

董事會報告

董事會全人謹此呈報截至二零零四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

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務為在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。附屬公司的其他詳情載於財務報表附註16內。

業績及股息

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的業績和本集團及本公司於該日的財政狀況載於第28頁至第98頁的財務報表內。

董事會建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期息每股港幣0.025元(二零零三年：港幣0.02元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上通過後，末期息將於二零零五年六月十七日或之前派發。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註14內。

附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註16和17內。

借貸及撥充成本之利息

本集團於結算日之借貸詳情載於財務報表附註25內。

本集團於年度內並無將利息資本化(二零零三年：無)。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註29內。

董事會報告

儲備

本集團及本公司於年度內之儲備變動情況分別載於第34頁之綜合權益變動表及財務報表附註32內。

認股權證

認股權證之詳情載於財務報表附註31內。

可換股債券

可換股債券之詳情載於財務報表附註27內。

購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註30內。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第100頁。

物業

本集團持有的主要物業的詳情載於第99頁。

董事

本公司董事會成員列於第2頁。董事個人資料載於第5頁至第7頁。

按本公司之公司細則，於本年度內獲委任之邢詒春先生、關啟昌先生及何淑賢小姐將繼續留任直至即將召開之股東週年大會，並願意膺選連任。此外，關濟明先生將於即將召開之股東週年大會上退任，並願意膺選連任。

董事會報告

董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據本公司之公司細則輪席告退。

擬於即將召開之股東週年大會中候選連任之董事與本公司概無訂立本公司於一年內不可在不予賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

(a) 董事於本公司之權益

於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	佔股權概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	81,482,505	67.25
		(附註)	
謝振江	實益擁有人	96,000	0.08
	配偶權益	6,000	0.00
關濟明	實益擁有人	723	0.00
	實益擁有人	40,000	0.03

附註：該81,482,505股由 Ko Bee Limited 持有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠持有。

董事會報告

- (ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉一於紅利認股權證之權益，每份紅利認股權證可按港幣2.00元(可予調整)之認購價轉換為一股股份：

董事姓名	身份	持作紅利 認股權證之 相關股份數目	佔相關 股份概約 百分比
謝振江	配偶權益	1,000	0.00
	實益擁有人	120	0.00

- (iii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉一於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使者)：

姓名	身份	購股權可認購 股份之數目	行使期限	授出價	每股股份認購價
傅金珠	實益擁有人	76,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		200,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
謝振江	實益擁有人	50,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
陳慧苓	實益擁有人	60,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
關濟明	實益擁有人	20,000	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣12.40元
		10,000	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		75,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
劉漢波	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元

董事會報告

- (iv) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券之權益，每份可換股債券可按港幣1.68元之換股價(可予調整)轉換為一股股份：

董事姓名	身份	已發行可換股債券 之本金金額	相關股份數目
傅金珠	受控制法團權益	港幣148,499,490元	88,392,554 (附註)

附註：該等相關股份由 Ko Bee Limited 持有，而該公司乃傅金珠女士擁有之全資公司，故此根據證券及期貨條例，傅金珠女士被視為擁有該等相關股份權益。

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目 及類別	佔股權百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1股普通股	100

除上文披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份及債券之權利

除上文披露者外，本公司根據證券及期貨條例第十五部備存之登記冊內，於截至二零零四年十二月三十一日止年度內任何時間，並無紀錄本公司向任何董事或行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司權益或債務證券之權利；而彼等亦概無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入上述於任何其他法團之權利。

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，以下人士(除本公司董事或行政總裁外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

(a) 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	估權益概約 百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	81,482,505	67.25
中國遠洋運輸(集團)總公司(附註)	受控制法團權益	7,937,664	6.55
Peaktrade Investments Limited(附註)	實益擁有人	4,447,104	3.67
Graceful Nice Limited(附註)	實益擁有人	3,490,560	2.88

附註：根據證券及期貨條例，中國遠洋運輸(集團)總公司被視為擁有由 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 合共持有之7,937,664股股份之權益，因兩家公司均為其間接附屬公司。

