

# 富聯國際集團有限公司

(股份代號: 369)

---

二零零五年年報

# 目錄

公司簡介 .....	2
集團資料 .....	3
財務摘要 .....	4
主席報告 .....	5
管理層討論及分析 .....	9
董事及高級管理人員簡介 .....	20
董事會報告書 .....	23
企業管治報告 .....	35
核數師報告書 .....	40
綜合收益表 .....	41
綜合資產負債表 .....	42
資產負債表 .....	44
綜合權益變動表 .....	45
綜合現金流量表 .....	46
財務報表附註 .....	48
財務摘要 .....	107
投資物業 .....	108
發展中物業 .....	109
公司資料 .....	110



## 富聯國際集團有限公司

投資及經營的業務範圍分佈平均，令本公司同時取得穩定的現金流量及增長。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溱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、東南亞及中國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，本集團為南聯地產控股有限公司之其中一個主要股東。此外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。

## 集團資料

### 物業

#### 資產

裕美工業中心		86.4%
瑞興中心		100%
鴻圖道81號		100%
漾日居－尖沙咀機場鐵路九龍站第一期		7.5%
漣山－小欖		33.3%
陶源－九龍塘		87.5%
晉名峰－沙田		40%
湊喬－西貢		50%
亞皆老街157號		80%
軒尼詩道314-324號		70%
Lancaster Gate, 英國		47.5%
Kovan Melody, 新加坡		12%
Lanson Place Boutique Hotel and Residences－銅鑼灣		60%
Lanson Place Jin Lin Tian Di, 上海		23.4%
上海廣場		8%

#### 管理服務

Lanson Place Hotels & Residences		100%
富聯地產物業管理		100%

### 成衣

裕美集團		86.4%
瑞興紡織集團		100%
堅柏紡織國際		100%
Gieves & Hawkes		100%

### 策略性投資

南聯地產控股有限公司		15%
啓域系統顧問有限公司		42.5%

## 財務摘要

	本集團	
	2005	2004 (重列)
截至十二月三十一日止年度	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	<b>1,767.9</b>	1,455.8
經營溢利	<b>529.3</b>	57.4
本公司股東應佔溢利	<b>368.5</b>	92.1
經營業務產生之現金淨額	<b>658.5</b>	1.5
股息	<b>36.8</b>	9.2
本公司股東應佔溢利之每股盈利		
基本	<b>70.0 港仙</b>	17.8 港仙
攤薄	<b>69.9 港仙</b>	17.7 港仙
於十二月三十一日		
資產總值	<b>4,768.3</b>	3,036.4
權益總額	<b>1,984.1</b>	1,425.7

——  
——  
零零五年，香港經濟在有利條件帶動下持續好轉。本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之本公司股東

應佔純利為368,500,000港元，而二零零四年則為92,100,000港元。年內營業額達1,767,900,000港元，而二零零四年則為1,455,800,000港元。董事會建議派發末期股息每股5.5港仙（二零零四年：1.75港仙）。連同中期股息每股1.5港仙（二零零四年：無）計算，年內派發之股息合共為每股7港仙（二零零四年：1.75港仙）。

本集團二零零五年度之本公司股東應佔純利高達368,500,000港元，創下歷史新高。本集團純利之所以能進一步攀升，最主要歸功於成功推出西貢白沙灣63幢高級別墅發展項目漆喬，再加上本集團二零零三年購入位於香港銅鑼灣之Lanson Place Boutique Hotel and Residences升值所致。本集團取得如此佳績有賴於本集團一直以來投資於住宅發展項目及服務式住宅管理策略之成功。

本集團於一九九五年開始從事住宅發展業務，當時本集團率領由新加坡及香港之主要投資者及發展商（包括新加坡政府之投資控股公司Temasek Holdings (Private) Limited）組成之財團共同發展

位於Union Square之漾日居。本集團的願景是要繼續發展永泰亞洲品牌，使其成為優質產品開發及交付、創新市場推廣及超卓客戶服務方面之領導者。

自一九九七年起，儘管市場受到亞洲金融風暴、科技股泡沫爆破、「九一一」恐怖襲擊及非典型肺炎等事件之嚴峻打擊，本集團仍然專注於發展達成我們的願景所需之基礎設施，並且繼續逐步建立多項策略合作關係。於一九九七年至二零零三年期間，本集團共推出三個項目，分別為漾日居、漣山及陶源。儘管當時市況疲弱，但市場反應依然踴躍，每個項目均能獲利，樓價更能達到平均市價之上。與此同時，永泰亞洲品牌在市場上之知名度與日俱增，進一步鞏固本集團之住宅發展業務。因此，本集團與南豐集團合作，於二零零一年開展漆喬項目，並於二零零二年開展沙田晉名峰項目。晉名峰項目於二零零四年年底推出，在一個月內已售出九成單位，樓價較同區市價高出五成。晉名峰發展項目將於二零零六年落成並交付予買家，而於其時確認之溢利將為物業部於二零零六年提供鞏固的盈利基礎。

本集團於一九九五年開始從事住宅管理業務，以發展Lanson Place品牌為目標，藉此專注為國際商務及休閒旅客提供優質服務式住宅，滿足他們對生活品味之要求。作為一個知名品牌，Lanson Place將會大大提高本集團物業投資之價值。

Lanson Place 首先進駐吉隆坡及新加坡發展其業務，致力提供優質服務，縱使於亞洲金融風暴期間面對市況低迷，Lanson Place 仍於上述城市創下比市場優秀的佳績。本集團充份利用 Lanson Place 之經驗及基礎，於二零零二年將漾日居 Tower V 轉型為服務式住宅。此舉不僅有助提高 Tower V 之價值，最終更帶動 Tower V 分層銷售之業績。為進一步發展 Lanson Place 於香港之基礎，本集團收購禮頓道 133 號。其後更與 Morgan Stanley Real Estate Funds (「MSREF」) 組成策略合作夥伴關係，共同將此物業發展為 Lanson Place Boutique Hotel and Residences。該物業於二零零五年十一月試業，廣受市場歡迎，入住率及房租均遠高於投資計劃所預期。該物業之價值上升成為本集團年度溢利之主要部份。

為了在快速增長的中國市場拓展 Lanson Place 此品牌，本集團繼續加強和 MSREF 的策略性合作夥伴關係，成立一家合營公司，購入於上海核心地區新天地內一座高尚住宅錦麟天地。該物業在二零零五年十二月以服務式住宅形式試業，所錄得的營運利潤顯著高於其業務計劃。Lanson Place 目前於亞洲的四個主要城市總共管理五個物業，超過八百個套房及住宅房間。

本集團已開始拓展包括商業及零售物業在內的物業業務。本集團乃觀塘巧明街 102 號之項目經理，並負責將其發展為兩座甲級寫字樓，總樓面面積約 130 萬平方呎。該物業地皮由本集團聯營公司南聯地產控股有限公司持有。於二零零五年七月，本集團收購了軒尼詩道 314-324 號的前東亞銀行大廈。本集團將把這座物業重新裝修成為甲級寫字樓與高級商場並重之滙點，以迎合正在急速轉變的灣仔區。年內，本集團投資於位置優越之淮海中路地區一個樓面面積約為 400,000 平方呎的零售商場。該零售商場現正重新裝修為一個現代化、創新、時尚的購物中心及潮流集中地。商場計劃於二零零六年年底開業。

我們對於二零零六年本地以及中國內地的經濟仍充滿信心。按著持續發售漆喬、晉名峰項目完工，以及香港的 Lanson Place Boutique Hotel and Residences 及上海的 Lanson Place Jin Lin Tian Di 可望錄得強勁的表現，本集團的物業業務表現應會持續理想。

長遠來說，物業部將會繼續集中在香港及中國住宅物業的核心業務，以及發掘本集團於其他物業類別如寫字樓及零售物業的潛能。本集團亦預期香港及中國

## 主席報告

的服務式住宅市場將會大幅增長，並借助經營Lanson Place物業的優勢，加強發展。Lanson Place會在亞洲關鍵的樞紐城市進一步開拓商機。

二零零五年對成衣業是充滿挑戰的一年。業內期望的不設成衣配額時期只維持了短短數月，於二零零五年上半年，歐盟及美國設立了反傾銷的保護網，並對中國主要紡織品重推配額。這決定使落單模式產生混亂及供應鏈出現不明朗情況，不單減低本集團在中國的產能使用量，亦增加生產、採購及分發的成本。於二零零五年上半年，本集團的經營溢利大受影響。由於該年下半年，中國和美國及歐盟在紡織品安排上達成協議，市場變得更有秩序，本集團亦可轉虧為盈。

本集團之長期展望，是成衣部發展成為全面提供卓越服務、優質產品，提高產品價值之全球成衣供應商。為了配合業務策略，本集團將會繼續努力尋求與主要客戶之緊密合作，從事設計及開發業務，提供全面綜合之物流服務，並且提升本集團之產量及技術。歐盟及美國對中國紡織品實施之全新配額限制將分別於二零零七年及二零零八年年底屆滿。於這段過渡期間，本集團將會繼續專注發展基礎設施，為未來發展奠定基礎。

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



該兩項發展項目將於二零零六年落成，而預售有關物業之收入及盈利將根據本集團會計政策確認。

本集團目前正與政府磋商修訂亞皆老街 157 號土地之契約，藉以容許興建多層住宅發展項目。預期此發展項目總樓面面積約為 90,000 平方呎。

## 物業投資及管理

於二零零五年，本集團物業投資業務錄得純利 178,200,000 港元，而二零零四年則為 47,300,000 港元。這主要來自投資物業組合重估之收入，包括本集團持有及管理住宅投資及管理業務之投資物業。

於二零零五年，香港商業樓宇市道氣勢如虹。於二零零五年四月，本集團成功投得位於灣仔軒尼詩道 314—324 號之前東亞銀行大廈。該大廈總樓面面積約為 120,000 平方呎，於二零零七年修葺完成後，將提供零售及寫字樓用地。本集團持有 15% 權益之南聯地產控股有限公司為持有

## 住宅物業發展

於二零零五年，物業發展業務錄得純利 189,100,000 港元，而二零零四年則為 102,400,000 港元。於上半年期間，本集團以平均售價每平方呎約 8,000 港元推售漾日居 Tower V，售出逾 70% 單位，帶來 1,590,000,000 港元之銷售收入。樓價及交投量上升接近兩年後，市場於第三季開始整固，但第四季初再度重拾升軌。本集團於十月推出溱喬（本集團擁有其一半權益）首批單位，銷售成績相當令人鼓舞。本集團已售出二十幢洋房，總銷售收益達 653,000,000 港元，入市價由面積最小的園林景色物業 20,000,000 港元（或每平方呎 12,000 港元）至 83,000,000 港元（或每平方呎 20,000 港元）之優質獨立海景洋房。上述價格反映永泰亞洲品牌、其產品質素及本集團推廣策略均獲得市場確認，以及其將西貢區提升為香港「後花園」以為居民提供豪華生活享受策略上之成功。

本集團擁有 40% 權益之香港沙田晉名峰及本集團擁有 12% 權益之新加坡 Kovan Melody 現正按計劃施工。預期

## 服務式住宅投資及管理

二零零五年為 Lanson Place 首年在香港經營 boutique hotel 業務，亦標誌該公司進軍中國服務式住宅市場。在香港、上海、新加坡以至吉隆坡，均有 Lanson Place Residences 及 Lanson Place Hotels。本集團將繼續在中國及亞洲其他地區具潛力之城市，物色優厚商機。

位於禮頓道 133 號之物業已於二零零五年十一月完成裝修，並取得酒店牌照。該項物業由 Lanson Place 管理，並於二零零五年十二月開幕試業，名為 Lanson Place Boutique Hotel and Residences。該 boutique hotel and residences 座落於銅鑼灣中心地帶，共有 194 間客房。大部份客房均可眺望開揚之山景或維多利亞公園景觀，對來自世界各地、追求品味之公幹旅客而言相當吸引。自開幕以來，該 boutique hotel and residences 之表現一直遠超其投資預算，隨著香港經濟不斷改善，其業務前景一片光明。在經濟環境利好帶動下，香港旅遊業將繼續復甦。預期該項物業在二零零六年正式開幕後，表現將進一步提升。

二零零五年六月，本集團收購錦麟天地 23.4% 權益。錦麟天地乃一幢複合式豪宅大廈，位於中國上海之新天地地區，位置優越。此舉標誌本集團踏足中國內地物業市場之第一步。Lanson Place 將以高檔服務式豪宅形式經營該項物業，客戶對象為於上海設有辦事處之跨國公司之外籍高層人員。該項物業已完成翻新，而 Lanson Place Jin Lin Tian Di 亦已開幕試業，設有 106 個單位，平均面積近 2,000 平方呎。該項物業在租金及入住率方面獲得之初步反應令人相當鼓舞。在開業後三個月內，本集團成功取得 50% 入住率，而租金更達到全上海最高之一，實在是超出本集團之預期。鑑於二零零六年上海對高檔服務式住宅之需求將仍然殷切，該項物業之前景相當可觀。

二零零五年，新加坡 Lanson Place Winsland Residences 取得 85% 之入住率，而市場平均入住率則為 83%。

於吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row Residences 之入住率達 78%，而 Kondo 8 Ampang Hilir 繼續保持其於 Ampang 區內之翹楚地位，於二零零五年取得 96% 之入住率，表現一直冠絕市場。



本商業物業項目 30% 權益之合作夥伴。本集團擬翻新大廈以提供甲級寫字樓及高檔次商場，以滿足灣仔區之急促轉變及把握香港零售及寫字樓市道暢旺之趨勢。由於零售業及寫字樓市場前景樂觀，預計是項物業將為本集團帶來穩定收入來源。

於二零零五年十月，本集團與專營零售物業發展及管理之時尚生活策劃諮詢(上海)有限公司(「時尚生活策劃諮詢(上海)」)之創辦人組成策略性夥伴關係，於位處淮海中路優越地段投資一個樓面面積約 400,000 平方呎之零售商場。該項目之主要投資者為 MSREF，而本集團與之夥伴關係則為該物業之管理/經營者。時尚生活策劃諮詢(上海)之創辦人乃負責發展及經營新天地之重要行政人員之一。該零售商場現正進行裝修，將會成為集現代化、創新、時尚生活於一身之購物及聚腳點，預計於二零零六年年底前開幕。

