

董事會報告

董事會謹將截至二零零六年三月三十一日止年度報告及已經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，附屬公司及聯營公司之名稱、主要業務及其他資料則載於第 116 至第 117 頁。

業績及盈利分配

本年度本集團之業績列於第 80 頁之綜合損益表內。

按業務及地域分類之本集團營業額、業績、資產及負債分析，列於財務報表附註第 5 項內。

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第 120 頁。

本公司已於二零零六年二月九日派發本年度中期股息每股港幣九分，總額為港幣 23,372,000 元。董事會現建議於二零零六年九月六日派發本年度末期股息每股港幣一角九分，總額為港幣 49,340,000 元。

優先購買權

本公司註冊所在地開曼群島之法例並無優先購買權之規限。

股本

本年度內本公司之股本並無任何變動。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動載於財務報表附註第 31 項內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可供分派予股東。因此，本公司於二零零六年三月三十一日結算時可供分派予股東之儲備總額為港幣 2,758,702,000 元 (2005 : 港幣 2,649,674,000 元)。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款合共港幣 55,000 元 (2005 : 港幣 100,000 元)。

物業、機器及設備及投資物業

本集團名下之物業、機器及設備與投資物業於本年度內之變動分別載於財務報表附註第 15 及 16 項內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第 118 頁。

管理合約

本公司本年度內從未簽訂任何有關本公司管理及行政之合約，本年度內任何時間亦無該等合約存在。

董事

董事會目前成員載於第 65 頁。各董事之簡介載於第 66 至第 67 頁。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，鄭維志先生、周偉偉先生、林紀利先生、羅嘉瑞醫生及林煥彬先生於即將召開之股東週年大會上輪值告退，並願候選連任。

本公司董事概無與本公司簽訂服務合約。

董事於合約、股份或債券之權益

除於「關連交易」一節所披露者外，本年度終結時或本年度內任何時間，本公司及其附屬公司，皆無簽訂任何有關本集團業務而由本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

本年度內，本公司及其附屬公司，皆無介入任何安排，使本公司董事得到本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

根據本公司按證券及期貨條例第 352 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零六年三月三十一日本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益詳列如下：

董事會報告 (接前頁)

董事姓名	權益之性質及持有者身分					所佔發行股本百分率
	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益 (附註1及2)	持有普通股份總數	
鄭維志先生	—	27,000	—	110,781,887	110,808,887	42.67%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000	0.23%
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000	0.02%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215	0.07%

附註：

(1) 鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括被視為由永泰控股有限公司（「永泰」）擁有之 71,790,500 股本公司股份之間接權益。永泰在該等本公司股份權益之詳情見「主要股東」一節之附註1。

(2) 本公司接獲鄭維志先生以下之通知：—

鄭維志先生個人及其所控制之法團分別擁有富聯國際集團有限公司（「富聯」）已發行股本 0.39% 及 28.58% 之權益。永泰亦擁有富聯已發行股本 21.02% 之權益。富聯透過其全資附屬公司（Twin Dragon Investments Ltd. 及瑞興紡織國際有限公司）從二零零六年三月十五日起持有 38,991,387 股本公司普通股份。儘管根據鄭維志先生所取得之法律意見，富聯持有本公司之普通股份就鄭維志先生而言並非一項須予具報之權益，惟鄭維志先生仍決定披露此等權益以彰周知。

除本報告所披露者外，於二零零六年三月三十一日，本公司董事或行政總裁概無在本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部中該詞之涵義）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之證券上市規則（「上市規則」）第 8.10(2) 條須予披露之資料：—

本公司四位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生、鍾漢城先生與周偉麟先生暨一位非執行董事唐明千先生亦為南聯實業有限公司（「南聯實業」）及/或其附屬公司之董事，根據上市規則第 8.10(2) 條五位同被視為於南聯實業擁有權益。南聯實業為香港上市公司。

南聯實業一間附屬公司在觀塘持有若干停車位作出租用途，構成與本集團競爭之業務。由於本集團於工業物業（包括停車位）之租務及管理方面皆有專長，該南聯實業附屬公司已委任本集團一間附屬公司為該等停車位之租務代理。

由於南聯實業集團之停車位與本集團之停車位以不同顧客為目標及/或座落不同地區，本集團認為本集團於擁有及出租停車位方面之業務已有充份保障。

本公司兩位非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生暨彼等之交替董事區慶麟先生，亦為富聯之執行董事，並在富聯擁有股份權益。根據上市規則第 8.10(2) 條三位同被視為於富聯擁有權益。

富聯出租工業樓宇之業務構成與本集團競爭之業務。鄭維志先生及鄭維新先生為本公司之非執行董事，並無參與本集團工業樓宇出租之日常運作事務，彼等之交替董事區慶麟先生亦然。

