



瑞安建業  
SOCAM DEVELOPMENT

# 資產變現 成果漸見

2013年年報



股份代號：983

## 公司簡介

瑞安建業有限公司(瑞安建業)於1997年2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、開發、市場定位至出售，以專業知識締造高速資產流轉模式。公司亦積極參與大連的知識型社區項目發展。
- 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。

## 企業價值

- ▶ 誠信
- ▶ 優質
- ▶ 創新
- ▶ 卓越



# 目錄

|     |              |
|-----|--------------|
| 2   | 業務概覽         |
| 3   | 公司資料         |
| 4   | 財務摘要         |
| 6   | 大事摘要         |
| 8   | 主要獎項及認可      |
| 10  | 主席報告         |
| 14  | 管理層討論及分析     |
| 20  | 業務回顧         |
| 20  | 房地產          |
| 30  | 建築           |
| 34  | 水泥           |
| 36  | 財務回顧         |
| 42  | 企業社會責任報告     |
| 51  | 企業管治報告       |
| 66  | 審核委員會報告      |
| 68  | 薪酬委員會報告      |
| 73  | 提名委員會報告      |
| 75  | 董事及高級管理人員    |
| 80  | 董事會報告        |
| 93  | 獨立核數師報告      |
| 94  | 綜合損益表        |
| 95  | 綜合損益及其他全面收益表 |
| 96  | 綜合財務狀況表      |
| 98  | 綜合股本權益變動表    |
| 100 | 綜合現金流量表      |
| 103 | 綜合財務報表附註     |
| 192 | 集團財務概要       |

# 業務概覽



## 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



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)  
蔡玉強先生(副主席兼董事總經理)  
黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)

### 非執行董事

黃月良先生  
黃勤道先生

### 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)  
蔡玉強先生  
狄利思先生  
陳棋昌先生  
曾國泰先生

## 財務委員會

黃月良先生(主席)  
黃福霖先生  
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

香港港灣道6-8號  
瑞安中心34樓

## 主要股份過戶登記處

Codan Services Limited  
Clarendon House, 2 Church Street  
Hamilton HM11, Bermuda

## 股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22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)

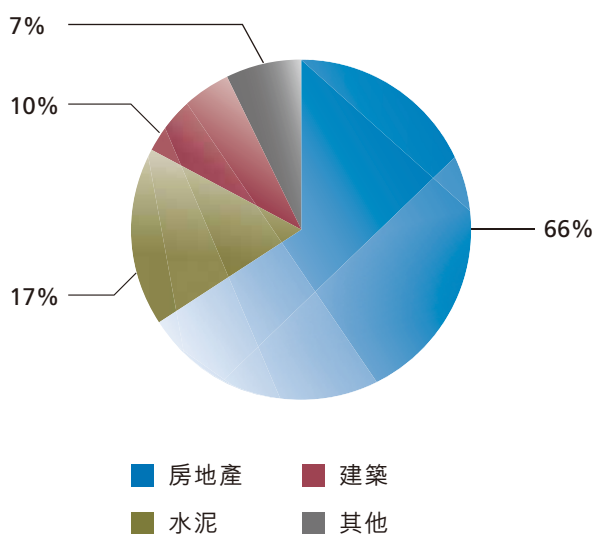
# 財務摘要

| 以港幣億元計         | 截至12月31日止年度 |        |       |               | 2013          |
|----------------|-------------|--------|-------|---------------|---------------|
|                | 2009        | 2010   | 2011  | 2012<br>(經重列) |               |
| <b>營業額</b>     |             |        |       |               |               |
| 本公司及附屬公司       | 32.00       | 80.44  | 59.00 | 64.43         | <b>79.52</b>  |
| 應佔合營企業及聯營公司    | 32.13       | 29.86  | 35.16 | 48.92         | <b>44.60</b>  |
| 合計             | 64.13       | 110.30 | 94.16 | 113.35        | <b>124.12</b> |
| 股東應佔溢利(虧損)     | 8.07        | 9.03   | 9.10  | 4.59          | <b>(8.89)</b> |
| 每股基本盈利(虧損)(港幣) | 1.96        | 1.85   | 1.86  | 0.93          | <b>(1.81)</b> |
| 每股股息合計(港幣)     | 0.35        | 0.60   | 0.65  | 0.50          | -             |

|            | 於12月31日 |       |       |               | 2013         |
|------------|---------|-------|-------|---------------|--------------|
|            | 2009    | 2010  | 2011  | 2012<br>(經重列) |              |
| 資產總值(港幣億元) | 186     | 210   | 222   | 233           | <b>231</b>   |
| 資產淨值(港幣億元) | 90      | 92    | 100   | 102           | <b>93</b>    |
| 每股資產淨值(港幣) | 18.45   | 18.82 | 20.43 | 20.76         | <b>19.26</b> |
| 淨負債比率      | 53.3%   | 51.3% | 50.5% | 47.1%         | <b>48.3%</b> |

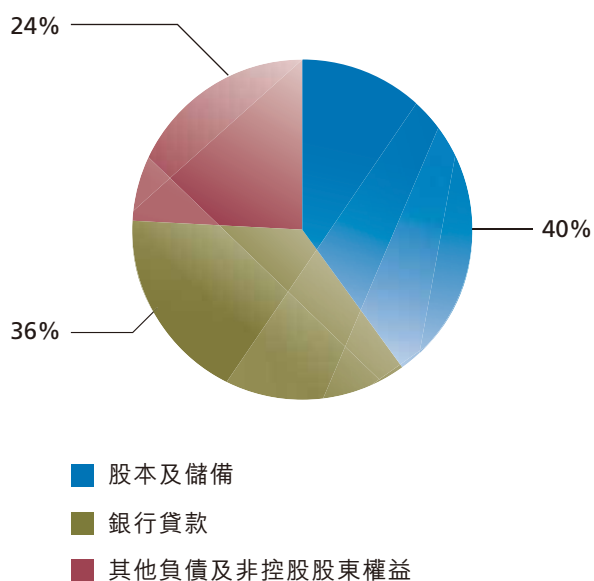
## 資產組合

於2013年12月31日



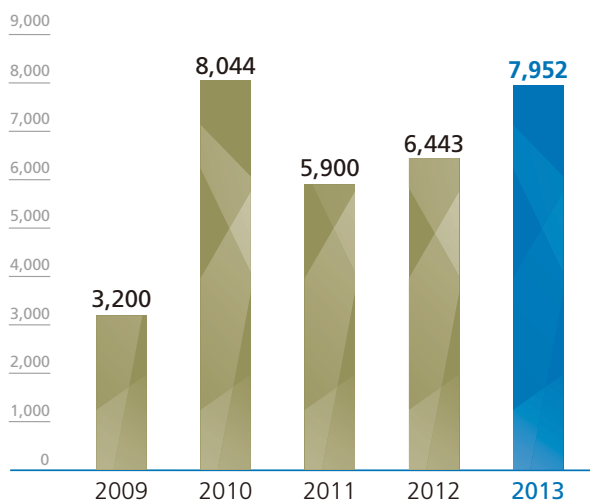
## 股本及負債

於2013年12月31日



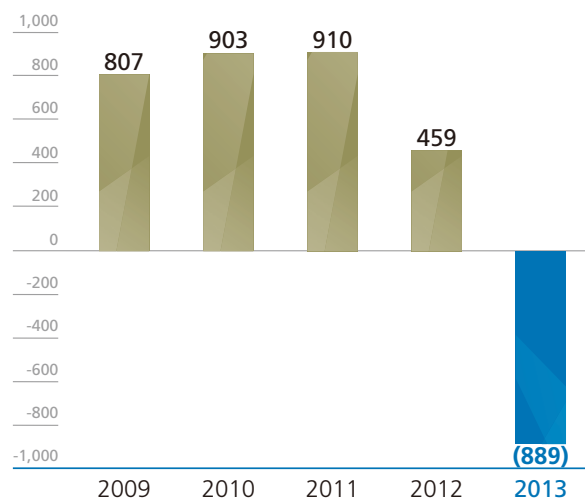
## 營業額

港幣百萬元



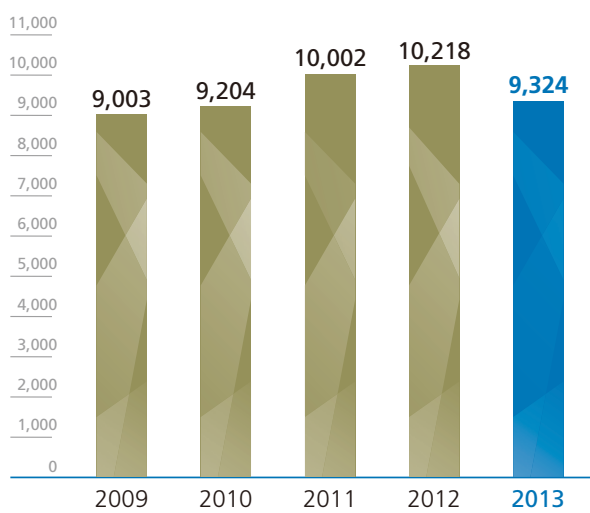
## 本公司股東應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



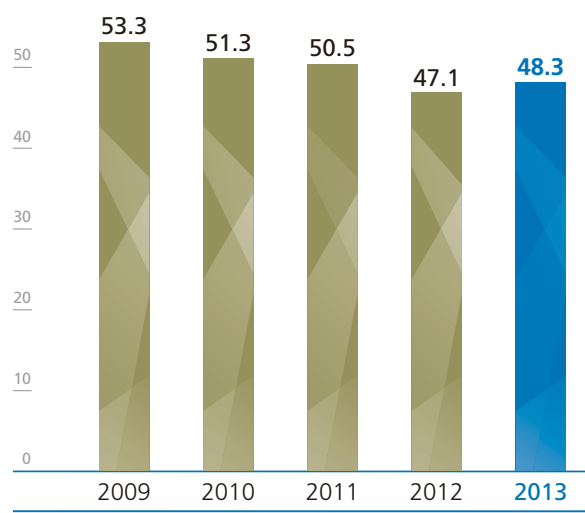
## 本公司股東應佔股本權益

港幣百萬元



## 負債比率

百分比



## 大事摘要

### 獲批的建築合約



澳門新濠影滙裝修工程  
(合約價值：港幣1.81億元) **2月**

2013 – 2016年中華電力的小型建築／土木工程  
的設計及建築合約  
(合約價值：港幣2.40億元) **4月**

香港特區政府律政署搬遷的工程合約  
(合約價值：港幣6.80億元) **6月**



屯門及元朗(分區保養辦事處)保養、改善及空置  
單位翻新工程的分區定期合約  
(合約價值：港幣2.13億萬元) **8月**

香港兒童醫院的設計及建造工程合約(與中  
國建築國際成立的合營公司承建)  
(合約價值：港幣90.90億元) **8月**

元朗公共房屋發展項目的建築合約  
(合約價值：港幣4.40億元) **10月**

為香港特區政府設施及資助設施的小型工程  
進行設計及建造工程的定期合約  
(合約價值：港幣4.93億元) **11月**

### 公司策略

宣佈推行策略性房地產資產變現計劃，旨在有序地  
出售物業，釋放資產價值 **3月**

### 項目收購

與 SOTAN Fund 組成的合營企業與賣方訂  
立框架協議，收購位於南京市江寧區項目  
的65%股本權益，落成後總樓面面積約為  
11.6萬平方米 **10月**



## 完成的建築項目

香港理工大學賽馬會創新樓的主要合約工程  
(合約價值：港幣6.35億元) **7月**



將軍澳第45區市鎮公園、室內單車場及體育館的建築工程  
(合約價值：港幣10.03億元) **9月**

香港屯門第18區的建築工程  
(合約價值：港幣4.70億元) **10月**

2008 – 2013年中華電力的小型建築／土木工程的設計及建築合約  
(合約價值：港幣4.50億元) **11月**



## 房地產項目出售



出售廣州番禺項目 **3月**

出售瀋陽項目一期一幢優質寫字樓 **6月**

瀋陽項目一期商場盛大開幕 **10月**

上海豪華服務式公寓翠湖天地御苑十八號樓推出首批單位出售 **12月**

簽訂協議出售瀋陽項目二期的80%權益 **12月**

綜合用途發展項目成都瑞安城中匯推出住宅單位預售 **12月**

## 主要獎項及認可



- 2013年ARC國際年報比賽
  - 「主席報告」多元化企業組別金獎
  - 「傳統年度報告」綜合企業組別銀獎
  - 「財務數據」多元化企業組別銅獎
  - 「文字內容」房地產發展組別銅獎
- 2012年Vision Awards年報比賽白金獎 – 美國傳訊公關職業聯盟

## 環保成就

- 建築環境評估法 (BEAM Plus) 白金級別：起動九龍東辦事處 – 香港綠色建築議會有限公司
- 溫室氣體核算ISO 14064-1 – 香港通用檢測認證有限公司
- ISO 50001能源管理認證 – 香港認證服務國際有限公司
- 2012年公德地盤嘉許計劃傑出環境管理獎金獎 – 香港特區政府發展局工務科
- 2012年環保承建商定期合約獎 – 建築署
- FuturArc環保先鋒大獎2013 – Building and Construction Interchange Asia

## 企業管治

- 2013年度最佳企業管治資料披露大獎非恒指成份股 (中小市值) 組別金獎 – 香港會計師公會
- 2013年度第三屆亞洲卓越大獎最佳投資者關係 – 《亞洲企業管治》
- 第一屆亞洲年度公司秘書獎項亞洲最佳公司秘書 – 《亞洲企業管治》
- 2013年財資企業整體表現大獎金獎 – 《財資》
- 五年Plus商界展關懷標誌2013/14年度 – 香港社會服務聯會
- 2013年企業社會責任大獎 – 《資本雜誌》
- 第四屆香港企業公民嘉許標誌 – 香港生產力促進局





## 品質

- 2013年優質公共房屋建造及保養維修大獎 – 香港房屋委員會
  - 新工程項目 – 傑出承建商(建築)銀獎
  - 新工程項目 – 傑出承建商(自選分包商 – 製造及安裝窗戶)
  - 新工程項目 – 傑出承建商(建築訊息模擬技術之創新使用)
  - 保養維修及改善項目 – 傑出工程團隊
- 2013年全國人居經典建築規劃設計方案競賽活動規劃金獎：廣州瑞安•創逸 – 中國建築學會

## 安全

- 第12屆香港職業安全健康大獎 – 職業安全健康局
  - 安全表現大獎
  - 安全管理制度大獎 – 銀獎
  - 職安健年報大獎 – 銅獎

- 建造業安全獎勵計劃2012/2013年度 – 勞工處
  - 小型裝修及維修工程 – 金獎、銀獎、銅獎
  - 小型裝修及維修工程 – 次承判商 – 金獎
  - 樓宇建造地盤(公營合約) – 銀獎
  - 安全隊伍獎 – 銀獎
- 建造業安全推廣活動2013 – 職業安全健康局、勞工處及建造業議會

金獎：

- 最佳安全文化地盤
  - 最佳安全文化項目經理/地盤總管
  - 最佳安全文化活動小組
  - 最佳安全文化分判商
  - 職安健模範金屬棚架工
  - 最佳職安健維修及保養承建商
- 2013年創意工程安全獎銀獎及優異獎 – 建造業議會、發展局及香港建造商會



## 主席報告

“於2014年，我們將繼續推行變現計劃，以釋放房地產資產的價值，並致力退出水泥業務。”





## 各位股東：

2013年下半年，當金融市場對美國聯邦儲備局縮減量化寬鬆措施的時間仍然充滿疑慮，全球經濟正逐漸穩步復甦。在中國內地，出口回升成為經濟主要的增長動力，國內的消費增長亦令人滿意。

然而，對瑞安建業在中國內地經營的房地產及水泥業務而言，2013年下半年的經營環境卻是愈來愈嚴峻。在2014年1月，瑞安建業向股東和投資界發佈了盈利預警。

年內我們的業務表現明顯受數項因素影響。中國內地的豪華物業市場在政府推行一系列調控措施後，表現低迷，集團的房地產業務因而受到影響，集團原本期望甚殷、在上海的品牌居所四季匯所受影響尤為顯著。此外，按集團的變現計劃，集團在過去兩年已減少收購大型房地產項目，對2013年的房地產收入有重大的影響。

截至2013年12月31日止年度，儘管營業額增加23%至港幣79億元（2012年：港幣64億元），集團錄得應佔虧損港幣8.89億元，相比2012年的重列溢利為港幣4.59億元。每股虧損為港幣1.81元（2012年：每股盈利重列為港幣0.93元）。負債比率維持於大約48%。

“本人期望公司的重組終結碩果，亦衷心希望股東能夠理解公司目前正處於調整階段，以致業績未如理想。”

我們在2013年3月宣佈推行資產變現計劃，旨在有序地出售物業，釋放集團房地產資產價值，計劃已初見成效。我們一直審慎衡量不同的出售模式，對相關物業的成本、所產生的現金流，以至整幢出售帶來的優勢均逐一考慮。於2013年3月和6月，我們先後出售廣州番禺項目與瀋陽項目一期的一幢寫字樓，年終前更成功達成協議出售瀋陽項目二期項目，共取得現金淨額約港幣20億元，將可減輕集團2014年度的貸款淨額及財務成本。我們期望隨著變現計劃的逐步推行，集團的貸款淨額將可進一步大幅降低，若時機成熟，更可與股東分享現金盈餘。

集團現持的物業組合以高端市場為主，大多數項目已竣工。位於上海的豪華公寓翠湖天地御苑十八號樓於年底開售，項目鄰近上海新天地，地理位置優越。另外，位於浦東上海二十一世紀中心大廈高層的品牌居所四季匯亦已開售，項目別具特色，銷售目標以富裕客戶為主。

雖然四季匯的成交價較預期落後，然而，截至2013年12月31日，此項目的銷售情況良好，不少單位已經售出。

同時，為四季匯提供專業住宅式服務的上海浦東四季酒店，於最近獲福布斯旅遊指南評為五星級酒店，成為中國內地少數享有此榮譽的頂級酒店之一。

北京瑞安君匯與廣州瑞安創逸逾90%的住宅單位已售出，反映買家對精緻的裝修及地段優越的居所需求殷切。於年底，瑞安建業於市場推出成都瑞安城中匯部份住宅單位預售，銷售反應理想。

在香港，我們的建築業務服務界別廣泛，涵蓋教育及公共醫療設施，憑藉按時完工、產品優質的往績，加上在投標以至建設公營房屋及公共機構樓宇的豐富經驗，繼續為集團帶來盈利。

中國內地的水泥行業仍然受產能過剩問題困擾，於拉法基瑞安水泥合營企業經營地西南地區深受影響，導致邊際利潤持續受壓。

營商環境嚴峻，令水泥營運表現雪上加霜，出售集團所持合營企業拉法基瑞安水泥的權益是我們當前的重點工作。現時我們與合營夥伴拉法基存在不少重大分歧，但是與意向買家進行的磋商仍然持續。然而，香港的財務報告準則有非常嚴格的標準，按此要求，我們於年底把拉法基瑞安水泥的投資從待售資產重新分類為「合營企業權益」，進一步導致集團年內出現重大虧損，並需重列2012年度盈利。

## 展望

香港目前有大量在建基建工程，未來數年建築業務勢頭良好。公司一直積極把握建築業的機遇，專注設計與建築項目及興建政府樓房，取得不少大額合約，年內，我們的手頭及未完成合約價值更刷新公司紀錄。然而，業內勞工和原材料成本上升的趨勢，預期仍會持續。

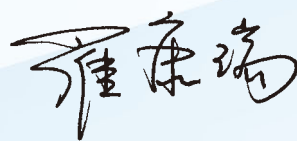
在推行房地產資產變現計劃的同時，我們審慎衡量加快速度出售物業或單位對增加公司現金流的益處，並減輕利息、降低項目及勞工成本，亦考慮整幢出售或出售項

目股權分別的優點。現時瑞安建業的股價大幅低於其資產價值，我們定當密切留意，並謹此向股東承諾，在整個計劃中，務必以股東利益為方針。

誠如前述，我們的水泥合營企業在營運表現上遠遜預期，成績已遠遠被業界其他龍頭企業拋離。我們將繼續採用不同策略，以最有效方式出售此投資，取回過去投入的龐大資本。

本人期望公司的重組終結碩果，亦衷心希望股東能夠理解公司目前正處於調整階段，以致業績未如理想，惟我們認為影響只屬短暫。

我謹此衷心感謝董事會成員在過去一年對公司推行資產變現提供的寶貴意見，亦感激每一位忠誠員工的努力，令集團可以應對挑戰，實現重組目標。



羅康瑞

主席

香港，2014年3月28日

## 管理層討論及分析

於2013年，全球投資者信心普遍上升，多個主要經濟體的股市表現穩步向好，令環球經濟前景漸趨樂觀。





## 業務回顧

### 房地產

p.20

### 建築

p.30

### 水泥

p.34

## 財務回顧

p.36

美國推出量化寬鬆政策，加上其他中央銀行採取相應措施，有助推動全球經濟復甦，預計其效應短期內仍會持續。歐元區情況漸趨穩健，歐洲貨幣聯盟經歷了18個月的衰退後，於2013年回復輕微增長。近期的趨勢顯示全球經濟可望持續好轉，國際貨幣基金預測全球增長率將由2013年的3%上升至2014年的3.7%，預期發展中國家亦同樣有改善。

中國內地採取有效的針對性刺激方案，釋除了投資者對經濟硬著陸的疑慮，各項鼓勵消費及投資的舉措亦增強內需。儘管2013年初的經濟增長仍然不明朗，而且面對不少挑戰，惟下半年走勢已明顯改善。

年內全球經濟漸趨好轉，然而，瑞安建業在中國內地經營的房地產及水泥兩大業務受市場因素所限，對年內業績構成重大影響。

於2013年，中國房地產市場的新建住宅價格攀升，當中以上海、北京、深圳及廣州等主要城市最為突出。由於房產稅暫緩推行，房地產交易普遍仍然活躍。然而，我們在過去兩年減少收購重大項目以補充庫存，加上逐步推行房地產資產變現計劃，導致2013年經常性收入不足。另外，在一系列政府限制措施的影響下，豪華住宅市場疲弱，因此豪華品牌居所上海四季匯在價格及利潤方面均遜於預期。

瑞安建業繼續推進資產變現計劃，出售瀋陽項目二期80%的權益、瀋陽項目一期一幢寫字樓及廣州番禺項目，分層出售物業的成績亦令人滿意。

中國水泥產量在2013年錄得按年增長9.3%，總產量達24.2億噸，惟產能過剩問題依然困擾水泥行業，利潤受壓，情況以合營企業拉法基瑞安水泥經營地區尤甚。瑞安建業計劃退出該合營企業，在2012年更就此協定路向，但由於2013年瑞安建業與拉法基之間出現糾紛，導致推行計劃充滿挑戰。我們正審慎研究退出此合營企業的其他方案。

年內，瑞安建業的建築業務繼續受惠於香港特區增建房屋及公共設施。於2013年12月31日，本集團所持手頭合約總值約為港幣178億元（2012年為港幣174億元），創出新高。未完成的合約價值約為港幣134億元，而於2012年12月31日則為港幣100億元。香港建築業持續蓬勃發展，瑞安建業將準備就緒，抓緊於未來數年市場不斷湧現的投標機遇。

# 優質 房地產 項目

## 住宅

北京  
瑞安·君匯  
總樓面面積：8,100平方米



廣州  
瑞安·創逸  
總樓面面積：15,900平方米



成都  
瑞安•城中匯  
總樓面面積：207,900平方米



上海  
翠湖天地御苑十八號樓  
總樓面面積：22,200平方米



上海  
二十一世紀  
中心大廈  
總樓面面積：  
37,400平方米



# 品牌居所 及酒店

\* 上述總樓面面積為2013年12月31日集團應佔可發展總樓面面積，不包括已售出及交付的樓面面積。

天津

Veneto

總樓面面積：68,900平方米



# 綜合

重慶

創匯•首座

總樓面面積：34,400平方米



瀋陽

瀋陽項目二期

總樓面面積：653,000平方米





天津  
武清項目二期  
總樓面面積：87,000平方米



瀋陽  
瀋陽項目一期  
總樓面面積：116,900平方米



## 住宅及零售

\* 上述總樓面面積為2013年12月31日集團應佔可發展總樓面面積，不包括已售出及交付的樓面面積。

管理層討論及分析  
業務回顧

# 房地產

我們在2013年3月宣佈推行資產變現計劃，旨在有序地出售物業，釋放集團房地產資產價值，計劃已初見成效。



### 樓面面積\*

2,070,100

平方米

於2013年12月31日

2,159,400

平方米

於2012年12月31日

### 總資產

港幣 152.66 億元

於2013年12月31日

港幣 156.33 億元

於2012年12月31日

### 除稅後溢利(虧損)

港幣 (1.58) 億元

截至2013年12月31日止年度

港幣 9.20 億元

截至2012年12月31日止年度

\* 不包括位於大連知識型社區項目的樓面面積

## 資產變現計劃進展

2013年3月，公司公佈正式推出資產變現計劃，旨在把握最佳時機出售相當部份的房地產資產，為股東締造價值。

礙於現有商業模式，瑞安建業股價一直難以反映資產價值，因此我們致力退出成績未如理想的水泥投資，並決定將房地產資產變現，希望為股東締造良機，實現價值。集團於年內循序推行資產變現計劃，既審時度勢，亦小心衡量意向買家的出價，務求抓緊最佳機會以釋放房地產資產的價值。

## 物業銷售

國家統計局數據顯示，2013年中國內地出售新建住宅的價值突破一萬億美元，錄得人民幣6.8萬億元，按年增長27%。瑞安建業密切留意市場，把握出售房地產項目

的良機。於3月及6月，集團分別完成廣州番禺及瀋陽兩項整幢出售，透過出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期的一幢寫字樓獲得款項總額約港幣11億元。

瑞安建業於12月簽訂協議出售瀋陽項目二期的80%權益。瀋陽項目二期佔地653,000平方米，為大型綜合用途發展項目。交易已於2014年1月完成，透過此項出售，集團獲得款項總額約為港幣15億元。

瑞安建業繼續全力出售多個已竣工的主要項目，包括上海的豪華品牌居所四季匯、北京瑞安君匯，廣州瑞安創逸及瀋陽項目一期的剩餘少量單位。位於上海新天地區的上海翠湖天地御苑十八號樓亦於年底開售。該物業地理位置優越，為自住的買家或作租賃用途的投資者提供投資良機。集團亦於12月如期開展成都瑞安城中匯首批住宅單位的預售。

## 管理層討論及分析 業務回顧－房地產

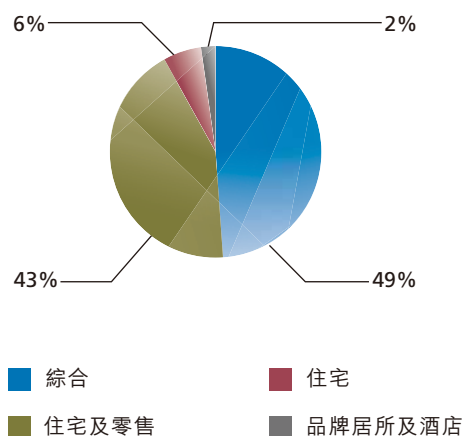
### 特殊房產項目

截至2013年12月31日，瑞安建業持有12個特殊房產項目，應佔可發展總樓面面積約為210萬平方米。項目位置優越，遍佈中國內地九個城市，大致概況如下：

| 房產類別    | 地點 | 項目         | 集團應佔可發展總樓面面積 (平方米) | 預計完成年份                    | 瑞安建業所佔的權益 |
|---------|----|------------|--------------------|---------------------------|-----------|
| 住宅      | 北京 | 瑞安•君匯      | 8,100*             | 已竣工                       | 65%       |
|         | 廣州 | 瑞安•創逸      | 15,900*            | 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  | 37,400*            | 酒店已竣工；<br>品牌居所正進行裝修       | 70%       |
| 綜合      | 成都 | 瑞安•城中匯     | 207,900            | 2016                      | 51%       |
|         | 重慶 | 創匯•首座      | 34,400*            | 已竣工                       | 100%      |
|         | 瀋陽 | 瀋陽項目一期     | 116,900*           | 已竣工                       | 100%      |
|         |    | 瀋陽項目二期     | 653,000            | 於2014年1月<br>出售80%<br>項目權益 | 100%      |
| 住宅及零售   | 貴州 | 城南尊匯       | 780,700            | 2018                      | 100%      |
|         | 天津 | Veneto     | 68,900             | 2016                      | 45%       |
|         | 南京 | 南京項目       | 37,700             | 2016                      | 32.5%     |
| 總計：     |    |            | 2,070,100          |                           |           |

\* 上述總樓面面積不包括已售出及交付的樓面面積

#### 房產類別 (按總樓面面積計)



#### 項目發展及推售進度

##### 北京瑞安•君匯

北京瑞安君匯座落於廣受歡迎的朝陽區，為低密度高尚住宅發展項目，設有210套住宅單位。由於位置優越且裝修精緻，截至2013年12月31日，項目共售出196套單位，市場反應持續良好。

項目臨近完成，瑞安建業為整固股權，於2013年9月向一名合營夥伴收購額外12.5%的項目權益，令公司所持有的項目權益增至65%，有利集團於未來靈活而全面實現項目價值。





北京瑞安·君匯

### 廣州瑞安·創逸

瑞安創逸位於天河北部，地段優越，提供優質生活環境。項目包括三幢35層高的住宅大樓及一幢32層高的服務式公寓大樓，設有住客會所，設計環保時尚，備受買家歡迎。項目自2011年開售，截至2013年12月31日，已售出723套單位，佔可銷售面積約95%。

### 上海翠湖天地御苑十八號樓

此豪華服務式公寓毗鄰新天地，位置優越，設有100個高尚住宅單位，是瑞安建業在上海最早期收購項目之一。集團於2013年12月起推售首批單位，市場反應理想。

## 管理層討論及分析 業務回顧－房地產 特殊房產項目



廣州瑞安·創逸

### 天津Veneto

Veneto位於京津城際鐵路武清站的黃金地段。該地區正重新轉型發展成知識與創新產業、現代化物流及貿易樞紐。項目以零售物業為主，附有服務式公寓，總樓面面積為15.3萬平方米，由集團與SoTan Fund以各佔一半股權的形式共同發展。建築工程進度理想，擬於2016年竣工。

### 上海二十一世紀中心大廈

上海浦東四季酒店於2012年11月開幕，雖然面對業內競爭，開業以來一直錄得滿意的入住率。四季匯位於上海二十一世紀中心大廈高層，由73套獨具特色的品牌居所組成，景緻非凡。住客可尊享下層四季酒店提供的完善服務及設施。四季匯著重高端市場，目標客戶以眼



上海四季匯

光獨到的買家為主，其承接力備受市場波動影響。為達致現金流與持貨惜售兩者的平衡，集團於下半年調整策略，調低預算價格出售部份單位，因此溢利遜於預期。

### 成都瑞安·城中匯

成都瑞安城中匯為綜合用途發展項目，是瑞安建業與一個由領盛投資管理公司管理的私募基金合營，瑞安建業持有項目的51%權益。按已簽訂的回購及出售安排，瑞安建業擬出售項目的43.5%權益予一位新投資者。此出售的先決條件是瑞安建業先從領盛回購49%的權益。當交易按預期於2014年上半年完成後，瑞安建業將持有該項目56.5%的權益。

成都瑞安城中匯由11幢住宅大樓、一幢辦公大樓、服務式公寓大樓、商場、會所及幼稚園組成，總樓面面積約為40.77萬平方米。項目如期於2013年12月推出市場預售。

### 重慶創匯·首座

創匯首座鄰近重慶市解放碑廣場，位據重慶中心商務區，位置優越。市場對此發展項目的反應良好，除商舖外，辦公室及住宅單位幾近全數售出。

### 瀋陽項目一期及二期

項目位於瀋陽市中心，項目一期由現代化的甲級寫字樓、高尚住宅及商場組成。配合集團的變現計劃，我們早前向平安保險及新華人壽保險以整幢形式出售部份寫字樓，總樓面面積約為5萬平方米。

項目一期的所有建築工程已經竣工。住宅單位、服務式公寓及寫字樓均已推出市場發售，逾80%的單位已售出並完成交付，待售單位僅剩餘約160套。商場於2013年10月開幕，租務反應良好，吸引不少地區品牌及餐廳進駐，出租率逾60%。

