

目錄

財務概要 2

公司資料 4

業務架構 5

主席報告 6

管理層討論及分析 12

邁進數碼新紀元 24

董事及高級管理人員 34

董事會報告 38

核數師報告 44

綜合損益表 45

資產負債表 46

綜合已確認收益及虧損表 48

綜合現金流量表 49

賬目附註 51

物業資料 80

集團財務摘要 81

股東週年大會通告 82

財務概要

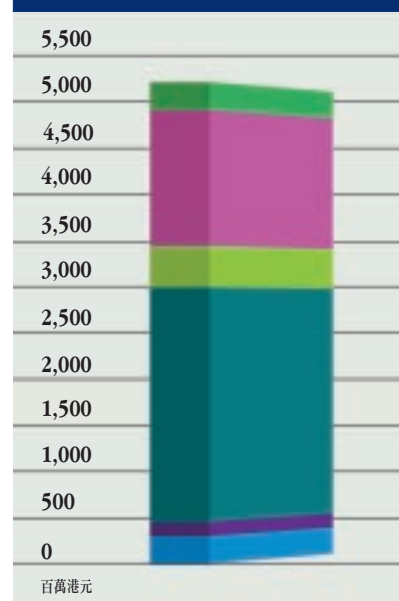
	二零零一年 百萬港元	比對二零零零年變動 (百分比)
營業額	5,556	-7.2 %
除稅前日常業務之溢利	598	-2.3 %
可撥歸股東溢利	508	+1.0 %
每股盈利	港元	
基本	1.93	+0.5 %
攤薄	1.93	+1.0 %
每股股息	1.80	+0 %

■ 固定資產
 ■ 其他流動資產
 ■ 遞延費用及其他投資
 ■ 出售私人機構參建居屋計劃項目
 所有住宅單位之收入
 ■ 待售物業
 ■ 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

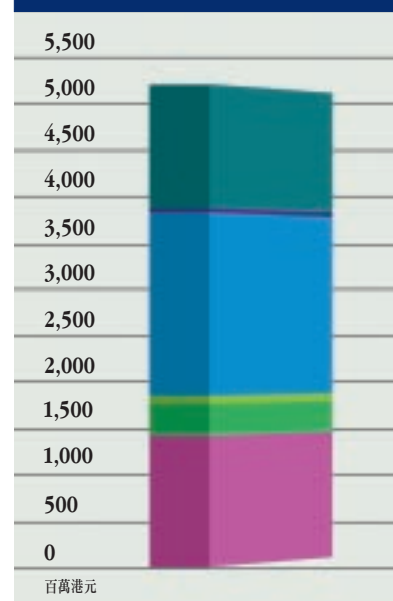
資產組合

於二零零一年三月三十一日

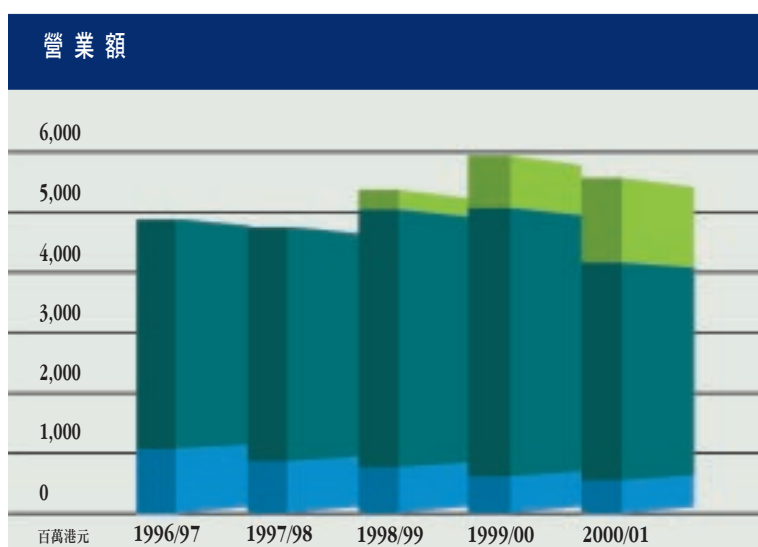


資本及負債

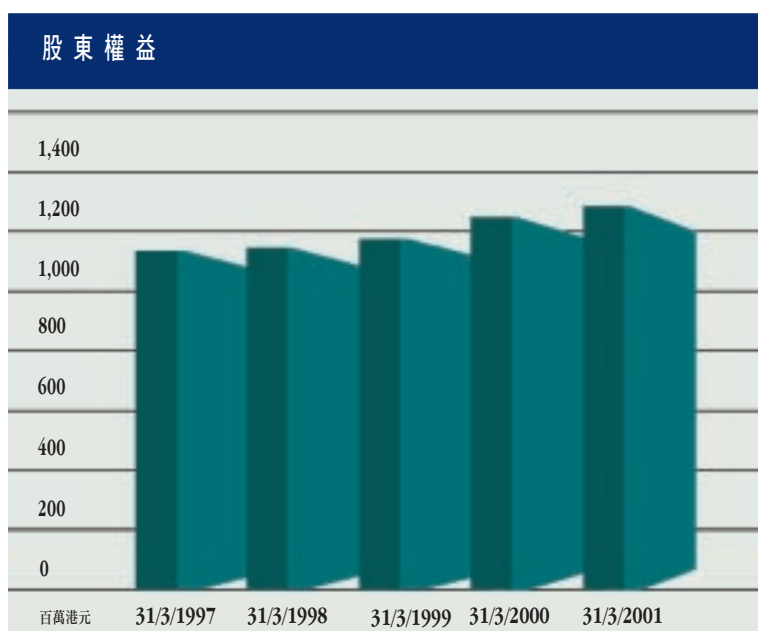
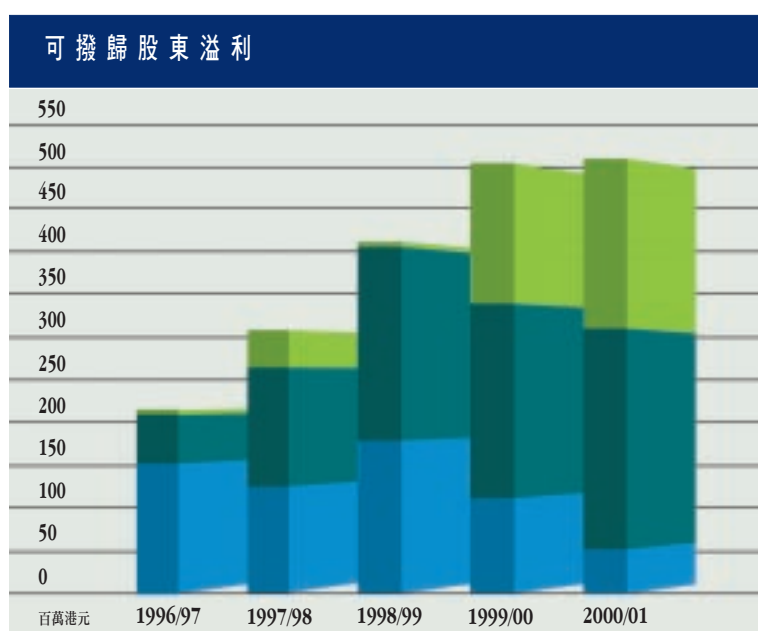
於二零零一年三月三十一日



■ 房地產發展、投資及其他
■ 建築系
■ 建築材料系



■ 房地產發展、投資及其他
■ 建築系
■ 建築材料系



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）
王克活先生（副董事總經理）
王英偉先生
黃福霖先生
羅何慧雲女士

非執行董事

鄭秉澤先生
祁雅理先生*
恩萊特教授*
*獨立董事

公司秘書

黃惠民先生

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

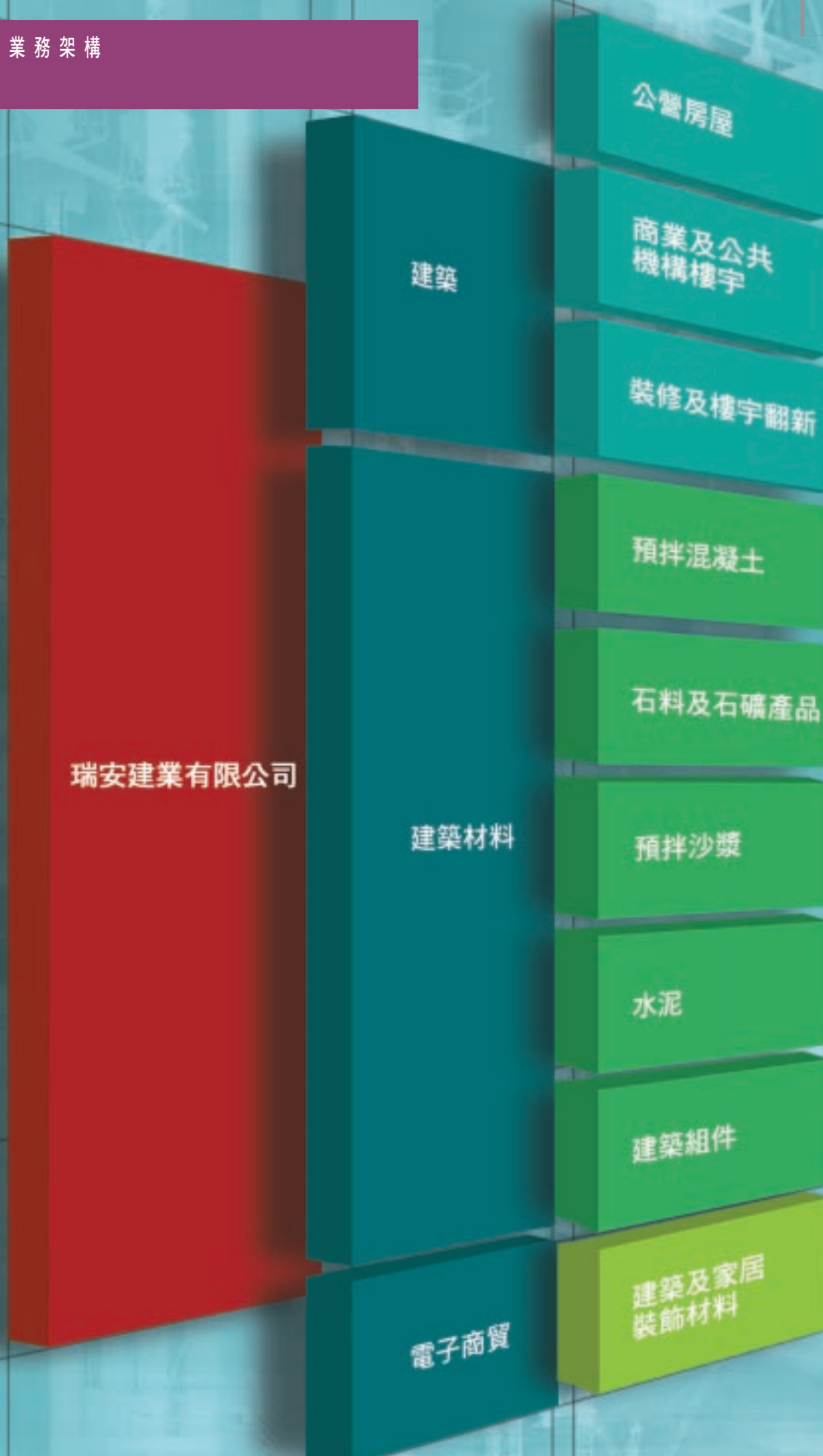
股份過戶登記分處

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
香港上海匯豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
渣打銀行

業務架構





SOCAM - Annual Report

Address: <http://www.shuion.com.hk/eng/socam/socam1a.htm>

羅康瑞

主席

Internet zone



業績

本人欣然報告，瑞安建業有限公司在截至二零零一年三月三十一日之年度，獲得穩健的盈利。股東應佔溢利達港幣五億八百萬元，較一九九九／二零零零年度增長百分之一，每股盈利為港幣一元九角三仙，較上年度增加百分之零點五。本年度營業額為港幣五十五億五千六百萬元，較去年下降百分之七。

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣一元二角予在二零零一年八月二十一日名列股東登記冊內的股東，連同中期股息每股港幣六角，本年度每股派息共港幣一元八角。

業務回顧

儘管本年度香港建築及相關行業的經營環境十分困難，瑞安建業依然能夠憑著有效的成本控制措施，維持穩健的盈利。

雖然香港房屋委員會減少新工程合約，令業內競爭加劇，邊際利潤下降，但是，瑞安建業建築系卻能透過不斷採納新技術，以及大力改善環保及安全方面的管理，令成本降低，改善邊際利潤。

集團在二零零零年十二月推出瑞安建業網(SOCAM.com)，以配合瑞安在投標、採購及工程項目管理上的各項需要，提高整體運作的效率。透過網站的電子投標系統，所有物料及分判工程的招標資料均詳列在網站內，讓已登記的會員作競投。瑞安建業網的另一功能是電子工程管理系統，截至二零零一年六月，已有七個地盤推行此系統。當瑞安建業網與集團的業務運作完全整合後，可望節省一定的營運成本，進一步提高公司的競爭力。



