

董事會同寅欣然提呈截至二零零二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

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之業績載於第四十二頁之綜合損益表。

中期股息每股港幣一角五仙，總計39.7百萬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角五仙，予於二零零二年八月二十七日名列本公司股東名冊內之股東，總計39.7百萬港元。

### 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二十五項內。

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二十六項內。

### 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八十三頁。

### 投資物業

於二零零二年三月三十一日，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，重估減值3.0百萬港元已直接撥入損益表。

### 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，本集團於二零零二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、廠房及設備重估儲備。

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

於二零零二年三月三十一日，本集團之主要物業資料載於年報第八十二頁。

### 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

王英偉先生

黃月良先生

蔡玉強先生

王克活先生

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

\* 非執行董事

# 獨立董事

根據本公司之公司細則，黃福霖先生及羅何慧雲女士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

於二零零二年三月三十一日，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	-	-	-	169,846,000 (附註)
王英偉先生	-	-	-	-
黃月良先生	191,000	-	-	-
蔡玉強先生	679,000	-	-	-
王克活先生	520,000	-	-	-
黃福霖先生	-	-	-	-
羅何慧雲女士	60,000	-	-	-
鄭秉澤先生	-	-	-	-
祁雅理先生	-	-	-	-
恩萊特教授	-	-	-	-

除上述外，於二零零二年三月三十一日，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169,846,000股中之166,148,000股及3,698,000股股份分別由本集團之最終控股公司Shui On Company Limited (「SOCL」) 及其非直接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited持有。SOCL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。

## 董事於股份之權益 — 續

### (ii) 僱員購股權計劃

本公司已採納之僱員購股權計劃(「現有購股權計劃」)於一九九七年七月十六日生效，為吸引、鼓勵和保留高素質的僱員，包括本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員(「合資格參與人」)。除非計劃終止或改變，現有購股權計劃會繼續生效至二零零七年七月十五日。

本公司之董事局向合資格參與人提供認購本公司股份之購股權，股份認購價相等於本集團初步公佈週年業績之後，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)首五個交易日收市價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。每位合資格參與人最多可獲不超過現有購股權計劃下可授予之普通股購股權總數的百分之二十五。授出之購股權可於授出後五年分階段行使。截止二零零二年七月十五日，在現有購股權計劃下可發行之普通股總數為11,010,000股，佔公司已發行股票的百分之四點二。

聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十七章有關股份期權計劃經已修訂，並自二零零一年九月一日起生效。自此，本公司已停止在現有購股權計劃下授出購股權。公司董事認為終止現有購股權計劃，以及採納另一新購股權計劃以遵守上市規則的修定是對公司有利。一項普通決議將於二零零二年八月二十七日舉行之特別股東大會上提呈，以決議通過採納新購股權計劃及終止現有購股權計劃。

董事於股份之權益 — 續

(ii) 僱員購股權計劃 — 續

根據現有購股權計劃，本公司若干高級行政人員均獲授予購股權。於二零零二年三月三十一日，可於下列行使期內認購 11,226,000

股股份（二零零一年：8,762,000股股份），而未獲行使之購股權如下：

類別名稱及 合資格參與人	授予日期	每股 認購價	購股權數目				購股權行使期限	於購股權行使 日公司股價
			於 二零零一年 四月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 取消		
		港元		(附註a)			港元 (附註b)	
<b>董事</b>								
黃月良先生	一九九七年七月二十五日	7.50	80,000	-	(80,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.10
	一九九八年七月十五日	4.14	48,000	-	(24,000)	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.10
	一九九九年七月七日	11.21	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	-	-	-	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	-
	二零零一年七月十七日	9.30	-	200,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
蔡玉強先生	一九九七年七月二十五日	7.50	80,000	-	(80,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.00
	一九九八年七月十五日	4.14	88,000	-	(44,000)	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.00
	一九九九年七月七日	11.21	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	-	-	-	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	-
	二零零一年七月十七日	9.30	-	350,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
王克活先生	一九九七年七月二十五日	7.50	112,000	-	(112,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.05
	一九九八年七月十五日	4.14	60,000	-	(30,000)	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.05
	一九九九年七月七日	11.21	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	-	-	-	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	-
	二零零一年七月十七日	9.30	-	280,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
黃福霖先生	一九九七年七月二十五日	7.50	56,000	-	(56,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.05
	一九九八年七月十五日	4.14	48,000	-	(24,000)	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.05
	一九九九年七月七日	11.21	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	-	-	-	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	-
	二零零一年七月十七日	9.30	-	160,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
羅何慧雲女士	一九九七年七月二十五日	7.50	56,000	-	(56,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.00
	一九九八年七月十五日	4.14	48,000	-	(24,000)	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.00
	一九九九年七月七日	11.21	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	-	-	-	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	-
	二零零一年七月十七日	9.30	-	160,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
小計			2,856,000	1,150,000	(530,000)	-	3,476,000	
<b>其他僱員</b>	一九九七年七月二十五日	7.50	376,000	-	(218,000)	-	一九九八年一月二十五日至二零零二年七月二十四日	10.07
(合計)	一九九八年七月十五日	4.14	860,000	-	(336,000)	(4,000)	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	10.10
	一九九九年七月七日	11.21	2,180,000	-	-	(20,000)	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	2,490,000	-	(78,000)	(20,000)	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	10.61
	二零零一年七月十七日	9.30	-	2,520,000	-	-	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
小計			5,906,000	2,520,000	(632,000)	(44,000)	7,750,000	
			8,762,000	3,670,000	(1,162,000)	(44,000)	11,226,000	

附註：

a. 在授出購股權前一天，本公司股票收市價為港幣10.25元。

b. 於每位合資格參與人類別中所披露之公司股價為購股權行使日期前一天的加權平均收市價。

授出之購股權於行使時方於財務表中確認。董事認為評估購股權價值涉及多方面主觀和不肯定的假設，因此不宜披露於年度內授出之購股權價值。

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，於二零零二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

- 本集團獲SOCL之全資附屬公司瑞安集團有限公司特許，以非專屬性、免繳付專利權使用費為基準，無限期使用「Shui On」、「瑞安」及/或海鷗商標。
  - 年度內，本集團擁有百分九十四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SOCL全資擁有之附屬公司瑞安投資有限公司及瑞安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0.6百萬港元。
  - 年度內，本公司為SOCL全資附屬公司瑞安投資有限公司、瑞安物業管理有限公司、瑞安地產有限公司及昆億有限公司提供管理資訊系統服務。該等服務之收費，以收回本公司於提供該等服務時所產生之成本及費用為基準計算，屬公平及合理。本公司於年度內就該等服務所收取之費用約0.7百萬港元。
  - 本集團現正租用於中國上海之辦公室，由SOCL附屬公司上海九海利盟房地產有限公司所擁有。於年度內所付租金為0.5百萬港元。
  - 年度內，本集團為將軍澳之待售物業繳付物業管理費用約1.0百萬港元予SOCL全資附屬公司瑞安物業管理有限公司。
  - 根據本公司之全資附屬公司恆輝有限公司及SOCL之附屬公司上海瑞城房地產有限公司(「上海瑞城」)於二零零一年五月二日訂定之退讓合同(雙方另於二零零一年五月二十二日訂立附加合約)，上海瑞城同意退讓及交出上海虹口區之住宅物業發展開發權及權益予本公司擁有百分九十九權益之間接附屬公司上海瑞虹新城有限公司(「瑞虹」)，基於以上承諾，恆輝有限公司會促使瑞虹向上海瑞城支付人民幣184.5百萬港元(約172.4百萬港元)。該項目現正進行打樁，而樓宇上蓋工程將於本年九月動工。
- 於二零零二年二月四日，瑞虹與上海瑞城訂立管理合約，為上海瑞城全資擁有之住宅物業發展工程提供工程管理、維修、銷售及推廣等服務。根據該管理合約，瑞虹全年從上海瑞城獲得人民幣1.0百萬港元(約0.9百萬港元)。

