

## 此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有寶光實業（國際）有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業（國際）有限公司\*

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份編號：84）

### 關連交易及非常重大出售 出售物業 及 特別股息

寶光實業（國際）有限公司的財務顧問  
偉業融資有限公司

寶光實業（國際）有限公司獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。

卓怡融資（獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問）函件內載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見，並載於本通函第18至26頁。

本公司謹訂於二零零六年三月十五日上午十一時假座香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心5樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第124至125頁。隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按本通函隨附的代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	17
卓怡融資函件 .....	18
附錄一 – 會計師報告 .....	27
附錄二 – 其他財務資料 .....	100
附錄三 – 交易後集團的備考財務資料 .....	105
附錄四 – 仲量聯行物業估值報告 .....	112
附錄五 – 一般資料 .....	117
股東特別大會通告 .....	124

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，獨立董事委員會及獨立股東有關協議的獨立財務顧問，根據證券及期貨條例獲批准進行第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）、第6類（企業融資顧問）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團
「協議」	指	本公司與義興於二零零五年十二月二十日訂立的買賣協議，本公司同意於重組後，透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本，以現金代價港幣820,000,000元出售物業
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶光實業（國際）有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成協議所涉及的交易
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「代價」	指	出售的總代價港幣820,000,000元
「董事」	指	本公司董事（包括獨立非行政董事）
「出售」	指	本公司於重組後向義興出售Stelux (BVI)全部已發行股本
「遺產」	指	黃子明先生的遺產，於本通函日期持有本公司已發行股本約70%（透過多家控股公司持有，包括直接擁有本公司已發行股本約44%的義興）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

## 釋 義

「IOM」	指	International Optical Manufacturing Company Limited，於香港註冊成立的有限公司，由義興及由遺產持有38%權益的一家公司分別擁有60%及40%
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會，就協議所涉交易向獨立股東提供意見，成員包括鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士
「獨立股東」	指	義興及其聯繫人以外的股東
「仲量聯行」	指	獨立物業估值師仲量聯行
「最後可行日期」	指	二零零六年二月二十日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公室」	指	位於物業27樓、28樓（部分）及5樓（部分）合共2,819平方米（30,704平方呎）的辦公室以及位於地庫1層及3層的12個車位
「羅兵咸永道會計師事務所」	指	執業會計師羅兵咸永道會計師事務所
「物業」	指	位於香港九龍新蒲崗太子道東698號的一幅土地連上蓋建築物及樓宇（現稱「寶光商業中心」），於土地註冊處登記為新九龍內地段第4790號
「交易後集團」	指	完成後的本集團
「重組」	指	由本公司進行的集團重組，完成重組後，Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業的全部已發行股本，而寶光實業（現時物業全部權益的註冊擁有人）將擁有物業的全部權益作為其唯一資產
「服務」	指	於出售完成後，寶光地產將根據服務協議向寶光實業提供的主要服務包括(i)管理寶光實業與第三方不時訂立的合約；(ii)物業代理聯絡及租賃管理；(iii)管理寶光商業中心的物業管理公司；及(iv)其他行政服務

## 釋 義

「服務協議」	指	寶光地產(服務供應方)將與寶光實業(物業擁有人)就服務的供應訂立的管理及物業代理聯絡服務協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司為批准協議及所涉交易而召開的股東特別大會
「Stelux (BVI)」	指	Stelux Holdings International (BVI) Limited, 於英屬處女群島註冊成立的有限公司, 為本公司直接全資附屬公司, 亦為本集團的居間控股公司, 而Stelux (BVI)的唯一資產為寶光實業全部股權
「寶光實業」	指	寶光實業(集團)有限公司, 根據香港法例註冊成立的有限公司, 為本公司於完成前的間接全資附屬公司及本集團的居間控股公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「寶光地產」	指	寶光地產代理有限公司, 根據香港法例註冊成立的有限公司, 為本公司的間接全資附屬公司
「特別股息」	指	待完成後應付予股東每股港幣0.50元的特別股息
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「租約」	指	本公司一家全資附屬公司(租戶)將與寶光實業(業主)於完成日期就租賃辦公室訂立的租約
「通城公司」	指	Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited、通城鐘錶有限公司及Thong Sia Sdn Bhd, 有關詳情載於本公司二零零五年八月十日的公布

## 釋 義

「義興」	指	義興有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司主要股東。義興直接擁有本公司已發行股本約44%
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業(國際)有限公司\*

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：84)

董事會

行政董事：

黃創保 (主席)

Chumphol Kanjanapas (又名黃創增)  
(副主席兼行政總裁)

朱繼華

李樹中

黃玉桓

非行政董事：

黃創江

鄺耀忠 (獨立)

胡春生 (獨立)

胡志文 (獨立)

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

主要辦事處：

香港

九龍

新蒲崗

太子道東698號

寶光商業中心27樓

敬啟者：

### 關連交易及非常重大出售 出售物業 及 特別股息

#### 1. 緒言

本公司宣佈，本公司與義興於二零零五年十二月二十日訂立協議，於重組完成後，透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本，以現金代價港幣820,000,000元向義興出售物業。重組完成後，Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業的全部已發行股本，而作為物業全部權益的現時註冊擁有人，寶光實業將以物業的全部權益作為其唯一資產。

出售所得款項其中約港幣320,000,000元，將用於償還物業的未償還按揭貸款。在出售完成的條件下，董事會決議建議向股東派發約港幣475,700,000元（即每股港幣0.50元）的特別股息。

\* 僅供識別

## 董事會函件

出售構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易及上市規則第14章所指的本公司非常重大出售，因此須遵守上市規則第14及14A章所規定，待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。

於出售完成後，Stelux (BVI)及寶光實業將不再為本公司附屬公司，其各自的公司名稱亦將變更而不再使用「Stelux」或「寶光」。出售後，Stelux (BVI)將繼續間接透過寶光實業擁有物業，而以下協議將於完成時訂立：

- (a) 本公司一家全資附屬公司（租戶）將與寶光實業（業主）就租賃辦公室訂立租約；及
- (b) 寶光地產（服務供應方）將與寶光實業（物業擁有人）就提供服務訂立服務協議。

租賃辦公室及服務協議所涉及的交易構成本公司的持續關連交易。租約及服務協議各自所涉的交易的年度上限總額低於上市規則第14.07條的相關百分比率2.5%。因此，根據上市規則第14A.34條，租約及服務協議所涉交易將屬於本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A條的獨立股東批准規定。

董事會已成立獨立董事委員會，就協議所涉交易向獨立股東提供意見，成員包括鄭耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就協議所涉交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在(i)向股東提供有關協議及董事會建議宣派特別股息的詳情；(ii)載列獨立董事委員會向獨立股東提供的意見；(iii)載列卓怡融資向獨立董事委員會及獨立股東提供有關協議的意見；及(iv)向股東發出召開股東特別大會的通告並提供上市規則規定的其他資料。

謹請閣下參閱本通函第124至125頁所載日期為二零零六年二月二十四日的股東特別大會通告。本公司謹訂於二零零六年三月十五日舉行股東特別大會，而任何擁有協議重大權益的股東（包括但不限於義興）及其聯繫人（其於最後可行日期共同控制本公司已發行股本約70%）於股東特別大會上不得就任何有關協議的決議案投票。獨立股東將於股東特別大會上以點票方式投票。

## 2. 協議

### 日期

二零零五年十二月二十日

### 訂約各方

買方： 義興，根據香港法例註冊成立的有限公司，主要經營投資控股業務，為本公司主要股東，直接擁有本公司約44%股權，故屬本公司關連人士

賣方： 本公司

### 於完成重組後透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本而出售的資產

位於香港九龍新蒲崗太子道東698號名為「寶光商業中心」的樓宇，連同一幅註冊地盤面積約2,098平方米(22,580平方呎)並於土地註冊處登記為新九龍內地段第4790號的土地。物業將連同現有租約出售。

寶光商業中心於一九九八年建成，由一幢26層辦公大樓以及位於其地面及閣層的零售商店、貨物起卸設施及114個車位的三層地庫停車場組成。寶光商業中心的可出租總面積約為30,547平方米(328,809平方呎)。

### 代價

代價乃由訂約各方參考獨立物業估值師仲量聯行分別於二零零五年九月三十日及二零零五年十二月二十日作出的估值港幣800,000,000元及港幣820,000,000元經公平磋商而釐定。

根據協議，義興已於二零零五年十二月二十日以現金支付港幣10,000,000元的首期按金，而其餘港幣810,000,000元的代價將於完成時以現金支付。協議預期於二零零六年三月三十一日或之前完成。

於完成時，物業現有租約的租務按金將於完成日期從代價餘款中扣減。於最後可行日期，物業現有租約的租務按金約為港幣7,900,000元。

## 董事會函件

完成

協議須待(其中包括)下列條件於預期完成日期二零零六年三月三十一日或之前達成,方可完成:

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准協議所涉的交易;
- (b) 義興已獲得出售所需款項的融資;
- (c) 重組(包括獲得所有必需的第三方同意)已完成;
- (d) 獨立股東已於股東特別大會上以點票方式批准向股東派發每股港幣0.50元的特別股息;及
- (e) 出示及證明該物業的有效業權。

倘任何上述條件截至二零零六年三月三十一日或本公司與義興可能協定的較後日期尚未達成或獲得豁免,則協議將會失效,屆時除將退還義興為數港幣10,000,000元的按金連利息及協議的若干條款在終止後繼續生效外,相關訂約方不得向另一方提出任何索償。

### 3. 特別股息

董事於二零零六年二月十日舉行的董事會議上決議,倘獲得獨立股東在二零零六年三月十五日舉行的股東特別大會上批准,則將約於二零零六年三月三十一日向二零零六年三月二十八日名列本公司股東名冊的股東宣派每股港幣0.50元的特別股息。本公司將於確定派付特別股息日期時盡快另行發出公告。

董事通過宣派股息前,已考慮到本公司於完成後的現金儲備,以及派發特別股息乃完成的先決條件。

為確定可獲分派特別股息的股東,本公司將於二零零六年三月二十三日至二零零六年三月二十八日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格領取特別股息,股東須確保將股份過戶文件於二零零六年三月二十二日下午四時正前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

## 董事會函件

### 4. 物業資料

重組完成前，Stelux (BVI)除擁有物業外，亦持有其他資產及負債。因此，Stelux (BVI)現時的財務資料與出售並不相關。物業於截至二零零五年三月三十一日止兩年度及截至二零零五年九月三十日止六個月的租金收入總額及除稅前及除稅後的溢利乃摘錄自本集團未經審核管理賬目，載列如下：

	截至三月三十一日止年度		截至
	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	九月三十日
			止六個月
			港幣千元
租金收入總額	22,566	30,308	13,228
未計物業重估增值及除稅前溢利	3,446	6,848	38,644
物業重估增值	145,600	27,300	36,400
計算物業重估增值後及除稅前溢利	149,046	34,148	75,044
除稅後及計算物業重估增值後溢利	123,971	27,225	67,630

### 5. 出售的影響

根據本集團的未經審核管理賬目，物業於二零零五年三月三十一日的賬面值約為港幣743,385,000元。經計及獨立物業估值師仲量聯行就物業進行的估值後，物業於二零零五年九月三十日的未經審核賬面值約為港幣779,169,000元。因此，根據二零零五年九月三十日的賬面值及扣減出售直接支出約港幣6,000,000元前計算，出售代價港幣820,000,000元為本集團帶來約港幣40,831,000元的收益（須經截至二零零六年三月三十一日止年度審核）。出售後，本集團有關持有物業的遞延稅項負債亦將於二零零五年九月三十日減少約港幣54,590,000元。

於二零零五年九月三十日，本集團錄得經審核綜合資產淨值約港幣1,010,000,000元。假設出售於二零零五年九月三十日已完成，則本集團於當日的備考未經審核綜合資產淨值應約為港幣623,721,000元，表示本集團於二零零五年九月三十日的備考綜合資產淨值減少約港幣386,279,000元。

出售所得款項其中約港幣320,000,000元，將用於償還物業的未償還按揭。假設出售於二零零五年九月三十日已完成，則本集團於當日的銀行借貸總額在扣除上述按揭還款額約港幣320,000,000元後，應由約港幣601,440,000元減至約港幣281,440,000元。假設出售於二零零五年九月三十日已進行，則本集團的負債資產比率（銀行借貸總額與股東資金的比率）於二零零五年九月三十日應由約59.5%減至約45.1%。

## 董事會函件

根據協議，本公司就出售公司物業資產及股份的賣方一般給予買方的稅項保證（完成日期後起計7年內）及其他一般保證與彌償保證（完成日期後起計3年內）而須向義興承擔的總額不得超過港幣200,000,000元。

董事認為，物業所獲現金流量及經營業績（未計算物業的重估增值或減值）對本集團的影響並不重大。儘管出售後本集團不會從物業獲得租金收入，但本集團將可節省有關物業的經營開支及按揭貸款的利息開支，而有關物業的按揭貸款將於出售後償還。本集團的負債狀況將因出售而有所改善。

董事相信出售後，本集團的現金流量狀況將仍然令人滿意，且不會因損失物業的租金收入而有不利影響。出售對本集團整體營運並無重大不利影響。故此及根據上市規則第13.24條規定，董事確認於出售後，本公司仍然有充足業務。

### 6. 訂立協議的理由及裨益

本集團主要從事手錶及眼鏡產品零售與批發及物業投資。本集團其中一項策略為集中經營擅長的手錶及眼鏡產品業務。因此，本公司已收購（於二零零五年八月十日所公布）通城公司各公司的大部分權益，將業務擴展至亞洲鐘錶及眼鏡產品批發。出售非核心業務資產（例如物業）乃本公司為配合現有業務策略而採取的行動。透過出售，董事相信本集團的未來經營業績將不再直接受物業市場波動影響。

根據獨立物業估值師仲量聯行進行的估值，物業於二零零五年三月三十一日的估值為港幣760,000,000元，而於二零零五年九月三十日則為港幣800,000,000元。本公司聘用仲量聯行重估物業，而物業於二零零五年十二月二十日的估值約為港幣820,000,000元（日期為二零零六年二月二十四日的估值報告載於本通函附錄四）。由於近期香港物業市場於過去12個月市況向好，董事認為屬本集團出售物業而從中獲利的良機。

董事相信，由於本集團的主要業務為零售及貿易（即本集團的盈利與資產規模並無直接關係），本公司出售非主要資產將可提升本公司股東的利益，而償還有關按揭貸款後向股東派發所得出售所得款項，亦對股東有利。

由於物業的按揭貸款將於出售後償還，屆時本集團將可節省利息開支（尤其近期利率飆升），而本集團的負債狀況將可因出售而有所改善。

董事認為，出售乃符合本公司及股東的整體利益，而該協議的條款實屬公平合理，並符合一般商業條款。

## 7. 所得款項用途

董事會有意按下列方式動用出售所得款項：

- (a) 約港幣320,000,000元用於償還物業的未償還按揭；
- (b) 完成後，約港幣475,700,000元（即每股港幣0.50元）用作向股東派發特別股息；  
及
- (c) 扣減物業現有租約的租務按金後，出售所得款項結餘約為港幣16,400,000元用作一般營運資金用途，包括支付有關出售的開支（例如法律費用、估值費用及其他專業費用）合共約港幣6,000,000元。

## 8. 協議所涉的關連交易及非常重大出售

直接擁有本公司權益約44%的義興為本公司主要股東，因此根據上市規則亦為本公司的關連人士。根據有關出售而進行的相關規模測試計算，上市規則第14.07條的相關百分比率超過75%。因此，根據上市規則第14章及第14A章，出售構成本公司的關連交易及非常重大出售，故協議須於股東特別大會經獨立股東投票批准。任何擁有協議重大權益的股東（包括但不限於義興）及其聯繫人（其於最後可行日期共同控制本公司已發行股本約70%）於股東特別大會上不得就任何有關協議的決議案投票。獨立股東將於股東特別大會上以點票方式投票。

董事會已成立獨立董事委員會，就協議所涉交易向獨立股東提供意見，成員包括鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就協議條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 9. 於出售完成後進行的持續關連交易

本公司向寶光實業租賃位於物業的現有辦公室及車位

於完成後，本公司一家全資附屬公司（租戶）將與寶光實業（業主）就租賃辦公室訂立租約（「租約」）。租約主要條款詳情如下：

## 董事會函件

### 租約詳情

- 日期： 完成日期
- 訂約方： 寶光實業(業主)，將於完成時成為義興的全資附屬公司，主要經營投資控股及物業投資業務；及  
本公司全資附屬公司(租戶)
- 租賃物業： 位於物業27樓、28樓(部分)及5樓(部分)合共2,819平方米(30,704平方呎)的辦公室以及位於地庫1層及3層的12個車位
- 租期： 倘若完成於二零零六年三月三十一日之前，租期為完成當日起至二零零八年三月三十一日(包括當日)，而倘若完成於二零零六年三月三十一日或之後，租期則於二零零九年三月三十一日(包括當日)屆滿
- 租金： 每曆月港幣373,000元(不包括管理費、差餉及政府地租)，須於每個曆月首日支付
- 免租期： 於租約期間每年有一個月免租期
- 續期權利： 租戶可行使權利根據當時市場租金續期三年

### 有關租約的年租總額釐定基準

有關租金(不包括管理費、差餉及政府地租)乃參考物業其他租戶應付租金、辦公室大小及車位數目釐定。根據仲量聯行於二零零五年十二月十二日的獨立評估值，本公司的應付租金與現時市場租金一致。

董事認為租約條款公平合理且符合一般商業條款。

### 訂立租約的理由及裨益

本集團於一九九八年起使用位於物業的辦公室。董事認為，由於租金及其他租賃條款與市場一致，且可節省搬遷費用，故本公司於完成後再向寶光實業租賃辦公室對本公司及股東整體有利。

董事認為租約符合本公司及股東的整體利益。

租約所涉的持續關連交易

於完成時，寶光實業為義興的全資附屬公司。因此，由於寶光實業將成為義興的聯繫人，而義興為本公司的關連人士，故寶光實業於完成時亦將為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租約所涉交易將為本公司的持續關連交易。

本公司建議設定租約所涉及交易截至二零零八年三月三十一日或二零零九年三月三十一日（視情況而定）止三個財政年度各年的年度上限總額合共為港幣4,500,000元。由於上述年度上限低於上市規則第14.07條的相關百分比率2.5%，故根據上市規則第14A.34條，租約所涉交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A條的獨立股東批准規定。

待獨立股東於股東特別大會以投票方式批准協議後，租約方可於完成時訂立。

向寶光實業提供的管理及物業代理聯絡服務

完成後，寶光地產（服務供應方）將與寶光實業（物業擁有人）就提供服務訂立管理及物業代理聯絡服務協議（「服務協議」）。服務協議主要條款詳情如下：

服務協議詳情

日期： 完成日期

訂約方： 寶光實業，物業擁有人（完成時）

本公司全資附屬公司寶光地產為服務供應方，主要經營物業代理及管理業務

服務： 於出售後，寶光地產向寶光實業提供的主要服務包括(i)管理寶光實業與第三方不時訂立的合約；(ii)物業代理聯絡及租賃管理；(iii)管理寶光商業中心的物業管理公司；及(iv)其他行政服務

有效期： 倘若完成於二零零六年三月三十一日之前，則為完成當日起至二零零八年三月三十一日（包括當日），而倘若完成於二零零六年三月三十一日或之後，則於二零零九年三月三十一日（包括當日）屆滿

## 董事會函件

服務費： 每曆月港幣170,000元（服務協議年期的首年），須於每個曆月首日支付

年費（服務協議年期的首年除外）或會參考本集團有關服務成本的實際升幅而調升，惟每年增幅不得多於10%。

### 有關服務協議的年費釐定基準

服務協議的首年年費根據本集團為提供服務所產生約港幣2,000,000元的總年度成本計算。根據服務協議，寶光實業及寶光地產須參考本集團有關服務成本（包括但不限於相關職員的薪酬）的實際升幅，進行公平磋商及協定調升每年年費，惟每年增幅不得多於10%。

董事認為服務協議的條款實屬公平合理，並符合一般商業條款。

### 訂立服務協議的理由及裨益

寶光地產自一九九八年起一直向寶光實業提供服務，並擁有豐富的相關知識及經驗。義興要求寶光地產於完成後繼續管理物業，以維持服務的一致性及質素。因此，義興及本公司就出售進行協商時，本公司同意於出售後代表義興繼續提供服務。

為有利進行協議所涉交易，董事認為出售後繼續提供服務符合本公司及股東的整體利益。

### 服務協議所涉的持續關連交易

完成後，寶光實業將為本集團的關連人士，而根據上市規則第14A章，服務協議所涉交易將屬本公司的持續關連交易。

本公司建議設定截至二零零八年三月三十一日止或二零零九年三月三十一日止（視乎情況而定）三個財政年度各年服務協議所涉交易的年度上限為港幣2,100,000元、港幣2,300,000元及港幣2,500,000元。由於年度上限總額低於上市規則第14.07條相關百分比率2.5%，因此根據上市規則第14A.34條，服務協議所涉交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟可獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

待獨立股東於股東特別大會以投票方式批准協議後，服務協議方可於完成時訂立。

## 10. 於出售後現有持續關連交易的變更

### 出租辦公室及停車場予關連人士

截至最後可行日期，本公司以月租合共約港幣134,986元（年租合共約為港幣1,619,832元）出租位於物業的部分辦公室及車位予IOM及義興，而上述租約現時屬本公司的持續關連交易（其他詳情請參閱本公司二零零四年八月九日的公布）。由於物業將連同現有租約一併售出，因此當完成後，本公司將不再擁有上述租約權益，因此本公司上述現有持續關連交易將不再存在。

## 11. 前景

本集團於二零零五年九月完成向本公司主要股東收購通城公司各公司的大部分權益，而通城公司乃精工鐘錶及眼鏡產品在香港、新加坡及馬來西亞的獨家分銷商。該業務的溢利及營業額僅會於截至二零零六年三月三十一日止財政年度下半年反映。

通城公司加入本集團，有助提升本集團於亞洲手錶零售及批發行業的領導地位。本集團相信，通城公司及時間廊的協同效應將有利於兩者業務日後增長。

將本公司主要股東的手錶及眼鏡業務注入本集團，可使本集團所有股東的利益一致，並減少核心業務的關連交易。

透過出售，董事相信本集團日後的經營業績將不受物業市場的波動影響。此外，出售將提升本集團的資本收益及進一步減少銀行借貸。

當上述所有重組行動完成後，本集團將集中經營手錶及眼鏡產品業務，並獲利於該兩項核心業務的經常性盈利。

## 12. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年三月十五日上午十一時正假座香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心5樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第124至125頁。股東特別大會將提呈普通決議案，以考慮並酌情批准協議及協議所涉交易。由於在股東特別大會上將考慮有關批准上市規則所指的關連交易及非常重大出售的決議案，故股東特別大會主席將要求以點票方式表決。

## 董事會函件

任何擁有協議重大權益的股東(包括但不限於義興)及其聯繫人(其於最後可行日期共同控制本公司已發行股本約70%)於股東特別大會上不得就任何有關協議的決議案投票。

本通函隨附股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其列印的指示填妥，並無論如何須早於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席大會，並於會上投票。

