

09 ▶ 董事會報告書

董事會全人謹此呈報本年報連同截至二零零二年六月三十日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司年內之主要業務為投資控股。對本集團年內業績及資產有重大影響之附屬公司之主要業務為在香港之物業投資，以及對亞洲區內及美國之新興無線技術公司作出投資。

營業額之主要來源為香港物業投資之租金收入。

更改公司名稱

於二零零二年八月二十六日，本公司之名稱已由「建聯通有限公司」更改為「上海地產控股有限公司」，以反映本公司將致力於上海物業發展及投資之宏圖。

分類資料

本集團按業務分類，即物業投資及無線技術投資分類之營業額、業績、資產、負債及資本開支之分析呈列於財務報表附註第2項。

由於所有物業投資業務均於香港進行，而無線技術投資業務於本年度及上一個財政年度仍未產生任何收益，故並無作地區性分析。

財務報表

本集團於截至二零零二年六月三十日止年度之綜合業績及本公司與本集團於該日之業務狀況載列於第21頁至第40頁之財務報表內。

主要客戶和供應商

於年內，本集團之五大客戶所佔之總營業額佔本集團總營業額88%，其中最大客戶佔本集團總營業額42%。

有關本集團向提供行政服務之供應商所作出之採購方面，本集團五大供應商所佔之總採購額佔本集團總採購額45%，其中最大供應商佔本集團總採購額15%。

道亨銀行有限公司(「道亨銀行」)、道亨證券有限公司(「道亨證券」)及道亨基金管理有限公司(「道亨基金」)為本集團年內五大客戶之其中三間。

道亨銀行為道亨銀行集團有限公司(「道亨銀行集團」)之全資附屬公司。本集團於本年度內之主要股東國浩集團有限公司(「國浩」)間接擁有道亨銀行集團之持股權益。道亨證券及道亨基金均為國浩之全資附屬公司。

道亨物業管理有限公司(「DHPM」)為國浩之全資附屬公司，亦為本集團年內五大供應商之一。

除上述披露者外，董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)並無在五大客戶及供應商中擁有任何權益。

股息

董事會並不建議派發末期股息(二零零一年：無)。

股本及購股權

有關本公司股本及購股權之詳情載列於財務報表附註第17項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

固定資產

本年度內固定資產之變動載列於財務報表附註第13項。

11 ▶ 董事會報告書

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動載列於財務報表附註第18項。

附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註第14項。

董事

本財政年度內及直至本報告日期之董事會成員如下：

	周正毅先生－主席	(於二零二零年六月二十日獲委任)
	李燈場先生	(於二零二零年七月十一日獲委任)
	龔倍穎女士	(於二零二零年六月二十日獲委任)
	蔣東亮先生	(於二零二零年六月二十日獲委任)
	毛偉平先生	(於二零二零年六月二十日獲委任)
	單正林先生	(於二零二零年六月二十日獲委任)
	顧愷仁先生	(於二零二零年六月二十日獲委任)
*	陳林興先生	
*	范楚文女士	(於二零二零年六月二十日獲委任)
**	廖烈文先生	(於二零二零年七月十一日獲委任)
**	莫超權先生	(於二零二零年七月十一日獲委任)
	Claes Ake Gustaf Dahlbäck先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
	Erik Börje Ekholm先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
	霍建華女士	(於二零二零年七月十一日辭任)
	施嘉信先生	(於二零二零年三月七日辭任)
	Kjell Anders Fredrik Sörme先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
*	郭令海先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
**	David Michael Norman先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
**	William Ping Tai先生	(於二零二零年七月十一日辭任)
	James Eng, Jr.先生	(於二零二零年七月十一日終止成為郭令海先生之 替任董事)
*	非執行董事	
**	獨立非執行董事	

根據本公司之公司組織章程第95條規定，周正毅先生、李燈場先生、蔣東亮先生、毛偉平先生、單正林先生、顧愷仁先生、廖烈文先生、莫超權先生、龔倍穎女士及范楚文女士將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，彼等合符資格並願膺選連任。

建議在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之任何董事並無訂立不可於一年內由本公司終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之證券權益

