

董事會報告

董事欣然提呈其報告連同本公司及本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核賬目。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為提供物業管理及設施管理服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養工程及相關產品貿易。本公司附屬公司詳情載於賬目附註31。

本集團按業務分類之本年度表現分析載於賬目附註3。

業績及分派

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之業績載於第104頁之綜合損益表。

本年度已向股東派付中期股息每股港幣2.0仙，合共港幣6,640,000元。

董事建議向於二零零五年七月二十八日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股港幣4.0仙。待股東於應屆股東週年大會批准董事建議後，末期股息將於二零零五年八月四日派付。

本公司將於二零零五年七月二十五日星期一至二零零五年七月二十八日星期四（包括首尾兩天在內）期間暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合領取獲派末期股息之資格，所有股票連同填妥之過戶表格（不論為背頁或另頁）須於二零零五年七月二十二日星期五下午四時正前，送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於賬目附註23。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之經營業績及資產負債概要載於年報「五年財務摘要」一節。

固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註12。

捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款合共港幣84,000元(二零零四年:港幣1,336,000元)。

股本

本公司股本之變動詳情載於賬目附註22。

可供分派儲備

本公司於二零零五年三月三十一日之可供分派儲備乃根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算為港幣94,968,000元(二零零四年:港幣84,359,000元)。

優先購買權

本公司章程細則(「章程細則」)並無優先購買權之條文,而百慕達法例亦無就該等權力設有任何限制,致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

董事

於年內及截至本報告日期止,本公司董事如下:

吳家璋(主席)*

葉儀皓(副主席)

樊卓雄(董事總經理)

黎明**

鄭其志** (於二零零四年九月十三日終止為葉儀皓之替任董事,並獲轉任為非執行董事)

施永青*

曾祥* (於二零零四年九月十三日獲委任)

鮑華健* (於二零零四年九月三十日獲委任,其後於二零零五年四月一日辭任)

徐耀華* (於二零零五年一月一日獲委任)

Barry John Buttifant (於二零零五年一月一日獲委任為葉儀皓之替任董事)

Nicholas David Swain* (於二零零五年六月一日獲委任)

* 獨立非執行董事

** 非執行董事

根據章程細則第86(2)條,鄭其志先生、曾祥先生、徐耀華先生及Nicholas David Swain先生將於應屆股東週年大會退任,並合資格及願應選連任。

董事 (續)

根據章程細則第87(2)條，黎明先生及施永青先生將於應屆股東週年大會退任，並將不會應選連任。

根據章程細則第92條，Barry John Buttifant先生任期至應屆股東週年大會為止，並將獲葉儀皓女士重新委任為其替任董事。

董事服務合約

擬於應屆股東週年大會重選之董事概無與本公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

董事於合約之權益

於年終或年內任何時間，概無訂立任何與本集團業務有關，而本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司為其中一方，且本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

管理合約

本公司於年內概無就其全部或任何主要部分業務簽訂或訂有任何管理及行政合約。

購股權計劃

本公司全體股東於二零零三年九月十九日通過決議案，批准並採納購股權計劃（「計劃」），旨在透過授出認購本公司股份之購股權，鼓勵本集團員工及肯定彼等所作出之貢獻。根據上市規則第17章之規定所披露有關計劃之資料如下：

(a) 計劃之目的

計劃旨在認許及鼓勵合資格人士（定義見下文）為本公司及／或其任何附屬公司及／或任何投資實體（定義見下文）作出貢獻。

購股權計劃 (續)

(b) 計劃之參與者

董事會或其正式授權之委員會可全權酌情於採納日期後任何營業日之任何時間至其十週年前期間，提呈授予下列任何類別參與者（「合資格人士」）購股權以認購股份。

- (i) 本公司、其任何附屬公司或本公司或其任何附屬公司持有任何股本權益之任何實體（「投資實體」）之任何僱員（不論全職或兼職），包括本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何執行董事，惟不包括本公司或其任何附屬公司或任何投資實體於中國內地僱用或將予僱用之任何僱員；
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體的任何非執行董事（包括任何獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何股東或本公司、其任何附屬公司或任何投資實體所發行任何證券之持有人（即董事會認為其對本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之業務發展有所貢獻者）；
- (iv) 向本公司、其任何附屬公司或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體；
- (v) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體的任何貨品及／或服務供應商；
- (vi) 與本公司、其任何附屬公司或任何投資實體已訂約之任何業務合作方、業務顧問、合資企業或業務夥伴、或技術、財務、法律及其他專業顧問；
- (vii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之董事或主要股東之任何聯繫人士（即董事會認為其對本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之業務發展有所貢獻者）；或
- (viii) 經董事會預先批准之任何信託之受託人，其受益人（或倘為全權信託，則為受益對象）包括任何上述人士，及就計劃而言，董事會可向由一名或以上合資格人士全資擁有之任何公司授予購股權。

