

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零二年七月三十一日止年度之董事會報告書連同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。

本集團之主要業務於年內保持不變，包括發展物業作銷售用途及投資物業作租賃用途。

## 分部資料

本集團截至二零零二年七月三十一日止年度按主要業務劃分之營業額及業績貢獻分析，載於財務報告附註4。

由於本集團營業額及經營溢利超過90%均來自於中國進行之業務，故並無呈報按地區劃分之分析。

## 業績及股息

本集團截至二零零二年七月三十一日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之業務狀況載於第27至69頁之財務報告。

董事會不建議派發本年度之末期股息(二零零一年：無)。本公司概無宣派或支付本年度任何中期股息(二零零一年：無)。

## 董事會報告書

### 董事

本公司於年內及截至本報告刊發日期之董事如下：

#### 執行董事：

林百欣 (主席)	(於二零零二年九月四日獲委任)
林建名 (副主席)*	
林建康 (行政總裁)	(於二零零一年十二月二十二日獲委任)
何榮添 (副行政總裁)°	
林建岳	
姚逸明	(於二零零二年一月七日獲委任)
唐玉麟	(於二零零一年十一月三十日辭任)

#### 非執行董事：

林建高°	
趙維°	
蕭繼華°	
梅椒盈°	(於二零零二年五月一日辭任)
蕭暉榮°	
余寶群°	
陳立偉	(於二零零一年十二月二十二日獲委任， 並於二零零二年九月四日辭任)
Andrew Gerard Purcell	(於二零零二年九月四日獲委任， 並於二零零二年十月二十一日辭任)

王怡瑞\*\*  
林秉軍\*\*

\*\* 獨立非執行董事  
\* 並為°之替代董事

按照本公司組織章程細則第99條之規定，林建康先生及姚逸明先生於即將舉行之股東週年大會上遵章告退，惟願意應選連任。

按照本公司組織章程細則第116條之規定，林建名先生、林建岳先生及王怡瑞先生於即將舉行之股東週年大會上遵章輪值告退，惟願意應選連任。

按照本公司組織章程細則第119條之規定，林百欣先生於即將舉行之股東週年大會上遵章告退，惟願意應選連任。

### 董事之服務合約

於即將舉行之股東週年大會上應選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內在免付賠償之情況下(法定賠償除外)予以終止之未到期服務合約。

### 董事之合約權益

除財務報告附註5(iii)所披露者外，概無董事於本公司或其附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之合約中，擁有任何重大權益。

### 控股股東於合約中之權益

除財務報表附註5(ii)及25所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無與控股股東或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度及截至本報告刊發日期，林百欣先生於從事中國物業投資及發展業務之公司持有權益及／或有董事地位，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該等權益被視為與本集團之業務構成或可能構成直接或間接之競爭。

由於本公司董事會獨立於上述公司之董事會，且林百欣先生未能控制本公司董事會，是以本集團得以按公平原則獨立進行本身與上述公司並無關連之業務。

### 董事及高層管理人員之履歷

#### 執行董事：

林百欣先生，主席，現年87歲，麗新集團創辦人，於二零零二年九月四日獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司（本公司之主要股東）主席兼董事總經理、鱷魚恤有限公司主席、麗新發展有限公司名譽主席及豐德麗控股有限公司董事。林先生於五十年代中期開始參與物業及投資業務，在製衣業更有接近六十年經驗。除身兼中華人民共和國廣州、汕頭、廈門及中山四個城市之榮譽市民外，林先生亦曾任中華人民共和國港事顧問，以及為《香港明天會更好基金》創會成員。

林建名先生，副主席，現年65歲，於一九九七年九月八日獲委任為本公司之董事。彼並於二零零一年四月二十一日獲委任為趙維先生、蕭繼華先生、蕭暉榮先生、林建高先生、何榮添先生及余寶群小姐之替代董事。林先生為麗新發展有限公司及豐德麗控股有限公司之董事，並為麗新製衣國際有限公司（本公司之主要股東）及鱷魚恤有限公司之副主席。林先生在物業發展及投資及製衣業務方面具有廣泛經驗，自一九五八年起，林先生已負責製衣業務之日常管理事務。林先生為林百欣先生之子及林建岳先生之兄。

## 董事會報告書

### 董事及高層管理人員之履歷(續)

#### 執行董事：(續)

林建康先生，行政總裁，現年34歲，於二零零一年十二月二十二日獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)及鱷魚恤有限公司之執行董事。林先生持有倫敦大學所頒授的理學士學位，並曾於國際律師行齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港律師會和英國及威爾斯律師會之會員。林先生在香港及中國的物業發展及公司財務方面擁有豐富經驗。林先生為林百欣先生之子，亦為林建岳先生及林建名先生之幼弟。

