

# 董事會報告書

本公司董事會謹此呈報本報告書連同本公司及本集團截至二零零三年六月三十日止年度之經審核財務報表。

就編製本年報而言，本公司已向本公司董事（包括已於年內辭任之董事）寄發多項文件以就下列資料尋求確認：

1. 董事履歷（致所有現任董事）；
2. 董事根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之披露規定於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中所擁有之權益或淡倉（致所有現任董事）；
3. 董事根據香港公司條例第129D(3)(j)條所披露之合約權益（致所有現任及於年內辭任之所有董事，惟本公司未能聯絡上之Kjell Anders Fredrik Sörme先生除外）；及
4. 董事之除外業務權益（定義見上市規則），有關資料已詳載於本報告書之「董事於競爭業務之權益」一節，惟不包括現任獨立非執行董事廖烈文先生及莫超權先生，以及於本財政年度期間已辭去獨立非執行董事職務之David Michael Norman先生及William Ping Tai先生（致所有現任董事及於年內已辭任之董事，惟上述之獨立非執行董事及Kjell Anders Fredrik Sörme先生則除外）。

於本報告書簽署日期，本公司已收到現任董事之若干確認書，詳情如下：

已收到顧愷仁先生、范楚文女士、陳林興先生及龔倍穎女士就上文第1至4項的確認，並收到廖烈文先生及莫超權先生就上文第1至3項的確認。本公司並未收到其他董事就上文第1至4項之任何確認，包括周先生、蔣東亮先生、毛偉平先生及單正林先生。

於本報告書簽署日期，本公司已收到已於年內辭任之董事之若干確認書，詳情如下：

已收到霍建華女士、James Eng, Jr.先生（郭令海先生之替任董事）、Erik Börje Ekholm先生、李燈場先生、郭令海先生（由郭令海先生之公司秘書Stella Lo女士代表郭令海先生簽署確認書）及Claes Ake Gustaf Dahlbäck先生就上文第3及4項的確認，並收到David Michael Norman先生就上文第3項的確認。本公司並未收到William Ping Tai先生的確認。

## 免責聲明

董事會已採取所有合理之步驟及竭盡所能編製截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表，並遵守上市規則所頒佈之一切所需披露規定及限期，以刊發該等財務報表。

## 免責聲明 (續)

鑑於本公司最近之發展，包括有限度接觸本集團之賬冊及記錄以及所發現之聲稱貸款交易，董事會未能就本集團財務報表之準確性及完整性發出無保留意見聲明。董事會亦未能就確認財務報表已悉數記載截至二零零三年六月三十日止年度對本集團構成影響之所有交易，以及財務報表是否真實公平地呈列本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務及現金流量，以及於二零零三年六月三十日之財務狀況發出無保留意見書。此外，董事會於二零零三年十月二十七日召開之會議上議決拒絕對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表作出承擔。

## 控股股東之變動

於完成Investor Investment imGO Limited (「Investor imGO」)、Sherbourne Limited、Ericsson Holding International B.V.、Trumpington Limited及新農凱於二零零二年五月三日訂立之買賣協議及於二零零二年六月六日就此作出修訂而訂立之補充協議後，中銀國際亞洲有限公司代表新農凱提出無條件現金收購建議(「股份收購建議」)，按收購價每股港幣0.82元收購本公司每股面值港幣0.50元之全部已發行股份(「股份」)，惟已由新農凱及與其一致行動人士所擁有者則除外。同時，亦向所有持有尚未行使認購股權之持有人(「認購股權持有人」)提出每份認購股權港幣0.07元之無條件現金收購建議(「認購股權收購建議」)以換取彼等向本公司放棄認購股權。認購股權(「認購股權」)附有可以認購價每股股份港幣0.75元認購本公司股份之權利。

於二零零二年七月十一日股份收購建議截止後，新農凱已就股份收購建議項下之824,680,092股股份收取有效接納文件，致使新農凱及與其一致行動人士擁有2,655,080,092股股份，佔本公司已發行股本約87.01%。於二零零二年七月十一日，新農凱亦已就認購股權收購建議項下所有尚未行使之認購股權收取接納文件，該等認購股權已於其後註銷及廢除。

