



董事會報告書

董事會呈交截至二零零三年十二月三十一日止之年報及經審核之財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務列於財務報表附註35。

業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績列於本年報第26頁之綜合收益表內。

投資物業

本集團於年結日重估其所有投資物業。重估虧絀為零（二零零二年：港幣17,900,000元），已直接計入綜合收益表。重估詳情列於財務報表附註14。

物業、廠房及設備及發展中物業

本集團本年度之物業、廠房及設備之變動及集團詳細之發展中物業分別列於財務報表附註15及16。

本集團持有之主要物業詳列於本年報第78至80頁。

股本

本公司本年度內股本變動詳情列於財務報表附註26。

年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



董事會報告書（續）

董事

本年度內及截至本報告書提呈之日，本公司之董事如下：

執行董事

梁紹輝先生

甘洪忠先生

孫伯寬先生

何永文先生

(於二零零三年十一月二十六日辭任)

(於二零零三年八月一日辭任)

獨立非執行董事

梅浩洲先生

李業華先生

根據本公司之公司章程細則，李業華先生於即將召開之股東週年大會上依章輪流退任，惟彼願意膺選連任。

即將在下屆股東週年大會上膺選連任的董事概無訂立任何本集團不得於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

各獨立非執行董事之任職年期乃直至根據本公司之公司章程細則規定須予輪流退任為止。



董事會報告書（續）

董事及高層管理人員簡介

執行董事

梁紹輝先生，53歲，本公司主席兼董事總經理。梁紹輝先生於一九九五年七月獲委任為本公司董事。彼畢業於廣州暨南大學，彼在財務及商業管理方面積累豐富經驗。

甘洪忠先生，56歲，於一九九八年四月獲委任為本公司董事副總經理。彼在香港及中國（香港除外）房地產開發、經營與銷售方面積累豐富經驗。

獨立非執行董事

梅浩洲先生，47歲，本公司獨立非執行董事。梅浩洲先生畢業於香港大學。彼於一九九五年二月一日獲委任為本公司董事。彼為執業律師，積累二十年工作經驗，並專長商業及工業法律事務。

李業華先生，62歲，本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年四月十日獲委任為本公司董事。彼為執業律師。李先生亦為太興置業有限公司、依利安達國際集團有限公司、禹銘投資有限公司及深圳控股有限公司非執行董事。

附註：本集團之業務由上列執行董事直接負責，彼等被視為本集團高級管理層之成員。

董事於合約之權益

本公司之董事於本年結算日或本年度內之任何時間，並無直接或間接擁有由本公司或其任何附屬公司參與之重大合約之權益。



董事會報告書（續）

董事之股份權益

於二零零三年十二月三十一日，按照本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設之登記冊之記錄，下列董事擁有本公司股份權益如下：

(a) 於本公司之股份權益

| 董事姓名 | 股份數目 | 權益性質 | 附註 | 佔二零零三年 十二月三十一日 已發行股本之 百分比 |
|------|-------------|------|----|------------------------------------|
| 梁紹輝 | 151,610,779 | 公司 | 1 | 16.57% |
| 甘洪忠 | 58,971,428 | 公司 | 2 | 6.44% |
| 李業華 | 200,000 | 個人 | 3 | 0.02% |

附註：

1. 這些股份由梁紹輝先生全資擁有之Mighty Management Limited 擁有。
2. 這些股份由Sintex Investment Limited持有，而甘洪忠先生擁有該公司50%權益。
3. 這些股份由李業華先生作為實益擁有人持有。

(b) 於本公司購股權之權益

購股權根據本公司購股權計劃授予本公司若干董事。董事於本公司所授出之購股權之權益詳情載於本報告「購股權」一節。

除上述披露者外，於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，本公司董事或行政總裁並無擁有或視為擁有於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉。



董事會報告書（續）

主要股東

於二零零三年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條而設之登記冊，記錄擁有本公司股份及相關股份5%或以上之權益之人士及公司如下：

