



摘要

- 營業額二十四億零九百萬港元，下降百分之十一。
- 股東應佔溢利二億五千四百萬港元，增長百分之十。
- 每股基本盈利港幣九角七仙，增長百分之十。
- 中期股息每股港幣六角，增長百分之九。
- 位於將軍澳六十二地段之「私人機構參建居屋計劃」發展項目之建築工程已接近完成，房屋委員會甚有可能於明年初公開發售該項目之住宅單位。
- 建築系手頭工程合約總值約為一百一十九億港元，其中未完成之工程合約總值約為六十六億港元，預期在不久將來將獲批予總值十八億港元之新樓宇建造工程合約。
- 香港的長遠公共房屋建設及建築署多項的建築計劃，將繼續為集團提供頗多的投標機會。
- 本港混凝土之需求量持續下降，建安混凝土公司因而未能將其生產維持於預算之水平，以致混凝土及石料業務表現未能如意。然而，此不利之經營環境已有跡象穩定下來。
- 於二零零零年度內，重慶業務之水泥年銷售量可逾八十三萬噸。本集團將把握內地發展中西部的機遇，將會積極考慮繼續收購合適項目及於毗鄰的貴州擴展業務。
- 本集團專門為網上採購及工程管理設置的瑞安建業網 SOCAM.com 已於十一月初推出，而提供經營建築材料電子商貿平台的亞洲建材網 AsiaMaterials.com，即將於十二月推出。
- 倘無不可預見之情況，本集團在激烈競爭的環境下，預期仍可在下半年度保持合理的業績。



業績

瑞安建業有限公司董事會欣然宣佈，本集團截至二零零零年九月三十日止六個月之除稅及少數股東權益後未經審核之綜合溢利為二億五千四百萬港元，較一九九九年同期增長百分之十。每股盈利港幣九角七仙，較一九九九年同期增長百分之十。

本簡明綜合財務報表為未經審核。本集團之未經審核的簡明綜合損益表，簡明綜合現金流量表及簡明綜合已確認收益及虧損表及於二零零零年九月三十日之簡明綜合資產負債表，連同一九九九／二零零零年度同期之比較數字，列載如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零零年	一九九九年
		(未經審核)	
		百萬港元	百萬港元
營業額	2	2,409	2,713
其他收入		29	31
製成品、半製成品及在建工程之存貨變動		(48)	(21)
原料及消耗品		(399)	(431)
員工成本		(274)	(264)
折舊與攤銷費用		(35)	(34)
分判、勞工及其他經營費用		(1,388)	(1,729)
經營溢利		294	265
財務費用		(1)	-
應佔共同控制實體損益		14	18
除稅前日常業務之溢利	3	307	283
稅項	4	(50)	(46)
扣除少數股東權益前溢利		257	237
少數股東權益		(3)	(7)
股東應佔溢利		254	230
股息	5	(159)	(146)
上半年保留溢利		95	84
每股基本盈利(港元)	6	0.97	0.88
每股攤薄盈利(港元)	6	0.96	0.88
中期股息每股(港元)		0.60	0.55



簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零零年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零零年 三月三十一日 (經審核) 百萬港元
非流動資產			
投資物業		130	130
物業、機器及設備		261	254
共同控制實體		163	117
證券投資	7	184	19
地盤開辦費用		17	13
		<u>755</u>	<u>533</u>
流動資產			
存貨		41	42
發展中銷售物業		2,204	1,656
應收賬款、保留工程款項及預付款	8	884	854
在建工程客戶欠款		314	200
共同控制實體欠款		163	123
銀行、存款及現金結餘		417	880
		<u>4,023</u>	<u>3,755</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	1,196	1,145
合約工程到期應付客戶賬款		269	230
到期應付共同控制實體賬款		43	61
欠關連公司款項		1	-
稅項撥備		107	73
銀行貸款 - 還款期少於一年	10	1,651	-
擬派股息		158	328
		<u>3,425</u>	<u>1,837</u>
流動資產淨值			
		<u>598</u>	<u>1,918</u>
總資產減流動負債			
		<u>1,353</u>	<u>2,451</u>
資本及儲備			
股本	11	263	262
儲備	12	1,060	965
		<u>1,323</u>	<u>1,227</u>
少數股東權益			
		<u>24</u>	<u>24</u>
非流動負債			
銀行貸款	10	-	1,194
遞延稅項		6	6
		<u>6</u>	<u>1,200</u>
		<u>1,353</u>	<u>2,451</u>

