

鑒於集團大部份投資活動均於中國內地進行，而內地以十二月三十一日為結算日，因此，自二零零六年四月一日起，本公司的財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日，以統一集團內部的財務申報日期。本年報涵蓋二零零六年四月一日至二零零六年十二月三十一日期間。

回顧過去九個月，瑞安建業務實進取，增加在中國內地市場的投資組合，並強化集團的競爭優勢，充分為推動長遠業務增長作好部署。

## 業務回顧

### 中國內地的停建 房產發展業務

本集團的新核心業務停建房產發展進度良好。期內，本集團再購入兩個項目，分別位於北京及成都內的優越地段。隨着大連的希望大廈竣工，我們預期停建房產發展業務將為本集團帶來可觀回報及穩定的經常性收益。截至二零零六年年底，集團共持五個項目，分佈在四個主要城市，總樓面面積約為四十二萬四千二百七十平方米。

#### 大連 — 希望大廈

希望大廈為一座甲級寫字樓，座落於大連市中心，由瑞安建業與摩根大通牽頭的投資財團擁有全部權益。大連經濟持續高速增長，資金不斷流入，帶動對優質寫字樓的需求。項目位於黃金地段，品質卓越，吸引了不少當地及國際租戶。國際房地產顧問戴德梁行獲委聘為希望大廈的物業管理代理，為大廈提供世界級水平的物業管理服務。項目於十二月竣工後，已進入租用階段。期末，本集團開展租前推廣活動，市場反應熱烈。集團乃按甲級地標式寫字樓大廈的標準為該物業定價。

#### 青島 — 中環國際廣場(前稱中成大廈)

瑞安建業在其牽頭的國際財團所擁有的中環國際廣場A座及C座中持有百分之五十的權益。項目位於中央商業區心臟地帶，是一項綜合辦公室、零售及住宅發展項目，包括一座辦公大樓及一座住宅大樓。在獲發所需許可證後，建築工程於十月展開，預期於二零零七年第三季竣工。



黃月良 行政總裁



希望大廈位於大連市中心，屬頂級商業大廈，深受當地和國際租戶歡迎。

辦公室單位於十一月開始推出市場，而住宅單位及零售商舖則於二零零七年開售。推出的單位深受市場歡迎，已有不少準用戶表示有意租購。截至二零零六年年底，約百分之三十的辦公室單位已經售出。青島經濟蓬勃發展，位於主要地段的辦公室及住宅的需求因而大幅增加，此項目亦因而受惠。

#### 北京 — 華普大廈

華普大廈乃一座甲級商業綜合大樓，由瑞安建業與摩根大通各佔百分之五十股權的合營企業擁有。北京華普大廈由兩座二十四層高的辦公大樓組成，大樓座落於樓高九層的平台，可作綜合辦公室及零售用途。期內工程進展良好。兩座大樓已於十月中平頂，預計可於二零零七年第四季竣工。雖然北京的寫字樓及零售物業供應量迅速增長，然而，地點優越且高質素的商用及零售物業仍然有限。華普大廈座落於金融商業區二環路的心臟地帶，交通便捷，直達北京主要商業區，此甲級發展項目定能吸引跨國及當地大型企業，並提升租金水平。

#### 北京 — 聖元中心

於二零零六年十二月，瑞安建業與其他投資者成立合營企業，收購甲級寫字樓發展項目聖元中心。聖元中心位處的燕莎區，是北京市內的重點商業區，享有完善的交通網絡。聖元中心包括兩座分別為九層及十八層高的辦公大樓，連三層設有停車場設施的地庫，現正進行建築及改善工程，預計於二零零七年年底前竣工。

### 成都 — 匯通大廈

瑞安建業與另一集團透過各佔百分之五十股權的合營企業成功開拓成都市場，於十一月收購了匯通大廈。匯通大廈位於成都市中心人民南路。項目分為兩期：第一期包括兩座現有大樓，可作酒店、辦公室及零售單位用途；毗鄰的第二期空置土地則將發展為辦公大樓連平台商場。按照修訂的項目用途及規劃書，預期建築及改善工程將於二零零七年五月開始動工，於二零零七年年底完成第一期整個項目，並擬於二零零七年第二季開始發售及出租。

