

摘要

財務摘要

- 營業額為港幣十一億八千萬港元，下降百分之四十一。
- 股東應佔虧損為港幣一千七百萬元，而去年同期溢利為港幣七千二百萬元。
- 董事會不擬派發中期股息。

業務回顧

- 由於香港經濟環境仍然非常惡劣，房地產及建築行業正面對為期最長、跌幅最大的困難時期。雖然政府在十一月宣佈的新房屋政策預期會有助穩定樓市，但新政策極可能導致集團之建築業務大幅倒退。
- 香港的混凝土需求及價格不斷下跌，但由於瑞安建業已採取多項降低成本措施及關閉部分廠房，再加上通縮的因素，已略為舒緩了因價格滑落而引致邊際利潤大幅下降的情況。
- 二零零二年十一月，重慶騰輝完成收購四川省內年生產能力達一百萬噸的渠江水泥，此項收購進一步鞏固重慶騰輝於重慶及周邊地區水泥市場的領導地位。現時重慶騰輝的年生產能力達四百五十萬噸，佔當地高標號水泥市場超過八成。
- 集團在貴州省的水泥業務已開始為集團提供一定的盈利貢獻。兩座各年產四十萬噸水泥的新旋窯已如期建成。於二零零二年十二月初，集團與貴州省會主要水泥廠之一的貴陽水泥簽訂一份初步收購協議，倘若收購成功，集團在貴州的水泥生產能力將達每年二百二十萬噸。
- 集團位於上海市虹口區的住宅發展項目瑞虹新城進展順利，第一座至第七座住宅大樓和商場的打樁工程已經完成。瑞安建業透過旗下的亞洲建材為瑞虹新城採購建築材料，並調派香港資深工程管理人員負責該項目，令建築成本大幅降低。
- 亞洲建材為中國內地住宅及商業房地產項目提供材料採購服務，為客戶節省成本。

前景

- 由於經濟衰退持續，加上在新房屋政策下政府將大幅削減公營房屋開支，集團的香港業務在可見將來將大幅下滑。
- 瑞安建業近年大力投資內地水泥及房地產發展業務，令集團現時能順利進行策略性業務轉型，並使集團能抓緊內地龐大的市場機遇。因此，除非有無法預料的情況出現，否則集團在下一個財政年度應可再次錄得盈利。

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」) 截至二零零二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	
		二零零二年 (未經審核) 百萬港元	二零零一年 (未經審核) 百萬港元
營業額	2	1,180	2,002
其他收入		9	31
製成品、半製成品、在建工程及待售物業之存貨變動		47	(111)
原料及消耗品		(189)	(241)
員工成本		(181)	(255)
折舊與攤銷費用		(24)	(33)
分判、勞工及其他經營費用		(862)	(1,299)
經營(虧損)溢利	3	(20)	94
財務費用		(1)	(1)
應佔共同控制實體損益		8	(3)
除稅前日常業務之(虧損)溢利		(13)	90
稅項	4	(4)	(18)
除稅後之(虧損)溢利		(17)	72
股息	5	—	40
每股(虧損)盈利	6		
基本		(港元0.07)	港元0.27
攤薄		(港元0.07)	港元0.27
中期股息每股		—	港元0.15

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零二年 三月三十一日 (經重列) 百萬港元
非流動資產			
投資物業		137	137
物業、機器及設備		213	238
發展中物業		580	367
共同控制實體		346	338
證券投資	7	140	179
會籍		1	1
地盤開辦費用		15	17
		<u>1,432</u>	<u>1,277</u>
流動資產			
存貨		43	33
待售物業		56	57
應收賬款、保留工程款項及預付款	8	592	692
在建工程客戶欠款		323	266
聯營公司欠款		2	—
共同控制實體欠款		471	419
撥回稅項		12	7
銀行、存款及現金結餘		96	75
		<u>1,595</u>	<u>1,549</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	780	944
在建工程欠客戶款項		158	148
欠共同控制實體款項		6	23
欠關連公司款項		1	1
欠聯營公司款項		2	—
銀行貸款 — 須於一年內償還		31	16
		<u>978</u>	<u>1,132</u>
流動資產淨值		<u>617</u>	<u>417</u>
總資產減流動負債		<u>2,049</u>	<u>1,694</u>

