



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)

業績公佈
截至二零零四年三月三十一日止年度

摘要

- 集團過去數年在內地展開的策略性發展已取得可喜的成果，令集團本財政年度能轉虧為盈。集團本年度之稅前盈利為二億港元，而二零零二／二零零三財政年度之稅前虧損為四千四百六十萬港元。
- 上海瑞虹新城二期首批推出之住宅單位迅速售罄，為集團帶來可觀的盈利。集團投資於瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」），是項交易令集團可更有效地抓緊內地房地產市場迅速增長的機遇，令集團今後不但可取得穩定而持續的收入，亦可分享瑞安房地產的資本增值機會。
- 重慶及貴州的水泥需求持續增長，集團已成為當地最大的優質水泥生產商。但由於集團專注擴展市場份額，加上成本上漲，故未能錄得顯著的盈利增長。
- 雖然香港經濟在本年度有復甦的跡象，但仍處於經濟好轉的初期，因此香港的建築及建材業並未受惠。由於香港的市道在可見的將來仍會疲弱，故集團將繼續精簡在香港的業務架構。
- 由集團持有大部份權益的兩個創業基金開始取得成果，未來應可為集團帶來相當可觀的盈利。
- 集團已成功由一家以香港業務為主要的公司，轉型成為一家以內地房地產及水泥業務為主要的企業。我們必須抓緊當前的發展機遇，從而取得長期、持續的發展。

* 僅以資識別

業績

瑞安建業有限公司 (Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」) 董事會欣然宣佈, 本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下:

	附註	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元 (經重列)
營業額	2		
本公司及其附屬公司		3,590.9	2,311.3
應佔共同控制實體		725.1	526.8
		4,316.0	2,838.1
集團營業額	2	3,590.9	2,311.3
其他經營收入		25.4	28.4
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		(31.4)	30.0
原料及消耗品		(563.7)	(483.9)
員工成本		(360.4)	(364.2)
折舊及攤銷費用		(42.0)	(45.3)
分判、勞工及其他經營費用		(2,501.0)	(1,500.4)
投資物業重估增值(減值)		17.0	(14.0)
土地及樓宇重估增值(減值)		0.5	(2.3)
出售其他投資之已變現收益(虧損)淨額		37.9	(0.1)
其他投資之未變現持有收益(虧損)淨額		2.9	(28.8)
經營溢利(虧損)		176.1	(69.3)
財務費用		(10.3)	(5.9)
應佔共同控制實體損益	2	34.2	30.6
除稅前溢利(虧損)		200.0	(44.6)
稅項	3	(49.4)	0.1

除少數股東權益前溢利(虧損)		150.6	(44.5)
少數股東權益		<u>(2.9)</u>	<u>0.2</u>
股東應佔溢利(虧損)		<u>147.7</u>	<u>(44.3)</u>
股息	4		
已派		<u>-</u>	<u>39.7</u>
擬派		<u>73.7</u>	<u>-</u>
每股盈利(虧損)	5		
基本		<u>港元0.55</u>	<u>港元(0.17)</u>
攤薄		<u>港元0.54</u>	<u>港元(0.17)</u>

附註：

1. 會計政策變動

本集團採納香港會計師公會頒佈於二零零三年一月一日或之後會計期間生效之會計實務準則第十二號(經修訂)「所得稅」後，已隨之修改其有關遞延稅項之會計政策。

有關變動於本年度之影響為減少溢利0.6百萬港元(二零零三年：減少虧損2.8百萬港元)。

2. 分類資料

集團按主要業務對營業額與經營損益作出以下分析：

二零零四年

	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	2,439.7	305.9	150.6	679.5	15.2	-	3,590.9
集團內部銷售	-	125.4	7.7	-	0.3	(133.4)	-
集團營業額	2,439.7	431.3	158.3	679.5	15.5	(133.4)	3,590.9
應佔共同控制實體	48.7	676.4*	-	-	-	-	725.1
合計	<u>2,488.4</u>	<u>1,107.7</u>	<u>158.3</u>	<u>679.5</u>	<u>15.5</u>	<u>(133.4)</u>	<u>4,316.0</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集團在重慶與貴州（570.4百萬港元）及南京（73.5百萬港元）的水泥業務所佔之營業額。

