

董事會謹提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零零五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

本集團截至二零零五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70頁之財政報告內。

### 管理層討論及分析

#### 流動資金及財務資源

於二零零五年三月三十一日，本集團之計息債務總額為港幣1,434,000,000元（二零零四年：港幣1,590,000,000元），債務總額中約9%須於一年內償還。

於二零零五年三月三十一日，本集團持有之現金總額為港幣354,000,000元（二零零四年：港幣314,000,000元）。於年終，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用之銀行信貸總額為港幣398,000,000元。

於二零零五年三月三十一日，股東資金總額約港幣1,545,000,000元（二零零四年：港幣1,269,000,000元）。增加之主要原因為年內之溢利保留及於年終重估投資物業之盈餘淨額。

於二零零五年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,080,000,000元與股東資金總額約港幣1,545,000,000元計算之負債比率為70%（二零零四年：101%）。

#### 供股所得款項用途

於二零零四年二月，本公司訂立一項先舊後新股份配售協議，按每股港幣1.65元之價格配售66,700,000股新股份。配售股份已於二零零四年三月完成，而所得現金款項淨額為港幣107,000,000元，作為本集團之一般營運資金（包括土地收購）。本集團於去年度已動用其中港幣22,000,000元，而所得款項餘額港幣85,000,000元已於本年度用作土地收購。

## 管理層討論及分析 (續)

### 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、人民幣及加幣計算，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。於二零零五年三月三十一日，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

本集團已將於二零零五年三月三十一日賬面總值為港幣1,770,000,000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

本集團與稅務局就以往年度所確認之若干收益而作出港幣2,959,000元評稅之稅務爭議已獲判勝訴。

本集團之或然負債詳情載於財政報告附註35。

### 僱員及酬金政策

於二零零五年三月三十一日，本集團共聘用約170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

董事會建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股8仙（二零零四年：6仙）予於二零零五年九月二十二日名列本公司股東名冊之股東。

### 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新分類)列載於第71頁及第72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73頁至第76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(b)及綜合權益變動報表。

### 可供分派儲備

於二零零五年三月三十一日，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373,445,000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。

## 董事

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  
陳遠強  
謝志偉\*  
蔡仁志\*  
林建興\*

\* 獨立非執行董事

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，王查美龍及范仲瑜須輪值告退，惟彼等合資格並願膺選連任。有關膺選連任之董事資料如下：

### (a) 王查美龍

六十五歲，一九八五年獲委任為本公司董事。王女士並無特定任期，惟需於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

王女士為本公司主要股東建業實業、建業發展(集團)及Lucky Year之董事，亦為香港興業國際集團有限公司之董事。建業實業及香港興業國際集團有限公司均在聯交所上市。

於本報告日期，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所指之權益，王女士被視作擁有231,438,553股本公司股份、306,959,324股建業實業股份、9,900,000股建業發展(集團)之股份及10,000股Lucky Year之股份。王女士被視作擁有本公司之權益乃經由建業實業持有，而該公司為建業發展(集團)之附屬公司。建業發展(集團)則為Lucky Year之附屬公司。

王女士乃與本公司之董事及主要股東王世榮先生擁有Lucky Year之全部已發行股份，彼等亦以伙伴形式合作若干私人投資。除上述披露者外，王女士與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何其他商業關係。

本公司並無與王女士訂立任何服務協議，亦無支付董事酬金予王女士。

### 董事 (續)

#### (b) 范仲瑜

六十四歲，一九八五年獲委任為本公司董事。范先生並無特定任期，惟需於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

范先生為香港執業律師，並為范仲瑜律師行之顧問。該律師行為本集團提供法律及專業服務。彼亦為在聯交所上市之本公司主要股東建業實業之董事。

於本報告日期，根據證券及期貨條例第XV部所指之權益，范先生並無於本公司之股份中擁有任何權益，但彼持有1,902,285股建業實業之股份及2,000股本公司附屬公司冠暉投資有限公司之股份。除上述披露者外，范先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何其他商業關係。

本公司並無與范先生訂立任何服務協議，亦無支付董事酬金予范先生。

本公司已根據上市規則第3.13條接獲各獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，並認為所有獨立非執行董事於整個年度內均屬獨立人士。

### 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。

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，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發行人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) 於本公司普通股份之好倉

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

(b) 於聯繫公司普通股份之好倉

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

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

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。

除上述披露者外，於二零零五年三月三十一日，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

於本年度內任何時間，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，以致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獲益。

### 董事於合約之權益

- (a) 於二零零三年十二月，Lucky Year就授予本公司之現金抵押安排延期30個月。根據該安排，Lucky Year就若干銀行授予本公司港幣150,000,000元之銀行貸款抵押其於該等銀行之存款。作為Lucky Year提供現金抵押之代價，本集團同意向Lucky Year作出反賠償保證及根據於銀行貸款期間內結存之現金抵押平均本金額按每年1.75%支付佣金予Lucky Year。本集團並無就該安排提供抵押品予Lucky Year或其他關連人士。

於本年度向Lucky Year支付之佣金達港幣2,625,000元(二零零四年：港幣2,625,000元)。

- (b) 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463,000元(二零零四年：港幣1,049,000元)。

董事於合約之權益 (續)

王世榮及王查美龍為 Lucky Year之董事，並擁有該公司之實益權益，因此被視作於上述(a)項之交易中擁有權益。

由於范仲瑜身為范仲瑜律師行之顧問，因此視作於上述(b)項之交易中擁有權益。

除上述披露者外，各董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司在本年度內所訂立之重要合約中概無直接或間接擁有任何實益權益。

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向對方提出兩個月通知而終止。

本年度，本公司向建業實業支付之管理費用為港幣6,000,000元(二零零四年：港幣2,000,000元)。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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，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5%或以上權益或淡倉：

名稱	持有普通股份數目	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
Allianz Aktiengesellschaft	20,692,000	5.17



### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

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，於二零零五年三月三十一日，概無主要股東或其他人士(不包括已載於上文「董事於股份及相關股份之權益及淡倉」一節之本公司董事)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國際集團有限公司之董事，該公司之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。

除上述披露者外，本公司董事概無於任何業務(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。

### 購買、出售或贖回股份

於截至二零零五年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司股份。

### 公司管治

董事會認為本公司於本報告涵蓋之整個會計期間內，已遵守於二零零五年一月一日前生效之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特定之聘任年期，但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。

本公司已採納載於上市規則附錄十之標準守則，作為董事進行證券交易之行為準則。經向全體董事作出詳細查詢後，董事於截至二零零五年三月三十一日止整個年度內，已遵守載於標準守則所規定之標準。

### 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。本公司之審核委員會自成立以來均定期舉行會議，並每年最少舉行兩次會議以審閱及監督本集團之財政報告程序及內部監控。審核委員會已聯同管理層及獨立核數師審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之末期業績。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可公開得到之資料及就董事所知，最少25%之本公司已發行股本總額由公眾人士持有。

### 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46%，其中本集團之最大供應商獨佔28%，而本集團之五大客戶則佔全年總銷售額少於30%。

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，二零零五年七月十三日