



瑞安建業有限公司*
SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號:983)

中期業績 截至二零零五年九月三十日止六個月

財務摘要

	二零零五年	二零零四年 (經重列)
營業額	六億六千八百萬港元	十億五千四百萬港元
本公司股本持有人應佔溢利	一億一百萬港元	三億九千二百萬港元
每股基本盈利	港幣三角八仙	港幣一元四角六仙
每股中期股息	港幣一角二仙	港幣三角

業務回顧及前景

- 瑞安房地產帶來可觀的盈利貢獻,有助集團落實在中國內地市場持續拓展業務。
- 瑞安建業與拉法基成立合資企業,標誌著集團已貫徹成為具領導地位之內地優質水泥供應商的長遠策略。
- 創業基金投資組合的價值有所增長,為集團帶來良好回報。
- 香港建築業務的業績有所改善。
- 集團與其他企業組成財團,以優惠的價錢購入一幢位於大連市的未完成的甲級辦公樓,標誌著集團充份利用本身的建築專長及經驗,開展新的業務。

業績

瑞安建業有限公司 (Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」或「瑞安建業」) 董事欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下:

簡明綜合損益表 – 未經審核

		截至九月三十日止六個月	
		二零零五年	二零零四年 (經重列)
	附註	百萬港元	百萬港元
營業額			
本公司及其附屬公司		668	1,054
應佔共同控制實體		417	437
		<u>1,085</u>	<u>1,491</u>
集團營業額	4	668	1,054
其他收入		24	14

* 僅供識別

製成品、半製成品、在建工程、 待售物業及發展中物業之存貨變動		88	4
原料及消耗品		(91)	(211)
員工成本		(121)	(176)
折舊與攤銷費用		(5)	(19)
分判、勞工及其他費用		(531)	(734)
出售投資物業之虧損		-	(7)
財務費用		(29)	(6)
出售附屬公司之收益		-	274
應佔共同控制實體損益		(4)	205
應佔聯營公司損益		108	(3)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		107	395
稅項	5	(5)	(2)
		<hr/>	<hr/>
期間溢利	6	102	393
		<hr/>	<hr/>
下列應佔：			
本公司股本持有人		101	392
少數股東權益		1	1
		<hr/>	<hr/>
		102	393
		<hr/>	<hr/>
股息	7	33	81
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	8		
基本		0.38港元	1.46港元
		<hr/>	<hr/>
攤薄		0.21港元	1.44港元
		<hr/>	<hr/>
每股中期股息		0.12港元	0.30港元
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零零五年 九月三十日 百萬港元	於二零零五年 三月三十一日 (經重列) 百萬港元
非流動資產			
物業、機器及設備		15	26
預付土地租賃款		4	18
負商譽		-	(1)
共同控制實體		1,259	930
聯營公司		2,007	1,714
證券投資		-	13
以公平值誌入損益賬之金融資產		49	-
界定退休福利資產		18	10
		<hr/>	<hr/>
		3,352	2,710
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
存貨		15	14
待售物業		56	56
應收賬款、按金及預付款	9	516	566
在建工程客戶欠款		94	74

共同控制實體欠款		554	492
撥回稅項		1	7
銀行結餘、存款及現金		66	58
		<u>1,302</u>	<u>1,267</u>
待售非流動資產		20	–
		<u>1,322</u>	<u>1,267</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	549	540
在建工程欠客戶款項		128	195
欠共同控制實體款項		28	24
欠關連公司款項		3	–
應付稅項		5	2
須於一年內償還銀行貸款		494	254
		<u>1,207</u>	<u>1,015</u>
流動資產淨值		<u>115</u>	<u>252</u>
		<u>3,467</u>	<u>2,962</u>
股本及儲備			
股本		270	269
儲備		1,834	1,664
本公司股本持有人應佔股本總額		<u>2,104</u>	<u>1,933</u>
少數股東權益		43	29
		<u>2,147</u>	<u>1,962</u>
非流動負債			
銀行貸款		1,320	1,000
		<u>1,320</u>	<u>1,000</u>
		<u>3,467</u>	<u>2,962</u>

未經審核簡明財務報表附註

1. 編製基準

集團之簡明財務報表，乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號中期財務報告編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具以公平值或重估值（如適用）計量外，簡明財務報表乃按歷史成本為基礎編製。

