



瑞安建業有限公司  
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED



為股東創造價值



# 目 錄

---

- 2 財務概要
- 4 公司資料
- 5 業務架構
- 7 主席報告
- 11 管理層討論及分析
- 21 企業社會責任
- 26 企業管治報告
- 39 董事及高級管理人員
- 44 董事會報告
- 54 核數師報告
- 55 綜合損益表
- 56 綜合資產負債表
- 58 綜合已確認收入及支出表
- 59 綜合現金流量表
- 62 財務報表附註
- 133 物業資料
- 134 集團財務摘要

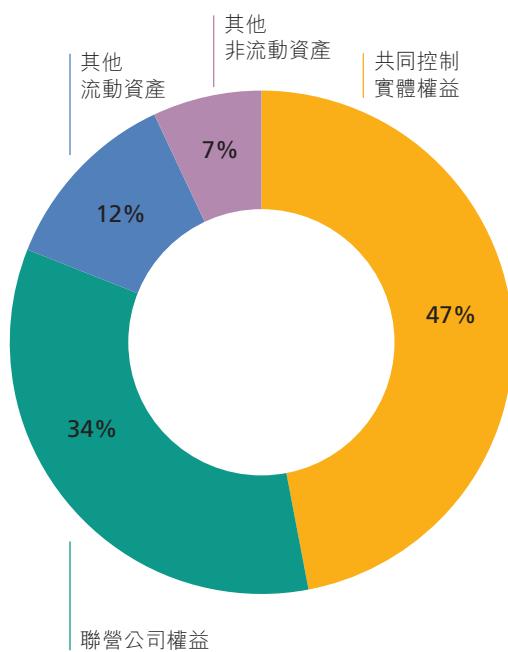




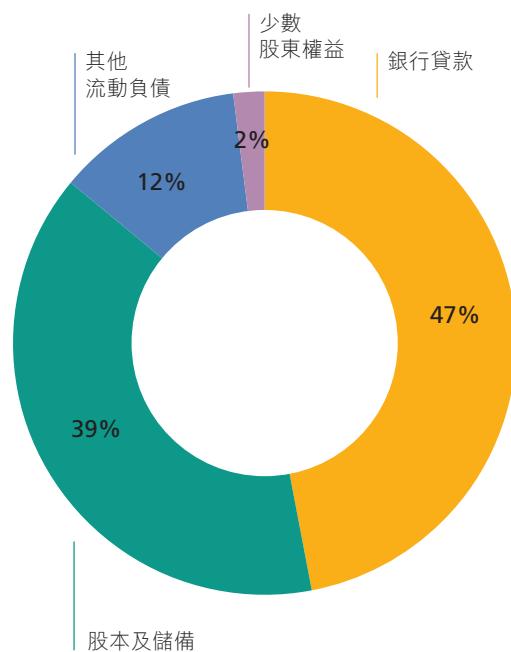
## 財務概要

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	比對二零零五年 變動百分比
營業額	1,400.2	1,882.9	(26%)
除稅前溢利	364.2	545.4	(33%)
本公司股本持有人應佔溢利	314.8	481.9	(35%)
每股盈利	港幣	港幣	
基本	1.16	1.79	(35%)
攤薄	0.69	1.62	(57%)
每股股息	0.37	0.60	(38%)

資產組合 於二零零六年三月三十一日

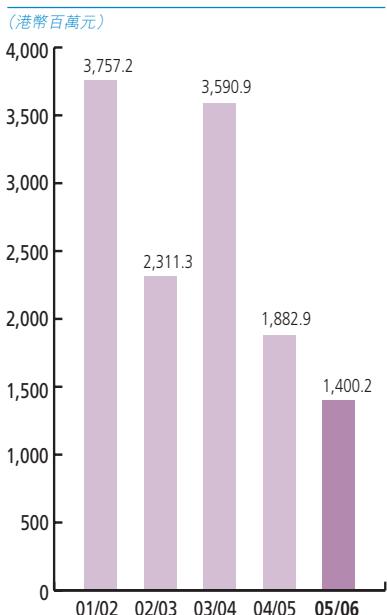


股本及負債 於二零零六年三月三十一日

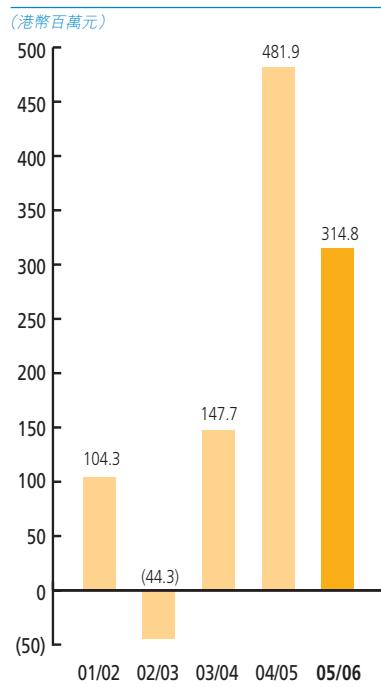




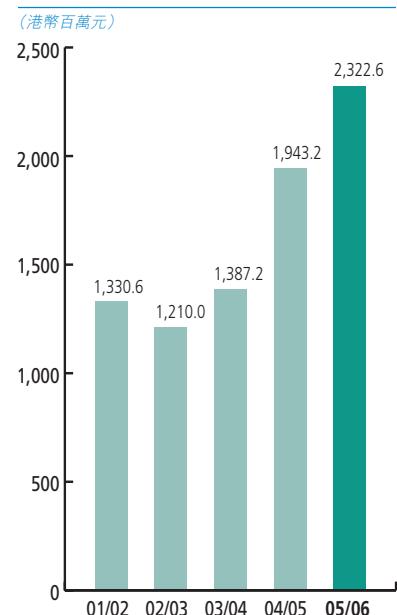
### 營業額



### 本公司 股本持有人 應佔溢利(虧損)



### 本公司 股本持有人 應佔股本





# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞 (主席)

蔡玉強 (副主席)

黃月良 (行政總裁)

黃福霖

羅何慧雲

### 非執行董事

恩萊特教授

## 獨立非執行董事

祁雅理

鄭慕智

陳家強教授

## 審核委員會

祁雅理 (主席)

鄭慕智

陳家強教授

恩萊特教授

## 薪酬委員會

祁雅理 (主席)

鄭慕智

陳家強教授

恩萊特教授

羅康瑞

## 公司秘書

莊惠生

## 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

The Bank of Bermuda Limited,  
6 Front Street, Hamilton HM 11, Bermuda

## 股份過戶登記分處

標準證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓

## 主要往來銀行

中國銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
渣打銀行

## 股份編號

983

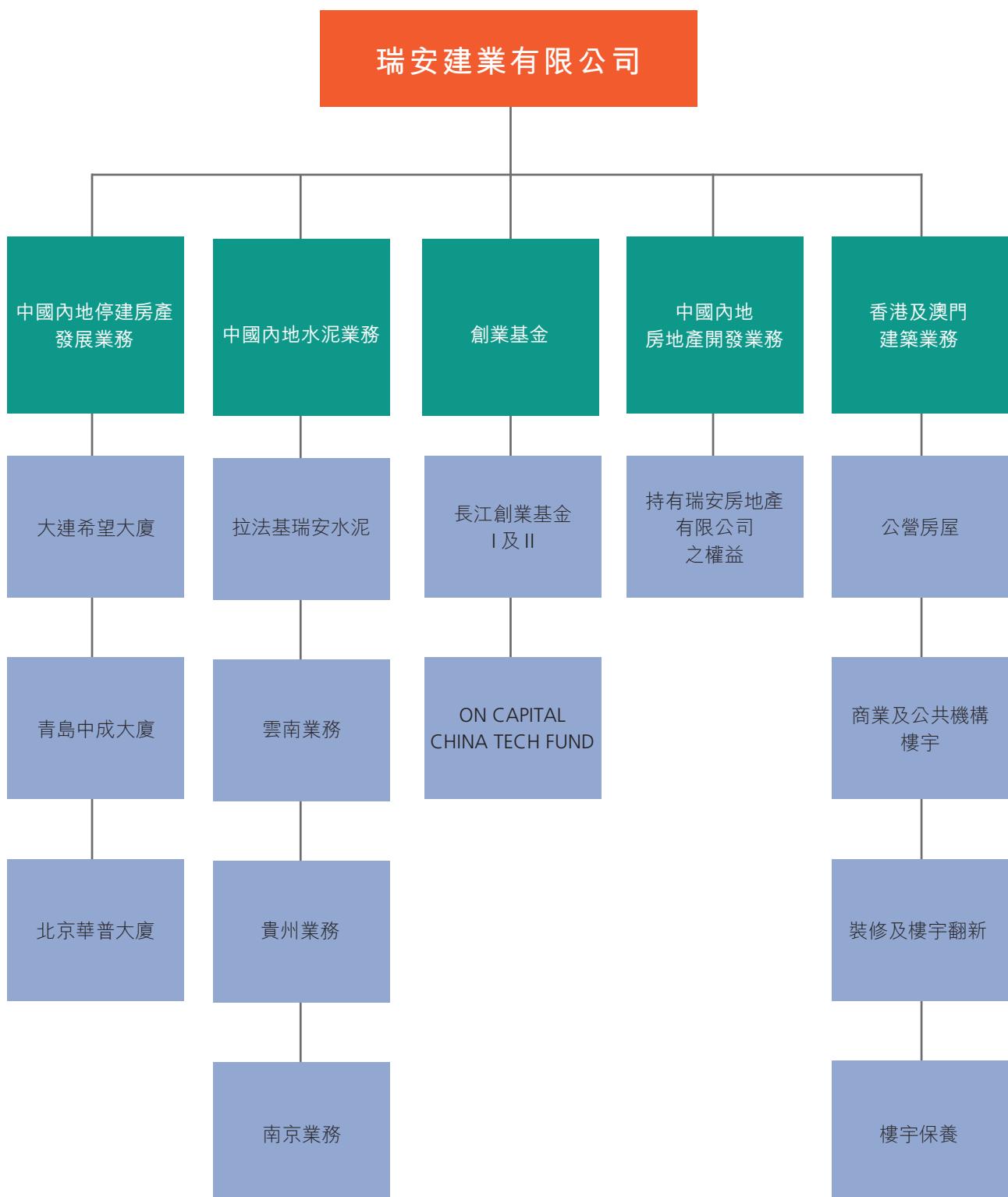
## 網址

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





# 業務架構





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，比去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升值。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

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

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伙伴和發展商。

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多樣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。





黃月良  
行政總裁





集 團在中國內地市場持續進行的業務擴展  
與多元化，在本年度取得重大的策略性  
進展。



瑞安建業與摩根大通牽頭的財團於二零零五年九月收購大連市的希望大廈，成為集團涉足停建房產發展業務的首項投資

## 管理層討論及分析

### 中國內地的停建房產發展業務

停建房產發展是本集團的新核心業務之一。此業務積極發揮瑞安建業的建築及裝修方面的穩健根基及項目管理的能力、再結合內地房地產開發及創業基金投資方面的技術和經驗，與具信譽的合作夥伴攜手，致力開拓中國內地主要城市收購和開發停建房產項目。集團相信此新核心業務將帶來可觀利潤。

本年度集團與國際夥伴合資收購停建房產項目。目前為止，我們已經作出大連、青島和北京的三個停建項目的投資，並將繼續擴展停建房產發展業務。

### 大連希望大廈

二零零五年九月，瑞安建業宣佈與摩根大通牽頭的國際財團收購希望大廈全部權益。希望大廈位於大連市中心，是一座未完工的甲級寫字樓，樓高三十八層，總樓面面積達九萬一千五百平方米，預計於十二個月內完工。瑞安建業擁有該項目百分之四十五之權益。

### 青島中成大廈

二零零六年二月，瑞安建業再次牽頭一個投資財團收購青島中成大廈第三期A座及C座的全部權益。這項目包括一座二十八層高的辦公大樓、一座二十八層高的中檔住宅大樓及一座三層高的平台商場，總樓面面積超過六萬二千平方米。瑞安建業擁有該項目百分之五十的權益。

### 北京華普大廈

二零零六年三月，瑞安建業與摩根大通組成各自持有百分五十股權的合資公司，收購北京華普大廈全部權益。華普大廈位於北京的金融商業區內，是一座尚未完工的商業綜合大樓，總樓面面積達十二萬四千五百六十平方米，預期於二零零七年第三季度完工。

### 中國內地的水泥業務

本年度水泥業務的重要發展，是與世界最大的水泥生產商之一拉法基合作，將兩家企業在中國的主要水泥業務合併，組成拉法基瑞安水泥合營企業。此舉令集團成功鞏固地位，成為內地優質水泥市場的領導者之一。拉法基與瑞安建業分別持有合營企業百分之五十五及四十五的權益，兩家企業在董事會有相同數目的代表成員，





拉法基瑞安水泥現已成為中國西南部水泥業的領導者，標誌著集團成功鞏固地位，成為內地優質水泥市場的領先機構之一

瑞安建業主席羅康瑞先生擔任董事會主席。合營企業現已成為中國西南部水泥業的領導者。

合營企業於二零零五年十一月正式成立，將拉法基在四川、重慶和北京的水泥業務，與瑞安建業在重慶、四川的水泥業務和貴州三家具乾法旋窯的較大水泥廠合併。此外瑞安建業收購雲南省三家主要水泥廠百分之八十的權益，在本年度獲中央政府批准，亦將注入合營企業。

拉法基瑞安水泥聯合兩家公司的實力和優勢，包括拉法基在水泥業的專業技術，尤其在提高已收購水泥廠的經濟效益方面，配合瑞安建業在中西部水泥市場所擁有的豐富經驗和聲譽，可以互補優勢。合營企業自合併公佈以來，業務整合工作進展良好，重點是發揮合併營運中的協同效應及攜手建立共同的經營與監控制度及守則。

合營企業於二零零五年十一月宣佈，以約港幣二億九千六百萬元收購四川雙馬投資集團，繼續增加企業的生產能力。是項收購將進一步增強拉法基瑞安水泥在四川水泥市場的領導地位。尤其在四川省會成都拉法基瑞安水泥旗下的都江堰水泥廠，年產能力達一百四十萬噸，已經投產並取得良好利潤。

集團於本年度於中國內地水泥生產業務作了進一步的重大投資，然而，由於重慶市場不景氣，及去年十一月與拉法基的合營企業將帶來之協同作用及相關優勢仍有待實現，集團整體水泥業務於二零零五年錄得虧損。集團相信中國內地的水泥業務將為股東帶來可觀的長期回報。

### 重慶水泥業務

瑞安建業在重慶的主要水泥業務全數注入合營企業。合併前，騰輝水泥廠由於市場持續產能過剩、能源成本高企，一度經營困難。拉法基瑞安水泥在重慶專注發展優質水泥市場，目標不但為了於市區爭取顯著的市場佔有率，並供貨開拓新的客戶成分，例如鄉郊地區。合川水泥廠新建的一座年產能力達一百二十萬噸的乾法旋窯，於二零零六年第一季度建成。

### 四川水泥業務

四川省的水泥需求持續殷切，市場的年增長率達百分之七。隨著拉法基瑞安水泥都江堰水泥廠新生產線以年產能力一百四十萬噸於二零零六年九月投產，及競爭對手的新生產線於二零零六年第四季度投產，將會紓緩目前





中國西部大開發帶動大量投資於基建，使優質水泥需求強勁

水泥短缺的情況。本年度，由於市場需求殷切，合營企業得以集中供應優質水泥而提高價格。

當收購雙馬集團項目獲得批准和完成後，合營企業在四川省內將增添兩個生產據點：分別是位於川北地區綿陽市附近的一家水泥廠，及於川南地區宜賓市附近的一家水泥廠。在收購項目得到批准和都江堰水泥廠第二條生產線建成投產之後，合營企業在四川的水泥年產能力將達到七百萬噸。

### 貴州水泥業務

瑞安建業將貴州省的頂效、新蒲和水城三家乾法旋窯水泥廠注入拉法基瑞安水泥，並繼續經營位於習水、遵

義、凱里、余慶、畢節以及暢達的六家小水泥廠，及位於合江的一個粉磨站，總年產能力達一百五十萬噸。

水城水泥廠在本年度被瑞安建業收購後，新建一座年產能力達七十五萬噸的乾法旋窯及三座年產能力合共七十萬噸的濕法直窯，成為貴州省最大的水泥廠之一。水城水泥廠令瑞安建業在省會貴陽周邊地區形成完整的生產網絡。

受惠於中央政府的西部大開發政策，貴州的基礎建設發展神速。貴州省政府正在加速建設交通運輸、供水和供電設施，水泥需求量預期將會大增。

二零零五年貴州省的水泥總消耗量已上升超過百分之九。集團在貴州的水泥廠銷售出較多的水泥。直至二零零五年中，水泥售價趨向穩定。現時貴州省優質水泥供應，瑞安建業和拉法基瑞安水泥享有重大的市場佔有率。



拉法基瑞安的都江堰水泥廠的新水泥生產線於2006年9月竣工後的年產能力將增加一百四十萬噸





## 北京水泥業務

自政府於二零零四年實施宏觀調控後，水泥需求下降，引致北京市的水泥產量過剩情況加劇，令水泥價格出現下調壓力。面對房地產發展速度放緩，儘管與北京奧運會有關的基本建設工程增加，預期水泥需求將維持疲弱。

## 南京水泥業務

本年度，瑞安建業旗下的南京江南水泥廠轉型為粉磨廠，員工人數減少百分之九十。現時該廠營運正常，繼續出口水泥到澳州市場。

## 創業基金

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，同時持有On Capital China Tech Fund創業基金百分之七十四的權益，基金表現穩定。本年度，創業基金為集團提供港幣二億九千三百萬元的收益。這些基金的主要投資如下：

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

#### 晶門科技 (Solomon Systech)

去年十二月，集團達到預定目標，出售從事半導體及高壓集成電路業務的晶門科技的權益而獲利套現。本年度

出售餘下晶門科技之權益，獲利共港幣一千八百萬元，連同先前所獲利潤，這項目投資金額港幣三千四百萬元，持有年期約三年半，實得利潤合共港幣二億九千六百萬元。

#### 漢生堂藥業有限公司

集團的一項新投資，是收購漢生堂藥業有限公司百分之二十五股權。中國人口不斷增多，同時人口老化情況日趨嚴重，集團認為市場對漢生堂的中藥養生產品需求強勁。

#### 中國基建集團

中國基建集團從事長江沿岸港口項目發展和管理的投資。二零零五年九月，中國基建港口有限公司(持有武漢一個港口)在香港創業板上市，YVF 獲得一次性的未實現盈利港幣一千六百萬元。在中國基建港口上市後，YVF 擁有該股百分之十八點九九權益。

## Carling Technology

Carling Technology (Gushan) 以廢油為原料，製造和銷售生化柴油及其他副產品。於二零零六年三月底，YVF 持有該公司百分之八的權益。鑑於國際石油價格一直高踞於每桶七十美元以上，集團預期Gushan的業務將持續向好。本年度，一個美國私人基金和另一名投資者以遠高於集團參股價的價格入股Gushan。

## 其他投資

YVF 亦在下列公司擁有權益：動物飼料製造公司華擴達集團；集成電路製造公司埃帕克森微電子；專門從事生物藥品研發及製造的愛華生物科技；專門從事環保包裝產品研發和生產的武漢華麗環保科技；開發和運作中國移動通訊專用的互動語音回應(IVR)平台的北京高陽聖思園信息技術 (Beijing Hi Sunsray Information Technology)；及在中國從事無線電監

創智天地旨在為新興企業家、科技公司及研究開發機構創造一個激發創新及企業精神的環境，使用者得以融合「生活、工作與休閒」的生活模式





國際知名的歷史重建區「上海新天地」是極受歡迎的上海地標

測、測定及試驗、網絡規劃與設計、及系統整合業務的嶸興實業發展。

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

此基金在二零零四年六月成立，並於本年內成為集團一附屬公司。專注投資中國科技、傳媒及電訊產業。基金的投資組合穩定發展，表現符合管理層的預期。

#### **高陽聖思園**

在YVF經已投資在專門從事IVR平台業務的北京高陽聖思園信息技術的情況下，On Capital在二零零四年的首次投資亦選擇該公司，目前擁有該公司百分之十二的權益。高陽於二零零五年獲得穩定的盈利。

#### **Union Genesis**

On Capital 持有該集成電路設計公司百分之三十七點五的權益。該公司專門設計用於數碼電視、高清晰度電視和機頂盒的集成電路。中國現時有大約三億二千萬台類比式電視機正在使

用，這些電視機需要加裝新的硬件，才能將數碼電視訊號解碼播放，Union Genesis將為中國市場提供解碼器芯片。

#### **Arasor**

Arasor International Group 的產品是集成光電子及無線通訊服務，服務對象是向網絡運輸、無線和消費者顯示業銷售全球性系統的賣家。On Capital 持有該公司百分之九的權益。

#### **Carling Technology (Gushan)**

二零零五年五月，On Capital 入股 Gushan，配合YVF 同月所作的同一投資。在二零零六年三月底，On Capital持有Gushan百分之二的權益。

#### **Airway**

Airway Communications International 使用後3G (post-3G)無線通訊技術，為中國客戶提供無線寬頻接入服務。Airway 涉足的市場，是中國電訊市場一個極速發展的範疇。

#### **巴士在線 (Bus Online)**

今年，On Capital 取得該項業務的部份權益。巴士在線的業務，是銷售在公共汽車上的液晶顯示屏的廣告播放時間，業務範圍遍及內地二十二個大城市。

#### **中國內地的房地產發展權益 — 瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）**

本年度，宏觀調控雖然令內地一些主要城市的房地產市場出現調整，但市場對優質住宅單位的需求仍然殷切。瑞安房地產為集團帶來可觀的利潤貢獻，令集團在內地的房地產業務持續向好。目前集團旗下位於上海、重慶、武漢和杭州的六個分期開發項目，各自處於不同發展階段，預計建成後的總樓面面積（包括綠地及公共設施）將達八百二十萬平方米。各項目均由瑞安房地產與當地政府達成各項協議而成，例如：土地使用權証、土地轉讓合同等具法律效力的協議。





瑞安建業牽頭的一個財團於二零零六年二月收購青島中成大廈第3期A、C座

### 上海市太平橋地區重建項目

這個市中心商住綜合發展項目建成後的總樓面面積約一百一十萬平方米。項目發展範圍包括已於二零零二年全面完工的歷史重建區(名為「上海新天地」)；而公司總部區(名為「企業天地」)其中一部份已於二零零四年竣工；至於合共八期工程的高尚住宅區的第一期(名為「翠湖天地」)早於二零零三年建成，而第二期(名為「翠湖天地御苑」)則於二零零六年初開始預售，市場反應令人鼓舞。截至二零零六年三月三十一日，本年度上海新天地及企業天地的平均出租率分別達到百分之九十一及九十七。

### 上海瑞虹新城

瑞虹新城綜合住宅發展項目落成後，將可為市場提供一萬套優質住宅單位，總樓面面積約達一百一十萬平方米，全部工程分為八期，目前一期將提供一千七百五十九套單位。截至二零零六年三月三十一日，一千四百八十五套單位已竣工，其中百分之八十九的單位已售出。

### 上海創智天地

此市中心商住綜合發展項目在二零一零年落成時，其總樓面面積將約為五十三萬九千平方米。毗鄰高等學府林立的地段，創智天地旨在為新興企業家、科技公司及研究開發機構創造一個激發創新及企業精神的環境，使用者得以融合“生活、工作與休閑”的生活模式。項目於二零零四年四月動工，預計第一階段(生活工作區第1期

及中心區第1期)住宅、零售單位及寫字樓於二零零六年下半年落成，總樓面面積約十三萬九千平方米。

### 重慶天地

重慶天地是市中心商住綜合發展項目，二零一四年建成後總樓面面積約二百六十萬平方米，該項目將與鄰近的重慶市中央商業區整合融為一體。項目範圍將包括優質寫字樓、展覽中心、貨物交易中心、高級酒店、大型住宅區、零售、餐飲及娛樂設施。重慶天地第一期A於二零零五年第四季度動工，其中第一階段的總樓面面積超過十一萬平方米。

### 武漢漢口天地

此市中心綜合發展項目落成後將擁有約一百四十萬平方米總樓面面積，其中包括甲級寫字樓、零售、住宅及酒店，預計於二零一四年落成。項目於二零零六年第一季度動工，預期第一期住宅單位於二零零八年推出市場。



澳門及香港的博彩業和酒店業發展蓬勃，為集團旗下的德基設計工程公司提供極佳的商機

### 杭州西湖天地

毗鄰杭州著名的西湖風景區，西湖天地將擁有總樓面面積約五萬二千平方米，以娛樂，餐飲及零售設施為主。第一期發展的總樓面面積約六千平方米，已於二零零三年五月落成開業，全期項目預期於二零零八年完成。

### 香港、澳門與中國內地的建築業務

香港建築工程二零零五年的市場總值，從二零零四年的港幣三百九十億元上升至港幣四百三十億元。然而，由於公營建築工程招標減少，只有私營建築有所增長。澳門的博彩業和酒店業發展蓬勃，為集團旗下的德基設計工程公司提供極佳的商機。由於一

直注重最終帳目的處理，集團本年度的建築業務成績令人滿意。

本年度建築業務的總營業額為港幣十三億六千四百萬元，年內取得的建築合約總值為港幣九億零三百萬元。

截至二零零六年三月三十一日，手頭合約與未完成合約總值分別約為港幣三十七億元與港幣二十二億元(二零零五年三月三十一日分別為港幣四十三億元與港幣二十五億元)。

### 瑞安承建

公營房屋方面，香港房屋委員會繼續維持每年二萬個單位的建屋目標，由於市場競爭極其激烈，雖然瑞安承建未能獲取於本年度僅批出的少數合約，卻成功獲得樓宇維修保養合約，包括香港房委會區域保養工程合約，總值港幣一億一千二百萬元。此外，瑞安承建亦取得香港中華電力一份價值港幣二億六千萬元的樓宇工程合約。

本年度完成的工程項目包括香港房委會石排灣邨第一期工程，房委會及香港中華電力的其他工程。

### 瑞安建築

瑞安建築在上半年度取得一份瑪利曼小學建築工程合約，價值港幣九千二



本年度瑞安承建完成的工程項目包括房委會的主要工程—石排灣第一期工程





百萬元，及建築署批出的設計與施工合約，價值港幣一億四千四百萬元。預期香港政府將會為數項重要的公營工程項目重新招標，其中最大的包括曾被建築署擱置的添馬艦政府新總部大樓。瑞安建築將與保華建築營造(Paul Y. General Contractors)攜手，競投這項估計價值逾港幣四十億元的工程合約。

瑞安建築亦取得一份在廣州市的項目管理合約，該工程的總樓面面積達七萬一千平方米，為瑞安建築的母公司瑞安集團的發展項目。

年內瑞安建築亦在香港完成了建築署批出的瑪嘉烈醫院工程合約，價值港幣三億二千三百萬元。

### 德基

在香港和澳門方面，瑞士聯合銀行、怡心園以及澳門永利渡假村酒店等工程合約為集團帶來主要盈利貢獻。本年度取得的工程合約總值為港幣二億八千二百萬元。

中國內地方面，德基為集團的停建房產發展提供項目管理服務。

瑞安建築在2005年取得一份瑪利曼小學建築工程合約，價值港幣九千二百萬元

### 展望

集團在各收購停建房產的財團中擔當領導角色，為集團這項新的核心業務提供了堅固的平台。集團相信，在內地尋找類似項目的商機前景良好，瑞安建築將繼續集中注意內地投資潛力大、房地產市場活躍的城市中的優質地段。

瑞安建築擁有百分之八十權益的幾家雲南主要水泥廠，收購於二零零六年四月完成，並將在適當時候注入拉法基瑞安水泥，此舉將令合營企業的總生產能力提高至每年一千八百六十萬噸。

拉法基瑞安水泥正等待政府批准雙馬項目的收購，預期是項收購會在二零零六年第三季度完成。該項目的成功收購，將使合營企業在中國的水泥生產能力提高至二千三百三十萬噸，進一步鞏固其在中國西南部的領導地位，並且成為全國三大水泥集團之一。在集團的水泥業務中，尤其與拉法基組成的合營企業，具有極佳的長期業務增長及豐厚盈利的前景，集團

相信合營企業將成為中國水泥市的領導者。

二零零六年四月，長江創業基金和On Capital 分別將手持的百分之二點二的古山權益，售予於去年入股古山的一個美國私人投資基金。放眼未來，各項投資的上市或資金籌集活動，均會為集團的創業基金投資業務帶來可觀的回報。

