

董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零四年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

主要業務 本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於財務報告書附註44。

業績及盈利分配 集團本年度業績刊於第31頁之綜合收益表。

本年度內，已向股東派發中期息每股5港仙，現金股息為1,712,776港元及代息股份為66,682,515港元。董事會建議派發末期息每股7港仙，給予在二零零四年十一月十七日名列於股東名冊之股東折合96,249,452港元。

投資物業 本年度內，本集團分別購入及出售3,375,364港元及22,432,617港元之投資物業，並將144,203,026港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於年結日將所有投資物業進行重估。重估盈餘淨額為1,712,732,047港元，已直接計入於投資物業重估儲備中。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於財務報告書附註15。

物業、廠房及設備 本公司及本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動詳情刊於財務報告書附註17。

主要物業 本集團於二零零四年六月三十日持有之主要物業資料刊於第98頁至第110頁。

附屬公司及聯營公司 有關本公司於二零零四年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於財務報告書附註44及45。

股本 本公司之股本於本年度內之變動情況刊於財務報告書附註30。

購買、售賣或贖回本公司之上市股份 本公司及其附屬公司在本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市股份。

可換股票據 本集團於本年度內已發行之可換股票據詳情刊於財務報告書附註29。可換股東據已於本年度內全數兌換。

庫務、集團借貸及利息撥充資本 本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關隨時或須於一年內償還之銀行貸款、透支及其他貸款分類為流動負債。銀行貸款及其他借貸於二零零四年六月三十日之償還分析資料刊於財務報告書附註27。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為57,305,510港元。

董事會報告書 (續)

董事 本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事

黃志祥先生
唐國通先生

獨立非執行董事

夏佳理先生，GBS, OBE, JP
鄭明訓先生，JP

依據本公司組織章程細則，鄭明訓先生，JP將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

董事權益 根據證券及期貨條例（「證券條例」）第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）內上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事於二零零四年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯公司的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及 權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	527,508	實益擁有人	0.03%
夏佳理先生，GBS, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈ 0%
鄭明訓先生，JP	-	-	-
唐國通先生	-	-	-

董事會報告書 (續)

董事權益 (乙) 相聯公司股份之好倉 (續)

(i) 附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及 權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	2,621,698	117,062股 為實益擁有人 及2,504,636股 為配偶權益	0.06%
夏佳理先生，GBS, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
鄭明訓先生，JP	61,085	實益擁有人	≈ 0%
唐國通先生	-	-	-

(ii) 相聯公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

相聯公司名稱	普通股數目	所佔已 發行股份 百分比
駿商有限公司	50 (附註 1 & 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註 1 & 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註 1 & 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註 1 & 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註 1 & 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註 1 & 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註 1 & 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註 1 & 6)	50%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註 1 & 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註 1 & 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註 1 & 7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註 1 & 3)	100%
集利財務有限公司	1 (附註 1 & 5)	50%
允傑發展有限公司	20,000 (附註 1 & 8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註 1 & 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註 1 & 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註 9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註 10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註 10)	50%

董事會報告書 (續)

董事權益 (乙) 相聯公司股份之好倉 (續) (續)

(ii) 相聯公司 (續)

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 乃Seaview Assets Limited全資附屬公司。Seaview Assets Limited是由黃志祥先生控制百分之五十的Boswell Holdings Limited全資擁有。
2. 股份由Osborne全資附屬公司Devlin Limited所持有。
3. 股份由Osborne控制百分之五十五的Erleigh Investment Limited所持有。
4. 股份由Osborne控制百分之五十的旋翠有限公司所持有。
5. 股份由Osborne所持有。
6. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited控權百分之五十的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited由黃志祥先生百分百控權。
10. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

(丙) 相關股份及債權證之好倉 股份、相關股份及債權證之淡倉

並無本公司及其相聯公司的相關股份及債權證之好倉或股份、相關股份及債權證之淡倉載於根據證券條例第XV部第352條規定之登記冊內或依據載於上市規則內之標準守則知會本公司及聯交所。

購買股份或債券之 安排

在本年度內，本公司或各附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

董事於具競爭性業務之 權益

依據上市規則第8.10條，本公司披露在本年度內及直至本報告書日期止，董事會主席黃志祥先生於香港從事物業投資、發展及管理之公司中擁有權益及／或身為該等公司之董事。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有兩位獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事會報告書 (續)

