

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

茲將本集團各分部業務的評議列述如下。除下文所述外，自本公司最新一期的年報刊發以來，本集團的業務並無重大變動。

#### 地產投資

是期六個月的租金收入增加港幣六千六百五十萬元或41.3%，至港幣二億二千七百七十萬元(2004/05：港幣一億六千一百二十萬元)。營業盈利增加港幣三千二百三十萬元或29.2%，至港幣一億四千二百九十萬元。地產投資收益增加乃主要由於位於日本的服務式住宅Oakwood Residence Azabujuban和位於新加坡的服務式住宅及商場The Ascotts及Scotts(兩者皆由會德豐地產新加坡集團(「會德豐地產新加坡」)於二〇〇四年九月購入)帶來額外租金收入共港幣七千六百三十萬元所致。

#### 地產發展

是期六個月的物業銷售收益為港幣二十六億二千六百六十萬元(2004/05：港幣十二億一千八百三十萬元)，增加港幣十四億零八百三十萬元或115.6%。此收益乃主要來自本財政期間出售的323個碧堤半島單位，而去年同期的銷售收益則主要來自會德豐地產新加坡出售其56個Grange Residences單位。是期六個月地產發展分部的營業盈利較去年同期增加港幣五億二千一百二十萬元或330.7%，至港幣六億七千八百八十萬元。

#### 碧堤半島(本公司擁有74%實質權益)

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期共1,704個單位於二〇〇二年十二月落成。截至二〇〇五年九月底，已累積售出1,699個單位(即已售出99.7%)，銷售收益約為港幣四十一億元。第三及第四期共1,641個住宅單位正進行上蓋工程，預計於二〇〇六年年初竣工。第一及第三座(共797個單位)已於二〇〇五年九月推出市場，市場反應熱烈，截至二〇〇五年九月底，已累積售出共271個單位。第三及第四期(第一、二、三及五座)截至二〇〇五年九月底，已累積售出共1,067個單位(即已售出62%)，總銷售收益共約港幣四十一億元。第三及第四期已於二〇〇五年五月三十日取得入伙紙。

#### 擎天半島(本公司擁有66%實質權益)

位於九龍站上蓋的擎天半島，是地鐵公司與五間佔等額權益的公司的合營發展項目。該五間公司包括會德豐、會德豐地產、九龍倉、海港企業及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。截至二〇〇五年九月底，第二期已累積售出850個單位(即已售出99%)，累積收益達港幣五十九億元。

#### 地產代理

以英國為基地的地產代理公司Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司，其業績已綜合於集團是期的業績內。於本財政期間，物業管理及地產代理分部錄得收入港幣四億三千五百八十萬元及營業盈利港幣三千二百萬元。

## 投資及其它

本財政期間投資及其它分部產生的盈利為港幣三億九千七百二十萬元，較去年同期大幅增加港幣二億六千二百二十萬元或194.2%。此乃主要包括出售若干長期投資所得港幣二億三千五百四十萬元及出售聯邦新樓舖位(投資物業)所得港幣五千一百八十萬元。

### 會德豐地產有限公司(本公司擁有74%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間，會德豐地產錄得未經審核股東應佔盈利港幣十億三千六百九十萬元，去年同期則為港幣八億五千五百四十萬元。盈利改善乃主要由於出售若干長期投資及投資物業的貢獻較去年同期為高所致，然而因物業發展盈利減少而抵銷了部分盈利增長。

會德豐地產擁有擎天半島40%實質權益及碧堤半島33.33%實質權益。

君頤峰由會德豐地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目提供共700個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。截至二〇〇五年九月底，已累積售出共647個單位(即已售出92%)，累積收益達港幣六十三億元。

### 會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產擁有75%權益的新加坡上市附屬公司)

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，會德豐地產新加坡錄得未經審核股東應佔盈利四千八百萬新加坡元(約港幣二億二千三百萬元)，去年同期則為七千五百五十萬新加坡元(約港幣三億四千六百萬元)。會德豐地產新加坡的盈利減少主要由於本財政期間所出售的Grange Residences單位較去年同期為少所致。

#### 發展物業

##### *Grange Residences*

迄今全數164個單位已售罄。

##### *The Cosmopolitan*

The Cosmopolitan前身為時報大廈地塊，現發展為一共管式公寓，提供共228個住宅單位。打樁工程已於二〇〇五年一月完成，現正進行地基工程。The Cosmopolitan已於二〇〇五年三月舉行一次預售。截至二〇〇五年九月底，在全數228個單位中，已預售63個單位或27%。

