

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)



公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志太平紳士 *GBS* 主席

鄭維新太平紳士 行政總裁

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

非執行董事

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗太平紳士 *GBS*

楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖, 主席

方鏗太平紳士 *GBS*

黃奕鑑

康百祥

(為黃奕鑑之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志太平紳士 *GBS* 主席

鄭維新太平紳士

馬世民 *CBE*

方鏗太平紳士 *GBS*

楊傑聖

合資格會計師

譚偉英

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)

Appleby Hunter Bailhache (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行

主要股份過戶及登記處

The Bank of Bermuda Limited

Bank of Bermuda Building

Front Street, Hamilton, Bermuda

香港股份過戶及登記分處

標準證券登記有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍新蒲崗五芳街二號

裕美工業中心二十五樓

公司網址

<http://www.usi.com.hk>

香港聯合交易所股份代號

369

目 錄

公司資料	i	獨立核數師報告書	42
目錄	1	綜合收益表	43
公司簡介	2	綜合資產負債表	44
財務摘要	4	資產負債表	46
集團主要投資	5	綜合權益變動表	47
主席報告	6	綜合現金流量表	48
管理層論述及分析	8	財務報表附註	50
董事及高級管理人員簡介	20	投資物業	116
董事會報告書	23	發展中物業	117
企業管治報告	36	五年財務摘要	118

公司簡介

富聯國際集團有限公司

投資及經營的業務範圍分佈平均，令本公司同時取得穩定的現金流量及增長。業務圍繞三大方面：

物業



濠喬

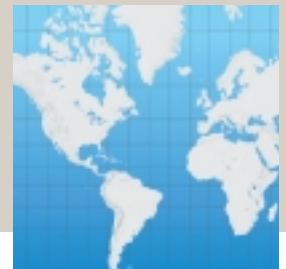
本集團除擁有投資物業外，亦不斷發展優質的住宅項目。位於機場鐵路九龍站上蓋之漾日居、小欖之漣山、九龍塘之陶源、沙田之晉名峰及西貢之濠喬均成功與其他發展商合作發展或獨立以永泰亞洲品牌發展。此外，本集團亦透過Lanson Place於香港、東南亞及中國提供服務式住宅物業管理服務。

策略性投資



成衣

成衣業務包括已經在香港、中國內地和東南亞成功建立穩固根基的成衣製造業務、貿易與品牌產品分銷，包括國際知名的品牌Gieves & Hawkes。



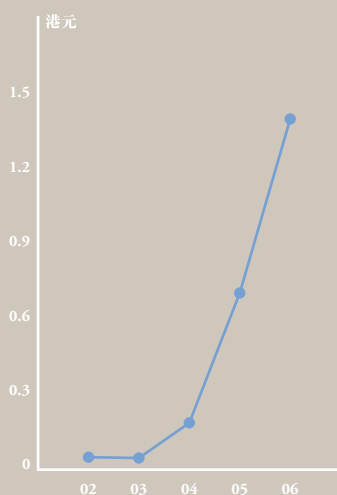
在策略性投資方面，本集團為南聯地產控股有限公司之其中一個主要股東。此外亦有投資於其他資訊科技及軟件公司。

富聯國際於一九九一年在香港聯合交易所有限公司上市。本集團在全球聘用超過6,000人。

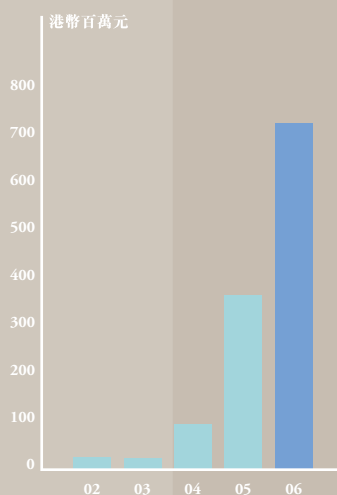
財務摘要

截至十二月三十一日止年度	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	2,699.4	1,767.9
經營溢利	1,016.0	529.3
本公司權益持有人應佔溢利	738.3	368.5
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
— 基本	1.40港元	0.70港元
— 攤薄	1.40港元	0.70港元
於十二月三十一日		
資產總值	4,764.4	4,768.1
權益總額	2,928.0	1,984.1

