



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 截至二零零六年九月三十日止六個月

財務摘要

	二零零六年	二零零五年
營業額	港幣八億四千三百萬元	港幣六億六千八百萬元
股東應佔溢利	港幣四億九千一百萬元	港幣一億一百萬元
每股基本盈利	港幣一元七角八仙	港幣三角八仙
每股中期股息	港幣一角八仙	港幣一角二仙

業務回顧及前景

- 中國內地停建房產發展業務進展順利,分別位於大連及青島的兩個項目已開始推出市場出租及銷售。集團於十一月再收購兩個投資項目。
- 收購雲南省三家主要水泥廠事項於四月完成並已注入拉法基瑞安水泥合營企業,合營企業的水泥業務亦轉虧為盈。
- 瑞安房地產於十月初在香港主板成功上市,標誌著瑞安建業於中國內地的房地產發展投資的一個重要里程碑。
- 本集團於香港及澳門的建築業務收入增加,業績理想。

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 (「董事會」) 欣然宣佈,本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年九月三十日止六個月的未經審核綜合業績如下:

簡明綜合收益表 – 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
持續經營業務		
營業額		
本公司及其附屬公司	843	668
應佔共同控制實體	660	417
	<u>1,503</u>	<u>1,085</u>

* 僅供識別

集團營業額	2	843	668
其他收入		37	24
製成品、半製成品、在建工程及待售物業的存貨變動		28	88
原料及消耗品		(127)	(91)
員工成本		(142)	(121)
折舊及攤銷費用		(4)	(5)
分判、外聘勞工及其他費用		(625)	(532)
以公平值計入損益賬的金融資產的公平值減少淨額		(16)	–
衍生金融工具的公平值增加淨額		513	–
財務費用		(104)	(29)
共同控制實體權益的耗蝕減值		(1)	–
出售一間附屬公司權益的虧損		(10)	–
被視作出售一間聯營公司權益的收益		79	–
應佔共同控制實體損益		40	(4)
應佔聯營公司損益		(8)	108
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		503	106
稅項	3	(6)	(5)
		<hr/>	<hr/>
期間持續經營業務的溢利		497	101
終止經營業務			
期間終止經營業務的(虧損)溢利		(5)	1
		<hr/>	<hr/>
期間溢利		492	102
		<hr/>	<hr/>
下列應佔：			
本公司股本持有人		491	101
少數股東權益		1	1
		<hr/>	<hr/>
		492	102
		<hr/>	<hr/>
股息	4		
已派		69	81
		<hr/>	<hr/>
擬派		50	33
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	5		
源自持續經營及終止經營業務			
基本		港幣1.78元	港幣0.38元
		<hr/>	<hr/>
攤薄		港幣1.51元	港幣0.21元
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	於二零零六年 九月三十日 港幣百萬元	於二零零六年 三月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	60	58
物業、廠房及設備	26	29
預付土地租賃款	40	54
共同控制實體權益	2,453	2,272
聯營公司權益	1,732	1,644
可兌換可贖回參與次級優先股	304	300
會籍	1	1
以公平值計入損益賬的金融資產	229	223
其他資產	3	–
遞延稅項資產	–	1
界定退休福利資產	52	66
	<u>4,900</u>	<u>4,648</u>
流動資產		
存貨	21	17
預付土地租賃款	1	1
待售物業	55	55
應收賬款、按金及預付款	458	474
衍生金融工具	635	90
在建工程客戶欠款	105	72
共同控制實體欠款	839	507
關連公司欠款	4	3
銀行結餘、存款及現金	608	83
	<u>2,726</u>	<u>1,302</u>
待售非流動資產	50	32
	<u>2,776</u>	<u>1,334</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	580	539
在建工程欠客戶款項	135	128
欠共同控制實體款項	59	75
應付稅項	9	6
衍生金融工具	171	–
須於一年內償還銀行貸款	2,177	1,294
	<u>3,131</u>	<u>2,042</u>
流動負債淨值	<u>(355)</u>	<u>(708)</u>
總資產減流動負債	<u>4,545</u>	<u>3,940</u>

股本及儲備		
股本	279	275
儲備	2,536	2,048
	<hr/>	<hr/>
本公司股本持有人應佔股本總額	2,815	2,323
少數股東權益	115	98
	<hr/>	<hr/>
股本總額	2,930	2,421
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
銀行貸款	821	1,519
可換股債券	793	–
遞延稅項負債	1	–
	<hr/>	<hr/>
	1,615	1,519
	<hr/>	<hr/>
	4,545	3,940
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 應用香港財務報告準則／會計政策的變動

