

董事會報告

董事會謹提呈截至二零零三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

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港、中華人民共和國（「中國」）其他地區及英國從事物業發展及投資、發電廠之經營、借貸業務及物業管理。年內，本集團終止其於英國之餐館業務。

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額及經營虧損按主要業務及地理市場之分析載於財政報告附註5。

本公司之股份自二零零三年五月十九日起在聯交所暫停買賣。

附屬公司及聯營公司

本公司之主要附屬公司及聯營公司於二零零三年三月三十一日之詳情分別載於財政報告附註43及附註19內。

業績

截至二零零三年三月三十一日止年度之本集團業績載於本年報第18頁之綜合收益表內。

儲備

本集團及本公司之儲備於年內之變動情況分別載於第22頁之權益變動表及財政報告附註31內。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之規定，本公司之繳入盈餘乃可供分派。然而，在下列情況下，本公司不能宣派或派發股息又或從繳入盈餘撥款作分派：

- (a) 本公司不能或於派發股息後不能於債務到期時償還其債務；或
- (b) 其資產之可變現價值將因分派而少於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總和。

於二零零三年三月三十一日，本公司概無根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之可分派儲備。

財務概要

本集團於過往五個財政年度各年之業績及資產與負債概要載於本年報第65頁。

董事會報告(續)

投資物業

本集團於年結時為投資物業重新進行估值。因重估而產生為數67,343,000港元之虧絀已撥入儲備內處理。

年內本集團投資物業之此等變動及其他變動之詳情載於財政報告附註13內。

物業、廠房及設備

本集團之有年期房地產於年結時進行重新估值。因重估而產生為數3,898,000港元之淨虧絀已撥入儲備及收益表內處理。年內本集團之物業、廠房及設備之此等變動及其他變動載於財政報告附註14內。

主要物業

有關本集團主要物業於二零零三年三月三十一日之詳情載於本年報第66頁至第72頁。

股本

年內本公司股本之變動詳情載於財政報告附註29內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司透過聯交所總代價2,131,150港元購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份共3,920,000股，該等股份其後悉數予以註銷。上述購回之詳情載於財政報告附註29內。董事認為，鑑於本公司股份之每股買賣價相對偏低，未能反映本公司之基本價值，故上述之股份購回對本公司有利。

除以上所述者外，年內本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事

於年內及直至本報告日期為止，本公司之董事如下：

執行董事：

戴蕭玉萍女士	
吳日章太平紳士	(於二零零四年一月四日獲委任)
潘志輝太平紳士	(於二零零四年一月四日辭任)
戴權S.B.S.,太平紳士(主席)	(於二零零三年十月一日辭任)
戴志華先生(董事總經理)	(於二零零三年十月一日辭任)
戴耀華先生	(於二零零三年四月一日辭任)
Charles Arthur Alan Nicol, O.B.E., A.M.N.	(於二零零二年十一月一日辭任)

非執行董事：

王寶龍先生	(於二零零三年五月二十日辭任)
-------	-----------------

董事會報告(續)

董事(續)

獨立非執行董事：

雲大棉先生	
梁樹賢先生	(於二零零三年十月一日獲委任)
廖俊寧先生	(於二零零三年五月二十一日辭任)

根據本公司細則第86(2)條及第87條之規定，戴蕭玉萍女士、雲大棉先生及梁樹賢先生依章告退，惟彼等均願膺選連任，所有其餘董事則繼續留任。

獨立非執行董事須根據本公司細則之規定輪值告退。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事概無與本集團訂有在一年內本集團不作出賠償(法定賠償除外)即不可終止之服務合約。

董事所佔之證券權益

按本公司根據香港證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條之規定而存置之登記冊所載，於二零零三年三月三十一日，各董事及彼等之聯繫人士於本公司之股本中所佔之權益如下：

董事姓名	個人權益	持有之股份數目		
		家族權益	公司權益	其他權益
戴權S.B.S.,太平紳士	1,518,000	—	—	—
戴志華先生(附註i及ii)	27,586,000	—	322,863,556	—
潘志輝太平紳士	120,000	—	—	—
戴耀華先生	454,000	—	—	—
戴蕭玉萍女士(附註i、iii及iv)	1,490,000	264,673,556	—	—
王寶龍先生	100,000	—	—	—
雲大棉先生	120,000	—	—	—

附註：

- (i) 154,427,556股股份乃透過Questrole Profits Limited(「Questrole Profits」)而持有，該公司乃於英屬處女群島註冊成立，由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及戴蕭玉萍女士之配偶以及彼等各自之家庭成員。
- (ii) 168,436,000股股份乃透過Propertyline Properties Limited(「Propertyline」)而持有，該公司乃於英屬處女群島註冊成立，由一全權信託實益擁有，該信託之全權受益人包括戴志華先生及其家庭成員。
- (iii) 108,856,000股股份乃透過玄智投資有限公司持有，該公司乃於香港註冊成立，由戴蕭玉萍女士之配偶實益擁有99.99%之權益，而戴女士則實益擁有0.01%之權益。
- (iv) 1,390,000股股份由戴蕭玉萍女士之配偶持有。

董事會報告(續)

董事所佔之證券權益(續)

除上文所披露及由若干董事以信託形式代本公司或其附屬公司持有之若干附屬公司代理人股份外，各董事或彼等之聯繫人士概無持有本公司或其任何聯營公司(如披露權益條例所界定者)之任何證券權益。

