



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)

業績公佈

截至二零零六年三月三十一日止年度

財務摘要

	二零零六年	二零零五年 (經重列)
營業額	港幣十四億元	港幣十八億八千三百萬元
股東應佔溢利	港幣三億一千五百萬元	港幣四億八千二百萬元
每股基本盈利	港幣一元一角六仙	港幣一元七角九仙
中期股息	港幣一角二仙	港幣三角
末期股息	港幣二角五仙	港幣三角

業務回顧及前景

- 本年度的一項策略性發展，乃透過收購大連、青島及北京的未完成物業，開展停建房產發展業務，發揮本集團於建築及裝修方面的穩健根基及項目管理的能力，結合在交易、財務及內地房地產開發方面的技術和經驗，並與國際夥伴組成合營企業，為集團帶來可觀的中長期回報。
- 儘管二零零五年因重慶水泥市場的不景氣及拉法基瑞安水泥於合營初期的協同效應仍有待發揮，令集團的水泥業務仍然產生虧損，但該合營公司的成立，大大提升本集團於中國內地水泥業務的前景，該合營公司已成為中國西南部水泥業的領導者，並將透過收購及增添新生產設備，進一步拓展業務。
- 本集團的創業基金投資於本年度透過所投資公司升值及出售權益獲利，帶來顯著盈利貢獻。
- 瑞安房地產繼續提供可觀的盈利。由於香港股市於六月份顯著下跌，該公司原定進行的首次公開招股經已延期，然而，由於該公司已建立優良聲譽及在中國內地擁有龐大的優質土地儲備，對投資者仍極具吸引力。
- 儘管競爭激烈，本集團的建築業務表現理想，預期可因香港政府工程量增加及澳門賭博業發展興旺而得益。

* 僅供識別

業績

瑞安建業有限公司(Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」或「瑞安建業」) 董事會欣然宣佈, 本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

綜合損益表

	附註	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
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
		<u>2,389.4</u>	<u>2,706.7</u>
集團營業額			
其他收入	2	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		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)	-
注入一家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
被視作出售聯營公司之虧損		(10.3)	-
應佔共同控制實體損益		154.2	170.8
應佔聯營公司損益		209.9	65.1
		<u>364.2</u>	<u>545.4</u>
除稅前溢利		364.2	545.4
稅項	3	(7.6)	(1.2)
		<u>356.6</u>	<u>544.2</u>
年度持續經營業務之溢利			
		356.6	544.2
終止經營業務			
年度終止經營業務之虧損		(5.2)	(59.6)
		<u>(5.2)</u>	<u>(59.6)</u>
年度溢利			
		<u>351.4</u>	<u>484.6</u>

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
		<u>351.4</u>	<u>484.6</u>
股息	4		
已派		<u>113.7</u>	<u>154.5</u>
擬派		<u>69.1</u>	<u>80.8</u>
每股盈利	5		
源自持續經營及終止經營業務			
基本		<u>1.16港元</u>	<u>1.79港元</u>
攤薄		<u>0.69港元</u>	<u>1.62港元</u>
源自持續經營業務			
基本		<u>1.18港元</u>	<u>2.01港元</u>
攤薄		<u>0.71港元</u>	<u>1.84港元</u>

綜合資產負債表

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)
非流動資產		
投資物業	58.5	—
物業、機器及設備	28.5	25.4
預付土地租賃款	53.9	17.4
負商譽	—	(0.5)
共同控制實體權益	2,272.4	636.6
聯營公司權益	1,643.6	1,713.8
可兌換可贖回參與次級優先股	300.0	—
會籍	1.2	1.2
以公平值誌入損益賬之金融資產	223.4	—
證券投資	—	12.4
共同控制實體欠款	—	293.6
遞延稅項資產	1.0	0.8
界定退休福利資產	65.8	18.8
	<u>4,648.3</u>	<u>2,719.5</u>