富聯為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。富聯與本集團所出租之物業均以不同之顧客及市場為對象，本公司獨立非執行董事及審核委員會委員亦恒加監察，本集團因此得以不受該等競爭性業務影響而獨立地及公平地經營業務。

儘管上市規則第 8.10(2) 條須予披露之規定並不適用於獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生為增加透明度起見亦決定在此披露其為鷹君集團有限公司（「鷹君」）之副主席兼董事總經理，並在鷹君擁有股份權益。根據上市規則第 8.10(2) 條羅嘉瑞醫生被視為於鷹君擁有權益。鷹君之業務包括地產及酒店投資，可能構成與本集團競爭之業務。

鷹君為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。鷹君與本集團所出租之物業均以不同之顧客及市場為對象，本公司獨立非執行董事及審核委員會委員亦恒加監察，本集團因此得以不受該等競爭性業務影響而獨立地及公平地經營業務。

購股權

本公司股東於一九九六年十月十一日通過決議採納一項為期十年之購股權計劃(「該計劃」)以作為對僱員之獎勵。自採納該計劃至今，本公司並無授出任何購股權。於本報告日期，根據該計劃可發行之購股權所能認購之本公司股份總數為25,968,528股，即本公司已發行股份總數259,685,288股之10%。任何一名獲授購股權人士所能認購股份之總數則限為該計劃所能認購股份總數之25%。

按該計劃授出之購股權之行使期限為授出日起計十年，並可在授出後即時行使。獲授購股權人士於接納購股權時須繳付港幣1元之代價。每項購股權之股份認購價由董事會酌情釐定，但不能低於(一)本公司股份之面值；及(二)緊接建議授出購股權日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價之80%；以較高者為準。認購價須於行使購股權時全數繳付。

聯交所於二零零一年九月一日修訂上市條例第十七章後，除非已符合上市規則之規定，本公司將不能按該計劃授出購股權。本公司就此或須修改該計劃之條款或採納一項新計劃。董事會目前並無計劃授出購股權，在有需要時將請求股東批准一項新計劃。

主要股東

除「董事於合約、股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零六年三月三十一日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股本中所擁有之權益：

主要股東名稱	權益之性質及持有者身分				所佔發行股本百分率
	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	持有普通股份總數	
Crossbrook Group Limited	71,790,500	—	—	71,790,500	27.65%
永泰控股有限公司	(附註1)	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
周文軒先生	(附註2及3)	2,736,088	26,968,000	39,937,963	15.38%
周嚴雲震女士	(附註3)	2,736,088	—	39,937,963	15.38%
周忠繼先生	(附註2及4)	12,864,665	9,000	39,841,665	15.34%
周尤玉珍女士	(附註4)	9,000	39,832,665	39,841,665	15.34%
Twin Dragon Investments Limited	38,900,887	—	—	38,900,887	14.98%
USI Holdings (B.V.I.) Limited	(附註5)	—	38,991,387	38,991,387	15.01%
富聯國際集團有限公司	(附註5)	—	38,991,387	38,991,387	15.01%
華大置業有限公司	26,968,000	—	—	26,968,000	10.38%
Farnham Group Limited	(附註2)	—	26,968,000	26,968,000	10.38%

附註：

- (1) Crossbrook Group Limited 為永泰之全資附屬公司，根據證券及期貨條例第 XV 部規定，永泰被視為於所有由 Crossbrook Group Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 華大置業有限公司為 Farnham Group Limited (“Farnham”) 之全資附屬公司。周文軒先生及周忠繼先生各自均有權於 Farnham 之股東大會上行使 50% 之投票權。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，Farnham、周文軒先生及周忠繼先生各自均被視為於所有由華大置業有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周文軒先生被視為於所有由其配偶周嚴雲震女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (4) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周忠繼先生被視為於所有由其配偶周尤玉珍女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (5) 該 38,991,387 股本公司股份其中 38,900,887 股由 Twin Dragon Investments Limited 實益持有，其餘之 90,500 股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為 USI Holdings (B.V.I.) Limited 之全資附屬公司，而後者本身為富聯之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於所有由 Twin Dragon Investments Limited 及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯亦被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

董事會報告 (接前頁)

除本報告所披露者外，於二零零六年三月三十一日，並無任何人士按證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部向本公司具報其在本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

