

董事會謹提呈本公司及本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之年報及經審核財政報告。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別詳列於財政報告附註18、19及20。

於本年度內，本集團已增購漢國之額外股權。漢國為另一家上市公司，從事物業發展、物業投資及物業相關業務。漢國於二零零三年五月二十一日成為本公司之附屬公司。

業績及分撥

本集團之業績詳情載於第25頁之綜合收益表內。

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本年度之末期股息每普通股2仙，總額約港幣11,027,000元。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之綜合業績及資產與負債摘要詳列於第87頁及第88頁。

管理層之討論及分析

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1,870,000,000元（二零零三年：港幣307,000,000元）。債務總額中29%須於一年內償還。

本集團持有之現金總額為港幣466,000,000元（二零零三年：港幣205,000,000元）。於年終，本集團已承諾但未動用之銀行信貸總額約為港幣700,000,000元。

本集團計息債務總額之增加主要為自二零零三年五月起，漢國由一間聯營公司轉為本集團之一間非全資附屬公司。因此，於年終，漢國之計息債務總額共港幣1,590,000,000元已計入本集團之資產負債表內。

於二零零四年三月三十一日，本集團按計息債務總額與資產總額計算之負債比率為48%（二零零三年：20%）。漢國作為一間獨立上市公司，可自行籌集資金而無須本公司之協助。假設漢國如過往年度按權益法計算被列作聯營公司，本集團於年終之備考負債比率將為17%。

管理層討論及分析 (續)

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。盈餘資金以現金存放於主要銀行。貸款主要以港幣及美元計算，並按浮動利率計算利息。

資產抵押

本集團以於二零零四年三月三十一日賬面總值港幣2,283,000,000元之若干存貨、貿易債項、銀行結餘、物業及一間聯營公司之股份，以及一間附屬公司之股份作為銀行信貸之抵押。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於財政報告附註38。

僱員及酬金政策

本集團(不包括聯營公司及共同控制實體)於二零零四年三月三十一日共聘用約2,800位僱員。酬金乃參照市場情況及按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而發放酌情花紅。本集團亦為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。

儲備

本集團及本公司於本年度內儲備之變動詳情載於財政報告附註34。

物業、廠房及設備

於本年度內，本集團購入約港幣19,000,000元之物業、廠房及設備作拓展業務之用。本集團及本公司於本年度內之上述及其他物業、廠房及設備變動詳情載於財政報告附註15。

發展中物業

於本年度內本集團之發展中物業變動詳情載於財政報告附註16。

投資物業

於本年度內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第89頁至第92頁。

董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

王世榮

王查美龍

范仲瑜*

馮文起

楊國雄*

王忠樞*

(於二零零三年十月三日獲委任)

王敏剛*

(於二零零四年三月二十七日獲委任)

王世全

(於二零零四年一月十四日辭任)

李益彰

(於二零零四年二月六日辭任)

* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第95條，王忠樞及王敏剛須告退，惟彼等願膺選連任。

根據本公司組織章程細則第104條，楊國雄須輪值告退，惟彼願膺選連任。

於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本集團訂立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。

董事於重要合約之權益

1. 於本年度內，本集團與最終控股公司 Lucky Year 進行下列交易：

於二零零一年五月，本公司前聯營公司及現時之非全資附屬公司漢國透過由 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，漢國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，透過漢國兩間附屬公司之全部已發行股本抵押予 Lucky Year，並將該兩間附屬公司之股東貸款合共港幣 220,245,000 元抵押予 Lucky Year。於二零零三年十二月，除解除漢國提供之一切抵押品外，Lucky Year 按相同之條款及條件進一步額外延長現金抵押安排三十個月。於年內，漢國已向 Lucky Year 支付合共港幣 2,625,000 元之佣金。