### 中國內地的 水泥業務

瑞安建業及拉法基於二零零五年十一月成立拉法基瑞安水泥(瑞安建業持有百分之四十五的權益)，而此合營企業於其投入營運的首年錄得除稅、利息、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)。中國內地經濟蓬勃，加上中央政府推行西部大開發政策，其業務因而受惠。然而，由於關閉了兩個濕法旋窯(由乾法旋窯取代)及所有直窯，以致需計提非經常性耗蝕減值港幣一億七千四百萬元，最終導致錄得港幣一億五千八百萬元的虧損，其中瑞安建業所持百分之四十五的股權則應佔港幣七千一百萬元虧損。

瑞安建業於貴州的水泥業務表現良好。

### 拉法基瑞安水泥

二零零六年完結時，此合營企業已運作了一年。期內，瑞安建業完成收購雲南國資水泥集團包括三個主要水泥廠百分之八十權益，並注入拉法基瑞安水泥。計入年內新落成的兩個乾法旋窯，拉法基瑞安水泥於年底的總年產能力為一千九百萬噸。至於收購四川雙馬一事，則仍須待有關當局批准，方告完成。拉法基瑞安水泥於安全措施、環境保護及責任制度方面採納世界標準，可望於中國成為行內翹



左：青島的寫字樓於十一月展開銷售，市場反應理想。至二零零六年年底，已售出約三成可供出售的寫字樓面積。

右：透過積極擴展及採納拉法基的營運管理系統，拉法基瑞安合營企業的實力勢必進一步擴展。

楚。由於銷量增加及造價較佳，該合營企業表現比預期理想。

#### 重慶

鑒於投資及基礎建設工程發展迅速，重慶市場顯著復甦，對水泥的需求亦相應增加。因此，不論在售價、銷售額及應收賬項的收賬情況均得以改善。該合營企業在重慶保持市場領導地位，銷量較預期更佳。

期內，產能擴充工程進展順利。重慶的合川水泥廠新建成一座年產能力達一百二十萬噸的乾法旋窯。年產能力達一百萬噸的鋼渣廠亦已於十一月開始投產。

#### 四川

位於四川省的都江堰水泥廠，其年產能力達一百四十萬噸的第二生產線已於十月投產，且於二零零七年一月舉行投產典禮。新建設施有效地將都江堰水泥廠的生產能力提高一倍。該條新增的生產線位於策略據點，以應付成都市對水泥供應的需求，令本集團更能配合當地水泥市場的強勁增長。

拉法基瑞安水泥收購四川雙馬水泥廠一事因有待有關當局的批准而延遲，有關收購事項可望於二零零七年第二季獲得批准。屆時，四川的水泥業務年產能力將可達六百五十萬噸。

#### 貴州

貴州省政府配合西部大開發政策，現正加快道路、供水及水力發電的興建工程，預計會對優質水泥的需求增加，並使水泥價格穩步上升。隨著理想的市場環境，瑞安建業所注入拉法基瑞安水泥合營企業的三家乾法旋窯水泥廠－頂效、新蒲和水城的表現均保持良好。





都江堰廠房的第二條生產線，令拉法基瑞安水泥的產量得以應付四川省日益增加的需求。



#### 北京

在北京，奧運會相關基礎建設及房地產項目亦令市場對水泥的需求顯著上升，加上水泥供應緊絀，水泥的價格因而得以提高。

#### 貴州水泥業務

瑞安建業位於貴州習水、遵義、凱里、余慶、畢節以及暢達的六家水泥廠，年內的水泥產量及銷售額皆維持平穩。在煤及電力價格上漲的情況下，瑞安建業繼續實施多項減省成本措施，包括安裝脫水系統及進行技術改良工序等，以提高生產力。

#### 南京水泥業務

瑞安建業位於南京的粉磨廠所出產的水泥除了供應予本地市場外，也出口至澳洲，期內表現令人滿意。

#### 創業基金

本集團分別持有兩個長江創業基金的百分之六十五點五和百分之七十五點四的權益，亦持有On Capital China Tech Fund創業基金百分之六十六點八的權益，這些投資組合的表現持續向好。多家創業基金所投資的公司於二零零六年第四季上市，為本集團的投資取得合理的市值，亦提供合適的套現良機。