於本期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新訂準則、修訂及詮釋（「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十二月一日或二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或其後開始的會計期間生效。採用此等新香港財務報告準則對編製及呈列本會計期間或過往會計期間的業績的方式並無重大影響，故無須作出前期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但並未生效的新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等新訂準則、修訂或詮釋對本集團的業績及財務狀況將不會有重大影響。

香港會計準則第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號

股本披露¹

金融工具：披露¹

香港財務報告準則第2號的範圍²

內在衍生工具重估³

中期財務報告及耗蝕⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效

2. 業務及地域分類

本集團按主要業務對營業額與業績作出以下分析：

截至二零零六年九月三十日止六個月

	持續經營業務					終止經營業務			
	水泥業務			物業投資		合計	建築		綜合
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥 [#]	其他 水泥業務	物業發展	及其他		材料銷售	抵銷	
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	
營業額									
對外銷售	817	-	-	-	26	843	-	-	843
集團內部銷售	1	-	-	-	2	3	-	(3)	-
集團營業額	818	-	-	-	28	846	-	(3)	843
應佔共同控制實體	60	436	141	-	23	660	-	-	660
合計	878	436	141	-	51	1,506	-	(3)	1,503

集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。

[#] 拉法基瑞安水泥即拉法基瑞安水泥有限公司，其為本集團一間共同控制實體。

業績	24	5	(11)	(13)	(38)	(33)	(5)	(38)
分類業績								
利息收入	1	1	3	-	8	13	-	13
來自優先股的利息收入	-	-	-	14	-	14	-	14
衍生金融工具的公平值增加淨額	-	-	-	534	(21)	513	-	513
財務費用	-	-	(1)	-	(103)	(104)	-	(104)
共同控制實體權益的耗蝕減值	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
出售一間附屬公司權益的虧損	-	-	-	-	(10)	(10)	-	(10)
被視作出售一間聯營公司 權益的收益(附註)	-	-	-	79	-	79	-	79
應佔共同控制實體業績								
水泥業務								
— 拉法基瑞安水泥	-	2	-	-	-	2	-	2
— 貴州	-	-	4	-	-	4	-	4
創業基金投資	-	-	-	-	3	3	-	3
停建房產發展	-	-	-	32	-	32	-	32
其他	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
						40	-	40
應佔聯營公司業績—中華人民 共和國(「中國」)的物業發展	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
除稅前溢利(虧損)						503	(5)	498
稅項						(6)	-	(6)
期間溢利(虧損)						497	(5)	492

附註： 被視作出售一間聯營公司權益的收益來自該聯營公司於期內向一名投資者發行股份。

截至二零零五年九月三十日止六個月

	持續經營業務						終止 經營業務		綜合 港幣百萬元
	水泥業務					合計 港幣百萬元	建築 材料銷售 港幣百萬元	抵銷 港幣百萬元	
	建築及樓宇 保養工程	透過拉法基 瑞安水泥	其他 水泥業務	物業發展	物業投資 及其他				
	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				
營業額									
對外銷售	664	-	3	-	1	668	-	-	668
集團內部銷售	3	-	-	-	-	3	-	(3)	-
集團營業額	667	-	3	-	1	671	-	(3)	668
應佔共同控制實體	45	-	348	-	22	415	2	-	417
合計	712	-	351	-	23	1,086	2	(3)	1,085

集團內部銷售是以共同協定的價格作交易。

業績									
分類業績	46	-	(19)	-	(18)	9	-	-	9
利息收入	2	-	11	-	-	13	-	-	13
來自優先股的利息收入	-	-	-	10	-	10	-	-	10
財務費用	(1)	-	-	-	(28)	(29)	-	-	(29)
應佔共同控制實體業績									
水泥業務									
— 貴州	-	-	11	-	-	11	-	-	11
— 南京	-	-	(8)	-	-	(8)	-	-	(8)
— 重慶	-	-	(39)	-	-	(39)	-	-	(39)
創業基金投資	-	-	-	-	32	32	-	-	32
停建房產發展	-	-	-	(1)	-	(1)	-	-	(1)
其他	-	-	-	-	-	-	1	-	1
						(5)	1	-	(4)
應佔聯營公司業績									
— 中國的物業發展	-	-	-	108	-	108	-	-	108
除稅前溢利						106	1	-	107
稅項						(5)	-	-	(5)
期間溢利						101	1	-	102