於股份收購建議截止後，公眾人士之持股量因此未能符合上市規則第8.08條之規定。於二零零二年九月九日、二零零二年九月三十日及二零零二年十一月八日，新農凱已分別向獨立投資者配售159,030,000股股份、136,000,000股股份及10,500,000股股份，以恢復公眾持股量不少於本公司已發行股本之25%。

## 業務回顧

### 出售無線技術投資

#### 行使認沽期權

於二零零三年二月，本公司行使與Investor imGO於二零零二年五月三日訂立之認沽期權協議(「認沽期權協議」)之權利。根據認沽期權，本公司有權於二零零二年九月十四日至二零零三年六月十三日期間要求Investor imGO購買本公司於NESS Display Corporation Limited、IP Infusion Inc.、言豐科技有限公司、iSilk.com, Inc.及China Greens Limited之無線技術投資之全部權益，作價為13,037,500美元(相等於約為港幣101,684,000元)。

於本公司在二零零三年三月二十五日召開之股東特別大會上，本公司獨立股東已批准行使認沽期權。行使認沽期權之事宜其後已於二零零三年三月二十八日完成。

## 業務回顧 (續)

### 投資物業

#### 峻嶺廣場

本集團於二零零二年十一月以港幣33,333,000元代價，收購一家擁有峻嶺廣場多個辦公室單位及兩層泊車位之Bowyer作收租用途。峻嶺廣場位於中國上海黃浦區成都北路東面及南京西路北面。本集團於峻嶺廣場所佔物業之樓面總面積約為4,465.21平方米。

### 發展中物業

#### 吳中路

本集團於二零零三年二月以約港幣330,762,000元，收購一家透過其間接全資附屬公司擁有一幅位於中國上海虹橋鎮吳中路之土地之宏興。該幅土地之地盤面積約為96,317平方米，並已作發展用途。根據地積比率為1.1倍計算，預計建成樓面總面積約為105,949平方米之樓宇作住宅及商業用途。

### 酒店物業

#### 龍柏飯店

本集團於二零零三年三月收購一家透過其全資附屬公司擁有中國上海一間四星級酒店上海龍柏飯店之龍柏，代價約為港幣381,000,000元。龍柏飯店位於中國上海虹橋路，佔地約為21,992平方米，樓面總面積約為31,365平方米。龍柏飯店有六座建築物，主樓用作酒店，其餘五座屬配套設施。主樓為11層高四星級酒店，有385間客房，樓面總面積約為31,214平方米。龍柏飯店亦有多項設施，包括宴會廳、健身室、網球場、泳池、高爾夫球場及商務中心等。龍柏飯店於一九九一年二月獲得中國國家旅遊局頒發四星級酒店證書。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註18。年內及誠如上文所概述，本集團已收購若干從事物業投資、酒店投資及物業發展之附屬公司。與此同時，本公司已出售及終止從事無線技術業務之附屬公司，詳情載於財務報表附註8。

### 更改公司名稱

於二零零二年八月二十六日，本公司之名稱已由imGO Limited建聯通有限公司更改為Shanghai Land Holdings Limited上海地產控股有限公司。

### 財務業績

本集團於截至二零零三年六月三十日止年度之綜合業績及本公司與本集團於該日之業務狀況載於第26頁至第70頁之財務報表內。

### 主要客戶和供應商

於年內，本集團之五大客戶所佔之總營業額佔本集團總營業額17%，其中最大客戶佔本集團總營業額7%。

有關本集團向供應商所作出之採購方面，本集團五大供應商所佔之總採購額佔本集團總採購額15%，其中最大供應商佔本集團總採購額7%。

除上述披露外，概無董事、彼等之聯繫人士或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實際權益。

### 慈善捐款

於年內，本集團作出之慈善捐款為港幣1,001,050元。

### 股息

截至二零零三年六月三十日止財政年度，董事會並不建議派發股息。

### 股本及認購股權

有關本公司股本及認購股權之詳情載列於財務報表附註26及27。

### 分類資料

有關本集團於年內之分類資料詳情已載於財務報表附註5。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 固定資產

本公司及本集團於本年度內之固定資產變動詳情載列於財務報表附註17。

### 儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情載列於財務報表附註28。

### 可供分派儲備

根據香港公司條例第79B條規定所計算，本公司於二零零三年六月三十日並無任何可供分派之儲備。

## 董事

本公司於本財政年度內之董事會成員如下：

周正毅先生 – 主席

龔倍穎女士

蔣東亮先生

顧愷仁先生

毛偉平先生

單正林先生

范楚文女士\*

陳林興先生\*

廖烈文先生\*\*

莫超權先生\*\*

李燈場先生

(於二零零二年七月十一日獲委任)

