

本董事局謹將截至二〇〇六年六月三十日止年度之週年報告呈覽：

## 主要業務

本公司之主要業務仍為對其附屬公司作投資控股。

本集團之主要業務仍為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用。列於本年報第163頁至166頁之附屬公司所從事之輔助性業務已歸入本集團主要業務內，由海外業務所帶來營運之收入及業績，對本集團影響不大。在計入投資物業之公平價值變動後，本集團(不包括共同控制公司及聯營公司)之各項收入及業績分析如下：

|                     | 收入     |        | 營業溢利   |               |
|---------------------|--------|--------|--------|---------------|
|                     | 2006年  | 2005年  | 2006年  | (重列)<br>2005年 |
| 物業                  |        |        |        |               |
| 物業銷售                | 10,890 | 10,274 | 6,885  | 3,072         |
| 租金收入                | 5,659  | 5,056  | 4,101  | 3,740         |
|                     | 16,549 | 15,330 | 10,986 | 6,812         |
| 酒店經營                | 734    | 679    | 223    | 214           |
| 電訊                  | 3,779  | 3,619  | 118    | 322           |
| 其他業務                | 4,536  | 3,317  | 1,077  | 769           |
|                     | 25,598 | 22,945 | 12,404 | 8,117         |
| 其他收益                |        |        | 535    | 618           |
| 未分配的行政費用            |        |        | (625)  | (526)         |
| 未計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |        |        | 12,314 | 8,209         |
| 投資物業之公平價值增加         |        |        | 9,110  | 8,139         |
| 已計入投資物業之公平價值變動的營業溢利 |        |        | 21,424 | 16,348        |

## 集團盈利

除稅項後並包括所佔共同控制公司及聯營公司之盈利總額為港幣二百億零三千八百萬元(二〇〇五年：港幣一百八十一億八千萬)。計入少數股東權益後可撥歸公司股東之總盈利為港幣一百九十八億五千萬元(二〇〇五年：港幣一百七十九億元)。

## 派息

中期息每股港幣七角(二〇〇五年：港幣七角)已於二〇〇六年三月二十七日派發，董事局現建議派發末期息每股港幣一元五角(二〇〇五年：港幣一元五角)，全年每股共派息港幣二元二角(二〇〇五年：港幣二元二角)。

# 董事局報告書

---

## 購入、出售或贖回股份

本年內，除本公司於二〇〇六年五月之股份配售外，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何股份。

## 資本溢價及儲備金

本公司與本集團是年度資本溢價及儲備金之運轉情況載列於賬項說明第34項內。

## 固定資產

本年度固定資產運轉情況載列於賬項說明第15及16項內。

## 集團財務摘要

本集團過去五年之業績、資產及負債摘要載列於第84頁。

## 物業

本集團所擁有主要投資業之資料列於第42至43頁。

## 董事

本公司董事名單載列於本年報第4頁及其個人資料則載於第104頁至108頁。所有董事均全年任職。根據公司組織章程細則第104(A)條之規定，鍾士元爵士、胡寶星爵士、關卓然先生、盧超駿先生、羅景雲先生及郭炳江先生將於股東週年大會中輪值告退。羅景雲先生無意膺選連任，而其他五名退任董事符合資格並願意在股東週年大會上膺選連任。該等擬重選連任之董事與本公司或其附屬公司並無簽訂若在一年內終止須作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

本公司確認已收到每位獨立非執行董事之書面確認，確認其遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所述各項有關其獨立性的因素。本公司仍然認為他們確屬獨立人士。

## 董事及行政總裁之權益

於二〇〇六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，董事及行政總裁等於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉權益：

| 董事姓名                  | 配偶或<br>18歲以下<br>之子女 |         |                      |                            | 股本<br>衍生工具<br>(購股權) | 總數            | 佔已發行<br>股份<br>百分比 |
|-----------------------|---------------------|---------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------|-------------------|
|                       | 個人                  | 公司      | 其他                   |                            |                     |               |                   |
| 郭炳湘                   | —                   | —       | —                    | 1,080,972,522 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,081,047,522 | 43.39             |
| 李兆基                   | 486,340             | —       | 343,000 <sup>2</sup> | —                          | —                   | 829,340       | 0.03              |
| 郭炳江                   | 1,901,281           | 304,065 | —                    | 1,079,022,214 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,081,302,560 | 43.40             |
| 郭炳聯                   | —                   | —       | —                    | 1,082,165,895 <sup>1</sup> | 75,000              | 1,082,240,895 | 43.44             |
| 王于漸                   | —                   | 1,000   | —                    | —                          | —                   | 1,000         | 0                 |
| 李家祥                   | —                   | —       | 18,000               | —                          | —                   | 18,000        | 0                 |
| 盧超駿                   | 90,000              | —       | —                    | —                          | —                   | 90,000        | 0                 |
| 羅景雲                   | 20,000              | 70,267  | —                    | —                          | —                   | 90,267        | 0                 |
| 陳啓銘                   | 41,186              | —       | —                    | —                          | 75,000              | 116,186       | 0                 |
| 陳鉅源                   | —                   | 66,000  | 126,500              | —                          | 75,000              | 267,500       | 0.01              |
| 鄺準                    | 702,722             | 339,358 | —                    | —                          | 75,000              | 1,117,080     | 0.04              |
| 黃奕鑑                   | 70,904              | —       | —                    | —                          | 75,000              | 145,904       | 0                 |
| 黃植榮                   | 120,999             | —       | —                    | —                          | 75,000              | 195,999       | 0                 |
| 胡家驃<br>(胡寶星之<br>替代董事) | —                   | 1,000   | —                    | —                          | —                   | 1,000         | 0                 |

