

# 董事會報告

董事向股東提呈其報告及截至2006年12月31日止財政年度經審核之財務報表。

## 主要業務

本集團之主要業務為持有公司或其他實體之股權投資，而該等公司或實體於中華人民共和國（「中國」）擁有重大業務權益或參與經營。

## 附屬公司及聯營公司

本集團於2006年12月31日止之主要附屬公司及聯營公司詳情載於本報告第71頁及55頁。

## 業績

本集團截至2006年12月31日止財政年度之業績載於本報告第30頁之綜合損益表。

## 財務概要

本集團前五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本報告第74頁。

## 股息

董事建議派發截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股1.6港仙（二零零五年：無）。

## 固定資產

固定資產之變動詳情載於財務報表附註12。

## 股本

本公司於本財政年度之法定及已發行股本詳情載於本報告第62頁至63頁之財務報表附註19。

# 董事會報告

## 儲備

本財政年度之儲備變動詳情載於本報告第63頁至64頁之財務報表附註20。

## 董事

本公司於本財政年度之董事為：

- 劉曉光先生（主席）
- 胡亦穠先生（行政總裁）  
（又名胡旭成）
- 程炳仁先生
- 劉學民先生
- 石濤先生（於二零零六年十一月十六日被委任）
- 鄭俊偉博士
- 杜振基先生
- 馮子華先生

根據本公司之組織章程細則第88條，程炳仁先生、劉學民先生及杜振基先生將於應屆股東週年大會上輪流退任。程炳仁先生、劉學民先生及杜振基先生均符合資格參與重選連任。

石濤先生於二零零六年十一月十六日獲委任填補臨時空缺，將留任至下屆股東週年大會。根據本公司組織章程細則第87(3)條石先生合資格參與重選連任。

## 董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷載列於本年報第10至11頁。

## 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會膺選連任之任何董事概無與本公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）之服務合約。

## 董事會報告

### 董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2006年12月31日，概無本公司董事或彼等各自之聯繫人士於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」）第十五部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例項下被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券買賣的標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 股東之權益及淡倉

於2006年12月31日，據董事所知，根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部規定，於本公司股份或相關股份中擁有須向本公司披露之權益或淡倉之人士／公司如下：

股東名稱	股份數目	概約股權 百分比
林思雨（附註1）	107,600,000	17.35
Sense Control International Limited（附註1）	107,600,000	17.35
Dover VI Associates, LLC（附註2）	105,800,000	17.06
Dover VI Associates, L.P.（附註2）	105,800,000	17.06
Dover Street VI L.P.（附註2）	105,800,000	17.06

附註：

1. Sense Control International Limited由林思雨先生實益擁有。林思雨先生因此被視為於Sense Control International Limited所持有之同一批股份中擁有權益。
2. 105,800,000股股份曾經由Dover Street VI L.P.持有。Dover VI Associates, LLC於Dover VI Associates L.P.擁有控制性權益，而Dover VI Associates L.P.於Dover Street VI L.P.有控制性權益。因此，Dover VI Associates, LLC及Dover VI Associates L.P.均被視為於Dover Street VI L.P.所持有之同一批股份中擁有權益。

### 結算日後事項

本集團結算日後事項詳情載於本年報附註28。

### 優先購買權

本公司之公司組織章程細則並無優先購買權之規定，於開曼群島亦無任何適用法例規定。

# 董事會報告

## 董事之合約權益

胡亦穠先生持有ZY International Project Management Limited（「項目經理」）股份的100%權益。胡先生亦為本公司董事及行政總裁。因此根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第14A章，胡先生被視為本公司關連人士，且因此本公司與項目經理於二零零六年九月二十七日訂立的项目管理協議，在上市規則第14A章項下，構成本公司持續關連交易。詳情載列於管理合約及持續關連交易。

除以上披露外，於本財政年度或本財政年度任何時間，概無簽訂重大合約而本公司或其任何附屬公司為訂約方，且無董事不論直接或間接擁有重大實益權益。

## 購股權計劃

於2006年12月31日，根據上市規則第17章第17.07及17.09條規定，須予披露之本公司之購股權計劃詳情如下：

- 目的： 獎勵本公司執行董事或僱員，或本公司不時之附屬公司董事或僱員
- 參與者： 本公司或本公司不時之附屬公司之董事、僱員或行政人員
- 可發行普通股總數及佔本年報刊發日已發行股本之百分比： 64,711,400股普通股，相當於已發行股本10%
- 每名參與者可獲發股份之上限： 於任何12個月內不得超過已發行股本之1%
- 根據購股權認購證券之期限： 授出有關購股權當日後首6個曆月屆滿之日起計30個曆月
- 行使購股權前須持有之最低期限： 授出有關購股權當日起計6個曆月
- 接納購股權時應付之金額： 港幣10元
- 付款／徵收款項／償還貸款之期限： 不適用

