

## 董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零五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45。

### 業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第37頁之綜合收益表。

本年度內，已向股東派發中期息每股8.5港仙，現金股息為913,146港元及代息股份為116,702,309港元。董事會建議派發末期息每股11.5港仙，給予在二零零五年十一月十七日名列於股東名冊之股東折合160,194,475港元。

### 投資物業

本年度內，本集團分別購入及出售172,685,419港元及98,249,793港元之投資物業，並將99,384,779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1,828,505,571港元，已直接計入於收益表內。

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16。

### 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18。

### 主要物業

本集團於二零零五年六月三十日持有之主要物業資料刊於第107頁至第121頁。

### 附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零五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45及46。

### 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31。

### 購買、售賣或贖回 本公司之上市證券

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證券。

### 可換股債券／票據

本集團之可換股債券／票據詳情刊於財務報告書附註30。

## 董事會報告書 (續)

### 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二零零五年六月三十日之償還分析資料刊於財務報告書附註28。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為57,786,138港元。

### 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  
黃永光先生 (於二零零五年四月二十八日委任)

#### 非執行董事

夏佳理先生，GBS, CVO, OBE, JP (於二零零五年七月一日由獨立非執行董事轉任為非執行董事)

#### 獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP (於二零零四年九月三十日委任)  
李民橋先生 (於二零零五年四月二十八日委任)  
王繼榮先生 (於二零零五年七月一日委任)  
夏佳理先生，GBS, CVO, OBE, JP (於二零零五年七月一日由獨立非執行董事轉任為非執行董事)  
鄭明訓先生，JP (於二零零五年五月三十一日辭任)

依據本公司組織章程細則，黃志祥先生、夏佳理先生，GBS, CVO, OBE, JP，李民橋先生、王繼榮先生及黃永光先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

## 董事會報告書 (續)

### 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」)，董事於二零零五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	534,469	實益擁有人	0.03%
夏佳理先生， GBS, CVO, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈0%
黃永光先生	—	—	—
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
唐國通先生	—	—	—

#### (乙) 相聯公司股份之好倉

##### (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	2,677,456	119,551股 之實益擁有人 及2,557,905股 為配偶權益	0.06%
夏佳理先生， GBS, CVO, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
黃永光先生	68,532	實益擁有人	≈0%
盛智文博士，GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
王繼榮先生	—	—	—
唐國通先生	—	—	—

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯公司股份之好倉 (續)

##### (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%
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%

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。

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯公司股份之好倉 (續)

##### (ii) 相聯公司 (續)

附註：(續)

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。

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，董事概無於本公司或任何相聯公司之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須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，董事會主席黃志祥先生及董事黃永光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。黃志祥先生亦於香港從事酒店業務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，亦有三位獨立非執行董事，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44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。

## 董事會報告書 (續)

### 服務合約

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僱主公司終止而毋須繳付賠償金(法定之賠償除外)。

### 關連交易

1. 本公司及其上市附屬公司信和置業有限公司(「信和置業」)曾於二零零五年五月三十日共同公佈下列之關連交易。按上市規則之要求,有關詳情披露如下:

#### (a) 收購股份及接受轉讓貸款

- (i) 於二零零五年五月三十日,信和置業之全資附屬公司會連發展有限公司(「會連」)及信和財務有限公司(「信和財務」),分別與Millwood Limited(「Millwood」)及健泰財務有限公司(「健泰財務」)訂立協議。根據該等協議,(a)會連同意向Millwood以代價14,589,523港元收購10,000股嶄旋有限公司(「嶄旋」)之全部已發行股本。嶄旋持有工業大廈泛亞中心之全部權益;及(b)信和財務同意以代價51,553,785港元接受由健泰財務轉讓有關嶄旋欠負健泰財務為數51,553,785港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止之經審核完成賬目予以調整。
- (ii) 於二零零五年五月三十日,會連及信和財務分別與Carollton Limited(「Carollton」)及健泰財務訂立協議。根據該等協議,(a)會連同意向Carollton以象徵式代價1港元收購10,000股盈方有限公司(「盈方」)之全部已發行股本。盈方持有商業及住宅物業玫瑰花園商用部份之全部權益;及(b)信和財務同意以代價67,824,430港元接受由健泰財務轉讓有關盈方欠負健泰財務為數84,461,831港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止之經審核完成賬目予以調整。

本集團於管理工業及商業大廈方面擁有豐富經驗及專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令本集團擁有泛亞中心及玫瑰花園商用部份全部權益,可為本集團提供機會,以將該等物業之價值推呈最高及撥充資本。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