瑞安房地產在中國內地的市區重建業務歷年來的成績有目共睹。預計未來一年將為集團帶來收益的項目包括上海太平橋地區重建項目一一四號地塊名為翠湖天地御苑、上海瑞虹新城第二期所餘部份及上海創智天地“生活工作區”第一期。

香港建築市場的工程總值在二零零六至零七年度，應能維持穩定，但預期建築署批出的工程量將增大，包括多份設計與施工建築合約。二零零六年三月三十一日後，集團已取得下列建築工程合約：香港島一間新私立小學的建築合約，價值港幣二億二千六百





萬元；香港房屋委員會位於東區海底隧道地盤的第四期工程合約，價值港幣四億三千四百萬元及兩份樓宇維修保養合約，總值港幣一億七千五百萬元。集團的建築業務，將繼續爭取各項值得競投的工程。於二零零六年三月三十一日後，德基在香港和澳門取得總值港幣一億四千萬元的新工程合約，並且將繼續專注於澳門迅速發展的酒店業，並為集團在中國內地的停建房產發展業務提供支援。

## 財務回顧

### 業績

集團截至二零零六年三月三十一日的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，主要由於去年度錄得將瑞虹新城注入瑞安房地產為集團帶來港幣三億四千六百萬元的一次性收益。

集團本年度的盈利亦因一系列新會計標準而受影響，其中集團的資產與債務、合營公司的估價偏低。集團預期每年資產與債務估價偏低的情況將會對業績有影響。

### 流動資金及融資

截至二零零六年三月三十一日，扣除銀行存款餘額、定期存款及現金，集團的銀行貸款淨額為港幣二十七億三千零三十萬元（二零零五年三月三十一日：港幣十一億九千五百四十萬元）。

按銀行貸款淨額（即銀行貸款總額減去銀行結餘、存款及現金）與股東資金兩者之比例計算，集團的資產負債比率由二零零五年三月三十一日的百分之六十一增至二零零六年三月三十一日的百分之十一十八。集團無意維持高貸款淨額，並將會以合適措施調低此額。

### 財務政策

銀行借貸主要以港元安排，息率以浮息計算。集團在內地投資的資金，大部分以港元、美元及人民幣貸款籌集。基於集團在內地的業務收益乃以人民幣計算，集團預期即使人民幣匯率出現窄幅波動，對集團的業務表現和財政狀況只會產生輕微影響，因此集團並未為人民幣匯率風險採取對沖措施。

### 員工

於二零零六年三月三十一日，集團在香港的員工人數約為七百五十人（於二零零五年三月三十一日：九百人），而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬一千三百四十人（於二零零五年三月三十一日：一萬一千三百四十人）。集團員工的薪酬福利維持在具有市場競爭力的水平，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機構或者教育機構舉辦，與工作相關的研討會和課程。董事會每年視

乎情況而派發購股權給高級管理階層職員。同樣，在中國內地，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和發展的機會及資源。集團的薪酬委員會已為主要行政人員制訂一份賞贈股份的長期獎勵計劃，獎勵根據瑞安建業滾動的三年股東總回報率計算，此回報率必須有增長及須相等或高於同期的恆生指數股東總回報率。

行政總裁

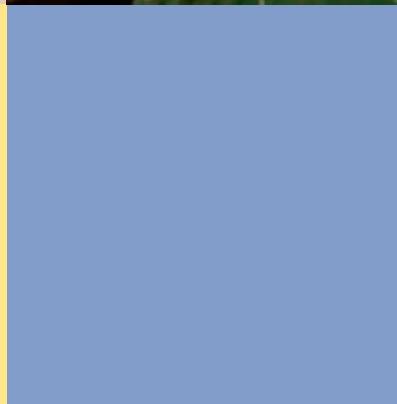
黃月良

二零零六年七月 香港





「取」諸社會、用諸社會」一直是瑞安建業堅守社會責任的原則，在集團旗下業務覆蓋的香港及中國內地，集團尤其重視貫徹這方面的承諾，我們相信，履行企業社會責任不單為社區及股東帶來最佳利益，同時可以作為優良企業的印證。集團鼓勵員工積極承擔社會責任。





# 企業社會責任

## 企業管治

集團深信優質的企業管治是履行企業社會責任不可或缺的一部份。我們堅持以誠信及公正處理企業事務，並在董事會及各屬下委員會的高效運作下，貫徹實施各項相關制度與程序，以及透過適當和高透明度的信息披露與匯報機制，維持嚴謹的企業管治措施。詳細的企業管治報告載於第 26 頁至第 38 頁。

我們相信集團一致地實施適當的管理措施是保障良好企業管治的要素。在這方面，集團除了透過審計及風險評估部門定期稽核管理系統及程序的執行成效外，更決意在公司內建立誠信

的文化。我們與香港廉政公署合作，定期舉辦培訓課程，讓員工清楚瞭解堅守良好商業操守的必要。此外，員工手冊亦清楚列出有關的重點守則。在 2005 至 2006 年度，集團因應廉政公署及香港證券交易所對企業管治的重視，為香港和內地的管理人員提供關連交易的培訓。

## 職業安全和健康

作為一個關懷員工的僱主，瑞安建業視職業安全和健康為首要事項，集團致力為僱員提供安全及健康的工作環境，並確保員工和工人有強烈的職安健意識，以保障員工的自身安全，同時提升公司的營運效率。



集團在職安健方面的一個主要目標，是建立強烈的安全文化，不單在員工之間，更包括承判商和工人

在職安健方面，瑞安往往是業界的先鋒。當政府尚未訂立有關法規及其他業界人士還沒採納相應措施時，集團已率先成立安全委員會，和推行安全稽核。2001 年，集團成為香港首家獲得 OHSAS 18001 職業健康及安全管理體系認證的建築公司，2005 年更獲香港品質保證局頒發 HKQAA- 5S (五常法) 標準認證。多年來，集團努力貫徹安全管理制度及措施，得以在香港職業安全健康局和香港勞工處主辦的評審活動中多次奪得金獎，包括「建造業安全獎勵計劃」、「安全施工程序」和「良好工作場所整理計劃」等。我們持續致力向員工及承判商推廣安全文化，現已獲得成果。過去





我們的內地水泥業務運作不斷改善，致力達到零意外的目標

12 年內，集團錄得的工業意外率低於香港整體業界同類均數的三分之一，近年集團的工業意外率更低至業界同類均數的四分之一。

集團在內地的業務亦同樣重視職業安全健康，例如集團旗下的水泥業務已訂定零意外為最終目標，並透過一系列措施不斷提高安全水平，包括加強管理文檔紀錄系統、清楚界定各職級的安全責任、推行安全措施及流程季度檢討、提供安全培訓、舉辦安全推廣活動，與及設立傑出安全表現獎等。2005 年，集團於貴州省內全部水泥廠的意外總數較 2004 年相關數目減少 42%。集團的合作伙伴拉法基對安全的重視及良好的安全紀錄，是合營企業的主要優勢之一，可期望能提升集團的安全健康水平。合營企業將致力落實達至國際水平的職安健標準。

集團在污水處理及循環再用、空氣污染控制及環境監察等方面推行一系列措施。在香港，瑞安建築及瑞安承建獲香港品質保證局頒發最新的“國際標準組織 ISO 14001:2004 環境管理體系證書”，更在 2000 年成為首兩家獲中國環境管理體系認證機構認可委員會 (CACEB) 頒發 ISO 14001 認證的香港公司。多年來，瑞安在環保方面的卓越成績獲廣泛認同，所得殊榮包括香港環境運輸工務局頒發的「公德地盤嘉許計劃獎」、建築署的「環保承建商金獎」及香港環保企業獎的「環保建築承建商優秀獎」等。

### 環境管理

集團意識到旗下所從事的業務可能會產生不少的污染和廢料，及需消耗大量能源，因此在所有運作均採取合符環保的有效措施，致力保護環境，維持其可持續發展。



集團多年在職安健方面表現出色，屢獲殊榮



集團致力減少污染及廢料，盡力降低能源需求，為建設可持續發展環境作貢獻



集團在內地的水泥廠多年前已成功將工業廢料循環再用，同時採取措施將污染及耗能量減至最低。我們的水泥廠率先使用各種工業副產品，包括粉煤灰、磷礦渣和煤矸石等作為生產水泥的混合材料。這些副產品若不被加以利用，便需要棄置，增加環境污染。集團亦持續以數百萬元計安裝

粉塵收集器及其它環保設備，在環保方面繼續作出改善，較顯著的成績包括：在貴州的水泥廠於 2005 年用以生產水泥的工業廢料總量較 2004 年相關數字增加 30%；同期內，生產每噸水泥所需的耗煤量亦下降 3.6%，除減少耗用能源外，生產過程中所排放的廢氣亦相應減少。集團

在水泥業的合作伙伴拉法基是業界中環境管理的翹楚，將會在合營企業推動更多改善，保障可持續發展的健康環境。



瑞安建築及瑞安承建獲得香港品質保證局簽發的 HKQAA-5S 標準認證





集團提供一系列系統化的事業發展課程，並招聘香港和內地的大學畢業生

## 培育人才

瑞安深信人才是企業及社會的最重要資產。我們致力為員工提供一個讓他們能發揮所長及不斷發展和成長的環境。無論在香港或內地，此舉同時可以為社會培育人才和良好公民。

集團根據公司業務和管理的需要，舉辦各類內部培訓課程，包括新入職員工迎新會、安全培訓和督導培訓，以至建立團隊、壓力管理工作坊和管理

會議等。集團亦以資助學費和批贈額外假期形式，支持有志提升自身知識及技能的員工參加外間培訓，包括學位及文憑課程。集團不時進行管理人員發展檢討，深入探討每位專業及管理人員的培訓需要和調升機會，以促進員工的事業發展，亦為集團管理層的接繼早作籌劃。

集團亦提供一系列系統化的事業發展課程，並招聘香港和內地的大學畢業生。例如為期四年的「見習工程師訓練計劃」為年青的工程系畢業生提供專業輔導及支援、加上崗位輪調、地盤考察及內部講座等安排，協助他們取得專業資格及擔當管理及專業職位。「管理見習員培訓計劃」旨在培養優質的大學畢業生，成為集團內地業務的未來領導層。為期三年的「見習安全主任訓練計劃」培育學員成為

領有專業資格及全面勝任的專業安全健康及環保主任。此外，為期四年的「學徒訓練計劃」培育工業學院畢業生成為工程項目監督。

除了舉辦各項與工作相關的培訓課程，集團亦非常鼓勵員工自我提升。集團按所重視的領導才能，度身訂造「瑞安優才發展模式」，作為培訓框架，發展員工領導才能。

## 關懷社會

集團一直積極參與貢獻社區，包括慈善捐款、獎學金及贊助各種善舉。除了捐助香港公益金及就特別事故捐款(例如海嘯賑災基金)，集團主力參與教育和環境保護方面的捐獻和工作。例如，

無論在香港或內地，集團都致力為社會培育人才和良好公民





「瑞安海鷗社」於二零零六年三月二十六日舉行「慈善步行籌款活動」，捐助「長者安居服務協會」，為獨居長者提供一站式安居服務

集團一直支持「全人教育基金」，透過如在中學舉辦講座等活動，幫助香港的青少年建立品格及毅力，以面對競爭日益激烈的社會。集團定期贊助各項環保及安全運動，包括近年的「清新空氣計劃」，並設立一個永久的大學獎學基金，獎勵表現傑出的環境學系學生。

除了捐助慈善機構及有意義的活動，瑞安亦以其積極協助培養中國內地管理人才引以為傲。「西部地區人才培訓計劃」自二零零二年推出以來，集

團一直鼎力支持，每年接待兩名或以上的學員，讓他們在集團旗下的香港公司接受在職培訓。該計劃由香港工商專業聯會主辦，安排西部地區的高、中級政府官員到贊助機構實習一年。自一九九八年起，集團亦支持上海大學的上海經濟管理中心每年為修讀管理課程的學員組織香港考察團，考察內容包括到訪香港不同公司、及到香港科技大學參與商管碩士及行政人員課程聯合舉辦的講座，香港的學生亦能藉著這個與內地商界專業人士交流的機會得益不淺。

集團除了在公司層面參與社會服務外，亦鼓勵員工關心社會，造福人群，因此成立「瑞安海鷗社」並一直支持其活動。瑞安海鷗社是一個政府註冊並由瑞安員工運作的志願社會服務團體，成立至今二十多年，一直鼓勵員工參與義工服務，協助改善社會中弱勢社群人士的福利，其重點服務對象是長者、傷健人士和貧病兒童。該社每年組織的「慈善步行籌款活動」已為香港的社會服務機構籌募數百萬元。



「瑞安海鷗社」每年組織的「慈善步行籌款活動」已為香港的社會服務機構籌募數以百萬計之善款





# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之企業管治報告。

## 對企業管治之承擔

本集團決意致力維持法定及規管標準，並認定有效之企業管治為本集團持續發展之主要組成部分。董事會為董事會及本集團之事務制訂適當政策，並監管有關政策之實行。

本公司已考慮有關原則，並已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」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所有守則條文（守則條文A.4.1及A.4.2除外），並已採用適用且與本集團相關之企業管治常規。上述偏離企業管治守則之詳情載於下文。

## 主席及行政總裁之角色區分

為確保權力及授權均衡，董事會主席及行政總裁之職位分別由羅康瑞先生及黃月良先生擔任。彼等各自之責任經已明確界定。

主席負責領導董事會，為本集團制訂整體策略及作出重大發展決策，以及監管策略與決策之落實執行，確保為股東創造價值。彼致力增進與本集團策略性關連人士間之友好關係，並為本集團業務之發展創造有利環境。身為董事會之領導者，主席亦會評估董事會在整體上之發展需要，務求增強團隊效益，並協助董事會成員及本集團未來之領導者發展個別之知識及專長。

行政總裁負責領導本集團業務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納之策略及政策，包括於本集團內建立強大之企業文化。

## 董事會

### 責任

本集團之企業管治強調對其事務進行實際管理，令資訊保持高度完整兼具透明度。

董事會負責本公司業務之整體管理，承擔領導及監控本公司之責任，並共同負責透過指導及監督其事務及監管計劃之實行，從而促致本公司邁向成功，提升股東價值。預期全體董事均以本公司利益為依歸，客觀地進行決策。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事會程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。非執行董事及獨立非執行董事可於履行職務時向董事會提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。





董事會保留權利對本公司所有重大事項作出決策，包括：批准及監察所有政策事宜、整體策略、所達致之業務計劃（包括年度預算）及其實行、內部監控及風險管理系統、重大交易（尤其是可能涉及利益衝突之交易）、財務資料、主要資本開支、董事委任及其他重大財務及營運事宜。

執行董事在行政總裁之領導下，獲授權負責一切營運決策，而管理人員則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。本公司定期檢討所授權之職能與工作。董事會將就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。於代表本公司作出或訂立不屬董事會所授營運權限內之任何決定或任何承諾之前，均須獲董事會批准。

管理人員有責任適時地向董事會及其委員會提供充足可靠之完整資料，令彼等得以作出知情決定。董事會及各董事均有自行接觸管理人員之獨立途徑。董事會已為董事安排合適之保險。

## 成員

董事會現由九名成員組成 — 主席及四名其他執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：

### 執行董事：

羅康瑞先生

（董事會主席、策略委員會主席兼執行委員會及薪酬委員會成員）

蔡玉強先生

（執行委員會主席及策略委員會成員）

黃月良先生

（行政總裁兼執行委員會及策略委員會成員）

黃福霖先生

（執行委員會及策略委員會成員）

羅何慧雲女士

（執行委員會及策略委員會成員）

### 非執行董事：

恩萊特教授

（審核委員會及薪酬委員會成員）

### 獨立非執行董事：

祁雅理先生

（審核委員會及薪酬委員會主席）

鄭慕智先生

（審核委員會及薪酬委員會成員）

陳家強教授

（審核委員會及薪酬委員會成員）

董事會成員之間概無關連。





截至二零零六年三月三十一日止年度內，董事會於所有時間均符合上市規則之規定，委任最少三名獨立非執行董事，而其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為，根據上市規則所載之獨立性指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會認為，獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之任何關係。董事會認為，各非執行董事及獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事會，並促進了董事會之商討。

董事會鼓勵以目標為本之表現及運用創意以達成本集團之策略及計劃。

#### **委任及重選董事**

本公司已就董事之委任及繼任計劃設立了經考慮及具透明度之正式程序。

企業管治守則之守則條文A.4.1訂明，非執行董事應以特定任期委任，並須接受重選。本公司之非執行董事並無以特定任期委任，惟須根據本公司之細則於股東週年大會上輪值退任並膺選連任。根據守則條文A.4.2，每名董事(包括有特定任期者)須最少每三年輪值退任一次。本公司董事並非嚴格遵照守則條文A.4.2條退任，惟根據細則所訂明，本公司三分之一董事(主席及行政總裁除外)須於每屆股東週年大會上輪值退任。

董事會認為，全體董事(主席及行政總裁除外)均須根據細則定期退任及膺選連任，並認為持續之領導層對本公司之穩定與增長至為重要，故主席及行政總裁均不應受重選或有限任期所規限。

董事會整體負責檢討董事會之組成、發展及制定提名與委任董事之相關程序、監察董事之委任及繼任計劃，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事會不時定期檢討其本身之架構、規模及成員，以確保其具備均衡且適合本公司業務所需之專長、技能及經驗。倘董事會出現空缺，董事會主席會參考建議人選之技能、經驗、專業知識、個人品格及可付出之時間、本公司之需要及其他相關法律規定及法規而進行篩選程序。本集團在有需要時或會向外委聘人事顧問公司進行招聘及篩選程序。





根據本公司之細則，蔡玉強先生及黃福霖先生於應屆股東週年大會上輪值退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。董事會建議於本公司應屆股東週年大會上重新委任參與重選之董事。本公司於二零零六年七月二十八日刊發之通函載有參與重選董事之詳細資料。

### 董事之培訓及持續發展

主席已評估董事會之整體發展需要，務求以團隊方式建立其效益及協助發展個別之技能、知識及專長。

本公司已作出安排，為各新任董事在首次接受委任時提供全面、正式兼特為其而設之就任須知，並繼續於有需要時提供簡介及專業發展。

### 董事會會議

#### 會議次數及董事出席記錄

年內，董事會定期舉行會議，並因應業務需要而特別安排會議，於截至二零零六年三月三十一日止年度內舉行四次會議。於該四次會議中，董事會分別就批准截至二零零五年三月三十一日止年度之末期業績及截至二零零五年九月三十日止期間之中期業績而舉行兩次會議。董事出席定期董事會會議之記錄載於第30頁之表內。

#### 會議常規與進行

董事一般會事先獲提供每年之會議時間表及各會議之草擬會議議程。

定期董事會會議之通告於舉行會議前最少14日送交全體董事，而其他董事會及委員會會議則一般發出合理通知。

董事會文件連同所有適用及可靠之完整資料，於各董事會會議或委員會會議前最少3日送交全體董事，令彼等獲悉本公司之最新發展及財政狀況，並得以作出知情決定。董事會及各董事亦可於需要時自行獨立接觸管理人員。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則可供董事查閱。

根據現行之董事會慣例，任何涉及主要股東或董事具利益衝突之重大交易將由董事會於正式召開之董事會會議上考慮及處理。本公司之細則亦訂有條文，規定董事須就批准有關董事或彼等任何聯繫人士擁有重大權益之交易放棄投票及不得計入會議之法定人數。





## 董事委員會

董事會已設立四個主要董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會、執行委員會及策略委員會，以監管本公司事務之各特定範疇。該四個委員會各自已訂立經董事會批准之清晰書面職權範圍，當中載列委員會之主要職責。有關職權範圍可應要求供股東查閱，並已載於本公司網站www.shuion.com。

董事委員會已獲提供充分資源以履行其職責，並可於提出合理要求後，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

## 會議出席記錄

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，各董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會、執行委員會及策略委員會會議之個別出席記錄如下：

董事名稱	截至二零零六年三月三十一日止年度內之出席次數／會議次數				
	定期董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	執行委員會會議	策略委員會會議
羅康瑞先生	4/4	不適用	3/3	10/10	4/4
王英偉先生	4/4	不適用	不適用	9/10	4/4
(於二零零六年六月一日辭任)					
蔡玉強先生	4/4	不適用	不適用	10/10	4/4
黃月良先生	4/4	不適用	不適用	10/10	4/4
黃福霖先生	4/4	不適用	不適用	10/10	4/4
羅何慧雲女士	4/4	不適用	不適用	10/10	4/4
王克活先生	4/4	不適用	不適用	不適用	2/4
(於二零零六年六月一日辭任)					
恩萊特教授	4/4	5/5	2/3	不適用	不適用
祁雅理先生	3/4	5/5	3/3	不適用	不適用
鄭慕智先生	3/4	2/5	3/3	不適用	不適用
陳家強教授	4/4	1/4	2/3	不適用	不適用
(於二零零五年七月四日獲委任)					

### 1. 審核委員會

#### 委員會之組成

祁雅理先生(委員會主席)

鄭慕智先生

陳家強教授

恩萊特教授





除恩萊特教授為非執行董事外，全體成員均為本公司獨立非執行董事，而主席具備上市規則所規定之適當專業資格。審核委員會概無成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。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。

#### 角色與職責

根據審核委員會之職權範圍，審核委員會之主要責任包括審閱本集團之財務報表及檢討內部監控系統之有效性。審核委員會亦監管外聘核數師之委聘，並審閱彼等之獨立性及核數程序之有效性。審核委員會之職權範圍(包括企業管治守則所載之特定職責)可於本公司網站查閱。

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度內所進行工作之報告

審核委員會已於年內舉行五次會議。法定人數為兩名成員。祁雅理先生及恩萊特教授每次會議均有與會。鄭慕智先生曾出席兩次會議，而陳家強教授於二零零五年七月四日獲委任後曾出席一次會議。其他與會者包括負責內部審核之本集團審計及風險評估部主管，而執行董事及負責財務及會計職能之常務經理連同外聘核數師之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。

於二零零五／二零零六年財政年度，審核委員會進行之工作包括審閱：

- 本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核財務報表及其他相關文件以及全年業績公佈，連同供董事會批准之建議；
- 本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期財務報表及其他相關文件以及中期業績公佈，連同供董事會批准之建議；
- 本集團於中國內地之多間水泥廠之內部監控系統及相關業務風險之管理；
- 澳門之翻新及裝修業務；
- 本集團之創業基金；
- 本集團主要資產(包括合約應收賬款及應付賬款)於二零零五年九月三十日之估值；
- 會計政策變動及實行新香港財務報告準則產生之主要會計問題；





- 瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)投資估值以及因出售瑞虹新城之權益(透過與瑞安房地產之共同投資)所產生之收益之會計處理；
- 管理人員每季申報之關連交易，包括實行及遵守本公司之關連交易政策；
- 於每季結束之財務報表所計入之呆賬撥備是否足夠；
- 外聘核數師提交之報告及管理函件，當中概述審核本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表產生之事宜；
- 外聘核數師審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績公佈及截至二零零六年三月三十一日止財政年度之全年審核之費用建議；
- 外聘核數師之工作範圍及其重新委任；及
- 本集團企業評估部之全年工作計劃以及其員工及資源規劃。

## 2. 薪酬委員會

委員會之組成

祁雅理先生(委員會主席)

鄭慕智先生

陳家強教授

恩萊特教授

羅康瑞先生

除羅康瑞先生為董事會主席及恩萊特教授為非執行董事外，全體委員會成員均為本公司獨立非執行董事。各成員在釐定公眾公司董事會薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。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。

角色與職責

根據薪酬委員會之職權範圍，薪酬委員會之主要職責如下：

- (a) 就董事及高級管理人員之所有薪酬政策及結構，及就建立正式且透明之薪酬政策制定程序向董事會提供建議；
- (b) 釐定、檢討及批准全體執行董事及高級管理人員之具體薪酬安排及就非執行董事之薪酬向董事會提供建議，同時將同類公司支付之薪金、董事付出之時間及職責、本集團其他職位之僱用條件及基於按表現釐訂薪酬之適宜性等因素納入考量；及





(c) 參照公司目標及董事會不時決議之宗旨，檢討及批准按表現而釐訂之薪酬。

薪酬委員會之職權範圍(包括企業管治守則所載特定職責)已於本集團網站登載。

截至二零零六年三月三十一日止年度內所進行工作之報告

委員會於回顧年度內舉行三次會議。董事出席該三次會議之記錄載於第30頁之表內。公司秘書莊惠生先生擔任委員會之秘書，而負責人力資源事宜之執行董事羅何慧雲女士則應邀出席委員會之會議。公司秘書亦出任薪酬委員會之秘書。

全體董事獲發委員會之會議記錄。

薪酬委員會之工作包括：

- 釐定執行董事(及若干高級管理人員)之薪酬政策，從而向董事會提出有助招攬、鼓勵及延聘合適且能幹之執行董事之建議；
- 代表董事會審閱由主席或行政總裁對各執行董事建議之薪酬待遇；
- 制訂及審閱獎勵計劃之應用情況，按表現向執行董事及若干高級管理人員以花紅形式作出報酬，以建議董事會將向各執行董事支付之金額；
- 審閱每年按表現向執行董事授出購股權之建議以及鼓勵彼等參與本公司股權之政策，並向董事會作出建議；及
- 向董事會建議執行董事及若干高級管理人員之長期獎勵計劃之結構，並按集團之長遠目標審視有關計劃之應用情況。

非執行董事之薪酬乃由董事會根據本公司主席之建議釐定。

委員會主要工作之一為釐定行政總裁及執行董事之薪酬總額之合適結構，薪酬總額包括薪金、表現花紅、退休金計劃供款、授出購股權及長期獎勵。就此項工作而言，薪酬委員會在其聘用之薪酬顧問協助下，審閱及監察香港、中國內地及世界其他地區之行政人員薪酬之發展。

經考慮於二零零四／二零零五年所進行薪酬政策及待遇之獨立調查，委員會已審閱本公司執行董事之薪酬架構及組成部份，並認為：

- 現行薪酬架構乃屬適當及具競爭力。





- 薪酬之短期與長期要素之平衡乃非常重要並須要保留。
- 薪金水平將繼續與於香港聯合交易所有限公司上市及於中國經營而規模或性質相似之公司之薪金水平比較以作定期檢討。
- 加強著重各執行董事之表現及對其不同職責加以考慮，就彼等達致長遠目標而向其支付花紅作獎勵。
- 長遠獎勵至為重要，並會根據股東回報總額加以釐定。
- 將根據個別員工表現授出購股權。

委員會於年內釐定執行董事薪酬之工資及花紅要素一般與工資及花紅總額之關係如下：

薪酬部份	行政總裁	執行董事
薪金及津貼	一半	八份之五
達致目標之花紅	一半	八份之三

如有突出表現，花紅要素將按所作出之表現而提升至較一般可能給予之金額高出兩倍。

行政總裁之花紅75%根據本公司表現及25%根據個人表現計算，而兩個元素在執行董事之花紅中各佔50%。

委員會亦就本公司及個人於截至二零零五年八月二十六日止三年來之表現釐定在特別批授中向參與人發出之購股權數目如下：

王英偉先生	3,500,000
蔡玉強先生	3,375,000
黃月良先生	1,600,000
黃福霖先生	1,300,000
羅何慧雲女士	1,200,000
王克活先生	1,000,000

年內，概無向董事授出其他購股權或將購股權歸屬於董事，而董事概無於特別批授計劃期內(二零零二年八月二十七日至二零零五年八月二十六日)獲授購股權。





本年度之董事薪酬為：

	薪金及津貼 港幣千元	表現花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	袍金 港幣千元	二零零六年 總額 港幣千元	二零零五年 總額 港幣千元
<b>主席</b>						
羅康瑞先生	—	—	—	10	10	10
<b>副主席</b>						
王英偉先生	—	—	—	10	10	496
蔡玉強先生	3,242	1,263	302	10	4,817	5,484
<b>行政總裁</b>						
黃月良先生	3,745	1,500	320	10	5,575	2,961
<b>執行董事</b>						
黃福霖先生	2,102	400	177	10	2,689	3,057
羅何慧雲女士	1,742	350	149	10	2,251	2,147
<b>非執行董事</b>						
恩萊特教授	—	—	—	200	200	200
王克活先生	—	—	—	10	10	10
<b>獨立非執行董事</b>						
祁雅理先生	—	—	—	200	200	200
陳家強教授	—	—	—	148	148	不適用
鄭慕智先生	—	—	—	200	200	100
張建東先生	—	—	—	52	52	144
<b>總額</b>	<b>10,831</b>	<b>3,513</b>	<b>948</b>	<b>870</b>	<b>16,162</b>	<b>14,809</b>

