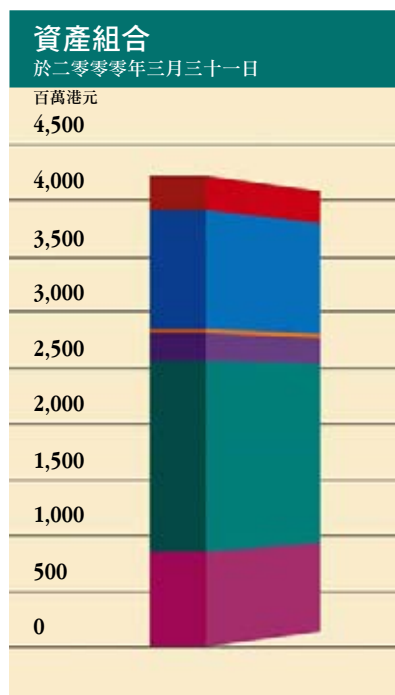


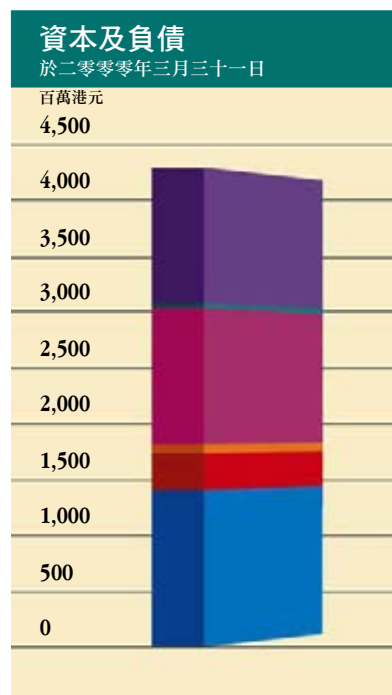
財務概要

	二零零零年 百萬港元	比對一九九九年 變動（百分比）
營業額	5,985	+11%
除稅前經營溢利	612	+27%
股東應佔溢利	503	+23%
每股盈利	港元	
基本	1.92	+22%
攤薄	1.91	+21%
每股股息	1.80	+29%

2>



- 固定資產
- 其他流動資產
- 遞延費用及其他投資
- 共同控制實體
- 發展中之銷售物業
- 現金及銀行結餘



- 股東權益
- 少數股東權益
- 銀行貸款
- 稅項
- 擬派股息
- 其他流動負債

營業額

百萬港元
7,000

6,000

5,000

4,000

3,000

2,000

1,000

0

95/96

96/97

97/98

98/99

99/2000

其他
建築系
建築材料系

股東應佔溢利

百萬港元
500

450

400

350

300

250

200

150

100

50

0

95/96

96/97

97/98

98/99

99/2000

其他
建築系
建築材料系

股東權益

百萬港元
1,400

1,200

1,000

800

600

400

200

0

31/3/96

31/3/97

31/3/98

31/3/99

31/3/2000

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,

11 Hamilton HM 11, 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 HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

標準證券登記有限公司

香港干諾道中 111 號

永安中心 5 樓

主要往來銀行

中國銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

渣打銀行

業務架構



主席報告



羅康瑞
主席

業績

本人欣然報告，瑞安建業有限公司在截至二零零零年三月三十一日之年度，獲得非常理想的業績。股東應佔溢利高達港幣五億三百萬元，較一九九八／九九年度增長百分之二十三，每股盈利為港幣一元九角二仙，較上年度增加百分之二十二。本年度營業額為港幣五十九億八千五百萬元，較去年上升百分之十一。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣一元二角五仙予在二零零零年九月五日名列股東登記冊內的股東，連同中期股息每股港幣五角五仙，本年度每股派息共港幣一元八角。

業務回顧

由於公營建築持續增長，瑞安建業在過去一年亦因而獲得理想的增長。

建築系在一九九九／二零零零年獲取多項大型工程合約，成果豐碩，其中油塘邨第五期的重

建工程，合約總額高逾港幣十六億元，為公營房屋建築中單項工程總額最高的合約。另外我

集團之股東應佔溢利為港幣五億三百萬元，較一九九八／九九年度增長百分之二十三；每股盈利為港幣一元九角二仙，較上年度增加百分之二十二。

們亦獲得康寧道政府宿舍的設計及建築工程合約，這是繼建築署的北角政府合署工程後所獲得的第二項設計與施工工程。

我們歡迎香港房屋委員會所提出有關改善建屋質素的計劃，此舉可以為置業者提供質素更好的樓宇及加強公眾對公營房屋的信心。瑞安亦就該建議作出積極的回應，自去年開始直接僱用批盪和鋪瓦工人，令監管更為嚴謹、質量控制更佳。

主席報告

一九九九／二零零零年見證了瑞安在環保、質量、安全管理和工地整潔上所作的努力，成果再次獲得肯定。瑞安是本港首家獲得ISO 9002認證的承建商，我們非常高興瑞安承建有限公司（瑞安承建）和瑞安建築有限公司（瑞安建築）於一九九九年十二月同時通過香港品質保證局有關ISO 14001 環境管理系統之認證。



瑞安承建及瑞安建築在一九九九年同時獲得ISO 14001 環境管理系統認證

期地盤在全港首次舉辦的「建造業良好工地管理獎勵計劃」中，在「樓宇建造地盤」之「私營合約」及「公營合約」組別均名列榜首，分別獲頒金獎。此項獎勵計劃為本港首個同時評核私營及公營合約工程地盤之安全獎勵計劃，評審委員會由九間業內具代表性之機構組成，所以是次獲獎對瑞安具有重大的意義。

8>

瑞安一向注重安全，致力於優質建設，自一九九二年起，我們便屢獲香港房屋委員會地盤安全獎項。一九九九年，瑞安旗下的將軍澳65A區私人機構參建居屋地盤及何文田南第四



瑞安於首屆全港「建造業良好工地管理獎勵計劃」中囊括「樓宇建造地盤」「公營合約」及「私營合約」金獎

瑞安在去年更榮獲香港勞工處勞資協商促進組頒發「一九九九年良好人事管理獎」，表揚集團在人事管理上的卓越表現。集團榮獲「良好人事管理獎」足證外界對集團人事管理政策及方針的認同，也進一步肯定了集團多年來在人事管理方面所作的努力。

瑞安建築和瑞安承建同時獲得香港建造商會頒發一九九八年度「最低危險事故率承建商」獎，表揚其在安全工作上的良好表現。一九九九年瑞安建築工地的危險事故率再次減少至低於業內平均數之五份之一。獲得如此佳績，將有助增加我們承接公營建築工程的機會。

香港市場對建築材料系產品的需求維持穩定，而內地對高質素建築材料之需求則持續增加。重慶騰輝水泥合資企業位於合川廠的第二座旋窯在一九九九年第四季正式投產，全面投產後該水泥廠之年產量可增至一百萬噸，令重慶騰輝水泥成為重慶第三大水泥供應商。

重慶是中國第四個直轄市，並即將發展成為中國西南部的經濟及金融中心，重慶以至其鄰近地區對高質水泥的需求亦將會因西南部的發展而增加。騰輝水泥積極把握投資良機，並已簽訂了購買第二座水泥廠的協議，此座位於重慶涪陵的水泥廠年產量達三十萬噸，收購後可進一步提升集團的水泥產量，在這個增長中的市場供應優質水泥。為了進一步開拓其營運範

9>

重慶騰輝水泥廠之第二座旋窯於一九九九年第四季正式投產



園，騰輝水泥於二零零零年四月簽訂了意向書於貴州遵義購買另一座年產量達三十萬噸的水泥廠。南京水泥合資企業在過去一年的業績錄得增長，並於一九九九年開始出口水泥到中國南部、香港地區及澳洲。

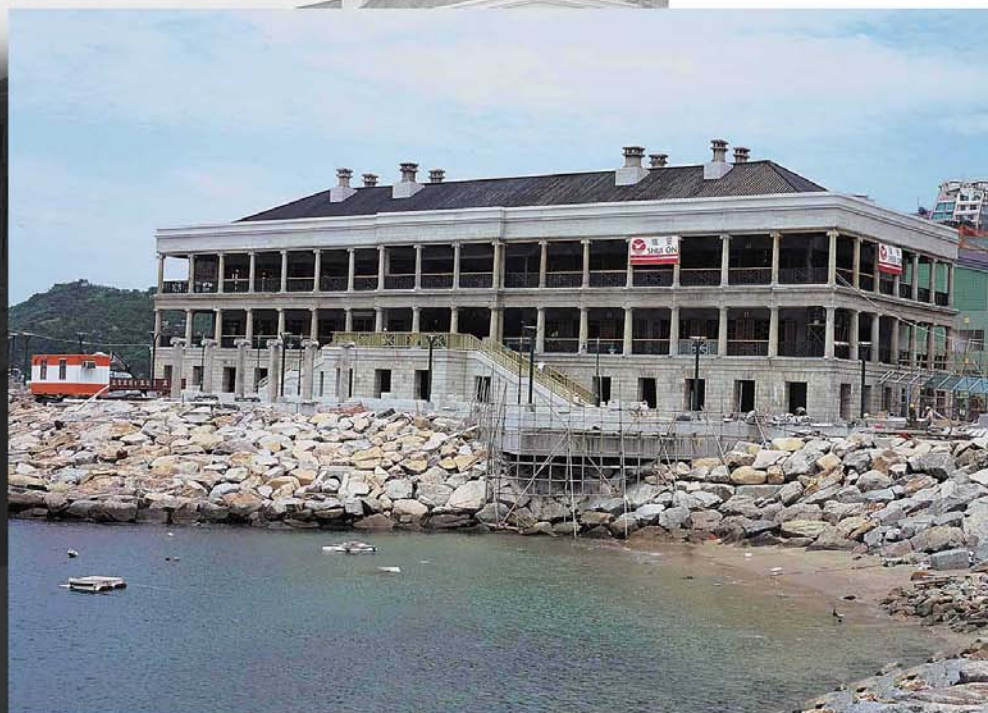
展望

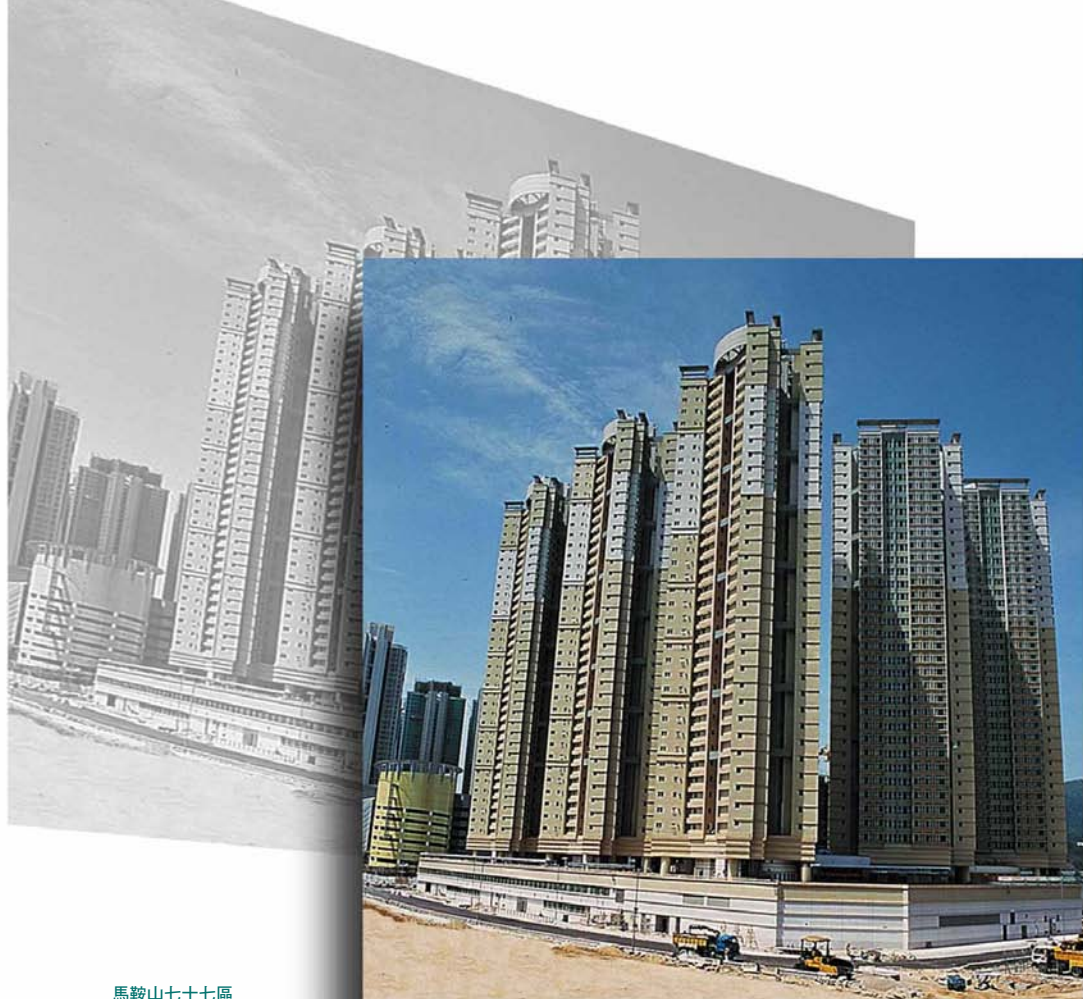
香港的經濟在去年下半年開始復甦，香港迪士尼主題公園、科學園、數碼港等主要工程的落實，正好代表香港的未來發展將會持續見好。

