

邁向高峰

董事會報告

董事同寅謹提呈截至二零零四年十二月三十一日止年度報告連同經審核之帳目。

主要業務及地區營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則載於帳目附註32。

本集團按業務劃分之本年度業績分析載於帳目附註2。

由於香港以外市場之業務佔本集團綜合營業額及綜合經營業績不足10%，故並無呈列地區分析。

業績及分派

本年度之集團業績載於第27頁之綜合損益表內。

董事已宣派中期股息每股普通股港幣0.07元，合共港幣49,307,000元，並已於二零零四年十月十五日派發。

董事現建議派發末期股息每股普通股港幣0.123元予於二零零五年四月十五日名列本公司股東名冊之股東。計入所派付中期股息，全年總股息為港幣135,947,000元，較去年港幣45,767,000元增加197%。末期股息將於二零零五年四月二十日或之前派付。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註22。

捐款

本集團於年內作出慈善及其他捐款港幣1,545,000元。

固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註13。

投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第74頁。

股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於帳目附註21。

可供分派儲備

於二零零四年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣160,325,000元。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第3頁。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事

本年度內在任之董事如下：

執行董事

黃建業先生
張錦成先生
林鳳芳女士
陳坤興先生
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
郭應龍先生
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
葉潔儀女士
（於二零零四年九月二十四日辭任）

獨立非執行董事

顧福身先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
孫德釗先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
王瑋麟先生¹
（於二零零四年九月二十四日獲委任）
鍾金榮先生²
（於二零零四年九月二十四日辭任）
簡松年先生
（於二零零四年九月二十四日辭任）
黎慶超先生³
（於二零零四年九月二十四日辭任）
區燦耀先生⁴
（於二零零四年八月十九日辭任）

- 1 於二零零四年九月二十四日獲委任為審核委員會成員
- 2 於二零零四年九月二十四日辭任審核委員會成員
- 3 分別於二零零四年八月十九日及九月二十四日獲委任及辭任審核委員會成員
- 4 於二零零四年八月十九日辭任審核委員會成員

張錦成先生及林鳳芳女士將會按照本公司之公司細則第87條規定輪值告退，該兩名退任董事均符合資格並願膺選連任。

陳坤興先生、郭應龍先生、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生將會按照本公司之公司細則第86(2)條規定告退。所有退任董事均符合資格並願膺選連任。

除董事會主席及／或本公司董事總經理外，全體董事均須根據本公司之公司細則規定輪值告退。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立為期一年之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性作出之確認。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

於二零零一年五月五日，黃建業先生與本公司訂立一項為期五年之服務協議，年期由二零零一年五月一日至二零零六年四月三十日。

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷如下：

執行董事

黃建業先生，55歲，為本公司創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本公司，負責本集團整體企業方向、企業策略及制訂政策等事宜。黃先生在海外、中國及香港物業代理業務積逾32年經驗。彼於一九九三年獲委任為本公司董事會主席。黃先生亦為 Sunluck Services Limited 及 Southern Field Trading Limited 董事。該兩家公司於本公司持有根據證券及期貨條例規定須予披露之權益。

張錦成先生，41歲，於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗。憑藉多年經驗，張先生目前參與集團政策及策略制定工作，負責監督並執行集團於市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達18年，並於二零零一年六月獲委任為本公司副主席。

林鳳芳女士，43歲，於二零零二年一月獲委任為本公司執行董事。彼在會計及財務方面積逾19年經驗。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼現時負責監督本集團整體財務及會計、法律、公司秘書及物業統籌工作。林女士於一九九五年加入本集團。

陳坤興先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有逾19年經驗。陳先生於一九九一年加入本集團，現亦為本集團香港住宅物業部行政總裁。陳先生負責制定策略及監督香港住宅物業代理部門運作。

郭應龍先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有逾19年經驗，尤其專注於國內物業代理業務及香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。郭先生於一九八八年加入本集團，現亦為本集團中國部行政總裁。彼負責中國部之策略管理、市場推廣管理及銷售隊伍管理等工作。彼同時為本集團於香港非住宅物業代理業務顧問。

獨立非執行董事

顧福身先生，48歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。顧先生現亦為凱利融資有限公司董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任另外兩家主板上市公司之獨立非執行董事之職務。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

董事及高級管理人員之個人簡歷 (續)

孫德釗先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾18年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位，並為香港一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌之投資顧問公司之董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英國特許管理會計師公會及香港證券專業學會會員。孫先生亦於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

王瑋麟先生，43歲，於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生於光學產品製造方面擁有逾15年經驗，為從事光學產品製造業務之精博發展有限公司創辦人兼現任董事總經理。王先生亦於二零零四年九月獲委任為本公司審核委員會成員。