##### *The Sea View*

The Sea View 位於前Sea View 酒店及中華航空大廈的合併地塊，現發展為一共管式公寓，興建六座大樓，提供共546個住宅單位。打樁工程已於二〇〇五年五月完成，迄今已完成五座大樓的地基工程。The Sea View 已於二〇〇五年七月正式推出市場預售，截至二〇〇五年九月底，已預售了276個單位。

##### *Ardmore View*

該大廈已於二〇〇五年五月完成拆卸工程，此地塊將與毗鄰的The Habitat II地塊合併，重建為一高檔次共管式公寓作出售用途。

### *Orchard View*

該大廈(前稱Angullia View)現正進行拆卸工程，打樁工程預期於二〇〇六年第一季展開。

### *史各士路六號*

Scotts購物中心目前已出租或已獲承租的比率為97%，而The Ascott Singapore目前的出租率亦為97%，租金水平令人滿意。

### *投資物業*

#### *會德豐廣場*

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為465,000平方呎，目前已出租或已獲承租的比率為95%，租金水平較前為高。

### *Oakwood Residence Azabujuban*

位於東京的服務式住宅大廈Oakwood Residence Azabujuban目前的出租率為94%，租金水平令人滿意。

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，集團來自會德豐地產(擁有會德豐地產新加坡75%權益)的應佔盈利(未計入投資物業的公允價值增加和物業撥備撥回以及會德豐地產所持有九龍倉7%權益所收取的股息)為港幣四億五千九百三十萬元(2004/05：港幣二億二千九百三十萬元)。期內，集團從會德豐地產所收取的現金股息為港幣九千二百三十萬元(2004/05：港幣七千六百九十萬元)。

### **所佔聯營公司盈利減虧損**

所佔聯營公司盈利(除稅後)為港幣四十五億五千五百九十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年同期盈利則為港幣八億九千八百三十萬元。九龍倉(本集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)在其截至二〇〇五年六月三十日止六個月財政期間錄得的未經審核股東應佔盈利為港幣九十億三千五百萬元，去年同期則為港幣十六億六千八百萬元。為符合新《香港財務報告準則》，九龍倉已對其投資物業作出重估，投資物業在扣除遞延稅項後所出現的淨盈餘港幣七十一億一千二百萬元已計入盈利內。若不計入此項來自重估的淨盈餘，九龍倉的股東應佔盈利則為港幣十九億二千三百萬元，較二〇〇四年的中期業績港幣十六億六千八百萬元，增加港幣二億五千五百萬元或15%。九龍倉的盈利增長主要乃由其地產投資分部表現卓越，以及其三個核心業務分部(地產投資；通訊、媒體及娛樂；以及物流分部)的盈利皆有改善所推動。截至二〇〇五年六月三十日止六個月，商場、寫字樓、住宅及酒店營運均錄得理想業績。期內寫字樓租金回復正面增長。除地產投資分部外，物流和通訊、媒體及娛樂分部期內的營業盈利亦錄得雙位數字的增長。因此，九龍倉的淨盈利對集團所作的貢獻(未計入投資物業的公允價值增加)為港幣九億二千五百六十萬元(2004/05：港幣八億零二百六十萬元)。

本財政期間，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣四億四千萬元(2004/05：港幣三億四千二百六十萬元)。

### **九龍倉集團有限公司(本公司擁有48%權益的上市聯營公司)**

#### **海港城**

九龍倉置業有限公司的核心投資物業資產**海港城**於二〇〇五年上半年期間的營業額為港幣十六億二千二百萬元，較二〇〇四年同期增加港幣一億四千六百萬元或9.9%。

因商場租務市道暢旺和本地市場氣氛持續好轉，二〇〇五年首六個月期間的商場出租率維持99%。**海港城**租戶的銷售表現令人鼓舞，平均每平方呎銷售額較去年同期增加18%。所有新租約及續租租約錄得理想的租金增長。於二〇〇五年六月底，寫字樓的出租率增至96.5%。整體寫字樓市場承租強勁，加上寫字樓供應量有限，帶動是期的寫字樓租金上升，導致香港大部分業主在續訂租約時獲得租金增長。在**海港城**的三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率穩企於88%，較整體酒店業平均入住率83%高出五個百分點，此實有賴三家酒店座落於尖沙咀旅遊心臟地帶，位置優越所致。二〇〇五年首六個月期間，服務式住宅需求殷切，儘管競爭激烈，**海港城**的服務住宅平均出租率仍由去年的75%上升至85%。

