貸款淨額減少，主要由於若干物業項目落成後，逐漸收取物業銷售所得款項，及償還當地項目貸款。

集團銀行貸款的到期情況如下：

	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應償還銀行及其他貸款：		
一年以內	4,786	6,134
一年後但兩年內	3,215	2,131
兩年後但五年內	78	296
銀行及其他貸款總額	8,079	8,561
銀行結餘、存款及現金	(3,264)	(3,505)
銀行貸款淨額	4,815	5,056

在銀行貸款獲成功延期/再融資使限期延至未來十二個月後，銀行貸款的短期部份(即一年以內應償還貸款)由二零一一年十二月三十一日的銀行貸款總額百分之七十二減少至二零一二年十二月三十一日的百分之五十九。

集團的淨負債比率(以銀行貸款淨額除以股東股本權益計算)由二零一一年十二月三十一日的百分之五十一下降至二零一二年十二月三十一日的百分之四十六，主要是由於年內錄得溢利港幣八億四千八百萬元及上述銀行貸款淨額減少所致。

## 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入以人民幣為主，集團預期人民幣於長遠而言將繼續穩步升值，並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。

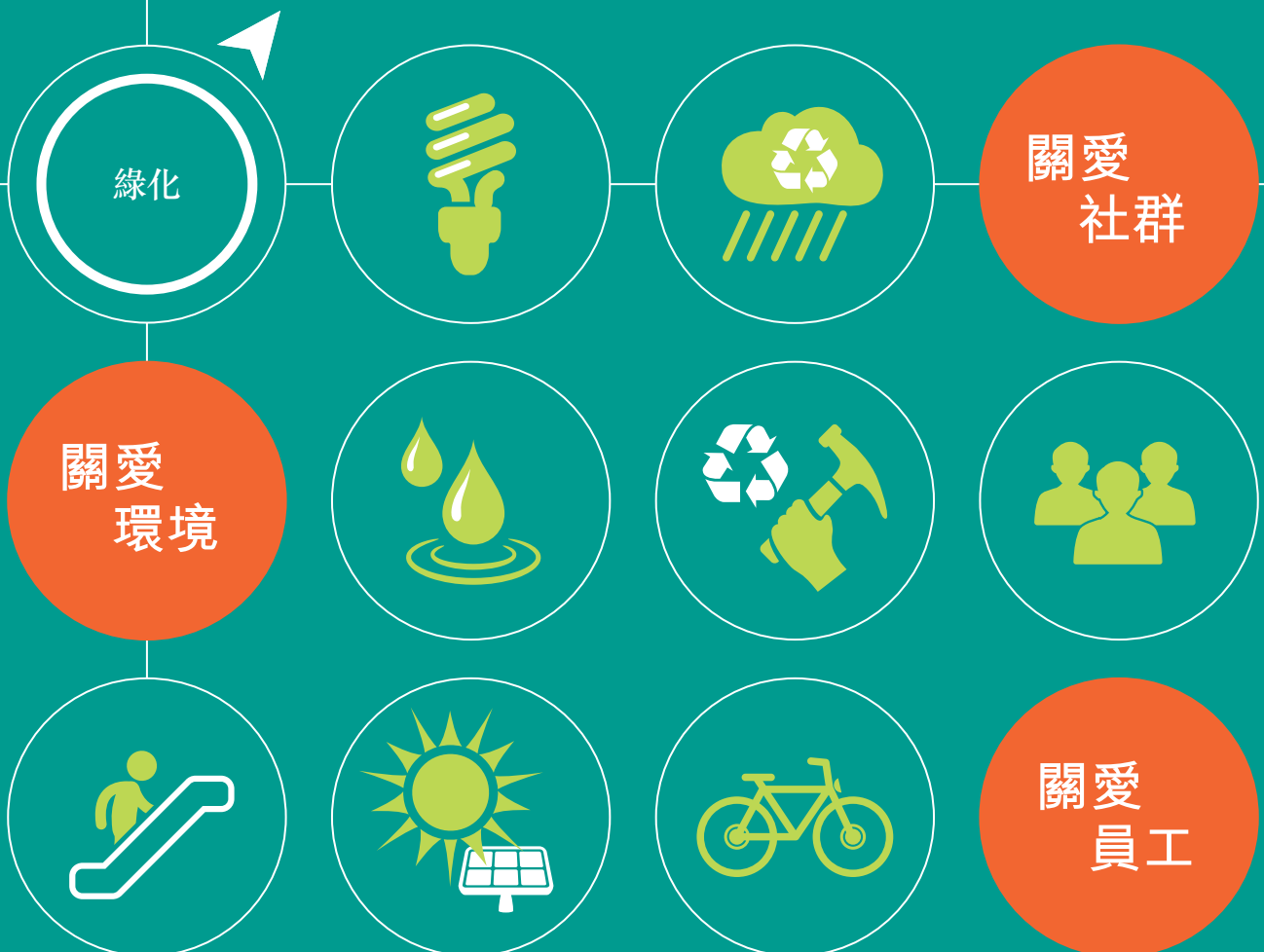
## 僱員

於二零一二年十二月三十一日，集團在香港及澳門的僱員人數約為一千一百人(二零一一年十二月三十一日：一千一百七十人)，在中國內地附屬公司及共同控制實體的僱員約有八千六百四十人(二零一一年十二月三十一日：八千八百六十人)。員工成本於本年度保持穩定，僱員薪酬福利維持在具市場競爭力的水平，並按僱員的表現給予獎賞。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，集團在中國內地亦給予員工合乎市場水平的福利，並著重建立企業文化，為當地僱員提供專業培訓及發展的機會。我們將繼續致力吸引、招聘及挽留優秀員工。

# 企業社會責任 報告

一直以來，瑞安建業積極在中國內地、香港及澳門經營所在地實踐企業社會責任，致力關愛社群、關愛環境及關愛員工。

在企業社會責任督導委員會之下，我們在每一個業務地區設有三個小組，以集團的企業社會責任政策及原則為基礎，在不同地區策劃及推行不同的關愛行動。



## ► 關愛社群

在社區參與方面，企業和義工隊著眼關注弱勢社群，特別是年輕一代及長者的需要。透過為年青人提供教育機會，為長者提供個人支援，瑞安建業希望藉著這些有意義的社區行動，令受助者得到適時的幫助，同時，我們的員工透過參與亦得以受惠。

### 上海外來務工人員的學前子女

隨著上海浦東四季酒店落成，瑞安建業希望回饋所屬社區。本著相同的信念，我們與項目合作夥伴四季酒店集團及香港註冊慈善機構慧妍雅集攜手合辦一項慈善活動，一同促進上海市外地務工幼齡子女的福祉及發展。於十一月，瑞安建業更與上海市慈善基金會共同成立「瑞安四季有愛專項基金」。

在中國，外來務工人員的幼齡子女的需要備受關注，因為他們的父母離鄉別井到上海工作，可能導致孩子們缺乏適當的照顧。因此，基金成立的目的，是讓他們有機會接受適當教育，幫助他們融入社區，長大後為社區作出貢獻。



上海市慈善基金會－瑞安四季有愛專項基金

瑞安建業將向基金投入資金，初步為期三年，作為資助設立學前兒童的日間看護中心，提升其教學設施及教材，並為老師提供培訓。



### 華中地區受愛滋病影響的兒童

於一九八二年成立的瑞安員工義務組織瑞安海鷗社與智行基金會(智行)攜手，在二零一二年籌辦一系列活動，支持受愛滋病影響的兒童在健康、生活、教育以至心理上的需要。

年內，瑞安建業不單提供財政支援，義工們更以行動支持。在企業捐款以外，瑞安義工隊於寒冬前親身前往安徽，探訪受助家庭並送上米、燃料和被褥等種種必需品，為渡過嚴冬作好準備。又透過舉辦畫展展示受助兒童的作品，以藝術治療為經歷創傷的愛滋遺孤提供心理支援。

在香港，義工隊更與智行基金會合作，為香港單親家庭協會的成員舉辦親子繪畫及藝術欣賞工作坊。並把展覽的作品印製成畫冊作慈善義賣，將收益用於智行支援內地愛滋遺孤項目。



愛滋遺孤創作畫展

智行基金會  
主席及創辦人  
杜聰先生

我們工作的目標是使當地社區接納這些兒童，讓他們在親屬的照顧和支持下成長，並且和其他沒有受愛滋病影響的兒童一起上學。

### 青少年發展

瑞安建業一向推動青少年發展和知識交流。繼二零一一年贊助香港和內地多家大學設立獎學金後，瑞安建業於二零一二年繼續推動不同城市的大學生交流活動。親身與年青人作互動交流就是最佳的教學模式之一，瑞安建業的高級管理人員積

極參與一系列的活動，包括保良局、香港大學及香港科技大學舉辦的師友計劃。

在瑞安建業的實習過程中，我獲得在課堂上無法學到的實用知識，令我眼界大開的寶貴經驗，我認識到商業機構如何走進社區，保育環境，並豐富員工的生活。



瑞安建業企業社會責任大使  
劉詠嘉小姐，香港中文大學



我們贊助的交流活動獲得學生的認同。於二零一一年舉辦的香港中文大學企業社會責任研究獎學金，讓參與的學生在世界各地進行企業社會責任研究，並選出一位學生成為「瑞安建業企業社會責任大使」，讓她繼續在公司實習，親身參與和推動瑞安建業的企業社會責任工作，學以致用。我們亦為四川大學受贊助學生代表團舉辦了一次來港交流。

●● 大學生的發展與企業的關注密不可分，感謝瑞安建業有限公司為我們創造赴日本學術交流的機會。●●



大連理工大學學生  
徐策先生赴日交流

## 加強社區互助網絡

瑞安海鷗社致力加強低收入家庭與缺乏家庭照顧的長者與社區之間的連繫。又培訓來自低收入家庭的義工，讓他們探訪長者時表達關心，於節日送上應節食品，並協助長者們處理一些日常瑣事。

義工隊為長者及單親家庭舉辦同樂日、參觀博物館及節日聚餐。瑞安同事組隊參加本地多項慈善及體育活動，包括港鐵競步賽、香港渣打馬拉松、公益金慈善跑、慧妍雅集三十週年慈善步行，又舉辦捐血日、月餅捐贈、揮春義賣等活動，幫助有需要人士。

### 義工服務

員工  
參與人次

**466**

義務  
工作時數

**2,679**



香港渣打馬拉松

香港入境事務處  
葵涌員佐級職員宿舍  
— BEAM白金級認證



符合機電工程署的升降機及自動梯  
裝置能源效益守則二零零七年版



符合機電工程署的電力裝置能源效  
益守則二零零七年版

## ▶ 關愛環境

瑞安建業致力不斷提升環保表現，為推動社會整體發展承擔應盡的責任。



香港入境事務處葵涌員佐級職員宿舍

我們的項目盡力符合嚴格的環保認證，以取得所需的管理系統認證為目標，並在集團的業務策略及常規中，把節約資源、廢料管理及創新工序等措施融入日常營運之中。從規劃、設計建造以至於營運及維修保養每一個階段，我們均著力減低對環境造成的影響。

### 環保認證

集團的房地產及建築項目繼續取得國際認可的樓宇評級計劃認證，包括美國綠色建築協會的LEED（能源

與環境設計先鋒）及香港環保建築協會的BEAM（建築環境評估法）。

年內，公司承建的香港入境事務處員佐級職員宿舍獲授BEAM白金級認證，而「起動九龍東」辦事處亦獲得BEAM Plus白金級認證（暫定）。於中國內地，大連天地D14及D22地段項目分別取得LEED建築主體金級預認證和銀級認證。





項目取得評級，更積極達到理想環保表現，為環境帶來實際裨益。



「起動九龍東」辦事處

「起動九龍東」辦事處 – BEAM Plus 白金級認證 (暫定)

- 每年耗電量減少百分之三十三，相等於四萬八千五百千瓦時的能源消耗
- 最高用電需求減少百分之三十七
- 收集雨水用作灌溉用途，每年減耗百分之五十七，相等於八十萬零五千公升的淨水
- 採用低流量及雙流沖水系統沖廁，每年減少百分之二十二，相等於五萬一千六百公升的沖水用量
- 百分之六十九即一萬零五百公斤的建築廢料可循環再造或再利用
- 百分之五十的建材為預製組件

	大連天地D14地段 – LEED 建築主體 金級 (預認證)	大連天地D22地段 – LEED 建築主體 銀級認證
 循環再用污水，節約耗水比率	45%	77%
 採用日照以減少人工照明的空間所佔比率	75%	79%
 可循環再用物料佔建材的比率	18%	13.2%
 採用低-e玻璃、高效照明、空調、泵水和通風系統、以及再生能源所節省的能源比率	14%	13%

# 企業社會責任報告

此外，集團其他在建項目以獲取下列認證為目標：

房地產項目	LEED(能源與環境設計先鋒)認證
廣州瑞安·創逸	會所取得建築主體銀級認證
瀋陽項目一期	商業部分取得建築主體銀級認證
大連天地黃泥川	鄰里開發銀級認證

建築項目	BEAM(建築環境評估法)認證
香港西九龍法院大樓	BEAM Plus金級認證
香港將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館	BEAM白金級認證
香港沙田體育館、社區會堂暨區域圖書館	BEAM Plus白金級認證

## ISO 50001能源管理

作為香港主要承建商之一，集團的建築公司瑞安承建於二零一二年榮獲ISO 50001能源管理認證，是最早獲此認證的承建商之一。

我們的工地率先採用各種節能裝置，包括電器及照明系統的時間控

制及活動感應器，LED照明系統以及太陽能熱水系統。為符合ISO認證的規定，我們更進一步查核能源消耗的主要來源，制定相應的基線績效指標及能源目標以管理能源的使用情況，連同公司定期的審核及管理層的檢討，以及為員工提供相關的培訓及推廣教育，行之有效的能

源管理系統令集團的環保表現不斷提升。

集團對環境堅實承擔，現正計劃更進一步推行碳審計，希望透過在香港的辦公室及部分工地的碳審計，有效減少溫室氣體排放量。

### ISO 50001 審核報告

管理層和員工均積極落實能源管理系統。有效採購設計創新的節能服務及產品。

### ISO 14001 審核報告

瑞安的高級管理層對於環保和可持續發展堅定承擔；他們樂於跟客戶、規管機構及關注環保組織合作；員工著重環保，獲管理層全力支持；有效實施工地的環保、運作及監控措施，這些均為瑞安的優勢。

## 保育重慶古苗寨

在內地，我們的保育力量延伸至當地社區。為了保存石泉寨這個苗族古寨的珍貴文化和自然面貌，瑞安海鷗社重慶分社響應當地政府的倡議，及時以行動守護古寨。

寧靜的石泉寨住有五百多名村民，他們今天仍住在明清時期祖宗遺留



保育行動

下來的木屋，使用當時的日用器具。隨著該區即將發展成為旅遊景點，義工隊前赴石泉寨，向村民推廣廢物處理的知識，以助古寨及村

民應對旅遊業可能帶來的衝擊。守護行動一直與當地政府和村民攜手，重點保育古寨的原生態和歷史文化。



## 推動環保生活

透過具創意的活動，公司繼續向各地同事推廣綠色生活態度，舉辦了不同的內部活動：

- 綠色辦公室運動：透過一系列的宣傳推廣和問答遊戲，鼓勵同事在日常工作中節約用紙及用電。
- 定期舉辦環保回收運動，收集廢紙、玻璃瓶、舊衣物及衣飾配件等。
- 舉辦比賽：透過徵文及攝影比賽，推動員工珍惜大自然，分享環保生活概念。



育苗行動計劃



北京植樹活動



綠色辦公室—  
盆栽種植活動

屯門十八區項目  
機房大焗  
陳坤源先生

「我們積極引進新工具，以確保每一位在瑞安地盤工作的同事均享有安全而高效的工作環境。例如「H」型鐵模存放架以妥善存放鋼模及臨時垃圾槽警報系統。我們會提供相應的培訓及監督，工人的安全意識不斷提高，令我們感到鼓舞。同時，我們落實安全施工程序，令機房小組贏得香港職業安全健康局二零一二年的建造業安全推廣活動中最佳安全文化活動小組的金獎。」



## ► 關愛員工

瑞安建業重視培育人材，積極提倡職安健以及工作與生活平衡，同時為各階層員工提供專業及個人發展機會。

### 安全至上

集團建築業務一向重視職安健，我們的工地意外率連續第五年保持在個位數字水平。二零一二年的意外率為每千工人六點七五宗，低於二零一一年整體建造業平均意外率每千工人五十宗。

公司管理層對職安健堅定承擔，根據OHSAS 18001職業健康及安全管理系統審核報告，公司設有清晰易明的職安健管理系統，當中包括日常的巡查和獎勵安全意識充足的前線團隊，連同季度職安健會議和年度審核和管理層檢討，均為公司的優勢。公司舉辦一系列的推廣活動有效令公司達致低意外率。

為鞏固工地安全文化，包括年度的職安健指標研討會、承判商職安健工作坊、安全行為修養工作小組每半年進行的調查、工地推廣活動透過遊戲和紀念品加強工人風險評估



工地安全推廣活動

的意識、管工茶聚、獨立工地巡查、紅/黃牌紀律制度，以及優良工地實務分享會等。安全模範工友均獲嘉許。

在職業安全健康局與勞工處等機構合辦的第十一屆香港職業安全健康大獎中，瑞安建業勇奪安全管理制度銀獎、工作安全行為大獎銀獎、安全文化大獎優異獎，以及建造業組別的安全表現大獎，以表揚公司過去三年在職安健方面的優秀表現。