流動資產		
存貨	17.2	13.5
預付土地租賃款	1.2	0.4
待售物業	55.3	55.5
應收賬款、按金及預付款	474.1	566.1
衍生金融工具	89.8	–
在建工程客戶欠款	71.5	73.9
共同控制實體欠款	506.6	491.9
聯營公司欠款	0.3	0.1
關連公司欠款	3.1	0.5
撥回稅項	0.4	7.3
銀行結餘、存款及現金	83.0	58.4
	<u>1,302.5</u>	<u>1,267.6</u>
待售非流動資產	31.7	–
	<u>1,334.2</u>	<u>1,267.6</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	539.1	540.2
在建工程欠客戶款項	127.7	194.5
欠共同控制實體款項	75.3	24.1
欠聯營公司款項	0.2	–
欠關連公司款項	0.1	–
應付稅項	5.7	2.2
須於一年內償還銀行貸款	1,294.3	253.8
	<u>2,042.4</u>	<u>1,014.8</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(708.2)</u>	<u>252.8</u>
總資產減流動負債	<u>3,940.1</u>	<u>2,972.3</u>
股本及儲備		
股本	274.6	269.4
儲備	2,048.0	1,673.8
	<u>2,322.6</u>	<u>1,943.2</u>
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
	<u>2,421.1</u>	<u>1,972.3</u>
非流動負債		
銀行貸款	1,519.0	1,000.0
	<u>1,519.0</u>	<u>1,000.0</u>
	<u>3,940.1</u>	<u>2,972.3</u>

附註：

1. 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開支報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已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」（「香港會計準則第19號（修訂本）」）。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開支報表內確認。於過往年度，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1A）。

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

於過往年度，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過收購成本（「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。於過往年度，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但並未於二零零五年四月一日歸屬之購股權。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1A）。

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「以公平值計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。「以公平值計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計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「以公平值計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「以公平值計入損益賬之金融負債」或「以公平值計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。

投資可兌換可贖回參與次級優先股

於以往年度，可兌換可贖回參與次級優先股乃計入於聯營公司之權益並按成本減耗蝕減值列值。

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附屬衍生工具）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，對其衍生金融工具進行分類及計量，其中賬面值為港幣四千八百四十萬元之可兌換可贖回參與次級優先股獲重新分類為衍生金融工具。可兌換可贖回參與次級優先股之貸款部份按攤銷成本列賬。

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、機器及設備，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，以及將物業估值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1A）。

1A. 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：

	採納下列準則之影響					合計 百萬港元
	香港會計 準則 第1號 百萬港元	香港會計 準則 第17號 百萬港元	香港會計 準則第19號 (修訂本) 百萬港元	香港財務 報告準則 第2號 百萬港元	香港財務 報告準則 第3號 百萬港元	
本年度溢利(減少)增加：						
員工成本	-	-	-	(1.8)	-	(1.8)
折舊及攤銷	-	(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)
下列應佔：						
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：

	採納下列準則之影響				合計 百萬港元
	香港會計 準則第1號 百萬港元	香港會計 準則第17號 百萬港元	香港會計 準則第19號 (修訂本) 百萬港元	香港財務報告 準則第2號 百萬港元	
年度溢利增加(減少)：					
員工成本	-	-	2.2	(1.0)	1.2
折舊及攤銷	-	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)
下列應佔：					
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)

(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

	於 二零零五年 三月 三十一日 (如前所列) 百萬港元	香港 會計準則 第1號 調整 百萬港元	香港 會計準則 第17號 調整 百萬港元	香港 會計準則 第19號 (修訂本) 調整 百萬港元	香港財務 報告準則 第2號 調整 百萬港元	於 二零零五年 三月 三十一日 (經重列) 百萬港元	香港 會計準則 第39號 調整 百萬港元	香港財務 報告準則 第3號 調整 百萬港元	於 二零零五年 四月一日 (經重列) 百萬港元
物業、機器及設備	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
衍生金融工具	-	-	-	-	-	-	48.4	-	48.4
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
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	<u>939.2</u>	<u>-</u>	<u>(24.0)</u>	<u>9.5</u>	<u>-</u>	<u>924.7</u>	<u>(2.2)</u>	<u>133.2</u>	<u>1,055.7</u>
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	<u>695.5</u>	<u>29.3</u>	<u>(24.0)</u>	<u>9.5</u>	<u>-</u>	<u>710.3</u>	<u>(2.2)</u>	<u>133.2</u>	<u>841.3</u>
少數股東權益	<u>29.3</u>	<u>(29.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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 百萬港元	調整 百萬港元	經重列 百萬港元
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	<u>364.0</u>	<u>(11.2)</u>	<u>352.8</u>