瑞安承建及瑞安建築是香港首兩間成功榮獲
由香港品質管理局頒發之 OHSAS 18001
職業健康和安全管理系統認證的公司

瑞安承建及瑞安建築同時榮獲工務局
頒發「公德地盤獎」



瑞安旗下之瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司在本年度同時取得全港兩個「第一」：兩間公司同時成為全港首兩間榮獲由中國環境管理體系認證機構頒發之 ISO 14001 環境管理系統認證之建築公司，以及全港首兩間成功榮獲由香港品質管理局頒發之 OHSAS 18001 職業健康和安全管理系統認證之公司。

我們一向注重職業安全及健康，過去一年在這方面再度贏得多項殊榮，其中包括：

- * 在職業安全健康局舉辦的「良好工作場所整理計劃」獲頒九個獎項
- * 獲勞工處頒發三項「最佳樓宇建造地盤」獎及五項「最佳安全隊伍」獎
- * 獲工務局頒發兩項「公德地盤獎」
- * 獲香港建造商會頒發兩項「最低危險事故率承建商」獎

瑞安憑著超卓的水準及出色的表現，獲房委會選為六大「優質承建商」之一，與該會建立策略性夥伴關係，共同為市民建造優質的居所。瑞安卓越的表現亦令我們在競投其他公營機構的項目時佔有優勢。未來，我們將努力爭取更多建築署及大型機構的建築項目。

房委會愈來愈著重樓宇的保養，我們亦成立了合營公司，專注拓展樓宇保養市場。在二零零一年三月，我們更獲得房委會選為「優質保養承建商」，不但肯定了我們在締造優質客戶服務文化方面所作出的努力，亦為我們帶來更多競投房委會維修保養工程合約的機會。

瑞安建業秉承著不斷爭取長遠發展的宗旨，在今年三月正式推出亞洲建材網(AsiaMaterials.com)，為參與建築及家居裝飾材料貿易的企業提供全面的服務。亞洲建材網結合先進的網上交易平台及網下的全球建材商務中心網絡，為客戶提供一站式的周全服務。公司已於內地六大城市設立「亞洲建材商務中心」，並將會陸續在中國內地、美國、歐洲及亞太區設立更多亞洲建材商務中心，進一步加強其環球網絡。

建材系在香港市場的邊際利潤及銷量下降，但近期這下降的趨勢已逐漸減慢。然而，競爭將仍然劇烈。

在另一方面，中國中西部對優質建材的需求不斷增加，我們的合資企業騰輝水泥已成為重慶市主要的優質水泥供應商，重慶市是中國第四個直轄市，將來勢必成為西南部的經濟金融中心。為進一步擴充業務，騰輝水泥在二零零零年十一月，於鄰近重慶的貴州省遵義市，購入年產量達二十萬噸的水泥廠。重慶及貴州均為中央政府開發中西部計劃的發展重點，其優質水泥市場實具龐大的發展潛力。

展 望

經審慎而周詳的研究後，我們為瑞安建業確立了五大長遠的發展方向，並已在多方面取得良好的進展。

在內地開發優質房地產項目

我們預期香港的市道短期內仍然艱難，因此會大力開發正在急速增長的內地市場。公眾對我們近期的「私人機構參建居屋計劃」項目將軍澳寶盈花園反應熱烈，肯定了瑞安建業在地產發展的實力。未來，我們將會逐步在中國內地主要城市開發優質房地產項目，而我們在這方面的首項投資是上海的大型住宅發展項目瑞虹新城。



由瑞安建業發展的瑞虹
新城將在未來十年提供
逾一萬六千個住宅單位

瑞虹新城原由私人持有的瑞安地產有限公司發展，是上海著名的優質住宅發展項目。瑞安建業在二零零一年六月十三日舉行的股東特別大會上通過注入瑞虹新城，現計劃未來十年在瑞虹新城建造一萬六千多個住宅單位，將為公司帶來長期性的增長。瑞虹新城位於上海市浦西虹口區，鄰近外灘及商業中心，興建中的地鐵支線將於二零零三年年底前直達瑞虹新城，屆時交通將更為便利。

瑞安地產過去十六年在上海房地產界建立了良好的聲譽和知名度，為瑞安建業進軍上海房地產市場打下了穩健的基礎。瑞安建業在香港擁有興建大型住宅屋苑的豐富經驗，加上近期上海市房地產市道好轉，因此，我們對瑞虹新城的未來發展很有信心。此外，我們亦將會積極研究上海鄰近地區以及內地其他主要城市的房地產市場的發展潛力。

中國中西部優質水泥業務

我們在重慶及貴州省的水泥投資項目前景十分理想。中央政府正在加快開發中西部的步伐，將興建大量基建及房屋，提高對優質水泥的需求，有利於我們水泥業務的發展。

在二零零一年，瑞安建業分別與遵義市兩間水泥廠簽訂合作協議，投資共人民幣三千萬元，改進產品質素及提昇廠房生產效率。今年六月，騰輝水泥簽訂協議，收購重慶的地維水泥百分之八十權益，地維水泥年產量約一百八十萬噸，騰輝水泥藉此一躍成為重慶市最大的優質水泥生產商，佔優質水泥市場七成以上。

我們將會繼續在重慶及貴州省具發展潛力的地區，購買及改革更多水泥廠，以滿足當地對優質水泥不斷增加的需求。

在香港及珠江三角洲地區繼續發展建築及建材業務

香港政府的大型基建工程和興建大量學校的計劃，以及地下鐵路和九廣鐵路各支線的工程，將會為建築業

瑞安致力在重慶及貴州
發展水泥業務





何文田南第三期

帶來正面的影響。雖然預計房委會在未來數年將減少工程的數量，但由於我們已獲房委會選為「優質承建商」以及「優質保養承建商」，在工程投標上將享有一定的優勢。此外，我們將繼續發展瑞安建業網，以及引入更多其他嶄新的技術，以進一步加強我們的競爭優勢，保持在業內的領導地位。我們亦會竭力爭取建築署及其他大型機構的工程合約。

透過亞洲建材網提供網上環球建材貿易服務

瑞安在建築及建材業的豐富經驗和在內地市場的優勢，讓亞洲建材網成為聯繫中國和世界各地建材市場的一道橋樑，長遠而言更可成為頂尖的網上環球建築及家居裝飾材料貿易中心。中國在全球建材市場的地位舉足輕重，將來勢必可取得更大的市場佔有率，而亞洲建材網將致力協助內地製造商打開國際市場之門。此外，亞洲建材網目前正在制訂方案，為精心挑選的產品爭取獨家代理權，並建立一系列亞洲建材名下的品牌。

在內地主要城市策劃、發展及推廣大型房地產項目

在不久將來，瑞安建業將會窺準時機，在內地主要城市策劃、發展及推廣大型房地產項目。

致謝

集團的成就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。

主席

羅康瑞

香港，二零零一年七月



Back



Forward



Stop



Refresh



Home



Favorites



History



Search



AutoFill



Larger



Smaller



Print



Mail

SOCAM - Annual Report

Address:



<http://www.shuion.com.hk/eng/socam/socam1a.htm>



Go

蔡玉強

董事總經理



Internet zone

建築系

本年度的營業額為三十五億四千六百五十萬港元，較去年度的四十二億四千二百四十萬港元下降百分之十六；除稅前溢利為二億八千七百二十萬港元，較去年度增長百分之十四。能獲此盈利成績，主要是因為集團致力加強效率和採用創新的建築技術，以及分判價格在通縮環境下持續下降。然而，隨著香港房屋委員會（房委會）的公營房屋計劃放緩，在其他重點業務在二至三年後提供可觀回報前，要在香港市場保持如此超卓的佳績，將會較為困難。

公營房屋—瑞安承建

瑞安承建本年度為房委會及香港房屋協會承建的公營房屋工程總額約為二十五億四千萬港元，佔建築系的營業額約百分之七十二。本年度完成了六份合約，共建成三千九百五十個住宅單位及商業設施，當中包括馬鞍山七十七區第二期、何文田南第四期、石蔭邨重建第三期、馬坑村第三期、將軍澳三十四/四十四區第三期及馬鞍山七十七區「夾心階層」住屋發展工程。六份合約總額為四十一億港元。

本年度瑞安承建獲房委會四份合約，合共三千三百個住宅單位，總額約為十五億九千萬港元。同時亦獲得三份保養合約，總值二億三千二百萬港元。然而，由於房委會收緊建屋計劃，近期投得之工程的邊際利潤有下降的趨勢。

房委會二零零零年推出的「優質居所改革措施」及建築工業改革委員會二零零一年初編撰的意見書中所提出的結論及建議，促使房委會加強執行一套更為嚴格的標準，以確保公營房屋工程的質素。此外，房委會根據承建商過往表現和現行管理及控制程序進行評審，甄選了包括瑞安承建在內的六家大型承建商，列入「優質承建商組別」。這些承建商獲得房委會確認其卓越的表現，有機會競投若干「設計與施工」工程合約及較複雜的工程。房委會現時評審標書時，亦會參考承建商過往的總體表現，而不一定批出合約予標價最低者。因此，雖然市場競爭激烈，瑞安承建仍然具有優勢，在日趨收縮的公營房屋市場上擴大其佔有率。

何文田南第四期



為提升保養服務質素，房屋署採納了多項改革建議，其一是引入「優質保養承建商」組別，並為此組別的承建商提供特別的投標機會。瑞安承建已通過評核，晉身「優質保養承建商」行列，在競投每年總額逾二十億港元的保養合約時將更具優勢。

其他政府及機構工程 — 瑞安建築

瑞安建築現正施工的三個工程，即南昌街公共衛生化驗綜合大樓、青山醫院重建工程第二期第一階段及康寧道政府宿舍，均順利如期進展。

鑒於過去數年公營房屋加速發展，加上未來龐大的市區重建計劃，政府計劃大幅增加基建及配套設施，以配合重建地區及新市鎮的人口增長。香港於未來幾年間將要建造大量的教育、康樂、醫療及政府設施，其中超過二百間學校、青年中心及社區會堂已在規劃中。瑞安建築憑著其在「設計與施工」項目的能力及過往的佳績，將積極競投此等工程。

翻新及裝修工程 — 德基

在地產、銀行、金融、零售和娛樂業仍備受經濟呆滯困擾及高科技工業下滑之際，極少企業、機構及公營組織願意在翻新及裝修工程方面投入巨資，因此規模較大的工程合約為數甚少，在過去十五個月內，德基所獲得的合約中只有四份超逾二千萬港元，其中價值最高的是城市大學改建工程合約，造價八千八百萬港元。本年度獲得的新工程總值約三億三千萬港元，而去年度工程總值則為四億五千萬港元。本年度完成的主要項目包括時代華納、荷蘭銀行及香港公開大學的工程。

手 頭 合 約

於二零零一年六月三十日，建築系手頭合約總值約一百億港元，當中未完成的工程合約總值約為五十六億港元，為未來兩年提供充分的工作量。

瑞 安 建 業 網

瑞安建業網提供一個全面的網上建築管理系統，提高集團在投標、工程管理及工作流程等各方面的效率。瑞安建業網自二零零零年十二月正式推出以來，已有四百多名供應商及分判商登記成為網上投標用戶，至今透過電子投標系統處理的項目總值逾二億港元，而會員註冊費及交易收費已帶來二百萬港元收益。此外，「電子工程管理系统」已在新地盤實施，以加強工地與總部之間的溝通，而無須再傳遞大量管理資訊和文件。集團亦把掌上電腦應用於傳統的建築管理工作上，從而精簡了地盤檢察及匯報的程序。當瑞安建業網全面實施後，預期可減低一定的成本。

安 全 、 健 康 及 環 保

在二零零零年，瑞安建築及瑞安承建獲得中國環境管理系統認證機構認可委員會簽發ISO 14001 環境管理系統證書，而兩間公司亦早已於一九九九年獲香港品質保證局簽發該認證。與此同時，兩間公司亦在二零零零年十一月獲香港品質保證局簽發OHSAS 18001 職業健康和安全管理體系認證。



南昌街公共衛生化驗綜合大樓項目

獲工務局頒發「公德地盤獎」

為進一步增強對職業安全、健康及環保方面的管理，集團已設立e-HSE系統（電子安全、健康及環保系統），以改善有關的數據處理及分析工作。該系統連接瑞安建業網，確保安全及環保管理工作與集團營運的每個環節緊密結合。

集團管理層繼續定期舉行海外考察，學習其他國家的最新技術及措施。去年到日本考察後，便引進了「安全施工程序」，此措施使所有工地員工參與安全工作，並改善分判商與工程人員之間的溝通。

瑞安建築及瑞安承建不斷致力改良工序，令危險事故率在二零零零年下降至每一千工人三十九宗，與香港業內平均事故率相比，約為其百分之二十六左右。

物業發展

私人機構參建居屋計劃

將軍澳六十二地段六十五A區之「私人機構參建居屋計劃」項目(又稱寶盈花園)經已落成，並於二零零一年四月初獲發滿意紙。政府在二零零一年初推出住宅單位發售，公眾反應熱烈，估計約有三萬七千人次在兩周預展期內參觀了示範單位。在申請認購同期推出的三個「私人機構參建居屋計劃」及「居者有其屋計劃」屋苑的表格中，有超過一半認購寶盈花園。寶盈花園合共三千二百個單位在呆滯的地產市道下於數周內全數售出，成為城中佳話。若「私人機構參建居屋計劃」的市場環境回復明朗，集團不排除再次參與發展此類項目的可能性。在二零零一年六月，寶盈花園的購物商場經已售出。

