



摘要

財務摘要

- 營業額為港幣二十億二百萬元，下降百分之十七。
- 股東應佔溢利為港幣七千二百萬元，下降百分之七十二。
- 每股基本盈利港幣二角七仙，下降百分之七十二。
- 中期股息每股港幣一角五仙，下降百分之七十五。

業務回顧

- 本港建築市場處於困難的時期，加上政府最近宣佈暫停出售居屋十個月，並在停售後至二零零六年三月底前每年出售不逾九千個居屋單位，削弱本集團承接新工程的機會。
- 本港的公營房屋工程減少，私營地產市場疲弱，多項基建工程延遲動工，加上今年夏季持續降雨，對本集團的混凝土及石料業務的表現帶來負面影響。
- 本集團位於上海之房地產發展項目瑞虹新城第二期，地盤現正進行動遷。建築工程可望於明年初動工，並於二零零三年首季開始發售。
- 重慶騰輝水泥透過收購地維水泥集團百份之八十權益後，現已成為當地市場最大之優質水泥生產商，每年總生產能力達二百八十萬噸。本集團已於貴州四個據點建立水泥業務，並正在興建三條新旋窯，預計到二零零二年終，貴州水泥業務之年產量將達一百九十萬噸。本集團將繼續於貴州省內其他策略據點擴展水泥業務。

前景

- 香港經濟結構持續轉型，對市場的投資情緒帶來負面影響。再加上政府房屋政策的突然改變，令本集團的固有利潤來源承受前所未有的壓力。
- 然而，本集團早已部署在香港及中國內地發展新業務，並推出多項減省成本的方案，藉以填補預期中的利潤缺口。
- 在重慶及貴州迅速擴展的水泥業務以及上海的房地產發展業務，預期會於未來兩至三年內，為集團帶來可觀的利潤。



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 (「集團」或「瑞安建業」) 截至二零零一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	
		二零零一年 二零零零年	
		(未經審核)	
		百萬港元	百萬港元
營業額	2	2,002	2,409
其他收入		31	29
製成品、半製成品、在建工程及發展中銷售物業 之存貨變動		(111)	(48)
原料及消耗品		(241)	(399)
員工成本		(255)	(274)
折舊與攤銷費用		(33)	(35)
分判、勞工及其他經營費用		(1,299)	(1,388)
經營溢利	3	94	294
財務費用		(1)	(1)
應佔共同控制實體損益		(3)	14
除稅前日常業務之溢利		90	307
稅項	4	(18)	(50)
扣除少數股東權益前溢利		72	257
少數股東權益		-	(3)
可撥歸股東溢利		72	254
股息	5	40	158
每股盈利	6		
基本		港元0.27	港元0.97
攤薄		港元0.27	港元0.96
中期股息每股		港元0.15	港元0.60

簡明綜合資產負債表

		於二零零一年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零一年 三月三十一日 (經重列) 百萬港元
<input type="checkbox"/>	附註		
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
非流動資產			
投資物業		140	140
物業、機器及設備		257	272
共同控制實體		264	159
證券投資	7	193	186
地盤開辦費用		17	20
		<u>871</u>	<u>777</u>
流動資產			
存貨		53	43
待售物業		58	192
發展中銷售物業		351	-
應收賬款、保留工程款項及預付款	8	1,030	3,456
在建工程客戶欠款		279	210
共同控制實體欠款		254	193
銀行、存款及現金結餘		248	293
		<u>2,273</u>	<u>4,387</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	1,135	1,218
在建工程欠客戶款項		194	174
欠共同控制實體款項		25	40
稅項撥備		96	91
銀行貸款 - 須於一年內償還		295	2,027
		<u>1,745</u>	<u>3,550</u>
流動資產淨值		<u>528</u>	<u>837</u>
總資產減流動負債		<u>1,399</u>	<u>1,614</u>
資本及儲備			
股本	10	264	263
儲備	11	1,077	1,319
		<u>1,341</u>	<u>1,582</u>
少數股東權益		<u>24</u>	<u>28</u>
非流動負債			
銀行貸款 - 須於二零零四年償還		30	-
遞延稅項		4	4
		<u>34</u>	<u>4</u>
		<u>1,399</u>	<u>1,614</u>



