



董事會報告書

董事會謹向股東提呈董事會報告書與截至二零零一年十二月三十一日止年度本公司及本集團之經審核財務報告，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及聯營公司之業務分別詳列於財務報告附註16及18。

分類資料

截至二零零一年十二月三十一日止年度本集團按主要業務及業務地域呈列之營業額及業績貢獻分析載於財務報告附註4。

業績及股息

本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報告第24至第86頁。

董事會不建議派發截至二零零一年十二月三十一日止年度任何股息。

主要供應商及客戶

於回顧年度內，向本集團五家最大供應商之採購額佔本年度總採購額少於30%。向本集團五家最大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。

財務資料摘要

下表概列本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債，乃摘錄自本集團之經審核財務報告，並已適當重列。此摘要並不構成經審核財務報告之部份。如財務報告附註2所詳述，因有關商譽之會計政策更改適用於往年度賬目，故五年財務摘要內之若干數額已就有關更改作出調整。



財務資料摘要 (續)

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	一九九九年 千港元	一九九八年 千港元 (經重列)	一九九七年 千港元
業績					
營業額：					
續營業務	369,508	444,551	466,997	419,724	557,021
已終止業務	—	—	—	1,089,570	1,004,988
	<u>369,508</u>	<u>444,551</u>	<u>466,997</u>	<u>1,509,294</u>	<u>1,562,009</u>
經營溢利／(虧損)：					
續營業務	9,714	18,153	(76,509)	(587,917)	103,831
已終止業務	—	—	—	70,254	131,256
	<u>9,714</u>	<u>18,153</u>	<u>(76,509)</u>	<u>(517,663)</u>	<u>235,087</u>
應佔共同控制企業之虧損	(286)	—	—	—	—
應佔聯營公司溢利減虧損：					
續營業務	5,039	14,159	2,409	(35,812)	(21,507)
已終止業務	—	—	306	(55,357)	—
	<u>5,039</u>	<u>14,159</u>	<u>2,715</u>	<u>(91,169)</u>	<u>(21,507)</u>
出售已終止業務之收益	—	—	548,485	—	—
除稅前溢利／(虧損)	14,467	32,312	474,691	(608,832)	213,580
稅項	(7,655)	(9,600)	(14,581)	(3,830)	(8,485)
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)	6,812	22,712	460,110	(612,662)	205,095
少數股東權益	(49)	1,167	(233,498)	(5,094)	(60,093)
股東應佔日常業務 純利／(虧損淨額)	<u>6,763</u>	<u>23,879</u>	<u>226,612</u>	<u>(617,756)</u>	<u>145,002</u>
資產及負債					
總資產	1,300,267	1,313,404	1,557,286	1,855,290	3,367,298
總負債	(218,186)	(238,964)	(355,285)	(837,403)	(1,283,969)
少數股東權益	(46,284)	(46,320)	(47,593)	(204,068)	(774,578)
資產淨值	<u>1,035,797</u>	<u>1,028,120</u>	<u>1,154,408</u>	<u>813,819</u>	<u>1,308,751</u>



固定資產

本年度本公司與本集團固定資產之變動詳情載於財務報告附註13。

投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於財務報告附註14。有關本集團投資物業之其他詳情載於第87及88頁。

發展中物業

本年度本集團發展中物業之變動詳情載於財務報告附註15。有關本集團發展中物業之其他詳情載於第88頁。

股本及購股權

本年度本公司已發行股份及購股權之變動詳情載於財務報告附註30。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達(本公司註冊成立之司法地區)法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司按持股比例向現有股東發售新股份。

購入、贖回或出售本公司股份

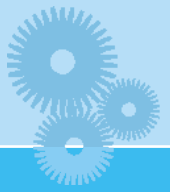
本年內本公司或其任何附屬公司概無購入、贖回或出售本公司之任何股份。

儲備

本年度本公司與本集團儲備之變動詳情載於財務報告附註31。

可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，本公司並無可供分派之儲備。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在其第54條訂明之若干情況下，本公司之繳入盈餘可供分派予股東。此外，本公司之股份溢價賬及資本贖回儲備可以繳足紅股之方式分派。



慈善捐獻

本年度本集團之慈善捐獻總額為2,907,000港元。

結算日後事項

本集團於結算日後之重大事項詳情載於財務報告附註38。

董事

於本年度，本公司之董事如下：

徐展堂	
鍾逸傑爵士*	
徐浩銓	
徐蔭堂	
林定波	
劉皇發*	
胡達波	
吳宣德*	(於二零零一年七月二十四日請辭)
李煦恩*	(於二零零一年七月二十四日獲委任)

