

# 董事會報告書

董事會謹向各位股東呈交截至二零零六年六月三十日止年度年報及經審核財務報告書。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於財務報告書附註48。

## 業績及盈利分配

集團本年度業績刊於第79頁之綜合收益表。

本年度已向股東派發中期息每股8.5港仙，44,007,418港元以現金股息支付及321,383,038港元以以股代息方式支付。董事會建議派發末期息每股30港仙，給予在二零零六年十一月十六日名列於本公司股東名冊之股東，折合1,291,036,642港元。

## 投資物業

本年度內，本集團分別購入及出售405,072,712港元及2,044,974港元之投資物業，並將160,400,589港元之發展中物業轉撥至投資物業，且於年結日將所有投資物業進行重估。重估盈餘淨額為1,198,027,120港元，已直接計入於收益表內。

上述及其他關於本集團之投資物業於本年度內之變動詳情，刊於財務報告書附註18。

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度內之變動詳情刊於財務報告書附註20。

## 主要物業

本集團於二零零六年六月三十日持有之主要物業資料刊於第160頁至第174頁。

## 附屬公司及聯營公司

有關本公司於二零零六年六月三十日之主要附屬公司及聯營公司之詳情分別刊於財務報告書附註48及49。

## 股本

本公司之股本於本年度內之變動詳情刊於財務報告書附註35。

# 董事會報告書

## 購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本年度內，本公司以總代價1,320,895,465港元於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司130,666,000股普通股。董事會作出股份回購是為提高股東利益。購回詳情如下：

購回月份	購回普通股 總數	購回每股 最高價 港元	購回每股 最低價 港元	總代價 港元
二零零五年七月	8,474,000	9.35	7.90	76,185,865
二零零五年八月	16,266,000	9.30	8.80	147,504,790
二零零五年十月	39,888,000	9.70	8.55	364,402,166
二零零五年十一月	14,260,000	8.70	8.05	120,500,912
二零零五年十二月	3,416,000	9.55	9.35	32,388,134
二零零六年一月	2,326,000	10.45	10.35	24,337,618
二零零六年三月	14,364,000	11.60	11.10	162,850,633
二零零六年四月	2,540,000	12.90	12.60	32,616,939
二零零六年五月	25,952,000	13.90	11.35	323,488,210
二零零六年六月	3,180,000	11.70	11.10	36,620,198
	<u>130,666,000</u>			<u>1,320,895,465</u>

130,666,000股回購股份當中，130,422,000股已於本年度內交付股票及註銷股份，其餘244,000股於二零零六年六月二十八日購回之股份，則於本年度後交付股票及註銷股份。1,466,000股普通股於截至二零零五年六月三十日止財務年度期間回購之股份，於本年度內註銷。本年度內註銷之所有股份，面值總額131,888,000港元已撥入資本贖回儲備，而有關代價總額1,330,323,360港元則由本公司之保留溢利支付。

除以上所列，本公司及其各附屬公司於本年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事會報告書 (續)

**本公司之可分配儲備** 於二零零六年六月三十日，本公司可供分配予股東之儲備乃保留溢利為11,877,910,509港元(二零零五年：11,995,515,022港元)。

**可換股債券** 本年度內面值為96,460,000港元之可換股債券已被債券持有人兌換，及於二零零六年六月三十日尚餘面值為2,403,540,000港元。

本集團可換股債券之兌換及其他變動詳情刊於財務報告書附註34。

**庫務，集團借貸及利息撥充資本** 本集團維持穩健之庫務管理，保持最低之外匯風險及利率以浮動為基礎。有關隨時或須於一年內償還之銀行貸款、透支及其他借貸分類為流動負債。銀行貸款及其他借貸於二零零六年六月三十日之償還分析資料刊於財務報告書附註32及33。

本年度內，本集團撥充發展中物業之資本利息數目為242,073,512港元。

**董事** 本年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

### 執行董事

黃志祥先生  
唐國通先生  
余惠偉先生  
鄧永鏞先生  
黃永光先生

### 非執行董事

夏佳理議員，GBS, CVO, OBE, JP (於二零零五年七月一日由  
獨立非執行董事轉任為非執行董事)

### 獨立非執行董事

盛智文博士，GBS, JP  
李民橋先生  
傅育寧博士

依據本公司組織章程細則，黃志祥先生、盛智文博士，GBS, JP及余惠偉先生將於應屆股東週年大會輪值告退，惟均願膺選連任。

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益

根據證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條規定備存的登記冊記載，或依據載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)內上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，董事於二零零六年六月三十日在本公司及證券條例下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