購股權計劃 (續)

(c) 根據計劃可予發行之股數上限

根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有尚待行使之購股權獲行使而可予發行之股份數目，最多不得超過本公司於其股份在聯交所主板上市當日之已發行股本10%之股份數目。截至二零零五年三月三十一日及本報告日期止，本公司並無根據計劃授出任何購股權。因此，截至二零零五年三月三十一日及本報告日期止，並無任何根據計劃可予發行之股份。

(d) 計劃各參與者獲授購股權之上限

倘於任何12個月內向任何一位合資格人士授出之購股權獲悉數行使時，將導致因行使過往其獲授之所有購股權（當時仍存在及未行使者）下已向其發行及可向其發行之股份總數超過於該12個月內最後一日之本公司已發行股本1%，則不可向該合資格人士授出有關購股權。

(e) 接納購股權之期限及付款

有關合資格人士（不包括其遺產代理人在內之其他人士）可於建議函件指定時間內，將接納函件副本正式簽妥並連同抬頭人為本公司而款額為港幣1.00元（獲授購股權之代價）之支票交予本公司，以就其獲提呈之股份接納授出購股權建議。

(f) 釐定行使價之基準

計劃下之股份認購價由董事會決定及知會各承授人，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)股份於授出購股權當日（須為營業日）之收市價（以聯交所每日報價表所載者為準）；(ii)股份於緊接授出購股權日期前五個營業日之平均收市價（以聯交所每日報價表所載者為準）；及(iii)每股股份之面值。

(g) 計劃期限

除根據計劃條款終止外，計劃由其採納日期起計10年期間內有效。

董事及行政總裁在本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條所規定須存置的登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所，本公司各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例條文中被當作或視為由彼等擁有之權益及淡倉）如下：

本公司

本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目				於本公司已發行股本之權益百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
葉儀皓（「葉女士」） （附註）	—	—	—	220,448,000	66.40%
樊卓雄	11,616,000	—	—	—	3.50%

附註：

葉女士於本公司之股份權益乃透過Hsin Chong International Holdings Limited（「新昌國際」）持有。新昌國際為新昌集團（香港）有限公司（「新昌集團（香港）」）之最終控股公司，其全部已發行股本分別由葉謀遵博士（「葉博士」）實益擁有約47.78%、葉謀彰先生（已故）（葉博士之兄長）實益擁有約27.08%、GHY Company Limited（其為The GHY HK Trust之信託人，The GHY HK Trust之最終受益人為葉維義先生（葉博士之兒子）、葉維義先生的後嗣及新昌－葉庚年教育基金信託人法團）實益擁有約18.14%、葉維義先生實益擁有約4.86%、葉女士（葉博士之女兒，本集團副主席兼本公司執行董事）實益擁有約2.13%以及葉王仁心女士（葉博士之配偶）實益擁有約0.01%。

除上文披露者外，於二零零五年三月三十一日，本公司各董事或行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東在本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄，以下人士（除本公司董事及行政總裁外）於本公司股份及相關股份中擁有權益（佔本公司已發行股本5%或以上）及淡倉：

本公司

本公司股份之好倉

股東名稱	所持股份數目	權益性質	於本公司已發行股本之權益百分比
新昌集團（香港）（附註1）	220,448,000	受控制公司權益	66.40%
Hsin Chong Holdings (BVI) Limited （附註2）	220,448,000	受控制公司權益	66.40%
新昌國際（附註3）	220,448,000	受控制公司權益	66.40%
葉謀遵（「葉博士」）（附註4）	220,448,000	實益擁有人	66.40%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	19,260,000	於股份擁有證券 權益之人士	5.80%

