



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)

中期業績 截至二零零三年九月三十日止年度

摘要

- 截至二零零三年九月三十日止六個月，集團的營業額為十三億港元，較二零零二年同期上升百分之十。未經審核除稅及少數股東權益後綜合溢利為一千四百萬港元，去年同期則為虧損一千六百萬港元。
- 瑞虹新城八百一十六個單位於十月推出市場，獲得踴躍認購。興建中的七座住宅大樓，除非有不可預見的情況出現，預期將於二零零四年三月落成，集團在下半年度應可錄得可觀溢利。
- 重慶及貴州的水泥業務增長較預期迅速。至二零零五年，重慶及貴州的水泥年生產能力將可分別增至約八百萬及四百萬噸。
- 本集團現正與瑞安集團的控股公司磋商共同投資於一家房地產發展公司，該公司將專注發展中國內地綜合房地產項目，此項投資可讓本公司透過控股公司在內地的物業發展經驗及已建立的聲譽，進一步拓展中國內地房地產市場。
- 隨著中國大陸的快速發展，除非有不可預見的情況出現，董事會有信心集團在本財政年度的盈利將會顯著改善。屆時，集團將會恢復派發股息。

業績

瑞安建業有限公司 (Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」) 董事會宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零三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

		截至二零零三年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 百萬港元	截至二零零三年 三月三十一日 止年度 百萬港元 (重列)	截至二零零二年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 百萬港元 (重列)
營業額				
本公司及其附屬公司		1,300	2,311	1,180
應佔共同控制實體		325	527	216
		<u>1,625</u>	<u>2,838</u>	<u>1,396</u>
集團營業額	2	1,300	2,311	1,180
其他經營收入		12	29	9
製成品、半製成品、在建工程及 待售物業之存貨變動		30	30	47
原料及消耗品		(259)	(484)	(189)
員工成本		(183)	(364)	(181)
折舊與攤銷費用		(21)	(45)	(24)
分判、勞工及其他經營費用		(911)	(1,505)	(838)
投資物業重估減值		-	(14)	-
土地及樓宇重估減值		-	(2)	-
出售上市證券之收益		35	-	-
上市證券投資尚未變現之 持有收益(虧損)		6	(25)	(24)
經營溢利(虧損)	3	9	(69)	(20)
財務費用		(5)	(6)	(1)
應佔共同控制實體損益		13	31	8
除稅前溢利(虧損)		17	(44)	(13)
稅項	4	(4)	1	(3)

除少數股東權益前溢利(虧損)		13	(43)	(16)
少數股東權益		1	-	-
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
可撥歸股東溢利(虧損)		14	(43)	(16)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
股息	5	-	-	-
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
每股盈利(虧損)	6			
基本		0.05港元	(0.16港元)	(0.06港元)
攤薄		0.05港元	(0.16港元)	(0.06港元)
每股中期股息		-	-	-

未經審核中期財務報表附註

(1) 編製基準及主要會計政策

集團之未經審核中期財務報表，乃按照香港會計師公會頒佈之實務準則（「會計實務準則」）第二十五號「中期業績報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六編製。

本中期財務報表須連同二零零二／二零零三年度之經審核財務報表一起閱讀。

編製未經審核中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之年度財務報表相符，惟集團因採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第十二號（經修訂）「所得稅」而更改其有關遞延稅項的會計政策除外。該項會計實務準則自二零零三年一月一日或以後起之會計年度生效。

在以往年度，遞延稅項負債是就收入及支出的會計與稅務處理上之所有重大時間差異所產生的稅項影響，以負債法計算，惟該等時間差異須於可見未來實現。另外，除非可合理確認遞延稅項資產將會變現，否則遞延稅項資產將不獲確認。

為遵守會計實務準則第十二號（經修訂），集團採納一項有關遞延稅項的新會計政策。集團採用資產負債表法，據此，除有限特殊情況下，遞延稅項會於資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所用之有關稅基之一切暫時性差異產生時確認。該項新會計政策經已追溯運用。於二零零三年四月一日，股東資金重列為增加0.6百萬港元，當中包括收益儲備增加4.0百萬港元及重估儲備減少3.4百萬港元，於二零零二年四月一日，股東資金重列為減少5.6百萬港元，當中包括收益儲備增加0.2

