



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

截至二零零五年三月三十一日止年度

財務摘要

	二零零五年	二零零四年
營業額	二十二億三千二百萬港元	三十五億九千一百萬港元
股東應佔溢利	四億八千三百萬港元	一億四千八百萬港元
每股基本盈利	港幣一元八角	港幣五角五仙
中期股息	港幣三角	無
末期股息	港幣三角	港幣二角七仙半

業務回顧及前景

- 集團於瑞安房地產之投資在年度內帶來可觀的收益，並預期日後將繼續提供穩定的收入來源。瑞安房地產現時在內地主要城市，擁有約八百萬平方米樓面面積之開發權。
- 集團於重慶及貴州水泥市場已擁有重要的市場份額，並預期可於今年年底前完成收購雲南數家主要水泥廠的計劃，從而成為中國西南部主要的水泥生產商。儘管中央政府實施的宏觀調控措施對此業務帶來短暫的影響，集團仍銳意擴大內地的水泥業務。
- 集團於創業基金之投資在年度內帶來可觀的收益。
- 集團在年度內已關閉或出售若干位於香港及珠三角蒙受虧損之建材業務。現時集團的業務及投資均具有清晰的發展前景，因此集團深信在中期而言將可取得持續之盈利增長。

\* 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」) 截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
營業額	2		
本公司及其附屬公司		2,232.4	3,590.9
應佔共同控制實體		856.0	725.1
		<b>3,088.4</b>	<b>4,316.0</b>
集團營業額	2	2,232.4	3,590.9
其他經營收入		32.0	25.4
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		(133.7)	(31.4)
原料及消耗品		(460.3)	(563.7)
員工成本		(297.6)	(360.4)
折舊及攤銷費用		(34.7)	(42.0)
分判、勞工及其他經營費用		(1,430.7)	(2,501.0)
投資物業重估增值		-	17.0
土地及樓宇重估增值		3.0	0.5
出售其他投資之已變現收益淨額		-	37.9
出售投資物業之虧損		(6.5)	-
其他投資之未變現持有(虧損)收益淨額		(0.8)	2.9
經營(虧損)溢利		(96.9)	176.1
財務費用		(16.4)	(10.3)
出售附屬公司之收益		371.6	-
應佔共同控制實體損益	2	166.2	34.2
應佔聯營公司損益	2	97.0	-
除稅前溢利		521.5	200.0
稅項	3	(35.7)	(49.4)
除少數股東權益前溢利		485.8	150.6
少數股東權益		(2.9)	(2.9)
股東應佔溢利		<b>482.9</b>	<b>147.7</b>
股息	4		
已派		154.5	-
擬派		80.8	73.7
每股盈利	5		
基本		港元1.80	港元0.55
攤薄		港元1.62	港元0.54

附註：

## 1. 提早採納香港財務報告準則

於二零零四年，香港會計師公會頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），自二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效，惟香港財務報告準則第3條業務合併除外。於二零零五年一月一日之後，本集團並無完成任何業務合併，因此，香港財務報告準則第3條於截至二零零五年三月三十一日止年度對本集團並無任何影響。

本集團已於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時提早採納以下香港財務報告準則。

香港會計準則第40號（「會計準則第40號」）	投資物業
香港會計準則詮釋第21號 （「會計準則－詮釋第21號」）	所得稅－已重估不可折舊資產之撥回

於過往年度，重估投資物業產生之任何重估增值或減值均計入或扣自投資物業重估儲備，除非此儲備之結餘不足以涵蓋重估減值。在此情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之數額將自綜合損益表扣除。倘減值之前已自綜合損益表扣除，而其後出現重估增值，則有關增值將計入綜合損益表，惟以之前扣除之減值為限。

採納會計準則第40號及會計準則－詮釋第21號後，投資物業公平值之變動均計入綜合損益表，而遞延稅項則按通過使用而收回之投資物業賬面值為基準作出撥備。

由於採納此等會計政策，本集團於本年度之溢利已增加九千三百一十萬港元。採納會計準則第40號及會計準則－詮釋第21號對過往會計期間之損益並無重大影響，故毋須就過往期間作出調整。