簡明綜合已確認收益及虧損表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零零年	一九九九年
	(未經審核)	
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利之已確認收益及虧損	254	230
增持一家附屬公司及一家共同控制實體股權所產生的商譽	(4)	-
	<u>250</u>	<u>230</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零零年九月三十日止六個月

	(未經審核) 百萬港元
經營業務之現金流出淨額	(296)
投資回報及融資支出之現金流出淨額	(329)
已付稅項淨額	(13)
投資活動之淨現金流出	<u>(285)</u>
融資前之現金流出淨額	(923)
融資之現金流入淨額	<u>460</u>
現金及現金等同項目之減少	(463)
於二零零零年三月三十一日之現金及現金等同項目	<u>880</u>
於二零零零年九月三十日之現金及現金等同項目	<u>417</u>
現金及現金等同項目結餘分析	
銀行、存款及現金結餘	<u>417</u>

**未經審核中期財務報表附註：****(1) 主要會計政策及報告編製基準**

編製簡明中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之財務報表中相符。同時，本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」來編製，除了根據香港聯交所上市規則容許於首年執行該會計實務準則的情況下，沒有將比較數字列於簡明綜合現金流量表內。

本簡明中期財務報表須連同一九九九 / 二零零零年度之經審核財務報表一起閱讀。

(2) 分類財政資料

本集團之營業額與經營溢利之貢獻，按主要業務及區域市場分析如下：

	集團營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日止六個月 二零零零年 百萬港元	一九九九年 百萬港元	截至九月三十日止六個月 二零零零年 百萬港元	一九九九年 百萬港元
以主要業務劃分：				
建築及樓宇保養工程	1,455	1,973	120	124
建築材料銷售	324	445	20	72
物業發展	623	290	148	65
物業投資	7	5	5	3
	<u>2,409</u>	<u>2,713</u>	<u>293</u>	<u>264</u>
其他收入			<u>1</u>	<u>1</u>
			<u>294</u>	<u>265</u>
以區域市場劃分：				
香港	2,375	2,649	291	261
中華人民共和國其他地區	34	64	2	3
	<u>2,409</u>	<u>2,713</u>	<u>293</u>	<u>264</u>
其他收入			<u>1</u>	<u>1</u>
			<u>294</u>	<u>265</u>

(3) 除稅前日常業務之溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零零年 百萬港元	一九九九年 百萬港元
除稅前日常業務之溢利已扣除下列各項：		
折舊及攤銷		
自置資產	30	29
融資租賃資產	-	1
地盤開辦費用	5	4
	35	34
減去：撥入建築工程之資本化金額	(1)	(1)
	34	33
銀行貸款及透支之利息	56	22
減去：撥入發展中銷售物業之資本化金額	(55)	(22)
	1	-

(4) 稅項

稅項包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	48	44
共同控制實體		
香港利得稅	2	2
	50	46

香港利得稅根據上半年度估計應課稅溢利按百分之十六稅率(一九九九年：百分之十六)撥備。

(5) 股息

董事會宣佈派發中期股息，每股港幣六角(一九九九年：港幣五角五仙)，予於二零零零年十二月十五日(星期五)名列股東名冊內之股東。中期股息將於二零零零年十二月二十一日(星期四)派發。

中期股息 — 每股港幣六角以 263,304,000 股計算 (一九九九年：每股港幣五角五仙以 261,764,000 股計算)	158	144
因行使購股權而增發之一九九九 / 二零零零年度 末期股息，每股港幣一元二角五仙以 954,000 股計算 (一九九九年：每股港幣一元以 1,724,000 股派發之 一九九八 / 一九九九年度額外末期股息)。	1	2
	159	146

**(6) 每股盈利**

每股之基本及攤薄後盈利，按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零零年	一九九九年
	百萬港元	百萬港元
用於計算每股基本盈利與攤薄後盈利	254	230
	百萬股	百萬股
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	263	261
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	1	2
用於計算每股經攤薄後盈利之普通股加權平均數	264	263

(7) 證券投資

	於二零零零年 九月三十日	於二零零零年 三月三十一日
	百萬港元	百萬港元
其他投資		
- 於香港上市之證券投資	165	-
- 非上市之證券投資	19	19
	184	19

