

董事會將截至二零零四年十二月三十一日止年度之本公司之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展，以及投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之聯營公司主要從事物業發展。

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司及本集團之主要聯營公司分別載於財務報表附註38及39。

業績

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績載於第39頁之綜合收益表內。

董事會建議向於二零零五年六月十七日名列本公司股東名冊的股東以現金宣派截至二零零四年十二月三十一日止年度末期股息，每股1.75港仙（二零零三年：每股1.0港仙），保留本年度之餘下溢利為84,100,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零五年六月二十四日派發予股東。

股本

本公司於二零零四年十二月三十一日之股本變動詳情載於財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司儲備之變動情況詳載於財務報表附註27。

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估於二零零四年十二月三十一日持有之投資物業，其於本年度之變動情況載於財務報表附註12。

本集團於二零零四年十二月三十一日之投資物業載於第95頁及96頁。

發展中物業

本集團於二零零四年十二月三十一日之發展中物業詳情載於第97頁，其於本年度之變動情況載於財務報表附註13。

其他物業、廠房及設備

本集團之其他物業、廠房及設備詳情載於財務報表附註14。

捐款

本集團於本年度內曾作100,000港元之慈善及其他捐款。

結算日後事件

於結算日後發生之重大事件詳情載於財務報表附註37。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期止期間內本公司各董事芳名如下：

執行董事

鄭維志 *JP* 主席

鄭維新 行政總裁

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

(於二零零四年二月五日獲委任)

非執行董事

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑

康百祥

(彼亦為郭炳聯之代董事)

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS JP*

楊傑聖

(於二零零四年九月十六日獲委任)

根據本公司之公司細則第100條，鄭文彪先生、鄭維強先生、郭炳聯先生及方鏗先生會於即將舉行之股東週年大會上依章告退，所有須告退之董事均具資格及願意膺選連任。

根據本公司之公司細則第103(B)條，楊傑聖先生任期於即將舉行之股東週年大會時屆滿，彼具資格及願意膺選連任。

除主席外，所有董事須遵照本公司之公司細則輪席告退。

擬在股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其附屬公司訂立不可以在一年內終止而不作出賠償之服務合約，法定之賠償除外。

企業管治

本公司董事確認，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）當時有效之證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之最佳應用守則，惟非執行董事並無特定任期並須遵照本公司之公司細則輪席告退。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就彼等身份之獨立性發出之確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」），已取代載於上市規則附錄十四之最佳應用守則。本公司正實行適當措施以遵守企業管治常規守則之規定。

公眾持股量充足

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年內一直維持充足之公眾持股量。

本公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事就年內有無違反標準守則一事作出特定查詢，而彼等均確認已於年內完全遵從標準守則之有關規定。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事馬世民先生、方鏗先生和楊傑聖先生及一名非執行董事黃奕鑑先生組成。於年內，馬世民先生辭任審核委員會主席之職位，而楊傑聖先生則接替馬世民先生擔任審核委員會之主席。楊先生擁有財務方面之有關專業資格及經驗。此外，本公司已更新審核委員會之職權範圍，並採納香港會計師公會於二零零二年二月發佈之「審核委員會有效運作指引」為審核委員會之新職權範圍。

審核委員會已審閱本公司所採納之會計原則及政策，並與管理層討論有關內部監控、審核及年報之財務報告事宜，其中包括審閱本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

董事及行政總裁於本公司股份之權益

於二零零四年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊記錄，董事及行政總裁於本公司股份之權益；或根據標準守則必須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	持有股份數目					總數	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	2,075,999	—	150,409,086	110,595,862	263,080,947	50.00%	
			附註(a)	附註(b)			
鄭維新	2,000,000	—	—	110,595,862	112,595,862	21.40%	
				附註(b)			
鄭文彪	—	—	—	110,595,862	110,595,862	21.02%	
				附註(b)			
鄭維強	—	—	—	110,595,862	110,595,862	21.02%	
				附註(b)			
吳德偉	886,000	762,000	—	—	1,648,000	0.31%	
區慶麟	600,000	—	—	—	600,000	0.11%	