足夠之公眾持股量

根據本公司可以得悉而本公司董事亦知悉之公開資料，於本報告日期公眾股東持有本公司已發行股份逾 25%。

關連交易

以下為本集團本年度之關連交易 (按上市規則之定義) 之概要： -

- (a) 南聯實業為本公司兩位主要股東之聯繫人 (按上市規則之定義)，按上市規則界定為本公司之關連人士。

本年度本集團按一般商務條款在日常業務中向南聯實業集團收取租金及倉租及租務代理費用、向其支付租金開支、與其共用行政管理服務構成持續關連交易，但符合最低豁免水平，根據上市規則第 14A.33 條均可獲得豁免申報。

本公司四位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生、鍾漢城先生與周偉麟先生暨一位非執行董事唐明千先生亦為南聯實業及/或其附屬公司之董事。

- (b) 富聯被視為為本公司之主要股東，按上市規則界定為本公司之關連人士。

於二零零二年四月十八日，本公司全資附屬公司 Allied Effort Limited (「AEL」) 與富聯之全資附屬公司 USI Properties International Limited，成立一間名為 Universal Plus Limited (「UPL」) 之合營公司，雙方各別佔資 20% 及 80%。UPL 成立之唯一目的為投資於達華地產有限公司 (「達華」) 已發行股本之 50%。達華已發行股本餘下 50% 由一位獨立第三者持有。

達華為香港新界沙田樂葵徑二號「晉名峰」住宅發展項目之發展商。達華運用預售「晉名峰」分層單位收取之樓款，除已悉數償還全部銀行貸款及股東貸款外，並將現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。UPL 依次亦將其現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。據此 UPL 於本年度內共向 AEL 提供免息墊款約港幣 24.3 百萬元。

本公司兩位非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生暨彼等之交替董事區慶麟先生，亦為富聯之執行董事。

- (c) 永泰被視為為本公司之主要股東，按上市規則界定為本公司之關連人士。

於二零零二年六月二十一日，本公司全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊之 Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議 (「認購股份協議」)，並按該協議認購

Winworth 經擴大後之股本之 15%，及向 Winworth 提供貸款 30 百萬新加坡元。Winworth 其餘 85% 已發行股本由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司 (「永泰置地」) 持有。於二零零二年六月二十六日，Winprop 與永泰置地簽訂一份包括約束彼此作為 Winworth 股東間關係條款之合營協議。Winprop 並以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向 Winworth 提供之部份貸款，Winworth 分別欠下 Winprop 及永泰置地之貸款之比例因此亦定為 15% 及 85%。

Winworth 為新加坡德雷葛通道「嘉豪閣」多層住宅物業之發展商。本年度內 Winprop 共向 Winworth 提供貸款約港幣 15.3 百萬元，而 Winprop 應收 Winworth 之利息約為港幣 2.2 百萬元。

本公司兩位非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括永泰已發行股份 38.87% 之間接權益。

本公司一位獨立非執行董事林紀利先生亦為永泰之獨立非執行董事。

- (d) 於二零零三年十一月二十日，Winprop、永泰置地及富聯之全資附屬公司 Kosheen Investments Limited 按 20 : 60 : 20 之控股比例成立一間名為 Winwill Investment Pte Ltd (「Winwill」) 之合營公司。Winwill 為一投資媒介，其唯一業務為投資於 Winhome Investment Pte Ltd (「Winhome」) 已發行股本之 60%。Winhome 餘下已發行股本由兩位獨立第三者各持 20%。

Winhome 為新加坡富羅華路 / 高文路交界處「嘉裕園」住宅發展項目之發展商。Winprop 於往年度透過 Winwill 向 Winhome 提供之貸款，均按 Winprop 應佔 Winhome 權益之比例提供。本年度內 Winprop 透過 Winwill 應收 Winhome 之利息約為港幣 1.9 百萬元。

- (e) 於二零零四年十一月一日，本公司全資附屬公司南聯物業管理有限公司按一般商務條款在其日常業務中獲聘任為富聯集團兩幢物業之物業經理。南聯物業管理有限公司就該項聘任在本年度內提供之服務構成持續關連交易，但符合最低豁免水平，根據上市規則第 14A.33 條可獲得豁免申報。

- (f) 於二零零四年十二月三日，本公司全資附屬公司始都有限公司 (「始都」) 委任富聯之全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司 (「富聯地產管理」) 為香港觀塘巧明街 102 號寫字樓發展項目之項目經理。估計富聯地產管理之委任期自二零零四年十二月一日起計為期約 70 個月，而始都應付予富聯地產管理之項目管理費總額約為港幣 7.9 百萬元，其中港幣 1.8 百萬元於本年度內支付。

- (g) 於二零零五年三月十四日，本公司與富聯簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為鵬金發展有限公司 (「鵬金」)

