

財務摘要

二零零四年

二零零三年

營業額
股東應佔溢利
每股基本盈利
每股中期股息

十億五千四百萬港元
三億九千二百萬港元
港幣一元四角六仙
港幣三角

十三億港元
一千四百萬港元
港幣五仙
無

業務回顧及前景

- 瑞安建業透過對瑞安房地產發展有限公司之大型投資，以及將水泥投資進一步拓展至涵蓋中國西南部多個策略性地點，正式成為以內地市場為主的企業。
- 瑞安房地產於國內主要城市的黃金地段，擁有總樓面面積超過六百六十萬平方米之發展權。瑞虹新城最新一期推出之單位銷情熱烈。
- 集團在重慶及貴州的水泥市場拓展計劃如期進行，且已建立穩建的市場地位。儘管因中國內地之宏觀調控及煤、電價格大幅上漲而產生短暫之不利因素，集團在中國西南部水泥投資政策堅定不移。
- 集團於兩項Yangtze Ventures Funds之投資組合已獲得可觀的回報。
- 透過關閉珠江三角洲若干虧蝕之建材業務以及建材貿易，集團盈利之牽絆將獲消除，資源將可調撥至具發展潛力的項目，預期可改善中期的盈利能力。

業績

瑞安建業有限公司 (Shui On Construction and Materials Limited) (「本公司」) 董事欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四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	截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 百萬港元	二零零三年 百萬港元
營業額			
本公司及其附屬公司		1,054	1,300
應佔共同控制實體／聯營公司		402	325
		1,456	1,625
集團營業額	2	1,054	1,300
其他經營收入		14	12
製成品、半製成品、在建工程及 待售物業之存貨變動		10	30
原料及消耗品		(211)	(259)
員工成本		(172)	(183)
折舊與攤銷費用		(19)	(21)
分判、勞工及其他經營費用		(707)	(911)
出售一家附屬公司之收益		274	—
出售上市證券之溢利		—	35
上市證券投資尚未變現之持有收益		—	6
終止業務			
— 固定資產之耗蝕減值		(23)	—
— 流動資產之耗蝕減值		(14)	—
出售投資物業之虧損		(7)	—
經營溢利	3	199	9
財務費用		(6)	(5)
應佔共同控制實體／聯營公司損益		203	13
除稅前溢利		396	17
稅項	4	(3)	(4)
除少數股東權益前溢利		393	13
少數股東權益		(1)	1
股東應佔溢利		392	14
股息	5	81	—
每股盈利	6		
基本		1.46港元	0.05港元
攤薄		1.44港元	0.05港元
每股中期股息		0.30港元	—

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
投資物業		–	140
物業、機器及設備		133	168
發展中物業		–	592
負商譽		(1)	(1)
共同控制實體權益		1,220	819
聯營公司權益	7	1,294	–
證券投資	8	12	13
地盤開辦費用		14	18
其他遞延資產		5	1
		2,677	1,750
流動資產			
存貨		36	44
待售物業		56	58
發展中物業		–	218
應收賬款、保留工程款項及預付款	9	700	584
在建工程客戶欠款		129	99
聯營公司欠款		129	–
共同控制實體欠款		135	340
撥回稅項		7	7
已抵押銀行存款		–	528
銀行、存款及現金結餘		87	111
		1,279	1,989
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	605	729
在建工程欠客戶款項		113	100
欠共同控制實體款項		33	19
應繳稅項		2	46
銀行貸款 — 須於一年內償還		452	933
		1,205	1,827
流動資產淨值		74	162
		2,751	1,912

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元
資本及儲備			
股本	11	268	268
儲備	12	1,512	1,119
		1,780	1,387
少數股東權益		23	29
非流動負債			
銀行貸款		944	486
遞延稅項負債		4	6
其他遞延負債		-	4
		948	496
		2,751	1,912

簡明綜合股東權益變動表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年
	百萬港元	百萬港元
於四月一日結餘	1,387	1,215
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	(1)	11
本期間溢利	392	14
於九月三十日結餘	1,780	1,240

簡明綜合現金流量表 (見附註18)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年
	百萬港元	百萬港元
經營業務之現金(流出)流入淨額	(18)	161
投資活動之現金流出淨額	(792)	(87)
融資活動之現金流入淨額	258	113
現金及現金等同項目之(減少)增加	(552)	187
期初之現金及現金等同項目	639	90
外幣匯率變動之影響	—	6
期末之現金及現金等同項目	87	283
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行、存款及現金結餘	87	283

未經審核中期財務報表附註

(1) 編製基準及主要會計政策

集團之未經審核簡明中期財務報表，乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第二十五號「中期財務匯報」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。

本簡明中期財務報表須連同二零零三／二零零四年度之經審核財務報表一起閱讀。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之主要會計政策及計算基準與本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年度財務報表相符。

