

## 董事會報告書

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零一年十二月三十一日止年度之報告及經審核賬目。

### 主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣及投資控股。有關詳情載於賬目附註二十五內。

本集團是年度之營業額逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團是年度按業務及地區分部之表現分析載於賬目附註二內。

### 業績及分派

本集團是年度之業績載於第17頁之綜合損益表內。

董事會建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.02元，是年度並無宣派中期股息。截至二零零零年十二月三十一日止年度已宣佈及派付末期股息為每股港幣0.02元。

### 儲備金

本集團及本公司於年內之儲備金變動情況載於賬目附註十八內。

於二零零一年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司之可供分派儲備金（指繳入盈餘與股本贖回儲備金扣除累積虧損）約為港幣1,075,000,000元（二零零零年：港幣1,057,000,000元（重報））。

### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第58頁及第59頁。

### 主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及營業額百分比如下：

	二零零一年	二零零零年
	%	%
購買額		
—最大之供應商	<b>17</b>	12
—五名最主要之供應商合計	<b>46</b>	33
營業額		
—最大之客戶	<b>31</b>	38
—五名最主要之客戶合計	<b>75</b>	51

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（據董事所知擁有本公司股本5%以上者）概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

### 銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團部份物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等貸款之分析載於賬目附註十九內。

### 捐款

本集團於年內並無作出任何捐款（二零零零年：港幣205,000元）。

### 固定資產

固定資產於年內之變動詳情載於賬目附註十一內。

### 主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第56頁至第57頁。

發展中物業於年內之變動詳情載於賬目附註十三內。

## 董事會報告書

### 董事

本年度內及至本報告書日期在任之董事為：

張松橋先生 (主席)

黃志強博士 (董事總經理)

袁永誠先生

董慧蘭女士

李嘉士先生\*

黃偉光先生\*

根據本公司之公司細則第八十七(一)條，袁永誠先生須輪值告退並備選再任。

根據本公司在二零零一年五月二十四日舉行之股東週年大會上通過之兩項普通決議案，李嘉士先生及黃偉光先生須由訂於二零零二年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會結束後辭任獨立非執行董事職務，而李嘉士先生及黃偉光先生各自備選再任。

\* 獨立非執行董事

### 董事及高級管理人員之個人資料

#### 執行董事：

##### 張松橋 主席

張先生現年37歲，於二零零零年九月獲委任為本公司之主席。彼在中國重慶市出生及受教育。於一九八五年，彼成立中渝實業有限公司（「中渝」），該公司主要在中國從事貿易業務。彼為渝港國際有限公司（「渝港」）之創辦人、港通控股有限公司（「港通」）之主席、確利達國際控股有限公司（「確利達」）及銀建國際實業有限公司之董事，上述全部公司均為在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之公眾公司。此外，彼為本年報題為「主要股東權益」一節所披露之其他公司之董事。

##### 黃志強 董事總經理

黃博士現年46歲，於二零零零年一月加盟本集團並獲委任為董事總經理。彼持有商業博士學位，為香港房屋經理學會、英國特許屋宇經理學會、香港分會及香港地產行政學會之會員。彼於加盟本集團前，在過去二十六年曾在香港多間大型物業公司及物業顧問公司歷任要職。彼更積極參與公共及志願服務；目前，彼為中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員、香港醫療服務輔助隊之顧問及香港特別行政區行政長官之榮譽副官。彼亦為港通之執行董事。

## 董事會報告書

### 袁永誠 執行董事

袁先生現年55歲，於二零零零年九月獲委任為本公司之執行董事，彼負責本集團之行政及營運。彼持有香港理工學院管理學文憑。彼亦為渝港及港通之執行董事。彼於加盟本集團前，曾在香港一間大型銀行擔任管理要職逾二十年。此外，彼為本年報題為「主要股東權益」一節所披露之全部公司（中渝實業有限公司除外）之董事。

### 董慧蘭 執行董事

董女士現年36歲，於二零零零年九月獲委任為本公司之執行董事，彼畢業於香港中文大學，獲哲學碩士學位。彼亦為港通之執行董事。

### 獨立非執行董事：

#### 李嘉士

李先生現年41歲，於二零零零年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於香港大學，獲法律學士學位。彼為香港執業律師及胡關李羅律師行之合夥人。彼亦為聯交所主板上市委員會委員及其他十一間在聯交所上市之公司之非執行董事，其中包括渝港及港通。