張建東先生已於二零零五年七月四日辭任，而陳家強教授則於同日獲委任。王英偉先生及王克活先生均於二零零六年六月一日辭任，以投入全部時間至瑞安房地產有限公司之運作。

年內，薪酬委員會已著手制訂一個全新長遠獎勵計劃，該計劃乃根據執行董事在三年期間累積之正數股東回報總額等於或超逾同期恒生指數之股東回報總額，而就有關成績向該等執行董事發行股份作獎勵。委員會擬邀請股東在即將於與應屆股東週年大會同日舉行之股東特別大會上批准詳細計劃。

董事所訂立之服務合約所載之通知期概無超過十二個月。





### 3. 執行委員會

#### 委員會之組成

執行委員會由本公司全體執行董事及本公司多名主要行政人員組成。於王英偉先生於二零零六年六月一日辭任本公司執行董事後，蔡玉強先生已獲委任為委員會主席，以替代王英偉先生。

#### 角色與職責

執行委員會之主要職責為：

- (a) 計劃及分配資源、人事、財務或其他事項，以執行及實施已批准之業務計劃及企業發展策略；
- (b) 緊貼市場發展及討論因執行有關策略所產生之主要事項；
- (c) 審閱及批准於一般業務過程中所進行任何單一交易或一連串相關交易中投資成本／賬面淨值逾港幣二千五百萬元之資產收購及出售（上市規則定義之須予公佈交易及關連交易除外）；
- (d) 每月審閱本公司及其策略業務單位之營運表現及財政狀況；及
- (e) 落實董事會作出之決定。

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度內所進行工作之報告

截至二零零六年三月三十一日止年度內，執行委員會已舉行十次會議，約每個月舉行一次。董事於上述所舉行十次會議之出席記錄載於第30頁之表內。執行委員會於截至二零零六年三月三十一日止年度內進行之工作涵蓋委員會職權範圍所載之事宜，主要包括檢討本集團之營運表現，並與預算作對比，亦監察多個項目及合營企業之發展與進度。委員會亦已就全新項目進行討論及評估，並就與公營建築工程及建築市場有關之市況進行研究。執行委員會亦已制訂二零零六／二零零七年度業務計劃與預算，以供董事會批准。

除執行委員會之成員外，非執行董事、獨立非執行董事及其他高級管理人員（如相關）會獲邀出席會議。執行委員會之所有會議記錄均會送交董事會成員。

### 4. 策略委員會

#### 委員會之組成

策略委員會由羅康瑞先生出任主席，成員包括全體執行董事、融資及會計部門之主管及本集團其他員工。王英偉先生及王克活先生於二零零六年六月一日分別辭任本公司執行董事及非執行董事後，已不再為委員會成員。





## 角色與職責

策略委員會之主要職責為：

- (a) 監察有關本公司現行及有發展潛力之業務地區之宏觀經濟環境及市場趨勢；
- (b) 評估及建議業務策略以確保本公司核心業務具長期競爭優勢；
- (c) 制定企業策略以鞏固本公司之長期發展；及
- (d) 檢討所採納策略之實施情況。

## 截至二零零六年三月三十一日止年度內所進行工作之報告

截至二零零六年三月三十一日止年度內，策略委員會已舉行四次會議。董事於上述所舉行四次會議之出席記錄載於第30頁之表內。策略委員會於截至二零零六年三月三十一日止年度內進行之工作涵蓋委員會職權範圍所載之事宜，主要包括對屬於本集團核心業務之水泥業務及物業發展之建議、為該等核心業務制定業務策略、為有關業務調配資源，以及評估／評核多個建議項目及發展計劃。所建議之策略均會提交董事會批准。

除執行委員會成員外，非執行董事、獨立非執行董事及其他高級管理人員(如相關)均會獲邀出席會議。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守準則。應本公司特別查詢，董事確認彼等於截至二零零六年三月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定準則。

本公司亦已就可能擁有本公司或本公司證券之未公開價格敏感資料之相關僱員買賣本公司證券設立書面指引(「僱員書面指引」)，該指引並不比標準守則寬鬆。經向本公司相關僱員作出特別查詢後，本公司並無獲悉於截至二零零六年三月三十一日止年度內曾發生不遵守僱員書面指引之事件。

## 對財務報表之責任及核數師酬金

董事會負責就年度及中期報告、價格敏感公佈及根據上市規則及其他監管規定之其他披露事宜提交平衡清晰及易於理解之評估。董事確認彼等對編製本公司截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表之責任。





本公司外聘核數師有關彼等對財務報表之申報責任聲明，載於第54頁之「核數師報告」。

本公司並無重大不明朗因素，而該等因素與可能對本公司繼續按持續基準經營之能力構成重大疑問之事件或情況有關。

截至二零零六年三月三十一日止年度，就核數服務及非核數服務已付及應付本公司外聘核數師之酬金分別為港幣三百八十萬元及港幣一千四百六十萬元。非核數服務所產生之費用為編製會計師報告及就本集團之主要收購事項及投資活動而進行盡職審查之專業費用港幣一千三百一十萬元，以及其他有關稅務、會計及審閱中期賬目之專業服務之費用合共港幣一百五十萬元。

### 股東權利及投資者關係

根據細則，持有本公司附有權利可於股東大會上投票之繳足股本不少於十分之一之本公司股東，應在所有時間均有權以書面要求董事會或本公司之公司秘書召開股東特別大會，以處理本公司任何特別事宜。此外，細則亦訂明股東於股東大會上就決議案要求以投票方式表決之權利及程序。有關要求以投票方式進行表決及以投票表決程序之詳情載於所有致股東之通函內，並於股東大會進行時加以說明。倘以投票方式進行表決，則會於股東大會後下一個營業日在報章及聯交所網站內刊登投票表決之結果。

本公司之股東大會為股東及董事會提供溝通良機。董事會主席及所有董事委員會之主席(或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員)將於股東大會上回答任何提問。

股東如提出任何需董事會注意之疑問，可以書面送交本公司於香港之主要營業地點予公司秘書。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高級管理人員與機構投資者及分析員均維持定期溝通，務求令彼等知悉本公司之發展。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網站(網址為[www.shuion.com](http://www.shuion.com))，以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈、業務發展及營運、財務資料、企業管治慣例及其他資料均於該網站內刊登。





# 董事及高級管理人員

## 執行董事

羅康瑞 GPS, JP

現年58歲，自一九九七年起，擔任本公司主席，亦為本公司薪酬委員會成員。三十五年前創立瑞安集團，現任集團主席。於二零零四年成立瑞安房地產有限公司，並出任主席兼行政總裁。彼現為中國人民政治協商會議第十屆全國委員會委員、香港工商專業聯會永遠名譽會長、長江開發滬港促進會理事長、中華全國工商業聯合會副主席、重慶市人民政府經濟顧問、上海國際商會副會長、香港科技大學顧問委員會成員、鷹君集團有限公司董事、恒生銀行有限公司非執行董事、以及中國電訊股份有限公司獨立非執行董事。

彼於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，一九九九年獲委任為太平紳士，同年並獲頒授「上海市榮譽市民」名銜。二零零一年更獲頒發香港商業獎之「商業成就獎」(由DHL及南華早報贊助)，並於二零零二年獲得香港董事學會頒發「二零零二年度傑出董事獎 — 上市公司執行董事」。

## 蔡玉強

現年52歲，於一九九七年至二零零四年間，擔任本公司董事總經理，並於二零零四年七月獲委任為本公司副主席。彼自一九九零年起，出任瑞安集團執行董事。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司之董事。彼於一九九一年獲委任為瑞安集團建築系之董事總經理，並於一九九五年兼任建築材料系董事總經理。現為中國人民政治協商會議第九屆貴州省常務委員會委員。彼於一九七三年加入瑞安集團，在建築業累積逾三十年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士(工程)學位。

## 黃月良

現年57歲，現為本公司行政總裁，並於一九九七年至二零零四年間，擔任本公司副主席。彼於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起出任瑞安集團有限公司之董事總經理。彼於二零零四年五月至二零零六年五月擔任瑞安房地產有限公司之董事。於加入瑞安集團前，彼於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟學士學位，並獲英國蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。

## 黃福霖

現年51歲，現為本公司財務總監，並自一九九七年起，擔任執行董事。彼於一九八九年加入瑞安集團，並自一九九三年起，出任前瑞安建業有限公司執行董事。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。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。





### 羅何慧雲

現年57歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事。彼於一九八零年加入瑞安集團，並自一九九三年起，出任前瑞安建業有限公司執行董事。彼持有紐約州立大學文學士(社會學)學位、伊利諾大學文學碩士(社會學)學位及威斯康辛大學社會學學士學位。彼為職業性失聰補償管理局成員。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之一。

### 王英偉 JP

現年53歲，為本公司及瑞安集團有限公司之前任副主席，亦於二零零四年二月獲委任為瑞安房地產有限公司之副主席兼常務總裁。彼自一九九七年起，已擔任本公司非執行董事，並於二零零零年九月轉任為本公司之執行董事及同時獲委任為瑞安集團有限公司之董事總經理。彼現為中華人民共和國第十屆全國人民代表大會港區代表、香港特區政府社會福利諮詢委員會主席、香港特區政府機場管理局董事會成員、香港特區政府策略發展委員會成員、香港工商專業聯會信託委員、長江開發滬港促進會副理事長、香港國際電影節協會主席、香港浸會大學諮詢會及校董會副主席。彼肄業於哈佛大學、牛津大學、香港大學及香港中文大學。

王先生已自二零零六年六月一日起辭任本公司之董事及副主席職位。

## 非執行董事

### 恩萊特教授

現年47歲，自二零零零年至二零零四年間，擔任本公司獨立非執行董事，於二零零四年九月轉任本公司非執行董事。彼為商業策略及國際競爭力之專家。彼於一九九六年起，加入香港大學，出任工商管理學院新鴻基地產教授。彼亦為香港經濟及商業策略研究所，亞太競爭力課程董事。恩萊特教授獲哈佛大學頒授化學學士學位、工商管理碩士及商業經濟學博士學位。恩萊特教授履行上述香港職務之前，曾出任哈佛大學教授達六年。恩萊特教授亦為德昌電機控股有限公司之獨立非執行董事及Enright, Scott & Associates之董事。彼於二零零四年五月至二零零六年五月期間擔任瑞安房地產有限公司之董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

### 王克活

現年55歲，於二零零四年九月由執行董事轉任為非執行董事，彼自一九九七年至二零零四年間，擔任本公司執行董事，於二零零二年十一月獲委任為瑞安地產有限公司董事總經理及瑞安集團有限公司之執行董事，並於二零零四年五月獲委任為瑞安房地產有限公司之董事總經理—項目管理。彼於一九八一年加入瑞安集團並自一九九三年起，擔任集團建築及建築材料系主要業務之董事。彼現任中國人民政治協商會議上海市盧灣區委員會會員、上海市房地產行業協會副會長、香港房地產建築業協進會副會長、香港建造業研究學會管理委員會會員及香港職業安全健康局成員。彼亦曾擔任建造業訓練局委員、香港建





造商會第一副會長、香港地產建設商會董事、香港建造業諮詢委員會會員、香港城市大學建築系顧問委員會主席、臨時建造業統籌委員會會員、廉政專員公署防止貪污諮詢委員會會員及香港建造工程師學會榮譽會長。彼持有曼徹斯特大學理學學士(土木工程)學位，並為英國土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員。

王先生已自二零零六年六月一日起辭任本公司之董事職位。

### 獨立非執行董事

#### 祁雅理

現年62歲，自一九九七年起，擔任本公司獨立非執行董事。彼現為Crystal International Limited之非執行董事及宏利公積金信託有限公司之獨立非執行董事。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港管理顧問學會及香港董事學會資深會員。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會之主席。彼為瑞安公積金及退休計劃受託人之主席。

#### 鄭慕智

現年56歲，自二零零四年九月起，擔任本公司獨立非執行董事，彼為香港律師行及公認行胡百全律師事務所之資深合夥人。鄭先生於一九九一年至一九九五年期間擔任香港立法局議員。彼為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及榮譽主席。彼同時亦為多間上市公司之董事會成員，包括北京首都國際機場股份有限公司、中國移動有限公司(前稱中國移動(香港)有限公司)、城市電訊(香港)有限公司、粵海投資有限公司、Kader Holdings Company Limited、銀河娛樂集團有限公司(前稱嘉華建材有限公司)、廖創興企業有限公司、中國遠洋控股股份有限公司、華潤創業有限公司、香港交易及結算所有限公司及天安中國投資有限公司。於過往三年，彼分別出任金融社控股有限公司，中國網絡資本有限公司、博富臨置業有限公司、金威啤酒集團有限公司及卓健亞洲有限公司之董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司上市。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

#### 陳家強教授 JP

現年49歲，於二零零五年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港科技大學工商管理學院院長。彼在一九九四年加入科技大學前任職美國俄亥俄州立大學任教。彼畢業於美國威斯利仁大學、獲授經濟學學士學位，其後在美國芝加哥大學取得工商管理碩士及哲學博士(財務)學位。彼研究範圍包括風險資產定價及證券交易策略之表現，並名列於環球經濟學者名人錄(Who's Who in Economics)。彼現為消費者委員會主席及外匯基金諮詢委員會委員、策略發展委員會會員、恒生指數顧問委員會成員及亞太管理學院聯合會委員理事。彼於二零零六年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。





## 高級管理人員

### 陳柱雄

現年58歲，瑞安(建築材料)有限公司、貴州瑞安水泥發展管理有限公司及南丫石業有限公司執行董事。彼任職於瑞安集團逾二十年。彼持有工商管理碩士學位及為英國礦業學會資深會員。

### 李永基

現年53歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼於一九八五年加入瑞安集團，並於建築業累積逾二十五年經驗。彼現為香港建造商會之副主席及建築小組主席。彼持有土木工程理學士學位，為特許土木工程師。

### 劉炳章 SBS

現年55歲，由一九八二年至一九八七年於瑞安建築有限公司任職高級合約經理，並於二零零五年十月再次加入本公司擔任地產發展總監。彼具備特許測量師之專業資格，並肄業於香港理工大學及持有香港大學建築管理碩士學位。彼為香港測量師學會前會長及資深會員、皇家特許測量師學會(香港分會)前主席及資深會員、建築物條例之認可人士、二零零零年至二零零四年立法會議員、第十屆中國上海市政協委員、中華海外聯誼會及上海海外聯誼會理事及香港城市大學校董會委員。於再次加入本公司前，彼於香港及內地物業發展、建築及相關顧問項目積逾三十年經驗。

### 黎樹深

現年46歲，本公司與Lafarge S.A.之合營企業拉法基瑞安水泥有限公司之財務總監。彼於二零零六年二月加入瑞安集團，具豐富中國及國際業務經驗。彼持有倫敦大學理學士(經濟學)學位及Heriot-Watt University工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員以及澳洲特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。

### 梁錦垣

現年59歲，建築材料系之業務發展總經理。彼於一九七八年加入瑞安集團，現正參與位於重慶之拉法基瑞安水泥業務。彼持有加州柏克萊大學商業學院和工程學院之碩士學位，及波特蘭大學工程學學士學位。彼為英國礦業學會資深會員。

### 江漢齡

現年54歲，建築材料系之總經理，現時參與位於雲南之合營企業之水泥業務。彼於一九八二年加入瑞安集團，在石礦業及管理中國內地之水泥業務擁有豐富經驗。彼持有機械工程學士學位及諾定咸大學機械工程碩士學位。彼為英國礦業學會會員。





### 李志強

現年55歲，重慶水泥業務之總經理一財務及會計。彼於二零零五年加入瑞安集團，並於香港及中國內地銀行及企業融資積累多年經驗。彼持有香港大學社會科學學士(經濟學／統計學)學位及四川聯合大學工商管理碩士學位。

### 吳逸漢

現年45歲，德基設計工程有限公司總經理。彼於一九九六年加入瑞安集團，並於建築業積逾二十年經驗。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

現年51歲，瑞安承建有限公司總經理。彼於一九八九年加入瑞安集團，並於建築業累積逾二十年經驗。彼持有麥馬斯特大學土木工程學士學位及土木工程碩士學位，為特許土木工程師。彼為香港地產行政學會成員。彼現時為香港建造商會理事。

### 李志強

現年45歲，本公司之總經理一財務及會計。彼於一九九一年加入瑞安集團。彼持有萊斯特大學工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港會計師公會會員。

### 莊惠生

現年41歲，本公司之公司秘書，於二零零五年加入瑞安集團。彼為香港合資格律師及澳洲會計師公會會員。





## 董事會報告

董事會提呈截至二零零六年三月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

### 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司、聯營公司及共同控制實體主要從事之業務分別載於財務報表附註43、44及45內。

### 業績及撥備

本集團本年度之業績載於第55頁之綜合損益表。

董事建議派發末期股息每股港幣二角五仙予於二零零六年八月二十三日名列在股東名冊上之股東，合共港幣六千九百一十萬元。

### 股本

本公司股本於年度內之變動情況載於財務報表附註30內。

本公司或其任何附屬公司於年度內概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

### 儲備

本集團儲備於年度內之變動情況載於財務報表附註31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之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值會因而少於負債、已發行股本及股份溢價賬之總計。

於二零零六年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備，其中包括繳入盈餘在內，總金額為港幣六億三千一百九十萬元(二零零五年：港幣八億七千七百七十萬元)。

### 財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債等資料摘要載於第134頁。

### 投資物業

如財務報表附註15所載，本集團之投資物業已於二零零六年三月三十一日重估。金額為港幣三十萬元之公平值減少已自綜合損益表扣除。





## 物業、廠房及設備

本集團於年度內在物業、廠房及設備方面之變動情況，載於財務報表附註16內。

## 主要物業

於二零零六年三月三十一日，本集團之主要物業資料載於第133頁。

## 董事

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

### 非執行董事：

王克活先生 (於二零零六年六月一日辭任)  
恩萊特教授

### 獨立非執行董事：

祁雅理先生  
張建東先生 (於二零零五年七月四日辭任)  
鄭慕智先生  
陳家強教授 (於二零零五年七月四日獲委任)

根據本公司之公司細則，蔡玉強先生及黃福霖先生於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，惟彼等均合資格並願膺選連任。

在即將舉行之股東週年大會上獲提議重選之董事，概無與本集團訂立於一年內在沒有賠償下(法定補償除外)不可終止之服務合約。

各非執行董事及獨立非執行董事之任期直至彼等根據本公司之公司細則規定輪值退任。





## 董事於股份之權益

於二零零六年三月三十一日，本公司之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)之股份、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」)之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例之登記冊中之權益及淡倉如下：

### 於股份之權益

董事姓名	於本公司之普通股數目	
	個人權益	其他權益
羅康瑞先生	—	183,183,000
		(附註)
王英偉先生(於二零零六年六月一日辭任)	620,000	—
蔡玉強先生	600,000	—
王克活先生(於二零零六年六月一日辭任)	1,228,000	—
羅何慧雲女士	190,000	—

附註： 上述之183,183,000股中之166,148,000股及17,035,000股股份分別由本集團之最終控股公司Shui On Company Limited(「SOCL」)及其非直接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有。SOCL則由Bosrich Unit Trust持有。此單位信託之單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託之受益人。因此，羅康瑞先生被視為擁有該等股份之權益。

除上文及下文「購股權」一節所披露者外，於二零零六年三月三十一日，本公司之董事及行政總裁以及彼等各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

## 購股權

本公司之購股權計劃詳情載於財務報表附註36內。

二零零二年八月二十七日或之後授出之購股權是根據本公司於二零零二年八月二十七日採納之購股權計劃授出。在二零零二年八月二十七日之前授出之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之購股權計劃(「舊購股權計劃」)授出。所有之前在舊購股權計劃下授出之購股權將繼續生效及可予行使。





## 購股權 – 繼

下表披露年內本公司購股權之變動：

合資格參與人之 名稱或類別	授出 購股權日期	每股 認購價 港幣元	購股權數目						於二零零六年 三月三十一日尚未行使 之購股權之行使期限 本公司股價 港幣元 (附註b)	
			於 二零零五年 四月一日 年內授予			年內行使	年內取消	年內失效 三月三十一日		
			(附註a)							
<b>董事</b>										
王英偉先生(於二零零六年六月一日辭任)	27.8.2002 27.8.2002	6.00 6.00	80,000 5,000,000	— —	— —	— (1,500,000)	— 3,500,000	80,000 —	27.2.2003至26.8.2007 27.8.2005至26.8.2010	—
蔡玉強先生	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002	9.56 9.30 6.00 6.00	70,000 140,000 168,000 5,000,000	— — — (1,200,000)	— — — —	— — — (1,625,000)	(70,000) — 168,000 2,175,000	— 140,000 — 2,175,000	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 27.8.2005至26.8.2010	—
黃月良先生	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002	9.56 9.30 6.00 6.00	200,000 200,000 160,000 2,000,000	— — — —	— — — —	— — — (400,000)	(200,000) — 160,000 1,600,000	— 200,000 160,000 27.8.2005至26.8.2010	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 —	—
黃福霖先生	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002	9.56 9.30 6.00 6.00	160,000 160,000 110,000 2,000,000	— — — —	— — — —	— — — (700,000)	(160,000) — 110,000 1,300,000	— 160,000 110,000 27.8.2005至26.8.2010	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 —	—
羅何慧雲女士	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002	9.56 9.30 6.00 6.00	160,000 160,000 66,000 2,000,000	— — — (300,000)	— — — —	— — — (800,000)	(160,000) — 66,000 900,000	— 160,000 66,000 27.8.2005至26.8.2010	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 —	9.45
王克活先生(於二零零六年六月一日辭任)	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002	9.56 9.30 6.00 6.00	280,000 280,000 88,000 2,000,000	— — — —	— — — —	— — — (1,000,000)	(280,000) — 88,000 1,000,000	— 280,000 88,000 27.8.2005至26.8.2010	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 —	—
<b>小計</b>			<b>20,482,000</b>	<b>—</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>—</b>	<b>(6,895,000)</b>	<b>12,087,000</b>		
<b>其他僱員 (合計)</b>	4.7.2000 17.7.2001 27.8.2002 27.8.2002 4.8.2003 26.7.2004 29.7.2005	9.56 9.30 6.00 6.00 5.80 7.25 9.30	988,000 1,124,000 858,000 4,000,000 (154,000) (334,000) —	— — — (1,690,000) (1,700,000) (16,000) (20,000)	(6,000) (988,000) (432,000) (1,690,000) (154,000) (334,000) 1,154,000	(26,000) (40,000) (44,000) (610,000) (314,000) (632,000) (20,000)	(956,000) — — — — — —	— 96,000 382,000 610,000 314,000 632,000 986,000	4.1.2001至3.7.2005 17.1.2002至16.7.2006 27.2.2003至26.8.2007 27.8.2005至26.8.2010 4.2.2004至3.8.2008 26.1.2005至25.7.2009 29.1.2006至28.7.2010	9.15 14.22 11.99 11.15 10.28 11.73 16.62
<b>小計</b>			<b>8,440,000</b>	<b>1,154,000</b>	<b>(3,752,000)</b>	<b>(1,866,000)</b>	<b>(956,000)</b>	<b>3,020,000</b>		
			<b>28,922,000</b>	<b>1,154,000</b>	<b>(5,252,000)</b>	<b>(1,866,000)</b>	<b>(7,851,000)</b>	<b>15,107,000</b>		

於二零零六年七月十七日，若行使所有未獲行使之購股權，將可發行一千三百三十萬九千股股份，大概代表當日已發行股份數目之4.81%。

附註：

- 在授出購股權前一天，本公司股份收市價為港幣九元二角五仙。
- 披露之本公司股價為各合資格參與人類別之購股權於本年度行使日期前之本公司股份加權平均收市價。





## 主要股東於股份之權益

除下文所披露者外，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之聯繫人除外)於二零零六年三月三十一日在本公司之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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

### 於股份之權益

姓名	於本公司之 普通股數目	於本公司之 持股百分比
謝清海	16,144,000 (附註a)	5.88%
John Zwaanstra及Michael William Moore	13,799,000 (附註b)	5.02%

附註：

- 該等股份由謝清海先生控制之Value Partners Limited所持有。
- 該等股份由John Zwaanstra先生及Michael William Moore先生共同控制之Penta Investment Advisers Limited所持有。

## 購買股份或債券之安排

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之股份或債券以獲取利益。

## 股份購買、出售或贖回

年度內，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股份。

## 企業管治

除下文所披露者外，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)。

企業管治守則條文第A.4.1條規定非執行董事及獨立非執行董事應以特定任期委任，並須膺選連任。本公司之非執行董事及獨立非執行董事並無以特定任期委任，而須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。根據守則條文第A.4.2條，每名董事(包括有特定任期者)須至少每三年輪值告退一次。本公司董事並非嚴格遵守守則條文第A.4.2條告退，惟根據公司細則所訂明，本公司三分之一董事(主席及行政總裁除外)須於每屆股東週年大會上輪值告退。

本集團已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之操守守則。董事經本公司進行個別查詢後確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所載之規定準則。

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之函件。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。





## 關連交易

- a. 於二零零五年九月二日，本公司之全資附屬公司瑞安建築有限公司（「瑞安建築」）與本公司最終控股公司SOCL之全資附屬公司富惠有限公司（「富惠」）訂立協議，據此，瑞安建築就一幢位於中國廣州市之商業綜合大樓之發展、建築及裝修工程向富惠提供項目管理服務。項目管理服務費用相當於該項目之總建築成本、設計及顧問費之5%，約為人民幣一千五百萬元（約港幣一千四百四十萬元）。交易之詳情乃載於本公司於二零零五年九月五日發出之公佈內。
- b. 於二零零五年十一月二日，本公司非全資附屬公司廣州番禺帝標鋼鋁工程有限公司與本公司持有50%權益及廣州市番禺廣鋁實業有限公司（「番禺廣鋁」）持有45%權益之廣州市番禺瑞安鋼鋁制品有限公司（「番禺瑞安」）訂立分包合約。番禺廣鋁由本公司若干附屬公司之董事黎橋梓先生持有超過50%權益。根據分包合約，番禺瑞安獲委託於中國廣州市指定地鐵站製造及安裝152個預製商舖，總代價約為人民幣五百三十萬元（約港幣五百一十萬元）。交易之詳情乃載於本公司於二零零六年一月二十日發出之公佈內。

董事（包括獨立非執行董事）確認，該等交易乃本公司於日常業務過程中按正常商業條款，並根據規管該等有關交易、屬公平合理且符合本公司股東整體利益之協議條款進行。

## 董事擁有重大權益之合約

除上文「關連交易」一節中所述者外，於年度末或於年度內任何時間，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之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之薪酬政策乃根據僱員之表現、資歷及能力而定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會經考慮本公司之業績、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，計劃詳情載於財務報表附註36內。

## 公積金及退休金計劃

本集團公積金及退休金計劃之詳情，載於財務報表附註33內。

## 主要供應商及主要客戶

本集團之前五大供應商佔本集團年度內購貨總額少於25%。

本集團之前五大客戶佔本集團年度內營業總額約68%，而最大客戶香港房屋委員會佔本集團年度內營業額約30%。

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）概無於本集團之前五大客戶及五大供應商中擁有實質權益。





## 捐款

年度內，本公司及其附屬公司向與本集團業務相關之商會及機構捐款港幣三百五十萬元。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達之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。

## 足夠公眾持股票量

本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度一直維持足夠之公眾持股票量。

## 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

於二零零六年三月三十一日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及擔保共港幣九億零一百四十萬元。詳情如下：

聯屬公司	於二零零六年三月三十一日之結餘					
	無抵押貸款					
	實際權益	免息及 無固定 還款期	附息及 無固定 還款期	獲提供 擔保	可兌換 次級優先股	總額
	百分比	還款期	還款期	擔保	次級優先股	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
		(附註a)	(附註b)			
Biella Enterprises Limited	20%	0.1	—	—	—	0.1
彪福有限公司	50%	0.2	41.8	—	—	42.0
重慶渝港外商投資諮詢有限公司	30%	1.3	—	—	—	1.3
Coral Waters (Barbados) SRL	50%	15.0	—	—	—	15.0
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%	6.1	30.0	—	—	36.1
貴州暢達瑞安水泥有限公司	51%	0.5	—	—	—	0.5
貴州凱里建安混凝土有限公司	75%	3.3	1.9	—	—	5.2
貴州凱里瑞安水泥有限公司	90%	20.0	20.0	—	—	40.0
貴州水城瑞安水泥有限公司	31.5%	0.1	—	—	—	0.1
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%	28.6	—	—	—	28.6
貴州遵義建安混凝土有限公司	75%	2.4	2.8	—	—	5.2
貴州遵義瑞安水泥有限公司	80%	39.1	10.0	—	—	49.1
拉法基瑞安水泥有限公司	45%	19.7	—	—	—	19.7
南丫越捷有限公司	60%	16.9	—	—	—	16.9
Mountain Breeze (Barbados) SRL	50%	0.2	—	—	—	0.2
Mountain Mist (Barbados) SRL	45%	1.6	—	—	—	1.6
南京江南水泥有限公司	60%	119.7	—	—	—	119.7
上海瑞安建築有限公司	50%	28.9	—	—	—	28.9
瑞安房地產有限公司	30.99%	—	—	—	389.8	389.8
瑞安(番禺)鋼鋁制品有限公司	50%	0.9	—	—	—	0.9





