

賬目附註

1. 主要業務

本集團之主要業務為物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。

2. 主要會計政策

本賬目採用歷史成本法編製，並根據投資物業及若干投資重估作出修訂，且沿用香港財務申報準則。

於本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。因此，如下文附註2(1)所詳述，本集團已更改其有關遞延稅項之會計政策。

以下為編製本賬目所採用之主要會計政策。

(a) 綜合賬目基準

綜合賬目包括本公司及各附屬公司截至三月三十一日止之賬目，並呈列本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

本年內購入或出售之附屬公司之業績，乃分別自其控制權轉移予本集團之日起計算或計算至有關控制權終止之日止，並列入綜合損益賬。

集團內公司間所有重大交易及結存均予對銷。

少數股東權益乃指外界股東於附屬公司經營業績及淨資產之權益。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 商譽及負商譽

商譽乃指收購成本與本集團於有效收購日期應佔所購入附屬公司及聯營公司淨資產公平值之差額。於二零零一年四月一日或以後因收購產生之商譽乃在資產負債表內另列為資產，並採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年攤銷。若有關淨資產公平值超逾收購代價，有關差額將於所購入非貨幣資產之收購年度或按其加權平均使用年期確認為收入。

於二零零一年四月一日前因收購產生之商譽及負商譽則直接撥入儲備。

本集團每年審閱商譽(包括以往直接撥入儲備之商譽)之賬面值，並會於董事會認為已出現非短暫性質之減值時作出撥備。

出售附屬公司及聯營公司之損益乃依據出售日期之淨資產計算，有關淨資產包括應佔之未攤銷商譽及負商譽(包括以往直接撥入儲備之商譽及負商譽)數額。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團可對其財務或經營政策行使控制權之公司。在本公司之資產負債表內，附屬公司投資乃按成本值或低於成本值列賬。若董事會認為已出現非短暫性質之減值，將作出撥備。附屬公司業績由本公司按股息收入列賬。

(d) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或合營公司，乃本集團長期持有其股本權益並對其管理有重大影響力之公司。聯營公司採用權益法列賬，據此本集團應佔之業績列入綜合損益賬，而本集團應佔之淨資產(連同任何未攤銷之商譽或負商譽)則列入綜合資產負債表。

2. 主要會計政策 (續)

(e) 固定資產及折舊

固定資產按成本值或估值扣除累積折舊及重大之永久減值撥備列賬。

投資物業乃指建築及發展工程已告完成並因其具備投資潛力而持有之土地及樓宇權益，其租金收入乃按公平原則磋商釐定。投資物業按專業估值師評估其於結算日之公開市值列賬，土地及樓宇並無分別列算。估值如有減值，將在損益賬內扣除；估值如有增值，則首先以整個物業組合為基準按以往之虧蝕數額撥入損益賬，然後撥入投資物業重估儲備。出售投資物業時，所變現之有關重估儲備將轉撥入損益賬。

剩餘租約年期超逾二十年之投資物業不計算折舊。其他固定資產之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期或有關融資租約年期（以較短者為準）內按下列年率平均撇銷其成本值：

租用土地	按剩餘租約年期
樓宇	2%
廠房及機器	10至20%
其他固定資產	10至30%

使固定資產回復正常運作狀況所支銷之重大費用在損益賬內扣除。改進工程乃撥作資本，並按其對本集團之預算使用年期計算折舊。本集團定期審閱固定資產之賬面值。若其估計可收回金額已降至永久低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售固定資產之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在損益賬內確認。

2. 主要會計政策 (續)

(f) 投資

擬作長期持有之投資乃按成本值或低於成本值在資產負債表內列為非流動資產。個別投資之賬面值將於每個結算日進行審閱，以評估其公平值是否已降至低於賬面值。若出現非短暫性質之降值，該等投資之賬面值將削減至其公平值。有關減值虧損將在損益賬內確認為開支。若引致撇減或撇銷之情況或事項不再存在，且有具信服力之證據顯示新情況或事項於可見未來將會持續，則有關減值將撥回損益賬。

主要為把握短期價格波動獲利而購入之投資乃按公平值在資產負債表內列為流動資產。因公平值變動而產生之未變現收益或虧損淨額（包括滙兌差額）將在損益賬內確認。

出售投資之損益乃指其出售所得款項淨額與賬面值之差額，將於其出現時在損益賬內確認。

(g) 租用資產

凡根據將有關資產擁有權之絕大部份風險及回報轉歸於本集團之協議向第三者租用資產，均列為融資租約。於融資租約開始時，有關資產按租約內含之利率貼現計算之公平值或最低租約付款現值（以較低者為準）資本化作資產。相應之承擔（扣除融資費用）將列入長期借款。根據融資租約持有之資產乃按上文附註2(e)所載之基準計算折舊。根據融資租約應付之租金毛額按有關租約內含之利率分攤為利息支出及租約承擔之減少。

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約應付之租金於扣除自出租人收取之獎勵金後按個別租約年期以直線法在損益賬內扣除。

2. 主要會計政策 (續)

(h) 發展中物業

發展中物業按成本值扣除撥備列入非流動資產。成本值包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及利息及其他直接成本。

(i) 待售物業

待售之發展中物業乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何利息及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售之已落成物業則按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(j) 存貨

存貨主要為手錶配件、噴膠棉布料及床上用品，乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值按先入先出法或加權平均法計算，包括原料成本、直接勞工成本及應佔適當比例之生產支出。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(k) 撥備

若本集團目前因以往事項而須承擔法定或推定債務，且可能須以撥出資源來償付債務，則在可對債務數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。

(l) 遞延稅項

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於賬目之賬面值之短暫差異作出全數撥備。主要之短暫差異源自發展中物業之公平值超逾歷史成本、固定資產折舊及稅務虧損結轉。截至結算日止所實施或具體實施之稅率乃用以計算遞延稅項。