(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：

截至二零零四年九月三十日止六個月

	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 及其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
營業額							
對外銷售	833	135	77	2	7	-	1,054
集團內部銷售	-	41	-	-	-	(41)	-
集團營業額	833	176	77	2	7	(41)	1,054
應佔共同控制 實體／聯營公司	19	371*	-	12	-	-	402
合計	852	547	77	14	7	(41)	1,456

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（306百萬港元）及南京（38百萬港元）的水泥業務所佔之營業額。

經營損益							
分類損益	26	(87)	(11)	5	(5)		(72)
利息收入							4
出售投資物業之虧損							(7)
出售一家附屬公司 之收益							274
經營溢利							199
財務費用							(6)
							193
應佔共同控制 實體／聯營公司損益							
— 水泥業務							
— 重慶及貴州	-	(2)	-	-	-		(2)
— 南京	-	-	-	-	-		-
— 創業基金投資	-	-	-	-	229		229
— 南京水泥業務之 固定資產耗蝕減值	-	(18)	-	-	-		(18)
— 其他	-	(3)	-	(3)	-		(6)
							203
除稅前溢利							396
稅項							(3)
除少數股東權益前溢利							393

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 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 及其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 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／聯營公司	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
出售上市證券溢利							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)
							4
應佔共同控制 實體／聯營公司損益							
— 水泥業務							
— 重慶及貴州	—	18	—	—	—		18
— 南京	—	(6)	—	—	—		(6)
— 創業基金投資	—	—	—	—	3		3
— 其他	—	(2)	—	—	—		(2)
							13
除稅前溢利							17
稅項							(4)
除少數股東權益前溢利							13

集團不計產品／服務來源，而按地域市場對營業額與除稅前溢利（虧損）作出以下分析：

	地域市場之營業額		除稅前溢利（虧損）	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
附屬公司				
香港	958	1,203	(34)	13
中華人民共和國（「中國」）之其他地區	96	97	227#	(9)
	<u>1,054</u>	<u>1,300</u>	<u>193</u>	<u>4</u>
共同控制實體／聯營公司				
香港	19	16	228	3
中國	383	309	(25)	10
	<u>402</u>	<u>325</u>	<u>203</u>	<u>13</u>
	<u>1,456</u>	<u>1,625</u>	<u>396</u>	<u>17</u>

包括透過附屬公司出售瑞虹新城之收益二億七千四百萬港元及來自其他業務之虧損四千七百萬港元。

(3) 經營溢利

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
經營溢利已扣除（計入）下列各項：		
折舊及攤銷	17	19
自置資產	2	2
地盤開辦費用	<u>19</u>	<u>21</u>
銀行貸款及透支之利息	6	12
扣除：發展中物業之資本化金額	<u>-</u>	<u>(7)</u>
	<u>6</u>	<u>5</u>

(4) 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
支出(收益)包括：		
即期稅項		
香港利得稅	4	3
遞延稅項	(2)	—
本公司及其附屬公司應佔稅項	2	3
應佔共同控制實體／聯營公司稅項		
中國其他地區之所得稅	1	1
	3	4

香港利得稅根據本期間估計之應課稅溢利按稅率百分之十七點五(二零零三年：百分之十七點五)計算。因暫時性時差而產生之遞延稅項乃根據負債法按有關地區適用之稅率作出撥備。

(5) 股息

董事會建議派發截至二零零四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣三角(二零零三年：無)。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
於期內派發之股息	—	—
擬派中期股息：每股港幣三角(二零零三年：無)	81	—

二零零三／二零零四年度末期股息為每股港幣二角七仙半(二零零二／二零零三年度：無)，合共七千四百萬港元(二零零二／二零零三年度：無)，已於二零零四年十月五日派付。

(6) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月 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之盈利	392	14
	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	265
可能有攤薄影響之普通股	4	—
用以計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	272	265

(7) 聯營公司權益

聯營公司權益主要為本集團於瑞安房地產發展有限公司之權益（詳見下文附註18）。

(8) 證券投資

	於二零零四年 九月三十日 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 百萬港元
其他投資 — 於香港上市之證券投資	12	13

(9) 應收賬款、保留工程款項及預付款

	於二零零四年 九月三十日 百萬港元	於二零零四年 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		
九十天或以下	195	300
九十一天至一百八十天	13	16
一百八十一天至三百六十天	12	13
三百六十天以上	17	20
	237	349
應收保留工程款項	99	99
預付款、按金及其他應收款項	364	136
	700	584

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。

(10) 應付賬款及應計費用

	於二零零四年 九月三十日 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 百萬港元
應付賬款及其賬齡分析		
三十天或以下	54	97
三十一天至九十天	16	23
九十一天至一百八十天	9	8
超過一百八十天	7	11
	86	139
應付保留工程款項	125	124
應計費用及其他應付款項	394	466
	605	729

