

董事會同寅提呈截至二零零四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、聯營公司及共同控制實體主要從事之業務分別載於財務報表附註第三十七、三十八及三十九項內。

業績及撥備

本集團本年度之業績載於第四十三頁之綜合損益表。

董事建議派發末期股息每股港幣0.275元予於二零零四年九月二十七日名列在本公司股東名冊上之股東，合共73.7百萬港元。

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二十六項內。

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

本集團及本公司儲備於年度內之變動情況載於財務報表附註第二十七項內。

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九十四頁。

投資物業

於二零零四年三月三十一日，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17.0百萬港元已直接撥入綜合損益表。

物業、廠房及設備

除某些低賬面值的物業而其賬面值被董事認為約相等於其公平價值外，本集團於二零零四年三月三十一日重估所有租賃土地及樓宇，共增值1.1百萬港元，其中0.5百萬港元及0.6百萬港元已分別撥入綜合損益表及物業重估儲備。

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十四項中。

主要物業

於二零零四年三月三十一日，本集團之主要物業資料載於年報第九十三頁。

董事

於年度內及直至本報告日止，本公司董事會成員為：

執行董事：

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

非執行董事：

鄭秉澤先生 (於二零零三年九月二日辭任)

獨立非執行董事：

祁雅理先生
恩萊特教授
張建東先生 (於二零零四年七月十三日獲委任)

根據本公司之公司細則，王英偉先生、恩萊特教授及張建東先生於即將舉行之股東週年大會上輪值退任，惟他們均願膺選連任。

在即將舉行之股東週年大會上獲提議重任之董事，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

於二零零四年三月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），擁有根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，及根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例之登記冊中之權益及淡倉如下：

於股份之權益

董事姓名	於本公司之普通股數目	
	個人權益	其他權益
羅康瑞先生	-	183,699,000
蔡玉強先生	602,000	-
王克活先生	184,000	-

附註：上述之183,699,000股中之166,148,000股及17,551,000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。

購股權

本公司之購股權計劃載於財務報表附註第三十三項內。

二零零二年八月二十七日授出之購股權是根據同日獲採納之新購股權計劃授出。在二零零二年八月二十七日之前授出的購股權是根據於一九九七年一月二十日獲採納及後於二零零二年八月二十七日終止之舊購股權計劃授出。所有之前在舊購股權計劃下授出之購股權將繼續生效及可予行使。