百萬港元及重估儲備減少5.8百萬港元。有關調整主要因固定資產折舊及重估所產生的暫時性時差而確認的遞延稅項負債，扣除有關稅務虧損及投資物業重估虧損所產生的遞延稅項資產，這些遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅溢利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。截至二零零三年九月三十日止六個月，因稅項變動而令稅項支出增加0.2百萬港元（二零零二年九月三十日：減少1.1百萬港元）。

(2) 分類資料

集團按主要業務劃分營業額與經營損益之分析如下：

截至二零零三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	建築材料 貿易	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	百萬港元
營業額							
對外銷售	1,084	142	66	-	8	-	1,300
集團內部銷售	-	68	7	-	-	(75)	-
集團營業額	1,084	210	73	-	8	(75)	1,300
應佔共同控制實體	16	309*	-	-	-	-	325
合計	1,100	519	73	-	8	(75)	1,625

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集團在重慶和貴州（262百萬港元）及南京（34百萬港元）的水泥業務所佔之營業額

經營損益							
分類損益	8	(43)	(4)	(1)	3		(37)
利息收入							5
出售上市證券收益							35
上市證券投資尚未 變現之持有收益							6

經營溢利	9
財務費用	(5)
應佔共同控制	
實體損益	
- 水泥業務	
- 重慶及貴州	18
- 南京	(6)
- 其他	1
	13
除稅前溢利	17
稅項	(4)
除少數股東	
權益前溢利	13

截至二零零二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	建築材料 貿易	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	百萬港元
營業額							
對外銷售	883	271	18	1	7	-	1,180
集團內部銷售	-	105	1	-	-	(106)	-
集團營業額	883	376	19	1	7	(106)	1,180
應佔共同控制實體	13	203*	-	-	-	-	216
合計	896	579	19	1	7	(106)	1,396

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集團在重慶和貴州 (167百萬港元) 及南京 (35百萬港元) 的水泥業務所佔之營業額

經營損益							
分類損益	27	(11)	(16)	(1)	1		-

利息收入		4
上市證券投資尚未 變現之持有虧損		(24)
經營虧損		(20)
財務費用		(1)
應佔共同控制 實體損益		
- 水泥業務		
- 重慶及貴州		13
- 南京		(3)
- 其他		(2)
		8
除稅前虧損		(13)
稅項		(3)
除少數股東 權益前虧損		(16)

集團不計產品及服務來源，而按地域市場對營業額與經營溢利（虧損）之貢獻作出以下分析：

	地域市場之銷售營業額		對經營溢利（虧損）之貢獻	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 百萬港元	截至九月三十日止六個月 二零零二年 百萬港元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 百萬港元	截至九月三十日止六個月 二零零二年 百萬港元
香港	1,203	1,111	(25)	8
中國內地其他地區	97	69	(12)	(8)
	<u>1,300</u>	<u>1,180</u>	(37)	-
利息收入			5	4
出售上市證券之收益			35	-
上市證券投資尚未變現之持有收益（虧損）			6	(24)
經營溢利（虧損）			9	(20)
財務費用			(5)	(1)

應佔共同控制實體損益	<u>13</u>	<u>8</u>
除稅前溢利(虧損)	<u>17</u>	<u>(13)</u>

(3) 經營溢利(虧損)

	截至二零零三年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至二零零三年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零零二年 九月三十日 止六個月 百萬港元
經營溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項:			
折舊及攤銷			
自置資產	19	42	22
地盤開辦費用	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
	<u>21</u>	<u>45</u>	<u>24</u>
銀行貸款及透支之利息	12	22	6
扣除:發展中物業之資本化金額	<u>(7)</u>	<u>(16)</u>	<u>(5)</u>
	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>1</u>

(4) 稅項

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(二零零二年:百分之十六)撥備。中國內地其他地區之所得稅乃根據適用於本集團之中國內地有關稅務法例按估計應課稅溢利撥備。因暫時性時差而產生之遞延稅項乃根據負債法作出撥備。

(5) 股息

董事會不建議派發截至二零零三年九月三十日止六個月之中期股息(二零零二年:無)。

	截至二零零三年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至二零零三年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零零二年 九月三十日 止六個月 百萬港元
於期內派發之股息			
二零零二/二零零三年度末期股息:無 (二零零一/二零零二年度: 每股港幣一角五仙)	-	40	40
因行使購股權而增發之末期股息	-	-	-
	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
擬派中期股息:無(二零零二年:無)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(6) 每股盈利(虧損)

