

董事會報告書

董事會同寅謹提呈其週年報告書及截至二零零四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為投資控股、物業及資產管理、成衣製造及貿易，以及物業投資及發展。

業績及撥用

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績刊載於第99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20,466,000元。董事現建議派發末期股息每股港幣6仙予於二零零五年五月十二日名列本公司股東名冊之股東，合共港幣30,692,000元，及保留本年度之餘下溢利。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動情況分別刊載於第102頁之綜合股權變動計算表及財務報表附註第37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35及36項內。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零四年十二月三十一日予以重估。本集團應佔重估產生之淨盈餘港幣345,289,000元中之港幣351,588,000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145,788,000元之發展中物業經已轉撥自投資物業，而賬面值總額約為港幣222,006,000元之發展中物業經已轉撥往待售物業。本年度之增加約為港幣469,536,000元，其中港幣97,697,000元乃透過收購附屬公司所得。

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

於二零零四年十二月三十一日，有關本集團之主要物業詳情載於第78至79頁之物業組合內。

董事會報告書

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

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)

謝文彬先生

(於二零零四年十二月一日獲委任)

呂榮旭先生

呂榮璽先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

呂榮里先生

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

(於二零零四年九月二十七日獲委任)

按照本公司之公司細則第88條，呂榮里先生及顏以福先生依章輪值告退，惟願膺選連任。

按照本公司之公司細則第95條，鍾沛林先生及謝文彬先生依章告退，惟願膺選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，呂榮梓先生及呂榮旭先生將予告退，惟願膺選連任。

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、其任何控股公司或附屬公司並無簽訂任何可令本公司董事直接或間接地獲得重大利益關係之重大合約。

董事會報告書

關連交易

於二零零三年十月三十日，本公司之間接全資附屬公司SEA Holdings New Zealand Limited（「SHNZ」），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Jacks Point Limited（「JPL」）之董事並擁有其25%權益。於結算日，該筆款項已全部償還。

JPL之前為本公司之非全資附屬公司。於二零零四年五月六日，SHNZ與JPL之其他股東訂立一項協議，重組其在JPL之直接權益。在重組後，SHNZ及John Darby先生分別實際持有JPL 26.1%及30%權益。

於二零零四年十一月二日，本公司之間接全資附屬公司、Mike Coburn先生、John Darby先生及Don Fletcher先生分別按24.0%、15.0%、31.1%及29.9%之比例成立一間合營企業。根據本集團與Don Fletcher先生達成之安排，本集團透過Don Fletcher控制之公司持有上述合營企業另外1%權益。新成立之合營企業之業務將為投資在新西蘭一幅未轉換土地，藉以重新規劃及發展。本集團在該合營企業之承擔額最多為4,492,000新西蘭元（折合約港幣25,110,000元）。Mike Coburn先生及John Darby先生為本公司附屬公司之聯繫人士，而Don Fletcher先生為本集團在新西蘭及澳洲之物業投資公司之執行主席兼常務董事。於結算日，本集團已向該合營企業注入資金373,000新西蘭元（折合約港幣2,085,000元）。

該等交易之詳情分別載於本公司於二零零四年一月十四日、二零零四年五月六日及二零零四年十一月二日刊發予股東之公佈內。

董事相信就本公司及本公司股東而言，該等交易屬公平合理，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、其任何控股公司或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。

董事於競爭業務上之權益

根據上市規則第8.10條，下列各董事乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益：

- (i) 呂榮梓先生及呂榮琛先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中（代表彼等本身及彼等之聯繫人士）持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂榮梓先生及呂榮琛先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書

董事於競爭業務上之權益 (續)

