

USI HOLDINGS LIMITED

(富聯國際集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 369)

二零零五年年度業績

財務業績

富聯國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司、其附屬公司及其共同控制實體(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字。

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (重列) 百萬港元
營業額	2	1,767.9	1,455.8
銷售成本		(1,201.3)	(1,131.5)
毛利		566.6	324.3
其他經營收入		14.0	39.9
分銷費用		(110.2)	(100.2)
行政費用		(282.3)	(254.0)
投資物業公平價值變更		276.1	39.9
出售策略性投資收益		67.1	-
(確認之減值虧損) / 撥回有關 策略性投資之減值虧損		(2.0)	7.5
經營溢利	3	529.3	57.4
財務費用		(24.4)	(19.4)
財務收入		6.0	1.1
財務費用淨值	4	(18.4)	(18.3)
應佔聯營公司業績		13.1	61.1
出售聯營公司收益		-	7.6

* 僅供識別

除稅前溢利		524.0	107.8
稅項	5	(89.6)	(10.0)
本年度溢利		434.4	97.8
應佔溢利：			
本公司股東		368.5	92.1
少數股東權益		65.9	5.7
		434.4	97.8
股息	6	36.8	9.2
本公司股東應佔溢利之每股盈利	7		
— 基本		70.0港仙	17.8港仙
— 攤薄		69.9港仙	17.7港仙

綜合資產負債表

	二零零五年	二零零四年
	十二月	十二月
	三十一日	三十一日
	三十一日	(重列)
附註	百萬元	百萬元

資產及負債

非流動資產

租賃土地及土地使用權	780.4	235.9
投資物業	1,311.6	541.6
發展中物業	89.5	144.6
其他物業、廠房及設備	287.2	278.2
聯營公司權益	199.5	165.8
策略性投資	418.4	430.3
其他非流動資產	0.5	1.6
	3,087.1	1,798.0

流動資產			
存貨		123.9	133.9
發展中作出售物業		803.2	666.3
應收貨款、其他應收款項及預付款項	8	460.9	116.0
應收票據		27.0	67.4
衍生金融工具		2.7	–
存於保管人賬戶之銷售所得		113.6	101.2
持至到期投資		–	1.8
應收聯營公司款項		9.3	8.4
可收回稅項		2.7	3.6
銀行結存及現金		137.9	139.8
		<u>1,681.2</u>	<u>1,238.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項	9	365.5	258.7
應付票據		15.2	13.7
已收物業預售款項		902.5	107.4
應付聯營公司款項		4.8	–
應付稅項		39.2	0.4
銀行票據之相關借貸		9.3	–
短期銀行貸款及透支		4.3	3.3
一年內到期之銀行貸款		310.5	448.4
		<u>1,651.3</u>	<u>831.9</u>
流動資產淨值		<u>29.9</u>	<u>406.5</u>
資產總值減流動負債		<u>3,117.0</u>	<u>2,204.5</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款		777.8	700.4
其他長期貸款		279.5	52.5
遞延稅項		75.6	25.9
		<u>1,132.9</u>	<u>778.8</u>
資產淨值		<u><u>1,984.1</u></u>	<u><u>1,425.7</u></u>

權益		
股本	263.1	263.1
儲備	1,593.5	1,100.8
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	1,856.6	1,363.9
少數股東權益	127.5	61.8
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,984.1	1,425.7
	<hr/>	<hr/>

附註：

1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（統稱「新香港財務報告準則」），而新香港財務報告準則自二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。除早於二零零四年已採納之香港會計準則第40條「投資物業」及香港（準則詮釋委員會）詮釋第3條「已重估非可折舊資產之所得稅退回」外，本集團於二零零五年亦採納了其他新香港財務報告準則。對本集團產生重大財務影響之本集團會計政策主要變動詳述如下。二零零四年之比較資料已根據相關要求予以重新分類／重列。

(a) 金融工具

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

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

(b) 共同控制實體

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

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

(c) 租賃土地及土地使用權

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

(d) 以股份為基礎之支付

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

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

	香港會計 準則 第17條 百萬港元	香港會計 準則 第32條及 第39條 百萬港元	香港財務 報告準則 第2條 百萬港元	合計 百萬港元
對二零零四年之前期間之影響：				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2

