

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零二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二零零二年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第47、48及49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22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。

固定資產

本集團亦支出港幣24,735,000元添置固定資產，包括支出港幣2,239,000元添置位於香港之投資物業。本集團所出售之若干固定資產之賬面總值達港幣2,105,000元。

本集團投資物業及酒店物業於二零零二年十二月三十一日之重估價值為港幣1,922,116,000元。所產生為數港幣443,217,000元之淨重估虧絀已自收益賬扣除。

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14項。

發展中物業

於本年度內，本集團就位於香港及美國之若干物業發展項目投資之新增開支為港幣21,730,000元。減值虧損港幣17,100,000元已就該等物業予以確認。

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18項。

物業

本集團於二零零二年十二月三十一日之主要物業資料列於第87及88頁。

股本

本公司之股本變動詳情列於財務報表附註第28項。

購股權計劃

本公司及其附屬公司聯合地產之購股權計劃詳情載於財務報表附註29。

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

非執行董事：

李淑慧

狄亞法

(於二零零二年七月二十四日改任)

獨立非執行董事：

麥蘊利

黃保欣

狄亞法

白禮德

(於二零零二年七月二十四日改任為非執行董事)

根據本公司之公司組織章程細則第105(A)條，麥蘊利爵士及勞景祐先生輪值退任，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。

本公司與本公司獨立非執行董事黃保欣先生(「黃先生」)訂立之顧問協議已於二零零三年三月二十九日屆滿；本公司與黃先生已同意根據本公司不時修訂之公司組織章程細則之條文，由二零零三年三月三十日起續聘黃先生為本公司之獨立非執行董事。

董事之股份權益

於二零零二年十二月三十一日，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1,019,066,142股	229,216股屬個人權益及 1,018,836,926股屬其他權益(附註)
李淑慧	本公司股份1,018,836,926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1,018,836,926股之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。

除以上所披露者外，於二零零二年十二月三十一日，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

於二零零二年十二月三十一日，本公司各董事於根據本公司或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用以認購本公司或聯合地產股份之購股權中概無擁有任何個人權益。

於回顧年度任何時間，各董事或其任何配偶或十八歲以下之子女概無獲授予或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，勞景祐先生(「勞先生」)為本公司及天安之董事，而天安透過一間附屬公司，部份從事放款業務，因此，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，勞先生被視為於上述與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書(續)

董事在構成競爭業務中之權益(續)

鑑於本公司董事會乃獨立於上述公司之董事會，而勞先生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

於二零零二年十二月三十一日，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	1,018,836,926	29.88

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。

除以上所披露者外，本公司並無獲悉其他人士於二零零二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

(a) 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不超過港幣300,000,000元之無抵押備用信貸(「信貸」)。亞洲聯合財務為本公司一間接持有之附屬公司。於二零零二年十二月三十一日，本集團持有亞洲聯合財務應佔股本比重為54.21%。

信貸之目的為向亞洲聯合財務提供一般營運資金。於回顧年度，亞洲聯合財務並未動用信貸。根據信貸授出之貸款之利息為每年按香港最優惠利率加3.5%之一般商業利率計算，另按信貸每日未動用部份收取承擔費為每年0.25%。

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。

關連交易(續)

- (b) 董事注意到聯交所於二零零二年一月發出之諮詢文件表示，上市規則將非全資附屬公司列作關連人士之處理含糊，且於二零零三年一月發表之諮詢結果報告亦表示，聯交所將會修訂上市規則，使倘若上市發行人之關連人士(不包括附屬公司之關連人士)並非該非全資附屬公司之主要股東，則上市規則不會將該非全資附屬公司視為「關連人士」。待澄清及修改上市規則後及為求一致，董事已重列本公司(作為租戶)及本公司間接非全資附屬公司Hillcrest Development Limited(作為業主)於二零零一年十二月二十日訂立之集團間租約之詳情。上述租約乃有關延續租用位於香港山頂種植道60號之物業，由二零零二年一月一日起計為期兩年，每月租金為港幣200,000元，以向本公司一名執行董事提供住所。
- (c) 於二零零二年七月二十四日，本公司及聯合地產聯合公佈，本公司與聯合地產(本公司之附屬公司)之全資附屬公司聯合地產發展有限公司(「聯合地產發展」)於二零零二年七月二十三日訂立買賣協議(「Kalix協議」)，據此，聯合地產發展向本公司收購持有位於香港紅山半島一項住宅物業之Kalix Investment Limited全部已發行股本，及本公司向聯合地產發展轉讓其於股東貸款之權益及利益，總代價為港幣22,000,000元，於二零零二年八月一日完成時以現金支付。

