

## 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

	附註	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)
<b>營業額</b>				
本公司及其附屬公司		<b>1,300</b>	2,311	1,180
應佔共同控制實體		<b>325</b>	527	216
		<b>1,625</b>	2,838	1,396
集團營業額	2	<b>1,300</b>	2,311	1,180
其他經營收入		<b>12</b>	29	9
製成品、半製成品、在建工程及 待售物業之存貨變動		<b>30</b>	30	47
原料及消耗品		<b>(259)</b>	(484)	(189)
員工成本		<b>(183)</b>	(364)	(181)
折舊與攤銷費用		<b>(21)</b>	(45)	(24)
分判、勞工及其他經營費用		<b>(911)</b>	(1,505)	(838)
投資物業重估減值		<b>-</b>	(14)	-
土地及樓宇重估減值		<b>-</b>	(2)	-
出售上市證券之收益		<b>35</b>	-	-
上市證券投資尚未變現之 持有收益 (虧損)		<b>6</b>	(25)	(24)
經營溢利 (虧損)	3	<b>9</b>	(69)	(20)
財務費用		<b>(5)</b>	(6)	(1)
應佔共同控制實體損益		<b>13</b>	31	8
除稅前溢利 (虧損)		<b>17</b>	(44)	(13)
稅項	4	<b>(4)</b>	1	(3)
除少數股東權益前溢利 (虧損)		<b>13</b>	(43)	(16)
少數股東權益		<b>1</b>	-	-
可撥歸股東溢利 (虧損)		<b>14</b>	(43)	(16)
股息	5	<b>-</b>	-	-
每股盈利 (虧損)	6			
基本		<b>0.05 港元</b>	(0.16 港元)	(0.06 港元)
攤薄		<b>0.05 港元</b>	(0.16 港元)	(0.06 港元)
每股中期股息		<b>-</b>	-	-

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零三年 三月三十一日 (重列) 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>123</b>	123
物業、機器及設備		<b>187</b>	198
發展中物業		<b>891</b>	706
共同控制實體權益		<b>498</b>	437
證券投資	7	<b>33</b>	136
地盤開辦費用		<b>20</b>	14
遞延稅項資產		<b>5</b>	5
		<b>1,757</b>	1,619
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>46</b>	39
待售物業		<b>56</b>	56
應收賬款、保留工程款項及預付款	8	<b>589</b>	597
在建工程客戶欠款		<b>249</b>	221
聯營公司欠款		<b>1</b>	1
共同控制實體欠款		<b>549</b>	621
撥回稅項		<b>3</b>	5
銀行、存款及現金結餘		<b>283</b>	90
		<b>1,776</b>	1,630
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	<b>782</b>	630
在建工程欠客戶款項		<b>78</b>	81
欠共同控制實體款項		<b>19</b>	23
銀行貸款 — 須於一年內償還		<b>701</b>	69
		<b>1,580</b>	803
<b>流動資產淨值</b>		<b>196</b>	827
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,953</b>	2,446

簡明綜合資產負債表（續）

	附註	於二零零三年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零三年 三月三十一日 (重列) 百萬港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	<b>265</b>	265
儲備	11	<b>975</b>	950
		<b>1,240</b>	1,215
<b>少數股東權益</b>		<b>25</b>	26
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		<b>676</b>	1,195
遞延稅項負債		<b>5</b>	5
界定利益福利負債		<b>7</b>	5
		<b>688</b>	1,205
		<b>1,953</b>	2,446

簡明綜合股東權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
於四月一日結餘(重列)	<b>1,215</b>	1,300
行使購股權發行之股份	-	2
海外業務換算後所產生的兌匯差額	<b>11</b>	7
上半年溢利(虧損)	<b>14</b>	(16)
派發股息前權益	<b>1,240</b>	1,293
股息	-	(40)
於九月三十日結餘	<b>1,240</b>	1,253

## 簡明綜合現金流量表

截至九月三十日止六個月  
二零零三年 二零零二年  
(未經審核)  
百萬港元 百萬港元

經營業務之現金流入(流出)淨額	<b>161</b>	(168)
投資活動之現金流出淨額	<b>(87)</b>	(198)
融資之現金流入淨額	<b>113</b>	380
現金及現金等同項目之增加	<b>187</b>	14
期初之現金及現金等同項目	<b>90</b>	75
外幣匯率變動之影響	<b>6</b>	7
期末之現金及現金等同項目	<b>283</b>	96
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行、存款及現金結餘	<b>283</b>	96