附註：

- 由於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益(按《證券及期貨條例》而言)視作他們之權益。於此股權中，1,058,988,347股屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。
- 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited(「Superfun」)擁有343,000股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司(「煤氣」)之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司(「恒發」)擁有「煤氣」38.46%權益。而「恒發」中之67.94%實由一間由恒基兆業地產有限公司(「恒地」)全資持有之Kingslee S.A.擁有。恒基兆業有限公司(「恒兆」)擁有「恒地」61.87%權益。Hopkins (Cayman) Limited為一單位信託(「單位信託」)之受託人，「單位信託」實益擁有「恒兆」股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據《證券及期貨條例》而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股權益。

# 董事局報告書

## 2. 相聯法團之股份及相關股份好倉權益：

### (a) 新意網集團有限公司：

| 董事姓名 | 個人      | 其他         | 股本衍生工具<br>(購股權) | 總數        | 佔已發行<br>股份<br>百分比 |
|------|---------|------------|-----------------|-----------|-------------------|
| 郭炳湘  | —       | 1,070,000* | 60,000          | 1,130,000 | 0.05              |
| 郭炳江  | —       | 1,070,000* | 60,000          | 1,130,000 | 0.05              |
| 郭炳聯  | —       | 1,742,500* | 116,666         | 1,859,166 | 0.09              |
| 陳啓銘  | 115,000 | —          | —               | 115,000   | 0                 |
| 陳鉅源  | —       | —          | 60,000          | 60,000    | 0                 |
| 鄺 準  | 300,000 | —          | —               | 300,000   | 0.01              |
| 黃奕鑑  | 100,000 | —          | 60,000          | 160,000   | 0                 |
| 黃植榮  | 109,000 | —          | —               | 109,000   | 0                 |

附註：

\* 由於郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生為某些酌情信託之受益人，此等權益（按《證券及期貨條例》而言）視作他們之權益。於此股權中，1,070,000股屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。

### (b) 數碼通電訊集團有限公司：

| 董事姓名 | 其他        | 佔已發行股份百分比 |
|------|-----------|-----------|
| 郭炳聯  | 2,237,767 | 0.38      |

### (c) 載通國際控股有限公司：

| 董事姓名 | 個人      | 佔已發行股份百分比 |
|------|---------|-----------|
| 郭炳湘  | 61,522  | 0.01      |
| 郭炳聯  | 393,350 | 0.09      |
| 鍾士元  | 18,821  | 0         |

(d) 郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

| 相聯法團名稱                     | 透過法團持有 | 透過法團持有<br>佔已發行股份<br>百分比 | 法團<br>實則持有 | 實則持有<br>佔已發行股份<br>百分比 |
|----------------------------|--------|-------------------------|------------|-----------------------|
| Splendid Kai Limited       | 2,500* | 25                      | 1,500      | 15                    |
| Hung Carom Company Limited | 25*    | 25                      | 15         | 15                    |
| Tinyau Company Limited     | 1*     | 50                      | 1          | 50                    |
| 舉捷有限公司                     | 8*     | 80                      | 4          | 40                    |

附註：

\* 該等證券由郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生擁有可在股東大會上行使三分之一或以上投票權之法團持有，此等權益（按《證券及期貨條例》而言）視作郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生之權益。於此股權中屬相同權益，並因此重複計算為該三位董事之權益。

(e) 李兆基博士於下列相關法團之股份中，持有以下公司權益：

| 相關法團名稱  | 總數                  | 佔已發行股份<br>百分比 |
|---|---------------------|---------------|
| 毅博有限公司  | 2 <sup>2</sup>      | 50            |
| Billion Ventures Limited                                | 1 <sup>3</sup>      | 50            |
| 中環建築有限公司  | 1 <sup>4</sup>      | 50            |
| Central Waterfront Property Holdings Limited            | 100 <sup>5</sup>    | 100           |
| Central Waterfront Property Investment Holdings Limited | 50 <sup>6</sup>     | 50            |
| CWP Limited   | 1 <sup>7</sup>      | 50            |
| 日威發展有限公司  | 100 <sup>8</sup>    | 25            |
| 新輝 - 裕民聯營建築有限公司   | 1 <sup>9</sup>      | 50            |
| 裕運(香港)有限公司  | 1 <sup>10</sup>     | 50            |
| Fullwise Finance Limited                                | 2 <sup>11</sup>     | 50            |
| 金騏有限公司  | 1 <sup>12</sup>     | 50            |
| 翠玉地產資源有限公司  | 1 <sup>13</sup>     | 25            |
| Joy Wave Development Limited                            | 1 <sup>14</sup>     | 50            |
| 嘉樂威有限公司   | 2,459 <sup>15</sup> | 24.59         |
| 美福發展有限公司  | 3,050 <sup>16</sup> | 33.33         |
| New Treasure Development Limited                        | 1 <sup>17</sup>     | 25            |
| 半島豪庭管理服務有限公司  | 1 <sup>18</sup>     | 50            |
| 盛意發展有限公司  | 1 <sup>19</sup>     | 25            |
| 星際發展有限公司  | 1 <sup>20</sup>     | 33.33         |
| 添富利物業有限公司   | 4,918 <sup>21</sup> | 49.18         |
| 紅磡建築有限公司  | 1 <sup>22</sup>     | 50            |
| 旋高發展有限公司  | 1 <sup>23</sup>     | 50            |
| 旋高工程管理有限公司  | 1 <sup>24</sup>     | 50            |
| World Space Investment Limited                          | 4,918 <sup>25</sup> | 49.18         |

