

# 目錄

2	財務概要
4	公司資料
5	業務架構
6	主席報告
	業務回顧
14	建築系
18	建築材料系
23	董事及高級管理人員
26	董事會報告
32	核數師報告
33	綜合損益賬
34	資產負債表
35	綜合現金流量表
39	賬目附註
	附錄
57	I. 主要附屬公司資料
60	II. 主要聯營公司資料
61	III. 物業資料
62	IV. 集團財務摘要
63	股東週年大會通告

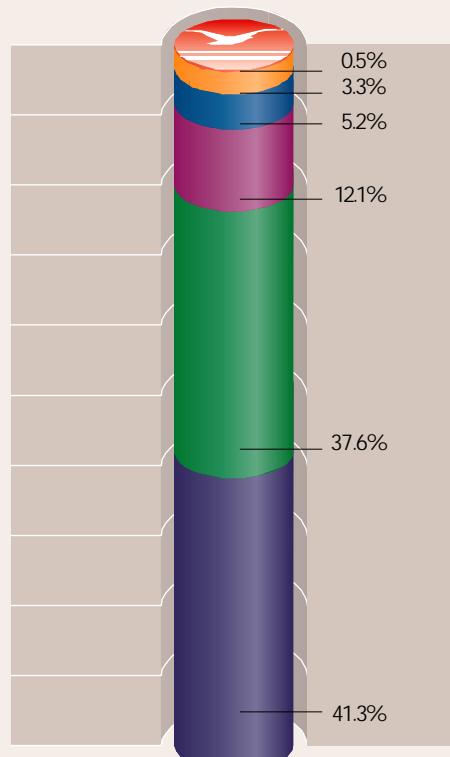
# 財務概要

	一九九八年 百萬港元	比對一九九七年 變動(百分比)
營業額	4,732	-5.1%
股東應佔溢利	313	+40.2%
股東權益	1,137	+0.7%
港元		
每股盈利	1.20	+11.0%*
每股股息 - 中期	0.15	
- 末期	0.30	
- 特別	0.70	

\*按經擴大股本計算

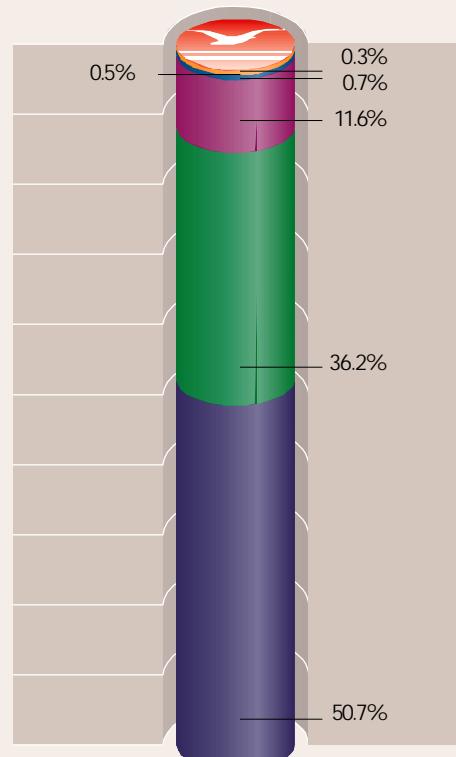
## 資產組合

一九九八年三月三十一日



## 資本及負債

一九九八年三月三十一日



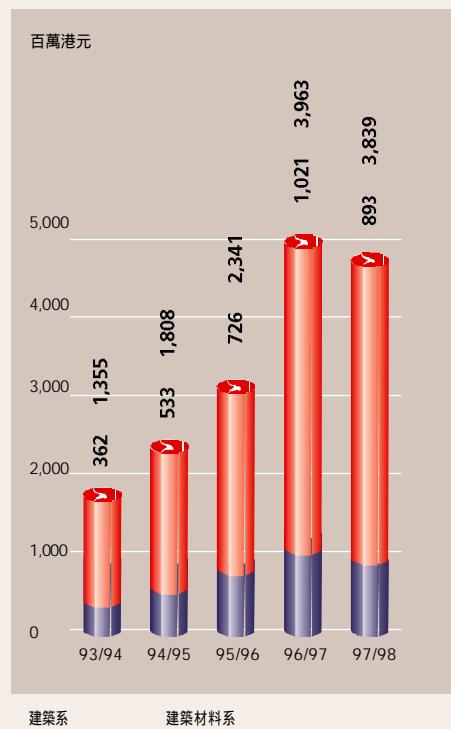
- 現金及銀行結餘
- 其他流動資產
- 固定資產

- 其他投資
- 聯營公司
- 遲延費用

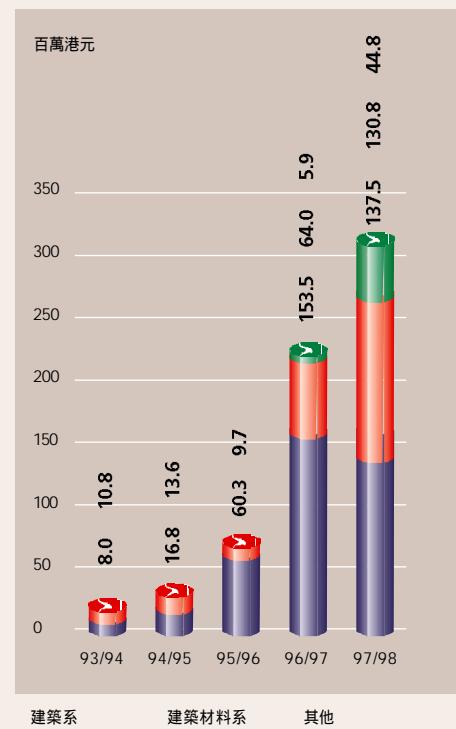
- 股東權益
- 其他流動負債
- 擬派股息

- 少數股東權益
- 融資租賃
- 遲延稅項

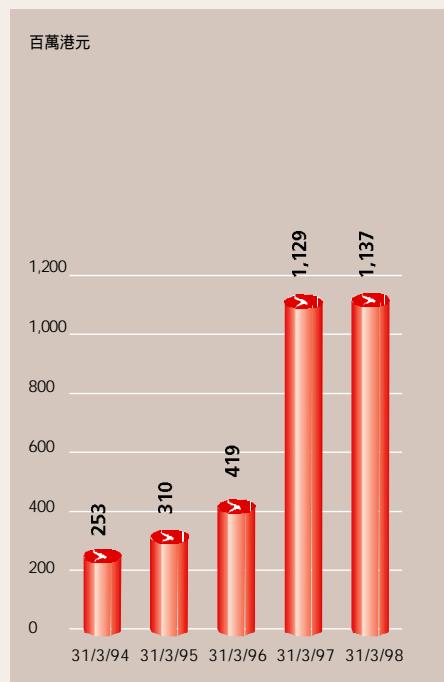
### 營業額



### 股東應佔溢利



### 股東權益



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

羅康瑞先生(主席)

黃月良先生(副主席)

蔡玉強先生(董事總經理)

黃福霖先生

王克活先生

羅何慧雲女士

### 非執行董事

鄭秉澤先生

王英偉先生 \*

祁雅理先生 \*

\*獨立董事

## 公司秘書

李志強先生

## 核數師

德勤 . 關黃陳方會計師行

## 律師

喬立本廖依敏律師行

## 註冊辦事處

Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM11, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港港灣道 6-8號  
瑞安中心 34樓

## 主要股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street,  
Hamilton HM11, Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

標準證券登記有限公司  
香港皇后大道東 183號  
合和中心 44樓 4401室

## 主要往來銀行

中國銀行  
香港上海匯豐銀行有限公司  
恆生銀行有限公司  
渣打銀行

# 業務架構



# 主席報告



## 業績

本人謹代表董事會同寅欣然報告，瑞安建業有限公司（「瑞安建業」）在截至一九九八年三月三十一日止之年度，業績理想。本年度股東應佔溢利為港幣三億一千三百萬元，較上年度上升百分之四十，每股盈利為港幣一元二角。本年度營業額為港幣四十七億三千二百萬元，較上年度微跌百分之五。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣三角予在

一九九八年九月八日名列股東登記冊內的股東，連同中期股息每股港幣一角五仙，本年度全年派息總額為每股港幣四角五仙。

董事會就本公司未來兩年之發展需要及充裕之資金盈餘作審慎考慮後，再建議派發特別股息每股港幣七角。

擬派之末期股息及特別股息，將於股東週年大會通過後，於一九九八年十月八日派發予股東。



羅康瑞  
主席

### 業務回顧

瑞安建業的管理層及員工經驗豐富、高度幹練，所以儘管香港近期經濟環境頗不穩定，集團轄下各業務仍能保持優良表現。員工們努力不懈，按預算及準時地提供優質產品及服務，採納創新的生產及建築技術，並與客戶及供應商保持長期良好關係，這些都是集團在去年獲得良好成績的因素。

香港的房地產市場於一九九七年的首三季迅速增長，再加上公營建築活動的增加，為建築材料系持續帶來穩健的利潤。然而，受到去年連綿不斷的天雨影響，建築材料系預拌混凝土、石料及水泥業務的營業額則略減。

建築材料系去年積極開拓中國內地業務。重慶水泥合資企業的新建旋，年產量可達三十萬噸，於一九九七年十月投產後，至今產

東涌十區第一、二及三期



量已接近最高水平，為鄰近地區供應高質水泥。集團亦已購入一所位於南京、年產量達五十萬噸之水泥廠百分之六十權益，為瑞安建業於長江流域一帶建立一個策略性基地，開拓上海及內地沿岸城市之市場。

香港特別行政區政府加快公營房屋的建設，使本集團建築系得以保持理想的營業額。藉

著有效的成本控制及良好的工程管理，建築系業務的邊際利潤亦有所增長。

一九九七年十二月發生的平田商場玻璃圍欄鬆脫事件，實屬不幸。對於房屋委員會建築小組在未完成對各有關單位的調查前，便處罰瑞安承建有限公司（「瑞安承建」），本集團深表遺憾。事件導致瑞安承建於一九九八年



北角政府合署是一項  
「設計與施工」項目

四月三十日起的六個月內，不獲批任何房委會之第二類別新工程合約，而瑞安承建當時已呈入之兩份最低投標價、總值約二十億港元的合約亦告取消。惟此事件對於集團一九八八/九九年度的財政表現並未有重大影響。瑞安承建將致力爭取更多其他政府部門及公營機構的新工程合約，以彌補失去的機會。

瑞安建築有限公司(「瑞安建築」)於本年度成功完成一項龐大的「設計與施工」合約。是項「北角政府合署」工程，不單令我們的客戶建築署非常滿意，亦印證瑞安建業能以具競爭力的價錢，準時為客戶提供高質素設計及施工服務。



建安混凝土有限公司  
總經理黎約翰從  
香港管理專業協會  
一九九八年優質管理獎  
籌委會主席鍾普洋先生  
手中接過優異獎獎狀  
(上圖)。

瑞安建業各得獎地盤的  
工程經理及代表攝於  
「一九九七年香港房屋  
委員會地盤安全運動  
頒獎典禮」(下圖)。

過去一年，瑞安建業以其品質、安全及環保  
方面的表現再次獲得多項殊榮，獎項包括：

#### 瑞安承建(建築系)

- 連續六年獲香港房屋委員會頒發「最佳建  
築工程地盤承建商」安全大獎；
- 獲香港房屋委員會頒發四項「最佳建築工  
程地盤」安全獎，包括一項「金獎」  
及三項「銀獎」；