(11) 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	
於二零零四年三月三十一日及二零零四年九月三十日之結餘	268

(12) 儲備

	物業重估儲備	股份溢價賬	匯兌儲備	撥入盈餘	商譽	負商譽	保留溢利	儲備基金	合計
	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	百萬港元	百萬港元
於二零零四年三月三十一日	19	557	2	197	(3)	1	345	1	1,119
匯率調整	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
發行股份溢價	-	2	-	-	-	-	-	-	2
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	392	-	392
於二零零四年九月三十日	19	559	1	197	(3)	1	737	1	1,512

(13) 或然負債

於二零零四年九月三十日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

	於二零零四年 九月三十日 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 百萬港元
或然負債		
(a) 已訂立履約擔保書	163	164
(b) 因銀行授予共同控制實體之 一般信貸而作出之擔保		
— 已動用金額	308	308
— 未動用金額	7	7
	315	315
(c) 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	-	299

(14) 資本承擔

於二零零四年九月三十日：

(a) 本集團對發展中物業之發展成本承擔為：

- (i) 已簽約而未有於賬目中撥備之金額：無（於二零零四年三月三十一日：577百萬港元）；及
- (ii) 已授權但未簽訂合約：無（於二零零四年三月三十一日：85百萬港元）。

(b) 誠如本集團於二零零四年六月二十五日及二零零四年八月十一日刊發之公佈所披露，本集團一家附屬公司分別於二零零四年六月十八日及二零零四年八月十一日訂立一項框架協議及買賣協議，以投資於一家將會成立作收購中國雲南省若干水泥廠股權之中外合營企業。本集團將持有該家註冊資本達人民幣1,000百萬元之合營企業之80%股份。按金人民幣80百萬元已於簽訂框架協議時支付。本集團已向中央政府之有關部門提出有關成立該合營企業之申請。待授出批文後，本集團對該合營企業之額外出資將為人民幣720百萬元，即本集團所佔80%股本減已付按金人民幣80百萬元。

(c) 本集團分擔共同控制實體及聯營公司之資本承擔如下：

	於二零零四年 九月三十日 百萬港元	於二零零四年 三月三十一日 百萬港元
已簽約但沒有撥備	615	52
已授權但沒有簽合約	708	8

(15) 資產抵押

於二零零四年九月三十日，本集團並無抵押任何資產。

(16) 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交易。

交易性質	截至九月三十日止六個月 二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
收入：		
利息收入	2	3
建築材料銷售	3	1
出售固定資產之收入	-	1
成本及費用支出：		
建築／分判工程	16	29
建築材料供應	6	12

(17) 結算日後事項及終止業務

作為策略性轉型過程之一部份，本集團已出售或現正終止下列非核心業務：

- (a) 於二零零四年十月十五日，本集團與一名獨立第三方就出售中國內地廣東省之混凝土業務訂立一項買賣協議，作價約四百五十萬港元。有關業務已於二零零四年十一月交付予買方。關閉有關業務之虧損約為一千六百萬港元，已於本會計期間作出全數撥備。

位於中國內地新會之石礦場之開採證已於二零零四年六月屆滿，管理層已決定終止經營該石礦場。自二零零四年七月起，已進行關閉石礦場之步驟，預期於二零零四年十二月完成。關閉該業務帶來之虧損約一千七百萬港元已於本會計期間作出全數撥備。

該等混凝土業務及石礦場業務的損益均計入於上文附註2所載分類資料「建築材料銷售」項下。該兩項業務截至二零零四年九月三十日止六個月之合併損益及於二零零四年九月三十日之資產及負債賬面值（已計入綜合財務報表）如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
營業額	28	34
其他收益	-	1
固定資產之耗蝕減值	(21)	-
流動資產之耗蝕減值	(12)	-
經營成本	(39)	(44)
除稅前虧損	(44)	(9)
稅項	-	-
本集團應佔除稅後虧損	(44)	(9)
下列各項之現金流量增加（減少）		
— 經營業務	(4)	
— 投資活動	-	
— 融資活動	2	
	於二零零四年 九月三十日	
資產總值	71	
負債總額	(132)	
本集團應佔負債淨額	(61)	

- (b) 於二零零四年九月十五日，本公司一家間接全資附屬公司迪萬有限公司與一名獨立第三方就出售位於九龍觀塘名為「安建大廈」之物業訂立一項買賣協議，作價一億三千五百萬港元。有關交易已於二零零四年十一月完成。虧損約七百萬港元已於截至二零零四年九月三十日止六個月之財務報表中列賬。有關交易之詳情載於日期為二零零四年九月二十四日之通函中。該業務之損益已計入於上文附註2所載分類資料「物業投資及其他」項下。

