

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零零年十二月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司乃一間控股投資公司，並提供公司管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及一間共同控制企業於二零零零年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第46、47及17項。

業績及溢利分配

本集團之業績及本公司之溢利分配列於第17頁之綜合收益賬及有關之財務報表附註內。

董事會並不建議派發末期股息。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動列於財務報表附註第29、30及31項。

財務摘要

本集團過往五個財政年度之業績及資產與負債摘要列於第69頁。

固定資產

本集團於本年度支出港幣140,057,000元添置固定資產，包括支出港幣121,733,000元購入一項位於香港之投資物業。此外，本集團兩項發展中物業項目經已落成，並轉入投資物業及酒店物業項下，轉撥時價值分別為港幣1,450,993,000元及港幣449,093,000元。另一方面，本集團所出售之若干投資物業及其他固定資產之賬面總值達港幣22,624,000元。

本集團其餘投資物業及酒店物業於二零零零年十二月三十一日之重估價值為港幣2,454,015,000元。所產生為數港幣400,883,000元之重估虧絀中，港幣86,374,000元已自物業重估儲備中扣除，港幣163,713,000元已自收益賬扣除，餘額則已自少數股東權益扣除。

上述事項及本集團固定資產於本年度其他變動詳情列於財務報表附註第13項。

發展中物業

於本年度內，本集團就位於香港、中國大陸及美國之若干物業發展項目投資經扣除撥備後之新增開支為港幣245,972,000元。

兩項發展中物業項目已於本年度落成，並轉入投資物業及酒店物業項下及一項發展中物業項目則轉入待出售發展中物業，全部均位於香港。此外，本集團購入一項價值達港幣12,998,000元位於香港之物業項目，並出售位於中國大陸及美國賬面總值達港幣12,640,000元之若干物業項目。

董事會報告書(續)

發展中物業(續)

上述事項及本集團發展中物業於本年度其他變動詳情列於財務報表附註第14項。

物業

本集團於二零零零年十二月三十一日之主要物業資料列於第70至72頁。

股本、認股權證及購股權

本公司之股本、認股權證及購股權於本年度之變動詳情分別列於財務報表附註第26、27及28項。

借貸及撥充資本之利息

須於一年內或即期償還之銀行貸款、透支及其他借貸均列為流動負債。銀行貸款、透支及其他借貸之償還分析列於財務報表附註第33項。

本集團於本年度就發展中物業而撥充資本之利息為港幣73,662,000元，詳情列於財務報表附註第8項。

董事會成員

於本年度及截至本報告日期為止，董事會之成員如下：

執行董事：

李成輝

勞景祐 (於二零零零年五月十七日委任)

李成偉 (於二零零零年五月十七日辭任)

非執行董事：

李淑慧 (於二零零零年五月十七日委任)

獨立非執行董事：

麥蘊利

黃保欣

狄亞法

白禮德

吳邦杰 (於二零零零年三月二十七日委任)

郭琳廣 (於本公司二零零零年六月二十六日舉行之股東週年大會上輪值退任)

根據本公司之公司組織章程細則第105(A)條，黃保欣先生、狄亞法先生及吳邦杰先生輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

非執行董事之任期

根據本公司之公司組織章程細則第96及105(A)條，非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期仍須被重新委任或輪值退任。

本公司與下列獨立非執行董事訂有顧問協議：

董事／前任董事姓名	顧問協議生效日期及年期
麥蘊利	一九九九年十二月一日起為期兩年
狄亞法	一九九九年十二月八日起為期兩年
白禮德	一九九九年十二月十七日起為期兩年
郭琳廣	一九九九年十二月八日至二零零零年六月二十六日(附註)

附註：郭琳廣先生於本公司二零零零年六月二十六日舉行之股東週年大會上輪值退任。

與黃保欣先生訂立之顧問協議已於二零零一年三月三十日屆滿，現正在洽談續約事宜。

董事之股份權益

於二零零零年十二月三十一日，根據本公司遵照證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而設立之登記冊所載，各董事及其聯繫人士於本公司及其聯營機構(釋義見披露權益條例)之股份中持有之實益權益如下：

董事姓名	股份數目	權益性質
李成輝	本公司股份758,676,142股	229,216股屬個人權益及 758,446,926股屬其他權益(附註)
李淑慧	本公司股份758,446,926股	其他權益(附註)

附註：李成輝先生及李淑慧女士為間接持有本公司股份758,446,926股之全權信託 Lee and Lee Trust 之信託人。

除以上所披露者外，於二零零零年十二月三十一日，各董事及其聯繫人士概無持有或被視為或當作持有(根據披露權益條例)本公司或其任何聯營機構(釋義見披露權益條例)之任何股權或債務證券權益。