本集團已開始評估本集團並無提早採納之其他新訂香港財務報告準則之影響。本集團尚未能確定其餘香港財務報告準則會否構成重大影響。

## 2. 分類資料

本集團按主要業務對營業額與經營損益作出以下分析：

### 二零零五年

	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	1,855.2	240.7	124.9	1.6	10.0	-	2,232.4
集團內部銷售	1.6	19.0	-	-	0.2	(20.8)	-
集團營業額	1,856.8	259.7	124.9	1.6	10.2	(20.8)	2,232.4
應佔共同控制實體	40.3	800.4*	-	-	15.3	-	856.0
合計	1,897.1	1,060.1	124.9	1.6	25.5	(20.8)	3,088.4

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與貴州（668.3百萬港元）及南京（62.3百萬港元）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	建築材料 貿易	物業發展	物業投資 及其他	抵銷	綜合
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
經營損益							
分類損益	<u>19.7</u>	<u>(93.7)</u>	<u>(18.7)</u>	<u>13.7</u>	<u>(25.8)</u>		<u>(104.8)</u>
利息收入							<u>7.9</u>
經營虧損							<u>(96.9)</u>
財務費用							<u>(16.4)</u>
出售附屬公司之收益	-	25.9	-	345.7	-		371.6
應佔共同控制實體損益							
- 水泥業務							
- 重慶及貴州	-	1.3	-	-	-		1.3
- 南京	-	(43.1)	-	-	-		(43.1)
- 創業基金投資	-	-	-	-	221.4		221.4
- 其他	(6.1)	(7.3)	-	-	-		(13.4)
							<u>166.2</u>
應佔聯營公司損益							
- 中國物業發展	-	-	-	97.0	-		97.0
除稅前溢利							<u>521.5</u>
稅項							<u>(35.7)</u>
除少數股東權益前溢利							<u>485.8</u>

#### 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
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
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包括本集團在重慶與貴州 (570.4百萬元) 及南京 (73.5百萬元) 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	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
經營溢利							176.1
分類損益	5.7	(102.0)	(8.2)	211.5	60.4**		167.4
利息收入							8.7
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	-	-	-		41.9
－南京	-	(7.0)	-	-	-		(7.0)
－其他	0.8	(3.2)	-	-	1.7		(0.7)
							34.2
除稅前溢利							200.0
稅項							(49.4)
除少數股東權益前溢利							150.6

\*\* 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)。

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

	地域市場之營業額		對經營（虧損）溢利之貢獻	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
香港	2,096.5	2,694.0	(76.9)	(20.1)
中華人民共和國（「中國」）				
其他地區（附註）	135.9	896.9*	(27.9)	187.5*
	<u>2,232.4</u>	<u>3,590.9</u>	<u>(104.8)</u>	<u>167.4</u>
利息收入			7.9	8.7
經營（虧損）溢利			<u>(96.9)</u>	<u>176.1</u>

附註：本集團於中國其他地區之營業額及經營（虧損）溢利之貢獻不包括重慶、貴州及南京之水泥業務。

\* 營業額及經營（虧損）溢利之貢獻主要來自中國內地之物業發展業務。於二零零四／零五年度出售該相關附屬公司之大多數權益後，該公司業績以聯營公司方式在本集團列賬。

### 3. 稅項

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
支出(收益)包括:		
稅項支出		
香港利得稅	3.5	0.3
中國其他地區之所得稅	0.3	46.2
	<u>3.8</u>	<u>46.5</u>
遞延稅項	(2.6)	0.6
	<u>1.2</u>	<u>47.1</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
中國其他地區之所得稅	2.6	2.1
	<u>2.6</u>	<u>2.3</u>
應佔聯營公司稅項		
中國其他地區之所得稅	31.9	—
	<u>31.9</u>	<u>—</u>
	<u>35.7</u>	<u>49.4</u>

### 4. 股息

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
已派股息		
二零零三/零四年度之末期股息:每股港幣二角七仙半 (二零零二/零三年度:無)	73.7	—
二零零四/零五年度之中期股息:每股港幣三角 (二零零三/零四年度:無)	80.8	—
	<u>154.5</u>	<u>—</u>
擬派二零零四/零五年度之末期股息每股港幣三角 (二零零三/零四年度:每股港幣二角七仙半)	80.8	73.7
	<u>80.8</u>	<u>73.7</u>

二零零四/零五年度之末期股息每股港幣三角已由董事提呈,並須待股東於股東週年大會上批准。

## 5. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	482.9	147.7
聯營公司可能有攤薄影響之普通股：		
— 可兌換可贖回參與優先股之股息收入	(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	(27.6)	—
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>446.6</u>	<u>147.7</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	268.5	266.2
可能有攤薄影響之普通股：		
— 購股權	6.6	5.0
用以計算經攤薄後每股盈利之普通股加權平均數	<u>275.1</u>	<u>271.2</u>

