

提升股東價值

2006年對瑞安建業來說是重要的一年。瑞安房地產成功上市，大大提升股東價值，同時，集團各業務的表現亦令人滿意。我們並推行了持續擴展的策略。

由於集團財政年度的變動，本財政年度為期只有九個月，而本人很高興向各位彙報，這九個月的主要業績，較上一個財政年度十二個月的表現為佳。

為了未來可持續發展，我們在期內集中發展停建房產及水泥業務，確保集團日後在中國內地和香港的經常性收入。

業績強勁

集團在期內業績表現強勁，至2006年12月31日止的九個月，為股東帶來港幣六億零二百萬元的收益，較之前整個年度增加百分之九十一（2005/2006年度：港幣三億一千五百萬元）。每股盈利為港幣二元一毫七仙，比去年度增加百分之八十七（2005/2006年度：港幣一元一毫六仙）。集團的營業額為港幣十六億八千萬元，比上年度增加百分之二十（2005/2006年度：港幣十四億元）。

股息

股息方面，董事會建議派發末期息每股港幣五毫二仙。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八仙，本九個月期間派發的股息合計為每股港幣七毫。

業務回顧

開拓經常性收入

停建房產發展業務

集團在中國內地的停建房產發展項目進度良好。

在本財政年度後期，我們在大連和青島的項目已分別開始租售，市場反應令人鼓舞，而北京項目的工程亦進展順利。2006年11月，我們與策略夥伴在成都和北京增購兩個項目。

羅康瑞 主席



本集團購入兩個位置優越的項目：
成都匯通大廈(左)及
北京聖元中心(右)。



至今，集團共收購五個項目，旗下項目組合的總樓面面積，增至約四十二萬四千二百七十平方米，其中八萬八千三百七十平方米為已落成物業，其餘三十三萬五千九百平方米則為部份完成物業。這些項目，均座落於中國內地城市的中心地帶。

水泥

儘管水泥市場競爭激烈，合營企業拉法基瑞安水泥於期內業務表現理想。在扣除就效益欠佳的濕法旋窯和直窯而作的特殊撇銷前，拉法基瑞安水泥已轉虧為盈，首年的業績較預期理想，期內各項業務的整合過程亦進展順利，並完成了收購雲南大型水泥廠。此外，該合營企業亦正施行發展方略，進一步鞏固現有的業內領導地位，加緊擴展業務，並於所有業務中推行效益顯著的拉法基營運管理制度。以上各項措施，均有助拉法基瑞安水泥為未來發展奠定穩固基礎。

創業基金投資回報可觀

集團的創業基金投資組合涵蓋多個界別，包括科技、基建、生物柴油、巴士電視網絡、生物降解物料等。兩個長江創業基金和On Capital China Tech Fund 創業基金所投資的多家公司成功上市，為本集團帶來合共港幣七千五百萬元的溢利。

瑞安房地產上市

2006年10月，瑞安房地產成功在香港聯交所上市，標誌著瑞安建業投資於中國內地物業發展的重要里程碑。集團因為所持的瑞安房地產股權轉成上市股票，帶來港幣七億四千萬元的淨收益；此外，集團所持百分之十七點八瑞安房地產股權在其上市後有所增值，在財政年度末帶來港幣二十一億八千八百萬元的儲備增長。

瑞安房地產為內地房地產發展業翹楚，在上海、重慶、武漢及杭州四個主要城市的六個大型發展項目中擔當重任，我們相信瑞安房地產長遠將帶來可觀的回報，令集團的股東受惠。

建築業務回升

去年香港整體經濟好轉，加上澳門博彩業及酒店服務業發展蓬勃，集團於港澳兩地的建築業務收益亦有所增長。

集團的建築部門除取得香港房屋委員會數項承建及維修保養合約外，又獲建築署批出大型工程項目。同時，它亦遞交了數份設計與施工標書，其中一項是與保華建業有限公司成立合營公司投標添馬艦發展項目，合約價值估計超過港幣四十億元。澳門方面，在博彩業擴展的帶動下，德基在裝修業務市場保持領先優勢。

