

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)

二零零七年年度業績

主席報告

本人欣然宣佈，富聯國際（「本集團」）本年度再接再厲，溢利再創新高，淨溢利較二零零六年上升 135% 至 17 億港元。本集團之資產淨值由去年之 29 億港元，躍升近三倍至二零零七年十二月三十一日之 85 億港元。於二零零七年，本集團通過在香港及中國多項收購行動及設立合營公司大舉轉型，成功建立更廣大之業務平台，讓本集團成爲一家足跡遍佈亞洲，並以中國爲重心之強大穩健綜合物業發展及投資公司。

我們已重組於南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）之權益，並於二零零七年七月成爲持有其 79.26% 權益之主要股東。重組有效增強本集團之物業組合，從南聯地產投資組合之經常性收入中開創不斷增長之強大收益來源，提供更大之財務彈性及更雄厚之實力。我們更於二零零七年十二月將三項優質投資物業注入南聯地產，藉以進一步理順本集團之物業控股結構。是次投資物業注入安排爲兩家公司奠定了更清晰之角色—本集團專注物業發展業務，南聯地產則主力提升投資物業之價值及收益。

我們將繼續實行三線發展策略，以永泰亞洲品牌經營卓越之物業發展項目，並由南聯地產主力經營旗下之物業投資業務，同時擴展 Lanson Place 品牌於亞洲之服務式住宅投資及管理業務，並且由與香港置地集團合組之公司在中國開拓物業發展項目。

儘管優質住宅地皮市場競爭激烈，惟本集團去年通過一系列合營及聯盟方式，成功取得約 50 萬平方呎之本港豪宅地皮，以供發展之用。至於物業投資方面，待「城東誌」(Landmark East)於二零零八年第三季落成後，南聯地產持有之物業組合將擁有 350 萬平方呎之優質物業，其中三分之一以上將會用作甲級寫字樓及零售商舖。隨著企業紛紛趨向在傳統商業地區以外租用辦公室，加上租金持續上升，預期會爲南聯地產出租商用物業之經常性收入創造上升潛力。

* 僅供識別

此外，中國亦是我們未來數年另一個發展重點。我們計劃投放集團約三成之資源於中國物業市場，把握如綜合發展及服務式住宅投資之良機。二零零七年十月，本公司與香港置地集團簽訂合營協議，藉此抓緊開拓綜合發展項目之契機，務求在內地一線城市及增長迅速之二線城市重點發展住宅項目，特別是環渤海地區、長江三角洲及中國西南部地區之城市。在其成立短短兩個月內，合營公司已訂立首個發展項目，在環渤海地區戰略城市瀋陽發展低密度優質住宅組合。

本集團將繼續提升專注於服務式住宅管理及投資之 **Lanson Place** 品牌在亞洲之知名度。隨著品牌聲譽日隆，本集團計劃通過多個現有項目，增加 **Lanson Place** 所管理之房間數目。

憑藉我們之核心價值，各項措施均能夠取得相輔相成之效，建構出一個強大平台，讓本集團騰飛躍進。然而，假若欠缺效率卓著之強大管理隊伍鼎力支持，以及竭誠盡力之專業人才默默貢獻，本集團決不能取得如此佳績。我們定當繼續建立高中層管理團隊，為他們提供機會與本集團共同成長。對於各股東對本集團之信任及支持，本人謹此深表謝意。

主席
鄭維志

香港，二零零八年四月十五日

財務業績

富聯國際集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」），以及其共同控制實體截至二零零七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如下：

