

董事局報告書

董事局欣然提呈本公司及本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度報告書及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司。

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零零五年三月三十一日之主要業務載列於財務報表附註50。

分部資料

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之營業額及經營業績貢獻分析載列於財務報表附註5。

業績及利潤分配

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之業績載列於本年報第24頁綜合收入報表。

年內已向股東派付中期股息每股普通股1.0港仙，總額約6,543,000港元。董事現建議向於二零零五年十月五日名列普通股持有人名冊之普通股持有人派付末期股息每股普通股1.5港仙(以現金方式連同普通股代息之選擇權)，總額約16,080,000港元。

董事議決就截至二零零五年十一月三日(不包括該日)十二個月期間向於二零零五年十月十四日營業時間結束時名列可贖回可換股優先股持有人名冊之可贖回可換股優先股持有人派付股息每股可贖回可換股優先股0.04港元，總額約10,678,000港元。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載列於第28頁綜合權益變動表及財務報表附註38。

主要客戶及供應商

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團五大客戶及單一最大客戶分別佔本集團之營業額約70%及25%。年內，本集團五大供應商合佔本集團之購貨量不超逾本集團購貨量30%。

就董事所知，若干董事及／或其聯繫人士(定義見香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))於本集團截至二零零五年三月三十一日止年度五大客戶之一擁有少於1%之股份及／或股本衍生工具權益。

除上文披露外，據董事所知，概無董事或彼等之聯繫人士(按上市規則界定)或據董事所知擁有本公司股本逾5%之股東於截至二零零五年三月三十一日止年度於本集團之五大客戶其中任何一家擁有權益。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要載列於本年報第77頁。



董事局報告書 (續)

物業、廠房及設備

年內，本集團以約107,000,000港元之成本收購一項物業並於年結日對其(連同其他土地及樓宇)進行重估。重估盈餘淨額約14,000,000港元及291,000港元已分別直接計入重估儲備及收入報表。

本集團若干物業、廠房及設備已隨本集團出售上市附屬公司保華德祥建築集團有限公司(「保華德祥」)一併出售。所出售物業、廠房及設備之賬面淨值為約396,000,000港元。

年內，本集團上述物業、廠房及設備及其他變動詳情載列於財務報表附註16。

投資物業

年內，本集團主要投資物業已隨出售保華德祥一併出售。

年內，本集團上述投資物業及其他變動詳情載列於財務報表附註17。

附屬公司及聯營公司

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零零五年三月三十一日之詳情載列於財務報表附註50。

股本

年內，本公司股本之變動詳情載列於財務報表附註36。

購股權

年內，本公司、其附屬公司及聯營公司之購股權變動詳情載列於財務報表附註37。

借款

須於一年內償還或按通知償還之銀行借款及其他貸款均列為流動負債。有關本集團及本公司於二零零五年三月三十一日之銀行借款及其他貸款之償還分析分別載列於財務報表附註32及33。

於二零零五年三月三十一日，本集團之已發行可換股票據本金總額為164,500,000港元。可換股票據之詳情載列於財務報表附註31。

年內，本集團將約1,491,000港元撥作在建合約工程資本。

董事

於年內及截至本報告書日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

陳國強(主席)

劉高原(副主席)

周美華(董事總經理)

陳國鴻

陳佛恩

張漢傑

黃勤道

(於二零零四年九月七日退任)

董事局報告書 (續)

董事 (續)

獨立非執行董事：

卓育賢	
李傑華	(於二零零四年七月二十三日獲委任)
黃錦昌	(於二零零四年九月三十日獲委任)
黎慶超	(於二零零四年九月七日退任)

根據本公司之公司細則第98(A)條，劉高原先生及卓育賢先生在即將召開之股東週年大會上輪值告退。再者，根據本公司之公司細則第103(B)條，黃錦昌先生在即將召開之股東週年大會上任滿告退。除劉高原先生不會膺選連任外，所有退任董事均符合連任資格，並願意膺選連任。

每位獨立非執行董事之任期至根據本公司之公司細則須輪值退任時屆滿，並須至少每三年輪值退任一次。

擬於即將召開之股東週年大會上重選連任之董事，概無與本集團訂立任何不得於一年內被本集團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、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份及債券中持有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須另行知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持本公司 普通股數目	所持本公司之 相關股份 (有關可換股票據 (非上市股本 衍生工具))數目	佔本公司 已發行普通股 股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	359,681,910	—	33.55%
陳國強	實益擁有人	好倉	—	443,333,334 (附註2)	41.36%