## 長江創業基金 *Yangtze Ventures Funds (YVFs)*

### 華擴達集團

動物飼料製造商華擴達集團已成功於二零零六年十二月在倫敦證券交易所的另類投資市場上市。於交易日首日的股份價格為成本價的二點九倍。

### 高陽聖思園

高陽聖思園為中國移動通訊開發及經營其專用的互動語音回應平台，期內表現理想。YVF於十二月出售其於高陽聖思園的一百萬美元投資，錄得四倍利潤。

### 嘉靈科技(古山)

YVF於四月以大幅高於買入價的價格出售其於古山約百分之二十的權益。古山主要製造及銷售生物柴油及其他相關產品，現正加強業務，為二零零七年上市計劃作好準備。

### Cosmedia

YVF在六月投資二百五十萬美元於中國電視娛樂節目供應商Cosmedia，實際持有百分之三點三的權益。Cosmedia已於十二月於倫敦交易所另類投資市場上市，股份價格高出成本價一點五倍。

## *On Capital China Tech Fund (On Capital)*

在二零零四年成立的On Capital繼續物色投資機會，以拓展在無線電技術、電腦保安、網上遊戲、以Linux開發的軟件、軟件採購及電訊基礎建設技術等各方面的投資。此投資組合目前表現符合預期。

### 高陽聖思園

高陽聖思園的表現持續理想。在十二月，On Capital出售其於該公司投資的三分之一，取得較原本投資額高達四倍的利潤。On Capital行使權利將其餘投資兌換為其控股公司高陽科技(中國)有限公司(於香港聯交所主板上市)的股份。瑞安建業現時持有二千七百七十萬股高陽科技(中國)有限公司股份，以二零零六年十二月三十一日計，該批股票價值為港幣五千六百萬元。

### Arasor

集成光電子及無線通訊服務供應商Arasor於二零零六年十月在澳洲證券交易所成功上市，股份價格比成本價高出一點七五倍。上市後，On Capital持有其四百萬份股份，約值港幣五千四百萬元。

### 巴士在線 (Bus Online)

巴士在線於中國內地多個主要城市銷售於公共車輛液晶體電視顯示屏的流動廣告播放時段，並拓展巴士電視網絡，進展理想。On Capital於十二月以高出成本價二點八倍的價格出售其於巴士在線的部份股份。

嘉靈科技(古山)

二零零五年五月，On Capital投資於從事製造生物柴油的古山，以持有其百分之一點五六的股權，而YVF則持有古山百分之六點二四的權益。古山正準備於二零零七年上市。

房地產發展投資  
— 瑞安房地產

十月初，瑞安房地產在香港聯交所主板成功掛牌上市，彰顯其獨特及可持續發展業務模式的實力。股份以招股價格範圍的上限價發售，更於首個交易日錄得超過百分之十的升幅。

於瑞安房地產首次公開招股時，本集團所持有價值五千萬美元的瑞安房地產次級優先股轉換為百分之四點六的普通股股權。而瑞安房地產上市後，本集團原先所持有的瑞安房地產普通股股權由百分之二十八點七攤薄至百分之十三點二，股權的攤薄被視作本集團出售其部份於瑞安房地產的權益。同時，按會計角度，瑞安房地產於上市後不再列為本集團的聯營公司，而本集團所持有的瑞安房地產股份乃視為策略性投資，並以公平值計量。該項視作出售連同於上市日轉換次級優先股，加上其後至二零零六年底期間瑞安房地產的股價變動，為回顧期內帶來港幣二十九億二千八百萬元的總收益，部份計入溢利，部份則直接增加儲備。該收益令本集團的資產淨值大幅增長，並大大減低了本集團的資本負債比率。