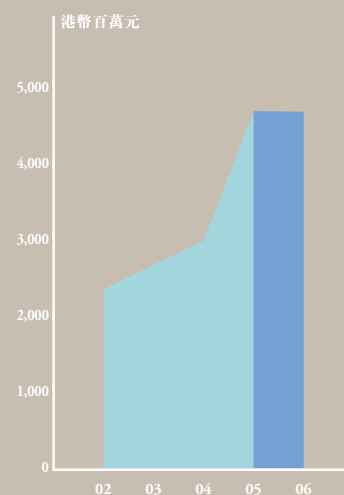
每股盈利



本公司權益持有人應佔溢利



資產總值



集團主要投資

物業

資產

本集團
所佔權益

裕美工業中心	86.4%
瑞興中心	100%
漾日居－尖沙咀機場鐵路九龍站第一期	7.5%
漣山－小欖	33.3%
陶源－九龍塘	87.5%
晉名峰－沙田	40%
漆喬－西貢	50%
亞皆老街157號	80%
軒尼詩道314-324號	70%
Lancaster Gate，英國	47.5%
Kovan Melody，新加坡	12%
Lanson Place Hotel－銅鑼灣	60%
Lanson Place Jin Lin Tian Di，上海	23.4%
上海廣場，上海	8%
大埔市地段第187號－新界白石角	15%
大埔市地段第188號－新界白石角	15%

管理服務

Lanson Place服務式住宅管理	100%
富聯地產物業管理	100%

成衣

裕美集團	86.4%
瑞興紡織集團	100%
堅柏紡織國際	100%
Gieves & Hawkes	100%

策略性投資

南聯地產控股有限公司	16.6%
啓域系統顧問有限公司	42.5%

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2,699,400,000港元及738,300,000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，212,700,000港元產生自主要來自Lanson Place Hotel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1,100,000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。



晉名峰



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。

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（富聯國際已擁所有者除外）。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

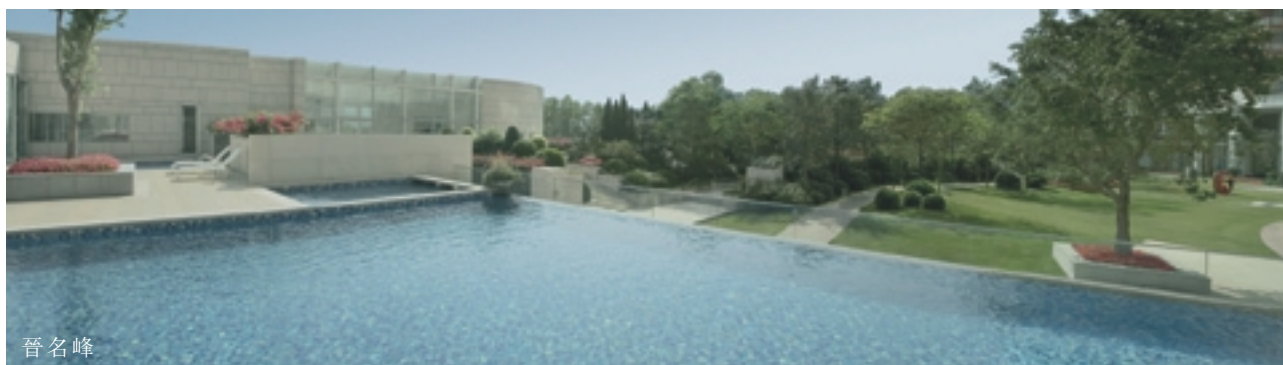


漆喬

物業



管理層論述及分析



晉名峰

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。

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平方呎之樓面面積。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。

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738,300,000港元，而二零零五年則為368,500,000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2,699,400,000港元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為1,767,900,000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819,100,000港元，較二零零五年同期之357,300,000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。根據本集團之會計政策，本集團應佔來自晉名峰之營業額1,265,600,000港元及溢利567,600,000港元已於二零零六年度確認。本集團



Lanson Place Hotel

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號發展項目之項目經理。該寫字樓發展項目將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約1,200,000平方呎樓面面積。上蓋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95,000,000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。

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 Jin Lin Tian Di。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南華早報/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。二零零七年度南華早報/Harper's Bazaar Style Awards始創於二零零六年，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 Jin Lin Tian Di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 Jin Lin Tian Di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%。