## 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
<b>營業額</b>							
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
<b>營業額</b>							
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		截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	<b>1,203</b>	1,111	<b>(25)</b>	8
中國內地其他地區	<b>97</b>	69	<b>(12)</b>	(8)
	<b>1,300</b>	1,180	<b>(37)</b>	—
利息收入			<b>5</b>	4
出售上市證券之收益			<b>35</b>	—
上市證券投資尚未變現之持有收益（虧損）			<b>6</b>	(24)
經營溢利（虧損）			<b>9</b>	(20)
財務費用			<b>(5)</b>	(1)
應佔共同控制實體損益			<b>13</b>	8
除稅前溢利（虧損）			<b>17</b>	(13)

(3) 經營溢利（虧損）

	截至二零零三年	截至二零零三年	截至二零零二年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日
	止六個月	止年度	止六個月
	百萬港元	百萬港元	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	<b>19</b>	42	22
地盤開辦費用	<b>2</b>	3	2
	<b>21</b>	45	24
銀行貸款及透支之利息	<b>12</b>	22	6
扣除：發展中物業之資本化金額	<b>(7)</b>	(16)	(5)
	<b>5</b>	6	1

(4) 稅項

香港利得稅乃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	-	-	-
	-	40	40
擬派中期股息:無(二零零二年:無)	-	-	-

(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)	14	(43)	(16)
	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	265	265	265

(7) 證券投資

	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
其他投資		
－ 於香港上市之證券投資	18	121
－ 於海外的非上市證券投資	15	15
	<b>33</b>	<b>136</b>

(8) 應收賬款、保留工程款項及預付款

	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
應收賬款（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析		
目前至九十天	223	235
九十一天至一百八十天	9	19
一百八十一天至三百六十天	31	18
三百六十天以上	7	5
	<b>270</b>	<b>277</b>
應收保留工程款項	143	125
預付款、按金及其他應收款項	176	195
	<b>589</b>	<b>597</b>

集團已制訂明確之信用政策，一般信用期由三十天至九十天。

(9) 應付賬款及應計費用

	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
應付賬款及其賬齡分析		
三十天以內	53	93
三十一天至九十天	36	38
九十一天至一百八十天	8	7
超過一百八十天	6	6
	<b>103</b>	144
應付保留工程款項	132	137
應計費用及其他應付款項	547	349
	<b>782</b>	630

(10) 股本

	百萬港元
(a) 法定股本	
400,000,000 股每股面值港幣一元之普通股	400
(b) 已發行及繳足股本	
於二零零三年三月三十一日及二零零三年九月三十日之結餘	265

(11) 儲備

	物業重估儲備 百萬港元	股份溢價賬 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	撥入盈餘 百萬港元	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	保留溢利 百萬港元	儲備基金 百萬港元	合計 百萬港元
	(附註)								
於二零零三年三月三十一日									
— 如過去所述	22	533	—	198	(3)	1	197	1	949
過往年度調整									
(財務報表附註1)	(3)						4		1
於二零零三年三月三十一日									
(重列)	19	533	—	198	(3)	1	201	1	950
匯率調整			11						11
本期間溢利							14		14
於二零零三年九月三十日	19	533	11	198	(3)	1	215	1	975

附註：儲備基金主要為中國內地企業按照法例所須而建立。

(12) 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

除以上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。

(13) 資本承擔

於二零零三年九月三十日

- (a) 本集團為發展中物業之發展成本所簽訂的合約承諾而未有於賬目中撥備之金額約為861百萬港元（於二零零三年三月三十一日：622百萬港元）。

(b) 本集團分擔共同控制實體之資本承擔如下：

	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
已簽約但沒有撥備	60	61
已授權但沒有簽合約	2	117

(14) 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，該發展中物業於二零零三年九月三十日的帳面值為891百萬港元。

(15) 有關連人士之交易

期間內，集團以相若與無關連者進行交易或互相同意下訂定之條件，與集團之共同控制實體進行以下重大交易。

交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
收入：		
利息收入	3	1
管理費	—	1
建築材料銷售	1	—
出售固定資產之收入	1	—
成本及費用支出：		
建築／分判工程	29	87
建築材料供應	12	6

