



集團本年度的盈利出現大幅度的增長，我們現時其中一個最重要的策略目標，是要建立更多元化的經常性收入來源，並令我們的業務和投資具有抵禦經濟周期的能力。

業績

本人欣然報告，集團本年度的股東應佔溢利為四億八千三百萬港元，較上年度增加2.26倍（二零零三／二零零四年度：一億四千八百萬港元），每股盈利港幣一元八角，比上年度增加2.27倍（二零零三／二零零四年度：港幣五角五仙）。集團本年度營業額為二十二億三千二百萬港元，比上年度減少百分之三十八（二零零三／二零零四年度：三十五億九千一百萬港元）。

董事會建議派發末期息每股港幣三角予二零零五年八月十九日名列公司股東登記冊的股東。是次派發之末期股息，連同已派發的中期股息每股港幣三角，令本年度派發的股息合計為每股港幣六角。

業務回顧

集團在瑞安房地產發展有限公司（瑞安房地產）的投資，是本年度業務表現的其中一個重要環節。瑞安房地產在二零零四年六月成立，是瑞安建業

母公司瑞安集團旗下專注發展中國內地房地產市場的旗艦公司。集團向瑞安房地產注入上海瑞虹新城項目，令集團本年度取得三億四千五百七十萬港元盈利。

更為重要的是，瑞安房地產擁有多元化的房地產業務，並已在內地建立良好的聲譽，瑞安建業作為瑞安房地產的重要少數股東之一，可在內地蓬勃發展的房地產市場享有廣闊及多元化的商機。

二零零五年四月，瑞安房地產於華中主要城市武漢市中心地段投得一塊約五十公頃的土地，令該公司在內地可發展的總樓面面積增加至約八百萬平方米。瑞安房地產的其他發展項目包括位於上海市的瑞虹新城、太平橋地區重建項目和創智天地，以及位於杭州的西湖天地和位於重慶的重慶天地。

這些項目在本年度均取得良好的進展。瑞虹新城第二期兩幢住宅大廈於二零零四年十月推出市



場，銷售情況良好。二零零五年六月，第二期再推出另外兩幢住宅大廈作預售，市場反應亦令人鼓舞。太平橋地區重建項目方面，截至二零零五年三月，上海新天地北里出租率達百分之九十八，南里則為百分之九十二，企業天地第一期約百分之九十四的寫字樓樓面亦已租出。創智天地於二零零四年四月動工，是一項多用途綜合發展項目，其構思參考了美國的矽谷，目標是創造一個結合科技和創業的知識型社區，其中心區和生活工作區的第一期預期在二零零五年年底落成。重慶天地的動遷情況進展良好，第一期預計在二零零五年第三季動工。

水泥業務方面，集團本年度繼續收購水泥廠和投資興建新線，在提高市場份額方面取得良好進展。重慶地維水泥建成一條新型乾法旋窯生產線，並正興建一鋼渣處理廠。在貴州，集團在水城收購了一家大型水泥廠，完成了在省會貴陽周圍地區建立完整業務網絡的計劃。然而，由於水

泥需求與價格受到中央政府實施的宏觀調控措施的影響，加上能源成本上漲，導致集團在重慶與貴州的業績差強人意。

集團收購雲南省數家主要水泥廠百分之八十權益的工作已進入最後階段，這些水泥廠的年產能力將達四百五十萬噸。雲南的經濟發展迅速，水泥價格持續高企，而西部大開發和中國致力加強與東盟國家聯繫的政策（雲南毗鄰多個東盟國家），將令雲南的水泥需求越加殷切。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。