- 獲香港房屋委員會頒發「安全培訓」獎；
- 獲工務局頒發「公德地盤」獎，得獎者為  
將軍澳十三區地盤。

#### 瑞安建築(建築系)

- 獲工務局頒發「公德地盤」獎，得獎者為  
香港教育學院地盤。

#### 建安混凝土(建築材料系)

- 獲香港管理專業協會頒發一九九八年「優  
質管理獎」優異獎獎狀。



瑞安建業奪得「私人機構參建居屋計劃」將軍澳六十二號地段第六十五A區的發展權。

## 展望

亞洲金融風暴導致本港經濟放緩，並為社會各行各業帶來了負面的影響。但由於香港公營建設項目增加，加上集團手頭上仍有大批未完成合約，所以金融風暴並未對瑞安建業構成太大的衝擊。

香港特別行政區政府多次重申，堅持每年平均供應五萬個公營住宅單位之政策，以紓緩香港殷切的住屋需求。作為香港房屋委員會及香港房屋協會的主要承建商之一，我們預期建築系的業務將會持續增長。

最近集團亦決定再度參與「私人機構參建居屋計劃」，我們相信此類發展項目市場之惡性競爭已經穩定下來。一九九八年七月，建築系便已成功投得將軍澳「私人機構參建居屋計劃」的發展合約。

此外，集團將繼續積極參與競投各政府機構及部門的主要工程合約，當中包括建築署的「設計與施工」工程。



香港教育學院  
大埔校園教學及行政大樓

除公共房屋及政府樓宇外，集團計劃致力爭取大型公共機構的建築合約，因為集團在這方面具有較大的競爭優勢。我們顯赫的客戶

包括香港大學、香港教育學院、醫院管理局、中華電力有限公司、香港地下鐵路公司及九廣鐵路公司等。集團豐富的經驗及良好的紀錄，應有助我們取得這些機構的大型建築工程合約。

香港特別行政區政府除了增加公營房屋工程項目外，亦已建議於未來五年耗資約二千三

百五十億港元發展大型基建項目。因此，我們預期預拌混凝土、水泥及石礦產品等建築材料的本地市場將保持穩定。

同樣地，由於國家中央政府計劃於未來數年內耗資七千五百億美元建設大型基礎設施，中國內地對高質素水泥之需求亦將與日俱增。在中國共產黨第十五屆全國代表大會上，中央政府經已重申其深化住房改革之決心。「福利分房」被取消後，市場對私人住宅物業的需求亦會增加，並帶動建築工程的發展。住



田灣 第三期工程之  
長者住屋（上圖）與商場  
(左下圖) 及杏翠苑  
(翠灣 工程)(右下圖)  
是本年度完成  
的其中兩個項目。

房改革及大型基建項目，將會為生產及供應高質素水泥的建築材料系提供可觀的商業機會。

集團的建築材料系及建築系，都已取得多項來年的材料供應及建築工程合約。本人相信，如無未能預見之負面因素，瑞安建業來年的盈利增長將令人滿意。集團在內地的水泥業務，未來數年後亦將提供可觀的投資回報。

對香港來說，一九九八年及一九九九年將會是困難但富挑戰性的時期。在現時的經濟氣

候下，瑞安建業將繼續以審慎的態度發展香港及內地的業務。一如過往，我們將繼續追求卓越，藉著我們優良的服務及產品，保持在同行中的領導地位。

### 致謝

瑞安一向視員工為集團最寶貴的資產。全憑他們盡忠職守、努力不懈，集團在過去一年才得以繼續獲得好成績。本人謹此對瑞安建業全體員工致以衷心謝意。

主席

羅康瑞

香港，一九九八年七月

# 業務回顧



蔡玉強  
董事總經理

## 建築系

建築系於九七／九八年度錄得除稅前溢利達港幣一億五千五百萬元，較上年度增加百分之一百零五，營業額為港幣三十八億三千九百萬元，比較上年度微跌百分之三。其中公營房屋建築工程合約總值為港幣十九億四千一百萬元，相等於營業額的百分之五十一。

香港特別行政區政府訂下長遠的建屋目標，每年平均供應五萬個公營房屋單位，以解決香港的住屋短缺問題。此目標令房屋委員會的建築工程合約數量激增。截至一九九八年八月止的十二個月內，可供競投的公營房屋工程合約多達六十份，遠較往年的每年平均約二十份為高。

## 公營房屋 瑞安承建

本年內瑞安承建完成了七項香港房屋委員會建築工程合約，合共六千九百五十個住宅單位及若干商場，成績令人非常滿意。已完成的工程合約包括東涌十區第一、二及三期、翠灣、馬鞍山九十區第四期、田灣第三期及將軍澳五十九區第七期。該等建築工程合約總值約港幣三十二億八千三百萬元。

截至一九九八年六月止的十五個月內，瑞安承建成功投得共八個房屋委員會及房屋協會的工程項目，共九千四百八十個住宅單位，合約總值約港幣五十九億八千萬元，為集團的一個嶄新紀錄。此外，去年所投標之工程的邊際利潤亦較為合理。



馬鞍山九十區第四期  
(上圖)、將軍澳五十九區  
第七期 (尚德商場)  
(下圖)

去年平田商場玻璃圍欄鬆脫事件不幸發生，房屋委員會因而決定由一九九八年四月三十日起計六個月內，不批予瑞安承建任何房屋委員會的第二類別新工程合約，包括瑞安承建兩項標價最低、總值約港幣二十億元的工程合約。瑞安承建不同意房屋委員會是項決定，並感到強烈不平。瑞安承建將致力於一九九八年十月底禁制令結束後，爭取更多房屋委員會的工程合約。在一九九八年六月三十日，瑞安承建手頭的房屋委員會及房屋協會建築工程合約共十一份，總值約港幣七十九億一千萬元，合共約一萬四千三百個住宅單位。

由一九九八年四月起，瑞安建業之附屬公司已重新參與競投「私人機構參建居屋計劃」，此項計劃乃是由私人機構參與設計、施工及

發展的政府資助房屋項目。瑞安集團乃該類發展計劃的先驅者，曾經於七十年代參與發展位於油塘的第一個「私人機構參建居屋計劃」，以及於八十年代初期興建九龍灣麗晶花園，提供合共五千九百零四個住宅單位；該項目至今仍是最大型的「私人機構參建居屋計劃」項目。

瑞安建業擁有龐大的現金存款及財政資源，可在現時的建造業市場取得優勢。為文之際，集團已成功投得將軍澳六十二號地段第六十五A區之「私人機構參建居屋計劃」的發展權，並已獲得由本港及國際銀行所組成的銀團提供融資安排。預計該項發展工程將會於一九九八年八月起計約二十八個月內完成，並將會為集團未來兩個財政年度帶來可觀及穩定的利潤。



地鐵公司小蠠灣主車廠

#### 其他政府及機構建築工程 瑞安建築

瑞安建築於本財政年度完成兩項主要工程，包括位於大埔的香港教育學院大埔校園教學及行政大樓，及北角渣華道北角政府合署之「設計與施工」工程。兩項工程同樣在緊迫的建築期限內建成，並獲得客戶的高度評價。瑞安建築亦擁有地鐵公司合約518小蠠灣主車廠工程之百分之五十權益，工程經已於一九九八年第一季竣工，並順利移交有關當局，以配合新機場鐵路系統正式投入服務。

過去一年，瑞安建築共獲得三份政府診所工程合約，總值約港幣七億元。為配合政府已展開的龐大公營房屋興建計劃，於未來一年內，建築署將有多份大型建築工程合約招標，包括政府合署及職員宿舍、學校、醫院及其他輔助設施等。當中有些工程屬於「設計與施工」類別，而瑞安在此類別亦已建立良好往績。



仍在興建中的南葵涌專科  
門診診所（上圖）、  
將軍澳四十三號地段十三  
區之夾心階層屋苑（下圖）

### 裝修及翻新工程　德基

德基於業內繼續享有具競爭性地位，並在截至一九九八年六月止之十五個月內取得多項大型工程合約，總值約港幣三億六千萬元，包括香港地下鐵路公司觀塘及九龍灣車站裝修工程、長沙灣道八百六十八號及八百八十八號翻新工程、香港賽馬會沙田馬場之看台翻新工程，及赤角新機場的多項工程。一九九七年年底本港經濟放緩，導致裝修行業的工程減少，但德基適時轉向加強發展翻新工程市場，特別是大型機構的翻新工程，成功抵銷是次因經濟不景可能引致之業務逆差。

德基不單已為下個財政年度取得一定的工程合約，並已獲得多項大型工程之投標資格。

### 手頭合約

截至一九九八年六月三十日止，建築系手頭的工程合約總額為港幣一百零四億元，其中未完成的工程合約總額為港幣七十八億元，誠為建築系歷來最高紀錄。由於香港房屋委員會、香港房屋協會、建築署、香港地下鐵路公司、九廣鐵路公司與其他機構客戶將會推出大量建築工程合約，預期建築系應會取得更高營業額及利潤。



建安之大欖角混凝土攪拌廠（上圖）及東涌混凝土攪拌廠（下圖）

### 建築材料系

#### 預拌混凝土 建安

一九九七年下半年，由於私營住宅工程項目減少，加上新機場和地下鐵路系統擴建工程竣工，令預拌混凝土之需求下降。然而，政府加快興建公營房屋的政策卻大大抵銷了上述負面因素的影響。雖然受到一九九七年七月至九月期間連綿不斷天雨的影響，本財政年度的混凝土整體銷量及邊際利潤仍然保持穩定，總生產量達一百一十萬立方米，只較去年一百二十萬立方米的總產量略低。

在香港管理專業協會所舉辦的「一九九八年優質管理獎」中，建安獲選為四間晉身總決賽的機構之一，並取得該獎項之優異獎。此項榮譽標誌著集團一貫追求卓越、提供優質服務、不斷創新求進的精神，獲得外界認同。

在一九九八年六月三十日，建安手頭未完成的訂單約為一百萬立方米，預計來年將仍會以最高的生產量運作。



南丫石業之新會龍口山  
石礦場（左上圖）、珠海  
直灣島石礦場（右上圖）及  
香港南丫島石礦場（下圖）

### 石料與石礦產品 南丫石業

南丫石業位於香港南丫島、珠海直灣島和新會龍口山的三個石礦場，本年度共生產四百三十萬噸石礦產品。營業額主要來自三百三十萬噸石料產品之銷售，其中百分之五十七乃售予系內客戶 建安。

由於大部份需要填海之新機場及地下鐵路系統的基礎建設及土木工程項目經已完成，引致填海石料之需求驟減，加上一九九七年夏季持續降雨，更進一步削弱此類石料產品的

銷售量。不過，由於此類產品之邊際利潤較低，故此對整體盈利並沒有構成重大影響。南丫島石礦場之復修工程及石礦開採工程均依照政府規定如期進行。由於南丫島採礦合約將於二零零二年屆滿，集團目前正積極物色位於內地鄰近地區的石礦場，以取代現有的南丫島石礦場。由於建安的手頭訂單充足，加上來年的基礎建設工程亦會增加，我們預期石礦產品的業務將維持於合理水平。