董事會報告

(b) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司認股權證之權益：

股東名稱	身份	認股權證單位	相關股份數目
中國遠洋運輸(集團) 總公司(附註1)	受控制法團權益	1,322,944	1,322,944
Peaktrade Investments Limited(附註1)	實益擁有人	741,184(附註2)	741,184
Graceful Nice Limited(附註1)	實益擁有人	581,760(附註2)	581,760

附註：

- 根據證券及期貨條例，中國遠洋運輸(集團)總公司被視為擁有由 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 合共持有之1,322,944股相關股份之權益，因兩家公司均為其間接附屬公司。
- 本公司已向 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 分別授出741,184份及581,760份紅利認股權證。該等紅利認股權證尚未行使。

(c) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東姓名	身份	已發行可換股 債券之本金金額	相關股份數目
Ko Bee Limited	實益擁有人	港幣148,499,490元	88,392,554

董事會報告

董事之合約權益

除(i)上文「董事購買股份及債券之權利」一段及(ii)財務報表附註36「關聯人士交易」之(a)至(g)段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

主要客戶及供應商

年內，本集團之最大供應商佔本集團之採購額約2%，而本集團之首五大供應商共佔本集團之採購額約5%。

年內，本集團之最大客戶佔本集團之營業額約8%，而本集團之首五大客戶共佔本集團之營業額約24%。

各董事、其聯繫人士或據董事所知，擁有本公司已發行股本5%或以上之任何股東並無在本集團首五大供應商或客戶擁有任何權益。

關連交易

年內，本公司訂立下列根據上市證券規則第14A.31條未能豁免及已遵守上市證券規則第14A章之披露規定之關連交易（定義見上市證券規則第14A章）：—

- (a) 於二零零四年二月十三日，務求為本公司未來業務發展及一般營運資金作融資，Ko Bee Limited（「Ko Bee」）與華富嘉洛證券有限公司及本公司訂立協議，內容關於 Ko Bee 以配售價每股港幣2.20元配售5,500,000股現有普通股予皆為本公司獨立第三者之機構、專業及／或其他投資者及 Ko Bee 以相同價格認購13,939,688股新股。總代價約為港幣30,670,000元，部份乃以 Ko Bee 授予本公司之無抵押貸款（「該貸款」）之部份本金及應計利息約港幣18,570,000元抵銷，而餘額約港幣12,100,000元則以現金支付。

董事會報告

- (b) 於二零零四年三月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立貸款資本化協議，內容關於 Ko Bee 以認購價每股港幣2.55元認購本公司17,000,000股每股面值港幣0.10元之股份。總代價港幣43,350,000元乃以該貸款之部份本金及應計利息抵銷。
- (c) 於二零零四年六月十七日，本公司與 Ko Bee 訂立一項協議（「該協議」），內容關於 Ko Bee 以本金額合共港幣148,499,490元認購本公司之可換股債券，該筆本金乃以該貸款之未償還本金額及計至完成日期（定義見該協議）前一日（包括該日）止之利息抵銷。於全數兌換可換股債券時，88,392,554股換股股份將會以換股價每股港幣1.68元（可予調整）予以發行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司已於聯交所購入合共398,000股本公司股份，總代價為港幣634,440元，所有該等股份已於年內註銷，詳情如下：

購入方式	購入月份	已購入之 股份數目	每股最高價 (港幣元)	每股最低價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
於聯交所	二零零四年九月	232,000	1.62	1.55	369,800
	二零零四年十月	166,000	1.60	1.58	264,640
總計		398,000			634,440

董事會認為，由於上述股份以每股資產淨值之折讓購入，導致當時已發行之每股資產淨值因而有所增加。除本文已披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

董事會報告

企業管治

除非執行董事並無固定任期，但須根據本公司之公司細則輪席告退外，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出之確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事會所知悉，茲確認於二零零五年四月二十一日（即發行本年報前之最後實際可行日期），本公司股份具有足夠之公眾持股量。

核數師

於二零零三年四月三日均富會計師行獲委任為本公司之核數師，以填補摩斯倫會計師事務所於二零零三年二月二十日辭任所產生之空缺。自截至二零零二年十二月三十一日止財政年度起，均富會計師行負責審核本公司之財務報表。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘均富會計師行為核數師。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年五月二十四日（星期二）至二零零五年五月三十日（星期一）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零五年五月二十三日（星期一）下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零零五年四月二十一日