隨著物業價格顯著上升，本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道 81 號之三幢工業樓宇於二零零五年升值 55,000,000 港元。二零零五年之平均租金上升 15%，而年終之租用率則接近 90%，與去年相若。



# 成衣



# 成衣

微下跌至 992,400,000 港元，而二零零四年則為 1,032,800,000 港元。

二零零五年盈利能力下跌，主要由於上半年中國與美國及歐洲委員會（「歐盟」）之間之紡織品貿易安排仍未落實，造成經營環境困難。有關情況導致價格競爭劇烈，令訂單轉往離岸地區，甚至取消。因此，成衣業務之毛利貢獻相應下降。另一方面，本集團繼續推行成本改善計劃，推行措施包括關閉非核心業務單位及調整於中國及離岸地區之生產力，進度令人滿意。

二零零五年下半年，中國與美國及歐盟之新紡織品貿易安排落實，令市場轉趨穩定。與此同時，由於本集團之基礎已較精簡及集中，因此能夠迅速掌握市況變動之機遇，轉虧為盈。

二零零六年之經營環境仍然充滿挑戰。雖然如此，中國紡織品可望在二零零六年有穩定及可預料之增長機遇。雖然存在油價、能源及材料成本高企等不利因素，但由於生產基地提供靈活性，成衣業務較以往更精簡及集中。本集團將繼續在設計及開發、物流及技術方面投入資源，並與主要客戶加強緊密合作。在生產方面，本集團將繼續改良及重建生產設施，以提升靈活性及服務質素，並伺機在中國內地及離岸地區拓展生產能力。在企業資源規劃系統升級後，本集團之技術能力將進一步加強，為本集團提供全面綜合之訂單追蹤系統，改善本集團之生產及物流管理。本集團將實施 RFID 生產追蹤系統，透過改善規劃、裝貨及

二零零五年，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）3,500,000 港元，二零零四年則為 30,400,000 港元。二零零五年之營業額輕



Gieves & Hawkes plc



於二零零四年九月在日本新委任之一家特許經營商，以及於二零零三年開始運作之批發業務，現在向 G&H 提供穩健之收入來源。此外，在二零零五年七月發生倫敦爆炸案後，零售業之消費人流漸由倫敦轉往其他主要城市，而二零零五年下半年於曼切斯特及伯明翰 House of Fraser 開設之兩家新分店，正好符合市場需要而成功獲取該批轉移之消費人流。

根據本集團之策略，G&H 將繼續加強 GIEVES & HAWKES 及 GIEVES 之品牌地位，以及發展其批發及特許經營業務，在具策略意義之地點拓展零售點。

生產線之平衡，提升生產效益及效率。隨著本集團不斷投資基礎設施，加上市場秩序改善，本集團對該項業務之長遠盈利能力充滿信心。

#### 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」) 於二零零五年錄得 4,900,000 港元之經營溢利，而二零零四年則為虧損 200,000 港元。

## 策略性投資

### 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」）42.5% 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。

於二零零五年，由於啓域為其客戶基礎增添了更大型和更知名之企業客戶，因此業務持續擴展。啓域之業務進展穩定，並準備於二零零六年，在美國發行其產品。於二零零五年，啓域亦向製造商推出突破性的廠房生產線 RFID 產品，完滿了其產品系列，並鞏固了其成衣全方案系統供應商之聲譽。從啓域之開拓來源及製造商客戶基礎，二零零六年會出現回報性之增長。

### SUNDAY Communications Limited

於二零零五年六月十三日，本集團以現金約266,600,000 港元把其於SUNDAY Communications Limited之權益出售予電訊盈科。於二零零五年，出售所得之溢利錄得67,100,000 港元。出售詳情見二零零五年七月六日發給股東之通函。

### 南聯地產控股有限公司（「南聯」）

南聯乃一家香港上市公司，主要從事物業租賃及管理、物流管理及物業發展。本集團擁有該公司14.7%權益（於二零零六年三月增加至15%）。

南聯於香港持有之主要資產之一，為位於觀塘巧明街102號一幅頂級寫字樓用地。該土地將發展為兩幢甲級寫字樓大廈，總面積約1,300,000平方呎。本集團為該發展項目之項目管理人。南聯亦於香港持有多項優質工業及貨倉物業。

南聯亦於新加坡持有物業權益，包括於 Suntec City 之權益，以及在與 Wing Tai Holdings Limited 合作發展之住宅物業中擁有權益。

## 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	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	<b>1,066.1</b>	1,107.6	<b>(21.0)</b>	15.6
品牌產品分銷	<b>235.6</b>	214.0	<b>4.1</b>	(1.1)
物業發展	<b>375.4</b>	61.5	<b>209.0</b>	38.2
物業投資及管理	<b>67.8</b>	58.4	<b>296.9</b>	49.1
投資活動	<b>23.0</b>	14.3	<b>86.2</b>	4.9
未歸類之企業支出	-	-	<b>(45.9)</b>	(49.3)
	<b>1,767.9</b>	1,455.8	<b>529.3</b>	57.4
地區分類				
北美	<b>746.2</b>	853.0	<b>3.3</b>	9.4
香港	<b>423.8</b>	138.5	<b>522.0</b>	46.7
英國	<b>310.0</b>	262.0	<b>2.5</b>	(2.8)
其他歐洲國家	<b>143.1</b>	119.7	<b>0.8</b>	(0.3)
其他地區	<b>144.8</b>	82.6	<b>0.7</b>	4.4
	<b>1,767.9</b>	1,455.8	<b>529.3</b>	57.4

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之本公司股東應佔權益合共為1,856,600,000港元，相對二零零四年年底則為1,363,900,000港元。本公司股東應佔權益增加之主要原因為二零零五年368,500,000港元之溢利及144,100,000港元之投資重估儲備（扣除二零零五年上半年派發之二零零四年度末期股息）。

於二零零五年十二月三十一日，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964,000,000港元（二零零四年：1,012,300,000港元），佔本集團資產淨值48.6%，相對於二零零四年年底時之71.0%。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70.6%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零五年年底時尚有超過480,000,000港元（二零零四年：500,000,000港元）之未動用銀行融資。

### 外幣

本集團仍以港元及美元為主要貨幣進行交易，而本集團之政策為對沖大部份以其他外幣進行之交易。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此本集團須承受之外匯波動風險輕微。

### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1,600,000港元。

## 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項為162,300,000港元，已作為聯營公司／共同控制實體之銀行融資之後償貸款。該等聯營公司／共同控制實體乃從物業發展業務。本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項包括已轉讓之128,700,000港元，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值分別為1,308,000,000港元、59,500,000港元、298,400,000港元、96,200,000港元及4,500,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

除此之外，本集團綜合資產負債表內802,900,000港元之發展中作出售物業，相當於本集團於共同控制實體應佔比例，並已作為共同控制實體獲授銀行融資之抵押。

## 僱員

於二零零五年十二月三十一日，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全體香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員有資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據該等計劃，認股權及獎勵股份一般可於授出日期起計一至五年內行使。

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

**鄭維志先生** GBS JP，現年五十七歲，於一九九一年獲委任為本公司之主席，鄭先生為本公司之薪酬委員會主席。彼亦為南聯地產控股有限公司之主席。此外，鄭先生亦擔任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。

鄭先生積極參與各項公職服務，彼為司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席，以及香港特別行政區政府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，以及香港總商會之前主席。

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** JP，現年五十歲，於一九九四年獲委任為本公司之行政總裁。鄭先生為本公司之薪酬委員會成員。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。

鄭先生積極參與各項公職服務，現為市區重建局主席、香港特區政府策略發展委員會委員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。

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**，現年五十三歲，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**，現年四十八歲，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**，現年四十六歲，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**，現年五十五歲，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**，現年五十二歲，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，亦是載通國際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**，現年五十四歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事，黃先生亦擔任本公司之審核委員會成員。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。於社會服務方面，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**，現年五十一歲，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**，現年六十六歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司之薪酬委員會成員。彼為湛思投資管理有限公司之主席，該公司是由 Simon Murray & Associates Limited 擁有，經營提供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（集團）有限公司、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**，現年六十七歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事。方先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。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。

## 董事及高級管理人員簡介

**楊傑聖先生**，現年五十六歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。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**，現年五十一歲，為本集團之法律顧問。他於一九九三年加入本集團。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學士學位和清華大學法學學士學位。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**，現年四十四歲，現為集團酒店及服務式住宅部門Lanson Place之執行董事。自一九九四年加入本集團，專注發展Lanson Place在亞洲的項目及集團在香港的住宅市場推廣事務。她於企業策劃及管理方面具備逾十八年的經驗，並曾於香港的九龍倉酒店投資有限公司、比華利山之希爾頓酒店集團總部及華盛頓之MCI Communications Corporation 擔任要職。她持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，及美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

## 董事會報告書

董事會將截至二零零五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、物業投資及管理、物業發展，以及投資活動。本公司、其附屬公司及其共同控制實體以下統稱本集團。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業發展。

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團之主要聯營公司及共同控制實體分別載於財務報表附註41至43。

### 業績及分配

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於第41頁之綜合收益表內。

於二零零五年十月十四日，本公司向股東派發中期股息每股1.5港仙（二零零四年：無），合共約為7,900,000港元。

董事會建議向於二零零六年六月十六日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息，每股5.5港仙（二零零四年：每股1.75港仙），連同已派付之中期股息合共約36,800,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零六年六月二十三日派發予股東。

### 股本

本公司於二零零五年十二月三十一日之法定及已發行股本變動載於財務報表附註31。

### 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33。

### 投資物業

本集團按公開市場價值基準重估於二零零五年十二月三十一日持有之投資物業，有關投資物業結餘於本年度之變動載於財務報表附註15。

本集團於二零零五年十二月三十一日之投資物業簡介載於第108頁。

### 發展中物業

本集團於二零零五年十二月三十一日之發展中物業詳情載於第109頁，有關發展中物業結餘於本年度之變動載於財務報表附註16。

## 董事會報告書

### 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17。

### 捐款

本集團於本年度內曾作500,000港元之慈善及其他捐款。

### 董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期止期間內本公司各董事芳名如下：

#### 執行董事

鄭維志 *GBS JP* 主席

鄭維新 *JP* 行政總裁

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

#### 非執行董事

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

#### 獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS JP*

楊傑聖

根據本公司之公司細則第100條，黃奕鑑先生、康百祥先生及馬世民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重選連任。

根據本公司之公司細則，除主席外，所有董事須遵照本公司之公司細則輪席告退。為遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文，本公司主席鄭維志先生已承諾彼將會每三年輪席告退一次。鄭先生將於應屆股東週年大會上告退，並具資格及願意重選連任。

擬在股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何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。

## 公眾持股量

上市規則一般規定發行人在任何時間內均需維持其上市證券之公眾持股量至少達到25%水平。

於二零零五年七月十三日，本公司得悉若干聯繫人士（彼等與本公司董事或其控股及其他主要股東概無關連）將彼等於本公司股份之總持股量由9.91%增加至10.01%。因此，就上市規則而言，該等聯繫人士成為本公司之主要股東。作為主要股東，彼等為本公司之關連人士，就釐定本公司股份之公眾持股量百分比而言，不再被視為公眾人士。因此，本公司股份之公眾持股量百分比下降至20.07%。

上述事宜為上市科（定義見上市規則）若干裁決之主題，而該等裁決則為上市委員會（定義見上市規則）聆訊之主題。上市委員會其後作出若干決定及指示，目前上市（覆核）委員會（定義見上市規則）仍在審閱有關決定及指示。

## 董事及行政總裁於本公司或任何聯繫法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，董事及行政總裁於本公司或其任何聯繫法團股份、相關股份之權益（定義見證券及期貨條例第XV部）；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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	968,000	762,000	-	-	1,730,000	0.33%	
區慶麟	384,000	-	-	-	384,000	0.07%	

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。

## 董事會報告書

(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。

有關認股權計劃下授出之認股權，以及股份獎勵計劃下授予本公司董事之獎勵股份之詳情，載於本報告第28頁「認股權計劃／股份獎勵計劃」一節。

本節上文所披露之所有本公司股份及相關股份權益均為本公司股份之長倉。除上述所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，董事或行政總裁概無於本公司或其任何聯繫法團（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。

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

於二零零五年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士（本公司董事及行政總裁除外）擁有本公司股份及相關股份之權益：

股東名稱	實益持有股數	佔股權百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.21
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.02 (附註1)
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	83,316,158	15.83 (附註4)
新鴻基地產發展有限公司	100,762,150	19.15 (附註4)
羅旭瑞	52,668,000	10.01 (附註5a及5b)
世紀城市國際控股有限公司	52,668,000	10.01 (附註5a及5b)
Century City BVI Holdings Limited	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
百利保控股有限公司	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
Paliburg Development BVI Holdings Limited	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
Paliburg International Holdings Limited	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
Paliburg BVI Holdings Limited	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
富豪酒店國際控股有限公司	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
Regal International (BVI) Holdings Limited	52,668,000	10.01 (附註5b及5d)
Real Chance Profits Limited	51,676,000	9.82 (附註5c及5d)
HK 168 Limited	51,676,000	9.82 (附註5c及5d)

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兼控股股東。HK 168 Limited（「HK 168」）實益擁有51,676,000股本公司股份，而Real Chance Profits Limited透過彼直接持有HK 168之股份權益而被視為在該等股份中持有權益。一家由Regal International (BVI) Holdings Limited（「Regal BVI」）控制之公司實益擁有992,000股本公司股份。

Regal BVI、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間接持有上述本公司股份52,668,000股之實益擁有人之股份權益而被視為在該等股份中持有權益。

  - (b) 該等52,668,000股本公司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。
  - (c) 該等51,676,000股本公司股份權益與羅旭瑞先生及該等公司所持有之權益重複。
  - (d) 該等公司由世紀城市控制。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之長倉。除上述所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士（董事及本公司行政總裁除外）擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而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，並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。