## 董事會報告

- 釐定行使價之基準： 股份於接納購股權當日之收市價或接納授予購股權前5個交易日之平均收市價或股份面值（以較高者為準）
- 購股權計劃之剩餘年期： 有效期自採納購股權計劃日期起計10年，惟根據購股權計劃之條款提早終止者除外

自本公司採納購股權計劃起，在該購股權計劃下並未有任何合資格參與者獲授予認購本公司普通股選擇權，且在本財政年度期間，根據購股權計劃條款，並沒有選擇權被取消或失效。

## 管理合約及持續關連交易

管理合約及持續關連交易詳情如下：

- 根據ING北京投資有限公司（「ING北京」）（於2007年2月1日解散）與Baring Capital (China) Management Limited（易名為ING Real Estate (Asia) Limited）（「ING Real Estate」）於1994年4月25日簽訂的投資管理協議，ING Real Estate同意向本集團提供有關投資組合的投資管理服務，由簽訂協議之日起計為期3年。ING Real Estate根據協議、於1998年5月22日的補充協議及1999年1月7日的第二次補充協議，有權收取按ING北京資產淨值每年2%之比率計算的費用並按季預先支付。ING Real Estate亦有權，於1999年12月31日止的財政年度起生效，收取獎勵費用計算方法按(i)假如每股已發行股份的已實現利潤不多於10%，收取ING北京一個財政年度已實現利潤的10%；(ii)假如每股已發行股份的已實現利潤多於10%但少於15%，已實現利潤的15%；或(iii)假如每股已發行股份的已實現利潤相等或多於15%，已實現利潤的20%。ING Real Estate或ING北京可給予對方不少於6個月的預先通知而終止協議。於2004年10月29日，本公司、ING Real Estate及ING北京訂立更新協議，據此訂約方同意ING北京將彼於該投資管理協議項下的所有權利及利益轉讓與本公司。該投資管理協議於2006年8月31日終止。

根據本公司與安永達投資管理有限公司（「安永達」）於2006年8月21日訂立的投資管理協議，安永達同意提供投資管理建議及所有有關本公司上市地位、有關上市規則的則例及本公司企業管治常規事宜的建議由2006年9月1日開始為期3年。安永達根據協議條款，有權收取每年400,000港元的費用並按季預先支付。

## 董事會報告

由於ING Real Estate和安永達被視作為本公司的關連人士，並因此根據上市規則第14A章，本公司與ING Real Estate和安永達所訂立的二份投資協議構成本公司的持續關連交易。上述交易截至2006年12月31日止年度的總金額分別為1,427,494港元及100,000港元。

- (2) 根據二零零六年九月二十七日本公司與項目經理訂立的项目管理協議（「项目管理協議」），項目經理同意提供项目管理服務（定義見项目管理協議）包括就本公司董事會為潛在項目進行盡職審查須要取得信息或支援提供協助，並協助本公司與中國專業顧問人員聯絡；協助本公司執行投資及撤資的決定；負責管理及監督本公司日常投資事務，在執行本公司投資事務時協助本公司完成所有法律及法規要求，及提供協調取得相關政府監管機構發出投資審批。該项目管理協議初步為期三年並將自動續約三年除非及直至任何一方根據該项目管理協議將合約終止。

根據該项目管理協議，本公司須在該協議生效後支付項目經理港幣540,000元。該金額為一次性的付款作為項目經理由二零零六年六月一日至二零零六年九月三十日四個月期間向本公司提供項目顧問，管理服務所作出努力的補償。

項目經理根據協議的條款有權享有本公司每月月底資產淨值按年計算的1%並預先按季度付款。項目經理亦可有權收取獎金計算按(i)假如每股已發行股份的已實現利潤不多於10%，收取本公司一個財政年度已實現利潤的10%；(ii)假如每股已發行股份的已實現利潤多於10%但少於15%，已實現利潤的15%；或(iii)假如每股已發行股份的已實現利潤相等或多於15%，已實現利潤的20%。