地域分類

本集團的營運分佈在香港、澳門及中國其他地區。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
香港	757	628
澳門	69	30
中國其他地區	17	10
	<u>843</u>	<u>668</u>

3. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
支出包括：		
即期稅項		
香港利得稅	4	5
遞延稅項	2	—
	<u>6</u>	<u>5</u>

香港利得稅根據本期間估計的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。香港境外的利得稅乃按有關司法權區現行的稅率計算。

4. 股息

董事會建議就截至二零零六年九月三十日止六個月派付中期股息每股港幣一角八仙（二零零五／二零零六年度：港幣一角二仙）。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已派股息	<u>69</u>	<u>81</u>
擬派二零零六年度的中期股息：每股港幣一角八仙 （二零零五／二零零六年度：每股港幣一角二仙）	<u>50</u>	<u>33</u>

於二零零六年八月三十一日，已派付股東每股港幣二角五仙股息（二零零四／二零零五年度：每股港幣三角）作為二零零五／二零零六年度的末期股息。

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利	491	101
攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券的財務費用	16	—
衍生金融工具的公平值變動	21	—
聯營公司攤薄普通股的潛在影響：		
可兌換可贖回參與次級優先股的利息收入	(14)	(10)
根據每股盈利的攤薄而對應佔聯營公司損益所作的調整	(4)	(34)
	<u>510</u>	<u>57</u>
用以計算每股攤薄後盈利的盈利	<u>510</u>	<u>57</u>
股份數目：		
	百萬	百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	276	270
攤薄普通股的潛在影響：		
可換股債券	54	—
購股權	8	7
	<u>338</u>	<u>277</u>
用以計算每股攤薄後盈利的普通股加權平均數	<u>338</u>	<u>277</u>

員工回報

於二零零六年九月三十日，本集團在香港的員工人數約為八百二十人（二零零五年：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一萬五千五百人（二零零五年：一萬零五百四十人）。員工按其相關表現作基準給予回報。

或然負債

於二零零六年九月三十日，約港幣二億元（二零零六年三月三十一日：港幣一億七千六百萬元）的已訂立履約擔保書並未於財務報表中撥備。

中期股息

董事會已宣派中期股息每股港幣一角八仙（二零零五／二零零六年度：港幣一角二仙）予於二零零七年一月二十二日（星期一）登記在本公司股東名冊上的股東。中期股息將於二零零七年一月三十一日（星期三）派發。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零七年一月十六日(星期二)至二零零七年一月二十二日(星期一)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的資格,所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票必須於二零零七年一月十五日(星期一)下午四時前一併送達本公司在香港的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

截至二零零六年九月三十日止六個月,集團的營業額為港幣八億四千三百萬元,較二零零五年同期增加百分之二十六。未經審核綜合除稅及扣除少數股東權益後溢利為港幣四億九千一百萬元,去年同期溢利則為港幣一億一百萬元。

期內,集團繼續於中國內地發展其核心業務,致力在香港及內地取得更廣闊的經常性收入基礎。

中國內地的停建房產發展業務

停建房產發展為集團的新核心業務。期內,集團繼續開展於三個主要城市的停建房產項目,進度良好。

由瑞安建業與摩根大通牽頭的國際財團持有大連希望大廈的全部權益,計劃於工程完成後將項目持作投資用途。希望大廈為一座甲級寫字樓,位於大連市中心最優越之地段,總樓面面積達九萬一千五百一十九平方米。集團相信,憑藉該大廈的品牌效應和質素,其租金將較市場平均價格優勝。項目的工程進展良好,預期可於二零零六年底竣工,同時,租務推廣活動已經展開,銷售隊伍正與多個客戶洽商租約,積極把握大連市對高質素商業房地產需求的市場契機。

在青島,由瑞安建業牽頭的一個投資財團擁有中成大廈(現已重新命名為中環國際廣場)第三期A座及C座的全部權益。中環國際廣場位於中央商業區心臟地帶,為一項辦公室、零售及住宅的綜合發展項目。項目包括一座辦公大樓及一座住宅大樓,以及樓高三層連兩層地庫的平台商場,總樓面面積超過六萬二千平方米。建築工程在獲發修建規劃的所需許可證後於十月展開,預期於二零零七年中竣工。集團已制定詳細的市場策略及推廣計劃,辦公室單位於十一月開始推出市場,住宅單位及零售商舖則於二零零七年開售。推出的辦公室單位深受歡迎,推出後迅即錄得百分之三十的出售率。