### 13. 推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第17頁所載的獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就協議向獨立股東提供的推薦建議；以及(ii)本通函第18至26頁所載的卓怡融資函件，其中載有卓怡融資就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

經考慮卓怡融資的意見，尤其是卓怡融資函件所載的主要考慮因素及理由後，獨立董事委員會認為協議的條款對獨立股東公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准協議的普通決議案。

### 14. 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載的會計師報告、有關本集團的其他財務資料、交易後集團的備考財務資料、仲量聯行物業估值報告及一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
寶光實業(國際)有限公司  
副主席兼行政總裁  
黃創增  
謹啟

二零零六年二月二十四日

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業(國際)有限公司\*

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：84)

敬啟者：

### 關連交易及非常重大出售 出售物業 及 特別股息

吾等謹此提述本公司於二零零六年二月二十四日刊發的通函(「通函」)，本函件乃通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙的涵義與通函所界定者相同。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以考慮協議的條款，並就協議的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第5至16頁的董事會函件，該函件載有(其中包括)關於協議的資料，另請垂注載於通函第18至26頁的卓怡融資意見函件，該意見函件載有卓怡融資就協議的條款及載於通函附錄的其他資料提供的意見。

經考慮訂立協議的原因及裨益及考慮載於通函第18至26頁的卓怡融資函件中卓怡融資於就協議提供意見時所考慮的主要因素後，吾等認為，協議的條款公平合理，而協議亦符合本公司及股東的整體利益。故此，吾等建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會(將於二零零六年三月十五日舉行)通告內的普通決議案以批准協議。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非行政董事  
鄭耀忠

獨立非行政董事  
胡春生

獨立非行政董事  
胡志文

二零零六年二月二十四日

\* 僅供識別

# 卓怡融資函件

以下為卓怡融資向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編撰。



香港  
中環  
夏懿道12號  
美國銀行中心  
6樓606室

敬啟者：

## 關連交易及非常重大出售 出售物業

### I. 緒言

吾等獲 貴公司委任，就協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。出售詳情載於二零零六年二月二十四日致股東的通函（「通函」，本函件為其中部分）「董事會函件」一節。除文義另有所指外，通函已界定的詞語在本函件中具有相同涵義。

根據協議， 貴公司同意以現金代價港幣820,000,000元向義興出售Stelux (BVI)全部已發行股本。待 貴公司完成集團重組後，Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業的全部已發行股本，而寶光實業則擁有物業的全部權益作為其唯一資產。

擁有 貴公司約44%股權的義興為 貴公司的控權股東（定義見上市規則），因此根據上市規則亦為 貴集團的關連人士。根據有關出售而進行的相關規模測試計算，上市規則第14.07條的相關百分比率超過75%。因此，根據上市規則，出售將構成 貴公司的關連交易及非常重大出售，須遵守上市規則第14章及第14A章規定於股東特別大會經獨立股東投票批准。任何擁有協議重大權益的股東（包括但不限於義興）及其聯繫人（其於最後可行日期共同控制本公司已發行股本約70%）於股東特別大會上不得就任何有關協議的決議案投票。

## II. 獨立董事委員會

董事會現有成員包括Anant Kanjanapas先生(又名黃創保)、Chumphol Kanjanapas先生(又名黃創增)、朱繼華先生、李樹中先生及黃玉桓先生等五名行政董事、非行政董事Sakron Kanjanapas先生,以及鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士等三名獨立非行政董事。

獨立董事委員會由獨立非行政董事鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士組成,以審閱協議條款為成立目的。

吾等獲 貴公司委任,就協議條款是否公平合理及協議條款是否符合 貴公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見,以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦意見時參考。

## III. 意見基礎及假設

吾等在達致意見時,乃純粹依據通函所載的陳述、資料、意見及聲明,以及 貴公司及/或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函所載或所述以及 貴公司及/或其高級管理人員及/或董事所提供、作出或給予的一切陳述、資料、意見及聲明( 貴公司/前述人士對此須負全責)在作出或給予時均為真實、準確及有效,且直至通函刊發日期仍屬真確有效。吾等假設 貴公司董事及/或高級管理人員在通函內作出或提供的所有意見及聲明均經審慎查詢後,在合理基礎上作出。此外,吾等亦向 貴公司及/或其高級管理人員及/或董事取得確認,函件所載及所述資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為,吾等已審閱現況下可獲得的一切資料及文件以達致知情的觀點,為吾等依賴所獲資料作為吾等意見的合理基礎提供佐證。吾等並無理由懷疑 貴公司及/或其高級管理人員及/或董事及其各自之顧問向吾等所提供的陳述、資料、意見及聲明之真實性、準確性及完備性,亦無理由相信有任何重要資料被隱瞞或吾等所獲或前述文件所述的資料有任何遺漏。然而,吾等並無對所獲資料進行獨立核證,對 貴公司或其任何附屬公司的業務及狀況亦無進行獨立調查。

#### IV. 主要考慮因素及理由

吾等在作出意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

##### 1. 出售的背景

###### 1.1 貴集團的主要業務

貴集團主要從事手錶及眼鏡產品的零售與批發及物業投資。

根據 貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度的經審核賬目， 貴集團的手錶零售與貿易業務和眼鏡零售業務分別佔 貴集團全年營業額（約港幣1,413,500,000元）約64.7%（約港幣914,200,000元）及約27.3%（約港幣386,200,000元）。

根據 貴集團截至二零零五年三月三十一日止兩年度未經審核管理賬目，物業為 貴集團帶來穩定的收入，截至二零零五年三月三十一日止年度的總租金收入總額約港幣23,000,000元（二零零四年：約港幣30,000,000元）。此外，物業亦錄得重估增值約港幣146,000,000元，而上個財政年度之增值則約港幣27,000,000元。透過出售，董事相信 貴集團的未來經營業績將不再直接接受物業市場波動影響。

根據 貴集團截至二零零五年九月三十日止六個月的經審核賬目， 貴集團的手錶零售及貿易業務和眼鏡零售業務分別佔 貴集團營業額（約港幣701,300,000元）約59.1%（約港幣414,400,000元）及約33.1%（約港幣232,000,000元）。

按 貴集團截至二零零五年三月三十一日止年度年報所述， 貴集團有意加強亞洲的零售、批發及分銷網絡。因此， 貴集團已於二零零五年九月完成收購通城公司各公司的大部分權益，將業務擴展至亞洲鐘錶及眼鏡產品批發。

###### 1.2 業務策略

按「董事會函件」所述， 貴集團其中一項策略為集中經營一向擅長的手錶及眼鏡產品零售與批發業務。考慮到 貴集團在二零零五年八月收購通城公司權益的行動，吾等與董事意見一致，認為出售非核心業務資產（例如物業）乃 貴公司為配合現有業務策略而採取的行動。

## 1.3 出售的理由及其利益

按「董事會函件」所述，透過出售，董事相信 貴集團的未來經營業績將不再受物業市場週期波動影響。

由於近期香港物業市場於過去12個月市況向好，董事認為屬 貴集團出售物業而從中獲利的良機。謹請股東留意，根據獨立物業估值師仲量聯行進行的估值，物業於二零零五年三月三十一日的價值為港幣760,000,000元，而於二零零五年九月三十日則為港幣800,000,000元。根據獨立物業估值師於二零零五年十二月二十日對物業的更新估值，物業的價值為港幣820,000,000元。

董事相信，由於 貴集團的主要業務為零售及貿易（即 貴集團的盈利與資產規模並無直接關係）， 貴公司出售非主要資產將可提升 貴公司股東的利益，而償還有關按揭貸款後向股東派發出售所得款項，亦對股東有利。

由於物業的按揭貸款將於出售後償還， 貴集團在出售後毋須再承擔按揭貸款的利息成本（近期利率不斷飆升），而 貴集團的負債狀況將可因出售而有所改善。

董事認為，出售乃符合 貴公司及股東的整體利益，而協議的條款實屬公平合理，並符合一般商業條款。

考慮到上述 貴公司業務策略、物業價格回升及出售的理由及其利益，吾等與董事意見一致，認為出售乃 貴公司為配合既定的業務策略而採取的行動，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## 2. 協議條款

### 2.1 出售的資產

根據協議， 貴公司同意以現金代價港幣820,000,000元向義興出售 Stelux (BVI)全部已發行股本。如下所述， 貴公司將以出售所得款項償還物業的按揭貸款。

待 貴公司完成集團重組後，Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業的全部已發行股本，而寶光實業則擁有物業的全部權益作為其唯一資產。

## 卓怡融資函件

物業為位於香港九龍新蒲崗太子道東698號一幢稱為寶光商業中心的樓宇以及一幅位於香港，並於土地註冊處註冊為內地段第4790號，註冊地盤面積約2,098平方米（22,580平方呎）的土地。該物業將連同現有租約一併出售。寶光商業中心由一幢26層辦公大樓以及位於其地面及閣層的零售商店、貨物起卸設施及114個車位的三層地庫停車場組成。寶光商業中心的可出租總面積約為30,547平方米（328,809平方呎）。

重組完成前，Stelux (BVI)除擁有物業外，亦持有其他資產及負債。因此，Stelux (BVI)現時的財務資料與出售並不相關。物業於截至二零零五年三月三十一日止兩年度及截至二零零五年九月三十日止六個月的租金收入總額及除稅前及除稅後的溢利乃摘錄自 貴集團未經審核管理賬目，載列如下：

	截至 二零零五年 九月三十日 止六個月 港幣千元		
	截至三月三十一日止年度 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	
租金收入總額	22,566	30,308	13,228
未計物業重估增值及除稅前溢利	3,446	6,848	38,644
物業重估增值	145,600	27,300	36,400
計算物業重估增值及除稅前溢利	149,046	34,148	75,044
除稅後及計算物業重估增值後溢利	123,971	27,225	67,630

### 2.2 代價

代價乃由訂約各方參考獨立物業估值師於二零零五年九月三十日對物業的估值港幣800,000,000元經公平磋商而釐定。根據獨立物業估值師仲量聯行於二零零五年十二月二十日對物業的更新估值，物業的價值為港幣820,000,000元。

根據協議，義興已以現金支付港幣10,000,000元的首期按金，而其餘港幣810,000,000元的代價將於完成時以現金支付。

由於代價相等於物業的更新估值，基於本函件所列出售的理由及其利益，吾等認為 貴集團就出售應收之代價公平合理。

### 2.3 所得款項用途

按「董事會函件」所述，出售所得款項其中約港幣320,000,000元，將用於償還物業的未償還按揭。

在完成協議的條件下，董事會決議建議向二零零六年三月二十八日名列 貴公司股東名冊的股東派發約港幣475,700,000元（即每股港幣0.50元）的特別股息。

償還有關物業的未償還按揭貸款、派發特別股息及扣減完成日期物業現有租約的租務按金後，包括支付有關出售的開支的出售所得款項結餘約為港幣16,400,000元，將作一般營運資金用途。

考慮到(i)上文第1.2段所述 貴公司集中發展手錶及眼鏡業務的業務策略；及(ii)基於在中短期內並無任何需要 貴集團維持大量現金結餘的具體收購目標或投資建議，故此董事有意將償還按揭貸款後的大部分出售所得款項分派予股東，吾等認為出售所得款項的建議用途公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 3. 出售對 貴集團的財務影響

重組及出售完成後，Stelux (BVI)不再為 貴公司的全資附屬公司，而Stelux (BVI)及其附屬公司的財務業績亦不會綜合計入 貴集團的財務業績。

### 3.1 出售可得收益

根據 貴集團的未經審核管理賬目，物業於二零零五年三月三十一日的賬面值約為港幣743,385,000元。經計及獨立物業估值師仲量聯行就物業進行的估值後，物業於二零零五年九月三十日的未經審核賬面值約為港幣779,169,000元。因此，根據二零零五年九月三十日的賬面值及扣減出售直接支出約港幣6,000,000元前計算，出售代價港幣820,000,000元為 貴集團帶來約港幣40,831,000元（須經截至二零零六年三月三十一日止年度審核）的收益。

### 3.2 資產淨值

於二零零五年九月三十日， 貴集團的經審核綜合資產淨值約為港幣1,010,000,000元，即每股股份經審核綜合資產淨值約港幣1.06元（按二零零五年九月三十日已發行951,340,023股股份計算）。

## 卓怡融資函件

按前述出售所得收益約港幣40,831,000元計算及假設出售於二零零五年九月三十日簽訂及完成，以及並無計及派付前述建議特別股息與有關出售的開支，貴集團於二零零五年九月三十日的未經審核綜合資產淨值應有相應增幅。因此，按「董事會函件」所述，貴集團於出售後有關持有物業的遞延稅項負債將於二零零五年九月三十日減少約港幣54,590,000元。

由於出售所得款項其中港幣約320,000,000元將用以償還物業的未償還按揭，因此 貴集團的負債總額亦將相應減少。

請同時參閱通函附錄三所載的 貴集團於出售後的未經審核備考經調整綜合資產負債表。

### 3.3 盈利

按上文第1.1及2.1段所述，物業為 貴集團帶來穩定收入，截至二零零五年三月三十一日止年度的租金收入約港幣23,000,000元。然而，物業的經營業績（未計物業的重估增值及稅項）對 貴集團的影響並不重大（按上表所列約為港幣3,400,000元）。

儘管完成出售後 貴集團不會從物業獲得租金收入，但 貴集團將可節省有關物業的經營開支（截至二零零五年三月三十一日止年度約港幣13,941,000元）及利息開支（截至二零零五年三月三十一日止年度約港幣13,737,000元）。

按「董事會函件」所述，倘條款與市場租金相若，貴公司將於協議完成後向寶光實業租用辦公室。因此，根據租約，貴集團每月的租金開支將為港幣373,000元（不包括管理費、差餉及地稅）。

### 3.4 現金狀況

於二零零五年九月三十日，貴集團的銀行結餘及現金約為港幣80,500,000元。

儘管部分所得款項將用以償還物業的按揭貸款及以特別股息形式派予股東，貴集團的銀行結餘及現金將增加約港幣10,400,000元（即出售所得款項餘額（扣除相關開支約港幣6,000,000元及轉讓租務按金約港幣7,900,000元））。

同時按上文所述，截至二零零五年三月三十一日止年度的租金收入約為港幣23,000,000元。因此，貴集團的現金流量狀況仍將令人滿意，且不會因損失物業的租金收入而有不利影響。

貴集團於二零零五年九月三十日的負債資產比率（即銀行借款總額／股東資金）約0.60。僅供參考，出售完成並償還物業的按揭貸款後，貴集團的負債資產比率將改善至約0.45，惟僅供參考。

### 3.5 業務營運

董事相信，完成出售後對貴集團整體營運並無重大影響。故此及根據上市規則第13.24條規定，董事確認於出售後，本公司仍然有充足業務。

按「董事會函件」所述，貴集團自一九九八年起佔用物業的辦公室。董事認為，只要租金及其他租賃條款與市場一致，貴公司於完成後再向寶光實業租賃辦公室（「租賃安排」）對貴公司及股東整體有利。

租賃安排擬按當時市價（以仲量聯行於二零零五年十二月十二日所作的獨立估值為準）進行，可以節省不必要的搬遷費用及／或避免中斷貴集團的業務營運。經考慮上述出售理由及裨益及吾等與貴公司管理層的討論，吾等贊成董事的觀點，相信出售對貴集團的整體業務營運並無重大不利影響。

基於上文的分析，尤其是在完成出售後(i)將獲得出售收益；(ii)上述出售的預期財務影響；及(iii)貴集團的整體業務營運不會受到重大不利影響，吾等認為出售乃按一般商業條款進行，對獨立股東公平合理，符合貴公司及股東的整體利益。

## V. 推薦建議

吾等在考慮出售條款時，已考慮下列因素：

- 上文第1.1及1.2段所述 貴集團的業務及業務策略；
- 上文第1.3段所述的出售理由及其利益；

## 卓怡融資函件

- 上文第2.2段所述，由訂約各方參考獨立物業估值師對物業的估值經公平磋商而釐定的協議條款及代價基準；
- 上文第2.3段所述的出售所得款項建議用途，主要為償還 貴集團按揭貸款及向股東派付特別股息；及
- 上文第3段所述對 貴集團的財務影響。

經考慮上列主要因素及基於吾等所獲提供資料和聲明，吾等認為協議條款對獨立股東公平合理，而出售符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准協議所涉及交易的有關決議案。

此致

寶光實業(國際)有限公司獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

卓怡融資有限公司  
董事總經理  
梁綽然  
謹啟

二零零六年二月二十四日

A. 本集團截至二零零五年三月三十一日止三年度及截至二零零五年九月三十日止六個月止的會計師報告

以下為本公司核數師及申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度各年及截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月而編撰以供載入本通函的會計師報告全文。

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

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22樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

下文載有本所就寶光實業（國際）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「以下合稱「貴集團」截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度及截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月（「有關期間」）之財務資料報告，以供載入 貴公司就有關透過出售 Stelux Holding International (BVI) Limited 全部已發行股本出售寶光商業中心及宣派特別股息的建議而於二零零六年二月二十四日刊發的通函（「通函」）。

貴公司於一九九四年十月二十六日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為有限公司。於本報告日期， 貴公司直接或間接擁有下文第II節附註41所載主要附屬公司的權益。

除三間以十二月三十一日為財政年度結算日的附屬公司外， 貴集團屬下所有公司已採納三月三十一日為財政年度結算日。本所已審核 貴集團根據香港普遍採納的會計原則編製截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度及截至二零零五年九月三十日止六個月的綜合財務報表， 貴集團並無編製任何截至二零零四年九月三十日止六個月的經審核綜合財務報表。

下文第I至第III節所載財務資料（「財務資料」）乃根據 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度各年及截至二零零五年九月三十日止六個月的經審核綜合財務報表及 貴集團截至二零零四年九月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表而編製並已作出適當調整。 貴公司董事負責編製該等真實兼公平之賬目。在編製真實兼公平之賬目時，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。

在編製本報告時，本所已審核 貴集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度及截至二零零五年九月三十日止六個月的經審核綜合財務報表，並根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行必要的額外程序。此外，本所亦已根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」的規定，審閱 貴集團截至二零零四年九月三十日止六個月的綜合財務報表。審閱工作主要包括向 貴集團管理層查詢、對綜合財務報表進行分析程序及根據該等程序評估是否貫徹應用會計政策及呈列方式（另行披露者除外）。審閱工作並不包括如監控測試及資產、負債及交易驗證等審核程序，其範圍遠較審核為小，故所提供之確定程序比審核為低。因此，本所並無就截至二零零四年九月三十日止六個月綜合財務報表發表審核意見。

貴公司董事對財務資料負責。吾等之責任乃基於吾等的審核及審閱，對財務資料發表獨立意見並作出呈報。

本所認為，就本報告而言，根據下文第II節所載基準編製的財務資料真實兼公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日以及二零零五年九月三十日的財務狀況，以及 貴集團截至該等日期止各期間的綜合業績及現金流量。

此外，基於本所的審閱（並不構成審核），本所並不知悉應要對截至二零零四年九月三十日止六個月的財務作出任何重大修訂。

## (I) 財務資料

## 綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入	5	1,189,188	1,209,907	1,413,504	669,548	701,325
銷售成本	9	(455,976)	(441,344)	(500,607)	(231,208)	(249,278)
毛利		733,212	768,563	912,897	438,340	452,047
投資物業公平值 (虧損)／收益	17	(33,230)	25,500	154,330	—	36,660
仲裁所得賠償金	7	—	30,080	—	—	38,489
其他收益淨額	6	29,320	26,459	23,770	10,371	18,008
銷售支出	9	(505,471)	(516,906)	(610,879)	(291,672)	(335,006)
一般及行政支出	9	(156,592)	(156,559)	(173,966)	(79,896)	(90,484)
其他營運支出	9	(76,181)	(57,799)	(80,015)	(24,895)	(25,730)
營業(虧損)／溢利		(8,942)	119,338	226,137	52,248	93,984
財務成本	11	(29,040)	(27,120)	(19,035)	(10,756)	(12,972)
除稅前(虧損)／溢利		(37,982)	92,218	207,102	41,492	81,012
稅項	12	8,333	(9,505)	(36,082)	(2,026)	(12,138)
除稅後(虧損)／溢利		<u>(29,649)</u>	<u>82,713</u>	<u>171,020</u>	<u>39,466</u>	<u>68,874</u>
應佔權益：						
貴公司股權持有人	13	(29,649)	82,713	171,020	39,466	68,874
少數股東權益		—	—	—	—	—
		<u>(29,649)</u>	<u>82,713</u>	<u>171,020</u>	<u>39,466</u>	<u>68,874</u>
股息	14	—	18,867	33,297	9,513	9,513
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)／盈利	15					
— 基本		(3.17)	8.80	18.05	4.18	7.24
— 攤薄		<u>(3.17)</u>	<u>8.80</u>	<u>18.01</u>	<u>4.17</u>	<u>7.24</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於三月三十一日			於二零零五年
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產					
物業、機器及設備	16	148,904	155,211	154,670	158,471
投資物業	17	532,520	558,020	712,350	758,970
預付租賃地價	18	163,964	166,428	162,830	165,431
無形資產	20	21,284	19,160	17,052	21,264
遞延稅項資產	32	25,019	26,910	32,875	33,273
投資證券	21	4,299	4,299	4,299	—
可供出售的財務資產	22	—	—	—	11,500
		<u>895,990</u>	<u>930,028</u>	<u>1,084,076</u>	<u>1,148,909</u>
流動資產					
存貨	23	356,208	349,385	388,849	517,080
應收賬款及預付款項	24	282,656	344,794	292,830	421,036
有價證券	25	4,364	74	83	—
以公平值於損益表列賬 財務資產	26	—	—	—	48,078
銀行結餘及現金	27	36,775	53,037	64,779	80,480
		<u>680,003</u>	<u>747,290</u>	<u>746,541</u>	<u>1,066,674</u>
總資產		<u><u>1,575,993</u></u>	<u><u>1,677,318</u></u>	<u><u>1,830,617</u></u>	<u><u>2,215,583</u></u>
<b>股權</b>					
貴公司股權持有人應佔					
股本及儲備：					
股本	28	94,077	95,127	97,111	97,111
儲備	29	628,208	708,475	842,552	903,376
已宣告派發中期／ 擬派末期股息	29	—	18,867	23,784	9,513
股東資金		<u>722,285</u>	<u>822,469</u>	<u>963,447</u>	<u>1,010,000</u>
少數股東權益		<u>1,473</u>	<u>1,606</u>	<u>2,494</u>	<u>6,288</u>
股權總額		<u>723,758</u>	<u>824,075</u>	<u>965,941</u>	<u>1,016,288</u>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於三月三十一日		於二零零五年	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>負債</b>					
非流動負債					
遞延稅項負債	32	12,940	18,638	47,985	57,027
其他非流動負債	31	308,407	250,269	279,719	400,675
		<u>321,347</u>	<u>268,907</u>	<u>327,704</u>	<u>457,702</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	30	246,146	277,181	284,436	399,117
最終控股公司貸款	33	—	—	—	38,500
股東貸款	34	3,892	3,892	—	36,500
董事貸款	35	—	—	8,648	8,288
應付稅項		11,894	11,616	15,770	15,980
其他非流動負債的					
即期部分	31	26,049	57,278	23,465	15,292
銀行透支及短期貸款	31				
有抵押		202,110	185,089	141,058	129,389
無抵押		40,797	49,280	63,595	98,527
		<u>530,888</u>	<u>584,336</u>	<u>536,972</u>	<u>741,593</u>
負債總額		<u>852,235</u>	<u>853,243</u>	<u>864,676</u>	<u>1,199,295</u>
股權及負債總額		<u>1,575,993</u>	<u>1,677,318</u>	<u>1,830,617</u>	<u>2,215,583</u>
流動資產淨值		<u>149,115</u>	<u>162,954</u>	<u>209,569</u>	<u>325,081</u>
總資產減流動負債		<u>1,045,105</u>	<u>1,092,982</u>	<u>1,293,645</u>	<u>1,473,990</u>

