

董事會報告書

董事會謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零一年三月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務於本年度內並無變動，包括物業發展及投資。各附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。

分類資料

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之營業額及經營虧損來自香港及中華人民共和國之物業發展及投資業務。

業績及股息

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之虧損及本集團與本公司於該日之財務狀況載於第24至64頁。

董事並不建議派發本年度之任何股息。

董事會報告書 (續)

財務資料概要

以下為本集團於最近五個財政年度已公佈之業績與資產及負債概要，乃摘錄自經審核財務報表。

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元	一九九七年 港幣百萬元
營業額	23.2	22.7	—	—	—
除稅前虧損	(1,124.4)	(51.8)	(8.4)	(9.0)	(12.0)
稅項	—	(0.5)	—	—	—
股東分佔虧損淨額	(1,124.4)	(52.3)	(8.4)	(9.0)	(12.0)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零零一年 港幣百萬元	二零零零年 港幣百萬元	一九九九年 港幣百萬元	一九九八年 港幣百萬元	一九九七年 港幣百萬元
資產總額	591.1	1,500.8	485.3	489.3	499.5
負債總額	(698.7)	(812.5)	(108.3)	(103.8)	(105.0)
資產/(負債)淨額	(107.6)	688.3	377.0	385.5	394.5

固定資產及投資物業

本公司及本集團之固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註13及14。

重建中物業

本公司及本集團重建中物業於年度內之變動詳情載於財務報表附註15。

董事會報告書 (續)

附屬公司

本公司之附屬公司詳細資料載於財務報表附註16。

聯營公司

本公司及本集團於聯營公司之權益詳情載於財務報表附註17。

應付承兌票據、銀行貸款及其他借貸

本公司及本集團之應付承兌票據、銀行貸款及其他借貸詳情載於財務報表附註24及25。

利息資本化

有關本公司及本集團重建中物業約港幣零元(二零零零年：港幣644,000元)之利息已於年度內撥作資本。

股本

本公司股本於年度內之變動詳情，連同該等變動之理由載於財務報表附註26。

可換股票據

可換股票據之詳情載於財務報表附註25。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情載於財務報表附註27。

董事會報告書 (續)

可供分派儲備

於二零零一年三月三十一日，根據香港公司條例第79B條計算，本公司並無可供分派儲備。本公司之股份溢價賬可能以繳足紅股方式分派。

慈善捐款

於年度內，本集團之慈善捐款合共港幣35,400元(二零零零年：港幣15,600元)。

主要客戶及供應商

本公司五大客戶及供應商之分佔營業額及採購額分別少於30%。

董事

本公司於年內及截至本報告書刊發日期之董事名單如下：

執行董事：

陳發樑先生	(於二零零一年九月二十日辭任)
陳發柱先生	(於二零零零年十月二十日獲委任， 並於二零零一年七月十日辭任)
楊秀中先生	(於二零零一年三月二十八日獲委任)
廖信全先生	(於二零零一年三月二十八日獲委任)
鄧振威先生	(於二零零零年六月一日辭任)
夏禹勳先生	(於二零零零年十月二十五日辭任)

獨立非執行董事：

譚子玲女士	
陳昱女士	(於二零零一年三月二十八日獲委任)
尹摯誠先生	(於二零零一年三月二十九日辭任)

根據本公司之公司組織章程細則第87條，楊秀中先生、廖信全先生及陳昱女士將於來屆股東週年大會告退，惟彼等合資格並願膺選連任。

根據本公司之公司組織章程細則第117及118條，譚子玲女士將輪值告退，惟彼合資格並願膺選連任。

董事會報告書 (續)

董事酬金及五名最高薪僱員

董事酬金及本集團五位最高薪人士之詳情載於財務報表附註8。

董事之服務合約

本公司於二零零零年一月一日與陳發樑先生訂立一份服務合約，自二零零零年一月一日起為期三年。根據此合約，陳先生有權收取每年酬金港幣1,200,000元，另加董事會酌情發放之酌情花紅。與陳先生之服務合約已於二零零一年九月二十日終止。