迪萬有限公司截至二零零四年九月三十日止六個月之損益及於二零零四年九月三十日之資產及負債賬面值（已計入綜合財務報表）如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
營業額	6	6
其他收益	-	-
出售投資物業之虧損	(7)	-
經營成本	(3)	(1)
除稅前（虧損）溢利	(4)	5
稅項	-	(1)
本集團應佔除稅後（虧損）溢利	(4)	4
下列各項之現金流量增加（減少）		
— 經營業務	3	
— 投資活動	13	
— 融資活動	(16)	
	於二零零四年 九月三十日	
資產總值	122	
負債總額	(114)	
本集團應佔資產淨額	8	

- (c) 董事會於二零零四年十二月十六日決定終止經營亞洲建築材料集團有限公司。結業程序預期於二零零五年上半年完成。結業所致之虧損估計約為四百萬港元。該等業務之損益已計入於上文附註2所載分類資料「建築材料貿易」項下。

亞洲建築材料集團有限公司截至二零零四年九月三十日止六個月之損益及於二零零四年九月三十日資產及負債賬面值（已計入綜合財務報表）如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
營業額	77	73
其他收益	1	2
固定資產之耗蝕減值	(2)	-
流動資產之耗蝕減值	(2)	-
經營成本	(85)	(79)
除稅前虧損	(11)	(4)
稅項	-	-
本集團應佔除稅後虧損	(11)	(4)
下列各項之現金流量增加（減少）		
— 經營業務	(14)	
— 投資活動	-	
— 融資活動	9	
	於二零零四年 九月三十日	
資產總值	52	
負債總額	(155)	
本集團應佔負債淨額	(103)	

(18) 簡明綜合現金流量表附註

於二零零四年二月十八日，本集團訂立瑞虹買賣協議以及認購及股東協議（「該等協議」），以與母公司 Shui On Company Limited 共同投資瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」）。該等協議涉及上海瑞虹新城有限公司（本集團擁有99%之附屬公司）把持有之瑞虹新城發展項目注入瑞安房地產，以換取該公司130百萬美元之股本權益。是項交易於二零零四年五月三十一日（「完成日期」）落實完成。此外，按該等協議，待本集團全資附屬公司 New Rainbow Investments Limited 注入50百萬美元資金後，將會配發五千萬股瑞安房地產次級優先股。於完成日期，本集團已就此注入25百萬美元現金。此等交易之詳情已刊載於二零零四年三月二十三日之通函內。

於完成日期出售瑞虹新城及投資於瑞安房地產之分析如下：

	百萬港元
出售資產淨值（不包括現金及現金等同項目）	292
出售瑞虹新城之收益	274
	<u>566</u>
支付方式：	
非現金代價	
— 獲配發瑞安房地產普通股	1,102
出售現金及現金等同項目	(536)
	<u>566</u>

如上文所述，於完成日期已向瑞安房地產注入現金25百萬美元（195百萬港元），以認購同等金額之次級優先股。因此，本集團於瑞安房地產之投資總值增加至1,297百萬港元。

職工回報

於二零零四年九月三十日，集團在香港之員工人數約為一千零六十人，而在中國內地附屬公司及共同控制實體員工約有一萬二千二百人。職工之回報以其相關表現作基準。

上市規則第13.22及13.21條之持續披露規定

根據13.22條作出之披露 – 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零四年九月三十日，集團向聯屬公司提供之財務資助及擔保總額為1,258百萬港元，詳情如下：

		於二零零四年九月三十日之結餘				
		無抵押貸款				
	實際權益 百分比	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	獲提供擔保 百萬港元	可轉換可 贖回優先股 百萬港元	總額 百萬港元
樂威投資有限公司	50%	8	—	—	—	8
彪福有限公司	50%	—	42	—	—	42
貴州凱里瑞安水泥有限公司	89%	8	20	—	—	28
貴州新蒲瑞安水泥有限公司	79%	3	43	—	—	46
貴州頂效瑞安水泥有限公司	89%	1	37	—	—	38
貴州畢節瑞安水泥有限公司	79%	18	—	—	—	18
貴州遵義瑞安水泥有限公司	79%	16	10	—	—	26
貴州凱里建安混凝土有限公司	74%	4	2	—	—	6
貴州遵義建安混凝土有限公司	74%	2	—	—	—	2
廣州安德建築構件有限公司	40%	3	—	—	—	3
南丫越捷有限公司	60%	12	—	—	—	12
南京江南水泥有限公司	60%	89	—	—	—	89
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%	1	10	—	—	11
超合有限公司	50%	—	—	5	—	5
瑞安房地產發展有限公司	30%	129	—	—	195*	324
TH Industrial Management Ltd.	50%	252	—	300	—	552
長江流域創業II有限公司	75%	38	—	—	—	38
		584	164	315	195	1,258

