

富聯國際集團有限公司

二零零四年年報

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	
物業	8
成衣	12
策略性投資	16
董事及高級管理人員簡介	22
董事會報告書	26
核數師報告書	38
綜合收益表	39
綜合資產負債表	40
資產負債表	42
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	44
財務報表附註	46
過去五年財務撮要	94
投資物業	95
發展中物業	97
公司資料	98

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：

物業、成衣及策略性投資

本集團除擁有投資物業外，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、九龍塘之陶源、沙田之晉名峰及西貢之漆喬均成功與其他發展商合作發展或獨立以永泰亞洲品牌發展。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。

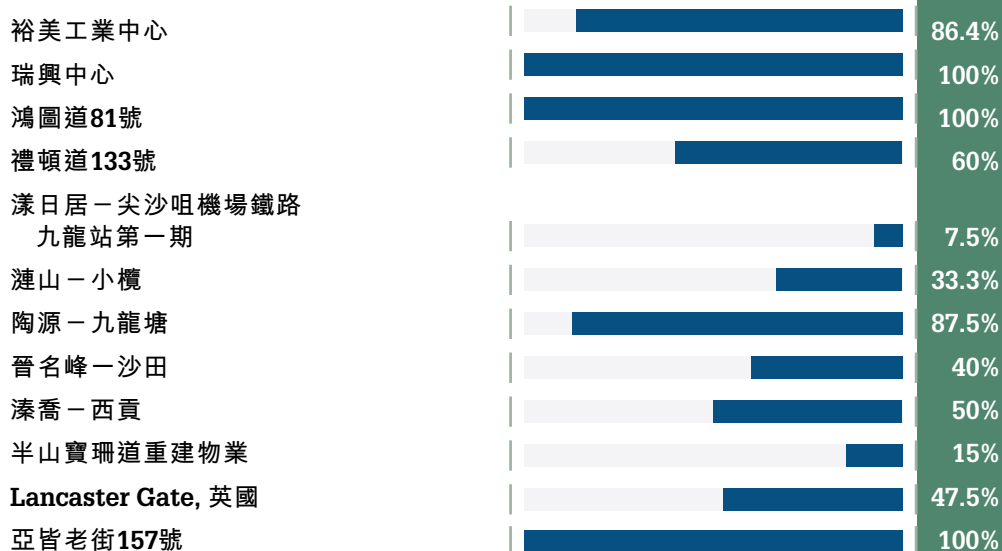
成衣業務包括已經在香港、中國內地和東南亞成功建立穩固根基的成衣製造業務、貿易與品牌產品分銷，包括國際知名的品牌Gieves & Hawkes。

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有限公司上市，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有限公司上市。本集團在全球聘用超過6,000人。

物業

資產



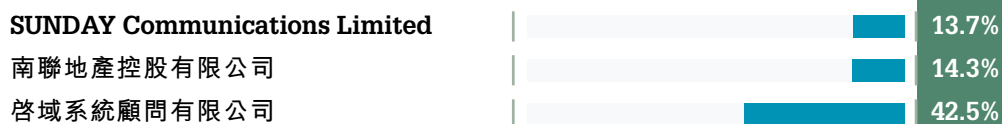
管理服務



成衣



策略性投資



截至十二月三十一日止年度(百萬港元)	本集團	
	2004	2003
營業額	1,455.8	1,470.6
毛利	324.3	310.3
除稅前溢利	109.0	29.1
稅項	(10.0)	(6.3)
除少數股東權益前溢利	99.0	22.8
少數股東權益	(5.7)	(4.3)
股東應佔溢利	93.3	18.5
建議末期股息每股1.75港仙(二零零三年:每股1.0港仙)	9.2	5.2
每股盈利		
基本	18.0 港仙	3.6 港仙
攤薄	17.9 港仙	3.6 港仙

概覽

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得純利93,300,000港元，而二零零三年則為18,500,000港元。本年度營業額為1,455,800,000港元，而二零零三年則為1,470,600,000港元。

在二零零四年中，本港經濟已由二零零三年因非典型肺炎疫症而陷入低潮中復甦過來。受惠於本地消費額增加及內地「個人遊計劃」推動旅遊業之蓬勃發展，全年營商氣氛向好，消費者信心增強，樓價亦迅速回升，情況尤以豪宅市場最為顯著。在物業市場暢旺的優勢下，本集團於二零零四年在物業銷售方面共錄得約3,700,000,000港元，當中本集團所佔之收入約達1,500,000,000港元(包括應佔聯營公司之收入)。就該等銷售所得之溢利，將根據本集團之會計政策於未來兩年業績中反映，為本集團日後之財務表現奠下穩健基礎。

業務回顧

本集團業務主要分為三個部分：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；成衣，包括成衣製造及品牌產品分銷；以及策略性投資。

香港住宅物業市場在二零零四年內持續復甦。漾日居項目第五座(現稱為Tower V on Union Square)之市值升值457,000,000港元至1,930,000,000港元(即於二零零四

年十二月三十一日平均每平方呎價達7,200港元)。樓價高企持續至二零零五年初，當時本集團將Tower V on Union Square分層推售。而截至目前為止，Tower V 已售出約50%之住宅單位，平均呎價達8,000港元，總收入約為940,000,000港元。本集團於該發展項目中擁有7.5%權益。根據本集團之會計政策，本集團於Tower V on Union Square之市值變化457,000,000港元中應佔之權益將於二零零四年賬目中呈列為溢利，而有關銷售之收入及溢利則將於二零零五年賬目中確認。連同銷售其他項目所賺取之溢利計算，本集團物業發展業務之純利由二零零三年之38,100,000港元上升至二零零四年之94,100,000港元。

本集團成功把握樓市攀升之時機，於年底將其擁有40%權益之晉名峰推出預售，在約一個月之間已售出超過90%單位，平均呎價約為7,500港元。項目中之高級特色單位更平均造價高達每平方呎13,000港元。晉名峰至今已錄得約3,400,000,000港元之收入(當中本集團佔40%權益，約為1,360,000,000港元)。本集團之會計政策規定，收入須待項目落成後方會確認，故預期來自晉名峰項目之收入及溢利均不會對二零零六年度前之賬目造成影響。

於物業發展方面，晉名峰工程進展順利，將如期於二零零六年六月向買家交付單位。溱喬乃位於西貢白沙灣之低密度住宅發展項目，共有63棟兩層高平房，共佔地150,000平方呎，預期將於二零零五年下半年推出發售。本集團擁有該項目50%權益。

於二零零四年六月，Morgan Stanley Real Estate Funds已向本集團收購位於禮頓道133號物業之40%權益。該物業正改裝成高級boutique hotel/服務式住宅。該業務將於二零零五年下半年展開，並由本集團之服務式住宅管理部Lanson Place管理。

在二零零五年一月，本集團成功以250,000,000港元投得亞皆老街157號。本集團在取得獨立股東批准後，南聯地產控股有限公司將成為我們佔該項目20%權益之合營伙伴。此舉可繼續加強我們的策略性聯盟及配合長遠策略。該項目預計於二零零七年左右落成，並進一步增加本集團優質物業之產品組合。

物業價格之回升亦已證現於本集團工業樓宇物業之升值。為數39,900,000港元之公平市值升值已於二零零四年賬目中呈列為溢利。

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一次性費用)為30,400,000港元，二零零三年則為50,000,000港元。製衣部於二零零四年之營業額為1,032,800,000港元，較二零零三年之989,700,000港元輕微上升。

隨著中國加入世貿組織，不少成衣製造商鑑於二零零五年中國原產紡織品及成衣之進口配額將會取消，遂於二零零四年相繼大舉擴充產量。市場上供應量激增，及主要生產成本(包括提高最低工資規定等)上漲，成為本公司面臨之主要挑戰之一，並導致毛利大幅下降。此外，歐美兩國表示擬重新評估中國紡織品進口急劇增加所造成之影響。迄今為止，主要成衣類別很可能會再度實施配額制度(根據所謂「反激增機制」條文)。不明朗之市場狀況及營運成本增加將無可避免及於可見將來持續。