根據上市規則第13.21及13.22條作出披露 – 繼

(i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保 – 繼

於二零零六年三月三十一日之結餘

聯屬公司	無抵押貸款						總額 港幣百萬元
	實際權益 百分比	免息及 無固定 還款期	附息及 無固定 還款期	獲提供 擔保	可兌換 可贖回參與 次級優先股		
		港幣百萬元 (附註a)	港幣百萬元 (附註b)		港幣百萬元	港幣百萬元	
四川合江瑞安水泥有限公司	90%	1.4	15.9	—	—	—	17.3
新模式投資有限公司	45%	0.7	—	—	—	—	0.7
超合有限公司	50%	—	—	5.0	—	—	5.0
長江流域創業II有限公司	75.4%	75.4	—	—	—	—	75.4
		384.5	122.4	5.0	389.8	901.7	

上述聯屬公司於二零零六年三月三十一日之備考合併資產負債表如下：

	港幣百萬元
非流動資產	18,624.5
流動資產	11,431.2
流動負債	(8,124.7)
流動資產淨值	3,306.5
非流動負債	(9,303.9)
少數股東權益	(482.5)
資產淨值	12,144.6

上述聯屬公司之詳情載於財務報表附註第44及45項。





**根據上市規則第13.21及13.22條作出披露 – 續**

*(i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保 – 續*

附註：

a. 本集團提供予以下聯屬公司之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%
貴州遵義瑞安水泥有限公司	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. 本集團向超合有限公司提供以一間財務機構為受益人之擔保，乃關於該財務機構向以上公司提供之信貸融資。

c. 所有聯屬公司均為本集團之共同控制實體或聯營公司。

向以上聯屬公司提供之貸款，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。

於二零零六年三月三十一日，該等聯屬公司呈報之資本承擔之總風險約為港幣十六億零八百七十萬元。該等聯屬公司於二零零六年三月三十一日之或然負債載於財務報表附註20內。

*(ii) 有關控股股東特定履約契據之銀行貸款*

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之循環貸款，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之循環貸款，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之循環貸款，金額為港幣二億元；及

d. 於二零零五年二月一筆為期三年之循環貸款，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之一項全權信託之酌情受益人）在有關貸款協議有效期內，保留本公司不少於百分之五十之控股權。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

二零零六年七月十七日





## 核數師報告

# Deloitte. 德勤

致Shui On Construction and Materials Limited

瑞安建業有限公司\*各股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第55頁至132頁按照香港公認會計原則編製之瑞安建業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之綜合財務報表。在編製此等真實與公平之綜合財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任乃根據吾等審核工作之結果，對該等綜合財務報表作出獨立意見，並按照百慕達公司法第90條僅向整體股東呈報，除此以外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 核數師意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等綜合財務報表時所作出之重大估計及判斷、所採用之會計政策是否適合 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並充分披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分之憑證，就該等綜合財務報表是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已衡量該等綜合財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，吾等之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

### 核數師意見

本核數師認為綜合財務報表均真實與公平地顯示 貴集團在二零零六年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流動情況，並已按照香港公司條例之披露規定適當編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零六年七月十七日

\* 僅供識別





# 綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額			
本公司及其附屬公司		1,400.2	1,882.9
應佔共同控制實體		989.2	823.8
		<hr/>	<hr/>
		2,389.4	2,706.7
<b>集團營業額</b>	6	1,400.2	1,882.9
其他收入	7	59.4	22.5
製成品、半製成品、在建工程及待售物業之存貨變動		64.9	(125.7)
原料及消耗品		(210.7)	(260.4)
員工成本		(240.3)	(244.7)
折舊及攤銷費用		(9.7)	(13.0)
分判、外聘勞工及其他費用		(1,037.6)	(1,275.3)
投資物業公平值減值		(0.3)	—
出售投資物業之虧損		—	(6.5)
以公平值誌入損益賬之金融資產／證券投資之公平值增加（減少）淨額	8	139.2	(0.8)
財務費用		(93.5)	(15.2)
就收購附屬公司所產生之商譽之耗蝕減值		(26.2)	—
共同控制實體權益之耗蝕減值		(73.7)	—
注入一間共同控制實體之資產淨值之公平值變動		38.7	—
出售附屬公司之收益		—	345.7
被視為出售一間聯營公司之虧損		(10.3)	—
應佔共同控制實體損益		154.2	170.8
應佔聯營公司損益	20(a)	209.9	65.1
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		364.2	545.4
稅項	9	(7.6)	(1.2)
		<hr/>	<hr/>
年度持續經營業務之溢利		356.6	544.2
<b>終止經營業務</b>			
年度終止經營業務之虧損	11	(5.2)	(59.6)
		<hr/>	<hr/>
<b>年度溢利</b>	12	351.4	484.6
		<hr/>	<hr/>
下列應佔：			
本公司股本持有人		314.8	481.9
少數股東權益		36.6	2.7
		<hr/>	<hr/>
		351.4	484.6
<b>股息</b>	13		
已派		113.7	154.5
		<hr/>	<hr/>
擬派		69.1	80.8
		<hr/>	<hr/>
<b>每股盈利</b>	14		
源自持續經營及終止經營業務		港幣 1.16 元	港幣 1.79 元
基本		<hr/>	<hr/>
攤薄		港幣 0.69 元	港幣 1.62 元
		<hr/>	<hr/>
源自持續經營業務		港幣 1.18 元	港幣 2.01 元
基本		<hr/>	<hr/>
攤薄		港幣 0.71 元	港幣 1.84 元
		<hr/>	<hr/>





# 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	58.5	—
物業、廠房及設備	16	28.5	25.4
預付土地租賃款	17	53.9	17.4
負商譽	18	—	(0.5)
共同控制實體權益	19	2,272.4	636.6
聯營公司權益	20	1,643.6	1,713.8
可兌換可贖回參與次級優先股	20	300.0	—
會籍		1.2	1.2
以公允值誌入損益賬之金融資產	21	223.4	—
證券投資	21	—	12.4
共同控制實體欠款	22	—	293.6
遞延稅項資產	32	1.0	0.8
界定退休福利資產	33	65.8	18.8
		<b>4,648.3</b>	<b>2,719.5</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	23	17.2	13.5
預付土地租賃款	17	1.2	0.4
待售物業		55.3	55.5
應收賬款、按金及預付款	24	474.1	566.1
衍生金融工具	20	89.8	—
在建工程客戶欠款	23	71.5	73.9
共同控制實體欠款	22	506.6	491.9
聯營公司欠款	25	0.3	0.1
關連公司欠款	26	3.1	0.5
撥回稅項		0.4	7.3
銀行結餘、存款及現金	24	83.0	58.4
		<b>1,302.5</b>	<b>1,267.6</b>
待售非流動資產	27	<b>31.7</b>	—
		<b>1,334.2</b>	<b>1,267.6</b>





	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	28	539.1	540.2
在建工程欠客戶款項	23	127.7	194.5
欠共同控制實體款項	22	75.3	24.1
欠聯營公司款項	25	0.2	—
欠關連公司款項	26	0.1	—
應付稅項		5.7	2.2
須於一年內償還銀行貸款	29	1,294.3	253.8
		2,042.4	1,014.8
<b>流動（負債）資產淨值</b>		(708.2)	252.8
<b>總資產減流動負債</b>		3,940.1	2,972.3
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	274.6	269.4
儲備	31	2,048.0	1,673.8
本公司股本持有人應佔股本總額		2,322.6	1,943.2
少數股東權益		98.5	29.1
		2,421.1	1,972.3
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	29	1,519.0	1,000.0
		3,940.1	2,972.3

載於第 55 頁至第 132 頁之綜合財務報表已在二零零六年七月十七日由董事會批准及授權刊發，由下列代表簽署：

行政總裁  
黃月良

執行董事  
黃福霖





## 綜合已確認收入及支出表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
香港以外業務財務報表換算後所產生之匯兌差額	36.5	(2.1)
確認精算收益	36.1	28.4
應佔一間聯營公司儲備	9.0	—
	81.6	26.3
直接於股本中確認之淨收入	351.4	484.6
年度溢利		
	433.0	510.9
年度已確認收入及支出總額		
下列應佔：		
本公司股本持有人	396.4	508.2
少數股東權益	36.6	2.7
	433.0	510.9
會計政策變動之影響（附註 2）		
本公司股本持有人應佔		
年初之物業重估儲備減少	(21.1)	(18.7)
年初之負商譽減少	(0.5)	—
年初之保留溢利增加（減少）	108.8	(21.2)
年初之購股權儲備增加	1.1	0.1
年初之精算盈虧增加	28.4	—
	116.7	(39.8)
少數股東權益應佔	29.1	28.6
	145.8	(11.2)





## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	364.2	545.4
調整：		
來自終止經營業務之年度虧損	(5.2)	(59.6)
就收購附屬公司所產生之商譽之耗蝕減值	26.2	—
就共同控制實體權益之耗蝕減值	73.7	—
注入一間共同控制實體之資產淨值之公平值變動	(38.7)	—
出售附屬公司之收益	—	(345.7)
出售終止經營業務之收益	—	(25.9)
被視作出售一間聯營公司之虧損	10.3	—
應佔共同控制實體損益	(154.2)	(163.6)
應佔聯營公司損益	(209.9)	(65.1)
利息收入	(29.4)	(7.9)
財務費用	93.7	16.4
自可兌換可贖回參與次級優先股所得之利息收入	(20.1)	(14.0)
自非上市投資所得之股息	—	(1.1)
自上市投資所得之股息	(0.6)	(0.5)
出售投資物業之虧損	—	6.5
投資物業公平值之減少	0.3	—
以公平值誌入損益賬之金融資產／證券投資之公平值（增加）減少淨額	(139.2)	0.8
物業、廠房及設備之折舊	8.9	29.3
地盤開辦費用之攤銷	—	4.5
預付土地租賃款之攤銷	0.8	0.3
出售物業、廠房及設備之虧損	0.6	1.3
物業、廠房及設備之耗蝕減值	0.5	7.6
其他應收賬款之耗蝕減值	9.6	—
釋出之負商譽	—	(0.2)
股權支付費用	1.8	1.0
界定退休福利資產增加	(10.9)	(15.6)
未包括流動資金變動前之經營現金流量	(17.6)	(86.1)





## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
未包括流動資金變動前之經營現金流量	(17.6)	(86.1)
存貨減少	—	24.6
待售物業減少	0.2	1.6
應收賬款、按金及預付款減少	121.4	93.6
在建工程客戶欠款減少	2.4	24.5
關連公司欠款增加	(2.6)	(0.3)
聯營公司欠款增加	(0.2)	—
共同控制實體欠款增加	(6.9)	(152.2)
應付賬款及應計費用增加（減少）	1.5	(43.4)
在建工程欠客戶款項（減少）增加	(66.8)	94.8
欠共同控制實體款項（減少）增加	(1.9)	4.7
欠聯營公司款項增加	0.2	—
欠關連公司款項增加（減少）	0.1	(0.1)
經營產生（使用）之現金	29.8	(38.3)
已繳納香港利得稅	(5.4)	(1.8)
退回香港利得稅	8.0	—
<b>經營活動產生（使用）之現金淨額</b>	<b>32.4</b>	<b>(40.1)</b>
<b>投資活動</b>		
於共同控制實體之投資	(459.2)	(50.3)
墊付共同控制實體	(293.0)	(26.9)
注入一家共同控制實體（附註 38）	(240.3)	—
於可兌換可贖回參與次級優先股之投資	(146.2)	(243.6)
購買投資證券	(66.5)	(0.4)
收購附屬公司（附註 37(a)及 37(b)）	(47.8)	—
購置物業、廠房及設備	(6.9)	(6.8)
自共同控制實體所得之股息	106.7	129.6
自可兌換可贖回參與次級優先股所得之利息收入	23.5	14.0
出售投資證券之所得款項	12.4	—
已收利息	8.7	7.9
出售物業、廠房及設備之所得款項	3.4	7.9
自上市投資所得之股息	0.6	0.5
出售附屬公司產生之現金流出淨額	—	(478.4)
已付收購一家共同控制實體之按金	—	(75.5)
發展中物業之增加	—	(43.6)
地盤開辦費用	—	(0.6)
已抵押銀行存款減少	—	527.8
出售投資物業之款項	—	133.5
自一間聯營公司收回之款項	—	130.0
自非上市投資所得之股息	—	1.1
<b>投資活動（使用）產生之現金淨額</b>	<b>(1,104.6)</b>	<b>26.2</b>





	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	1,883.1	223.4
發行股份已收之所得款項淨額	35.6	10.0
償還銀行貸款	(624.3)	(102.9)
已付利息	(89.0)	(16.4)
已付其他借貸成本	(4.7)	—
少數股東之資本注資	10.7	5.4
已派股息	(113.7)	(154.5)
已派予少數股東之股息	(1.4)	(1.5)
<b>融資活動產生（使用）之現金淨額</b>	<b>1,096.3</b>	<b>(36.5)</b>
現金及現金等同項目之增加（減少）淨額	24.1	(50.4)
年初之現金及現金等同項目	58.3	110.1
外幣匯率變動之影響	0.6	(1.4)
<b>年末之現金及現金等同項目</b>	<b>83.0</b>	<b>58.3</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	83.0	58.4
銀行透支	—	(0.1)
<b> </b>	<b>83.0</b>	<b>58.3</b>



# 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

## 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。董事認為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司 Shui On Company Limited（「SOCL」）為其最終控股公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點之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、共同控制實體及聯營公司主要從事建築及承建、樓宇翻新及裝修、水泥製造及銷售、物業發展、物業投資以及投資控股。

財務報表以港幣呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，惟本集團選擇於截至二零零五年三月三十一日止年度提早採納之香港會計準則第 40 號「投資物業」，以及香港（詮釋常務委員會）詮釋第 21 號「所得稅－已重估不可折舊資產之撥回」除外。採用新香港財務報告準則導致綜合損益表、綜合資產負債表及綜合已確認收入及支出表之呈列方式有所變更。特別是少數股東權益與分佔聯營公司及共同控制實體稅項之呈列方式已經更改，此外，於結算日後及授權刊發財務報表前，協定以長期基準再融資之貸款已分類為流動負債。而呈列方列之變動已追溯應用。

採納新香港財務報告準則而導致本集團之會計政策出現以下變更，有關變更會對本會計年度及／或過往會計年度業績之編製及呈列方式構成影響。

本集團於編製截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表時已提早應用香港會計準則第 19 號（修訂本）「精算損益、集團計劃及披露」。採納香港會計準則第 19 號（修訂本）後，年內產生之精算損益已於已確認收入及支出表內確認。於過往年份，倘精算損益高於本集團退休金責任現值或計劃資產公平值較高者 10%，則按參與僱員之預期剩餘服務年期攤銷。本集團須追溯應用香港會計準則第 19 號（修訂本）。因此，比較數字已經重列（財務影響見附註 2A）。



## 2. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 – 續

### 業務合併

於本年度，本集團已對協議日期為二零零五年一月一日前之業務合併所產生之商譽應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡條文。應用香港財務報告準則第3號過渡條文對本集團之主要影響概述如下：

#### 商譽

於過往年份，在二零零一年四月一日前因由收購產生之商譽乃於儲備內呈列，而在二零零一年四月一日後因收購而產生之商譽已被資本化，並按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡條文。先前於儲備內確認之商譽會繼續於儲備內呈列，並於與商譽有關之業務出售或於與商譽有關之現金產生單位減值時轉撥至本集團之保留溢利。於二零零五年四月一日後因收購產生之商譽於最初確認後乃按成本減累計耗蝕減值（如有）計量。

於本年度，本集團亦已應用香港會計準則第21號「外幣匯率變動之影響」，香港會計準則第21號規定將商譽視作外國業務之資產及負債處理，並按各結算日之收市匯率換算。過往，因收購外國業務產生之商譽會於各結算日按以往匯率申報。根據香港會計準則第21號之有關過渡條文，於二零零五年四月一日前因收購產生之商譽會視作本集團之非貨幣外幣項目處理，故並無作出前期調整。

#### 本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於成本之溢額（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，凡本集團於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超逾收購成本（「收購折讓」），則有關溢額將於進行收購之年度內即時於損益賬中確認。於過往年份，在二零零一年四月一日前因收購產生之負商譽乃於儲備內持有，而於二零零一年四月一日後因收購產生之負商譽則呈列為資產扣減，並根據導致結餘之情況之分析釋放至收入。根據香港財務報告準則第3號之有關過渡條文，本集團已終止確認於二零零五年四月一日之所有負商譽（包括過往記錄於共同控制實體權益內之港幣二百七十萬元、過往分別由共同控制實體及聯營公司記錄之港幣八千八百一十萬元及港幣四千一百九十萬元，以及過往列作資產扣減之港幣五十萬元），導致本集團保留溢利相應增加。

#### 股權支付

於本年度，本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，香港財務報告準則第2號規定倘本集團以股份或享有股份之權利交換所購買之貨品或獲取服務（「股權結算交易」），或交換其他價值等同於特定數目股份或享有股份之權利之其他資產（「現金結算交易」），則須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響乃關乎授予本集團董事及僱員之購股權於授出購股權當日釐定之公平值於歸屬期內支銷。在應用香港財務報告準則第2號前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就二零零五年四月一日或之後授出之購股權應用香港財務報告準則第2號。就二零零五年四月一日前授出之購股權而言，本集團根據有關過渡條文，並無應用香港財務報告準則第2號於二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權。然而，本集團仍須對於二零零二年十一月七日後授出但並未於二零零五年四月一日歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。比較數字已經重列（財務影響見附註2A）。





## 2. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 – 續

### 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」以及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。根據於二零零五年四月一日或之後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，一般不容許對金融資產及負債進行追溯確認、終止確認或計量。採用香港會計準則第32號對本集團於本會計期間及過往會計期間金融工具之呈列方式並無重大影響。因實行香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號有關分類及計量金融資產及金融負債（乃屬香港會計準則第39號之範疇內）之有關過渡條文。

於二零零五年三月三十一日前，本集團遵照會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）「證券投資會計」將證券投資列賬之基準處理方法將其債務及股本證券之投資分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券之投資乃分類作「投資證券」、「其他投資」或「持至到期投資」（如適用）。「投資證券」以成本減去耗蝕減值（如有）列賬，而「其他投資」則以公平值計量，未變現盈虧會包括在溢利或虧損。持至到期投資按經攤銷成本減去耗蝕減值（如有）列賬。由二零零五年四月一日起，本集團依照香港會計準則第39號將其債務及股本證券之投資分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「以公平值誌入損益賬之金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。分類方式視乎收購資產之目的而定。「以公平值誌入損益賬之金融資產」及「可出售金融資產」以公平值列賬，其公平值變動分別於損益表及權益內確認。「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」採用實際權益法按經攤銷成本計量。

本集團於二零零五年四月一日依照香港會計準則第39號之規定將其債務及股本證券之投資分類及計量。於二零零五年四月一日已以賬面值呈列之證券投資已分類為以公平值誌入損益賬之金融資產，惟對本集團之保留溢利並無重大影響。

#### 債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日起，本集團按照香港會計準則第39號之規定將其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）分類及計量。誠如上文所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「以公平值誌入損益賬之金融資產」、「可出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。金融負債一般分類為「以公平值誌入損益賬之金融負債」或「以公平值誌入損益賬之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」以實際權益法按經攤銷成本列賬。本集團之保留溢利中已對於二零零五年四月一日之資產及負債以往之賬面值分別作出港幣三百萬元及港幣八十萬元之調整。





## 2. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 – 續

### 金融工具 – 續

#### 投資可兌換可贖回參與次級優先股

於以往年度，投資由一間聯營公司發行之可兌換可贖回參與次級優先股乃計入聯營公司權益並按成本減耗蝕列值。

由二零零五年四月一日起，所有在香港會計準則第39號範圍內之衍生工具須按於每一個結算日之公平值列賬，不論其是否被視為持作交易用途或指定為有效對沖工具。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括與非衍生工具主合約分開獨立地列賬之內在衍生工具)被視為持作交易用途之金融資產或金融負債，除非其符合資格及被指定為有效對沖工具。對公平值變動作出相應之調整須視乎該等衍生工具是否被指定為有效對沖工具而定，如是，亦須視乎所對沖之項目性質而定。就被視為持作交易用途之衍生工具而言，該等衍生工具公平值之變動在其產生之期間於損益賬內確認。

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡條文。就並不符合香港會計準則第39號之對沖會計法處理規定之衍生工具而言，本集團已自二零零五年四月一日起視該等衍生工具為持作交易用途。於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定，將可兌換可贖回參與次級優先股之內在兌換選擇權分類為可分開衍生金融工具，並以此計量。兌換選擇權初次確認時之公平值港幣四千八百四十萬元已自可兌換可贖回參與次級優先股重新分類，而由於兌換選擇權與公平值無法可靠計量之無報價股本工具掛鈎及必須以交付有關股本工具進行結算，故兌換選擇權已於其後按成本減耗蝕計量。可兌換可贖回參與次級優先股之貸款部分乃以實際權益法按經攤銷成本減任何耗蝕減值列賬。

#### 業主自用之土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇包括在物業、廠房及設備，並利用成本值或重估值計量。於本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃之土地及樓宇部份視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃款未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃款可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付土地租賃款，並以成本入賬及按租期以直線法攤銷。本集團決定將樓宇按成本列賬，並以直線法於租約期內攤銷，以及將物業重估儲備及有關遞延稅項相應逆轉。是項會計政策變動已追溯應用（財務影響見附註2A）。



## 2A 會計政策變動之影響概要

(i) 會計政策變動對截至二零零六年三月三十一日止年度業績之影響如下：

	香港會計 準則 第 1 號 港幣百萬元	香港會計 準則 第 17 號 港幣百萬元	香港會計 準則第 19 號 (修訂本) 港幣百萬元	香港財務 報告準則 第 2 號 港幣百萬元	香港財務 報告準則 第 3 號 港幣百萬元	採納下列準則之影響 合計 港幣百萬元
<b>年度溢利（減少）增加：</b>						
員工成本	—	—	—	(1.8)	—	(1.8)
折舊及攤銷費用	—	(0.8)	—	—	—	(0.8)
分判、外聘勞工及其他費用	—	—	—	—	(0.1)	(0.1)
應佔共同控制實體損益	(4.1)	—	—	—	(0.1)	(4.2)
應佔聯營公司損益	(82.8)	—	—	—	—	(82.8)
除稅前溢利	(86.9)	(0.8)	—	(1.8)	(0.2)	(89.7)
稅項	86.9	—	—	—	—	86.9
年度溢利	—	(0.8)	—	(1.8)	(0.2)	(2.8)
<b>下列應佔：</b>						
本公司股本持有人	—	(0.8)	—	(1.8)	(0.2)	(2.8)
少數股東權益	—	—	—	—	—	—
	—	(0.8)	—	(1.8)	(0.2)	(2.8)

(ii) 會計政策變動對截至二零零五年三月三十一日止年度業績之影響如下：

	香港會計 準則 第 1 號 港幣百萬元	香港會計 準則 第 17 號 港幣百萬元	香港會計 準則第 19 號 (修訂本) 港幣百萬元	香港財務 報告準則 第 2 號 港幣百萬元	採納下列準則之影響 合計 港幣百萬元
<b>年度溢利增加（減少）：</b>					
員工成本	—	—	2.2	(1.0)	1.2
折舊及攤銷費用	—	0.6	—	—	0.6
土地及樓宇重估增值	—	(3.0)	—	—	(3.0)
應佔共同控制實體損益	(2.6)	—	—	—	(2.6)
應佔聯營公司損益	(31.9)	—	—	—	(31.9)
除稅前溢利	(34.5)	(2.4)	2.2	(1.0)	(35.7)
稅項	34.5	—	—	—	34.5
年度溢利	—	(2.4)	2.2	(1.0)	(1.2)
<b>下列應佔：</b>					
本公司股本持有人	—	(2.4)	2.4	(1.0)	(1.0)
少數股東權益	—	—	(0.2)	—	(0.2)
	—	(2.4)	2.2	(1.0)	(1.2)

## 2A 會計政策變動之影響概要 – 繼

(iii) 會計政策變動對二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日綜合資產負債表之累計影響概述如下：

### 綜合資產負債表項目

	香港				香港					
	二零零五年	香港	香港	會計準則	二零零五年	香港	香港財務	於		
	三月	會計準則	會計準則	第 19 號	報告準則	三月	會計準則	二零零五年		
	三十一日	第 1 號	第 17 號	(修訂本)	第 2 號	三十一日	第 39 號	四月一日		
	(如前所列)	調整	調整	調整	調整	(經重列)	調整	(經重列)		
	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		
物業、廠房及設備	71.6	—	(46.2)	—	—	25.4	—	—	25.4	
預付土地租賃款	—	—	17.8	—	—	17.8	—	—	17.8	
負商譽	(0.5)	—	—	—	—	(0.5)	—	0.5	—	
共同控制實體權益	636.6	—	—	—	—	636.6	—	90.8	727.4	
共同控制實體欠款	293.6	—	—	—	—	293.6	(0.2)	—	293.4	
聯營公司權益	1,713.8	—	—	—	—	1,713.8	(243.6)	41.9	1,512.1	
可兌換可贖回參與次級優先股	—	—	—	—	—	—	192.4	—	192.4	
證券投資	12.4	—	—	—	—	12.4	(12.4)	—	—	
以公平值誌入損益賬之金融資產	—	—	—	—	—	—	12.4	—	12.4	
界定退休福利資產	9.3	—	—	9.5	—	18.8	—	—	18.8	
衍生金融工具	—	—	—	—	—	—	48.4	—	48.4	
應付賬款及應計費用	(540.2)	—	—	—	—	(540.2)	0.8	—	(539.4)	
銀行貸款 – 即期	(55.8)	(198.0)	—	—	—	(253.8)	—	—	(253.8)	
銀行貸款 – 非即期	(1,198.0)	198.0	—	—	—	(1,000.0)	—	—	(1,000.0)	
遞延稅項（負債）資產	(3.6)	—	4.4	—	—	0.8	—	—	0.8	
對資產及負債之影響總額		939.2	—	(24.0)	9.5	—	924.7	(2.2)	133.2	1,055.7
物業重估儲備	21.1	—	(21.1)	—	—	—	—	—	—	
負商譽	0.5	—	—	—	—	0.5	—	(0.5)	—	
保留溢利	673.9	—	(2.9)	(18.7)	(1.1)	651.2	(2.2)	133.7	782.7	
購股權儲備	—	—	—	—	1.1	1.1	—	—	1.1	
精算損益	—	—	—	28.4	—	28.4	—	—	28.4	
少數股東權益	—	29.3	—	(0.2)	—	29.1	—	—	29.1	
對權益之影響總額		695.5	29.3	(24.0)	9.5	—	710.3	(2.2)	133.2	841.3
少數股東權益	29.3	(29.3)	—	—	—	—	—	—	—	

**2A 會計政策變動之影響概要 – 續**

(iv) 採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年四月一日之權益之財務影響概述如下：

	如前所列 港幣百萬元	調整 港幣百萬元	經重列 港幣百萬元
物業重估儲備	18.7	(18.7)	—
保留溢利	345.3	(21.2)	324.1
購股權儲備 — 確認以股權結算並 以股份支付之開支	—	0.1	0.1
少數股東權益	—	28.6	28.6
對權益之影響總額	364.0	(11.2)	352.8

**2B 新訂或經修訂但並未生效之會計準則所導致之潛在影響**

本集團並無提早應用以下新訂或經修訂但並未生效之準則、修訂及詮釋。本集團已開始評估該等並無提早採用之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之影響。除香港會計準則第39號及規定於初次確認時按公平值確認財務擔保之香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」之影響外，本集團預期應用該等新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋對本集團之財務報表將不會有重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）	股本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	於境外業務之投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值選擇 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及	
香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第5號	解除運作、復原和環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第6號	參與特定市場（廢物、電業及電子設備）所產生之責任 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「超通脹經濟中之財務報告處理」 所載之重列方法 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	內在衍生工具重估 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。