項目二期毗鄰一期，佔地65.3萬平方米，受一期打造的活力社區帶動，為集團帶來另一個出售機會，於2013年12月簽訂協議，以港幣15億元代價出售項目二期80%的權益。交易已於2014年1月完成，合約訂明，公司將於18個月內向同一買家出售餘下20%的權益。

### 貴州城南尊匯

項目於2011年購入，所在地區原本為工業用地，後來改為商住用途，地盤清理及重置工作已於2013年4月完成。此項目擬於2018年落成，落成後將設有別墅、高層住宅大樓及零售部份，總樓面面積約為78.07萬平方米。

## 管理層討論及分析 業務回顧－房地產 特殊房產項目

### 項目收購

由於集團正推行資產變現計劃，在收購方面限於小型項目，以維持我們物業組合的整體價值，我們與私募基金公司SoTan Fund合夥在內地投資的特殊房產項目上亦秉持此原則，於2013年底，集團與SoTan Fund的合營企業

訂立框架協議，收購一個位於南京江寧區項目的65%權益。集團並會檢視時機，考慮獨資或夥同其他投資者收購項目的餘下股權。此項目位於長江三角洲經濟區中心，落成後將設有一幢商住綜合樓，總樓面面積約為11.6萬平方米。



瀋陽項目一期

## 知識型社區



大連天地

隨著政府致力減輕對投資及出口業的倚賴，鼓勵發展高增值產業以達致經濟平衡發展，服務業逐漸成為推動經濟擴張的重要支柱。服務業年產值更於2013年首次超逾第二產業(即製造業)，對一直被視為世界製造業大國的中國而言，是經濟結構轉型的重要里程碑。

### 大連天地

匯聚知識型產業可產生良好協調作用而互相裨益。早於2008年，瑞安建業已洞悉在大連這個全國發展最快、東北主要港口城市發展知識型社區的良好市場機遇。

大連天地為大型知識型社區，具有遠大視野，由瑞安房地產、瑞安建業及億達集團共同開發，瑞安建業持有此項目的22%權益。項目坐落於佔地12.5公里的規劃園林用地，落成後將提供總樓面面積310萬平方米。

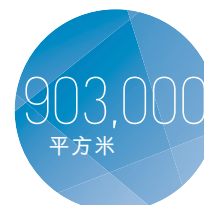
年內，黃泥川地塊已竣工的住宅及零售總樓面面積為7.4萬平方米。河口灣在建住宅物業總樓面面積為10.9萬平方米，首批單位已於5月推出市場預售。

截至2013年12月31日，已建成總樓面面積共42.5萬平方米，興建中可出租及出售樓面面積合共90.3萬平方米。辦公室整體出租率為75%。

已建成  
總樓面面積



興建中可出租及  
出售樓面面積



體育館、社區會堂及  
分區圖書館

港幣

4.40 億元

元朗

公屋發展計劃

建築合約

港幣

2.40 億元

中華電力

小型建築／土木工程  
的設計及建築合約

手頭合約  
總值

港幣

4.93 億元

為

香港特區政府  
設施及資助設施

的小型工程進行設計及  
建造工程的定期合約

港幣  
7.99 億元

沙田  
體育館、社區會堂  
暨區域圖書館  
建築合約

港幣  
91 億元

香港兒童醫院  
的設計及建造工程合約  
與中國建築國際的合營公司承建

約港幣  
178 億元  
於2013年12月31日

港幣  
6.80 億元

將香港特區政府  
律政署  
搬遷至中區政府合署(中座及東座)

港幣  
21 億元

蘇屋邨一期  
公屋發展計劃  
建築及其他清拆工程合約

律政署

西九龍法院大樓

管理層討論及分析

業務回顧

# 建築

瑞安建業於年內所取得的合約價值令人鼓舞，集團不斷提升核心競爭力，於工地安全、優質及環保方面屢獲殊榮。





## 未完成合約價值

港幣 134 億元

於2013年12月31日

港幣 100 億元

於2012年12月31日

## 營業額

港幣 48 億元

截至2013年12月31日止年度

港幣 54 億元

截至2012年12月31日止年度

## 經營溢利

港幣 1.15 億元

截至2013年12月31日止年度

港幣 1.63 億元

截至2012年12月31日止年度

## 市場回顧

按香港財政預算預期，於2013/2014年度可錄得港幣120億元的盈餘。為解決可負擔房屋單位的短缺，香港特區政府承諾加快興建公營房屋，目標為自2015/2016年起每年平均供應約20,000個公屋出租單位及8,000個居者有其屋單位，為期十年。此外，市場上亦有大量公用設施的改善工程與基建工程。澳門的博彩與酒店業前景樂觀，加上經濟增長加強，令當地的建築市場保持勢頭良好。

儘管建築業前景極佳，新的機會湧現，但投標市場競爭依然激烈。同時技術勞工嚴重短缺，加上分判商不足，導致成本飆升。

憑藉集團的豐富經驗、以及如期交付、品質優良的往績，瑞安建業於年內所取得的合約價值令人鼓舞。作為主要建築商之一，瑞安承建、瑞安建築及德基不斷提升核心競爭力，於工地安全、優質及環保方面屢獲殊榮。瑞安承建及瑞安建築透過與客戶緊密合作，並積極採用新技術，不斷提升營運效率。

## 營運表現

集團建築業務年內表現良好，取得的新合約總值約為港幣74.63億元（2012年：港幣88.26億元）。2013年錄得溢利港幣1.20億元（2012年：港幣1.67億元，以及收回貨倉用地而錄得港幣8,900萬元收益）。年內營業額為港幣48.29億元（2012年：港幣53.58億元）。

於2013年12月31日，集團持有的手頭合約總值約為港幣178億元，未完成的合約價值約為港幣134億元，而於2012年12月31日則分別為港幣174億元及港幣100億元。

### 瑞安承建

瑞安承建於2013年取得總值港幣14.7億元的新建築工程，並完成兩份合約，包括香港房屋委員會屯門第18區的建築合約（價值港幣4.7億元）及中華電力的小型建築／土木工程的設計及建築合約（價值港幣4.5億元）。

瑞安承建獲香港房屋委員會評定為優質承建商，成為少數獲許可的承建商之一，可參與對經驗和技術有特別要求的合約投標。年內，瑞安承建獲得前元朗邨的公屋發展計劃建築工程以及政府多份定期保養合約。



位於香港將軍澳的市鎮公園、室內單車場及體育館

### 瑞安建築

瑞安建築不斷擴大業務組合，並獲得下列兩份價值約港幣43.16億元的主要新合約：

- 將律政署搬遷至中區政府合署（中座及東座）的工程合約（港幣6.8億元）
- 由瑞安建築（40%）與中國建築國際（60%）組成的合營企業取得香港兒童醫院設計及建築合約（港幣90.9億元）

2013年內完成的主要合約包括香港理工大學賽馬會創新樓（價值港幣6.35億元），以及將軍澳市鎮公園、室內單車場及體育館（價值港幣10.03億元）。

### 瑞安建築（內地）

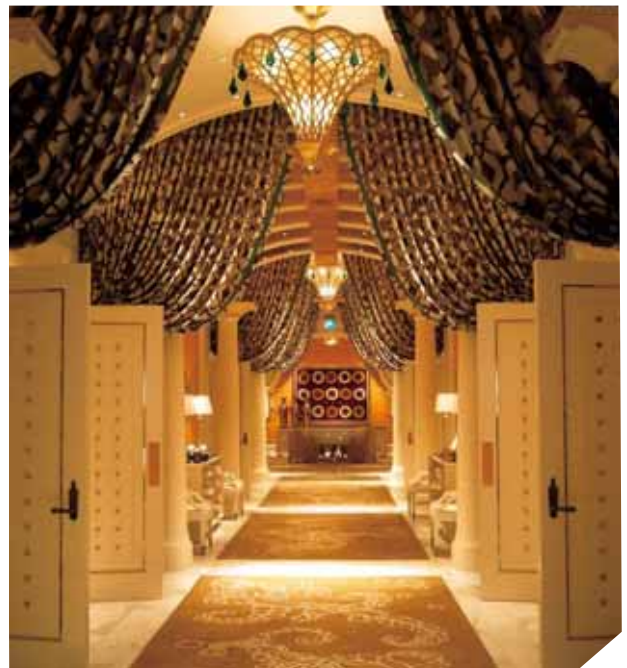
瑞安建築（內地）為集團於中國內地持有85%權益的建築業務分部，為瑞安房地產的重慶天地、佛山嶺南天地、武漢天地、上海瑞虹新城及大連天地項目，以及瑞安建築的瀋陽項目一期、廣州瑞安創逸、上海二十一世紀中心大廈、天津Veneto及成都瑞安城中匯項目提供建築服務。瑞安建築（內地）已完成於重慶天地、瀋陽項目一期及廣州瑞安創逸的主要建築合約，亦取得總值約港幣9.20億元的新合約，包括天津Veneto的建築工程。



香港理工大學賽馬會創新樓

## 德基

德基為瑞安建業的室內裝修及樓宇翻新工程業務分部，年內於香港及澳門取得總值約港幣7.30億元的室內裝修合約。香港的主要合約工程包括太古廣場一及二期、香港國際機場和香港科學園第三期。我們的澳門業務持續受發展強勁的博彩業帶動，取得新濠影匯、永利酒店及美高梅酒店總值港幣2.92億元的工程合約。年內已完成的大型項目包括香港的國泰航空貨運站、一所港鐵商場、領匯項目及澳門永利酒店與美高梅酒店的項目，總值港幣8.38億元。市場對裝修及翻新工程的需求暢旺，德基穩佔優勢，定當從中受惠。

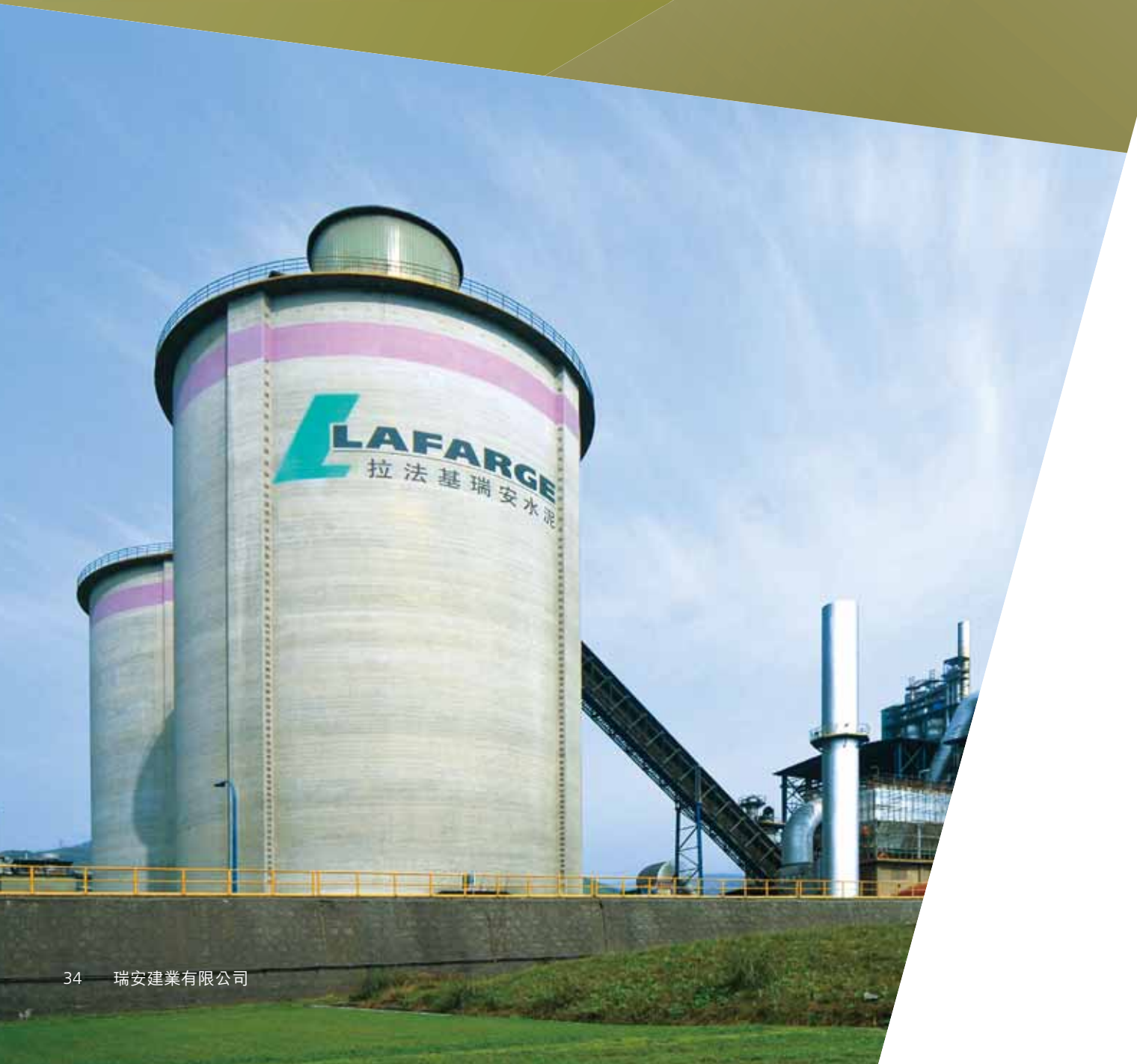


室內裝修工程

管理層討論及分析  
業務回顧

# 水泥

集團繼續致力實現退出於拉法基瑞安水泥投資的策略。



## 年產能力

3,100 萬噸

於2013年12月31日

3,100 萬噸

於2012年12月31日

## 營業額<sup>+</sup>

港幣 35 億元

截至2013年12月31日止年度

港幣 35 億元

截至2012年12月31日止年度

## 虧損<sup>\*\*</sup>

港幣 (1.49) 億元

截至2013年12月31日止年度

港幣 (3.28) 億元

截至2012年12月31日止年度

\* 應佔份額

\* 減值虧損前

## 市場回顧

中國2013年國內生產總值增長達7.7%，與2012年度相同，符合中央政府預期。2013年城市固定資產投資輕微下降至19.6%，增長率較去年下降1.1%。興建保障房步伐加快，按住房和城鄉建設部的數據顯示，2014年正準備興建超過600萬套經濟適用房，於2013年則為630萬套。在此大前提下，加上基建投資陸續增加，水泥產量於2013年達24.2億噸，按年增長9.3%。

然而，產能過剩的問題繼續困擾水泥業。政府決心整頓重工業引致空氣污染的問題，預期會加大力度關閉低效的水泥廠，令行業整合進程加快。又透過淘汰舊式和高污染的產能，以改善市場供求失衡的情況，工業和信息化部訂定於2014年淘汰4,200萬噸落後產能的目標。預期關閉低效能的舊式廠房的情況將會持續，帶動業界新一輪的併購重組。儘管2014年可能短暫出現供過於求的情況，但綜合形勢，水泥生產商憑著擁有現代化且高效的廠房，於未來發展穩佔勢頭。

## 拉法基瑞安水泥

由集團持有45%權益的拉法基瑞安水泥為中國西南部的最主要水泥生產商。於2013年12月，拉法基瑞安水泥擁有20間已投產的水泥廠，總年產能約為3,100萬噸。

水泥在中國西南部產能過剩的情況持續，令市場競爭愈趨激烈，價格及盈利相繼下調，亦導致拉法基瑞安水泥的業績連續第三年表現欠佳。

2013年的總銷售量較比去年略高，約為2,800萬噸。拉法基瑞安水泥營運地區均面對市場競爭激烈帶來的巨大壓力，水泥售價平均下降約1%，同時，受燃料價格下降影響，可變動生產成本減少約8%。儘管邊際利潤改善，拉法基瑞安水泥仍錄得大幅虧損，主要由借貸成本高企及計提資產耗蝕減值撥備所引致。

在雲南河底崗興建日產能為2,500噸的新乾法窯已竣工，並於2013年12月投產。

拉法基瑞安水泥計劃繼續將水泥廠注入於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥，目前仍在進行中。2014年1月，拉法基瑞安水泥擬將所持都江堰廠房的25%權益注入四川雙馬水泥，已獲得四川雙馬水泥大多數獨立股東通過，並已向中國證券監督管理委員會（中國證監會）提出相關申請，可望於2014年第二季獲得中國證監會批准。

拉法基瑞安水泥多年來不符合盈利預期，且佔用了集團龐大的資金，因此集團一直致力實現退出於拉法基瑞安水泥投資的策略。於2013年11月，拉法基單方面終止就瑞安建業退出投資早前已協定的路向，然而，我們會穩守承諾，全力出售此項水泥投資，使資金得以釋放，為股東創造回報。

管理層討論及分析

# 財務回顧

## 財務業績

截至2013年12月31日止年度，集團的營業額為港幣79.52億元。綜合除稅及扣除非控股股東權益後虧損為港幣8.89億元，而去年錄得溢利港幣4.59億元。本公司董事不建議就截至2013年12月31日止年度派付任何末

期股息(2012年：每股港幣0.50元)。

集團若干房地產業務、水泥業務及創業基金投資均透過合營企業及聯營公司進行，年度營業額港幣79.52億元並未包括集團應佔該等合營企業及聯營公司的營業額。分析如下：

|            | 截至2013年<br>12月31日止年度<br>港幣百萬元 | 截至2012年<br>12月31日止年度<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|------------|-------------------------------|--|
| <b>營業額</b> |                               |  |
| 瑞安建業及附屬公司  |                               |  |
| 建築及樓宇保養工程  | 4,829                         | 5,358                                  |
| 房地產        | 3,104                         | 1,084                                  |
| 其他         | 19                            | 1                                      |
| 合計         | 7,952                         | 6,443                                  |
| 合營企業及聯營公司  |                               |  |
| 房地產        | 950                           | 1,402                                  |
| 水泥         | 3,496                         | 3,489                                  |
| 其他         | 14                            | 1                                      |
| 合計         | 4,460                         | 4,892                                  |
| <b>合計</b>  | <b>12,412</b>                 | <b>11,335</b>                          |

由於年內中國內地的工程量與室內裝修及樓宇翻新工程量縮減，建築及樓宇保養工程的營業額亦隨之減少。年內，房地產業務的收益有所增加，主要來自分層出售廣州瑞安•創逸及瀋陽項目一期的住宅及服務式住宅以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓的銷售收入確認。此外，集團若干房地產項目是透過合營企業開發。由集團分別擁有65%及70%的北京瑞安•君匯及上海四季匯，已於2012年開始確認房地產銷售收入，而2013年自該等兩個項目確認的收入有所減少。連同擁有22%的大連天地項目，2013年集團應佔來自此等共同發展項目的房地產銷售收入為港幣9.50億元。

集團原來將持有的拉法基瑞安水泥45%權益列為「分類為待售資產」入賬，惟自2012年1月1日起則不再將該水泥合營企業的損益按權益法入賬。儘管集團仍積極致力於有關拉法基瑞安水泥投資的退出策略及正在與有意買家協商，惟根據適用會計準則，於2013年12月31日，已不再符合將該投資分類為待售資產的嚴格標準。因此，集團於本年度不再將該投資分類為待售資產，並按規定追溯採用權益法入賬，並重列比較數字。

## 管理層討論及分析 財務回顧

股東應佔損益的分析如下：

|                       | 截至2013年<br>12月31日止年度<br>港幣百萬元 | 截至2012年<br>12月31日止年度<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|-----------------------|-------------------------------|--|
| <b>房地產</b>            |                               |  |
| 項目費用收入                | 77                            | 84                                     |
| 物業銷售溢利及租金收入淨額         | 244                           | 134                                    |
| 投資物業的公平值增值（經扣除遞延稅項撥備） | 187                           | 185                                    |
| 出售附屬公司的收益             | -                             | 492                                    |
| 應佔合營企業及聯營公司損益         | (117)                         | 300                                    |
| 營運開支淨額                | (201)                         | (233)                                  |
|                       | <b>190</b>                    | <b>962</b>                             |
| <b>建築</b>             |                               |  |
| 經營溢利                  | 115                           | 163                                    |
| 收地補償                  | -                             | 89                                     |
|                       | <b>115</b>                    | <b>252</b>                             |
| <b>水泥業務</b>           |                               |  |
| 拉法基瑞安水泥               | (160)                         | (324)                                  |
| 貴州水泥                  | 11                            | (4)                                    |
| 耗蝕減值淨額                | (126)                         | (15)                                   |
|                       | <b>(275)</b>                  | <b>(343)</b>                           |
| <b>於瑞安房地產的投資</b>      |                               |  |
| 股息收入                  | 2                             | 17                                     |
| 出售股份淨收益               | -                             | 134                                    |
|                       | <b>2</b>                      | <b>151</b>                             |
| <b>創業基金投資</b>         | <b>(88)</b>                   | <b>(73)</b>                            |
| <b>財務費用淨額</b>         | <b>(264)</b>                  | <b>(262)</b>                           |
| <b>企業經費開支及其他</b>      | <b>(172)</b>                  | <b>(117)</b>                           |
| <b>稅項</b>             | <b>(380)</b>                  | <b>(85)</b>                            |
| <b>非控股股東權益</b>        | <b>(17)</b>                   | <b>(26)</b>                            |
| <b>合計</b>             | <b>(889)</b>                  | <b>459</b>                             |



## 房地產

隨著若干由集團管理的房地產項目如期落成，來自合營企業及聯營公司的項目費用收入輕微減少至港幣7,700萬元。

物業銷售溢利來自分層出售廣州瑞安•創逸以及整幢出售廣州番禺項目及瀋陽項目一期寫字樓。由於廣州瑞安•創逸於2012年下半年方開始交付預售單位，因此2012年錄得的物業銷售溢利較低。租金收入繼續來自集團的投資物業，包括上海翠湖天地御苑十八號樓。

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1.87億元。

於2012年，集團出售所持貴州城南尊匯的20%權益及若干物業控股公司，產生淨收益港幣4.92億元。

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於2013年錄得的物業銷售有所減少，因此為集團貢獻的溢利較少。上海浦東四季酒店於2012年11月開業，首年營運錄得虧損。此外，年內大連天地若干階段的住宅及辦公物業完成開發，因此相關建築貸款的利息不再繼續資本化，惟已確認支出。

## 建築

於2013年，營業額下降，故建築業務錄得較低經營溢利，平均純利率由去年佔營業額3.0%降低至2.4%，主要是由於原料及勞工成本上漲所致。

於2012年，香港特區政府收回集團擁有的多幅廠房土地，因而確認淨補償收入港幣8,900萬元。

## 水泥業務

水泥總銷量維持穩定，但售價因產能過剩問題而繼續受壓。於2013年，拉法基瑞安水泥毛利有所上升，主要是由於燃料費減少而令可變動成本減少約7.6%，以及經營業績有所改善。

年內，拉法基瑞安水泥就重慶及貴州兩條停產新乾法生產線已確認的開辦成本以及雲南及重慶的若干設備及存貨作出耗蝕減值撥備。集團應佔有關撥備的45%，即港幣1.26億元。

## 於瑞安房地產的投資

於2012年12月，集團出售其當時持有的2.38%瑞安房地產已發行股本中約2.01%的權益，並確認出售淨收益港幣1.34億元。此項出售導致本年度來自瑞安房地產的股息收入減少。

## 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，此乃由於該等公司於2013年及2012年的業績全部均遜於預期。年內就耗蝕減值作出的一般撥備為港幣7,000萬元。

## 管理層討論及分析 財務回顧

### 財務費用淨額

本年度財務費用淨額與去年相比仍相對維持穩定。

### 稅項

由於年內確認的物業銷售大幅增加，加上從投資物業重新分類至待售資產的上海翠湖天地御苑十八號樓的額外遞延稅項撥備，因此2013年的稅項大幅增至港幣3.80億元。

### 資產基礎

集團的資產總值及資產淨值概述如下：

|      | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|------|--------------------------|-----------------------------------|
| 資產總值 | 23,120                   | 23,320                            |
| 資產淨值 | 9,324                    | 10,218                            |

|        | 港幣   | 港幣   |
|--------|------|------|
| 每股資產淨值 | 19.3 | 20.8 |

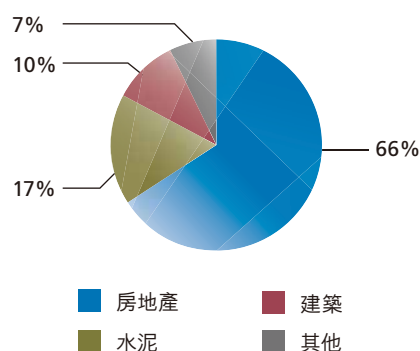
集團於2013年12月31日的資產總值與去年比較並無重大變動。集團資產淨值及每股資產淨值減少主要是由於年內錄得虧損所致。

集團於2012年12月31日的資產淨值及每股資產淨值已經重列，經將集團2012年度應佔拉法基瑞安水泥的虧損列為上年度調整。

按業務分類的資產總值仍相對維持穩定，其分析載列如下：

|                     | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | %   | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經重列) | %<br>(經重列) |
|---------------------|--------------------------|-----|-----------------------------------|------------|
| 房地產                 | 15,266                   | 66  | 15,633                            | 67         |
| 水泥                  | 4,004                    | 17  | 4,259                             | 18         |
| 建築                  | 2,281                    | 10  | 2,274                             | 10         |
| 於瑞安<br>房地產股份<br>的投資 | 71                       | —   | 84                                | —          |
| 其他                  | 1,498                    | 7   | 1,070                             | 5          |
| 合計                  | 23,120                   | 100 | 23,320                            | 100        |

按業務分類的資產總值：



### 股本權益、融資及負債比率

本公司的股東股本權益由2012年12月31日的港幣102.18億元減少至2013年12月31日的港幣93.24億元，主要是由於本年度錄得虧損所致。

於2013年12月31日，集團的銀行貸款淨額（即銀行貸款，扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣45.03億元，於2012年12月31日則為港幣48.15億元。年內，銀行貸款淨額減少，主要由於若干物業項目落成後，收取物業銷售所得款項，及償還國內項目貸款。

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2012年12月31日的47.1%略增至2013年12月31日的48.3%。

集團銀行貸款的到期情況如下：

|            | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| 應償還銀行貸款：   |                          |                          |
| 1年以內       | 6,892                    | 4,786                    |
| 1年後但2年內    | 1,313                    | 3,215                    |
| 2年後但5年內    | —                        | 78                       |
| 銀行貸款總額     | 8,205                    | 8,079                    |
| 銀行結餘、存款及現金 | (3,702)                  | (3,264)                  |
| 銀行貸款淨額     | 4,503                    | 4,815                    |

## 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2013年12月31日，集團在香港及澳門的僱員人數約為1,110人(2012年12月31日：1,100人)，在中國內地附屬公司及合營企業的僱員約有7,650人(2012年12月31日：8,640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。根據每年集團財務表現及員工的個人表現，或會按不同的計劃向高級管理人員及員工授予購股權，作為獎賞及長期獎勵。同樣地，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。

關愛  
員工

關愛  
環境

關愛  
社群

# 企業 社會責任 報告



## 關·愛·瑞安

瑞安建業在中國內地從事的房地產開發、水泥生產，以及香港的建築業務，均需使用大量建材，與環境息息相關，因此十分重視排放物帶來的影響和工作間安全的重要性。我們積極採取相關措施，並監察成效，致力減少對環境的影響，促進工地安全。

瑞安建業投放資源進行培訓，採用最佳守則以達致可持續發展，於早期已開始關注廢料管理及資源再用，領先同業，並定期進行內外部審核以評估成效。我們每年根據環保績效評核，制定確實的目標，加強資源的運用和環保方面的表現。

集團重視工地安全，每年在此方面的表現均遠高於行業標準。我們關注員工的需要，全面提倡職安健、個人發展、提升技能和晉升機會。

瑞安建業一直履行企業公民責任，在經營所在地積極回饋及建設社區，希望以熱誠和信念帶來影響力，服務對象特別以弱勢青少年及長者為重點。

在2013年，集團在企業社會責任方面的表現再次獲得認同，瑞安建業及其中四家附屬公司連續七年獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷標誌。



## 2013年活動摘要

### 社群

|                   |   |
|-------------------|---|
| 支持青少年發展           | <ul style="list-style-type: none"><li>• 保良局 – 動感青年天地</li><li>• 香港青年協會 – 非常旅人任務</li><li>• 香港海事青年團 – 海外交流計劃</li><li>• 兒童發展配對基金 – 扶貧計劃</li></ul>                             |
| 支持慈善活動            | <ul style="list-style-type: none"><li>• 香港公益金商業及僱員募捐計劃</li><li>• 港鐵競步賽</li><li>• 渣打香港馬拉松</li></ul>  |
| 義工服務 – 支援長者及低收入家庭 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 在香港組織20項活動，共121名義工參與，義務工作時數達2,623小時</li><li>• 於四川，支援蘆山地震災民，為受災學童籌款</li><li>• 探訪貴州獨居長者，捐贈生活用品</li><li>• 為一所北京學校捐贈多媒體教學設備</li></ul> |

### 環境

|       |  |
|-------|--|
| 進行碳審計 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 委託專業顧問審核辦公室及四個建築工地的溫室氣體排放量</li></ul>   |
| 環保認證  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 瑞安建築獲取ISO50001能源管理認證</li><li>• 建築項目「起動九龍東辦事處」獲授BEAM Plus 1.1版白金級認證</li><li>• 元朗公屋項目取得BEAM Plus 1.2版暫定白金級認證</li></ul> |
| 綠色思維  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 於工作間推行節省能源及紙張措施、善用循環再用水</li><li>• 舉辦生態遊員工活動</li><li>• 於辦公室及工地推廣回收活動</li></ul>  |

### 員工

|         |   |
|---------|---|
| 健康及安全   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 參與由勞工處及職業安全健康局合辦的冷凍衣推廣先導計劃</li></ul>                                |
| 生活與工作平衡 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 推行一系列工作間身心康盛活動，包括健康飲料及水果日、免費健康檢查及保健講座</li><li>• 展開「關愛周」活動</li></ul> |
| 學習及發展   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 「午餐學堂」系列、個人發展學習活動</li></ul>   |

# 關愛 社群

作為良好企業公民，瑞安建業致力因應社會上的需要作重點支援和捐贈。我們推動「關•愛•瑞安」精神，並透過企業捐款、投入時間及關懷，為社會作出不同形式的貢獻。瑞安建業員工藉著個人的生活

體驗及工作專長，致力服務廣大社群。

於1982年成立的員工義務組織瑞安海鷗社，一直獲得公司的大力支持，透過與香港及中國內地的公益

2013年義務工作時數：3,444

28% ↑ 按年升幅

團體的合作，向有需要人士及弱勢社群作出捐款及探訪。瑞安建業並設立社會服務假期政策，鼓勵員工參與公益事務。於2013年，員工義務工作總時數達3,444小時，較去年上升28%。

| 員工義工服務          | 2012  | 2013  |
|-----------------|-------|-------|
| 員工參與人次          | 466   | 468   |
| 員工義務工作時數        | 2,679 | 3,444 |
| 員工享用的社會服務假期（小時） | 891   | 792   |

## 關懷長者及低收入家庭

在香港及中國內地，長者的需要愈來愈受重視。瑞安建業與不同的公益團體合作，特別關注獨居老人的需要，進行一系列的家居探訪及節日送暖活動。

義工隊付出時間定期探訪長者之外，更向他們送上湯水及食物，並聆聽他們的需要和提供協助。我們又透過組織戶外活動，幫助長者融入社區。此外，我們亦支援低收入

家庭及傷健人士，為他們舉辦各類活動包括主題宿營等。

於中國內地，瑞安建業員工定期探訪長者，並提供日常用品。於2013年4月發生四川蘆山地震後，成都及重慶辦公室的同事立即發起募捐活

動，並到訪受災地區，齊心協助當地的學校回復課堂，又為學童提供文具及學習物資。我們與智行基金會合作，向受愛滋病影響的兒童提供教育機會，以及舉辦大學生夏令營，協助他們融入社會。



探訪長者活動

### 青少年發展

青少年發展是集團重點關注的一環，透過提供學習機會增強青少年的自信，提升個人發展，協助社會培養未來領袖。我們持續推動青少年服務，多年來支持不同機構舉辦的師友計劃，又提供海外交流的機會，讓他們藉著旅遊開拓視野。



為有讀寫障礙的兒童進行伴讀活動

### 重點活動



保良局師友計劃

- 瑞安建業是保良局動感青年天地的創辦贊助之一。中心旨在培養青少年的主動性、創意力，並提倡健康生活。透過參與中心活動，青年人能提升責任感，並為將來投身社會作好準備。此外，瑞安建業的管理人員亦積極參與保良局舉辦的師友計劃。