於二零零四年一月一日之 保留溢利增加	0.2	-	-	0.2
對二零零四年之影響：				
截至二零零四年 十二月三十一日止年度				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2
租賃土地利息支出增加	(1.4)	-	-	(1.4)
截至二零零四年十二月三十一日止 年度純利減少	(1.2)	-	-	(1.2)
於二零零四年十二月三十一日 保留溢利減少	(1.0)	-	-	(1.0)
	香港會計 準則 第17條 百萬港元	香港會計 準則 第32條及 第39條 百萬港元	香港財務 報告準則 第2條 百萬港元	合計 百萬港元
對二零零五年一月一日之影響：				
對沖儲備增加	-	0.3	-	0.3
投資重估儲備增加	-	48.1	-	48.1
儲備增加	-	48.4	-	48.4
本公司股東應佔權益增加	-	48.4	-	48.4
於二零零五年一月一日 公司股東應佔權益 (減少)／增加	(1.0)	48.4	-	47.4
對截至二零零五年 十二月三十一日止 年度之影響：				
租賃土地攤銷減少	0.2	-	-	0.2
認股權及獎賞確認為支出	-	-	(0.5)	(0.5)
本年度純利增加／(減少)	0.2	-	(0.5)	(0.3)

對沖儲備增加	-	2.4	-	2.4
僱員股份報酬儲備增加	-	-	0.5	0.5
投資重估儲備增加淨額	-	96.0	-	96.0
年度儲備增加	-	98.4	0.5	98.9
本公司股東應佔權益增加	0.2	98.4	-	98.6

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

2. 營業額及分類資料

目前本集團之業務劃分為五個營運部份，即成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業發展、物業投資及管理及投資活動。以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

業務分類

	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	物業發展 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度							
營業額							
外部銷售收益	1,066.1	235.6	67.8	375.4	23.0	-	1,767.9
業務之間銷售收益	-	-	13.3	-	-	(13.3)	-
收益總額	<u>1,066.1</u>	<u>235.6</u>	<u>81.1</u>	<u>375.4</u>	<u>23.0</u>	<u>(13.3)</u>	<u>1,767.9</u>
業績							
投資物業公平價值變更及出售策略性 投資收益前之分類業績	(21.0)	4.1	20.8	209.0	19.1	-	232.0
投資物業公平價值變更	-	-	276.1	-	-	-	276.1
出售策略性投資收益	-	-	-	-	67.1	-	67.1
分類業績	(21.0)	4.1	296.9	209.0	86.2	-	575.2
未歸類之企業支出							(45.9)

經營溢利							529.3
財務費用							(24.4)
財務收入							6.0
應佔聯營公司業績	-	-	-	14.5	(1.4)	-	13.1
							<u>524.0</u>
除稅前溢利							524.0
稅項							(89.6)
							<u>434.4</u>
年內溢利							<u><u>434.4</u></u>

	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	物業投資 及管理	物業發展	投資活動	撇除	綜合 (重列)
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零零四年 十二月三十一日止年度							
營業額							
外部銷售收益	1,107.6	214.0	58.4	61.5	14.3	-	1,455.8
業務之間銷售收益	-	-	6.5	-	-	(6.5)	-
	<u>1,107.6</u>	<u>214.0</u>	<u>64.9</u>	<u>61.5</u>	<u>14.3</u>	<u>(6.5)</u>	<u>1,455.8</u>
收益總額	<u>1,107.6</u>	<u>214.0</u>	<u>64.9</u>	<u>61.5</u>	<u>14.3</u>	<u>(6.5)</u>	<u>1,455.8</u>
業績							
投資物業公平價值變更 前之分類業績	15.6	(1.1)	9.2	38.2	4.9	-	66.8
投資物業公平價值變更	-	-	39.9	-	-	-	39.9
	<u>15.6</u>	<u>(1.1)</u>	<u>49.1</u>	<u>38.2</u>	<u>4.9</u>	<u>-</u>	<u>106.7</u>
分類業績	15.6	(1.1)	49.1	38.2	4.9	-	106.7
未歸類之企業支出							(49.3)
							<u>57.4</u>
經營溢利							57.4
財務費用							(19.4)
財務收入							1.1
應佔聯營公司業績	-	-	-	61.2	(0.1)	-	61.1
出售聯營公司收益							7.6
							<u>107.8</u>
除稅前溢利							107.8
稅項							(10.0)
							<u>97.8</u>
年度溢利							<u><u>97.8</u></u>

