

# 董事會報告

董事會茲呈報截至二零零六年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核賬目。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 物流、貨運以及擁有及經營貨倉業務；
- (iii) 在香港及中國進行與基建有關之投資；及
- (iv) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務。

本集團年內之營業額及對經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析詳載於賬目附註5。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於第94頁之綜合損益賬內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於賬目附註10。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於賬目附註34及35。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共419,000港元。

物業、機器及設備

本集團及本公司於本年度之物業、機器及設備變動詳情載於賬目附註13。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於第36至47頁內。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於賬目附註32。

債券

本集團之債券詳情載於賬目附註28及29。

資本化利息

本集團於本年度之資本化利息款額載於賬目附註6及7。

# 董事會報告（續）

## 附屬公司

本公司於二零零六年十二月三十一日之附屬公司詳情載於賬目附註43。

## 聯營公司

本集團於二零零六年十二月三十一日之聯營公司詳情載於賬目附註44。

## 銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零零六年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於賬目附註27及40。

## 十年財務概要

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債均概述於第172頁內。

## 董事會

於本年度及直至本報告編製日期為止之在任董事如下：

洪敬南先生(董事長)®

黃小抗先生(副董事長兼董事總經理)®

何述勤先生®

馬榮楷先生®

William Winship FLANZ先生\*

劉菱輝先生\*

Christopher Roger MOSS先生，O.B.E.\*

謝啟之先生#

® 執行董事

\* 獨立非執行董事

# 非執行董事

馬榮楷先生、劉菱輝先生及Christopher Roger Moss先生，O.B.E.將於今次舉行之股東週年大會中，根據本公司之公司細則第99(A)條輪流卸任。Moss先生已決定不再重選。其他卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。董事會謹此感謝及感激Moss先生在出任本公司董事期間對本公司作出之貢獻及提供意見。

## 董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第73至76頁內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事姓名	普通股股份數目 (個人權益)	根據股本衍生 工具所持有之 相關普通股 股份數目			總計	股權百分比 (約) <sup>7</sup>
		個人權益	家族權益	公司權益		
洪敬南先生	209,000 <sup>1</sup>	—	—	3,585,238 <sup>3</sup>	3,794,238	0.31
黃小抗先生	—	—	—	1,000,000 <sup>3</sup>	1,000,000	0.08
何述勤先生	—	—	—	490,000 <sup>3</sup>	490,000	0.04
馬榮楷先生	10,351 <sup>1</sup>	—	—	1,099,480 <sup>3</sup>	1,109,831	0.09

(ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	普通股股份數目				根據股本 衍生工具所 持有之相關 普通股 股份數目	總計	股權 百分比 (約)
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
EDSA Properties Holdings Inc.	何述勤先生	1,570 <sup>1</sup>	—	—	—	—	1,570	0.00
Kerry Group Limited	洪敬南先生	—	7,050,000 <sup>4</sup>	—	8,000,000 <sup>2</sup>	5,540,716 <sup>5</sup>	20,590,716	1.43 <sup>8</sup>
	黃小抗先生	—	—	6,254,300 <sup>6</sup>	—	4,617,263 <sup>5</sup>	10,871,563	0.75 <sup>8</sup>
	何述勤先生	1,688,452 <sup>1</sup>	—	—	—	—	1,688,452	0.12 <sup>8</sup>
	馬榮楷先生	1,010,620 <sup>1</sup>	—	—	—	—	1,010,620	0.07 <sup>8</sup>
	謝啟之先生	400,000 <sup>1</sup>	—	—	—	—	400,000	0.03 <sup>8</sup>
Kerry Siam Seaport Limited	洪敬南先生	1 <sup>1</sup>	—	—	—	—	1	0.00
	馬榮楷先生	1 <sup>1</sup>	—	—	—	—	1	0.00