- 集團連續第三年贊助香港海事青年團的交流計劃，讓年青隊員遊歷新加坡及英國等地，藉此開拓國際視野、增強自信。



贊助「非常旅人任務」

- 集團贊助由香港青年協會主辦的旅遊企劃「非常旅人任務」，徵集由青少年設計、具社會使命主題的海外旅遊計劃，贊助獲選者實現這項有任命的海外旅程。由多名學生組成的服務團於12月到訪柬埔寨，為當地孤兒院的孩童設計有趣的活動，傳播「開心成長」訊息。透過活動，香港青少年可更了解社會的需要，日後可傳遞關愛訊息，推廣「關愛瑞安」的精神。
- 我們贊助兒童發展配對基金的扶貧計劃，鼓勵青少年養成每月儲蓄的良好理財習慣。

瑞安建業每年均設有暑期實習計劃，讓青少年汲取工作體驗。透過迎新活動加深實習生對公司的認識，並致力建立團隊合作精神。於2013年，共有21名來自不同大學、以及13名建造業議會訓練學院的學生參與實習計劃。





# 關愛 環境

瑞安建業重視環境管理，不論在業務策略或日常運作上，從建築設計、工地操作，以至施工方法均處處顧及環保方面的需要。作為香港的主要建築公司，我們致力採取各種措施，有效減低營運對環境的影響，並持續作出改進。

多年來，集團一直為業內先行者，不斷採納嶄新的方法，積極節約能源與天然資源、嚴格管理廢物及排放物，成效顯著。去年，我們引進碳足跡第三方審核，進一步建立監控系統以進行評估。

## 碳排放



減少溫室氣體排放有助保護環境，通過專業評估，量化在建工程、建築設計及一般辦公室運作相關的碳足跡，

可以測量碳排放對環境的實質影響。集團於2013年取得ISO 14064認證，該認證列明量化和報告溫室氣體排放的原則及要求，並審核辦公室及四個建築工地的實地基建、活動、技術及處理方法。



2012年公德地盤嘉許計劃頒獎禮

為達致按年減少碳足跡，我們於年內實施的溫室氣體減排主要措施包括：

- 安裝T5光管等節能裝置，並將中央空調溫度設定於攝氏25度。

- 使用三色回收箱分類回收垃圾。
- 所有廠房機械均使用超低硫柴油以減少污染。
- 定期維護所有工地設備，以提升運行效能、提高能源效益及延長使用壽命。

| 溫室氣體排放數據<br>(公噸二氧化碳當量) | 2012     | 2013     |
|------------------------|----------|----------|
| 直接排放                   | 656.7    | 805.1    |
| 能源間接排放                 | 2,271.3  | 1,237.7  |
| 其他間接排放                 | 39,916.4 | 35,454.6 |
| 總計                     | 42,844.4 | 37,497.4 |

期內，瑞安建業於指定建築工地的在建工程的總體排放量按年減少12%。

### 廢料管理

為了善用資源及加強減廢，瑞安建業設立網上平台供各工地根據工程進度而進行資源調配，有效利用現有資源。

我們採用鋁模板建造技術，減少使用木材作模板，有助保護林木。單計兩幢33層的公屋項目，即可減少面積達52,000平方米的木模板，而且約70%的鋁模板更可於其他工地循

環再用。我們亦於工地回收污水和廢水，淨化後作為灰水重用，節約用水。

### 環保認證



年內，我們的建築項目「起動九龍東辦事處」竣工，並經香港環保建築協會以建築環境評估法評定，頒發BEAM Plus 1.1版白金級認證。白金級為最高級別的認證，建築項目必須符合一系列的評審標準，方獲證明對可持續發展有相當貢獻。BEAM Plus新建建築評核範疇包括用水、能源效益、室內環境質量、現場因素及建築物料。

項目早於發展前期，便計劃透過完善的規劃、設計、建設、運作及管理，建築項目以取得認證。瑞安建業另一個取得BEAM Plus 1.2版白金級認證(暫定)的建築項目是位於元朗的公屋發展項目，包括兩幢公屋樓宇，地盤面積為4,300平方米。我們致力採取高效的措施，務求比傳統建築方法更節省能源，以符合嚴格的評審標準。

此項目的目標包括：

#### 節約能源

減少超過  
**30%** 人工照明



**50%**

或以上的屋頂總面積採用太陽能反射指數達78的物料，或以綠化物料覆蓋

室內空間採用日光及自然通風



#### 節約用水

邨內使用高效能的灌溉設備，節約超過



**50%** 的用水

樓宇內部使用二級用水效益標籤的設備及雙流沖水系統，減少約

**36%** 的污水排放

### 環保教育

透過建立綠色生活文化、推動教育活動，我們在辦公室及工地實行各項環保措施。瑞安建業為員工及承辦商舉辦研討會，另設內聯網及通訊刊物，從而提高對環保的關注及認識最佳實務；此外又組織實地考察，了解行業實際運作。

屯門龍逸邨由瑞安建業承建，已於2013年10月順利竣工。我們於項目進行期間與房屋署緊密合作，制訂合適的建築指引，確保減低對鄰近社區的影響，以及保育原有樹木的完整性。

我們得到房屋署及鄰近學校的全力支持，合辦「環保口號標語創作比賽」。瑞安承建舉辦了「龍逸邨共建

幼苗栽種日」，邀請邨內學校的家長和學生參與，藉著活動綠化屋邨環境、增添生氣。

在中國內地，成都辦公室員工與當地政府舉辦「環保世界盃」，提倡環境可持續發展。

# 關愛 員工



生果日

我們視員工為重要資產。瑞安建業全力培育員工的技能和歸屬感，並创造良好的工作環境。我們視員工安全為首要任務，不但顧及他們的健康和福祉，推動個人成長，更鼓勵生活與工作平衡。

## 安全至上

為鞏固安全工地文化，瑞安建業實施全面的相關措施，致使我們的表現持續達致甚至超越行業標準。於2013年，我們的建築系錄得過去五年的最低意外率。



我們對職安健堅定承擔，更積極將安全訊息推廣至承判商，包括舉辦年度的承判商安全工作坊及指標研討會，邀請承判商及其工地管理人員參與，分享最新的行業安全、環

保指引以及優質建築成果。此外，我們為承判商的工地主管及工人提供工地安全和員工管理培訓班。於2013年，瑞安建業於推動安全工作方面共投入53,360個工時。

年內我們參與由勞工處及職業安全健康局合辦的冷凍衣推廣先導計劃，以防員工中暑。我們同時於工地推行全面的消暑措施。

我們定期檢討安全施工程序，積極提升現有質素，並遵守OHSAS 18001職業健康及安全管理系統，確保員



冷凍衣推廣先導計劃

工嚴格執行安全第一的守則。瑞安建業設立安全獎勵計劃，嘉許安全模範工友，另設有紅／黃牌紀律制度。



建造業安全分享會暨頒獎典禮

## 員工福利

作為友善僱主，集團是首間為員工提供外間專業輔導服務的公司之一，為員工的工作及心理壓力問題提供免費輔導。

為推廣生活與工作平衡文化、締造和諧工作環境，我們舉辦以「快樂人生，正向社群」為主題的關愛周，推出一系列員工活動，包括健康講

座、生活與工作平衡專題講座以至運動環節。關愛周共吸引了862人次參加。

康樂委員會為員工舉行各類活動，包括聚餐、足球比賽及郊遊。2013年共舉辦了五項活動，吸引了471人次參與，反應熱烈。

2013年由員工舉辦逾25項活動，共有800多人次踴躍參與。這些活動

包括：

- 午餐學堂－各類專題分享、個人成長學習活動、培養學習文化等。
- 生活與工作平衡－粵曲興趣小組、戶外消閒活動、家庭同樂遊等。
- 推廣身心健康活動－八段錦、健康特飲及生果日、保健分享，以及健康檢查等。

## 員工發展

瑞安建業推動持續發展，提供不同的培訓計劃，致力提升員工的專業及實際技能。實習管工計劃、畢業生訓練計劃及見習工程師訓練計劃均協助培育不少有志於建築業發展的實習生。計劃為期三年，由公司安排在職培訓，內容涵蓋工作專業及軟技能指導。

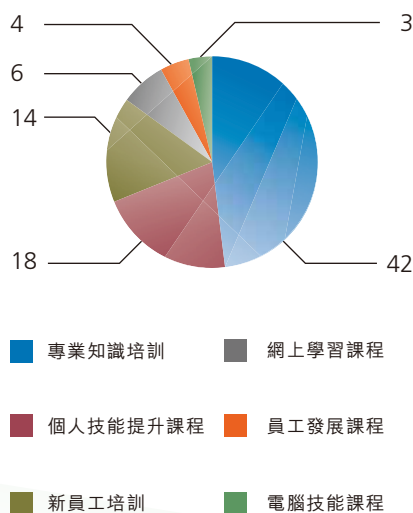
員工培訓項目包括：

- ▶ 外間培訓課程資助
- ▶ 內部培訓課程
- ▶ 職業發展計劃，例如見習工程師訓練計劃
- ▶ 見習安全主任訓練計劃
- ▶ 學徒訓練計劃，例如建築工匠培訓
- ▶ 於各工地廣推見習管工計劃

▶ 承建商合作訓練計劃，為建築工人提供工作指導

透過持續學習，員工能獲取滿足感，盡展所長。我們舉辦多項提倡身心健康的活動，員工積極於活動

### 2013年培訓課程數目 (按種類)

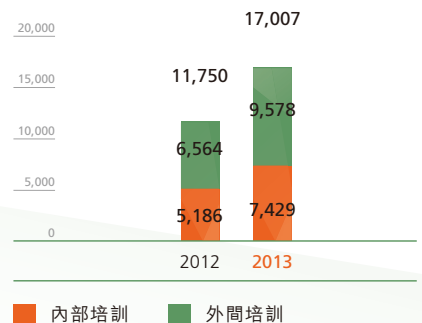


建立團隊精神

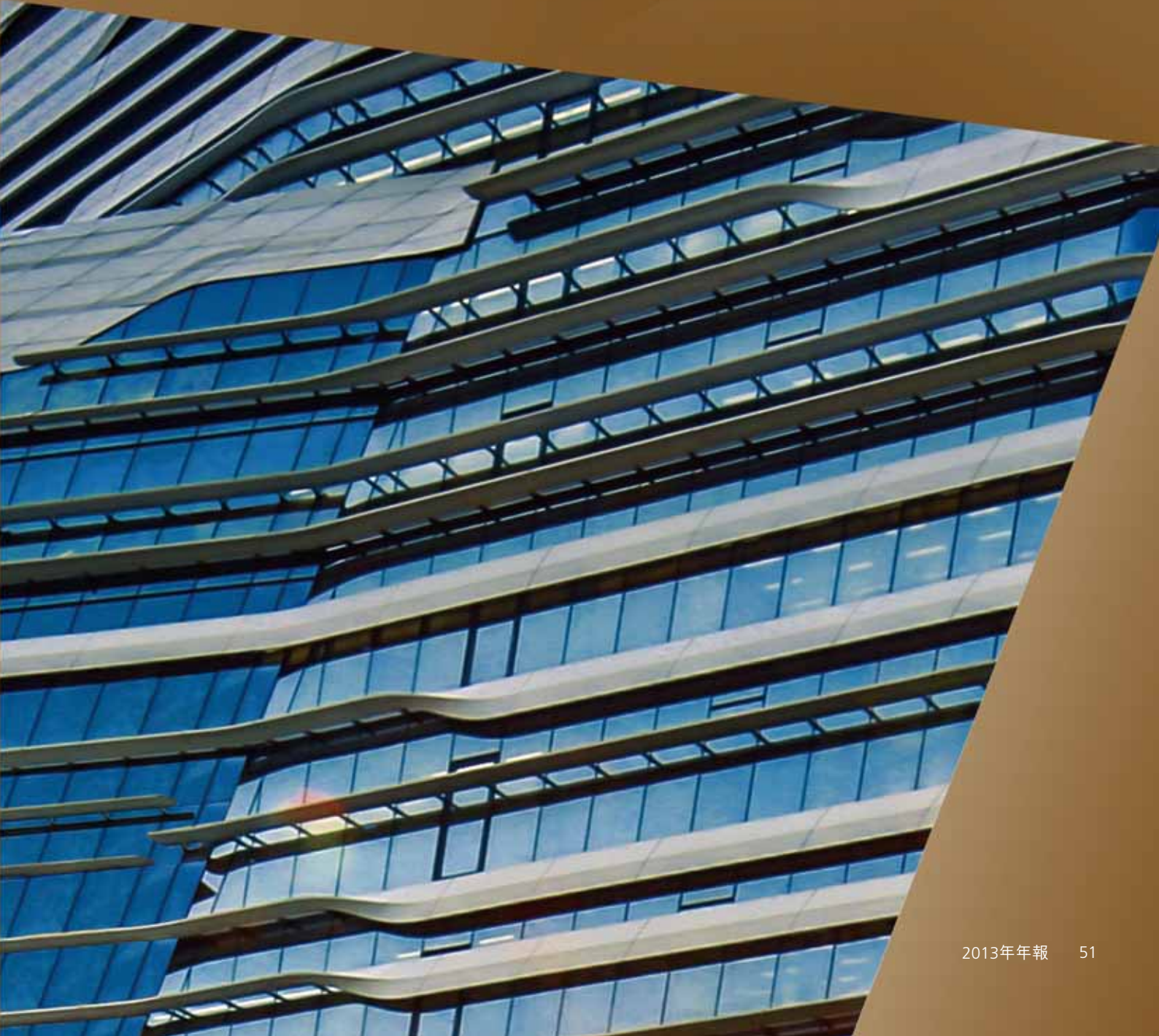
中作知識分享及興趣交流。我們鼓勵終身學習，員工可透過內聯網瀏覽公司圖書庫內的書籍及其他資訊。

我們不時安排培訓及發展課程，加強不同級別員工的管理及工作技能。

### 瑞安建業總培訓時數



# 企業管治 報告



# 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、提高其信譽以及股東價值尤關重要。根據法定要求及本公司的需要，董事會已審閱本公司的企業管治常規，並已採納及改善各項相關程序及文件，詳情載於本報告內。

於截至2013年12月31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14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）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。董事均客觀地作出決策，以本公司利益為依歸。

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。董事會亦於本公司的企業管治職能中擔當中央支援及監管角色，確保本公司具備健全的企業管治框架，保障長遠可持續的股東價值。

執行董事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。

本公司於2008年按外聘顧問對董事會表現進行評估後所提供的建議採納了董事會章程，當中載列董事會本身的職能及轉授予管理層的權限，董事會與管理層的相關角色及關係得以清楚訂明。董事會每年檢討董事會章程，確保其仍然切合本公司的需要。

## 組成

於本報告日期，董事會由九名成員組成，包括三名執行董事及六名非執行董事（當中四名為獨立非執行董事）。董事會現有成員如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生（主席）

蔡玉強先生（副主席兼董事總經理）

黃福霖先生（董事總經理兼財務總裁）

### 非執行董事：

黃月良先生

黃勤道先生

### 獨立非執行董事：

狄利思先生

李凱倫女士

陳棋昌先生

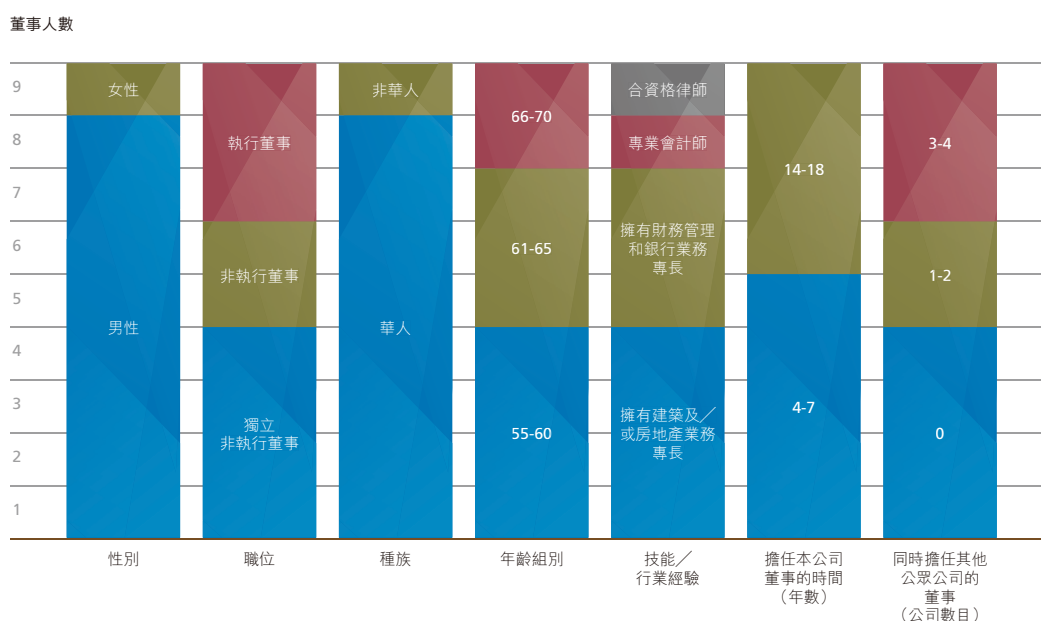
曾國泰先生

自2013年7月1日起，黃勤道先生卸任本公司董事總經理及行政總裁職務，並由本公司執行董事調任非執行董事。同日，蔡玉強先生及黃福霖先生除分別擔任副主席及財務總裁的原有職務外，均獲委任為本公司董事總經理。

董事會的組成、架構及規模由提名委員會每年檢討最少一次，以確保董事會具備均衡且切合本集團業務所需的適當技能、經驗及多元化觀點。

董事會成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。各董事的履歷詳情載於第76至79頁的「董事及高級管理人員」一節內。

現時董事會的組成分析如下：



本公司全年均超越上市規則有關委任最少佔董事會成員人數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。

## 主席及董事總經理

主席及董事總經理的角色區分得到認同。彼等各自的職責已於董事會章程(經董事會於年內檢討並作出修訂)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。

## 企業管治報告

副主席兼董事總經理負責領導管理層及本集團業務的日常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，包括在本公司為股東利益而進行資產變現計劃的過程中維持集團強大的企業文化及員工士氣。董事總經理兼財務總裁則負責所有財務事宜，並協助副主席兼董事總經理執行策略及政策。

### 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。董事會在提名委員會的建議下負責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。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。於2013年3月，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。董事會成員多元化政策的概要載於第73頁的提名委員會報告內。

董事的提名程序由提名委員會領導。向董事會建議批准提名人選時，提名委員會會按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作出決定，並會充分考慮董事會成員多元化政策內載列的一系列多元化範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期)。本公司亦或會委聘外界招募代理協助招募及篩選工作。

本公司各非執行董事的特定任期均為3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3年輪席退任一次。

根據本公司的公司細則，羅康瑞先生、黃月良先生及李凱倫女士須於本公司即將在2014年5月27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。按法規的任何變更及本公司的需求，董事會不時檢討各委員會的職權範圍。鑑於年內採納的董事會成員多元化政策，董事會檢討並批准提名委員會的修訂職權範圍，從而列明提名委員會在該方面的職責。各委員會的最新職權範圍均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，而此偏離了企業管治守則中的一項守則條文。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          |
|---|---|---------------|
| <p><b>審核委員會</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱本集團的綜合財務報表</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><b>獨立非執行董事</b><br/>陳棋昌先生(主席)<br/>狄利思先生<br/>李凱倫女士</p> <p><b>非執行董事</b><br/>黃月良先生</p> | <p>每年最少四次</p> |

## 企業管治報告

|              | 主要角色與職能   | 組成   | 會議次數   |
|--------------|---|--|--------|
| <b>薪酬委員會</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>就董事及高級管理人員的薪酬政策及結構向董事會提供建議</li> <li>釐定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><b>獨立非執行董事</b><br/>曾國泰先生(主席)<br/>李凱倫女士</p> <p><b>執行董事</b><br/>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>檢討董事會成員多元化政策及監察其執行</li> </ul> | <p><b>執行董事</b><br/>羅康瑞先生(主席)<br/>蔡玉強先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b><br/>狄利思先生<br/>陳棋昌先生<br/>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   |
|---------|--|--|
| 財務委員會   | <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／重大資本支出的資金，並就投資項目／重大資本支出的財務可行性提供意見</li> <li>• 監察現金流並檢討本集團的融資需求及銀行貸款契約的合規情況</li> </ul>    | <p><b>非執行董事</b><br/>黃月良先生(主席)</p> <p><b>執行董事</b><br/>黃福霖先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b><br/>狄利思先生<br/>陳棋昌先生<br/>曾國泰先生</p> |
| 投資委員會   | <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房地產項目，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／出售策略，就該策略的任何修訂方案向董事會提供建議，並監察策略的執行</li> </ul> | <p><b>執行董事</b><br/>蔡玉強先生(主席)<br/>黃福霖先生</p> <p><b>獨立非執行董事</b><br/>李凱倫女士<br/>陳棋昌先生</p>                               |

## 企業管治報告

| 主要角色與職能   | 組成   | 會議次數      |
|---|--|-----------|
| <p><b>執行委員會</b></p> <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> | <p><b>執行董事</b><br/>           蔡玉強先生(主席)<br/>           羅康瑞先生<br/>           黃福霖先生</p> <p><b>其他主要行政人員</b></p> | <p>每月</p> |

黃勤道先生於2013年7月1日調任本公司非執行董事後，卸任財務委員會成員兼主席以及提名委員會、投資委員會及執行委員會成員。本公司非執行董事及財務委員會成員黃月良先生獲委任為財務委員會主席，以接替

黃勤道先生的職務。本公司執行董事蔡玉強先生亦獲委任為提名委員會成員，以替代黃勤道先生。

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的工作，個別報告分別載於第66至67頁、第68至72頁及第73至74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已載列於上節。

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14日發送給所有董事，至於其他董事會及委員會會議，則發出合理通告。

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3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。

本公司的公司秘書負責保存董事會及其委員會的所有會議記錄。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。

## 獲取資料

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。

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及會議記錄以及管理層每月就本集團財務狀況提供的更新資料。各董事均有自行接觸管理層的獨立途徑。

## 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。

## 企業管治報告

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 |
| 羅康瑞先生 | 5/5         | 不適用          | 3/3          | 1/1          | 不適用          | 不適用          | 12/12        | 1/1    |
| 蔡玉強先生 | 5/5         | 不適用          | 不適用          | 不適用<br>(附註1) | 2/2          | 不適用          | 12/12        | 1/1    |
| 黃福霖先生 | 5/5         | 不適用<br>(附註2) | 不適用          | 不適用          | 2/2          | 5/5          | 11/12        | 1/1    |
| 黃月良先生 | 5/5         | 4/4          | 不適用          | 不適用          | 不適用          | 5/5          | 不適用          | 0/1    |
| 黃勤道先生 | 4/5         | 不適用          | 不適用<br>(附註3) | 1/1<br>(附註4) | 1/1<br>(附註4) | 2/2<br>(附註4) | 5/6<br>(附註4) | 1/1    |
| 狄利思先生 | 5/5         | 4/4          | 不適用          | 1/1          | 不適用          | 4/5          | 不適用          | 1/1    |
| 李凱倫女士 | 5/5         | 4/4          | 3/3          | 不適用          | 2/2          | 不適用          | 不適用          | 1/1    |
| 陳棋昌先生 | 5/5         | 4/4          | 不適用          | 1/1          | 1/2          | 4/5          | 不適用          | 1/1    |
| 曾國泰先生 | 5/5         | 不適用          | 3/3          | 1/1          | 不適用          | 5/5          | 不適用          | 1/1    |

附註：

1. 蔡玉強先生自2013年7月1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。
2. 黃福霖先生以財務總裁身份應邀出席審核委員會所有會議。
3. 黃勤道先生於2013年7月1日卸任行政總裁前以此身份應邀出席薪酬委員會一次會議。
4. 黃勤道先生於2013年7月1日調任非執行董事後，退任提名委員會、投資委員會、財務委員會及執行委員會的全部職務，其出席該等委員會會議的次數乃對應其退任前有權出席有關會議的舉行次數而顯示。

### 就任須知、培訓及持續發展

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2007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。

本公司每年為董事會安排兩節策略會議，討論及檢討本集團的長遠業務及企業策略。董事於需要及適當時亦獲安排實地考察位於中國內地的現有或潛在房地產項目。

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更的資訊，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，本公司為董事籌辦兩次內部研討會，董事的出席情況如下：

| 出席董事  | 2013年3月<br>舉行的研討會<br>(附註1) | 2013年8月<br>舉行的研討會<br>(附註2) |
|-------|----------------------------|----------------------------|
| 羅康瑞先生 | ✓                          | ✓                          |
| 蔡玉強先生 | ✓                          | ✓                          |
| 黃福霖先生 | ✓                          | ✓                          |
| 黃月良先生 | ✓                          | ✓                          |
| 黃勤道先生 | ✓                          | ✓                          |
| 狄利思先生 | ✓                          | ✓                          |
| 李凱倫女士 | x                          | ✓                          |
| 陳棋昌先生 | ✓                          | ✓                          |
| 曾國泰先生 | ✓                          | ✓                          |

附註：

1. 該研討會由外界律師主講，主講題目為(i)新香港公司條例對註冊非香港公司的董事的信受責任的影響；及(ii)2012年證券及期貨(修訂)條例內幕消息條文下的合規事宜。
2. 該研討會由外界律師主講，主講題目為證券及期貨事務監察委員會及聯交所曾採取的執法／紀律處分的個案研究。

董事知悉持續專業發展的需要，而本公司在適當及需要時提供支援。所有董事每年須向本公司提供其培訓記錄。

董事會亦認同高級管理層持續發展的重要性，讓彼等能繼續為本公司作出貢獻。為令彼等了解最新市場發展與適用規例以履行其職責，本公司就高級管理層的持續專業發展設有計劃。自2013年起，董事會對該計劃進行年度檢討以確保其有效性，且所有高級管理層的成員每年須向本公司提供其培訓記錄。

## 表現評估

於2008年，本公司委聘一名外聘顧問，對董事會的整體表現及個別董事的表現進行獨立評估。此外，於2011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。該等董事會評估總結出一系列建議，董事會為促進其運作根據該等建議擬定或加強各項相關常規及程序，例如制定及採納董事會章程、每半年為董事會安排策略會議供董事會討論企業策略及發展計劃，以及安排更多董事與管理層的非正式會議以加強彼此之間的溝通。

董事會繼續致力提升其工作效能。為此目的，主席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，以評估董事會的表現。執行董事與非執行董事之間亦定期舉行非正式會議，以促進有效的合作關係。

## 董事保險

本公司已就董事履行其責任為彼等作出適當保險安排。

## 企業管治報告

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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2013年12月31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

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

### 會計政策

董事認為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

本公司就委任外聘核數師進行非核數服務設有正式政策，確保外聘核數師的獨立性及客觀性不會因其向本集團提供任何非核數服務而受損。

於截至2013年12月31日止年度，就核數服務及非核數服務應付本公司的外聘核數師的酬金分別約為港幣



5,200,000元及港幣2,400,000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、就本集團一項主要交易擔任申報會計師，以及提供稅務諮詢服務的專業費用。

## 內部監控系統

董事會整體負責維持本集團健全及有效的內部監控系統。董事會已授權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2013年12月31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直接向審核委員會匯報，並按審核委員會指示，向董事總經理簡報所有內部審核工作的結果。董事總經理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有關工作的結果。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，該部門可外判部份審閱工作，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2013年舉行了四次會議，經審議的主要範疇的詳情載於第66及67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。董事總經理兼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。

## 企業管治報告

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、有效執行及恰當評估系統及程序。

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保持對話，董事會已於2012年採納股東通訊政策。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)相關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保持對話。主席及董事總經理緊密參與促進投資者關係的事宜。主席主持傳媒會議，並由董事總經理從旁協助。董事總經理與財務分析員、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。

本公司已制定系統以保障及適當披露未公開的資料。為作出進一步提升，董事會已於2012年採納公司披露政策，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1981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21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，於股東大會上動議決議案。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，亦可致函公司秘書，函件須寄往本公司的總辦事處。

## 章程文件

本公司已於2013年5月30日舉行的股東週年大會上取得股東批准，對本公司的公司細則作出修訂，使公司細則符合百慕達公司法的若干修訂條文，並為本公司的行政管理提供彈性。主要修訂如下：

- 允許本公司因為或就任何人士收購或即將收購任何本公司股份而給予財務資助，惟須遵守上市規則及任何其他相關監管機構的規定；
- 除以轉讓書的方式外，允許股東按上市規則許可及訂明的任何方式轉讓股份；

- 免除本公司就暫停辦理股份過戶登記於百慕達指定報章刊登有關通知；
- 刪除須委任總裁及副總裁或副主席的規定；
- 修訂適用的償債能力測試，允許本公司在其資產的可變現價值不會因派發股息或作出分派而低於其負債（而非低於其負債與其已發行股本及股份溢價的總和）的情況下宣派股息或作出分派；
- 刪除百慕達公司法第40(2A)條所提述的資本化條文，而該條文已遭百慕達法例撤銷；及
- 在適用法例的規限下，允許指稱由股東或董事發出的電子傳輸信息被視為已經由該股東或董事簽署的書面文件或文書。

本公司的組織章程大綱及公司細則的最新版本可於本公司及聯交所的網站查閱。

## 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，2014年3月28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       |

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，而董事總經理兼財務總裁、負責財務及會計職能的財務部董事以及外聘核數師的審計合夥人及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綜合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2012年12月31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2012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2013年6月30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2012年12月31日止年度綜合財務報表及審閱本集團截至2013年6月30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選定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；
- 審閱並考慮審計及風險評估部就本集團可獲的銀行融資、銀行貸款契約，以及本集團的現金流量預測及流動性風險所提交的報告；
- 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，以及由本公司發起對該合營企業進行股東審核的進度；
- 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；
- 審批本公司關連交易政策的修訂方案，並建議董事會批准；
- 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遵守)所提交的季度報告；
- 審批本公司委任外聘核數師進行非核數服務的政策，以及本公司的修訂舉報政策；
- 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2013年6月30日止六個月綜合財務報表及審核截至2013年12月31日止年度綜合財務報表而提出的工作範圍及費用建議；
- 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；及
- 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。

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數宗關於項目採購的投訴，而該等投訴已經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，以評估及採取適當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行。

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2013年12月31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2014年度的外聘核數師。

審核委員會主席  
陳棋昌

香港，2014年3月28日

# 薪酬委員會報告

薪酬委員會年內及截至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

除本公司主席羅康瑞先生外，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／<br>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           |

本公司主要行政人員及人力資源顧問於適當時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，有關賠償亦須屬公平合理，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。

按聯交所證券上市規則附錄14所載的企業管治守則(「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，而此偏離了企業管治守則中一項守則條文。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

本公司執行董事的薪酬由薪酬委員會經考慮本公司的營運業績、個別職務及表現以及市場數據後釐定，而非執行董事(包括獨立非執行董事)的薪酬則根據本公司主席在考慮彼等對董事會的貢獻及董事袍金的市場水平後所作出的建議，由董事會釐定。概無個別董事參與釐定其本身薪酬的決定。

本集團的僱員薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及其展現的能力而釐定僱員的薪酬獎賞。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人才，並確保薪酬水平與本公司的方針、目標及表現一致。

薪酬委員會制訂並維持下列的執行董事薪酬政策：

- 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之薪金水平比較以作定期檢討；及

- 著重公司及個人的表現，對執行董事各自的職責加以考慮，就彼等達致長遠目標向其支付花紅以及批授購股權作為獎賞。

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。就此，本公司已制訂購股權計劃，該計劃的詳情載於下文「購股權」一節。

## 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。

黃勤道先生於2013年7月1日卸任董事總經理兼行政總裁職務後，蔡玉強先生及黃福霖先生共同獲委任為董事總經理。經薪酬委員會批准，董事總經理的薪酬組合中薪金及花紅部份一般應佔彼等現金薪酬總額的比例如下：

| 現金薪酬部份  | 比例 |
|---------|----|
| 薪金及其他福利 | 一半 |
| 達致目標的花紅 | 一半 |

鑑於董事總經理分擔達致本公司目標的責任，彼等的花紅完全根據公司表現而定。為肯定董事總經理的貢獻，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。