於二零零二年六月三十日，按照證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條須存置之登記冊所示或按上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，各董事所持有本公司之證券權益如下：

(A) 股份

董事名稱	持有股份數目				權益總額
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
董事					
周正毅	—	—	2,326,803,233 (附註)	—	2,326,803,233
Claes Ake Gustaf Dahlbäck	1,000,000	—	—	—	1,000,000
陳林興	19,840,000	—	—	—	19,840,000
替任董事					
James Eng, Jr.	200,000	—	—	—	200,000

附註：由於周正毅先生於New Nongkai Global Investments Limited擁有權益，因此被視為擁有本公司2,326,803,233股之公司權益。此等權益已於下文「主要股東」一段所述之權益中詳述及載列。

(B) 購股權

年內本公司向本公司董事授予可認購本公司股份之購股權(「購股權」)所出現之變動詳情載列如下：

名稱	於二零零一年		年內已授出 購股權數目	每股行使價 港幣	於二零零二年		附註
	七月一日 所持購股權數目	七月一日 所持購股權數目			六月三十日 所持購股權數目	六月三十日 所持購股權數目	
董事							
霍建華	—	—	300,000	0.75	—	—	1
Kjell Anders Fredrik Sörme	—	—	300,000	0.75	300,000	—	2
陳林興	—	—	300,000	0.75	300,000	—	2
David Michael Norman	—	—	300,000	0.75	300,000	—	2
William Ping Tai	—	—	4,000,000	0.75	4,000,000	—	2
替任董事							
James Eng, Jr.	—	—	300,000	0.75	—	—	1

13 ▶ 董事會報告書

董事之證券權益(續)

(B) 購股權(續)

附註：

1. 中銀國際亞洲有限公司代表Global Town Limited(其後已改名為New Nongkai Global Investments Limited)向購股權持有人提出收購，以代價每份購股權港幣0.07元換取有關持有人向本公司放棄所持購股權之所有現有權利(「購股權收購」)。本公司已於二零零二年六月三十日前註銷接納購股權收購之所有尚未行使購股權。
2. 本公司已於二零零二年六月三十日後但於二零零二年七月十一日(購股權收購之完成日期)前註銷接納購股權收購之所有尚未行使購股權。

主要股東

於二零零二年六月三十日，根據披露權益條例第16(1)條須存置之股東名冊所示，或按本公司董事所知，下列人士擁有佔本公司已發行股本10%或以上之權益：

名稱	普通股數目	
	直接權益	間接權益
New Nongkai Global Investments Limited (前稱Global Town Limited)	2,326,803,233	—
周正毅	—	2,326,803,233 (附註)

附註：由於周正毅先生實益擁有New Nongkai Global Investments Limited全部已發行股本，據此，其可行使三分之一或以上之投票權，因此根據披露權益條例第8條被視為擁有New Nongkai Global Investments Limited於本公司持有之2,326,803,233股權益。

購 股 權 計 劃

本公司於二零零一年十月二十三日獲股東批准採納一項購股權計劃（「該計劃」），旨在向合資格參與者提供認購本公司股份之獨有機會，並鼓勵參與者為壯大本公司及其股份之價值而作出努力，為本公司及其股東帶來貢獻。根據該計劃，所有董事、全職僱員及董事會酌情決定曾為本集團作出貢獻之任何其他人士均為該計劃之合資格參與者。根據該計劃，已向下列董事及僱員授出合共55,500,000份可以每股港幣0.75元之認購價認購本公司股份之購股權。授予董事及僱員之購股權詳情如下：

	於二零零一年		每股行使價	於二零零二年	
	七月一日	年內已授出		年內已行使	六月三十日
	所持購股權數目	購股權數目		購股權數目	所持購股權數目
			港幣		
授予董事之					
購股權總數					
(附註1)	—	5,500,000	0.75	—	4,900,000
					(附註2)
授予僱員之					
購股權總數	—	50,000,000	0.75	—	—
					(附註3)