每股基本及攤薄後盈利(虧損)按下列數據計算:

	截至二零零三年 九月三十日 止六個月 百萬港元	截至二零零三年 三月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零零二年 九月三十日 止六個月 百萬港元
用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損)之 盈利(虧損)	<u>14</u>	<u>(43)</u>	<u>(16)</u>
	百萬股	百萬股	百萬股
用以計算每股基本盈利(虧損)之 普通股加權平均數	265	265	265

可能有攤薄影響之普通股	—	—	—
用以計算每股攤薄後盈利(虧損) 之普通股加權平均數	<u>265</u>	<u>265</u>	<u>265</u>

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零三年九月三十日止之六個月，集團之營業額為十三億港元，較二零零二年同期增加百分之十。未經審核之除稅及少數股東權益後綜合溢利為一千四百萬港元，去年同期則為虧損一千六百萬港元。

香港之建築業務

由於政府暫停居者有其屋計劃，而過往數年落成之出租公屋單位亦尚有剩餘，以致公營房屋工程合約數目不斷減少，嚴重影響建築系之工程量。在競爭激烈的情況下，承建商以低於成本價競投工程合約的情況時有出現。期內建築系營業額為十億零八千四百萬港元，隨著公營房屋工程量不斷下降，建築署工程佔建築系的營業額達百分之四十八。儘管集團在期內並未從建築署贏得任何新合約，但上一財政年度取得合共十二億港元的四個項目已為建築系帶來穩定的營業額。

位於東涌四所學校的建築工程已於期內竣工並移交予建築署。

在二零零三年四月至十一月，集團取得一份香港房屋委員會（「房委會」）建築合約，價值三億七千萬港元，並預期將取得另一份價值三億七千萬港元的工程合約。此外，集團亦取得保養工程及其他工程合約共二億九千萬港元。

於二零零三年十一月三十日，建築系手頭合約總值五十四億港元，其中未完成合約總值三十二億港元（二零零二年十一月三十日：分別為四十八億港元及三十七億港元）。

上海之優質房地產發展－瑞虹新城

瑞虹新城新一期首階段七幢住宅大樓於七月平頂，合共八百一十六個單位於十月推出預售，市場反應熱烈，單位平均售價每平方米超過七千九百元人民幣。預期住宅單位的竣工驗收將於二零零四年三月完成，將可令集團在下半年度取得可觀盈利。新一期發展第二階段的六百六十個單位預計於二零零四年中推出預售，再加上未來各期的發展，瑞虹新城將繼續為集團提供穩定的收入來源。

中國內地之水泥業務

隨著中央政府繼續大力支持發展中西部基礎建設及能源項目，集團於重慶及貴州的水泥業務亦持續增長。

在西部大開發政策之下，重慶將成為中國西南部的�主要工商業中心，而貴州亦將成為供應電力及煤炭的主要省份之一。兩地對水泥的需求一直迅速增長，惟集團在過去六個月專注於建立市場份額，令部份廠房未能錄得較佳的盈利貢獻。然而，集團已在重慶及貴州積累雄厚的生產能力，並已在兩地建立領導地位，預期在下一財政年度的盈利貢獻將有較大的增幅。

集團佔重慶優質水泥市場逾七成的份額，現正於地維、合川及渠江的三家水泥廠推行現代化計劃，並正建設兩條各年產近一百萬噸水泥的現代化乾法旋窯生產線，預期可於二零零五年初試產。集團並正興建五個粉磨站以擴大銷售網絡，預期將可覆蓋四川省中部及北部人口超過六千萬的地區。

在貴州，集團收購畢節水泥廠後令轄下水泥廠增至六家，總年產能力達二百萬噸，其中包括在遵義及黔西南的兩條各年產四十萬噸的新建乾法旋窯生產線。由於產量增加，集團需致力開發新市場，對邊際利潤有一定的影響，但預計短期內將可獲得改善。此外，集團可望在二零零四年上半年與兩家主要水泥廠完成有關收購的磋商，屆時集團的業務將可擴展至貴州省內更多重要及具策略意義的市場。

以上的擴展計劃，將令集團在重慶及貴州的年產能力於二零零五年分別增至約八百萬噸及四百萬噸。同時，鑒於粉煤灰及礦渣微粉等混合材料可大大減省生產成本，集團將繼續積極搜羅此等混合材料。由於內地經濟增長迅速，預期煤炭供應將趨於短缺，故集團一直致力爭取穩定而長遠的煤炭供應。

