

富聯國際集團有限公司

二零零三年年報

# 目錄

公司簡介	1
集團資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	
成衣	8
物業	12
策略性投資	16
董事及高級管理人員簡介	22
董事會報告	25
核數師報告	37
綜合收益表	38
綜合資產負債表	39
資產負債表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
財務報表附註	45
五年財務撮要	95
投資物業	96
公司資料	98

## 公司簡介

### 富聯國際集團有限公司

投資及經營的業務範圍分佈平均，令本公司的現金流量穩定並取得增長。業務圍繞三大方面：

- 成衣
- 物業及
- 策略性投資

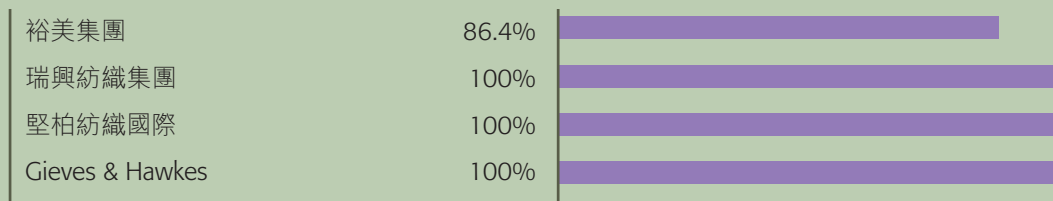
成衣業務包括已經在香港、中國內地和東南亞成功建立穩固根基的成衣製造業務、成衣貿易與品牌產品分銷，包括國際知名的品牌Gieves & Hawkes。

本集團除持有投資物業外，亦不斷發展優質的住宅項目。位於機場鐵路九龍站上蓋之漾日居、小欖之漣山及九龍塘之陶源均成功以永泰亞洲品牌推出市場發售。此外，本集團亦透過Lanson Place於香港及東南亞提供服務式住宅物業管理服務。

在策略性投資方面，本集團參與創辦SUNDAY Communications Limited。該公司在美國納斯達克股票市場及香港聯合交易所上市，SUNDAY為香港一家具創意之無線通訊及互聯網服務發展商及供應商。此外，本集團亦有投資於其他資訊科技及軟件公司。

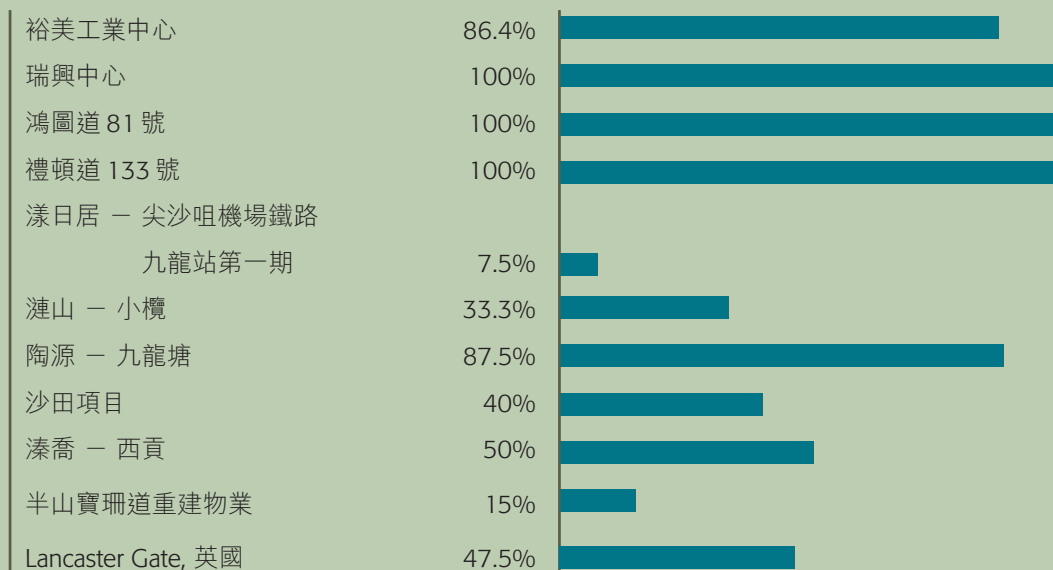
富聯國際於一九九一年在香港聯合交易所上市。本集團在全球聘用超過6,000人。

## ■ 成衣

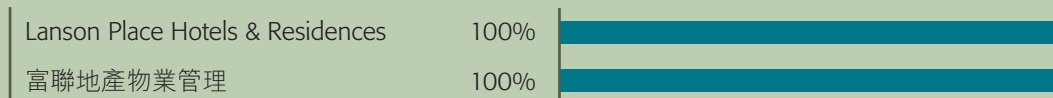


## ■ 物業

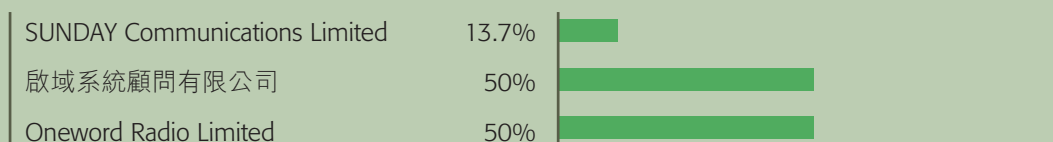
### 資產



### 管理服務



## ■ 策略性投資



# 財務摘要

截至十二月三十一日止年度(百萬港元)	本集團	
	2003	2002 (重列)
營業額	<b>1,470.6</b>	1,465.9
毛利	<b>310.3</b>	328.3
除稅前溢利	<b>29.1</b>	33.1
稅項	<b>(6.3)</b>	(9.1)
除少數股東權益前溢利	<b>22.8</b>	24.0
少數股東權益	<b>(4.3)</b>	(3.5)
純利	<b>18.5</b>	20.5
建議末期股息每股1.0港仙(二零零二年：每股1.0港仙)	<b>5.2</b>	5.2
每股盈利		
基本	<b>3.6 港仙</b>	4.0 港仙
攤薄	<b>3.6 港仙</b>	4.0 港仙

## 概覽

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利18,500,000港元，而二零零二年則為20,500,000港元(重列)。本年度營業額由二零零二年之1,465,900,000港元增至1,470,600,000港元，而經營溢利則由二零零二年之66,200,000港元減至二零零三年之49,300,000港元。

由於全球大事例如伊拉克戰事及鄰近地區中國之非典型肺炎疫情等之全球及鄰近事故所影響，二零零三年上半年無疑是香港經濟其中一段最艱苦之時期。然而，近二零零三年底，營商氣氛及消費者信心均見恢復。二零零三年最後一季，物業市場之反彈尤其強勁。本集團物業部於本年度之經營業績因而大幅改善，從而抵銷因非典型肺炎對本集團製衣業務所造成之不利影響及本集團投資物業之租賃業務所承受之持續壓力。

## 業務回顧

本集團業務主要分為三個部分：成衣，包括成衣製造及品牌產品分銷；物業，包括投資於香港工業及商業樓宇及優質住宅發展項目及物業管理；以及策略性投資。

本集團之核心成衣製造業務在艱辛的一年裏表現相當不俗，營業額達989,700,000港元，較二零零二年之974,500,000港元增加2%；然而，經營溢利(不包括重組及其他成本)，因備受嚴峻的價格下調壓力而由二零零二年的73,100,000港元下跌32%至50,000,000港元。

本集團繼續致力於提升其成衣製造程序、提高生產力及加強成本效益，同時擴充中國內地及柬埔寨之生產設施。本集團已於在二零零二年提升柬埔寨生產設施之產量約15%，成衣產量達每年300,000打，並於二零零三年再額外提升5%。自二零零一年起，本集團已開始在廣東省北部、與湖南省接壤之乳源瑤族自治區擴充生產基地。迄今，面積100,000平方呎之工廠經已投產，而另一規模相若之工廠亦正在動工興建。

雖然二零零三年歐洲經濟乏善可陳，惟Gieves & Hawkes (「G&H」)於二零零三年仍能維持銷售營業額穩定增長。G&H不斷致力建立品牌及促進銷量，其中包括在二零零三年九月在倫敦市內House of Fraser店內開設一間分店。亦於二零零四年初在倫敦Knightsbridge區的Harvey Nichols店內開設另外一間G&H分店。吾等相信G&H具備長期品牌潛力，並繼續物色具吸引力的新店鋪地點。

## 主席報告(續)

香港住宅物業市道在本年度最後一季顯著復甦。本集團全年分別售出漾日居105個單位、漣山18個單位及陶源33個單位，錄得總銷售收益約達1,014,000,000港元。本集團之物業發展項目於二零零三年錄得純利38,100,000港元，而二零零二年則錄得虧損6,300,000港元。

就物業發展方面，位於西貢白沙灣，名為溱喬的低密度豪宅發展項目上蓋建築工程經已展開。沙田半山之低密度豪宅的地基工程已竣工。本集團於年內作出三項收購。本集團於二月購入皇后大道中9號31樓面積共約9,700平方呎之三個辦公室單位，本集團之中環辦事處已在十月遷往上址。本集團於二零零三年十月聯同Wing Tai Land Pte. Ltd、南聯地產控股有限公司及兩名新加坡投資者，成功從新加坡市區重建局投得位於新加坡之發展項目。本集團於該項目佔有12%權益。二零零三年十二月，本集團成功投得位於銅鑼灣禮頓道133號的物業，此將成為第二間在香港經營的Lanson Place，預計於二零零五年開始營業。

SUNDAY Communications Limited(「SUNDAY」)繼續透過提高效率及服務質素以及開發廣泛的嶄新數據服務以提高其盈利能力。

於二零零三年十二月，SUNDAY與中國內地具領導地位之電訊設備製造商華為技術有限公司訂立供應合約大綱協議以及設施合約大綱協議，就所推出3G網絡及服務提供整套完備方案及所需融資。

已計劃在銅鑼灣區設立試驗網絡並計劃於二零零四年底推出3G服務。

### 策略方針

縱然經濟條件改善，由於全球化步伐加快以及商業周期縮短，不明朗因素仍然存在。本集團將繼續鞏固其資產負債狀況，同時從核心業務中審慎地尋求增長。

本集團於一九九六年踏足香港住宅物業市場。在過去七年來，香港住宅物業市場經歷了一個循環，於一九九七年八月攀至頂峰，並於二零零三年六月跌至谷底。在該段期間，本集團完成三項合共超過2,000,000平方呎的項目，為本集團的物業發展部建立穩健基礎，並使本公司在香港住宅物業市場建立永泰亞洲之品牌。隨著溱喬及沙田項目在未來兩年內落成，本集團將進一步加強本身品牌及市場定位。本集團將繼續物色優質住宅項目機會，從而受惠於現時蓬勃的物業市場及鞏固永泰亞洲之品牌。

購入銅鑼灣禮頓道133號將使Lanson Place繼續日居取得成功後，可進一步加強在香港的營運。本集團將繼續在大中華區尋覓商機令Lanson Place在當地能透過其服務式住宅概念創造價值。

成衣方面，隨著目前的配額制度屆滿，中國將成為主要成衣出口國家。現時並無明確指示所謂「反激增機制」將如何運作。然而，鑑於美國配額數目已授予越南，預測成衣製造業將繼續受生產力過剩及邊際利潤下降所影響，因此，嚴格控制成本，及在擴充生產規模時保持作出審慎投資決定對本集團至為重要。

### 展望

在過去艱苦之一年，本集團在困境中仍能保持實力，長遠而言，本集團對前景充滿信心。鑑於中國政府已採取多項振興香港經濟之措施，加上中國本身經濟充滿活力，本集團定能憑藉本身之業務策略，充份利用集團之優勢向前邁進。

因應於十年前訂立之關貿總協定，由二零零五年一月一日起世貿成員國將撤銷紡織品配額限制。誠然，中國與美國之間協定之反激增保護措施存在複雜性，有關詳情尚未經有關國家透露。製衣業競爭可能加劇，邊際利潤將會進一步收窄，惟銷量本身亦有機會增加。儘管二零零三年經營環境困難，本集團製衣業務仍有些增長，充份表現其彈性。為迎接二零零五年之蒞臨，本集團將繼續致力提高成本效益及生產力。

鑑於目前香港住宅物業市場之氣氛好轉，本集團對成功推售漆喬及沙田項目充滿信心。兩年前作出持有漾日居第五座之決定現將令集團有機會在目前上揚之市場得益。隨著香港市道獲改善，服務式住宅之需求應會增加。Lanson Place於二零零五年開始營運位於禮頓道133號之物業，將會令該物業之價值大幅提昇。

展望二零零四年本集團之前景樂觀。雖然全球經濟仍有不明朗之處，本集團現有之基礎將可使本集團充份把握任何經濟反彈，並繼續為股東增值。



## 主席報告(續)

### 董事會

本人謹代表董事會，歡迎區慶麟先生加入董事會出任執行董事，任期由二零零四年二月五日起生效。區先生已擔任本集團財務總監及公司秘書近十年。近年來，彼一直積極參與主要投資決定，並在物業發展業務方面擔當重要角色。

