

董事會報告

董事會謹此提呈本公司及本集團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

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註1。

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23頁之綜合收益表。

董事會並不建議就截至二零零三年十二月三十一日止年度派發任何中期或末期股息。

儲備

本公司及本集團儲備於年內之變動詳情載於財務報表附註33。

可供分派儲備

本公司可供分派儲備指股份溢價與繳入盈餘之和減累計虧損。根據開曼群島法例第22章公司法(經修訂)，除本公司之組織章程細則另有規定及分派股息後本公司仍有能力償付日常業務之到期債務外，可動用本公司股份溢價向股東作出分派或派付股息。

於二零零三年十二月三十一日，本公司並無可供分派予股東之儲備。

投資物業

本集團投資物業之重估詳情載於財務報表附註14。

物業、機械和設備

年內本集團物業、機械和設備之變動載於財務報表附註15。

董事會報告

退休金計劃

本集團於中華人民共和國（「中國」）經營之公司均參與由中國地方政府有關機關所設立之定額供款退休金計劃。所有中國僱員每年可收取之退休金相等於其退休當日基本薪金之某一固定比例。該等集團公司須按其中國僱員基本薪金20%上繳特定供款予退休金計劃。除每年供款外，該等集團公司概無其他退休福利承擔。根據該等安排，截至二零零三年十二月三十一日止年度所支付之退休金計劃供款約為74,000港元。

於二零零零年，本集團為屬下所有非中國境內僱員參加強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例於香港強制性公積金管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開，由獨立信託人控制。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員各自均須按既定比例向該計劃供款。本集團對強積金計劃之唯一責任為根據該計劃供款。根據強積金計劃自收益表扣除之退休福利計劃供款，指本集團按計劃規則所訂比例應付之供款。年內，本集團根據強積金計劃作出退休福利計劃供款為93,000港元。

董事

本公司年內至本報告日期之董事芳名如下：

執行董事

韓軍然先生 (主席)

符耀廣先生

譚標成先生

(於二零零三年三月十三日獲委任)

獨立非執行董事

陳耀東先生

黃承基先生

(於二零零三年三月十四日獲委任)

根據本公司組織章程細則之規定，陳耀東先生須依章告退，但符合資格並願意膺選連任。

董事會報告

董事之服務合約

執行董事韓軍然先生及符耀廣先生已分別與本公司訂立服務協議，有效期分別自二零零二年十二月十六日及二零零三年三月十三日起計，為期三年及兩年，其後按年續期，直至任何一方對對方發出不少於六個月之通知終止為止。

各位獨立非執行董事之任期於根據本公司組織章程細則規定輪流告退時屆滿。

除上文所披露者外，任何於即將舉行之股東週年大會上有意重選連任之董事，並無與本公司訂立任何本公司於一年內不付賠償（法定賠償除外）則不得終止之服務合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉

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條規定存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）者，各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股本及相關股份之權益及淡倉如下：

1. 好倉

(a) 本公司每股面值0.001港元之普通股

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已 發行股本百分比
韓軍然先生	實益擁有人 (附註i)	13,587,900	5%

附註：

- (i) 根據由Silver World Limited（為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited（「Royal Bank Trustee」）之全資附屬公司）全資擁有之New Rank Groups Limited（「NRG」）與韓軍然先生（作為押記人）及新海康航業投資有限公司（「新海康」）之全資附屬公司星樂物業投資有限公司（「星樂」）（作為承押人）於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，除其他事項外，韓軍然先生將其於本公司已發行股本5%之權益（即13,587,900股本公司股份）抵押予星樂。

董 事 會 報 告

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

1. 好倉 (續)

(b) 購股權

董事姓名	身份	所持購 股權數目	相關股份數目	佔本公司已 發行股本百分比
韓軍然先生	實益擁有人	5,000,000	5,000,000	1.84%

除上文所披露者及董事以信託方式代本集團持有之若干附屬公司之代理人股份外，各董事、主要行政人員或彼等之聯繫人並無實益擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於董事權益登記冊或上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股本及相關股份之權益及淡倉。

購股權計劃

根據二零零二年六月十四日通過之股東決議案，股東於二零零零年一月二十五日批准之本公司購股權計劃(「二零零零年購股權計劃」)已終止。根據二零零零年購股權計劃，董事可向合資格僱員(包括本公司及／或其附屬公司董事)授出可認購本公司股份之購股權。

本公司於二零零二年六月十四日批准及採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。新購股權計劃自採納日期起計10年有效。根據二零零零年購股權計劃授出而仍未行使之購股權繼續遵守二零零零年購股權計劃之規則，而採納新購股權計劃不會對上述未行使購股權之授出條款有任何影響。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司採納之新購股權計劃旨在鼓勵本集團之全職僱員及董事(包括非執行與獨立非執行董事)、每週工作10小時及以上之兼職僱員、對本集團有貢獻之諮詢人、顧問、貨物及／或服務供應商及其他人士或彼等之受託人(「參與者」)盡力發揮表現，以達致本集團目標，並同時讓彼等透過本身努力及貢獻，共享本公司成果。根據新購股權計劃，本公司董事會可向參與者授出購股權，以認購本公司股份。