綜合收益表

	附註	截止十二月三十一日 止年度	
		二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入／營業額	3	2,209.7	2,699.4
銷售成本		(1,292.5)	(1,573.1)
毛利		917.2	1,126.3
其他收益／虧損淨額		53.9	33.2
銷售及分銷費用		(183.3)	(154.6)
行政費用		(372.4)	(325.2)
投資物業公平價值變更		458.0	336.3
本集團應佔所收購附屬公司資產 淨值之公平價值而產生 之收購折讓（「收購折讓」）		1,168.6	-
經營溢利	4	2,042.0	1,016.0
財務費用		(44.3)	(41.7)
財務收入		31.7	9.4
財務費用淨值		(12.6)	(32.3)
應佔聯營公司業績		2.5	25.8
除稅前溢利		2,031.9	1,009.5
稅項	5	(191.9)	(183.6)
本年度溢利		1,840.0	825.9
應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,735.9	738.3
少數股東權益		104.1	87.6
		1,840.0	825.9

股息	6	113.6	60.5
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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		2.32 港元	1.40 港元
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
- 攤薄		2.31 港元	1.40 港元
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合資產負債表

於十二月三十一日
二零零七年 二零零六年
百萬港元 百萬港元

附註

資產及負債

非流動資產

租賃土地及土地使用權	5,772.4	776.3
投資物業	3,463.0	1,563.1
發展中物業	1,175.5	128.7
其他物業、廠房及設備	294.0	301.0
聯營公司權益	652.1	163.9
策略性投資	526.7	639.8
遞延稅項資產	6.1	16.2
貸款及應收款項	417.3	86.2
	<hr/>	<hr/>
	12,307.1	3,675.2
	<hr/>	<hr/>

流動資產

存貨	147.2	122.4
待出售物業	62.3	302.7
貸款及應收款項	20.8	-
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	8 329.3	192.2
按公平價值透過損益記賬之金融資產	14.9	-
衍生金融工具	0.6	0.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	98.5	65.8
應收聯營公司款項	25.9	18.6
可收回稅項	1.7	2.9
已抵押銀行存款	21.0	-
銀行結存及現金	1,806.4	403.6
	<hr/>	<hr/>
	2,528.6	1,108.4
	<hr/>	<hr/>

流動負債

應付貨款及其他應付款項及應計費用	9 694.9	329.2
衍生金融工具	10.0	-
應付聯營公司款項	10.1	4.9
應付稅項	302.9	123.4
短期銀行貸款及透支	13.7	15.1
一年內到期之銀行貸款	902.7	48.7
	<hr/>	<hr/>

	1,934.3	521.3
流動資產淨值	594.3	587.1
	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
資產總值減流動負債	12,901.4	4,262.3
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	3,208.0	1,000.0
衍生金融工具	31.8	-
其他長期貸款	43.6	187.4
遞延稅項負債	1,125.0	146.9
	4,408.4	1,334.3
資產淨值	8,493.0	2,928.0
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	493.7	263.3
儲備	6,606.1	2,449.5
少數股東權益	7,099.8	2,712.8
	1,393.2	215.2
權益總額	8,493.0	2,928.0

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。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（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

2. 會計政策

a) 於二零零七年生效之準則、修訂及詮釋

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號之補充修訂「財務報表之呈列—資本披露」，加入關於各種財務風險及管理、實體之資本水平及其管理方法之新披露。

b) 尚未生效且本集團並無提早採納之準則、修訂及對現有準則之詮釋

以下為已公佈之準則、修訂及對現有準則之詮釋，而本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

		生效日期
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎之款項歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務特許權安排	二零零八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係	二零零八年一月一日

董事正檢討預期採納該等準則、準則修訂及對現有準則之詮釋對本集團財務報表之影響。

3. 收入及分類資料

(a) **主要報告形式－業務分類**

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

主要業務如下：

物業發展	—	出售物業之發展
物業投資及管理	—	租賃物業投資及項目管理
服務式住宅物業投資及管理	—	服務式住宅物業投資及向服務式公寓及酒店業主提供服務式住宅物業管理服務
成衣製造及貿易	—	製造及出口成衣產品予海外市場，及以採購及營銷代理身份採購成衣
品牌產品分銷	—	零售、批發及特許經銷品牌服裝
投資活動	—	投資證券項目，其中之相關業務為物業投資及發展以及其他業務

