

董事會提呈董事會報告書連同截至二零零六年三月三十一日止年度的經審核賬目。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。其主要附屬公司的業務載於第79頁至第83頁。

業績及股息

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度的業績載於第22頁的綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.01元，(二零零五年：港幣0.01元)及特別股息每股普通股港幣0.50元，合共港幣9,513,000元及港幣475,670,000元，已分別於二零零六年二月十六日及二零零六年三月三十一日派付。

董事會建議派發末期股息每股普通股港幣0.028元(二零零五年：港幣0.025元)，總額為港幣26,638,000元。

儲備

本集團及本公司年內的儲備變動載於賬目附註30。

捐款

於本年度，本集團作出慈善捐款港幣1,479,000元。

物業、機器及設備

物業、機器及設備的變動載於賬目附註17。

主要物業

本集團的主要物業(自用及投資)詳列於第84頁至88頁。

股本及購股權

本公司的股本及購股權的變動詳情載於賬目附註29。

優先認股權

本公司的公司細則並無有關優先認股權的規定，百慕達的法例亦無對該等權力作出限制。

董事及合約權益

本年度內及截至本報告書日期的在任董事如下：

黃創保	
黃創增	
朱繼華	
黃創江	
李樹中	
劉德杯	(於二零零六年四月一日獲委任)
黃玉桓	(於二零零六年六月一日辭任)
鄺耀忠	(獨立非行政董事)
胡春生	(獨立非行政董事)
胡志文	(獨立非行政董事－於二零零五年十月二十八日獲委任)
朱進強	(獨立非行政董事－於二零零五年八月一日辭任)

根據本公司細則第110(B)條，鄺易行博士將於應屆股東週年大會願膺選委任為本公司董事。

全體非行政董事(包括獨立非行政董事)之任期將為三年，並須遵照本公司細則第110(A)條告退(以較早者為準)。按照本公司細則第110(A)條，鄺耀忠先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟將不會膺選連任。按照本公司細則第110(A)條，黃創江先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼合資格並願膺選連任。

按照本公司細則第101條，董事會委任劉德杯先生及胡志文博士之任期將於應屆股東週年大會期滿，惟彼等合資格並願膺選連任。

各董事概無與本公司訂立僱主若不支付賠償金(法定賠償除外)則不得於一年內終止的服務合約。

於本年度內，黃創保先生、黃創增先生、朱繼華先生、李樹中先生及黃玉桓先生就管理本集團作出貢獻而合資格根據行政人員獎金計劃獲得待定金額之獎金。截至二零零六年三月三十一日止年度，就行政人員獎金計劃合資格董事而作出之行政人員獎金撥備為港幣14,770,000元(二零零五年：港幣13,012,000元)。

除上述者外，於年終時或本年度內任何時間，概無任何本公司、其附屬公司或其控股公司所簽訂任何有關本公司業務而本公司董事直接或間接享有重大利益之重要合約。

購股權

於二零零五年三月九日，股東就本公司及其附屬公司之僱員、高級職員及董事批准及採納一項新購股權計劃（「購股權計劃」），取代股東於一九九七年六月二十五日批准之早前計劃，據此，董事會獲授權向本公司或其附屬公司之僱員、高級職員及董事授出可於指定期間認購本公司股份之購股權。購股權期間指董事會可能全權酌情決定及訂明之期間，惟(a)為方便行政工作，倘於授出之時並無個別董事會決議案另行訂明，該期間將為購股權開始日期起計七年；及(b)於任何情況下，該期間不得於購股權開始日期起計超過十年後屆滿。根據購股權計劃及任何其他計劃授出之所有購股權獲行使而可能發行之股份總數，合共不得超過95,134,002股股份。購股權計劃及任何其他計劃項下已授出及尚未行使之所有發行在外購股權獲行使時可能發行之有關股份數目限額，不得超過不時之已發行股份30%。倘根據本公司任何計劃授出購股權將超出該限額，則不得授出購股權。提呈授出之購股權必須於有關購股權期間開始日期起計28日內接納。購股權計劃之目的，為透過將購股權持有人（根據購股權計劃之條款接納購股權之本公司或任何附屬公司任何僱員或董事或其法定遺產代理人）與股東之權益聯繫，招攬及留聘優秀人才參與本公司業務發展；向本公司及其附屬公司之僱員、高級職員及董事提供額外獎勵以及促進本公司長遠財務表現。接購提呈授出之購股權時應付代價為港幣1元。認購價由董事會於有關購股權授出時釐定，不得低於以下較高者：購股權開始日期（必須為營業日）香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）每日報價表所報股份收市價；緊接購股權開始日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及股份面值。年內並無授出任何購股權，於二零零六年三月三十一日並無任何尚未行使購股權。