## 董事會報告書

### 認股權計劃

根據認股權計劃授予獨立非執行董事之認股權之詳情載列如下：

姓名	授予日期	每股行使價	根據已授出認股權可予發行之股份數目				行使期
			於 二零零五年 一月一日	年內授出	年內行使	於二零零五年 十二月 三十一日	
馬世民	19.04.2005	2.125港元	-	1,000,000	-	1,000,000	19.04.2006至 18.04.2010

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註32。

### 股份獎勵計劃

根據股份獎勵計劃授予執行董事之獎勵股份詳情如下：

姓名	授予日期	每股認購價*	於二零零五年				生效期
			於二零零五年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內生效 之獎勵	於二零零五年 十二月 三十一日	
鄭維志	13.9.2005	0.5港元	-	600,000	-	600,000	13.09.2006至 12.09.2009
鄭維新	13.9.2005	0.5港元	-	600,000	-	600,000	13.09.2006至 12.09.2009
吳德偉	13.9.2005	0.5港元	-	90,000	-	90,000	13.09.2006至 12.09.2009
區慶麟	13.9.2005	0.5港元	-	150,000	-	150,000	13.09.2006至 12.09.2009

\* 支付獎勵股份之認購價所需之資金將由本公司於執行董事行使權利認購本公司股份時撥付。

有關本公司股份獎勵計劃之詳情，載於財務報表附註32。

## 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 Inc.（「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及柬埔寨經營成衣業務，而有關業務或會被視為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」）之非執行董事並於南聯擁有權益。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。

## 董事會報告書

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。

郭炳聯先生乃載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際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

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團有下列關連交易，詳情載列如下：

#### I) 關連交易

- (1) 於二零零五年九月二十日，香港上海滙豐銀行批授予聯展發展有限公司（「聯展」）之融資貸款總額1,401,000,000港元已全部償還。所有由本公司及其附屬公司就該等融資貸款所提供之抵押亦獲解除。
- (2) 於二零零三年十一月，本公司透過一間全資附屬公司Kosheen Investments Limited，連同Wing Tai Holdings Limited（「WTH」）一家全資附屬公司以及南聯地產控股有限公司（「南聯」）一家全資附屬公司，按20:60:20之比例，成立一家合營公司Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）。

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

Winhome承諾發展及銷售一塊位於新加坡Flower Road/Kovan Road之住宅土地。於二零零五年，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為51,200,000港元。

就上市規則而言，WTH為本公司之主要股東並為本公司之關連人士。南聯乃本公司兩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。
- (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1,800,000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，據此，本公司與南聯按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」）。該合營公司鵬金發展有限公司（「鵬金」）以公開競投方式購入該物業，競投購入價為250,100,000港元。是項關連交易於二零零五年四月二十一日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准（以投票表決方式進行）。

本公司與南聯於二零零五年七月十四日訂立之一份股東協議載有條款，監管鵬金之管理工作事宜及協議雙方之責任。

- (6) 於二零零五年九月三十日，本公司與南聯簽訂一份協議備忘錄，據此，本公司與南聯按70:30之比例成立一家合營公司，以翻新位於香港軒尼詩道314至324號之物業（「該樓宇」）。該樓宇乃由永錠有限公司（「永錠」）以公開競投方式購入，競投購入價為529,000,000港元。

永錠於該樓宇之投資總額估計約為700,000,000港元，包括(i)該樓宇之投標價；(ii)因購買該物業所產生之成本及(iii)該樓宇之估計翻新成本。是項關連交易於二零零五年十一月九日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准（以投票表決方式進行）。南聯於永錠之總投資額估計約為210,000,000港元。

本公司與南聯於二零零五年十一月二十八日訂立之一份股東協議載有條款，監管永錠之管理工作事宜及協議雙方之責任。

### II) 持續關連交易

於二零零五年六月二十二日，本集團與本公司附屬公司之主要股東Morgan Stanley Real Estate Fund IV International Funds（「MSREF IV International」）（根據上市規則，MSREF IV International因此為本公司之關連人士）為Lanson Place Jin Lin Tian Di服務式公寓項目（「該項目」）而成立一家合營公司。就該項目而言：

- (1) 本公司全資附屬公司Flourish City Limited（「Flourish City」）與MSREF IV International之附屬公司MSR Capital Two Limited（「MSREF」）訂立一份購股協議及一份股東協議。根據購股協議，Flourish City向MSREF收購了Jin Lin Tiandi Holding Company（「JLTDH」）之23.4%已發行股本。JLTDH最終擁有在中國成立之一家外資投資企業Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co. Ltd（「WFOE」），該企業在上海擁有一幢服務式公寓大廈、50個停車場及一間會所（統稱「該等資產」）。

股東協議載有條款，監管JLTDH之管理工作事宜及營運，以及訂約雙方作為JLTDH股東之關係。

- (2) 本公司全資附屬公司Lanson Place Hotels and Residences (Bermuda) Limited（「Lanson Place Bermuda」）與WFOE訂立一份特許協議，據此，Lanson Place Bermuda將向WFOE提供免使用費之非獨家特許權，該商標已於中國使用。該等商標已就WFOE擁有之服務式公寓之經營及運作向中國商標局註冊；
- (3) 本公司全資附屬公司Lanson Place Management Limited（「Lanson Place」）與WFOE訂立一份經營協議，據此，Lanson Place將會代WFOE管理該等資產。經營協議由二零零五年六月二十二日起計為期三年。Lanson Place就該項目提供開業前服務已收取人民幣1,242,000元（相等於約1,163,000港元）之服務費。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，Lanson Place收取之管理費總額為3,522港元（包括基本管理費3,522港元及管理獎金零港元）乃介於本公司於二零零五年六月二十三日刊發之公佈所載之二零零五年年度上限內。

本公司獨立非執行董事已檢討並確認上述持續關連交易乃：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (b) 按公平合理並符合本公司股東整體利益之條款訂立；
- (c) 按一般商業條款訂立；及
- (d) 根據監管該等交易之有關協議訂立。

本公司之外部核數師亦已確認上述持續關連交易：

- (a) 已由董事批准；
- (b) 乃根據監管該等交易之有關協議訂立；及
- (c) 並無超出過往公佈所披露之年度上限。

### 主要客戶及供應商

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團最大之首五名客戶之總營業額佔本集團總營業額不超過30%。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

於二零零五年十二月三十一日，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431,700,000港元，超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零五年十二月三十一日，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	2,362.7	312.4
流動資產	4,450.3	1,636.8
流動負債	(3,326.4)	(1,347.8)
非流動負債	(2,588.5)	(358.3)
資產淨值	898.1	243.1

### 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。

### 過去五年財務撮要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債撮要載於第107頁。

### 核數師

在應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命

主席

**鄭維志**

香港

二零零六年四月二十日

### 1. 遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止整個財政年度已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

### 2. 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就年內有無違反標準守則向所有董事作出特定查詢，而彼等均確認已於年內完全遵從標準守則之有關規定。

### 3. 董事會

於本報告日期，本公司之董事會（「董事會」）由五位執行董事、四位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事姓名及其他資料載於董事會報告書第24頁。

各獨立非執行董事已於二零零四年九月前向聯交所確認其獨立性。本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等與本集團並無任何業務或財務利益關係，且於二零零五年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

#### 主席及行政總裁

鄭維志先生為董事會主席，鄭維新先生為本集團行政總裁。董事會主席負責領導董事會，確保所有董事聽取有關董事會會議提出的事項之簡報，並接獲完整、可靠且及時的資料，而行政總裁負責本集團之日常業務管理。

### 非執行董事

非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

### 董事會之職能及責任

二零零五年七月十二日，本公司已正式訂明分別由董事會本身所保留及其委託給管理層之職能及責任，詳情如下：

- i) 董事會負責批准本公司及其附屬公司之年度預算；
- ii) 董事會負責監控本公司及其附屬公司之營運及財務表現；
- iii) 董事會負責監察內部監控、風險管理、財務報告及規則遵守之評核過程；
- iv) 董事會須承擔企業管治責任；而
- v) 本公司及其附屬公司之日常營運則委託給由行政總裁領導之管理層負責。

董事會於年內舉行了四次會議。董事會各成員出席董事會會議之紀錄載於本報告「會議出席紀錄」一節的表格內。

## 4. 薪酬委員會

二零零五年七月十二日，本公司成立薪酬委員會，其職權範圍已載於本公司網站。薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事（即馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生）及兩位執行董事（即鄭維志先生及鄭維新先生）。鄭維志先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之責任及職能包括：

- (i) 建議執行董事之薪酬政策及架構；
- (ii) 釐訂執行董事之薪酬福利；
- (iii) 審核及批准執行董事按表現為基礎所釐訂之薪酬；以及
- (iv) 建議非執行董事之薪酬福利。

薪酬委員會於二零零六年一月十二日舉行其首次會議。各成員出席薪酬委員會會議之紀錄於本報告「會議出席紀錄」一節的表格內。

## 執行董事之薪酬政策

執行董事薪酬福利的主要部份包括基本薪金及酌情花紅（包括現金及股份獎勵）。執行董事之薪酬福利將由本集團主席及行政總裁每年共同提議，由薪酬委員會根據以下因素審核及批准：

- a) 執行董事之責任；
- b) 執行董事之個人表現；
- c) 執行董事所領導的業務單位之表現；以及
- d) 本集團之整體表現。

## 非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括董事酬金，須由薪酬委員會每年評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

董事薪酬詳情載於財務報告附註9。

## 5. 董事之提名

董事會定期審核其架構及組成，以確保其具有執行其職能及責任之專業知識及獨立性。根據本公司之細則，董事會於年內委任之任何新任董事其任期會直至下一次股東週年大會時止，並有資格於是次股東週年大會上重選。

## 6. 審核委員會

於年內及截至本報告日期，審核委員會成員如下：

### 獨立非執行董事：

楊傑聖先生（委員會主席）

方鏗先生 GBS JP

馬世民先生 CBE （已於二零零五年十月二十四日辭任）

### 非執行董事：

黃奕鑑先生

康百祥先生 （黃奕鑑先生之代任人）

## 企業管治報告

於二零零五年內舉行之三次審核委員會會議經討論之事項包括：

- a) 本公司之年度及中期報告及財務報告；
- b) 內部審核工作計劃及結果；
- c) 外部核數師之審核工作計劃及結果；以及
- d) 外部核數師之委任及薪酬。

於二零零四年十一月十一日，董事會參考香港會計師公會於二零零二年二月頒佈之「審核委員會有效運作指引」，重新為審核委員會採納一套新職權範圍。審核委員會之職權範圍已載於本公司網站，並可向公司秘書以書面要求索取。

### 7. 會議出席紀錄

各董事於二零零五年內所出席董事會及委員會會議之詳情載於下表：

	董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議
鄭維志先生	4/4	1/1	不適用
鄭維新先生	4/4	1/1	不適用
鄭文彪先生	4/4	不適用	不適用
吳德偉先生	4/4	不適用	不適用
區慶麟先生	4/4	不適用	不適用
鄭維強先生	0/4	不適用	不適用
郭炳聯先生	0/4	不適用	不適用
黃奕鑑先生	3/4	不適用	3/3
康百祥先生	3/4	不適用	3/3
馬世民先生	1/4	1/1	2/3
方鏗先生	4/4	1/1	3/3
楊傑聖先生	4/4	1/1	3/3

## 8. 核數師之薪酬

在本公司於二零零五年六月十七日舉行之本公司股東週年大會上，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）獲委任為本公司核數師，取代任滿之德勤•關黃陳方會計師行。就羅兵咸永道於截至二零零五年十二月三十一日止年度為本集團提供之核數及非核數服務之酬金分別為1,880,000港元及568,000港元。

## 9. 財務報告

本公司董事確認，彼等負責編製真實及公平之賬目，且已選擇適當之會計政策並貫徹應用。

## 10. 企業溝通

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流之平台。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席屆時將出席會議並回答股東之提問。

投票表決程序及股東要求以投票方式表決之權利詳情載於隨年度報告一同寄發予股東之通函內。

本公司所有刊物，包括年度報告、中期報告、通函、股東大會通告、股東大會投票結果等，均可在聯交所網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)獲取。

本公司網站[www.usi.com.hk](http://www.usi.com.hk)為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環太子大廈廿二樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

致富聯國際集團有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
全體股東

本核數師已完成審核第41頁至第106頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

### 董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之財務報表乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表出具獨立意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港審計準則進行審核工作。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之憑證，亦包括評審董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

### 意見

本核數師認為，上述之財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零五年十二月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師

香港，二零零六年四月二十日

## 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
營業額	6	1,767.9	1,455.8
銷售成本		(1,201.3)	(1,131.5)
毛利		566.6	324.3
其他經營收入		14.0	39.9
分銷費用		(110.2)	(100.2)
行政費用		(282.3)	(254.0)
投資物業公平價值變更		276.1	39.9
出售策略性投資收益		67.1	–
(確認之減值虧損)撥回有關策略性投資之減值虧損		(2.0)	7.5
經營溢利	8	529.3	57.4
財務費用		(24.4)	(19.4)
財務收入		6.0	1.1
財務費用淨值	10	(18.4)	(18.3)
應佔聯營公司業績		13.1	61.1
出售聯營公司收益		–	7.6
除稅前溢利		524.0	107.8
稅項	11	(89.6)	(10.0)
本年度溢利		434.4	97.8
應佔溢利：			
本公司股東		368.5	92.1
少數股東權益		65.9	5.7
		434.4	97.8
股息	12	36.8	9.2
本公司股東應佔溢利之每股盈利	13		
— 基本		70.0 港仙	17.8港仙
— 攤薄		69.9 港仙	17.7港仙