簡明綜合已確認收益及虧損表

<input type="checkbox"/>	截至九月三十日止六個月	
<input type="checkbox"/>	二零零一年□ 二零零零年	
<input type="checkbox"/>	(未經審核)	
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
海外業務換算所產生的兌匯差額□	(3)□	-
可撥歸股東溢利□	72 □	254
已確認收益及虧損□	69 □	254
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)
<input type="checkbox"/>	69 □	250

簡明綜合現金流量表

<input type="checkbox"/>	截至九月三十日止六個月	
<input type="checkbox"/>	二零零一年□ 二零零零年	
<input type="checkbox"/>	(未經審核)	
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
經營業務之現金流入（流出）淨額□	2,107 □	(296)
投資回報及融資支出之現金流出淨額□	(315)□	(329)
已付稅項淨額□	(13)□	(13)
投資活動之淨現金流出□	(124)□	(285)
融資前之現金流入（流出）淨額□	1,655 □	(923)
融資之現金（流出）流入淨額□	(1,697)□	460
現金及現金等同項目之減少□	(42)□	(463)
期初之現金及現金等同項目□	293 □	880
外幣匯率變動之影響□	(3)□	-
期末之現金及現金等同項目□	248 □	417
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行、存款及現金結餘□	248 □	417

未經審核中期財務報表附註：

(1) 報告編製基準及主要會計政策

集團之未經審核業績報告，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。

本簡明中期財務報表須連同二零零零/二零零一年度之經審核財務報表一起閱讀。

編製簡明中期財務報表所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之財務報表中相符，惟集團因採納下列香港會計師公會頒佈會計實務準則而更改若干會計政策除外。該等會計實務準則於自二零零一年一月一日或以後起之會計年度內生效。

會計實務準則第九號（經修訂）☐ 結算日後事項
會計實務準則第二十六號☐ 分類資料
會計實務準則第二十八號☐ 撥備、或有負債及或有資產
會計實務準則第三十號☐ 業務合併
會計實務準則第三十一號☐ 資產減值

(a) 結算日後建議或宣派的股息

按會計實務準則第九號（經修訂），在結算日後建議或宣派的股息，不必在資產負債表內列為負債，而只須於財務報表附註內單列披露。此會計政策之改變將以結算日後調整事項處理，使到於二零零一年三月三十一日及二零零一年九月三十日之股東資金分別增加316百萬港元及40百萬港元。

(b) 分類資料

以下附註(2)之分類資料乃按會計實務準則第二十六號要求來製訂。集團以主要業務及區域市場分別作為首要及次要分類資料匯報基礎。去年同期所披露之分類資料已重新編排，以符合本期之財務報表編製方式。

(c) 撥備

按會計實務準則第二十八號，當一件過往事件產生現行責任，在合理估計下有可能導致經濟利益支出者，集團將對有關責任作出撥備。

(d) 商譽

集團在本期間採用會計實務準則第三十號，並選擇不對已於儲備內作沖銷（或撥入）之商譽（或負商譽）重新編列。在二零零一年四月一日前，因收購所產生之商譽（或負商譽）仍然保留在儲備內，直至出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，才撥入損益表內。當上述於儲備內作沖銷之商譽出現減值時，即於損益表內作為一項費用處理。

在二零零一年四月一日或以後，因收購所產生之商譽會被資本化及按可使用年期攤銷。在二零零一年四月一日或以後，因收購所產生之負商譽，將列為資產的扣減，並在分析該結餘之產生因由及相關情況後，撥入收入內。

(e) 資產減值

會計實務準則第三十一號對集團的財務資產及投資物業外之其他資產的減值，引入正式的減值機制。

除會計實務準則第九號（經修訂）外，採用上述會計準則對於過往年度所匯報之金額，並無重大影響。



(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：

	截至二零零一年九月三十日止六個月				截至二零零零年九月三十日止六個月			
	百萬港元				百萬港元			
	營業額				營業額			
	集團內部	對外	分類		集團內部	對外	分類	
	總營業額	銷售	銷售	損益	總營業額	銷售	銷售	損益
建築及樓宇保養工程	1,533	-	1,533	66	1,863	(408)	1,455	81
建築材料銷售	436	(116)	320	24	451	(127)	324	33
建築材料貿易	8	-	8	(18)	-	-	-	(4)
物業發展	134	-	134	1	623	-	623	162
物業投資	7	-	7	4	7	-	7	5
	2,118	(116)	2,002	77	2,944	(535)	2,409	277
利息收入				10				17
其他收入				7				-
經營溢利				94				294