## 時代廣場

九龍倉置業有限公司的另一項核心投資物業**時代廣場**帶來總收入港幣四億三千七百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣四億零五百萬元，增加港幣三千二百萬元或8%。

**時代廣場**乃銅鑼灣的地標，其商場於二〇〇五年上半年期間的平均出租率維持於99.6%。由於**時代廣場**不斷強化商戶組合和進行市場推廣，大部分商戶的銷售表現錄得雙位數字的按年增長。於二〇〇五年六月底，寫字樓出租率維持94%。於二〇〇五年上半年，共有152,320平方呎寫字樓面積租約期滿，其中114,947平方呎已獲續租，續租率為75%。

## 有線寬頻(九龍倉擁有73%權益的上市附屬公司)

收費電視和寬頻服務的訂戶數目均有持續增長，**有線寬頻**於二〇〇五年上半年的總收入達港幣十二億二千三百萬元(2004：港幣十一億五千四百萬元)，增幅為6%。**有線寬頻**股東應佔淨盈利增加5%至港幣一億五千五百萬元。

儘管市場競爭激烈，截至二〇〇五年六月底，收費電視的訂戶數目增長5%至718,000戶。為應付競爭，**有線寬頻**進行多項嶄新的推廣活動及節目安排，包括把基本服務計劃分拆，推出較廉宜的組合服務。因有較高的訂戶數目，收費電視的營業額錄得3%增長。二〇〇五年上半年，在服務質素提升、網綁式服務策略及不斷推出增值服務的帶動下，互聯網及多媒體服務持續復甦，互聯網及多媒體服務收入增加20%，創出港幣二億七千九百萬元的新高，並錄得港幣三千一百萬元的營業盈利新紀錄。截至二〇〇五年六月底，寬頻訂戶總數增加14%至301,000戶。

## 九倉電訊

二〇〇五年首六個月，**九倉電訊**的收入增加1%至港幣六億八千四百萬元。其營業盈利增加三倍至港幣四千六百萬元。

截至二〇〇五年六月底，已安裝的固網線數增加52,000條至五十萬條，整體市場佔有率為12%。固網服務收入(佔二〇〇五年上半年總收入80%)增加5%至港幣五億四千九百萬元，而國際直撥電話收入則上升3%至港幣一億三千五百萬元。二〇〇五年首六個月，總收入的70%來自商業客戶市場。

## 現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益)

由於吞吐量大幅增長，現代貨箱碼頭於二〇〇五年上半年期間的總收入及營業盈利分別較去年同期增加16%及15%。

截至二〇〇五年六月三十日止首六個月，現代貨箱碼頭的吞吐量較二〇〇四年同期上升27%或524,000個標準箱。吞吐量增加乃主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。受二〇〇五年首六個月期間深圳西部吞吐量強勁增長所支持，現代貨箱碼頭較早前於國內所作的投資表現維持強勁，因而對該集團有較高的盈利貢獻。於二〇〇五年三月，大鏟灣第一期項目(現代貨箱碼頭持有65%實質權益)已獲國家發展和改革委員會批准。第一階段項目包括五個泊位，估計處理能力達二百五十萬個標準箱，預計於二〇〇七年年底開始營運。

九龍倉持有的現代貨箱碼頭權益，已於二〇〇五年八月，由55%增至68%。

## 財務評議

### (I) 業績評議

#### 股東應佔盈利

截至二〇〇五年九月三十日止六個月，集團錄得未經審核股東應佔盈利為港幣六十三億零二百九十萬元，較去年同期的港幣二十億五千一百六十萬元增加港幣四十二億五千一百三十萬元。每股盈利為港幣3.10元(2004/05：港幣1.01元)。

為編製是期財務報表，本集團已採用於二〇〇五年一月一日起生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)，包括所有《香港會計準則》及相關的詮釋，隨之而對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第一條。

為符合該等新《財報準則》，集團及其聯營公司分別於二〇〇五年九月三十日及二〇〇五年六月三十日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨額港幣四十五億五千三百四十萬元計入是期損益賬內，該數額代表集團的投資物業的重估盈餘港幣十四億八千一百一十萬元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣三億五千一百萬元，和應佔聯營公司投資物業重估盈餘淨額港幣三十四億二千三百三十萬元。在過往年度，投資物業重估的變動計入重估儲備內，就整個投資物業組合而言，倘此儲備總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。集團及其聯營公司並無分別在二〇〇四年九月三十日及二〇〇四年六月三十日對其投資物業組合進行重估，因此去年同期並無作出相應的重估調整。