第48頁至第106頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

# 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權	14	780.4	235.9
投資物業	15	1,311.6	541.6
發展中物業	16	89.5	144.6
其他物業、廠房及設備	17	287.2	278.2
聯營公司權益	19	199.5	165.8
策略性投資	20	418.4	430.3
其他非流動資產	21	0.5	1.6
		<u>3,087.1</u>	<u>1,798.0</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	22	123.9	133.9
發展中作出售物業	23	803.2	666.3
應收貨款、其他應收款項及預付款項	24	460.9	116.0
應收票據		27.0	67.4
衍生金融工具	25	2.7	–
存於保管人賬戶之銷售所得款項		113.6	101.2
持至到期投資		–	1.8
應收聯營公司款項	19	9.3	8.4
可收回稅項		2.7	3.6
銀行結存及現金		137.9	139.8
		<u>1,681.2</u>	<u>1,238.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項	26	365.5	258.7
應付票據		15.2	13.7
已收物業預售款項		902.5	107.4
應付聯營公司款項	19	4.8	–
應付稅項		39.2	0.4
銀行票據之相關借貸		9.3	–
短期銀行貸款及透支	27	4.3	3.3
一年內到期之銀行貸款	28	310.5	448.4
		<u>1,651.3</u>	<u>831.9</u>
流動資產淨值		<u>29.9</u>	<u>406.5</u>
資產總值減流動負債		<u>3,117.0</u>	<u>2,204.5</u>

## 綜合資產負債表(續)

於二零零五年十二月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	28	777.8	700.4
其他長期貸款	29	279.5	52.5
遞延稅項	30	75.6	25.9
		<u>1,132.9</u>	<u>778.8</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>1,984.1</u></b>	<b><u>1,425.7</u></b>
<b>權益</b>			
股本	31	263.1	263.1
儲備	33	1,593.5	1,100.8
本公司股東應佔權益		<u>1,856.6</u>	<u>1,363.9</u>
少數股東權益		<u>127.5</u>	<u>61.8</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>1,984.1</u></b>	<b><u>1,425.7</u></b>

第48頁至第106頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

第41頁至第106頁所載之財務報表，經於二零零六年四月二十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

於二零零五年十二月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
非流動資產			
附屬公司權益	18	<u>1,182.8</u>	<u>1,194.0</u>
流動資產			
其他應收款項及預付款項		0.3	0.7
銀行結存及現金		<u>0.2</u>	<u>10.1</u>
		0.5	10.8
流動負債			
其他應付款項		<u>1.0</u>	<u>1.1</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(0.5)</u>	<u>9.7</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>1,182.3</b></u>	<u><b>1,203.7</b></u>
本公司股東應佔權益			
股本	31	263.1	263.1
儲備	33	<u>919.2</u>	<u>940.6</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,182.3</b></u>	<u><b>1,203.7</b></u>

第48頁至第106頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

鄭維新  
董事

吳德偉  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
於一月一日		
— 之前呈報為權益	1,363.9	1,258.5
— 之前分開呈報為少數股東權益	61.8	57.1
	<u>1,425.7</u>	<u>1,315.6</u>
— 採納新訂／經修訂香港財務報告準則後之期初調整	48.4	0.2
— 重列	<u>1,474.1</u>	<u>1,315.8</u>
因換算海外業務財務報表而產生之滙兌差價	(0.2)	8.6
重估策略性投資產生之盈餘	163.1	—
於出售策略性投資時變現之投資重估儲備	(67.1)	—
對沖儲備增加	2.4	—
僱員償付儲備增加	0.5	—
所佔聯營公司儲備	—	(0.1)
	<u>98.7</u>	<u>8.5</u>
於權益賬直接確認之收入淨額	98.7	8.5
年度純利	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>
	<u>533.1</u>	<u>106.3</u>
年度已確認收入總額(附註)	533.1	106.3
	<u>2,007.2</u>	<u>1,422.1</u>
有關租賃土地之其他物業重估儲備調整	(6.0)	—
出售聯營公司之外滙儲備撇銷	—	3.0
因行使股權而發行股份	—	6.9
已付股息	(17.1)	(6.3)
	<u>1,984.1</u>	<u>1,425.7</u>
於十二月三十一日	1,984.1	1,425.7
附註：		
應佔期內已確認收入總額：		
本公司權益持有人	467.4	100.5
少數股東權益	65.7	5.8
	<u>533.1</u>	<u>106.3</u>

第48頁至第106頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
來自經營業務之現金流量		
經營溢利	529.3	57.4
按下列各項調整：		
出售策略性投資產生之收益	(67.1)	-
認股權及獎勵股份之報酬費用	0.5	-
投資物業公平價值變更	(276.1)	(39.9)
就策略性投資確認之減值虧損(撥回之減值)	2.0	(7.5)
利息及投資收入	(21.8)	(9.1)
永久紡織配額之攤銷	-	0.4
商標之攤銷	0.1	0.1
折舊及攤銷		
- 租賃土地及土地使用權	7.2	4.7
- 其他物業、廠房及設備	24.6	23.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損	1.2	0.1
未計營運資金變動前之經營現金流量	199.9	30.1
減少存貨	5.7	0.9
增加持作出售之發展中物業	(147.0)	(163.2)
(增加)減少應收貨款及其他應收款項及預付款項	(351.8)	78.4
減少應收票據	40.4	42.0
增加存於保管人賬戶之銷售所得款項	(12.4)	(101.2)
增加應收聯營公司款項	(0.9)	(1.8)
增加應付貨款及其他應付款項	123.2	7.3
增加物業預售所收按金	795.1	107.4
增加應付票據	1.5	1.7
增加(減少)應付聯營公司款項	4.8	(0.1)
來自經營活動之現金淨額	658.5	1.5
已收利息及股息收入	13.6	5.5
已付銀行及其他借款利息支出	(46.1)	(20.8)
退回(已付)香港利得稅	0.2	(0.8)
已付其他司法地區稅項	(0.4)	(0.9)
來自(用於)經營活動產生之現金淨額	625.8	(15.5)

## 綜合現金流量表（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
投資活動之現金流量		
購買租賃土地及土地使用權	(735.0)	(172.7)
購買發展中物業	(239.8)	(143.2)
購買其他物業、廠房及設備	(42.5)	(33.5)
購入策略性投資	(8.7)	(15.6)
購買商標	(0.2)	-
聯營公司之還款	31.5	128.9
(增加)減少基本業務為物業發展之投資	(36.8)	20.6
償還債務證券所得款項	1.8	4.7
已收其他利息收入	6.0	1.1
出售其他物業、廠房及設備所得款項	-	0.7
償還應收按揭借款	1.2	0.7
於聯營公司之投資	(42.7)	-
出售策略性投資所得款項	266.6	-
投資活動所用現金淨額	<u>(798.6)</u>	<u>(208.3)</u>
融資活動之現金流量		
新增銀行及其他借款	1,782.4	491.9
發行股份	-	6.9
償還銀行及其他借款	(1,591.8)	(333.0)
增加(減少)信託收據及入口貸款	1.3	(5.9)
本公司已付股息	(17.1)	(5.2)
已付附屬公司少數股東股息	-	(1.1)
融資活動所得現金淨額	<u>174.8</u>	<u>153.6</u>
匯率變動之效應	<u>(3.6)</u>	<u>1.8</u>
現金及等值現金之減少	<u>(1.6)</u>	<u>(68.4)</u>
於年初之現金及等值現金	<u>139.3</u>	<u>207.7</u>
於年末之現金及等值現金	<u>137.7</u>	<u>139.3</u>
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	137.9	139.8
銀行透支	(0.2)	(0.5)
	<u>137.7</u>	<u>139.3</u>

第48頁至第106頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

# 財務報表附註

截至二零零五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。

本公司、其附屬公司及其共同控制實體（以下統稱「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. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂／經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（統稱「新香港財務報告準則」），而新香港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。除早於二零零四年已採納之香港會計準則第40條「投資物業」及香港會計準則詮釋第21條「所得稅－收回重估非折舊資產」外，本集團於二零零五年亦採納了其他新香港財務報告準則。對本集團產生重大財務影響之本集團會計政策主要變動詳述如下。二零零四年之比較資料已根據相關要求予以重新分類／重列。

### (a) 金融工具

於二零零五年一月一日前，本集團之衍生工具並無在財務報表內確認。本集團採納香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39條「金融工具：確認及計量」後，所有衍生工具均按公平價值列賬。除衍生工具符合對沖會計資格外，公平價值變動所產生之損益一般在收益表中確認。衍生工具如符合對沖會計資格，並已指定用作現金流量對沖，則其任何未變現損益之有效部份及無效部份會分別在對沖儲備及收益表直接確認。與列入對沖儲備之現金流量對沖有效部份相關之累計損益，將於相同期間或對沖交易產生之損益在收益表內確認之期間，在收益表內確認。

於過往年度，長期持有之策略性投資歸類為證券投資，並按成本減去減值虧損列賬。自二零零五年一月一日起，有關投資符合香港會計準則第32條及第39條之確認及計量規定屬於「可供出售金融資產」，已重新歸類為策略性投資，並按公平價值列賬，或倘未能可靠地計量其公平價值，則按成本減去減值虧損列賬。公平價值變動所產生之損益在投資重估儲備中確認。出售投資或當投資被認為已減值時，過往在投資重估儲備確認之累計損益將轉撥至收益表內。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

#### (b) 共同控制實體

根據經修訂之會計準則香港會計準則第31條「於合營企業之投資」，本集團於共同控制實體之權益按比例綜合法入賬。本集團將其於共同控制實體應佔之個別收入及開支、資產及負債以及現金流量，以分項總計基準與本集團綜合財務報表內之類似項目合併。倘本集團將資產售予其他企業亦佔有權益之共同控制實體，則本集團僅會確認出售資產損益之一部份。倘本集團向共同控制實體購入資產，則本集團不會確認因是項交易而於共同控制實體應佔之溢利或虧損，直至有關資產轉售予獨立第三方為止。然而，倘交易出現虧損，並有證據證明流動資產之可變現淨值降低或出現減值虧損，則有關虧損會即時予以確認。

於過往年度，該等共同控制實體乃採用權益法入賬列為聯營公司。由於會計政策變動，本集團於該等實體應佔業績、資產及負債之呈報方式有所改變，但此對本集團當前及過往年度之資產淨值及業績並無財務影響。

#### (c) 租賃土地及土地使用權

採納香港會計準則第17條「租賃」及香港詮釋第4條「租賃－釐定香港租賃土地之租賃期」後，自用租賃土地及土地使用權重新歸類為「租賃土地及土地使用權」，並以直線法按租賃期攤銷。預付土地租金乃計入發展中物業及發展中作出售物業，其中預付土地租金之攤銷會撥充為發展期間之部份樓宇成本，惟已落成物業之攤銷則計入收益表內。

#### (d) 以股份為基礎之支付

根據香港財務報告準則第2條「以股份為基礎之支付」，認股權及以股份為基礎之安排於授出日期之公平價值乃按有關生效期在收益表中攤銷。本集團於二零零四年十二月三十一日並無尚未歸屬之未行使認股權，而該項政策於二零零五年一月一日起已被採納。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

#### (e) 會計政策變動之影響

根據香港會計準則第8條「會計政策、會計估計之變動及誤差」（闡述會計政策變動對當前或過往呈報期間產生重大影響時之披露規定），本集團已追溯應用新會計政策，惟按照過渡性條文追溯應用之香港會計準則第32條及香港會計準則第39條除外。其影響概述如下：

	香港會計 準則第17條 港幣百萬元	香港會計 準則第32條 及第39條 港幣百萬元	香港財務報告 準則第2條 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>對二零零四年之前期間之影響：</b>				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2
於二零零四年一月一日之 保留溢利增加	0.2	-	-	0.2
<b>對二零零四年之影響：</b>				
<b>截至二零零四年 十二月三十一日止年度</b>				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2
租賃土地利息支出增加	(1.4)	-	-	(1.4)
截至二零零四年十二月三十一日 止年度純利減少	(1.2)	-	-	(1.2)
於二零零四年十二月三十一日 保留溢利減少	(1.0)	-	-	(1.0)
<b>對二零零五年一月一日之影響：</b>				
對沖儲備增加	-	0.3	-	0.3
投資重估儲備增加	-	48.1	-	48.1
儲備增加	-	48.4	-	48.4
本公司股東應佔權益增加	-	48.4	-	48.4
於二零零五年一月一日公司 股東應佔權益（減少）增加	(1.0)	48.4	-	47.4

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 2. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

#### (e) 會計政策變動之影響（續）

	香港會計 準則第17條 港幣百萬元	香港會計 準則第32條 及第39條 港幣百萬元	香港財務報告 準則第2條 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>對截至二零零五年十二月三十一日</b>				
<b>止年度之影響：</b>				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2
認股權及獎賞確認為支出	-	-	(0.5)	(0.5)
本年度純利增加（減少）	0.2	-	(0.5)	(0.3)
對沖儲備增加	-	2.4	-	2.4
僱員股份報酬儲備增加	-	-	0.5	0.5
投資重估儲備增加淨額	-	96.0	-	96.0
年度儲備增加	-	98.4	0.5	98.9
本公司股東應佔權益增加	0.2	98.4	-	98.6

根據採納香港會計準則第31號，共同控制實體採用按比例綜合法入賬。有關本集團應佔共同控制實體之資產、負債及業績之詳情，載於財務報表附註43。

與本集團業務相關之若干新準則及對現行會計準則之修訂及詮釋已獲頒佈，本集團須於二零零六年一月一日或以後或較後期間開始之會計期間予以採納。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團尚未採納該等新準則、修訂及詮釋。本集團已開始就該等新準則、修訂及詮釋之影響進行評估，惟尚未能計算該等新準則、修訂及詮釋對其營運業績及財務狀況之影響。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

#### (a) 會計基準

財務報表均根據香港財務報告準則編製，並按歷史成本慣例編製，而亦就以公平價值列賬之投資物業及可供出售投資之重估方面作出修改。編製本財務報表時所採用之主要會計政策載列如下。除另有所指外，呈列年度均一致採用該等政策。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，須使用若干關鍵會計估計，管理層在運用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對財務報表而言屬重大的假設及估計，亦需於附註5予以披露。

#### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及其共同控制實體之股權比例截至每年十二月三十一日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管治其財政及營運政策之實體，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定本集團是否管治另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權均予考慮。