| 名稱 | 已發行 股份數目 | 購股權之 相關股份數目 | 於衍生 權益之相關 股份數目* | 附註 | 佔於 二零零三年 十二月三十一日 全部已 發行股份之 百分比(總額) | |
|-------------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|----|---|---------|
| | | | | | 身份 | 百分比(總額) |
| 梁紹輝 | 151,610,779 | 5,000,000 | — | 1 | 實益擁有人 及控制公司 | 17.12% |
| Mighty Management Limited | 151,610,779 | — | — | 1 | 實益擁有人 | 16.57% |
| Nam Keng Van Investment Co. Ltd. | 89,271,895 | — | 32,592,592 | 2 | — | 13.32% |
| 劉銘恩 | 700,000 | — | 111,111,111 | | 實益擁有人 | 12.22% |
| 馮錦榮 | — | — | 111,111,111 | | 實益擁有人 | 12.14% |
| Topgrow Limited | — | — | 92,592,592 | | 另一名人士之 代名人 | 10.12% |
| Wideco Investment Limited | — | — | 92,592,592 | | 另一名人士之 代名人 | 10.12% |
| Delight View Enterprises Limited | — | — | 74,074,074 | | 另一名人士之 代名人 | 8.10% |
| 甘洪忠 | 58,971,428 | 5,000,000 | — | 3 | 實益擁有人 及控制公司 | 6.99% |
| Sintex Investment Limited | 58,971,428 | — | — | 3 | 實益擁有人 | 6.44% |
| 鍾寶國 | 58,971,428 | — | — | 3 | 控制公司 | 6.44% |



董事會報告書（續）

| 名稱 | 已發行 股份數目 | 購股權之 相關股份數目 | 於衍生 權益之相關 股份數目* | 附註 | 佔於 二零零三年 十二月三十一日 全部已 發行股份之 | |
|--|-------------|----------------|-----------------------|----|--|---------|
| | | | | | 身份 | 百分比(總額) |
| Oriental Trade Ltd. | 55,555,555 | — | — | | 實益擁有人 | 6.07% |
| Success Digital International Limited | — | — | 55,555,555 | | 實益擁有人 | 6.07% |
| Gearway Limited | — | — | 55,555,555 | | 另一名人士之 代名人 | 6.07% |
| 何永文 | 48,917,142 | 5,000,000 | — | 4 | 實益擁有人 及控制公司 | 5.89% |
| New City Holdings Limited | 48,917,142 | — | — | 4 | 實益擁有人 | 5.35% |

* 即非上市實物交收衍生權益

附註：

1. 該151,610,779股股份由Mighty Management Limited持有，而梁紹輝先生全資擁有該公司。此外，梁紹輝先生根據本公司之購股權計劃獲授5,000,000份購股權。
2. 該等權益（包括於32,592,592股股份之衍生權益）由Nam Keng Van Investment Co. Ltd.披露。
3. 該58,971,428股股份由Sintex Investment Limited持有，而甘洪忠先生及鍾寶國先生分別擁有該公司50%權益。此外，甘洪忠先生根據本公司之購股權計劃獲授5,000,000份購股權。
4. 該48,917,142股股份由New City Holdings Limited持有，而何永文先生全資擁有該公司。另外，本公司根據購股權計劃授予何永文先生之5,000,000份購股權，已於其辭任為董事後失效。



董事會報告書（續）

購股權

本公司購股權計劃之詳情，載於財務報表附註27。

年內，根據本公司已於二零零三年五月二十日終止之前購股權計劃授出之購股權之變動詳情如下：

| | 於二零零三年 一月一日仍未獲 行使之數目 | 年內失效 之數目 | 於二零零三年 十二月三十一日 仍未獲 行使之數目 | 於二零零三年 十二月三十一日 佔已發行股本 總額之百分比 |
|----------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 董事 | | | | |
| 梁紹輝先生 | 5,000,000 | — | 5,000,000 | 0.55% |
| 甘洪忠先生 | 5,000,000 | — | 5,000,000 | 0.55% |
| 前董事 | | | | |
| 孫伯寬先生 | 5,000,000 | — | 5,000,000 | 0.55% |
| 何永文先生 | 5,000,000 | 5,000,000 | — | — |
| 董事獲授之總數 | 20,000,000 | 5,000,000 | 15,000,000 | |
| 僱員 | 9,500,000 | 1,000,000 | 8,500,000 | 0.93% |
| 總數 | 29,500,000 | 6,000,000 | 23,500,000 | |

附註：孫伯寬先生於二零零三年十一月二十六日辭去本公司董事一職，而何永文先生則於二零零三年八月一日辭去本公司董事一職。

實物交收非上市衍生工具之購股權由承授人作為實益擁有人各自私人持有。每名承授人就獲授購股權所支付之代價為港幣1.00元。購股權由二零零二年九月十五日至二零零四年六月二十七日期間可按行使價港幣0.347元行使。本年內，並無任何購股權根據之前購股權計劃獲授出、行使或註銷。