九廣鐵路西鐵第一期、東鐵及輕鐵支線、地下鐵路將軍澳支線等工程合約將帶動香港建築業發展。

中央政府於年初決定西部大開發的政策，計劃將會使該地區於未來數十年迅速發展，預料高質水泥的需求將會因應中、西部地區開展龐大的基建及房屋建設而持續上升。加上中國即將加入世界貿易組織，預期我們的水泥投資業務，將會有良好的發展。

於赤柱重建之美利樓





馬鞍山七十七區

全球經濟正面臨大轉變，電子商貿的應用漸趨廣泛，並帶來無限商機。瑞安建業在繼續發展集團核心業務的同時，將把握互聯網及資訊科技所帶來的機遇。我們預期，當集團成功應用這些新科技於日常營運後，集團成本將會降低。瑞安建業現亦積極投放資源於中國建築材料的網上貿易，並將充份利用本身在建築業的經驗和專長，提供供應鏈的管理，以確保銷售貨物的質素。這項業務前景樂觀，我們會努力去把握發展這個令人振奮的機會。

致謝

集團得以繼續獲得良好的業績，全憑各員工盡忠職守、努力不懈。人才是本集團最重要的資產，本人謹此對瑞安建業全體員工致以衷心謝意，並對他們為集團所取得的成就表示祝賀。

主席

羅康瑞

香港，二零零零年七月

業務回顧



蔡玉強
董事總經理

建築系

建築及樓宇保養業務的營業額及除稅前盈利分別為港幣四十二億四千二百萬元及港幣二億五千一百萬元。由於集團採用創新的建築技術，及使用由建築材料系位於珠江三角洲之合資公司所生產之建築組件，建築工程得以不斷提升成本效益。除建築項目外，集團之「私人機構參建居屋計劃」發展項目的營業額為九億五千二百萬元，除稅前盈利為港幣一億九千四百萬元。

公營房屋—瑞安承建

瑞安承建在年度內完成三項香港房屋委員會（房委會）建築工程，分別為元洲街邨第三期、石籬邨擴建工程及天水圍三十一區第二期，共四千八百個住宅單位和配套之商業樓宇及設施。瑞安承建的合約總值維持穩健水平，年度內共取得四個新工程項目，合約總額達港幣三十二億元，合共四千九百個住宅單位。

將軍澳六十二地段六十五A區之「私人機構參建居屋計劃」進度如期，八幢樓宇建造工程已於二零零零年五月平頂，樓宇內部及商業用範圍將於同年年底完成。

建築系獲得理想的利潤
增長。集團位於內地的
水泥業務年產量提升至
一百五十萬噸水泥。

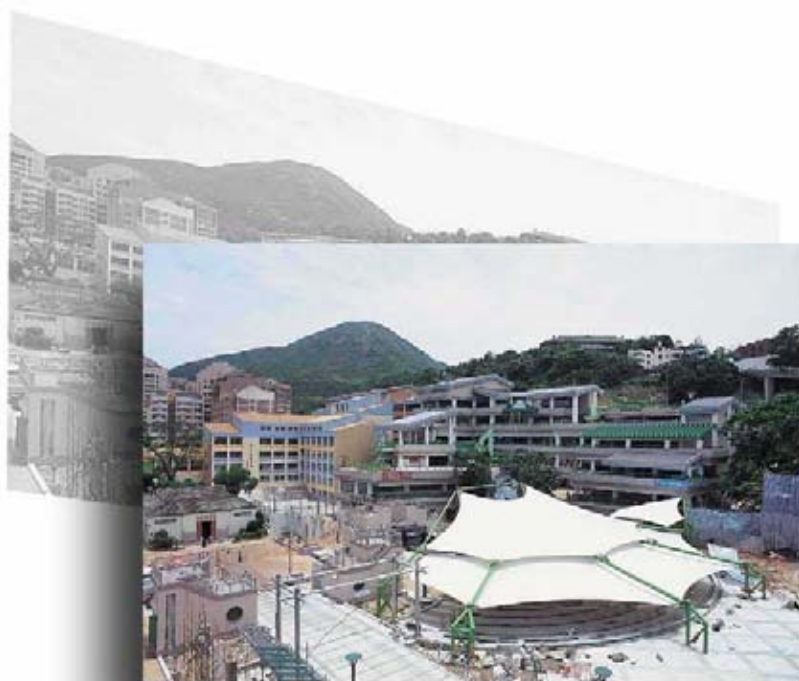
13>

房委會現時推行非常嚴謹的標準，並改變了評核標書的方式，評核的標準將會較著重承建商現時及過往在質量方面的表現及安全記錄，因此最低標價者並不一定取得工程合約。瑞安一向致力提供優質建築，加上良好的安全記錄，令集團處於優勝地位。基於瑞安承建過去的良好記錄，我們於二零零零年六月至九月期間，將會符合房委會多個工程項目的投標資格，可望取得多項有合理邊際利潤的建築工程合約。

業務回顧

其它政府及機構工程－瑞安建築

瑞安建築於年度中完成兩間位於南葵涌及西營盤之門診診所的建築工程，並於一九九九年獲得兩項工程合約，分別為位於深水埗之公共衛生化驗大樓及青山醫院第二期的建造工程。此外，亦取得位於觀塘的兩幢政府宿舍的設計與施工合約，這是瑞安在一九九八年成功地完成北角政府合署後第二個同類型的合約。



赤柱馬坑邨第三期

14>



為配合新市鎮的發展及市區重建計劃，預期建築署將繼續批出新工程合約，在可見的未來將批出的工程有警察總部、科學園、政府辦公大樓、現代化街市及學校等建築項目，其中部份將會是設計與施工合約，瑞安建築在設計與施工方面的豐富經驗將有利於爭取這類型的合約。瑞安建築已成功申請成為房委會之建築（新工程）第一類新工程名冊承建商之一，可承建港幣四億五千萬元以下之工程項目，瑞安建築將會悉力爭取有關類別的第一個工程合約。

瑪麗門診所

裝修及翻新工程－德基

渣打銀行的主要翻新工程已經竣工完成，而中環的太子大廈的翻新工程亦在緊逼的時間內完成，並獲得客戶香港置地集團的讚賞。經濟放緩直接影響裝修及翻新工程市場。由於主要的競爭對手投標價低，因而令到是年度的新工程合約總額只達到港幣三億元。香港的經濟逐漸復甦，加上中國即將加入世界貿易組織，吸引

（香港）兩項主要裝修合約。德基將繼續集中爭取大型機構及國際性客戶的市場，並相信經濟復甦能帶來更多的工程合約和利潤。

手頭合約

截至二零零零年六月三十日止，建築系手頭的工程總額為港幣一百三十五億元，其中未完成的工程合約總額為港幣七十一億元，將為集團



馬鞍山七十七區第二期

更多的跨國企業在香港設立地區總部，裝修及翻新工程將會相繼增加。香港轉型成為知識型經濟，吸引了許多世界知名的資訊科技公司來到本地，德基亦獲得時代華納及中國移動

未來兩年帶來充足的工作量。除了房委會及建築署的工程外，我們將會密切留意九廣鐵路及地下鐵路延伸工程帶來有關之樓宇建造投標機會，及大型機構和公用事業的工程項目。

業務回顧

建築材料系

預拌混凝土－建安

由於私營住宅及商業樓宇市道疲弱，加上缺乏大規模之基建工程，因此是年度全港混凝土的總用量減少至九百萬立方米。建安預拌混凝土及預拌沙漿全年的總產量為一百一十萬立方米，雖然較去年下降百分之十三，但仍能維持其市場佔有率，所以平均銷售價保持平穩，但由於總產量的下降，令利潤較去年下降百分之十。

位於百勝角的新攪拌廠已經投產，主要為地下鐵路將軍澳支線提供高質量混凝土。荔枝角的廠房已經停止生產，手上的訂單則由長沙灣新廠接手，並負責供應西九龍地區。公司已實施各項減低成本的措施以提高生產效益。

位於廣州之兩所混凝土廠雖然在產量方面有百分之五十的增長，達至三十六萬立方米，但由於面對非常劇烈的競爭環境，年內仍然錄得輕微虧損。其中一間廠房已遷往廣州東南地區，方便為廣州地鐵第二期及新會議展覽館工程提供混凝土。



建安混凝土位於百勝角之新建攪拌廠

過去數個月在香港收到的訂單顯示價格下調。
截至二零零零年六月三十日，建安有超過九十萬立方米的訂單，足夠令其在來年保持穩定的生產。

石料與石礦產品

位於南丫島及新會的兩個石礦場年產共三百四十萬噸石料產品，其中百分之六十售予建安混凝土。南丫島採礦合約於二零零零年三月屆滿，已停止生產石料，復修工程則按照預算如期進行。

珠海桂山島土地平整合約之碎石副產品將取代南丫石礦場，為建安提供石料。預期該石礦場在二零零零年底將可全面營運，年產量達兩百



香港房屋及居屋模擬中心

萬噸。新礦場的開展加上直灣礦場的重新投產，可以確保建安有穩定的高質量混凝土的供應。我們的銷售人員正密切留意香港狄士尼主題公園的填海計劃及其他基建工程所需石料的市場潛力。鑑於香港只剩下少數的石礦場及石料供應逐步減少，集團石礦部可望在未來兩年獲得穩定的利潤增長。

17>



珠海桂山島石礦場

業務回顧

水泥進口及分銷－遠東水泥

集團佔百分之五十股份的遠東水泥，全年總銷售量為五十五萬噸，與去年相若。建安仍然是遠東水泥的主要客戶，佔總銷售量的百分之七十七。

雖然亞洲各國在經歷金融風暴後逐漸復甦，但水泥售價仍然因供應過剩而維持於低位，香港的水泥銷售價格則下降百分之九。集團從日本住友大阪水泥入口價格較低的水泥，得以減低香港水泥售價下降所帶來的影響。

內地水泥業務

集團去年繼續積極拓展內地水泥業務，一連串的收購計劃將會加快擴展的速度，並在未來三年把集團的年產量提升至三至四百萬噸。中央政府大規模開發中西部地區，當地水泥用量亦會因此而提高，集團的擴展計劃正好與其配合。內地政府決意加快關閉小型及低效率的水泥廠，從而減低環境污染及提高水泥質素，此舉有助我們成為內地生產高質水泥的主要生產商。



葵涌怡峰苑

重慶騰輝水泥

由於瑞安建業在年度結束前增購遠東水泥及騰輝水泥位於重慶之中方合資伙伴的股份，令到集團在重慶騰輝水泥的股份由去年的百分之三十四增至百分之四十五。雖然合資公司採取進取的銷售策略，把售價削減百分之五，但公司在開業第四年仍然繼續錄得利潤。第二座旋窯於投產後數月已接近最高產量，並把整個重慶水泥廠之年產量提升至一百萬噸。重慶騰輝水泥利用鄰近的發電廠所提供之粉煤灰混合熟料生產水泥，成為內地第一間製造環保水泥的廠家。此項創新之舉獲得當地政府提出減少每年稅收作為獎勵。若市場情況許可，此廠的年產

量在未來兩至三年可以提升至二百萬噸。投資騰輝水泥的成功，令集團銳意擴張，並於二零零零年六月簽訂另一份合資協議，在附近的涪陵區購下另一所水泥廠。騰輝水泥持有該合資公司百分之七十股份，即代表瑞安擁有百分之三十九股權。此水泥廠的年產量為三十萬噸。

騰輝水泥於二零零零年四月簽訂意向書，投資及發展鄰近四川之貴州遵義市一所水泥廠，該水泥廠現時的年產量為三十萬噸，並可擴建至一百六十萬噸，此增產計劃將配合當地政府於未來三年關閉小型及舊式水泥廠的措施。我們將引入騰輝生產高質水泥的技術以及接管及改革國營企業的經驗，再配合當地充裕的原材料及資源，令此項合資計劃成為另一個成功例子。

南京江南水泥業務

瑞安建業擁有南京江南水泥合資公司百分之六十股權，這是瑞安接收其管理權後的第二個全年的營運，合資公司於一九九九年底首次達到收支平衡。現時合資公司的客戶已有別於兩年前之傳統國營企業，來年南京江南水泥將供應大約每年二十萬噸的水泥予建安位於香港及廣州的廠房，達成建築材料系一條龍的生產線。