由瑞安建業發展的

將軍澳寶盈花園



上海瑞虹新城是一個優質住宅發展項目，地理位置接近商業中心區和外灘



瑞虹新城

瑞虹新城是鄰近上海商業中心區和外灘的一個優質住宅發展項目，原由瑞安建業主席私人持有的瑞安地產有限公司所發展，現已注入瑞安建業。此項目有助瑞安建業在上海房地產界建立穩固基礎，成為當地主要的房地產發展商之一。由於獲得獨立董事及財務顧問的支持，這項計劃在二零零一年六月十三日舉行的股東特別大會上獲股東一致通過。瑞虹新城是上海有名的房地產項目，買家主要來自較年青及高學歷的中產階層，整個項目將提供樓面面積達一百一十五萬平方米的高層住宅大廈，及二十五萬平方米的大型商場。由瑞安建業發展的第一期的樓面面積達二十三萬七千平方米，包括約十六萬平方米的住宅大廈，以及位於約二零零三年通車的地鐵站上蓋的商用單位及停車場。

由瑞安地產有限公司發展的住宅單位已售出超過八成，平均售價為每平方米人民幣六千七百元，估計現時開發成本約為每平方米低於人民幣六千元。由於上海市房地產市道不斷好轉，瑞虹新城未來十年落成的一萬六千個住宅單位，估計將會為瑞安建業帶來持續的增長。由於上海經濟發展強勁，買家又可獲稅務優惠，加上當地按揭市場正迅速發展，集團預期上海房地產價格會向上調整。由瑞安建業開發的第一期，投資總額約為人民幣十四億元，將會由銀行融資及內部資金支付。

建築材料系

預拌混凝土－建安

由於地產及建築業市道持續向下，建安的總銷售量下跌約百分之十五，引致盈利下降。香港的混凝土市場比去年更為

建安在香港現有六間

混凝土攪拌廠



疲弱，業界的總用量從去年的九百萬立方米再降低至七百萬立方米，而建安的銷售量約為九十五萬立方米。由於銷量降低，加上平均售價下降，建安的盈利較去年大幅下降百分之四十九。

建安在香港現有六間混凝土攪拌廠，其中東涌廠及長沙灣廠將分別於二零零一年末及二零零二年初租約屆滿時關閉。隨著工作量減少，建安已著力透過重新分配廠房資源及減省過剩生產量，以降低成本。

建安在廣州的兩間混凝土攪拌廠仍然面對激烈競爭，銷售額下降百分之三十，因而有輕微虧損。位於廣州東南部的新廠房已開始為廣州地鐵這重點工程供應混凝土，但只帶來小量收益。於二零零一年六月三十日，建安手頭有逾八十萬立方米訂單，確保來年生產保持穩定。

石料與石礦產品

南丫島採石專營權於二零零零年三月屆滿，並已停止生產，南丫石礦場的復修工程繼續如期進行。隨著新石礦場逐步投入生產，總年產量已達二百九十萬噸，但仍較上年度減少百分之十五。石料產量中的百分之八十售予建安。由於碎石是珠海桂山島新地盤平整工程的副產品，部分石料生產將轉移到該地，其安裝碎石及上落貨設備的工作已進入最後階段，約於十月開始全面投產。直灣石礦場自去年起接替南丫石礦場的生產，近期獲得新合約，將生產大量填海石料用於香港電燈公司南丫電力站填海工程。由於香港石礦場數目減少，而迪士尼主題公園與九號貨櫃碼頭基建工程相繼展開，預期石礦產品的價格將可保持穩定，而在可見的未來，石礦業務對集團的盈利貢獻將會逐步恢復。

水泥進口及分銷－遠東水泥

在混凝土市場營業額收縮及亞洲水泥市場普遍受壓的情況下，遠東水泥本年度的銷售量減少至約三十三萬噸，當中百分之七十四售予建安。隨著南丫島的採石權在二零零零年三月屆滿，位於石礦場側的遠東水泥亦於二零零一年四月一日停業。自一九八零年成立以來，這間由住友大阪水泥、萬邦航運集團與瑞安組成的合營公司可謂成果豐碩，除不斷提供從日本裝運到港的高質水泥外，亦被公認為聲譽昭著的水泥貿易商。集團於二零零一年四月成立瑞安水泥有限公司接替遠東水泥，繼續處理從住友大阪水泥及本集團的南京水泥廠進口的水泥，後者在去年為香港市場供應八萬四千噸水泥。

內地水泥業務

集團在中國內地投資水泥業務，已經踏入第六年，集團收購及改革國營廠房的經驗、在市場推廣及生產技術方面的知識，以及在水泥業所建立的聲譽，正好讓我們加速拓展內地水泥業務，以配合中央政府開發中西部的計劃。由於政府在當地投放大量資源發展大型基建工程，大大增加了對優質水泥的需求。此外，政府在全國推行提高水泥的規格，並關閉小型及高污染的水泥廠，亦有助集團達到水泥業務的發展目標：即在三年內成為中國主要水泥生產商之一，擁有六至七百萬噸年產量。



位於珠海直灣的石礦場

重慶水泥業務

重慶騰輝水泥的百分之八十權益現時由本集團及其香港夥伴各持一半。在加建第二座旋窯後，騰輝水泥的年產量已提高至一百萬噸，而二零零零年的銷量亦達八十二萬噸。雖然騰輝水泥已連續五年錄得盈利，但利潤卻因公司大力擴展市場佔有率而下降。由於騰輝水泥是中國內地第一間生產環保粉煤灰混含熟料水泥的廠商，可繼續享受稅務優惠。騰輝水泥在市區設立年產量達四十萬噸的粉磨廠，亦大大擴展了市場範圍。騰輝水泥已成為重慶市三大水泥廠之一，現正商議在重慶最大的鋼鐵廠側建立粉磨廠，藉此打進鋼渣水泥的市場，後者是在已發展國家的另一種受歡迎及環保的產品。

在六月三十日，騰輝水泥完成了收購地維水泥百分之八十權益的協議，地維水泥是重慶三大優質水泥生產商之首，年產量約一百八十萬噸，騰輝水泥藉此一躍成為重慶市場最大的優質水泥生產商，並少了一個強大的競爭對手。此合營公司預期在十月開始營運，透過減省人力資源成本及其他經營成本，騰輝水泥的盈利能力應可提高。另外，於二零零零年六月簽訂收購三十萬噸涪陵水泥廠的合資協議，現時因銀行融資進行重組而延期。

騰輝水泥是中國內地
第一間生產環保粉煤灰
混含熟料水泥的廠商





瑞安建業正在貴州建立一個大規模
水泥集團

貴州水泥業務

貴州雖然是中國最貧窮的省份之一，但卻擁有如煤及石灰石等珍貴的天然資源，而石灰石正是生產水泥的主要原材料。貴州省正計劃興建電力廠、水壩、公路及其他重大基建工程，目的之一是將所生產的部分電力送到富庶的東部及沿海地區。由於騰輝水泥現時集中發展重慶市場，本集團實際上是發展貴州水泥業務的唯一海外投資者，並將牽頭建立一個大規模水泥集團，以配合騰輝水泥在重慶的發展。在二零零零年十一月，集團收購貴州遵義市一間年產量為三十萬噸的小型水泥廠，在集團管理下的首六個月內，該水泥廠已獲得人民幣五百萬元溢利，成績令人鼓舞。集團將在現廠附近興建年產量達四十萬噸的新旋窯，這種擴充業務的方式在重慶已証實成功，並可確保在合適的市場條件下，能充分利用收購廠房後過剩的人手。集團並收購鄰近的習水縣一間小型廠房，及增設一座四十萬噸的新旋窯。擴充上述遵義市水泥廠的合約及收購習水縣水泥廠的意向書，已於二零零一年五月底在北京簽署，當時內地及香港政府高層官員均有出席簽署儀式，而有關習水縣項目的正式合約亦已於二零零一年六月簽署。集團將進一步在貴州收購及擴充水泥廠，在三年內應可把年產量提高至約三百萬噸。

南京水泥業務

自亞洲金融危機以來，沿海城市的水泥市場競爭激烈，南京江南水泥廠現時仍面對相當嚴峻的市場情況。為有效地運用生產設施，經詳細分析市場後，江南水泥已付運合共二十萬噸水泥往澳洲、香港及廣州，在香港及廣州主要是供應予建安混凝土攪拌廠。預期在二零零一年輸往香港的水泥將約達二十萬噸。江南水泥因價格競爭劇烈而仍錄得虧損，然而，公司已致力加強操作效率，並向各供應商及業務夥伴爭取優惠條件。



亞洲建材網在二零零一年三月正式推出，
為全球建材貿易市場的客戶提供服務

電子商貿

亞洲建材網

亞洲建材網在二零零一年三月正式推出，透過其強大的商業對商業網上平台，以及一個覆蓋全球的亞洲建材商務中心網絡，為全球龐大建材貿易市場的客戶提供服務。在二零零一年第一季，亞洲建材網已在北京、上海、天津、廣州、杭州及武漢設立商務中心，以及於深圳開設技術支援中心，公司並計劃在今年年底前於美國、歐洲及亞太區再設立三個商務中心。

此外，亞洲建材網亦已經與多個主要建材集團和多個國際技術及服務供應商結為夥伴。亞洲建材網目前正在制訂方案，為精心挑選的產品爭取獨家代理權，並建立一系列亞洲建材名下的品牌。

財務回顧

流動資金及融資

於二零零一年三月三十一日，集團的未償還銀行貸款合共二十億二千三百萬港元，全數為將軍澳六十二地段私人機構參建居屋計劃項目貸款額中的提用款項。此項目貸款已於二零零一年五月二日全數償還。以銀行貸款與股東資金兩者之比例計算，集團於年結日的資本負債比率為一點六（二零零零年：零點九七）。在二零零一年五月二日全數償還上述私人機構參建居屋計劃項目貸款後，除正常經營而產生的應付賬項之外，集團基本上無負債。集團之貸款皆以浮動利率計算。

以於年結日所持手頭現金、可變賣證券及可用銀行融資額來衡量，集團有充裕的流動資金滿足各項承擔及營運資本需求。

財 務 政 策

集團財務政策的目標，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。與所訂目標無關之財務交易則不予進行。

於二零零一年三月三十一日止，本集團之借貸、收益及現金主要以港幣結算。本集團並無任何重大外匯承擔及風險。

或 然 負 債 及 資 產 抵 押

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一億七千一百一十萬港元(二零零零年：一億五千九百四十萬港元)
- (B) 公用設施按金擔保約八十萬港元(二零零零年：一百七十萬港元)

於二零零一年三月三十一日，本公司因若干銀行授予其附屬公司(包括私人機構參建居屋計劃項目貸款總額二十二億六千五百萬港元)及共同控制實體之一般信貸額而分別作出約三十七億二千九百四十萬港元及一億六千一百一十萬港元(二零零零年：分別為三十七億九千三百萬港元及零港元)之擔保。

私人機構參建居屋計劃發展之銷售物業及其他任何銷售收入抵押予銀行，以擔保於年結日從私人機構參建居屋計劃項目貸款中已提取之款項為二十億二千二百六十萬港元(二零零零年：十一億九千四百三十萬港元)，此項目貸款已於二零零一年五月二日全數償還，有關的銀行擔保亦於稍後撤銷。

員 工

於二零零一年三月十一日，本集團在香港之員工人數約為一千三百人，而在內地附屬公司及共同控制實體員工約有三千二百人。集團確保其員工之薪酬福利具有市場競爭力，並根據集團的薪酬及花紅體制，按員工之表現給予回報。董事會每年視乎情況而派發購股權給高級管理階層職員。

