

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零三年十二月三十一日止年度之報告及本集團及本公司之經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務仍為投資控股，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣及投資控股。有關詳情載於財務報告附註三十四內。

本集團本年度之營業額逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按業務及地區分部之表現分析載於財務報告附註四內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第20頁之綜合損益表內。

董事會建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙，全年共派息約港幣12,000,000元(二零零二年：港幣12,000,000元)。待股東在將舉行之股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零零四年五月十三日派付予於二零零四年五月六日名列登記冊之股東。

固定資產

本集團固定資產於年內之變動詳情載於財務報告附註十四內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第66頁及第67頁。

發展中物業於年內之變動詳情載於財務報告附註十六內。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情分別載於財務報告附註十七及三十四內。

聯營公司

本集團在主要聯營公司之權益詳情載於財務報告附註十八內。

董事會報告書

儲備金

本集團及本公司於年內之儲備金變動情況分別載於第22頁及第23頁之綜合權益變動表及財務報告附註二十六內。

可供分派儲備金

於二零零三年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司之可供分派儲備金約為港幣1,383,000,000元(二零零二年：港幣1,069,000,000元)，本公司已建議派發其中港幣12,000,000元作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣94,500,000元(二零零二年：港幣94,500,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團部份物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等貸款之分析載於財務報告附註二十三內。

財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第68頁。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及營業額百分比如下：

	二零零三年 %	二零零二年 %
購買額		
—最大之供應商	34	15
—五名最主要之供應商合計	65	51
營業額		
—最大之客戶	25	13
—五名最主要之客戶合計	47	49

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董 事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列於第2頁。

本公司之公司細則規定本公司全體董事(包括獨立非執行董事但不包括主席及／或董事總經理)須輪值告退。根據本公司之公司細則第八十七條，袁永誠先生於年內須輪值告退，惟彼等符合資格，並願在即將舉行之股東週年大會上備選再任。

本公司概無與任何將於即將舉行之股東週年大會上備選連任之董事，訂立任何於一年內不得由本公司或其任何附屬公司不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

根據本公司在二零零三年五月二十六日舉行之股東週年大會上通過之兩項普通決議案，李嘉士先生及黃偉光先生(均為獨立非執行董事)須由即將舉行之本公司股東週年大會結束後辭任獨立非執行董事職務，而李嘉士先生及黃偉光先生各自備選再任為非執行董事。

董 事 及 五 名 最 高 薪 酬 僱 員 之 酬 金

董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註八及九內。

董 事 享 有 之 證 券 權 益

於二零零三年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而備存之登記冊所示，本公司各董事於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	權益性質	普通股數目	佔股權約數百分比
張松橋	公司	273,000,000 (附註1)	34.25%
黃志強	個人	2,000,000 (附註2)	0.25%

董事會報告書

董事享有之證券權益 (續)

附註：

- (1) 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有Funrise Limited(「Funrise」)之股權，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited(「Yugang International (B.V.I.)」)之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港」)之全資附屬公司。張先生及中渝實業有限公司(「中渝」)分別擁有渝港已發行股本0.63%及37.79%。中渝由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有)擁有30%、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)及Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)分別擁有30%及5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- (2) 該2,000,000股股份乃與涉及本公司2,000,000股股份之購股權有關。該等購股權之詳情載於本報告「購股權計劃」一節內。

(乙) 於港通控股有限公司(「港通」)之權益

(i) 股份權益

姓名	權益性質	普通股數目	佔股權約數百分比
張松橋	公司	69,039,417 (附註3)	27.55%

附註(3)：本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited(「Honway」)持有港通69,039,417股股份。由於張先生被視作擁有上文附註(1)所述之本公司已發行股本權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。

(ii) 購股權權益

姓名	相關股份數目	佔股權約數百分比
張松橋	60,000,000 (附註4)	23.95%

附註(4)：該股數指因行使根據二零零三年五月九日由港通與Honway訂立之購股權協議，於二零零三年六月二十四日獲授之整項購股權(「購股權」)而須發行予Honway之股份最高數目。如上文附註(3)所述，由於張先生間接持有Honway之股權，因此彼被視作擁有該等相關股份之權益。

董事享有之證券權益 (續)

(iii) 債券權益

姓名	債券類別	債券本金額結餘 及相關股份數目	佔股權約數 百分比
張松橋	可換股票據 (附註5)	港幣80,457,060元， 可按兌換價每股 港幣3.70元兌換 為21,745,151股 新股份 (附註6)	8.68%