該合資企業亦成為首家把產品出口至澳洲之內地水泥廠，至今已運送六萬噸的水泥，預期年銷量將超過十萬噸。出口業務可減輕南京本地市場及沿海地區所帶來的競爭壓力，合資企業在未來十二個月，將會把百分之六十的產品供應建安及澳洲。

董事總經理

蔡玉強

二零零零年七月



盡善創新

作為香港建築界的中堅份子，瑞安一直積極參與及不斷投入資源於研究和發展創新的建築技術。精密的工具、新式的建築技術及先進的機械都是研究及發展得來的成果。這些產品及技術不但有助減低施工對環境所帶來的影響，而且可以把一些重複的工序機械化，從而改進傳統沿用的建築方法。

20>

瑞安承諾為員工提供一個良好及安全的工作環境、為客戶提供優質及可靠的服務、為股東帶來具吸引力的投資回報、為社會締造一個良好的生活環境及提高建築界的整體生產力。一直以來，瑞安不斷贏得業內及業外的認同，公司在提高建築業產品及服務質素、效率、生產力、工地安全及管理方面水平的貢獻，一再得到肯定，成績有目共睹。

展望未來，瑞安將繼續致力於研究及發展，決意開展及引入先進的技術及建築方法，以提供優質的建築，為香港建築界建立良好的信譽。

預藏電線管道間隔板

地盤同步運輸系統

地盤安全及環保措施

建築污水循環再用系統

環保防塵箱

自動灑水系統

主要通道自動灑水系統

21>

預製外牆構件

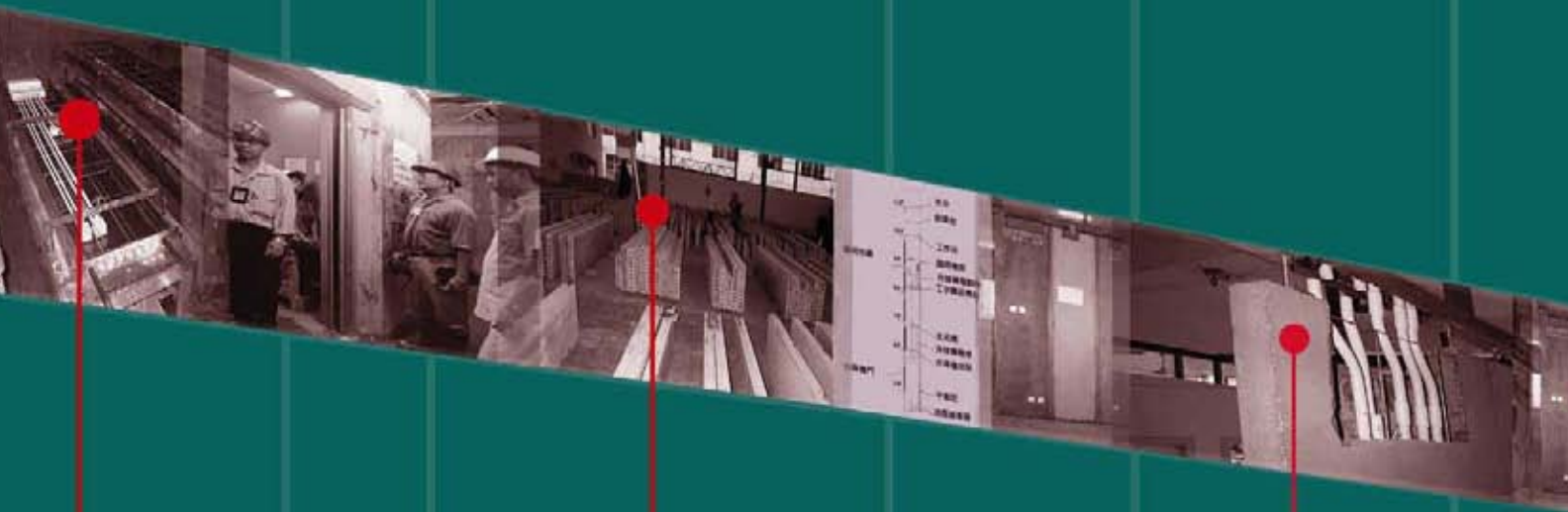
鋁模板

六日建築週期

半隧道式模板

建築綜合管理系統

智能咭



預藏電線管道間隔板 地盤同步運輸系統

預藏電線管道間隔板

應用地點：

二零零零年首次被應用於油塘邨第五期重建工程。

系統／技術簡介：

在工廠製作過程中，所有電線管道、電源插座、電壓箱已預先裝嵌於間隔板內。

特色及優點：

- * 無須在間隔板上開槽，省卻了修補坑槽的需要，板身表面因此較為平滑。
- * 提高安裝電源插座及電壓箱的準確性。
- * 可避免開槽期間有可能引致的損壞。
- * 電線管道被破壞機會較傳統釘板方式低，減少浪費。
- * 減少工地廢料，有助保持環境整潔。

地盤同步運輸系統

於二零零零年度「職業安全健康卓越表現分享」的比賽中，瑞安因為在其樓宇建造地盤內應用「地盤同步運輸系統」而獲頒「安全技術特別獎」。

應用地點：

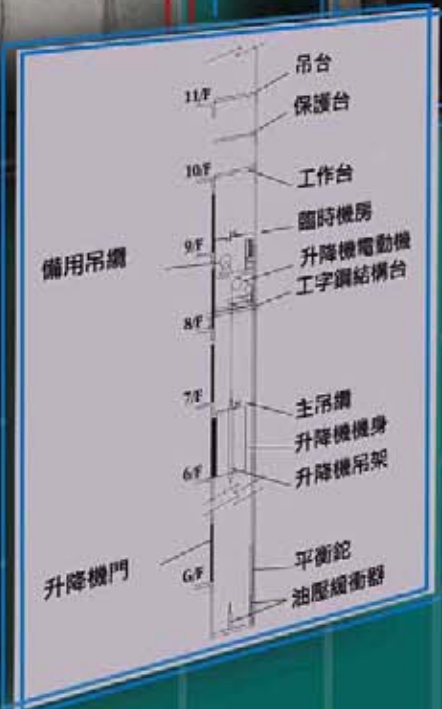
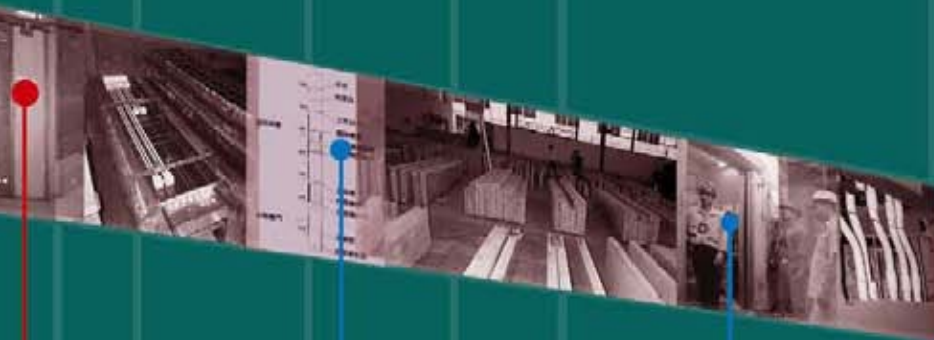
一九九八年首次被應用於將軍澳 62 地段 65A 區「私人機構參建居屋計劃」發展項目。

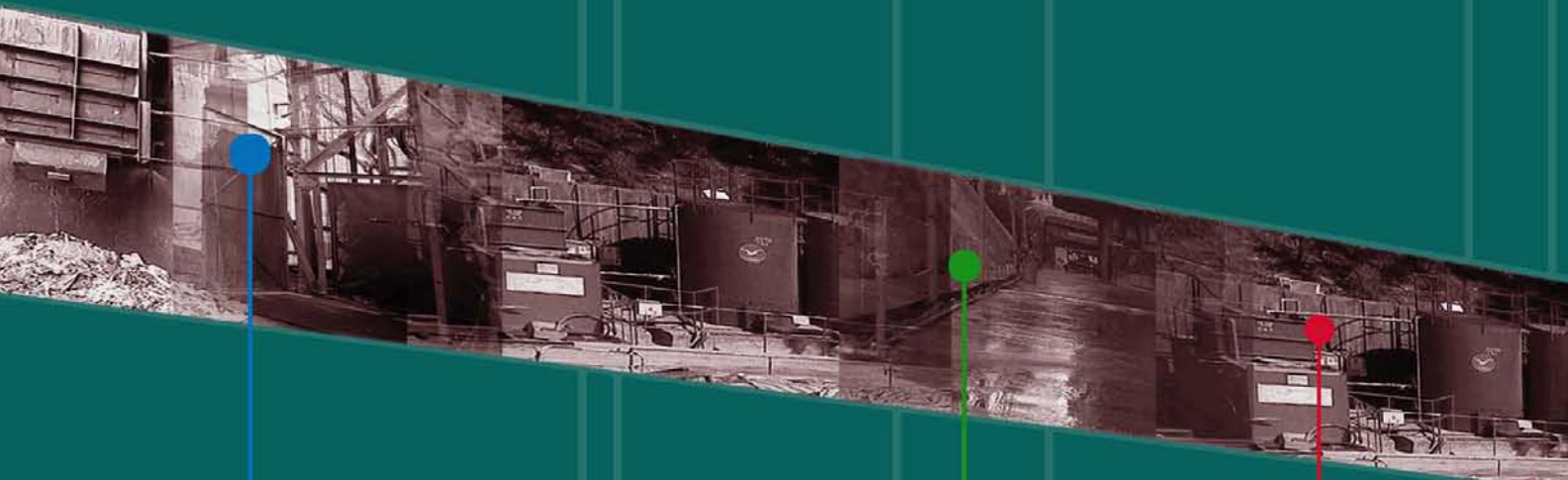
系統／技術簡介：

- * 「地盤同步運輸系統」為歐洲「通力電梯」開發的嶄新技術，系統的臨時升降機可以在建築期內，無須安裝永久升降機電機房的情況下運作。
- * 安裝於樓宇內的永久升降機槽中。
- * 系統的臨時升降機會隨著樓宇建高的同時，「同步」被移升至更高的樓層，因此可用作建築用升降機。

特色及優點：

- * 為地盤建築及維修期內提供較安全的垂直式運輸系統。
- * 全天候運作有助加快工程進度。
- * 對環境造成較少影響。
- * 可於短時間內轉換為永久用升降機。
- * 由建築期開始至結束都提供能到達每一樓層的升降機服務。
- * 運行速度較傳統建築用升降機為快，令工作效率大為提高。
- * 可停於建築中的每一樓層，除提高工作效率外，更可加強日常監督。
- * 有助監察樓宇在建築期間的垂直度。
- * 免卻升降機槽的「搭棚」工序，節省建築成本及時間。
- * 不會影響外牆工程，減少工程後期修補外牆的需要。





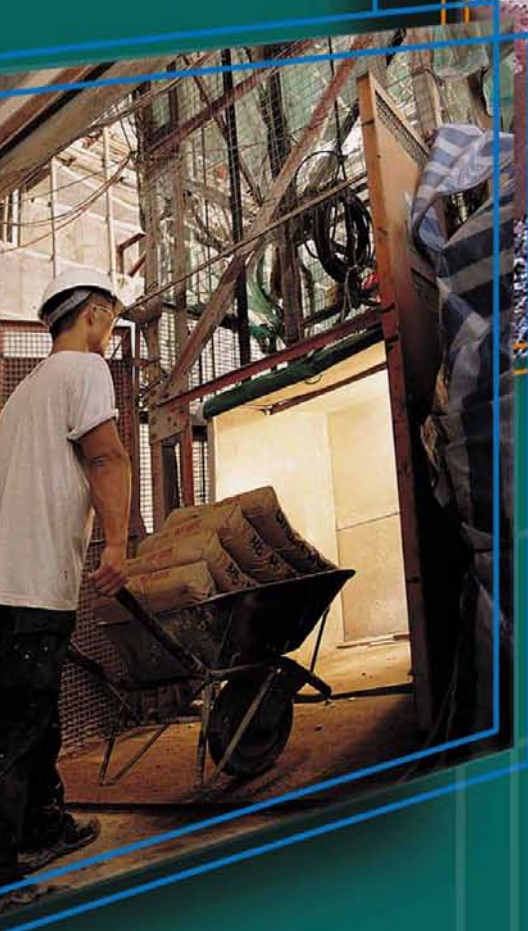
地盤安全及環保措施

建築污水循環再用系統

環保防塵箱

自動灑水系統

主要通道自動灑水系統



地盤安全及環保措施

作為一個負責任的企業公民，瑞安積極發展多項創新的工地安全及保護環境措施，當中不少已成為業界的模範，並獲得客戶頒發卓越的安全獎項。

建築污水循環再用系統

應用地點：

一九九八年首次被應用於何文田南第三期地盤。

系統／技術簡介：

工地的建築污水經沉澱及過濾後，可用作清洗車輛及灑水防塵。

特色及優點：

- * 建築污水經過濾後，沉澱物可減少至可接受水平，然後循環再用。
- * 減少工地用水量。

環保防塵箱

應用地點：

一九九九年首次被應用於將軍澳13區地盤。

系統／技術簡介：

於物料起重機升降台上安裝環保防塵箱。

特色及優點：

- * 可減低物料起重機在運送建築物料途中釋放的乾性粉狀物料。
- * 取替傳統以帆布覆蓋物料起重機的做法，減低可能因物件下墜而引起的意外，大大改善了工地安全。

自動灑水系統

應用地點：

一九九七年首次被應用於元洲街邨重建第三期地盤。

系統／技術簡介：

垃圾槽底部裝有灑水裝置及震動感應器，當感應器感應到垃圾下墜到垃圾槽底部的震盪，灑水系統便會馬上啟動，向垃圾槽底部灑水以減少塵土飛揚的情況。

特色及優點：

- * 可減低垃圾下墜到垃圾槽底部時塵埃飛揚的情況。
- * 震動感應器的裝置有助減低用水量。

主要通道自動灑水系統

應用地點：

一九九九年開始被應用於瑞安旗下的建築地盤。

系統／技術簡介：

地盤主要通道設有水管，在特定分隔位置安裝有灑水裝置，系統會按照天氣及地盤情況，在固定時段內進行灑水。

特色及優點：

- * 保持主要通道路面濕潤，減低地盤內未經修整通道上塵土飛揚的機會。
- * 使用循環再用水，可減少工地用水量。



預製外牆構件

鋁模板

六日建築週期

預製外牆構件

應用地點：

一九九零年首次於天耀邨第三期地盤試用，瑞安為首家於房委會公營房屋工程中使用預製外牆構件的承建商。房委會及後通過該設計，並指定在其後大部份的公營房屋工程使用預製外牆構件。

