

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於財務報表附註第19項內。

業績及撥用

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績刊載於第85頁之綜合收益表內。

本年度已派發每股港幣4仙之中期股息予股東，合共港幣20,450,000元。董事現建議派發末期股息每股港幣6仙予於二零零四年五月十二日名列本股東名冊之股東，合共港幣30,675,000元。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況刊載於財務報表附註第38項內。

股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證之詳情分別刊載於財務報表附註第36及37項內。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零三年十二月三十一日予以重估。本集團應佔重估產生之淨虧損港幣92,070,000元中之港幣93,501,000元已直接撥入投資物業重估儲備內。

有關本年度內本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第15項內。

物業、機器及設備

本年度內，賬面值總額約為港幣202,235,000元之發展中物業經已轉撥往投資物業，而賬面值總額約為港幣106,015,000元之發展中物業經已轉撥自待售物業。本年度之增加約為港幣132,950,000元。

有關本年度內本集團物業、機器及設備之上述及其他變動詳情載於財務報表附註第16項內。

主要物業

於二零零三年十二月三十一日，有關本集團之主要物業詳情載於第68至69頁之物業組合內。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則或百慕達之法例並無賦予任何股東優先認購股份之權利（即准許本公司向現有股東按比例發售新股份）。

董事會報告書

董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日之董事如下：

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事) (於二零零三年三月二十一日獲委任為主席)
呂榮旭先生
呂榮琛先生
呂聯勤先生 (於二零零三年十二月一日獲委任)
呂聯樸先生 (於二零零三年十二月一日獲委任)

非執行董事

呂和先生 (於二零零三年二月二十一日逝世)
呂榮里先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生

按照本公司之公司細則第88條，呂榮琛先生依章輪值告退，惟彼願膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，呂聯勤先生及呂聯樸先生依章告退，惟彼等願膺選連任。

各非執行董事之任期乃根據本公司之公司細則規定直至其輪值告退為止。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之股東週年大會上膺選連任的董事簽訂任何不可在一年內不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

董事於重要合約內之利益

於結算日或本年度內，本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何可令董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

關連交易

於二零零三年十月三十日，本公司之間接全資擁有附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited，墊支812,000新西蘭元貸款予由一間與John Darby先生有聯繫之公司擁有50%之New Zealand Land Trust Limited。John Darby先生為本公司一間非全資擁有附屬公司之董事並擁有其25%權益。

此項交易之詳情載於本公司於二零零四年一月十四日刊發予股東之公佈內。

董事(包括出席二零零三年十二月十九日舉行之董事會會議之獨立非執行董事)相信該墊支就本公司及本公司股東而言屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

董事認購股份及債券之權利

除如下詳述之購股權外，於本年度內本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券而獲益；而各董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無擁有認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

管理合約

本年度內本公司或其任何附屬公司並無簽訂任何有關管理本公司全部或部份重要業務之管理及行政合約。

董事及主要行政人員之權益

於二零零三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352節須記入該條例所述之登記冊之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目		相關股份數目 (認股權證)		相關股份 數目 (購股權)	總額	佔已發行 股份 百分比
	個人權益	公司權益	個人權益	公司權益			
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	—	—	—	—	14,700,000	14,700,000	2.88
呂榮璉	94,000	—	—	—	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,758,340 (附註)	64.89
呂聯樸	610,000	256,669,811	572,717	73,897,812	—	331,750,340 (附註)	64.89

附註：根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，256,669,811股股份及代表73,897,812股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份中256,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證由JCS Limited（「JCS」）擁有62.77%權益之Nan Luen International Limited持有，而代表2,111,069股相關股份之認股權證由JCS直接持有。JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS 10.87%權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司。

董事及主要行政人員之權益 (續)

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS Limited

董事姓名	個人權益	全權信託 受益人之權益	總額	佔已發行 股份百分比
呂榮梓	2,000	12,000 (附註1)	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 (附註1)	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 (附註1)	17,000	36.96

(b) Nan Luen International Limited

董事姓名	受控制公司 所持之權益	佔已發行 股份百分比
呂聯勤	98,210 (附註2)	62.77
呂聯樸	98,210 (附註2)	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS Limited之12,000股股份之權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，Nan Luen International Limited之98,210股股份之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS Limited持有(根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制公司)。

董事及主要行政人員於購股權之權益之詳情載於下文「購股權」一節。

除本文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何根據證券及期貨條例第352節須登記之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

購股權

有關本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註第48項內。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露之本公司購股權之概要如下：

參與者姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	購股權數目		
				於二零零三年 一月一日 結餘	年內 註銷/失效	於二零零三年 十二月三十一日 結餘
董事						
呂榮梓先生	21.2.1994	4.40	21.2.1994 — 20.2.2004	2,200,000	—	2,200,000
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000
呂榮旭先生	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	3,000,000	—	3,000,000
呂榮璫先生	18.11.1993	2.78	18.11.1993 — 17.11.2003	3,500,000	(3,500,000)	—
	4.12.2000	1.44	4.12.2000 — 3.12.2010	12,500,000	—	12,500,000
				33,700,000	(3,500,000)	30,200,000
僱員	18.11.1993	2.78	18.11.1993 — 17.11.2003	10,000,000	(10,000,000)	—
總額				43,700,000	(13,500,000)	30,200,000

本年度內，本公司之董事及僱員概無獲授予購股權或行使任何購股權。

董事會報告書

主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於二零零三年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記入存置之登記冊之權益或淡倉如下：

本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名	身份	股份數目	相關股份 數目 (認股權證)	總額	佔已發行 股份 百分比
JCS Limited	直接權益	—	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	
		255,669,811	73,897,812	329,567,623	64.46
Eaver Company Limited	直接權益	608,000	—	608,000	
	由受控制公司持有	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	
		256,277,811	71,786,743	328,064,554	64.17
Nan Luen International Limited	直接權益	255,669,811	71,786,743	327,456,554 (附註)	64.05
Pacific Rose Enterprises Limited	直接權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cyress Gold Limited	直接權益	20,013,043	7,711,957	27,725,000	5.42

附註：根據證券及期貨條例，255,669,811股股份及代表71,786,743股相關股份之認股權證之權益，被視為JCS Limited、Eaver Company Limited及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS Limited及Eaver Company Limited分別擁有Nan Luen International Limited 62.77%及37.23%權益，因此被視為擁有該等股份及認股權證之權益。

除上文所披露者外，就董事所知，並無任何其他人士於二零零三年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記入存置之登記冊之權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

本年度內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份或認股權證。

主要供應商及主要客戶

本集團五大供應商及五大客戶所佔之總採購額及總銷售額分別佔本集團總採購額及總銷售額合共不足30%。

公司管治

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零三年十二月三十一日止年度期間均已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，現由顏以福先生及梁學濂先生組成，彼等均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會於本年內召開兩次會議，於該等會議上，委員會成員與管理層代表及/或本公司外聘核數師會晤，共同審閱本集團中期及年度報告，以及各項有關核數、財務申報及內部監控事宜。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣515,000元。

財務摘要

本集團在過去五個年度之業績、資產及負債概要刊載於第66頁之「財務摘要」內。

核數師

於股東週年大會上，將會提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

呂榮梓

主席兼常務董事

香港，二零零四年三月二十五日