

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)

二零零六年年度業績

主席報告

二零零六年對富聯國際來說，實在是成果豐碩之一年。的確，我們是以堅實之步伐，在實現本公司策略目標之道路上穩步前進，我甚至可以形容二零零六年為公司業務騰飛之年。本公司營業額及權益持有人應佔溢利均創下了新高，分別達2,699.4百萬港元及738.3百萬港元。我們已釐定明確之發展方針，專心致志成為專注而靈活的優質物業市場之先驅。本年度本集團溢利中，212.7百萬港元產生自主要來自Lanson Place酒店投資物業之公平價值收益。而重估收益則反映本集團創造價值之能力。本集團有能力憑藉優質管理及創新之增值方案，實現本集團物業之真正價值。

富聯國際正步入業務發展之新階段。然而，我們之核心價值始終如一：創造價值、締結長遠夥伴關係、專業精神、把握時機及優質服務依然是富聯國際營商之道。

縱觀整體物業市場，買家於二零零六年看到市場出現復甦跡象，因而對價格回升重拾信心，及至二零零七年年初，市況更明顯好轉。因此我們認為，現時正是擴展富聯國際物業項目之良好時機。我們致力與其他物業發展商開設兩家合營公司，攜手在新界白石角發展兩個全海景豪宅項目。我們與南豐發展及信和置業有限公司合作發展其中一個項目，而另一個則與南豐、信和置業及嘉華國際集團有限公司共同發展。該等項目之總樓面面積約為1.1百萬平方呎。我們相信，參與上述項目有助加強富聯國際之資產組合，並可進一步鞏固我們於香港豪宅物業市場之地位。

我們亦與香港特區政府就亞皆老街157號住宅發展項目之地價達成協議。在未來數年，以上發展項目及多個快將完成之物業投資項目，均可為富聯國際帶來持續之收入，並為權益持有人創造回報。

服務式住宅管理是富聯國際另一主要增長來源。屢獲殊榮之Lanson Place酒店及服務式住宅概念，在香港及上海均取得成功，全年入住率高企，並吸引了一批忠實客戶再次光臨。

此外，在內地發展服務式住宅業務之前景可觀，我們將繼續密切留意合適之項目，並在適當時機擴展物業組合，將Lanson Place之品牌拓展至其他地區。

成衣業務在二零零六年下半年有所改善，但預期來年仍須面對重重挑戰。我們將積極面對目前欠佳之市況，並採取嚴格之成本控制措施，以保持本身之競爭力。

* 僅供識別

在企業層面，我們於二零零七年四月宣佈有意提出自願有條件收購建議，以發行富聯國際新股份之方式收購南聯地產控股有限公司（「南聯」，香港聯交所股份代號：1036）之已發行股份（富聯國際已擁有者除外）。此舉旨在重組富聯國際及永泰控股有限公司（「永泰」；新加坡交易所股份代號：Wing Tai）於南聯之權益，藉此為富聯國際及南聯之權益持有人提升投資價值。進行收購建議後，富聯國際將成為整合永泰集團於南聯權益之企業，以及精簡集團之整體架構。

若說二零零六年是物業市場穩步增長、盡除不明朗因素之年，我們認為二零零七年將會是全力奮進之年頭。我們充滿自信，對市場前景亦信心十足，今後我們將繼續加強永泰亞洲作為高尚住宅物業發展商先驅之品牌形象，並積極進軍投資物業及零售物業市場。Lanson Place品牌將引領我們在大中華地區以至亞洲其他城市開拓服務式住宅投資及管理業務。憑藉努力不懈及宏大願景，富聯國際勢必可發展為一家綜合物業發展商，立足中國，雄踞亞洲。

主席
鄭維志

香港，二零零七年四月十七日

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」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績及上年度之比較數字如下：

綜合收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日 止年度 | |
|-------------------------------|----|------------------|---------------|
| | | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
| 營業額 | 3 | 2,699.4 | 1,767.9 |
| 銷售成本 | | (1,573.1) | (1,201.3) |
| 毛利 | | 1,126.3 | 566.6 |
| 其他經營收入 | | 12.0 | 14.0 |
| 分銷費用 | | (154.6) | (110.2) |
| 行政費用 | | (325.2) | (282.3) |
| 投資物業公平價值變更 | | 336.3 | 276.1 |
| 出售策略性投資收益 | | - | 67.1 |
| 出售投資物業收益 | | 18.2 | - |
| 有關策略性投資及作出售物業之 減值虧損撥回／（撥備） | | 3.0 | (2.0) |
| 經營溢利 | 4 | 1,016.0 | 529.3 |