何榮添先生，副行政總裁，現年44歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司董事。何先生於一九九零年十一月加入麗新集團。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之財務總監，並有逾20年財務經驗。

林建岳先生，現年45歲，於一九九三年十一月二十五日獲委任為本公司董事。林先生亦為麗新發展有限公司主席兼總裁、麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)的副主席、豐德麗控股有限公司及鱷魚恤有限公司董事。林先生在物業發展及投資業務方面具有廣泛經驗，並為香港地產建設商會董事，香港酒店業主聯會會員以及港英友誼協會理事會會員。林先生為林百欣先生之子及林建名先生之弟。

姚逸明先生，現年35歲，於二零零二年一月七日獲委任為本公司董事。姚先生於一九九一年加入麗新集團、現任麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)附屬公司帝怡投資有限公司之執行董事，負責物業發展業務。姚先生持有英國倫敦建築管理學碩士學位及同時擁有多個專業資格，包括英國皇家特許測量師，英國特許仲裁人學會會員及香港註冊專業測量師。彼亦為上海市房地產業協會理事。姚先生曾服務於香港政府及國際顧問測計師行，並擁有逾十四年中國及香港物業投資、土地買賣、項目策劃及管理經驗。

#### 非執行董事：

林建高先生，現年54歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司董事。彼在成衣製造及中國貿易方面有超過十年之經驗，並從一九九四年起已在麗新集團擔任主席顧問(中國事務)一職。林先生亦為鱷魚恤有限公司董事。

**董事及高層管理人員之履歷(續)****非執行董事：(續)**

趙維先生，現年71歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司董事。趙先生亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司及鱸魚恤有限公司之董事。趙先生擁有超過40年生產管理經驗。

蕭繼華先生，現年70歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司董事。彼亦為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司及鱸魚恤有限公司之董事。蕭先生擁有超過30年製衣業管理經驗。

蕭暉榮先生，現年56歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司之董事。蕭先生為中國藝苑集團有限公司董事長兼行政總裁、香港藝苑企業有限公司總裁，及汕頭經濟特區藝苑文化廣場開發有限公司董事長兼總經理。彼熱衷參與文化及市政活動，現擔任多個組織及社團如廣東社團總會會董、香港書畫文玩學會主席、香港汕頭商會會董等。

余寶群小姐，現年52歲，於二零零一年四月二十一日獲委任為本公司董事。余小姐為麗新製衣國際有限公司(本公司之主要股東)之高級經理。彼有逾25年製衣出入口業務豐富經驗，並自一九八零年起管理製衣出口配額之營運。於二零零二年內，余小姐曾獲推選為香港製衣業總商會會董。

**獨立非執行董事：**

王怡瑞先生，現年53歲，於一九九九年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於一九七一年畢業於南澳阿得雷德大學，並於一九七四年在加拿大皇后大學獲取工商管理碩士學位。王先生於一九七六年在加拿大魁北克省成為特許會計師，並於一九八八年成為香港會計師公會資深會員。王先生在香港及海外核數及財務方面具豐富經驗。王先生現時為香港岑偉文會計師事務所合夥人。

林秉軍先生，現年53歲，於二零零一年七月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自一九八零年年代中期積極參與中國大陸的物業發展及投資，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務香港上市公司的董事會逾10年，現為中國數碼信息有限公司及South Sea Holding Company Limited(南海控股有限公司)(均在香港聯合交易所主板上市)的董事。

# 董事會報告書

## 董事及高層管理人員之履歷(續)

### 高層管理人員：

胡勁恒先生，現年41歲，於二零零一年五月獲委任為本公司之高級副總裁。胡先生持有會計理學士學位(紐約州大學)、法律學士學位(北京大學)及法律碩士學位(香港城市大學)，彼亦為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會之資深會員。胡先生有逾15年財務及行政之經驗，除曾於香港政府、會計師行、大型零售公司及大型電子傳媒公司工作外，亦曾於多間上市公司擔任集團之總會計師、執行董事及財務總監。

蘇曉虹先生，現年52歲，為本公司之助理副總裁，有超逾二十年之中國項目發展及管理經驗。於一九九五年五月加入麗新集團前，彼先後受聘於大北歐集團及新鴻基發展(中國)有限公司為助理項目經理。蘇先生負責本集團於中國之項目之日常管理。

唐捷先生，現年57歲，為本公司之助理副總裁，於中國之項目發展及行政管理有超逾二十年之豐富經驗。於一九九三年三月加入麗新集團前，彼受聘於海裕集團為中國貿易及房地產業務經理。唐先生負責本集團廣州地區之行政管理。

