

## 董事會報告書

董事會茲提呈截至二零零三年十二月三十一日止年度之董事會報告書及本公司及其附屬公司（「本集團」）之經審核財務報告書。

### 財務業績及分配

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績載於第21頁之綜合損益表。

董事會不建議派發任何股息。

### 主要業務及營運地區之分析

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業投資及發展、物業管理及投資控股。

本集團於本年度按其業務及地區分類分析載於財務報告書附註2。

### 財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債摘要載於第66頁。該等資料乃摘錄自經審核財務報告書，並予以適當重新編列。

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報告書附註20。

### 股本

本公司於本年度內股本之詳情載於財務報告書附註19。

### 主要物業

本集團之主要物業之詳情載於第63頁至第65頁。

### 附屬公司

本集團截至二零零三年十二月三十一日止擁有之主要附屬公司之資料載於第60頁至第61頁。

## 董事會報告書

### 聯營公司

本集團於二零零三年十二月三十一日擁有之主要聯營公司之資料載於第62頁。

### 固定資產

本年度內固定資產之變動之詳情載於財務報告書附註11。

### 銀行貸款及透支

本集團於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款及透支之詳情載於財務報告書附註21。

### 利息資本化

利息資本化於本年度內之詳情載於財務報告書附註4。

### 董事

本年度之董事如下：

戴小明先生  
干曉勁先生  
梁乃洲先生  
項兵先生\*  
沈埃迪先生\*

\* 獨立非執行董事

根據本公司之組織章程細則第一百零二條，梁乃洲先生及沈埃迪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等合資格並同意膺選連任。

### 董事服務合約

所有被提名在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事，均無與本公司訂立任何服務合約，使本公司在一年內不可在不予賠償（正常法定賠償除外）的情況下終止其合約。

### 董事及高層人員之個人資料

董事及高層人員之個人資料詳情載於第10頁至第11頁。

## 董事會報告書

### 關連交易

按照上市規則第十四章，本集團披露以下關連交易：

- (a) 於二零零二年十一月二十三日，多寶龍有限公司，一間全資附屬公司，向北京吉祥大廈有限公司（「北京吉祥」），一間其擁有61.1%權益之附屬公司，提供一筆融資貸款作為北京吉祥營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率6.5%及需於要求時償還之貸款。截至二零零三年十二月三十一日止，未償還貸款餘額為5,280,000港元（二零零二年：5,280,000港元）。
- (b) 於一九九八年八月二十六日、二零零零年六月五日、二零零零年十一月二十九日及二零零零年十二月十三日，恩福有限公司（「恩福」），一間全資附屬公司，分別向北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」），一間其擁有85%權益之附屬公司，提供融資貸款9,700,000港元、50,000,000港元、4,706,000港元及3,625,000港元作為丹耀營運資金用途。該筆貸款乃為一筆無抵押，利息按年利率6%及需於要求時償還之貸款。年內，恩福已收回利息合共3,705,000港元（二零零二年：4,933,000港元）及並無貸款償還予恩福（二零零二年：3,985,000港元）。截至二零零三年十二月三十一日止，未償還貸款餘額為60,900,000港元（二零零二年：60,900,000港元）。
- (c) 於二零零零年十一月二十一日，丹耀與本公司之兩名關連人士，趙勝利先生及華明先生各自訂立有關協議（「代理協議」），作為其分別自二零零一年七月一日至二零零九年六月三十日止期間內擔任彼等物業管理代理人。根據該代理協議，丹耀有權自彼等購入之物業獲得租金之所有收入淨額，而丹耀亦已承諾償還該購置物業的為數人民幣5,090,000元（相等於4,797,000港元）按揭貸款及其相關利息，並就按揭貸款向銀行提供公司擔保。截至二零零三年十二月三十一日，該按揭貸款達人民幣3,364,000元（相等於3,171,000港元）（二零零二年：人民幣3,946,000元（相等於3,719,000港元））。

### 董事及控權股東之合約利益

於年終或年內任何時間，本公司、其附屬公司、其集團附屬公司或控股公司概無訂立任何與本集團業務有關，而董事或控權股東直接或間接於當中擁有重大利益之重大合約。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零三年十二月三十一日，主要行政人員、各董事及其各自的聯繫人於本公司及其相聯法團（其定義見證券及期貨條例第XV部內）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第七及第八分部須予通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視為擁有之權益及淡倉），或擁有根據證券及期貨條例第XV部第三百五十二條須記錄在本公司保存之登記名冊內或擁有根據上市發行人董事證券交易守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 1. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的合計好倉

##### 本公司每股面值0.50港元之普通股

董事姓名	個人權益	實益擁有之股份數目			合共權益
		家族權益	公司權益	其他權益	
戴小明（附註）	23,000,000	—	388,720,881	—	411,720,881

附註：作為Fabulous Investments Limited（「Fabulous」）之最終控股公司Dan Form International Limited（「DFIL」）95%已發行股份之最終實益擁有人，戴小明先生（「戴先生」）被視為擁有DFIL及Fabulous分別實益持有之2,660,000股及386,060,881股本公司普通股股份之權益。