集團按區域市場劃分營業額與經營損益之分析如下：

	截至二零零一年九月三十日止六個月				截至二零零零年九月三十日止六個月			
	百萬港元				百萬港元			
	中國				中國			
	香港	其他地區		合計	香港	其他地區		合計
營業額								
對外銷售	1,939	63		2,002	2,376	33		2,409
經營損益								
分類損益	79	(2)		77	275	2		277
利息收入				10				17
其他收入				7				-
經營溢利				94				294

(3) 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二 零 零 一 年	二 零 零 零 年
	百 萬 港 元	百 萬 港 元
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
經營溢利已扣除（計入）下列各項：		
折舊及攤銷		
自置資產	30	30
地盤開辦費用	4	5
<input type="checkbox"/>	34	35
減去：撥入建築工程之資本化金額	(1)	(1)
<input type="checkbox"/>	33	34
證券投資的尚未變現之持有收益	(7)	-
銀行貸款及透支之利息	2	56
減去：撥入發展中銷售物業之資本化金額	(1)	(55)
<input type="checkbox"/>	1	1

(4) 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二 零 零 一 年	二 零 零 零 年
	百 萬 港 元	百 萬 港 元
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
稅項包括：		
本公司及附屬公司 - 香港利得稅	18	48
共同控制實體 - 香港利得稅	-	2
<input type="checkbox"/>	18	50

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（二零零零年：百分之十六）撥備。

**(5) 股息**

董事會宣派中期股息，每股港幣一角五仙（二零零零年：港幣六角）予於二零零一年十二月三十一日（星期五）名列股東名冊內之股東。中期股息將於二零零二年一月九日（星期三）派發。

<input type="checkbox"/>	截至九月三十日止六個月	
<input type="checkbox"/>	二零零一年	二零零零年
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
於期內派發之股息		
二零零零/二零零一年度末期股息，每股港幣一元二角（二零零零年：每股港幣一元二角五仙）（見註明） <input type="checkbox"/>	316 <input type="checkbox"/>	327
因行使購股權而增發之末期股息 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	1
<input type="checkbox"/>	317 <input type="checkbox"/>	328
擬派中期股息每股港幣一角五仙（二零零零年：每股港幣六角） <input type="checkbox"/>	40 <input type="checkbox"/>	158

註明：

截至二零零一年三月三十一日止年度及二零零零年三月三十一日止年度之末期股息於結算日後才建議及宣派，但於該兩個年度入賬，金額分別為316百萬港元及327百萬港元。根據集團新採納之會計政策（見附註(1)(a)），該等股息已回撥於二零零一年三月三十一日之保留溢利內，並於提出建議期間內入賬。

(6) 每股盈利

每股之基本及攤薄後盈利，按下列數據計算：

<input type="checkbox"/>	截至九月三十日止六個月	
<input type="checkbox"/>	二零零一年	二零零零年
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
用於計算每股基本盈利與攤薄後盈利之盈利 <input type="checkbox"/>	72 <input type="checkbox"/>	254
<input type="checkbox"/>	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 <input type="checkbox"/>	264 <input type="checkbox"/>	263
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權 <input type="checkbox"/>	- <input type="checkbox"/>	1
用於計算每股經攤薄後盈利之普通股加權平均數 <input type="checkbox"/>	264 <input type="checkbox"/>	264

(7) 證券投資

<input type="checkbox"/>	於二零零一年	
<input type="checkbox"/>	九月三十日	於二零零一年
<input type="checkbox"/>	百萬港元	三月三十一日
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
其他投資		
- 於香港上市之證券投資 <input type="checkbox"/>	174 <input type="checkbox"/>	167
- 非上市之證券投資 <input type="checkbox"/>	19 <input type="checkbox"/>	19
<input type="checkbox"/>	193 <input type="checkbox"/>	186

(8) 應收賬款、保留工程款項及預付款

<input type="checkbox"/>	於二零零一年九月三十日	於二零零一年三月三十一日
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
<input type="checkbox"/>		
應收賬款（已扣除呆壞賬撥備）及其賬齡分析		
目前至九十天	620	3,043
九十一天至一百八十天	12	13
一百八十一天至三百六十天	12	8
三百六十天以上	1	3
<input type="checkbox"/>	<hr/> 645	<hr/> 3,067
應收保留工程款項	180	170
預付款、按金及其他應收款項	205	219
<input type="checkbox"/>	<hr/> 1,030	<hr/> 3,456