地區分類

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
北美	746.2	853.0	3.3	9.4
香港	423.8	138.5	522.0	46.7
英國	310.0	262.0	2.5	(2.8)
其他歐洲國家	143.1	119.7	0.8	(0.3)
其他地區	144.8	82.6	0.7	4.4
	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>529.3</u>	<u>57.4</u>

3. 經營溢利

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (重列) 百萬港元
經營溢利已扣除：		
職員開支，包括董事酬金	222.7	225.2
退休福利計劃供款，減除數目極少之被沒收供款	3.3	4.6
職員開支合計	<u>226.0</u>	<u>229.8</u>
核數師酬金		
— 本年度	3.1	2.8
— 過往年度撥備不足	0.3	—
攤銷		
— 永久紡織品配額（包括於銷售成本）	—	0.4
— 商標（包括於行政費用）	0.1	0.1
購買臨時紡織品配額之成本撇銷	1.1	10.6
計入銷售成本之存貨成本	837.5	837.1
折舊及攤銷		
— 租賃土地及土地使用權	7.2	4.7
— 其他物業、廠房及設備	24.6	23.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損	1.2	0.1
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>1.8</u>	<u>1.6</u>

及已計入：

其他經營收入

紡織品配額收入	-	24.5
來自供應商之折扣、索償及佣金	7.0	8.3
物業銷售沒收按金之收益	2.0	-

4. 財務費用淨值

財務費用

利息：

—須於五年內全部償還之銀行及其他借款利息	37.0	17.6
—毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款利息	9.1	3.2

總借貸成本

減：發展中物業撥充資本化之利息

46.1	20.8
(21.7)	(1.4)

財務收入—銀行利息收入

24.4	19.4
(6.0)	(1.1)

淨借貸成本

18.4	18.3
------	------

5. 稅項

有關開支包括：

本公司、其附屬公司及共同控制實體稅項

—香港利得稅	39.7	3.1
—其他司法權區稅項	0.2	0.6

往年超額撥備

—香港利得稅	-	(0.9)
--------	---	-------

與產生及撥回暫時差異有關之遞延稅項

49.7	7.2
------	-----

89.6	10.0
------	------

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

6. 股息

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
於二零零五年十月十四日派發中期股息每股1.5港仙 (二零零四年:無)	7.9	—
建議末期股息每股5.5港仙 (二零零四年:1.75港仙)	<u>28.9</u>	<u>9.2</u>
	<u>36.8</u>	<u>9.2</u>

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

7. 每股盈利

本公司股東應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (重列) 百萬港元
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司股東應佔溢利	<u>368.5</u>	<u>92.1</u>
已發行股份數目		
用於計算每股基本盈利之股份加權平均數	526,255,339	518,820,462
根據本公司認股權及獎賞計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	<u>631,451</u>	<u>1,737,245</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>526,886,790</u>	<u>520,557,707</u>

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

8. 應收貨款、其他應收款項及預付款項

本集團給予其貿易客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。以下是本集團於十二月三十一日之應收貨款賬齡分析：

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (重列) 百萬港元
零至30天	76.6	28.6
31至90天	286.2	21.4
90天以上	20.8	26.3
	<hr/>	<hr/>
應收貨款減撥備	383.6	76.3
其他應收款項及預付款項	77.3	39.7
	<hr/>	<hr/>
	460.9	116.0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 應付貨款及其他應付款項

以下是本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零零五年 百萬港元	二零零四年 (重列) 百萬港元
零至30天	67.2	65.9
31至90天	21.3	14.4
90天以上	12.1	12.5
	<hr/>	<hr/>
應付貨款	100.6	92.8
其他應付款項	264.9	165.9
	<hr/>	<hr/>
	365.5	258.7
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 結算日後事項

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

股息

董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙（二零零四年：1.75港仙）。倘計及於二零零五年十月十四日派發之中期股息每股1.5港仙（二零零四年：無），則二零零五年所派發之股息總額為每股7.0港仙。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零六年六月十三日至二零零六年六月十六日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零六年六月十二日下午四時前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記處標準證券登記有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東1號太古廣場第三期25樓，方符合資格領取建議之末期股息。

管理層討論及分析

業績

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合純利368,500,000港元，而二零零四年則為92,100,000港元。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為1,767,900,000港元，而截至二零零四年十二月三十一日止年度則為1,455,800,000港元。

