

董事會報告

董事會寅人謹此呈報截至二零零二年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務為在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務。附屬公司的其他詳情載於財務報表附註15內。

業績及股息

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度的業績和本集團及本公司於該日的財政狀況載於第24頁至第76頁的財務報表內。

董事會不建議派發本年度任何股息。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內的變動詳情載於財務報表附註13內。

附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註15和16內。

借貸及撥充成本之利息

本集團於結算日之借貸詳情載於財務報表附註27內。

本集團於年度內並沒有將利息資本化(二零零一年：港幣24,753,000元)。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註29內。

儲備

本集團及本公司於年度內的儲備之變動情況載於財務報表附註32內。

認股權證

認股權證之詳情載於財務報表附註31內。

購股權

已授出的購股權之詳情載於財務報表附註30內。

五年財政概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於第78頁。

物業

本集團持有的主要物業的詳情載於第77頁。

董事

本公司董事會成員列於第2頁。董事個人資料載於第11頁至第13頁。

按本公司之公司細則，於本年度內獲委任的劉漢波先生及關濟明先生將繼續留任直至即將召開的股東週年大會，並願意膺選連任。此外，陳慧苓小姐將於即將召開的股東週年大會上依細則辭任，並願意膺選連任。

董事之服務合約

兩名獨立非執行董事獲委任任期一年，而任滿時將再續任。

擬於即將召開的股東週年大會中候選連任的董事與本公司概無訂立本公司於一年內不可在不予賠償(除一般法定賠償外)的情況下終止的服務合約。

董事會報告

董事及行政總裁的股份權益

於二零零二年十二月三十一日，按照本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而備存之登記冊所記錄，各董事及行政總裁於本公司及任何相聯法團所佔之權益如下：

董事	持有股份數目
傅金珠	1,739,586,000(公司權益)
謝振江	280,179(個人權益)

- (a) 傅金珠女士擁有 Ko Bee Limited 之股權(如下文(b)段所述)，故所有該等股份為公司權益(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5項應用指引(「應用指引」))。
- (b) 傅金珠女士擁有 Ko Bee Limited 一股面值1美元之股份(即其全部已發行股本)之個人權益(定義見應用指引)。Ko Bee Limited 在英屬處女群島註冊成立，持有及實益擁有本公司1,739,586,000股股份。

除本文披露者外，本公司各董事或任何行政總裁概無擁有本公司或任何相聯法團(定義見披露權益條例)的股本證券或債務證券權益。

董事購買股份之權利

於結算日，本公司有24,600,000份尚未行使之購股權已授予本公司數名董事。有關該尚未行使之購股權的詳情載於財務報表附註30內。

除上文披露者外，於二零零二年十二月三十一日，按照本公司根據披露權益條例第29條而備存之登記冊所記錄，並無授予任何董事或行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下之子女認購本公司股本證券或債務證券的權利。

在授出上述購股權時，在財務表上並不會確認，但只會於其行使時才確認。上市規則第17.08條訂明，鼓勵上市發行人於其年報及中期報告中，披露於財政年度內授予根據第17.07條(i)至(v)項所述參與者

之購股權價值。董事認為，由於不能準確釐定評估購股權價值之若干重要因素，故不適宜對購股權進行估值。根據多項揣測性假設而評估購股權之價值，乃無意義，且可能誤導股東。因此，董事認為披露已被確定之有關市價及行使價較為適宜。

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，按照本公司根據披露權益條例第16(1)條而備存之登記冊所記錄，下列股東持有本公司已發行股本10%或以上之權益：

股東	所持有股份數目
傅金珠 (附註(i))	1,739,586,000
中國遠洋運輸(集團)總公司 (附註(ii))	330,736,000

附註：

- (i) Ko Bee Limited 持有本公司1,739,586,000股股份。該公司之股份由傅金珠女士實益全資擁有。
- (ii) 中國遠洋運輸(集團)總公司之間接附屬公司 COSCO Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 分別持有本公司185,296,000股及145,440,000股股份。

發行股份所得款項用途

本公司於年度內概無發行任何股份。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團之最大供應商佔本集團採購之約24%及本集團之首五大供應商共佔本集團採購之約47%。

本年度內，本集團之最大客戶佔本集團營業額之約8%及本集團之首五大客戶佔本集團營業額之約25%。

董事會報告

各董事及其聯繫人士或任何股東(據董事會所知，其擁有本公司已發行股本5%或以上)並無在本集團五大供應商或客戶佔有任何權益。

關連交易

本公司或其控股公司或任何附屬公司均無參與任何於結算日或本年度內任何時間內仍然有效且與董事有重大利益關係之重要合約。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

最佳應用守則

董事認為，本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度內，一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

根據上市規則第十九項應用指引所作披露

根據上市規則第十九項應用指引第3.7.1段，有關授予本集團的銀行融資而對任何控股股東加以特定履行責任的條款載列於下文。

根據二零零零年五月八日訂立之債務重組協議(該協議已於二零零二年九月二十六日取消)，完成該協議之條件(包括其他事項)為簽訂一從屬協議，使本公司結欠傅金珠女士(「陳太」)之其他貸款於暫緩還款期間從屬於銀行之貸款，及陳太須於同一期間內維持其所持本公司股份之數目不少於本公司已發行股本之45%。

根據二零零零年十月二十日訂立之一貸款協議，授予本公司之一間全資附屬公司（「附屬公司」）銀行融資之條件（包括其他事項）為陳太（包括其他各方）須簽訂一從屬協議，使附屬公司當時（如有）或以後結欠陳太之所有款項從屬於銀行之借貸。

核數師

本公司之前任核數師，摩斯倫會計師事務所經已辭任本公司之核數師，由二零零三年二月二十日生效；而均富會計師行已獲委任為本公司之核數師以填補空缺。核數師之辭任及委任已由股東於本公司在二零零三年四月三日舉行之股東特別大會上獲批准。

本公司將於股東週年大會上提呈決議案續聘均富會計師行為核數師。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零零三年四月十六日