本公司董事及高級管理人員薪酬的進一步詳情分別載於下文「董事的薪酬」及「高級管理人員的薪酬」兩節。

## 薪酬委員會報告

### 工作概要

年內，薪酬委員會：

- 根據截至2012年12月31日止年度的個人及公司表現審閱及釐定執行董事的花紅金額；
- 審閱按截至2012年12月31日止年度的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；
- 根據2010年1月1日至2012年12月31日達致的表現目標審閱於2010年按長遠獎勵計劃向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2011年長遠獎勵批授項下的購股權，按本公司2012年度的業績討論公司的初步表現；
- 就2011年長遠獎勵批授項下的購股權，對照同行公司及公司目標，審閱本公司2012年度的財務表現，以作初步表現評估；
- 審批保留若干在2011年長遠獎勵批授項下的購股權承授人的資格的建議；
- 審批載於本公司2012年年報內的薪酬委員會報告，並建議董事會批准；
- 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，審批於2013年7月1日獲委任的董事總經理的新薪酬待遇及目標花紅的計算方式；及
- 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，審批董事總經理2014年度的薪金調整建議。

### 董事的薪酬

本公司董事於年內收取的薪酬詳情如下：

| 董事姓名           | 袍金<br>(附註1)<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 表現花紅<br>(附註2)<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 授出的<br>購股權價值<br>(附註3)<br>港幣千元 | 截至<br>2013年<br>12月31日<br>止年度總額<br>港幣千元 | 截至<br>2012年<br>12月31日<br>止年度總額<br>港幣千元 |
|----------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|--|--|
| <b>執行董事</b>    |                     |                     |                       |                      |                               |  |  |
| 羅康瑞先生          | 10                  | -                   | -                     | -                    | -                             | 10                                     | 10                                     |
| 蔡玉強先生(附註4)     | 10                  | 4,271               | 2,464                 | 315                  | (1,346)                       | 5,714                                  | 10,514                                 |
| 黃福霖先生(附註4)     | 10                  | 4,047               | 2,348                 | 294                  | (1,371)                       | 5,328                                  | 9,964                                  |
| <b>非執行董事</b>   |                     |                     |                       |                      |                               |  |  |
| 黃月良先生          | 405                 | -                   | -                     | -                    | -                             | 405                                    | 895                                    |
| 黃勤道先生(附註5)     | 130                 | 3,052               | 5,056                 | 114                  | (2,298)                       | 6,054                                  | 15,709                                 |
| <b>獨立非執行董事</b> |                     |                     |                       |                      |                               |  |  |
| 狄利思先生          | 420                 | -                   | -                     | -                    | -                             | 420                                    | 420                                    |
| 李凱倫女士          | 425                 | -                   | -                     | -                    | -                             | 425                                    | 425                                    |
| 陳棋昌先生          | 560                 | -                   | -                     | -                    | -                             | 560                                    | 549                                    |
| 曾國泰先生          | 410                 | -                   | -                     | -                    | -                             | 410                                    | 385                                    |
| <b>總額</b>      | <b>2,380</b>        | <b>11,370</b>       | <b>9,868</b>          | <b>723</b>           | <b>(5,015)</b>                | <b>19,326</b>                          | <b>38,871</b>                          |



附註：

1. 根據董事會批准的薪酬表，各執行董事可獲年度袍金港幣10,000元，而各非執行董事或獨立非執行董事則可獲年度袍金港幣250,000元。此外，非執行董事或獨立非執行董事亦就截至2013年12月31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<br>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     |
| 財務委員會主席 | 95,000     |
| 財務委員會成員 | 65,000     |
| 投資委員會成員 | 65,000     |

2. 該等表現花紅乃酬賞相關董事於截至2012年12月31日止年度的服務而授予彼等。
3. 該金額包括截至2013年12月31日止年度因修訂若干於過往年度授予董事的購股權的歸屬可能性而作出的減值調整。
4. 自2014年1月1日起，蔡玉強先生(副主席兼董事總經理)和黃福霖先生(董事總經理兼財務總裁)的年度薪金及津貼經薪酬委員會進行年度檢討後分別調整至港幣4,714,800元及港幣4,393,200元。
5. 自2013年7月1日起，黃勤道先生卸任董事總經理兼行政總裁職務，並由執行董事調任非執行董事。

## 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 | 2  |
| 港幣3,000,001元－港幣4,000,000元 | 2  |
| 港幣4,000,001元－港幣5,000,000元 | 1  |

## 服務合約

各董事所訂立的服務合約概無載有超過12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2002年8月27日採納的購股權計劃(「舊計劃」)已屆滿，並由獲

本公司股東於2012年8月22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相關僱員的工作表現及貢獻，根據薪酬委員會的建議向選定的高級經理級別或以上僱員授出購股權。

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82至84頁的董事會報告內。

## 薪酬委員會報告

### 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，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2007年至2009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3年期方可歸屬的購股權，其僅在各特定3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2010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3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2011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3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2011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2011年7月1日至2014年12月31日止3.5年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該3.5年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82至84頁的董事會報告內。

薪酬委員會主席

曾國泰

香港，2014年3月28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)

蔡玉強先生

狄利思先生

陳棋昌先生

曾國泰先生

提名委員會的組成於年內有所變動。黃勤道先生於2013年7月1日由本公司執行董事調任非執行董事，自此不再擔任提名委員會成員，而本公司執行董事蔡玉強先生獲委任為委員會的成員，以接替其職務。

除羅康瑞先生(本公司主席)及蔡玉強先生(副主席兼董事總經理)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兩項書面決議案，所有委員會成員均有出席該會議。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，提名委員會獲董事會授權履行以下主要職責：

- 至少每年對董事會的架構、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技能、經驗及多元化觀點；

- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 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；
- 就董事委員會的成員向董事會提供建議；
- 檢討董事所需要付出的時間；及
- 檢討董事會成員多元化政策及監察其執行。

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。

## 董事會成員多元化政策

本公司明白並深信多元化的董事會對提高其表現素質裨益良多。於2013年3月，董事會在提名委員會的建議下採納董事會成員多元化政策，當中載列為達致董事會成員多元化而採取的方針。

所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，在考慮人選時亦充分顧及董事會成員多元化的裨益，按董事會成員多元化政策載列的客觀準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期)作出甄選，最終將按候選人的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

根據經董事會批准的修訂職權範圍，提名委員會獲授權檢討董事會成員多元化政策、董事會就執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標以及達標進度。

## 提名委員會報告

### 工作概要

截至2013年12月31日止年度，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、規模及組成，包括四名獨立非執行董事的獨立性；
- 檢討董事向本公司履行職責所需付出的時間；
- 審批載列於2012年年報的提名委員會報告，並建議董事會批准；
- 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2013年股東週年大會上重選彼等為董事；
- 審批董事會成員多元化政策，並建議董事會批准；
- 考慮提名委員會、投資委員會、財務委員會及執行委員會成員變動的建議，並建議董事會批准；及
- 考慮一名非執行董事(原為執行董事，於年內調任)的服務合約，並建議董事會批准。

年結後，提名委員會根據董事會成員多元化政策載列的客觀準則檢討了現時董事會的組成。根據該等準則對現時董事會組成作出的分析載於第53頁的企業管治報告內。就本公司目前的業務需求而言，委員會認為董事會現時的成員擁有不同領域的商業、財務及專業專長。雖然委員會認為就董事會組成按性別、種族及年齡等準則設定特定要求未必恰當，但其相信上述各項準則乃為董事會引進多元化觀點的重要元素，而視乎本公司當時業務策略的需要，除顧及董事會應具備多元化的技能、經驗及知識外，這些準則於日後委任董事會成員時亦應予以考慮。

提名委員會主席

羅康瑞

香港，2014年3月28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

▲ 黃福霖先生

▲ 黃月良先生

### 執行董事

#### 羅康瑞先生 *GBS, JP*

現年65歲，自1997年起擔任本公司主席。彼在43年前創立瑞安集團，現任集團主席。彼於2004年成立瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」），並於2006年安排其在香港上市，現任該公司主席。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2009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、香港機場管理局董事會成員、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1998年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，1999年獲委任為太平紳士。於2001年香港商業獎中獲頒發「商業成就獎」，並於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎」，2005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1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。於2012年，羅先生榮獲第4屆世界華人經濟論壇（地產類別）終身成就獎。

#### 蔡玉強先生

現年60歲，自2004年7月起擔任本公司副主席，並由2013年7月1日起兼任本公司董事總經理。彼自1990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1991年獲委任為瑞安集團建築系的董事總經理，並於1995年兼任建築材料系董事總經理。彼曾於1997年1月至2004年7月期間擔任本公司董事總經理，並於2004年5月至2006年5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1973年加入瑞安集團，在建築業累積逾35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

▲ 狄利思先生

▲ 李凱倫女士

▲ 陳棋昌先生

▲ 曾國泰先生

## 黃福霖先生

現年59歲，自2009年7月起擔任本公司執行董事。彼為本公司財務總裁，並由2013年7月1日起兼任本公司董事總經理。彼於1989年加入瑞安集團，於1992年至1995年間擔任財務董事，並於1997年至2007年間擔任本公司執行董事。黃先生於2007年3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2009年6月被私有化為本公司的全資附屬公司後再度加入本公司出任財務總裁。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65歲，自2011年9月起擔任本公司非執行董事。黃先生於1997年至2004年期間擔任本公司副主席，並於2004年7月出任行政總裁。彼於出任行政總裁近6年

後，卸任本公司的日常管理職務，而在彼調任非執行董事之前，於2010年4月出任副主席一職，專責本集團的水泥業務。黃先生於1981年加入瑞安集團，現為瑞安集團有限公司執行董事及瑞安集團主席顧問。彼於2004年5月至2006年5月期間於瑞安房地產在香港上市之前擔任其董事，並自2011年8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2003年11月至2011年11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Walcom Group Limited的非執行董事，以及於深圳證券交易所上市的四川雙馬水泥股份有限公司的董事。

## 董事及高級管理人員

### 黃勤道先生

現年57歲，自2013年7月1日起由執行董事調任非執行董事。彼於2009年7月獲委任為本公司執行董事，其後更擔任本公司董事總經理及行政總裁直至2013年6月止。彼於瑞安集團開展其事業，由1979年工作至1992年。彼於2006年再度加入本公司，掌管物業部，並於2007年4月至2013年6月期間擔任瑞安建業資產管理(香港)有限公司董事總經理。黃先生於2014年1月獲委任為香港上市公司瑞安房地產執行董事及董事總經理。彼亦分別自2013年7月及2013年12月起擔任瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地有限公司的行政總裁及董事。黃先生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。

### 獨立非執行董事

#### 狄利思先生

現年70歲，自2007年8月起擔任本公司獨立非執行董事。彼於1978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1988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1991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1994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2006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2007年6月起擔任Horizon Oil Limited非執行董事，並自2009年10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58歲，自2008年8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1982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2005年提前退休。

#### 陳棋昌先生

現年67歲，自2010年1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1965年加入東亞銀行，並分別於1996年及1997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41年後，於2007年5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、大昌行集團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65歲，自2010年1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。彼曾於1989年至1994年間擔任高盛(亞洲)有限責任公司的主席，於2003年至2010年間擔任Ajia Partners Inc.的主席兼合夥人，並於2009年至2010年間擔任北亞策略控股有限公司的非執行董事。曾先生現為富邦銀行(香港)有限公司的獨立非執行董事，該公司已於2011年6月在香港聯交所除牌。彼亦於2013年12月獲委任為瑞安房地產的全資附屬公司中國新天地有限公司的獨立非執行董事。曾先生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61歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司、瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司副董事總經理。彼自1985年加入瑞安集團，並於建築業累積逾35年經驗。李先生現任香港建造商會理事會成員，亦為勞工顧問委員會轄下僱員補償委員會委員。彼持有土木工程理學士學位，並為特許土木工程師。

### 李志強先生

現年52歲，本公司財務部董事，於1991年加入瑞安集團，並於會計、財務及公司秘書方面擁有逾25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53歲，瑞安建業資產管理(香港)有限公司執行董事。彼於2007年加入該公司，於物業發展及建築行業方面擁有30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，並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，亦為香港工程師學會會員。

### 吳逸漢先生

現年53歲，德基設計工程有限公司及瑞安建築有限公司(中國內地)執行董事，專責於香港、澳門承辦室內裝修及樓宇翻新工程以及於中國內地承辦建築工程。彼於1996年加入瑞安集團，並於建築業累積逾30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。

### 陳毅成先生

現年59歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼於1989年加入瑞安集團，並於建築業累積逾30年經驗。陳先生現任香港建造商會理事會成員及其建築小組副主席。彼持有麥克馬斯特大學土木工程碩士學位，為特許土木工程師。彼亦為香港工程師學會資深會員及香港地產行政師學會會員。

# 董事會報告

董事會提呈截至2013年12月31日止年度的董事會報告以及本公司及其附屬公司(「本集團」)的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其主要附屬公司、合營企業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

本集團截至2013年12月31日止年度的業績載於第94頁的綜合損益表。

董事不建議派發末期股息。

## 股本

本公司股本於年內的變動情況載於綜合財務報表附註31內。

## 儲備

本集團儲備於年內的變動情況載於第98頁的綜合股本權益變動表內。

於2013年12月31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708,000,000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192頁。

## 投資物業

本集團的投資物業於年內的變動情況載於綜合財務報表附註15內。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於年內的變動情況載於綜合財務報表附註16內。

## 董事

於年內及截至本報告日期止，本公司董事會成員如下：

### 執行董事：

羅康瑞先生  
蔡玉強先生  
黃福霖先生

### 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

### 非執行董事：

黃月良先生  
黃勤道先生

(於2013年7月1日由執行董事  
調任非執行董事)

根據本公司的公司細則第87(1)條，羅康瑞先生、黃月良先生及李凱倫女士須於本公司即將在2014年5月27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。

## 董事及最高行政人員的權益

於2013年12月31日，本公司的董事及最高行政人員於本公司的股份、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)，或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<br>股本的概約<br>百分比 |
|-------|-----------|------------------|----------------------|-------------|----------------------|
|       | 個人權益      | 家族權益             | 其他權益                 | 合計          |                      |
| 羅康瑞先生 | —         | 312,000<br>(附註1) | 234,381,000<br>(附註2) | 234,693,000 | 48.49%               |
| 蔡玉強先生 | 540,000   | —                | —                    | 540,000     | 0.11%                |
| 黃福霖先生 | 32,000    | —                | —                    | 32,000      | 0.01%                |
| 黃月良先生 | 3,928,000 | —                | —                    | 3,928,000   | 0.81%                |

## 董事會報告

附註：

1. 該等股份由羅康瑞先生(「羅先生」)的配偶朱玲玲女士(「羅太太」)實益擁有。根據證券及期貨條例，羅先生被視為擁有該等股份的權益，而羅先生及羅太太均被視為擁有下文附註2所述有關234,381,000股股份的權益。
2. 該等股份由Shui On Company Limited(「SOCL」)實益擁有。於該等由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。

### (2) 本公司的購股權

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2013年12月31日，本公司的董事及最高行政人員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條須記錄於按該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

### 購股權

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「現有計劃」)，以取代於2002年8月27日採納並已於2012年8月30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36內。

年內，本公司根據現有計劃授出可認購本公司股份合共4,890,000股的購股權。年內授出的購股權的公平值載於綜合財務報表附註36內。

本公司購股權於年內的變動情況載列如下：

| 合資格<br>參與人的<br>姓名或類別 | 授出日期       | 每股認購價<br>港幣 | 購股權所涉及的股份數目    |               |             |             | 於2013年<br>12月31日 | 尚未行使的<br>購股權的行使期限    | 行使<br>購股權的<br>平均收市<br>參考價<br>(附註2)<br>港幣 |
|----------------------|------------|-------------|----------------|---------------|-------------|-------------|------------------|----------------------|--|
|                      |            |             | 於2013年<br>1月1日 | 年內授出<br>(附註1) | 年內行使        | 年內失效        |                  |                      |  |
| <b>董事</b>            |            |             |                |               |             |             |                  |                      |  |
| 蔡玉強先生(附註3)           | 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        | 380,000        | -             | -           | -           | 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      | -             | -           | (300,000)   | 700,000          | 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   | -  |
| 黃福霖先生(附註3)           | 12.4.2010  | 12.22       | 200,000        | -             | -           | -           | 200,000          | 12.10.2010至11.4.2015 | -  |
|                      | 12.4.2010  | 12.22       | 1,000,000      | -             | -           | (300,000)   | 700,000          | 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3)           | 12.4.2010  | 12.22       | 350,000        | -             | -           | -           | 350,000          | 12.10.2010至11.4.2015 | -  |
|                      | 12.4.2010  | 12.22       | 1,500,000      | -             | -           | (450,000)   | 1,050,000        | 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   | -  |
| 小計                   |            |             | 29,880,000     | -             | -           | (1,300,000) | 28,580,000       |                      |  |
| <b>僱員</b>            |            |             |                |               |             |             |                  |                      |  |
| (合計)                 | 7.5.2008   | 19.76       | 1,971,043      | -             | -           | (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        | 1,768,616      | -             | (1,127,690) | (35,647)    | 605,279          | 9.10.2009至8.4.2014   | 10.52                                    |
|                      | 5.6.2009   | 11.90       | 550,000        | -             | -           | (550,000)   | -                | 7.5.2011至6.5.2013    | -  |
|                      | 12.4.2010  | 12.22       | 4,660,000      | -             | -           | (450,000)   | 4,210,000        | 12.10.2010至11.4.2015 | -  |
|                      | 13.5.2011  | 10.66       | 4,790,000      | -             | (24,000)    | (560,000)   | 4,206,000        | 13.11.2011至12.5.2016 | 10.92                                    |
|                      | 23.6.2011  | 10.90       | 1,030,000      | -             | -           | -           | 1,030,000        | 23.12.2011至22.6.2016 | -  |
|                      | 28.7.2011  | 10.00       | 22,500,000     | -             | -           | -           | 22,500,000       | 1.5.2015至27.7.2021   | -  |
|                      | 26.11.2012 | 8.18        | 5,210,000      | -             | (638,000)   | (330,000)   | 4,242,000        | 26.5.2013至25.11.2017 | 9.90                                     |
|                      | 14.6.2013  | 9.93        | -              | 4,890,000     | -           | (40,000)    | 4,850,000        | 14.12.2013至13.6.2018 | -  |
| 小計                   |            |             | 42,698,955     | 4,890,000     | (1,789,690) | (4,155,986) | 41,643,279       |                      |  |
| 合計                   |            |             | 72,578,955     | 4,890,000     | (1,789,690) | (5,455,986) | 70,223,279       |                      |  |

## 董事會報告

附註：

1. 本公司股份於2013年6月14日授出購股權前一天的收市價為港幣9.77元。
2. 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而獲發行的股份數目計算得出加權平均數。
3. 蔡玉強先生、黃福霖先生及黃勤道先生之前獲授的購股權超逾彼等各自的1%個人承授上限。
4. 授予合資格參與人的所有購股權的歸屬均受各自要約函件所載的歸屬表及／或表現條件所規限。有關已授出購股權的表現條件及歸屬表的詳情載於綜合財務報表附註36內。

## 主要股東

除下文及上文「董事及最高行政人員的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人除外）於2013年12月31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／<br>相關股份數目           | 佔已發行股本的<br>概約百分比 |
|--------------------------------------|---------|--------------------------|------------------|
| Penta Investment Advisers Limited    | 投資經理    | 101,832,374 (L)<br>(附註2) | 21.04%           |
| Penta Master Fund, Limited           | 實益擁有人   | 29,432,392 (L)<br>(附註3)  | 6.08%            |
| Canada Pension Plan Investment Board | 受控制法團權益 | 24,401,973 (L)<br>(附註4)  | 5.04%            |
| PAF II Ltd.                          | 實益擁有人   | 24,401,973 (L)<br>(附註4)  | 5.04%            |

附註：

1. 「L」代表好倉。
2. 於該股東擁有的權益中，20,075,249股股份為以現金交收的衍生工具權益。
3. 於該股東擁有的權益中，4,321,420股股份為以現金交收的衍生工具權益。
4. 於該股東擁有的權益中，767,000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，本公司以總代價約港幣90,000,000元於聯交所購回合共10,046,000股股份，所有購回的股份其後均被註銷。

購回詳情如下：

| 購回月份 | 購回股份數目     | 每股購買價    |          | 代價概約金額<br>港幣百萬元 |
|------|------------|----------|----------|-----------------|
|      |            | 最高<br>港幣 | 最低<br>港幣 |                 |
| 8月   | 700,000    | 9.00     | 8.95     | 6               |
| 9月   | 5,304,000  | 8.98     | 8.95     | 48              |
| 10月  | 3,012,000  | 8.98     | 8.98     | 27              |
| 11月  | 1,030,000  | 8.98     | 8.98     | 9               |
| 合計   | 10,046,000 |          |          | 90              |

該等購回可提高本公司的每股盈利及每股資產淨值，符合本公司及其股東的整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司不斷改善其企業管治常規，致力維持高水平的企業管治。本公司所採納的企業管治常規詳情載於第51至65頁的企業管治報告內。

### 關連交易

本集團年內進行以下交易，該等交易根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章構成本公司的關連交易。

#### (1) 就澳門的裝修項目委聘分包商

於2013年6月13日，德基設計工程(澳門)有限公司(「德基(澳門)」，為本公司的間接非全資附屬公司)經非公開招標後發出決標通知書(「決標通知書」)，確認委聘高端(澳門)有限公司(「高端」，為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的間接非全資附屬公司)為分包商，就一項位於澳門路氹城的綜合渡假項目「新濠影匯」由德基(澳門)承包的博彩項目裝修工程提供供應及裝配架空地台系統以及配套服務(「分包工程」)。德基(澳門)支付予高端的分包合同金額約為澳門幣15,000,000元，可根據德基(澳門)與高端繼決標通知書後訂立的正式分包合同的條款就分包工程的臨時項目及變動予以調整。根據本公司作出的最佳估計，有關調整將不會超過澳門幣5,000,000元。

羅先生(為本公司的主席及控股股東)連同一全權信託(彼為其受益人之一)的信託人有權於鷹君的股東大會上控制行使超過30%的投票權，因此，高端(為鷹君的附屬公司)根據上市規則為本公司的關連人士，而德基(澳門)委聘高端進行決標通知書項下的分包工程根據上市規則構成本公司一項關連交易。該交易的詳情已載於本公司在2013年6月13日發出的公佈內。

#### (2) 就住宅物業裝修工程獲委聘為承包商

於2013年6月26日，上海德建裝飾工程有限公司(「上海德建」，為本公司的間接非全資附屬公司)與羅太太簽訂裝修合同(「裝修合同」)，據此，上海德建獲羅太太委聘為承包商，為一項位於中華人民共和國(「中國」)佛山嶺南天地東華嘉逸苑二期由羅太太擁有的住宅物業進行裝修工程(「裝修工程」，包括深化設計、物料採購、施工及安裝、項目管理及保養，以及取得相關政府部門審批的協調工作)。根據裝修合同，羅太太支付予上海德建的實際合同總額於裝修工程完成後釐定，金額不得超過人民幣5,866,489元。除非獲羅太太另行同意，否則超出該最高金額的任何款項將由上海德建承擔。

羅太太為羅先生(為本公司的主席及控股股東)的配偶，因此，彼根據上市規則為本公司的關連人士，而上海德建與彼訂立裝修合同以進行裝修工程根據上市規則構成本公司一項關連交易。該交易的詳情已載於本公司在2013年6月26日發出的公佈內。



### (3) 出售北京瑞安•君匯的住宅單位

於2013年5月10日，北京啓夏房地產開發有限公司(「北京啓夏」，為合營企業但根據上市規則為本公司的附屬公司，作為賣方)與伍曼英女士(「買方」)訂立商品房現房買賣合同(「買賣合同」)，以代價約人民幣6,090,000元出售北京瑞安•君匯(為一項位於中國北京市朝陽區工體北路4號的住宅項目)一個套內可用面積為89.43平方米的住宅單位(「物業出售」)。

買方為本公司董事黃勤道先生的配偶，因此，彼根據上市規則為本公司的關連人士，而北京啓夏就物業出售與彼訂立買賣合同根據上市規則構成本公司一項關連交易。該交易的詳情已載於本公司在2013年8月6日刊發的公佈內。

### (4) 收購鷹健有限公司(「鷹健」)額外12.5%的股份權益

於2013年9月13日，珍榮有限公司(「珍榮」，為本公司的全資附屬公司，作為買方)與PGR Asian Real Estate Fund, L.P.及Best Perspective Asian Real Estate Fund Limited(統稱「賣方」)訂立協議(「協議」)，以收購鷹健合共25股每股面值1.00美元的普通股(佔鷹健已發行股本12.5%)，總代價約為人民幣46,800,000元(「股份收購」)。鷹健的主要資產為透過北京啓夏間接持有北京瑞安•君匯的投資。股份收購於2013年9月16日完成，珍榮此後擁有鷹健65%的股份權益，並繼續於本集團財務報表內列作合營企業入賬。

賣方為本公司主要股東Penta Investment Advisers Limited的聯繫人，因此，彼等根據上市規則為本公司的關連人士，而珍榮就股份收購與彼等訂立協議根據上市規則構成本公司一項關連交易。該交易的詳情已載於本公司在2013年9月13日刊發的公佈內。

## 持續關連交易

以下載列本集團所進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

### (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2011年12月9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2014年12月31日止，以取代之前由瑞安房地產與瑞安建築於2006年6月4日訂立的框架協議(經於2008年12月15日訂立的補充協議補充)，而該舊框架協議已於2011年12月31日屆滿。

根據框架協議，截至2014年12月31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。

## 董事會報告

由於瑞安房地產為羅先生(為本公司的主席及控股股東)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2011年12月9日刊發的聯合公佈及本公司在2012年1月3日刊發的通函內。根據上市規則的規定，該等交易已於本公司在2012年1月20日舉行的股東特別大會上取得獨立股東的批准。

截至2013年12月31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464,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至2013年12月31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2008年4月28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2008年1月1日起至2010年12月31日止，為期三年。於2010年12月28日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達與大連集團訂立協議(「續訂管理服務協議」)，將管理服務協議的期限延長三年至2013年12月31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2012年10月29日，晴盛、上海瑞安房地產發展、億達與大連集團訂立協議(「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2013年12月31日進一步延長至2014年12月31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2014年12月31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2008年4月28日、2010年12月28日及2012年10月29日刊發的聯合公佈內。

大連集團於截至2013年12月31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10,000,000元。獨立非執行董事已審閱截至2013年12月31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。

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」就本公司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公司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第8.10條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：

- (1) 羅先生為SOCL的董事及控股股東，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。
- (2) 羅先生為鷹君的董事，而該公司透過其附屬公司於香港及中國從事(其中包括)房地產開發及投資、建築材料貿易及提供保養服務。
- (3) 蔡玉強先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。

## 董事會報告

(4) 黃月良先生為SOCL的董事，而該公司透過其附屬公司(其中包括瑞安房地產)主要於中國從事房地產開發及投資。

(5) 黃勤道先生為瑞安房地產的董事，而該公司透過其附屬公司主要於中國從事房地產開發及投資。

由於本公司董事會乃獨立於上述公司的董事會，加上上述董事不能控制本公司的董事會，故本集團能獨立於該等公司的業務，並基於本身的利益經營其業務。

## 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。

## 退休福利計劃

本集團的退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註32內。

## 主要供應商及主要客戶

本集團的前五大供應商佔本集團年內購貨總額少於21%。

本集團的前五大客戶佔本集團年內營業總額約43%，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13%。

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四大客戶，於截至2013年12月31日止年度佔本集團營業總額約7%。除本文所披露者外，各董事、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益權益。

## 捐款

本集團於年內向商業團體及機構捐款約港幣1,800,000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，本公司按上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

## 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2013年12月31日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保合共港幣4,634,000,000元，詳情如下：

| 聯屬公司                           | 於2013年12月31日的結餘 |                        |                                 |             |             |
|--------------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
|                                | 概約實際權益百分比       | 無抵押貸款                  |                                 | 擔保<br>港幣百萬元 | 總額<br>港幣百萬元 |
|                                |                 | 免息及<br>無固定還款期<br>港幣百萬元 | 附息及<br>無固定還款期<br>港幣百萬元<br>(附註1) |             |             |
| 彪福有限公司                         | 50%             | –                      | 22                              | –           | 22          |
| 昶富有限公司                         | 50%             | 122                    | –                               | –           | 122         |
| 雅泉有限公司                         | 51%             | –                      | 1,292                           | 163         | 1,455       |
| Lafarge Shui On Cement Limited | 45%             | 6                      | 84                              | –           | 90          |
| 南丫越捷有限公司                       | 60%             | 17                     | –                               | –           | 17          |
| 易祺投資有限公司                       | 70%             | –                      | 856                             | 280         | 1,136       |
| 南京江南水泥有限公司                     | 60%             | 146                    | –                               | –           | 146         |
| 富岸集團有限公司                       | 28%             | 613                    | 497                             | 280         | 1,390       |
| 銀達有限公司                         | 65%             | 121                    | –                               | –           | 121         |
| 永立控股有限公司                       | 50%             | 135                    | –                               | –           | 135         |
|                                |                 | 1,160                  | 2,751                           | 723         | 4,634       |

## 董事會報告

上述聯屬公司於2013年12月31日的備考合併資產負債表如下：

|         | 港幣百萬元    |
|---------|----------|
| 非流動資產   | 30,136   |
| 流動資產    | 19,490   |
| 流動負債    | (19,737) |
| 流動負債淨值  | (247)    |
| 非流動負債   | (18,191) |
| 非控股股東權益 | (3,248)  |
| 股東資金    | 8,450    |

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：

1. 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210,000,000元的貸款按年利率7.5厘計息，餘額按年利率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 |
| Lafarge Shui On Cement Limited | 固定利率介乎7.45205厘至7.64290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                       | 固定利率介乎5厘至6.6厘  |

2. 所有聯屬公司均入賬列為本集團的合營企業或聯營公司。

## 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，2014年3月28日

# 獨立核數師報告



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94頁至第191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2013年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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2013年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，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

2014年3月28日

\* 僅供識別

# 綜合損益表

截至2013年12月31日止年度

|                           | 附註 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|---------------------------|----|----------------|-------------------------|
| 營業額                       |    |                |                         |
| 本公司及其附屬公司                 |    | 7,952          | 6,443                   |
| 應佔合營企業／聯營公司               |    | 4,460          | 4,892                   |
|                           |    | 12,412         | 11,335                  |
| 集團營業額                     | 7  | 7,952          | 6,443                   |
| 其他收入及收益                   | 8  | 260            | 254                     |
| 製成品、半製成品、在建工程的存貨變動及出售物業成本 |    | (2,641)        | (933)                   |
| 原料及消耗品                    |    | (831)          | (758)                   |
| 員工成本                      |    | (621)          | (602)                   |
| 折舊及攤銷費用                   |    | (37)           | (23)                    |
| 分判、外聘勞工成本及其他費用            |    | (3,871)        | (4,170)                 |
| 來自可供出售投資的股息收入             |    | 2              | 17                      |
| 投資物業的公平值變動                | 15 | 349            | 242                     |
| 財務費用                      | 9  | (368)          | (314)                   |
| 出售可供出售投資的收益               | 19 | -              | 134                     |
| 出售附屬公司的收益                 | 40 | -              | 504                     |
| 應佔合營企業損益                  | 7  | (426)          | (191)                   |
| 應佔聯營公司損益                  | 7  | (98)           | 24                      |
| 除稅前(虧損)溢利                 |    | (330)          | 627                     |
| 稅項                        | 10 | (542)          | (142)                   |
| 年度(虧損)溢利                  |    | (872)          | 485                     |
| 下列應佔：                     |    |                |                         |
| 本公司持有人                    |    | (889)          | 459                     |
| 非控股股東權益                   |    | 17             | 26                      |
|                           |    | (872)          | 485                     |
| 每股(虧損)盈利                  | 14 |                |                         |
| 基本                        |    | 港幣(1.81)元      | 港幣0.93元                 |
| 攤薄                        |    | 港幣(1.81)元      | 港幣0.93元                 |