系統／技術簡介：

外牆構件可以在工廠或地盤預先製造，窗框亦已預先裝嵌在外牆構件內。

特色及優點：

- * 由於所有外牆構件均預先製造，興建高層樓宇的重複工序因而可以簡化，從而縮短標準層的建造週期。
- * 質量較傳統木料模板灌漿製成的外牆板為佳。
- * 由於窗框已預先裝嵌在牆板中，防滲漏性能較佳。

鋁模板

應用地點：

一九九二年首次於葵涌 9H 區第二期工程中使用鋁模板，一九九四年再次於翠灣邨工程中的新十字型樓宇中使用，為首家在公營房屋工程中整幢樓宇使用鋁模板的承建商。

系統／技術簡介：

鋁模板為牆身、樓面、支柱、橫樑及其他結構等作建築模板，牆身及樓面可以在同一灌漿過程中製造。

特色及優點：

- * 製成的構件表面非常平滑，只需少量修補工序。
- * 無須木板灌漿工序，減少工地廢物，有助保護環境。
- * 輕巧的鋁模板可以人手搬運及安裝。
- * 可以循環再用，合乎環保原則。
- * 模板的呎吋可以特別訂造，適合非標準設計的樓宇。

六日建築週期

應用地點：

一九九四年於馬鞍山 90 區第二期地盤成功推行六日週期快速施工方法，取代傳統的九日週期施工方法，為房委會承建商名冊上首家以六日週期建成和諧式公屋樓層的承建商。

系統／技術簡介：

一層和諧式樓宇的標準層可於六天內完成，除了因為增撥資源，增加天秤、牆身模板及半預製樓面的數量外，亦有賴員工緊密聯繫及精心策劃。

特色及優點：

- * 一幢三十九層高和諧式樓宇的建築期由二十九個月縮短至二十五個月。
- * 採用半預製式板塊建造的樓面表面更為平滑，而木料模板的需求亦相對減少。
- * 在縮短建築時間的同時能夠保持樓宇質量。





半隧道式模板 建築綜合管理系統 智能咭

半隧道式模板

應用地點：

一九八五年首次被應用於恆安邨第一期地盤。

系統／技術簡介：

半隧道式模板是一種鋼鐵模板系統，可以在灌漿過程中同時製造牆身及樓面。

特色及優點：

- * 容易安裝及拆卸。
- * 牆身及樓面可於同一個過程中製造，縮短建築時間。
- * 牆身質量較佳，表面亦較為平滑，只需少量修補工序。
- * 模板在工廠內預先製造，令品質及呎吋控制更為嚴謹。
- * 配合混凝土熱氣養護工序，可於一日施工期內完成長條型樓宇的部份標準層。

建築綜合管理系統

應用地點：

一九九八年首次被應用於馬坑邨第三期地盤。

系統／技術簡介：

建築綜合管理系統能綜合往來工地圖則的記錄，提供每日的工作報告及員工資料，亦可與智能咭配合使用，加強地盤保安。

特色及優點：

- * 管理層及工地職員可每天查閱工程進度、員工數目及建築用料量等。
- * 文件的傳閱、記錄和存查更為方便快捷。

智能咭

應用地點：

一九九九年開始被應用於瑞安旗下的建築地盤。

系統／技術簡介：

- * 智能咭是一張信用卡大小、內置集成電路記憶片的膠咭。
- * 每一張智能咭都擁有特定的代號，當工人持咭入閘時，保安人員的電腦終端機上會顯示該工人的照片、姓名、所屬判頭等資料。

特色及優點：

- * 由於每張咭需要預先於所屬工地的電腦系統內登記，加上資料難以仿製，因此能避免持偽證者擅闖工地，有助加強地盤保安。
- * 可記錄工人資料，確保技術工人的比例達到客戶的要求。
- * 可加強人力資源管理，例如記錄工人出入工地及執勤資料，有助發薪及計算強積金的供款額。
- * 為「建造業長工制」做好準備。



董事

執行董事

羅康瑞 GBS JP

現年五十二歲，自一九九七年起，擔任本公司主席。二十九年前創立瑞安集團，一直擔任主席兼行政總裁。現為香港工商專業聯會創會主席兼現任會長、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、香港科技大學校董會主席、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、及恒生銀行有限公司、鷹君集團有限公司及新世界中國地產有限公司董事。

黃月良

現年五十一歲，自一九九七年起，擔任本公司副主席。彼於一九八一年加入瑞安集團，並自一九九一年起出任瑞安集團有限公司董事總經理。在此之前，彼於香港數間國際銀行擔任管理職位，擁有多年銀行經驗。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

現年四十六歲，自一九九七年起，擔任本公司董事總經理，並自一九九零年起，出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

現年四十五歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事。彼於一九八九年加入瑞安集團，並自一九九三年起，出任瑞安建業有限公司執行董事。彼乃英格蘭及威爾斯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

現年四十九歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事，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董事。彼於一九八一年加入瑞安集團，於建築業累積逾二十五年工作經驗。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。現任香港建造商會副會長兼屬下之勞工訓練健康與安全委員會主席、工務局建造業諮詢委員會會員兼屬下之安全委員會主席、建造業訓練局建造工程管理訓練課程教學委員會主席、城市理工大學建築系顧問委員會會員、香港大學土木工程系顧問委員會會員，及香港建造商會於建造業檢討委員會屬下之建造質素及安全小組之代表。

羅何慧雲

31>

現年五十一歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事。彼於一九八零年加入瑞安集團，並自一九九三年起，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成員。

非執行董事

鄭秉澤

現年四十九歲，自一九九七年起，擔任本公司非執行董事，並自一九九四年起，出任瑞安集團執行董事及瑞安集團地產系董事總經理。彼任職於瑞安集團逾十五年。彼持有威斯康辛大學之文學碩士學位。

王英偉

現年四十七歲，自一九九七年起，擔任本公司非執行董事。彼為中國投資集團有限公司總裁及恒基中國集團有限公司董事總經理。彼亦為中華人民共和國第九屆全國人民代表大會代表、香港工商專業聯會主席、香港青年協會會長及香港科技大學司庫。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

現年五十六歲，自一九九七年起，擔任本公司非執行董事。彼現為智仁諮詢有限公司董事總經理。彼亦為香港服務業聯盟副主席及其屬下之 Professional Services Committee 主席、稅務局服務承諾關注委員會及香港房屋協會成員。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

現年五十二歲，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。彼任職於瑞安集團逾十七年。彼持有工商管理碩士學位及為英國礦業學會資深會員。

32>

黎約翰 (Leich, John)

現年四十九歲，建安混凝土有限公司、南丫石業有限公司及即用沙漿有限公司執行董事。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。

梁錦垣

現年五十三歲，建築材料系業務發展總經理。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碩士學位和工程學院碩士學位，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)

現年五十四歲，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。

李永基

現年四十七歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司總經理。彼任職於瑞安集團逾十二年，並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。

李俊騏

現年四十七歲，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

現年四十九歲，建築材料系技術總監。彼任職於瑞安集團逾十七年。彼於香港建築材料業累積逾二十年經驗，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。

33>

江漢齡

現年四十八歲，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

現年四十八歲，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

現年三十九歲，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

董事會同寅欣然提呈截至二零零零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

本公司主要業務為投資控股。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、物業投資及發展和投資控股。

截至二零零零年三月三十一日止，各主要業務及區域市場之營業額及其對本集團經營溢利之貢獻分析如下：

	營業額 千港元	除稅前日常 業務對集團 業績之貢獻 千港元
以主要業務劃分：		
建築及樓宇保養工程	4,242,440	251,413
建築材料銷售	780,000	123,367
物業發展	951,886	194,312
物業投資	10,916	5,371
	<u>5,985,242</u>	<u>574,463</u>
財務費用		(1,037)
應佔聯營公司損益		15
應佔共同控制實體損益		35,165
其他收入		3,175
除稅前日常業務之溢利		<u>611,781</u>
以區域市場劃分：		
香港	5,862,994	572,277
中國其他地區	122,248	2,186
	<u>5,985,242</u>	<u>574,463</u>
財務費用		(1,037)
應佔聯營公司損益		15
應佔共同控制實體損益		35,165
其他收入		3,175
除稅前日常業務之溢利		<u>611,781</u>

業績及撥備

本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之業績載於第四十一頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣五角五仙，總計港幣144,266,000元已於年度內派發。董事會建議派發末期股息每股港幣一元二角五仙，予於二零零零年九月五日名列本公司股東名冊內之股東，總計港幣327,938,000元，而本年度保留溢利為港幣29,204,000元。

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二十二項內。

本公司或其附屬公司於年度內概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

儲備

本公司及本集團儲備於年度內之變動情況載於財務報表附註第二十三項內。

財務摘要

本集團過去五個會計年度之業績、資產及負債等資料摘要載於第七十三頁。

附屬公司、聯營公司及共同控制實體

於二零零零年三月三十一日，本公司之附屬公司、聯營公司及共同控制實體之資料，分別載於財務報表附註第三十五、三十六及三十七項內。

35>

投資物業

於二零零零年三月三十一日，本集團之投資物業已被重估，資料載於財務報表附註第十四項內。

物業、廠房及設備

於二零零零年三月三十一日，本集團部份土地租約及樓宇已被重估，重估增值為港幣2,742,000元已直接撥入物業重估撥備。

年度內，本集團以港幣43,235,000元購入物業、廠房及設備。

上述有關本集團及本公司在物業、廠房及設備方面之變動情況，載於財務報表附註第十五項中。

主要物業

於二零零零年三月三十一日，本集團之主要物業資料載於年報第七十二頁。

借貸及利息撥充資本

本集團之銀行貸款及其他借貸資料載於財務報表附註第二十四項內。

年度內，本集團就發展中物業所作之利息撥充資本金額為港幣54,536,000元（一九九九年：港幣21,947,000元）。

董事會報告

董事

於年度內及直至本報告日止，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，鄭秉澤先生及王英偉先生於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，惟彼等願膺選連任。

非執行董事之任期直至彼等根據本公司之公司細則規定輪值退任。

董事於股份之權益

(i) 股票

於二零零零年三月三十一日，根據證券（公開權益）條例第二十九條規定，於股東登記冊內記錄董事及其聯繫人仕或公司於本公司股本中之權益列出如下：

董事姓名	個人權益	普通股股數		其他權益
		家族權益	公司權益	
羅康瑞先生	-	-	-	167,496,000 (附註)
黃月良先生	583,000	-	-	-
蔡玉強先生	2,113,000	-	-	-
黃福霖先生	216,000	-	-	-
王克活先生	292,000	-	-	-
羅何慧雲女士	168,000	24,000	-	-
鄭秉澤先生	-	-	-	-
王英偉先生	-	-	-	-
祁雅理先生	-	-	-	-

除上述外，於二零零零年三月三十一日，並無其他按證券（公開權益）條例第二十九條規定記載於股東登記冊內之權益。

附註：

本公司之166,148,000股及1,348,000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。

董事 (續)