在北京,華普大廈的建築工程於六月復工。該項目的全部權益由瑞安建業與摩根大通組成各持百分之五十股權的合資公司擁有,預期於二零零七年九月完工。北京華普大廈由兩座二十四層高的辦公大樓組成,大樓座落於樓高九層的平台,工程完成後,項目將提供總樓面面積約十二萬四千五百平方米的綜合辦公室及零售樓面。該區以往多由本地公司進駐,隨著更多跨國企業陸續進駐該區,締造了理想的商務環境。然而,由於北京市的辦公室供應大幅增加,導致租金有下調壓力,零售商舖的租金則仍然上升。集團亦因應市場的需要,制定市場推廣策略以提升該項目的價值。

期內,集團對多個項目進行謹慎評估。於二零零六年十一月,集團透過合資公司購入成都一幢停建房產項目匯通大廈,整個項目建成後將提供約達十萬四千六百五十平方米的總樓面面積,計劃發展成為優質商場、商業及酒店項目,為集團首次涉足成都市場。集團亦與其他投資者協議購入位於北京三環路的聖元中心兩幢商業大樓,總樓面面積約達四萬二千四百平方米。

中國內地的水泥業務

拉法基瑞安水泥

期內,於二零零五年十一月成立的拉法基瑞安水泥合營企業(瑞安建業持有百分之四十五權益)的初步業務整合工作已經完成。二零零六年四月,瑞安建業完成收購雲南國資水泥集團包括三個主要水泥廠百分之八十權益,並於二零零六年七月注入合營企業。

拉法基瑞安水泥業務轉虧為盈，業績比預期理想。

重慶市場顯著復甦，帶動對水泥的需求相應增加，亦因此令售價、銷售額及應收賬項的收賬情況得以改善。合營企業在成都保持市場領導地位，錄得高於預期的銷售額，售價亦有所上升。

受惠於中央政府的西部大開發政策，貴州的大型基建工程發展神速，市場對優質水泥的需求殷切，尤以省內西部地區為甚。

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

期內，產能擴充項目進展順利。位於重慶的鋼渣廠已於十一月投產。此外，位於四川省的都江堰水泥廠，其年產能力達一百四十萬噸的第二生產線已於十月相繼投產。

拉法基瑞安水泥收購四川雙馬水泥廠事宜因有待中央政府的批准而延遲，有關收購事項預期可於二零零七年初獲得批准，屆時，四川的水泥業務年產能力將可達七百萬噸。

貴州水泥業務

瑞安建業於貴州的六家水泥廠於二零零六年首六個月不論在水泥產量及銷售額方面均超逾二零零五年同期，較預期中理想。水泥價格大幅上升，其上升幅度較成本的增幅為大。瑞安建業繼續實施多項減省成本措施，例如脫水系統及採用技術改良工序等，以提高生產力及應付因煤及電力價格上升而令成本上漲的問題。

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創業基金百分之六十六點八的權益，基金表現穩定。

長江創業基金Yangtze Ventures Funds (「YVF」)

期內，兩個長江創業基金經已作出全面投資。動物飼料製造商華擴達集團正為準備於倫敦另類投資市場交易所上市展開籌備工作。集團正考慮出售投資北京高陽聖思園信息技術以換取可觀收益。另外，集團正協助愛華生物科技進行資金重整，藉此化解其營運及財務困難。

YVF於四月向美國私人基金出售其從事製造及銷售生化柴油及相關產品的Carling Technology (「Gushan」) 約百分之二十權益，售價遠高於其參股價。Gushan於香港上市的計劃押後至二零零七年第二季。而從事電訊業的嶸興實業發展則計劃於二零零七年下半年於新加坡上市。

YVF於六月投資二百五十萬美元於中國電視節目供應商Cosmedia，因而持有其百分之三點三的實際權益。Cosmedia正積極籌備於今年年底於倫敦另類投資市場交易所上市。