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三十一項內。

### 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約百份之十二。

本集團之前五大客戶佔本集團年度內營業額約百分之七十六，而最大客戶佔本集團年度內營業總額約百分之五十三。

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)概無於該五大客戶中擁有實質權益。

### 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0.1百萬港元及0.3百萬港元。

### 公司管治

#### (i) 審核委員會

集團之審核委員會於審議週年財務報表時，與管理層審議集團採用之會計原則及實務，並討論了核數、內部控制及財務匯報等事項。

#### (ii) 薪酬委員會

於二零零二年四月，本公司之董事局成立薪酬委員會，成員包括公司主席羅康瑞先生和兩位獨立非執行董事祁雅理先生和恩萊特教授。委員會每年舉行至少兩次會議，負責檢討集團內每位執行董事之薪酬。

#### (iii) 最佳應用守則

於截至二零零二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及膺選連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。

### 上市規則第十九項應用指引下的披露(「應用指引第十九項」)

#### (i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零二年三月三十一日，本集團向聯屬公司提供財務資助及擔保共554.2百萬港元。詳情如下：

聯屬公司	實際權益 百分比	於二零零二年三月三十一日			
		無抵押貸款		獲提供擔保	總額
		免息及無固 定還款期	附息及無固 定還款期		
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
萬國工程有限公司	50%	0.2	-	-	0.2
番禺瑞安鋼鋁製品有限公司	50%	0.4	-	-	0.4
超合有限公司	50%	-	-	0.5	0.5
彪福有限公司	50%	0.2	26.6	-	26.8
南丫越捷有限公司(附註c)	60%	3.1	-	-	3.1
南京江南水泥有限公司(附註c)	60%	84.9	-	-	84.9
貴州遵義騰輝水泥有限公司(附註c)	79%	-	72.1	-	72.1
貴州凱里騰輝水泥有限公司(附註c)	89%	-	19.8	-	19.8
貴州頂效騰輝水泥有限公司(附註c)	89%	-	23.5	-	23.5
貴州習水騰輝建材水泥有限公司(附註c)	89%	7.6	-	-	7.6
TH Industrial Management Limited	50%	184.8	5.7	124.8	315.3
		281.2	147.7	125.3	554.2

附註：

a. 本集團提供予以下聯屬公司之貸款乃按不同的利率計算利息。

聯屬公司	年利率
彪福有限公司	香港最優惠利率
貴州遵義騰輝水泥有限公司	倫敦銀行同業利拆息加2%
貴州凱里騰輝水泥有限公司	香港銀行同業利拆息加2%
貴州頂效騰輝水泥有限公司	香港銀行同業利拆息加2%
TH Industrial Management Limited	6.7%

### 上市規則第十九項應用指引下的披露（「應用指引第十九項」） — 續

- b. 本集團向超合有限公司及TH Industrial Management Limited提供以若干財務機構為受益人之擔保，乃關於該等財務機構向該兩間公司提供之信貸及貸款融資。
- c. 以上公司被視為本集團之共同控制實體。

向以上聯屬公司提供之貸款，乃由內部資源及銀行貸款支付，目的乃為向該等公司提供投資及/或營運資金。

此外，根據應用指引第十九項第3.10段之規定，本公司須於週年報告內列載其聯屬公司之備考合併資產負債表，該表須包括主要資產負債表類別及列明本公司應佔聯屬公司之權益。由於有數家上述聯屬公司之年度結算日期與集團不相同，故此本公司認為編製於二零零二年三月三十一日之備考合併資產負債表會令人誤解及不切實際。本公司已根據應用指引第十九項向香港聯合交易所有限公司申請豁免，並獲批准以下列申報作為替代：

於二零零二年三月三十一日，該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠集團之款項）和資本承擔之總風險分別約為1,161.5百萬港元及137.2百萬港元。該等聯屬公司呈報於二零零二年三月三十一日並無或然負債。

#### (ii) 銀行融資載有關於控股股東須履行之特定責任

本公司於二零零一年九月獲批三筆為期三年之定期及循環貸款融資，每筆貸款為200百萬港元，合共600百萬港元，並於二零零二年一月獲批一筆200百萬港元為期三年之定期貸款融資，上述貸款規定SOCL及集團之主席羅康瑞先生及其聯繫人（定義見上市規則）在貸款協議有效期內，保留本公司不少於百分之五十之控股權。一旦違反該承諾，將會導致上述貸款融資失效。

### 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，二零零二年七月十五日

### 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

### 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四十二至八十一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。

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，以便獲得充分之憑證，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 貴集團在二零零二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，二零零二年七月十五日

\* 僅以資識別

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

## 綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
營業額	4	3,757.2	5,556.1
其他經營收入	5	50.8	77.6
製成品、半製成品、在建工程及 待售物業之存貨變動		(58.3)	(341.6)
原料及消耗品		(645.7)	(745.3)
員工成本		(513.7)	(552.5)
折舊及攤銷費用		(62.8)	(70.4)
分判、勞工及其他經營費用		(2,407.0)	(3,355.5)
經營溢利	6	120.5	568.4
財務費用	7	(3.1)	(1.1)
應佔共同控制實體損益		5.0	30.8
除稅前日常業務之溢利		122.4	598.1
稅項	10	(20.5)	(80.7)
除少數股東權益前溢利		101.9	517.4
少數股東權益		2.4	(9.1)
可撥歸股東溢利	11	104.3	508.3
股息	12		
已派		357.1	487.1
擬派		39.7	316.0
每股盈利	13		
基本		港元0.39	港元1.93
攤薄		港元0.39	港元1.93

## 資產負債表

於二零二零年三月三十一日

附註	本集團		本公司	
	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	14	137.0	140.0	-
物業、廠房及設備	15	238.2	270.5	2.7
發展中物業	16	367.2	-	-
附屬公司	17	-	-	291.7
共同控制實體	18	337.9	159.4	-
證券投資	19	179.0	186.1	-
會籍	20	1.2	1.2	1.2
地盤開辦費用	21	16.9	19.8	-
		1,277.4	777.0	295.6
<b>流動資產</b>				
存貨	22	33.0	42.9	-
待售物業		57.1	191.8	-
應收賬款、按金及預付款	23	692.4	3,456.2	3.4
在建工程客戶欠款	22	266.0	209.6	-
附屬公司欠款		-	-	1,407.7
關連公司欠款		0.2	0.2	0.2
聯營公司欠款		0.1	0.1	-
共同控制實體欠款		418.6	192.7	3.2
撥回稅項		6.6	-	-
銀行、存款及現金結餘		74.5	293.0	5.6
		1,548.5	4,386.5	1,420.1
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	24	918.5	1,217.5	12.6
在建工程欠客戶款項	22	147.6	173.9	-
欠附屬公司款項		-	-	367.5
欠共同控制實體款項		23.4	40.1	0.1
欠關連公司款項		0.9	-	-
稅項撥備		-	91.1	-
須於一年內償還銀行貸款	27	16.0	2,027.3	-
		1,106.4	3,549.9	380.2
<b>流動資產淨值</b>		442.1	836.6	1,039.9
		1,719.5	1,613.6	1,335.5