董事總經理

蔡玉強

二零零一年七月





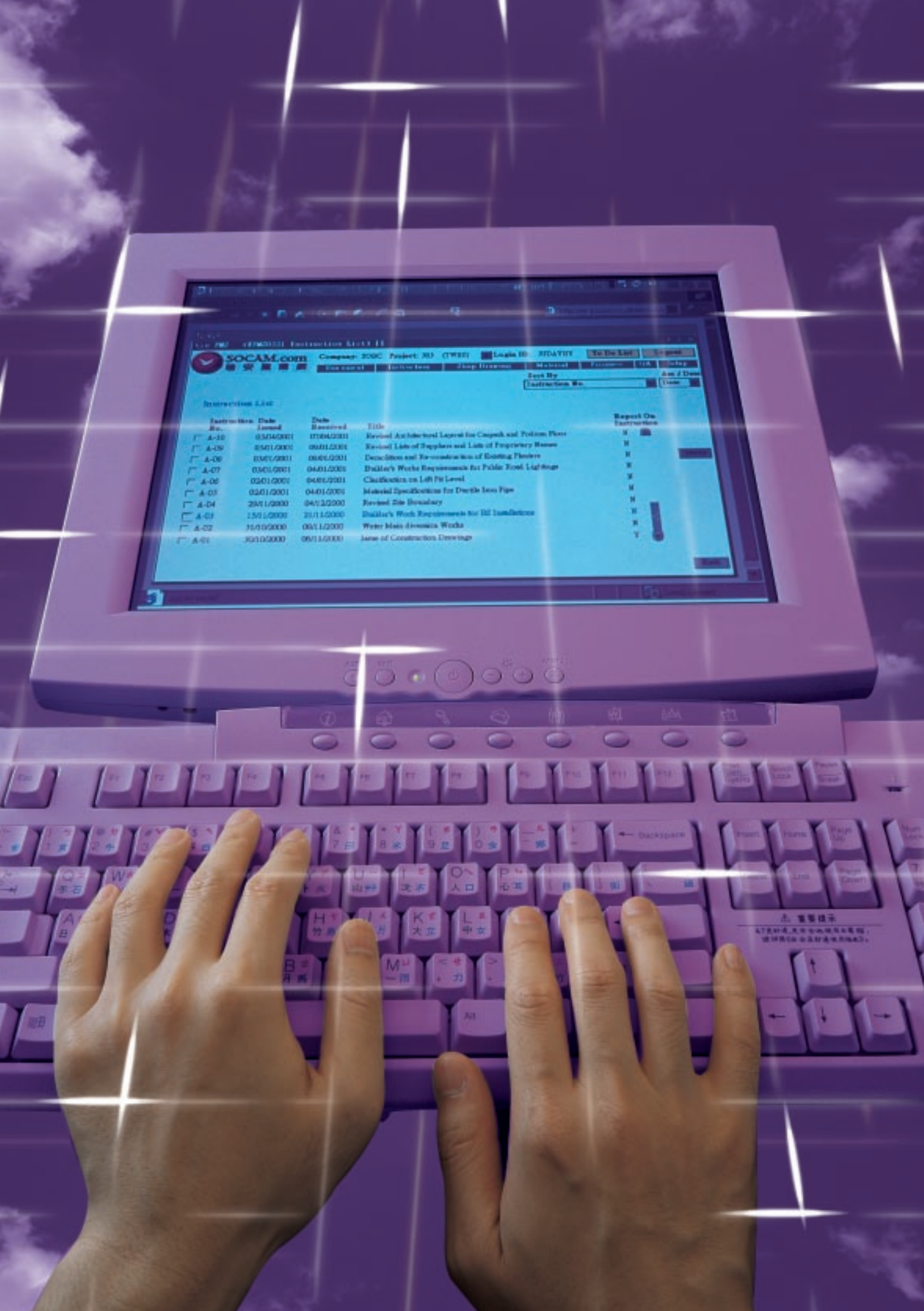
邁進數碼新紀元

踏入二十一世紀，互聯網及電子商務的急速發展，已大大改變了我們的工作和生活模式。很多科網公司在過去幾年乘勢而起，但亦有不少已隨著科網熱潮退卻而倒閉。在另一方面，一些在「舊經濟」已打下穩健基礎的公司，卻不斷創新地把資訊科技引進業務運作中，並發揮得淋漓盡致。

瑞安秉承一貫「不斷求進」的精神，把握著資訊時代帶來的機遇，在過去一年推出了兩個網站：瑞安建業網（SOCAM.com）是專為加強集團的採購及工程管理等工作流程而設的網站，而亞洲建材網（AsiaMaterials.com）則是一個商業對商業（B2B）貿易網站，為世界各地參與建材買賣的客戶提供一站式的服務。

這兩個新推出的網站不但有助瑞安精簡工作流程、降低營運成本、開拓新的市場，更重要的是能令我們在現今的數碼經濟時代保持高度的競爭力。

展望未來，瑞安將繼續抓緊新科技帶來的商機，為我們的股東、顧客及員工不斷創造價值。



SOCAM.com
蘇安業網

Company: 200C Project: 30 (TWEE) Login ID: JIDATHTY To Do List
Instruction Instruction Group Manager Instruction ID Add & Delete
Search By Instruction No. Update

Instruction List

Instruction No.	Date Issued	Date Received	Title	Report On Instruction
A-10	03/04/2001	03/04/2001	Revised Architectural Layout for Caspach and Polaris Plaza	N
A-09	03/01/2001	03/01/2001	Revised List of Suppliers and List of Proprietary Names	N
A-08	03/01/2001	03/01/2001	Decision and Re-construction of Existing Planets	N
A-07	03/01/2001	03/01/2001	Builder's Work Requirements for Public Road Lightings	N
A-06	03/01/2001	03/01/2001	Classification on Left Pit Level	N
A-05	03/01/2001	03/01/2001	Material Specifications for Ductile Iron Pipe	N
A-04	20/11/2000	04/12/2000	Revised Site Boundary	N
A-03	15/11/2000	20/11/2000	Builder's Work Requirements for T2 Landfill	N
A-02	15/10/2000	03/11/2000	Water Main Division Works	N
A-01	30/10/2000	06/11/2000	Issue of Construction Drawings	N

Report On Instruction

N
N
N
N
N
N
N
N
N
N

注意提示
AT型键盘, 其所有功能键均无磨损, 使用请小心, 以免损坏键盘。



瑞安建業網

開創香港建築界先河

作為香港建築業的中堅分子，瑞安一直積極引入創新的技術和先進的科技，以增強產品質素和生產力。互聯網及資訊科技近年急速的發展，有助企業提高內部運作的效率及成本效益，因此，我們在二零零零年十二月推出了瑞安建業網（S O C A M . c o m），以先進的科技強化我們在採購及工程項目管理等方面的工作流程。

瑞安建業網將大部份業內一直依賴人手及紙張的工作流程，轉移至網上進行，大大提高了處理文件的效率，令訊息傳遞得更快、更準確，從而令瑞安及業務夥伴都得以減省成本。這不但讓我們為客戶提供更優質的服務，亦大大提高了瑞安的競爭優勢，最終將為我們的股東帶來更佳的回報。

電子投標系統

瑞安建業網其中一個主要功能是電子投標系統（e-Tendering）。這系統將傳統透過人手進行的投標程序全盤轉移到網上進行，會員可透過網站安全可靠的系統，競投瑞安旗下建築工程的各項物料供應及分判工程合約。

- 整個投標程序由招標、收標、供應商 / 分判商入標，以至開標及分析，全部皆於網上進行。
- 採用先進嚴密的保安技術，以認證投標者的身份及將所有傳遞的數據加密。
- 在五個月內，已有超過四百家供應商及分判商登記成為會員。



電子工程管理系統

電子工程管理系統（e-PMS）是特別為配合瑞安旗下建築項目的需要而設計的系統，能透過內聯網將工作流程集中整合。系統為隸屬同一項目的工程人員提供一個公用平台，有助工程人員之間的溝通、協作及資料分享，令合作更為緊密，更見效率。

- 文件管理 — 將與工程有關的文件及往來的書信電子化，加快傳遞及檢索文件的速度。
- 指令管理 — 綜合管理客戶指令及有關的圖則和圖則分發記錄，由於所有新資料只須統一輸入一次，因此可減少人為錯誤及提高效率。
- 綜合報告 — 管理人員可隨時查閱有關工程的最新資料及報告，如工程進度報告及地盤相片等。

掌上電腦的應用

為了加強前線的監督工作，工程人員在工地利用掌上電腦，於工程進行期間填報各項檢查清單、損壞項目清單和系統測試清單，然後透過桌上電腦系統，將有關資料儲存於電子工程管理系統的資料庫。

- 地盤工程人員可將有關圖則下載到掌上電腦，以便隨時翻閱，並記錄不妥善項目的位置。
- 將數據集中處理，有助加強其準確性及提高跟進的效率。





亞洲建材網

把握數碼時代的新商機

瑞安一直致力尋求具發展潛力的商機，務求為股東帶來長遠且具吸引力的回報。

隨著近年全球經濟一體化的步伐不斷加速，而中國亦快將加入世貿，再加上資訊科技急劇的發展，市場上出現了前所未有的商機。瑞安把握當前的機會，把先進的資訊科技與我們在建材業的豐富經驗結合起來，在二零零一年三月推出亞洲建材網，大力發展全球建材貿易市場。

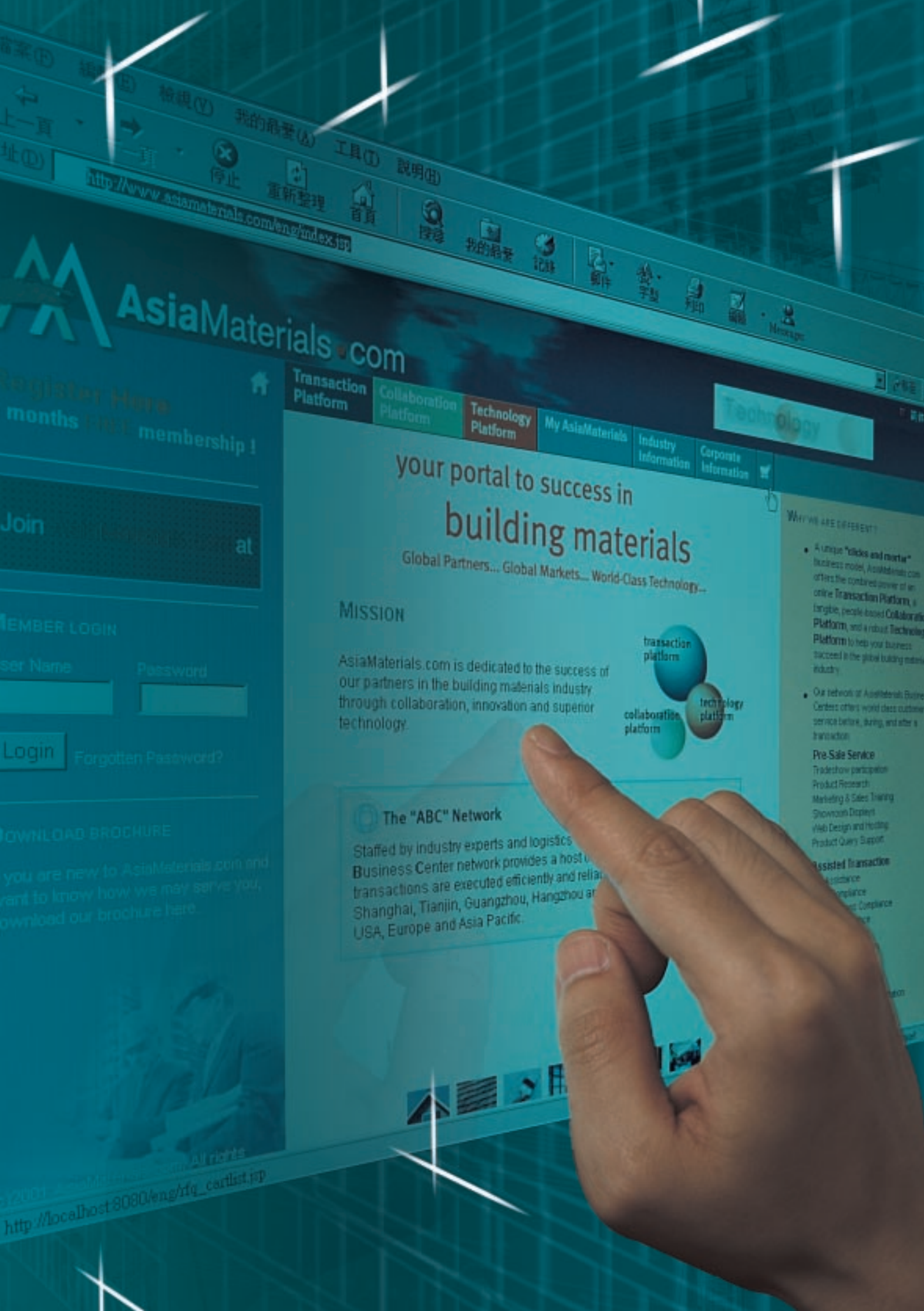
專注發展中國市場

中國是全球主要建材供應地之一，加入世貿後勢必可取得更大的市場佔有率，發展潛力相當優厚。憑著瑞安在建材業的豐富經驗和專業知識，以及在中國市場所建立的人脈關係，亞洲建材網可發揮樞紐角色，協助內地建材供應商開展國際業務。

結合新舊經濟的營運模式

亞洲建材網的競爭優勢是把人才、市場和先進科技連結起來，創造一個結合新舊經濟的營運模式，同時提供網上交易平台、網下全球性的建材商務中心網絡，以及一系列周全的橫向及技術支援服務，為世界各地的買家和賣家提供一站式的服務。

亞洲建材網出類拔萃的技術不但讓買賣雙方能在網上進行全球貿易，更協助他們把網上交易流程與公司的後勤運作、以至其供應商的內部運作系統全部聯結起來，透過優化整個供應鏈來提高效率。



檔案(F) 編輯(E) 檢視(V) 我的最愛(A) 工具(T) 說明(H)

http://www.asiamaterials.com/eng/index.jsp

AsiaMaterials.com

Register Here
months FREE membership!

Join [email address] at

MEMBER LOGIN

Member Name Password

Login Forgotten Password?

Transaction Platform Collaboration Platform Technology Platform My AsiaMaterials Industry Information Corporate Information

Technology

your portal to success in
building materials

Global Partners... Global Markets... World-Class Technology...

MISSION

AsiaMaterials.com is dedicated to the success of our partners in the building materials industry through collaboration, innovation and superior technology.

transaction platform
collaboration platform
technology platform

Why We Are Different?

