

董事會報告

董事同寅謹將董事會於2005年3月8日批准截至2004年12月31日止年度報告及經審核帳目送呈各股東省覽。

主要業務

本集團於2004年內持續從事之主要業務為物業投資、管理及發展。本集團聯營公司及主要附屬公司於2004年12月31日之詳情分別載於財務報告附註15及41。

本集團營業額之分析載於財務報告附註4。由於本集團營業額主要來自租金收入及全數源自香港，因此沒有作出分部財務分析。年內本集團業務發展及日後可能之發展之詳細檢討，載於年報內之主席報告及管理層之討論與分析內。

業績及盈利分配

本集團截至2004年12月31日止年度之業績載於第82頁之綜合收益表。

中期股息每股10港仙已於年內派發予股東，合共港幣104,793,062元。

董事會現建議派發附有以股代息選擇之末期股息每股30港仙，給予在2005年5月10日名列股東登記冊之股東，合共港幣314,989,098元。2004年內建議派發及已付之普通股股息合計將為港幣419,782,160元，其餘盈利將會保留。

儲備

年內本集團及本公司儲備之變動載於財務報告附註32及33。

投資物業

本集團所有投資物業於2004年12月31日由1名獨立測計師負責進行重估。與帳面值比較，重估產生盈餘為港幣3,676,823,627元(本集團應佔之盈餘為港幣3,453,324,229元)，已直接計入投資物業重估儲備。

年內本集團及本公司之投資物業變動詳情載於財務報告附註13。

於2004年12月31日，本集團主要投資物業詳情載於本年報「主要物業報表」內。

物業、機器及設備

年內本集團及本公司之物業、機器及設備變動詳情載於財務報告附註12。

股本

年內，本公司合共發行6,392,126股普通股。本公司股本變動之詳情載於財務報告附註31。

企業管治

本公司承諾奉行高質素之企業管治。本公司於整個年度內已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)內所載《最佳應用守則》之規定。

有關本公司企業管治政策的其他資料，請參閱以下各獨立報告：

- (a) 「企業管治報告」一詳列本公司提早採納聯交所的《企業管治常規守則》(「企業管治守則」)；本地及國際最佳應用準則。

企業管治 續

(b) 「董事薪酬及權益報告」一詳列董事薪酬及權益的資料(包括有關董事報酬、服務合約、董事的股份權益；在若干集團合約之權益及於競爭性業務中擁有之權益)。

(c) 「審核委員會報告」一列出審核委員會於回顧年度內的職權範圍、工作詳情及討論結果。

董事會

董事會成員目前包括主席利定昌、董事總經理利子厚、物業董事黃于華玲及8位非執行董事。鍾逸傑爵士為獨立非執行副主席，並擔任企業管治委員會(即審核委員會及薪酬檢討委員會)主席。於本報告日，各董事之簡歷載於第45及46頁。

梅子敬已於2004年1月28日辭去董事一職。

為提早採納「企業管治守則」，使每位董事必須至少每3年1次在股東周年大會上輪值退任，本公司將於2005年5月10日舉行的股東周年大會上，待取得股東批准的情況下，修訂本公司之公司組織章程。

根據本公司現時之公司組織章程，任期最長之董事，胡法光、葉謀遵博士及黃于華玲將於應屆股東周年大會上退任，並可膺選連任。

為配合擬修訂之公司組織章程的精神，自上次重選後已在任3年之Per Jorgensen、利德蓉醫生及利憲彬，亦將於應屆股東周年大會上退任，並可膺選連任。

年內，胡亮明、Markus Friedrich Jebesen、李錦榮、Charles Gary Wellins及葉維義擔任替任董事職位。

本公司已接獲各位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之獨立性確認函，而本公司對彼等之獨立性表示認同。

董事的股份權益

董事的股份權益之詳情載於「董事薪酬及權益報告」內。

主要股東及其他人士的股份權益

於2004年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊所記錄(或本公司獲知悉)，主要股東及其他人士擁有本公司的股份權益或淡倉如下：

持本公司股份及相關股份中的合計好倉

名稱	身份	持股數目	佔已發行股本 百分率(%)*
利希慎置業有限公司	所控制法團權益	429,046,912 (附註1)	40.86
Lee Hysan Company Limited	所控制法團權益	429,046,912 (附註1)	40.86
J.P. Morgan Chase & Co.	(附註2)	84,210,504	8.02
Marathon Asset Management Ltd.	投資經理	52,597,064	5.01

* 百分率乃按本公司於2004年12月31日已發行之股份數目(即1,049,963,659股普通股股份)而計算。

董事會報告續

主要股東及其他人士的股份權益 續

持本公司股份及相關股份中的合計好倉 續

附註：

- (1) 此等權益乃屬於同一批股份。利希慎置業有限公司為Lee Hysan Company Limited之全資附屬公司。
- (2) 根據J. P. Morgan Chase & Co.的通告，該等股份分別以投資經理(51,746,168股)及保管人(32,464,336股)身份持有。

除上述者外，於2004年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「關連人士」之人士訂立若干交易。此等交易主要涉及本公司於日常業務過程中按一般商業條款經公平原則磋商而訂立之合約。其他有關詳情見財務報告附註40。