除下述者外，簡明財務報表所用之會計政策與編製本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表時所依循者相符。

於本期間，本集團首次應用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之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致損益表、資產負債表及權益變動表之呈列方式有所變更。尤其是少數股東權益及應佔聯營公司／共同控制實體稅項之呈列方式已經更改。呈列方式之變動已追溯應用。

誠如截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表所披露，本集團已選擇提早採納香港會計準則第40號投資物業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。於本期間，本集團已採用其餘所有現時已頒佈並於二零零五年四月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

採納新香港財務報告準則已導致本集團之會計政策出現變更，有關變動會對本會計期間或過往會計期間業績之編製及呈列方式構成影響：

業主自用之土地租賃權益

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇包括在物業、機器及設備，並利用成本值或重估值計量。於本期間，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。是項會計政策變動已追溯應用，惟並無重大財務影響。此外，若未能可靠地分配土地或樓宇部份，於土地之租賃權益則繼續入賬列為物業、機器及設備。

金融工具

於本期間，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。採用香港會計準則第32號對在本集團之財務報表中呈列金融工具之方式並無重大影響。根據於二零零五年一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。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，本集團遵照會計實務準則第24號（「會計實務準則第24號」）將證券投資列賬之基準處理方法將其債務及股本證券分類及計量。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」以成本減去資產耗蝕減值（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。持有至到期日投資按經攤銷成本減去資產耗蝕減值（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「以公平值記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。「以公平值記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賬及股東權益內確認。「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分類及計量。於二零零五年四月一日已以賬面值呈列之資產及負債已重新分類為以公平值記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「以公平值記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「以公平值記入損益賬之金融負債」或「以公平值記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或負債以往之賬面值作出四百萬港元之調整。

股權支付

於本期間，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本公司董事及僱員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一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一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3）。

業務合併

於本期間，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

於過往期間，在二零零一年四月一日前因收購而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及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。先前於儲備中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。於二零零五年一月一日後因收購產生之商譽乃按成本減累計資產耗蝕虧損（如有）於初步確認後計量。二零零四年之數字並無重列。

於本期間，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，因收購外國業務而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，於二零零五年一月一日前因收購而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」），則有關溢額則於進行收購之期間內即時於損益賬中確認。於過往期間，於二零零一年四月一日前因收購而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而產生之負商譽則呈列為資產扣減，並根據導致結餘之情況分析解除至收入。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（其中包括過往記錄於儲備內之一百萬港元及過往列作資產扣減之一億三千一百萬港元），導致保留溢利相應增加。

被收購公司之或然負債

根據香港財務報告準則第3號，倘被收購公司之或然負債之公平值能可靠地計量，則會於收購當日確認有關或然負債。過往，被收購公司之或然負債不會與商譽分開獨立確認。此外，由於已對協議日期為二零零五年一月一日或之後之收購事項追溯應用經修訂之會計政策，故並無重列二零零四年之比較數字。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值之選擇
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
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
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）所產生之負債

本集團現正評估此等修訂、新準則及新詮釋於初次應用期間之影響。本集團尚未能確定採納此等修訂、新準則及新詮釋會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 會計政策變動之影響概要

(i) 會計政策變動對截至二零零五年九月三十日止六個月期間之業績之影響如下：

百萬元	採納下列準則之影響		合計
	香港會計準則 第39號	香港財務報告準則 第2號	
期間溢利增加／(減少)：			
其他收入	7	-	7
員工成本	-	(1)	(1)
應佔共同控制實體損益	(8)	-	(8)
除稅前溢利	(1)	(1)	(2)
稅項	-	-	-
期間溢利	(1)	(1)	(2)
下列應佔：			
本公司股本持有人	(1)	(1)	(2)
少數股東權益	-	-	-
	(1)	(1)	(2)