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	於二零零二年 九月三十日 (未經審核) 百萬港元	於二零零二年 三月三十一日 (經重列) 百萬港元
資本及儲備			
股本	10	265	264
儲備	11	992	1,041
		<u>1,257</u>	<u>1,305</u>
少數股東權益		<u>31</u>	<u>27</u>
非流動負債			
銀行貸款		760	360
遞延稅項		1	2
		<u>761</u>	<u>362</u>
		<u>2,049</u>	<u>1,694</u>

綜合股東權益變動表

截至九月三十日止六個月	
二零零二年	二零零一年
(未經審核)	
百萬港元	百萬港元
於四月一日結餘(經重列)	1,305
行使購股權發行之股份	1,582
海外業務換算後所產生的兌匯差額	2
上半年(虧損)利潤	7
派發股息前權益	(3)
股息	(17)
於九月三十日結餘	72
	1,297
	1,658
	(40)
	(317)
	1,257
	1,341

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	(未經審核)	
	百萬港元	百萬港元
經營業務之現金(流出)流入淨額	(168)	2,096
投資活動之現金流出淨額	(198)	(124)
融資之現金流入(流出)淨額	420	(1,697)
已付股息	(40)	(317)
現金及現金等同項目之增加(減少)	14	(42)
期初之現金及現金等同項目	75	293
外幣匯率變動之影響	7	(3)
期末之現金及現金等同項目	96	248
現金及現金等同項目結餘分析		
銀行、存款及現金結餘	96	248

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二零零一／二零零二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二零零二年三月三十一日止年度之財務報表中相符，惟本集團因採納下列香港會計師公會新頒佈及經修訂之會計實務準則而更改若干會計政策除外。該等會計實務準則自二零零二年一月一日或以後起之會計年度內生效：

會計實務準則第三十四號，僱員福利

會計實務準則第一號（經修訂），財務報表的呈列

會計實務準則第十五號（經修訂），現金流量表

會計實務準則第十一號（經修訂），外幣折算

a) 會計實務準則第三十四號，僱員福利

本集團首次採納會計實務準則第三十四號及有關準則所訂明的過渡條文規定，本集團已就其截至二零零二年九月三十日止六個月之財務報告作出下列與本集團有關的調整：

i) 短期僱員福利 - 未取用年假之提撥準備

會計實務準則第三十四號頒佈前，本集團並沒有就其員工的既得年假涉及的負債作提撥準備。會計實務準則第三十四號規定此等享有權涉及的責任應在僱員提供服務後提撥。因應此項會計政策轉變及根據會計實務準則第二號（概述會計政策變更對所呈列之本期或前期賬項有重大影響的披露規定），本集團已溯及既往而重列於二零零二年四月一日保留溢利的期初結餘。

ii) 退休福利 - 界定福利計劃

本集團為瑞安公積金及退休計劃之成員（「該計劃」），該計劃原則上屬於界定福利計劃，已根據職業退休計劃條例註冊（「職業退休計劃」）。

於二零零零年八月三十一日，獨立精算顧問按照職業退休計劃條例對該計劃進行法定精算估值。以釐定本集團須否對該計劃作出額外供款（「基金精算估值」）。

由二零零二年四月一日起，本集團採納最新頒佈之會計實務準則第三十四號並按有關規定之估值方法及假設進行精算估值。結果顯示該計劃於二零零二年四月一日之過渡期負債為9百萬港元。

(1) 報告編製基準及主要會計政策 (續)

a) 會計實務準則第三十四號，僱員福利 (續)

ii) 退休福利 - 界定福利計劃 (續)

