

董事會報告

董事會全人謹此呈報截至二零零五年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務，以及在中國提供基建設施。附屬公司的其他詳情載於財務報表附註45。

業績及股息

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的業績和本集團及本公司於該日的財政狀況載於第26至100頁的財務報表內。

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息每股港幣0.035元（二零零四年：港幣0.025元）。待股東於即將舉行之股東週年大會上通過後，末期息將約於二零零六年七月六日派發。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於年內之變動載於財務報表附註18。

附屬公司及聯營公司

本集團各主要附屬公司及聯營公司之詳情載於財務報表附註45及21。

借貸

本集團於結算日之借貸詳情載於財務報表附註31。

本集團於年內並無將利息資本化（二零零四年：無）。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註34。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動情況分別載於第31至32頁之綜合權益變動表及財務報表附註35。

認股權證

認股權證之詳情載於財務報表附註37。

董事會報告

可換股債券

可換股債券之詳情載於財務報表附註32。

購股權

已授出之購股權詳情載於財務報表附註36。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第102頁。

物業

本集團持有的主要物業的詳情載於第101頁。

董事

本公司董事會成員列於第2頁。董事個人資料載於第5至6頁。

按本公司之公司細則（「公司細則」）規定，本公司現任董事陳慧苓小姐及劉漢波先生將於應屆股東週年大會輪流退任，並願意重選連任。

董事之服務合約

非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流告退。

擬於即將召開之股東週年大會中候選連任之董事與本公司概無訂立本公司不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

董事會報告

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

1. 董事於本公司之權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（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(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	156,783,709 (附註)	70.55
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00

附註：該156,783,709股股份乃由 Ko Bee Limited 擁有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士擁有。

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉—於紅利認股權證之權益，每份紅利認股權證可按每股港幣2.00元（可予調整）之認購價轉換為一股股份：

董事姓名	身份	持作紅利 認股權證之 相關股份數目	相關股份 概約百分比
謝振江	配偶權益	1,000	0.00
	實益擁有人	120	0.00

董事會報告

(iii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉—於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使者)：

姓名	身份	購股權涉及之股份數目	行使期	授出價格	每股認購價
傅金珠	實益擁有人	76,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		200,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		200,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
謝振江	實益擁有人	50,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
陳慧苓	實益擁有人	60,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
關濟明	實益擁有人	20,000	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣12.40元
		10,000	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		80,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
劉漢波	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	港幣1.00元	港幣1.47元
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	港幣1.00元	港幣2.38元

(iv) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉—於可換股債券之權益，每份可換股債券可按每股港幣1.66元之換股價轉換為一股股份：

董事姓名	身份	可換股債券本金額	相關股份數目
傅金珠	受控制法團權益	港幣23,499.490元	14,156,319(附註)

附註：該等相關股份由 Ko Bee Limited 持有，而該公司乃傅金珠女士全資擁有之公司，故此根據證券及期貨條例，傅金珠女士被視為擁有該等相關股份權益。

董事會報告

2. 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1股普通股	100

除上文披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份及債券之權利

除上文及財務報表附註32及36披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部備存之登記冊內，於截至二零零五年十二月三十一日止年度內任何時間，並無紀錄本公司向任何董事或行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司權益或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法團之上述權利。

主要股東

於二零零五年十二月三十一日，以下人士（本公司董事或行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	156,783,709	70.55
中國遠洋運輸（集團）總公司（附註）	受控制法團權益	7,937,664	3.57
Peaktrade Investments Limited（附註）	實益擁有人	4,447,104	2.00
Graceful Nice Limited（附註）	實益擁有人	3,490,560	1.57

附註：根據證券及期貨條例，中國遠洋運輸（集團）總公司被視為擁有由 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 合共持有之7,937,664股股份之權益，因該兩家公司均為其間接附屬公司。

董事會報告

2. 本公司權益衍生工具之相關股份好倉—於本公司紅利認股權證之權益：

股東名稱	身份	認股權證單位	相關股份數目
中國遠洋運輸(集團)總公司(附註1)	受控制法團權益	1,322,944	1,322,944
Peaktrade Investments Limited(附註1)	實益擁有人	741,184(附註2)	741,184
Graceful Nice Limited(附註1)	實益擁有人	581,760(附註2)	581,760

附註：

1. 根據證券及期貨條例，中國遠洋運輸(集團)總公司被視為擁有由 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 合共持有之1,322,944股相關股份之權益，因該兩家公司均為其間接附屬公司。
2. 本公司已向 Peaktrade Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 分別授出741,184份及581,760份紅利認股權證。該等紅利認股權證尚未行使。

3. 本公司權益衍生工具之相關股份好倉—於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券本金額	相關股份數目
Ko Bee Limited	實益擁有人	港幣23,499.490元	14,156,319

董事之合約權益

除(i)上文「董事購買股份及債券之權利」一段及(ii)財務報表附註41「關聯人士交易」之(a)至(e)段所披露者外，董事概無於本公司所訂立，與本公司業務有關且於年底或年內任何時間仍然有效之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

主要客戶及供應商

年內，本集團約7%的採購額來自本集團最大供應商，而本集團約18%的採購額來自本集團五大供應商。

董事會報告

年內，本集團約7%的營業額來自本集團最大客戶，而本集團約19%的營業額來自本集團五大客戶。

各董事、彼等的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東均並無擁有本集團五大供應商或客戶任何權益。

關連交易

除根據上市規則第14A.31條及14A.65條獲豁免披露的交易外(該等關連交易亦為關聯人士交易，有關詳情已載於財務報表附註41)，本公司於年內並無訂立其他關連交易(定義見上市證券規則第14A章)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或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。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料以及就董事會所知悉，茲確認於二零零六年四月二十一日(即本年報刊發前之最後實際可行日期)，本公司股份具有足夠之公眾持股量。

核數師

於二零零三年四月三日均富會計師行(「均富」)獲委任為本公司之核數師，以填補摩斯倫會計師事務所於二零零三年二月二十日辭任所產生之空缺。自截至二零零二年十二月三十一日止財政年度起，均富負責審核本公司之財務報表。

均富已辭任本公司及其附屬公司之核數師，自二零零六年一月十二日起生效。本公司建議委任陳葉馮會計師事務所有限公司為新核數師以填補空缺。鑑於若干銀行債權人關注到本公司經常更換核數師，故此本公司於二零零六年三月二十八日舉行之股東特別大會，重新委任均富為本公司核數師，任期直至應屆股東週年大會。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案重新委任均富為本公司核數師。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零六年五月二十三日(星期二)至二零零六年五月二十九日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零六年五月二十二日(星期一)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

承董事會命

主席

傅金珠

香港，二零零六年四月二十一日