於二零零六年十二月三十一日，本集團所持有瑞安房地產百分之十七點八的股權，按瑞安房地產當日收市價每股港幣六元七角九仙計算，約值港幣五十億零七千萬元。



## 香港、澳門與 中國內地的 建築業務

儘管本港建築業的營商環境充滿挑戰，但本集團於回顧期內的建築業務仍表現理想。期內，建築業務的總營業額為港幣十六億零五百萬元（二零零五／二零零六年度：港幣十三億六千四百萬元），取得的建築合約總值為港幣二十一億三千萬元（二零零五／二零零六年度：港幣九億零三百萬元）。

二零零六年十二月三十一日，手頭合約總值及未完成價值分別約為港幣五十三億元及港幣三十一億元（二零零六年三月三十一日：分別為港幣三十七億元及港幣二十二億元）。

### 瑞安承建

於公營房屋方面，香港房屋委員會（「房委會」）維持每年二萬個單位的建屋目標。瑞安承建成功獲取兩份房委會的合約，分別為價值港幣四億三千三百萬元的東區海底隧道旁第四期的公共屋邨；以及價值港幣六億零八百萬元的藍田重建計劃第七及八期連同彩雲道一號地盤發展計劃第三期項目。

期內，瑞安承建的維修保養工程組表現理想，並成功取得價值港幣三千三百萬元的合約。瑞安承建計劃競投建築署多份即將推出的維修保養合約。此外，房委會、市區重建局及領匯對維修保養工程的需求持續，亦有利本集團有關業務的發展。過去多年，瑞安承建在推動安全和健康方面獲獎無數，於期內亦一再得到業界的嘉許及認同，主要獎項包括在房委會舉辦的優質公共房屋建造及保養維修大獎2006中獲頒「傑出承建商（保養維修項目）－區域建築保養工程」金獎及「傑出承建商（新工程項目）－總承建商」銀獎。

期內完成的工程項目包括房委會粉嶺三十六區三期公屋建築項目及一項於葵涌區的地區定期維修合約。

左：由創智天地可見，瑞安房地產是富遠見和創意的物業發展商，前景看俏。本集團於瑞安房地產的股份價值勢將提升。

右：瑞安建築於期內取得東區海底隧道旁的公共屋邨合約，價值港幣四億三千三百萬元。





左：屯門醫院康復大樓於二零零六年九月舉行平頂典禮。

右：廉政公署總部大樓預期於二零零七年第二季竣工。



## 瑞安建築

瑞安建築於期內成功取得滬江維多利亞學校（一所位於港島的新私立學校）價值港幣二億二千六百萬元的合約，以及建築署一份價值港幣四億二千四百萬元的東涌室內康體中心的合約。

於期內，瑞安建築分別完成瑪利曼小學的重建工程及瑪利曼中學的改善工程。

建築署於二零零六年所批出的政府建築工程合約較過去數年為多，其中不少為設計與施工合約，瑞安建築均有競投。此外，瑞安建築於期末更與保華建業以合營企業方式，攜手競投建築署的添馬艦發展項目，該項目的合約價值預計超過港幣四十億元。

## 德基

期內，本港的零售、商業及教育界對裝修及翻新工程的需求均持續改善。面對愈來愈高的合約價值，客戶除要求預審外，更一再強調優質工藝及專業工程管理，而此等要求在在均令德基進一步發揮優勢。大型企業辦公室擴建及搬遷所需裝修工程，以及商場及零售業的翻新工程，都為德基提供營商機會。

期內，德基完成數項主要工程，包括澳門永利娛樂場、德勤·關黃陳方會計師事務所辦公室、婦女遊樂會及香港迪士尼樂園史迪仔影院的裝修工程。於十二月底，德基在香港及澳門取得的工程合約價值合共港幣四億零六百萬元，新合約包括機場管理局辦公室、澳門永利渡假村酒店及威尼斯人渡假村等。德基亦同時在澳門取得了數個MGM新配套工程及Crown Casino的裝修項目。本集團擬透過取得這些合約，於澳門賭場裝修業務市場保持領先地位。

