

董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股、物業投資及為其附屬公司提供管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報告表附註55、22及23內。

本集團年內之營業額及業績分析詳載於財務報告表附註7及8內。

業績及分配

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於第84頁之綜合收益表內。

中期股息每股港幣4仙已於二零零六年九月二十八日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣6仙(二零零五年：每股港幣4仙)給予於二零零七年六月五日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣4仙(二零零五年：每股港幣3仙)計算，全年共派股息港幣10仙。末期股息將於二零零七年六月十三日派發。

於二零零六年五月二十五日，本公司建議發行紅利認股權證(「認股權證」)，基準為本公司股東每持有8股普通股股份可獲發1份認股權證。於二零零六年七月十四日，共811,198,451份認股權證發行予本公司股東，行使期由二零零六年七月十八日起至二零零七年七月十七日止(包括首尾兩日)。該等認股權證賦予其持有人權利按每股港幣4.50元的初步認購價(可予調整)以現金認購811,198,451股每股面值港幣0.10元的本公司股份。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第88頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註39內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第151頁及第152頁內。

主要物業

本集團於二零零六年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第153頁至第156頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公平值增加淨額達港幣205,440,000元已直接計入收益表內。

本集團及本公司於本年度之上述及其他有形固定資產變動詳情載於財務報告表附註18及19內。

股本及認股權證

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註38內。

有關年內發行紅利認股權證之資料，載於「業績及分配」一節及財務報告表附註38內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借款及撥作成本之利息

須於一年內償還或即期償還之銀行貸款、透支及其他借款已列入財務報告表之流動負債項目內。非流動借款之償還情況分析載於財務報告表附註40內。

本年度本集團撥作發展物業成本之利息約達港幣206,116,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生	(主席兼行政總裁)
崔鐸聲先生	(副主席)
郝建民先生	(副主席)(於二零零六年十一月二十三日獲選)
吳建斌先生	
肖 肖先生	
陳 斌先生	(於二零零六年十一月二十三日獲委任)
王萬鈞先生	
姚沛福先生	(副主席)(於二零零六年十一月二十三日辭任)
靳新中先生	(於二零零六年十一月二十三日辭任)

董事 (續)

非執行董事

張小傑先生

(於二零零七年二月二十日去世)

獨立非執行董事

李國寶博士

林廣兆先生

黃英豪先生

附註：

- (i) 崔鐸聲先生辭任本公司執行董事及副主席，由二零零七年三月二十二日起生效。
- (ii) 肖肖先生獲選為本公司副主席，由二零零七年三月二十二日起生效。
- (iii) 朱毅堅先生獲委任為本公司執行董事，由二零零七年三月二十二日起生效。
- (iv) 羅亮先生獲委任為本公司執行董事，由二零零七年三月二十二日起生效。

根據本公司組織章程細則第105(A)條及第96條規定，孔慶平先生、肖肖先生、王萬鈞先生、陳斌先生、朱毅堅先生及羅亮先生將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《上市規則》第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

有關董事酬金之資料載於財務報告表附註15內。

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

(1) 截至二零零六年十二月三十一日止年內期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於31.12.2006 尚未行使 之數目
		於01.01.2006 尚未行使 之數目	於年內 授出 之數目	於年內 認購 之數目	於年內 取消／失效 之數目	
董事						
孔慶平先生	17.07.1997 (i)	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	14.02.1998 (ii)	10,440,000	—	(9,880,000)	—	560,000
	30.09.1998 (iii)	460,000	—	(460,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	800,000	—	(400,000)	—	400,000
	18.06.2004 (vi)	3,360,000	—	(672,000)	—	2,688,000
		16,060,000	—	(11,412,000)	—	4,648,000
崔鐸聲先生	17.07.1997 (i)	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—
	14.02.1998 (ii)	8,520,000	—	(8,520,000)	—	—
	30.09.1998 (iii)	360,000	—	(360,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	680,000	—	(680,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	2,880,000	—	(1,152,000)	—	1,728,000
		13,440,000	—	(11,712,000)	—	1,728,000
郝建民先生	17.07.1997 (i)	550,000	—	—	—	550,000
	14.02.1998 (ii)	480,000	—	(480,000)	—	—
	30.09.1998 (iii)	180,000	—	(180,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	480,000	—	(480,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	2,304,000	—	(576,000)	—	1,728,000
		3,994,000	—	(1,716,000)	—	2,278,000

本公司之期權資料 (續)