為爭取更高之營運效率，本集團過往數年一直在廣東省以北與湖南接壤之乳源興建生產基地。儘管與本集團傳統生產基地東莞相比，乳源與香港相距較遠，惟勞動及其他生產成本較低，故具備一定優勢。於二零零五年年初，本集團位於乳源佔地240,000平方呎之新生產設施已告落成，為本集團生產梭織成衣及針織品。

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc (「G&H」)於二零零四年之銷量錄得25.3%之增幅(二零零四年：214,000,000港元；二零零三年：170,800,000港元)。位於Savile Row之旗艦店表現出色，加上於二零零三年年中開始運作之批發業務，均有助二零零四年營業額飆升。

SUNDAY Communications Limited (「SUNDAY」)繼續提升效率，從而加強盈利能力。儘管近年流動通訊市場之發展未如理想，惟SUNDAY已放眼未來，制訂多項策略及發展基建設施，務求成功推出3G服務，並開拓3G以外之商機。截至二零零四年十二月三十一日止年度，經扣除推出3G之成本43,000,000港元後，SUNDAY依然連續第二年錄得全年純利6,000,000港元；而2G業務亦錄得經營溢利49,000,000港元，較去年同期顯著上升81%。

策略方針

本集團於一九九六年踏足住宅物業市場，一直以來穩步建立多項策略合作關係，並為永泰亞洲之品牌創造價值及市場地位。晉名峰及Tower V on Union Square成功推出市場，進一步加強本集團作為頂級住宅物業發展商之地位。展望未來，本集團將會繼續物色優質住宅項目之商機，藉此進一步鞏固永泰亞洲之品牌地位，同時增強本集團物業發展方面之實力。

至於成衣方面，由於實行反激增機制造成若干不明朗因素，相信市場現時之混亂情況仍會持續一段時間。一如以往，本集團會繼續改善客戶基礎及生產效率。隨著中國推行反激增機制，本集團之產品將會面臨進口限制；為應付即將面臨之挑戰，本集團已完成生產設施重整工作，包括擴充本集團之澳門PPE (Processo Produtivo No Exterior) 設施。

前景

二零零四年乃成功之一年。本集團對香港經濟之長遠發展抱有信心。然而，在息率、通脹壓力及油價方面仍有不明朗因素，而美國目前之經濟復甦情況亦未確定能否持續。本集團相信其策略能讓本集團渡過任何短期之疲弱情況，並可把握機會為股東增值。

本集團將會在二零零五年內推售漆喬並繼續銷售Tower V on Union Square剩餘單位，位於禮頓道133號之Lanson Place高級boutique hotel／服務式住宅亦會在本年開幕，故來年物業部門將會非常繁忙。鑑於住宅物業市場持續增長，且根據本集團至今之紀錄所示，二零零五年前景樂觀。

本集團成衣製造業務之經營環境持續艱難，除非市場內生產力過剩情況得以解決，例如透過市場整合，否則營商環境難以改善。然而，由於本集團不斷專注改善生產質素及積極回應市場需求，以及尋求增加銷售額之機遇，並以本地及海外新市場為目標，故本集團對業務之長期盈利能力充滿信心。

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。彼等一直默默耕耘，努力不懈，為本集團奠定穩健基礎，協助本集團今後長遠發展。

主席

鄭維志

物業



物業發展

在二零零四年，本集團之物業業務錄得純利94,100,000港元，而二零零三年則為38,100,000港元。二零零四年物業業務之溢利增加，主要由於漾日居項目第五座（現稱為Tower V on Union Square）之市場價格升值，加上本集團銷售兩個已落成項目－陶源及漾日居之剩餘單位所致。



香港住宅物業市場在二零零四年內持續復甦。Tower V on Union Square之市值升值457,000,000港元至1,930,000,000港元，平均呎價達7,200港元。樓價高企持續至二零零五年年初，當時本集團將Tower V on Union Square分層推售。而截至目前為止，Tower V已售出約50%之住宅單位，平均呎價達8,000港元，總收入約為940,000,000港元。根據本集團之會計政策，本集團於Tower V on Union Square之市值變化457,000,000港元中應佔之7.5%權益將於二零零四年賬目中呈列為溢利，而有關銷售之收入及溢利則將於二零零五年賬目中確認。

於二零零四年年底，本集團成功為其擁有40%權益之晉名峰推出預售，在約一個月之間已售出超過90%單位，平均呎價約為7,500港元。建築項目中之高級特色單位更平均造價高達每平方米13,000港元。晉名峰至今已錄得約3,400,000,000港元之收入（當中本集團佔40%，即約1,360,000,000港元）。本集團之會計政策規定，收入須待項目落成後方會確認，因此預期來自晉名峰項目之收入及溢利均不會於二零零六年度前之賬目中確認。

本集團擁有50%權益之漆喬乃低密度住宅發展項目，合共63幢兩層高平房，共佔地約150,000平方呎。漆喬位於西貢白沙灣，預期於二零零五年下半年落成並推出市場發售。

本集團海外項目之發展同樣加強本集團物業業務之擴展動力。位於新加坡之Kovan Melody（本集團佔12%權益）在二零零四年八月尾開始接受內部認購，截至二零零四年止共售出338個單位，而位於倫敦之Lancaster Gate（本集團擁有47.5%權益）之銷售計劃則推延至二零零五年。

在二零零五年一月，本集團成功以250,000,000港元投得亞皆老街157號。本集團在取得獨立股東批准後，南聯地產控股有限公司將成為我們的合營伙伴，佔該項目20%權益。此舉可繼續加強我們的策略性聯盟及配合長遠策略。該項目預計於二零零七年左右落成，並進一步增加本集團優質物業之產品組合。



物業投資

本集團位於禮頓道133號之物業改裝工程預計於二零零五年下半年完成，屆時高級boutique hotel／服務式住宅經營業務將會展開。該物業由本集團之服務式住宅管理部Lanson Place管理。於二零零四年六月，Morgan Stanley Real Estate Funds已向本集團收購該物業之40%權益。

受惠於樓價之顯著升幅，本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號之三座本港工業樓宇在二零零四年亦升值39,900,000港元。由於工業用物業租賃市場已復甦，該等物業之租用佔用率在年內亦逐步回升，本年度之佔用率約為90%，與去年水平相若。

物業管理服務

Lanson Place已於豪宅租賃市場建立名聲，成為區內最受歡迎之服務式住宅之一。

在吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row服務式住宅之入住率為75%。Kondo 8 Ampang Hilir能保持其在Ampang區之翹楚地位，於二零零四年取得95%之入住率，表現持續較市場優勝。

由於新加坡收緊房屋津貼預算撥款，導致二零零四年當地公司之市場需求持續疲弱，租金水平因而受壓。儘管如此，Lanson Place Winsland之入住率仍達85%，較市場平均水平80%為高。

香港方面，由Lanson Place營運之Tower V on Union Square，按162個單位計於二零零四年錄得平均入住率達88%，而於二零零三年按134個單位計其平均入住率則為67%。Tower V經Lanson Place營運而令物業之價值獲大幅提升，此物業亦已於二零零五年初分層推售。位於香港禮頓道133號之物業現正進行裝修工程，將於二零零五年底推出。Lanson Place將藉此進一步鞏固其在本港之業務。

本集團將會於具有策略意義之地點繼續發展其Lanson Place之業務，並會繼續在大中華區發掘潛力優厚之機會。

成衣

去年上半年，本集團成衣部之營業額錄得輕微上升，但本集團不少客戶為享免配額價格而將本應於二零零四年交付之貨物延後至二零零五年年初交付，因此，本集團製衣部於二零零四年之營業額為1,032,800,000港元（二零零三年：989,700,000港元）。由於撤銷配額後之不明朗因素持續，一如所料，價格競爭相當激烈，而毛利貢獻亦告下降。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30,400,000港元，二零零三年則為50,000,000港元。