(ii) 會計政策變動對截至二零零四年九月三十日止六個月期間之業績並無重大影響。

(iii) 會計政策變動對於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日之簡明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	於二零零五年	香港會計準則	香港會計準則	香港財務	於二零零五年	香港會計準則	香港財務	於二零零五年
	三月三十一日 (如前所列)	第1號調整	第17號調整	報告準則 第2號調整	三月三十一日 (經重列)	第39號調整	報告準則 第3號調整	四月一日 (經重列)
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
物業、機器及設備	72	-	(46)	-	26	-	-	26
預付土地租賃款	-	-	18	-	18	-	-	18
負商譽	(1)	-	-	-	(1)	-	1	-
共同控制實體	930	-	-	-	930	7	89	1,026
聯營公司	1,714	-	-	-	1,714	(3)	41	1,752
證券投資	13	-	-	-	13	(13)	-	-
以公平值誌入損益賬之								
金融資產	-	-	-	-	-	13	-	13
須於一年內償還銀行貸款	(56)	(198)	-	-	(254)	-	-	(254)
銀行貸款	(1,198)	198	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)
遞延稅項負債	(4)	-	4	-	-	-	-	-
合計	1,470	-	(24)	-	1,446	4	131	1,581
物業重估儲備	21	-	(21)	-	-	-	-	-
保留溢利	674	-	(3)	(1)	670	4	132	806
負商譽	1	-	-	-	1	-	(1)	-
購股權儲備	-	-	-	1	1	-	-	1
合計	696	-	(24)	-	672	4	131	807

4. 分類資料

本集團按主要業務對營業額與業績作出以下分析：

截至二零零五年九月三十日止六個月

	建築及樓宇 保養工程	建築材料 銷售	物業發展	物業投資 及其他	抵銷	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額						
對外銷售	664	3	-	1	-	668
集團內部銷售	3	-	-	-	(3)	-
集團營業額	667	3	-	1	(3)	668
應佔共同控制實體	45	366*	-	6	-	417
合計	712	369	-	7	(3)	1,085

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和貴州（三億四千四百萬港元）及南京（四百萬港元）之水泥業務所佔之營業額。

	建築及樓宇 保養工程	建築材料 銷售	物業發展	物業投資 及其他	抵銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績						
分類損益	46	(22)	10	(15)		19
利息收入						13
財務費用						(29)
應佔共同控制 實體損益						
水泥業務						
— 貴州	-	11	-	-		11
— 重慶	-	(39)	-	-		(39)
— 南京	-	(8)	-	-		(8)
創業基金投資	-	-	-	32		32
						(4)
應佔聯營公司損益						
於中華人民共和國 （「中國」）之物業發展	-	-	108	-		108
除稅前溢利						107
稅項						(5)
期間溢利						102

截至二零零四年九月三十日止六個月

	建築及樓宇 保養工程	建築材料 銷售	物業發展	物業投資 及其他	建築材料 貿易	抵銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額							
對外銷售	833	135	2	7	77	-	1,054
集團內部銷售	-	41	-	-	-	(41)	-
集團營業額	833	176	2	7	77	(41)	1,054
應佔共同控制實體	58	371*	-	8	-	-	437
合計	<u>891</u>	<u>547</u>	<u>2</u>	<u>15</u>	<u>77</u>	<u>(41)</u>	<u>1,491</u>

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主要包括本集團在重慶與貴州(三億六百萬港元)及南京(三千八百萬港元)之水泥業務所佔之營業額。

	建築及樓宇 保養工程	建築材料 銷售	物業發展	物業投資 及其他	建築材料 貿易	抵銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
業績							
分類損益	<u>26</u>	<u>(87)</u>	<u>5</u>	<u>(5)</u>	<u>(11)</u>		(72)
利息收入							4
財務費用							(6)
出售投資物業之虧損							(7)
出售附屬公司之收益							274
應佔共同控制實體損益							
水泥業務							
- 貴州	-	7	-	-	-		7
- 重慶	-	(10)	-	-	-		(10)
- 南京	-	(18)	-	-	-		(18)
創業基金投資	-	-	-	229	-		229
其他	-	(3)	-	-	-		(3)
							205
應佔聯營公司損益							
於中國之物業發展	-	-	(3)	-	-		(3)
除稅前溢利							395
稅項							(2)
期間溢利							<u>393</u>

本集團不計產品／服務來源，而按地域市場對營業額與除稅前溢利作出以下分析：

	地域市場之營業額		除稅前溢利	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年 (經重列)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	658	958	13	(24)
中國其他地區	10	96	6	(48)
	<u>668</u>	<u>1,054</u>	<u>19</u>	<u>(72)</u>
利息收入			13	4
財務費用			(29)	(6)
出售投資物業之虧損			-	(7)
出售附屬公司之收益			-	274
應佔共同控制實體損益			(4)	205
應佔聯營公司損益			108	(3)
			<u>107</u>	<u>395</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年 (經重列)
	百萬港元	百萬港元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	5	4
遞延稅項	-	(2)
	<u>5</u>	<u>2</u>