- * 根據本公司於二零零四年二月十八日訂立有關瑞安房地產發展有限公司之認購及股東協議（「該協議」），本公司已出資25百萬美元（相等於195百萬港元）之現金，以換取二千五百萬股次級可轉換可贖回優先股，此等股份附帶年利率7厘計算之固定累積優先現金股息，於本集團綜合財務報表以應收聯營公司款項處理。該協議之詳情已於二零零四年三月二十三日之通函內披露。

根據第13.22條之規定，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二零零四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。本公司已根據規則第13.22條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。

於二零零四年九月三十日，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6,887百萬港元，其中4,658百萬港元乃有關瑞安房地產。該等聯屬公司呈報於二零零四年九月三十日之資本承擔為615百萬港元及無或然負債。

根據規則第13.21條作出之披露－銀行融資載有關於控股股東須履行之特定責任

於二零零四年四月，本公司獲批一筆為期三年之循環貸款融資150百萬港元，但規定本公司之最終控股公司Shui On Company Limited在貸款協議有效期內，保留本公司權益不少於百分之五十。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款失效。

於二零零四年十月，本公司獲一家香港銀行批出一筆為期三年之循環貸款融資200百萬港元，以上融資規定本公司之現時控股股東Shui On Company Limited及羅康瑞先生在貸款協議有效期內，保留本公司權益不少於百分之五十。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款失效。

誠如本公司於二零零一年十月十八日所公佈，兩家香港銀行批出兩筆各為200百萬港元之定期貸款，規定本公司之現時控股股東Shui On Company Limited及羅康瑞先生在貸款協議有效期內，保留本公司權益不少於百分之五十。有關貸款已於二零零四年十月續期，而到期日分別獲延長一年及三年。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款失效。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零五年一月十七日（星期一）至二零零五年一月二十一日（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。為符合收取中期股息之資格，所有已填妥之股份過戶表格連同有關股票必須於二零零五年一月十四日（星期五）下午四時前一併送達本公司之香港股份過戶登記分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

截至二零零四年九月三十日止六個月，集團之營業額為十一億港元，較二零零三年同期減少百分之十九。未經審核之除稅及少數股東權益後綜合溢利為三億九千二百萬港元，去年同期之溢利為一千四百萬港元。

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」）

經獨立股東於二零零四年四月一致通過後，集團已向瑞安房地產注入瑞虹新城發展項目（於二零零四年六月正式成立），從而獲得該公司一億三千萬美元之股本權益，持股量相等於百分之三十點二。在瑞安建業取得按瑞虹新城表現而發放之紅股，以及認購及轉換其五千萬股優先股為普通股後（瑞安房地產共發行四億股優先股），瑞安建業將持有瑞安房地產百分之二十一點八之權益。集團出售瑞虹新城項目時獲得共二億七千四百萬港元之收益。

瑞安房地產乃瑞安集團在中國內地市場之房地產旗艦公司，集房地產發展商、業主和經營者於一身，並獲得知名國際房地產及私人股本投資者支持。預期瑞安房地產日後可為瑞安建業提供發展溢利及租金收入來源。

瑞安房地產之發展項目包括兩大類別：集多種功能的大型市中心商住綜合發展項目，包括辦公樓、住宅、零售、娛樂、文化及消閒設施；以及經總體規劃、提供全面配套設施的優質綜合住宅發展項目。瑞安建業現於瑞安房地產擁有重大股權，其現有組合之詳情載述於下文。

上海瑞虹新城

瑞虹新城為綜合住宅發展項目，目標客戶指向上海市快速增長之年輕專業階層。二零零四年九月，瑞虹新城推出二百七十個住宅單位，市場反應熱烈，共有超過八千五百名準買家各支付三萬元人民幣作按金。所有單位於數天內以抽籤形式全數售出，平均價格為每平方米約一萬一千五百元人民幣。

上海太平橋地區重建計劃

太平橋地區重建計劃為佔地一百三十萬平方米之市中心商住綜合發展項目，位於上海中心地段。項目包括享譽國際的上海新天地、企業天地（甲級辦公樓以及商業娛樂中心）及翠湖天地（豪華住宅發展項目）。

杭州西湖天地

西湖天地乃一項以娛樂休閒為主的發展項目，並以杭州秀麗的天然景色及深厚的歷史文化為基調，預期於二零零六年竣工，總樓面面積達五萬八千平方米。項目座落於西湖南線風景區內優美的園林當中，提供優質咖啡店、餐廳、零售店及娛樂設施等。第一期位於三萬平方米的公園內，包括十幢房子，總樓面面積為四千六百平方米，已於二零零三年五月開業。