# 董事局報告書

附註：

1. 李兆基博士被視為透過Superfun Enterprises Limited (「Superfun」) 擁有343,000股權益。Superfun乃香港中華煤氣有限公司 (「煤氣」) 之全資附屬公司。而恒基兆業發展有限公司 (「恒發」) 擁有「煤氣」38.46%權益。而「恒發」中之67.94%實由一間由恒基兆業地產有限公司 (「恒地」) 全資持有之Kingslee S.A.擁有。恒基兆業有限公司 (「恒兆」) 擁有「恒地」61.87%權益。Hopkins (Cayman) Limited為一單位信託 (「單位信託」) 之受託人，「單位信託」實益擁有「恒兆」股本中所有已發行之普通股份。Rimmer (Cayman) Limited (「Rimmer」) 及Riddick (Cayman) Limited (「Riddick」) 為信託人之數個酌情信託則持有「單位信託」內之信託單位。而李兆基博士實益擁有Rimmer及Riddick所有已發行股份。故根據《證券及期貨條例》而言，李兆基博士被視為擁有上述343,000股權益。
2. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司 (「裕運」) 擁有2股權益。「裕運」為「恒地」全資持有之Masterland Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
3. 李兆基博士被視為透過 Chico Investment Limited (「Chico」) 擁有1股權益。Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
4. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
5. 李兆基博士被視為透過 Central Waterfront Property Investment Holdings Limited (「Central Waterfront」) 擁有100股權益。Central Waterfront 被Primeland Investment Limited (「Primeland」) 持有其50% 權益，而Primeland 則被Starland International Limited (「Starland」) 持有其68.42% 權益，Starland為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
6. 李兆基博士被視為透過 Primeland Investment Limited (「Primeland」) 擁有50股權益。Starland International Limited (「Starland」) 「恒地」之全資附屬公司，持有Primeland 68.42% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
7. 李兆基博士被視為透過 Starland International Limited (「Starland」) 擁有1股權益。Starland 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
8. 李兆基博士被視為透過兆權發展有限公司 (「兆權」) 擁有100股權益。「兆權」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
9. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司 (「裕民」) 擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
10. 李兆基博士被視為透過Masterland Limited (「Masterland」) 擁有1股權益。Masterland 為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
11. 李兆基博士被視為透過裕運(香港)有限公司 (「裕運」) 擁有2股權益。Masterland Limited (「Masterland」) 為「恒地」之全資附屬公司，持有「裕運」50% 權益。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
12. 李兆基博士被視為透過Atex Resources Limited (「Atex」) 擁有1股權益。「Atex」為「恒地」全資持有之Mightymark Investment Limited全資擁有。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

13. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
14. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司(「裕民」)擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
15. 李兆基博士被視為透過 Chico Investment Limited(「Chico」)擁有 2,459股權益。Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
16. 李兆基博士被視為透過 Quickcentre Properties Limited(「Quickcentre」)擁有3,050股權益。Quickcentre被恒基(中國)投資有限公司(「恒基(中國)投資」)持有其50%權益，「恒基(中國)投資」被Andcoe Limited(「Andcoe」)全資擁有，Andcoe則為恒基中國集團有限公司(「恒基中國集團」)之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited(「Brightland」)則持有「恒基中國集團」100%權益，Brightland為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
17. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
18. 李兆基博士被視為透過偉邦物業管理有限公司(「偉邦」)擁有1股權益。「偉邦」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
19. 李兆基博士被視為透過Citiplus Limited(「Citiplus」)擁有1股權益。Citiplus為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
20. 李兆基博士被視為透過恒基兆業發展有限公司(「恒發」)擁有1股權益。「恒發」由Kingslee S.A.(「Kingslee」)持有67.94%權益，而Kingslee為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
21. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited(「Billion」)擁有4,918股權益。Billion由Chico Investment Limited(「Chico」)持有50%權益，而Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
22. 李兆基博士被視為透過裕民建築有限公司(「裕民」)擁有1股權益。「裕民」為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
23. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited(「Dandy」)擁有1股權益。Dandy為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
24. 李兆基博士被視為透過Dandy Investments Limited(「Dandy」)擁有1股權益。Dandy為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。
25. 李兆基博士被視為透過Billion Ventures Limited(「Billion」)擁有4,918股權益。Billion由Chico Investment Limited(「Chico」)持有50%權益，而Chico為「恒地」之全資附屬公司。如附註1所述，李兆基博士被視為擁有「恒地」之權益。