* 獨立非執行董事

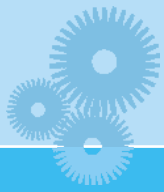
鍾逸傑爵士及李煦恩先生於即將舉行之股東週年大會上將依照本公司之公司細則告退，惟彼等均符合資格，願意膺選連任。

董事所持股本及債務證券權益

於二零零一年十二月三十一日，據遵照證券(公開權益)條例(「公開權益條例」)第29條置存之登記冊所載，本公司各董事持有本公司之股本權益如下：

姓名	所持股份數目		總額
	個人權益	其他權益	
徐展堂	6,000,000	—	6,000,000
鍾逸傑爵士	2,405,000	—	2,405,000
徐浩銓	—	537,473,906*	537,473,906
徐蔭堂	1,124,000	537,473,906*	538,597,906
劉皇發	500,000	—	500,000

* 於二零零一年十二月三十一日，Rapid Growth Ltd.實益持有本公司股份537,473,906股之權益，該公司為一項全權信託之公司受託人，而徐浩銓先生及徐蔭堂先生為該信託之全權受託對象，故根據公開權益條例彼等被視作擁有該等股份之權益。

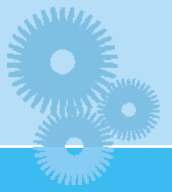


董事會報告書 (續)

董事所持股本及債務證券權益 (續)

於二零零一年十二月三十一日，本公司各董事持有根據本公司購股權計劃可認購本公司股份之購股權權益如下：

姓名	授出日期	受益/ 行使期限	每股 行使價 港元	購股權可認購之股份數目			
				於二零零一年 一月一日 尚未行使	本年內 授出	本年內 作廢	於二零零一年 十二月 三十一日 尚未行使
徐展堂	1995年5月23日	1995年5月23日 至2001年5月22日	0.324	12,000,000	—	(12,000,000)	—
	2001年9月27日	2001年9月27日 至2006年9月26日	0.1576	—	38,000,000	—	38,000,000
鍾逸傑爵士	2000年8月23日	2000年8月23日 至2003年8月22日	0.224	1,000,000	—	—	1,000,000
徐浩銓	2000年8月23日	2000年8月23日 至2003年8月22日	0.224	6,000,000	—	—	6,000,000
	2001年4月26日	2001年4月26日 至2006年4月25日	0.2152	—	4,000,000	—	4,000,000
	2001年9月27日	2001年9月27日 至2006年9月26日	0.1576	—	33,500,000	—	33,500,000
徐蔭堂	2000年8月23日	2000年8月23日 至2003年8月22日	0.224	6,000,000	—	—	6,000,000
	2001年4月26日	2001年4月26日 至2006年4月25日	0.2152	—	4,000,000	—	4,000,000
	2001年9月27日	2001年9月27日 至2006年9月26日	0.1576	—	33,500,000	—	33,500,000
林定波	2001年9月27日	2001年9月27日 至2006年9月26日	0.1576	—	10,000,000	—	10,000,000
劉皇發	1995年5月23日	1995年5月23日 至2001年5月22日	0.324	1,000,000	—	(1,000,000)	—
胡達波	2000年8月23日	2000年8月23日 至2003年8月22日	0.224	1,000,000	—	—	1,000,000
	2001年9月27日	2001年9月27日 至2006年9月26日	0.1576	—	21,000,000	—	21,000,000



董事所持股本及債務證券權益 (續)

於二零零一年九月二十七日，本公司向徐蔭堂先生之配偶授出一份可按行使價0.1576港元認購750,000股股份之購股權。該購股權可於二零零一年九月二十七日至二零零六年九月二十六日期間行使，而於本年終仍未行使。

本公司股份於二零零一年四月二十五日及二零零一年九月二十六日(即上文所述本年內分別授出購股權之日期前一日)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之收市價分別為0.26港元及0.19港元。

除上文披露者外，於二零零一年十二月三十一日，據本公司遵照公開權益條例第29條置存之登記冊所載，各董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有本公司或其聯繫公司(定義見公開權益條例)之股本或債務證券權益(包括個人、家族及公司權益)，而於本年內本公司各董事或彼等之配偶及未滿十八歲之子女概無獲授或行使可認購本公司股份或債務證券之權利。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事所持股本及債務證券權益」一節披露者外，本年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無作出安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，惟依據本公司之購股權計劃將購股權授予若干董事除外。

董事於合約中之權益

各董事概無在本公司或其任何附屬公司於結算日或本年內任何時間訂立之任何重要合約中直接或間接擁有實益權益。

董事之服務合約

在即將舉行之股東週年大會上候選連任之董事並無與本公司訂立於一年內本公司不可毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。