於二零零六年三月三十一日，在購股權計劃餘下年期內可予發行的普通股總數為95,134,002股。

除本公司的購股權計劃外，本年度本公司、其附屬公司或其控股公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益。

董事權益

於二零零六年三月三十一日，根據本公司依據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而設置的登記冊所記錄或據本公司接獲的通知，各董事、最高行政人員及彼等的聯繫人士在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義（包括根據證券及期貨條例的有關規定被視為或列作擁有的權益））的股份或相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

以下披露的所有權益，均為本公司股份的好倉。

(a) 本公司 — 普通股

	股份數目				於二零零六年 三月三十一日 佔已發行股本 的概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
黃創保先生	28,200,000	—	—	28,200,000	2.96
黃創增先生	53,080,011	10,000	—	53,090,011	5.58
朱繼華先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21
黃創江先生	6,991,056	—	—	6,991,056	0.73
李樹中先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21
黃玉桓先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21

(b) 附屬公司

	股份數目				於二零零六年 三月三十一日 佔優先股 的概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益	總數	
(i) City Chain (Thailand) Company Limited — 優先股 ⁽¹⁾					
黃創保先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創增先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創江先生	200	—	208,800	209,000	99.52
(ii) Stelux Watch (Thailand) Company Limited — 優先股 ⁽²⁾					
黃創保先生	600	—	—	600	16.67
黃創增先生	600	—	—	600	16.67
黃創江先生	600	—	—	600	16.67
(iii) Optical 88 (Thailand) Company Limited — 優先股 ⁽³⁾					
黃創保先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創增先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創江先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20

董事權益 (續)

(b) 附屬公司 (續)

附註：

- (1) City Chain (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃 City Chain (Thailand) Company Limited 發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的208,800股優先股互有重複。
- (2) Stelux Watch (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Stelux Watch (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。
- (3) Optical 88 (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Optical 88 (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的225,000股優先股互有重複。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券及期貨條例第352條而設置的登記冊所記錄或本公司及聯交所根據上市公司董事進行證券交易的標準守則所獲通知，本公司各董事、最高行政人員或彼等的聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）的股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零零六年三月三十一日，根據本公司依據證券及期貨條例第336條而設置的登記冊所記錄，除已於上述董事權益中披露者外，下列公司於本公司股份中擁有權益：

名稱	股份數目	持股百分比	附註
義興有限公司	355,031,771	37.32	(a)
Active Lights Company Limited	135,653,636	14.26	(b)
通城（遠東）有限公司	91,032,218	9.57	(c)

附註：

- (a) 該等股份由義興有限公司（「義興」）以實際權益擁有人身份持有。黃子明先生的遺產承辦人（「遺產承辦人」）持有義興的控制性權益。
- (b) 該等股份由Active Lights Company Limited以實際權益擁有人身份持有。義興擁有Active Lights Company Limited控制性權益。
- (c) 該等股份由通城（遠東）有限公司（「通城（遠東）」）以實際權益擁有人身份持有。遺產承辦人及義興分別持有通城（遠東）38%及26.25%的已發行股份。

上文披露的所有權益，均為本公司股份的好倉。

除已於上述董事權益中披露者外，就董事會所知及根據本公司依據證券及期貨條例第336條而設置的登記冊所記錄，於二零零六年三月三十一日，並無任何其他人士直接或間接持有本公司股本面值5%或以上。