Lanson Place Hotel

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、馬來西亞等東南亞城市發掘拓展機會。

成衣



管理層論述及分析

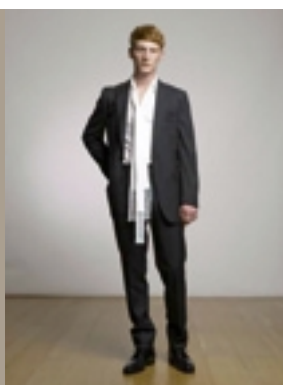
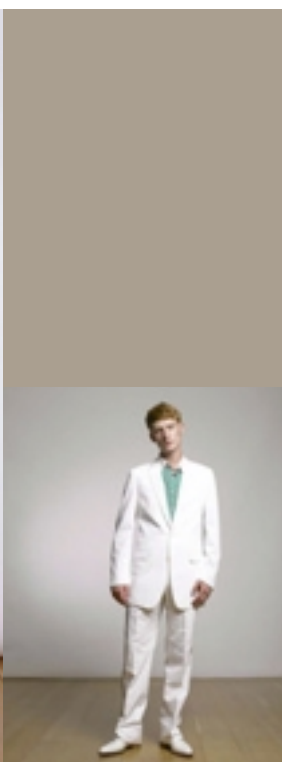
本集團推行了若干改善措施及成本控制舉措，一方面重組生產流程，另一方面亦積極提升設備，包括在柬埔寨及中國內地設立新工場。本集團亦重新調整銷售、研究及發展部門，藉此加強客戶服務與市場推廣之協同效益。該等措施使富聯國際成衣進一步鞏固其市場地位，並遏止了成本飆升之情況。

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。

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 889,300,000 港元，較二零零五年之 992,400,000 港元下降約 10%。二零零六年經營虧損為 2,800,000 港元，而去年則錄得經營溢利 3,500,000 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。





Gieves & Hawkes plc

Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 於二零零六年之營業額為257,400,000港元，而去年則為235,600,000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4,900,000港元減少至二零零六年之1,000,000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



管理層論述及分析

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676,000,000港元（二零零五年：480,000,000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1,900,000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148,000,000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。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109,300,000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。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值分別為1,558,000,000港元、59,500,000港元、38,700,000港元、92,400,000港元及11,900,000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。

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

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。進一步加強槓桿式持股關係，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2,712,800,000港元，相對二零零五年年底則為1,856,600,000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738,300,000港元之溢利及增加156,800,000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660,200,000港元（二零零五年：964,000,000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

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及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。

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。

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。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

鄭維志先生 太平紳士 GBS，現年五十八歲，於一九九一年獲委任為本公司之主席，鄭先生為本公司之薪酬委員會主席。彼亦為南聯地產控股有限公司之主席。此外，鄭先生亦擔任多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及中國人民財產保險股份有限公司。彼亦為星展銀行（香港）有限公司之董事。鄭先生畢業於聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭先生積極參與各項公職服務，彼為司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席，以及香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會委員、香港賽馬會董事、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事，以及香港總商會之前主席。

鄭維志先生與鄭維強先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭維新先生 太平紳士，現年五十一歲，於一九九四年獲委任為本公司之行政總裁。鄭先生為本公司之薪酬委員會成員。彼亦是南聯地產控股有限公司的非執行董事及電視廣播有限公司的獨立非執行董事。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，是英國及香港之合資格律師。

鄭先生積極參與各項公職服務，現為市區重建局主席、香港特區政府策略發展委員會委員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。

鄭維新先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，現年五十四歲，於一九九一年獲委任為本公司執行董事。彼為永泰出口商有限公司之董事副總經理。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程學士學位，並獲工商管理碩士學位。鄭先生為香港工業總會理事會二十四分組主席、香港製衣業總商會副會長，彼亦為香港中華廠商會會董及香港紡織業聯會理事及工業貿易署紡織業諮詢委員會委員。

鄭文彪先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維新先生為兄弟。

吳德偉先生，現年四十九歲，於一九九五年獲委任為本公司執行董事。彼畢業於喬治城大學，獲得學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位，彼曾於多家與永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。吳先生專長製造業的營運及管理資訊系統。

