

董事會報告

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

更改公司名稱

根據本公司於二零零七年一月十日舉行之股東大會通過之一項特別決議案，並獲百慕達公司註冊處處長批准，本公司名稱由Qualipak International Holdings Limited更改為C C Land Holdings Limited。

本公司中文名稱已由「確利達國際控股有限公司」更改為「中渝置地控股有限公司」以供識別。

主要業務

本公司主要業務為投資控股，提供企業管理服務。附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註19。除財務報表附註43所載於二零零六年十一月收購之物業發展及投資業務外，年內本集團主要業務性質並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績，以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第47至117頁之財務報表。

董事建議向於二零零七年五月十一日名列股東名冊之股東派發本年度末期股息每股0.05港元。此建議已計入財務報表，列為資產負債表權益部份內一項保留盈利分配。

財務資料概要

摘錄自經審核財務報表之本集團於過去五個財政年度已刊發之業績，以及資產、負債及少數股東權益載於第118頁。本概要並不組成經審核財務報表之部份。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本集團於年內之物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業變動詳情載於財務報表附註15、16及25。本集團主要物業進一步詳情載於第4至9頁。

董事會報告

聯營公司

本公司之聯營公司資料載於財務報表附註21。

股本、購股權及可換股票據

本公司年內股本、購股權及可換股票據變動詳情分別載於財務報表附註41、46及39。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團年內儲備變動詳情分別載於財務報表附註42(b)及綜合股東權益變動報表。

可供分派儲備

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)計算，本公司可供分派予股東之儲備達290,979,000港元，當中90,269,000港元已建議作為本年度末期股息。此外，本公司為數4,276,770,000港元之股份溢價賬可能按繳足紅利股份形式分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度，本集團五大客戶之銷售額合共佔本年度總銷售額51%，而其中最大客戶銷售額達33%。本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額41%，而其中最大供應商之採購額達16%。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之股東，概無擁有任何五大客戶任何權益。

董事會報告

董事

年內，本公司董事如下：

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
胡匡佐先生 (於二零零六年七月七日獲委任)

獨立非執行董事：

林健鋒先生
黃偉光先生
王溢輝先生 (於二零零六年九月二十日獲委任)
林炳昌先生 (於二零零六年六月二十二日辭任)

根據本公司細則第86(2)條，胡匡佐先生將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會膺選連任。根據本公司細則第87條，林孝文醫生、梁振昌先生及梁偉輝先生將退任，惟符合資格並表示願意於應屆股東週年大會膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已接獲林健鋒先生、黃偉光先生及王溢輝先生之獨立身分年度確認書，而於本報告日期本公司視彼等仍為獨立人士。

董事會報告

董事簡歷

執行董事

張松橋先生，42歲，分別於二零零零年六月二十二日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事及主席。彼擁有廣泛之投資業務經驗，包括在中華人民共和國（「中國」）約十五年之物業發展及投資經驗。彼為渝港國際有限公司（「渝港」，現為本公司主要股東）之創辦人兼主席，亦為渝太地產集團有限公司和港通控股有限公司之主席，而該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。彼亦為載於第42至43頁「主要股東」一節所披露的所有公司之董事及本公司數間附屬公司之董事。

林孝文醫生，59歲，分別於一九九八年六月三日、一九九九年四月九日及二零零六年十一月二十二日獲委任為本公司執行董事、董事總經理及副主席。彼為本公司之創辦人。林醫生於一九七二年獲香港大學頒授醫學學位。彼亦為愛丁堡皇家外科醫學院、美國外科醫學院及香港醫學專科學院院士。彼在包裝業務、地產及投資方面積逾十五年經驗。現時林醫生僅分配有限時間在其醫務事業上。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

林曉露先生，45歲，於二零零零年十一月十日獲委任為本公司執行董事。彼在中國銷售和市場推廣方面累積超過二十年經驗，同時在中國有強大的商貿及人際網絡。彼亦為渝港執行董事，並為本公司數間附屬公司之董事。

梁振昌先生，57歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼於專業會計及財務方面積逾三十年經驗。彼曾於香港多個行業出任高職，包括一家財務集團主管、一家美國銀行內部審核主管，而過往更於羅兵咸會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）擔任高職。彼亦為本公司之合資格會計師及本公司數間附屬公司之董事。