# 綜合損益及其他全面收益表

截至2013年12月31日止年度

|  | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|--|----------------|-------------------------|
| 年度(虧損)溢利                                     | <b>(872)</b>   | 485                     |
| 其他全面收益(支出)                                   |                |                         |
| 可於其後重新分類至損益的項目：                              |                |                         |
| 可供出售投資的公平值變動(虧損)收益                           | <b>(27)</b>    | 176                     |
| 換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額                           | <b>218</b>     | (19)                    |
| 應佔合營企業匯兌差額                                   | <b>113</b>     | 1                       |
| 應佔聯營公司匯兌差額                                   | <b>15</b>      | -                       |
| 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)                   |
| －於出售合營企業權益時                                  | -              | (4)                     |
| －於出售附屬公司時                                    | -              | (92)                    |
| －於出售物業存貨時(經扣除遞延稅項港幣400萬元<br>(2012年：港幣200萬元)) | <b>(20)</b>    | (5)                     |
| 不會重新分類至損益的項目：                                |                |                         |
| 確認精算收益(虧損)                                   | <b>18</b>      | (13)                    |
| 年度其他全面收益(支出)                                 | <b>317</b>     | (97)                    |
| 年度全面(支出)收益總額                                 | <b>(555)</b>   | 388                     |
| 下列應佔全面(支出)收益總額：                              |                |                         |
| 本公司持有人                                       | <b>(573)</b>   | 362                     |
| 非控股股東權益                                      | <b>18</b>      | 26                      |
|  | <b>(555)</b>   | 388                     |

# 綜合財務狀況表

於2013年12月31日

|              | 附註 | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|--------------|----|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b> |    |                          |                                   |
| 投資物業         | 15 | 2,096                    | 4,065                             |
| 物業、廠房及設備     | 16 | 57                       | 72                                |
| 預付土地租賃款      | 17 | –                        | 41                                |
| 合營企業權益       | 18 | 3,698                    | 4,563                             |
| 可供出售投資       | 19 | 71                       | 84                                |
| 聯營公司權益       | 20 | 416                      | 511                               |
| 會籍           |    | 1                        | 1                                 |
| 應收貿易賬款       | 25 | 38                       | –                                 |
| 合營企業欠款       | 21 | 2,388                    | 1,861                             |
| 聯營公司欠款       | 22 | 865                      | 860                               |
|              |    | <b>9,630</b>             | 12,058                            |
| <b>流動資產</b>  |    |                          |                                   |
| 存貨           | 23 | 1                        | 29                                |
| 預付土地租賃款      | 17 | –                        | 1                                 |
| 待售物業         | 24 | 843                      | 1,896                             |
| 發展中的待售物業     | 24 | 874                      | 2,569                             |
| 應收賬款、按金及預付款  | 25 | 1,545                    | 1,567                             |
| 在建工程客戶欠款     | 23 | 426                      | 321                               |
| 合營企業欠款       | 21 | 1,158                    | 797                               |
| 聯營公司欠款       | 22 | 498                      | 393                               |
| 關連公司欠款       | 26 | 196                      | 308                               |
| 撥回稅項         |    | 42                       | 25                                |
| 其他金融資產       | 25 | 127                      | –                                 |
| 受限制銀行存款      | 27 | 946                      | 1,214                             |
| 銀行結餘、存款及現金   | 25 |                          |                                   |
| – 現金及現金等同項目  |    | 2,606                    | 1,854                             |
| – 其他銀行結餘     |    | 150                      | 196                               |
|              |    | <b>9,412</b>             | 11,170                            |
| 分類為待售資產      | 28 | 4,078                    | 92                                |
|              |    | <b>13,490</b>            | 11,262                            |

|                 | 附註 | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|-----------------|----|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                          |                                   |
| 應付賬款及應計費用       | 29 | 2,538                    | 2,376                             |
| 已收銷售按金          |    | 112                      | 1,301                             |
| 欠在建工程客戶款項       | 23 | 397                      | 347                               |
| 欠合營企業款項         | 21 | 484                      | 65                                |
| 欠聯營公司款項         | 22 | 3                        | 1                                 |
| 欠關連公司款項         | 26 | 201                      | 64                                |
| 欠附屬公司的非控股股東款項   | 26 | 3                        | 4                                 |
| 應付稅項            |    | 216                      | 109                               |
| 須於一年內償還的銀行及其他貸款 | 30 | 6,892                    | 4,786                             |
|                 |    | <b>10,846</b>            | 9,053                             |
| 與分類為待售資產直接相關的負債 | 28 | 777                      | –                                 |
|                 |    | <b>11,623</b>            | 9,053                             |
| <b>流動資產淨值</b>   |    |                          |                                   |
|                 |    | <b>1,867</b>             | 2,209                             |
| <b>總資產減流動負債</b> |    |                          |                                   |
|                 |    | <b>11,497</b>            | 14,267                            |
| <b>股本及儲備</b>    |    |                          |                                   |
| 股本              | 31 | 484                      | 492                               |
| 儲備              |    | 8,840                    | 9,726                             |
| 本公司持有人應佔股本權益    |    | <b>9,324</b>             | 10,218                            |
| 非控股股東權益         |    | 67                       | 70                                |
|                 |    | <b>9,391</b>             | 10,288                            |
| <b>非流動負債</b>    |    |                          |                                   |
| 銀行及其他貸款         | 30 | 1,313                    | 3,293                             |
| 界定退休福利計劃負債      | 32 | 104                      | 112                               |
| 其他應付款項          | 29 | –                        | 116                               |
| 遞延稅項負債          | 33 | 689                      | 458                               |
|                 |    | <b>2,106</b>             | 3,979                             |
|                 |    | <b>11,497</b>            | 14,267                            |

載於第94頁至第191頁的綜合財務報表已於2014年3月28日由董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

蔡玉強  
副主席兼董事總經理

黃福霖  
董事總經理兼財務總裁

# 綜合股本權益變動表

截至2013年12月31日止年度

|                                | 本公司持有人應佔 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 非控股   |        |
|--------------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|
|                                | 繳入盈餘     |       |       | 商譽    | 保留溢利  | 儲備基金  | 購股權儲備 | 精算損益  | 重估儲備  | 其他儲備  | 合計    | 股東權益   | 權益總額  |        |
|                                | 股本       | 股份溢價  | 匯兌儲備  |       |       |       |       |       |       |       |       |        |       | (附註a)  |
|                                | 港幣百萬元    | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元  | 港幣百萬元 |        |
| 於2013年1月1日                     |          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |       |        |
| 一如前所列                          | 492      | 3,232 | 1,241 | 197   | (3)   | 5,041 | 11    | 96    | (183) | 30    | 432   | 10,586 | 70    | 10,656 |
| 一會計政策變動的影響(附註2)                | -        | -     | -     | -     | -     | (138) | -     | -     | 138   | -     | -     | -      | -     | -      |
| 一就於拉法基瑞安水泥的<br>投資採用權益法入賬(附註28) | -        | -     | -     | -     | -     | (368) | -     | -     | -     | -     | -     | (368)  | -     | (368)  |
| 一經重列                           | 492      | 3,232 | 1,241 | 197   | (3)   | 4,535 | 11    | 96    | (45)  | 30    | 432   | 10,218 | 70    | 10,288 |
| 可供出售投資的公平值變動                   | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | (27)  | -     | (27)   | -     | (27)   |
| 海外業務財務報表換算後<br>所產生的匯兌差額        | -        | -     | 217   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 217    | 1     | 218    |
| 應佔合營企業的匯兌差額                    | -        | -     | 113   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 113    | -     | 113    |
| 應佔聯營公司的匯兌差額                    | -        | -     | 15    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 15     | -     | 15     |
| 確認精算收益                         | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 18    | -     | -     | 18     | -     | 18     |
| 出售物業存貨                         | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | (20)  | (20)   | -     | (20)   |
| 年度虧損                           | -        | -     | -     | -     | -     | (889) | -     | -     | -     | -     | -     | (889)  | 17    | (872)  |
| 年度全面收入(支出)總額                   | -        | -     | 345   | -     | -     | (889) | -     | -     | 18    | (27)  | (20)  | (573)  | 18    | (555)  |
| 於行使購股權時發行股份                    | 2        | 12    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 14     | -     | 14     |
| 購回股份(附註31)                     | (10)     | (80)  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | (90)   | -     | (90)   |
| 非控股股東權益注資                      | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | 4     | 4      |
| 撤銷一間附屬公司註冊                     | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | (6)   | (6)    |
| 確認股權支付                         | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 2     | -     | -     | -     | 2      | -     | 2      |
| 於行使購股權/購股權失效時轉撥                | -        | 4     | -     | -     | -     | 20    | -     | (24)  | -     | -     | -     | -      | -     | -      |
| 轉撥至法定儲備                        | -        | -     | -     | -     | -     | (1)   | 1     | -     | -     | -     | -     | -      | -     | -      |
| 確認以供分派的股息(附註13)                | -        | -     | -     | -     | -     | (247) | -     | -     | -     | -     | -     | (247)  | -     | (247)  |
| 已付非控股股東權益的股息                   | -        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | (19)  | (19)   |
| 於2013年12月31日                   | 484      | 3,168 | 1,586 | 197   | (3)   | 3,418 | 12    | 74    | (27)  | 3     | 412   | 9,324  | 67    | 9,391  |

|                         | 本公司持有人應佔 |       |       |       |     |       |      |       |       |       |                     | 非控股    |      |        |
|-------------------------|----------|-------|-------|-------|-----|-------|------|-------|-------|-------|---------------------|--------|------|--------|
|                         | 繳入盈餘     |       |       |       | 商譽  | 保留溢利  | 儲備基金 | 購股權儲備 | 精算損益  | 重估儲備  | 投資<br>其他儲備<br>(附註b) | 合計     | 股東權益 | 權益總額   |
|                         | 股本       | 股份溢價類 | 匯兌儲備  | (附註a) |     |       |      |       |       |       |                     |        |      |        |
| 於2012年1月1日              |          |       |       |       |     |       |      |       |       |       |                     |        |      |        |
| 一如前所列                   | 490      | 3,208 | 1,355 | 197   | (3) | 4,328 | 6    | 138   | (149) | (5)   | 437                 | 10,002 | 66   | 10,068 |
| -會計政策變動的影響(附註2)         | -        | -     | -     | -     | -   | (117) | -    | -     | 117   | -     | -                   | -      | -    | -      |
| 一經重列                    | 490      | 3,208 | 1,355 | 197   | (3) | 4,211 | 6    | 138   | (32)  | (5)   | 437                 | 10,002 | 66   | 10,068 |
| 可供出售投資的公平值變動            | -        | -     | -     | -     | -   | -     | -    | -     | -     | 176   | -                   | 176    | -    | 176    |
| 海外業務財務報表換算後<br>所產生的匯兌差額 | -        | -     | (19)  | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | -                   | (19)   | -    | (19)   |
| 應佔合營企業的匯兌差額             | -        | -     | 1     | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | -                   | 1      | -    | 1      |
| 確認精算虧損                  | -        | -     | -     | -     | -   | -     | -    | -     | (13)  | -     | -                   | (13)   | -    | (13)   |
| 出售可供出售投資                | -        | -     | -     | -     | -   | -     | -    | -     | -     | (141) | -                   | (141)  | -    | (141)  |
| 出售一間合營企業權益              | -        | -     | (4)   | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | -                   | (4)    | -    | (4)    |
| 出售附屬公司                  | -        | -     | (92)  | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | -                   | (92)   | -    | (92)   |
| 出售物業存貨                  | -        | -     | -     | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | (5)                 | (5)    | -    | (5)    |
| 年度溢利(經重列)               | -        | -     | -     | -     | -   | 459   | -    | -     | -     | -     | -                   | 459    | 26   | 485    |
| 年度全面收入(支出)總額            | -        | -     | (114) | -     | -   | 459   | -    | -     | (13)  | 35    | (5)                 | 362    | 26   | 388    |
| 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13)         | -        | -     | -     | -     | -   | (196) | -    | -     | -     | -     | -                   | (196)  | -    | (196)  |
| 已付非控股股東權益的股息            | -        | -     | -     | -     | -   | -     | -    | -     | -     | -     | -                   | -      | (17) | (17)   |
| 於2012年12月31日            | 492      | 3,232 | 1,241 | 197   | (3) | 4,535 | 11   | 96    | (45)  | 30    | 432                 | 10,218 | 70   | 10,288 |

附註：

- (a) 集團的繳入盈餘，代表本公司股份於1997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) 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(2012年：港幣231,000,000元)的數額，乃於集團與本公司主要股東Shui On Company Limited(「SOCL」)於截至2005年3月31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(2012年：港幣102,000,000元)的數額，乃指截至2008年12月31日止年度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21,000,000元(2012年：港幣35,000,000元)的數額，乃指集團應佔中華匯房地產有限公司(「中華匯」，當時為集團一間聯營公司)於截至2009年12月31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32,000,000元(2012年：港幣38,000,000元)的數額，乃指集團先前所持有中華匯42.88%權益的重估盈餘，於截至2009年12月31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2013年12月31日止年度

|                         | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|-------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>經營活動</b>             |                |                         |
| 除稅前(虧損)溢利               | (330)          | 627                     |
| 調整：                     |                |                         |
| 就合營企業權益撥備(撥回)的耗蝕減值      | 14             | (21)                    |
| 其他應收賬款耗蝕減值              | 15             | -                       |
| 出售附屬公司的收益               | -              | (504)                   |
| 出售物業、廠房及設備以及租賃土地的虧損(收益) | 42             | (87)                    |
| 應佔合營企業損益                | 426            | 191                     |
| 應佔聯營公司損益                | 98             | (24)                    |
| 利息收入                    | (110)          | (52)                    |
| 財務費用                    | 368            | 314                     |
| 向合營企業／聯營公司提供貸款的推算利息收入   | (30)           | (28)                    |
| 來自可供出售投資的股息收入           | (2)            | (17)                    |
| 投資物業的公平值變動              | (349)          | (242)                   |
| 物業、廠房及設備的折舊             | 36             | 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       | (200)          | -                       |
| 出售可供出售投資的收益             | -              | (134)                   |
| 聯營公司／合營企業收入的未變現影響       | (11)           | 22                      |
| 股權支付費用                  | 2              | 30                      |
| 就界定退休福利計劃確認的開支          | 19             | 18                      |
| <b>流動資金變動前的經營現金流量</b>   | <b>(11)</b>    | <b>116</b>              |
| 存貨減少(增加)                | 29             | (14)                    |
| 待售物業減少                  | 1,165          | 214                     |
| 發展中的待售物業減少(增加)          | 218            | (640)                   |
| 應收賬款、按金及預付款減少(增加)       | 121            | (14)                    |
| 在建工程客戶欠款(增加)減少          | (103)          | 1                       |
| 關連公司欠款減少(增加)            | 112            | (66)                    |
| 聯營公司欠款增加                | (50)           | (78)                    |
| 合營企業欠款增加                | (239)          | (207)                   |
| 應付賬款及應計費用增加             | 10             | 588                     |
| 已收銷售按金(減少)增加            | (760)          | 579                     |
| 其他銀行結餘減少(增加)(附註25)      | 46             | (196)                   |
| 欠在建工程客戶款項增加             | 46             | 160                     |
| 欠合營企業款項增加               | 379            | 20                      |
| 欠關連公司款項增加               | -              | 1                       |
| 欠聯營公司款項增加               | 2              | 1                       |
| 欠附屬公司的非控股股東款項減少         | (2)            | (7)                     |
| 界定退休福利計劃供款              | (9)            | (9)                     |
| <b>經營產生的現金</b>          | <b>954</b>     | <b>449</b>              |
| 已繳納香港利得稅                | (21)           | (13)                    |
| 退回香港利得稅                 | -              | 1                       |
| 已繳納中華人民共和國(「中國」)其他地區所得稅 | (178)          | (142)                   |
| <b>經營活動產生的現金淨額</b>      | <b>755</b>     | <b>295</b>              |

|                                   | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>投資活動</b>                       |                |                         |
| 於合營企業的投資                          | (59)           | (6)                     |
| 於聯營公司的投資                          | -              | (4)                     |
| 墊付合營企業                            | (811)          | (61)                    |
| 物業、廠房及設備增加                        | (26)           | (24)                    |
| 支付投資物業的建築成本                       | (128)          | (216)                   |
| 自合營企業所得的股息                        | 149            | 62                      |
| 已收利息                              | 100            | 39                      |
| 出售物業、廠房及設備以及租賃土地的所得款項             | 12             | -                       |
| 自可供出售投資所得的股息                      | 2              | -                       |
| 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(c))            | 9              | 107                     |
| 透過出售附屬公司出售物業存貨的所得款項淨額(附註)         | 817            | -                       |
| 出售合營企業的所得款項淨額                     | -              | 58                      |
| 透過收購附屬公司收購投資物業、物業存貨及其他資產及負債(附註37) | (79)           | (184)                   |
| 收購附屬公司(附註38)                      | (2)            | -                       |
| 就可供出售投資供股的付款                      | (14)           | -                       |
| 收購其他金融資產                          | (127)          | -                       |
| 存放受限制銀行存款                         | (232)          | (119)                   |
| 退回受限制銀行存款                         | 500            | -                       |
| <b>投資活動產生的現金淨額</b>                | <b>111</b>     | <b>79</b>               |

## 綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

|                            | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|----------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>融資活動</b>                |                |                         |
| 新增銀行及其他貸款                  | 2,050          | 1,659                   |
| 關連公司的貸款                    | 200            | 62                      |
| 償還關連公司款項                   | (62)           | –                       |
| 發行股份已收的所得款項淨額              | 14             | 20                      |
| 股份回購                       | (90)           | –                       |
| 償還銀行貸款                     | (1,643)        | (2,140)                 |
| 已付利息                       | (307)          | (270)                   |
| 已付其他借貸成本                   | (62)           | (43)                    |
| 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               | 4              | 5                       |
| 已派股息                       | (247)          | (196)                   |
| 已派予附屬公司非控股股東的股息            | (19)           | (17)                    |
| <b>融資活動使用的現金淨額</b>         | <b>(162)</b>   | <b>(930)</b>            |
| <b>現金及現金等同項目增加(減少)淨額</b>   | <b>704</b>     | <b>(556)</b>            |
| 年初的現金及現金等同項目               | 1,854          | 2,410                   |
| 外幣匯率變動的影響                  | 49             | –                       |
| <b>年末的現金及現金等同項目</b>        | <b>2,607</b>   | <b>1,854</b>            |
| <b>現金及現金等同項目結餘分析</b>       |                |                         |
| 銀行結餘、存款及現金                 | 2,606          | 1,854                   |
| 計入分類為待售資產的銀行結餘、存款及現金(附註28) | 1              | –                       |
|                            | <b>2,607</b>   | <b>1,854</b>            |

附註：

年內，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817,000,000元(2012年：零)已列入投資活動(而非經營活動)產生的現金流量內。



# 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報內公司資料中披露。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司、合營企業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2013年1月1日開始的財政期間強制生效的下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 香港財務報告準則（修訂本）                                       | 2009年至2011年週期對香港財務報告準則作出之年度改進    |
| 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                   |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第11號及<br>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：<br>過渡性指引 |
| 香港財務報告準則第10號  | 綜合財務報表                           |
| 香港財務報告準則第11號  | 合營安排                             |
| 香港財務報告準則第12號  | 於其他實體的權益披露                       |
| 香港財務報告準則第13號  | 公平值計量                            |
| 香港會計準則第1號（修訂本）                                      | 呈列其他全面收入的項目                      |
| 香港會計準則第19號（2011年）                                   | 僱員福利                             |
| 香港會計準則第27號（2011年）                                   | 獨立財務報表                           |
| 香港會計準則第28號（2011年）                                   | 於聯營公司及合營企業的投資                    |
| 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                    |

香港財務報告準則第12號為新訂披露準則，適用於在附屬公司、合營安排及聯營公司持有權益的實體。整體而言，應用香港財務準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

集團於本年度首次應用香港財務報告準則第13號「公平值計量」。香港財務報告準則第13號確立公平值計量及披露公平值計量資料的單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋的規定。

香港財務報告準則第13號的應用圍廣泛；除少數例外情況下，此準則皆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。香港財務報告準則第13號包含「公平值」的新定義，將公平值界定為在目前市況於主要（或最有利）市場以有序交易於計量日出售資產時所收的或轉讓負債時所支付的價格。根據香港財務報告準則第13號計算的公平值為成交價，不論價格是直接觀察或採用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，集團已應用預期將會適用的新公平值計量及披露規定。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第19號(2011年)更改界定福利計劃及終止聘用福利的會計處理方式，當中最重大轉變與界定福利責任及計劃資產變動的會計處理方式有關。該修訂本規定應於界定福利責任及計劃資產的公平值出現變動時，確認界定福利責任及計劃資產的公平值變動，因此取消了香港會計準則第19號舊版本所允許的「緩衝區法」，同時加快確認過往服務成本。所有精算盈虧須即時在其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認的淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘的全面價值。此外，香港會計準則第19號的舊版本所採用的利息成本及計劃資產預期回報會以香港會計準則第19號(2011年)項下的「淨利息」金額取代，該金額透過以貼現率貼現定額福利負債或資產淨額而計算得出。因此，集團原於保留溢利中確認的若干金額已重新分類為精算損益(其他全面收益)。

首次應用香港會計準則第19號(2011年)者適用特定過渡性條文。應用香港會計準則第19號(2011年)對過往年度損益及其他全面收益確認的金額並無重大影響。此外，香港會計準則第19號(2011年)對界定福利成本的呈列引入若干變更，包括更廣泛的披露，載於附註32。集團已應用預期將會適的有關過渡性條文並重列比較金額(詳情見下表)。

香港會計準則第1號修訂本「呈列其他全面收益的項目」引進關於全面收益表及損益表的新用語。根據香港會計準則第1號修訂本，「全面收益表」重新命名為「損益及其他全面收益表」，而「損益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號修訂本保留呈列損益及其他全面收益的選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而，香港會計準則第1號修訂本規定，須於其他全面收益部分披露額外的資料，將其他全面收益項目分為兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)其後在符合特定條件下可能重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須以相同基準分配 — 修訂本並無改變以除稅前或扣除稅項後方式呈列其他全面收益項目的選擇權。集團已追溯應用此修訂本，而其他全面收益項目的呈列方式已因應修改，藉此反映有關變動。除上述呈列方式的變動外，應用香港會計準則第1號修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

採納新修訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港會計準則第19號(2011年)，對集團就本期或過往會計期間於綜合財務報表內呈報的金額及披露的資料概無重大影響。應用香港會計準則第19號(2011年)導致集團的會計政策出現變動，而集團須追溯應用香港會計準則第19號(2011年)。比較數字已相應重列。

## 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(續)

會計政策變動的影響概要：

|  | 如前所列<br>港幣百萬元 | 採納香港<br>會計準則第19號<br>(2011年)<br>港幣百萬元 | 經重列<br>港幣百萬元 |
|--|---------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>截至2012年12月31日止年度綜合損益表</b>             |               |                                      |              |
| 員工成本                                     | 581           | 21                                   | 602          |
| 年度溢利                                     | 874           | (21)                                 | 853          |
| 下列應佔：                                    |               |                                      |              |
| 本公司持有人                                   | 848           | (21)                                 | 827          |
| 非控股股東權益                                  | 26            | —                                    | 26           |
|  | 874           | (21)                                 | 853          |
| <b>截至2012年12月31日止年度綜合損益及<br/>其他全面收益表</b> |               |                                      |              |
| 確認精算虧損                                   | (34)          | 21                                   | (13)         |
| 年度全面收益總額                                 | 756           | —                                    | 756          |
| 下列應佔：                                    |               |                                      |              |
| 本公司持有人                                   | 730           | —                                    | 730          |
| 非控股股東權益                                  | 26            | —                                    | 26           |
|  | 756           | —                                    | 756          |
| <b>截至2012年12月31日止年度每股盈利</b>              |               |                                      |              |
| 基本                                       | 港幣1.73元       | 港幣(0.05)元                            | 港幣1.68元      |
| 攤薄                                       | 港幣1.73元       | 港幣(0.05)元                            | 港幣1.68元      |
| <b>綜合財務狀況表</b>                           |               |                                      |              |
| <b>於2012年12月31日</b>                      |               |                                      |              |
| 保留溢利                                     | 5,041         | (138)                                | 4,903        |
| 精算損益                                     | (183)         | 138                                  | (45)         |
| 權益總變動                                    | 4,858         | —                                    | 4,858        |
| <b>於2012年1月1日</b>                        |               |                                      |              |
| 保留溢利                                     | 4,328         | (117)                                | 4,211        |
| 精算損益                                     | (149)         | 117                                  | (32)         |
| 權益總變動                                    | 4,179         | —                                    | 4,179        |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(續)

|                                  | 香港會計準則<br>第19號(2011年)<br>的調整<br>港幣百萬元 |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>應用香港會計準則第19號(2011年)修訂本的影響</b> |                                       |
| 截至2013年12月31日止年度綜合損益表            |                                       |
| 員工成本及年度虧損增加                      | 27                                    |
| 於2013年12月31日綜合財務狀況表              |                                       |
| 保留溢利減少                           | (27)                                  |
| 精算損益(其他全面收益)增加                   | 27                                    |
| <b>權益總變動</b>                     | <b>-</b>                              |
| <b>截至2013年12月31日止年度每股虧損</b>      |                                       |
| 應用香港會計準則第19號(2011年)修訂本前<br>基本及攤薄 | 港幣(1.76)元                             |
| 應用香港會計準則第19號(2011年)修訂本後<br>基本及攤薄 | 港幣(1.81)元                             |

### 3. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋的潛在影響

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香港財務報告準則。

|   |  |
|---|--|
| 香港財務報告準則(修訂本)                                 | 2010年至2012年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>4</sup> |
| 香港財務報告準則(修訂本)                                 | 2011年至2013年週期對香港財務報告準則作出之年度改進 <sup>2</sup> |
| 香港財務報告準則第9號                                   | 金融工具 <sup>3</sup>                          |
| 香港財務報告準則第9號及<br>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>3</sup>     |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則<br>第12號及香港會計準則第27號(修訂本) | 投資實體 <sup>1</sup>                          |
| 香港財務報告準則第14號                                  | 管制遞延賬戶 <sup>5</sup>                        |
| 香港會計準則第19號(修訂本)                               | 界定退休福利計劃：僱員供款 <sup>2</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>1</sup>                   |
| 香港會計準則第36號(修訂本)                               | 非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第39號(修訂本)                               | 衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號                        | 徵費 <sup>1</sup>                            |

<sup>1</sup> 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效，可以提早應用

<sup>2</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 可供應用－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號尚待確實階段落實時釐定

<sup>4</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，若干情況除外

<sup>5</sup> 於2016年1月1日或之後開始的首份按香港財務報告準則編制的年度財務報表生效

### 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2009年11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2010年10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。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計的各類交易提供更大的靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別及合資格作對沖會計的非金融項目之風險組成類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動的規定。

本公司董事正在評估該等準則的潛在影響，現階段尚未能確定應用該等準則對集團業績及財務狀況的影響。

### 4. 主要會計政策

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。

#### 編製基準

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。

歷史成本一般以就換取貨品及服務而支付之代價的公平值為準。

公平值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值方法估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債公平值時會考慮該等特點。本綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均按此基準予以確定，但香港財務報告準則第2號範圍內的股權支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量參數的可觀察程度及公平值計量參數對其整體的重要性分類為第一階層、第二階層及第三階層，詳情如下：

- 第一階層參數是實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二階層參數是就資產或負債直接或間接可觀察參數(第一階層內包括的報價除外)；及
- 第三階層參數是資產或負債的不可觀察參數。

#### 合併基準

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。倘集團有權控制投資對象，因參與投資對象業務而面對可變回報風險或有權享有可變回報並能運用權力影響回報金額，則集團擁有該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述擁有控制權的因素變動，集團會重新評估是否仍控制投資對象。

年內購入或出售之附屬公司業績自集團獲得控制權之日起至集團終止控制附屬公司之日止計入綜合損益表。

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集團的股本權益分開呈列。

#### 分配全面收益總額至非控股股東權益

附屬公司的全面收益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2010年1月1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，而有關公平值乃集團所轉讓資產於收購日期的公平值、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：

## 4. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

- 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。

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撰擇。非控股股東權益其他類別按其公平值或另一香港財務報告準則規定的另一計量基準計量。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為投資者對其有重大影響的實體。重大影響指有權參與投資對象的財務及經營決策但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指對安排擁有共同控制權之訂約方對合營安排的淨資產擁有權利的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司或合營企業投資自投資對象成為聯營公司或合營企業之日起以權益法入賬。收購聯營公司或合營企業投資時，投資成本超出集團應佔投資對象可識別資產與負債公平值淨額的任何差額確認為商譽，計入投資之賬面值。集團應佔可識別資產與負債公平值淨額超出投資成本的任何差額經重新評估後於收購投資期間即時於損益確認。

釐定是否需就集團於聯營公司及合營企業的投資確認耗蝕減值時適用香港會計準則第39號之規定。如必要，投資(包括商譽)的全部賬面值根據香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產，透過比較可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行減值測試。任何已確認耗蝕減值屬投資賬面值的一部份。倘投資之可收回金額其後增加，則按香港會計準則第36號確認耗蝕減值之任何回撥。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 於聯營公司及合營企業的投資(續)

聯營公司及合營企業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)則除外。用於權益法入賬的聯營公司及合營企業財務報表按與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，於聯營公司及合營企業的投資於綜合財務狀況表按成本列賬，並就集團應佔聯營公司及合營企業溢利或虧損及其他全面收益的收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘集團應佔虧損相等於或高於其於該聯營公司或合營企業的權益(包括實質上構成集團於聯營公司或合營企業的投資淨額部份的任何長期權益)，則集團會終止確認其應佔的進一步虧損，惟集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司或合營企業支付款項的情況則除外。

收購成本超出於收購日期集團應佔該聯營公司或合營企業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項資產進行耗蝕測試。任何已確認的耗蝕減值不會分配至構成於聯營公司或合營企業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。

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合營企業損益時，因收購聯營公司或合營企業(採用權益法作會計處理)所產生的收購折讓會撥作收入。

倘集團實體與集團聯營公司或合營企業進行交易，則損益以集團於聯營公司或合營企業的權益為限予以抵銷。

#### 於共同經營的投資

共同經營指對安排擁有共同控制權之訂約方對安排相關的資產與負債擁有權利與責任的合營安排。共同控制是指訂約協定共有安排的控制權，僅在相關業務要求共同享有控制權的經營者作出一致同意之決定時存在。

集團實體以共同經營形式承接業務時，集團作為共同經營者，就所持共同經營權益確認：

- 資產，包括應佔共同持有的任何資產；
- 負債，包括應佔共同經營產生的任何負債；
- 出售其應佔共同經營由出售產生所得收入；
- 應佔共同經營由出售產生所得收入；及
- 開支，包括應佔共同經營產生的任何開支。

集團根據適用於個別資產、負債、收益及開支的香港財務報告準則就所持共同經營權益確認資產、負債、收益及開支。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如出售資產)時，僅以其他方所持共同經營的權益為限確認溢利或虧損。

集團實體與集團共同經營業務交易(例如購置資產)時，除非資產轉售予第三方，否則集團不確認其應佔溢利或虧損。



## 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。對於極有可能進行的出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當集團專注於涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，不論集團是否將於出售後保留原附屬公司之非控股權益，該附屬公司所有資產及負債於符合上述標準時分類為待售資產。

分類為待售的非流動資產(或出售組別)按資產(或出售組別)過往賬面值與公平值減除出售成本兩者之較低者計量。

當於聯營公司或合營企業的投資或投資的一部份符合上述分類為待售的標準，則待出售投資的一部份分類為待售資產(出售組別)，而於聯營公司或合營企業投資中未分類為待售的任何保留部份繼續使用權益法入賬，直至分類為待售的部份出售。出售落實後，集團根據香港會計準則第39號將所持聯營公司或合營企業的任何保留權益入賬，除非保留權益繼續為聯營公司或合營企業，在此情況下，實體使用權益法入賬。

當於聯營公司或合營企業之原分類為待售的投資或投資的一部份不再符合上述分類為待售的標準，則已分類為待售的投資自分類為待售之日起追溯使用權益法入賬。相應修訂分類為待售以來比較期間的財務報表。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 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。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。

#### 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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 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。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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)

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。

## 4. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

附屬公司及聯營公司投資以及於合營企業權益所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘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。

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，惟與在其他全面收益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益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。

#### 集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期以直線基準於綜合損益表確認。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 4. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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益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益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，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)在其他全面收益內確認，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2005年4月1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2005年4月1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益內確認。

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

集團的金融資產分類為貸款及應收款項、持至到期投資與可供出售投資。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定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、合營企業、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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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

