

---

# 董事會報告書

---

董事會欣然提呈截至二零零五年三月三十一日止年度之董事會報告書及經審核賬目。

## 主要業務及地區分析

本公司之主要業務為投資控股，而各主要附屬公司之主要業務則載於賬目附註35。

本集團主要於香港經營其業務。本集團按主要業務及主要市場劃分之營業額及經營業績貢獻之分析載於賬目附註2。

## 業績及分派

本集團是年度之業績載於第30頁之綜合損益賬內。

於二零零五年二月四日，本集團向股東派付中期股息每股0.2港仙。董事會建議向股東派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股0.4港仙（二零零四年：無）。

## 財務摘要

本集團十年業績及資產與負債財務摘要載於第9頁。

## 固定資產

本集團固定資產之變動詳情載於賬目附註12。

## 股本

本公司股本於年度內之變動詳情載於賬目附註24。

## 儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情載於賬目附註25。

## 主要物業

本集團之主要物業詳情載於第10至第13頁。

## 慈善活動

本集團多年來參與多項活動，幫助有需要人士。繼本集團轉虧為盈後，本集團之慈善捐款已由去年之20,000港元增加至960,000港元，當中包括香港公益金、香港大學脊髓損傷基金及香港癌症基金會。本集團獲公益金頒發公益嘉許獎。本集團亦鼓勵員工參與慈善活動如便服日及南亞海嘯籌款活動。

## 環境保護

本集團在環保方面亦相當關注。在發展過程中，本集團致力於各不同階段提升旗下物業之環保設計，例如在設計方面，物業會加裝遮擋陽光之設備及有色玻璃，盡量節省能源。建築物料亦會經過悉心挑選，避免損害環境。此外，建築上會以不少植物作為佈置，營造綠化環境。

本集團亦於其酒店採取多種環保措施，務求在營運中加強環保意識，例如按照酒店客人之日常需要，減少供應不可重覆使用之酒店用品，以及調較酒店燈光及冷氣。

## 董事

本年度內及於本報告刊行日期，本公司之董事芳名如下：

馮兆滔先生

林迎青先生

潘政先生

倫培根先生

關堡林先生

Loup, Nicholas James 先生

梁尚立先生

歐逸泉先生

管博明先生

梁偉強先生(於二零零四年九月二十四日獲委任)

黃之強先生(於二零零四年九月二十四日獲委任)

根據本公司之公司細則第104、105及110條，三分之一董事及於年內由董事會委任之現任董事將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等均符合資格並願膺選連任。董事總經理及主席毋須輪值退任。

各董事與本公司概無訂立本公司不可於一年內毋須補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

## 董事及高級管理層履歷

董事及高級管理層之履歷詳情載於第17至第19頁。

## 董事之合約權益

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司，於年終或年內任何時間，概無訂立任何與本公司業務有重大關係，而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

## 購買股份或債券之安排

除第25至第26頁所披露之本公司購股權計劃，及一間附屬公司泛海酒店集團有限公司(「泛海酒店」)之購股權計劃外，本公司、其附屬公司或其同系附屬公司，於年內概無參與訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

# 董事會報告書

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年三月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見香港證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））之股份、相關股份及債券擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（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(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載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權益及淡倉如下：

### (I) 股份之好倉

#### (a) 本公司

董事	所持股份數目				佔已發行股份百分比(%)
	個人權益	法團權益	總額		
潘政	4,445,650	2,055,469,712	2,059,915,362	40.58	

\* 由於潘政先生擁有滙漢之控制權益(31.45%)，故被視作擁有下文「主要股東」一節披露由滙漢之附屬公司持有之本公司股份權益。

#### (b) 附屬公司

董事	附屬公司	所持股份數目			佔已發行股份百分比(%)
		個人權益	法團權益	總額	
潘政	泛海酒店	248,937	3,699,148,774	3,699,397,711	73.22
潘政及馮兆滔	會才投資有限公司	—	20	20	20
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	9

此外，由於潘政先生透過滙漢擁有本公司權益，故被視作於本公司所有附屬公司之股份擁有權益。

## (c) 滙漢

董事	所持股份數目				佔已發行股份 百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益	總額	
潘政	34,352,396	38,011,695	1,396,520	73,760,611	31.45
馮兆滔	3,949,400	—	—	3,949,400	1.68