(ii) 購股權

於二零零零年三月三十一日，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	授予日期	每股認 購價 港元	購股權數目				購股權行使期限
			於 一九九九年 四月一日	於年度內 授予	於年度內 行使	於 二零零零年 三月 三十一日	
黃月良先生	一九九七年七月二十五日	7.50	400,000	-	240,000	160,000	二零零零年七月二十五日至二零零二年七月二十四日
	一九九八年七月十五日	4.14	120,000	-	48,000	72,000	二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日
	一九九九年七月七日	11.21	-	200,000	-	200,000	二零零零年七月一日至二零零四年七月六日
蔡玉強先生	一九九七年七月二十五日	7.50	400,000	-	240,000	160,000	二零零零年七月二十五日至二零零二年七月二十四日
	一九九八年七月十五日	4.14	220,000	-	88,000	132,000	二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日
	一九九九年七月七日	11.21	-	280,000	-	280,000	二零零零年七月一日至二零零四年七月六日
黃福霖先生	一九九七年七月二十五日	7.50	280,000	-	168,000	112,000	二零零零年七月二十五日至二零零二年七月二十四日
	一九九八年七月十五日	4.14	120,000	-	48,000	72,000	二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日
	一九九九年七月七日	11.21	-	150,000	-	150,000	二零零零年七月一日至二零零四年七月六日
王克活先生	一九九七年七月二十五日	7.50	280,000	-	112,000	168,000	一九九九年七月二十五日至二零零二年七月二十四日
	一九九八年七月十五日	4.14	150,000	-	60,000	90,000	二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日
	一九九九年七月七日	11.21	-	250,000	-	250,000	二零零零年七月一日至二零零四年七月六日
羅何慧雲女士	一九九七年七月二十五日	7.50	200,000	-	120,000	80,000	二零零零年七月二十五日至二零零二年七月二十四日
	一九九八年七月十五日	4.14	120,000	-	48,000	72,000	二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日
	一九九九年七月七日	11.21	-	150,000	-	150,000	二零零零年七月一日至二零零四年七月六日

37>

接納每一次授予購股權之已繳代價為港幣一元。

僱員購股權計劃之詳情載於財務報表附註第二十二項內。

除上述外，年度內本公司之董事及主要行政人員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聯繫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，於二零零零年三月三十一日並無任何人仕擁有本公司已發行股本中之百分之十或以上之權益。

董事會報告

購買股份或債券的安排

除以上公佈外，本公司、其最終控股公司或其任何一間附屬公司在本年度任何時間內，都不曾作為任何協議的一方，從而讓本公司董事透過購買本公司或任何其他公司的股份或債券來獲取利益。

關連交易

年度內，本集團擁有百分之七十二權益之附屬公司，德基設計工程有限公司（「德基」），為本公司之最終控股公司Shui On Company Limited（「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。年度內，德基就該等工程收取之費用約港幣5,406,000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、利盟投資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港幣1,052,000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信貸額提供擔保。於二零零零年三月三十一日，該項融資租賃已無償還債項（一九九九年：港幣1,553,000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。

38>

那些沒有參與上述交易的董事們認為這些交易是在集團的一般業務運作及正常商業條件下進行。

董事擁有重大權益之合約

除「關連交易」一節中所述外，於年度末或於年度內任何時間，並無任何本公司董事在本公司、其最終控股公司或其附屬公司之任何重大合約上，直接或間接擁有重大權益。

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。

公積金及退休金計劃

本集團公積金及退休金計劃之詳情，載於財務報表附註第二十八項內。

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少於百分之三十。

本集團之前五大客戶佔本集團年度內營業總額約百分之六十六，而最大客戶佔本集團年度內營業總額約百分之四十九。

各董事及其聯繫人仕或任何股東（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。

捐款

年度內，本公司及其附屬公司分別向慈善團體及其他團體捐款港幣 300,000 元及港幣 1,806,000 元。

公司管治

於截至二零零零年三月三十一日止之年度內，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。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達之法律並無對現有股東按比例提供優先購股權之規定。

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。該項目貸款總額為港幣 2,265,000,000 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。

核數師

於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，二零零零年六月二十六日

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中 111 號
永安中心 26 樓

Deloitte
Touche
Tohmatsu

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四十一至七十一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。

40>

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二零零零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，二零零零年六月二十六日

* 僅以資識別

綜合損益表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業額	4	5,985,242	5,375,963
其他收入	5	59,275	60,441
製成品、半製成品及在建工程之存貨變動		(247,482)	(74,630)
原料及消耗品		(921,435)	(1,020,869)
員工成本		(529,545)	(498,107)
折舊及攤銷費用		(71,707)	(69,940)
分判、勞工及其他經營費用		(3,696,710)	(3,295,864)
經營溢利	6	577,638	476,994
財務費用	7	(1,037)	(2,480)
應佔聯營公司損益		15	(9)
應佔共同控制實體損益		35,165	39,580
投資物業重估虧損		-	(30,601)
除稅前日常業務之溢利		611,781	483,484
稅項	10	(102,114)	(74,374)
除少數股東權益前溢利		509,667	409,110
少數股東權益		(6,535)	(791)
股東應佔溢利	11	503,132	408,319
股息	12	(473,928)	(364,040)
本年度保留溢利		29,204	44,279
每股盈利			
基本	13	港元 1.92	港元 1.57
攤薄	13	港元 1.91	港元 1.57

資產負債表

於二零零零年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
非流動資產					
投資物業	14	130,000	130,000	-	-
物業、機器及設備	15	253,857	270,706	3,557	3,291
附屬公司	16	-	-	283,933	283,933
聯營公司	17	-	(15)	-	-
共同控制實體	18	117,325	113,986	-	-
證券投資	19	18,550	10,508	-	-
地盤開辦費用	21	13,083	13,681	-	-
前期費用		-	4,545	-	-
		<u>532,815</u>	<u>543,411</u>	<u>287,490</u>	<u>287,224</u>
流動資產					
存貨	20	42,715	39,404	-	-
發展中銷售物業		1,656,055	781,214	-	-
應收賬款、按金及預付款		853,841	880,197	3,549	5,198
在建工程客戶欠款	20	200,341	172,682	-	-
附屬公司欠款		-	-	1,006,022	807,716
關連公司欠款		390	-	386	-
聯營公司欠款		37	23	24	15
共同控制實體欠款		122,821	97,827	2,566	2,116
銀行、存款及現金結餘		879,595	776,833	2,537	37,984
		<u>3,755,795</u>	<u>2,748,180</u>	<u>1,015,084</u>	<u>853,029</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用		1,145,274	1,107,809	5,575	5,614
應付票據及信託收據		-	3,479	-	-
在建工程欠客戶款項	20	229,966	102,306	-	-
欠附屬公司款項		-	-	93,261	9,788
欠共同控制實體款項		61,215	63,865	-	-
欠關連公司款項		234	1,641	230	-
融資租賃即期部分	24	-	1,553	-	-
稅項撥備		72,848	47,398	-	-
擬派股息		327,938	260,040	327,938	260,040
		<u>1,837,475</u>	<u>1,588,091</u>	<u>427,004</u>	<u>275,442</u>
流動資產淨值		<u>1,918,320</u>	<u>1,160,089</u>	<u>588,080</u>	<u>577,587</u>
		<u>2,451,135</u>	<u>1,703,500</u>	<u>875,570</u>	<u>864,811</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
股本及儲備					
股本	22	262,350	260,040	262,350	260,040
儲備	23	964,936	921,256	613,220	604,771
		<u>1,227,286</u>	<u>1,181,296</u>	<u>875,570</u>	<u>864,811</u>
少數股東權益		<u>23,441</u>	<u>17,835</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債					
銀行貸款	24	1,194,266	498,846	-	-
遞延稅項	25	6,142	5,523	-	-
		<u>1,200,408</u>	<u>504,369</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>2,451,135</u>	<u>1,703,500</u>	<u>875,570</u>	<u>864,811</u>

第四十一頁至第七十一頁之財務報表已在二零零零年六月二十六日由董事局批准。

43>

蔡玉強
董事總經理

黃福霖
執行董事

綜合已確認收益及虧損表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
土地及樓宇重估增值	2,742	-
海外業務換算後所產生的兌匯差額	(96)	(97)
在損益表中未被確認之淨收益(虧損)	2,646	(97)
股東應佔溢利	503,132	408,319
已確認收益及虧損總額	505,778	408,222
收購共同控制實體及增持一家 附屬公司股權所產生的商譽	129	-
	<u>505,907</u>	<u>408,222</u>

綜合現金流量表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
經營業務之現金流出淨額 *	26	(77,350)	(117,199)
投資回報及融資支出			
已收利息		39,132	49,252
已付利息		(56,752)	(23,940)
融資租賃利息		(50)	(534)
自非上市投資所得之股息		-	2,431
自上市投資所得之股息		-	417
自共同控制實體所得之股息		30,000	33,350
已付股息		(406,030)	(364,000)
投資回報及融資支出之現金流出淨額		(393,700)	(303,024)
稅項			
已繳納香港利得稅		(70,368)	(45,869)
已退回香港利得稅		-	4,481
已付稅項淨額		(70,368)	(41,388)
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(43,235)	(64,073)
購買投資物業		-	(121,459)
購買投資證券		(6,370)	-
出售物業、廠房及設備收入		936	6,142
收取聯營公司之款項		-	(1,803)
投入共同控制實體之款項		(3,486)	(67,600)
地盤開辦費用		(10,282)	(16,982)
出售投資證券收入		-	89,253
投資活動之淨現金流出		(62,437)	(176,522)
轉撥融資前之現金流出淨額		(603,855)	(638,133)

綜合現金流量表

截至二零零零年三月三十一日止年度

	附註	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
承前融資前之現金流出淨額		(603,855)	(638,133)
融資	27		
發售新股所得款項淨額		14,011	166
償還融資租賃承擔		(1,553)	(10,326)
發展中銷售物業之抵押銀行貸款		695,420	498,846
少數股東權益支出（收入）		(1,165)	200
融資之現金流入淨額		706,713	488,886
現金及現金等同項目之增加（減少）		102,858	(149,247)
年初之現金及現金等同項目		776,833	926,177
外幣匯率變動之影響		(96)	(97)
年末之現金及現金等同項目		879,595	776,833
現金及現金等同項目結餘分析			
銀行存款及現金		879,595	776,833

* 載於附註第二十六項內的本年度經營業務之現金流出淨額已包括發展中銷售物業之支出為港幣874,841,000元（一九九九年：港幣781,214,000元），其中部份由有抵押銀行貸款所融資。根據附註第二十七項，年中由有抵押銀行貸款所融資金額為港幣695,420,000元（一九九九年：港幣498,846,000元）。

賬目附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

(1) 一般資料

本公司於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。董事會認為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。

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事建築及承建、樓宇翻新及裝修、建築材料的製造及銷售，物業發展、投資和投資控股。

(2) 會計實務準則的採用 / 會計政策的變更

於本年度，本集團首次採用以下香港會計師公會所頒佈之實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則 1（修訂）	財務報表的列報方式
會計實務準則 2（修訂）	當期淨損益，基本錯誤及會計政策的變更
會計實務準則 10（修訂）	投資在聯營公司的會計處理
會計實務準則 24	證券投資的會計處理

會計實務準則 1 及 2 是關於財務資料的列報及披露。本年度的財務報表已作出相應更改，以符合該些準則的要求。比較數字亦作出相應調整以達到一致的列報效果。

此外，部份財務報表上項目的描述及詞彙都被更新以反映新準則的所用詞彙。

47>

於過去的年度中，前期費用先會被資本化及後以直線方式，從商業運作開始的第一天至往後不超過五年之期限內攤銷。會計實務準則的採用令我們重新訂立此項會計政策。尤其是前期費用並不被視作一項可為本集團帶來任何經濟利益的實質資源，因此，該等費用已被確認為當期發生的費用。

因為過往經資本化的前期費用金額不大，因此已於本年度全數注銷。此項會計政策的變更令到本集團本年度的資產淨值及溢利下降港幣 4,545,000 元。

會計實務準則 10 的修訂並未有對聯營公司的會計處理帶來太大的轉變，因此無須進行前期調整。所作的披露已被調整以符合新準則的要求。此項會計政策的變更並未有給本集團本年度的資產淨值及溢利帶來太大影響。

會計實務準則 24 對證券投資引入新的分類形式。於採用會計實務準則 24 時，除持有至到期日證券外，本集團選用標準處理方法來為持有證券進行核算。

會計實務準則 24 要求證券投資以公平價值列賬，重估價值產生的變動則在損益表中反映出來。此項會計政策的變更並未有給本集團本年度的資產淨值及溢利帶來太大的影響。

(3) 主要會計政策

除了某些物業及證券投資以重估值列賬外，本財務報表是按歷史成本為基礎編制的。

本財務報表是依據香港普遍採納的會計原則編製，所採用的主要會計政策詳列如下：

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表內。

集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內沖銷。

賬目附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

(3) 主要會計政策 (續)

商譽

商譽代表收購一家附屬公司之購入價超出按收購日集團在該家附屬公司之資產淨值中所佔份額之公平價值、並且即時由儲備沖銷之部分。負商譽代表按收購日集團於一家附屬公司之資產淨值中所佔份額之公平價值超出其購入價，並撥充儲備之部分。