- A unique "clicks and mortar" business model, AsiaMaterials.com offers the combined power of an online Transaction Platform, a long-life, people-based Collaboration Platform, and a robust Technology Platform to help your business succeed in the global building materials industry.
- Our network of AsiaMaterials Business Centers offers world class customer service before, during, and after a transaction.

Pre-Sale Service

- Trade Show Participation
- Product Research
- Marketing & Sales Training
- Showroom Display
- Web Design and Hosting
- Product Query Support

Assisted Transaction

- Logistics Assistance
- Compliance
- Contract Compliance

The "ABC" Network

Staffed by industry experts and logistics, the Business Center network provides a host of services. Transactions are executed efficiently and reliably in Shanghai, Tianjin, Guangzhou, Hangzhou and the USA, Europe and Asia Pacific.

Copyright © 2001 AsiaMaterials.com. All rights reserved.

http://localhost:8080/eng/faq_csrlist.jsp

除了網上平台外，亞洲建材網亦提供一個強大的網下平台，這個分佈全球的亞洲建材商務中心網絡，與客戶建立緊密的關係，協助他們解決交易上的問題。

此外，亞洲建材網已與多個策略性夥伴達成合作協議，提供一系列的橫向服務，包括產品品質檢定、物流管理、供應鏈管理、保險及財務等相關服務。

亞洲建材的環球商務中心網絡

亞洲建材網已率先於中國六大城市——北京、上海、天津、廣州、杭州及武漢，設立亞洲建材商務中心，亦將於短期內在美國設立另一個中心，並計劃在不久將來，於中國、北美洲、歐洲及亞太區設立更多據點，進一步加強亞洲建材商務中心的環球網絡。

每個亞洲建材商務中心均擁有專業的銷售及技術支援隊伍，為客戶提供一系列的支援服務，以確保各項交易能迅速而可靠地完成。亞洲建材商務中心讓客戶在網下與我們的專業隊伍面談洽商，並把買家、賣家和其他貿易夥伴聯繫起來。亞洲建材商務中心更兼具收集建材貿易及市場訊息的功能，其中包括有關政策、出入口貿易條例、市場供求情況及價格走勢等有利於拓展國際貿易的關鍵信息。

亞洲建材網結合網上、網下運作的商業模式，勢必在現今的電子商務世界取得成功。我們將繼續不斷改進，以迎合瞬息萬變的營商環境。

董事及高級管理人員

董事
執行董事

羅康瑞 GBS JP

現年53歲，自一九九七年起，擔任本公司主席。三十年前創立瑞安集團，一直擔任董事長兼行政總裁。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、鷹君集團有限公司董事、恒生銀行有限公司及新世界中國地產有限公司非執行董事。

黃月良

現年52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之董事總經理。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47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，在建築業累積逾二十五年經驗。彼持有加州柏克萊大學理學士（工程）學位。

王克活

現年50歲，自一九九七年起，擔任本公司執行董事，並於二零零零年九月六日獲委任為本公司副董事總經理。自一九九三年起，彼亦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。現任香港建造商會之第一副會長兼屬下之勞工訓練健康與安全委員會主席、工務局之建造業諮詢委員會會員兼屬下之安全委員會主席、建造業訓練局之建造工程管理訓練課程教學委員會主席、城市理工大學之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。

王 英 偉	現年 48 歲，自一九九七年起，擔任本公司非執行董事，並於二零零零年九月六日轉任為本公司之執行董事。彼亦同時獲委任為瑞安集團有限公司之董事總經理及亞洲建築材料集團有限公司副董事長兼行政總裁。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校董會委員。彼肄業於哈佛大學、牛津大學、香港大學及香港中文大學。
黃 福 霖	現年 46 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，出任前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。
羅 何 慧 雲	現年 52 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，出任前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。
非 執 行 董 事	
鄭 秉 澤	現年 50 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之地產系董事總經理。彼任職於瑞安集團逾十六年。彼持有威斯康辛大學之文學碩士學位。
祁 雅 理	現年 57 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。
恩 萊 特 教 授	現年 42 歲，於二零零零年九月六日獲委任為本公司之非執行董事。彼為商業策略及國際競爭力之專家。彼於一九九六年起，加入香港大學，出任工商管理學院新鴻基地產客座教授。彼亦為競爭力學會諮詢局之董事及成員。恩萊特教授獲哈佛大學頒授化學學士學位、工商管理碩士及商業經濟學博士學位。恩萊特教授履行上述香港職務之前，曾出任哈佛大學教授達六年。

高級管理人員

陳柱雄	現年53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十八年。彼持有工商管理碩士學位及為英國礦業學會資深會員。
黎約翰	現年50歲，建安混凝土有限公司、南丫石業有限公司、即用沙漿有限公司及瑞安水泥有限公司執行董事。彼於一九九二年加入瑞安集團，於混凝土及水泥業累積逾二十五年經驗。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	現年48歲，瑞安承建有限公司及瑞安建築有限公司執行董事。彼於一九八五年加入瑞安集團，並於建築業累積逾二十五年經驗。彼持有土木工程理學士學位，為特許土木工程師。
梁錦垣	現年54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和工程學院之碩士學位，及波特蘭大學工程學士學位。彼為英國礦業學會資深會員。
羅若翰	現年55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。
李俊騏	現年48歲，瑞安承建有限公司總經理。彼於一九八五年加入瑞安集團，於建築業累積逾二十五年經驗。彼持有土木工程理學士學位，為特許土木工程師。
江漢齡	現年49歲，建築材料系投資評估總經理。彼於一九八二年加入瑞安集團，於石礦業擁有逾二十五年經驗，並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。

黃良炳

現年 50 歲，建築材料系技術總監。彼任職於瑞安集團逾十八年。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。

黃錦來

現年 45 歲，亞洲建築材料集團有限公司副總裁，主要負責籌劃並實施公司的營運及商業策略。彼於二零零零年加入亞洲建築材料集團有限公司，於公司發展、會計以及財務規劃擁有逾十八年經驗。彼為香港會計師公會資深會員及美國會計師公會會員。

余志峰

現年 39 歲，亞洲建築材料集團有限公司副總裁，專責發展技術、網上服務、內容管理、以及尋找合適的技術夥伴。彼於二零零零年加入亞洲建築材料集團有限公司，擁有逾十六年亞太區科技相關業務之工作經驗。彼持有美國加州理工大學之電腦及資訊科技系學士學位。

詹兆輝

現年 40 歲，亞洲建築材料集團有限公司副總裁，專責為公司制訂及實施市場策略和市場推廣計劃，並負責在中國大陸及海外建立國際銷售團隊和分銷網絡。彼於二零零零年重投瑞安集團，於建築材料銷售、市場推廣及中國貿易擁有逾十五年經驗。彼持有英國里茲大學土木工程系學士學位及加拿大渥太華大學工商管理碩士學位。

李志強

現年 40 歲，亞洲建築材料集團有限公司財務總監。彼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。

黃惠民

現年 38 歲，本公司之公司秘書，於一九九一年加入瑞安集團。彼為英國公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。



董事會報告

董事會同寅欣然提呈截至二零零一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、物業發展及投資和投資控股。

業績及撥備

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之業績載於第四十五頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣六角，總計158.0百萬港元已於年度內派發。董事會建議派發末期股息每股港幣一元二角，予於二零零一年八月二十一日名列本公司股東名冊內之股東，總計316.0百萬港元，而本年度保留溢利為33.1百萬港元。

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二十三項內。

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二十四項內。

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八十一頁。

投資物業

於二零零一年三月三十一日，本集團之投資物業已被重估，資料載於財務報表附註第十三項內，重估增值金額10.0百萬港元已直接撥往損益表。

物業、廠房及設備

董事認為除某些低賬面值的物業及其賬面值約相等於其公平價值外，本集團於二零零一年三月三十一日重估其他所有土地租約及樓宇，重估增值為1.4百萬港元已直接撥入物業重估撥備。

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十四項中。

主要物業

於二零零一年三月三十一日，本集團之主要物業資料載於年報第八十頁。

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
- 王克活先生
- 王英偉先生 (於二零零零年九月六日由獨立非執行董事轉任執行董事)
- 黃福霖先生
- 羅何慧雲女士
- * 鄭秉澤先生
- *# 祁雅理先生
- *# 恩萊特教授 (於二零零零年九月六日獲委任)

* 非執行董事

獨立董事

根據本公司之公司細則，黃月良先生及王克活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。

在即將舉行之股東週年大會上獲提議重任董事，概無與本集團訂立於一年內在沒有賠償下(法定補償除外)不可終止之服務合約。

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

於二零零一年三月三十一日，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	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	-	-	-	168,458,000 (附註)
黃月良先生	267,000	-	-	-
蔡玉強先生	1,389,000	-	-	-
王克活先生	378,000	-	-	-
王英偉先生	-	-	-	-
黃福霖先生	-	-	-	-
羅何慧雲女士	216,000	-	-	-
鄭秉澤先生	-	-	-	-
祁雅理先生	-	-	-	-
恩萊特教授	-	-	-	-

除上述外，於二零零一年三月三十一日，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：

上述之168,458,000股中之166,148,000股及2,310,000股股份分別由本集團之最終控股公司Shui On Company Limited及其非直接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有。Shui On Company Limited則由Bosrich Unit Trust持有。此單位信託之單位由一全權信託擁有，而羅康瑞先生乃該全權信託之受益人。因此，羅康瑞先生被視為擁有該等股份之權益。

董事 (續)

(ii) 購股權

於二零零一年三月三十一日，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 二零零零年 四月一日	於年度內 授予	於年度內 行使	於 二零零一年 三月 三十一日	
黃月良先生	一九九七年七月二十五日	7.50	160,000	-	80,000	80,000	二零零一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	72,000	-	24,000	48,000	二零零一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	二零零零年一月七日至二零零四年七月六日
	二零零零年七月四日	9.56	-	200,000	-	200,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日
蔡玉強先生	一九九七年七月二十五日	7.50	160,000	-	80,000	80,000	二零零一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	132,000	-	44,000	88,000	二零零一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	二零零零年一月七日至二零零四年七月六日
	二零零零年七月四日	9.56	-	350,000	-	350,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日
王克活先生	一九九七年七月二十五日	7.50	168,000	-	56,000	112,000	二零零一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	90,000	-	30,000	60,000	二零零一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	二零零零年一月七日至二零零四年七月六日
	二零零零年七月四日	9.56	-	280,000	-	280,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日
黃福霖先生	一九九七年七月二十五日	7.50	112,000	-	56,000	56,000	二零零一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	72,000	-	24,000	48,000	二零零一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	二零零零年一月七日至二零零四年七月六日
	二零零零年七月四日	9.56	-	160,000	-	160,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日
羅何慧雲女士	一九九七年七月二十五日	7.50	80,000	-	24,000	56,000	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	72,000	-	24,000	48,000	二零零一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	二零零零年一月七日至二零零四年七月六日
	二零零零年七月四日	9.56	-	160,000	-	160,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日

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二十三項內。

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，於二零零一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。

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0.7百萬港元。

本集團現正租用於北京及上海之辦公室，分別由SOCL附屬公司北京華威大廈有限公司及上海九利盟房地產有限公司所擁有。於年度內所付租金按金為0.1百萬港元。

本集團獲瑞安集團有限公司特許，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。

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。

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二十九項內。

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六十一，而最大客戶佔本集團年度內營業總額約百分之四十四。

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 0.2 百萬港元及 0.6 百萬港元。

結算日後事項

重大結算日後事項之詳情，載於財務報表附註第三十四項內。

公司管治

於截至二零零一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。於二零零一年三月三十一日，該貸款額約為 2,022.6 百萬港元，已在二零零一年五月二日全數償還。

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，二零零一年七月三日



核數師報告

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants 香港中環干諾道中 111 號
26/F, Wing On Centre 永安中心 26 樓
111 Connaught Road Central
Hong Kong

**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四十五至七十九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 貴集團在二零零一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，二零零一年七月三日

* 僅以資識別

綜合損益表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
營業額	3	5,556.1	5,985.2
其他收入	4	67.6	59.3
製成品、半製成品、在建工程及 發展中銷售物業之存貨變動		(341.6)	(247.5)
原料及消耗品		(745.3)	(921.4)
員工成本		(552.5)	(529.6)
折舊及攤銷費用		(70.4)	(71.7)
分判、勞工及其他經營費用		(3,355.5)	(3,696.7)
經營溢利	5	558.4	577.6
財務費用	6	(1.1)	(1.0)
應佔共同控制實體損益		30.8	35.2
投資物業重估利潤		10.0	-
除稅前日常業務之溢利		598.1	611.8
稅項	9	(80.7)	(102.1)
除少數股東權益前溢利		517.4	509.7
少數股東權益		(9.1)	(6.6)
可撥歸股東溢利	10	508.3	503.1
股息	11	(475.2)	(473.9)
本年度保留溢利		33.1	29.2
每股盈利	12	港元 1.93	港元 1.92
基本		港元 1.93	港元 1.91
攤薄		港元 1.93	港元 1.91