區慶麟先生，現年四十七歲，於二零零四年獲委任為本公司之執行董事。彼為本集團之物業發展及投資部董事總經理，同時負責本集團之企業財務工作。區先生持有工商管理碩士和理學士學位，為英國特許公認會計師公會資深會員。

區先生乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯地產控股有限公司董事會之替任董事。

非執行董事

鄭維強先生，現年五十六歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為 Wing Tai Holdings Limited 之主席及董事總經理，亦為 Neptune Orient Lines Ltd. 之非執行主席，該公司在新加坡證券交易所有限公司上市。鄭先生畢業於印第安那大學，獲理學士學位，並持有芝加哥大學工商管理碩士學位。

鄭維強先生與鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

郭炳聯先生，現年五十三歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司之副主席兼董事總經理。彼持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港中文大學榮譽法學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。彼為新意網集團有限公司主席、數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司之董事及渣打銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。

黃奕鑑先生，現年五十五歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事，黃先生亦擔任本公司之審核委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生為新鴻基地產發展有限公司及新意網集團有限公司之執行董事，亦為路訊通控股有限公司之副主席及數碼通電訊集團有限公司之非執行董事。於社會服務方面，黃先生為香港青年旅舍協會的主席。黃先生亦為郭炳聯先生之代董事。

康百祥先生，現年五十二歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產發展有限公司之經理。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

馬世民先生 *CBE*，現年六十七歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司之薪酬委員會成員。彼為 General Enterprise Management Services (International) Limited 之主席，該公司為經營提供基金管理服務之私人公司。在此之前，馬世民先生曾擔任德意志銀行亞太區集團行政主席。彼亦為若干上市公司之董事，包括長江實業（集團）有限公司、和記黃埔有限公司及東方海外（國際）有限公司等。

方鏗先生 *太平紳士 GBS*，現年六十八歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事。方先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼為肇豐針織有限公司董事長，方先生於一九六一年畢業於美國麻省理工學院，取得化學工程碩士學位。彼為香港紡織業聯會名譽會長、香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長及紡織業諮詢委員會委員。方先生為億都（國際控股）有限公司之主席。方先生亦為江蘇寧滬高速公路有限公司之獨立非執行董事。

楊傑聖先生，現年五十七歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。楊先生擁有超過二十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

高級管理人員

鍾少華先生，現年五十二歲，為本集團之公司秘書兼法律顧問。他於一九九三年加入本集團。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學士學位和清華大學法學學士學位。他亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

李簡鳳玲女士，現年四十五歲，現為集團酒店及服務式住宅部門 Lanson Place 之執行董事。自一九九四年加入本集團，專注發展 Lanson Place 在亞洲的項目及集團在香港的住宅市場推廣事務。她於住宅和酒店發展項目的企業策劃及管理經驗長達十八年之久，並曾於香港的九龍倉酒店投資有限公司、美國芝加哥麗晶酒店及美國比華利山希爾頓酒店集團總部擔任要職。她持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，及美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

董事會報告書

董事會將截至二零零六年十二月三十一日止年度之本公司之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業投資及管理、物業發展，提供服務式住宅管理服務以及投資活動。本公司、其附屬公司及其共同控制實體以下統稱本集團。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業發展。

本公司於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體分別載於財務報表附註42至44。

業績及分配

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於第43頁之綜合收益表內。

於二零零六年十月二十日，本公司向股東派發中期股息每股5.0港仙（二零零五年：1.5港仙），合共約為26,300,000港元。

董事會建議向於二零零七年六月八日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息，每股6.5港仙（二零零五年：每股5.5港仙），連同已派付之中期股息合共約60,500,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零七年六月十四日派發予股東。

股本

本公司之法定及已發行股本變動載於財務報表附註32。

儲備

本集團及本公司儲備之變動情況詳載於財務報表附註34。

董事會報告書

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估於二零零六年十二月三十一日持有之投資物業，有關投資物業於本年度之變動載於財務報表附註15。

本集團於二零零六年十二月三十一日之投資物業簡介載於第116頁。

發展中物業

本集團於二零零六年十二月三十一日之發展中物業詳情載於第117頁，有關發展中物業於本年度之變動載於財務報表附註16。

其他物業、廠房及設備

本集團於二零零六年十二月三十一日之其他物業、廠房及設備詳情載於財務報表附註17。

捐款

本集團於本年度內曾作600,000港元之慈善及其他捐款。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期止期間內本公司之董事如下：