### 致謝

本人謹代表董事會向集團所有管理層成員、員工及顧問衷心致謝。彼等所付出之努力及精神為本集團奠定了穩健基礎，對本集團之未來發展貢獻良多。

主席

鄭維志



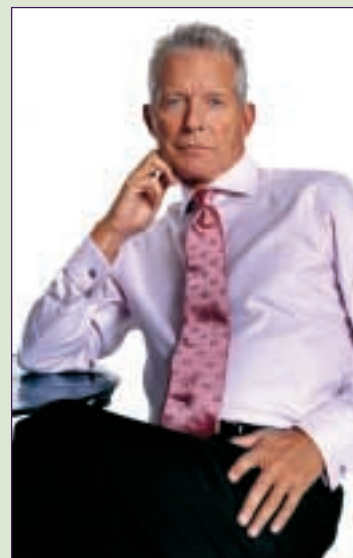
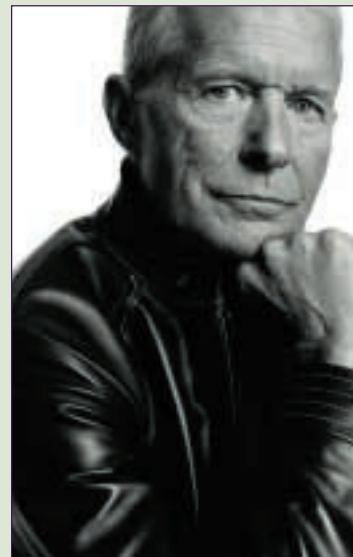
# 成衣

非典型肺炎及伊拉克戰爭對本集團成衣部構成重大打擊。成衣製造之營業額為989,700,000港元（二零零二年：974,500,000港元），而毛利則下降。本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利（不包括業務重整及其他費用）為50,000,000港元，二零零二年則為73,100,000港元。



由於全球經濟持續整固，本集團致力於擴展中國國內及柬埔寨生產基地，從而持續改善營運效率使集團競爭力隨之提高之策略充滿信心。本集團藉著不斷提升位於柬埔寨佔地88,000平方呎之生產工場產量，將成衣年產量由二零零一年之260,000打提高至二零零二年之300,000打，再進一步增加至二零零三年之320,000打。

鑑於二零零五年開始撤銷紡織產品之數量限制，在中國內地進行生產將較其他地區更具競爭力。未來數年本集團將專注在中國增加產量，藉此充份發揮成本效益上之競爭優勢。位於廣東省北部乳源之毛織廠擴展工作已經完成。年產量增至每年約100,000打毛衫。於該毛織廠旁興建佔地100,000平方呎之針織廠之工程如期進行，並將於二零零四年中投產，預計年產量達140,000打。本集團亦於同一地區開始建造一間佔地150,000平方呎之梭織工場，預期於二零零四年底竣工。

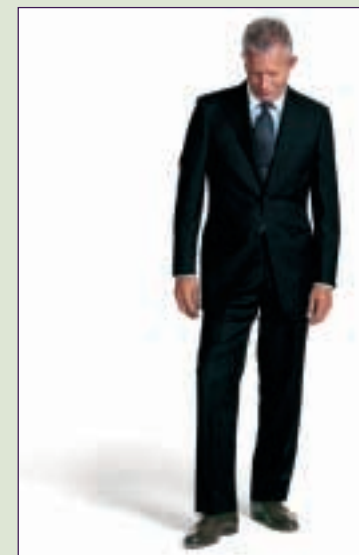


Gieves & Hawkes plc

截至二零零四年一月，鑑於美國實施保護貿易措施，以致少數無受配額限制之中國製造紡織產品將須申請中國出口簽證。雖然此項出口簽證並不影響本集團之成衣業務，本集團正檢討有關措施對本集團目前所製造，且預期於二零零五年獲撤銷配額限制之紡織產品所產生之潛在影響。

### **GIEVES & HAWKES PLC**

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc(「G&H」)於二零零三年之銷量錄得3.6%之增幅(二零零三年：170,800,000港元；二零零二年：164,900,000港元)。GIEVES品牌之產品批發如期於二零零三年下半年起開始經營。批發業務預期由二零零四年起將對營業額有重大裨益。失去日本之特許經營商令特許經營費收入下降，加上邊際利潤減少，導致二零零三年之經營虧損增加至11,400,000港元(二零零二年：虧損5,500,000港元)。此乃與本集團致力於增加銷售額及盈利能力，以及鞏固GIEVES & HAWKES以及新發展之GIEVES品牌之中期策略相符。



Gieves & Hawkes plc





# 物業

## 物業發展

本集團三個已落成之發展項目（漾日居、漣山及陶源）於二零零三年期間營業額合共1,014,000,000港元，由於上半年度住宅物業市場疲弱不振，故大部分銷售均於下半年度市況大幅回升後錄得。住宅物業市場於下半年度復甦，乃由於市場回復信心，以及中央政府推行積極措施所致。物業發展項目純利為38,100,000港元，而於二零零二年則為虧損6,300,000港元。



西貢溱喬及一個尚未命名之沙田項目之工程現正如期進行。本集團分別在此兩個項目佔有50%及40%權益，預期分別於二零零五年初及二零零六年初落成。

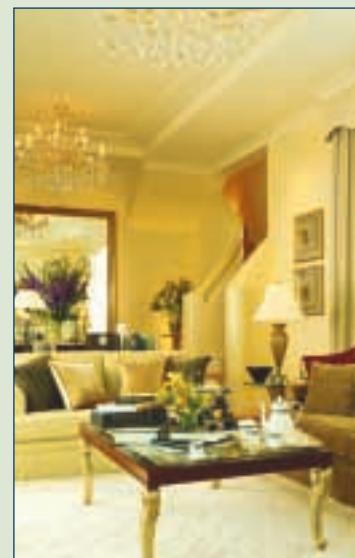
位於倫敦Lancaster Gate之發展項目現正如期施工。本集團於該項目佔有47.5%權益，此項目由14個住宅單位組成，單位由開放式至三房設計不等，將於二零零四年最後一季竣工及出售。

二零零三年二月，本集團購入皇后大道中9號31樓三個辦公室單位，共約9,700平方呎，而本集團之中環辦事處已於二零零三年十月遷入上址。

於二零零三年十月，本集團連同Wing Tai Land Pte. Ltd.及南聯地產控股有限公司及兩名新加坡投資者成功投得新加坡市區重建局之新加坡發展項目。本集團於該項目佔有12%權益，該項目為一幢面積約930,000平方呎之住宅綜合發展計劃，將於二零零四年底進行預售。

於二零零三年十二月，本集團成功以290,000,000港元投得位於禮頓道133號之物業，該物業將改裝為服務式住宅經營。

左：漾日居“Pilot Suite”示範單位  
右：陶源複式大宅“House of Monalisa”





## 投資物業

本集團三座高級工業物業(瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號)之租金表現於二零零三年上半年有所下降，惟租金回報率於年底回穩。純利由二零零二年之22,400,000港元下降至二零零三年之17,000,000港元。

隨著二零零三年底香港經濟復甦，租用率於二零零四年初開始回升。倘此趨勢持續，而利率保持低企，預期租金回報率將會回升。

## 物業管理服務

在吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row服務式住宅之入住率為75%。Kondo 8 Ampang Hilir保持其在Ampang區之翹楚地位，於二零零三年取得95%之入住率。

隨著二零零三年上半年較差之營商環境過去，儘管價格競爭仍持續對吉隆坡市場構成壓力，但亦有跡象顯示緩慢復甦。

而服務式住宅業所取得之平均入住率亦較酒店業為高。預期較少新服務式住宅推出市場，應可有助減低現有物業之空置率。

新加坡Lanson Place Winsland之入住率為83%。由於各機構持續收緊房屋津貼預算，因此租金仍然受壓。

在香港，按可供服務之134個住宅單位計，Lanson Place The Waterfront Residences於二零零三年十二月錄得96%之入住率。於整年內，此項目錄得之平均入住率為67%。最後一批27個附設傢俱之住宅單位亦已完成，令可供服務之住宅單位數目上升至161個。

本集團將繼續物色中國內地有前景之物業管理機會。



滙山會所園林

# SUNDAY 的**使命**

時刻超越各方人士的期望，  
為他們帶來多姿多采、  
卓爾非凡的享受。

# SUNDAY 的**理想**

成為亞洲區內其中一間  
最具創意的無線通訊公司。



# 策略性投資

## SUNDAY COMMUNICATIONS LIMITED

SUNDAY Communications Limited  
([SUNDAY]) 繼續集中透過提高效率  
及服務質素以改善其盈利能力，與  
此同時亦開發一系列新數據服務，  
並實行憑藉其品牌競爭優勢之市場  
分層策略，在市場上吸納及挽留特  
定類別客戶。



於二零零三年十二月，SUNDAY之主要經營附屬公司滙亞通訊有限公司與於中國內地具領導地位之電訊設備製造商華為技術有限公司訂立供應合約大綱協議及設施合約大綱協議，就所推出之3G網絡及服務提供整套完備方案及所需融資。設施合約大綱協議亦提供500,000,000港元之貸款，以償還SUNDAY現有之供應商貸款及銀行借貸。

銅鑼灣區將成為計劃中鋪設網絡3G之試點，倘成績理想，SUNDAY將於二零零四年底推出3G服務。

SUNDAY之股份於香港聯合交易所有限公司及美國納斯達克市場上市。本集團現佔有SUNDAY13.7%權益(二零零二年：11.5%)。

### **啟域系統顧問有限公司**

本集團佔有啟域系統顧問有限公司(「啟域」)50%權益，啟域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。於二零零三年，啟域持續透過吸納美國及英國之主要時裝品牌公司為客戶有效打入市場，並同時進軍塑膠業軟件市場。

啟域於二零零四年首季完成在區內首次推出塑膠業應用軟件。該產品於地區展覽中獲得業內一致好評，預期於二零零五年將為啟域帶來豐厚回報。

本集團於二零零三年在啟域之投資中錄得淨虧損約500,000港元，於二零零二年所錄得之淨虧損則為2,000,000港元。

### **ONWORD RADIO LIMITED**

本集團佔有Oneword Radio Limited(「Oneword」)50%權益，該公司播放榮獲Sony Radio Academy Award之全國數碼商業電台Oneword Radio。該電台乃英國全國唯一之商業數碼電台，可用數碼收音機、衛星及數碼電視收聽。於二零零三年，本集團所佔Oneword虧損7,300,000港元(二零零二年：3,500,000港元)。

於二零零四年三月，本集團與合夥人UBC Media Group Plc(「UBC」)訂立一項協議，以本集團於Oneword之股份換取UBC之股份。UBC乃於英國倫敦A.I.M.市場上市之具領導地位之獨立電台節目製作及電台廣播公司。本集團認為，Oneword股東將受惠於該協議，此乃由於UBC可全權控制Oneword，並將其納入UBC內，從而使Oneword轉虧為盈。換股將於二零零四年六月底完成。

### 分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	<b>1,061.2</b>	1,043.3	<b>40.5</b>	55.3
品牌產品分銷	<b>170.8</b>	164.9	<b>(10.8)</b>	(6.7)
物業發展	<b>167.9</b>	183.6	<b>25.0</b>	3.4
物業租賃及管理	<b>59.2</b>	63.5	<b>11.7</b>	21.4
投資活動	<b>11.5</b>	10.6	<b>14.5</b>	(30.9)
未歸類之企業支出	—	—	<b>(31.6)</b>	—
出售物業收益	—	—	—	23.7
	<b>1,470.6</b>	1,465.9	<b>49.3</b>	66.2
地區分類				
北美	<b>781.8</b>	795.1	<b>27.7</b>	44.0
香港	<b>257.8</b>	252.1	<b>21.7</b>	(3.8)
英國	<b>253.5</b>	222.9	<b>(8.7)</b>	20.6
其他歐洲國家	<b>114.0</b>	146.5	<b>4.2</b>	7.8
其他地區	<b>63.5</b>	49.3	<b>4.4</b>	(2.4)
	<b>1,470.6</b>	1,465.9	<b>49.3</b>	66.2

### 流動資金及財務資源

於二零零三年十二月三十一日，本集團股東資金為1,258,500,000港元，基本上與二零零二年底採納會計實務準則第12號(經修訂)後重列之1,258,600,000港元相同。二零零三年溢利被於二零零三年上半年派發之二零零二年末期股息及年終調整重估投資物業儲備抵消。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額(即銀行借款總額減現金及銀行結餘)為580,100,000港元(二零零二年：582,700,000港元)，佔本集團資產淨值46.1%，與二零零二年底時之46.3%相若。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款(約87%)毋須於一年內償還，而本集團於二零零三年底時尚有超過300,000,000港元之未動用銀行融資。