## 資產負債表

	附註	於三月三十一日			於二零零五年
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產					
附屬公司	19	611,305	611,305	611,305	611,305
流動資產					
其他應收賬款及 預付款項		9	9	9	9
銀行結餘及現金	27	4	2	10	6
		13	11	19	15
總資產		611,318	611,316	611,324	611,320
<b>股權</b>					
貴公司股權持有人應佔 資本及儲備：					
股本	28	94,077	95,127	97,111	97,111
儲備	29	385,075	363,842	326,985	316,008
已宣告派發中期／ 擬派末期股息	29	—	18,867	23,784	9,513
股東資金		479,152	477,836	447,880	422,632
股權總額		479,152	477,836	447,880	422,632
<b>負債</b>					
流動負債					
應付附屬公司款項	19	126,694	127,258	161,761	186,987
應付賬款及應計費用		1,580	2,330	1,683	1,701
股東貸款	34	3,892	3,892	—	—
負債總額		132,166	133,480	163,444	188,688
股權及負債總額		611,318	611,316	611,324	611,320
流動負債淨值		(132,153)	(133,469)	(163,425)	(188,673)
總資產減流動負債		479,152	477,836	447,880	422,632

## 綜合權益變動表

	貴公司股權持有人應佔		少數	總計
	股本 (附註28) 港幣千元	儲備 (附註29) 港幣千元	股東權益 港幣千元	
於二零零二年四月一日	94,077	652,264	1,461	747,802
匯兌差額	—	5,593	12	5,605
年度虧損	—	(29,649)	—	(29,649)
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	94,077	628,208	1,473	723,758
匯兌差額	—	16,421	133	16,554
年度溢利	—	82,713	—	82,713
行使購股權而發行的股份	1,050	—	—	1,050
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	95,127	727,342	1,606	824,075
匯兌差額	—	(3,646)	888	(2,758)
年度溢利	—	171,020	—	171,020
已付股息	—	(28,380)	—	(28,380)
行使購股權而發行的股份	1,984	—	—	1,984
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	97,111	866,336	2,494	965,941
採納香港會計準則第39號 (第II節(2)(a)(v))之期初調整	—	7,201	—	7,201
於二零零五年四月一日，經重列	97,111	873,537	2,494	973,142
少數股東權益－收購附屬公司	—	—	3,873	3,873
匯兌差額	—	(5,738)	(79)	(5,817)
期內溢利	—	68,874	—	68,874
已付股息	—	(23,784)	—	(23,784)
於二零零五年九月三十日	<u>97,111</u>	<u>912,889</u>	<u>6,288</u>	<u>1,016,288</u>
截至二零零四年九月三十日 止六個月(未經審核)				
於二零零四年四月一日	95,127	727,342	1,606	824,075
匯兌差額	—	(7,381)	(81)	(7,462)
期內溢利	—	39,466	—	39,466
已付股息	—	(18,867)	—	(18,867)
行使購股權而發行的股份	1,488	—	—	1,488
於二零零四年九月三十日	<u>96,615</u>	<u>740,560</u>	<u>1,525</u>	<u>838,700</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(未經審核)						
<b>營業活動的現金流量</b>						
營業活動所得／						
(所用) 現金	36(a)	39,329	121,801	143,425	87,311	(27,237)
已付利息		(30,140)	(27,525)	(18,620)	(11,075)	(11,270)
支付香港利得稅		(2,016)	(75)	(312)	(20)	(107)
退還香港利得稅		25	28	19	18	—
支付海外稅項		(4,323)	(5,590)	(8,040)	(625)	(5,200)
退還海外稅項		211	57	—	—	—
		<u>          </u>				
營業活動所得／(所用)						
現金淨額		3,086	88,696	116,472	75,609	(43,814)
		<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>投資活動的現金流量</b>						
收購附屬公司	40	—	—	—	—	(29,103)
購入物業、機器及設備		(33,793)	(43,088)	(46,402)	(19,217)	(27,022)
預付租賃地價		(11,392)	(2,606)	(5,649)	(4,815)	(10,415)
出售物業、機器及設備						
所得款項		3,315	510	1,124	499	—
出售有價證券所得款項		—	4,290	—	569	—
已收利息		7,668	2,127	2,657	927	1,004
已收股息		1,946	1,084	1,195	4	4
		<u>          </u>				
投資活動所用現金淨額		(32,256)	(37,683)	(47,075)	(22,033)	(65,532)
		<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>

## 綜合現金流量表(續)

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動的現金流量</b> 36(b)					
動用銀行貸款	192,807	183,093	271,963	174,171	301,770
償還銀行貸款	(172,778)	(206,871)	(276,379)	(187,534)	(214,169)
發行股份	—	1,050	1,984	1,488	—
償還融資租賃本金	(789)	(593)	(404)	(230)	(190)
有關連公司貸款的 增加／(減少)淨額	1,250	(9,670)	(13,000)	(13,000)	(11,580)
償還股東貸款	—	—	(3,892)	—	—
償還董事貸款	(5,058)	—	(13,444)	(13,444)	(360)
已付股息	—	—	(28,380)	(18,867)	(23,784)
少數股東權益增加	—	—	883	—	—
新增股東貸款	—	—	8,648	—	36,500
新增最終控股公司貸款	—	—	—	—	38,500
	<u>          </u>				
融資活動所得／(所用) 現金淨額	15,432	(32,991)	(52,021)	(57,416)	126,687
	<u>          </u>				
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	(13,738)	18,022	17,376	(3,840)	17,341
年／期初的現金及 現金等價物	28,549	14,811	32,833	32,833	50,209
	<u>          </u>				
年／期末的現金及 現金等價物	14,811	32,833	50,209	28,993	67,550
	<u>          </u>				
現金及現金等價物的 結餘分析					
現金及銀行結餘	34,761	51,013	64,779	48,654	80,480
銀行透支	(19,950)	(18,180)	(14,570)	(19,661)	(12,930)
	<u>          </u>				
年／期末的現金及 現金等價物	14,811	32,833	50,209	28,993	67,550
	<u>          </u>				

## (II) 財務資料附註

### 1. 一般資料

貴公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司業務載於附註41。

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司，註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM12, Bermuda.

香港聯合交易所有限公司為 貴公司第一上市地。

### 2. 主要會計政策概要

編製此等財務資料的主要會計政策如下。除另有說明外，各呈列年度／期間均一致採用該等政策。

#### (a) 編製基準

貴集團財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），按歷史成本常規法編製，並就重估可供出售財務資產、按公平值透過損益記賬的財務資產及公平值列賬的投資物業作出修訂。

根據香港財務報告準則規定編製財務資料須進行若干重大會計估計，而規定管理層在採用 貴公司會計政策時作出判斷。附註4已披露有關涉及高度判斷能力或複雜性的資料或對財務資料屬重要的假設或估計。

於二零零四年四月一日起年度， 貴集團採納香港會計準則第40號「投資物業」（「香港會計準則第40號」）及香港會計準則釋義第21號「所得稅－重估非折舊資產回收」（「香港會計準則釋義第21號」）。

採納會計準則第40號構成會計政策的改變，此項改變乃將投資物業公平值的變動於損益表入賬，於過往年度，公平值增加之數會計入投資物業重估儲備，而公平值減少之數則按投資組合基準與先前的重估盈餘對銷，隨後自損益表中扣除，隨後任何增加均撥入損益表，惟不得高於以前在損益表扣除的金額。

採納經修訂會計準則釋義第21號構成會計政策的改變，此項改變乃關於計算投資物業重估而變現的遞延稅項負債。此遞延稅項負債乃基於該資產賬面金額於使用時回收而產生的稅項計算。往年度，此資產賬面金額預期於出售時回收。

## 2. 主要會計政策概要(續)

## (a) 編製基準(續)

自二零零五年四月一日起年度，貴集團採納下列與其業務有關的新增／經修訂香港財務報告準則及釋義。過往的比較數字已按照相關規定作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈報方式
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認與計量
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第4號	保險合約

採納新香港財務報告準則後主要會計政策或財務資料呈報的重大變動概述如下：

## (i) 香港會計準則第1號

採納香港會計準則第1號影響少數股東權益及其他披露的呈列。

## (ii) 香港會計準則第17號

採納香港會計準則第17號導致有關租賃土地及土地使用權由物業、機器及設備改而分類至預付租賃地價。上述租賃土地及土地使用權的預付款項以直線法於租賃期間在損益計算表列為支出，如有減值，則以減值於損益計算表列為支出。過往期間，租賃土地以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。香港會計準則第17號已追溯採用。

## (iii) 香港會計準則第21號

各綜合計算公司的功能貨幣經已按經修訂準則的指引重新評估。所有集團公司均採用相同功能貨幣作為各公司財務報表的呈列貨幣。

## (iv) 香港會計準則第24號

香港會計準則第24號影響關連人士的識別及部分其他關連人士的披露。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (v) 香港財務準則第32及39號

採納香港會計準則第32及39號導致金融工具的確認、計量、註銷及披露的會計政策有所變動。投資證券改列為可供出售的財務資產，以公平值列賬，而其公平值變動計作儲備變動。二零零五年四月一日可供出售的財務資產公平值與根據以往會計政策計算二零零五年四月一日投資證券結轉數額的差額，計入二零零五年四月一日的期初投資重估儲備。在過往期間，投資證券乃按成本減非暫時性的減值撥備列賬。

有價證券改列為財務資產，按公平值透過損益記賬。在過往期間，有價證券亦以公平值列賬，而因有價證券市值變動所產生的未變現盈虧淨額在損益表確認。

此外，貴集團的有追索權折現票據過往視為或然負債，由於不符合香港會計準則第39號規定的財務資產註銷規定，故自二零零五年四月一日起列為有抵押銀行透支。

#### (vi) 香港會計準則第38號

根據香港會計準則第38號規定，貴集團已重新評估其無形資產的可使用年期。商標的可使用年期經重新評估為無限期，故於二零零五年四月一日起不作攤銷。該等商標每年評估減值。

#### (vii) 香港財務報告準則第2號

採納香港財務報告準則第2號使有關以股份支付之款項的會計政策出現變動。二零零五年三月三十一日前，向僱員提供購股權不會在損益表列作開支。由二零零五年四月一日起，貴集團將購股權成本在損益表列作開支。

所有會計政策的變動已在需要或許可情況下，根據過渡條款追溯應用。下文的會計政策於有關期間已獲一致採用，惟不包括：

香港會計準則第39號—通常不容許根據該準則追溯確認、註銷或計量財務資產及負債。

香港財務報告準則第2號—僅會就二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年四月一日尚未歸屬的所有股本工具追溯應用。

香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號—於二零零五年四月一日後開始採用。

## 2. 主要會計政策概要(續)

## (a) 編製基準(續)

以下為採納新香港財務準則對財務資料的影響概要：

## 綜合損益賬

截至二零零五年九月三十日止六個月

	香港會計準則 第17號 港幣千元	增加/(減少) 香港會計準則 第32及39號 港幣千元	香港會計準則 第38號 港幣千元	總額 港幣千元
其他營運支出	—	—	(1,178)	(1,178)
貴公司股權持有人應佔溢利	—	—	1,178	1,178
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利	—	—	0.12	0.12

採納新香港財務準則對截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止三年度各年及截至二零零四年九月三十日止六個月的綜合損益賬並無重大影響。

## 綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

	香港會計準則 第17號 港幣千元	增加/(減少) 香港會計準則 第32及39號 港幣千元	香港會計準則 第38號 港幣千元	總額 港幣千元
物業、機器及設備	(165,431)	—	—	(165,431)
預付租賃地價	165,431	—	—	165,431
無形資產	—	—	1,178	1,178
投資證券	—	(4,299)	—	(4,299)
可供出售的財務資產	—	11,500	—	11,500
應收賬款及預付款項	—	6,186	—	6,186
資產總值	—	13,387	1,178	14,565
已抵押銀行透支及短期貸款	—	6,186	—	6,186
負債總值	—	6,186	—	6,186
資產淨值	—	7,201	1,178	8,379
保留溢利	—	—	1,178	1,178
其他儲備	—	7,201	—	7,201
股東資金	—	7,201	1,178	8,379

## 2. 主要會計政策概要(續)

## (a) 編製基準(續)

## 綜合資產負債表(續)

於三月三十一日

	增加／(減少)		
	香港會計準則第17號		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	(163,964)	(166,428)	(162,830)
預付租賃地價	163,964	166,428	162,830
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
資產淨值	<u>          —</u>	<u>          —</u>	<u>          —</u>

以下為規定在 貴集團於二零零六年四月一日或以後開始的會計期間或其後期間應用，惟 貴集團並無提早採納的新準則、修訂及詮釋：

- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)：財務擔保合約(二零零六年一月一日起生效)。有關修訂規定，除先前經公司確定為保險合約的已發出財務擔保外，初步按公平值確認入賬，其後以(a)已收或遞延的相關費用的未攤銷結餘或(b)於結算日清償承擔的所需開支兩者的較高者計量。 貴公司視其向附屬公司提供財務擔保合約為保險合約。
- 香港財務報告準則第7號：財務工具：披露，以及對香港會計準則第1號財務報表的呈報方式—資本披露(二零零七年一月一日起生效)的補充修訂。香港財務報告準則第7號引入新的披露方式改善有關財務工具的資料。該準則規定須披露所承擔有關財務工具風險的量化與質化資料，包括就信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括對市場風險的敏感度分析)作出指定的最低程度披露。有關準則取代香港會計準則第30號銀行及同類財務機構的財務報表披露，以及香港會計準則第32號財務工具：披露及呈報方式的披露規定。有關準則適用於根據香港財務報告準則申報的公司。經修訂香港會計準則第1號引入有關公司資本及如何管理資本的披露規定。 貴集團已評估香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號的影響，認為主要新增的披露規定為有關市場風險的敏感度分析以及經修訂香港會計準則第1號規定須作出的資本披露。 貴集團將由二零零七年四月一日年度起採用香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號。
- 香港財務報告準則詮釋第4號：釐定安排是否包括租賃(二零零六年一月一日起生效)。香港財務報告準則詮釋第4號規定須根據安排的內容釐定是否包括租賃。有關詮釋規定需要評估(a)履行安排須視乎有否使用特定資產及(ii)安排有否轉移資產使用權。管理層現時正評估香港財務報告準則詮釋第4號對 貴集團營運的影響。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目

附屬公司為所有貴集團有權監管其財務及經營策略且一般擁有過半數投票權的公司。評估貴集團是否控制另一公司會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司由控制權轉移到貴集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。

貴集團收購附屬公司以會計收購法計算。收購成本按交易日資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公平值加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可辨別資產及承擔的負債與或然負債初步按收購日的公平值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過 貴集團佔所收購可辨別淨資產的公平值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則有關差額直接於損益表確認（見附註2(f)）。

在 貴公司的資產負債表內，於附屬公司的投資以成本值扣除減值虧損撥備入賬。 貴公司根據已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

所有集團內公司間的重大交易及結餘於綜合賬目時對銷。

### (c) 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

財務資料以 貴公司功能及呈列貨幣港元呈列。

#### (ii) 交易及結餘

以外幣為單位的交易是以交易日期的匯率換算為功能貨幣，因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧於損期表確認，惟以合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖遞延計入股本者除外。

按公平值透過損益記賬的股本工具的非貨幣項目匯兌差額，列賬為公平值增減的部分，而屬可供出售財務資產的非貨幣項目匯兌差額則計入股本儲備公平值。

## 2. 主要會計政策概要 (續)

### (c) 外幣換算 (續)

#### (iii) 集團公司

所有功能貨幣有別於呈列貨幣的集團公司 (該等公司概無擁有極度通貨膨脹經濟的貨幣) 的業績及財務狀況均換算為呈列貨幣如下:

- 資產負債表呈列的資產與負債於結算日以收盤匯率換算;
- 損益表的收益及支出以平均匯率換算 (除非此平均數並非於交易日主要匯率累積影響的合理約數, 而在此情況下, 收益及支出則以交易日匯率換算); 及
- 所有匯兌差額確認為股本獨立部分。

綜合賬目時, 換算海外公司淨投資及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入股東權益。出售海外業務時, 有關匯兌差額於損益表確認為出售盈虧的部分。

因收購海外公司而產生的商譽及公平值調整列作該海外公司的資產與負債, 並以收盤匯率換算。

### (d) 物業、機器及設備

物業、機器及設備以過往成本值減累計折舊及累計減值虧損。

當該項目可能於未來為 貴集團帶來經濟利益, 而項目成本又能可靠計算時, 資產隨後的成本計入資產賬面值或確認為一項獨立資產 (視情況而定)。所有其他維修及保養於產生的財政期間在損益表列為支出。

物業、機器及設備以直線法計算折舊, 並按估計可使用年期的餘值攤銷成本:

樓宇	未屆滿租期或40至50年 (以較短者為準)
設備	3至10年
傢俬及固定裝置	3至15年
汽車	4至5年

每個結算日均會審閱資產的餘值及可使用年期, 並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額, 則資產的賬面值將即時減至其可收回數額。

出售盈虧為所得款項與賬面值的差額, 並計入損益表。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (e) 投資物業

投資物業乃指持有作長期收租用途的物業。投資物業按公平值入賬，其為由獨立合資格估值師每年釐定的公開市值。公平值的變動於損益表中記錄。

根據營業租賃持有的土地如能符合投資物業所有餘下定義，均列作並入賬為投資物業。而營業租賃會當作融資租賃入賬。

### (f) 無形資產

#### (i) 商譽

商譽指收購成本超出於收購日 貴集團應佔所收購附屬公司的淨資產的公平值。收購附屬公司的商譽計入無形資產。每年均會為商譽作減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。出售公司所得盈虧包括有關所出售公司的商譽賬面值。

商譽分配至現金產生單位作為測試減值用途。

#### (ii) 商標

商標以過往成本值列賬，並每年進行減值測試(附註2(g))。

### (g) 資產減值

無使用限期的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試，並在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時進行檢討。須攤銷的資產在出現任何顯示可能無法收回賬面值的事件或情況出現變化時進行檢討。當資產賬面值超過可收回數額時則會確認減值虧損。可收回數額乃資產公平值減出售成本與使用值兩者的較高者。評估減值時，資產按可劃分的最少現金流量(現金產生單位)分類。

### (h) 投資

二零零五年四月一日前， 貴集團將其證券投資(附屬公司除外)分類為非買賣投資證券及有價證券。

投資證券以成本值減非暫時減值撥備列賬。

有價證券以公平值入賬。於結算日，有價證券市值變動而產生的未變現盈虧淨值於損益表確認。出售有價證券的盈虧即銷售所得款項淨額與其面值的差額，並在產生期間於損益表確認。

自二零零五年四月一日起， 貴集團將投資分為以下類別：貸款及應收賬款、按公平值透過損益記賬的財務資產及可供出售的財務資產。該分類乃根據購入的投資用途而定。管理層於首次確認時決定投資的類別，並於每個報告日期重估其分類。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (h) 投資(續)

貸款及應收賬款為非衍生財務資產，擁有固定或可釐定的支付金額，且不會於活躍市場買賣。當貴集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，且無計劃買賣該等應收賬款時則會產生，其中包括流動資產，惟於結算日起後12個月方到期者除外。該等資產列作非流動資產。貸款及應收賬款計入資產負債表的應收賬款及預付款項。

以公平值於損益表列賬的財務資產主要目的在於短期內出售，或根據管理層指定劃作此類別。倘若此類財務資產乃持作買賣或預期於結算日起計12個月內變現，則會列作流動資產。

可供出售的財務資產為指定屬此類別或不屬任何其他類別的非衍生項目。除非管理層有意於結算日起計12個月內出售資產，否則計入非流動資產。

買賣投資項目於交易日，即貴集團承諾購買或出售資產的日期確認入賬。投資初步按公平值加交易成本確認入賬。當自投資獲得現金流量的權利屆滿或經已轉讓，且貴集團已將絕大部分擁有權所涉風險及回報轉讓時，會解除確認有關投資。可供出售的財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後以公平值入賬。按公平值透過損益記賬的財務資產公平值變動產生的變現與未變現盈虧於產生期間計入損益表。可供出售投資公平值變動產生的未變現盈虧計入股權。當列作可供出售的證券售出或出現減值時，累積公平值調整計入損益表。

貴集團於結算日評估是否存在客觀證據證明財務資產或一組財務資產出現減值。倘股本證券列作可供出售，在判斷證券是否出現減值時，須考慮其公平值是否大幅或長期低於其成本。倘可供出售的財務資產具有此等證據，則累計虧損（即收購成本與現時公平值的差額減該資產先前於損益表確認入賬的減值虧損）將自股權移除，並於損益賬確認。於損益賬確認的股本工具減值虧損不能自損益表撥回。

### (i) 存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者較低者入賬。成本值乃包括直接工資、原料價及適當攤分的生產開支，並按加權平均基準計算，可變現淨值乃按預期銷售收益減銷售費用釐定。

### (j) 應收賬款

應收賬款初步按公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本值減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示貴集團將無法按照應收賬款原定條款悉數收回所有款項，則須作出減值撥備。撥備額為資產賬面值與估計未來現金流量按實際利率折算現值兩者的差額，並於損益表確認入賬。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、其他到期日不多於三個月的短期高流動性投資及銀行透支。

### (l) 股本

普通股列作權益。發行新股或購股權直接產生的增量成本，在扣除稅項及減去所得款項後列作權益。

倘若任何集團公司收購 貴公司股本(庫存股份)，則所付代價(包括任何直接產生的增量成本(已扣除所得稅))將自 貴公司股權持有人應佔權益扣減，直至股份註銷、重新發行或出售為止。倘其後出售或重新發行有關股份，則任何已收代價在扣除任何直接產生的增量成本與相關所得稅影響後，計入 貴公司股權持有人應佔權益。

### (m) 借貸

借貸初步按公平值減已產生交易成本入賬。交易成本為財務資產或財務負債的收購、發行或出售而直接產生的增量成本，包括付予代理、顧問、經理及交易商的費用及佣金、監管機構和證券交易所收取的費用以及轉讓稅和關稅。借貸其後按經攤銷成本列賬，扣除交易成本後的收益和贖回值的差額在借貸期間以實際利率法於損益表確認。

