

：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。

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。

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。

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							(49.5)
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							7.6
除稅前溢利							109.0
稅項							(10.0)
除少數股東權益前溢利							99.0
少數股東權益							(5.7)
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>
遞延稅項(附註29)	2.8	4.2
	<u>7.2</u>	<u>2.1</u>
	<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
	76.3	145.2
其他應收款項	38.8	39.0
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
	71.6	93.1
其他應付款項	151.1	140.7
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 一月一日 未行使	於二零零三年 十二月三十一日 及二零零四年 一月一日未行使	年內因離職 而取消	年內已行使	年內因離職 而取消	於二零零四年 十二月三十一日 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>
							<u>-</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
派發二零零二年年末股息	—	(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
派發二零零三年年末股息	—	(5.2)	—	(5.2)
年度淨虧損	—	—	(0.1)	(0.1)
<hr/>				
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，本公司為授予從事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，本集團墊款予從事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
	<u>2.2</u>	<u>2.0</u>

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)
	<u>(9.7)</u>	<u>(9.3)</u>
未確認應計虧損	11.1	10.6
	<u>1.4</u>	<u>1.3</u>

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	100%	投資控股及 成衣貿易
		HK\$4,450,000		
		無投票權之遞延股	100%	
		HK\$12,310,000		
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。