本公司於二零零零年一月十八日與夏禹勳先生訂立一份服務合約，自二零零零年一月三日起為期三年。根據此合約，夏先生有權收取每年酬金港幣680,000元，另加董事會酌情發放之酌情花紅。與夏先生訂立之服務合約已於二零零零年十月二十五日終止。

除本年報所披露者外，建議於下屆股東週年大會重選之董事概無與本公司訂有尚未屆滿之服務合約(不包括不作賠償(法定賠償除外)則本公司不可於一年內終止之合約)。

董事於合約之權益

董事於年內概無於與本集團業務有任何重大關連而本公司或其任何附屬公司為契約方之合約中擁有實益權益。

管理合約

於年內，並無就本公司或其任何附屬公司業務之全部或任何重大部分訂立或已訂立管理及行政合約。

董事會報告書 (續)

董事於證券之權益

於二零零一年三月三十一日，各董事或彼等之聯繫人士概無擁有根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條須載入本公司存置之登記冊，或根據上市規則所載董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之本公司或任何聯營公司(按披露權益條例之定義)之股份或債務證券權益或任何可認購本公司股份或債務證券之權利。

本公司於一九九九年十二月十三日舉行之股東特別大會上獲股東通過一項購股權計劃(「該計劃」)，據此，董事可酌情邀請本集團任何全職僱員(包括全職執行董事)按照該計劃規定之條款及條件接納購股權，以認購本公司每股面值0.25港元之普通股。行使價可按照該計劃之條文而予以調整。於年內並無根據該計劃授出任何購股權。於結算日後，於二零零一年六月二十二日，本公司向若干董事授出購股權，以認購本公司普通股。此等已授出之購股權之詳情載列如下：

	於二零零一年 六月二十二日 授出之購股權數目*	行使價 港幣(元)
楊秀中	16,850,000	0.25
廖信全	16,850,000	0.25

* 此等購股權自授出日期以來概無獲行使。

董事購入股份之權利

於年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排以使本公司之董事、彼等各自之配偶或18歲以下之子女藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事會報告書 (續)

主要股東

於二零零一年三月三十一日，根據本公司遵照披露權益條例16(1)條存置之股東登記名冊所載，下列公司擁有本公司股本10%或以上之權益：

名稱	股份數目
添發慶豐(集團)有限公司	200,250,000
TEMFAT Investments (Holdings) Limited (附註)	200,250,000

附註：TEMFAT Investments (Holdings) Limited為添發慶豐(集團)有限公司之全資附屬公司，根據披露權益條例，添發慶豐(集團)有限公司被視為擁有200,250,000股股份之權益。

於本報告日期，根據本公司遵照披露權益條例16(1)條存置之股東登記名冊所載，下列公司擁有本公司股本10%或以上之權益：

名稱	股份數目
添發慶豐(集團)有限公司	195,750,000
TEMFAT Investments (Holdings) Limited (附註)	195,750,000

附註：TEMFAT Investments (Holdings) Limited為添發慶豐(集團)有限公司之全資附屬公司，根據披露權益條例，添發慶豐(集團)有限公司被視為擁有195,750,000股股份之權益。

除上文所披露者外，概無任何人士於本公司股本中擁有須遵照披露權益條例第16(1)條登記之權益。

關連交易

本集團於年內進行一項關連交易，進一步詳情載於財務報表附註4及31(a)。

結算日後事項

本集團之主要結算日後事項詳情載於財務報表附註31。

退休金計劃

依照強制性公積金計劃條例，本集團根據政府規例為本集團僱員按每月薪金之適用率向強制性公積金供款。

本集團之退休金計劃詳情及年內於損益賬內扣除之僱員退休金費用分別載於財務報表附註3及7。

董事會報告書 (續)