附屬公司自管治權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據交易日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平價值計算，另加該收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日之公平價值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平價值之數額記錄為商譽。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司及共同控制實體會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

資產負債表內少數股東權益包括外來股東所佔附屬公司資產淨值之部份。本集團視與少數股東之交易為非本集團內之交易。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減除減值虧損撥備列賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (b) 綜合賬目（續）

##### (ii) 共同控制實體

共同控制實體為本集團與其他人士組成之合營企業，其經濟活動由本集團與該等其他人士共同控制，概無任何一方享有單獨控制權。本集團於共同控制實體之權益按照附註2(b)所載之會計政策入賬。

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資乃按成本值減除減值虧損撥備列賬。本公司將共同控制實體之業績按已收及應收股息入賬。

##### (iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權之所有實體，一般附帶20%至50%之股權。於聯營公司之投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽（扣除任何累計減值損失）。

本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損於收益表中確認，而應佔收購後之儲備變動在儲備中確認。收購後之累計變動乃就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超逾其佔聯營公司之權益，包括任何其他未擔保之應收款項時，本集團不再確認其進一步虧損，除非本集團因此產生負債或代聯營公司支付款項。

因本集團與聯營公司之間交易而產生之未變現收益按本集團於聯營公司之權益予以對銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。有關聯營公司之會計政策已在適當情況下作出修訂，以確保與本集團所採用之政策一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本值減除減值虧損撥備列賬。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入賬。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (c) 外幣換算

##### (i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈報本公司之功能及呈報貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌損益以及將外幣計值之貨幣資產及負債以結算日匯率換算產生之損益，均於收益表內確認，惟於股本內遞延作為合資格現金流量對沖及淨投資對沖除外。

非貨幣項目，例如持有於收益表按公平價值列賬之股本工具之匯兌差額，列為公平價值損益之一部份。非貨幣項目，例如歸類為可供出售金融資產之權益之匯兌差額，乃於權益內列作投資重估儲備。

於綜合賬目時，因換算於海外實體之淨投資以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生之匯兌差額均計入股東權益內。當出售海外業務時，有關匯兌差額乃於收益表確認為出售損益之一部份。

#### (d) 分類報告

一個業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分類有別。一個地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報與其他經濟環境中經營之分類有別。

#### (e) 其他物業、廠房及設備

除在建工程以外，其他物業、廠房及設備乃按成本值減除折舊及減值虧損列賬。成本包括收購有關項目直接應佔開支。

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。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入該項目之賬面值或另行確認為資產。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在收益表列作開支。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (e) 其他物業、廠房及設備（續）

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。除在建工程以外，物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年年期內以直線法計算，並按下文所示將成本值或重估金額分配至其剩餘價值：

樓宇	年率2%—4%
傢俬、裝置及設備	年率10%—33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	年率20%—30%
廠房及機器	年率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。

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日予以檢討並於適當情況下作出調整。

#### (f) 租賃土地及土地使用權

有關租賃土地及土地使用權之會計政策載於附註2(c)。

#### (g) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內之公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及以融資租賃持有之樓宇。根據經營租約持有之土地，如能符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業按公平價值列賬，並至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按香港測量師學會頒佈之物業估值準則進行，且根據有關單項物業之公開市值評估，土地及樓宇不會分別估值。為繼續用作投資物業而正在重建之投資物業，繼續按公平價值計量。公平價值之變動於收益表中確認，亦繼續按公平價值計量。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠衡量時，才計入在資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間內於收益表內列作開支。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入帳時視為成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為在建工程或發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並於其後按投資物業記賬。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (h) 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。成本包括土地攤銷成本、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。

#### (i) 資產減值

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。

#### (j) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平價值透過損益記賬之金融資產、貸款及應收款項、持至到期投資，及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

##### (i) 按公平價值透過損益記賬之金融資產

此類別有兩個分類：持作買賣之金融資產，及開始時指定按公平價值透過損益記賬之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別之資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

##### (ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則此等款項均獲分類為非流動資產。

##### (iii) 持至到期投資

持至到期投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日之非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。年內，本集團並無持有此類別之任何投資。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (j) 投資（續）

##### (iv) 可供出售金融資產

被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具列作可供出售金融資產。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

購入及出售投資在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值透過損益記賬之所有金融資產，投資初步按公平價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平價值透過損益記賬之金融資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款項以及持至到期投資利用實際利率法按攤銷成本列賬。因為「按公平價值透過損益記賬之金融資產」類別之公平價值變動而產生之已變現及未變現盈虧，於產生期間列入收益表內。被分類為可供出售之非貨幣證券公平價值變動產生之未變現盈虧，於權益中確認。當分類為可供出售之證券被售出或減值時，累計公平價值調整將列入收益表作為投資證券之盈虧。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售股本證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損（按購入成本與當時公平價值差額，減該金融資產之前在收益表確認之任何減值虧損計算）自權益中剔除並於收益表確認。在收益表確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

#### (k) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按先進先出法計算。製成品及半製成品之成本包括設計成本、原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產之間接開支（依據正常營運能力）。這不包括借貸成本。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計銷售價，減適用之變動銷售費用。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (l) 應收貨款及其他應收款項

資產負債表中應收貨款及其他應收款項乃扣除撥備後之淨值，應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收貨款設定減值撥備。

#### (m) 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表之流動負債內借貸中列示。

#### (n) 借款

借款以公平價值及已發生交易之淨成本初步確認。交易成本乃增量成本，直接因收購、發行或出售金融資產或金融負債，包括付予代理、顧問、經紀及出市代表之費用及佣金、監管機構及證券交易所之徵費，以及轉讓稅而成。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項（交易之淨成本）與贖回價值間之任何差額，按實際利息法於借款期間之收益表內予以確認。

除非本集團具備無條件權利，遞延清償負債日期至結算日後至少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

#### (o) 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。所有其他借貸成本均在其產生期間確認為開支。

#### (p) 遞延稅項

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之臨時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### (q) 退休福利供款

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

就本集團之界定權益退休福利計劃而言，提供福利之費用按預計單位進賬法計算，於各結算日進行精算估值。佔本集團退休金責任或計劃資產公平價值之現值(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價值。

#### (r) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授認股權或獎勵性股份而提供之服務之公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權或獎勵性股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。非市場歸屬條件包括在有關預期可予以行使之認股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目及使股份獎勵措施有效的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並按餘下歸屬期對權益作出相應調整。

在認股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本(面值)及股份溢價。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策（續）

#### (s) 撥備

因環境修復、重建成本及法律索償而作之撥備，於以下情況予以確認：本集團因過往事件而於現在承擔法律或推定義務；較有可能須外流資源以解決義務；款額估計可靠。重建撥備由中止租約罰款及終止僱用合約費用構成。為日後經營虧損所作之撥備不予確認。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

#### (t) 收入確認

收入包括出售貨品及服務之公平價值，並扣除增值稅、回扣及折扣，以及減除集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。
- (ii) 持作出售物業之銷售於該等物業之重大風險及回報移交到買家及肯定相關應收賬款之可收回程度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。
- (iii) 服務收益則於提供服務後確認。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 投資收入於本集團之收取權利確定時確認。

#### (u) 經營租賃（作為承租人）

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在收益表支銷。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括貨幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理為求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

#### (i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及港幣之風險。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及海外業務之淨投資。

為了管理來自未來商業交易、已確認資產和負債之外匯風險，集團之實體採用遠期合約。當未來商業交易、已確認資產和負債之計值貨幣並非該實體之功能貨幣，外匯風險便會產生。集團司庫負責利用外部遠期貨幣合約，管理每種外幣之淨持倉。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團在英國業務之淨資產所產生之匯兌風險，主要透過以相關外幣計值之貸款來管理。

#### (ii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產，故此本集團承受股本證券之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

#### (iii) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。本集團透過政策確保向擁有適當信貸歷史及適當運用信用證之客戶銷售產品。

#### (iv) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理意指維持充足之現金和有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。由於基本業務多變，集團司庫致力透過已承諾之可用信貸額維持資金之靈活性。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理（續）

#### (a) 財務風險因素（續）

##### (v) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團之利率風險來自長期貸款。按變動利率發行之貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行之貸款令本集團承受公平價值利率風險。

本集團利用浮息轉換為定息利率掉期來管理其現金流量利率風險。此等利率掉期擁有將貸款由浮息轉換為定息之經濟效力。本集團一般按浮息利率籌措長期貸款，然後將掉期為固定利率，該利率低於若本集團直接按定息借貸可得之固定利率。

#### (b) 衍生金融工具及對沖活動之會計處理

由二零零五年一月一日起，衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。確認所產生之收益或損失之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之協議（公平價值對沖）；(2)對沖非常可能之預期交易（現金流量對沖）；或(3)對沖海外業務之淨投資。

若干衍生工具並不符合對沖會計處理。任何不符合對沖會計處理之衍生工具之公平價值變動，即時於收益表內確認。

作對沖用途之各項衍生工具之公平價值在附註25中披露。股東權益之對沖儲備變動載於附註33。

##### (i) 公平價值對沖

被指定並符合資格作為公平價值對沖之衍生工具之公平價值變動，連同受對沖風險之有關對沖資產或負債公平價值之任何變動，於收益表記賬。

##### (ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變動之有效部份於權益中確認，無效部份即時在收益表確認。

當被對沖項目影響盈利或虧損時，在權益累計之金額，（例如：當被對沖之預期銷售發生時）將於收益表中確認。然而，當被對沖之預期交易導致一項非金融資產（例如：存貨）或負債之確認，之前在權益中遞延入賬之收益和虧損將由權益中撥出，並列入該資產或負債成本之初步計量中。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險管理（續）

#### (b) 衍生金融工具及對沖活動之會計處理（續）

##### (ii) 現金流量對沖（續）

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之條件時，其時在權益中之任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預期交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項預期交易預期不會再出現時，在權益中申報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

##### (iii) 淨投資對沖

海外業務淨投資對沖之會計處理與現金流量對沖類似。對沖工具有效部份之對沖之任何盈虧於權益中確認；與無效部份有關之盈虧即時在收益表確認。

在權益中累計之盈虧於海外業務售出後列入收益表。

#### (c) 公平價值估計

於活躍市場上交易之金融工具（如公開交易之衍生工具，以及買賣和可供出售證券），其公平價值是按結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產以現行買價作為市場報價；金融負債則以現行賣價作為適當市場報價。

並非於活躍市場上交易之金融工具（如場外衍生工具），其公平價值是以估值方法來釐定。集團採用一系列方法，以各結算日之市場情況為基礎作出假設。同類金融工具之市場報價或經紀商報價用於長期債務。其他估值法（如預計現金流量貼現法）用於釐定其餘金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值計算為預計未來現金流量之現值。遠期外匯合約之公平價值則採用結算日之遠期匯率釐定。

應收貨款及應付貨款之面值減預計信貸調整被假設與其公平價值相若。披露金融負債之公平價值是根據本集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 5. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下相信對未來事件合理之預測。

#### (a) 主要會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

##### **投資物業之估計公平價值**

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平」）獲委任對本集團於二零零五年十二月三十一日之投資物業組合進行獨立估值。該估值乃按照香港測量師學會之物業估值準則進行。物業估值準則所定義之市值乃指「經適當推銷後，買家與賣家自願於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下自願進行交易」。

第一太平透過將現有租約所得之租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，而得出本集團投資物業組合之估值，並且使用折現現金流量估值法釐定有關金額。根據結算日之市況作出假設。

管理層已就第一太平之估值進行審閱，並將其與自有之假設作比較，且參考可獲取之比較銷售交易數據，最終認為第一太平對本集團投資物業組合所作之估值屬合理。

#### (b) 採用會計政策的主要判斷

##### **投資物業與自用物業之區別**

本集團釐定一項物業是否符合投資物業。於作出判斷時，本集團會考慮該項物業所產生之現金流量是否基本不受由實體持有之其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量，不僅來自該項物業，而且來自生產或供應流程之其他資產。

一些物業部份持作賺取租金或資本增值，另一部份則持作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可分開出售（或根據一項融資租約分開出租），則本集團將各部份於財務報表內分開入賬。倘該等部份不可分開出售，則只在持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道之情況下，該項物業方作為投資物業入賬。本集團須判斷配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合資格被列作投資物業。在作出判斷時，本集團須考慮每項物業之個別情況。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 6. 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：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
貨品銷售	1,301.7	1,321.6
物業發展	375.4	61.5
物業管理及租金收入	67.8	58.4
投資活動之收入（附註）	23.0	14.3
	<b>1,767.9</b>	<b>1,455.8</b>

附註：

投資活動之收入包括：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
策略性投資股息收入	10.1	6.7
聯營公司利息收入	8.2	2.4
少數股東利息收入	3.5	-
其他收入	1.2	5.2
	<b>23.0</b>	<b>14.3</b>

### 7. 業務及地區分類

#### 業務分類

目前本集團之業務可分為五個營運部份，即成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業發展、物業投資及管理  
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
物業發展	—	由本集團進行之住宅物業發展
物業投資及管理	—	物業投資及管理及服務式住宅物業管理
投資活動	—	證券投資項目，而其中相關之業務乃為物業投資及發展、通訊及其他業務

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 7. 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	物業投資 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
<b>截至二零零五年</b>							
十二月三十一日止年度							
<b>營業額</b>							
外部銷售收益	1,066.1	235.6	67.8	375.4	23.0	-	1,767.9
業務之間銷售收益	-	-	13.3	-	-	(13.3)	-
收益總額	<u>1,066.1</u>	<u>235.6</u>	<u>81.1</u>	<u>375.4</u>	<u>23.0</u>	<u>(13.3)</u>	<u>1,767.9</u>
<b>業績</b>							
投資物業公平價值變更及 出售策略性投資收益前之 分類業績	(21.0)	4.1	20.8	209.0	19.1	-	232.0
投資物業公平價值之變更	-	-	276.1	-	-	-	276.1
出售策略性投資收益	-	-	-	-	67.1	-	67.1
分類業績	<u>(21.0)</u>	<u>4.1</u>	<u>296.9</u>	<u>209.0</u>	<u>86.2</u>	<u>-</u>	<u>575.2</u>
未歸類之企業支出							<u>(45.9)</u>
經營溢利							529.3
財務費用							(24.4)
財務收入							6.0
應佔聯營公司業績	-	-	-	14.5	(1.4)	-	<u>13.1</u>
除稅前溢利							524.0
稅項							<u>(89.6)</u>
年度溢利							<u>434.4</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 7. 業務及地區分類（續）

