

董事會報告書

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零五年十二月三十一日止年度之報告及本集團及本公司之經審核財務報告。

主要業務

本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣及投資控股。有關詳情載於財務報告附註三十五內。

本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按業務及地區分部之表現分析載於財務報告附註四內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第27頁之綜合收益表內。

董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5仙，全年共派息約港幣20,000,000元（二零零四年：港幣16,000,000元），惟須有待股東在即將舉行之股東週年大會上批准方可作實。預料末期股息將於二零零六年六月十三日派付予於二零零六年六月八日名列登記冊之股東。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註十四內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第95頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情分別載於財務報告附註十七及三十五內。

聯營公司

本集團在主要聯營公司之權益詳情載於財務報告附註十八內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第29頁及第30頁之綜合權益變動表及財務報告附註二十七內。

可供分派儲備金

於二零零五年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司之可供分派儲備金為港幣1,572,000,000元(二零零四年：港幣1,371,000,000元)，本公司已建議派發其中港幣20,000,000元(二零零四年：港幣16,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零零四年：港幣94,500,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團部份物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等貸款之分析載於財務報告附註二十四內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第96頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分比如下：

	二零零五年	二零零四年
	%	%
購買額		
—最大之供應商	18	19
—五名最主要之供應商合計	50	55
收入		
—最大之客戶	15	35
—五名最主要之客戶合計	48	76

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事會報告書

董事

截至本報告書日期止在任之董事名單列於年報第2頁。

李嘉士先生(非執行董事)、黃偉光先生、王溢輝先生及吳國富先生(彼等為獨立非執行董事)均獲委任，任期至二零零六年股東週年大會屆滿。因此，彼等在即將舉行之股東週年大會結束時任滿告退，並合乎資格備選再任。

根據本公司公司細則第87(1)條，(i)於每次股東週年大會上，當時之三分之一董事(倘數目並非三(3)之倍數，則以最接近之數目惟不得少於三分之一)須輪值退任，惟董事會主席於任職時不須輪值退任，亦不應計入每年須予退任之董事數目；及(ii)每名董事(包括有指定任期之董事，惟主席除外)均須最少每三年輪值告退一次。據此，黃志強先生及袁永誠先生須於今年輪值告退，而彼等合乎資格並備選再任。鑑於李嘉士先生、黃偉光先生、王溢輝先生及吳國富先生亦如上述於即將舉行之股東週年大會上告退，故此本公司已完全符合在該公司細則下之規定。

誠如第9頁及第10頁之企業管治報告所述，董事會建議修訂公司細則。公司細則第87(1)條須規定，除根據現有公司細則所指定之董事輪值告退方式外，每名董事(包括有指定任期之董事)均須最少每三年輪值告退一次，而身兼主席之董事亦須被計入每年須予告退之董事數目，惟須等股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

本公司概無與任何於即將舉行之股東週年大會備選連任之董事訂立任何於一年內不得由本公司或其任何附屬公司不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

本公司已收悉獲每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，而本公司認為有關獨立非執行董事確屬獨立人士。

董事及五名最高薪酬僱員之酬金

本集團董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註八及九內。

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條而備存之登記冊所示，本公司各董事於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	權益性質	股份數目	佔股權約數百分比
張松橋	公司	273,000,000 (附註1)	34.14%
黃志強	個人	2,000,000	0.25%
吳國富	個人／家族	90,000 (附註2)	0.01%

(乙) 於港通控股有限公司(聯營公司)之權益

(i) 股份權益

姓名	權益性質	股份數目	佔股權約數百分比
張松橋	公司	90,022,373 (附註3)	29.92%

(ii) 期權權益

姓名	相關股份數目	佔股權約數百分比
張松橋	52,647,059 (附註4)	17.50%

附註：

- (1) 由於張松橋先生（「張先生」）間接持有Funrise Limited（「Funrise」）之股份權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司（「渝港」）之全資附屬公司。張先生及中渝實業有限公司（「中渝實業」）分別擁有渝港已發行股本0.63%及37.79%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人士所擁有之公司）擁有30%、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）擁有30%及Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。

董事會報告書

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

(乙) 於港通控股有限公司 (聯營公司) 之權益 (續)

- (2) 在該90,000股股份中，50,000股乃由吳國富先生以個人方式持有，另外40,000股則由其妻子持有。
- (3) 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited (「Honway」) 持有港通控股有限公司 (「港通」) 90,022,373股股份，在該90,022,373股股份中，20,630,015股乃由Honway透過兌換一張可換股票據 (當時尚未贖回之本金額為港幣80,457,060元) 之兌換權利，在可換股票據到期前按預先釐定之兌換價每股港幣3.90元而購得。由於張先生被視作擁有上文附註(1)所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有Honway所持有之股份之權益。
- (4) 該批52,647,059股相關股份指因行使根據二零零三年五月九日由港通與Honway訂立之認股期權協議，Honway獲授之餘下期權而須發行股份予Honway之最高股數。如上文附註(3)所述，由於張先生被視作持有Honway之股權，因此彼被視作擁有該等相關股份之權益。