(16) 比較數字

若干比較數字已就符合本期間之呈列格式而進行重列。

## 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。

# 證券上市規則第十九項應用指引下的持續披露（「應用指引第19項」）

## 根據應用指引第19項第3.3段作出之披露 – 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零三年九月三十日，集團向聯屬公司提供之財務資助及擔保總額為868百萬港元，詳情如下：

於二零零三年九月三十日之結餘					
實際權益 百分比	無抵押貸款		獲提供擔保 百萬港元	總額 百萬港元	
	免息及 無固定還款期 百萬港元	附息及 無固定還款期 百萬港元			
樂威投資有限公司	50%	4	—	—	4
彪福有限公司	50%	—	26	—	26
貴州凱里瑞安水泥有限公司	89%	1	20	—	21
貴州新蒲瑞安水泥有限公司	79%	2	68	—	70
貴州頂效瑞安水泥有限公司	89%	1	36	—	37
貴州凱里建安混凝土有限公司	94%	1	—	—	1
廣州安德建築構件有限公司	40%	2	—	—	2
南丫越捷有限公司	60%	6	—	—	6
南京江南水泥有限公司	60%	84	—	—	84
深圳南丫越捷混凝土構件 有限公司	60%	—	—	10	10
四川合江騰輝水泥有限公司	89%	—	11	—	11
超合有限公司	50%	—	—	5	5
TH Industrial Management Ltd.	50%	254	—	300	554
長江流域創業II有限公司	74%	37	—	—	37
		<u>392</u>	<u>161</u>	<u>315</u>	<u>868</u>

此外，根據應用指引第19項第3.10段之規定，本公司須於中期報告內列載其聯屬公司之備考合併資產負債表，該表須包括主要資產負債表類別及列明本公司應佔聯屬公司之權益。由於有數家上述聯屬公司之年度結算日期與集團不相同，故此本公司認為編製於二零零三年九月三十日之備考合併資產負債表會令人誤解及不切實際。本公司已根據應用指引第19項向香港聯合交易所有限公司申請豁免，並獲批准以下列申報作為替代。



於二零零三年九月三十日，本集團在該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負集團之款項）之總風險約為1,626百萬港元。該等聯屬公司呈報於二零零三年九月三十日之資本承擔為60百萬港元及無或然負債。

根據應用指引第19項第3.7.1段作出之披露－銀行融資載有關於控股股東須履行之特定責任於二零零一年九月，本公司獲批三筆為期三年之定期及循環貸款融資，每筆貸款為數200百萬港元，合共600百萬港元，另於二零零二年一月獲批一筆三年期為數200百萬港元的定期融資，以上融資規定本公司之最終控股公司Shui On Company Limited及集團之主席羅康瑞先生及其聯繫人（定義見上市規則）在貸款協議有效期內，保留本公司已發行股本不少於百分之五十。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款失效。

## 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（「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窖生產線，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窖生產線。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。

## 董事於股份之權益

### (a) 公司普通股股份

於二零零三年九月三十日，本公司董事於本公司普通股中擁有之權益（全部均為長倉）如下：

董事姓名	普通股股數	
	個人權益	其他權益
羅康瑞	—	182,989,000
王英偉	—	—
黃月良	—	—
蔡玉強	—	—
王克活	550,000	—
黃福霖	—	—
羅何慧雲	—	—

附註：上述之182,989,000股中之166,148,000股及16,841,000股股份分別由集團之最終控股公司Shui On Company Limited（「SOCL」）及其非直接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有。SOCL則由Bosrich Unit Trust持有。此單位信託之單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託之受益人。因此，羅康瑞先生被視為擁有該等股份之權益。

### (b) 公司購股權

聯交所證券上市規則第十七章於二零零一年九月一日作出修訂後，本集團於一九九七年一月二十日開始採用的僱員購股權計劃（「舊計劃」）已被終止及於二零零二年八月二十七日以新的購股權計劃所取代（「新計劃」）。自此，再沒有任何購股權在舊計劃下授出。惟在該計劃終止前授出的購股權則仍繼續生效及可予行使。