物業

住宅物業發展

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

本集團擁有40%權益之香港沙田晉名峰及本集團擁有12%權益之新加坡Kovan Melody現正按計劃施工。預期該兩項發展項目將於二零零六年落成，而預售有關物業之收入及盈利將根據本集團會計政策確認。

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

物業投資及管理

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

於二零零五年，香港商業樓宇市道氣勢如虹。於二零零五年四月，本集團成功投得位於灣仔軒尼詩道314－324號之前東亞銀行大廈。該大廈總樓面面積約為120,000平方呎，於二零零七年修葺完成後，將提供零售及寫字樓用地。本集團持有15%權益之南聯地產控股有限公司為持有本商業物業項目30%權益之合作夥伴。本集團擬翻新大廈以提供甲級寫字樓及高檔次商場，以滿足灣仔區之急促轉變及把握香港零售及寫字樓市道暢旺之趨勢。由於零售業及寫字樓市場前景樂觀，預計是項物業將為本集團帶來穩定收入來源。

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

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

服務式住宅投資及管理

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

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

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

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

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

成衣

二零零五年，本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利（不包括業務重整及其他一次性費用）3,500,000港元，二零零四年則為30,400,000港元。二零零五年之營業額輕微下跌至992,400,000港元，而二零零四年則為1,032,800,000港元。

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

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

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

Gieves & Hawkes plc

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 於二零零五年錄得4,900,000港元之經營溢利，而二零零四年則為虧損200,000港元。

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

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

策略性投資

南聯地產控股有限公司 (「南聯」)

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

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

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

啓域系統顧問有限公司

本集團佔有啓域系統顧問有限公司 (「啓域」) 42.5%權益，啓域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。

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

SUNDAY Communications Limited

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

前景

於二零零六年，我們對本地及中國的經濟依然充滿信心。繼續推售溱喬、晉名峰落成，加上本集團預期香港Lanson Place Boutique Hotel and Residences及上海Lanson Place Jin Lin Tian Di將會表現強勁，本集團之物業業務應持續表現理想。

成衣部方面，鑑於歐盟及美國實施新配額限制，現時更能確定中國的紡織品出口於來年將擁有可以預測的增長機會，直至二零零八年年底為止。在此過渡期間，本集團將繼續集中於基礎建設，以提供進一步增長之平台。

分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	1,066.1	1,107.6	(21.0)	15.6
品牌產品分銷	235.6	214.0	4.1	(1.1)
物業發展	375.4	61.5	209.0	38.2
物業投資及管理	67.8	58.4	296.9	49.1
投資活動	23.0	14.3	86.2	4.9
未歸類之企業支出	-	-	(45.9)	(49.3)
	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>529.3</u>	<u>57.4</u>

地區分類

北美	746.2	853.0	3.3	9.4
香港	423.8	138.5	522.0	46.7
英國	310.0	262.0	2.5	(2.8)
其他歐洲國家	143.1	119.7	0.8	(0.3)
其他地區	144.8	82.6	0.7	4.4
	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>529.3</u>	<u>57.4</u>

流動資金及財務資源

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

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額（即銀行借款總額減現金及銀行結餘）為964,000,000港元（二零零四年：1,012,300,000港元），佔本集團資產淨值48.6%，相對於二零零四年年底時之71.0%。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款（約70.6%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零五年年底時尚有超過480,000,000港元（二零零四年：500,000,000港元）之未動用銀行融資。

外幣

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

或然負債

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

資產抵押

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

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

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

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其全體香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

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

公司管治

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文，惟非執行董事之委任並無特定任期，彼等須按照本公司之公司細則輪席退任。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司採納之會計準則和政策，並與管理層商討年報有關內部監控、核數及財務報告之事宜，包括審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

本公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納收錄於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就年內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而所有董事均確認彼等於年內一直完全遵守標準守則之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

承董事會命
富聯國際集團有限公司
執行董事兼公司秘書
區慶麟

香港，二零零六年四月二十日

董事會成員

執行董事： 鄭維志、鄭維新、鄭文彪、吳德偉及區慶麟

非執行董事： 鄭維強、郭炳聯、馬世民#、方鏗#、黃奕鑑、康百祥及楊傑聖#。

獨立非執行董事

請同時參閱本公佈於星島日報的內容。