

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表謹呈各股東省覽。

主要業務

本公司主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零零五年三月三十一日之詳情分別載於財務報表附註48、49及18。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第30頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零五年八月十九日名列本公司股東名冊之股東派發本年度末期股息每股港幣5仙（二零零四年：港幣3仙），合共港幣70,713,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得以股代息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於二零零五年八月十九日（包括該日）前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之一切詳情將載於二零零五年八月二十六日或前後寄發予股東之通函（連同選擇表格）內。股息單或新股票將於二零零五年九月二十七日或前後寄出。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概述於第11頁。

投資物業

於本年度，本集團透過收購附屬公司以總代價約港幣239,875,000元購入投資物業及以總代價約港幣481,599,000元出售投資物業。

於本年度，本集團重估其投資物業而導致重估增值港幣166,952,000元，並已計入收益表內。

於本年度本集團投資物業於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣129,212,000元購入酒店物業及發展中酒店物業。

本集團於年內出售賬面值為港幣110,483,000元之酒店物業。年內，本集團重估其酒店物業而導致重估增值港幣335,716,000元，已列入資產重估儲備內。

於本年度本集團之物業、廠房及設備於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註13。

發展中物業

年內，本集團動用約港幣44,781,000元購入發展中物業。

此外，賬面值為港幣228,428,000元之若干發展中物業已轉撥至物業、廠房及設備。

於本年度本集團之發展中物業於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註14。

主要物業

本集團於二零零五年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第94至99頁。

股本

於本年度股本之變動情況詳載於財務報表附註32。

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司任何上市證券。

借款及撥作資本之利息

財務租約之債務、銀行及其他借貸以及可換股債券分別載於財務報表附註30、31及34。

本集團於本年度將約港幣27,486,000元之利息撥作資本。

本集團流動資金之分析

於二零零五年三月三十一日，本集團之財務租約之債務以及銀行及其他借貸總額分別約為港幣726,000元及港幣1,691,518,000元。

董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事為：

執行董事

邱德根先生，主席
邱達昌先生，拿督，副主席兼行政總裁
Craig Grenfell Williams先生
邱達成先生

非執行董事

邱裘錦蘭女士
邱達生先生
邱達強先生

獨立非執行董事

朱机良先生，達督
羅國貴先生
江劍吟先生

根據本公司公司組織章程細則之規定，於二零零五年八月十九日的本公司股東週年大會上輪席告退之董事包括達督朱机良、Craig Grenfell Williams先生及邱裘錦蘭女士。Craig Grenfell Williams先生及邱裘錦蘭女士均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司組織章程細則，各非執行董事之任期於彼輪席告退之日完結。

董事所持之股份權益

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相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第十五部）的股份、相關股份及債權證中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或須根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份權益

董事姓名	權益性質	個人權益	所持普通股股份數目		佔本公司 已發行股本 百分比
			公司權益	權益總額	
邱德根	長倉	10,267,137	113,234,992 ⁽¹⁾	123,502,129	8.73%
邱達昌	長倉	624,568	308,516,123 ⁽²⁾	309,140,691	21.86%
邱達成	長倉	8,328	5,039,707 ⁽³⁾	5,048,035	0.36%
邱裘錦蘭	長倉	1,280,627	—	1,280,627	0.09%
邱達生	長倉	816,685	—	816,685	0.06%
邱達強	長倉	38,411	3,916,514 ⁽⁴⁾	3,954,925	0.28%

附註：

- (1) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (2) 此等股份由拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有，且包括借出之70,000,000股股份。
- (3) 此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N. V. 及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (4) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 董事於相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	所持普通股 股份數目	佔相關法團 已發行股本 百分比
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東所持之股份權益

於二零零五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定而存置之股份或淡倉權益登記冊之記錄，除上文所述之董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	權益性質	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
J.P. Morgan Chase & Co. ("JPMC")	長倉	94,548,143	6.69%

附註：

根據JPMC向本公司發出之通知，於二零零五年三月三十一日，JPMC透過其控制法團持有94,548,143股本公司股份，其中975,610股股份以實益擁有人身份持有，79,514,470股股份以投資經理身份持有及14,058,063股股份以可借出股份形式持有。

除本文所披露者外，本公司概不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零零五年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司採納新購股權計劃(「購股權計劃」)及為符合二零零一年九月一日上市規則第17章之修訂，終止於二零零零年九月二十八日所採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。

根據購股權計劃，本公司可向本公司或其任何附屬公司之任何僱員、行政人員或董事(包括執行及非執行董事)及本公司或其任何附屬公司之任何業務顧問、代理、財務或法律顧問或其他貨物或服務供應商(統稱「合資格參與者」)授出購股權，最高可授出之數目為本公司不時已發行股本之10%。

該等購股權計劃旨在讓本公司可授出購股權予合資格參與者，以鼓勵及獎賞彼等於本公司或其任何附屬公司之成就及／或增長所作出之貢獻或於未來作出貢獻。本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

授出購股權之建議可於建議日期起計30日內由承授人支付象徵式總代價港幣1元後接納。授出之購股權之行使期由董事會釐定，由指定之日期開始並由不遲於授出購股權當日起計十年終止。

購股權計劃 (續)

購股權之行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列各項中之最高者：(i)本公司股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所之每日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所之每日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權之行使價(港幣2.075元)乃根據本公司股份於緊接授出日期(即二零零四年十月二十一日)前五個交易日於聯交所之每日報表所報之平均收市價。

本公司董事認為並不適宜披露授出購股權之理論價值，此乃由於多項對估值之關鍵性因素未能確定。因此，任何根據各種猜測性假設而作出對購股權之估值並無意義，並會對本公司股東構成誤導。

董事於重大合約之權益

截至本年度結算日或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事之管理及服務合約

本公司董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立任何於一年內不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之總購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之總營業額不足總營業額之30%。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零五年三月三十一日之僱員總人數約為1000人。

僱員之薪酬待遇乃根據工作性質及市場情況而釐定。於本年內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞員工，有關詳情載於財務報告附註35。

退休福利計劃之詳情載於財務報表附註47。

企業管治

本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度一直遵守主板上市規則(「上市規則」)附錄14及附錄10所載之最佳應用守則及上市公司董事進行證券交易的標準守則。最佳應用守則已被二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則所取代。本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內在在一定程度上採納了企業管治常規守則之原則及遵守其中的守則規定。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法例對優先購買權均無規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

足夠公眾持股量

本公司根據公開資料，以及據各董事所知，董事會確認本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

承董事會命

副主席兼行政總裁
邱達昌

二零零五年七月十三日