### 3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按下文所闡釋之會計政策以公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦已包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露事項。

#### 綜合賬目之編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

年度內購入或出售之附屬公司之業績自收購生效日期起或至出售生效日期止（如適用）計入綜合損益表內。

如有需要，將會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

集團內公司間之所有交易及結餘已於綜合賬目時沖銷。

於所綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與本集團於其中之股本分開呈列。於資產淨值之少數股東權益包括於原業務合併日期之有關權益金額及少數股東自合併日期起應佔之股本變動。除少數股東具約束力責任並有能力作出額外投資以彌補虧損外，適用於少數股東之虧損高於少數股東於附屬公司股本之權益之溢額乃分配至本集團之權益。

#### 商譽

##### 於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

於二零零五年一月一日前訂立協議收購附屬公司而產生之商譽，乃指收購成本高於本集團於收購日期於相關附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識別資產及負債公平值之權益之溢額。

就過往於二零零一年四月一日後因收購而產生並已資本化之商譽而言，本集團已自二零零五年四月一日起停止攤銷有關商譽，而有關商譽將最少每年或於有關該商譽之現金產生單位可能出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試（下述之會計政策）。

##### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

於二零零五年一月一日或之後訂立協議收購附屬公司或共同控制實體而產生之商譽，乃指收購成本高於本集團於收購日期於相關附屬公司、聯營公司或共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之溢額。有關商譽按成本減除任何累計耗蝕減值列賬。

因收購附屬公司而產生並已資本化之商譽乃於綜合資產負債表中分開呈列。因收購共同控制實體（採用權益法作會計處理）而產生並已資本化之商譽乃計入有關共同控制實體之投資成本。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 商譽 – 繼

##### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽 – 繼

就耗蝕測試而言，因收購附屬公司而產生之商譽乃分配至各預期將因收購而獲得協同效益之相關現金產生單位或現金產生單位組別。獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現耗蝕跡象時進行耗蝕測試。就於某財政年度因收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位將於該財政年度結束前進行耗蝕測試。倘現金產生單位之可收回金額低於單位之賬面值，則耗蝕減值會首先分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何耗蝕減值乃直接於綜合損益表內確認。商譽之耗蝕減值不會於其後期間撥回。

就因收購共同控制實體而產生之商譽而言，計入共同控制實體權益賬面值之商譽並無獨立進行耗蝕測試。反之，共同控制實體權益之全部賬面值乃透過將本集團應佔預期將由共同控制實體產生之估計未來現金流量現值與其賬面值作出比較而進行耗蝕測試。任何識別之耗蝕減值予以確認，並先分配至商譽。

於其後出售附屬公司或共同控制實體而釐定出售損益時，會計入應佔之已資本化商譽。

收購公司於被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於成本之溢額（「收購折讓」）

於二零零五年一月一日或之後訂立協議收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生之收購折讓，乃指被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值高於業務合併成本之溢額。收購折讓即時於損益賬確認。於釐定投資者於收購投資期間應佔聯營公司或共同控制實體之業績時，因收購聯營公司或共同控制實體（採用權益法作會計處理）所產生之收購折讓會撥作收入。

誠如上文附註2所闡釋，於二零零五年四月一日之所有負商譽經已終止確認，並已對本集團之保留溢利作出相應調整。

#### 於聯營公司之投資

聯營公司之業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入本財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司損益及股本變動之收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。僅在本集團已產生法定或推定責任或代該聯營公司支付款項下，方會就應佔額外虧損作出撥備，並確認負債。

倘集團實體與本集團聯營公司進行交易，則損益乃以本集團於相關聯營公司之權益予以抵銷。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 合營企業

合營企業安排涉及成立獨立實體，而合營方共同控制該實體之經濟活動，則有關安排乃視為共同控制實體。

共同控制實體之業績以及資產及負債乃採用會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，共同控制實體於綜合資產負債表按成本列賬，並就本集團應佔共同控制實體損益及股本變動之收購後變動作出調整，減除任何已識別耗蝕減值。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或高於其於該共同控制實體之權益，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。僅在本集團已產生法定或推定責任或代該共同控制實體支付款項下，方會就應佔額外虧損作出撥備，並確認負債。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，則未變現損益乃以本集團於共同控制實體之權益予以抵銷，惟倘有憑證顯示資產耗蝕經已轉讓，則在此情況下，將會全數確認虧損。

#### 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，則有關非流動資產及出售組別乃分類為待售。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。

分類為待售之非流動資產（及出售組別）乃按資產（或出售組別）過往賬面值及公平值減除出售成本兩者中取較低者計量。

#### 收益確認

收益乃按於正常業務過程中提供貨品或服務而已收或應收代價之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之收益乃於符合下列全部準則時確認：

- 物業擁有權之重大風險及回報已轉讓予買方；
- 管理人員繼續參與之程度並未達一般與擁有權相關者，亦無對物業保留有效控制權；
- 收益之金額能可靠計量；
- 可能有與交易有關之經濟利益將流入本集團；及
- 就交易而產生或將產生之成本能可靠計量。

於此階段前自買方收取之付款乃記錄為流動負債下之銷售按金。





### 3. 主要會計政策 – 續

#### 收益確認 – 續

##### 其他

金融資產之利息收入按時間為基準並參考未償還本金及適用利率予以累計，而有關利率為於金融資產之預計年期內，將估計收取之未來現金流量實際貼現至該資產賬面淨值之比率。

銷售貨品乃於貨品已運送及所有權已轉讓時確認。

租金收入包括經營租賃出租物業預繳之租金，於各相關租賃期內以直線法確認。就磋商及安排經營租賃而產生之初步直接成本，乃計入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

當本集團收取股息相關款項之權利一經確立，投資所得之股息收入將予確認。

#### 投資物業

投資物業包括經營租賃安排之土地，為就賺取租金及／或資本增值而持有之物業，並於結算日按公允值列賬。因投資物業公允值變動而產生之盈虧，乃於產生期間計入損益賬。

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，投資物業乃採用公允值模式計量。因投資物業公允值變動而產生之盈虧，乃於產生期間計入損益賬。

投資物業於出售及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之任何盈虧，乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，並於終止確認該項目之年度計入損益表。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減除其後累計折舊、攤銷及耗蝕減值列賬。

折舊乃以於物業、廠房及設備（發展中物業除外）估計可使用年期內，經考慮其估計餘值後，以直線法撥備以撇銷其成本。

物業、廠房及設備之項目乃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之任何盈虧乃按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額計算，並於終止確認該項目之年度計入損益表。

#### 會籍

會籍於初次確認時按成本計入。於初次確認後，具無限可使用年期之會籍乃按成本減除任何其後累計耗蝕減值列賬（見下文有關耗蝕減值之會計政策）。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本按先進先出方法計算。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減除進行銷售所需之估計成本。

#### 土地使用權之預付土地租賃款

土地使用權之預付土地租賃款乃按成本減除其後累計攤銷及任何累計耗蝕減值後列賬。土地使用權之預付土地租賃款成本乃於相關土地使用權或相關公司經營期兩者中取較短者以直線法攤銷。

#### 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值中取較低者入賬。成本包括於租賃土地之物業權益及發展成本（包括發展期間使待售物業達致其現存地點及狀況而產生之應佔資本化借貸成本及費用）。可變現淨值為估計售價減除所有預計落成物業之成本以及市場推廣、出售及分銷所產生之成本。

#### 建築合約

倘建築合約之成果能夠可靠地估計，則參考於結算日合約業務之完成階段（按所承擔截至現時進行工程而產生之合約成本對估計總合約成本之比例計量，惟倘有關比例並不足以代表完成階段則除外）確認收益及成本。合約工程之更改、索償、獎勵款項乃根據與客戶之協定入賬。

倘建築合約之成果無法可靠地估計，則合約收益乃按可能將予收回之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益，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之收益，則餘額乃示為在建工程客戶欠款。倘按施工進度收取之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，則餘額乃示為在建工程欠客戶款項。於進行有關工程前收取之款項乃計入資產負債表之負債內列為已收墊款。客戶尚未支付已完成工程開出之賬單金額，乃計入資產負債表之應收賬款、按金及預付款內。

#### 借貸成本

與收購、建築或生產認可資產（即須一段頗長時間方能達致其預定或出售用途之資產）直接相關之借貸成本予以資本化，作為該等資產之部份成本。當資產大致上達致其預定或出售用途時，會停止將有關借貸成本資本化。指定用途借貸在用作認可資產之開支作短期投資所賺取之投資收入，從資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益賬確認。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 資產耗蝕（不包括可無限期使用之商譽及無形資產）

本集團於各結算日均會審閱其資產之賬面值，以確定有關資產有否出現耗蝕減值跡象。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值時，該資產之賬面值將會扣減至其可收回金額。耗蝕減值乃於綜合損益表內確認。

當耗蝕減值於日後撥回，資產（現金產生單位）賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加之賬面值不得超過該資產（現金產生單位）未於往年確認耗蝕減值時之賬面值。耗蝕減值撥回即時確認為損益。

#### 可無限期使用之無形資產耗蝕

可無限期使用之無形資產不論有否出現任何耗蝕減值跡象，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。倘資產之可收回金額估計低於其賬面值時，該資產之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。

當耗蝕減值於日後撥回，資產賬面值會增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加之賬面值不得超過該資產未於往年確認耗蝕減值時之賬面值。

#### 稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項之總和。

現時應付稅項根據年內之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之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之綜合損益表項目，故此應課稅溢利有別於綜合損益表所呈報之淨溢利。本集團即期稅項之負債乃按結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表所列之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差額確認，並以資產負債表負債法作會計處理。所有應課稅暫時差額一般須確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則須可能有足夠應課稅溢利可用作扣減暫時差額方可確認。倘暫時差額來自商譽或最初進行對應課稅溢利或會計溢利無影響之交易時確認之其他資產及負債（業務合併除外），則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司之投資及合營企業權益所產生之應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

各結算日均會檢討遞延稅項資產之賬面值，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。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 稅項 – 繼

遞延稅項按預期於清償負債或將資產變現之期間採用之稅率計算。遞延稅項須於損益賬內扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接自股本扣除或入賬之項目有關，則遞延稅項亦於股本內處理。

#### 租賃

倘租賃條款規定將擁有權之絕大部份風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

倘本集團為承租人，則經營租賃下之租金於相關租賃期內以直線法於損益賬內扣除。作為訂立經營租賃之獎勵而已收及應收之福利乃於租賃期內以直線法確認為租金開支之減少。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易均按交易日期之匯率以功能貨幣（即該實體經營所在主要經濟環境之貨幣）予以記錄。於各結算日，外幣貨幣項目均按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬之外幣非貨幣項目乃按釐定公平值日期之匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，均於產生期間於損益賬內確認。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，乃於期內計入損益賬，惟倘差額因重新換算有關直接於股本確認之盈虧之非貨幣項目而產生，則在此情況下，匯兌差額亦直接於股本內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團外國業務之資產及負債乃按結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣），而其收入與支出乃按年度之平均匯率換算，除非匯率於期內出現大幅波動，則在此情況下，乃採用交易日期之匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）確認為股本之獨立部份（匯兌儲備）。該等匯兌差額於外國業務獲出售期間於損益賬內確認。

於二零零五年四月一日或之後因收購外國業務而產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整，乃視為該外國業務之資產及負債處理，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

誠如附註2所述，於二零零五年四月一日前因收購外國業務而產生之商譽及公平值調整，乃視為收購公司之非貨幣外幣項目處理，並按收購日期之過往匯率呈報。





### 3. 主要會計政策 – 繼

#### 退休福利成本

向強制性公積金計劃（「強積金計劃」）作出之供款，於到期支付時列為開支。

界定退休福利計劃所提供之福利之成本，乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於各結算日列賬。因界定退休福利計劃而產生之精算盈虧於產生年度在已確認收入及支出表全數確認。

過往服務成本乃按已歸屬福利為限即時確認，並按福利歸屬前平均尚餘期間以直線法攤銷。

於資產負債表內確認之退休福利責任，為界定退休福利責任之現值（經作出未確認過往服務成本之調整）減去計劃資產之公允值。任何因此項計算產生之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

倘本集團成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債乃於綜合資產負債表內確認。金融資產及金融負債乃初次按公允值計量。

收購或發行金融資產及金融負債（以公允值誌入損益賬之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，乃於初次確認時加入或扣除自金融資產及金融負債（按適用者）。收購以公允值誌入損益賬之金融資產及金融負債會即時於損益賬內確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為以公允值誌入損益賬之金融資產、貸款及應收款項及可出售金融資產。金融資產之所有正常買賣均按交易日基準確認。正常買賣乃指須按規定或市場慣例規定之時限內交付資產之金融資產買賣。各類金融資產採用之會計政策載列如下。

#### 以公允值誌入損益賬之金融資產

以公允值誌入損益賬之金融資產包括兩個分類，即持作交易用途之金融資產及於初次確認時指定為以公允值誌入損益賬之金融資產。於初次確認後之各結算日，以公允值誌入損益賬之金融資產乃按公允值計量，而公允值變動直接於產生期間之損益賬內確認。





### 3. 主要會計政策 – 續

#### 金融工具 – 續

##### 金融資產 – 續

###### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並無活躍市場報價之定額或待定付款之非衍生金融資產。於初次確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、共同控制實體、聯營公司及關連公司欠款、可兌換可贖回參與次級優先股、銀行存款及銀行結餘)採用實際權益法按經攤銷成本減除任何已識別耗蝕減值列賬。倘有客觀憑證顯示資產出現耗蝕，則將耗蝕減值確認為損益，並按資產賬面值與按原訂實際利率貼現之估計未來現金流量間之差額計量。倘資產可收回金額之增加可客觀地與於確認耗蝕後發生之事件相連，則耗蝕減值會於其後之期間撥回，惟該資產於耗蝕撥回日期之賬面值不得高於未確認耗蝕時之經攤銷成本。

###### 內在衍生工具及衍生工具

當內在衍生工具之經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，同時合併合約並非以公允值誌入損益賬計量時，則內在非衍生主合約之衍生工具須與有關主合約分開，並視為持作交易用途。

在所有其他情況下，內在衍生工具不會分開處理，而會根據適用準則與主合約一併入賬。當本集團須分開處理內在衍生工具，惟因內在衍生工具乃以無報價股本工具為基礎而無法可靠地計量內在衍生工具之公允值，內在衍生工具之公允值為混合型工具公允值與主合約公允值之差額，乃於初次確認日期釐定。

不符合資格進行對沖會計處理之衍生工具（包括與非衍生主合約分開之內在衍生工具）被視為持作交易用途之金融資產／金融負債，並按公允值計量，惟與無報價股本工具掛鈎及必須以交付無報價股本工具（其公允值無法可靠地計量）結算之衍生工具除外，而該等衍生工具乃按成本減耗蝕（如適用）列賬。

###### 現金及現金等同項目

現金及現金等同項目包括手頭現金及到期日為三個月或以下之銀行存款。

###### 金融負債與股本

本集團所發行之金融負債與股本工具，乃根據所訂立合約安排之實質內容及對金融負債及股本工具之定義而予以分類。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該組別之資產擁有剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下：

###### 借貸

銀行借貸於其後採用實際權益法按經攤銷成本計量。所得款項（扣除交易成本）與清償或贖回借貸之差額，乃根據本集團有關借貸成本之會計政策於借貸期內確認。





### 3. 主要會計政策 – 繼

金融工具 – 繼

金融負債與股本 – 繼

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款、欠共同控制實體、聯營公司及關連公司款項，乃於其後採用實際權益法按經攤銷成本計量。

股本工具

本公司所發行之股本工具，按已收所得款項減除直接發行成本予以紀錄。

### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註 3 所述本集團會計政策之過程中，本集團已作出下列判斷，而對於財務報表內確認之金額構成重大影響。

本集團於編製會計估計時，對有關未來事宜作出估計及假設。所導致之會計估計或與實際結果有所不同。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之重大風險。

所得稅

誠如附註32所載，於二零零六年及二零零五年三月三十一日，與未動用稅務虧損有關之遞延稅項資產分別港幣一百四十萬元及港幣二百萬元經已確認。由於無法預測未來溢利來源，故並無就二零零六年及二零零五年三月三十一日之稅務虧損港幣二億六千零八十萬元及港幣二億零四百五十萬元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產之實現主要取決於未來是否有足夠溢利或應課稅暫時差額。倘所產生之實際未來溢利少於或多於預期，則可能導致須撥回或進一步確認重大遞延稅項資產，而此舉將於進行撥回或進一步確認期間於損益表內確認。

折舊

於二零零六年三月三十一日，本集團物業、廠房及設備之賬面值約為港幣二千八百五十萬元（二零零五年：港幣二千五百四十萬元）。本集團於物業、廠房及設備之估計可使用年期內，經計及其估計餘值後將之折舊。物業、廠房及設備之估計可使用年期，反映董事於有關期間對本集團擬自使用其物業、廠房及設備所產生之未來經濟利益之估計。

公平值估計

以公平值誌入損益賬之金融資產之公平值乃經參考類似資產最近已付價格或按獨立估值師進行估值之基準作出估計。該估值以受不明朗因素影響之假設為基礎。





## 5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括以公平值誌入損益賬之金融資產、借貸、應收賬款、共同控制實體欠款、銀行結餘、存款及現金以及應付賬款。該等金融工具之詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險及如何減低該等風險之政策載於下文。本集團對該等風險進行管理及監察，以確保適當措施已適時地有效實行。

### (a) 市場風險

#### (i) 外幣風險

本集團大部份資產及負債均以港元及人民幣為單位。本集團預期毋須承擔任何重大外匯波動風險。

#### (ii) 現金流量利率風險

現金流量利率風險為金融工具之現金流量將因市場利率變動而出現波動之風險。本集團之現金流量利率風險主要與本集團之浮息借貸責任有關。本集團已制定財務政策，以監察及管理其承受之利率波動風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。

#### (iii) 股本價格風險

本集團透過其於以公平值誌入損益賬之金融資產之投資承受股本證券價格風險。本集團透過密切監察所投資公司之表現管理其股本證券價格風險。

### (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之責任，則本集團之最高信貸風險為有關資產於綜合資產負債表所列之賬面值。為減低信貸風險，本集團已就釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序制定政策，以確保已採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日均會審閱各個別貿易債項之可收回金額，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。

本集團並無重大信貸集中風險，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之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

就因共同控制實體欠款產生之信貸風險而言，由於交易對手具有良好信譽，故本集團所承受因交易對手違約而產生之信貸風險有限，而本集團並不預期會就該等共同控制實體欠款之不可收回金額產生重大虧損。



## 5. 財務風險管理目標及政策 – 續

### (c) 流動資金風險

本集團之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之平衡。於二零零六年三月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣七億零八百二十萬元。本公司董事認為，基於本集團盈利及資產基礎穩健，故於一年內到期之借貸大部份均可予重續，而本集團預期將擁有充裕資金來源以應付營運開支。

## 6. 業務及地域分類

### 業務分類

在管理匯報上，本集團現分為四大營運類別—建築及樓宇保養工程、水泥業務、物業發展和物業投資及其他。這些業務也為本集團報告主要分類資料之基礎。

本集團從事建築材料貿易及建築材料銷售之業務。該等業務於二零零四／二零零五年度終止經營（附註 11）。

營業額包括建築合約及樓宇保養工程所產生之收益、扣除退還和折扣後本集團對第三方客戶銷售貨物之已收和應收款項、物業發展項目收益以及全年之租金和租賃收入。

該等業務之分類資料呈列如下：

二零零六年

營業額	持續經營業務					終止經營業務				
	建築及樓宇		物業投資			建築		建築		
	保養工程 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	及其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	材料銷售 港幣百萬元	材料貿易 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	抵銷 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
對外銷售	1,364.1	23.0	—	13.1	1,400.2	—	3.7	3.7	—	1,403.9
集團內部銷售	0.6	—	—	22.6	23.2	—	—	—	(23.2)	—
集團營業額	1,364.7	23.0	—	35.7	1,423.4	—	3.7	3.7	(23.2)	1,403.9
應佔共同控制實體	97.9	885.6*	—	5.7	989.2	2.7	—	2.7	—	991.9
合計	1,462.6	908.6	—	41.4	2,412.6	2.7	3.7	6.4	(23.2)	2,395.8

集團內部銷售是以共同協定之價格作交易。

\* 應佔共同控制實體之營業額包括本集團在重慶（港幣三億零七百二十萬元）、貴州（港幣四億零二百三十萬元）、南京（港幣一千二百六十萬元）及拉法基瑞安水泥有限公司（「拉法基瑞安水泥」）（港幣一億三千零六十萬元）之水泥業務所佔之營業額。有關拉法基瑞安水泥之詳情，請參閱附註 38。

## 6. 業務及地域分類 – 續

### 業務分類 – 續

二零零六年

	持續經營業務					終止經營業務				綜合 港幣百萬元
	建築及樓宇		物業投資			建築		建築		
	保養工程 港幣百萬元	水泥業務 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	及其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	材料銷售 港幣百萬元	材料貿易 港幣百萬元	合計 港幣百萬元		
<b>業績</b>										
分類損益	54.6	(50.5)	(0.1)	111.7	115.7	(9.3)	3.6	(5.7)	110.0	
利息收入	–	–	–	–	29.3	–	–	0.1	29.4	
來自優先股之利息收入	–	–	20.1	–	20.1	–	–	–	20.1	
財務費用	–	–	–	–	(93.5)	–	–	(0.2)	(93.7)	
就收購附屬公司所產生 之商譽之耗蝕減值	–	(26.2)	–	–	(26.2)	–	–	–	(26.2)	
共同控制實體權益之 耗蝕減值	(2.1)	(71.6)	–	–	(73.7)	–	–	–	(73.7)	
注入一間共同控制實體之 資產淨值之公平值變動	–	38.7	–	–	38.7	–	–	–	38.7	
被視作出售一間聯營公司 之虧損	–	–	(10.3)	–	(10.3)	–	–	–	(10.3)	
應佔共同控制實體損益										
水泥業務										
– 重慶	–	(93.2)	–	–	(93.2)	–	–	–	(93.2)	
– 貴州	–	33.5	–	–	33.5	–	–	–	33.5	
– 南京	–	(8.0)	–	–	(8.0)	–	–	–	(8.0)	
– 拉法基瑞安水泥	–	(17.6)	–	–	(17.6)	–	–	–	(17.6)	
創業基金投資	–	–	–	193.5	193.5	–	–	–	193.5	
停建房產開發	–	–	–	55.0	55.0	–	–	–	55.0	
其他	(9.3)	0.3	–	–	(9.0)	0.6	–	0.6	(8.4)	
					154.2			0.6	154.8	
應佔聯營公司損益										
– 中國物業發展	–	–	209.9	–	209.9	–	–	–	209.9	
除稅前溢利（虧損）					364.2			(5.2)	359.0	
稅項					(7.6)			–	(7.6)	
年度溢利（虧損）					356.6			(5.2)	351.4	

## 6. 業務及地域分類 – 續

業務分類 – 續

二零零六年

資產負債表

	持續經營業務				終止經營業務			
	建築及樓宇		物業投資		建築材料		建築材料	
	保養工程	水泥業務	物業發展	及其他	銷售	貿易	抵銷	綜合
	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
<b>資產</b>								
分類資產	419.1	306.2	9.2	320.3	35.8	12.0	—	1,102.6
共同控制實體／ 聯營公司欠款	51.3	342.6	15.0	98.0	—	—	—	506.9
共同控制實體／ 聯營公司權益	16.5	1,859.9	1,643.6	396.0	—	—	—	3,916.0
可兌換可贖回參與 次級優先股	—	—	300.0	—	—	—	—	300.0
衍生金融工具	—	—	89.8	—	—	—	—	89.8
集團內部應收賬	907.0	124.7	—	4,120.4	—	7.8	(5,159.9)	—
不予以分類之資產								67.2
綜合總資產								5,982.5
<b>負債</b>								
分類負債	621.5	17.5	—	25.7	0.4	1.8	—	666.9
欠共同控制實體／ 聯營公司款項	0.8	71.1	—	3.6	—	—	—	75.5
集團內部應付賬	152.8	2,301.6	1,867.1	624.3	88.5	125.6	(5,159.9)	—
不予以分類之負債								2,819.0
綜合總負債								3,561.4

其他資料

	持續經營業務				終止經營業務			
	建築及樓宇		物業投資		建築材料		建築材料	
	保養工程	水泥業務	物業發展	及其他	銷售	貿易	綜合	
	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
資本性支出	3.4	95.5	—	0.9	7.0	—	—	106.8
折舊及攤銷費用	1.4	7.5	—	0.8	—	—	—	9.7
股權支付費用	—	—	—	1.8	—	—	—	1.8
投資物業公平值減少	—	0.3	—	—	—	—	—	0.3
商譽之耗蝕	—	26.2	—	—	—	—	—	26.2
出售物業、機器及 設備之虧損	—	—	—	0.6	—	—	—	0.6
物業、廠房及設備之 耗蝕減值	—	0.9	—	—	—	—	—	0.9
其他應收賬款之耗蝕減值	—	9.6	—	—	—	—	—	9.6



## 6. 業務及地域分類 – 續

### 業務分類 – 續

二零零五年（經重列）

	持續經營業務					終止經營業務				
	建築及樓宇		物業投資			建築		合計		
	保養工程	水泥業務	物業發展	及其他	合計	材料銷售	材料貿易	合計	抵銷	綜合
	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
<b>營業額</b>										
對外銷售	1,855.2	9.1	1.6	17.0	1,882.9	224.6	124.9	349.5	—	2,232.4
集團內部銷售	1.6	—	—	0.4	2.0	18.8	—	18.8	(20.8)	—
<b>集團營業額</b>	<b>1,856.8</b>	<b>9.1</b>	<b>1.6</b>	<b>17.4</b>	<b>1,884.9</b>	<b>243.4</b>	<b>124.9</b>	<b>368.3</b>	<b>(20.8)</b>	<b>2,232.4</b>
應佔共同控制實體	40.3	768.2*	—	15.3	823.8	32.2	—	32.2	—	856.0
<b>合計</b>	<b>1,897.1</b>	<b>777.3</b>	<b>1.6</b>	<b>32.7</b>	<b>2,708.7</b>	<b>275.6</b>	<b>124.9</b>	<b>400.5</b>	<b>(20.8)</b>	<b>3,088.4</b>

集團內部銷售是以共同協定之價格作交易。

\* 應佔共同控制實體之營業額包括本集團在重慶（港幣三億七千五百四十萬元）、貴州（港幣二億九千二百九十萬元）及南京（港幣六千二百三十萬元）之水泥業務所佔之營業額。

<b>業績</b>										
分類損益	10.1	(26.9)	(0.3)	(24.8)	(41.9)	(59.6)	(18.5)	(78.1)	(120.0)	
利息收入	—	—	—	—	6.9	—	—	1.0	7.9	
來自優先股之利息收入	—	—	14.0	—	14.0	—	—	—	14.0	
財務費用	—	—	—	—	(15.2)	—	—	(1.2)	(16.4)	
出售附屬公司之收益	—	—	345.7	—	345.7	25.9	—	25.9	371.6	
應佔共同控制實體損益										
水泥業務										
— 重慶	—	(17.4)	—	—	(17.4)	—	—	—	(17.4)	
— 貴州	—	16.1	—	—	16.1	—	—	—	16.1	
— 南京	—	(43.1)	—	—	(43.1)	—	—	—	(43.1)	
創業基金投資	—	—	—	221.4	221.4	—	—	—	221.4	
其他	(6.1)	(0.1)	—	—	(6.2)	(7.2)	—	(7.2)	(13.4)	
					170.8			(7.2)	163.6	
應佔聯營公司損益										
— 中國物業發展	—	—	65.1	—	65.1	—	—	—	65.1	
除稅前溢利（虧損）					545.4			(59.6)	485.8	
稅項					(1.2)			—	(1.2)	
年度溢利（虧損）					544.2			(59.6)	484.6	





## 6. 業務及地域分類 – 續

## 業務分類 – 續

二零零五年（經重列）

## 資產負債表

	持續經營業務				終止經營業務			
	建築及樓宇		物業投資		建築材料		建築材料	
	保養工程	水泥業務	物業發展	及其他	銷售	貿易	抵銷	綜合
	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
<b>資產</b>								
分類資產	456.9	232.6	1.0	70.0	40.1	23.6	—	824.2
共同控制實體欠款	38.0	355.6	293.6	98.2	0.2	—	—	785.6
共同控制實體／								
聯營公司權益	31.8	673.3	1,420.2	225.1	—	—	—	2,350.4
集團內部應收賬	783.6	134.5	—	2,575.1	—	7.8	(3,501.0)	—
不予以分類之資產								26.9
綜合總資產								3,987.1
<b>負債</b>								
分類負債	671.7	31.0	—	26.0	2.1	3.9	—	734.7
欠共同控制實體款項	6.4	13.0	—	4.7	—	—	—	24.1
集團內部應付賬	162.9	1,350.9	1,255.9	511.9	89.3	130.1	(3,501.0)	—
不予以分類之負債								1,256.0
綜合總負債								2,014.8

