

董事會報告

董事謹此提呈其截至二零零三年一月三十一日止年度之年報及經審核財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及物業投資，其附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於財務報告表附註16及17。

業績及盈利分配

本集團截至二零零三年一月三十一日止年度之業績載列於第19頁之綜合收益表內。

本公司已於本年度按每股8港仙宣派中期股息港幣5,420,800元予股東。董事不建議派發末期股息。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債之概要載列於第54頁內。

投資物業、其他物業及其他固定資產

本集團重估其所有投資物業於二零零三年一月三十一日之價值。經調整少數股東權益後之重估減值已直接於投資物業重估儲備中扣除，涉及之金額為港幣183,312,359元。

董事已參照獨立物業估值師於結算日後進行之估值，就本集團於美國關島之土地之可收回金額進行檢討。故此，若干位於美國關島之土地之賬面值減少港幣2,896,000元，該金額已在收益表中扣除。

本集團及本公司之投資物業、其他物業及其他固定資產於本年度之變動詳情分別載列於財務報告表附註13、14及15內。

董事會報告

主要物業

本集團主要物業於二零零三年一月三十一日之詳情載列於第55頁至第58頁。

股本

本公司之股本詳情載列於財務報告表附註23。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

儲備

本集團及本公司本年度內儲備之變動詳情載列於財務報告表附註24。

貸款及撥作資本之利息

須於一年內或按要求償還之銀行貸款均於資產負債表內歸納為流動負債。銀行貸款之償還期分析載列於財務報告表附註22。

本集團於本年度並無將利息作資本化。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶應佔之總銷售額分別約佔本集團本年度之總營業額22%及34%。本集團最大供應商及五大供應商應佔之採購總額分別約佔本集團本年度之採購總額13%及36%。

於本年度內，本公司之董事、彼等之聯繫人士或股東（就董事所知，擁有本公司已發行股本5%以上者）並無擁有本集團五大客戶及供應商之任何權益。

董事會報告

董事

本年度及截至本報告日期出任本公司之董事如下：

執行董事

司徒澤樺 (主席)	(於二零零二年九月三日獲委任)
李德義	
姜賜文	
王樹源	(於二零零二年十一月十一日獲委任)
李雲華	(於二零零二年十一月十一日辭任)
李安芬	(於二零零二年十一月十一日辭任)
Robert Horatius Bonar	(於二零零二年十一月十一日辭任)
(姜賜文之交替董事)	
王樹源	(於二零零二年十一月十一日辭任)
(李雲華之交替董事)	

非執行董事

黎文良	(於二零零二年九月三日獲委任)
岳士禮(Oxley Clive William) OBE, ED	(於二零零二年九月三日獲委任)

獨立非執行董事

張子發	
劉克立	(於二零零二年三月二十五日獲委任)
陳錦麟	(於二零零二年七月二十六日辭任)
周宣頻	(於二零零二年十一月十一日辭任)

依據本公司之公司組織章程細則之條文，司徒澤樺、李德義、王樹源、黎文良及岳士禮(Oxley Clive William)將依章輪值告退，並願膺選連任。

擬於即應屆股東週年大會上候選連任之董事並無與本集團訂立本集團於一年內沒有賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

每位非執行董事之任期為截至依照本公司之公司組織章程細則輪值告退之日止。

董事會報告

董事及高級僱員之酬金

董事及最高酬金僱員之酬金詳情載列於財務報告表附註8。

董事簡歷

董事之簡歷載列於第7頁。

執行董事密切參與本集團所有業務並對其直接負責。董事會認為，只有執行董事被視為本集團高級管理層之成員。

董事之股份權益

於二零零三年一月三十一日，李德義先生（「李先生」）個人實益擁有本公司股份（「股份」）33,000股之權益。此外，李先生亦透過其控制之兩間私人公司實益擁有亞太發展有限公司（「亞太發展」）25,000股股份之權益，為其已發行股本之50%。亞太發展為本集團擁有50%權益之聯營公司，亦實益持有421,400股股份。

於二零零三年三月三十一日至二零零三年四月十一日（首尾兩天包括在內）止期間，Smart Extra Holdings Limited（「Smart Extra」）（由李先生全資擁有之公司）收購由李先生個人持有之股份及其他股份。由於進行該等收購事項，Smart Extra持有60,406,962股股份連同（其中包括）股份附有之投票權，合共佔於本報告刊發日期之已發行股份約89.15%及本公司約89.15%之投票權。

有關收購建議及計劃建議（各定義見以下公佈）之進一步詳情，請參閱Smart Extra於二零零三年五月二十一日就收購建議及計劃建議刊發之公佈。

除本文所述及董事代其直接控股公司以信託方式持有附屬公司之股份外，各董事或彼等之聯繫人士於二零零三年一月三十一日概無擁有本公司或其任何聯繫公司（按證券（披露權益）條例之定義）證券中之任何權益，亦概無董事或其配偶或十八歲以下子女擁有任何可認購本公司證券之權利或於年內已行使任何該項權利。

董事於重要合約中之利益

本公司或其任何附屬公司並無於年終或年內任何時間存有本公司董事直接或間接擁有重大利益之重要合約。

購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司在年內之任何時間，並未參與任何安排，使本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事會報告

管理合約

本公司或其任何附屬公司並無於年內或年終訂立或存有任何有關本公司或其任何附屬公司全部或任何重大部份業務之管理及行政之重要合約。

遵守最佳應用守則

本公司於截至二零零三年一月三十一日止年度內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。

主要股東

鑑於上文「董事之股份權益」一段披露之事宜，李德義先生於二零零三年四月十一日前透過其於Smart Extra Holdings Limited之權益成為本公司之控權股東，合共持有本公司已發行股本約89.15%。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項之詳情載列於財務報告表附註32。

為處理本公司若干股東有關本公司位於關島之物業（「關島物業」）於本公司之賬目內被不正確分類及少報價值之指控，董事會委任獨立會計師行鄭國衛會計師事務所（「獨立會計師」）審查並向董事會報告，關島物業之性質、價值、分類及租金收入是否已於本公司截至一九九八年、一九九九年、二零零零年、二零零一年及二零零二年一月三十一日止財政年度之經審核賬目內妥為反映。

於二零零三年四月二十三日，獨立會計師呈交有關上述事宜之調查結果之執行概要連同報告。本公司已於收到執行概要及報告後將副本正式呈交予證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司。上述執行概要之全文在獨立會計師之同意下載於本年報附錄。

核數師

本公司將於股東週年大會上提出繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

主席

司徒澤樞

香港，二零零三年五月二十二日