

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

二零零八年年度業績

主席報告

致各位股東：

二零零八年第四季期間，香港市況因全球金融體系崩潰而急轉直下。在此背景下，富聯國際集團有限公司（「本集團」）二零零八年之收入減少 24.7% 至 1,664,500,000 港元，而淨溢利亦倒退 88.9% 至 193,400,000 港元。

本集團繼過去兩年透過多項主要收購項目及合營計劃大幅拓展其業務平台後，二零零八年對本集團而言是進行業務整合的一年。本集團已成功發展為成熟之物業集團，擁有住宅發展、物業投資和服務式住宅投資及管理的多樣業務平台，未來數年我們將專注營造上述各業務的收益。

本集團位於香港及新加坡總樓面面積合共 2,600,000 平方呎（本集團應佔部份約為 550,000 平方呎）之住宅發展項目如期進行，該等項目之銀行融資亦已到位。中國業務方面，本集團與香港置地集團在瀋陽市之合營發展項目所涉及面積達 960,000 平方米地盤的土地收購及總體規劃工作已經完成。該項目首階段之建築工程預期在二零零九年展開。我們有信心上述在香港、新加坡及中國之發展項目將在未來數年為本集團帶來盈利及現金流。

隨著 Landmark East 於二零零八年第四季竣工，本集團透過南聯地產控股有限公司而持有的物業投資組合達到 3,500,000 平方呎優質商業及工業物業。儘管本地租務市場在二零零八年第四季逆轉，W Square 已全部租出，而本集團所持有的全部工業物業，其平均出租率在去年亦維持在 90% 以上。面對當前經濟下滑，企業均尋求更具成本效益的方案，Landmark East 正好為跨國公司提供一個可滿足其需求且具有吸引力的選擇。潛在企業租客對租用 Landmark East 所表現的興趣越來越大，該物業的出租率在穩步增長。在未來數年，物業投資組合將為本集團帶來穩定之經常性收入和現金流。

本集團之服務式住宅業務 Lanson Place 去年透過成功取得更多長期管理合約及策略性投資繼續拓展在亞洲區的業務，當中包括就管理兩幢服務式住宅（分別位於吉隆坡及上海）而簽訂之新合約，兩幢住宅之合約任期均為十年。二零零八年四月，Lanson Place 購入一家合營公司之 50% 股權，以收購位於吉隆坡一項涉及 115 個單位之豪華服務式住宅發展項目，從而增加其於東南亞地區之市場份額。

* 僅供識別

去年，本集團亦完成重整其成衣業務。本人欣然報告，重整後之製造業務已於二零零八年第四季度重新為本集團帶來盈利。

展望未來，二零零九年對本集團營運所在市場而言仍屬艱難之一年。本集團將繼續密切監察宏觀環境之變化，如有必要將對業務策略作相應調整。過往數年，本集團一直致力建立一個覆蓋住宅、商業及服務式住宅範疇物業發展及投資的均衡及多元化業務平台。我們已作好準備，抵禦當前之衝擊，而資產負債及現金流狀況亦足以支持本集團在市場好轉時再次增長。

本人謹此感謝股東之支持，並藉此機會對本集團的管理層及全體員工在這段具挑戰的時期作出的貢獻及努力表示感謝。

主席
鄭維志

香港，二零零九年四月十七日

財務業績

富聯國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)，以及其共同控制實體截至二零零八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	截至十二月三十一日 止年度	
		二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收入	3	1,664.5	2,209.7
銷售成本		(1,038.1)	(1,292.5)
毛利		626.4	917.2
其他(虧損)/收益淨額		(14.2)	53.9
銷售及分銷費用		(161.4)	(183.3)
行政費用		(362.1)	(372.4)
投資物業公平價值變更		541.5	458.0
策略性投資減值		(235.4)	-
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	394.8	2,042.0
財務費用		(82.6)	(44.3)
財務收入		34.6	31.7
財務費用淨值		(48.0)	(12.6)
應佔聯營公司業績		(13.0)	2.5
除稅前溢利		333.8	2,031.9
稅項	5	(61.8)	(191.9)
本年度溢利		272.0	1,840.0
應佔溢利：			
本公司權益持有人		193.4	1,735.9
少數股東權益		78.6	104.1
		272.0	1,840.0
股息	6	49.4	113.6
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		0.2 港元	2.32 港元
- 攤薄		0.2 港元	2.31 港元