蓋因內部申報系統變更，過往之分類「服務式住宅物業管理」變為「服務式住宅物業投資及管理」。若干上一年度之分類數據自「物業投資及管理」分類重新列入「服務式住宅物業投資及管理」分類，以資比較。

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截止二零零七年 十二月三十一日年度								
收入								
外部銷售	769.2	137.3	97.1	919.3	270.3	16.5	-	2,209.7
業務之間銷售	-	4.0	5.5	-	-	-	(9.5)	-
總額	<u>769.2</u>	<u>141.3</u>	<u>102.6</u>	<u>919.3</u>	<u>270.3</u>	<u>16.5</u>	<u>(9.5)</u>	<u>2,209.7</u>
業績								
投資物業								
公平價值變更前 之分類業績	499.8	95.3	57.1	(151.7)	0.6	(18.4)	-	482.7
投資物業 公平價值變更	-	319.0	139.0	-	-	-	-	458.0
分類業績	499.8	414.3	196.1	(151.7)	0.6	(18.4)	-	940.7
收購折讓								1,168.6
未歸類之企業支出								(67.3)
經營溢利								2,042.0
財務費用								(44.3)
財務收入								31.7
應佔聯營公司業績	7.1	-	4.4	-	-	(9.0)	-	2.5
除稅前溢利								2,031.9
稅項								(191.9)
本年度溢利								<u>1,840.0</u>
列入收益表之其他分類項目如下：								
拆舊及攤銷	22.9	3.9	0.1	22.8	7.3	2.1	-	59.1
出售其他 物業、廠房及設備 之虧損	-	-	-	0.3	-	-	-	0.3
應收貸款(撇銷) ／撥備	(27.7)	-	-	3.8	-	-	-	(23.9)
租賃土地及土地使用權 之減值撥備	-	-	-	0.9	-	-	-	0.9
其他物業、廠房及設備 之減值撥備	-	-	-	30.6	-	-	-	30.6

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截止二零零六年 十二月三十一日止年度								
收入								
外部銷售	1,358.7	58.3	61.0	946.6	255.5	19.3	-	2,699.4
業務之間銷售	-	6.6	3.2	-	-	-	(9.8)	-
總額	<u>1,358.7</u>	<u>64.9</u>	<u>64.2</u>	<u>946.6</u>	<u>255.5</u>	<u>19.3</u>	<u>(9.8)</u>	<u>2,699.4</u>
業績								
投資物業								
公平價值變更前之分類業績								
之分類業績	651.2	25.0	29.4	(28.3)	(1.8)	50.2	-	725.7
投資物業								
公平價值變更	-	96.5	239.8	-	-	-	-	336.3
分類業績	651.2	121.5	269.2	(28.3)	(1.8)	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	15.8	-	16.8	-	-	(6.8)	-	25.8
除稅前溢利								1,009.5
稅項								(183.6)
本年度溢利								<u>825.9</u>
列入收益表之其他分類項目如下：								
折舊及攤銷	3.1	8.0	0.2	11.3	7.0	1.6	-	31.2
出售其他								
物業、廠房及設備								
之收益	-	(0.6)	-	(0.1)	-	-	-	(0.7)
應收貨款(撇銷)								
／撥備	33.1	-	-	1.8	(0.5)	-	-	34.4
其他物業、廠房及設備								
之減值撥備	-	-	-	1.0	-	-	-	1.0

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。

	物業發展 百萬港元	物業投資及管理 百萬港元	服務式住宅投資 及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零七年十二月三十一日之分類資產及負債，以及截至當日止之資本支出如下：							
資產							
分類資產	3,083.6	7,194.9	1,434.5	377.7	178.5	545.0	12,814.2
聯營公司權益	634.7	-	38.2	-	-	(20.8)	652.1
未歸類資產							1,369.4
綜合總資產							<u>14,835.7</u>
負債							
分類負債	85.7	318.1	35.5	175.0	60.1	20.4	694.8
未歸類負債							5,647.9
綜合總負債							<u>6,342.7</u>
資本支出	2,013.7	5,519.0	5.0	24.3	3.0	2.3	<u>7,567.3</u>
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如下：							
資產							
分類資產	1,509.3	630.2	1,060.4	365.1	185.9	793.4	4,544.3
聯營公司權益	144.0	-	31.7	-	-	(11.8)	163.9
未歸類資產							75.4
綜合總資產							<u>4,783.6</u>
負債							
分類負債	76.9	15.0	26.0	104.5	63.5	28.1	314.0
未歸類負債							1,541.6
綜合總負債							<u>1,855.6</u>
資本支出	7.4	34.4	1.3	16.2	11.5	3.5	<u>74.3</u>

