

董事會提呈截至二零零六年十二月三十一日止九個月的年度報告及經審核的財務報表。

## 更改財政年度結算日

期內，本公司將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，以統一集團內的財務申報日期。因此，就本期呈報的綜合財務報表僅覆蓋二零零六年四月一日至二零零六年十二月三十一日止九個月期間。

## 主要業務

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

## 業績及撥備

本集團本期間的業績載於第67及第68頁的綜合損益表。

董事建議派發末期股息每股港幣五角二仙予於二零零七年六月五日名列在股東名冊上的股東，合共港幣一億四千七百六十萬元。

## 股本

本公司股本於期內的變動情況載於綜合財務報表附註32內。

## 儲備

本集團儲備於期內的變動情況載於綜合財務報表附註33內。

除保留溢利外，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘亦可供分派予本公司股東。然而，如出現下列情況，本公司不能以繳入盈餘用作宣派或派發股息或作出分派：

- (i) 本公司於支付股息後將不能償還到期的負債；或
- (ii) 本公司資產的可變現價值會因而少於負債、已發行股本及股份溢價賬的總計。

於二零零六年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備，其中包括繳入盈餘在內，總金額為港幣三億五千四百七十萬元（二零零六年三月三十一日：港幣六億三千一百九十萬元）。

---

## 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等資料摘要載於第152頁。

## 投資物業

如綜合財務報表附註17所載，本集團的投資物業於二零零六年十二月三十一日獲重新估值。為數港幣一百四十萬元的公平值增加已於綜合損益表確認。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於期內的變動情況，載於綜合財務報表附註18內。

## 主要物業

本集團於二零零六年十二月三十一日的主要物業資料載於第151頁。

## 董事

於期內及直至本報告日止，本公司董事會成員為：

### 執行董事：

羅康瑞先生  
蔡玉強先生  
黃月良先生  
黃福霖先生  
羅何慧雲女士  
王英偉先生(於二零零六年六月一日辭任)

### 非執行董事：

恩萊特教授  
王克活先生(於二零零六年六月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

祁雅理先生  
鄭慕智先生  
陳家強教授

根據本公司的公司細則，祁雅理先生及恩萊特教授須於即將舉行的股東週年大會上輪值退任，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

在即將舉行的股東週年大會上獲提議重選的董事，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。

各非執行董事及獨立非執行董事的任期直至彼等根據本公司的公司細則規定輪值退任。

## 董事及行政總裁的權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「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），擁有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條須記錄於該條例所須存置的登記冊中的權益及淡倉如下：

### (a) 本公司股份的好倉

董事姓名	於本公司的普通股數目		佔本公司持股量的概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	189,615,000 (附註)	66.86%
蔡玉強先生	740,000	—	0.26%
黃福霖先生	700,000	—	0.25%
羅何慧雲女士	408,000	—	0.14%

附註：

該等股份包括Shui On Company Limited（「SOCL」）實益擁有的一億八千一百八十七萬一千股股份，及根據證券及期貨條例第317及318條SOCL被視為擁有權益的七百七十四萬四千股股份及相關股份。

於SOCL實益擁有的一億八千一百八十七萬一千股股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有一億六千六百一十四萬八千股及一千五百七十二萬三千股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其信託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的一名全權信託受益人，而HSBC International Trustee Limited則為信託人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc.被視為擁有該等股份的權益。

於二零零二年八月二十七日，SOCL將其實益擁有的若干本公司現有股份的認購期權授予王英偉先生（「王英偉先生」）、王克活先生（「王克活先生」）及黃月良先生，作為彼等服務本公司的獎勵一部份。於行使認購期權時轉讓或將予轉讓的股份最多百分之五十受限制不得於該等股份轉讓日期起計十二個月內出售。王英偉先生及王克活先生已行使其全數認購期權，因此，根據證券及期貨條例第317及318條，彼等被視為收購股份協議的訂約方。因此，SOCL被視為擁有王英偉先生及王克活先生所持有股份及相關股份的權益。

**(b) 本公司股份的淡倉**

董事姓名	於本公司的普通股數目		佔本公司持股量的概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	1,600,000 (附註)	0.56%

附註：

該等股份指根據上文(a)項附註的認購期權安排項下SOCL已授出的認購期權尚未行使結餘。

**(c) 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載於下文「購股權」一節。

**(d) 本公司股份的認購期權**

於二零零六年十二月三十一日，以下董事擁有由SOCL根據上文(a)項附註所述的安排授予有關本公司股份的認購期權：

董事姓名	行使價	行使期限	認購期權涉及的普通股數目
黃月良先生	港幣6.00元	二零零五年 八月二十七日至 二零一零年 八月二十六日	1,600,000

**(e) 於瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)股份的好倉**

董事姓名	於瑞安房地產的普通股數目		佔瑞安房地產 持股量的 概約百分比
	個人權益	其他權益	
羅康瑞先生	—	2,250,565,225 (附註)	53.78%