部分該等交易亦構成上市規則下的「關連交易」(包括「持續關連交易」)詳情如下。

關連交易

於2004年12月31日，本集團給予Barrowgate Limited(其股份權益由本集團持有：65.36%；恆生銀行持有：24.64%；捷成洋行有限公司持有：10%)作一般資金用途之貸款合共港幣617,175,561元。此數額包括本集團於2004年給予港幣10,457,600元之貸款。於2004年12月31日，由其他股東按各自持股比例給予Barrowgate Limited之貸款合共港幣327,255,746元。此等類似股本貸款乃不計利息及無固定清償日期，亦無須於1年內償還。有關貸款構成1項財務資助，並根據適用之上市規則被視為關連交易，惟已獲豁免適用之申報、公布及獨立股東批准之規定。

持續關連交易

根據上市規則，本集團訂立若干合約乃構成「持續關連交易」(「交易」)。有關交易詳情載列於下文：

I) 本集團授出之租賃

(a) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」)

Barrowgate Limited(利園二期之物業持有人)與下列關連人士(彼等亦為Barrowgate Limited之主要股東)達成下列租賃安排，詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
捷成洋行有限公司 (持有Barrowgate Limited 10%股份權益)	2003年9月10日	4年，由2003年 9月1日開始	28樓至31樓 寫字樓單位	13,870,776
	多項泊車位協議	以月租計， 及有不同之 開始日期	3個泊車位	

持續關連交易 續

I) 本集團授出之租賃 續

(a) 香港恩平道28號利園二期(「利園二期」) 續

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
恆生銀行有限公司 (持有Barrowgate Limited 24.64%股份 權益)	2004年9月3日	2年及16日，由 2004年9月15日 開始	地下及地庫商舖 單位	9,836,256

(b) 香港堅尼地道74-86號竹林苑(「竹林苑」)

廣運地產有限公司(本公司一全資附屬公司兼竹林苑之物業持有人)與利希慎置業有限公司(本公司之主要股東，持有40.86%權益)訂立若干租約。租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
利希慎置業有限公司	2003年10月17日	2年，由2003年 11月1日開始	1個住宅單位 及1個泊車位	1,975,200
利希慎置業有限公司	2004年1月12日	2年，由2004年 1月16日開始	1個住宅單位 及2個泊車位	1,289,880

(c) 香港恩平道28號利園二期

Barrowgate Limited與MF Jebsen International Limited達成下列租賃安排。而MF Jebsen International Limited乃因1名非執行董事之1名聯繫人士之權益而成為關連人士。租約詳情載列如下：

關連人士	協議日期	期限	物業	年度代價 港元
MF Jebsen International Limited	2004年4月23日 及2004年7月12日 之補充協議	4年，由2004年 2月1日開始； 及3年及7個月， 由2004年7月1日 開始	24樓及25樓寫字樓 單位	6,324,624
	2003年5月1日	以月租計， 由2003年5月1日 開始	1個泊車位	

持續關連交易 續

II) 與1間非全資附屬公司訂立有關利園二期租賃及物業管理服務協議

希慎租務有限公司及希慎物業管理有限公司為本公司之全資附屬公司，彼等與Barrowgate Limited分別訂立下列管理協議，提供有關利園二期之(i)租務、市場推廣及租賃管理服務；及(ii)物業管理服務：

關連人士	協議日期	期限	物業	代價 港元 (附註)
Barrowgate Limited	2004年2月25日及 2004年7月19日之 補充委任函件	3年，由2004年 4月1日開始	利園二期 全幢物業	5,710,307(i) 及 1,762,677(ii)

附註：此等代價相當於由協議開始日起至2004年12月31日期間，根據有關管理協議內特定之費用報表計算所得的實際代價。

所有交易已參考市況後於有關公司之日常業務過程中經公平磋商後訂立。

載有交易之公布已根據上市規則規定分別於2004年7月20日及2004年9月6日在報章上刊登。就上述第I(c)及II項之交易而言，聯交所已根據上市規則第14A.42條給予豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條、14A.45條至14A.47條之規定，惟交易之詳情須收錄在本公司其後刊登在交易存在於所處財政年度之年報內。

本公司已聘用本公司之核數師就有關上述交易，根據香港會計師公會發出之香港審計相關服務準則4400「為財務資料執行商定程序的約定項目」(“Engagements to Perform Agreed-Upon Procedures Regarding Financial Information”)進行若干據實調查的程序。核數師已向董事會報告有關交易之調查如下：

- (1) 該等交易已獲董事會之批准；
- (2) 該等交易並無超逾有關公布所列之上限；及
- (3) 該等交易乃根據該交易之有關條款進行。

據上市規則第14A.37條，本公司之獨立非執行董事均已審核並確認有關交易之合約及條款為：

- (1) 屬日常業務；
- (2) 按照一般商務條款進行；及
- (3) 屬公平合理，且符合本集團的商業利益。

重要合約之權益

若干由菱電升降機服務有限公司(「菱電升降機服務」)與希慎物業管理有限公司(本公司全資附屬公司)訂立之電梯及升降機保養合約於年內仍然生效。胡法光先生及胡亮明先生(替任董事)皆間接持有菱電升降機服務股本權益，因而被視為於此等合約中擁有權益。根據上市規則，此等合約構成重要合約。就胡法光先生(及其替任董事)於菱電升降機服務中所持之股本權益，此等合約並無構成關連人士交易(根據適用會計原則)或關連交易(根據上市規則)。

主要客戶及供應商

本集團5大客戶之營業總額佔總營業額少於30%。

本集團5大供應商之採購總額佔總採購額少於30%。

購回、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司均無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料、及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款為港幣3,400,126元。

核數師

於應屆股東周年大會上，將提呈1項議案，建議重聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

利定昌

香港，2005年3月8日