上市規則第19項應用指引

1. 本公司墊款予一間聯屬公司

背景

Cheung Wo Hing Fung Enterprises Limited (「CWHF」) 為本公司之聯屬公司，本集團實益擁有其49%權益，而Dalton Blue Limited則擁有其51%權益。Dalton Blue Limited為長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司(統稱「Dalton擁有人」)平均擁有其股份之合營公司。CWHF乃上海梅龍鎮廣場有限公司(「上海梅龍鎮」)之外資夥伴，上海梅龍鎮為一間於中華人民共和國(「中國」)成立之合作合營公司。上海梅龍鎮之主要資產為位於中國上海市之梅龍鎮廣場。有關本公司收購於CWHF之權益之進一步詳情已列載於本公司日期為一九九九年十一月十八日之通函。

墊款

於二零零零年一月三十一日，本公司訂立股東協議(「CWHF協議」)之補充契據，據此，本公司成為CWHF協議之一方。根據CWHF協議，本公司須按其於CWHF之權益比例墊款予CWHF(「CWHF貸款」)作為其營運資金。CWHF貸款乃無抵押、免息及並無固定還款期。

當債務重組行動(「債務重組行動」)於二零零一年九月十八日完成後，由於已出售CWHF，因此本公司不再提供墊款予CWHF。

有關向聯屬公司批出融資之反彌償保證

按照上海梅龍鎮與多間銀行及財務機構於一九九七年六月二十六日訂立之貸款協議，上海梅龍鎮取得最高達100,000,000美元之可轉讓有期貸款融資。該融資乃無抵押、年息率為倫敦銀行同業拆息利率加0.6厘，並由Dalton擁有人擔保。於二零零零年一月三十一日，本公司就上述擔保之債務責任向Dalton擁有人訂立兩份反彌償保證契據(「A項反彌償保證」)。本公司按A項反彌償保證所提供之擔保為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。

按照上海梅龍鎮與上海浦東發展銀行(「浦發銀行」)分別於一九九九年十一月二十五日及一九九九年十二月十五日訂立之兩份貸款協議，浦發銀行向上海梅龍鎮提供兩筆分別最高達人民幣50,000,000元之有期貸款融資(「A項浦發融資」)。A項浦發融資乃按月息0.4875厘計息，並以東亞銀行有限公司(「東亞銀行」)發出之兩份備用信用證向浦發銀行提供總額達13,666,108美元之擔保。東亞銀行於備用信用證之責任，獲得Dalton擁有人於一九九九年十一月二十九日向東亞銀行提供之兩項擔保所抵押。於二零零零年八月二十八日，本公司就Dalton擁有人向東亞銀行提供擔保之責任以Dalton擁有人為受益人訂立兩項反彌償保證契據(「B項反彌償保證」)。本公司根據B項反彌償保證承諾攤分之責任為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。此乃按本公司於CWHF之權益比例作出。

董事會報告書 (續)

浦發銀行已同意按照浦發銀行與上海梅龍鎮分別於二零零零年十一月十七日及二零零零年十二月十四日訂立之兩份融資協議擴大A項浦發融資(「經延續A項浦發融資」)。經延續A項浦發融資由東亞銀行發出之兩份備用信用證為浦發銀行提供總額達12,621,542美元之擔保。東亞銀行根據備用信用證之責任，獲得Dalton擁有人於二零零零年十一月二十三日向東亞銀行提供之兩項擔保作抵押。於二零零零年十二月二十八日，本公司就Dalton擁有人向東亞銀行提供擔保之責任以Dalton擁有人為受益人訂立兩項反彌償保證契據(「經擴大乙項反彌償保證」)。本公司根據經擴大乙項反彌償保證承諾攤分之責任為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。