遠東水泥位於南丫島之水泥庫及轉運站

#### 水泥進口及分銷 遠東水泥

一九九七年本港的水泥銷售市場保持穩定。由瑞安建業持有百分之五十權益的遠東水泥，本年度銷售額達五十五萬二千噸，包括散裝及袋裝水泥。建安為其主要客戶，佔散裝水泥總銷售量百分之七十五。

亞洲金融風暴導致東南亞國家的土木及建築工程數量減少，地區內水泥供過於求，加上日本經濟持續不景氣，引致整個亞洲地區水泥價格下調。由於水泥的入口價下降，加上建安的訂單穩定，而香港的水泥市場亦仍然堅穩，遠東水泥預期於一九九八年能繼續保持良好的銷售紀錄。

#### 重慶水泥業務

由瑞安建業持有百分之三十四權益之重慶騰輝水泥集團，本年度業績驕人。在合資公司的管理下，現有的立 已投入第二年的生產，並繼續獲得可觀的利潤。新建的旋 年產量可達三十萬噸，已於一九九七年十月投產，一九九八年初已接近最高產量水平。

該新旋 所生產的高質素水泥，品質之佳遠超預期水平，部份的產品更達625等級。我們亦成功研製其他加添飛灰和礦渣的水泥產品，而此類產品更不時出現求過於供的情況。目前，重慶的人口已逾三千萬，並已成為第四個國家直轄市。集團已擴大在該市之銷售網，以把握不斷增加的基礎建設及建築工程



南京水泥廠之物料堆場  
(左上圖) 及旋  
(右上圖)、重慶水泥廠  
之旋 (下圖)

活動所帶來的投資機會。由於目前合資公司於重慶水泥市場的銷售成績理想，集團正就加建第二條年產量三十萬噸的旋作可行性研究。

#### 南京水泥業務

由於亞洲地區水泥供過於求，影響遍及中國內地沿岸一些城市，故集團與已簽訂合作意向書的兩間南京水泥廠洽談時，亦持更為謹慎的態度。然而，國內近期的龐大基建項目加速發展，房屋改革亦使水泥市場氣氛變為樂觀。一九九八年三月，集團與規模較小的江南水泥廠簽訂合作協議，成立一間合資公司。瑞安建業佔該水泥業務百分之六十權益，

並注入港幣約一千五百萬元作為營運資金。根據協議規定，集團已於四月注入資本約港幣四千五百萬元，並將於今年年底前再注入餘下資本約港幣四千五百萬元。現時，江南水泥廠的年產量為五十萬噸 425 等級及 525 等級水泥，我們計劃未來將增加至每年一百萬噸的產量。一個由集團的高層管理人員及水泥專家組成的工作小組，已被委派於未來數月內專注提高該水泥廠之生產管理、市場推廣及分銷能力。

至於與南京規模較大的中國水泥廠的合資洽談仍然繼續，但基於現時市場頗不明朗，集團將繼續以極為審慎的態度處理此項目。



仍在興建中的何文田南三期  
(上圖)、天水圍三十一區  
二期(左下圖)及元州街  
三期工程(右下圖)

較早前，集團與上海水泥生產商已簽訂合作意向書，但十月亞洲金融風暴之後，上海的水泥市場競爭激烈，集團因而延遲與該生產商之合作。此項水泥合資計劃將會押後，直至集團爭取到更具吸引力的合作條件。

#### 發售及配售新股所得資金

近期的亞洲金融風暴，促使我們對集團於一九九七年二月售股章程內所載的水泥投資計劃，採取較保守的態度。位於重慶的騰輝水泥廠如前所述運作良好，集團亦正仔細研究增建一座旋之可行性，並審慎評估重慶其他水泥廠的投資機會。由於與上海及南京方面的水泥合資洽談放緩，預期集團除了對江

南水泥合資公司注入第二期約港幣四千五百萬元資金外，於一九九九年三月三十一日前，集團於國內之水泥合資業務投資將不會有重大增加。於一九九八年三月三十一日，集團未經動用之發售新股所得資金約為港幣五億六千萬元，加上各業務系賺取的現金盈餘，作現金及定期存款儲存之數額達港幣九億二千六百萬元。部份來自發行新股的資金將投入「私人機構參建居屋計劃」發展項目上，此等投資項目可為集團帶來穩健的利潤和營業額。集團以港幣約五億零九百萬元成功投得的將軍澳「私人機構參建居屋計劃」，需要集團注入約港幣二億元資金，並會由集團充裕的現金盈餘支付。

# 董事及高級管理人員

## 董事

### 執行董事

羅康瑞 GBS

50歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任主席，亦為彼於二十七年前創立之瑞安集團主席。彼為香港工商專業聯會創會主席兼現屆會長、中國人民政治協商會議第九屆全國委員會委員、長江開發滬港促進會理事長、中國宏觀經濟學會特邀顧問、港美經濟合作委員會委員、中華海外聯誼會理事、香港科大顧問委員會委員及鷹君集團有限公司董事。彼最近更獲頒授金紫荊星章。

### 黃月良

49歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任副主席。彼於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起擔任瑞安集團之董事總經理。彼畢業於倫敦經濟政治學院，獲頒經濟理學士學位，並獲蘭開斯特大學頒授文學碩士學位。

### 蔡玉強

44歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任董事總經理，並由一九九零年起，擔任瑞安集團執行董事，彼於一九九一年獲委任為瑞安集團建築系之董事總經理，並於一九九五年兼任建築材料系董事總經理。彼於一九七三年加入瑞安集團，在建築業累積逾二十年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士（工程）學位。

### 黃福霖

43歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任執行董事。彼於一九八九年加入瑞安集團，並自一九九二年出任其執行董事。彼乃英格蘭及威爾斯特特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。

### 王克活

47歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任執行董事，並自一九九三年起，出任瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司之董事。彼於一九八一年加入瑞安集團，於建築業累積逾二十年工作經驗。彼持有曼徹斯特大學理學士（土木工程）學位，為特許工程師、土木工程師學會資深會員及香港工程師學會會員。現為香港建造商會之義務司庫及建築小組委員會主席，註冊承建商懲處分委員會委員及建造業訓練局之建造工程管理訓練課程教學委員會主席。

**羅何慧雲**

49歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任執行董事。彼於一九八零年加入瑞安集團，並自一九九三年起，一直出任瑞安建業有限公司執行董事。彼持有紐約州立大學文學士（社會學）學位、伊利諾大學碩士（社會學）學位及威斯康辛大學社會學博士學位。現為勞工顧問委員會轄下職業安全及健康委員會的成員。

**董事**

**非執行董事**

**鄭秉澤**

47歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任非執行董事，並自一九九四年起成為瑞安集團執行董事及瑞安集團之地產系董事總經理。彼於一九八二年加入瑞安集團，一九九零年移民澳洲，一九九二年重返瑞安集團。彼持有威斯康辛大學之文學碩士學位。

**王英偉**

45歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任非執行董事。彼為中華人民共和國第九屆全國人民代表大會代表、中國投資集團有限公司總裁、香港工商專業聯會主席及香港青年協會會長。彼肄業於哈佛大學、牛津大學、香港大學及香港中文大學。

**祁雅理**

54歲，自本公司於一九九七年一月註冊成立以來，一直擔任非執行董事。彼現為智仁諮詢有限公司董事總經理。彼亦為Hong Kong Coalition of Service Industry副主席及其屬下之 Professional Services Committee主席、稅務局服務承諾關注委員會及稅務局稅務上訴委員會成員。彼乃英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。

**高級管理人員**

**陳柱雄**

50歲，瑞安（建築材料）有限公司、建安混凝土有限公司及南丫石業有限公司執行董事。彼於一九七八年加入瑞安集團，並於一九八四年移民澳洲，再於一九八八年重返瑞安集團。彼持有工商管理碩士學位及為英國礦業學會資深會員。

**梁錦垣**

51歲，建築材料系之業務發展總經理。彼於一九七八年加入瑞安集團，並於一九九五年至一九九六年間出任遠東水泥有限公司董事總經理。彼持有加州柏克萊大學商業學院之碩士學位和工程學院之碩士學位，及波特蘭大學工程學學士學位。彼為英國礦業學會資深會員。

**羅若翰 (Law, John Rodney)**

52歲，德基設計工程有限公司董事兼總經理。  
於一九八八年加入瑞安集團，彼於建築業累積逾三十年經驗。

**黎約翰 (Leich, John)**

47歲，建安混凝土有限公司總經理。彼於一九九二年加入瑞安集團，於混凝土及水泥業累積逾二十年經驗。彼持有悉尼大學土木工程學士學位，並獲頒悉尼科技大學工商管理碩士學位。

**李永基**

45歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司總經理。彼於一九八五年加入瑞安集團，一九九四年移民，於一九九六年重返瑞安集團，在建築業累積逾二十年經驗。彼持有土木工程理學士學位，為特許土木工程師。

**李俊麟**

45歲，瑞安承建有限公司副總經理。彼於一九八五年加入瑞安集團，於建築業累積逾二十年經驗。彼持有土木工程理學士學位，為特許土木工程師。

**黃良炳**

47歲，建築材料系技術總監。彼於一九七九年加入瑞安集團，惟於一九八九年離任，後於一九九二年重新加入。彼於香港建築材料業累積逾十八年經驗，並持有丹迪大學土木工程學士學位及混凝土技術碩士學位。

**江漢齡**

46歲，建築材料系特別項目總經理。彼於一九八二年加入瑞安集團，在石礦業擁有逾二十年經驗。彼持有諾定咸大學機械工程碩士學位及機械工程學士學位，為英國礦業學會會員。

**譚劍雄**

46歲，建築材料系特別項目副總經理。彼於一九八一年加入瑞安集團。彼持有工商管理學士學位及管理學系理科碩士學位。

**李志強**

37歲，本公司之公司秘書，於一九九一年加入瑞安集團。彼持有萊斯特大學工商管理碩士學位。彼為英國公認會計師公會資深會員及特許秘書及行政人員公會、香港公司秘書公會及香港會計師公會會員。

# 董事會報告

董事會同寅欣然呈截至一九九八年三月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

## 主要業務

本公司為一投資控股公司。其附屬公司主要從事建築及承建、樓宇翻新及裝修、建築材料製造及銷售和投資控股。

各項主要業務及區域市場之營業額及其對本集團業績之貢獻分析如下：

	營業額		對集團業績之貢獻	
	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
<b>(a)以主要業務劃分：</b>				
本公司及附屬公司				
建築及樓宇保養工程	3,839,317	3,963,021	155,320	75,849
建築材料銷售	892,557	1,021,155	132,766	160,768
其他	-	-	44,778	5,901
	4,731,874	4,984,176	332,864	242,518
聯營公司				
建築材料銷售	-	-	29,450	24,849
	4,731,874	4,984,176	362,314	267,367
<b>(b)以區域市場劃分：</b>				
本公司及附屬公司				
香港	4,637,567	4,870,811	321,344	226,587
中國其他地區	94,307	113,365	11,520	15,931
	4,731,874	4,984,176	332,864	242,518
聯營公司				
香港	-	-	29,450	24,849
	4,731,874	4,984,176	362,314	267,367