購股權 — 續

下列細表披露年內本公司購股權之變動。

類別名稱 合資格參與人	授予日期	每股 認購價 港元	購股權數目				於二零零 四年三月 三十一日	於二零零四年三月三十一日未行使之購股權行使期限	於購股權 行使日 公司股價 港元 (附註b)
			於 二零零二年 四月一日	年度內 授予	年度內 行使	年度內 取消			
(附註a)									
董事									
王英偉先生	二零零二年八月二十七日	6.00	200,000	-	-	-	200,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	5,000,000	-	-	-	5,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
黃月良先生	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	-
	二零零一年七月十七日	9.30	200,000	-	-	-	200,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	160,000	-	-	-	160,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
蔡玉強先生	一九九八年七月十五日	4.14	44,000	-	-	(44,000)	-	一九九九年一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	-	(280,000)	-	70,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	11.05
	二零零一年七月十七日	9.30	350,000	-	(210,000)	-	140,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	11.05
	二零零二年八月二十七日	6.00	280,000	-	(112,000)	-	168,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	11.05
	二零零二年八月二十七日	6.00	5,000,000	-	-	-	5,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
王克活先生	一九九八年七月十五日	4.14	30,000	-	(30,000)	-	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	4.9
	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	-
	二零零一年七月十七日	9.30	280,000	-	-	-	280,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	220,000	-	(88,000)	-	132,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	10.6
	二零零二年八月二十七日	6.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
黃福霖先生	一九九八年七月十五日	4.14	24,000	-	-	(24,000)	-	一九九九年一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	-
	二零零一年七月十七日	9.30	160,000	-	-	-	160,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	110,000	-	-	-	110,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
羅何慧雲女士	一九九八年七月十五日	4.14	24,000	-	(24,000)	-	-	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	4.8
	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	-
	二零零一年七月十七日	9.30	160,000	-	-	-	160,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	-
	二零零二年八月二十七日	6.00	110,000	-	(44,000)	-	66,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	8.2
	二零零二年八月二十七日	6.00	2,000,000	-	-	-	2,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
小計			22,532,000	-	(788,000)	-	(68,000)	21,676,000	
其他僱員									
(合計)	一九九八年七月十五日	4.14	310,000	-	(106,000)	(6,000)	(198,000)	一九九九年一月十五日至二零零三年七月十四日	4.8
	一九九九年七月七日	11.21	2,090,000	-	-	(50,000)	2,040,000	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	2,302,000	-	(828,000)	(80,000)	1,394,000	二零零一年一月四日至二零零五年七月三日	11.5
	二零零一年七月十七日	9.30	2,410,000	-	(838,000)	(100,000)	1,472,000	二零零二年一月十七日至二零零六年七月十六日	11.4
	二零零二年八月二十七日	6.00	2,150,000	-	(694,000)	(100,000)	1,356,000	二零零三年二月二十七日至二零零七年八月二十六日	11.3
	二零零二年八月二十七日	6.00	4,000,000	-	-	-	4,000,000*	二零零五年八月二十七日至二零一零年八月二十六日	-
	二零零三年八月四日	5.80	-	780,000	(66,000)	-	714,000	二零零四年二月四日至二零零八年八月三日	9.1
小計			13,262,000	780,000	(2,532,000)	(336,000)	(198,000)	10,976,000	
			35,794,000	780,000	(3,320,000)	(336,000)	(266,000)	32,652,000	

於二零零四年七月十三日，若行使所有已授出但未獲行使之購股權，將可發行32,446,000股股份，大概代表當日已發行股票數目的百分之十二點一。

* 此等購股權乃根據二零零二年七月三十日之通函內的特別批授建議授出，有關董事或員工須達到若干財務及工作表現目標，該等購股權方可行使。

附註：

- 在授出購股權前一天，本公司每股收市價為港幣5.7元。
- 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。

購股權 — 續

授出之購股權於行使時方於本公司或本集團之資產負債表中確認，購股權之授予並不反映於損益表內。當購股權獲行使時，本公司之股本將相應增加。認購價與股份之面值之差額於股份溢價賬內處理。作廢或取消之購股權會在未行使購股權記錄內刪除。

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

除下文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人除外)於二零零四年三月三十一日，在本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司之權益或淡倉：

姓名	於本公司之普通股數目	於本公司之持股百分比
謝清海	16,666,000	6.22%

於16,666,000股股份中，16,204,000股股份乃由謝清海先生所控制之Value Partners Limited所持有。

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

- a. 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。
- b. 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0.4百萬港元。
- c. 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0.9百萬港元。
- d. 年度內，本集團為將軍澳之待售物業繳付物業管理費用約0.1百萬港元給予SOCL全資附屬公司瑞安物業管理有限公司。
- e. 根據本公司之全資附屬公司恒輝有限公司（「恒輝」）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補充協議），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之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，瑞虹已支付上海瑞城人民幣184.5百萬元（約172.4百萬港元）。樓宇上蓋工程已於二零零二年七月展開。

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5.5百萬港元。

- f. 於二零零四年二月十八日，本集團與其最終控股公司SOCL就共同投資瑞安房地產發展有限公司（「瑞安房地產」）訂立瑞虹買賣協議以及認購及股東協議（「協議」）。協議涉及本公司向瑞安房地產出售Foresight Profits Limited全部已發行股本及債項之實益，初步代價（可予調整）為130,000,000美元，而瑞安房地產將於協議完成時向本集團配發及發行瑞安房地產之130,000,000股之普通股以支付該代價。Foresight Profits Limited為恒輝及瑞虹之控股公司，恒輝及瑞虹為上海瑞虹新城之發展商。連同集團之額外現金注資五千萬美元（其中二千五百萬美元已於二零零四年五月三十一日支付作為認購可轉換優先股之用），本集團將擁有瑞安房地產超越百分之二十之股份。交易之詳情乃載於本公司二零零四年三月二十三日發出之通函中。協議於二零零四年四月十五日之股東特別大會上獲獨立股東批准。