除新購股權計劃條款另有規定外，行使根據新購股權計劃及任何其他計劃所授出全部購股權可發行之股份總數，不得超過批准新購股權計劃當日已發行股份總數10%，惟取得本公司股東批准重新釐定限額則除外。儘管有以上規定，根據本公司新購股權計劃及任何其他購股權計劃所授出購股權所涉及之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數30%(或聯交所證券上市規則(「上市規則」)准許之較高百分比)。在任何12個月期間，每名參與者獲授購股權之有關股數，不得超過已發行股份總數1%，而再向有關參與者授出購股權須獲本公司股東在股東大會批准，而該參與者及其聯繫人不得投票。

根據新購股權計劃授出之購股權必須於建議授出日期起28日內接納，接納時須支付1港元作為代價。購股權可由接納當日起至董事會決定之日期隨時行使，惟無論如何不得超過十年。每股行使價由本公司董事會釐定，而無論如何不得少於(i)聯交所日報表所載股份於授出購股權日期前五個營業日之平均收市價；(ii)股份於購股權授出日期在聯交所日報表之收市價；及(iii)股份面值三者中之最高者。

自採納新購股權計劃以來，概無據此授出購股權。

董事會報告

購股權計劃(續)

下表披露本公司購股權於年內之變動情況：

	購股權類型	授出日期	行使期	年初尚未行使 港元	年內失效 港元	年終尚未行使 港元
董事韓軍然	2001B	二零零一年 二月十五日	二零零一年二月十五日至 二零零四年二月十四日	5,000,000	—	5,000,000
僱員	2001C	二零零一年 二月二十一日	二零零一年二月二十一日至 二零零四年二月二十日	1,000,000	—	1,000,000
其他	2000	二零零零年 七月二十七日	二零零零年七月二十七日至 二零零三年七月二十六日	1,450,000	(1,450,000)	—
各類型總計				<u>7,450,000</u>	<u>(1,450,000)</u>	<u>6,000,000</u>

根據新購股權計劃可供發行之證券總數為27,175,800股股份，相等於本公司在本報告日期之已發行股本10%。

購買股份或債券之安排

除上文所披露有關參與者之購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，而各董事、主要行政人員、任何彼等之配偶或18歲以下子女亦無任何擁有或行使認購本公司證券之權利。

董事於重要合約及關連交易的權益

本公司或其任何附屬公司參與訂立而在年終或本年度內任何時間有效之任何重大合約中，本公司任何董事並無直接或間接擁有任何權益。

董事會報告

關連交易

附屬協議中之(i)諒解備忘錄及顧問及擔保費協議；(ii)新城市擔保，及(iii)保利公司擔保、新城市反賠償保證與中證反賠償保證，可能構成本公司之獨立關連交易，且屬上市規則第14A.32條項下最低限額或上市規則第14A.66條範圍內之獨立關連交易。因此，根據上市規則第14A.45條至14A.46條，該等關連交易之詳情須於本年報中披露。

(a) 最低限額關連交易

諒解備忘錄及顧問及擔保費協議

由於保利公司乃中證之主要股東，構成本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此，中證根據諒解備忘錄及顧問及擔保費協議向保利公司支付擔保費(9,500,000元人民幣)與顧問費(2,500,000元人民幣)之事項，可能構成本公司之兩項獨立關連交易。

(b) 上市規則第14A.66條界定之關連交易

新城市擔保

根據新城市擔保，本公司與中證同意(其中包括)就中證履行其於該協議項下之所有義務一事提供擔保。此項擔保可能構成本公司就中證履行其義務而提供之擔保。由於此項擔保可能符合上市規則第14A.66條項下有關關連交易之豁免規定，故根據上市規則第14A.45條至第14A.46條之規定，有關新城市擔保之詳情須於本年報內披露。

保利公司擔保、新城市反賠償保證及中證反賠償保證

根據保利公司擔保，保利公司已同意就中證清償其於該協議項下之所有義務一事提供擔保。為此，本公司與中證分別訂立了以保利公司為受益人之新城市反賠償保證及中證反賠償保證，就保利公司於保利公司擔保項下之義務，向保利公司作出以另一方為受益人之反賠償保證。

經考慮上述事項後，董事會認為該等擔保及反賠償保證之整體及實際影響乃在於本公司須就中證之履行責任提供一項擔保。由於此舉可能符合上市規則第14A.66條項下有關關連交易之豁免規定，故根據上市規則第14A.45條至第14A.46條之規定，有關新城市擔保、新城市反賠償保證及中證反賠償保證之詳情須於本年報內披露。