除非 貴集團可無條件將債務的清還押後至結算日後至少12個月，否則借貸將列作流動負債。

### (n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的賬面值兩者的短暫時差作全數撥備。遞延稅項按結算日已制定或大致上已制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司、關連公司及共同控制實體的投資的短暫時差而撥備，但假若 貴集團可以控制時差的撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

### (o) 僱員福利

#### (i) 僱員年假

僱員在年假及長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。 貴集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的休假及長期服務假的估計負債作出撥備。僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (o) 僱員福利(續)

#### (ii) 退休金責任

貴集團於參與並營運多項界定供款計劃及一個規模較小的界定福利計劃。界定供款計劃的資產與貴集團的資產分開。供款於到期或因僱員於供款全面歸屬前不再參與計劃而沒收時確認為僱員福利開支。倘可以現金退還或減少未來供款，則預付供款確認為資產。

### (p) 撥備

當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且責任金額能夠可靠地作出估算，則須確認撥備。當貴集團預計撥備額可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

### (q) 確認收入

當貴集團有可能獲得經濟收益，而收入可按下列基準可靠計算時，收入方被確認入賬：

- (i) 貨品發票值減除折扣及折讓，在貨品付運予客戶後入賬；
- (ii) 租金收入，在租期內按直線法計算；
- (iii) 物業管理費收入，於有關服務提供後入賬；
- (iv) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時入賬；及
- (v) 利息收入，根據未償還本金及實際適用利率按時間比例計算。

### (r) 租賃資產

#### (i) 營業租賃

營業租賃是指資產擁有權的絕大部分風險及得益實質地由出租公司承擔的租賃。根據營業租賃支付的款項(扣除從出租公司收取的優惠)乃以直線法於租賃期內在損益表扣除。

#### (ii) 融資租賃

融資租賃是指資產擁有權(法定業權除外)的絕大部分風險及得益實質地轉往貴集團承受的租賃。融資租賃於租賃初期按租賃資產的公平價值或最低租賃付款的現值(以較低者為準)資本化。每期租金分配予資本及融資費用，以便就尚餘資本結餘的常數比率產生固定的支銷率。相應租約承擔(扣除資本費用)列作流動及非流動借貸。融資費用的利息項目於租賃期內在損益表確認，以便各期間的確認數額與尚餘負債結餘的利率固定一致。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### (s) 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任僅可就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而 貴集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務資料附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

### (t) 股息分派

分派予 貴公司股東的股息在 貴公司股東批准有關股息的期間在 貴集團的財務報表確認為負債。

### (u) 保險合約

保險合約乃一方(保險公司)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險，倘特定不確定未來事件(保障事件)對保單持有人有不利影響，保險公司同意向保單持有人作出賠償。

貴公司須在每個報告日期根據保險合約以現時對日後現金流量的估計評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於損益表中確認。

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

貴集團須承擔多種財務風險，分別為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

#### (i) 外匯風險

貴集團於香港及若干海外國家營運，故須承擔不同貨幣(主要為港幣)帶來的外匯風險。外匯風險來自未來商業交易、海外業務的已確認資產與負債及投資淨額。

貴集團並無使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方法對沖外幣風險。

#### (ii) 利率風險

由於 貴集團並無任何重大的計息資產，故 貴集團的收入及營業現金流量大部分不受市場利率變動所影響。 貴集團的利率變動風險主要是來自銀行貸款。由於銀行貸款按不同利率計息，故 貴集團須承擔現金流量利率風險。有關 貴集團銀行借貸的詳情載於下文附註31(a)。

貴集團並無使用任何利率掉期交易對沖現金流量利率風險。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險

貴集團並無任何過度集中的信貸風險，並已制訂政策確保產品批發予信貸紀錄良好的客戶。零售客戶銷售交易則只接受以現金或主要信用卡付款。

##### (iv) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理須維持充足現金及有價證券，以及透過信貸安排獲取充足資金。由於有關業務性質多變，故管理層旨在確保獲得所需的信貸額度，以維持資金的靈活性。

#### (b) 公平值估計

貴集團的財務資產及負債為短期項目，故賬面值與公平值相約。財產資產包括現金及現金等價物、認可財務機構存款、應收賬款，而財務負債則包括應付賬款及短期借貸。

在交投活躍的市場買賣的財務工具的公平值按結算日的市場報價計算。

並非在交投活躍的市場買賣的財務工具的公平值按估值方法計算。貴集團利用多種方法，並按各結算日的現行市況作出假設而釐定。長期債務以市場或證券商有關同類工具的報價釐定，而其他務工具則按估計貼現現金流量等其他方法釐定公平值。

### 4. 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下合理出現的事件而作出，並會不時作出檢討。

貴集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設涉及重大風險，可導致下一個財政年度資產與負債的賬面值出現大幅調整。

#### (i) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值乃日常業務中的估計售價減去完成時的估計成本及銷售開支。該等估計乃基於當時市況，以及生產和銷售同類產品的過往經驗，並可能因客戶喜好及競爭對手的行動有所改變而有大幅變動。管理層將於結算日重新評估該等估計。

#### (ii) 應收賬款減值

應收賬款減值撥備由貴集團管理層釐訂。有關估計乃基於貴集團客戶的信貸紀錄及當時市況而作出。管理層須於各結算日重新評估有關撥備。

## 4. 重要會計估計及判斷(續)

## (iii) 投資物業公平值的估計

投資物業按香港測量師學會所採用的「市值」基準，根據香港測量師學會的「香港測量師學會物業估值準則」、英國皇家特許測量師學會的「英國皇家特許測量師學會的評值及估值準則」及國際評估標準委員會的「國際估值準則」而進行估值。估值由外界估值師每年檢討。貴集團管理層會考慮來自多方面的資料重新評估外界估值師所用的假設，其中包括(i)不同性質、狀況或位置的物業在活躍市場的現時價格，並已就有關差異作出調整；以及(ii)類似物業在不太活躍市場的近期價格，並已就按上述價格進行交易當日以來經濟環境出現任何變化作出調整。

## (iv) 遞延稅項

貴集團管理層決定將遞延稅項資產數額按估計日後可動用有關稅務司法權區及公司稅務虧損的溢利確認。該估計乃根據各司法權區及公司的預測溢利作出，而貴集團則以該判斷及主要根據結算日當時市況作出假設。該估計或會因市況不明朗而更改。

## (v) 由物業、機器及設備改列為預付租賃地價

採納香港會計準則第17號導致租賃土地由物業、機器及設備重新分類為預付租賃地價。預付租賃地價由外界估值師按重估樓宇的折舊重置成本，然後自就租賃土地及樓宇最初支付的代價減去折舊重置成本而進行估值。

## 5. 收入

收入包括下列各項：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額					
貨品銷售	1,154,340	1,177,453	1,389,138	656,870	687,417
租金總收入	34,848	32,454	24,366	12,678	13,908
	<u>1,189,188</u>	<u>1,209,907</u>	<u>1,413,504</u>	<u>669,548</u>	<u>701,325</u>

為與截至二零零五年九月三十日止六個月的披露一致，截至二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日止年度及截至二零零四年九月三十日止六個月的非上市投資股息收入及利息收入已從營業額重分類至其他收益。

## 6. 其他收益

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
樓宇管理費收入	11,813	11,194	9,440	4,603	5,332
非上市投資股息收入	1,946	1,084	1,195	4	4
利息收入	6,988	7,033	6,872	3,066	2,668
按公平值透過損益記賬的 財務資產公平值收益	—	—	—	—	8,000
雜項	8,573	7,148	6,263	2,698	2,004
	<u>29,320</u>	<u>26,459</u>	<u>23,770</u>	<u>10,371</u>	<u>18,008</u>

## 7. 仲裁所得賠償金

貴集團有權向寶光商業中心的總承建商就賠償金、其他費用及損失提出反索償。於二零零四年三月，仲裁人裁定貴集團勝訴，賠償金港幣30,080,000元已於截至二零零四年三月三十一日止年度的綜合損益表確認。

於二零零四年十二月，仲裁人裁定貴集團可獲賠償法律費用及利息。承建商提出上訴，但無法推翻仲裁人的裁決。扣除其他有關費用後，已於截至二零零五年九月三十日止六個月確認港幣38,489,000元的所得賠償金淨額。

## 8. 分部資料

業務分部指一組涉及提供產品或服務的資產及業務，其風險及回報有別於其他業務分部。地區分部則指在個別經濟地區提供產品或服務，其風險及回報有別於在其他經濟地區經營的分部。

按照 貴集團的內部財務報告政策， 貴集團已決定將業務分部資料作為主要分部報告，而地區分佈資料則作為次要呈報形式呈列。

未分配成本指集團整體性開支或收入淨額。分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、預付租賃地價、存貨、應收賬款及預付款項等，不包括遞延稅項資產及銀行結餘及現金。分部負債主要包括應付賬款及應計費用，不包括行政人員獎金撥備、應付稅項、遞延稅項負債、一名董事提供的貸款、股東及集團借貸。資本性開支包括添置物業、機器及設備、投資物業及預付租賃地價。

## 8. 分部資料(續)

## 主要呈報報告－業務分部資料

至於地區分部報告，銷售額乃按市場及客戶的所在地計算。總資產及資本性開支按資產所在地計算。分部間銷售按價格及與業務分部共同協定的條款進行。

	於二零零三年三月三十一日及截至二零零三年三月三十一日止年度				
	鐘錶 港幣千元	零售及貿易 眼鏡 港幣千元	小河馬 港幣千元	物業 港幣千元	集團 港幣千元
收入					
分部總額	770,998	304,334	79,009	45,870	1,200,211
分部間	—	—	—	(11,023)	(11,023)
	<u>770,998</u>	<u>304,334</u>	<u>79,009</u>	<u>34,847</u>	<u>1,189,188</u>
分部業績	<u>37,468</u>	<u>6,916</u>	<u>(12,845)</u>	<u>(16,247)</u>	15,292
未分配收入					2,042
集團行政淨支出					<u>(26,276)</u>
營業虧損					(8,942)
財務成本					<u>(29,040)</u>
除稅前虧損					(37,982)
稅項					<u>8,333</u>
除稅後虧損					<u>(29,649)</u>
分部資產	511,289	114,461	43,599	832,797	1,502,146
未分配資產					<u>73,847</u>
總資產					<u>1,575,993</u>
分部負債	152,695	66,472	9,496	12,506	241,169
未分配負債					<u>611,066</u>
總負債					<u>852,235</u>
資本性開支	23,930	16,902	4,177	—	
折舊	25,451	11,112	2,863	44	
攤銷預付租賃地價	3,234	1,245	—	3,081	
攤銷商標	2,422	—	—	—	
樓宇減值	2,000	—	—	—	
預付租賃地價減值	—	—	—	2,800	
出售物業、機器及 設備的虧損	220	265	68	—	
撇銷存貨至可變現淨值	11,196	1,077	988	—	
應收款項減值及 撇銷壞賬	4,107	91	59	4,753	
投資物業公平值虧損	—	—	—	33,230	

## 8. 分部資料(續)

## 主要呈報報告－業務分部資料(續)

	於二零零四年三月三十一日及截至二零零四年三月三十一日止年度				
	鐘錶 港幣千元	零售及貿易 眼鏡 港幣千元	小河馬 港幣千元	物業 港幣千元	集團 港幣千元
收入					
分部總額	783,577	313,308	80,568	43,191	1,220,644
分部間	—	—	—	(10,737)	(10,737)
	<u>783,577</u>	<u>313,308</u>	<u>80,568</u>	<u>32,454</u>	<u>1,209,907</u>
分部業績	<u>59,315</u>	<u>14,395</u>	<u>(13,677)</u>	<u>90,634</u>	150,667
未分配收入					1,113
集團行政淨支出					<u>(32,442)</u>
營業溢利					119,338
財務成本					<u>(27,120)</u>
除稅前溢利					92,218
稅項					<u>(9,505)</u>
除稅後溢利					<u>82,713</u>
分部資產	518,450	119,172	42,098	908,051	1,587,771
未分配資產					<u>89,547</u>
總資產					<u>1,677,318</u>
分部負債	165,075	62,286	7,327	30,093	264,781
未分配負債					<u>588,462</u>
總負債					<u>853,243</u>
資本性開支	29,464	14,140	1,927	11	
折舊	24,590	10,671	2,965	—	
攤銷預付租賃地價	3,148	1,726	—	3,081	
攤銷商標	2,405	—	—	—	
撥回預付租賃地價減值	—	—	—	(2,800)	
投資物業公平值收益	—	—	—	(25,500)	
仲裁所得賠償金	—	—	—	(30,080)	
出售物業、機器及 設備的虧損	51	170	—	—	
撇銷存貨至可變現淨值/ (撥回撇銷存貨)	19,298	(291)	1,015	—	
應收款項減值及撇銷壞賬	2,605	—	—	—	

## 8. 分部資料(續)

## 主要呈報報告－業務分部資料(續)

	於二零零五年三月三十一日及截至二零零五年三月三十一日止年度				
	鐘錶 港幣千元	零售及貿易 眼鏡 港幣千元	小河馬 港幣千元	物業 港幣千元	集團 港幣千元
收入					
分部總額	914,248	386,172	88,719	35,021	1,424,160
分部間	—	—	—	(10,656)	(10,656)
	<u>914,248</u>	<u>386,172</u>	<u>88,719</u>	<u>24,365</u>	<u>1,413,504</u>
分部業績	<u>91,455</u>	<u>26,885</u>	<u>(24,493)</u>	<u>173,014</u>	266,861
未分配收入					1,257
集團行政淨支出					(41,981)
營業溢利					226,137
財務成本					(19,035)
除稅前溢利					207,102
稅項					(36,082)
除稅後溢利					<u>171,020</u>
分部資產	579,212	141,961	21,023	982,753	1,724,949
未分配資產					105,668
總資產					<u>1,830,617</u>
分部負債	162,396	67,475	5,946	26,954	262,771
未分配負債					601,905
總負債					<u>864,676</u>
資本性開支	33,541	18,240	511	7	
折舊	28,247	12,373	2,350	155	
攤銷預付租賃地價	3,271	1,860	—	3,080	
物業、機器及設備 減值	—	—	1,162	—	
攤銷商標	2,378	—	—	—	
投資物業公平值 收益	—	—	—	(154,330)	
出售物業、機器及 設備的虧損	74	—	22	—	
撇銷存貨至 可變現淨值	18,765	2,541	16,962	—	
應收款項減值及 撇銷壞賬	539	15	—	—	

## 8. 分部資料(續)

## 主要呈報報告－業務分部資料(續)

	(未經審核)				
	於二零零四年九月三十日及截至二零零四年九月三十日止六個月				
	零售及貿易				
	鐘錶	眼鏡	小河馬	物業	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入					
分部總額	436,202	184,295	36,373	18,015	674,885
分部間	—	—	—	(5,337)	(5,337)
	<u>436,202</u>	<u>184,295</u>	<u>36,373</u>	<u>12,678</u>	<u>669,548</u>
分部業績	<u>52,014</u>	<u>12,823</u>	<u>(5,252)</u>	<u>8,878</u>	<u>68,463</u>
未分配收入					21
集團行政淨支出					(16,236)
營業溢利					52,248
財務成本					(10,756)
除稅前溢利					41,492
稅項					(2,026)
除稅後溢利					<u>39,466</u>
資本性開支	15,780	8,344	280	—	
折舊	12,270	5,949	1,348	130	
攤銷預付租賃地價	1,586	883	—	1,541	
攤銷商標	1,136	—	—	—	
出售物業、機器及 設備的虧損／(收益)	62	(18)	22	—	
撇銷存貨至 可變現淨值	1,026	66	86	—	
應收款項減值及 撇銷壞賬	406	—	—	—	

## 8. 分部資料(續)

## 主要呈報報告－業務分部資料(續)

	於二零零五年九月三十日及截至二零零五年九月三十日止六個月				
	鐘錶 港幣千元	零售及貿易 眼鏡 港幣千元	小河馬 港幣千元	物業 港幣千元	集團 港幣千元
收入					
分部總額	414,387	232,051	40,979	19,348	706,765
分部間	—	—	—	(5,440)	(5,440)
	<u>414,387</u>	<u>232,051</u>	<u>40,979</u>	<u>13,908</u>	<u>701,325</u>
分部業績	<u>9,038</u>	<u>17,270</u>	<u>(7,811)</u>	<u>87,333</u>	105,830
未分配收入					8,069
集團行政淨支出					<u>(19,915)</u>
營業溢利					93,984
財務成本					<u>(12,972)</u>
除稅前溢利					81,012
稅項					<u>(12,138)</u>
除稅後溢利					<u>68,874</u>
分部資產	777,263	169,879	31,948	1,057,639	2,036,729
未分配資產					<u>178,854</u>
總資產					<u>2,215,583</u>
分部負債	265,678	74,907	15,792	16,878	373,255
未分配負債					<u>826,040</u>
總負債					<u>1,199,295</u>
資本性開支	26,837	23,130	593	—	
折舊	13,559	7,272	849	17	
攤銷預付租賃地價	1,550	1,139	—	1,541	
撥回物業、機器及 設備減值	—	—	(257)	—	
投資物業公平值收益	—	—	—	(36,660)	
出售物業、機器及 設備的虧損	167	58	164	—	
(撥回撇銷存貨) / 撇銷存貨至可變現淨值	(2,478)	749	(3,993)	—	
應收款項減值及 撇銷壞賬	817	—	—	273	

## 8. 分部資料(續)

## 次要呈報報告－地區分部資料

	於二零零三年三月三十一日及 截至二零零三年三月三十一日止年度			
	收入 港幣千元	分部業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	694,155	(42,388)	1,235,878	14,670
東南亞及遠東區	278,459	19,245	240,856	29,447
歐洲	197,654	37,364	73,224	1,199
北美	9,124	490	8,280	26
中國大陸	9,796	581	17,755	602
	<u>1,189,188</u>	<u>15,292</u>	<u>1,575,993</u>	<u>45,944</u>

	於二零零四年三月三十一日及 截至二零零四年三月三十一日止年度			
	收入 港幣千元	分部業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	657,987	86,906	1,293,958	16,414
東南亞及遠東區	330,512	42,187	283,503	22,299
歐洲	185,482	24,804	75,044	3,832
北美	13,573	(2,803)	259	334
中國大陸	22,353	(427)	24,554	2,896
	<u>1,209,907</u>	<u>150,667</u>	<u>1,677,318</u>	<u>45,775</u>

	於二零零五年三月三十一日及 截至二零零五年三月三十一日止年度			
	收入 港幣千元	分部業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	766,901	192,043	1,342,689	10,506
東南亞及遠東區	415,918	54,139	347,189	34,935
歐洲	168,005	14,981	72,667	2,888
北美	21,738	9,689	260	—
中國大陸	40,942	(3,991)	67,812	4,275
	<u>1,413,504</u>	<u>266,861</u>	<u>1,830,617</u>	<u>52,604</u>

## 8. 分部資料(續)

## 次要呈報報告－地區分部資料(續)

	(未經審核)		
	截至二零零四年九月三十日止六個月		
	收入	分部業績	資本性開支
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	359,667	28,103	4,646
東南亞及遠東區	186,745	20,281	17,748
歐洲	91,463	14,528	246
北美	13,967	6,201	—
中國大陸	17,706	(650)	1,937
	<u>669,548</u>	<u>68,463</u>	<u>24,577</u>

	於二零零五年九月三十日及			
	截至二零零五年九月三十日止六個月			
	收入	分部業績	總資產	資本性開支
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	387,566	92,598	1,618,868	10,991
東南亞及遠東區	220,973	13,553	463,550	35,640
歐洲	63,299	4,497	63,557	1,002
北美	5,315	1,827	260	—
中國大陸	24,172	(6,645)	69,348	3,091
	<u>701,325</u>	<u>105,830</u>	<u>2,215,583</u>	<u>50,724</u>

## 9. 按性質列示的費用

計入銷售成本、銷售開支、一般及行政開支與其他經營開支的費用分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售存貨成本	455,976	441,344	500,607	231,208	249,278
攤銷預付租賃地價	7,990	8,385	8,641	4,225	4,445
物業、機器及設備的折舊					
— 自置	42,767	41,248	46,255	21,267	23,128
— 租賃	603	649	548	268	220
核數師酬金	3,338	3,803	3,907	2,081	2,097
營業租賃					
— 樓宇	177,871	174,906	191,006	91,410	108,680
— 機器設備	535	497	697	242	404
攤銷商標	2,422	2,405	2,378	1,136	—
投資物業的支出	1,807	1,768	2,629	938	1,607
出售物業、機器及 設備的虧損	463	221	96	66	389
撇銷存貨至可變現淨值					
— 小河馬 (附註a)	988	1,015	16,962	—	3,263
— adidas (附註b)	5,598	4,694	9,201	3,174	281
— 其他	6,675	14,313	12,105	1,178	2,621
物業、機器及設備減值	2,000	—	1,162	—	—
預付租賃地價減值	2,800	—	—	—	—
應收款項減值及撇銷壞賬	9,044	2,605	554	406	1,090
撥回撇銷存貨	—	—	—	(87)	(11,887)
撥回預付租賃地價減值	—	(2,800)	—	—	—
撥回物業、機器及設備減值	—	—	—	—	(257)
捐款	—	—	3,171	—	—
僱員福利開支 (附註10)	228,961	237,494	262,399	117,926	137,936
法律費用撇銷	10,842	—	—	—	—
外匯淨虧損／(收益)	977	(3,292)	(6,253)	1,696	5,664

附註：

- (a) 董事會於二零零五年七月十四日決議結束小河馬業務，因此有關存貨已撇減至可變現淨值。
- (b) 有關adidas的牌照將於二零零五年十二月終止，因此有關存貨已撇減至可變現淨值。

## 10. 僱員福利開支

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元
薪金及津貼	215,758	222,348	244,200	107,895	127,682
退休金供款(扣除已被 動用的沒收供款)	11,191	11,504	12,863	8,390	8,205
社會保障支出	1,829	2,543	2,974	1,349	1,514
其他津貼	183	1,099	2,362	292	535
	<u>228,961</u>	<u>237,494</u>	<u>262,399</u>	<u>117,926</u>	<u>137,936</u>

## (a) 退休福利－界定供款計劃

截至二零零零年十一月三十日，貴集團根據職業退休計劃條例為香港區僱員提供退休福利。貴集團其後設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」），並於二零零零年十二月一日生效，合資格僱員（包括行政董事）均有權參與。貴集團及僱員的供款金額乃依據有關強積金計劃的條款計算。強積金計劃的資產與貴集團的資產分開持有，並由獨立管理基金負責管理。

截至二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日止年度與截至二零零四年、二零零五年九月三十日止六個月，因僱員離職而被沒收合共分別為港幣718,000元、港幣534,000元、港幣680,000元、港幣220,000元及港幣167,000元的供款，已被動用以抵銷期內供款。於綜合損益表入賬的強積金計劃供款為貴公司的應付供款。

貴集團亦於其經營業務的所有主要地區（香港除外）設有界定供款計劃。有關計劃的資產由信托管理基金負責管理。該等計劃之供款率乃按基本薪金之5%至13%計算。

貴集團亦有為某些於中國大陸註冊成立的附屬公司的僱員，就市政府成立的退休計劃作出供款。有關市政府承諾對貴集團現有及將來所有僱員的退休福利承擔責任。該等計劃的供款於有關年度的損益表入賬。

