

董事會報告書

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零三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二零零三年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第45、46及47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14,788,000港元添置固定資產，且於收購一附屬公司時進一步增購固定資產價值33,000,000港元。此外，本集團若干賬面值為252,102,000港元之待出售物業已轉為投資物業。本集團所出售之若干固定資產之賬面總淨值達3,374,000港元。

本集團投資物業於二零零三年十二月三十一日之重估價值為2,168,073,000港元。所產生為數6,145,000港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14,939,000港元。減值虧損12,200,000港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

本集團於二零零三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

獨立非執行董事：

麥蘊利

黃保欣

白禮德

麥尊德

(於二零零四年二月一日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第105(A)條，狄亞法先生及黃保欣先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第96條，自上屆股東週年大會後及本報告日期前獲委任之麥尊德先生，將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任為董事。

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)之任期須被重新委任或輪值退任。

董事權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定所存放之登記冊所載，本公司董事李成輝先生及李淑慧女士於本公司之股份中持有以下權益：

董事姓名	持有股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成輝	1,019,066,142	38.35%	229,216股屬個人權益及 1,018,836,926股屬其他權益 (附註1)
李淑慧	1,018,836,926	38.34%	其他權益(附註1)

附註：

1. 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。
2. 上述所有權益均為好倉。

除以上所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條所存放之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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、狄亞法先生、勞景祐先生及李淑慧女士(獨立非執行董事除外)被視為於下列競爭業務中有利益關係：

- (i) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，被視為聯合地產、新鴻基、天安及力寶有限公司(「力寶」)之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部分從事下列業務：
 - 聯合地產透過一間附屬公司，部分從事借貸業務；
 - 新鴻基透過若干附屬公司，部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
 - 天安透過一間附屬公司，部分從事借貸業務；及

董事在構成競爭業務中之權益(續)

- 力寶透過其附屬公司及聯營公司，部分從事證券經紀、證券買賣、借貸、提供金融、保險及其他相關服務，以及物業發展與投資業務；
- (ii) 狄亞法先生為新鴻基之董事，新鴻基透過若干附屬公司，部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；及
- (iii) 勞景祐先生為天安之董事，天安透過一間附屬公司，部分從事借貸業務。

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

於二零零三年十二月三十一日，根據本公司遵照證券及期貨條例第336條所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

股東名稱	持有之股份數目	佔已發行股本 概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	260,390,000	9.80%	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	260,390,000	9.80%	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	758,446,926	28.54%	—
Lee and Lee Trust	1,018,836,926	38.34%	3, 4
中國網絡(百慕達)有限公司 (「中國網絡」)	208,200,944	7.83%	5

附註：

1. 此代表Cashplus持有同一批260,390,000股股份之持股量。
2. Cashplus由Zealous全資擁有，因此Zealous被視作擁有Cashplus所持之股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人全資擁有。

主要股東權益(續)

4. 李成輝先生及李淑慧女士(本公司之董事)與李成煌先生均為Lee and Lee Trust之信託人,因此被視作擁有Minty及Zealous持有之股份之權益。
5. 此代表:(i)由Classic Fortune Limited(「Classic Fortune」)及Honest Opportunity Limited(「Honest Opportunity」)持有之133,647,704股股份。彼等分別為中國網絡之直接及間接全資附屬公司;及(ii)由Besford International Limited(「Besford」)及Focus Clear Limited(「Focus Clear」)持有之74,553,240股股份。彼等分別為中國網絡之直接及間接全資附屬公司。因此,中國網絡被視作擁有Classic Fortune、Honest Opportunity、Besford及Focus Clear持有之股份權益。

於本報告之日,據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊,中國網絡曾知會本公司,指於二零零四年一月八日,其擁有本公司213,848,944股股份(佔已發行股本8.05%)之權益,其中2,202,000股股份於結算日前購買。因此,於二零零三年十二月三十一日,中國網絡擁有本公司210,402,944股股份(佔已發行股本7.91%)之權益。

6. 上述所有權益均代表好倉。

除以上所披露者外,本公司並無獲悉其他人士於二零零三年十二月三十一日根據證券及期貨條例第336條所存放之登記冊所載,於股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

關連交易

- (a) 於本年度內,本公司一間從事借貸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及延續一項為數不超過300百萬港元之無抵押備用信貸(「信貸」)。亞洲聯合財務為本公司一間接非全資附屬公司。於二零零三年十二月三十一日,本集團持有亞洲聯合財務應佔股本比重為54.98%。

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。

- (b) 如本公司與聯合地產於二零零三年十二月三十日刊發之聯合公佈中所披露,本公司作為租客,與本公司之間接非全資附屬公司Hillcrest Development Limited(作為業主),已於二零零三年十二月二十四日,就續租香港山頂種植道60號訂立一項租賃協議(「租賃協議」),租期由二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日,為期兩年,月租為200,000港元(不包括差餉及管理費)。租金乃按一所獨立國際物業顧問公司評定現時市場之租金所釐定。本公司董事(包括獨立非執行董事)認為,租賃協議之條款及條件對本公司股東而言均屬公平及合理。

聯交所認為根據上市規則第14.25(1)條,該續訂租約構成本公司之關連交易。鑒於本公司之法律顧問之建議及為謹慎起見,本公司已按照聯交所要求與聯合地產共同披露該租賃協議之詳情,以作為本公司之關連交易。此項交易無須依照上市規則第14.25(1)條待股東批准。

購回、出售或贖回股份

本公司根據代表本公司之新鴻基國際有限公司於二零零三年九月十六日完成全面收購建議，以每股0.50港元(其中0.15港元以現金形式支付，另0.35港元以貸款票據形式支付)購回750,000,000股股份。購回750,000,000股股份之總代價為375,000,000港元(其中112,500,000港元以現金支付，另262,500,000港元以貸款票據支付)。

於本年度，本公司亦於聯交所購回本公司股份如下：

二零零三年自聯交所 購回股份之月份	購回股份數目	購回之每股代價		合共支付代價 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
九月	596,000	0.500	0.495	296,500
十月	840,000	0.500	0.500	420,000
十一月	1,562,000	0.500	0.490	777,880

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股份。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款為430,000港元。

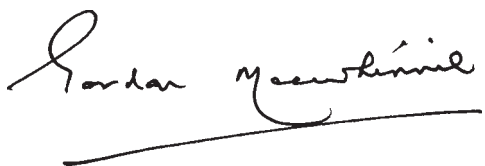
公司管治

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，二零零四年四月十五日