經營損益						
分類損益	<u>5.7</u>	<u>(102.0)</u>	<u>(8.2)</u>	<u>211.5</u>	<u>60.4**</u>	167.4
利息收入						<u>8.7</u>
經營溢利						176.1
財務費用						(10.3)
應佔共同控制實體損益						
— 水泥業務						
— 重慶及貴州						41.9
— 南京						(7.0)
— 其他						(0.7)
						<u>34.2</u>
除稅前溢利						200.0
稅項						<u>(49.4)</u>
除少數股東權益前溢利						<u>150.6</u>

** 主要包括出售其他投資之溢利（37.9百萬港元），投資物業重估增值（17.0百萬港元）及出租投資物業之收益（6.6百萬港元）。

二零零三年

	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	1,773.2	466.1	53.4	2.3	16.3	-	2,311.3
集團內部銷售	-	150.4	3.9	-	0.4	(154.7)	-
集團營業額	1,773.2	616.5	57.3	2.3	16.7	(154.7)	2,311.3
應佔共同控制實體	48.3	478.5*	-	-	-	-	526.8
合計	1,821.5	1,095.0	57.3	2.3	16.7	(154.7)	2,838.1

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與貴州（389.5百萬港元）及南京（73.2百萬港元）的水泥業務所佔之營業額。

經營損益						
分類損益	<u>27.0</u>	<u>(42.5)</u>	<u>(30.3)</u>	<u>(1.7)</u>	<u>(31.8)**</u>	(79.3)
利息收入						<u>10.0</u>
經營虧損						(69.3)
財務費用						(5.9)
應佔共同控制實體損益						
— 水泥業務						
— 重慶及貴州						42.4
— 南京						(8.3)
— 其他						(3.5)
						<u>30.6</u>
除稅前虧損						(44.6)
稅項						<u>0.1</u>
除少數股東權益前虧損						<u>(44.5)</u>

** 主要包括上市證券投資尚未變現之持有虧損(24.6百萬港元)，投資物業重估減值(14.0百萬港元)及出租投資物業之收益(7.1百萬港元)。

集團不計產品及服務的來源，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	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
香港	2,694.0	2,166.8	(20.1)	(68.1)
中華人民共和國 （「中國」）				
之其他地區	896.9	144.5	187.5	(11.2)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>3,590.9</u>	<u>2,311.3</u>	167.4	(79.3)
利息收入			8.7	10.0
			<hr/>	<hr/>
經營溢利（虧損）			<u>176.1</u>	<u>(69.3)</u>

3. 稅項

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
支出(收益)包括:		
稅項支出		
香港利得稅	0.3	1.8
中國其他地區之所得稅	46.2	(0.3)
	<u>46.5</u>	<u>1.5</u>
遞延稅項	0.6	(2.7)
	<u>47.1</u>	<u>(1.2)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項		
應佔共同控制實體稅項		
香港利得稅	0.2	0.3
中國其他地區之所得稅	2.1	0.8
	<u>2.3</u>	<u>1.1</u>
	<u>49.4</u>	<u>(0.1)</u>

4. 股息

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
已派上年度末期股息	<u>—</u>	<u>39.7</u>
擬派二零零三／零四年度之末期股息	<u>73.7</u>	<u>—</u>

5. 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:

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 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>147.7</u>	<u>(44.3)</u>
	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	266.2	264.6
可能有攤薄影響之普通股:		
購股權	<u>5.0</u>	<u>0.2</u>
用以計算經攤薄後每股盈利(虧損)之普通股 加權平均數	<u>271.2</u>	<u>264.8</u>

股息

董事建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股0.275港元(二零零三年:零)。待股東於應屆股東週年大會上批准,末期股息將於二零零四年十月五日派發予於二零零四年九月二十七日已登記在本公司股東名冊上之股東。

或然負債

於二零零四年三月三十一日,本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下:

	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
(a) 已訂立履約擔保書	164.4	143.4
(b) 因銀行授予上海瑞虹新城有限公司之住宅物業買家之按揭信貸而作出之擔保	317.5	—

本公司因授予其附屬公司及共同控制實體之一般信貸而向銀行作出擔保。於二零零四年三月三十一日，附屬公司及共同控制實體已動用該筆貸款約551.8百萬港元（二零零三年：367.4百萬港元）及307.8百萬港元（二零零三年：159.0百萬港元）。

根據中國上海虹口區政府（「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三億三百萬港元，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。於二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日，此項安排下之借貸並未被動用。

資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團已抵押賬面總值約809.2百萬港元（二零零三年：706.0百萬港元）之發展中物業權益及銀行存款527.8百萬港元（二零零三年：零），以擔保本公司一間附屬公司獲授之若干銀團貸款。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零四年九月二十日（星期一）至二零零四年九月二十七日（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。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二零零四年九月十七日（星期五）下午四時前一併送達本公司之香港股份過戶登記處標準證券有限公司，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

中國內地的水泥業務

本年度中國中西部繼續取得可觀的增長，中央政府向內陸省市投入的發展資金並沒有因近期的宏觀調控政策而減少。由於西部大開發政策下開展的基礎建設及能源建設項目不僅有助提升內陸省市的經濟及生活水平，同時亦有助舒緩沿海地區電力及其它資源嚴重短缺的問題，因而沒有受宏觀調控措施所影響。

事實上，遏止內地水泥行業過度投資的措施，應有利於本集團及其他具規模的水泥生產商。在這些措施下，投機性和缺乏足夠財力的競爭者將被淘汰，減少業內的惡性競爭。

預期這些措施亦會令集團在來年能加快在重慶及貴州收購水泥廠的計劃。到二零零五年三月份，隨著新型乾法旋窯的落成，我們在重慶和貴州的水泥年生產能力將分別達到九百萬噸及二百五十萬噸，超過我們原定的目標。

雖然重慶和貴州水泥業務的盈利受成本上升影響，但由於集團在當地的生產能力不斷擴大，因此水泥業務仍然能維持上年度的盈利水平。預期中西部地區對優質水泥的需求將持續大幅增長，因此，就中長期而言，即使內地經濟只有溫和的增長，集團的水泥業務仍將可取得持續的發展。

重慶水泥業務

重慶及其周邊地區共有超過六千萬人口，在西部大開發政策下，重慶成為中國西南部的經濟樞紐，預期在未來十年內將轉型成為一個主要的工商業和金融中心。騰輝水泥於二零零四年下半年建成兩條乾法旋窯後，將進一步鞏固其市場領導地位，穩佔重慶及周邊地區優質水泥市場超過七成的份額。

其中，地維水泥的新型乾法旋窯年產能力達一百萬噸，投產後將把地維水泥的年生產能力提升至三百五十萬噸。地維水泥主要供應重慶中部及北部市場。在合川，騰輝水泥正在興建一條年生產能力達一百三十萬噸的新型乾法旋窯，投產後將把該水泥廠的年生產能力提升至二百六十萬噸。這兩家水泥廠以及位於重慶北部年產一百萬噸水泥的渠江水泥廠，將繼續開拓四川中部及北部的水泥市場。

連接地維水泥及長江對岸之石灰石礦場的橋樑已建成，而與重慶鋼鐵合組的合營廠房預計於二零零四年年底投產，每年將可處理一百萬噸鋼渣，再加上重慶大部份粉煤灰供應均屬騰輝水泥轄下，將有助騰輝水泥進一步降低生產成本，從而提升競爭力。

貴州水泥業務

集團將在貴州所有城市奠下穩固的地位，現時進度良好，進一步鞏固集團在貴州優質水泥市場的份額。瑞安建業繼續積極拓展貴州水泥業務，於二零零三年分別與位於畢節和暢達之兩家水泥廠簽訂合資協定，為集團增加共六十萬噸的水泥年生產能力。此外，集團正在研究在黔北的遵義、黔西的水城以及黔東南增加三條新旋窯的可行性。同時，集團亦正於其經營區域內加速收購小型水泥廠。