## 10. 僱員福利開支(續)

## (b) 董事及高級管理人員酬金

貴公司各董事於有關期間的酬金如下：

姓名	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	不定額花紅 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零零三年</b>					
三月三十一日止年度					
黃子明	100	—	—	—	100
黃創保	80	1,515	—	—	1,595
黃創增	80	2,740	69	—	2,889
朱繼華	80	1,472	77	—	1,629
黃創江	80	—	—	—	80
李樹中	80	1,483	86	—	1,649
黃玉桓	80	1,690	42	—	1,812
鄺耀忠	80	—	—	—	80
朱進強	80	—	—	—	80
	<u>740</u>	<u>8,900</u>	<u>274</u>	<u>—</u>	<u>9,914</u>
<b>截至二零零四年</b>					
三月三十一日止年度					
黃子明	—	—	—	—	—
黃創保	80	1,361	—	920	2,361
黃創增	80	2,626	64	2,762	5,532
朱繼華	80	1,348	67	920	2,415
黃創江	80	—	—	—	80
李樹中	80	1,341	81	920	2,422
黃玉桓	80	1,575	50	920	2,625
鄺耀忠	80	—	—	—	80
朱進強	80	—	—	—	80
	<u>640</u>	<u>8,251</u>	<u>262</u>	<u>6,442</u>	<u>15,595</u>
<b>截至二零零五年</b>					
三月三十一日止年度					
黃創保	100	1,395	—	1,859	3,354
黃創增	80	2,703	67	5,576	8,426
朱繼華	80	1,366	74	1,859	3,379
黃創江	80	—	—	—	80
李樹中	80	1,375	75	1,859	3,389
黃玉桓	80	1,617	51	1,859	3,607
鄺耀忠	80	—	—	—	80
朱進強	80	—	—	—	80
胡春生	100	—	—	—	100
	<u>760</u>	<u>8,456</u>	<u>267</u>	<u>13,012</u>	<u>22,495</u>

## 10. 僱員福利開支(續)

## (b) 董事及高級管理人員酬金(續)

姓名	袍金 港幣千元	基金薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	不定額花紅 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零四年					
九月三十日止六個月					
(未經審核)					
黃子明	—	—	—	—	—
黃創保	50	644	—	429	1,123
黃創增	40	1,090	6	1,287	2,423
朱繼華	40	646	26	429	1,141
黃創江	40	—	—	—	40
李樹中	40	655	26	429	1,150
黃玉桓	40	757	6	429	1,232
鄺耀忠	40	—	—	—	40
朱進強	40	—	—	—	40
	<u>330</u>	<u>3,792</u>	<u>64</u>	<u>3,003</u>	<u>7,189</u>
截至二零零五年					
九月三十日止六個月					
黃創保	50	643	—	749	1,442
黃創增	40	1,112	6	2,245	3,403
朱繼華	40	656	24	749	1,469
黃創江	40	—	—	—	40
李樹中	40	648	24	749	1,461
黃玉桓	40	769	6	749	1,564
鄺耀忠	40	—	—	—	40
朱進強	27	—	—	—	27
胡春生	50	—	—	—	50
	<u>367</u>	<u>3,828</u>	<u>60</u>	<u>5,241</u>	<u>9,496</u>

於有關期間，並無任何董事放棄酬金，而 貴集團亦並無向 貴公司董事支付任何酬金，作為延攬加盟 貴集團或於加盟 貴集團時之聘金或離職補償。

## (c) 五名最高薪酬人士

貴集團截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度的五名最高薪酬人士包括四名董事，而截至二零零五年三月三十一日止年度的五名最高薪酬人士則包括五名董事，彼等之薪酬如上文所呈列。因此，截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度，共有一名僱員屬 貴集團五名最高薪酬人士，而截至二零零五年三月三十一日止年度則並無任何僱員屬 貴集團五名最高薪酬人士。

## 10. 僱員福利開支(續)

## (c) 五名最高薪酬人士(續)

貴集團截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月的五名最高薪酬人士包括四名董事，而彼等之薪酬如上文所呈列。因此，共有一名僱員屬貴集團五名最高薪酬人士。於有關期間應付上述僱員的薪酬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,573	1,698	—	1,621	1,440
退休金供款	89	98	—	49	49
不定額花紅	1,151	1,220	—	—	—
	<u>2,813</u>	<u>3,016</u>	<u>—</u>	<u>1,670</u>	<u>1,489</u>

## 11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
五年內須全部償還的銀行 貸款及透支利息	25,817	23,920	16,964	10,116	12,403
五年內須全部償還的 其他貸款利息	3,084	3,142	2,029	613	542
融資租賃利息	139	58	42	27	27
	<u>29,040</u>	<u>27,120</u>	<u>19,035</u>	<u>10,756</u>	<u>12,972</u>

## 12. 稅項

截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止兩年度與截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月的香港利得稅乃根據已沖銷可動用稅項損失的估計應課稅溢利按稅率17.5% (截至二零零三年三月三十一日止年度:16%) 計算。海外利得稅乃根據年內/期內估計應課稅溢利按 貴集團經營地區的適用稅率計算。

已計入綜合損益表的稅項包括：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本期稅項					
– 香港利得稅	(62)	(70)	(56)	–	–
– 海外利得稅	(3,249)	(3,875)	(10,777)	(1,324)	(4,009)
– 過往年度超額撥備/(撥備不足)	77	(1,340)	(1,654)	(702)	(195)
	(3,234)	(5,285)	(12,487)	(2,026)	(4,204)
遞延稅項 (附註32)	11,567	(4,220)	(23,595)	–	(7,934)
稅項抵扣/(支出)	8,333	(9,505)	(36,082)	(2,026)	(12,138)

貴集團按其除稅前溢利而計算的稅項，與按其於各營運地區的適用稅率（即加權平均稅率）而計算的理論稅項有差別，詳情如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(37,982)	92,218	207,102	41,492	81,012
按加權平均率5.81%/24.18%/17.88%/22.87%/19.45%而計算的理論稅項	2,205	(22,295)	(37,030)	(9,488)	(15,754)
就稅務而言無須納稅的收入	7,282	8,820	4,792	1,480	2,222
就稅項而言不能作稅項折扣的開支	(10,994)	(7,988)	(8,890)	(2,968)	(4,362)
未被確認的短暫時差動用於前期未被確認的稅項損失	(1,373)	(468)	(582)	–	–
未被確認的稅項損失	17,086	20,460	23,152	10,339	9,280
預扣稅	(5,066)	(3,976)	(12,406)	(1,715)	(3,340)
過往年度超額撥備/(撥備不足)	–	(2,769)	(4,469)	–	(339)
其他	77	(1,340)	(1,654)	(702)	144
	(884)	51	1,005	1,028	11
稅項抵扣/(支出)	8,333	(9,505)	(36,082)	(2,026)	(12,138)

## 13. 貴公司股權持有人應佔虧損

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度列入 貴公司財務報表的股權持有人應佔虧損分別為港幣2,491,000元、港幣2,366,000元及港幣3,560,000元，而截至二零零四年及二零零五年九月三十日止六個月則為港幣1,686,000元及港幣1,464,000元。

## 14. 股息

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
宣告派發每股普通股 港幣1仙的中期股息	—	—	9,513	9,513	9,513
建議派發每股普通股 港幣2仙／港幣2.5仙的 末期股息	—	18,867	23,784	—	—
	<u>—</u>	<u>18,867</u>	<u>33,297</u>	<u>9,513</u>	<u>9,513</u>

## 15. 每股（虧損）／盈利

## 基本

每股基本（虧損）／盈利以年內／期內 貴集團股權持有人應佔（虧損）／溢利除以已發行普通股加權平均數而計算。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貴集團股權持有人應佔 （虧損）／溢利	<u>(29,649)</u>	<u>82,713</u>	<u>171,020</u>	<u>39,466</u>	<u>68,874</u>
已發行普通股加權平均數 （以千股計）	<u>936,340</u>	<u>939,567</u>	<u>947,356</u>	<u>943,438</u>	<u>951,340</u>
每股基本（虧損）／ 盈利（每股港仙）	<u>(3.17)</u>	<u>8.80</u>	<u>18.05</u>	<u>4.18</u>	<u>7.24</u>

## 15. 每股(虧損)/盈利(續)

## 攤薄

每股攤薄盈利乃按 貴集團股權持有人應佔(虧損)/溢利除以普通股加權平均數(已就假設所有未行使購股權已獲行使而將視為無償發行的加權平均股份數目作出調整)計算。

	截至三月三十一日止年度		截至
	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	九月三十日
			止六個月
			港幣千元
			(未經審核)
貴集團股權持有人應佔溢利	82,713	171,020	39,466
已發行普通股加權平均數(以千股計)	939,567	947,356	943,438
—就購股權作出調整(以千計)	64	2,175	3,142
計算每股攤薄盈利的普通股 加權平均數(以千計)	939,631	949,531	946,580
每股攤薄盈利(每股港仙)	8.80	18.01	4.17

由於行使 貴集團未行使購股權會對每股虧損有反攤薄影響，故此每股攤薄盈利與截至二零零三年三月三十一日止年度的每股基本盈利相同。

由於該等期間並無未行使購股權，因此每股攤薄盈利與截至二零零五年九月三十日止六個月的每股基本盈利相同。

## 16. 物業、機器及設備

## 集團

	樓宇 港幣千元	設備及其他 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零零三年三月三十一日止年度</b>			
賬面淨值期初結餘	86,902	71,943	158,845
添置	—	34,552	34,552
減值 (附註c)	(2,000)	—	(2,000)
出售	—	(910)	(910)
折舊開支	(2,154)	(41,216)	(43,370)
匯兌差額	1,005	782	1,787
	<u>83,753</u>	<u>65,151</u>	<u>148,904</u>
<b>於二零零三年三月三十一日</b>			
成本	114,954	302,638	417,592
累積折舊	(31,201)	(237,487)	(268,688)
	<u>83,753</u>	<u>65,151</u>	<u>148,904</u>
<b>截至二零零四年三月三十一日止年度</b>			
賬面淨值期初結餘	83,753	65,151	148,904
添置	—	43,169	43,169
出售	—	(731)	(731)
折舊開支	(2,053)	(39,844)	(41,897)
匯兌差額	3,524	2,242	5,766
	<u>85,224</u>	<u>69,987</u>	<u>155,211</u>
<b>於二零零四年三月三十一日</b>			
成本	120,240	325,303	445,543
累積折舊	(35,016)	(255,316)	(290,332)
	<u>85,224</u>	<u>69,987</u>	<u>155,211</u>
<b>截至二零零五年三月三十一日止年度</b>			
賬面淨值期初結餘	85,224	69,987	155,211
添置	—	46,955	46,955
減值 (附註c)	—	(1,162)	(1,162)
出售	—	(357)	(357)
折舊開支	(2,297)	(44,506)	(46,803)
匯兌差額	407	419	826
	<u>83,334</u>	<u>71,336</u>	<u>154,670</u>

## 16. 物業、機器及設備(續)

	樓宇 港幣千元	設備及其他 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零五年三月三十一日			
成本	120,772	350,151	470,923
累積折舊	(37,438)	(278,815)	(316,253)
賬面淨值	<u>83,334</u>	<u>71,336</u>	<u>154,670</u>
截至二零零五年九月三十日止六個月			
賬面淨值期初結餘	83,334	71,336	154,670
添置	—	27,242	27,242
收購附屬公司	—	3,107	3,107
減值撥回(附註c)	—	257	257
出售	—	(389)	(389)
折舊開支	(801)	(22,547)	(23,348)
匯兌差額	(1,905)	(1,163)	(3,068)
賬面淨值期終結餘	<u>80,628</u>	<u>77,843</u>	<u>158,471</u>
於二零零五年九月三十日			
成本	117,787	364,078	481,865
累積折舊	(37,159)	(286,235)	(323,394)
賬面淨值	<u>80,628</u>	<u>77,843</u>	<u>158,471</u>

## 附註：

- (a) 貴集團若干物業、機器及設備已用作銀行貸款的抵押。於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，該等物業、機器及設備的賬面值分別約為港幣61,602,000元、港幣57,779,000元、港幣56,391,000元及港幣55,104,000元。
- (b) 於二零零三、二零零四及二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，根據融資租賃持有的固定資產的賬面淨值分別為港幣1,632,000元、港幣925,000元、港幣886,000元及港幣653,000元。
- (c) 在綜合損益表列作其他營運支出。

## 17. 投資物業

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
年初／期初	565,750	532,520	558,020	712,350
收購附屬公司	—	—	—	9,960
公平值(虧損)／收益	(33,230)	25,500	154,330	36,660
年末／期末	<u>532,520</u>	<u>558,020</u>	<u>712,350</u>	<u>758,970</u>

投資物業乃由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零零三及二零零四年三月三十一日重估，而於二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日則由仲量聯行有限公司重估。估值乃基於該等物業的公開市值進行。

貴集團的投資物業權益分析如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
按以下租賃持有的香港物業：				
— 10至50年的租賃	532,520	558,020	712,350	749,010
香港以外的物業：				
— 永久業權	—	—	—	9,960
	<u>532,520</u>	<u>558,020</u>	<u>712,350</u>	<u>758,970</u>

於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，總值分別港幣531,500,000元、港幣557,000,000元、港幣711,100,000元及港幣757,660,000元的貴集團投資物業已抵押予銀行，作為獲得銀行信貸的抵押。

## 18. 預付租賃地價

貴集團的預付租賃地價權益按賬面淨值分析如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
按以下租賃持有的香港物業：				
— 10至50年的租賃	104,994	104,283	100,773	99,017
按以下租賃持有的香港以外物業：				
— 50年以上的租賃	2,444	2,834	2,914	2,710
— 10至50年的租賃	48,762	49,946	44,150	50,249
— 10年以下的租賃	7,764	9,365	14,993	13,455
	<u>163,964</u>	<u>166,428</u>	<u>162,830</u>	<u>165,431</u>

## 18. 預付租賃地價(續)

預付租賃地價的賬面淨值變動分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零五年 九月三十日 止六個月 港幣千元
年初／期初	165,502	163,964	166,428	162,830
添置	11,392	2,606	5,649	10,415
(減值)／減值撥回(附註a)	(2,800)	2,800	—	—
出售	(2,758)	—	(863)	(291)
攤銷(附註b)	(7,990)	(8,385)	(8,641)	(4,445)
匯兌差額	618	5,443	257	(3,078)
年末／期末	<u>163,964</u>	<u>166,428</u>	<u>162,830</u>	<u>165,431</u>

貴集團若干預付租賃地價已用作銀行貸款的抵押。於二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，該等預付租賃地價的賬面值分別約為港幣107,553,000元、港幣116,837,000元、港幣109,458,000元及港幣106,677,000元。

附註：

- (a) 預付租賃地價減值列作其他營運支出。
- (b) 攤銷預付租賃地價計入綜合損益表如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元
銷售支出	4,477	4,871	5,130	2,468	2,688
一般及行政支出	2	3	1	1	1
其他營運支出	3,511	3,511	3,510	1,756	1,756
	<u>7,990</u>	<u>8,385</u>	<u>8,641</u>	<u>4,225</u>	<u>4,445</u>

## 19. 附屬公司及應付附屬公司款項

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
非上市投資，按成本減撥備	495,150	495,150	495,150	495,150
應收附屬公司款項	116,155	116,155	116,155	116,155
	<u>611,305</u>	<u>611,305</u>	<u>611,305</u>	<u>611,305</u>
應付附屬公司款項	<u>126,694</u>	<u>127,258</u>	<u>161,761</u>	<u>186,987</u>

應收及應付附屬公司的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

主要附屬公司詳情載於附註41。

## 20. 無形資產

## 集團

	商譽 港幣千元	商標 港幣千元	總值 港幣千元
<b>截至二零零三年三月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	—	23,134	23,134
匯兌差額	—	572	572
攤銷 (附註9)	—	(2,422)	(2,422)
	<u>—</u>	<u>(2,422)</u>	<u>(2,422)</u>
期末賬面淨值	<u>—</u>	<u>21,284</u>	<u>21,284</u>
<b>於二零零三年三月三十一日</b>			
成本	—	46,434	46,434
累計攤銷	—	(25,150)	(25,150)
	<u>—</u>	<u>(25,150)</u>	<u>(25,150)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>21,284</u>	<u>21,284</u>
<b>截至二零零四年三月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	—	21,284	21,284
匯兌差額	—	281	281
攤銷 (附註9)	—	(2,405)	(2,405)
	<u>—</u>	<u>(2,405)</u>	<u>(2,405)</u>
期末賬面淨值	<u>—</u>	<u>19,160</u>	<u>19,160</u>
<b>於二零零四年三月三十一日</b>			
成本	—	46,434	46,434
累計攤銷	—	(27,274)	(27,274)
	<u>—</u>	<u>(27,274)</u>	<u>(27,274)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>19,160</u>	<u>19,160</u>
<b>截至二零零五年三月三十一日止年度</b>			
期初賬面淨值	—	19,160	19,160
匯兌差額	—	270	270
攤銷 (附註9)	—	(2,378)	(2,378)
	<u>—</u>	<u>(2,378)</u>	<u>(2,378)</u>
期末賬面淨值	<u>—</u>	<u>17,052</u>	<u>17,052</u>

## 20. 無形資產(續)

	商譽 港幣千元	商標 港幣千元	總值 港幣千元
於二零零五年三月三十一日			
成本	—	46,434	46,434
累計攤銷	—	(29,382)	(29,382)
賬面淨值	—	17,052	17,052
截至二零零五年九月三十日止六個月			
期初賬面淨值	—	17,052	17,052
收購附屬公司	4,231	—	4,231
匯兌差額	—	(19)	(19)
攤銷(附註9)	—	—	—
期末賬面淨值	4,231	17,033	21,264
於二零零五年九月三十日			
成本	4,231	46,434	50,665
累計攤銷	—	(29,401)	(29,401)
賬面淨值	4,231	17,033	21,264

攤銷商標在綜合損益表列作其他營運支出。

## 21. 投資證券

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
海外非上市股份,按成本	4,299	4,299	4,299	—

## 22. 可供出售的財務資產

## 集團

	於二零零五年 九月三十日 港幣千元
期初,按先前入賬	4,299
因採納香港會計準則第39號而將期初調整轉撥至權益(附註29)	7,201
期初(經重列)及期末	11,500

二零零五年並無出售可供出售的財務資產或用作減值撥備。

截至二零零五年九月三十日的可供出售的財務資產指海外非上市股份。

## 23. 存貨

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
原料	88,081	77,565	60,866	21,356
在製品	6,617	4,871	1,437	9,149
製成品	261,510	266,949	326,546	486,575
	<u>356,208</u>	<u>349,385</u>	<u>388,849</u>	<u>517,080</u>

二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，按可變現淨值列賬的存貨分別為港幣4,531,000元、港幣4,411,000元、港幣36,306,000元及港幣48,653,000元。

## 24. 應付賬款及預付款項

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
應收貿易賬款 (款註a)				
60日以下	14,035	19,312	15,360	68,067
60日以上	18,984	19,915	28,916	45,680
	<u>33,019</u>	<u>39,227</u>	<u>44,276</u>	<u>113,747</u>
按金、預付款項及其他應收賬款 (附註b)	249,637	305,567	248,554	307,289
	<u>282,656</u>	<u>344,794</u>	<u>292,830</u>	<u>421,036</u>

附註：

(a) 貴集團的應收貿易賬款的平均信貸期為60日。

(b) 二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日的欠款包括應收關連公司款項分別港幣174,356,000元、港幣179,223,000元、港幣143,340,000元及港幣152,938,000元，當中包括曼谷置地公眾有限公司的欠款（黃子明先生的遺產承辦人是該公司的主要股東），由下列項目組成：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
應收物業發展顧問費	147,294	147,324	117,919	117,903
應收利息	23,144	28,049	32,264	33,928
	<u>170,438</u>	<u>175,373</u>	<u>150,183</u>	<u>151,831</u>
減值	(24,198)	(24,198)	(24,198)	(24,198)
	<u>146,240</u>	<u>151,175</u>	<u>125,985</u>	<u>127,633</u>

## 24. 應付賬款及預付款項(續)

二零零三年、二零零四年、二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日分別有港幣163,191,000元、港幣168,096,000元、港幣142,906,000元及港幣144,569,000元的應收賬項須按年利率3厘計息，並須應要求償還。

其他有關連公司的欠款均為無抵押、免息及無固定還款期。

應收款項減值在綜合損益表列作其他營運支出。

## 25. 有價證券

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
海外上市股份，按市值	74	74	83	—
有牌價債券，按市值	4,290	—	—	—
	<u>4,364</u>	<u>74</u>	<u>83</u>	<u>—</u>

## 26. 以公平值於損益表列賬的財務資產

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
香港上市股份，按市值	—	—	—	48,078
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,078</u>

## 27. 銀行結餘及現金

	集團				公司			
	於三月三十一日		於二零零五年		於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
有限制結餘	2,014	2,024	—	—	—	—	—	—
無限制結餘	34,761	51,013	64,779	80,480	4	2	10	6
	<u>36,775</u>	<u>53,037</u>	<u>64,779</u>	<u>80,480</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>6</u>

有限制結餘已抵押予銀行，使貴集團可獲取銀行信貸。

## 28. 股本

	每股面值 港幣0.1元的 股份數目	港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
法定股本：				
於二零零三年、二零零四年、 二零零五年三月三十一日及 二零零五年九月三十日	1,600,000,000	160,000		
已發行及繳足股本：				
於二零零二年四月一日及 二零零三年三月三十一日	936,340,023	93,634	443	94,077
已發行股份	7,000,000	700	350	1,050
於二零零四年三月三十一日	943,340,023	94,334	793	95,127
已發行股份	8,000,000	800	1,184	1,984
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年九月三十日	951,340,023	95,134	1,977	97,111

於一九九七年六月二十五日，一項為 貴公司及其附屬公司的行政董事及僱員而設的購股權計劃（「計劃」）獲股東批准及採納。據此，董事會有權於十年內批予 貴公司或其附屬公司的行政董事及僱員購股權，以認購 貴公司股份。按該項計劃批出的購股權所認購股份的數目最多不超過已發行股份總數的5%。未行使的購股權數目於年內／期內的變動如下：

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
年初／期初	22,000,000	16,000,000	8,000,000	8,000,000	—
已行使	—	(7,000,000)	(8,000,000)	—	—
已失效	(6,000,000)	(1,000,000)	—	—	—
年末／期末	16,000,000	8,000,000	—	8,000,000	—

若干董事分別於二零零四年九月二十四日、二零零四年九月二十七日及二零零四年九月三十日（二零零四年：二零零三年九月二十五日、二零零三年十月二日及二零零三年十月三日）行使購股權，結果有5,000,000股、2,000,000股及1,000,000股股份（二零零四年：1,000,000股、1,000,000股及5,000,000股股份）按每股港幣0.248元（二零零四年：港幣0.15元）發行，而未計交易成本港幣6,000元（二零零四年：港幣8,000元）的所得款項如下：