資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
非流動資產					
投資物業	13	140.0	130.0	-	-
物業、機器及設備	14	270.5	253.9	3.5	3.5
附屬公司	15	-	-	291.7	283.9
共同控制實體	16	159.4	117.3	-	-
證券投資	17	186.1	18.5	-	-
會籍	18	1.2	-	1.2	-
地盤開辦費用	19	19.8	13.1	-	-
		<u>777.0</u>	<u>532.8</u>	<u>296.4</u>	<u>287.4</u>
流動資產					
存貨	20	42.9	42.7	-	-
待售物業		191.8	-	-	-
發展中銷售物業		-	1,656.1	-	-
應收賬款、按金及預付款	21	3,456.2	853.9	2.6	3.6
在建工程客戶欠款	20	209.6	200.3	-	-
附屬公司欠款		-	-	1,287.9	1,006.0
關連公司欠款		0.2	0.4	0.2	0.4
聯營公司欠款		0.1	-	-	-
共同控制實體欠款		192.7	122.8	4.3	2.6
銀行、存款及現金結餘		293.0	879.6	2.1	2.5
		<u>4,386.5</u>	<u>3,755.8</u>	<u>1,297.1</u>	<u>1,015.1</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	22	1,217.5	1,145.3	6.4	5.5
在建工程欠客戶款項	20	173.9	230.0	-	-
欠附屬公司款項		-	-	304.4	93.3
欠共同控制實體款項		40.1	61.2	-	-
欠關連公司款項		-	0.2	-	0.2
稅項撥備		91.1	72.9	-	-
擬派股息		316.0	327.9	316.0	327.9
須於一年內償還銀行貸款	25	2,027.3	-	-	-
		<u>3,865.9</u>	<u>1,837.5</u>	<u>626.8</u>	<u>426.9</u>
流動資產淨值		<u>520.6</u>	<u>1,918.3</u>	<u>670.3</u>	<u>588.2</u>
		<u>1,297.6</u>	<u>2,451.1</u>	<u>966.7</u>	<u>875.6</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
股本及儲備					
股本	23	263.3	262.4	263.3	262.4
儲備	24	1,002.8	964.9	703.4	613.2
		<u>1,266.1</u>	<u>1,227.3</u>	<u>966.7</u>	<u>875.6</u>
少數股東權益		<u>28.0</u>	<u>23.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債					
銀行貸款	25	-	1,194.3	-	-
遞延稅項	26	3.5	6.1	-	-
		<u>3.5</u>	<u>1,200.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>1,297.6</u>	<u>2,451.1</u>	<u>966.7</u>	<u>875.6</u>

第四十五頁至第七十九之財務報表已在二零零一年七月三日由董事局批准。

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

截至二零零一年三月三十一日止年度

土地及樓宇重估增值
海外業務換算後所產生的兌匯差額

在損益表中未被確認之淨收益
可撥歸股東溢利

已確認收益及虧損總額
增持共同控制實體及一家
附屬公司股權所產生的(商譽)資本儲備

二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
1.4	2.7
(0.4)	(0.1)
1.0	2.6
508.3	503.1
509.3	505.7
(0.9)	0.1
508.4	505.8

綜合現金流量表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
經營業務之現金流出淨額*	27	(503.3)	(77.4)
投資回報及融資支出			
已收利息		34.4	39.1
已付利息		(127.8)	(56.8)
自非上市投資所得之股息		0.3	-
自上市投資所得之股息		3.0	-
自共同控制實體所得之股息		57.0	30.0
已付少數股東之股息		(5.3)	-
已付股息		(487.1)	(406.0)
投資回報及融資支出之現金流出淨額		(525.5)	(393.7)
稅項			
已繳納香港利得稅		(58.5)	(70.4)
已繳納中國內地其他地區之所得稅		(0.1)	-
已付稅項淨額		(58.6)	(70.4)
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(75.8)	(43.2)
購買投資證券		(170.6)	(6.4)
購買會籍		(1.2)	-
出售物業、廠房及設備收入		0.5	1.0
投入共同控制實體之款項		(75.6)	(3.5)
地盤開辦費用		(17.3)	(10.3)
出售投資證券收入		1.9	-
投資活動之淨現金流出		(338.1)	(62.4)
轉撥融資前之現金流出淨額		(1,425.5)	(603.9)

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
承前融資前之現金流出淨額		(1,425.5)	(603.9)
融 資	28		
發售新股所得款項淨額		5.6	14.0
償還融資租賃承擔		-	(1.5)
抵押及無抵押銀行貸款		833.0	695.5
少數股東流入（流出）之現金		0.5	(1.2)
融資之現金流入淨額		839.1	706.8
現金及現金等同項目之（減少）增加		(586.4)	102.9
年初之現金及現金等同項目		879.6	776.8
外幣匯率變動之影響		(0.2)	(0.1)
年末之現金及現金等同項目		293.0	879.6
現金及現金等同項目結餘分析			
銀行存款及現金		293.0	879.6

* 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1,053.8百萬港元（二零零零年：874.9百萬港元），其中部份由有抵押銀行貸款所融資。根據附註第二十八項，年中由有抵押銀行貸款所融資金額為828.3百萬港元（二零零零年：695.5百萬港元）。

賬目附註

截至二零零一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，物業發展及投資和投資控股。

(2) 主要會計政策

除了投資物業、某些土地和樓宇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。

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。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(2) 主要會計政策 (續)

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。

物業、廠房及設備

除若干香港土地及樓宇外，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，該賬面金額會相應地減值。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。

(2) 主要會計政策 (續)

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%

位於香港之若干土地及樓宇，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

一項合營項目乃指一項合約安排，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。

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。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(2) 主要會計政策 (續)

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（若由本集團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。

凡被認定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。

會籍

會籍指在俱樂部的會員權益，按成本值扣除永久減值入賬。

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。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬，成本包括全部收購土地之成本、建築成本、其他直接成本及直至該物業可出售時之資本化借貸成本。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。

(2) 主要會計政策（續）

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按成本減除攤銷入賬，攤銷指地盤開辦費用可在有關採石權或地盤租期的期間注銷。

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

本公司及其附屬公司之會計記錄以港幣表列。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。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(3) 資料分析及營業額

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度，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：

	二零零一年		二零零零年	
以主要業務劃分：	營業額 百萬港元	除稅前日常 業務對集團 業績之貢獻 百萬港元	營業額 百萬港元	除稅前日常 業務對集團 業績之貢獻 百萬港元
建築及樓宇保養工程	3,546.5	287.2	4,242.4	251.4
建築材料貿易	3.8	(21.0)	-	-
建築材料銷售	666.9	56.6	780.0	123.4
物業發展	1,325.3	227.6	951.9	194.3
物業投資	13.6	9.0	10.9	5.4
	<u>5,556.1</u>	<u>559.4</u>	<u>5,985.2</u>	<u>574.5</u>
財務費用		(1.1)		(1.0)
應佔共同控制實體損益		30.8		35.2
投資物業重估增值		10.0		-
其他(費用)收入		(1.0)		3.1
除稅前日常業務之溢利		<u>598.1</u>		<u>611.8</u>
以區域市場劃分：				
香港	5,470.6	558.3	5,863.0	572.3
中國其他地區	85.5	1.1	122.2	2.2
	<u>5,556.1</u>	<u>559.4</u>	<u>5,985.2</u>	<u>574.5</u>
財務費用		(1.1)		(1.0)
應佔共同控制實體損益		30.8		35.2
投資物業重估增值		10.0		-
其他(費用)收入		(1.0)		3.1
除稅前日常業務之溢利		<u>598.1</u>		<u>611.8</u>

(4) 其他收入

包括在其他收入中為淨投資收入如下：

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
利息收入	33.3	39.6
其他投資的尚未變現之持有(虧損)收益	(1.3)	1.8
證券投資中所收取的股息		
— 上市投資	3.0	-
— 非上市投資	0.3	-
出售其他投資之可變現淨虧損—上市證券	(0.2)	-

(5) 經營溢利

經營溢利已扣除(計入)下列各項：

折舊及攤銷		
自置資產	59.8	59.5
融資租賃資產	-	1.3
地盤開辦費用	10.6	10.9
	70.4	71.7
扣除：撥入建築工程之資本化金額	(1.1)	(1.8)
	69.3	69.9
核數師報酬	2.3	2.0
承租物業的營業租賃支出	34.0	36.0
物業、廠房及設備出售的虧損	0.3	1.0
一項投資物業的租金總收入	(13.6)	(10.9)
扣除：費用	3.7	4.5
租金淨收入	(9.9)	(6.4)
前期費用的注銷	-	4.5

截至二零零一年三月三十一日止年度

(6) 財務費用

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
須於五年內全部償還之銀行貸款及透支之利息	132.5	55.5
融資租賃之利息	-	0.1
總財務費用	132.5	55.6
撥入發展中銷售物業之資本化金額	(131.4)	(54.6)
	1.1	1.0

(7) 董事酬金

袍金		
執行董事	0.1	0.1
非執行董事	-	-
獨立非執行董事	0.1	0.1
其他報酬		
執行董事		
薪金及其他福利	16.1	13.9
公積金供款	0.7	0.5
	17.0	14.6

董事酬金範圍分列如下：

酬金範圍（港元）

	二零零一年 董事數目	二零零零年 董事數目
0 - 1,000,000	5	5
1,000,001 - 1,500,000	1	-
2,000,001 - 2,500,000	-	1
2,500,001 - 3,000,000	1	-
3,000,001 - 3,500,000	1	1
3,500,001 - 4,000,000	-	1
4,000,001 - 4,500,000	1	-
5,000,001 - 5,500,000	-	1
5,500,001 - 6,000,000	1	-
	10	9

(8) 僱員酬金

在本集團五位酬金最高之僱員中，四位（二零零零年：四位）為執行董事，彼等之酬金已於上文附註七披露。其餘一位（二零零零年：一位）僱員之酬金披露如下：

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
薪金及其他報酬	2.4	2.4
公積金供款	0.1	0.1
	<u>2.5</u>	<u>2.5</u>

(9) 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

76.6 95.7

0.2 0.1

(2.6) 0.6

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

6.6 5.6

0.7 0.3

(0.8) (0.2)

80.7 102.1

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（二零零零年：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二十六項內。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(10) 可撥歸股東溢利

本年度，集團可撥歸股東溢利 508.3 百萬港元（二零零零年：503.1 百萬港元），其中 560.7 百萬港元（二零零零年：470.7 百萬港元）已於本公司財務報告中列賬。

(11) 股息

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
中期股息－每股港幣六角以 263,334,000 股計算 （二零零零年：每股港幣五角五仙以 262,302,000 股計算）	158.0	144.3
因行使購股權而增發之一九九九 / 二零零零年度末期股息 每股港幣一元二角五仙以 954,000 股計算（二零零零年：一九九八 / 一九九九年度末期股息，每股港幣一元以 1,724,000 股計算）	1.2	1.7
擬派股息：		
末期股息－每股港幣一元二角，以 263,334,000 股計算 （二零零零年：每股港幣一元二角五仙，以 262,350,000 股計算）	316.0	327.9
	<u>475.2</u>	<u>473.9</u>

(12) 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之盈利	508.3	503.1
	<u>百萬元</u>	<u>百萬元</u>
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	263.0	261.5
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	1.0	1.7
用以計算每股經攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>264.0</u>	<u>263.2</u>

(13) 投資物業

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
本集團		
於四月一日	130.0	130.0
重估增值	10.0	-
於三月三十一日	<u>140.0</u>	<u>130.0</u>

本集團持有一個香港中期租約投資物業，此物業於二零零一年三月三十一日由一家獨立專業測量師卓德測計師行有限公司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。

(14) 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 百萬港元	根據中期租約持有之香港土地及樓宇 百萬港元	根據短期租約持有之香港土地及樓宇 百萬港元	廠房及機器 百萬港元	車輛 百萬港元	設備、傢具及其他資產 百萬港元	總額 百萬港元
按成本值 / 估值							
於二零零零年四月一日	5.8	67.5	27.8	451.3	36.8	39.6	628.8
添置	-	-	-	54.0	4.0	17.8	75.8
出售	-	-	(2.1)	(11.6)	(1.6)	(4.0)	(19.3)
重遷	-	-	-	(0.5)	2.4	(1.9)	-
於二零零一年三月三十一日	5.8	67.5	25.7	493.2	41.6	51.5	685.3
累積折舊							
於二零零零年四月一日	1.1	-	27.8	292.3	26.0	27.7	374.9
本年度折舊	0.3	1.4	-	47.1	4.4	6.6	59.8
於出售時註銷	-	-	(2.1)	(11.0)	(1.5)	(3.9)	(18.5)
重遷	-	-	-	1.0	0.9	(1.9)	-
重估時調整	-	(1.4)	-	-	-	-	(1.4)
於二零零一年三月三十一日	1.4	-	25.7	329.4	29.8	28.5	414.8
賬面淨值							
於二零零一年三月三十一日	4.4	67.5	-	163.8	11.8	23.0	270.5
於二零零零年三月三十一日	4.7	67.5	-	159.0	10.8	11.9	253.9
成本或估值：							
二零零一年估值	-	67.5	-	-	-	-	67.5
成本	5.8	-	25.7	493.2	41.6	51.5	617.8
	5.8	67.5	25.7	493.2	41.6	51.5	685.3

附註：

- (i) 本集團以中期租約持有香港之土地及樓宇於二零零一年三月三十一日之價值，由獨立國際物業顧問卓德測計師行有限公司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，則因它們的帳面值細少而沒作重估，另董事會的意見認為它們的帳面值與公平價值相近。
- (ii) 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。
- (iii) 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32.0百萬港元（二零零零年：32.8百萬港元）。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(14) 物業、廠房及設備 (續)

