



瑞安建業有限公司*

SHUI ON CONSTRUCTION AND MATERIALS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

中期業績公佈二零零二年至二零零三年度

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港元，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	二零零一年
		(未經審核)	
		百萬港元	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)
		<hr/>	<hr/>
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)
		<hr/>	<hr/>
除稅前日常業務之(虧損)溢利		(13)	90
稅項	4	(4)	(18)
		<hr/>	<hr/>
除稅後之(虧損)溢利		(17)	72
		<hr/>	<hr/>
股息	5	—	40
		<hr/>	<hr/>
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

未經審核中期財務報表附註

(1) 報告編製基準

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。

(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				截至二零零一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				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			截至二零零一年九月三十日止六個月		
	百萬港元			百萬港元		
	香港	其他地區	中國 合計	香港	其他地區	中國 合計
營業額						
對外銷售	<u>1,111</u>	<u>69</u>	<u>1,180</u>	<u>1,939</u>	<u>63</u>	<u>2,002</u>
經營損益						
分類損益	<u>8</u>	<u>(8)</u>	<u>—</u>	<u>79</u>	<u>(2)</u>	<u>77</u>
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			<u>(20)</u>			<u>94</u>

(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	<u>2</u>	<u>4</u>
	24	34
減去：撥入建築工程之資本化金額	<u>—</u>	<u>(1)</u>
	<u>24</u>	<u>33</u>

證券投資尚未變現之持有虧損(收益)	24	(7)
	<u> </u>	<u> </u>
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)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	1	1
	<u> </u>	<u> </u>

(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
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	40	317
	<u> </u>	<u> </u>
擬派中期股息:無(二零零一年:每股港幣一角五仙)	—	40
	<u> </u>	<u> </u>

(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	二零零一年
	百萬港元	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

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。

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管理人員負責該項目，令建築成本大幅降低。首期總樓面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。

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。

中期業績於聯交所網頁發佈

根據上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所載之規定，須予公佈關於集團截至二零零二年九月三十日止之中期業績資料，將於稍後登載於香港聯合交易所有限公司網頁 (www.hkex.com.hk) 內。

承董事會命
主席
羅康瑞

香港，二零零二年十二月十二日

網址：www.shuion.com

* 僅以資識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報、信報、文匯報的內容。