| | | | |
|------------------------------------|---|---------------|---------------|
| 財務費用 | | (41.7) | (24.4) |
| 財務收入 | | 9.4 | 6.0 |
| 財務費用淨值 | | (32.3) | (18.4) |
| 應佔聯營公司業績 | | 25.8 | 13.1 |
| 除稅前溢利 | | 1,009.5 | 524.0 |
| 稅項 | 5 | (183.6) | (89.6) |
| 本年度溢利 | | <u>825.9</u> | <u>434.4</u> |
| 應佔溢利： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 738.3 | 368.5 |
| 少數股東權益 | | 87.6 | 65.9 |
| | | <u>825.9</u> | <u>434.4</u> |
| 股息 | 6 | <u>60.5</u> | <u>36.8</u> |
| 本公司權益持有人應佔溢利 之每股盈利 (以每股港元列示) | 7 | | |
| — 基本 | | <u>1.40港元</u> | <u>0.70港元</u> |
| — 攤薄 | | <u>1.40港元</u> | <u>0.70港元</u> |

綜合資產負債表

於十二月三十一日
 二零零六年 二零零五年
 附註 百萬港元 百萬港元

資產及負債

| | | | |
|------------|--|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 租賃土地及土地使用權 | | 776.3 | 780.4 |
| 投資物業 | | 1,563.1 | 1,311.6 |
| 發展中物業 | | 128.7 | 89.5 |
| 其他物業、廠房及設備 | | 301.0 | 287.2 |
| 聯營公司權益 | | 163.9 | 199.5 |
| 策略性投資 | | 639.8 | 418.4 |
| 其他非流動資產 | | 86.2 | 0.5 |
| | | <u>3,659.0</u> | <u>3,087.1</u> |

| | | | |
|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 122.4 | 123.9 |
| 作出售物業 | | 302.7 | 803.2 |
| 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款項 | 8 | 192.2 | 487.9 |
| 衍生金融工具 | | 0.2 | 2.7 |
| 存於保管人賬戶之銷售所得 | | 65.8 | 113.6 |
| 應收聯營公司款項 | | 18.6 | 9.3 |
| 可收回稅項 | | 2.9 | 2.7 |
| 現金及等值現金 | | 400.6 | 137.7 |
| | | <u>1,105.4</u> | <u>1,681.0</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貨款、應付票據及其他應付款項及應計費用 | 9 | 329.2 | 380.7 |
| 已收物業預售款項 | | - | 902.5 |
| 應付聯營公司款項 | | 4.9 | 4.8 |
| 應付稅項 | | 123.4 | 39.2 |
| 應收票據之銀行借貸 | | 10.2 | 9.3 |
| 短期銀行貸款 | | 1.9 | 4.1 |
| 一年內到期之銀行貸款 | | 48.7 | 310.5 |
| | | <u>518.3</u> | <u>1,651.1</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>587.1</u> | <u>29.9</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>4,246.1</u> | <u>3,117.0</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之銀行貸款 | | 1,000.0 | 777.8 |
| 其他長期貸款 | | 187.4 | 279.5 |
| 遞延稅項 | | 130.7 | 75.6 |
| | | <u>1,318.1</u> | <u>1,132.9</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>2,928.0</u></u> | <u><u>1,984.1</u></u> |
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 263.3 | 263.1 |
| 儲備 | | 2,449.5 | 1,593.5 |

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| 少數股東權益 | 2,712.8 215.2 | 1,856.6 127.5 |
| 權益總額 | <u>2,928.0</u> | <u>1,984.1</u> |

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值列值之投資物業及可供出售金融資產（策略性投資）之重估調整。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 採納香港財務報告準則之準則及詮釋之新修訂

下列與本集團業務相關之準則及詮釋之修訂須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間予以採納，且已獲本集團採納：

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| 香港會計準則第19號（修訂） | 僱員福利－精算損益、集團規劃及披露 |
| 香港會計準則第21號（修訂） | 海外業務淨投資 |
| 香港會計準則第39號（修訂） | 預測集團內部交易之現金流動對沖會計法 |
| 香港會計準則第39號（修訂） | 選擇以公平值入賬 |
| 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂） | 財務擔保合約 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第4號 | 釐定安排是否包括租賃 |

採納上述準則及詮釋之修訂並未對本集團之經營造成任何重大影響。

下列準則及詮釋之修訂須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間予以採納，惟與本集團業務無關：

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第5號 | 解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第6號 | 參與特定市場（廢物、電業及電子設備）所產生之負債 |
| 香港會計準則第1號（修訂） | 資本披露 |

