

# 董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零三年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之業務概況刊於財務報告書附註44。

## 業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第177頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股2港仙，折合77,369,560港元，董事會建議派發末期息每股2港仙，給予在二零零三年十一月十八日名列於本公司股東名冊之股東，折合77,726,686港元。

## 投資物業

本年度內，本集團分別購入及出售27,797,214港元及118,300,163港元之投資物業，並將164,235,090港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於年結日將所有投資物業進行重估。重估虧損淨額為1,231,115,559港元，已直接於投資物業重估儲備中扣除。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於財務報告書附註15。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於財務報告書附註17。

## 主要物業

本集團於二零零三年六月三十日持有之主要物業資料刊於第234頁至第250頁。

## 附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零三年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於財務報告書附註44及45。

## 股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於財務報告書附註29。

## 董事會報告書 (續)

### 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司以總代價90,262,382港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司39,426,000股普通股。該等股份其後已註銷。註銷股份之面值總額39,426,000港元已撥入資本贖回儲備，而總代價則由本公司之保留溢利支付。該購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零二年八月	4,500,000	2.675	2.475	11,596,079
二零零二年九月	2,500,000	2.275	2.075	3,191,830
二零零二年十月	2,180,000	2.300	2.225	7,262,418
二零零二年十一月	1,600,000	2.625	2.525	4,128,602
二零零二年十二月	5,600,000	2.550	2.375	13,979,813
二零零三年一月	4,500,000	2.525	2.375	11,090,606
二零零三年二月	2,100,000	2.450	2.350	4,996,017
二零零三年三月	2,846,000	2.275	2.125	6,327,602
二零零三年四月	8,100,000	2.125	1.990	16,560,468
二零零三年五月	5,500,000	2.050	1.990	11,128,947
	<u>39,426,000</u>			<u>90,262,382</u>

購回乃旨在提高本公司之每股資產淨值及／或盈利，務求在整體上為股東帶來利益。

除以上所列，本公司及其附屬公司在本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

### 可換股票據

本集團於本年度內已發行之可換股票據詳情刊於財務報告書附註28。

### 庫務，集團借貸及利息撥充資本

本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關隨時或須於一年內償還之銀行貸款、透支及其他借貸分類為流動負債。銀行貸款及其他借貸於二零零三年六月三十日之償還分析資料刊於財務報告書附註26。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為46,673,097港元。

# 董事會報告書 (續)

## 董事

本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

### 執行董事

黃志祥先生	
楊柏軒先生	
唐國通先生	
李泓熙先生	(於二零零三年一月一日獲委任)
余惠偉先生	(於二零零三年一月一日獲委任)
李智康先生	(於二零零二年八月十二日辭任)
張永森先生，JP	(於二零零二年九月十九日辭任)
林裕兒先生	(於二零零三年七月六日辭任)

### 獨立非執行董事

夏佳理先生，GBS, OBE, JP  
鄭明訓先生，JP

依據本公司組織章程細則，夏佳理先生，GBS, OBE, JP、唐國通先生、李泓熙先生及余惠偉先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

## 董事權益

根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條規定備存的登記冊所載，或依據聯交所之證券上市規則（「上市規則」）內，上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所，董事於二零零三年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯公司的股份、相關股份及債券證中的權益及淡倉載列如下：

### (甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	佔已發行股份百分比
黃志祥先生	2,583,024	115,336股為實益擁有人及 2,467,688股為配偶權益	0.06%
夏佳理先生，GBS, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
鄭明訓先生，JP	60,185	實益擁有人	≈ 0%
楊柏軒先生	14,641	實益擁有人	≈ 0%
唐國通先生	—	—	—
林裕兒先生 (附錄甲)	—	—	—
李泓熙先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—

附錄甲：林裕兒先生已於二零零三年七月六日辭去執行董事之職。

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯公司股份之好倉

##### (i) 控股公司

#### 尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	佔已發行股份百分比
黃志祥先生	524,720	實益擁有人	0.03%
夏佳理先生， GBS, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈ 0%
鄭明訓先生， JP	—	—	—
楊柏軒先生	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
林裕兒先生 (附錄甲)	—	—	—
李泓熙先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—

##### (ii) 相聯公司

黃志祥先生經受控公司而被視為持有下列公司股份權益：

相聯公司名稱	普通股數目	佔已發行股份百分比
駿商有限公司	50 (附註1 & 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1 & 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註1 & 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1 & 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註1 & 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1 & 6)	50%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1 & 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註1 & 7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1 & 3)	100%
集利財務有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1 & 8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1 & 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註10)	50%