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。

#### 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。



## 4. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債與股本權益(續)

##### 其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠合營企業、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。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，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。

### 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，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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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

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集團投資物業的公平值，並須對綜合損益表所報盈虧作相應調整。

#### 釐定發展中的待售物業及待售物業的可變現淨值

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

#### 其他資產耗蝕

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，並於綜合損益表確認。

誠如附註25(b)所披露，於2013年12月31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400,000,000元(2012年：港幣363,000,000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。

## 5. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 投資物業的遞延稅項

為計量按公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項，本公司董事檢討集團投資物業組合，認為集團有港幣2,096,000,000元(2012年：港幣4,065,000,000元)投資物業乃持作賺取租金收入且視為以隨著時間透過使用而收回投資物業主要經濟利益的業務模式(而非透過出售)持有。因此，集團按公平值計量之該等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。

本公司董事認為，集團其餘公平值為港幣2,567,000,000元(2012年：零)的投資物業按以通過銷售收回的業務模式持有。因此，投資物業分類為待售資產(附註28)，而與該等投資物業相關的遞延稅項以通過銷售收回全部賬面值的稅務結果為基準計量。

### 財務擔保合約

誠如附註41所披露，於2013年12月31日，集團按財務擔保合約提供擔保的總額為港幣1,425,000,000元(2012年：港幣1,682,000,000元)。於釐定應否就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。

## 6. 金融工具

### 財務風險管理目標及政策

集團的主要金融工具包括可供出售投資、應收賬款、合營企業、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、欠合營企業、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。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

|                      | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| <b>金融資產</b>          |                |                |
| 可供出售投資               | 71             | 84             |
| 持至到期投資               | 127            | —              |
| 貸款及應收款項(包括現金及現金等同項目) | 10,371         | 9,072          |
| <b>金融負債</b>          |                |                |
| 攤銷成本                 | 10,820         | 9,968          |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (a) 市場風險

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。集團承擔的市場風險或管理及計量有關風險的方式概無任何變動。各類市場風險詳情概述如下：

##### (i) 利率風險

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。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。集團的現金流量利率風險，主要來自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(2012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(2012年：100基點)，而所有其他變項均維持不變，集團截至2013年12月31日止年度的年度虧損將會增加／減少約港幣85,000,000元(2012年：年度溢利會減少／增加約港幣81,000,000元)。

##### (ii) 外幣風險

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)。集團有若干銀行結餘及現金、與合營企業的往來賬以及借貸是以外幣計值，因此產生匯率波動風險。集團沒有使用任何衍生合約對沖其外幣風險。集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

集團以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

|           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| <b>資產</b> |                |                |
| 人民幣       | 127            | —              |
| 美元        | 97             | 97             |
| 港幣        | 85             | 13             |
| <b>負債</b> |                |                |
| 人民幣       | 191            | 185            |
| 美元        | 388            | 254            |
| 港幣        | 800            | 795            |

##### 外幣敏感度

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。下表詳列集團對有關集團實體的功能貨幣兌外幣變動7%(2012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%(2012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%(2012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。

| 2013年虧損減少(增加)<br>2012年溢利增加(減少) | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 人民幣                            | (4)            | (13)           |
| 美元                             | 7              | 7              |
| 港幣                             | (50)           | (55)           |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (a) 市場風險(續)

###### (iii) 其他價格風險

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%(2012年：20%)，集團於2013年12月31日的儲備會增加／減少約港幣14,000,000元(2012年：港幣17,000,000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，集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制訂政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，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。

集團就合營企業、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2013年12月31日，合營企業欠款總額的44%(2012年：40%)及應收貿易賬款及其他應收賬款總額的26%(2012年：24%)分別為單一合營企業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2013年12月31日，其他應收賬款港幣400,000,000元(2012年：港幣363,000,000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689,000,000元(2012年：港幣668,000,000元)。為減低信貸風險，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。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，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。

就因合營企業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，故集團所承受因交易對手違約而產生的信貸風險有限，而集團並不預期會就該等合營企業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

集團管理其資本，以確保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。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。

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

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險

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。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。

下表詳列集團金融負債及若干金融資產的約定到期情況。該表以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。

|                     | 加權平均       |                |                 |                |                | 未貼現現金         |              |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
|                     | 實際年利率<br>% | 少於三個月<br>港幣百萬元 | 三個月至一年<br>港幣百萬元 | 一年至兩年<br>港幣百萬元 | 兩年至三年<br>港幣百萬元 | 流量總額<br>港幣百萬元 | 賬面值<br>港幣百萬元 |
| <b>於2013年12月31日</b> |            |                |                 |                |                |               |              |
| 銀行存款                | 2.21%      | 853            | -               | -              | -              | 853           | 849          |
| 貿易及其他應付賬款           | -          | (2,071)        | (490)           | (54)           | -              | (2,615)       | (2,615)      |
| 銀行借貸(浮動利率)          | 3.71%      | (2,658)        | (4,402)         | (1,333)        | -              | (8,393)       | (8,205)      |
|                     |            | (3,876)        | (4,892)         | (1,387)        | -              | (10,155)      | (9,971)      |
| 財務擔保合約(附註)          | -          | (140)          | (829)           | (280)          | (176)          | (1,425)       | -            |
| <b>於2012年12月31日</b> |            |                |                 |                |                |               |              |
| 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)       | -            |

附註： 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集團提出申索。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 6. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### (e) 金融工具的公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下方法釐定：

- 具備標準條款及條件且於活躍流動市場交易的金融資產及金融負債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。

#### 於綜合財務狀況表確認的公平值計量

於2013年12月31日及2012年12月31日，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，而其公平值分類為公平值計量第一階層，從香港聯交所活躍市場報價(未經調整)中取得。

### 7. 營業額及分部資料

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，集團現時按業務性質分為四個營業分部。此等分類是集團為了資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者，即本公司執行董事，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」，集團按須予呈報及營業分部劃分如下：

1. 物業－供出售及投資用途的房地產開發及提供房地產資產管理服務
2. 建築及樓宇保養工程－建築、室內裝修、樓宇翻新及保養工程、銷售建築材料及提供相關諮詢服務
3. 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
4. 其他業務－創業基金投資、並非透過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經營的水泥業務於上個年度分類為已終止經營業務。誠如附註28(a)所述，於本年度，拉法基瑞安水泥的投資不再符合分類為待售資產，因此該投資已按權益法追溯入賬。2012年的比較數字已經重列。



## 7. 營業額及分部資料(續)

### (a) 須予呈報的分部收入及分部損益

集團按須予呈報及營業分部劃分，須予呈報的分部收入及分部損益分析如下：

截至2013年12月31日止年度

|                           | 物業<br>港幣百萬元 | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營<br>的水泥業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------|
| 收入                        |             |                        |                                   |               |             |
| 銷售收入                      | 2,983       | 75                     | –                                 | 18            | 3,076       |
| 租金收入                      | 44          | –                      | –                                 | –             | 44          |
| 來自提供服務的收入                 | 77          | 25                     | –                                 | 1             | 103         |
| 建築合約收入                    | –           | 4,729                  | –                                 | –             | 4,729       |
| 來自外界客戶的收入                 | 3,104       | 4,829                  | –                                 | 19            | 7,952       |
| 集團內部收入                    | –           | 109                    | –                                 | –             | 109         |
|                           | 3,104       | 4,938                  | –                                 | 19            | 8,061       |
| 應佔合營企業／聯營公司收入             | 950         | 14                     | 3,416                             | 80            | 4,460       |
| 分部收入總額                    | 4,054       | 4,952                  | 3,416                             | 99            | 12,521      |
| 集團內部收入是以共同協定的價格收取。        |             |                        |                                   |               |             |
| 須予呈報分部損益                  | 447         | 120                    | (286)                             | (135)         | 146         |
| 分部損益已計入(扣除)下列各項：          |             |                        |                                   |               |             |
| 折舊及攤銷                     | (29)        | (5)                    | –                                 | (2)           | (36)        |
| 利息收入                      | 93          | 5                      | 6                                 | 2             | 106         |
| 向合營企業／聯營公司提供貸款的<br>推算利息收入 | 30          | –                      | –                                 | –             | 30          |
| 來自可供出售投資的股息收入             | 2           | –                      | –                                 | –             | 2           |
| 投資物業的公平值變動                | 349         | –                      | –                                 | –             | 349         |
| 出售租賃土地及相關資產的虧損            | –           | –                      | –                                 | (47)          | (47)        |
| 合營企業權益的耗蝕減值               | –           | –                      | –                                 | (14)          | (14)        |
| 應佔合營企業損益                  |             |                        |                                   |               |             |
| 透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務          | –           | –                      | (300)                             | –             | (300)       |
| 貴州水泥業務                    | –           | –                      | –                                 | 11            | 11          |
| 創業基金投資                    | –           | –                      | –                                 | (88)          | (88)        |
| 房地產開發                     | (42)        | –                      | –                                 | –             | (42)        |
| 推算利息費用                    | (7)         | –                      | –                                 | –             | (7)         |
|                           |             |                        |                                   |               | (426)       |
| 應佔聯營公司損益                  |             |                        |                                   |               |             |
| 房地產開發                     | (75)        | –                      | –                                 | –             | (75)        |
| 推算利息費用                    | (23)        | –                      | –                                 | –             | (23)        |
|                           |             |                        |                                   |               | (98)        |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 7. 營業額及分部資料(續)

#### (a) 須予呈報的分部收入及分部損益(續)

截至2012年12月31日止年度(經重列)

|                           | 物業<br>港幣百萬元  | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營<br>的水泥業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元   |
|---------------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>收入</b>                 |              |                        |                                   |               |               |
| 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           |
| 應佔合營企業／聯營公司收入             | 1,084        | 5,699                  | -                                 | 1             | 6,784         |
|                           | 1,402        | 1                      | 3,408                             | 81            | 4,892         |
| <b>分部收入總額</b>             | <b>2,486</b> | <b>5,700</b>           | <b>3,408</b>                      | <b>82</b>     | <b>11,676</b> |
| 集團內部收入是以共同協定的價格收取。        |              |                        |                                   |               |               |
| <b>須予呈報分部損益</b>           | <b>1,208</b> | <b>256</b>             | <b>(360)</b>                      | <b>(40)</b>   | <b>1,064</b>  |
| <b>分部損益已計入(扣除)下列各項：</b>   |              |                        |                                   |               |               |
| 折舊及攤銷                     | (17)         | (4)                    | -                                 | (1)           | (22)          |
| 利息收入                      | 38           | 4                      | -                                 | 3             | 45            |
| 向合營企業／聯營公司提供貸款的<br>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           |
| 合營企業權益的耗蝕減值撥回             | -            | -                      | -                                 | 21            | 21            |
| 應佔合營企業損益                  |              |                        |                                   |               |               |
| 透過拉法基瑞安水泥經營的水泥業務          | -            | -                      | (368)                             | -             | (368)         |
| 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             |
|                           |              |                        |                                   |               | (191)         |
| 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)

### (b) 須予呈報分部資產及負債

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2013年12月31日

|          | 物業<br>港幣百萬元 | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營<br>的水泥業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|----------|-------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------|
| 須予呈報分部資產 | 15,631      | 3,205                  | 3,620                             | 2,355         | 24,811      |
| 須予呈報分部負債 | 3,832       | 2,600                  | -                                 | 1,054         | 7,486       |

於2012年12月31日(經重列)

|          | 物業<br>港幣百萬元 | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營<br>的水泥業務<br>港幣百萬元 | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|----------|-------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|-------------|
| 須予呈報分部資產 | 16,159      | 2,915                  | 3,713                             | 2,242         | 25,029      |
| 須予呈報分部負債 | 4,637       | 2,201                  | -                                 | 935           | 7,773       |

### (c) 須予呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

|                  | 截至12月31日止年度    |                         |
|------------------|----------------|-------------------------|
|                  | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
| 收入               |                |                         |
| 須予呈報分部收入         | 12,521         | 11,676                  |
| 集團內部收入的對銷        | (109)          | (341)                   |
| 應佔合營企業／聯營公司收入的對銷 | (4,460)        | (4,892)                 |
| 綜合營業額            | 7,952          | 6,443                   |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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12月31日止年度    |                         |
|--------------------|----------------|-------------------------|
|                    | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
| <b>除稅前溢利</b>       |                |                         |
| 須予呈報分部損益           | 146            | 1,064                   |
| 不予分類其他收入           | 4              | 7                       |
| 財務費用               | (368)          | (314)                   |
| 其他不予分類公司支出         | (112)          | (130)                   |
| <b>綜合除稅前(虧損)溢利</b> | <b>(330)</b>   | 627                     |
|                    |                |                         |
|                    | 於12月31日        |                         |
|                    | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
| <b>資產</b>          |                |                         |
| 須予呈報分部資產           | 24,811         | 25,029                  |
| 集團內部應收款項的對銷        | (1,733)        | (1,734)                 |
| 其他不予分類資產           | 42             | 25                      |
| <b>綜合總資產</b>       | <b>23,120</b>  | 23,320                  |
|                    |                |                         |
|                    | 於12月31日        |                         |
|                    | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
| <b>負債</b>          |                |                         |
| 須予呈報分部負債           | 7,486          | 7,773                   |
| 集團內部應付款項的對銷        | (1,733)        | (1,734)                 |
| 不予分類負債             |                |                         |
| – 銀行及其他貸款          | 6,967          | 6,314                   |
| – 稅項及其他            | 1,009          | 679                     |
| <b>綜合總負債</b>       | <b>13,729</b>  | 13,032                  |

## 7. 營業額及分部資料(續)

### (d) 其他分部資料

於2013年12月31日

|             | 物業<br>港幣百萬元 | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營 |  | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------|------------------------|-----------------|--|---------------|-------------|
|             |             |                        | 的水泥業務<br>港幣百萬元  |  |               |             |
| 合營企業及聯營公司權益 | 487         | (13)                   | 3,501           |  | 139           | 4,114       |
| 資本開支        | 143         | 10                     | -               |  | -             | 153         |
| 稅項支出        | 510         | 27                     | -               |  | 5             | 542         |

於2012年12月31日(經重列)

|             | 物業<br>港幣百萬元 | 建築及樓宇<br>保養工程<br>港幣百萬元 | 透過拉法基<br>瑞安水泥經營 |  | 其他業務<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|-------------|-------------|------------------------|-----------------|--|---------------|-------------|
|             |             |                        | 的水泥業務<br>港幣百萬元  |  |               |             |
| 合營企業及聯營公司權益 | 1,023       | (13)                   | 3,692           |  | 372           | 5,074       |
| 資本開支        | 234         | 4                      | -               |  | -             | 238         |
| 稅項支出        | 99          | 43                     | -               |  | -             | 142         |

### (e) 地域資料

集團在兩個主要地域－香港及中國(不包括香港)營業。

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**        |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
| 香港        | 3,017          | 3,316          | 17             | 13             |
| 中國(不包括香港) | 4,935          | 3,127          | 2,137          | 4,166          |
|           | 7,952          | 6,443          | 2,154          | 4,179          |

\* 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、聯營公司及合營企業權益、聯營公司及合營企業欠款與貿易應收賬款。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 7. 營業額及分部資料(續)

#### (f) 有關主要客戶的資料

來自建築及樓宇保養工程的外界收入港幣4,829,000,000元(2012年:港幣5,358,000,000元)當中,包括分別向集團最大及第二大客戶提供服務所取得的收入港幣1,015,000,000元及港幣878,000,000元(2012年:來自集團最大及第二大客戶分別為港幣1,225,000,000元及港幣1,123,000,000元),其佔集團總營業額超過10%。

### 8. 其他收入及收益

|                       | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 以下項目包括在其他收入內:         |                |                |
| 利息收入                  | 110            | 52             |
| 向合營企業/聯營公司提供貸款的推算利息收入 | 30             | 28             |
| 出售物業、廠房及設備以及租賃土地的收益   | -              | 87             |
| 就合營企業權益撥回已確認的耗蝕減值     | -              | 21             |

### 9. 財務費用

|                           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 須於五年內全部償還的銀行貸款、透支及其他貸款的利息 | 376            | 326            |
| 其他借貸成本                    | 62             | 43             |
| 減:已資本化至發展中物業的金額           | (70)           | (55)           |
|                           | 368            | 314            |

## 10. 稅項

|            | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 支出包括：      |                |                |
| 即期稅項       |                |                |
| 香港利得稅      | 19             | 14             |
| 中國企業所得稅    | 137            | 61             |
| 中國土地增值稅    | 126            | 59             |
|            | 282            | 134            |
| 遞延稅項(附註33) | 260            | 8              |
|            | 542            | 142            |

香港利得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率16.5%(2012年：16.5%)計算。

中國企業所得稅根據年內估計的應課稅溢利，按稅率25%(2012年：25%)計算。

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

遞延稅項詳情載於附註33。

於綜合損益表的本年度稅項支出與除稅前(虧損)溢利對賬如下：

|                                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|---------------------------------|----------------|-------------------------|
| 除稅前(虧損)溢利                       | (330)          | 627                     |
| 按香港利得稅稅率16.5%(2012年：16.5%)計算的稅項 | (54)           | 103                     |
| 應佔合營企業損益的影響                     | 70             | 31                      |
| 應佔聯營公司損益的影響                     | 16             | (4)                     |
| 其他司法權區業務的不同稅率影響                 | 27             | 35                      |
| 中國土地增值稅                         | 126            | 59                      |
| 中國土地增值稅的稅務影響                    | (21)           | (10)                    |
| 不可用作扣稅開支的稅務影響                   | 145            | 121                     |
| 不用課稅收入的稅務影響                     | (124)          | (209)                   |
| 未確認稅務虧損的稅務影響                    | 48             | 24                      |
| 使用以往未確認稅務虧損的稅務影響                | -              | (13)                    |
| 重估投資物業相關的額外遞延稅項                 | 317            | -                       |
| 上年即期稅項(過度撥備)撥備不足                | (11)           | 2                       |
| 其他                              | 3              | 3                       |
| 年內稅項支出                          | 542            | 142                     |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 11. 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

已付或應付九位(2012年：十位)董事的各自酬金如下：

| 董事姓名  | 附註  | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及<br>其他福利<br>港幣千元 | 表現花紅*<br>港幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>港幣千元 | 股權支付<br>(附註g)<br>港幣千元 | 2013年<br>合計<br>港幣千元 | 2012年<br>合計<br>港幣千元 |
|-------|-----|------------|---------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 羅康瑞先生 |     | 10         | -                   | -             | -                    | -                     | 10                  | 10                  |
| 蔡玉強先生 | (a) | 10         | 4,271               | 2,464         | 315                  | (1,346)               | 5,714               | 10,514              |
| 黃福霖先生 | (b) | 10         | 4,047               | 2,348         | 294                  | (1,371)               | 5,328               | 9,964               |
| 黃月良先生 | (c) | 405        | -                   | -             | -                    | -                     | 405                 | 895                 |
| 黃勤道先生 | (d) | 130        | 3,052               | 5,056         | 114                  | (2,298)               | 6,054               | 15,709              |
| 狄利思先生 | (e) | 420        | -                   | -             | -                    | -                     | 420                 | 420                 |
| 李凱倫女士 | (e) | 425        | -                   | -             | -                    | -                     | 425                 | 425                 |
| 陳棋昌先生 | (e) | 560        | -                   | -             | -                    | -                     | 560                 | 549                 |
| 曾國泰先生 | (e) | 410        | -                   | -             | -                    | -                     | 410                 | 385                 |
| 艾爾敦先生 | (f) | -          | -                   | -             | -                    | -                     | -                   | 156                 |
| 合計    |     | 2,380      | 11,370              | 9,868         | 723                  | (5,015)               | 19,326              | 39,027              |
| 2012年 |     | 2,365      | 12,347              | 9,936         | 674                  | 13,705                | 39,027              |                     |

\* 表現花紅與2012年董事提供的服務相關。

附註：

- (a) 蔡玉強先生除任副主席外，自2013年7月1日起亦兼任董事總經理。
- (b) 黃福霖先生除任財務總裁外，自2013年7月1日起亦兼任董事總經理。
- (c) 非執行董事。
- (d) 黃勤道先生自2013年7月1日起不再擔任董事總經理兼行政總裁，並於同日重獲指派為非執行董事。
- (e) 獨立非執行董事。
- (f) 艾爾敦先生於2012年5月18日舉行的本公司股東週年大會上退任獨立非執行董事。
- (g) 該金額包括截至2013年12月31日止年度因過往年度所授若干購股權的歸屬可能性修訂而作出的貸方調整。
- (h) 截至2013年及2012年12月31日止年度，概無主要行政人員或董事放棄任何酬金。

在集團五位酬金最高的僱員中，三位(2012年：三位)為本公司董事(其酬金已載列於上文)。餘下兩位(2012年：兩位)酬金最高的僱員酬金如下：

|          | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 薪金、花紅及津貼 | 10             | 10             |
| 退休福利計劃供款 | -              | -              |
| 股權支付     | -              | 1              |
|          | 10             | 11             |



## 11. 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：

|                           | 2013年<br>僱員人數 | 2012年<br>僱員人數 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 港幣4,000,001元至港幣4,500,000元 | 1             | -             |
| 港幣5,000,001元至港幣5,500,000元 | -             | 1             |
| 港幣5,500,001元至港幣6,000,000元 | 1             | -             |
| 港幣6,000,001元至港幣6,500,000元 | -             | 1             |

## 12. 年度(虧損)溢利

|                      | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|----------------------|----------------|-------------------------|
| 年度(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項： |                |                         |
| 銷售成本(附註)：            |                |                         |
| 建築成本                 | 4,508          | 4,896                   |
| 出售物業成本               | 2,692          | 774                     |
| 出售貨物成本               | 78             | 139                     |
| 提供服務成本               | 71             | 97                      |
| 由投資物業產生的直接租賃費用       | 41             | 12                      |
|                      | <b>7,390</b>   | 5,918                   |
| 折舊及攤銷：               |                |                         |
| 預付租賃款                | 1              | 1                       |
| 物業、廠房及設備             | 38             | 24                      |
| 減：已資本化金額             | (2)            | (2)                     |
|                      | <b>37</b>      | 23                      |
| 核數師酬金                | 5              | 5                       |
| 承租物業的經營租賃款           | 17             | 23                      |
| 就合營企業權益撥備(撥回)的耗蝕減值   | 14             | (21)                    |
| 出售物業、廠房及設備與租賃土地的虧損   | 42             | -                       |
| 員工成本(包括董事酬金)(附註)：    |                |                         |
| 薪金、花紅及津貼             | 595            | 556                     |
| 退休福利成本               | 34             | 36                      |
| 股權支付費用               | 2              | 30                      |
| 減：已資本化金額             | (10)           | (20)                    |
|                      | <b>621</b>     | 602                     |
| 投資物業租金總收入            | (44)           | (52)                    |
| 減：直接租賃費用(附註)         | 41             | 12                      |
| 租金淨收入                | <b>(3)</b>     | (40)                    |

附註：銷售成本包括員工成本及直接租賃費用相關款項港幣448,000,000元(2012年：港幣396,000,000元)，相關款項亦計入上述就各類支出分別披露的總額。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 13. 股息

|   | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| 年內確認以供分派的股息：  |                |                |
| 截至2012年12月31日止年度的末期股息：每股港幣0.50元<br>(2012年：就2011年度每股港幣0.40元) | 247            | 196            |
| 擬派：   |                |                |
| 截至2012年12月31日止年度的末期股息：每股港幣0.50元                             | —              | 246            |

董事會建議不派發截至2013年12月31日止年度的末期股息。

### 14. 每股(虧損)盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄後(虧損)盈利按下列數據計算：

|                           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|---------------------------|----------------|-------------------------|
| (虧損)盈利：                   |                |                         |
| 用以計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利的(虧損)盈利 | (889)          | 459                     |
| 股份數目：                     | 百萬             | 百萬                      |
| 用以計算每股基本(虧損)盈利的普通股的加權平均數  | 491            | 491                     |
| 潛在攤薄普通股的影響：               |                |                         |
| 購股權                       | —              | —                       |
| 用以計算每股攤薄後(虧損)盈利的普通股的加權平均數 | 491            | 491                     |

由於假設行使本公司購股權會令每股虧損減少，因此在計算本年度的每股攤薄後虧損時概無假設行使本公司購股權。

在計算過往年度的每股攤薄後盈利時，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年內股份市場平均價。

## 14. 每股(虧損)盈利(續)

下表概述集團於截至2012年12月31日止年度將於拉法基瑞安水泥的投資按權益會計法入賬及採納香港會計準則第19號(2011)對每股基本及攤薄後盈利的影響。

|                         | 如前所列<br>港幣百萬元 | 將於拉法基<br>瑞安水泥的<br>投資按權益<br>會計法入賬<br>(附註28)<br>港幣百萬元 | 採納香港<br>會計準則<br>第19號<br>(2011年)<br>(附註2)<br>港幣百萬元 | 經重列<br>港幣百萬元 |
|-------------------------|---------------|---|---|--------------|
| <b>截至2012年12月31日止年度</b> |               |   |   |              |
| <b>綜合損益表</b>            |               |   |   |              |
| 員工成本                    | 581           | –   | 21  | 602          |
| 應佔合營企業損益                | 177           | (368)   | –   | (191)        |
| 年度溢利                    | 874           | (368)   | (21)  | 485          |
| 下列應佔：                   |               |   |   |              |
| 本公司持有人                  | 848           | (368)   | (21)  | 459          |
| 非控股股東權益                 | 26            | –   | –   | 26           |
|                         | 874           | (368)   | (21)  | 485          |
| <b>截至2012年12月31日止年度</b> |               |   |   |              |
| <b>每股盈利</b>             |               |   |   |              |
| 基本                      | 港幣1.73元       | 港幣(0.75)元   | 港幣(0.05)元   | 港幣0.93元      |
| 攤薄                      | 港幣1.73元       | 港幣(0.75)元   | 港幣(0.05)元   | 港幣0.93元      |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 15. 投資物業

|                     | 已竣工<br>投資物業<br>港幣百萬元 | 在建投資物業<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元    |
|---------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| <b>按公平值</b>         |                      |                 |                |
| 於2012年1月1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            |
| <hr/>               |                      |                 |                |
| 於2012年12月31日        | 2,510                | 1,555           | 4,065          |
| 匯兌調整                | <b>83</b>            | <b>38</b>       | <b>121</b>     |
| 添置                  | <b>15</b>            | <b>113</b>      | <b>128</b>     |
| 已確認公平值增加            | <b>338</b>           | <b>11</b>       | <b>349</b>     |
| 於竣工時重分類             | <b>1,314</b>         | <b>(1,314)</b>  | <b>-</b>       |
| 重分類為待售資產            | <b>(2,164)</b>       | <b>(403)</b>    | <b>(2,567)</b> |
| <hr/>               |                      |                 |                |
| <b>於2013年12月31日</b> | <b>2,096</b>         | <b>-</b>        | <b>2,096</b>   |

上述投資物業的賬面值包括：

|                      | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| <b>位於中國，按以下方式持有：</b> |                |                |
| 長期租賃                 | -              | 1,751          |
| 中期租賃                 | <b>2,096</b>   | 2,314          |
| <hr/>                |                |                |
|                      | <b>2,096</b>   | 4,065          |

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。

集團投資物業於2013年12月31日及2012年12月31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。

## 15. 投資物業(續)

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致。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。

本年度，集團若干投資物業在達成相關分類條件時重分類為待售資產(附註28)。

年內，估值方法並無變更。釐定物業的公平值時，是基於物業目前用途是最有效且最佳的用途。

投資物業公平值計量採用的主要參數及2013年12月31日公平值等級相關的資料如下：

| 已竣工投資物業            | 公平值等級 | 估值方法與主要參數                                    | 重大不可觀察參數   | 不可觀察參數與公平值的關係     | 敏感度                                       |
|--------------------|-------|--|--|-------------------|---|
| 物業1—瀋陽項目<br>一期零售部份 | 第三階層  | 收入資本化法<br><br>主要參數：<br>(1)資本化比率；及<br>(2)每月市租 | 經計及資本化租金收入<br>潛力、物業性質及<br>當前市況，資本化<br>比率為7.5%  | 資本化比率越高，<br>公平值越低 | 所採用資本化比率微升<br>將導致物業1的公平<br>值大幅增加，反之<br>亦然 |
|                    |       |  | 經計及時間、位置及<br>可資比較物業與<br>物業的臨街道路及<br>面積等個別因素，按<br>建築面積計算的每月<br>市租為每平方米<br>人民幣78元至174元 | 每月市租越高，<br>公平值越高  | 所採用每月市租微增<br>將導致物業1的<br>公平值大幅增加，<br>反之亦然  |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 15. 投資物業 (續)

| 已竣工投資物業              | 公平值等級 | 估值方法與主要參數                                    | 重大不可觀察參數  | 不可觀察參數與公平值的關係     | 敏感度                                       |
|----------------------|-------|--|---|-------------------|---|
| 物業2—重慶創匯<br>首座零售部份   | 第三階層  | 收入資本化法<br><br>主要參數：<br>(1)資本化比率；及<br>(2)每月市租 | 經計及資本化租金收入<br>潛力、物業性質及<br>當前市況，資本化<br>比率為6.0%   | 資本化比率越高，<br>公平值越低 | 所採用資本化比率<br>微升將導致物業2的<br>公平值大幅增加，<br>反之亦然 |
|                      |       |  | 經計及時間、位置及<br>可資比較物業與<br>物業的臨街道路及<br>面積等個別因素，<br>按建築面積計算的<br>每月市租為每平方米<br>人民幣133元至<br>265元 | 每月市租越高，<br>公平值越高  | 所採用每月市租<br>微增將導致物業2的<br>公平值大幅增加，<br>反之亦然  |
| 分類為待售資產的<br>投資物業     | 公平值等級 | 估值方法與主要參數                                    | 重大不可觀察參數  | 不可觀察參數與<br>公平值的關係 | 敏感度                                       |
| 物業3—上海翠湖<br>天地御苑十八號樓 | 第三階層  | 比較法<br><br>主要參數：<br>單位市值                     | 經計及時間、位置及可<br>資比較物業與物業的<br>臨街道路及面積等個<br>別因素，按建築面積<br>計算的單位市值為每<br>平方米人民幣106,063<br>元      | 單位市值越高，公平值<br>越高  | 所採用單位市值大幅<br>上升將導致公平值<br>大幅增加，反之亦然        |
| 物業4—瀋陽項目<br>二期零售部份   | 第二階層  | 參考買賣協議的交易價                                   | 不適用   | 不適用               | 不適用                                       |

## 16. 物業、廠房及設備

|                     | 位於香港<br>的物業<br>港幣百萬元 | 位於中國<br>其他地區<br>的物業<br>港幣百萬元 | 廠房及機器<br>港幣百萬元 | 車輛<br>港幣百萬元 | 設備、傢俱及<br>其他資產<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------------|------------------------------|----------------|-------------|-------------------------|-------------|
| <b>按成本值</b>         |                      |                              |                |             |                         |             |
| 於2012年1月1日          | 4                    | 50                           | 49             | 30          | 96                      | 229         |
| 添置                  | -                    | 12                           | -              | 6           | 6                       | 24          |
| 出售                  | (4)                  | -                            | (42)           | (5)         | (6)                     | (57)        |
| 於2012年12月31日        | -                    | 62                           | 7              | 31          | 96                      | 196         |
| 添置                  | -                    | 9                            | -              | 4           | 13                      | 26          |
| 收購附屬公司              | -                    | -                            | 5              | 4           | 1                       | 10          |
| 出售                  | -                    | (56)                         | -              | (2)         | (7)                     | (65)        |
| 匯兌調整                | -                    | 2                            | -              | -           | 1                       | 3           |
| <b>於2013年12月31日</b> | <b>-</b>             | <b>17</b>                    | <b>12</b>      | <b>37</b>   | <b>104</b>              | <b>170</b>  |
| <b>累計折舊及耗蝕</b>      |                      |                              |                |             |                         |             |
| 於2012年1月1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2012年12月31日        | -                    | 25                           | 4              | 18          | 77                      | 124         |
| 年內折舊                | -                    | 22                           | 1              | 5           | 10                      | 38          |
| 於出售時沖銷              | -                    | (46)                         | -              | (2)         | (5)                     | (53)        |
| 匯兌調整                | -                    | 1                            | 1              | 1           | 1                       | 4           |
| <b>於2013年12月31日</b> | <b>-</b>             | <b>2</b>                     | <b>6</b>       | <b>22</b>   | <b>83</b>               | <b>113</b>  |
| <b>賬面值</b>          |                      |                              |                |             |                         |             |
| <b>於2013年12月31日</b> | <b>-</b>             | <b>15</b>                    | <b>6</b>       | <b>15</b>   | <b>21</b>               | <b>57</b>   |
| 於2012年12月31日        | -                    | 37                           | 3              | 13          | 19                      | 72          |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 16. 物業、廠房及設備(續)