本集團預期，在二零零四年面臨之不利經營條件將於二零零五年繼續為價格及毛利構成下調壓力。反激增機制(anti-surge mechanism)、因通脹、合規及增加最低工資規定而產生的上漲成本、中國出口申請轉趨繁複及成本高等不明朗因素，將繼續籠罩成衣製造業。此等因素乃本集團於二零零五年面對之主要挑戰。本集團繼續精簡運作以改善效率。於二零零五年，乳源之設施發展將會完成，屆時將減低本集團之製衣成本基礎。另一方面，本集團亦現正於澳門開發生產設施，以保持其於香港、澳門、中國及柬埔寨生產產品之靈活性。此外，本集團已精簡運作及結束非核心業務單位。憑藉以上計劃，儘管短期內面臨不景及多變情況，本集團對長遠之盈利能力甚有信心。



Gieves & Hawkes plc



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」)於二零零四年之銷量錄得25.3%之增幅(二零零四年：214,000,000港元；二零零三年：170,800,000港元)。位於倫敦House of Fraser及武士橋區Harvey Nichols之兩間分店分別在二零零三年九月及二零零四年二月開張，銷量已超越二零零三年年初因關閉兩間分店而損失之銷售額。位於Savile Row之旗艦店表現出色，加上於二零零三年年中開始運作之批發業務，均有助二零零四年營業額飆升。

在二零零四年九月，公司在日本新委任一家特許經營商。這項新特許經營安排將為G&H於二零零五年起計四年內帶來穩定收入。

本集團中期策略為致力於增加銷售額及盈利能力，以及鞏固GIEVES & HAWKES和GIEVES品牌，為此G&H將會繼續專注發展其批發及特許經營業務，並會在各具策略性之地區擴充零售點。



策略性投資



SUNDAY Communications Limited

儘管市場競爭持續激烈，且鋪設3G網絡亦涉及一筆初期成本，但SUNDAY Communications Limited（「SUNDAY」）仍於二零零四年連續第二年錄得溢利。年內純利為6,000,000港元。於二零零四年，SUNDAY專注於籌備其3G服務之推出，並繼續改善其業務質素及效率。

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。



SUNDAY深明，現時商品市場上之激烈減價競爭無非短視行為，而為了保持其市場競爭力，SUNDAY已繼續投資於網絡及服務質素及專注於市場分類，以冀建立堅實之基礎優勢，在二零零五年3G科技大行其道之時，開始進佔高增值之市場。因此，儘管市況艱難，SUNDAY於二零零四年之流動電話用戶基礎仍增加至684,000人，增幅為4%，而用戶流失率亦降低。然而，在業界普遍收益下跌趨勢下，二零零四年每位用戶之平均收入減少至180港元，因此二零零四年流動電話之服務業務收益，亦由二零零三年1,150,000,000港元減少至二零零四年之1,032,000,000港元，減幅為10%。

SUNDAY已於二零零二年起實行一系列新措施，包括於中國深圳設立一間營運中心，藉以建立更精簡、更高效率之營運架構。儘管受到3G建立成本所影響，二零零四年之經營開支總額（未計折舊）較二零零三年低12%，減幅為75,000,000港元。然而，基於收益減少及3G初期相關成本之關係，純利由二零零三年之27,000,000港元減少至二零零四年之6,000,000港元。

SUNDAY已具備推出3G服務所需之基礎，現已計劃於二零零五年下半年提供該項服務。該公司亦預期於二零零五年下半年，多家生產商將會陸續推出更多功能齊備、價格相宜之3G手機，符合客戶之要求。

SUNDAY之股份於香港聯合交易所有限公司及美國納斯達克股票市場上市。本集團現佔有SUNDAY 13.7%權益。



啓域系統顧問有限公司

本集團佔有啓域系統顧問有限公司（「啓域」）50%權益，啓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。

於二零零四年，啓域獲取更多大型本地及國際客戶，從而穩固其市場地位。啓域正與Ann Taylor共同開發應用方案，並準備於本年內（二零零五年）開始發行全球應用程式之首個版本。啓域穩佔獨有地位，於其從事之全球採購應用方案領域中，競爭對手並不多。啓域於亞洲具有壟斷地位，相較其他同業擁有明顯之競爭優勢，於二零零五年及未來爭取成功。

去年年底後，啓域已發行新股份予一名行政人員，而本集團於啓域之權益已攤薄至42.5%。

UBC Media Group Plc

於二零零四年六月，本集團已完成以Oneword Radio Limited股份交換UBC Media Group Plc（「UBC」）股份之事項。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公司及電台廣播公司。

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	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	1,107.6	1,061.2	15.6	40.5
品牌產品分銷	214.0	170.8	(1.1)	(10.8)
物業發展	61.5	167.9	39.9	25.0
物業租賃及管理	58.4	59.2	49.1	11.7
投資活動	14.3	11.5	4.9	14.5
未歸類之企業支出	—	—	(49.5)	(31.6)
	1,455.8	1,470.6	58.9	49.3
地區分類				
北美	853.0	781.8	9.4	27.7
香港	138.5	257.8	48.2	21.7
英國	262.0	253.5	(2.8)	(8.7)
其他歐洲國家	119.7	114.0	(0.3)	4.2
其他地區	82.6	63.5	4.4	4.4
	1,455.8	1,470.6	58.9	49.3

流動資金及財務資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團股東資金合共為1,364,900,000港元，相對二零零三年底則為1,258,500,000港元。股東資金增加之主要原因為二零零四年93,300,000港元之溢利與二零零四年上半年派發之二零零三年度末期股息抵銷。

於二零零四年十二月三十一日，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623,100,000港元(二零零三年：580,100,000港元)，佔本集團資產淨值45.7%，與二零零三年底時之46.1%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92%)毋須於一年內償還，而本集團於二零零四年底時尚有超過500,000,000港元(二零零三年：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，本集團採取對冲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，因此所承受之外匯波動風險十分輕微。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團之或然負債為主要就聯營公司已動用之信貸融資而向若干銀行提供之擔保303,100,000港元，以及900,000港元之有追索權貼現出口票據。

資產抵押

於結算日，本集團投資物業、自用物業及發展中物業分別539,000,000港元、209,800,000港元及327,200,000港元，已作為本集團獲提供信貸融資之抵押品。

於二零零四年十二月三十一日，本集團提供予從事物業發展之聯營公司之墊款348,800,000港元，其償還次序較聯營公司之銀行貸款為後。本集團提供予聯營公司之323,400,000港元墊款經已轉讓，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

於二零零四年十二月三十一日，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另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定額退休福利計劃。

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。

執行董事

鄭維志先生，JP，現年五十六歲，於一九九一年獲委任為本公司之主席，彼亦為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。鄭維志先生與鄭維強先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭維新先生，現年四十九歲，於一九九四年獲委任為本公司之行政總裁。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。

鄭先生現任市區重建區主席、香港特區政府創新及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成員及香港會計師公會理事會成員。鄭維新先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，現年五十二歲，於一九九一年獲委任為本公司執行董事。彼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。鄭文彪先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維新先生為兄弟。

吳德偉先生，現年四十七歲，於一九九五年獲委任為本公司執行董事。彼畢業於喬治城大學，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，彼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，現年四十五歲，於二零零四年獲委任為本公司之執行董事。彼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，為英國特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事

鄭維強先生，現年五十四歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為 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。鄭維強先生與鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

郭炳聯先生，現年五十一歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司之副主席兼董事總經理。彼持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、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。彼為新意網集團有限公司主席、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之董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

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。彼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，彼亦為警察子弟教育信託基金及警察教育及福利信託基金主席。

黃奕鑑先生，現年五十三歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生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。此外，黃先生為香港青年旅舍協會的主席。黃先生亦為郭炳聯先生之代董事。

康百祥先生，現年五十歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。彼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。

獨立非執行董事

馬世民先生，*CBE*，現年六十五歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼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、和記黃埔有限公司及東方海外(國際)有限公司等。

方鏗先生，*GBS, JP*，現年六十六歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼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及紡織業諮詢委員會委員。方先生為億都(國際控股)有限公司之主席。方先生亦為江蘇寧滬高速公路有限公司之獨立非執行董事。

楊傑聖先生，現年五十五歲，於二零零四年九月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會之主席。楊先生擁有超過二十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

高級管理人員

鍾少華先生，現年五十歲，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、中國法學基礎結業證書及中國民商法專業課程進修結業證書。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。

李簡鳳玲女士，現年四十三歲，於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。

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族信託基金之受益人，該家族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

Deloitte.