#### 業務分類（續）

	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	物業投資 及管理	物業發展	投資活動	撇除	綜合 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零四年 十二月三十一日止年度							
<b>營業額</b>							
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>
<b>業績</b>							
投資物業公平價值變更前之 分類業績							
	15.6	(1.1)	9.2	38.2	4.9	-	66.8
投資物業公平價值之變更							
	-	-	39.9	-	-	-	39.9
分類業績	15.6	(1.1)	49.1	38.2	4.9	-	106.7
未歸類之企業支出							<u>(49.3)</u>
經營溢利							57.4
財務費用							(19.4)
財務收入							1.1
應佔聯營公司業績	-	-	-	61.2	(0.1)	-	61.1
出售聯營公司收益							<u>7.6</u>
除稅前溢利							107.8
稅項							<u>(10.0)</u>
年度溢利							<u>97.8</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 7. 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	物業投資 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
於二零零五年十二月三十一日						
<b>資產</b>						
分類資產	337.2	128.8	1,987.0	1,494.6	430.8	4,378.4
聯營公司權益	-	-	-	204.5	(5.0)	199.5
未歸類之企業資產						190.4
綜合總資產						<u>4,768.3</u>
<b>負債</b>						
分類負債	130.5	61.6	68.3	1,012.0	10.8	1,283.2
未歸類之企業負債						1,501.0
綜合總負債						<u>2,784.2</u>
<b>其他資料</b>						
資本支出	29.5	7.1	734.5	266.5	1.6	1,039.2
折舊及攤銷						
— 業務分類	10.6	6.7	10.6	2.6	1.2	31.7
— 未歸類之企業項目						0.2
就策略性投資確認之						
減值虧損	-	-	-	-	2.0	2.0
出售其他物業、廠房及						
設備之虧損	1.2	-	-	-	-	1.2

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 7. 業務及地區分類(續)

#### 業務分類(續)

	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	物業投資 及管理	物業發展	投資活動	綜合 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零四年十二月三十一日						
<b>資產</b>						
分類資產	362.4	131.3	986.9	770.4	439.6	2,690.6
聯營公司權益	-	-	-	169.4	(3.6)	165.8
未歸類之企業資產						180.0
綜合總資產						<u>3,036.4</u>
<b>負債</b>						
分類負債	146.3	56.5	25.1	495.9	7.2	731.0
未歸類之企業負債						879.7
綜合總負債						<u>1,610.7</u>
<b>其他資料</b>						
資本支出	29.3	0.3	30.3	-	2.0	61.9
折舊及攤銷						
— 業務分類	11.8	7.6	8.3	-	1.2	28.9
— 未歸類之企業項目						0.2
撥回就策略性投資確認之						
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（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 7. 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	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
北美	746.2	853.0
香港	423.8	138.5
英國	310.0	262.0
其他歐洲國家	143.1	119.7
其他地區	144.8	82.6
	<b>1,767.9</b>	<b>1,455.8</b>

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綜合總資產賬面值，物業、廠房及設備及無形資產增加之分析：

	綜合總資產之賬面值 於十二月三十一日		物業、廠房及設備及 無形資產之增加 截至十二月三十一日止年度	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
香港	4,248.9	2,579.0	1,005.3	42.3
中國	189.8	85.3	26.3	18.8
英國	240.9	275.6	7.1	0.3
荷蘭	11.6	16.1	-	0.1
其他地區	74.4	76.8	0.5	0.4
	<b>4,765.6</b>	<b>3,032.8</b>	<b>1,039.2</b>	<b>61.9</b>
未歸類之資產	2.7	3.6	-	-
	<b>4,768.3</b>	<b>3,036.4</b>	<b>1,039.2</b>	<b>61.9</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 8. 經營溢利

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
經營溢利已扣除：		
職員開支，包括董事酬金(附註(a)及9)	222.7	225.2
退休福利計劃供款，減除數目極少之被沒收供款	3.3	4.6
職員開支合計	<u>226.0</u>	<u>229.8</u>
核數師酬金		
— 本年度	3.1	2.8
— 過往年度撥備不足	0.3	—
攤銷		
— 永久紡織品配額(包括於銷售成本)	—	0.4
— 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	1.1	10.6
計入銷售成本之存貨成本	837.5	837.1
折舊及攤銷		
— 租賃土地及土地使用權	7.2	4.7
— 其他物業、廠房及設備	24.6	23.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損	1.2	0.1
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1.8	1.6
及已計入：		
其他經營收入		
配額收入	—	24.5
來自供應商之折扣、索償及佣金	7.0	8.3
物業銷售沒收按金之收益	2.0	—

附註：

- (a) 收益表內就有關授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之報酬費用並不包括於以上之總職員開支中。有關詳情載於附註32。

### 9. 董事酬金及五名最高薪僱員 董事酬金

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
董事袍金	0.7	0.6
董事其他酬金		
— 薪金及津貼	10.6	8.4
— 酌情花紅	2.9	2.1
— 退休福利費用	0.6	0.5
	<u>14.8</u>	<u>11.6</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金及五名最高薪僱員（續）

#### 董事酬金（續）

本年度董事酬金分析如下：

姓名	董事袍金		酌情花紅	退休福利	2005	2004
	薪金及津貼	港幣千元			港幣千元	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>						
鄭維志	25	1,980	-	99	2,104	1,065
鄭維新	25	4,429	1,700	204	6,358	4,484
鄭文彪	25	-	-	-	25	25
吳德偉	25	2,272	240	209	2,746	2,864
區慶麟	25	1,957	900	90	2,972	2,710
<b>非執行董事</b>						
鄭維強	25	-	-	-	25	25
郭炳聯	25	-	-	-	25	25
黃奕鑑	25	-	-	-	25	25
康百祥	25	-	-	-	25	25
<b>獨立非執行董事</b>						
馬世民	160	-	-	-	160	160
方鏗	160	-	-	-	160	160
楊傑聖	160	-	-	-	160	47
<b>合計</b>	<b>705</b>	<b>10,638</b>	<b>2,840</b>	<b>602</b>	<b>14,785</b>	<b>11,615</b>

若干董事亦獲授認股權及獎勵股份。該等認股權及獎勵股份於本年度之收益表中確認，其公平價值載於附註32。

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

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

#### 五名最高薪僱員

於二零零五年本集團五名最高薪酬僱員包括四位(二零零四年:三位)為本公司執行董事,其薪酬已包括在上表之內,其餘一位(二零零四年:兩位)最高薪酬僱員之薪酬總額分析如下:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
薪金及津貼	1.1	2.0
酌情花紅	0.4	1.0
退休福利	0.1	0.1
	<u>1.6</u>	<u>3.1</u>

僱員薪酬分析如下:

	2005 僱員人數	2004 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	<u>1</u>	<u>2</u>

### 10. 財務費用淨值

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
財務費用		
利息:		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款	37.0	17.6
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款	9.1	3.2
	<u>46.1</u>	<u>20.8</u>
總借貸成本	46.1	20.8
減:發展中物業撥充資本化之利息	(21.7)	(1.4)
	<u>24.4</u>	<u>19.4</u>
財務收入—銀行利息收入	(6.0)	(1.1)
	<u>18.4</u>	<u>18.3</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 11. 稅項

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
有關開支包括：		
本公司、其附屬公司及共同控制實體稅項：		
— 香港利得稅	39.7	3.1
— 其他司法權區稅項	0.2	0.6
	<u>39.9</u>	<u>3.7</u>
往年超額撥備		
— 香港利得稅	—	(0.9)
與產生及撥回暫時差異有關之遞延稅項（附註30）	49.7	7.2
	<u>89.6</u>	<u>10.0</u>

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5%（二零零四年：17.5%）之稅率計算。海外利得稅根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之適用稅率計算。

本集團除稅前溢利之稅項與按綜合入賬公司溢利之適用加權平均稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
除稅前溢利	<u>524.0</u>	<u>107.8</u>
稅項按香港利得稅率17.5%（二零零四年：17.5%）計算	91.7	18.9
計算應課稅溢利時不可扣稅之支出	3.8	6.5
計算應課稅溢利時不徵稅之收入	(16.3)	(11.9)
未確認稅務虧損之稅務影響	10.2	14.0
使用先前未確認之稅務虧損	(3.7)	(6.6)
未確認可扣稅之暫時差異之稅務影響	7.5	(4.1)
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	(1.6)	(0.8)
往年超額撥備	—	(0.9)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(2.3)	(10.7)
其他	0.3	5.6
年度稅項	<u>89.6</u>	<u>10.0</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 12. 股息

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於二零零五年十月十四日派發		
中期股息每股1.50港仙(二零零四年:無)	7.9	-
建議末期股息每股5.50港仙(二零零四年:1.75港仙)	28.9	9.2
	<u>36.8</u>	<u>9.2</u>

建議末期股息須待本公司應屆股東週年大會上通過後方予以記賬,其金額將於截至二零零六年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

### 13. 每股盈利

本公司股東應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算:

	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
用於計算每股基本及攤薄盈利之本公司股東應佔溢利	<u>368.5</u>	<u>92.1</u>
已發行股份數目		
用於計算每股基本盈利而言之股份加權平均數	526,255,339	518,820,462
根據本公司認股權及股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄影響之股份	<u>631,451</u>	<u>1,737,245</u>
就計算每股攤薄盈利而言之股份加權平均數	<u>526,886,790</u>	<u>520,557,707</u>

本公司股東應佔本年度之本集團盈利為368,500,000港元,當中包括153,100,000港元之投資物業公平價值變更(已扣除少數股東權益及遞延稅項)。倘不包括上述估值收益淨額,本公司股東應佔本年度之本集團盈利將為215,400,000港元,按基本及全面攤薄為基準均相等於每股40.9港仙。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一月一日	235.9	228.5
就租賃土地而言其他物業重估儲備之調整	(6.0)	-
多年期間添置	735.0	2.2
轉(至)自投資物業(附註15)	(177.3)	9.9
攤銷	(7.2)	(4.7)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	780.4	235.9

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付租約款項及其賬面淨值分析如下:

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於香港按以下租約持有:		
超過50年之租約	760.8	28.7
10至50年之租約	10.3	197.7
於香港境外按以下租約持有:		
10至50年之租約	9.3	9.5
	<hr/>	<hr/>
	780.4	235.9

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 15. 投資物業

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一月一日	541.6	559.2
公平價值增加	276.1	39.9
轉自(至)租賃土地(附註14)	177.3	(9.9)
轉自發展中物業(附註16)	316.6	-
轉至租賃樓宇(附註17)	-	(47.6)
於十二月三十一日	<u>1,311.6</u>	<u>541.6</u>

投資物業指根據十至五十年契約持有之香港物業。

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師行—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於二零零五年十二月三十一日按公開市場價值基準估值。估值以所有物業於活躍市場之現價為基準。

### 16. 發展中物業

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
於一月一日	144.6	118.4
年內添置	261.5	26.2
轉至投資物業(附註15)	(316.6)	-
於十二月三十一日	<u>89.5</u>	<u>144.6</u>
發展中物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業		
超過50年之租約	89.5	-
10至50年之租約	-	144.6
於十二月三十一日	<u>89.5</u>	<u>144.6</u>

發展中物業包括撥充資本化之利息淨額21,700,000港元(二零零四年:1,400,000港元)。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 17. 其他物業、廠房及設備

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	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 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本集團</b>							
於二零零五年一月一日	65.8	172.8	20.4	169.6	8.0	77.5	514.1
外匯調整	(6.3)	(1.9)	-	(8.8)	-	(0.1)	(17.1)
轉項	-	19.0	(23.5)	1.7	0.1	2.7	-
添置	-	10.2	3.1	17.4	3.3	8.5	42.5
出售	-	-	-	(9.8)	(2.1)	(1.1)	(13.0)
於二零零五年十二月三十一日	<b>59.5</b>	<b>200.1</b>	<b>-</b>	<b>170.1</b>	<b>9.3</b>	<b>87.5</b>	<b>526.5</b>
包括：							
成本	59.5	143.2	-	170.1	9.3	87.5	469.6
於一九九四年估值(附註c)	-	56.9	-	-	-	-	56.9
	<b>59.5</b>	<b>200.1</b>	<b>-</b>	<b>170.1</b>	<b>9.3</b>	<b>87.5</b>	<b>526.5</b>
<b>折舊</b>							
於二零零五年一月一日	-	33.3	-	130.7	6.1	65.8	235.9
外匯調整	-	(1.7)	-	(7.6)	-	(0.1)	(9.4)
本年度撥備	-	5.2	-	13.6	1.6	4.2	24.6
出售	-	-	-	(9.1)	(2.1)	(0.6)	(11.8)
於二零零五年十二月三十一日	<b>-</b>	<b>36.8</b>	<b>-</b>	<b>127.6</b>	<b>5.6</b>	<b>69.3</b>	<b>239.3</b>
<b>賬面淨值</b>							
於二零零五年十二月三十一日	<b>59.5</b>	<b>163.3</b>	<b>-</b>	<b>42.5</b>	<b>3.7</b>	<b>18.2</b>	<b>287.2</b>
於二零零四年十二月三十一日	65.8	139.5	20.4	38.9	1.9	11.7	278.2

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 17. 其他物業、廠房及設備(續)