新計劃之主要條款已於二零零二年七月三十日的通函內摘要列明。

於二零零三年九月三十日，可於下列行使期內認購35,800,000股股份而未獲行使之購股權如下：

購股權數目										
合資格參與人之類別或名稱	授予日期	每股認購價 港元	於二零零三年 四月一日	期內授予 (附註a)	期內行使	期內取消	期內作廢	於二零零三年 九月三十日	於二零零三年 九月三十日 尚未行使之購股權 之行使期限	於購股權 行使日公司股價 港元 (附註b)
<b>董事</b>										
王英偉先生	27.8.2002	6.00	200,000	-	-	-	-	200,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
黃月良先生	7.7.1999	11.21	200,000	-	-	-	-	200,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	200,000	-	-	-	-	200,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	200,000	-	-	-	-	200,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	160,000	-	-	-	-	160,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
蔡玉強先生	15.7.1998	4.14	44,000	-	-	-	(44,000)	-	15.1.1999 至 14.7.2003	
	7.7.1999	11.21	280,000	-	-	-	-	280,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	350,000	-	-	-	-	350,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	350,000	-	-	-	-	350,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	280,000	-	-	-	-	280,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
王克活先生	15.7.1998	4.14	30,000	-	(30,000)	-	-	-	15.1.1999 至 14.7.2003	4.9
	7.7.1999	11.21	250,000	-	-	-	-	250,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	280,000	-	-	-	-	280,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	280,000	-	-	-	-	280,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	220,000	-	-	-	-	220,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
黃福霖先生	15.7.1998	4.14	24,000	-	-	-	(24,000)	-	15.1.1999 至 14.7.2003	
	7.7.1999	11.21	150,000	-	-	-	-	150,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	160,000	-	-	-	-	160,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	160,000	-	-	-	-	160,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	110,000	-	-	-	-	110,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
羅何慧雲女士	15.7.1998	4.14	24,000	-	(24,000)	-	-	-	15.1.1999 至 14.7.2003	4.8
	7.7.1999	11.21	150,000	-	-	-	-	150,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	160,000	-	-	-	-	160,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	160,000	-	-	-	-	160,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	110,000	-	-	-	-	110,000	27.2.2003 至 26.8.2007	
	27.8.2002	6.00	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
小計			22,532,000	-	(54,000)	-	(68,000)	22,410,000		
<b>其他僱員</b>										
(合計)	15.7.1998	4.14	310,000	-	(106,000)	(6,000)	(198,000)	-	15.1.1999 至 14.7.2003	4.8
	7.7.1999	11.21	2,090,000	-	-	(50,000)	-	2,040,000	7.1.2000 至 6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	2,302,000	-	-	(80,000)	-	2,222,000	4.1.2001 至 3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	2,410,000	-	-	(100,000)	-	2,310,000	17.1.2002 至 16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	2,150,000	-	(12,000)	(100,000)	-	2,038,000	27.2.2003 至 26.8.2007	7.0
	27.8.2002	6.00	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010	
	4.8.2003	5.80	-	780,000	-	-	-	780,000	4.2.2004 至 3.8.2008	
小計			13,262,000	780,000	(118,000)	(336,000)	(198,000)	13,390,000		
			35,794,000	780,000	(172,000)	(336,000)	(266,000)	35,800,000		

\* 此等購股權乃根據二零零二年七月三十日之通函內的特別批授建議授出，有關董事或員工須達到若干財務及工作表現目標，該等購股權方可行使。

附註：

- a. 在授出購股權前一天，本公司股份每股收市價為5.70港元。
- b. 於每位合資格參與人類別中所披露之公司股價為購股權行使日期前一天的加權平均收市價。

授出之購股權於行使時方於財務報表中確認。董事認為評估購股權價值涉及多方面主觀和不肯定的假設，因此不宜披露於年內授出之購股權價值。

除上述所披露者外，根據本公司按照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所載，有關證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則內規定須向本公司及聯交所作出知會之資料：

- (i) 本公司之董事或行政總裁概無於二零零三年九月三十日於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債務證券中擁有任何權益（不論長倉及短倉），及
- (ii) 本公司之董事及行政總裁或其配偶或十八歲以下之子女於本財政期間概無持有或曾行使認購本公司任何股份、相關股份及債務證券之權利。



## 主要股東

據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，於二零零三年九月三十日，以下人士直接或間接於本公司任何類別股本及／或被視作擁有權益之有關股份數目中擁有面值百分之五或以上權益：

名稱	普通股數目
羅康瑞	182,989,000
謝清海	14,504,000

## 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。

## 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。」

主席  
羅康瑞

香港，二零零三年十二月

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