董事認購股份之權利

於二零零零年十二月三十一日，本公司各董事及前任董事於根據本公司及本公司附屬公司聯合地產各自之購股權計劃而分別獲授予以認購本公司及聯合地產股份之購股權中概無擁有任何個人權益。

董事認購股份之權利(續)

於本年度內，一位董事及本公司一位前任董事於根據本公司之購股權計劃而授予用以認購本公司股份之購股權中擁有下列個人權益：

	擁有購股權		行使期間	每股	授予購股權
	股份數目	授予日期		行使價	所支付之代價
				港幣	港幣
李成輝	1,000,000	1994年12月6日	1995年1月21日至2000年1月20日	0.90	1.00
李成偉 (前任董事)	1,000,000	1994年12月6日	1995年1月21日至2000年1月20日	0.90	1.00

李成偉先生已於二零零零年一月十七日行使其自一九九四年十二月六日以來根據本公司購股權計劃所獲授予用以按行使價每股港幣0.90元認購1,000,000股本公司股份之餘下購股權。

李成輝先生並未於二零零零年一月二十日或之前行使其自一九九四年十二月六日以來根據本公司購股權計劃所獲授予用以認購本公司股份之餘下購股權，因此有關購股權已告失效。

除以上所披露者外，各董事及前任董事或其配偶或十八歲以下之子女概無於二零零零年十二月三十一日持有或於本回顧年度內行使認購本公司或其任何附屬公司之股權或債務證券之權利。

董事在構成競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告日期為止，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，本公司董事李成輝先生及已於二零零零年五月十七日辭任之本公司前任董事李成偉先生被視為於下列對本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中有利益關係：

- (i) 李成輝先生及李成偉先生分別為新鴻基之前任董事及董事；而新鴻基透過其一間附屬公司部份從事放款及提供財務服務之業務。李成輝先生於二零零零年六月一日辭任新鴻基董事職務；及
- (ii) 李成偉先生為Allied Kajima Limited之董事；而該公司透過其附屬公司部份從事物業租賃及管理服務以及酒店業務。

鑑於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事／前任董事均未能控制本公司董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

董事在合約中之權益

於本年度終結時或於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或前任董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

購買股份或債券之安排

除根據本公司及其附屬公司聯合地產各自之購股權計劃授予用以認購本公司及其附屬公司聯合地產股份之購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使董事或前任董事能藉此獲得本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於二零零零年十二月三十一日，根據本公司遵照披露權益條例第16(1)條而設立之登記冊所載，持有本公司已發行股本10%或以上權益之唯一股東如下：

股東名稱	持有之股份數目	%
Lee and Lee Trust	758,446,926	21.60

附註：本公司董事李成輝先生及李淑慧女士為全權信託 Lee and Lee Trust 之信託人。

截至本報告日期及根據本公司遵照披露權益條例第16(1)條而設立之登記冊所載，Lee and Lee Trust所持之股權百分比為22.00%。所持股權百分比之增加全因本公司購入其股份而該等股份獲註銷後，令本公司已發行股本減少所致。

除以上所披露者外，本公司並無獲悉其他人士於二零零零年十二月三十一日持有本公司已發行股本10%或以上之權益。

關連交易

於本年度內，本公司一間從事放款業務之全資附屬公司聯合融資有限公司向亞洲聯合財務提供一項為數港幣80,000,000元之無抵押墊款。亞洲聯合財務為本公司一間接持有之附屬公司。本集團持有其應佔股本比重為50.91%。

有關墊款(已於同年度內償還)乃用以為亞洲聯合財務私人財務業務提供一般營運資金。有關墊款之利息每年按香港最優惠利率加3.5%之一般商業利率計算。

本公司董事麥蘊利爵士及李成輝先生亦為亞洲聯合財務之董事。

購回、出售或贖回證券

於本年度內，本公司於聯交所購回其股份之詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股購回代價		已付 代價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
五月	14,462,000	0.67	0.64	9,359,920
六月	11,886,000	0.65	0.58	7,718,900
七月	15,280,000	0.63	0.62	9,523,600
九月	7,068,000	0.65	0.60	4,496,200
十月	4,000,000	0.56	0.55	2,220,000
十二月	4,378,000	0.49	0.45	2,118,560

除以上所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款為港幣350,200元。

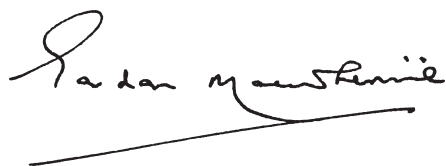
遵守最佳應用守則

董事會認為本公司於本年度內，均遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委聘德勤·關黃陳方會計師行連任本公司核數師之職。

承董事會命



主席

麥蘊利爵士

香港，二零零一年四月十一日