

董事會謹提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核財政報告。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，並為其附屬公司提供管理服務。本公司附屬公司之主要業務為物業發展及投資。於本年度內，本集團主要業務之性質並無變動。本公司主要附屬公司之進一步詳情載於財政報告附註17。

財政業績

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第24頁至第72頁之財政報告內。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本年度內，本集團獲得中期貸款，以提供資金收購投資物業，而其他貸款則如期償還。於年結日，本集團之計息債務總額為港幣1,285,000,000元（於二零零二年三月三十一日：港幣1,304,000,000元）。債務總額中約59%須於一年內到期償還。於債務總額之流動部份中，港幣300,000,000元為有關於二零零三年四月到期之10厘可換股保證債券（「10厘債券」），該債券已於年結日後全數贖回，而其他負債主要為項目貸款，該等貸款均以該等項目之相關資產作為抵押。

由於本集團將部份現金用作投資及融資活動，因此手頭現金總額由年初之港幣166,000,000元下降至港幣99,000,000元。

於本年度業績中所作出港幣462,000,000元之物業撥備，令本集團於年結日之資產總值減少至港幣2,300,000,000元（於二零零二年三月三十一日：港幣2,794,000,000元）。儘管該項撥備對本集團之現金流量並無構成影響，但計息債務總額與資產總值之比例由年初之47%上升至年結日之56%。於結算日後，本集團完成供股，共籌得港幣200,000,000元，作為贖回10厘債券之用途。供股之財政影響為將債項轉變為資本，因此增加本集團之有形資產淨值並減低資本負債比率。

供股所得款項用途

供股所得款項淨額港幣195,000,000元已按照本公司於二零零三年四月三十日刊發之供股章程內所載之建議用途用作贖回10厘債券。

管理層討論及分析 (續)

融資及財務政策

本集團採納審慎之融資及財務政策。盈餘資金主要以現金存款形式存放於主要銀行。收購及發展物業之資金部分來自內部資源，而部分則來自抵押銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目完成日期互相配合。所有貸款乃以港幣、人民幣、美元或加元計算，並按浮動利率計息（10厘債券除外）。管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零三年三月三十一日，本集團並無外匯合約或任何其他對沖工具之重大風險。

資產抵押

本集團已將於二零零三年三月三十一日賬面值為港幣1,626,000,000元之若干物業作為抵押品，藉以取得本集團之銀行信貸。

除上述披露者外，本集團亦將旗下兩間附屬公司之全部股份權益及應收兩間附屬公司之款項港幣220,000,000元抵押及轉讓予本公司之主要股東Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」），作為Lucky Year向銀行抵押其現金存款，藉此本公司可取得若干銀行貸款。有關融資安排已於二零零一年六月二十八日獲本公司之獨立股東批准。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於財政報告附註31。

僱員及酬金政策

本集團於香港、中國大陸及海外共聘用約150位僱員。酬金乃參照市場情況及有關僱員之資歷及經驗釐定。除每年調整薪金外，更會按個別僱員之表現發放酌情花紅。本集團亦為所有合資格僱員提供其他福利，包括醫療保險、公積金、個人意外保險及教育津貼。

股息

董事會建議不派發截至二零零三年三月三十一日止年度之任何股息（二零零二年：無）。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益之摘要(摘錄自經審核財政報告並經適當重新分類)列載於第73頁及第74頁。該摘要並非經審核財政報告之組成部份。

固定資產

本公司及本集團固定資產之變動詳情載於財政報告附註14。

發展中物業

本集團發展中物業之變動詳情載於財政報告附註15。

投資物業

本集團投資物業之變動詳情載於財政報告附註16。

購股權

本公司之購股權於年內之變動詳情連同有關原因載於財政報告附註27。

儲備

本年度內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財政報告附註28及綜合權益變動報表。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

本金額為港幣159,000,000元之10厘債券已於二零零三年四月二十二日按面值贖回，而其餘港幣141,000,000元之10厘債券亦已於二零零三年五月二十一日按面值贖回。

除上述所披露者外，於截至二零零三年三月三十一日止年度內及截至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之證券。

可供分派儲備

於二零零三年三月三十一日，本公司根據公司條例第79B條之規定計算，可供分派儲備為港幣22,569,000元。除本公司保留溢利外，本公司股份溢價賬中港幣126,628,000元亦可根據公司條例作為派發紅利股份予本公司股東之股款。