#### (甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	2,733,100	122,035股為實益 擁有及2,611,065股 為配偶權益	0.06%
夏佳理議員, GBS, CVO, OBE, JP	1,044,095	實益擁有人	0.02%
盛智文博士, GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	69,956	實益擁有人	≈0%

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯法團股份之好倉

##### (i) 控股公司

##### 尖沙咀置業集團有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行 股份百分比
黃志祥先生	540,474	實益擁有人	0.03%
夏佳理議員, GBS, CVO, OBE, JP	60,000	實益擁有人	≈0%
盛智文博士, GBS, JP	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
傅育寧博士	—	—	—
唐國通先生	—	—	—
余惠偉先生	—	—	—
鄧永鏞先生	—	—	—
黃永光先生	—	—	—

##### (ii) 聯營公司

由於黃志祥先生經受控公司持有下列公司股份權益，因而被視為擁有下列公司權益：

聯營公司名稱	普通股數目	所佔已發行 股份百分比
駿商有限公司	50 (附註1 & 2)	50%
Brighton Land Investment Limited	1,000,002 (附註1 & 3)	100%
Dramstar Company Limited	440 (附註1 & 4)	44%
霸滔有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
Erleigh Investment Limited	110 (附註1 & 5)	55%
長誠財務有限公司	1 (附註1 & 5)	50%
霸都財務有限公司	5 (附註1 & 6)	50%
霸都置業有限公司	5,000 (附註1 & 6)	50%
藍灣半島物業管理有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
旋翠有限公司	500,000 (附註1 & 5)	50%
擴財有限公司	1 (附註1 & 7)	50%
Murdoch Investments Inc.	2 (附註1 & 3)	100%
允傑發展有限公司	20,000 (附註1 & 8)	10%
Rich Century Investment Limited	500,000 (附註1 & 5)	50%
銀寧投資有限公司	10 (附註1 & 5)	50%
Sino Club Limited	2 (附註9)	100%
信和停車場管理有限公司	450,000 (附註10)	50%
信和地產代理有限公司	50,000 (附註10)	50%

## 董事會報告書 (續)

### 董事權益 (續)

#### (乙) 相聯法團股份之好倉 (續)

##### (ii) 聯營公司 (續)

附註：

1. Osborne Investments Ltd. (「Osborne」)乃Seaview Assets Limited全資附屬公司。Seaview Assets Limited是由黃志祥先生控制50%的Boswell Holdings Limited全資擁有。
2. 股份由Osborne全資附屬公司Devlin Limited所持有。
3. 股份由Osborne控制55%的Erleigh Investment Limited所持有。
4. 股份由Osborne控制50%的旋翠有限公司所持有。
5. 股份由Osborne所持有。
6. 股份由Osborne全資附屬公司城姿有限公司所持有。
7. 股份由Osborne全資附屬公司渤榮有限公司所持有。
8. 股份由Osborne全資附屬公司Goegan Godown Limited所持有。
9. 股份由Deansky Investments Limited控權50%的信和地產代理有限公司所持有。Deansky Investments Limited由黃志祥先生100%控權。
10. 股份由Deansky Investments Limited所持有。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，概無董事於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

## 董事會報告書 (續)

### 購買股份或債券之安排

在本年度內，本公司、其控股公司或各附屬公司或同系附屬公司並無參與任何安排，致令本公司董事可藉認購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而從中獲益。

### 董事於具競爭性業務之權益

依據上市規則第8.10條，本公司披露在本年度內，董事會主席黃志祥先生及董事黃永光先生於香港從事物業投資、發展及管理之公司中擁有權益及／或身為該等公司之董事。黃志祥先生亦於香港從事酒店業務之公司中擁有權益及／或身為該等公司之董事。

由於本公司董事會乃獨立於該等公司之董事會，亦有三位獨立非執行董事，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

### 董事於重要合約中之權益

在本年度內或年結日，除財務報告書附註47之「關連人士交易」所披露外，本公司、其控股公司、各附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何與本公司董事直接或間接擁有重要權益而與本公司業務有重大聯繫之其他合約。

### 服務合約

本公司董事與本公司或各附屬公司之服務合約均可於一年內由僱主公司終止而毋須繳付賠償金(法定之賠償除外)。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易

