



董事會報告書

董事會呈交截至二零零二年十二月三十一日止之年報及經審核之財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務列於財務報表附註33。

業績

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績列於本年報第16頁之綜合收益表內。

投資物業

本集團於年結日重估其所有投資物業。重估虧絀為港幣17,900,000元，已直接計入綜合收益表。重估詳情列於財務報表附註12。

物業、廠房及設備及發展中物業

本集團本年度之物業、廠房及設備之變動及集團詳細之發展中物業分別列於財務報表附註13及14。

本集團持有之主要物業詳列於本年報第60至62頁。

股本

於年內，本公司按每持有五股股份獲配一股供股股份之基準，向當時之股東進行配售股份。

於二零零二年十二月十一日，持有可換股票據之人士獲發行115,555,555股每股面值港幣0.10元之普通股。轉換可換股票據之詳情在財務報表附註26披露。

本公司本年度內股本詳情及其他變動情況列於財務報表附註24。



董事會報告書（續）

董事

本年度內及截至本報告書提呈之日，本公司之董事如下：

執行董事

梁紹輝先生

孫伯寬先生

甘洪忠先生

何永文先生

（於二零零二年七月一日獲委任）

獨立非執行董事

梅浩洲先生

李業華先生

根據本公司之公司章程細則，梅浩洲先生於即將召開之股東週年大會上依章輪流退任，惟彼願意膺選連任。

根據本公司之公司章程細則，何永文先生於即將召開之股東週年大會上依章退任，惟彼願意膺選連任。

即將在下屆股東大會上膺選連任的董事概無訂立任何本集團不得於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

各獨立非執行董事之任職年期乃直至根據本公司之公司章程細則規定須予輪流退任為止。



董事會報告書（續）

董事及高層管理人員簡介

執行董事

梁紹輝先生，52歲，本公司主席兼董事總經理。梁紹輝先生於一九九五年七月獲委任為本公司董事。彼畢業於廣州暨南大學，彼在財務及商業管理方面積累豐富經驗。

孫伯寬先生，61歲，本公司聯席主席。孫先生於二零零二年十月獲委任為本公司董事。彼於項目發展及管理，以及金融及商業管理擁有超過二十年工作經驗。

甘洪忠先生，55歲，於一九九八年四月獲委任為本公司董事副總經理。彼在香港及中華人民共和國（香港除外）房地產開發、經營與銷售方面積累豐富經驗。

何永文先生，34歲，於二零零二年七月獲委任為財務總監。彼畢業於廣州暨南大學，在財務和商業管理方面積逾超過十年經驗。

獨立非執行董事

梅浩洲先生，46歲，本公司獨立非執行董事。梅浩洲先生畢業於香港大學。彼於一九九五年二月一日獲委任為本公司董事。彼為執業律師，積累十九年工作經驗，並專長商業及工業法律事務。

李業華先生，61歲，本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年四月十日獲委任為本公司董事。彼為執業律師，並為胡關李羅律師行合夥人。李先生亦為太興置業有限公司、依利安達國際集團有限公司、禹銘投資有限公司及深圳控股有限公司非執行董事。

附註：本集團之業務由上列執行董事直接負責，彼等被視為本集團高級管理層之成員。



董事會報告書（續）

董事於合約之權益

本公司之董事於本年結算日或本年度內之任何時間，並無直接或間接擁有由本公司或其任何附屬公司參與之重大合約之權益。

董事之股份權益

於二零零二年十二月三十一日，根據香港之證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而設之登記冊，下列董事擁有本公司股份權益如下：

董事姓名	所持本公司 股份數目 公司權益
梁紹輝	51,610,779 (附註1)
何永文	48,917,142 (附註2)

附註：

- 這些股份由梁紹輝先生控制之Mighty Management Limited 擁有。
- 這些股份由何永文先生擁有實益權益之公司New City Holding Limited持有。

除以上所披露者外，並無任何董事或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見披露權益條例)之股本中擁有任何權益。

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，本公司根據披露權益條例第16(1)條而設之權益登記冊，持有本公司已發行股本10%或以上之權益之股東如下：

名稱	所持股份數目	佔全部已 發行股份 之百分比
Mighty Management Limited	151,610,779 (附註)	16.57%
盧碧茹女士	131,657,142	14.39%