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

### 17. 預付土地租賃款

|                           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 根據中期租賃持有的租賃土地：<br>於中國其他地區 | –              | 42             |
| 就申報目的分析為：                 |                |                |
| 非流動                       | –              | 41             |
| 流動                        | –              | 1              |
|                           | –              | 42             |

預付土地租賃款的攤銷港幣1,000,000元(2012年：港幣1,000,000元)已於綜合損益表扣除。

### 18. 合營企業權益

#### (i) 合營企業

|                    | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|--------------------|----------------|-------------------------|
| 合營企業的非上市投資成本(扣除耗蝕) | 3,855          | 4,077                   |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益     | (157)          | 574                     |
| 減：待售資產(附註28)       | –              | (88)                    |
|                    | 3,698          | 4,563                   |

附註：

港幣136,000,000元(2012年：港幣136,000,000元)的商譽已計入合營企業的非上市投資成本。商譽因向一間合營企業拉法基瑞安水泥有限公司注資而產生。

於截至2012年12月31日止年度，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元的合營企業。

主要合營企業的詳情載於附註45。



## 18. 合營企業權益 (續)

### (i) 合營企業 (續)

#### 主要合營企業財務資料概要

拉法基瑞安水泥有限公司(「拉法基瑞安水泥」)於報告期末被視為集團主要合營企業，並使用權益法於集團綜合財務報表入賬。該合營企業相關的財務資料概況載於下文，指於合營企業根據香港財務報告準則所編製綜合財務報表所示金額。

拉法基瑞安水泥集團資產與負債相關的財務資料概述如下：

|         | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 流動資產    | 6,835                    | 6,586                    |
| 非流動資產   | 19,074                   | 18,977                   |
| 流動負債    | (11,811)                 | (11,241)                 |
| 非流動負債   | (5,022)                  | (4,750)                  |
| 非控股股東權益 | (2,246)                  | (2,388)                  |

上述資產與負債金額包括：

|                         | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 現金及現金等同項目               | 1,355                    | 1,435                    |
| 流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外)  | (6,584)                  | (6,385)                  |
| 非流動金融負債(貿易及其他應付賬款與撥備除外) | (4,141)                  | (3,903)                  |

|          | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>港幣百萬元 | 截至2012年<br>12月31日<br>止年度<br>港幣百萬元 |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 收入       | 9,093                             | 9,007                             |
| 除稅後虧損    | (621)                             | (709)                             |
| 年度其他全面支出 | -                                 | (2)                               |
| 年度全面支出總額 | (621)                             | (711)                             |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 18. 合營企業權益(續)

#### (i) 合營企業(續)

##### 主要合營企業財務資料概要(續)

上述年度虧損包括：

|       | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>港幣百萬元 | 截至2012年<br>12月31日<br>止年度<br>港幣百萬元 |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 折舊及攤銷 | 825                               | 798                               |
| 利息收入  | 5                                 | 11                                |
| 利息費用  | 774                               | 824                               |
| 所得稅開支 | 103                               | (60)                              |

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認合營企業權益之賬面值的對賬：

|                   | 2013年<br>12月31日<br>港幣百萬元 | 2012年<br>12月31日<br>港幣百萬元 |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 合營企業淨資產           | 6,830                    | 7,184                    |
| 集團佔合營企業擁有人權益比例    | 45%                      | 45%                      |
| 商譽                | 136                      | 136                      |
| 集團並無分佔拉法基瑞安水泥其他儲備 | 319                      | 352                      |
| 未變現收益及其他項目調整      | (28)                     | (29)                     |
| 集團所持合營企業權益的賬面值    | 3,501                    | 3,692                    |

##### 個別不算主要合營企業的合併資料

2013年12月31日及2012年12月31日與截至該等日期止年度各年，按集團權益所佔個別對集團不算主要合營企業的財務資料概述如下：

|            | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 除稅後(虧損)溢利  | (126)          | 177            |
| 全面(支出)收益總額 | (126)          | 177            |

## 18. 合營企業權益(續)

### (i) 合營企業(續)

#### 個別不算主要合營企業的合併資料(續)

由於集團過往年度於南京一間合營企業的應佔虧損已超逾其投資成本，故此，集團已終止確認其應佔該合營企業的虧損。年內及累計的未確認應佔合營企業虧損金額如下：

|               | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 年內未確認應佔合營企業虧損 | (8)            | (6)            |
| 累計未確認應佔合營企業虧損 | (56)           | (48)           |

### (ii) 共同經營

年內，集團就設計及建設香港兒童專科卓越醫療中心成立共同經營安排，中國建築－瑞安(China State-Shui On)合營企業。集團擁有該於香港成立及經營之共同經營安排40%權益。

## 19. 可供出售投資

|                               | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 可供出售投資包括：                     |                |                |
| 香港上市股本證券(分類為公平值計量第一階層及來自所報市價) | 71             | 84             |

於2013年12月31日及2012年12月31日的可供出售投資指集團於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)的股本權益。於2013年12月31日，集團持有瑞安房地產0.4%(2012年12月31日：0.4%)股本權益。

於2013年5月，集團獲發行及配發7,461,984股瑞安房地產新股份，該等股份為集團就瑞安房地產按每持有3股集團當時持有的瑞安房地產股份獲發1股供股股份的基準進行供股而認購的供股股份。

於2012年12月，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，集團於截至2012年12月31日止年度的綜合損益表確認出售收益港幣134,000,000元(經扣除交易成本港幣7,000,000元)。

2012年7月及10月，集團獲發行及配發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2011年12月31日止年度的末期股息及瑞安房地產截至2012年6月30日止六個月期間的中期股息的代息股份。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 20. 聯營公司權益

|                | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 非上市聯營公司投資成本    | 135            | 135            |
| 應佔收購後溢利及其他全面收益 | 281            | 376            |
|                | 416            | 511            |

主要聯營公司的詳情載於附註46。

2013年12月31日及2012年12月31日與截至該等日期止年度各年，按集團權益所佔個別對集團不算重大之聯營公司的財務資料概述如下：

|            | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 除稅後(虧損)溢利  | (98)           | 24             |
| 全面(支出)收益總額 | (98)           | 24             |

### 21. 合營企業欠款／欠合營企業款項

|              | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 合營企業欠款       |                |                |
| 非即期(附註a)     | 2,388          | 1,861          |
| 即期(附註b)      | 1,158          | 797            |
|              | 3,546          | 2,658          |
| 欠合營企業款項(附註c) | 484            | 65             |

附註：

- 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2,010,000,000元(2012年：港幣1,702,000,000元)按年利率3.71厘至13.18厘(2012年：2.50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(2012年：7.68厘)。
- 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。2012年12月31日的總欠款中，合共港幣54,000,000元按攤銷成本列賬，所用實際年利率為2.90厘，該款項於截至2013年12月31日止年度已悉數結清。本公司董事認為，其餘結餘將可自報告期末起計十二個月內收回。
- 該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

## 22. 聯營公司欠款／欠聯營公司款項

|              | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 聯營公司欠款       |                |                |
| 非即期(附註a)     | 865            | 860            |
| 即期(附註b)      | 498            | 393            |
|              | <b>1,363</b>   | 1,253          |
| 欠聯營公司款項(附註b) | <b>3</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(2012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(2012年：4.8厘)。
- (b) 該等結餘為無抵押及須應要求償還。總欠款中，合共港幣255,000,000元(2012年：零)年利率為6.6厘，其餘款項免息。

## 23. 存貨及在建工程

|              | 2013年<br>港幣百萬元  | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------|-----------------|----------------|
| 存貨           |                 |                |
| 原材料          | 1               | 29             |
|              | <b>1</b>        | 29             |
| 在建工程         |                 |                |
| 截至現時已產生的成本   | 14,431          | 13,433         |
| 已確認溢利扣除已確認虧損 | 511             | 476            |
|              | <b>14,942</b>   | 13,909         |
| 減：進度款        | <b>(14,913)</b> | (13,935)       |
| 在建工程淨值       | <b>29</b>       | (26)           |
| 以上項目代表：      |                 |                |
| 在建工程客戶欠款     | 426             | 321            |
| 欠在建工程客戶款項    | <b>(397)</b>    | (347)          |
|              | <b>29</b>       | (26)           |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 24. 待售物業／發展中的待售物業

位於下列地點的待售物業及發展中的待售物業的賬面值如下：

|             | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 待售物業        |                |                |
| 於香港         | –              | 6              |
| 於中國其他地區     | 843            | 1,890          |
|             | 843            | 1,896          |
| 發展中的待售物業    |                |                |
| 於中國其他地區(附註) | 874            | 2,569          |

附註： 於2013年12月31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815,000,000元(2012年：港幣1,659,000,000元)。

### 25. 其他流動資產

#### 應收賬款、按金及預付款

|                          | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款                   | 990            | 932            |
| 減：呆賬撥備                   | (1)            | (1)            |
|                          | 989            | 931            |
| 減：分類為合營企業、聯營公司及關連公司欠款的款項 | (336)          | (381)          |
| 應收保留工程款項                 | 231            | 190            |
| 有關出售附屬公司／一間合營企業的應收代價     | 32             | 40             |
| 預付款、按金及其他應收賬款(附註b)       | 667            | 787            |
|                          | 1,583          | 1,567          |
| 減：12個月後到期償付的款項           | (38)           | –              |
|                          | 1,545          | 1,567          |

## 25.其他流動資產(續)

### 應收賬款、按金及預付款(續)

附註：

- (a) 集團已制訂明確的信貸政策，以評估各交易方的信貸水平。集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等貿易應收賬款的信貸風險。一般信用期由30天至90天。
- (b) 預付款、按金及其他應收賬款中，包括中華匯房地產有限公司於2008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400,000,000元(2012年：港幣363,000,000元)。該等款項應要求償還及在總欠款中，合共港幣153,000,000元(2012年：港幣148,000,000元)則按現行市場利率計息。一所中國法院發出一份有關查封上述物業權益至2014年12月為止的通知，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153,000,000元)及其相關利息。除該等應數賬款之外，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，有鑒於與物業權益有關的法律爭議持續取得正面結果，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的股權後(預期自報告期末起12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。

於報告期末，扣除呆賬撥備後的貿易應收賬款(按買賣協議規定的清償條款或發票日期計算)的賬齡分析如下：

|               | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款賬齡分析：   |                |                |
| 未到期或90天以內     | 911            | 804            |
| 已逾期但並無耗蝕的款項：  |                |                |
| 91天至180天      | 6              | 57             |
| 181天至360天     | 40             | 40             |
| 超過360天        | 32             | 30             |
|               | 78             | 127            |
|               | 989            | 931            |
| 應收保留工程款項分析如下： |                |                |
| 一年內到期         | 171            | 95             |
| 一年後到期         | 60             | 95             |
|               | 231            | 190            |

### 呆賬撥備變動

|         | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------|----------------|----------------|
| 年初／年末結餘 | 1              | 1              |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 25. 其他流動資產 (續)

#### 應收賬款、按金及預付款 (續)

包括於貿易應收賬款內的港幣110,000,000元(2012年：港幣4,000,000元)，乃按收入確認的日期計算並賬齡超過180天的應收款項。

由於已逾期但未減值款項的信貨質素並無重大變動且結餘仍視為可悉數收回，故並無就該金額計提減值撥備。

#### 銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括集團持有的現金及到期日為三個月或以下的銀行存款。於2013年12月31日的結餘包括用以支付若干發展中物業款項的金額港幣150,000,000元(2012年：港幣196,000,000元)。就綜合現金流量表而言，於2013年12月31日的現金及現金等同項目為港幣2,606,000,000元(2012年：港幣1,854,000,000元)。銀行結餘按市場年利率介乎0.01厘至2.86厘(2012年：0.01厘至3.10厘)計息。

#### 其他金融資產

於2013年12月31日的其他金融資產指香港某銀行所發行面值為人民幣100,000,000元的外匯掛鈎票據。票據於2014年2月7日到期，並已於到期時按面值加票息贖回。

### 26. 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

|              | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 關連公司欠款       | 196            | 308            |
| 欠關連公司款項      | 201            | 64             |
| 欠附屬公司非控股股東款項 | 3              | 4              |

關連公司為SOCL的附屬公司或聯營公司。

該等結餘為無抵押、免息及須應要求償還。

### 27. 受限制銀行存款

於2013年12月31日的結餘指(i)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714,000,000元(2012年：港幣1,214,000,000元)(見附註30及41)；(ii)就出售瀋陽物業項目權益收取買方的首期按金港幣148,000,000元；及(iii)就收購南京物業項目臨時存放銀行的存款港幣84,000,000元。該等結餘按年利率介乎0.39厘至2.86厘(2012年：0.39厘至3.10厘)的市場利率計息。



## 28. 分類為待售資產／與分類為待售資產直接相關的負債

|                        | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列)<br>(附註a) |
|------------------------|----------------|----------------------------------|
| 出售合營企業                 |                |                                  |
| 合營企業權益(附註b)            | –              | 88                               |
| 合營企業欠款(附註b)            | –              | 4                                |
|                        | –              | 92                               |
| 出售附屬公司(附註c)            |                |                                  |
| 在建投資物業                 | 403            | –                                |
| 發展中的待售物業               | 1,509          | –                                |
| 應收賬款、按金及預付款            | 1              | –                                |
| 銀行結餘、存款及現金             | 1              | –                                |
|                        | 1,914          | –                                |
| 出售其他資產(附註d)            |                |                                  |
| 投資物業                   | 2,164          | –                                |
| <b>分類為待售資產總值</b>       | <b>4,078</b>   | 92                               |
| 出售附屬公司(附註c)            |                |                                  |
| 應付賬款及應計費用              | (39)           | –                                |
| 已收銷售按金                 | (148)          | –                                |
| 遞延稅項負債                 | (38)           | –                                |
| 銀行借貸(附註30)             | (318)          | –                                |
|                        | (543)          | –                                |
| 出售其他資產(附註d)            |                |                                  |
| 已收銷售按金                 | (234)          | –                                |
| <b>與分類為待售資產相關的負債總額</b> | <b>(777)</b>   | –                                |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 28. 分類為待售資產／與分類為待售資產直接相關的負債(續)

附註：

- (a) 根據集團撤出拉法基瑞安水泥(其於中國從事水泥的生產及銷售)45%權益的戰略決策，集團已積極展開及推行不同計劃，以撤出該合營企業。儘管由於2013年下半年所發生非集團所能控制的事情導致未能獲得有意買方提出實質帶有合理價格的收購要約，集團仍高度專注該撤資計劃。因此，完成出售該合營企業仍需時日，並已超出初步預期的12個月期間。經考慮根據相關會計準則將集團於拉法基瑞安水泥的投資分類為「待售資產」的極為嚴格標準，集團認為於2013年12月31日可能無法再符合分類為「待售資產」的標準。因此，集團於本年度終止將於拉法基瑞安水泥的投資分類為待售，而是按規定追溯使用權益法入賬。已使用權益法重列比較數字。

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，集團應佔拉法基瑞安水泥虧損分別為港幣300,000,000元及港幣368,000,000元。由於確認集團應佔拉法基瑞安水泥虧損，截至2013年12月31日止年度股東應佔集團虧損增加港幣300,000,000元，而截至2012年12月31日止年度股東應佔集團溢利減少港幣368,000,000元。由於作出調整以反映集團截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度應佔拉法基瑞安水泥虧損(即集團所持拉法基瑞安水泥權益未分類為待售資產時本應確認的金額)，於2013年12月31日及2012年12月31日於拉法基瑞安水泥投資的賬面值分別減少港幣668,000,000元及港幣368,000,000元。

雖然相關會計準則規定將於拉法基瑞安水泥投資重新分類，集團仍積極推進現有計劃，目前正與有意買方磋商，以變現投資而為本公司股東創造利益。

- (b) 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合營企業(並非透過拉法基瑞安水泥營運)(「出售組別」)的股本權益及相關股東貸款。然而，於2013年初，集團正探究該等合營企業所在地塊的再發展潛力(附註37(a))，故於本報告期間不再符合將出售組別分類為待售的準則。集團自此起不再於綜合財務狀況表將該出售組別分類為待售。
- (c) 2013年12月，集團與獨立第三方訂立買賣協議出售附屬公司80%已發行股本並轉讓給予附屬公司的80%股東貸款，該附屬公司間接擁有瀋陽一項物業發展項目。交易詳情分別載於本公司2013年12月3日及2013年12月24日的公佈及通函。交易已於2014年1月完成，並無產生重大出售虧損。因此，應佔該附屬公司資產及負債已分別於集團2013年12月31日之綜合財務狀況表重新分類為待售資產及與待售資產相關的負債。
- (d) 過往年度，根據經營租賃持有若干投資物業以賺取租金收入或作資本增值用途。2013年底，管理層改變意向決定以分契出售該等物業，已於2013年12月啟動銷售計劃。預期於2014年完成該等物業的出售，因此應佔該等物業之資產及負債已分別於集團2013年12月31日之綜合財務狀況表重新分類為待售資產及與待售資產相關的負債。

## 29. 應付賬款及應計費用

包括於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1,097,000,000元(2012年:港幣771,000,000元)的賬齡分析如下:

|                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬款的賬齡分析:    |                |                |
| 未到期或30天以內       | 901            | 577            |
| 31天至90天         | 33             | 41             |
| 91天至180天        | 55             | 29             |
| 超過180天          | 108            | 124            |
| 應付保留工程款項(附註b)   | 1,097          | 771            |
| 就收購附屬公司應付的代價    | 348            | 302            |
| 合約工程/建築成本撥備     | 117            | 249            |
| 其他應計費用及應付賬款     | 617            | 568            |
|                 | 359            | 602            |
| 減: 12個月後到期償付的款項 | 2,538          | 2,492          |
|                 | -              | (116)          |
|                 | 2,538          | 2,376          |

附註:

- (a) 若干貨品的平均購貨信貸期為三個月。集團備有金融風險管理政策,確保所有應付賬款於信貸期內支付。
- (b) 該等結餘包括港幣54,000,000元(2012年:港幣53,000,000元)的應付保留工程款項將自報告期末起計一年後到期。

## 30. 銀行及其他貸款

|                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 有抵押銀行貸款         | 3,762          | 4,264          |
| 無抵押銀行貸款         | 4,443          | 3,445          |
| 其他有抵押貸款         | -              | 370            |
|                 | 8,205          | 8,079          |
| 減: 須於12個月內償還的數額 | (6,892)        | (4,786)        |
| 須於12個月後清償的數額    | 1,313          | 3,293          |
| 須償還賬面值:         |                |                |
| 一年內             | 6,892          | 4,786          |
| 多於一年,但不超過兩年     | 1,313          | 3,215          |
| 多於兩年,但不超過五年     | -              | 78             |
|                 | 8,205          | 8,079          |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 30. 銀行及其他貸款(續)

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)                          | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------|---------------------------------|----------------|----------------|
| 人民幣     | 3.75厘至7.69厘(2012年：3.75厘至12.00厘) | 629            | 1,151          |
| 港幣      | 1.97厘至4.72厘(2012年：2.12厘至4.78厘)  | 7,188          | 6,675          |
| 美元      | 3.16厘至3.21厘(2012年：2.96厘至3.34厘)  | 388            | 253            |
|         |                                 | <b>8,205</b>   | 8,079          |

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鈎。

下列資產(包括分類為待售資產的資產)已於報告期末用以作為集團獲授若干銀行信貸(包括與分類為待售資產直接相關的負債)及其他貸款的抵押品：

|          | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 投資物業     | 4,663          | 2,510          |
| 待售物業     | —              | 1,668          |
| 發展中的待售物業 | 744            | 699            |
| 合營企業欠款   | 13             | 12             |
|          | <b>5,420</b>   | 4,889          |

附註：

- 於2013年12月31日金額為人民幣561,000,000元(港幣714,000,000元)(2012年：人民幣692,000,000元(港幣854,000,000元))的託管存款及人民幣100,000,000元(港幣127,000,000元)(2012年：零)的外匯掛鈎票據，乃就集團所訂立的若干銀行信貸安排而存放於銀行。
- 此外，若干附屬公司及合營企業的股本權益亦已於報告期末抵押予銀行，作為集團獲授若干銀行信貸的抵押品。

## 31.股本

|               | 2013年<br>股份數目 | 2012年<br>股份數目 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>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           | 492,248,421   | 489,530,487   | 492            | 490            |
| 購回股份          | (10,046,000)  | –             | (10)           | –              |
| 行使購股權         | 1,789,690     | 2,717,934     | 2              | 2              |
| 於年末           | 483,992,111   | 492,248,421   | 484            | 492            |

年內，本公司以每股港幣8.95元至港幣9.00元的價格於聯交所合共購回10,046,000股本身股份，總代價為港幣90,000,000元。所購回股份於購回時註銷，因此本公司已發行股本減少，減少金額為購回股份之面值。購回股份所付溢價約港幣80,000,000元自股份溢價賬扣除。

董事購回股份的目的是通過提高本公司資產淨值及每股盈利而使股東整體受益。

所有於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

## 32.退休福利計劃

### 香港

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2000年12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2000年12月1日或之後加入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，而集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職集團的年期而定。

年內，集團向強積金計劃作出的供款達港幣11,000,000元(2012年：港幣15,000,000元)，並於綜合損益表中列為員工成本。截至2013年12月31日及2012年12月31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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 32. 退休福利計劃(續)

#### 香港(續)

#### 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14.5%(2012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2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1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)。1997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。

該計劃通常使本公司面對以下主要風險：

#### 投資風險

強勁的投資回報可增加該計劃資產之公平值，因此改善該計劃按界定退休福利負債／資產淨值計量的財務狀況，而過低或負投資回報率則會削弱財務狀況。

成員之結餘連同每年6厘及1厘利息分別計入2003年9月1日前後之結餘。因此，預計投資回報可抵銷計入成員長期結餘之利息。

該計劃資產用於投資全球主要地區的股票、對沖基金、債券及現金等多元化投資組合。資產類別及地區的多元化有助降低該計劃投資相關的風險集中度。

#### 利率風險

界定退休福利責任基於市場債券收益率以貼現率計算。債券收益率下降會增加界定退休福利責任。

#### 薪金風險

由於該計劃的退休福利與薪金相關，故界定退休福利責任參考成員未來薪金計算。薪資漲幅高於預期會增加界定退休福利責任。

韜睿惠悅香港有限公司的黄毅林女士(精算師公會資深會員)已就該計劃於2013年12月31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：

|          | 2013年  | 2012年  |
|----------|--------|--------|
| 貼現率      | 1.8%   | 0.5%   |
| 預期未來薪酬升幅 | 每年5.0% | 每年3.5% |

精算估值顯示集團於2013年12月31日應佔該計劃資產的公平值為港幣411,000,000元(2012年：港幣398,000,000元)，相當於為成員所計提福利的80%(2012年：78%)。

## 32. 退休福利計劃(續)

### 香港(續)

#### 界定退休福利計劃(續)

於年內，就履行該計劃而於綜合損益及其他全面收益表確認的金額如下：

|                     | 截至12月31日止年度    |                         |
|---------------------|----------------|-------------------------|
|                     | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
| 本年度服務成本             | 16             | 15                      |
| 界定退休福利淨負債／(資產)的利息淨額 | 1              | 1                       |
| 自該計劃資產支付的行政開支       | 2              | 2                       |
| 綜合損益表確認的界定退休福利成本    | 19             | 18                      |
| 根據經驗調整的精算虧損         | 35             | 21                      |
| 財務假設變動導致的精算(收益)虧損   | (27)           | 31                      |
| 人數統計假設變動導致的精算虧損     | 5              | –                       |
| 該計劃資產高於貼現率的回報       | (31)           | (39)                    |
| 綜合其他全面收益表確認的重新計量影響  | (18)           | 13                      |
| 合計                  | 1              | 31                      |

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：

|                        | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 界定退休福利責任的現值            | (515)          | (510)          |
| 該計劃資產的公平值              | 411            | 398            |
| 包括在綜合財務狀況表中的界定退休福利計劃負債 | (104)          | (112)          |

該計劃資產並無包含本公司任何股份(2012年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

界定退休福利計劃(續)

界定退休福利責任現值的變動如下：

|               | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於年初           | 510            | 442            |
| 本年度服務成本       | 16             | 15             |
| 利息成本          | 2              | 6              |
| 僱員供款          | 7              | 6              |
| 精算虧損－經驗調整     | 35             | 21             |
| 精算(收益)虧損－財務假設 | (27)           | 31             |
| 精算虧損－人數統計假設   | 5              | –              |
| 已付福利          | (27)           | (11)           |
| 轉出            | (6)            | –              |
| 於年末           | 515            | 510            |

該計劃資產現值的變動如下：

|               | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元<br>(經重列) |
|---------------|----------------|-------------------------|
| 於年初           | 398            | 352                     |
| 該計劃資產的利息收入    | 2              | 5                       |
| 該計劃資產高於貼現率的回報 | 30             | 39                      |
| 僱主供款          | 9              | 9                       |
| 僱員供款          | 7              | 6                       |
| 已付福利          | (27)           | (11)                    |
| 轉出            | (6)            | –                       |
| 自該計劃資產支付的行政開支 | (2)            | (2)                     |
| 於年末           | 411            | 398                     |



## 32. 退休福利計劃(續)

香港(續)

### 界定退休福利計劃(續)

該計劃資產總額中該計劃資產的主要分類如下：

|       | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-------|----------------|----------------|
| 股票    | 241            | 217            |
| 對沖基金  | 70             | 69             |
| 債券及現金 | 100            | 112            |
|       | <b>411</b>     | 398            |

該計劃資產的公平值根據活躍市場的市場報價釐定。

下表概述基於主要精算假設之合理可能變動所得2013年12月31日界定退休福利責任敏感度分析的結果。

|         | 採納率  | 採納率變動  | 敏感度<br>分析所使用<br>之利率 | 對界定<br>退休福利<br>責任之影響<br>港幣百萬元 | 對界定<br>退休福利<br>責任之影響<br>% |
|---------|------|--------|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 貼現率     | 1.8% | +0.25% | 2.05%               | (9)                           | (1.7)%                    |
|         |      | -0.25% | 1.55%               | 9                             | 1.8%                      |
| 薪金預期增長率 | 5.0% | +0.25% | 5.25%               | 9                             | 1.8%                      |
|         |      | -0.25% | 4.75%               | (9)                           | (1.7)%                    |

由於假設可能相互關聯而導致假設的變動不可能單獨發生，故以上敏感度分析未必反映界定退休福利責任的實際變動。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定退休福利責任的現值是按報告期末預計單位基數法計算，與綜合財務狀況表確認之界定退休福利責任負債所應用的計算方法相同。

編製敏感度分析的方法及假設與過往年度相同。

預期下一財政年度向該計劃作出的供款如下：

|        | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|--------|----------------|----------------|
| 預期僱主供款 | 19             | 9              |
| 預期成員供款 | 7              | 6              |

2013年12月31日界定退休福利責任的加權平均期限為6.7年(2012年：6.6年)。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 32. 退休福利計劃(續)

#### 中國

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。集團就該退休計劃承擔的唯一責任，是作該指定供款。年內，集團向國有退休計劃作出的供款達港幣4,000,000元(2012年：港幣4,000,000元)，並於綜合損益表列為員工成本。

集團僱員並無獲提供其他退休後福利。

### 33. 遞延稅項

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<br>港幣百萬元 | 物業重估<br>港幣百萬元 | 稅項虧損<br>港幣百萬元 | 合計<br>港幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|
| 於2012年1月1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2012年12月31日    | (1)             | (482)         | 25            | (458)       |
| 匯兌調整            | -               | (10)          | 1             | (9)         |
| 重分類為待售資產(附註28)  | -               | 38            | -             | 38          |
| 扣除自綜合損益表        | -               | (260)         | -             | (260)       |
| 於2013年12月31日    | (1)             | (714)         | 26            | (689)       |

附註：

- 在綜合財務狀況表的呈報上，若干遞延稅項資產及負債已作對沖。
- 於2013年12月31日，集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為港幣954,000,000元(2012年：港幣660,000,000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(2012年：港幣100,000,000元)。餘下稅項虧損約港幣854,000,000元(2012年：港幣560,000,000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2013年12月31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336,000,000元(2012年：港幣115,000,000元)。其他稅項虧損可無限期轉結。
- 根據中國稅法，自2008年1月1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2013年12月31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624,000,000元(2012年：港幣400,000,000元)作出遞延稅項撥備。

## 34. 租賃安排

### 作為出租人

截至2013年12月31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44,000,000元（2012年：港幣52,000,000元）。

於報告期末，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：

|                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 一年內             | 29             | 34             |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 13             | 22             |
|                 | 42             | 56             |

### 作為承租人

於報告期末，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：

|                 | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 一年內             | 12             | 18             |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 11             | 7              |
|                 | 23             | 25             |

經營租賃支付代表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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 35. 資本承擔

(a) 於2013年12月31日，集團有關投資物業的資本承擔如下：

|           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 已授權但沒有簽合約 | -              | 447            |
| 已簽合約但沒有撥備 | -              | 20             |

(b) 此外，於2013年12月31日，集團已簽合約但未於綜合財務報表撥備的若干投資的其他資本承擔金額約為港幣102,000,000元(2012年：港幣137,000,000元)。

(c) 於2013年12月31日，集團應佔合營企業的資本承擔(主要與長期資產有關)如下：

|           | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 已授權但沒有簽合約 | -              | -              |
| 已簽合約但沒有撥備 | 149            | 215            |

### 36. 股權支付

本公司於2012年8月22日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以取代於2002年8月27日採納並已於2012年8月30日屆滿的購股權計劃。購股權計劃由該採納日期起計10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購股權以認購本公司的股份，惟須受董事會認為合適的條件所規限：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前，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。

## 36. 股權支付(續)

### 3. 根據購股權計劃可供發行的股份總數

#### (a) 10% 限額

在下文規限下，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。

#### (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的整體限額，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，在任何12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12個月的期間內，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；(b)本公司股份於緊接授出日期前5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28日內向本公司支付港幣1.00元。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 36. 股權支付(續)

下表披露僱員(包括本公司董事)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<br>港幣 | 購股權所涉及的股份數目       |                  |                    |                    | 於2013年<br>12月31日  | 尚未行使<br>購股權的行使期限           | 行使<br>購股權的<br>平均收市<br>參考價<br>港幣<br>(附註) |
|-------------|----|-------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|---|
|             |    |             | 於2013年<br>1月1日    | 年內授出             | 年內行使               | 年內失效               |                   |                            |   |
| 2008年5月7日   | 3  | 19.76       | 2,221,043         | -                | -                  | (2,221,043)        | -                 | 2008年11月7日至<br>2013年5月6日   | -                                       |
| 2008年5月7日   | 4  | 19.76       | 219,296           | -                | -                  | (219,296)          | -                 | 2009年11月7日至<br>2013年5月6日   | -                                       |
| 2009年4月9日   | 5  | 7.63        | 2,018,616         | -                | (1,127,690)        | (35,647)           | 855,279           | 2009年10月9日至<br>2014年4月8日   | 10.56                                   |
| 2009年4月9日   | 6  | 7.63        | 380,000           | -                | -                  | -                  | 380,000           | 2012年4月9日至<br>2019年4月8日    | -                                       |
| 2009年6月5日   | 9  | 11.90       | 550,000           | -                | -                  | (550,000)          | -                 | 2011年5月7日至<br>2013年5月6日    | -                                       |
| 2010年4月12日  | 10 | 12.22       | 5,460,000         | -                | -                  | (450,000)          | 5,010,000         | 2010年10月12日至<br>2015年4月11日 | -                                       |
| 2010年4月12日  | 11 | 12.22       | 3,500,000         | -                | -                  | (1,050,000)        | 2,450,000         | 2013年4月12日至<br>2020年4月11日  | -                                       |
| 2011年5月13日  | 12 | 10.66       | 4,790,000         | -                | (24,000)           | (560,000)          | 4,206,000         | 2011年11月13日至<br>2016年5月12日 | 10.92                                   |
| 2011年6月23日  | 13 | 10.90       | 1,930,000         | -                | -                  | -                  | 1,930,000         | 2011年12月23日至<br>2016年6月22日 | -                                       |
| 2011年7月28日  | 14 | 10.00       | 46,300,000        | -                | -                  | -                  | 46,300,000        | 2015年5月1日至<br>2021年7月27日   | -                                       |
| 2012年11月26日 | 15 | 8.18        | 5,210,000         | -                | (638,000)          | (330,000)          | 4,242,000         | 2013年5月26日至<br>2017年11月25日 | 9.85                                    |
| 2013年6月14日  | 16 | 9.93        | -                 | 4,890,000        | -                  | (40,000)           | 4,850,000         | 2013年12月14日至<br>2018年6月13日 | -                                       |
|             |    |             | <b>72,578,955</b> | <b>4,890,000</b> | <b>(1,789,690)</b> | <b>(5,455,986)</b> | <b>70,223,279</b> |                            |   |
|             |    |             |                   |                  |                    |                    | <b>14,165,279</b> |                            |   |

