

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零二年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務 本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之業務概況刊於財務報告書附註46。

業績 本集團截至二零零二年六月三十日止年度業績刊於本年報第127頁之綜合收益表。

董事會建議本年度不派發股息。

投資物業 本年度內，本集團分別購入及出售148,224,049港元及709,827,528港元之投資物業，並將493,574,677港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於年結日將所有投資物業進行重估。重估虧損淨額為1,390,214,183港元，已直接於投資物業重估儲備中扣除。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於財務報告書附註15。

物業、廠房及設備 本公司及本集團於本年度之物業、廠房及設備變動詳情刊於財務報告書附註17。

主要物業 本集團於二零零二年六月三十日持有之主要物業資料刊於本年報第202頁至第218頁。

附屬公司及聯營公司 有關本公司於二零零二年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於財務報告書附註46及47。由於物業市道放緩，聯營公司利潤下調，以致應佔聯營公司業績受到影響。

股本 本公司之股本於本年度內之變動情況刊於財務報告書附註30。

儲備 本公司及本集團之儲備於本年度內之變動情況刊於財務報告書附註31。

購買、售賣或贖回本公司之上市股份 本公司及其附屬公司在本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市股份。

可換股債券／票據 本集團於本年度內已發行及贖回之可換股債券／票據詳情刊於財務報告書附註29。

董事會報告書 (續)

庫務、集團借貸及 利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。本集團貸款總額其中百分之二十一在一年內償還，百分之四十五在一至兩年內償還，百分之三十四則在二至五年內償還。於二零零二年六月三十日，集團的資產總值為四百一十七億港元。於二零零二年六月三十日，本集團按貸款總額與資產總值比率計算的資產負債比率為百分之三十三。銀行貸款及其他借貸於二零零二年六月三十日之償還分析資料刊於財務報告書附註27。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為41,539,007港元。

董事 本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生
唐國通先生
李永根先生 (於二零零二年五月一日榮休)

獨立非執行董事

夏佳理先生，GBS, OBE, JP
鄭明訓先生，JP

依據本公司組織章程細則，夏佳理先生，GBS, OBE, JP將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事所佔本公司及 其相聯公司之股份及 債務證券權益

於二零零二年六月三十日，根據證券（公開權益）條例（「公開權益條例」）第二十九條規定存置之登記冊所記載，本公司董事及彼等聯繫人士實益持有（除特別聲明外）本公司及其相聯公司之股份及債務證券權益如下：

(甲) 持有本公司之權益

董事姓名	持有之普通股數目				合計權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
黃志祥先生	524,720	—	—	—	524,720
夏佳理先生， GBS, OBE, JP	60,000	—	—	—	60,000
鄭明訓先生，JP	—	—	—	—	—
唐國通先生	—	—	—	—	—

董事會報告書 (續)

董事所佔本公司及其相聯公司之股份及債務證券權益 (續)

(乙) 持有相聯公司之權益

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	持有之普通股數目				合計權益
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
黃志祥先生	113,401	2,426,267	—	—	2,539,668
夏佳理先生, GBS, OBE, JP	1,026,570	—	—	—	1,026,570
鄭明訓先生, JP	59,176	—	—	—	59,176
唐國通先生	—	—	—	—	—

黃志祥先生非實益持有信和置業授信有限公司每股面值1港元之股份一股。

(ii) 聯營公司

黃志祥先生被視為持有Erleigh Investment Limited 110股普通股，即百分之五十五之已發行股份權益，而Erleigh Investment Limited亦持有Murdoch Investments Inc.百分之一百之已發行股份權益。黃先生同時持有銀寧投資有限公司8股普通股，亦即百分之四十之已發行股份權益。

除上述披露外，並無任何董事及其聯繫人士按公開權益條例之界定實益及非實益持有本公司或其相聯公司之股份及債務證券之權益。此外，董事或其配偶或十八歲以下之子女亦無獲授可認購本公司及其相聯公司之股份或債務證券之任何權利或購股權。

購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司或各附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

董事於具競爭性業務之權益

依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條，本公司披露在本年度內及直至本報告書日期止，董事會主席黃志祥先生於香港從事物業投資及發展業務之公司中擁有權益及／或身為該等公司之董事。

董事會報告書 (續)

董事於具競爭性業務之權益 (續) 由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有兩位獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事於重要合約中之權益 在本年度內或年結日，除財務報告書附註45之「關連人士交易及關連交易」所披露外，本公司或各附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

管理合約 本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由受僱公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

關連交易 本年度內，本公司宣佈已訂立下列關連交易，現按上市規則之規定披露交易細則如下：

收購股份及貸款

- (i) 於二零零一年十一月十五日，本公司之上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之全資附屬公司信和置業（上海）有限公司（「信置上海」）與Shanghai Square Pte Ltd（「Shanghai Square」）訂立協議。信置上海或其提名者可以200,000新加坡元（或900,000港元）之代價收購華慶控股私人有限公司（「華慶」）200,000普通股股份（佔其已發行普通股股份20%）；及以代價20,900,000美元（或162,500,000港元）購入Shanghai Square所借予華慶金額60,000新加坡元（或300,000港元）及29,400,000美元（或228,400,000港元）之股東貸款（連同其累計之利息）。

上述收購股份及貸款事項，已根據協議內有關條款於二零零一年十二月十八日完成。買方為信和置業全資附屬公司Vasilon Pte Ltd. 替代信置上海。

關連交易 收購股份及貸款 (續) (續)