## 股息

董事建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣三角（二零零四年：港幣二角七仙半）。待股東於應屆股東週年大會上批准，末期股息將於二零零五年八月二十四日派發予於二零零五年八月十九日已登記在本公司股東名冊上之股東。

## 或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
(a) 已訂立履約擔保書	162.5	164.4
(b) 因銀行授予上海瑞虹新城有限公司之住宅物業買家之 按揭貸款而作出之擔保	—	299.4

本公司因銀行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。於二零零五年三月三十一日，其附屬公司及共同控制實體已使用該等信貸額分別為約271.4百萬港元（二零零四年：551.8百萬港元）及317.2百萬港元（二零零四年：307.8百萬港元）。

根據與中國上海市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303百萬港元（相等於人民幣324百萬元），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工拆遷工程之財務安排。於二零零四年三月三十一日，此項安排下之借貸並未被動用。授出擔保之附屬公司已於本年度售出。

## 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809.2百萬港元之發展中物業權益及銀行存款527.8百萬港元，以擔保本公司一間附屬公司獲授之若干銀團貸款。所有已抵押資產已於本年度出售予瑞安房地產發展有限公司。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零零五年八月十二日(星期五)至二零零五年八月十九日(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二零零五年八月十一日(星期四)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

#### 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」)

本年度集團在內地的房地產業務進展良好。二零零四年六月，集團將上海瑞虹新城發展項目注入瑞安房地產(該公司同時正式成立)，從而取得該公司價值一億三千萬美元的股本權益，相等於瑞安房地產當時百分之三十點二的權益；此外，集團同意認購該公司價值五千萬美元優先股。在瑞安房地產之股東進一步認購股份後，預期集團在二零零六年初將持有約百分之二十之瑞安房地產權益。集團向瑞安房地產注入瑞虹新城後，本年度錄得三億四千五百七十萬港元的收益以及二億三千一百一十萬港元的儲備。

瑞安房地產是瑞安集團(瑞安建業之母公司，屬私人持有)旗下的內地房地產旗艦公司，亦是內地優質房地產項目發展商、業主和經營者。瑞安建業持有瑞安房地產的重大權益，預期將可獲得可觀的發展利潤和穩定的租金收益。

瑞安房地產的發展項目分為兩大類別：第一類是集多種功能的大型市中心商住綜合發展項目，當中包括寫字樓、住宅、零售、娛樂、文化及消閒設施；第二類是經總體規劃、提供全面配套設施的優質綜合住宅發展項目。

瑞安房地產目前共有六個主要房地產項目，其中三個位於上海(瑞虹新城、太平橋地區重建項目和創智天地)，其餘三個分別位於杭州(西湖天地)、重慶(重慶天地)及武漢(最新項目)。這些項目的總樓面面積約為八百萬平方米。

#### 上海瑞虹新城

瑞虹新城綜合住宅發展項目以上海市年青進取的專業人員為目標客戶。項目佔地四十公頃，位於上海市虹口區，距離外灘僅十分鐘車程，整體落成後將有約七十座住宅大樓，共提供超過一萬套優質住宅單位，並將設有寫字樓、商場和社區配套設施。

二零零四年十月，瑞虹新城第二期推出二百七十個住宅單位(第十座和第十一座)預售，市場反應極為熱烈，共吸引八千五百多名準買家。全部單位在數天內以抽籤方式售出，平均價格約為每平方米人民幣一萬一千五百元。第二期發展包括十三座住宅大樓、商場、會所及地下停車場，建設工程如期進行，第九、十、十一和十二座的竣工驗收備案證書已於二零零五年四月取得，而第九座和第十二座的三百八十二個單位於二零零五年六月份推出，市場初步反應良好。商場的招租情況良好，截至二零零五年三月，百分之九十九以上的出租樓面已簽訂租約。



第三期四號地塊發展的建築樓面面積約為八萬平方米，規劃設計方案已於本年度通過。

### 上海太平橋地區重建項目

這個市中心商住綜合發展項目位於上海市中心地段，總樓面面積約一百二十九萬平方米。計劃主要包括：國際知名的上海新天地娛樂購物區，當中保留了多棟歷史建築物，瑞安房地產持有此項目作長期投資；企業天地是分期開發的甲級寫字樓項目，已落成的第一期包括兩幢寫字樓；翠湖天地豪華住宅項目將分數期發展，並將設有配套零售設施，第一期已於二零零三年落成。

