



董事會報告書

董事會謹此呈奉本公司截至二零零四年三月三十一日止年度報告及經審核財務報表，敬祈省覽。

主要業務

本公司乃一投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註31。

業績

本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度之業績載於第18頁之綜合收益表。

本年度並無派發股息。

股本

年內，本公司曾進行股本重組，包括削減股本及股份合併。

本公司於年內之此等及其他股本變動詳情載於財務報表附註20。

投資物業

本集團已於二零零四年三月三十一日重估所有投資物業之價值，詳情載於財務報表附註11。因重估而產生之虧絀港幣8,800,000元已計入綜合收益表中。

物業、廠房及設備

本集團及本公司於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註12。

主要物業

本集團之主要物業於二零零四年三月三十一日詳情載於第66頁。



董事及服務合約

於本年內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

謝祖翔先生 (主席)	
張詩敏女士	(於二零零四年五月二十日獲委任)
連鳳儀女士 (副主席)	(於二零零三年八月二十二日辭任)
姜美華女士 (董事總經理)	(於二零零三年十二月二十九日獲委任及 於二零零四年五月二十日辭任)
譚卓豪先生 (副主席)	(於二零零三年四月二十八日辭任)
丁仲強先生 (董事總經理)	(於二零零三年十二月二十九日辭任)

獨立非執行董事：

郭嘉立先生 (副主席)	
王志強先生	(於二零零三年五月二十日獲委任)
何建昌先生	(於二零零三年五月二十日辭任)

根據本公司之公司細則第86(2)條，由去年股東週年大會至本年報日期期間獲委任之張詩敏女士將於即將召開之股東週年大會上依章告退，但願意膺選連任。

擬於即將召開之股東週年大會上提呈膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂本集團不能於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

獨立非執行董事之服務年期按照本公司之公司細則以輪值退任而定。



董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零四年三月三十一日，董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相關法團之股份及相關股份中，擁有並記錄在根據證券及期貨條例第352條須存置之本公司登記冊內之權益，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

好倉

本公司每股面值港幣0.01元之普通股

名稱	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
謝祖翔先生	由受控法團持有	28,558,196 (附註)	22.36%

附註：此等股份之實益擁有者為英屬處女群島註冊成立之公司Lunghin Enterprise Inc.（「Lunghin」），其所有已發行股本之實益擁有者為謝祖翔先生。

除上文所披露者外，於二零零四年三月三十一日，董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相關法團之任何股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司之兩項購股權計劃分別在一九九四年二月二十八日（「1994 計劃」）及二零零二年八月二十六日（「2002 計劃」）被採納。根據於二零零二年八月二十六日獲通過之決議案，1994 計劃已被終止。

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註21。

下表披露本公司之購股權於年內之變動：

	授出日期	行使價** 港幣	本公司購股權數目					
			於二零零三年 四月一日 結餘	於年內 調整**	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於二零零四年 三月三十一日 結餘
類別一：董事								
1994計劃								
丁仲強先生*	30.4.1997	15.84	960,000	(912,000)	—	—	(48,000)	—
	2.5.1997	16.50	480,000	(456,000)	—	—	(24,000)	—
	25.11.1998	2.10	440,000	(418,000)	—	—	(22,000)	—
	20.12.1999	2.56	1,500,000	(1,425,000)	—	—	(75,000)	—
	14.3.2000	6.60	1,200,000	(1,140,000)	—	—	(60,000)	—
董事合計			4,580,000	(4,351,000)	—	—	(229,000)	—
類別二：僱員								
1994計劃								
其他僱員	30.4.1997	15.84	120,000	(114,000)	—	—	(6,000)	—
其他僱員	19.6.1997	21.84	168,000	(159,600)	—	—	(3,600)	4,800
其他僱員	2.2.1998	2.00	111,000	(105,450)	—	—	(3,550)	2,000
其他僱員	17.11.1999	2.34	210,000	(199,500)	—	—	—	10,500
其他僱員	14.3.2000	6.60	6,700,000	(6,365,000)	—	—	(325,000)	10,000
			7,309,000	(6,943,550)	—	—	(338,150)	27,300
2002計劃								
其他僱員	7.1.2004	0.207	—	—	9,325,000	(8,170,000)	—	1,155,000
僱員合計			7,309,000	(6,943,550)	9,325,000	(8,170,000)	(338,150)	1,182,300
類別三：顧問								
2002計劃								
諮詢人	7.1.2004	0.207	—	—	2,340,000	(2,340,000)	—	—
所有類別合計			11,889,000	(11,294,550)	11,665,000	(10,510,000)	(567,150)	1,182,300

* 該名董事已於年內辭任。

** 自二零零三年四月十五日起，本公司股本中每20股面值港幣0.0005元之已發行及未發行股份，合併成為本公司股本中一股面值港幣0.01元之新普通股，並載於財務報表附註20所述之股本重組（「股本重組」）。因此，購股權之行使價及數目相應作出調整。



購股權 (續)

本公司股份於2002計劃之購股權授出日期及行使日期前之收市價詳情如下：

已授出／已行使購股權數目	授出日期前	行使日期前
	收市價	收市價
	二零零四年	二零零四年
	港幣	港幣
11,665,000	0.21	—
3,510,000	—	0.47
5,845,000	—	0.43
1,155,000	—	0.41