執行董事

鄭維志 太平紳士 *GBS* (主席)

鄭維新 太平紳士 (行政總裁)

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

非執行董事

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 太平紳士 *GBS*

楊傑聖

根據本公司之公司細則第100條，鄭維新先生、區慶麟先生、吳德偉先生及方鏗先生會於即將舉行之股東週年大會上依章告退，惟須告退之董事均具資格及願意重選連任。

擬在股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可以在一年內終止而不作出賠償之服務合約，法定之賠償除外。

公眾持股量

上市規則一般規定發行人在任何時間內均需維持其上市證券之公眾持股量至少達到25%水平。根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，於刊發本年報前之最後可行日期，本公司之公眾持股百分比為24.6%，較規定最低百分比25%低0.4%。

董事及行政總裁於本公司或任何聯繫法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊記錄，董事及行政總裁於本公司或其任何聯繫法團股份、相關股份之權益或淡倉（定義見證券及期貨條例第XV部）；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）必須知會本公司及聯交所之權益如下：

本公司股份之好倉

董事姓名	持有普通股數目					估本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
鄭維志	2,225,999	—	148,439,086 附註(a)	110,595,862 附註(b)	261,260,947	49.61%
鄭維新	2,150,000	—	—	110,595,862 附註(b)	112,745,862	21.41%
鄭文彪	—	—	—	110,595,862 附註(b)	110,595,862	21.00%
鄭維強	—	—	—	110,595,862 附註(b)	110,595,862	21.00%
吳德偉	188,500	762,000	—	—	950,500	0.18%
區慶麟	421,500	—	—	—	421,500	0.08%

董事會報告書

附註：

- (a) 鄭維志先生因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之本公司股份共148,439,086股普通股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有本公司普通股68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股。
- (b) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生均為一家庭信託基金之受益人，該家庭信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited實益擁有之110,595,862股本公司普通股，詳情載於下文標題為「主要股東於股份之權益及淡倉」一節。

有關認股權計劃下授出之認股權，以及股份獎勵計劃下授予本公司董事之獎勵股份之詳情，載於本年報第29頁「認股權計劃」及「股份獎勵計劃」兩節。

本節上文所披露之所有本公司股份及相關股份權益均為本公司股份之好倉。除上述所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，董事或行政總裁概無於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中持有任何根據證券及期貨條例第7及第8分部已知會本公司及聯交所其擁有或被視為擁有之權益或淡倉，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，使本公司董事及行政總裁可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債務證券(包括債券)而獲益，而各董事、行政總裁或彼等之配偶或十八歲以下之子女並無擁有任何認購本公司證券之權利，亦未曾行使任何此等權利。

主要股東於股份之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士（本公司董事及行政總裁除外）擁有本公司股份及相關股份之權益：

股東名稱	好／淡倉	持有實益 普通股股數	佔本公司 已發行 股本百分比
Brave Dragon Limited	好倉	106,345,862	20.19% (附註1)
Wing Tai Holdings Limited	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Wing Sun Development Private Limited	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Terebene Holdings Inc.	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
Winlyn Investments Pte Ltd	好倉	110,595,862	21.00% (附註2)
合成資源有限公司	好倉	68,747,996	13.05% (附註3)
Pofung Investments Limited	好倉	66,698,122	12.66% (附註3)
永泰出口商有限公司	好倉	135,446,118	25.72% (附註3)
雄聲發展有限公司	好倉	135,446,118	25.72% (附註3)
永泰（鄭氏）控股有限公司	好倉	148,439,086	28.18% (附註4)
Triple Surge Limited	好倉	28,260,000	5.37% (附註5)
Fourseas Investments Limited	好倉	47,413,992	9.00% (附註5)
Wesmore Limited	好倉	83,946,158	15.94% (附註6)
新鴻基地產發展有限公司	好倉	131,504,150	24.97% (附註6)

董事會報告書

附註：

- (1) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股份及持有Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股份。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有4,250,000股本公司普通股。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人，持有一單位信託基金（「單位信託基金」）之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.1%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Limited之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Limited則持有Wing Tai Holdings Limited之9.2%已發行股份。
- (3) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司及Pofung Investments Limited之100%已發行股本，因其於此等公司擁有公司權益，故被視為於由此等公司所持有之本公司股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之本公司股份。