## 資產負債表

於二零零二年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
<b>股本及儲備</b>					
股本	25	264.5	263.3	264.5	263.3
儲備	26	1,066.1	1,318.8	711.0	622.4
		<u>1,330.6</u>	<u>1,582.1</u>	<u>975.5</u>	<u>885.7</u>
<b>少數股東權益</b>		27.4	28.0	-	-
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款	27	360.0	-	360.0	-
遞延稅項	28	1.5	3.5	-	-
		<u>361.5</u>	<u>3.5</u>	<u>360.0</u>	<u>-</u>
		<u>1,719.5</u>	<u>1,613.6</u>	<u>1,335.5</u>	<u>885.7</u>

載於第四十二頁至第八十一頁之財務報表已在二零零二年七月十五日由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

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

截至二零零二年三月三十一日止年度

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
土地及樓宇重估增值	1.4	1.4
海外業務換算後所產生的兌匯差額	(6.0)	(0.4)
在損益表中未被確認之淨(虧損)收益	(4.6)	1.0
可撥歸股東溢利	<u>104.3</u>	<u>508.3</u>
已確認收益總額	99.7	509.3
增持共同控制實體及一家 附屬公司股權所產生的商譽	-	(0.9)
	<u>99.7</u>	<u>508.4</u>
更改會計政策對過往年度產生之調整(見附註二) 於二零零零年四月一日所增加之保留溢利		<u>327.9</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
經營業務之現金流入(流出)淨額*	29	2,446.4	(503.3)
投資回報及融資支出			
已收利息		15.5	34.4
已付利息		(16.1)	(127.8)
自非上市投資所得之股息		0.6	0.3
自上市投資所得之股息		5.8	3.0
自共同控制實體所得之股息		1.0	57.0
已派少數股東之股息		(0.6)	(5.3)
已派股息		(357.1)	(487.1)
投資回報及融資支出之現金流出淨額		(350.9)	(525.5)
稅項			
已繳納香港利得稅		(116.8)	(58.5)
已繳納中國其他地區之所得稅		(1.7)	(0.1)
已付稅項淨額		(118.5)	(58.6)
投資活動			
購置物業、廠房及設備		(27.6)	(75.8)
增加發展中物業		(361.9)	-
購買投資證券		-	(170.6)
購買會籍		-	(1.2)
出售物業、廠房及設備收入		2.8	0.5
投入共同控制實體之款項		(183.9)	(75.6)
地盤開辦費用		(2.5)	(17.3)
出售投資證券收入		18.8	1.9
出售一家共同控制實體之收入		6.4	-
投資活動之淨現金流出		(547.9)	(338.1)
轉撥融資前之現金流入(流出)淨額		1,429.1	(1,425.5)

	附註	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
承前融資前之現金流入(流出)淨額		1,429.1	(1,425.5)
融資	30		
發售新股所得款項淨額		7.3	5.6
償還有抵押及無抵押銀行貸款		(2,027.3)	-
有抵押及無抵押銀行貸款		360.0	833.0
少數股東淨流入之現金		2.4	0.5
融資之現金(流出)流入淨額		(1,657.6)	839.1
現金及現金等同項目之減少		(228.5)	(586.4)
年初之現金及現金等同項目		293.0	879.6
外幣匯率變動之影響		(6.0)	(0.2)
年末之現金及現金等同項目		58.5	293.0
現金及現金等同項目結餘分析			
銀行存款及現金		74.5	293.0
銀行透支		(16.0)	-
		58.5	293.0

\* 本年度經營業務之現金流入淨額，包括出售私人機構參建居屋計劃項目之住宅單位及其他物業所得的收益2,501.7百萬港元，其中部份用作償還該項目貸款共2,022.6百萬港元。

## 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。董事會認為於英國處女群島註冊成立之私人有限公司Shui On Company Limited（「SOCL」）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. 採用會計實務準則/會計政策改變

年度內，本集團首次採納數個由香港會計師公會新頒佈或經修訂之實務準則（「會計實務準則」）。因採納此等會計實務準則，本集團需更改若干會計政策。經修訂之會計政策於附註第三項列明。此等新頒佈或經修訂之會計實務準則所引致之附加或更改披露要求亦已採納於財務報表中。比較數字及資料披露亦作出相應調整以達到一致的列報效果。

採納此等新頒佈或經修訂之會計實務準則，令本集團之會計政策有以下變更，本年度及過往年度所匯報之金額亦作出相應調整。

#### 結算日後建議或宣派的股息

按會計實務準則第九號（經修訂）*結算日後事項*，在結算日後建議或宣派的股息，不必在結算日之資產負債表內列為負債，而只須於財務報表附註內單列披露。此會計政策之改變將以結算日後調整事項處理，使到於二零二零年四月一日及二零二零年四月一日之保留溢利分別增加327.9百萬港元及316.0百萬港元。

#### 租賃

採納會計實務準則第十四號（經修訂）*租賃*，對租賃之會計處理並沒有重大影響，因此無須為過往年度作出調整。本集團租賃安排之披露按會計實務準則第十四號（經修訂）之新要求而作出相應修改。比較數字及資料披露亦作出相應調整以達到一致的列報效果。

#### 分類資料

年度內，本集團根據會計實務準則二十六號*分類資料*之要求，改變了分類資料的識別基礎。截至二零二零年三月三十一日止年度所披露之分類資料已重新編排，以達到一致的列報效果。

#### 商譽

集團在年度內採用會計實務準則第三十號*業務合併*，並選擇不對已於儲備內作沖銷（或撥入）之商譽（或負商譽）重新編列。在二零二零年四月一日前，因收購所產生之商譽仍然保留在儲備內，直至出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，或當商譽被確定為已耗蝕時才撥入損益表內。在二零二零年四月一日前，因收購所產生之負商譽將會在出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，才撥入損益表內。

在二零二零年四月一日或以後，因收購所產生之商譽會被資本化及按估計可使用年期攤銷。在二零二零年四月一日或以後，因收購所產生之負商譽，將列為資產的扣減，並在分析該結餘之產生因由及相關情況後，撥入損益表內。

### 3. 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：

#### 綜合賬目的編製基準

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

因綜合賬目所產生之商譽代表一家附屬公司、聯營公司或共同控制實體之購入價超出集團於收購日所佔附屬公司、聯營公司或共同控制實體之資產及負債的公平價值。

在二零二零年四月一日之前因收購所產生之商譽將仍然保留在儲備內，直至出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體，或當商譽被確認耗蝕時，才撥入損益表內。

在二零二零年四月一日或以後，因收購所產生之商譽會被資本化及按可使用年期以直線法攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體而產生之商譽將包括在該等公司之賬面內。因收購附屬公司而產生之商譽會於資產負債表內獨立呈列。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，有關的未攤銷商譽或已於儲備內沖銷或撥入之商譽將計算在出售盈虧中。

#### 負商譽

負商譽代表本集團所佔一家附屬公司、聯營公司或共同控制實體之資產及負債的公平價值超出於集團在收購日所付出的收購成本。

在二零二零年四月一日之前，因收購所產生之負商譽將仍然保留在儲備內，直至出售有關的附屬公司、聯營公司或期共同控制實體時，才撥入損益表內。

在二零二零年四月一日或以後，因收購所產生之負商譽將列為資產的扣減，並在分析該結餘之產生因由及相關情況後，撥入損益表內。

若負商譽之產生與於收購日時預計之未來損失和費用有關，當該等損失和費用發生時，此負商譽將撥入該期間之損益表內。剩餘之負商譽則在已收購可辨認及應折舊資產的剩餘平均年限內，用直線法確認為收入。若該負商譽的金額超過已收購可辨認及非貨幣性資產的公平價值時，則立刻確認為當期收益。