董事認為於年內已授出購股權之理論價值要視乎多項變數而定，而該等變數如非難以確定，即須基於多項理論基準及揣測假設方能確定。因此，本公司董事相信基於以上情況，計算購股權價值將不具實質意義並可能會對股東造成誤導。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，概無董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女擁有任何權利認購本公司證券或於本年度行使該等權利。



關連交易

於二零零三年十一月十一日，本公司之全資附屬公司祥泰行集團（地產）有限公司（「祥泰行地產」）與Asia Progress Investments Limited（「Asia Progress」）及Handsworth Investments Limited（「Handsworth」）之唯一實益股東兼本公司擁有60%權益之附屬公司泰瑞發展有限公司（「泰瑞」）之董事黃俊康先生（「黃先生」）訂立有關收購Asia Progress全部已發行股本及Asia Progress所欠貸款（「Asia Progress協議」）及有關收購Handsworth全部已發行股本及Handsworth所欠貸款（「Handsworth協議」）之協議（「收購事項」）。Asia Progress協議及Handsworth協議已於二零零三年十二月二十四日（「完成日期」）完成。

根據Asia Progress協議，祥泰行地產已經以港幣1元之代價，向黃先生收購Asia Progress之全部已發行股本，並接納於完成日期以港幣1元之代價，轉讓Asia Progress欠付黃先生之股東貸款港幣27,803,000元。此外，黃先生已經於完成日期前向泰瑞授出港幣14,000,000元之無抵押貸款，並於完成日期以港幣1元之代價，將上述貸款轉讓予祥泰行地產。根據Handsworth協議，祥泰行地產已經以港幣1元之代價，向黃先生收購Handsworth之全部已發行股本，並接納於完成日期以港幣1元之代價，轉讓Handsworth欠付黃先生之股東貸款港幣83,337,000元。Asia Progress及Handsworth各自之僅有投資分別為於泰瑞之10%及30%股本權益。於Asia Progress協議及Handsworth協議完成後，Asia Progress、Handsworth及泰瑞成為祥泰行地產之全資附屬公司。收購事項已於二零零三年十二月十二日之股東特別大會獲得股東批准。

董事之重大合約權益

在截至本年度止及於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無簽訂與本公司董事在其中直接或間接擁有重大權益之任何重大合約。



主要股東

於二零零四年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所示，除上文披露有關若干董事及主要行政人員之權益外，本公司獲通知以下股東於本公司已發行股本中擁有有關權益。

好倉

股東名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Lunghin	實益擁有人	28,558,196 (附註1)	22.36%
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	證券權益	22,425,000 (附註2及4)	17.56%
錦興磁訊有限公司 (「錦興磁訊」)	證券權益	5,178,000 (附註2及4)	4.05%
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics BVI」)	由受控法團持有	27,603,000 (附註3及4)	21.61%
錦興集團有限公司	由受控法團持有	27,603,000 (附註3及4)	21.61%



主要股東 (續)

好倉 (續)

附註：

1. 謝祖翔先生透過其實益擁有Lunghin 所有已發行股本持有本公司28,558,196股股份之權益。其權益之詳情載於以上「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」一節中。
2. 根據於二零零一年十月二十九日訂立之借款協議及股份按揭協議，Lunghin 為借款人及Loyal Concept 為貸款人，Loyal Concept同意授出一借款額度予Lunghin，條件為(其中包括)Lunghin同意將本公司股本中每股面值港幣0.10元之448,500,000股股份作為借款額度之抵押。Loyal Concept 為Hanny Magnetics BVI 之全資附屬公司，而Hanny Magnetics BVI 為錦興集團有限公司之全資附屬公司。於資本重組後，作為抵押之股份調整為22,425,000股每股面值港幣0.01元之股份。

根據二零零二年四月二十四日訂立之另一股份按揭協議，Lunghin 為借款人及錦興磁訊為貸款人，錦興磁訊同意授出一借款額度予Lunghin，條件為(其中包括)，Lunghin 同意將本公司股本中每股面值港幣0.10元之103,560,000股股份作為借款額度之抵押。錦興磁訊為Hanny Magnetics BVI 之全資附屬公司。於股本重組後，作為抵押之股份調整為5,178,000股每股面值港幣0.01元之股份。
3. 由於Loyal Concept 與錦興磁訊均為Hanny Magnetics BVI 之全資附屬公司，而Hanny Magnetics BVI 則為錦興集團有限公司(其股份於聯交所上市)之全資附屬公司，故Hanny Magnetics BVI 與錦興集團有限公司被視為於27,603,000 股每股面值港幣0.01元之股份中擁有權益。
4. 除以上披露者外，Loyal Concept、錦興磁訊、Hanny Magnetics BVI及錦興集團有限公司與本公司、其董事、主要行政人員、主要股東或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士概無關連。

除上文披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司並不知悉有任何人士於本公司已發行股本中擁有任何其他有關權益或淡倉。



主要客戶及供應商

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團五大主要客戶之營業總額佔本集團之總營業額約49%，而本集團最大客戶之營業額佔本集團之總營業額約25%。本集團五大主要供應商之採購總額佔本集團之總採購額約90%，而本集團最大供應商之採購額佔本集團之總採購額約79%。

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據各董事所知擁有本公司股本超過5%）概無於本集團五大主要客戶或供應商擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，故本公司在發行新股時毋須向現有股東按比例發行。

企業管治

本公司於截至二零零四年三月三十一日止全年一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

結算日後事項

結算日後重大事項之詳情已載於財務報表附註30。



核數師

董事會於即將召開之股東週年大會提呈通過決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

主席

謝祖翔

香港，二零零四年七月二十三日