

# 董事會報告

董事同寅謹將董事會於2007年3月6日批准截至2006年12月31日止年度報告及經審核財務報告送呈各股東省覽。

## 主要業務

本集團於2006年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團聯營公司及主要附屬公司於2006年12月31日之詳情分別載於財務報告附註18及38。

本集團營業額之分析載於財務報告附註6。由於本集團營業額主要來自租金收入及全數源自香港，因此沒有作出分部財務分析。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之主席報告及管理層之討論與分析內。

## 業績及盈利分配

本集團截至2006年12月31日止年度之業績載於第74頁之綜合收益表。

中期股息每股10港仙已於年內派發予股東，合共105,460,624港元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股40港仙，給予在2007年5月8日名列股東登記冊之股東，合計422,054,964港元。2006年內建議派發及已付之普通股股息合計將為527,515,588港元，其餘溢利將會保留。

## 儲備

年內本集團及本公司儲備之變動分別載於第78至79頁之綜合權益變動表及財務報告附註30。

## 投資物業

本集團所有投資物業於2006年12月31日由一名獨立估值師負責進行重估。與賬面值比較，重估產生盈餘為2,575,610,978港元（於綜合收益表確認）。

年內，本集團及本公司之投資物業變動詳情載於財務報告附註14。

於2006年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

## 物業、機器及設備

年內，本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報告附註15。

## 股本

年內，本公司合共發行1,876,568股普通股。本公司股本變動之詳情載於財務報告附註29。

## 企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。除於「企業管治報告」中披露及作出解釋外，本公司於整個年度內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之守則條文。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告書：

- (a) 「企業管治報告」（第44頁）— 詳列有關本公司對企業管治守則之遵守，和採納本地及國際最佳應用準則。
- (b) 「董事薪酬及權益報告」（第63頁）— 詳列董事薪酬及權益的資料（包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益）。

### 企業管治續

- (c) 「審核委員會報告」(第70頁) — 列出審核委員會於回顧年度內的職權範圍、工作詳情及討論結果。
- (d) 「內部監控及風險管理報告」(第36頁) — 列出本公司對內部監控及風險評估的架構(包括方法、監控活動、年內所作的措施及進一步採取之步驟)。
- (e) 「企業責任報告」 — 列出本公司對於承諾奉行高質素企業管治所訂定的本公司企業價值及企業責任政策。

### 董事會

董事會成員目前包括主席利定昌、董事總經理利子厚、執行董事黃于華玲及八位非執行董事。鍾逸傑爵士為獨立非執行副主席，並擔任企業管治委員會(即審核委員會及薪酬檢討委員會)主席。於本報告日，各董事之簡歷載於本報告第41及42頁。

根據本公司現時之公司組織章程，於每屆股東周年大會上，董事會之三分之一當時任期最長者(或適用法例規定之其他數目)須輪值退任，如適用之數目非整數則向上調整。於股東周年大會後生效之董事變更，包括將於應屆股東周年大會上願意膺選連任之董事詳情載於隨年報附上之股東周年大會股東通函內。

於2006年4月12日，Timothy John Smith取代Charles Gary Wellins獲委任為Per Jorgensen的替任董事。除上述者外，胡亮明、李錦榮及葉維義亦於年內擔任替任董事職位。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

### 董事的股份權益

董事的股份權益之詳情載於第63至69頁之「董事薪酬及權益報告」。

### 主要股東及其他人士的股份權益

於2006年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄(或本公司獲知悉)，主要股東及其他人士持有本公司的股份權益或淡倉如下：

#### 持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	身份	持股數目	佔已發行股本 百分率(%)*
利希慎置業有限公司	實益擁有人及 所控制法團權益	433,130,735 (附註1)	41.05
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	433,130,735 (附註1)	41.05

\* 百分率乃按本公司於2006年12月31日已發行之股份數目(即1,055,137,409股普通股)而計算。

附註(1)：此等權益乃屬於同一批股份。270,118,724股由利希慎置業有限公司(「利希慎置業」)持有，163,012,011股由利希慎置業若干附屬公司持有。利希慎置業為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。