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (未經審核)	二零零五年 港幣千元
普通股股本—面值	—	700	800	600	—
股份溢價	—	350	1,184	888	—
所得款項	—	1,050	1,984	1,488	—

## 28. 股本(續)

附註:

(a) 於下列行使日期發行的股份市值如下:

	截至三月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
—二零零三年九月二十五日	—	330	—
—二零零三年十月二日	—	295	—
—二零零三年十月三日	—	1,425	—
—二零零四年九月二十四日	—	—	2,700
—二零零四年九月二十七日	—	—	1,140
—二零零四年九月三十日	—	—	570

(b) 二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日並無未行使的購股權。二零零四年三月三十一日及二零零三年三月三十一日未行使購股權的條款如下:

到期日	行使價 港幣	購股權數目			歸屬比率		
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
<b>董事</b>							
二零零三年 十月二十五日	0.150	6,000,000	—	—	100%	—	—
二零零五年 一月十六日	0.248	8,000,000	8,000,000	—	100%	100%	—
		14,000,000	8,000,000	—			
<b>其他僱員</b>							
二零零三年 十月二十五日	0.150	2,000,000	—	—	100%	—	—
		<u>16,000,000</u>	<u>8,000,000</u>	<u>—</u>			

## 29. 儲備

## 集團

	繳納盈餘 港幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日	2,848,462	(2,196,198)	652,264
匯兌差額	—	5,593	5,593
年度虧損	—	(29,649)	(29,649)
	<u>2,848,462</u>	<u>(2,196,198)</u>	<u>652,264</u>
於二零零三年三月三十一日 及二零零三年四月一日	2,848,462	(2,220,254)	628,208
匯兌差額	—	16,421	16,421
年度溢利	—	82,713	82,713
	<u>2,848,462</u>	<u>(2,220,254)</u>	<u>628,208</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>2,848,462</u>	<u>(2,121,120)</u>	<u>727,342</u>
組成如下：			
二零零四年擬派末期股息 儲備			18,867 708,475
			<u>727,342</u>
於二零零四年四月一日	2,848,462	(2,121,120)	727,342
轉撥(附註)	(2,848,462)	2,848,462	—
匯兌差額	—	(3,646)	(3,646)
年度溢利	—	171,020	171,020
已付股息	—	(28,380)	(28,380)
	<u>—</u>	<u>866,336</u>	<u>866,336</u>
於二零零五年三月三十一日	<u>—</u>	<u>866,336</u>	<u>866,336</u>
組成如下：			
二零零五年擬派末期股息 儲備			23,784 842,552
			<u>866,336</u>

## 29. 儲備(續)

## 集團

	繳納盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年四月一日 如前呈報	—	—	866,336	866,336
採納香港會計準則 第39號的期初調整	—	7,201	—	7,201
重列	—	7,201	866,336	873,537
匯兌差額	—	—	(5,738)	(5,738)
期內溢利	—	—	68,874	68,874
已付股息	—	—	(23,784)	(23,784)
於二零零五年九月三十日	—	7,201	905,688	912,889
組成如下：				
二零零五年／ 二零零六年中期股息				9,513
儲備				903,376
				912,889

## 29. 儲備(續)

## 公司

	繳納盈餘 港幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日	4,085,186	(3,697,620)	387,566
年度虧損	—	(2,491)	(2,491)
於二零零三年三月三十一日	<u>4,085,186</u>	<u>(3,700,111)</u>	<u>385,075</u>
於二零零三年四月一日	4,085,186	(3,700,111)	385,075
年度虧損	—	(2,366)	(2,366)
於二零零四年三月三十一日	<u>4,085,186</u>	<u>(3,702,477)</u>	<u>382,709</u>
組成如下：			
二零零四年擬派末期股息 儲備			18,867 <u>363,842</u>
			<u>382,709</u>
於二零零四年四月一日	4,085,186	(3,702,477)	382,709
轉撥(附註)	(4,085,186)	4,085,186	—
年度虧損	—	(3,560)	(3,560)
已付股息	—	(28,380)	(28,380)
於二零零五年三月三十一日	<u>—</u>	<u>350,769</u>	<u>350,769</u>
組成如下：			
二零零五年擬派末期股息 儲備			23,784 <u>326,985</u>
			<u>350,769</u>
於二零零五年四月一日	—	350,769	350,769
年度虧損	—	(1,464)	(1,464)
已付股息	—	(23,784)	(23,784)
於二零零五年九月三十日	<u>—</u>	<u>325,521</u>	<u>325,521</u>
組成如下：			
二零零五／二零零六年中期股息 儲備			9,513 <u>316,008</u>
			<u>325,521</u>

於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日，貴公司可作為股息派發予股權持有人的可供分派儲備分別合共港幣385,075,000元、港幣382,709,000元、港幣350,769,000元及港幣325,521,000元。

## 29. 儲備(續)

附註：

貴公司於二零零四年九月六日舉行股東特別大會。股東議決撤銷及運用 貴公司的繳納盈餘賬結餘，方法為將之轉移至 貴公司的損益儲備賬。緊隨撤銷及運用 貴公司的繳納盈餘賬結餘後， 貴公司的繳納盈餘賬將再無任何結餘。因此， 貴公司的損益儲備賬將錄得一項進賬金額。此舉有助精簡 貴公司的賬目，使 貴公司達致合適的資本架構，可於及有助於董事認為適當的時候派付股息。

## 30. 應付賬款及應計費用

集團

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
應付貿易賬款				
60日或以下	67,546	81,622	62,306	150,634
60日以上	67,354	63,151	69,622	77,031
	<u>134,900</u>	<u>144,773</u>	<u>131,928</u>	<u>227,665</u>
其他應付賬款及應計費用(附註)	111,246	132,408	152,508	171,452
	<u>246,146</u>	<u>277,181</u>	<u>284,436</u>	<u>399,117</u>

附註：於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的其他應付賬款及應計費用包括應付關連公司的款項分別為港幣7,842,000元、港幣7,373,000元、港幣7,049,000元及港幣6,756,000元，結欠的款項均為無抵押、免息及無固定還款期。

## 31. 銀行貸款及透支與其他非流動負債

集團

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
銀行貸款及透支(附註a)	528,536	503,229	495,440	601,440
關連公司貸款(附註b)	34,250	24,580	11,580	41,609
董事貸款(附註c)	13,444	13,444	—	—
財務租賃承擔(附註d)	1,133	663	817	834
	<u>577,363</u>	<u>541,916</u>	<u>507,837</u>	<u>643,883</u>
其他非流動負債即期部分內				
須於一年內繳付的款項	(26,049)	(57,278)	(23,465)	(15,292)
流動負債內銀行透支及短期貸款	(242,907)	(234,369)	(204,653)	(227,916)
	<u>308,407</u>	<u>250,269</u>	<u>279,719</u>	<u>400,675</u>

## 31. 銀行貸款及透支與其他非流動負債(續)

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
(a) 銀行貸款及透支代表				
有抵押	487,582	453,949	431,845	502,913
無抵押	40,954	49,280	63,595	98,527
	<u>528,536</u>	<u>503,229</u>	<u>495,440</u>	<u>601,440</u>

長期銀行貸款須於下列期內償還：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年
一年內	21,248	19,025	11,617	14,993
一年至兩年內	16,109	239,211	14,242	29,427
兩年至五年內	248,272	10,624	207,728	263,049
超過五年	—	—	57,200	66,055
	<u>285,629</u>	<u>268,860</u>	<u>290,787</u>	<u>373,524</u>

貴集團按種類及貨幣劃分的銀行貸款賬面值分析如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
港幣	511,626	485,163	480,859	575,915
其他外幣	16,910	18,066	14,581	25,525
	<u>528,536</u>	<u>503,229</u>	<u>495,440</u>	<u>601,440</u>

二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的銀行貸款加權平均實際年息率分別為4.97厘、4.64厘、3.40厘及4.52厘。

非即期銀行貸款的賬面值及公平值如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
賬面值	<u>528,536</u>	<u>503,229</u>	<u>495,440</u>	<u>601,440</u>
公平值	<u>528,042</u>	<u>502,866</u>	<u>494,893</u>	<u>600,731</u>

公平值乃根據於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的5.02厘、4.69厘、3.45厘及4.57厘的貸款利率所計算的折算流量，並參考貸款的種類及貨幣計算。

即期貸款的賬面值與公平值相若。

## 31. 銀行貸款及透支與其他非流動負債(續)

## (b) 關連公司貸款

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
關連公司貸款須於下列期內償還：				
一年內	4,250	24,580	11,580	—
一年至兩年內	30,000	—	—	41,609
	<u>34,250</u>	<u>24,580</u>	<u>11,580</u>	<u>41,609</u>

貴集團按種類及貨幣劃分的關連公司貸款賬面值分析如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港幣	34,250	24,580	11,580	—
其他外幣	—	—	—	41,609
	<u>34,250</u>	<u>24,580</u>	<u>11,580</u>	<u>41,609</u>

二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的關連公司貸款加權平均實際年息率分別為5.00厘、5.06厘、3.25厘及5.25厘。

關連公司貸款的賬面值及公平值如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
賬面值	<u>34,250</u>	<u>24,580</u>	<u>11,580</u>	<u>41,609</u>
公平值	<u>34,100</u>	<u>24,522</u>	<u>11,579</u>	<u>41,474</u>

公平值乃根據於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的5.25厘、5.31厘、3.50厘及5.50厘的貸款利率所計算的折流量，並參考貸款的種類及貨幣計算。

關連公司貸款的賬面值與公平值相若。

## 31. 銀行貸款及透支與其他非流動負債(續)

## (b) 關連公司貸款(續)

於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日關連公司貸款為無抵押，截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度按最優惠利率計息，而截至二零零五年三月三十一日止年度則按最優惠利率減2厘的年息率計息，已於二零零五年四月二十九日全數償還。

於二零零五年九月三十日的關連公司貸款為無抵押，按最優惠利率減2厘的年息率計息及毋須於二零零五年九月三十日起計十二個月內清還，但須於二零零七年三月三十一日全數清還。關連公司貸款的賬面值與公平值相若。

## (c) 董事貸款

貸款已於二零零四年四月三十日全數清還。該貸款為無抵押，以美元最優惠利率加1.5厘的年息率計息。

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

董事貸款須於下列期內償還：

一年內	—	13,444	—	—
一年至兩年內	13,444	—	—	—
	<u>13,444</u>	<u>13,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團按種類及貨幣劃分的董事貸款賬面值分析如下：

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港幣	—	—	—	—
其他外幣	13,444	13,444	—	—
	<u>13,444</u>	<u>13,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

二零零三年及二零零四年三月三十一日的董事貸款加權平均實際年息率分別為5.75厘及5.50厘。

## 31. 銀行貸款及透支與其他非流動負債(續)

## (c) 董事貸款(續)

董事貸款總額的賬面值及公平值如下：

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
賬面值	<u>13,444</u>	<u>13,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
公平值	<u>13,410</u>	<u>13,444</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

公平值乃根據於二零零三年及二零零四年三月三十一日的6.00厘及5.75厘的貸款利率所計算的折算流量，並參考貸款的種類及貨幣計算。

董事貸款的賬面值與公平值相若。

## (d) 財務租賃承擔須於以下期間清還：

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
一年內	610	270	311	342
一年至兩年內	229	166	300	251
兩年至五年內	367	320	342	367
超過五年	<u>104</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	1,310	796	953	960
財務租賃未來財務費用	<u>(177)</u>	<u>(133)</u>	<u>(136)</u>	<u>(126)</u>
財務租賃承擔現值	<u>1,133</u>	<u>663</u>	<u>817</u>	<u>834</u>
財務租賃承擔現值如下：				
一年內	551	229	268	299
一年至兩年內	199	138	253	219
兩年至五年內	301	262	296	316
超過五年	<u>82</u>	<u>34</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,133</u>	<u>663</u>	<u>817</u>	<u>834</u>

## 32. 遞延稅項

## 集團

遞延稅項採用負債法就短暫時差分別按二零零三年三月三十一日的主要稅率16%以及二零零四年、二零零五年三月三十一日與二零零五年九月三十日的主要稅率17.5%作全數撥備。

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	於三月三十一日		於二零零五年	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
遞延稅項資產	25,019	26,910	32,875	33,273
遞延稅項負債	(12,940)	(18,638)	(47,985)	(57,027)
	<u>12,079</u>	<u>8,272</u>	<u>(15,110)</u>	<u>(23,754)</u>

年／期內遞延稅項資產及負債的變動（與同一徵稅地區的結餘抵銷前）如下：

	遞延稅項資產／（負債）			總額 港幣千元
	稅項虧損 港幣千元	加速 折舊撥備 港幣千元	其他 暫時差額 港幣千元	
於二零零二年三月三十一日及 二零零三年四月一日	9,397	(14,269)	5,314	442
轉往損益表	6,103	3,196	2,268	11,567
匯兌差額	31	41	(2)	70
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	15,531	(11,032)	7,580	12,079
轉往損益表	861	(7,074)	1,993	(4,220)
匯兌差額	478	106	(171)	413
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	16,870	(18,000)	9,402	8,272
轉往損益表	(2,735)	(25,241)	4,381	(23,595)
匯兌差額	10	130	73	213
於二零零五年三月三十一日及 二零零五年四月一日	14,145	(43,111)	13,856	(15,110)
轉往損益表	(952)	(7,624)	642	(7,934)
匯兌差額	—	(77)	(17)	(94)
收購附屬公司	—	(1,489)	873	(616)
於二零零五年九月三十日	<u>13,193</u>	<u>(52,301)</u>	<u>15,354</u>	<u>(23,754)</u>

遞延稅項資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。於二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日，貴集團有未確認稅項虧損港幣431,152,000元、港幣369,920,000元、港幣323,253,000元及港幣302,357,000元可結轉以抵銷未來應課稅收入。稅項虧損並無屆滿日期，惟二零零三年及二零零四年三月三十一日的港幣37,913,000元及港幣10,557,000元將於二零零七年三月三十一日屆滿則除外。

## 33. 最終控股公司貸款

**集團**

該貸款為無抵押，按香港一家主要銀行所報香港現行基本貸款利率減2厘計息，並須於通知時償還。

## 34. 股東貸款

**集團及公司**

由黃子明先生的遺產承辦人於截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度提供的貸款款，分別為無抵押、免息及無固定還款期，以及無抵押、按香港現時銀行借貸利率減2厘計息，並於截至二零零五年九月三十日止六個月須於通知時償還。

## 35. 董事貸款

**集團**

- (a) 董事於二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日分別提供港幣1,101,000元及1,110,000元的港幣貸款為無抵押，年息1.5厘，及當董事於1個月前提出通知時清還。
- (b) 董事於二零零五年三月三十一日及二零零五年九月三十日分別提供港幣7,547,000元及7,178,000元的泰幣貸款為無抵押，年息6.75厘，於二零零五年五月到期，並再續借6個月至二零零五年十一月止。

## 36. 綜合現金流量表附註

## (a) 除稅前(虧損)/溢利與營業活動所得現金兩者的對賬

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
				(未經審核)	
除稅前(虧損)/溢利	(37,982)	92,218	207,102	41,492	81,012
折舊	43,370	41,897	46,803	21,515	23,348
出售樓宇收益	(110)	—	—	—	—
出售物業、機器及 設備虧損	463	221	96	66	680
投資物業公平值 (收益)/虧損	33,230	(25,500)	(154,330)	—	(36,660)
預付租賃地價減值/ (減值撥回)	2,800	(2,800)	—	—	—
財務資產公平值收益	—	—	—	—	(7,999)
物業、機器及設備 減值/(減值撥回)	2,000	—	1,162	—	(257)
攤銷預付租賃地價	7,990	8,385	8,641	4,225	4,445
仲裁所得賠償金	—	(30,080)	—	—	(31,774)
攤銷商標	2,422	2,405	2,378	1,136	—
利息收入	(6,988)	(7,033)	(6,872)	(3,066)	(2,668)
利息支出	29,040	27,120	19,035	10,756	12,972
股息收入	(1,946)	(1,084)	(1,195)	(4)	(4)
匯兌淨虧損/(收益)	405	(3,573)	(6,253)	1,696	5,664
匯率變動的影響	6,197	8,507	1,279	(3,927)	(5,337)
營運資金轉變前的					
營業溢利	80,891	110,683	117,846	73,889	43,422
存貨(增加)/減少	(1,166)	6,823	(39,464)	(82,180)	(64,488)
應收賬款及預付款項 減少/(增加)	3,244	(3,950)	28,635	18,110	(34,352)
應付賬款及應計費用 (減少)/增加	(43,798)	11,786	10,203	45,806	63,229
有關連公司的往來賬款 減少/(增加)	2,172	(3,531)	24,181	31,990	4,953
有限制銀行結餘 (增加)/減少	(2,014)	(10)	2,024	(304)	—
以公平值於損益表列賬的 財務資產公平值收益	—	—	—	—	(40,001)
營業活動所得/(所用) 現金流量	<u>39,329</u>	<u>121,801</u>	<u>143,425</u>	<u>87,311</u>	<u>(27,237)</u>

## 36. 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 年/期內融資變動分析:

	應付股息 港幣千元	銀行貸款及 其他貸款 港幣千元	融資 租賃承擔 港幣千元	股本 (包括溢價) 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日的 結餘	—	539,944	1,117	94,077	1,461	636,599
融資的現金流入/ (流出)淨額	—	16,221	(789)	—	—	15,432
開始生效的融資租賃	—	—	759	—	—	759
匯兌差額	—	4,007	46	—	12	4,065
於二零零三年三月三十一日	—	560,172	1,133	94,077	1,473	656,855
於二零零三年四月一日的 結餘	—	560,172	1,133	94,077	1,473	656,855
融資的現金流入/(流出) 淨額	—	(33,448)	(593)	1,050	—	(32,991)
開始生效的融資租賃	—	—	81	—	—	81
匯兌差額	—	241	42	—	133	416
於二零零四年三月三十一日	—	526,965	663	95,127	1,606	624,361
於二零零四年四月一日的 結餘	—	526,965	663	95,127	1,606	624,361
股息	28,380	—	—	—	—	28,380
融資的現金流入/ (流出)淨額	(28,380)	(26,104)	(404)	1,984	883	(52,021)
開始生效的融資租賃	—	—	553	—	—	553
匯兌差額	—	237	5	—	5	247
於二零零五年三月三十一日	—	501,098	817	97,111	2,494	601,520
於二零零四年四月一日 結餘	—	526,965	663	95,127	1,606	624,361
股息	18,867	—	—	—	—	18,867
融資的現金流入/ (流出)淨額	(18,867)	(39,807)	(230)	1,488	—	(57,416)
開始生效的融資租賃	—	—	545	—	—	545
匯兌差額	—	79	(2)	—	—	77
於二零零四年九月三十日	—	487,237	976	96,615	1,606	586,434
於二零零五年四月一日 結餘	—	501,098	817	97,111	2,494	601,520
股息	23,784	—	—	—	—	23,784
融資的現金流入/ (流出)淨額	(23,784)	150,661	(190)	—	—	126,687
開始生效的融資租賃	—	—	222	—	—	222
收購附屬公司	—	—	—	—	3,873	3,873
匯兌差額	—	(1,212)	(15)	—	(79)	(1,306)
於二零零五年九月三十日	—	650,547	834	97,111	6,288	754,780

## 37. 或然負債

## 集團

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
票據貼現	7,262	5,448	6,796	—

## 公司

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
為附屬公司獲取銀行 信貸而作出擔保	1,169,637	768,910	676,993	857,113
為附屬公司作出的其他擔保	2,246	2,374	2,409	2,374

## 38. 承擔

## 集團

## (a) 購置物業、機器及設備的資本承擔：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
已簽約但未作出撥備	—	—	1,825	4,126
已授權但未簽約	—	—	420	—
	—	—	2,245	4,126

## (b) 根據營業租賃的承擔（貴集團作為承租人）

貴集團根據不可撤銷營業租賃所須承擔的未來最低租金總額如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	九月三十日 港幣千元
樓宇				
1年內	152,488	165,607	181,449	179,022
1年至5年內	126,706	132,273	171,624	147,110
	279,194	297,880	353,073	326,132
機器				
1年內	17	—	—	—
	279,211	297,880	353,073	326,132

## 38. 承擔(續)

## (c) 營業租賃安排(貴集團作為出租人)

貴集團根據不可撤銷營業租賃所須承擔的未來最低應收租金總額如下：

	於三月三十一日			於二零零五年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
樓宇				
1年內	29,400	21,496	19,494	25,659
1年至5年內	13,459	12,841	12,854	38,760
	<u>42,859</u>	<u>34,337</u>	<u>32,348</u>	<u>64,419</u>

## 39. 關連人士交易

貴集團由黃子明先生的遺產承辦人控制，該遺產擁有貴公司已發行股本約70%權益，其餘30%股本由不同人士持有。貴集團的最終控股公司為於香港註冊成立的義興有限公司。黃子明先生的遺產承辦人擁有義興有限公司的控制權。

(a) 下列為貴集團在日常業務中進行的重大關連人士交易概要：

## (i) 銷售貨品及服務／向關連公司墊款

	截至三月三十一日			截至九月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已收及應收關連					
公司的租金收入*	1,811	1,812	1,691	881	810
來自一間關連公司					
的利息收入**	<u>4,753</u>	<u>4,905</u>	<u>4,215</u>	<u>2,139</u>	<u>1,664</u>

關連公司是指義興有限公司的附屬公司，或由貴公司若干主要股東控制的公司。

\* 於二零零一年八月十四日，貴公司的全資附屬公司寶光實業(集團)有限公司與義興有限公司及International Optical Manufacturing Company Limited(義興有限公司持有60%股權的附屬公司)簽訂租賃協議，以租用寶光商業中心的辦公室單位，租期3年，於二零零四年八月十四日屆滿，月租分別為港幣55,900元及港幣95,040元。

上述租賃協議已於二零零四年八月九日續約，至二零零七年三月三十一日屆滿，月租分別為港幣49,450元及港幣85,536元。

\*\* 利息收入乃根據曼谷置地公眾有限公司(黃子明先生的遺產承辦人是該公司的主要股東)的欠款餘額按年息3厘計算，並須於通知時償還(附註24(b))。

## 39. 關連人士交易(續)

## (ii) 購買貨品及服務／來自關連公司墊款

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
購買貨品：					
— 關連公司	4,836	8,370	10,692	5,597	6,882
— 附屬公司(附註)	30,050	29,255	41,568	23,772	24,131
購買服務：					
— 最終控股公司	—	128	—	—	—
向關連公司支付利息	1,774	1,450	566	349	30
向股東支付利息	—	—	—	—	50
向董事支付利息	746	774	62	774	8
向最終控股公司支付利息	—	—	—	—	88
	<u>37,406</u>	<u>39,977</u>	<u>52,888</u>	<u>30,492</u>	<u>31,189</u>

關連公司是指義興有限公司的附屬公司，或由 貴公司若干主要股東控制的公司。

附註：貴集團於二零零五年九月三十日完成收購Thong Sia Company (Singapore) Private Limited、通城鐘錶有限公司及Thong Sia Sdn Bhd，該等公司自二零零五年九月三十日起成為 貴集團的附屬公司。