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

<input type="checkbox"/>	於二零零一年九月三十日	於二零零一年三月三十一日
<input type="checkbox"/>	百萬港元	百萬港元
<input type="checkbox"/>		
應付賬款及其賬齡分析		
三十天以內	125	249
三十一天至九十天	92	72
九十一天至一百八十天	16	39
超過一百八十天	15	8
<input type="checkbox"/>	<hr/> 248	<hr/> 368
應付保留工程款項	208	223
應計費用及其他應付款項	679	627
<input type="checkbox"/>	<hr/> 1,135	<hr/> 1,218

(10) 股本

<input type="checkbox"/>	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	
於二零零一年三月三十一日之結餘	263
已行使之購股權	1
於二零零一年九月三十日之結餘	<hr/> 264



(11) 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	儲備基金	合計
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零一年 三月三十一日								
- 如過去所述	36	526	(1)	198	(1)	244	1	1,003
股息之前期調整數 (見附註(5))	-	-	-	-	-	316	-	316
於二零零一年 三月三十一日 (經重列)	36	526	(1)	198	(1)	560	1	1,319
發行股票溢價	-	6	-	-	-	-	-	6
匯率調整	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
上半年利潤	-	-	-	-	-	72	-	72
二零零零/二零零一 年度末期股息	-	-	-	-	-	(317)	-	(317)
於二零零一年 九月三十日	36	532	(4)	198	(1)	315	1	1,077

(12) 或然負債及資產抵押

於結算日，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：

	於二零零一年 九月三十日 百萬元	於二零零一年 三月三十一日 百萬元
或然負債		
(a) 已訂立履約擔保書	185	171
(b) 公用設施按金擔保	1	1
(c) 向若干授予共同控制實體一般信貸額之銀行作出擔保	172	161
資產抵押		
抵押予銀行獲取貸款的興建中物業價值	-	2,023

(13) 資本承擔

於結算日，集團並無重大資本承擔。

(14) 有關連人士之交易

- ☐ (a) 上半年期間，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。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
交易性質	百萬港元	百萬港元

☐

收入：

利息收入	2	2
管理費	1	1

成本及費用支出：

建築 / 分判工程	44	69
建築材料供應	26	89

於九月三十日之應收利息結餘	2	2
---------------	---	---

- ☐ (b) 於上半年期間，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四百萬港元。

職工回報

於二零零一年九月三十日，集團於香港之全職員工人數約為一千三百，而於中國內地附屬公司及共同控制實體職工約為四千一百人。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人員。

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

於二零零一年九月三十日，集團向聯屬公司提供之財務資助及擔保總額約為438百萬港元，佔集團於截至二零零一年三月三十一日止年報內已披露及經重列之資產淨值1,582百萬港元的百分之二十七點七，而有關的詳細資料亦已根據應用指引第19項第3.3段於二零零一年十月十八日作出公佈。

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二零零一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。

於二零零一年九月三十日，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558百萬港元。該等聯屬公司呈報於二零零一年九月三十日並無資本承擔及或然負債。



根據應用指引第十九項第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，其中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。

暫停股份過戶登記

本公司將於二零零一年十二月十七日（星期一）至二零零一年十二月二十一日（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二零零一年十二月十四日（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。

管理層回顧及分析

業務回顧

在截至二零零一年九月三十日之六個月內，集團之營業額為二十億二百萬港元，較二零零零年同期下降百分之十七，未經審計之除稅及少數股東權益後之綜合溢利為七千二百萬港元，較去年同期下降百分之七十二。

在香港之建築業務

儘管香港特區政府維持出租公屋的建屋數量，但政府最近宣佈停售居屋十個月，並在停售後至二零零六年三月底前，每年出售最多九千個居屋單位，即時令集團在建築市道低迷之時，投標機會進一步大幅減少。政策的改變令香港主要承建商之間的競爭更趨激烈，並導致近期的投標價格持續向下。