## 業績及股息

本集團於截至一九九八年三月三十一日止年度之業績載於第三十三頁之綜合損益賬。

中期股息每股港幣一角五仙已於一九九七年十二月十五日派發。董事會建議派發末期股息每股港幣三角及特別股息每股港幣七角予於一九九八年九月八日名列本公司股東名冊內之股東。

### **固定資產**

本集團固定資產於年度內之變動情況載於財務報表附註第九項內。

### **股本**

本公司股本於年度內之變動情況載於財務報表附註第十七項內。

### **儲備**

本公司及本集團股份溢價、繳入盈餘、匯兌儲備及物業重估儲備於年度內之變動情況載於財務報表附註第十八至二十一項內。

### **優先購股權**

本公司之公司細則中並無有關優先購股權之規定，惟百慕達之法律對此等權利並無限制。

### **主要附屬公司**

本公司主要附屬公司之資料載於財務報表附錄一。

### **主要聯營公司**

本集團主要聯營公司之資料載於財務報表附錄二。

### **物業**

本集團所擁有物業之資料載於財務報表附錄三。

### **董事**

年度內本公司董事會成員為：

羅康瑞先生

黃月良先生

蔡玉強先生

黃福霖先生

王克活先生

羅何慧雲女士

\* 鄭秉澤先生

#\*王英偉先生

#\*祁雅理先生

\* 非執行董事

# 獨立董事

根據本公司之公司細則，王克活先生及羅何慧雲女士於即將舉行之股東週年大會上依章退任，惟彼等願膺選連任。

非執行董事與執行董事同受退任規定所限制。

### 董事於股份之權益

#### (i) 股票

於一九九八年三月三十一日，董事於本公司及其相聯公司股本中之權益，根據證券（公開權益）條例第二十九條規定存置之股東登記冊記錄如下：

董事姓名	普通股股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
羅康瑞先生	-	-	-	192,148,000 (附註)
黃月良先生	975,000	-	-	-
蔡玉強先生	1,389,000	-	-	-
黃福霖先生	-	-	-	-
王克活先生	488,000	-	-	-
羅何慧雲女士	-	-	-	-
鄭秉澤先生	-	-	-	-
王英偉先生	-	-	-	-
祁雅理先生	-	-	-	-

除上述外，於一九九八年三月三十一日，並無其他權益記載於按證券（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 192,148,000 股股份由 Bosrich Holdings Inc. ("Bosrich") 之全資附屬公司 Shui On Company Limited 持有。Bosrich 全部之股份由一個基金擁有，而羅康瑞先生、羅何晶潔女士及彼等之子女乃該基金之合資格受益人。因此，羅康瑞先生被視為擁有由 Shui On Company Limited 持有之股份之權益。

#### (ii) 購股權

下列董事擁有購股權，可於一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日期間內以每股港幣七元五角之價格行使：

董事姓名	可認購股份數目		
	於年度內獲授予	於年度內已行使	於一九九八年三月三十一日
黃月良先生	400,000	-	400,000
蔡玉強先生	400,000	-	400,000
黃福霖先生	280,000	-	280,000
王克活先生	280,000	-	280,000
羅何慧雲女士	200,000	-	200,000

僱員購股權計劃之詳情載於財務報表附註第十七（C）項內。

除上述外，年度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聯公司之任何股份或債務證券之權利。

## 主要股東於股份之權益

除「董事於股份之權益」一節中所披露之權益外，本公司根據證券（公開權益）條例第十六(一)條規定存置之主要股東權益登記冊所顯示，於一九九八年三月三十一日並無任何人士在本公司已發行股本中擁有百分之十或以上之權益。

## 本公司股份之買賣

年度內，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。

## 關連交易

本公司之最終控股公司 Shui On Company Limited ("SOCL") 擁有百分之五十權益之聯營公司，Perkime Limited 及 Super Race Limited，於年度內根據一般之商業條款，以分包商身份為本集團之全資附屬公司瑞安承建有限公司（「瑞安承建」）進行建築工程。此兩家 SOCL 屬下之公司於年度內向瑞安承建收取之工程款項共約港幣 2,652,000 元。

年度內，本集團擁有百分之六十權益之附屬公司，德基設計工程有限公司（「德基」），為 SOCL 擁有百分之九十九權益之附屬公司上海瑞城房地產有限公司、SOCL 全資附屬公司上海瑞安諮詢有限公司、及 SOCL 擁有百分之八十權益之附屬公司上海九海利盟房地產有限公司承造裝修工程。該等工程之邊際利潤，按一般商業條款釐定，屬公平及合理。德基於年度內就該等工程收取之費用約為港幣 16,131,000 元。

年度內，本公司為 SOCL 全資附屬公司瑞安投資有限公司、瑞安物業管理有限公司、瑞安地產有限公司及昆億有限公司提供管理資訊系統服務。該等服務之收費，以收回本公司於提供該等服務時所產生之成本及費用為基準計算，屬公平及合理。本公司於年度內就該等服務所收取之費用約為港幣 564,000 元。

年度內，SOCL 全資附屬公司瑞安集團有限公司（「瑞安集團」），繼續為本集團全資附屬公司瑞安機械服務有限公司之一項融資租賃提供擔保。於一九九八年三月三十一日，該項融資租賃之未償還債項約為港幣 4,058,000 元。

本集團獲瑞安集團特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用 "Shui On"、"瑞安" 及 / 或海鷗商標。

### 董事權益

除「關連交易」一節中所述外，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立於年度結束時或於年度內任何時間生效而任何董事直接或間接於其中擁有重大權益之任何重大合約。

本公司董事概無與本集團訂立本集團須作出賠償（法定補償除外）方可於一年內終止之服務合約。

除以上提及授予董事之購股權外，本公司或其任何附屬公司概無參與令本公司董事可通過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之任何安排。

### 僱員公積金及退休金計劃

本集團僱員公積金及退休金計劃之詳情，載於財務報表附註第四 (iii) 項內。

### 利息撥充資本

本集團於年度內並無將任何利息撥充資本。

### 資金流動性及融資

於一九九八年三月三十一日，本集團現金結存約為港幣 926,177,000 元。（一九九七年：港幣 710,539,000 元）；除未償還之融資租賃餘款約港幣 11,880,000 元（一九九七年：港幣 101,278,000 元）外，本集團於一九九八年三月三十一日並無透支、應付票據或其他銀行借貸（一九九七年銀行借貸總額約為港幣 41,172,000 元）。

### 主要供應商及主要客戶

本集團之前五大供應商佔本集團年度內購貨總額約百分之二十。

本集團之前五大客戶佔本集團年度內營業總額約百分之七十五，而最大客戶為香港房屋委員會，佔本集團年度內營業總額約百分之三十三。

各董事及其聯繫人士或任何股東（就董事會所知擁有本公司已發行股本百分之五或以上）概無於該五大供應商或五大客戶中擁有實益權益。

### **最佳應用守則**

除非執行董事依據本公司細則須於股東週年大會輪流告退而並未具體指定任期外，本公司於年度內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。

### **集團財務摘要**

本集團之財務摘要載於財務報表附錄四。

### **應對公元二〇〇〇年電腦問題**

本集團已檢討其現有之電腦系統，尋找有機會受公元二〇〇〇年電腦問題影響之處，並已實施適當之措施，以保證於一九九九年內本集團之電腦系統已能應對公元二〇〇〇年電腦問題。預計公元二〇〇〇年電腦問題將不會對本集團之業務運作構成任何重大影響，而有關應對之支出亦不會重大。

### **核數師**

本年度之財務報表經由德勤·關黃陳方會計師行審核。彼已表示願意繼續留任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈一項決議案續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

羅康瑞  
主席

香港，一九九八年七月七日

# 核數師報告



## 德勤·關黃陳方 會計師行

**Certified Public Accountants**  
26th Floor, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong  
Tel: (852) 2852 1600  
Fax: (852) 2541 1911  
E-mail: mail@deloitte.com.hk

執業會計師  
香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓  
電話: (852) 2852 1600  
傳真: (852) 2541 1911  
電子郵件: mail@deloitte.com.hk

致Shui On Construction and Materials Limited

瑞安建業有限公司 \*

(於百慕達註冊成立之有限公司) 各股東

本核數師已審核載於第三十三至六十頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製此等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任乃根據吾等審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東呈報。

### 核數師意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之審計準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作出之重大估計及判斷、所採用之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並充分披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，吾等之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

### 核數師意見

本核數師認為上述之財務報表均真實與公平地顯示 貴公司及 貴集團在一九九八年三月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流動情況，並已按照香港公司條例之披露規定適當編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，一九九八年七月七日

\*僅以資訊別

# 綜合損益賬

截至一九九八年三月三十一日止年度

	附註	一九九八年 港元	一九九七年 港元
營業額	(3)	4,731,873,688	4,984,176,184
經營溢利	(4)	332,863,543	242,518,521
應佔聯營公司之損益		29,450,381	24,848,772
除稅前溢利		362,313,924	267,367,293
稅項	(5)	(49,965,400)	(43,913,679)
除稅後溢利		312,348,524	223,453,614
少數股東權益		787,526	(38,915)
股東應佔溢利	(6)	313,136,050	223,414,699
股息	(7)	(299,000,000)	(180,000,000)
本年度保留溢利		14,136,050	43,414,699
每股基本盈利	(8)	1.20	1.09
本年度保留溢利如下：			
本公司及附屬公司		19,410,086	22,664,310
聯營公司			
除稅後應佔溢利		24,925,964	20,750,389
派予本集團之股息		(30,200,000)	-
		(5,274,036)	20,750,389
		14,136,050	43,414,699

# 資產負債表

一九九八年三月三十一日

附註	一九九八年		一九九七年		
	本集團 港元	本公司 港元	本集團 港元	本公司 港元	
固定資產	(9)	271,946,443	4,249,651	282,579,056	5,174,052
附屬公司	(10)	-	965,195,869	-	532,568,299
聯營公司	(11)	75,144,513	7,825,550	48,448,470	(294,668)
其他投資	(12)	115,828,394	-	10,422,696	-
遞延費用	(13)	11,949,984	-	24,006,203	-
流動資產 / (負債)淨值	(14)	689,352,738	(112,812,690)	840,818,466	325,642,015
		1,164,222,072	864,458,380	1,206,274,891	863,089,698
扣除：					
長期負債	(15)	4,074,366	-	62,228,396	-
遞延稅項	(16)	6,356,000	-	5,437,000	-
少數股東權益		16,844,474	-	9,679,691	-
<b>資產淨值</b>		<b>1,136,947,232</b>	<b>864,458,380</b>	<b>1,128,929,804</b>	<b>863,089,698</b>

以上項目代表：

股本	(17)	260,000,000	260,000,000	260,000,000	260,000,000
股份溢價	(18)	509,671,417	509,671,417	509,671,417	509,671,417
繳入盈餘	(19)	197,561,471	88,932,881	197,561,471	88,932,881
匯兌儲備	(20)	(110,830)	-	99,648	-
資本儲備		2,132	-	2,132	-
物業重估儲備	(21)	34,316,914	-	40,225,058	-
保留溢利	(22)	135,506,128	5,854,082	121,370,078	4,485,400
<b>股東權益總額</b>		<b>1,136,947,232</b>	<b>864,458,380</b>	<b>1,128,929,804</b>	<b>863,089,698</b>