	車輛 百萬元	設備、傢 具及其他 資產 百萬元	總額 百萬元
本公司			
按成本值			
於二零零零年四月一日	0.9	7.3	8.2
添置	0.6	1.3	1.9
於二零零一年三月三十一日	1.5	8.6	10.1
累積折舊			
於二零零零年四月一日	0.7	4.0	4.7
本年度折舊	0.3	1.6	1.9
於二零零一年三月三十一日	1.0	5.6	6.6
賬面淨值			
於二零零一年三月三十一日	0.5	3.0	3.5
於二零零零年三月三十一日	0.2	3.3	3.5

(15) 附屬公司

	本公司	
	二零零一年 百萬元	二零零零年 百萬元
非上市公司股份，按成本值	291.7	283.9

主要附屬公司之資料載於財務報表附註第三十六項內。

(16) 共同控制實體

本集團

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
應佔資產淨值	159.4	117.3

共同控制實體之資料載於財務報表附註第三十八項內。

(17) 證券投資

其他投資，以公平價值結算之證券投資

一非上市證券	18.9	18.5
一上市證券	167.2	-
	186.1	18.5
上市於		
一香港	167.2	-
非上市於		
一海外	18.9	18.5
	186.1	18.5
上市證券市值	167.2	-

(18) 會籍

本集團

本公司

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
一所俱樂部會籍之成本	1.2	-	1.2	-

(19) 地盤開辦費用

本集團

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
承前結餘	13.1	13.7
增添	17.3	10.3
年度攤銷	(10.6)	(10.9)
轉撥結餘	19.8	13.1

截至二零零一年三月三十一日止年度

(20) 存貨

本集團

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
原料	13.9	13.8
半製成品	10.2	9.2
製成品	8.0	9.7
備件	10.8	10.0
	<u>42.9</u>	<u>42.7</u>
在建工程客戶欠款（欠客戶款項）		
於年結日之在建工程：		
已產生之工程成本	6,229.8	6,871.0
確認利潤扣除確認虧損	<u>342.5</u>	<u>418.3</u>
	6,572.3	7,289.3
進度款	<u>(6,536.6)</u>	<u>(7,319.0)</u>
在建工程淨值	<u>35.7</u>	<u>(29.7)</u>
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	209.6	200.3
在建工程欠客戶款項	<u>(173.9)</u>	<u>(230.0)</u>
	<u>35.7</u>	<u>(29.7)</u>

(21) 應收賬款、保留工程款項及預付款

本集團已制訂明確之信貸政策。一般信用期由三十天至九十天。

應收賬款(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析

九十天以內

九十一天至一百八十天

一百八十一天至三百六十天

三百六十天以上

應收保留工程款項

預付款、按金及其他應收款項

本集團

二零零一年
百萬港元

二零零零年
百萬港元

3,043.6*

494.0

12.8

10.3

7.7

8.2

3.2

5.3

3,067.3

517.8

170.0

211.9

218.9

124.2

3,456.2

853.9

* 應收賬款包括來自出售私人機構參建居屋計劃項目住宅之收入，總數為2,450.9百萬港元，已於二零零一年四月全數收回。

(22) 應付賬款及應計費用

應付賬款及其賬齡分析

三十天以內

三十一天至九十天

九十一天至一百八十天

超過一百八十天

248.8

261.4

72.0

57.4

38.9

43.3

7.8

5.1

367.5

367.2

應付保留工程款項

222.9

219.8

應計費用及其他應付款項

627.1

558.3

1,217.5

1,145.3

截至二零零一年三月三十一日止年度

(23) 股本

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
(a) 法定股本		
400,000,000 股每股面值港幣一元	400.0	400.0
(b) 已發行及繳足股本		
承前結餘	262.4	260.1
已行使之購股權	0.9	2.3
轉撥結餘	263.3	262.4

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。於二零零一年三月三十一日，可於下列行使期內認購 8,762,000 股股份（二零零零年：6,148,000 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	於二零零零年 四月一日 之購股權 股份數目	年度內 授予	年度內 行使	年度內 取消	於二零零一年 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	42,000	-	-	-	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	42,000	-	-	-	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	122,000	-	(80,000)	-	42,000
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	-	(386,000)	-	124,000
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	24,000	-	(6,000)	-	18,000
一九九九年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	38,000	-	(20,000)	-	18,000
二零零零年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	540,000	-	(492,000)	(4,000)	44,000
二零零一年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	540,000	-	-	(4,000)	536,000
二零零二年七月十五日至二零零三年七月十四日	4.14	540,000	-	-	(4,000)	536,000
二零零零年一月七日至二零零四年七月六日	11.21	648,000	-	-	(6,000)	642,000
二零零零年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	648,000	-	-	(6,000)	642,000
二零零一年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	648,000	-	-	(6,000)	642,000
二零零二年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	648,000	-	-	(6,000)	642,000
二零零三年七月七日至二零零四年七月六日	11.21	648,000	-	-	(6,000)	642,000
二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	9.56	-	728,000	-	-	728,000
二零零一年七月四日至二零零五年七月三日	9.56	-	728,000	-	-	728,000
二零零二年七月四日至二零零五年七月三日	9.56	-	728,000	-	-	728,000
二零零三年七月四日至二零零五年七月三日	9.56	-	728,000	-	-	728,000
二零零四年七月四日至二零零五年七月三日	9.56	-	728,000	-	-	728,000
		6,148,000	3,640,000	(984,000)	(42,000)	8,762,000

(24) 儲備

	物業、廠房 及設備重估 儲備 百萬港元	股份溢價賬 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	資本儲備 (商譽) 百萬港元	保留溢利 百萬港元	儲備基金 百萬港元	合計 百萬港元
本集團								
於一九九九年四月一日	33.6	509.8	(0.2)	197.6	-	180.5	-	921.3
收購共同控制實體及增持一家 附屬公司所產生資本儲備	-	-	-	-	0.1	-	-	0.1
發行股票溢價	-	11.7	-	-	-	-	-	11.7
年度利潤	-	-	-	-	-	503.1	-	503.1
股息	-	-	-	-	-	(473.9)	-	(473.9)
折舊	(0.6)	-	-	-	-	0.6	-	-
匯率調整	-	-	(0.1)	-	-	-	-	(0.1)
年度重估增值	2.7	-	-	-	-	-	-	2.7
於二零零零年三月三十一日	35.7	521.5	(0.3)	197.6	0.1	210.3	-	964.9
收購共同控制實體及增持一家 附屬公司所產生的商譽	-	-	-	-	(0.9)	-	-	(0.9)
發行股票溢價	-	4.7	-	-	-	-	-	4.7
年度利潤	-	-	-	-	-	508.3	-	508.3
股息	-	-	-	-	-	(475.2)	-	(475.2)
折舊	(0.8)	-	-	-	-	0.8	-	-
匯率調整	-	-	(0.4)	-	-	-	-	(0.4)
年度重估增值	1.4	-	-	-	-	-	-	1.4
撥回儲備基金 (見附註)	-	-	-	-	-	(0.4)	0.4	-
於二零零一年三月三十一日	36.3	526.2	(0.7)	197.6	(0.8)	243.8	0.4	1,002.8
本公司								
於一九九九年四月一日	-	509.8	-	88.9	-	6.0	-	604.7
發行股票溢價	-	11.7	-	-	-	-	-	11.7
年度利潤	-	-	-	-	-	470.7	-	470.7
股息	-	-	-	-	-	(473.9)	-	(473.9)
於二零零零年三月三十一日	-	521.5	-	88.9	-	2.8	-	613.2
發行股票溢價	-	4.7	-	-	-	-	-	4.7
年度利潤	-	-	-	-	-	560.7	-	560.7
股息	-	-	-	-	-	(475.2)	-	(475.2)
於二零零一年三月三十一日	-	526.2	-	88.9	-	88.3	-	703.4

附註：根據中國內地適用於外資企業之有關法規及制度，本集團若干附屬公司依從中國之會計制度，撥回保留溢利至少百分之十到儲備基金。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(24) 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儲備：

	匯兌儲備 百萬港元	資本儲備 (商譽) 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
於一九九九年四月一日	-	-	32.9	32.9
收購所產生的資本儲備	-	0.3	-	0.3
年度利潤	-	-	29.5	29.5
股息	-	-	(30.0)	(30.0)
於二零零零年三月三十一日	-	0.3	32.4	32.7
收購所產生的商譽	-	(0.6)	-	(0.6)
本年度溢利	-	-	24.3	24.3
股息	-	-	(57.0)	(57.0)
匯率調整	(0.2)	-	-	(0.2)
於二零零一年三月三十一日	(0.2)	(0.3)	(0.3)	(0.8)

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177.2百萬港元（二零零零年：91.7百萬港元）。

(25) 銀行借貸

	本集團	
	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
有抵押銀行貸款	2,022.6	1,194.3
無抵押銀行貸款	4.7	-
減：須於一年內償還之數額	(2,027.3)	-
	-	1,194.3
借貸償還期限如下：		
一年內	2,027.3	-
一年後，但不逾兩年	-	1,194.3
	2,027.3	1,194.3

(26) 遞延稅項

本集團

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
於四月一日	6.1	5.5
本年度遞延(收益)費用(附註九)	(2.6)	0.6
於三月三十一日	3.5	6.1

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	
	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
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	4.7	7.1	7.1	9.1	-	-	0.5	0.5
其他時差	(0.6)	(1.0)	-	-	-	-	-	-
稅務虧損之影響	(0.6)	-	(8.4)	(9.7)	-	-	(2.1)	(2.1)
	3.5	6.1	(1.3)	(0.6)	-	-	(1.6)	(1.6)

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	
	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
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	(2.0)	(1.9)	-	0.5
稅務虧損之影響	1.3	7.8	-	(2.1)
	(0.7)	5.9	-	(1.6)

截至二零零一年三月三十一日止年度

(27) 經營溢利與經營業務之現金流出淨額之對賬

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
除稅前日常業務之溢利	598.1	611.8
應佔共同控制實體損益	(30.8)	(35.2)
利息收入	(33.3)	(39.6)
利息支出	132.5	55.6
自非上市投資所得的股息	(0.3)	-
自上市投資所得的股息	(3.0)	-
投資物業重估利潤	(10.0)	-
證券投資減值(增值)	1.3	(1.8)
地盤開辦費用攤銷	10.6	10.9
物業、廠房及設備折舊	58.7	59.0
出售物業、廠房及設備之虧損	0.3	1.1
出售上市投資利潤	(0.2)	-
發展中銷售物業減少(增加)	1,656.1	(874.9)
待售物業增加	(191.8)	-
前期費用注銷	-	4.5
客戶欠合約工程款增加	(8.2)	(25.8)
欠客戶合約工程款項(減少)增加	(56.1)	127.7
應收賬款、按金及預付款(增加)減少	(2,603.4)	26.9
存貨增加	(0.2)	(3.3)
應付賬款及應計費用增加	67.5	38.7
應付票據及信託收據減少	-	(3.5)
欠關連公司款項減少	(0.2)	(1.4)
聯營公司欠款增加	(0.1)	-
共同控制實體欠款增加	(69.9)	(25.0)
欠共同控制實體款項減少	(21.1)	(2.7)
有關連公司欠款減少(增加)	0.2	(0.4)
經營業務之現金流出淨額	(503.3)	(77.4)

(28) 年度內融資變動分析

	股本及股份 溢價 百萬港元	無抵押 銀行貸款 百萬港元	有抵押 銀行貸款 百萬港元	融資租賃 承擔 百萬港元	少數股東 權益 百萬港元
於一九九九年四月一日	769.9	-	498.8	1.5	17.8
行使購股權	14.0	-	-	-	-
少數股東應佔本年度溢利	-	-	-	-	6.6
收購前儲備減少	-	-	-	-	0.2
年度內還款	-	-	-	(1.5)	-
借入銀行貸款	-	-	695.5	-	-
少數股東權益減少	-	-	-	-	(1.2)
於二零零零年三月三十一日	783.9	-	1,194.3	-	23.4
行使購股權	5.6	-	-	-	-
少數股東應佔本年度溢利	-	-	-	-	9.1
收購前儲備減少	-	-	-	-	0.3
少數股東權益增加	-	-	-	-	0.5
已付少數股東之股息	-	-	-	-	(5.3)
借入銀行貸款	-	4.7	828.3	-	-
於二零零一年三月三十一日	789.5	4.7	2,022.6	-	28.0

(29) 公積金及退休金計劃

本集團為瑞安公積金及退休金計劃之成員，該計劃原則上屬於界定福利計劃，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（「現行計劃」）。現行計劃之資產由信託人管理，並與本集團之資產分開持有。現行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。根據現行計劃之規則，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，仍保留在現行計劃內，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，對現行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，現行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，估計現行計劃之資產價值下降，本集團於年度內向現行計劃提供額外供款7.3百萬港元（二零零零年：17.5百萬港元），以彌補現行計劃內之任何資金不足。

本集團根據由二零零零年十二月起生效之強制性公積金條例成立了強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該強積金計劃之資產由獨立信託人管理並分開持有。本集團之現行計劃已獲得豁免，現有成員可選擇繼續參加現行計劃或轉為參加強積金計劃，但於二零零零年九月一日或以後入職之僱員則必須參加強積金計劃。強積金計劃包含可選擇性參與的自願性供款部份，僱主及僱員按基本月薪之某個供款率供款，運作方式與現行計劃相近。根據強積金計劃之規則，因員工完全擁有僱主供款之前離職而收回之僱主自願性供款部份，可用以減少僱主將來之供款。