胡先生持有項目經理100%的股份。胡先生亦為本公司的董事及行政總裁。因此根據上市規則第14A章，胡先生被視作為本公司關連人士並據此，根據上市規則第14A章本公司與項目經理訂立的项目管理協議構成本公司關連交易。上述交易截至2006年12月31日止年度的總金額為945,866港元。

- (3) 根據本公司與Law Debenture Corporation (H.K.) Limited（「Law Debenture」）於2005年1月1日訂立的託管協議，Law Debenture須負責在協議生效期間保管全部由本公司不時可能交付的所有權文件。該協議並無固定期限，但Law Debenture或本公司均可給予對方不少於25天的預先通知終止協議。Law Debenture按託管協議有權收取每年50,000港元的固定費用。該託管協議於2006年9月30日終止。

## 董事會報告

根據2006年9月20日本公司與ING Management (Hong Kong) Limited (「ING Management」)的託管協議，ING Management將負責保管全部在託管協議有效期間本公司可能不時交付的所有權文件。該託管協議並無固定期限惟須由ING Management或本公司給予對方不少於一個月的預先通知以終止合約。ING Management有權收取每年港幣60,000元的固定費用並按季度預先支付。

Law Debenture and ING Management被視作為本公司的關連人士，並因此根據上市規則第14A章，本公司與Law Debenture and ING Management所訂立的二份託管協議構成本公司的持續關連交易。上述交易截至2006年12月31日止年度的總金額分別為37,400港元及15,000港元。

- (4) 根據本公司與ING Management於2004年10月29日訂立的管理協議，ING Management同意向本公司提供管理服務。該管理協議並無固定期限，但ING Management或本公司均可給予對方不少於6個月的預先通知終止協議。按管理協議，ING Management有權收取每年800,000港元的固定費用。該管理協議於2006年9月30日終止。

由於ING Management被視作為本公司關連人士，因此根據上市規則第14A章，本公司與管理人訂立的管理協議構成本公司持續關連交易。上述交易截至2006年12月31日止年度的總金額為598,356港元。

董事委聘本公司核數師就有關本公司的持續關連交易進行若干已同意的程序。進行該程序僅為協助本公司董事根據上市規則第14A.38章衡量以上所述持續關連交易是否符合以下規定：

- (a) 已獲得本公司董事批准；
- (b) 已按有關監管該交連交易的協議訂定；及
- (c) 並不超過截至2006年12月31日止年度之有關金額上限；

獨立非執行董事經已審核該等關連交易而核數師確認該等交易乃本公司在日常業務過程中按正常商業條款訂定，並按監管該等交易的協議條款為公平與合理且符合本公司股東之整體利益。

## 董事會報告

### 董事購買股份之安排

於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份而獲益。

### 買賣或贖回股份

於本財政年度期間，本公司透過香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.158元至港幣0.255元購回26,900,000股每股面值港幣0.01元之股份。於二零零七年一月一日至二零零七年四月十三日期間，本公司透過香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.182元至港幣0.185元購回120,000股每股面值港幣0.01元之股份。於本年報日期，所有回購股份均已被註銷。

除以上披露外，於本財政年度期間本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

### 投資

本集團於2006年12月31日之投資詳情載於第60頁。

### 銀行貸款、透支或其他借款

本集團於2006年12月31日並無任何未償還之銀行貸款、透支或其他借款。

### 撥充資本之利息

本集團於本財政年度內並無將利息撥充資本。

### 僱員

於2006年12月31日，本公司僱有六位僱員，並向其支付基本薪金、雙薪、酌情花紅及強制性公積金計劃供款。

### 審核委員會

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。委員會以顧問形式向董事會提供意見。本集團2006年之末期業績已經由審核委員會審閱並於二零零七年四月四日向董事會建議批准。

### 足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及根據董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。



## 董事會報告

### 核數師

畢馬威會計師事務所，作為本公司核數師，已經辭任於二零零六年八月十五日生效。而德勤•關黃陳方會計師行獲委任為本公司核數師，於二零零六年八月十五日生效，以填補臨時空缺直至下屆股東週年大會完成為止。本公司將向膺屆股東週年大會提呈決議案委任德勤為本公司核數師。

本年度財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。德勤將於下屆股東週年大會上退任，並合資格參與重選連任。

承董事會命

新資本國際投資有限公司

主席

劉曉光

香港，2007年4月13日