## (II) 相關股份之好倉

## 購股權權益

## (a) 本公司

於一九九五年二月二十七日，本公司向倫培根先生授出可認購1,750,000股本公司股份之購股權。該等購股權可於一九九五年三月二十七日至二零零五年三月二十七日期間按行使價每股0.384港元予以行使。該等購股權已於年內獲悉數行使。股份於緊接購股權獲行使當日之前之收市價為每股0.42港元。除上文所述者外，於二零零四年四月一日，本公司董事概無持有可認購本公司股份之購股權。

於二零零五年三月三十日，本公司董事馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生、關堡林先生及Nicholas James Loup先生各自獲授可認購20,000,000股本公司股份之購股權，而潘政先生則獲授可認購5,000,000股本公司股份之購股權，該等購股權之行使價均為每股0.325港元。該等購股權可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間行使。股份於緊接購股權獲授出當日之前之收市價為每股0.32港元。年內，概無授予董事之購股權獲行使、遭註銷或失效。於二零零五年三月三十一日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生、關堡林先生及Nicholas James Loup先生各自持有可認購20,000,000股本公司股份之購股權，而潘政先生則持有可認購5,000,000股本公司股份之購股權。

## (b) 滙漢

於二零零四年二月十二日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生（均為本公司董事）各自獲授可按每股3.3港元之行使價認購1,718,000股滙漢股份之購股權。該等購股權可於二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間行使。年內概無授予董事購股權，亦無授予董事之購股權獲行使、註銷或失效。於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日，馮兆滔先生、林迎青先生、倫培根先生及關堡林先生各自分別持有可認購1,718,000股滙漢股份之購股權。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員（包括彼等之配偶或十八歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份或債券擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（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(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載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權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零零五年三月三十一日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文就董事及最高行政人員所披露之權益。

### (a) 本公司股份之好倉

名稱	股份數目	百分比
滙漢(附註1)	2,055,469,712	40.49
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	2,055,469,712	40.49
滙漢實業有限公司(「滙漢實業」)(附註1及3)	2,055,469,712	40.49
Impetus Holdings Limited (「Impetus」)(附註2)	1,092,862,918	21.53
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」)(附註4)	975,708,512	19.22
Grosvenor Asset Management Limited (附註5)	758,530,000	14.94
Grosvenor International S.A. (附註5)	758,530,000	14.94
Grosvenor Group Limited (附註5)	758,530,000	14.94
Jeremy Henry Moore Newsum (附註5)	758,530,000	14.94
Robin Shedden Broadhurst (附註5)	758,530,000	14.94
Mark Antony Loveday (附註5)	758,530,000	14.94
Gillian Lucy Newsum (附註5)	758,530,000	14.94
Penelope Alison Broadhurst (附註5)	758,530,000	14.94
Mary Elizabeth Loveday (附註5)	758,530,000	14.94

### (b) 本公司相關股份之好倉

#### 可換股債券

名稱	於290,000,000港元 可換股債券相關股份之權益
Grosvenor Limited (附註5)	659,090,909
Grosvenor Asset Management Limited (附註5)	659,090,909
Grosvenor International S.A. (附註5)	659,090,909
Grosvenor Group Limited (附註5)	659,090,909
Jeremy Henry Moore Newsum (附註5)	659,090,909
Robin Shedden Broadhurst (附註5)	659,090,909
Mark Antony Loveday (附註5)	659,090,909
Gillian Lucy Newsum (附註5)	659,090,909
Penelope Alison Broadhurst (附註5)	659,090,909
Mary Elizabeth Loveday (附註5)	659,090,909