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	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 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本集團</b>							
於二零零四年一月一日	61.3	123.9	7.7	151.6	8.2	73.6	426.3
外匯調整	4.5	1.3	-	6.0	-	-	11.8
轉自投資物業(附註15)	-	47.6	-	-	-	-	47.6
添置	-	-	12.7	14.1	1.2	5.5	33.5
出售	-	-	-	(2.1)	(1.4)	(1.6)	(5.1)
於二零零四年十二月三十一日	65.8	172.8	20.4	169.6	8.0	77.5	514.1
包括:							
成本	65.8	115.9	20.4	169.6	8.0	77.5	457.2
於一九九四年估值(附註c)	-	56.9	-	-	-	-	56.9
	65.8	172.8	20.4	169.6	8.0	77.5	514.1
<b>折舊</b>							
於二零零四年一月一日	-	27.1	-	115.9	6.1	61.6	210.7
外匯調整	-	1.0	-	4.6	-	-	5.6
本年度撥備	-	5.2	-	12.0	1.4	5.3	23.9
出售	-	-	-	(1.8)	(1.4)	(1.1)	(4.3)
於二零零四年十二月三十一日	-	33.3	-	130.7	6.1	65.8	235.9
<b>賬面淨值</b>							
於二零零四年十二月三十一日	65.8	139.5	20.4	38.9	1.9	11.7	278.2
於二零零三年十二月三十一日	61.3	96.8	7.7	35.7	2.1	12.0	215.6

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 17. 其他物業、廠房及設備(續)

附註

(a) 本集團之永久業權物業指香港以外地區之物業。

(b)	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
本集團租賃樓宇之賬面淨值包括：		
在香港根據超過五十年契約持有之物業	9.0	9.2
根據十至五十年契約持有之物業		
— 香港	87.2	90.0
— 香港以外地區	65.6	37.6
在香港以外地區根據少於十年契約持有之物業	1.5	2.7
	<u>163.3</u>	<u>139.5</u>

(c) 根據香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」第80A段，本集團予以採用過渡性條文，於一九九四年估值之租賃樓宇毋須進行定期重估。

### 18. 附屬公司權益

	本公司	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非上市股份之成本值	590.8	590.8
扣除：減值撥備	(66.1)	(66.1)
	<u>524.7</u>	<u>524.7</u>
應收附屬公司賬款	658.1	669.3
	<u>1,182.8</u>	<u>1,194.0</u>

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註41。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 19. 聯營公司權益

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
應佔之淨資產(附註b)	62.7	6.9
墊款予聯營公司(附註c)	136.8	158.9
	<u>199.5</u>	<u>165.8</u>

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註42。

附註：

- (a) 二零零四年應佔收購後聯營公司之儲備包括1,800,000港元(二零零五年:無)之款項,本集團已於二零零零年就該筆款項作出撥備,並確認為從物業發展之聯營公司減值虧損。
- (b) 本集團分佔主要聯營公司之財務資料概要載列如下:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度業績:		
營業額	<u>154.5</u>	<u>47.0</u>
純利	<u>13.1</u>	<u>61.1</u>
於十二月三十一日之財務狀況:		
非流動資產	312.5	295.4
流動資產	86.0	102.7
流動負債	(32.8)	(43.8)
非流動負債	(303.0)	(347.4)
資產淨值	<u>62.7</u>	<u>6.9</u>

- (c) 墊款予聯營公司並無抵押,除合共136,800,000港元(二零零四年:56,200,000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。
- (d) 須於要求時償還之應收聯營公司款項分析如下:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
計息金額	5.6	4.7
不計息金額	<u>3.7</u>	<u>3.7</u>
合計	<u>9.3</u>	<u>8.4</u>

- (e) 應付一聯營公司之款項是不計息及須於要求時償還。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 20. 策略性投資

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
上市證券（附註a）		
— 證券股本—香港	323.4	370.4
— 證券股本—英國	7.9	10.7
— 證券股本—新加坡	0.3	—
	<u>331.6</u>	<u>381.1</u>
其他投資（附註b）	86.8	49.2
	<u>418.4</u>	<u>430.3</u>

附註：

- (a) 於二零零五年十二月三十一日上市股份主要指本集團在南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）及UBC Media Group Plc（「UBC」）之少數股權。

南聯地產從物業投資業務，其股份在聯交所上市。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。

於二零零四年十二月三十一日，本集團擁有SUNDAY Communications Limited策略性投資199,500,000港元，並已以現金代價約266,600,000港元出售，盈利約67,100,000港元。

- (b) 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800,000港元（二零零四年：7,500,000港元）之減值虧損撥回。

### 21. 其他非流動資產

	於二零零五年 一月一日結餘 港幣百萬元	於本年度 增加 港幣百萬元	於本年度 減少／攤銷 港幣百萬元	於二零零五年
				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）	1.2	—	(1.2)	—
商標（附註b）	0.4	0.2	(0.1)	0.5
	<u>1.6</u>	<u>0.2</u>	<u>(1.3)</u>	<u>0.5</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 21. 其他非流動資產(續)

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。

### 22. 存貨

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
原料	28.4	31.8
半製成品	57.9	65.4
製成品	37.6	36.7
	<u>123.9</u>	<u>133.9</u>

### 23. 發展中作出售物業

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
發展中作出售物業包括:		
在香港根據十至五十年契約持有之物業:		
租賃土地之淨賬面值	293.4	318.2
發展成本	435.0	229.8
香港以外擁有之永久不動產		
發展成本	74.8	118.3
	<u>803.2</u>	<u>666.3</u>

於結算日，所有發展中作出售物業按成本(二零零四年:成本)列賬。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 24. 應收貨款、其他應收款項及預付款項

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
應收貨款	399.9	87.8
減：減值撥備	(16.3)	(11.5)
應收貨款減撥備	383.6	76.3
其他應收款項及預付款項	77.3	39.7
	<u>460.9</u>	<u>116.0</u>

應收貨款及其他應收賬款之淨值及預付款項之賬面值與公平價值相若。

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	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
零至30天	76.6	28.6
31至90天	286.2	21.4
90天以上	20.8	26.3
	<u>383.6</u>	<u>76.3</u>

### 25. 衍生金融工具

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
利率掉期	2.6	—
遠期外匯合約	0.1	—
	<u>2.7</u>	<u>—</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 26. 應付貨款及其他應付款項

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
應付貨款	100.6	92.8
其他應付款項	264.9	165.9
	<b>365.5</b>	<b>258.7</b>

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	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
零至30天	67.2	65.9
31至90天	21.3	14.4
90天以上	12.1	12.5
	<b>100.6</b>	<b>92.8</b>

應付貨款及其他應付款項之賬面值與公平價值相若。

### 27. 短期銀行貸款及透支

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
信託收入及進口貸款	4.1	2.8
銀行透支	0.2	0.5
	<b>4.3</b>	<b>3.3</b>

信託收入及進口貸款以有關存貨作抵押。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 28. 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	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
一年內到期	310.5	448.4
一至二年內到期	333.9	90.9
二至五年內到期	410.5	368.2
五年後	33.4	241.3
	<b>1,088.3</b>	<b>1,148.8</b>
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	<b>(310.5)</b>	<b>(448.4)</b>
於一年後到期之款項	<b>777.8</b>	<b>700.4</b>
分析如下：		
— 有抵押	787.4	847.3
— 無抵押	300.9	301.5
	<b>1,088.3</b>	<b>1,148.8</b>

銀行貸款賬面值與公平價值相若。

### 29. 其他長期貸款

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 (重列) 港幣百萬元
有息貸款	267.9	35.2
無息貸款	11.6	17.3
	<b>279.5</b>	<b>52.5</b>

以上貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供，有息貸款之利息乃按市場利率計算。所有貸款並無抵押及固定還款期。以上貸款，其中金額275,800,000港元(二零零四年：35,200,000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。

其他長期貸款賬面值與公平價值相若。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 30. 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11)	7.4	-	(0.2)	7.2
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	25.4	3.8	(3.3)	25.9
年內從收入中扣除(計入)(附註11)	52.8	(1.7)	(1.4)	49.7
於二零零五年十二月三十一日	<b>78.2</b>	<b>2.1</b>	<b>(4.7)</b>	<b>75.6</b>
			2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
遞延稅項負債			80.3	29.2
遞延稅項資產			(4.7)	(3.3)
			<b>75.6</b>	<b>25.9</b>

於二零零五年十二月三十一日，本集團未動用可供抵銷未來溢利之稅務虧損約為393,800,000港元(二零零四年：347,500,000港元)。遞延稅項資產已就此等為數26,900,000港元之稅務虧損(二零零四年：18,900,000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366,900,000港元(二零零四年：328,600,000港元)之遞延稅務資產。當中包含為數38,600,000港元之未確認稅項虧損將於二零一零年到期。其他虧損或會無限期結轉。

本年度內或於結算日，本公司並無重大未撥備遞延稅項。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 31. 股本

	股份數目	價值 港幣百萬元
<b>普通股每股0.5港元</b>		
法定：		
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日及 二零零五年十二月三十一日	1,320,000,000	660.0
已發行及繳足：		
於二零零四年一月一日	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及二零零五年十二月三十一日	526,255,339	263.1

### 32. 認股權計劃及股份獎勵計劃

#### (a) 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(「認股權計劃」)，本公司董事可全權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51,762,534股，即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%。認股權計劃之目的，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)於授予日期時在香港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香港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。認股權計劃將於二零一三年六月九日終止。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 32. 認股權計劃及股份獎勵計劃（續）

#### (a) 認股權計劃（續）

是年度已按認股權計劃獲授出認股權之詳情如下：

董事	授予日期	每股 行使價	認股權數目				於二零零五年 十二月 三十一日	二零零五年 攤銷之 認股權 公平價值 港元
			於二零零五年 一月一日	是年授予	是年行使			
馬世民	19.4.2005	2.125港元	-	1,000,000	-	1,000,000	140,000	

已授出之認股權行使日期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以百分之二十五計逐部生效。是年並無認股權被行使。

於二零零五年四月十八日，即緊接認股權獲授予日期之前一日，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.125港元。

#### (b) 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員（包括執行董事）（「合資格僱員」）授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。因應獎勵及本公司其他獎勵及認股權計劃（除已失效之獎勵及認股權外）而可能發行之本公司股份總數，合共不能超過52,625,533股（相等於本公司於二零零五年六月十七日已發行股本之10%）。

股份獎勵計劃乃一項專為合資格僱員而設之長期獎勵安排，藉以向對本集團有貢獻之人士作出認同及獎勵，以助本集團吸引保留現有僱員以及增聘對本集團有價值之新員工，把本集團之長遠發展及增長與現有及未來僱員之經濟利益併軌。

授出之獎勵必須於授出日期起計28天內接納。每股股份之認購價須相等於其面值。股份獎勵計劃下每項認購必須按認購價以現金進行。本公司將會為合資格僱員提供所需資金以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。股份獎勵計劃將於二零一五年六月十六日終止。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 32. 認股權計劃及股份獎勵計劃（續）

#### (b) 股份獎勵計劃（續）

是年度已按股份獎勵計劃授出之獎勵股份詳情如下：

董事	獎勵日期	獎勵股份數目				二零零五年 攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
		於二零零五年 一月一日	是年授予	是年生效	於二零零五年 十二月 三十一日	
鄭維志	13.9.2005	-	600,000	-	600,000	130,000
鄭維新	13.9.2005	-	600,000	-	600,000	130,000
吳德偉	13.9.2005	-	90,000	-	90,000	19,500
區慶麟	13.9.2005	-	150,000	-	150,000	32,500
		-	1,440,000	-	1,440,000	312,000
僱員	13.9.2005	-	225,000	-	225,000	48,000
		-	1,665,000	-	1,665,000	360,000

獲發之獎勵股份生效期由二零零六年九月十三日起至二零零九年九月十二日止。獎勵股份由授予獎勵當日起計每滿一週年按總數每年以百分之二十五計逐步生效，於滿三週年則全數生效。所有獎勵股份之有效期為十年，直至獎勵獲授予後滿第十年為止。

獎勵股份之每股認購價須為本公司股份之面值。認購資金於行使認購本公司股份之權利時由本公司支付。

在獎勵授予日期，即二零零五年九月十三日，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.725港元。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 32. 認股權計劃及股份獎勵計劃（續）

#### (c) 認股權及獎勵股份之公平價值

本集團採用二項式期權定價模式（「該模式」），計算截至二零零五年十二月三十一日止年度所授認股權及獎勵股份之公平價值。該模式之主要假設如下：

	認股權計劃	股份獎勵計劃
無風險息率：	3%	4%
預計股息率：	2%	2%
本公司股份市價之預期波幅：	48%	52%
預計年期（年）：	自授予 日期起計五年	自授予 日期起計十年

該模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行定價模式未必是認股權及獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

截至二零零五年十二月三十一日止年度授出之認股權及獎勵股份採用該模式計算之公平價值分別為582,000港元及3,393,000港元。其中，於二零零五年收益表中所確認之應佔金額（如附註32(a)及(b)所披露）分別為140,000港元及360,000港元。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 33. 儲備

	股份溢價 港幣百萬元	對沖儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 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									
於二零零四年一月一日									
— 之前呈報	438.4	-	-	-	18.1	(21.7)	631.8	(66.9)	999.7
— 採納新訂／經修訂香港 財務報告準則後之調整	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2
— 重列	438.4	-	-	-	18.1	(21.7)	631.8	(66.7)	999.9
因行使認股權而發行之股份	2.6	-	-	-	-	-	-	-	2.6
因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	-	-	-	8.6	-	-	8.6
出售聯營公司時變現	-	-	-	-	-	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 年度純利	-	-	-	-	-	-	(5.2)	-	(5.2)
	-	-	-	-	-	-	-	92.1	92.1
於二零零四年十二月三十一日	<u>441.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.1</u>	<u>(10.3)</u>	<u>626.6</u>	<u>25.4</u>	<u>1,100.8</u>
於二零零五年一月一日									
— 之前呈報	441.0	-	-	-	18.1	(10.3)	626.6	25.4	1,100.8
— 採納新訂／經修訂香港 財務報告準則後之調整	-	0.3	-	-	-	-	-	48.1	48.4
— 重列	441.0	0.3	-	-	18.1	(10.3)	626.6	73.5	1,149.2
轉賬	-	-	48.1	-	-	-	-	(48.1)	-
於出售時變現	-	-	(67.1)	-	-	-	-	-	(67.1)
因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
重估所產生之盈餘	-	-	163.1	-	-	-	-	-	163.1
對沖儲備增加	-	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4
租賃土地物業重估撥備調整	-	-	-	-	(6.0)	-	-	-	(6.0)
少數股東應佔儲備	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
認可認股權	-	-	-	0.5	-	-	-	-	0.5
派發二零零四年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(9.2)	-	(9.2)
派發二零零五年年度中期股息 年度純利	-	-	-	-	-	-	(7.9)	-	(7.9)
	-	-	-	-	-	-	-	368.5	368.5
於二零零五年十二月三十一日	<u>441.0</u>	<u>2.7</u>	<u>144.1</u>	<u>0.5</u>	<u>12.1</u>	<u>(10.3)</u>	<u>609.5</u>	<u>393.9</u>	<u>1,593.5</u>
歸於聯營公司：									
於二零零五年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	19.4	19.4
於二零零四年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	6.3	6.3