附註：

1. 新昌集團（香港）由Hsin Chong Holdings (BVI) Limited實益全資擁有，而Hsin Chong Holdings (BVI) Limited則由新昌國際實益全資擁有。新昌國際分別由葉博士實益擁有約47.78%、葉謀彰先生（已故）（葉博士之兄長）實益擁有約27.08%、GHY Company Limited（其為The GHY HK Trust之信託人，The GHY HK Trust之最終受益人為葉維義先生（葉博士之兒子）、葉維義先生之後嗣及新昌－葉庚年教育基金信託人法團）實益擁有約18.14%、葉維義先生實益擁有約4.86%、葉女士（葉博士之女兒，本集團副主席兼本公司執行董事）實益擁有約2.13%以及葉王仁心女士（葉博士之配偶）實益擁有約0.01%。
2. Hsin Chong Holdings (BVI) Limited之權益乃透過其於新昌集團（香港）之權益持有。
3. 新昌國際之權益乃透過其於Hsin Chong Holdings (BVI) Limited及新昌集團（香港）之權益持有。
4. 葉博士之權益乃透過其於新昌國際之權益持有。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，概無其他人士（除本公司董事及行政總裁外）根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄在本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉及／或直接或間接地擁有本公司已發行股本5%或以上權益及在本公司股份及相關股份中擁有淡倉。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團最大五個客戶佔本集團總營業額約57%，而本集團最大客戶則佔本集團總營業額約37%。據董事所知，概無擁有本公司股本5%以上權益之董事、彼等之聯繫人士或任何股東，於本集團最大五個客戶中擁有任何權益。本集團最大五個供應商佔本集團之總採購額少於20%。

銀行貸款

於二零零五年三月三十一日，本集團並無尚未償還之銀行貸款（二零零四年：港幣20,000,000元）。貸款詳情載於賬目附註21。

員工報酬

於二零零五年三月三十一日，本集團於香港及中國內地僱用逾4,600名員工，並向本集團員工支付月薪及酌情花紅，月薪於每年檢討。本集團之合資格員工可享有退休金及公積金，並可參與購股權計劃。本集團著重培育持續進修之企業文化，推行多項計劃以推廣培訓文化。本集團為香港之管理員工提供多個紅利計劃，按本集團之盈利能力和個別員工之表現派付花紅。該等計劃有助本集團激勵員工達致本集團既定指標與目標。

關連交易

1. 由於新昌集團（香港）為本公司主要股東，故新昌集團（香港）或其聯繫人士與本集團訂立之交易構成關連交易。本集團於年內進行之可予披露關連交易詳情載列如下。
 - (a) 於二零零三年九月十八日，新昌集團（香港）與本公司附屬公司新昌管理服務有限公司（「新昌管理服務」）訂立分租協議。據此，新昌集團（香港）確認其同意將位於九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心3樓、6樓及10樓的物業連同十一個車位分租予新昌管理服務。分租協議年期由二零零三年八月一日起至二零零五年三月三十一日，為期二十個月，總代價為港幣4,071,000元。物業撥作新昌管理服務之辦公室及停車位用途。

關連交易 (續)

- (b) 於財政年度內，於保險業監督註冊之保險機構健峯保險（亞洲）有限公司（「健峯」）為新昌集團（香港）直接擁有88%權益之附屬公司為本集團提供不同範疇之保險服務（「保險服務」），承保本集團所管理之物業及設施須承擔之風險，並遵守法律規定就所有關於火災、盜竊、公眾責任、承辦商綜合風險、物業綜合風險、忠誠保證、金錢、汽車及僱員賠償所引致之損失提供保障。本集團向健峯支付之保金合共約港幣2,500,000元。
- (c) 於財政年度內，本公司之附屬公司宏潔服務有限公司（「宏潔」）為新昌集團（香港）及其聯營公司提供清潔服務。宏潔就向新昌集團（香港）及其聯營公司提供之清潔服務收取清潔服務費合共約港幣856,000元。
- (d) 於財政年度內，新昌集團（香港）就新昌管理服務履行多份物業管理合約向新昌管理服務之客戶提供保證（「保證安排」），而新昌管理服務須就該保證安排向新昌集團（香港）作出「背對背」反彌償保證。倘新昌集團（香港）須就新昌管理服務未有履約而根據保證安排作出補償，則新昌集團（香港）所支付之款項理論上可根據新昌管理服務所作出之「背對背」反彌償保證向新昌管理服務收回。新昌管理服務年內就保證安排應付予新昌集團（香港）之最高理論賠償金額約為港幣10,000,000元。
- (e) 於財政年度內，健峯就新昌管理服務履行多份物業管理合約向新昌管理服務之客戶提供擔保（「擔保安排」），而新昌管理服務已向健峯支付保金及作出「背對背」反彌償保證或本公司就該擔保安排擔任保證人而向健峯作出保證。倘健峯須就新昌管理服務未有履約而根據擔保安排作出保證，則健峯所支付之總額理論上可根據有關保證或根據擔保安排所作出之「背對背」反彌償保證向本公司或新昌管理服務收回。擔保安排之最高理論賠償金額及本公司與新昌管理服務就擔保安排應付予健峯之年度保金總額分別約為港幣114,500,000元及港幣309,000元。