集團已選擇即時將過渡期負債通過過往年度調整全數入賬，此乃根據會計實務準則第二號，有關監管會計政策改變的處理手法。因此，於二零零二年四月一日保留溢利的期初結餘已被重列，減少9百萬港元，此過渡期負債已包含在資產負債表內作界定福利計劃之淨負債。

對該計劃於二零零二年四月一日進行之精算估值，是根據會計實務準則第三十四號並基於以下主要的假設（以加權平均數列示）進行：

折讓率	每年6.25%
預計該計劃之資產回報率	每年7.0%
未來薪酬增長	每年1.5%

以上假設若應用在該計劃之基金精算估值，於二零零二年八月三十一日，基金將會有36百萬港元之赤字。

b) 採納會計實務準則第一號 (經修訂)，財務報表的呈列

為符合會計實務準則第一號 (經修訂) 的規定，本集團採納新報表「綜合股東權益變動表」以代替以往賬項內的「綜合已確認收益虧損表」，新報表呈列期初至期末股東資金的主要成分，包括股本、儲備及保留盈餘變動的對賬。

c) 採納會計實務準則第十五號 (經修訂)，現金流量表

綜合現金流量表格式已作修訂以符合會計實務準則第十五號 (經修訂) 的新規定。

d) 採納會計實務準則第十一號 (經修訂)，外幣折算

因採用會計實務準則第十一號 (經修訂)，以外幣計值之附屬公司及共同控制實體之損益賬於年內均以加權平均匯率折算。往年此等損益賬均以資產負債表結算日之匯率折算。此等變動對損益賬未有造成重大影響。

(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：

	截至二零零二年九月三十日止六個月 百萬港元				截至二零零一年九月三十日止六個月 百萬港元			
	營業額		營業額		營業額		營業額	
	集團		集團		集團		集團	
	總營業額	內部銷售	對外銷售	分類損益	總營業額	內部銷售	對外銷售	分類損益
建築及樓宇保養工程	883	—	883	27	1,533	—	1,533	66
建築材料銷售	376	(105)	271	(11)	436	(116)	320	24
建築材料貿易	19	(1)	18	(16)	8	—	8	(18)
物業發展	1	—	1	(1)	134	—	134	1
物業投資	7	—	7	1	7	—	7	4
總計	1,286	(106)	1,180	—	2,118	(116)	2,002	77
利息收入				4				10
證券投資尚未變現之 持有(虧損)收益				(24)				7
經營(虧損)溢利				(20)				94

集團按區域市場劃分營業額與經營損益之分析如下：

	截至二零零二年 九月三十日止六個月 百萬港元			截至二零零一年 九月三十日止六個月 百萬港元		
	中國		合計	中國		合計
	香港	其他地區		香港	其他地區	
營業額						
對外銷售	1,111	69	1,180	1,939	63	2,002
經營損益						
分類損益	8	(8)	—	79	(2)	77
利息收入			4			10
證券投資尚未變現之 持有(虧損)收益			(24)			7
經營(虧損)溢利			(20)			94

(3) 經營(虧損)溢利

截至九月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
百萬港元 百萬港元

經營(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項:

折舊及攤銷

自置資產	22	30
地盤開辦費用	2	4
	24	34
減去:撥入建築工程之資本化金額	—	(1)
	24	33
證券投資尚未變現之持有虧損(收益)	24	(7)
銀行貸款及透支之利息	6	2
減去:撥入發展中物業之資本化金額	(5)	(1)
	1	1

(4) 稅項

稅項支出包括本公司及其附屬公司之香港利得稅,香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年:16%)計算。

(5) 股息

鑑於業績錄得虧損,董事會不建議派發截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息(二零零一年:每股港幣一角五仙)。

截至九月三十日止六個月
二零零二年 二零零一年
百萬港元 百萬港元

於期內派發之股息

二零零一/二零零二年度末期股息每股港幣一角五仙 (二零零一年:每股港幣一元二角)	40	316
因行使購股權而增發之末期股息	—	1
	40	317
擬派中期股息:無(二零零一年:每股港幣一角五仙)	—	40