截至二零零一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31.1百萬港元（二零零零年：38.4百萬港元）。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(30) 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：	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
營業租賃屆滿期限：				
一年內	19.0	13.9	3.4	-
第二年至第五年（包括首尾兩年）	14.8	19.0	-	3.4
五年後	0.9	1.9	-	-
	<u>34.7</u>	<u>34.8</u>	<u>3.4</u>	<u>3.4</u>

(31) 資本承擔

於年結日，本集團分擔共同控制實體之資本承擔如下：

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
已簽合同但沒有撥備	<u>6.5</u>	<u>1.9</u>
已授權但沒有簽合同	<u>4.8</u>	<u>11.4</u>

於年結日，本集團及本公司並無重大資本承擔。

(32) 資產抵押

於年結日，抵押予銀行獲取貸款的私人機構參建居屋計劃待售物業及收入共計2,022.6百萬港元（二零零零年：1,194.3百萬港元），此貸款已在二零零一年五月二日全數償還。

(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171.1百萬港元（二零零零年：159.4百萬港元）；
 (b) 公用設施按金擔保約0.8百萬港元（二零零零年：1.7百萬港元）。

於二零零一年三月三十一日，本公司因若干銀行授予其附屬公司及共同控制實體之一般信貸額而分別作出約3,729.4百萬港元及161.1百萬港元（二零零零年：3,793.0百萬港元及零元）之擔保。

(34) 結算日後事項

本公司旗下之一家全資附屬公司恆輝有限公司（「恆輝」）與上海市中虹（集團）有限公司（「上海合作方」）於二零零一年四月二十七日簽訂合同在中國成立一家合營公司（「合營公司」）。合營公司之註冊資本為人民幣4.67億元（約4.36億港元），其中之99%及1%分別由恆輝及上海合作方投入。投資總額為人民幣14億元（約13.08億港元），此金額為開發本項目之首期的估計發展成本。投資總額超出註冊資本之金額，預計大部份由銀行融資及內部資金撥付。合營公司主要經營範圍為分期建設及開發位於中國上海市虹口區約佔30萬平方米用作住宅及配套商業用途之若干地塊（「本項目」），現稱為「瑞虹新城」。當整項物業發展完畢時，可提供之建築面積總數約為135萬平方米。

按現階段之預計，合營公司將於本項目之首期開發其中約佔5萬2千平方米之地塊，可提供之建築面積約為23萬7千平方米，其中之16萬平方米為住宅單位，其餘部份將作為商業及停車場用途。該地塊位處於一個地下鐵路車站之上，此車站預期於二零零三年落成。

(34) 結算日後事項 (續)

上海瑞城房地產有限公司(「關連公司」)是一家間接持有本公司約64%股權之Shui On Company Limited的附屬公司,現正負責瑞虹新城5號地塊之開發(5號地塊並不包括在本項目之內)。根據一份於二零零一年五月二日由恆輝及關連公司所簽訂之合同(經雙方於二零零一年五月二十二日簽訂之協議所補充)(「退讓合同」),持有本項目的開發權及權益之關連公司已經作出承諾,其中包括:

- (i) 退讓及交出該項目的開發權及權益;及
- (ii) 作出合理的努力促使中國有關機關及部門向合營公司發出本項目的開發權及權益證明。

基於以上承諾,恆輝亦會促使合營公司:

- (i) 在收到新發出所需權益文件後的十個工作天之內,向關連公司支付人民幣184.5百萬元(約172.4百萬港元),此數額乃根據關連公司為本項目已付出的若干公共基礎設施及地塊動拆遷平整工程之費用運算出來的;及
- (ii) 每當售出住宅單位時,當每平方米的實際平均售價超出人民幣7,500元(「基本售價」)時,向關連公司就每平方米的出售面積支付超出部份之百份之二十。另外每當出租商業單位時,當每平方米的實際平均租金超出每天每平方米0.7美元(「基本租金」)時,向關連公司就每平方米的出租面積支付超出部份之百份之二十。當計算出來的金額相等或少於零時,合營公司無須向關連公司支付任何金額。當任何一期之地塊的動拆遷平整費用及建築成本的總和超出每平方米人民幣5,200元之估計成本時,基本售價及基本租金將會相應地按照相同之百份比調升。

倘有任何商業單位乃連有續租約出售,則根據該有續租約之應付租金將會與基本租金作一比較,若該租金較基本租金為高,則將會委任一名獨立財務顧問去製備一份評估書,以將出售該商業單位之款項分配予合營公司,俾能反映合營公司與關連公司分佔超額租金收入之80:20比例。

倘有任何商業單位出售而不附帶任何有續之租約,則將會委任一名獨立財務顧問評估上述商業單位可能獲得之租金。倘經評估之租金超過基本租金,則獨立財務顧問將會製備一份評估報告書,以釐定出售該商業單位之所得款項如何分配予合營公司及關連公司,俾能反映合營公司與關連公司分佔超額租金收入之80:20比例。

根據上市規則,合營合同構成本公司一項須予披露之交易,而退讓合同則構成本公司一項關連之交易,是項關連之交易須經獨立股東於二零零一年六月十三日之股東特別大會上批准後,方可作實。一個獨立董事委員會就退讓合同內之條款作出考慮並向獨立股東提供適當的建議。另一名獨立財務顧問已向獨立董事委員會提供意見。

於二零零一年五月二十三日,一份通函已郵寄給予股東。該通函載有合營合同及退讓合同詳情;一封載有獨立董事委員會建議的函件;及一封載有獨立財務顧問就退讓合同內之條款對獨立股東而言是否公平合理而向獨立董事委員會作出的建議。

一項以普通決議案形式提呈作為批准退讓合同之決議案已於二零零一年六月十三日舉行之股東特別大會上正式獲得一致通過。Shui On Company Limited及其連繫人(定義見上市規則)於該股東特別大會上棄權投票。

截至二零零一年三月三十一日止年度

(35) 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。

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
交易性質		
來自 SOCL 集團之收入：		
裝修工程	-	5.4
管理及資訊系統服務	0.7	1.1
於三月三十一日之結餘：		
欠 SOCL 集團款項	-	0.2
SOCL 集團欠款	0.2	0.4

(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，以償還代付之成本及費用為主。

	二零零一年 百萬港元	二零零零年 百萬港元
交易性質		
收入：		
利息收入	4.1	4.4
管理費	2.1	2.1
成本及費用支出：		
建築 / 分判工程	149.7	158.8
建築材料供應	153.4	224.1
於三月三十一日之結餘：		
欠共同控制實體款項	40.1	61.2
共同控制實體欠款	192.7	122.8
應收利息	1.3	1.3

(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 8.3 百萬港元（二零零零年：8.3 百萬港元）。於年日之結餘應收餘款為 8.3 百萬港元（二零零零年：16.7 百萬港元）。

(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 0.1 百萬港元（二零零零年：零元）。

(f) 年度內，本集團向 SOCL 集團繳付租金按金 0.1 百萬港元（二零零零年：零元）。

(36) 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。

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
Asia Materials Holdings Limited [#]	100%	每股面值1 美元之股份1,000,000 股	投資控股
兆昌發展有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	投資證券
Casa Growth Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Goldcrest Development 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			
亞洲建築材料集團有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	貿易
亞洲建材貿易有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	貿易
AsiaMaterialsTechnologies Limited	85%	每股面值1 港元之普通股3,000,000 股	投資控股
Asia Materials Limited*	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Asia Materials International Limited *	100%	每股面值1 美元之股份1 股	投資控股
Asia Materials Trading Corporation△	100%	每股面值0.01 美元之股份1,000 股	貿易
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
邦城有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股2 股	投資證券
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

截至二零零一年三月三十一日止年度

(36) 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
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	投資控股

(36) 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
隆誠發展有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股 2 股	投資控股
盛貿有限公司	67%	每股面值1 港元之普通股 10,000 股	承建保養工程
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	94%	每股面值1 港元之普通股 9,400,100 股	室內裝修、設計及承建
		每股面值10 港元之無投票權遞延股份 100,000 股	
德基建设工程有限公司	94%	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	94%	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
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 117,000,100 股	樓宇建築及保養
		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	
瑞安(建築材料)有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股 100 股	投資控股及銷售
		每股面值1 港元之無投票權遞延股份 1,000,000 股	建築材料

截至二零零一年三月三十一日止年度

(36) 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
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
瑞安石業有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股 2 股	平整地盤
瑞安建業網有限公司	100%	每股面值1 港元之普通股 2 股	提供內部採購及項目 管理的網上服務
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

在開曼群島註冊成立

△ 在美國註冊成立

(37) 主要聯營公司資料

董事會認為，全數列出本集團所有聯營公司之資料將使篇幅過於冗長，因此下表僅列出本集團主要之聯營公司之資料。所有聯營公司均在香港註冊及經營。

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
喜威資源有限公司	20%	每股面值1 港元之普通股 5 股	持有一份土地租約
康德鑽砌有限公司	50%	每股面值1 港元之普通股 2 股	持有一份土地租約

(38) 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	附註
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	
重慶騰輝水泥有限公司**	40%	註冊及繳足資本人民幣 50,000,000 元	生產及銷售水泥	1 及 3
重慶騰輝特種水泥有限公司**	40%	註冊及繳足資本人民幣 160,000,000 元	生產及銷售水泥	1 及 3
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	1 及 3
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	
Shui On Sumicem Consulting Limited	50%	每股面值1 港元之普通股 2 股	水泥貿易	1
遵義騰輝水泥有限公司**	30%	註冊及繳足資本人民幣 40,000,000 元	生產及銷售水泥	1 及 3
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**	60%	註冊及繳足資本人民幣 120,000,000 元	生產及銷售水泥	1,2 及 3
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	3
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	1 及 3
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	3
長江流域創業有限公司***	65.5%	每股面值0.1 港元之普通股 1,000 股	投資資金	1 及 3
重慶市合陽建設開發有限公司**	25%	註冊及繳足資本人民幣 26,667,000 元	發展收費橋	1 及 3

* 在巴哈馬群島註冊成立

** 在中國內地註冊及經營

*** 在開曼群島註冊成立

1. 非經德勤·關黃陳方會計師行審核賬目之公司
2. 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。
3. 此等共同控制實體之損益，本集團均以截止於二零零零年十二月三十一日已審核的財務報表作會計處理。

在往年，本集團以遠東水泥有限公司截止於十二月三十一日十二個月的損益作會計處理。今年，由於遠東水泥有限公司於二零零一年三月三十一日結束業務，本集團將二零零零年一月一日截止二零零一年三月三十一日的損益作會計處理。

物業資料

本集團於二零零一年三月三十一日持有下列物業：

地點	用途	概約樓面 面積 (平方米)	租約期限	集團所佔權益
(A) 作為物業、廠房及設備之物業				
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	中期	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	中期	100%
(B) 投資物業				
觀塘地段 43 號 九龍觀塘駿業街 54-56 號	工業 / 倉庫	19,723	中期	100%
(C) 待售物業				
將軍澳市 62 地段 65A 區 將軍澳唐俊街 11 號寶盈花園	商場 停車場	2,214 4,113	中期	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。

	截至三月三十一日止年度				
	(備考合併) 一九九七年 百萬港元	(經審核) 一九九八年 百萬港元	(經審核) 一九九九年 百萬港元	(經審核) 二零零零年 百萬港元	(經審核) 二零零一年 百萬港元
營業額	4,984.2	4,731.9	5,376.0	5,985.2	5,556.1
除稅前之經營溢利	242.5	332.9	443.9	576.6	567.3
應佔聯營 / 共同控制實體之損益	24.8	29.4	39.6	35.2	30.8
除稅前日常業務之溢利	267.3	362.3	483.5	611.8	598.1
稅項	(43.9)	(50.0)	(74.4)	(102.1)	(80.7)
除少數股東權益前溢利	223.4	312.3	409.1	509.7	517.4
少數股東權益	-	0.8	(0.8)	(6.6)	(9.1)
可撥歸股東應佔溢利	223.4	313.1	408.3	503.1	508.3

(2) 資產與負債

	於三月三十一日				
	一九九七年 百萬港元	一九九八年 百萬港元	一九九九年 百萬港元	二零零零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
資產	2,105.0	2,344.8	3,291.6	4,288.6	5,163.5
負債	(966.4)	(1,191.1)	(2,092.5)	(3,037.9)	(3,869.4)
少數股東權益	(9.7)	(16.8)	(17.8)	(23.4)	(28.0)
股東資金	1,128.9	1,136.9	1,181.3	1,227.3	1,266.1

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」) 謹訂於二零零一年八月二十一日(星期二) 下午三時正假座香港灣仔道一號香港君悅酒店畫堂舉行股東週年大會，以商議下列事項：

- 一、省覽截至二零零一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、協議及購股權(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購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
公司秘書
黃惠民

香港，二零零一年七月三日

* 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. 本公司將於二零零一年八月十四日(星期二)至二零零一年八月二十一日(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，乃遵照聯交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，將連同二零零零/二零零一年年報寄予各股東。