黃文光先生，現年39歲，現任上海麗興房地產有限公司(「上海麗興」)董事。彼曾任職香港半島酒店、香港麗嘉酒店、北京王府酒店及廣州中國大酒店近20年，擁有管理五星酒店及服務式住宅之經驗。黃先生其後受聘於香港某集團屬下之物業管理公司任總經理。黃先生於二零零零年三月加入本集團，現負責上海麗興之項目管理、市場推廣、銷售及租賃之營運事宜。

## 董事之股本證券或債務證券權益

於二零零二年七月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券(披露權益)條例(「披露權益條例」))之股本證券或債務證券中，概無擁有記錄於本公司根據披露權益條例第29條須置存之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的守則須知會本公司及聯交所之權益。

## 董事認購股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令本公司任何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。

### 主要股東

於二零零二年七月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條之規定，本公司須置存之登記冊內載錄擁有本公司已發行股本總額中10%或以上權益之人士如下：

股東名稱	持股數量	股權百分比
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) (附註)	1,767,125,360	46.04%
林百欣先生 (附註)	1,767,125,360	46.04%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	554,321,118	14.44%
Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited	442,112,068	11.52%

附註：此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有(1,212,804,242股)股及全資附屬公司SGS實益擁有(554,321,118股)股份。鑑於林百欣先生(及其聯繫人士)持有麗新製衣已發行股本約34.30%之權益。林先生被視作擁有由麗新製衣與其全資附屬公司共同持有1,767,125,360股股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、余寶珠女士及賴元芳女士均為麗新製衣之董事，並合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。

除上文所披露之權益外，據董事所知於二零零二年七月三十一日概無任何其他人士於本公司已發行股本中擁有10%或以上之權益。

### 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零二年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之上市證券。

# 董事會報告書

## 物業詳情

本集團之主要發展中物業如下：

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	樓面面積
東風廣場 中國廣東省廣州市 東風東路787號	100%	第三期 建築工程 現正進行中	2003年底 第三期	商業／ 住宅／ 辦公樓	總地盤面積 (第三期及 餘下各期)： 44,252平方米 總樓面面積 (第三期及 餘下各期)： 約222,000平方米
五月花商業廣場 (前稱時尚天地商廈) 中國廣東省廣州市 越秀區 中山五路32-80號、 廣大路5-15號及 廣大一巷3-7號	100%	建築工程 現正進行中	2003年底	商業／ 辦公樓	總地盤面積： 5,782平方米 總樓面面積： 約35,000平方米
廣麗大廈 中國廣東省廣州市 越秀區 長堤大道	100%	正進行遷徙 原居民	2005年	商業／ 辦公樓	總地盤面積： 8,427平方米 總樓面面積： 約104,000平方米
金沙州 中國廣東省廣州市 橫沙	100%	規劃階段	2010年	商業／ 住宅	總地盤面積： 297,186平方米 總樓面面積： 約356,000平方米

## 物業詳情(續)

地點	集團權益	工程進度	估計完工日期	預期用途	樓面面積
凱欣豪園(前稱 上海百寧八八廣場) 中國上海市長寧區 安化路與凱旋路交界 中國上海市長寧區	95%	建築工程 現正進行中	2004年 第一期	商業/ 住宅	總地盤面積 (第一期及 餘下各期): 36,149平方米 總樓面面積 (第一期及 餘下各期): 約166,000平方米

本集團之投資物業詳情如下:

地點	集團權益	年期	用途
香港廣場商業平台及 若干辦公樓及 酒店式服務公寓單位 中國上海市盧灣區 淮海中路282及283號	90%	可持有該物業之年期為50年， 由1992年9月16日起至2042年 9月15日止。	辦公樓/ 商場/酒店式 服務公寓
香港廣場北座181個單位 中國上海市盧灣區 淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為50年， 由1992年9月16日起至2042年 9月15日止。	酒店式服務公寓

本集團之已落成待售物業詳情如下:

地點	集團權益	現時用途	樓面面積
東風廣場第一及第二期 若干單位 中國廣東省廣州市 東風東路787號	100%	住宅	3,440平方米

## 董事會報告書

### 固定資產及投資物業

本年度內本集團之固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報告附註14及15。本集團投資物業詳情載於本報告上文「物業詳情」一段。

### 發展中物業

本年度內本集團發展中物業之變動詳情載於財務報告附註16。本集團發展中物業詳情載於本報告上文「物業詳情」一段。

### 股本

年內，本公司之股本變動詳情及其有關原因載於財務報告附註27。

### 儲備

本年度內本公司及本集團之儲備變動詳情載於財務報告附註28。

### 可分派儲備

於二零零二年七月三十一日，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備(包括股份溢價)按開曼羣島公司法計算，為數共3,019,959,000港元(二零零一年：3,030,560,000港元)。根據開曼羣島法律，公司可在若干情況下自股份溢價撥款向股東進行分派。