位於黔西南州的頂效水泥廠已獲發許可證，正式銷售優質水泥。由於省內的水泥需求不斷增加，集團在貴州的所有水泥廠來年將十分繁忙。惟鑑於遵義之小型水泥廠數量較多，令當地的競爭持續激烈。

集團預期，當集團把貴州的水泥年產能力提升至超過三百萬噸，並進一步鞏固在當地市場的領導地位時，集團未來在該省的盈利將可改善。

南京水泥業務

由於沿海地區水泥嚴重短缺，令南京的水泥價格由二零零三年第三季度開始急升，江南水泥出售的水泥大部份以現金交易，過往的應收賬款亦得以迅速償還。雖然江南水泥本年度生產旺盛，但由於大部份時間價格偏低，因此仍然錄得虧損。南京政府近期的改革舉措包括出售江南水泥餘下的四成權益，並已進行招標。集團已表示有興趣參與投標。

重大發展

二零零四年六月中旬，集團與雲南政府簽署框架協議，成立合資企業收購昆明水泥和開遠水泥的八成權益，進一步鞏固集團在中國西南部水泥市場的領導地位。此兩家為雲南省最大型的水泥生產商，當兩條新建的旋窯生產線投產後，合資企業的總年產量將達四百五十萬噸。此外，二零零三年銷售量達一億一千萬噸水泥之全球最大水泥生產商拉法基 (Lafarge) 已獲集團授予一選擇權，可向集團購買其在上述合資企業所持有權益之五成，並須於自二零零四年六月起之九個月內行使該選擇權。在該選擇權可行使期間，拉法基將為集團免費提供技術支援，以協助集團評估合資企業的生產設備。

雲南擁有豐富天然資源，是西部大開發政策中的重點發展省份之一。此外，雲南與泰國、緬甸及老撾毗鄰，並鄰近其它東盟國家，因此中央政府與東盟國家建立緊密關係的策略亦將進一步帶動當地的經濟發展。集團此次收購雲南兩大水泥生產商，進一步鞏固了集團在中西部水泥市場的地位。

中國內地之房地產發展

瑞虹新城

瑞虹新城住宅發展項目位於上海虹口區，佔地四十公頃，距離外灘僅十分鐘車程。整個項目落成後共有逾九十幢高層住宅大廈，將提供約一萬二千個住宅單位以及零售、文娛康樂等社區配套設施。

瑞虹新城二期首批七幢住宅大廈於二零零三年十月進行預售，市場反應熱烈，所有單位在短時間內售罄，平均價格為每平方米七千九百元人民幣，為集團在本年度帶來可觀的盈利貢獻。

瑞安房地產發展有限公司(「瑞安房地產」)

瑞安房地產由瑞安集團在近期成立，從事中國內地房地產開發及投資項目；作為瑞安集團的房地產旗艦公司，其目標是要成為中國內地一家主要的房地產發展商、業主和經營者。二零零四年五月，集團向瑞安房地產注入瑞虹新城發展項目，以換取價值一億三千萬美元的股本權益；若瑞虹新城達到協定的銷售表現指標，集團將額外獲得價值八百八十萬美元之股本權益。集團從中獲得的資本增益將於二零零四至二零零五財政年度入帳。此外，集團已認購瑞安房地產價值二千五百萬美元之次級優先股，亦將再認購價值二千五百萬美元之次級優先股。當瑞安房地產之所有優先股獲全部認購後，集團將持有該公司百分之二十點七的權益。獨立股東已於二零零四年四月十五日舉行之股東特別大會上，一致通過是項交易，瑞安房地產並已於二零零四年六月開始運作。

是項交易不但讓集團在向瑞安房地產注入瑞虹新城發展項目時獲得可觀的溢價，還令集團能受惠於瑞安房地產多元化的項目：集團不但可分享瑞安房地產出售發展項目時所取得的盈利，亦可分享瑞安房地產的資本增值機會以及穩定而持續的租金收入。

