

## 董事會報告書

董事會欣然將截至二零零一年十二月三十一日止年度報告書連同本集團經審核賬目送呈各股東省覽。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司及聯營公司之業務分別詳列於賬目附註十及十一。

本年度按業務分類之本集團業績表現分析載於賬目附註二。

本集團之所有業務及資產均位於香港。

### 業績及股息分派

本集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度之業績及於該日之財務狀況均詳列於賬目內第40頁至第69頁。

董事會已宣佈派發中期股息每普通股港幣0.6仙，合共港幣19,411,000元，已於二零零一年十月十日派發。

董事會現建議派發末期股息每普通股港幣0.6仙，合共港幣19,411,000元。

### 儲備

本集團及本公司在本年度內之儲備變動詳列於賬目附註十五。

### 投資物業

投資物業之變動情況詳列於賬目附註九。

投資物業詳情列於本年報第71頁。

### 可供分派儲備

按照香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零一年十二月三十一日之可供分派儲備為港幣221,194,000元（二零零零年：港幣206,026,000元）。



## 財務摘要

本集團從註冊成立日至今過往五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第70頁。

## 購買、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司及各附屬公司於二零零一年十二月三十一日止年度內亦無購買或出售任何本公司之股份。

## 購股權

根據一九九七年十月二十二日股東通過的書面決議案採納之購股權計劃，本公司將購股權授予董事、行政人員及僱員（「該購股權計劃」），計劃詳情如下：

- 該購股權計劃旨在向承受人授予權益，使本公司能吸納及挽留經驗豐富之人才及獎勵有志展能之人士，從而長遠確保及增加股東所持有公司的價值。
- 董事會可酌情邀請本公司及其附屬公司之僱員（包括執行董事）以每份購股權港幣1元接納可按照下文認購價格計算之價格認購本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股（「股份」）之購股權。
- 按該購股權計劃及有關向本公司及其附屬公司董事、行政人員及／或僱員或為該等人士之利益發行或授出可認購本公司股份或其他證券之購股權之其他購股權計劃而可能授出之購股權有關股份（連同已行使及當時尚未行使之購股權）最高之數目，不得超過本公司不時已發行股本10%，惟不包括因行使根據該購股權計劃授出之購股權而發行之股份。



### 購股權 (續)

- 倘任何一名人士全部行使購股權將使其已獲發行及可獲發行之股份總數超過按該購股權計劃當時已發行及可發行股份之總數25%，則不得向該名人士授出購股權。
- 購股權可於購股權獲接納之日期後滿六個月之日起至該日起兩年之最後一日或該購股權計劃在本公司股東大會經通過決議案採納之日後十年之日（以較早者為準）兩年內隨時按照該購股權計劃之條款行使。
- 按該購股權計劃，股份之認購價格為不少於授出購股權日期前五個交易日、按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價書所列股份在聯交所平均收市價之80%或股份面值兩者之較高者。
- 該購股權計劃原先之有效期為本公司股東大會上通過決議案採納該計劃之日起計十年。

惟聯交所已修訂香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）中購股權計劃之規定，而新規定於二零零一年九月一日起生效。該購股權計劃中部份條文並不能符合上市規則之新規定。本公司董事會將建議一項符合上市規則新規定的新購股權計劃以代替現行的該購股權計劃用以授出新的購股權，並於股東週年大會上提呈股東批准。

購股權(續)

於二零零一年十二月三十一日，根據該購股權計劃已授出之購股權詳情如下：

	於二零零一年 一月一日 之購股權	於二零零一年 十二月 三十一日		行使價 港幣元	授出日期	行使期	
		年內 授出	年內 行使			由	至
董事：							
王貴祥 <sup>3</sup>	— 45,890,000 <sup>1</sup>	—	45,890,000	1.04	04/01/2001	12/07/2001	11/07/2003
孔棟	— 32,351,800 <sup>2</sup>	—	32,351,800	0.82	24/09/2001	25/03/2002	24/03/2004
莊世平	— 38,236,000 <sup>1</sup>	—	38,236,000	1.04	04/01/2001	12/07/2001	11/07/2003
張憲林	— 38,236,000 <sup>1</sup>	—	38,236,000	1.04	04/01/2001	12/07/2001	11/07/2003
曾慶光	— 38,236,000 <sup>1</sup>	—	38,236,000	1.04	04/01/2001	12/07/2001	11/07/2003
辛偉 <sup>3</sup>	— 38,236,000 <sup>1</sup>	—	38,236,000	1.04	04/01/2001	12/07/2001	11/07/2003