附註：

- Galaxyway Investments Limited(「Galaxyway」)為Chinaview International Limited(「Chinaview」)之全資附屬公司，而Chinaview則由陳國強博士全資擁有。陳國強博士被視為為Galaxyway所持之359,681,910股本公司普通股中擁有權益。
- 陳國強博士擁有由本公司發行本金總額為133,000,000港元之可換股票據，附有可按初步換股價每股普通股0.30港元(可予調整)轉換成443,333,334股本公司普通股之權利。



董事局報告書 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(b) 於卓施金網有限公司(「卓施」)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持卓施 股份數目	佔卓施已發行 股本概約百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	1,391,430,000	50.07%

附註：該等卓施股份由本公司之一間全資附屬公司持有。鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故陳國強博士被視作擁有該等卓施股份之權益。

(c) 於保華德祥之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持保華德祥 股份數目	所持保華德祥 之相關股份 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))數目	佔保華德祥 已發行股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	678,791,961	—	49.58%
陳國強	實益擁有人	好倉	11,840,896	—	0.86%
張漢傑	實益擁有人	好倉	400	—	0.00%
劉高原	實益擁有人	好倉	—	13,000,000	0.95%
周美華	實益擁有人	好倉	—	13,000,000	0.95%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	—	13,000,000	0.95%

附註：該等保華德祥股份由本公司之一間全資附屬公司持有。鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故陳國強博士被視作擁有該等保華德祥股份之權益。

董事局報告書 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(d) 於錦興集團有限公司(「錦興」)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持錦興 股份數目	所持錦興 之相關股份 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))數目	佔錦興 已發行股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	45,798,813	—	20.48%
陳國強	實益擁有人	好倉	—	5,600,000	2.50%
陳國鴻	實益擁有人	好倉	—	3,350,000	1.50%

附註： 該等錦興股份由本公司之一間全資附屬公司持有。鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故陳國強博士被視作擁有該等錦興股份之權益。

(e) 於Burcon NutraScience Corporation(「Burcon」)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持Burcon 股份數目	所持Burcon 之相關股份 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))數目	佔Burcon 已發行股本概約 百分比
周美華	實益擁有人	好倉	285,769	—	1.58%
周美華	實益擁有人	好倉	—	45,000	0.25%



董事局報告書 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

(f) 於保華建業集團有限公司(「保華建業」)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持保華建業 股份數目	所持保華建業 之相關股份 (有關非上市 股本衍生 工具)數目	佔保華建業 已發行股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	375,826,317	—	65.17%
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	—	100,000,000	17.34%

附註：該等保華建業股份由保華德祥之一間全資附屬公司持有而本公司之一間全資附屬公司擁有保華德祥已發行股本約49.58%權益。保華德祥因一項貸款融資之關係，亦間接持有保華建業之100,000,000股相關股份。根據上述之貸款融資，保華建業在提用該筆貸款後將會發行本金總額與提用融資相同之可換股票據。本金總額最高100,000,000港元，可換股票據可按初步換股價每股股份1.00港元兌換為保華建業之股份。鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故陳國強博士被視作擁有該等保華建業股份及相關股份之權益。

(g) 於中策集團有限公司(「中策」)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉/ 淡倉	所持中策 之股份數目	佔中策已發行 股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	258,819,795	29.36%

附註：該等中策股份由保華德祥之一間全資附屬公司持有，而本公司之一間全資附屬公司擁有保華德祥已發行股本約49.58%權益。鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故陳國強博士被視作擁有該等中策股份之權益。

保華德祥於二零零五年三月十日訂立一項有條件股份銷售協議，以出售中策之135,000,000股股份。於二零零五年三月三十一日，此項出售尚未完成。

董事局報告書 (續)

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

根據證券及期貨條例第十五部之定義，卓施、保華德祥、錦興、Burcon、保華建業及中策乃本公司之相聯法團。

鑑於陳國強博士被視作擁有本公司已發行普通股股本約33.55%權益，故根據證券及期貨條例第十五部，陳國強博士被視作擁有本集團持有之本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份(有關股本衍生工具)(如有)之權益。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則而須另行知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

(a) 本公司於二零零二年一月十六日採納之購股權計劃(「德祥企業購股權計劃」)

於二零零五年三月三十一日，本公司並無根據德祥企業購股權計劃授出任何尚未行使之購股權。年內亦無任何購股權授出、行使、註銷或作廢。德祥企業購股權計劃之詳情載於財務報表附註37。

(b) 保華德祥於二零零二年八月二十七日採納之新購股權計劃(「保華德祥新購股權計劃」)