此項目本年度的進展令人滿意。上海新天地北里在年度末的出租率達百分之九十八，南里則為百分之九十二。截至二零零五年三月底，企業天地第一期約百分之九十四的寫字樓樓面已租出，第二期發展正在進行初步規劃。翠湖天地第二期包括八幢大樓，合計六百四十五套住宅單位，預期將於二零零六年上旬落成。

### 上海創智天地

創智天地位於上海市楊浦區，附近高等學府林立。項目概念參考了美國矽谷，目標是透過推動科技、研發、創業、教育和文化，創造一個知識型社區。創智天地主要包括三個部分：中心區將由寫字樓、教育及零售設施組成；生活工作區則提供辦公、住宅及零售設施；另外亦將有一個研究開發區。整個項目佔地約八十四公頃。

中心區第一期發展（總樓面面積約七萬七千平方米）在二零零四年四月動工，預期於二零零五年十二月完成。生活工作區第一期發展（可供出租或出售的總樓面面積共約八萬六千平方米）亦於二零零四年四月動工，預計於二零零五年九月完成。

### 杭州西湖天地

西湖天地是一個具有杭州歷史文化特色的多功能休閒旅遊景區發展項目，整體落成後總樓面面積將達五萬八千平方米。第一期佔地三萬平方米，包括十幢建築物，總樓面面積約五千三百平方米，已於二零零三年開幕。

二零零五年三月，西湖天地第二期獲美國綠色建築委員會 (US Green Building Council) 預先評定為LEED™-CS白金級項目。LEED™-CS是「Leadership in Energy and Environmental Design Rating System for Core and Shell」的簡稱，西湖天地第二期是中國內地第一個取得LEED™-CS最高級別的發展項目。

### 重慶天地

重慶天地位於重慶市渝中區，擁有近兩公里的江岸線，佔地面積一百二十五公頃，是重慶市區內可供總體規劃發展的最大面積土地，整體建成後總樓面面積預期將達二百六十萬平方米。項目定位為重慶未來的「製造業服務及支援中心」，將包括會展、貿易及批發中心、豪華酒店、智能寫字樓、高檔住宅小區以及餐飲、購物、娛樂等相關社區配套設施。

年度內項目的設計取得良好的進展。第一期首階段發展主要為住宅項目，預期將於二零零五年第三季動工，總樓面面積約為十萬零七千平方米。

### 武漢新項目

武漢為華中地區的主要城市，瑞安房地產經過對該市進行長達兩年的考察研究後，在二零零五年四月投得一幅約五十公頃的土地。項目位於市中心地段，瀕臨長江，為大型市中心商住綜合發展項目。此項目與瑞安房地產位於上海的太平橋重建項目相似，將設有一個類似上海新天地的購物娛樂區，當中將有重建的傳統建築物；項目亦包括住宅、寫字樓、酒店及商場設施。項目的總樓面面積約為一百五十萬平方米，計劃在十年內分期建成。

## 中國內地的水泥業務

集團已在重慶和貴州的水泥市場建立穩固地位，成為當地最大的優質水泥生產商。集團在二零零五年下旬完成收購雲南數家主要水泥廠後，將成為重慶市、四川省、貴州省和雲南省（中國西南部的重要市場）的主要水泥生產商。

儘管集團擁有上述優勢，但由於中央政府在二零零四年第二季度開始實施宏觀調控措施，令本年度市道艱難，水泥行業投資受到嚴格控制，而許多大型基建工程和房地產項目投資亦被推遲或大幅削減。此外，需求呆滯令集團難以將不斷上漲的煤、電和運輸成本轉嫁給客戶。水泥生產和銷售受到不利因素影響，導致重慶的水泥業務業績差勁。

但有跡象顯示，中央政府實施的西部大開發政策，可減輕宏觀調控措施對內陸省份水泥市場的影響。具體來說，鑒於中國煤炭和電力短缺，內陸地區大有可能進一步發展煤炭和水電站，其中以重慶和貴州（集團水泥業務重要據點）尤甚。此外，貴州省進一步開採其煤炭資源，將帶動省內運輸設施的建設。這些因素將令優質水泥的需求量大幅增加，因此集團將繼續擴大西南部水泥業務的投資。