香港利得稅根據本期間估計之應課稅溢利按稅率百分之十七點五（二零零四年：百分之十七點五）計算。香港境外之利得稅（如有）乃按有關司法權區現行之稅率計算。

6. 期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (經重列) 百萬港元
期間溢利已扣除(計入)下列各項:		
折舊:		
物業、機器及設備	5	19
物業、機器及設備之耗蝕減值	-	23
存貨撥備	1	6
應收賬款、按金及預付款撥備	2	4
遣散費撥備	-	4
銀行貸款及透支之利息	29	6
應佔共同控制實體稅項 (已包括在應佔共同控制實體業績)	1	1
應佔聯營公司稅項 (已包括在應佔聯營公司業績)	41	-
對共同控制實體欠款之推算利息收入	(7)	-
	<u>5</u>	<u>57</u>

7. 股息

董事會建議派發截至二零零五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角二仙(二零零四/零五年度:每股港幣三角)。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已派股息	81	-
擬派二零零五/零六年度之中期股息 每股港幣一角二仙(二零零四/零五年度:每股港幣三角)	33	81

二零零四/零五年度末期股息為每股港幣三角(二零零三/零四年度:每股港幣二角七仙半),合共八千一百萬港元已於二零零五年八月二十四日派付(二零零三/零四年度:七千四百萬港元已於二零零四年十月五日派付)。

8. 每股盈利

本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (經重列) 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	101	392
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股息收入	(10)	-
根據每股盈利之攤薄而對應佔聯營公司損益所作之調整	(34)	-
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>57</u>	<u>392</u>

	百萬股	百萬股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	270	268
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	7	4
	<u>277</u>	<u>272</u>

9. 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。

	於二零零五年 九月三十日 百萬港元	於二零零五年 三月三十一日 百萬港元
應收賬款（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析：		
九十天以內	128	175
九十一天至一百八十天	2	8
一百八十一天至三百六十天	4	9
超過三百六十天	9	11
	<u>143</u>	<u>203</u>
應收保留工程款項	90	100
預付款、按金及其他應收款項	283	263
	<u>516</u>	<u>566</u>

10. 應付賬款及應計費用

	於二零零五年 九月三十日 百萬港元	於二零零五年 三月三十一日 百萬港元
應付賬款及其賬齡分析：		
三十天以內	27	67
三十一天至九十天	5	17
九十一天至一百八十天	1	2
超過一百八十天	5	2
	<u>38</u>	<u>88</u>
應付保留工程款項	106	111
應計費用及其他應付款項	405	341
	<u>549</u>	<u>540</u>

11. 或然負債

於二零零五年九月三十日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

	於二零零五年 九月三十日 百萬港元	於二零零五年 三月三十一日 百萬港元
已訂立履約擔保書	<u>168</u>	<u>163</u>
因銀行授予共同控制實體之一般信貸而作出之擔保－已動用金額	<u>309</u>	<u>317</u>

12. 資產抵押

於二零零五年九月三十日，本集團並無抵押任何資產。

13. 有關連人士之交易

(i) 期間內，主要管理人員之報酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
主要管理人員報酬		
薪金及津貼	17	15
退休福利成本	1	1
	<u>18</u>	<u>16</u>

(ii) 期間內，本集團與本集團之共同控制實體進行以下交易：

交易性質	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已收收入：		
利息收入	4	2
建築材料銷售	-	3
成本及費用支出：		
建築／分判工程	4	16
建築材料供應	2	6

(iii) 本集團獲Shui On Company Limited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。