未動用累積稅務虧損之遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之稅務虧損抵銷而確認。

2. 主要會計政策 (續)

(l) 遞延稅項 (續)

遞延稅項將就附屬公司及聯營公司投資之短暫差異撥備，惟若可控制有關短暫差異之回撥時間及其於可預見未來將不可能會回撥則除外。

於往年度，遞延稅項乃採用負債法就預期於可見未來回撥之一切重大時差按現行稅率撥備。採納經修訂之會計實務準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用。因此，本集團於二零零三年三月三十一日之資本儲備、保留溢利及少數股東權益已予分別削減133,500,000港元、2,100,000港元及104,500,000港元。於採納及實施上述經修訂之會計實務準則後，若干比較數字已予重列或重新分類，以配合本年度之呈列方式。

(m) 收益確認

已落成物業銷售額於買賣合約完成後確認。於落成前之物業銷售乃在物業發展期間參考工程完成階段確認入賬，並按已支銷建築成本對估計總建築成本之比例計算。若買家未能於交易完成時支付買價餘額，則於交易完成前已收取之銷售按金將被沒收，並計入損益賬。經營租約租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。銷貨收益於貨品所有權之風險及回報轉移後（即通常為貨品付運予客戶及其所有權轉移時）確認。出售證券所得款項於交易日期簽訂買賣合同後確認。服務及管理收入於提供服務後確認。利息收入按時間比例根據未償還之本金額及適用之利率確認。股息收入於收取股息之權利確立後確認。

(n) 借貸成本

就資產建設或收購之融資而直接支銷之借貸利息及有關成本，乃於完成建設有關資產以作所定用途之期間作資本化。所有其他借貸成本均作開支入賬。

2. 主要會計政策 (續)

(o) 僱員福利

本集團於其經營所在國家設立或參與多項界定供款退休金計劃。支付予此等計劃之供款乃於有關供款年度在損益賬內扣除。

僱員應得之年假及長期服務休假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假及長期服務休假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假或妻子分娩假不予確認，直至取假為止。

若本集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就結算日後十二個月內應全數支付之花紅確認撥備。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款，扣除須於貸款日期起計三個月內償還之銀行透支和銀行及財務機構貸款。

(q) 外幣換算

本年內之外幣交易按交易日之匯率換算。於結算日以外幣為結算單位之貨幣資產及負債則按該日之匯率換算。換算產生之滙兌差額均計算在損益賬內。

附屬公司及聯營公司以外幣結算之損益賬按本年度之加權平均匯率換算，而資產負債表則按結算日之匯率換算。因換算於此等附屬公司及聯營公司之淨投資而產生之滙兌差額將直接撥入儲備。

3. 營業額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銷售物業	131,258	66,272
租金及管理費	96,642	105,169
銷售貨品	95,541	111,118
證券買賣	80,352	5,656
股息	397	1,060
服務費	215	375
	<u>404,405</u>	<u>289,650</u>

4. 分類資料

根據本集團之內部財務申報及運作程序，主要申報分類為業務分類，而次要申報分類為地域分類。本集團之主要業務分類為物業投資及發展、銷貨及提供服務、證券買賣及資訊科技。本集團在三個地理區域經營業務，分別為香港（物業投資及發展、銷貨及提供服務、證券買賣及資訊科技）、中國內地（物業投資及發展、銷貨及提供服務，以及資訊科技）及其他國家（物業投資，以及銷貨及提供服務）。

分類資產基本上包括固定資產、物業、投資證券、存貨、應收賬款及預付款項。分類負債主要包括應付賬款及應計費用。未分配成本乃指企業開支。資本支出指添置固定資產及發展中物業開支。

關於地域分類申報，營業額及分類業績乃按客戶所在國家分類。資產總值及資本支出乃按資產所在地域分類。

賬目附註

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券 買賣 千港元	資訊 科技 千港元	行政及 對銷 千港元	本集團 千港元
截至二零零四年 三月三十一日止年度						
營業額	228,066	95,413	80,749	365	(188)	404,405
其他收益	—	—	—	—	18,555	18,555
分類經營業績	63,722	1,043	6,937	(750)	(39,122)	31,830
投資物業重估盈餘	70,040	—	—	—	—	70,040
待售物業撥備回撥	20,000	—	—	—	—	20,000
	<u>153,762</u>	<u>1,043</u>	<u>6,937</u>	<u>(750)</u>	<u>(39,122)</u>	121,870
融資費用						(27,811)
攤佔聯營公司業績	(26)	25,826	—	(513)	—	25,287
除稅前溢利						119,346
稅項						(3,447)
除稅後溢利						115,899
少數股東權益	(4,547)	(10,048)	(54)	538	6,007	(8,104)
股東應佔溢利						<u>107,795</u>
分類資產	3,967,490	91,320	50,293	454	—	4,109,557
聯營公司	31,014	121,958	—	1,612	—	154,584
未分配資產						725,757
資產總值						<u>4,989,898</u>
分類負債	1,481,759	11,778	106	237	—	1,493,880
未分配負債						30,078
負債總額						<u>1,523,958</u>
資本支出	16,488	1,187	—	4	6,825	24,504
折舊	1,379	2,311	148	71	9,985	13,894