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於31.12.2006 尚未行使 之數目
		於01.01.2006 尚未行使 之數目	於年內 授出 之數目	於年內 認購 之數目	於年內 取消/失效 之數目	
吳建斌先生	17.07.1997 (i)	550,000	—	(550,000)	—	—
	14.02.1998 (ii)	480,000	—	(480,000)	—	—
	30.09.1998 (iii)	180,000	—	(180,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	520,000	—	(520,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	2,304,000	—	(576,000)	—	1,728,000
		4,034,000	—	(2,306,000)	—	1,728,000
肖 肖先生	17.07.1997 (i)	600,000	—	—	—	600,000
	14.02.1998 (ii)	540,000	—	(540,000)	—	—
	30.09.1998 (iii)	400,000	—	(400,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	780,000	—	(780,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	2,000,000	—	(800,000)	—	1,200,000
		4,320,000	—	(2,520,000)	—	1,800,000
陳 斌先生 (於2006年11月 23日獲委任)	04.01.2000 (iv)	60,000	—	(60,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	1,280,000	—	(320,000)	—	960,000
		1,340,000	—	(380,000)	—	960,000
張小傑先生 (於2007年2月 20日去世)	17.07.1997 (i)	1,000,000	—	—	—	1,000,000
	18.06.2004 (vi)	2,880,000	—	—	—	2,880,000
		3,880,000	—	—	—	3,880,000
	小計	47,068,000	—	(30,046,000)	—	17,022,000
其他僱員的總數*	17.07.1997 (i)	51,150,000	—	(31,340,000)	(4,120,000)	15,690,000
	14.02.1998 (ii)	49,940,000	—	(46,290,000)	(1,160,000)	2,490,000
	30.09.1998 (iii)	6,470,000	—	(6,140,000)	—	330,000
	04.01.2000 (iv)	17,270,000	—	(15,650,000)	(540,000)	1,080,000
	24.10.2001 (v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004 (vi)	36,756,000	—	(9,544,000)	(2,104,000)	25,108,000
	小計	#161,586,000	—	(108,964,000)	(7,924,000)	44,698,000
	合計	208,654,000	—	(139,010,000)	(7,924,000)	61,720,000

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員

本公司之期權資料 (續)

- # (i) 陳斌先生於二零零六年一月一日持有本公司共1,340,000股期權，因其於回顧年內被委任為董事，而從此項內扣除作重新分類。
 - (ii) 辭任董事於二零零六年一月一日持有本公司合共24,210,000股期權，因其於回顧年內辭去董事職務，而加入此項作重新分類。
 - (iii) 雖然張小傑先生於二零零七年二月二十日去世，其於財政年度之期權資料需予披露以符合法規。
- (2) 於二零零六年十二月三十一日，已授出期權認購61,720,000股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.88%。截至二零零六年十二月三十一日止年內，已取消7,924,000股可認購股份之期權。
- 於本年報日期，45,066,000股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.64%。

本公司之期權資料 (續)

(3) 截至二零零六年十二月三十一日止年內，可認購本公司合共139,010,000股股份之期權（包括由董事行使的期權）已獲行使，其詳情如下：

行使日期	17.07.1997	14.02.1998	30.09.1998	04.01.2000	24.10.2001	18.06.2004	總數	行使左述 期權前的 加權平均 收市價 (港幣元)
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)		
18.01.2006	—	2,330,000	2,450,000	3,890,000	—	576,000	9,246,000	3.81
02.02.2006	—	2,870,000	2,700,000	3,590,000	—	1,156,000	10,316,000	3.92
23.02.2006	—	330,000	330,000	480,000	—	576,000	1,716,000	3.94
31.03.2006	—	—	30,000	90,000	—	800,000	920,000	4.17
20.04.2006	1,870,000	150,000	—	—	—	—	2,020,000	4.38
21.04.2006	5,390,000	180,000	60,000	160,000	—	—	5,790,000	4.40
03.05.2006	790,000	780,000	460,000	1,000,000	—	672,000	3,702,000	4.46
19.05.2006	2,190,000	30,000	790,000	60,000	—	—	3,070,000	4.54
05.06.2006	1,440,000	200,000	—	20,000	—	156,000	1,816,000	4.53
13.06.2006	—	47,800,000	—	—	—	40,000	47,840,000	4.54
28.06.2006	—	230,000	400,000	550,000	—	3,996,000	5,176,000	4.50
13.07.2006	250,000	—	—	—	—	1,056,000	1,306,000	4.51
19.07.2006	900,000	2,700,000	—	1,680,000	—	2,096,000	7,376,000	4.51
17.08.2006	1,870,000	1,610,000	—	880,000	—	1,116,000	5,476,000	4.55
07.09.2006	870,000	1,330,000	500,000	1,200,000	—	124,000	4,024,000	4.62
03.10.2006	3,780,000	1,220,000	—	850,000	—	156,000	6,006,000	4.74
20.10.2006	820,000	960,000	—	830,000	—	—	2,610,000	4.83
03.11.2006	1,600,000	1,900,000	—	2,220,000	—	40,000	5,760,000	4.92
17.11.2006	2,120,000	1,470,000	—	940,000	—	880,000	5,410,000	5.02
06.12.2006	6,910,000	100,000	—	130,000	—	60,000	7,200,000	5.20
28.12.2006	2,090,000	—	—	—	—	140,000	2,230,000	5.41
總數	32,890,000	66,190,000	7,720,000	18,570,000	—	13,640,000	139,010,000	

本公司之期權資料 (續)

