

## 董事會報告書

董事欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的首份年報及經審核財務報表。

### 集團重組

本公司根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)在百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。

根據為精簡本公司及其附屬公司(下文統稱為「本集團」)之架構以籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市而進行集團重組(「集團重組」)，本公司於二零二零年五月十五日成為本集團的控股公司。集團重組詳情載於本公司在二零二零年五月二十二日刊發的招股章程附錄六。

本公司股份於二零二零年六月四日起在聯交所上市。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，附屬公司的主要業務則為在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

本集團附屬公司及合作合營企業的主要業務則載於財務報表附註35。

### 業績

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績載於第23頁的綜合收益表。

董事建議派發末期股息3.0港仙，須待股東於應屆股東週年大會批准。本年度宣派之股息載列於財務報表附註9。

## 董事會報告書

### 股本

本公司股本於本期間的變動詳情載於財務報表附註24。

### 儲備

本集團於本年度及本公司於本期間的儲備變動分別載於年報第27頁及財務報表附註26。

### 投資物業

本集團投資物業於本年度的變動詳情載於財務報表附註11。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度在購買物業、廠房及設備方面錄得約851,000港元的款項，當中以租賃土地及樓宇為主。本集團的物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於財務報表附註12。

### 董事及服務合約

期內及直至本報告日期的本公司董事如下：

#### 執行董事

蘇邦俊 (主席兼董事總經理)	(於二零零零年十一月三日獲委任)
林漢強 (副主席)	(於二零零一年五月十五日獲委任)
蔡敦禾	(於二零零一年五月十五日獲委任)
蘇邦元	(於二零零零年十一月三日獲委任)

## 董事會報告書

### 獨立非執行董事：

許業榮	(於二零零一年五月十五日獲委任)
紀華士	(於二零零一年五月十五日獲委任)
古兆豐	(於二零零一年十二月三日獲委任)
張漢傑	(於二零零一年五月十五日獲委任及於二零零二年四月十五日辭任)

根據本公司的公司細則第99條，蘇邦俊先生及蔡敦禾先生將任滿告退，惟合資格並願在應屆股東週年大會上膺選連任。

四名執行董事各與本公司訂立服務合約，由二零零二年六月四日起計初步為期兩年，並將一直有效，直至任何一方給予對方不少於三個月的書面通知或支付3個月的代通知金予以終止。

各非執行董事的任期按本公司的公司細則告退時屆滿。

### 董事的證券權益

於二零零二年十二月三十一日，按本公司根據香港證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條的規定而存置的名冊所記錄，董事與彼等的聯繫人士於本公司及相聯法團的普通股的權益如下：

董事姓名	所持普通股數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
蘇邦俊先生	—	—	—	182,470,000 (附註)

## 董事會報告書

附註：該等股份（佔本公司已發行股本約62.36%）由英屬處女群島註冊成立的公司International Offshore Development Limited持有。正輝國際發展有限公司於香港註冊成立，實益擁有International Offshore Development Limited的全部已發行股本。Future Opportunity Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有正輝國際發展有限公司的全部已發行股本。Centre Trustees (C.I.) Limited為於海峽群島內澤西島註冊成立的公司，作為一項酌情信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。

除上文披露者外，於二零零二年十二月三十一日，董事及彼等的聯繫人士概無持有本公司證券權益。

### 董事收購股份或債券的權利

根據本公司於二零零二年五月十五日通過決議案而採納的購股權計劃（「計劃」），本公司董事可為激勵本公司或其附屬公司的董事或僱員而授予彼等可於二零零二年五月十五日起計十年期內認購本公司股份的購股權。自採納計劃以來，並無根據計劃授出購股權。計劃詳情載於財務報表附註25。

除上文披露者外，本公司、其任何附屬公司或控股公司於期內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 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)條須存置的主要股東名冊顯示上文「董事的證券權益」一段所列董事為本公司的唯一主要股東。

除上文披露者外，本公司並不知悉於二零零二年十二月三十一日有任何其他權益佔本公司已發行股本的10%或以上。

## 董事會報告書

### 關連交易

於本年度，本集團與關連人士進行以下重大交易：

	附註	千港元
已付中國房地產開發總公司寧波分公司 (「寧波中國房地產」)的利息	(i)	116
已付香港興基立(地產)有限公司的利息	(ii)	154
已付長春市城市基礎設施建設開發公司 (「長春合營夥伴」)的利息	(iii)	724
已付香港閩信地產有限公司(「閩信」)的利息	(iv)	2,308
已付正輝國際發展有限公司(「正輝國際」)的租金	(v)	408

附註：

- (i) 寧波中國房地產持有本公司非全資附屬公司寧波拓展房地產開發有限公司(「寧波拓展」)的25%股本權益。寧波拓展的墊款利息乃按年利率5.85厘(二零零一年：6.99厘)計算。
- (ii) 香港興基立(地產)有限公司持有寧波拓展37.5%股本權益。寧波拓展的墊款利息乃按年利率5.85厘(二零零一年：6.99厘)計算。
- (iii) 長春合營夥伴持有本公司非全資附屬公司長春國際房地產開發有限公司(「長春房地產公司」)的5%股本權益。利息乃長春房地產公司就其墊款按年利率10厘(二零零一年：10厘)計算。
- (iv) 閩信持有長春房地產公司的20%股本權益。長春房地產公司的墊款所支付的利息乃按年利率10厘(二零零一年：10厘)計算。
- (v) 本公司於二零零一年五月二十二日與間接控股公司訂立分租協議；據此，間接控股公司同意分租部分辦公室物業予本公司，租期由二零零一年一月一日起至二零零二年五月十九日(包括首尾兩日)，月租為40,176港元(不包括其他費用)。分租協議經已重續，由二零零二年五月二十日至二零零三年五月十九日(包括首尾兩日)，月租30,969港元(不包括其他費用)。

董事認為上述交易乃於本集團日常業務中進行。

## 董事會報告書

### 關連交易 (續)

除上文披露者外，並無其他交易須按聯交所證券上市規則(「上市規則」)的規定披露作關連交易。

### 董事的合約權益

於本年度，本集團向蘇邦俊先生擁有實益權益的正輝國際發展有限公司支付408,000港元租金。

本公司或其控股公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或期間內任何時間仍然有效的重大合約。

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶應佔的銷售額共計少於本集團總銷售額的30%。

本集團五大供應商於本年度應佔的採購額共計佔本集團總採購額約42%，而本集團最大供應商應佔的採購額佔本集團總採購額約21%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大供應商的股本中概無任何權益。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事會報告書

### 優先購買權

本公司的公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權規定。

### 公司管治

本公司於上市日期起至二零零二年十二月三十一日期間一直遵守上市規則附錄14所載的最佳應用守則。

### 核數師

本公司股東週年大會上將提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案。

代表董事會

主席兼董事總經理

蘇邦俊

香港，二零零三年四月二十五日