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券 買賣 千港元	資訊 科技 千港元	行政及 對銷 千港元	本集團 千港元
截至二零零三年 三月三十一日止年度，經重列						
營業額	171,899	111,020	6,716	494	(479)	289,650
其他收益	—	—	—	—	26,944	26,944
分類經營業績	46,318	1,841	(2,915)	(4,180)	(42,192)	(1,128)
投資物業重估虧絀	(176,917)	—	—	—	—	(176,917)
待售物業撥備	(130,000)	—	—	—	—	(130,000)
	<u>(260,599)</u>	<u>1,841</u>	<u>(2,915)</u>	<u>(4,180)</u>	<u>(42,192)</u>	<u>(308,045)</u>
融資費用						(37,737)
攤佔聯營公司業績	135	10,664	—	(204)	—	10,595
除稅前虧損						(335,187)
稅項						(1,665)
除稅後虧損						(336,852)
少數股東權益	31,765	(4,258)	166	1,905	5,486	35,064
股東應佔虧損						<u>(301,788)</u>
分類資產	3,914,916	85,567	12,717	952	—	4,014,152
聯營公司	31,440	56,633	—	2,126	—	90,199
未分配資產						802,087
資產總值						<u>4,906,438</u>
分類負債	1,579,009	10,763	147	376	—	1,590,295
未分配負債						13,634
負債總額						<u>1,603,929</u>
資本支出	3,580	609	—	35	21,874	26,098
折舊	1,522	2,296	150	319	4,048	8,335

賬目附註

4. 分類資料(續)

(b) 地域分類

	營業額 千港元	經營溢利/ (虧損) 千港元	資產總值 千港元	資本支出 千港元
截至二零零四年				
三月三十一日止年度				
香港	327,145	121,116	3,427,445	12,486
中國內地	1,614	(4,662)	1,257,856	11,713
其他國家	75,646	5,416	304,597	305
	<u>404,405</u>	<u>121,870</u>	<u>4,989,898</u>	<u>24,504</u>
截至二零零三年				
三月三十一日止年度				
香港	197,644	(291,732)	3,381,050	23,508
中國內地	2,091	(17,688)	1,226,498	2,399
其他國家	89,915	1,375	298,890	191
	<u>289,650</u>	<u>(308,045)</u>	<u>4,906,438</u>	<u>26,098</u>

5. 其他收益

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息	6,365	10,459
優先股股息(附註19)	3,791	5,879
滙兌收益	38	1,114
雜項收入	8,361	9,492
	<u>18,555</u>	<u>26,944</u>

6. 經營溢利／(虧損)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／(虧損) 已計入：		
股息收入		
上市	397	160
非上市	3,791	6,779
出售固定資產收益	177	—
投資物業租金收入毛額	78,032	86,402
其他投資之已變現及未變現收益淨額	9,282	—
	<u> </u>	<u> </u>
並已扣除：		
已售物業及存貨成本	197,063	154,904
折舊		
自置固定資產	13,693	8,047
租用固定資產	201	288
出售固定資產虧損	—	1,504
出售聯營公司虧損	—	207
其他投資之已變現及未變現虧損淨額	—	3,900
土地及樓宇經營租約租金	5,073	5,087
投資物業支出	23,306	26,026
呆賬撥備	2,105	2,046
存貨撥備	—	1,275
員工成本，包括董事酬金		
工資及薪酬	43,778	47,427
退休福利成本	2,097	2,341
核數師酬金	1,645	1,637
	<u> </u>	<u> </u>

賬目附註

7. 僱員退休福利

根據新加坡、馬來西亞及中國內地政府之有關規例，本集團在此等國家經營業務之附屬公司分別參與當地之政府退休福利計劃，據此有關附屬公司須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按個別國家規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。該等國家之政府負責支付應付予退休僱員之全數退休金。除按時向有關計劃支付供款外，本集團並無其他責任。

在香港之附屬公司為全體合資格之僱員設立多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於有關附屬公司資產之方式持有。參與其中一項計劃之僱員於有關附屬公司供款全數成為其既得利益前退出該計劃，則被沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

退休福利成本指本集團已付及應付予上述計劃之供款。於二零零四年三月三十一日，應付予該等計劃之供款總額為218,000港元（二零零三年：248,000港元），並列入應付賬款及應計費用。於二零零四年已動用之被沒收供款總額為205,000港元（二零零三年：零），而現時概無被沒收供款可用以減少本集團日後之供款。

8. 融資費用

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
利息支出		
須於五年內全部償還之銀行貸款	21,639	31,150
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	6,984	9,146
須於五年內全部償還之其他貸款	512	1,793
須於五年內全部支付之融資租約承擔	61	75
融資費用	<u>486</u>	<u>369</u>
	29,682	42,533
撥作物業成本之資本化利息	<u>(1,871)</u>	<u>(4,796)</u>
	<u>27,811</u>	<u>37,737</u>

9. 攤佔聯營公司業績

本集團於本年度攤佔之業績包括一間聯營公司之負商譽攤銷4,543,000港元(二零零三年: 1,033,000港元)。

10. 董事及管理人員酬金

(a) 董事酬金

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
袍金	150	150
薪金、房屋及津貼、實物福利	8,124	9,600
退休金計劃供款	321	381
	<u>8,595</u>	<u>10,131</u>

支付予獨立非執行董事之酬金為180,000港元(二零零三年: 180,000港元)。個別董事之酬金級別如下:

酬金級別	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零 – 1,000,000港元	3	3
1,000,001港元 – 1,500,000港元	2	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	—	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	1
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—
4,000,001港元 – 4,500,000港元	—	1
	<u>7</u>	<u>7</u>

賬目附註

10. 董事及管理人員酬金(續)

(b) 管理人員酬金

本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零零三年:三名)董事。向屬於本集團最高薪酬人士其中兩名(二零零三年:兩名)人士(並非董事)支付之酬金總額詳列如下:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金、房屋及津貼、實物福利	2,550	3,091
退休金計劃供款	156	191
	<u>2,706</u>	<u>3,282</u>

此等人士之酬金級別如下:

酬金級別	人數	
	二零零四年	二零零三年
1,000,001港元 – 1,500,000港元	2	—
1,500,001港元 – 2,000,000港元	—	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

本年內,本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付酬金,作為促使加入或於加入本集團時之獎金或作為失去職位之賠償。本年內,並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