- (4) 由於永泰（鄭氏）控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰（鄭氏）控股有限公司被視為擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持之本公司股份。Broxbourne Assets Limited實益擁有本公司12,992,968股普通股。
- (5) Fourseas Investments Limited實益擁有Soundworld Limited、Units Key Limited及Triple Surge Limited之100%已發行股本，因其於此等公司擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司所持有之本公司股份。Soundworld Limited、Units Key Limited及Triple Surge Limited分別實益擁有15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股本公司普通股。
- (6) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產發展」）實益擁有Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.之100%已發行股本，而此等公司則擁有Techglory Ltd.之100%已發行股本。由於新鴻基地產發展擁有上述公司之公司權益，故此新鴻基地產發展被視為擁有Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.所持之本公司股份。Techglory Ltd.實益擁有本公司之144,000股普通股。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上述所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士（本公司之董事及行政總裁除外）擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司，並已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

認股權計劃

根據認股權計劃授予獨立非執行董事之認股權之詳情載列如下：

董事姓名	授予日期	根據已授出認股權 可予發行之股份數目			行使期限	每股 普通股 行使價
		於 二零零六年 一月一日	年內行使	於二零零六年 十二月 三十一日		
馬世民	19.4.2005	1,000,000	-	1,000,000	19.4.2006至 18.4.2010	2.125港元

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註33。

股份獎勵計劃

根據股份獎勵計劃授予執行董事之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	授予日期	於二零零六年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內生效 及行使 之獎勵	於二零零六年 十二月 三十一日	生效期
鄭維志	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	13.9.2006至 12.9.2008
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	12.1.2007至 11.1.2009
鄭維新	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	13.9.2006至 12.9.2008
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	12.1.2007至 11.1.2009
吳德偉	13.9.2005	90,000	-	(22,500)	67,500	13.9.2006至 12.9.2008
	25.4.2006	-	59,000	-	59,000	12.1.2007至 11.1.2009
區慶麟	13.9.2005	150,000	-	(37,500)	112,500	13.9.2006至 12.9.2008
	25.4.2006	-	110,000	-	110,000	12.1.2007至 11.1.2009

附註：每股認購價為本公司普通股之面值。支付普通股之認購價所需之資金將由本公司於該等執行董事行使權利認購本公司普通股時撥付。

有關本公司股份獎勵計劃之詳情，載於財務報表附註33。

董事會報告書

董事之合約利益

於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與本公司董事間接或直接擁有重大權益之重大合約。

董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定本公司董事在競爭性業務中擁有而須予披露之權益如下：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc（「第一組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為永泰（鄭氏）控股有限公司之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生亦為Pacific Investment Exponents Inc之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited（「第二組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited 及Terebene Holdings Inc.（「第三組公司」）之主要股東。鄭維強先生亦為第三組公司之董事。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視作對本集團之成衣業務構成競爭。

本集團之管理層隊伍與第一組公司、第二組公司及第三組公司之管理層隊伍均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與第一組公司、第二組公司及第三組公司及／或任何受其控制或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。此外，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

鄭維志先生及鄭維新先生為南聯地產控股有限公司（「南聯」）之非執行董事，並於南聯擁有權益。區慶麟先生乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯之替任董事。而南聯之工業樓宇租賃業務及物業發展業務或會被視為分別對本集團之物業租賃業務及物業發展業務構成競爭。

本集團之管理層與南聯之管理層均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與南聯及／或由其控制之公司／或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。本集團與南聯所出租之工業樓宇均以不同之顧客及市場為對象。此外，本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營上述之工業樓宇租賃業務及物業發展業務，而不受上述南聯之業務所影響。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資。彼等僅在此方面被視作在本集團之有關之競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生乃載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。彼僅在此方面被視作在本集團之有關之競爭性業務中擁有權益。

除上述競爭性業務，郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及審核委員之努力，會盡力確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