瑞安房地產在中國內地的主要發展項目可分為兩大類別：集多種功能的大型市中心商住綜合發展項目，以及配合城市總體規劃、提供全面配套設施的優質綜合住宅發展項目。截至本報告公佈日期為止，瑞安房地產的項目包括：太平橋地區重建計劃（即享譽國內外的上海新天地、企業天地以及大型豪華住宅發展項目）及上海瑞虹新城，可建樓面面積共超過二百萬平方米。

瑞安房地產的投資者還包括：ERGO Tru Asia Limited、Metro Holdings Limited、Citigroup Venture Capital International、Ocean Equity Holdings Limited、Value Partners Funds、渣打銀行、Shanghai Hotel Investments Limited 及 捷成洋行。

創業基金

集團分別持有The Yangtze Ventures Limited及The Yangtze Ventures II Limited（統稱「YVF」）百分之六十六及百分之七十五之權益。截至本報告公佈日期止，第一個創業基金的資金已全數作投資，而第二個基金有部份資金已作投資。

YVF已作出七項直接投資。二零零四年四月，YVF其中一項投資項目——全球最大流動電話顯示屏及集成電路供應商之一的晶門科技有限公司（Solomon Systech (International) Limited），成功在香港聯合交易所主板上市。在首次公開招股期間，YVF將其持有晶門科技的三分之一股權出售，估計獲得九千七百萬港元利潤，其中六千四百萬港元將分配予集團。

另一個投資項目為中國基建集團 (China Infrastructure Group)，該公司擁有及經營位於中國乍浦 (鄰近上海) 及武漢的兩個貨櫃碼頭。YVF最近成功出售乍浦項目的投資，集團從中獲得的收益預期可於二零零四年年底前撥予集團。武漢碼頭業務計劃在香港聯合交易所創業板掛牌上市。預期整項投資來年將為集團帶來可觀的盈利。

另一項投資為華擴達國際有限公司 (Walcom Bio-Chemical Industrial)。該公司從事研發及製造可提高牲畜生產力及免疫力的營養產品，有可能於下年度上市。

YVF亦投資於一家以上海為基地的集成電路設計公司Apexone Microelectronics Inc.。這家公司最近在第二輪資金籌集活動中，吸引了美國兩大創業基金向該公司投資一千萬美元。以最近的認購價格計算，YVF的投資經已增值四倍。

香港之建築業務

香港經濟在本年度上半年仍然疲弱。下半年，由於貿易好轉、非典型肺炎個案不再出現，加上香港和內地建立更緊密的關係，刺激香港經濟發展，並帶動房地產市場的復甦。在這期間，政府對公營工程開支仍然審慎，令建築業難以在市場復甦中受惠。

四項建築署工程以及一項香港房屋委員會 (房委會) 工程，為本年度帶來二十四億四千萬港元的營業額，較上年度增加百分之三十八。然而，由於上述合約的邊際利潤微薄，以致稅前盈利下降至六百萬港元，跌幅為百分之七十九。

政府之財政赤字對公營工程項目帶來負面影響。隨著政府重新檢討公營開支，位於添馬艦的中央政府大樓已暫停興建，多項工程招標亦告取消或延遲推出。

建築系將繼續減省人手，以維持精簡、高效率的架構；當市場復甦時，此架構可靈活地迅速擴充。

公營房屋 — 瑞安承建

本年度集團承建房委會工程的總額減至十一億四千萬港元，相當於本年度營業額的百分之四十七。年度內完成的工程為大窩口邨重建第六期，共有五百一十個住宅單位。房委會今年只推出少量新工程，瑞安承建以三億八千萬港元的標價投得粉嶺36區3期工程。

瑞安承建在今年成功取得數份保養工程合約，包括價值八千萬港元的馬鞍山保養工程合約、價值一億四千萬港元的屯門西區域保養工程合約、以及其他總值四千萬港元的保養工程合約。

最近，房委會將其手頭上部份居屋單位售予政府用作紀律部隊宿舍。現有房屋項目內之零售及停車場設施亦將進行重組，並在香港聯合交易所上市。此舉將可舒緩房委會緊拙的財政狀況，從而令房委會有更大機會實現在五年內提供九萬個出租單位的預測，有望為市場提供穩定的工程量。