蔡玉強  
董事總經理

黃福霖  
董事

第三十三至六十頁之財務報表於一九九八年七月七日由董事會批准。

# 綜合現金流量表

截至一九九八年三月三十一日止年度

	附註	一九九八年 港元	一九九七年 港元
經營業務之淨現金流入	(a)	570,474,839	516,739,641
投資回報及融資支出			
已收利息		65,733,410	25,438,401
已付利息		(2,542,234)	(12,734,201)
融資租賃利息		(4,433,193)	(7,804,178)
自非上市投資項目所得之股息		652,909	2,102,804
自上市投資項目所得之股息		614,408	-
自聯營公司所得之股息		30,200,000	-
已付股息		(38,979,900)	(180,000,000)
投資回報及融資支出之 現金流入 / ( 流出 ) 淨額		51,245,400	(172,997,174)
稅項			
已繳納香港利得稅		(54,338,385)	(18,938,993)
已退回香港利得稅		115,404	379,610
已付稅項淨額		(54,222,981)	(18,559,383)
投資活動			
購置有形固定資產		(50,006,949)	(83,881,935)
出售有形固定資產收入		1,888,992	3,777,915
投入聯營公司之款項		(31,970,079)	81,061,058
購入附屬公司 ( 購入之現金及現金等同項目除外 ) (b)		(2,805,863)	-
增加遞延費用		(1,202,253)	(12,157,634)
增加其他投資		(105,405,698)	(4,205,609)
購入樓宇之訂金		(39,141,748)	-
投資活動之淨現金 ( 流出 )		(228,643,598)	(15,406,205)
轉撥融資前之現金流入淨額		338,853,660	309,776,879

綜合現金流量表

截至一九九八年三月三十一日止年度

	附註	一九九八年 港元	一九九七年 港元
承前融資前之現金流入淨額		338,853,660	309,776,879
<b>融資</b>			
發售新股所得款項淨額	(ci)	-	574,671,417
償還融資租賃承擔	(cii)	(89,398,469)	(48,433,143)
償還銀行貸款	(ciii)	(4,278,750)	(2,852,500)
少數股東權益	(civ)	5,620,614	(728,028)
<b>融資之現金 ( 流出 ) / 流入淨額</b>		<b>(88,056,605)</b>	<b>522,657,746</b>
現金及現金等同項目之增加		250,797,055	832,434,625
年初之現金及現金等同項目 外幣匯率變動之影響		675,590,090 (210,478)	(157,514,489) 669,954
<b>年末之現金及現金等同項目</b>	<b>(d)</b>	<b>926,176,667</b>	<b>675,590,090</b>

### 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營溢利與經營業務之現金流入淨額之對賬

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
經營溢利	332,863,543	242,518,521
利息收入	(67,515,532)	(25,438,401)
利息支出	2,539,704	12,734,201
融資租賃利息	4,481,814	7,804,178
固定資產折舊	56,030,061	54,961,831
在建工程及存貨 (增加) / 減少	(71,646,859)	134,149,678
應收賬款、按金及預付款減少 / (增加)	305,809,458	(226,881,798)
應付賬款及應計費用增加	1,213,995	323,795,540
應收票據及信託收據減少	(1,944,853)	(31,573,029)
遞延費用攤銷	13,258,472	18,431,505
出售固定資產虧損 / (利潤)	120,026	(109,890)
欠關連公司款項 (減少) / 增加	(3,467,673)	6,360,778
非上市投資之派息	(652,909)	-
上市投資之派息	(614,408)	-
外匯調整	-	(13,473)
經營業務之現金流入淨額	570,474,839	516,739,641

#### (b) 購入附屬公司

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
購入淨資產		
固定資產	5,893,833	-
存貨及半製成品	4,083,281	-
應收賬款及預付費用	135,009	-
銀行及現金結餘	43,987	-
應付賬款及應計費用	(4,974,565)	-
少數股東權益	(2,331,695)	-
以現金支付之數額	2,849,850	-
購入附屬公司之現金及現金等同項目流出淨額之分析		
	一九九八年 港元	一九九七年 港元
現金代價	2,849,850	-
購入現金及現金等同項目	(43,987)	-
	2,805,863	-

綜合現金流量表

截至一九九八年三月三十一日止年度

(c) 年度內融資變動分析

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
(i) 股本及股份溢價		
年初結餘	769,671,417	341,649,166
重組所得繳入盈餘	-	(146,649,166)
股份發行	-	604,500,000
重組及股份發行支出	-	(29,828,583)
年末結餘	<u>769,671,417</u>	<u>769,671,417</u>
(ii) 融資租賃承擔		
年初結餘	101,278,171	113,564,071
新增融資租賃合約	-	36,147,243
年度內還款	(89,398,469)	(48,433,143)
年末結餘	<u>11,879,702</u>	<u>101,278,171</u>
(iii) 銀行貸款		
年初結餘	4,278,750	7,131,250
年度內還款	(4,278,750)	(2,852,500)
年末結餘	<u>-</u>	<u>4,278,750</u>
(iv) 少數股東權益		
年初結餘	9,679,691	10,368,804
年度內應佔（虧損）/溢利	(787,526)	38,915
購入附屬公司	2,331,695	-
年度內增加/（減少）	5,620,614	(728,028)
年末結餘	<u>16,844,474</u>	<u>9,679,691</u>
(d) 現金及現金等同項目結餘分析		
	一九九八年 港元	一九九七年 港元
銀行存款及現金	926,176,667	710,538,584
銀行借貸及透支	-	(34,948,494)
	<u>926,176,667</u>	<u>675,590,090</u>

# 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

## (1) 一般資料

本公司在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，本公司之股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。董事會視於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司 Shui On Company Limited 為本公司之最終控股公司。

## (2) 主要會計政策

### (a) 會計基準

財務報表依據香港公認會計準則編製，並符合香港會計師公會頒佈之「標準會計守則」。

### (b) 綜合賬目之編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報表。年度內購入或出售之附屬公司自收購日起或至出售日止之業績已包括在綜合損益賬內。

於購入附屬公司或聯營公司時之資本儲備或商譽，代表購入價與本集團於收購日在該等附屬公司或聯營公司所佔可分拆資產淨值之公平價值之間的差額或超出。資本儲備或商譽分別直接撥入收購年度之儲備或自收購年度之儲備直接撇銷。

於出售附屬公司或聯營公司時，曾分別直接撥入儲備或自儲備直接撇銷之應佔該附屬公司或聯營公司資本儲備或商譽，計入出售該業務之溢利或虧損內並列於損益賬中。

集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內註銷。

### (c) 附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接持有其超過百分之五十股本權益、或控制其過半投票權、或由本公司控制其董事局組合之公司。

於附屬公司之投資乃按成本值扣除適當之永久減值準備列於本公司之資產負債表內。

### (d) 聯營公司

聯營公司乃除附屬公司外本集團長期持有其股本權益，並可對其管理產生重大影響（包括參與其商業及財務政策決定）之公司。

綜合損益賬已包括年度內本集團應佔聯營公司於收購後之業績。本集團於聯營公司之投資乃按本集團應佔該等公司之資產淨值列於綜合資產負債表。

於本公司之財務報表中，應佔聯營公司之業績則按已收及應收股息列賬。在本公司之資產負債表中，於聯營公司之投資按成本值扣除適當之永久減值準備（如適用）列賬。

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (2) 主要會計政策 (續)

#### (e) 上市證券投資

長期上市證券投資按成本值扣除永久減值準備 (如適用) 列賬。

#### (f) 合營項目

合營項目乃指於項目或業務實體之權益，而此等項目或業務實體之合夥人之權利與承擔受有關之合營合同所約束。於合營項目之權益按成本值扣除虧損準備 (如適用) 列賬。

#### (g) 稅項

香港利得稅乃根據本集團內各公司於有關期間之估計應課稅溢利經抵銷承前結餘之經營虧損稅項寬減後按現行稅率計算。中國其他地區及海外稅項之撥備根據適用之當地法律按有關公司之估計應課稅溢利計算。因時差引起之遞延或提早繳付稅項，如導致有可能在可預見將來產生負債或資產，則以負債法撥備。

#### (h) 有形固定資產及折舊

除香港土地及樓宇外，有形固定資產以成本值減折舊列賬。資產之成本由該項資產之購入價及使該項資產達到目前運作狀況及位置之直接相關費用組成。固定資產投入使用後所產生之開支如修理、保養及大型維修費用，一般於該等開支期間之損益賬列支。倘能清楚證明有關開支已增加該固定資產之未來經濟效益，有關開支將作為該固定資產之額外成本，予以資本化。

當資產售出或報廢時，該等資產之成本或價值及累積折舊，將從各有關賬目中除去，處置該等資產所產生之任何收益或虧損，將列入損益賬中。

折舊以下列年率於固定資產估計可使用年期內按直線法撥備，以攤銷固定資產於扣除估計之餘值後之成本值：

固定資產類別	年折舊率
香港及中國其他地區之中期租賃物業	
土地	於租約年期攤銷
樓宇	2.5%
香港短期租賃物業	
機器設備	10-25%
傢具、固定裝置、設備及汽車	20-33%

位於香港之土地及樓宇，以其重估值列入資產負債表內。該等重估值是以有關土地及樓宇在重估日之現有用途為基準，減去任何其後之累計折舊所得出之公平價值。重估價值工作有足夠規律性，致令賬面值與於結算日以公平價值確定之數額，沒有重大差異。

## (2) 主要會計政策 (續)

### (h) 有形固定資產及折舊 (續)

固定資產重估所產生之任何盈餘，撥入物業重估儲備，但如該盈餘沖銷同一資產先前於重估之減值支出，可列作收入。固定資產重估引致淨賬面值減少，而此減值超過該資產先前重估時於物業重估儲備結存餘額(如有)，該超越部份於損益賬列支。經重估價值之資產日後售出或報廢時，該資產之應佔重估盈餘，撥入保留溢利。

### (i) 在建工程、消耗品及存貨

在建工程乃按成本加估計應佔溢利減預計虧損及已收及應收進度款入賬。成本包括直接材料、勞工及經常開支之適用部份。長期建築及保養工程合約之估計應佔溢利，當工程完成超過百分之二十五及可合理準確地確定合約成果並已就預計之虧損作出適當撥備後，根據完工階段計入。短期工程合約之溢利，於工程完成時入賬。

消耗品乃按成本值與重置值兩者中較低者入賬。成本乃以加權平均或先入先出基準計算之購入價。

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括直接原料及(如適用)直接工資及把存貨帶至現在位置及變成現狀所產生之經常開支，按先入先出基準計算。可變現淨值乃指估計售價減完成產品所需之一切成本及直接銷售費用。