購股權計劃

購股權計劃之詳情載於財政報告附註30內。

於二零零三年三月三十一日，並無任何購股權根據購股權計劃已授出或同意授出。

年內任何時間本公司或其附屬公司並無訂立任何安排，使本公司董事藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於合約之權益及有關連交易

- (a) 年內，本集團向王戴建築師事務所支付合共6,947,000港元之建築師及專業服務費用。戴志華先生及王寶龍先生乃王戴建築師事務所之合夥人。
- (b) 年內，本集團向均來(飲食集團)有限公司支付合共475,000港元之宣傳費用及收取5,100,000港元之物業租金收入，該公司為Questrole Profits全資擁有之公司。此外，本集團向Black Jade Investment Limited支付合共360,000港元之遊艇租金。戴志華先生實益擁有Black Jade Investment Limited之權益。
- (c) 年內，本集團向戴耀華先生支付45,000港元之銷售佣金。
- (d) 年內，本集團經扣除分別給予戴志華先生及王寶龍先生(「買家」)2,727,000港元及3,006,000港元之折扣後，以淨代價2,520,000港元及1,859,000港元分別向戴志華先生及王寶龍先生出售物業。該等折扣相當於該等物業售價之30%加上本集團代表買家向銀行償還或將償還由此等買家就其購入物業而借入之按揭貸款之首48期分期付款。給予該折扣之條件是倘若由購買物業日期起計十年內出售物業而產生盈餘，該盈餘應首先用於補償本集團所給予之折扣，餘下盈餘才屬於買家。
- (e) 本集團於二零零三年三月三十一日合共304,549,000港元之若干銀行借貸由戴志華先生以個人擔保作抵押而無須代價。
- (f) 本集團於二零零三年三月三十一日合共166,560,000港元之若干銀行借貸由戴權先生以個人擔保作抵押而無須代價。
- (g) Black Jade Investment Limited於二零零三年三月三十一日所借入7,557,000港元之銀行透支，已為本公司一間附屬公司動用。該銀行透支由本集團於二零零三年三月三十一日賬面值215,000港元之持作將來發展之物業作抵押。利息及本金由該附屬公司償還。據此，該款項列入作本集團之銀行透支。
- (h) 本公司、本公司之一間附屬公司及戴志華先生共同向一家獨立建築承辦商提供一份擔保及賠償契據。

董事會報告(續)

董事於合約之權益及有關連交易(續)

- (i) 於二零零三年三月三十一日，賬面淨值總額3,500,000港元之持作出售物業之業權以戴志華先生之名義登記註冊。戴志華先生已簽立兩份信託聲明，據此，彼聲稱代本公司之一間附屬公司持有兩項物業。
- (j) 本公司一間附屬公司與本公司之兩名董事、一名董事之配偶及本集團之兩名僱員(「有關連人士」)訂立買賣協議，據此，有關連人士合共以代價16,907,000港元從該附屬公司收購該等物業。有關連人士以銀行貸款支付彼等收購物業，並以該等銀行貸款借予該附屬公司，而該附屬公司已直接償還有關貸款予銀行。董事認為，向有關連人士出售該等物業僅為促使本集團取得銀行借貸而進行。據此，本集團將有關連人士籌得之銀行借貸(於二零零三年三月三十一日達9,346,000港元)列入其本身之銀行借貸。此外，本集團並無記錄向有關連人士出售該等物業。
- (k) 於二零零三年三月三十一日，應收貸款已計入戴權先生一名女兒結欠之無抵押私人貸款609,000港元。
- (l) 戴志華先生於二零零三年三月三十一日應收款額之詳情披露於財政報告附註25內。

獨立非執行董事認為，上文(a)、(b)及(c)項所述與王戴建築師事務所、均來(飲食集團)有限公司、Black Jade Investment Limited及戴耀華先生進行之交易均為日常業務中按各有關訂約方同意之條款進行之交易。

除上述者外，本公司各董事在本年度年終或本年度任何時間概無於本公司或其任何附屬公司所訂立之重大合約中直接或間接佔有重大權益。

主要股東

於二零零三年三月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條規定而存置之主要股東登記冊顯示，除上述披露各董事之權益外，下述股東持有佔本公司股本10%或以上之權益：

股東名稱	股份數目	%
Value Consultants Limited	131,697,600	14

除上文及「董事所佔之證券權益」項目下所披露者外，本公司並未獲悉有任何其他人士持有佔本公司於二零零三年三月三十一日已發行股本10%或以上之權益。

捐款

本集團於年內作出87,000港元之慈善捐款。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

年內，發展中物業、持作將來發展之物業及持作出售之物業所招致之成本，本集團之五大供應商應佔其中約44%。所產生之成本包括土地成本，連同發展期間資本化之發展中物業之直接成本、專業費用及利息費用。本集團之最大供應商佔所產生之成本約36%。(就董事所知)擁有本公司股本超過5%之董事、彼等之聯繫人士或任何股東概無於與主要供應商進行之交易中擁有任何實益權益。

本集團之五大客戶之銷售總額佔本集團本年度之營業總額少於30%。

優先購買權

雖然百慕達法例對優先購買權並無限制，但本公司之細則並無制訂有關優先購買權之規定。

遵守最佳應用守則

本公司於截至二零零三年三月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司於二零零三年五月二十一日至二零零三年九月三十日期間僅有一名獨立非執行董事。此外，於二零零四年四月一日至本報告日期期間，本公司僅有兩名獨立非執行董事。

結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於財政報告附註42內。

核數師

股東週年大會上將提呈一項有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為核數師之決議案。

代表董事會

董事

戴蕭玉萍

二零零五年一月五日