董事及高層管理人員簡歷

董事

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
徐展堂 JP	62	主席	17	積逾31年之投資及地產業務經驗
鍾逸傑爵士 KBE, CMG, JP	75	副主席	11	前任布政司，專責土地規劃及房屋發展
徐浩銓	38	執行副主席	17	律師
徐蔭堂	56	董事總經理	15	積逾29年之行政管理經驗
林定波	60	董事總經理	29	積逾29年之製漆業務經驗
劉皇發 OBE, JP	65	董事	11	積逾27年之土地及地產業務經驗
胡達波	55	財務董事	2	積逾21年之基金管理經驗
李煦恩	60	董事	1	積逾30年之財務控制及管理經驗



董事及高層管理人員簡歷 (續)

高層管理人員

本集團各項業務由四名董事直接負責管理，彼等為徐展堂博士、徐浩銓先生、徐蔭堂先生及林定波先生。

附註：徐展堂博士與徐蔭堂先生為兄弟，而徐浩銓先生為徐展堂博士之公子。

主要股東

於二零零一年十二月三十一日，據本公司遵照公開權益條例第16條置存之登記冊所載，下列本公司股東擁有本公司10%或以上之已發行股本權益：

名稱	持股數目
Rapid Growth Ltd. (附註1)	537,473,906
Jade Fortune Venture Limited (附註2)	200,000,000

附註：

1. Rapid Growth Ltd.之權益詳載於上文「董事所持股本及債務證券權益」一節。
2. Jade Fortune Venture Limited因持有Rapid Growth Ltd.用作抵押之200,000,000股本公司股份之抵押權益而被當作擁有此等股份之權益。Morganite Holding Limited及謝祖翔先生亦因持有Jade Fortune Venture Limited之股權而根據公開權益條例被視作擁有此等股份之權益。

除上文披露者外，據本公司董事所知，於二零零一年十二月三十一日並無其他人士直接或間接實益擁有本公司10%或以上之已發行股本權益。

關連交易

- (i) 本公司貸款予成富發展有限公司（一間非全資附屬公司），以發展位於香港天后廟道18-20A號及24號之物業。於結算日之未償還數額為1,843,000港元（二零零零年：3,375,000港元）。該等貸款並無抵押，不計利息，且無固定還款期。
- (ii) 本公司若干全資附屬公司為大連慶港大酒店（一間非全資附屬公司）提供26,533,000港元（二零零零年：26,533,000港元）貸款，以發展位於中華人民共和國大連慶港中心之物業。該等貸款並無抵押，不計利息，且無固定還款期。



購股權計劃

於二零零一年六月十三日，本公司股東批准一項購股權計劃（「現有購股權計劃」），據此本公司董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司之任何執行董事或僱員授出可按該計劃所訂條款及細則認購本公司股份之購股權。

以下為根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第十七章規定載述有關現有購股權計劃之概要及未行使購股權之詳情：

(a) 現有購股權計劃概要

(i) 目的

該計劃之目的在於使本公司可讓本公司及其任何附屬公司之執行董事及僱員有機會分享本集團增長之成果，作為對彼等之獎勵。

(ii) 參與者

董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司之任何執行董事或僱員授出可認購本公司股份之購股權。

(iii) 可發行股份數目上限

於二零零二年四月二十日，根據現有購股權計劃已授出購股權之行使而可發行之股份數目為151,208,000股，相當於本公司現有已發行股本約9.9%。

(iv) 每位參與者之權益上限

可授予任何合資格人士之購股權所涉及股份之最高數目，不得超過根據現有購股權計劃可授出之購股權所涉及股份之最高數目25%。



購股權計劃 (續)

(a) 現有購股權計劃概要 (續)

(v) 購股權行使期限

購股權可於董事會訂定及向承受人作出通知之期間(無論如何,不超過授出日期起計十年)隨時根據現有購股權計劃之條款行使。

(vi) 行使價之釐定基準

已授出購股權所涉及股份之行使價,相等於股份之面值或緊接購股權授出日期前五個交易日股份在聯交所之平均收市價80%(以較高者為準)。

(vii) 該計劃尚餘年期

現有購股權計劃之年期至二零一一年六月十二日屆滿。

遵照上市規則第十七章內由二零零一年九月一日起生效之新規定,本公司將於二零零二年六月二十八日緊隨股東週年大會結束後舉行之股東特別大會上提呈有關採納新購股權計劃以取代現有購股權計劃之決議案。建議新購股權計劃之詳情已載於連同本年報寄發之通函內。

(b) 未行使購股權之詳情

根據現有購股權計劃,若干購股權已授予按持續合約服務本集團之僱員(本公司董事除外),有關於二零零一年十二月三十一日之詳情如下:

授出日期	受益/ 行使期限	每股 行使價	購股權涉及股份數目		
			於二零零一年 一月一日 尚未行使	本年內 授出	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
二零零一年 九月二十七日	二零零一年九月二十七日 至二零零六年九月二十六日	0.1576港元	—	16,284,000	16,284,000



購股權計劃 (續)

(b) 未行使購股權之詳情 (續)

於採納現有購股權計劃前，本公司設有一項購股權計劃（「舊購股權計劃」），其於一九九一年五月二日開始生效，並已於二零零一年五月二日屆滿。於二零零一年十二月三十一日，根據該購股權計劃已授予按持續合約服務本集團之僱員（本公司董事除外）但尚未行使之購股權數目如下：

授出日期	受益／ 行使期限	每股 行使價	購股權涉及股份數目	
			於二零零一年 一月一日 尚未行使	於二零零一年 十二月三十一日 尚未行使
二零零零年 八月二十三日	二零零零年八月二十三日 至二零零三年八月二十二日	0.224港元	4,000,000	4,000,000

本公司股份於二零零一年九月二十六日（即上述本年內授出購股權之日期前一日）在聯交所之收市價為0.19港元。

有關授予本公司各董事之購股權詳情載於上文「董事所持股本及債務證券權益」一節。

本年內，根據現有購股權計劃及舊購股權計劃已授出分別涉及合共152,284,000股（有關購股權於二零零一年九月二十七日授出）及合共8,000,000股（有關購股權於二零零一年四月二十六日授出）股份之購股權。該等購股權之理論價值分別為24,709,000港元及1,785,000港元。以下為採用Black-Scholes購股權定價模式計算已授出購股權之理論價值時運用之主要變數及假設：

1. 按歷史股價波幅釐定120%之預計股價波幅；
2. 5.44厘及4.36厘之不附風險利率，即五年期香港外匯基金票據分別於二零零一年四月二十六日及二零零一年九月二十七日成交時之利率；及
3. 未來股息與歷史股息將無重大差異。



購股權計劃 (續)

(b) 未行使購股權之詳情 (續)

購股權理論價值之可靠程度大致上取決於Black-Scholes購股權定價模式之基本假設、若干主觀假設(包括本公司之股價波幅)及未來之不明朗因素。此等假設及限制之任何調整均可能對有關理論價值構成重大影響。董事會認為，該模式未必是計算購股權公平值之唯一可靠方法。

給予聯屬公司之財務資助及擔保

本公司及本集團於二零零一年十二月三十一日給予本公司聯屬公司之財務資助及銀行融資擔保總額約為264,623,000港元，相當於本集團於二零零一年十二月三十一日之綜合資產淨值約25.6%。此等聯屬公司於二零零一年十二月三十一日之備考合併資產負債表及本集團於該日應佔此等聯屬公司之權益乃根據上市規則第19項應用指引第3.10段披露如下：



給予聯屬公司之財務資助及擔保 (續)

	合併 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產		
固定資產	610,446	110,726
無形資產	23,214	2,321
於聯營公司之權益	56,883	28,441
長期投資	219	76
	<u>690,762</u>	<u>141,564</u>
流動資產		
短期投資	5,198	2,308
存貨	116,010	33,411
待售物業	39,584	19,792
應收貿易賬款	107,496	20,598
預付款項、按金及其他應收賬款	87,544	26,512
控股公司欠款	97	48
現金及銀行結餘	80,918	10,860
	<u>436,847</u>	<u>113,529</u>
流動負債		
應付貿易賬款	127,200	19,287
其他應付賬款及應計費用	46,239	15,409
應付票據及入口貸款	10,572	3,700
銀行及其他借貸	241,239	28,842
應付融資租約款項之即期部份	911	245
欠控股公司款項	302,851	142,127
	<u>729,012</u>	<u>209,610</u>
流動負債淨額	<u>(292,165)</u>	<u>(96,081)</u>
總資產減流動負債	398,597	45,483
非流動負債		
銀行及其他借貸	361,002	47,315
應付融資租約款項之長期部份	152	41
欠控股公司款項	38,095	15,781
	<u>399,249</u>	<u>63,137</u>
	<u>(652)</u>	<u>(17,654)</u>



遵守最佳應用守則

據本公司董事所知，本公司於本年報涉及之整個會計年度內均已遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。本公司並無訂定獨立非執行董事之任期，惟彼等須於本公司股東週年大會上依照本公司之公司細則輪流告退及重選。

核數師

安永會計師事務所任期屆滿，惟將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命
北海集團有限公司

徐展堂
主席
香港
二零零二年四月二十日