## 生活與工作平衡

僱員的身心健康，是衡量本公司表現及價值的重要指標。瑞安建業積



保健按摩

極參與工作與生活平衡周，透過一系列促進身心康盛的活動，包括健康水果及飲料日、自由創藝、電影欣賞、生日派對、脊骨護理講座及保健按摩日，提高員工保持身心健康的意識。

我們定期為員工舉辦康樂及義工活動，鼓勵員工走出工作間，善用工餘時間。集團設有社會服務假期，讓員工利用假期參與社區服務，促進工作與生活平衡之餘，亦可貢獻社區。



自由創藝

## 學習與發展

終身學習是瑞安精神企業文化的重要元素，同時體現瑞安對人才的重視。集團透過事業發展及培訓計劃、自學為本的活動，有系統為不同級別的員工在工作技能及個人發展方面充分裝備。

事業發展計劃包括瑞安優才計劃、見習管理人員計劃、見習工程師計劃及學徒計劃，這些計劃為瑞安建業提供全面的人才，推動集團業務在各地不同的發展。

瑞安建業提供的學習機會，包括嚴謹的正規訓練、員工之間的日常交流及個人自學計劃。為切合各級員工的個別工作需要，我們提供全面的培訓課程，包括：

- 高級行政人員培訓
- 進階管理課程
- 基礎管理課程
- 個人技能提升課程
- 新員工培訓
- 專業知識培訓
- 網上學習課程

另外，公司舉辦「午餐學堂」交流活動，以輕鬆活潑的方式有助員工增進在常識層面，例如飲食營養、品酒及魔術等知識，並有助培養學習文化。另外，我們亦為員工設立圖書館、書展及電子學習平台等自學設施。

### 二零一二年 培訓時數

內部  
**5,186** 小時

外間  
**6,564** 小時



# 企業管治 報告

文化



透明度

誠信



# 企業管治報告

本公司致力在切合實際的範圍內維持高水平的企業管治，以重視誠信、透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）深信，良好企業管治對本公司的可持續發展及增長、提高其聲譽以及股東價值尤關重要。

於截至二零一二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（「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及其新版本企業管治守則（「企業管治守則」）（由二零一二年四月一日起生效）於各自適用期間內的所有守則條文，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。

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。主席亦最少每年在執行董事避席的情況下，與非執行董事舉行非正式會議，以評估董事會的運作。

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彌償保證。

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，包括董事會及其委員會會議的一切文件以及管理層每月就本集團財務狀況提供的更新資料。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，隨後實行多項措施，例如制訂及採納董事會章程及企業社會責任宣言、成立提名委員會、進行技能審核及安排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社會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，而該等保留予董事會的職能及轉授予管理層的權限亦正式以書面制訂。董事會定期檢討董事會章程，以確保其仍然切合本公司的需要。

董事會共同負責下列的企業管治職能：

- 制定並檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討並監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察本公司適用於董事及僱員的操守守則；
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露；及
- 檢討並監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展。

繼董事會於年內對董事會章程作出檢討後，已將此等董事會職能列載於董事會章程內。

## 組成

於本報告日期，董事會由九名董事組成，其成員如下：

### 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

陳棋昌先生

曾國泰先生

本公司前獨立非執行董事艾爾敦先生根據本公司的公司細則於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任，彼因本身其他事務繁忙而不膺選連任。

現任董事的履歷詳情載於第84頁至第87頁。董事會成員之間概無關連。

本公司全年均超越上市規則有關委任最少三名獨立非執行董事(並於二零一二年十二月三十一日前委任佔董事會成員人數最少三分之一的獨立非執行董事)的規定，而其中最少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格、會計或相關的財務管理專長。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。本公司認為所有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。

### 主席及行政總裁

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。彼等各自的職責已於董事會章程內明確界定。

主席負責確保董事會有效履行其角色及職責。彼領導董事會，為本集團制定整體策略及作出重大發展決策，以及監察該等策略與決策的執行，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。

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。

繼二零零八年進行董事會評估後，本公司在外聘顧問的協助下已進行技能審核，以評估董事會成員間已擁有及所欠缺的適當專長及經驗，以切合本集團業務需要。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僅直至本公司下屆股東大會(如屬填補臨時空缺)或直至本公司下屆股東週年大會(如屬新增董事會成員)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，蔡玉強先生、陳棋昌先生及曾國泰先生須於本公司即將在二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會上輪席退任。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。

就各委員會的成立，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。因應企業管治守則的變更，董事會於年內作出全面檢討後已採納一套審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的修訂職權範圍。該等委員會的更新職權範圍可於本公司及聯交所的網站查閱。

按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於其日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委

員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文。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待遇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，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂。非執行董事於相關董事會會議上均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。

各董事委員會的主要角色、組成及會議次數概述如下：

	主要角色與職能	組成	會議次數
<b>審核委員會</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱本集團的財務報表</li> <li>• 檢討本集團所採納的會計政策及其執行</li> <li>• 檢討風險管理及內部監控系統的有效性</li> <li>• 監管外聘核數師的委聘、所提供服務及其酬金以及獨立性</li> <li>• 檢討及監察內部審核職能的成效</li> </ul>	<p>獨立非執行董事</p> <p>陳棋昌先生 (主席)</p> <p>狄利思先生</p> <p>李凱倫女士</p> <p>非執行董事</p> <p>黃月良先生</p>	每年最少四次
<b>薪酬委員會</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議</li> <li>• 釐定個別執行董事的薪酬待遇</li> <li>• 參照企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬</li> </ul>	<p>獨立非執行董事</p> <p>曾國泰先生 (主席)</p> <p>李凱倫女士</p> <p>執行董事</p> <p>羅康瑞先生</p>	每年最少兩次
<b>提名委員會</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 最少每年檢討董事會的架構、規模及組成</li> <li>• 物色、甄選及向董事會推薦提名人選，以委任為董事</li> <li>• 評估獨立非執行董事的獨立性</li> <li>• 就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提供建議</li> <li>• 每年檢討董事所需要付出的時間</li> <li>• 進行及監察董事會及其委員會的定期表現評估</li> </ul>	<p>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>陳棋昌先生</p> <p>曾國泰先生</p>	每年最少一次

主要角色與職能	組成	會議次數
<b>財務委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>為本集團制訂整體財務目標及策略</li> <li>為本集團採納一套財務政策，並監督有關政策於整個集團貫徹應用</li> <li>審閱將會進行的投資項目/重大資本支出，並就投資項目/重大資本支出的財務可行性提供意見</li> <li>監察本集團的現金流及流動資金，並檢討現金流預測，以確保資金的持續性</li> </ul>	<b>執行董事</b> 黃勤道先生 (主席) 黃福霖先生  <b>非執行董事</b> 黃月良先生  <b>獨立非執行董事</b> 狄利思先生 陳棋昌先生 曾國泰先生	每年最少四次
<b>投資委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>審議有關本集團擬收購的房地產項目及現時所擁有的房地產項目的初步及詳細投資及出售建議</li> <li>對於本集團在有關情況下應否收購或出售物業，及如進行者就條款、時間及策略，向董事會提供建議</li> <li>檢討本集團的整體投資策略，就任何擬對投資策略作出的修訂向董事會提供建議，並監察投資策略的執行</li> </ul>	<b>執行董事</b> 蔡玉強先生 (主席) 黃勤道先生 黃福霖先生  <b>獨立非執行董事</b> 李凱倫女士 陳棋昌先生	有需要時
<b>執行委員會</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>評估及制訂業務策略，以確保本集團核心業務的長遠發展及競爭力</li> <li>制訂企業方針，並計劃及分配人力、財務及其他資源，以執行有關政策</li> <li>監察已批准的策略及業務計劃的執行情況</li> <li>審閱及批准於一般業務過程中所進行而投資成本/賬面淨值不超逾若干限額的資產收購及出售</li> <li>審閱本公司及其策略業務單位每月的營運表現及財務狀況</li> </ul>	<b>執行董事</b> 蔡玉強先生 (主席) 羅康瑞先生 黃勤道先生 黃福霖先生  其他主要行政人員	每月

繼艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任董事後，彼不再擔任薪酬委員會主席以及提名委員會及財務委員會成員。本公司的獨立非執行董事及薪酬委員會成員曾國泰先生獲委任為薪酬委員會主席，以接替艾爾敦先生的職務。本公司獨立非執行董事陳棋昌先生亦獲委任為提名委員會成員，以填補因艾爾敦先生離任而產生的空缺。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會另行編製報告，概述彼等於年內進行的工作，個別報告分別載於第74頁至第75頁、第76頁至第81頁及第82頁。

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少舉行四次會議，並會因應業務需要而增加會議次數。除董事會會議外，董事會亦會不時專為考慮及檢討本集團的策略和業務活動而舉行獨立會議。董事委員會會議的次數載於上節。

董事獲事先提供每年的會議時間表及各會議的議程。定期董事會會議的通告於舉行會議前最少十四日發送給所有董事，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的文件連同所有相關資料通常於各會議前最少三日送交所有董事或委員會成員，讓彼等獲取充足資料以作出知情決定。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所有董事傳閱，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。

### 董事承擔

預期各董事對本公司事務投放充分時間及關注。董事會透過提名委員會每年檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間。所有董事已向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，並披露該等公眾公司或組織的名稱及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。各董事亦須每半年向本公司作出資料確認，並於任何相關資料出現變動時適時知會公司秘書。



年內，各董事出席董事會及委員會會議以及本公司股東大會的個別記錄如下：

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	投資委員會 會議	財務委員會 會議	執行委員會 會議	股東週年大會	股東特別大會
羅康瑞先生	4/4	不適用	3/3	1/1	不適用	不適用	9/9	1/1	1/3
蔡玉強先生	4/4	不適用	不適用	不適用	3/3	不適用	9/9	1/1	3/3
黃勤道先生	4/4	不適用	不適用 (附註 a)	1/1	3/3	7/7	9/9	1/1	3/3
黃福霖先生	4/4	不適用 (附註 b)	不適用	不適用	3/3	7/7	9/9	1/1	3/3
黃月良先生	4/4	4/4	不適用	不適用	不適用	7/7	不適用	1/1	3/3
狄利思先生	4/4	4/4	不適用	1/1	不適用	6/7	不適用	1/1	1/3
李凱倫女士	4/4	4/4	3/3	不適用	3/3	不適用	不適用	1/1	3/3
陳棋昌先生	4/4	4/4	不適用	不適用 (附註 c)	3/3	7/7	不適用	1/1	3/3
曾國泰先生	3/4	不適用	3/3	1/1	不適用	6/7	不適用	0/1	2/3
艾爾敦先生 (於二零一二年五月十八日退任) (附註 d)	1/2	不適用	2/2	1/1	不適用	2/3	不適用	1/1	0/1

附註：

- (a) 行政總裁黃勤道先生應邀出席薪酬委員會兩次會議。
- (b) 財務總裁黃福霖先生應邀出席審核委員會所有會議。
- (c) 陳棋昌先生自二零一二年五月十八日起獲委任為提名委員會成員，於彼獲委任後提名委員會年內並無舉行任何會議。
- (d) 艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任董事，隨後亦不再擔任薪酬委員會主席以及提名委員會及財務委員會成員，其出席會議的次數乃對應其退任前有權出席的有關會議的舉行次數而顯示。

## 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，確保彼對本集團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。

於二零一二年五月及十二月，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企業策略。董事於年內亦獲安排實地考察本集團位於中國內地多個城市的新增或潛在房地產項目。

本公司持續向董事不時提供適用於本集團的相關監管規定變動的最新資訊，並適時向彼等推薦和籌辦相關研討會/會議及內部簡介會。年內，所有董事均有出席由本公司籌辦的培訓座談會，題材涵蓋彼等在履行董事職責方面的最新監管規定，例如關於內幕消息的規定。此外，所有董事須向本公司提供彼等的其他培訓記錄。

董事承認持續專業發展的需要，以繼續為本公司作出貢獻，而本公司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。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一二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關於本公司或其證券的未公開內幕消息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、內幕消息的公佈以及根據上市規則及其他監管規定而作出的其他披露提交平衡

清晰及易於理解的評估。董事承認彼等對編製本公司各財政期間的財務報表的責任。

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事務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表。

### 會計政策

董事認為本公司於編製財務報表時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，除本年報所反映的情況外，董事信納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。

## 核數師酬金

於截至二零一二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2,500,000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稅務諮詢服務的專業費用。

## 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的職能。本集團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，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、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二零一二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的職能，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

由本公司審計及風險評估部進行的內部審核職能完全獨立於本集團日常營運，主管該部門的高級行政人員向審核委員會匯報，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行政人員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。該部門密切評估本集團的風險管理質素，並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，該部門可外判審閱工作，以取得專家協助，或紓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行政人員出席審核委員會的所有會議。審核委員會於二零一二年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於第74及75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，各分部經理負責彼等部門的發展，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。董事整體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，帶領所有部門及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，以切合不斷變化的情況。

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、識別及評估其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對的風險。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。

### 股東及投資者關係

董事會相當重視與股東的溝通，並認為企業資訊透明度及適時作出披露以助股東及投資者作出最知情的投資決定尤關重要。為確保有效地與股東持續保持對話，董事會已於年內採納股東通訊政策。該政策可於本公司的網站查閱，本公司亦會定期檢討該政策以確保其成效。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關本集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公佈及通函。該等刊發文件以及最新的企業資訊和消息亦可於本公司的網站查閱。

本公司的股東週年大會為董事會提供每年直接與股東溝通的寶貴平台。股東週年大會由董事會主席主持，以回答股東提問。此外，各董事委員會的主席或(如彼等缺席)委員會的其他成員以及本公司的外聘核數師均會出席大會以回答提問。

本公司亦積極與機構股東持續保持對話。主席、行政總裁及財務總裁緊密參與促進投資者關係的事宜。主席主持傳媒會議，並由行政總裁及其他執行董事從旁協助。行政總裁在財務總裁的協助下與財務分析員、股票經紀及投資者舉行會議及簡介會。年內，曾舉行多次分析員簡介會及投資者會議。

為保障及適當披露未公開的資料已制定系統。為作出進一步提升，董事會已於年內採納公司披露政策，當中載列本公司決定及發佈內幕消息的方式以及消息須予以保密的情況。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

## 股東權利

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「百慕達公司法」)及本公司的公司細則，持有本公司繳足股本(附有於本公司股東大會投票的權利)不少於十分之一的股東有權發出書面請求，以召開股東特別大會。該請求書必須列明召開大會的目的，並由請求人士簽署及送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。倘董事會未能於有關請求書呈遞日期起計二十一日內召開大會，則請求人士或當中佔彼等總投票權過半數的任何人士可自行召開大會，惟據此召開的大會不得於上述日期起計三個月屆滿後舉行。

根據百慕達公司法第79條，任何佔有權在本公司股東大會上投票的股東的總投票權不少於二十分之一的股東或人數不少於100名的股東可提交書面請求，以於股東大會上動議決議。該請求書必須就任何相關動議所提述的事項或將於該大會上處理的事務隨附一份不超過1,000字的聲明，請求書亦須由全部請求人士簽署，並於股東大會舉行前不少於六星期(倘屬須發出決議案通知的請求)或

股東大會舉行前不少於一星期(倘屬任何其他請求)送達本公司於香港的總辦事處(註明公司秘書收啟)。至於就推選某名人士為本公司董事而提呈的建議，有關程序已載列於本公司網站上一份題為「股東提名人士參選董事的程序」的文件內。

股東及投資界可隨時要求索取本公司的資料，惟以該等可予公開的資料為限。該要求須以書面形式發出，並送達本公司於香港的總辦事處(註明本公司企業傳訊部主管收啟)，或以電郵發送至socamcc@shuion.com.hk。股東應直接向本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳標準有限公司查詢其個別的持股資料。股東如欲向董事會提出查詢，亦可致函本公司的公司秘書，函件須寄往本公司的總辦事處。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平旨在提倡及建立具道德且健康的企業文化，而並非只為應用及遵守企業管治守則，憑藉我們的經驗以及隨著法規的變更及發展，我們將不斷檢討並於適當時改善我們現行的管治常規。

代表董事會

主席

羅康瑞

香港，二零一三年三月二十七日

# 審核委員會報告

審核委員會年內及截至本報告日期的成員如下：

陳棋昌先生（主席）

狄利思先生

李凱倫女士

黃月良先生

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（「聯交所」）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。所有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

委員會於年內曾舉行四次會議，各成員的出席記錄如下：

委員會成員姓名	出席次數/ 會議次數
陳棋昌先生	4/4
狄利思先生	4/4
李凱倫女士	4/4
黃月良先生	4/4

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（負責內部審核職能）的高級行政人員，而財務總裁、負責財務及會計職能的財務部董事以及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及聯交所的網站查閱。

## 工作概要

年內，審核委員會：

- 與管理層及外聘核數師審閱並討論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（包括管理層根據本集團的會計政策所作出的重大估計及判斷）以及相關的全年業績公佈，並經審慎考慮該等由負責會計及財務報告、法規及內部審核職能的人員所提出的事項後，建議董事會批准；
- 審閱載於本公司二零一一年年報內企業管治報告及審核委員會報告的披露事項，並建議董事會批准；
- 與管理層及外聘核數師審閱並討論本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表（包括管理層根據本集團的會計政策所作出的重大估計及判斷）以及相關的中期業績公佈，並建議董事會批准；
- 審閱並考慮外聘核數師就審核本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合財務報表及審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月綜合財務報表所產生的事項而提交的報告及致管理層的函件；

- 審閱並考慮審計及風險評估部就本集團於中國內地的挑選房地產項目的業務風險以及營運與財務監控所提交的報告；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就本集團於香港及中國內地的建築及裝修業務的營運與財務監控所提交的報告；
- 審閱審計及風險評估部參與Lafarge Shui On Cement Limited (為由本集團擁有45%權益的合營企業)的內部審核的情況；
- 審閱審計及風險評估部就本公司資訊科技系統的登入監控及入侵測試所提交的報告；
- 審閱審計及風險評估部就關連交易(包括本公司關連交易政策的應用及遵守)所提交的季度報告；
- 審閱並考慮本集團就每季呆賬作出的撥備是否足夠；
- 審議外聘核數師就審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月綜合財務報表及審核截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表而提出的費用建議，以及其工作範圍；
- 審閱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；
- 透過考慮行政管理層和審計及風險評估部的工作，對本集團內部監控系統的成效(涵蓋財務、營運及合規監控以及風險管理的職能)進行高層次檢討，包括檢視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，以及相關的培訓計劃及預算；及