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之準則、準則修訂或詮釋。董事預期採納該等準則、準則修訂或詮釋將不會導致本集團之會計政策產生重大變動：

| | | |
|----------------------------|---|------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂) | 資本披露 | (自二零零七年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具－披露 | (自二零零七年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 | (自二零零九年一月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第7號 | 根據香港會計準則 第29號惡性通貨膨脹 經濟中之財務報告 應用重列法 | (自二零零六年三月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第8號 | 香港財務報告準則 第2號之範圍 | (自二零零六年五月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號 | 重新評估嵌入衍生工具 | (自二零零六年六月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第10號 | 中期財務報告及減值 | (自二零零六年十一月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號 | 集團及庫存股份交易 | (自二零零七年三月一日起生效) |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號 | 服務經營權安排 | (自二零零八年一月一日起生效) |

3. 營業額及分類資料

目前本集團之業務劃分為六個營運部份，即成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業投資及管理、物業發展、服務式住宅物業管理及投資活動。該等部份組成本集團申報主要分類資料之基準。

(a) 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 | 服務式 住宅 物業管理 百萬港元 | 投資活動 百萬港元 | 撇除 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 截至二零零六年 十二月三十一日止年度 | | | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | | | |
| 外部銷售 | 946.6 | 255.5 | 114.1 | 1,358.7 | 5.2 | 19.3 | - | 2,699.4 |
| 業務之間銷售 | - | - | 6.6 | - | - | - | (6.6) | - |
| 總額 | 946.6 | 255.5 | 120.7 | 1,358.7 | 5.2 | 19.3 | (6.6) | 2,699.4 |
| 業績 | | | | | | | | |
| 投資物業公平價值變更前 之分類業績 | (28.3) | (1.8) | 53.6 | 651.2 | 0.8 | 50.2 | - | 725.7 |
| 投資物業公平價值變更 | - | - | 336.3 | - | - | - | - | 336.3 |
| 分類業績 | (28.3) | (1.8) | 389.9 | 651.2 | 0.8 | 50.2 | - | 1,062.0 |
| 未歸類之企業支出 | | | | | | | | (46.0) |

| | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|---------------|----------------|
| 經營溢利 | | | | | | | | 1,016.0 |
| 財務費用 | | | | | | | | (41.7) |
| 財務收入 | | | | | | | | 9.4 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | 32.6 | | (6.8) | | 25.8 |
| | | | | | | | | <u>1,009.5</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | 1,009.5 |
| 稅項 | | | | | | | | (183.6) |
| | | | | | | | | <u>825.9</u> |
| 年度溢利 | | | | | | | | <u>825.9</u> |
| 截至二零零五年 十二月三十一日止年度 | | | | | | | | |
| 營業額 | | | | | | | | |
| 外部銷售 | 1,066.1 | 235.6 | 62.5 | 375.4 | 5.3 | 23.0 | - | 1,767.9 |
| 業務之間銷售 | - | - | 13.3 | - | - | - | (13.3) | - |
| | <u>1,066.1</u> | <u>235.6</u> | <u>75.8</u> | <u>375.4</u> | <u>5.3</u> | <u>23.0</u> | <u>(13.3)</u> | <u>1,767.9</u> |
| 總額 | <u>1,066.1</u> | <u>235.6</u> | <u>75.8</u> | <u>375.4</u> | <u>5.3</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前 之分類業績 | (21.0) | 4.1 | 20.3 | 209.0 | 0.5 | 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 |
| | <u>(21.0)</u> | <u>4.1</u> | <u>296.4</u> | <u>209.0</u> | <u>0.5</u> | <u>86.2</u> | <u>-</u> | <u>575.2</u> |
| 分類業績 未歸類之企業支出 | (21.0) | 4.1 | 296.4 | 209.0 | 0.5 | 86.2 | - | (45.9) |
| | | | | | | | | <u>529.3</u> |
| 經營溢利 | | | | | | | | 529.3 |
| 財務費用 | | | | | | | | (24.4) |
| 財務收入 | | | | | | | | 6.0 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | 14.5 | | (1.4) | | 13.1 |
| | | | | | | | | <u>524.0</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | 524.0 |
| 稅項 | | | | | | | | (89.6) |
| | | | | | | | | <u>434.4</u> |
| 年度溢利 | | | | | | | | <u>434.4</u> |