附註：

該等股份由SOCL的附屬公司瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited直接持有。SOCL則由Bosrich Unit Trust持有。Bosrich Unit Trust的單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託的一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅康瑞先生被視為擁有該等股份的權益。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司的董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

**購股權**

本公司的購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註38內。

二零零二年八月二十七日或之後授出的購股權是根據本公司於二零零二年八月二十七日採納的購股權計劃授出。在二零零二年八月二十七日之前授出的購股權是根據本公司於一九九七年一月二十日採納及其後於二零零二年八月二十七日終止的購股權計劃(「舊購股權計劃」)授出。所有之前在舊購股權計劃下授出的購股權將繼續生效及可予行使。

下表披露期內本公司購股權的變動：

合資格參與人的名稱或類別	授出日期	每股認購價 港幣	購股權數目						於 二零零六年 十二月 三十一日	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使 的購股權的行使期限	於購股權 行使日本 公司股價 (附註c) 港幣
			於 二零零六年 四月一日	期內轉自 其他類別 (附註b)	期內授予 (附註a)	期內行使	期內失效	期內轉入 其他類別 (附註b)			
<b>董事</b>											
蔡玉強先生	17.7.2001	9.30	140,000	—	—	(140,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	16.00
	27.8.2002	6.00	168,000	—	—	—	—	—	168,000	27.2.2003至26.8.2007	—
	27.8.2002	6.00	2,175,000	—	—	—	—	—	2,175,000	27.8.2005至26.8.2010	—
黃月良先生	17.7.2001	9.30	200,000	—	—	(200,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	16.00
	27.8.2002	6.00	160,000	—	—	(160,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	14.04
	27.8.2002	6.00	1,600,000	—	—	—	—	—	1,600,000	27.8.2005至26.8.2010	—
	1.8.2006	14.00	—	—	2,000,000	—	—	—	2,000,000	1.2.2007至31.7.2011	—
黃福霖先生	17.7.2001	9.30	160,000	—	—	(160,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	16.00
	27.8.2002	6.00	110,000	—	—	(110,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	13.68
	27.8.2002	6.00	1,300,000	—	—	(1,300,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	14.84
	1.8.2006	14.00	—	—	176,000	—	—	—	176,000	1.2.2007至31.7.2011	—
羅何慧雲女士	17.7.2001	9.30	160,000	—	—	(160,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	18.00
	27.8.2002	6.00	66,000	—	—	(66,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	15.18
	27.8.2002	6.00	900,000	—	—	(240,000)	—	—	660,000	27.8.2005至26.8.2010	14.08
	1.8.2006	14.00	—	—	150,000	—	—	—	150,000	1.2.2007至31.7.2011	—
王英偉先生 (於二零零六年 六月一日辭任)	27.8.2002	6.00	80,000	—	—	—	—	(80,000)	—	27.2.2003至26.8.2007	—
	27.8.2002	6.00	3,500,000	—	—	—	—	(3,500,000)	—	27.8.2005至26.8.2010	—
王克活先生 (於二零零六年 六月一日辭任)	17.7.2001	9.30	280,000	—	—	—	—	(280,000)	—	17.1.2002至16.7.2006	—
	27.8.2002	6.00	88,000	—	—	—	—	(88,000)	—	27.2.2003至26.8.2007	—
	27.8.2002	6.00	1,000,000	—	—	—	—	(1,000,000)	—	27.8.2005至26.8.2010	—
小計			12,087,000	—	2,326,000	(2,536,000)	—	(4,948,000)	6,929,000		
<b>僱員</b>											
(合計)	17.7.2001	9.30	96,000	—	—	(96,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	18.38
	27.8.2002	6.00	382,000	—	—	(266,000)	(12,000)	—	104,000	27.2.2003至26.8.2007	14.47
	27.8.2002	6.00	610,000	—	—	(610,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	17.96
	4.8.2003	5.80	314,000	—	—	(124,000)	—	—	190,000	4.2.2004至3.8.2008	14.97
	26.7.2004	7.25	632,000	—	—	(178,000)	—	—	454,000	26.1.2005至25.7.2009	14.46
	29.7.2005	9.30	986,000	—	—	(210,000)	—	—	776,000	29.1.2006至28.7.2010	15.41
	1.8.2006	14.00	—	—	1,780,000	—	—	—	1,780,000	1.2.2007至31.7.2011	—
小計			3,020,000	—	1,780,000	(1,484,000)	(12,000)	—	3,304,000		
<b>其他</b>											
其他	17.7.2001	9.30	—	280,000	—	(280,000)	—	—	—	17.1.2002至16.7.2006	18.00
	27.8.2002	6.00	—	168,000	—	(168,000)	—	—	—	27.2.2003至26.8.2007	15.06
	27.8.2002	6.00	—	4,500,000	—	(4,500,000)	—	—	—	27.8.2005至26.8.2010	16.21
小計			—	4,948,000	—	(4,948,000)	—	—	—		
			15,107,000	4,948,000	4,106,000	(8,968,000)	(12,000)	(4,948,000)	10,233,000		