最佳應用守則

董事會認為本公司於整個年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無特定之聘任年期，但彼等須按本公司組織章程細則之規定輪值告退。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，成員包括范仲瑜、謝志偉及蔡仁志。審核委員會根據最佳應用守則之規定包括兩位獨立非執行董事組成，成立目的為審閱及監察本集團之財務匯報及內部監管。董事會已參考香港會計師公會於一九九七年十二月刊發之「成立審核委員會指引」釐定委員會之職權範圍。

董事

本年度內，本公司之董事如下：

王世榮
王查美龍
范仲瑜
馮文起
王世全
謝志偉*
蔡仁志*

* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則，於即將召開之股東週年大會上，馮文起及王世全將告退，惟彼等合資格願膺選連任。

董事及高級管理人員

本公司董事及本集團高級管理人員之履歷詳情載於第11頁至第13頁。

董事服務合約

於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於證券之權益

於二零零三年三月三十一日，本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條規定設置之登記冊內之記錄，各董事持有本公司及其聯繫公司之證券權益如下：

本公司

董事姓名	附註	權益性質	持有股份數目
王世榮	1	公司	632,284,758
王查美龍	1	公司	632,284,758
范仲瑜		個人	7,085
馮文起		家族	14,171

聯繫公司

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有證券 數目／面值	證券類別
王世榮	1	Hon Kwok Land Treasury II Limited	公司	港幣141,000,000元	10厘債券
王查美龍	1	Hon Kwok Land Treasury II Limited	公司	港幣141,000,000元	10厘債券
范仲瑜	2	冠暉投資有限公司	公司	2,000	普通股
		Hon Kwok Land Treasury II Limited	個人	港幣2,000,000元	10厘債券
蔡仁志		Hon Kwok Land Treasury II Limited	個人	港幣2,000,000元	10厘債券

董事於證券之權益 (續)

附註：

1. 該等股份及債券乃由建業實業有限公司(「建業實業」)實益持有。建業發展(集團)有限公司擁有建業實業超過三分之一以上之股本權益，而建業發展(集團)有限公司則由Lucky Year所擁有。王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並實益擁有該公司超過三分之一以上之股本權益。因此，根據披露權益條例，王世榮及王查美龍被視為擁有該等股份及債券之權益。
2. 該等股份由金濤企業有限公司持有，而范仲瑜為該公司之董事兼股東。

除上述披露者外，於二零零三年三月三十一日，本公司之董事或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見披露權益條例)之證券擁有任何實益權益。

董事購入股份或債券之權利

除上述「董事於證券之權益」所披露及於財政報告附註27所披露之購股權計劃外，本年度內，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，令本公司之董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

董事於合約之權益

- (a) 本年度內，若干建業實業之附屬公司出任本集團若干物業發展項目之地基及工程承建商。本年度內，就該等物業發展項目而產生之建築費用總額約為港幣11,976,000元(二零零二年：港幣55,125,000元)。
- (b) 於二零零一年四月，建業實業認購本金額港幣141,000,000元之10厘債券。10厘債券按每年固定票面息率10厘計息。本年度內，本公司已向建業實業支付合共約港幣14,100,000元(二零零二年：港幣13,434,000元)之利息。
- (c) 於二零零三年二月十二日，建業實業與本公司訂立包銷協議(「包銷協議」)，據此，建業實業以每股認購價港幣1元包銷於結算日後所發行之200,123,100股本公司股份(「供股」)。於二零零三年五月二十一日完成供股後，73,367,367股每股面值港幣1元之股份已根據包銷協議發行予建業實業。

本公司根據包銷協議向建業實業支付約港幣2,632,000元之包銷佣金，該款項將會於截至二零零四年三月三十一日止年度從股份溢價賬中扣除。

董事於合約之權益 (續)

