

董事會謹提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零零六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17。

財政業績

本集團截至二零零六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31頁至第105頁之財政報告內。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團之計息債務總額約港幣2,171,000,000元（二零零五年：港幣1,434,000,000元），債務總額中約18%須於一年內償還。計息債務增加，主要由於提取新造銀行貸款以作為收購物業之部份融資。

於二零零六年三月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘總額約港幣447,000,000元（二零零五年：港幣354,000,000元）。於年終，本集團可用作營運資金之已承諾但未動用銀行信貸總額為港幣245,000,000元。

於二零零六年三月三十一日，股東總資金約港幣2,055,000,000元（二零零五年（重列）：港幣1,542,000,000元）。股東資金增加主要由於本年度股東應佔溢利之貢獻。

於二零零六年三月三十一日，本集團按計息債務淨額約港幣1,724,000,000元與股東總資金約港幣2,055,000,000元計算之負債比率為84%（二零零五年：70%）。

於年結日後，本集團訂立協議以現金代價約為港幣142,000,000元出售位於馬來西亞之一項投資物業，預期將於二零零六年底前完成。此外，本集團發行按面值本金總額為港幣280,000,000元且於二零一一年到期之3.5%保證可換股債券。上述項目將可進一步鞏固本集團之財務狀況。

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，而部分則來自自有抵押銀行貸款。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。於二零零六年三月三十一日，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

本集團已將於二零零六年三月三十一日賬面總值為港幣3,573,000,000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

本集團之或然負債載詳情載於本財政報告附註35。

僱員及酬金政策

於二零零六年三月三十一日，本集團(不包括其共同控制實體)共聘用約360人。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。本集團亦為所有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二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股11仙(二零零五年：每股8仙)予於二零零六年九月二十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(摘錄自經重列/經審核財政報告並經適當重新分類)列載於第106頁。該摘要並非綜合財政報告之組成部份。

物業、廠房及設備

本年度內，本公司及本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財政報告附註14。

發展中物業

本年度內，本集團發展中物業之變動詳情載於財政報告附註15。

投資物業

本年度內，本集團投資物業之變動詳情載於財政報告附註16。

物業詳情

本集團持有之主要物業詳情載於年報第107頁至第110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及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零六年三月三十一日，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390,641,000元。除本公司保留溢利外，本公司股份溢價賬中港幣161,410,000元可作為派發繳足紅利股份之股款。

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

馮文起

陳遠強

謝志偉*

蔡仁志*

林建興*

張國榮

范仲瑜

(於二零零六年一月一日獲委任)

(於二零零五年十二月三十一日辭任)

* 獨立非執行董事

董事 (續)

根據本公司組織章程細則第95條，於即將召開之股東週年大會上，張國榮將須輪值告退，惟彼合資格並願膺選連任。

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，馮文起及謝志偉將須輪值告退，惟彼等合資格並願膺選連任。

膺選連任之退任董事詳情

(a) 張國榮

五十五歲，二零零六年一月獲委任為本公司執行董事。張先生並無特定任期，惟需於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

張先生於中華人民共和國(「中國」)之建築業擁有逾十八年經驗。彼持有澳門東亞大學工商管理學碩士學位及中國法律學文憑，並為加拿大安大略省公認會計師公會會員。張先生於過去三年並沒有擔任其他上市公司之董事職務。

於本報告日期，張先生並無擁有任何根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所指之本公司股份權益。除張先生擔任本公司及本公司某些附屬公司之董事外，張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。

本公司並無與張先生訂立任何服務協議，然而，本公司與張先生訂有僱傭合約。張先生現時之年薪為港幣1,560,000元及享有董事會決定之酌情花紅。

除上述所披露者外，概無與張先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露，亦無其他事宜需要股東注意。

膺選連任之退任董事詳情 (續)

(b) 馮文起

六十八歲，一九八八年獲委任為本公司董事，現任本公司副主席。馮先生並無特定任期，惟需於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

馮先生在過去三十五年積極參與物業投資及發展業務，在房地產之財務、市場推廣、建築及一般行政方面擁有豐富經驗。馮先生為在聯交所上市之建業實業有限公司（「建業實業」）及建聯集團有限公司之董事。

於本報告日期，馮先生並無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。馮先生為本公司主要股東建業實業有限公司、建業發展（集團）有限公司（「建業發展（集團）」）及Lucky Year Finance Limited（「Lucky Year」）之董事。除作為本公司、本集團若干附屬公司、建業實業、建業發展（集團）及Lucky Year之董事外。馮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。

本公司並無與馮先生訂立任何服務協議。彼並不享有本公司之任何薪酬。

除上述所披露者外，概無與馮先生有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露，亦無其他事宜需要股東注意。