梁偉輝先生，45歲，於一九九九年十二月三日獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團財務管理。彼畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為渝港之集團財務總監，亦為港通控股有限公司執行董事。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

董事會報告

董事簡歷 (續)

執行董事 (續)

潘浩怡女士，39歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司執行董事，潘女士主要負責本集團之市場推廣、廣告及宣傳事宜。彼持有香港大學電子商貿及互聯網工程理科碩士學位及加拿大Simon Fraser University工商管理學士學位。潘女士於二零零六年在University of South Australia取得社會科學(心理輔導)碩士學位。彼亦為本公司數間附屬公司之董事。

胡匡佐先生，61歲，於二零零六年七月七日獲委任為本公司執行董事。胡先生畢業於香港大學法律系，並於一九八九年至二零零零年期間在香港為執業律師，專注企業財務。加入本公司前，胡先生曾在本港若干公眾公司擔任高職，負責企業財務事宜。胡先生現時擔任新海能源集團有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事及北人印刷機械股份有限公司(聯交所及上海證券交易所之上市公司)之獨立非執行董事。彼亦為本公司一間附屬公司之董事。

獨立非執行董事

林健鋒先生，55歲，於一九九八年六月三日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼持有美國Tufts University學士學位。彼於玩具業積逾二十五年經驗，並現為玩具製造商永和實業有限公司及投資公司誠興企業有限公司之董事長。彼為立法會議員、香港總商會理事及香港出口信用保險局諮詢委員會主席。彼亦為新昌營造集團有限公司(其股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

黃偉光先生，49歲，於二零零四年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及註冊執業會計師。彼擁有逾二十五年的財務、會計、企業管理及稅務經驗，亦為渝港、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、美建集團有限公司及開明投資有限公司之獨立非執行董事，東力實業控股有限公司之非執行董事，及Incutech Investments Limited及聯洲國際集團有限公司之董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

王溢輝先生，47歲，於二零零六年九月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑，彼有逾十三年在國際銀行集團工作之經驗。王先生現為139控股有限公司之執行董事，亦為渝港、渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。

董事會報告

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之本公司董事概無與本集團旗下任何公司訂有本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

張松橋先生為興業有限公司(「興業」)之唯一股東，於二零零六年九月二十二日就出售高原國際有限公司(興業全資擁有之公司)全數已發行股本予妙領投資有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立之買賣協議擁有權益。所進行之有關交易進一步詳情已包括在財務報表附註43及51(b)。

除上文披露者外，年內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或其控股公司直接或間接於任何對本集團業務而言屬重大合約中擁有重大權益。

董事酬金

董事酬金須由本公司之薪酬委員會及董事會按董事職務及責任及現行市場情況而釐定，惟須獲股東於股東週年大會上批准／授權始能作實。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由本公司人力資源部按照僱員之長處、資歷及技能訂立。

薪酬委員會成立目的為參考本集團經營業績、職務及職責以及個人表現後，審閱本公司執行董事所有薪酬之酬金政策及結構。獨立非執行董事袍金由董事會經參考彼等於本公司之職務及職責而釐定及批准。全體董事薪酬將每年審閱。本公司採納購股權計劃，作為對董事及合資格僱員之獎勵，有關計劃詳情載於財務報表附註46。

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有本公司須根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊所記錄或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司 ^(附註1及2)	12,856,682,070	71.21%
林孝文醫生	個人	110,000	0.00%
梁振昌先生	個人	340,000	0.00%
潘浩怡女士	個人	1,040,000	0.01%

(b) 於本公司可換股票據之權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
張松橋先生	公司 ^(附註3)	3	0.00%

董事會報告

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益 (續)

(c) 於本公司之購股權權益 (好倉)

有關董事於本公司購股權之權益詳情載於財務報表附註46。

附註：

1. 該等股份中之2,542,396,360股乃透過渝港(其由中渝實業有限公司(「中渝」)及Timmex Investment Limited(「Timmex」)合共持有41.66%)一間接全資附屬公司Regulator Holdings Limited(「Regulator」)持有。基於張松橋先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目之股份權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。
該等股份中之10,314,285,710股乃透過張松橋先生全資擁有之公司興業持有。因此，彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。
2. 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。
3. 此等權益乃源自二零零六年十一月七日向張松橋先生擁有100%實益權益之興業發行本金額為2,552,000,000港元之可換股票據而產生。於二零零六年十二月三十一日，興業已行使為數2,551,999,998.80港元之可換股票據所附之換股權，因此，合共9,114,285,710股股份已由本公司發行予興業。此等股份為上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生擁有之部份股份權益。