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權		41.8	5,772.4
投資物業		10,098.1	3,463.0
發展中物業		-	1,175.5
其他物業、廠房及設備		181.5	294.0
聯營公司權益		609.6	652.1
策略性投資		301.2	526.7
遞延稅項資產		9.7	6.1
貸款及應收款項		273.3	417.3
持有至到期之投資		25.4	-
		<u>11,540.6</u>	<u>12,307.1</u>
流動資產			
存貨		87.5	147.2
待出售物業		3,115.9	62.3
應收貸款		23.4	20.8
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	8	435.5	329.3
按公平價值透過損益記賬之金融資產		-	14.9
策略性投資		2.9	-
衍生金融工具		0.6	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		-	98.5
應收聯營公司款項		0.5	25.9
可收回稅項		4.7	1.7
已抵押銀行存款		80.2	21.0
銀行結存及現金		496.2	1,806.4
		<u>4,247.4</u>	<u>2,528.6</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	741.6	694.9
衍生金融工具		40.4	10.0
應付聯營公司款項		19.5	10.1
應付稅項		59.9	302.9
短期銀行貸款及透支		0.6	13.7
一年內到期之銀行貸款		489.0	902.7
		<u>1,351.0</u>	<u>1,934.3</u>
流動資產淨值		<u>2,896.4</u>	<u>594.3</u>
資產總值減流動負債		<u>14,437.0</u>	<u>12,901.4</u>

綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	4,432.9	3,208.0
衍生金融工具	105.8	31.8
其他長期貸款	42.3	43.6
遞延稅項負債	1,175.8	1,125.0
	<u>5,756.8</u>	<u>4,408.4</u>
資產淨值	<u>8,680.2</u>	<u>8,493.0</u>
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	494.5	493.7
儲備	6,724.0	6,606.1
	<u>7,218.5</u>	<u>7,099.8</u>
少數股東權益	1,461.7	1,393.2
權益總額	<u>8,680.2</u>	<u>8,493.0</u>

附註：

1. 編製基準

本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，綜合財務報表亦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適用之披露。

2. 會計政策

(a) 於二零零八年生效適用於本集團之修訂及詮釋

香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：確認及計量（允許在符合指定條件之情況下，將若干金融資產重新分類）
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號－一定額利益資產之限額、最低資本規定及相互之間之關係

以上修訂及詮釋對本集團之會計政策及財務報表並無任何重大影響。

(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，而本集團必須在二零零九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
香港會計準則第32號（修訂本）	金融工具：呈列	二零零九年一月一日
及香港會計準則第1號（修訂本）	就可沽售金融工具及清盤產生之責任呈列財務報表	
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：對合資格對沖項目之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則	二零零九年一月一日
及香港會計準則第27號（修訂本）	就於附屬公司、共控實體或聯營公司投資之成本編製綜合及獨立財務報表	
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15號	房地產建造協議	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16號	海外業務投資淨額對沖	二零零八年十月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向所有者分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	自客戶轉移資產	二零零九年七月一日

香港會計師公會已於二零零八年十月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		生效日期
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第 2 號（修訂本）	存貨	二零零九年一月一日
香港會計準則第 7 號（修訂本）	現金流量報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計政策、會計估計之變動及誤差	二零零九年一月一日
香港會計準則第 10 號（修訂本）	匯報期後發生之事項	二零零九年一月一日
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備	二零零九年一月一日
香港會計準則第 18 號（修訂本）	收入	二零零九年一月一日
香港會計準則第 19 號（修訂本）	僱員福利	二零零九年一月一日

香港會計準則第 20 號 (修訂本)	政府資助及政府補助之披露	二零零九年一月一日
香港會計準則第 23 號 (修訂本)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第 27 號 (修訂本)	綜合及獨立財務報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第 28 號 (修訂本)	聯營公司投資	二零零九年一月一日
香港會計準則第 29 號 (修訂本)	惡性通貨膨脹經濟中之財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第 31 號 (修訂本)	於合營公司之權益	二零零九年一月一日
香港會計準則第 34 號 (修訂本)	中期財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第 36 號 (修訂本)	資產減值	二零零九年一月一日
香港會計準則第 38 號 (修訂本)	無形資產	二零零九年一月一日
香港會計準則第 39 號 (修訂本)	金融工具：確認及計量	二零零九年一月一日
香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業	二零零九年一月一日
香港會計準則第 41 號 (修訂本)	農業	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第 5 號 (修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營業務	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	金融工具：披露	二零零九年一月一日