- (d) 於二零零三年二月十二日，本公司及Hon Kwok Land Treasury II Limited與建業實業訂立付款安排契據，據此，各訂約方同意將建業實業所持有港幣141,000,000元之10厘債券之贖回款項，用以支付建業實業根據供股而認購股份之部份或全部認購款項。該契據其後於二零零三年三月三十一日被修訂，據此，各訂約方同意將贖回由建業實業所持有之10厘債券之時間延遲至供股完成時。
- (e) 於二零零三年三月三十一日，本公司與建業實業就過渡性貸款訂立協議，據此，建業實業同意向本公司提供貸款，作為贖回10厘債券之部份資金。建業實業將按一般商業條款就過渡性貸款收取利息。

本公司已於本報告日期前向建業實業悉數償還所有過渡性貸款款項。

- (f) 於二零零一年五月，本集團透過由本公司主要股東Lucky Year所提供之現金抵押取得銀行貸款融資港幣150,000,000元。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按年息1.75厘支付佣金予Lucky Year，並就該現金抵押向Lucky Year作出賠償保證，據此，本集團將兩間附屬公司之全部已發行股本抵押予Lucky Year，並將兩間附屬公司之股東貸款合共港幣220,245,000元轉讓予Lucky Year。本年度內，本公司已向Lucky Year支付總額約港幣2,625,000元(二零零二年：港幣1,954,000元)之佣金。
- (g) 范仲瑜律師行為本集團提供法律及其他專業服務，並就該等服務收取一般專業費用。本集團於本年度內支付之有關費用合共約港幣534,000元(二零零二年：港幣957,000元)。

王世榮及王查美龍為建業實業及Lucky Year之董事，並擁有該等公司之實益權益，因此被視作於上述(a)至(f)項之交易中擁有權益。

范仲瑜為建業實業之董事，並擁有該公司之實益權益，因此被視作於上述(a)至(e)項之交易中擁有權益。范先生亦為范仲瑜律師行之顧問，因此亦被視作於上述(g)項交易中擁有權益。

馮文起為建業實業之董事，並擁有該公司之實益權益，因此被視作於上述(a)至(e)項之交易中擁有權益。

除上文所述者外，各董事於本公司或其任何附屬公司在本年度內所訂立之重要合約中概無任何實益權益。

管理合約

本公司已與建業實業訂立一份管理合約，提供一般公司管理服務。自二零零一年四月一日起，建業實業豁免本公司繳付管理費之責任，直至另行通告為止。除謝志偉及蔡仁志外，所有本年度內本公司在任之董事均為建業實業之董事。

購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財政報告附註27。

主要股東

於二零零三年三月三十一日，本公司根據披露權益條例第16(1)條規定設置之權益登記冊內之記錄，以下股東持有本公司股本10%或以上之權益：

股東名稱	持有股份數目	所佔本公司 已發行股本百分比
建業實業	632,284,758	47.39
建業發展(集團)有限公司	632,284,758	47.39
Lucky Year	632,284,758	47.39
王查美龍	632,284,758	47.39
王世榮	632,284,758	47.39

根據披露權益條例第8(2)條，王世榮、王查美龍、Lucky Year、建業發展(集團)有限公司及建業實業被視作擁有一批股份之權益。

關連交易

本年度內，建業實業若干附屬公司出任本公司若干附屬公司之物業發展項目建築工程之承建商。於所涉及之總款額港幣11,976,000元中，港幣11,462,000元為與過往年度所訂立之合約有關，該等合約之批准已於香港聯合交易所有限公司於一九九九年十一月九日發出之豁免函件內涵蓋，原因為該函件內所述之條件已獲達成，而連同其他合約之總價值乃少於函件內所訂之最高金額。

董事於競爭業務之權益

於本年度內及截至本報告日期，概無董事於與本集團業務構成重大競爭或可能構成競爭之業務中擁有直接或間接權益。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五大供應商佔全年總採購額47%，其中本集團之最大供應商獨佔23%，而本集團之五大客戶則佔全年總銷售額少於30%。

本集團之五大供應商中，其中一間為本公司主要股東建業實業之附屬公司。王世榮、王查美龍、范仲瑜及馮文起為建業實業之董事並擁有實益權益。

除上文披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司股本超過5%之人士)於本集團之五大客戶及供應商中擁有實益權益。

結算日後事項

結算日後重大事項之詳情載於財政報告附註32。

核數師

安永會計師事務所任滿告退，惟本公司將於即將召開之股東週年大會上提呈決議案，續聘彼等為本公司之核數師。

承董事會命
馮文起
副主席

香港，二零零三年七月十五日