附註：

- (a) 鄭維志先生因在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之本公司股份共150,409,086股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有本公司股份68,747,996股、66,698,122股及14,962,968股。
- (b) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生均為一家庭信託基金之受益人，該家庭信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited 及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited實益擁有之110,595,862股本公司股份，詳情載於下文「主要股東」一節。

本節所披露之所有股份權益均為長倉。除上述所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中持有任何根據證券及期貨條例第7及第8分部已知會本公司及聯交所其擁有或被視為擁有之權益或淡倉、或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事及行政總裁購買股份之權利

根據本公司之認股權計劃，本公司若干董事以個人權益形式擁有彼等所獲授予可認購本公司股份之認股權如下：

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	認股權數目		
			於二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零四年 十二月三十一日 尚未行使
鄭維志	15.11.1999	0.8	2,000,000	(2,000,000)	—
鄭維新	15.11.1999	0.8	2,000,000	(2,000,000)	—
吳德偉	15.11.1999	0.8	860,000	(860,000)	—
區慶麟	15.11.1999	0.8	600,000	(600,000)	—

於年內，本公司董事並無獲授予認股權。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，使本公司董事及行政總裁可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債務證券（包括債券）而獲益，而各董事、行政總裁或彼等之配偶或十八歲以下之子女並無擁有任何認購本公司證券之權利，亦未曾行使任何此等權利。

主要股東

於二零零四年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士（本公司董事及行政總裁除外）擁有本公司股份之權益：

股東名稱	實益持有股數	佔股權百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.21 (附註1)
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.02 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	110,595,862	21.02 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	110,595,862	21.02 (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	110,595,862	21.02 (附註2)
Wing Sun Development Private Limited	110,595,862	21.02 (附註2)
Terebene Holdings Inc.	110,595,862	21.02 (附註2)
Winlyn Investment Pte Ltd.	110,595,862	21.02 (附註2)
合成資源有限公司	68,747,996	13.06 (附註3)
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.67 (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	25.74 (附註3)
Wesmore Limited	83,946,158	15.95 (附註4)
新鴻基地產發展有限公司	101,392,150	19.27 (附註4)
羅旭瑞	51,676,000	9.82 (附註5a)
世紀城市國際控股有限公司	51,676,000	9.82 (附註5a)
Century City BVI Holdings Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
百利保控股有限公司	51,676,000	9.82 (附註5b)
Paliburg Development BVI Holdings Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
Paliburg International Holdings Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
Paliburg BVI Holdings Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
富豪酒店國際控股有限公司	51,676,000	9.82 (附註5b)
Regal International (BVI) Holdings Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
Real Chance Profits Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)
HK 168 Limited	51,676,000	9.82 (附註5b)

附註：

- (1) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股份及持有Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股份。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有4,250,000股本公司股份。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人，持有一單位信託基金（「單位信託基金」）之全部基金單位。鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生為該家族信託之受益人。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之

100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.2%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Limited之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Limited則持有Wing Tai Holdings Limited之9.2%已發行股份。

- (3) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司及Pofung Investments Limited之100%已發行股份，因此被視為擁有由合成資源有限公司及Pofung Investments Limited實益擁有之本公司股份。
- (4) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）實益擁有Soundworld Limited、Techglory Limited及Wesmore Limited之100%已發行股本。新鴻基地產因在此等公司擁有公司權益，故被視為擁有由Soundworld Limited、Techglory Limited及Wesmore Limited所持本公司股份之權益。Soundworld Limited及Techglory Limited分別實益擁有本公司股份16,260,992股及1,185,000股。
- (5) (a) 此等股份乃透過世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）所控制之公司持有，羅旭瑞先生為世紀城市之主席及控股股東。HK 168 Limited（「HK168」）實益擁有51,676,000股本公司股份，而Real Chance Profits Limited、Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店國際控股有限公司、Paliburg BVI Holdings Limited、Paliburg International Holdings Limited、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保控股有限公司、Century City BVI Holdings Limited及世紀城市透過彼等直接或間接擁有HK168之股份權益而被視為在該等股份中持有權益。該等51,676,000股股份權益與羅旭瑞先生及所有該等公司所持有之權益重複。
- (b) 該等公司由世紀城市控制。

