

董事會報告書

董事欣然提呈截至二零零六年十月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之業務分別載於財務報表附註47及48內。

主要客戶及供應商

本集團來自最大五個客戶及供應商之營業總額及採購總額均低於本集團年內營業總額及採購額之30%。

本公司各董事及彼等之任何聯繫人士或任何主要股東(就董事所深知，其擁有逾5%之本公司已發行股本)概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

業績及分配

本集團截至二零零六年十月三十一日止年度之業績及本公司之分配載於第44頁之綜合收益表內。

董事現時建議派付末期股息每股普通股3.5港仙(二零零五年：末期股息3.5港仙及特別股息5港仙，已就股份拆細之影響作出調整)。連同中期股息每股普通股2港仙(二零零五年：1.5港仙，已就股份拆細之影響作出調整)，本年度之股息總額為每股普通股5.5港仙(二零零五年：10港仙，已就股份拆細之影響作出調整)。本集團將於二零零七年三月十六日向於二零零七年二月二十三日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息。

儲備

本年度內本集團及本公司之儲備變動分別載於綜合權益變動表及財務報表附註34內。

董事認為本公司可供分派予其股東之儲備包括股份溢價、特別儲備及保留溢利合共682,025,000港元(二零零五年：692,106,000港元)。根據開曼群島公司法(經修訂)第22章之規定，本公司之股份溢價可根據本公司之公司組織章程大綱或細則作為派付予股東之分派或股息，惟緊隨分派股息後，本公司必須有能力償還在日常業務過程中到期之債務。

投資物業

本集團之投資物業已於結算日重估。因重估產生之投資物業之公平值增加10,000港元已計入綜合收益表。有關上述及投資物業其他變動之詳情載於財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本年度內，本集團添置成本達283,000港元之香港以外收購樓宇、成本達2,995,000港元之租賃物業裝修、成本達8,728,000港元之傢俬、裝置及辦公室設備、成本達10,466,000港元之工具、機器、廠房設備及裝修、成本達5,304,000港元之汽車及成本達6,020,000港元之營運用品，並於香港建成一幢成本達12,218,000港元之自資發展樓宇。

有關本年度內本集團物業、廠房及設備之該等及其他變動詳情，載於財務報表附註17。

股本

本年度內本公司已發行股本詳情載於財務報表附註32內。

董事及董事之服務合約

本年度內及直至本報告之日期止，本公司之董事如下：

執行董事：

謝松發先生，主席
謝松興先生
楊俊康先生

非執行董事：

李企偉先生

獨立非執行董事：

簡乃敦先生
施宇澄先生
甘力恒先生

根據本公司之公司組織章程細則第116條之規定，簡乃敦、施宇澄及甘力恒任滿告退，惟符合資格，願意膺選連任。

根據前述公司細則，其餘之全體董事(包括獨立非執行董事)須在股東週年大會上輪席告退，及膺選連任。

根據上市規則第3.13條，本公司已收取各獨立非執行董事每年確認其獨立性之書面確認。本公司認為彼等乃獨立人士。

擬於來屆股東週年大會上膺選連任之董事並無與本集團訂立任何本集團於六個月內不作出補償(法定補償除外)則不能終止之服務協議。

董事之股份權益

於二零零六年十月三十一日，董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有已載入本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊內，或已根據上市規則所載之標準守則知會本公司及聯交所之權益如下：

董事	持有股份／相關股份數目			佔本公司 股權概約 百分比	
	個人權益	其他權益	總權益		
謝松發先生	(附註1、2)	11,972,400	344,114,786	356,087,186	29.92%
謝松興先生	(附註1、3)	9,210,000	344,114,786	353,324,786	29.68%
楊俊康先生	(附註4)	7,233,600	—	7,233,600	0.61%
李企偉先生		—	—	—	—
簡乃敦先生		—	—	—	—
施宇澄先生		—	—	—	—
甘力恒先生		—	—	—	—