德勤

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39頁至93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 貴集團於二零零四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

執業會計師

香港

二零零五年四月十九日

：綜合收益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
營業額	4	1,455.8	1,470.6
銷售成本		(1,131.5)	(1,160.3)
毛利		324.3	310.3
其他經營收入		39.5	38.7
分銷費用		(100.2)	(89.9)
行政費用		(252.1)	(221.4)
投資物業公平價值變更產生之收益		39.9	–
撥回基本業務為物業發展投資之減值虧損		7.5	11.6
經營溢利	6	58.9	49.3
其他利息收入		1.1	0.5
財務費用	8	(18.0)	(21.8)
應佔聯營公司業績		59.4	1.1
出售聯營公司收益		7.6	–
除稅前溢利		109.0	29.1
稅項	9	(10.0)	(6.3)
除少數股東權益前溢利		99.0	22.8
少數股東權益		(5.7)	(4.3)
本年度純利		93.3	18.5
股息	10	9.2	5.2
每股盈利	11		
— 基本		18.0港仙	3.6港仙
— 攤薄		17.9港仙	3.6港仙

：綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業	12	541.6	559.2
發展中物業	13	327.2	303.9
其他物業、廠房及設備	14	332.5	258.4
聯營公司權益	16	428.1	478.2
證券投資	17	430.3	418.8
其他非流動資產	18	1.6	2.8
		2,061.3	2,021.3
流動資產			
存貨	19	133.9	131.1
持有作出售物業	20	11.3	41.2
應收貨款及其他應收款項	21	115.1	184.2
應收票據		67.4	109.4
證券投資	17	1.8	4.6
應收聯營公司款項		9.0	6.7
可收回稅項		3.6	5.4
銀行結存及現金		139.4	207.6
		481.5	690.2
流動負債			
應付貨款及其他應付款項	22	222.7	233.8
應付票據		13.7	12.0
應付聯營公司款項		—	0.1
應付稅項		0.4	1.1
無抵押短期銀行貸款	23	3.3	46.9
一年內到期之銀行貸款	24	58.8	52.3
		298.9	346.2
流動資產淨值		182.6	344.0
		2,243.9	2,365.3

：綜合資產負債表（續）

於二零零四年十二月三十一日

	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
資本及儲備			
股本	25	263.1	258.8
儲備	27	1,101.8	999.7
股東權益		1,364.9	1,258.5
少數股東權益		61.8	57.1
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	24	700.4	688.5
其他長期貸款	28	90.9	53.6
遞延稅項	29	25.9	18.7
應付收購物業之代價		—	288.9
		817.2	1,049.7
		2,243.9	2,365.3

第39頁至第93頁所載之財務報表，經於二零零五年四月十九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

於二零零四年十二月三十一日

	附註	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	15	1,194.0	1,199.3
流動資產			
其他應收款項及預付款項		0.7	0.3
銀行結存及現金		10.1	3.6
		10.8	3.9
流動負債			
其他應付款項		1.1	1.1
流動資產淨值		9.7	2.8
資產淨值		1,203.7	1,202.1
資本及儲備			
股本	25	263.1	258.8
儲備	27	940.6	943.3
股東權益		1,203.7	1,202.1

鄭維新
董事

吳德偉
董事

：綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	權益總額 港幣百萬元
於二零零三年一月一日	1,258.6
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
未於綜合收益表確認之虧損淨額	(13.1)
	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
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	1,258.5
海外業務賬目由換算引致之外匯差價	8.5
所佔聯營公司儲備	(0.1)
未於綜合收益表確認之收益淨額	8.4
	1,266.9
出售聯營公司之外匯儲備撇銷	3.0
發行股份	6.9
派發二零零三年年度末期股息	(5.2)
年度純利	93.3
於二零零四年十二月三十一日	1,364.9

：綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
來自經營業務之現金流量		
經營溢利	58.9	49.3
按下列各項調整：		
投資物業公平價值變更產生之收益	(39.9)	—
撥回基本業務為物業發展投資之減值虧損	(7.5)	(11.6)
利息及投資收入	(14.3)	(11.5)
永久紡織配額之攤銷	0.4	1.1
商標之攤銷	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	24.5	20.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損	0.1	0.3
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前之經營現金流量	22.3	48.6
減少存貨	0.9	5.3
減少持有作出售物業	29.9	131.8
減少(增加)應收貨款及其他應收款項	76.3	(23.0)
減少(增加)應收票據	42.0	(39.6)
(增加)減少應收聯營公司款項	(2.3)	23.7
減少應付貨款及其他應付款項	(16.0)	(44.0)
增加(減少)應付票據	1.7	(8.1)
減少應付聯營公司款項	(0.1)	—
	<hr/>	<hr/>
來自經營活動之現金	154.7	94.7
已收利息及股息收入	5.5	3.6
已付銀行及其他借款利息支出	(19.6)	(21.1)
已付香港利得稅	(0.8)	(8.9)
已付其他司法地區稅項	(0.9)	—
	<hr/>	<hr/>
來自經營活動之現金淨額	138.9	68.3

：綜合現金流量表（續）

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
投資活動之現金流量		
購買發展中物業	(288.9)	(15.0)
購買其他物業、廠房及設備	(35.7)	(72.7)
發展中物業已付之發展成本	(20.5)	-
購買證券投資	(15.6)	(13.2)
聯營公司之還款（墊款）	116.9	(27.4)
減少基本業務為物業發展之投資	20.6	92.5
償還債務證券所得款項	4.7	-
已收其他利息	1.1	0.5
出售其他物業、廠房及設備所得款項	0.7	0.2
減少應收按揭借款	0.7	-
聯營公司權益	-	(3.8)
出售物業所得款項	-	10.4
來自投資活動所用現金淨額	(216.0)	(28.5)
融資活動之現金流量		
新增銀行及其他借款	347.5	266.3
發行股份	6.9	-
償還銀行及其他借款	(335.4)	(184.6)
（減少）增加信託收據及入口貸款	(5.9)	8.4
已付股息	(5.2)	(5.2)
已付附屬公司少數股東股息	(1.1)	(2.2)
融資活動所得現金淨額	6.8	82.7
現金及等值現金之（減少）增加	(70.3)	122.5
於年初之現金及等值現金	207.4	83.2
匯率變動之效應	1.8	1.7
於年末之現金及等值現金	138.9	207.4
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	139.4	207.6
銀行透支	(0.5)	(0.2)
	138.9	207.4

：財務報表附註

截至二零零四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. 採納新香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則（「會計準則」）及香港財務報告準則（「財務報告準則」）（統稱「新財務報告準則」），而新財務報告準則自二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。

本集團提早採納會計準則第40條「投資物業」（「會計準則第40條」），並於計算二零零四年一月一日起以後之投資物業時於綜合賬目內追溯應用。

過去，投資物業乃根據結算日之年度專業估值，而按公開市值列賬。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。重估投資物業所產生之盈餘或虧損按組合基準計入投資物業重估儲備，除非儲備內之結餘不足以抵銷有關虧損。倘有關虧損先前已於收益表內扣除，其後產生之重估盈餘將計入收益表，惟以先前扣除之虧損金額為限。