重慶化龍橋項目

化龍橋片區位於重慶渝中區，擁有近兩公里的江岸線，面積達一百二十萬平方米，是重慶市唯一一片離市中心較近、可完整開發的土地，預計總樓面面積約達二百八十萬平方米。為配合市政府對重慶的遠景規劃，集團將項目定位為重慶未來的「製造業服務中心」，將提供多種積極而有利的配套設施，以支援製造及服務業的發展。項目整體落成後將包括會展、貿易及批發中心、豪華酒店、智能辦公大樓、高檔住宅小區以及餐飲、購物及娛樂等配套設施。

上海創智天地

創智天地鄰近上海楊浦區多所高等學府，將配合上海市政府科教興市的發展策略，提供一個推動創意和創業的環境。項目參考了美國硅谷的發展，將提供「生活工作區」及科技中心設施。地塊面積達八十四公頃，建成後總樓面面積將逾一百萬平方米，以科技、研發、創業、教育及文化為基礎，旨在推動知識型社區的發展。

中國內地之水泥業務

集團在重慶及貴州的水泥業務拓展計劃進展順利，並已在市場上建立了鞏固的優勢及領先地位。惟中央政府於二零零四年第二季推行宏觀調控措施，令水泥業以及其他數個行業之投資受到嚴格監管，亦令當地的大型基建工程及房地產項目之投資被大幅削減，集團的水泥業務因而受到影響。此外，在營運方面，由於市場需求呆滯，儘管煤、電價格大幅上漲以及運輸成本上調，集團亦不能將其即時及全數轉嫁予客戶，加上生產及銷售受到不利因素影響，導致重慶及貴州兩地之貢獻較預期遜色。

雖然中央政府近日仍然致力減慢沿海地區經濟的增長，但開發西部的長遠政策應可令內陸省份的發展不致受到嚴重影響。鑑於內地的煤及電力出現嚴重短缺，使重慶及貴州等高地的水力發電資源受到重視（此種能源在區內非常充裕但未獲廣泛開發）；此外，當地開發其豐富煤炭資源的步伐亦勢將加快，從而帶動大型運輸設施的建設。上述種種將刺激優質水泥的需求，故即使市場現時出現短暫的不利因素，集團仍會繼續加強在該地區的投資。

此外，鑑於生產效率低及設備過時的水泥廠對環境造成嚴重污染並大量浪費能源，中央政府已推行更嚴厲的監管措施，若這些措施得以實施，中期而言將減低此等業者所帶來的競爭，因而對穩健和實力雄厚的企業有利。集團深信未來市況將會好轉，因此將繼續致力提高市場份額。

重慶業務

地維水泥的乾法旋窯建設工程已於二零零四年十一月竣工，並已投入生產，年產能力達八十萬噸。連接地維水泥及長江對岸的石灰石礦場的橋樑亦已於十月完成，令運輸成本得以大幅減少。然而，鑑於四川中北部市場仍有待復甦，在合川興建年產一百二十萬噸旋窯之工程將有所延遲。

為進一步減省成本，地維水泥現正興建粉磨廠，以處理重慶鋼鐵每年供應之八十萬噸鋼渣（重慶鋼鐵為此混合材於重慶的唯一來源），落成後將大大提升地維水泥的競爭力。

上述項目完成後將把騰輝水泥的年產能力提升至超過八百萬噸，進一步鞏固其在重慶市場之領導地位。

在合川、廣安及涪陵，由於來自小型業者的競爭激烈，且今年夏季多雨，令業務受到影響，待重慶之大型基建工程復工後市況應有所改善。

貴州業務

集團在貴州的發展目標，是要在主要市場成為具領導地位的供應商。

黔西南州及黔東南州的業務表現理想，不時出現求過於供的情況。然而，在貴州第二大城市遵義，若干基建項目受宏觀調控措施及雨季影響而推遲，令集團在該市之四家廠房面臨嚴峻競爭，加上能源及運輸成本上揚，導致邊際利潤遠較預期為低。

新收購之畢節廠房經調節設備後已運作暢順，而新收購之暢達廠房則如期運作並已錄得溢利。

收購雲南水泥企業

二零零四年六月，集團與雲南政府簽訂一項框架協議，以收購省會昆明及開遠數家水泥公司之百分之八十權益。其中兩家主要公司現時的年產能力為二百二十萬噸，連同正於昆明興建之年產一百五十萬噸乾法旋窖，以及位於開遠剛建成之年產八十萬噸乾法旋窖，總年產能力將達四百五十萬噸，為內地目前最大型的水泥廠收購項目。雙方已於八月簽訂買賣協議。拉法基 (Lafarge，全球最大水泥生產商) 獲授予一項選擇權，可於二零零五年三月十七日前收購此交易中瑞安建業持有之權益之百分之五十，而拉法基則提供免費技術支援以評估所收購之廠房。此交易之詳情將載於即將寄發予股東之通函。集團有意與拉法基探討如何在中國內地之水泥市場進一步合作。