本節所披露之所有股份權益均為長倉。

除上述所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，據本公司所知，概無任何其他人士（本公司董事及行政總裁除外）於本公司之股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司之權益或淡倉，及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

認股權計劃

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註26。

董事之合約利益

於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與而本公司董事間接或直接擁有重大權益之重大合約。

董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定本公司董事在競爭性業務中擁有而須予披露之權益如下：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc（「第一組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為永泰（鄭氏）控股有限公司之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生亦為Pacific Investment Exponents Inc之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited（「第二組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited 及Terebene Holdings Limited（「第三組公司」）之主要股東。鄭維強先生亦為第三組公司之董事。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國、柬埔寨及馬達加斯加經營成衣業務，而有關業務或會被視作對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞及斯里蘭卡經營成衣業務，而有關業務或會被視作對本集團之成衣業務構成競爭。

本集團之管理層隊伍與第一組公司、第二組公司及第三組公司之管理層隊伍均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與第一組公司、第二組公司及第三組公司及／或任何受其控制或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。此外，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

鄭維志先生及鄭維新先生為南聯地產控股有限公司（「南聯」）之非執行董事並擁有南聯之權益。區慶麟先生乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯之替任董事。而南聯之工業樓宇租賃業務及物業發展業務或會被視為分別對本集團之物業租賃業務及物業發展業務構成競爭。

本集團之管理層與南聯之管理層均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與南聯及／或由其控制之公司／或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。本集團與南聯所出租之工業樓宇均以不同

之顧客及市場為對象。此外，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營上述之工業樓宇租賃業務及物業發展業務，而不受上述南聯之業務所影響。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資。彼等僅在此方面被視作在本集團之有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新意網集團有限公司（「新意網」）之董事。新意網之業務包括互聯網服務。彼等僅在此方面被視作在本集團之有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生乃九龍巴士控股有限公司（「九巴」）之董事。九巴之業務包括物業發展及投資。彼僅在此方面被視作在本集團之有關的競爭性業務中擁有權益。

除上述競爭性業務，郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及審核委員之努力，會盡力確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

關連交易

(1) 誠如之前的報告，本公司透過其全資附屬公司按本公司於聯展發展有限公司（「聯展」）之股權比例授予聯展若干股東貸款（「股東貸款」）。

本公司透過Avondale Properties Limited（「Avondale」）於聯展擁有應佔間接權益7.5%。Avondale實益擁有聯展全部已發行普通股本，而Everton Properties Limited（「Everton」）則持有Avondale之15%已發行股本及聯展之15%已發行參與優先股本。World-Wide Investment Company (Bermuda) Limited及本公司之全資附屬公司各自分別持有Everton之50%已發行股本。

於二零零一年三月十二日，聯展與香港上海滙豐銀行（「貸款人」）簽訂一份貸款合約，根據該合約，貸款人同意向聯展提供融資信貸總額為2,950,000,000港元（「融資信貸額」）。根據融資信貸額取得之貸款利率以香港銀行同業市場息率為基礎計算。於二零零四年二月十九日，融資信貸額之尚未償還結餘為418,000,000港元。

於二零零四年二月十九日，聯展與貸款人簽訂一份貸款補充協議（「貸款補充協議」），據此協議貸款人同意向聯展根據融資信貸額重借本金額為983,000,000港元之貸款，貸款目的主要將部份股東貸款再融資並將融資信貸額之到期日順延至二零零九年二月十九日。

作為融資信貸額抵押組合之一部份，本公司、其全資附屬公司及Everton分別簽訂同意及授權契約（同意聯展向貸款人簽訂抵押契約）、後償協議（同意將股東貸款後置於貸款人根據融資信貸額所借貸款而得以償還）及股份抵押（將本集團於聯展之股權抵押予貸款人）（統稱「抵押文件」）。已就確認及確實貸款補充協議簽立抵押文件之確認函件。