(於二零零二年七月十一日獲委任)

(於二零零二年七月十一日獲委任，  
並於二零零三年三月一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日辭任)

(於二零零二年七月十一日終止出任  
郭令海先生之替任董事)

Claes Ake Gustaf Dahlbäck先生

Erik Börje Ekholm先生

霍建華女士

Kjell Anders Fredrik Sörme先生

郭令海先生\*

David Michael Norman先生\*\*

William Ping Tai先生\*\*

James Eng, Jr.先生

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

根據本公司之公司組織章程第104(A)條規定，陳林興先生、顧愷仁先生及范楚文女士將於即將舉行之股東週年大會上退任，彼等合符資格並願膺選連任。

建議在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之任何董事並無訂立不可於一年內由本公司終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事之合約權益

除財務報表附註33所披露者外，於結算日或年內任何時間，董事概無與本公司、其任何附屬公司或其控股公司所簽訂對本集團業務有重大影響之合約中擁有任何重大權益。

### 於本公司及其相聯法團之證券中擁有之董事權益

於二零零三年六月三十日，董事及本公司之行政總裁於本公司及其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### 於本公司及其相聯法團之股份中擁有之好倉

董事姓名	本公司／相聯法團名稱	權益性質	身份	所持普通股數目	佔本公司／相聯法團已發行股本之概約百分比
周先生 (附註1)	本公司	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75
陳林興	本公司	個人權益	實益擁有人	14,840,000	0.49
周先生 (附註2)	新農凱	個人權益	實益擁有人	1	100

附註：

- (1) 由於周先生於新農凱之全部已發行股本中擁有實益權益，因此被視為實益擁有合共2,288,521,317股股份。該等股份已由新農凱抵押予中銀香港（「承押人」），並大部分以承押人之名義存放於中國銀行（香港）代理人有限公司之戶口。此等權益已根據證券及期貨條例第XV部於下文「於本公司之證券中擁有之主要股東及其他個人權益」一段所述之權益中詳述及載列。
- (2) 於二零零三年六月三十日，新農凱為本公司之最終控股公司。

除上文所披露者外，於二零零三年六月三十日，董事並不知悉本公司之董事或行政總裁於本公司及其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部所賦予之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之其他權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

### 於本公司之證券中擁有之主要股東及其他個人權益

於二零零三年六月三十日，以下人士擁有於本公司之股份及相關股份中已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉如下：

#### 有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權之主要股東之好倉

主要股東／ 公司名稱	權益性質	身份	所持普通 股數目	佔本公司已發行 股本之概約百分比
新農凱 (附註1)	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75
周先生 (附註2)	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75

附註：

- (1) 合共2,288,521,317股股份由新農凱質押予承押人，並大部份以承押人之名義存放於中國銀行(香港)代理人有限公司之戶口。
- (2) 由於周先生實益擁有新農凱全部已發行股本，因此被視為實益擁有合共2,288,521,317股股份。

上述於本公司股份中之所有權益均為好倉。

概無其他人士有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使5%或以上投票權。

除上文所披露者外，於二零零三年六月三十日，董事並不知悉有任何其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

### 董事購入股份或債券之權利

除載於財務報表附註27之認購股權計劃所披露外，於財政年度內並無向董事、彼等之配偶或其十八歲以下之子女授予權利，以透過認購本公司之股份或債券而受惠，彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其附屬公司或其控股公司概無參與可使董事於任何其他企業團體而獲得該等權利之任何安排。

### 認購股權計劃

由於本財政年度內已採納會計實務準則第34號「僱員福利」，因此有關本公司認購股權計劃之披露詳情已載於財務報表附註27。

## 審核委員會

審核委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱並與接管人討論本年報及相關公佈。

## 遵守最佳應用守則

本公司於二零零三年六月三十日止財政年度內一直遵守上市規則附錄十四載列之最佳應用守則(「守則」)，惟本公司之非執行董事並無根據守則第7段擁有指定委任年期，並須根據本公司之公司組織章程規定於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

