

董事會謹提呈本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年度報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報表附註48、附註23及附註22。

## 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第22頁之綜合收益表。

董事會建議向於二零零六年八月二十九日名列股東名冊之本公司股東派發每股1.7港仙(二零零五年：每股3.5港仙)之末期股息。

## 投資物業

本年度內，本集團以約36,000,000港元之代價收購投資物業，並以約296,000,000港元之代價出售賬面值約296,000,000港元之投資物業。

本集團於結算日重估其所有投資物業。投資物業之公平值增值100,000,000港元，已直接計入綜合收益表。

上述變動詳情及本年度內本集團投資物業之其他變動詳情載於財務報表附註16。

## 物業、廠房及設備

本年度內，本集團就收購物業、廠房及設備錄得約3,261,000港元之開支。

上述變動詳情及本集團於本年度之物業、廠房及設備之其他變動詳情載於財務報表附註17。

## 股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於財務報表附註35。

## 借款

本集團銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註34。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

# 董事會報告

## 本公司之可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司無力或將於付款後無力償還到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

董事會認為，於二零零六年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)為404,399,000港元(二零零五年三月三十一日：421,421,000港元)。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團向其五大客戶售貨之總銷售額少於本集團總銷售額之30%。

於本年度內，本集團向其五大供應商購貨之總採購額少於本集團總採購額之30%。

## 附屬公司、聯營公司及共同控制實體

年內，本集團以共約240,000,000港元之代價收購益迅發展有限公司(「益迅」)及福陞有限公司(「福陞」)之100%權益。益迅及福陞之主要資產為位於香港之長期租賃土地。

年內，本公司以約39,000,000港元之代價出售其於Rapid Growth Profits Limited、Metrorich Worldwide Limited及倫都有限公司之全部權益。該等附屬公司之主要資產為持作出售物業。

二零零五年五月，本集團以約40,414,000港元之代價出售其於冠中地產有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，於二零零五年三月三十一日為本集團擁有之21.13%權益之聯營公司)之全部權益，而本集團於二零零六年三月三十一日並無持有冠中地產有限公司任何權益。

於二零零五年十一月二十三日，本集團與保華建業集團有限公司(其股份於聯交所主板上市)之全資附屬公司High Focus Limited就成立共同控制實體Favor Win Limited(「Favor Win」)訂立一項協議(「Favor Win協議」)。其後，Favor Win與雷曼兄弟(於紐約證券交易所上市之全球投資銀行Lehman Brothers Holdings Inc.成立之特殊用途工具)就成立共同控制實體Gain Resources Limited(「Gain Resources」)訂立一項協議(「Gain Resources協議」)。

## 附屬公司、聯營公司及共同控制實體 (續)

同日，Gain Resources與賣方（「賣方」，保華集團有限公司（其股份於聯交所上市）之全資附屬公司）就以總代價780,000,000港元收購Linkport Holdings Limited（「Linkport」）之全部已發行股本，以及Linkport及／或其附屬公司於完成時欠負賣方之未償還貸款（「收購事項」）而訂立買賣協議。Linkport乃一間投資控股公司，而其附屬公司現持有位於香港九龍名為保華企業中心之物業（「該物業」）。代價780,000,000港元當中，(i)117,000,000港元已透過由Linkport之附屬公司（該物業之登記業主）發行承兌票據之方式支付；(ii)546,000,000港元已透過無追索權銀行貸款清繳；及(iii)117,000,000港元已透過股東貸款清繳。在成立Favor Win及Gain Resources以及完成收購事項後，本集團於二零零六年三月三十一日持有Linkport之25%實際權益。

## 董事

本年度內及直至本報告日期，本公司在任董事芳名如下：

### 非執行董事：

鍾楚義先生 (於二零零五年六月二十九日調任為非執行主席)

### 執行董事：

馬慧敏女士

周厚文先生

朱耀銘拿督

(於二零零五年六月二十九日獲委任)

(於二零零五年六月二十九日辭任)

### 獨立非執行董事：

林家禮博士

黃森捷拿督

鄭毓和先生

劉宇環先生

(於二零零五年八月二十五日退任)

根據公司細則第99(A)條，馬慧敏女士及黃森捷拿督將輪值告退。所有退任董事均合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之各董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