分類資產主要包括租賃土地及土地使用權、投資物業、發展中物業、其他物業、廠房及設備、策略性投資、存貨、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得、按公平價值透過損益記賬之金融資產、待出售物業、銀行結存及現金。未歸類資產主要包括持作公司用途之銀行結存及現金、物業、廠房及設備、衍生金融工具、應收聯營公司款項、可收回稅項及遞延稅項資產。

分類負債包括經營負債。未歸類負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債、衍生金融工具及公司負債。

資本支出包括添置租賃土地及土地使用權、投資物業、發展中物業以及其他物業、廠房及設備，包括透過業務合併來自收購之添置。

(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」）及英國。

以下為按客戶所在之地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入之分析：

	收入	
	截止十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
香港	1,015.7	1,449.0
北美	611.6	669.0
英國	315.2	390.4
其他	267.2	191.0
	<u>2,209.7</u>	<u>2,699.4</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		截止十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
香港	12,824.2	4,072.3	7,544.2	50.1
中國	637.4	244.0	13.7	9.0
英國	212.9	223.3	3.0	11.5
北美	50.6	26.0	-	-
其他地區	450.7	35.0	6.4	3.7
	<u>14,175.8</u>	<u>4,600.6</u>	<u>7,567.3</u>	<u>74.3</u>
聯營公司權益	652.1	163.9	-	-
未歸類之資產	7.8	19.1	-	-
	<u>14,835.7</u>	<u>4,783.6</u>	<u>7,567.3</u>	<u>74.3</u>

4. 經營溢利

	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
員工成本（包括董事酬金）	340.3	239.7
退休員工成本（減除數目極少之被沒收供款）	24.3	5.6
	<u>364.6</u>	<u>245.3</u>
員工成本總額		
以股份為基礎之補償開支	4.3	3.2
核數師酬金		
- 本年度	4.4	3.2
- 過往年度撥備不足	0.6	0.2
計入銷售成本之存貨成本	877.5	874.7
計入銷售成本之物業出售成本	248.7	613.6
折舊及攤銷		
- 商標	0.1	0.2
- 租賃土地及土地使用權	23.7	4.1
- 其他物業、廠房及設備	35.3	26.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損／（收益）	0.3	(0.7)
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	26.9	16.7
應收貨款（撇銷）／撥回	(23.9)	34.4
存貨價值減少撥備	5.5	-
租賃土地及土地使用權減值撥備	0.9	-
其他物業、廠房及設備之減值撥備	30.6	1.0
品牌產品分銷之銷售及市場推廣開支	83.7	75.7

其他開支	165.0	154.4
銷售成本、銷售及分銷成本及行政費用合計	1,848.2	2,052.9

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以股份為基礎之報酬費用並不包括於以上之員工成本總額。

5. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按17.5%（二零零六年：17.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本期稅項		
– 香港利得稅	89.2	128.4
– 超額撥備	(1.4)	-
– 其他司法權區稅項	4.2	0.1
	92.0	128.5
遞延稅項	99.9	55.1
	191.9	183.6

6. 股息

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於二零零七年十月十八日派發中期股息 每股普通股 5.0 港仙(二零零六年：5.0 港仙)	49.4	26.3
建議末期股息每股普通股 6.5 港仙（二零零六年：6.5 港仙）	64.2	34.2
	113.6	60.5

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，其金額將於截至二零零八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。

