

## 董事會報告

董事會謹提呈本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司乃一間投資控股公司，主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於綜合財務報表附註45、附註21及附註20。

### 業績及分派

本集團於本年度之業績詳情載於第23頁之綜合收益表。

董事會建議向於二零零七年八月二十八日名列股東名冊之本公司股東就每股面值0.008港元股份派發末期股息每股0.8港仙。

### 投資物業

本年度內，本集團按公平值以163,000,000港元之代價收購一項投資物業，並出售賬面值約230,000,000港元之投資物業，有關詳情載於附註34(a)。

本集團於結算日重估其所有投資物業。投資物業之公平值增值142,919,000港元，已直接計入綜合收益表。

上述變動詳情及本年度內本集團投資物業之其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 物業、廠房及設備

本年度內，本集團就收購物業、廠房及設備錄得約672,000港元之開支。

上述變動詳情及本集團於本年度之物業、廠房及設備之其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 股本

本公司股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

## 董事會報告

### 借款

本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註30。本集團於年內並無將任何利息撥充資本。

### 本公司之可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派。然而，本公司在下列情況下不得宣派或派付股息，或以實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司無力或將於付款後無力償還到期負債；或
- (b) 本公司資產之可變現值將因此而低於其負債與已發行股本及股份溢價之總額。

董事會認為，於二零零七年三月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備(包括實繳盈餘及累計溢利)為543,497,000港元(二零零六年：404,912,000港元)。

### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團向其五大客戶售貨之總銷售額少於本集團總銷售額之30%。

於本年度內，本集團向其五大供應商購貨之總採購額少於本集團總採購額之30%。

### 董事

本年度內及直至本報告日期，本公司在任董事姓名如下：

#### 非執行董事：

鍾楚義先生

#### 執行董事：

馬慧敏女士

周厚文先生

翟迪強先生

簡士民先生

(於二零零七年六月一日獲委任)

(於二零零七年六月一日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

林家禮博士

黃森捷拿督

鄭毓和先生

## 董事會報告

### 董事(續)

根據公司細則第99(A)條，鄭毓和先生及周厚文先生將輪值告退。此外，根據公司細則第102(B)條，於本公司於二零零六年八月二十九日舉行之股東週年大會後獲董事會委任之董事翟迪強先及簡士民先生，將任職至應屆股東週年大會為止。所有退任董事均合資格並願意膺選連任。

於應屆股東週年大會擬膺選連任之各董事概無與本集團訂立任何不可在一年內毋須補償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

根據本公司之公司細則，每位非執行董事之任期將至其輪值告退為止。

### 董事及高級管理層簡歷

#### 非執行主席兼非執行董事

**鍾楚義先生**，現年46歲，本公司之非執行主席兼非執行董事，於二零零四年加入本集團。鍾先生於英國倫敦大學University College畢業，一九八三年獲法律學位，後於一九八六年取得香港執業律師資格。鍾先生現時擔任金匯投資(集團)有限公司、電訊盈科有限公司及香港建設(控股)有限公司之董事(該三間公司均於聯交所上市)。彼亦為Jasdaq Securities Exchange Inc.上市公司JALECO Ltd.之董事。

#### 執行董事

**馬慧敏女士**，現年41歲，本公司執行董事兼公司秘書，於二零零一年加入本集團。馬女士畢業於香港城市大學，為特許秘書及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，於多個行業均擁有豐富之管理經驗，包括製造、電訊以至基建及物業投資。在加入本公司前，馬女士曾於多間在本地及海外交易所上市之公司任職執行董事。

**周厚文先生**，現年36歲，本公司執行董事兼財務總監，於二零零一年加入本集團。周先生畢業於浸會大學，並持有香港理工大學工商管理碩士學位。彼於多間香港及海外上市之公司及國際執業會計師行累積逾十年財務經驗，亦為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之會員。