### 外幣

本集團仍以美元及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此所須承受之外匯波動風險輕微。

### 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團之或然負債為就聯營公司已動用之信貸融資193,800,000港元而向若干銀行提供之擔保，以及7,300,000港元之有追索權貼現出口票據。

### 資產抵押

於結算日，本集團以賬面值為532,900,000港元之投資物業及賬面值為174,100,000港元之自用物業作為本集團獲提供信貸融資之抵押品。

於二零零三年十二月三十一日，本集團提供予從物業發展之聯營公司之墊款422,100,000港元，其償還次序較聯營公司之銀行貸款為後。本集團提供予若干聯營公司之墊款經已轉讓，而本集團實益擁有之該等聯營公司股份已抵押予財務機構。

### 僱員

於二零零三年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員(包括執行董事)有資格參加本公司之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般於授出日期起計一至五年內分階段行使。

# 董事及高級管理人員簡介

## 執行董事

**鄭維志先生**，JP，現年五十六歲，為本集團及南聯地產控股有限公司之主席。鄭先生亦為多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及中國人民財產保險股份有限公司。彼亦為星展銀行(香港)有限公司之董事。鄭先生畢業於聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭先生亦積極參與各項公職服務，彼為香港特區政府司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席及外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會委員、香港賽馬會董事、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事以及曾任香港總商會之主席。

**鄭維新先生**，現年四十九歲，本集團之行政總裁。鄭先生亦為SUNDAY Communications Limited之聯席主席，SUNDAY是一家在香港提供網絡通訊服務之供應商，該公司在美國納斯達克股票市場及香港聯合交易所上市。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，是英國及香港之合資格律師。

鄭先生是香港特區政府創新科技督導委員會委員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港城市大學校董會會員、香港房屋協會理事會成員、證券及期貨事務監察委員會之收購與合併小組委員及收購上訴委員會委員。

**鄭文彪先生**，現年五十一歲，為永泰出口商有限公司之董事副總經理。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程學士學位，並獲工商管理碩士學位。鄭先生為香港工業總會理事會二十四分組主席、香港製衣業總商會副會長，彼亦為香港中華廠商會會董及香港紡織業聯會理事及工業貿易署紡織業諮詢委員會委員。

**吳德偉先生**，現年四十六歲，畢業於喬治城大學，獲得學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位，他曾於多家與永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。吳先生專長製造業的營運及管理資訊系統。此外，吳先生亦為香港製衣業總商會之會董。

**區慶麟先生**，現年四十四歲，二零零四年二月被委任為本公司之執行董事，彼亦為本集團之財務總監及公司秘書。區先生持有工商管理碩士和理學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員。



## 董事及高級管理人員簡介(續)

### 非執行董事

**鄭維強先生**，現年五十三歲，為 Wing Tai Holdings Limited 之主席及董事總經理，亦為 Neptune Orient Lines Ltd 及 Raffles Holdings Limited 之非執行主席，該等公司均在新加坡證券交易所有限公司上市。鄭先生畢業於印第安那大學，獲理學士學位，並持有芝加哥大學工商管理碩士學位。

**郭炳聯先生**，現年五十一歲，為新鴻基地產發展有限公司之副主席兼董事總經理。他持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛商學院工商管理碩士學位、香港中文大學榮譽法學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。他是新意網集團有限公司主席兼行政總裁、數碼通電訊集團有限公司主席，亦是九龍巴士控股有限公司、三號幹線(郊野公園段)有限公司及機場空運中心有限公司之董事。

於社會公職方面，郭氏為證券及期貨事務監察委員會非執行董事。他同時出任香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員、香港中文大學校董事會副主席，他亦是警察子弟教育信託基金及警察教育及福利信託基金管理委員會主席。

**馬世民先生**，CBE，現年六十四歲，一九九四年被委任為本公司之獨立非執行董事，為湛思投資管理有限公司之主席，該公司是由 Simon Murray & Associates 出資，經營提供股票基金管理服務之私人公司。在此之前，馬世民先生曾擔任德意志銀行亞太區集團行政主席。彼亦為若干上市公司之董事，包括長江實業、和記黃埔有限公司、盈科拓展集團及東方海外(國際)有限公司等。

**方鏗先生**，JP，現年六十五歲，一九九七年被委任為本公司之獨立非執行董事，為肇豐針織有限公司董事長，方先生於一九六一年畢業於美國麻省理工學院，取得化學工程碩士學位。彼為香港紡織業聯會名譽會長、香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長、紡織業諮詢委員會委員及香港上海滙豐銀行非執行董事。

**黃奕鑑先生**，現年五十二歲，二零零二年被委任為本公司之非執行董事。黃先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。彼為新鴻基地產發展有限公司及新意網集團有限公司之執行董事，亦為路訊通控股有限公司之副主席及數碼通電訊集團有限公司之非執行董事。黃先生亦為郭炳聯先生之代董事。

## 董事及高級管理人員簡介(續)

**康百祥先生**，現年四十九歲，二零零二年被委任為本公司之非執行董事，取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產發展有限公司之經理。

### 高級管理人員

**熊家驊先生**，現年六十九歲，是集團屬下瑞興紡織國際有限公司之董事，從事紡織工業逾四十年。

**李簡鳳玲女士**，現年四十二歲，一九九四年加入本集團，為集團企業拓展總監。她於企業策劃及執行方面具備逾十年的管理經驗，並曾於香港之九龍倉酒店投資有限公司、比華利山之Hilton Hotels Corporation及華盛頓之MCI Communications Corporation 擔任要職。她持有夏威夷大學的酒店及旅遊業管理學士學位，並獲頒美國喬治華盛頓大學的工商管理碩士學位，專注財政及國際商業。

**鍾少華先生**，現年四十九歲，為本集團之法律顧問。他於一九九三年加入本集團。鍾先生持有電子商業及互聯網計算學碩士學位、法律學士學位、工商管理學士學位及中國法學基礎結業證書。他亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

# 董事會報告

董事會將截至二零零三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。

本公司於二零零三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39及40。

## 業績

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績載於第38頁之綜合收益表內。

董事會建議向於二零零四年六月十五日名列本公司股東名冊的股東以現金宣派截至二零零三年十二月三十一日止年度末期股息，每股1.0港仙(二零零二年：每股1.0港仙)，保留本年度之餘下溢利為13,300,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零四年六月二十五日派發予股東。

## 股本

本公司於二零零三年十二月三十一日之法定及已發行股本詳情載於財務報表附註27。本年度並無任何變動。

## 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29。

## 投資物業

本集團按公開市場價值基準重估於二零零三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14。

本集團於二零零三年十二月三十一日之投資物業載於第96頁。

### 其他物業、廠房及設備

本集團於本年度內購入其他物業、廠房及設備總額為72,700,000港元，用於正常業務上。本年度之主要變動情況載於財務報表附註15。

### 捐款

本集團於本年度內曾作300,000港元之慈善及其他捐款。

### 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 *JP*

根據本公司之公司細則第100條，鄭維新、吳德偉及馬世民諸位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，區慶麟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。

## 董事會報告(續)

### 企業管治

董事認為，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之全年內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。

### 審核委員會

本公司審核委員會由委員會主席馬世民先生及其他成員包括方鏗先生、黃奕鑑先生及其代委員康百祥先生組成。馬世民先生及方鏗先生均為本公司之獨立非執行董事。黃奕鑑先生及康百祥先生為本公司之非執行董事。

審核委員會已審閱本公司所採納之會計原則及政策，並与管理層討論有關內部監控、審核及年報之財務呈報事宜，其中包括審閱本公司截至二零零三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及其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉**  
於二零零三年十二月三十一日，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、相關股份及債券之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)必須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持有股份數目					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	總數	
鄭維志	75,999	—	150,409,086	110,595,862	261,080,947	50.44%
			附註(a)	附註(b)及(c)		
鄭維新	—	—	—	110,595,862	110,595,862	21.37%
				附註(b)及(d)		
鄭文彪	—	—	—	110,595,862	110,595,862	21.37%
				附註(b)		
吳德偉	26,000	762,000	—	附註(e)	788,000	0.15%
鄭維強	—	—	—	110,595,862	110,595,862	21.37%
				附註(b)		
區慶麟	—	—	—	附註(f)	—	—

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。
- (c) 鄭維志先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購2,000,000股本公司股份。
- (d) 鄭維新先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購2,000,000股本公司股份。
- (e) 吳德偉先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購860,000股本公司股份。
- (f) 區慶麟先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購600,000股本公司股份。該等認股權於區先生被委任為本公司董事以前獲授予。

本節所披露之所有股份權益及有關認股權之相關股份權益均為長倉。

除上述所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，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。

## 董事會報告(續)

### 董事及行政總裁購買股份或債券之權利

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 於二零零三年 一月一日及 二零零三年 十二月三十一日 尚未行使
鄭維志	15.11.1999	0.8	2,000,000
鄭維新	15.11.1999	0.8	2,000,000
吳德偉	15.11.1999	0.8	860,000
區慶麟*	15.11.1999	0.8	600,000

\* 於二零零四年二月五日獲委任

於年內，本公司董事並無獲授予或行使認股權。

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

於二零零三年十二月三十一日，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)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	實益持有股數	佔股權百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.54
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.37 (附註1)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Wing Sun Development Pte Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Terebene Holdings Inc.	110,595,862	21.37 (附註2)
Winlyn Investment Pte Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
合成資源有限公司	68,747,996	13.28 (附註3)
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.89 (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	26.17 (附註3)
Wesmore Limited	83,316,158	16.10 (附註4)
新鴻基地產發展有限公司	100,762,150	19.47 (附註4)
羅旭瑞	51,676,000	9.98 (附註5a)
世紀城市國際控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5a)
Century City BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
百利保控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg Development BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg International Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
富豪酒店國際控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5b)
Regal International (BVI) Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Real Chance Profits Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
HK 168 Limited	51,676,000	9.98 (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。



## 董事會報告(續)

- (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、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位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 Pte Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.3%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10.8%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本公司股份之長倉。

除上述所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，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28。

董事及行政總裁擁有本公司認股權之個人權益載於上文「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」一節。

### 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及管理業務或會被視為對本集團之物業租賃業務構成競爭。

## 董事會報告(續)

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及管理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及管理業務，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。

除上述競爭性業務外，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，根據協議該合約，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。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為貸款補充協議是按正常商業條款訂立。

- (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Wing Tai Holdings Limited(「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。於二零零三年，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約為49,000,000港元。

WTH乃本公司之主要股東，因此WTH乃本公司之關連人士(定義見上市規則)。南聯乃本公司一間附屬公司之主要股東，因此就上市規則而言亦為本公司之關連人士。

## 董事會報告(續)

### 主要客戶及供應商

本集團在截至二零零三年十二月三十一日止年度內向最大之首五名供應商及客戶所購貨額及營業額分別少於本集團之總購貨額及總營業額之30%。

### 上市規則第19項應用指引

於二零零三年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及擔保合共總額為751,300,000港元，佔本集團之淨資產約59.7%。

於二零零三年十二月三十一日，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：

(百萬港元)	備考合併 資產負債表	本集團 應佔權益
非流動資產	2,972.0	590.3
流動資產	1,237.2	205.0
流動負債	(1,389.7)	(198.6)
非流動負債	(3,506.1)	(671.6)
淨負債	(686.6)	(74.9)

### 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，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

主席

鄭維志

香港，二零零四年四月十六日

# 核數師報告

## 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

致富聯國際集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第38頁至94頁按照香港普遍採納之會計準則編製的財務報表。

### 董事及核數師的個別責任

貴公司之董事須負責編製真實與公平的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並按照百慕達公司法第90條向全體股東作出報告，除此以外，別無其他目的。就本報告的內容，本行對其他人不承擔及負上任何責任。

### 意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷，所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的保證。在表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

### 意見

本行認為該等財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

香港，二零零四年四月十六日

# 綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
營業額	4	<b>1,470.6</b>	1,465.9
銷售成本		<b>(1,160.3)</b>	(1,137.6)
毛利		<b>310.3</b>	328.3
其他經營收入		<b>38.7</b>	67.9
分銷費用		<b>(89.9)</b>	(85.9)
行政費用		<b>(221.4)</b>	(231.0)
基本業務為物業發展之投資之減值虧損回撥(確認)		<b>11.6</b>	(2.5)
出售物業收益	6	—	23.7
就持有作出售物業確認之減值虧損		—	(16.6)
其他經營費用	7	—	(17.7)
經營溢利	8	<b>49.3</b>	66.2
其他利息收入		<b>0.5</b>	0.8
財務費用	10	<b>(21.8)</b>	(24.2)
應佔聯營公司業績		<b>1.1</b>	(9.7)
除稅前溢利		<b>29.1</b>	33.1
稅項	11	<b>(6.3)</b>	(9.1)
除少數股東權益前溢利		<b>22.8</b>	24.0
少數股東權益		<b>(4.3)</b>	(3.5)
本年度純利		<b>18.5</b>	20.5
股息	12	<b>5.2</b>	5.2
每股盈利	13		
— 基本		<b>3.6港仙</b>	4.0港仙
— 攤薄		<b>3.6港仙</b>	4.0港仙