附註：

- (1) 合共344,114,786股股份乃透過Nastar Holdings S.A.之全資附屬公司Pine Asset Management Limited、Eunos Limited及Chestnut Asset Management Limited持有。Nastar Holdings S.A.乃一項全權信託之受託人，而謝松發先生及謝松興先生為該全權信託之其中兩名受益人。
- (2) 謝松發先生之個人權益乃指於5,932,400股股份及就本公司授出之購股權於6,040,000股相關股份之權益，有關詳情載於下文「購股權」一節。
- (3) 謝松興先生之個人權益乃指於3,420,000股股份及就本公司授出之購股權於5,790,000股相關股份之權益，有關詳情載於下文「購股權」一節。
- (4) 楊俊康先生之個人權益乃指於3,673,600股股份及就本公司授出之購股權於3,560,000股相關股份之權益，有關詳情載於下文「購股權」一節。

謝松發先生及謝松興先生分別擁有筆克(香港)有限公司(本公司之附屬公司)2,000股及4,000股無投票權遞延股份之個人權益。

所有以上披露之權益乃本公司股份及相關股份之長倉。

董事之股份權益－續

除本文所披露者及本集團若干董事以受託人方式持有附屬公司之若干股份外，各董事及彼等之聯繫人士概無擁有本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份、有關股份及債券之任何權益及淡倉而須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據《標準守則》知會本公司及聯交所。

購股權

於二零零二年一月七日，股東於股東特別大會上通過普通決議案批准採納新購股權計劃(「二零零二年計劃」)以全面遵守香港上市規則第17章之規定，並終止舊購股權計劃(「一九九二年計劃」)。除不會根據一九九二年計劃進一步授出購股權外，本計劃之所有其他條文將仍然生效，以規範之前授出之所有購股權之行使。

年內，根據一九九二年計劃授出之516,800份購股權已獲行使。因此，於本年報日期，一九九二年計劃項下已無未行使購股權。其行使價為每股股份0.49港元。

1. 二零零二年計劃

(i) 目的

二零零二年計劃乃於二零零二年一月七日獲採納，可讓本公司向合資格人士授出購股權，作為彼等對本集團作出之貢獻之獎勵。

(ii) 合資格人士

(a) 任何行政人員，即任何集團公司之全職或兼職僱員或執行董事或於二零零二年一月七日後任何時間成為任何集團公司之全職或兼職僱員或執行董事，並於授出日期前一日出任有關僱員或執行董事最少六個月之人士，以及獲董事提名出任行政人員之任何集團公司之任何其他僱員或執行董事；

(b) 董事會批准之任何非行政人員。

購股權－續

1. 二零零二年計劃－續

(iii) 於本年報日期根據該計劃可予發行之股份總數及其所佔已發行股本百分比。

(a) 根據二零零二年計劃及任何其他計劃可予授出之所有購股權獲行使時可予發行之股份總數合共不得超過**109,091,450**股股份，於二零零六年十月三十一日約佔已發行股本**9.17%**。

(b) 根據二零零二年計劃及本公司任何其他計劃授出但尚未行使之全部尚未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限不得超過不時已發行股份之**30%**。

(iv) 各合資格人士之配額上限

於任何**12**個月期間因各合資格人士行使獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而發行及將予發行之股份數目上限不得超過本公司已發行股本之**1%**。超出該限額另行授出購股權，須經股東於本公司股東大會批准方可實施。

(v) 行使購股權之時間

(a) 購股權可於董事知會各購股權持有人之期間內任何時間根據二零零二年計劃之條款予以行使，惟不得於授出日期起計五年期限屆滿後行使。因此，董事可就於可予行使期間行使購股權施加限制。