附註：

- 在授出購股權前一天，本公司股份收市價為港幣十三元六角。
- 本公司前任董事王英偉先生及王克活先生所持有的購股權在彼等於二零零六年六月一日辭任本公司董事的職位後，已重新分類為「其他」類別。
- 所披露的本公司股價為緊接各合資格參與人類別的購股權於期內行使日期前的本公司股份加權平均收市價。

## 主要股東

除下文及上文「董事及行政總裁的權益」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人除外）於二零零六年十二月三十一日在本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

姓名	合共權益	
	於本公司的 普通股數目	佔本公司持股量 的百分比
王克活先生	189,615,000 (附註 i)	66.86%
王英偉先生	189,615,000 (附註 i)	66.86%
John Zwaanstra 先生	25,185,251 (附註 ii)	8.88%

附註：

- (i) 該等股份包括上文「董事及行政總裁的權益」一節(a)項附註所述根據證券及期貨條例第317及318條SOCL被視為擁有的合共權益。
- (ii) 該等股份由John Zwaanstra先生全資擁有的Penta Investment Advisers Limited所持有。

## 購買股份或債券的安排

除上文所披露者外，本公司、其最終控股公司或其任何附屬公司在本期任何時間內，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。

## 股份購買、出售或贖回

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

除偏離守則條文A.4.1和A.4.2外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止九個月一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。有關詳情載於第30至第40頁「企業管治報告」。

本集團已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。經本公司進行個別查詢後，董事確認彼等於截至二零零六年十二月三十一日止九個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

根據上市規則第3.13條，本公司已收到各獨立非執行董事就確認其全年獨立性的函件。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 關連交易

(1) 上海瑞安建築有限公司（「上海瑞安建築」）於二零零六年十月一日成為本公司的附屬公司。自此，瑞安房地產及其附屬公司根據瑞安房地產與上海瑞安建築於二零零六年六月四日訂立的框架協議（「框架協議」）向上海瑞安建築授出的建築合約構成本公司的持續關連交易。羅康瑞先生為本公司主席，於本公司已發行股本中擁有重大權益。羅先生亦為瑞安房地產主席及主要股東，故瑞安房地產為本公司關連人士的聯繫人。框架協議、其項下擬進行的持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年的上限均須取得獨立股東的批准，本公司已於本報告日期舉行的股東特別大會上取得有關批准。有關交易詳情載於本公司分別於二零零七年二月十五日及二零零七年三月八日刊發的公佈及通函內。

董事（包括獨立非執行董事）確認，該等交易乃本公司於日常及一般業務過程中按正常商業條款，並根據規管該等交易的框架協議條款進行，該等條款屬公平合理且符合本公司股東整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司核數師就本集團持續關連交易進行若干協定程序。核數師已向董事彙報該等程序的調查結果。

(2) 期內，On Capital China Tech Fund (「On Capital」)向簡己然先生控制及擁有的投資管理公司應付的管理費用及表現費用估計分別為港幣二百一十萬元及港幣八百四十萬元。本集團擁有On Capital一股管理層股份(佔有投票權股本百分之五十)，且持有並無投票權的參與股份約百分之六十六點八三權益。簡己然先生為On Capital董事及本公司前董事王英偉先生配偶的弟弟。On Capital董事會的組成乃由本集團控制，因此，On Capital被視為本集團的附屬公司。上述就二零零六年四月一日至二零零六年十二月二十九日止期間支付管理費用及表現費用構成本公司的持續關連交易，根據上市規則須予披露。本公司將就此發表公佈。On Capital董事會的組成於二零零六年十二月二十九日出現變動後，On Capital已成為本集團的共同控制實體。

### 董事擁有重大權益的合約

除上文「關連交易」一節中所述者外，於期末或於期內任何時間，並無任何本公司董事在本公司、其最終控股公司或其附屬公司的任何重大合約上直接或間接擁有重大權益。

### 薪酬政策

本集團為獎勵僱員而制訂的薪酬政策乃根據僱員的表現、資歷及能力而定。

本公司董事的酬金由薪酬委員會經考慮本公司的業績、個人表現及有關市場統計數據後釐定。

本公司已採納購股權計劃以獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於綜合財務報表附註38內。

### 公積金及退休金計劃

本集團公積金及退休金計劃的詳情，載於綜合財務報表附註35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期內購貨總額少於25%。