集團預期，中央政府將實施既定政策，取締效率低、技術落後、嚴重污染環境、能量極其浪費的水泥廠，中期而言應可令市場競爭減少。當此情況出現時，將會為瑞安建業和其他實力雄厚的企業提供良好商機。

### 重慶水泥業務

騰輝水泥集團在重慶優質水泥市場佔有超過七成的份額。雖然以濕法直窯生產的小型水泥廠數目激增，而宏觀調控政策亦對基建項目有所影響，但騰輝的水泥生產仍處於令人滿意的水平。

地維水泥仍然是重慶中部地區的主要水泥廠，當地近期的重大基建投資，將確保地維水泥的業務表現將得以改善。地維水泥本年度完成興建一座年產一百萬噸的乾法旋窯，該旋窯在二零零四年十一月投產，令地維水泥的總年產能力提升至三百五十萬噸。連接地維水泥與長江對岸的石灰石礦場的跨江大橋已落成通車，令運輸成本得以降低。

集團正在興建鋼渣粉磨廠，以處理重慶鋼鐵廠每年供應的八十萬噸鋼渣，經處理後的鋼渣可用作水泥混合材料。該廠房建成投產後，將大大提高地維水泥的競爭力。

整個年度內，集團在合川、廣安和涪陵均面對小型水泥廠的激烈競爭。鑒於川北和川中的水泥市場仍有待復甦，在合川興建年產一百二十萬噸大型乾法旋窯的工程已放慢。而靠近重慶的渠江水泥廠因生產不足及水泥價格低迷，再加上煤、電和運輸成本不斷上漲，因而錄得重大虧損。

騰輝水泥在完成地維和合川擴建新窯的工程後，其總年產能力將躍升至八百萬噸，進一步鞏固騰輝水泥在重慶市場的領導地位。展望將來，由於重慶是西南部的經濟中心，亦是西部大開發政策的重點發展城市，集團相信重慶的水泥業務前景樂觀。重慶並將成為一個重要的工業、商業和金融中心，對集團的水泥業務發展非常有利。

### 貴州水泥業務

集團在貴州的發展目標，是要在主要水泥市場成為具領導地位的供應商。貴州業務與重慶面對相似的問題，就是不斷上漲的煤、電和運輸成本。然而，集團已改善煤炭的供應情況，而水泥需求的增加亦令集團可將部分成本轉嫁予客戶。本年度的整體業務表現令人滿意，而由於集團的市場佔有率進一步鞏固，將有利於提高未來的盈利能力。貴州的基建項目受惠於西部大開發政策，因此宏觀調控措施對集團當地的水泥業務影響溫和。

二零零四年十二月，集團與水城水泥簽訂協議，以特惠條件收購該廠。水城水泥是貴州最大的水泥廠之一，擁有年產七十萬噸的新型乾法旋窯，另外還有年產能力共七十萬噸的濕法旋窯。收購該廠後，集團已成功在省會貴陽市周圍地區建立一個完整的水泥供應網。集團的業務現已覆蓋全省主要市場，在北部遵義市有四家水泥廠，西北部有畢節和暢達兩家水泥廠，西南部有黔西南的頂效水泥，東南部有黔東南的凱里水泥，西部有水城水泥。

集團在貴州省第二大城市遵義的四家水泥廠面對眾多小水泥廠的激烈競爭，宏觀調控措施亦令一些主要基建項目延期進行，再加上雨季異常多雨的影響，令經營情況更加困難。能源和運輸成本不斷上漲，進一步影響邊際利潤，令這些水泥廠的業績遠遜預期。

畢節水泥廠本年度的業務表現有所改善，暢達水泥廠則錄得盈利。

黔西南和黔東南的業務表現令人滿意，截至本報告撰寫日止，這些市場均有供不應求的情況。

### 收購雲南水泥企業

二零零四年六月，集團與雲南政府簽訂了一份框架協議，收購省會昆明和開遠地區數家水泥公司的百分之八十權益。其中兩家主要水泥廠現有年產能力達二百二十萬噸，在昆明新建的乾法旋窯的年產能力為一百五十萬噸（二零零五年六月落成），加上在開遠新近建成的年產八十萬噸乾法旋窯，令集團在雲南的水泥年產能力達至四百五十萬噸。此次收購需由中央審批，我們已作出有關申請。