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

截至二零零八年 十二月三十一日止年度	物業投資 物業發展	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	投資活動	撇除	綜合
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	百萬港元
收入							
外部銷售	162.4	225.2	109.2	883.3	240.3	44.1	1,664.5
業務之間銷售	-	13.3	-	-	-	(13.3)	-
總額	162.4	238.5	109.2	883.3	240.3	44.1	1,664.5
業績							
投資物業公平價值及 策略投資減值變更前 之分類業績	62.4	140.7	53.8	(23.0)	(15.8)	14.7	232.8
投資物業公平價值 變更	-	531.6	9.9	-	-	-	541.5
策略性投資減值	-	-	-	-	-	(235.4)	(235.4)
分類業績	62.4	672.3	63.7	(23.0)	(15.8)	(220.7)	538.9
衍生金融工具之 公平價值虧損							(55.8)
未歸類之企業支出							(88.3)
經營溢利							394.8
財務費用							(82.6)
財務收入							34.6
應佔聯營公司業績	5.6	-	(9.2)	-	-	(9.4)	(13.0)
除稅前溢利							333.8
稅項							(61.8)
本年度溢利							272.0
列入收益表之 其他分類項目如下：							
折舊及攤銷	-	5.8	0.1	10.3	6.8	2.4	25.4
其他物業、廠房及設備 之減值(撥回)/撥備	-	-	-	(0.4)	2.6	-	2.2
租賃土地及土地使用權 之減值撥回	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
出售其他物業、廠房 及設備之虧損	-	0.2	-	4.1	-	-	4.3
應收貸款撥備/ (撇銷)淨額	15.2	(0.2)	-	2.0	0.4	-	17.4

截至二零零七年 十二月三十一日止年度	物業投資 物業發展	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	投資活動	撇除	綜合
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	百萬港元
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	769.2	141.3	102.6	919.3	270.3	16.5	2,209.7
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							1,840.0
列入收益表之 其他分類項目如下：							
折舊及攤銷	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
應收貨款（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

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	綜合 百萬港元
於二零零八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	3,675.2	9,070.3	1,491.2	384.0	138.5	323.1	15,082.3
聯營公司權益	520.8	50.2	37.7	-	-	0.9	609.6
未歸類資產							96.1
綜合總資產							15,788.0
負債							
分類負債	240.2	285.4	20.1	118.2	56.0	17.3	737.2
未歸類負債							6,370.6
綜合總負債							7,107.8
資本支出	440.5	1,187.0	206.9	8.3	5.0	3.4	1,851.1
於二零零七年十二月三十一日之分類資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：							
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							14,835.7
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							6,342.7
資本支出	2,013.7	5,519.0	5.0	24.3	3.0	2.3	7,567.3

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、聯營公司權益、策略性投資、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、按公平價值透過損益記賬之金融資產、存於保管人賬戶之銷售所得款項、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及其他物業、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。

分類負債主要包括經營負債。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）劃分之本集團收入分析：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
北美	600.8	611.6
香港	471.8	1,015.7
英國	274.4	315.2
其他	317.5	267.2
	1,664.5	2,209.7

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。

	資產總值		資本支出	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 (經重列) 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
香港	13,597.7	11,462.6	1,632.7	7,544.2
中國	1,036.4	637.4	213.3	13.7
英國	150.8	212.9	5.0	3.0
北美	41.5	50.6	-	-
新加坡	219.2	403.1	-	-
其他	36.7	47.6	0.1	6.4
	15,082.3	12,814.2	1,851.1	7,567.3
聯營公司權益	609.6	652.1	-	-
未歸類資產	96.1	1,369.4	-	-
	15,788.0	14,835.7	1,851.1	7,567.3

