

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零四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、聯營公司及共同控制企業於二零零四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26頁之綜合收益賬及隨附之財務報表附註內。

董事會建議派發末期股息每股10港仙予二零零五年六月三日當日名列本公司股東名冊內之股東。鑑於本公司並無支付中期股息，故本年度之股息總額為每股10港仙。有關詳情列於財務報表附註第11項。

## 投資物業

年內，本集團支出110,000港元添置投資物業，並於收購一間附屬公司時進一步增購價值126,375,000港元之投資物業。本集團賬面值分別為51,249,000港元及44,795,000港元之若干發展中物業及待出售物業已轉為投資物業。

本集團投資物業於二零零四年十二月三十一日之重估價值為2,487,436,000港元，而重估盈餘淨額99,220,000港元已計入收益賬內。

上述事項及本集團投資物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第13項。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團支出31,377,000港元添置物業、廠房及設備，並出售賬面淨值達728,000港元之若干物業、廠房及設備。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於本年度其他變動之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14,321,000港元。本集團賬面值為51,249,000港元之若干發展中物業經已完成且已轉為投資物業，而就該等物業過往所確認之減值虧損3,000,000港元已作撥回。

上述事項及本集團發展中物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第18項。

## 物業

本集團於二零零四年十二月三十一日之主要物業資料列於第91及92頁。

## 股本

本公司之股本於本年度之變動詳情列於財務報表附註第28項。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情列於財務報表附註第29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

### 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，麥蘊利爵士、白禮德先生及李淑慧女士將輪值退任，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

於二零零四年十二月三十一日，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	101,906,613	39.09%	22,921股屬個人權益 (以實益擁有人身份持有)及 101,883,692股屬其他權益 (附註1)
李淑慧	101,883,692	39.08%	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101,883,692股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述權益均屬好倉。

除以上所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，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)之任何股份、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條所存放之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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(獨立非執行董事除外)李成輝先生、狄亞法先生、勞景祐先生及李淑慧女士，被視為於下列構成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，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基、天安及力寶有限公司(「力寶」)各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事下列業務：
  - 聯合地產透過一間附屬公司部份從事借貸業務；
  - 新鴻基透過其若干附屬公司部份從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
  - 天安透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
  - 力寶透過其附屬公司部份從事物業發展與投資、證券經紀、證券買賣、借貸、提供金融、保險及其他相關服務之業務；
- (ii) 狄亞法先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、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，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務。

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

除根據本公司購股權計劃授予用以認購本公司股份之購股權外，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其他任何法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 主要股東權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定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	持有股份數目	佔已發行股本		附註
			概約百分比	
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	26,039,000		9.98%	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	26,039,000		9.98%	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692		29.09%	—
Lee and Lee Trust	101,883,692		39.08%	3, 4
中國網絡資本有限公司(「中國網絡」)	23,792,494		9.13%	5

附註：

1. 此數字指Cashplus於本公司26,039,000股股份中之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士(本公司之董事)與李成焯先生均為Lee and Lee Trust之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
5. 該等權益包括由：(i) Honest Opportunity Limited (「Honest Opportunity」)持有之16,337,170股股份；該公司為Classic Fortune Limited (「Classic Fortune」)之全資附屬公司，而Classic Fortune則為中國網絡之全資附屬公司；及(ii) Focus Clear Limited (「Focus Clear」)持有之7,455,324股股份；該公司為Besford International Limited (「Besford」)之全資附屬公司，而Besford則為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視作擁有Honest Opportunity、Classic Fortune、Focus Clear及Besford所持股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

## 關連交易

如於本公司、聯合地產及新鴻基在二零零四年七月十九日刊發之聯合公佈中所披露，(i) 百達利財務有限公司(「百達利」，為新鴻基之全資附屬公司，而新鴻基乃聯合地產及本公司之非全資附屬公司)作為放款人；(ii) 袁單麗女士(「袁女士」)作為借款人；及(iii)黃國興先生(「黃先生」)作為擔保人於二零零四年七月十九日訂立一項貸款協議，據此百達利提供貸款5,600,000港元(「貸款」)予袁女士，其主要條款概述如下：

- (i) 每年之利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠利率加3厘計息。利息須按月支付。
- (ii) 貸款之還款日期為二零零五年七月十九日。
- (iii) 袁女士就其在新鴻基投資(新鴻基之全資附屬公司，並為一間經營證券經紀及證券放款業務之持牌法團)開立之證券放款賬戶簽訂了一份授權書。此外，黃先生就袁女士根據貸款協議所欠之全部債項向百達利提供個人擔保，作為貸款之額外抵押。

新鴻基之主要附屬公司(包括百達利)之其中一項核心業務為借貸(包括提供有期貸款)。貸款之提供屬於一項在日常業務過程中進行之交易。本公司之董事(包括獨立非執行董事)認為貸款協議乃按正常商業條款訂立，各項條款亦屬公平合理，且符合股東之整體利益。

袁女士為黃先生之配偶，而黃先生則為新鴻基投資、Upstand Assets Limited及新鴻基投資服務(澳門)有限公司之董事，而新鴻基則為本公司及聯合地產之非全資附屬公司。因此，根據上市規則，貸款分別構成本公司、聯合地產及新鴻基之關連交易。根據上市規則第14A.66(2)條，貸款之詳情須按上市規則第14A.45條之規定列載於本報告內，亦須列載於聯合地產及新鴻基之二零零四年年報內。

## 購回、出售或贖回股份

於本年度，本公司於聯交所購回其本身之股份如下：

二零零四年自聯交所 購回股份之月份	購回股份數目	每股購回代價		支付代價總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
二零零四年四月	391,800*	6.80*	6.40*	2,610,100
二零零四年五月	884,600*	6.70*	5.80*	5,731,600
二零零四年六月	905,400*	6.70*	6.20*	5,838,460
二零零四年七月	536,200*	6.50*	6.25*	3,465,810
二零零四年八月	129,400	6.50	6.35	833,050
二零零四年十月	932,400	7.50	7.25	6,941,600
二零零四年十一月	978,000	8.00	7.50	7,550,700
二零零四年十二月	278,000	7.95	7.75	2,192,100

\* 本公司購回股份數目及每股購回代價之數字，已就本公司於二零零四年七月二十三日起生效之股份合併(按每十股每股面值0.20港元之股份合併為一股每股面值2.00港元之合併股份)作出調整。

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

本集團於本年度內之慈善捐款為428,000港元。

## 公司管治

### 最佳應用守則

就董事所知，本公司於本年度內已遵守上市規則附錄14所載於二零零五年一月一日前仍為有效之最佳應用守則。

### 董事進行證券交易之行為守則

年內，本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出一項特定查詢後，所有董事確認彼等於本年度內已完全遵守標準守則所定之標準。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關其獨立性之規定。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 足夠之公眾持股量

於本報告日期按本公司可以得悉之公開資料所示及就董事所知悉，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 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，二零零五年四月十四日