

董事會欣然謹此提呈其截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務依然是投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為物業發展、提供物業發展項目管理及相關服務。

分類資料

本集團本年度按業務及地區劃分之業績分析載於財務報表附註5。

業績及分派

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27頁之綜合收益表。

董事並不建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

股本

於二零零六年二月十六日，本集團主席余斌先生全資擁有之公司Grand Cosmos Holdings Limited（「Grand Cosmos」）向票據持有人收購面值60,000,000港元之可換股票據，並於二零零六年二月二十日全面行使換股權，以每股0.33港元之兌換價將該票據兌換成181,818,181股每股面值0.01港元之本公司普通股。

於二零零六年八月三日，本公司完成一項公開發售，按每股0.90港元發售267,324,486股每股面值0.01港元之本公司普通股，比例為每持有40股現有股份獲發13股發售股份及每接納13股發售股份獲發10份紅利認股權證（「公開發售事項」），並且募集了約234,500,000港元所得款項淨額，主要用作收購一間附屬公司之51%股權。

就公開發售事項，本公司發行了205,634,220份可於截至二零零八年八月二日止兩年內隨時按初步認購價每股1.10港元行使之紅利認股權證（「二零零六年認股權證」）。該等認股權證獲全數行使時，本公司將收取所得款項淨額約225,000,000港元。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，紅利認股權證持有人行使其認購權，按初步認購價每股1.10港元認購9,901股每股面值0.01港元之本公司普通股。

所有因兌換可換股票據、公開發售及行使紅利認股權證而發行之新股份在各方面均與當時存在之股份享有同等權益。

本公司於本年度股本之變動詳情載於財務報表附註29。

購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納（「二零零五年計劃」）。

於本年度，本公司根據二零零五年計劃授出63,850,000份認購本公司股份之購股權，有關詳情載於財務報表附註31。

本公司股份於緊接二零零六年九月十二日（授出購股權當日）前之收市價為1.30港元。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註30。

本公司之可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零零六年十二月三十一日，本公司根據香港普遍接納之會計原則所計算之可供現金分派及／或實物分派儲備約為33,613,000港元（包括本公司之繳入盈餘）。此外，本公司之股份溢價賬約446,902,000港元可以全數支付紅股之形式分派。

廠房及設備

本集團廠房及設備之變動詳情分別載於財務報表附註17。

可換股票據

於二零零六年二月二十日，Grand Cosmos行使面值60,000,000港元之可換股票據所附帶之兌換權，以每股0.33港元之兌換價將票據兌換成181,818,181股每股面值0.01港元之本公司普通股。此後，於二零零六年十二月三十一日，概無可換股票據尚未獲行使。

本公司之可換股票據詳情載於財務報表附註27。

董事會報告書

17

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約83%及100%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約14.3%及36.5%。

據董事所知，本公司各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

董事及服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生

劉日東先生

黃樂先生

文小兵先生

(於二零零六年六月三十日獲委任)

鄭健偉先生

(於二零零六年一月十一日獲委任並於二零零六年六月三十日辭任)

麥志輝先生

(於二零零六年一月一日辭任)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

根據本公司之公司細則第86(2)條，於本年度及截至本報告日期獲委任之文小兵先生將於即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）輪值告退。

根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，鄭永強先生及鍾麗芳女士將於股東週年大會輪值告退。所有退任董事均符合資格，且願於即將舉行之股東週年大會膺選連任。

擬於來屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何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

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，本公司董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立對本公司屬重大且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員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XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV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」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份及認股權證之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份及認股權證 數量（好倉）	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團之權益	670,526,985股 (附註1)	61.52 (附註2)
余斌先生	Grand Cosmos	實益擁有人	10,000股每股1美元之股份	100

附註：

- (1) 該等股份包括(i) Grand Cosmos所持有之627,791,985股現有股份；及(ii) 42,735,000股相關股份，此等相關股份將在附帶於該42,735,000份二零零六年認股權證之認購權獲行使時發行。
- (2) 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零六年十二月三十一日之1,089,871,286股股份為基礎計算。

董事會報告書

19

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益 (續)

(b) 於購股權之權益

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份數量 (本公司購股權項下)	概約持股 百分比 (附註1)
文小兵先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	5,000,000	0.46
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.28
蔡樹鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.06
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.06
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.06

附註：

(1) 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零六年十二月三十一日之1,089,871,286股股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無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、相關股份及債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或(iii)根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

本年度任何時間內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致本公司董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司主席余斌先生是一家在深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司之董事及主要股東，該公司從事住宅房地產發展業務，而余斌先生及其聯繫人士於若干在中國的物業(包括住宅樓宇、商業樓宇及酒店)中擁有個人權益。除此以外，本公司董事及或其各自之聯繫人士概無任何與或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有任何權益(而倘彼等是控股股東即須根據上市規則第8.10條披露有關權益)。