根據本公司選擇應用之會計準則第40條公平價值模式，投資物業之公平價值變更將於所產生期間之收益表內確認。因此，本集團已就「投資物業」附註3所載之投資物業採納新會計政策。採納此會計政策導致年內本集團溢利包括本集團及其聯營公司投資物業之公平價值增加，而產生之收益分別為36,800,000港元及34,200,000港元。

採納新會計政策之影響已根據會計準則第40條之過渡條文調整二零零四年一月一日之投資物業重估儲備及其他可供分派儲備（虧損）之期初結餘。比較資料未經重列。

2. 採納新香港財務報告準則（續）

對於未有提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目中採納之其他新財務報告準則，本集團現正評估其影響。此等新財務報告準則對經營業績及財務狀況之影響（如有），將會於本集團自二零零五年一月一日起之財務報表反映。

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公司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。

：財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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，按此會計實務準則（「會計實務準則」），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。

：財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金收入及／或資本增值之物業，乃按於結算日之公平值列賬投資物業。投資物業公平值變動所產生之任何收益或虧損均於產生之期間計入純利或純損內。

擁有適當認可專業資格及對所評估物業所屬地區及類別有近期經驗之外界獨立估值公司，會每年就有關物業組合進行估值。物業之公平值乃根據市值計算，市值指估計自願買家與賣家雙方各自於估值日在知情、審慎及自願之情況下作出適當推廣後透過公平交易將物業轉手之成交價。

投資物業乃假設出售後可即時交吉及參考可資比較市場交易後，按公開市場基準以直接比較法進行估值，或（倘適合）經考慮物業之租金收入潛力及可能提前終止租賃協議後，以投資法進行估值。有關估值乃假定該等物業將於公開市場求售，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以影響該等物業之價值。進行估值時並無考慮該等物業所欠負之任何質押、按揭或債項或完成出售可能產生之開支或稅項。

發展中物業

發展中物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括土地成本、根據本集團會計政策撥充資本化之借貸成本及物業發展之其他直接成本。

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。

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。

：財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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。倘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

截至二零零四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：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
貨品銷售	1,321.6	1,232.0
物業發展	61.5	167.9
物業管理及租金收入	58.4	59.2
投資活動之收入(附註)	14.3	11.5
	1,455.8	1,470.6

附註：

投資活動之收入包括：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
聯營公司利息收入	7.6	6.0
證券投資收入	6.7	5.5
	14.3	11.5

5. 業務及地區分類

業務分類

本集團之業務現時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 — 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

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
截至二零零四年 十二月三十一日止年度							
營業額							
外部銷售收益	1,107.6	214.0	58.4	61.5	14.3	-	1,455.8
業務之間銷售收益	-	-	6.5	-	-	(6.5)	-
收益總額	<u>1,107.6</u>	<u>214.0</u>	<u>64.9</u>	<u>61.5</u>	<u>14.3</u>	<u>(6.5)</u>	<u>1,455.8</u>
業績							
分類業績	15.6	(1.1)	49.1	39.9	4.9	-	108.4
未歸類之企業開支							<u>(49.5)</u>
經營溢利							58.9
其他利息收入							1.1
財務費用							(18.0)
應佔聯營公司業績							59.4
出售聯營公司收益							<u>7.6</u>
除稅前溢利							109.0
稅項							<u>(10.0)</u>
除少數股東權益前溢利							99.0
少數股東權益							<u>(5.7)</u>
年度純利							<u>93.3</u>

業務之間銷售收益以市場價值計算。

：財務報表附註

截至二零零四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							
營業額							
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	<u>1,061.2</u>	<u>170.8</u>	<u>66.8</u>	<u>167.9</u>	<u>11.5</u>	<u>(7.6)</u>	<u>1,470.6</u>
業績							
分類業績	40.5	(10.8)	11.7	25.0	14.5	–	80.9
未歸類之企業開支							<u>(31.6)</u>
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							<u>1.1</u>
除稅前溢利							29.1
稅項							<u>(6.3)</u>
除少數股東權益前溢利							22.8
少數股東權益							<u>(4.3)</u>
年度純利							<u>18.5</u>

業務之間銷售收益以市場價值計算。

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
於二零零四年 十二月三十一日						
資產						
分類資產	362.4	131.3	988.3	13.5	439.6	1,935.1
聯營公司權益						428.1
未歸類之企業資產						179.6
綜合總資產						<u>2,542.8</u>
負債						
分類負債	146.3	56.5	25.1	1.3	7.2	236.4
未歸類之企業負債						879.7
綜合總負債						<u>1,116.1</u>
其他資料						
資產增加	29.3	0.3	27.4	–	2.0	59.0
折舊及攤銷						
– 業務分類	11.8	7.6	4.0	–	1.2	24.6
– 未歸類之企業項目						0.4
撥回就投資確認之 減值虧損	–	–	–	–	7.5	7.5
出售其他物業、廠房及 設備之虧損	0.1	–	–	–	–	0.1

: 財務報表附註

截至二零零四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						
資產						
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>
負債						
分類負債	144.6	53.9	306.2	23.0	7.1	534.8
未歸類之企業負債						861.1
綜合總負債						<u>1,395.9</u>
其他資料						
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

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 (不論貨品／服務來源地)：

截至十二月三十一日止年度	地區市場之營業額	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
北美	853.0	781.8
英國	262.0	253.5
其他歐洲國家	119.7	114.0
香港	138.5	257.8
其他地區	82.6	63.5
	1,455.8	1,470.6

本集團之經營業務主要於香港、中華人民共和國 (除香港以外) (「中國」、英國及荷蘭。

以下附表為按資產所在地區劃分之分類綜合總資產賬面值，物業、廠房及設備增加之分析：

	綜合總資產之賬面值 於十二月三十一日		物業、廠房及設備之增加 截至十二月三十一日止年度	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
香港	2,176.6	2,361.7	39.4	363.6
中國	85.3	69.7	18.8	6.3
英國	184.4	198.4	0.3	5.0
荷蘭	16.1	16.0	0.1	1.4
其他地區	76.8	60.3	0.4	0.3
	2,539.2	2,706.1	59.0	376.6
未歸類之資產	3.6	5.4	—	—
	2,542.8	2,711.5	59.0	376.6

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 經營溢利

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
經營溢利已扣除：		
職員開支，包括董事酬金	225.2	191.6
退休福利計劃供款，減除數目極少之被沒收供款	4.6	4.6
職員開支合計	229.8	196.2
核數師酬金	2.5	2.1
攤銷		
— 永久紡織品配額（包括於銷售成本）	0.4	1.1
— 商標（包括於行政費用）	0.1	0.1
購買臨時紡織品配額之成本撇銷	10.6	19.2
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	24.5	20.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損	0.1	0.3
及已計入：		
紡織品配額收入	24.5	14.9
證券投資之股息收入－上市	5.2	4.9
其他投資之股息收入－非上市	1.2	0.1

7. 董事及僱員酬金

董事酬金

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
董事袍金	0.6	0.5
董事其他酬金		
— 薪金及其他福利	8.4	5.5
— 花紅	2.1	1.7
— 退休福利費用	0.5	0.4
	11.6	8.1

7. 董事及僱員酬金 (續)

董事酬金 (續)

董事酬金分析如下：

	2004 董事人數	2003 董事人數
零至1,000,000港元	8	8
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	2	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	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及其他非執行董事之袍金總額分別約400,000港元(二零零三年:約300,000港元)及100,000港元(二零零三年:100,000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。

僱員薪酬

於二零零四年五名最高薪酬僱員包括三位(二零零三年:兩位)為本公司執行董事,其薪酬已包括在上表之內,其餘兩位(二零零三年:三位)最高薪酬僱員之薪酬總額分析如下:

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
薪金及其他福利	2.0	3.8
花紅	1.0	1.1
退休福利費用	0.1	0.1
	3.1	5.0

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

7. 董事及僱員酬金 (續)

僱員薪酬 (續)

僱員薪酬分析如下:

	2004 僱員人數	2003 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	–	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	–
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1

8. 財務費用

	2004 港幣百萬元	2003 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	17.6	18.3
– 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款利息	3.2	3.5
總借貸成本	20.8	21.8
減: 發展中物業撥充資本化之利息	(2.8)	–
	18.0	21.8

9. 稅項

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
本公司及其附屬公司稅項包括：		
— 香港利得稅	3.1	4.6
— 其他司法權區稅項	0.6	0.6
	<u>3.7</u>	<u>5.2</u>
往年超額撥備		
— 香港利得稅	(0.9)	—
— 其他司法權區稅項	—	(1.0)
	<u>(0.9)</u>	<u>(1.0)</u>
	2.8	4.2
遞延稅項(附註29)	7.2	2.1
	<u>10.0</u>	<u>6.3</u>

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年:17.5%)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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

9. 稅項 (續)

稅項對賬如下:

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
除稅前溢利	109.0	29.1
稅項按香港利得稅率17.5%(二零零三年:17.5%)計算	19.1	5.1
稅務影響:計算應課稅溢利時不可扣稅之支出	6.5	3.4
稅務影響:計算應課稅溢利時不徵稅之收入	(11.9)	(4.3)
稅務影響:未確認之稅務虧損	14.0	15.9
稅務影響:使用先前未確認之稅務虧損	(6.6)	(2.9)
稅務影響:未確認可扣減之暫時性時差	(4.1)	(8.3)
其他地區附屬公司不同稅率之影響	(0.8)	(2.9)
往年超額撥備	(0.9)	(1.0)
稅務影響:聯營公司應付稅項	(10.4)	(0.2)
其他	5.1	0.3
因香港利得稅率上調增加期初遞延稅項負債	-	1.2
年度稅項	10.0	6.3

遞延稅項詳情載於附註29。

10. 股息

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
建議末期股息每股1.75港仙(二零零三年:1.0港仙)	9.2	5.2

董事會已建議派發末期股息每股1.75港仙(二零零三年:1.0港仙),建議須待股東於應屆股東會上批准。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
就計算每股基本及攤薄盈利而言之純利	93.3	18.5
	2004	2003
股份數量		
就計算每股基本盈利而言之普通股數目	518,820,462	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	1,737,245	239,899
就計算每股攤薄盈利而言之普通股數目	520,557,707	517,865,238

12. 投資物業

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
估值		
於一月一日	559.2	579.5
重估產生之盈餘(減值)	39.9	(20.3)
轉至自用物業	(57.5)	—
於十二月三十一日	541.6	559.2
投資物業包括：		
根據中期契約持有之物業		
— 香港	541.6	535.3
— 香港以外地區	—	23.9
	541.6	559.2

本集團之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二零零四年十二月三十一日按市場價值基準重估。

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 投資物業 (續)

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。重估產生之盈餘已計入綜合收益表。

13. 發展中物業

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一月一日	303.9	—
年內添置	23.3	303.9
於十二月三十一日	327.2	303.9

發展中物業乃按中期契約於香港持有，當中包括撥充資本化的利息淨額2,800,000港元（二零零三年：無）。

14. 其他物業、廠房及設備

	自用物業 港幣百萬元	在建工程 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	廠房 設備及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
本集團						
成本或估值						
於二零零四年一月一日	232.9	7.7	151.6	8.2	73.6	474.0
外匯調整	5.8	—	6.0	—	—	11.8
來自投資物業	57.5	—	—	—	—	57.5
添置	—	14.9	14.1	1.2	5.5	35.7
出售	—	—	(2.1)	(1.4)	(1.6)	(5.1)
於二零零四年 十二月三十一日	296.2	22.6	169.6	8.0	77.5	573.9
包括：						
成本	210.8	22.6	169.6	8.0	77.5	488.5
估值——九九四年（附註）	85.4	—	—	—	—	85.4
	296.2	22.6	169.6	8.0	77.5	573.9
折舊及攤銷						
於二零零四年一月一日	32.0	—	115.9	6.1	61.6	215.6
外匯調整	1.0	—	4.6	—	—	5.6
本年度撥備	5.8	—	12.0	1.4	5.3	24.5
出售撇除	—	—	(1.8)	(1.4)	(1.1)	(4.3)
於二零零四年 十二月三十一日	38.8	—	130.7	6.1	65.8	241.4
賬面淨值						
於二零零四年 十二月三十一日	257.4	22.6	38.9	1.9	11.7	332.5
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

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

14. 其他物業、廠房及設備 (續)

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 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	65.8	61.3
在香港根據長期契約持有之物業	37.5	37.9
根據中期契約持有之物業		
— 香港	106.5	74.9
— 香港以外地區	44.9	22.5
在香港以外地區根據短期契約持有之物業	2.7	4.3
	257.4	200.9

附註：倘該等物業未曾予以重估，而按成本基準計算，二零零四年十二月三十一日之賬面淨值約為20,700,000港元（二零零三年：21,300,000港元）。

15. 附屬公司權益

	本公司	
	2004 港幣百萬元	2003 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	603.2	608.5
	1,194.0	1,199.3

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註38。

16. 聯營公司權益

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
應佔之淨資產(負債)	9.2	(68.7)
墊款予聯營公司(附註b)	418.9	548.7
聯營公司從事物業發展之減值虧損	—	(1.8)
	428.1	478.2

本集團於二零零四年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註39。

附註：

- (a) 應佔收購後聯營公司之儲備(二零零三年：虧損)包括1,800,000港元(二零零三年：2,500,000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316,300,000港元(二零零三年：311,300,000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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度本集團重大聯營公司之財務資料概要載列如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
本年度業績：		
營業額	231.5	765.6
本年度純利	752.0	105.8
財務狀況：		
非流動資產	1,978.8	1,603.2
流動資產	574.9	882.2
流動負債	(128.9)	(1,124.6)
非流動負債	(2,296.8)	(1,984.8)
資產(負債)淨值	128.0	(624.0)

：財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

17. 證券投資

	本集團	
	2004	2003
	港幣百萬元	港幣百萬元
投資證券		
— 上市股票成本值 (附註a)	381.1	354.8
上市債券 (附註b)	1.8	6.3
其他投資 (附註c)	49.2	62.3
	432.1	423.4
分析如下：		
— 流動	1.8	4.6
— 非流動	430.3	418.8
	432.1	423.4

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」）、SUNDAY Communications Limited（「SUNDAY」）及UBC Media Group Plc（「UBC」）之少數股權。

南聯地產從事物業投資業務，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。UBC從事電台節目製作及電台廣播業務，其股份在倫敦證券交易所Alternative Investment Market上市。

上市股份於二零零四年十二月三十一日之市值合共為429,200,000港元（二零零三年：225,300,000港元）。

- (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。於二零零四年十二月三十一日，上述債券包括下一個年度到期償還之1,800,000港元（二零零三年：4,600,000港元），因而於資產負債表中列為流動資產。上市債務於二零零四年十二月三十一日之市值合共為1,800,000港元（二零零三年：6,600,000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7,500,000港元（二零零三年：11,600,000港元）之減值虧損撥回。

17. 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。

18. 其他非流動資產

	於二零零四年 一月一日結餘 港幣百萬元	於本年度 減少／攤銷 港幣百萬元	於二零零四年 十二月三十一日 結餘 港幣百萬元
本集團			
應收按揭貸款(附註a)	1.9	(0.7)	1.2
商標(附註b)	0.5	(0.1)	0.4
紡織品配額(附註c)	0.4	(0.4)	—
	<u>2.8</u>	<u>(1.2)</u>	<u>1.6</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) 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。
- (c) 紡織品配額乃購買予本集團成衣營運之用，其成本分三年期間攤銷。

19. 存貨

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
原料	31.8	35.5
半製成品	65.4	52.2
製成品	36.7	43.4
	<u>133.9</u>	<u>131.1</u>
包括：		
成本值	133.6	130.6
可變現淨值	0.3	0.5
	<u>133.9</u>	<u>131.1</u>

