

董事會謹提呈本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於財務報表附註16及附註17。

主要股東變動

本年度內，本公司前主要股東Air Zone Group Limited出售其於本公司約29.36%權益予Earnest Equity Limited，故此本公司之主要股東有變。於二零零四年三月三十一日之主要股東詳情在「主要股東」一節中披露。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團向其五大客戶售貨之總銷售額少於本集團總銷售額之30%。

本集團於本年度內向其五大供應商購貨之總額少於本集團總購貨額之30%。

業績

本集團於本年度之業績詳情載於第18頁之綜合收益表。

董事並不建議派發股息及建議保留本年度盈利。

股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於財務報表附註27。



董事會報告

買賣或贖回上市股份

本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司之上市股份。

投資物業

本年度內，本集團以約207,453,000港元之代價收購若干投資物業。

本年度內，本集團出售賬面值約3,900,000港元之投資物業。

本集團於結算日重估其所有投資物業，重估產生盈餘約218,697,000港元，其中4,194,000港元已就以往扣除之重估減值而計入綜合收益表，其餘214,503,000港元則計入投資物業重估儲備。

上述變動詳情及本年度內本集團投資物業之其他變動詳情載於財務報表附註13。

物業、廠房及設備

本年度內，本集團就物業、廠房及設備動用約301,000港元之開支。

上述變動詳情及本集團與本公司於本年度之物業、廠房及設備之其他變動詳情載於財務報表附註14。

附屬公司及聯營公司

二零零三年七月，本集團以現金代價約84,000港元增購香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市公司興旺行有限公司（「興旺行」）約0.14%權益。本集團持有之興旺行股權於收購完成後由28.08%增至28.22%。

二零零三年十一月，本集團以約61,000,000港元之代價出售其全資附屬公司Charm Management Limited（「Charm Management」）予獨立第三方。Charm Management之主要資產為興旺行之28.22%權益。

附屬公司及聯營公司 (續)

二零零四年一月，本集團亦以6,000,000港元之代價將其於Consecutive Profits Limited (「CPL」) 及其附屬公司之80%權益全數售予香港聯交所上市公司冠中地產有限公司 (「冠中地產」) 之全資附屬公司。CPL之主要資產為提供物業代理服務之世紀21香港有限公司之82.5%權益。冠中地產之執行董事兼副主席吳啟民先生亦為CPL之主要股東。根據香港聯交所證券上市規則，是項交易構成冠中地產之關連交易。

二零零三年七月，本集團亦以總數約4,500,000港元之現金代價將冠中地產之權益由20.61%增至28.48%。於二零零四年三月三十一日，本集團持有之冠中地產股權於冠中地產配發及發行新股份後由28.48%攤薄至21.71%。

或然負債

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團就聯營公司獲授之 銀行信貸提供公司擔保	101,000	—

於二零零四年三月三十一日，聯營公司動用之銀行信貸約為77,000,000港元。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產抵押，作為所獲一般銀行信貸之擔保：

- (a) 賬面值為482,650,000港元 (二零零三年：56,500,000港元) 之投資物業。
- (b) 為數5,219,000港元 (二零零三年：5,178,000港元) 之銀行存款。



董事會報告

借款

本集團銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註26。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

董事

本年度內及直至本報告日期本公司在任董事芳名如下：

執行董事：

朱耀銘先生，執行主席
馬慧敏女士

非執行董事：

鄭毓和先生

獨立非執行董事：

林家禮先生
劉宇環先生
黃森捷先生

根據本公司之公司細則第99(A)條及第182條，鄭毓和先生及馬慧敏女士於應屆股東週年大會輪值告退。所有退任董事均符合資格並願意膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之各董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

根據本公司之公司細則，各非執行董事之在任年期至輪值告退為止。

董事及高級管理層簡歷

董事

朱耀銘先生，現年50歲，本公司執行主席，於二零零零年加盟本集團。朱先生畢業於哈佛大學法律系及馬來西亞大學法律學院，專攻資本市場、證券，以及合併和收購。自一九八零年起，朱先生已參與中國有關之交易事務，亦擔任多個中國政府部門的顧問。朱先生現時為冠中地產之執行主席。

馬慧敏女士，現年38歲，本公司執行董事兼公司秘書，於二零零一年加盟本集團。馬女士畢業於香港城市大學，為特許秘書及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會會員，於多個行業均擁有豐富之管理經驗，包括製造、電訊以至基建及物業投資。在加入本公司前，馬女士曾於多間在本地及海外交易所上市之公司任職執行董事。馬女士為冠中地產之執行董事兼秘書。

鄭毓和先生，現年43歲，本公司非執行董事，於二零零二年加盟本集團。鄭先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand及多倫多Swiss Bank Corporation任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，為香港一間商人銀行的創辦人之一。鄭先生為多間上市公司之顧問及一間香港執業會計師行之擁有人，持有經濟科學碩士及工商管理榮譽學士學位。

林家禮博士，現年45歲，於二零零一年加盟本集團為本公司獨立非執行董事。林博士持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位，加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有超過22年之跨國企業管理，策略顧問，公司管治，投資銀行，及直接投資經驗。他是正大企業國際有限公司行政總裁兼副董事長，正大集團資深執行副總裁，亞洲電訊公司董事，及上海帝泰發展有限公司(正大廣場)副董事長。林博士乃香港董事學會資深會員，於過去逾十年曾在十三個國家及地區擔任上市及非上市公司之董事職務。林博士亦是興旺行有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡歷 (續)