(b) 二零零二年計劃之條款並無規定在行使購股權前須達致任何表現目標，惟於授出購股權時，董事（視情況而定）可規定須達致董事按彼等絕對酌情權釐定之表現目標。

(vi) 購股權獲行使前所須持有之最短期限

於購股權期限內可隨時行使全部或部分購股權。

購股權－續

1. 二零零二年計劃－續

(vii) 釐訂行使價之基準

一份購股權所涉及之每股認購價應由董事釐訂，且不得低於以下三者中之較高者：

- (a) 股份在提呈購股權予合資格人士當日(必須為營業日)於聯交所日報表所報之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所報之平均收市價；或
- (c) 股份於授出日期之面值。

(viii) 計劃期限

二零零二年計劃乃由二零零二年一月七日(即採納二零零二年計劃之日期)起生效，為期10年。

購股權一續

2. 尚未行使購股權

根據二零零二年計劃已於年初及年終授出有關本公司新股份之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	於二零零五年	於股份	於股份	於股份	因年內	於股份	於股份	於股份	於二零零六年
	十一月一日	拆細前	拆細前	拆細前	就股份	拆細後	拆細後	拆細後	十月
	尚未行使	授出之	行使之	失效之	拆細作出	授出之	行使之	失效之	尚未行使
	購股權數目	購股權數目	購股權數目	購股權數目	調整而增加	購股權數目	購股權數目	購股權數目	購股權數目
類別一：董事									
謝松發先生 (附註5)	1,620,000	-	-	-	1,620,000	-	-	-	3,240,000
(附註6)	-	800,000	-	-	800,000	-	-	-	1,600,000
(附註8)	-	-	-	-	-	1,200,000	-	-	1,200,000
謝松興先生 (附註5)	1,520,000	-	-	-	1,520,000	-	-	-	3,040,000
(附註6)	-	800,000	-	-	800,000	-	-	-	1,600,000
(附註8)	-	-	-	-	-	1,150,000	-	-	1,150,000
楊俊康先生 (附註5)	930,000	-	-	-	930,000	-	-	-	1,860,000
(附註6)	-	500,000	-	-	500,000	-	-	-	1,000,000
(附註8)	-	-	-	-	-	700,000	-	-	700,000
董事合計	4,070,000	2,100,000	-	-	6,170,000	3,050,000	-	-	15,390,000
類別二：僱員									
(附註1)	360,000	-	-	-	360,000	-	-	-	720,000
(附註2)	360,000	-	-	-	360,000	-	-	-	720,000
(附註3、9)	448,000	-	(448,000)	-	-	-	-	-	-
(附註4、9)	3,494,000	-	(1,184,000)	(146,000)	2,164,000	-	(1,996,000)	(652,000)	1,680,000
(附註5)	930,000	-	-	-	930,000	-	-	-	1,860,000
(附註7、9)	-	-	-	-	-	4,024,000	(1,074,000)	-	2,950,000
(附註8)	-	-	-	-	-	450,000	-	-	450,000
僱員合計	5,592,000	-	(1,632,000)	(146,000)	3,814,000	4,474,000	(3,070,000)	(652,000)	8,380,000
所有類別合計	9,662,000	2,100,000	(1,632,000)	(146,000)	9,984,000	7,524,000	(3,070,000)	(652,000)	23,770,000