高級管理人員

葉潔儀女士，44歲，於一九九三年十月獲委任為本公司執行董事，其後於二零零四年九月獲委任為本集團董事總經理（企業事務）。彼負責本集團之整體企業事務、管理及行政工作，亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於香港及國內物業管理及地產代理與市場推廣方面積累多年經驗。於二零

零二年，彼參與本集團於國內成立特許經營業務，一直負責本集團各方面培訓工作，並成立享負盛名之地產代理培訓中心美聯大學堂。

陳建柱先生，35歲，本公司公司秘書，負責監督本集團有關法律及合規工作，亦參與本集團之商務發展事宜。陳先生於香港大學畢業，取得法律學士學位。另亦取得中華人民共和國清華大學第二法律學士學位及英國倫敦大學法律碩士學位。彼獲香港特別行政區高等法院認可於香港執業。加入法律界前，彼曾於大型物業發展商之銷售及市場推廣部門參與物業發展及物業管理工作。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

胡日發先生，44歲，於二零零二年五月獲委任為本公司全資附屬公司香港置業（地產代理）有限公司之營業董事，其後於二零零四年十月獲委任為行政總裁。胡先生現負責監督香港置業（地產代理）有限公司之物業代理業務。彼於處理物業代理工作具有豐富經驗，彼為本集團服務七年。

黃子華先生，41歲，於二零零四年九月獲委任為本集團行政總裁（工商舖）。現負責監督香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。彼於處理物業代理工作具有豐富經驗。黃先生於一九九三年九月加入本集團。

董事之合約權益

本公司或其附屬公司概無簽訂任何本年度內或年結時生效，並涉及本集團之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

董事於股本或債務證券之權益

於二零零四年十二月三十一日，各董事及本公司行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券中，(a)擁有並須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

	所持普通股數目				總計	持股百分比
	個人權益	法團權益	家族權益			
黃建業先生	29,636,000 (附註(a))	117,104,000 (附註(b))	—		146,740,000	20.83%
張錦成先生	321,000 (附註(c))	—	—		321,000	0.05%
林鳳芳女士	575,000 (附註(d))	—	225,000 (附註(e))		800,000	0.11%

附註：

(a) 此等股份由黃建業先生以實益擁有人身分持有。

(b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。

(c) 此等股份由張錦成先生以實益擁有人身分持有。

(d) 此等股份由林鳳芳女士以實益擁有人身分持有。

(e) 此等股份由林鳳芳女士之配偶持有。

董事於股本或債務證券之權益 (續)

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，各董事或本公司行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券中，(a)擁有並須根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於一九九五年五月十二日採納一九九五年購股權計劃。一九九五年購股權計劃已於二零零二年四月三十日終止，惟該終止並不會影響據此授出並於二零零二年四月三十日尚未獲行使之購股權所附之權利及利益。

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會上，本公司正式通過一項普通決議案。據此，本公司股東採納並批准二零零二年購股權計劃。二零零二年購股權計劃之概要如下：

(1) 目的

二零零二年購股權計劃之主要目的在於讓本集團得以招聘及挽留表現卓越之合資格人士，以及吸納對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體（「投資實體」）而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或任何投資實體之增長之重大貢獻，以取得本公司擁有權權利之良機予以獎勵；以及進一步推動此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及興隆發展繼續努力。

(2) 合資格人士

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何僱員（不論是全職或兼職僱員（包括執行董事））；或
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商、客戶、專家顧問、顧問或代理。

購股權計劃 (續)

(3) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為59,618,900股股份，佔本公司於本報告刊發日期之已發行股本約8.46%。

(4) 每名合資格人士之最高數目

任何合資格人士在任何12個月期間內根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已註銷、已行使及尚未行使之購股權)予以行使時所發行及可予發行之股份總數不得超逾已發行股份1%。

(5) 購股權之行使期限

根據二零零二年購股權計劃之條款接納要約之合資格人士可於董事所知會之購股權行使期間內，隨時根據二零零二年購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間不得遲於開始自授出日期起計10年。

(6) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納購股權要約，並須於接納購股權要約時支付港幣1.00元。

(7) 釐定認購價格之基準

在二零零二年購股權計劃下之認購價格乃由董事會絕對酌情釐定之價格，惟其不得低於下列最高者：

- (i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；
- (ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(8) 二零零二年購股權計劃之剩餘年期

二零零二年購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效。除另行修訂或更改外，其自上述日期起10年內有效。

購股權計劃 (續)