(c) 謝志偉

七十一歲，一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。謝博士並無特定任期，惟需於本公司股東週年大會上輪值退任及可膺選連任。

謝博士為澳門大學校董會主席及香港浸會大學中醫藥學院榮譽顧問。謝博士於二零零一年六月退休前為香港浸會大學校長。彼持有美國匹茲堡大學物理學博士學位。彼於一九七七年獲委任為香港太平紳士，並於一九九八年獲頒金紫荊星章。謝博士於過去三年並沒有擔任其他上市公司之董事職務。

膺選連任之退任董事詳情 (續)**(c) 謝志偉 (續)**

於本報告日期，謝博士並無擁有任何根據證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。除謝博士出任董事一職外，謝博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。

本公司並無與謝博士訂立任何服務協議。彼享有每年港幣50,000元之董事袍金。

除上述所披露者外，概無與謝博士有關之其他資料須根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露，亦無其他事宜需要股東注意。

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11頁至第13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

於二零零六年三月三十一日，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	佔本公司 已發行股本 之百分比
王世榮	1	公司	235,370,553	58.81
王查美龍	1	公司	235,370,553	58.81

董事於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

(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	持有普通股數目	佔聯繫公司 已發行股本 之百分比
王世榮	2	建業實業	公司	306,959,324	55.67
	3	建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
			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
	3	建業發展(集團)	公司	9,900,000	99.00
		Lucky Year	個人	10,000	50.00
陳遠強		Chinney Contractors Company Limited	個人	2,645	13.95

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。

除上述披露者外，於二零零六年三月三十一日，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，本公司概無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女授出任何可藉購入股份或本公司債券而獲益之權利，而彼等亦概無行使該等權利，或本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，以致董事可於任何其他法人團體中取得該等權利。

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或其他有關連人士。以上融資已於二零零六年七月到期，並進一步延期30個月。

於本年度向Lucky Year支付之佣金達港幣2,625,000元（二零零五年：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349,000元（二零零五年：港幣463,000元）。

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且與本集團業務有重大關連之任何合約中概無直接或間接擁有任何重大權益。

董事之酬金

董事之酬金須於股東大會上取得股東批准。其他薪酬則由本公司之董事會按董事之職務、職責及表現及本集團之業績而釐定。

本公司董事之酬金由薪酬委員會按本公司之經營業績、個人表現及可資比較之市場統計數字審閱。

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（二零零五年：港幣6,000,000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

於二零零六年三月三十一日，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	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司已發行 股本之百分比
建業實業	直接實益擁有	235,370,553	58.81
建業發展(集團)	經受控制法團	235,370,553	58.81
Lucky Year	經受控制法團	235,370,553	58.81
DJE Investment S.A.	直接實益擁有	20,102,000	5.02
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG	經受控制法團	20,102,000	5.02
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt	經受控制法團	20,102,000	5.02

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。根據證券及期貨條例第316條，DJE Investment S.A.、Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG及Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt被視作擁有同一批股份之權益。

除上述披露者外，於二零零六年三月三十一日，概無主要股東或其他人士（不包括本公司董事）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，該集團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

於截至二零零六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。

關連交易

本年度內，本公司及本集團曾進行以下關連交易，當中若干詳情已根據上市規則第14A章之要求披露。

- (a) 二零零六年一月二十四日，本公司之全資附屬公司，穗邦有限公司（「穗邦」）與深圳市御建業實業發展有限公司訂立協議，以現金代價人民幣53,600,000元（相等於約港幣51,500,000元）收購佛山市南海信達房地產有限公司（「佛山南海」）之20%權益。佛山南海乃於中國註冊成立之有限公司，於收購前由穗邦持有80%權益。根據上市規則，本公司之以上交易構成關連及須予披露交易事項，詳情載於二零零六年二月十六日派發予股東之通函。
- (b) 二零零六年三月十六日，本集團之全資附屬公司合盟國際發展有限公司（「合盟」）與內蒙古華業地產股份有限公司訂立協議，以現金代價人民幣10,000,000元（相等於約港幣9,600,000元）收購深圳漢國華業發展有限公司（「漢國華業」）之20%股本權益。漢國華業乃於中國註冊成立之有限公司，於收購前由合盟持有80%權益。根據上市規則，本公司之以上交易構成關連交易事項，詳情載於日期為二零零六年三月十六日之公佈。由於按上市規則所界定之適用百分比比率少於25%及代價少於港幣10,000,000元，因此此項交易只須遵守申報及公佈規定。

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43%，其中本集團之最大供應商獨佔19%，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。

結算日後事項

本集團之重要結算日後事項之詳情載於財政報告附註38。

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，二零零六年七月二十四日