

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之業務載於財務報表附註1。

更改公司名稱

根據二零零二年六月十四日舉行之股東特別大會所通過特別決議案，本公司名稱已由New Rank City Development Limited改為New City (Beijing) Development Limited(新城市(北京)建設有限公司)。本公司已於二零零二年六月十九日獲開曼群島公司註冊處發出更改名稱之公司註冊證書，再於二零零二年七月二十二日獲香港公司註冊處發出海外公司更改名稱登記證書。

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22頁之綜合收益表。

董事會並不建議就截至二零零二年十二月三十一日止年度派發任何中期或末期股息。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情載於財務報表附註33。

董事會報告

可供分派儲備

本公司可供分派儲備指股份溢價、繳入盈餘及保留溢利。根據開曼群島法例第22章公司法（經修訂），除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零零二年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

投資物業

年內本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註15。

物業、機械和設備

年內本集團物業、機械和設備之變動詳情載於財務報表附註16。

結算日後事項

結算日後事項詳情載於財務報表附註42。

退休金計劃

本集團於中華人民共和國（「中國」）經營之公司均參與由中國地方政府有關機關所設立之定額供款退休金計劃。所有中國僱員每年可收取之退休金相等於其退休當日基本薪金之某一固定比例。該等集團公司須按其中國僱員基本薪金19%上繳特定供款予退休金計劃。除每年供款外，該等集團公司概無其他退休福利承擔。根據該等安排，截至二零零二年十二月三十一日止年度所支付之退休金計劃供款約為67,000港元。

董事會報告

退休金計劃(續)

於二零零零年，本集團為屬下所有非中國境內僱員參加強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開，由獨立信託人控制。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員各自均須既定比例向該計劃供款。本集團對強積金計劃之唯一責任為根據該計劃供款。

根據強積金計劃自收益表扣除之退休福利計劃供款，指本集團按計劃規則所訂比例應付之供款。年內，本集團根據強積金計劃作出退休福利計劃供款為87,000港元。

主要客戶及供應商

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶之營業額佔本集團綜合營業額約29%，而本集團五大客戶之總營業額則佔本集團綜合營業額64%。

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額62%，而本集團五大供應商之總採購額則佔本集團總採購額79%。

就董事所知，各董事、彼等各自之聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%以上之股東概無擁有五大客戶或供應商任何實際權益。

董事會報告

董事

本公司年內至本報告日期之董事芳名如下：

執行董事

韓軍然先生 (主席)	(於二零零二年十二月十六日獲委任為主席)
梁戈先生 (前主席)	(於二零零二年十二月十六日辭任)
譚標成先生	(於二零零二年十二月十六日獲委任)
符耀廣先生	(於二零零三年三月十三日獲委任)
羅澄灝先生	(於二零零二年十一月六日辭任)
魯恭先生	(於二零零二年二月八日辭任)

非執行董事

龍濤先生	(於二零零二年三月十八日辭任)
------	-----------------

獨立非執行董事

陳耀東先生	(於二零零二年八月一日獲委任)
黃承基先生	(於二零零三年三月十四日獲委任)
林德成先生	(於二零零二年十二月十六日辭任)
葉振忠先生	(於二零零二年三月十一日辭任)

根據本公司組織章程細則之規定，譚標成先生、符耀廣先生、陳耀東先生及黃承基先生須依章告退，但符合資格並願意膺選連任。

董事會報告

董事之服務合約

執行董事韓軍然先生及符耀廣先生已分別與本公司訂立服務協議，有效期分別自二零零二年十二月十六日及二零零三年三月十三日起計，為期三年及兩年，其後按年續期，直至任何一方向對方發出不少於六個月之通知終止為止。

各位獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定輪流告退時屆滿。

除所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償(法定賠償除外)則不得終止之服務合約。

董事所擁有之股份權益

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」)，(自二零零三年四月一日起已由證券及期貨條例第352條取代)第29條規定存置之登記冊所記錄，各董事及彼等之聯繫人士所擁有之本公司股本權益如下：

董事姓名	所持股份數目
	個人權益
韓軍然先生，董事	8,000,000

除上文所披露者及董事以信託方式代本集團持有之若干附屬公司之代理人股份外，各董事或彼等之聯繫人士並無實益擁有根據披露權益條例第29條(於二零零三年四月一日起由證券及期貨條例第352條取代)須登記於董事權益登記冊或上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或其相聯法團(定義見披露權益條例(於二零零三年四月一日起由證券及期貨條例取代))股本權益。

董事所擁有可認購本公司股份之購股權個人權益於下文「購股權計劃」一節披露。

董事會報告

購股權計劃

根據二零零二年六月十四日通過之股東決議案，終止股東於二零零零年一月二十五日批准之本公司購股權計劃（「二零零零年購股權計劃」）。根據二零零零年購股權計劃，董事可向合資格僱員（包括本公司及／或其附屬公司董事）授出可購本公司股份之購股權。

本公司於二零零二年六月十四日批准及採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）。新購股權計劃自採納日期起計10年有效。根據二零零零年購股權計劃授出而仍未行使之購股權繼續遵守二零零零年購股權計劃之規則，而採納新購股權計劃不會對上述未行使購股權之授出條款有任何影響。

本公司採納之新購股權計劃旨在鼓勵本集團之全職僱員及董事（包括非執行與獨立非執行董事）、每週工作10小時以上之兼職僱員、對本集團有貢獻之諮詢人、顧問、貨物及／或服務供應商及其他人士或彼等之受託人（「參與者」）盡力發揮表現，以達致本集團目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本公司成果。根據新購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

