

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零零四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

於截至二零零四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42%，其中最大供應商佔本集團總採購額20%。

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，於二零零四年十二月三十一日，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

本集團截至二零零四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19至第69頁之財務報表。

二零零四年十月十三日已派發中期股息每股0.015港元(二零零三年：每股0.01港元)。董事會現建議派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.03港元(二零零三年：每股0.01港元)。

### 撥入儲備

股東應佔溢利(未扣除股息) 89,835,000港元(二零零三年：32,860,000港元)已撥入儲備。

### 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。

## 董事會報告 (續)

### 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  
\* 王培芬 (於二零零四年九月二十八日獲委任)

#### \* 獨立非執行董事

根據本公司組織章程細則第116條，何建源先生及郭志舜先生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。

王培芬女士於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。根據章程細則第99條，王女士依章告退，惟願膺選連任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條(「上市規則」)接獲三名獨立非執行董事確認獨立身份之週年確認書。董事會已評估彼等之獨立性，認為所有獨立非執行董事均為上市規則所界定之獨立人士。

本公司與上述董事並無訂立服務合約。

董事並無固定任期。

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉

根據本公司按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所載或本公司及香港聯交所根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)獲知會，於二零零四年十二月三十一日在任之本公司董事及行政總裁擁有本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(相聯法團)之股份權益如下：

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉 (續)

#### 普通股數目 (除另有所指外)

好倉：

公司名稱	董事姓名	個人權益(1)	家族權益	公司權益	其他權益	合計	權益百分比
激成投資(香港)有限公司	何建源	480	-	197,516,320(2)	-	197,516,800	58.06
	何建福	480	-	197,516,320(2)	-	197,516,800	58.06
	何建昌	55,306,480	-	197,516,320(2)	-	252,822,800	74.32
	謝思訓	288,720	-	-	-	288,720	0.08
	陳有慶	180,000	-	720,000(3)	-	900,000	0.26
Lam Ho Investments Pte Ltd	何建源	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
	何建福	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
	何建昌	-	-	495,000(4)	-	495,000	9.90
舜成國際有限公司	何建源	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
	何建福	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
	何建昌	-	-	9,990(4)	-	9,990	9.99
湖北晴川飯店有限公司	何建源	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	何建福	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	何建昌	-	-	5,216,000美元(4)	-	5,216,000美元	32.00
	郭志舜	-	-	489,000美元(5)	-	489,000美元	3.00
金山發展有限公司	何建源	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	何建福	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	何建昌	-	-	9,000,000(6)	-	9,000,000	12.86
	謝思訓	50,000	-	-	-	50,000	0.07
海洋花園管理有限公司 — 面值澳門幣1,000元之配額	何建源	-	-	1(4)	-	1	1.00
	何建福	-	-	1(4)	-	1	1.00
	何建昌	-	-	1(4)	-	1	1.00
舜昌國際有限公司	何建源	-	-	999(4)	-	999	9.99
	何建福	-	-	999(4)	-	999	9.99
	何建昌	-	-	999(4)	-	999	9.99
	郭志舜	-	-	5,500(7)	-	5,500	55.00
KSF Enterprises Sdn Bhd	何建源	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
	何建福	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
	何建昌	-	-	7,500(6)	-	7,500	75.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 普通股	何建源	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
	何建福	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
	何建昌	-	-	450,000(6)	-	450,000	5.00
Chateau Ottawa Hotel Inc — 優先股	何建源	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00
	何建福	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00
	何建昌	-	-	370,000(6)	-	370,000	5.00

## 董事會報告 (續)

### 董事及行政總裁之股份權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 指由有關董事實益擁有之權益。
- (2) 指Kansas Holding Limited持有之100,869,360股股份及大地置業有限公司持有之96,646,960股股份，而何建源、何建福及何建昌各自間接持有該等公司三分之一權益。
- (3) 指由陳有慶控制之United Asia Enterprises Inc所持有之權益。
- (4) 指大地置業有限公司所持有之權益，而何建源、何建福及何建昌各自間接持有該公司三分之一權益。
- (5) 指由郭志舜全資擁有之AKAA Project Management International Limited所持有之權益。
- (6) 指何建源、何建福及何建昌透過受控制公司所持有之相同權益。
- (7) 指Larcfort Incorporated持有之權益，而郭志舜持有該公司不少於三分之一權益。

