

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

### 主要業務

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店與會所業務及提供管理服務。

本公司之主要業務為投資控股，各附屬公司之主要業務列於財務報表附註14。

本公司及其附屬公司於本財政年度之主要業務及經營地區之分析列於財務報表附註11。

### 主要客戶及供應商

於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度：

- (a) 本集團最大五位供應商共佔本集團採購總額48%，其中最大供應商佔本集團總採購額45%。

董事何建源先生、何建福先生及何建昌先生擁有本集團最大供應商之權益。除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，董事、彼等聯繫人士或股東(據董事所知持有本公司已發行股本5%以上)概無於上述最大五位供應商中擁有任何權益。

- (b) 本集團最大五位客戶共佔本集團總營業額不足30%。

### 財務報表

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團在當日之財政狀況，載於第18至第68頁之財務報表。

二零零三年十一月六日已派發中期股息每股0.01港元(二零零二年：0.01港元)。董事會現建議派付截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.01港元(二零零二年：零港元)。

### 撥入儲備

股東應佔溢利(未扣除股息) 32,860,000港元(二零零二年：28,315,000港元)已撥入儲備。

## 董事會報告 (續)

### 固定資產

本年度內固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

### 董事

本財政年度及截至本報告刊發日期之董事如下：

#### 執行董事

何建源－執行主席  
何建福－副執行主席  
謝思訓

#### 非執行董事

何建昌  
\* 陳有慶  
\* 郭志舜

\* 獨立非執行董事

根據本公司章程第116條，謝思訓先生及陳有慶博士於即將舉行之股東週年大會上任期屆滿，依章告退，惟願膺選連任。

何建昌先生於二零零三年四月十七日起不再擔任本公司董事總經理職位，但仍留在董事會擔任非執行董事。

本公司與上述董事並無訂立服務合約。

非執行董事並無固定任期。

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及短倉

於二零零三年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之董事及行政總裁股份權益及短倉登記冊所載，本公司董事及行政總裁擁有本公司、其控股公司、附屬公司及其他相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股本權益如下：

	每股面值一港元之股份			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
激成投資(香港)有限公司				
何建源	480	—	253,876,320 (附註1)	—
何建福	480	—	253,876,320 (附註1)	—
何建昌	480	—	253,876,320 (附註1)	—
謝思訓	288,720	—	—	—
陳有慶	180,000	—	720,000 (附註2)	—
郭志舜	—	—	—	—
Lam Ho Investments Pte Ltd				
每股面值新加坡幣一元之股份				
公司權益				
何建源				495,000 (附註3)
何建福				495,000 (附註3)
何建昌				495,000 (附註3)
舜成國際有限公司				
每股面值一港元之股份				
公司權益				
何建源				9,990 (附註3)
何建福				9,990 (附註3)
何建昌				9,990 (附註3)
郭志舜				15,000 (附註4)

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及短倉 (續)

	資本額(美元) 公司權益
湖北晴川飯店有限公司	
何建源	5,216,000 (附註3)
何建福	5,216,000 (附註3)
何建昌	5,216,000 (附註3)
郭志舜	489,000 (附註5)
	<b>每股面值澳門幣一元之股份 公司權益／個人權益</b>
金山發展有限公司	
何建源	9,000,000 (附註3)
何建福	9,000,000 (附註3)
何建昌	9,000,000 (附註3)
謝思訓－個人權益	50,000
	<b>面值澳門幣1,000元之配額 公司權益</b>
海洋花園管理有限公司	
何建源	1 (附註3)
何建福	1 (附註3)
何建昌	1 (附註3)
	<b>每股面值一港元之股份 公司權益</b>
舜昌國際有限公司	
何建源	999 (附註3)
何建福	999 (附註3)
何建昌	999 (附註3)
郭志舜	5,500 (附註6)

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及短倉 (續)

	每股面值馬幣一元之股份 公司權益	
KSF Enterprises Sdn Bhd		
何建源		7,500 (附註3)
何建福		7,500 (附註3)
何建昌		7,500 (附註3)
	無面值普通股 公司權益	每股面值加幣一元之優先股 公司權益
Chateau Ottawa Hotel Inc.		
何建源	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)
何建福	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)
何建昌	450,000 (附註3)	370,000 (附註3)