- 審批審核委員會因應企業管治守則的變更而修訂的職權範圍，並建議董事會批准。

委員會成員亦擔任本公司舉報政策下的聯絡人。年內，委員會透過此匯報渠道接獲多宗關於項目管理的投訴，而該等投訴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。委員會亦會於每年的年終對本集團的內部監控系統的成效進行高層次檢討。委員會將繼續檢討本集團的制度及政策，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其中一環。

此外，在主管審計及風險評估部的高級行政人員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更，評估該等變更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已獲接納並加以實施。

於財政年度完結後，委員會連同外聘核數師已審閱本集團截至二零一二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原則及實務，並建議董事會批准。

委員會對外聘核數師的工作、其獨立性及客觀性均感滿意。因此，委員會建議股東於本公司即將舉行的股東週年大會上批准續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司二零一三年度的外聘核數師。

審核委員會主席

陳棋昌

香港，二零一三年三月二十七日

# 薪酬委員會報告

薪酬委員會於本報告日期的成員如下：

曾國泰先生 (主席)  
羅康瑞先生  
李凱倫女士

繼艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任本公司董事後，薪酬委員會的組成於年內有所變動。薪酬委員會成員曾國泰先生獲委任為委員會主席，以接替艾爾敦先生的職務。

除董事會主席羅康瑞先生外，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

薪酬委員會於年內曾舉行三次會議，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
曾國泰先生	3/3
羅康瑞先生	3/3
李凱倫女士	3/3
艾爾敦先生 (於二零一二年五月十八日離任)	2/2 (附註)

附註：艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任後不再擔任薪酬委員會的職務，彼於會議的出席記錄乃對應其退任前曾舉行的委員會會議的次數而顯示。

行政總裁 (於適當時) 及負責本集團人力資源職能的企業事務總監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，可於本公司及香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 的網站查閱。

薪酬委員會的工作包括：

- 就所有董事及高級管理人員的薪酬政策及結構，以及就設立正規且具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供建議；
- 獲授權負責釐定個別執行董事的薪酬待遇，包括非現金福利、退休金權利與賠償金額 (包括就彼等喪失或終止職務或委任而須支付的任何賠償)，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；
- 因應董事會不時訂立的企業方針及目標，檢討及批准按表現而釐定的執行董事薪酬；
- 檢討及批准向執行董事就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須公平合理，不致過多；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，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須屬合理適當。



按企業管治守則的一項守則條文規定，薪酬委員會的職權範圍應至少包括負責(i)釐定個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，或就此向董事會提供建議；(ii)檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償；及(iii)因應董事會所訂的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會已檢討其職能，並考慮到此等與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任應交由執行董事履行，因彼等較了解管理人員於日常業務運作中所期望應有的專長、經驗及表現水平。薪酬委員會將繼續主要負責檢討及釐定個別執行董事的薪酬待遇。經審慎考慮後，董事會採納薪酬委員會的修訂職權範圍，免除其上述與管理人員薪酬及賠償事宜相關的責任，而此偏離了守則條文。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待遇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，且董事會已批准就此對薪酬委員會職權範圍的修訂。非執行董事於相關董事會會議上均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的方針、目標及表現一致。

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，薪酬委員會已檢討本公司執行董事的薪酬組合，並認為：

- 現行薪酬結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聯交所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。儘管本公司積極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。

### 工作概要

年內，薪酬委員會：

- 經考慮外聘顧問就同類香港上市公司的董事薪酬作出的分析報告後，考慮並批准執行董事的薪酬檢討建議；
- 根據個人及公司表現審閱及釐定向執行董事發放的花紅金額；
- 審閱及批准向一名非執行董事就其於二零一一年調任前擔任執行董事的職務發放花紅的建議；
- 審閱按表現向管理人員授出年度購股權的建議，並建議董事會批准；
- 審閱於二零零九年按長遠獎勵計劃向一名執行董事所授出的購股權的歸屬建議，並建議董事會批准；
- 就二零一零年及二零一一年長遠獎勵批授項下的購股權，按二零一一年度的業績，討論並釐訂公司的初步表現評級；
- 審閱及批准就二零一一年長遠獎勵批授所訂的表現評估指引及設定某同類公司作為評估基準的建議；
- 審批載於本公司二零一一年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；及
- 審批薪酬委員會因應企業管治守則的變更而修訂的職權範圍，並建議董事會批准。

## 董事的薪酬

董事於年內收取的薪酬詳情如下：

	袍金 (附註 a) 港幣千元	薪金及 其他福利 (附註 b) 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 c) 港幣千元	截至	截至
						二零一二年 十二月 三十一日 止年度 總額 港幣千元	二零一一年 十二月 三十一日 止年度 總額 港幣千元
<b>執行董事</b>							
羅康瑞先生	10	-	-	-	-	10	10
蔡玉強先生	10	3,842	2,415	235	4,012	10,514	10,289
黃勤道先生	10	4,839	4,666	217	5,977	15,709	14,218
黃福霖先生	10	3,666	2,350	222	3,716	9,964	8,764
<b>非執行董事</b>							
黃月良先生	390	-	505 (附註 d)	-	-	895	7,443
<b>獨立非執行董事</b>							
狄利思先生	420	-	-	-	-	420	410
李凱倫女士	425	-	-	-	-	425	415
陳祺昌先生	549	-	-	-	-	549	505
曾國泰先生	385	-	-	-	-	385	380
艾爾敦先生 (於二零一二年五月十八日退任)	156	-	-	-	-	156	410
<b>總額</b>	<b>2,365</b>	<b>12,347</b>	<b>9,936</b>	<b>674</b>	<b>13,705</b>	<b>39,027</b>	<b>42,844</b>

## 薪酬委員會報告

附註：

- (a) 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二零一二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	150,000
審核委員會成員	75,000
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

- (b) 自二零一三年一月一日起，蔡玉強先生、黃勤道先生及黃福霖先生的年度薪酬及津貼經薪酬委員會進行年度檢討後已分別調整至港幣3,984,000元、港幣5,034,000元及港幣3,804,000元。
- (c) 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。
- (d) 該金額乃就黃月良先生於二零一一年調任非執行董事前擔任本公司執行董事的職務而向彼發放的花紅。

## 高級管理人員的薪酬

年內，向高級管理人員支付的薪酬介乎以下範圍：

	人數
港幣2,000,001元 – 港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元 – 港幣4,000,000元	2
港幣5,000,001元 – 港幣6,000,000元	1

## 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。於二零零二年八月二十七日採納的購股權(「舊計劃」)已屆滿，並

由本公司股東於二零一二年八月二十二日批准的新購股權計劃(「現有計劃」)取代。自舊計劃屆滿後，再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

## 年度批授

為透過獲得本公司股權以獎勵僱員對本集團所作出的貢獻，董事會每年按於相關年度內本集團的財務表現以及選定的高級經理級別或以上的僱員的工作表現及貢獻，根據薪酬委員會的建議向該等僱員授出購股權。

年內，在現有計劃下向本集團僱員授出的年度購股權詳情載於第89頁至第100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，董事會採納薪酬委員會的建議，透過舊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，股東總回報於二零零七年至二零零九年期間用以作為該等購股權批授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長遠獎勵批授的釐定表現方法，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。

於二零一一年，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，務求使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。經本公司股東於股東特別大會上批准，已在舊計劃下根據新的長遠獎勵計劃於二零一一年向若干執行董事及選定的主要行政人員授出購股權。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。在實行新的長遠獎勵計劃後，參與計劃的執行董事及主要行政人員於三年半的表現期間內不再合資格獲授年度購股權。

於過往年度授予執行董事的尚未行使購股權的詳情載於第89頁至第100頁的董事會報告內。

薪酬委員會主席

曾國泰

香港，二零一三年三月二十七日

# 提名委員會報告

提名委員會於本報告日期的成員如下：

羅康瑞先生 (主席)  
黃勤道先生  
狄利思先生  
陳棋昌先生  
曾國泰先生

繼艾爾敦先生於本公司在二零一二年五月十八日舉行的股東週年大會上退任本公司董事後，提名委員會的組成於年內有所變動。本公司獨立非執行董事陳棋昌先生獲委任為委員會的成員，以接替艾爾敦先生的職務。

除羅康瑞先生(董事會主席)及黃勤道先生(董事總經理及行政總裁)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

提名委員會於年內曾舉行一次會議及通過一項書面決議案，所有委員會成員均有出席該會議。提名委員會秘書一職由公司秘書擔任。

## 角色與職責

根據其職權範圍，提名委員會的主要職能是對董事會的架構、規模及組成進行檢討，以確保其具備均衡且切合本集團業務所需的適當專長、技能及經驗。當董事會出現空缺時，提名委員會將參考候任人選的技能、經驗、專業知識、個人誠信及能付出的時間、本公司的需要及其他有關法定要求及規例進行人才甄選程序，並就候任董事的甄選向董事會提供建議。委員會或會外聘招聘代理協助招聘及甄選工作。提名委員會亦負責評估獨立非

執行董事的獨立性，並就重新委任董事、董事繼任計劃及董事委員會成員向董事會提出建議、檢討董事所需要付出的時間，以及進行並監察董事會及其委員會的定期表現評估。提名委員會的職權範圍可於本公司及香港聯合交易所有限公司的網站查閱。

## 工作概要

年內，提名委員會：

- 檢討董事會的規模及組成，並考慮三名退任董事的提名，以供董事會推薦股東在本公司的二零一二年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 檢討董事委員會的組成，以及考慮因艾爾敦先生的退任而對薪酬委員會、提名委員會及財務委員會的組成作出變動的建議，並建議董事會批准；
- 考慮兩名獨立非執行董事的重續服務合約及執行委員會成員變動的建議，並建議董事會批准；
- 檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間；及
- 審批提名委員會因應企業管治守則的變更而修訂的職權範圍，並建議董事會批准。

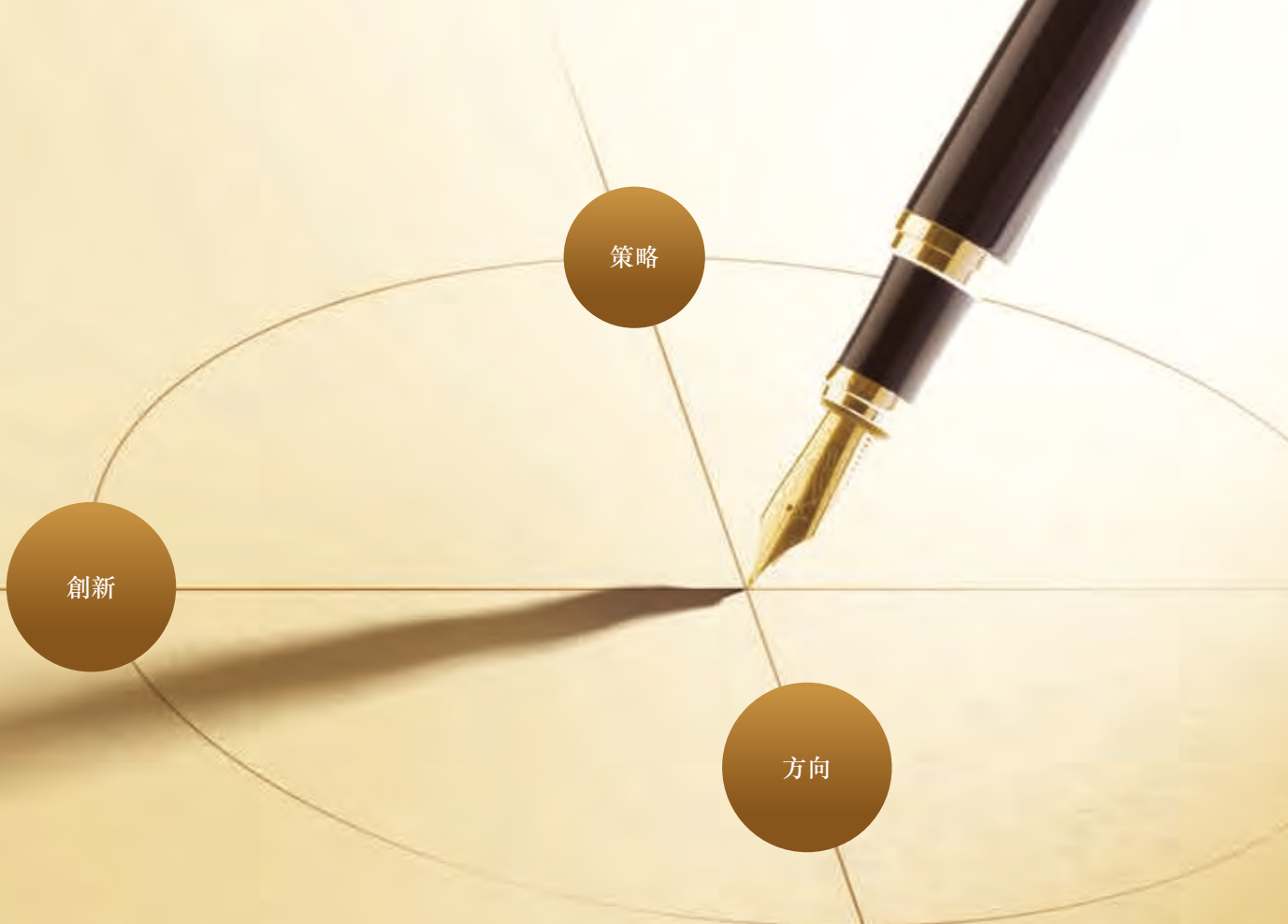
提名委員會主席

羅康瑞

香港，二零一三年三月二十七日



# 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

### 執行董事

#### 羅康瑞先生 GBS、JP

現年64歲，自一九九七年起擔任本公司主席。彼在四十二年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於二零零四年成立瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」），並於二零零六年安排其在香港上市，現任該公司主席。彼自瑞安房地產在香港上市後曾任其行政總裁一職，於二零一一年三月退任該職務。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十二屆全國委員會委員、亞太經濟合作組織商貿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。彼於二零一三年一月獲委任為香港機場管理局董事會成員。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。於二零一二年，羅先生榮獲第四屆世界華人經濟論壇（地產類別）終身成就獎。





黃月良先生



狄利思先生



李凱倫女士



陳棋昌先生



曾國泰先生

### 蔡玉強先生

現年59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。彼亦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董事。蔡先生為中國人民政治協商會議第九、第十及第十一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56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。彼更於二零一一年三月獲委任為本公司董事總經理。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58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，並於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任本公司執行董事。黃先生於二零零七年三月獲委任為中華匯執行董事，該公司於倫敦證券交易所另類投資市場上市。彼於中華匯在二零零九年六月被私有化成為本公司的全資附屬公司後再度加入本公司。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一，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，曾於一間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64歲，自二零一一年九月起擔任本公司非執行董事。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在香港上市之前擔任其董事，並自二零一一年八月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

特大學頒授經濟理學士學位及文學碩士學位。黃先生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、於倫敦證券交易所另類投資市場上市的公司Walcom Group Limited的非執行董事，以及於深圳證券交易所上市的公司四川雙馬水泥股份有限公司的董事。

### 獨立非執行董事

#### 狄利思先生

現年69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。彼於二零零六年退任IMC Group行政職務，現時擔任澳洲IMC Resources Group董事及IMC Pan Asia Alliance Corporation集團審核委員會主席。狄利思先生自二零零七年六月起擔任Horizon Oil Limited非執行董事，並自二零零九年十月起擔任Red Sky Energy Limited非執行主席，該兩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57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。

## 陳棋昌先生

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。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、香港中文大學和聲書院院監會成員、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。彼於二零一二年十二月獲委任為香港上市公司大昌行集團有限公司獨立非執行董事。陳先生亦為香港上市公司中國電子集團控股有限公司、珠江船務企業(股份)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64歲，自二零一零年一月起擔任本公司獨立非執行董事。曾先生為AP Capital Holdings Inc.執行主席以及EC Investment Services Limited的主席兼行政總裁。於加入AP Capital Holdings Inc.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曾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60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理事會成員，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。

#### 李志強先生

現年51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。

#### 王勝泉先生

現年52歲，於二零零七年加入瑞安建業資產管理(香港)有限公司，現時為項目營運總監。彼於跨國公司項目發展及建築行業方面擁有二十九年經驗。彼名列中國國際經濟貿易仲裁委員會的仲裁員名冊，亦為香港國際仲裁中心認可調解員。彼持有香港城市大學仲裁及爭議解決學碩士學位，並為香港理工大學建築科技及管理學院院士。彼為英國特許建造學會及英國特許仲裁師學會的資深會員，同時亦為香港工程師學會會員。

#### 吳逸漢先生

現年52歲，德基設計工程有限公司董事兼總經理，專責於香港、澳門及中國內地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。

# 董事會報告

董事會提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度報告及經審核的財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司主要從事的業務分別載於綜合財務報表附註44、45及46內。

## 業績及分派

本集團本年度的業績載於第102頁的綜合損益表。

董事建議向二零一三年六月二十八日名列本公司股東名冊的股東派發末期股息每股港幣0.50元，合共港幣246,000,000元。

## 股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註32內。

## 儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於第106頁的綜合股本權益變動表內。

於二零一二年十二月三十一日，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959,000,000元。

## 財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債摘要載於第186頁。

## 投資物業

本集團的投資物業於年內的變動情況載於綜合財務報表附註16內。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註17內。

## 董事

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  
 陳棋昌先生  
 曾國泰先生  
 艾爾敦先生（於二零一二年五月十八日退任）