購股權－續

2. 尚未行使購股權－續

附註：

- (1) 每股行使價於股份拆細前為**0.604**港元，因股份拆細影響調整為**0.302**港元。可行使購股權之購股權期間由二零零二年二月十四日至二零零七年一月十四日止。授出日期為二零零二年一月十四日。
- (2) 每股行使價於股份拆細前為**0.32**港元，因股份拆細影響調整為**0.16**港元。可行使購股權之購股權期間由二零零三年三月四日至二零零八年三月三日止。授出日期為二零零三年三月三日。
- (3) 每股行使價為**0.546**港元，而可行使購股權之購股權期間由二零零四年五月十日至二零零九年五月七日止。授出日期為二零零四年五月七日。
- (4) 每股行使價於股份拆細前為**1.252**港元，因股份拆細影響調整為**0.626**港元。可行使購股權之購股權期間由二零零五年五月十八日至二零一零年五月十七日止。授出日期為二零零五年五月十七日。
- (5) 每股行使價於股份拆細前為**1.71**港元，因股份拆細影響調整為**0.855**港元。可行使購股權之購股權期間由二零零五年七月二十六日至二零一零年七月二十五日止。授出日期為二零零五年七月二十五日。
- (6) 每股行使價於股份拆細前為**1.972**港元，因股份拆細影響調整為**0.986**港元。可行使購股權之購股權期間由二零零五年十二月十五日至二零一零年十二月十四日止。授出日期為二零零五年十二月十四日，而緊接授出日期前之股份收市價為**0.985**港元(因股份拆細影響而調整)。
- (7) 每股行使價為**2.1**港元，而可行使購股權之購股權期間由二零零六年五月十七日至二零一一年五月十六日止。授出日期為二零零六年五月十六日，而緊接授出日期前之股份收市價為**2.05**港元。
- (8) 每股行使價為**1.63**港元，而可行使購股權之購股權期間由二零零六年八月三十日至二零一一年八月二十九日止。授出日期為二零零六年八月二十九日，而緊接授出日期前之股份收市價為**1.63**港元。
- (9) 緊接僱員行使購股權日期前之股份加權平均收市價為**1.551**港元。

購股權一續

3. 購股權估值

(i) 本年度授出購股權之公平值按多個授出日期而計量每股購股權介乎**0.002**港元至**0.351**港元。

(ii) 公平值乃採用柏力克－舒爾斯期權定價模式並使用下列主要假設得出：

授出日期	股份拆細		預期購股權 可行使年期	預期波幅	加權		
	前行使價	後行使價			平均股價	無風險息率	年息率
二零零四年五月七日							
第四份	0.546港元	不適用	1.5年	60.43%	0.530港元	1.528%	11.27%
二零零五年五月十七日							
第二份	1.252港元	0.626港元	0.5年	44.35%	1.240港元	2.377%	12.04%
第三份	1.252港元	0.626港元	1.0年	44.35%	1.240港元	2.611%	12.04%
第四份	1.252港元	0.626港元	1.5年	44.35%	1.240港元	2.783%	12.04%
二零零五年七月二十五日	1.710港元	0.855港元	0.5年	44.65%	1.710港元	2.970%	8.73%
二零零五年十二月十四日	1.972港元	0.986港元	0.5年	44.65%	1.880港元	3.680%	12.71%
二零零六年五月十六日							
第一份	不適用	2.100港元	0.0年	47.13%	2.025港元	3.491%	7.37%
第二份	不適用	2.100港元	0.5年	47.13%	2.025港元	3.890%	7.37%
第三份	不適用	2.100港元	1.0年	47.13%	2.025港元	4.078%	7.37%
第四份	不適用	2.100港元	1.5年	47.13%	2.025港元	4.187%	7.37%
二零零六年八月二十九日	不適用	1.630港元	0.5年	48.65%	1.630港元	3.640%	10.08%

(iii) 預期波幅乃按本公司股價於過往三年之歷史波幅釐定。本模式所使用之預計年期，已根據管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮等影響作出調整。

(iv) 本集團已就本公司授出之購股權於截至二零零六年十月三十一日止年度確認支出總額**1,617,000**港元(截至二零零五年：**1,238,000**港元)。

購入股份或債券之安排

除上文所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司並無達成任何安排，使本公司之董事可以購入本公司或任何法人團體之股份或債券，從而獲取利益，而董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女並無擁有認購本公司證券之任何權利，或曾於本年度行使任何該等權利。