按照上海梅龍鎮與浦發銀行於二零零零年六月二十日訂立之融資協議，浦發銀行向上海梅龍鎮提供最高達人民幣100,000,000元之有期貸款(「乙項浦發融資」)。乙項浦發融資乃按月息0.4875厘計息，並以東亞銀行發出之備用信用證向浦發銀行提供14,060,000美元之擔保。東亞銀行於備用信用證之責任，獲得Dalton擁有於二零零零年六月十五日向東亞銀行提供之兩份擔保彌償。於二零零零年八月二十八日，本公司就Dalton擁有人向東亞銀行提供擔保之責任以Dalton擁有人為受益人訂立兩份反彌償保證契據(「C項反彌償保證」)。本公司根據C項反彌償保證承諾攤分之責任為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。

按照浦發銀行與上海梅龍鎮於二零零零年十月三十日訂立之融資協議，上海梅龍鎮獲得最高達人民幣50,000,000元之有期貸款(「C項浦發融資」)。C項浦發融資乃按年息5.94厘計息，並以東亞銀行發出之備用信用證為浦發銀行提供6,434,737美元之擔保。東亞銀行於備用信用證之責任，獲得Dalton擁有人於二零零零年十月二十一日向東亞銀行提供之兩份擔保彌償。於二零零零年十二月十八日，本公司就Dalton擁有人向東亞銀行提供擔保之責任以Dalton擁有人為受益人訂立兩份反彌償保證契據(「D項反彌償保證」)。本公司根據C項反彌償保證承諾攤分之責任為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。

按照浦發銀行與上海梅龍鎮於二零零零年十二月二十二日訂立之融資協議，上海梅龍鎮獲得最高達人民幣80,000,000元之有期貸款(「D項浦發融資」)之有期貸款。D項浦發融資乃按年息5.94厘計息，並由東亞銀行發出之備用信用證為浦發銀行提供10,099,473美元之擔保。東亞銀行於備用信用證之責任，獲得Dalton擁有人於二零零零年十二月十二日向東亞銀行提供之兩份擔保彌償。於二零零一年一月十五日，本公司就Dalton擁有人向東亞銀行提供擔保之責任以Dalton擁有人為受益人訂立兩份反彌償保證契據(「E項反彌償保證」)。本公司按E項反彌償保證所承擔攤分之責任為Dalton擁有人按彼等各自之擔保所承擔風險之49%。

董事會報告書 (續)

概要

概括而言，CWHF貸款、A項、C項、D項及E項反彌償保證以及經延續B項反彌償保證合計之總金額約為港幣629,173,000元，按本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表計算，佔本集團負債淨額約685%。

隨着債務重組行動於二零零一年九月十八日完成，有關向CWHF批出之貸款之反彌償保證已獲解除。

CWHF於二零零一年三月三十一日(即於出售前編製該資產負債表之最後實際可行日期)之未經審核綜合資產負債表如下。

	CWHF 港幣千元	本集團 分估權益 港幣千元
固定資產	1,953,536	957,233
其他長期資產	3,874	1,898
流動資產	52,572	25,760
流動負債	(401,203)	(196,589)
長期負債	(1,036,669)	(507,968)
	<u>572,110</u>	<u>280,334</u>

進一步詳情載於本公司分別於二零零零年三月三十日及二零零零年八月二十八日刊登之公佈。

2. 違反銀行貸款及一張承兌票據之條款

違反銀行貸款及一張承兌票據之條款之詳情載於財務報表附註2。

最佳應用守則

董事認為，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載最佳應用守則之規定，惟本公司年內之獨立非執行董事並非按固定任期委任，而須依照本公司組織章程細則在本公司股東週年大會上依章輪任及重選。

董事會報告書 (續)

審核委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載之最佳應用守則成立審核委員會，並已以書面職權範圍清楚列明其權力及職責。審核委員會之成員包括譚子玲女士及陳昱女士，兩人均為本公司之獨立非執行董事。

核數師

安永會計師事務所退任，而本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈續聘其為本公司核數師之決議案。

代表董事會

執行董事

楊秀中

香港，二零零一年十月四日