上市證券的購買、出售或贖回

本公司於本年度並無贖回其任何股份。本公司或其任何附屬公司於本年度並無購買或出售本公司的股份。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團向首5大供應商購入的貨品及服務總額少於集團總購貨額的30%。而本集團向首5大客戶所銷售的貨物及所提供的服務總額亦少於集團總銷售額的30%。

管理合約

於本年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關於整體或部分主要業務的管理及行政合約。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料及據本公司董事所知，於本報告日期本公司已發行股本中至少25%由公眾人士持有。

獨立非行政董事的獨立性確認

本公司已接獲獨立非行政董事對彼等由二零零五年四月一日至二零零六年三月三十一日（包括該日）期內的獨立性的確認。本公司認為獨立非行政董事均具獨立性。

關連交易

- (1) 年內，本集團曾向通城鐘錶有限公司、Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd（合稱「Thong Sia Companies」）購買鐘錶。通城鐘錶有限公司於二零零五年九月三十日被本集團收購（「收購」），並自此成為本集團之附屬公司。於二零零五年四月一日至二零零五年九月三十日止期間的總採購額為港幣23,640,000元（二零零五年全年：港幣40,998,000元）。本公司已獲聯交所豁免嚴格遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14章有關披露的規定。

獨立非行政董事鄺耀忠先生、胡志文先生（於二零零五年十月二十八日獲委任）及胡春生先生已審核上述交易，並確認有關交易：

- (a) 於本集團一般日常業務過程中訂立；
- (b) (i)按一般商業條款進行；或(ii)倘無可供比較的公司作為參考時，則按對獨立非行政董事而言屬公平合理的條款進行；
- (c) 按(i)規管該等交易的協議條款；或(ii)倘無有關協議，則按不遜於獨立第三方所取得或提供的條款訂立；及
- (d) 交易的年度總值並未超出豁免上限。

本公司核數師已就上述交易進行若干協定查核程序，並確認交易：

- (a) 已獲得本公司董事批准；
- (b) 按不遜於獨立第三方所取得或提供的條款訂立；及
- (c) 並無超出豁免上限。

關連交易 (續)

- (2) (A) 年內，本集團曾向Vision PRO Trading Company Limited及其附屬公司（「Vision Pro Group」）、Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd購買眼鏡產品。於截至二零零六年三月三十一日止年度向Vision Pro Group的總採購額，以及於二零零五年四月一日至二零零五年九月三十日期間向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd的總採購額為港幣4,651,000元（二零零五年全年：港幣3,876,000元）。

該等交易被分類為持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A.34條項下的股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.37至14A.41條、第14A.45至14A.46條項下的年度審核、匯報及公告規定。

- (B) 以下為就於收購後向一名獨立第三方採購眼鏡產品新訂之交易。

Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd在其正常及一般業務過程中一直向Vision Pro Group購買眼鏡產品。

由於遺產於通城（遠東）持有超過30%股本權益，而通城（遠東）於Vision Pro Group持有超過30%股本權益，另義興亦於Vision Pro Group持有超過30%股本權益。根據上市規則，Vision Pro Group乃本集團關連人士通城（遠東）及義興的聯繫人士。因此，於有關收購之買賣協議（「協議」）完成後Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd向Vision Pro Group購買眼鏡產品將構成本公司的持續關連交易。

於二零零五年四月一日，Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd分別與Vision Pro Group訂立書面協議，列明彼等各自向Vision Pro Group持續購買眼鏡產品的條款。有關協議於二零零五年四月一日至二零零八年三月三十一日（包括該日）期間有效。根據上述協議，Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd均同意按照不遜於Vision Pro Group提供予其他第三方的條款向Vision Pro Group購買眼鏡產品，並須於接獲發票後90日內付款。

本公司就Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd截至二零零八年三月三十一日止三個財政年度各年持續購買眼鏡產品設定最高年度代價總額分別為港幣2,000,000元、港幣2,500,000元及港幣2,750,000元（「上限」）。倘超出上限，本公司將會重新遵守（如適用）上市規則第14A.35條的規定。上限乃按照下列基準釐定：