於收購一家聯營公司或者共同控制實體之利益時產生之任何溢價或折扣，分別代表收購入價比按收購日集團分別在聯營公司或共同控制實體之資產淨值中所佔份額之公平價值超出或者不足，並且以上文所述用於商譽相同之方法處理之部分。

於出售附屬公司、聯營公司及共同控制實體時，有關曾於該等公司儲備內撇銷或撥入之商譽應佔金額，用作計算出售該等附屬公司、聯營公司或共同控制實體之盈虧。

收益確認

建築合約

倘若一項建築合約之成果能夠可靠地估計，建築合約產生之收益根據合約完工百分率確認，並參考期間進行之工程價值計算。與僱主達成協議之合約變更、索價金額及獎助款項亦計算在內。

倘若一項建築合約之成果不能夠可靠地估計，確認之收益僅為可能收回之已支出合約成本。

私人機構參建居屋計劃項目

由本集團承建之私人機構參建居屋計劃物業發展工程產生之收入，以截至估計日止之累計已支出發展成本在估計總發展成本中所佔比例為基準，及當可靠地估計其成果時，於工程期間確認。

其他

利息收入按時間為基準，並根據存放之本金及適用之利率予以確認。

銷售收入乃於貨品已運送及所有權已轉讓時確認。

租金收入包括營運租約的租客預繳之租金，於各租賃期內按直線基準予以確認。

當股東收取股息的權利一經確立，投資所得的股息收入予以確認。

租賃

資產擁有權之實質回報及風險大部份由本集團承受之租賃，列為融資租賃。經融資租賃持有之資產乃根據其於購入日之公平價值列賬，而相對應出租人之扣除利息支出後的未付租金，則以融資租賃承擔列於資產負債表內。財務成本以總租賃金額及購入資產之公平價值的差異計算，並按一個不變的利息金額與餘下融資租賃承擔之間的週期性比率，於租賃期間，分攤到每一個會計年度的損益表內列支。

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表內處理。

投資物業

投資物業乃建築工程已完成並因其投資潛力而持有之房地產權益，任何租金收入皆按公平原則磋商釐定。

列於資產負債表之投資物業價值，乃按資產負債表編製日根據獨立專業估值算出之公開市場價值。該等投資物業之估值最少每隔三年由獨立專業估價師進行一次。於間隔期內，該等投資物業由本公司或關連公司具專業資格人員每年估值一次。投資物業重估產生之任何盈餘或虧損，撥充投資物業重估儲備，或由所述儲備扣除，除非所述儲備之結餘不足以抵付虧損，於這種情況下，方將超過投資物業重估儲備結餘之虧損部份列入損益表。倘若已於損益表內扣除虧損而隨後出現重估盈餘，則該盈餘將計入損益表內，直至已抵銷以往之虧損為止。

在出售一項投資物業時，有關之投資物業重估儲備餘額則轉入損益表內。

除租約屆滿期為二十年或以下之投資物業外，並不計提折舊。

(3) 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

除香港土地及樓宇或物業投資外，物業、廠房及設備以成本值減折舊列賬。一項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表列支。倘能清楚證明有關開支已增加該固定資源之未來經濟效益，有關開支將作為該資產之額外成本，予以資本化。

一項資產售出或報廢產生之收益或虧損，是依據該項資產之銷售淨收入與其賬面值之差額來確定，列入損益表。

當一項資產之可收回金額已低於其賬面金額時，該賬面金額予相應地減值。於確定資產之可收回金額時，預期之未來現金流量不必折現為其現有價值。

折舊乃按以下年率於物業、廠房及設備估計可使用年期內，以直線法撥備來攤銷其扣除估計之餘值後之成本值：

香港及中國其他地區之中期租約物業

土地

於租約年期攤銷

樓宇

2.5%

香港短期租約物業

於租約年期攤銷

廠房及機器

10-25%

汽車、設備、傢具及其他資產

20-33%

49>

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。

土地及樓宇重估所產生之任何盈餘，撥入該資產重估儲備。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。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），該超越部份於損益表列支。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。

屬於財務租約資產的折舊計算，基準等同自置資產，均按照資產的可用年期或相關租約的年期來折舊，以選取較短年期為準。

附屬公司之投資

附屬公司乃本公司直接或間接持有其超過百分之五十已發行股本、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撥備列於本公司之資產負債表內。

聯營公司之投資

聯營公司乃本集團可對其管理產生重大影響之公司，並可參與其商業及財務政策決定。

綜合損益表已包括年度內本集團應佔聯營公司於收購後截至三月三十一日止或三月三十一日前六個月內之已審核業績。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。

集團與其聯營公司交易時，未變現之損益以集團應佔有關聯營公司權益作出抵銷，有證據顯示未變現之虧損是由資產耗蝕所引致者除外。

合營項目

一項合營項目乃指項合約安排，依據該項合約安排，本集團與其他合約方共同控制一項經濟活動，任何參與一方均對該項經濟活動不能擁有單方面控制權。

賬目附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

共同控制實體

經由建立一家獨立公司，每一合營者於該獨立公司中擁有權益之合營項目安排，稱為共同控制實體。

集團應佔之共同控制實體權益，按集團應佔共同控制實體之資產淨值計算，列於綜合資產負債表。集團應佔共同控制實體收購後之業績列於綜合損益表。

集團與共同控制實體交易時，未變現之損益以集團應佔有關共同控制實體權益作出抵銷，有證據顯示未變現之虧損是由資產耗蝕所引致者除外。

其他合營項目安排

本集團所投資其他合營項目未能達致與其他合營者共同控制，即分別按照附屬公司（若由本集控制其董事局或等效管理機構）、聯營公司（若由本集團對其管理產生重大影響）或證券投資（若本集團對其管理既無控制權亦無重大影響）的會計處理方式核算。

證券投資

證券投資是以交易日作為基準予以確認，而初時則會以成本計算。

在往後的報表日期中，凡集團有意思及有能力持有至到期日的證券（"擁有直至到期證券"）均以攤銷後成本計算，並扣除任何可反映不可收復的損失。在購買擁有直至到期證券的任何貼現或溢價須和其他證券的投資收益一起入帳，以便在每一年度內該些收益可以代表一個固定的投資收益率。

擁有直至到期證券以外的投資均被分類為投資證券及其他投資。

凡被認為長期策略性持有的投資證券於往後的報表日，會以成本並扣除任何非暫時性的損失來核算。

其他投資則以市場公平價值計算，未變現收益及虧損包括於期內之淨純利或虧損。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。成本包括全部材料之購置成本及把存貨帶至目前位置及變成現狀所產生之適當變換成本及其他成本，按先進先出方法計算。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減除完成產品估計成本及進行銷售所需之估計成本。

建築合約

若一項建築合約之成果能夠可靠地估計，則參考於年結日合約業務完成程度，以年度內進行之工程價值計算，將合約成本列入損益表。

倘若一項建築合約之成果不能夠可靠地估計，合約成本確認為產生該等成本期間之一項開支。

倘若合約總成本可能超過合約總收入，該項預期虧損確認為一項即時開支項目。

發展中之出售物業

發展中之出售物業以成本加上目前認可之發展利潤減去適當之撥備列賬。

成本由收地成本、建築成本、其他直接成本及借貸成本資本化構成。可變現淨值由管理層根據通行市場條件估計，或者當簽有一份具有法律約束力之銷售協議時，則參考其商定之售價用作估計。

地盤開辦費用

採石權或租用地盤的地盤開辦費用隨採石權或地盤租期的年限而注銷。

稅項

稅項開支乃依據該年度之業績計算，並就非課稅項目或不獲寬減之項目作出調整。若干收入及支出項目因在稅務上及財務上計入不同會計期間而引致時差。而時差在稅務上之影響有可能在可見將來確定為稅項負債或資產，則在賬目中以負債法撥備為遞延稅項。

外幣換算

年度內以外幣結算之交易，以交易日之匯率換算為港幣。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。其他匯兌差額於損益表內處理。

編製綜合賬目時，於中國境內運作的附屬公司、聯營公司或共同控制實體之財務報表以非港幣表列時，按結算日之匯率換算為港幣。所有於編製綜合賬目所產生之匯兌差額作儲備變動處理。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產（即須一段頗長時間方能達致其預定或出售用途之資產）直接相關之借貸成本予以資本化，作為該等資產之部份成本，直至該等資產達至其預定或出售用途時為止。指定用途借款在用作認可資產之開支作短期投資所賺取之投資收益，從資本化借貸成本中扣除。

其他借貸成本於發生該項費用之年度內確認。

現金等同項目

現金等同項目代表具高流動性之短期投資，此等短期投資隨時可轉變為已知數額之現金，及可於購入日起計三個月內到期，減去從貸款日起計三個月內須償還之銀行貸款。

(4) 營業額

營業額為：

經認證建築工程及樓宇維修工程收入
建築材料銷售
物業發展
租金收入

二零零零年
千港元

一九九九年
千港元

4,242,440
780,000
951,886
10,916

4,217,423
852,785
300,015
5,740

5,985,242

5,375,963

(5) 其他收入

包括在其他收入中為淨投資收入如下：

利息收入
其他投資的尚未變現之持有收益
證券投資中所收取的股息
上市投資
非上市投資

39,617
1,737
-
-
-

46,797
-
417
2,431

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(6) 經營溢利

經營溢利已扣除(計入)下列各項：

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
折舊及攤銷		
自置資產	59,526	56,891
融資租賃資產	1,301	2,345
地盤開辦費用	10,880	8,915
前期費用	-	1,791
扣除：撥入建築工程之資本化金額	71,707 (1,828)	69,942 (1,829)
核數師報酬	69,879	68,113
承租物業的營業租賃租金	2,047	1,840
物業、廠房及設備出售的虧損(收益)	35,986 1,063	34,454 (65)
一項投資物業的租金總收入	(10,916)	(5,740)
扣除：費用	4,556	2,973
前期費用的注銷	(6,360) 4,545	(2,767) -

(7) 財務費用

須於五年內全部償還之銀行貸款及透支之利息	55,523	23,941
融資租賃之利息	50	486
總財務費用	55,573	24,427
撥入發展中銷售物業之資本化金額	(54,536)	(21,947)
	1,037	2,480

(8) 董事酬金

袍金		
執行董事	60	60
非執行董事	10	10
獨立非執行董事	100	100
其他報酬		
執行董事		
薪金及其他福利	13,910	12,875
公積金供款	531	508
非執行董事	-	-
	14,611	13,553

(8) 董事酬金 (續)

董事酬金範圍分列如下：

酬金範圍 (港元)

0 - 1,000,000
2,000,001 - 2,500,000
2,500,001 - 3,000,000
3,000,001 - 3,500,000
3,500,001 - 4,000,000
4,500,001 - 5,000,000
5,000,001 - 5,500,000

二零零零年 董事數目	一九九九年 董事數目
5	5
1	1
-	1
1	1
1	-
-	1
1	-
9	9

(9) 僱員酬金

在本集團五位酬金最高之僱員中，四位（一九九九年：三位）為執行董事，彼等之酬金已於上文附註八披露。其餘一位（一九九九年：兩位）僱員之酬金披露如下：

薪金及其他報酬
公積金供款

二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
2,402	5,080
114	197
2,516	5,277

53 >

上述兩年的酬金均處於港幣 2,500,001-3,000,000 元範圍內。

(10) 稅項

稅項包括：

本公司及附屬公司

香港利得稅

中國內地其他地區之所得稅

遞延稅項

95,756	68,543
62	187
619	(833)

共同控制實體

香港利得稅

中國內地其他地區之所得稅

遞延稅項

5,606	6,566
260	269
(189)	(358)

102,114	74,374
---------	--------

香港利得稅根據本年度估計之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。中國內地其他地區之所得稅乃根據適用於本集團之中國內地有關稅務法例按估計應課稅溢利撥備。

潛在遞延稅項而於本年度未經撥備之資料載於附註第二十五項內。

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(11) 本年度溢利

本年度，集團溢利港幣503,132,000元（一九九九年：港幣408,319,000元），其中港幣470,676,000元（一九九九年：港幣364,226,000元）已於本公司財務報告中列賬。

(12) 股息

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
中期股息－每股港幣五角五仙以262,302,000股計算 （一九九九年：每股港幣四角以260,000,000股計算）	144,266	104,000
因行使購股權而增發之一九九九年度末期股息 每股港幣一元以1,724,000股計算	1,724	-
擬派股息：		
末期股息－每股港幣一元二角五仙，以262,350,000股計算 （一九九九年：每股港幣一元，以260,040,000股計算）	327,938	260,040
	<u>473,928</u>	<u>364,040</u>

(13) 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

用以計算每股基本盈利及經攤薄後盈利	<u>503,132</u>	<u>408,319</u>
	千股普通股	千股普通股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	261,532	260,002
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	<u>1,661</u>	<u>603</u>
用以計算每股經攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>263,193</u>	<u>260,605</u>