另外，上海瑞城與恒輝於二零零四年四月二十九日訂立一項協議，終止於二零零一年五月二日訂立之退讓合同（經二零零一年五月二十二日訂立之協議所修訂）。

上海瑞城與瑞虹亦於二零零四年四月二十九日訂立另一項協議，終止於二零零二年二月四日訂立之管理協議。

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額約百分之三十六，而最大客戶香港房屋委員會佔本集團年度內營業總額約百分之三十。

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質權益。

捐款

年度內，本公司及其附屬公司向與業務相關的商會及機構捐款0.7百萬港元。

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13.22條（「第13.22條」）

(i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保

於二零零四年三月三十一日，本集團向聯屬公司提供財務資助及擔保供913.4百萬港元。詳情如下：

聯屬公司	實際權益 百分比	於二零零四年三月三十一日 無抵押貸款		獲提供擔保 百萬港元 (附註b)	總額 百萬港元
		免息及無固 定還款期 百萬港元	付息及無固 定還款期 百萬港元 (附註a)		
樂威投資有限公司	50%	8.4	-	-	8.4
彪福有限公司	50%	0.1	32.9	-	33.0
廣州安德建築構件有限公司	40%	2.7	-	-	2.7
貴州畢節瑞安水泥有限公司	79%	1.4	-	-	1.4
貴州頂效瑞安水泥有限公司	89%	1.4	36.4	-	37.8
貴州凱里建安混凝土有限公司	74%	1.2	1.9	-	3.1
貴州凱里瑞安水泥有限公司	89%	5.6	20.0	-	25.6
貴州新蒲瑞安水泥有限公司	79%	3.9	67.9	-	71.8
貴州余慶瑞安水泥有限公司	79%	0.2	-	-	0.2
貴州遵義建安混凝土有限公司	74%	0.2	-	-	0.2
貴州遵義瑞安水泥有限公司	79%	14.2	-	-	14.2
南丫越捷有限公司	60%	7.9	-	-	7.9
南京江南水泥有限公司	60%	89.1	-	-	89.1
深圳南丫越捷混凝土構件有限公司	60%	-	-	10.0	10.0
瑞安(番禺)鋼鋁制品有限公司	50%	0.2	-	-	0.2
四川合江騰輝水泥有限公司	89%	0.5	10.7	-	11.2
超合有限公司	50%	-	-	5.0	5.0
TH Industrial Management Limited	50%	253.9	-	300.0	553.9
長江流域創業II有限公司	75%	37.7	-	-	37.7
		428.6	169.8	315.0	913.4

證券上市規則第13.22條（「第13.22條」） — 續

(i) 向聯屬公司提供財務資助及擔保

附註：

a. 本集團提供予以下聯屬公司之貸款乃以不同的利率計息。

聯屬公司	年利率
彪福有限公司	香港最優惠利率
貴州頂效瑞安水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%
貴州凱里瑞安水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%
貴州新蒲瑞安水泥有限公司	倫敦銀行同業拆息加2%
貴州凱里建安混凝土有限公司	香港銀行同業拆息加2%
四川合江騰輝水泥有限公司	香港銀行同業拆息加2%

b. 本集團向深圳南丫越捷混凝土構件有限公司、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以上三間公司提供之信貸及貸款融資。

c. 所有聯屬公司均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，目的乃為該等公司提供投資及/或營運資金。

此外，根據第13.22條之規定，本公司須於年報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二零零四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。本公司已根據第13.22條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：

於二零零四年三月三十一日，該等聯屬公司呈報之合併債項（包括欠負集團之款項）和資本承擔之總風險分別約為2,132.4百萬港元及7.8百萬港元。該等聯屬公司呈報於二零零四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3年之循環貸款融資，每筆貸款為200百萬港元，合共600百萬港元，於二零零三年一月獲批一筆200百萬港元為期三年之貸款融資，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。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註第三十六項內。

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，二零零四年七月十三日