- (a) 二零零二年一月一日至二零零四年十二月三十一日（包括該日）期間的過往交易款額；
- (b) Vision Pro Group新獲授權產品開發的現況；及
- (c) Thong Sia Company (Singapore) Private Limited及Thong Sia Sdn Bhd估計向Vision Pro Group購買新獲授權產品的銷售規模及增長速度。

於二零零五年十月一日至二零零六年三月三十一日期間的總採購額為港幣798,000元。

關連交易 (續)

獨立非行政董事已審核上述交易，並確認有關交易：

- (a) 於本集團一般日常業務過程中訂立；
- (b) (i)按一般商業條款進行；或(ii)倘無可供比較的公司作為參考時，則按對獨立非行政董事而言屬公平合理的條款進行；及
- (c) 根據規管該等交易的有關協議，按對本公司股東整體而言屬公平合理的條款訂立。

本公司核數師亦已就上述交易進行若干協定查核程序，並確認交易：

- (a) 已獲得本公司董事批准；
 - (b) 按不遜於獨立第三方所取得或提供的條款訂立；及
 - (c) 並無超出豁免上限。
- (3) (A) 本集團與International Optical Manufacturing Company Limited (「IOM」) 簽訂租務協議，出租寶光商業中心若干單位予IOM，租約由二零零四年八月十五日起至二零零七年三月三十一日止，月租為港幣85,536元。此外，本集團亦與義興簽訂租賃協議，出租寶光商業中心若干單位予義興，租約由二零零四年八月十五日起至二零零七年三月三十一日止，月租為港幣49,450元。當本集團於二零零六年三月三十日透過出售其一間全資附屬公司全部已發行股本予義興，出售於寶光商業中心的權益後，該等交易已經終止。
- (B) 於出售寶光中心後，本集團與寶光實業(集團)有限公司(「寶光實業」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以租用寶光商業中心若干單位及車位，由二零零六年三月三十日起至二零零八年三月三十一日止，月租合共港幣373,000元。本公司設定該等交易截至二零零八年三月三十一日止三個財政年度各年的年度上限總額合共為港幣4,500,000元。
- (C) 此外，本公司全資附屬公司寶光地產代理有限公司(「寶光地產」)與寶光實業訂立協議(「服務協議」)，以提供下列服務(「服務」)：
- (a) 管理寶光實業與第三方不時訂立的合約；
 - (b) 物業代理聯絡及租賃管理；
 - (c) 管理寶光商業中心的物業管理公司；及
 - (d) 其他行政服務。

服務協議為期由二零零六年三月三十日至二零零八年三月三十一日。服務費協定為每曆月港幣170,000元(服務協議年期的首年)，須於每個曆月首日支付。年費(服務協議年期的首年除外)或會參考寶光地產有關服務成本的實際升幅而調升，惟每年增幅不得多於10%。服務協議的首年年費根據本集團為提供服務所產生約港幣2,000,000元的總年度成本計算。本公司設定截至二零零八年三月三十一日止三個財政年度各年服務協議所涉交易的年度上限為港幣2,100,000元、港幣2,300,000元及港幣2,500,000元。

關連交易 (續)

按照日期為二零零六年二月二十四日的致股東通函所述，租賃協議及服務協議乃按一般商業條款訂立。由於寶光實業為義興之全資附屬公司，因此寶光實業為義興的聯繫人士，而義興為本公司的關連人士，故寶光實業亦為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易被分類為本公司的持續關連交易。

下列有關租賃物業之關連交易乃於收購後之年度內進行。

- (D) Thong Sia Company (Singapore) Private Limited過去約十五年間一直向Mengiwa Private Limited (「Mengiwa」) 租賃新加坡Bideford Road 30號Thongsia Building #01-01及#04-00室(「新加坡物業」)，作為現時的辦公室、展覽室、倉庫及服務中心。

由於遺產於Mengiwa持有超過30%股本權益，故Mengiwa因身為本集團關連人士(定義見上市規則)遺產的聯繫人士而為本集團的關連人士(定義見上市規則)。由於Mengiwa為本公司的關連人士(定義見上市規則)，而於該協議完成後，Thong Sia Company (Singapore) Private Limited將成為本公司的全資附屬公司，故Thong Sia Company (Singapore) Private Limited於該協議完成後繼續向Mengiwa租用新加坡物業將構成本公司的持續關連交易。