近期沿海地區電力供應十分緊張，使水泥生產受阻，預期此情況在短期內將持續。沿海地區的水泥價格近期急升，令南京水泥業務最近開始錄得盈利。

香港和珠江三角洲之建築材料業務

自八月以來，香港住宅物業市場信心及銷售額均見改善，惟建築工程數目尚未見任何顯著回升。本港混凝土總使用量在過往十二個月約為六百萬立方米，屬十年來錄得的最低使用量。儘管近兩年的混凝土減價戰已平息，而混凝土的價格近期亦已回升至較合理水平，平均約為每立方米三百五十至四百港元，惟早前以低於每立方米三百港元之價格簽訂的合約嚴重削弱建安的上半年度邊際利潤。基於公營房屋市場極度低迷，加上多個基礎建設項目押後，導致建安的生產及銷售量和邊際利潤繼續下滑。由於建安過去已預期

混凝土市場將嚴重衰退，因此已大力推行削減成本措施，稍為紓緩了惡劣市場環境所帶來之影響。有關措施包括（但不限於）將混凝土攪拌廠數目減至三所，其中規模最大的廠房位於青衣，設有完善的水泥及石料裝卸設施，供應九龍及香港島大部份地區。由於市場價格近日已見上升，建安的業績可望於十二個月內有所改善。

在廣州，雖然市場競爭仍然激烈，但位於番禺的新建混凝土攪拌廠之業務運作仍頗為繁忙。石料與石礦系以出口至香港市場為主，因此業務亦受到香港混凝土銷量下跌的影響而大幅下滑，產量大概僅為二零零二年同期的一半。由於多項填海工程合約押後，以致直灣石礦場的開採量銳減，該礦場已暫時關閉五個月以減省成本。

建材貿易

內地房地產業的蓬勃發展帶動對物料採購服務的需求，令亞洲建築材料集團（「亞洲建材」）的營業額顯著上升。該公司亦為澳門Las Vegas Sands賭場項目的採購顧問，負責採購傢俬、裝置及設備。此外，亞洲建材一直向內地及美國製造商供應木製產品，致力為該等製造商建立更有效的供應鏈。

前景

過去數月，香港疲弱的經濟獲中央政府的多項措施大力支持，而香港與內地簽署的更緊密經貿關係安排，更可加強雙方的貿易及投資合作關係。其他積極的發展，包括正與珠江三角洲主要城市商討建立更緊密關係，以及放寬內地遊客以個人方式到港旅遊的限制，均有助進一步改善本港的營商環境及市場氣氛。加上內地持續而強勁的增長，以及全球經濟的改善，香港應可逐步邁向穩定的復甦。

然而，由於房委會暫停居者有其屋計劃，而且地產市道仍未見全面復甦，相信建築業在未來兩年亦不會有太大得益。儘管如此，鑑於集團過往兩年已大力實施成本控制措施，在精簡架構後更具競爭力，相信建築系可克服此困境時期，並在市場復甦時可即時迎接新工作。

同時，集團重新定位為上海房地產開發商及內地中西部主要水泥供應商的策略，一直進展順利。

在水泥業務方面，管理層在過去六個月確保新增的生產能力獲市場迅速吸納。憑藉在重慶及貴州的經驗，集團將加速在其他省市拓展業務，維持集團穩佔內地最大供應商之一的地位，至二零零五年總年產能力可望超越一千二百萬噸。

瑞虹新城於十月推出預售時獲市場熱烈的反應，顯示該發展項目的質素和設計均受買家歡迎，亦反映參與建築及銷售隊伍的努力，他們將於未來各期發展繼續作出貢獻。誠如二零零三年十一月十八日刊登的公佈所載（轉載於下文結算日後公佈一節），瑞安建業現正與瑞安集團的控股公司進行磋商，共同投資於一家卓越的房地產公司，瑞安建業考慮於該公司擁有不少於百分之二十的權益，該公司將專注於中國內地城市中心大型綜合發展項目及優質綜合住宅項目。倘獨立股東通過此項建議，瑞安建業將可受惠於該房地產公司在內地的多元化發展項目組合，以及瑞安集團在內地的顯赫名聲，並可在全球增長最迅速的市場開拓無限商機。