二〇〇四／〇五年度上半年業績內計入了一項為碧堤半島項目所作出的物業撥備撥回港幣十三億二千七百萬元(集團應佔港幣九億八千三百七十萬元)。若不計入兩個期間的該等項目，集團於本財政期間的股東應佔淨盈利則為港幣十七億四千九百五十萬元，較二〇〇四／〇五年度的中期業績港幣十億六千七百九十萬元，增加港幣六億八千一百六十萬元或63.8%。

盈利改善主要乃由於出售碧堤半島單位錄得較高的物業發展盈利港幣六億七千八百八十萬元(2004/05：港幣一億五千七百六十萬元)及出售若干長期投資所得港幣二億三千五百四十萬元和出售投資物業所得港幣五千一百八十萬元所致。

### **集團營業額**

是期集團營業額為港幣三十三億八千七百七十萬元，較二〇〇四／〇五年度同期的港幣十四億八千二百萬元增加港幣十九億零五百七十萬元，增幅為128.6%。營業額增加乃主要因出售碧堤半島單位而令地產發展分部的收入增加了港幣十四億零八百三十萬元所致。Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司後，其業績已綜合於集團是期業績內，並為集團的地產代理服務收入作出了港幣四億零九百九十萬元的貢獻。於去年同期Hamptons的業績則按其作為會德豐地產新加坡擁有32.4%權益的聯營公司而以權益法列賬。

### **未計入投資物業公允價值增加及物業撥備撥回的營業盈利**

未計入投資物業公允價值增加及物業撥備撥回的集團營業盈利為港幣十二億四千零八十萬元，較去年同期的港幣四億一千四百七十萬元增加港幣八億二千六百一十萬元，增幅為199.2%。集團營業盈利增加主要乃如上文所述，由於出售碧堤半島單位錄得較高的地產發展盈利和出售長期投資及投資物業盈利所致。

### **借貸成本**

從是期損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣九千四百六十萬元(2004/05：港幣三千六百四十萬元)。借貸成本增加主要乃利率大幅上升所致。是期集團的實際借貸年息率約為2.9%(2004/05：1.0%)。

### **所佔聯營公司盈利減虧損**

所佔聯營公司盈利為港幣四十五億五千五百九十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年同期盈利則為港幣八億九千八百三十萬元。所佔聯營公司盈利大幅增加主要乃由於九龍倉根據上述新財報準則規定把投資物業重估盈餘計入了其截至二〇〇五年六月三十日止六個月的業績內。九龍倉的業績已於分部業務評議一節作出了詳細討論。

所佔聯營公司業績亦包括了會德豐地產擁有20%權益的聯營公司出售君頤峰單位所得盈利。

## **稅項**

是期撥作稅項支出的數額為港幣三億一千九百七十萬元(2004/05：港幣四千四百五十萬元)，包括為投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項港幣二億五千九百二十萬元(2004/05：無)。

## **少數股東權益**

少數股東權益所佔的盈利增加至港幣五億六千零六十萬元(2004/05：港幣五億零七百五十萬元)，此乃由於會德豐地產的盈利增加所致。

## **(II) 流動資金及財務資源**

### **股東權益**

於二〇〇五年九月三十日，集團的股東權益為港幣三百七十四億二千七百六十萬元或每股港幣18.42元，於二〇〇五年三月三十一日的股東權益則重新編列為港幣三百一十四億三千四百七十萬元或每股港幣15.47元。股東權益增加主要由於集團及其聯營公司的投資物業組合升值的應佔盈餘港幣四十五億五千三百四十萬元(扣除遞延稅項後之淨額)所致。

### **負債淨額及負債比率**

於二〇〇五年九月三十日，集團的負債淨額與股東權益及總權益(包括少數股東權益)的比率分別為8.7%(31/3/2005：14.4%)及7.6%(31/3/2005：12.3%)。