於二零零五年八月三日，Thong Sia Company (Singapore) Private Limited(作為承租人)與Mengiwa(作為業主)就租賃新加坡物業訂立為期三年(由二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日(包括該日))的租賃協議(「TS新加坡租賃協議」)。TS新加坡租賃協議項下的月租、管理費及空調費乃參照Thongsia Building其他承租人的應付租金及新加坡物業的樓面面積後釐定。根據仲量聯行於二零零五年七月十五日所進行的獨立估值，Thong Sia Company (Singapore) Private Limited應付的租金符合現行市值租金水平。Thong Sia Company (Singapore) Private Limited根據TS新加坡租賃協議應付的年租、管理費及空調費合共新加坡幣420,000元。

- (E) 自二零零二年以來，通城鐘錶有限公司一直向Thong Sia Investment Company Limited (「TSICL」)租賃香港九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行2樓A2、E2及E3室(「香港物業」)，作為其現時的辦公室及服務中心。

由於TSICL為通城(遠東)的全資附屬公司，而通城(遠東)為本集團的關連人士(定義見上市規則)，且於該協議完成後，通城鐘錶有限公司將成為本公司擁有96.0%的附屬公司，故通城鐘錶有限公司於完成該協議後繼續向TSICL租用香港物業將構成本公司的持續關連交易。

於二零零五年七月二十日，通城鐘錶有限公司(作為承租人)與TSICL(作為業主)就租賃香港物業訂立為期三年(由二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日(包括該日))的租賃協議(「TS香港租賃協議」)。TS香港租賃協議項下的月租乃參照星光行其他承租人的應付租金及香港物業的樓面面積後釐定。根據忠誠測量行於二零零五年六月三十日所進行的獨立估值，通城鐘錶有限公司就香港物業應付的租金符合公開市場租金的水平。通城鐘錶有限公司根據TS香港租賃協議應付年租港幣1,428,960元。此項交易於二零零五年十一月當TSICL出售其於香港物業的權益予一名獨立第三方時終止。

關連交易 (續)

- (F) 於二零零六年七月十九日，本公司董事宣佈，通城鐘錶有限公司訂立租賃協議，自二零零六年三月三十日起向寶光商業中心之業主兼義興之間接全資附屬公司Mengiwa Property Investment Limited(前稱Stelux Holdings Limited)租賃位於寶光商業中心之辦公室及車位。

日期為二零零六年七月十九日有關辦公室及三個車位之租賃協議為期兩年八個月十三日，由二零零六年七月十九日至二零零九年三月三十一日止，月租港幣139,790元。就所租賃辦公室於二零零六年六月三十日進行之獨立書面估值顯示，按每月基準計算，根據租賃協議租賃之辦公室現行公開市場租值為港幣130,340元，不包括差餉、政府地租、管理費及其他支銷。租賃協議項下辦公室之租金乃經參考現行公開市場租值釐定，而每個車位每月租金3,150元(包括差餉、政府地租及管理費)乃Mengiwa Property Investment Limited向寶光商業中心其他停車場用戶收取之正常收費。上述獨立書面估值亦確認三個車位之市場租值為每月港幣9,450元。

義興最終持有本公司已發行股本約60%。Mengiwa Property Investment Limited為義興之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，租賃協議構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易」)。

本公司已釐定就二零零六年七月十九日起至二零零七年三月三十一日止、二零零七年四月一日起至二零零八年三月三十一日止及二零零八年四月一日起至二零零九年三月三十一日止各期間之持續關連交易根據租賃協議之條款按承租人通城鐘錶有限公司應付業主Mengiwa Property Investment Limited之概約租金設定年度代價總額上限。因此，二零零六年七月十九日起至二零零七年三月三十一日止期間之持續關連交易之年度代價總額上限為港幣1,100,000元；二零零七年四月一日起至二零零八年三月三十一日止期間之持續關連交易之年度代價總額上限為港幣1,600,000元；而二零零八年四月一日起至二零零九年三月三十一日止期間之持續關連交易之年度代價總額上限則為港幣1,600,000元。