本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團之購股權(亦被視為以實物交收非上市證券衍生工具)已詳列於下文「購股權計劃」部份。

除以上所披露外，於二〇〇六年六月三十日，並無董事及行政總裁，根據《證券及期貨條例》第XV部之第7及第8分部，被視為於本公司及其相關法團之股份、股本衍生工具、相關股份及債權證及淡倉中持有權益，而須記錄在根據《證券及期貨條例》第352條或須知會本公司及根據「上市規則」之上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會聯交所。

# 董事局報告書

## 購股權計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

根據本公司曾於一九九七年十一月二十日採納的購股權計劃（「前購股權計劃」），自採納有關計劃以來，本公司已分別於二〇〇〇年二月十五日及二〇〇一年七月十六日授出購股權二次。所有上述已授出並獲接納的購股權，第一次授出之購股權已於二〇〇五年二月十四日失效；而第二次授出之購股權則仍可於二〇〇六年七月十五日前行使全數授出之購股權，此後該購股權將期滿失效。

本公司於二〇〇二年十二月五日舉行之股東特別大會上，為遵守「上市規則」第17章新修訂條文之規定，已動議通過採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）及終止「前購股權計劃」之決議案。本公司不得再根據「前購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及「上市規則」第17章新修訂的條文規管。自採納「新購股權計劃」以來，並未有任何人士獲授予此計劃之購股權。

董事及行政總裁於二〇〇六年六月三十日之「前購股權計劃」之購股權數目結餘情況，詳列如下：

| 購股權數目 |           |             |                       |           |           |                  |                        |
|-------|-----------|-------------|-----------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------|
| 董事姓名  | 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 於2005年<br>7月1日<br>之結餘 | 於年內<br>授出 | 於年內<br>行使 | 於年內<br>註銷/<br>失效 | 於2006年<br>6月30日<br>之結餘 |
| 郭炳湘   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 郭炳江   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 郭炳聯   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 陳啓銘   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 陳鉅源   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 鄺 準   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 黃奕鑑   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |
| 黃植榮   | 16.7.2001 | 70.00       | 75,000                | —         | —         | —                | 75,000                 |



除以上披露之有關董事及行政總裁購股權外，於二〇〇六年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員的「前購股權計劃」之購股權情況，總列如下：

| 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 購股權數目                 |           |            |              | 於2006年<br>6月30日<br>之結餘 |
|-----------|-------------|-----------------------|-----------|------------|--------------|------------------------|
|           |             | 於2005年<br>7月1日<br>之結餘 | 於年內<br>授出 | 於年內<br>行使  | 於年內<br>註銷／失效 |                        |
| 16.7.2001 | 70.00       | 1,242,000             | —         | 1,032,000* | —            | 210,000                |

附註：

\* 於緊接行使購股權日期前之加權平均收市價為每股港幣81.88元。

除上述獲授「前購股權計劃」之購股權的人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據「上市規則」第17.07條作出披露。

#### 本公司購股權計劃之主要條款：

「前購股權計劃」及「新購股權計劃」（統稱為「此等計劃」）之主要條款，連同「上市規則」第17章之規定，概要如下：

- 「此等計劃」之目的為獎勵其參與者。
- 「此等計劃」之參與者包括本公司及其附屬公司全職僱員，包括其執行董事。
- 「此等計劃」可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司於新購股權計劃採納之日期時已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過不時已發行股份的30%。於二〇〇六年九月十四日，購股權可予發行之股份數目最多為249,183,336股。
- 按「前購股權計劃」倘任何一位參與者悉數行使購股權，而會導致該參與者有權認購的最高數，超過根據該等計劃已向其發行及仍可向其發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

按「新購股權計劃」各承授人在任何十二個月期間因行使購股權（不論已行使或有待行使）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。

- 「前購股權計劃」購股權的行使時限由授出購股權日期當日起計為期五年。「新購股權計劃」購股權的行使時限由董事會決定，惟該期限由授出當日起計不得超過十年。

# 董事局報告書

6. 「前購股權計劃」購股權不得於行使時限之第一年內行使。而「新購股權計劃」並無指明任何最短持有期限，惟董事局有權決定於行使期內之最短持有期限。
7. 「此等計劃」之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。
8. 「此等計劃」購股權之認購價為下列三者中之較高為準：
  - 股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
  - 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
  - 股份之面值。
9. 「新購股權計劃」直至二〇一二年十二月四日前仍然生效。

## 2. 附屬公司之購股權計劃

### (a) 新意網集團有限公司首次公開售股前之購股權計劃

新意網集團有限公司「新意網」曾採納一個購股權計劃（「新意網首次公開售股前之購股權計劃」），詳情載於新意網於二〇〇〇年三月六日刊發之售股章程附錄5內，自採納該計劃以來，新意網已根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」授出購股權（「新意網首次公開售股前購股權」）四次。