(iv) 期間內，本集團收取若干共同控制實體之股息收入一億一千一百萬港元（二零零四年：五千九百萬港元）。

(v) 期間內，本集團收取聯營公司之可轉換可贖回參與次級優先股股息一千萬港元（二零零四年：無）。

14. 結算日後事項

- (i) 根據於二零零五年十一月一日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司之法定股本透過增設六億股每股面值一港元之全新未發行股份而由四億港元增至十億港元。該等全新未發行股份與本公司現有股份享有同等地位。
- (ii) 本集團以現金代價人民幣二億七千萬元（約二億六千萬港元）向Olympio Corporation收購TH Industrial Management Limited 百分之五十權益，另與Financiere Lafarge成立之合資公司貢獻本集團若干於中國從事水泥業務之共同控制實體之權益連同現金一億一千七百萬港元，兩者分別於二零零五年十一月四日及二零零五年十一月九日完成。
- (iii) 本集團以現金代價六百七十五萬美元（約五千三百萬港元）向韓國現代綜合商事株式會社、現代商船株式會社及現代建設株式會社收購大連希望大廈有限公司45%權益。有關收購事項已於二零零五年十一月二十五日完成。

職工回報

於二零零五年九月三十日，集團在香港之員工人數約為七百八十人，而在中國內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬零五百四十人。職工之回報以其相關表現作基準。

中期股息

董事已宣派中期股息每股港幣一角二仙（二零零四年：港幣三角）予於二零零六年一月二十日（星期五）已登記在本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零零六年一月二十六日（星期四）派發。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零六年一月十六日（星期一）至二零零六年一月二十日（星期五）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續，期間所有股份轉讓將不會受理。為符合收取中期股息之資格，所有已填妥之股份過戶表格連同有關股票必須於二零零六年一月十三日（星期五）下午四時前一併送達本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心二十八樓。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零五年九月三十日止六個月，集團之營業額為六億六千八百萬港元，較二零零四年同期減少百分之三十六。本公司股本持有人未經審核綜合應佔溢利為一億一百萬港元，與去年同期之溢利三億九千二百萬港元比較，由於去年上半年度出售瑞虹新城獲利二億七千四百萬港元及應佔Yangtze Ventures Fund投資晶門科技所獲一億七千八百萬港元的溢利，故本期間的盈利較去年同期遜色。

集團在中國內地市場持續拓展業務於期內得到落實。

中國內地之房地產發展權益－瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」）

瑞安房地產於上海之主要發展項目及投資物業溢利貢獻良好，使集團在中國內地之房產業務持續表現理想。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第二期的銷售強勁。其中的第九、十、十一及十二座已於二零零五年四月正式落成，並帶來利潤。第九及第十二座的三百九十五個單位於六月開始發售，於九月底已售出其中百分之四十五，平均售價為每平方米一萬五千元人民幣，比在二零零四年十月出售第十及第十一座之價格高出百分之三十以上。

於二零零四年十二月開始出租的瑞虹新城第二期商業中心，於二零零五年九月的出租率達百分之九十九。

上海太平橋地區項目

此市中心商業及住宅綜合發展項目位於上海市中心，總樓面面積為一百一十萬平方米。上海新天地休閒娛樂區錄得平均百分之九十七（北座）及百分之八十六（南座）之出租率。企業天地第一期（包括第一、二座）的甲級辦公樓平均出租率達百分之九十七。翠湖天地豪華住宅發展項目第二期的六百四十五個單位，將於二零零六年年初開始發售。

上海創智天地

位於上海市楊浦區的創智天地，由中心區（包括寫字樓、教育及零售設施）、生活工作區（包括辦公、住宅及零售設施），及研究開發區組成。創智天地項目的進展良好。中心區第一期五萬四千平方米面積，已於二零零五年上半年開始出租，市場反應良好，而生活工作區的辦公單位亦將於二零零六年年初開始發售。

杭州西湖天地

此娛樂休閒發展項目竣工時之總樓面面積將達五萬三千平方米。第一期位於三萬平方米之公園內的十幢建築物，總樓面面積為五千三百平方米，已於上半年錄得百分百之租用率。第二期之建築工程仍因動遷問題受阻。

重慶天地

重慶天地已於二零零五年十月二十五日正式動土。項目位於重慶市的中心地區，土地面積約一百三十萬平方米，項目完成後將提供約二百六十萬平方米的總樓面面積。重慶天地乃重慶市最大型的市區重建項目之一。第一期發展主要為住宅項目，總樓面面積為十三萬平方米，預期於二零零七年完工。