根據公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值告退為止。

# 董事會報告

## 董事及高級管理層簡歷

### 董事

**鍾楚義先生**，現年45歲，本公司之非執行主席、非執行董事及主要股東，於二零零四年加入本集團，於英國倫敦大學University College畢業，一九八三年獲法律學位。鍾先生於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任金匯投資(集團)有限公司、盈科保險集團有限公司、電訊盈科有限公司及香港建設(控股)有限公司之董事(該四間公司均於聯交所上市)。彼亦為Jasdaq Securities Exchange Inc.上市公司JALECO Ltd.之董事。

**馬慧敏女士**，現年40歲，本公司執行董事兼公司秘書，於二零零一年加盟本集團。馬女士畢業於香港城市大學，為特許秘書及英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，於多個行業均擁有豐富之管理經驗，包括製造、電訊以至基建及物業投資。在加入本公司前，馬女士曾於多間在本地及海外交易所上市之公司任職執行董事。

**周厚文先生**，現年35歲，本公司執行董事兼財務總監及合資格會計師，於二零零一年加入本集團。周先生畢業於浸會大學，及持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及國際執業會計師行累積逾十年財務經驗，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

**林家禮博士**，現年46歲，於二零零一年加盟本集團為本公司獨立非執行董事。林博士持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位，加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有超過23年之銀行及直接投資經驗。彼為正大企業國際有限公司總裁及行政總裁兼副董事長，正大集團資深執行副總裁，電訊媒體集團TRUE之董事，及上海帝泰發展有限公司(正大廣場)副董事長。林博士乃香港董事學會資深會員，曾擔任多間上市及非上市公司之董事職務。

**黃森捷拿督**，現年40歲，獨立非執行董事，於二零零一年加盟本集團。黃先生曾任職於多間主要國際投資銀行，擁有10多年投資銀行經驗，現時為金匯投資(集團)有限公司之執行副主席。黃先生成立金匯投資(集團)有限公司前，曾擔任法國巴黎百富勤證券有限公司之董事總經理及證券資本市場主管，持有倫敦大學帝國理工學院工程(第一級榮譽)學士學位，亦是英國及威爾斯特許公認會計師公會會員。黃先生亦為軟庫發展有限公司之執行董事兼行政總裁，以及香港網際網絡公司之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層簡歷 (續)

### 董事 (續)

**鄭毓和先生**，現年45歲，本公司獨立非執行董事，於二零零二年加盟本集團。鄭先生為英國及威爾斯特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand及多倫多Swiss Bank Corporation任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，為香港一間商人銀行創辦人之一。鄭先生為多間上市公司之獨立非執行董事及一間香港執業會計師行之擁有人，持有經濟科學碩士及工商管理榮譽學士學位。

### 高級管理層

**麥永隆先生**，現年52歲，資本策略置業有限公司(集團物業部)董事，於二零零六年加入本集團，整體負責本集團之物業項目。麥先生於一九八二年畢業於英國雷丁大學，並於一九八五年取得特許測量師資格。彼於管理香港具規模物業組合擁有逾30年經驗。在加盟本集團前，麥先生曾於香港上市公司以及國際物業管理及投資公司擔任要職。

**黃宗光先生**，現年55歲，資本策略置業有限公司(集團物業部)總經理，於二零零四年加入本集團，負責本集團所有物業相關投資。黃先生從事本地及大陸房地產相關項目達30年，對租賃、銷售及市場推廣、招標及管理 etc 具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

**何樂輝先生**，現年45歲，資本策略置業有限公司(集團物業部)之市場推廣及租賃主管，於二零零五年加入本集團，負責本集團所有物業之租售事宜。何先生於香港寫字樓及商業物業市場積逾15年經驗，特擅市場數據及趨勢分析。加入本集團之前，何先生曾於數家地產代理公司任職。

# 董事會報告

## 董事擁有之股份權益

除「主要股東」及「購股權計劃」等節披露者外，於二零零六年三月三十一日，本公司董事或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，亦無任何權益或淡倉須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註36。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