1B. 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 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	於境外業務之投資淨額 ²
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 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值選擇 ²
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 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 ¹
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 ²
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 ²
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 ³
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 ⁴
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 ⁵
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 ⁶

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

2. 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:

二零零六年

	持續經營業務					終止經營業務				
	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	水泥業務 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 及其他 百萬港元	合計 百萬港元	建築 材料銷售 百萬港元	建築 材料貿易 百萬港元	合計 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
營業額										
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)及與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。

業績									
分類損益	<u>54.6</u>	<u>(50.5)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>111.7</u>	<u>115.7</u>	<u>(9.3)</u>	<u>3.6</u>	<u>(5.7)</u>	<u>110.0</u>
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)
注入一家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)					<u>356.6</u>			<u>(5.2)</u>	<u>351.4</u>

二零零五年(經重列)

	持續經營業務					終止經營業務			抵銷	綜合
	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	水泥業務 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 及其他 百萬港元	合計 百萬港元	建築 材料銷售 百萬港元	建築 材料貿易 百萬港元	合計 百萬港元		
營業額										
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)	-
集團營業額	<u>1,856.8</u>	<u>9.1</u>	<u>1.6</u>	<u>17.4</u>	<u>1,884.9</u>	<u>243.4</u>	<u>124.9</u>	<u>368.3</u>	<u>(20.8)</u>	<u>2,232.4</u>
應佔共同控制實體	40.3	768.2*	-	15.3	823.8	32.2	-	32.2	-	856.0
合計	<u>1,897.1</u>	<u>777.3</u>	<u>1.6</u>	<u>32.7</u>	<u>2,708.7</u>	<u>275.6</u>	<u>124.9</u>	<u>400.5</u>	<u>(20.8)</u>	<u>3,088.4</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包括集團在重慶(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。

業績									
分類損益	<u>10.1</u>	<u>(26.9)</u>	<u>(0.3)</u>	<u>(24.8)</u>	<u>(41.9)</u>	<u>(59.6)</u>	<u>(18.5)</u>	<u>(78.1)</u>	<u>(120.0)</u>
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)					<u>544.2</u>			<u>(59.6)</u>	<u>484.6</u>

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：

地域市場之銷售營業額

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
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
	<u>1,400.2</u>	<u>1,882.9</u>	<u>3.7</u>	<u>349.5</u>	<u>1,403.9</u>	<u>2,232.4</u>

3. 稅項

	持續經營業務	
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (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
遞延稅項	7.8	3.8
	<u>(0.2)</u>	<u>(2.6)</u>
	<u>7.6</u>	<u>1.2</u>

4. 股息

	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元
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
	<u>113.7</u>	<u>154.5</u>
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)	69.1	80.8

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。

5. 每股盈利

就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 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (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)
	<u>193.7</u>	<u>445.6</u>
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
	<u>279.0</u>	<u>275.1</u>

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 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (經重列)
本公司股權持有人本年度應佔溢利	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），此乃根據源自終止經營業務本年度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。

股息

董事建議派發截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣二角五仙（二零零五年：港幣三角）。待股東於應屆股東週年大會上批准，末期股息將於二零零六年八月三十一日派發予於二零零六年八月二十三日已登記在本公司股東名冊上之股東。

或然負債

於二零零六年三月三十一日，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）之已訂立履約擔保書並未於財務報表中撥備。