董事 (續)

劉宇環先生，現年56歲，本公司之獨立非執行董事，於二零零一年加盟本集團。劉先生是一間創業資金及投資銀行公司WI Harper Group之創辦人兼主席。WI Harper Group於三藩市、台北、香港及北京均設有辦事處。自一九八九年起，劉先生亦是International Network Capital Fund之一般合夥人，該公司是一間於亞太區及美國為投資者提供高科技投資機會之主要創業資金管理公司。劉先生曾是Walden International Investment Group之創辦人兼主要合夥人，曾於全美國及亞洲超過200間主要高科技公司擔任顧問。

黃森捷先生，現年38歲，本公司獨立非執行董事，於二零零一年加盟本集團。黃先生曾任職於多間主要國際投資銀行，擁有10多年投資銀行經驗，現時為金匯投資集團有限公司之執行副主席。黃先生成立金匯有限公司前，曾擔任法國巴黎百富勤證券有限公司之董事總經理及證券資本市場主管，持有倫敦大學帝國理工學院工程(第一級榮譽)學士學位，亦是英國及威爾斯特許公認會計師公會會員。黃先生亦是軟庫發展有限公司之執行董事兼行政總裁，以及香港網國際網絡公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡歷 (續)

本集團高級管理層

簡士民先生，現年32歲，本集團總顧問，於二零零一年加入本集團。簡先生為執業律師，於一九九三年畢業於英國牛津大學Wadham College，於一九九七年成為香港執業律師。簡先生曾在香港一間具規模律師行之商業部門及英國一間公司任職，之後於二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中華城市燃氣集團有限公司)出任高級副總裁兼法律顧問。

周厚文先生，現年33歲，本集團財務總監，於二零零一年加入本集團。周先生畢業於浸會大學，於多間香港及海外上市之公司及國際會計師行累積逾十年財務經驗，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。周先生為冠中地產之執行董事。

購股權計劃及董事購入股份之權利

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註28。

下表披露一名董事所持本公司購股權於年內之變動：

購股權 計劃類別	行使價	於二零零三年		於二零零四年		
		四月一日 尚未行使	年內已獲授	三月三十一日 年內已行使	尚未行使	
董事						
馬慧敏	二零零一年(註1)	0.168	31,500,000	—	—	31,500,000
	二零零二年(註2)	0.14	12,500,000	—	—	12,500,000
			<u>44,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,000,000</u>

購股權計劃及董事購入股份之權利 (續)

註：

1. 根據二零零一年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零一年八月三十日起計每十二個月期間(直至二零零五年八月二十九日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
2. 根據二零零二年購股權計劃可予以行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間(直至二零零六年九月二十二日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司執行主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。

董事認為，年內授出之購股權理論價值須基於若干參數計算，而該等參數不易確定，或僅可基於若干理論或推測性假設而確定。因此，本公司董事相信，計算購股權之價值並無意義，且在該等情況下或會誤導股東。

董事擁有之股份權益

除上文披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司董事或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，亦無任何權益或淡倉須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，於二零零四年三月三十一日，以下股東已就本公司已發行股本之相關權益知會本公司。

長倉

名稱	身份	股份數目	概約股權百分比
鍾楚義先生	實益擁有人	452,029,000 (附註1)	29.47%
Earnest Equity Limited	受控制法團權益	450,349,000 (附註2)	29.36%

附註：

- (1) 即鍾楚義個人權益及Earnest Equity Limited持有之法團權益之總和。
- (2) 此等股份乃由Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有，Earnest Equity之全部已發行股本則由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾楚義先生創立之一全權信託之受託人之身份持有，鍾楚義先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾楚義先生持有，而Digisino與Earnest Equity皆為鍾楚義先生控制之法團。

最佳應用守則

董事認為，除本公司獨立非執行董事並無指定任期而須根據本公司公司細則第99(A)、102(B)及182條於股東週年大會上輪流告退及重選外，本公司於整年內一直遵守香港聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

借款人方面之風險以及可能需作披露之其他特定情況

於二零零四年三月三十一日，本集團向聯營公司作出合共約40,197,000港元之墊款。此等款項為無抵押、免息及無固定還款期。此等墊款之詳情載於財務報表附註17。

於二零零四年三月三十一日，本公司就聯營公司獲授之銀行信貸而作出約101,000,000港元之擔保。該聯營公司於二零零四年三月三十一日已動用77,000,000港元之銀行貸款。擔保詳情載於財務報表附註34。

於二零零四年三月三十一日，一切應收款項以及為擔保聯營公司履行責任而作出擔保之總額約為141,197,000港元，相當於第19頁綜合資產負債表所載本集團資產淨值約19.8%。

該聯營公司於二零零四年三月三十一日之備考合併資產負債表(包括合詠有限公司、綽姿發展有限公司及肇華投資有限公司)如下：

	千港元
非流動資產	164,457
流動資產	198
流動負債	(89,498)
流動負債淨額	(89,300)
非流動負債	(77,000)
股東資金虧絀	(1,843)

於結算日後，為數約40,197,000港元之所有應收聯營公司款項已經收回，而為數約101,000,000港元之為擔保聯營公司履行責任而作出擔保亦全部獲解除。

結算日後事項

結算日後之重大事項詳情載於財務報表附註39。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案，重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

董事會代表

執行主席

朱耀銘

二零零四年七月十四日