On Capital China Tech Fund

On Capital China Tech Fund繼續物色投資機會，以擴展在無線電技術、電腦保安、網上遊戲、以Linux開發的軟件、軟件採購及電訊基礎建設技術等各方面的投資。投資組合目前的表現符合預期。集成光電子及無線通訊服務供應商Arasor已於二零零六年十月在澳洲證券交易所成功上市。

房地產發展投資－瑞安房地產

瑞安房地產在十月初成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板掛牌上市，充分彰顯瑞安房地產獨特及可持續發展業務模式的實力。股份以招股價格範圍的上限價發售，更於首個交易日錄得超過百分之十的升幅。

瑞安房地產在香港上市，標誌著該業務發展過程中一個重要里程碑。瑞安房地產將善用其整體規劃能力及品牌優勢，在策略據點開拓更多發展項目，以達到其成為中國內地優秀及創新房地產發展商的目標。

隨着瑞安房地產公開招股，瑞安建業所持有價值五千萬美元的優先股已於上市日轉換為瑞安房地產百分之四點六的普通股股權。該等優先股根據於二零零六年九月三十日的公平值產生港幣五億三千四百萬元的溢利。

上海瑞虹新城

瑞虹新城住宅發展項目第二期第十五及十六座分別於六月及九月相繼落成並取得理想銷售成績，於期內，差不多全數單位已經售出；於二零零五年六月推售的第九座及第十二座共三百九十五個單位中，百分之九十已經售出。該發展項目的商場出租率達百分之九十一，而第十五座及第十六座可供出租的單位中，亦錄得百分之五十六的出租率。

上海太平橋

上海太平橋發展項目中的歷史重建區上海新天地被譽為「中國十大新地標」，其北座及南座分別錄得百分之九十四及百分之九十八的出租率，而精品酒店88新天地亦錄得百分之八十二點五的入住率。企業天地則錄得百分之九十九的出租率，而高尚住宅翠湖天地御苑的銷售情況錄得強勁表現。

上海創智天地

此市中心商住綜合發展項目預期於二零一零年落成，提供總樓面面積約為五十三萬七千平方米。創智天地廣場第一期（中心區）及創智坊第一期（生活工作區）的工程進展理想。項目於九月開售時銷售成績令人鼓舞。

杭州西湖天地

第二期建築工程因動遷工作進展緩慢而延遲。整個發展項目預期於二零零八年年底竣工。

重慶天地

第一期住宅樓宇約十一萬二千平方米的主要結構工程進展穩定。此市中心發展項目於落成後將提供二百六十萬平方米的總樓面面積。

武漢天地

此市中心發展項目落成後將提供約一百四十萬平方米總樓面面積，其工程項目進展順利。

香港、澳門與中國內地的建築業務

由於集團嚴格控制成本及收益上升，上半年業務表現滿意，成績超越預期。

此業務上半年的總營業額為港幣八億一千七百萬元，期內取得的建築合約總值達港幣十八億元。

截至二零零六年九月三十日，手頭合約總值及未完成合約總值分別約為港幣四十七億元及港幣三十二億元（二零零五年九月三十日：港幣三十四億元及港幣二十四億元）。

瑞安承建

公營房屋方面，瑞安承建投得香港房屋委員會的兩項工程：位於東區海底隧道地盤第四期的公共屋邨，價值港幣四億三千三百萬元；藍田第七及八期重建工程以及彩雲道一號地盤第三期的相連發展項目，價值港幣六億八百萬元。瑞安承建繼續為現有客戶進行樓宇維修保養工程，並取得價值港幣二億九百萬元的樓宇維修保養工程合約。

瑞安建築

期內，瑞安建築取得一份滬江維多利亞學校（一所位於香港島的新建私立學校）的工程合約，價值港幣二億二千六百萬元。

瑞安建築於十月及十一月入標競投建築署多項設計與施工合約，包括上環警署、北角海關總部大樓及羅湖懲教所。亦計劃競投威爾斯親王醫院擴展大樓的工程合約。此外，由瑞安建築與保華建築有限公司組成的合營企業，正競投添馬艦發展項目，是項工程合約估計價值逾港幣四十億元。

德基

期內，零售、商業及教育機構的裝修及翻新市場穩步上揚。德基完成數項主要工程，包括澳門永利賭場、德勤•關黃陳方會計師事務所辦公室、婦女遊樂會及香港迪士尼樂園史迪仔影院的裝修工程。於九月底，在香港及澳門取得的工程合約價值合共港幣三億二千四百萬港元，新合約包括機場管理局辦公室及澳門永利渡假村酒店及威尼斯人渡假村等。