業務之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

| | 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 | 服務式 住宅 物業管理 百萬港元 | 投資活動 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | | | | | | | |
| 之分類資產及負債 | | | | | | | |
| 以及截至當日止年度 | | | | | | | |
| 之資本支出 | | | | | | | |
| 資產 | | | | | | | |
| 分類資產 | 362.1 | 185.9 | 1,686.6 | 1,509.3 | 4.0 | 793.4 | 4,541.3 |
| 聯營公司權益 | - | - | - | 175.7 | - | (11.8) | 163.9 |
| 未歸類資產 | | | | | | | 59.2 |
| 綜合總資產 | | | | | | | <u>4,764.4</u> |
| 負債 | | | | | | | |
| 分類負債 | 119.6 | 63.5 | 37.9 | 76.9 | 3.2 | 28.1 | 329.2 |
| 未歸類負債 | | | | | | | 1,507.2 |
| 綜合總負債 | | | | | | | <u>1,836.4</u> |
| 資本支出 | 16.2 | 11.5 | 35.6 | 7.4 | 0.1 | 3.5 | <u>74.3</u> |
| 列入收益表之其他分類 | | | | | | | |
| 項目如下： | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | 11.3 | 7.0 | 8.0 | 3.1 | 0.2 | 1.6 | 31.2 |
| 出售其他物業、廠房 及設備之收益 | (0.1) | - | (0.6) | - | - | - | (0.7) |
| 就拖欠物業銷售之 應收款項撇銷 | - | - | - | 33.1 | - | - | 33.1 |
| 應收貨款撥備 | 1.8 | (0.5) | - | - | - | - | 1.3 |
| 其他物業、廠房及設備之 減值撥備 | 1.0 | - | - | - | - | - | 1.0 |

於二零零五年十二月三十一日
之分類資產及負債
以及截至當日止年度
之資本支出

| | | | | | | | |
|---------------------|-------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------------------|
| 資產 | | | | | | | |
| 分類資產 | 412.8 | 157.0 | 1,994.8 | 1,507.1 | 2.3 | 442.1 | 4,516.1 |
| 聯營公司權益 | - | - | - | 204.5 | - | (5.0) | 199.5 |
| 未歸類資產 | | | | | | | 52.5 |
| | | | | | | | <u>4,768.1</u> |
| 負債 | | | | | | | |
| 分類負債 | 130.5 | 61.6 | 65.8 | 1,012.0 | 2.5 | 10.8 | 1,283.2 |
| 未歸類負債 | | | | | | | 1,500.8 |
| | | | | | | | <u>2,784.0</u> |
| 資本支出 | 29.5 | 7.1 | 734.3 | 266.5 | 0.2 | 1.6 | <u>1,039.2</u> |
| 列入收益表之其他分類項目如下： | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | 10.6 | 6.7 | 10.5 | 2.6 | 0.1 | 1.4 | 31.9 |
| 就策略投資確認之減值虧損 | - | - | - | - | - | 2.0 | 2.0 |
| 出售其他物業、廠房 及設備之虧損 | 1.2 | - | - | - | - | - | 1.2 |
| 應收貨款撥備 | 4.1 | 0.7 | - | - | - | - | 4.8 |

分類資產主要包括其他物業、廠房及設備、無形資產、聯營公司權益、存貨、應收貨款、應收票據及其他應收款項、按金及預付款項以及現金及等值現金。未分類資產主要包括衍生金融工具、應收聯營公司款項。

分類負債包括經營負債，但不包括應繳稅項及借款。未分類負債主要包括長期及短期銀行貸款、其他貸款及遞延稅項。

資本支出包括其他物業、廠房及設備增加。

(b) 次要報告形式－地區分類

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）、英國及荷蘭。

以下為按客戶所在之地區市場（不考慮貨品／服務來源地）劃分之截至二零零六年十二月三十一日止年度本集團營業額之分析：

| | 營業額 | | 經營溢利 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | 截至十二月三十一日 | | 截至十二月三十一日 | |
| | 止年度 | | 止年度 | |
| | 二零零六年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 香港 | 1,449.0 | 423.8 | 1,035.8 | 522.0 |
| 北美 | 669.0 | 746.2 | (5.3) | 3.3 |
| 英國 | 390.4 | 310.0 | (4.4) | 2.5 |
| 其他歐洲國家 | 111.3 | 143.1 | (5.7) | 0.8 |
| 其他 | 79.7 | 144.8 | (4.4) | 0.7 |
| | <u>2,699.4</u> | <u>1,767.9</u> | <u>1,016.0</u> | <u>529.3</u> |

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值及資本支出之分析：

| | 總資產 | | 資本開支 | |
|--------|----------------|----------------|-------------|----------------|
| | 於十二月三十一日 | | 截至十二月三十一日 | |
| | 止年度 | | 止年度 | |
| | 二零零六年 | 二零零五年 | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 香港 | 4,181.9 | 4,248.9 | 50.1 | 1,005.3 |
| 中國 | 261.5 | 189.8 | 9.0 | 26.3 |
| 英國 | 223.6 | 240.9 | 11.5 | 7.1 |
| 荷蘭 | 13.8 | 11.6 | 0.1 | – |
| 其他地區 | 83.7 | 74.4 | 3.6 | 0.5 |
| | <u>4,764.5</u> | <u>4,765.6</u> | <u>74.3</u> | <u>1,039.2</u> |
| 未歸類之資產 | 2.9 | 2.7 | – | – |
| | <u>4,767.4</u> | <u>4,768.3</u> | <u>74.3</u> | <u>1,039.2</u> |