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 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成本（二零零三年：可變現淨值）列賬。

21. 應收貨款、其他應收款項

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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
零至30日	28.6	45.6
31至90日	21.4	65.7
90日以上	26.3	33.9
	<hr/>	<hr/>
	76.3	145.2
其他應收款項	38.8	39.0
	<hr/>	<hr/>
合計	115.1	184.2

22. 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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
零至30日	44.6	61.0
31至90日	14.5	22.3
90日以上	12.5	9.8
	<hr/>	<hr/>
	71.6	93.1
其他應付款項	151.1	140.7
	<hr/>	<hr/>
合計	222.7	233.8

23. 無抵押短期銀行貸款

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
信託收入及進口貸款	2.8	8.7
銀行透支	0.5	0.2
短期銀行貸款	—	38.0
	3.3	46.9

24. 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	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
一年內到期	58.8	52.3
一至二年內到期	90.9	154.9
二至五年內到期	368.2	516.2
五年後	241.3	17.4
	759.2	740.8
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(58.8)	(52.3)
	700.4	688.5
分析如下：		
— 有抵押	457.7	445.1
— 無抵押	301.5	295.7
	759.2	740.8

於二零零三年十二月三十一日計入結餘之款項189,000,000港元乃根據於二零零四年三月三日訂立之貸款協議分類為於一年後到期之款項。

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 股本

	股份數目	價值 (港幣百萬元)
普通股每股0.5港元		
法定：		
於二零零三年一月一日、二零零三年十二月三十一日及 二零零四年十二月三十一日	1,320,000,000	660.0
已發行及繳足：		
於二零零三年一月一日及二零零三年十二月三十一日	517,625,339	258.8
發行股份	8,630,000	4.3
於二零零四年十二月三十一日	526,255,339	263.1

年內，本公司因行使認股權以每股股份0.80港元之行使價配發及發行每股面值0.50港元之普通股合共8,630,000股以換取現金。

年內發行之所有股份與當時現有股份享有同等權益。

26. 認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃（「二零零三年計劃」），本公司董事可酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份，惟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12個月期間內獲授予之認股權最高數目，不得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1港元。已授出之認股權必須在授予日期後28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。二零零三年計劃將於二零一三年六月九日終止。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，並無根據二零零三年計劃授出任何認股權。

26. 認股權計劃 (續)

於二零零三年計劃前，本公司設有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到期之舊認股權計劃（「舊認股權計劃」）。根據舊認股權計劃，本公司董事可酌情授出認股權予本公司或其附屬公司之執行董事及僱員，以認購本公司股份，惟不得超過於採納舊認股權計劃日期本公司已發行股本之10%。

以下為按舊有認股權計劃所授認股權於本年度之變動情況：

		認股權數目						
授予日期	行使價	於二零零三年	於二零零三年		於二零零三年		於二零零四年	
		一月一日	年內因離職	十二月三十一日	年內已行使	年內因離職	十二月三十一日	
		未行使	而取消	及二零零四年		而取消	未行使	
				一月一日未行使				
董事	15.11.1999	0.8港元	5,460,000	-	5,460,000	(5,460,000)	-	
僱員	15.11.1999	0.8港元	4,165,000	(80,000)	4,085,000	(3,170,000)	(915,000)	
			<u>9,625,000</u>	<u>(80,000)</u>	<u>9,545,000</u>	<u>(8,630,000)</u>	<u>(915,000)</u>	
							-	

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，行使價高於所發行股份面值之部份在本公司之股份溢價賬入賬。

年內於行使認股權之日，本公司股份之市價為每股0.96港元至1.53港元之間。

緊接認股權獲行使日期之前一日，本公司股份之加權平均收市價為每股1.13港元。

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 儲備

	股份溢價 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	其他物業 重估儲備 港幣百萬元	換算儲備 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
本集團							
於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)
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
海外業務賬目由換算引致之							
外匯差價	-	-	-	4.9	-	-	4.9
稅率變動所產生之							
遞延稅項負債	-	-	(0.3)	-	-	-	(0.3)
派發二零零二年年末末期股息	-	-	-	-	(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	<u>438.4</u>	<u>4.7</u>	<u>18.1</u>	<u>(21.7)</u>	<u>631.8</u>	<u>(71.6)</u>	<u>999.7</u>
二零零四年一月一日							
- 之前呈報	438.4	4.7	18.1	(21.7)	631.8	(71.6)	999.7
- 採納會計準則第40條後之調整	-	(4.7)	-	-	-	4.7	-
- 重列	438.4	-	18.1	(21.7)	631.8	(66.9)	999.7
發行股份	2.6	-	-	-	-	-	2.6
海外業務賬目由換算引致之							
外匯差價	-	-	-	8.6	-	-	8.6
出售聯營公司變現	-	-	-	3.0	-	-	3.0
所佔聯營公司儲備	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
少數股東應佔儲備	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
派發二零零三年年度末期股息	-	-	-	-	(5.2)	-	(5.2)
年度純利	-	-	-	-	-	93.3	93.3
於二零零四年十二月三十一日	<u>441.0</u>	<u>-</u>	<u>18.1</u>	<u>(10.3)</u>	<u>626.6</u>	<u>26.4</u>	<u>1,101.8</u>
歸於聯營公司：							
於二零零四年十二月三十一日	-	-	-	0.3	-	6.9	7.2
於二零零三年十二月三十一日	-	2.8	-	(2.6)	-	(72.7)	(72.5)

27. 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
本公司				
於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
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日	438.4	616.9	(112.0)	943.3
發行股份	2.6	—	—	2.6
派發二零零三年年度末期股息	—	(5.2)	—	(5.2)
年度淨虧損	—	—	(0.1)	(0.1)
於二零零四年十二月三十一日	441.0	611.7	(112.1)	940.6

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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

28. 其他長期貸款

	本集團	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
有息貸款	73.6	36.3
無息貸款	17.3	17.3
	90.9	53.6

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73,600,000港元（二零零三年：36,300,000港元）為本集團獲取作為共同物業發展項目之融資。董事認為該等貸款毋須於結算日起一年內還款，所以編入資產負債表中之非流動負債類內。

29. 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
於二零零三年一月一日	16.6	3.5	(3.8)	16.3
年內從收入中扣除（附註9）	(0.1)	—	1.0	0.9
稅率變動影響				
— 從收入中扣除（附註9）	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及 二零零四年一月一日	18.0	3.8	(3.1)	18.7
年內從收入中扣除（計入）（附註9）	7.4	—	(0.2)	7.2
於二零零四年十二月三十一日	25.4	3.8	(3.3)	25.9

29. 遞延稅項 (續)

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
遞延稅項負債	29.2	21.8
遞延稅項資產	(3.3)	(3.1)
	25.9	18.7

於二零零四年十二月三十一日，本集團未動用可供抵銷未來溢利之稅務虧損約為347,500,000港元（二零零三年：312,000,000港元）。遞延稅項資產已就此等為數18,900,000港元之稅務虧損（二零零三年：17,700,000港元）予以確認。由於無法預測未來流入溢利，故尚未有確認剩餘328,600,000港元（二零零三年：294,300,000港元）之遞延稅務資產。當中包含為數12,300,000港元之未確認稅項虧損將於二零零九年到期。

本年度內或於結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項。

30. 主要非現金交易

年內，本集團出售其於一間聯營公司之權益以換取證券投資，估值為10,700,000港元。

31. 經營租賃

本集團作為承租人

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
本年度之最低租約付款已於綜合收益表中扣除：		
— 土地及樓宇	18.1	18.6
— 設備及汽車	0.7	0.8
	18.8	19.4

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

31. 經營租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

二零零四年十二月三十一日，本集團不可撤銷營運租約之日後最低租約付款承擔如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
土地及樓宇		
— 於一年內	22.1	20.3
— 一年後至五年內	69.5	66.4
— 五年後	9.7	23.5
	101.3	110.2
設備及汽車		
— 於一年內	0.7	0.7
— 一年後至五年內	0.5	1.1
	1.2	1.8
總額	102.5	112.0