Wing Tai Holdings Limited（「WTH」）乃本公司主要股東，透過Avondale於聯展擁有應佔間接權益30%。就上市規則而言WTH為本公司之關連人士。

- (2) 於二零零三年十一月，本公司透過一間全資附屬公司Kosheen Investments Limited，連同WTH一家全資附屬公司以及南聯地產控股有限公司（「南聯」）一家全資附屬公司，按20:60:20之比例，成立一家合營公司Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）。

Winwill作為一個投資媒介，其持有另一家合營公司Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」）60%權益。Winhome之其他股東乃與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

Winhome承諾發展及銷售一塊位於新加坡Flower Road/Kovan Road之住宅土地。於二零零四年，按照本集團佔Winhome股權比例及按正常商業條款以股東貸款形式提供之財務資助總額為49,800,000港元。

南聯乃本公司一間附屬公司之主要股東，因此為本公司之關連人士。

- (3) 於二零零四年十一月一日，本公司擁有86.4%權益之附屬公司永聯基地產有限公司與永泰出口商有限公司（「永泰」）簽訂一份租賃協議，內容有關租用位於香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心18樓B室及22樓A室之物業，租期由二零零四年十一月一日起計為期兩年，兩年租期之租金及管理費合共2,646,067.20港元（不包括空調系統之電費），分二十四個月支付，並於每月首日墊付。

永泰乃本公司主要股東，故為本公司之關連人士。

- (4) 於二零零四年十二月三日，本公司之全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司（「富聯地產」）與南聯之全資附屬公司始都有限公司（「始都」）簽訂一份項目管理協議（「項目管理協議」）。根據項目管理協議，始都委任富聯地產為項目經理，負責管理位於九龍觀塘巧明街102號之物業之興建及發展，任期約七十個月，由二零零四年十二月一日起至該物業項目之最終結算日期（預期不遲於二零一零年九月三十日）為止。

始都應付富聯地產之項目管理費總額估計約為7,944,000港元。

- (5) 於二零零五年三月十四日，本公司與南聯簽訂一份協議備忘錄（「協議備忘錄」），據此，本公司與南聯擬按80：20之比例成立一家合營公司，以投資及發展位於九龍亞皆老街157號之物業（「該物業」）。該物業乃本公司透過其全資附屬公司鵬金發展有限公司（「鵬金」）以公開競投方式購入，競投購入價為250,100,000港元。

鵬金於該物業之投資總額約為262,000,000港元，包括該物業之競投購入價及收購該物業所產生之費用及其他雜費。待協議備忘錄所述之先決條件達成後，鵬金將進行資本重組，從而使本公司及南聯之有效權益分別為80%及20%。南聯亦將按成本向本公司收購鵬金結欠本公司金額之20%，並償還本公司上述金額之20%融資成本。於該項收購後，南聯於鵬金之投資總額將約為52,600,000港元。

根據上市規則，上述建議交易構成本公司一項關連交易，而須待獨立股東於二零零五年四月二十一日舉行之股東特別大會上批准方可作實。

上述所有交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立。

主要客戶及供應商

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團向最大之首五名客戶之總營業額約佔本集團總營業額之33%，而本集團向最大客戶之營業額約佔本集團總營業額之24%。本集團向最大之首五名供應商所購貨額少於本集團總購貨額之30%。

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）概無於最大之首五名客戶及供應商中擁有任何權益。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零四年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為729,300,000港元，超過上市規則第14.07條所界定之8%之百分比率。

於二零零四年十二月三十一日，此等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 (百萬港元)	本集團 應佔權益 (百萬港元)
非流動資產	4,401.8	832.1
流動資產	1,385.4	324.5
流動負債	(1,150.9)	(401.2)
非流動負債	(4,467.5)	(733.3)
資產淨值	168.8	22.1

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

優先認股權

雖然百慕達法例並無管制優先認股權之採用，但本公司之公司細則並無優先認股權之規定。

核數師

在股東週年大會上將提呈一項決議案，委聘本公司核數師。

承董事會命

主席

鄭維志

香港

二零零五年四月十九日