4. 經營溢利

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
經營溢利已扣除／（計入）以下各項：		
員工成本（包括董事酬金）	317.6	340.3
退休員工成本（減除數目極少之被沒收供款）	8.4	24.3
員工成本總額（附註）	<u>326.0</u>	<u>364.6</u>
以股份為基礎之補償開支（附註）	6.4	4.3
核數師酬金		
— 本年度	5.2	4.4
— 過往年度撥備不足	1.9	0.6
計入銷售成本之存貨成本	741.6	877.5
計入銷售成本之物業出售成本	63.4	248.7
折舊及攤銷		
— 商標	0.1	0.1
— 租賃土地及土地使用權	0.6	23.7
— 其他物業、廠房及設備	24.7	35.3
出售其他物業、廠房及設備之虧損	4.3	0.3
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	58.5	26.9
應收貨款撥備／（撇銷）	17.4	(23.9)
待出售物業撥備	1.1	-
存貨價值減少（撇銷）／撥備	(3.0)	5.5
租賃土地及土地使用權（減值撥回）／減值撥備	(0.2)	0.9
其他物業、廠房及設備減值撥備淨額	2.2	30.6
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	95.0	83.7
	<u> </u>	<u> </u>

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以股份為基礎之補償開支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 16.5%（二零零七年：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：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	27.3	89.2
— 過往年度之超額撥備	(0.4)	(1.4)
— 其他司法權區稅項	2.0	4.2
	<u>28.9</u>	<u>92.0</u>
遞延稅項		
— 暫時差異之產生及撥回	93.7	99.9
— 稅率變動之影響	(60.8)	-
	<u>32.9</u>	<u>99.9</u>
	<u>61.8</u>	<u>191.9</u>

年內，由於香港利得稅稅率自二零零八年四月一日起由 17.5% 調整為 16.5%，遞延稅項餘額已經重新計量。

6. 股息

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於二零零八年十月二十日派發中期股息 每股普通股 3.5 港仙（二零零七年：5.0 港仙）	34.6	49.4
建議末期股息每股普通股 1.5 港仙（二零零七年：6.5 港仙）	14.8	64.2
	<u>49.4</u>	<u>113.6</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，其金額將於截至二零零九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。

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	193.4	1,735.9
已發行普通股加權平均數	988,152,012	749,684,938
每股基本盈利	0.20 港元	2.32 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股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值(按本公司股份之平均每日市場股價而定)購入之股份數目。

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	193.4	1,735.9
已發行普通股之加權平均數	988,152,012	749,684,938
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	2,503,663	2,805,656
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	990,655,675	752,490,594
每股攤薄盈利	0.20 港元	2.31 港元

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根據到期日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
尚未到期	80.3	98.5
1 至 30 天	49.7	75.8
31 至 90 天	58.3	42.3
90 天以上	9.2	23.8
	<hr/>	<hr/>
應收貨款（扣除撥備）	197.5	240.4
其他應收款項、按金及預付款項	238.0	88.9
	<hr/>	<hr/>
	435.5	329.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 應付貨款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賬齡分析：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
零至 30 天	92.2	236.3
31 至 90 天	10.8	9.4
90 天以上	3.1	4.4
	<hr/>	<hr/>
應付貨款	106.1	250.1
其他應付款項及應計費用	635.5	444.8
	<hr/>	<hr/>
	741.6	694.9
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 1.5 港仙（二零零七年：6.5 港仙）。倘計及於二零零八年十月二十日派發之中期股息每股 3.5 港仙（二零零七年：5.0 港仙），則截至二零零八年十二月三十一日止年度所派發之股息總額為每股 5.0 港仙（二零零七年：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，末期股息將於二零零九年六月十五日當日或前後派發予二零零九年六月四日之登記股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月二日至二零零九年六月四日期間（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。股東須於二零零九年六月一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，方符合資格獲派發末期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 193,400,000 港元，而二零零七年則為 1,735,900,000 港元。年內溢利減少主要由於本集團應佔所收購南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）之資產淨值公平價值超出收購成本，而於二零零七年產生 1,168,600,000 港元之收購折讓、186,600,000 港元之策略性投資減值（已扣除少數股東權益）及因二零零八年間出售單位減少而導致出售物業之溢利下降 437,400,000 港元所致。二零零八年本集團之收入為 1,664,500,000 港元，而二零零七年則為 2,209,700,000 港元。

物業

截至二零零八年止年度，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 798,400,000 港元，而二零零七年則為 1,110,200,000 港元。