因收購聯營公司或共同控制實體而產生之負商譽將扣減該等公司之賬面值。因收購附屬公司而產生之負商譽會於資產負債表內獨立呈列作資產扣減。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 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乃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權益已轉讓時確認。

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法予以確認。

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

應付租金於租賃期限內按直線法於損益表內處理。

#### 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，乃按結算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，該等投資物業由本集團內具專業資格人員每年估值一次。投資物業重估產生之任何增值或減值，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減值，於這種情況下，方將超過投資物業重估儲備結餘之減值部份列入損益表。倘若已於損益表內扣除減值而隨後出現重估增值，則該增值將計入損益表內，直至已抵銷以往之減值為止。

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外，投資物業並不計提折舊。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 物業、廠房及設備

除若干具重大賬面值之香港土地及樓宇外，物業、廠房及設備以成本扣減累積折舊及耗蝕減值列賬。

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，並列入損益表。

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或重估值：

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增值會撥入該資產之重估儲備內。但如該增值沖銷同一資產先前於重估之減值支出，則此增值可於損益表內列作收入。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之餘額(如有)，該超越部份會於損益表內列支。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，將撥入保留溢利。

#### 附屬公司之投資

附屬公司乃由本公司控制之公司。

於附屬公司之投資乃按成本值扣除耗蝕減值後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，扣減已確認之耗蝕減值，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。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 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，扣減已確認之耗蝕減值，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，並扣除任何耗蝕減值來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耗蝕減值來核算。

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，按成本值扣除耗蝕減值入賬。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中取較低者入賬。

#### 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。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 建築合約

若一項建築合約之成果能夠可靠地估計，則參考於結算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。

#### 發展中物業

發展中物業以成本減去已確認之耗蝕減值列賬。

#### 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按有關採量或地盤租期的期間注銷。

#### 資產耗蝕

本集團於結算日均會審閱其有形和無形資產之賬面值以確定這些資產有否出現資產耗蝕減值跡象。若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。除非資產在另一會計標準下是以重估價值作其賬面值，並視資產耗蝕減值為重估減值，否則資產耗蝕即被確認為開支。

當資產耗蝕減值日後被轉回，資產賬面值會增加至經修定後估計之可收回金額，但增加的賬面值不可超過該資產賬面值猶如該等耗蝕減值從未在往年確認。除非相關資產在另一會計標準下是以重估價值作其賬面值，並視資產轉回為重估增值。否則資產減值損失轉回即被確認為收入。

#### 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。

### 3. 主要會計政策 — 續

#### 外幣換算

本公司及其於香港成立之附屬公司的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。外幣資產及負債均按結算日之匯率換算為港幣，其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、建造或者生產認可資產(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。

#### 退休福利成本

支付界定供款公積金計劃的款項在到期供款時撥作費用。如本集團對退休福利所承擔之責任與界定供款公積金計劃相若時，支付予此計劃的款項與界定供款公積金計劃的款項作相同處理。

### 4. 業務及地域分類

#### 業務分類

在管理匯報上，本集團現分為五大經營類別 — 建築及樓宇保養工程、建築材料銷售、建築材料貿易、物業發展和物業投資及其他。這些業務也為本集團報告主要分類資料的基礎。

營業額包括建築及樓宇保養工程、扣除退還和折扣後集團對第三者銷售貨物的已收和應收之淨收入、物業發展項目收益以及全年之租金和租賃收入。

### 4. 業務及地域分類 — 續

該等業務之分類資料分析如下：

二零零二年度	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資及 其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>營業額</b>							
對外銷售	2,916.3	671.9	18.1	136.9	14.0	-	3,757.2
集團內部銷售	1.4	310.1	2.1	-	61.0	(374.6)	-
合計	<u>2,917.7</u>	<u>982.0</u>	<u>20.2</u>	<u>136.9</u>	<u>75.0</u>	<u>(374.6)</u>	<u>3,757.2</u>
集團內部銷售是以共同協定之價格作交易。							
<b>經營損益</b>							
分類損益	81.8	48.2	(39.3)	(2.1)	17.9		106.5
利息收入							14.0
經營溢利							120.5
財務費用							(3.1)
應佔共同控制實體損益	0.5	3.2			1.3		5.0
除稅前溢利							122.4
稅項							(20.5)
除稅溢利							<u>101.9</u>
<b>資產負債表</b>							
	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資及 其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>資產</b>							
分類資產	677.9	995.1	23.4	443.6	348.0	-	2,488.0
同共控制實體投資	18.2	251.4	-	-	68.3	-	337.9
集團內部應收賬	980.3	76.4	46.0	-	1,173.0	(2,275.7)	-
綜合總資產							<u>2,825.9</u>
<b>負債</b>							
分類負債	934.2	135.6	18.3	3.7	376.1	-	1,467.9
集團內部應付賬	203.4	1,010.9	80.5	436.9	544.0	(2,275.7)	-
綜合總負債							<u>1,467.9</u>
<b>其他資料</b>	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資及 其他 百萬港元		合計 百萬港元
資本性支出	1.4	20.8	3.7	0.4	1.3		27.6
折舊及攤銷	1.9	53.4	4.6	0.1	2.8		62.8
其他非現金(收入)支出	(0.1)	1.2	-	-	-		1.1

4. 業務及地域分類 — 續

二零零一年度	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資及 其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>營業額</b>							
對外銷售	3,545.9	666.9	3.8	1,325.3	14.2	-	5,556.1
集團內部銷售	514.6	177.5	1.4	-	48.0	(741.5)	-
合計	<u>4,060.5</u>	<u>844.4</u>	<u>5.2</u>	<u>1,325.3</u>	<u>62.2</u>	<u>(741.5)</u>	<u>5,556.1</u>
集團內部銷售是以共同協定之價格作交易。							
<b>經營損益</b>							
分類損益	<u>210.0</u>	<u>80.6</u>	<u>(21.0)</u>	<u>248.1</u>	<u>17.4</u>		535.1
利息收入							33.3
經營溢利							568.4
財務費用							(1.1)
應佔共同控制實體損益	13.7	15.5			1.6		30.8
除稅前溢利							598.1
稅項							(80.7)
除稅溢利							<u>517.4</u>
<b>資產負債表</b>							
	建築及樓宇 保養工程 百萬港元	建築材料 銷售 百萬港元	建築材料 貿易 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資及 其他 百萬港元	抵銷 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>資產</b>							
分類資產	1,063.8	833.6	27.3	2,731.5	347.9	-	5,004.1
同共控制實體投資	18.8	65.8	-	-	74.8	-	159.4
集團內部應收賬	923.7	118.0	10.1	61.4	651.2	(1,764.4)	-
綜合總資產							<u>5,163.5</u>
<b>負債</b>							
分類負債	1,203.0	185.9	5.4	2,147.3	11.8		3,553.4
集團內部應付賬	310.0	678.9	45.2	248.4	481.9	(1,764.4)	-
綜合總負債							<u>3,553.4</u>
<b>其他資料</b>							合計 百萬港元
資本性支出	0.6	57.9	12.1	-	5.2		75.8
折舊及攤銷	2.2	65.3	0.8	-	2.1		70.4
其他非現金支出	-	0.3	-	-	-		0.3

4. 業務及地域分類 — 續

地域分類

集團之營運分佈在香港和中國內地其他地區

集團不計產品及服務的來源，而按地域市場對營業額與經營溢利之貢獻作出以下分析：

	地域市場之 銷售營業額		對經營溢利之 貢獻	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
香港	3,640.8	5,470.6	121.5	524.1
中國內地其他地區	116.4	85.5	(15.0)	11.0
	<u>3,757.2</u>	<u>5,556.1</u>	106.5	535.1
利息收入			14.0	33.3
經營溢利			<u>120.5</u>	<u>568.4</u>