附註：

1. 於二零零一年一月四日購股權授出日期之前，每股市值為港幣1.30元。假設每股為港幣1.30元，各方人士獲授購股權之總市值如下：

港幣千元

董事 258,484

授出購股權之行使價是依據上文該購股權計劃的計劃詳情訂定。

2. 於二零零一年九月二十四日購股權授出日期之前，每股市值為港幣0.77元。假設每股為港幣0.77元，該人士獲授購股權之市值如下：

港幣千元

董事 24,911

授出購股權之行使價是依據上市規則新規定訂立；即採用授出購股權日期之上一個交易日的收市價與前五個交易日的收市平均價的較高價格。

3. 王貴祥先生與辛偉先生分別於二零零一年三月二十一日及二零零二年三月二十七日辭任董事一職，但皆留任為本集團中國內地僱員。



## 購股權 (續)

董事會認為對依據購股權計劃所授出的所有購股權作出價值並不恰當，因為很多對計算購股權價值重要的變數並不能確定。該等變數包括認購價、行使期間、於行使期間內預期的交易價格、歸屬期（如有）和其他有關因素等。董事會相信計算任何購股權價值之做法須倚賴一些推測的假定，因此計算結果不單並無意義及缺乏代表性，更有可能誤導各股東。

於二零零一年十二月三十一日，根據購股權計劃可予發行之股份為92,332,400股（佔本公司已發行股本約2.85%）。

## 董事

本年度及截至本報告日出任本公司董事之人士如下：

孔棟（於二零零一年三月二十一日獲委任）

王貴祥（於二零零一年三月二十一日辭任）

莊世平

張憲林

曾慶光

辛偉（於二零零二年三月二十七日辭任）

顧鐵飛（於二零零二年三月二十七日獲委任）

樂鞏南\*

胡鴻烈\*

何柱國\*

李國謙\*

\* 獨立非執行董事

依照本公司組織章程細則第98條，莊世平先生、曾慶光先生及李國謙先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

依照本公司組織章程細則第90條，顧鐵飛先生將於即將舉行之股東週年大會上退任，但表示如再度獲選，願繼續連任。

### 董事服務合約

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司或其任何附屬公司訂有與本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

### 董事與高級管理人員之個人簡歷

董事與高級管理人員之個人簡歷載於第25頁至第28頁。

### 董事之合約權益

本年度或年結時,本公司、各同系附屬公司、各附屬公司或其控股公司概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

### 關連交易

本集團與同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司訂立多項持續關連交易。該等於本年度仍持續之關連交易亦屬有關連人士交易,其撮要載列於賬目附註二十。

聯交所,於若干附帶條件下,豁免本公司遵守上市規則第14章,須於報章披露於賬目附註二十(c)刊載之牌照協議詳情和/或須事先獲得獨立股東認可。

本公司獨立非執行董事已審閱以上之交易,認為本集團所訂立該交易:

- (a) 均於日常業務中進行;
- (b) 乃依據該項交易之協議條款訂立;及
- (c) 乃對本公司股東為公平合理之條款訂立。



## 董事於股本證券或債務證券之權益

於二零零一年十二月三十一日，按證券(披露權益)條例第29條而備存之登記冊，各董事及行政總裁概無持有任何本公司股份權益。

## 董事購入股份之權利

根據一九九七年十月二十二日之購股權計劃，本公司已授出購股權予若干僱員包括董事以認購本公司的普通股，購股權詳情概述如下：

董事／僱員	購股權數目			
	於二零零一年 一月一日	年內授出	年內行使	於二零零一年 十二月三十一日
王貴祥 *	—	45,890,000	—	45,890,000
孔棟	—	32,351,800	—	32,351,800
莊世平	—	38,236,000	—	38,236,000
張憲林	—	38,236,000	—	38,236,000
曾慶光	—	38,236,000	—	38,236,000
辛偉 *	—	38,236,000	—	38,236,000
	—	231,185,800	—	231,185,800