**翟迪強先生**，現年46歲，於二零零七年四月加入本公司，擔任集團首席營運官。他曾為盈科大衍地產發展有限公司執行董事，亦於二零零七年二月前任電訊盈科有限公司之公司秘書兼收購及合併事務總監。彼為貿易通電子貿易有限公司非執行董事。於一九九九年加入盈科集團之前，彼在香港曾任職於多家國際投資銀行，於區內企業融資交易範疇累積逾十年經驗。翟先生畢業於英國University of Wales(現稱Cardiff University)，獲頒工商管理碩士學位及機械工程理學士學位。

## 董事會報告

### 董事及高級管理層簡歷(續)

#### 執行董事(續)

**簡士民先生**，現年35歲，於二零零一年加入本公司，擔任集團法律顧問，其專業為執業律師。簡先生於一九九三年畢業於英國牛津大學Wadham College，並於一九九七年在香港成為執業律師。他曾於一間香港首屈一指之律師行及一間英國律師事務所之商業部工作，直至二零零零年初加入光通信國際有限公司(現稱中油燃氣集團有限公司)，擔任高級副總裁及法律顧問為止。簡先生曾於二零零一年至二零零三年擔任本公司之執行董事。簡先生為本公司非執行主席兼控股股東鍾楚義先生之妻舅。

#### 獨立非執行董事

**林家禮博士**，現年47歲，於二零零一年出任本公司獨立非執行董事。彼持有加拿大渥太華大學之科學及數學學士、系統科學碩士及工商管理碩士學位、加拿大加爾頓大學之國家行政研究院文憑、英國曼徹斯特城市大學之香港及英國法律深造文憑及法律學士(榮譽)學位，及香港大學之哲學博士學位。林博士擁有逾25年之跨國企業管理、公司管治、投資銀行及直接投資經驗。彼現為香港玉山科技協會理事長，並擔任亞太區數間上市公司之董事職務。林博士乃香港銀行學會會員、青年總裁協會會員、香港董事學會及中國董事學會資深會員，及香港上市公司商會常務委員會委員。

**黃森捷拿督**，現年41歲，獨立非執行董事，於二零零一年加入本集團。黃拿督擁有逾17年會計、投資銀行及投資創業經驗。彼曾任職於多間主要國際投資銀行，現時為金匯投資(集團)有限公司之執行副主席。黃拿督持有倫敦大學帝國理工學院工程(第一級榮譽)學士學位，亦是英國及威爾斯特許公認會計師公會會員。黃拿督亦為軟庫發展有限公司之副主席兼行政總裁，以及中華網科技公司之獨立非執行董事。

**鄭毓和先生**，現年46歲，獨立非執行董事，於二零零二年加入本集團。鄭先生為英國及威爾斯特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為加拿大安大略省特許會計師公會會員。鄭先生曾於倫敦Coopers and Lybrand及多倫多Swiss Bank Corporation任職，亦曾在多間香港上市公司擔任高級管理職位，並為香港一間商人銀行創辦人之一。鄭先生為多間上市公司之獨立非執行董事及一間香港執業會計師行之擁有人，持有經濟科學碩士及工商管理榮譽學士學位。

## 董事及高級管理層簡歷(續)

### 高級管理層

#### 香港

**麥志榮先生**，現年49歲，本集團物業部之副主管，於二零零七年加入本集團。麥先生於物業發展業務有逾25年之經驗，並曾任職於大型地產發展商，例如新鴻基、太古及合和等。彼對由規劃設計、協調，直至交付成品為止之項目管理及開發流程有豐富實際經驗。麥先生曾任職發展顧問七年，處理過多個發展研究、項目管理個案。彼為英國特許建造學會會員。

**麥永隆先生**，現年53歲，本集團物業部之董事，於二零零六年加入本集團。麥先生於一九八二年畢業於英國雷丁大學，並於一九八五年取得特許測量師資格。彼於管理香港具規模物業組合擁有逾30年經驗。在加入本集團前，麥先生曾於香港上市公司以及國際物業管理及投資公司擔任要職。

