

董事局謹向各股東提呈截至二零零四年三月三十一日止年度之董事報告及已審核賬目。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括物業投資及發展、投資控股及物業管理，詳列於賬目附註二十九內。

本集團之業績按業務及地域分部詳列於賬目附註二內。

業績及分配

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績詳列於第十一頁之綜合損益表內。

董事局已於二零零四年二月二十日派發中期股息每普通股港幣二仙，合共港幣一千二百四十萬元。

董事局建議派發末期股息每普通股港幣三仙，合共港幣一千八百五十萬元給予於二零零四年九月一日已登記之股東。

儲備金

本年度本集團與本公司儲備金之變動詳列於賬目附註二十內。

固定資產

本年度本集團固定資產之變動詳列於賬目附註十一內。

財務概要

本集團之五年財務概要詳列於第四十四頁內。

長期負債

本集團長期負債詳列於賬目附註二十一內。

物業

本集團之主要物業列於第四十二及四十三頁內。

董事局

本公司於年內及本報告日期之董事為陳斌、郭志樑*、李永修、胡祖雄*及陳秀清。

根據本公司規章第八十四則，胡祖雄先生輪值告退，惟如再獲選，願繼續連任。

本公司各董事與公司並無訂立一年內終止即需就未屆滿期間作出賠償之服務合約。

* 獨立非執行董事

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳列於第三及四頁內。

董事權益

於二零零四年三月三十一日，依證券及期貨條例（「證券條例」）第352條而設置之登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份之權益如下：

姓名	股份數目				總數
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
陳斌	107,908,971	—	*61,335,074	—	169,244,045
陳秀清	20,132,706	—	—	—	20,132,706
郭志樑	221,212	—	—	—	221,212
李永修	54,000	—	—	—	54,000

* 註一 該等股份透過陳斌先生一間全資擁有公司持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）根據上市公司董事進行證券交易的標準守則所獲通知，各董事及行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

於本年度內，本公司並無授予其董事或行政總裁任何可認購本公司股份之權利。

本年度內或年結時，本公司或各附屬公司並無訂立任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接佔有重大權益之重大合約。

本公司或各附屬公司在本年度內並無參與任何協議致令本公司董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零零四年三月三十一日，依證券條例第336條設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲有關下列合共持有本公司發行股本百分之五或以上權益之通知。此等權益並不包括於以上透露之董事及行政總裁之權益：

姓名	股份數目
陳潘慧娟	96,185,380

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士（上文披露之一名本公司董事除外）知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

股份購買、出售或贖回

本年度內，本公司並無贖回任何公司股份。另本公司或各附屬公司於年內均無購買或出售本公司任何股份。

優先購買權

對於有關發行公司新股，百慕達之法例並無優先購買權規定。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有管理及行政合約。

主要供應商及客戶

本年度內，本集團首五大供應商及最大供應商佔集團採購總額分別約百分之八十七及百分之五十四，而首五大客戶及最大客戶則佔集團營業總額分別約百分之十及百分之三。

於二零零四年三月三十一日，本公司各董事及其聯繫人或任何股東（就董事所知擁有本公司股份百分之五或以上者）並無實益持有該五大供應商或五大客戶之權益。

業務回顧

流動資金狀況及財務資源

本集團所需之資金來自現有現金、內部產生之現金及部份按需要以浮息率向銀行借貸。其他資金來源包括來自聯營公司之股息收入。

於二零零四年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二億零一百三十萬元，而去年為港幣一億六千五百三十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣九億六千六百四十萬元。本集團所有貸款中約百分之八十八點四為港元，其餘百分之十一點六則為美元。由於美元貸款與本集團於美國之業務有直接關連，因此該等貸款大部份與同一貨幣之資產互相抵銷。

於年結時，本集團之貸款中約百分之七十八點八須於一年內償還而百分之二十一點二須於二至五年內償還。

資產負債比率（即銀行借貸佔股東權益之比率）於二零零四年三月三十一日維持於百分之五點八之低水平，而去年則為百分之五點九。

於二零零四年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣二億九千一百七十萬元。連同於未來十二個月內因出租及出售集團之物業而向租戶及買家收取之款項，本集團之流動資金將足夠應付預計來年營運資金之需求。

庫務政策

本集團之整體庫務及融資政策以風險管理及控制為主。集團之資產及負債均以港元或美元結算，因而將本集團面對之外匯波動風險減至最低。然而本集團仍會密切監察整體貨幣及利率風險，如認為適當時，會作貨幣風險對沖之措施。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百三十三名員工。於二零零四年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千三百二十萬元。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、無需僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。

或然負債

本公司提供貸款擔保予部份全資附屬公司以取得銀行貸款。

公司監管

本年度內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四之最佳應用守則（「上市規則」），惟因根據本公司之細則規定，獨立非執行董事須在股東週年大會上輪值告退及重選連任，彼等之任期並無定明。

關連交易

本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度沒有進行根據上市規則之有關連人士交易。

審核委員會

董事局已成立審核委員會，並以書面清楚列出其權力及權責範圍。審核委員會之功能是協助董事局提供獨立審核本集團之財務匯報程序及內部監管機制。審核委員會由三名非執行董事組成，包括郭志樑先生、胡祖雄先生及陳秀清女士。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度賬目完竣，彼等願意侯聘續任。

承董事局命

董事局主席

陳斌

香港，二零零四年六月二十四日