隨著中國大陸的快速發展，除非有不可預見的情況出現，董事局有信心集團在本財政年度的盈利將會顯著改善。屆時，集團將會恢復派發股息。

資本負債比率及財務政策

流動資金及融資

截至二零零三年九月三十日，扣除銀行、存款及現金結餘，集團的銀行貸款淨額為十億九千四百萬港元（二零零三年三月三十一日：十一億七千四百萬港元）。

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、存款及現金結餘）及總資產兩者之比例計算，由二零零三年三月三十一日的百分之三十六下跌至二零零三年九月三十日的百分之三十一。

截至二零零三年十二月十七日，集團已收取出售上海物業發展項目中住宅單位約人民幣五億六千二百萬元。該筆款項將用作償還未清付的建築貸款及日後的建築費用。

財務政策

銀行借貸主要以港元計值，息率以浮息計算。集團在內地的資本承擔，部份以港元借款籌集。基於港元的匯率向來穩定，而集團在內地的業務收益乃以人民幣計算，即使人民幣匯率出現波動，亦不會對集團的業務表現和財政狀況構成重大的影響。因此，本集團並未為人民幣匯率風險作出對沖措施。

或然負債

於二零零三年九月三十日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

	於二零零三年 九月三十日 百萬港元	於二零零三年 三月三十一日 百萬港元
或然負債		
(a) 已訂立履約擔保書	144	143
(b) 因銀行授予共同控制實體之 一般信貸而作出之擔保	315	165

除上文所述的三億一千五百萬港元外，根據中國上海市虹口區政府（「虹口區政府」）及教育局於二零零二年七月三十一日訂定之協議書，本集團將擔保不超過人民幣三億二千四百萬元，以支持一家由虹口區政府委派的公司向銀行貸款，作為發展一片土地時地盤動拆遷工程之財務安排。於二零零三年九月三十日，此項安排下之借貸並未被動用。

資產抵押

本公司的一間附屬公司獲銀行提供銀團貸款，並以本集團在一項發展中物業之權益作抵押，於二零零三年九月三十日，該發展中物業的帳面值為八億九千一百萬港元。

職工回報

於二零零三年九月三十日，集團在香港之員工人數約為一千二百五十人，而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有九千人。僱員之回報以其相關表現作基準。

股份購買、出售或贖回

截至二零零三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。

審核委員會

集團之審核委員會於審議未經審核之中期財務報表時，與管理層審議集團採用之會計原則及實務，並向董事會匯報了核數、內部控制及財務匯報事項。

薪酬委員會

於二零零二年四月，本公司之董事會成立薪酬委員會，成員包括本公司主席羅康瑞先生和兩位獨立非執行董事祁雅理先生（主席）及恩萊特教授。委員會於期間舉行一次會議，審閱對行政及管理人員授出購股權之建議。

最佳應用守則

於截至二零零三年九月三十日止六個月內，除非執行董事依據本公司之公司細則須於股東週年大會上輪值退任及膺選連任而未具體指定任期外，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

中期業績於聯交所網頁發佈

根據上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所載之規定，須予公佈關於集團截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績資料，將於稍後登載於香港聯合交易所有限公司網頁（www.hkex.com.hk）內。

結算日後公佈

公司於二零零三年十一月十八日作出有關可能進行之須予公佈交易之公佈，內容載述就集團與集團的控股公司磋商涉及瑞虹新城的共同投資。該公佈轉載如下。

「本公佈乃本公司根據香港聯合交易所有限公司與本公司訂立之上市協議第二段而主動發表。

交易

本公司董事謹此宣佈，本公司現正與SO Holdings（本公司最終控股公司Shui On Company Limited（持股量約68.50%）之全資附屬公司）磋商有關與SO Holdings共同投資一家將於英屬處女群島成立，名為Shui On Land Limited之新公司一事，據此(I)本公司將注入瑞虹新城，及(II)SO Holdings將其私人持有之太平橋地區注入SOL，從而各自換取SOL之股權。本公司亦正與SO Holdings就現金投資與SOL進行磋商，投資額約為現金50,000,000美元（約390,000,000港元）以換取SOL之股權。此等現金投資將由內部資源及尚未被運用之銀行借貸支付，惟本公司尚未簽署任何確實協議。