行使價為每股港幣10.38元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於二〇〇〇年十二月三十一日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於二〇〇一年十二月三十一日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇二年十二月三十一日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限已於二〇〇五年十二月三十日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣3.885元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於二〇〇一年十一月十五日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於二〇〇二年十一月十五日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇三年十一月十五日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於二〇〇六年十一月十四日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣2.34元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於二〇〇二年三月二十日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於二〇〇三年三月二十日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇四年三月二十日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於二〇〇七年三月十九日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣1.43元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 三分之一之購股權可於二〇〇三年七月八日起計三年內行使；
- (ii) 另外三分之一之購股權可於二〇〇四年七月八日起計三年內行使；
- (iii) 餘下三分之一之購股權可於二〇〇五年七月八日起計三年內行使；及
- (iv) 購股權之行使時限將於二〇〇八年七月七日營業時間完畢後止。

**(b) 新意網集團有限公司之新購股權計劃**

新意網在二〇〇二年十二月三日舉行之股東週年大會上動議通過採納新購股權計劃（「新意網新購股權計劃」）及終止「新意網首次公開售股前之購股權計劃」之決議案。此安排並已獲本公司於二〇〇二年十二月五日之股東大會通過有關決議案批准，而正式生效。新意網不得再根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」授出購股權。然而，根據此計劃授出的上述尚未行使購股權，如上一段所述，將須繼續受此股權計劃的條文及香港聯合交易所有限公司之創業板（「創業板」）上市規則第23章的條文規管。自採納「新意網新購股權計劃」以來，新意網已授出購股權（「新意網購股權」）二次。

行使價為每股港幣1.59元之購股權可根據下列條款行使：

- (i) 於二〇〇四年十一月二十九日起計三年內可行使最多三分之一之購股權；
- (ii) 於二〇〇五年十一月二十九日起計三年內可行使其餘但最多不超過三分之二之購股權；
- (iii) 於二〇〇六年十一月二十九日起計三年內可行使其餘或全數購股權；及
- (iv) 購股權之行使時限將於二〇〇九年十一月二十八日營業時間完畢後止。

行使價為每股港幣1.41元之購股權，於二〇〇五年十一月十日起計三年內可行使全數購股權，購股權之行使時限將於二〇〇八年十一月九日營業時間完畢後止。

# 董事局報告書

本公司董事及行政總裁於二〇〇六年六月三十日之「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」數目結餘情況，詳列如下：

| 購股權數目 |           |             |             |     |     |         |              |
|-------|-----------|-------------|-------------|-----|-----|---------|--------------|
| 董事姓名  | 授出日期      | 行使價<br>(港元) | 於2005年      | 於年內 | 於年內 | 於年內     | 於2006年       |
|       |           |             | 7月1日<br>之結餘 | 授出  | 行使  | 註銷／失效   | 6月30日<br>之結餘 |
| 郭炳湘   | 28.3.2000 | 10.38       | 138,334     | —   | —   | 138,334 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 郭炳江   | 28.3.2000 | 10.38       | 138,334     | —   | —   | 138,334 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 郭炳聯   | 28.3.2000 | 10.38       | 251,666     | —   | —   | 251,666 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 233,333     | —   | —   | 116,667 | 116,666      |
| 陳鉅源   | 28.3.2000 | 10.38       | 170,000     | —   | —   | 170,000 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |
| 黃奕鑑   | 28.3.2000 | 10.38       | 120,000     | —   | —   | 120,000 | 0            |
|       | 7.4.2001  | 2.34        | 120,000     | —   | —   | 60,000  | 60,000       |

除以上披露之有關本公司董事及行政總裁購股權外，於二〇〇六年六月三十日止之年度內，按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的本公司僱員的「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」情況，總列如下：

| 購股權數目      |             |             |           |     |         |              |           |
|------------|-------------|-------------|-----------|-----|---------|--------------|-----------|
| 授出日期       | 行使價<br>(港元) | 於2005年      | 於年內       | 於年內 | 於年內     | 於2006年       |           |
|            |             | 7月1日<br>之結餘 | 授出        | 行使  | 註銷／失效   | 6月30日<br>之結餘 |           |
| 28.3.2000  | 10.380      | 773,333     | —         | —   | 773,333 | 0            |           |
| 30.11.2000 | 3.885       | 591,667     | —         | —   | 295,834 | 295,833      |           |
| 7.4.2001   | 2.340       | 800,000     | —         | —   | 470,000 | 330,000      |           |
| 8.7.2002   | 1.430       | 750,000     | —         | —   | 200,000 | 550,000      |           |
| 29.11.2003 | 1.590       | 1,850,000   | —         | —   | 150,000 | 1,700,000    |           |
| 10.11.2005 | 1.410       | —           | 1,900,000 | —   | 330,000 | 1,570,000    | 4,445,833 |

除上述獲授「新意網首次公開售股前之購股權」及「新意網購股權」人士外，本公司並無授出該購股權予其他人士，故無須根據「上市規則」第17.07條作出披露。

(c) 「新意網購股權」之價值

根據「上市規則」第17.08條，於二〇〇六年六月三十日止之年度內授出之「新意網購股權」之價值，詳情如下：

| 授予購股權者 | 於2005年<br>11月10日<br>授出之購股權數目 | 於2005年<br>11月10日<br>之購股權價值 | 於2006年<br>6月30日<br>之購股權價值 |
|--------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 其他僱員   | 1,900,000                    | HK\$468,842                | HK\$268,293               |