關連交易

重慶南坪會議展覽中心管理有限公司(「重慶南坪」)乃於中國成立之中外合資經營公司，為重慶市城市建設投資公司(「重慶城市建設」)及Pico AsiaPacific Link Co. Ltd.(本公司之全資附屬公司)所擁有。重慶城市建設為本集團非全資擁有附屬公司重慶南坪的主要股東，故此根據上市規則，屬於本集團的關連人士。

重慶南坪與重慶城市建設就重慶國際會議展覽中心(「中心」)的管理訂立管理協議，管理協議將於二零一五年十二月三十一日屆滿。重慶南坪須向中心擁有人重慶城市建設支付根據中心出租會議及展覽場地所獲全年經營總收入計算的年度費用，根據上市規則，該等交易(「交易」)屬於本公司的持續關連交易。

交易已於二零零五年五月二十日獲股東批准，金額不超過重慶南坪根據管理協議付予重慶城市建設之所有合約費用之年度上限亦已獲得豁免。自二零零五年十月三十一日至二零一六年十月三十一日各財政之年度上限金額分別為：人民幣550,000元、人民幣5,000,000元、人民幣6,000,000元、人民幣7,000,000元、人民幣8,000,000元、人民幣9,500,000元、人民幣10,500,000元、人民幣11,500,000元、人民幣12,500,000元、人民幣14,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣2,500,000元。

於截至二零零六年十月三十一日止年度，交易之金額為人民幣4,646,745元。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認年內所進行之交易，並認為本集團所訂立之交易乃：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中進行；
- (b) 按照一般商業條款(本詞彙適用於同類機構進行之同類性質交易)，或在無同類交易可作比較之情況下，則按照對本公司股東整體利益而言屬公平及合理之條款進行；
- (c) 符合重慶南坪與重慶城市建設訂立並於二零零五年五月二十日生效之管理協議；及
- (d) 交易總金額不超過二零零五年五月三日致股東通函中所載截至二零零六年十月三十一日止財政年度之上限。

本公司核數師亦已向董事會確認，本集團已根據管理協議訂立該交易，且該交易並無超過本年度上限。

董事於主要合約之利益

於年結日或本年度內任何時間，本公司各董事並無直接或間接在本公司或其附屬公司所訂立之主要合約中享有重大利益。

主要股東

於二零零六年十月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，除上文就若干董事所披露之權益外，下列股東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中之有關權益。

本公司股份及相關股份之長倉：

股東名稱		所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本百分比
Nastar Holdings S.A.	(附註1)	344,114,786	28.91%
Pine Asset Management Limited		276,848,060	23.26%
Chia Song Piyau	(附註2)	99,220,000	8.34%
Pine Financial Services Ltd		99,000,000	8.32%
DJE Investment S.A.	(附註3)	68,348,000	5.74%
Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG		68,348,000	5.74%
Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt		68,348,000	5.74%

附註：

(1) 此等股份透過Nastar Holdings S.A.之全資附屬公司Pine Asset Management Limited、Eunos Limited及Chestnut Asset Management Limited所持有。Nastar Holdings S.A.為一項全權信託之受託人，而謝松發先生及謝松興先生為該全權信託之兩位受益人。

(2) 於該總數中，有99,000,000股股份由Pine Financial Services Ltd持有，該公司受Chia Song Piyau先生控制。

(3) 該等股份由Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG控制的DJE Investment S.A.持有，而Dr. Jens Ehrhardt Kapital AG則由Dr. Jens Alfred Karl Ehrhardt控制。

除本文所披露者外，本公司於二零零六年十月三十一日未獲告知任何其他於本公司已發行股本之有關權益或短倉。

足夠公眾持股量

按本公司從公眾可取閱資料所得，加上就董事所知，本公司董事確認本公司於年內已維持達到上市規則規定之公眾持股量。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團採納之會計原則及慣例，並討論內部監控及財務申報事宜。

優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例並無任何有關優先購買權之條款，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，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。

核數師

本公司將於來屆股東週年大會上提呈決議案，續聘羅申美會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

謝松發

香港，二零零七年一月二十二日