除以上所披露者外，登記冊上並無顯示有其他人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益。

附註：該等股份已在上文「董事之股份權益」作出一節中披露。



董事會報告書（續）

購股權

本公司購股權計劃之詳情，載於財務報表附註25。

年內，本公司購股權之變動詳情如下：

於年內授出及於二零零二年
十二月三十一日仍未獲行使
之購股權數目

董事

梁紹輝先生	5,000,000
孫伯寬先生	5,000,000
甘洪忠先生	5,000,000
何永文先生	5,000,000
董事獲授之總數	20,000,000
僱員	9,500,000
總數	29,500,000

緊接二零零二年八月十二日，即授出購股權日期前，本公司股份之收市價為港幣0.34元。

本公司之董事認為，由於作出估價之多項關鍵性因素現時未能準確確定，故現時不適宜對年內根據購股權計劃授出之購股權作出估價。鑑於根據購股權計劃授出之購股權現時沒有可供參考之市價，對購股權作出估價根本無意義，亦會誤導股東。

根據計劃可發行購股權之總數為61,999,582，相當於本報告日期已發行股本之6.8%。

年內，並無任何購股權獲行使、註銷或失效。



董事會報告書（續）

關連交易

年內，本集團與下列有關連人士訂立下列交易：

- (1) 本集團向華森企業有限公司支付租金開支合共約港幣1,106,000元，本公司主要股東盧碧茹女士於該公司擁有實益權益。
- (2) 本集團於年內收購之兩家附屬公司南海佳順木業有限公司（「佳順」）及南海亨達木業有限公司（「亨達」），與南海華光裝飾板材有限公司（「華光」）、南海華盈木業有限公司（「華盈」）、南海恒益木業有限公司及駿弘投資有限公司訂立電力供應協議（「該協議」），據此共同管理和共用上述人士共同成立之發電廠為該等公司生產所需之電力。根據該協議，發電廠每月生產電力之用煤量，將由上述人士根據其每月實際消耗之電量分擔。佳順及亨達由其各自被本公司收購之日至二零零二年十二月三十一日止（「該期間」）所消耗之電力之原料成本為港幣11,798,000元。本公司之主要股東盧碧茹女士於華光 and 華盈中擁有實益權益。

根據該協議，佳順和亨達負責以下與發電廠有關之費用：

佳順負責供應發電廠及其配套設施之土地和樓宇，費用由其負責。於二零零二年十二月三十一日，佳順就該等資產錄得之賬面值為港幣20,001,000元，而於該期間有關之折舊則為港幣401,000元。

佳順和亨達負責安排總共60名員工協助發電廠之日常運作。於該期間，佳順和亨達支付該等員工之薪酬及其他員工福利為港幣468,000元。

亨達亦須分擔發電廠和所有設施（包括發電廠裝修，以及發電廠日常管理涉及之零部件重置成本）之維修及保養工作之20%。於該期間，亨達並無支付該等成本。



董事會報告書（續）

關連交易（續）

- (3) 於二零零二年九月二十四日，本集團與盧碧茹女士之配偶馮明昌（「馮先生」）訂立一項租約，據此，馮先生同意向本集團出租廠房和貨倉，為期三年。期內支付之租金支出總額為港幣207,000元。

上述交易之條款已經由本公司董事會（包括獨立非執行董事）考慮，並按正常商業條款釐定。

買入、賣出或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其附屬公司並無買入、賣出或贖回本公司之上市證券。

主要供應商及客戶

於本年度，最大供應商佔本集團之採購額32%，而五個最大供應商則佔本集團之採購額83%。最大客戶佔本集團之營業額38%，而五個最大客戶則佔本集團之營業額75%。

概無任何董事、彼等之聯繫人或任何股東（以董事所知，佔有本集團股權超過5%者）擁有本集團之五個最大供應商及客戶之權益。

公司管治

本公司於截至二零零二年十二月三十一日止整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

員工

本集團員工總數約為1,150人。本集團員工之薪酬以員工之表現及經驗作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。



董事會報告書（續）

優先購買權

本公司之公司章程細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，以規定本公司按比例基準向現有股東發售新股份。

核數師

本公司之現任核數師德勤•關黃陳方會計師行將於股東週年大會退任，並不膺選連任。股東週年大會上將提呈一項決議案，聘任恒健會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

梁紹輝

主席

香港，二零零三年四月四日