(6) 每股(虧損)盈利

每股之基本及攤薄後(虧損)盈利,按下列數據計算:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
用於計算每股基本及攤薄後(虧損)盈利之(虧損)盈利	(17)	72
	百萬股	百萬股
用於計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	265	264
可能有攤薄影響之普通股	—	—
用於計算每股經攤薄後(虧損)盈利之普通股加權平均數	265	264

(7) 證券投資

	於二零零二年 九月三十日 百萬港元	於二零零二年 三月三十一日 百萬港元
其他投資		
— 於香港上市之證券投資	121	160
— 非上市之證券投資	19	19
	140	179

(8) 應收賬款、保留工程款項及預付款

	於二零零二年 九月三十日 百萬港元	於二零零二年 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	187	324
九十一天至一百八十天	26	13
一百八十一天至三百六十天	16	10
三百六十天以上	3	4
	<u>232</u>	<u>351</u>
應收保留工程款項	155	149
預付款、按金及其他應收款項	205	192
	<u>592</u>	<u>692</u>

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

	於二零零二年 九月三十日 百萬港元	於二零零二年 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	92	169
三十一天至九十天	49	45
九十一天至一百八十天	7	10
超過一百八十天	5	9
	<u>153</u>	<u>233</u>
應付保留工程款項	177	195
應計費用及其他應付款項	450	516
	<u>780</u>	<u>944</u>

(10) 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

於二零零二年三月三十一日之結餘

264

已行使之購股權

1

於二零零二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	繳入盈餘 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
於二零零二年									
三月三十一日									
— 如過去所述	37	532	(7)	198	(3)	1	307	1	1,066
過往年度調整：									
— 未取用年假享有權 (見附註1(a)(i))	—	—	—	—	—	—	(16)	—	(16)
— 界定福利計劃 (見附註1(a)(ii))	—	—	—	—	—	—	(9)	—	(9)
於二零零二年									
三月三十一日 (經重列)	37	532	(7)	198	(3)	1	282	1	1,041
發行股票溢價	—	1	—	—	—	—	—	—	1
匯率調整	—	—	7	—	—	—	—	—	7
上半年虧損	—	—	—	—	—	—	(17)	—	(17)
二零零一／二零零二年度 末期股息	—	—	—	—	—	—	(40)	—	(40)
於二零零二年									
九月三十日	37	533	—	198	(3)	1	225	1	992

(12) 或然負債

於二零零二年九月三十日，集團沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

	於二零零二年 九月三十日 百萬港元	於二零零二年 三月三十一日 百萬港元
或然負債		
(a) 已訂立履約擔保書	161	156
(b) 向若干授予共同控制實體一般信貸額之銀行作出擔保	155	125

根據與中國上海市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324百萬元，以支持虹口區政府指派的一家公司之銀行貸款，作為發展一片土地時地盤動拆遷工程之財務安排。於二零零二年九月三十日，此項安排下之借貸並未被使用。

(13) 資本承擔

- (a) 於二零零二年九月三十日，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69百萬港元(於二零零二年三月三十一日：225百萬港元)。
- (b) 於二零零二年九月三十日，本集團為共同控制實體所簽訂之投資承諾而未有於賬目中撥備之金額約89百萬港元(於二零零二年三月三十一日：89百萬港元)。
- (c) 於二零零二年九月三十日，本集團分擔共同控制實體之資本承擔如下：

	於二零零二年 九月三十日 百萬港元	於二零零二年 三月三十一日 百萬港元
已簽約但沒有撥備	93	137
已授權但沒有簽約	14	116

(14) 有關連人士之交易

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交易。

交易性質	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
收入：		
利息收入	1	2
管理費	1	1
成本及費用支出：		
建築／分判工程	87	44
建築材料供應	6	26
於九月三十日之應收利息結餘	—	2

職工回報

於二零零二年九月三十日，本集團於香港之全職員工人數約為一千一百，而於中國內地附屬公司及共同控制實體職工約為七千七百人。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