可換股債券可於二零零二年一月七日至二零零七年一月七日期間隨時按兌換價每股0.44港元兌換為本公司股份。期內，概無可換股債券獲兌換。

附註：

1. 滙漢實業為滙漢BVI之全資附屬公司，而滙漢BVI則為滙漢之全資附屬公司。故滙漢BVI及滙漢均被視為於本公司持有2,055,469,712股本公司股份之權益，而該等權益為相互重疊。
2. Impetus為滙漢實業之全資附屬公司，Impetus之權益被視作滙漢實業之權益，並已包括在滙漢實業之權益內。
3. 滙漢實業及其附屬公司之權益，與上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」內所披露因潘政先生在滙漢之控制權益（31.45%）而被視為擁有之權益相互重疊。
4. Kingfisher及Lipton均為Impetus之全資附屬公司，並共同持有975,708,512股股份，Kingfisher及Lipton之共同權益被視作Impetus之權益，並已包括在Impetus之權益內。
5. Grosvenor Limited乃Grosvenor Asset Management Limited之全資附屬公司，而Grosvenor Asset Management Limited乃Grosvenor International S.A.之全資附屬公司。Grosvenor International S.A.乃於盧森堡上市之公司，由Grosvenor Continental Europe Holdings Limited擁有大部份權益（64.04%）。Grosvenor Continental Europe Holdings Limited乃Grosvenor Group Limited之間接全資附屬公司，而Grosvenor Group Limited由The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement控制（43.56%）。

Grosvenor Asset Management Limited擁有本公司758,530,000股本公司股份。Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited各自被視為擁有Grosvenor Asset Management Limited持有之758,530,000股股份之權益，而該等權益為互相重疊。Grosvenor Limited擁有290,000,000港元可兌換成659,090,909股本公司股份之可換股債券。Grosvenor Asset Management Limited、Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited各自被視為擁有本公司於該等可換股債券項下659,090,909股相關股份之權益，而該等權益為互相重疊。

Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday為The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement之信託人。Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday各自被視為擁有758,530,000股股份及本公司於該等可換股債券項下659,090,909股相關股份之權益，而該等權益為互相重疊。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday分別為Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday之配偶。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday各自被視為擁有758,530,000股股份及本公司於該等可換股債券項下659,090,909股相關股份之家屬權益，而該等權益為互相重疊。

除上文所披露者外，於二零零五年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司

### 1. 於一九九一年十二月二十三日採納之購股權計劃（「舊購股權計劃」）

本公司舊購股權計劃已於二零零二年一月二十二日屆滿。年內，已行使可認購1,750,000股本公司股份之所有尚未行使購股權。該等購股權乃根據舊購股權計劃之條款予以行使。

# 董事會報告書

## 2. 於二零零四年八月二十七日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)

根據本公司於二零零四年八月二十七日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納新購股權計劃。根據新購股權計劃，本公司董事會可向本公司、其附屬公司或任何投資實體、彼等之全權信託或彼等所擁有之公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合夥人或顧問或承包商授出購股權，旨在向合資格參與人士提供獎勵、認可彼等所作之貢獻以及加強並維持與彼等之關係。

行使根據新購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過410,924,999股，相當於本報告刊發日期已發行股份約8.1%。行使根據新購股權計劃及任何其他購股權計劃授出及將予行使之所有尚未行使購股權而可能發行之股份總數最多不得超過不時已發行股份之30%。倘加上根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃於任何12個月期間授予相同參與人士之任何購股權所發行及可予發行之股份(包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權)，可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

本公司概無規定承授人須於持有購股權若干期限後方可行使，除非董事另行確定。行使期須為董事會釐定之任何期限，惟於任何情況下不得遲於授出日期起計10年。承授人須於購股權邀約日期起計21日內接納購股權，同時支付1港元予本公司(該筆款項不予退還)。

認購價由董事會酌情釐定，惟不得低於(i)有關授出日期股份之收市價；(ii)緊接授出日期前5個交易日股份之平均收市價；及(iii)每股股份之面值(以較高者為準)。新購股權計劃之有效期自二零零四年八月二十七日起計為期10年。

授出之購股權於獲行使前並不會於財務報表中確認。購股權之估值須應用不同之購股權定價模式。該等模式有各種限制，亦涉及不同之假設，故有關估值涉及大量不確定及主觀因素。因此，董事認為，據此計算得到之價值並無意義，亦可能誤導股東。所以，購股權之價值並不予以披露。