附註：

- (1) 授予董事之購股權詳情載列於「董事之證券權益」一段之「購股權」內。
- (2) 若干董事已於二零零二年六月三十日之前接納購股權收購以註銷彼等所持合共600,000份之購股權。自二零零二年七月一日至二零零二年七月十一日（購股權收購之完成日期）期間內，接納購股權收購之董事合共註銷4,900,000份購股權。
- (3) 僱員已於二零零二年六月三十日之前接納以每份購股權港幣0.07元現金支付方式進行之購股權收購以註銷於本公司尚未行使之購股權。

15 ▶ 董事會報告書**購股權計劃(續)**

所有購股權已於二零零一年十一月二十七日授出。每名購股權持有人均有權於二零零二年十一月二十七日後每年行使其購股權之25%，以每股港幣0.75元之認購價認購股份。購股權可按累計基準予以行使，直至二零零六年五月二十七日期日，即授出日期滿四周年起計六個月為止。

該計劃規定購股權之認購價不得少於以下三項之較高者(i)股份於購股權授出日期之收市價；及(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份於授出日期之面值。

該計劃可供發行之證券總數為305,143,876股，佔本年報日期本公司已發行股本之10%。

根據該計劃，每名參與者於任何十二個月期間擁有之購股權可認購股份數目最多不得超過已發行股份之1%。

購股權之行使期限乃由本公司於授出時指定，該期限之屆滿日期不得超過購股權授出日期起計十年。接納購股權時須支付港幣1.00元之款項。於二零零一年十月二十三日(採納該計劃日期)起計滿十周年後該計劃概不會授出任何購股權。

審核委員會

完成收購時，所有於作出收購前身為董事之該等董事(不包括陳林興先生)均已於二零零二年七月十一日終止成為董事，而由前董事組成之審核委員會亦已解散。與此同時，由兩名新委任獨立非執行董事組成之新審核委員會(「新審核委員會」)隨即成立。新審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計政策及慣例，亦曾商討有關審核、內部控制及財務申報等事宜。

遵守最佳應用守則

本公司於二零零二年六月三十日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之最佳應用守則，惟非執行董事並無指定委任年期，並須根據本公司組織章程之規定於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

關 連 交 易

(I) 於 財 政 年 度 期 間 ， 與 一 名 主 要 股 東 國 浩 集 團 有 限 公 司 之 關 連 交 易

租 約

於一九九八年八月二十五日，直至二零零一年十一月二十日止仍為本公司全資附屬公司之Supreme Goal Investments Limited(「SGIL」)與直至二零零二年六月二十三日止仍為本公司主要股東國浩之全資附屬公司道亨證券訂立一項由一九九八年十月十二日開始為期兩年之租賃協議，內容有關道亨證券以港幣468,440元之月租租用香港皇后大道中九十九號中環中心十二樓其中建築面積約為16,730平方呎之A部份。雙方於二零零零年九月十八日訂立租約以港幣384,790元之月租續租兩年，租約由二零零零年十月十二日(即緊隨前租約屆滿後)開始。約滿後，道亨證券可選擇按雙方同意之市場租值續期兩年。

於一九九八年八月二十五日，SGIL與國浩之全資附屬公司道亨基金訂立一項由一九九八年十月十二日開始為期兩年之租賃協議，內容有關道亨基金以港幣195,384元之月租租用中環中心十二樓其中建築面積約為6,978平方呎之B部份。雙方於二零零零年九月十八日訂立租約以港幣160,494元之月租續租兩年。租約由二零零零年十月十二日(即緊隨前租約屆滿後)開始。約滿後，道亨基金可選擇按雙方同意之市場租值續期兩年。

於二零零零年九月十八日，SGIL與道亨證券訂立一項由二零零零年八月一日開始為期兩年之租賃協議，內容有關道亨證券以港幣57,810元之月租租用中環中心十五樓十號單位，建築面積約為2,460平方呎。約滿後，道亨證券可選擇按雙方同意之市場租值續期兩年。

17 ▶ 董事會報告書

關連交易(續)