上文所披露之所有權益指於本公司或港通之股份及相關股份之好倉。

除本文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司按《證券及期貨條例》第352條備存之登記冊內並無記載其他權益或根據本公司於二零零五年一月一日採納之董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司之權益。

股份期權計劃

香港聯合交易所有限公司 (「交易所」) 宣佈其對《主板上市規則》(「《上市規則》」) 第十七章下之股份期權計劃規定之修訂。規則修訂於二零零一年九月一日生效，而由該日期開始，一切計劃必須遵守第十七章之條文。然而，在二零零一年九月一日前授出之期權不受新規則之限制。因此，未遵守新規則之每一現有計劃須予修訂或由一項新計劃加以取代。

本公司在二零零一年九月一日前已採納一項計劃，該計劃之後於二零零三年十二月二十一日屆滿 (「舊計劃」)。根據舊計劃，已向合資格參與者授出期權以認購本公司股份，每股代價為港幣10元，於年初仍有共2,400,000股股份之期權尚未行使。當時尚未行使之全部期權已於二零零五年二月二十四日悉數行使 (緊接在二零零五年二月二十四日前據此認購之股份之加權平均收市價為港幣1.19元)。因此，在年終時並無舊計劃之期權尚未行使。於年初時尚未行使之期權詳情載於下表。

股份期權計劃 (續)

參與者類別	在年初時 尚未行使之 期權數目	授出日期	享有 權益期	行使期	每股 行使價
董事					
黃志強	2,000,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元
其他僱員					
	100,000	一九九六年 七月十六日	一九九六年 七月十六日 至一九九九年 七月十六日	一九九七年 一月十六日 至二零零六年 七月十五日	港幣0.9488元
	300,000	二零零零年 四月三日	二零零零年 四月三日 至二零零四年 四月二日	二零零零年 四月三日 至二零一零年 四月二日	港幣0.5860元

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項新計劃(「新計劃」)，其條款符合第十七章之條文。有關接納新計劃之詳情載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函(「計劃通函」)內。

新計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及/或利益。
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職);曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問(包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等行政人員、高級職員或僱員之人士)。
3. 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔二零零六年四月七日之
已發行股本百分比)

董事會報告書

股份期權計劃 (續)

4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內
6. 期權在行使前
必須持有之最短期間 : 無(在期權可行使前，董事會對承受人可能施加之達到任何績效目標除外)
7. 在申請或接納期權時
須支付之金額 : 港幣1.00元
8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格，該價格最少須為以下之最高者：

(甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價；
(乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價；及
(丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

除本文所披露者外，年內並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或被註銷。

董事購買證券之權利

除上述之新計劃外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

董事之合約權益

本公司、其附屬公司或其同系附屬公司或其控股公司概無簽訂任何於年底時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

李嘉士先生為胡關李羅律師行之合夥人，年內該行向本公司提供服務並就有關服務收取正常酬金，因此彼在該酬金中擁有權益。

股東擁有之權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記載者，除本公司之董事外，以下人士持有本公司股份之權益如下：

名稱	股份數目	佔股權約數百分比
Palin Holdings Limited	273,000,000 (附註)	34.14%
中渝實業	273,000,000 (附註)	34.14%
渝港	273,000,000 (附註)	34.14%
Yugang BVI	273,000,000 (附註)	34.14%
Funrise	273,000,000 (附註)	34.14%
陳俊懷	123,293,201	15.42%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	72,586,000	9.08%
PMA Capital Management Limited	48,712,000	6.09%

附註：在本欄載列之273,000,000股股份指由Funrise擁有之同一批股份，並已在本報告第20頁所披露之張先生於本公司之股份權益中重覆計算。

上文所披露之所有權益指於本公司股份之好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，除於本報告第20頁及第21頁所披露者外，並無其他人士於二零零五年十二月三十一日持有本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記載之本公司股份及相關股份之權益或淡倉。

充足公眾持股量

根據在本報告日期本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司在全年度均維持《上市規則》所規定之指定公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權之規定，而百慕達法例亦無對優先購買權作出限制，規定本公司須按比例向現有股東發售股份。

董事會報告書

核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格，並願意應聘連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

張松橋

主席

香港，二零零六年四月七日