於二零零二年九月三十日，集團向聯屬公司提供之財務資助及擔保總額約為615百萬港元，詳情如下：

	實際權益 百分比	於二零零二年九月三十日			
		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		
番禺瑞安鋼鋁制品有限公司	50%	1	—	—	1
超合有限公司	50%	—	—	5	5
彪福有限公司	50%	—	24	—	24
南丫越捷有限公司	60%	4	—	—	4
南京江南水泥有限公司	60%	83	—	—	83
貴州遵義騰輝水泥有限公司	79%	—	73	—	73
貴州凱里騰輝水泥有限公司	89%	—	20	—	20
貴州頂效騰輝水泥有限公司	89%	—	48	—	48
貴州習水騰輝水泥有限公司	89%	8	—	—	8
TH Industrial Management Ltd.	50%	199	—	150	349
		295	165	155	615

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二零零二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。

於二零零二年九月三十日，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1,248百萬港元。該等聯屬公司呈報於二零零二年九月三十日之資本承擔為93百萬港元及無或然負債。

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，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。

管理層回顧及分析

業務回顧

在截至二零零二年九月三十日止六個月內，集團之營業額為十一億八千萬港元，較二零零一年同期下降百分之四十一，未經審核之稅後綜合虧損為一千七百萬港元。

建築業務

由於香港經濟環境仍然非常惡劣，房地產及建築行業正面對為期最長、跌幅最大的困難時期。雖然政府在十一月宣佈的新房屋政策預期會有助穩定樓市，但新政策中包括即時停止興建及出售居屋，而居屋工程乃集團的一項主要業務，因此集團之建築業務預期將大幅倒退。

過去六個月，香港的公營及私營建築工程項目數量急遽減少，令本已競爭激烈的市場進一步惡化，部分承建商更以低於成本的價格投標。面對如此低迷的市道，集團從香港房屋委員會（房委會）僅取得總值只有一億九千萬港元的工程合約。然而，集團在爭取建築署工程項目方面取得較好的成績，成功投得兩份總值七億四千萬港元的新合約，其中包括興建大埔科學園第七座及第八座大樓。集團預期建築署將於短期內推出更多工程合約，並正積極準備多份「設計與施工」項目的標書。

在過去六個月期間，集團共有三份總值四十九億港元的房委會合約完成，其中包括寶林道五期、油塘邨重建第三期及第五期共三千二百個單位。此外，康寧道紀律部隊宿舍亦已準時移交建築署，合約總值六億九千萬港元。

於二零零二年十一月三十日，建築系手頭合約總值四十八億港元，其中未完成工程合約總值三十七億港元，遠低於去年的水平（二零零一年十一月分別為：八十一億港元及四十五億港元）。

香港與珠江三角洲之建築材料業務

二零零二年，香港對預拌混凝土的需求連續第二年下跌至低於六百五十萬立方米的水平，較一九九七年高峰期需求超過一千一百萬立方米大為減少。由於部分規模較小的生產商嘗試提高其市場佔有率，加上有新競爭者進入市場，令混凝土市場的競爭進一步加劇，標準配比混凝土的價格大幅下跌至每立方米三百港元，已降至九十年代初的水平。然而，由於瑞安建業已採取多項降低成本的措施，其中包括關閉部分廠房及與其它混凝土生產商共用設施，再加上通縮的因素，已略為舒緩了邊際利潤大幅下降的情況。集團近期取得的青衣攪拌廠所擁有的水泥及石料處理設施，有助進一步整合分佈於各區的混凝土生產網絡。在廣州，由於一些工程項目延期進行，集團的混凝土生產量出乎意料地出現放緩的情況；另一方面，為配合廣州南部迅速增長的市場需求，位於番禺附近的第三家廠房快將建成投產。

集團的水泥進口及分銷業務、桂山島地盤平整工程及另外兩個石礦場均順利運作。雖然由於建安混凝土產量大幅減少，以致石料需求量減少，但南丫發電廠及香港迪士尼樂園工程的大石供應合約，有助集團的石料業務維持在一定的水平。