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯公司股份之好倉 (續)

##### (ii) 相聯公司 (續)

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃黃志祥先生控權百分之五十的Boswell Holdings Limited (「Boswell」) 全資附屬公司Seaview Assets Limited所持有。
2. 股份由Osborne全資附屬公司Devlin Limited所持有。
3. 股份由Osborne控權百分之五十五的Erleigh Investment Limited所持有。
4. 股份由Osborne全資附屬公司旋翠有限公司所持有。
5. 股份由Osborne所持有。
6. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited (乃黃志祥先生百分百控權) 控權百分之五十的信和地產代理有限公司所持有。
10. 股份由黃志祥先生控權百分百的Deansky Investments Limited所持有。

#### (丙) 相關股份及債券證之好倉 股份、相關股份及債券證之淡倉

並無本公司及其相聯公司的相關股份及債券證之好倉或股份、相關股份及債券證之淡倉載於根據證券條例第XV部第352條規定備存的登記冊內或根據上市規則內之標準守則知會本公司及聯交所。

### 購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司、其控股公司或各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

### 董事於具競爭性業務之權益

依據上市規則第8.10條，本公司披露在本年度內及直至本報告書日期止，董事會主席黃志祥先生於香港從事物業投資、發展及管理之公司中擁有權益及／或身為該等公司之董事。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有兩位獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

## 董事會報告書（續）

### 董事於重要合約中之權益

在本年度內或年結日，除財務報告書附註43之「關連人士交易」所披露外，本公司、其控股公司、各附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

### 管理合約

本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由受僱公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

### 關連交易

甲、本年度內，本公司宣佈已訂立下列關連交易，現按上市規則之規定披露交易細則如下：

#### (a) 收購股份及接受轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，本公司全資附屬公司會連發展有限公司（「會連」）及信和財務有限公司（「信和財務」）與Millwood Limited（「Millwood」）及健泰財務有限公司（「健泰財務」）分別訂立有關協議。根據當中協議：(a) 會連同意以100,000港元之代價向Millwood購入擁有工業大廈劍橋廣場100%權益之翠飛發展有限公司（「翠飛」）100,000股股份（佔其已發行股份100%）；及(b) 信和財務同意以代價92,568,458港元接受由健泰財務轉讓有關翠飛欠負健泰財務為數104,817,784港元之貸款。收購股份及接受轉讓貸款已於二零零三年六月二十六日完成。

Millwood及健泰財務均為Boswell Holdings Limited（「Boswell」）之間接全資附屬公司。本公司主席兼執行董事黃志祥先生擁有Boswell 50%權益，根據上市規則之規定，Boswell為黃先生之聯繫人士，同時為本公司之關連人士。

本公司於管理工業大廈方面擁有豐富經驗與專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令本公司擁有劍橋廣場全部權益，可為本公司提供機會，以將該物業之價值推呈最高及撥充資本。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 甲、 (續)

##### (b) 出售股份及轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，本公司及信和財務與Erleigh Property Limited (「Erleigh」) 及凱信財務有限公司 (「凱信財務」) 分別訂立有關協議。根據當中協議：(a) 本公司同意以代價30,755,779港元向Erleigh出售擁有工業大廈太平洋貿易中心之100%權益Kotachi Limited (「Kotachi」) 1股股份 (佔其已發行股份50%)；及(b) 信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關Kotachi欠信和財務為數61,921,021港元之貸款。出售股份及轉讓貸款已於二零零三年六月二十六日完成。

凱信財務及Erleigh均為Boswell之間接全資附屬公司。

由於本公司並無擁有太平洋貿易中心操控權，將此物業之價值進一步撥充資本將會受到限制，故此出售上述股份及轉讓貸款事可讓本公司出售該等物業之權益。

董事認為上述收購與出售股份及接受轉讓與轉讓貸款將加強本公司工業物業投資組合之控制。

#### 乙、本年度內，本集團以正常商業條款借款予其非全資擁有之附屬公司，根據上市規則所需詳情披露如下：

- (a) 本年度內，本集團共借40,329,706港元予本公司佔70%之附屬公司健惠投資有限公司 (「健惠」)，用以營運中央廣場。該筆借款為無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。所借款項乃按本集團所佔健惠之權益比例發放，其餘權益為一獨立第三者所持有，該獨立第三者因佔有健惠主要權益而被視為與本集團有關連。
- (b) 本年度內，本集團共借529,761,006港元予本公司佔60%之附屬公司Grand Creator Investment (BVI) Limited (「Grand Creator」)，用以貸款予其全資附屬公司進宏投資有限公司。該筆貸款用以發展地鐵坑口站發展項目。該筆借款為無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。所借款項乃按本集團所佔Grand Creator之權益比例發放，其餘權益為一獨立第三者所持有，該獨立第三者因佔有Grand Creator主要權益而被視為與本集團有關連。