企業管治

我們深明良好的企業管治有助提升企業和業務管理，而誠信和透明度，更是集團賴以成功的關鍵。

集團於《亞洲企業管治》刊物 (Corporate Governance Asia) 所舉辦的「二零零六年度亞洲企業管治年度嘉許獎項」(Corporate Governance Asia Annual Recognition Awards 2006) 中，獲評選為「亞洲最佳公司」(Asia's Best Company) 之一。此外，本公司獨立非執行董事祁雅理先生亦獲香港董事學會頒發「二零零六年度傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成分股)非執行董事」獎項。對於所付出的努力在期內獲得肯定，集團深感欣慰。



左：瑞安房地產成功上市，標誌著瑞安建業於中國內地物業發展投資的重要里程碑。

右：祁雅理先生獲香港董事學會頒發「二零零六年度傑出董事獎—上市公司非執行董事」獎項。

右(二)：北京華普大廈為甲級商業綜合大樓，定能吸引跨國企業及大型當地企業。

企業公民

集團一直視履行社會責任為己任。我們致力制定職業安全及健康計劃、環境管理措施，並透過參與公益活動和贊助慈善工作，參與社會事務，樹立良好企業公民榜樣。期內，集團很榮幸獲香港社會服務聯會頒發2006/07年度「商界展關懷標誌」，以表揚集團的企業公民精神及對社會所作的關懷行動。集團將繼續推廣企業社會責任，並鼓勵員工實踐服務社會的精神，積極回饋社會。

上市建議

集團新拓展的核心業務，是在中國內地發展停建房產，這為集團的中期發展注入強大動力。我們深信，中央政府致力穩定中國內地物業市場的行政措施，將有利此項新業務未來的發展。

集團成立了瑞安建業資產管理有限公司（瑞安建業資產管理），以管理旗下的停建房產發展業務，並繼續擴展停建房產項目。中國內地經濟發展蓬勃，不論本地還是外來的用家或投資者，對優質住宅及商用物業的需求依然殷切。

2007年4月，本公司宣佈計劃將集團現有的停建房產發展項目注入中華滙房地產有限公司（「中華滙房地產」），同時將中華滙房地產在國際認可的交易所上市。中華滙房地產成為上市公司後，可提高知名度，並乘國際資本及債券市場之便，為日後擴張停建房產發展業務提供資金，本集團亦可藉瑞安建業