其他政府和機構工程 — 瑞安建築

本年度完成的工程共兩項，包括荔枝嶺綜合服務大樓以及東涌20區及40區工程。

隨著經濟逐步復甦及財赤狀況逐漸改善，預期政府可履行其對建築業提供更多基礎設施建設工程之承諾。

裝修及樓宇翻新 — 德基

香港經濟持續改善，有助刺激長期處於疲弱的裝修市場，令德基在今年錄得盈利。德基成功投得多項大型工程合約，包括UBS AG 香港分行位於國際金融中心二期面積達十七萬平方呎的高級寫字樓的裝修工程合約，兩份迪士尼酒店工程合約，以及香港房屋協會轄下共一千五百個單位之怡心園的翻新工程合約，該屋苑為夾心階層住屋計劃項目，翻新後將轉為私人住宅單位發售。

上海的裝修市場仍然處於發展階段，德基在本年度積極參與鄰近上海新天地、由瑞安集團私人持有之大型發展項目的顧問工作，並希望在市場情況合適時在上海建立更全面的業務。

手頭合約

建築系於二零零四年六月三十日之手頭合約總額三十四億港元，未完成合約總值為二十億港元。

香港和珠江三角洲的建築材料業務

預拌混凝土 — 建安

香港

疲弱的建築市道以及三年前開始的價格戰，在本年度繼續影響香港的混凝土市場，市場之總銷售量及售價均創新低。與一九九七年高峰期約一千一百萬立方米的銷售量相比，二零零三年的銷售量萎縮超過五成，只有約五百五十萬立方米。

雖然價格戰已結束，加上兩家主要混凝土生產商亦已合併，但預期混凝土行業的整合將仍然持續。混凝土售價已回升至每立方米四百港元以上，然而，由於未來基礎設施及建設工程數量不多，故市場預期未來總訂購量仍處於每年五百萬立方米以下的水平。

在如此嚴峻的市場環境下，建安連續第二年錄得龐大的經營虧損，銷售量按年遞減約百分之二十三。建安繼續積極採取削減成本措施，包括關閉柴灣及大欖角兩所廠房，原材料和運輸成本亦有所下降。建安繼續與其他混凝土生產商共用位於沙田及油塘的生產設施，而青衣廠房則成為水泥及骨料的主要生產中心及分銷場地。

建安在本年度生產四十七萬立方米混凝土及灰漿產品。根據現時的市場前景，下年度的產量可能會更低。

廣州

位於番禺新建成的混凝土攪拌廠已開始為多項大型基礎設施建設工程提供混凝土，當中包括廣州的地鐵擴建工程；而位於新州的混凝土生產線，則向廣州市東南部提供混凝土。然而，由於市場競爭加劇，這兩家混凝土廠的生產量下降至三十七萬立方米，減幅為百分之十一。由於邊際利潤下降，加上於本年初關閉的南海廠房的部份資產已注銷，令廣州的混凝土業務本年度出現虧損。

石料與石礦產品

由於香港混凝土需求疲弱，集團的石料產量持續下降。骨料及其它石礦產品產量下降至二百萬噸，跌幅約百分之三十，而內地的柴油及鋼料價格亦上漲，令本年度的石料及石礦產品業務出現虧損。

珠海桂山島的土地平整合約，繼續為集團提供碎石。由於直灣石礦場已完成手上合約，加上香港政府延遲進行第三期中區填海工程及其它大型工程項目，該石礦場已停產。

建材貿易

水泥進口及分銷

香港的水泥市場持續受到建築工程減少的影響，以致本年度的整體市場縮減約百分之十。本年度共有二十三萬噸水泥及熟料由日本進口，並在集團的青衣廠房及另一供應商位於青洲的研磨設施加工處理。為配合集團的整合計劃，柴灣廠房已停止運作。