### (j) 收益確認

(i) 長期工程合約收入按年度內工程完成部份之價值予以確認。短期工程合約收入於工程完成時確認。

(ii) 利息收入按時間為基準，並計及存放之本金及適用之利率予以確認。

(iii) 銷售收入乃於貨品所有權之重大風險或回報轉予客戶時確認。

(iv) 股息收入於集團確立收取該項收入之權利時確認。

### (k) 遲延費用

遞延費用包括有關採石權或地盤租約之建設支出，於有關採石權或地盤租約限期內攤銷。在項目動工前所需之營業前支出乃於合理預期因該等支出而得益之期間內攤銷。

### (l) 重修費用

有關地盤重修之估計費用乃於有關之採石權或地盤租約限期內撥備。

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (2) 主要會計政策 (續)

#### (m) 外幣換算

於結算日以非港幣結算之資產及負債按當日之匯率換算為港幣。年度內以外幣結算之交易，以交易日之匯率換算為港幣。其他匯兌差額於損益賬內處理。

編製綜合賬目時，海外附屬公司之財務報表按結算日之匯率換算為港幣。換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額作儲備變動處理。

#### (n) 融資租賃及營業租賃

資產擁有權之實質回報及風險全由本集團承受之租賃，列為融資租賃。根據融資租賃持有之資產以其於購入日之公平值，以固定資產列賬，而支付未來租金之相應承擔，則以負債列賬。融資租賃費用於損益賬內列支。租賃資產之折舊乃根據本集團之折舊政策撥備。

所有其他租賃均屬營業租賃，租金於各租賃期限內按直線基準於損益賬內處理。

#### (o) 借貸成本資本化

與收購、建造或生產符合規定之資產(即須一段時間才使其準備就緒，可供其預定用途使用或者出售之資產)直接相關之借貸成本予以資本化，作為該等資產之一部份成本直至該等資產達至其預定用途或出售狀況。由特定借貸作臨時投資所賺取之投資收益，從資本化之借貸成本中扣除。

#### (p) 現金等同項目

現金等同項目代表具高流動性之短期投資，此短期投資隨時可轉變為已知數額之現金，並可於取得日起計三個月內到期，減去從墊付日起計三個月內應償還之銀行墊付款項。

### (3) 營業額

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
經認證建築工程收入及樓宇維修工程收益	3,839,316,540	3,963,020,830
建築材料銷售	892,557,148	1,021,155,354
	4,731,873,688	4,984,176,184

(4) 經營溢利

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
<b>經營溢利已扣除下列各項：</b>		
銀行利息	1,200,445	10,436,020
融資租賃利息	4,481,814	7,804,178
須於五年內全部償還之貸款利息	1,339,259	2,298,181
	<hr/> 7,021,518	<hr/> 20,538,379
<b>折舊</b>	58,616,233	57,416,866
減：撥入在建工程作資本化處理之數額	(2,586,172)	(2,455,035)
	<hr/> 56,030,061	<hr/> 54,961,831
<b>董事酬金(附註四 (i))</b>		
董事袍金	170,000	42,500
管理酬金	12,241,490	10,811,664
公積金供款	432,384	353,537
核數師酬金	2,044,700	2,008,477
土地及樓宇營業租賃費用	25,496,753	19,333,321
遞延費用攤銷	13,258,472	18,431,505
出售固定資產虧損	120,026	-
<b>並已計入：</b>		
上市投資項目股息	614,408	-
非上市投資項目股息	652,909	2,102,804
利息收入	67,515,532	25,438,401
出售固定資產溢利	-	109,890
<b>(i) 董事酬金</b>		
依據公司條例第一百六十一條披露之董事酬金如下：		
	一九九八年 港元	一九九七年 港元
<b>袍金</b>		
執行董事	60,000	15,000
非執行董事	110,000	27,500
<b>其他報酬</b>		
執行董事		
薪金及其他福利	12,241,490	10,811,664
公積金供款	432,384	353,537
非執行董事		
	<hr/> 12,843,874	<hr/> 11,207,701

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (4) 經營溢利 (續)

董事酬金範圍分列如下：

酬金範圍(港元)	一九九八年 董事數目	一九九七年 董事數目
0 - 1,000,000	5	5
1,000,001 - 2,000,000	-	1
2,000,001 - 3,000,000	3	2
3,000,001 - 4,000,000	1	1
	9	9

#### (ii) 五位酬金最高之僱員

五位酬金最高之僱員中，三位(一九九七年：三位)為執行董事，彼等之酬金已於上文附註四(i)披露。其餘兩位(一九九七年：兩位)僱員之酬金依據聯交所證券上市規則披露如下：

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
薪金及其他報酬	4,541,569	4,295,361
公積金供款	165,888	143,090
	4,707,457	4,438,451

上述酬金範圍分列如下：

酬金範圍(港元)	一九九八年 僱員數目	一九九七年 僱員數目
0 - 1,000,000	-	-
1,000,001 - 2,000,000	-	-
2,000,001 - 3,000,000	2	2
	2	2

#### (iii) 僱員公積金及退休金計劃

本集團乃瑞安公積金及退休金計劃('計劃')之成員。該計劃已根據職業退休計劃條例註冊。該計劃之資產由信託人管理，並與本集團之資產分開持有。該計劃由僱員及僱主按僱員基本月薪百分之五至百分之十不等之比率供款。根據該計劃之規例，因員工離職而收回之供款仍保留在該計劃內，而非用以減少本集團之供款。

截至一九九八年三月三十一日止年度內，本集團於損益賬中扣除之公積金供款總額為港幣 15,240,169 元(一九九七年：港幣 9,491,095 元)。

(5) 稅項

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	44,521,983	39,929,296
遞延稅項(附註十六)	919,000	(114,000)
聯營公司		
香港利得稅	4,984,417	3,620,883
遞延稅項	(460,000)	477,500
	49,965,400	43,913,679

香港利得稅根據本年度估計之應課稅溢利按百分之十六點五稅率(一九九七年：百分之十六點五)撥備。

(6) 股東應佔溢利

本年度於本公司損益賬內列賬之股東應佔溢利為港幣 300,368,682 元(一九九七年：港幣 4,485,400 元)。

(7) 股息

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
中期股息 - 每股港幣一角五仙以 260,000,000 股計	39,000,000	-
擬派股息：		
末期股息-每股港幣三角以 260,000,000 股計	78,000,000	-
特別股息-每股港幣七角以 260,000,000 股計	182,000,000	-
	260,000,000	-
支付予本集團於一九九七年一月重組前本集團附屬公司		
股東之股息	-	180,000,000
	299,000,000	180,000,000

(8) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本集團於本年度股東應佔溢利港幣 313,136,050 元(一九九七年：港幣 223,414,699 元)及年度內已發行之股數 260,000,000 股(一九九七年加權平均數：205,863,014 股)計算。全面攤薄之每股盈利未有列出，因認購本公司股份之購股權如獲行使，對每股盈利並無重大攤薄之影響。

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (9) 固定資產

本集團	根據中期租約 持有之香港 土地及樓宇 港元	根據短期租約 持有之香港 土地及樓宇 港元	根據中期租約 持有之中國其他 地區土地及樓宇 港元
	港元	港元	港元
<b>按成本值 / 估值</b>			
一九九七年三月三十一日	76,518,982	27,750,743	-
購入附屬公司	-	-	4,583,692
添置	-	-	574,993
出售	-	-	-
重遷	-	-	-
根據中期租約持有之土地及 樓宇經重估後之累積折舊註銷	(3,110,838)	-	-
重估虧損	(5,908,144)	-	-
<b>一九九八年三月三十一日結餘</b>	<b>67,500,000</b>	<b>27,750,743</b>	<b>5,158,685</b>
<b>累積折舊</b>			
一九九七年三月三十一日	1,519,566	27,710,251	-
購入附屬公司	-	-	395,343
本年內折舊	1,591,272	11,298	150,448
於出售時回撥	-	-	-
重遷	-	-	-
根據中期租約持有之土地及 樓宇經重估後之累積折舊註銷	(3,110,838)	-	-
<b>一九九八年三月三十一日結餘</b>	<b>-</b>	<b>27,721,549</b>	<b>545,791</b>
<b>賬面淨值</b>			
一九九八年三月三十一日結餘	67,500,000	29,194	4,612,894
一九九七年三月三十一日結餘	74,999,416	40,492	-
<b>賬面值基準</b>			
估值	67,500,000	-	-
成本	-	27,750,743	5,158,685
	<b>67,500,000</b>	<b>27,750,743</b>	<b>5,158,685</b>

附註：(i) 本集團根據中期租約持有之香港土地及樓宇於一九九八年三月三十一日之價值經特許測量師 William Randolph Robinson 先生按公開市值為基準作出重估。上述估值已獲董事會在財務報表中採納，重估所產生之虧損已在物業重估儲備撇銷。因以短期租約持有之香港土地及樓宇之賬面淨值並不重大，故未有為其進行估值。

(ii) 中期租約之定義為年期尚餘不少於二十年但不足五十年。短期租約之定義為年期尚餘不足二十年。

廠房及機器	廠房及機器	車輛	車輛	設備、 傢具及 其他資產	總額
自置 港元	租賃 港元	自置 港元	租賃 港元	港元	港元
237,794,537	128,324,279	30,831,750	5,140,458	34,452,235	540,812,984
1,802,056	-	74,467	-	35,420	6,495,635
42,808,890	-	2,342,769	31,487	4,248,810	50,006,949
(10,250,079)	-	(3,398,062)	-	(2,642,296)	(16,290,437)
110,626,670	(110,626,670)	5,171,945	(5,171,945)	-	-
-	-	-	-	-	(3,110,838)
-	-	-	-	-	(5,908,144)
<u>382,782,074</u>	<u>17,697,609</u>	<u>35,022,869</u>	<u>-</u>	<u>36,094,169</u>	<u>572,006,149</u>
146,575,827	47,637,999	12,875,990	1,220,661	20,693,634	258,233,928
176,912	-	25,691	-	3,856	601,802
32,522,913	14,480,422	5,663,735	601,719	3,594,426	58,616,233
(8,723,493)	-	(2,920,685)	-	(2,637,241)	(14,281,419)
51,773,145	(51,773,145)	1,822,380	(1,822,380)	-	-
-	-	-	-	-	(3,110,838)
<u>222,325,304</u>	<u>10,345,276</u>	<u>17,467,111</u>	<u>-</u>	<u>21,654,675</u>	<u>300,059,706</u>
160,456,770	7,352,333	17,555,758	-	14,439,494	271,946,443
<u>91,218,710</u>	<u>80,686,280</u>	<u>17,955,760</u>	<u>3,919,797</u>	<u>13,758,601</u>	<u>282,579,056</u>
382,782,074	17,697,609	35,022,869	-	36,094,169	67,500,000
<u>382,782,074</u>	<u>17,697,609</u>	<u>35,022,869</u>	<u>-</u>	<u>36,094,169</u>	<u>504,506,149</u>
<u>382,782,074</u>	<u>17,697,609</u>	<u>35,022,869</u>	<u>-</u>	<u>36,094,169</u>	<u>572,006,149</u>

(iii) 於重估後倘根據中期租約持有之香港土地及樓宇，仍按成本值扣除累積折舊列賬，其於結算日之賬面淨值應為港幣 33,583,086 元(一九九七年：港幣 35,174,358 元)。

賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

(9) 固定資產 (續)