11. 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本公司及附屬公司		
即期(香港)	93	—
即期(海外)	942	1,304
遞延(附註33)	(14)	(92)
	<u>1,021</u>	<u>1,212</u>
聯營公司		
即期(香港)	2,135	841
即期(海外)	448	253
遞延	(157)	(641)
	<u>3,447</u>	<u>1,665</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年:16%)撥備。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按有關公司經營業務所在國家之稅率計算。

賬目附註

11. 稅項 (續)

本集團除稅前溢利／(虧損)之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>119,346</u>	<u>(335,187)</u>
按稅率17.5% (二零零三年：16%) 計算		
之稅項支出／(資產)	20,886	(53,630)
其他國家不同稅率之影響	(1,287)	(701)
毋須課稅之收入	(15,306)	(7,132)
不可扣稅之開支	3,370	39,214
未確認稅務虧損	1,892	28,508
動用以往未確認之稅務虧損	(5,722)	(2,090)
稅率調升	112	—
其他項目	<u>(498)</u>	<u>(2,504)</u>
稅項支出	<u>3,447</u>	<u>1,665</u>

12. 股東應佔溢利／(虧損)

本年度股東應佔溢利包括本公司溢利10,689,000港元(二零零三年：虧損398,555,000港元)。

13. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
擬派末期股息每股港幣1.0仙(二零零三年：零)	<u>14,780</u>	<u>—</u>

董事會宣派二零零四年末期股息每股港幣1.0仙(二零零三年：零)，總額為14,780,000港元(二零零三年：零)。此數額將於截至二零零五年三月三十一日止年度以分配儲備之方式列賬。

14. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利107,795,000港元(二零零三年:虧損301,788,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,352,186,483(二零零三年:1,328,006,155)股計算。

15. 固定資產

本集團

	投資物業 千港元	土地 及樓宇 千港元	廠房 及機器 千港元	其他 固定資產 千港元	總額 千港元
成本值或估值					
於二零零三年					
三月三十一日	2,401,825	55,618	38,525	115,448	2,611,416
匯率變動	785	2,388	527	433	4,133
增添	—	—	841	13,514	14,355
出售	—	—	(1,193)	(846)	(2,039)
重估盈餘	70,040	—	—	—	70,040
	<u>2,472,650</u>	<u>58,006</u>	<u>38,700</u>	<u>128,549</u>	<u>2,697,905</u>
於二零零四年					
三月三十一日	2,472,650	58,006	38,700	128,549	2,697,905
累積折舊					
於二零零三年					
三月三十一日	—	12,243	34,737	58,220	105,200
匯率變動	—	491	487	280	1,258
年度折舊	—	989	729	12,176	13,894
出售	—	—	(1,193)	(507)	(1,700)
	<u>—</u>	<u>13,723</u>	<u>34,760</u>	<u>70,169</u>	<u>118,652</u>
於二零零四年					
三月三十一日	—	13,723	34,760	70,169	118,652
賬面淨值					
於二零零四年					
三月三十一日	<u>2,472,650</u>	<u>44,283</u>	<u>3,940</u>	<u>58,380</u>	<u>2,579,253</u>
於二零零三年					
三月三十一日	<u>2,401,825</u>	<u>43,375</u>	<u>3,788</u>	<u>57,228</u>	<u>2,506,216</u>

賬目附註

15. 固定資產(續)

(a) 投資物業與土地及樓宇按下列租約年期持有：

	投資物業		土地及樓宇	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港				
長期租約	932,130	903,090	—	—
中期租約	1,328,000	1,287,000	—	—
	<u>2,260,130</u>	<u>2,190,090</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
香港以外地區				
永久業權	210,120	209,335	8,920	8,920
長期租約	2,400	2,400	—	—
中期租約	—	—	35,363	34,455
	<u>212,520</u>	<u>211,735</u>	<u>44,283</u>	<u>43,375</u>
	<u>2,472,650</u>	<u>2,401,825</u>	<u>44,283</u>	<u>43,375</u>

(b) 香港之投資物業已由威格斯資產評估顧問有限公司(獨立專業物業估值師)於二零零四年三月三十一日按公開市值基準重估。馬來西亞及中國內地之投資物業則分別由VPC Alliance (KL) Sendirian Berhad及戴德梁行有限公司(均為獨立專業物業估值師)於二零零四年三月三十一日按公開市值基準重估。所有其他固定資產均按成本值列賬。

(c) 其他固定資產包括傢具及裝置、電腦設備、汽車及遊艇。

(d) 賬面淨值合共2,502,083,000港元(二零零三年:2,430,091,000港元)之投資物業與土地及樓宇已作為抵押,以獲取貸款融資。

(e) 按融資租約持有固定資產之賬面淨值為134,000港元(二零零三年:510,000港元)。

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	1,175,064	1,175,056
物業發展開支	10,149	8
於年終	<u>1,185,213</u>	<u>1,175,064</u>
上述物業在香港以外地區按下列租約年期持有：		
長期租約	983,081	972,932
中期租約	202,132	202,132
	<u>1,185,213</u>	<u>1,175,064</u>

17. 附屬公司

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	891,569	891,569
應收款項	2,677,681	2,600,039
應付款項	(42)	(42)
撥備	<u>(1,427,326)</u>	<u>(1,416,326)</u>
	<u>2,141,882</u>	<u>2,075,240</u>

應收及應付款項並無抵押、不計利息，且無特定還款期。各主要附屬公司（董事會認為對本集團業績或資產淨值有主要影響者）之資料詳載於賬目附註39。

賬目附註

18. 聯營公司

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔淨資產	174,093	66,365
負商譽	(51,693)	(9,293)
應收貸款及款項	<u>32,184</u>	<u>33,127</u>
	<u>154,584</u>	<u>90,199</u>
投資：按成本值		
香港上市股份	109,822	61,396
非上市股份	<u>81,387</u>	<u>85,278</u>
	<u>191,209</u>	<u>146,674</u>
上市股份市值	<u>155,720</u>	<u>36,960</u>