除上述者外，於二零零四年十二月三十一日，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之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團之股份、有關股份或債券權益或淡倉，或擁有須根據標準守則知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 重大股份權益及淡倉

於二零零四年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，下列人士(董事除外)持有本公司之股份權益及淡倉如下：

好倉：

名稱	持有股份之身份	所持普通股 數目	佔本公司 已發行 股本總數 之百分比
Ocean Inc (附註1、2)	受控制公司之權益	197,516,320	58.1%
Pad Inc (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Lapford Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
Kansas Holdings Limited (附註1)	受控制公司之權益	96,646,960	28.4%
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	96,646,960	28.4%
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96,646,960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，於二零零四年十二月三十一日，本公司並無獲知任何本公司股份及有關股份權益或淡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

於截至二零零四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) 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。
- (2) 大地出任Ocean Place Joint Venture Company Limited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。
- (3) 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。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生各自間接擁有大地三分之一權益(何建源先生、何建福先生亦為大地之董事)，故此在上述交易被視為有利益關係。

### 關連交易

- (1) 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就附屬公司湖北飯店有限公司(「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。

該貸款約50%已用於為借款人所欠貸款提供融資及／或再融資，餘下部份則已留作借款人日常營運資金。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

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。

- (2) 於二零零五年二月十五日，本公司與買方何建源先生(本公司執行主席)之女兒 Alexia Ho Wen Tsi及共同買方訂立購買選擇權以出售一間位於新加坡東岸路530號海洋花園之空置住宅單位。該住宅單位總樓面面積為196.0平方米，代價為1,200,000新加坡元(約相等於5,694,000港元)，以現金支付，於簽訂購買選擇權時先付售價之1%作為訂金，於行使購買選擇權時支付售價10%減訂金之餘額，而餘款則於完成時支付。售價乃參考由獨立專業估值師CKS Property Consultants Pte Ltd於二零零四年十一月九日所作之物業估值報告所列之公開市值1,200,000新加坡元及經公平磋商後按一般商業條款釐定。當時公開市場上並無類似物業之交易記錄。

由於本公司執行主席之女兒為其中一名買方，並被視為執行主席之聯繫人士，故其為關連人士，因此購買選擇權構成本公司之關連交易。共同買方為獨立第三者，與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。

該物業於二零零五年二月十五日之賬面值為2,255,000港元，而本公司預期可以取得約3,439,000港元之售賣溢利。該物業曾於二零零三年全年及二零零四年第一個月出租予一名獨立第三者，兩段期間之租金收入分別為160,000港元及14,000港元。經計算二零零三年及二零零四年之保養費、管理費及其他開支後，該物業於緊接交易完成前兩個財政年度之應佔虧損淨額為30,000港元。

## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

在新加坡，於完成物業買賣前訂立購買選擇權屬慣常做法。購買選擇權乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，本公司所有董事(包括獨立非執行董事)認為購買選擇權乃於本公司日常業務過程中按一般商業條款訂立，且符合本公司之最佳利益。物業出售於二零零五年四月十二日完成。

### 董事之合約權益

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司與大地進行交易，詳情載於財務報表附註30。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生各自間接擁有大地三分之一權益(何建源先生、何建福先生亦為大地之董事)，故此在上述交易被視為有利益關係。

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非執行董事，該公司之股份於香港聯交所上市買賣。何建福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

本公司及本集團於二零零四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。



## 董事會報告 (續)

### 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70頁。

### 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

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有1,617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

董事認為，本公司於本公司年報所涉會計期間一直遵守上市規則附錄14所載最佳應用守則之規定，惟本公司董事並無特定委任年期，而須按本公司組織章程細則之規定於本公司股東週年大會輪流告退及重選連任。

除一名董事外，所有董事均已確認於適用期間遵守標準守則載列之準則。然而，本公司得悉一名董事並無遵守標準守則第B.8條及證券及期貨條例第348條。本公司已書面提示該董事有關標準守則及證券及期貨條例之責任，並將繼續監察該董事之遵守記錄。

## 董事會報告 (續)

### 審核委員會

審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，並向董事會匯報。審核委員會定期與本集團管理高層及外部核數師會晤，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，包括截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 核數師

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，二零零五年四月二十一日