### 非執行董事：

黃月良先生

根據本公司的公司細則第87(1)條，蔡玉強先生、陳棋昌先生及曾國泰先生須於本公司即將在二零一三年五月三十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值退任，彼等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膺選的董事，概無與本集團訂立於一年內在沒有賠償下（法定補償除外）不可終止的服務合約。

## 董事及行政總裁的權益

於二零一二年十二月三十一日，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：

### (1) 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a)	234,381,000 (附註b)	234,693,000	47.67%
蔡玉強先生	540,000	–	–	540,000	0.10%
黃勤道先生	–	192,533 (附註c)	–	192,533	0.03%
黃福霖先生	32,000	–	–	32,000	0.01%
黃月良先生	4,728,000	–	–	4,728,000	0.96%

附註：

- (a) 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(b)所述有關234,381,000股股份的權益。
- (b) 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等由SOCL實益擁有的234,381,000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14,233,000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，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。
- (c) 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。

## (2) 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。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。

## 購股權

本公司於二零一二年八月二十二日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，以取代於二零零二年八月二十七日採納並已於二零一二年八月三十日屆滿的購股權計劃(「舊計劃」)。自此再無任何購股權可在舊計劃下授出，惟早前已授出的所有購股權將仍可根據舊計劃及發給各承授人的相關要約函件內的條款予以行使。

現有計劃的詳情載於綜合財務報表附註37內。

年內，本公司根據現有計劃授出可認購本公司股份合共5,210,000股的購股權。年內授出的購股權的公平值載於綜合財務報表附註37內。

## 董事會報告

本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

合資格 參與人的 姓名或類別	授出日期	每股 認購價 港幣	購股權所涉及的股份數目					於 二零一二年 十二月三十一日	尚未行使的 購股權的行使期限	行使購股權 的平均收市 參考價 (附註b) 港幣
			於 二零一二年 一月一日	年內授出 (附註a)	年內行使	年內失效	於 二零一二年 十二月三十一日			
<b>董事</b>										
蔡玉強先生(附註c)	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	-	
	9.4.2009	7.63	250,000	-	-	-	250,000	9.10.2009至8.4.2014	-	
	9.4.2009	7.63	1,000,000	-	-	(620,000)	380,000	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c)	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c)	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c及d)	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	-	
	9.4.2009	7.63	750,000	-	(750,000)	-	-	9.10.2009至8.4.2014	7.57	
	9.4.2009	7.63	1,778,000	-	(1,778,000)	-	-	9.4.2012至8.4.2019	7.57	
	12.4.2010	12.22	350,000	-	-	(350,000)	-	12.10.2010至11.4.2015	-	
	12.4.2010	12.22	416,000	-	-	(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			37,084,000	-	(2,528,000)	(4,676,000)	29,880,000			
僱員 (合計)	14.6.2007	20.96	1,445,666	-	-	(1,445,666)	-	14.12.2007至13.6.2012	-	
	14.6.2007	20.96	405,058	-	-	(405,058)	-	14.12.2008至13.6.2012	-	
	7.5.2008	19.76	2,011,043	-	-	(40,000)	1,971,043	7.11.2008至6.5.2013	-	
	7.5.2008	19.76	219,296	-	-	-	219,296	7.11.2009至6.5.2013	-	
	9.4.2009	7.63	1,994,314	-	(189,934)	(35,764)	1,768,616	9.10.2009至8.4.2014	8.39	
	5.6.2009	11.90	2,304,000	-	-	(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	992,000	-	-	(442,000)	550,000	7.5.2011至6.5.2013	-	
	12.4.2010	12.22	4,910,000	-	-	(250,000)	4,660,000	12.10.2010至11.4.2015	-	
	13.5.2011	10.66	5,070,000	-	-	(280,000)	4,790,000	13.11.2011至12.5.2016	-	
	23.6.2011	10.90	1,030,000	-	-	-	1,030,000	23.12.2011至22.6.2016	-	
	28.7.2011	10.00	27,500,000	-	-	(5,000,000)	22,500,000	1.5.2015至27.7.2021	-	
	26.11.2012	8.18	-	5,210,000	-	-	5,210,000	26.5.2013至25.11.2017	-	
	小計			49,063,377	5,210,000	(189,934)	(11,384,488)	42,698,955		
	合計			86,147,377	5,210,000	(2,717,934)	(16,060,488)	72,578,955		



附註：

- (a) 本公司股份於二零一二年十一月二十六日授出購股權前一天的收市價為港幣8.21元。
- (b) 平均收市參考價指本公司股份於緊接年內各購股權行使日期前一天的平均收市價，並以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。
- (c) 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%個人承受上限。
- (d) 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。根據舊計劃的條款及受有關要約函件的條款規限下，黃先生所持的尚未行使購股權於其退休日期起計十二個月內可予行使。
- (e) 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自要約函件所載的歸屬表及/或表現條件所規限。有關已授出購股權的表現條件及歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註37內。

## 主要股東

除下文及上文「董事及行政總裁的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人除外）於二零一二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	112,551,888 (L) (附註b)	22.86%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	33,097,392 (L) (附註c)	6.72%

附註：

- (a) 「L」代表好倉。
- (b) 於該股東擁有的權益中，20,748,729股股份為以現金交收的衍生工具權益。
- (c) 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

本公司致力維持高水平的企業管治。本公司採納的企業管治常規載於第60頁至第73頁的企業管治報告內。

## 關連交易

年內，本集團曾進行以下關連交易：

### (1) 出售北京瑞安·君匯的住宅單位

於二零一二年四月五日，北京啓夏房地產開發有限公司(「北京啓夏」，為本公司間接持有52.5%的共同控制實體及根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)為本公司的附屬公司，作為賣方)與羅慧琦女士(「買方」)訂立商品房預售合同，以代價約人民幣10,680,000元出售北京瑞安·君匯(為一項位於中華人民共和國(「中國」)北京市朝陽區工體北路4號的房地產項目)的一個住宅單位(「物業出售」)。倘若(其中包括)相關住宅單位經專業估值師釐定的最終套內可用面積超過或少於所估計的套內可用面積約119平方米，則該代價須予以調整。買方已支付經調整的代價約人民幣10,810,000元。

買方為本公司主席及控股股東羅先生的胞妹，因此，彼根據上市規則為本公司的關連人士。故此，北京啓夏向買方進行物業出售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在二零一二年四月五日刊發的公佈內。

### (2) 有關武清住宅項目的合營安排

於二零一二年十月十六日，(i)建裕有限公司(「建裕」，本公司的全資附屬公司)；(ii)銀達有限公司(「銀達」，於股東契約(定義見下文)完成前為建裕的全資附屬公司)；(iii) Needham Fortune Ltd.(「Needham」)；(iv) PGR Asian Real Estate Fund, L.P.(「PGR」，作為Needham履行責任的擔保人)；及本公司(作為建裕履行責任的擔保人)就進行一個位於中國天津市武清區的住宅發展項目(「武清住宅項目」)的合營安排(「合營安排」)訂立股東契約(「股東契約」)。

誠如本公司於二零一二年九月二十一日刊發的公佈中所披露，銀達根據其於二零一二年九月二十一日訂立的總目協議(「總目協議」)的條款及條件收購武清住宅項目的權益，而完成總目協議的其中一項條件為本集團須覓得一名共同投資者投資武清住宅項目。

根據股東契約，Needham會以現金按每股面值1.00美元認購銀達普通股份353股，佔銀達經擴大已發行股本的35.3%。此外，Needham會分階段提供及安排股東貸款予銀達及負責進行武清住宅項目的項目公司(「項目公司」)，總金額約為港幣10,600,000元及人民幣80,500,000元，而建裕亦將會分階段提供及安排股東貸款予銀達及項目公司，總金額約為港幣19,500,000元及人民幣147,600,000元。上述由Needham及建裕提供或安排的股東貸款(為無抵押及免息)乃按彼等根據合營安排於銀達的股權比例，並根據(i)銀達按總目協議就收購武清住宅項目85%的權益而須支付的所有款項；及(ii)銀達及武清住宅項目的初步估計營運資金而釐定。

根據總目協議訂明的條款及條件，銀達可自行酌情或應要求收購武清住宅項目餘下的15%權益。在此情況下，銀達將需要額外資金，可透過向第三方貸款及/或透過Needham及建裕於合營安排下按彼等於銀達的股權比例提供或安排額外股東貸款以滿足該等資金需求。

Needham及PGR為Penta Investment Advisers Limited的聯繫人，而Penta Investment Advisers Limited為本公司的主要股東。此外，PGR為本公司一間附屬公司(就上市規則而言)的主要股東。因此，Needham及PGR根據上市規則均為本公司的關連人士。故此，合營安排及股東契約項下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在二零一二年十月十六日刊發的公佈及在二零一二年十一月二日刊發的通函內。由於就本集團在股東契約項下的財務承擔而計算出的上市規則第14.07條所載的其中一項適用百分比率超過5%，該等交易須獲本公司獨立股東的批准，而有關批准已於二零一二年十一月二十一日舉行的股東特別大會上取得。

## 持續關連交易

### (1) 向瑞安房地產有限公司(「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

於二零一一年十二月九日，Shui On Contractors Limited (「SOC」，本公司的全資附屬公司)與瑞安房地產訂立新框架協議(「框架協議」)，就SOC及其附屬公司(統稱「SOC集團」)(包括瑞安建築有限公司(「瑞安建築」))向瑞安房地產集團提供建築服務設定指引及年度上限基準，為期三個財政年度至二零一四年十二月三十一日止，以取代之前由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(經於二零零八年十二月十五日訂立的補充協議補充)，而該舊框架協議已於二零一一年十二月三十一日屆滿。

根據框架協議，截至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獲確認為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而成為本公司的關連人士，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在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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據框架協議提供建築服務所支付或應付予SOC集團的金額約為人民幣933,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一二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，並根據框架協議的條款進行，該等條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

### (2) 向富岸集團有限公司(「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以包括富岸的若干新增中國附屬公司。

於二零一二年十月二十九日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達及大連集團訂立協議（「重續管理服務協議」），將管理服務協議（經續訂管理服務協議補充及修訂）的期限由二零一三年十二月三十一日進一步延長至二零一四年十二月三十一日止。

此外，根據重續管理服務協議，晴盛不再負責為大連項目提供項目及資產管理服務，但會為大連項目在質量及安全監控、市場推廣、項目用地的取得及招標方面提供支持及服務，並修訂向大連集團所收取的年度管理服務費，金額由佔大連項目年度總預算建築成本的1.5%修訂為1%。截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，晴盛每年所收取或將會收取的經修訂管理服務費的年度上限分別為人民幣22,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣25,000,000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而成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而成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及重續管理服務協議補充及修訂）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、二零一零年十二月二十八日及二零一二年十月二十九日刊發的聯合公佈內。

大連集團於截至二零一二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及重續管理服務協議補充及修訂）提供的管理服務應付的費用約為人民幣14,700,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一二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及重續管理服務協議補充及修訂）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。

### (3) 不時向SOCL或其任何附屬公司及聯營公司（統稱「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在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。

於截至二零一二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集團所支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1,600,000元。獨立非執行董事已審閱截至二零一二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	中國房地產發展	董事及控股股東
黃月良先生	瑞安房地產	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76頁至第81頁的薪酬委員會報告內。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，該計劃的詳情載於綜合財務報表附註37內。

### 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註33內。

### 主要供應商及主要客戶

本集團的前五大供應商佔本集團年內購貨總額少於23%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約56%，而最大客戶香港特別行政區政府 — 建築署佔本集團營業額約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二大客戶，於截至二零一二年十二月三十一日止年度佔本集團營業總額約17%。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5,200,000元。

### 優先購股權

本公司的公司細則或百慕達的法例並無規定本公司在發售新股時須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

於二零一二年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣4,240,000,000元，詳情如下：

聯屬公司	於二零一二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%	–	36	–	36
昶富有限公司	50%	114	–	–	114
鷹健有限公司	53%	54	–	418	472
雅泉有限公司	51%	–	935	–	935
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	27	–	–	27
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	4	2	–	6
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	16	–	–	16
南丫越捷有限公司	60%	17	–	–	17
易祺投資有限公司	70%	–	856	315	1,171
通達控股有限公司	80%	121	–	–	121
南京江南水泥有限公司	60%	142	–	–	142
富岸集團有限公司	28%	608	242	281	1,131
銀達有限公司	65%	51	–	–	51
超合有限公司	50%	–	1	–	1
		1,154	2,072	1,014	4,240

上述聯屬公司於二零一二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	10,663
流動資產	13,134
流動負債	(9,159)
流動資產淨值	3,975
非流動負債	(11,201)
非控股股東權益	(1,090)
股東資金	2,347

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註45及46內。

附註：

(a) 本集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
彪福有限公司	固定利率2.5厘
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

主席

羅康瑞

香港，二零一三年三月二十七日



# Deloitte.

## 德勤

致SOCAM DEVELOPMENT 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102頁至第185頁瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該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，以使綜合財務報表的編製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 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該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

二零一三年三月二十七日

\* 僅供識別

## 綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
<b>營業額</b>			
本公司及其附屬公司		<b>6,443</b>	5,900
應佔共同控制實體/聯營公司		<b>1,484</b>	248
		<b>7,927</b>	6,148
<b>集團營業額</b>			
其他收入及收益	7	<b>6,443</b>	5,900
製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本	8	<b>246</b>	241
原料及消耗品		<b>(933)</b>	(815)
員工成本		<b>(758)</b>	(770)
折舊及攤銷費用		<b>(581)</b>	(575)
分判、外聘勞工成本及其他費用		<b>(23)</b>	(23)
來自可供出售投資的股息收入		<b>(4,170)</b>	(3,685)
投資物業的公平值變動		<b>17</b>	10
財務費用	16	<b>242</b>	275
出售可供出售投資的收益	9	<b>(314)</b>	(238)
出售一間共同控制實體權益的收益	20	<b>134</b>	-
出售附屬公司的收益		<b>-</b>	44
物業存貨轉撥為投資物業的收益	40	<b>504</b>	341
應佔共同控制實體損益	16	<b>-</b>	292
應佔聯營公司損益	7	<b>177</b>	83
	7	<b>24</b>	53
除稅前溢利		<b>1,008</b>	1,133
稅項	10	<b>(142)</b>	(145)
持續經營業務年度溢利	13	<b>866</b>	988
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務年度溢利(虧損)	11	<b>8</b>	(53)
年度溢利		<b>874</b>	935
<b>下列應佔：</b>			
本公司持有人		<b>848</b>	910
非控股股東權益		<b>26</b>	25
		<b>874</b>	935
<b>每股盈利</b>			
來自持續及已終止經營業務	15		
基本		<b>港幣1.73元</b>	港幣1.86元
攤薄		<b>港幣1.73元</b>	港幣1.86元
來自持續經營業務			
基本		<b>港幣1.71元</b>	港幣1.97元
攤薄		<b>港幣1.71元</b>	港幣1.97元

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年度溢利	874	935
其他全面收入(支出)		
可供出售投資的公平值變動收益(虧損)	176	(190)
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額	(19)	308
應佔共同控制實體匯兌差額	1	205
應佔聯營公司匯兌差額	–	20
確認精算虧損	(34)	(125)
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	(141)	–
– 於出售一間共同控制實體權益時	(4)	(23)
– 於出售附屬公司時	(92)	(14)
– 於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項港幣2,000,000元 (二零一一年：港幣3,000,000元))	(5)	(16)
年度其他全面(支出)收入	(118)	165
年度全面收入總額	756	1,100
下列應佔全面收入總額：		
本公司持有人	730	1,074
非控股股東權益	26	26
	756	1,100

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	4,065	3,609
物業、廠房及設備	17	72	77
預付土地租賃款	18	41	44
共同控制實體權益	19	871	4,562
可供出售投資	20	84	324
聯營公司權益	21	511	495
會籍		1	1
共同控制實體欠款	22	1,861	1,162
聯營公司欠款	23	860	828
受限制銀行存款	28	–	185
		<b>8,366</b>	11,287
<b>流動資產</b>			
存貨	24	29	21
預付土地租賃款	18	1	1
待售物業	25	1,896	428
發展中的待售物業	25	2,569	3,641
應收賬款、按金及預付款	26	1,567	1,557
在建工程客戶欠款	24	321	323
共同控制實體欠款	22	797	995
聯營公司欠款	23	393	313
關連公司欠款	27	308	241
撥回稅項		25	12
受限制銀行存款	28	1,214	910
銀行結餘、存款及現金	26		
– 現金及現金等同項目		1,854	2,410
– 其他銀行結餘		196	–
		<b>11,170</b>	10,852
分類為待售資產	29	4,152	92
		<b>15,322</b>	10,944
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	30	2,376	1,803
已收銷售按金		1,301	721
欠在建工程客戶款項	24	347	186
欠共同控制實體款項	22	65	45
欠聯營公司款項	23	1	–
欠關連公司款項	27	64	–
欠附屬公司的非控股股東款項	27	4	11
應付稅項		109	117
須於一年內償還的銀行及其他貸款	31	4,786	6,134
		<b>9,053</b>	9,017
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,269</b>	1,927
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,635</b>	13,214

綜合財務狀況表  
於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>股本及儲備</b>			
股本	32	492	490
儲備		10,094	9,512
本公司持有人應佔股本權益		10,586	10,002
非控股股東權益		70	66
		10,656	10,068
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	31	3,293	2,427
界定退休福利計劃負債	33	112	90
其他應付款項	30	116	202
遞延稅項負債	34	458	427
		3,979	3,146
		14,635	13,214