董事於重要合約中之權益

在本年度內或年結日，除財務報告書附註43之「關連人士交易」所披露外，本公司或各附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

管理合約

本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由受僱公司終止而毋須繳付賠償金（法定之賠償除外）。

關連交易

甲、本年度內，本集團訂立下列關連交易，現按上市規則之規定披露交易細則如下：

(a) 成都收購

於二零零四年六月十一日，中國海外發展集團（包括中國海外發展有限公司（「中國海外發展」）及其附屬公司），及信和置業集團（包括本公司之全資附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）及信和置業之附屬公司）按80與20之比例成立合營公司中海信和（成都）物業發展有限公司，以收購中國海外發展集團及信和置業集團在公開拍賣所獲得物業之土地使用權（「成都收購」）。

該物業包括面積約1,811畝之地盤，及有待成都市政府交吉，位於中國四川省成都市金牛區毗鄰該發展地盤一幅面積175畝之地盤，該物業可發展成為住宅、社區服務設施、政府設施、城市綠化帶及其他用途。成都收購總代價約1,200,000,000元人民幣（約1,130,000,000港元），由中國海外發展集團與信和置業集團以80:20之比例支付。成都收購為本集團在中國之投資良機，亦有助補充土地儲備以待發展。

(b) 香蜜湖收購

於二零零四年四月十六日，信和置業集團與中國海外發展集團就一項公開拍賣中國深圳物業之土地使用權，共同參與香蜜湖收購。雙方其後於二零零四年四月二十九日就香蜜湖收購成立深圳盛輝物業發展有限公司，由中國海外發展集團及信和置業集團各自佔有50%權益。

董事會報告書 (續)

關連交易 甲、 (續) (續)

(b) 香蜜湖收購 (續)

香蜜湖收購之物業地盤面積為93,544平方米，位於中國深圳市福田香蜜湖，作為住宅及商業發展用途。香蜜湖收購之總代價為950,000,000元人民幣（約893,950,000港元），由信和置業集團與中國海外發展集團按50:50之比例支付香蜜湖收購之總代價。香蜜湖收購為本集團在中國之投資良機，同時亦有助補充土地儲備以待發展。

(c) 建築合約之給予

在本集團物業發展之日常一般業務中，信和置業集團給予某些曾參與激烈投標之建築公司物業發展之建築合約。本年度內，信和置業集團曾給予中國海外發展集團若干建築合約，其詳情如下：

#	訂約方		工程性質	訂立合約 或意向書 日期 (以百萬計)	合約金額 港元	
	信和集團	信和集團 擁有權益 百分比				
1.	廣成發展 有限公司	100	中國海外房屋 工程有限公司	西九龍填海區 海輝路 九龍內地段 11158 號 總合約	22.11.03	654.9
2.	富輝建業 有限公司	100	中國建築工程 (香港) 有限 公司	新界沙田何東樓 (地盤A) 沙田地段470號 地基及鐵路 修理站工程 總合約	25.03.04	569.0
			中國海外機電 工程有限公司	新界沙田何東樓 (地盤A) 沙田地段470號 空調及機械通風 安裝工程分判 合約	13.05.04	5.3
3.	迎豐發展 有限公司	100	中國海外機電 工程有限公司	新界荃灣大河道/ 楊屋道荃灣 地段398號 URA地盤空調及 機械通風安裝 工程 (商場) 指定分判合約	20.5.04	29.8

於二零零四年七月二十三日，中國海外發展為本公司若干非全資附屬公司之主要股東，故根據上市規則，中國海外發展為本公司之關連人士。於二零零四年七月二十三日，信和置業按公平基準向此等非全資附屬公司其他股東收購餘下股權，使這些公司成為信和置業之全資附屬公司。因此，中國海外發展不再屬於本公司之關連人士。

董事會報告書 (續)

關連交易 (續) 乙、本年度內，本集團亦曾進行以下關連交易，此等交易均獲豁免根據於二零零四年三月三十一日生效之上市規則作出公佈、在年報申報及取得獨立股東批准之規定。唯因此等交易須根據舊有上市規則作出申報，故包括在此僅作提供資料之用。