應收貸款及款項（除了750,000港元（二零零三年：750,000港元）按市場利率計算利息及須於貸款之有關日期後三年內償還外）並無抵押、不計利息，且無固定還款期。各主要聯營公司（董事會認為對本集團業績或資產淨值有主要影響者）之資料詳載於賬目附註40。

19. 投資證券

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
上市股本證券，按成本值	45,252	—
非上市優先股，按成本值	98,500	195,700
非上市股本證券，按成本值	2,698	2,698
應收貸款	7,079	9,602
	<u>153,529</u>	<u>208,000</u>
撥備	(1,680)	(1,680)
	<u>151,849</u>	<u>206,320</u>
上市股份市值	<u>47,120</u>	<u>—</u>

非上市優先股為164,166,668股每股面值0.01港元之B類優先股（二零零三年：254,166,667股B類優先股及72,000,000股A類優先股），乃由聯營公司勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）於二零零一年十二月十四日按每股0.60港元之發行價發行。此等股份由Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）及其附屬公司（統稱「莊士中國集團」）持有。莊士中國為本集團之上市附屬公司。

該等優先股並無投票權及可贖回，且附有每半年按每股優先股0.60港元之發行價計算每年2.5%之固定累積優先股息。於優先股發行日期後五年內，持有人可選擇將每股A類優先股轉換為兩股勤達集團每股面值0.10港元之普通股。B類優先股並無附有轉換為勤達集團普通股之選擇權，並可由勤達集團於發行日期後五年內隨時選擇按每股0.60港元之發行價贖回。任何於發行日期五週年之日尚未贖回或換股之優先股，將由勤達集團按每股0.60港元之發行價連同任何未派付之股息以現金贖回。

賬目附註

19. 投資證券(續)

於二零零三年五月二十二日，莊士中國集團與勤達集團訂立一項協議（「讓受協議」）。根據讓受協議，當時之72,000,000股A類優先股已予轉換為144,000,000股勤達集團每股面值0.10港元之普通股，令莊士中國集團持有之勤達集團股本權益由21.5%增至42.7%。勤達集團已以總贖回價1.00港元贖回6,666,667股B類優先股，而莊士中國集團已放棄收取二零零三年一月至六月其原應獲派之任何A類優先股股息。此外，勤達集團已宣派特別股息每股普通股港幣1.2仙，有關股息已派付予當時之股東。讓受協議之所有條件均已達成，而有關交易已於二零零三年七月四日完成。

20. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
按揭貸款	13,397	7,658
列入其他應收賬款之即期部份	(903)	(781)
	<u>12,494</u>	<u>6,877</u>

按揭貸款乃提供予本集團物業之買家。

21. 待售物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
發展中物業	—	210,217
已落成物業	<u>252,890</u>	<u>73,843</u>
	<u>252,890</u>	<u>284,060</u>

總值230,877,000港元(二零零三年:50,613,000港元)之已落成物業按可變現淨值列賬。總值204,232,000港元(二零零三年:43,013,000港元)之已落成物業亦已予抵押，以為本集團獲取若干貸款融資。

22. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料	4,176	4,110
在製品	2,145	1,233
製成品	15,936	10,280
	<u>22,257</u>	<u>15,623</u>

23. 應收賬款及預付款項

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
業務應收賬款	31,676	30,050	—	—
其他應收賬款	13,578	12,940	77	469
水電費及其他按金	7,843	8,733	139	139
預付款項	1,504	1,431	—	—
	<u>54,601</u>	<u>53,154</u>	<u>216</u>	<u>608</u>

租金及管理費可預先收取。本集團銷貨之信貸期限主要為30天至90天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
少於30天	8,313	12,008
31至60天	6,541	4,054
61至90天	3,103	1,879
超過90天	13,719	12,109
	<u>31,676</u>	<u>30,050</u>

賬目附註

24. 其他投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
股本證券，按市值		
香港上市	<u>50,265</u>	<u>12,691</u>

25. 現金及銀行結存

本集團之現金及銀行結存包括7,271,000港元(二零零三年:12,703,000港元)僅限於用以支付若干發展物業之發展成本及償還此等物業之相關貸款。

26. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
業務應付賬款	26,672	17,102	—	—
其他應付賬款	23,870	24,594	—	—
租約及其他按金	27,861	35,254	—	—
應計開支	<u>17,464</u>	<u>20,687</u>	<u>2,376</u>	<u>2,519</u>
	<u>95,867</u>	<u>97,637</u>	<u>2,376</u>	<u>2,519</u>

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
少於30天	15,761	6,381
31至60天	1,521	1,654
超過60天	<u>9,390</u>	<u>9,067</u>
	<u>26,672</u>	<u>17,102</u>

27. 股本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
法定股本：		
2,500,000,000股每股面值0.25港元之股份	<u>625,000</u>	<u>625,000</u>
已發行及繳足股本：		
1,478,006,155股（二零零三年：1,328,006,155股） 每股面值0.25港元之股份	<u>369,502</u>	<u>332,002</u>

於二零零四年一月十九日及二零零四年三月一日，本公司分別按每股0.33港元及0.55港元配發及發行100,000,000股及50,000,000股新股份。所有該等新股份與現有股份享有同等權益。發行新股份所得之款項已撥作本集團之營運資金。

根據股東於二零零二年八月三十日批准之本公司購股權計劃（「二零零二年計劃」）之條款，本公司董事會可酌情決定將購股權授予本公司或其任何附屬公司之任何僱員（包括任何董事），使其可按二零零二年計劃訂明之條款及條件認購本公司股份。於本年內概無授出任何購股權，而於二零零四年三月三十一日，概無任何尚未行使之購股權。