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	1,735.9	738.3
已發行普通股加權平均數	749,684,938	526,357,976
每股基本盈利	2.32 港元	1.40 港元

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初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。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵性股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權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每日市場股價而定）而可購入之股份數目。

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	1,735.9	738.3
已發行普通股加權平均數	749,684,938	526,357,976
根據本公司認股權及獎勵性股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	2,805,656	2,583,865
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	752,490,594	528,941,841

每股攤薄盈利	2.31 港元	1.40 港元
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 應收貨款及其他應收款項、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根據到期日應收貨款（減撥備）賬齡分析：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
尚未到期	98.5	22.5
1 至 30 天	75.8	79.4
31 至 90 天	42.3	23.2
90 天以上	23.8	15.0
	<hr/>	<hr/>
應收貨款（減撥備）	240.4	140.1
其他應收貨款、按金及預付款項	88.9	52.1
	<hr/>	<hr/>
	329.3	192.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
零至 30 天	236.3	53.0
31 至 90 天	9.4	16.4
90 天以上	4.4	11.9
	<hr/>	<hr/>
應付貨款	250.1	81.3
其他應付款項及應計費用	444.8	247.9
	<hr/>	<hr/>
	694.9	329.2
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 業務合併

於二零零七年六月二十九日及七月十三日，本集團收購南聯地產（於二零零六年十二月三十一日為本集團擁有 16.56% 權益之被投資公司）額外 62.70% 之股本權益，其後，本集團於南聯地產之持股量增至 79.26%。收購代價為每股南聯地產股份換 2.825 股本公司新股份。

南聯地產主要從事物業投資、發展及管理、倉庫業務與投資控股。已收購之資產淨值及收購折讓之詳情如下：

	公平價值 百萬港元	南聯地產之 賬面值 百萬港元
租賃土地及土地使用權	3,082.4	-
投資物業	1,430.3	4,847.3
發展中物業	370.7	-
其他物業、廠房及設備	31.3	31.3
聯營公司權益	555.1	448.3
策略性投資／可供出售金融資產	490.4	490.4
遞延稅項資產	1.9	1.9
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	38.0	18.6
按公平價值透過損益記賬之金融資產	42.4	42.4
衍生金融工具	28.3	28.3
存於保管人賬戶之銷售所得	5.1	-
應收集團內相關公司款項	148.6	-
現金及等值現金	660.2	604.9
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(88.3)	(78.5)
銀行貸款	(100.4)	(100.4)
應付稅項	(92.8)	(58.4)
其他長期貸款	(35.3)	(35.3)
遞延稅項負債	(890.2)	(645.4)
少數股東權益	(9.8)	(15.5)
	<u>5,667.9</u>	<u>5,579.9</u>
少數股東權益	(1,175.3)	
過去持作策略性投資之 16.56% 權益應佔之收購後儲備計入保留溢利	(425.0)	
所收購資產淨值	<u>4,067.6</u>	
62.70% 額外權益之購買代價透過下列方式支付：		
發行本公司股份	2,635.1	
收購之成本交易	23.1	
	<u>2,658.2</u>	
原 16.56% 權益之購買代價	240.8	
	<u>2,899.0</u>	
收購折讓	<u>1,168.6</u>	
以現金支付之購買代價	(23.1)	
所收購附屬公司之現金及等值現金	660.2	
因收購產生之現金流入淨值	<u>637.1</u>	

已就南聯地產之賬面值作出調整以使與本集團之會計政策及呈列一致。

自收購日期至二零零七年十二月三十一日期間，南聯地產已貢獻收益約 81,300,000 港元及本公司權益持有人應佔溢利約 188,800,000 港元。倘收購已於二零零七年四月一日進行，南聯地產於會計期間之初對本集團貢獻之收益將約為 119,100,000 港元，而本公司權益持有人應佔溢利則為 351,500,000 港元。