#### 黃偉光

黃先生現年44歲，於二零零零年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼在財務、會計、企業及稅務方面具有逾二十年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，以及香港會計師公會、澳洲執業會計師公會及澳大利西亞秘書及管理人員學會之會員。彼為其他八間在聯交所上市之公司之非執行董事，其中包括渝港及港通。此外，彼亦為國際稅務顧問有限公司之董事。

### 高級管理人員：

#### 梁錦華 總經理（物業部）

梁先生現年46歲，於二零零零年四月加盟本集團，負責本集團之物業部門。彼持有格林尼治大學物業發展及投資學碩士學位及房地產管理學院測量學文憑。彼為英國特許建造學會、建築及測量學會、項目管理協會及澳洲營造學會會員。彼在過去二十四年曾為多間私人及上市物業公司、土地顧問公司及香港政府服務。

## 董事會報告書

### 黃永基 財務總監

黃先生現年41歲，於二零零零年二月加盟本集團。彼為美國執業會計師公會之會員，畢業於美國夏威夷大學，獲會計學碩士學位。於加盟本集團前，曾在多間美國及跨國公司工作並歷任要職，在會計、企業財務及稅務方面累積豐富經驗。

### 董事之服務合約

本公司概無與任何將於即將舉行之股東週年大會上備選連任之董事，訂立任何於一年內不得由本公司不作補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

### 董事享有權益之合約

李嘉士先生為胡關李羅律師行之合夥人，該行向本公司提供法律服務，並就有關服務收取正常酬金。

除上述外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司並無簽訂任何於年底時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

### 董事及行政總裁享有之股份或債券權益

於二零零一年十二月三十一日，按證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條規定存置之登記冊所示，各董事及行政總裁享有本公司股份之權益如下：

董事姓名	普通股數目			
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益
張松橋先生	—	—	附註	—

附註：本公司股份273,000,000股由Funrise Limited實益擁有，該公司為渝港之全資附屬公司。渝港由張松橋先生擁有0.63%及由中渝擁有37.79%。中渝由張松橋先生擁有35%、Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited（概由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬）分別擁有30%及5%，以及由Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人士所擁有）擁有30%。

除上述外，各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女）並無實益或以其他形式擁有本公司或其任何附屬公司或相聯法團之股份。

## 董事會報告書

## 董事及行政總裁認購股份之權益

根據本公司之購股特權計劃而授予本公司董事及行政總裁之購股特權詳情載於題為「購股特權計劃」一節內。

除上述外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司並無在任何協定中，安排本公司之董事及行政總裁認購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益。

## 主要股東權益

於二零零一年十二月三十一日，按本公司根據披露權益條例第十六(一)條規定存置之登記冊顯示，直接或間接擁有本公司股本面值10%或以上權益之所有各方名稱，以及彼等所擁有及／或被當作擁有之個別有關股份數目之資料如下：

股東	普通股數目
(i) Funrise Limited (附註)	273,000,000
(ii) Yugang International (BVI) Limited (附註)	273,000,000
(iii) 渝港國際有限公司 (附註)	273,000,000
(iv) 中渝實業有限公司 (附註)	273,000,000
(v) 張松橋先生 (附註)	273,000,000
(vi) 陳俊懷先生	123,293,201

附註：Funrise Limited為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司，而後者則為渝港之全資附屬公司。中渝則為渝港之控股股東，因披露權益條例而被當作擁有該273,000,000股本公司股份之權益。該273,000,000股本公司股份乃屬同一批股份權益，因此在Yugang International (BVI) Limited、渝港、中渝、Funrise Limited及張松橋先生之間重覆計算。張松橋先生所擁有之權益已在上文題為「董事及行政總裁享有之股份或債券權益」一節中披露。

## 管理合約

於本年內，本公司並無就整體或任何重要部份業務之管理及行政工作簽訂或存有任何合約。

## 董事會報告書

### 購股特權計劃 (續)

根據本公司股東於一九九三年十二月二十二日舉行之股東特別大會上批准之購股特權計劃(「該計劃」), 董事、行政人員及僱員獲授購股特權。該計劃之詳情如下:

- |    |                                       |   |
|----|---------------------------------------|---|
| 1. | 該計劃之目的                                | 對行政管理人員及僱員之鼓勵。  |
| 2. | 該計劃之參與者                               | 本公司及其附屬公司之合資格全職僱員(包括執行董事)。  |
| 3. | 在該計劃下可供發行之股份總數及其於二零零二年四月十二日佔已發行股本之百分比 | 65,058,741股, 佔已發行股本之8.16%。  |
| 4. | 該計劃下每名參與者可享之最高權益                      | 根據該計劃已發行及可發行之股份總數之25%。  |
| 5. | 根據購股特權必須認購股份之期限                       | 授出購股特權當日起計十年。   |
| 6. | 購股特權在可行使前必須持有之最短期間                    | 視乎董事或認可委員會根據該計劃不時酌情釐定。  |
| 7. | 在接納購股特權時須支付之金額                        | 在接納購股特權時須支付象徵式金額港幣10.00元。   |
| 8. | 釐定行使價之基準                              | 行使價為下列兩者之較高者:<br><br>(甲) 緊接授出購股特權日期前五個交易日, 本公司現有股份在聯交所之平均收市價之80%; 及<br><br>(乙) 股份之面值。 |
| 9. | 該計劃之有效期                               | 該計劃將於二零零三年十二月三十一日屆滿。  |

## 董事會報告書

## 購股特權計劃(續)

於二零零一年九月一日，聯交所證券上市規則第十七章有關購股特權計劃之修訂(「新規則」)經已生效。倘本公司打算在二零零一年九月一日或以後繼續根據任何購股特權計劃授出購股特權，則亦須遵照新規則內所載之新規定。然而，在上述修訂生效前授出之全部購股特權仍屬全面有效。

以下為根據上市規則第十七章第17.07條及附錄十六第(13)(1)(b)條須予披露關於授予本集團董事、行政人員及僱員之本公司購股特權詳情：

	在年初時 尚未行使 之購股特 權數目	在年終時 尚未行使之 購股特 權數目	授出 日期	享有 權益期	購股特權 可予行使 之期間	行使購股特權 之每股價格
<b>董事</b>						
黃志強	2,000,000	2,000,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元
<b>合約持續 之僱員，不 包括董事</b>	100,000	100,000	一九九四年 七月四日	一九九四年 七月四日 至一九九七年 一月四日	一九九五年 一月四日 至二零零四年 七月三日	港幣1.8288元
	190,000	190,000	一九九六年 七月十六日	一九九六年 七月十六日 至一九九九年 七月十六日	一九九七年 一月十六日 至二零零六年 七月十五日	港幣0.9488元
	300,000	300,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元

年內，並無購股特權作廢、獲授出、行使或註銷。

## 關連交易

本集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度達成之有關連人士交易(如賬目附註二十四(甲)至(丙)所披露)構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十四章下須在報章公佈該等關連交易。有關該等在賬目附註二十四(甲)及(丙)所披露之交易詳情已在本公司於二零零零年十二月四日刊登之報章公佈內披露。有關該等在賬目附註二十四(乙)所披露之交易詳情已在二零零零年一月二十六日及二零零零年十一月八日刊登之報章公佈內披露。

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回本公司任何股份。本公司或其任何附屬公司於本年度內亦概無購買或出售本公司任何股份。

### 遵守上市規則之最佳應用守則

除在二零零一年一月一日至二零零一年五月二十四日期間有關非執行董事之任期並無遵照上市規則附錄十四之指引而訂明年期外，本公司於年內完全遵守上市規則之最佳應用守則。

### 優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無對優先購買權作出限制。

### 審核委員會

審核委員會之成員包括兩位獨立非執行董事，即李嘉士先生及黃偉光先生。審核委員會之職責為協助董事會就本公司之財務申報程序及內部管理制度之效益作獨立評閱。

### 核數師

本賬目乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

承董事會命

**黃志強**

董事總經理

香港，二零零二年四月十二日