



羅康瑞
主席





我們透過成立拉法基瑞安水泥及開展停建房產發展業務，於擴闊在中國內地的經常性收入基礎這一策略方面，取得重大進展。我們將致力貫徹為股東進一步創造價值的承諾。



拉法基瑞安水泥成立後，我們的中國水泥業務已轉型，並建立了一項擁有絕對優勢的業務

主席報告

業績

本人欣然報告，集團本年度(截至二零零六年三月三十一日止年度)的股東應佔溢利為港幣三億一千五百萬元。此數額較上年度減少百分之三十五(二零零四/二零零五年度：港幣四億八千二百萬元)，主要由於上年度集團將瑞虹新城注入瑞安房地產而得到港幣三億四千六百萬元的一次性收益。每股盈利為港幣一元一毫六仙，比上年度減少百分之三十五(二零零四/二零零五年度：港幣一元七毫九仙)。集團本年度的營業額為港幣十四億元，比上年度減少百分之二十六(二零零四/二零零五年度：港幣十八億八千三百萬元)。

董事會建議派發末期息每股港幣二毫五仙予二零零六年八月二十三日名列公司股東登記冊的股東。是次派發的末期股息，連同已派發的中期股息每股港幣一毫二仙，令本年度派發的股息合計為每股港幣三毫七仙。

業務回顧

在本年度，集團繼續致力採取策略性措施及投放資源，為股東創造價值。透過瑞安房地產有限公司(瑞安房地產)各項目的增值、拉法基瑞安水泥的成立和擴展、及停建房產發展業務的開展，集團在擴展及多元化在中國內地的業務方面取得重大進展，並得以鞏固一個較為廣闊的經常性收入基礎，大大提高集團跨越經濟週期的能力。我們將會繼續尋找合適商機，為集團增添實力，致力貫徹為股東創造價值的承諾。

集團本年度開展中國內地的停建房產發展業務，這是集團業務上的一個策略性突破。二零零五年九月，瑞安建業宣佈與摩根大通牽頭一個財團收購大連市一座未完工的甲級寫字樓希望大廈，成為集團涉足停建房產發展業務的首項投資。自九月以來，此項業務已伸展至青島和北京。停建房產發展業務是集團一項令人興奮的新核心業務，充分發揮瑞安建業在建築、項目管理、交易協商及融資方面的實力

和專長，並與優質的國際夥伴合作。集團預期項目組合將在收益與資本價值方面帶來可觀回報。我們計劃透過在商業和辦公樓物業方面的長期投資，取得經常性收入，並透過售賣住宅物業獲取銷售利潤。集團旨在成為中國內地投資停建房產的領導者之一。

自從集團於二零零五年八月宣佈，與具領導地位、世界最大的水泥生產商之一的拉法基成立合營企業之後，集團的中國水泥業務已轉型，並且前景更為樂觀。合營企業拉法基瑞安水泥目前是中國領先水泥集團之一。拉法基與瑞安建業將各自位於四川和重慶的水泥業務注入合營企業，另外，



瑞安建業注入旗下於貴州省最大的三家水泥廠，而拉法基則注入其北京的水泥業務。最近，瑞安建業收購了位於雲南省內三家主要水泥廠，並將會注入合營企業。去年十一月，拉法基瑞安水泥宣佈有意收購四川雙馬投資集團有限公司，此項收購得到中央政府批准後，拉法基瑞安水泥將成為四川省水泥市場的領導者，而在中國的水泥總年產能力(包括雲南的水泥廠)將於本年底達到二千三百三十萬噸。合營企業的整合工作現正按計劃進行。本人深信，我們建立了一項擁有絕對優勢、並將會持續成功發展的業務。

本年度，集團創業基金投資組合取得顯著回報。集團兩個Yangtze Ventures基金及On Capital China Tech Fund的投資，取得港幣二億九千三百萬元的豐厚利潤。

集團持有部分權益的瑞安房地產，本年度業績斐然。瑞安房地產積極發展於上海、杭州、重慶和武漢的房地產業務，擁有超過八百二十萬平方米的可建樓面面積，包括綠地及公共設施。