##### (b) 出售股份及轉讓貸款

於二零零五年五月三十日，信和置業之全資附屬公司 Sino Land Investment (Holdings) Limited (「Sino Land Investment」) 及信和財務分別與Maxfield Limited (「Maxfield」) 及凱信財務有限公司 (「凱信財務」) 訂立協議。根據該等協議，(a) Sino Land Investment 同意向Maxfield以代價43,685,364港元出售1股Grand Idea Investment (CI) Limited (「Grand Idea」) 之全部已發行股本。Grand Idea持有住宅物業金馬麟山道8號之全部權益；及(b) 信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關Grand Idea欠負信和財務為數96,339,087港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止之經審核完成賬目予以調整。

出售之金馬麟山道8號物業自二零零四年八月以來一直空置而並且無產生收入。該等股份出售及貸款轉讓有助信和置業出售該物業之權益。

上述交易均已於二零零五年五月三十日完成。

Millwood, Carrollton, 健泰財務, Maxfield 及凱信財務乃Boswell Holdings Limited (「Boswell」) 之間接全資附屬公司。本公司主席兼執行董事黃志祥先生及其胞弟黃志達先生各佔Boswell 50%權益。據此，Boswell作為黃志祥先生之聯繫人士乃信和置業之關連人士，而根據上市規則以上交易構成關連交易。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

2. 本公司曾於二零零四年十一月二日聯同信和置業共同公佈，下述附屬公司與黃氏家族(包括黃廷方先生、黃志祥先生、黃志達先生及其各自聯繫人士)就二零零四年七月一日至二零零七年六月三十日三個財務年度內所進行之非豁免持續關連交易，於二零零四年十月十三日訂立有關協議(「協議」)及每年上限。現按上市規則之要求披露協議之詳情及截至二零零五年六月三十日止之交易總額：

#### (a) 大廈清潔服務

甲方： 恒毅清潔服務有限公司，信和置業之全資附屬公司

乙方： 黃氏家族

交易性質： 由恒毅清潔服務有限公司向黃氏家族擁有之物業提供大廈清潔服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加一定之利潤率釐定

每年上限： 23.16百萬港元

年內交易總額： 17.48百萬港元

每年上限基準： 參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值15.20百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值14.00百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值14.80百萬港元及信和置業及其附屬公司於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。



## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 2. (續)

##### (b) 停車場管理服務

甲方：	信和置業
乙方：	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%
交易性質：	由信和停車場管理有限公司向本集團之物業提供停車場管理服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考由信和停車場管理有限公司管理之物業之停車場營運產生之合共總收益之一個比率釐定
每年上限：	18.36百萬港元
年內交易總額：	10.75百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值12.60百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值11.40百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值11.10百萬港元及信和置業及其附屬公司於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 2. (續)

##### (c) 物業管理及一般行政服務

甲方： 信和物業管理有限公司，信和置業之全資附屬公司

乙方： 黃氏家族

交易性質： 由信和物業管理有限公司向黃氏家族擁有之某些樓宇提供物業管理服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考黃氏家族之年度預算所示就信和物業管理有限公司管理之物業之管理開支的一個比率釐定

每年上限： 6.29百萬港元

年內交易總額： 5.73百萬港元

每年上限基準： 參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值4.27百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值4.14百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值4.36百萬港元及信和置業及其附屬公司於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 2. (續)

##### (d) 護衛服務

甲方： 信和護衛有限公司，信和置業之全資附屬公司

乙方： 黃氏家族

交易性質： 由信和護衛有限公司向黃氏家族擁有之樓宇提供護衛服務

條款： 經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加一定之利潤率釐定

每年上限： 46.47百萬港元

年內交易總額： 33.01百萬港元

每年上限基準： 參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值23.20百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值20.80百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值24.40百萬港元及信和置業及其附屬公司於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 2. (續)

##### (e) 租賃物業

甲方： 信和置業

乙方： 黃氏家族

交易性質： 本集團租賃由黃氏家族擁有或將擁有之物業

條款： 經雙方同意不包括差餉及管理費之一筆過租金，須參考特定物業之現行市場租金或更低租金而釐定

每年上限： 30.79百萬港元

年內交易總額： 23.37百萬港元

每年上限基準： 參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值18.80百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值18.20百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值19.40百萬港元及信和置業及其附屬公司於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

黃氏家族乃本公司之關連人士，因此上述交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本集團為香港一家主要物業管理服務提供者，提供之服務包括大廈清潔服務，停車場管理服務，物業管理服務，護衛服務及其他服務。董事認為，持續關連交易符合本公司之經營及商業目標，並認為該等交易為進一步鞏固本公司在香港提供物業管理服務方面業務基礎的良機。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 2. (續)

