

董事會謹提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零零四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18。

財政業績

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之溢利，以及本公司與本集團於該日之財務狀況載於第24頁至第76頁之財政報告內。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零四年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,590,000,000元（於二零零三年三月三十一日：港幣1,285,000,000元）。增加計息債務總額主要因收購物業及動用項目貸款以提供資金作為發展於香港及中國大陸之物業發展業務。

本集團之計息債務之還款期詳情如下：

	港幣百萬元	%
一年以內	320	20
第二年內	71	4
第三至第五年	1,185	75
五年後	14	1
	<u>1,590</u>	<u>100</u>

本集團持有之現金總額為港幣314,000,000元（於二零零三年三月三十一日：港幣99,000,000元）。於年終，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣285,000,000元。

於二零零四年三月三十一日，本集團按計息債務總額港幣1,590,000,000元與資產總額港幣3,049,000,000元計算之負債比率為52%（於二零零三年三月三十一日：56%）。

管理層討論及分析 (續)

供股所得款項用途

於二零零三年五月完成供股之所得款項淨額港幣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所述之建議用途，用作償還債券。

股份配售所得款項用途

於二零零四年三月之股份配售已籌集現金淨額港幣107,000,000元以作為本集團一般營運資金。本集團已動用港幣22,000,000元作為本集團一般營運資金，餘額港幣85,000,000元於結算日保留作為現金及銀行存款。

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。貸款主要以港幣及人民幣計算，並按浮動利率計息（人民幣信貸額除外）。

管理層一直密切監察外匯風險，並在適當情況下進行對沖。於二零零四年三月三十一日，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

本集團已將於二零零四年三月三十一日賬面總值為港幣1,998,000,000元之物業及銀行結餘作為抵押品，藉以取得本集團之若干銀行信貸。

或然負債

本集團之或然負債詳情載於財政報告附註34。

僱員及酬金政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共聘用約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

董事會建議向於二零零四年九月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股6仙(二零零三年：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列)列載於第77頁及第78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15。

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16。

投資物業

本集團投資物業之變動詳情載於財政報告附註17。

物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於年報第79頁至第82頁。

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29及綜合權益變動報表。

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31。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

債券已於年內全數按其面值贖回，詳情如下：

日期	債券之本金額 港幣元
二零零三年四月二十二日	159,000,000
二零零三年五月二十一日	141,000,000
	<u>300,000,000</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內及直至本報告日期並無購買、出售或贖回本公司證券。

可供分派儲備

於二零零四年三月三十一日，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361,924,000元。除本公司保留溢利外，本公司股份溢價賬中港幣161,410,000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按照該守則第7段規定具有特定之聘任年期，但彼等須按本公司組職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、蔡仁志及林建興。審核委員會根據最佳應用守則之規定包括三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

本年度內及截至本年度日期，本公司之董事如下：

王世榮

王查美龍

范仲瑜

馮文起

謝志偉*

蔡仁志*

陳遠強 (於二零零三年十二月十一日委任)

林建興* (於二零零四年三月二十六日委任)

王世全 (於二零零四年一月十四日辭任)

* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第95條，於即將召開之股東週年大會上，陳遠強及林建興將告退，惟彼等合資格願膺選連任。

根據本公司組織章程細則第104條，於即將召開之股東週年大會上，謝志偉及蔡仁志將告退，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10頁至第12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

於二零零四年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事於證券之權益 (續)

(a) 董事於本公司股份之權益

董事姓名	附註	權益性質	持有普通股份數目	持股概約百分比
王世榮	1	公司	231,438,553	57.83
王查美龍	1	公司	231,438,553	57.83

上述所有權益均屬好倉。

(b) 董事於聯繫公司股份之權益

董事姓名	附註	聯繫公司名稱	權益性質	持有普通股份數目	持股概約百分比
王世榮	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
	3		個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
		建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
	3		個人	10,000	50.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	建業實業	個人	1,902,285	0.35
		冠輝投資有限公司	公司	2,000	20.00
陳遠強		Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