## 其他資料

	持續經營業務				終止經營業務			
	建築及樓宇		物業投資		建築材料		建築材料	
	保養工程	水泥業務	物業發展	及其他	銷售	貿易	綜合	
	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
資本性支出	1.1	0.8	—	1.2	3.9	0.4	7.4	
折舊及攤銷費用	0.2	11.2	—	1.6	18.6	2.5	34.1	
釋出之負商譽	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)	
其他非現金支出	1.3	7.6	—	7.3	—	—	16.2	

## 地域分類

本集團之營運分佈在香港和中國其他地區。

本集團不計產品／服務來源，而按地域市場對營業額作出以下分析：

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
香港	1,372.4	1,877.3	3.7	219.2	1,376.1	2,096.5
中國其他地區	27.8	5.6	—	130.3	27.8	135.9
	<b>1,400.2</b>	<b>1,882.9</b>	<b>3.7</b>	<b>349.5</b>	<b>1,403.9</b>	<b>2,232.4</b>





## 6. 業務及地域分類 – 續

### 地域分類 – 續

以下是以資產之所在地區，對分類資產及總資產賬面值和投資物業、物業、廠房及設備及地盤開辦費用之增加作出之分析：

	分類資產賬面值		總資產賬面值		投資物業、物業、廠房及設備及地盤開辦費用之增加	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
香港	964.7	779.2	1,184.8	970.7	4.3	7.4
中國其他地區	203.7	63.8	4,797.7	3,016.4	102.5	—
	<b>1,168.4</b>	<b>843.0</b>	<b>5,982.5</b>	<b>3,987.1</b>	<b>106.8</b>	<b>7.4</b>

## 7. 其他收入

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
以下項目包括在其他收入：						
利息收入	29.3	6.9	0.1	1.0	29.4	7.9
自可兌換可贖回參與次級 優先股所得之利息收入	20.1	14.0	—	—	20.1	14.0
自證券投資所得之股息						
— 上市投資	0.6	0.5	—	—	0.6	0.5
— 非上市投資	—	1.1	—	—	—	1.1
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 8. 財務費用

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
須於五年內全部償還之銀行 貸款、透支及其他貸款之利息	88.8	15.2	0.2	1.2	89.0	16.4
其他借貸成本	4.7	—	—	—	4.7	—
	<b>93.5</b>	<b>15.2</b>	<b>0.2</b>	<b>1.2</b>	<b>93.7</b>	<b>16.4</b>





## 9. 稅項

	持續經營業務	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	7.8	3.5
中國其他地區之所得稅	—	0.3
	7.8	3.8
遞延稅項		
	(0.2)	(2.6)
	7.6	1.2

香港利得稅根據本年度估計之應課稅溢利按稅率百分之十七點五（二零零五年：百分之十七點五）計算。

香港境外之利得稅乃按有關司法權區現行之稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註 32 內。

於綜合損益表本年度稅項支出與除稅前溢利之對照如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
除稅前溢利		
持續經營業務	364.2	545.4
終止經營業務	(5.2)	(59.6)
	359.0	485.8
按香港利得稅稅率百分之十七點五（二零零五年：百分之十七點五）		
計算之稅項	62.8	85.0
應佔共同控制實體損益之影響	(27.0)	(28.6)
應佔聯營公司損益之影響	(36.7)	(11.4)
其他司法權區之業務之不同稅率之影響	(0.3)	(1.0)
不可用作扣稅之開支之稅務影響	39.2	3.2
不用課稅之收入之稅務影響	(39.4)	(70.7)
未確認稅務虧損之稅務影響	11.4	28.4
使用以往未確認之稅務虧損之稅務影響	(1.6)	(3.8)
其他	(0.8)	0.1
本年度之稅項支出	7.6	1.2



## 10. 董事酬金及五位酬金最高之僱員

### 董事

各自已付或應付十二位（二零零五年：十一位）董事之酬金如下：

董事姓名	附註	以相關表現				二零零五年 合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	作基準之 獎勵款項 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
羅康瑞		10	—	—	—	10
王英偉		10	—	—	—	10
蔡玉強		10	3,242	1,263	302	4,817
黃月良		10	3,745	1,500	320	5,575
黃福霖		10	2,102	400	177	2,689
羅何慧雲		10	1,742	350	149	2,251
王克活	(a)	10	—	—	—	10
恩萊特	(a)	200	—	—	—	200
祁雅理	(b)	200	—	—	—	200
張建東	(b) 及 (c)	52	—	—	—	52
鄭慕智	(b)	200	—	—	—	200
陳家強	(b) 及 (d)	148	—	—	—	148
合計		<b>870</b>	<b>10,831</b>	<b>3,513</b>	<b>948</b>	<b>16,162</b>
		<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>14,809</b>

附註：

(a) 非執行董事。

(b) 獨立非執行董事。

(c) 張建東先生於二零零五年七月四日辭任獨立非執行董事職位。

(d) 陳家強教授於二零零五年七月四日獲委任為獨立非執行董事。

在本集團五位酬金最高之僱員中四位（二零零五年：三位）為本公司執行董事，其酬金已載列於上文。餘下一位僱員（二零零五年：兩位）之酬金如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
薪金、表現相關獎勵款項及津貼	2.4	4.5
退休福利成本	0.1	0.4
	<b>2.5</b>	<b>4.9</b>

酬金最高之僱員酬金範圍分列如下：

	二零零六年 僱員數目	二零零五年 僱員數目
酬金範圍	—	1
港幣 2,000,001 元 – 港幣 2,500,000 元	1	1
港幣 2,500,001 元 – 港幣 3,000,000 元	1	2





## 11. 終止經營業務

於二零零四／二零零五年度本集團決定終止於香港及珠江三角洲之建築材料及材料貿易業務。本年度該等終止經營業務之虧損分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
年度終止經營業務之虧損	(5.2)	(85.5)
出售終止經營業務之收益	—	25.9
	<b>(5.2)</b>	<b>(59.6)</b>

終止經營業務已計入綜合財務報表之損益如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
營業額		
— 對外銷售	3.7	349.5
— 集團內部銷售	—	18.8
其他收入	0.5	9.5
製成品、半製成品、在建工程及待售物業之存貨變動	—	(8.0)
原料及消耗品	—	(218.7)
員工成本	—	(51.7)
折舊及攤銷費用	—	(21.1)
分判、外聘勞工成本及其他費用	(9.8)	(155.4)
財務費用	(0.2)	(1.2)
應佔共同控制實體損益	0.6	(7.2)
	<b>(5.2)</b>	<b>(85.5)</b>
除稅前虧損		
稅項	—	—
	<b>(5.2)</b>	<b>(85.5)</b>
除稅後虧損		

截至二零零六年三月三十一日止年度內，終止經營業務之經營業務現金流入淨額為港幣一千九百四十萬元（二零零五年：經營業務現金流出淨額港幣六千六百九十萬元）、已自投資活動收取港幣零元（二零零五年：港幣二千六百萬元），並已就融資活動支付港幣二千五百三十萬元（二零零五年：已收取港幣三千三百九十萬元）。

終止經營業務於二零零六年三月三十一日之資產及負債賬面值分別為港幣五千五百六十萬元（二零零五年：港幣七千一百七十萬元）及港幣二億一千六百三十萬元（二零零五年：港幣二億二千五百四十萬元）。





## 12. 年度溢利

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
年度溢利已扣除（計入） 下列各項：						
折舊及攤銷：						
預付土地租賃款	0.8	0.3	—	—	0.8	0.3
物業、廠房及設備	8.9	12.7	—	16.6	8.9	29.3
地盤開辦費用	—	—	—	4.5	—	4.5
	9.7	13.0	—	21.1	9.7	34.1
核數師報酬	3.8	2.0	—	0.2	3.8	2.2
承租物業之經營租賃款	5.8	8.5	—	16.6	5.8	25.1
出售物業、廠房及設備之虧損	0.6	0.5	—	0.8	0.6	1.3
物業、廠房及設備之耗蝕減值 (已包括在分判、外聘勞工 成本及其他費用)	0.5	7.6	—	—	0.5	7.6
其他應收賬款之耗蝕減值 (已包括在分判、外聘勞工 成本及其他費用)	7.0	—	2.6	—	9.6	—
員工成本（包括董事酬金）：						
薪金及津貼	232.1	234.5	—	49.8	232.1	284.3
退休福利成本	6.4	9.2	—	1.9	6.4	11.1
股權支付費用	1.8	1.0	—	—	1.8	1.0
	240.3	244.7	—	51.7	240.3	296.4
釋出之負商譽						
(已包括在分判、外聘 勞工成本及其他費用)	—	(0.2)	—	—	—	(0.2)
一項投資物業及車位之 租金總收入	(1.9)	(5.4)	—	—	(1.9)	(5.4)
減：產生租金收入之投資 物業之直接費用	0.4	1.8	—	—	0.4	1.8
租金淨收入	(1.5)	(3.6)	—	—	(1.5)	(3.6)
應佔共同控制實體稅項 (已包括在應佔共同 控制實體損益)	4.1	2.6	—	—	4.1	2.6
應佔聯營公司稅項（已包括 在應佔聯營公司損益）	82.8	31.9	—	—	82.8	31.9





### 13. 股息

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已派股息		
二零零四／二零零五年度之末期股息：每股港幣三角 (二零零三／二零零四年度：港幣二角七仙半)	80.8	73.7
二零零五／二零零六年度之中期股息：每股港幣一角二仙 (二零零四／二零零五年度：港幣三角)	32.9	80.8
	<b>113.7</b>	<b>154.5</b>
擬派二零零五／二零零六年度之末期股息：每股港幣二角五仙 (二零零四／二零零五年度：港幣三角)	<b>69.1</b>	<b>80.8</b>

二零零五／二零零六年度之末期股息每股港幣二角五仙已由董事提呈，並須待股東於股東週年大會上批准。

### 14. 每股盈利

源自持續經營及終止經營業務

本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
盈利：		
用以計算每股基本盈利之盈利	314.8	481.9
聯營公司可能有攤薄影響之普通股：		
可兌換可贖回參與次級優先股之利息收入	(20.1)	(8.7)
根據每股盈利之攤薄而對應佔聯營公司損益所作之調整	(101.0)	(27.6)
	<b>193.7</b>	<b>445.6</b>
股份數目：		
	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	271.3	268.5
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	7.7	6.6
	<b>279.0</b>	<b>275.1</b>



## 14. 每股盈利 – 繼

### 源自持續經營業務

本公司普通股持有人應佔源自持續經營業務之每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

盈利數字計算如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
本公司股本持有人年度應佔溢利	314.8	481.9
減：年度終止經營業務之虧損	(5.2)	(59.6)
用以計算源自持續經營業務每股基本盈利之盈利	320.0	541.5
聯營公司可能有攤薄影響之普通股		
可兌換可贖回參與次級優先股之利息收入	(20.1)	(8.7)
根據每股盈利之攤薄而對應佔聯營公司損益所作之調整	(101.0)	(27.6)
用以計算源自持續經營業務每股攤薄後盈利之盈利	198.9	505.2

所用之標準與上述基本及已攤薄之每股盈利相同。

### 源自終止經營業務

截至二零零六年三月三十一日止年度，終止經營業務之每股基本虧損為每股港幣二仙（二零零五年：每股港幣二角二仙），而來自終止經營業務之每股攤薄後虧損為每股港幣二仙（二零零五年：每股港幣二角二仙），此乃根據源自年度終止經營業務之虧損港幣五百二十萬元（二零零五年：港幣五千九百六十萬元）以及上述基本及已攤薄之每股盈利之標準計算。

### 會計政策變動之影響

本年度本集團會計政策之變動詳述於附註2。倘變動對二零零五年及二零零六年所呈報之業績構成影響，則其對就每股盈利所呈報之金額構成影響。下表概述對每股基本及攤薄後盈利之影響：

### 來自持續經營及終止經營業務

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄後盈利之影響	
	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙
會計政策變動前之數字	117	180	70	163
會計政策變動之影響	(1)	(1)	(1)	(1)
會計政策變動後之數字	116	179	69	162





## 14. 每股盈利 – 繼

來自持續經營業務

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄後盈利之影響	
	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙
會計政策變動前之數字	119	202	72	185
會計政策變動之影響	(1)	(1)	(1)	(1)
會計政策變動後之數字	<b>118</b>	<b>201</b>	<b>71</b>	<b>184</b>

## 15. 投資物業

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
按公平值		
於年初	—	140.0
收購附屬公司	58.8	—
出售	—	(140.0)
已確認公平值減少	(0.3)	—
於年末	<b>58.5</b>	—

本集團所有以經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益，以公平值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

投資物業於二零零六年三月三十一日之賬面值指位於中國以中期租賃持有之物業。

公平值按一家與本集團概無關連之獨立估值師重慶同誠房地產評估有限責任公司進行之估值為基準而達致。估值乃參考同類物業之近期市值而達致。





## 16. 物業、廠房及設備

	根據中期 租賃持有之 香港物業 港幣百萬元	根據中期 租賃持有之 中國其他 地區物業 港幣百萬元	廠房及機器 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	設備、 傢具及 其他資產 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>按成本值</b>						
於二零零四年四月一日						
— 如前所列	50.0	5.9	329.5	36.6	50.2	472.2
— 會計政策變動之影響 (附註 2)	(37.8)	—	—	—	—	(37.8)
— 經重列	12.2	5.9	329.5	36.6	50.2	434.4
添置	—	—	3.3	2.0	1.5	6.8
出售	—	(0.6)	(128.2)	(8.8)	(14.7)	(152.3)
出售附屬公司	—	—	(118.1)	(13.3)	(7.9)	(139.3)
於二零零五年三月三十一日 (經重列)	12.2	5.3	86.5	16.5	29.1	149.6
匯兌調整	—	0.1	0.1	—	0.1	0.3
添置	—	—	8.4	1.1	4.4	13.9
收購附屬公司 (附註)	—	2.2	28.5	1.9	1.5	34.1
出售	—	—	(35.6)	(4.8)	(1.1)	(41.5)
重新分類為待售非流動資產	—	—	(31.7)	—	—	(31.7)
於二零零六年三月三十一日	12.2	7.6	56.2	14.7	34.0	124.7
<b>累計折舊及耗蝕</b>						
於二零零四年四月一日						
— 如前所列	—	2.4	230.0	28.5	43.1	304.0
— 會計政策變動之影響 (附註 2)	2.8	—	—	—	—	2.8
— 經重列	2.8	2.4	230.0	28.5	43.1	306.8
年度折舊	0.3	0.3	22.1	2.3	4.3	29.3
於綜合損益表內確認之耗蝕減值	—	—	6.6	0.9	0.1	7.6
於出售時沖銷	—	(0.3)	(121.3)	(8.0)	(13.5)	(143.1)
於出售附屬公司時沖銷	—	—	(58.6)	(11.5)	(6.3)	(76.4)
於二零零五年三月三十一日 (經重列)	3.1	2.4	78.8	12.2	27.7	124.2
匯兌調整	—	—	0.1	—	—	0.1
年度折舊	0.3	0.5	5.1	1.4	1.6	8.9
於綜合損益表內確認之耗蝕減值	—	—	0.5	—	—	0.5
於出售時沖銷	—	—	(34.4)	(2.3)	(0.8)	(37.5)
於二零零六年三月三十一日	3.4	2.9	50.1	11.3	28.5	96.2
<b>賬面值</b>						
於二零零六年三月三十一日	8.8	4.7	6.1	3.4	5.5	28.5
於二零零五年三月三十一日						
— 經重列	9.1	2.9	7.7	4.3	1.4	25.4

附註：

誠如附註37(a)所述，公允值為港幣十六億五千五百三十萬元之物業、廠房及設備乃透過收購附屬公司購入。誠如附註38所述，此結餘中，港幣十六億二千一百二十萬元注入一間共同控制實體，而餘下港幣三千四百一十萬元則由本集團保留。



## 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：

根據中期租賃持有之香港及中國其他地區租賃物業	2.5%
廠房及機器	10 – 25%
車輛、設備、傢具及其他資產	20 – 33%

此外，在採納於本會計期間生效之香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」後，鑑於該準則對餘值之定義作出修改，故本集團已審閱用以計算折舊之餘值。審閱並無側重調整本期間或過往期間所採用之餘值之任何規定。為符合新規定，該等餘值將於每個財政年度獲審閱，而倘預期有別於以往之估計，則將根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」將有關變動列為會計估計之變動。

## 17. 預付土地租賃款

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
根據中期租賃持有之租賃土地：		
於香港	17.4	17.8
香港以外地區	37.7	—
	<b>55.1</b>	<b>17.8</b>
就申報目的而分析為：		
非流動	53.9	17.4
流動	1.2	0.4
	<b>55.1</b>	<b>17.8</b>

預付土地租賃款之攤銷港幣八十萬元（二零零五年：港幣三十萬元）已於綜合損益表扣除。



## 18. 負商譽

港幣百萬元

### 總額

於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日 (0.8)

### 釋出作為收入

於二零零四年四月一日 0.2

年內釋出之負商譽 0.1

於二零零五年三月三十一日 0.3

### 賬面值

於二零零五年三月三十一日 (0.5)

於應用香港財務報告準則第3號後終止確認 0.5

於二零零五年四月一日及二零零六年三月三十一日 —

於過往年度，負商譽乃以直線法在六年（已收購可折舊資產餘下之加權平均年期）釋出作為收入。誠如附註2所闡釋，應用香港財務報告準則第3號導致終止確認所有於二零零五年四月一日前因收購而產生之負商譽。

## 19. 共同控制實體權益

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
共同控制實體之非上市投資成本，扣除耗蝕	1,967.4	540.7
應佔收購後溢利及儲備	183.2	98.6
商譽（附註(a)）	121.8	—
負商譽（附註(b)）	—	(2.7)
	<b>2,272.4</b>	<b>636.6</b>

附註：

- (a) 商譽因年內注入一間共同控制實體拉法基瑞安水泥（見附註38）而產生。拉法基瑞安水泥於水泥業務應佔現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額乃以使用價值計算法釐定。使用價值計算法之主要假設為有關貼現率及期內售價及直接成本預期出現之變動。管理層採用反映估計現時市場對貨幣時間價值及現金產生單位之特殊風險之評值之稅前比率估計貼現率。售價及直接成本乃根據過往慣例及預期市場未來變動作出調整。





## 19. 共同控制實體權益 – 續

附註： – 續

- (b) 於過往年度，負商譽將以直線法在三十年內確釋出作為收入之負商譽。該年期為已收購可折舊資產餘下之加權平均可使用年期。  
於應用香港財務報告準則第3號（見附註2）後，所有負商譽已於二零零五年四月一日終止確認。負商譽之變動載列如下。

	港幣百萬元
<b>成本</b>	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	(3.0)
<b>釋出作為收入</b>	
於二零零四年四月一日	0.2
於年內釋出	0.1
於二零零五年三月三十一日	0.3
<b>賬面值</b>	
於二零零五年三月三十一日	(2.7)
於應用香港財務報告準則第3號後終止確認	2.7
於二零零五年四月一日	—

主要共同控制實體之詳情載於附註45。

有關本集團共同控制實體截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之財務資料概要如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
流動資產	1,531.4	789.5
非流動資產	3,196.3	1,839.1
流動負債	(1,653.3)	(964.4)
非流動負債	(539.5)	(939.3)
少數股東權益	(389.9)	(85.6)
收入	1,429.0	1,217.8
開支	(1,279.8)	(1,054.2)





## 19. 共同控制實體權益 – 繢

以下列載本集團在重慶、貴州及南京從事生產及銷售水泥業務之主要共同控制實體及拉法基瑞安水泥之合計財務資料概要，乃摘錄自根據香港公認會計原則所編製截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之經調整財務報表：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
<b>截至十二月三十一日止年度之業績</b>		
營業額	<b>1,442.7</b>	<b>1,400.7</b>
除稅前虧損	<b>(200.4)</b>	<b>(3.5)</b>
本集團應佔除稅前虧損	<b>(81.2)</b>	<b>(41.8)</b>
<b>於十二月三十一日之財務狀況</b>		
非流動資產	<b>5,926.6</b>	<b>2,747.2</b>
流動資產	<b>2,388.1</b>	<b>902.7</b>
流動負債	<b>(2,940.8)</b>	<b>(1,369.9)</b>
非流動負債	<b>(1.9)</b>	<b>(1,541.0)</b>
少數股東權益	<b>—</b>	<b>(171.1)</b>
資產淨值	<b>5,372.0</b>	<b>567.9</b>
本集團應佔資產淨值	<b>1,865.0</b>	<b>412.8</b>

以下列載本集團從事創業基金投資業務之主要共同控制實體之合計財務資料概要，乃摘錄自根據香港公認會計原則所編製截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度之經調整財務報表：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
<b>截至十二月三十一日止年度之業績</b>		
營業額	<b>8.8</b>	<b>15.3</b>
除稅前溢利	<b>273.4</b>	<b>337.0</b>
本集團應佔除稅前溢利	<b>193.5</b>	<b>221.4</b>



## 19. 共同控制實體權益 – 續

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於十二月三十一日之財務狀況		
非流動資產	636.4	308.7
流動資產	19.4	104.1
流動負債	(69.0)	(8.2)
非流動負債	(100.0)	(100.0)
少數股東權益	(70.0)	—
資產淨值	416.8	304.6
本集團應佔資產淨值	288.4	208.9

本集團已終止確認應佔一間共同控制實體虧損。本年度及累計之未確認應佔共同控制實體虧損金額如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
本年度未確認應佔共同控制實體虧損	5.6	—
累計未確認應佔共同控制實體虧損	5.6	—

## 20. 聯營公司權益

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
聯營公司權益		
聯營公司之非上市投資成本	1,405.1	1,405.1
應佔收購後溢利及儲備 (附註(a))	238.5	65.1
可兌換可贖回參與次級優先股	—	243.6
	1,643.6	1,713.8
可兌換可贖回參與次級優先股 (「次級優先股」) (附註(b))	300.0	—
衍生金融工具 (附註(c))	89.8	—
	2,033.4	1,713.8
分類為：		
聯營公司	1,643.6	1,713.8
次級優先股 (附註(b))	300.0	—
衍生金融工具 (附註(c))	89.8	—
	2,033.4	1,713.8



## 20. 聯營公司權益 – 繼

附註：

- (a) 包括在應佔聯營公司損益為收購瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」）之折讓港幣八千七百七十萬元（二零零五年：無）。收購折讓乃來自瑞安房地產向本集團配發八百八十萬股普通股以支付本集團於年內可收取按表現作基準之代價。
- (b) 次級優先股之貸款部分乃按經攤銷成本列賬，而貸款部分之實際利率估計約為每年12厘。於二零零六年三月三十一日，賬面值與公平值相若。
- (c) 次級優先股之兌換選擇權及提早贖回選擇權乃於資產負債表記錄為衍生金融工具。本集團委聘獨立估值師評估兌換選擇權及提早贖回選擇權之公平值。估值師總結提早贖回選擇權之公平值（乃按作出股息調整之柏力克－舒爾斯期權定價模式估值）微不足道，而兌換選擇權之公平值主要倚賴使用多項假設及考慮多個不明朗因素，該等假設及不明朗因素並非全部可以量化或確定。因此，兌換選擇權之公平值被視為不能可靠地計量，並按成本減耗蝕列賬。

瑞安房地產發行之次級優先股之主要條款包括下列各項：

### 兌換

(i) 強制性兌換：

瑞安房地產根據瑞安房地產之公司細則條文向本集團發出通知，可要求將所有次級優先股兌換為普通股，惟(a)兌換日期須為二零零四年五月三十一日後至少十八個月；及(b)兌換僅於涉及合資格首次公開招股（定義見瑞安房地產之公司細則）之瑞安房地產證券於一證券交易所首次上市日期（並非之前）後或當時已發行次級優先股之持有人可能批准之較早日期方會生效，則屆時所有次級優先股將在瑞安房地產或其成員公司並無作出任何進一步行動之情況下，自動兌換為根據當時有效之兌換比率釐定之繳足普通股數目。

(ii) 選擇性兌換：

(a) 本集團擁有選擇權於次級優先股配發日期後隨時兌換為根據當時有效之兌換比率釐定之入賬列為繳足普通股數目，而毋須支付任何額外之相關代價；及

(b) 根據日期為二零零四年二月十八日之買賣協議以及認購及股東協議（「該等協議」），瑞安房地產擁有選擇權，於瑞安房地產發出催繳股本之日期起計滿六十日之任何時間，倘本集團將繼續無力履行認購該催繳股本項下之額外次級優先股之責任，而本集團將認購之次級優先股不得由瑞安房地產之其他成員公司認購，則兌換為根據當時有效之兌換比率釐定之入賬列為繳足普通股數目。

(iii) 兌換價：

次級優先股可按初步兌換價1.07美元兌換為普通股。兌換價可根據瑞安房地產之公司細則而予以調整。



**20. 聯營公司權益 – 繼****贖回**

- (i) 本集團可於二零零九年五月三十一日前任何時間，以書面通知要求瑞安房地產以不少於100,000股股份之倍數於二零一零年五月三十一日贖回所有或部分股份；
- (ii) 倘根據該等協議出現無力履約情況（定義見該等協議），則最少擁有當時已發行次級優先股70%之持有人可以書面通知要求瑞安房地產於書面通知日期起計六個月內贖回所有或部分股份；及
- (iii) 在上文贖回之第(i)及(ii)點以及強制性兌換之規限下，瑞安房地產須於二零一一年五月三十一日贖回所有當時已發行之次級優先股。

瑞安房地產應付之贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期之次級優先股應付現金股息之應計費用總和，加優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行優先股總數除以股本參與（定義見瑞安房地產之公司細則）產生之溢價。

**股息**

次級優先股授權本集團自次級優先股發行日期起，以發行價年率7%收取固定累計優先現金股息，每半年支付一次，且支付次序較普通股之股息優先。

主要聯營公司之資料載於附註44。

以下列載本集團之聯營公司之財務資料概要：

**截至十二月三十一日止年度之業績**

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
營業額	978.7	980.1
年度溢利	317.0	215.9
本集團應佔年度溢利	122.2	65.1

**於十二月三十一日之財務狀況**

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
總資產	20,374.2	11,557.3
總負債	(13,873.8)	(6,735.5)
資產淨值	6,500.4	4,821.8
本集團應佔資產淨值（附註）	1,643.6	1,470.2





## 20. 聯營公司權益 – 繼

上述資料乃摘錄自根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製之瑞安房地產截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

附註：瑞安房地產之經審核財務報表已作出調整，以符合本集團之會計政策。

瑞安房地產於二零零五年十二月三十一日之重大或然負債如下：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府（「虹口政府」）及教育局於二零零二年七月三十一日訂定之協議書，瑞安房地產將擔保不超過約港幣三億一千一百五十萬元（相等於人民幣三億二千四百萬元），以支持一家由虹口政府委派之公司向銀行貸款，作為發展一片土地時地盤動拆遷工程之財務安排。於二零零五年十二月三十一日，此項安排下之借貸並未被使用。
- (ii) 瑞安房地產之附屬公司上海瑞虹新城有限公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而作出約港幣一千五百八十萬元（相等於人民幣一千六百四十萬元）之擔保。

## 21. 以公平值誌入損益賬之金融資產／證券投資

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
證券投資		
股本證券（以公平值結算）：		
於香港上市證券	—	12.4
非上市證券	<u>223.4</u>	—
	<u>223.4</u>	12.4
分類為：		
證券投資	—	12.4
以公平值誌入損益賬之金融資產	<u>223.4</u>	—
	<u>223.4</u>	12.4

股本證券投資透過股息收入及公平值收益為本集團提供回報之機會。上市證券之公平值以有關交易所所報之買入價為基準。非上市證券於二零零六年三月三十一日之公平值乃經參考類似資產最近已付價格或按與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師美國評值有限公司進行估值之基準達致。假設被評值投資經營所在之現有經濟營商環境並無出現主要變動，則估值乃透過應用不同估值法或可資比較公司之市場倍數按市場法達致，並作出調整以反映被評值投資相對市場可資比較公司之狀況。

以公平值誌入損益賬之金融資產之公平值變動港幣一億三千九百二十萬元已計入截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合損益表。





## 22. 共同控制實體欠款（欠共同控制實體款項）

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
共同控制實體欠款：		
非流動（附註(a)）	—	293.6
流動（附註(b)）	506.6	491.9
	506.6	785.5
欠共同控制實體款項：		
流動（附註(c)）	75.3	24.1