自二零零三年五月二十日採納現購股權計劃後，並未曾授出購股權。

根據現購股權計劃可發行購股權之總數為61,999,582，相當於本報告日期已發行股本之6.78%。



董事會報告書（續）

關連交易

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則第14A章，以下本公司關連交易須於本公司年報作披露。該等亦構成重大關連人士交易的關連交易，載於財務報表附註34。

截至二零零三年十二月三十一日止本公司財政年度內，本集團訂立了以下交易，本公司之當時主要股東盧女士於當中擁有實益權益。由二零零三年六月三十日起，盧女士不再為本公司之主要股東。因此，由二零零三年六月三十日起，附註(1)至(3)所述之交易不再為關連交易。

- (1) 由二零零三年一月一日至二零零三年六月三十日（即盧女士不再為本公司之主要股東之日）止（「該期間」），本集團向華森企業有限公司支付租金開支合共約港幣553,000元，盧女士於該公司擁有實益權益。
- (2) 聯交所已就本公司兩家間接全資附屬公司佳順及亨達與華光、華盈及恒益有關在中國南海為該等公司之廠房提供所需電力而共建之發電廠所訂立之若干電力供應協議（統稱「協議」）所預計進行之交易，授予嚴格遵守上市規則之豁免。華光及華盈當時應為盧女士之聯繫人。根據該協議，發電廠每月生產電力之用煤量，將由此等人士根據其每月實際消耗之電量分擔。佳順及亨達於該期間所消耗之電力之原料成本為港幣13,000,000元。

根據該協議，佳順和亨達負責以下與發電廠有關之費用：

佳順負責供應發電廠及其附屬設施之土地和樓宇，費用由其負責。於該期間，佳順賬冊所記錄得之折舊為港幣311,000元。

佳順和亨達負責安排總共60名員工協助發電廠之日常運作。於該期間，佳順和亨達支付該等員工之薪酬及其他員工福利為港幣368,000元。



董事會報告書（續）

關連交易（續）

亨達負責自費購買及安裝一台50公噸之鍋爐。該固定資產屬於亨達所有，故亨達會承擔有關折舊。於該期間，亨達錄得折舊港幣170,000元。

亨達亦須分擔發電廠和所有設施（包括發電廠裝修，以及發電廠日常管理涉及之零件重置成本）之維修及保養工作之20%。於該期間，亨達承擔之維修及保養費為港幣272,000元。

本公司之獨立非執行董事已審閱該等交易，並確認：

- 該等交易：
 - 於佳順及亨達日常及正常業務過程中進行；
 - 按正常商業條款進行；及
 - 根據協議的條款訂立。
- 佳順及亨達於該期間之有關交易總額分別並不超逾港幣40,000,000元及港幣10,000,000元。

本公司之核數師已審閱該等交易，並確認：

- 該等交易已獲本公司董事會批准；
 - 該等交易根據協議的條款訂立；及
 - 佳順及亨達於該期間之有關交易總額分別並不超逾港幣40,000,000元及港幣10,000,000元。
- (3) 於二零零二年九月二十四日，本集團與盧女士之配偶馮明昌（「馮先生」）訂立一項租約，據此，馮先生同意向本集團出租廠房和貨倉，為期三年。期內支付之租金支出總額為港幣594,000元。



董事會報告書（續）

買入、賣出或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其附屬公司並無買入、賣出或贖回本公司之上市證券。

主要供應商及客戶

於本年度，除亨達應佔的金額外，最大供應商佔本集團之採購額10%，而五個最大供應商則佔本集團之採購額24%。最大客戶佔本集團之營業額27%，而五個最大客戶則佔本集團之營業額62%。

概無任何董事、彼等之聯繫人或任何股東（以董事所知，佔有本集團股權超過5%者）擁有本集團之五個最大供應商及客戶之權益。

公司管治

本公司於截至二零零三年十二月三十一日止整個年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

員工

本集團員工總數約為2,500人。本集團員工之薪酬以員工之表現及經驗作釐定。本集團為所有員工提供教育津貼。

優先購買權

本公司之公司章程細則或百慕達法例並無優先購買權之規定，以規定本公司按比例基準向現有股東發售新股份。

核數師

根據本公司於二零零三年五月二十日舉行之股東週年大會上所批准，恒健會計師行獲委任為本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之核數師，已退任的德勤•關黃陳方會計師行為本公司過往三年之核數師。應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘恒健會計師行為本公司之核數師。

承董事會命

主席
梁紹輝

香港，二零零四年四月十五日