

董事會報告書

董事會茲提呈截至二零零二年十二月三十一日止年度之董事會報告書及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告書。

財務業績及分配

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績載於第21頁之綜合損益表。

董事會不建議派發任何股息。

主要業務及營運地區之分析

本公司為控股投資公司，而本集團之主要業務為物業投資及發展、物業管理及控股投資。

本集團於本年度按其業務及地區分類業務表現分析載於財務報告書附註2。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第64頁。該等資料乃摘錄自經審核財務報告書，並予以適當重新編列。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報告書附註21。

股本

本公司於本年度內股本之詳情載於財務報告書附註19。

主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第61頁至第63頁。

附屬公司

本集團於二零零二年十二月三十一日止擁有之主要附屬公司之資料載於第58頁至第59頁。

董事會報告書

聯營公司

本集團於二零零二年十二月三十一日擁有之主要聯營公司之資料載於第60頁。

固定資產

本年度內固定資產之變動之詳情載於財務報告書附註11。

銀行貸款及透支

本集團於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款及透支之詳情載於財務報告書附註22。

利息資本化

利息資本化於本年度內之詳情載於財務報告書附註4。

董事

本年度之董事如下：

戴小明先生
干曉勁先生
梁乃洲先生
項兵先生*
沈埃迪先生*

* 獨立非執行董事

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，戴小明先生及項兵先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並同意膺選連任。

董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償（正常法定賠償除外）的情況下終止其合約。

董事及高層人員之個人資料

董事及高層人員之個人資料詳情載於第10頁至第11頁。

董事會報告書

關連交易

按照上市規則第十四章，本集團披露以下關連交易：

- (a) 多寶龍有限公司（「多寶龍」），一間全資附屬公司，向北京楓隆房地產有限公司（「楓隆」），一間其擁有85%權益之附屬公司，提供融資貸款作為楓隆營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，無利息及需於要求時償還之貸款。年內，已向多寶龍償還合共3,702,000港元之貸款。
- (b) 於二零零二年十一月二十三日，多寶龍向北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」），一間其擁有61.1%權益之附屬公司，提供一筆融資貸款作為北京吉祥營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率6.5%及需於要求時償還之貸款。截至二零零二年十二月三十一日止，未償還貸款餘額為5,280,000港元（二零零一年：無）。
- (c) 恩福有限公司（「恩福」），一間全資附屬公司，向北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」），一間其擁有85%權益之附屬公司，提供融資貸款作為丹耀營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率界乎6%至10%之間及需於要求時償還之貸款。年內，恩福已收回利息合共4,933,000港元（二零零一年：6,721,000港元）及一筆金額合共為數3,985,000港元（二零零一年：5,929,000港元）之貸款已償還予恩福。截至二零零二年十二月三十一日止，未償還貸款餘額為60,900,000港元（二零零一年：64,885,000港元）。
- (d) 二零零二年內，丹耀已付一筆總數5,060,000港元之款項予 Feldspar Assets Limited，一間由本公司一名董事擁有之公司，作為購買丹耀大廈之物業所支付訂金之退款。
- (e) 於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分的自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等名下物業管理的代理人。根據該代理協議，丹耀有權獲得自彼等名下之物業租金之所有收入淨額，而丹耀亦承諾償還該購置物業的為數人民幣5,090,000元（相等於4,797,000港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向銀行提供公司擔保。截至二零零二年十二月三十一日，該按揭貸款達人民幣3,946,000元（相等於3,719,000港元）（二零零一年：人民幣4,497,000元（相等於4,238,000港元））。

董事及控權股東之合約利益

於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之重大合約。

董事會報告書

主要行政人員、董事及其聯繫人之證券或債券權益

於二零零二年十二月三十一日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其聯繫公司(其定義列於證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)內)之股本中擁有根據披露權益條例第二十八條須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益，該等權益包括根據披露權益條例第三十一條或附件第一部被視為擁有或假設擁有之權益；或擁有根據披露權益條例第二十九條須記錄在本公司保存之登記名冊中之權益；或擁有根據上市公司董事證券交易守則(「董事證券交易守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