附註：

- (5) 根據可換股票據之條款，Honway有權由發行可換股票據日期起至發行可換股票據三週年止期間內任何時間及隨時將可換股票據之全部或部份本金額兌換為股份，而每次兌換之數額不得少於港幣1,000,000元。由於張先生間接持有Honway之股權，因此彼被視作擁有可換股票據所涉及之相關股份之權益。
- (6) 該項指來自未贖回本金達港幣80,457,060元之可換股票據之相關股份權益。由發行可換股票據日期起至發行可換股票據一週年止期間(「第一年」)之兌換價為每股港幣3.50元；由發行可換股票據日期一週年後一日起至發行可換股票據日期二週年止期間為每股港幣3.70元；以及由發行可換股票據日期二週年後一日起至發行可換股票據日期三週年止期間(「第三年」)為每股港幣3.90元(兌換價或會調整)。由第一年至第三年之可換股票據之相關股份總數目因而有所差別。

上文所披露之所有權益指於本公司或港通之股份、相關股份及債券之好倉。

除本文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司按證券及期貨條例第352條備存之登記冊內並無記載其他權益或淡倉。

董事會報告書

購股權計劃

本公司於一九九三年十二月二十二日採納之購股權計劃(「該計劃」)，乃在二零零一年九月一日對各項購股權計劃作出修訂(如香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則第十七章所載)生效前所採納之計劃。根據經修訂之聯交所上市規則，本公司須遵守第十七章之新規定，才可按該計劃再授出任何購股權。然而，在二零零一年九月一日前授出之全部購股權仍屬有效。

該計劃之概要如下：

- | | |
|--|---|
| 1. 該計劃之目的 | 提供獎勵或報酬予行政管理人員及僱員。 |
| 2. 該計劃之參與者 | 本公司及其附屬公司之合資格全職僱員(包括執行董事)。 |
| 3. 在該計劃下可供發行之股份總數及其於二零零四年三月十九日佔已發行股本之百分比 | 2,400,000股(0.3%)。 |
| 4. 該計劃下每名參與者可享之最高權益 | 根據該計劃之已發行及可發行股份總數之25%。 |
| 5. 根據購股權必須認購股份之期限 | 授出購股權當日起計十年。 |
| 6. 購股權在可行使前必須持有之最短期間 | 視乎董事或認可委員會根據該計劃不時酌情釐定。 |
| 7. 在接納購股權時須支付之金額 | 象徵式金額港幣10元。 |
| 8. 釐定行使價之基準 | 行使價為下列兩者之較高者：
(甲) 授出購股權當日前五個交易日本公司現有股份在聯交所之平均收市價之80%；及
(乙) 股份之面值。 |
| 9. 該計劃之有效期 | 該計劃於二零零三年十二月三十一日屆滿。 |

購股權計劃 (續)

於年初及年終時尚未行使之購股權及根據該計劃授出之購股權詳情如下：

參與者類別	在年初 及年終時 尚未行使之 購股權數目	授出日期	享有 權益期	可予行使期	每股 行使價
董事					
黃志強	2,000,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元
其他僱員					
	100,000	一九九六年 七月十六日	一九九六年 七月十六日 至一九九九年 七月十六日	一九九七年 一月十六日 至二零零六年 七月十五日	港幣0.9488元
	300,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元

附註：每名參與者就上文列於其姓名旁邊獲授之購股權數目須支付港幣10元之代價。

年內並無購股權作廢，亦無購股權獲授出、行使或被註銷。

董事認購證券之權益

除上述之該計劃外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲得利益。

董事享有權益之合約

本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司概無簽訂任何於年底時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

李嘉士先生為胡關李羅律師行之合夥人，該行向本公司提供法律服務並就有關服務收取正常酬金，因此彼在該酬金中擁有權益。

董事會報告書

主要股東

於二零零三年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記載者，除本公司之董事外，以下人士持有本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

股東名稱	普通股數目 (附註)	佔股權約數 百分比
Palin Holdings Limited	273,000,000	34.25%
中渝	273,000,000	34.25%
渝港	273,000,000	34.25%
Yugang International (B.V.I.)	273,000,000	34.25%
Funrise	273,000,000	34.25%
陳俊懷	123,293,201	15.47%

附註：在本欄載列之273,000,000股股份指由Funrise實益擁有之同一批股份，並已在本報告「董事享有之證券權益」一節所披露之張先生於本公司之權益中重覆計算。本文所披露之所有權益指於本公司股份之好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，除本公司董事外，並無其他人士於二零零三年十二月三十一日持有本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記載之本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

購買、出售或贖回股份

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無對優先購買權作出限制，規定本公司須按比例向現有股東發售股份。

最佳應用守則

各董事並不知悉有任何資料可合理顯示本公司在本年報所涵蓋之會計年度內任何時間沒有或曾經沒有遵照聯交所上市規則附錄十四之最佳應用守則。

審 核 委 員 會

審核委員會之成員包括兩位獨立非執行董事，即李嘉士先生及黃偉光先生。審核委員會之職責為協助董事會就本公司之財務申報程序及內部管理制度之效益作獨立評閱。

核 數 師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格，並願意應聘連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

黃志強

董事總經理

香港，二零零四年三月十九日