

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2006年3月7日批准截至2005年12月31日止年度報告及經審核財務報告目送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2005年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團聯營公司及主要附屬公司於2005年12月31日之詳情分別載於財務報告附註19及43。

本集團營業額之分析載於財務報告附註7。由於本集團營業額主要來自租金收入及全數源自香港，因此沒有作出分部財務分析。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之主席報告及管理層之討論與分析內。

業績及盈利分配

本集團截至2005年12月31日止年度之業績載於第84頁之綜合收益表。

中期股息每股10港仙已於年內派發予股東，合共港幣105,223,977元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股35港仙，給予在2006年5月9日名列股東登記冊之股東，合計港幣368,641,294元。2005年內建議派發及已付之普通股股息合計將為港幣473,865,271元，其餘盈利將會保留。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第88至89頁之綜合權益變動表及財務報告附註35。

投資物業

本集團所有投資物業於2005年12月31日由一名獨立估值師負責進行重估。與賬面值比較，重估產生盈餘為港幣4,226,005,332元(於綜合收益表確認)。年內，本集團已出售其中一項投資物業—娛樂行，其出售於2005年12月30日完成。該出售之財務分析載於年報之管理層之討論與分析。

年內，本集團及本公司之投資物業變動詳情載於財務報告附註17。

於2005年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報告附註15。

股本

年內，本公司合共發行3,297,182股普通股。本公司股本變動之詳情載於財務報告附註34。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。本公司於整個年度內已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)之規定。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告書：

- (a) 「企業管治報告」(第49頁)—詳列有關企業管治守則的資料；本公司對守則之遵守，和採納本地及國際最佳應用準則。

企業管治 續

- (b) 「董事薪酬及權益報告」(第73頁)一詳列董事薪酬及權益的資料(包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益)。
- (c) 「審核委員會報告」(第80頁)一列出審核委員會於回顧年度內的職權範圍、工作詳情及討論結果。
- (d) 「內部監控及風險管理報告」(第38頁)一列出本公司對風險評估的架構(包括方法、監控活動、年內所作的措施及進一步採取之步驟)。

董事會

董事會成員目前包括主席利定昌、董事總經理利子厚、執行董事黃于華玲及八位非執行董事。鍾逸傑爵士為獨立非執行副主席，並擔任企業管治委員會(即審核委員會及薪酬檢討委員會)主席。於本報告日，各董事之簡歷載於本報告第45及46頁。

唐寶麟於2005年5月11日獲委任為獨立非執行董事，並於2005年12月12日辭任。

根據本公司現時之公司組織章程，於每屆股東大會上，董事會之三分之一當時任期最長者(或適用法例規定之其他數目)須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。因此，利定昌、利乾、鍾逸傑爵士及Hans Michael Jebsen將於應屆股東周年大會上退任，並可膺選連任。

年內，胡亮明、李錦榮、Charles Gary Wellins及葉維義擔任替任董事職位。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

董事的股份權益

董事的股份權益之詳情載於「董事薪酬及權益報告」於第77頁。

主要股東及其他人士的股份權益

於2005年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄(或本公司獲知悉)，主要股東及其他人士持有本公司的股份權益或淡倉如下：

持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	身份	持股數目	佔已發行股本百分率(%)*
利希慎置業有限公司	所控制法團權益	429,046,912 (附註1)	40.74
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	429,046,912 (附註1)	40.74
J.P. Morgan Chase & Co.	(附註2)	72,418,583	6.88

* 百分率乃按本公司於2005年12月31日已發行之股份數目(即1,053,260,841股普通股股份)而計算。

主要股東及其他人士的股份權益續

附註：

- (1) 此等權益乃屬於同一批股份。利希慎置業有限公司為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。
- (2) 根據J. P. Morgan Chase & Co.的通告，該等股份分別以實益擁有人(73,000股)、投資經理(51,674,704股)及保管人(20,670,879股)身份持有。

除上述者外，於2005年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本公司於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情見財務報告附註41。

部分該等交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別如下。

持續關連交易

據上市規則，本集團訂立若干合約乃構成持續關連交易(「交易」)。有關交易詳情載列於下文：

I. 本集團授出之租賃

(a) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」)

Barrowgate Limited(利園二期之物業持有人)與下列關連人士(彼等亦為Barrowgate之主要股東)達成下列租賃安排，詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元	
(i) 捷成洋行有限公司 (持有Barrowgate Limited 10%股份權益)	2003年9月10日	4年，由2003年9月1日開始	28樓至31樓寫字樓單位	14,053,410	
		多項泊車位協議	以月租計，及有不同之開始日期	3個泊車位	
	2005年4月19日	3個月，由2005年5月1日開始	1個泊車位		
	2005年4月19日	以月租計，由2005年5月1日開始	1個泊車位		
(ii) 恒生銀行有限公司 (持有Barrowgate Limited 24.64%股份權益)	2004年9月3日	2年及16日，由2004年9月15日開始	地下及地庫商舖單位	9,836,256	