賬目附註

28. 儲備

	資本							總額 千港元
	股份溢價 千港元	贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	
本集團								
於二零零二年								
三月三十一日								
以往呈列	636,247	4,462	13,591	550,504	2,062	(112,491)	1,603,714	2,698,089
往年度調整	—	—	—	(133,448)	—	—	(2,140)	(135,588)
經重列	636,247	4,462	13,591	417,056	2,062	(112,491)	1,601,574	2,562,501
匯率變動	—	—	—	—	—	1,682	—	1,682
因出售一間聯營公司								
而變現	—	—	—	9	—	—	—	9
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(301,788)	(301,788)
轉撥	—	—	—	—	5	—	(5)	—
於二零零三年								
三月三十一日								
以往呈列	636,247	4,462	13,591	550,513	2,067	(110,809)	1,301,921	2,397,992
往年度調整	—	—	—	(133,448)	—	—	(2,140)	(135,588)
經重列	636,247	4,462	13,591	417,065	2,067	(110,809)	1,299,781	2,262,404
匯率變動	—	—	—	—	—	3,584	—	3,584
發行新股份	22,084	—	—	—	—	—	—	22,084
攤佔一間聯營公司之儲備	—	—	—	(95)	—	—	—	(95)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	107,795	107,795
擬派末期股息(附註13)	—	—	(13,591)	—	—	—	(1,189)	(14,780)
於二零零四年								
三月三十一日								
	658,331	4,462	—	416,970	2,067	(107,225)	1,406,387	2,380,992
保留於：								
本公司及附屬公司	658,331	4,462	—	416,715	2,067	(107,225)	1,378,913	2,353,263
聯營公司	—	—	—	255	—	—	27,474	27,729
	658,331	4,462	—	416,970	2,067	(107,225)	1,406,387	2,380,992

法定儲備乃指附屬公司根據中國內地有關法律及規則而設立之企業擴展基金及一般儲備金。

28. 儲備(續)

	資本		實繳盈餘	保留溢利	總額
	股份溢價	贖回儲備			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司					
於二零零二年					
三月三十一日	636,247	4,462	409,090	1,412,117	2,461,916
年度虧損	—	—	—	(398,555)	(398,555)
於二零零三年					
三月三十一日	636,247	4,462	409,090	1,013,562	2,063,361
發行新股份	22,084	—	—	—	22,084
年度溢利	—	—	—	10,689	10,689
擬派末期股息(附註13)	—	—	(14,780)	—	(14,780)
於二零零四年					
三月三十一日	658,331	4,462	394,310	1,024,251	2,081,354

根據百慕達一九八一年公司法及本公司之公司細則，因一九九一年集團重組而產生之實繳盈餘亦可供分派予股東。本公司於二零零四年三月三十一日之可供分派儲備總額為1,433,341,000港元(二零零三年：1,422,652,000港元)。

29. 少數股東權益

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
股本權益	669,062	675,975
應付貸款	41,338	40,226
應收款項	(9,734)	(8,098)
	<u>700,666</u>	<u>708,103</u>

應付貸款並無抵押，無固定還款期，且不計利息。應收款項並無抵押，且無固定還款期，並按市場利率計算利息。

賬目附註

30. 長期借款

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
有抵押銀行貸款		
須於五年內全部償還	975,911	972,257
毋須於五年內全部償還	146,617	218,055
	<u>1,122,528</u>	<u>1,190,312</u>
須於五年內全部償還之其他有抵押貸款	8,597	26,226
須於五年內全部支付之融資租約承擔	294	583
	<u>1,131,419</u>	<u>1,217,121</u>
列入流動負債之即期部份	(80,293)	(135,188)
	<u>1,051,126</u>	<u>1,081,933</u>

銀行及其他貸款乃以若干投資物業、土地及樓宇與待售物業作為抵押，其中922,740,000港元（二零零三年：971,054,000港元）亦以轉讓租金收入作為抵押。其他貸款同時亦以一間附屬公司之少數股東擔保總額2,579,000港元（二零零三年：7,868,000港元）作為抵押。銀行及其他貸款須於下列期限償還：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	71,534	108,684	8,597	26,226
第二年內	206,477	149,698	—	—
第三至第五年內	752,360	779,450	—	—
五年後	92,157	152,480	—	—
	<u>1,122,528</u>	<u>1,190,312</u>	<u>8,597</u>	<u>26,226</u>

30. 長期借款(續)

本集團之融資租約承擔須於下列期限支付：

	最低付款		現值	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	181	338	162	278
第二年內	136	194	132	173
第三至第五年內	—	136	—	132
	<u>317</u>	<u>668</u>	<u>294</u>	<u>583</u>
未來融資費用	(23)	(85)	—	—
	<u>294</u>	<u>583</u>	<u>294</u>	<u>583</u>

31. 其他非流動負債

	本集團	
	二零零四年 千港元	經重列 二零零三年 千港元
撥備(附註32)	30,994	30,994
遞延稅項(附註33)	241,095	241,062
負商譽(附註34)	7,941	—
	<u>280,030</u>	<u>272,056</u>

賬目附註

32. 撥備

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
於年初	37,032	54,244
本年內撥備	—	12,358
回撥	(116)	—
已動用數額	<u>(3,502)</u>	<u>(29,570)</u>
於年終	33,414	37,032
列入其他應付賬款之即期部份	<u>(2,420)</u>	<u>(6,038)</u>
	<u>30,994</u>	<u>30,994</u>

根據二零零一年十月二十九日訂立之協議，莊士中國集團將位於中國內地之若干物業出售予勤達集團，據此莊士中國將就若干該等物業於二零零一年十二月十四日後兩年內每年租金收入少於3,880,000港元之差額向勤達集團作出賠償，並負擔該等物業由二零零一年十二月十四日直至建築工程完成止所需一切建築成本之51%。有關租金收入賠償保證已於二零零三年十二月十三日屆滿，而有關撥備已於本年內全數變現。此外，莊士中國亦已為勤達集團簽署一份日期為二零零一年十二月十四日之賠償契約，據此莊士中國將就日後勤達集團出售有關物業時或須繳付之中國土地增值稅及企業所得稅而向勤達集團作出賠償，有關稅項乃因勤達集團所付之代價超逾有關物業之賬面值而產生。有關撥備為本集團在上述對勤達集團之承諾及賠償保證下之估計負債。