**黃宗光先生**，現年56歲，本集團物業部之總經理，於二零零四年加入本集團，負責本集團物業相關投資。黃先生從事本地及大陸房地產相關項目達30年，對租賃、銷售及市場推廣、招標及物業管理等具豐富經驗。加入本集團之前，黃先生曾於中國大陸及香港之物業發展及管理公司任職。

**何樂輝先生**，現年46歲，本集團物業部之市場推廣及租賃主管，於二零零五年加入本集團，負責本集團物業租售事宜。何先生於香港寫字樓及商業物業市場積逾15年經驗，特擅市場數據及趨勢分析。加入本集團之前，何先生曾於數家地產代理公司任職。

#### 上海

**董燕女士**，現年38歲，本集團中國物業部之總經理，於二零零六年九月加入本集團。董女士出任上海最大房地產公司之一的上海房地產經營集團有限公司副總經理逾十年，並出任其若干全資或持股房地產發展及項目公司之董事。董女士於出任此等職務時，監察發展階段之總綱圖則及設計工作，以及市場定位及銷售活動。於加入本集團前，董女士為H&Q Asia Pacific之副總裁。董女士於一九九三年取得荷蘭鹿特丹房地產學院之城市規劃及舊城更新深造文憑，挪威管理學院(BI)之管理碩士及交通大學安泰管理學院行政人員工商管理碩士。

**張震頻先生**，現年37歲，本集團中國物業部之投資執行董事，於二零零七年六月加入本集團，張先生畢業於香港嶺南大學，持有英國University of Strathclyde之工商管理碩士學位及香港大學之理學士學位。張先生於中國房地產方面有逾十年之經驗，包括不良資產收購、土地收購、項目融資、合營企業結構、資產管理、項目銷售及市場推廣及企業租賃。於加入本集團前，彼曾任上海高力國際物業服務有限公司投資部之執行董事及一間上海上市地產公司之總經理。

## 董事會報告

### 董事擁有之股份權益

除「主要股東」及「購股權計劃」兩節披露者外，於二零零七年三月三十一日，本公司董事或彼等之聯繫人士概無擁有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」））之任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉，亦無任何權益或淡倉須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

下表披露本公司購股權於年內之變動：

	購股權 計劃類別	行使價	於二零零六年	年內	年內	於二零零七年
			四月一日 尚未行使之 購股權數目			行使
<b>董事</b>						
馬慧敏	二零零一年	0.672	7,075,000	—	—	7,075,000
	二零零二年（附註1）	0.560	3,125,000	—	—	3,125,000
周厚文	二零零一年	0.672	837,500	—	—	837,500
	二零零二年（附註1）	0.560	3,125,000	—	—	3,125,000
董事合計			14,162,500	—	—	14,162,500
<b>僱員及顧問</b>						
	二零零一年	0.672	11,162,500	(131,250)	—	11,031,250
	二零零二年（附註1）	0.560	15,250,000	(1,000,000)	—	14,250,000
	二零零二年	0.560	7,500,000	—	—	7,500,000
	二零零二年	0.600	3,750,000	—	—	3,750,000
僱員及顧問合計			37,662,500	(1,131,250)	—	36,531,250
總計			51,825,000	(1,131,250)	—	50,693,750

## 購股權計劃(續)

附註：

- (1) 根據二零零二年購股權計劃可予行使之購股權數目設有限制，於二零零二年九月二十三日起計每十二個月期間(直至二零零六年九月二十二日)，各獲授人可行使(a)該等已授出之購股權總數20%及(b)於過往期間累計之任何未行使限額兩者之總和，惟須取得本公司主席書面同意，方可行使超出該限額之購股權。
- (2) 本公司股份於僱員及顧問行使購股權日期之收市價分別為每股1.35港元及1.65港元。
- (3) 上述資料並無作出調整以反映綜合財務報表附註44(2)所載股份拆細之影響。

## 收購股份或債權證之安排

除上文及綜合財務報表附註31及33披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於重大合約之權益

概無本公司或其任何附屬公司訂立且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重大合約於年終或年內任何時間仍然有效。

## 主要股東

於二零零七年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，以下股東已就於本公司已發行股本之相關權益及淡倉知會本公司。