於二〇〇五年九月三十日，集團的負債淨額為港幣三十二億六千七百萬元，此乃由為數港幣七十一億七千五百七十萬元的債務減港幣三十九億零八百七十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇五年三月三十一日的負債淨額為港幣四十五億二千零四十萬元。集團的負債淨額減少主要由於出售物業(包括出售香港的碧堤半島和擎天半島單位及新加坡的Grange Residences、The Sea View和The Cosmopolitan單位)和若干長期投資所得現金收入及收取自九龍倉的股息收入所致。是期六個月的主要現金支出則為會德豐地產新加坡增持Hamptons的權益和收購Orchard View地塊，以及由會德豐地產收購香葉道物業和若干寫字樓物業。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣七億四千九百二十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣四十億一千六百二十萬元，較二〇〇五年三月三十一日的港幣四十八億九千萬元減少港幣八億七千三百八十萬元。是期本集團的主要現金收入為收取自九龍倉及會德豐地產的現金股息總額港幣五億三千二百三十萬元，該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源(2004/05：港幣四億一千九百五十萬元)，以及出售若干長期投資的收益。

## 承諾及非承諾信貸

- (a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣九十一億元及港幣二十四億元。於二〇〇五年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	<b>30/9/2005</b> 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
一年內償還	<b>734.3</b>	607.6
於一年後而在兩年內償還	<b>2,436.8</b>	300.0
於兩年後而在五年內償還	<b>4,004.6</b>	6,614.9
於五年後償還	—	500.0
	<b>7,175.7</b>	8,022.5
尚未提取的信貸	<b>4,300.0</b>	3,700.0

- (b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	<b>30/9/2005</b> 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
投資物業	<b>448.9</b>	474.5
發展中並擬作出售的物業	<b>2,594.3</b>	2,284.2
	<b>3,043.2</b>	2,758.7

- (c) 於二〇〇五年九月三十日，集團的借貸主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其位於新加坡及日本的物業作融資的借貸主要以當地貨幣為本位，即分別為新加坡元及日元。會德豐地產新加坡已為對沖其外匯存款及投資(包括其於Hamptons的投資)而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

### **可供出售投資**

集團於二〇〇五年九月三十日持有一個主要由藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣十二億三千六百三十萬元(31/3/2005：港幣十四億八千八百萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇五年九月三十日，該儲備賬項的應估累積盈餘為港幣三億四千七百九十萬元，與此相比，二〇〇五年三月三十一日則為港幣三億一千六百三十萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

### **(III) 或然負債**

於二〇〇五年三月三十一日及二〇〇五年九月三十日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保。

### **(IV) 物業／附屬公司的收購**

#### **香葉道二號／其它香港物業收購**

會德豐地產於二〇〇五年六月完成收購位於香港名為香葉道二號的物業，總作價為港幣四億五千五百萬元。於是期六個月期間，會德豐地產亦完成收購若干位於香港的寫字樓物業，總作價為港幣二億二千萬元。

#### ***Hamptons Group Limited (「Hamptons」)***

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Hamptons餘下的67.6%權益，總作價約為二千三百八十萬英鎊(約港幣三億五千七百萬元)，使Hamptons成為會德豐地產新加坡全資擁有的附屬公司。因此，自二〇〇五年四月起，Hamptons的業績、資產及負債已綜合在集團的賬項內。因該收購而產生的商譽目前估計為港幣二億二千五百萬元，商譽的數額於可識別資產及負債的公允價值得以確定時，將予以調整。

#### ***新加坡Orchard View(前稱Angullia View)***

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Orchard View，作價四千三百八十萬新加坡元(約港幣二億零九百萬元)。會德豐地產新加坡已計劃將其重建為豪華住宅單位。

#### ***新加坡The Habitat II***

會德豐地產新加坡於二〇〇五年九月訂立了一項有條件協議，收購The Habitat II，作價一億零三百九十萬新加坡元(約港幣四億八千萬元)，已支付5%，即五百二十萬新加坡元(約港幣二千四百萬元)為定金。會德豐地產新加坡計劃把此地塊和Ardmore View地塊合併，重建為一高檔次共管式公寓作出售用途。

### **(V) 會計政策的變動**

香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《財報準則》，包括所有《香港會計準則》，適用於二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間。採用新財報準則後對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第一條。

## (VI) 人力資源

於二〇〇五年九月三十日，集團旗下僱員共1,658人(31/3/2005：693人)。增加965名員工乃主要由於Hamptons於二〇〇五年四月成為集團的附屬公司後，其旗下僱員亦計入了集團僱員人數內。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇五年九月三十日止的職工成本總額為港幣二億四千八百八十萬元。

## 遵從企業管治常規守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內載的企業管治常規守則所列的於本期間內適用於本公司的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為具較高的效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由董事會(由有經驗及有才幹人士組成)的運作，已足夠確保本公司的權力與職權兩者間的平衡。