1. 本公司曾於二零零四年十一月二日公佈，本公司或其附屬公司與黃氏家族(包括黃廷方先生、黃志祥先生、黃志達先生及其各自聯繫人士)就二零零四年七月一日至二零零七年六月三十日三個財務年度內所進行之下述非豁免持續關連交易，於二零零四年十月十三日訂立有關協議(「協議」)及每年上限。現按上市規則之要求披露協議之詳情及截至二零零六年六月三十日止之交易總額：

#### (a) 大廈清潔服務

甲方：	恆毅清潔服務有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由恆毅清潔服務有限公司向黃氏家族擁有之物業提供大廈清潔服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加一定之利潤率釐定
每年上限：	23.16百萬港元
年內交易總額：	17.24百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值15.20百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值14.00百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值14.80百萬港元及本集團於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。



## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

##### (b) 停車場管理服務

甲方：	本公司
乙方：	信和停車場管理有限公司，分別由本公司及黃氏家族各持有50%
交易性質：	由信和停車場管理有限公司向本集團之物業提供停車場管理服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考由信和停車場管理有限公司管理之物業之停車場營運產生之合共總收益之一個比率釐定
每年上限：	18.36百萬港元
年內交易總額：	10.52百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值12.60百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值11.40百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值11.10百萬港元及本集團於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

#### (c) 物業管理及一般行政服務

甲方：	信和物業管理有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由信和物業管理有限公司向黃氏家族擁有之某些樓宇提供物業管理
條款：	經雙方同意之一筆過費用，根據該協議須參考黃氏家族之年度預算所示就信和物業管理有限公司管理之物業之管理開支的一個比率釐定
每年上限：	6.29百萬港元
年內交易總額：	5.03百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值4.27百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值4.14百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值4.36百萬港元及本集團於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

##### (d) 護衛服務

甲方：	信和護衛有限公司，本公司之全資附屬公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	由信和護衛有限公司向黃氏家族擁有之樓宇提供護衛服務
條款：	經雙方同意之一筆過費用，須參考成本加一定之利潤率釐定
每年上限：	46.47百萬港元
年內交易總額：	18.56百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值23.20百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值20.80百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值24.40百萬港元及本集團於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

##### (e) 租賃物業

甲方：	本公司
乙方：	黃氏家族
交易性質：	本集團租賃由黃氏家族擁有或將擁有之物業
條款：	經雙方同意不包括差餉及管理費之一筆過租金，須參考特定物業之現行市場租金或更低租金而釐定
每年上限：	30.79百萬港元
年內交易總額：	26.03百萬港元
每年上限基準：	參考該等交易之性質及截至二零零二年六月三十日止年度之價值18.80百萬港元、截至二零零三年六月三十日止年度之價值18.20百萬港元及截至二零零四年六月三十日止年度之價值19.40百萬港元及本集團於協議日期之業務規模及營運及管理層對該等業務未來三年之發展及增長並整體經濟環境轉變之合理預期而釐定。

黃氏家族乃本公司之關連人士，因此上述交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本公司為香港一家主要物業管理服務提供者，提供之服務包括大廈清潔服務，停車場管理服務，物業管理服務，護衛服務及其他服務。董事認為，上述持續關連交易符合本公司之經營及商業目標，並認為該等交易為進一步鞏固本公司在香港提供物業管理服務方面業務基礎的良機。

## 董事會報告書 (續)

### 關連交易 (續)

#### 1. (續)

年內，上述持續關連交易均在各自之每年上限內進行並已由本公司董事(包括獨立非執行董事)審閱。獨立非執行董事確認於年內進行之上述持續關交易：

- (i) 實屬本集團的日常業務；
- (ii) 是按照一般商務條款進行(按公平磋商基準或對本集團而言，條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款)；
- (iii) 是根據有關交易的協議條款進行；及
- (iv) 條款公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

2. 截至二零零六年六月三十日止年內，本集團曾就本集團與黃氏家族共同擁有權益之實體之銀行貸款提供企業擔保。本集團與黃氏家族所分別提供之各企業擔保乃根據其各自於各有關實體中所佔股本權益百分率按各別及平等基準提供。由於有關實體乃黃氏家族之聯繫人士，該等企業擔保根據上市規則構成本集團之關連交易。