新意網股份於該「新意網購股權」授出日之前一日（即二〇〇五年十一月九日）的收市價為港幣1.41元。

按照柏力克－舒爾斯期權價格模式\*及採用以下之假設數據計算，於二〇〇五年十一月十日授出之「新意網購股權」總值約為港幣468,842元：

1. 無風險利率 : 4.416%，為二〇〇五年十一月十日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅 : 25.84%，為新意網股份自二〇〇四年十一月十日至二〇〇五年十一月九日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息 :
  - (i) 預期股息率 : 3.19%，為新意網二〇〇五年預期股息率。
  - (ii) 預期股息增長率 : 每年16.6%，為新意網過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為三年及採用以下之假設計算：
  - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與本公司股價於二〇〇四年十一月十日至二〇〇五年十一月九日期內之波幅並沒有實質的分別。
  - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與新意網股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

按照柏力克－舒爾斯期權價格模式\*及採用以下之假設數據計算，於二〇〇五年十一月十日授出之「新意網購股權」於二〇〇六年六月三十日總值約為港幣268,293元：

1. 無風險利率 : 4.527%，為二〇〇六年六月三十日交易的三年期外匯基金票據的大約孳息。
2. 預期波幅 : 23.08%，為新意網股份自二〇〇五年七月一日至二〇〇六年六月三十日的收市價的年波幅率。
3. 預期股息 :
  - (i) 預期股息率 : 3.46%，為新意網二〇〇五年預期股息率。
  - (ii) 預期股息增長率 : 每年16.67%，為新意網過去三年股息增長率。
4. 該「新意網購股權」的預期有效年期為2.4年及採用以下之假設計算：
  - (i) 該「新意網購股權」於有效期內的預期波幅與新意網股價於二〇〇五年七月一日至二〇〇六年六月三十日期內之波幅並沒有實質的分別。
  - (ii) 該「新意網購股權」於有效期內的預期股息增長率與新意網股息於過去三年的增長率並沒有實質的分別。

所有在到期前沒收的「新意網購股權」均當作失效購股權處理，即是將有關購股權的數目不會重新納入「新意網購股權」計劃可予發行的股份數目內。

附註：\* 柏力克－舒爾斯期權價格模式「該模式」的設計旨在評估並無授出限制且可以自由轉讓之公開買賣期權的合約價值，「該模式」只為眾多期權定價模式中較為普遍的一種，認購期權的價值亦須視乎若干主觀假定之數據而計算出不同之估值。任何主觀假定之數據倘出現變動，將會對合理價值之估計造成重大的影響。

## (d) 互聯優勢有限公司之購股權計劃

本公司另批准其附屬公司互聯優勢有限公司(「互聯優勢」)之購股權計劃(「互聯優勢購股權計劃」)。自採納該計劃以來，因所述之購股權並無授予本公司之任何人士，根據上市規則，無須作出任何披露。

## (e) 附屬公司購股權計劃之主要條款

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」、「新意網新購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」(統稱為「該等計劃」)之主要條款，連同創業板上市規則第23章之規定，概要如下：

1. 「該等計劃」之目的為獎勵其參與者。
2. 「新意網新購股權計劃」之參與者包括(i)「新意網」集團任何成員公司的任何執行董事(或建議委任的任何人士)或任何僱員(不論全職或兼職)；(ii)「新意網」集團任何成員公司的任何顧問、專業及其他顧問(或建議委聘提供該等服務的人士、商號或公司)；(iii)「新意網」任何行政總裁或主要股東；(iv)「新意網」董事、行政總裁或主要股東之任何聯繫人；及(v)「新意網」主要股東之任何僱員，均由董事局全權酌情決定。

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」之參與者包括「新意網」及其附屬公司之全職僱員，包括其執行董事。

「互聯優勢購股權計劃」之參與者包括「互聯優勢」及其附屬公司之全職僱員，包括其執行董事。

3. 根據首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃可授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數，最多不得超過批准新意網購股權當日已發行股份總數之10%。此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。首次公開售股前之購股權計劃及新意網購股權計劃中所有已授出但未行使之購股權在行使時可予發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%(或創業板上市規則批准之較高百分比)。於二〇〇六年九月十四日，購股權可予發行之股份數目最多為202,875,083股。

「互聯優勢購股權計劃」可認購「互聯優勢」之股份總數合共不得超過「互聯優勢」不時已發行股份之10%。「互聯優勢」於二〇〇六年九月十四日之發行股份為港幣四元，而「互聯優勢」之購股權計劃自採納以來，並無授予任何人士。

4. 根據「新意網新購股權計劃」，任何一名參與人士在任何十二個月內獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。於二〇〇六年九月十四日，已發行股份總數為2,028,750,833股。