## 關連交易

### (a) 認沽期權協議

有關認沽期權協議之詳情載於本公司於二零零二年五月二十五日刊發之通函。

根據本公司於二零零二年五月二十五日刊發之通函，根據上市規則，Investor imGO 授出認沽期權構成本公司之關連交易，以及就公司收購及合併守則第25條註釋4而言構成一項特別交易，故此須取得證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行人員(「執行人員」)之同意。執行人員已表示，待獨立財務顧問發表意見認為認沽期權協議之條款乃屬公平合理，以及本公司不包括Investor imGO之股東(「獨立股東」)在股東特別大會上批准認沽期權協議後，方會發出有關同意。獨立股東已於其後於二零零二年六月十日召開之股東特別大會上批准認沽期權協議。

於二零零三年二月十七日，本公司根據認沽期權協議選擇行使其權利。

認沽期權須於取得獨立股東批准後，方可行使，而有關批准已於二零零三年三月二十五日召開之股東特別大會上取得。行使認沽期權已於二零零三年三月二十八日完成。

### (b) 分租協議

於二零零二年十一月二十一日，寶洋與上海商貿控股有限公司(已委任接管人及經理人)(「上海商貿」)之全資附屬公司世貿(遠東)有限公司(「世貿」)訂立分租協議(「分租協議」)，內容有關世貿向寶洋分租位於香港皇后大道中99號中環中心67樓面積為2,487平方呎之辦公室處所，租賃年期自二零零二年八月四日起至二零零五年六月十九日屆滿(「交易」)，有關月租詳情載列如下：

期間	月租 港幣
二零零二年八月四日至二零零四年五月三十一日	74,610
二零零四年六月一日至二零零四年六月三十日	63,667
二零零四年七月一日至二零零五年五月三十一日	44,766
二零零五年六月一日至二零零五年六月十九日	28,352



## 關連交易 (續)

### (b) 分租協議 (續)

根據二零零三年一月十七日訂立之分租協議補充協議(「補充分租協議」)，寶洋給予世貿6個月免租期，租金合共為港幣447,660元，分階段執行。首三個月免租期授出並追溯確認為二零零二年九月一日至二零零二年十一月三十日，而餘下之三個月免租期則由二零零三年六月一日至二零零三年八月三十一日。

本公司及上海商貿各自之主要股東(定義見上市規則)為新農凱及Angel Field Limited，兩者均由周先生100%實益擁有。因此，根據上市規則，交易構成一項關連交易。分租協議及補充分租協議之詳情分別於二零零二年十一月二十二日及二零零三年一月十七日刊登之報章公佈內披露。根據聯交所於二零零三年一月六日就嚴格遵守上市規則第14.25(1)條於報章公佈披露規定所授予本公司之有條件豁免，本公司之獨立非執行董事已審閱分租協議，並確認(i)交易於本集團之日常及正常業務過程中按正常商業條款及就本公司股東而言屬公平合理之條款及根據分租協議之條款訂立；及(ii)本公司截至二零零三年六月三十日止財政年度所涉及之租金總額不超過港幣10,000,000元或本集團於截至二零零三年六月三十日止財政年度有形資產淨額賬面值之3%(以較高者為準)。本公司核數師亦已確認(i)交易已獲董事會批准；(ii)本公司截至二零零三年六月三十日止財政年度所涉及之租金總額不超過港幣10,000,000元或本集團於截至二零零三年六月三十日止財政年度有形資產淨額賬面值之3%(以較高者為準)；及(iii)交易乃根據分租協議之條款訂立。

於二零零三年五月二十三日，寶洋與Shanghai Finance Holdings Limited(「Shanghai Finance」)當時之全資附屬公司順隆訂立另一項分租協議(「順隆分租協議」)。順隆分租協議乃有關順隆向寶洋分租位於香港皇后大道中99號中環中心67樓面積為13,038平方呎之辦公室處所，租賃年期自二零零三年五月一日起至二零零五年六月十九日屆滿，有關月租詳情載列如下：

期間	月租 港幣
二零零三年五月一日至二零零四年五月三十一日	391,140
二零零四年六月一日至二零零四年六月三十日	333,773
二零零四年七月一日至二零零五年五月三十一日	234,684
二零零五年六月一日至二零零五年六月十九日	148,633

由於獨立業主給予寶洋三個月免租期，因此寶洋亦相應給予順隆三個月免租期，總額為港幣1,173,420元，由二零零三年六月一日起至二零零三年八月三十一日(包括首尾兩天)止。

