

## 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45。

**業績** 集團本年度業績刊於第111頁之綜合收益表。

董事會建議本年度不派發股息。

**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** 本公司及本集團之物業、廠房及設備於本年度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176頁至第194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45及46。

**股本** 本公司之股本於本年度內之變動情況刊於財務報告書附註30。

**購買、售賣或贖回本公司之上市股份** 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股份。

**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29。

**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、透支及其他貸款分類為流動負債。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27。

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  
唐國通先生

### 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，唐國通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，或依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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	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	—	—	—
唐國通先生	—	—	—

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (乙) 相聯公司股份之好倉

(續)

#### (i) 附屬公司

##### 信和置業有限公司

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	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%
唐國通先生	-	-	-

#### (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」) 乃由黃志祥先生控權百分之五十的 Boswell Holdings Limited 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，本公司或各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44之「關連人士交易」所披露外，本公司或各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，本公司上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之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。

本公司與信和置業於管理工業大廈方面均擁有豐富經驗與專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令信和置業擁有劍橋廣場全部權益，可為本公司及信和置業提供機會，以將該物業之價值推呈最高及撥充資本。

### 關連交易

(續)

#### (b) 出售股份及轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，信和置業及信和財務與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) 信和置業同意以代價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。

由於信和置業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與信和置業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，本公司之上市附屬公司信和置業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，信和置業之全資附屬公司共借40,329,706港元予其佔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。所借款項乃按信和置業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信和置業有關連。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易

(續)

- (b) 本年度內，信和置業之全資附屬公司共借529,761,006港元予其佔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。所借款項乃按信和置業所佔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信和置業有關連。

其他關連人士交易之詳情刊於財務報告書附註44。

### 主要股東及其他股東權益

於二零零三年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉如下：

#### (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	981,026,085 (附註1 & 2)	77,674,173股 為實益擁有人， 60,758股 為配偶權益及 903,291,154股 為受控公司權益	71.71%
Strathallan Investment Limited	249,522,382 (附註2)	實益擁有人	18.24%
Tamworth Investment Limited	372,353,652 (附註2)	實益擁有人	27.22%
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
Fanlight Investment Limited	93,610,611 (附註2)	實益擁有人	6.84%
Nippomo Limited	126,867,860 (附註2)	實益擁有人	9.27%
Solid Construction Materials Company Limited	135,631,836	135,572,887股 為保證權益 及58,949股 為實益擁有人	9.92%

## 董事會報告書 (續)

### 主要股東及其他股東權益 (續)

附註：

1. 903,291,154股由黃廷方先生控權百分之百之公司所持有－ 93,610,611股由Fanlight Investment Limited持有，126,867,860股由Nippomo Limited持有，2,992,211股由Orient Creation Limited持有，249,522,382股由Strathallan Investment Limited持有，372,353,652股由Tamworth Investment Limited持有及57,944,438股由Transpire Investment Limited持有。
2. Strathallan Investment Limited，Tamworth Investment Limited，Fanlight Investment Limited及Nippomo Limited擁有股份權益。該股份於黃廷方先生股份權益是重覆的。

### (乙) 相關股份之好倉 股份與相關股份之淡倉

並無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條規定之登記冊內。

**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** 本集團於年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