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事透過彼為或然受益人之全權信託持有之權益。
- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有根據於一九九七年及二零零二年購股權計劃獲本公司授予以認購相關普通股股份之購股權權益（詳情請參閱本報告中「購股權」一節）。
- 此代表有關董事及其配偶透過彼等為或然受益人之全權信託持有之權益。
- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有Kerry Group Limited授予以認購相關普通股股份之購股權權益（詳情請參閱下文「董事購買股份或債券之權利」一節）。
- 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
- 百分比已按於二零零六年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,238,289,382股普通股股份）作出調整。
- 百分比已按於二零零六年十二月三十一日Kerry Group Limited之已發行普通股股份總數（即1,442,552,967股普通股股份）作出調整。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

# 董事會報告（續）

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

除上述者外，於二零零六年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

## 董事享有權益之合約

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大合約。

## 董事購買股份或債券之權利

### (i) 本公司

於二零零六年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司根據一九九七年及二零零二年購股權計劃向董事授出以認購本公司之股份之尚未行使購股權數目載於本報告之「購股權」一節內。

### (ii) 相聯法團

根據Kerry Group Limited（「KGL」）（本公司之最終控股公司）於一九九九年十一月十七日採納之購股權計劃，KGL之董事會向下列之董事授出以認購KGL股份之購股權，此購股權於二零零六年一月二十七日起就未行使購股權之每股購股權股份之行使價及可行使之購股權股份數目已作出調整，及於二零零六年十二月三十一日，尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期間	行使價 港元	KGL 購股權 股份數目
洪敬南先生	04/05/2000	04/11/2000-03/05/2007	4.54	5,540,716
黃小抗先生	04/05/2000	04/11/2000-03/05/2007	4.54	4,617,263

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

### 本公司股本中之主要權益

於二零零六年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目 <sup>1</sup>	股權百分比(約) <sup>2</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	702,917,379	56.77
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	702,917,379	56.77
Caninco Investments Limited	實益擁有人	303,891,879	24.54
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	250,024,187	20.19
Moslane Limited	實益擁有人	86,150,350	6.96

#### 附註：

1. Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及 Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。
2. 百分比已按於二零零六年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數（即1,238,289,382股普通股股份）作出調整。

本節所披露之所有權益均代表本公司之股份之好倉。

除上述者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

#### 公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定有足夠之公眾持股量。

#### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

#### 職員

於二零零六年十二月三十一日，本公司及其附屬公司有8,251名僱員。僱員之薪金乃維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助、培訓計劃及購股權計劃。

# 董事會報告（續）

## 購股權

於二零零二年四月十七日，本公司股東批准終止（即不得再行授出購股權）本公司於一九九七年三月二十七日採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及採納新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。

於二零零六年十二月三十一日，根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃，分別有4,983,916股及6,812,500股購股權，合共11,796,416股購股權尚未行使。

該兩項購股權計劃之主要條款載列如下（有關一九九七年購股權計劃，只載列適用於尚未行使購股權股份之條款）。

### (i) 一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之執行董事、經理或其他擔任行政、管理、主管或類似職位之僱員授予權益，使本公司能吸納及挽留富經驗及有才幹之人士及獎勵預期日後有所表現之人士，從而長遠保存及增加股東之價值。

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情權釐定之期間，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在一九九七年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時酌情規定任何有關之條件，包括達致業務或財務目標、承授人之理想表現或行使涉及所有或部份購股權股份之購股權之權利應歸屬之時間或期間。接納購股權時應付之代價為1港元。任何尚未行使購股權之認購價由本公司董事會全權釐定，惟須遵守上市規則購股權計劃之規定。

一九九七年購股權計劃已於二零零二年四月十七日終止，因此其後不得再行建議授出購股權，惟於其有效期內已授出之購股權將根據其發行條款繼續有效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

購股權(續)

**(ii) 二零零二年購股權計劃**

二零零二年購股權計劃旨在推動本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，於日後充份發揮彼等對本集團作出之貢獻，並有助本集團吸引及挽留富經驗及有才幹之個別人士，以獎勵彼等過往作出之貢獻。