除新購股權計劃條款另有規定外，行使根據新購股權計劃及任何其他計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准新購股權計劃當日已發行股份總數10%，惟取得本公司股東批准重新釐定限額則除外。儘管有以上規定，根據本公司新購股權計劃及任何其他購股權計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%（或香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）准許之較高百分比）。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%，而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東在股東大會批准，而該參與者及其聯繫人士不得投票。

董事會報告

購股權計劃(續)

根據新購股權計劃授出之購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由接納當日起至董事會決定之日期隨時行使，惟無論如何不得超過十年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不少於(i)聯交所每日報價表所載股份於授出購股權日期前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於授出日期在聯交所每日報價表之收市價；及(iii)股份面值三者之最高者。

下表披露本公司購股權於年內之變動情況：

	購股權類型	年初尚未行使	年內失效	年終尚未行使
董事				
梁戈，董事 (於二零零二年十二月十六日辭任)	2000	1,450,000	—	1,450,000
韓軍然，董事	2001B	<u>5,000,000</u>	<u>—</u>	<u>5,000,000</u>
		<u>6,450,000</u>	<u>—</u>	<u>6,450,000</u>
僱員				
	2001A	2,792,000	(2,792,000)	—
	2001C	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>
總計		<u>3,792,000</u>	<u>—</u>	<u>1,000,000</u>
所有類別總計		<u><u>10,242,000</u></u>	<u><u>(2,792,000)</u></u>	<u><u>7,450,000</u></u>

根據新購股權計劃可供發行之證券總數為27,175,800股股份，相等於本公司在本報告日期之已發行股本10%。

董事會報告

購買股份或債券之安排

除上文所披露有關參與者之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、主要行政人員、任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

董事於重要合約的權益

1. 年內，本集團向本公司前主席梁戈先生收購一間公司49%權益，以發行可換股票據支付68,000,000港元代價，而有關交易詳情已於二零零一年十二月三十一日之通函披露。本公司於二零零二年十二月二十日公佈，由於未能在有關協議規定時限內取得有關政府當局批准，故此本集團於二零零二年十二月十七日起撤回收購，將所收購之權益轉讓予梁戈先生，並向梁戈先生收取2,460,000港元，即本集團因收購所動用之一切開支。可換股票據亦已註銷。
2. 於二零零一年十二月三十一日止年度，本集團就銀行向一間物業管理公司授出10,000,000元人民幣之信貸而向銀行作出擔保。該物業管理公司由本公司前董事羅澄灝先生及一名獨立第三者分別擁有60%及40%權益。該物業管理公司經已動用所獲銀行信貸，更換及維修本集團在北京已落成物業之升降機。銀行於二零零二年六月四日要求本集團履行擔保責任，而本集團已履行10,000,000元人民幣之擔保責任。其後，本集團與該物業管理公司訂立涉及10,000,000元人民幣之無抵押貸款協議，利息按中國人民銀行不時公佈之短期貸款息率計算。

此外，本集團亦曾與本公司董事擁有權益之公司進行交易，有關詳情載於財務報表附註41。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間有效之任何重大合約中，本公司任何董事並無直接或間接擁有任何權益。

董事會報告

與本集團之業務競爭

本公司前主席梁戈先生於二零零一年間曾參與本集團收購中國北京一幅發展用途土地49%權益。聯交所認為該項交易違反梁戈先生與New Rank Groups Limited於二零零零年五月就本集團若干業務而作出之不競爭承諾。收購該土地49%權益由本公司發行68,000,000港元可換股票據方式支付。交易詳情已於二零零一年十二月三十一日之通函內披露。按本公司於二零零二年十二月二十日所公佈，本集團已於二零零二年十二月十七日撤回收購。

主要股東

於二零零二年十二月三十一日，根據披露權益條例第16(1)條(自二零零三年四月一日起由證券及期貨條例第336條所取代)規定存置之登記冊紀錄，持有本公司股本10%或以上權益之股東如下：

名稱	所持股份數目	概約持股百分比
New Rank Groups Limited(「NRG」)	104,254,297	38.36%
Silver World Limited	104,254,297	38.36%
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited	104,254,297	38.36%

董事會報告

主要股東（續）

附註：

- (1) NRG 乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank受託人」）全資擁有之公司。
- (2) Royal Bank 受託人乃一項名為新協信託之全權信託受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司，以及梁戈先生及其妻子劉洵女士（前稱劉珣）之若干親屬，惟在稅務方面該等親屬不得屬於加拿大居民或中國居民。控股公司由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。
- (3) Hold Trust之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之父系祖父及母系祖父每一級血緣關係之直系子孫（連同彼等之配偶），惟在稅務方面彼等不得屬於加拿大居民或中國居民。

據本公司任何董事所知，唯一於本公司附屬公司之股東大會上直接或間接擁有10%或以上投票權之公司（本集團成員公司除外）如下：

擁有人名稱	附屬公司名稱	權益百分比
國證經濟開發有限公司（「國證」）（附註）	北京中證房地產開發有限公司（「北京中證」）	34%

附註：北京中證於一九九五年六月五日成立，現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新有限公司（「同新」）、國證及北京市金融街建設開發有限公司（「金融街建設開發」），其中同新出資66%，而國證出資34%。根據金融街建設開發、國證及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中證全部經濟利益，而國證於中國證券大廈（由北京中證興建之物業）落成時，可取得中國證券大廈建築面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。

除上文所披露外，就本公司所知，並無任何其他人士於二零零二年十二月三十一日擁有本公司或其任何附屬公司已發行股本10%或以上之權益。

董事會報告

購買、出售或贖回證券

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司並贖回本身之股份。截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

遵守最佳應用守則

本公司於截至二零零二年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無載列有關優先購股權之條文。

核數師

於股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

韓軍然

香港，二零零三年五月二十日