載於第102頁至第185頁的綜合財務報表已於二零一三年三月二十七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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔											非控 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
於二零一二年一月一日	490	3,208	1,355	197	(3)	4,328	6	138	(149)	(5)	437	10,002	66	10,068
可供出售投資的公平值變動 海外業務財務報表換算後所 產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176	-	176	-	176
應佔共同控制實體的匯兌 差額	-	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)
確認精算虧損	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
出售可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	(34)	-	-	(34)	-	(34)
出售一間共同控制實體權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141)	-	(141)	-	(141)
出售附屬公司	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
出售物業存貨	-	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	-	(92)	-	(92)
年度溢利	-	-	-	-	-	848	-	-	-	-	-	848	26	874
年度全面收入(支出)總額	-	-	(114)	-	-	848	-	-	(34)	35	(5)	730	26	756
於行使購股權時發行股份	2	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	20
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
確認股權支付	-	-	-	-	-	-	-	30	-	-	-	30	-	30
於行使購股權/購股權 失效時轉撥	-	6	-	-	-	66	-	(72)	-	-	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	(5)	5	-	-	-	-	-	-	-
確認以供分派的股息 (附註14)	-	-	-	-	-	(196)	-	-	-	-	-	(196)	-	(196)
已付非控股股東權益的 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
於二零一二年 十二月三十一日	492	3,232	1,241	197	(3)	5,041	11	96	(183)	30	432	10,586	70	10,656

綜合股本權益變動表

截至二零一二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 (附註14)	-	-	-	-	-	(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

附註：

- (a) 本集團的繳入盈餘，代表本公司股份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(二零一一年：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(二零一一年：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)港幣35,000,000元(二零一一年：港幣36,000,000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)於截至二零零九年十二月三十一日止年度就分階段進行收購所產生的重估儲備，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額；及(iv)港幣38,000,000元(二零一一年：港幣42,000,000元)的數額，乃其後指本集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至二零零九年十二月三十一日止年度就收購中華匯餘下57.12%權益時確認，並經扣除因其後出售物業存貨而轉撥的數額。

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>經營活動</b>		
年度溢利	874	935
調整：		
稅項	142	145
就共同控制實體權益(撥回)撥備的耗蝕減值	(21)	4
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	(504)	(341)
物業存貨轉撥為投資物業的收益	-	(292)
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的收益	(87)	-
應佔共同控制實體損益	(177)	(22)
應佔聯營公司損益	(24)	(53)
利息收入	(52)	(73)
財務費用	314	238
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的推算利息收入	(28)	(75)
來自可供出售投資的股息收入	(17)	(10)
投資物業的公平值變動	(242)	(275)
物業、廠房及設備的折舊	22	22
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)
出售可供出售投資的收益	(134)	-
聯營公司/共同控制實體收入的未變現收益	22	-
股權支付費用	30	39
公司間結餘的匯率變動影響	-	(2)
有關界定退休福利計劃的收益	(3)	(5)
<b>流動資金變動前的經營現金流量</b>	<b>116</b>	<b>178</b>
存貨增加	(14)	(11)
待售物業減少	214	194
發展中的待售物業增加	(640)	(98)
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(14)	180
在建工程客戶欠款減少	1	28
關連公司欠款增加	(66)	(193)
聯營公司欠款增加	(78)	(123)
共同控制實體欠款增加	(207)	(192)
應付賬款及應計費用增加(減少)	588	(68)
已收銷售按金增加	579	290
其他銀行結餘增加(附註26)	(196)	-
欠在建工程客戶款項增加	160	32
欠共同控制實體款項增加	20	6
欠關連公司款項增加	1	-
欠聯營公司款項增加	1	-
欠附屬公司的非控股股東款項(減少)增加	(7)	8
界定退休福利計劃供款	(9)	(9)
<b>經營產生的現金</b>	<b>449</b>	<b>222</b>
已繳納香港利得稅	(13)	(22)
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	(142)	(144)
<b>經營活動產生的現金淨額</b>	<b>295</b>	<b>57</b>



綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
<b>投資活動</b>		
於共同控制實體的投資	(6)	–
於聯營公司的投資	(4)	–
墊付共同控制實體	(61)	(224)
墊付聯營公司	–	(224)
物業、廠房及設備增加	(24)	(17)
支付投資物業的建築成本	(216)	(347)
就收購一間共同控制實體權益所付的款項	–	(349)
就分類為待售的出售組別購置物業、廠房及設備	–	(22)
自共同控制實體所得的股息	62	32
已收利息	39	50
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項	–	9
自可供出售投資所得的股息	–	10
出售可供出售投資的所得款項淨額	427	–
出售附屬公司的所得款項淨額(附註40(a)、(b)、(c)及(f))	107	502
透過出售附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註)	–	185
出售一間共同控制實體的所得款項淨額	58	47
出售分類為待售資產的所得款項淨額	–	284
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38(a)及(b))	(184)	42
受限制銀行存款增加	(119)	(560)
退回已抵押銀行存款	–	359
<b>投資活動產生(使用)的現金淨額</b>	<b>79</b>	<b>(223)</b>
<b>融資活動</b>		
新增銀行及其他貸款	1,659	1,107
關連公司的貸款	62	–
與待售資產有關的負債增加	–	(22)
發行股份已收的所得款項淨額	20	3
償還銀行貸款	(2,140)	(642)
已付利息	(270)	(207)
已付其他借貸成本	(43)	(32)
就收購一間附屬公司額外權益所付的款項	(10)	–
非控股股東權益的現金注資	5	–
出售一間附屬公司部份權益的所得款項	–	1
已派股息	(196)	(318)
已派予附屬公司非控股股東的股息	(17)	(17)
<b>融資活動使用的現金淨額</b>	<b>(930)</b>	<b>(127)</b>
<b>現金及現金等同項目減少淨額</b>	<b>(556)</b>	<b>(293)</b>
年初的現金及現金等同項目	2,410	2,595
外幣匯率變動的影響	–	108
<b>年末的現金及現金等同項目</b>	<b>1,854</b>	<b>2,410</b>
<b>現金及現金等同項目結餘分析</b>		
銀行結餘、存款及現金	1,854	2,410

附註：

於上年度，本集團透過出售持有若干被分類為流動資產項下發展中的待售物業及待售物業的物業存貨的附屬公司股本權益，而出售該等物業。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，而對本集團於二零一二年一月一日開始的財政期間生效的下列修訂本。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉撥金融資產
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產

由於應用香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂，本公司董事已對本集團位於中華人民共和國（「中國」）的投資物業組合進行檢討，並認為本集團的投資物業的主要經濟利益乃隨著時間透過使用而收回的業務模式持有，且香港會計準則第12號修訂本所載假設被推翻。因此，有關投資物業的遞延稅項將繼續按透過使用而收回的稅務方式計量。應用該等修訂對本集團於本會計年度或過往會計年度的綜合財務報表並無重大影響。

## 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(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡性指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入的項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產與金融負債 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 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以及終止確認的規定。

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持有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賬內確認。

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。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。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效日期起被撤銷。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。本公司董事預期應用香港財務報告準則第10號對綜合財務報表所載金額並無重大影響。

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。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣出資」將於香港財務報告準則第11號生效當日撤銷。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或比例綜合法入賬。

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，確立計量公平值框架及對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」項下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其餘新訂或經修訂準則及修訂本及詮釋的潛在影響，並且預期應用該等新訂及經修訂準則、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會計政策以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈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業績自收購生效日期起至出售生效日期止（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權益分開呈列。

### 分配全面收入總額至非控股股東權益

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

### 業務合併

業務收購乃以收購法列賬。於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賬確認。

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；
- 與被收購方的股權支付交易相關的負債或股本工具，或以本集團的股權支付交易取代被收購方的股權支付交易於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股權支付」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經營業務」分類為待售的資產（或出售組別）乃根據該準則計量。

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

商譽以所轉撥代價、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賬確認為議價收購收益。

屬於擁有權權益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可識別淨資產的已確認金額計量。計量基準按個別交易作出選擇。非控股股東權益其他類別按其公平值或另一準則規定的另一計量基準計量。

### 於聯營公司及共同控制實體的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響，但並非附屬公司或於合營企業權益的實體。

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經營業務」入賬)或當投資於初次確認時指定以公平值計入損益賬或分類為持作買賣(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。用於權益會計目的的聯營公司及共同控制實體財務報表按與本集團於類似情況下的交易及事件所採用會計政策統一的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司及共同控制實體的投資於綜合財務狀況表按成本列賬，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應佔該聯營公司或共同控制實體可識別資產及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於聯營公司或共同控制實體的投資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其後增幅為限而予以確認。

本集團應佔可識別資產及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損益時，因收購聯營公司或共同控制實體(採用權益法作會計處理)所產生的收購折讓會撥作收入。

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

## 4. 主要會計政策(續)

### 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)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的較低者計量。

### 收入確認

收入按於正常業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項的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入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致一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易有關的經濟利益將可能流入本集團；及
- 就交易所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入乃參考合約的完成階段確認。本集團有關確認建築合約收入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相關租賃期內以直線基準確認。

倘本集團收取股息相關款項的權利一經確立，來自投資的股息收入將予確認。

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，則參考於報告期末合約業務的完成階段(參考期內開展的工作價值計量)確認收入及成本。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，則合約收入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入，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，則餘額示為欠在建工程客戶款項。於進行有關工程前收取的款項計入綜合財務狀況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，計入綜合財務狀況表的應收賬款、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，投資物業採用公平值模式計量，並於報告期末按公平值列賬。因投資物業的公平值變動而產生的盈虧，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的差額於損益賬確認。

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，按成本減除其後累計折舊及耗蝕減值列賬。

折舊於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，經考慮其估計餘值(如有)後，按直線法撥備以撇銷其成本。資產的可使用年期及其餘值以及折舊法(如有)每年檢討一次。

物業、廠房及設備項目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按出售所得款項淨額與該項目賬面值的差額計算，並於終止確認該項目的年度計入綜合損益表。

## 4. 主要會計政策(續)

### 會籍

會籍於初次確認時按成本列賬。於初次確認後，具無限可使用年期的會籍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。倘資產可收回金額估計低於其賬面值，該資產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。

當耗蝕減值於其後撥回，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過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。

### 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減除所有估計完成成本及出售的必需成本。

### 待售物業

待售物業為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

計劃持作待售的發展中物業按成本及可變現淨值的較低者計量。成本包括土地成本、已產生開發支出、根據本集團會計政策已資本化的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，故記錄為流動資產。可變現淨值指估計售價減除所有完成預計成本及進行推銷及銷售所產生的成本。完工後，該等資產列為待售物業。

### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部份，本集團將各個部份獨立評估分類為融資租賃或經營租賃，評估基準為各個部份擁有權附帶的絕大部份風險及回報是否轉移至本集團。特別是最低租賃付款需按土地部分及樓宇部分於租約開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

若租賃付款能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為經營租賃入賬，計入綜合財務狀況表的「預付土地租賃款」內，並以直線基準於租賃期內轉撥，惟根據公平值模式分類及列作投資物業則除外。租賃付款若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則整項租賃一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備入賬。



## 4. 主要會計政策(續)

### 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擬定用途或出售時，會停止將有關借貸成本資本化。指定借貸在用作認可資產的開支期間作短期投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借貸成本中扣除。

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)

本集團於報告期末均會審閱其資產賬面值，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，該資產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。

當耗蝕減值於其後撥回，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過往年度確認耗蝕減值而應釐定的賬面值。撥回耗蝕減值即時確認為收入。

### 稅項

稅項指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內應課稅溢利計算。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。本集團即期稅項負債按報告期末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之間的暫時差額確認。所有應課稅暫時差額一般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抵銷該等可扣減暫時差額時，方就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額來自商譽或進行對應課稅溢利或會計溢利無影響的交易時初步確認的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業權益所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘本集團能夠控制暫時差額的撥回，且有關暫時差額於可見未來撥回的可能性不大，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抵銷並預期於可見將來撥回時確認。

於報告期末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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)計算。遞延稅項負債及資產的計量反映本集團於報告期末預期將要收回或償還其資產及負債賬面值的稅務後果。為計量使用公平值模式計量的投資物業遞延稅項負債或遞延稅項資產，假設該等物業的賬面值可透過出售全部回收，除非該假設被推翻。倘投資物業可予折舊且以目標為隨著時間的推移消耗投資物業內絕大部份經濟利益(而非透過出售)的業務模式持有，則上述假設將被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上文香港會計準則第12號所得稅所載一般原則計量。即期及遞延稅項均在損益賬確認，惟與其他全面收入或直接在權益中確認的項目相關除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

### 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基準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基準於損益賬內扣除。作為訂立經營租賃的獎勵而已收及應收的福利於租賃期內以直線基準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)入賬。於報告期末，以外幣計值貨幣項目均按報告期末的匯率重新換算。以外幣計值及按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新換算。按外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新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，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，本集團海外業務的資產及負債按報告期末的匯率換算為本公司呈列貨幣(即港幣)，而其收入與開支按年內平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，採用交易當日的匯率換算。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。該等匯兌差額於出售海外業務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海外業務而產生的已收購可識別資產的商譽及公平值調整，乃視為該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末的匯率換算。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海外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釐定，而精算估值於報告期末列賬。界定退休福利計劃產生的精算盈虧即時於產生期間在其他全面收入內確認。

過往服務成本按已歸屬福利為限即時確認，否則按福利歸屬前的平均尚餘期間以直線基準攤銷。

於綜合財務狀況表內確認的數額指界定退休福利責任的現值(就未確認過往服務成本作出調整)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，金融資產及金融負債於財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初次按公平值計量。

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，於初次確認時從金融資產及金融負債(視適用情況而定)的公平值中加入或扣除。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以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。於初次確認後的報告期末，貸款及應收款項(包括應收賬款、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(見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分類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投資的非衍生工具。於初次確認後的報告期末，可供出售金融資產按公平值計量。公平值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(見下文有關金融資產耗蝕減值的會計政策)。

#### 金融資產耗蝕

於報告期末會評估金融資產(以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下降至低於其成本，則視作耗蝕的客觀跡象。

## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

### 金融資產(續)

### 金融資產耗蝕(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，被評估為並非個別耗蝕的資產另外按集體基準評估耗蝕情況。應收賬款組合的客觀耗蝕跡象可能包括本集團的過往收款記錄、組合內延誤付款數目增加、與未能償還應收賬款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。

金融資產賬面值按耗蝕直接予以扣減，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，倘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。耗蝕減值其後的任何公平值增加，均直接於股本權益內確認。

### 金融負債與股本權益

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資產擁有剩餘權益的合約。本公司發行的股本工具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)

#### 金融負債與股本權益(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(包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)準確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、聯營公司、關連公司及附屬公司的非控股股東款項，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損失的合約。本集團發行的，並無指定為以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已確認累計攤銷額(如適用)。

##### 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，資產賬面值與已收取及應收取代價以及直接於股本權益中確認的累計盈虧的總和之間的差額，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於損益賬內確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### 股權支付交易

#### 授予僱員的購股權

所獲服務的公平值乃參考所授出購股權於授出日期的公平值釐定，在歸屬期間以直線基準列為開支，並於股本權益內(即購股權儲備)作相應的增加。

於報告期末，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。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計，確認建築合約的合約收入及溢利。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入及成本估計，有關合約總收入及成本的實際結果或會高於或低於估計值，這將會影響已確認的收入及溢利。

### 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。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釐定。倘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。

### 其他資產耗蝕

本集團於報告期末均檢討資產賬面值，以釐定該等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量及時間，並確定可收回金額。倘資產的可收回金額少於其賬面值，則會就有關資產計提耗蝕減值，並於綜合損益表中確認。

誠如附註26(b)所披露，於二零一二年十二月三十一日，當物業的法定業權預期於自報告期末起十二個月內轉移至買家，應收賬款港幣363,000,000元(二零一一年：港幣314,000,000元)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量，並釐定於報告期末毋須耗蝕。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。

### 投資物業的遞延稅項

本集團按公平值計量的投資物業均持作賺取租金收入且其被視為以隨著時間透過使用而收回投資物業的主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，本集團按公平值計量的投資物業的遞延稅項乃按透過使用而收回投資物業賬面值的稅務方式計量。

### 財務擔保合約

誠如附註41所披露，於二零一二年十二月三十一日，本集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣1,682,000,000元(二零一一年：港幣1,754,000,000元)。於釐定應否就本集團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，故並無於綜合財務狀況表確認撥備。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。



## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 分類為待售資產

如附註11所述，於二零一二年十二月三十一日，本集團已將其於拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)的45%權益列作「分類為待售資產」入賬，原因為(a)本集團仍承諾進行撤出該投資的計劃，其將最終引致本集團失去於拉法基瑞安水泥的共同控制權；及(b)本公司董事認為於二零一三年完成撤出的可能性極高。此外，本公司董事認為公平值減完成撤出的成本乃高於本集團綜合財務狀況表所述的投資賬面值港幣4,060,000,000元，因此，毋須耗蝕。

倘投資因不再符合該等分類標準而不再分類為待售，投資應按以下較低者計量(a)於二零一二年十二月三十一日的賬面值港幣4,060,000,000元，經本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔拉法基瑞安水泥的虧損港幣359,000,000元調整，即於拉法基瑞安水泥的權益並未分類為待售而應確認的金額；及(b)於其後決定不撤出之日的可收回金額，經於損益賬確認的投資賬面值調整。

## 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、銀行結餘、應付賬款、欠共同控制實體、關連公司及附屬公司非控股股東的款項以及銀行及其他借貸。該等金融工具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有效實行。

### 金融工具類別

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
金融資產		
可供出售投資	84	324
貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目)	9,072	8,575
金融負債		
攤銷成本	9,968	10,268

### (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：

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (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，主要來自本集團借貸所產生的香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及中國人民銀行基準利率波動。

##### 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，乃假設於報告期末未償還負債金額於全年一直並未償還。100基點(二零一一年：100基點)增減是對內匯報利率風險時使用，代表管理層對利率合理可能變動所作出的評估。

於報告期末，假設利率上升/下跌100基點(二零一一年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度溢利將會減少/增加約港幣81,000,000元(二零一一年：港幣86,000,000元)。

##### (ii) 外幣風險

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

本集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
資產		
美元	97	98
港幣	13	11
負債		
人民幣	185	185
美元	254	265
港幣	795	802