年內，上述持續關連交易均在各自之每年上限內進行並已由本公司董事(包括獨立非執行董事)審閱。獨立非執行董事確認於年內進行之上述持續關連交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行，(或對本集團而言，條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款)；
- (iii) 是根據有關交易的協議條款進行；及
- (iv) 條款公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

其他關連人士交易之詳情載於財務報告書附註44。

### 主要股東及其他股東權益

於二零零五年六月三十日，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：

#### 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	999,239,066 (附註1 & 2)	79,117,482股 之實益擁有人， 61,885股為配偶權益 及920,059,699股 為受控公司權益	71.73%
Strathallan Investment Limited	254,158,923 (附註2)	實益擁有人	18.24%
Tamworth Investment Limited	379,272,606 (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)

#### 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	95,350,050 (附註2)	實益擁有人	6.84%
Nippomo Limited	129,225,276 (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股之實益擁有人	9.78%

#### 附註：

- 920,059,699股由黃廷方先生百分百控權之公司所持有－95,350,050股由Fanlight Investment Limited持有，129,225,276股由Nippomo Limited持有，3,031,702股由Orient Creation Limited持有，254,158,923股由Strathallan Investment Limited持有，379,272,606股由Tamworth Investment Limited持有及59,021,142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。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零零五年六月三十日概無任何人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

### 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為4,783,000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。

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可影響本集團。

## 董事會報告書 (續)

### 主要供應商及客戶 (續)

本年度內，本公司之董事、有關聯人仕及股東(據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五)並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

### 獨立非執行董事之獨立性

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之週年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

### 遵守規章委員會

為加強公司管治，本公司於二零零四年八月三十日成立遵守規章委員會。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、遵守規章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。現時遵守規章委員會成員包括法律、遵守規章及公司秘書董事(委員會主席)、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、財務總裁、內部審計部門主管、各部門主管及遵守規章主任。遵守規章委員會定期舉行會議，就本集團之公司管治事宜作出檢討並向董事會及審核委員會提出改善建議。

### 審核委員會

本公司於一九九八年九月二十三日成立審核委員會。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。現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)、盛智文博士, GBS, JP及王繼榮先生。於年度內，審核委員會曾舉行四次會議審閱二零零四年年報及賬目、二零零五年度中期報告書及賬目及內部審核報告；以及向董事會報告所有有關事宜。

審核委員會已審閱本集團採納之會計政策及實務及截至二零零五年六月三十日止年度之年報。

## 董事會報告書 (續)

### 薪酬政策

本公司之薪酬政策確保僱員之薪酬乃根據僱員(包括執行董事及高層管理人員)之技能、知識水平、責任及對本公司事務之投入程度而釐定。執行董事之薪酬待遇亦參照公司業績與盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。非執行董事之薪酬政策確保非執行董事乃按其參與本公司事務所作出之努力及付出之時間(包括其參與董事委員會事務)而釐定。個別董事及高層管理人員將不會參與訂定本身之薪酬。

本公司已於二零零五年六月二十三日成立薪酬委員會，現時成員包括執行董事黃永光先生(委員會主席)，以及兩位獨立非執行董事盛智文博士, GBS, JP及李民橋先生。薪酬委員會將每年最少舉行一次會議及就集團之薪酬政策(包括董事及高層管理人員之薪酬)向董事會提供改善建議。

### 最佳應用守則

本公司於截至二零零五年六月三十日止年度內已遵守於二零零五年一月一日前有效及仍然適用於二零零五年一月一日前開始之會計期間之上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟本公司獨立非執行董事之委任並無指定年期，但彼等須按照本公司之組織章程細則之規定，按序於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

於本財務年度結束後，董事會向獨立非執行董事及非執行董事發出委任書，年期為三年及須按照本公司之組織章程細則之規定，按序於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

### 證券交易守則

本公司已訂立一套與上市規則的標準守則所訂標準同樣嚴格的董事證券交易守則(「本公司守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，全體董事已確認彼等於截至二零零五年六月三十日止年度內遵守載於標準守則及本公司守則之規定標準。

於二零零五年六月二十三日，本公司已訂立一套僱員買賣公司證券守則，適用於可能擁有關於本公司證券未公開股價敏感資料之有關僱員。該守則跟標準守則所訂標準同樣嚴格。



## 董事會報告書 (續)

### 公眾持股量

根據本年報日期，本公司從公開可得到之資料及在董事所知範圍之內，本公司於截至二零零五年六月三十日止年度內一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

### 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，二零零五年九月二十二日