

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零零六年十二月三十一日止年度之報告及本集團及本公司之經審核財務報告。

### 主要業務

本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關詳情載於財務報告附註34內。

本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按業務及地區分部之表現分析載於財務報告附註4內。

### 業績及分派

本集團本年度之業績載於第28頁之綜合收益表內。

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙，全年共派息約港幣24,000,000元(二零零五年：港幣20,000,000元)。

預料擬派之末期股息將於二零零七年五月十八日派付予於二零零七年五月十一日名列登記冊之股東，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上批准後方可作實。本公司將於二零零七年五月九日至二零零七年五月十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以釐定獲擬派股息之股東名單。

### 物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註14內。

### 主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第85頁。

### 附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註34內。

### 聯營公司

本集團在一聯營公司之權益詳情載於財務報告附註17內。

## 董事會報告書

### 儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第30頁及第31頁之綜合權益變動表及財務報告附註27內。

### 可供分派儲備金

於二零零六年十二月三十一日，根據百慕達(一九八一年)公司法(經修訂)，本公司之可供分派儲備金為港幣1,665,000,000元(二零零五年：港幣1,572,000,000元)，本公司已建議派發其中港幣24,000,000元(二零零五年：港幣20,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零零五年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

### 慈善捐贈

年內，本集團之慈善捐贈金額合共為港幣1,500,000元。

### 銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團部份物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註24內。於年內並無將利息撥充資本。

### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第86頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

### 主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分比如下：

	二零零六年 %	二零零五年 %
購買額		
—最大之供應商	14	18
—五名最主要之供應商合計	53	50
收入		
—最大之客戶	25	15
—五名最主要之客戶合計	51	48

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

## 董事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列載於第2頁。

根據本公司公司細則第87條規定，張松橋先生、董慧蘭女士及李嘉士先生須於今年輪值告退，而彼等合乎資格並願意備選再任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於即將舉行之股東週年大會上備選連任之董事訂立任何於一年內不得作補償(法定補償除外)方可終止且尚未屆滿之服務合約。

本公司各董事在與本公司業務直接或間接有競爭或可能有競爭之任何業務中概無擁有權益。

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

## 董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註8及9內。

## 董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份中擁有之權益如下：

### (甲) 於本公司之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
黃志強	實益擁有人	2,000,000	0.25%
吳國富	實益擁有人及配偶權益	90,000 (附註2)	0.01%

## 董事會報告書

### 董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

#### (乙) 於港通控股有限公司(聯營公司)之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權約數 百分率
張松橋	受控制法團之權益	148,254,432 (附註3)	41.94%

附註：

- (1) 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有Funrise Limited(「Funrise」)之股份權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited(「Yugang BVI」)之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港」)之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港已發行股本約0.59%、6.22%及35.44%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)擁有30%、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)擁有30%及Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- (2) 在該等90,000股本公司股份中，50,000股乃以實益擁有人身份持有，另外40,000股則以配偶權益之身份持有。
- (3) 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited(「Honway」)持有港通控股有限公司(「港通」)148,254,432股股份。在該148,254,432股股份中，52,647,059股乃由Honway於二零零六年五月二十二日透過行使根據於二零零三年五月九日訂立之認股期權協議向Honway授出之餘下期權，按當時之行使價每股港幣4.00元而購得之股份。由於張先生被視作擁有上文附註(1)所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等由Honway持有之股份之權益。

上文所披露之所有權益指於本公司或港通股份之好倉。

除本文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之其他權益或根據本公司於二零零五年一月一日採納之董事進行證券交易之守則須另行知會本公司之權益。

## 認股期權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃（「該計劃」），其條款符合香港聯合交易所有限公司（「交易所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）第十七章之條文。有關採納該計劃之詳情，載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函（「計劃通函」）內。

該計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及／或利益
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團（定義見計劃通函）各成員公司之任何董事（或建議委任為董事（不論是執行或非執行）之任何人士）、高級職員及僱員（不論是全職或兼職）；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問（包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員）（或建議委任為該等行政人員、高級職員及僱員之人士）
3. 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)  
(佔二零零七年三月二十三日之已發行股本百分率)
4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內
6. 期權在行使前必須持有之最短期間 : 無（在期權可行使前，董事會對承受人可能施加之達到任何績效目標除外）
7. 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣1.00元

## 董事會報告書

### 認股期權計劃 (續)

8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格，該價格最少須為以下之最高者：
- (甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價；
  - (乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價；及
  - (丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

年內並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷；於年初及年終時，在該計劃下，亦無尚未行使之期權。

### 董事購買證券之權利

除上述之該計劃外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排，而其目的或其中一個目的為致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

### 董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年底時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

李嘉士先生為胡關李羅律師行合夥人，而年內，該行向本公司提供服務並就有關服務收取正常酬金，因此彼在該酬金中擁有權益。

## 股東擁有之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士（董事除外）如下：

名稱	身份	股份數目	佔股權約數	
				百分率
Palin Holdings Limited	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)		34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)		34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)		34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)		34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000 (附註1)		34.14%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及保證權益	136,163,692 (附註2)		17.03%
PMA Capital Management Limited (附註3)	投資經理	95,950,000		12.00%
PMA Prospect Fund (附註3)	實益擁有人	40,469,000		5.06%
QVT Financial GP LLC (附註4)	受控制法團之權益	40,664,000		5.08%
QVT Financial LP (附註4)	投資經理	40,664,000		5.08%

附註：

- (1) 每批273,000,000股股份指由Funrise所持之同一股份權益，並已在第21頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。
- (2) 在該等136,163,692股股份中，6,990,802股乃以實益擁有人之身份持有，另外129,172,890股則以擁有股份之保證權益人士之身份持有。
- (3) PMA Capital Management Limited擁有PMA Prospect Fund 100%權益。
- (4) QVT Financial GP LLC擁有QVT Financial LP 1%權益。QVT Financial LP通常或必須根據QVT Financial GP LLC之指令或指示行事。

上文所披露之所有權益指於本公司股份之好倉。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零六年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第20頁所披露者除外。

## 董事會報告書

### 足夠公眾持股量

截至本報告書刊發日期為止，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司於年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

### 購買、出售或贖回股份

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股份。

### 優先購買權

百慕達法例並無關於優先購買權之法定規定，而本公司之公司細則亦無載有優先購買權之規定。

### 核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

張松橋

主席

香港，二零零七年三月二十三日