物業發展

本集團於二零零八年出售溱喬之四幢別墅，錄得 124,900,000 港元之收入，以及本集團應佔溢利 69,000,000 港元。該項目現僅餘兩幢別墅尚未出售。

本集團繼續如期進行其於香港及新加坡之多項發展項目，涉及之總樓面面積約為 2,600,000 平方呎，當中約 550,000 平方呎為本集團應佔部份。所有該等項目均旨在發展高級住宅物業。據現時進度，該等項目可望於未來數年在市場推售。

香港業務方面，本集團位於九龍塘科發道 2 號之住宅發展項目「懿薈」已於二零零九年一月在命名儀式上正式對外公佈。該發展項目現時正申請預售批准。在建築工程方面，該發展項目現正按計劃進行，並預期於二零零九年底取得入伙紙。

大埔市地段第 186、187 及 188 號項目將發展成為低密度全吐露港海景豪華住宅項目。相關地盤之建築工程現正按計劃進行，地基工程現正進行中，上蓋建築工程亦預期將於二零零九年下半年展開。該等項目預期於二零一一年竣工。本集團於三個地盤各佔 15% 權益。

半山區西摩道項目之地基工程按其主要發展計劃如期於二零零八年下半年施工。該項計劃預期將於二零一一年竣工。本集團於該項計劃佔 30% 權益。

新加坡業務方面，位於歐思禮徑 15-33 號五層高、合共擁有單位數目 176 個之豪華住宅物業發展項目——**Belle Vue Residences** 之上蓋建築工程正在進行。該項目預期將於二零一零年竣工。本集團於是項計劃佔 30% 權益。

中國業務方面，本集團已與香港置地集團合組合營公司（「中國合營公司」），分別各佔 40% 及 60% 權益，用作收購位於環渤海地區瀋陽市之首個綜合物業發展項目。中國合營公司透過與當地夥伴合作，持有位於瀋北新區及渾南區之數個發展地盤 50% 之權益。該等地盤合計約佔 960,000 平方米，將發展為優質住宅。相關之土地收購及總體規劃已經完成。兩個地盤的首階段之設計正在進行，而有關建築工程預期於二零零九年展開。

物業投資及管理

本集團於香港之商用、工業及零售物業之權益是透過其附屬公司——南聯地產持有。於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業組合涉及面積達 3,500,000 平方呎，其中 1,400,000 平方呎為甲級寫字樓及零售商舖，公平市值合共 8,708,000,000 港元。**Landmark East** 及 **W Square** 兩項發展項目均於二零零八年竣工後由「發展中物業」重新分類為「投資物業」。

位於觀塘，面積達 1,330,000 平方呎之雙塔式建築甲級寫字樓發展項目 **Landmark East** 已於二零零八年九月取得入伙紙。自二零零八年第四季開始，本集團積極進行市場推廣及舉辦租賃活動，招租單位之初步出租情況理想。截至二零零八年十二月三十一日，位於灣仔之 **W Square** 之單位已全部出租，佔用率達 94%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港之工業物業組合涉及面積 2,100,000 平方呎，公平市值達 2,325,000,000 港元。整體出租率約為 92%，較二零零七年之 95% 輕微下調。

服務式住宅物業投資及管理

於二零零八年間，**Lanson Place** 不斷鞏固本集團於多個亞洲市場之品牌地位，並透過進行策略性投資推動本集團多個項目及業務營運不斷增長，並成功爭取更多長期管理合約。

二零零八年五月，本集團與 **DNP Holdings Berhad**（**Wing Tai Holdings Limited** 之附屬公司）組成合營公司，雙方各佔一半權益，以收購位於馬來西亞吉隆坡商業中心區內一個豪華住宅發展項目，並就此簽訂為期十年之管理合約。有關項目預期於二零一一年開始營運。

二零零九年一月，本集團就位於中國上海浦東區之服務式住宅訂立了為期十年之新管理合約。本集團擬於二零零九年底開始營運此項目。本集團現於香港、中國及東南亞合共取得八項為期十年之管理合約。

作為香港具領導地位的精品酒店之一，香港 **Lanson Place Hotel** 及位於上海之逸蘭錦麟天地服務公寓於二零零八年間的入住率均維持於理想水平，而於二零零八年六月在奧運會舉辦前開業之北京全新豪華服務式住宅——逸蘭新城國際服務公寓的入住率亦不斷增長。