因根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份(「股份」)總數，最多不得超逾於二零零二年購股權計劃採納之日已發行股份之10%(「計劃授權上限」)，惟本公司可於本公司董事會認為適當情況下尋求股東批准修訂計劃授權上限，惟因行使根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)將予授出之所有購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾於本公司股東批准修訂該上限之日已發行股份之10%。之前根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他計劃授出之購股權(包括根據二零零二年購股權計劃或本公司任何其他計劃之條款而尚未行使、已註銷及作廢之購股權或已根據上述計劃行使之購股權)將不會列入經修訂上限內。儘管本段前文所述者，惟因行使所有授出而尚未行使及根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零零六年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份為64,994,403股(佔本公司現有已發行股本約5.25%)。每位參與人根據二零零二年購股權計劃之最高配額不得超過不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情釐定之期間，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在二零零二年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時絕對酌情規定任何有關之條件，包括達致營運或財務目標、承授人之理想表現或行使涉及所有或部份購股權股份之購股權之權利應歸屬之時間或期間。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零零二年購股權計劃之任何特定購股權所涉及之認購價，乃董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟認購價不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零零二年購股權計劃將於二零一二年四月十六日屆滿。

# 董事會報告 (續)

## 購股權 (續)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內根據一九九七年購股權計劃授出購股權之變動情況根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	於二零零六年	於年內轉自 其他類別	於年內轉往 其它類別	年內	於二零零六年	行使價 港元	行使期間
			一月一日 持有購股權 股份數目			行使購股 權股份數目 <sup>1</sup>	十二月三十一日 持有購股權 股份數目		
<b>1. 董事</b>									
洪敬南先生	11/04/1997	不適用	1,759,380	—	—	(1,759,380)	—	14.92	11/04/1999-26/03/2007
	27/11/1999	I	428,630	—	—	(428,630)	—	9.64	27/05/2000-26/03/2007
	27/11/1999	II	428,629	—	—	(428,629)	—	9.64	27/05/2001-26/03/2007
	01/06/2000	I	350,000	—	—	—	350,000	6.70	01/06/2001-31/05/2010
	01/06/2000	II	350,000	—	—	—	350,000	6.70	01/06/2002-31/05/2010
	01/06/2000	III	348,743	—	—	—	348,743	6.70	01/06/2003-31/05/2010
	16/04/2002	I	518,248	—	—	—	518,248	6.85	16/04/2003-15/04/2012
	16/04/2002	II	518,247	—	—	—	518,247	6.85	16/04/2004-15/04/2012
黃小抗先生	11/04/1997	不適用	1,172,919	—	—	(1,172,919)	—	14.92	11/04/1999-26/03/2007
	27/11/1999	I	214,314	—	—	(214,314)	—	9.64	27/05/2000-26/03/2007
	27/11/1999	II	214,314	—	—	(214,314)	—	9.64	27/05/2001-26/03/2007
	16/04/2002	II	218,247	—	—	(218,247)	—	6.85	16/04/2004-15/04/2012
何述勤先生	11/04/1997	不適用	321,044	—	—	(321,044)	—	14.92	11/04/1999-26/03/2007
馬榮楷先生	11/04/1997	不適用	234,582	—	—	(165,000)	69,582	14.92	11/04/1999-26/03/2007
	27/11/1999	I	133,946	—	—	(133,946)	—	9.64	27/05/2000-26/03/2007
	27/11/1999	II	133,945	—	—	(133,945)	—	9.64	27/05/2001-26/03/2007
	02/03/2001	I	36,000	—	—	—	36,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011
	02/03/2001	II	36,000	—	—	—	36,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011
	02/03/2001	III	33,520	—	—	—	33,520	11.59	02/03/2004-01/03/2011
	16/04/2002	I	62,189	—	—	—	62,189	6.85	16/04/2003-15/04/2012
	16/04/2002	II	62,189	—	—	—	62,189	6.85	16/04/2004-15/04/2012
<b>2. 持續合約僱員</b>	11/04/1997	不適用	1,990,360	181,874	—	(1,768,488)	403,746	14.92	11/04/1999-26/03/2007
27/11/1999	I	436,855	—	—	(429,043)	7,812	9.64	27/05/2000-26/03/2007	
27/11/1999	II	508,673	—	—	(452,193)	56,480	9.64	27/05/2001-26/03/2007	
01/06/2000	I	104,000	—	—	(25,000)	79,000	6.70	01/06/2001-31/05/2010	
01/06/2000	II	146,564	—	—	(25,000)	121,564	6.70	01/06/2002-31/05/2010	
01/06/2000	III	168,309	—	—	(10,000)	158,309	6.70	01/06/2003-31/05/2010	
02/03/2001	I	148,000	—	—	(15,000)	133,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011	
02/03/2001	II	148,000	—	—	(7,000)	141,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011	
02/03/2001	III	126,076	—	—	—	126,076	11.59	02/03/2004-01/03/2011	
16/04/2002	I	288,077	—	—	(81,822)	206,255	6.85	16/04/2003-15/04/2012	
16/04/2002	II	288,076	—	—	(51,822)	236,254	6.85	16/04/2004-15/04/2012	
<b>3. 其它</b>	11/04/1997	不適用	3,753,341	—	(181,874)	(2,839,164)	732,303	14.92	11/04/1999-26/03/2007
27/11/1999	I	503,638	—	—	(503,638)	—	9.64	27/05/2000-26/03/2007	
27/11/1999	II	503,637	—	—	(503,637)	—	9.64	27/05/2001-26/03/2007	
01/06/2000	I	45,000	—	—	—	45,000	6.70	01/06/2001-31/05/2010	
01/06/2000	II	45,000	—	—	—	45,000	6.70	01/06/2002-31/05/2010	
01/06/2000	III	44,088	—	—	—	44,088	6.70	01/06/2003-31/05/2010	
02/03/2001	I	22,000	—	—	—	22,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011	
02/03/2001	II	22,000	—	—	—	22,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011	
02/03/2001	III	19,311	—	—	—	19,311	11.59	02/03/2004-01/03/2011	
<b>總數：</b>			<b>16,886,091</b>	<b>181,874</b>	<b>(181,874)</b>	<b>(11,902,175)</b>	<b>4,983,916</b>		