附註：

(a) 授出期權詳情：

	授出日期	歸屬期(包括首尾兩日)	行使期(包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)
(i)	17.07.1997	17.07.1997 – 16.07.1998*	17.07.1998 – 16.07.2007	4.06
(ii)	14.02.1998	14.02.1998 – 13.02.1999*	14.02.1999 – 13.02.2008	1.08
(iii)	30.09.1998	30.09.1998 – 29.09.1999*	30.09.1999 – 29.09.2008	0.52
(iv)	04.01.2000	04.01.2000 – 03.01.2001*	04.01.2001 – 03.01.2010	0.58
(v)	24.10.2001	24.10.2001 – 23.10.2002	24.10.2002 – 23.10.2011	0.69
(vi)	18.06.2004	18.06.2004 – 17.06.2009*	18.06.2005 – 17.06.2014	1.13

* 詳情載於財務報告表附註38

(b) 本公司於回顧年內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

董事及行政總裁之證券權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定設置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益)

董事姓名	所持股份 數目	相關股份數目			佔已發行 股份 百分比 (附註3)
		期權 (附註1)	認股權證 (附註2)	總數	
孔慶平	15,012,000	4,648,000	1,876,500	21,536,500	0.307%
崔鐸聲	13,202,000	1,728,000	1,604,000	16,534,000	0.236%
郝建民	2,398,000	2,278,000	379,500	5,055,500	0.072%
吳建斌	3,366,000	1,728,000	—	5,094,000	0.073%
肖 肖	1,360,000	1,800,000	237,500	3,397,500	0.048%
陳 斌	—	960,000	—	960,000	0.014%
王萬鈞	320,000	—	—	320,000	0.005%
張小傑	—	3,880,000	—	3,880,000	0.055%
李國寶	200,000	—	25,000	225,000	0.003%

董事及行政總裁之證券權益 (續)

(b) 於本公司之相聯法團－中國建築國際集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益)

董事姓名	所持股份 數目	期權所含 相關股份之 數目	總數	佔已發行 股份 百分比 (附註4)
孔慶平	200,000	1,200,000	1,400,000	0.281%
崔鐸聲	163,333	1,200,000	1,363,333	0.273%
郝建民	210,000	840,000	1,050,000	0.210%
吳建斌	210,000	840,000	1,050,000	0.210%
肖 肖	—	1,050,000	1,050,000	0.210%
陳 斌	—	576,000	576,000	0.115%
王萬鈞	180,000	320,000	500,000	0.100%
張小傑	—	700,000	700,000	0.140%
李國寶	11,111	—	11,111	0.002%

附註：

1. 有關可認購本公司股份之期權權益的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
2. 有關可認購本公司股份之認股權證權益的資料，載於本報告書「業績及分配」一節內。
3. 百分比已按截至二零零六年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即7,006,055,285股股份)作出調整。
4. 百分比已按截至二零零六年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即498,960,002股股份)作出調整。

除上文所述披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為或當作持有本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份的權益而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零零六年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的證券及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平、崔鐸聲、郝建民、吳建斌、肖肖、陳斌(於二零零六年十一月二十三日獲委任)、張小傑(於二零零七年二月二十日去世)、姚沛福(於二零零六年十一月二十三日辭任)及靳新中(於二零零六年十一月二十三日辭任)諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展及有關業務之附屬公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零零六年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定設置之登記名冊所載，下列各方(本公司董事或行政總裁除外)為本公司主要股東(定義見聯交所上市規則)，並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	所持股份數目 (好倉)	認股權證 所含相關股份 之數目 (好倉)	總數	佔已發行 股份 百分比 (附註1)	身份
中國海外集團 有限公司 (「中海集團」) (附註2)	3,674,633,400	—	3,674,633,400	52.45%	實益擁有人， 受控制公司 之權益
中建總 (附註3)	3,674,633,400	—	3,674,633,400	52.45%	受控制公司 之權益
JP Morgan Chase & Co. (附註4)	411,989,775	6,953,749	418,943,524	5.98%	實益擁有人， 投資經理， 託管人

主要股東之證券權益 (續)

附註：

1. 百分比已按截至二零零六年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即7,006,055,285股股份)作出調整。
2. 在中海集團持有總數為3,674,633,400股股份之中，3,364,716,150以其作為實益擁有人的身份持有，而餘下之309,917,250則為受控制公司的權益。
3. 中海集團為中建總之一家直接全資附屬公司，故中建總根據《證券及期貨條例》被視為擁有由中海集團擁有之3,674,633,400股股份之權益。
4. 在JP Morgan Chase & Co.持有總數為418,943,524股股份及認股權證之中，29,310,054以其作為實益擁有人的身份持有，195,946,500以其作為投資經理的身份持有，另193,686,970以其作為託管人的身份持有。

除上文披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士(本公司董事或行政總裁外)於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額少於30%；本集團之五位最大供應商則佔本集團本年度購貨總額約34%，而其中最大之供應商約佔12%。

除上文披露者外，本公司之董事、其聯繫人士或根據各董事所得悉任何持有本公司已發行股本5%以上之本公司股東在本年度任何時間均無持有本集團五位最大客戶或供應商之任何權益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第70頁至82頁內。除財務報告表附註53披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣16,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

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止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，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣32,000元。

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。

企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第48至53頁企業管治報告內。

核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事局命

孔慶平

主席兼行政總裁

香港，二零零七年三月二十一日