(a) 本集團以股東借款的形式提供之貸款

本年度內，信和置業集團以股東借款的形式為其非全資附屬公司或聯繫人士提供貸款，以作營運資金之用。此等非全資附屬公司或聯繫人士為信和置業集團之前在地產發展之一般日常業務中與合營伙伴成立之公司。所有貸款均以所佔有關股權按比例提供，並為無抵押及無特定還款期。貸款之詳情如下：

# 公司	信和置業 所佔股東 權益	其他股東	金額 港元 (以百萬計)	年終利息 (百份比)
1. 霸滔有限公司	50%	黃氏家族	4.8	3.0
2. Erleigh Investment Limited and Murdoch Investments Inc.	45%	黃氏家族	20.6	4.0
3. Harvest Sun (B.V.I.) Limited	30%	中銀集團投資有限公司、嘉德置地有限公司、中國海外及嘉里建設有限公司	63.0	—
4. 奧海城二期財務有限公司	50%	中國海外及嘉里建設有限公司	12.3	優惠利率加0.2%
5. Rich Century Investment Limited	50%	黃氏家族	12.4	1.0
6. 健惠投資有限公司	70%	南華資訊科技有限公司	17.2	0.5

附註：黃氏家族，指黃廷方先生、黃志祥先生、黃志達先生及彼等各自之聯繫人。

嘉里建設有限公司及南華資訊科技有限公司為信和置業若干非全資附屬公司之主要股東，故此，根據上市規則，彼等為本公司之關連人士。由於黃廷方先生為本公司之主要股東，而黃氏家族為黃廷方先生之聯繫人，故此根據上市規則黃氏家族為本公司之關連人士。

董事會報告書 (續)

關連交易 乙、 (續) (續)

(b) 行政費用之分擔

信和行政服務有限公司為信和置業之全資附屬公司，負責向黃氏家族及信和集團（指本集團、信和酒店集團及彼等各自之附屬公司）提供行政服務包括辦公室行政支援服務、秘書服務、公司秘書服務、會計及法律服務。行政費用乃按(i)信和集團及黃氏家族所佔各項已落成物業及發展中物業之總建築面積；及(ii)另加上信和集團所佔總建築面積0.3之數額而分擔，以顯示上市集團較私人公司所承擔之概約額外行政服務費用。本年度內，自黃氏家族收取之行政服務費約為45,000,000 港元。

丙、本年度內，本集團亦進行以下之關連交易，現按上市規則之規定披露交易細則如下：

(a) 建築合約之給予

本年度內，黃氏家族於物業發展及投資等一般日常業務中，向信和置業之全資附屬公司逢源建築有限公司給予一項由黃氏家族及信和置業分別佔有50%權益之Rich Century Investment Limited擁有物業發展權之建築合約。此建築合約乃經過激烈之投標程序，於二零零三年八月二十二日，以轉接式基準及以與最低之出價相同之價格給予。此建築合約為位於九龍九龍灣啟信道12號新九龍內地段5846號之租賃用地進行內部裝修工程，合約金額為約58,300,000港元。

(b) 提供大廈清潔服務

恆毅清潔服務有限公司為信和置業之全資附屬公司，負責向黃氏家族所持若干樓宇提供大廈清潔服務。上述服務按成本加成法提供，並與給予其他獨立第三方客戶之條款相同。本年度內，自黃氏家族收取之概約全年大廈清潔服務費用為14,800,000港元。

董事會報告書 (續)

關連交易 丙、 (續) (續)

(c) 提供停車場管理服務

信和停車場管理有限公司分別由信和置業及黃氏家族各持有50%，負責向信和置業集團之物業提供停車場管理服務。上述服務之管理費相當於停車場業務總收益12%，經考慮有關風險因素後，該數額與向其他獨立第三方客戶收取者相符。本年度內，信和停車場管理有限公司自信和置業集團收取之概約全年停車場管理服務費用為11,100,000 港元。

(d) 提供物業管理服務

信和物業管理有限公司為信和置業之全資附屬公司，負責向黃氏家族所擁有若干樓宇提供物業管理服務。上述服務之定價按樓宇面積及種類而釐定，與給予其他獨立第三方客戶之定價相符。本年度內，自黃氏家族收取之概約全年管理服務費用為11,100,000 港元。