## 好倉

名稱	身份	股份數目	衍生權益 (將於轉換 2011年 可換股票據後 發行之股份數目 載於附註32)	股權概約 百分比
鍾楚義(「鍾先生」)	實益擁有人(附註1)	311,095,250	8,064,516	31.57% 8.18%
Earnest Equity Limited (「Earnest Equity」)	受控制法團權益(附註2)	310,675,250	8,064,516	31.53% 8.18%
Stark Investments (Hong Kong) Limited	投資經理(附註3)	111,620,000	24,193,547	11.33% 2.46%
Lehman Brothers Holdings Inc.	實益擁有人(附註4)	87,840,000	22,043,000	8.91% 2.24%
Stark Master Fund, Ltd.	實益擁有人(附註5)	79,456,000	19,354,838	8.06% 1.96%

## 董事會報告

### 主要股東 (續)

#### 好倉 (續)

附註：

1. 即鍾先生個人權益420,000股及Earnest Equity 持有之法團權益310,675,250股股份以及本金額為15,000,000港元之2011年可換股票據之總和。
2. Earnest Equity之全部已發行股本則由Digisino Assets Limited (「Digisino」)以鍾先生創立之一全權信託之受託人身份持有，鍾先生與其配偶及子女目前為該全權信託之受益人。此外，Digisino之全部已發行股本由鍾先生持有，而Digisino及Earnest Equity皆為鍾先生全資擁有及控制之法團。
3. 投資經理Stark Investments (Hong Kong) Limited被視為於111,620,000股股份及本金額為45,000,000港元之2011年可換股票據中擁有權益。
4. 擁有87,840,000股股份及本金額為41,000,000港元之2011年可換股票據之Lehman Brothers Commercial Corporations Asia Limited，分別由LBCCA Holdings I Inc.及LBCCA Holdings II Inc.各擁有50%權益，而該兩間公司則同時為Lehman Brothers Holdings Inc.之全資附屬公司。
5. Stark Master Fund, Ltd.為79,456,000股股份及本金額為36,000,000港元之2011年可換股票據之實益擁有人。
6. 上述資料並無作出調整以反映綜合財務報表附註44(2)所載股份拆細之影響。

除上文披露者外，本公司並無獲知會於二零零七年三月三十一日有任何其他本公司已發行股本之相關權益或淡倉。

### 獨立非執行董事之委任

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出確認其獨立地位之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 關連交易

本公司年內及截至本報告日期所進行之關連交易如下：

- (a) 根據日期為二零零六年五月十八日之公佈及日期為二零零六年五月二十七日之通函，於二零零六年五月十七日，本集團：
  - (i) 與Earnest Equity訂立一項有條件認購協議，內容有關配售最多102,000,000股本公司股本中每股面值0.04港元之新股，配售價為每股配售股份1.59港元(「Earnest Equity配售協議」)。



## 關連交易(續)

- (ii) 與Earnest Equity與其他獨立第三方訂立一項有條件認購協議，內容有關認購總本金額133,000,000港元之可換股票據(「2011年可換股票據」)，其中15,000,000港元發行予Earnest Equity(「Earnest Equity票據認購協議」)。

2011年可換股票據持有人有權於2011年可換股票據發行日期後第7日起至二零一一年六月十三日(即2011年可換股票據到期日)前7日(包括該日)期間內任何時間按初步換股價每股股份1.86港元(可予調整)轉換2011年可換股票據為本公司每股面值0.04港元股份。

除非本公司先前已轉換或購買或贖回，否則本公司將於到期日贖回2011年可換股票據，贖回金額為2011年可換股票據尚存本金額之110%。

按初步換股價1.86港元(可予調整)全面轉換2011年可換股票據後，本公司將發行合共71,505,376股每股面值0.04港元之換股股份。如就綜合財務報表附註44(2)所述股份拆細作出調整後，2011年可換股票據之現時換股價為0.372港元，而待2011年可換股票據獲全數兌換後，本公司將發行合共357,526,881股每股面值0.008港元之換股股份。