董事會報告

管理合約

年內，本公司與萬興顧問有限公司（「萬興」）訂立服務合約，為本集團提供行政及財務顧問服務，並已支付3,310,000港元，當中包括合共1,800,000港元基本月費及1,510,000港元額外服務費。該合約可由任何一方給予另一方六個月之通知而予以終止。本公司董事概無於萬興擁有任何權益。

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條規定存置之主要股東登記冊紀錄，除上文披露有關本公司董事或主要行政人員之權益外，以下股東已通知本公司彼等於本公司已發行股本之權益及淡倉：

股東名稱	身份	所持已發行普通股數目 (好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))	佔本公司已 發行股本百分比 (好倉(「好」)／ 淡倉(「淡」))
新海康	擁有股份 抵押權益之人士 (附註1)	67,939,500(好)	25%(好)
NRG	附註1及2	54,351,600(好) 54,351,600(淡)	20%(好) 20%(淡)
Silver World Limited	附註2	54,351,600(好) 54,351,600(淡)	20%(好) 20%(淡)
Royal Bank Trustee	附註3	54,351,600(好) 54,351,600(淡)	20%(好) 20%(淡)
衛平	實益擁有人	47,032,000(好)	17.31%(好)
路曙光	附註1及5	13,587,900(好)	5%(好)

董事會報告

主要股東(續)

附註：

- (1) 根據由NRG與韓軍然先生(作為押記人)及新海康之全資附屬公司星樂(作為承押人)於二零零三年六月二十三日訂立之股份抵押協議，NRG及韓軍然先生將彼等各自於本公司已發行股本20%及5%之權益(即分別54,351,600股及13,587,900股本公司股份)抵押予星樂。由於新海康所持星樂之股權，根據證券及期貨條例，新海康被視為於67,939,500股本公司股份中擁有權益。
- (2) NRG 乃Silver World Limited之全資附屬公司，而Silver World Limited則為Royal Bank受託人全資擁有之公司。
- (3) Royal Bank Trustee乃一項名為新協信託之全權信託受託人。新協信託之受益人包括一間控股公司及其全資附屬公司，以及梁戈先生及其妻子劉洵女士之若干親屬，惟在稅務方面該等親屬不得屬於加拿大居民或中國居民。控股公司由另一項名為Hold Trust之全權信託全資擁有。
- (4) Hold Trust之受益人包括梁戈先生及劉洵女士各自之父系及母系血緣直系繼承人及其配偶，惟在稅務方面彼等不得屬於加拿大居民或中國居民。
- (5) 路曙光女士為本公司董事兼主席韓軍然先生之配偶。根據證券及期貨條例，路女士被視為於韓軍然先生持有之13,587,900股本公司股份中擁有權益。

據本公司任何董事或主要行政人員所知，唯一於本公司附屬公司之股東大會上直接或間接擁有5%或以上投票權之公司(本集團成員公司除外)如下：

擁有人名稱	附屬公司名稱	權益百分比
國證經濟開發有限公司(「國證」)(附註1)	北京中證房地產開發有限公司(「北京中證」)	34%
星樂(附註2)	同新有限公司(「同新」)	49%

董事會報告

主要股東（續）

附註：

- (1) 北京中證於一九九五年六月五日成立，現時之合營夥伴包括本公司附屬公司同新、國證及北京市金融街建設開發有限公司（「金融街建設開發」），其中同新出資66%，而國證出資34%。根據金融街建設開發、國證及同新於一九九九年十月九日訂立之協議，同新獲得北京中證全部經濟利益，而國證於中國證券大廈（由北京中證興建之物業）落成時，可取得中國證券大廈建築面積7,000平方米之辦公室擁有權，作為固定收益。
- (2) 星樂享有同新94,600,000港元之優先股股息，而同新會優先償還星樂及新海康之貸款連同其應計利息，方向本集團派發最多136,000,000港元之優先股股息。待支付上述優先股股息及償還星樂及新海康之貸款後，同新將會按以下比例宣派股息及/或分派：

本集團	75%
星樂	25%

除上文所披露外，就本公司所知，並無任何其他人士於二零零三年十二月三十一日擁有本公司已發行股本5%或以上之權益或淡倉。

購買、出售或贖回證券

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回本身之股份。截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司亦無購買或出售本公司任何股份。

遵守最佳應用守則

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所載之最佳應用守則。

優先購股權

本公司之組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立之司法權區）法例並無載列有關優先購股權之條文。

董事會報告

主要客戶及供應商

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶之營業額佔本集團綜合營業額約20%，而本集團五大客戶之總營業額則佔本集團綜合營業額約93%。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額約43%，而本集團五大供應商之總採購額則佔本集團總採購額約53%。

就董事所知，各董事、彼等各自之聯繫人士或擁有本公司已發行股本5%以上之股東概無擁有五大客戶或供應商任何實際權益。

核數師

於股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

韓軍然

香港，二零零四年四月二十六日