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 33. 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 分派虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本公司</b>				
於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及 二零零五年一月一日	441.0	611.7	(112.1)	940.6
派發二零零四年年度末期股息	—	(9.2)	—	(9.2)
派發二零零五年年度中期股息	—	(7.9)	—	(7.9)
年度淨虧損	—	—	(4.3)	(4.3)
於二零零五年十二月三十一日	<b>441.0</b>	<b>594.6</b>	<b>(116.4)</b>	<b>919.2</b>

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。

本集團及本公司之繳入盈餘包括本年度建議派付之末期股息28,900,000港元(二零零四年:9,200,000港元)(附註12)。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 34. 經營租賃

#### 本集團作為承租人

	2005 港幣百萬元	2004 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	20.4	18.1
— 設備及汽車	0.7	0.7
	<u>21.1</u>	<u>18.8</u>

根據本集團所訂立之租約，租金乃為固定租金，並為預先釐訂。二零零五年十二月三十一日，本集團不可撤銷營運租約之日後最低租約付款承擔如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
土地及樓宇		
— 於一年內	20.0	22.1
— 一年後至五年內	53.3	69.5
— 五年後	24.0	9.7
	<u>97.3</u>	<u>101.3</u>
設備及汽車		
— 於一年內	0.4	0.7
— 一年後至五年內	0.2	0.5
	<u>0.6</u>	<u>1.2</u>
總額	<u>97.9</u>	<u>102.5</u>

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

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
已計入本年度收益表中之租金收入	43.8	41.4
扣除：支出	(1.8)	(1.6)
	<u>42.0</u>	<u>39.8</u>

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 34. 經營租賃(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：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一年內	29.5	24.3
一年後至五年內	11.7	11.3
	<u>41.2</u>	<u>35.6</u>

### 35. 資本承擔

	本集團	
	2005 港幣百萬元	2004 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	48.1	106.7
— 已授權但未訂約	0.6	—
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	9.3	11.5
— 已授權但未訂約	1.1	6.4
	<u>59.1</u>	<u>124.6</u>

本公司在結算日並無重大資本承擔。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 36. 或然負債

	本集團		本公司	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
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	—	—	582.1	489.3
— 共同控制實體	—	—	176.7	301.2
	—	—	758.8	790.5
給予銀行之其他保證	1.6	1.9	—	—
	1.6	1.9	758.8	790.5

於二零零五年十二月三十一日，本公司為授予從事物業發展共同控制實體未使用之融資信貸所給予之個別及按比例保證為407,800,000港元(二零零四年：260,800,000港元)。

### 37. 抵押資產

於二零零五年十二月三十一日，本集團墊款予從物業發展之聯營公司／共同控制實體162,300,000港元(二零零四年：348,800,000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／共同控制實體之貸款。該等集團對聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓予財務機構之128,700,000港元(二零零四年：323,400,000港元)，而本集團實益擁有聯營公司／共同控制實體之股份已抵押予財務機構。

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業之賬面淨值分別約1,308,000,000港元(二零零四年：539,000,000港元)、59,500,000港元(二零零四年：65,800,000港元)、298,400,000港元(二零零四年：226,500,000港元)、96,200,000港元(二零零四年：99,100,000港元)及4,500,000港元(二零零四年：144,600,000港元)予以抵押，以為本集團取得融資信貸。

除此之外，本集團綜合資產負債表內802,900,000港元(二零零四年：655,000,000港元)之發展中作出售物業，相當於本集團於共同控制實體應佔比例，並已作為共同控制實體獲授銀行融資之抵押。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 38. 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%（二零零四年：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。最近一次於二零零五年五月一日由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二零零五年十二月三十一日，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：

	2005	2004
貼現率	5.00%	5.50%
預期計劃資產回報率	6.40%	6.50%
預期薪酬增長率	3.75%	3.75%
未來按服務退休金增加		
一九九七年四月至二零零五年四月	2.50%	2.50%
二零零五年五月起	2.25%	不適用

更新至二零零五年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為69,200,000港元（二零零四年：64,300,000港元），而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之91%（二零零四年：87%）。差額約7,200,000港元（二零零四年：9,700,000港元），將於現時參與成員之平均餘下服務年期15年攤銷。

## 財務報表附註(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 38. 退休福利計劃(續)

就界定退休福利計劃在綜合收益表中已確認之金額如下:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
現時服務費用	2.1	2.0
利息費用	3.8	3.6
預期計劃資產回報	(3.9)	(3.7)
年內確認之精算虧損淨額	0.2	0.3
	<u>2.2</u>	<u>2.2</u>

上列費用已計入行政費用。

計劃資產之實際收益約為12,000,000港元(二零零四年:6,300,000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:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
計劃資產之公平價值	69.2	64.3
供款責任之現值	(76.4)	(74.0)
	(7.2)	(9.7)
未確認應計虧損	8.2	11.1
未確認界定權益資產	<u>1.0</u>	<u>1.4</u>

本年度之淨資產變動如下:

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一月一日	1.4	1.3
外匯差額	(0.2)	0.1
已計入綜合收益表之金額	(2.2)	(2.2)
繳入	2.0	2.2
於十二月三十一日	1.0	1.4
已確認資產的限制	(1.0)	(1.4)
於十二月三十一日確認之淨資產	<u>-</u>	<u>-</u>

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 39. 有關連人士重大交易

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19、36及37。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	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
聯營公司之利息收入	8.2	2.4
聯營公司之項目管理費收入	11.6	4.9
本集團獲投資公司之附屬公司之項目管理費收入	1.8	0.5
來自本公司股東之物業租賃收入	0.9	0.2

此等交易之條款與適用於第三者交易之條款相似。

### 40. 結算日後事項

本集團於年結日後與第三方訂立臨時銷售及購買協議，以105,000,000港元出售一項位於香港之投資物業，該物業於二零零五年十二月三十一日之賬面值為86,000,000港元。

### 41. 主要附屬公司

於二零零五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	1美元	100%	投資控股
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Aptex Europe B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
濤星有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Certitech Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
創萬貿易有限公司	香港	100港元	91%	成衣貿易

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 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
雅星貿易有限公司	香港	100,000港元	70%	成衣貿易
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	78%	物業控股
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業控股
Churrasco Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
得智實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造及貿易
Delimont Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
東莞富德製衣有限公司*	中華人民共和國	6,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞富美製衣有限公司*	中華人民共和國	7,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	4,000,000港元	86.4%	物業控股及成衣製造
東莞祥佳針織製衣有限公司*	中華人民共和國	9,000,000港元	78%	成衣製造
宜威（柬埔寨）有限公司	柬埔寨	250,000美元	77.8%	成衣製造
宜威集團有限公司	香港	2港元	86.4%	投資控股
Flourish City Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 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
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商
Gieves & Hawkes plc	英國	3,111,097英鎊	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	10,100英鎊	100%	零售商
綽寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Impact (Cook Islands) Limited	科克群島	1,000美元	100%	採購代理
Impact Textiles B.V.	荷蘭	30,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
堅柏紡織有限公司	香港	普通股 4,450,000港元 無投票權之遞延股 12,310,000港元	100%  100%	投資控股及 成衣貿易
Impact Textiles International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Kih-Oskh Holding N.V.	荷屬安的列群島	6,000美元	100%	投資控股

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 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
Kosheen Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Kowloon Station Development Company Limited	開曼群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股、服務式 住宅及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Jakarta) Limited	英屬維爾京群島／ 印尼	1美元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	\$100新加坡元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	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	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hotels & Residences (Netherlands) B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	特許商標、服務式 住宅及物業管理
Lanson Place Management Limited	香港	2港元	100%	服務式住宅及 物業管理
L'impact Lingerie B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
蓮栢有限公司	香港	400,000港元	100%	成衣貿易
Marvinbond Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 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
Mezereum Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
鵬金發展有限公司	香港	100港元	80%	物業發展
Potter Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	86.4%	成衣製造
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	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	7,800,000港元	78%	成衣製造
瑞興紡織國際有限公司	香港	75,000,000港元	100%	投資控股及 成衣貿易
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	20,000,000港元	100%	投資控股及 成衣製造
Shui Pang Enterprise (Macau) Limited	澳門	800,000澳門幣	49%	成衣加工
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	70%	投資控股及 成衣製造
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
皇都投資有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣貿易
德裕企業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣貿易
得運實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造及貿易

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 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
Triberg Company Limited	香港	2港元	86.4%	成衣貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	投資控股
裕美出口商有限公司	香港	300,000港元	86.4%	成衣貿易
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	86.4%	投資控股
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	86.4%	成衣製造及貿易
永聯基地產有限公司	香港	200港元	86.4%	物業投資
United Success International Investment B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	投資控股
富源國際有限公司	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
Universal Plus Limited	英屬維爾京群島／ 香港	100美元	80%	投資控股
USI Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
USI Properties International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
富聯地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業發展及 項目管理
永銳發展有限公司	香港	100港元	70%	物業投資

\* 此等附屬公司為於中華人民共和國成立之外資投資企業。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 41. 主要附屬公司（續）

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

上表所列之本公司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。

於二零零五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。

### 42. 主要聯營公司

於二零零五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
啟域系統顧問有限公司	香港	42.5%	電腦軟件顧問
Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co., Ltd.	中華人民共和國	23.4%	服務式公寓
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。

## 財務報表附註（續）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 43. 主要共同控制實體

於二零零五年十二月三十一日本集團之主要共同控制實體詳情如下：

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

下列數額為本集團應佔有關共同控制實體之資產及負債、銷售及業績，並載列於綜合資產負債表及收益表：

	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產：</b>		
流動資產	1,228.8	757.5
<b>負債：</b>		
流動負債	(1,269.2)	(533.1)
<b>淨（負債）資產</b>	<b>(40.4)</b>	<b>224.4</b>
收入	365.7	0.4
支出	(158.1)	(2.1)
稅項	(35.8)	-
<b>除稅後溢利（虧損）</b>	<b>171.8</b>	<b>(1.7)</b>

## 財務摘要

以下為本集團於截至二零零五年十二月三十一日止之過去五年業績、資產及負債摘要。

	截至十二月三十一日止年度				
	2005 港幣百萬元 (附註a)	2004 港幣百萬元 (附註b)	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>業績</b>					
營業額	<b>1,767.9</b>	1,455.8	1,470.6	1,465.9	1,441.8
除稅前溢利	<b>524.0</b>	107.8	29.1	33.1	72.0
稅項	<b>(89.6)</b>	(10.0)	(6.3)	(9.1)	(14.4)
本年度溢利	<b>434.4</b>	97.8	22.8	24.0	57.6
應佔溢利：					
本公司股東	<b>368.5</b>	92.1	18.5	20.5	51.9
少數股東權益	<b>65.9</b>	5.7	4.3	3.5	5.7
	<b>434.4</b>	97.8	22.8	24.0	57.6
	於十二月三十一日				
	2005 港幣百萬元 (附註a)	2004 港幣百萬元 (附註b)	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>					
總資產	<b>4,768.3</b>	3,036.4	2,711.5	2,380.5	2,279.5
總負債	<b>(2,784.2)</b>	(1,610.7)	(1,395.9)	(1,065.7)	(967.0)
少數股東權益	<b>(127.5)</b>	(61.8)	(57.1)	(56.2)	(65.0)
本公司股東應佔權益	<b>1,856.6</b>	1,363.9	1,258.5	1,258.6	1,247.5

附註：

- (a) 按照香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39條「金融工具：確認及計量」之過渡條文採納香港會計準則第32條及香港會計準則第39條之影響已於截至二零零五年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。二零零五年以前之數字已經重列以反映上述變動。
- (b) 按照香港會計準則第40條「投資物業」之過渡條文，提早採納香港會計準則第40條之影響已於截至二零零四年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。二零零四年以前之數字已經重列以反映上述變動。

## 投資物業

於二零零五年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零五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
香港九龍新蒲崗太子道東706號 及景福街106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%	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
香港九龍新蒲崗彩虹道 192至198號及大有街2至4號 旺景工業大廈1樓H座(新九龍 內地段4448號501份之2份)	2,424平方呎 (225平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場
香港銅鑼灣禮頓道133號 (內地段8774號)	114,097平方呎 (10,600平方米)	根據換地條款第12159號 租賃，租期由1991年9月2日起 至2047年6月30日止	60%	出租

## 發展中物業

於二零零五年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積	實際持有之百分比	項目進度	預期完工日期
香港九龍亞皆老街 157號(內地段4022號)	住宅	18,000平方呎*	80%	地盤籌建中	二零零九年
香港灣仔軒尼詩道 314至324號 (內地段122號)	商業	114,000平方呎	70%	翻新進行中	二零零七年

\* 指地盤之面積

## 公司資料

### 董事會成員

鄭維志 GBS JP 主席

鄭維新 JP 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

方鏗 GBS JP

黃奕鑑

康百祥 (為黃奕鑑之代任人)

### 薪酬委員會

鄭維志 GBS JP 主席

鄭維新 JP

馬世民 CBE

方鏗 GBS JP

楊傑聖

### 公司秘書及合資格會計師

區慶麟

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 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

香港皇后大道東1號

太古廣場三座25樓

### 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



永泰亞洲