其他關連人士交易之詳情刊於財務報告書附註43。

## 董事會報告書 (續)

### 主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第XV部第336條規定備存的登記冊所載，主要股東及其他股東於二零零三年六月三十日在本公司股份及相關股份的權益及淡倉載列如下：

#### (甲) 本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	佔已發行股份百分比
黃廷方先生	2,159,981,219 (附註1 & 5)	24,379,470股為實益擁有人， 3,246,594股為配偶權益及 2,132,355,155股為受控公司權益	55.57%
尖沙咀置業集團有限公司	2,074,091,647 (附註1(a) (b) & 5)	1,030,437,137股為實益擁有人及 1,043,654,510股為受控公司權益	53.36%
陳廷驊先生	428,138,950 (附註2 & 4)	受控公司權益	11.02%
陳楊福娥女士	428,138,950 (附註2, 3 & 4)	配偶權益	11.02%
Xing Feng Investments Limited	428,138,950 (附註2 & 4)	受控公司權益	11.02%
興智投資有限公司	428,138,950 (附註2 & 4)	實益擁有人	11.02%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	佔已發行股份百分比
Solid Construction Materials Company Limited	380,089,435	379,946,417股為保證權益及 143,018股為實益擁有人	9.78%
Spangle Investment Limited	230,598,119 (附註5)	實益擁有人	5.93%

附註：

- 關於受控公司所持之2,132,355,155股：
  - 1,030,437,137股由黃廷方先生控權百分之七十一點七一之尖沙咀置業集團有限公司持有；
  - (i) 31,631,643股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權百分之九十五點二三之Orchard Centre Holdings (Pte) Limited所持有；及
  - (ii) 1,012,022,867股由尖沙咀置業集團有限公司全資附屬公司持有（包括由Spangle Investment Limited所持的230,598,119股（附註5））；及
  - 58,263,508股由黃廷方先生控權百分之百之公司所持有 — 856股由Fanlight Investment Limited持有，24,505,512股由Karaganda Investments Inc.持有，1,078,163股由Orient Creation Limited持有，5,115,333股由Strathallan Investment Limited持有，15,417,685股由Strong Investments Limited持有，11,880,854股由Tamworth Investment Limited持有及265,105股由Transpire Investment Limited持有。
- 428,138,950股由興智投資有限公司持有。興智投資有限公司乃陳廷驊先生控權百分之百的Xing Feng Investments Limited全資擁有。
- 陳楊福娥女士為陳廷驊先生的之配偶，被視為擁有陳先生所持權益。
- 陳廷驊先生，陳楊福娥女士，Xing Feng Investments Limited及興智投資有限公司所擁之權益是重覆的。
- 230,598,119股由尖沙咀置業集團有限公司全資附屬公司Spangle Investment Limited持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司權益內是重覆的。



# 董事會報告書 (續)

## 主要股東及其他股東權益 (續)

### (乙) 相關股份之好倉 股份與相關股份之淡倉

並無本公司相關股份之好倉或股份與相關股份之淡倉載於依據證券條例第XV部第336條規定備存的登記冊內。

## 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款為978,650港元。

## 主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大客戶及供應商分別佔本集團之銷售總額及採購總額均不足百分之三十，董事會並不認為任何一個客戶或供應商可影響本集團。

## 審核委員會

依據上市規則之要求，審核委員會於一九九八年九月二十三日成立，成員包括獨立非執行董事夏佳理先生，GBS, OBE, JP 及鄭明訓先生，JP。審核委員會須向董事會負責，且自成立以來定期舉行會議，就本集團之財務申報程序及內部監管作出檢討並提供改善建議。

## 最佳應用守則

於截至二零零三年六月三十日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四最佳應用守則。

獨立非執行董事之任期乃根據本公司之組織章程細則之規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

## 核數師

於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤·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  
黃志祥

香港，二零零三年九月二十三日