王世榮及王查美龍為 Lucky Year 之董事及股東。

2. 於本年度內，本集團與漢國進行下列交易：

- (a) 於二零零三年二月十二日，本公司就漢國按每股供股股份港幣 1 元之認購價發行 200,123,100 股供股股份，與漢國訂立一項包銷協議（「包銷協議」）。根據包銷協議，本公司不可撤回地承諾認購按本公司於漢國之實益持股量而獲暫定配發之 94,842,711 股供股股份。本公司並同意包銷餘下之 105,280,389 股供股股份。漢國將會就本公司所包銷之供股股份，支付相當於總認購金額 2.5% 之佣金。

於二零零三年二月十二日，本公司就有關漢國供股股份須支付之認購款項，以及 Hon Kwok Land Treasury II Limited 償還其發行之可換股保證債券本金額港幣 141,000,000 元（「贖回款項」）之安排，與漢國及 Hon Kwok Land Treasury II Limited 訂立一份契據（「支付安排契據」）。根據該契據，本公司、漢國及 Hon Kwok Land Treasury II Limited 同意贖回款項可延遲償還，並可用作支付本公司有關漢國供股股份所應付之部份或全部認購款項。隨後，本公司、漢國及 Hon Kwok Land Treasury II Limited 訂立另一份契據，以修訂支付安排契據，據此，訂約各方同意贖回款項可進一步由二零零三年四月二十二日額外延至供股完成時支付。

董事於重要合約之權益 (續)

於二零零三年五月二十一日，漢國完成供股。漢國宣佈合共接獲126,755,733股供股股份(包括本公司認購之94,842,711股供股股份)之有效申請。本公司已履行其根據包銷協議之責任，認購餘下之73,367,367股漢國供股股份。本公司以抵銷贖回款項港幣141,000,000元、抵銷漢國應付之包銷佣金約港幣2,600,000元，以及現金約港幣24,600,000元之方式支付認購款項總額約港幣168,200,000元。於供股完成後，本公司於漢國之持股量由47.39%上升至69.39%。漢國便成為本公司之附屬公司。

本公司就發行港幣141,000,000元之可換股保證債券於本年度內應收之利息收入為港幣1,227,000元。

- (b) 於二零零三年三月三十一日，漢國與本公司就過渡性融資訂立協議，本公司據此同意就贖回可換股保證債券向漢國提供資金以支付部份費用。

於年內，向本公司支付之過渡性融資貸款合共約港幣2,486,000元。

- (c) 於二零零四年二月二十五日，本公司與漢國訂立一份配售協議，據此，本公司同意以配售價每股港幣1.65元配售66,700,000股每股面值港幣1元之漢國現有股份。根據配售協議，本公司已有條件同意按配售價認購66,700,000股漢國新股。完成配售及認購後，本公司於漢國之持股量由69.39%下跌至57.83%。

- (d) 本公司已就於截至二零零四年三月三十一日止年度為漢國提供行政及一般服務收取合共港幣2,000,000元之管理費用。

王世榮及王查美龍為漢國之董事，並擁有漢國之實益權益。范仲瑜及馮文起亦為漢國之董事。

董事於重要合約之權益 (續)

3. 於本年度內，本集團與本公司之聯營公司建聯進行下列交易：
- (a) 本公司已就於截至二零零四年三月三十一日止年度為建聯提供行政及一般服務收取合共港幣2,000,000元之管理費用。
 - (b) 於二零零三年八月二十六日，建聯之一間附屬公司與漢國之一間全資附屬公司訂立一項協議，以現金作價港幣15,000,000元出售其停車場資產及位於中國之一幢物業。此項出售乃透過出售建聯之一間全資附屬公司China Parking (BVI) Limited之全部已發行股本及轉讓相關股東貸款之方式進行，出售代價乃參照獨立物業估值師評估物業資產之公平價值而釐定。該交易已於二零零三年十月二十二日完成。
 - (c) 於二零零四年三月三日，本公司之一間間接全資附屬公司Multi-Investment Group Limited (「MIG」) 與配售代理訂立配售協議，據此，MIG同意以配售價每股港幣0.02元，向獨立第三方配售468,000,000股每股面值港幣0.01元之建聯現有股份。同日，MIG與建聯訂立先舊後新認購協議，按發行價每股港幣0.02元，認購660,000,000股每股面值港幣0.01元之建聯新股。該認購已於二零零四年三月十六日完成。配售現有股份及認購新股後，MIG仍擁有建聯已發行股本約29.1%之權益。