以下是以資產之所在地，對分類資產的賬面值和物業、廠房及設備的添置作出之分析：

	分類資產 賬面值		物業、廠房及設備 之添置	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
香港	1,549.1	4,662.6	6.1	64.0
中國內地其他地區	1,276.8	500.9	21.5	11.8
	<u>2,825.9</u>	<u>5,163.5</u>	27.6	75.8

5. 其他經營收入

包括在其他經營收入中為淨投資收入如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
利息收入	14.0	33.3
其他投資尚未變現之淨持有收益 (虧損)	9.7	(1.3)
證券投資中所收取的股息		
— 上市投資	5.8	3.0
— 非上市投資	0.6	0.3
出售其他投資之可變現淨收益 (虧損) — 上市證券	2.0	(0.2)
出售一家共同控制實體的收益	0.1	-
投資物業重估 (減值) 增值	<u>(3.0)</u>	<u>10.0</u>

## 6. 經營溢利

	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
經營溢利已扣除(計入)下列各項：		
折舊及攤銷		
自置資產	57.4	59.8
地盤開辦費用	5.4	10.6
	62.8	70.4
扣除：撥入建築工程之資本化金額	(1.1)	(1.1)
	61.7	69.3
核數師報酬	2.1	2.3
承租物業的營業租賃支出	35.1	33.7
物業、廠房及設備出售的虧損	1.1	0.3
員工成本	518.8	552.5
扣除：發展物業之資本化金額	(5.1)	-
	513.7	552.5
一項投資物業及車位的租金總收入	(15.7)	(13.6)
扣除：費用	3.7	3.7
租金淨收入	(12.0)	(9.9)
7. 財務費用		
須於五年內全部償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息	6.4	132.5
其他借貸成本	3.8	-
	10.2	132.5
扣除：		
發展中物業之資本化金額(附註第十六項)	(7.1)	-
發展中銷售物業之資本化金額	-	(131.4)
	3.1	1.1

## 8. 董事酬金

	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
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	18.4	16.1
公積金供款	0.8	0.7
	19.4	17.0

董事酬金範圍分列如下：

酬金範圍(港元)	二零二零年 董事數目	二零零一年 董事數目
HK\$0 - HK\$1,000,000	5	5
HK\$1,000,001 - HK\$1,500,000	-	1
HK\$2,000,001 - HK\$2,500,000	1	-
HK\$2,500,001 - HK\$3,000,000	-	1
HK\$3,000,001 - HK\$3,500,000	2	1
HK\$4,000,001 - HK\$4,500,000	1	1
HK\$5,500,001 - HK\$6,000,000	-	1
HK\$6,000,001 - HK\$6,500,000	1	-
	10	10

## 9. 僱員酬金

在本集團五位酬金最高之僱員均為執行董事(二零零一年：四位)，彼等之酬金已於附註第八項披露。於二零零一年中的其餘一位僱員之酬金披露如下：

	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
薪金及其他報酬	-	2.4
公積金供款	-	0.1
	-	2.5

## 10. 稅項

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
稅項支出(收益)包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	20.4	76.6
中國內地其他地區之所得稅	0.4	0.2
遞延稅項	(2.0)	(2.6)
共同控制實體		
香港利得稅	0.2	6.6
中國內地其他地區之所得稅	1.5	0.7
遞延稅項	-	(0.8)
	<u>20.5</u>	<u>80.7</u>

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(二零零一年：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財務報告中附註第二十八項內。

## 11. 可撥歸股東溢利

本年度，集團可撥歸股東溢利104.3百萬港元(二零零一年：508.3百萬港元)，其中439.6百萬港元之溢利(二零零一年：491.6百萬港元)已於本公司財務報告中列賬。

## 12. 股息

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
已派股息：		
二零零零/二零零一年之末期股息 - 每股港幣一元二角，以263,334,000股計算(一九九九/二零零零年：每股港幣一元二角五仙，以262,302,000股計算)	316.0	327.9
因行使購股權而增發之末期股息	1.4	1.2
二零零一/二零零二之中期股息 - 每股港幣一角五仙，以264,496,000股計算(二零零一年：每股港幣六角，以263,334,000股計算)	39.7	158.0
	<u>357.1</u>	<u>487.1</u>
二零零一/二零零二年之擬派股息：		
每股港幣一角五仙，以264,514,000股計算(二零零零/二零零一年：每股港幣一元二角，以263,334,000股計算)	39.7	316.0

董事建議派發末期股息每股港幣一角五仙(二零零一年：每股港幣一元二角)，有待股東週年大會決議通過。

## 13. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
用以計算每股基本盈利及經攤薄後盈利之盈利	<u>104.3</u>	<u>508.3</u>
	百萬股	百萬股
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	264.1	263.0
可能有攤薄影響之普通股：		
購股權	0.5	1.0
用以計算每股經攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>264.6</u>	<u>264.0</u>

## 14. 投資物業

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
本集團		
於四月一日	140.0	130.0
重估(減值)增值	(3.0)	10.0
於三月三十一日	<u>137.0</u>	<u>140.0</u>

本集團持有一項香港中期租約投資物業，此物業於二零零二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價值原則進行重估。重估減值或增值已分別於損益表內支出或撥入。

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

	根據中期租約 持有香港		根據短期租 約持有香港	廠房及機器	車輛	設備、 傢具及 其他資產	總額
	土地及樓宇 持有之中國其他 地區土地及樓宇	土地及樓宇 持有之香港					
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
<b>本集團</b>							
按成本值/估值							
於二零零一年四月一日	5.8	67.5	25.7	493.2	41.6	51.5	685.3
添置	-	-	-	19.7	3.3	4.6	27.6
出售	-	-	-	(19.5)	(5.7)	(2.9)	(28.1)
於二零零二年三月三十一日	5.8	67.5	25.7	493.4	39.2	53.2	684.8
累積折舊							
於二零零一年四月一日	1.4	-	25.7	329.4	29.8	28.5	414.8
本年度折舊	0.3	1.4	-	43.4	4.0	8.3	57.4
於出售時注銷	-	-	-	(16.8)	(5.3)	(2.1)	(24.2)
重估時調整	-	(1.4)	-	-	-	-	(1.4)
於二零零二年三月三十一日	1.7	-	25.7	356.0	28.5	34.7	446.6
賬面淨值							
於二零零二年三月三十一日	4.1	67.5	-	137.4	10.7	18.5	238.2
於二零零一年三月三十一日	4.4	67.5	-	163.8	11.8	23.0	270.5
成本或估值：							
二零零二年估值	-	67.5	-	-	-	-	67.5
成本	5.8	-	25.7	493.4	39.2	53.2	617.3
	5.8	67.5	25.7	493.4	39.2	53.2	684.8

附註：

- (i) 本集團以中期租約持有香港之土地及樓宇於二零零二年三月三十一日之價值，由一位受僱於一家關連公司之特許測量師楊文佳先生以公開市場價值原則進行重估，而位於中國內地其他地區內以中期租約持有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小而沒有作重估，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31.2百萬港元(二零零一年：32.0百萬港元)。