4. 經營溢利

| | 二零零六年 | 二零零五年 |
|----------------------|--------------|--------------|
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 員工成本（包括董事酬金） | 239.7 | 222.7 |
| 退休福利成本（減除數目極少之被沒收供款） | 5.6 | 3.3 |
| 員工成本總額 | <u>245.3</u> | <u>226.0</u> |

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| 以股份為基礎之補償開支 | 3.2 | 0.5 |
| 核數師酬金 | | |
| — 本年度 | 3.2 | 3.1 |
| — 過往年度撥備不足 | 0.2 | 0.3 |
| 購買臨時紡織品配額之成本撇銷 | 1.1 | 1.1 |
| 計入銷售成本之存貨成本 | 874.7 | 972.7 |
| 計入銷售成本之物業出售成本 | 613.6 | 142.2 |
| 折舊及攤銷 | | |
| — 商標 | 0.2 | 0.1 |
| — 租賃土地及土地使用權 | 4.1 | 7.2 |
| — 其他物業、廠房及設備 | 26.9 | 24.6 |
| 出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損 | (0.7) | 1.2 |
| 產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 1.7 | 1.8 |
| 應收貨款撥備 | 1.3 | 4.8 |
| 其他物業、廠房及設備減值撥備 | 1.0 | — |
| 就拖欠物業銷售之應收款項撇銷 | 33.1 | — |
| 品牌產品分銷之銷售及市場推廣開支 | 75.7 | 65.1 |
| 其他開支 | 168.3 | 143.1 |
| | <u>2,052.9</u> | <u>1,593.8</u> |
| 銷售成本、分銷成本及行政費用合計 | | |

附註：

綜合收益表內就有關授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之報酬費用並不包括於以上之員工成本總額。

5. 稅項

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年: 17.5%) 之稅率計算。海外利得稅以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。

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|------------|---------------|---------------|
| 本期稅項 | | |
| — 香港利得稅 | 128.4 | 39.7 |
| — 其他司法權區稅項 | 0.1 | 0.2 |
| | <u>128.5</u> | <u>39.9</u> |
| 遞延稅項 | 55.1 | 49.7 |
| | <u>183.6</u> | <u>89.6</u> |

6. 股息

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|---|---------------|---------------|
| 於二零零六年十月二十日派發中期股息 每股5.0港仙(二零零五年:1.5港仙) | 26.3 | 7.9 |
| 建議末期股息每股6.5港仙(二零零五年:5.5港仙) | 34.2 | 28.9 |
| | <u>60.5</u> | <u>36.8</u> |

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零零七年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

7. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本盈利乃根據下列資料計算：

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| 用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司權益持有人應佔溢利 | <u>738.3</u> | <u>368.5</u> |
| <u>股份數目</u> | | |
| 用於計算每股基本盈利之股份加權平均數 | <u>526,357,976</u> | <u>526,255,339</u> |
| 每股基本盈利 | <u>1.40港元</u> | <u>0.70港元</u> |

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司擁有一個類別之攤薄性潛在普通股：購股權及獎勵性股份。就購股權及獎勵性股份而言，本公司根據尚未行使購股權及獎勵性股份所附之認購權幣值計算，以釐定按公平價值（按本公司股份之平均年度市場股價而定）而可購入之股份數目。以上計算所得之股份數目乃與假設該等購股權及獎勵性股份獲行使後將會發行之股份數目比較。

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|---|--------------------|--------------------|
| 用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司權益持有人應佔溢利 | <u>738.3</u> | <u>368.5</u> |
| <u>股份數目</u> | | |
| 用於計算每股基本盈利之股份加權平均數 根據本公司認股權及獎勵性股份可予發行 並有潛在攤薄效果之股份 | <u>526,357,976</u> | 526,255,339 |
| | <u>2,583,865</u> | 631,451 |
| 用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 | <u>528,941,841</u> | <u>526,886,790</u> |
| 每股攤薄盈利 | <u>1.40港元</u> | <u>0.70港元</u> |

本公司股東應佔截至二零零六年十二月三十一日止年度之本集團溢利為738.3百萬港元(二零零五年:368.5百萬港元),當中包括212.7百萬港元(二零零五年:153.1百萬港元)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)。倘不包括上述重估收益淨額,本公司權益持有人應佔截至二零零六年十二月三十一日止年度之本集團溢利為525.6百萬港元(二零零五:215.4百萬港元),按基本基準相等於每股1.00港元(二零零五年:0.41港元),按全面攤薄基準相等於每股0.99港元(二零零五年:0.41港元)。

8. 應收貨款、票據及其他應收款項、按金及預付款項

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。以下為本集團於十二月三十一日之應收貨款及票據款賬齡分析:

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 零至30天 | 101.9 | 92.2 |
| 31至90天 | 23.2 | 295.8 |
| 90天以上 | <u>15.0</u> | <u>22.6</u> |
| 應收貨款及票據(減撥備) | 140.1 | 410.6 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | <u>52.1</u> | <u>77.3</u> |
| | <u>192.2</u> | <u>487.9</u> |

9. 應付貨款、票據及其他應付款項及應計費用

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款及票據賬齡分析：

| | 二零零六年 百萬港元 | 二零零五年 百萬港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 零至30天 | 53.0 | 81.3 |
| 31至90天 | 16.4 | 22.4 |
| 90天以上 | 11.9 | 12.1 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 應付貨款及票據 | 81.3 | 115.8 |
| 其他應付款項及應計費用 | 247.9 | 264.9 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 329.2 | 380.7 |

10. 結算日後事項

於二零零七年四月四日，本集團就發展及管理兩個位於大埔地段第187號及第188號之新住宅項目與合營夥伴及合營公司訂立兩份協議大綱。本集團就該兩個新項目作出之承擔總額約為1,141.5百萬港元。

於二零零七年四月十一日，本公司宣佈提出自願有條件全面收購建議，以發行本公司新股份之方式收購南聯地產控股有限公司（「南聯」）全部已發行股份（本公司或其附屬公司已持有者除外）。代價為每股南聯股份換2.825股本公司新股份。根據於二零零七年四月十一日南聯之已發行股份216,693,901股（不包括本公司及其附屬公司所持有者）計算，本公司可能發行作為代價之新股份之數目最多為612,160,270股。根據於二零零七年三月二十三日本公司股份之收市價計算，要約之代價合共約為2,773百萬港元。

股息

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙（二零零五年：5.5港仙）。倘計及於二零零六年十月二十日派發之中期股息每股5.0港仙（二零零五年：1.5港仙），則截至二零零六年十二月三十一日止年度所派發之股息總額為每股11.5港仙。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零零七年六月十四日派發予二零零七年六月八日之登記股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年六月五日至二零零七年六月八日期間（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。股東須於二零零七年六月四日下午四時正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分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28號金鐘匯中心26樓，方符合資格領取建議之末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔年度綜合溢利738.3百萬港元，而二零零五年則為368.5百萬港元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為2,699.4百萬港元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為1,767.9百萬港元。

物業

本集團物業分部（包括住宅發展項目、服務式住宅投資與管理及投資物業）錄得溢利819.1百萬港元，較二零零五年同期之357.3百萬港元增加129%。顯著增長主要來自晉名峰之溢利及本集團投資物業之估值收益。

住宅物業發展

本集團自一九九九年，透過永泰亞洲這個著名之優質物業發展品牌，推出多個譽滿全城之住宅項目。本集團憑藉其國際視野、超凡設計及優良品質，並配合創新之市場推廣策略，充份發揮土地或物業及其周邊環境之潛力，創造並增加物業價值。

晉名峰於二零零四年底成功預售，繼而於二零零六年下半年竣工並交付買家。本集團於二零零六年底首度推售晉名峰登峰大屋(Grand 8 on the Park)八幢複式豪宅，市場反應熱烈。截至年底，晉名峰所有餘下單位均已售罄。管理層深信，近期大埔土地拍賣反應熱烈，可望帶動該區對豪宅物業之持續需求，預期交易量及樓價均會上揚，而晉名峰亦勢必從中受惠。根據本集團之會計政策，本集團應佔來自晉名峰之營業額1,265.6百萬港元及溢利567.6百萬港元已於二零零六年度確認。

位於西貢白沙灣之高級別墅發展項目溱喬在二零零五年十月首次推出發售，儘管受到物業代理及潛在買家追捧，但按照本集團現時之銷售及市場推廣策略，本集團並未計劃正式將該物業重新發售。在回顧年度內，管理層繼續為該樓盤增值，並密切監察物業之定期保養，確保物業交付時保持最高之質素及完好之狀態。

本集團與永泰控股有限公司在新加坡合營興建嘉裕園，該物業共有778個住宅單位，已於二零零六年十二月竣工並取得臨時入伙紙，截至二零零六年底已售出約77%之單位，及至二零零七年三月底再售出13%單位。

位於亞皆老街157號之住宅發展項目（由本集團擁有80%權益）計劃於二零零九年落成，屆時可提供約90,000平方呎之建築面積。與香港特區政府深入磋商後，本集團已接納有關二零零七年一月修訂租約之經修訂地價要約。本集團現正籌備工地規劃及多項建築審批申請。

於年底後，本集團與香港多家大型發展商訂立兩份協議大綱（「協議大綱」），攜手發展位於大埔白石角大埔市地段第187號及第188號之兩幅土地。本集團在兩份協議大綱中各擁有15%之權益，應佔之建築面積為165,000平方呎。