下表披露僱員(包括董事)所持根據新購股權計劃授出之本公司購股權之詳情：

承授人	於二零零四年四月一日尚未行使	於二零零五年三月三十一日尚未行使
董事	—	105,000,000
其他僱員	—	60,000,000

附註：

- (a) 該等購股權乃於二零零五年三月三十日授出，可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按行使價每股0.325港元行使。
- (b) 股份於緊接授出該等購股權日期前之收市價為每股0.32港元。
- (c) 年內，概無購股權遭註銷、失效或獲行使。

#### 附屬公司 – 泛海酒店

根據於二零零零年五月二十四日採納之購股權計劃，泛海酒店可向其僱員（包括泛海酒店及其附屬公司之執行董事）授出購股權以認購泛海酒店之股份。購股權計劃用於激勵泛海酒店及其附屬公司之僱員，自二零零零年五月二十四日起計十年內持續有效。根據購股權計劃所授出購股權最多可認購之股份數目，不得超過泛海酒店不時已發行股本之10%。根據購股權計劃，每位參與人士獲授權益上限為已發行或可予發行股份總數之25%。於授出購股權時發出信函當日起二十八日內，承授人接納每份購股權時應向泛海酒店支付1港元，授出之購股權須於購股權授出日期起二十八日內被接納。購股權不得於授出日期起計遲於十年行使。行使價為(a)股份面值，及(b)不少於緊接購股權要約之日前5個交易日每日股份在聯交所所報之平均收市價之80%（以較高者為準）。

根據二零零一年九月一日起生效之上市規則第17章（股份計劃）（「該章節」），上市發行人可根據其現有計劃再授出購股權，惟須遵守該章節之規定。根據該章節之規定，泛海酒店可授出最多可認購500,000,000股股份（相當於本報告刊發日期已發行股份約9.9%）之購股權，惟行使價至少為股份於授出購股權日期之收市價，緊接授出購股權日期前5個營業日股份之平均收市價及股份面值（以較高者為準）。根據於任何12個月期間授予同一名參與人士之任何購股權或任何其他購股權計劃所發行及可予發行之股份（包括已行使、尚未行使及已註銷之購股權）計算，可能授予該參與人士之購股權所涉及之股份數目最多不得超過不時已發行股份之1%。

現並無任何購股權根據購股權計劃授出。

#### 購買、出售或贖回上市證券

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證券。

#### 優先購買權

本公司之股本於百慕達概無附有優先購買權。

#### 管理合約

本公司於年內概無就本公司全部或任何主要部份業務之管理或行政工作訂立或存在任何合約。

#### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團之主要供應商及客戶佔本集團購買及銷售之百分比如下：

本集團最大供應商佔本集團購買百分比	22.9%
本集團五大供應商佔本集團購買百分比	45.7%
本集團最大客戶佔本集團銷售百分比	2.3%
本集團五大客戶佔本集團銷售百分比	8.9%

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人士或股東概無於上述供應商或客戶中持有任何股本權益。



---

# 董事會報告書

---

## 關連交易

1. 於二零零四年十二月八日，本集團之全資附屬公司Viewell Investments Limited（「Viewell」）之股本權益出售予Grosvenor Asset Management Limited（「GAML」）。GAML乃本集團之主要股東，故為關連方。GAML就股份及貸款出讓所支付之總代價為71,514,000港元。Viewell之唯一業務為於油柑頭一項物業發展項目持有間接權益。

本集團隨後與GAML訂立股東協議，共同重建油柑頭項目。雙方將按其股權比例作出股東貸款及擔任銀行融資額之擔保人以重建地盤。

2. 於二零零五年三月十五日，本集團按每股0.38港元之價格發行145,000,000股股份，以供GAML認購。GAML乃本集團之主要股東，故為關連方。本集團就此項交易所收取之總代價為55,100,000港元。所取得之代價將用作償還銀行借貸及支付本集團於香港現有住宅物業項目之地價。

## 獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認書，本公司認為所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

## 聯屬公司之備考合併資產負債表

根據上市規則第13章之規定，獲本集團提供主要財務支援之若干聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司之應佔權益載於第72頁。

## 核數師

賬目乃由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願膺選連任。

承董事會命

主席

馮兆滔

香港，二零零五年七月十九日