本公司根據購股權計劃，向若干董事及行政總裁授出購股權以認購本公司股份。年內，根據一九九五年購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零四年 一月一日 尚未行使 之數目	年內已行使 之購股權	於二零零四年 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期限
董事						
林鳳芳女士	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	250,000	—	二零零二年 五月十四日 至二零零五年 五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	250,000	—	二零零三年 五月十四日 至二零零六年 五月十四日
郭應龍先生 ¹	二零零零年 二月十七日	0.71	150,000	150,000	—	二零零一年 二月十七日 至二零零四年 二月十七日
	二零零零年 二月十七日	0.71	150,000	150,000	—	二零零二年 二月十七日 至二零零五年 二月十七日
葉潔儀女士 ²	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	250,000	—	二零零二年 五月十四日 至二零零五年 五月十四日
	二零零一年 五月十四日	0.5088	250,000	250,000	—	二零零三年 五月十四日 至二零零六年 五月十四日
董事之購股權總數			<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>—</u>	

附註：

1. 有關董事於二零零四年九月二十四日獲委任為本公司執行董事。
2. 有關董事於二零零四年九月二十四日辭任本公司執行董事。
3. 年內，並無購股權失效。
4. 股份在緊接購股權獲行使日期前的加權平均收市價為港幣3.125元。

向執行董事授出購股權之權力歸薪酬委員會所有並按上市規則之規定。

其他人士根據證券及期貨條例須予披露之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所示及據董事或本公司行政總裁所知，除董事或本公司行政總裁外，下列人士於股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	股份數目	身分	持股百分比
Sunluck Services Limited	117,104,000	實益擁有人	16.62% (附註(a))
Southern Field Trading Limited	117,104,000	公司	16.62% (附註(a))
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000	受託人	5.39%
J.P. Morgan Chase & Co.	46,078,982	可供借出股份	7.00%
	3,200,000	投資經理	

附註：

(a) 該等股份為同一份股份。Sunluck Services Limited為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司，其權益與黃建業先生於本公司之權益為同一份權益。

除J.P. Morgan Chase & Co.所持46,078,982股為可供借出股份外，上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

結算日後事項

本公司之結算日後事項詳情載於帳目附註30。

管理合約

本年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關整體業務或任何重要業務之管理或行政工作之合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十。本集團向五位最大客戶售出之服務佔本年度之總銷售額少於百分之三十。

退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於帳目附註10。

主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於帳目附註32。

銀行貸款、透支及其他借款

於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註23。除上述者外，本集團於二零零四年十二月三十一日並無其他借款。

酬金政策

本公司董事之酬金乃經考慮彼等於本公司之職務及職責、市場酬金及彼等貢獻本集團事務之時間、努力及專業知識、本公司表現及本公司酬金政策後釐定。

企業管治政策聲明

董事會致力提高企業管治水平，並銳意持續檢討及加強本集團之企業管治措施。

作為此項承諾一部分，本公司於年內已委任三名獨立非執行董事。此外，本公司亦已成立兩個獨立委員會，分別為薪酬委員會及提名委員會，以監察本集團各有關範疇之發展。

年內，本公司一直遵守聯交所上市規則所載最佳應用守則，惟前任獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則第87(1)及87(2)條於每屆股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則，作為本公司董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等已符合標準守則所規定標準。

董事會之有效性及董事會／管理層關係

董事會之主要功能為製訂策略、監察及控制營運及財務表現，以配合本集團之策略目標。管理業務不屬董事會職責，有關責任仍歸管理層。董事會負責監督管理層物色商機及確認風險之程序。

董事會特別委員會

董事會轄下已組成三個特別委員會，各委員會均列明特別權責範圍，以監察本公司業務各特定範疇。

審核委員會

審核委員會乃於一九九八年按照企業管治最佳應用守則成立，並根據香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」編製及採納訂定其權責之職權範圍書。審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道，其主要職責包括檢討及監管本公司之財務申報程序及內部監控。該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

審核委員會已與管理層審閱本公司所採納會計原則及政策，並討論有關本年報之內部監控、審核及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核帳目。

薪酬委員會

本集團之薪酬委員會於二零零五年三月十日成立。委員會之功能為考慮本集團之薪酬政策及結構，並提呈予董事會，以及檢討及釐定執行董事及高級管理人員之薪酬。

該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，以及兩位執行董事黃建業先生及林鳳芳女士。

提名委員會

本集團於二零零五年三月十日成立提名委員會。委員會之功能為就獲提名人士之獨立性及質素向董事會提出建議，確保所有提名均為公平及具透明度。

該委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，以及兩位執行董事黃建業先生及林鳳芳女士。

董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度一直維持足夠公眾持股量。

核數師

帳目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但符合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零五年三月十日