收購雲南水泥企業後，將令集團在中央政府致力推動發展的西南部地區的投資大幅提高。雲南省經濟發展迅速，水泥價格持續高企。中國與東盟國家建立更緊密關係的政策，將進一步推動該省的經濟增長，特別是由於雲南有意成為發展石油相關項目的中心，預期該省將會與石油豐富的東盟國家（例如越南）進一步合作。新的基建項目（例如興建中長達一千五百公里的昆明至曼谷公路，以及連接多個東盟主要國家的泛亞鐵路）均彰顯昆明未來的重要地位，而該省蓬勃的建築業將為水泥業帶來長期而殷切的需求。

集團已將一項購股權授予拉法基（Lafarge，世界最大建材商之一），令拉法基可在二零零五年十二月三十一日之前收購集團雲南水泥業務的百分之五十的權益。集團有意與拉法基在中國內地水泥業務方面探討更廣泛的合作，並已就此進行商討。

完成收購雲南水泥企業後，瑞安建業與其合資伙伴在中國西南部的優質水泥總年產能力預期將超過一千五百萬噸。

### 南京水泥業務

由於中央政府實施宏觀調控措施，令水泥的需求急遽下降。二零零五年年初，集團決定將南京水泥廠改為粉磨廠，並將工人人數削減約百分之四十。這項措施將確保在宏觀調控措施放寬後，此合資公司能在市場長期生存。

### 創業基金

集團分別持有兩個Yangtze Ventures Fund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，同時亦持有新成立的On Capital China Tech Fund創業基金的百分之九十二點八權益。本年度YVF創業基金為集團帶來二億二千一百四十萬港元淨收益。以下是這些基金的主要投資：

## Yangtze Venture Funds (YVF)

### 晶門科技 (Solomon Systech)

晶門科技是一家出色的半導體和高壓集成電路開發公司。基金已出售手上約三分之二的晶門科技權益，並將仍然持有的晶門股份按市值重新估值，令集團在本年度錄得一億九千五百五十萬港元溢利。基金繼續持有七千三百萬股晶門股份，目前的股價遠高於其上市時的價格。基金董事會有意在市場條件有利時，出售手上持有的股份。

### 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。與乍浦碼頭項目的內地合營企業伙伴達成協議後，YVF可將該項目的投資變現。此舉為集團帶來七百萬港元溢利。

中國基建亦持有一個武漢碼頭的百分之八十五權益，並仍然有意在適當時候將這項投資在香港創業板上市。

### 其它投資項目

YVF亦在下列公司擁有權益：動物飼料專業製造公司華擴達；集成電路製造公司埃帕克森微電子；從事生物藥品研發、商業化及製造的愛華生物科技；專門從事高科技環保產品（包括用其開發的專利新材料Plastarch Material製造的各種產品）研發和生產的武漢華麗環保科技；為中國移動通訊開發和運行專用的互動語音回應(IVR)平台的Beijing Hisunsray Information Technology；以及在中國從事無線電監測、測定與試驗、網絡規劃與設計、以及系統整合業務的嶸興實業發展。

### On Capital China Tech Fund

此基金在二零零四年七月成立，專注於中國科技、傳媒及電訊產業的投資，重點將為消費性電子產品、無線電技術、電腦保安、軟件及電訊基礎設施技術。此基金和瑞安房地產開發的上海創智天地可發揮協同效應：基金未來投資的技術業務，亦將是創智天地的目標租戶。

### Hisunsray

二零零四年九月，基金投資於為中國移動通訊開發和運行專用的互動語音回應(IVR)平台的Beijing Hisunsray Information Technology，擁有該公司的百分之十二權益。這是基金的首項投資，YVF亦有投資在該公司。

### Union Genesis

基金持有 Union Genesis百分之四十五的權益，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。中國現時有多達三億二千萬台類比式電視機正在使用，但這些舊式電視機目前無法將數碼式壓縮的電視訊號解碼播放，Union Genesis看準中國朝向全面數碼化的趨勢，將向該市場供應解碼器芯片。