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

###### 外幣敏感度

本集團的外幣風險主要集中於人民幣、美元及港幣之間的匯率波動。由於美元與港幣匯率掛鈎，故敏感度分析並不包括由功能貨幣為港幣的集團實體所持有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%(二零一一年：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%(二零一一年：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%(二零一一年：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。

年內溢利增加(減少)	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
人民幣	(13)	(13)
美元	7	7
港幣	(55)	(55)

##### (iii) 其他價格風險

本集團透過其可供出售投資承受股本價格風險。倘有關投資市價上升/下降20%(二零一一年：20%)，本集團於二零一二年十二月三十一日的儲備會增加/減少約港幣17,000,000元(二零一一年：港幣65,000,000元)。

#### (b) 信貸風險

倘交易對手無法履行其就各已確認金融資產類別的責任，則本集團的最高信貸風險為有關資產於綜合財務狀況表所列的賬面值，及有關本集團所發出財務擔保的或然負債於附註41中披露的金額。為減低信貸風險，本集團已釐定信貸限額、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，本集團於各報告期末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。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (b) 信貸風險(續)

本集團就共同控制實體、聯營公司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。於二零一二年十二月三十一日，共同控制實體欠款總額的40%(二零一一年：39%)及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的24%(二零一一年：20%)分別為單一共同控制實體及一名交易對手欠款。聯營公司欠款僅為於一間聯營公司應收賬款。於二零一二年十二月三十一日，其他應收賬款港幣363,000,000元(二零一一年：港幣314,000,000元)為該交易對手欠款及本公司就該交易對手作出擔保港幣668,000,000元(二零一一年：港幣669,000,000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報告期末拖欠款項的可能性。本公司董事認為毋須於報告期末為耗蝕減值作出撥備。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國有銀行，故流動資金的信貸風險有限。

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，而且過往還款記錄良好，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(包括銀行及其他借貸)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。

#### (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。本集團亦定期監察現時及預期的流動資金需求及遵守借貸契約情況，以確保維持充足營運資金及充分獲承諾的融資額度，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還款日期為基準，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。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險(續)

	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
於二零一二年 十二月三十一日							
銀行存款	1.52%	1,214	-	-	-	1,214	1,212
貿易及其他應付賬款	-	(1,473)	(247)	(169)	-	(1,889)	(1,889)
銀行借貸(浮動利率)	4.35%	(1,129)	(3,930)	(3,268)	(79)	(8,406)	(8,079)
		(1,388)	(4,177)	(3,437)	(79)	(9,081)	(8,756)
財務擔保合約(附註)	-	(425)	(1,257)	-	-	(1,682)	-
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)	-	(241)	(1,102)	(411)	-	(1,754)	-

附註：

本集團已於報告期末向若干人士提供財務擔保(附註41)。倘若相關人士未能履行該等信貸責任，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。

#### (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公平值乃參考所報市價後釐定。
- 其他金融資產及金融負債公平值乃根據基於已貼現現金流量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賬面值與其公平值相若。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (e) 金融工具的公平值(續)

##### 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，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三個營業分部。此等分類是本集團為資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，作資料匯報的基準。

根據香港財務報告準則第8號「營業分部」，本集團的須予呈報及營業分部如下：

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. 其他業務－創業基金投資、並非透過拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)經營的水泥業務及其他

透過拉法基瑞安水泥的水泥業務於本年度分類為已終止經營業務。於本附註7所呈報的分部資料並不包括本年度及過往年度已終止經營業務的任何款項，其詳情載於附註11。並非透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務現包括於「其他業務」營業分部項下。因此，過往年度的分部資料已重新呈列。

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損

本集團按須予呈報及營業分部劃分，來自持續經營業務的須予呈報分部收入及分部損益分析如下：

截至二零一二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	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	948	183	–	1,131
租金收入	52	–	–	52
來自提供服務的收入	84	39	1	124
建築合約收入	–	5,136	–	5,136
來自外界客戶的收入	1,084	5,358	1	6,443
集團內部收入	–	341	–	341
應佔共同控制實體/聯營公司收入	1,084	5,699	1	6,784
	1,402	1	81	1,484
分部收入總額	2,486	5,700	82	8,268
集團內部收入以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	1,208	256	(40)	1,424
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	38	4	3	45
向共同控制實體/ 聯營公司提供貸款的推算利息收入	28	–	–	28
來自可供出售投資的股息收入	17	–	–	17
投資物業的公平值變動	242	–	–	242
出售可供出售投資的收益	134	–	–	134
出售租賃土地的收益	–	89	–	89
出售附屬公司的收益	492	–	12	504
就共同控制實體權益撥回已確認的耗蝕減值	–	–	21	21
應佔共同控制實體損益				
貴州水泥業務	–	–	(4)	(4)
創業基金投資	–	–	(73)	(73)
房地產開發	254	–	–	254
推算利息費用	(6)	–	–	(6)
其他	–	6	–	6
				177
應佔聯營公司損益				
房地產開發	46	–	–	46
推算利息費用	(22)	–	–	(22)
				24

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報分部收入及溢利或虧損(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他業務 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
收入				
銷售收入	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
應佔共同控制實體/聯營公司收入	1,156	4,981	2	6,139
	88	6	154	248
分部收入總額	1,244	4,987	156	6,387
集團內部收入以共同協定的價格收取。				
須予呈報分部損益	1,246	118	106	1,470
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
來自可供出售投資的股息收入	10	-	-	10
投資物業的公平值變動	275	-	-	275
就共同控制實體權益確認的耗蝕減值	-	-	(4)	(4)
出售附屬公司的收益	337	-	4	341
出售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				
貴州水泥業務	-	-	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)
應佔聯營公司損益				83
房地產開發	74	-	-	74
推算利息費用	(21)	-	-	(21)
				53



## 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的須予呈報分部資產及負債分析如下：

於二零一二年十二月三十一日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	16,159	2,915	2,242	21,316
須予呈報分部負債	4,637	2,201	935	7,773

於二零一一年十二月三十一日(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
須予呈報分部資產	14,428	2,099	2,605	19,132
須予呈報分部負債	3,462	1,592	907	5,961

### (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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
收入		
須予呈報分部收入	8,268	6,387
集團內部收入的對銷	(341)	(239)
應佔共同控制實體/聯營公司收入的對銷	(1,484)	(248)
綜合營業額(來自持續經營業務)	6,443	5,900

## 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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
除稅前溢利		
須予呈報分部損益	1,424	1,470
不予分類其他收入	7	5
財務費用	(314)	(238)
其他不予分類公司支出	(109)	(104)
綜合除稅前溢利(來自持續經營業務)	1,008	1,133

	於十二月三十一日	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
資產		
須予呈報分部資產	21,316	19,132
集團內部應收款項的對銷	(1,734)	(988)
有關已終止經營業務的資產		
— 一間共同控制實體權益	4,060	4,060
— 該共同控制實體欠款	21	15
其他不予分類資產	25	12
綜合總資產	23,688	22,231

	於十二月三十一日	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
負債		
須予呈報分部負債	7,773	5,961
集團內部應付款項的對銷	(1,734)	(988)
不予分類負債		
— 銀行及其他貸款	6,314	6,556
— 稅項及其他	679	634
綜合總負債	13,032	12,163

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (d) 其他分部資料

於二零一二年十二月三十一日

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
共同控制實體及聯營公司權益	1,023	(13)	372	1,382
資本開支	234	4	–	238
稅項支出	99	43	–	142

於二零一一年十二月三十一日(重新呈列)

	物業 港幣百萬元	建築及樓宇 保養工程 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
共同控制實體及聯營公司權益	669	(25)	353	997
資本開支	358	4	–	362
稅項支出	113	25	7	145

### (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**	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
香港	3,316	3,125	13	17
中國(不包括香港)	3,127	2,775	4,166	3,714
	6,443	5,900	4,179	3,731

\* 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、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欠款。

### (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5,358,000,000元(二零一一年：港幣4,742,000,000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1,225,000,000元及港幣1,123,000,000元(二零一一年：來自本集團最大及第二大客戶分別為港幣1,103,000,000元及港幣967,000,000元)，其佔本集團總營業額超過10%。

## 8. 其他收入及收益

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
持續經營業務		
以下項目包括在其他收入內：		
利息收入	52	73
向共同控制實體/聯營公司提供貸款的推算利息收入	28	75
出售物業、廠房及設備以及租賃土地的收益	87	—
就共同控制實體權益撥回已確認的耗蝕減值	21	—

## 9. 財務費用

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
持續經營業務		
須於五年內全部償還的銀行貸款、透支及其他貸款的利息	326	257
其他借貸成本	43	32
減：已資本化至發展中物業的金額	(55)	(51)
	314	238

## 10. 稅項

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
持續經營業務		
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	14	13
中國企業所得稅	61	37
中國土地增值稅	59	46
	134	96
遞延稅項(附註34)	8	49
	142	145

香港利得稅根據本年度估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(二零一一年：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%(二零一一年：25%)計算。

## 10. 稅項(續)

中國土地增值稅根據地價升值，按累進稅率30%至60%計算，而地價升值是指出售物業的所得款項減除可扣稅開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支)。該稅項於物業擁有權轉讓時產生。

遞延稅項詳情載於附註34內。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元 (重新呈列)
來自持續經營業務的除稅前溢利	1,008	1,133
按香港利得稅稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算的稅項	166	187
應佔共同控制實體損益的影響	(29)	(14)
應佔聯營公司損益的影響	(4)	(9)
其他司法權區業務的不同稅率影響	35	33
中國土地增值稅	59	46
中國土地增值稅的稅務影響	(10)	(8)
不可用作扣稅開支的稅務影響	118	65
不用課稅收入的稅務影響	(209)	(120)
未確認稅務虧損的稅務影響	24	18
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(13)	(2)
上年即期稅項撥備不足	2	7
上年遞延稅項過度撥備	-	(56)
其他	3	(2)
年內稅項支出	142	145

## 11. 已終止經營業務

根據本集團對出售其於拉法基瑞安水泥的45%權益的策略性決定，本集團已開展不同計劃以積極尋求買家，並與若干有意買家進行洽談。儘管由於非預期的不利市場因素，導致出售未能於二零一二年完成，本集團仍承諾推行撤出其於拉法基水泥的所有投資的計劃。於二零一二年十二月，本集團與拉法基瑞安水泥另一股東達成協議，並已開展不同計劃以促成本集團撤出此合營企業。本公司董事預期，於二零一三年完成撤出的可能性極高。因此，於二零一二年十二月三十一日的綜合財務狀況表，已將本集團於二零一二年十二月三十一日於拉法基瑞安水泥的權益總計港幣4,060,000,000元列作「分類為待售資產」入賬。此外，本集團透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務已於截至二零一二年十二月三十一日止年度分類為已終止經營業務。上一年度的數字已重新呈列，以與本年度呈列者一致。

本公司持有人應佔已終止經營業務年內溢利為港幣8,000,000元(二零一一年：虧損港幣53,000,000元)，包括其他收入港幣8,000,000元(二零一一年：港幣8,000,000元)及應佔共同控制實體損益零元(二零一一年：應佔虧損港幣61,000,000元)。

## 12. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員

### 董事與行政總裁

已付或應付十位(二零一一年：十位)董事的各自酬金如下：

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	二零一二年 合計 港幣千元	二零一一年 合計 港幣千元
羅康瑞先生		10	-	-	-	-	10	10
蔡玉強先生		10	3,842	2,415	235	4,012	10,514	10,289
黃勤道先生	(a)	10	4,839	4,666	217	5,977	15,709	14,218
黃福霖先生		10	3,666	2,350	222	3,716	9,964	8,764
黃月良先生	(b)	390	-	505	-	-	895	7,443
狄利思先生	(c)	420	-	-	-	-	420	410
李凱倫女士	(c)	425	-	-	-	-	425	415
陳棋昌先生	(c)	549	-	-	-	-	549	505
曾國泰先生	(c)	385	-	-	-	-	385	380
艾爾敦先生	(d)	156	-	-	-	-	156	410
合計		2,365	12,347	9,936	674	13,705	39,027	42,844
二零一一年		2,293	13,641	12,144	644	14,122	42,844	

\* 花紅乃酌情發放，並根據本集團及董事的個人表現而釐定。

附註：

- (a) 黃勤道先生為本集團行政總裁。
- (b) 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。
- (c) 獨立非執行董事。
- (d) 艾爾敦先生於二零一二年五月十八日舉行的本公司股東週年大會上退任獨立非執行董事。

在本集團五位酬金最高的僱員中，三位(二零一一年：四位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下兩位(二零一一年：一位)酬金最高的僱員酬金如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
薪金、花紅及津貼	10	6
退休福利計劃供款	-	-
股權支付	1	1
	11	7

## 12. 董事與行政總裁酬金及五位酬金最高的僱員(續)

### 董事與行政總裁(續)

酬金乃介乎以下範圍：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	–
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	1	–
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	–	1

## 13. 持續經營業務的年度溢利

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷：		
預付租賃款	1	1
物業、廠房及設備	24	24
減：已資本化金額	(2)	(2)
	23	23
核數師酬金	5	5
承租物業的經營租賃款	23	22
出售物業成本	774	758
就共同控制實體權益(撥回)撥備的耗蝕減值	(21)	4
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	556	546
退休福利成本	15	10
股權支付費用	30	39
減：已資本化金額	(20)	(20)
	581	575
投資物業租金總收入	(52)	(57)
減：直接租賃費用	12	22
租金淨收入	(40)	(35)
應佔共同控制實體稅項(已包括在應佔共同控制實體損益內)	192	48
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司損益內)	19	20

## 14. 股息

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年內確認以供分派的股息：		
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(二零一一年：就二零一零年度每股港幣0.40元)	196	196
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	—	122
	196	318
擬派：		
截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息：		
每股港幣0.50元(二零一一年：就二零一一年度每股港幣0.40元)	246	196

董事已建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣0.50元，惟須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准。

## 15. 每股盈利

### 來自持續及已終止經營業務

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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄後盈利的盈利	848	910
股份數目：	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	491	489
潛在攤薄普通股的影響：		
購股權	—	1
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	491	490

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，其有關行使價乃高於本公司兩個年度之股份平均市價。



## 15. 每股盈利(續)

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利按下列數據及上文詳述的每股基本及攤薄後盈利的分母計算：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
盈利：		
本公司持有人應佔年度溢利	848	910
調整：來自已終止經營業務的年度(溢利)虧損	(8)	53
用以計算來自持續經營業務的每股基本及攤薄後盈利的盈利	840	963

### 來自己終止經營業務

根據來自己終止經營業務的年度溢利港幣8,000,000元(二零一一年：虧損港幣53,000,000元)及上文詳述的每股基本及攤薄後盈利的分母，來自己終止經營業務的每股基本及攤薄後盈利為每股港幣0.02元(二零一一年：每股虧損港幣0.11元)。

## 16. 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			
於二零一一年一月一日	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38(b))	—	230	230
出售一間附屬公司(附註40(d))	—	(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
匯兌調整	(1)	(1)	(2)
添置	30	186	216
已確認公平值增加	37	205	242
於二零一二年十二月三十一日	2,510	1,555	4,065

## 16. 投資物業(續)

上述投資物業的賬面值包括：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
位於中國，按以下方式持有：		
長期租賃	1,751	1,727
中期租賃	2,314	1,882
	<b>4,065</b>	3,609

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。

本集團投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的公平值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於當日進行的估值而達致，該估值師與本集團概無關連，具有合適資格，且近期曾有在相關地點對同類物業進行估值的經驗。

就已竣工投資物業而言，有關估值乃參考自適用市場以直接比較法及收入淨額資本化的基礎(如適合)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其他同類物業的出租情況，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瞭解作出調整後得出。

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達至。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。

## 17. 物業、廠房及設備

	位於 香港的物業 港幣百萬元	位於 中國其他地區 的物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢俱及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>按成本值</b>						
於二零一一年一月一日	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
添置	-	12	-	6	6	24
出售	(4)	-	(42)	(5)	(6)	(57)
於二零一二年十二月三十一日	-	62	7	31	96	196
<b>累計折舊及耗蝕</b>						
於二零一一年一月一日	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
年內折舊	-	9	-	4	11	24
於出售時沖銷	(2)	-	(42)	(5)	(3)	(52)
於二零一二年十二月三十一日	-	25	4	18	77	124
<b>賬面值</b>						
於二零一二年十二月三十一日	-	37	3	13	19	72
於二零一一年十二月三十一日	2	34	3	11	27	77

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率計算折舊：

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

## 18. 預付土地租賃款

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
根據中期租賃持有的租賃土地：		
於香港	–	3
於中國其他地區	42	42
	42	45
就申報目的分析為：		
非流動	41	44
流動	1	1
	42	45

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元(二零一一年：港幣1,000,000元)已於綜合損益表扣除。

## 19. 共同控制實體權益

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
共同控制實體的非上市投資成本(扣除耗蝕)	4,077	3,773
應佔收購後溢利及其他全面收入	942	877
減：待售資產(附註29)	(4,148)	(88)
	871	4,562

附註：

港幣136,000,000元(二零一一年：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拉法基瑞安水泥有限公司注資而產生。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團以代價約港幣4,000,000元出售一間賬面值為港幣8,000,000元的共同控制實體。

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45。

## 19. 共同控制實體權益(續)

有關本集團應佔共同控制實體於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日以及截至該日期止各年度的資產、負債、收入及開支(不包括附註29內分類為待售者)的財務資料概要如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
流動資產	4,134	6,382
非流動資產	1,571	9,749
流動負債	(2,303)	(7,166)
非流動負債	(2,802)	(3,833)
非控股股東權益	(57)	(1,096)
收入	1,500	3,922
開支	(1,323)	(3,900)

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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度未確認應佔共同控制實體虧損	(6)	(3)
累計未確認應佔共同控制實體虧損	(48)	(42)

## 20. 可供出售投資

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
可供出售投資包括： 香港上市股本證券(按市值)	84	324