上述所有權益均屬好倉。

附註：

1. 該等股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮及王查美龍乃Lucky Year之董事，並擁有實益權益。
2. 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
3. 該等股份乃由Lucky Year持有。誠如附註1所述，王世榮及王查美龍被視作擁有該等股份之權益。
4. 該等股份由金濤企業有限公司持有，范仲瑜為該公司之董事兼股東。

董事於證券之權益 (續)

除上述披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司董事概無於本公司或其任何聯繫公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購入股份或債券之權利

除於財政報告附註31所披露之本公司購股權計劃外，本年度內，本公司或其任何附屬公司或同系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) 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，據此，本公司按供股方式以每股港幣1.00元之認購價發行200,123,100股供股股份(「供股」)。根據該協議，建業實業承諾認購94,842,711股供股股份及同意包銷餘下之105,280,389股供股股份，並收取2.5%之包銷佣金。

供股於二零零三年五月二十一日完成後建業實業已獲發行及配發合共168,210,078股供股股份，並向本公司收取港幣2,632,000元之包銷佣金。

- (b) 於二零零一年四月，建業實業以其他債券持有人相同之條款及條件認購本金額港幣141,000,000元之債券(「建業實業債券」)。債券按每年固定息率10厘計息，並於二零零三年四月二十二日到期贖回。

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，各訂約方同意將港幣141,000,000元之建業實業債券之贖回款項，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作出修訂，據此，各訂約方同意延期贖回建業實業債券，直至完成供股為止，並按正常商業條款計算利息。

本公司已於二零零三年五月二十一日按其面值全數贖回建業實業債券。年內就建業實業債券支付之利息約港幣1,227,000元(二零零三年：港幣14,100,000元)。

董事於合約之權益 (續)

- (c) 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，作為贖回債券之部份資金。

於年內，就建業實業提供之過渡性貸款所支付之利息約為港幣2,486,000元(二零零三年：無)。

- (d) 於二零零一年五月，本集團透過由本公司最終控股公司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作出反賠償保證，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。

於二零零三年十二月，Lucky Year根據相同條款及條件延長現金抵押安排另外三十個月，惟本集團所提供之所有抵押已獲得解除。

於本年度向Lucky Year支付之佣金達港幣2,625,000元(二零零三年：港幣2,625,000元)。

- (e) 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1,049,000元(二零零三年：港幣534,000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(d)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(c)項之交易中擁有權益，並由於身為范仲瑜律師行之顧問，因此視作於上述(e)項之交易中擁有權益。

除上文披露者外，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。該合約並無指定年期及可由其中一方提出兩個月通知終止。

過去兩個財政年度，於建業實業免除本公司之有關支付管理費責任後，本年度本公司向建業實業支付管理費用，有關費用為港幣2,000,000元(二零零三年：無)。於本年度內，本公司董事王世榮、王查美龍、范仲瑜及馮文起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31。

主要股東

於二零零四年三月三十一日，就本公司董事所知，下列主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份及相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉：

名稱	持有普通股數目	持股概約 百分比
建業實業	231,438,553	57.83
建業發展(集團)	231,438,553	57.83
Lucky Year	231,438,553	57.83

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業實業、建業發展(集團)及Lucky Year被視作擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零四年三月三十一日，概無主要股東或其他人士(不包括本公司董事)於本公司之股份或相關股份中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊之權益或淡倉。

董事於競爭業務之權益

於本年度內，王查美龍為香港興業集團有限公司之董事，該公司業務包括物業發展及物業投資。就此而言，王查美龍被視為於與本集團競爭之業務中擁有權益。

除上文披露者外，概無本公司董事於任何業務(本集團業務除外)而與本集團之業務直接或間接存在競爭或可能存在競爭。

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85%，其中本集團之最大供應商獨佔67%，而本集團之五大客戶則佔全年總銷售額少於30%。

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。

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，二零零四年七月十三日