### 香港建築業務

儘管香港的總體經濟經過多年下滑後出現復甦，但政府本年度的建築工程開支繼續減少，由二零零三／零四年度的一百六十億港元減少至二零零四／零五年度的一百三十七億港元。推出招標的公營房屋工程及其它工程的數目不多，每項工程的規模亦有所收縮，而由於市場競爭激烈，工程的標價亦下調，但公營房屋維修工程方面的需求仍然令人滿意。另一方面，由於澳門賭博業迅速發展，進而刺激澳門整體經濟，為香港的主要承建商、技術人員和熟練工人提供大量工作機會。

作為香港其中兩家主要建築公司，瑞安承建和瑞安建築在年度內繼續贏得多個職業安全和環保獎項。就最近而言，在二零零五年六月舉行的香港職業安全健康大獎中，集團獲得兩項安全表現大獎以及安全管理制度大獎銀獎和宣傳推廣大獎銀獎。

香港建築業務本年度的總營業額為十八億五千五百萬港元，本年度取得的工程合約總值為二十一億港元。

截至二零零五年三月三十一日，手頭合約總值與未完成合約總值分別為四十三億港元與二十五億港元（二零零四年三月三十一日分別為四十四億港元與二十三億港元）。

#### 公營房屋 — 瑞安承建

雖然香港房屋委員會繼續維持每年二萬個單位的建屋目標，但本年度僅批出五份合約，涉及九千一百四十五個單位，瑞安承建未能取得任何一份合約。瑞安承建本年度完成的項目有藍田邨第六期（七百二十個單位）和白田邨第三期及第六期（一千八百二十六個單位）。

維修工程仍然是香港建築業市況較佳的一環，儘管市場競爭激烈，但合約價格與利潤合理。瑞安承建本年度取得四份維修工程合約，總值二億八千七百萬港元，其中包括九廣鐵路運輸部的樓宇維修保養合約、房委會屯門東區域保養工程合約、房委會香港西區域保養工程合約、以及德田邨水喉維修工程合約。另外，瑞安承建亦取得九份總值一千一百萬港元的合約。

#### 其它政府及機構工程 — 瑞安建築

瑞安建築取得四份新的建築署工程合約。港島方面，我們取得位於北角的廉政公署總部大樓的設計及建造合約，價值六億八千五百萬港元；另外取得小西灣漢華學校的建築合約，價值一億一千七百萬港元。九龍與新界方面，我們取得價值一億一千萬港元的尖沙咀海傍美化計劃合約，以及價值六億七千一百萬港元的屯門醫院康復大樓工程合約。

本年度瑞安建築完成了青山醫院重建第二期第二階段工程，SOJV（瑞安建築與瑞安承建的合營公司）完成香港科學園第七座與第八座大樓工程。

#### 裝修及樓宇翻新 — 德基

由於本年度經濟環境改善，裝修工程數目增加，令德基設計工程有限公司錄得盈利。德基在本年度完成多個主要工程，包括瑞士聯合銀行位於國際金融中心的工程、香港房屋協會怡心園的工程以及香港迪士尼樂園的工程，令營業額和盈利比上年度大幅增加，德基相信業務能保持此上升趨勢。本年度，德基取得總值二億三千萬港元的工程合約。

澳門迅速發展的旅遊和賭博業，在酒店和賭場裝修工程方面提供很多商機。德基（澳門）有限公司本年度取得Wynn Resort Project的工程，目前正與其它主要賭場經營者就未來工程進行商談。澳門業務的發展，將會帶來可觀的收益。

另一方面，由於上海市場競爭極為激烈，邊際利潤微薄，上海的裝修工程業務已結束。

#### 香港及珠三角的建材業務

##### 預拌混凝土與石礦業務

鑒於香港的混凝土價格持續下跌、預拌混凝土供應商仍然有生產力過剩的情況，而未來的經營環境大有可能進一步惡化，集團認為香港的建材業務已非核心業務。故此，董事會同意退出該市場，並將預拌混凝土、沙漿、水泥貿易業務售給Maxking Investments。同時，集團亦已於二零零四年十月出售鄰近廣州的兩家混凝土攪拌廠。

集團亦大幅削減採石業務的規模，將珠海桂山的地盤平整合約的權益轉判給Maxking Investments，並且關閉新會石礦場。珠海的直灣石礦場則繼續經營。

此次出售香港和珠三角的建材業務，為集團帶來二千五百九十萬港元淨收益。有關交易於二零零五年三月完成。

### 亞洲建材

亞洲建材成功完成Venetian Group在澳門的酒店/賭場項目的建材採購工作，但未能為來年取得重大的合約。集團認為這項業務未來沒有足夠生存空間，因此在本年度結束此業務。