(i) (續)

Shanghai Square為烏節控股有限公司(「烏節」)之全資附屬公司。黃廷方先生為本公司及烏節之共同主要股東，根據上市規則之規定，黃廷方先生屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

上述收購股份及貸款令信和置業持有上海來福士廣場項目19%實際權益，使信和置業在中華人民共和國(「中國」)發展迅速的主要大城市即時持有優質投資，增加信和置業在中國之發展物業組合。信和置業亦因持股合夥人均為著名的商體而得益良多。此外，收購股份及貸款事項之總代價亦較來福士廣場項目之市值及華慶之賬面值有所折讓。

- (ii) 於二零零二年六月二十五日，信和置業全資附屬公司會連發展有限公司(「會連」)及信和財務有限公司(「信和財務」)與Millwood Limited(「Millwood」)及健泰財務有限公司(「健泰財務」)訂立協議。會連同意以1港元之代價向Millwood購入Mass Fame Investment Limited(「Mass Fame」)100,000股股份(佔其已發行股份100%)。信和財務同意以96,558,776港元購入有關Mass Fame欠負健泰財務為數一筆98,815,848港元之貸款。Mass Fame間接持有一幢工業大廈崇利中心100%權益。

收購股份及貸款事項，已根據有關條款於二零零二年六月二十五日完成。

Millwood及健泰財務均為Boswell Holdings Limited(「Boswell」)之間接全資附屬公司。黃志祥先生擁有Boswell 50%權益。黃先生乃本公司主席兼執行董事，根據上市規則之規定，Boswell屬黃先生之聯繫人士，同屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

關連交易 收購股份及貸款 (續) (續)

(ii) (續)

上述收購股份及貸款事項使信和置業持有崇利中心，增添及擴充信和置業之工用物業組合，信和置業亦可就此機會提高崇利中心之價值。憑藉信和置業於租賃及管理工用物業方面之專業知識，定將締造規模效益。

出售股份及貸款

- (i) 於二零零二年六月二十五日，信和置業及信和財務與Gornik Securities Limited (「Gornik」) 及凱信財務有限公司 (「凱信財務」) 訂立協議。根據協議：(a)信和置業同意以代價32,610,693港元出售Maba Trading S.A. (「Maba」) 2股股份 (佔其已發行股份100%) 予Gornik；(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關茂信發展有限公司欠信和財務一筆為數9,521,342港元之貸款；及(c)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關盼域有限公司欠信和財務一筆為數8,878,650港元之貸款。Maba間接持有邁亞美海灣一期車位及餘下少數未售住宅單位以及邁亞美海灣二期車位之50%權益。
- (ii) 同日，會連及信和財務與Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 及凱信財務訂立協議。根據協議：(a)會連同意以代價7,120,032港元出售導聰投資有限公司 (「導聰」) 500,000股股份 (佔其已發行股份50%) 予Osborne；及(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關導聰欠信和財務一筆為數13,740,449港元之貸款。導聰持有海典居部份車位。
- (iii) 同日，會連及信和財務與Osborne及凱信財務訂立協議。根據協議：(a)會連同意以代價12,790,484港元出售時信發展有限公司 (「時信」) 60,000股股份 (佔其已發行股份60%) 予Osborne；及(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關時信欠信和財務一筆為數5,108,686港元之貸款。時信持有太湖花園一期部份車位權益。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續) 出售股份及貸款事項，已根據有關條款於二零零二年六月二十五日完成。

Gornik、凱信財務及Osborne均為Boswell之間接全資附屬公司。黃志祥先生擁有Boswell 50%權益。黃先生乃本公司主席兼執行董事，根據上市規則之規定，Boswell屬黃先生之聯繫人士，同屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

由於信和置業於邁亞美海灣一期及二期、海典居及太湖花園一期之車位並無控權權益，故此出售上述股份及貸款事項可讓信和置業出售該等物業之權益。

其他交易之進一步資料於財政報告書附註45之「關連人士交易及關連交易」中披露。

主要股東 於二零零二年六月三十日，根據公開權益條例第十六(一)條存置之登記冊所記載，下列股東持有本公司已發行股本中百分之十或以上權益：

股東姓名	持有之 普通股數目
黃廷方先生	981,026,085

除上述披露外，於二零零二年六月三十日，並無其他人士於本公司存置之登記冊內，登記持有本公司已發行股本百分之十或以上之權益。

捐款 本年度內，本集團之慈善及其他捐款為764,000港元。

主要供應商及客戶 本集團於年內之五大客戶及供應商分別佔本集團之銷售額及採購額均不足百分之三十，董事會並不認為任何一個客戶或供應商可影響本集團。

董事會報告書 (續)

退休保障計劃 本集團為所有合資格僱員參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開並存放於由託管人控制之基金內。

於收益表內扣除之退休保障成本乃本集團根據該計劃條款內列明之年率計算而作出之供款。

審核委員會 依據上市規則之要求，審核委員會於一九九八年九月二十三日成立，成員包括獨立非執行董事夏佳理先生，GBS, OBE, JP及鄭明訓先生，JP。審核委員會須向董事會負責，且自成立以來定期舉行會議，就本集團之財務申報程序及內部監管作出檢討並提供改善建議。

最佳應用守則 於截至二零零二年六月三十日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四最佳應用守則。

獨立非執行董事之任期乃根據本公司之組織章程細則之規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

核數師 於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零零二年九月二十四日