# 綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>863.1</b>	579.5
其他物業、廠房及設備	15	<b>258.4</b>	200.0
聯營公司權益	18	<b>478.2</b>	438.8
證券投資	19	<b>418.8</b>	490.8
其他非流動資產	20	<b>2.8</b>	4.0
		<b>2,021.3</b>	1,713.1
<b>流動資產</b>			
存貨	21	<b>131.1</b>	132.1
持有作出售物業	22	<b>41.2</b>	173.0
應收貨款、其他應收款項及預付款項	23	<b>184.2</b>	168.4
應收票據		<b>109.4</b>	69.8
證券投資	19	<b>4.6</b>	—
應收聯營公司款項		<b>6.7</b>	30.4
可收回稅項		<b>5.4</b>	3.3
銀行結存及現金		<b>207.6</b>	90.4
		<b>690.2</b>	667.4
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項	24	<b>233.8</b>	272.6
應付票據		<b>12.0</b>	20.1
應付聯營公司賬款		<b>0.1</b>	0.1
應付稅項		<b>1.1</b>	3.7
短期銀行貸款	25	<b>46.9</b>	7.5
一年內到期之銀行貸款	26	<b>52.3</b>	53.6
		<b>346.2</b>	357.6
<b>流動資產淨值</b>		<b>344.0</b>	309.8
		<b>2,365.3</b>	2,022.9

## 綜合資產負債表(續)

於二零零三年十二月三十一日

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>258.8</b>	258.8
儲備	29	<b>999.7</b>	999.8
<b>股東權益</b>		<b>1,258.5</b>	1,258.6
<b>少數股東權益</b>		<b>57.1</b>	56.2
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款	26	<b>688.5</b>	612.0
應付收購物業之代價	30	<b>288.9</b>	—
其他長期貸款	31	<b>53.6</b>	79.8
遞延稅項	32	<b>18.7</b>	16.3
		<b>1,049.7</b>	708.1
		<b>2,365.3</b>	2,022.9

第38頁至第94頁所載之財務報表，經於二零零四年四月十六日之董事會核准並由下列董事代表簽署：

鄭維新  
董事

吳德偉  
董事

# 資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

	附註	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	17	<b>1,199.3</b>	1,208.1
<b>流動資產</b>			
預付款項		<b>0.3</b>	0.3
銀行結存及現金		<b>3.6</b>	0.5
		<b>3.9</b>	0.8
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>1.1</b>	2.2
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<b>2.8</b>	(1.4)
<b>資產淨值</b>		<b>1,202.1</b>	1,206.7
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>258.8</b>	258.8
儲備	29	<b>943.3</b>	947.9
<b>股東權益</b>		<b>1,202.1</b>	1,206.7

鄭維新  
董事

吳德偉  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	權益總額 港幣百萬元
於二零零二年一月一日	
— 原先列值	1,260.9
— 前期調整(附註2)	(13.5)
	<hr/>
— 重列	1,247.4
	<hr/>
重估投資物業所產生之減值	(6.8)
海外業務賬目由換算引致之外匯差價	7.5
所佔聯營公司儲備	(0.9)
	<hr/>
未於綜合收益表確認之虧損淨額	(0.2)
	<hr/>
	1,247.2
出售物業之儲備撇銷	0.8
終止海外業務之外匯儲備撇銷	3.0
派發二零零一年年度末期股息	(12.9)
年度純利	20.5
	<hr/>
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月一日	1,258.6
	<hr/>
重估投資物業所產生之減值	(19.1)
海外業務賬目由換算引致之外匯差價	4.9
所佔聯營公司儲備	1.1
	<hr/>
未於綜合收益表確認之虧損淨額	(13.1)
	<hr/>
	1,245.5
就其他物業重估儲備稅率變動產生之遞延稅項負債	(0.3)
派發二零零二年年度末期股息	(5.2)
年度純利	18.5
	<hr/>
於二零零三年十二月三十一日	1,258.5
	<hr/>

# 綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
經營溢利	<b>49.3</b>	66.2
按下列各項調整：		
（基本業務為物業發展之投資之減值虧損回撥）確認	<b>(11.6)</b>	2.5
利息及投資收入	<b>(11.5)</b>	(10.6)
商譽之攤銷	—	1.9
永久紡織配額之攤銷	<b>1.1</b>	1.6
商標之攤銷	<b>0.1</b>	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	<b>20.9</b>	21.4
出售其他物業、廠房及設備之虧損(收益)	<b>0.3</b>	(0.1)
就持有作出售物業確認之減值虧損	—	16.6
聯營公司欠款撥備	—	2.3
終止海外業務所變現之換算虧損	—	3.5
出售物業之收益	—	(23.7)
<b>未計營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>48.6</b>	81.7
減少存貨	<b>5.3</b>	1.4
減少持有作出售物業	<b>131.8</b>	145.0
增加應收貨款、其他應收款項及預付款項	<b>(23.0)</b>	(25.6)
(增加)減少應收票據	<b>(39.6)</b>	15.2
減少(增加)聯營公司欠款	<b>23.7</b>	(12.0)
減少應付貨款及其他應付款項	<b>(44.0)</b>	(17.7)
(減少)增加應付票據	<b>(8.1)</b>	2.9
減少應付聯營公司款項	—	(0.1)
<b>來自經營活動之現金</b>	<b>94.7</b>	190.8
已收利息及股息收入	<b>3.6</b>	4.3
已付銀行及其他借款利息支出	<b>(21.1)</b>	(27.5)
已付香港利得稅	<b>(8.9)</b>	(11.1)
已付其他司法地區稅項	—	(3.4)
<b>來自經營活動之現金淨額</b>	<b>68.3</b>	153.1

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
<b>投資活動之現金流量</b>		
購買其他物業、廠房及設備	<b>(72.7)</b>	(26.1)
給聯營公司之墊款	<b>(27.4)</b>	(135.5)
購買物業	<b>(15.0)</b>	—
增加證券投資	<b>(13.2)</b>	—
聯營公司權益	<b>(3.8)</b>	—
減少(增加)基本業務為物業發展之投資	<b>92.5</b>	(11.6)
出售物業所得款項	<b>10.4</b>	37.3
已收其他利息	<b>0.5</b>	0.8
出售其他物業、廠房及設備所得款項	<b>0.2</b>	0.6
發展中物業已付之發展成本	—	(64.4)
增持附屬公司權益之代價	—	(25.5)
增加應收按揭借款	—	(1.9)
增持聯營公司權益	—	(1.5)
購買永久紡織配額	—	(1.0)
<b>來自投資活動所用現金淨額</b>	<b>(28.5)</b>	(228.8)
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行及其他借款	<b>266.3</b>	270.1
增加(減少)信託收據及入口貸款	<b>8.4</b>	(0.6)
償還銀行及其他借款	<b>(184.6)</b>	(161.0)
已付股息	<b>(5.2)</b>	(12.9)
已付附屬公司少數股東股息	<b>(2.2)</b>	—
一間附屬公司少數股東繳入之股本	—	0.1
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>82.7</b>	95.7
現金及等值現金之增加	<b>122.5</b>	20.0
於年初之現金及等值現金	<b>83.2</b>	62.2
匯率變動之效應	<b>1.7</b>	1.0
於年末之現金及等值現金	<b>207.4</b>	83.2
現金及等值現金之結存分析：		
銀行結存及現金	<b>207.6</b>	90.4
銀行透支	<b>(0.2)</b>	(7.2)
	<b>207.4</b>	83.2

# 財務報表附註

截至二零零三年十二月三十一日止年度

## 1. 概言

本公司是一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團從事成衣製造及貿易，品牌產品分銷，物業租賃及管理，物業發展及投資活動。

## 2. 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）— 會計實務準則（「會計實務準則」）第12號（經修訂）「所得稅」。財務報告準則包括會計實務準則及詮釋。

往年來，遞延稅項均以收益負債法作出部份撥備，亦即就出現之時差確認負債，惟預期可見將來不會消退之時差除外。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債法，按此方法，遞延稅項乃就財務報表上資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時性時差予以撥備。由於會計實務準則第12號（經修訂）並無指明任何過渡要求，因此新會計政策已追溯運用，二零零二年之比較數字亦隨之予以重列。基於此項會計政策之變動，本集團之其他可供分派儲備以及其他物業重估儲備，在因應少數股東所佔權益進行調整後，於二零零三年一月一日之期初結餘分別減少10,300,000港元及3,500,000港元（二零零二年一月一日：10,000,000港元及3,500,000港元）。此外，是項變動亦使二零零三年十二月三十一日止年度之溢利減少2,700,000港元（二零零二年：300,000港元）。

### 3. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本慣例編製，而亦就若干物業及證券投資之重估方面作出修改。

本財務報表採用之主要會計政策乃根據香港普遍接納之會計準則編製並概述如下：

#### 綜合準則

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至每年十二月三十一日止之財務報表。

於年內收購或出售之附屬及聯營公司之業績乃由收購生效日期起列入綜合收益表，又或計算至出售生效日期止。

本集團內所有重要內部交易及結餘已在綜合賬目內沖銷。

#### 商譽

商譽乃指於收購附屬公司及聯營公司當日，收購代價高於本集團應佔可辨認資產及負債之公平價值之差額。商譽被確認為資產及按其估計可使用年期(通常不超過20年)以直線法攤銷。

收購聯營公司權益時產生之商譽已列入其賬面值。收購附屬公司產生之商譽則於資產負債表中分別呈列。

#### 負商譽

負商譽乃指本集團於收購附屬公司或聯營公司當日應佔可辨認資產及負債之公平價值高於收購成本之差額。負商譽乃按其產生之情況撥作收入。倘負商譽來自於收購時預期將產生之虧損或開支，則於該等虧損或開支產生之期間撥作收入。餘下之負商譽則以直線法按所購入可辨認應計折舊資產之餘下平均可用年期確認為收入。倘該等負商譽超過所購入可辨認非貨幣資產之公平價值總額，則即時確認為收入。

收購聯營公司產生之負商譽，乃從該聯營公司或共同擁有公司之賬面值扣除。收購附屬公司產生之負商譽，列為資產減值，於資產負債表中分別列出。



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 附屬公司投資

附屬公司之投資乃按成本值扣除已確認之減值虧損列入本公司之資產負債表內。

#### 聯營公司權益

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。該等權益之賬面值按個別投資之已確認減值虧損作相應之調低。

#### 證券投資

證券投資按買賣日基準確認，並於開始時以成本計算。

於以後呈報日期，本集團意圖持有至到期之債務證券乃按已攤銷成本，減除任何已確認之減值虧損以反映未能收回數額。收購持至到期證券之折讓或溢價之每年攤銷將與該證券年期間應收之其他投資收入集合，致使每期所確認之收入代表於投資之一個均等回報率。

所有可識別作為長期策略性目的之投資證券乃按成本值減除任何非暫時性之減值虧損列賬。

其他投資以公平價值列賬，並將未變現之收益及虧損包括在同期之收益表內。

#### 收入確認

貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。

持作出售物業之銷售於簽具約束力之銷售協議或屋宇署簽發有關大廈入伙紙時確認收益以較後者為準。在此階段之前收取自買家之出售物業訂金，均作為流動負債項目。

服務收益則於提供服務後確認。

租金收入(包括根據經營租約租出之物業而預先開出發票收取之租金)，在租約期內以直線法確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

出售永久或臨時紡織品配額之收入於與第三者簽立具有法律約束力、無條件的及不可撤回之轉讓時予以確認。

利息收入按照尚未償還之本金及適用之利率，並根據所佔時間比例予以累積計算。

投資收入於本集團之收取權利確定時確認。

#### 資產減值

於每一結算日，本集團會對有形和無形資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。除非相關資產是以重估金額列賬，在這種情況下，按此會計準則，資產減值會作為重估價值減少處理。

假若減值虧損於其後撥回，該資產的賬面金額增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損的賬面金額。減值虧損的撥回即時確認為收入，除非相關資產按另一項會計實務準則以重估金額列賬，在這種情況下，資產減值虧損之撥回會按該項會計實務準則作為重估價值增加處理。

#### 投資物業

投資物業指已完成並持有作投資用途之物業，所有投資物業之租金收入均按正常商業途徑協商。

倘租約尚餘年期超過二十年之投資物業，將不會作折舊準備；而租約尚餘年期為二十年或以下的，其賬面價值會按其剩餘年期作折舊撥備。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

投資物業在資產負債表結算日之價值為每年經過專業估值之公開市值。因對投資物業作出估值而產生之任何盈虧將撥入投資物業重估儲備，假若該儲備之結餘按組合基準計算並不足夠抵銷虧損，高出投資物業重估儲備結餘之虧損差額將撥入收益表處理。倘過往已自收益表扣除減值，而隨後再產生重估增值，有關增值應撥入收益表內，惟款額以過往已扣除之減值為限。