本集團因銀行授予共同控制實體之一般信貸而向銀行作出擔保。於二零零六年三月三十一日，共同控制實體並無使用該等信貸額（二零零五年：港幣三億一千七百二十萬元）。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零六年八月十六日（星期三）至二零零六年八月二十三日（星期三）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。為符合收取擬派末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零六年八月十五日（星期二）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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心二十六樓。

管理層討論及分析

業務回顧

集團本年度在中國內地市場持續進行的業務擴展與多元化發展，取得重大的策略性進展。

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建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百分之四十五的權益，兩家企業在董事會有相同數目的代表成員，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數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，可以優勢互補。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，將會舒緩目前水泥短缺的情況。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外，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七十五萬噸的濕法直窯，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。

北京水泥業務

自政府於二零零四年實施宏觀調控措施後，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。

嘉靈科技 (*Carling Technology*)

嘉靈科技（古山）(*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。鑒於國際石油價格一直高踞於每桶七十美元以上，集團預期古山的業務將持續向好。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古山。

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 *Beijing Hi Sunray Information Technology*（北京高陽聖思園信息技術）；及在中國從事無線電監測、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。

嘉靈科技 (古山) Carling Technology (Gushan)

二零零五年五月，On Capital 入股古山，配合 YVF 同月所作的同一投資。在二零零六年三月底，On Capital 持有古山百分之二的權益。

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，宏觀調控的措施雖然令內地一些主要城市的房地產市場出現穩健的調整，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。

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止，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百分之九十七。

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止，一千四百八十五套單位已竣工，其中約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，使用家得以融合“生活、工作與休閒”的生活模式。項目於二零零四年四月動工，住宅寫字樓一區及休閒中心一區的第一期部份，預計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、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、商場、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。

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，以休閒、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所僅批出的少數合約，卻仍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，及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還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。

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的水泥市場一領導者。

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一百一十八。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。

股份購買、出售或贖回

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之股份。

審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。其中一名獨立非執行董事祁雅理先生為委員會主席。截至二零零六年三月三十一日止年度，審核委員會召開了五次會議，於審議財務報表時，與管理層審議集團採用之會計原則及實務，並匯報核數、內部監控及財務報告特定事項。

審核委員會已審議本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團連同本公司外部核數師採用之會計原則及實務。

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名獨立非執行董事、一名非執行董事及董事會主席。其中一名獨立非執行董事祁雅理先生為委員會主席。薪酬委員會於本年度召開了三次會議，評估執行董事之薪酬、決定按購股權計劃所授出之購股權於有關三年表現期完結時之歸屬，以及審議行政及管理人員年度花紅及購股權批授之建議。委員會亦檢討了本公司現行之購股權計劃及提出修訂有關離職購股權持有人的條款差異，並開始為執行董事設計長遠獎勵計劃之工作。

企業管治常規守則

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，除下文所披露者外，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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A.4.1規定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非以特定任期委任，惟須根據本公司之細則於股東週年大會上輪值告退並膺選連任。根據守則條文A.4.2，每名董事（包括有特定任期者）須至少每三年輪值告退一次。本公司董事並非嚴格遵照企業管治守則條文A.4.2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告退。

獨立確認書

本公司已接獲三位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

遵守標準守則

本公司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準則。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。

建議採納股份獎勵計劃

本公司董事建議採納以表現作基準之股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），本公司擬於二零零六年八月二十三日舉行之股東特別大會上提呈股份獎勵計劃以待股東批准。本公司董事建議在現行之購股權計劃外實行股份獎勵計劃。

根據股份獎勵計劃，本公司將可直接向合資格員工授予本公司新發行已繳足股款之股份。根據股份獎勵計劃，本公司亦可於其認為適當時，以信託形式在市場上購入股份支付該等獎勵。

本公司將向其股東寄發一份通函，當中將載有股份獎勵計劃主要條款概要。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零六年七月十七日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為羅康瑞先生、蔡玉強先生、黃月良先生、黃福霖先生及羅何慧雲女士；本公司之非執行董事為恩萊特教授；及本公司之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。