股息

董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙（二零零六年：6.5港仙）。倘計及於二零零七年十月十八日派發之中期股息每股5.0港仙（二零零六年：5.0港仙），則截至二零零七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，末期股息將於二零零八年六月十六日當日或前後派發予二零零八年六月六日之登記股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年六月四日至二零零八年六月六日期間（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。股東須於二零零八年六月三日下午四時三十分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卓佳標準有限公司辦理登記，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

於截至二零零七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 1,735,900,000 港元，而二零零六年則為 738,300,000 港元。年內溢利增加主要是由於本集團應佔所收購南聯地產之資產淨值公平價值而產生之收購折讓所致，超出收購成本 1,168,600,000 港元。本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之收入為 2,209,700,000 港元，而截至二零零六年十二月三十一日止年度則為 2,699,400,000 港元。

去年，本集團之資產淨值由 2,900,000,000 港元增加近三倍，於二零零七年十二月三十一日達至 8,500,000,000 港元。二零零七年，本集團透過於香港及中國內地之多項公司重組、收購活動及合營企業作出重大轉型。

物業

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團物業分部（包括物業發展、物業投

資及管理，以及服務式住宅投資及管理）錄得分類溢利 1,110,200,000 港元，而二零零六年則為 1,041,900,000 港元。

物業發展

於二零零七年，本集團把握最有利之時機推出各項物業，並於物業銷售方面取得無可比擬之強勁業績。

位於西貢白沙灣之高級別墅發展項目溱喬，於二零零七年再次成功推售。本公司已售出 37 幢別墅，錄得營業額 567,800,000 港元及本集團應佔溢利 338,300,000 港元。該項目現僅餘六幢別墅未售出。

晉名峰登峰大屋(Grand 8 on the Park)八幢複式豪宅市場反應熱烈，所有餘下單位均已於二零零七年年初售罄，帶來營業額 201,400,000 港元及應佔溢利 87,300,000 港元。

本集團與永泰控股有限公司在新加坡合營興建住宅發展項目嘉裕園(Kovan Melody)，該物業共有 778 個住宅單位。繼於二零零六年售出約 77%之單位後，所有餘下單位於二零零七年均已售罄。

受惠於住宅物業市場（尤其是豪華及高檔發展項目）穩健有力之發展優勢，以及本集團於二零零七年強勁之物業銷售情況，富聯國際管理層繼續積極尋覓收購機會。於二零零七年四月，本集團與其他發展商合作，攜手發展位於大埔白石角之大埔市地段第 187 號及第 188 號。作出一項策略措施，本集團與同一發展商進一步合作，於二零零七年十月在大埔市地段第 186 號之土地拍賣會上成功投得該地盤。上述地盤將發展成為低密度全景豪華住宅發展項目。本集團於各地盤分別擁有 15%權益，本集團應佔三個地盤之建築面積合共約為 300,000 平方呎，該項目預期於二零一零年竣工。

於二零零七年十一月，本集團與美國主要金融服務公司 Wachovia Securities 成立一家合營企業，以重新開發位於半山區西摩道之優質住宅地盤。此乃本集團與大型國際金融機構共同成立之策略性住宅發展企業。該地盤面積為 20,000 平方呎，而可發展面積約為 165,000 平方呎，本集團於其中擁有 30%權益。本公司全資附屬公司富聯地產有限公司獲委任為該項目管理方，該項目預期於二零一一年竣工。

位於亞皆老街 157 號之豪華住宅發展項目計劃於二零零九年落成，屆時可提供約 100,000 平方呎之建築空間。地基工程現正在進行，上蓋建築計劃於二零零八年第二季度展開。

物業投資及管理

本集團於商用、工業及零售物業之權益現時透過其附屬公司——南聯地產持有。繼二零零七年七月南聯地產股份全面收購建議成功完成後，富聯國際於二零零七年十二月三十一日向南聯地產注入三項優質投資物業（瑞興中心、裕美工業中心及 W Square），以求策略性地調整兩家上市公司之業務重心。本集團將繼續擴大其優質資產組合，並透過南聯地產提高其經常性收入及收益。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度及有關資產注入南聯地產前，富聯國際之工業物業包括瑞興中心及裕美工業中心，錄得公平價值收益 142,900,000 港元。該等物業全年之平均出租率約達 85%。除兩項物業租金上調帶來之利益外，位於九龍灣之瑞興中心亦因位處地區快速轉變成爲東九龍一個大型商業及娛樂中心而具有龐大之增值潛力。