武漢項目

瑞安房地產在二零零五年四月投得此幅六十一公頃的土地，總樓面面積約為一百五十萬平方米，而部分工程將於二零零六年第一季度展開。

中國內地之物業發展－瑞安建業

二零零五年九月，瑞安建業與摩根大通宣佈其牽頭的一個財團全面收購位於大連市中心的未完成優質甲級辦公大樓－希望大廈。瑞安建業持有此項投資的百分之四十五權益，購入價格理想。希望大廈樓高三十八層，總樓面面積為九萬一千五百一十九平方米，待完成機電工程及裝修便告落成，總發展成本估計為七千五百萬美元。工程預期在一年內完成。

中國內地之水泥業務

煤價格近期輕微回落，但市場上持續的生產力過剩及能源成本上漲導致集團上半年度在重慶的業務經營困難。然而，預期長遠需求會回升，將有利於騰輝水泥的業務。

由於省政府落實進行基建項目，集團在貴州的水泥銷售量增加。至二零零五年中，貴州多個地區的優質水泥需求強勁，水泥價格因而提高。集團在水城的新收購項目已開始帶來盈利貢獻。瑞安建業目前佔有貴州優質水泥市場五成的份額。

二零零五年八月，瑞安建業與世界最大的水泥生產商拉法基宣佈組成合資企業，以合併各自在中國的水泥業務。此舉標誌著集團得以成功落實成為內地具領導地位的優質水泥供應商的策略。合資企業定名為拉法基瑞安水泥，拉法基持有百分之五十五權益，瑞安建業則持有百分之四十五權益。

拉法基瑞安水泥將合併拉法基於內地的水泥業務－於四川、重慶及北京的業務，與瑞安建業在重慶及四川的水泥業務、三個位於貴州規模較大的水泥廠，以及於十月底已取得中央政府正式批准購入位於雲南的數間重要水泥廠，只須於未來數月符合所有其他條件，交易便告完成。二零零五年底，合資企業（包括雲南）的總產量將為每年一千七百四十萬噸。此合資企業交易已於二零零五年十一月一日舉行的本公司股東特別大會獲股東一致通過，拉法基瑞安水泥於二零零五年十一月九日正式成立。

拉法基瑞安水泥於十一月中宣佈以三千八百萬美元收購四川雙馬投資集團，此項收購令合資企業在中國的水泥生產能力增加至二千一百萬噸，進一步鞏固其在中國西南部的領導地位。

創業基金

集團分別持有百分之六十五點五和百分之七十五點四權益的兩項Yangtze Ventures Funds投資組合及持有百分之七十五點八權益的On Capital China Tech Fund創業基金，均取得穩定進展。

Yangtze Ventures Funds (YVF)

晶門科技 (Solomon Systech)

晶門科技乃從事半導體和高壓集成電路開發業務。公司股價較上財政年度末上升，令YVF錄得進一步收益一千六百萬港元。

中國基建集團

中國基建從事長江沿岸港口項目發展和管理的投資。該集團所投資的中國基建港口（持有武漢一個港口）於二零零五年九月在香港創業板首次公開招股，令該集團取得一次性收益一千六百萬港元，並持有該公司上市後百分之十八點九九的權益。

於下半年，其他投資可能進行新一輪的資金籌措，包括首次公開招股，預期可帶來可觀的溢利貢獻。

On Capital China Tech Fund

On Capital China Tech Fund 繼續尋找無線電技術、電腦保安、網上遊戲、使用Linux開發軟件、採購軟件及電訊基礎設施技術等方面的投資機會。目前的投資組合表現符合管理層的預期。

香港、澳門及中國內地之建築業務

上半年業務表現滿意，集團專注處理已完成合約最終賬目的做法已取得成效，因而中期業績好轉。

此業務首半年的總營業額為六億六千四百萬港元，期內取得的合約總值為四億七千七百萬港元。

截至二零零五年九月三十日，手頭合約總值及未完成合約總值分別約三十四億港元與二十四億港元（二零零四年九月三十日：四十五億港元與二十八億港元）。

瑞安承建

由於公營房屋市場競爭極為激烈，瑞安建業未能於期內投得香港房屋委員會的任何招標工程。但瑞安建業於期內獲穩定數量的保養服務工程合約，並取得中華電力有限公司一份價值二億六千萬港元的建築工程合約。

瑞安建築

瑞安建業取得瑪利曼學校的工程合約，合約金額達九千二百萬港元。上半年建築署對公營機構工程的需求仍然偏低。瑞安建築呈交兩項設計及建築標書予建築署，結果將於下半年揭盅。展望將來，瑞安建築將會投標興建建築署的暫緩項目中最大規模的添馬艦政府總部，合約金額估計達四十億港元。