服務式住宅投資及管理

於二零零六年，Lanson Place共有兩項新物業正式開幕，該兩項物業為香港Lanson Place Hotel及上海Lanson Place錦麟天地。僅僅開業一年多，兩項物業均已達到90%之入住率。

Lanson Place Hotel 現已成為香港首家「Small Luxury Hotels of the World」成員，並榮獲二零零七年度SCMP/Harper's Bazaar Style Awards之「本年度精品酒店獎」。「Small Luxury Hotels of the World」共有400多家獨立酒店成員遍佈全球65個國家，規模無與比擬，並可為旅客提供非凡之新體驗。二零零七年度SCMP/Harper's Bazaar Style Awards創始於二零零六年，旨在表彰設計及創新之獨立精神，而Lanson Place Hotel則獲得專業督導委員會及公眾人士投票支持，從芸芸角逐者中脫穎而出，於二零零七年初榮獲「本年度精品酒店獎」之殊榮。

Lanson Place錦麟天地乃本集團首次進軍中國物業市場之發展項目，憑藉卓越之質量及服務水平，現已躋身為上海首屈一指之服務式住宅。Lanson Place錦麟天地之平均月租約達6,000美元。

新加坡 Lanson Place Winsland之入住率達92%；吉隆坡Lanson Place Ambassador Row之入住率則維持於75%，而Lanson Place Kondo 8在二零零六年亦繼續保持其於Ampang區內之領導地位，入住率達96%。

於北京，Lanson Place Central Park之興建工程已大致完成，現正進行內部裝修，並擬於二零零八年上半年開幕。本集團在為該項服務式住宅籌備開幕之餘，亦繼續在中國其他城市積極物色新發展項目。

Lanson Place計劃擴展至中國以外之地方，本集團正在新加坡、馬來西亞等東南亞地城市發掘拓展機會。

物業投資及管理

本集團進軍香港商用及零售物業，加上積極拓展內地業務，讓集團得以於不同行業及地域開拓多元化之發展，從而使旗下之物業組合更為平衡充實。目前本集團物業組合包括商用物業、工業物業及本集團服務式住宅業務之投資物業。

前東亞銀行大廈（位於灣仔軒尼詩道314-324號）之修繕工程預期可於二零零七年完成，而該項目乃本集團首次進軍香港寫字樓及零售物業市場。預期修繕後之大廈將成為區內地標。

位於上海淮海路黃金地段之合營零售商場修建工程已大致完成。市場推廣活動及租賃磋商絡繹不絕，並成功達成多份租賃協議，租金令人滿意，而該大型商場亦預期快將開幕。

本集團之附屬公司富聯地產物業管理有限公司為觀塘巧明街102號發展項目之項目管理。該寫字樓發展項目將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約1.2百萬平方呎樓面面積。上層建築已於二零零六年年底動工，整項建築預期於二零零八年下半年竣工。

在二零零六年，本集團之工業物業包括瑞興中心及裕美工業中心，並錄得公平價值收益95百萬港元。該等物業全年之佔用率約達90%。本集團預期，工業物業將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

成衣

本集團之成衣製造業務主要包括瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited，於二零零六年取得營業額合共889.3百萬港元，較二零零五年之992.4百萬港元下降約10%。二零零六年經營虧損為2.8百萬港元，而去年則錄得經營溢利3.5百萬港元。

營商環境於二零零六年持續欠佳。在一方面，市場競爭依然激烈，而另一方面，勞工及燃料等主要生產成本亦持續上漲。人民幣升值也對邊際利潤產生不利影響。

本集團推行了若干改善措施及成本控制舉措，一方面重組生產流程，另一方面亦積極提升設備，包括在柬埔寨及中國內地設立新工場。本集團亦重新調整銷售、研究及發展部門，藉此加強客戶服務與市場推廣之協同效益。該等措施使富聯國際成衣進一步鞏固其市場地位，並遏止了成本飆升之情況。

展望二零零七年，本集團預期富聯國際成衣將更加積極推動銷售增長、生產力及成本效益。本集團將繼續投資發展技術、設計、產品開發及物流，以加強本集團之競爭力，提高集團在短期內之增長潛力。

Gieves & Hawkes plc

Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 於二零零六年之營業額為257.4百萬港元，而去年則為235.6百萬港元。營業額有所增長乃由於該公司在二零零六年於英國開設九個新零售點(包括一家自有商舖及八家特許經營店)。然而，由於開設該等新零售點，G&H於二零零六年錄得一筆過之開設費用，因此，G&H之經營溢利由二零零五年之4.9百萬港元減少至二零零六年之1.0百萬港元。