### 36. 股權支付(續)

| 授出日期              | 授出 | 每股認購價<br>港幣 | 購股權所涉及的股份數目    |           |             |              | 於2012年<br>12月31日 | 尚未行使<br>購股權的行使期限           | 行使<br>購股權的<br>平均收市<br>參考價<br>港幣<br>(附註) |
|-------------------|----|-------------|----------------|-----------|-------------|--------------|------------------|----------------------------|---|
|                   |    |             | 於2012年<br>1月1日 | 年內授出      | 年內行使        | 年內失效         |                  |                            |   |
| 2007年6月14日        | 1  | 20.96       | 2,395,666      | -         | -           | (2,395,666)  | -                | 2007年12月14日至<br>2012年6月13日 | -                                       |
| 2007年6月14日        | 2  | 20.96       | 405,058        | -         | -           | (405,058)    | -                | 2008年12月14日至<br>2012年6月13日 | -                                       |
| 2008年5月7日         | 3  | 19.76       | 2,761,043      | -         | -           | (540,000)    | 2,221,043        | 2008年11月7日至<br>2013年5月6日   | -                                       |
| 2008年5月7日         | 4  | 19.76       | 219,296        | -         | -           | -            | 219,296          | 2009年11月7日至<br>2013年5月6日   | -                                       |
| 2009年4月9日         | 5  | 7.63        | 2,994,314      | -         | (939,934)   | (35,764)     | 2,018,616        | 2009年10月9日至<br>2014年4月8日   | 7.74                                    |
| 2009年4月9日         | 6  | 7.63        | 2,778,000      | -         | (1,778,000) | (620,000)    | 380,000          | 2012年4月9日至<br>2019年4月8日    | 7.57                                    |
| 2009年6月5日         | 7  | 11.90       | 3,906,000      | -         | -           | (3,906,000)  | -                | 2010年1月3日至<br>2012年1月2日    | -                                       |
| 2009年6月5日         | 8  | 11.90       | 1,270,000      | -         | -           | (1,270,000)  | -                | 2010年7月1日至<br>2012年6月13日   | -                                       |
| 2009年6月5日         | 9  | 11.90       | 992,000        | -         | -           | (442,000)    | 550,000          | 2011年5月7日至<br>2013年5月6日    | -                                       |
| 2010年4月12日        | 10 | 12.22       | 6,060,000      | -         | -           | (600,000)    | 5,460,000        | 2010年10月12日至<br>2015年4月11日 | -                                       |
| 2010年4月12日        | 11 | 12.22       | 3,916,000      | -         | -           | (416,000)    | 3,500,000        | 2013年4月12日至<br>2020年4月11日  | -                                       |
| 2011年5月13日        | 12 | 10.66       | 5,070,000      | -         | -           | (280,000)    | 4,790,000        | 2011年11月13日至<br>2016年5月12日 | -                                       |
| 2011年6月23日        | 13 | 10.90       | 2,080,000      | -         | -           | (150,000)    | 1,930,000        | 2011年12月23日至<br>2016年6月22日 | -                                       |
| 2011年7月28日        | 14 | 10.00       | 51,300,000     | -         | -           | (5,000,000)  | 46,300,000       | 2015年5月1日至<br>2021年7月27日   | -                                       |
| 2012年11月26日       | 15 | 8.18        | -              | 5,210,000 | -           | -            | 5,210,000        | 2013年5月26日至<br>2017年11月25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       |                            |   |

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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 36. 股權支付(續)

各授出購股權的歸屬條件載列如下：

就授出第1、3、5、10、12、13、15及16項購股權而言：

- 20%：授出日期6個月後
- 20%：授出日期1週年後
- 20%：授出日期2週年後
- 20%：授出日期3週年後
- 20%：授出日期4週年後

就授出第7及9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2010年1月3日(就第7項而言)或2011年5月7日(就第9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2007年、2008年及2009年12月31日止財政年度(就第7項而言)或2008年、2009年及2010年12月31日止財政年度(就第9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1/3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項購股權而言：

購股權須按本公司股份於2009年1月1日香港收市時至2011年12月31日(「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。

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<br>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。



## 36. 股權支付(續)

就授出第8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2010年7月1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2007年12月31日、2008年12月31日、2009年12月31日及2010年6月30日止財政年度／期間內每年度／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1/6、1/3、1/3及1/6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2及4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：<br><br>40%：授出日期18個月後<br>20%：授出日期2週年後<br>20%：授出日期3週年後<br>20%：授出日期4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18個月內的整體表現令人滿意後，方可作實。                                      |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 36. 股權支付(續)

就授出第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2013年4月12日歸屬。   |
| 表現評級 | 所有購股權可於歸屬日期歸屬，惟須視乎集團於2010年1月1日至2012年12月31日止3個年度根據表現釐定準則所釐定的表現而定，包括一系列承授人須於上述3年的表現期內就創造股東價值而達致的特定表現標準／目標，包括股本回報率、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14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2015年5月1日歸屬，而已歸屬的購股權可於下列時間行使：<br><br>50%：自2015年5月1日起<br>25%：自2016年1月1日起<br>25%：自2017年1月1日起                                 |
| 表現評級 | 授予執行董事的購股權會根據於2011年7月1日至2014年12月31日止3.5年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疇)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(介乎目標的125%-150%) | 最多80%    |
| 乙(目標的100%)        | 最多40%    |
| 丙(目標的75%)         | 最多20%    |
| 丁(目標的75%以下)       | 0%       |

## 36. 股權支付(續)

因授出購股權而獲得的服務的公平值乃參考已授出購股權的公平值計量。除授出第6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           |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 授出日期                      | 2007年<br>6月14日 | 2007年<br>6月14日 | 2008年<br>5月7日 | 2008年<br>5月7日 | 2009年<br>4月9日 | 2009年<br>4月9日 | 2009年<br>6月5日 | 2009年<br>6月5日 | 2009年<br>6月5日 |
| 平均公平值                     | 港幣5.72元        | 港幣5.78元        | 港幣5.06元       | 港幣5.09元       | 港幣2.26元       | 港幣2.16元       | 港幣3.21元       | 港幣3.42元       | 港幣3.80元       |
| 授出日期的股價                   | 港幣20.90元       | 港幣20.90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      | 港幣11.78元      |
| 行使價                       | 港幣20.96元       | 港幣20.96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      | 港幣11.90元      |
| 預期波幅                      | 每年40%          | 每年40%          | 每年42%         | 每年42%         | 每年52%         | 每年52%         | 每年55%         | 每年55%         | 每年55%         |
| 平均預期年限                    | 4.17年          | 3.48年          | 4年            | 4年            | 5年            | 5年            | 2.1年          | 2.6年          | 3.5年          |
| 平均無風險率                    | 每年4.61%        | 每年4.62%        | 每年2.35%       | 每年2.37%       | 每年1.56%       | 每年1.91%       | 每年1.10%       | 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%          |
| 離職比率                      | 每年3%           | 每年3%           | 每年3%          | 每年3%          | 每年3.5%        | 不適用           | 每年3%          | 每年3%          | 每年3%          |
| 恒生指數總回報指數的預期波幅            | 不適用            | 不適用            | 不適用           | 不適用           | 不適用           | 每年38%         | 不適用           | 不適用           | 不適用           |
| 本公司股東總回報與恒生指數總回報指數之間的預期聯繫 | 不適用            | 不適用            | 不適用           | 不適用           | 不適用           | 每年58%         | 不適用           | 不適用           | 不適用           |

|         | 第10項           | 第11項           | 第12項           | 第13項           | 第14項           | 第15項            | 第16項                   |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------------|
| 授出日期    | 2010年<br>4月12日 | 2010年<br>4月12日 | 2011年<br>5月13日 | 2011年<br>6月23日 | 2011年<br>7月28日 | 2012年<br>11月26日 | <b>2013年<br/>6月14日</b> |
| 平均公平值   | 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         | <b>港幣1.65元</b>         |
| 授出日期的股價 | 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         | <b>港幣9.93元</b>         |
| 行使價     | 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         | <b>港幣9.93元</b>         |
| 預期波幅    | 每年55%          | 每年48%          | 每年53%          | 每年53%          | 每年47%          | 每年40%           | <b>每年30%</b>           |
| 平均預期年限  | 5年             | 10年            | 5年             | 5年             | 8年             | 5年              | <b>5年</b>              |
| 平均無風險率  | 每年1.70%        | 每年2.64%        | 每年1.34%        | 每年1.04%        | 每年1.99%        | 每年0.26%         | <b>每年0.66%</b>         |
| 預期股息收益  | 每年4%           | 每年4%           | 每年4%           | 每年4%           | 每年4%           | 每年4.5%          | <b>每年5%</b>            |
| 離職比率    | 每年3%           | 每年0%           | 每年3%           | 每年3%           | 每年3%           | 每年3%            | <b>每年4%</b>            |

就於2013年授出的購股權而言，預期波幅根據於授出日期前四年半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113元(2012年：港幣115元)。

截至2013年12月31日止年度，集團就本公司所授出的購股權確認開支總額港幣2,000,000元(2012年：港幣30,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 37. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債

- (a) 於2013年5月，集團收購其擁有90%股權的合營企業貴州凱里瑞安水泥有限公司（「凱里瑞安」）餘下10%的股本權益。凱里瑞安原於貴州從事水泥生產及銷售業務，已於2011年停止經營，目前，其擁有位於貴州一塊用作物業發展的土地。於收購完成後，凱里瑞安成為本公司的全資附屬公司。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      | 72    |
| 應收賬款、按金及預付款   | 10    |
| 關連公司欠款        | 10    |
| 銀行結餘、存款及現金    | 1     |
| 應付賬款及應計費用     | (6)   |
| 所收購附屬公司的資產淨值  | 87    |
| 轉撥自合營企業權益     | (75)  |
| 代價            | 12    |
| 總代價以下列方式支付：   |       |
| 已付現金代價        | 12    |
| 收購所產生的現金流出淨額： |       |
| 已付現金代價        | (12)  |
| 所收購現金及現金等同項目  | 1     |
|               | (11)  |

### 37. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債 (續)

- (b) 於2013年12月，集團收購通達控股有限公司餘下20%的股本權益，該公司為集團擁有80%股權的合營企業。收購完成後，通達控股有限公司成為本公司的全資附屬公司。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號「業務合併」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            | 741   |
| 物業、廠房及設備            | 1     |
| 應收賬款、按金及預付款         | 12    |
| 銀行結餘、存款及現金          | 5     |
| 應付賬款及應計費用           | (1)   |
| 股東貸款                | (393) |
| 欠關連公司款項             | (66)  |
| 所收購附屬公司的資產淨值        | 299   |
| 轉撥自合營企業權益           | (198) |
| 已付現金代價              | 101   |
| 總代價以下列方式支付：         |       |
| 已付現金代價              | 53    |
| 於2013年12月31日尚未償付的代價 | 48    |
|                     | 101   |
| 收購所產生的現金流出淨額：       |       |
| 已付現金代價              | (53)  |
| 所收購現金及現金等同項目        | 5     |
|                     | (48)  |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 37. 透過收購附屬公司購入物業存貨以及其他資產及負債 (續)

- (c) 於2012年1月，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)  |
| <hr/>               |       |
| 所收購附屬公司的資產淨值        | 98    |
| <hr/>               |       |
| 總代價以下列方式支付：         |       |
| 已付現金代價－本年度          | 20    |
| 已付現金代價－2012年        | 50    |
| 於2013年12月31日尚未償付的代價 | 28    |
| <hr/>               |       |
|                     | 98    |
| <hr/>               |       |
| 收購所產生的現金流出淨額：       |       |
| 已付現金代價              | (70)  |

### 38.收購一間附屬公司

於2013年5月，集團收購其擁有75%股權的合營企業貴州凱里建安混凝土有限公司(「凱里建安」)餘下25%的股本權益。於收購完成後，凱里建安成為本公司的全資附屬公司。

交易中收購的資產淨值如下：

|               | 港幣百萬元 |
|---------------|-------|
| 物業、廠房及設備      | 9     |
| 存貨            | 1     |
| 應收賬款、按金及預付款   | 16    |
| 銀行結餘、存款及現金    | 1     |
| 應付賬款及應計費用     | (3)   |
| 欠股東款項         | (5)   |
| 關連公司欠款        | (5)   |
| 所收購附屬公司的資產淨值  | 14    |
| 轉撥自合營企業權益     | (11)  |
| 代價淨額          | 3     |
| 總代價以下列方式支付：   |       |
| 已付現金代價        | 3     |
| 收購所產生的現金流出淨額： |       |
| 已付現金代價        | (3)   |
| 所收購現金及現金等同項目  | 1     |
|               | (2)   |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 39. 透過出售附屬公司出售物業存貨

- (a) 於截至2013年12月31日止年度，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益而出售該附屬公司持有的一項位於瀋陽的待售物業。該交易已列賬為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 |
|---------------------|-------|
| 待售物業                | 491   |
| 所出售的資產淨值            | 491   |
| 出售收益                | 146   |
| 出售所產生的費用            | 57    |
| 代價                  | 694   |
| 總代價以下列方式支付：         |       |
| 已收現金代價－本年度          | 516   |
| 已收銷售按金－2012年        | 69    |
| 於2013年12月31日尚未償付的代價 | 109   |
|                     | 694   |
| 出售所產生的現金流入淨額：       |       |
| 已收現金代價              | 516   |
| 出售所產生的費用            | (57)  |
|                     | 459   |



### 39. 透過出售附屬公司出售物業存貨(續)

- (b) 於截至2013年12月31日止年度內，集團透過出售一間全資附屬公司的全部股本權益出售該附屬公司持有的一項位於廣州的發展中的待售物業。該交易已列賬為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      | 304   |
| 銀行結餘、存款及現金    | 1     |
| 所出售的資產淨值      | 305   |
| 出售收益          | 54    |
| 出售所產生的費用      | 13    |
| 代價            | 372   |
| 總代價以下列方式支付：   |       |
| 已收現金代價        | 372   |
| 出售所產生的現金流入淨額： |       |
| 已收現金代價        | 372   |
| 出售所產生的費用      | (13)  |
| 所出售現金及現金等同項目  | (1)   |
|               | 358   |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 40. 出售附屬公司

- (a) 於2012年11月，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2012年11月出售後及根據相關股東協議的條款，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集團及合營夥伴一致同意。故此，該附屬公司成為集團持有80%股權的合營企業。

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)   |
| 欠一間合營企業款項        | (281) |
| 所出售的資產淨值         | —     |
| 代價               | 85    |
| 所出售的資產淨值         | —     |
| 佔合營企業80%保留權益的公平值 | 221   |
| 該合營企業欠款          | 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    |

## 40. 出售附屬公司(續)

- (b) 於2012年12月，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)   |
| <hr/>               |       |
| 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)  |
| <hr/>               |       |
| 總代價                 | 22    |
| <hr/>               |       |
| 總代價以下列方式支付：         |       |
| 於2013年12月31日尚未償付的代價 | 22    |
| <hr/>               |       |
| 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)   |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 40. 出售附屬公司(續)

- (c) 於2012年9月，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)   |
| <hr/>         |       |
| 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     |
| <hr/>         |       |
| 代價            | 18    |
| <hr/>         |       |
| 總代價以下列方式支付：   |       |
| 已收現金代價－本年度    | 9     |
| 已收現金代價－2012年  | 9     |
| <hr/>         |       |
|               | 18    |
| <hr/>         |       |
| 出售所產生的現金流入淨額： |       |
| 已收現金代價        | 18    |

## 41. 或然負債

於2013年12月31日，集團有下列並未於綜合財務報表中撥備的或然負債：

- (a) 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人民幣110,000,000元(港幣140,000,000元)(2012年：港幣145,000,000元)的備用信用證作擔保。
- (b) 集團就若干合營企業獲授的銀行貸款向銀行作出其實際應佔的擔保港幣456,000,000元(2012年：港幣733,000,000元)。
- (c) 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140,000,000元)(2012年：人民幣110,000,000元(港幣136,000,000元))。
- (d) 於2007年，本公司就當時為中華匯房地產有限公司(「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2008年出售該前附屬公司，但本公司在此出售後仍為該筆銀行貸款的擔保人(有關該前附屬公司因該出售而欠付的應收賬款詳情，請參閱附註25(b))。於2011年10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，直至2014年10月為止(經進一步磋商可予延期)。於2013年12月31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689,000,000元)(2012年：人民幣542,000,000元(港幣668,000,000元))及相關利息是以一項由前附屬公司持有的中國物業權益作抵押。該前附屬公司的收購方的母公司及收購方均已同意安排償還該貸款，並無條件同意因該擔保引致的所有損失及向集團作出彌償保證。

本公司董事認為，經考慮有關各方違約的可能性後，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。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 42. 重大關連人士交易

(a) 於年內，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        | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------|----------------|
| SOCL及其附屬公司  |                |                |
| 建築工程收入      | 577            | 851            |
| 股息收入        | 2              | 17             |
| 管理及資訊系統服務收入 | 1              | 1              |
| 租金支出        | 3              | 4              |
| SOCL的聯營公司   |                |                |
| 建築工程收入      | -              | 281            |

SOCL私人集團於報告期末的欠款餘額於附註26披露。

(b) 於年內，集團與合營企業進行以下交易。

| 交易性質      | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 利息收入      | 233            | 162            |
| 推算利息收入    | 7              | 6              |
| 管理費收入     | 99             | 120            |
| 建築／分判工程收入 | 125            | 14             |
| 銷售收入      | 75             | 27             |
| 建築／分判工程成本 | 3              | -              |

合營企業於報告期末的欠款餘額於附註21披露。

(c) 於年內，集團與聯營公司進行以下交易：

| 交易性質      | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 利息收入      | 64             | 12             |
| 推算利息收入    | 23             | 22             |
| 管理費收入     | 12             | 16             |
| 建築／分判工程收入 | 15             | 24             |

聯營公司於報告期末的欠款餘額於附註22披露。

## 42. 重大關連人士交易 (續)

- (d) 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) 年內，集團向SOCL全資附屬公司償付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13,000,000元)。
- (f) 年內，集團獲SOCL全資附屬公司授予無抵押免息短期貸款港幣200,000,000元。
- (g) 年內，集團自合營企業獲得股息收入港幣160,000,000元。
- (h) 截至2012年12月31日止年度，集團收購一間合營企業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)。
- (i) 截至2012年12月31日止年度，集團自合營企業獲得股息收入港幣62,000,000元。
- (j) 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：

|          | 2013年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 袍金       | 2              | 2              |
| 薪金及其他福利  | 29             | 34             |
| 表現花紅     | 17             | 17             |
| 退休福利計劃供款 | 2              | 2              |
| 股權支付     | (6)            | 18             |
|          | <b>44</b>      | 73             |

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2014年1月23日，集團訂立協議，以總代價人民幣665,000,000元(港幣845,000,000元)出售本公司間接持有51%權益的合營企業雅泉有限公司(其間接擁有成都瑞安城中匯項目)43.53%的股權(「該出售」)。該協議僅於集團完成收購自雅泉有限公司現有股東持有餘下49%的股權後方會生效。該出售完成後，集團將擁有雅泉有限公司56.47%的股權，由於該項目相關業務仍需取得合營夥伴的一致同意，因此將繼續於集團綜合財務報表入賬為合營企業。該項交易於綜合財務報表獲授權刊發之日尚未完成。該等交易詳情載於本公司於2014年1月23日及2014年2月24日刊發的公佈。

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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2013年12月31日及2012年12月31日對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<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>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<br>每股面值港幣1元的無投票權遞延<br>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<br>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<br>每股面值港幣10元的無投票權<br>遞延股份100,000股<br>每股面值港幣1元的無投票權<br>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<br>兩股定額股份   | -                               | 92%  | 室內裝修、設計及承建 |
| 瑞安承建有限公司                     | 每股面值港幣1元的普通股117,000,100股<br>每股面值港幣1元的無投票權<br>遞延股份33,000,100股<br>每股面值港幣1,000元的無投票權<br>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<br>每股面值港幣1元的無投票權<br>遞延股份69,000,000股<br>每股面值港幣100元的無投票權<br>遞延股份1,030,000股        | -                               | 100% | 樓宇建築       |
| Shui On Contractors Limited* | 面值1美元的股份1股   | 100%                            | -    | 投資控股       |



#### 44. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司                              | 已發行及繳足股本／註冊資本   | 本公司持有<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>百分比 |      | 主要業務               |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|------|--------------------|
|                                   |   | 直接                              | 間接   |                    |
| <b>建築及樓宇保養工程業務(續)</b>             |   |                                 |      |                    |
| 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<br>每股面值港幣1元的無投票權<br>遞延股份45,389,000股 | —                               | 100% | 擁有及租賃機械及鋼鐵<br>結構工程 |
| 瑞安建築有限公司**®                       | 註冊及繳足資本人民幣100,000,000元                                      | —                               | 85%  | 樓宇建築及保養            |
| <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<br>每股面值港幣1元的無投票權<br>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             |
| 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                                       | —                               | 100% | 供應預拌混凝土            |
| 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                                       | —                               | 100% | 水泥買賣               |
| 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               |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>百分比 |        | 主要業務 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------|------|
|                                  |                           | 直接                              | 間接     |      |
| <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 <sup>^</sup>          | 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 <sup>***</sup>   | 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 <sup>***</sup>     | 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 <sup>***</sup>      | 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 <sup>**+</sup>     | 註冊及繳足資本21,000,000美元       | -                               | 100%   | 物業發展 |
| 重慶豐德豪門實業有限公司 <sup>***</sup>      | 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 <sup>**+</sup>       | 註冊及繳足資本75,000,000美元       | -                               | 100%   | 物業發展 |
| 悅榮投資有限公司*                        | 每股面值1美元的股份100股            | -                               | 100%   | 投資控股 |
| 港熙有限公司                           | 面值港幣1元的普通股1股              | -                               | 100%   | 投資控股 |

#### 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<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>百分比 |      | 主要業務         |
|--|---------------------|---------------------------------|------|--------------|
|  |                     | 直接                              | 間接   |              |
| <b>房地產業務(續)</b>                                |                     |                                 |      |              |
| 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<br>(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         |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 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<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>百分比 |      | 主要業務   |
|------------------------------------|---|---------------------------------|------|--------|
|                                    |   | 直接                              | 間接   |        |
| <b>房地產業務(續)</b>                    |   |                                 |      |        |
| 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   |
| 遵義天時利房地產開發有限公司***                  | 註冊及繳足資本港幣388,000,000元                                 | -                               | 100% | 物業發展   |
| <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<br>每股面值港幣10元的無投票權<br>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   |
| 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

\*\* 在中國其他地區成立及經營

\*\*\* 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

^ 在馬恩島註冊成立

+ 外商獨資企業

⊕ 合資企業

++ 有限責任公司

於2013年12月31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廣州市番禺廣鋁實業有限公司已於截至2013年12月31日止年度出售。
2. 本公司間接持有的附屬公司廣州番禺帝標鋼鋁工程有限公司已於截至2013年12月31日止年度註銷。
3. 截至2013年12月31日止年度，集團所持貴州凱里建安混凝土有限公司與貴州凱里瑞安水泥有限公司的權益分別從75%及90%增至100%。
4. 截至2013年12月31日止年度，集團所持遵義天時利房地產開發有限公司的權益從80%增至100%。

## 45. 主要合營企業資料

董事認為，全數列出所有合營企業的資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出集團於2013年12月31日及2012年12月31日的主要合營企業資料。除另有說明外，下列所有公司均在香港註冊成立及經營。

| 間接合營企業                 | 已發行及繳足股本／註冊資本              | 集團持有<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>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<br>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>            |                            |                                  |                    |    |
| 四川雙馬水泥股份有限公司**®        | 註冊及繳足資本<br>人民幣615,862,000元 | 32.27%                           | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 重慶騰輝新型建材有限公司**®        | 註冊及繳足資本<br>人民幣41,500,000元  | 33.75%                           | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |
| 重慶騰輝地維水泥有限公司**®        | 註冊及繳足資本<br>人民幣274,078,000元 | 43.16%                           | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |
| 重慶騰輝涪陵水泥有限公司**+        | 註冊及繳足資本<br>人民幣44,000,000元  | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 重慶騰輝特種水泥有限公司**®        | 註冊及繳足資本<br>人民幣210,000,000元 | 36%                              | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |
| 重慶拉法基瑞安參天水泥<br>有限公司**® | 註冊及繳足資本<br>人民幣270,000,000元 | 33.3%                            | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 45. 主要合營企業資料(續)

| 間接合營企業                         | 已發行及繳足股本／註冊資本              | 集團持有                     |  | 主要業務               | 附註 |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|--------------------|----|
|                                |                            | 已發行股本／<br>註冊資本的<br>實際百分比 |  |                    |    |
| 水泥業務(續)                        |                            |                          |  |                    |    |
| 廣安騰輝水泥有限公司***                  | 註冊及繳足資本<br>人民幣110,000,000元 | 45%                      |  | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |
| 貴州畢節瑞安水泥有限公司**®                | 註冊及繳足資本<br>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<br>人民幣264,256,751元 | 45%                      |  | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 遵義三岔拉法基瑞安水泥<br>有限公司***         | 註冊及繳足資本<br>人民幣440,672,000元 | 45%                      |  | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 貴州水城瑞安水泥有限公司**®                | 註冊及繳足資本<br>人民幣200,000,000元 | 31.5%                    |  | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 貴州遵義瑞安水泥有限公司**®                | 註冊及繳足資本<br>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<br>人民幣340,000,000元 | 35.73%                   |  | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |    |
| 都江堰拉法基水泥有限公司**®                | 註冊及繳足資本<br>人民幣856,839,300元 | 27.38%                   |  | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |
| Lafarge Shui On Cement Limited | 每股面值港幣1元的<br>普通股2,089,199股 | 45%                      |  | 投資控股               |    |
| 南京江南水泥有限公司**®                  | 註冊及繳足資本<br>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<br>人民幣10,000,000元  | 45%                      |  | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |    |

## 45. 主要合營企業資料(續)

| 間接合營企業            | 已發行及繳足股本／註冊資本                | 集團持有<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>實際百分比 | 主要業務               | 附註    |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| <b>水泥業務(續)</b>    |                              |                                  |                    |       |
| 雲南瑞安建材投資有限公司**®   | 註冊及繳足資本<br>人民幣1,000,000,000元 | 45%                              | 投資控股               |       |
| 雲南國資水泥楚雄有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣32,600,000元    | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |       |
| 雲南國資水泥東駿有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣260,000,000元   | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |       |
| 雲南國資水泥海口有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣54,556,806元    | 45%                              | 生產及銷售水泥及水泥相關<br>產品 |       |
| 雲南國資水泥紅河有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣263,785,829元   | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |       |
| 雲南國資水泥劍川有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣122,483,913元   | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |       |
| 雲南國資水泥昆明有限公司**    | 註冊及繳足資本<br>人民幣130,375,098元   | 45%                              | 生產及銷售水泥及<br>水泥相關產品 |       |
| <b>房地產業務</b>      |                              |                                  |                    |       |
| 易祺投資有限公司          | 每股面值港幣1元的普通股100股             | 70%                              | 投資控股               | 1     |
| 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               | 1     |
| 鷹健有限公司*           | 每股面值1美元的股份200股               | 65%                              | 投資控股               | 1 & 2 |
| 高置投資有限公司          | 面值港幣1元的普通股1股                 | 65%                              | 投資控股               | 1 & 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          | 65%                              | 物業發展               | 1 & 2 |

## 綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

### 45. 主要合營企業資料(續)

| 間接合營企業                          | 已發行及繳足股本／註冊資本                | 集團持有                     |  | 主要業務   | 附註 |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|--------|----|
|                                 |                              | 已發行股本／<br>註冊資本的<br>實際百分比 |  |        |    |
| 房地產業務(續)                        |                              |                          |  |        |    |
| 昶富有限公司*                         | 每股面值1美元的股份2股                 | 50%                      |  | 投資控股   | 1  |
| 成都翔龍房地產有限公司**+                  | 註冊資本及繳足資本<br>人民幣450,000,000元 | 51%                      |  | 物業發展   | 1  |
| 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   | 1  |
| 永立控股有限公司*                       | 每股面值1美元的股份100股               | 50%                      |  | 投資控股   | 1  |
| 其他業務                            |                              |                          |  |        |    |
| 長江流域創業有限公司#                     | 每股面值港幣0.1元的普通股1,000股         | 65.5%                    |  | 創業基金投資 | 1  |
| 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 | 1  |
| On Capital China Fund Series A# | 每股面值0.01美元的參與<br>股份13,923股   | 66.81%                   |  | 創業基金投資 | 1  |
| On Capital China Fund Series B# | 每股面值0.01美元的參與<br>股份8,418股    | 61.54%                   |  | 創業基金投資 | 1  |

- \* 在英屬處女群島註冊成立
- \*\* 在中國其他地區成立及經營
- # 在開曼群島註冊成立
- + 外商獨資企業
- ⊙ 合資企業

附註：

1. 集團與其他合營企業訂約協定共同控制此等公司並有權享有該等公司淨資產。與該等公司相關的業務決策須經集團與其他合營企業一致同意。因此，董事認為此等公司屬合營企業。
2. 截至2013年12月31日止年度，集團所持鷹健有限公司、高置投資有限公司及北京啓夏房地產開發有限公司的股權從52.5%增至65%。



## 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，因此下表僅列出集團於2013年12月31日及2012年12月31日的主要聯營公司資料。

| 間接聯營公司                      | 已發行及繳足股本／註冊資本            | 集團持有<br>已發行股本／<br>註冊資本的<br>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
- \*\* 在中國其他地區成立及經營
- ⊙ 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，以便按照集團的業務，更深入了解其財務業績及狀況。

# 集團財務概要

## 1. 業績

|           | 截至12月31日止年度    |                |                |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | 2009年<br>港幣百萬元 | 2010年<br>港幣百萬元 | 2011年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 2013年<br>港幣百萬元 |
| 營業額       | 3,200          | 8,044          | 5,900          | 6,443          | <b>7,952</b>   |
| 除稅前溢利(虧損) | 828            | 1,098          | 1,080          | 627            | <b>(330)</b>   |
| 稅項        | (16)           | (180)          | (145)          | (142)          | <b>(542)</b>   |
| 年度溢利(虧損)  | 812            | 918            | 935            | 485            | <b>(872)</b>   |
| 下列應佔：     |                |                |                |                |                |
| 本公司持有人    | 807            | 903            | 910            | 459            | <b>(889)</b>   |
| 非控股股東權益   | 5              | 15             | 25             | 26             | <b>17</b>      |
|           | 812            | 918            | 935            | 485            | <b>(872)</b>   |

## 2. 資產與負債

|           | 於12月31日        |                |                |                |                 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|           | 2009年<br>港幣百萬元 | 2010年<br>港幣百萬元 | 2011年<br>港幣百萬元 | 2012年<br>港幣百萬元 | 2013年<br>港幣百萬元  |
| 資產總值      | 18,641         | 21,048         | 22,231         | 23,320         | <b>23,120</b>   |
| 負債總額      | (9,593)        | (11,788)       | (12,163)       | (13,032)       | <b>(13,729)</b> |
|           | 9,048          | 9,260          | 10,068         | 10,288         | <b>9,391</b>    |
| 下列應佔股本權益： |                |                |                |                |                 |
| 本公司持有人    | 9,003          | 9,204          | 10,002         | 10,218         | <b>9,324</b>    |
| 非控股股東權益   | 45             | 56             | 66             | 70             | <b>67</b>       |
|           | 9,048          | 9,260          | 10,068         | 10,288         | <b>9,391</b>    |





**瑞安建業**  
SOCAM DEVELOPMENT

(於百慕達註冊成立的有限公司)

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