王世榮及馮文起為建聯之董事，並擁有實益權益。王查美龍則擁有建聯之實益權益。

4. 范仲瑜為范仲瑜律師行之顧問，而該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1,064,000元。

除上述披露者外，於年終或年內任何時間，本公司董事在本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同集團附屬公司所訂立之重要合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

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：

(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	306,959,324	55.67
王查美龍	1	公司	306,959,324	55.67
范仲瑜		個人	1,902,285	0.35

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	漢國	公司	231,438,553	57.83
		建聯	公司	1,153,957,982	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		建業發展	個人	100,000	1.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
王查美龍	2	漢國	公司	231,438,553	57.83
		建聯	公司	1,153,957,982	29.10
	3	建業發展	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
范仲瑜	4	冠暉投資有限公司	公司	2,000	20.00

上述所有權益均屬好倉。

董事於證券之權益 (續)

(c) 董事於聯繫公司之相關股份權益

根據建聯之購股權計劃，馮文起持有可認購8,000,000股建聯股份之購股權，行使價為每股港幣0.07元(可予調整)。該等購股權於一九九九年七月十三日授出及可於二零零九年七月十二日前行使。期內，並無該等購股權被行使。

附註：

1. 該等股份乃由Lucky Year之附屬公司建業發展實益持有。王世榮及王查美龍均為Lucky Year之董事及實益擁有該公司三分之一以上之股本權益。
2. 該等股份乃由本公司或其全資附屬公司實益持有。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. 該等股份由Lucky Year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。
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。

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或淡倉。

董事於競爭業務中之權益

於年內，王查美龍女士為香港興業國際集團有限公司之董事，該公司之集團業務均涉及物業發展及物業投資。因此，王查美龍被認為與本集團業務競爭中擁有權益。

除上文所披露者外，概無本公司董事於本集團業務以外與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭之任何業務中擁有權益。

主要股東

於二零零四年三月三十一日，就本公司董事所知，以下主要股東及其他人士(不包括本公司董事)於本公司股份及相關股份中，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	持有普通股份數目	持股概約百分比
建業發展	306,959,324	55.67
Lucky Year	306,959,324	55.67

上述所有權益均屬好倉。根據證券及期貨條例第316條，建業發展及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。

購入股份或債券之安排

本公司附屬公司漢國之購股權計劃之詳情已載於財政報告附註33。

除上述所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司及同集團附屬公司概無參與任何安排，以致本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購買、出售或贖回可換股債券及證券

漢國之一間全資附屬公司所發行之10厘可換股保證債券(「債券」)已於年內按其面值全部贖回，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>

漢國於二零零三年五月二十一日已成為本公司之附屬公司。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之證券。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之總營業額佔本集團之營業額約41%，而本集團最大客戶之營業額則佔本集團之營業額約19%。

本集團五大供應商之採購總額佔本集團採購總額約32%，而本集團最大供應商之採購額則佔本集團採購額約19%。

董事會並不知悉本公司之董事、其聯繫人士或持有超過本公司5%已發行股本之任何股東，於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

遵照上市規則第13.13及13.16條之披露

以下為本公司根據上市規則第13.13條及13.16條之持續披露規定而披露之資料：

向一間共同控制實體提供貸款

本公司全資擁有之一間從事成衣貿易及製造之附屬公司（「成衣附屬公司」）及其附屬公司（「成衣附屬集團」）為一間是本公司及成衣附屬公司之共同控制實體之利益而作出對本公司無追索權之貸款及擔保超逾於二零零四年三月三十一日之本公司市值及本集團綜合總資產之8%，有關詳情如下：

