

董事會謹此提呈本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註40。

業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度業績載於財務報表第16頁之綜合收益表。

董事會不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息。

主要附屬公司

於二零零四年八月，本公司之若干附屬公司與獨立第三方State Achieve Properties Limited訂立有條件買賣協議，以出售本集團於惠州澤利房產有限公司、惠州緯通房產有限公司及惠州燦榮房產有限公司（統稱「惠州公司」）之全部權益及借予惠州公司之股東貸款，總代價為人民幣50,000,000元。惠州公司主要於中華人民共和國（「中國」）惠州從事物業發展項目之業務。該項交易之詳情載於本公司於二零零四年十月十八日致股東之通函。該項交易已於二零零四年八月十日完成。

於二零零四年九月，本公司之全資附屬公司與保華德祥建築集團有限公司之全資附屬公司Time Fast Investments Limited訂立有條件買賣協議，以出售本集團所持益廣投資有限公司（「益廣」）之全部權益及借予益廣之股東貸款，代價為31,000,000港元。益廣於中國台山從事物業發展業務。該項交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月二日致股東之通函。該項交易已於二零零四年十月十九日完成。

於二零零四年十一月，本公司之全資附屬公司與獨立第三方Zhong Qing Hua訂立有條件買賣協議，以出售本集團所持Fast Gain Investments Limited（「Fast Gain」）及Meiner Investments Limited（「Meiner」）之全部權益及借予Fast Gain及Meiner之股東貸款，代價為32,000,000港元。Fast Gain及Meiner持有深圳經濟特區發展中心有限公司之90%權益，該公司於中國深圳從事物業投資及貿易業務。該項交易之詳情載於本公司於二零零四年十二月二十八日致股東之通函。該項交易已於二零零四年十二月十五日完成。

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註40。

投資物業

年內，賬面值28,300,000港元之投資物業已隨著出售Fast Gain及Meiner而一併出售。

本集團於結算日重估其所有投資物業，有關虧絀約113,700,000港元在綜合收益表內支取。

上述事宜之詳情及本集團投資物業於年內之其他變動載於財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本集團於年內確認在建物業減值虧損約91,300,000港元，該等虧損在綜合收益表支取。

上述事宜之詳情以及本集團物業、廠房及設備於年內之其他變動載於財務報表附註17。

發展中／待發展物業

本集團於年內因出售惠州公司及益廣而出售其所有發展中／待發展物業。

上述事宜之詳情及本集團發展中／待發展物業於年內之其他變動載於財務報表附註18。

股本

本公司股本之詳情載於財務報表附註25。

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事

本公司於年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

陳洋南 (主席)

符捷頻 (行政總裁)

陳偉傑 (二零零四年四月一日辭任)

黃禮順 (二零零四年一月九日辭任)

陳國鴻 (二零零四年一月九日辭任)

陳佛恩 (二零零四年一月九日辭任)

張漢傑 (二零零四年一月九日辭任)

周美華 (二零零四年一月九日辭任)

鄭燕菁 (二零零四年一月九日辭任)

獨立非執行董事：

鄧祥輝

林炳昌

巨文革 (二零零四年九月二十四日獲委任)

莫一帆 (二零零四年一月九日辭任)

黃培輝 (二零零四年一月九日辭任)

陳樹堅 (二零零四年一月九日辭任)

根據本公司之公司細則第98條，符捷頻先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，而彼符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司細則第102(B)條，新任董事巨文革先生亦將於應屆股東週年大會上退任，而彼符合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

本公司已與陳洋南先生及符捷頻先生訂立並無固定任期之服務合約，由二零零三年十二月十九日開始。

除上文披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本集團訂立不可於一年內由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何服務合約。

列位非執行董事之任期直至彼等按照本公司之公司細則輪值退任為止。

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第336條存備之主要股東名冊顯示，下列股東曾就其於本公司已發行股本之中所持有之相關權益知會本公司：