集團現已是重慶和貴州的最大水泥生產商，雲南的水泥業務將進一步鞏固集團在中國西南部的領

集團本年度在重慶的地維水泥建成一條年產 一百萬噸的新型乾法旋窯生產線 …

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



… 並在貴州的水城收購了一家 年產一百四十萬噸的水泥廠

導地位。是項收購完成之後，集團在該地區的水泥總年產能力將超過一千五百萬噸。

集團的創業基金本年度回報極佳，並預期將繼續為集團帶來可觀收益。這些基金良好的表現，促使集團於二零零四年七月向第三個基金作出投資。

在香港政府進一步減少公營房屋及其它建築工程開支的情況下，集團的建築業務營業額繼續收縮，但該業務本年度的盈利情況仍然令人滿意。

集團的香港及珠三角建材業務本年度的表現仍然

差勁，前景亦不樂觀。集團認為此業務已非核心業務，亦不能配合集團長遠業務擴展的策略。因此，集團已將這業務的大部分權益出讓，並且結束了建材貿易業務。

企業管治

集團視有效的企業管治為維持業務發展的重要元素之一，因此董事會訂立了合適的政策，並確保這些政策在董事會及整個集團的事務上均得以落實執行。我們相信嚴謹的企業管治有助加強企業的管理，因此致力維持高度的誠信和透明度，同時亦儘量避免出現不必要的措施。有關集團企業管治方面的更多資料，請參閱第28頁至第31頁。



集團年度內繼續收購水泥廠和投資興建新線，
在提高水泥市場份額方面取得良好進展



前景

數年前，雖然當時香港的建築和建材業務仍然為集團帶來穩健的利潤，但由於集團預見中國內地將出現龐大商機，因此決定積極投資內地的水泥及房地產業務。這個將集團轉型為一家以內地業務為主的策略已取得良好的進展，並將為集團的長遠發展提供一個鞏固的平台。

集團本年度的盈利出現大幅度的增長，我們現時其中一個最重要的策略目標，是要建立更多元化的經常性收入來源，並令我們的業務和投資具有抵禦經濟周期的能力。

集團在瑞安房地產的投資，將有助我們達到這個策略目標。瑞安房地產擁有長期提供穩定租金收入的優質寫字樓與商業項目，同時亦擁有多個住宅發展項目，可供未來數年出售。集團深信，瑞安房地產既能以創新的手法進行城市規劃，又在內地擁有龐大且不斷增加的土地儲備，未來將

會為集團帶來穩定的收入。此外，集團將充分發揮我們豐富而優秀的建築技術和專長，在內地市場發掘可與瑞安房地產共同投資發展的機會。

儘管內地水泥業務表現暫時受到中央政府宏觀調控措施的影響，但集團堅信此業務的遠景仍然良好。在宏觀調控措施的影響淡化後，西南部在西部大開發政策的帶動下，將會繼續興建大量基建項目和進行城市化發展，令當地對優質水泥的需求日益殷切。另外，宏觀調控措施大有可能迫使多個效益低和資金不足的競爭對手退出市場，有利集團的發展。集團將繼續積極增加生產能力及鞏固市場滲透率，並深信長遠而言水泥業務將為集團帶來穩定的收入。

集團在創業基金的投資，亦反映了我們對內地市場的信心。集團預期這些投資將繼續為股東帶來吸引的回報。

中國持續的經濟增長，

將令集團未來可取得長期、持續的發展

集團對中國西南部水泥業務的長遠前景仍然看好



預期集團在創業基金的投資

將繼續帶來吸引的回報

香港建築市場短期內很可能仍然淡靜，但我們相信集團已作好部署，在未來市況好轉時可再擴展業務。另一方面，在出售和結束建材業務後，集團現在可將資源集中投放於發展核心業務。

集團相信，憑著我們在瑞安房地產的投資、水泥業務的擴展、以及創投基金方面的成功，我們在內地市場已建立了鞏固的基礎。因此，中國持續的經濟增長，將令集團未來可取得長期、持續的發展。

致謝

集團得以成功進行業務轉型，在內地建立大規模且可持續發展的業務，端賴集團全體員工的辛勤努力和靈活應變。無論是在發掘內地商機方面，或是在面對香港困難市況帶來的挑戰方面，全體員工均表現出傑出的專業精神。本人代表董事會，謹此向全體員工表示感謝，多謝同事們對集團一直以來的支持。

主席

羅康瑞

二零零五年七月 香港



瑞虹新城第二期