中國內地之水泥業務

二零零二年十一月初，重慶騰輝完成收購渠江水泥的全部股權。渠江水泥是四川省四大水泥廠之一，年生產能力達一百萬噸，為重慶騰輝未來進軍蜀中及蜀北市場提供一個重要的據點。連同位於重慶中部及北部的兩家水泥廠，重慶騰輝的年生產能力達四百五十萬噸，佔重慶市及周邊地區高標號水泥市場超過八成。重慶騰輝快將完成整合市場營銷及採購功能的工作，並正建造一系列熟料粉磨站，以擴大其分銷網絡及市場範圍。重慶是中西部地區最主要的城市，未來數年將有重大的發展，預期將有大量資金流入，有利重慶騰輝未來的發展。

為配合瑞安建業在貴州的發展，騰輝水泥（貴州）集團在今年十一月正式易名為瑞安水泥（貴州）集團。過去六個月，貴州水泥市場總體持續向好，在中央政府大力推動西部大開發政策下，貴州在二零零二年將繼續名列中央政府注資按年增長最快的省份之一。

瑞安水泥在貴州省第二大城市遵義市及黔東南州的水泥業務，已開始為集團提供一定的盈利貢獻。雖然貴州今年夏季的降雨量相當高，但由於當地有大量基礎建設工程正在進行，市場間或出現供不應求的情況。瑞安水泥在遵義及黔西南州新建的兩座各年產四十萬噸水泥的新型乾法旋窯已如期建成，試產結果令人滿意，預期於明年年初正式投產，目前看來市場前景樂觀。在二零零二年十二月初，集團與貴州省會主要水泥廠之一的貴陽水泥簽訂框架收購協議，此次收購將把集團在貴州省的總年產能力提高至二百二十萬噸。

中國內地之優質房地產發展業務

集團位於上海市虹口區的住宅項目瑞虹新城主要針對中等收入人士，新一期發展的設計已於今年四月獲有關政府機關審批。第一座至第七座住宅大樓和商場的打樁工程於五月動工，至今已經完成。瑞安建業透過集團旗下的亞洲建材為瑞虹新城採購建築材料，並調派香港資深工程人員負責該項目，令建築成本大幅降低。首期總樓面積超過九萬平方米的上蓋樓宇預計將於二零零四年年初完成。集團已為該期發展取得七億八千萬元人民幣銀團貸款。

建材貿易業務

亞洲建材精心挑選了設計公司開發以“HELIOS”為商標的創新傢俱產品。該品牌系列產品計劃於二零零三年一月推出，多家歐美及日本經銷商已表示對這些產品有興趣。

亞洲建材為中國內地住宅及商業房地產項目提供材料採購服務，為客戶節省成本。公司將繼續提高其以房地產開發項目為銷售對象的能力，以應付該市場日益增加的需求。亞洲建材亦為製造商供應各種材料，力求為主要客戶建立有效的供應鏈。

展望

香港正積極尋求經濟轉型，務求能早日擺脫目前的經濟困境。然而，經濟衰退、通縮、失業率高企以及投資者和消費者缺乏信心等現象，目前並沒有改善的跡象。此外，香港的結構性財政赤字和疲弱的物業市道短期內預期不會得到重大的改善。由於經濟不景，加上在新房屋政策下政府將大幅削減公營房屋開支，在可見將來集團的香港業務將大幅下滑，邊際利潤亦將大幅降低。然而，集團將繼續致力爭取更多建築署工程合約及其它類型的建築工程合約。

另一方面，內地市場前景一片向好，董事會近年決定大力投資中西部水泥業務及上海房地產發展業務，令集團現時能順利進行策略性業務轉型。集團目前在中西部的的水泥年生產能力達六百萬噸，成為中國三大水泥生產集團之一。集團在重慶及貴州已建立了穩健的基礎，在未來兩年將可加快收購兼併的步伐。此外，有見鄰近省份發展迅速，集團正積極研究進軍該等地區水泥市場的可行性。

