

董事欣然提呈本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司為投資控股公司，附屬公司的主要業務則為在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展。

本集團附屬公司及合作合營企業的主要業務則載於財務報表附註34。

### 業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度的業績載於第21頁的綜合收益報表。

董事建議派發末期股息3.0港仙，須待股東於應屆股東週年大會批准。本年度宣派之股息載列於財務報表附註9。

### 股本

本公司股本的詳情載於財務報表附註24。

### 儲備

本集團於本年度及本公司於本年度的儲備變動分別載於年報第25頁及財務報表附註26。

### 投資物業

本集團投資物業於本年度的變動詳情載於財務報表附註11。

### 物業、廠房及設備

本集團於本年度在購買物業、廠房及設備方面錄得約447,000港元的款項。本集團的物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於財務報表附註12。

## 董事會報告書

### 董事及服務合約

年內及直至本報告日期的本公司董事如下：

#### 執行董事

蘇邦俊 (主席兼董事總經理)

林漢強 (副主席)

蔡敦禾

蘇邦元

#### 獨立非執行董事：

許業榮

紀華士

古兆豐

根據本公司的公司細則第99條，林漢強先生及許業榮先生將任滿告退，惟合資格並願在應屆股東週年大會上膺選連任。

四名執行董事各與本公司訂立服務合約，由二零零二年六月四日起計初步為期兩年，並將一直有效，直至任何一方給予對方不少於三個月的書面通知或支付3個月的代通知金予以終止。

各非執行董事的任期按本公司的公司細則告退時屆滿。

董事的證券權益

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352條的規定而存置的名冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司，董事與彼等的聯繫人士於本公司及相聯法團的普通股的權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之長倉

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比
蘇邦俊先生	由全權信託持有*	182,470,000	62.36%

\* 該等股份由英屬處女群島註冊成立的公司International Offshore Development Limited持有。正輝國際發展有限公司(「正輝國際」)於香港註冊成立，實益擁有International Offshore Development Limited的全部已發行股本。Future Opportunity Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有正輝國際的全部已發行股本。Centre Trustees (C.I.) Limited為於海峽群島內澤西島註冊成立的公司，作為一項酌情信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。其後，Centre Trustees (C.I.) Limited自二零零四年二月十九日起轉為於海峽群島內澤西島註冊成立之Trustcorp Limited。

除上文披露者外，於二零零三年十二月三十一日，董事及彼等的聯繫人士概無持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證權益。

董事收購股份或債券的權利

根據本公司於二零零二年五月十五日通過決議案而採納的購股權計劃(「計劃」)，本公司董事可為激勵本公司或其附屬公司的董事或僱員而授予彼等可於二零零二年五月十五日起計十年期內認購本公司股份的購股權。自採納計劃以來，並無根據計劃授出購股權。計劃詳情載於財務報表附註25。

除上文披露者外，本公司、其任何附屬公司或控股公司於期內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲得利益。

## 董事會報告書

### 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條須存置的主要股東名冊顯示上文「董事的證券權益」一段所列董事及其相聯法團為本公司的唯一主要股東。

除上文披露者外，本公司並不知悉於二零零三年十二月三十一日本公司已發行股本的任何其他權益或短倉。

### 關連交易

於本年度，本集團與關連人士進行以下重大交易：

	附註	千港元
已付中國房地產開發總公司寧波分公司 （「寧波中國房地產」）的利息	(i)	58
已付香港恒興基立（地產）有限公司的利息	(ii)	177
已付長春市城市基礎設施建設開發公司 （「長春合營夥伴」）的利息	(iii)	705
已付香港閩信地產有限公司（「閩信」）的利息	(iv)	2,746
已付正輝國際的租金	(v)	325

附註：

- (i) 寧波中國房地產持有本公司非全資附屬公司寧波拓展房地產開發有限公司（「寧波拓展」）的25%股本權益。寧波拓展的墊款利息乃按年利率5.85厘計算。
- (ii) 香港恒興基立（地產）有限公司持有寧波拓展37.5%股本權益。寧波拓展的墊款利息乃按年利率5.85厘計算。
- (iii) 長春合營夥伴持有本公司非全資附屬公司長春長信國際房地產開發有限公司（「長春房地產公司」）的5%股本權益。利息乃長春房地產公司就其墊款按年利率10厘計算。

### 關連交易 (續)

附註：(續)

- (iv) 閩信持有長春房地產公司的20%股本權益。長春房地產公司的墊款所支付的利息乃按年利率10厘計算。
- (v) 本集團於二零零一年五月二十二日與正輝國際訂立分租協議；據此，正輝國際同意分租部分辦公室物業予本集團，租期由二零零二年五月二十日至二零零三年五月十九日(包括首尾兩日)，月租約31,000港元(不包括其他費用)，並已經續租。租期由二零零三年五月二十日至二零零四年五月十九日(包括首尾兩日)，月租約25,000港元(不包括其他費用)

董事認為上述交易乃於本集團日常業務中進行。

除上文披露者外，並無其他交易須按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的規定披露作關連交易。

### 董事的合約權益

於本年度，本集團向蘇邦俊先生擁有實益權益的正輝國際發展有限公司支付325,000港元租金。

本公司或其控股公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或期間內任何時間仍然有效的重大合約。

### 主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶應佔的銷售額共計少於本集團總銷售額的30%。

本集團五大供應商於本年度應佔的採購額共計佔本集團總採購額約74%，而本集團最大供應商應佔的採購額佔本集團總採購額約40.5%。

董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大供應商的股本中概無任何權益。

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司的公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權規定。

### 公司管治

本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄14所載的最佳應用守則。

### 捐款

本集團於年內作出約47,000港元之慈善捐款。

### 核數師

本公司股東週年大會上將提呈決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師的決議案。

代表董事會

主席兼董事總經理

蘇邦俊

香港，二零零四年四月二十三日