董事會報告書

關連交易

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團有下列關連交易，詳情載列如下：

I) 關連交易

- (1) 於二零零三年十一月，本公司透過一間全資附屬公司Kosheen Investments Limited，連同Wing Tai Holdings Limited（「WTH」）一家全資附屬公司以及南聯地產控股有限公司（「南聯」）一家全資附屬公司，按20:60:20之比例，成立一家合營公司Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）。

Winwill作為一個投資媒介，其持有另一家合營公司Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」）60%權益。Winhome之其他股東乃與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方。

Winhome承諾發展及銷售一塊位於新加坡Flower Road/Kovan Road之住宅土地。於二零零六年，按照本集團佔Winhome股權比例及按正常商業條款以股東貸款形式提供之財務資助合共62,500,000港元。

就上市規則而言，WTH為本公司之主要股東並為本公司之關連人士。南聯乃本公司三間附屬公司之主要股東，因此為本公司之關連人士。

- (2) 於二零零四年十一月一日，本公司擁有86.4%權益之附屬公司永聯基地產有限公司與永泰出口商有限公司（「永泰」）簽訂一份兩年租賃協議，內容有關租用位於香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心18樓B室及22樓A室之物業，租金及管理費合共2,646,000港元（不包括空調系統之電費），於每月首日墊付。此租賃協議於二零零六年十月三十一日屆滿。本公司與永泰已於年內按相同條款簽訂新租賃協議，新租賃協議由二零零六年十一月一日起計為期一年。該項關連交易毋須遵守上市規則項下申報、公佈及獨立股東批准之規定。

- (3) 於二零零四年十二月三日，本公司之全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司（「富聯地產」）與南聯之全資附屬公司始都有限公司（「始都」）簽訂一份項目管理協議（「項目管理協議」）。根據項目管理協議，始都委任富聯地產為項目經理，負責管理位於九龍觀塘巧明街102號之物業之興建及發展，任期約七十個月，由二零零四年十二月一日起至該物業項目之最終結算日期（預期不遲於二零一零年九月三十日）為止。

於二零零六年，始都已付予富聯地產之項目管理費總額為1,800,000港元。

- (4) 於二零零五年三月十四日，本公司與南聯簽訂一份協議備忘錄，據此，本公司與南聯按80:20之比例成立一家合營公司，以投資及發展位於九龍亞皆老街157號之物業（「該物業」）。該合營公司鵬金發展有限公司（「鵬金」）以公開競投方式購入該物業，競投購入價為250,100,000港元，鵬金將就地價及該物業之發展支付之金額合共664,000,000港元。是項關連交易於二零零五年四月二十一日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准（以投票表決方式進行）。

本公司與南聯於二零零五年七月十四日訂立之一份股東協議載有條款，監管鵬金之管理工作事宜及協議雙方之責任。

於二零零六年十二月三十一日，本集團向鵬金作出210,000,000港元之墊款。該筆貸款乃按本集團於鵬金之持股量比例作出，並按市場利率計算利息。

- (5) 於二零零五年九月三十日，本公司與南聯簽訂一份協議備忘錄，據此，本公司與南聯按70:30之比例成立一家合營公司，以翻新位於香港軒尼詩道314至324號之物業（「該樓宇」）。該樓宇乃由永錠有限公司（「永錠」）以公開競投方式購入，競投購入價為529,000,000港元。目前，該樓宇之翻新成本估計約為150,000,000港元。是項關連交易於二零零五年十一月九日召開之股東特別大會上獲獨立股東批准（以投票表決方式進行）。

本公司與南聯於二零零五年十一月二十八日訂立之一份股東協議載有條款，監管永錠之管理工作事宜及協議雙方之責任。

於二零零六年十二月三十一日，本集團向永錠作出137,000,000港元之墊款。該筆貸款乃按本集團於永錠之持股量比例作出，並按市場利率計算利息。

II) 持續關連交易

- (1) 於二零零五年六月二十二日，本集團與本公司附屬公司之主要股東Morgan Stanley Real Estate Fund IV International Funds（「MSREF IV International」）（根據上市規則，MSREF IV International因此為本公司之關連人士）就Lanson Place Jin Lin Tian Di服務式公寓項目（「該項目」）而成立一家合營公司。就該項目而言：