本公司	車輛 港元	設備、 傢具及 其他資產 港元	總額 港元
<b>按成本值</b>			
一九九七年三月三十一日結餘	565,241	4,891,672	5,456,913
添置	226,204	341,367	567,571
出售	-	(3,682)	(3,682)
<b>一九九八年三月三十一日結餘</b>	<b>791,445</b>	<b>5,229,357</b>	<b>6,020,802</b>
<b>累積折舊</b>			
一九九七年三月三十一日結餘	59,448	223,413	282,861
本年度折舊	205,113	1,283,177	1,488,290
<b>一九九八年三月三十一日結餘</b>	<b>264,561</b>	<b>1,506,590</b>	<b>1,771,151</b>
<b>賬面淨值</b>			
<b>一九九八年三月三十一日結餘</b>	<b>526,884</b>	<b>3,722,767</b>	<b>4,249,651</b>
<b>一九九七年三月三十一日結餘</b>	<b>505,793</b>	<b>4,668,259</b>	<b>5,174,052</b>

(10) 附屬公司

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
非上市股份，按成本值	283,932,893	283,932,881
加：附屬公司欠款	691,325,255	249,453,695
	975,258,148	533,386,576
減：欠附屬公司款項	10,062,279	818,277
	965,195,869	532,568,299

主要附屬公司之資料載於財務報表附錄一。

(11) 聯營公司

	一九九八年		一九九七年	
	本集團 港元	本公司 港元	本集團 港元	本公司 港元
佔聯營公司資產淨值	44,823,544	-	50,097,580	-
聯營公司欠款	95,691,335	7,825,550	70,680,063	-
欠聯營公司款項	(65,370,366)	-	(72,329,173)	(294,668)
	<u>75,144,513</u>	<u>7,825,550</u>	<u>48,448,470</u>	<u>(294,668)</u>

主要聯營公司之資料載於財務報表附錄二。

(12) 其他投資

	一九九八年		一九九七年	
	本集團 港元	本公司 港元	本集團 港元	本公司 港元
按成本值：				
香港上市投資	89,318,408	-	-	-
合資項目（附註）	26,479,986	-	10,412,696	-
其他非上市投資	30,000	-	10,000	-
	<u>115,828,394</u>	<u>-</u>	<u>10,422,696</u>	<u>-</u>
上市投資市值	<u>90,341,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

合資項目權益為本集團於下列共同控制的實體之權益：

實體名稱	成立及營運地點	主要業務	權益百分比
北京瑞安合營建築有限公司	中國北京	樓宇建築	百分之五十
上海瑞安建築有限公司	中國上海	樓宇建築	百分之五十
南京江南水泥有限公司	中國南京	水泥生產及貿易	百分之六十

賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

(13) 遲延費用

	一九九七年 三月三十一日 港元	增添 港元	年度內 攤銷 港元	一九九八年 三月三十一日 港元
地盤開辦費用	18,969,077	-	(11,385,469)	7,583,608
營業前支出	5,037,126	1,202,253	(1,873,003)	4,366,376
	24,006,203	1,202,253	(13,258,472)	11,949,984

(14) 流動資產 / (負債) 淨值

	一九九八年 本集團 港元	本公司 港元	一九九七年 本集團 港元	本公司 港元
<b>流動資產</b>				
在建工程及存貨 (附註)	186,991,684	-	108,675,372	-
預付稅項	-	-	54,404	-
購入物業訂金	39,141,748	-	-	-
應收賬款、按金及 預付款	616,368,717	5,266,784	920,261,044	5,162,475
銀行及現金結餘	926,176,667	146,991,628	710,538,584	323,692,972
	1,768,678,816	152,258,412	1,739,529,404	328,855,447
<b>扣除：</b>				
<b>流動負債</b>				
應付票據及信託收據	-	-	1,944,853	-
應付賬款及應計費用	788,375,180	5,071,102	782,120,430	3,213,432
擬派股息	260,000,000	260,000,000	-	-
銀行借貸及透支 (無抵押)	-	-	34,948,494	-
長期負債即期部分	7,805,336	-	43,328,525	-
稅項撥備	20,055,898	-	29,811,299	-
欠關連公司款項	3,089,664	-	6,557,337	-
	1,079,326,078	265,071,102	898,710,938	3,213,432
	689,352,738	(112,812,690)	840,818,466	325,642,015

(14) 流動資產 / (負債) 淨值 (續)

附註：

	一九九八年		一九九七年	
	本集團	本公司	本集團	本公司
	港元	港元	港元	港元
<b>在建工程</b>				
直接成本加應佔溢利減				
可預見虧損	3,922,360,353	-	6,919,202,324	-
減：已收及應收進度款	3,775,287,735	-	6,861,015,273	-
	147,072,618	-	58,187,051	-
石料、原料及消耗品存貨	39,919,066	-	50,488,321	-
	186,991,684	-	108,675,372	-

(15) 長期負債

	一九九八年		一九九七年	
	本集團	本公司	本集團	本公司
	港元	港元	港元	港元
<b>須於以下限期內償還之融資</b>				
租賃款項： -				
一年內	7,805,336	-	40,476,025	-
二年	4,074,366	-	35,414,157	-
三至五年 (首尾兩年包括在內)	-	-	24,668,276	-
五年以上	-	-	719,713	-
	11,879,702	-	101,278,171	-
減：即期部分	7,805,336	-	40,476,025	-
	4,074,366	-	60,802,146	-
<b>須於以下限期內償還之銀行</b>				
貸款(有抵押)： -				
一年內	-	-	2,852,500	-
二年	-	-	1,426,250	-
	-	-	4,278,750	-
減：即期部分	-	-	2,852,500	-
	-	-	1,426,250	-
<b>總額</b>	<b>4,074,366</b>	<b>-</b>	<b>62,228,396</b>	<b>-</b>

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (16) 遲延稅項

	本集團	
	一九九八年 港元	一九九七年 港元
承前結餘	5,437,000	5,551,000
本年度遜延 (附註五)	919,000	(114,000)
轉撥結餘	6,356,000	5,437,000

主要遜延稅項之已撥備及未經撥備負債 / (資產) 於結算日為：

本集團	已撥備		未經撥備	
	一九九八年 港元	一九九七年 港元	一九九八年 港元	一九九七年 港元
下下列項目引致時差之稅務影響：				
獲扣減之免稅額超過有關				
之折舊	8,456,000	7,112,000	7,843,000	6,133,000
其他時差	(2,100,000)	(1,675,000)	-	-
稅務虧損之影響	-	-	(9,800,000)	(8,269,000)
	6,356,000	5,437,000	(1,957,000)	(2,136,000)

### (17) 股本

#### (a) 法定股本

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
400,000,000 股每股面值港幣 1元股份	400,000,000	400,000,000

#### (b) 已發行及繳足股本

	一九九八年 港元	一九九七年 港元
260,000,000 股每股面值港幣1元股份	260,000,000	260,000,000

(17) 股本 (續)

(c) 僱員購股權計劃

依據一九九七年七月十六日生效之僱員購股權計劃，本公司董事會可以向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員提供認購本公司股份之購股權，股份認購價相等於本集團初步公佈週年業績之後，本公司股份於香港聯合交易所首五個交易日收市時價格之平均值的百分之九十，或本公司股份之面值，以較高者為準。認購股份總數最多為本公司不時已發行股本之百分之十。每份購股權之已繳代價為港幣一元。

依據該僱員購股權計劃，部份行政人員獲授予認購本公司股份之購股權。於一九九八年三月三十一日，可於下列行使期內認購 2,550,000 股股份而未獲行使之購股權(一九九七年：無)如下：

可行使期	購股權價	股數
	港元	
一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	7.50	510,000
一九九八年七月二十五日至二零零二年七月二十四日	7.50	510,000
一九九九年七月二十五日至二零零二年七月二十四日	7.50	510,000
二零零零年七月二十五日至二零零二年七月二十四日	7.50	510,000
二零零一年七月二十五日至二零零二年七月二十四日	7.50	510,000
		2,550,000

(18) 股份溢價

	一九九八年		一九九七年	
	本集團 港元	本公司 港元	本集團 港元	本公司 港元
承前結餘	509,671,417	509,671,417	-	-
發行股份溢價	-	-	539,500,000	539,500,000
重組及發行股份費用	-	-	(29,828,583)	(29,828,583)
轉撥結餘	509,671,417	509,671,417	509,671,417	509,671,417

(19) 繳入盈餘

	一九九八年		一九九七年	
	本集團 港元	本公司 港元	本集團 港元	本公司 港元
承前結餘及轉撥結餘	197,561,471	88,932,881	197,561,471	88,932,881

本公司依據一九九七年一月重組發行股份以交換附屬公司及聯營公司之股本時，產生繳入盈餘。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），繳入盈餘可分派予本公司股東。

賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

(20) 汇兌儲備

	一九九八年		一九九七年	
	本集團	本公司	本集團	本公司
	港元	港元	港元	港元
承前結餘	99,648	-	(570,306)	-
換算國外附屬公司賬項 所產生之外匯差額	(210,478)	-	669,954	-
轉撥結餘	(110,830)	-	99,648	-

(21) 物業重估儲備

	一九九八年		一九九七年	
	本集團	本公司	本集團	本公司
	港元	港元	港元	港元
承前結餘	40,225,058	-	-	-
本集團根據中期租約持有之 香港土地及樓宇之重估				
(虧損) /盈餘	(5,908,144)	-	40,225,058	-
轉撥結餘	34,316,914	-	40,225,058	-

(22) 保留溢利

	一九九八年		一九九七年	
	本集團	本公司	本集團	本公司
	港元	港元	港元	港元
承前結餘	121,370,078	4,485,400	77,955,379	-
本年度保留溢利	14,136,050	1,368,682	43,414,699	4,485,400
轉撥結餘	135,506,128	5,854,082	121,370,078	4,485,400

溢利保留於：

本公司	5,854,082	4,485,400
附屬公司	98,344,191	80,302,787
聯營公司	31,307,855	36,581,891
	135,506,128	121,370,078

於結算日，本公司可供分派予股東之儲備（包括上文附註十九所述之繳入盈餘）為港幣94,786,963元（一九九七年：港幣 93,418,281元）。

### (23) 採石合約

附屬公司南丫石業有限公司（「南丫石業」）於南丫島一個採石場進行採石之權利，由一九九五年十二月起計獲續期五年，另加地盤維修期兩年。續期屆滿時，南丫石業須負責採石場恢復原狀及自費將一切廠房、機器及其他結構搬離採石場範圍。

### (24) 關連者交易

在正常經營情況下，本集團年度內曾與 Shui On Company Limited 及其附屬公司和聯營公司（本集團屬下公司除外）（「SOCL集團」）按提供予第三者之一般商業條款進行以下重大交易：

交易性質	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
來自 SOCL集團之收入：		
建築 / 分判工程	-	12,640
供應建築材料	-	22,094
裝修工程	16,131	9,590
機器租賃、維修及保養	-	22,083
管理及資訊系統服務	564	-
利息	-	12,430
付予 SOCL集團之成本及費用：		
建築 / 分判工程	2,652	138,243
供應建築材料	-	2,987
管理及行政費用	-	24,071
利息	-	1,456
使用土地生產混凝土之特許費用	-	656