在中國內地方面，德基為集團在大連及青島的停建房產發展項目提供建築工程及項目管理服務。

前景

憑著穩健的基礎，集團將可充分發揮優勢及專長，並積極與國際知名的業務伙伴合作擴展於中國內地的停建房產發展業務。集團有信心中央政府實施的規管措施及宏觀調控政策，將可穩定房地產市場，為集團的房地產投資活動提供健康的市場環境及穩定的基礎。

集團將透過拉法基瑞安水泥合營企業發揮優勢，進一步加強其於中國內地作為優質水泥生產商的領導地位。拉法基瑞安水泥目前為中國西南地區的主要水泥生產商。待四川雙馬水泥廠的收購事項獲得批准後，重慶、四川、貴州、北京、雲南地區及雙馬水泥廠於二零零七年初的年產能力將為二千三百三十萬噸。集團預期水泥業務將錄得可觀增長。

創業基金所投資的公司繼續進行上市及其他集資活動，預期可為有關基金帶來理想回報。

瑞安房地產上市後，集團於瑞安房地產持有的普通股股權由百分之二十八點七減至百分之十七點八。按會計角度，瑞安房地產不再為集團的聯營公司。集團於瑞安房地產持有的股份將被視作策略性投資，並以公平值計量。因此，集團的資產淨值將會增加，而資產負債比率則會下調。

建築署增加設計與施工合約，為香港建造業市場注入新動力。於十二月，瑞安建築取得價值港幣四億二千四百萬元的東涌室內體育中心工程合約。澳門方面，區內旅遊業的發展將繼續提供龐大的商機，而德基憑著卓越的往績，正蓄勢爭取更佳成績。

流動資金及融資

於二零零六年七月三十一日，瑞安建業發行為數港幣九億三千萬元、於二零零九年到期的零息可換股債券，籌集款項約港幣九億六百萬。集團擬將資金撥作水泥業務的一般營運資金、發展停建房產發展業務及作其他一般企業用途。發行可換股債券將有助改善集團流動資金狀況，亦有望加強股本基礎。

於二零零六年九月三十日，集團的淨貸款（包括銀行貸款及尚未行使的可換股債券但扣除銀行結餘、存款及現金）為港幣三十一億八千三百萬元（二零零六年三月三十一日：港幣二十七億三千萬元）。

集團的資產負債比率按淨貸款及股東權益兩者的比例計算，由二零零六年三月三十一日的百分之一百一十八下調至二零零六年九月三十日的百分之一百一十三。集團會繼續採取適當措施以減低資產負債比率。

財務政策

銀行貸款主要以港幣計值，息率以浮息計算。可換股債券以港幣計值及不計息。集團在中國內地的投資，部份以港元貸款籌集。基於集團在中國內地的業務收益以人民幣計算，即使人民幣匯率出現波動，亦預期不會對集團的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。

更改財政年度結算日

鑒於集團大部分業務及投資活動均於內地進行，而內地採納的結算日為十二月三十一日，因此，本公司自二零零六年四月一日開始的財政年度起，將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，以統一集團內的財務申報日期。

股份購買、出售或贖回

於截至二零零六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、出售或贖回本公司的股份。

企業管治常規守則

除下文所披露者外，本公司於期內一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

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。本公司的非執行董事並非以特定任期委任，惟須根據本公司的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，惟根據本公司的公司細則所訂明，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。

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。審核委員會已審議本集團截至二零零六年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表，包括本集團採用的會計原則及實務，並已與本公司的核數師省覽本集團的核數、內部監控及財務報告特定事項。

薪酬委員會

薪酬委員會包括董事會主席、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。薪酬委員會已審議行政及管理人員年度花紅及購股權批授的建議，並評估執行董事的薪酬組合。委員會亦建議一項股份獎勵計劃，向指定僱員按其表現提供額外獎勵。股東已於二零零六年八月二十三日批准有關股份獎勵計劃，惟仍須待聯交所批准根據該計劃授出的新獎勵股份上市後方可作實。

遵守標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的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的操守守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認彼等於回顧期間一直遵守標準守則所規定的準則。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零六年十二月十三日

於本公佈刊發日期，本公司的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；本公司的非執行董事為恩萊特教授；及本公司的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。