- (iii) 與Aqua Sole Company Limited(「Aqua Sole」，作為賣方)訂立一份有條件協議，以收購龍丰有限公司(「龍丰」，一間於香港註冊成立之公司，其唯一主要資產為位於香港九龍尖沙咀厚福街8號之物業)全部已發行股本及於協議完成時龍丰欠Aqua Sole之未結清股東貸款(「物業收購協議」)。Aqua Sole為一間於香港註冊成立之公司，由鍾先生全資擁有，鍾先生為Aqua Sole之責任擔保人。

Earnest Equity由鍾先生為創辦人及其中一名全權受益人之全權信託實益擁有，而Aqua Sole則由鍾先生全資擁有。由於鍾先生為本公司非執行主席，且透過其個人權益及Earnest Equity實益擁有之本公司股本中每股面值0.04港元之合共191,687,250股股份(佔Earnest Equity配售協議、Earnest Equity票據認購協議及物業收購協議訂立日期本公司已發行股本約32.78%)，根據上市規則，鍾先生、Earnest Equity及Aqua Sole各為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，Earnest Equity配售協議、Earnest Equity票據認購協議及物業收購協議構成本公司之關連交易，並須獲(其中包括)獨立股東於本公司股東大會上批准，方可作實。該等交易已於二零零六年六月十三日完成。

- (b) 根據日期為二零零七年六月七日之公佈，本公司於同日與Centar Investment (Asia) Limited(「Centar」)、Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(「雷曼」)及五名獨立第三方訂立數項有條件認購協議，內容有關認購390,000,000港元之2%可換股票據。可換股票據可於票據發行日期起足五週年之日(「到期日」)贖回(「2012年可換股票據」)，本金額分別為54,600,000港元、78,000,000港元及257,400,000港元。雷曼為本公司一間非全資擁有附屬公司之主要股東。Centar為由Stark Investments (Hong Kong) Limited(「Stark Investments」)管理之基金，而Stark Investments則為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，雷曼及Stark Investments為本公司之關連人士。該等交易已於二零零七年七月十三日完成。

## 董事會報告

### 關連交易 (續)

2012年可換股票據持有人有權於2012年可換股票據發行日期後第7日起至2012年可換股票據到期日前7日(包括該日)期間內，隨時按初步換股價0.51港元(可予調整)轉換2012年可換股票據為本公司每股面值0.008港元之股份。

除非本公司先前已轉換或購買或贖回，否則本公司將於到期日贖回2012年可換股票據，贖回金額為2012年可換股票據尚存本金額之119.38%。

按初步換股價0.51港元全面轉換2012年可換股票據後，本公司將發行合共764,705,880股每股面值0.008港元之換股股份。發行2012年可換股票據之所得款項淨額約387,000,000港元擬用於未來物業及物業相關投資。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會參考市場條款，根據僱員之長處、資歷及才幹而釐定。除薪金外，亦會因應本集團及個別僱員表現發給僱員酌定花紅。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會參考過本公司之經營業績、個人表現及可資比較之市場統計數據後決定。

本公司已採納購股權計劃，以此獎勵董事及合資格僱員。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註33。

### 買賣及贖回本公司上市股份

年內，本公司於聯交所購回之上市股份如下：

購回月份	每股面值 0.04港元 股份數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
十月	1,076,000	1.330	1.320	1,425
十一月	2,992,000	1.290	1.220	3,733

上述股份於購回時註銷。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

### 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之規定以使本公司須按現有股東之持股比例向彼等提呈發售新股份。

## 企業管治

本公司有責任遵守聯交所持續上市之規定，並承諾於日常管理及運作中應用高標準之企業管治。本公司於回顧年內遵從及採用上市規則附錄14所載企業管治常規守則之原則，惟存在若干偏離。本公司之企業管治常規詳情，載於本年報第7頁至第9頁之企業管治報告。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度內一直保持足夠之公眾持股量。

## 結算日後事項

結算日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註44。

## 核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案，重新委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

非執行主席

**鍾楚義**

二零零七年七月十九日