## 賬目附註

截至一九九八年三月三十一日止年度

### (25) 承擔及或然負債

於結算日，並未於財務報表中撥備之承擔及或然負債如下：

(a) 已訂立履約擔保書約港幣 322,000,000 元（一九九七年：港幣 222,000,000 元）；

(b) 公用設施按金擔保約港幣 1,000,000 元（一九九七年：港幣 1,000,000 元）；

(c) 購買物業餘款約港幣 116,000,000 元（一九九七年：無）；

(d) 根據一項合資協議承諾繳付人民幣 96,000,000 元作為資本（一九九七年：無）；及

(e) 土地及樓宇營業租賃須於下年度付款之承擔如下：

	一九九八年 千港元	一九九七年 千港元
營業租賃屆滿期限：		
一年內	1,357,876	6,133,000
第二年至第五年	15,538,349	16,960,966
超過五年	1,133,878	-
	18,030,103	23,093,966

### (26) 結算日後事項

本公司一家全資附屬公司於結算日後支付餘款約港幣 116,000,000 元，向一位獨立第三者購入一項香港物業，其總現金代價為港幣 155,000,000 元。

### (27) 比較數字

若干比較數字已予重新編排，以符合本年度之財務報表編製方式。

# 附錄一

## 主要附屬公司資料

董事會認為，全數列出本公司所有附屬公司之資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出對本集團業績及資產有重大影響之附屬公司之資料。除另有說明外，下列公司均在香港註冊及經營。

直接附屬公司	應佔權益	已發行及繳足股本	主要業務
* Shui On Contractors Limited	100%	每股面值1美元之股份1股	投資控股
* Shui On Materials Limited	100%	每股面值1美元之股份1股	投資控股
間接附屬公司	應佔權益	已發行及繳足股本/ 註冊資本	主要業務
亞洲第一物料供應有限公司	100%	每股面值100港元之 普通股100股 每股面值100港元之 無投票權遞延股份 1,000股	持有一項採石權
Billion Centre Company Limited	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份2股	持有一份土地租賃
帝標有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份 3,000,000股	投資控股
* Eventful Time Investments Limited	100%	每股面值1美元之 股份1股	投資控股
冠選有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份2股	物業持有
好易發有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份5股	投資控股
**廣東建安混凝土有限公司	100%	註冊及繳足資本 10,500,000港元	供應預拌混凝土
**廣州建安混凝土有限公司	100%	註冊及繳足資本 10,500,000港元	供應預拌混凝土

附錄一

主要附屬公司資料

間接附屬公司	應佔權益	已發行及繳足股本/ 註冊資本	主要業務
即用沙漿有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	供應預拌沙漿
* 宏家有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	投資控股
建安混凝土有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股11,000,000股	供應預拌混凝土
堅新有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股3股	持有一份土地租約
勤城有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	投資控股
迪萬有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	物業持有
南丫石業有限公司	100%	每股面值10港元之 普通股100股 每股面值10港元之 無投票權遞延股份 3,500,000股	採石
**番禺帝標鋼鋁工程有限公司	75%	註冊及繳足資本 4,000,000港元	鋼材裝配
番禺瑞輝金屬結構 工程有限公司	55%	註冊及繳足資本 9,000,000港元	生產牆身板模 及其他金屬構件
德基設計工程有限公司	60%	每股面值1港元之 普通股2,600,100股 每股面值10港元之 無投票權遞延股份 100,000股	室內裝修、 設計及承建
德基（中國）有限公司	60%	每股面值1港元之 普通股2股	投資控股
P.D. (Contractors) Limited	60%	每股面值1港元之 普通股1,000,000股	翻新工程
松達有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	投資控股
建途有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股2股	投資控股

間接附屬公司	應佔權益	已發行及繳足股本/ 註冊資本	主要業務
瑞輝鋼鐵工程有限公司	55%	每股面值1港元之 普通股10,000股	銷售及安裝牆身板模 及其他金屬構件
瑞安承建有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股6,000,100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份 33,000,100股 每股面值1,000港元之 無投票權遞延股份 50,000股	樓宇建築及保養
瑞安（建築材料）有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份 1,000,000股	投資控股及銷售 建築材料
瑞安建築有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股100股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份 69,000,000股 每股面值100港元之 無投票權遞延股份 1,030,000股	樓宇承建
Shui On Corporate Services Limited	100%	每股面值1港元之 普通股2股	提供公司服務
瑞安機械服務有限公司	100%	每股面值1港元之 普通股1,611,000股 每股面值1港元之 無投票權遞延股份 45,389,000股	擁有及租賃 機械設備及鋼鐵 結構工程
**新會龍口山石業有限公司	100%	註冊及繳足資本 1,785,700美元	採石

\* 在英屬處女群島註冊成立

\*\* 在中華人民共和國其他地區註冊及經營

## 附錄二

# 主要聯營公司資料

董事會認為，全數列出本公司所有聯營公司之資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出對本集團業績及資產有重大影響之聯營公司之資料。除另有說明外，下列聯營公司均在香港註冊及經營。

間接聯營公司	應佔權益	已發行及繳足股本 /註冊資本	主要業務
Biella Enterprises Limited	20%	每股面值1港元之 普通股5股	持有一項土地租賃
彪福有限公司	50%	每股面值1港元之 普通股5,000,000股	銷售及安裝鋁窗產品
萬國工程有限公司	50%	每股面值1港元之 普通股10,000股	模具安裝
遠東水泥有限公司	50%	每股面值100港元之 股份200,000股	水泥貿易及投資控股
威豪建築材料有限公司	50%	每股面值1港元之 普通股2股	袋裝水泥貿易
** 開平彪福金屬製品有限公司	50%	註冊及繳足資本 800,000美元	製造鋁窗產品
高隆亞建有限公司	30%	每股面值1港元之 普通股2股	室內裝修、設計及承建
*# TH Industrial Management Limited	50%	每股面值1美元之 普通股2,740股	投資控股
**# 重慶騰輝水泥有限公司	34%	註冊及繳足資本 人民幣50,000,000元	製造及銷售水泥
**# 重慶騰輝特種水泥有限公司	34%	註冊資本人民幣 125,000,000元 及繳足資本人民幣 88,687,797元	製造及銷售水泥
**# 重慶騰輝白水泥有限公司	30%	註冊及繳足資本 1,506,000美元	製造及銷售水泥

\* 在巴哈馬群島註冊成立

\*\* 在中華人民共和國其他地區註冊及經營

# 非經德勤 . 關黃陳方會計師行審核賬目之公司

## 附錄三 物業資料

本集團於一九九八年三月三十一日持有下列物業：

地點	用途	概約樓面面積 (平方呎)	集團所佔權益
新界粉嶺丈量約分 85號地段609號A段、地段610及 611號與地段612號F段	工場及倉庫	27,980	100%
新界粉嶺坪輦 丈量約分77號地段 1477號之餘段及B段	工場及倉庫	17,260	100%
番禺市市橋鎮沙頭小羅塘	工場及倉庫	25,380	55%

# 附錄四

## 集團財務摘要

### (1) 業績

本集團截至一九九七年三月三十一日止四個年度之備考合併業績乃以合併基準編製，並假設現有集團結構於各有關年度內已經存在。

	一九九四年 千港元	一九九五年 千港元	一九九六年 千港元	一九九七年 千港元	一九九八年 千港元
<b>營業額</b>	<b>1,717,050</b>	<b>2,341,095</b>	<b>3,066,611</b>	<b>4,984,176</b>	<b>4,731,873</b>
經營溢利	22,969	32,306	75,450	242,518	332,864
應佔聯營公司業績	(2,197)	3,033	6,495	24,849	29,450
除稅前溢利	20,772	35,339	81,945	267,367	362,314
稅項	(1,398)	(2,839)	(11,740)	(43,913)	(49,965)
除稅後溢利	19,374	32,500	70,205	223,454	312,349
少數股東權益	(569)	(2,092)	(198)	(39)	787
股東應佔溢利	18,805	30,408	70,007	223,415	313,136

### (2) 資產與負債

	一九九七年 千港元	一九九八年 千港元
固定資產	282,579	271,946
聯營公司	48,449	75,145
其他投資	10,423	115,828
遞延費用	24,006	11,950
流動資產	1,739,529	1,768,678
流動負債	(898,711)	(1,079,326)
長期負債	(62,228)	(4,074)
遞延稅項	(5,437)	(6,356)
少數股東權益	(9,680)	(16,844)
<b>資產淨值</b>	<b>1,128,930</b>	<b>1,136,948</b>

# 股東週年大會通告

茲通告 Shui On Construction and Materials Limited (瑞安建業有限公司\*) (「本公司」) 謹訂於一九九八年九月八日 (星期二) 下午三時正假座香港港灣道一號香港君悅酒店 Boardroom I 舉行股東週年大會，以商議下列事項：

- 一、 省覽截至一九九八年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會及核數師報告書。
- 二、 宣派末期股息及特別股息。
- 三、 選舉董事及釐定董事酬金。
- 四、 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
- 五、 作為特別事項，考慮及酌情通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

## 普通決議案

### (i) 「動議」：

- (a) 在下文 (b) 段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間 (定義見下文) 內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中每股面值 1.00 港元之額外股份，以及訂立或授予於有關期間內或之後需要或可能需要行使此等權力之售股建議、協議及認股權 (包括本公司債券、認股權証及可兌換本公司股份之債券)；
- (b) 本公司董事會依據本決議案之批准配發或同意有條件或無條件配發及發行之股本面值總額 (惟依據 (i) 發行股權；(ii) 當時所採納向本公司及 / 或其任何附屬公司之僱員授予或發行本公司股份或可認購本公司股份之權利之任何認股權計劃或類似安排或 (iii) 本公司之公司細則而不時提出之任何以股代息之股份配發安排者除外) 不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額之百分之二十，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案獲通過之時至下列三者中之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本決議案所載之授權經由本公司股東於股東大會上通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。」

(II) 「動議」：

- (a) 在下文 (b) 段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內（定義見下文）依據所有適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（經不時修訂）行使本公司之一切權力，於聯交所購回本公司已發行股本中每股面值 1.00 港元之股份；
- (b) 本公司依據上文 (a) 段之批准購回本公司股份之面值總額不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額之百分之十，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」一詞與載於召開本會議之通告第 I 項普通決議案所賦予該詞之涵義相同。」

(III) 「動議擴大根據載於召開本會議之通告第 I 項普通決議案授予本公司董事會一般配發、發行及處理本公司額外股份之權力，加入本公司依據召開本會議之通告第 II 項普通決議案所述之授權而購回之本公司股本面值總額，惟此數額不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額之百分之十。」

承董事會命

李志強  
公司秘書

香港，一九九八年七月七日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委任一位或多代表出席，及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會舉行時間 48 小時前，送達本公司之總辦事處，地址為香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 34 樓，方為有效。
3. 本公司將於一九九八年九月一日至一九九八年九月八日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。
4. 就上述第 I 項決議案而言，董事會謹聲明，本公司現時並無任何計劃發行新股。要求股東授權之原因，乃遵照香港聯合交易所之證券上市規則而提出。
5. 一份載有關於上述第 II 項決議案之說明函件，將連同一九九七 / 九八年年報寄予各股東。