- (ii) 謝文彬先生亦為滙豐保險(亞洲)有限公司、滙豐醫療保險有限公司、泰昇集團控股有限公司及華采國際有限公司之獨立非執行董事。泰昇集團控股有限公司之主要業務包括建築承造、物業發展、投資及管理。就此而言，彼乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。華采國際有限公司之主要業務包括成衣經銷及製衣。然而，考慮到本集團所涉及之成衣業務相對於其他業務之規模及謝先生為華采國際有限公司之非執行董事，謝先生並不被本集團視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。此外，謝先生及其聯繫人士亦一直投資在房地產投資項目。然而，由於該等投資項目之規模及性質並不符合本集團之投資組合，因此，謝先生並無因該等投資項目而被本集團視為在與本集團業務有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 呂榮旭先生亦為建南行有限公司之常務董事，該公司之業務包括紡織製造及貿易。呂先生並在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iv) 呂聯勤先生及呂聯樸先生為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資、紡織製造及貿易業務。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (v) 呂榮里先生在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與其共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)持有股權及擔任董事。該等公司一直參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (vi) 顏以福先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，顏先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (vii) 梁學濂先生亦為多間私人及上市公司之董事。若干該等公司及彼等之聯繫人士均參與地產發展及投資業務。此外，梁先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，梁先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

董事會報告書

董事於競爭業務上之權益 (續)

(viii) 鍾沛林先生亦為上市公司周生生集團國際有限公司及連達科技控股有限公司之董事。鍾先生及其聯繫人士一直投資在房地產投資項目及房地產發展項目。就此而言，鍾先生乃被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

管理合約

本年度內並無簽訂任何有關本公司、其任何控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事及主要行政人員之權益

於二零零四年十二月三十一日，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(「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			
謝文彬	100,000	-	-	-	-	100,000	0.02
呂榮旭	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	0.59
呂榮梓	-	-	-	-	12,500,000	12,500,000	2.44
呂榮琛	94,000	-	-	-	12,500,000	12,594,000	2.46
呂聯勤	618,000	261,737,811	572,717	73,897,812	-	336,826,340 ^(附註)	65.85
呂聯樸	610,000	261,737,811	572,717	73,897,812	-	336,818,340 ^(附註)	65.84

附註：根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，261,737,811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261,737,811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。

董事會報告書

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

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 ¹	14,000	30.43
呂聯勤	5,000	12,000 ¹	17,000	36.96
呂聯樸	5,000	12,000 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 ²	62.77
呂聯樸	98,210 ²	62.77

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS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進一步詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司董事及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(定議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46項內。

根據上市規則披露之本公司購股權之概要如下：

董事姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期間	購股權數目		
				於二零零四年 一月一日 結餘	年內 失效	於二零零四年 十二月三十一日 結餘
呂榮梓	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	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	3,000,000	–	3,000,000
呂榮琛	4.12.2000	1.44	4.12.2000 – 3.12.2010	12,500,000	–	12,500,000
總額				30,200,000	(2,200,000)	28,000,000

本年度內，本公司之董事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

就本公司任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事及主要行政人員外，以下人士於二零零四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	直接權益	-	2,111,069	2,111,069	
	由受控制公司持有	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	
		261,737,811	73,897,812	335,635,623	65.61
逸華有限公司	直接權益	608,000	-	608,000	
	由受控制公司持有	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	
		262,345,811	71,786,743	334,132,554	65.32
Nan Luen International Limited	直接權益	261,737,811	71,786,743	333,524,554 (附註)	65.20
Pacific Rose Enterprises Limited	直接權益	31,955,873	3,581,257	35,537,130	6.95
Cypress 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，261,737,811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、逸華有限公司及Nan Luen International Limited三個股東之間重疊之同一權益。JCS及逸華有限公司分別擁有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二零零四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、其任何控股公司或附屬公司概無購買、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

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶所佔之營業額合共佔本集團總營業額約47%，而本集團最大客戶所佔之營業額佔本集團總營業額約33%。

董事會報告書

主要供應商及主要客戶 (續)

本集團五大供應商所佔之採購額合共佔本集團總採購額約67%，而本集團最大供應商所佔之採購額佔本集團總採購額約29%。

本年度內本公司之董事、董事之聯繫人士或股東(就董事所知，擁有本公司股本超過5%)概無在本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

公司管治

除非執行董事之委任並無指定任期外，本公司在截至二零零四年十二月三十一日止年度期間均已遵照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、梁學濂先生及鍾沛林先生組成，彼等均為獨立非執行董事。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122,000元。

結算日後事項

有關結算日後事項之詳情載於財務報表附註第48項內。

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76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，二零零五年四月一日