本公司及Shanghai Finance各自之控股股東為新農凱及Hong Kong New Nongkai Group Limited，兩者均由周先生100%實益擁有。因此，根據上市規則，順隆分租協議構成一項關連交易。順隆分租協議之詳情已於本公司於二零零三年五月二十三日刊登之報章公佈披露。

## 關連交易 (續)

### (c) 物業投資

於二零零三年四月二十五日，本公司之全資附屬公司King Success Holdings Limited (「King Success」) 與Fortune Harbour Limited (「Fortune Harbour」) 及周先生訂立有條件買賣協議 (「有條件協議」)，據此 (其中包括) King Success有條件同意購買及Fortune Harbour有條件同意出售(i) Artic Star Limited (「Artic Star」) 之全部已發行股本及有條件協議完成 (「完成」) 時所欠之全部股東貸款；及(ii) Hero Palace Holdings Limited (「Hero Palace」) 之全部已發行股本及於完成時所欠之全部股東貸款，代價為人民幣700,000,000元 (相等於港幣661,500,000元)，惟可予下調。周先生 (就Fortune Harbour作為King Success之擔保人) 已同意根據有條件協議之條款及條件向King Success作出若干承諾及保證 (「建議交易」)。

Artic Star及Hero Palace為持有上海寶域房地產發展有限公司100%股本權益之控股公司，該公司為一間於中國成立之全資擁有外資企業，而該企業擁有中國上海長寧區古北路豪華住宅項目東方倫敦·伯爵豪園之發展項目 (「發展項目」)。待發展項目完成後，東方倫敦·伯爵豪園將包括兩幢相連之25層高住宅樓宇、一幢4層高服務式公寓、會所及停車場。

周先生乃本公司之主席兼實益控股股東，而Fortune Harbour由周先生全資擁有。因此，根據上市規則，Fortune Harbour為本公司之關連人士。根據上市規則，建議交易構成本公司須予披露及關連交易，並須取得不包括周先生及其聯繫人士之獨立股東 (定義見上市規則) 於股東特別大會上批准方可作實。周先生及其聯繫人士就批准建議交易之決議案須放棄投票。建議交易之詳情已於二零零三年四月二十八日刊登之報章公佈及二零零三年五月十九日刊發之本公司通函內披露。

於二零零三年六月二日，本公司宣佈，原定計劃於二零零三年六月三日召開以批准有條件協議之股東特別大會延期召開，直至另行刊登公佈。由於取得不包括周先生之獨立股東於股東特別大會上通過批准有條件協議之普通決議案乃建議交易之先決條件之一，因此建議交易尚未完成，仍有待進一步刊登公佈。

就本公司董事所知，除上述者外，於本財政年度結束時或於本財政年度內任何期間，本公司或其任何附屬公司或其控股公司並無作為訂約方而訂立本公司董事享有重大權益之重大合約。

### 結算日後事項

本集團之結算日後事項詳情載於財務報表附註35。

### 董事於競爭業務之權益

於年內，郭令海先生、陳林興先生及James Eng, Jr.先生(郭令海先生之替任董事)為國浩集團有限公司及其若干附屬公司及／或相關公司之董事，該等公司從事廣泛業務，包括物業投資及發展。郭令海先生及James Eng, Jr.先生已於二零零二年七月十一日辭任本公司董事。

周先生為上海農凱之董事兼控股股東，該公司從事多元化業務，包括物業投資及開發以及高科技業務投資。

上述董事均被視為於本集團業務以外之業務中擁有權益，根據上市規則第8.10條，該等業務可能直接或間接與本集團之業務構成競爭。

### 五年概要

本集團於過往五個財政年度已刊發之資產、負債及少數股東權益概要及業績(摘錄自經審核財務報表及已適當地重新分類)已載於年報第71頁及第72頁。該概要並不構成經審核財務報表之一部分。

### 核數師

於二零零三年八月五日，本公司截至二零零零年、二零零一年及二零零二年六月三十日止財政年度之核數師畢馬威會計師事務所已辭任為本公司之核數師。

於二零零三年八月十二日，馬炎璋會計師行獲委任為本公司之核數師並對截至二零零三年六月三十日止財政年度之財務報表進行審核。

馬炎璋會計師行將於本公司應屆股東週年大會上退任，一項擬重聘馬炎璋會計師行為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

董事  
顧愷仁

二零零三年十月二十七日