



董事報告

董事欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法(二零零四年第二次修訂)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

本公司之股份於二零零七年十月九日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度由主要業務產生之營業額及經營溢利的分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零零九年十二月三十一日之業務狀況載於第65頁至135頁之綜合財務報表內。

董事建議向於二零一零年六月十一日名列股東名冊的股東派發末期股息每股人民幣3.3分及特別股息每股普通股人民幣1.7分，派發的股息金額分別約為人民幣86.2百萬元及人民幣44.4百萬元，而本年度留存的剩餘溢利約為人民幣195.7百萬元(二零零八年：無)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

優先購股權

本公司之組織章程大綱與細則或開曼群島法律均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。



董事報告(續)

可換股票據

於二零零七年二月九日，本公司一家附屬公司發行本金總額為140,000,000美元之可換股票據，並於二零零七年十月九日贖回總額為80,000,000美元之可換股票據。本集團可換股票據於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註27。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月九日(星期三)至二零一零年六月十一日(星期五)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲得建議末期股息及特別股息以及取得出席二零一零年股東週年大會並於會上投票之資格，股東須於二零一零年六月八日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號商舖。

儲備

於本年度內，儲備之變動詳情載於綜合財務報表「綜合權益變動表」一節。

財務概要

本集團之五年財務概要載於第136頁。





董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)

郭梓寧先生

胡大為先生

林錦堂先生

(於二零零九年九月二十五日獲委任)

辛 珠女士

(於二零零九年九月二十五日獲委任)

鄭健軍先生

(於二零零九年九月二十四日辭任)

非執行董事

武捷思先生(副主席)

(於二零零九年十二月二十四日由執行董事調任為非執行董事)

保爾·渥蘭斯基先生(副主席)

梁秉聰先生

(梁先生亦為保爾·渥蘭斯基先生之
替補董事)

何建兵先生

(於二零零九年九月二十四日辭任)

獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

根據本公司細則，郭梓寧先生、梁秉聰先生及宋獻中先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。此外，林錦堂先生及辛珠女士將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事(包括馬桂園先生、宋獻中先生及徐景輝先生)的年度獨立性確認書，並認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

董事服務合約

郭梓文先生及郭梓寧先生已分別與本公司簽訂服務合約，任期自二零零七年四月三日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。胡大為先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零零八年四月八日起至二零一零年四月二日止，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。林錦堂先生及辛珠女士已各自與本公司簽訂服務合約，任期自二零零九年九月二十五日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。



董事報告(續)

本公司之非執行董事保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生已與本公司簽訂固定任期之委任函，任期自二零零七年四月三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生及梁先生書面協定。武捷思先生已調任為本公司非執行董事，並已與本公司簽訂委任函，任期自二零零九年十二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及武先生書面協定。

本公司各獨立非執行董事已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司及董事書面協定。

根據本公司細則，全體董事須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

除上述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事於合約之權益

除綜合財務報表附註10所披露者外，於年終時或本年度任何時間內，本公司、其控股公司或附屬公司均無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事於競爭業務之權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

於本報告日期，根據上市規則之界定，概無董事被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士謹此就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。





董事及主要行政人員於證券之權益

於二零零九年十二月三十一日止年度，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股本或債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8部份須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司股份及股本衍生工具相關股份之好倉：

董事／主要行政人員姓名	股份數目			約佔 已發行股本 百分比
	普通股 受控法團權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	
董事				
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	44.18%
梁秉聰先生	293,175,000 (附註2)	10,000,000 (附註4)	303,175,000	11.60%
保爾·渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.22%
武捷思先生	—	20,000,000	20,000,000	0.77%
郭梓寧先生	—	10,000,000 (附註4)	10,000,000	0.38%
林錦堂先生	—	6,000,000	6,000,000	0.23%
馬桂園先生	—	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	—	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	—	300,000	300,000	0.01%
主要行政人員				
吳晨先生	—	10,000,000	10,000,000	0.38%



董事報告(續)

附註：

- (1) 1,154,325,000 股普通股以 Ace Rise Profits Limited 之名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股普通股以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有之 Cathay Sino Property Ltd. 之名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生（作為受託人）及梁秉聰先生全資擁有的一家公司分別擁有 45% 及 10% 之權益。
- (3) 董事持有購股權之詳情載於「購股權」一節。
- (4) 郭梓寧先生及梁秉聰先生所持有之購股權之行使期於二零零九年十二月三十一日結束。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 352 條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予認購本公司或其任何相聯法團之股權或債券之權利，或於截至二零零九年十二月三十一日止年度已行使任何該等權利。





購股權

於二零零七年九月十三日，本公司已採納購股權計劃(「該計劃」)。本公司根據該計劃授出之購股權及於截至二零零九年十二月三十一日止年度已經失效及尚未行使之購股權，詳情如下：