## 15. 物業、廠房及設備 — 續

	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			
於二零零一年四月一日	1.5	8.6	10.1
添置	0.3	0.8	1.1
於二零零二年三月三十一日	1.8	9.4	11.2
累積折舊			
於二零零一年四月一日	1.0	5.6	6.6
本年度折舊	0.2	1.7	1.9
於二零零二年三月三十一日	1.2	7.3	8.5
賬面淨值			
於二零零二年三月三十一日	0.6	2.1	2.7
於二零零一年三月三十一日	0.5	3.0	3.5

## 16. 發展中物業

發展中物業乃本集團在中國上海持有之長期租約。已包括在發展中物業之資本化借貸成本和員工成本分別約為7.1百萬港元和5.1百萬港元。年度內，已資本化之實際利率為香港銀行同業拆息加0.8%。

## 17. 附屬公司

	本公司	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
非上市公司股份，按成本值	291.7	291.7

主要附屬公司之資料載於財務報表附註第三十七項內。

## 18. 共同控制實體

	本集團	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
應佔資產淨值	338.2	159.4
負商譽	(0.3)	-
	<u>337.9</u>	<u>159.4</u>

負商譽會按直線法在三十年內確認為收入。年度內負商譽的攤銷已和其他營運開支沖銷。

共同控制實體之資料載於財務報表附註第三十九項內。

## 19. 證券投資

其他投資，以公平價值結算之證券投資

— 非上市證券	18.8	18.9
— 上市證券	160.2	167.2
	<u>179.0</u>	<u>186.1</u>
上市於		
— 香港	160.2	167.2
非上市於		
— 海外	18.8	18.9
	<u>179.0</u>	<u>186.1</u>
上市證券市值	<u>160.2</u>	<u>167.2</u>

## 20. 會籍

	本集團		本公司	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
— 所俱樂部會籍之成本	<u>1.2</u>	<u>1.2</u>	<u>1.2</u>	<u>1.2</u>

## 21. 地盤開辦費用

	本集團	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
承前結餘	19.8	13.1
增添	2.5	17.3
年度攤銷	(5.4)	(10.6)
轉撥結餘	<u>16.9</u>	<u>19.8</u>

## 22. 存貨及在建工程

	本集團	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
<b>存貨</b>		
原料	10.4	13.9
半製成品	4.1	10.2
製成品	7.8	8.0
備件	10.7	10.8
	<u>33.0</u>	<u>42.9</u>

以上存貨以成本價計算。

### 在建工程

已產生之工程成本	5,681.1	6,229.8
確認利潤扣除確認虧損	306.5	342.5
	<u>5,987.6</u>	<u>6,572.3</u>
進度款	(5,869.2)	(6,536.6)
在建工程淨值	<u>118.4</u>	<u>35.7</u>
以上項目代表：		
在建工程客戶欠款	266.0	209.6
在建工程欠客戶款項	(147.6)	(173.9)
	<u>118.4</u>	<u>35.7</u>

## 23. 應收賬款、按金及預付款

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	324.0	3,043.6*
九十一天至一百八十天	13.3	12.8
一百八十一天至三百六十天	9.9	7.7
超過三百六十天	4.5	3.2
	<u>351.7</u>	<u>3,067.3</u>
應收保留工程款項	149.2	170.0
預付款、按金及其他應收款項	191.5	218.9
	<u>692.4</u>	<u>3,456.2</u>

\* 二零零一年之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。

## 24. 應付賬款及應計費用

	本集團	
	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
應付賬款及其賬齡分析		
三十天以內	169.2	248.8
三十一天至九十天	44.8	72.0
九十一天至一百八十天	10.2	38.9
超過一百八十天	8.4	7.8
	<u>232.6</u>	<u>367.5</u>
應付保留工程款項	194.9	222.9
應計費用及其他應付款項	491.0	627.1
	<u>918.5</u>	<u>1,217.5</u>
(a) 法定股本		
400,000,000 股每股面值港幣一元	<u>400.0</u>	<u>400.0</u>
(b) 已發行及繳足股本		
承前結餘	263.3	262.4
已行使之購股權	1.2	0.9
轉撥結餘	<u>264.5</u>	<u>263.3</u>

### 僱員購股權計劃

本公司採納之僱員購股權計劃於一九九七年七月十六日生效。年度內若干行政人員已獲授予共3,670,000股本公司之購股權。收授購股權者可以每股港幣九元三角行使認購公司股票。於二零二零年三月三十一日，共有11,226,000股未被行使之購股權可於授出後五年內分階段行使。

有關僱員購股權計劃之詳情已在董事會報告第三十五頁內說明。

## 26. 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	撥入盈餘 百萬港元	商譽 百萬港元	負商譽 百萬港元	保留溢利 百萬港元	儲備基金 百萬港元	合計 百萬港元
本集團									
於二零二零年四月一日									
- 如前所列	35.7	521.5	(0.3)	197.6	(0.4)	0.5	210.3	-	964.9
- 過往年度調整(見附註2)	-	-	-	-	-	-	327.9	-	327.9
- 重列	35.7	521.5	(0.3)	197.6	(0.4)	0.5	538.2	-	1,292.8
收購共同控制實體及增持一家 附屬公司所產生的商譽	-	-	-	-	(2.3)	1.4	-	-	(0.9)
發行股票溢價	-	4.7	-	-	-	-	-	-	4.7
年度利潤	-	-	-	-	-	-	508.3	-	508.3
股息	-	-	-	-	-	-	(487.1)	-	(487.1)
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(附註a)	-	-	-	-	-	-	(0.4)	0.4	-
於二零零一年三月三十一日	36.3	526.2	(0.7)	197.6	(2.7)	1.9	559.8	0.4	1,318.8
出售一家共同控制實體所釋出的商譽	-	-	-	-	-	(1.4)	-	-	(1.4)
發行股票溢價	-	6.1	-	-	-	-	-	-	6.1
年度利潤	-	-	-	-	-	-	104.3	-	104.3
股息	-	-	-	-	-	-	(357.1)	-	(357.1)
折舊	(0.7)	-	-	-	-	-	0.7	-	-
匯率調整	-	-	(6.0)	-	-	-	-	-	(6.0)
年度重估增值	1.4	-	-	-	-	-	-	-	1.4
撥回儲備基金(附註a)	-	-	-	-	-	-	(0.4)	0.4	-
於二零二零年三月三十一日	37.0	532.3	(6.7)	197.6	(2.7)	0.5	307.3	0.8	1,066.1
本公司									
於二零二零年四月一日									
- 如前所列	-	521.5	-	88.9	-	-	2.8	-	613.2
- 過往年度調整(附註b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 重列	-	521.5	-	88.9	-	-	2.8	-	613.2
發行股票溢價	-	4.7	-	-	-	-	-	-	4.7
年度利潤	-	-	-	-	-	-	491.6	-	491.6
股息	-	-	-	-	-	-	(487.1)	-	(487.1)
於二零零一年三月三十一日	-	526.2	-	88.9	-	-	7.3	-	622.4
發行股票溢價	-	6.1	-	-	-	-	-	-	6.1
年度利潤	-	-	-	-	-	-	439.6	-	439.6
股息	-	-	-	-	-	-	(357.1)	-	(357.1)
於二零二零年三月三十一日	-	532.3	-	88.9	-	-	89.8	-	711.0

附註：

(a) 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。

(b) 本公司擬派末期股息327.9百萬港元，金額相等於從其附屬公司應收之末期股息，故無須為過往年度作出調整。

## 26. 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	商譽	負商譽	保留溢利	合計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零零年四月一日	-	-	0.3	32.4	32.7
收購所產生的商譽	-	(2.0)	1.4	-	(0.6)
年度利潤	-	-	-	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)	(2.0)	1.7	(0.3)	(0.8)
出售共同控制實體釋之商譽	-	-	(1.4)	-	(1.4)
年度利潤	-	-	-	3.3	3.3
股息	-	-	-	(1.0)	(1.0)
於二零零二年三月三十一日	(0.2)	(2.0)	0.3	2.0	0.1

