

董事會報告書

董事會謹此呈奉本公司截至二零零三年三月三十一日止年度報告及經審核財務報表，敬祈省覽。

主要業務

本公司乃一投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註37。有關非持續經營業務之詳情載於財務報表附註10。

業績

本集團於本年度之業績載於第16頁之綜合損益表。

本年度不派發股息。

股本

本集團為香港之物業及一般營運提供資金，以私人配售方式以每股港幣0.10元之配售價配售390,000,000股本公司每股港幣0.10元之新股份。配售股份根據於二零零一年九月二十八日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權予以發行並與已發行之其他股份享有同等權益。

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註24。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於第20頁之綜合權益變動表及財務報表附註26。

投資物業

本集團已於二零零三年三月三十一日重估所有投資物業之價值，詳情載於財務報表附註13。因重估而產生之虧絀港幣1,500,000元已計入綜合損益表中。

董事會報告書

物業、廠房及設備

於年內，本集團出售部份賬面淨值約港幣164,000元之有租約土地及樓宇。本集團及本公司於年內之有關出售有租約土地及樓宇及物業、廠房及設備之其他變動詳情載於財務報表附註14。

發展中物業

於年內，發展中物業之賬面值轉撥至待售物業，本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報表附註17。

主要物業

於二零零三年三月三十一日，本集團之主要物業詳情載於第67頁。

董事及服務合約

於本年內及截至本報告日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

謝祖翔先生(主席)	
連鳳儀女士(副主席)	(於二零零三年一月九日委任)
丁仲強先生(董事總經理)	(於二零零三年一月九日委任)
譚卓豪先生(副主席)	(於二零零二年五月十五日委任及 於二零零三年四月二十八日呈辭)
李潤海先生(董事總經理)	(於二零零三年一月九日呈辭)
鄭則鴻先生	(於二零零二年五月十五日呈辭)

獨立非執行董事：

郭嘉立先生	
王志強先生	(於二零零三年五月二十日委任)
何建昌先生	(於二零零三年五月二十日呈辭)

非執行董事：

劉仁雄先生	(於二零零二年六月十二日停職)
-------	-----------------

董事會報告書

董事及服務合約(續)

根據公司細則第86(2)條，由去年股東週年大會至本年報日期內獲委任之丁仲強先生、王志強先生及連鳳儀女士將於即將召開之股東週年大會上依章告退，但均願膺選連任。

在即將召開之股東週年大會上提呈膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司簽訂本集團不能於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

獨立非執行董事之服務年期按照本公司之公司細則以輪值退任而定。

董事之證券權益

於二零零三年三月三十一日，根據香港證券(公開權益)條例(「公開權益條例」)第29條規定本公司須予設立之記錄名冊，記錄本公司各董事及其聯繫人士根據該條例之定義持有本公司及其聯營公司之股份權益如下：

於二零零三年三月三十一日，以下董事持有本公司已發行股本之權益：

	個人權益	公司權益
謝祖翔先生	—	552,063,921 (附註)
丁仲強先生	260,000	—
連鳳儀女士	20,000	—

附註：此股份之實益擁有者為Lunghin Enterprise Inc.(「Lunghin」)，於英屬處女群島註冊成立之公司，其所有已發行股份之實益擁有者為謝祖翔先生。

除上文所披露者外，根據公開權益條例第29條規定本公司須予設立之記錄名冊，或須向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)申報中，本公司或其聯繫人等之各董事，概無於本公司或其任何附屬公司或聯營公司(定義見公開權益條例)之證券中擁有任何權益。

董事會報告書

購股權

本公司之兩項購股權計劃分別在一九九四年二月二十八日(「1994計劃」)及二零零二年八月二十六日(「2002計劃」)被採納。根據於二零零二年八月二十六日獲通過之決議案，1994計劃已被終止。自2002計劃被採納以來，並沒有授出任何購股權。

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註25。

下表為本公司之1994計劃之購股權於年內之變動：

	授出日期	行使價 港幣	購股權數目		
			於二零零二年 四月一日 結餘	於年內註銷	於二零零三年 三月三十一日 結餘
類別一：董事					
鄭則鴻先生*	30.4.1997	0.792	3,360,000	(3,360,000)	—
	19.6.1997	1.092	480,000	(480,000)	—
	25.11.1998	0.105	1,320,000	(1,320,000)	—
	20.12.1999	0.128	1,440,000	(1,440,000)	—
	14.3.2000	0.330	1,200,000	(1,200,000)	—
	26.8.2000	0.191	1,000,000	(1,000,000)	—
劉仁雄先生*	14.3.2000	0.330	6,200,000	—	6,200,000
丁仲強先生**	30.4.1997	0.792	960,000	—	960,000
	2.5.1997	0.825	480,000	—	480,000
	25.11.1998	0.105	440,000	—	440,000
	20.12.1999	0.128	1,500,000	—	1,500,000
	14.3.2000	0.330	1,200,000	—	1,200,000
董事合計			<u>19,580,000</u>	<u>(8,800,000)</u>	<u>10,780,000</u>

董事會報告書

購股權(續)