瑞安建業於二零零六年雄飛突進，在中國內地多元化擴展業務的措施漸見成效，為集團日後續創佳績奠定穩固基礎。

左：位於大連的停建房產項目—希望大廈。

右：拉法基瑞安水泥現已成為中國西南部水泥業的領導者。

資產管理進軍資產管理業務，開闢新的經常性收入來源。中華滙房地產將專注發展在中國內地主要及二線城市的停建房產項目，致力為股東帶來可觀的回報。

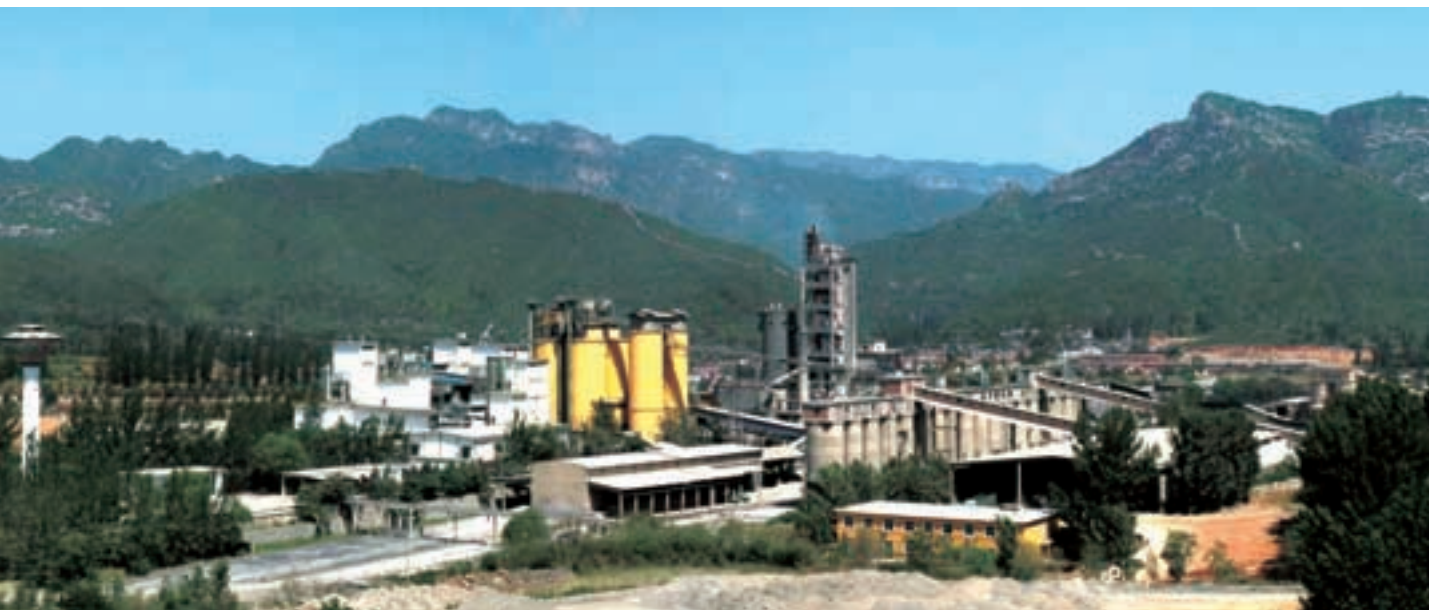
前景

中國是全球最大的水泥市場，儘管水泥價格仍將持續波動，但我們相信，往後透過擴建及收購，我們的水泥業務將有不少發展的商機。國家「第十一個五年規劃」（2006年至2010年）對於整合行業的偏向，相信會對合營企業拉法基瑞安水泥有利。與此同時，政府亦繼續鼓勵外資投資基礎設施，特別是中西部地區的基建項目，這些動向皆有助拉法基瑞安水泥的策略，積極擴充產能，以保持盈利增長，提升市場競爭力。

集團的創業基金至今已悉數投資，展望未來，透過出售股權或在不同市場進行首次公開招股，將可為集團帶來更多獲利機會。

瑞安房地產的股價自上市後，至今已上升超過百分之二十，有鑑於此，集團在瑞安房地產持有的股份價值未來可期望升勢，瑞安房地產目前在中國內地的土地儲備總樓面面積約為八百四十萬平方米，而其發展策略及獨特的業務模式令人信服。我們有信心，瑞安房地產作為富遠見和創意的發展商，加上往績卓著，定必繼續成為買家追捧的地產股。

在香港，建築業市場競爭激烈，令投標價受壓，集團的建築業務仍面對重重挑戰。然而，隨著本地經濟復甦，加上香港特別行政區政府承諾投放更多資源發展基建及社區設施項目，集團對前景仍然充滿信心，展望旗下業務於2007年將表現平穩，預期年內將有可觀的投標數目，當中不乏設計與施工項目。



集團決意在停建房產發展業務及水泥業務全面發揮優勢，預期來年將繼續擴展。中國內地經濟發展勢頭持續強勁，加上2008年北京奧運的帶動，各地城市對優質物業的需求及發展中地區對優質水泥的需求必將大幅上升，為集團的業務締造良好的經營環境。集團將繼續在中國內地及香港開拓發展機會，積極再創高峰。

管理層及員工

集團業務成功擴展，乃管理層和各位員工專心致志、努力不懈、竭誠服務所至，也是我們未來賴以成功的因素。本人謹代表董事會向全體員工工作衷心致謝。

主席

羅康瑞

二零零七年四月 香港