根據本集團之策略，G&H將繼續投資Gieves & Hawkes 及Gieves品牌，發展特許經營業務，在具策略意義之地點拓展零售網絡。

策略性投資

於二零零七年四月十一日，富聯國際公佈有意提出自願有條件收購建議，以發行富聯國際新股份之方式，收購南聯地產控股有限公司之已發行股份(富聯國際已擁有者除外)。此舉旨在重組富聯國際及永泰控股有限公司(「永泰」)於南聯之權益，藉此為富聯國際及南聯之股東提升投資價值。

於二零零七年四月十一日，富聯國際持有南聯之已發行股本約16.56%，而永泰則額外持有約27.65%權益。此外，永泰亦持有富聯國際之已發行股本約21%，現為富聯國際之主要股東。

富聯國際深信，進行重組對本公司至關重要，可助本公司穩佔更佳之市場地位，亦有利於開拓業務。進一步加強持股關係，可讓富聯國際及南聯把握物業發展及投資之發展機遇。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之本公司權益持有人應佔權益合共為2,712.8百萬港元，相對二零零五年年底則為1,856.6百萬港元。本公司權益持有人應佔權益增加之主要原因為二零零六年738.3百萬港元之溢利及300.9百萬港元之投資重估儲備（扣除二零零六年上半年派發之二零零五年度末期股息）。

於二零零六年十二月三十一日，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660.2百萬港元（二零零五年：964百萬港元），佔本集團資產淨值22.5%，相對於二零零五年年底錄得之48.6%為低，原因是於二零零六年償還了若干建造項目貸款。本集團之銀行借款主要以浮動息率為計息。本集團大部份銀行借款（約94%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零六年年底時尚有超過676百萬港元（二零零五年：480百萬港元）之未動用銀行融資。

外幣

本集團仍以美元、人民幣及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。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

於二零零六年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1.9百萬港元。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項為148百萬港元，已作為聯營公司／共同控制實體之銀行融資之後償貸款。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109.3百萬港元，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。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值分別為1,558百萬港元、38.7百萬港元、59.5百萬港元、92.4百萬港元及11.9百萬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。

前景

自二零零七年年初開始，香港物業市場的交投明顯上升。向政府申請勾地的地產商人亦不斷增加，土地拍賣亦競投激烈，加強了買家對二零零七年地產市場持續復甦的信心。

本集團對香港及中國內地物業市場的前景感到樂觀。由於本集團具備發展豪宅的豐富經驗，而且往績斐然，於二零零七年，將繼續集中發展豪宅物業。九肚山畔登峰大屋的市場反應理想，加上溱喬亦廣受注視，因此，本集團對於二零零七年四月重推溱喬充滿信心，並已制定了一系列的市場推廣計劃宣傳物業。此外，由於本集團最近已和政府就地價及租約修訂達成協議，亞皆老街157號項目將於本年內動工。此項目竣工後，將為富聯國際集團的優質豪宅物業組合再添一員。本集團亦將與合作夥伴開始規劃兩個位於白石角的住宅發展項目，再次發揮創造價值的能力。

除了豪宅物業市場外，本集團預計其他所有業務範疇亦會出現顯著增長。在物業投資方面，位於軒尼詩道的前東亞銀行大廈的翻新工程完成後，將於未來數年成為本集團穩定收入的新來源。香港、上海、吉隆坡及新加坡的Lanson Place已成為該等地方的服務式住宅管理的著名品牌，隨着區內公幹及休閒旅遊不斷上升，加上品牌的知名度日益提升，Lanson Place將會保持可觀的增長。

本集團對中國市場潛力感到樂觀，並考慮在適當時候進行跨境投資項目。

本集團將會積極考慮合適的收購機會，以便強化財務實力，成為物業市場的佼佼者，為股東創造價值。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，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，為本集團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本集團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（包括執行董事）有資格參加本公司分階段之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般可於授出日期起計一至五年內行使。

企業管治

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業常規守則」）之守則條文，除本公司非執行董事並無特定任期，惟須按照本公司之公司細則，於本公司股東週年大會上輪席退任及重選。

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二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所包含之數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，同時不會對初步業績公佈發表任何審計聲明。

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度業績已經審核委員會審閱。

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公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就截至二零零六年十二月三十一日止年度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

於截至二零零六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。

於聯交所網站刊發業績公佈

載有上市規則規定之所有資料之本公司二零零六年年報及本年度業績公佈，將於適當時候在聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.usi.com.hk 刊登。

承董事會命
公司秘書兼集團法律
顧問
鍾少華

香港，二零零七年四月十七日

於本公佈日期之董事會成員：

執行董事：

鄭維志先生 (主席)

鄭維新先生 (行政總裁)

鄭文彪先生

吳德偉先生

區慶麟先生

非執行董事：

鄭維強先生

郭炳聯先生

黃奕鑑先生

康百祥先生

馬世民先生**

方鏗先生**

楊傑聖先生**

** 獨立非執行董事

請同時參閱本公佈於香港信報的內容。