共同控制 實體名稱	附註	本集團 持有之 應佔權益	貸款 港幣千元	所提供 之擔保 港幣千元	根據擔保 所提取之 銀行貸款 港幣千元	提供之貸款 總額及擔保 港幣千元
SGA Holdings Limited	1	50%	668	402,200	102,203	402,868

遵照上市規則第13.13及13.16條之披露 (續)

向聯屬公司提供財務資助及擔保

為聯屬公司之利益而作出之貸款及所提供之擔保合共超逾二零零四年三月三十一日之本公司市值及本集團綜合總資產之8%，有關詳情如下：

聯屬公司 名稱	附註	本集團 持有之 應佔權益	貸款 港幣千元	所提供 之擔保 港幣千元	根據擔保 所提取之 銀行貸款 港幣千元	提供之貸款 總額及擔保 港幣千元
建聯集團有限公司 Cleveland Investment Limited	2 3 & 4	29.1% 28.9%	2,000 9,203	— —	— —	2,000 9,203
遠益發展有限公司	3 & 4	28.9%	3,873	—	—	3,873
廣州市荔都房地產 開發有限公司	3 & 4	28.3%	8,701	—	—	8,701
冠信有限公司 Million Kingdom Limited	5 3 & 4	28.9% 28.9%	— 51	7,902 —	7,902 —	7,902 51
PT. Buana Prefash Jaya	4 & 6	50%	8,628	—	—	8,628
PT. Buana Busana Cemerlang	4 & 7	50%	261	—	—	261
PT. Master Prefash International	4 & 6	20%	825	—	—	825
PT. Metro Gateway Concept	4 & 8	33%	4,633	—	—	4,633
SGA Holdings Limited	1	50%	668	402,200	102,203	402,868
Worldwide Connection Limited	3 & 4	28.9%	4,890	—	—	4,890
			<u>43,733</u>	<u>410,102</u>	<u>110,105</u>	<u>453,835</u>

遵照上市規則第13.13及13.16條之披露 (續)

向聯屬公司提供財務資助及擔保 (續)

附註：

1. 該等貸款及擔保由成衣附屬集團提供，以便SGA Holdings Limited進行貿易業務，而進行該業務須依賴大量銀行貸款。該貸款並無抵押，按匯豐銀行所報告之最優惠貸款利率計息，須於被要求時償還，並無固定還款期。該等合共港幣402,200,000元之銀行信用額度由SGA Holdings Limited及成衣附屬公司之附屬公司共同使用。該等擔保是向有關銀行提供，以作為授出銀行信用額度之條件。該等擔保全部由成衣附屬集團提供，對本公司並無追索權。該成衣附屬公司於二零零四年三月三十一日之綜合賬面淨值約為港幣25,000,000元。
2. 該結餘為二零零四年三月三十一日應計之管理費。
3. 該等貸款乃根據有關股東協議由本公司一間非全資附屬公司向聯屬公司所提供之股東貸款。
4. 所有該等貸款並無抵押、不付息、須於被要求時償還、無固定還款期及無到期日。
5. 所提供之擔保由本公司一間非全資附屬公司就授予聯屬公司之銀行貸款所承擔之有關擔保金額。
6. 該貸款提供作為聯屬公司初期成立之資金。
7. 向聯屬公司出售固定資產之金額。
8. 向聯屬公司所提供之貸款為協助其擴展印尼零售市場之資金及出售固定資產及其他資產之金額。

上述該等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔該等聯屬公司之權益呈列如下：

	備考合併資產負債表 港幣百萬元	本集團應佔權益 港幣百萬元
非流動資產	94	33
流動資產	524	177
流動負債	(443)	(154)
非流動負債	(56)	(19)
少數股東權益	(2)	—
淨資產	<u>117</u>	<u>37</u>

審核委員會

本公司之審核委員會成員包括范仲瑜、楊國雄、王忠楹及王敏剛。

最佳應用守則

董事會認為本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內已遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟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所載之規定於本公司股東週年大會上輪值告退。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行於過去三年均獲委聘為本公司之核數師。本公司將於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
董事總經理

香港，二零零四年七月十三日