購股權計劃 類別	行使價 港元	於二零零五年				於二零零六年	
		四月一日 尚未行使之 購股權數目	重新分類	年內行使 (附註3)	年內失效	三月三十一日 尚未行使之 購股權數目	
<b>董事</b>							
馬慧敏	二零零一年	0.672	7,875,000	—	(800,000)	—	7,075,000
	二零零二年(附註1)	0.560	3,125,000	—	—	—	3,125,000
周厚文(附註2)	二零零一年	0.672	—	1,137,500	(300,000)	—	837,500
	二零零二年(附註1)	0.560	—	3,125,000	—	—	3,125,000
董事合計			11,000,000	4,262,500	(1,100,000)	—	14,162,500
<b>僱員及顧問</b>							
	二零零一年(附註2)	0.672	17,057,500	(1,137,500)	(4,135,000)	(622,500)	11,162,500
	二零零二年(附註1及2)	0.560	18,375,000	(3,125,000)	—	—	15,250,000
	二零零二年	0.560	7,500,000	—	—	—	7,500,000
	二零零二年	0.600	3,750,000	—	—	—	3,750,000
僱員及顧問合計			46,682,500	(4,262,500)	(4,135,000)	(622,500)	37,662,500
總計			57,682,500	—	(5,235,000)	(622,500)	51,825,000

## 購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間（直至二零零六年九月二十二日），各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
- (2) 周厚文先生於二零零五年六月二十九日獲委任為本公司董事，其持有之購股權於獲委任後重新分類為董事類別。
- (3) 本公司股份於董事及僱員行使購股權日期之收市價分別為每股1.30港元及1.60港元。

## 收購股份或債權證之安排

除上文及財務報表附註35及36所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於重大合約之權益

除財務報表附註35所披露者外，概無本公司或其任何附屬公司訂立且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約於年終或年內任何時間仍然有效。

## 主要股東

於二零零六年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，於二零零六年三月三十一日，以下股東已就其於本公司已發行股本之相關權益知會本公司。

# 董事會報告

## 主要股東 (續)

### 好倉

名稱	身份	好倉／淡倉	股份數目	股權概約百分比
鍾楚義	實益擁有人(附註1)	好倉	187,407,250	32.05%
Earnest Equity Limited	受控制法團權益(附註2)	好倉	186,987,250	31.98%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	抵押品權益	好倉	43,748,000	7.48%
Stark Investments (Hong Kong) Limited	實益擁有人	好倉	50,000,000	8.55%
PMA Capital Management Limited	實益擁有人	好倉	45,404,000	7.76%
陳國強	受控制法團權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
Chinaview International Limited	受控制法團權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
Galaxyway Investments Limited	受控制法團權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
德祥企業集團有限公司	受控制法團權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
ITC Investment Holdings Limited	受控制法團權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
New Oval Holdings Limited	實益擁有人(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
伍婉蘭	家屬權益(附註3)	好倉	43,744,000	7.48%
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人(附註4)	好倉	28,432,000	4.86%
Eisner Investments Limited	實益擁有人(附註5)	好倉	30,000,000	5.13%
李澤楷	受控制法團權益(附註5)	好倉	30,000,000	5.13%

## 主要股東 (續)

### 好倉 (續)

1. 即鍾楚義先生(「鍾先生」)個人權益420,000股及Earnest Equity Limited(「Earnest Equity」)持有之法團權益186,987,250股股份之總和。
2. Earnest Equity之全部已發行股本則由Digisino Assets Limited(「Digisino」)以鍾先生創立之一全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。
3. ITC Investment Holdings Limited(「ITC Investment」)之全資附屬公司New Oval Holdings Limited擁有本公司43,744,000股股份，而ITC Investment則為德祥企業有限公司(「德祥企業」)之全資附屬公司。Chinaview International Limited(「Chinaview」)之全資附屬公司Galaxyway Investments Limited(「Galaxyway」)擁有約34.79%德祥企業已發行普通股本。陳國強博士(「陳博士」)擁有Chinaview全部已發行股本。陳博士、Chinaview、Galaxyway、德祥企業及ITC Investment被視作於上述之本公司43,744,000股股份中擁有權益。陳博士之配偶伍婉蘭女士亦被視作於上述之本公司43,744,000股股份中擁有權益。
4. Diversified Asian Strategies Fund由PMA Capital Management Limited管理之基金。
5. Eisner Investments Limited為持有本公司30,000,000股股份之公司，由李澤楷先生(「李先生」)全資實益擁有。李先生被視為於本公司30,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零零六年三月三十一日有任何其他已發行股本之相關權益或淡倉。

## 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會因應本集團及個別僱員表現發給酌定花紅。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會參考過本公司之經營業績、董事之個人表現及可資比較之市場統計數據後決定。

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於財務報表附註36。

# 董事會報告

## 買賣或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市股份。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權之規定以使本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

## 企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存在若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於年報第8頁至第10頁之企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

## 結算日後事項

結算日後之重大事項詳情載於財務報表附註47。

## 核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案，重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

非執行主席

鍾楚義

二零零六年七月二十九日