

## 董事會報告書

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零二年十二月三十一日止年度之報告及本集團及本公司之經審核賬目。

### 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二十六內。

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二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙，全年共派息約港幣12,000,000元(二零零一年：港幣15,900,000元)。待股東在將舉行之股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零零三年六月二日派付予於二零零三年五月二十六日名列登記冊之股東。

### 固定資產

本集團固定資產於年內之變動詳情載於賬目附註十二內。

### 主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第55頁及第56頁。

發展中物業於年內之變動詳情載於賬目附註十四內。

### 儲備金

本集團及本公司於年內之儲備金變動情況載於第20頁及第21頁之綜合權益變動表內。

於二零零二年十二月三十一日，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1,069,000,000元(二零零一年：港幣1,075,000,000元)。

## 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二十內。

## 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57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：

	二零零二年 %	二零零一年 %
購買額		
—最大之供應商	15	17
—五名最主要之供應商合計	51	46
營業額		
—最大之客戶	13	31
—五名最主要之客戶合計	49	75

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。

## 董事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列於第2頁。

本公司之公司細則規定本公司全體董事(包括獨立非執行董事但不包括主席及／或董事總經理)須輪值告退。根據本公司之公司細則第八十七條，董慧蘭女士於年內須輪值告退，並願在即將舉行之股東週年大會上備選再任。

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或其任何附屬公司不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

根據本公司在二零零二年五月二十九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(均為獨立非執行董事)須由即將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。

## 董事享有之證券權益

於二零零二年十二月三十一日，按本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第二十九條規定置存之登記冊所示，各董事享有本公司及其相聯法團(定義見披露權益條例)之證券權益如下：

### (i) 於本公司享有之權益

董事姓名	權益性質	普通股數目
張松橋	公司	273,000,000 (附註1)
黃志強	個人	2,000,000 (附註2)

附註：

- (1) 由於張松橋先生間接持有Funrise Limited之股權，而該公司擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise Limited為Yugang International (BVI) Limited之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司之全資附屬公司。張松橋先生及中渝實業有限公司分別擁有渝港國際有限公司已發行股本0.63%及37.79%。中渝實業有限公司由張松橋先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有)擁有30%、Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited分別擁有30%及5%。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張松橋先生及其家屬。
- (2) 該2,000,000股股份乃與本公司2,000,000股股份之購股特權有關。該等購股特權之詳情載於本報告「購股特權計劃」一節內。

### (ii) 於港通控股有限公司(「港通」)享有之權益

董事姓名	權益性質	普通股數目	2005年可換 股票據之金額
張松橋	公司	56,812,492	港幣117,000,000元

附註： 港通之56,812,492股股份及本金額為港幣117,000,000元之2005年可換股票據乃由本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited持有。由於張松橋先生被視作擁有本公司股本之權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份及可換股票據之權益。

除上述外，於二零零二年十二月三十一日，各董事概無持有本公司根據披露權益條例第二十九條規定記錄在登記冊或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所申報之權益。

## 購股特權

本公司於一九九三年十二月二十二日採納之購股特權計劃（「該計劃」），乃在二零零一年九月一日對各項購股特權計劃作出修訂（如聯交所上市規則第十七章所載）生效前所採納之計劃。根據經修訂之聯交所上市規則，本公司須遵守第十七章之新規定，才可按該計劃再授出任何購股特權。然而，在二零零一年九月一日前授出之全部購股特權仍屬有效。

該計劃之概要如下：

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | 該計劃之目的                                 | 提供獎勵或報酬予行政管理人員及僱員。   |
| 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二零零三年三月二十八日佔已發行股本之百分比 | 65,248,741股（8.19%）。  |
| 4. | 該計劃下每名參與者可享之最高權益                       | 根據該計劃之已發行及可發行股份總數之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                         | 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>（甲） 授出購股特權當日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>（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

於年初及年終時尚未行使之購股特權及根據該計劃授出之購股特權詳情如下：

參與者類別	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	可予行使期	每股 行使價
<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>其他僱員</b>						
	100,000	無 (附註2)	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	100,000 (附註2)	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

附註：

- (1) 每名參與者就上文列於其姓名旁邊獲授之購股特權數目支付港幣10元之代價。
- (2) 年內，因購股特權持有人請辭，共190,000股本公司之購股特權被註銷。

除上述外，年內並無購股特權作廢，亦無購股特權獲授出、行使或被註銷。

### 董事認購證券之權益

除上述之該計劃外，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益。



## 董事會報告書

### 最佳應用守則

本公司於年內完全遵守聯交所上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

### 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

本年度之賬目經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東週年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案委聘安永會計師事務所為本公司來年之核數師。

承董事會命

黃志強

董事總經理

香港，二零零三年三月二十八日