## (iii) 租金收入、利息收入及購買貨品的年末／期末結餘

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收關連公司租金	229	153	145	141	125
應收一家關連公司利息 (附註39(a)(i)**)	23,144	28,049	32,264	30,189	33,928
應收一家關連公司 交易結餘	1,112	1,239	663	1,045	663
應付關連公司交易結餘	<u>939</u>	<u>2,235</u>	<u>2,704</u>	<u>1,422</u>	<u>4,883</u>

除上述應收一家關連公司的利息外，該等關連方的結餘均為無抵押、免息及無固定還款期。

## 39. 關連人士交易(續)

## (iv) 主要管理人員報酬

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金及其他短期 僱員福利	13,348	19,425	26,655	9,308	11,525
其他長期福利	375	372	378	119	115
	<u>13,723</u>	<u>19,797</u>	<u>27,033</u>	<u>9,427</u>	<u>11,640</u>

## 40. 收購附屬公司

二零零五年九月三十日，貴集團分別收購Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited、通城鐘錶有限公司及Thong Sia Sdn Bhd (統稱「Thong Sia」) 的100.0%、96.0%及94.4%股權。Thong Sia主要在新加坡、香港及馬來西亞從事批發精工品牌手錶、時鐘及眼鏡產品。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	港幣千元
購買代價：	
— 已付現金	55,268
— 有關收購的直接成本	4,000
所收購資產淨值的公平值—按下文所述	<u>(55,037)</u>
商譽	<u>4,231</u>

商譽取決於所收購業務日後的盈利能力及貴集團收購Thong Sia後預期產生的協同效應。

## 40. 收購附屬公司(續)

收購產生的資產與負債如下：

	公平值 港幣千元
物業、機器及設備	3,107
投資物業	9,960
遞延稅項資產	941
存貨	63,743
應收賬款及預付款項	59,724
現金及現金等值項目	30,165
遞延稅項負債	(1,557)
關連公司貸款	(41,609)
短期貸款(無抵押)	(13,216)
應付稅項	(1,447)
應付賬款及應計費用	(50,901)
	<hr/>
資產淨值	58,910
少數股東權益	(3,873)
	<hr/>
所收購資產淨值	55,037
	<hr/> <hr/>
以現金支付收購代價	(59,268)
所收購現金及現金等價物	30,165
	<hr/>
收購所耗現金流量	(29,103)
	<hr/> <hr/>

所收購可識別資產及在業務合併承擔的負債的公平值與彼等的賬面值相若。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年三月三十一日止年度並無重大收購。

## 41. 主要附屬公司

	註冊/ 經營地點	主要業務	已發行股本		貴集團所佔 權益百分比			於
			股數	每股面值	於三月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年 九月三十日
<b>投資</b>								
Stelux Holdings International (BVI) Limited	英屬處女 群島	投資控股	2	1美元	100 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>	100 <sup>a</sup>
寶光實業(集團) 有限公司	香港	投資控股及 物業投資	1,000	港幣1元	100	100	100	100
Stelux Watch Holdings Limited (股東自願清盤中)	新加坡	投資控股	35,617,861	新加坡幣1元	100	100	100	100
<b>物業</b>								
時間廊物業有限公司	香港	物業投資	2	港幣1元	100	100	100	100
凱歌投資有限公司	香港	物業投資	4,583,719	港幣1元	100	100	100	100
眼鏡88物業有限公司	香港	物業投資	2	港幣1元	100	100	100	100
候領有限公司	香港	物業投資	2	港幣1元	100	100	100	100
Stelux Consultants B.V.	荷蘭	物業發展及 計劃顧問	80	500荷蘭盾	100	100	100	100
寶光地產代理 有限公司	香港	物業代理及 管理	2	港幣1元	100	100	100	100
寶光地產有限公司	香港	物業投資及 發展	500	港幣100元	100	100	100	100

## 41. 主要附屬公司(續)

	註冊/ 經營地點	主要業務	已發行股本		貴集團所佔 權益百分比			於
			股數	每股面值	於三月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年 九月三十日
<b>零售及貿易</b>								
時間廊鐘錶有限公司	香港	鐘錶零售	250,000	港幣100元	100	100	100	100
City Chain (M) Sdn Bhd	馬來西亞	鐘錶零售	3,333,333	馬幣1元	92.5	92.5	92.5	92.5
時間廊鐘錶(澳門) 有限公司	澳門	鐘錶零售	2	澳門葡幣5,000	100	100	100	100
City Chain Stores (S) Pte Limited	新加坡	鐘錶零售	1,800,000	新加坡幣1元	100	100	100	100
鐵達時國際貿易(台灣) 有限公司	香港/台灣	鐘錶零售及 分銷	1,000	港幣10元	100	100	100	100
City Chain (Thailand) Company Limited	泰國	鐘錶零售	200,000 210,000 <sup>b</sup>	100泰銖 100泰銖	100	100	100	100
Evergreen Fame Sdn Bhd	馬來西亞	鐘錶分銷	320,000	馬幣1元	92.5	92.5	92.5	92.5
Universal Geneve S.A.	瑞士	鐘錶裝嵌及 分銷	5,000	1,000瑞士法郎	100	100	100	100
眼鏡88有限公司	香港	眼鏡及有關 配件零售	30,700,000	港幣1元	100	100	100	100
眼鏡88(澳門) 有限公司	澳門	眼鏡及有關 配件零售	2	澳門葡幣5,000	100	100	100	100
Optical 88 (S) Pte Limited	新加坡	眼鏡及有關 配件零售	500,000	新加坡幣1元	100	100	100	100
Optical 88 (Thailand) Company Limited	泰國	眼鏡及有關 配件零售	245,000 255,000 <sup>b</sup>	10泰銖 10泰銖	100	100	100	100
Optical 88 Eyecare (M) Sdn Bhd	馬來西亞	眼鏡及有關 配件零售	1,428,572	馬幣1元	100	100	70	70
小河馬有限公司	香港	嬰兒時裝市場 推廣及零售	2	港幣100元	100	100	100	100

## 41. 主要附屬公司(續)

	註冊/ 經營地點	主要業務	已發行股本		貴集團所佔 權益百分比			於
			股數	每股面值	於三月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年 九月三十日
Poco Hippo Co (S) Pte Limited	新加坡	嬰兒時裝市場 推廣及零售	100,000	新加坡幣1元	100	100	100	100
Pronto Watch S.A.	瑞士	鐘錶分銷	100	1,000瑞士法郎	100	100	100	100
Solvil et Titus S.A.	瑞士	鐘錶分銷	300	1,000瑞士法郎	100	100	100	100
Stelux International Licensing Limited	巴哈馬	商標持有及 特許經營	2	1美元	100	100	100	100
寶光貿易(國際) 有限公司	香港	鐘錶分銷	2	港幣1元	100	100	100	100
寶光鐘錶有限公司	香港/ 中華人民 共和國	鐘錶裝嵌	1,000,000	港幣1元	100	100	100	100
Stelux Watch (UK) Limited	英國	鐘錶分銷	3,041,536	1英鎊	100	100	100	100
Time House (Europe) Limited	香港	鐘錶分銷	10,000	港幣1元	100	100	100	100
通城鐘錶有限公司	香港	鐘錶分銷	80,000	港幣1元	—	—	—	96.0
Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited	新加坡	鐘錶分銷	2,000,000	新加坡幣1元	—	—	—	100
Thong Sia Sdn Bhd	馬來西亞	鐘錶分銷	1,000,000	馬幣1元	—	—	—	94.4
Wedmore Limited	香港	鐘錶零售	2	港幣1元	100	100	100	100

## 41. 主要附屬公司(續)

	註冊/ 經營地點	主要業務	已發行註冊資本 數額	貴集團所佔 權益百分比			於
				於三月三十一日 二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零五年 九月三十日
雄騰(上海)貿易 有限公司	中華人民 共和國/ 中國大陸 (保稅區 全資貿易 公司)	貿易及商業 顧問	3,300,000 美元	100	100	100	100
時間廊(廣東)鐘錶 有限公司	中華人民 共和國/ 中國、大陸 (外商投資 商業企業)	鐘錶零售、 貿易及 相關服務	港幣 3,000,000元	—	—	100	100
寶視(廣東)視光眼鏡 有限公司	中華人民 共和國/ 中國大陸 (外商投資 商業企業)	眼鏡產品 零售、 貿易及 相關服務	港幣 3,000,000元	—	—	100	100

*a* 直接擁有的附屬公司

*b* 不可贖回優先股

## 42. 最終控股公司

董事認為，貴集團的最終控股公司為於香港註冊成立的義興有限公司。

## (III) 結算日後事項

結算日後，貴集團與義興有限公司（「義興」）於二零零五年十二月二十日訂立協議，貴公司同意於進行集團重組後，透過出售貴公司附屬公司Stelux Holdings International (BVI) Limited（「Stelux(BVI)」）全部已發行股本，以港幣820,000,000元的現金代價向義興出售寶光商業中心（「物業」）（「協議」）。於完成上述集團重組後，於完成協議前當時，Stelux (BVI)的唯一資產將為Stelux Holdings Limited（「寶光實業」）的全部已發行股本，而作為持有寶光商業中心100%權益的現時註冊擁有人，寶光實業將持有該物業作為其唯一資產。

Stelux (BVI)的唯一資產物業於上述集團重組完成後的收益、支出及業績、資產及負債與現金流量如下：

## (a) 收益、支出及業績

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入	32,691	30,308	22,566	11,650	13,228
投資物業公平值 (虧損)／收益	(31,850)	27,300	145,600	—	36,400
仲裁所得賠償金	—	—	—	—	38,489
其他收益	9,985	9,536	8,558	4,095	4,406
其他營運支出	(14,675)	(13,967)	(13,941)	(6,711)	(9,291)
除財務支出前的 營業(虧損)／溢利	(3,849)	53,177	162,783	9,034	83,232
財務成本	(19,460)	(19,029)	(13,737)	(7,960)	(8,188)
除稅前(虧損)／溢利	(23,309)	34,148	149,046	1,074	75,044
稅項	1,790	(6,923)	(25,075)	—	(7,414)
除稅後(虧損)／溢利	<u>(21,519)</u>	<u>27,225</u>	<u>123,971</u>	<u>1,074</u>	<u>67,630</u>

## (b) 資產及負債

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(未經審核)					
<b>資產</b>					
非流動資產					
物業、機器及設備	35,326	34,523	33,721	34,122	33,320
投資物業	518,700	546,000	691,600	546,000	728,000
預付租賃地價	18,924	18,494	18,064	18,279	17,849
	<u>572,950</u>	<u>599,017</u>	<u>743,385</u>	<u>598,401</u>	<u>779,169</u>
<b>股權</b>					
寶光商業中心應佔 儲備	<u>184,737</u>	<u>221,757</u>	<u>336,091</u>	<u>222,340</u>	<u>396,679</u>
<b>負債</b>					
非流動負債					
遞延稅項負債	15,178	22,101	47,176	22,101	54,590
其他非流動負債	230,000	230,000	261,400	241,400	315,200
	<u>245,178</u>	<u>252,101</u>	<u>308,576</u>	<u>263,501</u>	<u>369,790</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用					
已收租戶按金	9,518	8,088	7,555	6,405	7,900
其他非流動負債的 即期部分	—	—	3,600	3,600	4,800
銀行透支及短期貸款 有抵押	<u>133,517</u>	<u>117,071</u>	<u>87,563</u>	<u>102,555</u>	<u>—</u>
	<u>143,035</u>	<u>125,159</u>	<u>98,718</u>	<u>112,560</u>	<u>12,700</u>
負債總額	<u>388,213</u>	<u>377,260</u>	<u>407,294</u>	<u>376,061</u>	<u>382,490</u>
股權及負債總額	<u>572,950</u>	<u>599,017</u>	<u>743,385</u>	<u>598,401</u>	<u>779,169</u>

## (c) 現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
日常業務所得現金 淨額	10,546	6,651	4,145	7	39,605
融資活動所得／ (所用) 現金淨額	1,568	(16,446)	5,492	484	(32,563)
	<u>12,114</u>	<u>(9,795)</u>	<u>9,637</u>	<u>491</u>	<u>7,042</u>

## (IV) 其後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就二零零五年九月三十日後直至本報告日期的任何期間編撰任何經審核財務報表。

此致

寶光實業(國際)有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零零六年二月二十四日

## 1. 債務

## 借貨

於二零零五年十二月三十一日(即本通函付印前以確定本債務聲明的最後可行日期)營業時間結束時,本集團的借貨總額約為港幣714,200,000元,包括銀行貸款約港幣631,800,000元(其中約港幣142,500,000元為無抵押,餘額約港幣489,300,000元由本集團若干物業作法定抵押)、一名董事的三項無抵押貸款合共約港幣13,800,000元、兩間有關連公司的兩項無抵押貸款合共約港幣42,800,000元、最終控股公司的無抵押貸款港幣25,000,000元及融資租約承擔合共約港幣800,000元。

本集團銀行借貨其中4%以外幣結算。以港元結算的本集團銀行借貨均按銀行最優惠利率或短期銀行同業拆息的浮動息率計算。

於二零零五年十二月三十一日本集團總借貨的還款期如下:

	港幣百萬元	港幣百萬元
應償還銀行貸款		
一年內	282.90	
一至兩年	26.00	
二至五年	258.20	
五年以上	64.70	
		631.80
應償還董事貸款		
一年內		13.80
應償還關連公司貸款		
一至兩年		42.80
最終控股公司貸款		
一年內		25.00
應償還融資租約承擔		
一年內	0.30	
一至兩年	0.20	
二至五年	0.30	
		0.80
		<u>714.20</u>

## 或然負債

本公司與其最終控股公司義興於二零零五年十二月二十日訂立買賣協議，向義興出售寶光商業中心。根據上述協議條款，本集團就該出售提供的擔保及彌償保證總額不會超過港幣200,000,000元。於二零零五年十二月三十一日，並無其他或然負債。

## 免責聲明

除上述者及集團內公司間負債外，於二零零五年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何債務證券、其他未償還借貸資本、其他借貸或借貸性質的債務，包括銀行透支及承兌負債（一般交易票據除外）或其他類似債務、債券、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，所有外幣款項已按二零零五年十二月三十一日營業時間結束時的匯率換算為港元。

## 2. 營運資金

經計及本集團可動用的財務資源（包括內部資金、可動用銀行信貸及估計出售所得款項淨額）後，董事認為本集團有足夠營運資金應付目前所需。

## 3. 收購附屬公司

二零零五年九月三十日，本集團以總現金代價港幣55,267,775元收購Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited、通城鐘錶有限公司及Thong Sia Sdn Bhd分別100.0%、96.0%及94.4%股權。應付董事薪酬及實物利益總額並無因上述收購而改變。

由於收購上述三家附屬公司已於二零零五年九月三十日完成，故此該等資產及負債已計入本集團於二零零五年九月三十日的綜合資產負債表。該等附屬公司的業績將於二零零五年九月三十日後計入交易後集團。於中期報告期間，並無其他聯營公司重大收購。

## 4. 流動資金及財務資源

假設出售於二零零五年九月三十日進行（以編製交易後集團的綜合資產負債表）及於二零零五年四月一日進行（以計算交易後集團的損益表），則交易後集團的股東資金（包括於截至二零零五年九月三十日止六個月所得的溢利、出售的收益淨額、出售時撥回遞延稅項負債所產生的稅項抵扣及扣減特別股息分派）應約為港幣624,000,000元。

交易後集團於二零零五年九月三十日的銀行借貸約為港幣281,000,000元，其中約港幣238,000,000元須於12個月內償還。根據交易後集團的銀行借貸及股東資金約港幣624,000,000元計算，交易後集團的二零零五年九月三十日的負債資本比率約為0.45。本集團於二零零五年九月三十日的銀行借貸其中約9%以外幣計算。

交易後集團於二零零五年九月三十日的現金及現金等價物約為港幣90,880,000元，其中約港幣39,824,000元以港幣持有，而約等於港幣51,056,000元則以外幣持有。

本集團在香港及若干海外國家經營，涉及不同貨幣折算港幣的外匯風險。外匯風險來自海外業務的商業交易、已確認資產與負債及投資淨額。本集團並無使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方法對沖外匯風險。

由於本集團並無重大計息資產，故此本集團的收入及經營現金流量在頗大程度上不受市場利率變化所影響。利率變化對本集團的影響主要來自銀行貸款。不同利率的銀行貸款使本集團須承擔現金流量利率風險。本集團並無以任何利率掉期對沖現金流量利率風險。

本集團的信貸風險並不集中，並已制訂政策，以確保向信貸紀錄良好的客戶批發產品。零售客戶的銷售以現金或主要信用卡付款。

本集團審慎管理流動資金風險，即維持充裕的現金及可買賣證券，並可隨時動用足夠的已承諾信貸金額。由於有關業務狀況不斷轉變，故此管理層致力保持可動用的已承諾信貸，以維持融資靈活性。交易後集團的融資及現金管理均由總辦事處協調，以善用交易後集團的財務資源。

交易後集團於二零零五年九月三十日的未償還銀行貸款的還期期分析如下：

	港幣百萬元	
還款期：		
應償還銀行貸款		
一年內	238.1	84.6%
一至兩年	12.6	4.5%
二至五年	19.4	6.9%
五年後	11.3	4.0%
	<u>281.4</u>	
有抵押	182.9	65.0%
無抵押	98.5	35.0%
	<u>281.4</u>	

二零零五年九月三十日，來自一名董事的貸款港幣1,110,000元為無抵押，按年利率1.5%計息，並須於該董事發出一個月通知時償還。二零零五年九月三十日，泰銖貸款約港幣7,178,000元為無抵押，按年利率6.75%計息，並須於二零零五年十一月償還。該貸款的還款期獲延長六個月，至二零零六年五月到期。

二零零五年九月三十日，交易後集團將約港幣21,784,000元的若干永久業權土地及樓宇、約港幣29,660,000元的投資物業以及約港幣88,828,000元的租賃土地抵押，作為交易後集團所獲銀行信貸的擔保。

除本公司就本身與義興於二零零五年十二月二十日訂立有關出售的買賣協議而向義興提供的擔保港幣200,000,000元外，交易後集團於二零零五年九月三十日並無其他或然負債。

截至二零零五年九月三十日止六個月，交易後集團的資本架構並無任何變動。期內，並無授出購股權，而於二零零五年九月三十日，亦無尚未行使的購股權。

截至二零零五年九月三十日止六個月，本公司或其附屬公司概無買賣或贖回本公司上市證券。

## 5. 分部資料

交易後集團將有三個業務分部，分別是零售及批發手錶與眼鏡產品，以及專門銷售嬰兒及兒童服裝、配飾、床上用品及玩具的零售連鎖店（「小河馬業務」）。按本公司二零零五年七月十四日的公佈，本公司預期於二零零六年一月三十一日前結束小河馬業務。結束小河馬業務後，交易後集團將集中從事零售及批發手錶與眼鏡產品。董事相信交易後集團的日後經營業績將不會再直接受物業市場波動影響。

## 6. 所持重大投資

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團以總代價約港幣40,000,000元購入一家上市公司的若干股本證券作為短期投資及收取股息。因此，該公司的業績不會計入交易後集團。該等股本證券公平值的增加約港幣8,000,000元已按公平值在截至二零零五年九月三十日止期間的損益表內確認為財務資產的公平值收益。

## 7. 僱員

本集團定期檢討薪酬政策，而薪酬組合與本集團所經營國家的市場慣例一致。

於二零零零年十一月三十日前，本集團根據職業退休計劃條例為香港僱員提供保障。自二零零零年十二月一日起，本集團設立強制性公積金（「強積金」）計劃，讓本集團合資格僱員（包括行政董事）參加。本集團及僱員的強積金計劃供款按強積金計劃規則列明的比率計算。強積金計劃的資產與本集團資產分開持有，由獨立管理基金管理。

截至二零零五年九月三十日止六個月，因僱員退出計劃而沒收的供款合共港幣167,000元已用作抵銷期內的供款。自交易後集團綜合損益表扣除的強積金計劃成本指本公司須向基金支付的供款。

本集團亦在所有主要經營地區（香港除外）設立多項界定供款計劃，有關資產由受託人管理基金持有。該等計劃的供款按基本薪金5%至13%的比率計算。

本集團亦就中國註冊成立的附屬公司向市政府設立的僱員退休計劃供款。市政府負責支付本集團全部現有及日後退休僱員的退休福利。該等計劃的供款於供款當年的本集團損益賬扣除。

二零零五年三月九日，股東批准並採納有關本公司及其附屬公司行政董事及僱員的購股權計劃。據此，董事獲授權向本公司或其附屬公司的行政董事及僱員授出可於固定期間認購本公司股份的購股權。購股權期間指董事會可絕對酌情決定及指明的期間，惟(a)為方便管理，如於授出購股權時並無獨立的董事會決議案予以指明，則有關期間將為由購股權開始之日起計為期7年及(b)無論如何，有關期間由購股權開始之日起計不得超過10年。可能根據上述購股權計劃授出的購股權所涉及的最高股份數目不得超過本公司全部已發行股份的10%。可於購股權計劃及任何其他計劃所有已授出惟尚未獲行使的購股權予以行使時發行的股份數目上限不得超逾不時已發行股份的30%。

二零零五年九月三十日，交易後集團共有2,479名僱員。下表載列交易後集團截至二零零五年九月三十日止六個月的僱員酬金詳情：

	截至二零零五年九月三十日 止六個月 港幣千元
薪金及津貼	127,682
退休金供款減已動用沒收供款	8,205
社會保障成本	1,514
其他津貼	535
	<hr/>
	137,936
	<hr/> <hr/>



於二零零五年九月三十日

備考調整

	出售前 港幣千元	附註(a) 港幣千元	附註(b) 港幣千元	附註(c) 港幣千元	出售後 港幣千元
<b>股權</b>					
本公司股權持有人 應佔股本及儲備：					
股本	97,111				97,111
其他儲備	903,376	54,590	34,831	(475,700)	517,097
已宣告派發中期／ 擬派特別股息	9,513				9,513
股東資金	1,010,000				623,721
少數股東權益	6,288				6,288
股權總額	<u>1,016,288</u>				<u>630,009</u>
<b>負債</b>					
非流動負債					
遞延稅項負債	57,027	(54,590)			2,437
其他非流動負債	400,675	(315,200)			85,475
	<u>457,702</u>				<u>87,912</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	399,117	(7,900)			391,217
最終控股公司貸款	38,500				38,500
股東貸款	36,500				36,500
董事貸款	8,288				8,288
應付稅項	15,980				15,980
其他非流動負債的 即期部分	15,292	(4,800)			10,492
銀行透支及短期貸款 有抵押	129,389				129,389
無抵押	98,527				98,527
	<u>741,593</u>				<u>728,893</u>
負債總額	<u>1,199,295</u>				<u>816,805</u>
股權及負債總額	<u>2,215,583</u>				<u>1,446,814</u>
流動資產淨值	<u>325,081</u>				<u>348,181</u>
總資產減流動負債	<u>1,473,990</u>				<u>717,921</u>