成衣

本集團之成衣業務（包括成衣製造及貿易，以及品牌產品分銷）於二零零八年帶來收入合共 1,123,600,000 港元，而二零零七年則為 1,189,600,000 港元。年內分類虧損 38,800,000 港元主要來自已結業之成衣製造及貿易業務，而二零零七年則錄得虧損 151,100,000 港元。

二零零七年底擬定之重組計劃已如期進行，並已於二零零八年底完成。所有帶來虧損之製造及貿易業務均已於二零零八年終止營運或已被出售。

投資活動

於二零零八年，本集團之投資活動錄得分類虧損 220,700,000 港元，而二零零七年之虧損則為 18,400,000 港元。產生上述虧損主要由於就長期持有之策略性投資計提減值撥備 235,400,000 港元所致。這項減值撥備對本集團業務之現金流量並無影響，因此不會影響本集團之核心業務。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達 8,680,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：8,493,000,000 港元）。資產淨值增加主要是由於年內溢利達 272,000,000 港元及分派二零零七年末期股息 64,200,000 港元及二零零八年中中期股息 34,600,000 港元所致。

於二零零八年十二月三十一日，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 4,468,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：2,361,600,000 港元），佔本集團資產淨值之 51.5%（二零零七年十二月三十一日：27.8%）。借款淨額增加及負債比率上調主要由於二零零八年間就物業發展項目而產生之建築貸款增加所致。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團約有 90% 之銀行借款毋須於一年內償還。於二零零八年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過 982,300,000 港元（二零零七年十二月三十一日：591,000,000 港元）。

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債 420,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：421,400,000 港元）。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，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 1,158,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：863,200,000 港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之 1,158,600,000 港元（二零零七年十二月三十一日：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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值分別為 10,005,300,000 港元、47,100,000 港元、38,300,000 港元、81,700,000 港元、89,800,000 港元、2,943,100,000 港元及 80,200,000 港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地及土地使用權、租賃樓宇、策略性投資、待出售物業及銀行存款，已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保。

前景

由於各地政府提出之振興經濟措施未能即時對全球經濟產生正面影響，因此，來年之營商環境將仍然富挑戰性。二零零九年香港物業市場預期持續疲弱及波動。面對當前不穩定的經濟前景，我們必須致力維持穩健的資產負債狀況及穩定的經常性收入，方能抵禦這次金融風暴。本集團將定必盡力提升其核心實力，待市場商機重現時能早著先機，把握機遇。

由於未來數年新落成之住宅單位供應量不多，我們相信市場上將會出現合適機會，讓我們可推售旗下住宅發展項目。

本集團的投資物業為本集團之寶貴資產，能為本集團帶來豐厚之收入。本集團的工業物業組合之出租率一直維持在理想水平，我們將致力保留現有租客，以確保本集團獲得穩定之經常性收入。

由於旅客及商務客戶減少，服務式住宅業務之經營環境預期持續惡化。儘管如此，Lanson Place 於過去兩年間已成功吸引大批客戶及打穩基礎，未來將致力優化業務營運以達致更高之成本效益。長遠而言，本集團對 Lanson Place 之前景抱持樂觀態度，認為 Lanson Place 可秉承上海及北京之業務成果，於內地其他主要城市取得同樣成功。我們亦將致力與物業投資者訂立更多管理合約，冀能進一步增加我們之市場份額。

中國之振興經濟方案及其政策支援已有助穩定市場，但其正面影響尚待浮現，因此中國物業市場將持續波動。在這情況下，我們將密切留意任何有利我們推售發展項目之良機。

本集團深信，其審慎的營運管理及精密部署的投資策略將有助其抵禦當前經濟困境帶來之衝擊，讓本集團可於日後市況好轉時獲利。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約聘有3,800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所有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）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內行使。

企業管治

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟本公司之非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則，於股東週年大會上輪席退任及重選。

經審核委員會審閱

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度業績已由審核委員會審閱。

審核委員會亦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二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零八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布之香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證聘用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行之核證聘用，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。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零零八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。

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.usi.com.hk 刊登。二零零八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
富聯國際集團有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零零九年四月十七日

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