除上述所披露者外，主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人並無於本公司或其任何聯營公司之股份、相關股份或債券中擁有任何依據證券及期貨條例第三百五十二條須存置之登記冊所記錄或依據標準守則須知會本公司及聯交所之實益或非實益權益或淡倉。

#### 2. 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的合計淡倉

在本公司之主要行政人員、各董事或其各自的聯繫人概無持有本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債券的淡倉。

## 董事會報告書

### 董事及主要行政人員於本公司或其相關聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

於本年度內任何時間，本公司、其任何附屬公司、其任何聯營公司、其任何同集團附屬公司或其任何控股公司概無作出任何安排，使本公司主要行政人員或董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）之方式而獲益。而主要行政人員、董事、彼等之配偶或18歲以下子女並無任何可認購本公司證券之權利，亦無於本年度內行使任何該等權利。

### 主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

#### 1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉

於二零零三年十二月三十一日，據本公司主要行政人員及董事所知，主要股東於本公司股份或相關股份中持有本公司已發行股份5%或以上而必須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內之權益如下：

名稱	附註	持有本公司 普通股總數	佔本公司已發行 股本百分比率
戴小明	(1)	411,720,881	36.26
Harlesden Limited	(2)	388,720,881	34.23
DFIL	(2)	388,720,881	34.23
Value Plus Holdings Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fathom Limited	(2)	386,060,881	34.00
Fabulous	(2)	386,060,881	34.00
龔如心	(3)	261,808,697	23.05
Greenwood International Limited	(3)	245,094,197	21.58
中國對外貿易運輸(集團)總公司	(4)	94,836,971	8.35
Focus-Asia Holdings Limited	(4)	94,836,971	8.35

## 董事會報告書

### 主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

#### 1. 在本公司的股份及相關股份中的合計好倉 (續)

附註：

- (1) 戴先生透過由其控制之多間公司持有之股權(見下文附註(2))，合共實益擁有本公司411,720,881股普通股之權益。此等權益與前述「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」項下相同。
- (2) 根據證券及期貨條例第八條，作為Fabulous之控股公司，Harlesden Limited、DFIL、Value Plus Holdings Limited及Fathom Limited被視為擁有Fabulous所實益持有之386,060,881股本公司普通股之權益。作為DFIL之控股公司，Harlesden Limited也被視為擁有DFIL所實益持有之2,660,000股本公司普通股之權益。戴先生於前述該等公司擁有控制性權益。
- (3) Greenwood International Limited(「Greenwood」)於本公司已發行股本中實益擁有約21.58%之權益。龔如心女士(王德輝夫人)透過由其控制之多間公司(包括Greenwood)之股權合共實益擁有本公司261,808,697股普通股之權益，約佔本公司已發行股本之23.05%。
- (4) Focus-Asia Holdings Limited(「Focus-Asia」)實益擁有本公司94,836,971股普通股之權益，作為Focus-Asia之控股公司，中國對外貿易運輸(集團)總公司被視為擁有Focus-Asia所實益持有之94,836,971股本公司普通股權益。

#### 2. 在本公司的股份及相關股份中的合計淡倉

於二零零三年十二月三十一日，本公司並不獲悉任何主要股東或其他人士持有本公司股份或相關股份的淡倉。

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須列入根據證券及期貨條例第三百三十六條予以存置之登記冊內於本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。

### 管理合約

本年度內本公司並無訂立或擁有任何有關本公司之全部或重大部分業務之管理及行政方面之合約。

### 購買、出售或贖回本公司之股份

本公司於年內並無贖回本身之股份。本公司或其任何附屬公司均無購買或出售本公司之股份。

## 董事會報告書

### 主要客戶及供應商

本集團最大及首五大客戶所攤佔之營業額分別佔本集團於本年度總營業額之25%及55%。

最大及首五大供應商所攤佔之採購額佔本集團本年度的總採購額之21%及34%。

本公司之董事、其各自聯繫人及，就董事所知，持有本公司股本超過5%之股東概無擁有首五大客戶或供應商之任何權益。

### 最佳應用守則

董事會認為，除本公司之非執行董事並無指定任期外（但需依據本公司組織章程細則第一百零二條之輪值告退及重選規定），本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內均有遵守香港聯合交易所證券上市規則附錄十四所載的最佳應用守則。

### 審核委員會

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則（經修訂），本公司已於一九九八年九月十五日成立審核委員會。審核委員會職務是根據香港會計師公會於二零零二年二月發行之「審核委員會有效運作指引」而訂立。委員會成員由兩位獨立非執行董事組成，包括項兵先生及沈埃迪先生。本年度，審核委員會於二零零三年四月四日及九月十六日舉行了兩次會議，與管理層討論財務申報事宜，包括審閱集團財務申報程序，集團內部監控系統是否足夠及有效率以及中期及年度之財務報告書。

### 核數師

賬目由羅兵咸永道會計師事務所審核，其已卸任惟合資格並願意獲重新委任。

承董事會命

主席

**戴小明**

香港，二零零四年四月十九日