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的可供出售投資指本集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於二零一二年十二月，本集團以現金代價港幣434,000,000元向若干獨立第三方出售120,600,000股瑞安房地產股份(佔瑞安房地產股本權益約2.0%)。因此，本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合損益表內確認出售收益為港幣134,000,000元(經扣除交易成本港幣7,000,000元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有瑞安房地產0.4%股本權益(二零一一年十二月三十一日：2.6%)。

於二零一二年七月及十月，本集團獲配發4,328,389股及1,209,053股瑞安房地產新股份，該等股份分別為瑞安房地產截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息及瑞安房地產截至二零一二年六月三十日止六個月期間的中期股息的代息股份。

## 21. 聯營公司權益

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
非上市聯營公司投資成本	135	131
應佔收購後溢利及其他全面收入	376	364
	511	495

主要聯營公司的詳情載於附註46。

本集團聯營公司的財務資料概要如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度的業績		
營業額	626	401
年度溢利	164	264
本集團應佔年度溢利	24	53

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於十二月三十一日的財務狀況		
總資產	14,852	13,627
總負債	(12,015)	(10,999)
非控股股東權益	(1,042)	(997)
資產淨值	1,795	1,631
本集團應佔資產淨值	511	495

## 22. 共同控制實體欠款/欠共同控制實體款項

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
共同控制實體欠款		
非即期(附註a)	1,861	1,162
即期(附註b)	797	995
	2,658	2,157
欠共同控制實體款項(附註c)	65	45

附註：

- (a) 該等結餘為無抵押及須應要求償還，惟預期無法自報告期末起計十二個月內收回。在總欠款中，合共港幣1,702,000,000元(二零一一年：港幣1,107,000,000元)按年利率2.50厘至13.18厘(二零一一年：3.73厘至13.18厘)計息，其他則按攤銷成本列賬，所用實際年利率為7.68厘(二零一一年：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1,000,000元(二零一一年：港幣3,000,000元)按年利率0.33厘至0.45厘(二零一一年：0.11厘至2.31厘)計息，其他則為免息。在總免息結餘中，合共港幣54,000,000元(二零一一年：無)按攤銷成本列賬，所用實際年利率為2.9厘。本公司董事認為，該等結餘將可自報告期末起計十二個月內收回。
- (c) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 23. 聯營公司欠款/欠聯營公司款項

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
聯營公司欠款		
非即期(附註a)	860	828
即期(附註b)	393	313
	1,253	1,141
欠聯營公司款項(附註b)	1	—

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(二零一一年：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(二零一一年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 24. 存貨及在建工程

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
存貨		
半製成品	–	3
製成品	–	2
原材料	29	15
備件	–	1
	<b>29</b>	<b>21</b>

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
在建工程		
截至現時已產生的成本	13,433	11,940
已確認溢利扣除已確認虧損	476	339
	<b>13,909</b>	<b>12,279</b>
減：進度款	(13,935)	(12,142)
	<b>(26)</b>	<b>137</b>
在建工程淨值		
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	321	323
欠在建工程客戶款項	(347)	(186)
	<b>(26)</b>	<b>137</b>



## 25. 待售物業/發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
待售物業		
於香港	6	24
於中國其他地區	1,890	404
	1,896	428
發展中的待售物業		
於中國其他地區(附註)	2,569	3,641

附註：於二零一二年十二月三十一日，預期自報告期末起計一年後完工及可供出售的發展中的待售物業賬面值為港幣1,659,000,000元(二零一一年：港幣1,332,000,000元)。

## 26. 其他流動資產

### 應收賬款、按金及預付款

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
貿易應收賬款	932	860
減：呆賬撥備	(1)	(1)
	931	859
減：分類為共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款的款項	(381)	(240)
應收保留工程款項	190	160
有關出售附屬公司/一間共同控制實體的應收代價	40	90
收購物業項目的按金	7	51
預付款、按金及其他應收賬款(附註b)	780	637
	1,567	1,557

附註：

- (a) 本集團已制訂明確的信貨政策，以評估各交易方的信貨水平。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貨風險。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363,000,000元(二零一一年：港幣314,000,000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(二零一一年：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。除該等應收賬款外，本公司已就債務人獲授的貸款提供擔保(見附註41(d))。本公司董事認為，在上述物業權益的法定業權轉移至債務人後或完成出售持有物業權益的實體股權後(預期自報告期末起十二個月內完成)，該等應收賬款將可獲全數清償及本公司提供的擔保將獲解除。

## 26. 其他流動資產 (續)

### 應收賬款、按金及預付款 (續)

於報告期末，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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
貿易應收賬款賬齡分析：		
未到期或九十天以內	804	753
已逾期但並無耗蝕的款項：		
九十一天至一百八十天	57	85
一百八十一天至三百六十天	40	6
超過三百六十天	30	15
	127	106
	931	859
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	95	94
一年後到期	95	66
	190	160

### 呆賬撥備變動

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
年初/年末結餘	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銀行存款。於二零一二年十二月三十一日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣196,000,000元。就綜合現金流量表而言，於二零一二年十二月三十一日的現金及現金等同項目為港幣1,854,000,000元。銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至3.10厘(二零一一年：0.01厘至3.10厘)計息。

## 27. 關連公司/附屬公司非控股股東欠款/欠關連公司/附屬公司非控股股東款項

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
關連公司欠款	308	241
欠關連公司款項	64	-
欠附屬公司非控股股東款項	4	11

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。

## 28. 受限制銀行存款

於二零一二年十二月三十一日的結餘指本集團就若干銀行信貸安排及擔保而存放於銀行及金融機構託管的存款合共港幣1,214,000,000元(二零一一年：港幣1,095,000,000元)(見附註31及41)。該等結餘按年利率介乎0.39厘至3.10厘(二零一一年：0.50厘至3.10厘)的市場利率計息。

## 29. 分類為待售資產

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
共同控制實體權益		
拉法基瑞安水泥(附註a)	4,060	-
其他共同控制實體(附註b)	88	88
	4,148	88
其他共同控制實體欠款(附註b)	4	4
分類為待售資產總值	4,152	92

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，將主要透過進行銷售交易(見附註11)收回。因此，應佔上述共同控制實體資產於綜合財務狀況表分類為待售。

附註：

- 本集團堅持承諾撤出於拉法基瑞安水泥(其於中國從事水泥的生產及銷售)的所有投資的不同計劃(詳見附註11)。
- 本集團亦堅持承諾出售若干於貴州從事水泥及混凝土生產及銷售的共同控制實體(並非透過拉法基瑞安水泥營運)的股本權益及相關股東貸款，並已開展積極計劃尋求買家以完成出售。

### 30. 應付賬款及應計費用

計入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771,000,000元(二零一一年：港幣682,000,000元)的賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析：		
未到期或三十天以內	577	550
三十一天至九十天	41	55
九十天至一百八十天	29	14
超過一百八十天	124	63
應付保留工程款項(附註b)	771	682
就收購附屬公司應付的代價(附註c)	302	305
合約工程/建築成本撥備	249	335
其他應計費用及應付賬款	568	260
	602	423
減：十二個月後到期償付的款項(附註c)	2,492	2,005
	(116)	(202)
	2,376	1,803

附註：

- 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。
- 該等結餘包括港幣53,000,000元(二零一一年：港幣41,000,000元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。
- 該等款額指有關於截至二零一二年十二月三十一日止年度收購一間附屬公司及於截至二零一一年十二月三十一日止年度收購一間共同控制實體餘下20%股本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(二零一一年：港幣133,000,000元)須於一年內償付，而餘款將自報告期末起計兩至三年內償付。

### 31. 銀行及其他貸款

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
有抵押銀行貸款	4,264	3,720
無抵押銀行貸款	3,445	4,841
其他有抵押貸款	370	–
	<b>8,079</b>	8,561
減：須於十二個月內償還的數額	(4,786)	(6,134)
	<b>3,293</b>	2,427
須於十二個月後清償的數額		
須償還賬面值：		
一年內	4,786	6,134
多於一年，但不超過兩年	3,215	2,131
多於兩年，但不超過五年	78	296
	<b>8,079</b>	8,561

本集團所有銀行及其他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)	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
人民幣	3.75厘至12.00厘(二零一一年：2.75厘至7.90厘)	1,151	1,389
港幣	2.12厘至4.78厘(二零一一年：1.57厘至5.04厘)	6,675	6,908
美元	2.96厘至3.34厘(二零一一年：2.65厘至3.06厘)	253	264
		<b>8,079</b>	8,561

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。

下列資產已於報告期末用以作為本集團獲授若干銀行信貸及其他貸款的抵押品：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
投資物業	2,510	3,293
待售物業	1,668	232
發展中的待售物業	699	2,890
共同控制實體欠款	12	37
	<b>4,889</b>	6,452

附註：

- 於二零一二年十二月三十一日金額為人民幣692,000,000元(港幣854,000,000元)(二零一一年：人民幣888,000,000元(港幣1,095,000,000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。
- 此外，若干附屬公司及共同控制實體的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

## 32. 股本

	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 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	489,530,487	489,164,786	490	489
行使購股權	2,717,934	365,701	2	1
於年末	492,248,421	489,530,487	492	490

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

## 33. 退休福利計劃

### 香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定退休福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於二零零零年十二月設立的界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由信託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團的所有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15,000,000元(二零一一年：港幣11,000,000元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，可收回的僱主自願性供款數額不大，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比率作出。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金7%(二零一一年：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歲退休年齡時的該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。

### 33. 退休福利計劃(續)

#### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

韜睿惠悅香港有限公司的黃毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於二零一二年十二月三十一日的資產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年度服務成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	二零一二年	二零一一年
貼現率	0.5%	1.4%
預期該計劃資產回報率	7.0%	7.0%
預期未來薪酬升幅	每年3.5%	每年3.5%

精算估值顯示本集團於二零一二年十二月三十一日應佔該計劃資產的公平值為港幣398,000,000元(二零一一年：港幣352,000,000元)，相當於為成員所計提福利的78%(二零一一年：80%)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，該計劃資產的實際回報為收益港幣42,000,000元(二零一一年：虧損港幣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	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本年度服務成本	15	12
利息成本	6	10
該計劃資產的預期回報	(24)	(27)
於綜合損益表中計入的員工成本淨額	(3)	(5)

本集團就履行該計劃的責任而包括在綜合財務狀況表的金額如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已注資責任的現值	(510)	(442)
該計劃資產的公平值	398	352
包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債	(112)	(90)

該計劃資產並無包含本公司任何股份(二零一一年：無)。

### 33. 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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於年初	442	365
本年度服務成本	15	12
利息成本	6	10
僱員供款	6	6
已付福利	(11)	(12)
精算虧損(附註)	52	61
於年末	510	442

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。

該計劃資產公平值的變動如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
於年初	352	387
該計劃資產的預期回報	24	27
精算收益(虧損)(附註)	18	(64)
僱主供款	9	8
僱員供款	6	6
已付福利	(11)	(12)
於年末	398	352

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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
該計劃負債經驗調整	(21)	(11)
該計劃資產經驗調整	18	(64)



### 33. 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該計劃總資產的百分比如下：

	二零一二年	二零一一年
股本權益	54.6%	51.3%
對沖基金	17.2%	19.8%
債券及現金	28.2%	28.9%
	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(二零一一年：港幣9,000,000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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已注資責任的現值精算虧損	(52)	(61)
該計劃資產的公平值精算(虧損)收益	18	(64)
已確認精算虧損淨額	(34)	(125)
於精算收益及虧損儲備內確認的精算虧損累計金額	(183)	(149)

#### 中國

本集團於中國的附屬公司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。年內，本集團向國有退休計劃作出的供款達港幣4,000,000元(二零一一年：港幣4,000,000元)，並於綜合損益表中列為員工成本。

本集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

## 34. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認的重大遞延稅項(負債)資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	物業重估 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	其他暫時差額 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一一年一月一日	(1)	(425)	25	1	(400)
匯兌調整	-	(5)	1	-	(4)
出售附屬公司(附註40(d))	-	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)
匯兌調整	-	(1)	-	-	(1)
出售附屬公司(附註40(a))	-	(22)	-	-	(22)
計入(扣除自)綜合損益表	-	(15)	7	-	(8)
於二零一二年十二月三十一日	(1)	(482)	25	-	(458)

附註：

- (a) 在財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- (b) 於二零一二年十二月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣653,000,000元(二零一一年：港幣621,000,000元)。就該等稅項虧損已確認的遞延稅項資產為港幣100,000,000元(二零一一年：港幣70,000,000元)。餘下稅項虧損約港幣553,000,000元(二零一一年：港幣551,000,000元)因未來溢利來源未能充分肯定而並無確認為遞延稅項資產。於二零一二年十二月三十一日未確認的稅項虧損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115,000,000元(二零一一年：港幣125,000,000元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- (c) 根據中國稅法，自二零零八年一月一日起就本集團的中國被投資公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額還原的時間，加上暫時差額應不會於可見將來還原，因此並無於二零一二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400,000,000元(二零一一年：港幣518,000,000元)作出遞延稅項撥備。

## 35. 租賃安排

### 作為出租人

截至二零一二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52,000,000元(二零一一年：港幣55,000,000元)。

於報告期末，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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
一年內	34	35
第二年至第五年(包括首尾兩年)	22	20
	56	55

### 35. 租賃安排(續)

#### 作為承租人

於報告期末，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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
一年內	18	21
第二年至第五年(包括首尾兩年)	7	14
	25	35

經營租賃支付代表本集團為其若干辦公室物業應付的租金。議定的租賃年期由一年至三年不等。

### 36. 資本承擔

(a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團有關投資物業的資本承擔如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	447	601
已簽合約但沒有撥備	20	19

(b) 此外，於二零一二年十二月三十一日，本集團已簽合約但未於綜合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137,000,000元(二零一一年：港幣11,000,000元)。

(c) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	—	—
已簽合約但沒有撥備	215	305

## 37. 股權支付

本公司於二零一二年八月二十二日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以取代於二零零二年八月二十七日採納並已於(二零一二年八月三十日屆滿)的購股權計劃。購股權計劃直至該採納日起計十週年的期間內有效，其主要條款概述如下：

### 1. 目的

- (a) 購股權計劃為一項股份獎勵計劃，為確認、承認及表揚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；
  - (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；及
  - (iii) 向合資格參與人提供長遠鼓勵以實現為本集團未來增長而制定的策略計劃。

### 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僱員、董事、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商；
- (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表現及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予承授人但未行使的購股權。

### 3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

#### (a) 10%限額

在下文規限下，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而可予發行的股份總數，合共不得超逾購股權計劃(不包括已失效的購股權)獲批准當日本公司已發行股份的10%(「計劃授權限額」)。

本公司可不時透過在股東大會上取得股東批准以更新計劃授權限額。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有關批准前特別指定的合資格參與人。

## 37. 股權支付(續)

### 3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數(續)

#### (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，合共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，在任任何十二個月期間內不得超逾本公司不時已發行股份的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日止十二個月內，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須持有的最短期間。

### 7. 行使價

行使價由董事會釐定，且必須不少於以下的最高者：(a)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報的收市價；及(b)本公司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；以及(c)本公司股份面值。

### 8. 接納購股權時應付的款項

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

### 37. 股權支付(續)

下表披露僱員(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。

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 二零一二年 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1)
			於 二零一二年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	年內註銷			
二零零七年六月十四日	2	20.96	2,395,666	-	-	(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	3	20.96	405,058	-	-	(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	4	19.76	2,761,043	-	-	(540,000)	-	2,221,043	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	5	19.76	219,296	-	-	-	-	219,296	二零零九年十一月七日至 二零一三年五月六日	-
二零零九年四月九日	7	7.63	2,994,314	-	(939,934)	(35,764)	-	2,018,616	二零零九年十月九日至 二零一四年四月八日	7.74
二零零九年四月九日	8	7.63	2,778,000	-	(1,778,000)	(620,000)	-	380,000	二零一二年四月九日至 二零一九年四月八日	7.57
二零零九年六月五日	9	11.90	3,906,000	-	-	(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	10	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	11	11.90	992,000	-	-	(442,000)	-	550,000	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	12	12.22	6,060,000	-	-	(600,000)	-	5,460,000	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	13	12.22	3,916,000	-	-	(416,000)	-	3,500,000	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	14	10.66	5,070,000	-	-	(280,000)	-	4,790,000	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	15	10.90	2,080,000	-	-	(150,000)	-	1,930,000	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	16	10.00	51,300,000	-	-	(5,000,000)	-	46,300,000	二零一五年五月一日至 二零二一年七月二十七日	-
二零一二年十一月二十六日	17	8.18	-	5,210,000	-	-	-	5,210,000	二零一三年五月二十六日至 二零一七年十一月二十五日	-
			86,147,377	5,210,000	(2,717,934)	(16,060,488)	-	72,578,955		
於年末可行使購股權所涉及的股份數目								11,007,377		

### 37. 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1)
			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2)			
二零零六年八月一日	1	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	2	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	3	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	4	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	5	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	6	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	7	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	8	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	9	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	10	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	11	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	12	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	13	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	14	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	15	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	16	10.00	-	51,300,000	-	-	-	51,300,000	二零一五年五月一日至 二零二零年七月二十七日	-
			37,797,000	58,610,000	(365,701)	(7,529,368)	(2,364,554)	86,147,377		
								16,684,385		

附註：

- 平均收市參考價指於年內各購股權獲行使當日本公司股份的平均收市價，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。
- 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SOCL與本公司於二零一一年五月九日刊發的綜合收購文件以及多份聯合公佈。

### 37. 股權支付(續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1、2、4、7、12、14、15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9及11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9項而言)或二零一一年五月七日(就第11項而言)歸屬。

表現評級 所有購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎表現評級而定，包括50%為房地產發展團隊表現及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9項而言)或二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度(就第11項而言)內每年所獲得上述兩者表現的評級，各財政年度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6及8項購股權而言：