#### 附註：

- (1) 於二零零三年十二月三十一日，Kansas Holdings Limited及大地置業有限公司(「大地」)實益持有本公司股份合共253,876,320股，而何建源先生、何建福先生及何建昌先生均為此兩間公司之主要股東。
- (2) 於二零零三年十二月三十一日，United Asia Enterprises Inc持有本公司股份720,000股，而陳有慶博士擁有該公司之控制權益。
- (3) 於二零零三年十二月三十一日，何建源先生、何建福先生及何建昌先生被視為擁有Lam Ho Investments Pte Limited、舜成國際有限公司、湖北晴川飯店有限公司(「晴川」)、金山發展有限公司(「金山」)、海洋花園管理有限公司、舜昌國際有限公司、KSF Enterprises Sdn Bhd及Chateau Ottawa Hotel Inc.之公司權益。何建源先生、何建福先生及何建昌先生乃透過彼等共同控制之公司持有上述公司之權益。
- (4) 於二零零三年十二月三十一日，Larch Management Incorporated實益持有舜成國際有限公司股份15,000股，佔該公司15%權益，而郭志舜先生為Larch Management Incorporated之主要股東。
- (5) 於二零零三年十二月三十一日，AKAA Project Management International Limited持有晴川資本額489,000美元，佔該公司3%權益，AKAA Project Management International Limited由郭志舜先生全資擁有。
- (6) 於二零零三年十二月三十一日，Larcfort Incorporated持有舜昌國際有限公司股份5,500股，佔該公司55%權益，而郭志舜先生實益擁有Larcfort Incorporated之權益。

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及短倉 (續)

除上述者外，於二零零三年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，本公司董事及行政總裁或任何彼等配偶或未滿十八周歲之子女概無擁有本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司之股份、有關股份或債券權益或短倉，或擁有須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司之權益或短倉。

### 主要股東及其他人士之股份權益及短倉

本公司已獲告知，於二零零三年十二月三十一日，持有本公司已發行股份權益達已發行普通股5%或以上如下所示：

名稱	持有股份之身份	所持普通股數目	佔本公司已發行股份總數之百分比
Ocean Inc (附註1, 2)	受控制公司之權益	253,876,320	74.7%
Pad Inc (附註1)	受控制公司之權益	153,006,960	45.0%
Lapford Limited (附註1)	受控制公司之權益	153,006,960	45.0%
Kansas Holdings Limited (附註1)	受控制公司之權益	153,006,960	45.0%
Kansas Holdings Limited (附註2)	實益擁有人	100,869,360	29.7%
大地置業有限公司 (附註1)	實益擁有人	153,006,960	45.0%
Kerry Group Limited (附註3)	受控制公司之權益	20,325,600	6.0%
Kerry Holdings Limited (附註3)	受控制公司之權益	20,325,600	6.0%

附註：

- (1) Ocean Inc、Pad Inc、Lapford Limited及Kansas Holdings Limited被視為於大地實益持有之153,006,960股相同股份中持有權益。
- (2) Ocean Inc被視為於Kansas Holdings Limited實益持有之100,869,360股相同股份中持有權益。
- (3) Kerry Holdings Limited為Kerry Group Limited之全資附屬公司，此兩間公司均被視為於Kerry Holdings Limited附屬公司所持之20,325,600股相同股份中擁有權益。

除上述者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及有關股份權益或短倉已被列入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

## 董事會報告 (續)

### 行政管理安排

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，有下列並無註明期限之安排：

- (1) Kansas Holdings Limited 為本公司提供行政管理服務，惟於本年度並無向本公司收取管理費。
- (2) Keck Seng Realty Investment Pte Limited 出任本公司在新加坡之物業管理及銷售代理，惟於本年度並無向本公司收取管理費或代理費。
- (3) 大地向金山收取管理費作為出任策劃經理之酬勞，負責統籌發展金山在澳門氹仔之海洋花園，並負責有關推銷事宜。大地亦為該發展項目之主要承建商。
- (4) 大地出任 Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」) 在越南社會主義共和國持有之酒店物業西貢喜來登之策劃經理。
- (5) 大地為海洋發展有限公司提供行政管理服務，並收取管理費。

由於何建源先生、何建福先生及何建昌先生為 Kansas Holdings Limited、Keck Seng Realty Investment Pte Limited 及大地之主要股東及董事，故此在上述安排有利益關係。

### 關連交易

於二零零四年三月二十六日，本公司、大地、Larch Management Incorporated 及 AKAA Project Management International Limited 就本公司附屬公司晴川取得之定期貸款融資按共同及個別基準向銀行提供擔保。晴川為本公司主要股東大地之聯繫人，因此晴川為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該保證構成本公司之關連交易，本公司已於二零零四年三月三十日在報章公佈。