長倉

本公司每股面值0.02美元之普通股

	身份	股份數目			佔已發行股本之百分比	附註
		直接權益	被視為擁有之權益	權益合計		
Velocity International Limited (「Velocity」)	實益擁有人	144,943,418	—	144,943,418	52.2%	a
陳洋南	擁有一間受控制法團之權益	—	144,943,418 (透過擁有Velocity之100%直接權益而持有)	144,943,418	52.2%	a
Golden Flower Limited (「Golden」)	實益擁有人	20,742,000	—	20,742,000	7.5%	b
Expert Commerce Limited (「Expert」)	實益擁有人	15,000,000	—	15,000,000	5.4%	b
China WTO.com Limited (「CWTO」)	實益擁有人，擁有受控制法團之權益	27,079,662	35,742,000 (透過擁有Golden及Expert之100%直接權益而持有)	62,821,662	22.6%	b
中策集團有限公司 (「中策集團」)	擁有受控制法團之權益	—	62,821,662 (透過擁有CTWO之100%直接權益而持有)	62,821,662	22.6%	c

主要股東(續)

長倉(續)

附註：

- (a) 陳洋南先生持有Velocity之所有實益權益，因此被視為擁有本公司股份144,943,418股之權益。
- (b) CWTO實益直接擁有本公司股份27,079,662股，並持有Golden及Expert之所有實益權益。Golden及Expert分別實益擁有本公司股份20,742,000股及15,000,000股，因此CWTO合共擁有本公司股份62,821,662股之權益。
- (c) 中策集團直接持有CWTO之所有實益權益。由於CWTO擁有本公司股份62,821,662股之權益，因此中策集團被視為擁有本公司股份62,821,662股之權益。

除上文披露者外，本公司未獲悉任何其他人士於二零零四年十二月三十一日擁有本公司已發行股本之任何其他相關權益或短倉。

董事於證券中之權益

除「主要股東」一節披露者外，於二零零四年十二月三十一日，任何董事、高級行政人員或其聯繫人士在本公司或其任何相聯法團之任何股份或債券之中，概無擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之任何權益或短倉，或根據上市公司董事進行證券交易的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」）之任何權益或短倉。

董事購買股份或債券之權利

有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註26。

於董事會報告之日，根據本公司購股權計劃可供發行之股份總數為13,624,193股，約佔本報告日本公司已發行普通股股份之4.9%。

於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何同系附屬公司或附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事能透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事於重大合約之權益

於年終或年內任何時間，本公司、其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司並無達成本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

主要客戶及供應商

截至二零零四年十二月三十一日止年度，最大客戶佔總營業額70%，而五大客戶則佔總營業額83%。

年內，本公司之董事、聯繫人士及股東(就董事所知擁有5%以上之本公司股本)概無於本集團五大客戶中擁有權益。

年內，本集團五大供應商之總採購額佔本集團全年總採購額不足30%。

公司監管

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聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則，除指引第一條，若干董事由於經常出差而無法出席當時召開及舉行之董事會會議；及指引第七條，因本公司之非執行董事並非以指定期限委任，而乃根據本公司之公司細則須在股東週年大會上輪值退任及膺選連任，則作別論。

本公司已就董事進行證券交易，採納一套條款不遜於上市規則附錄十所載之標準規定（「標準守則」）之操守準則。在向全體董事進行特別查詢後，所有董事確認彼等已遵守標準守則所載之標準規定及本公司就董事進行證券交易所採納之操守準則。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而發出之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度全年內，本公司僅委任兩名獨立非執行董事。於二零零四年九月二十七日，本公司額外委任一名獨立非執行董事，以遵守上市規則第3.10(1)及3.21條有關須具備足夠獨立非執行董事人數及審核委員會須由三名獨立非執行董事組成之規定。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃由董事會按彼等之貢獻、資歷及能力制訂。

本公司已採納一項購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，該計劃之詳情載於財務報表附註26。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例概無任何有關本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股之優先購買權條文。

充足公眾持股量

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

可供分派儲備

於二零零四年十二月三十一日，可供分派予股東之儲備為49,412,000港元（二零零三年：289,868,000港元），相當於實繳盈餘470,001,000港元（二零零三年：470,001,000港元），扣除虧絀420,589,000港元（二零零三年：180,133,000港元）。

結算日後事項

重大之結算日後事項詳情載於財務報表附註38。

核數師

在應屆股東週年大會上將會提呈有關續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

董事會代表

主席
陳洋南

香港，二零零五年四月二十二日