### 前景

集團在瑞安房地產作出了重大投資，並且進一步擴大內地水泥投資，水泥業務將涵蓋中國西南部的重慶、四川、貴州及雲南市場，成為一家以內地業務為主的企業。

瑞安房地產在中國內地建立了可觀的土地儲備，在多個主要城市共擁有約八百萬平方米總樓面面積的發展權。上海新天地已成為大受歡迎的娛樂購物熱點，市場對瑞虹新城與翠湖天地住宅項目反應熱烈，而跨國企業亦踴躍承租企業天地。這些成功的項目，加上瑞安房地產在上海及其它主要城市的新發展項目，將確保瑞安房地產會為集團帶來穩定的收入來源。

隨著中國經濟持續強勁增長，內地房地產市場將提供無限的商機。瑞安房地產的業務重點，將繼續放在主要城市的大型優質市區重建項目方面，而瑞安建業將憑著在建造大型屋邨和工程管理方面的經驗，在內地房地產市場尋找適當的商機。

集團在中國西南部的的水泥業務不斷擴展，中期而言將為集團帶來更高的規模經濟效益和盈利。雖然水泥業務暫時受到宏觀調控措施的影響，但集團在雲南收購數家主要水泥廠的行動，清楚顯示我們發展水泥業務的長遠策略和決心。集團不斷探討各種擴充水泥業務的方案，其中包括探討與其它主要水泥生產商進行合作的可能性。鑒於中國水泥行業目前處於極為分散的狀況，僅有約三成的水泥是由乾法旋窯生產，市場上充滿著規模小、效益低的水泥廠。集團深信，隨著中國水泥行業的現代化和結構重整，我們的水泥業務具有長期增長的潛力，未來應可為集團帶來穩定的收益。

集團所持有的創業基金權益，同樣反映出集團將策略性發展重點放在中國內地市場，並把投資放在相信可為股東帶來可觀回報的多個高增長領域。創業基金的日常決定和運作由管理公司進行，集團則在管理投資組合、作出投資決定方面扮演積極的角色。

集團預期，香港建築市場在短期內不會有顯著的復甦。然而，由於建築系的規模已縮小，有利集團抵禦目前困難的市場情況，並且可在市況容許時再次擴展業務。

集團在結束了錄得虧損的香港及珠三角建材業務以及建材貿易業務後，可把資源集中於核心業務。現時集團的各項業務和投資均具有明朗的發展前景，因此集團有信心在中期內可取得持續的盈利增長。

### 財務回顧

#### 流動資金及融資

截至二零零五年三月三十一日，扣除銀行存款餘額、定期存款及現金，集團之銀行貸款淨額為十一億九千五百四十萬港元（二零零四年三月三十一日：七億七千九百七十萬港元）。

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,由二零零四年三月三十一日的百分之五十六增至二零零五年三月三十一日的百分之六十一。

## 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,部份以港元貸款籌集。基於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

於二零零五年三月三十一日,集團在香港之員工人數約為九百人(於二零零四年三月三十一日: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一萬一千三百四十人(於二零零四年三月三十一日: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。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

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。截至二零零五年三月三十一日止年度,審核委員會召開了四次會議,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、內部控制及財務報告事項。

## 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。委員會於本年度召開了四次會議。委員會已審閱外部顧問就香港上市公司董事酬金而提交之報告、審閱董事會及高級管理層之薪酬架構、審查根據表現而給予之花紅及購股權以及監察根據特別批授於今年下半年合資格取得有關獎勵之董事之表現。

## 最佳應用守則

於截至二零零五年三月三十一日止年度內,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,本公司已遵守於二零零五年一月一日前有效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之最佳應用守則,而有關守則於過渡安排下仍適用於二零零五年一月一日前開始之會計期間。

## 獨立確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而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的標準守則（「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。

## 於聯交所網站發佈詳盡年度業績

根據於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所載之規定（根據過渡安排仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈），須予公佈關於本集團截至二零零五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。

承董事會命  
主席  
羅康瑞

香港，二零零五年七月十八日

網址：[www.shuion.com](http://www.shuion.com)

於本公佈刊發日期，本公司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、羅何慧雲女士；本公司非執行董事為王克活先生及恩萊特教授；以及本公司獨立非執行董事為祁雅理先生、鄭慕智先生及陳家強教授。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報、信報及文匯報的內容。