持續關連交易乃按經訂約各方公平磋商後協定之一般商業條款，於本公司之一般日常業務過程中進行。持續關連交易將須分別遵守上市規則第14A.37至14A.41條及第14A.45至14A.47條之年度審閱、申報及公佈規定，並豁免取得獨立股東批准。

關連交易 (續)

(4) 下列為於收購後提供未償還貸款及就此作出之寶光實業擔保以及提供公司擔保及抵押資產與寶光就此作出的彌償保證。

- (A) 過去三年，通城（遠東）及Mengiwa向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited提供無擔保貸款，作為應付其一般資金需要的資金來源。根據Thong Sia Company (Singapore) Private Limited於二零零四年十二月三十一日的經審核賬目，於二零零四年十二月三十一日，通城（遠東）及Mengiwa授出的貸款總額達新加坡幣9,905,518元（約相等於港幣47,150,266元）（「未償還貸款」）及Thong Sia Company (Singapore) Private Limited之虧損淨額為新加坡幣5,112,929元（約相等於港幣負24,337,542元）。就收購事項進行磋商後，義興已得通城（遠東）及Mengiwa同意於該協議完成後十八個月內以無抵押形式繼續向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited提供未償還貸款，條件為寶光實業擔保Thong Sia Company (Singapore) Private Limited的未償還貸款還款責任。於上述十八個月期間，本集團預期有能力透過其內部資源安排合適融資以償還未償還貸款。Thong Sia Company (Singapore) Private Limited與通城（遠東）及Mengiwa並無就未償還貸款訂立任何貸款協議。就該協議而言，提供未償還貸款的港幣貸款及新加坡幣貸款的條款分別記錄於下文。
- (B) Mengiwa自一九九七年起向新加坡一家第三方銀行無償提供公司擔保及抵押資產（「公司擔保及抵押資產」），以支持該銀行授予Thong Sia Company(Singapore) Private Limited的一般銀行融資，包括透支融資新加坡幣2,000,000元（約相等於港幣9,520,000元）及循環貸款融資新加坡幣2,000,000元（約相等於港幣9,520,000元），以應付Thong Sia Company (Singapore) Private Limited的一般資金所需。就收購事項進行磋商後，義興已得Mengiwa同意於該協議完成後十八個月內繼續提供公司擔保及抵押資產，以支持上述現有銀行貸款，條件為寶光實業就公司擔保及抵押資產的所有負債對Mengiwa作出彌償保證。Thong Sia Company (Singapore) Private Limited已同意於該協議完成後十八個月內解除公司擔保及抵押資產。Thong Sia Company (Singapore) Private Limited與Mengiwa並無就Mengiwa提供該等公司擔保及抵押資產以支持上述現有銀行融資而訂立任何協議。就該協議而言，提供公司擔保及抵押資產的條款分別記錄於Mengiwa協議內。

通城（遠東）協議概要：

日期

二零零五年八月十日

訂約方

通城（遠東）（作為未償還貸款的港幣貸款的貸方）；Thong Sia Company (Singapore) Private Limited（作為未償還貸款港幣貸款的借方）；及寶光實業（作為擔保Thong Sia Company (Singapore) Private Limited履行結欠通城（遠東）未償還貸款港幣貸款還款責任的擔保人）。

關連交易 (續)

有關事項

就該協議而言，通城（遠東）同意繼續向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited以無抵押形式提供未償還貸款的港幣貸款，期限為該協議完成後不超過十八個月。通城（遠東）協議載有上文一段所述通城（遠東）提供未償還貸款港幣貸款的條款，據此，寶光實業同意擔保Thong Sia Company (Singapore) Private Limited履行結欠通城（遠東）未償還貸款港幣貸款的還款責任。倘Thong Sia Company (Singapore) Private Limited未能於該協議完成後十八個月內償還未償還貸款的港幣貸款，根據通城（遠東）協議，通城（遠東）有權向寶光實業追回結欠通城（遠東）的未償還貸款的未償還港幣貸款。