由於聯合地產集團從事香港物業投資及發展之業務，因此訂立Kalix協議與其於香港從事物業投資及發展之主要業務配合。Kalix協議之條款符合本公司之最佳利益及按一般商業條款訂立，就本公司股東而言屬公平合理。

由於本公司為聯合地產之控股股東及最終控股股東，Kalix協議構成聯合地產一項關連交易。為達致內容之完整性，上述公佈乃以本公司及聯合地產之名義聯合刊發，本公司之董事已就上述Kalix協議提供詳情。

關連交易(續)

- (d) 如本公司於二零零二年十二月九日之公佈所披露，本公司之間接附屬公司亞洲聯合財務與Credia Co., Ltd. (「Credia」) 及ITOCHU Finance Corporation (「IFC」) 於二零零二年十二月九日訂立認沽期權協議(「認沽期權協議」)，據此，Credia及IFC就亞洲聯合財務持有之Priva Corporation (「PRIVA」) 全部權益向亞洲聯合財務授出一項認沽期權，代價為100日圓。PRIVA為一間日本無抵押私人貸款公司，於過去兩年之虧損持續上升。Credia、IFC及亞洲聯合財務均為PRIVA之股東。Credia及IFC向亞洲聯合財務授出之認沽期權，可按金額相等於亞洲聯合財務於PRIVA之股權百分比乘以PRIVA於最接近之前一個曆季季末之資產淨值或亞洲聯合財務收購該等股份之價格之80% (以較高者為準) 一次過全面行使，或按相等於亞洲聯合財務之股權百分比乘以PRIVA於最接近之前一個曆季季末之資產淨值之價格一次過全面行使。

訂立認沽期權協議為亞洲聯合財務提供於中期內變現其於PRIVA之權益之機會，而倘PRIVA之表現能有所改善，則亞洲聯合財務可保留其於PRIVA之權益。認沽期權協議之代價乃經訂約方公平磋商及根據PRIVA之交易記錄議訂。

由於IFC為伊藤忠商事株式會社(「伊藤忠」) 之非全資附屬公司，而伊藤忠間接持有亞洲聯合財務25.09%權益，伊藤忠因而成為亞洲聯合財務之主要股東，故此，認沽期權協議構成本公司一項關連交易，並根據上市規則第14.25(1)條毋須待股東批准。

- (e) 如本公司、聯合地產及新鴻基於二零零二年十二月十九日聯合發表之公佈所披露，新鴻基(本公司之間接附屬公司) 之間接全資附屬公司Upper Selection Investments Limited (「Upper Selection」) 與亞洲聯合財務(為本公司之間接附屬公司) 之全資附屬公司Easy Capital Investments Limited (「Easy Capital」) 於二零零二年十二月十九日訂立一項買賣協議(「Earnest Finance協議」)。根據Earnest Finance協議，Upper Selection同意向Easy Capital出售其於Earnest Finance Limited (「Earnest Finance」) (由Upper Selection及Easy Capital成立之合營公司) 之全部股權，並轉讓兩項股東貸款，總代價為港幣87,500,000元。Earnest Finance之主要資產為持有新鴻基財務之全部已發行股本。新鴻基財務為持牌放債人，從事私人及客戶貸款業務。

於Earnest Finance協議在二零零三年一月二十四日完成時，亞洲聯合財務成為新鴻基財務之間接控股公司，亞洲聯合財務繼而可以獲得新鴻基財務之商譽及客戶基礎，從而得以拓展其於客戶融資業務之市場佔有率。Earnest Finance協議之條款乃按公平原則磋商及一般商業條款釐訂。

由於Easy Capital及Upper Selection均為Earnest Finance之主要股東兼本公司之非全資附屬公司，而Earnest Finance為本公司之附屬公司，因此Earnest Finance協議構成本公司一項關連交易，並根據上市規則第14.25(1)條毋須待股東批准。



購回、出售或贖回股份

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股份。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款為港幣265,000元。

公司管治

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，二零零三年四月十日