

董事會報告

董事會謹提呈截至二零零四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、借貸業務及物業管理。年內，本集團終止其於中國之發電廠業務及其於香港之物業管理業務。

本集團截至二零零四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區域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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）暫停買賣。

分部資料

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度按主要業務及經營地區劃分之營業額及業績貢獻分析載於財政報告附註5。

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二零零四年三月三十一日之詳情分別載於財政報告附註40及附註18內。

業績

截至二零零四年三月三十一日止年度之本集團業績載於第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頁之綜合權益變動表及財政報告附註30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。

於二零零四年三月三十一日，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64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6,470,000港元之虧絀已撥入綜合收益表內處理。

年內本集團投資物業之變動之詳情載於財政報告附註12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939,000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13內。

主要物業

有關本集團主要物業於二零零四年三月三十一日之詳情載於本年報第65頁至第68頁。

股本

年內本公司股本之變動詳情載於財政報告附註28內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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)

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

廖俊寧先生

(於二零零三年十月一日獲委任)

(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，吳日章太平紳士依章告退，惟彼願膺選連任，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，於二零零四年三月三十一日，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。

董事會報告(續)

董事所佔之證券權益(續)

附註：(續)

- (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。

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29內。

自採納以來，並無任何購股權根據購股權計劃已授出。上述計劃於二零零三年九月二十二日失效。及至二零零四年三月三十一日本公司並無採納新購股權計劃。

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

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。

管理合約

年內並無訂立或存在與本公司任何重大業務部分之管理或行政有關之合約。

主要股東

於二零零四年三月三十一日，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」項目內所披露者外，本公司並未獲悉有任何其他人士持有佔本公司於二零零四年三月三十一日已發行股本10%或以上之權益。

董事會報告(續)

捐款

本集團於年內並無作出慈善捐款。

撥作資本之利息

截至二零零四年三月三十一日止年度，並無撥作資本之利息。

銀行借貸

於二零零四年三月三十一日之銀行及其他借貸細節載於財政報告附註25。

退休金計劃

退休金計劃詳情載於財政報告附註37。

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55%。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20%。(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約68%。

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

本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司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。由二零零四年四月一日直至本報告日期之期間內，本公司僅有兩名獨立非執行董事。

有關連人士交易

有關連人士交易之詳情載於財政報告附註38。

待決訴訟／結算日後事項

待決訴訟及結算日後事項之詳情載於財政報告附註39內。

董事會報告(續)

核數師

於年結日後，德勤•關黃陳方會計師行辭任本公司之核數師，及李湯陳會計師事務所獲委任為本公司之核數師以填補臨時空缺。除上述者外，於過往三年之各年，概無本公司核數師之變動。股東週年大會上將提呈一項有關續聘李湯陳會計師事務所為核數師之決議案。

代表董事會

董事
吳日章

二零零六年七月二十日