(e) 提供管理服務

信和物業服務有限公司為信和置業之全資附屬公司，負責向黃氏家族所擁有若干樓宇提供管理服務。上述服務之定價政策按樓宇之面積及種類而釐定，與給予其他獨立第三方客戶之條款相同。本年度內，自黃氏家族收取之概約全年管理服務費用為3,100,000 港元。

(f) 提供護衛服務

信和護衛有限公司為信和置業之全資附屬公司，負責向黃氏家族所擁有樓宇提供護衛服務。上述服務按成本加成法提供，並與給予其他獨立第三方客戶之條款相同。本年度內，自黃氏家族收取之概約全年護衛服務費用為24,400,000 港元。

(g) 租賃物業

本年度內，信和置業集團向黃氏家族租賃物業。所有租賃安排均參考特定物業當時之市場租值及按一般商業條款公平磋商。本年度內，信和置業集團向黃氏家族支付之概約全年租金為19,400,000 港元。

董事會報告書 (續)

關連交易 丙、 (續) (續)

以上之關連交易，均已被本公司之董事（包括獨立非執行董事）審閱。獨立非執行董事已確認於本年度內，以上關連交易均以以下形式進行：

- (i) 在本集團日常一般業務中；
- (ii) 以公平基準，按一般商業條款及不遜於本集團給予或來自獨立第三方之條款訂立；及
- (iii) 有關條款屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

其他關連人士交易之詳情刊於財務報告書附註43。

主要股東及其他股東權益

於二零零四年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃廷方先生	986,222,856 (附註1 & 2)	78,086,892股 為實益擁有人， 61,080股 為配偶權益 及908,074,884股 為受控公司權益	71.72%
Strathallan Investment Limited	250,848,217 (附註2)	實益擁有人	18.24%
Tamworth Investment Limited	374,332,151 (附註2)	實益擁有人	27.22%

董事會報告書 (續)

主要股東及其他股東權益 (續)

(甲) 本公司股份之好倉 (續)

其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Fanlight Investment Limited	94,108,009 (附註2)	實益擁有人	6.84%
Nippomo Limited	127,541,971 (附註2)	實益擁有人	9.27%
堅固資本控股有限公司	136,352,510	136,293,249股為保證權益及59,261股為實益擁有人	9.92%

附註：

- 908,074,884股由黃廷方先生百分百控權之公司所持有 — 94,108,009股由Fanlight Investment Limited持有，127,541,971股由Nippomo Limited持有，2,992,211股由Orient Creation Limited持有，250,848,271股由Strathallan Investment Limited持有，374,332,151股由Tamworth Investment Limited持有及58,252,325股由Transpire Investment Limited持有。
- Strathallan Investment Limited、Tamworth Investment Limited、Fanlight Investment Limited及Nippomo Limited所擁有之股份權益，於黃廷方先生股份權益內是重覆的。

(乙) 相關股份之好倉 股份與相關股份之淡倉

並無相關股份之好倉或股份與相關股份之淡倉載於依據證券條例第XV部第336條規定之登記冊內。

捐款 本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為562,000港元。

主要供應商及客戶 本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之九十而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之五十五。

本集團於年內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十，董事會並不認為任何一個客戶或供應商可影響本集團。

董事會報告書 (續)

遵守規章委員會 為加強公司管治，本集團於二零零四年八月三十日成立遵守規章委員會，其成員包括法律及公司秘書董事、法律及公司秘書部門兩名主管、發展部門董事、行政總裁（酒店）或其指定人士、並非由董事領導之部門之主管及遵守規章主任組成。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制為透過法律及公司秘書董事向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。

審核委員會 依據上市規則之要求，審核委員會於一九九八年九月二十三日成立，成員包括獨立非執行董事夏佳理先生，GBS, OBE, JP 及鄭明訓先生，JP。審核委員會須向董事會負責，且自成立以來定期舉行會議，就本集團之財務申報程序及內部監管作出檢討並提供改善建議。

最佳應用守則 於截至二零零四年六月三十日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四最佳應用守則。

獨立非執行董事之任期乃根據本公司之組織章程細則之規定，於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

核數師 於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席
黃志祥

香港，二零零四年九月二十二日

註：於二零零四年九月三十日（董事會報告書日期之後），盛智文博士，GBS, JP 被委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會之成員。依據本公司組織章程細則，盛博士亦於應屆股東週年大會輪值告退，惟願膺選連任。