### 附註：

- 本公司股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為28.46港元。
- 於年內並無購股權股份根據一九九七年購股權計劃授出／就調整而授出、註銷或作廢。

## 購股權(續)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內根據二零零二年購股權計劃授出購股權之變動情況根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	於二零零六年	於二零零六年		於二零零六年	行使價 港元	行使期間
			一月一日 持有購股權 股份數目	年內行使購股 權股份數目 <sup>1</sup>	年內作廢購股 權股份數目	十二月三十一日 持有購股權 股份數目		
<b>1. 董事</b>								
洪敬南先生	17/03/2005	I	750,000	—	—	750,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	—	—	750,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
黃小抗先生	17/03/2005	I	750,000	(500,000)	—	250,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	—	—	750,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
何述勤先生	17/03/2005	I	400,000	(310,000)	—	90,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	400,000	—	—	400,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
馬榮楷先生	17/03/2005	I	400,000	—	—	400,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	400,000	—	—	400,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
<b>2. 持續合約僱員</b>	17/03/2005	I	1,970,000	(717,500)	(92,500)	1,160,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	1,970,000	—	(107,500)	1,862,500	18.74	17/03/2007-16/03/2015
<b>總數：</b>			<b>8,540,000</b>	<b>(1,527,500)</b>	<b>(200,000)</b>	<b>6,812,500</b>		

### 附註：

- 本公司股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為28.46港元。
- 於年內並無購股權股份根據二零零二年購股權計劃轉往／自其他類別、授出／就調整而授出或註銷。