亞洲建築材料集團

亞洲建築材料集團（亞洲建材）在本年度的營業額顯著增加，使其虧損大幅下降。亞洲建材一直為內地及美國製造商提供木料，並力求為主要客戶建立有效的供應鏈。公司亦為澳門金沙賭場發展項目擔任建材採購顧問，為其採購一系列傢俱、裝置用品及設備。該項目定於二零零四年七月完成。亞洲建材正與美國Venetian Group就為其在澳門及拉斯維加斯開設的大型酒店及渡假設施提供材料採購及供應鏈服務進行談判，進展順利。

前景

集團已成功由一家以香港業務為主要的公司，轉型成為一家以內地市場為主要的企業。內地持續的城市化發展、不斷提高的工資水平以及越來越多的按揭選擇，應可令瑞安的房地產項目的市場日趨蓬勃。內地的經濟在二零零三年增長百分之九點一，預期未來亦將繼續有健康且穩定的增長，意味著房地產業務將有非常樂觀的市場前景。在中西部，龐大的基礎建設投資以及中央政府的支持，亦應會進一步刺激建材市場的發展，這亦意味着集團在中西部水泥業務提供良好的機遇。內地最近實施的收緊信貸及宏觀調控措施旨在冷卻過熱的經濟，預期這些措施將減少市場上的惡性競爭，長遠而言有助有關行業取得健康的發展，因此預期會對集團及瑞安房地產此等具實力的企業有利。

透過瑞安房地產，集團將投資於多項龐大及多元化的內地房地產項目，令集團不但能抓緊內地發展蓬勃的房地產市場，亦能分享瑞安房地產未來可觀的資本增值及經常性收入來源，從而鞏固集團未來的收入。

集團最近在雲南收購兩家省內最大的水泥生產商，是內地水泥行業整改過程中的重要一步。此外，若拉法基落實參與集團的雲南合資企業計劃，將可能是瑞安建業和拉法基建立長遠合作關係的開始。

隨著內地業務迅速發展，除非有不可預見的情況出現，董事局有信心，集團來年將可取得重大的盈利增長。

財務回顧

流動資金及融資

截至二零零四年三月三十一日，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七億七千九百七十萬港元（二零零三年：十一億七千四百二十萬港元）。

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結餘、存款及現金）及股東資金兩者之比例計算，由二零零三年三月三十一日的百分之九十七下跌至二零零四年三月三十一日的百分之五十六。

財務政策

銀行借貸主要以港元安排，息率以浮息計算，必要時集團會以適合的對沖產品以減低利率風險。集團在內地投資的資金，部份在香港籌集。基於港元兌人民幣的匯率向來穩定，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。

員工

於二零零四年三月三十一日，集團在香港之員工人數約為一千二百九十人，而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬二千二百五十人。集團視人力資源為盈利和業務增長的動力，為確保其員工之薪酬福利具有市場競爭力，集團按既定薪酬及花紅體制及員工之表現給予回報。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教育機構舉辦與工作有關的研討會和課程。董事會每年視乎情況而派發購股權給高級管理階層職員。內地員工的薪酬福利亦合乎市場水平，並較著重提供員工培訓和發展。

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上市股份。

審核委員會

截至二零零四年三月三十一日止年度，審核委員會之成員包括兩名獨立非執行董事祁雅理先生及恩萊特教授，並召開了五次會議。審核委員會於審議週年財務報表時，與管理層審議集團採用之會計原則及實務，並匯報核數、內部控制及財務申報事項。

薪酬委員會

截至二零零四年三月三十一日止年度，薪酬委員會之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（委員會主席）及恩萊特教授，並召開了三次會議。委員會已審閱於二零零三年中期授出之年度購股權、審議日後派發花紅之時間、安排行政人員薪酬基準調查及審閱於二零零二年八月大量授出購股權後承授人之表現。

最佳應用守則

於截至二零零四年三月三十一日止之年度內，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，本公司已遵守證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

於聯交所網站發佈詳盡年度業績

根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所載之規定，須予公佈關於本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年度業績資料，將於稍後在聯交所網站發佈。