33. 遞延稅項

	公平值 收益 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	其他項目 千港元	總額 千港元
於二零零二年三月三十一日				
以往呈列	—	986	—	986
往年度調整	235,365	2,140	2,622	240,127
經重列	235,365	3,126	2,622	241,113
滙率變動	—	41	—	41
撥入損益賬 (附註11)	—	(92)	—	(92)
於二零零三年三月三十一日				
以往呈列	—	935	—	935
往年度調整	235,365	2,140	2,622	240,127
經重列	235,365	3,075	2,622	241,062
滙率變動	—	47	—	47
撥入損益賬 (附註11)	—	(14)	—	(14)
於二零零四年三月三十一日	235,365	3,108	2,622	241,095

預期將於超過十二個月後繳付之遞延稅項負債已採用負債法按本集團經營所有國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備。

未動用稅務虧損1,209,000,000港元(二零零三年: 1,192,000,000港元)產生之遞延稅項資產212,000,000港元(二零零三年: 209,000,000港元)尚未在賬目內確認。此等稅務虧損並無屆滿期限。

因有足夠之未確認遞延稅項資產與之對銷,故未在賬目內就79,000,000港元(二零零三年: 53,000,000港元)折舊免稅額之短暫差異確認遞延稅項負債14,000,000港元(二零零三年: 9,000,000港元)。

賬目附註

34. 負商譽

	本集團 千港元
成本值	7,941
累積攤銷	—
	<hr/>
賬面淨值	7,941
	<hr/> <hr/>
於二零零三年三月三十一日	—
增持一間附屬公司之權益	7,941
	<hr/>
於二零零四年三月三十一日	7,941
	<hr/> <hr/>

35. 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備		
物業發展開支	4,133	52,238
固定資產	—	1,438
	<hr/>	<hr/>
	4,133	53,676
已核准但未訂約	—	—
	<hr/>	<hr/>
	4,133	53,676
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

35. 承擔(續)

(b) 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇應支付之最低租金開支總額須於下列期限支付：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	5,541	5,025
二至五年內	11,891	15,124
五年後	—	270
	<u>17,432</u>	<u>20,419</u>

上述應付經營租約租金承擔包括應付一間聯營公司之1,067,000港元(二零零三年：2,134,000港元)。

(c) 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就物業應收取之最低租金收入總額可於下列期限收取：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
投資物業		
一年內	50,826	66,446
二至五年內	34,999	39,656
	<u>85,825</u>	<u>106,102</u>
待售物業		
一年內	863	269
二至五年內	1,043	51
	<u>1,906</u>	<u>320</u>
	<u>87,731</u>	<u>106,422</u>

賬目附註

36. 或然債務

	本集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就附屬公司之銀行貸款、 其他貸款及透支 而作出擔保	—	—	1,030,746	1,115,438
就本集團所售物業之買家 獲提供按揭銀行貸款 而作出擔保	<u>2,396</u>	<u>3,052</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,396</u>	<u>3,052</u>	<u>1,030,746</u>	<u>1,115,438</u>

於一九九九年五月，一間全資附屬公司將一項投資物業出售予莊士中國（本公司之附屬公司）。於出售交易後，本公司繼續就該項投資物業之按揭銀行貸款提供總額245,000,000港元（二零零三年：250,000,000港元）之擔保。為此，莊士中國已就本公司因該項擔保而可能承受之一切損失及債務向本公司作出反彌償保證。

37. 綜合現金流動表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與經營活動所得／(使用)現金之對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／(虧損)	121,870	(308,045)
利息收入	(6,365)	(10,459)
股息收入	(4,188)	(6,939)
折舊	13,894	8,335
投資物業重估(盈餘)／虧絀	(70,040)	176,917
待售物業撥備(回撥)／撥備	(20,000)	130,000
出售聯營公司虧損	—	207
出售固定資產(收益)／虧損	(177)	1,504
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	34,994	(8,480)
應收貸款增加	(5,739)	(4,174)
待售物業減少	53,041	19,981
存貨(增加)／減少	(6,634)	6,770
其他投資增加	(47,415)	(9,963)
應收賬款及預付款項(增加)／減少	(1,796)	8,586
應付賬款及應計費用減少	(1,043)	(31,505)
匯率變動	1,551	1,449
	<hr/>	<hr/>
經營活動所得／(使用)現金	<u>26,959</u>	<u>(17,336)</u>

賬目附註

37. 綜合現金流動表附註(續)

(b) 融資變動分析

	股本 (包括溢價) 千港元	銀行及 其他貸款 千港元	少數股東 權益 千港元	融資租約 承擔 千港元
於二零零二年				
三月三十一日				
以往呈列	968,249	1,302,320	852,939	848
往年度調整	—	—	(104,539)	—
	<u>968,249</u>	<u>1,302,320</u>	<u>748,400</u>	<u>848</u>
經重列	968,249	1,302,320	748,400	848
匯率變動	—	(168)	507	(2)
攤佔虧損	—	—	(35,064)	—
融資之現金流出淨額	—	(85,614)	(5,740)	(263)
	<u>—</u>	<u>(85,614)</u>	<u>(5,740)</u>	<u>(263)</u>
於二零零三年				
三月三十一日				
以往呈列	968,249	1,216,538	812,642	583
往年度調整	—	—	(104,539)	—
	<u>968,249</u>	<u>1,216,538</u>	<u>708,103</u>	<u>583</u>
經重列	968,249	1,216,538	708,103	583
匯率變動	—	216	326	1
增持一間附屬公司之權益	—	—	(11,179)	—
攤佔溢利	—	—	8,104	—
融資之現金流入／ (流出)淨額	59,584	(85,629)	(4,688)	(290)
	<u>59,584</u>	<u>(85,629)</u>	<u>(4,688)</u>	<u>(290)</u>
於二零零四年				
三月三十一日	<u>1,027,833</u>	<u>1,131,125</u>	<u>700,666</u>	<u>294</u>