於出售投資物業時，該物業應佔之投資物業重估儲備結餘將轉撥往收益表。

#### 其他物業、廠房及設備

除永久業權土地及在建工程以外，其他物業、廠房及設備乃按成本值或估值減除折舊、攤銷及減值虧損於結算日列賬。

永久業權土地之成本值或估值不作攤銷，而土地使用權及租賃土地之成本值則按使用權期間以直線法攤銷。

位於英國倫敦No.1 Savile Row之永久業權物業之成本值不作折舊。本集團就此物業進行一項經常性翻新及保養計劃，包括在有需要時重整大廈之結構，保持該物業於高水準以配合其「No.1 Savile Row」之品牌。因此，在考慮收購當日之剩餘價值後，董事意見認為任何折舊元素為不重要，故財務報表中並不作撥備。

本集團採納會計實務準則第17條「物業、廠房及設備」第80段所提供之過渡性豁免。於該等已估值資產其後出售時，任何應佔重估盈餘將轉撥往其他可分派儲備。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 其他物業、廠房及設備(續)

除在建工程以外，其他物業、廠房及設備項目按其估計可使用年期，以直線法按下列年率計算折舊金額撇銷其成本值或估值：

租賃土地	按有關租約未約滿之時期
租賃樓宇	2%—4%
傢俬、裝置及設備	10%—33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%—30%
廠房及機器	7 $\frac{1}{2}$ %—35%

資產出售或棄用時因出售所得款項與資產賬面值之差額所產生之盈虧，於該年度收益表中確認。

在建工程以成本值列賬。成本值包括所有屬於該項目之發展費用及其他直接成本。在建工程將不作折舊直至工程完成。工程完成後，成本將撥往適合之其他物業、廠房及設備分類。

#### 借貸成本

收購、興建或製造合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)之應佔直接借貸成本均撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充成本。倘個別借貸於等待使用於有關合資格資產前期間暫作投資之用，所得之投資收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均在其產生期間確認為開支。

#### 紡織品配額

出售臨時紡織品配額之收益及購買之成本均於彼等產生時於收益表中入賬。由香港有關機構配發之紡織品配額不會資本化或列入資產負債表作為資產。購買永久紡織品配額之成本分三年期間以直線法攤銷。

#### 商標

購買商標之成本將予資本化並按其估計可使用之十年期限以直線法攤銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃按先入先出方法計算，其中包括所有購買成本及適當之轉變成本及促使存貨達致現行地點及狀況之費用。可變現淨值乃在正常運作下實際或估計售價減除貨品尚需之製成及達至銷售成本所得之淨額。

#### 持有作出售物業

持有作出售物業乃按成本值與可變現淨值之較低者入賬。

#### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時時差扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因初步確認或因企業合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時時差既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產或負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股東權益中扣除或計入股東權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股東權益中處理)除外。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣兌換

年內進行之外幣交易乃按交易當日市場兌換率或議定之結算率換算。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債乃按資產負債表結算日兌換率換算。而該等外幣兌換之盈虧則撥入收益表中處理。

綜合賬目內，海外經營業績均按該年度之平均匯率換算。海外公司之資產和負債均以資產負債表結算日兌換率換算。因綜合海外公司之業績而產生之任何換算差額會撥入換算儲備。

#### 經營租賃

經營租賃之應付租金乃按租賃年期以直線法列入收益表內。

#### 退休福利供款

對本集團定額供款退休福利計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。

就本集團之界定權益退休福利計劃而言，提供福利之費用按預計單位進賬法計算，於各結算日進行精算估值。佔本集團退休金責任或計劃資產公平值之現值(以較高者為準)超過10%之精算損益，於參與僱員之預計平均餘下服務年期攤銷。因過往服務而產生之退休金費用在權益歸屬時立即確認，否則於平均服務年期以直線法攤銷，直至經修訂權益歸屬為止。

在資產負債表上確認之金額指界定權益責任之現值，經已按未確認精算損益及未確認以往服務費用調整，並扣除計劃資產之公平值。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 4. 營業額

營業額指年內自下列業務向外界客戶所收及應收賬款淨額：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
貨品銷售	<b>1,232.0</b>	1,208.2
物業發展	<b>167.9</b>	183.6
物業管理及租金收入	<b>59.2</b>	63.5
投資活動之收入(附註)	<b>11.5</b>	10.6
	<b>1,470.6</b>	1,465.9

附註：

投資活動之收入包括：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
聯營公司利息收入	<b>6.0</b>	5.9
證券投資收入	<b>5.5</b>	4.7
	<b>11.5</b>	10.6

### 5. 業務及地區分類

#### 業務分類

本集團之業務可分為五個經營部份。包括成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展及投資活動。該等部份為本集團申報主要分類資料之基準。

主要業務如下：

- |         |   |                                  |
|---------|---|----------------------------------|
| 成衣製造及貿易 | — | 製造及出口成衣產品予海外市場，及以推銷或採購、代理之身份採購成衣 |
| 品牌產品分銷  | — | 主要從事零售、批發及特許經銷品牌服裝               |
| 物業租賃及管理 | — | 物業租賃及管理及服務式住宅物業管理                |
| 物業發展    | — | 住宅物業發展                           |
| 投資活動    | — | 證券投資項目，而該等項目公司從事物業投資及發展、通訊與其他活動  |



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 業務分類(續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業租賃 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	撇除 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零三年 十二月三十一日止年度							
<b>營業額</b>							
外部銷售收益	1,061.2	170.8	59.2	167.9	11.5	—	1,470.6
業務之間銷售收益	—	—	7.6	—	—	(7.6)	—
收益總額	1,061.2	170.8	66.8	167.9	11.5	(7.6)	1,470.6
<b>業績</b>							
分類業績	40.5	(10.8)	11.7	25.0	14.5	—	80.9
未歸類之支出							(31.6)
經營溢利							49.3
其他利息收入							0.5
財務費用							(21.8)
應佔聯營公司業績							1.1
除稅前溢利							29.1
稅項							(6.3)
除少數股東權益前溢利							22.8
少數股東權益							(4.3)
年度純利							18.5

業務之間銷售收益以市場價值計算。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 業務分類(續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業租賃 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	撇除 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元 (重列)
截至二零零二年 十二月三十一日止年度							
<b>營業額</b>							
外部銷售收益	1,043.3	164.9	63.5	183.6	10.6	—	1,465.9
業務之間銷售收益	—	—	7.6	—	—	(7.6)	—
收益總額	1,043.3	164.9	71.1	183.6	10.6	(7.6)	1,465.9
<b>業績</b>							
分類業績	55.3	(6.7)	21.4	3.4	(30.9)	—	42.5
出售物業收益	21.1	—	2.6	—	—	—	23.7
經營溢利							66.2
其他利息收入							0.8
財務費用							(24.2)
應佔聯營公司業績							(9.7)
除稅前溢利							33.1
稅項							(9.1)
除少數股東權益前溢利							24.0
少數股東權益							(3.5)
年度純利							20.5

業務之間銷售收益以市場價值計算。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 業務分類(續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業租賃 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
於二零零三年 十二月三十一日						
<b>資產</b>						
分類資產	356.8	143.9	952.7	93.4	428.8	1,975.6
聯營公司權益						478.2
未歸類之企業資產						257.7
綜合總資產						<u>2,711.5</u>
<b>負債</b>						
分類負債	144.6	53.9	306.2	23.0	7.1	534.8
未歸類之負債						861.1
綜合總負債						<u>1,395.9</u>
<b>其他資料</b>						
資產增加						
— 業務分類	23.7	5.0	308.8	—	1.0	338.5
— 未歸類之企業項目						38.1
折舊及攤銷						
— 業務分類	11.5	6.4	2.9	—	0.9	21.7
— 未歸類之企業項目						0.4
撥回就投資確認之減值虧損	—	—	—	—	11.6	11.6
出售其他物業、廠房及 設備之溢利(虧損)	0.1	(0.4)	—	—	—	(0.3)

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 業務分類(續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業租賃 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元 (重列)
於二零零二年 十二月三十一日						
<b>資產</b>						
分類資產	292.1	136.6	678.5	213.9	496.5	1,817.6
聯營公司權益						438.8
未歸類之企業資產						124.1
綜合總資產						2,380.5
<b>負債</b>						
分類負債	178.0	51.7	20.4	27.9	14.7	292.7
未歸類之負債						773.0
綜合總負債						1,065.7
<b>其他資料</b>						
資產增加	11.3	14.9	0.1	68.5	0.8	95.6
折舊及攤銷	15.7	5.7	0.9	—	0.8	23.1
就投資確認之減值虧損	—	—	—	—	2.5	2.5
出售投資物業之溢利	—	—	2.6	—	—	2.6
出售其他物業、廠房及 設備之溢利	21.2	—	—	—	—	21.2

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 地區分類

以下附表為本集團按地區市場分類之營業額分析：

截至十二月三十一日止年度	分類之營業額	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
北美	<b>781.8</b>	795.1
香港	<b>257.8</b>	252.1
英國	<b>253.5</b>	222.9
其他歐洲國家	<b>114.0</b>	146.5
其他地區	<b>63.5</b>	49.3
	<b>1,470.6</b>	1,465.9

本集團之經營業務主要於香港、中國(除香港以外)、英國及荷蘭。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 5. 業務及地區分類(續)

#### 地區分類(續)

以下附表為按資產所在地區劃分之分類綜合資產賬面值，物業、廠房及設備與無形資產增加之分析：

	分類綜合資產之賬面值		物業、廠房設備及 無形資產之增加	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	2003	2002	2003	2002
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	<b>2,361.7</b>	1,998.2	<b>363.6</b>	72.9
中國	<b>69.7</b>	123.3	<b>6.3</b>	6.8
英國	<b>198.4</b>	159.6	<b>5.0</b>	14.9
荷蘭	<b>16.0</b>	13.3	<b>1.4</b>	0.1
其他地區	<b>60.3</b>	82.8	<b>0.3</b>	0.9
	<b>2,706.1</b>	2,377.2	<b>376.6</b>	95.6
未歸類之資產	<b>5.4</b>	3.3	—	—
	<b>2,711.5</b>	2,380.5	<b>376.6</b>	95.6

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 6. 出售物業收益

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
出售物業收益包括：		
— 在香港以外地區之永久業權物業之出售收益	—	21.1
— 在香港以外地區之投資物業之出售收益	—	2.6
	—	23.7

### 7. 其他經營費用

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
在香港以外設立之製造業務之經營前支出	—	11.9
終止在香港以外業務之外匯儲備撇銷	—	3.5
應收聯營公司之撥備	—	2.3
	—	17.7

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 8. 經營溢利

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
經營溢利已扣除：		
職員開支，包括董事酬金	<b>191.6</b>	203.8
退休福利計劃供款，減除數目極少之被沒收供款	<b>4.6</b>	4.5
職員開支合計	<b>196.2</b>	208.3
核數師酬金	<b>2.1</b>	1.8
商譽攤銷(包括於行政費用)	—	1.9
攤銷		
— 永久紡織品配額(包括於銷售成本)	<b>1.1</b>	1.6
— 商標(包括於行政費用)	<b>0.1</b>	0.1
購買臨時紡織品配額之成本撇銷	<b>19.2</b>	21.2
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	<b>20.9</b>	21.4
及已計入：		
紡織品配額收入	<b>14.9</b>	22.4
證券投資之股息收入—上市	<b>4.9</b>	2.8
其他投資之股息收入—非上市	<b>0.1</b>	0.8
撥回應收款項撥備	—	1.0



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及僱員酬金

#### 董事酬金

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
董事袍金	0.5	0.5
董事其他酬金		
— 薪金及其他福利	5.5	5.6
— 花紅	1.7	1.7
— 退休福利費用	0.4	0.4
	<b>8.1</b>	8.2

董事酬金分析如下：

	2003 董事人數	2002 董事人數
零至1,000,000港元	8	10
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1

本年度支付予獨立非執行董事之袍金共約300,000港元(二零零二年：約300,000港元)。除此以外，並無支付其他酬金予獨立非執行董事。

於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 9. 董事及僱員酬金(續)

#### 僱員薪酬

於二零零二年及二零零三年年度內五名最高薪酬僱員包括兩位為本公司執行董事，其薪酬已包括在上列董事酬金表之內，其餘三位之薪酬分析如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
薪金及其他福利	3.8	3.8
花紅	1.1	1.1
退休福利費用	0.1	0.1
	<b>5.0</b>	5.0

僱員薪酬分析如下：

	2003 僱員人數	2002 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1

### 10. 財務費用

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
利息：		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款利息	18.3	23.7
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款利息	3.5	4.6
總借貸成本	21.8	28.3
減：撥充資本化的利息	—	(4.1)
	<b>21.8</b>	24.2