購股權須按本公司股份於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6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8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：本公司股份於相關表現期間的股東總回報的變動為(1)正數，及(2)相等或高於恒生指數於相關表現期間的總回報指數的變動。



### 37. 股權支付(續)

就授出第6及8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%以上的每個百分比	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10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%為房地產發展團隊表現及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，各財政年度/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%

就授出第3及5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房地產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，方可作實。

### 37. 股權支付(續)

就授出第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－及以下	0－35%

董事會可酌情決定中間歸屬百分比。

就授出第16項購股權而言：

服務要求	待符合全部表現條件後，所有購股權可於二零一五年五月一日歸屬，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%

### 37. 股權支付(續)

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第6及8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量。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	二零零六年 八月一日	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	二零零九年 六月五日	二零零九年 六月五日
平均公平值	港幣3.83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	港幣3.21元	港幣3.42元
授出日期的股價	港幣14.00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	港幣11.78元	港幣11.78元
行使價	港幣14.00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	港幣11.90元	港幣11.90元
預期波幅	每年40%	每年40%	每年40%	每年42%	每年42%	每年42%	每年52%	每年52%	每年55%	每年55%
平均預期年限	4.21年	4.17年	3.48年	4年	4年	4年	5年	5年	2.1年	2.6年
平均無風險率	每年4.40%	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%	每年1.10%	每年1.10%
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3%	每年3%	每年3%	每年3%	不適用	每年3.5%	不適用	每年3%	每年3%
恒生指數總回報指數的預期波幅	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每年25%	不適用	每年38%	不適用	不適用
本公司股東總回報與恒生指數 總回報指數之間的預期聯繫	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	每年45%	不適用	每年58%	不適用	不適用

	第11項	第12項	第13項	第14項	第15項	第16項	第17項
授出日期	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	二零一二年 十一月二十六日
平均公平值	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	港幣1.95元
授出日期的股價	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	港幣8.10元
行使價	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	港幣8.18元
預期波幅	每年55%	每年55%	每年48%	每年53%	每年53%	每年47%	每年40%
平均預期年限	3.5年	5年	10年	5年	5年	8年	5年
平均無風險率	每年1.10%	每年1.70%	每年2.64%	每年1.34%	每年1.04%	每年1.99%	每年0.26%
預期股息收益	每年5%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4%	每年4.5%
離職比率	每年3%	每年3%	每年0%	每年3%	每年3%	每年3%	每年3%

就於二零一二年授出的購股權而言，預期波幅根據於授出日期前四年期間本公司股價的平均歷史波幅而釐定。於模式內使用的預期年限經已按管理層對不可轉讓性、行使限制及行為因素的影響作出的最佳估計而予以調整。

年內向僱員(包括本公司董事)收取接納購股權時應付的總代價為港幣115元(二零一一年：港幣149元)。

截至二零一二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30,000,000元(二零一一年：港幣39,000,000元)。

### 38. 透過收購附屬公司購入投資物業、物業存貨以及其他資產及負債

- (a) 於二零一二年一月，本集團收購廣州市番禺廣鋁實業有限公司的全部已發行股本，該公司直接擁有位於廣州一塊用作物業發展的土地。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」所界定的業務合併，因此上述收購被列為資產收購。

交易中收購的資產及承擔的負債如下：

	港幣百萬元
發展中的待售物業	110
應付賬款及應計費用	(12)
所收購附屬公司的資產淨值	98
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價	50
於二零一二年十二月三十一日尚未償付的代價	48
	98
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(50)

- (b) 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公司的全資附屬公司。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)
代價	335
總代價以下列方式支付：	
已付現金代價—本年度	134
於二零一二年十二月三十一日尚未償付的代價	201
	335
收購所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(134)
所收購現金及現金等同項目	42
	(92)

### 39. 透過出售附屬公司出售物業存貨

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

### 40. 出售附屬公司

- (a) 於二零一二年十一月，本集團與一名獨立第三方(「合營夥伴」)訂立協議(「該協議」)，以出售一間附屬公司的20%已發行股本及轉讓20%向其作出的股東貸款，總代價約人民幣69,000,000元(相當於約港幣85,000,000元)，該附屬公司間接擁有貴州一個房地產開發項目。於二零一二年十一月出售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，因所有經營及融資活動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80%股權的共同控制實體。於出售完成後，該附屬公司的資產及負債已不再於本集團的綜合財務狀況表綜合入賬。於失去控制權當日佔共同控制實體80%保留權益的公平值(基於此出售代價達致)，被視為初次確認共同控制實體投資的成本。出售20%權益的收益(經扣除交易成本)港幣78,000,000元及80%保留權益的公平值收益港幣320,000,000元，已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合損益表確認。

## 40. 出售附屬公司(續)

(a) (續)

交易中出售的資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	2
發展中的待售物業	275
應收賬款、按金及預付款	1
銀行結餘、存款及現金	8
應付賬款及其他應付賬款	(5)
欠一間共同控制實體款項	(281)
所出售的資產淨值	-
代價	85
所出售的資產淨值	-
佔共同控制實體80%保留權益的公平值	221
該共同控制實體欠款	121
已確認的遞延稅項	(22)
累計匯兌差額重新分類至損益	1
就出售所產生的交易成本	(8)
就出售所產生的收益	398
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	85
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	85
所出售現金及現金等同項目	(8)
	77

附註：

根據該協議條款，倘若完成後條件未能自出售完成日期起計一年內達成，則合營夥伴有權要求本集團購回共同控制實體的20%股權。基於目前的評估，本公司董事認為該等條件並不重大，因而有信心可達成有關條件。

## 40. 出售附屬公司(續)

- (b) 於二零一二年十二月，本集團與若干獨立第三方訂立兩份協議，以出售兩間附屬公司的全部已發行股本，總代價約為港幣22,000,000元。

交易中出售的總資產淨值如下：

	港幣百萬元
應收賬款、按金及預付款	28
關連公司欠款	276
銀行結餘、存款及現金	2
應付賬款及應計費用	(10)
欠關連公司款項	(276)
應付稅項	(1)
所出售的資產淨值	19
出售收益	94
累計匯兌差額重新分類至損益	(91)
總代價	22
總代價以下列方式支付：	
於二零一二年十二月三十一日尚未償付的代價	22
出售所產生的現金流出淨額：	
所出售現金及現金等同項目	(2)

- (c) 於二零一二年九月，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18,000,000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	1
存貨	6
應付賬款及應計費用	(2)
所出售的資產淨值	5
出售收益	12
就出售所產生的交易成本	1
代價	18
總代價以下列方式支付：	
已收現金代價	9
於二零一二年十二月三十一日尚未償付的代價	9
	18
出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	9

## 40. 出售附屬公司(續)

- (d) 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財務狀況表綜合入賬，而該共同控制實體的權益已使用權益法入賬。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日期為二零一一年六月十七日的公佈內。

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)
銀行借貸	(227)
遞延稅項負債	(78)
	<hr/>
所出售的資產淨值	664
	<hr/>
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賬	2
就出售所產生的交易成本	(26)
	<hr/>
就出售所產生的收益	337
	<hr/>
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)
	<hr/>
	489



## 40. 出售附屬公司(續)

- (e) 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日期為二零一一年七月十二日的公佈內。

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賬	(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

- (f) 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/出售所產生的現金流入淨額：	
已收現金代價—本年度	23
已收現金代價—二零一一年	13
	36

## 41. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，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145,000,000元(二零一一年：人民幣117,000,000元(港幣144,000,000元))的備用信用證作擔保。
- (b) 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港幣733,000,000元(二零一一年：港幣805,000,000元)。
- (c) 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)及合營夥伴的若干償付責任作出擔保，其實際應佔的擔保不超過人民幣110,000,000元(港幣136,000,000元)(二零一一年：人民幣110,000,000元(港幣136,000,000元))。
- (d) 於二零零七年，本公司就當時為中華匯全資附屬公司的一間實體(「前附屬公司」)獲授的貸款向一間銀行作出擔保(「該擔保」)。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26(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(包括該擔保)。與此同時，本公司與新貸款人簽訂一項重組契約(其後經日期為二零一二年十月十二日的補充重組契約補充)，據此，新貸款人同意不要求本公司履行在該擔保下的責任，為期兩年(經進一步討論可予延期)。於二零一二年十二月三十一日，該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668,000,000元)(二零一一年：人民幣542,000,000元(港幣669,000,000元))及相關利息是以一項由前附屬公司持有在中國的物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方母公司及收購方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，並無於綜合財務狀況表中確認任何價值。

## 42. 重大關連人士交易

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

交易性質	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
SOCL及其附屬公司		
建築工程收入	851	6
股息收入	17	—
管理及資訊系統服務收入	1	1
租金支出	4	4
SOCL的聯營公司		
股息收入	—	10
建築工程收入	281	902

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註27內披露。

## 42. 重大關連人士交易(續)

(b) 於年內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

交易性質	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息收入	162	107
推算利息收入	6	54
管理費收入	120	108
建築/分判工程收入	14	46
銷售收入	27	16
建築/分判工程成本	-	9

共同控制實體於報告期末的欠款餘額於附註22內披露。

(c) 於年內，本集團與聯營公司進行以下交易：

交易性質	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息收入	12	12
推算利息收入	22	21
管理費收入	16	31
建築/分判工程收入	24	85

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註23內披露。

- (d) 本集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及/或海鷗商標。
- (e) 於年內，本集團收購一間共同控制實體位於貴州遵義地塊的土地使用權，代價為人民幣312,000,000元(港幣385,000,000元)。
- (f) 於年內，本集團收取一間共同控制實體的股息收入港幣62,000,000元(二零一一年：港幣32,000,000元)。
- (g) 於年內，本集團獲SOCL全資附屬公司授予無抵押免息短期貸款港幣50,000,000元及人民幣10,000,000元(港幣12,000,000元)。
- (h) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，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)。

## 42. 重大關連人士交易(續)

(i) 根據香港會計準則第24號「關連人士披露」，年內董事及其他主要管理人員報酬披露如下：

	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
袍金	2	2
薪金及其他福利	34	40
獎金	17	19
退休福利計劃供款	2	2
股權支付	18	19
	73	82

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。

## 43. 報告期後事項

於二零一三年二月二十八日，本集團訂立協議，以代價為人民幣300,000,000元(港幣371,000,000元)出售本公司一間間接全資附屬公司Gifted Leader Limited(其間接擁有一幅位於廣州用作物業發展的土地)的全部已發行股本。該項出售於完成時將為本集團帶來約人民幣30,000,000元(港幣37,000,000元)的收益。有關該項交易的詳情載於本公司在二零一三年二月二十八日刊發的公佈內。

## 44. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於二零一二年十二月三十一日及二零一一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資料。除另有說明外，下列所有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	
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
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%	投資控股
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 <sup>#</sup>	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 <sup>**@</sup>	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 <sup>*</sup>	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 <sup>**@</sup>	註冊及繳足資本人民幣80,000,000元	-	85%	樓宇建築及保養

#### 44. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行 股份/註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
<b>水泥業務</b>				
冠榮控股有限公司*	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
瑞安(建築材料)有限公司	每股面值港幣1元的普通股100股 每股面值港幣1元的無投票權 遞延股份1,000,000股	-	100%	投資控股
Shui On Cement (Guizhou) Limited*	每股面值1美元的股份100,000股	-	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
貴州瑞安水泥發展管理有限公司**	註冊及繳足資本670,000美元	-	100%	提供諮詢服務
Tinsley Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
Top Bright Investments Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
Winway Holdings Limited***	每股面值1美元的普通股2股	-	100%	投資控股
<b>房地產業務</b>				
翠城國際有限公司	每股面值港幣1元的普通股2股	-	100%	物業持有
New Rainbow Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
Brilliance Investments Limited*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
明域集團有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
中華匯房地產有限公司^	每股面值0.01英鎊的股份281,193,011股	57.12%	42.88%	投資控股
瑞安中華匯地產有限公司	面值1美元的股份1股	-	100%	投資控股
大連聖元房地產諮詢服務有限公司***	註冊及繳足資本人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
北京億達房地產開發有限公司***	註冊及繳足資本人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展
北京超騰投資管理有限公司***	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	-	100%	物業投資
成都瑞安匯源房地產有限公司***	註冊及繳足資本21,000,000美元	-	100%	物業發展

#### 44. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行 股份/註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
<b>房地產業務(續)</b>				
重慶豐德豪門實業有限公司***	註冊及繳足資本人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
重慶匯正房地產有限公司**	註冊及繳足資本75,000,000美元	-	100%	物業發展
悅榮投資有限公司*	每股面值1美元的股份100股	-	100%	投資控股
港熙有限公司	面值港幣1元的股份1股	-	100%	投資控股
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
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
盛艾企業有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	投資控股
晴盛控股有限公司*	面值1美元的股份1股	100%	-	提供管理服務
大連中滙建材有限公司**	註冊及繳足資本32,000,000美元	-	100%	批發建築材料
大連嘉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
廣州市番禺廣鋁實業有限公司**	註冊及繳足資本人民幣5,400,000元	-	100%	物業發展

#### 44. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	已發行及繳足股本/註冊資本	本公司持有已發行 股份/註冊資本的百分比		主要業務
		直接	間接	
<b>其他業務</b>				
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
- ++ 有限責任公司

於二零一二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亞洲第一物料供應有限公司、重慶豐德房地產開發有限公司及青島中城銀儲實業發展有限公司已於截至二零一二年十二月三十一日止年度出售。
2. 本公司間接持有的附屬公司大連嘉晟科技發展有限公司已於截至二零一二年十二月三十一日止年度註銷。



## 45. 主要共同控制實體資料

董事認為，全數列出所有共同控制實體的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的主要共同控制實體資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
<b>建築及樓宇保養工程業務</b>				
彪福有限公司	每股面值港幣1元的普通股 5,000,000股	50%	銷售及安裝鋁窗產品	
超合有限公司	每股面值港幣1元的普通股 420,000股	50%	供應鋅盆及爐灶	
鶴山超合預制件有限公司**®	註冊及繳足資本1,284,600美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1
<b>水泥業務</b>				
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	3
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	33.89%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	3
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	3
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	3
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	3
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	3
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	3

## 45. 主要共同控制實體資料(續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
水泥業務(續)				
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	3
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	3
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 & 3
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 & 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	3
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	3
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	28.2%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	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	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	45%	投資控股	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3

## 45. 主要共同控制實體資料(續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
<b>水泥業務(續)</b>				
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
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	45%	生產及銷售水泥及 水泥相關產品	3
<b>房地產業務</b>				
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
鷹健有限公司*	每股面值1美元的股份200股	52.5%	投資控股	2
高置投資有限公司	面值港幣1元的普通股1股	52.5%	投資控股	2
北京啓夏房地產開發有限公司**+	註冊及繳足資本91,000,000美元	52.5%	物業發展	2
昶富有限公司*	每股面值1美元的股份2股	50%	投資控股	2
成都翔龍房地產有限公司**+	註冊資本港幣550,000,000元及 繳足資本人民幣450,000,000元	51%	物業發展	2
遵義天時利房地產開發有限公司**+	註冊資本港幣388,000,000元及 繳足資本港幣139,429,970元	80%	物業發展	2
銀達有限公司*	每股面值1美元的股份1,000股	64.7%	投資控股	2

## 45. 主要共同控制實體資料(續)

間接共同控制實體	已發行及繳足股本/註冊資本	本集團 持有已發行 股份/註冊 資本的實際 百分比	主要業務	附註
<b>其他業務</b>				
長江流域創業有限公司*	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	65.5%	創業基金投資	2
長江流域創業II有限公司*	每股面值港幣0.1元的 普通股1,000股	75.4%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series A #	每股面值0.01美元的 參與股份13,923股	66.81%	創業基金投資	2
On Capital China Fund Series B #	每股面值0.01美元的 參與股份8,418股	61.54%	創業基金投資	2

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

# 在開曼群島註冊成立

+ 外商獨資企業

⊙ 合資企業

附註：

1. 本集團與中國合作夥伴根據合約安排共同控制此等公司。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。
2. 此等公司各自的董事會由本集團及其他投資者共同控制。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。
3. 此等共同控制實體於二零一二年十二月三十一日分類為待售資產。

## 46. 主要聯營公司資料

董事認為，全數列出所有聯營公司的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零一二年十二月三十一日及二零一一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** <sup>⊙</sup>	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** <sup>⊙</sup>	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** <sup>⊙</sup>	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** <sup>⊙</sup>	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1,900,000,000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660,000,000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350,000,000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	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
營業額	2,944	3,200	8,044	5,900	<b>6,443</b>
除稅前溢利	584	828	1,098	1,080	<b>1,016</b>
稅項	(15)	(16)	(180)	(145)	<b>(142)</b>
年度溢利	569	812	918	935	<b>874</b>
下列應佔：					
本公司持有人	562	807	903	910	<b>848</b>
非控股股東權益	7	5	15	25	<b>26</b>
	569	812	918	935	<b>874</b>

## 2. 資產與負債

	於十二月三十一日				
	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	二零一一年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
資產總值	11,536	18,641	21,048	22,231	<b>23,688</b>
負債總額	(6,482)	(9,593)	(11,788)	(12,163)	<b>(13,032)</b>
	5,054	9,048	9,260	10,068	<b>10,656</b>
下列應佔股本權益：					
本公司持有人	4,999	9,003	9,204	10,002	<b>10,586</b>
非控股股東權益	55	45	56	66	<b>70</b>
	5,054	9,048	9,260	10,068	<b>10,656</b>

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生（主席）  
蔡玉強先生（副主席）  
黃勤道先生（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  
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

曾國泰先生（主席）  
羅康瑞先生  
李凱倫女士

## 提名委員會

羅康瑞先生（主席）  
黃勤道先生  
狄利思先生  
陳棋昌先生  
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  
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

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  
香港上海滙豐銀行有限公司  
法國巴黎銀行

## 股份代號

983

## 網址

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







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