德基為澳門永利娛樂場及澳門和香港多個主要項目提供的裝修工程已竣工。



在中國內地方面，德基為本集團在大連及青島的停建房產發展項目提供建築工程及項目管理服務。瑞安建業在這些城市以至成都及北京的停建房產發展業務，將為德基帶來更多商機。

## 前景

展望未來，中國內地經濟蓬勃，加上投資者信心強勁，為本集團的物業發展業務奠定了良好基礎，令其穩健增長。為抓緊中國內地停建房產發展業務的發展商機，本集團正與現有的合營企業夥伴合作，成立一間具規模的上市公司，成為這個市場的領先企業。在投資及買賣房產組合方面，本集團會在中國中西部建立其業務，以及鞏固在東北部的地位。中央政府的緊縮措施及宏觀經濟政策將有助控制過熱的市場，為本集團開拓停建房產投資帶來更多機會。

在水泥業務方面，本集團將透過拉法基瑞安水泥合營企業建立其於中國內地優質水泥市場的領導地位。拉法基瑞安水泥目前為中國西南地區最大的水泥生產商。待四川雙馬水泥廠的收購事項獲得批准後，預計拉法基瑞安水泥在重慶、四川、貴州、北京及雲南地區於二零零七年底的年產能力將達二千三百萬噸。儘管更嚴格的安全及環境監控措施快將生效，本集團已作好部署，預期水泥業務將表現強勁。

本集團預期創業基金投資透過上市及其他集資活動，將會取得理想回報。

---

瑞安房地產是中國內地傑出創新的房地產發展商，具有極佳的增長前景，本集團相信其在瑞安房地產所持股值將會上揚。本集團透過投資瑞安房地產，將受惠於內地蓬勃的房地產市場，獲取豐厚的股息和資本升值回報。

在建築業方面，預料整個行業於未來一年仍會穩定發展。於二零零七年四月，瑞安建築獲建築署批出位於北角的海關總部大樓的設計與施工合約。預料建築署於二零零七年將有更多設計與施工合約招標。在維修保養方面，瑞安承建將會積極拓展其於房委會及建築署項目的市場佔有率。憑藉卓越的往績，德基將可在澳門蓬勃的服務業客戶中爭佔先機。為了加強旗下所有建築業務的盈利能力，本集團除了繼續嚴格控制項目成本及企業經費開支外，亦會密切監察承建商的成本。

憑藉清晰的願景、旺盛的鬥志，以及明確的策略方向，本集團已整裝待發，朝著其業務目標邁進，迎接未來挑戰。

## 財務回顧

### 流動資金及融資

於二零零六年七月三十一日，瑞安建業發行為數港幣九億三千萬元、於二零零九年七月二十二日到期的零息可換股債券，籌集款項淨額約港幣九億零六百萬元。本集團已將資金撥作水泥業務的一般營運資金、發展停建房產發展業務以及作其他一般企業用途。發行可換股債券改善了集團流動資金狀況，亦有望加強股本基礎。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的貸款（包括銀行貸款及尚未行使的可換股債券但扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣三十五億一千五百萬元（二零零六年三月三十一日：港幣二十七億三千萬元）。

本集團的資產負債比率（按貸款淨額及股東股本兩者的比例計算）由二零零六年三月三十一日的百分之一百一十八下調至二零零六年十二月三十一日的百分之六十八。

---

## 財務政策

銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。可換股債券以港幣計值及不計息。本集團在中國內地的投資，部份以港元貸款籌集。基於本集團在中國內地的業務收益以人民幣計值，本集團預期即使人民幣匯率出現波動，亦只會對本集團的業務表現和財政狀況帶來非常輕微的負面影響。因此，本集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。

## 員工

於二零零六年十二月三十一日，本集團在香港及澳門的員工人數約為八百二十人（二零零六年三月三十一日：七百五十人），而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬三千六百人（二零零六年三月三十一日：一萬一千三百四十人）。本集團員工的薪酬福利維持在具有市場競爭力的水平，本集團亦根據員工的表現給予獎賞。其他員工福利包括退休金計劃、醫療保險、在職培訓、以及資助員工參與由專業團體及教育機構舉辦與工作相關的研討會及課程。董事會每年視乎情況向高級管理人員授出購股權。同樣，在中國內地，本集團亦給予員工合乎市場水平的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。

行政總裁

**黃月良**

二零零七年四月 香港