期限

通城（遠東）協議於該協議完成後即時生效，直至悉數償還未償還貸款的港幣貸款為止。

Mengiwa協議概要：

日期

二零零五年八月十日

訂約方

Mengiwa（作為未償還貸款的新加坡幣貸款的貸方，以及公司擔保及抵押資產的提供者）；Thong Sia Company (Singapore) Private Limited（作為未償還貸款新加坡幣貸款的借方及公司擔保及抵押資產的受益人）；及寶光實業（作為擔保Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited履行結欠Mengiwa未償還貸款新加坡幣貸款還款責任的擔保人，以及就Mengiwa因提供公司擔保及抵押資產產生的所有負債提供彌償保證的彌償人）。

有關事項

就該協議而言，Mengiwa同意繼續(i)向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited以無抵押形式提供未償還貸款的新加坡幣貸款；及(ii)無償提供公司擔保及抵押資產以支持Thong Sia Company (Singapore) Private Limited的上述銀行融資，兩者的期限均為不超過該協議完成後十八個月。Mengiwa協議載有上文一段所述Mengiwa提供未償還貸款新加坡幣貸款的條款，以及上文一段所述Mengiwa提供公司擔保及抵押資產的條款。根據Mengiwa協議，寶光實業同意(i)擔保Thong Sia Company (Singapore) Private Limited履行結欠Mengiwa未償還貸款新加坡幣貸款的還款責任；及(ii)就Mengiwa因公司擔保及抵押資產產生的所有負債提供彌償保證（「寶光實業彌償保證」）。倘Thong Sia Company (Singapore) Private Limited未能於該協議完成後十八個月內償還未償還貸款的新加坡幣貸款，根據Mengiwa協議，Mengiwa有權向寶光實業追回結欠Mengiwa的未償還貸款的未償還新加坡幣貸款。根據Mengiwa協議，寶光實業須就Mengiwa關於或因為提供公司擔保及抵押資產而蒙受或產生的所有法律訴訟、申索、索求、負債、虧損、損害賠償、成本、費用及開支（不論其性質如何）提供彌償保證，並向Mengiwa支付其根據或由於或就公司擔保及抵押資產而應支付或有責任支付或蒙受或產生的所有款項及負債。

關連交易 (續)

期限

Mengiwa協議將於該協議完成後即時生效，直至悉數償還未償還貸款的新加坡幣貸款，以及Mengiwa就支持上述Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited銀行融資而提供的公司擔保及抵押資產解除為止。

寶光實業為本公司的前間接全資附屬公司。通城(遠東)及Mengiwa乃本集團的關連人士(定義見上市規則)。故通城(遠東)及Mengiwa向Thong Sia Company (Singapore) Private Limited提供未償還貸款(連同寶光實業分別向通城(遠東)及Mengiwa就未償還貸款的港幣及新加坡幣貸款總額約港幣42,150,266元提供擔保(統稱「寶光實業擔保」))及Mengiwa就第三方銀行授予Thong Sia Company (Singapore) Private Limited的透支及循環貸款總額約港幣19,040,000元提供公司擔保及抵押資產(連同寶光實業就此向Mengiwa提供寶光實業彌償保證)構成本集團關連人士(定義見上市規則)提供財務資助(根據上市規則第14A.10條)，並已就該等財務資助授予本集團資產的抵押(寶光實業擔保及寶光實業彌償保證)，故根據上市規則第14A.13條，於該協議完成時構成本公司的關連交易。由於遺產於通城(遠東)及Mengiwa中分別持有超過30%股本權益，根據上市規則第14A.26條，未償還貸款及公司擔保及抵押資產的金額應綜合計算。

於出售寶光商業中心完前，寶光實業提供之所有上述擔保及彌償由本公司另一家全資附屬公司擔保。

核數師

本賬目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟願意膺選連任。

代董事會

黃創增

副主席兼行政總裁

香港，二零零六年七月十九日