根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」，倘任何一位參與者悉數行使購股權而會導致該參與者有權認購的最高數超過根據該等計劃已向其發行及仍可向其發行股份總數的25%，則不可向該位參與者授出購股權。

5. 購股權可根據「新意網新購股權計劃」條款於董事局授出購股權後之購股權期間隨時行使，購股權期間由董事會按其絕對酌情權釐定，並由董事知會各承授人購股權可予行使之期間，該段期間不得遲於購股權授出日期後十年。

「新意網首次公開售股前之購股權計劃」可於新意網董事局通知承授人於不少於三年的期間內，隨時遵照首次公開售股前之購股權計劃的條款行使，有關時限須由授出購股權當日期起至「新意網」董事會釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

「互聯優勢購股權計劃」可於「互聯優勢」董事局通知各承授人不少於三年的期間內，隨時遵照「互聯優勢購股權計劃」的條款行使，有關時限須由授出購股權當日期起至「互聯優勢」董事會釐定的日期或二〇一〇年二月二十八日（以較早者為準）止。

6. 根據「新意網新購股權計劃」，該購股權可予行使前，承授人既毋須達到任何表現目標，亦無購股權於可行使前最低持有期限之規定。

根據「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「互聯優勢購股權計劃」之條款，購股權可於該公司之董事會知會各承授人之期間內任何時間行使。

7. 「該等計劃」之每項購股權承授人倘接納後，必須於授出日起計二十八日內向該公司繳交港幣一元，此款項將不獲退還。

8. 「新意網首次公開售股前之購股權計劃」及「新意網購股權計劃」之購股權之認購價為下列三者中之較高者為準：

- 股份於授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
- 股份之面值。

「互聯優勢購股權計劃」之認購價將為由「互聯優勢」董事局或其正式授權的委員會釐定及已通知承授人的價格，並不少於「互聯優勢」股份面值，惟倘為身為「互聯優勢」任何控股公司（亦於創業板或主板上市）的董事或其聯繫人士的承授人，認購價須按公平合理基準釐定，且並不少於「互聯優勢」最近期經審核每股股份的有形資產淨值。

9. 「新意網新購股權計劃」生效至二〇一二年十二月三日。「互聯優勢購股權計劃」生效至二〇一〇年二月二十八日前仍然生效。

# 董事局報告書

## 認購股份或債券之安排

除上述之購股權計劃外，本年內本公司或其附屬公司並無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或其他機構之股份或債券獲取利益。

## 主要股東之權益

於二〇〇六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部所規定，除以上披露之董事及行政總裁外，以下人士持有本公司股份好倉權益：

| 名稱   | 受託人權益         | 公司權益          | 實益擁有人       | 其他權益        | 總數             | 佔已發行<br>股份之<br>百分比 |
|--|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------|--------------------|
| HSBC International Trustee Limited         | 1,085,060,220 | 589,971       | —           | —           | 1,085,650,191* | 43.58              |
| Cerberus Group Limited                     | —             | 1,056,638,347 | —           | —           | 1,056,638,347* | 42.42              |
| Vantage Captain Limited                    | —             | 75,830,929    | 980,807,418 | —           | 1,056,638,347* | 42.42              |
| Capital Research and Management<br>Company | —             | —             | —           | 154,925,000 | 154,925,000    | 6.45               |

附註：

\* Vantage Captain Limited (「VCL」) 持有權益之股份屬 Cerberus Group Limited (「CGL」) 擁有權益之相同股份，而 Cerberus Group Limited 擁有之股份屬 HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 擁有權益股份之組成部分。於二〇〇六年六月三十日，VCL、CGL 及 HITL 實際持有本公司 1,058,988,347 股重複權益，此重複權益為前文「董事及行政總裁之權益」內第一點附註所提及之股份相同。

## 其他人士權益

於年內，除以上所披露董事、行政總裁及主要股東於本公司及其相關法團之股份及股本衍生工具中之權益外，並無其他人士之權益記錄在根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

## 銀行借貸及其他借項

銀行及其他借項詳列於本年報第151及152頁之賬項說明之第27及29項內。

## 資本性支出之利息

本年度撥作資本性支出之利息為港幣三億八千九百萬元(二〇〇五年：港幣一億二千三百萬元)。

## 慈善捐款

本年度所作之捐款共港幣六千五百五十萬元(二〇〇五年：港幣三千萬元)。



## 董事在競爭業務之權益

根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則第8.10條，本公司董事在競爭業務之權益如下：

郭炳湘先生、郭炳江先生及郭炳聯先生(統稱「郭氏兄弟」)所屬之家族當中有經營地產發展及投資物業。因郭氏兄弟在該等業務公司中佔有個人權益，因此他們被視為於此等與本公司及其附屬公司(「本集團」)構成有競爭業務(「除外業務」)之公司佔有權益。然而，此等除外業務與本集團所經營之業務在市場優勢及規模上比較，實為微不足道。此外，因本集團並無於香港及內地外經營其地產發展及投資業務，而郭氏家族亦無此性質之業務於中國大陸內經營，因此，郭氏兄弟並不被視為於本集團此等中國除外業務佔有權益。