(8) 應收賬款、保留工程款項及預付款

應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析		
目前至九十天	491	494
九十一天至一百八十天	5	10
一百八十一天至三百六十天	8	8
三百六十天以上	4	5
	508	517
應收保留工程款項	197	212
預付款、按金及其他應收款項	179	125
	884	854

本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

	於二零零零年 九月三十日 百萬港元	於二零零零年 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	237	265
三十一天至九十天	77	57
九十一天至一百八十天	11	16
超過一百八十天	9	5
	<u>334</u>	<u>343</u>
應付保留工程款項	233	220
應計費用及其他應付款項	629	582
	<u>1,196</u>	<u>1,145</u>

(10) 銀行貸款 - 還款期少於一年

有抵押銀行貸款		
非流動負債之結餘重新分類為流動負債	1,194	-
上半年期間之額外貸款	452	-
	<u>1,646</u>	<u>-</u>
無抵押銀行貸款	5	-
	<u>1,651</u>	<u>-</u>

**(11) 股本**

	百萬港元
(a) 法定股本 400,000,000 股每股面值港幣一元	400
(b) 已發行及繳足股本 於二零零零年三月三十一日之結餘 已行使之購股權	262 1
於二零零零年九月三十日之結餘	263

(12) 儲備

	物業、廠房 及設備重估 儲備	股份溢價賬	匯兌儲備	繳入盈餘	資本儲備	保留溢利	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
於二零零零年 三月三十一日	36	522	-	197	-	210	965
增持一家附屬公司 及一家共同控制 實體股權所產生 的商譽	-	-	-	-	-	(4)	(4)
發行股票溢價	-	4	-	-	-	-	4
上半年利潤	-	-	-	-	-	254	254
股息	-	-	-	-	-	(159)	(159)
於二零零零年 九月三十日	36	526	-	197	-	301	1,060

(13) 或然負債及資產抵押

於結算日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債及資產抵押如下：

	於二零零零年 九月三十日 百萬港元	於二零零零年 三月三十一日 百萬港元
或然負債		
(a) 已訂立履約擔保書	82	159
(b) 公用設施按金擔保	2	2
資產抵押		
抵押予銀行獲取貸款的興建中物業價值	2,204	1,656

(14) 比較數字

有若干比較數字已作出重新分類，以符合會計實務準則第一號(修訂)(「財務報表的列報方式」)的要求。

(15) 資本承擔

於結算日，本集團已簽訂就購買電腦硬件及軟件和機器及設備合約之資本承擔約為一千二百萬港元。

(16) 有關連人士之交易

- (a) 上半年期間，本集團以相約於與無關連者交易之條件，與本集團之共同控制實體進行以下重大交易。

交易性質	百萬港元
收入：	
利息收入	2
管理費	1
成本及費用支出：	
建築 / 分判工程	69
建築材料供應	89
於二零零零年九月三十日之應收利息結餘	2

- (b) 於上半年期間，本集團收到一家共同控制實體繳付之復修工程項目款項四百萬港元。於結算日之應收餘款結餘為一千二百萬港元。



資金流動性及資本與負債比率

於二零零零年九月三十日，如上述資產負債表附註(10)表列之未償還銀行貸款包括一個項目貸款，已用作融資金額為十六億四千六百萬港元，發展將軍澳六十二地段之「私人機構參建居屋計劃」項目。於二零零一年初「私人機構參建居屋計劃」項目完成時，此貸款將會全數償還。

於二零零零年九月三十日，本集團之資本與負債比率為一點二五，按上述貸款及股東資金兩者之比例計算。當上述作為「私人機構參建居屋計劃」項目融資貸款於二零零一年初全數償還時，除在平常於經營所產生之應付賬外，本集團基本上是無任何負債。

於二零零零年九月三十日，本集團並無任何重大外匯承擔及風險。

職工回報

於二零零零年九月三十日，本集團於香港之全職員工人數約為一千三百，而於國內附屬公司及共同控制實體職工約為三千一百人。獎金根據各家系內公司的業績及職工個人表現發出。董事會亦會在合適的情況下，派發購股權予高級管理階層。

證券上市規則第十九項應用指引下的披露

本公司的一家間接全資附屬公司為著發展一項私人機構參建居屋計劃(「PSPS」)所需的融資而簽訂一份貸款協議，該協議要求羅康瑞先生及其有聯繫人仕(如證券上市規則內的釋義)在貸款協議的有效期內，需共同繼續持有本公司及其相關的附屬公司超過百分之五十的發行股份。該項目貸款總額為二十二億六千五百萬港元，還款日期為二零零一年八月三十一日或在地政總署署長就PSPS發展項目所簽發的滿意紙上的日期後六個月，兩者取較早者為準。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零零年十二月十一日(星期一)至二零零零年十二月十五日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有是次中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零零年十二月八日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，地址為香港干諾道中一百一十一號永安中心五樓。