	授出日期	行使價 港幣	購股權數目		
			於二零零二年 四月一日 結餘	於年內註銷	於二零零三年 三月三十一日 結餘
類別二：僱員					
其他僱員	30.4.1997	0.792	7,524,000	(7,404,000)	120,000
其他僱員	19.6.1997	1.092	1,464,000	(1,296,000)	168,000
其他僱員	2.2.1998	0.100	611,000	(500,000)	111,000
其他僱員	25.11.1998	0.105	3,520,000	(3,520,000)	—
其他僱員	17.11.1999	0.117	290,000	(80,000)	210,000
其他僱員	20.12.1999	0.128	5,340,000	(5,340,000)	—
其他僱員	14.3.2000	0.330	3,840,000	(3,340,000)	500,000
其他僱員	26.8.2000	0.191	1,000,000	(1,000,000)	—
僱員合計			<u>23,589,000</u>	<u>(22,480,000)</u>	<u>1,109,000</u>
所有類別合計			<u>43,169,000</u>	<u>(31,280,000)</u>	<u>11,889,000</u>

* 於年內之董事呈辭／停職。

** 於年內被委任之董事。

董事購買股份或債券之權利

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排致使本公司董事透過購入本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。此外，概無董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女擁有任何權利認購本公司證券或於本年度已行使該等權利。

董事會報告書

關連交易

- (a) 於年內，本集團擁有60%權益之附屬公司泰瑞發展有限公司(「泰瑞」)獲得本集團及兩間由本公司前任董事黃俊康先生(「黃先生」)所控制之股東公司之額外貸款約港幣36,700,000元。於二零零三年三月三十一日，本集團及股東公司所提供之未償還貸款分別約為港幣164,636,000元及港幣109,758,000元。

此貸款為無抵押免息借貸，亦無固定還款年期，由各股東按其於泰瑞之股份權益比例借予泰瑞。

此外，黃先生及本公司曾就泰瑞取得港幣194,000,000元之銀行貸款額作出擔保，該擔保以無償代價按雙方於泰瑞之股份權益比例分別承擔。

- (b) 於二零零二年七月，本公司之全資附屬公司祥泰行集團(地產)有限公司(「祥泰行地產」)與泰瑞訂立一項協議取消購買上環達隆中心一個商業單位。於年內，泰瑞償還已收訂金港幣950,000元及其應付利息予祥泰行地產。
- (c) 於一九九九年四月，本集團與本公司之前任董事李世佳先生(「李先生」)簽訂一份租賃協議，出租本集團旗下一投資物業予李先生，該租賃協議訂明出租年期由一九九九年八月一日起計為期三年，每月租金為港幣17,000元(不包括差餉及管理費)。於二零零一年十一月，本集團與李先生簽訂一份新租賃協議，出租同一物業予李先生，該租賃協議訂明出租年期由二零零二年八月一日起為期兩年，每月租金為港幣30,000元(不包括差餉及管理費)。於本年度已計入租金收入之金額為港幣244,000元。

董事之合約權益

除上文「關連交易」一節所披露者外，在截至本年度止及於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司並無簽定與本公司董事在其中直接或間接擁有重大權益之任何其他重大合約。

董事會報告書

主要股東

於二零零三年三月三十一日，根據公開權益條例第16(1)條規定本公司須予設立之主要股東記錄名冊內，記錄以下人士擁有本公司已發行股本佔10%或以上之權益：

股東姓名	所持股份數目	佔已發行股份比率
Lunghin	552,063,921	23.55%

謝祖翔先生透過Lunghin持有本公司552,063,921股股份之權益，謝先生實益擁有Lunghin所有已發行股份，其權益之詳情載於以上「董事之證券權益」一節。

根據於二零零一年十月二十九日所訂立之借款協議及股份按揭協議，Lunghin為借款人及Loyal Concept Limited（「Loyal Concept」）為貸款人，Loyal Concept同意授出一借款額度予Lunghin，條件為（其中包括）Lunghin同意將本公司每股港幣0.10元面值之448,500,000股股份作為抵押。Loyal Concept為Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited之全資附屬公司，而Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited（「Hanny Magnetics BVI」）亦為Hanny Holdings Limited之全資附屬公司。

根據二零零二年四月二十四日所訂立之另一股份按揭協議，Lunghin為借款人及Hanny Magnetics Limited（「Hanny Magnetics」）為貸款人，Hanny Magnetics同意授出一借款額度予Lunghin，條件為（其中包括），Lunghin同意將本公司每股面值港幣0.10元之103,560,000股股份作為抵押。Hanny Magnetics為Hanny Magnetics BVI之全資附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於二零零三年三月三十一日並無被知會其他任何擁有10%或以上本公司已發行股本之權益。

主要客戶及供應商

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團五大主要客戶之營業總額佔本集團之總營業額約61%，本集團最大客戶之營業額佔本集團之總營業額約28%。本集團五大主要供應商之採購總額佔本集團之總採購額約94%，本集團最大供應商之採購額佔本集團之總採購額約58%。

董事會報告書

主要客戶及供應商(續)

各董事，彼等之聯繫人士或任何股東(據董事會所知擁有超過5%本公司股份)概無於五大主要客戶或供應商擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司概無於年內購入、出售或贖回本公司之上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，故本公司在發行新股時無須向現有股東按比例發行。

企業管治

董事會認為本公司全年截至二零零三年三月三十一日止一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

捐款

於年內，本集團作出慈善及其他捐款港幣33,000元。

結算日後事項

結算日後重大事項之詳情已載於財務報表附註36。

核數師

董事會於即將召開之股東週年大會提呈通過決議案重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

主席
謝祖翔

香港，二零零三年七月十一日