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 11. 稅項

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
本公司及其附屬公司稅項包括：		
— 香港利得稅	4.6	6.7
— 其他司法權區稅項	0.6	2.1
	5.2	8.8
往年超額撥備		
— 其他司法權區稅項	(1.0)	—
	4.2	8.8
遞延稅項	2.1	0.3
	6.3	9.1

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零二年：16%)之稅率計算。其他司法權區稅項以有關司法權區之稅率計算。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 11. 稅項(續)

稅項對賬如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
除稅前溢利	<b>29.1</b>	33.1
稅項按香港利得稅率17.5%(二零零二年：16%)計算	<b>5.1</b>	5.3
因香港利得稅率上調增加期初遞延稅項負債	<b>1.2</b>	—
稅務影響：計算應課稅溢利時不可扣稅之支出	<b>3.4</b>	6.0
稅務影響：計算應課稅溢利時不徵稅之收入	<b>(4.3)</b>	(8.0)
稅務影響：未確認之稅務虧損	<b>15.9</b>	11.7
稅務影響：使用先前未確認之稅務虧損	<b>(2.9)</b>	(2.5)
稅務影響：未確認可扣減之暫時性時差	<b>(8.3)</b>	(0.9)
其他地區附屬公司不同稅率之影響	<b>(2.9)</b>	(1.7)
往年超額撥備	<b>(1.0)</b>	—
稅務影響：聯營公司應付稅項	<b>(0.2)</b>	1.5
其他	<b>0.3</b>	(2.3)
年度稅項	<b>6.3</b>	9.1

遞延稅項詳情載於附註32。

### 12. 股息

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
建議末期股息每股1.0港仙(二零零二年：1.0港仙)	<b>5.2</b>	5.2

董事會已建議派發末期股息每股1.0港仙(二零零二年：1.0港仙)，建議須待股東於應屆股東大會上批准。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度純利18,500,000港元(二零零二年:20,500,000港元(重列))及過去兩年已發行517,625,339股股份計算。

計算截至二零零三年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利如下:

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元 (重列)
就計算每股攤薄盈利而言之純利	18.5	20.5
	2003	2002
<b>股份數量</b>		
就計算每股基本盈利而言之普通股數目	517,625,339	517,625,339
根據本公司認股權計劃可予發行之潛在攤薄性普通股	239,899	166,500
就計算每股攤薄盈利而言之普通股數目	517,865,238	517,791,839

截至二零零二年十二月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利，並無因採用會計實務準則第12號(經修訂)所作出之調整而受到重大影響。

14. 投資物業

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
<b>估值</b>		
於一月一日	<b>579.5</b>	599.2
外匯調整	—	2.1
添置	<b>303.9</b>	—
重估產生之減值	<b>(20.3)</b>	(4.8)
出售	—	(13.2)
轉至自用物業	—	(3.8)
於十二月三十一日	<b>863.1</b>	579.5
投資物業包括：		
根據中期契約持有之物業		
— 香港	<b>839.2</b>	555.2
— 香港以外地區	<b>23.9</b>	24.3
	<b>863.1</b>	579.5

年內新增之投資物業乃於二零零三年十二月十九日公開競投後在賣方接納下購入。購入價及其他相關費用為303,900,000港元。董事認為，賬面值303,900,000港元與專家以公平值評定結算日之價值並無重大差異。

本集團之其餘投資物業由卓德測計師行有限公司，一所獨立專業物業估值師行於二零零三年十二月三十一日按市場價值基準重估。

本集團之投資物業估值已獲董事會接納並於財務報表中反映。重估產生之減值已於投資物業重估儲備中扣除。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 15. 其他物業、廠房及設備

	自用物業		傢俬、裝置 及設備		廠房設備 及機械		合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>本集團</b>							
<b>成本或估值</b>							
於二零零三年一月一日	187.3	2.6	131.0	8.9	69.0	398.8	
外匯調整	7.1	—	7.1	—	(0.1)	14.1	
添置	41.3	5.9	20.0	0.8	4.7	72.7	
出售	(3.6)	—	(6.5)	(1.5)	—	(11.6)	
來自在建工程	0.8	(0.8)	—	—	—	—	
於二零零三年十二月三十一日	232.9	7.7	151.6	8.2	73.6	474.0	
包括：							
成本	147.5	7.7	151.6	8.2	73.6	388.6	
一九九四年之估值(附註)	85.4	—	—	—	—	85.4	
	232.9	7.7	151.6	8.2	73.6	474.0	
<b>折舊及攤銷</b>							
於二零零三年一月一日	29.2	—	107.2	6.3	56.1	198.8	
外匯調整	1.2	—	5.9	—	(0.1)	7.0	
本年度撥備	5.0	—	9.0	1.3	5.6	20.9	
出售撇除	(3.4)	—	(6.2)	(1.5)	—	(11.1)	
於二零零三年十二月三十一日	32.0	—	115.9	6.1	61.6	215.6	
<b>賬面淨值</b>							
於二零零三年十二月三十一日	200.9	7.7	35.7	2.1	12.0	258.4	
於二零零二年十二月三十一日	158.1	2.6	23.8	2.6	12.9	200.0	

15. 其他物業、廠房及設備(續)

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
本集團自用物業權益之賬面淨值包括：		
在香港以外地區之永久業權物業	61.3	56.2
在香港根據長期契約持有之物業	37.9	—
根據中期契約持有之物業		
— 香港	74.9	76.8
— 香港以外地區	22.5	19.5
在香港以外地區根據短期契約持有之物業	4.3	5.6
	<b>200.9</b>	158.1

附註：

倘該等物業未曾予以重估，而按成本基準計算，二零零三年十二月三十一日之賬面淨值約為21,300,000港元(二零零二年：21,800,000港元)。

16. 商譽

本集團

二零零二年度產生之商譽1,900,000港元(二零零三年：無)是因增持附屬公司權益所引致，由於此項金額並不重大，已計入綜合收益表中。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
非上市股份之成本值	590.8	590.8
應收附屬公司賬款	608.5	617.3
	<b>1,199.3</b>	1,208.1

本公司於二零零三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註39。



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 18. 聯營公司權益

	本集團	
	2003	2002
	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔之淨負債	(68.7)	(72.2)
墊款予聯營公司(附註b)	548.7	515.3
聯營公司從事物業發展之減值虧損	(1.8)	(4.3)
	<b>478.2</b>	438.8

本集團於二零零三年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註40。

附註：

- (a) 於二零零三年應佔收購後聯營公司之虧損包括2,500,000港元(二零零二年：10,700,000港元)之款項，本集團已於二零零零年就該筆款項作出撥備，並確認為從事物業發展之聯營公司減值虧損。
- (b) 墊款予聯營公司並無抵押，除合共311,300,000港元(二零零二年：282,900,000港元)以市場利率計息外，其餘款項並不計息。該筆墊款並無固定還款期。
- (c) 二零零二年度增持一間聯營公司權益所產生之商譽金額為1,800,000港元(二零零三年：無)，由於金額並不重大，已計入綜合收益表中。此項金額於綜合收益表中之應佔聯營公司業績反映。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 19. 證券投資

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
投資證券		
— 上市股票成本值(附註a)	<b>354.8</b>	341.6
上市債券(附註b)	<b>6.3</b>	6.0
其他投資(附註c)	<b>62.3</b>	143.2
	<b>423.4</b>	490.8
分析如下：		
流動	<b>4.6</b>	—
非流動	<b>418.8</b>	490.8
	<b>423.4</b>	490.8

附註：

- (a) 上市股份主要指本集團在南聯地產控股有限公司(「南聯地產」)及SUNDAY Communications Limited(「SUNDAY」)之少數股權。

南聯地產從物業投資業務，其股份在聯交所上市。SUNDAY之業務則為提供電訊及流動電話服務，其股份在美國納斯達克市場及聯交所上市。

上市股份於二零零三年十二月三十一日之市值合共為225,300,000港元(二零零二年：128,900,000港元)。

董事會認為，SUNDAY賬面值與其市值之差額並不構成資產減值虧損。SUNDAY於聯交所及美國納斯達克市場上市後，其營運表現持續地改善，尤其經營業績及現金流量得到顯著改善。因此，董事認為不需要作出資產減值準備。

- (b) 債務證券包括在海外上市之債券，本集團擬持有直至到期日為止。於二零零三年十二月三十一日，上述債券包括二零零四年到期償還之4,600,000港元(二零零二年：無)，因而於資產負債表中列為流動資產。上市債券於二零零三年十二月三十一日之市值合共為6,600,000港元(二零零二年：6,400,000港元)。
- (c) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之少數股權。於本年度，董事已再審定投資(其主要業務為物業發展)之賬面值，並經參照該等物業發展項目之可收回數額後決定於財務報表內將為數11,600,000港元之減值虧損撥回。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 19. 證券投資(續)

董事認為，投資證券乃既定長線策略目的而持有之證券，於結算日之價值不少於其成本減去減值虧損，而其他投資之賬面值代表於結算日之彼等公平價值。

### 20. 其他非流動資產

	於二零零三年 一月一日結餘 港幣百萬元	於本年度攤銷 港幣百萬元	於二零零三年 十二月三十一日 結餘 港幣百萬元
<b>本集團</b>			
應收按揭貸款(附註a)	1.9	—	1.9
紡織品配額(附註b)	1.5	(1.1)	0.4
商標(附註c)	0.6	(0.1)	0.5
	<u>4.0</u>	<u>(1.2)</u>	<u>2.8</u>

附註：

- (a) 應收按揭貸款乃提供二按融資予買家購買本集團之發展物業。此貸款之利息以市場之利率計算並以該等物業作二按抵押。應收金額為貸款日起之二十五個月後於二十年內每月分期償還之款項。
- (b) 紡織品配額乃購買予本集團成衣營運之用。其成本分三年期間以直線法攤銷。
- (c) 商標乃本集團服務式住宅營運之用，按估計可使用十年攤銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 21. 存貨

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
原料	<b>35.5</b>	29.7
半製成品	<b>52.2</b>	59.3
製成品	<b>43.4</b>	43.1
	<b>131.1</b>	132.1
包括：		
成本值	<b>130.6</b>	131.5
可變現淨值	<b>0.5</b>	0.6
	<b>131.1</b>	132.1

### 22. 持有作出售物業

#### 本集團

持有作出售物業位於香港並按中期土地契約持有。於結算日，所有持有作出售物業按可變現淨值列賬。

截至二零零二年十二月三十一日止年內，確認之資產虧損為16,600,000港元(二零零三年：無)並已計入收益表中。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 23. 應收貨款、其他應收款項及預付款項

本集團給予其貿易客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。

以下是本集團於十二月三十一日之應收貨款賬齡分析：

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
零至30日	45.6	82.5
31至90日	65.7	25.6
90日以上	33.9	17.3
	145.2	125.4
其他應收款項及預付款項(附註)	39.0	43.0
合計	184.2	168.4

附註：於二零零二年十二月三十一日，其他應收款項及預付款項中包括應收出售物業之代價金額10,400,000港元(二零零三年：無)。

### 24. 應付貨款及其他應付款項

以下是本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
零至30日	61.0	66.9
31至90日	22.3	22.8
90日以上	9.8	8.3
	93.1	98.0
其他應付款項	140.7	174.6
合計	233.8	272.6

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 25. 短期銀行貸款

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
短期銀行貸款	38.0	—
信託收入及進口貸款	8.7	0.3
銀行透支	0.2	7.2
	<b>46.9</b>	7.5
分析如下：		
— 有抵押	—	3.5
— 無抵押	46.9	4.0
	<b>46.9</b>	7.5

### 26. 銀行貸款

根據市場利率計算利息之銀行貸款還款期如下：

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
一年內到期	52.3	53.6
一至二年內到期	154.9	437.9
二至五年內到期	516.2	146.1
五年後	17.4	28.0
	<b>740.8</b>	665.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(52.3)	(53.6)
	<b>688.5</b>	612.0
分析如下：		
— 有抵押	445.1	371.6
— 無抵押	295.7	294.0
	<b>740.8</b>	665.6

就本集團於結算日後所取得189,000,000港元(二零零二年：無)之再融資貸款額(此筆款額原應於以下年期內到期)之協議而言，此協議所涉及之款額並無歸入上述「一年內到期償還款項」之內。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 27. 股本

	2003及2002 股份數目	2003及2002 價值(港幣百萬元)
法定：		
普通股每股0.5港元	1,320,000,000	660.0
已發行及繳足：		
普通股每股0.5港元	517,625,339	258.8

本公司於該兩年之法定及已發行股本並無變動。

### 28. 認股權計劃

根據本公司於二零零一年六月二十六日採納之認股權計劃(「二零零一年計劃」)，本公司董事會可授出認股權予本公司或其任何附屬公司之執行董事及僱員以認購本公司股份，並以本公司於採納二零零一年計劃時已發行股本10%為上限。