### 服務合約

本公司並無與擬於即將舉行之本公司股東週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

### 主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

# 董事會報告（續）

## 董事之競爭業務權益

本公司根據上市規則第8.10條作出如下披露，以披露於截至二零零六年十二月三十一日止年度內至本報告日期期間，以下董事可能直接或間接與本集團競爭或可能與本集團競爭之業務（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事而於當中擁有權益之業務。

洪敬南先生為Allgreen Properties Limited（「Allgreen」）之董事並於該公司股份中擁有權益，該公司之業務包括在新加坡從事物業投資及發展、項目及物業管理和辦公室、零售商場及服務式寓所之租賃。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團物業業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在亞洲太平洋地區之物業業務造成競爭。於本報告日期為止，Allgreen乃在新加坡證券交易所上市。

洪敬南先生及黃小抗先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）集團旗下公司之董事並於該等公司之股份中擁有權益，該等公司之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等位於北京之除外業務之規模與本集團於北京之酒店業務（本集團於北京亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在北京之酒店業務造成競爭。於本報告日期為止，香格里拉乃在聯交所上市。

洪敬南先生及黃小抗先生均為中國國際貿易中心有限公司集團公司之董事（但並無於該公司股份中擁有任何權益），該公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

黃小抗先生為Kuok (Singapore) Limited（「KSL」）之董事並於該公司股份中擁有權益。KSL集團公司其中一項業務包括在馬來西亞擁有及經營貨倉。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在東南亞市場之貨倉業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在東南亞市場之貨倉業務造成競爭。

執行董事為Kerry Group Limited集團公司之董事及／或於該公司之股份中擁有權益，該等公司之業務包括物業投資及發展、擁有及經營酒店、擁有及經營貨倉、擁有及經營港口碼頭及貨運之業務。該等除外業務與本集團之相類業務相較下被視作微不足道。基於此，董事不認為此段中所陳述之該等除外業務與本集團相類業務之間存在任何重大競爭。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司（就Allgreen及香格里拉而言，則由公開上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當本公司之公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關彼或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄對該等決議案投票。

## 關連交易

- (I) 於二零零六年六月一日，本公司與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)聯合公布於二零零六年六月一日，嘉里(天津)有限公司(「甲方」)、嘉里建設(天津)有限公司(「乙方」)及Allgreen Properties (Tianjin) Pte. Ltd.(「丙方」)就透過天津嘉里房地產開發有限公司(「合資公司」)在中國天津市河東區承建物業發展項目訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)及合資合同(「合資合同」)(統稱「合同」)。合資公司之業務範圍為在一幅位於中國天津市河東區六緯路面積約86,164平方米之地塊內從事酒店及綜合物業的開發、建設、經營和管理。

根據股份轉讓協議，(a)甲方將以代價人民幣313,137,850元(304,017,330港元)向乙方轉讓其於合資公司註冊資本之49%權益，連同以代價6,215,155.49美元(48,167,455港元)轉讓按比例之股東貸款；及(b)甲方將以代價人民幣198,107,619元(192,337,494港元)向丙方轉讓其於合資公司註冊資本之31%權益，連同以代價3,932,037.15美元(30,473,288港元)轉讓按比例之股東貸款。股份轉讓協議完成後，合資公司將分別由甲方、乙方及丙方按20%、49%及31%之比例擁有。根據合資合同，乙方對合資公司之最高注資額預期為人民幣2,450,000,000元(2,378,640,777港元)。

甲方、乙方及丙方乃分別為香格里拉、本公司及Allgreen Properties Limited(「AG」)之全資擁有附屬公司。根據上市規則，嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)為本公司之控股股東，而香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因此為本公司之關連人士。AG之控股股東Kuok (Singapore) Limited擁有一家本公司之非全資附屬公司之主要股東之100%權益，因此，AG在附屬公司層面而言，為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立合同對本公司而言構成關連交易。合同及根據合同而進行之交易已於二零零六年八月三十日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。