於二零零四年十月二十日(保華德祥不再為本公司附屬公司當日)，保華德祥並無根據保華德祥之新購股權計劃授出尚未行使之購股權。於二零零四年四月一日至二零零四年十月二十日，概無任何購股權獲授出、行使、註銷或作廢。保華德祥之新購股權計劃詳情載於財務報表附註37。

(c) 卓施於二零零零年十一月六日採納之首次公開招股前購股權計劃及卓施於二零零二年四月三十日採納之新購股權計劃

於二零零五年三月三十一日，卓施並無根據購股權計劃向本公司董事授出購股權。卓施之兩項購股權計劃之詳情載於財務報表附註37。

董事於重要合約中之權益

除財務報表附註49所披露者外，本公司各董事在本公司或其任何附屬公司於本年度結算日或年內任何時間訂立之重要合約中概無直接或間接擁有重大權益。



董事局報告書 (續)

董事於構成競爭業務之權益

於二零零五年三月三十一日，如不計本集團業務，本公司各董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中，概無擁有任何權益。

先前於截至二零零四年三月三十一日止年度本公司之年報(「二零零四年年報」)披露董事於構成競爭業務權益之變動詳情如下：

1. 陳國強博士為中策之主席兼行政總裁，而陳國鴻先生為陳國強博士之替任董事。周美華女士為中策之執行董事。誠如二零零四年年報所披露，中策及其附屬公司於國內(即中華人民共和國，不包括香港及澳門)之物業業務構成競爭。
2. 陳國強博士於二零零四年十二月三十日辭任永安旅遊(控股)有限公司(「永安旅遊」)之董事。張漢傑先生為永安旅遊之董事總經理。誠如二零零四年年報所披露，永安旅遊及其附屬公司於香港之物業業務構成競爭。
3. 陳國強博士與陳國鴻先生於二零零四年五月十日分別辭任盈科大衍地產發展有限公司(「盈大地產」)之主席及執行董事。誠如二零零四年年報所披露，盈大地產及其附屬公司於香港之建築材料貿易業務構成競爭。
4. 張漢傑先生間接持有Universal Engineering & Construction Ltd.之股本權益，誠如二零零四年年報所披露，該公司之建築業務構成競爭。張漢傑先生為銀鎮有限公司、互勵發展有限公司、中之傑發展有限公司及亞城集團有限公司之董事及股東，誠如二零零四年年報所披露，該等公司於香港之物業業務構成競爭。
5. 黃勤道先生於二零零四年九月七日辭任本公司執行董事。
6. 上文(1)至(4)項所述之所有競爭業務亦為保華德祥之業務。保華德祥於二零零四年十月起不再是本公司之附屬公司。

董事局報告書 (續)

根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊所記錄之主要股東／其他人士之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，就本公司董事及主要行政人員所知，根據證券及期貨條例第336條保存之本公司登記冊所記錄之主要股東／其他人士於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉如下：

(a) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／ 淡倉	所持本公司 普通股數目	所持本公司 之相關 股份(有關 非上市股本 衍生工具)數目	佔本公司 已發行普通股 股本概約 百分比
陳國強	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	359,681,910	—	33.55%
陳國強	實益擁有人	好倉	—	443,333,334 (附註)	41.36%
Chinaview	於受控制法團之權益 (附註)	好倉	359,681,910	—	33.55%
Galaxyway	實益擁有人	好倉	359,681,910	—	33.55%
伍婉蘭	配偶權益(附註)	好倉	359,681,910	—	33.55%
伍婉蘭	配偶權益(附註)	好倉	—	443,333,334 (附註)	41.36%

附註： Galaxyway為Chinaview之一間全資附屬公司，而Chinaview則由陳國強博士全資擁有。伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。Chinaview、陳國強博士及伍婉蘭女士均被視作於由Galaxyway所持之本公司普通股中擁有權益。

陳國強博士擁有由本公司發行本金總額為133,000,000港元之可換股票據，附有可按初步換股價每股普通股0.30港元(可予調整)轉換成443,333,334股本公司普通股之權利。伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶，故被視作於由陳國強博士持有之相關股份(有關可換股票據(非上市股本衍生工具))中擁有權益。



董事局報告書 (續)

根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊所記錄之主要股東／其他人士之權益及淡倉 (續)

(b) 其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／ 淡倉	所持本公司 普通股數目	所持本公司 之相關 股份(有關 非上市股本 衍生工具)數目	佔本公司 已發行普通股 股本概約 百分比
加拿大怡東集團 有限公司 (「加怡集團」)	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
加怡集團	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
加拿大帝國商業銀行	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
加拿大帝國商業銀行	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
長江實業(集團) 有限公司(「長實」)	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
長實	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」)	信託人(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
TUT1	信託人(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」)	信託人及信託 受益人(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
TDT1	信託人及信託 受益人(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%