本公司在結算日並無重大經營租賃承擔。

本集團作為出租人

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
已計入本年度收益表中之租金收入	41.4	41.3
扣除：支出	(1.6)	(1.6)
	39.8	39.7

31. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

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，租期為未來兩年至三年。於結算日，本集團日後應收租金收入如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一年內	24.3	21.9
一年後至五年內	11.3	7.6
	35.6	29.5

32. 資本承擔

	本集團 2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
就發展中物業之資本費用		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	106.7	—
就收購其他物業、廠房及設備之資本費用		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	11.5	2.3
— 已授權但未訂約	6.4	—
	124.6	2.3

本公司在結算日並無重大資本承擔。

：財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

33. 或然負債

	本集團		本公司	
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
已貼現但可撤回之出口票據	0.9	7.3	—	—
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	—	—	489.3	508.4
— 聯營公司	301.2	193.8	301.2	193.8
	301.2	193.8	790.5	702.2
給予銀行之其他保證	1.9	—	—	—
	303.1	193.8	790.5	702.2

於二零零四年十二月三十一日，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260,800,000 港元（二零零三年：368,200,000 港元）。

34. 抵押資產

於二零零四年十二月三十一日，本集團墊款予從物業發展之聯營公司348,800,000 港元（二零零三年：422,100,000 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323,400,000港元（二零零三年：401,800,000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。

於二零零四年十二月三十一日，本集團若干投資物業、自用物業及發展中物業之賬面淨值分別約539,000,000港元（二零零三年：532,900,000港元）、209,800,000港元（二零零三年：174,100,000港元）及327,200,000港元（二零零三年：無）予以抵押，以為本集團取得融資信貸。

35. 退休福利計劃

本公司若干香港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%（二零零三年：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二零零四年十二月三十一日，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：

	2004	2003
貼現率	5.50%	5.65%
預期計劃資產回報率	6.50%	6.75%
預期薪酬增長率	3.75%	3.75%
未來退休金增加	2.50%	2.50%

更新至二零零四年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為64,300,000 港元（二零零三年：53,500,000 港元），而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之87%（二零零三年：85%）。差額約9,700,000 港元（二零零三年：9,300,000 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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

35. 退休福利計劃 (續)

就界定權益計劃確認為收入之金額如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
現時服務費用	2.0	2.1
利息費用	3.6	2.9
預期計劃資產回報	(3.7)	(3.3)
年內確認之精算虧損淨額	0.3	0.3
	2.2	2.0

上列費用已計入行政費用。

計劃資產之實際收益約為6,300,000 港元 (二零零三年: 7,600,000 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：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
計劃資產之公平值	64.3	53.5
供款責任之現值	(74.0)	(62.8)
	(9.7)	(9.3)
未確認應計虧損	11.1	10.6
未確認界定權益資產	1.4	1.3

35. 退休福利計劃 (續)

本年度之淨資產(負債)變動如下:

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一月一日	1.3	1.1
外匯差額	0.1	0.1
已計入綜合收益表之金額	(2.2)	(2.0)
繳入	2.2	2.1
於十二月三十一日	1.4	1.3
已確認資產的限制	(1.4)	(1.3)
於十二月三十一日確認之淨資產	-	-

36. 有關連人士交易

本集團已向其聯營公司提供墊款及其他信貸安排。於結算日該等安排之詳情載列於附註16、33及34。此外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易。

	本集團 2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
聯營公司之利息收入	7.6	6.0
聯營公司之項目管理費收入	7.9	8.5
本集團獲投資公司之附屬公司之項目管理費收入	1.9	-
來自本公司股東之物業租賃收入	0.2	-

此等交易之條款與適用於第三者交易之條款相似。

37. 結算日後事項

於二零零五年一月三十一日，本集團透過公開投標方式以250,100,000港元收購一項物業作為物業發展用途。隨後於二零零五年三月十四日，本集團與南聯訂立了一份協議備忘錄，據此，本集團同意出售上述物業項目之20%權益予南聯，惟須於二零零五年四月二十一日舉行之股東特別大會上取得獨立股東之批准。有關詳情收錄於本公司於二零零五年四月四日致股東之通函內。

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

38. 主要附屬公司

於二零零四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
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

38. 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
東莞富德製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$6,000,000	86.4%	成衣製造
東莞富美製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$7,000,000	86.4%	成衣製造
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\$100	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	HK\$2	100%	投資控股
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

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

38. 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
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% 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.	荷屬安的列群島	US\$6,000	100%	投資控股
Kosheen Investments Limited	英屬維爾京群島	US\$1	100%	投資控股
Kowloon Station Development Company Limited	開曼群島	US\$1	100%	投資控股
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

38. 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 (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

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

38. 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
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$15,000,000	86.4%	成衣製造
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$15,000,000	70%	成衣製造
韶關乳源環邦針織製衣有限公司*	中華人民共和國	HK\$7,800,000	78%	成衣製造
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
Shui Pang Enterprise (Macau) Limited	澳門	MOP825,600	49%	成衣加工
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

38. 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
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
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

: 財務報表附註

截至二零零四年十二月三十一日止年度

38. 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
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。

於二零零四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。

39. 主要聯營公司

於二零零四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
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。

: 過去五年財務撮要

以下為本集團於截至二零零四年十二月三十一日止之過去五年業績、資產及負債撮要。

	截至十二月三十一日止年度				
	2004 港幣百萬元 (附註a)	2003 港幣百萬元 (附註a)	2002 港幣百萬元 (附註a/b)	2001 港幣百萬元 (附註a/b)	2000 港幣百萬元 (附註a/b)
業績					
營業額	1,455.8	1,470.6	1,465.9	1,441.8	1,688.6
除稅前溢利(虧損)	109.0	29.1	33.1	72.0	(55.7)
稅項	(10.0)	(6.3)	(9.1)	(14.4)	(12.8)
未計少數股東權益前 溢利(虧損)	99.0	22.8	24.0	57.6	(68.5)
少數股東權益	(5.7)	(4.3)	(3.5)	(5.7)	(0.4)
純利(虧損)	93.3	18.5	20.5	51.9	(68.9)
	於十二月三十一日				
	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
資產及負債					
總資產	2,542.8	2,711.5	2,380.5	2,279.5	2,546.6
總負債	(1,116.1)	(1,395.9)	(1,065.7)	(967.0)	(1,267.5)
少數股東權益	(61.8)	(57.1)	(56.2)	(65.0)	(75.6)
股東權益	1,364.9	1,258.5	1,258.6	1,247.5	1,203.5

附註：

- (a) 因提早採納香港會計準則第40條(「會計準則第40條」)而造成之影響,已根據會計準則第40條之過渡條文調整截至二零零四年十二月三十一日止年度之其他可供分派儲備(虧損)期初結餘。二零零四年以前之數字並無為反映此項變動而重列。
- (b) 二零零一年及二零零二年之數字已予重列,以反映於二零零三年採納會計實務準則第12號「所得稅」(經修訂)。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

於二零零四年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零四年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
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	86.4%	其中約27%由本集團 之成員公司用作 工場及寫字樓， 其餘73%則租予 外界人士用作工場、 食堂或貨倉

：投資物業（續）

於二零零四年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零四年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍新蒲崗大有街2至4號 及彩虹道192至198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

: 發展中物業

於二零零四年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積	實際持有之百分比	項目狀況	預期完工日期
香港禮頓道133號 (內地段8774號)	服務式住宅	110,678平方呎 (10,282平方米)	60%	翻新進行中	二零零五年 第三季

：公司資料

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 *GBS JP*

楊傑聖

審核委員會

楊傑聖·主席

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS JP*

黃奕鑑

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

香港上海滙豐銀行有限公司

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 HM12, 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