38. 賬目批准

賬目已於二零零四年七月十二日獲董事會批准。

39. 主要附屬公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比 二零零四年	二零零三年	
雅特福有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	70.0	70.0	物業投資
Φ# Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資 有限公司)	百慕達/香港	每股面值0.05港元 股份1,024,439,690股	60.1	59.4	投資控股
# 中國數碼世界有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	投資控股
# Chuang's China Commercial Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	60.1	59.4	投資控股
# 莊士中國企業 有限公司	香港	每股面值0.20港元 股份458,310,965股	60.1	59.4	證券買賣 及投資控股
# Chuang's China Realty Limited	百慕達/香港	每股面值0.05港元 股份2,000,000股	60.1	59.4	投資控股
# Chuang's China Treasury Limited	開曼群島/香港	面值1美元 股份1股	60.1	59.4	投資控股
@ 莊士機構有限公司	香港	每股面值0.25港元 股份4,000股	100.0	100.0	投資控股
莊士企業服務 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業發展

賬目附註

39. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團 所持實質權益百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
莊士金融有限公司	香港	每股面值1港元 股份10,300,000股	100.0	100.0	放款
# 莊士發展(中國) 有限公司	香港	每股面值10港元 股份2股	60.1	59.4	物業發展 及投資
# 莊士發展(東莞) 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	投資控股
莊士財務投資 有限公司	香港	每股面值10港元 股份110,000股	100.0	100.0	投資控股、 財務及 證券買賣
莊士物業管理有限公司 (前稱莊士第一物業 管理有限公司)	香港	每股面值1港元 股份1,000股	100.0	50.0	物業管理
# 莊士資訊科技 有限公司	香港	每股面值1港元 股份100股	60.1	59.4	投資控股
@ Chuang's International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份10股	100.0	100.0	投資控股
莊土地產發展 有限公司	香港	每股面值1港元 股份300,000,000股	100.0	100.0	投資控股
莊土地產代理 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業代理 服務

39. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零四年 二零零三年	
Cityprop Company Limited	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
# Distinguished Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	60.1	59.4	投資控股
# 厚富有限公司	香港	每股面值1港元 股份160股	60.1	59.4	投資控股
# 龍富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	物業投資
易成企業有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
宜建有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
Fanus Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份100股	100.0	100.0	投資控股
General Nominees Limited	香港	每股面值10港元 股份500股	100.0	100.0	代理人及 秘書服務
# Gold Throne Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	60.1	59.4	投資控股
# 廣州市番禺區莊士 房地產開發 有限公司	中國內地	人民幣 60,000,000元	51.1	50.5	物業發展 及投資
# Internet PRO Limited	香港	每股面值0.1港元 股份15,686,340股	33.7	33.2	電子商貿 解決方案 供應商

賬目附註

39. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零四年 二零零三年	
# iPro Technology Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	60.1	59.4	投資控股
Jannerson Limited	香港	每股面值1港元 股份5,000股	100.0	100.0	物業投資 及證券買賣
# 高利多有限公司	香港	每股面值100港元 股份4股	60.1	59.4	物業投資
Malview Sdn. Bhd.	馬來西亞	每股面值馬幣1元 股份5,000,000股	100.0	100.0	物業投資
宏豐佳有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
美路栢有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
# 安盈投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	物業發展 及投資
@ Profit Stability Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	面值1美元 股份1股	100.0	100.0	投資控股
皇裕有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業投資
# 銀昌投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	物業發展 及投資

39. 主要附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零四年 二零零三年	
# 銀龍投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	物業發展 及投資
# 新的尼龍棉製廠 (私人)有限公司	新加坡	每股面值 100新加坡元 股份8,500股	88.2	88.2	製造及銷售 噴膠棉布料 及床上用品
# 成富投資有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	60.1	59.4	物業發展 及投資
宇宙物業服務有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業管理
Winfred Investment Limited	利比里亞 共和國/香港	無面值股份2股	100.0	100.0	投資控股
# 遠生金屬製品 (1988)有限公司	香港	每股面值1港元 股份1,000,000股	60.1	59.4	製造及銷售 手錶配件
遠生國際發展 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	100.0	100.0	物業發展
# 遠生鐘錶有限公司	香港	每股面值1港元 股份500,000股	60.1	59.4	投資控股

Φ 在香港上市

@ 本公司直接持有之附屬公司

非由羅兵咸永道會計師事務所審核賬目之附屬公司

賬目附註

40. 主要聯營公司

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本/ 繳足資本	本集團		主要業務
			所持實質權益百分比	二零零四年 二零零三年	
# 龍彩發展有限公司	香港	每股面值1港元 股份10股	30.0	30.0	物業發展
# 福建省曙光 教育資訊 有限公司	中國內地	人民幣 7,000,000元	28.8	28.5	教育資訊 系統網絡 開發
Φ# Midas International Holdings Limited (勤達集團國際 有限公司)	開曼群島/香港	每股面值0.10港元 普通股 534,290,068股	25.8	12.8	書版印刷、 紙品印刷 及物業投資
		每股面值0.01港元 B類優先股 164,166,668股	60.1	59.4	
# 上海遠生鐘錶 有限公司	中國內地	700,000美元	30.0	29.7	製造、裝配及 銷售鐘錶
# Treasure Auctioneer International Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 股份1,000,000股	15.0	14.8	拍賣服務
# 遠生物業管理 有限公司	香港	每股面值1港元 股份2股	50.0	50.0	物業管理
Φ	在香港上市				
#	非由羅兵咸永道會計師事務所審核賬目之聯營公司				