董事局報告書 (續)

根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊所記錄之主要股東／其他人士之權益及淡倉 (續)

(b) 其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

姓名／名稱	身份	好倉／ 淡倉	所持本公司 普通股數目	所持本公司 之相關 股份(有關 非上市股本 衍生工具)數目	佔本公司 已發行普通股 股本概約 百分比
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」)	信託人及信託 受益人(附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
TDT2	信託人及信託 受益人(附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
李嘉誠	於受控制法團 之權益及全權 信託之成立人 (附註)	好倉	2,773,046	—	0.26%
李嘉誠	於受控制法團 之權益及全權 信託之成立人 (附註)	好倉	—	213,015,153	19.87%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	好倉	48,844,000	—	4.55%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	抵押權益	好倉	38,450,000	—	3.59%

附註：由Asialand Investment Limited(「Asialand」)、CEF (Capital Markets) Limited (「CEF Capital Markets」)及亞源投資有限公司(「亞源」)所持本公司之普通股及相關股份(有關上市股本衍生工具)數目分別為48,076,922股、164,938,231股及2,773,046股。CEF Capital Markets及亞源由加怡集團全資擁有。Asialand由CEF M B Investments Limited全資擁有，而CEF M B Investments Limited則由加怡集團全資擁有。

長實及CIBC Holdings (Cayman) Limited各自有權在加怡集團之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。CIBC Holdings (Cayman) Limited由加拿大帝國商業銀行全資擁有。CEF M B Investments Limited被視為於由Asialand所持本公司之普通股及／或相關股份(有關上市股本衍生工具)中擁有權益。加怡集團、CIBC Holdings (Cayman) Limited及加拿大帝國商業銀行被視為於由Asialand、CEF Capital Markets及亞源所持本公司之普通股及相關股份(有關上市股本衍生工具)中擁有權益。



董事局報告書 (續)

根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊所記錄之主要股東／其他人士之權益及淡倉 (續)

(b) 其他人士於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：(續)

Li Ka-Shing Unity Holdings Limited (由李嘉誠先生、李澤鉅先生及李澤楷先生各自擁有其三分之一全部已發行股本) 擁有TUT1之全部已發行股本。TUT1作為The Li Ka-Shing Unity Trust之信託人連同若干公司(其中TUT1作為The Li Ka-Shing Unity Trust之信託人有權於彼等之股東大會上行使或控制行使三分之一以上之投票權)合共持有長實三分之一以上之已發行股本。

此外，Li Ka-Shing Unity Holdings Limited亦擁有TDT1(作為The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust(「DT1」)之信託人)及TDT2(作為另一個全權信託(「DT2」)之信託人)之全部已發行股本。TDT1及TDT2各自持有The Li Ka-Shing Unity Trust之單位。

根據證券及期貨條例，李嘉誠先生(作為財產授予人以及就證券及期貨條例而言可能被視為DT1及DT2各自之成立人)、長實、TUT1、TDT1及TDT2各自被視為於由Asialand、CEF Capital Markets及亞源所持普通股及本公司之相關股份(有關上市股本衍生工具)中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須保存之登記冊所記錄，概無其他人士擁有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

退休福利計劃

本集團退休福利計劃之資料載列於財務報表附註42。

股本優先購買權

本公司之公司細則或百慕達適用法例中並無股本優先購買權之條文，規定本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

最佳應用守則

董事認為，本公司於整個年度一直遵守二零零五年一月一日前生效之上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟於年內本公司獨立非執行董事並無指定任期，而須根據本公司之公司細則在本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本身有關董事進行證券交易之操守守則。

本公司作出具體查詢後，全體董事已經確認，彼等於截至二零零五年三月三十一日止年度內遵守標準守則規定之準則。

公眾持股量

於本報告書日期，根據本公司所得之公開資料及就本公司董事所知，本公司一直維持上市規則所訂明的最低公眾持股量。

董事局報告書 (續)

獨立非執行董事確認其身份獨立

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就本身的獨立身份發出週年確認書。本公司認為全體獨立非執行董事具備獨立身份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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、出售或贖回本公司之上市證券。

結算日後事項

結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註48。

核數師

本公司將於即將召開之股東週年大會上提呈一項決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事局命

主席

陳國強博士

香港，二零零五年七月二十二日