出售選擇權協議

於二零零零年三月二十五日，國浩與本公司訂立三項出售選擇權協議。據此，國浩已向本公司授出三項獨立選擇權(「國浩選擇權」)，可要求國浩購買本公司分別於SGIL、W.C.H. Limited(「WCH」)及Wanchai Property Investment Limited(「WPIL」)之全部(不得僅購買當中之部份)權益，總代價約為港幣606,745,000元。該三項國浩選擇權之詳情如下：

物業持有人	物業地址	行使價
		港幣
(a) SGIL	香港 皇后大道中九十九號 中環中心十二及十五樓	286,740,000
(b) WCH	香港 皇后大道東二百一十三號 胡忠大廈三十三、三十四及三十五樓	181,488,000
(c) WPIL	香港 告士打道一百六十號 海外信託銀行大廈十七至十九樓、 二十二樓、二十四至二十七樓、 閣樓及二樓九至十四號停車位	138,517,000
		606,745,000

國浩選擇權可於二零零一年五月三十日至二零零一年十一月二十九日期間行使。

根據於二零零一年十一月十七日召開之股東特別大會上通過之一項決議案，本公司已根據國浩選擇權行使其權利。權益轉讓已於二零零一年十一月二十一日完成，交易之已收總額為港幣606,745,000元。

關 連 交 易 (續)

物 業 管 理 協 議

於二零零零年五月二十九日，本公司與國浩之全資附屬公司DHPM訂立三項獨立管理協議，向SGIL、WCH及WPIL提供多項物業管理服務，費用總額為每月港幣330,000元。該等協議之年期為二零零零年五月二十九日起至國浩選擇權獲行使或業主於其現有投資物業之權益售出(以較早者為準)止期間。

由於郭令海先生及陳林興先生均為國浩之股東，因此彼等於上述交易中擁有權益，而直至二零零二年六月二十三日，該公司曾為本公司之主要股東。

(II) 於財政年度期間，與一名主要股東Investor Investment imGO Limited之關連交易

出 售 選 擇 權 協 議

於二零零二年五月三日，本公司與本公司當時之主要股東Investor Investment imGO Limited(「Investor imGO」)訂立一項出售選擇權協議(「Investor出售選擇權協議」)，內容有關Investor imGO向本公司授出選擇權，據此，本公司有權於二零零二年九月十四日起至二零零三年六月十三日止期間要求Investor imGO購買本公司所有(不得僅為當中之部份)於NESS Display Corporation Limited、IP Infusion Inc.、InfoTalk Corporation Limited、iSilk.com, Inc.及China Greens Limited中有關無線技術之少數投資，總代價為13,037,500美元加上若干經同意開支款項。

於二零零二年五月三日，本公司與Investor imGO訂立一項知識產權轉讓書(「該轉讓書」)，內容有關本公司向Investor imGO出售「建聯通」名稱之知識產權及本公司有關預期於無線技術業務作出投資之專業技能及數據檔案。

根據上市規則之規定，Investor出售選擇權協議及該轉讓書構成本公司之關連交易，並須待(其中包括)本公司之獨立股東於股東特別大會(「股東特別大會」)上之批准，方為完成。本公司已於二零零二年六月十日召開之股東特別大會上取得獨立股東批准Investor出售選擇權協議及該轉讓書。

除上述者外，本年度結束或於本年度內任何期間，本公司或其任何附屬公司或其控股公司或其他控股公司之任何附屬公司並無作為訂約方而訂立使本公司董事享有重大權益之重大合約。

19 ▶ 董事會報告書**董事於競爭業務之權益**

於本財政年度內，郭令海先生及陳林興先生曾為或現為國浩及其若干附屬公司及／或相關公司之董事，上述公司從事廣泛業務，其中包括物業投資與發展。周正毅先生為上海農凱發展(集團)有限公司之董事及控股股東，該公司從事多元化業務，包括物業投資與發展及高科技業務投資。

上述董事均被視為在本集團業務以外之業務中擁有權益，根據上市規則第8.10條，該等業務直接或間接與本集團的業務可能構成競爭。

五年概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債概要已在年報第41頁至第42頁列報。

核數師

畢馬威會計師事務所將行退任，惟符合資格膺選連任。一項擬重聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

代表董事會
董事
李燈場

香港，二零零二年九月二十七日