銀行提供本金以 3,800,000 美元 (約 29,640,000 港元) 為限及為期三年之定期貸款融資須受晴川與銀行於二零零四年三月二十六日訂立之融資協議之條款及條件所制約。年利率以晴川選擇之三個月或六個月之倫敦銀行同業拆息加 1.46 厘計算，該選擇權將由晴川酌情行使。晴川擬選擇於付息日較低之倫敦銀行同業拆息。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

該貸款約50%用於為借款人現有貸款提供融資及／或再融資，餘下部份留作借款人日常營運資金。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，上述擔保乃按一般商業條款而授出，而該等一般商業條款乃經公平磋商後達致。彼等認為該擔保之條款誠屬公平合理。由於融資利率較借款人現有貸款利率為低，故借款人獲取融資乃符合本公司之整體利益。

### 董事之合約權益

於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地進行以下交易：

- (1) 大地與海洋發展有限公司之來往賬欠款之利息以市場利率計算。於二零零三年十二月三十一日，海洋欠大地60,994,580港元(二零零二年：91,733,642港元)。截至二零零三年十二月三十一日止年度，海洋共付利息884,516港元(二零零二年：2,131,721港元)。
- (2) 大地與金山之間有計息來往賬。於二零零三年十二月三十一日，金山欠大地92,320港元(二零零二年：280,106港元)。截至二零零三年十二月三十一日止年度，金山應付利息5,216港元(二零零二年：5,470港元)。

於二零零三年十二月三十一日，OPJV、金山、晴川、舜成國際有限公司及Lam Ho Investments Pte Limited按不計息來往賬結存分別欠大地／(大地欠其之款項)為8,841,149港元、31,985,931港元、3,428,372港元、零港元及零港元(二零零二年：3,441,152港元、13,600,000港元、5,153,154港元、188港元及(3,904)港元)。

- (3) 截至二零零三年十二月三十一日止年度，金山出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支)1,011,204港元(二零零二年：1,011,204港元)。
- (4) 少數股東貸款包括欠大地之141,660,000港元(二零零二年：128,889,000港元)。除一筆晴川欠大地為數零港元(二零零二年：38,336,000港元)之借款按市場息率計息並須於二零零五年四月三十日償還以外，所有借款均不計息。

根據晴川與其股東訂立之共同協議，股東同意放棄收取若干股東貸款之利息。應付予大地之利息為零港元(二零零二年：零港元)。

## 董事會報告 (續)

### 合約權益 (續)

- (5) 於本年度，海洋發展有限公司、OPJV及金山分別向大地支付管理費1,456,311港元、2,954,388港元及1,747,573港元(二零零二年：1,456,311港元、3,113,200港元及1,747,573港元)。
- (6) 金山租用大地之若干物業，本年度已付租金共174,757港元(二零零二年：174,757港元)。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生為大地實益股東，透過中介公司擁有大地大部份已發行股本，於上述交易有利益關係。

除上述者及年報第10頁所載之行政管理安排外，本公司或各附屬公司於年底或本年度任何時間概無參與訂立本公司董事擁有重大權益之主要合約。

### 競爭業務之董事權益

本集團於武漢之酒店項目晴川假日酒店之直接競爭者之一為武漢香格里拉大飯店，其大股東及經營者為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)。

何建源先生為香格里拉亞洲之獨立非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市買賣。何建昌先生為何建源先生在香格里拉亞洲董事會之替任董事。

### 買賣或贖回本公司股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司之股份。

### 銀行貸款及其他借款

本公司及本集團於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於財務報表附註20及23。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於本年報第69頁至第70頁。

## 董事會報告 (續)

### 物業

本集團所持物業及物業權益詳情載於本年報第71頁至第72頁。

### 僱員

於二零零三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有1,200名僱員。本集團採取本地化政策，盡可能聘請擁有相關資歷及經驗合適之本地員工。薪金及酬金具有競爭力並按本公司及其附屬公司營運所在不同國家之不同人力資源狀況訂定。

### 退休計劃

本集團於香港、中華人民共和國及越南設有定額供款計劃。該等退休計劃詳情載於財務報表附註26。

### 遵守最佳應用守則

除各非執行董事並無特定委任年期外，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度任何時間均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載最佳應用守則之規定。

### 審核委員會

審核委員會現時由兩名獨立非執行董事組成，並向董事會匯報。審核委員會定期會見本集團高層及外部核數師，以檢討內部監控機制之成效，並審閱本集團之中期報告及年度報告。審核委員會擬於二零零四年九月三十日前委任一位新成員。

### 核數師

畢馬威會計師事務所任期屆滿，惟願應聘連任。在即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命  
執行主席  
何建源

香港，二零零四年四月二十六日