除上文披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，有任何已記入本公司須按證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份權益」及「董事於合約之權益」等章節及分別於財務報表附註43及46所披露之業務合併及購股權計劃所披露者外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益，且董事或彼等任何聯繫人士概無於年內擁有任何可認購本公司股份之權利，或行使任何該等權利。

購股權

於二零零五年四月二十九日採納之現有購股權計劃概要及年內根據該計劃授出認購本公司股份之購股權及其變動詳情載於財務報表附註46。

董事已於購股權授出日期使用二項式期權定價模式估計年內授出之購股權價值：

承授人	年內授出 購股權數目	購股權 理論價值
林孝文醫生	39,390,000	10,424,725
梁振昌先生	10,000,000	2,648,500
梁偉輝先生	20,000,000	5,297,000
潘浩怡女士	10,000,000	2,648,500
胡匡佐先生	8,000,000	2,118,800
其他僱員	74,000,000	19,598,900
	161,390,000	42,736,425

利用二項式期權定價模式計算之價值，受若干基本因素限制所限，原因是須輸入模式的預期未來表現性質使然，亦同時因為涉及多項假設的不明朗因素，再加上模式本身的固有限制所致。

購股權價值隨著若干主觀假設之不同變數而變動。所使用變數之任何變動或會對購股權之估計公平價值造成重大影響。

董事會報告

主要股東

於二零零六年十二月三十一日，按本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所示，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱	身分	所持股份 數目(好倉)	所持 相關股份 數目(好倉)	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Regulator	實益擁有人	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
渝港	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
中渝	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	2,542,396,360 (附註1)	—	14.08%
興業	實益擁有人	10,314,285,710 (附註2)	3 (附註3)	57.13%

附註：

1. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝及Timmex合共擁有渝港41.66%權益，中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。該等股份已包括在上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生於本公司股份之權益內。
2. 該等股份已包括在上文(a)段「於本公司股份之權益(好倉)」所披露張松橋先生於本公司股份之權益內。
3. 此等相關股份亦與上文(b)段「於本公司可換股票據之權益(好倉)」所披露張松橋先生所持股份屬同一批股份。

董事會報告

主要股東 (續)

除上文披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他於本公司已發行股本中之相關權益或淡倉，而本公司須根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊記錄。

關連交易及持續關連交易

年內，本集團有以下關連及持續關連交易：

關連交易

於二零零六年九月二十二日，妙領投資有限公司(本公司之全資附屬公司)已訂立一項協議以3,317,553,000港元代價向興業(張松橋先生全資擁有之公司)收購高原國際有限公司之全數已發行股本，所進行之有關交易進一步詳情已包括在財務報表附註43及51(b)。

於二零零六年九月二十九日，Thomas Wagner GmbH以現金代價約990,000港元出售其於悅安發展有限公司(「悅安」)全數25%權益予本集團。其後，悅安成為本公司一間附屬公司之全資附屬公司。

持續關連交易

於二零零六年二月二十二日，本集團與Thomas Wagner GmbH(為一間擁有悅安當時25%股權之公司)就銷售本集團製造之產品訂立一項協議。此等交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等已確認此等交易乃(i)於本集團屬日常業務；(ii)按一般商業條款進行或按不遜於向獨立第三方取得或提供之條款；及(iii)根據規管該等交易並屬公平合理及符合本公司股東整體利益之協議條款訂立。有關交易之進一步詳情已包括在財務報表附註51。

充足公眾持股量

根據本公司可供查閱之公開資料及就董事所深知，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止整個年度內一直維持上市規則規定的充足公眾持股量。

董事會報告

結算日後事項

於結算日後進行之重大事項詳情載於財務報表附註53。

核數師

年內，德勤•關黃陳方會計師行已辭任本公司核數師，而安永會計師事務所已獲委任為核數師以填補所產生之臨時空缺。於過去三年，本公司之核數師概無其他變動。有關重新委任安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

承董事會命

主席
張松橋

香港，二零零七年三月三十日