(14) 投資物業

本集團：於一九九九年四月一日及二零零零年三月三十一日	<u>130,000</u>
----------------------------	----------------

本集團持有一個香港中期租約投資物業，此物業於二零零零年三月三十一日由一家獨立國際物業顧問戴德梁行採用公開市場估值法以開放市場價值進行重估。

集團的投資物業是以營業租賃方式租出。

(15) 物業、廠房及設備

本集團	根據中期租約持有之中國其他地區土地及樓宇 千港元	根據中期租約持有之香港土地及樓宇 千港元	根據短期租約持有之香港土地及樓宇 千港元	自置 廠房及機器 千港元	租賃 廠房及機器 千港元	自置車輛 千港元	設備、傢具及其他資產 千港元	總額 千港元
按成本值 / 估值								
於一九九九年四月一日	5,252	67,500	27,751	416,638	15,611	35,908	35,307	603,967
添置	590	-	-	34,792	79	2,582	5,192	43,235
出售	-	-	-	(15,847)	-	(1,799)	(724)	(18,370)
重遷	-	-	-	15,705	(15,690)	103	(118)	-
於二零零零年三月三十一日	5,842	67,500	27,751	451,288	-	36,794	39,657	628,832
累積折舊								
於一九九九年四月一日	804	1,371	27,733	247,052	10,573	22,311	23,417	333,261
本年度折舊	298	1,371	11	46,812	1,301	5,493	5,541	60,827
於出售時註銷	-	-	-	(14,107)	-	(1,606)	(658)	(16,371)
重遷	-	-	-	12,580	(11,874)	(212)	(494)	-
重估時調整	-	(2,742)	-	-	-	-	-	(2,742)
於二零零零年三月三十一日	1,102	-	27,744	292,337	-	25,986	27,806	374,975
賬面淨值								
於二零零零年三月三十一日	4,740	67,500	7	158,951	-	10,808	11,851	253,857
於一九九九年三月三十一日	4,448	66,129	18	169,586	5,038	13,597	11,890	270,706
成本或估值：								
二零零零年估值	-	67,500	-	-	-	-	-	67,500
成本	5,842	-	27,751	451,288	-	36,794	39,657	561,332
	5,842	67,500	27,751	451,288	-	36,794	39,657	628,832

附註：

- 本集團以中期租約持有香港之土地及樓宇於二零零零年三月三十一日之價值，由獨立國際物業顧問戴德梁行以公開市場估值法進行重估，而位於中國其他地區內以中期租約持有之土地及樓宇與位於香港以短期租約持有之土地及樓宇，則因它們的賬面淨值細少而沒作重估。
- 中期租約之定義為尚餘年期不少於二十年但不足五十年。短期租約之定義為尚餘年期不足二十年。
- 倘若以上以中期租約持有之香港土地及樓宇於重估後，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32,814,000元（一九九九年：港幣33,601,000元）。

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(15) 物業、廠房及設備 (續)

	車輛 千港元	設備、傢 具及其他 資產 千港元	總額 千港元
本公司			
按成本值			
於一九九九年四月一日	800	5,644	6,444
添置	114	1,680	1,794
於二零零零年三月三十一日	914	7,324	8,238
累積折舊			
於一九九九年四月一日	486	2,667	3,153
本年度折舊	190	1,338	1,528
於二零零零年三月三十一日	676	4,005	4,681
賬面淨值			
於二零零零年三月三十一日	238	3,319	3,557
於一九九九年三月三十一日	314	2,977	3,291

56 >

(16) 附屬公司

	本公司 二零零零年及一九九九年 千港元
非上市公司股份，按成本值	283,933
主要附屬公司之資料載於財務報表附註第三十五項內。	

(17) 聯營公司

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
非上市公司股份，按成本值	-	-	-	-
應佔負債淨值	-	(15)	-	-
	<u>-</u>	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

聯營公司之資料載於財務報表附註第三十六項內。

(18) 共同控制實體

非上市公司股份，按成本值	-	-	-	-
應佔資產淨值	117,325	113,986	-	-
	<u>117,325</u>	<u>113,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

共同控制實體之資料載於財務報表附註第三十七項內。

57>

(19) 證券投資

其他投資 - 非上市證券投資	18,550	10,508	-	-
	<u>18,550</u>	<u>10,508</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(20) 存貨

原料	13,765	10,194	-	-
半製成品	9,209	6,393	-	-
製成品	9,666	10,947	-	-
備件	10,075	11,870	-	-
	<u>42,715</u>	<u>39,404</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

沒有存貨是以可變現淨值列賬。

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(20) 存貨 (續)

在建工程客戶欠款 (欠客戶款項)	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
於年結日之在建工程：				
已產生之工程成本	6,870,982	4,882,165	-	-
確認利潤扣除確認虧損	418,349	252,929	-	-
	<u>7,289,331</u>	<u>5,135,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
進度款	(7,318,956)	(5,064,718)	-	-
	<u>(29,625)</u>	<u>70,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
在建工程淨值				
	<u>(29,625)</u>	<u>70,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
以上項目代表：				
在建工程客戶欠款	200,341	172,682	-	-
在建工程欠客戶款項	(229,966)	(102,306)	-	-
	<u>(29,625)</u>	<u>70,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

58>

於二零零零年三月三十一日，由客戶保留之合約工程款項為港幣211,953,000元 (一九九九年: 港幣206,500,000元)。

(21) 地盤開辦費用

	本集團	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
承前結餘	13,681	7,584
增添	10,282	15,012
年度攤銷	<u>(10,880)</u>	<u>(8,915)</u>
轉撥結餘	<u>13,083</u>	<u>13,681</u>

(22) 股本

(a) 法定股本	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
	400,000	400,000
400,000,000 股每股面值港幣一元	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
(b) 已發行及繳足股本		
承前結餘	260,040	260,000
已行使之購股權	2,310	40
轉撥結餘	<u>262,350</u>	<u>260,040</u>

(22) 股本 (續)

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，本公司股份於聯交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。接納每一次授予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。於二零零零年三月三十一日，可於下列行使期內認購 6,148,000 股股份（一九九九年：5,230,000 股股份）而未獲行使之購股權如下：

購股權行使期限	每股 認購價 港元	於一九九九年	年度內 授予	年度內 行使	年度內 取消	於二零零零年
		四月一日 之購股權 股份數目				三月三十一日 之購股權 股份數目
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	-	(468,000)	-	42,000
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	-	(468,000)	-	42,000
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	-	(388,000)	-	122,000
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	-	-	-	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	-	-	-	510,000
一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	504,000	-	(480,000)	-	24,000
一九九九年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	544,000	-	(506,000)	-	38,000
二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	544,000	-	-	(4,000)	540,000
二零零一年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	544,000	-	-	(4,000)	540,000
二零零二年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	544,000	-	-	(4,000)	540,000
二零零零年一月七日至二零零四年七月六日	11.21	-	648,000	-	-	648,000
二零零零年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	-	648,000	-	-	648,000
二零零一年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	-	648,000	-	-	648,000
二零零二年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	-	648,000	-	-	648,000
二零零三年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	-	648,000	-	-	648,000
		5,230,000	3,240,000	(2,310,000)	(12,000)	6,148,000

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(23) 儲備

	物業、廠房 及設備重估 儲備 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
本集團							
於一九九八年四月一日	34,317	509,672	(111)	197,562	2	135,506	876,948
發行股票溢價	-	126	-	-	-	-	126
年度利潤	-	-	-	-	-	408,319	408,319
股息	-	-	-	-	-	(364,040)	(364,040)
折舊	(697)	-	-	-	-	697	-
匯率調整	-	-	(97)	-	-	-	(97)
於一九九九年三月三十日	33,620	509,798	(208)	197,562	2	180,482	921,256
收購共同控制實體及增持一家 附屬公司股權所產生的商譽	-	-	-	-	129	-	129
發行股票溢價	-	11,701	-	-	-	-	11,701
年度利潤	-	-	-	-	-	503,132	503,132
股息	-	-	-	-	-	(473,928)	(473,928)
折舊	(697)	-	-	-	-	697	-
匯率調整	-	-	(96)	-	-	-	(96)
年度重估增值	2,742	-	-	-	-	-	2,742
於二零零零年三月三十日	35,665	521,499	(304)	197,562	131	210,383	964,936
本公司							
於一九九八年四月一日	-	509,672	-	88,933	-	5,854	604,459
發行股票溢價	-	126	-	-	-	-	126
年度利潤	-	-	-	-	-	364,226	364,226
股息	-	-	-	-	-	(364,040)	(364,040)
於一九九九年三月三十一日	-	509,798	-	88,933	-	6,040	604,771
發行股票溢價	-	11,701	-	-	-	-	11,701
年度利潤	-	-	-	-	-	470,676	470,676
股息	-	-	-	-	-	(473,928)	(473,928)
於二零零零年三月三十一日	-	521,499	-	88,933	-	2,788	613,220

(23) 儲備 (續)

上表所列數字已包括以下本集團於收購後應佔聯營公司儲備：

	物業、廠房 及設備重估 儲備 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於一九九八年四月一日	-	-	-	-	-	(1,809)	(1,809)
年度內一家聯營公司轉 作為一家附屬公司時 重新分類	-	-	-	-	-	1,803	1,803
本年度虧損	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於一九九九年三月三十一日	-	-	-	-	-	(15)	(15)
本年度溢利	-	-	-	-	-	15	15
於二零零零年三月三十一日	-	-	-	-	-	-	-

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(23) 儲備 (續)

上表所列數字已包括以下本集團於收購後應佔共同控制實體溢利：

	物業、廠房 及設備重估 儲備 千港元	股份溢價賬 千港元	匯兌儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	資本儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元
於一九九八年四月一日	-	-	-	-	-	33,117	33,117
本年度溢利	-	-	-	-	-	33,103	33,103
股息	-	-	-	-	-	(33,350)	(33,350)
於一九九九年三月三十一日	-	-	-	-	-	32,870	32,870
收購所產生的商譽	-	-	-	-	365	-	365
本年度溢利	-	-	-	-	-	29,488	29,488
股息	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
於二零零零年三月三十一日	-	-	-	-	365	32,358	32,723

62>

本集團之繳入盈餘，及被收購之附屬公司股份之票面值，與本公司於一九九七年上市之前集團重組時為收購而發行之本公司股份之票面值之差價。

本公司依據一九九七年一月集團重組發行股份，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。

於年結日，本公司之儲備包括繳入盈餘可供分派予股東之金額為港幣91,721,000元（一九九九年：港幣94,973,000元）。

(24) 借貸

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
有抵押銀行貸款	1,194,266	498,846	-	-
融資租賃承擔	-	1,553	-	-
減：須於一年內償還之數額	-	(1,553)	-	-
借貸償還期限如下：	1,194,266	498,846	-	-
有抵押銀行貸款：				
一年後，但不逾兩年	1,194,266	498,846	-	-
租賃承擔：				
一年內	-	1,553	-	-
減：須於一年內償還之數額	-	(1,553)	-	-
	1,194,266	498,846	-	-

(25) 遞延稅項

		本集團	
		二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
於一九九九年四月一日		5,523	6,356
本年度遞延費用(收益)(附註十)		619	(833)
於二零零零年三月三十一日		<u>6,142</u>	<u>5,523</u>

於年結日，主要遞延稅項之已撥備及未經撥備之負債(資產)如下：

	本集團				本公司			
	已撥備		未經撥備		已撥備		未經撥備	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
下列項目所引致 時差之稅務影響：								
獲扣減之免稅額								
超過有關折舊	7,136	6,743	9,055	10,984	-	-	454	-
其他時差	(994)	(1,220)	-	-	-	-	-	-
稅務虧損之影響	-	-	(9,637)	(17,393)	-	-	(2,132)	-
	<u>6,142</u>	<u>5,523</u>	<u>(582)</u>	<u>(6,409)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,678)</u>	<u>-</u>

63>

於年度中未經撥備之遞延稅項費用(收益)如下：

	本集團		本公司	
	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
下列項目所引致時差之稅務影響：				
獲扣減之免稅額(少於)				
超過有關折舊	(1,929)	2,838	454	-
稅務虧損之影響	7,756	(7,258)	(2,132)	-
稅率變更之影響	-	(32)	-	-
	<u>5,827</u>	<u>(4,452)</u>	<u>(1,678)</u>	<u>-</u>