瑞安房地產旗下的項目持續顯著增值。位於上海市的瑞虹新城是一項中高檔住宅發展項目，太平橋地區重建項目和創智天地則是先進的市中心重建項目。在中國西南地區，重慶天地將支持及服務重慶市龐大的製造及服務業。武漢市的漢口天地，將把位於中國中部重點城市武漢的核心地段大幅現代化。最後，位於杭州的西湖天地，已成為當地一個可與上海新天地媲美的焦點。

儘管市場競爭激烈，集團在香港和澳門的建築業務表現理想。在香港方面，集團積極參與公營及私營建造

工程。在澳門方面，由於博彩業對裝修工程的需求極為殷切，德基的業務進一步發展。在中國內地方面，我們取得瑞安集團在廣州市一項商業物業發展項目的項目管理合約。

企業管治

集團視良好的企業管治為成功的要素，因此董事會訂立了適當的政策，並監察這些政策的實施。我們相信嚴謹的企業管治有助加強集團各項業務的管理。集團的進一步壯大發展，其中一個要素，實有賴於最高標準的誠信和透明度。

前景

集團將繼續實行投資於中國內地核心業務的策略，以確保集團在國內的業務成功發展。集團將繼續致力在香港和中國內地建立廣闊的經常性收入基礎。



瑞安建業與摩根大通購入北京華普大廈全部權益，預計於二零零七年第三季度竣工



翠湖天地是上海太平橋重建項目中的高尚住宅區，共分八期工程。第二期「翠湖天地御苑」於二零零六年初開始預售，市場反應熱烈

集團決定以中國內地的停建房產發展業務作為新的核心業務，目標是使集團成為這行業的領導者之一。集團將保留優質寫字樓和商場作為長線投資，同時出售短期內能夠提供豐厚回報的住宅物業。我們相信在各個大城市發展這些項目，將為瑞安建業帶來具吸引力的回報和巨大的發展潛力。我們將致力尋找合適的項目進行收購，同時不斷增強實力，令集團成為中國內地停建房產發展業務的首選合作夥伴和發展商。

集團對中國內地水泥業的發展前景深感興奮。我們相信，國家持續的經濟發展和迅速現代化，將會帶動水泥業長期的強勁需求；而我們集中在中西部的據點，將會受惠於中央政府投入西部大開發的巨額資金。水泥供應方

面，集團與拉法基組成的合營企業擁有豐富的專業技術和市場知識，將能迅速取得領先的市場份額，並穩步擴展至其他區域。

集團突顯中國業務的創業基金投資，反映我們對內地經濟長期強勁增長的信心。集團於快速增長和先進科技領域的各項投資，將透過公開招股或出售權益，為集團帶來豐厚收益的機會。

由於香港股市在今年六月急跌，瑞安房地產延遲在香港證券交易所的首次公開招股計劃，然而，我們深信作為具遠見及創意的房地產發展商，加上龐大的優質土地儲備，瑞安房地產對用家和投資者仍將極具吸引力，這些利好因素亦反映在瑞安建業的股價上。

香港建造業市場的競爭依然激烈，投標價的邊際利潤將繼續偏低。預期公共機構將提供一定數量的工程項目，而香港政府亦會推出較多公共樓宇工程。瑞安建業擁有強勁的競爭力，將繼續參與投標合適的建築項目。

鳴謝

處於競爭激烈的環境中，集團的業務正在轉型，並不斷納入新的商機。集團的管理階層和全體員工再次顯示他們迎接各項新挑戰的能力。集團每位員工均具有能力、決心和活力，而他們的不懈努力，將是集團未來成功之本。本人謹代表董事會，向全體員工表示感謝，多謝同事們一直以來的辛勤工作和對集團的不渝忠誠。

由於王英偉先生及王克活先生須專注於瑞安房地產的業務及相關事宜，他們已經於二零零六年六月一日辭退董事會職任。我謹此感謝他們一直為瑞安建業盡心盡力的服務。

主席
羅康瑞

二零零六年七月 香港