進行交易之原因

SO Holdings與本公司計劃令SOL成為Shui On Company Limited集團於中國內地之旗艦物業公司，並將會發展成為中國內地一間優質房地產物業發展、持有及經營商，專注於中國內地之城市核心發展項目（即於市區之大型多用途開發項目以提供辦公室、住宅、零售、娛樂、文化及消閒等用途）及綜合住宅發展項目（即以市區之中上階層為目標客戶之優質綜合住宅項目）。SOL成立後，將會自SO Holdings及本公司取得中國內地瑞虹新城及太平橋地區之現有發展權及機會，並將會獲得SO Holdings在中國內地發展之一連串機會，包括在中國杭州之西湖天地項目及重慶市之化龍橋項目。然而，該等在杭州及重慶之項目投資時間仍未訂定。憑藉該等發展權及機會，本公司董事相信，SOL將會有理想之增長條件，並將會於時機成熟時，尋求將其股份上市。現時並無計劃SOL股份之上市地。

儘管本公司於交易完成後將不會直接控制瑞虹新城，但本公司亦持有SOL重大的股權，及連同SO Holdings將合共持有SOL之大多數控股權。本公司作為一家較大規模的物業發展商之投資者，可獲取中國更多之土地儲備及在中國之投資及發展機會。

配售

本公司亦已獲SO Holdings知會，根據上述資產注資建議，SO Holdings亦已收到多名投資者（包括著名機構房地產投資者及私人股本投資者）（不包括本公司）擬向SOL投入現金合共約為350,000,000美元（約2,730,000,000港元）的不具約束力之承諾（即「配售」）。該等投資者為與本公司、其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東及其各自之聯繫人（定義見上市規則）概無關連之獨立人士。該等承諾並不具約束力，及須待投資者進行審慎調查及簽訂配售之正式協議後，方可作實，而有關配售之正式協議則須該等投資者與SO Holdings進一步磋商後，方可作實。

其他資料

本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度之最新經審核綜合賬目所載列之瑞虹新城賬面淨值約為652,000,000港元，相當於本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）之有形資產淨值約53.75%，並就交易及配售而言，瑞虹新城之估值約為130,000,000美元至140,000,000美元（約1,014,000,000港元至1,092,000,000港元）。瑞虹新城之主要收益來源將從銷售住宅物業所得。截至二零零三年三月三十一日止年度內，瑞虹新城並無為本集團之營業額帶來貢獻。預期SO Holdings將注資的太平橋地區的估值約為270,000,000美元至370,000,000美元（約2,106,000,000港元至2,886,000,000港元）。未計現金投資及配售所獲取之款項，SOL之總值（包括本公司及SO Holdings將向SOL注入之物業資產及發展權）將介乎約400,000,000美元至500,000,000美元（約3,120,000,000

港元至3,900,000,000港元)。瑞虹新城及太平橋地區之估值，均是根據與投資者協定之回報率及未來現金流量之預測計算。

於配售及交易完成後，預期本公司將擁有SOL最少20%之權益，且連同SO Holdings，將擁有SOL之大多數控股權。預期本公司將可按股權比例委任SOL之董事會成員。

本公司亦已獲SO Holdings知會，指彼等擬進行有關配售之審慎調查及磋商，將於二零零四年首季完成。本公司亦擬於二零零四年首季，落實與SO Holdings所商討之有關交易事宜。

根據上市規則，倘及當交易落實後，將構成本公司之須予公佈的交易，並須待本公司獨立股東批准，方可作實。本公司將委任獨立財務顧問及估值師（就瑞虹新城及太平橋地區進行估值），以及獨立董事委員會，向獨立股東提供意見。

本集團從事中國之房地產開發及水泥業務，以及香港及中國珠江三角洲之建築及建築材料業務。

有關交易及配售之商討仍處於初步階段，且仍在進行中。交易及配售之條款或會被更改，且本公司未必會簽署有關交易及配售之確實協議，故該等交易會否進行，尚屬未知之數。股東在買賣本公司股份時，務須審慎行事。本公司將根據上市規則，公佈有關交易及配售之其他詳情。

就本公佈而言，除另有說明外，均採用7.80港元兌1.00美元之匯率作貨幣折算。此舉僅作說明之用，並不構成任何以港元或美元為單位之款項，已經或可能已或可以按該等或任何其他匯率作為兌換之聲明。」

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零三年十二月十七日

網址：www.shuion.com

* 僅以資識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報、信報及文匯報的內容。