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(26) 經營溢利與經營業務之現金流出淨額之對賬

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
除稅前日常業務之溢利	611,781	483,484
應佔聯營公司損益	(15)	9
應佔共同控制實體損益	(35,165)	(39,580)
利息收入	(39,617)	(46,797)
利息支出	55,523	23,941
融資租賃之利息	50	486
投資物業重估虧損	-	30,601
證券投資增值	(1,737)	-
前期費用攤銷	10,880	10,706
物業、廠房及設備折舊	58,999	57,407
出售物業、廠房及設備之虧損(利潤)	1,063	(65)
投資注銷虧損	10	-
發展中銷售物業增加	(874,841)	(781,214)
前期費用注銷	4,545	-
客戶欠合約工程款(增加)減少	(25,831)	75,650
欠客戶合約工程款項增加	127,660	1,046
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	26,896	(266,283)
存貨(增加)減少	(3,311)	2,344
應付賬款及應計費用增加	38,694	319,481
應付票據及信託收據增加(減少)	(3,479)	3,479
欠關連公司款項減少	(1,407)	(1,449)
非上市投資股息	-	(2,431)
上市投資股息	-	(417)
聯營公司欠款(增加)減少	(14)	1,862
共同控制實體欠款(增加)減少	(24,994)	12,179
欠共同控制實體款項減少	(2,650)	(1,638)
有關連公司款項增加	(390)	-
經營業務之現金流出淨額	(77,350)	(117,199)

(27) 年度內融資變動分析

	股本及股份 溢價 千港元	銀行貸款 千港元	融資租賃 承擔 千港元	少數股東 權益 千港元
於一九九八年四月一日	769,672	-	11,879	16,844
行使購股權	166	-	-	-
少數股東應佔本年度溢利	-	-	-	791
年度內還款	-	-	(10,326)	-
借入銀行貸款	-	498,846	-	-
少數股東權益增加	-	-	-	200
於一九九九年三月三十一日	769,838	498,846	1,553	17,835
行使購股權	14,011	-	-	-
少數股東應佔本年度溢利	-	-	-	6,535
收購前儲備減少	-	-	-	236
少數股東權益增加	-	-	-	(1,165)
年度內還款	-	-	(1,553)	-
借入銀行貸款	-	695,420	-	-
於二零零零年三月三十一日	783,849	1,194,266	-	23,441

65>

(28) 公積金及退休金計劃

本集團為瑞安公積金及退休金計劃("該計劃")之成員。該計劃原則上屬於界定福利計劃，但包含界定供款計劃之條款。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之比率供款，以及僱主根據至少每三年進行一次之精算估值提供額外若有所需的供款。根據該計劃之規則，因員工完全擁有僱主供款之前離職而收回之僱主供款部份，仍保留在該計劃內，而非用以減少僱主之供款。

於一九九九年八月三十一日，獨立精算顧問華信惠悅顧問有限公司採用已達年齡籌資方法，對該計劃進行了最新精算估值。精算假設項中，包括資產投資回報率、薪酬增長率、提取比率及死亡率。該項最新精算估值顯示，於估值日，該計劃資產之資金水平超出顧員過去服務負債總額。然而，因一九九八年發生亞洲金融風暴，估計該計劃之資產價值下降，本集團於年度內向該計劃提供額外供款港幣17,508,000元(一九九九年：港幣10,213,000元)，以彌補該計劃內之任何資金不足。

截至二零零零年三月三十一日止年度內，本集團於損益表中扣除之公積金供款總額為港幣38,359,000元(一九九九年：港幣27,592,000元)。

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(29) 租賃承擔

	本集團		本公司	
於年結日，本集團及本公司有不可取消之營業租賃承諾於來年內付承租樓宇之租金如下：	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
營業租賃屆滿期限：				
一年內	13,923	13,080	-	860
第二年至第五年（包括首尾兩年）	19,004	15,649	3,441	3,058
五年後	1,899	1,007	-	-
	<u>34,826</u>	<u>29,736</u>	<u>3,441</u>	<u>3,918</u>

(30) 資本承擔

於年結日，本集團已簽訂就更換電腦硬件及系統軟件合約之資本承擔約為港幣 0 元（一九九九年：港幣 500,000 元）。

於年結日，本公司並無重大資本承擔。

(31) 資產抵押

抵押予銀行獲取貸款的興建中物業價值共計港幣 1,656,055,000 元（一九九九年：港幣 781,214,000 元）。

(32) 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。復原費用在資產負債表日期當天的現存餘額大約為港幣 17,038,000 元（一九九九年：港幣 25,371,000 元），該費用是如附註三十四(C)所述可從一家共同控制實體處取回。

(33) 或然負債

於年結日，本集團並沒有於財務報表中撥備之或然負債如下：

- (a) 已訂立履約擔保書約港幣 159,432,769 元（一九九九年：港幣 228,900,000 元）；
- (b) 公用設施按金擔保約港幣 1,690,000 元（一九九九年：港幣 1,500,000 元）。

於二零零零年三月三十一日，本公司因若干銀行授予其附屬公司之一般信貸額而作出共約港幣 3,793,000,000 元（一九九九年：港幣 3,527,800,000 元）之擔保。

(34) 有關連人士之交易

- (a) 年度內，本集團與 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」），以相若於與無關連之第三者交易之條件，進行以下重大交易。Shui On Company Limited 擁有本公司已發行股本之權益。

(34) 有關連人士之交易 (續)

	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元
交易性質		
來自 SOCL 集團之收入：		
裝修工程	5,406	6,612
管理及資訊系統服務	1,052	1,299
付予 SOCL 集團之成本及費用：		
建築 / 分判工程	-	5,369
於三月三十一日之結餘：		
欠 SOCL 集團款項	234	1,641
SOCL 集團欠款	390	-

- (b) 年度內，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		
收入：		
利息收入	4,411	2,817
管理費	2,056	2,227
建築材料供應	-	572
成本及費用支出：		
建築 / 分判工程	158,775	130,509
建築材料供應	224,140	273,604
於三月三十一日之結餘：		
欠共同控制實體款項	61,215	63,865
共同控制實體欠款	122,821	97,827
應收利息	1,314	-

67>

- (c) 年度內，本集團收到一家共同控制實體繳付之復修工程項目款項港幣 8,333,000 元（一九九九年：港幣 8,333,000 元）。於年日之結餘應收餘款為港幣 16,667,000 元（一九九九年：港幣 25,000,000 元）。
- (d) 本集團獲 SOCL 全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權為使用費基準，無限期使用“Shui On”、“瑞安”及／或海鷗商標。
- (e) 於年結日，聯營公司欠本集團之款項為港幣 37,000 元（一九九九年：港幣 23,000 元）。
- (f) 年度內，SOCL 全資附屬公司瑞安集團有限公司，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信貸額提供擔保。於二零零零年三月三十一日，該項融資租賃已無償還債項（一九九九年：港幣 1,553,000 元）。

(35) 主要附屬公司資料

董事會認為，全數列出本集團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。

賬目附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

(35) 主要附屬公司資料 (續)

直接附屬公司	本公司按普通股 / 註冊資本之面值直接或間接持有之股權比例	已發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
Casa Growth Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
宏家有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	投資控股
Kroner Investments Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Shui On Contractors Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Shui On Corporate Services Limited	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	提供公司秘書服務
Shui On Materials Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Total Trend Investments Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
間接附屬公司			
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	持有一份土地租約
帝標有限公司	80%	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	供應金屬閘門
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
廣東南丫混凝土構件有限公司**	42%	註冊及繳足資本人民幣5,000,000 元	生產牆身板模
番禺市廣瑞建材有限公司**	70%	註冊及繳足資本2,100,000 港元	生產輕質牆板
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
翠城國際有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	物業發展
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	66.7%	每股面值1 港元之普通股3 股	持有一份土地租約
迪萬有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	物業持有
南丫混凝土有限公司	60%	每股面值1 港元之普通股10 股	投資控股
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

(35) 主要附屬公司資料 (續)

間接附屬公司	本公司按普通股 / 註冊資本之面值直接或間接持有之股權比例	已發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
建途有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股 2 股	投資控股
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
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
番禺帝標鋼鋁工程有限公司**	64%	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	生產牆身模板及 其他金屬構件
德基設計工程有限公司	72%	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
德基建設工程有限公司	72%	每股面值1 港元之普通股 1,000,000 股	翻新工程
德基(中國)有限公司	72%	每股面值1 港元之普通股 2 股	投資控股
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

** 在中國內地註冊及經營

賬目附註

截至二零零零年三月三十一日止年度

(36) 聯營公司資料

本集團於二零零零年三月三十一日持有下列聯營公司股權：

間接聯營公司	本集團持有之 股權百分比	已發行及繳足股本	主要業務
中國新型建築材料工業投資有限公司	50%	每股面值1 港元之普通股 2 股	暫停營業
喜威資源有限公司	20%	每股面值1 港元之普通股 5 股	暫停營業
康德鑽砌有限公司	50%	每股面值1 港元之普通股 2 股	暫停營業

所有聯營公司均在香港註冊及經營。

(37) 共同控制實體資料

本集團於二零零零年三月三十一日持有下列共同控制實體股權，除另有說明外，下列公司均在香港註冊及經營：

間接共同控制實體	本集團持有之 股權百分比	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	持有一份土地租約
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	生產鋁窗產品
南京江南水泥有限公司**# Δ	60%	註冊及繳足資本人民幣 120,000,000 元	生產及銷售水泥
番禺瑞安鋼鋁製品有限公司**	40%	註冊及繳足資本 2,000,000 港元	生產及銷售鋼鋁製品
超合有限公司	50%	每股面值1 港元之普通股 420,000 股	生產供應鋅盆及爐灶
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	生產及銷售水泥
重慶騰輝特種水泥有限公司**#	34%	註冊及繳足資本人民幣 125,000,000 元	生產及銷售水泥
重慶騰輝白水泥有限公司**#	30%	註冊及繳足資本 1,506,000 美元	生產及銷售水泥
鶴山超合預制件有限公司**	50%	註冊及繳足資本 284,600 美元	生產鋅盆及爐灶

* 在巴哈馬群島註冊成立

** 在中國內地註冊及經營

非經德勤·關黃陳方會計師行審核賬目之公司

Δ 本集團與中國合作夥伴在一個有契約性的安排下，共同控制南京江南水泥有限公司，董事局認為此公司為一家共同控制實體。

南京江南水泥有限公司，TH Industrial Management Limited及遠東水泥有限公司之損益，本集均以截止於一九九九年十二月三十一日已審核的財務報表作會計處理。

物業資料

本集團於二零零零年三月三十一日持有下列物業：

(A) 作為物業、廠房及設備之物業

地點	用途	概約樓面面積 (平方米)	租約期限	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	2,599	本物業之擁有期限自一八九八年七月一日計起為期七十五年，再續期二十四年減最後三天，並依據法律續期至二零四七年六月三十日。	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	1,796	本物業之擁有期限自一八九八年七月一日計起為期七十五年，再續期二十四年減最後三天，並依據法律續期至二零四七年六月三十日。	100%
九龍觀塘駿業街54-56號	工業/倉庫	19,723	本物業之擁有期限自一九九五年七月一日計起為期二十一年，再續期二十一年，並依據法律續期至二零四七年六月三十日。	100%

72>

(B) 發展中銷售物業

地點	工程進度	預計完成時間	用途	地盤面積 (平方米)	預計完成後樓面面積 (平方米)	集團所佔權益
新界西貢將軍澳62地段65A區	上蓋工程進行中	二零零一年一月	私人機構參建居屋計劃	25,101	181,840	100%

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兩個年度之備考合併業績乃以合併基準編製，並假設現在集團結構於各有關年度內已經存在。業績之編製基準與一九九七年一月二十二日發行之售股章程內財務資料所採用的基準一致。

	截至三月三十一日止年度				
	一九九六年 千港元	一九九七年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	3,066,611	4,984,176	4,731,873	5,375,963	5,985,242
除稅前之經營溢利	75,450	242,518	332,864	443,913	576,601
應佔聯營 / 共同控制實體之損益	6,495	24,849	29,450	39,571	35,180
除稅前日常業務之溢利	81,945	267,367	362,314	483,484	611,781
稅項	(11,740)	(43,913)	(49,965)	(74,374)	(102,114)
除少數股東權益前溢利	70,205	223,454	312,349	409,110	509,667
少數股東權益	(198)	(39)	787	(791)	(6,535)
股東應佔溢利	70,007	223,415	313,136	408,319	503,132

73>

(2) 資產與負債

	於三月三十一日			
	一九九七年 千港元	一九九八年 千港元	一九九九年 千港元	二零零零年 千港元
資產	2,104,986	2,344,808	3,291,591	4,288,610
負債	(966,376)	(1,191,016)	(2,092,460)	(3,037,883)
少數股東權益	(9,680)	(16,844)	(17,835)	(23,441)
股東資金	1,128,930	1,136,948	1,181,296	1,227,286

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」) 謹訂於二零零零年九月五日(星期二)下午三時正假座香港灣仔道一號香港君悅酒店 Boardroom 1 舉行股東週年大會, 以商議下列事項:

- 一、省覽截至二零零零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。
- 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、認股權證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(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1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1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1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
公司秘書
李志強

香港, 二零零零年六月二十六日

* 僅以資識別

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位代表出席, 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. 本公司將於二零零零年八月二十九日(星期二)至二零零零年九月五日(星期二), 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1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, 乃遵照聯交所之證券上市規則而提出。
5. 一份載有關於上述第1項決議案之說明函件, 將連同一九九九/二零零零年報寄予各股東。