郭炳湘先生及郭炳聯先生為載通國際控股有限公司之董事，此公司所經營之業務包括地產發展及投資，而本集團亦於此公司佔有主要權益。因此，郭炳湘先生及郭炳聯先生被視為於本集團此等除外業務佔有權益。

李兆基博士為恒基兆業地產有限公司及恒基兆業發展有限公司之主席兼董事總經理，他亦是美麗華酒店企業有限公司及香港中華煤氣有限公司之主席及其他上述上市公司之附屬公司之董事。此外李博士亦於上述之公司中佔有個人權益，其經營之業務包括地產發展及投資、物業管理、基建、互聯網及通訊服務。此等業務實屬本集團之除外業務，惟李博士為本公司之非執行董事，並無處理本集團之日常管理事宜。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生為富聯國際集團有限公司之非執行董事，而黃奕鑑先生亦為郭炳聯先生之替代董事，本集團亦於此公司佔有主要權益，其經營之業務包括物業發展及投資，因此，郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視為於此等除外業務中佔有權益。

除郭氏兄弟經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由個別上市公司之獨立行政架構所管理，配合本集團數位獨立非執行董事及審核委員會之竭盡所能，本集團及上述之除外業務定能基於各自利益，獨立地經營其本身業務。

# 董事局報告書

## 關連交易

1. 於二〇〇五年九月三十日，華潤(集團)有限公司(「華潤」)之全資附屬公司Complete Power Holdings Limited(「Complete Power」)及本公司之全資附屬公司Fastreach Limited(「Fastreach」)就Complete Power與Fastreach作為合資公司Brilliant Palace Limited股東之間的關係訂立協議(「協議」)。

根據該協議，合資公司將成立一間外商獨資企業，以發展位於中國浙江省杭州市江干區錢江新城E-06、E-07及E-08地塊之一幅土地，地盤面積為99,451平方米。Complete Power及Fastreach將各自持有合資公司全部已發行股本之60%及40%。按目前計劃，外商獨資企業之總投資額將不會超過港幣700,000,000元。有關支付總投資金額目前並無固定時間表。

華潤為本公司一間附屬公司之主要股東。根據上市規則，華潤之全資附屬公司Complete Power被視為本公司之關連人士。因此，訂立協議構成本公司之關連交易。本公司就此於二〇〇五年九月三十日發出一份公告。

2. 於二〇〇六年三月二十八日，華潤(集團)有限公司(「華潤」)之全資附屬公司Vikwood Investment Limited(「Vikwood Investment」)及本公司之全資附屬公司Grand Sky Limited(「Grand Sky」)就Vikwood Investment與Grand Sky作為合資公司Wellview Investment Limited股東之間的關係訂立協議(「協議」)。

根據該協議，合資公司將成立一間外商獨資企業，以發展位於中國江蘇省無錫市太湖新城一號地塊之一幅土地，地盤面積為1,115,600平方米。Vikwood Investment及Grand Sky將各自持有合資公司全部已發行股本之60%及40%。按目前計劃，外商獨資企業之總投資額將不會超過130,000,000美元(相等於約港幣1,014,000,000元)。有關支付總投資金額目前並無固定時間表。

華潤為本公司一間附屬公司之主要股東。根據上市規則，華潤之全資附屬公司Vikwood Investment被視為本公司之關連人士。因此，訂立協議構成本公司之關連交易。本公司就此於二〇〇六年三月二十八日發出一份公告。

## 聯屬公司之財務資助及融資擔保

有關本集團曾向聯營公司及共同控制公司(統稱「聯屬公司」，定義詳見上市規則第13章)提供財務資助及為其所獲融資提供擔保之總額超逾上市規則規定為8%之有關百分比率，須根據上市規則第13.22條所規定作出持續披露，截至二〇〇六年六月三十日止，聯屬公司備考合併資產負債表及集團應佔聯屬公司權益如下：

|       | 備考合併資產負債表<br>港幣百萬元 | 本集團應佔權益<br>港幣百萬元 |
|-------|--------------------|------------------|
| 非流動資產 | 72,664             | 33,237           |
| 流動資產  | 8,091              | 3,555            |
| 流動負債  | (9,662)            | (4,614)          |
| 非流動負債 | (61,419)           | (27,319)         |
|       | 9,674              | 4,859            |

### 合約權益

本年內並無任何董事在與本公司或其附屬公司之業務有關之合約上擁有任何重大權益。

### 主要客戶與供應商

本年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的百分之三十。

### 核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿，該會計師行願意繼續連任。董事局將於股東週年大會動議續聘該會計師行為本公司來年之核數師，並授權董事局釐定其酬金。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及準則，並與管理層討論有關審核、內部監控及財務報告事宜，包括審閱本公司截至二〇〇六年六月三十日止之經審核全年財務業績。

### 企業管治

本公司採納之主要企業管治原則詳載於本年報第70至73頁之企業管治報告內。

### 公眾持股量

基於本公司從公開而公眾可得到之資料及在董事知悉資料的範圍之內，確認於年內本公司已保持上市規則規定之足夠公眾持股量。

本報告書依據董事局會議決議案書就，並由主席代表董事局簽認。

**郭炳湘**

主席兼行政總裁

香港，二〇〇六年九月十四日