本公司

(a) 本公司每股面值0.50港元之普通股

董事姓名	實益擁有之股份數目			
	個人權益	公司權益	家族權益	其他權益
戴小明(附註)	23,000,000	388,720,881	—	—

附註：作為 Fabulous Investments Limited (「Fabulous」)之最終控股公司 Dan Form International Limited(「DFIL」)95%已發行股份之最終實益擁有人，戴小明先生(「戴先生」)被視為擁有 DFIL 及 Fabulous 分別實益持有之2,660,000股及386,060,881股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯繫公司之股本中擁有任何依據披露權益條例及董事證券交易守則須予披露之實益權益。

董事會報告書

主要行政人員、董事及其聯繫人之證券或債券權益 (續)

(b) 認股權

依據本公司之行政人員認股權計劃，董事會可自行決定邀請本集團之行政人員根據計劃之條款接受可認購本公司股份之認股權。本公司根據披露權益條例第二十九條存置之登記名冊中，下列獲本公司授予認股權可認購本公司股份之董事權益已於二零零二年六月二十二日到期並注銷：

董事姓名	認股權數目		於二零零二年十二月三十一日	每股認購價 港元	授出日期	認購期由	認購期至
	於二零零二年一月一日	認股權注銷					
干曉勁	22,000,000	22,000,000	—	3.676	一九九七年 六月二十三日	一九九七年 六月二十三日	二零零二年 六月二十二日

於二零零二年十二月三十一日，並無可認購本公司股份之認股權授予董事。除上述所披露者外，於本年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司行政總裁或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。

主要股東於本公司股本中所佔之權益

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十六條第一節所存置之登記冊及根據本公司董事會所知，下列人士或法人團體直接或間接擁有本公司已發行股本10%或以上之權益：

名稱	附註	股份數目	百分比
戴小明	(1)	411,720,881	36.26
Harlesden Limited	(2)	388,720,881	34.23
DFIL	(2)	388,720,881	34.23
Value Plus Holdings Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fathom Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fabulous	(2)	386,060,881	34.00
龔如心	(3)	261,808,697	23.05
Greenwood International Limited	(3)	245,094,197	21.58

董事會報告書

主要股東於本公司股本中所佔之權益 (續)

附註：

- (1) 戴先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司411,720,881股普通股之權益。此等權益與前述「主要行政人員、董事及其聯繫人之證券或債券權益」項下相同。
- (2) 根據披露權益條例第八條，作為 Fabulous 之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited 及 Fathom Limited 被視為擁有 Fabulous 所實益持有之386,060,881股本公司普通股之權益。作為 DFIL 之控股公司，Harlesden Limited 也被視為擁有 DFIL 所實益持有之2,660,000股本公司普通股之權益。戴先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) Greenwood International Limited (「Greenwood」) 於本公司已發行股本中實益擁有約21.58%之權益。龔如心女士(王德輝夫人)透過由其控制之多間公司(包括 Greenwood)之股權合共實益擁有本公司 261,808,697 股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.05%。

管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

購買、出售或贖回本公司之股份

於年內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之股份。

主要客戶及供應商

最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之23%及49%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額分別佔本集團本年度的總採購額之18%及31%。

本公司之董事、其各自聯繫人及，就董事會所知，持有本公司股本超過5%之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

最佳應用守則

董事會認為，除本公司之非執行董事並無指定任期外(但需依據本公司組織章程細則第一百零二條之輪值告退及重選規定)，本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度內均有遵守香港聯合交易所證券上市規則附錄十四所載的最佳應用守則。

董事會報告書

審核委員會

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則(經修訂)，本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會職務是根據香港會計師公會於二零零二年二月發行之「審核委員會有效運作指引」而訂立。委員會成員由兩位獨立非執行董事組成，包括項兵先生及沈埃迪先生。本年度，審核委員會於二零零二年四月十日及九月十六日舉行了兩次會議，與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率以及中期及年度之財務報告書。

核數師

財務報告書由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

主席
戴小明

香港，二零零三年四月十五日