附註：

- (a) 於二零零五年三月三十一日之非流動部分為無抵押及免息。本集團將不會於結算日後十二個月內要求償還非流動部分，因此，有關款項乃列為非流動款項。
- (b) 流動部分為無抵押及須於一年內償還。在總欠款中，合共港幣一億二千二百四十萬元（二零零五年：港幣二億零六百二十萬元）按適用市場利率計算利息，其他則為免息。
- (c) 流動部分為無抵押、免息及須應要求償還。

董事認為，共同控制實體欠款（欠共同控制實體款項）於二零零六年三月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。





### 23. 存貨及在建工程

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<b>存貨</b>		
原料	5.3	1.8
半製成品	5.5	0.9
製成品	3.2	6.8
備件	3.2	4.0
	<b>17.2</b>	<b>13.5</b>
<b>在建工程</b>		
已產生之工程成本	3,201.7	4,360.3
已確認溢利扣除已確認虧損	96.1	64.2
	<b>3,297.8</b>	<b>4,424.5</b>
減：進度款	(3,354.0)	(4,545.1)
	<b>(56.2)</b>	<b>(120.6)</b>
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	71.5	73.9
在建工程欠客戶款項	(127.7)	(194.5)
	<b>(56.2)</b>	<b>(120.6)</b>





## 24. 其他金融資產

### 應收賬款、按金及預付款

本集團已制訂明確之信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

於結算日，包括於應收賬款、按金及預付款為應收賬款及其賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應收賬款賬齡分析：		
九十天以內	143.2	174.8
九十一至一百八十天	1.9	8.2
一百八十一至三百六十天	0.6	9.0
超過三百六十天	10.1	11.3
	155.8	203.3
應收保留工程款項	102.0	100.4
預付款、按金及其他應收賬款	216.3	262.4
	474.1	566.1
應收保留工程款項分析如下：		
一年內到期	74.5	49.7
一年後到期	27.5	50.7
	102.0	100.4

本集團於二零零六年三月三十一日之應收賬款及應收保留工程款項之公平值與相應之賬面值相若。

### 銀行結餘、存款及現金

銀行結餘、存款及現金包括本集團持有之現金及到期日為三個月或以下之無使用限制銀行存款。本集團之銀行結餘、存款及現金之賬面值與其公平值相若。

## 25. 聯營公司欠款（欠聯營公司款項）

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
聯營公司欠款：		
流動	0.3	0.1
欠聯營公司款項：		
流動	0.2	—

該等結餘為無抵押、免息及須於一年內償還。

董事認為，該等款項於二零零六年三月三十一日之公平值與相應之賬面值相若。





## 26. 關連公司欠款（欠關連公司款項）

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
關連公司欠款：		
流動	3.1	0.5
欠關連公司款項：		
流動	0.1	—

關連公司為 SOCL 之附屬公司。

該等結餘為無抵押、免息及須於一年內償還。

董事認為，該等款項於二零零六年三月三十一日之公允值與相應之賬面值相若。

## 27. 待售非流動資產

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
物業、廠房及設備	31.7	—

出售上述資產所得款項預期超逾有關資產之賬面值，因此，並無確認耗蝕減值。

## 28. 應付賬款及應計費用

包括於本集團應付賬款及應計費用之應付賬款港幣七千一百萬元（二零零五年：港幣八千七百六十萬元）之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
三十天以內	55.5	67.1
三十一天至九十天	5.7	16.3
九十一至一百八十天	1.7	2.2
超過一百八十天	8.1	2.0
	71.0	87.6
應付保留工程款項	94.2	111.2
應計費用及其他應付賬款	373.9	341.4
	539.1	540.2

本集團於二零零六年三月三十一日之應付賬款、應付保留工程款項及其他應付賬款之公允值與相應之賬面值相若。





## 29. 銀行貸款

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
無抵押銀行貸款及銀行透支	2,813.3	1,253.8
減：須於十二個月內償還之數額	(1,294.3)	(253.8)
須於十二個月後清償之數額	1,519.0	1,000.0
浮息借貸償還期限如下：		
一年內	1,294.3	253.8
多於一年，但不逾兩年	1,319.0	690.0
多於兩年，但不逾五年	200.0	310.0
	2,813.3	1,253.8

董事認為，現時利率指現行市場利率，因此，於二零零六年三月三十一日按現行市場借貸利率貼現未來現金流量估計之銀行貸款公平值與相應之賬面值相若。

銀行借貸利率之平均實際利率介乎年利率 4.08 厘至 5.86 厘（二零零五年：1.10 厘至 5.69 厘）。

本集團所有借貸均以有關集團實體之功能貨幣計值。

## 30. 股本

	股份數目			
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<b>法定股本</b>				
每股面值港幣一元之普通股				
於年初	400,000,000	400,000,000	400.0	400.0
於年內增加	600,000,000	—	600.0	—
於年末	1,000,000,000	400,000,000	1,000.0	400.0
<b>已發行及繳足股本</b>				
於年初	269,380,000	268,036,000	269.4	268.0
已行使之購股權	5,252,000	1,344,000	5.2	1.4
於年末	274,632,000	269,380,000	274.6	269.4

根據本公司於二零零五年十一月一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，透過增設六億股每股面值港幣一元之新股份，本公司之法定股本已由港幣四億元增加至港幣十億元。

所有於年內發行之新股份在各方面均與現有股份享有同等地位。



### 31. 儲備

本公司股本持有人應佔

	本公司股本持有人應佔											少數	
	物業	股份	撇入盈餘		其他儲備						合計	股東權益	股本總額
	重估儲備	溢價賬	匯兌儲備	(附註a)	商譽	負商譽	保留溢利	儲備基金	購股權儲備	精算損益	(附註b)	股東權益	股本
	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
於二零零四年四月一日													
—如前所列	18.7	556.7	2.1	197.6	(2.7)	0.5	345.3	1.0	—	—	—	1,119.2	—
—會計政策變動之影響（附註2）	(18.7)	—	—	—	—	—	(21.2)	—	0.1	—	—	(39.8)	28.6
—經重列	—	556.7	2.1	197.6	(2.7)	0.5	324.1	1.0	0.1	—	—	1,079.4	28.6
香港以外業務財務報表換算後													
所產生之匯兌差額	—	—	(2.1)	—	—	—	—	—	—	—	(2.1)	—	(2.1)
確認精算收益	—	—	—	—	—	—	—	—	28.4	—	28.4	—	28.4
直接於股本中確認之淨收入	—	—	(2.1)	—	—	—	—	—	28.4	—	26.3	—	26.3
年度溢利	—	—	—	—	—	—	481.9	—	—	—	481.9	2.7	484.6
年度已確認收入及開支總額	—	—	(2.1)	—	—	—	481.9	—	—	28.4	—	508.2	2.7
收購一間聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	231.1	231.1	—
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6.1)
發行股份溢價	—	8.6	—	—	—	—	—	—	—	—	8.6	—	8.6
確認股權支付費用	—	—	—	—	—	—	—	1.0	—	—	1.0	—	1.0
已派股息	—	—	—	—	—	—	(154.5)	—	—	—	(154.5)	(1.5)	(156.0)
少數股東注入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5.4	5.4
撥回儲備基金	—	—	—	—	—	—	(0.3)	0.3	—	—	—	—	—
於二零零五年三月三十一日	—	565.3	—	197.6	(2.7)	0.5	651.2	1.3	1.1	28.4	231.1	1,673.8	29.1
—會計政策變動之影響（附註2）	—	—	—	—	—	(0.5)	131.5	—	—	—	—	131.0	—
—經重列	—	565.3	—	197.6	(2.7)	—	782.7	1.3	1.1	28.4	231.1	1,804.8	29.1
香港以外業務財務報表換算後													
所產生之匯兌差額	—	—	36.5	—	—	—	—	—	—	—	36.5	—	36.5
確認精算收益	—	—	—	—	—	—	—	—	36.1	—	36.1	—	36.1
應佔一間聯營公司儲備	—	—	9.0	—	—	—	—	—	—	—	9.0	—	9.0
直接於股本中確認之淨收入	—	—	45.5	—	—	—	—	—	36.1	—	81.6	—	81.6
年度溢利	—	—	—	—	—	—	314.8	—	—	—	314.8	36.6	351.4
年度已確認收入及開支總額	—	—	45.5	—	—	—	314.8	—	—	36.1	—	396.4	36.6
收購附屬公司（附註37(a)）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23.8	23.8	147.6
收購附屬公司（附註37(b)）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.8
資產注入拉法基瑞安水泥（附註38）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(134.9)	(134.9)
發行股份溢價	—	30.4	—	—	—	—	—	—	—	—	30.4	—	30.4
確認股權支付費用	—	—	—	—	—	—	—	—	1.8	—	1.8	—	1.8
於行使購股權時轉撥	—	1.0	—	—	—	—	—	—	(1.0)	—	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	(113.7)	—	—	—	(113.7)	(1.4)	(115.1)
少數股東注入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.7	10.7
應佔一間聯營公司儲備	—	—	—	—	—	—	(5.3)	—	—	—	(90.2)	(95.5)	(95.5)
於二零零六年三月三十一日	—	596.7	45.5	197.6	(2.7)	—	978.5	1.3	1.9	64.5	164.7	2,048.0	98.5
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,146.5

### 31. 儲備 – 繼

附註：

- (a) 本集團之繳入盈餘，代表本公司於一九九七年上市之前集團重組時被收購之附屬公司股份之面值與為收購而發行之本公司股份之面值之差價。
- (b) 本集團之其他儲備包括港幣二億三千一百一十萬元之數額，乃於本集團與 SOCL 簽訂協議共同投資在瑞安房地產時產生。

### 32. 遲延稅項

本集團於本呈報期間及過往呈報期間確認之重大遲延稅項（負債）資產及有關變動如下：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	重估物業 港幣百萬元	稅項虧損 港幣百萬元	其他 暫時差額 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零四年四月一日					
— 如前所列	(10.3)	(3.8)	7.0	1.5	(5.6)
— 會計政策變動之影響（附註 2）	—	3.8	—	—	3.8
— 經重列	(10.3)	—	7.0	1.5	(1.8)
年內計入（扣除）綜合損益表	7.5	—	(4.8)	(0.1)	2.6
出售附屬公司	1.0	—	(0.2)	(0.8)	—
於二零零五年三月三十一日					
年內計入（扣除）綜合損益表	0.8	—	(0.6)	—	0.2
於二零零六年三月三十一日					
	(1.0)	—	1.4	0.6	1.0

在資產負債表之呈報上，若干遲延稅項資產及負債已作對沖。

於二零零六年三月三十一日，本集團可用作抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為港幣二億六千八百七十萬元（二零零五年：港幣二億一千五百九十萬元）。該等稅項虧損已確認之遲延稅項資產為港幣七百九十萬元（二零零五年：港幣一千一百四十萬元）。餘下稅項虧損約港幣二億六千零八十萬元（二零零五年：港幣二億零四百五十萬元）因未來溢利來源未能充份肯定，故並無確認為遲延稅項資產。

### 33. 公積金計劃及界定退休福利計劃

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊之界定退休福利計劃（「該計劃」），以及根據強制性公積金計劃條例而於二零零零年十二月設立之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，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之僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉往強積金計劃，而於二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

### 33. 公積金計劃及界定退休福利計劃 – 繼

#### 強制性公積金計劃

參加強積金計劃之成員按其有關收入百分之五向強積金計劃作出供款，而本集團之僱主供款則介乎僱員薪金之百分之五至百分之十，視乎僱員任職本集團之年期而定。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團向強積金計劃作出之供款達港幣二百八十萬元（二零零五年：港幣三百七十萬元），並於綜合損益表中列為員工成本。截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度，可收回之僱主自願性供款數目不多，並已用於抵減強積金計劃僱主所需供款。

#### 界定退休福利計劃

參加僱員按其薪金百分之五對該計劃作出供款，而本集團之供款乃按照該計劃之精算師所提出之建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員之薪金百分之八計算。根據該計劃，僱員有權取得之退休福利，相當於轉撥自其他計劃之福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款（均按僱員基本薪金計算）連同二零零三年九月一日前每年不少於 6 厘利息及二零零三年九月一日或之後按供款計算每年 1 厘利息之累計總和或以最終薪金乘以年屆 60 歲退休年齡時之任職年期乘以 1.8 倍計算（以較高者為準）。一九九七年前參加該計劃之成員，男性之退休年齡為 60 歲，而女性則為 55 歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司之黃毅林女士（精算師公會之資深會員）最近於二零零六年三月三十一日對該計劃之資產現值及界定退休福利責任之現值作出精算估值。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之現值及相關之本年度服務成本。

於結算日所採用之主要精算假設如下：

	二零零六年	二零零五年
貼現率	4.5%	4.5%
預期未來薪酬升幅	由二零零六年四月一日 開始之其後三年內為每年 2%，之後為 3%	由二零零五年四月一日 開始之其後兩年內為每年 1%，之後為 2%

截至二零零六年三月三十一日止年度，該計劃之預期資產回報率為每年 6.5 厘（二零零五年：6.5 厘）。

提早採納香港會計準則第 19 號（修訂本）（見附註 2）後，精算損益於其產生之年度於已確認收入及支出表全數確認。

### 33. 公積金計劃及界定退休福利計劃 – 續

#### 界定退休福利計劃 – 續

於本年度，就履行該計劃而於綜合損益表中確認之金額如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
本年度服務成本	11.1	14.5
利息成本	12.1	12.1
該計劃資產之預期回報	(19.6)	(19.2)
於綜合損益表中扣除之員工成本淨額	3.6	7.4

本集團就履行該計劃之責任而包括在綜合資產負債表之金額如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
計劃責任之現值	261.2	275.1
計劃資產之公平值	(327.0)	(293.9)
包括在綜合資產負債表之界定退休福利資產	(65.8)	(18.8)

該計劃資產公平值內並無包含本公司股本（二零零五年：港幣三百一十萬元）。

於綜合資產負債表內列明之界定退休福利（資產）負債之變動如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
於年初		
— 如前所列	(9.3)	4.1
— 會計政策變動之影響（附註 2）	(9.5)	21.1
— 經重列	(18.8)	25.2
已在綜合損益表中扣除之員工成本淨額	3.6	7.4
本年度於綜合已確認收入及支出表確認之精算收益	(36.1)	(28.4)
僱主供款	(14.5)	(23.0)
於年末	(65.8)	(18.8)



### 33. 公積金及界定退休福利計劃 – 續

#### 界定退休福利計劃 – 續

該計劃之額外披露如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (經重列)
計劃負債經驗調整	(1.0)	2.0
計劃資產經驗調整	44.4	5.3

於二零零六年三月三十一日，計劃資產主要分類佔總計劃資產之百分比如下：

股本	68.6%
對沖基金	13.7%
債券	17.0%
現金	0.7%
	100%

### 34. 租賃安排

#### 出租人

本年度從投資物業及車位所賺取之物業租金收入計有港幣一百九十萬元（二零零五年：港幣五百四十萬元）。

於結算日，本集團已和承租人簽訂合約，於將來支付之最低租金於以下期限到期：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一年內	0.6	—

#### 承租人

於結算日，本集團有不可取消之經營租賃承擔，於將來支付之最低租金於以下期限到期：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
一年內	2.7	1.9
第二年至第五年（包括首尾兩年）	2.3	1.7
	5.0	3.6

經營租賃支付代表本集團為其若干辦公室物業應付之租金。議定之租賃年期由一年至十年不等。





### 35. 資本承擔

(a) 於二零零六年三月三十一日，本集團分擔共同控制實體及一間聯營公司之資本承擔如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已授權但沒有簽合約	—	44.1
已簽合約但沒有撥備	1,608.7	1,035.2

- (b) 於二零零六年三月三十一日，本集團為購買物業、廠房及設備及若干投資所簽訂之合約承擔而未於財務報表中撥備之金額分別約為港幣一百一十萬元（二零零五年：港幣三十萬元）及港幣一千七百三十萬元（二零零五年：無）。
- (c) 於二零零六年二月十五日，本公司間接持有其百分之五十權益及其他投資者持有其百分之五十權益之 Coral Waters (Barbados) SRL（「Coral Waters」）與賣方簽訂協議，以收購青島中成銀儲實業發展有限公司（「中成銀儲」）之全部已發行股本，代價約人民幣三億五千萬元（約港幣三億三千七百萬元）。中成銀儲於中國註冊，並擁有中國青島之未完成物業中成大廈第三期 A 及 C 座。結算日後交易之詳情載於附註 42(a)。
- (d) 於二零零六年三月七日，由本公司間接全資附屬公司 Jumbo China Investments Limited 及一名機構投資者（「投資者」）以成立之 50-50 合營公司擁有之 Mountain Breeze (Barbados) SRL（「Mountain Breeze」）與賣方簽訂一項框架協議，收購於中國北京東城區一項名為華普大廈之未完成商業發展項目，代價為人民幣十一億一千萬元（約港幣十億零七千萬元）（可予調整）。結算日後交易之詳情載於附註 42(b)。
- (e) 誠如本公司於二零零五年四月六日刊發之通函所披露，本集團之全資附屬公司於二零零四年六月十八日簽訂一項框架協議、於二零零四年八月十一日簽訂一項買賣協議，並於二零零五年二月一日及二零零五年二月二十八日簽訂若干新協議，以投資於一間將會成立之中外合營企業，用作收購中國雲南省若干水泥廠之股權。

本集團將於該合營企業持有百分之八十權益，而該合營企業之註冊資本將為人民幣十億元（約港幣九億六千二百萬元）。於簽訂框架協議時已支付人民幣八千萬元（約港幣七千七百萬元）按金。於中央政府之相關機構授出有關成立該合營企業之批准後，本集團將進一步向合營企業出資人民幣七億二千萬元（約港幣六億九千二百萬元），即本集團應佔資本百分之八十減已支付之按金人民幣八千萬元（約港幣七千七百萬元）之數額。若未能成立合營企業，按金可於十個營業日內全數退還。本公司與（其中包括） Lafarge S.A. 之全資附屬公司 Financiere Lafarge 簽訂出資協議及合資協議，據此，本公司承諾向本集團之共同控制實體拉法基瑞安水泥轉讓本集團於此合營企業之權益。





## 36. 股權支付

聯交所證券上市規則第十七章於二零零一年九月一日作出修訂後，本公司於一九九七年一月二十日開始採納之僱員購股權計劃（「舊購股權計劃」）已被終止及於二零零二年八月二十七日以一項新購股權計劃取代（「新購股權計劃」）。自此，再無任何購股權在舊購股權計劃下授出，惟在該計劃終止前授出之購股權則仍繼續生效及可予行使。

根據舊購股權計劃，董事會可向合資格參與人提供認購本公司股份之購股權，股份認購價相等於本公司股份之面值或緊隨本集團初步公佈週年業績後，本公司股份於聯交所首五個交易日收市價之平均值之百分之九十，以較高者為準，惟認購股份總數最多為本公司不時已發行股本之百分之十為限。接納每一次授予購股權之已繳代價為港幣一元。每位合資格參與人最多可獲不超過現有購股權計劃下可授予之普通股購股權之相關股份總數百分之二十五。授出之購股權可於授出日期起計五年分階段行使。

於二零零二年八月二十七日本公司採納新購股權計劃，該計劃直至該日起計十週年之期間內有效。新購股權計劃之主要條款摘要如下：

### 1. 目的

- (a) 新購股權計劃為一項股份獎勵計劃，為確認及承認合資格參與人對本集團已作出或將作出之貢獻而設立。
- (b) 新購股權計劃將給予合資格參與人擁有本公司股權之機會，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；及
  - (ii) 吸引及挽留或以其他方式與合資格參與人保持持續關係，此舉對本集團之長遠增長有或將有貢獻。

### 2. 合資格參與人

- (a) 董事會可酌情邀請屬於以下任何類別之人士接納可認購本公司股份之購股權，惟須受董事會認為合適之條件所限：本集團之任何董事（不論執行或非執行或獨立非執行董事）、僱員（不論全職或兼職）、行政人員、顧問、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承包商；及就新購股權計劃之目的而言，可向本段所述之任何人士全資擁有之任何公司授出購股權。
- (b) 上述任何人士獲授購股權之資格，須由董事會不時按彼等對本集團發展及增長所作之貢獻而釐定。倘承授人於購股權已授出但尚未行使時，未能符合董事會所釐定之承授人資格準則，則本公司有權註銷該等已授出之購股權，惟以已授出但未行使者為限。





## 36. 股權支付 – 繢

### 3. 根據新購股權計劃可供發行之股份總數

#### (a) 10% 限額

在下文之規限下，因行使根據新購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權（不包括已失效之購股權）而可予發行之股份總數，合共不得超逾新購股權計劃獲批准當天已發行股份之百分之十（「計劃授權限額」）。

本公司可以不時透過在股東大會上取得股東批准更新計劃授權限額。本公司亦可在股東大會上取得股東批准授出超逾計劃授權限額或更新限額之購股權，惟超逾該限額之購股權僅授予本公司在尋求該等批准前特別指定之合資格參與人。

#### (b) 30% 限額

因行使根據新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之所有購股權而可予發行之股份數目整體限額，不得超逾不時已發行股份之百分之三十。

### 4. 每名參與人之最高承授限額

授予每名參與人之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使所發行及將予發行之股份總數，在任何十二個月期間內不得超逾已發行股份之百分之一。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天止十二個月內，已授予及將授予該名人士之所有購股權（包括已行使、取消及尚未行使之購股權）予以行使所發行及將予發行之股份總數超逾已發行股份之百分之一，則擬再授出購股權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

新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，包括於購股權在有效及可予行使前必須達到之任何表現目標。

### 6. 購股權之最短持有期間

新購股權計劃准許董事會有權酌情於提呈授出任何購股權時，訂定購股權之最短持有期間。

### 7. 股份價格

行使價由董事會釐定，但必須至少為以下之最高者：(a)於授出日期，在聯交所每日報價表所報之股份收市價；及(b)緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所報之股份平均收市價；及(c)股份之面值。

### 8. 接納購股權時應付之款項

每名合資格參與人須於接納購股權時，於授出日期起二十八日內向本公司支付港幣一元正。



### 36. 股權支付 – 繼

僱員（包括董事）於年內持有之本公司購股權之詳情，以及該等購股權於年內之變動如下：

授予日期	每股認購價 港幣元	購股權數目						於購股權 行使日期 本公司股價 港幣元 (附註)
		於 二零零五年 四月一日	年內授予	年內行使	年內取消	年內失效	於 二零零六年 三月三十一日	
<b>舊購股權計劃</b>								
二零零零年七月四日	9.56	1,858,000	—	(6,000)	(26,000)	(1,826,000)	—	二零零一年一月四日至 二零零五年七月三日 二零零二年一月十七日至 二零零六年七月十六日 9.15
二零零一年七月十七日	9.30	2,064,000		(988,000)	(40,000)	—	1,036,000	二零零三年二月二十七日至 二零零七年八月二十六日 二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日 14.22
<b>新購股權計劃</b>								
二零零二年八月二十七日	6.00	1,530,000	—	(432,000)	(44,000)	—	1,054,000	二零零三年二月二十七日至 二零零七年八月二十六日 11.99
二零零二年八月二十七日	6.00	22,000,000	—	(3,190,000)	(1,700,000)	(6,025,000)	11,085,000	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日 10.27
二零零三年八月四日	5.80	484,000	—	(154,000)	(16,000)	—	314,000	二零零四年二月四日至 二零零八年八月三日 10.28
二零零四年七月二十六日	7.25	986,000	—	(334,000)	(20,000)	—	632,000	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日 二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日 11.73
二零零五年七月二十九日	9.30	—	1,154,000	(148,000)	(20,000)	—	986,000	二零零六年一月二十九日至 二零一零年七月二十八日 16.62
		<u>28,922,000</u>	<u>1,154,000</u>	<u>(5,252,000)</u>	<u>(1,866,000)</u>	<u>(7,851,000)</u>	<u>15,107,000</u>	
<b>購股權數目</b>								
授予日期	每股認購價 港幣元	於 二零零四年 四月一日						於購股權 行使日期 本公司股價 港幣元 (附註)
		年內授予	年內行使	年內取消	年內失效	於 二零零五年 三月三十一日	於 二零零五年三月三十一日 尚未行使購股權之行使期限	
<b>舊購股權計劃</b>								
一九九九年七月七日	11.21	3,070,000	—	—	(100,000)	(2,970,000)	—	二零零零年一月七日至 二零零四年七月六日 —
二零零零年七月四日	9.56	2,264,000	—	(316,000)	(90,000)	—	1,858,000	二零零一年一月四日至 二零零五年七月三日 10.92
二零零一年七月十七日	9.30	2,412,000	—	(230,000)	(118,000)	—	2,064,000	二零零二年一月十七日至 二零零六年七月十六日 10.71
<b>新購股權計劃</b>								
二零零二年八月二十七日	6.00	2,192,000	—	(530,000)	(132,000)	—	1,530,000	二零零三年二月二十七日至 二零零七年八月二十六日 8.68
二零零二年八月二十七日	6.00	22,000,000	—	—	—	—	22,000,000	二零零五年八月二十七日至 二零一零年八月二十六日 —
二零零三年八月四日	5.80	714,000	—	(224,000)	(6,000)	—	484,000	二零零四年二月四日至 二零零八年八月三日 8.86
二零零四年七月二十六日	7.25	—	1,030,000	(44,000)	—	—	986,000	二零零五年一月二十六日至 二零零九年七月二十五日 10.10
		<u>32,652,000</u>	<u>1,030,000</u>	<u>(1,344,000)</u>	<u>(446,000)</u>	<u>(2,970,000)</u>	<u>28,922,000</u>	

購股權之歸屬期載列如下：

- 20% : 授予日期後六個月
- 20% : 授予日期後一週年
- 20% : 授予日期後兩週年
- 20% : 授予日期後三週年
- 20% : 授予日期後四週年

附註：披露之本公司股價為各合資格參與人類別之購股權於本年度行使日期前之本公司股份加權平均收市價。

### 36. 股權支付 – 繼

於過往年份，授出之購股權之財務影響於購股權獲行使前並無記錄於財務報表，亦並無於綜合損益表內確認年內授出之購股權價值之支出。當購股權獲行使時，所發行之股份由本公司按股份面值記錄為新發行股本，而每股行使價超逾股份面值之數額由本公司記入股份溢價賬。於採納香港財務報告準則第2號（見附註2）後，於授予購股權當日釐定授予本集團董事及僱員購股權之公平值乃於歸屬期內支銷。

公平值以二項式模式計算。模式之輸入值如下：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年
授予日期	八月四日	七月二十六日	七月二十九日
平均公平值	港幣 1.3274 元	港幣 1.7923 元	港幣 2.2705 元
授予日期之股價	港幣 5.70 元	港幣 7.30 元	港幣 9.30 元
行使價	港幣 5.80 元	港幣 7.25 元	港幣 9.30 元
預期波幅	每年 40%	每年 40%	每年 40%
平均預期年限	3.84 年	3.82 年	3.81 年
平均無風險率	每年 2.86%	每年 3.25%	每年 3.53%
預期股息收益	每年 5%	每年 5%	每年 5%
離職比率	每年 2%	每年 2%	每年 2%

預期波幅根據於一九九七年二月至二零零五年十月期間本公司股價之歷史波幅而釐定。於模式內使用之預期年限經已按管理層對不可轉讓性、行使限制及狀況考慮之影響之最佳估計而作出調整。

年內向僱員（包括董事）收取之接納購股權時應付之代價共港幣五十一元（二零零五年：港幣四十一元）。



### 37. 收購附屬公司

(a) 於二零零五年八月十一日，本公司之間接全資附屬公司瑞安（建築材料）有限公司（「瑞安建材」）與 Olympio Corporation（「Olympio」）簽訂協議，據此，瑞安建材向 Olympio 收購其於 TH Industrial Management Limited（「THIML」）之百分之五十權益及 THIML 欠 Olympio 之結餘之權益，代價為人民幣二億七千萬元（約港幣二億五千九百三十萬元）。THIML 為本集團之共同控制實體，亦為本集團於四川及重慶水泥業務之控股公司，本集團持有其餘百分之五十權益。收購於二零零五年十一月四日完成，而 THIML 則已成為本公司之間接全資附屬公司。