附註：

- (a) 調整反映本集團於出售後不再綜合計算重組後的Stelux (BVI)，而已考慮下列各項：
- 1) 減去與持有物業有關的遞延稅項負債；
  - 2) 減去出售時的未償還按揭貸款；
  - 3) 完成後轉讓租務按金。
- (b) 調整反映：
- 1) 收到代價港幣820,000,000元（已就完成時轉讓的租務按金作出調整，並扣除出售直接產生的估計開支）。
  - 2) 償還出售時的未償還按揭貸款。
  - 3) 按Stelux (BVI)於重組後的綜合資產淨值計算出售收益。
- (c) 該等調整反映完成出售當時派付的特別股息。
- (d) 除重組外，並無作出任何調整以反映任何業務表現或本集團與Stelux (BVI) Group於二零零五年九月三十日後進行的其他交易。

## II. 未經審核備考綜合損益表

	截至二零零五年九月三十日六個月			
	出售前	備考調整		出售後
	港幣千元	附註(a) 港幣千元	附註(b) 港幣千元	港幣千元
收入	701,325	(13,228)		688,097
銷售成本	(249,278)			(249,278)
毛利	452,047			438,819
投資物業公平值收益	36,660	(36,400)		260
仲裁所得賠償金	38,489	(38,489)		—
其他收益	18,008	(4,406)	70,615	84,217
銷售支出	(335,006)			(335,006)
一般及行政支出	(90,484)			(90,484)
其他營運支出	(25,730)	9,291		(16,439)
除財務支出前的營業溢利	93,984			81,367
財務成本	(12,972)	8,188		(4,784)
除稅前溢利	81,012			76,583
稅項	(12,138)	7,414	47,176	42,452
期內溢利	68,874			119,035

附註：

- (a) 調整反映本集團於出售後不再綜合計算重組後的Stelux (BVI)，及包括截至二零零五年九月三十日止六個月與物業相關的遞延稅項支出港幣7,414,000元。
- (b) 調整反映：
- (1) 出售收益，根據代價港幣820,000,000元，減去出售直接產生的估計開支合共港幣6,000,000元，再扣除根據重組後Stelux (BVI)的綜合資產淨值合共港幣743,385,000元。
- (2) 截至二零零五年三月三十一日持有物業的遞延稅項負債減少。
- (c) 本公司自一九九八年以來一直使用物業的部分辦公室及泊車位。協議完成後，本公司有意按年租合共港幣4,103,000元（不包括管理費、差餉及地租）租用上述辦公室。協議完成後，本公司之全資附屬公司寶光地產將與寶光實業訂立管理及物業代理聯絡服務協議，據此，寶光地產同意按代價每年不少於港幣2,040,000元向寶光商業中心提供合約管理、物業代理聯絡及租賃管理服務。
- (d) 除重組外，並無作出任何調整以反映任何業務表現或本集團與Stelux (BVI) Group於二零零五年九月三十日後進行的其他交易。

### III. 未經審核備考綜合現金流量表

	截至二零零五年九月三十日六個月				
	出售前	備考調整			出售後
	港幣千元	附註(a) 港幣千元	附註(b) 港幣千元	附註(c) 港幣千元	港幣千元
經營活動的現金流量					
經營所得現金	(27,237)	(47,793)	(7,900)		(82,930)
已付利息	(11,270)	8,188			(3,082)
支付香港利得稅	(107)				(107)
支付海外稅項	(5,200)				(5,200)
經營活動的所用					
現金淨額	(43,814)				(91,319)
出售寶光商業中心所得款項淨額	—		814,000		814,000
購入物業、機器及設備	(27,022)				(27,022)
收購附屬公司	(29,103)				(29,103)
預付租賃地價	(10,415)				(10,415)
已收利息	1,004				1,004
已收股息	4				4
投資活動(所用)/所得的					
現金淨額	(65,532)				748,468

	截至二零零五年九月三十日止六個月				
	出售前	備考調整			出售後
	港幣千元	附註(a) 港幣千元	附註(b) 港幣千元	附註(c) 港幣千元	港幣千元
融資活動的現金流量					
新增股東貸款	36,500				36,500
新增最終控股公司貸款	38,500				38,500
動用銀行貸款	301,770	(60,000)			241,770
償還銀行貸款	(214,169)	92,563	(320,000)		(441,606)
有關連公司貸款減少淨額	(11,580)				(11,580)
償還董事貸款	(360)				(360)
償還融資租賃本金	(190)				(190)
已付股息	(23,784)			(475,700)	(499,484)
	<u>          </u>				<u>          </u>
融資活動所得／(所用)的 現金淨額	126,687				(636,450)
	<u>          </u>				<u>          </u>
現金及現金等價物增加	17,341				20,699
年初的現金及現金等價物	50,209				50,209
	<u>          </u>				<u>          </u>
年末的現金及現金等價物	67,550				70,908
	<u>          </u>				<u>          </u>
現金及現金等價物結餘分析					
銀行結餘及現金	80,480	(7,042)	486,100	(475,700)	83,838
銀行透支	(12,930)				(12,930)
	<u>          </u>				<u>          </u>
	67,550				70,908
	<u>          </u>				<u>          </u>

## 附註：

(a) 調整反映本集團於出售後不再綜合計算重組後的Stelux (BVI)。

(b) 調整反映：

(1) 所收取現金代價減出售直接應佔的估計支出及轉讓租務按金。

(2) 於出售後償還尚未償還按揭貸款。

(c) 調整反映完成出售當時派付的特別股息。

(d) 除重組外，並無作出任何調整以反映任何業務表現或本集團與Stelux (BVI) Group於二零零五年九月三十日後進行的其他交易。

**B. 未經審核備考綜合財務資料函件**

以下為貴公司核數師會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文,以供載入本通函。由於香港會計師公會並無頒佈申報備考財務資料的特別指引,故此本報告乃參考英國審計實務委員會發出的投資通函申報準則及1998/8號簡報「根據上市規則申報備考財務資料」而編撰。



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22樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

敬啟者：

本所就寶光實業(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)就有關建議透過出售Stelux Holdings (BVI) International Limited全部已發行股本出售寶光商業中心(「出售」)及特別股息而於二零零六年二月二十四日刊發的通函(「通函」)第105至109頁附錄三「交易後集團的備考財務資料」一節所載的未經審核備考財務資料提交報告。該未經審核備考財務資料由貴公司董事編製,乃僅供說明用途,旨在提供資料,以說明出售事項及特別股息對貴集團有關財務資料可能產生的影響。

**董事及申報會計師的責任**

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條,並參照英格蘭及威爾斯特許會計師公會頒佈的技術性文件(Technical Release) 18/98「備考財務資料—根據上市規則編製人士的指引」所載原則而編製之未經審核備考財務資料負上全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29條所規定,對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。除對於報告發出日期獲發報告人士外,對於本所過往就用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告,本所概不承擔任何責任。

### 意見基礎

本所參照英國審計實務委員會發出的1998/8號簡報「根據上市規則申報備考財務資料」所載的準則（如適用）進行有關工作。本所的工作並不涉及任何有關財務資料作獨立查核，有關工作主要包括比較將未經調整之財務資料與資料來源文件、考慮支持所作調整的憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所的工作並非根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則進行核數或審閱，因此，本所並無對未經審核備考財務資料作出任何有關核證。

未經審核備考財務資料乃根據第105至109頁所載基準編撰，惟僅供說明用途，且基於假設性質，未必可反映：

- 貴集團於二零零五年九月三十日或日後的財務狀況，或
- 貴集團於截至二零零五年九月三十日止六個月或日後任何期間的業績。

### 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按 貴公司董事所列基準妥為編撰；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；而
- (c) 就上市規則第4.29(1)段有關未經審核備考財務資料的披露規定而言，該等調整屬適當。

此致

寶光實業（國際）有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零六年二月二十四日

以下為獨立物業估值師仲量聯行就本集團所持有及將出售物業於二零零五年十二月二十日的估值而編撰以供載入本通函的估值報告全文。



Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2968 0078  
牌照號碼 C-003464



ISO 9001: 2000  
Certificate No: CC568

敬啟者：

有關香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心的估值

### 1.1 指示

吾等根據寶光實業（國際）有限公司（「貴公司」）的指示對香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心（新九龍內地段第4790號）（「該物業」）的物業權益進行現況下的估值，以作公開披露用途。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向貴公司提供吾等對該項物業權益於二零零五年十二月二十日（「估值日期」）的市值租金的意見。

### 1.2 估值基準

除另有說明外，吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會物業估值標準」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定而編製。倘上述估值標準並無載列對有關項目估值所需指引，則吾等亦會參考皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會評值及估值標準」及國際評估標準協會頒佈的「國際評估標準」，並因應本地的法律、慣例、常規及市況作出修訂而加以應用。

吾等根據香港測量師學會採納的「市場價值」對物業權益進行估值，其定義如下：

「市場價值為自願置方及自願賣方就有關物業權益經過適當推銷後於估價日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等的估值服務已按照吾等的品質保證系統（通過香港品質保證局ISO 9001:2000認證）進行，而吾等的報告亦根據吾等的一般估值原則所載假設、定義及限制條件而編製。

### 1.3 估值假設

吾等估值時乃假設賣方在公開市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的估值並無考慮該物業權益所涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

吾等按指示以單一物業權益的基準為物業進行估值，並無考慮分層出售物業可能造成的影響。

### 1.4 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供的資料，包括截至二零零六年一月一日的租金收入表、一組圖則、物業的租約範本、就新租賃簽署的要約函件及租約副本。吾等亦接納 貴公司有關計劃批文、法定公告、地役權、年期、圖則、樓面面積及一切其他相關資料的意見。報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲文件所載的資料而釐定，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等的估值完全基於所獲資料及／或所作假設均為充份及準確而編製。倘該等資料及／或假設證實不確或不足，則或會影響估值的準確程度。

### 1.5 業權調查

吾等並無獲提供有關物業權益的部分業權文件副本，惟已安排在土地註冊處進行查證。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定其後有否出現並無載於吾等所獲文件副本的租賃修訂。所有文件及租約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

## 1.6 實地調查

吾等並無進行實地測量，以核實物業的地盤面積是否準確，但假設吾等所獲文件及正式地盤圖則所列的地盤面積均屬正確。

吾等並無獲指示對地盤進行調查，以確定地面狀況及有關設施等是否適合，亦無進行考古、生態或環境勘察。吾等估值時假設該等方面均為滿意。倘物業或鄰近土地於日後出現污染、下陷或其他缺陷，或物業於過往或目前用途會產生污染，則吾等有權調整本報告所載價值。

## 1.7 視察物業

吾等曾視察物業的外貌，並於二零零五年十二月十二日視察物業其中代表單位及公共範圍的內部。

吾等並無進行正式的地盤及結構測量，因此吾等未能確定物業是否確無蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行樓宇測量，亦未有視察物業中被遮蓋、隱蔽及不能通往的部分，並假設該等部分的狀況良好。吾等未能就未曾視察部分的狀況作出任何意見或建議，且並無對物業的任何設施進行測試。

吾等並未就物業有否使用有害或危險物質建成，或落成後有否混入有害或危險物質而進行調查，故此吾等不能報告物業可完全免除該等風險。為進行此估值，吾等假設此調查在重大程度上不會發現此等物料之存在。

## 1.8 機器及設備

吾等的估值通常包括成為樓宇服務裝置中一部分的所有機器及設備。然而，本估值報告並不包括與使用者的工業或商業活動直接完全相關而裝置的生產設備、機器及配備，亦不包括所有傢俱、裝置與租客自身之傢具裝修。

## 1.9 報告

在未取得吾等以書面允許以本估值報告（包括函件、估值證書及附錄）現時的形式轉載或引述其全部或任何部分內容之前，不得在任何文件、通函或聲明之中作出有關轉載或引述。

最後根據吾等的標準慣例，吾等須聲明本估值報告僅供寶光實業（國際）有限公司作上述用途。吾等概不就本報告全部或任何部分內容向任何第三方負責。

此致

九龍  
新蒲崗  
太子道東698號  
寶光實業（國際）有限公司  
列位董事 台照

代表  
仲量聯行  
副董事  
周若瑜

*BSc(Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS(GP)*

謹啟

牌照號碼：E-182969

二零零六年二月二十四日

附註：

周若瑜女士為特許測量師及註冊專業測量師，擁有逾9年香港估值及顧問經驗。

## 估值證書

二零零五年  
十二月二十日  
的市值

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	
香港 九龍 新蒲崗 太子道東698號 寶光商業中心	該物業位於新蒲崗區太子道東西北面接近景泰街交界處。  該物業的登記地盤面積約22,580平方呎(2,097.75平方米)。	該物業於估值日期的佔用率約90.7%。 出租及業主佔用部分(即5樓502、503、505及506室、27樓與28樓部分樓面)分別佔該物業總建築面積約81.4%及9.3%。	820,000,000港元  (八億二千萬元)
新九龍內地段第4790號	寶光商業中心包括26層高辦公大樓(連3層地庫),地下及閣樓為零售店舖、地庫1至3層為裝貨及落貨設施以及114個車位。大樓於一九九八年落成,設有7部客用升降機、1部載貨升降機及1部油壓式客用升降機(專供地庫至地下使用)。  根據吾等所獲的租金收入表,大樓的總建築面積約為328,809平方呎(30,547.1平方米)。  該物業根據政府租契持有,租期由一八九八年七月一日起計為期99年,並已續期至二零四七年六月三十日。該物業現時每年的地租為其應課差餉租值之百分之三。	於二零零五年十二月三十一日,出租辦公室及商用面積連同頂樓六條電訊天線每月應收的租金總額約為2,308,000港元,不包括差餉、地稅及管理費。單一車位的月租約每個3,150港元,雙連車位則約每個4,700港元。  現有租約的租期大部分為2至3年,並於屆滿時可選擇續期1至3年。	

## 附註:

- (1) 該物業的登記業主為寶光實業(集團)有限公司。
- (2) 根據土地註冊處最近的紀錄,吾等發現該物業有以下負擔:
  - 已抵押予恒生銀行有限公司,作為於二零零五年五月九日透過一般銀行信貸所獲全部款項的擔保,見備忘編號05052402880705。
  - 與恒生銀行有限公司於二零零五年九月二十一日訂立的確認契據,見備忘編號05093001080179。
- (3) 該物業列入於二零零五年十二月九日展出的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖第S/K11/20號,作為「其他指定用途」只適用於「商貿」用途。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載關於本公司資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他本公司事實以致本通函內任何聲明構成誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及行政總裁的權益

於最後可行日期，本公司的董事及最高行政人員持有的本公司或任何相聯公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉）而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，或上市公司董事進行證券交易的標準守則而須通知本公司及聯交所，又或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉如下：

以下披露的所有權益，均為本公司股份的好倉：

#### (i) 本公司－普通股

董事姓名	個人權益	股份數目		總數	於最後
		家族權益	法團權益		可行日期
					佔已發行 股本的 概約百分比
黃創保先生	3,600,000	—	—	3,600,000	0.38
黃創增先生	38,080,011	10,000	—	38,090,011	4.00
朱繼華先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21
黃創江先生	391,056	—	—	391,056	0.04
李樹中先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21
黃玉桓先生	2,000,000	—	—	2,000,000	0.21

## (ii) 附屬公司

	股份數目			總數	於最後
	個人權益	家族權益	法團權益		可行日期佔
					優先股的
					概約百分比
(i) City Chain (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(1)</sup>					
黃創保先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創增先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創江先生	200	—	208,800	209,000	99.52
(ii) Stelux Watch (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(2)</sup>					
黃創保先生	600	—	—	600	16.67
黃創增先生	600	—	—	600	16.67
黃創江先生	600	—	—	600	16.67
(iii) Optical 88 (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(3)</sup>					
黃創保先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創增先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創江先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20

## 附註：

- (1) City Chain (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃City Chain (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的208,800股優先股互有重複。
- (2) Stelux Watch (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Stelux Watch (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權分取盈利，只可享有每年的固定股息。
- (3) Optical 88 (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Optical 88 (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的225,000股優先股互有重複。

除上文披露者外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯公司（定義見證券及期貨

條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有，或根據證券及期貨條例該等條文被視為或視作擁有任何權益或淡倉，或擁有任何權益而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

#### (b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益

除下文披露者外，於最後可行日期，董事並無獲悉有任何其他人士（除本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露：

名稱	股份數目	持股百分比	附註
義興有限公司	415,031,771	43.63	(a)
Active Lights Company Limited	135,653,636	14.26	(b)
通城（遠東）有限公司	91,032,218	9.57	(c)

附註：

- (a) 此等股份由義興有限公司以實益擁有人身份持有。黃子明先生的遺產執行人持有義興有限公司控股權益。
- (b) 此等股份由Active Lights Company Limited以實益擁有人身份持有。Active Lights Company Limited乃義興有限公司控制的公司。
- (c) 此等股份由通城（遠東）有限公司以實益擁有人身份持有。黃子明先生的遺產執行人持有通城（遠東）有限公司38%的已發行股份。

上文披露的所有權益，均為本公司股份的好倉。

#### (c) 於本集團其他成員公司的主要股權

於最後可行日期，據董事所知，除本公司董事及最高行政人員或彼等各自的聯繫人士外，並無任何其他人士直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票的股本面值10%或以上權益。

#### (d) 其他董事權益

除本通函所披露外，於最後可行日期，各董事自二零零五年三月三十一日（即本集團最近期公佈的經審核綜合賬目的編製日期）以來，概無於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，除涉及本公司業務外，各董事或彼等各自聯繫人士概無於與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，或擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益（如彼等為控股股東）。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立現時仍然有效且對本集團業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 重大變動

除本通函所載事項外，於最後可行日期，據董事所知，本集團的財政或貿易狀況自二零零五年三月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表編製日期）起並無任何重大不利變動。

### 4. 專家

(a) 以下為於本通函提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
仲量聯行	獨立物業估值師
卓怡融資	根據證券及期貨條例可從事第1、4、6及9類受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

(b) 於最後可行日期，仲量聯行、卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無可認購或委任他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論該等權利可否依法強制執行）。

(c) 於最後可行日期，仲量聯行、卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所已就印發本通函發出同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

(d) 於最後可行日期，仲量聯行、卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所在本集團任何成員公司自二零零五年三月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）以來，所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，本公司與其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或其任何附屬公司均無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 6. 服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司已訂立或擬訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或僱主不須作出除法定賠償外的賠償即可終止的合約除外。

## 7. 於股東特別大會要求投票表決的程序

本公司的公司細則第78、79及80條載列股東可要求投票表決的程序：

### (a) 公司細則第78條

於任何股東大會提呈的決議案將以舉手方式表決，除非下列人士於公佈以舉手表決結果時或之前或任何其他投票表決的要求被撤回時，要求以投票方式表決：—

- (i) 該大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席且有權於會上投票的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或其受委代表；或
- (iii) 一名或多名親身出席且代表全體有權於會上投票的股東總投票權不少於十分一的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或其受委代表；或
- (iv) 一名或多名親身出席且持有有權於會上投票的本公司股份合計繳足股本不少於所有賦予該項權利股份繳足股本總額十分一的股東或（倘股東為公司）其正式授權代表或其受委代表。

除非要求投票表決，而有關要求未遭撤回，否則主席宣佈決議案經舉手表決通過或一致或以某一大多數通過或不獲通過，並登記於載述本公司會議記錄的名冊中，有關結果即為該事實的最終憑證，而毋須提出投票贊成或反對該決議案的數目或比數的證明。

(b) 公司細則第79條

倘如前述要求投票表決，須於公司細則第80條規限下，以主席指示的方式（包括使用選票或投票用紙或選舉便函）、時間（不得超過要求投票表決的會議或續會舉行日期起計三十日）和地點進行。非立即進行的投票表決毋須發出通告。經要求投票表決的結果須被視作大會決議案。在主席同意下，可於會議結束前或進行投票表決前任何時間的較早者，撤回投票表決的要求。

(c) 公司細則第80條

任何正式要求投票表決的大會主席選舉或任何續會問題須於會上進行，不得延期。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司秘書為張素萍女士，為法律（榮譽）學士，在英格蘭、威爾斯及香港獲認可為大律師。
- (b) 就上市規則第3.24條而言，黃玉桓先生獲委任為合資格會計師，彼為英國銀行學會及香港會計師公會成員。
- (c) 本公司的註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM12, Bermuda。本集團於香港的主要營業地點為香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心27樓。本公司的股份過戶處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (d) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零零六年三月十五日（包括該日）任何週日（星期六、星期日及公眾假期除外）的一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分內，在本公司的主要辦事處（地址為香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心27樓）可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司組織章程大綱及細則；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 卓怡融資函件，全文載於本通函「卓怡融資函件」一節；

- (e) 本通函附錄一所載的會計師報告；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所就交易後集團的未經審核備考財務資料發出的函件，全文載於本通函附錄三；
- (g) 本通函附錄三所載的交易後集團備考財務資料；
- (h) 本通函附錄一所載的羅兵咸永道會計師事務所簽署的會計師報告調整報表；
- (i) 仲量聯行編撰的物業估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 本附錄第(4)段所述的同意書；
- (k) 本公司自二零零五年四月一日起刊發的各份通函，即本公司於二零零五年七月二十九日就購回股份及發行新股份的一般授權及更改董事而刊發的通函、本公司於二零零五年八月三十一日就關連及須予披露交易及於收購事項完成後進行的持續關連交易及現有持續關連交易於收購事項完成後的變動而刊發的通函；及
- (l) 本公司截至二零零四年及二零零五年三月三十一日止兩年度年報。

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業(國際)有限公司\*

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：84)

茲通告本公司謹訂於二零零六年三月十五日上午十一時假座香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心5樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案（不論經修訂與否）為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

批准、確認及追認協議（定義見本公司二零零六年二月二十四日致股東的通函（「通函」），註有「A」字樣的副本已提交大會並由大會主席簡簽，以資識別）及據此擬進行的交易（包括但不限於分派特別股息每股股份港幣0.50元）。」

承董事會命  
張素萍  
公司秘書

二零零六年二月二十四日

#### 附註：

- (1) 為確定有權出席大會並於會上投票的股東名單，本公司將於二零零六年三月十日至二零零六年三月十五日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開大會及於會上投票的股東，均有權委派一名或以上代表出席大會，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。所有代表委任表格必須於大會或續會指定舉行時間或進行投票表決（視情況而定）48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心四十六樓。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會並於會上投票。
- (4) 如屬任何股份的聯名持有人，則任何一位此等親自出席的聯名持有人或其受委代表均可於會上投票，猶如其乃唯一有權投票者，惟如有一名以上的聯名持有人親自或委派代表出席大會，則只有親自出席且在股東名冊排名首位的聯名持有人方可就該等股份投票。
- (5) 為確定有權收取每股港幣0.50元特別股息的股東名單，本公司將於二零零六年三月二十三日至二零零六年三月二十八日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。
- (6) 會後設有茶點款待。

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

於本通函刊發日期，本公司的董事如下：

*行政董事：*

黃創保（主席）、Chumphol Kanjanapas（又名黃創增）（副主席兼行政總裁）、朱繼華、李樹中及黃玉桓

*非行政董事：*

黃創江、鄺耀忠（獨立）、胡春生（獨立）及胡志文（獨立）