\* 王貴祥先生與辛偉先生分別於二零零一年三月二十一日及二零零二年三月二十七日辭任董事一職，但皆留任為本集團中國內地僱員。

除上述之外，在本年度內本公司、各同系附屬公司、附屬公司或其控股公司並無訂立任何協定，使本公司董事或行政總裁，或其配偶或其未滿十八歲之子女，可透過認購本公司或任何其他公司之股份或債券而取得利益。

## 主要股東

於二零零一年十二月三十一日，根據證券(披露權益)條例第16(1)條而設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲任何主要股東持有本公司已發行股本百分之十或以上重大權益之通知。此等權益並未包括於以上披露之董事及行政總裁之權益內：

名稱	普通股數目
中國航空(集團)有限公司	2,280,852,000 (附註)
中國航空總公司	2,280,852,000 (附註)

附註：中國航空總公司(前稱中國航空公司)實益擁有中國航空(集團)有限公司之全部已發行股本。因此，中國航空(集團)有限公司與中國航空總公司於本公司的權益是互相重疊。

## 管理合約

於二零零零年一月二十日，本公司與中航集團訂立一項管理服務協議(「管理服務協議」)。據此，中航集團同意由二零零零年一月一日至二零零一年十二月三十一日這兩年內提供秘書、人事、會計及一般辦公室行政管理服務(「服務」)予本集團，而本公司將會就該等服務向中航集團支付月費，費用相等於中航集團就其於香港中環金鐘道95號統一中心34樓之辦公室(「舊辦公室」)所僱用之員工、所提供之設施及繳付租金及公用設施所帶來之總支出(「中航集團支出」)五分之一。惟本公司根據管理服務協議應付予中航集團之款項不可超過港幣18,000,000元。

於二零零一年三月本公司與中航集團由舊辦公室遷往香港大嶼山香港國際機場東輝路12號中航大廈5樓新辦公室(「新辦公室」)。





### 管理合約 (續)

於二零零一年四月九日，本公司與中航集團訂立一項補充協議（「補充協議」）。根據補充協議，由二零零一年三月一日起，有關公用設施之每月費用包括電力、用水及其他雜費，按中航集團於新辦公室每月所耗之總支出五分之一計算。該管理服務協議及該補充協議已於二零零一年六月三十日終止。

於二零零一年八月三日，本公司與中航集團訂立一項新管理服務協議，同意由二零零一年七月一日至二零零三年六月三十日止兩年內，本公司付予中航集團就新辦公室之中航集團支出之服務費用每月港幣500,000元。

### 主要客戶及供應商

如上述「主要業務」一段所載，本集團之業務主要是物業持有。

本年度內，本集團五位最大客戶及最大客戶分別佔本集團物業租金收入56.5%及15.3%。本集團之物業租賃活動只有一名主要服務供應商，而此服務供應商佔物業租賃活動總支出之73.7%。

於本年度，除本公司最終控股公司全資持有五位最大客戶中之兩位，而彼等合共佔本集團總租金收入之27.2%外，概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東（指據董事所知擁有本公司5%以上股本權益之股東）於上述主要客戶或供應商中擁有任何權益。

## 公司管治

概無本公司董事得悉任何資料，可合理地顯示本公司於截至二零零一年十二月三十一日止年度任何時間沒有或不曾遵守上市規則所載之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無明確指定任期，但須遵照本公司之公司細則第98條規定輪值告退。

為遵照最佳應用守則，本公司成立一個審核委員會，並且採納了監察審核委員會職權的職權範圍書。審核委員會已舉行會議審閱及討論本集團之年度業績。

## 結算日後事項

結算日後事項詳列於賬目附註二十一。

## 核數師

本年度賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願應聘連任。羅兵咸會計師事務所與永道會計師事務所合併後，羅兵咸永道會計師事務所於一九九九年六月接任本公司核數師職位。

董事會代表

主席

**孔棟**

香港，二零零二年三月二十七日