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。

於結算日，本公司可供分派予股東之儲備，其中包括繳入盈餘在內，總金額為178.7百萬港元（二零零一年：96.2百萬港元）。

## 27. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
有抵押銀行貸款	-	2,022.6	-	-
無抵押銀行貸款	376.0	4.7	360.0	-
扣減：須於一年內償還之數額	(16.0)	(2,027.3)	-	-
	<u>360.0</u>	<u>-</u>	<u>360.0</u>	<u>-</u>
借貸償還期限如下：				
一年內	16.0	2,027.3	-	-
多於二年，但不逾五年	360.0	-	360.0	-
	<u>376.0</u>	<u>2,027.3</u>	<u>360.0</u>	<u>-</u>

## 28. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
於四月一日	3.5	6.1
本年度收益 (附註第十項)	(2.0)	(2.6)
於三月三十一日	<u>1.5</u>	<u>3.5</u>

於結算日，主要遞延稅項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	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 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	3.0	4.7	9.7	7.1	-	-	0.3	0.5
其他時差	(1.0)	(0.6)	-	-	-	-	-	-
稅務虧損之影響	(0.5)	(0.6)	(11.1)	(8.4)	-	-	(0.8)	(2.1)
	<u>1.5</u>	<u>3.5</u>	<u>(1.4)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.5)</u>	<u>(1.6)</u>

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	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 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	2.6	(2.0)	(0.2)	-
稅務虧損之影響	(2.7)	1.3	1.3	-
	<u>(0.1)</u>	<u>(0.7)</u>	<u>1.1</u>	<u>-</u>

## 29. 經營溢利與經營業務之現金流入(流出)淨額之對賬

	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
除稅前日常業務之溢利	122.4	598.1
應佔共同控制實體損益	(5.0)	(30.8)
利息收入	(14.0)	(33.3)
利息支出	1.1	132.5
自非上市投資所得的股息	(0.6)	(0.3)
自上市投資所得的股息	(5.8)	(3.0)
投資物業重估減值(增值)	3.0	(10.0)
其他投資的尚未變現之持有(收益)虧損	(9.7)	1.3
地盤開辦費用攤銷	5.4	10.6
物業、廠房及設備折舊	57.4	58.7
出售物業、廠房及設備虧損	1.1	0.3
出售共同控制實體利潤	(0.1)	-
出售上市投資利潤	(2.0)	(0.2)
發展中銷售物業減少	-	1,656.1
待售物業減少(增加)	134.7	(191.8)
客戶欠合約工程款增加	(56.4)	(8.2)
欠客戶合約工程款項減少	(26.3)	(56.1)
應收賬款、按金及預付款減少(增加)	2,762.3	(2,603.4)
存貨減少(增加)	9.9	(0.2)
應付賬款及應計費用(減少)增加	(289.3)	67.5
欠關連公司款項增加(減少)	0.9	(0.2)
聯營公司欠款增加	-	(0.1)
共同控制實體欠款增加	(225.9)	(69.9)
欠共同控制實體款項減少	(16.7)	(21.1)
有關連公司欠款減少	-	0.2
經營業務之現金流入(流出)淨額	<u>2,446.4</u>	<u>(503.3)</u>

## 30. 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	少數股東 權益 百萬港元
於二零二零年四月一日	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	<u>789.5</u>	<u>4.7</u>	<u>2,022.6</u>	<u>28.0</u>
行使購股權	7.3	-	-	-
少數股東應佔本年度虧損	-	-	-	(2.4)
少數股東權益增加	-	-	-	2.4
已付少數股東之股息	-	-	-	(0.6)
償還銀行貸款	-	(4.7)	(2,022.6)	-
借入銀行貸款	-	360.0	-	-
於二零二零年三月三十一日	<u>796.8</u>	<u>360.0</u>	<u>-</u>	<u>27.4</u>

## 31. 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。

於二零二零年八月三十一日，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願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，本集團於二零零一年向現行計劃提供額外供款7.3百萬港元，以彌補現行計劃內之任何資金不足。因管理層認為現行計劃之資產足以應付服務負債，本年度內公司沒有作進一步供款。

### 31. 公積金及退休金計劃 — 續

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。

截至二零零二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26.6百萬港元(二零零一年：31.1百萬港元)。截至二零零二年三月三十一日止年度所退回之僱主自願性供款金額不多，並已用作支付部份僱主所需供款。

### 32. 租賃承擔

#### 出租人

年度內從投資物業及車位所賺取的物業租金收入為15.7百萬港元(二零零一年為13.6百萬港元)。所持之投資物業已和承租人訂定一至兩年之租賃承諾。

於結算日，本集團已和承租人訂定以下將來最低之租金收入：

	本集團	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
一年內	6.2	8.2
第二年至第五年	2.2	3.9
	<u>8.4</u>	<u>12.1</u>

#### 承租人

於年結日，本集團及本公司有不可取消之營業租賃承諾，於來年支付承租樓宇之租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
一年內	10.4	11.6	0.3	3.4
第二年至第五年	4.9	13.7	-	0.3
五年後	0.5	2.2	-	-
	<u>15.8</u>	<u>27.5</u>	<u>0.3</u>	<u>3.7</u>

營業租賃支出代表本集團及本公司為其若干辦公室物業應付之租金。議定之租賃年期由一年至十年不等。

### 33. 資本承擔

(a) 於二零零二年三月三十一日，本集團為發展中物業之發展成本所簽訂的合約承諾而未有於賬目中撥備之金額約為225.0百萬港元(二零零一年：無)。

(b) 於二零零二年三月三十一日，本集團為共同控制實體所簽訂之投資承諾而未有於賬目中撥備約89.1百萬港元(二零零一年：無)。

(c) 於二零零二年三月三十一日，本集團分擔共同控制實體之資本承擔如下：

	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
已簽合約但沒有撥備	137.2	6.5
已授權但沒有簽合約	<u>115.8</u>	<u>4.8</u>

於結算日本公司並無重大資本承擔。

### 34. 資產抵押

於二零零一年三月三十一日，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，此銀行貸款已在二零零一年五月二日全數償還。

### 35. 或然負債

於結算日，本集團並沒有於財務務表中撥備之或然負債如下：

(a) 已訂立履約擔保書約156.2百萬港元(二零零一年：171.1百萬港元)；

(b) 公用設施按金擔保約0.3百萬港元(二零零一年：0.8百萬港元)。

於二零零二年三月三十一日，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1,205.7百萬港元及125.3百萬港元(二零零一年：3,729.4百萬港元及161.1百萬港元)之擔保。

### 36. 有關連人仕之交易

(a) 年度內，本集團與SOCL及其附屬公司和聯營公司(本集團屬下公司除外) (「SOCL集團」)，以補償代之成本及費用，或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。

交易性質	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
收入：		
裝修工程	0.6	-
管理及資訊系統服務	0.7	0.7
工程管理服務	0.9	-
成本及費用支出：		
租金支出	0.5	-
物業管理費用	1.0	-
於三月三十一日之結餘		
欠SOCL集團款項	0.9	-
SOCL集團欠款	0.2	0.2

(b) 年度內，本集團以補償代之成本、費用及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	二零二零年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
收入：		
利息收入	2.7	4.1
管理費	1.4	2.1
建築材料銷售	0.4	-
成本及費用支出：		
建築/分判工程	87.1	149.7
建築材料供應	41.5	153.4
於三月三十一日之結餘		
欠共同控制實體款項	23.4	40.1
共同控制實體欠款*	418.6	192.7
應收利息	0.7	1.3