之合營公司，雙方各別佔資 20% 及 80%。鵬金透過公開投標方式以投標價港幣 250.1 百萬元購入香港九龍亞皆老街 157 號物業作投資及重新發展用途，並於二零零五年三月一日完成購買該物業之交易。本公司並同意向富聯按成本收購鵬金結欠富聯之款項中之 20%，並向富聯償付上述款項融資成本之 20%。

該協議備忘錄下之交易構成關連交易，已在本公司於二零零五年四月二十一日舉行之股東特別大會上由獨立股東以投票表決方式通過議案批准。

本公司提名 AEL 替本集團持有於鵬金之 20% 權益，並於二零零五年七月十四日簽訂鵬金之股東協議。本年度內，AEL 從富聯購入向鵬金提供之貸款約港幣 53.1 百萬元，而 AEL 應收鵬金之利息約為港幣 1.7 百萬元。

- (h) 於二零零五年九月三十日，本公司與富聯簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為永錠發展有限公司（「永錠」）之合營公司，雙方各別佔資 30% 及 70%。永錠透過公開投標方式以投標價港幣 529 百萬元購入香港灣仔軒尼詩道 314 至 324 號之物業計劃於翻新後作投資用途，並於二零零五年七月二十日完成購買該物業之交易。本公司並同意向富聯按成本收購永錠結欠富聯之款項中之 30%，並向富聯償付上述款項融資成本之 30%。

該協議備忘錄下之交易構成關連交易，已在本公司於二零零五年十一月九日舉行之股東特別大會上由獨立股東以投票表決方式通過議案批准。

本公司提名 AEL 替本集團持有於永錠之 30% 權益，並於二零零五年十一月二十八日簽訂永錠之股東協議。本年度內，AEL 從富聯購入向永錠提供之貸款約港幣 167.7 百萬元，而 AEL 應收永錠之利息約為港幣 2.7 百萬元。

倘永錠未能從外間取得任何融資，AEL 於永錠之總投資額估計約為港幣 210 百萬元。於二零零六年六月永錠獲授銀行融資共港幣 425.5 百萬元，並隨即動用其中港幣 370.5 百萬元償還股東貸款，AEL 按股權比例獲償還港幣 111.15 百萬元，而 AEL 於永錠之估計總投資額亦因之減低至約港幣 99 百萬元。

- (i) 於二零零五年十二月二十日，Winprop 與永泰置地簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為 Winquest Investment Pte. Ltd.（「Winquest」）之合營公司，雙方各別佔資 30% 及 70%。Winquest 於二零零五年十月七日透過不公開投標方式以投標價 227.3 百萬新加坡元投得新加坡歐思禮徑 15-23 號「豪景園」住宅物業，並支付投標價 5% 作為訂金，定於二零零六年六月底完成購買該物業之交易。Winquest 計劃將該物業重新發展成豪華住宅單位出售。Winprop 並同意按 Winquest 賬目所載列金額向永泰置地收購 Winquest 於收購當日結欠永泰置地之款項及其應付利息中之 30%。永泰置地位有權減持 Winquest 10% 股權。

該協議備忘錄下之交易構成關連交易，已在本公司於二零零六年一月二十六日舉行之股東特別大會上由獨立股東以投票表決方式通過議案批准。

永泰置地隨後將 Winquest 10% 股權出售予一位獨立第三者，Winquest 之股東協議亦於二零零六年二月二十八日簽訂。本年度內，Winprop 從永泰置地購入向 Winquest 提供之貸款約港幣 15.1 百萬元，而 Winprop 應收 Winquest 之利息約為港幣 0.1 百萬元。

倘 Winquest 未能從外間取得任何融資，Winprop 於 Winquest 之總投資額估計約為 107.25 百萬新加坡元。於二零零六年六月 Winquest 獲授銀行融資共 259 百萬新加坡元，Winprop 於 Winquest 之估計總投資額亦因之減低至約 29.55 百萬新加坡元或約港幣 145 百萬元。於二零零六年六月 Winprop 再向 Winquest 提供貸款約港幣 110 百萬元，使 Winquest 完成購買「豪景園」之交易。

買賣或贖回股份

本年度內本公司並無贖回本公司之股份。本年度內本公司及所有附屬公司，皆無買賣任何本公司之股份。

主要客戶及供應商

主要客戶佔本集團本年度營業額之百分比如下：—

本集團最大客戶所佔營業額之百分比	80.37%
本集團五大客戶合佔營業額之百分比	83.77%

本公司董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司股本權益 5% 以上者）概無於上述之主要客戶中擁有任何權益。

本年度內本集團最大之五名供應商合佔本集團採購額之百分比低於 30%。

核數師

本公司財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師願意接受重聘，核數費待議。

董事會代表

鄭維志
董事會主席

香港，二零零六年七月十三日