除上述者外，於2006年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本公司於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情載於財務報告附註36。

部分該等交易亦構成上市規則下的「持續關連交易」識別如下。

## 持續關連交易

據上市規則，本集團訂立若干合約乃構成持續關連交易（「交易」）。有關交易詳情載列於下文：

### I. 本集團授出之租賃

#### (a) 香港恩平道28號利園二期（「利園二期」）

Barrowgate Limited（由本公司持有其65.36%股權之附屬公司兼利園二期之物業持有人）作為業主與以下關連人士達成下列租賃安排：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
(i) 捷成洋行有限公司 (附註2)	2003年9月10日	自2003年9月1日起， 為期4年	28至31樓 寫字樓單位	2006年：14,138,718港元 2007年：9,572,328港元 (按比例計算)
(ii) 恒生銀行有限公司 (附註2)	2004年9月3日	自2004年9月15日起， 為期2年及16日	地下及地庫 商舖單位	2006年：7,377,192港元 (按比例計算)
(iii) 恒生銀行有限公司 (附註3)	2006年6月7日	自2006年10月1日起， 為期3年	地下及地下低層 商舖單位	2006年：3,296,994港元 (按比例計算) 2007年：13,267,560港元 2008年：13,267,560港元 2009年：9,950,670港元 (按比例計算)
(iv) MF Jebsen International Limited (附註4)	2004年4月23日及 2004年7月12日之 補充協議	自2004年2月1日起， 為期4年；及自 2004年7月1日起， 為期3年及7個月	24至25樓 寫字樓單位	2006年：6,286,699港元 2007年：6,596,532港元 2008年：549,711港元 (按比例計算)
(v) Chickeeduck Retail (Hong Kong) Limited (附註5)	2003年12月18日	自2003年11月7日起， 為期3年	2樓商舖單位	2006年：1,115,900港元 (按比例計算)

## 持續關連交易續

### I. 本集團授出之租賃續

#### (b) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(本公司之全資附屬公司兼竹林苑之物業持有人)與利希慎置業有限公司(「利希慎置業」,本公司之主要股東(持有41.05%權益))及Atlas Corporate Management Limited(利希慎置業之全資附屬公司)訂立以下租約。租約詳情載列如下:

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
(i) 利希慎置業有限公司(附註6)	2004年1月12日	自2004年1月16日起, 為期2年	1個住宅單位及 2個泊車位	2006年: 52,011港元 (按比例計算)
(ii) 利希慎置業有限公司	2005年11月9日	自2005年11月1日起, 為期2年	1個住宅單位及 1個泊車位	2006年: 2,644,800港元 (附註7)
(iii) Atlas Corporate Management Limited(附註8)	2005年12月14日 (正式租約於 2006年1月5日簽署)	自2006年1月16日起, 為期2年	1個住宅單位及 2個泊車位	2006年: 1,706,575港元 (按比例計算) (附註9)

#### (c) 香港銅鑼灣希慎道壹號

OHA Property Company Limited(本公司之全資附屬公司兼希慎道壹號之物業持有人)與Atlas Corporate Management Limited達成下列租賃安排,租約詳情載列如下:

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 (附註1)
Atlas Corporate Management Limited	2005年11月9日	自2005年11月1日起, 為期3年	21樓全層	2006年: 1,378,518港元 2007年: 1,397,664港元 2008年: 1,164,720港元 (按比例計算)

### II. 向1間非全資附屬公司提供有關利園二期租賃及物業管理服務

希慎租務有限公司及希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司,彼等與Barrowgate Limited分別訂立下列管理協議,提供有關利園二期之(i)租務、市場推廣及租賃管理服務;及(ii)物業管理服務:

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價
Barrowgate Limited	2004年2月25日, 並於2004年7月19日 訂立補充委任函件	自2004年4月1日起, 為期3年 (可再續約3年)	利園二期 全幢物業	13,667,068港元(i)及 2,224,452港元(ii) (附註10)