集團將充份利用在香港建築業務所累積的經驗和專業知識來發展上海瑞虹新城，現已取得初步顯著的成效。瑞虹新城新一期住宅單位將於明年年中開始預售，屆時將為集團提供穩定而長期的收益及盈利。同時，憑著瑞安建業在香港的經驗和專業知識，集團正就進軍內地類似香港居屋的房產市場進行初步的可行性研究，若研究結果顯示實際可行的話，集團將有龐大的發展空間。

瑞安建業在中國內地的業務發展令人鼓舞，因此，除非有無法預料的情況出現，否則集團在下一個財政年度應可再次錄得盈利。

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）及總資產兩者之比例計算，由二零零二年三月三十一日的11%上升至二零零二年九月三十日的23%，主要是要為上海的房地產發展項目及中國內地水泥業務發展之融資作借貸。

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的風險。銀行借貸息率主要以浮息計算。於二零零二年九月三十日，本集團之借貸、收入及現金主要以港幣結算。

基於港元兌人民幣的匯率向來穩定，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負面影響，因此本集團並未為人民幣匯率風險而作出對沖措施。

董事於股份之權益

(a) 公司普通股份

於二零零二年九月三十日，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，董事及其聯繫人仕或公司持有本公司股本權益如下：

董事姓名	普通股股數	
	個人權益	其他權益
羅康瑞	—	170,780,000
王英偉	—	—
黃月良	—	—
蔡玉強	679,000	—
王克活	520,000	—
黃福霖	—	—
羅何慧雲	60,000	—

除上述外，於二零零二年九月三十日，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170,780,000股中之166,148,000股及4,632,000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。

(b) 公司購股權計劃

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。唯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。

於二零零二年九月三十日，可於下列行使期內認購35,898,000股股份而未獲行使之購股權如下：

類別名稱及 合資格參與人	授予日期	每股認購價 港元	購股權數目					於二零零二年 九月三十日	股權行使期限	於購股權 行使日公司股價 港元 (附註b)
			於二零零二年							
			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										
黃英偉先生	27.8.2002	6.00	—	200,000	—	—	—	200,000	27.2.2003至26.8.2007	6.00
	27.8.2002	6.00	—	5,000,000*	—	—	—	5,000,000	27.8.2005至26.8.2010	
黃月良先生	15.7.1998	4.14	24,000	—	(24,000)	—	—	—	15.1.1999至14.7.2003	
	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	
黃克活先生	15.7.1998	4.14	30,000	—	—	—	—	30,000	15.1.1999至14.7.2003	
	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	
	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			3,476,000	19,080,000	(24,000)	—	—	22,532,000		
其他僱員 (合計)	25.7.1997	7.50	158,000	—	—	—	(158,000)	—	25.1.1998至24.7.2002	6.10
	15.7.1998	4.14	520,000	—	(188,000)	(8,000)	—	324,000	15.1.1999至14.7.2003	
	7.7.1999	11.21	2,160,000	—	—	(60,000)	—	2,100,000	7.1.2000至6.7.2004	
	4.7.2000	9.56	2,392,000	—	—	(60,000)	—	2,332,000	4.1.2001至3.7.2005	
	17.7.2001	9.30	2,520,000	—	—	(70,000)	—	2,450,000	17.1.2002至16.7.2006	
	27.8.2002	6.00	—	2,160,000	—	—	—	2,160,000	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	
小計			7,750,000	6,160,000	(188,000)	(198,000)	(158,000)	13,366,000		
			11,226,000	25,240,000	(212,000)	(198,000)	(158,000)	35,898,000		

附註：

- a 在授出購股權前一天，本公司股票收市價為港幣6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。
- 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。

除上述外，截至二零零二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，於二零零二年九月三十日，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

截至二零零二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。委員會每年舉行至少兩次會議，負責檢討集團內每位執行董事之薪酬。

最佳應用守則

於截至二零零二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，二零零二年十二月

網址：www.shuion.com