雲南毗鄰貴州、重慶及四川，完成是次收購後，集團的銷售範圍將覆蓋逾一億二千萬人口的地區。雲南亦與三個東盟成員國毗鄰，因此中央政府與東盟國家建立更緊密關係的政策將大大推動該省的經濟發展。此外，政府亦計劃透過與石油豐富的東盟國家（如越南）合作，將雲南發展為石油

項目的主要集散地。為使雲南與東盟國家之間的交通往來更為便利，多項重大基建項目正在建設當中，其中包括連接昆明及曼谷長約一千五百公里的跨國高架路。

Yangtze Ventures Funds

集團投資的兩項Yangtze Ventures Funds (YVF) 創業基金之投資項目已帶來可觀的收益。

晶門科技 (Solomon Systech)

晶門為一家出色的半導體及高壓集成電路開發公司，基金出售約三分之二晶門之權益，餘下晶門股份之價值亦按市值提升，瑞安建業從而獲得一億七千八百萬港元溢利。

中國基建集團 (「中國基建」)

中國基建從事長江沿岸港口項目發展及管理的投資。經與乍浦碼頭項目的內地合營企業夥伴達成協議後，集團將該項投資變現，並錄得二千九百萬港元溢利。中國基建的第二項投資為一位於武漢的碼頭，由於市況未如理想，故其今年在香港上市的計劃已暫時擱置。

其他投資

隨著籌集額外資金活動圓滿結束，YVF根據新投資者對項目作出之估值，提高另外兩項投資 (Walcom Group及Apexone Microelectronics) 的價值，集團應佔總收益約達二千二百萬港元。另有兩家投資組合內的公司正籌備第二輪集資行動，預期YVF的投資將進一步增加。

香港之建築業務

鑑於房屋委員會終止居者有其屋計劃以及政府仍受財赤困擾，公營房屋及其他公營機構工程的招標活動仍遠較過去的高峰期為低。因此建築業務半年之營業額僅為約八億三千三百萬港元。然而，透過有效的合約管理及減省成本架構，期內已完成項目之盈利貢獻較預期為佳。雖然部份競爭對手所提交的標書的邊際利潤仍屬過份偏低，但可供招標的政府工程數目正逐漸增加，顯示中期而言市場應會慢慢復甦。

集團期內所獲得之合約共值十三億港元，包括總值約六億八千五百萬港元之新廉政公署總部的設計與施工項目。期內完成之合約包括白田邨第三期及第六期、藍田邨第六期重建項目以及科學園第七及八號大樓，合共十九億港元。

於二零零四年十一月三十日，手頭合約總額約四十五億港元，未完成合約總值約二十五億港元（二零零三年十一月三十日：分別為五十四億港元及三十二億港元）。

香港之建築材料業務

一如過去兩年，香港建築材料業務仍然面對嚴峻的市場環境。儘管預拌混凝土價格已由每立方米少於三百港元的最低點回升至每立方米逾四百五十港元，惟去年不景時所簽訂之承前訂單價格偏低，令本六個月期間仍錄得重大虧損。

香港的混凝土需求在過去數年已由一九九七年每年逾一千一百萬立方米的高峰大幅萎縮至現時每年約四百萬立方米。此情況更受到價格戰所拖累，使業界提早出現合併，從兩名最大型業者於二零零三年合併便可見一斑。

珠江三角洲之建築材料業務

此業務在過去數年一直面對嚴峻的市況，預期在可見未來市場環境仍然會持續惡化，許多大型的香港業者已退出該市場，而集團亦已決定結束區內大部分業務，包括混凝土和預製件業務以及位於新會和直灣的石礦場，耗蝕減值及資產注銷共三千二百萬港元。

建材貿易－亞洲建材

亞洲建材已成功完成Venetian Group在澳門的賭場項目，惟鑑於本公司未能為來年取得其他大型合約，並無繼續經營之價值，故集團已決定結束有關業務。

前景

集團透過在瑞安房地產的大型投資，以及不斷拓展中國西南部的水泥業務（已涵蓋重慶、四川、貴州及雲南），正式成為以內地市場為主的企業。

集團在西南部水泥市場的份額不斷增長，將有助鞏固在區內的領先地位及競爭優勢，中期內將可取得規模經濟之效益及利潤增長。

內地經濟的蓬勃發展帶動著房地產市場的增長，為瑞安房地產帶來更多的商機。瑞安房地產旗下的發展項目總樓面面積超過六百六十萬平方米，全部位於內地主要城市的中心區。瑞虹新城剛推出的單位在數天內售罄，企業天地成功吸引跨國企業成為租戶，上海新天地一直廣受歡迎，這些項目的成功展現了瑞安房地產強勁的品牌效應與市場優勢。這些成功的項目，以及集團在上海及其他內地主要城市的新發展項目，未來將可為集團帶來穩定而強大的收入來源。