此外，南聯地產之投資物業包括勵精中心、好運工業大廈及永南貨倉大廈，錄得公平價值收益 175,500,000 港元。該等物業全年之平均出租率超過 97%。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之工業物業組合爲 2,100,000 平方呎，公平市值爲 2,487,000,000 港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團工業物業之整體出租率約爲 95%，預期該等大廈將會受惠於從二零零七年持續上調之租金。

位於動感展現之灣仔區繁華地段之 W Square 之修繕工程已於二零零七年底大致完工。預期修繕後之大廈將提供高檔零售及甲級寫字樓用途，並成爲區內之新地標。由於中環及金鐘之租金飆升引致對優質寫字樓需求激增，預期該物業將會從中獲益。本集團就此推出之市場推廣及租賃計劃現已收到良好反應。

位於觀塘之雙塔式建築甲級寫字樓之發展項目城東誌已於二零零八年三月平頂，並預期將於二零零八年第三季度取得入伙紙。根據本集團之會計政策，於二零零七年十二月三十一日，該物業按成本列賬並分類爲「在建中物業」。鑑於本集團擬將該發展項目持作租賃收入用途，該項目將於發展完成後重新分類爲「投資物業」。有關市場推廣及預租活動現正在進行中。隨著觀塘區之快速轉變以及甲級寫字樓之租戶急劇增加，致使需求分散，預期該物業將從中受益。

服務式住宅投資及管理

年內，本集團繼續加強「Lanson Place」品牌於亞洲門戶城市之推廣，並盡量拓展本集團高收益業務。

作爲香港首要之精品酒店之一，香港 Lanson Place 於此方面之地位持續穩固，平均入住率達 90%，且近期還於 Small Luxury Hotels of the World 評選之「最受歡迎市中心酒

店」中名列首位。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，Lanson Place Hong Kong 錄得公平價值收益 139,000,000 港元。

在中國市場，本集團於上海之物業項目 Jin Lin Tian Di Residences 透過為移居當地之人士及其家屬提供貴賓服務，繼續鞏固其上海首屈一指之服務式住宅之地位。本集團已就該物業取得平均 96% 之入住率。本集團於北京之服務式住宅 Lanson Place Central Park Residences 計劃於北京奧運會舉辦前開業。

本集團於東南亞地區之服務式住宅有三個，其中一個位於新加坡，另外兩個位於馬來西亞，為本集團於該等市場帶來穩定業績。本集團將會繼續尋覓於中國內地及東南亞主要策略性城市之拓展機遇。

成衣

本集團之成衣業務主要包括：成衣製造及貿易，及品牌產品分銷，於二零零七年取得營業額合共 1,189,600,000 港元，二零零六年則為 1,202,100,000 港元。二零零七年分類業績為虧損 151,100,000 港元，而二零零六年則虧損 30,100,000 港元。

年內，本集團對各業務單位進行深入檢討，並決定透過分階段地結束若干無盈利之業務單位來重組整體業務。重組之工作預計於二零零八年第三季完成。因此，總撥備 88,400,000 港元已於二零零七年十二月三十一日計提作資產減值、員工長期服務金及遣散費以及其他結束成本。

投資活動

於二零零七年四月十一日，本集團宣佈其將提出一份自願有條件證券交易要約（「要約」），以發行富聯國際新股份之方式收購南聯地產全部已發行股份（富聯國際已擁有之 16.56% 除外）。代價為以每股南聯地產股份換成 2.825 股富聯國際新股份。