交易購入之資產淨值及產生之商譽如下：

	被收購公司於 合併前之賬面值 港幣百萬元	公平值調整 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	1,736.1	(80.8)	1,655.3
商譽	3.1	(3.1)	—
投資物業	51.7	7.1	58.8
預付土地租賃款	467.4	(27.4)	440.0
長期應收賬款	21.8	—	21.8
共同控制實體權益	8.4	—	8.4
共同控制實體欠款	1.5	—	1.5
存貨	134.6	3.5	138.1
應收賬款、按金及預付款	266.6	—	266.6
銀行結餘、存款及現金	199.4	—	199.4
欠關連公司款項	(714.7)	—	(714.7)
應付賬款及應計費用	(571.2)	(3.9)	(575.1)
長期應付賬款	(9.6)	9.6	—
銀行貸款	(1,296.8)	—	(1,296.8)
遞延稅項負債	(68.4)	(16.2)	(84.6)
少數股東權益	(144.8)	(2.8)	(147.6)
將予收購附屬公司之總資產（負債）淨值	85.1	(114.0)	(28.9)
自共同控制實體權益轉撥 商譽			(14.5)
總代價			26.2
			11.7
以下列方式支付總代價：			
已支付現金代價			259.3
與欠 Olympio 款項抵銷			(247.6)
			11.7
收購產生之現金流出淨額：			
已支付現金代價			(259.3)
購入之現金及現金等同項目			199.4
			(59.9)
公平值調整虧損 50%			(57.0)
公平值調整未變現收益 50%			(23.8)
共同控制實體之耗蝕減值			(80.8)
商譽之耗蝕減值			(26.2)



### 37. 收購附屬公司 – 繼

#### (a) 繼

本集團參考與Financiere Lafarge協定以與本集團成立共同控制實體之相關資產與負債公平值及重慶省內水泥業務之未來盈利能力，確認因向Olympio收購其於THIML之百分之五十權益而產生商譽之耗蝕減值港幣二千六百二十萬元，並認為商譽已全面耗蝕。

誠如附註38所闡釋，本公司其後向拉法基瑞安水泥注入其若干已收購業務以換取百分之四十五權益，並繼續自行經營保留業務。倘收購保留業務已於二零零五年四月一日完成，則年度總收益將為港幣十四億零六百三十萬元，而年度溢利將為港幣三億三千三百二十萬元。備考資料僅供說明，未必反映倘收購已於二零零五年四月一日完成而本集團將實際達致之收益及經營業績，亦不擬預測未來業績。

保留業務於收購日期至結算日期間貢獻收益港幣一千二百三十萬元及向本集團之除稅前溢利帶來虧損港幣三千六百四十萬元。

- (b) 於二零零六年四月，本公司之間接全資附屬公司 Peak Fortune Assets Limited 收購 Patcher Development Limited (「Patcher」) 於 On Capital China Tech Fund (「On Capital」) 之全部股本權益，代價為港幣四百八十萬元。於收購完成後，On Capital 已成為本公司之間接附屬公司。

交易購入之資產淨值如下：

	被收購公司於 收購前之賬面值 港幣百萬元	公平值調整 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
以公平值誌入損益賬之金融資產	17.7	—	17.7
應收賬款、按金及預付款	24.4	—	24.4
銀行結餘、存款及現金	16.9	—	16.9
應付賬款及應計費用	(1.2)	—	(1.2)
少數股東權益	(10.8)	—	(10.8)
將予收購附屬公司之總資產淨值	47.0	—	47.0
自共同控制實體權益轉撥			(45.2)
與欠 Patcher 款項抵銷			3.0
總代價			4.8

以下列方式支付總代價：

現金	4.8
<hr/>	

收購產生之現金流入淨額：

已支付現金代價	(4.8)
購入之現金及現金等同項目	16.9
	12.1
<hr/>	

於收購日期至結算日期間，On Capital 並無貢獻收益，惟向本集團之除稅前溢利帶來溢利港幣一億三千六百八十萬元。



### 38. 注入一家共同控制實體

於二零零五年八月十一日，本公司藉著簽立出資協議及合資協議，與Financiere Lafarge組成策略聯盟，以其於重慶、四川及貴州之乾法旋窯業務注入拉法基瑞安水泥以換取百分之四十五股權，而Financiere Lafarge則以其於中國之水泥業務注入拉法基瑞安水泥以換取百分之五十五股權。

併購於二零零五年十一月九日完成，此構成本集團若干附屬公司注入拉法基瑞安水泥，而拉法基瑞安水泥則成為本集團之共同控制實體。

	港幣百萬元
<b>注入拉法基瑞安水泥之資產淨值</b>	
物業、廠房及設備	1,621.2
預付土地租賃款	401.9
長期應收賬款	21.8
共同控制實體權益	266.4
共同控制實體欠款	119.0
關連公司欠款	53.9
存貨	134.4
應收賬款、按金及預付款	257.3
銀行結餘、存款及現金	170.7
應付賬款及應計費用	(570.9)
欠一間關連公司款項	(0.8)
銀行貸款	(996.0)
遞延稅項負債	(84.6)
少數股東權益	(134.9)
已變現匯兌收益	(11.8)
	<hr/>
	1,247.6
現金注資	39.8
組成拉法基瑞安水泥產生之成本	<hr/> 29.8
	<hr/>
公平值調整前之總代價	1,317.2
共同控制實體權益之公平值調整，扣除遞延稅項	<hr/> 70.4
	<hr/>
公平值調整後之總代價	1,387.6
	<hr/>
<b>支付方式：</b>	
應佔拉法基瑞安水泥資產淨值	1,265.8
商譽	<hr/> 121.8
	<hr/>
總代價	1,387.6
	<hr/>
<b>注資產生之現金流出淨額：</b>	
注入拉法基瑞安水泥之銀行結餘、存款及現金	(170.7)
現金注資	(39.8)
注資產生之成本	<hr/> (29.8)
	<hr/>
	(240.3)
	<hr/>
公平值調整	70.4
減：未變現收益	<hr/> (31.7)
	<hr/>
注入拉法基瑞安水泥之資產公平值已變現收益	38.7
	<hr/>





### 39. 出售附屬公司

(a) 於二零零四年二月十八日，本集團與SOCL就共同投資於瑞安房地產訂立若干協議。該等協議涉及向瑞安房地產注入本集團擁有百分之九十九權益之附屬公司—上海瑞城房地產有限公司持有之物業發展項目瑞虹新城，以換取瑞安房地產百分之三十點一六股權。出售瑞虹新城產生之收益港幣三億四千五百七十萬元已於截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益表內確認。

該等交易之資料載於本公司日期為二零零四年三月二十三日之通函內。

該交易已於二零零四年五月三十一日（「完成日期」）落實完成。此外，該等協議中載有條文，當本集團之全資附屬公司New Rainbow Investments Limited（「New Rainbow」）注資五千萬美元時，將會向本集團配發五千萬股瑞安房地產次級優先股。從完成日期至二零零六年三月三十一日止，總數五千萬美元之現金因此已被注入。

瑞虹新城於出售日期之資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	1.2
在建物業	852.8
待售物業	0.9
應收賬款、按金及預付款	24.4
銀行結餘、存款及現金	534.2
應付賬款及應計費用	(146.0)
應繳稅項	(46.1)
銀行貸款	(284.4)
少數股東權益	(6.1)
已出售資產淨值	930.9
出售產生之成本	27.4
出售之收益	345.7
交易產生之其他儲備（見附註 31(b)）	231.1
總代價	<u>1,535.1</u>
支付方式：	
應佔一間聯營公司之資產淨值	1,405.1
瑞安房地產欠款	130.0
	<u>1,535.1</u>
出售產生之現金流出淨額：	
已出售之銀行結餘、存款及現金	(534.2)
出售產生之成本	(27.4)
	<u>(561.6)</u>

截至二零零五年三月三十一日止年度，出售之附屬公司為本集團營業額貢獻港幣一百六十萬元，並為本集團之除稅前溢利帶來虧損港幣二十萬元。





### 39. 出售附屬公司 – 繼

(b) 本集團於二零零四年十月十五日與一名獨立第三方就出售中國廣東省之混凝土業務訂立買賣協議，作價港幣四百七十萬元。該業務已於二零零四年十一月轉交買方。出售混凝土業務之虧損港幣一千五百四十萬元已於截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益表內確認。

混凝土業務之業績已計入附註 11 內。

混凝土業務於出售日期之資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	15.4
地盤開辦費用	2.7
已出售資產淨值	18.1
出售產生之成本	2.0
出售總成本	20.1
出售之虧損	(15.4)
總代價	4.7
支付方式：	
現金	4.7
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	4.7
出售產生之成本	(2.0)
	2.7

截至二零零五年三月三十一日止年度，出售之附屬公司為本集團營業額貢獻港幣二千五百五十萬元，並為本集團之終止經營業務虧損帶來虧損港幣五百一十萬元。

(c) 於二零零四年十二月三十一日，本集團與一名獨立第三方簽訂一項買賣協議，出售若干從事生產及分銷預拌混凝土及即用沙漿，以及分銷及銷售水泥之香港附屬公司，作價港幣九千五百萬元。此外，本集團亦分判於中國珠海桂山島進行地盤平整工程之權利，挖掘之碎石料歸買方所有，並准許其繼續使用本集團之前使用之設備，為期十五年，作價港幣一千五百萬元。該等交易之資料載於本公司日期為二零零五年一月二十六日之通函內。





### 39. 出售附屬公司 – 繢

(c) 繢

該業務已於二零零五年二月轉交買方。出售建築材料業務產生之收益港幣四千一百三十萬元已於綜合損益表內確認。

建築材料業務之業績已計入附註 11 內。

混凝土業務於出售日期之資產淨值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	46.3
地盤開辦費用	11.2
存貨	6.0
 已出售資產淨值	 63.5
出售產生之成本	14.5
 出售總成本	 78.0
出售之收益	41.3
 總代價	 119.3
 支付方式：	
現金代價	95.0
應收代價	24.3
 119.3	 119.3
 出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	95.0
出售產生之成本	(14.5)
 80.5	 80.5

截至二零零五年三月三十一日止年度，出售之附屬公司為本集團營業額貢獻港幣一億九千五百四十萬元，並為本集團之終止經營業務虧損帶來虧損港幣三千零三十萬元。

### 40. 或然負債

於二零零六年三月三十一日，已訂立履約擔保書約港幣一億七千五百九十萬元（二零零五年：港幣一億六千二百五十萬元）並沒有於財務報表中撥備。

本集團已因授予共同控制實體之一般融資而向銀行作出擔保。於二零零六年三月三十一日，共同控制實體已動用有關融資港幣零元（二零零五年：港幣三億一千七百二十萬元）。





#### 41. 有關連人士之交易

(a) 年度內，本集團與 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。

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<b>交易性質</b>		
已收取收入：		
管理及資訊系統服務	0.4	0.4
工程管理服務	4.6	—
採購代理服務	—	2.1
成本及費用支出：		
租金支出	0.1	0.5
物業管理費	0.1	0.1
於三月三十一日之結餘		
SOCL 私人集團欠款	3.1	0.5
欠 SOCL 私人集團款項	0.1	—

(b) 年度內，本集團與共同控制實體進行以下交易。

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
<b>交易性質</b>		
已收取收入：		
利息收入	21.0	5.2
管理費	4.8	—
租金收入	1.2	0.2
建築材料銷售	—	2.6
建築／分判工程	8.6	—
成本及費用支出：		
建築／分判工程	14.0	37.9
建築材料供應	2.2	14.8
管理及資訊系統服務	—	0.1
諮詢費	—	0.4
於三月三十一日之結餘		
共同控制實體欠款	506.6*	785.5*
欠共同控制實體款項	75.3	24.1

\* 在共同控制實體欠款中，約港幣一億二千二百四十萬元（二零零五年：港幣二億零六百二十萬元）屬附息及無固定還款期。





## 41. 有關連人士之交易一 繢

- (c) 於二零零四年二月十八日，本集團與SOCL就共同投資於瑞安房地產而訂立協議。除本集團向瑞安房地產注入一項物業發展項目外，本集團之全資附屬公司 New Rainbow 亦認購瑞安房地產五千萬股次級優先股。年度內，New Rainbow就此向瑞安房地產注入一千八百八十萬美元（相等於約港幣一億四千六百二十萬元）（二零零五年：港幣二億四千三百六十萬元）。
- (d) 本集團獲SOCL全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權為使用費基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及／或海鷗商標。
- (e) 年度內，本集團收取若干共同控制實體之股息收入港幣一億零六百七十萬元（二零零五年：港幣一億二千九百六十萬元）。
- (f) 年度內，本集團收取一間聯營公司有關可兌換可贖回參與次級優先股之利息港幣二千零一十萬元（二零零五年：港幣一千四百萬元）。
- (g) 年度內，董事及其他主要管理人員報酬如下：

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
袍金	0.9	0.7
薪金及其他福利	17.8	15.4
以相關表現作基準之獎勵款項	4.4	3.8
退休福利計劃供款	1.4	1.7
股權支付	0.2	0.1
	<b>24.7</b>	<b>21.7</b>

董事及其他主要行政人員報酬由薪酬委員會經參考個人表現及市場趨勢後釐定。

## 42. 結算日後事項

- (a) 由本集團之共同控制實體 Coral Waters 收購中成銀儲之全部註冊資本已於二零零六年五月十二日完成。

中成銀儲已取得銀行貸款人民幣三億五千萬元（約港幣三億三千七百萬元）以撥付收購及興建中成大廈。Coral Waters之股東已各自根據彼等各自於Coral Waters之持股權向銀行提供竣工擔保，據此，彼等將就中成銀儲完成中成大廈建築工程之責任向中成銀儲提供擔保。

- (b) 於二零零六年四月二十四日，北京中天宏業房地產諮詢有限責任公司（「中天宏業」，為中國之全外資企業，由Mountain Breeze全資擁有）已註冊成立。中天宏業與賣方已於二零零六年六月二日訂立協議，以收購華普大廈，代價約為人民幣十一億一千萬元（約港幣十億七千萬元）（可予調整）。

中天宏業已就收購及興建華普大廈取得人民幣七億三千萬元（約港幣七億二千萬元）之銀行融資。於二零零六年六月二日，本公司及中天宏業以銀行為受益人訂立竣工擔保，據此，本公司將就中天宏業完成華普大廈之建築工程提供擔保。同日，本公司及投資者訂立背對背擔保協議，據此，本公司將就根據上述竣工擔保所支付之百分之五十款項（如有），按全面背對背基準獲投資者提供彌償保證。交易詳情載於本公司於二零零六年七月五日致股東之通函內。



### 43. 主要附屬公司資料

董事認為，全數列出所有附屬公司之資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出於二零零六年三月三十一日對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司之資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

附屬公司名稱	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司		主要業務
		持有已發行股本／ 註冊資本之百分比	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 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 3,000,000 股	—	80%	供應金屬閘門
德基建設工程有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 1,000,000 股	—	98.34%	翻新工程
盛貿有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 10,000 股 每股面值港幣 1 元之 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 元之 普通股 9,400,100 股 每股面值港幣 10 元之無投票權 遞延股份 100,000 股	—	98.34%	室內裝修、設計及 承建
德基（澳門）有限公司##	每股面值澳門幣 1 元之 普通股 1,000,000 股	—	98.34%	室內裝修、設計及 承建
廣州番禺帝標鋼鋁 工程有限公司 **@	註冊及繳足資本 港幣 4,000,000 元	—	64%	鋼材裝配
廣州番禺瑞輝金屬結構 工程有限公司 ***@	註冊及繳足資本 港幣 9,000,000 元	—	55%	生產牆身模板及 其他金屬構件
瑞輝鋼鐵工程有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 10,000 股	—	55%	銷售及安裝牆身板模 及其他金屬構件
瑞安承建有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 117,000,100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 33,000,100 股 每股面值港幣 1,000 元之無投票權 遞延股份 50,000 股	—	100%	樓宇建築及保養



## 43. 主要附屬公司資料 – 續

附屬公司名稱	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司		主要業務
		持有已發行股本／ 註冊資本之百分比	直接 間接	
<b>建築及樓宇保養工程業務 – 續</b>				
瑞安建築有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 69,000,000 股 每股面值港幣 100 元之無投票權 遞延股份 1,030,000 股	—	100%	樓宇建築
Shui On Contractors Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
瑞安堅平有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
瑞安恩國有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
瑞安機械服務有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 1,611,000 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 45,389,000 股	—	100%	擁有及租賃機械設備 及鋼鐵結構工程
<b>水泥業務</b>				
亞洲第一物料供應有限公司	每股面值港幣 100 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 100 元之無投票權 遞延股份 1,000 股	—	100%	持有一項採石權
Billion Centre Company Limited	每股面值港幣 1 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 2 股	—	100%	持有一份土地租賃
冠選有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 2 股	—	100%	物業持有
冠榮控股有限公司 *	面值 1 美元之股份 1 股	—	100%	投資控股
好易發有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 5 股	—	100%	投資控股
廣東南丫混凝土構件 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 5,000,000 元	—	60%	生產牆身板模





### 43. 主要附屬公司資料 – 續

附屬公司名稱	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司		主要業務
		持有已發行股本／ 註冊資本之百分比	直接 間接	
<b>水泥業務 – 續</b>				
南丫混凝土有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 10 股	—	60%	投資控股
駿聯有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
瑞安（建築材料）有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 1 元之無投票權 遞延股份 1,000,000 股	—	100%	投資控股及銷售 建築材料
瑞安水泥（貴州）集團有限公司 *	每股面值 1 美元之 股份 100,000 股	—	100%	投資控股
Shui On Materials Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
TH Industrial Management Limited#	每股面值 1 美元之 普通股 2,740 股	—	100%	投資控股
TH Industry I Limited#	每股面值 1 美元之 普通股 100 股	—	100%	投資控股
重慶騰輝德晟工程技術 有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	—	60%	建築材料設備貿易
重慶騰輝控股管理有限 責任公司 **	註冊及繳足資本 人民幣 41,500,000 元	—	100%	投資控股
重慶騰輝白水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 1,506,000 美元	—	60%	生產及銷售水泥
重慶騰輝石材開發有限 責任公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000 元	—	55%	生產及銷售建築材料
貴州瑞安水泥發展管理 有限公司 ***	註冊及繳足資本 420,000 美元	—	100%	提供諮詢服務
明利投資有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
事必利投資有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
天時利集團有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
百利控股有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
永利控股有限公司 ***	每股面值 1 美元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股





## 43. 主要附屬公司資料 – 繼

附屬公司名稱	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司		主要業務
		持有已發行股本／ 註冊資本之百分比	直接 間接	
<b>物業發展業務</b>				
翠城國際有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	—	100%	物業持有
New Rainbow Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
<b>物業投資及其他業務</b>				
兆昌發展有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	100%	—	證券投資
邦城有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	—	100%	證券投資
Fortune Up Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Grand More Management Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Jumbo China Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Keygrow Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Kroner Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
南丫石業有限公司	每股面值港幣 10 元之 普通股 100 股 每股面值港幣 10 元之無投票權 遞延股份 3,500,000 股	—	100%	投資控股
隆誠發展有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 2 股	—	100%	投資控股
Peak Fortune Assets Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Rise Huge International Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
Shine Honest Investments Limited*	面值 1 美元之股份 1 股	100%	—	投資控股
On Capital China Tech Fund###	每股面值 1,000 美元之 參與股份 4,156 股	—	74%	創業基金投資

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國其他地區註冊及經營

\*\*\* 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

### 在開曼群島註冊成立

+ 全外資企業

@ 合資企業

於二零零六年三月三十一日或年內任何時間，該等附屬公司概無任何債務證券。





#### 44. 主要聯營公司資料

聯營公司名稱	已發行及 繳足股本	本公司持有已 發行股本百分比 間接	主要業務
瑞安房地產發展有限公司 <sup>#</sup>	每股面值 0.01 美元之 普通股 447,915,547 股 每股面值 0.01 美元之 可兌換可贖回參與次級 優先股 220,000,000 股 每股面值 0.01 美元之 可兌換可贖回參與高級 優先股 170,000,000 股	30.99%	物業發展

<sup>#</sup> 在開曼群島註冊成立

#### 45. 主要共同控制實體資料

董事認為，全數列出所有共同控制實體之資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團於二零零六年三月三十一日之主要共同控制實體之資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊成立及經營。

間接共同控制實體	已發行及繳足 股本／註冊資本	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本實際百分比	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 元之 普通股 5,000,000 股	50%	銷售及安裝鋁窗產品	
萬國工程有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 10,000 股	50%	模具安裝	
超合有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 420,000 股	50%	供應鋅盆及爐灶	
開平彪福金屬製品 有限公司 **@	註冊及繳足資本 800,000 美元	50%	生產鋁窗產品	
鶴山超合預制件有限公司 ***@	註冊及繳足資本 284,600 美元	50%	生產鋅盆及爐灶	1





## 45. 主要共同控制實體資料 – 續

間接共同控制實體	已發行及繳足 股本／註冊資本	註冊資本實際百分比	本集團持有之 已發行股本／ 主要業務		附註
			主要業務	附註	
<b>建築及樓宇保養工程業務 – 續</b>					
上海瑞安建築有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000 元	50%	樓宇建築及保養	1 及 2	
北京瑞安合營建築有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000 元	50%	樓宇建築及保養	1 及 2	
<b>水泥業務</b>					
北京興發水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 315,000,000 元	29.25%	生產及銷售水泥	2	
北京順發拉法基水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 150,000,000 元	31.5%	生產及銷售水泥	2	
北京易成拉法基混凝土有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 30,340,000 元	34.52%	供應預製混凝土	2	
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	30%	提供投資顧問	2	
重慶騰輝新型建材有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 41,500,000 元	33.75%	生產及銷售水泥	2	
重慶騰輝地維水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 61,680,000 元	36%	生產及銷售水泥	2	
重慶騰輝涪陵水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 44,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	2	
重慶騰輝物流有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 500,000 元	36%	提供運輸及物流服務	2	
重慶騰輝包裝有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 2,890,000 元	36%	生產及銷售針織袋	2	
重慶騰輝特種水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 160,000,000 元	36%	生產及銷售水泥	2	
重慶騰輝混凝土有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 17,500,000 元	22.5%	供應預製混凝土	2	
廣安騰輝水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 110,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	2	
貴州畢節瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 48,000,000 元	80%	生產及銷售水泥	1 及 2	
貴州岑鞏瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 52,000,000 元	98%	生產及銷售水泥	1 及 2	



#### 45. 主要共同控制實體資料 – 續

間接共同控制實體	已發行及繳足 股本／註冊資本	註冊資本實際百分比	本集團持有之	
			已發行股本／	主要業務
<b>水泥業務 – 續</b>				
貴州暢達瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 106,000,000 元	51%	生產及銷售水泥	1 及 2
貴州頂效瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 56,000,000 元	40.5%	生產及銷售水泥	2
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	75%	供應預製混凝土	1 及 2
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	90%	生產及銷售水泥	1 及 2
貴州水城瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 200,000,000 元	31.5%	生產及銷售水泥	2
貴州新蒲瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 60,000,000 元	36%	生產及銷售水泥	2
貴州習水瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 42,800,000 元	90%	生產及銷售水泥	1 及 2
貴州余慶瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 12,500,000 元	80%	生產及銷售水泥	1 及 2
貴州遵義建安混凝土有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 12,000,000 元	75%	供應預製混凝土	1 及 2
貴州遵義瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 92,000,000 元	80%	生產及銷售水泥	1 及 2
四川合江瑞安水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 18,750,000 元	90%	生產及銷售水泥	1 及 2
重慶拉法基水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 340,000,000 元	31.77%	生產及銷售水泥	2
都江堰拉法基水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 856,840,000 元	33.75%	生產及銷售水泥	2
南充騰輝水泥有限公司 **@	註冊及繳足股本 人民幣 15,000,000 元	45%	生產及銷售水泥	2
遂寧騰輝水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 15,000,000 元	40.5%	生產及銷售水泥	2
Lafarge China Offshore Holding Co.*	每股面值 0.01 美元之 股份 16,518,148 股	45%	投資控股	2
拉法基瑞安（北京）技術服務有限公司	註冊及繳足資本 人民幣 8,000,000 美元	45%	投資控股	2
拉法基瑞安水泥有限公司	每股面值港幣 1 元之 普通股 1,110,051 股	45%	投資控股	2
南京江南水泥有限公司 **@	註冊及繳足資本 人民幣 120,000,000 元	60%	生產及銷售水泥	1 及 2





#### 45. 主要共同控制實體資料 – 續

間接共同控制實體	已發行及繳足 股本／註冊資本	註冊資本實際百分比	本集團持有之 已發行股本／		附註
			主要業務		
<b>水泥業務 – 續</b>					
瑞安（番禺）鋼鋁制品有限公司 **@	註冊及繳足資本 港幣 2,000,000 元	50%	生產及銷售鋼鋁制品	2	
新模式投資有限公司 **	面值 43,153,120 美元之 股份 1 股	45%	投資控股	2	
TH Industry II Limited#	每股面值 1 美元之 普通股 2,000 股	45%	投資控股	2	
<b>物業投資及其他業務</b>					
Coral Waters (Barbados) SRL##	每份面值 1 美元之 A 類配額 1,000 份	50%	投資控股	2	
Mountain Breeze (Barbados) SRL##	每份面值 1 美元之 A 類配額 2 份	50%	投資控股	2	
Mountain Mist (Barbados) SRL##	每份面值 1 美元之 A 類配額 14,250,000 份 每份面值 1 美元之 B 類配額 750,000 份	45%	投資控股	2	
大連希望大廈有限公司 **	註冊及繳足資本 40,000,000 美元	45%	物業發展	2	
長江流域創業 有限公司 ###	每股面值港幣 0.1 元之 普通股 1,000 股	65.5%	創業基金投資	2	
長江流域創業 II 有限公司 ###	每股面值港幣 0.1 元之 普通股 1,000 股	75.4%	創業基金投資	2	

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中國內地其他地區註冊及經營

\*\*\* 在毛里裘斯註冊成立

# 在巴哈馬群島註冊成立

## 在巴貝多註冊成立

### 在開曼群島註冊成立

@ 合資企業

附註：

1. 本集團與中國合作夥伴在一個有契約性之安排下，共同控制此等公司。因此，董事認為此等公司屬共同控制實體。

2. 此等共同控制實體之業績，本集團均以其截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表作會計處理。



## 物業資料

本集團於二零零六年三月三十一日持有下列物業：

地點	用途	概約樓面		本集團		
		面積	租約期限	所佔權益	工程進度	完工時間
(平方米)						

### (A) 投資物業

中國重慶 經濟技術開發區 丹龍路 18 號	辦公樓	13,507	中期	100%	不適用	不適用
-----------------------------	-----	--------	----	------	-----	-----

### (B) 持作物業、廠房及設備之物業

新界粉嶺丈量約分 85 號 地段 609 號 A 段、 地段 610 及 611 號 與地段 612 號 F 段	工場及倉庫	2,599	中期	100%	不適用	不適用
---	-------	-------	----	------	-----	-----

新界粉嶺坪輦丈量約分 77 號地段 1477 號之 B 段及餘段	工場及倉庫	1,796	中期	100%	不適用	不適用
--	-------	-------	----	------	-----	-----

### (C) 待售物業

新界西貢將軍澳市 62 地段 65A 區將軍澳唐俊街 11 號寶盈花園	停車場	3,488	中期	100%	不適用	不適用
---	-----	-------	----	------	-----	-----



# 集團財務摘要

## 1. 業績

截至三月三十一日止年度

	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
	(經重列)				
營業額	3,757.2	2,311.3	3,590.9	1,882.9	1,400.2
除稅前溢利(虧損)	122.4	(44.6)	200.0	545.4	364.2
稅項	(20.5)	0.1	(49.4)	(1.2)	(7.6)
持續經營業務之溢利(虧損)	101.9	(44.5)	150.6	544.2	356.6
終止經營業務之虧損	—	—	—	(59.6)	(5.2)
年度溢利(虧損)	101.9	(44.5)	150.6	484.6	351.4
下列應佔：					
本公司股本持有人	104.3	(44.3)	147.7	481.9	314.8
少數股東權益	(2.4)	(0.2)	2.9	2.7	36.6
	101.9	(44.5)	150.6	484.6	351.4

## 2. 資產與負債

於三月三十一日

	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零六年 港幣百萬元
	(經重列)				
資產總值	2,825.9	3,244.1	3,738.3	3,987.1	5,982.5
負債總額	(1,467.9)	(2,008.0)	(2,322.5)	(2,014.8)	(3,561.4)
	1,358.0	1,236.1	1,415.8	1,972.3	2,421.1
本公司股本持有人應佔股本	1,330.6	1,210.0	1,387.2	1,943.2	2,322.6
少數股東權益	27.4	26.1	28.6	29.1	98.5
	1,358.0	1,236.1	1,415.8	1,972.3	2,421.1

附註：由於重列二零零四年及過往年度之數字將會導致延誤及產生開支，不符合股東利益，故並無作出重列。