\* 在共同控制實體欠款中，約147.7百萬港元(二零零一年：17.9百萬港元)屬附息及無固定還款期。

### 36. 有關連人仕之交易 — 續

(c) 年度內，本集團收取一家共同控制實體繳付之復修工程項目款項共8.3百萬港元(二零零一年：8.3百萬港元)。於結算日之結餘應收餘款為零港元(二零零一年：8.3百萬港元)。

(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) 於結算日，聯營公司欠本集團之免息及可按要求即時償還的款項為0.1百萬港元(二零零一年：0.1百萬港元)。

(f) 年度內，本集團向SOCL集團繳付租金按金0.1百萬港元(二零零一年：0.1百萬港元)。

(g) 根據本公司之全資附屬公司恒輝有限公司及SOCL之附屬公司上海瑞城房地產有限公司(「上海瑞城」)於二零零一年五月二日訂定之退讓合同(雙方另於二零零一年五月二十二日訂立附加合約)，上海瑞城同意退讓及交出上海虹口區之住宅物業發展開發權及權益予本公司擁有百分九十九權益之間接附屬公司上海瑞虹新城有限公司(「瑞虹」)，基於以上承諾，恒輝有限公司會促使瑞虹向上海瑞城支付人民幣184.5百萬元(約172.4百萬港元)。

### 37. 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 <sup>#</sup>	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

37. 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
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
AsiaMaterials Technologies Limited	100%	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 <sup>§</sup>	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
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 <sup>†</sup>	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 <sup>†</sup>	100%	註冊及繳足資本18,393,943港元	供應預拌混凝土
廣東南丫混凝土構件有限公司 <sup>†</sup>	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 <sup>†</sup>	70%	註冊及繳足資本2,100,000港元	生產輕質牆板

37. 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
恆輝有限公司 <sup>†</sup>	100%	每股面值1美元之普通股2股	投資控股
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	物業持有
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
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
明利投資有限公司 <sup>†</sup> (附註一)	99%	每股面值1美元之普通股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 <sup>†</sup>	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 <sup>†</sup>	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 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	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
上海瑞虹新城有限公司 <sup>†</sup>	99%	註冊資本人民幣467,000,000元，已繳資本人民幣380,476,000元	物業發展
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

37. 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
瑞安承建有限公司	100%	每股面值1港元之普通股117,000,100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
瑞安堅平有限公司	100%	每股面值1港元之普通股2股	投資控股
瑞安恩圖有限公司	100%	每股面值1港元之普通股2股	投資控股
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
新模式投資有限公司 <sup>†</sup> (附註一)	99%	每股面值1美元之普通股2股	投資控股

37. 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
天時利集團有限公司 <sup>†</sup> (附註一)	99%	每股面值1美元之普通股2股	投資控股
騰輝水泥(貴州)有限公司 <sup>*</sup> (附註一)	99%	每股面值1美元之100股	投資控股
新會龍口山石業有限公司 <sup>†</sup>	100%	註冊及繳足資本1,785,700美元	採石
永利控股有限公司 <sup>†</sup> (附註一)	99%	每股面值1美元之普通股2股	投資控股

\* 在英屬處女群島註冊成立

† 在中國內地註冊及經營

‡ 在毛里裘斯註冊成立

# 在開曼群島註冊成立

§ 在美國註冊成立

附註一：非經德勤·關黃陳方會計師行審核賬目之公司

38. 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2港元之普通股2股	持有一份土地租約

39. 共同控制實體資料

本集團於二零零二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
重慶騰輝地維水泥有限公司†	40%	註冊及繳足資本人民幣61,680,000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	
貴州頂效騰輝水泥有限公司†	89%	註冊及繳足資本人民幣41,000,000元	生產及銷售水泥	1, 2及3
貴州凱里騰輝水泥有限公司†	89%	註冊及繳足資本人民幣60,000,000元	生產及銷售水泥	1, 2及3
貴州習水騰輝建材水泥有限公司†	89%	註冊及繳足資本人民幣16,000,000元	生產及銷售水泥	1, 2及3
貴州遵義騰輝水泥有限公司†¶	79%	註冊及繳足資本人民幣92,000,000元	生產及銷售水泥	1, 2及3
Shui On Sumicem Consulting Limited	50%	每股面值1港元之普通股100,000股	顧問服務	
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	
南丫越捷有限公司	60%	每股面值1港元之普通股10,000股	建築材料貿易	

39. 共同控制實體資料 — 續

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
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
深圳南丫越捷有限公司†	60%	註冊資本人民幣5,000,000元，已繳資本人民幣3,000,000元	生產牆身板模	
瑞安(番禺)鋼鋁製品有限公司†	50%	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	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

\* 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

¶ 本集團佔貴州遵義騰輝水泥有限公司百分之七十九股權，但只可享有該公司截至二零零一年十二月三十一日止期內的百分之五十九之溢利。

附註：

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有契約性的安排下，共同控制此等公司，董事局認為此等公司屬共同控制實體。
3. 此等共同控制實體之損益，本集團均以截止於二零零一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

本集團於二零零二年三月三十一日持有下列物業：

地點	用途	概約樓面面積		租約期限	集團所佔權益
			(平方米)		
<b>(A) 作為物業、廠房及設備之物業</b>					
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>(B) 投資物業</b>					
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%
<b>(C) 待售物業</b>					
將軍澳市62地段65A區 將軍澳唐俊街11號寶盈花園	車位	3,600		中期	100%
<b>(D) 發展中物業</b>					
中國上海虹口區 新港路149/1地段	住宅 商場 停車場 俱樂部	186,002 29,925 17,643 3,700		長期	99%

## 集團財務摘要

### 1. 業績

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零零二年 百萬港元
營業額	4,731.9	5,376.0	5,985.2	5,556.1	3,757.2
除稅前之經營溢利	332.9	443.9	576.6	567.3	117.4
應佔聯營／共同控制實體之損益	29.4	39.6	35.2	30.8	5.0
除稅前日常業務之溢利	362.3	483.5	611.8	598.1	122.4
稅項	(50.0)	(74.4)	(102.1)	(80.7)	(20.5)
除少數股東權益前溢利	312.3	409.1	509.7	517.4	101.9
少數股東權益	0.8	(0.8)	(6.6)	(9.1)	2.4
可撥歸股東應佔溢利	313.1	408.3	503.1	508.3	104.3

### 2. 資產與負債

	於三月三十一日				
	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	二零零二年 百萬港元
資產	2,344.8	3,291.6	4,288.6	5,163.5	2,825.9
負債	(1,009.1)	(1,832.5)	(2,710.0)	(3,553.4)	(1,467.9)
少數股東權益	(16.8)	(17.8)	(23.4)	(28.0)	(27.4)
股東資金	1,318.9	1,441.3	1,555.2	1,582.1	1,330.6

附註：

過往年度之負債已作重列以符合由香港會計師公會頒佈之會計實務準則九號(經修訂)結算日後事項。

茲通告 Shui On Construction and Materials Limited (瑞安建業有限公司\*) (「本公司」) 謹訂於二零零二年八月二十七日 (星期二) 下午三時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店三樓萬豪宴會廳Salon 1-3舉行股東週年大會，以商議下列事項：

- 一、省覽截至二零零二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，二零零二年七月十五日

附註：

1. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席，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. 本公司將於二零零二年八月二十日(星期二)至二零零二年八月二十七日(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，將連同二零零一／二零零二年年報寄予各股東。