結算日後事項

1. 瑞安房地產發展有限公司之投資

於二零零四年二月十八日，本集團與母公司 Shui On Company Limited 就共同投資瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」）訂立瑞虹買賣協議以及認購及股東協議（「協議」）。協議涉及注入由上海瑞虹新城有限公司（本集團擁有其百分之九十九權益之附屬公司）持有之上海瑞虹新城，以換取瑞安房地產一億三千萬美元之股權（「資產注資」）。此外，連同本集團之額外現金注資五千萬美元，本集團將擁有瑞安房地產股份百分之二十點七至百分之二十四點六。協議於二零零四年四月十五日之股東特別大會上獲獨立股東批准，交易之詳情乃載於本公司二零零四年三月二十三日發出之通函中。

上海瑞城房地產有限公司與恆輝有限公司（本集團全資附屬公司，持有上海瑞虹新城有限公司百分之九十九權益）於二零零四年四月二十九日訂立一份協議，終止於二零零一年五月二日訂立之退讓合同（經二零零一年五月二十二日訂立之協議所修訂），該份合同規定（其中包括）上海瑞城房地產有限公司與恆輝有限公司就出售及出租瑞虹新城之發展項目之收益作出分配安排，有關詳情已於本公司在二零零一年五月二日刊發之公佈披露。

上海瑞城房地產有限公司與上海瑞虹新城有限公司於二零零四年四月二十九日訂立另一份協議，終止於二零零二年二月四日訂立之再收費協議，該份協議規定（其中包括）上海瑞城房地產有限公司向本集團繳付本集團為上海瑞城房地產有限公司之工程所支付的員工成本，有關詳情已於本公司在二零零二年二月四日刊發之公佈披露，終止之原因為本集團將不再需要為上海瑞城房地產有限公司進行任何工程。

2. 於雲南水泥之投資

於二零零四年六月十八日，Prime Allied Enterprises Limited (駿聯有限公司) (「駿聯公司」，本公司之全資附屬公司) 與雲南省國有資產經營有限責任公司 (「雲南公司」) (一家中國國營公司) 就有關於共同投資重組後之雲南國資水泥有限公司 (「雲南水泥」) (雲南公司之全資附屬公司) 而訂立有條件合營協議。重組完成後，駿聯公司與雲南公司將訂立正式買賣協議，據此，駿聯公司將收購雲南水泥之百分之八十股權。其後會向中國有關當局申請將雲南水泥轉型為一家中外合資企業，即雲南瑞安水泥有限公司 (「雲南合資企業」)。

根據一家獨立中國估值師作出之初步估值，雲南水泥之總資產淨值為人民幣六億九千一百萬元。代價約人民幣四億九百萬元，相當於雲南水泥之資產淨值估值 (已扣除雲南公司向雲南水泥支付為數人民幣一億八千萬元之應付賬款之百分之八十)。於簽署有條件合營協議後十個營業日內，駿聯公司須支付誠意金人民幣八千萬元，而代價之餘額人民幣三億二千九百萬元，將於訂立買賣協議日期起計十個營業日內支付。

於二零零四年六月十八日，本公司與Lafarge S.A. (「拉法基」) 訂立協議，據此(i)本公司向拉法基授出一項購股權，購買本公司持有或將持有雲南水泥或雲南合資企業 (如適用) 之百分之五十權益；及(ii)拉法基已同意向本集團 (或雲南合資企業 (代表本集團)) 提供免費技術支援。

拉法基可酌情於由有條件合營協議日期起計九個月之行使期內行使購股權。行使價將為本公司為取得雲南水泥或雲南合資企業 (如適用) 股權而支付價格之溢價百分之五，其乃參考自行使期開始至行使日期期間之日數，除此九個月期間之總日數計算。

致謝

瑞安建業得以在內地取得迅速的發展，並在艱難的香港市場保持競爭力，實有賴各員工盡忠職守、努力不懈。我們的未來仍充滿機遇和挑戰，我深信同事將繼續創造佳績。我謹此向所有為集團作出貢獻的同事致以衷心謝意。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零四年七月十三日

網址：www.shuion.com

於本公佈刊發日期，董事會成員包括羅康瑞、王英偉、黃月良、蔡玉強、王克活、黃福霖、羅何慧雲、祁雅理、恩萊特及張建東。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報、信報及文匯報的內容。