於二零零三年六月十日，因應上市規則第十七章之若干修訂，本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案，終止二零零一年計劃及採納本公司新認股權計劃(「二零零三年計劃」)。

根據二零零三年計劃，本公司可授出認股權予本集團之董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以認購本公司股份。持有根據二零零三年計劃及本公司任何其他認股權計劃所授出之認股權之持有人所認購之股份總數，不得超過於二零零三年六月十日時本公司已發行股本總數之10%。任何個別人士於任何十二個月期間內根據二零零三年計劃獲授予認股權，不得認購超過本公司已發行股本之1%。二零零三年計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價港幣1元。已授出之認股權必須在授予日期後二十八日內接納。認股權持有人認購本公司股份之行使價由本公司董事釐定，最低行使價為以下各項之最高者：i)於授予日期時在聯交所日報表上所載之本公司股份收市價；ii)緊接授予日期前五個交易日載於聯交所日報表上之本公司股份平均收市價；及iii)本公司股份面值。

## 28. 認股權計劃(續)

於採納二零零一年計劃前，本公司設有一認股權計劃(「舊認股權計劃」)，此計劃於一九九一年十一月十八日採納並已於二零零一年十一月十七日屆滿。舊認股權計劃之主要條款與二零零一年計劃相同。

以下為按舊有認股權計劃所授認股權(仍然有效可作行使)於本年度之變動情況：

授予日期	行使價 港元	認股權數目					
		於二零零二年 一月一日	年內失效	年內因離職 而取消	於二零零二年 十二月三十一日 及二零零三年 一月一日	年內因離職 而取消	於二零零三年 十二月三十一日
26.2.1997	2.500	80,000	(80,000)	—	—	—	—
30.8.1997	2.330	3,270,000	(3,120,000)	(150,000)	—	—	—
15.11.1999	0.800	9,875,000	—	(250,000)	9,625,000	(80,000)	9,545,000
總額		13,225,000	(3,200,000)	(400,000)	9,625,000	(80,000)	9,545,000

董事及高級管理人員所持認股權之詳情如下(已包括在上表之內)：

授予日期	行使價 港元	認股權數目		
		於二零零二年 一月一日	年內失效	於二零零二年 十二月三十一日 及二零零三年 十二月三十一日
30.8.1997	2.330	2,100,000	(2,100,000)	—
15.11.1999	0.800	6,660,000	—	6,660,000
總額		8,760,000	(2,100,000)	6,660,000

於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，本公司概無授出任何認股權。已授出之認股權一般可於授出日期後一年至五年內分階段行使。

於二零零三年十二月三十一日尚未行使之認股權之認股價為每股0.80港元。倘所有認股權獲行使，本公司將發行9,545,000股新股，每股面值0.50港元，從而獲得總額約7,600,000港元(未扣除支出)之收入。

本公司之收益表內並無確認根據上述認股權計劃授出之有關認股權之開支。除非有關認股權獲行使，根據上述認股權計劃授出之認股權並不於本公司之財務報表內確認。行使認股權時發行之股份按該等股份面值列為本公司之額外股本，行使價／認購價高於所發行股份面值之部份在本公司之股份溢價賬入賬。



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 29. 儲備

	股份溢價	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	其他可供 分派儲備 (虧損)	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本集團</b>							
於二零零二年一月一日							
— 原先列報	438.4	34.8	21.9	(42.3)	649.9	(100.6)	1,002.1
— 前期調整	—	—	(3.5)	—	—	(10.0)	(13.5)
	438.4	34.8	18.4	(42.3)	649.9	(110.6)	988.6
重估所產生之減值	—	(4.8)	—	—	—	—	(4.8)
海外業務賬目由換算							
引致之外匯差價	—	—	—	7.5	—	—	7.5
所佔聯營公司儲備	—	—	—	(0.9)	—	—	(0.9)
少數股東應佔儲備	—	(2.0)	—	—	—	—	(2.0)
出售物業變現	—	(7.0)	—	7.8	—	—	0.8
終止海外業務變現	—	—	—	3.0	—	—	3.0
派發二零零一年年度							
末期股息	—	—	—	—	(12.9)	—	(12.9)
年度純利	—	—	—	—	—	20.5	20.5
於二零零二年十二月三十一日							
及二零零三年一月一日	438.4	21.0	18.4	(24.9)	637.0	(90.1)	999.8
重估所產生之減值	—	(20.3)	—	—	—	—	(20.3)
海外業務賬目由換算							
引致之外匯差價	—	—	—	4.9	—	—	4.9
所佔聯營公司儲備	—	2.8	—	(1.7)	—	—	1.1
少數股東應佔儲備	—	1.2	—	—	—	—	1.2
稅率變動所產生之							
遞延稅項負債	—	—	(0.3)	—	—	—	(0.3)
派發二零零二年年度							
末期股息	—	—	—	—	(5.2)	—	(5.2)
年度純利	—	—	—	—	—	18.5	18.5
於二零零三年十二月三十一日	438.4	4.7	18.1	(21.7)	631.8	(71.6)	999.7
歸於聯營公司：							
於二零零三年十二月三十一日	—	2.8	—	(2.6)	—	(72.7)	(72.5)
於二零零二年十二月三十一日	—	—	—	(0.9)	—	(73.8)	(74.7)

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 29. 儲備(續)

	股份溢價 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	其他可供 分派儲備 (虧損) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本公司</b>				
於二零零二年一月一日	438.4	635.0	(114.7)	958.7
派發二零零一年年度 末期股息	—	(12.9)	—	(12.9)
年度純利	—	—	2.1	2.1
<hr/>				
於二零零二年 十二月三十一日 及二零零三年一月一日	438.4	622.1	(112.6)	947.9
派發二零零二年年度 末期股息	—	(5.2)	—	(5.2)
年度純利	—	—	0.6	0.6
<hr/>				
於二零零三年 十二月三十一日	438.4	616.9	(112.0)	943.3

本集團及本公司之繳入盈餘乃本集團於一九九一年重組及本公司於一九九六年削減股本時產生。

根據百慕達1981公司法例(經修訂)，除保留溢利外，公司之繳入盈餘可供分派予股東，惟下列情況下公司不能宣佈或派發股息，或從繳入盈餘中作出分派：

- (a) 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務；或
- (b) 公司之可變賣資產值於分派後將少於其負債、已發行股本及股本溢價之總和。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 30. 應付收購物業之代價

#### 本集團

有關數額乃購入物業須付之代價中於結算日後以長期貸款再融資之部份。董事認為，此數額屬非流動性質。

### 31. 其他長期貸款

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
有息貸款	<b>36.3</b>	34.4
無息貸款	<b>17.3</b>	45.4
	<b>53.6</b>	79.8

以上貸款乃由附屬公司之少數股東提供，並無抵押及固定還款期。有息貸款之利息乃按市場利率計算。以上貸款，其中金額36,300,000港元(二零零二年：62,500,000港元)為本集團獲取作為共同物業發展項目之融資。董事認為該等貸款無須於一年內還款，所以編入資產負債表中之非流動負債類內。

### 32. 遞延稅項

以下為本集團所確認之主要遞延稅項資產及負債於年內之變動：

	加速稅項折舊 港幣百萬元	重估物業 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零二年一月一日				
— 原先列報	0.6	—	—	0.6
— 前期調整	15.7	3.5	(3.8)	15.4
— 重列	16.3	3.5	(3.8)	16.0
年內從收入中扣除	0.3	—	—	0.3
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月一日	16.6	3.5	(3.8)	16.3
年內從收入中扣除	(0.1)	—	1.0	0.9
稅率變動影響				
— 從收入中扣除	1.5	—	(0.3)	1.2
— 從權益中扣除	—	0.3	—	0.3
於二零零三年十二月三十一日	18.0	3.8	(3.1)	18.7

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
遞延稅項負債	21.8	20.1
遞延稅項資產	(3.1)	(3.8)
	18.7	16.3

於二零零三年十二月三十一日，本公司未動用可供抵銷未來溢利之稅務虧損約為312,000,000港元(二零零二年：262,200,000港元)。遞延稅項資產已就此等為數17,700,000港元之稅務虧損(二零零二年：23,800,000港元)予以確認。由於無法預測於二零零八年到期為數10,700,000港元之未確認稅項虧損項目下之未來流入溢利，因此未有就餘額294,300,000港元(二零零二年：238,400,000港元)確認任何遞延稅項資產。該等稅項或可永久結轉。

本年度內或於結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 33. 經營租賃

#### 本集團作為承租人

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
本年度之租約付款已於收益表中扣除：		
— 土地及樓宇	18.6	27.7
— 設備及汽車	0.8	0.4
	<b>19.4</b>	28.1

二零零三年十二月三十一日，本集團不可撤銷營運租約之日後最低租約付款承擔如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
土地及樓宇		
— 於一年內	20.3	16.2
— 一年後至五年內	66.4	61.5
— 五年後	23.5	32.5
	<b>110.2</b>	110.2
設備及汽車		
— 於一年內	0.7	0.6
— 一年後至五年內	1.1	0.8
	<b>1.8</b>	1.4
總額	<b>112.0</b>	111.6

本公司在結算日並無重大經營租賃承擔。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 33. 經營租賃(續)

#### 本集團作為出租人

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已計入本年度收益表中之租金收入	<b>41.3</b>	49.4
扣除：支出	<b>(1.6)</b>	(1.5)
	<b>39.7</b>	47.9

本集團之投資物業為租務用途。租金收入乃固定及預定。所持物業已租予租客，租期為未來兩年或三年。於結算日，本集團日後應收租金收入如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於一年內	<b>21.9</b>	30.0
一年後至五年內	<b>7.6</b>	19.0
五年後	—	0.2
	<b>29.5</b>	49.2

### 34. 資本承擔

	本集團	
	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
已訂約但在財務報表上未有撥備有關收購其他物業、 廠房及設備之資本費用	<b>2.3</b>	—

本公司在結算日並無重大資本承擔。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 35. 或然負債

	本集團		本公司	
	2003	2002	2003	2002
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已貼現但可撤回之出口票據	<b>7.3</b>	28.4	—	—
為下述公司獲取並已使用 信貸而給予銀行之保證				
— 附屬公司	—	—	<b>508.4</b>	421.5
— 聯營公司	<b>193.8</b>	172.1	<b>193.8</b>	172.1
	<b>193.8</b>	172.1	<b>702.2</b>	593.6

於二零零三年十二月三十一日，本公司為授予從物業發展聯營公司未使用之融資信貸所給予之個別及按比例保證為368,200,000港元(二零零二年：389,900,000港元)。

### 36. 抵押資產

於二零零三年十二月三十一日，本集團墊款予從物業發展之聯營公司422,100,000港元(二零零二年：405,100,000港元)，該款項之還款次序已被後置於由若干銀團給予聯營公司之貸款。該等集團對聯營公司之墊款包括已轉讓予財務機構之401,800,000港元(二零零二年：405,100,000港元)，而本集團實益擁有聯營公司之股份已抵押予財務機構。

於二零零三年十二月三十一日，本集團若干投資物業之賬面淨值總額約532,900,000港元(二零零二年：552,700,000港元)與自用物業之賬面淨值總額約174,100,000港元(二零零二年：133,000,000港元)予以抵押，以為本集團取得融資信貸。於二零零二年十二月三十一日，若干從物業發展之附屬公司之股票及從物業發展之其中一間獲投資公司的股票已予以抵押，以分別為本集團及該獲投資公司取得融資信貸。

### 37. 退休福利計劃

本公司若干附屬公司已遵從強制性公積金(「強積金」)法例。所有現職及新入職僱員均須參與強積金計劃，並由強積金計劃提供法定福利。除強積金計劃外，本公司之若干香港附屬公司已重整其界定供款退休福利計劃為定額額外供款計劃，據此，合資格僱員可自該定額額外供款計劃享有額外自願性福利，惟須扣除強積金計劃已提供之法定福利。

本集團中國附屬公司之僱員均有參與由地方社會保險事業管理中心設立的養老保險計劃。該等附屬公司需按薪金之10%–11%向退休福利計劃供款，作為該等福利之資金。本集團有關該退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

本集團之若干海外附屬公司亦為其某些海外僱員設立界定權益退休計劃。根據該計劃，僱員於一般退休年齡65歲時，可按每個應計退休金服務年度獲得最終薪金之1.25%之退休金。本集團並無提供其他退休後福利。最近一次於二零零二年五月一日由Barnett Waddingham之Nigel P. Hacking先生(精算師學會資深會員)對計劃資產及界定權益責任現值進行精算估值，其估值結果已更新至二零零三年十二月三十一日，以供會計申報之用。界定責任之現值、有關之現時服務費用及以往服務費用按預計單位進賬法計算。

所採用之主要精算假設如下：

	2003	2002
貼現率	<b>5.65%</b>	5.75%
預期計劃資產回報率	<b>6.75%</b>	7.90%
預期薪酬增長率	<b>3.75%</b>	3.25%
未來退休金增加	<b>2.50%</b>	2.25%