於要約之最後截止日期（二零零七年六月二十九日）後，富聯國際持有南聯地產股權 67.49%，使其由一項策略性投資轉為合併於本集團之附屬公司。因此，本集團已自二零零七年六月二十九日起將南聯地產之經營業績合併。於要約之最後截止日期（二零零七年七月十三日）後，富聯國際持有南聯地產 79.26% 股本權益。有關收購折讓 1,168,600,000 港元已記錄於本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表內。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產淨值達8,493,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：2,928,000,000港元）。本公司權益持有人應佔權益增加之主要原因為收購南聯地產之金額3,835,900,000港元、1,840,000,000港元之年度溢利以及派發二零零六年度末期股息34,200,000港元及二零零七年度中期股息49,400,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行借款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）為2,361,600,000港元，佔本集團資產淨值27.8%（二零零六年十二月三十一日：28.9%）。本集團之銀行借款主要以浮動息率為計息。本集團約有77.8%之銀行借款毋須於一年內償還。本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結存及現金為1,806,400,000港元，較二零零六年年底增加1,402,800,000港元。此外，本集團於二零零七年十二月三十一日尚有591,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：676,000,000港元）之未動用銀行融資。借款淨額、銀行結存及現金增加之原因為合併計入南聯地產。

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債421,400,000港元（二零零六年十二月三十一日：1,900,000港元。）

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款863,200,000港元。該等聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之824,500,000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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值分別為2,680,600,000港元、62,400,000港元、5,754,200,000港元、8,600,000港元、1,175,500,000港元、714,700,000港元及21,000,000

港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇、發展中物業及銀行存款，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

前景

建基於二零零七年建立之強大平台，本集團現已準備就緒，使業務更上一層樓。縱使美國經濟放緩及次按問題導致全球信貸收緊而可能影響亞洲之資金流動，但我們相信由於香港經濟基本因素良好，香港物業市場將持續向好。儘管我們充滿信心，我們仍會保持警覺，面對次按餘波帶來之挑戰，並作好準備迎接於我們經營或投資之經濟體系中可能出現之威脅或機會。

利率下調、低失業率及香港政府近期公佈之稅項寬減預算及基建計劃，均會刺激市場對住宅之需求。買家之可支配收入提高，樓價相對變得更吸引，亦較容易承受。當市場機會來臨，本集團將開始銷售其高級住宅項目。本集團將繼續利用此利好環境及自置物業買家需求增加之市況，於本地物業市場物色發展機會。

城東誌將於二零零八年第三季竣工，將為本集團甲級寫字樓組合帶來 1,300,000 平方呎之新空間，為本集團提供強大之固定收益基礎。本集團預期隨著香港對寫字樓之強大需求，將會受惠於持續上調之租金，並改善其所有投資物業之出租率。

在中國，政府經已實施多項嚴格措施，務求減慢通脹，使經濟更能持續發展。我們相信有關措施可營造更健康之物業市場。我們亦相信上述措施提供本集團更多機會，在中國進一步展開全面發展。此外，穩健經濟增長、城市化及人民幣升值將持續帶動本地優質物業需求。本集團將策略性地透過 **Lanson Place** 及與香港置地集團之合營公司建立中國業務。

服務式住宅管理及投資業務方面，**Lanson Place**已在亞洲奠定穩固根基。我們將繼續利用亞洲經濟持續發展之優勢，擴大我們於中國及其他亞洲城市之知名度。多個項目正如火如荼，預期**Lanson Place**於二零零八年及往後日子將會取得重大發展及增長業績。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘有逾6,300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

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止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及政策，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二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中所載之綜合資產負債表、綜合收益表及有關附註之數字與本集團本年度之綜合財務報表所載之金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執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 (Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則 (Hong Kong Standards on Review Engagements) 或香港核証聘用準則 (Hong Kong Standards on Assurance Engagements) 而進行之核証聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並不會對初步業績公佈發表任何審計聲明。

本集團截至二零零七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。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零零七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。

刊發業績公佈及年報

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.usi.com.hk 刊登。二零零七年年報將於適當時候寄發予本公司之股東，亦可於上述網站內查閱。

承董事會命
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零零八年四月十五日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、黃奕鑑（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗及楊傑聖