持續關連交易 續

(b) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(本公司之全資附屬公司兼竹林苑之物業持有人)與利希慎置業有限公司(「利希慎置業」)(本公司之主要股東，持有40.74%權益)及Atlas Corporate Management Limited(利希慎置業之全資附屬公司)訂立若干租約。租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
(i) 利希慎置業有限公司	2004年1月12日	2年，由2004年1月16日開始	1個住宅單位及2個泊車位	1,289,880
(ii) 利希慎置業有限公司	2005年11月9日	2年，由2005年11月1日開始	1個住宅單位及1個泊車位	2,644,800
(iii) Atlas Corporate Management Limited	2005年12月14日 (正式租約於2006年1月5日訂立)	2年，由2006年1月16日開始	1個住宅單位及2個泊車位	1,778,280

(c) 香港銅鑼灣希慎道壹號

OHA Property Company Limited(本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人)與Atlas Corporate Management Limited達成下列租賃安排，詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
Atlas Corporate Management Limited	2005年11月9日	3年，由2005年11月1日開始	21樓全層	1,357,632

(d) 香港恩平道28號利園二期

Barrowgate Limited分別與Chickeeduck Retail (Hong Kong) Limited及MF Jebsen International Limited達成下列租賃安排。而Chickeeduck Retail (Hong Kong) Limited及MF Jebsen International Limited乃分別因1名非執行董事之1名聯繫人士之權益而成為關連人士。租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
(i) Chickeeduck Retail (Hong Kong) Limited	2003年12月18日	3年，由2003年11月7日開始	2樓商舖單位	1,248,157
(ii) MF Jebsen International Limited	2004年4月23日及2004年7月12日之補充協議	4年，由2004年2月1日開始；及3年7個月，由2004年7月1日開始	24樓至25樓寫字樓單位	6,376,938
	2003年5月1日	以月租計，由2003年5月1日開始	1個泊車位	

持續關連交易續

II. 與1間非全資附屬公司訂立有關利園二期租賃及物業管理服務協議

希慎租務有限公司及希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司，彼等與Barrowgate Limited分別訂立下列管理協議，提供有關利園二期之(i)租務、市場推廣及租賃管理服務；及(ii)物業管理服務：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元 (附註)
Barrowgate Limited	2004年2月25日及 2004年7月19日之 補充委任函件	3年，由2004年 4月1日開始	利園二期全幢 物業	5,931,145 (i) 及 2,308,715 (ii)

附註：此等代價相當於截至2005年12月31日止年度，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

所有交易已參考市況後於有關公司之日常業務過程中經公平磋商後訂立。

載有有關交易之公告(除第I(d)(i)項之交易外)已根據上市規則規定分別於2004年7月20日、2004年9月6日、2005年7月20日、2005年11月10日及2005年12月15日在報章上刊登。就上述第I(d)(ii)及II項之交易而言，聯交所已根據上市規則第14A.42條給予豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.45條至14A.47條之規定，惟交易之詳情須收錄在本公司其後刊登在交易存在之財務年度之年報內。

根據上市規則14A.38條，董事會已聘用本公司之核數師就本集團之該等交易進行若干共同接受的程序，以協助董事評估交易是否：

1. 已獲董事會之批准；
2. (若交易涉及由本公司提供貨品或服務)乃按本公司的定價政策而進行；
3. 乃根據該等交易之協議條款而進行；及
4. 並無超逾有關公告所列之上限。

核數師已據該等程序向董事會報告其據實調查結果，核數師為該等交易所選擇之樣本與以上第1, 3和4項一致，而就第2項，根據核數師所選擇之樣本，向關連人士收取之租金比向獨立第三方所提出之租金範圍乃一樣、在範圍之內或略高於該範圍。所有本公司獨立非執行董事均審核該等交易及核數師之報告，並確認該等交易：

1. 屬本公司的日常業務；
2. 按照一般商務條款進行；及
3. 根據有關交易的條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本集團的整體商業利益。

重要合約的權益

Barrowgate Limited (非全資附屬公司) 與 Jebsen and Company Limited 達成的租賃安排，因以租賃年度代價計算收益比率之百分比率達 1.1%，亦構成重要合約 (資產比率及代價比率之百分比率分別為 0.04% 及 0.07%)。交易之詳情載列於持續關連交易之 I(a)(i)。

主要客戶及供應商

本集團 5 大客戶之營業總額佔總營業額少於 30%。

本集團與其主要供應商於本年度之交易詳情載列如下：

	佔本集團 總購買之百分比
最大供應商	18%
5大供應商	33%

購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料，及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款為港幣 1,593,696 元。

核數師

於應屆股東周年大會上，將提呈 1 項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
主席
利定昌

香港，2006年3月7日