## 持續關連交易續

附註：

1. 每一有關財政年度之年度代價乃以現時租金、管理費及宣傳費(商舖物業)價格為依據。租金、管理費及宣傳費(視情況而定)乃每月提前支付。
2. 捷成洋行有限公司及恒生銀行有限公司乃為Barrowgate Limited的實益主要股東，分別持有Barrowgate Limited 10%及24.64%之股權。
3. 此乃於以上I(a)(ii)中提及之租約之續訂租約。
4. MF Jebesen International Limited乃一間由本公司非執行董事之聯繫人控制之公司，故被視作為關連人士。
5. Chickeeduck Retail (Hong Kong) Limited乃一間由本公司非執行董事之聯繫人控制之公司，故被視作為關連人士。該租約於2006年11月6日屆滿，並無續訂租約。
6. 該租約於2006年1月15日屆滿。同一物業之新租約由Atlas Corporate Management Limited簽訂(詳情請參閱I(b)(iii))。
7. 由2007年1月1日起，每月之管理費已作出調整，而租金則維持不變。以現時租金及管理費價格為依據，於2007年的財政年度有關租賃剩餘年期的年度代價為2,221,900港元。
8. 此乃於以上I(b)(i)中提及同一物業之新租約。
9. 由2007年1月1日起，每月之管理費已作出調整，而租金則維持不變。以現時租金及管理費價格為依據，於2007及2008年的財政年度有關租賃剩餘年期的各年度代價分別為1,792,920港元和72,295港元。
10. 此等代價相當於截至2006年12月31日止年度，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

所有交易已參考當時市場情況後於有關公司在日常業務過程中以公平原則磋商後而訂立。

載有有關交易之公告(除第1(a)(v)項之交易外)已根據上市規則規定分別在報章上刊登。就上述第I(a)(iv)及II項之交易而言，聯交所已根據上市規則第14A.42條給予豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.45條至14A.47條之規定，惟交易之詳情須收錄在本公司其後刊登在交易存在之財務年度之年報內。

根據上市規則14A.38條，董事會已聘用本公司之核數師就本集團之該等交易進行若干共同接受的程序，以協助董事評估交易是否：

1. 已獲董事會之批准；
2. (若交易涉及由本公司提供貨品或服務)乃按本公司的定價政策而進行；
3. 乃根據該等交易之協議條款而進行；及
4. 並無超逾有關公告所列之上限。

### 持續關連交易續

核數師已據該等程序向董事會報告其據實調查結果，核數師為該等交易所選擇之樣本與以上第1、3和4項一致，而就第2項，根據核數師所選擇之樣本，向關連人士收取之租金比向獨立第三方所提出之租金範圍乃一樣、在範圍之內或略高於該範圍。所有本公司獨立非執行董事均審核該等交易及核數師之報告，並確認該等交易：

1. 屬本公司的日常業務；
2. 按照一般商務條款進行；及
3. 根據有關交易的條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本集團的整體商業利益。

### 重要合約的權益

Barrowgate Limited（非全資附屬公司）與Jebsen and Company Limited達成的租賃安排，因以租賃年度代價計算收益比率之百分比率達1.1%，亦構成重要合約（資產比率及代價比率之百分比率分別為0.04%及0.07%）。交易之詳情載列於持續關連交易之I(a)(i)。

### 主要客戶及供應商

本集團5大客戶之營業總額佔總營業額少於30%。

本集團與其主要供應商於本年度之交易詳情載列如下：

	佔本集團 總購買之百分比
最大供應商	16%
5大供應商	32%

除上文披露外，並無董事及其聯繫人或股東（據董事會所知擁有本公司5%以上的已發行股本）在年內之任何時間於本集團5大供應商佔有權益。

### 購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

### 捐款

年內，本集團之慈善及非牟利機構捐款為1,693,790港元。

### 核數師

於應屆股東周年大會上，將提呈一項議案，建議重聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

利定昌

香港，2007年3月6日