瑞安建築獲得一項位於中國廣州佔地七萬一千平方米的商業發展項目的管理合約。此項目由瑞安集團（瑞安建業私人持有的母公司）擁有，該合約包括建築及翻新工程。

德基設計工程

上半年完成或在建的主要裝修及樓宇翻新工程包括瑞士聯合銀行的擴建、怡心園、香港狄士尼樂園的數項工程、香港房屋委員會的工程、南豐發展及香港匯豐銀行的工程。於上半年取得的工程總值為一億一百萬港元。

集團於澳門之業務取得利潤。德基（澳門）取得永利渡假村酒店及威尼斯人渡假村（路氹城）的工程，上半年的在建工程還有永利賭場。

德基的隊伍在大連已開始與當地伙伴億達集團着手物色顧問及籌備開展希望大廈工程。

珠三角之建材業務

位於珠海的直灣石礦場繼續營運，預計會帶來穩定收益。由於當地政府的政策變動，出售珠海桂山地盤平整合約之計劃延期，而集團正與各有關單位磋商出售事宜。

前景

雖然若干內地主要城市的物業價格下降，但整體市場對優質住宅的需求仍然殷切，由此可預期瑞安房地產之業務前景良好。集團預計上海翠湖天地第二期及上海創智天地生活工作區的銷售將在未來十二個月帶來利潤。

集團參與的財團購入位於大連的半完成資產，正是集團建立新收入來源的機會。集團對於未來在中國物色類似的商機表示樂觀。

在水泥業務方面，集團與拉法基組成的合資企業有重大的發展潛力，是重要的里程碑。集團深信該合資企業將成為中國內地領先的水泥製造商，並帶來可觀的長遠回報。

集團持有之創業基金若干投資的上市計劃及集資方案，均預期可帶來滿意的回報。

建築業務方面，集團繼續維持低開支的優勢，並能在市況容許時擴展業務。因與澳門旅遊服務有關的裝修工程業務具較佳的合約價值並可提供更高利潤，德基將繼續專注發展此項業務。

資本負債比率及財務政策

流動資金及融資

截至二零零五年九月三十日，扣除銀行結餘、存款及現金，集團之銀行貸款為十七億四千八百萬港元（二零零五年三月三十一日：十一億九千六百萬港元）。本集團之資本負債比率按淨銀行貸款（即總銀行貸款減去銀行結餘、存款及現金）及股東權益兩者之比例計算，由二零零五年三月三十一日之百分之六十一上升至二零零五年九月三十日的百分之八十三。

財務政策

銀行貸款主要以港元計值，息率以浮息計算。集團在中國內地之投資，部份以港元貸款籌集。基於集團在中國內地之業務收益乃以人民幣計算，即使人民幣匯率出現波動，亦預期不會對集團之業務表現和財政狀況構成重大的負面影響。因此，本集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。

股份購買、出售或贖回

截至二零零五年九月三十日止六個月內，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。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司於期間一直遵守上市規則附錄十四（「附錄十四」）所載之企業管治常規守則。

本公司之非執行董事並無根據附錄十四第A.4.1條守則條文以特定任期委任，而須根據本公司之細則（「細則」）於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。根據第A.4.2條守則條文，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照第A.4.2條守則條文告退，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告退。

審核委員會

審核委員會於審議中期財務報表時，與管理層審議本集團採用之會計原則及實務，並向董事會匯報核數、內部控制及財務報告事項。

薪酬委員會

期內，薪酬委員會已審閱向行政人員及管理人員授出年度花紅及購股權之建議及執行董事薪酬架構。期內，於二零零二年八月大量授出之購股權已經歸屬。薪酬委員會已討論達成歸屬條件之程度，並提呈歸屬百分比供董事會批准。

採納標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認彼等於回顧期間內一直遵守標準守則所規定之準則。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零五年十二月十四日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生、王英偉先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃福霖先生及羅何慧雲女士；非執行董事為王克活先生及恩萊特教授；獨立非執行董事為祁雅理先生、鄭慕智先生及陳家強教授。

網址：www.shuion.com

請同時參閱本公佈於香港經濟日報、信報及文匯報的內容。