業務回顧

在截至二零零零年九月三十日之六個月內，本集團之營業額為二十四億零九百萬港元，比去年同期下降百分之十一。未經審計除稅及少數股東權益後之綜合溢利為二億五千四百萬港元，比去年同期增加百分之十。

建築系

上半年期間，建築系準時完成四項合約，合計興建二千七百個住宅單位，總值約為二十五億三千萬港元，並已移交房屋協會與房屋委員會。所述合約工程包括位於馬鞍山之夾心階層住屋發展工程、馬坑村第三期工程、將軍澳 34/44 區第三期工程、以及馬鞍山 77 區第二期工程。

上半年期間，建築系繼續參與另外十六項工程項目，其中包括位於觀塘政府合署之設計與施工合約。位於將軍澳六十二地段之「私人機構參建居屋計劃」工程項目進展良好，可望於二零零一年初完成。預期房屋委員會甚有可能於新年過後公開發售該項目之三千二百個住宅單位。

房屋委員會最近宣佈，將於批出工程合約時，更加注重考慮承建商過往之表現。建築系以往持續提供優質工程，並保持良好安全紀錄，將可望獲得更多商業機會。房屋委員會有意與最佳之承建商們結成長期策略伙伴，這將進一步提高公營房屋建造工程之水準，並且有利於本集團提高市場佔有率。

建築系手頭工程合約總值約為一百一十九億港元，其中未完成之工程合約總值約為六十六億港元，預期在不久將來將獲批予總值十八億港元之新樓宇建造工程合約。

建築材料系

香港之私營住宅市場持續放緩，大規模基本建設工程項目推遲，對混凝土市場產生重大影響。混凝土需求量持續減少，與一九九七年建築高峰期之一千一百萬立方米比較，目前預期二零零零年之全港混凝土總需求量將不足八百五十萬立方米。雖然建安混凝土能夠保持其市場佔有率，惟其銷售額降低了百分之二十八，因而未能將其生產維持於預算水平，以致混凝土及石料業務未能如意。然而，此不利之經營環境已有跡象穩定下來。

南丫島石礦場於二零零零年三月停產之後，復修工程繼續進行。桂山島之地盤平整合約於本半年期內開始，平整工程產生之碎石副產品，開始成為建安混凝土之穩定石料來源。

重慶水泥合資企業之生產繁忙，預期二零零零年水泥銷售量將超過八十三萬噸。相信在激烈之市場競爭環境下，該合資企業仍能保持合理邊際利潤。

重慶騰輝水泥集團亦落實了合資經營協議，取得貴州省遵義市一家年產量可達三十萬噸之水泥廠百分之六十控股權。該家新合資企業之年產量有可能提高至一百六十萬噸，可以將其作為跳板，將重慶水泥企業之業務範圍擴展至貴州省。

本集團有意利用南京水泥合資企業為建安混凝土之香港及中國內地業務提供水泥，並把水泥出口至澳洲，計劃正在逐步落實。預期本年度內，南京水泥合資企業將維持全面性生產計劃。



展望

香港政府之長遠公營房屋發展計劃，致力提高市民居住水平，並於二零零三年前後將申請出租公屋之輪候時間縮短至三年。正如上文所述，政府採取更嚴格之標準批出承建工程合約，以及有意與最佳承建商結成長期策略伙伴，本集團由於一直致力提升並保持高質素及安全水平，無可置疑將可在新環境中得益。

建築署亦計劃興建大量學校，並重建及擴建醫院、康體中心及科學園；這種情況將為本集團提供更多投標機會。

由於中央政府下決心發展中西部地區，加上本集團已透過重慶水泥合資企業在當地建立穩固之立足點，我們將進一步制訂計劃，大規模擴展水泥的業務。

瑞安建業網（SOCAM.com）的籌建工作正按計劃進行，並已於二零零零年十一月初步推出。該網站是專為本集團的網上採購及工程項目管理而設立，將促使本集團繼續降低營運成本及提高工作效率。本集團之電子商業貿易網站亞洲建材網（AsiaMaterials.com），亦將於今年十二月推出，為本集團開發中國內地及海外之龐大建築材料市場。