	購股權數目				授出日期	行使期	每股 行使價 港元	緊隨授出 日期前之 股份收市價 港元
	於二零零九年 一月一日	年內授出	年內失效	於二零零九年 十二月三十一日				
董事								
武捷思先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.2	1.73
	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	1.73
郭梓寧先生	10,000,000	—	—	10,000,000 (附註1)	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
梁秉聰先生	10,000,000	—	—	10,000,000 (附註1)	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零零九年十二月三十一日	1.79	1.73
林錦堂先生	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	2.00	0.66
	3,000,000	—	—	3,000,000	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	0.638	0.66
馬桂園先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
宋獻中先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
徐景輝先生	—	300,000	—	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至二零 一二年九月二十四日	1.40	1.35
鄭建軍先生(前執行董事， 已於九月二十四日辭任)	1,069,000	—	1,069,000	—	二零零七年 十月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
主要行政人員								
吳晨先生	10,000,000	—	—	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日 其與本公司簽訂的 服務合約到期為止	0.90	0.85
其他 僱員	2,482,000	—	496,400 (附註3)	1,985,600	二零零七年 十月二十三日	(附註2)	6.55	6.39
	59,551,000	900,000	1,565,400	58,885,600				

概無購股權於年內獲行使。

附註：

- (1) 郭梓寧先生及梁秉聰先生所持有之購股權之行使期已於二零零九年十二月三十一日結束。
- (2) 向承授人授出購股權總數之20%—於本公司公佈其二零零七年度業績之日起(即二零零八年四月十五日)至二零零八年十二月三十一日。
向承授人授出購股權總數之30%—於本公司公佈其二零零八年度業績之日起至二零零九年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零八年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。
向承授人授出購股權總數之50%—於本公司公佈其二零零九年度業績之日起至二零一零年十二月三十一日，條件為本公司董事會確認本公司已達到本公司董事會設定的二零零九年盈利預期，且承授人之績效考核已滿足本公司管理層之要求。
- (3) 496,400份購股權之行使期於二零零八年十二月三十一日結束。



董事報告(續)

主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零零九年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須載入該條所述的登記冊的權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	表決權 概約百分比(%)
Ace Rise Profits Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	1,154,325,000	44.18%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,154,325,000	44.18%
郭梓文先生 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
江敏兒女士 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人／受益人	1,154,325,000	44.18%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.18%
Selwyn Donald Sussman 先生 ^{(2) 及 (3)}	受控制公司	406,363,462	15.55%
Capital Asset Management, Inc. ⁽³⁾	受控制公司	383,043,462	14.66%
Trust Asset Management LLP ⁽³⁾	受控制公司	383,043,462	14.66%
梁秉聰先生 ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
保爾·渥蘭斯基先生 ⁽²⁾	受託人	293,175,000	11.22%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Master GP, Ltd. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.22%
Cathay Sino Property Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	293,175,000	11.22%

附註：

- (1) 1,154,325,000股股份以Ace Rise Profits Limited之名義登記。Ace Rise Profits Limited由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃Credit Suisse Trust Limited之代名人及受託人，而Credit Suisse Trust Limited則以受託人身份為The Golden Jade Trust的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust為根據新加坡法律及法規設立之酌情家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000股股份以Cathay Sino Property Ltd.之名義登記，而Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P.由其普通合夥人Cathay Master GP, Ltd.管理，而Cathay Master GP, Ltd.則由保爾·渥蘭斯基先生(作為受託人)、Trust Asset Management LLP及Nice Wealth Investment Limited(由梁秉聰先生全資擁有)分別擁有45%、45%及10%權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·渥蘭斯基先生、Trust Asset Management LLP及梁秉聰先生均被視為於293,175,000股股份中擁有權益。
- (3) Capital Asset Management, Inc為Trust Asset Management LLP之普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Capital Holdings, L.P.之普通合夥人Cathay Master GP, Ltd. 45%之權益。由於Selwyn Donald Sussman先生持有Capital Asset Management, Inc 100%之權益，Selwyn Donald Sussman先生、Capital Asset Management, Inc及Trust Asset Management LLP均被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。其餘89,868,462股股份以發行予Sunrise Partners Limited Partnership之可換股票據形式持有。由於Trust Asset Management LLP為Sunrise Partners Limited Partnership之普通合夥人，根據證券及期貨條例，Capital Asset Management, Inc、Trust Asset Management LLP及Selwyn Donald Sussman先生均被視為於89,868,462股股份中擁有權益。





企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報企業管治報告。

充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司自其於本年報刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表乃由德勤•關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年核數師之決議案。

自本公司於聯交所上市以來，本公司之核數師並無任何變動。

代表董事會
主席及行政總裁
郭梓文

香港，二零一零年四月十九日