由瑞安建業發展位於將軍澳之私人機構參建居屋項目，全數三千二百個單位已於今年五月移交予小業主。其他已落成的項目包括天水圍一零六區第一期共一千九百個公屋單位，以及建築署轄下的青山醫院重建第二期第一階段和南昌街公共衛生化驗綜合大樓。過去六個月內共投得三項政府長期保養工程合約以及一項承建白田村公屋合約，總值逾八億三千萬港元。近期集團就數項工程遞交了具競爭力的標書，預期有機會能成功投得其中部份工程合約；此外，集團手頭上亦正進行十五項工程。即使市場情況嚴峻，建築系的工作量應可維持在合理的水平。

中國內地之房地產開發業務

上海瑞虹新城第二期的地盤正在進行動遷，該期發展包括住宅、商場及停車場，總樓面面積約為二十三萬七千平方米，設計工作現已展開，而地基工程和建築工程將於二零零二年年初開始動工。整個近期獲注入集團的瑞虹新城大型房地產開發項目包括住宅大樓和商場，可建樓面總面積約為一百三十五萬平方米。

香港和珠江三角洲之建材業務

今年香港夏季降雨量為有史以來最高紀錄之一，加上公營房屋興建量下降、私營地產市場市道低迷，以及多項基建工程的進度一再延遲，令瑞安建業的混凝土和石礦業務之生產、銷售和盈利均受到負面影響。

二零零一年香港的混凝土總用量可能會跌至約七百萬立方米，這將會是十年來的低位。雖然營商環境困難，但建安和石礦業務的訂單仍可維持在合理水平，因此在本財政年度下半年的產量應可維持穩定。

南丫石礦的復修工程、桂山島石礦場的新合約以及接替前遠東水泥的新水泥入口和分銷業務均進展良好。

中國內地之水泥業務

騰輝水泥成功購入重慶市地維水泥之八成權益後，成為當地最大的水泥生產商，其優質水泥之每年總生產能力已提高至二百八十萬噸，佔當地優質水泥市場份額之七成多。當地維水泥兩座旋窯之升格工程於二零零二年完成後，其優質水泥年產量便能再增加六十萬噸，進一步鞏固騰輝水泥之領導地位。管理層現正專注於整合和優化各水泥廠的資源，以及加強市場推廣及分銷渠道，務求能及早充分發揮收購後帶來的協同優勢。

集團在過去九個月已成功地在貴州展開建立具規模的水泥集團的計劃，先後在貴州四個地區，包括北部第二大城市遵義市、東南部黔東南州及南部黔西南州發展水泥業務，現時年產量共七十萬噸，並正於遵義市及黔西南州興建三座年產量各四十萬噸的新旋窯，興建該三座新旋窯及增添粉磨站的工程將於二零零二年末完成，屆時，集團在貴州省的優質水泥年產量將提升至一百九十萬噸，為集團進一步發展省內其他重點市場奠下穩固基礎。



建材貿易

亞洲建材網於中國內地的商務中心已全面啟用，並將於東京開設另一所商務中心。

亞洲建材網現正供應建築材料予工業和住宅項目，並逐步為精心挑選的建材建立一個完善的供應鏈。繼推出優質環保照明設備品牌Sierra Green™後，亞洲建材網最近亦先後取得比利時之Tivapan板材、西班牙之聖尼班諾浴室產品系列以及巴塞隆拿之Kettal S.A.戶外家具等產品的獨家經銷權，現正洽談其他優質品牌產品的獨家分銷和代理權。同時，主要客戶已開始透過亞洲建材網由中國內地出口貨品至海外。

獎項及榮譽

建築系再度獲得多個由職業安全健康局頒發的安全和健康獎項，包括安全施工程序的四項金獎和十九項銀獎、銅獎和優異獎，以及二零零一年職安健卓越表現分享會的安全管理系統(建造業)金獎。同時，集團其中三個地盤亦獲得建築署頒發環保承建商金獎。

此外，集團更榮獲Best Practice Management Group頒發的二零零一年最佳企業實踐獎之員工培訓獎。

展望

隨著經濟結構持續轉型，香港將在多方面繼續面對重大的壓力，包括投資者和消費者信心下降、競爭加劇以及營商機會減少等。由於香港現正急需重新定位，同時又面對自一九九七年以來的第二次經濟衰退，因此本地市場尚需經歷一段艱難的時期。雖然瑞安建業自一九九七年上市以來業績理想，但由於政府急劇轉變的房屋政策引致公營房屋建屋量迅速下滑，令集團的工程量和固有利潤來源均受到前所未有的衝擊。