- (II) 於二零零六年七月四日，本公司公布於二零零六年六月三十日，本公司向中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)出具個別及按比例之擔保(「擔保」)，以擔保償還由中糧財務分別於兩份日期為二零零三年九月十日及二零零五年一月三十一日之借款合同項下提供予北京中糧廣場發展有限公司(「北京中糧」)之貸款之15%。由本公司擔保有關該兩項貸款之金額將分別不超過人民幣27,420,000元(26,621,000港元)及人民幣39,180,000元(38,039,000港元)。

北京中糧分別由中國糧油食品(集團)有限公司(「中國糧油」)及鵬源發展(北京)有限公司(「鵬源發展」)實益持有40%及60%權益。鵬源發展分別由中國糧油之全資附屬公司中國糧油食品集團(香港)有限公司及本公司之全資附屬公司持有75%及25%權益。中國糧油之另一家間接全資附屬公司為本公司擁有65%權益之附屬公司之主要股東，北京中糧為中國糧油之附屬公司，因此，北京中糧被視為本公司之關連人士。根據上市規則，出具擔保對本公司而言構成關連交易。

# 董事會報告（續）

## 關連交易（續）

(III) 於二零零六年八月十日，本公司與香格里拉聯合公布於二零零六年八月九日，本公司與香格里拉向中國銀行北京市分行（「銀行」）出具個別擔保，以擔保償還一份日期為二零零六年八月九日之借款協議項下由銀行提供予北京嘉奧房地產開發有限公司（「北京嘉奧」）之融資。由本公司擔保之金額為北京嘉奧未償還銀行之融資款項之71.25%，最高金額為30,637,500美元（237,440,625港元）。

北京嘉奧由嘉里北京（光華）有限公司（由本公司及香格里拉分別間接擁有75%及25%權益）擁有95%權益及由北京北奧有限責任公司擁有5%權益。由於北京嘉奧為本公司之非全資附屬公司，而香格里拉（本公司之關連人士，見上述(I)之解釋）有權在北京嘉奧之任何股東大會上行使23.75%之投票權，根據上市規則，北京嘉奧為本公司之關連人士。因此，本公司為北京嘉奧之利益而出具擔保對本公司而言構成關連交易。

(IV) 於二零零六年九月十三日，本公司公布於二零零六年九月八日，本公司之間接全資附屬公司Whole Grace Limited（「WGL」）與嘉里控股訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，嘉里控股同意自WGL購入Able Time Group Limited（「Able Time」）全部已發行股本之60%權益及相同比例之股東貸款。於買賣協議完成後，Able Time將由WGL及嘉里控股分別按40%及60%之比例擁有。根據WGL及嘉里控股訂立之股東協議，預期WGL對Able Time及其全資附屬公司Ubagan Limited（「Ubagan」）之最高承擔金額為1,480,000,000港元。

Able Time之業務範圍為投資於Ubagan，而Ubagan之業務範圍僅為購入位於香港英皇道863至865號之物業（「物業」）及對物業進行建造及重建成為甲級寫字樓項目。

WGL為本公司之間接全資附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東。根據上市規則，嘉里控股被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立買賣協議及股東協議對本公司而言構成關連交易。買賣協議及股東協議及根據該等協議而進行之交易已於二零零六年十月二十四日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。

關連交易(續)

- (V) 於二零零六年九月二十七日，本公司與香格里拉聯合公布於二零零六年九月二十六日，Instant Vision Holdings Limited(「IVH」)、Seanoble Assets Limited(「SAL」)及嘉里控股訂立一份買賣協議(「協議」)成立合資公司以透過Expert Vision Holdings Limited(「Expert Vision」)按購入成本588,380,000港元購入位於香港皇后大道西508號，總樓面面積約125,000平方呎之物業。

根據協議，IVH同意(a)以代價合共總額18,262,595.17港元向SAL轉讓Expert Vision全部股權之30%權益連同按比例之股東貸款；及(b)以代價合共總額24,350,126.88港元向嘉里控股轉讓Expert Vision全部股權之40%權益連同按比例之股東貸款。於協議完成後，Expert Vision將由IVH、SAL及嘉里控股分別按30%、30%及40%之比例擁有。根據IVH、SAL及嘉里控股訂立之股東協議，預期IVH對Expert Vision及其全資附屬公司之最高承擔金額為201,000,000港元。