根據上市規則要求，該等企業擔保之詳情如下：

實體	本集團於實體中所佔權益百分率	交易日期	企業擔保 港元
Beverhill Limited and Boatswain Enterprises Limited(共同借貸人)	20%	二零零五年 十月十四日	340,000,000
Murdoch Investments Inc.	45%	二零零六年 六月二十八日	540,000,000

其他關連人士交易之詳情載於財務報告書附註47。

## 董事會報告書 (續)

### 主要股東及其他股東權益

於二零零六年六月三十日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券條例第XV部第336條所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

#### 本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃廷方先生	2,415,869,941 (附註1 & 5)	25,795,984股 為實益擁有， 3,435,225股 為配偶權益及 2,386,638,732股 為受控法團權益	56.13%
尖沙咀置業集團有限公司	2,324,989,961 (附註1(a)、1(b) & 5)	1,091,590,792股 為實益擁有及 1,233,399,169股 為受控法團權益	54.02%
其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
陳廷驊先生	332,262,526 (附註2 & 4)	受控法團權益	7.72%
陳楊福娥女士	332,262,526 (附註2、3 & 4)	配偶權益	7.72%
Xing Feng Investments Limited	332,262,526 (附註2 & 4)	受控法團權益	7.72%
興智投資有限公司	332,262,526 (附註2 & 4)	實益擁有人	7.72%
堅固資本控股有限公司	308,048,048	307,902,533股 為保證權益及 145,515股 為實益擁有	7.16%
Spangle Investment Limited	291,420,801 (附註5)	實益擁有人	6.77%
AllianceBernstein L.P.	217,912,316 (附註6)	174,636,289股 為投資經理及 43,276,027股 為受控法團權益	5.06%

## 董事會報告書 (續)

### 主要股東及其他股東權益 (續)

#### 本公司股份之好倉 (續)

附註：

1. 關於受控法團所持之2,386,638,732股：
  - (a) 1,091,590,792股由黃廷方先生擁有71.74%股份權益之尖沙咀置業集團有限公司持有；
  - (b) (i) 33,469,521股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司南隆地產發展有限公司控權95.23%之Orchard Centre Holdings (Private) Limited所持有；及  
(ii) 1,199,929,648股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司持有(包括由Spangle Investment Limited所持有的291,420,801股(附註5))；及
  - (c) 61,648,771股由黃廷方先生控權100%之公司所持有— 905股由Fanlight Investment Limited持有，25,929,347股由Karaganda Investments Inc.持有，1,140,806股由Orient Creation Limited持有，5,412,546股由Strathallan Investment Limited持有，16,313,495股由Strong Investments Limited持有，12,571,162股由Tamworth Investment Limited持有及280,510股由Transpire Investment Limited持有。
2. 332,262,526股之好倉由興智投資有限公司持有。興智投資有限公司乃由陳廷驊先生控權100%的Xing Feng Investments Limited全資擁有。332,262,526股包括借出之175,750,000股股份。
3. 陳楊福娥女士為陳廷驊先生的配偶，故被視為擁有陳先生所持有之股份權益。
4. 陳廷驊先生、陳楊福娥女士、Xing Feng Investments Limited及興智投資有限公司所擁有之股份權益是重複的。
5. 291,420,801股由尖沙咀置業集團有限公司之全資附屬公司Spangle Investment Limited持有。該股份於黃廷方先生及尖沙咀置業集團有限公司之股份權益是重複的。
6. 43,276,027股被視為由AllianceBernstein L.P.控權100%之AllianceBernstein Corporation of Delaware所持有。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零零六年六月三十日概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據證券條例第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

## 董事會報告書 (續)

### 捐款

本年度內，本集團之慈善及其他捐款約為2,203,000港元。

### 主要供應商及客戶

本集團於本年度內之五大供應商佔本集團之採購總額大約百分之八十四，而本集團最大之供應商佔本集團之採購總額大約百分之六十六。

本集團於本年度內之五大客戶佔本集團之銷售總額不足百分之三十，董事會並不認為任何一個客戶可影響本集團。

本年度內，本公司之董事、有關聯人士及股東(據董事所知擁有本公司之已發行股本超過百分之五)並無擁有任何本集團之五大供應商之股本權益。

### 企業管治

企業管治報告載於第24頁至第29頁。

### 公眾持股量

根據本年報日期，本公司從公開可得到之資料及在董事所知範圍之內，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

### 核數師

於應屆之股東週年大會上，將提呈一項重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會  
主席  
黃志祥

香港，二零零六年九月十八日