有見及此，集團早已部署一系列新發展業務和削減成本措施，並有信心有關策略得以成功推行，從而填補利潤缺口。例如：建築系致力在各地盤實行多項削減成本措施，不斷利用創新的建築技術以及瑞安建業網的電子採購和工程管理系统提高競爭力。該系亦積極擴闊工程合約來源，包括建築署轄下多個複雜的學校翻新和建造工程、政府的長期保養合約以及私營市場的工程，並成功投得部份項目。

集團是最早在中西部投資的香港企業之一，正好配合及受惠於中央政府開發中西部的政策。集團位於重慶和貴州的水泥業務將繼續迅速增長。貴州省的基建工程和能源項目投資在全國一枝獨秀，令該省成為二零零一年首三季全國固定資產投資增長最快的省份。憑著集團在貴州省已計劃的一百九十萬噸和重慶的三百四十萬噸的水泥年產量，加上在其他策略據點的擴展計劃，集團可望於兩年內成為全國最具領導地位的水泥生產商之一。水泥業務在不久將來應可為集團帶來可觀的盈利貢獻。

瑞虹新城第二期正如期發展，首批單位預期於二零零三年初公開發售，銷售對象為正在不斷增長的上海中產階級，上海房地產的蓬勃發展將對瑞虹新城的推出極之有利，此項目於可見將來將會為集團帶來可觀的盈利貢獻。

集團與金融機構就水泥業務和瑞虹新城的融資安排之談判正順利進行，加上已獲取的銀團貸款在手，集團手頭擁有充裕的資金，足夠用於未來的新投資。

未來兩年，瑞安建業和不少香港公司均會面對極大挑戰，然而，集團的業務轉型計劃進展令人滿意，為集團在中國內地的投資帶來優勢，有助業務順利轉型。



資本負債比率及財務政策

集團之資本負債比率按淨貸款（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。隨著將軍澳六十二地段之「私人機構參建居屋計劃」項目融資貸款於二零零一年五月全數償還後，資本負債比率由二零零一年三月三十一日的百分之一百零九下降至於二零零一年九月三十日的百分之六。

集團之財務政策是要恰當地安排資產及負債，以減低集團承受匯率及利率波動之風險。於二零零一年九月三十日，集團之借貸、收益及現金主要以港幣結算。集團並無任何重大外匯承擔及風險。

董事於股份之權益

於二零零一年九月三十日，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	-	169,846,000
王英偉	-	-
黃月良	191,000	-
蔡玉強	679,000	-
王克活	520,000	-
黃福霖	-	-
羅何慧雲	176,000	-

除上述外，於二零零一年九月三十日，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：上述之169,846,000股中之166,148,000股及3,698,000股股份分別由集團之最終控股公司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。