IVH為本公司之間接全資附屬公司，而SAL為香格里拉之直接全資附屬公司。嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。根據上市規則，SAL及嘉里控股被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議及股東協議對本公司而言構成關連交易。

- (VI) 於二零零七年一月三十日，本公司公布於二零零七年一月二十九日，Wing Tak Cheung Limited(「賣方」)(透過其代理嘉里物業代理有限公司)與Ace Rate Investments Limited(「ARIL」)及Jumbo Hub Limited(「JHL」)(統稱「買方」)訂立兩份銷售備忘錄，據此，賣方同意出售及買方同意購入以下名為「灝畋峰」發展項目之物業單位(「物業單位」)：-

(1) ARIL以代價45,416,000港元購入物業單位39A連同第2層停車場第15號泊車位；及

(2) JHL以代價36,338,000港元購入物業單位39B連同第2層停車場第16號泊車位。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，而買方為嘉里控股間接擁有79.17%權益之附屬公司。嘉里控股為本公司之控股股東。根據上市規則，買方被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，賣方向買方銷售物業單位對本公司而言構成關連交易。

附註：

僅供說明用途及根據本公司早前刊發有關交易之相關通函，本節中以人民幣列示之金額已按人民幣1.03元兌1港元及1美元兌7.75港元之匯率折算為港元。

# 董事會報告（續）

## 持續關連交易

誠如本公司過往年報及日期為二零零六年五月三十日之公布所述，香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM」）及其同系附屬公司（香格里拉集團（「香格里拉集團」）之全資附屬公司）目前根據北京嘉里中心飯店有限公司（「北京嘉里飯店」）與SLIM於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「酒店管理協議」），向中國北京嘉里中心飯店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。酒店管理協議年期為20年，於二零一九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期10年。

北京嘉里飯店為北京嘉里中心飯店之擁有人。北京嘉里飯店分別由嘉里北京（光華）有限公司（「嘉里北京光華」）及獨立第三方擁有其95%及5%權益。嘉里北京光華則分別由本集團及香格里拉集團擁有其75%及25%權益。SLIM為香格里拉間接全資擁有。香格里拉為嘉里控股（本公司之主要股東）之聯繫人士，因此為本公司之關連人士。根據上市規則，SLIM向北京嘉里飯店提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

於酒店管理協議尚餘年期，根據酒店管理協議本公司於截至二零一九年十二月三十一日止每個財政年度本集團應付之年度費用總額預期不超過75,000,000港元（「上限」）。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團根據酒店管理協議支付之費用為20,702,000港元，並不超過上限。

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：-

1. 屬本公司之日常業務；
2. 按照一般商務條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）之條款；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已致函本公司董事會確認有關持續關連交易：-

1. 經由本公司董事會批准；
2. 乃根據有關交易之協議條款進行；及
3. 並無超逾先前有關公布披露之相關年度上限。

根據上市規則第13.22條持續披露資料

#### 向聯屬公司提供之財務資助及擔保

於二零零六年十二月三十一日，向聯屬公司(定義見上市規則)提供之財務資助及為聯屬公司作信貸擔保之總額持續超逾資產比率測試(定義見上市規則)之8%。根據上市規則第13.22條，此等聯屬公司於最後實際可行日期(即聯屬公司已備妥之最近期賬目之日期)之合併資產負債表及本集團於同日應佔此等聯屬公司之權益如下：

	合併 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	29,222	9,168
流動資產	2,729	907
流動負債	(2,874)	(836)
流動(負債)/資產淨值	(145)	71
總資產減流動負債	29,077	9,239
非流動負債	(22,047)	(7,120)
資產淨額	7,030	2,119

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本賬目經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

**洪敬南**

董事長

香港，二零零七年三月二十二日