就上述(d)至(e)項關連交易（「交易」）而言，聯交所已向本公司授出有條件豁免嚴格遵守上市規則之規定，直至二零零六年三月三十一日為止。本公司之獨立非執行董事確認，交易乃按聯交所授出之豁免所載條件進行。

關連交易 (續)

本公司董事 (包括獨立非執行董事) 認為：

- (i) 上述(a)至(e)項關連交易乃於本集團日常及一般業務範圍內進行，並按一般商業條款訂立，且遵照相關監管該等交易之協議進行，對本公司股東而言屬公平合理，且符合股東之整體利益；及
 - (ii) 就上述(d)及(e)項關連交易最高理論賠償金額及向本公司有關關連人士支付之年度佣金及保金總額均為聯交所同意之有關上限金額範圍內。
2. 自二零零四年二月起，本集團一直透過新昌瑞安管理服務(上海)有限公司(「新昌瑞安上海」，由本公司及瑞安集團有限公司(「瑞安」)各自間接擁有其50%權益)向瑞安及其附屬公司及聯營公司(「瑞安集團」)提供物業及設施管理及相關業務(「管理交易」)。縱然新昌瑞安上海以合資企業形式組成並被列作合資企業入賬，就上市規則而言，由於本公司間接控制新昌瑞安上海董事會大部分成員之組成，因此該公司被視作附屬公司。根據上市規則第14A章，瑞安之聯營公司瑞億有限公司為新昌瑞安上海之主要股東，故本集團與瑞安集團之管理交易構成本公司關連交易。

本公司與瑞安於二零零四年十一月五日簽訂為期不超過三年之框架業務服務協議。所提供服務之費用將每月以現金支付。董事認為，管理交易乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。根據上市規則，管理交易構成本公司之持續關連交易，於二零零四年四月至二零零五年三月、二零零五年四月至二零零六年三月及二零零六年四月至二零零七年三月各期間之年度上限分別為港幣4,000,000元、港幣5,000,000元及港幣9,000,000元。管理交易於年內之實際總值為港幣3,000,000元。預計管理交易將進一步鞏固本集團於中國提供上述服務之供應商地位。

關連交易 (續)

在按年度審閱上文(2)所載之管理交易後，本公司董事（包括獨立非執行董事）確認，該等管理交易：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按照一般商業條款進行；及
- (iii) 根據相關監管協議按公平合理並符合本公司股東整體利益的條款訂立。

此外，本公司核數師已向董事會書面確認：

- (i) 上文(1)及(2)所述關連交易已獲董事會批准，且根據相關監管該等關連交易之協議進行；
- (ii) 上文(1c)及(2)所載關連交易乃根據本集團的定價政策進行；及
- (iii) 上文(1d)、(1e)及(2)所載關連交易並無超過於以往公告及本公司招股章程所披露的有關金額上限。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

根據上市規則第13.20條須予作出之披露

於二零零五年三月三十一日，應收香港房屋委員會（「房委會」）賬款約為港幣50,000,000元（「應收賬款」），較上市規則所界定之相關百分比比率超逾8%。於二零零五年四月三十日，房委會已償付約28%之應收賬款。本集團最大客戶房委會並非本公司關連人士（定義見上市規則）。

應收賬款為免息、無抵押及信貸期介乎30至60日，主要是本集團於日常業務過程中向房委會提供物業管理服務所產生。

公眾持股量

截至本報告日期為止，據本公司所獲資料及董事所知悉，本公司維持上市規則所訂明之公眾持股量。

核數師

退任核數師羅兵咸永道會計師事務所已表明願意繼續出任核數師。本公司將於應屆股東週年大會提呈重選彼等之決議案，並授權董事釐定彼等之酬金。

董事會代表

主席

吳家瑋教授

香港，二零零五年六月三日