二 零 零 一 至 二 零 零 二 年 度 中 期 報 告

於二零零一年九月三十日，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：

<input type="checkbox"/>	購股權授予				
<input type="checkbox"/>	認購之				
董事姓名 <input type="checkbox"/>	股份數目 <input type="checkbox"/>	授予日期 <input type="checkbox"/>	購股權行使期限 <input type="checkbox"/>	每股 認購價 (港元)	
<input type="checkbox"/>					
黃月良 <input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	1998年7月15日 <input type="checkbox"/>	2002年7月15日 至 2003年7月14日 <input type="checkbox"/>	4.14	
<input type="checkbox"/>	200,000 <input type="checkbox"/>	1999年7月7日 <input type="checkbox"/>	2000年1月7日 至 2004年7月6日 <input type="checkbox"/>	11.21	
<input type="checkbox"/>	200,000 <input type="checkbox"/>	2000年7月4日 <input type="checkbox"/>	2001年1月4日 至 2005年7月3日 <input type="checkbox"/>	9.56	
<input type="checkbox"/>	200,000 <input type="checkbox"/>	2001年7月17日 <input type="checkbox"/>	2002年1月17日 至 2006年7月16日 <input type="checkbox"/>	9.30	
蔡玉強 <input type="checkbox"/>	44,000 <input type="checkbox"/>	1998年7月15日 <input type="checkbox"/>	2002年7月15日 至 2003年7月14日 <input type="checkbox"/>	4.14	
<input type="checkbox"/>	280,000 <input type="checkbox"/>	1999年7月7日 <input type="checkbox"/>	2000年1月7日 至 2004年7月6日 <input type="checkbox"/>	11.21	
<input type="checkbox"/>	350,000 <input type="checkbox"/>	2000年7月4日 <input type="checkbox"/>	2001年1月4日 至 2005年7月3日 <input type="checkbox"/>	9.56	
<input type="checkbox"/>	350,000 <input type="checkbox"/>	2001年7月17日 <input type="checkbox"/>	2002年1月17日 至 2006年7月16日 <input type="checkbox"/>	9.30	
王克活 <input type="checkbox"/>	30,000 <input type="checkbox"/>	1998年7月15日 <input type="checkbox"/>	2002年7月15日 至 2003年7月14日 <input type="checkbox"/>	4.14	
<input type="checkbox"/>	250,000 <input type="checkbox"/>	1999年7月7日 <input type="checkbox"/>	2000年1月7日 至 2004年7月6日 <input type="checkbox"/>	11.21	
<input type="checkbox"/>	280,000 <input type="checkbox"/>	2000年7月4日 <input type="checkbox"/>	2001年1月4日 至 2005年7月3日 <input type="checkbox"/>	9.56	
<input type="checkbox"/>	280,000 <input type="checkbox"/>	2001年7月17日 <input type="checkbox"/>	2002年1月17日 至 2006年7月16日 <input type="checkbox"/>	9.30	
黃福霖 <input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	1998年7月15日 <input type="checkbox"/>	2002年7月15日 至 2003年7月14日 <input type="checkbox"/>	4.14	
<input type="checkbox"/>	150,000 <input type="checkbox"/>	1999年7月7日 <input type="checkbox"/>	2000年1月7日 至 2004年7月6日 <input type="checkbox"/>	11.21	
<input type="checkbox"/>	160,000 <input type="checkbox"/>	2000年7月4日 <input type="checkbox"/>	2001年1月4日 至 2005年7月3日 <input type="checkbox"/>	9.56	
<input type="checkbox"/>	160,000 <input type="checkbox"/>	2001年7月17日 <input type="checkbox"/>	2002年1月17日 至 2006年7月16日 <input type="checkbox"/>	9.30	
羅何慧雲 <input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	1998年7月15日 <input type="checkbox"/>	2002年7月15日 至 2003年7月14日 <input type="checkbox"/>	4.14	
<input type="checkbox"/>	150,000 <input type="checkbox"/>	1999年7月7日 <input type="checkbox"/>	2000年1月7日 至 2004年7月6日 <input type="checkbox"/>	11.21	
<input type="checkbox"/>	160,000 <input type="checkbox"/>	2000年7月4日 <input type="checkbox"/>	2001年1月4日 至 2005年7月3日 <input type="checkbox"/>	9.56	
<input type="checkbox"/>	160,000 <input type="checkbox"/>	2001年7月17日 <input type="checkbox"/>	2002年1月17日 至 2006年7月16日 <input type="checkbox"/>	9.30	

接受配發每一購股權所付出之款項為港幣一元。

截至二零零一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：

<input type="checkbox"/>	按購股權認購之	
董事姓名 <input type="checkbox"/>	股份數目 <input type="checkbox"/>	每股 認購價 (港元)
<input type="checkbox"/> 黃月良 <input type="checkbox"/>	80,000 <input type="checkbox"/>	7.50
<input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	4.14
<input type="checkbox"/> 蔡玉強 <input type="checkbox"/>	80,000 <input type="checkbox"/>	7.50
<input type="checkbox"/>	44,000 <input type="checkbox"/>	4.14
<input type="checkbox"/> 王克活 <input type="checkbox"/>	112,000 <input type="checkbox"/>	7.50
<input type="checkbox"/>	30,000 <input type="checkbox"/>	4.14
<input type="checkbox"/> 黃福霖 <input type="checkbox"/>	56,000 <input type="checkbox"/>	7.50
<input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	4.14
<input type="checkbox"/> 羅何慧雲 <input type="checkbox"/>	56,000 <input type="checkbox"/>	7.50
<input type="checkbox"/>	24,000 <input type="checkbox"/>	4.14

除上述外，截至二零零一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，於二零零一年九月三十日，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

截至二零零一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，並討論了核數、內部控制及財務匯報事項。

最佳應用守則

於截至二零零一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。

主席
羅康瑞

香港，二零零一年十一月