### 優先權

本公司之組織章程細則或開曼羣島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個年度之已公佈業績與資產及負債概要如下，摘錄自本集團經審核財務報告：

業績	截至七月三十一日止年度				
	二零零二年 千港元	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
營業額	<u>142,510</u>	<u>161,743</u>	<u>191,593</u>	<u>135,190</u>	<u>726,283</u>
除稅前(虧損)／溢利	(89,471)	(165,864)	(153,573)	(56,376)	291,577
稅項	<u>(2,352)</u>	<u>2,068</u>	<u>120,740</u>	<u>(723)</u>	<u>(103,976)</u>
未計少數股東權益前 (虧損)／溢利	(91,823)	(163,796)	(32,833)	(57,099)	187,601
少數股東權益	<u>(2,153)</u>	<u>(823)</u>	<u>44,373</u>	<u>67,927</u>	<u>(43,693)</u>
股東應佔日常業務 (虧損淨額)／純利	<u>(93,976)</u>	<u>(164,619)</u>	<u>11,540</u>	<u>10,828</u>	<u>143,908</u>

# 董事會報告書

## 財務資料概要(續)

### 資產及負債

	於七月三十一日				
	二零零二年 千港元	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
固定資產	50,280	6,364	8,170	8,785	6,097
投資物業	2,952,400	2,954,000	2,972,060	2,956,000	2,754,000
發展中物業	3,209,980	3,354,567	3,287,781	3,625,264	3,528,397
遞延開辦費用	—	—	—	—	514
於聯營公司之權益	599,908	624,178	672,280	683,415	687,415
於共同控制實體之權益	5,118	50,127	50,127	188,572	183,219
流動資產	193,351	228,136	393,966	358,650	618,739
<b>資產總值</b>	<b>7,011,037</b>	<b>7,217,372</b>	<b>7,384,384</b>	<b>7,820,686</b>	<b>7,778,381</b>
流動負債	395,388	389,886	556,743	703,748	626,240
已收長期租金按金	10,735	7,303	8,660	16,538	19,930
贖回可換股票據之溢價撥備	—	—	21,667	1,667	—
可換股擔保債券	—	—	929,445	937,206	1,027,881
可換股票據	—	—	600,000	600,000	—
有抵押長期計息銀行貸款	829,445	891,635	97,112	—	—
主要股東提供之貸款	86,886	53,285	—	—	—
少數股東權益	165,085	162,376	151,889	429,193	725,689
<b>負債總額及少數股東權益</b>	<b>1,487,539</b>	<b>1,504,485</b>	<b>2,365,516</b>	<b>2,688,352</b>	<b>2,399,740</b>
	<b>5,523,498</b>	<b>5,712,887</b>	<b>5,018,868</b>	<b>5,132,334</b>	<b>5,378,641</b>

## 主要客戶及供應商

本年度內來自本集團最大五位客戶之營業額佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自最大五間供應商之採購總額佔本集團總採購額約48%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約29%。

本公司董事或其任何聯繫人士或就董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%以上之任何股東，概無擁有本集團最大五位客戶及最大五間供應商之任何實益權益。

## 結算日後事項

本集團重大結算日後事項詳情載於財務報告附註33。

## 根據上市規則應用指引第19項第3.7.1段披露資料

本集團若干附屬公司（「附屬公司」）的若干銀行融資之貸款協議，令本公司控股股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及麗新製衣之聯營公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）須履行特定責任。

根據該等貸款協議之契據，於該銀行融資期間，本公司及附屬公司須促使麗新製衣及麗新發展，合共持有本公司已發行股本不少45%。

於結算日，該等融資尚未償還之貸款結餘為892,029,000港元，最後一期須於二零零七年十二月時償還。

## 最佳應用守則

董事認為，於本年報所涵蓋之整個會計期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則（「守則」）之規定。本公司各非執行董事須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值告退及應選連任。

本公司已遵從守則第14段之規定組成審核委員會。委員會成員包括本公司兩位獨立非執行董事，分別為王怡瑞先生及林秉軍先生。

## 董事會報告書

### 核數師

於即將舉行之二零零二年股東週年大會上，安永會計師事務所任滿告退，而於該大會上將動議決議案續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

於本公司在二零零一年十二月二十一日舉行之二零零一年股東週年大會上，一項有關委聘安永會計師事務所接替即將退任之羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師之決議案於大會上獲通過。此外，截至二零零零年七月三十一日止年度，本公司核數師已由安永會計師事務所轉為羅兵咸永道會計師事務所。除上述者外，於過往三個年度本公司核數師並無其他變動。

代表董事會

主席  
林百欣

香港  
二零零二年十一月八日