更新至二零零三年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為53,500,000港元(二零零二年：40,800,000港元)，而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之85%(二零零二年：82%)。差額約9,300,000港元(二零零二年：8,800,000港元)，將於現時參與成員之平均餘下服務年期15年攤銷。



## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 37. 退休福利計劃(續)

就界定權益計劃確認為收入之金額如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
現時服務費用	2.1	1.5
利息費用	2.9	2.7
預期計劃資產回報	(3.3)	(3.3)
年內確認之精算虧損淨額	0.3	—
	2.0	0.9

上列費用已計入行政費用。

計劃資產之實際收益約為7,600,000港元(二零零二年：虧損9,600,000港元)。

本集團就其界定權益退休福利計劃責任所擁有之未確認界定權益資產如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
計劃資產之公平值	53.5	40.8
供款責任之現值	(62.8)	(49.6)
	(9.3)	(8.8)
未確認應計虧損	10.6	9.9
未確認界定權益資產	1.3	1.1

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 37. 退休福利計劃(續)

本年度之淨資產(負債)變動如下:

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於一月一日	1.1	0.1
外匯差額	0.1	(0.1)
已計入綜合損益表之金額	(2.0)	(0.9)
繳入	2.1	2.0
已確認資產的限制	(1.3)	(1.1)
於十二月三十一日	—	—

### 38. 有關連人士交易

本年度內，本集團從其聯營公司分別收取物業管理費及利息收入達8,500,000港元(二零零二年：11,500,000港元)及6,000,000港元(二零零二年：5,900,000港元)。此等交易之條款與適用於獨立第三者交易之條款相似。

於結算日，本集團向其聯營公司提供之墊款及其他信貸安排之詳情載列於附註18、35及36。

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 39. 主要附屬公司

於二零零三年十二月三十一日本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 經營地區	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	本公司所佔已發行／ 註冊股本面值比例	業務性質
Accuway Investments Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Aptex Europe B.V.	荷蘭	DFL40,000	100%	成衣貿易
濤星有限公司	香港	HK\$100	87.5%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
創萬貿易有限公司	香港	HK\$100	91%	成衣貿易
雅星貿易有限公司	香港	HK\$100,000	70%	成衣貿易
集裕貿易有限公司	香港	HK\$2	100%	成衣製造
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	US\$1	78%	物業控股
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	US\$1	100%	物業控股
Churrasco Holdings Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
得智實業有限公司	香港	HK\$2	86.4%	成衣製造及貿易
Delimont Holdings Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	HK\$5,500,000	86.4%	物業控股
東莞祥佳針織製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$9,000,000	78%	成衣製造
宜威(柬埔寨)有限公司	柬埔寨	US\$250,000	77.8%	成衣製造
宜威集團有限公司	香港	HK\$2	86.4%	投資控股
豐晟有限公司	香港	HK\$2	100%	物業投資
俊孚有限公司	香港	HK\$2	100%	投資控股

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 39. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地區	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	本公司所佔已發行／ 註冊股本面值比例	業務性質
Gieves & Hawkes International Limited	英國	£250,000	100%	特許經營商
Gieves & Hawkes plc	英國	£3,111,097	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	£10,100	100%	零售商
綽寶發展有限公司	香港	HK\$2	100%	物業持有
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	US\$1	100%	物業投資
冠麗時裝有限公司	香港	HK\$2	86.4%	成衣製造
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
廣州南沙經濟技術開發區 富信織造製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$5,460,000	100%	成衣製造、加工及 貿易
Impact (Cook Islands) Limited	科克群島	US\$1,000	100%	採購代理
Impact Textiles B.V.	荷蘭	DFL30,000	100%	成衣貿易
堅柏紡織有限公司	香港	普通股 HK\$4,450,000 無投票權之遞延股 HK\$12,310,000	100%	投資控股及成衣貿易
Impact Textiles International Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	HK\$100	87.5%	物業發展
Kih-Oskh Holding N.V.	荷屬安的列斯群島	US\$6,000	100%	投資控股
Kosheen Investments Limited	英屬處女群島	US\$1	100%	投資控股
Kowloon Station Development Company Limited	開曼群島	US\$1	100%	投資控股

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 39. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地區	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	本公司所佔已發行／ 註冊股本面值比例	業務性質
Lanson Place Hospitality Management Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股、服務式住宅及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Jakarta) Limited	英屬維爾京群島／ 印尼	US\$1	100%	服務式住宅及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	S\$100	100%	服務式住宅及物業管理
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	US\$12,000	100%	投資控股及簽發許可使用權
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Lanson Place Hotels & Residences (Netherlands) B.V.	荷蘭	DFL40,000	100%	特許商標、服務式住宅及物業管理
Lanson Place Management Limited	香港	HK\$2	100%	服務式住宅及物業管理
L'impact Lingerie B.V.	荷蘭	DFL40,000	100%	成衣貿易
蓮栢有限公司	香港	HK\$400,000	100%	成衣貿易
祥昇(香港)有限公司	香港	HK\$2	78%	成衣貿易
Marvinbond Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Mezereum Limited	英屬維爾京群島／ 香港	US\$1	100%	物業投資
Potter Enterprises Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
瑞興紡織國際有限公司	香港	HK\$75,000,000	100%	投資控股及成衣貿易
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	HK\$20,000,000	100%	投資控股及成衣製造

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 39. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地區	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	本公司所佔已發行／ 註冊股本面值比例	業務性質
瑞美紡織有限公司	香港	HK\$9,000,000	95%	成衣製造
瑞明製衣有限公司	香港	HK\$18,000,000	100%	投資控股及成衣製造
Shui Pang Enterprise (Macau) Limited	澳門	MOP825,600	49%	成衣製造
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	HK\$2,000,000	70%	投資控股及成衣製造
瑞和針織製衣廠有限公司	香港	HK\$2,000,000	95%	成衣貿易
瑞英織造製衣廠有限公司	香港	HK\$8,000,000	100%	投資控股及成衣製造
駿永發展有限公司	香港	HK\$2	100%	物業投資
樂鴻國際有限公司	香港	HK\$7,500,000	78%	投資控股及成衣製造
皇都投資有限公司	香港	HK\$2	86.4%	成衣貿易
德裕企業有限公司	香港	HK\$2	86.4%	成衣貿易
得運實業有限公司	香港	HK\$2	86.4%	成衣製造及貿易
Townhill Enterprises Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Triberg Company Limited	香港	HK\$2	86.4%	成衣貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	US\$1	100%	投資控股
裕美出口商有限公司	香港	HK\$300,000	86.4%	成衣貿易
Unimix Holdings Limited	香港	HK\$1,100,000	86.4%	投資控股

## 財務報表附註(續)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 39. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／ 經營地區	已發行及繳足股本／ 註冊股本面值	本公司所佔已發行／ 註冊股本面值比例	業務性質
裕美國際實業有限公司	香港	HK\$10,000,000	86.4%	成衣製造及貿易
永聯基地產有限公司	香港	HK\$200	86.4%	物業投資
United Success International Investment B.V.	荷蘭	DFL40,000	100%	投資控股
富源國際有限公司	香港	HK\$227,750,062	100%	投資控股
宇添實業有限公司	香港	HK\$2	100%	投資控股
Universal Plus Limited	英屬維爾京群島／ 香港	US\$100	80%	投資控股
USI Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	US\$50,000	100%	投資控股
USI Properties International Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
富聯地產物業管理有限公司	香港	HK\$2	100%	物業發展及項目管理

\* 此等附屬公司為於中華人民共和國成立之外資投資企業。

只有USI Holdings (B.V.I.) Limited由本公司直接持有。

上表所列之本集團附屬公司乃董事會認為對本集團之業績或資產構成重大影響之主要附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

於二零零三年十二月三十一日或本年度任何時間內並無任何附屬公司有任何債券。

#### 40. 主要聯營公司

於二零零三年十二月三十一日本集團之主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司間接持有之所佔	
		已發行股本面值比例	業務性質
Lancaster Partnership Limited	英國	47.5%	物業發展
達華地產有限公司	香港	40%	物業發展
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展
啟域系統顧問有限公司	香港	50%	電腦軟件顧問
Oneword Radio Limited	英國	50%	數碼電台廣播
晉馥有限公司	香港	33.3%	提供物業二按融資
聯展發展有限公司*	香港	7.5%	物業發展
Winhome Investment Pte Ltd.*	新加坡	12%	物業發展
運明企業有限公司	香港	33.3%	物業發展

\* 由於本集團對此公司可運用重要之影響力，故此被視為本集團之聯營公司。

上表所列之本集團聯營公司乃董事會認為對本集團之業績或資產淨值構成影響之主要聯營公司。董事會認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。



# 五年財務撮要

以下為本集團於截至二零零三年十二月三十一日止之過去五年業績、資產及負債撮要。

	2003	2002	2001	2000	1999
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度		(重新列算)	(重新列算)	(附註b)	(附註a及b)
<b>業績</b>					
營業額	<b>1,470.6</b>	1,465.9	1,441.8	1,668.6	1,719.1
除稅前溢利(虧損)	<b>29.1</b>	33.1	72.0	(55.7)	37.8
稅項	<b>(6.3)</b>	(9.1)	(14.4)	(12.8)	(13.2)
未計少數股東權益前溢利(虧損)	<b>22.8</b>	24.0	57.6	(68.5)	24.6
少數股東權益	<b>(4.3)</b>	(3.5)	(5.7)	(0.4)	(6.5)
純利(虧損)	<b>18.5</b>	20.5	51.9	(68.9)	18.1
<b>資產及負債</b>					
	2003	2002	2001	2000	1999
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於十二月三十一日		(重新列算)	(重新列算)		
總資產	<b>2,711.5</b>	2,380.5	2,279.5	2,546.6	2,675.6
總負債	<b>(1,395.9)</b>	(1,065.7)	(967.0)	(1,267.5)	(1,318.5)
少數股東權益	<b>(57.1)</b>	(56.2)	(65.0)	(75.6)	(78.6)
股東權益	<b>1,258.5</b>	1,258.6	1,247.5	1,203.5	1,278.5

附註：

- (a) 商譽及長期服務金之會計政策已於二零零一年改變，二零零零年前之數額並未根據此改變而調整。
- (b) 二零零一年及二零零二年之數字已予重列，以反映所採納知會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」(見財務報表附註2)。二零零一年以前之數字並無為反映此項變動而重列。

# 投資物業

於二零零三年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	於二零零三年	
			實際持有之百分比	十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍九龍灣 常悅道13號瑞興中心 (新九龍內地段5890號)	186,827平方呎 (17,357平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場、 食堂或貨倉
香港九龍官塘鴻圖道81號 (官塘內地段76號)	110,225平方呎 (10,240平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士 用作工場或貨倉
香港九龍新蒲崗景福街106號及 太子道東706號太子工業大廈 21樓B座(新九龍內地段 4793號1170份之21份)	6,183平方呎 (574平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場

## 投資物業(續)

於二零零三年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	於二零零三年	
			實際持有 之百分比	十二月三十一日之 佔用詳情
香港九龍新蒲崗五芳街 二號裕美工業中心 (新九龍內地段4899號)	393,842平方呎 (36,589平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	86%	其中約16%由本集團 之成員公司用作 工場及寫字樓， 其餘84%則租予 外界人士用作工場、 食堂或貨倉
香港禮頓道133號 (內地段8774號)	110,678平方呎 (10,282平方米)	租期為一九九一年九月二日 至二零四七年六月三十日	100%	計劃租予外界人士用作 股務式住宅
香港九龍新蒲崗大有街2至4號 旺景工業大廈1樓H座(新九龍 內地段4448號501份之2份)	2,424平方呎 (225平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場
中國廣東省東莞市 石碣鎮桔州管理區 第三工業區	303,317平方呎 (28,179平方米)	由1997年1月13日 起計50年	86%	租予外界人士 用作工場或貨倉

## 董事會成員

鄭維志，JP 主席  
鄭維新 行政總裁  
鄭文彪  
吳德偉  
區慶麟  
鄭維強  
郭炳聯  
黃奕鑑  
(彼亦為郭炳聯之代董事)  
康百祥  
馬世民，CBE  
方鏗，JP

## 審核委員會

馬世民，CBE 主席  
方鏗，JP  
黃奕鑑  
康百祥  
(為黃奕鑑之代委員)

## 公司秘書

區慶麟

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 律師

司力達律師樓

## 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司  
渣打銀行

## 股份過戶及登記處

主要過戶及登記處  
The Bank of Bermuda Limited  
Bank of Bermuda Building  
Front Street, Hamilton, Bermuda

香港過戶及登記處  
標準證券登記有限公司  
香港灣仔告士打道56號  
東亞銀行港灣中心地下

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 總辦事處

香港九龍新蒲崗五芳街二號  
裕美工業中心二十五樓

## 網址

<http://www.usi.com.hk>

香港聯合交易所股份代號  
369