此外，集團正在結束錄得虧損的珠江三角洲地區建材業務以及建材貿易，此舉不但可改善業績，長遠而言更可把資源投放於高增長的業務，從而提高利潤。

資本負債比率及財務政策

流動資金及融資

截至二零零四年九月三十日，扣除銀行、存款及現金結餘，集團的銀行貸款為十三億九百萬港元（二零零四年三月三十一日：七億八千萬港元）。

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）及股東權益兩者之比例計算，由二零零四年三月三十一日的百分之五十六上升至二零零四年九月三十日的百分之七十四。

財務政策

銀行借貸主要以港元計值，息率以浮息計算。集團在內地的投資，部份以港元借款籌集。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。

董事於股份之權益

(a) 公司普通股份

於二零零四年九月三十日，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	—	185,183,000
王英偉	120,000	—
蔡玉強	602,000	—
黃月良	—	—
黃福霖	—	—
羅何慧雲	—	—
恩萊特	—	—
王克活	184,000	—
祁雅理	—	—
張建東	—	—
鄭慕智	—	—

附註：上述之185,183,000股中之166,148,000股及19,035,000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。

於二零零四年九月三十日，可於下列行使期內認購30,028,000股股份而未獲行使之購股權如下：

合資格參與人之類別或名稱	授予日期	每股認購價 港元	購股權數目					於二零零四年九月三十日 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)
			於二零零四年 四月一日	期內授予 (附註a)	期內行使	期內取消	期內作廢		
董事									
王英偉先生	27.8.2002	6.00	200,000	-	(120,000)	-	-	80,000	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
蔡玉強先生	7.7.1999	11.21	280,000	-	-	-	(280,000)	-	7.1.2000 至 6.7.2004
	4.7.2000	9.56	70,000	-	-	-	-	70,000	4.1.2001 至 3.7.2005
	17.7.2001	9.30	140,000	-	-	-	-	140,000	17.1.2002 至 16.7.2006
	27.8.2002	6.00	168,000	-	-	-	-	168,000	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
黃福霖先生	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	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	66,000	-	-	-	-	66,000	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
王克活先生	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	132,000	-	-	-	-	132,000	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			21,676,000	-	(120,000)	-	(1,030,000)	20,526,000	
其他僱員(合計)	7.7.1999	11.21	2,040,000	-	-	(100,000)	(1,940,000)	-	7.1.2000 至 6.7.2004
	4.7.2000	9.56	1,394,000	-	-	(66,000)	-	1,328,000	4.1.2001 至 3.7.2005
	17.7.2001	9.30	1,472,000	-	-	(84,000)	-	1,388,000	17.1.2002 至 16.7.2006
	27.8.2002	6.00	1,356,000	-	(142,000)	(76,000)	-	1,138,000	27.2.2003 至 26.8.2007
	27.8.2002	6.00	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000*	27.8.2005 至 26.8.2010
	4.8.2003	5.80	714,000	-	(90,000)	(6,000)	-	618,000	4.2.2004 至 3.8.2008
	26.7.2004	7.25	-	1,030,000	-	-	-	1,030,000	26.1.2005 至 25.7.2009
小計			10,976,000	1,030,000	(232,000)	(332,000)	(1,940,000)	9,502,000	
			32,652,000	1,030,000	(352,000)	(332,000)	(2,970,000)	30,028,000	

附註：

- a. 在授出購股權前一天，本公司股份每股收市價為7.30港元。
- b. 於每位合資格參與人類別中所披露之公司股價為年內購股權行使日期前一天的加權平均收市價。
- c. * 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。

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二零零四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XV部）之股份、相關股份及債務證券中擁有任何權益（不論長倉及淡倉），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

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人除外）於二零零四年九月三十日在本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司之權益或淡倉：

姓名	於本公司之普通股數目	於本公司之持股百分比
謝清海	16,666,000	6.22%

於16,666,000股股份中，16,204,000股股份乃由謝清海先生之聯營公司Value Partners Limited所持有。

股份購買、出售或贖回

截至二零零四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

期內，薪酬委員會已審閱向行政人員及管理人員授出年度花紅及購股權之建議、安排行政人員薪酬基準調查、重新釐定執行董事薪酬及審閱於二零零二年八月大量授出購股權後承受人之表現。

採納標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十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的守則。經本公司作出特定查詢後，董事已確認彼等於回顧期間內一直遵守標準守則所規定之準則。

最佳應用守則

董事認為，除非執行董事依據本公司之公司細則須於本公司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，本公司已於整段期間內遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

主席

羅康瑞

香港，二零零四年十二月

網址：www.shuion.com