本集團的前五大客戶佔本集團期內營業總額約72%，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43%。

各董事及其聯繫人或任何股東(就董事會所知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團的前五大客戶中擁有實質權益。

## 捐款

期內，本公司及其附屬公司向與本集團業務相關的商會及機構捐款港幣四百二十萬元。

## 優先購股權

本公司的公司細則或百慕達的法律並無就本公司在發售新股時對現有股東優先按比例發售作出任何規定。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止九個月一直維持足夠的公眾持股量。

## 根據上市規則第13.21及13.22條作出披露

### (i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零六年十二月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保共港幣十三億二千四百七十萬元。詳情如下：

聯屬公司	實際權益 百分比	於二零零六年十二月三十一日的結餘				總額 港幣百萬元
		無抵押貸款		獲提供擔保 港幣百萬元 (附註b)		
		免息及無固 定還款期 港幣百萬元	附息及無固 定還款期 港幣百萬元 (附註a)			
彪福有限公司	50%	1.3	42.7	—	44.0	
興中有限公司	50%	0.2	—	—	0.2	
成都瑞安匯達房地產有限公司	50%	—	—	120.0	120.0	
Coral Waters (Barbados) SRL	50%	2.0	—	—	2.0	
廣州安德建築構件有限公司	40%	1.7	—	—	1.7	
貴州畢節瑞安水泥有限公司	80%	7.1	44.0	—	51.1	
貴州暢達瑞安水泥有限公司	51%	4.3	—	—	4.3	
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	3.4	1.9	—	5.3	
貴州凱里瑞安水泥有限公司	90%	31.7	20.0	—	51.7	
貴州新蒲瑞安水泥有限公司	36%	0.7	—	—	0.7	
貴州習水瑞安水泥有限公司	90%	30.4	—	—	30.4	
貴州余慶瑞安水泥有限公司	80%	1.3	—	—	1.3	
貴州遵義建安混凝土有限公司	75%	2.9	2.8	—	5.7	
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	76.7	—	—	76.7	
拉法基瑞安水泥有限公司	45%	382.8	—	—	382.8	
南丫越捷有限公司	60%	17.0	—	—	17.0	
Mountain Breeze (Barbados) SRL	50%	121.1	—	—	121.1	
Mountain Mist (Barbados) SRL	45%	4.2	—	—	4.2	
南京江南水泥有限公司	60%	129.7	—	—	129.7	
駿聯有限公司	45%	0.2	—	—	0.2	
興思有限公司	50%	175.9	—	—	175.9	
四川合江瑞安水泥有限公司	90%	2.2	20.4	—	22.6	
新模式投資有限公司	45%	0.7	—	—	0.7	
長江流域創業II有限公司	75%	75.4	—	—	75.4	
		1,072.9	131.8	120.0	1,324.7	

(i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保(續)

上述聯屬公司於二零零六年十二月三十一日的備考合併資產負債表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	9,637.9
流動資產	4,925.0
流動負債	(5,862.4)
流動負債淨額	(937.4)
非流動負債	(3,253.7)
少數股東權益	(1,022.7)
股東資金	4,424.1

上述聯屬公司的詳情載於綜合財務報表附註第46項。

附註：

- a. 本集團提供予以下聯屬公司的貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
彪福有限公司	固定利率2.5%
貴州畢節瑞安水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%
貴州凱里建安混凝土有限公司	香港銀行同業拆息加2%
貴州凱里瑞安水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%
貴州遵義建安混凝土有限公司	香港銀行同業拆息加2%
四川合江瑞安水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%

- b. 本集團已訂立為數港幣一億二千萬元的備用信用證，以取得向該聯屬公司授出的銀行貸款人民幣一億一千萬元。

- c. 所有聯屬公司均為本集團的共同控制實體。

向以上聯屬公司提供的貸款，乃由內部資源及銀行貸款支付，目的乃為該等公司提供投資及／或營運資金。

---

## (ii) 有關控股股東特定履約契據的銀行貸款

本公司獲批以下銀行貸款：

- a. 於二零零四年四月一筆為期三年的循環貸款，金額為港幣一億五千萬元；
- b. 於二零零四年十月兩筆為期三年的循環貸款，金額分別為港幣二億元，合共港幣四億元；
- c. 於二零零五年一月一筆為期兩年的循環貸款，金額為港幣二億元；及
- d. 於二零零五年二月一筆為期三年的定期貸款，金額為港幣二億元。

上述貸款規定SOCL及／或羅康瑞先生(為持有SOCL的一項全權信託的酌情受益人)在有關貸款協議有效期內，保留本公司不少於百分之五十的控股權。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款失效。

## 核數師

於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

羅康瑞  
主席

二零零七年四月十二日