余斌先生已向本公司承諾，當他仍作為董事或控股股東時，余斌先生都會將其(及／或其聯繫人士)所取得有關中國物業發展項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本公司，而該等商機必須先給予或供給本集團。

主要股東

於二零零六年十二月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何有權在任何情況下於本集團旗下任何其他成員公司之股東大會上投票之類別股本名義價值之5%或以上權益：

於股份及相關股份之權益

股東名稱	身份	股份數量	概約持股百分比 (附註1)
Grand Cosmos	實益擁有人	670,526,985 (附註2)	61.52
PMA Capital Management Ltd.	投資經理	201,982,450 (附註3)	18.53
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人	109,958,068 (附註3)	10.09

董事會報告書

主要股東 (續)

於股份及相關股份之權益 (續)

股東名稱	身份	股份數量	概約持股百分比 (附註1)
PMA Asian Opportunities Fund	實益擁有人	70,576,000 (附註3)	6.48
羅東亮先生	實益擁有人	88,262,000 (附註4)	8.10
Leader Gain Limited	實益擁有人	66,666,666 (附註5)	6.12
東沙里奈女士	受控制法團之權益	66,666,666 (附註5)	6.12

附註：

- (1) 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零六年十二月三十一日之1,089,871,286股股份為基礎計算。
- (2) 該等股份包括(i) Grand Cosmos所持有之627,791,985股現有股份；及(ii) 42,735,000股相關股份，此等相關股份將在附帶於該42,735,000份二零零六年認股權證之認購權獲行使時發行。
- (3) 該等股份包括(i) 182,444,000股現有股份，當中PMA Asian Opportunities Fund持有70,576,000股；Diversified Asian Strategies Fund持有99,194,000股；及(ii) 19,538,450股相關股份，此等相關股份將在附帶於該19,538,450份二零零六年認股權證之認購權獲行使時發行，當中Diversified Asia Strategies Fund持有10,764,068份二零零六年認股權證。此等基金全部由PMA Capital Management Limited控制。
- (4) 該等股份包括11,990,000股現有股份及76,272,000股相關股份，此等相關股份將在附帶於該76,272,000份二零零六年認股權證之認購權獲行使時發行。
- (5) 該等股份是Leader Gain Limited所持有之現有股份，當中全部已發行股本均由東沙里奈女士持有。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於本公司股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易

除下文所述交易外，本公司董事、主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零零六十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

1. 根據本公司及其附屬公司United Prime Limited與本公司聯營公司Yaubond Limited訂立之委任契據，United Prime Limited作為本公司就Yaubond Limited的一個物業發展項目所委任之項目經理，其表現乃由本公司擔保，而該擔保由本公司董事余斌先生以本公司利益作出反彌償保證。
2. 就United Prime Limited出任Yaubond Limited所持物業發展項目之項目經理而言，於截至二零零六年十二月三十一日止年度，已向Yaubond Limited之附屬公司廣州寰城實業發展有限公司收取項目管理費4,162,000港元。
3. 本公司之附屬公司廣州譽浚諮詢服務有限公司（「譽浚」）與廣州市創譽房地產開發有限公司（「創譽」）訂立租賃協議，以租賃創譽擁有之辦公室物業，直至二零零七年十月三十一日止為期兩年，月租為人民幣41,000元。此外，廣州市天譽物業管理有限公司（「天譽物業」）向譽浚收取樓宇管理及空調費用。余斌先生為創譽及天譽物業之控股股東，而文小兵先生亦為創譽之法人代表。年內向譽浚分別收取租金以及樓宇管理費及空調費用人民幣497,000元（約484,000港元）及人民幣497,000元（約484,000港元）。
4. 年內，本集團佔用一間辦公室作為其於香港之主要營業地點，而毋須繳付租金及所有其他有關該辦公室物業之開支。該物業現時之承租人為越天發展有限公司（「越天」），其29%股權由余斌先生持有，而余斌先生亦為越天之董事。
5. 根據二零零五年計劃，本公司已向多名非僱員授出39,150,000份購股權，該等人士為由余斌先生實益擁有之公司所僱用或委聘之僱員及顧問。年內，該等人士已向本集團提供服務，而除獲授購股權外，彼等並無向本集團收取其他服務費用。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已就授出購股權確認開支2,198,000港元。

企業管治

本公司董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零六年全年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文第A2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於現時管理隊伍相對地人數不多，本公司主席與行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將檢討本集團之業務發展，並在認為需要時明確劃分董事會及日常管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

遵守上市規則之標準守則

於本年度，本公司遵守上市規則附錄10所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零零六年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註33。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於財務報表第85頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

結算日後事項

本集團之重大結算日後事項詳情載於財務報表附註37。

核數師

林聞深會計師事務所已審核本公司截至二零零三年及二零零四年十二月止年度之財務報表。於二零零五年，林聞深會計師事務所經已辭任，而德豪嘉信會計師事務所有限公司首次獲委任為本公司核數師。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘德豪嘉信會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席
余斌

香港，二零零七年四月十八日