本集團的核心業務經已在香港扎根，展望未來，本集團將積極利用在內地長期積累的良好往績及豐富經驗，捕捉隨中國加入世界貿易組織而湧現之大量業務機會。

倘無不可預見之情況，本集團在激烈競爭的環境下，預期仍可在下半年度保持合理的業績。

董事於股份之權益

於二零零零年九月三十日，根據證券(公開權益)條例(「公開權益條例」)第二十九條規定存置之股東登記冊所載錄，董事持有本公司及其相聯公司股本權益如下：

董事姓名	普通股股數	
	個人權益	其他權益
羅康瑞	-	168,320,000
黃月良	387,000	-
蔡玉強	1,513,000	-
王克活	378,000	-
黃福霖	266,000	-
羅何慧雲	192,000	-

除上述外，於二零零零年九月三十日，並無其他權益記載於公開權益條例第二十九條規定存置之股東登記冊內。

附註：本公司之 166,148,000 股及 2,172,000 股股份分別由 Shui On Company Limited 及其非直接全資附屬公司 Shui On Finance Company Limited 持有。Shui On Company Limited 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。



於二零零零年九月三十日，董事擁有根據本公司僱員購股權計劃獲授購股權之個人權益如下：

董事姓名	購股權授予 認購之 股份數目	授予日期	購股權行使期限	每股 認購價 (港元)
黃月良	80,000	1997年7月25日	2001年7月25日至2002年7月24日	7.50
	48,000	1998年7月15日	2001年7月15日至2003年7月14日	4.14
	200,000	1999年7月7日	2000年1月7日至2004年7月6日	11.21
	200,000	2000年7月4日	2001年1月4日至2005年7月3日	9.56
蔡玉強	80,000	1997年7月25日	2001年7月25日至2002年7月24日	7.50
	88,000	1998年7月15日	2001年7月15日至2003年7月14日	4.14
	280,000	1999年7月7日	2000年1月7日至2004年7月6日	11.21
	350,000	2000年7月4日	2001年1月4日至2005年7月3日	9.56
王克活	112,000	1997年7月25日	2001年7月25日至2002年7月24日	7.50
	60,000	1998年7月15日	2001年7月15日至2003年7月14日	4.14
	250,000	1999年7月7日	2000年1月7日至2004年7月6日	11.21
	280,000	2000年7月4日	2001年1月4日至2005年7月3日	9.56
黃福霖	56,000	1997年7月25日	2001年7月25日至2002年7月24日	7.50
	48,000	1998年7月15日	2001年7月15日至2003年7月14日	4.14
	150,000	1999年7月7日	2000年1月7日至2004年7月6日	11.21
	160,000	2000年7月4日	2001年1月4日至2005年7月3日	9.56
羅何慧雲	80,000	1997年7月25日	2000年7月25日至2002年7月24日	7.50
	48,000	1998年7月15日	2001年7月15日至2003年7月14日	4.14
	150,000	1999年7月7日	2000年1月7日至2004年7月6日	11.21
	160,000	2000年7月4日	2001年1月4日至2005年7月3日	9.56

接受配發每一購股權所付出之款項為港幣一元。

截至二零零零年九月三十日止六個月，下列董事曾行使購股權認購本公司股份：

董事姓名	按購股權認購之 股份數目	每股 認購價 (港元)
黃月良	80,000	7.50
	24,000	4.14
蔡玉強	80,000	7.50
	44,000	4.14
王克活	56,000	7.50
	30,000	4.14
黃福霖	56,000	7.50
	24,000	4.14
羅何慧雲	24,000	4.14

除上述外，截至二零零零年九月三十日止六個月內，本公司之董事及行政總裁或其配偶或十八歲以下之子女概無獲得授予或曾行使認購本公司或其任何相關公司之任何股份或債務證券之權利。



主要股東

除「董事於股份之權益」一節中所披露之權益外，本公司根據公開權益條例第十六(一)條規定存置之主要股東登記冊所顯示，於二零零零年九月三十日，並無任何人仕在本公司已發行股本中擁有百分之十或以上之權益。

購買、出售或贖回股份

截至二零零零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

本集團之審核委員會與管理層經已審議本集團採用之會計原則及實務，討論了核數、內部控制及財務匯報事項，包括審議未經審核之中期財務報表。

最佳應用守則

於截至二零零零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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

主席
羅康瑞

香港，二零零零年十一月