本公司全資附屬公司Lanson Place Hospitality Management Limited（前稱Lanson Place Management Limited，下文統稱「Lanson Place」）與Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co. Ltd（「WFOE」）訂立經營協議，據此，Lanson Place將會代表WFOE管理該項目之資產。經營協議由二零零五年六月二十二日起計為期三年。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，Lanson Place收取之管理費總額為1,523,000港元（二零零五年：3,522,000港元）乃介於本公司於二零零五年六月二十三日刊發之公佈所載之年度上限內。

- (2) 於二零零六年十月三十一日，本公司間接全資附屬公司Gieves Limited（「Gieves」）與Wensum Tailoring Company Limited（「Wensum」）訂立一項協議（「該協議」）。根據該協議，Gieves可於二零零六年十月三十一日至二零零八年十二月三十一日止期間向Wensum發出訂單，以獲得若干男裝成品或其組成部份之供應。

Wensum Clothing Company plc（本集團之獨立第三方）過往為Gieves之供應商。惟於二零零六年五月，Wensum收購Wensum Clothing Company plc之業務及若干貿易資產及負債。而Wensum為永泰出口商有限公司之間接全資附屬公司。由於永泰出口商有限公司為本公司之主要股東，因此為本公司之關連人士，根據上市規則，Wensum亦為本集團之關連人士。

Gieves於二零零六年五月至二零零六年十二月三十一日止期間向Wensum購貨之總額為556,000英鎊（相等於約7,934,000港元），乃介於本公司於二零零六年十一月三日刊發之公佈所載之年度上限之內。

董事會報告書

本公司獨立非執行董事已檢討並確認上述持續關連交易乃於下列情況訂立：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中；
- (b) 按一般商業條款；
- (c) 根據監管該等交易之有關協議並按公平合理及符合本公司股東之整體利益之條款；及
- (d) 並無超出根據誠如相關公佈所載之年度上限設定之相關金額上限。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38段，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協定程序之應聘工作」按樣本基準就上述持續關連交易進行若干調查事實程序。核數師已就按協定程序得出之抽樣調查結果向董事會匯報，表明：

- (a) 交易之抽樣樣本已經本公司董事批准；
- (b) 就本集團提供商品或服務之交易之抽樣樣本乃根據本集團定價政策而訂立；
- (c) 交易之抽樣樣本乃根據限制有關交易之相關協議而訂立；及
- (d) 有關交易（如適用）並無超出相關公佈所披露之年度上限。

主要客戶及供應商

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團最大之首五名客戶之總營業額佔本集團總營業額不超過30%。本集團向最大之首五名供應商所購貨額少於本集團總購貨額之30%。

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東（就董事所知擁有本公司股本5%以上）概無於本集團最大之首五名客戶及供應商中擁有任何權益。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零六年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為180,200,000港元，並無超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零六年十二月三十一日，此等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	2,903.3	446.4
流動資產	2,858.9	1,081.2
流動負債	(1,149.2)	(361.8)
非流動負債	(2,380.5)	(401.0)
資產淨值	<u>2,232.5</u>	<u>764.8</u>

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

優先認股權

雖然百慕達法例並無管制優先認股權之採用，但本公司之公司細則並無優先認股權之規定。

過去五年財務撮要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債撮要載於本年報第118頁。

核數師

在本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
鄭維志

香港，二零零七年四月十七日

企業管治報告

1. 遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則

本公司於截至二零零六年十二月三十一日止整個財政年度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輪席告退。

2. 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其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所有董事作出特定查詢，而彼等均確認已於年內完全遵從標準守則之有關規定。

3. 董事會

於本報告日期，本公司之董事會（「董事會」）由五位執行董事、四位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。董事姓名及其他資料載於董事會報告書第24頁。

各獨立非執行董事已於二零零四年九月前向聯交所確認其獨立性。本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認除本年度報告所披露者外，彼等與本集團並無任何業務或財務利益關係，且於二零零六年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

鄭維志先生為董事會主席，鄭維新先生為本集團行政總裁。董事會主席負責領導董事會，確保所有董事聽取有關董事會會議提出事項之簡報，並接獲完整、可靠且及時的資料，而行政總裁負責本集團之日常業務管理。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任並無特定任期,惟彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

董事會之職能及責任

二零零五年七月十二日,本公司已正式訂明分別由董事會本身所保留及其委託給管理層之職能及責任,詳情如下:

- i) 董事會負責批准本公司及其附屬公司之年度預算;
- ii) 董事會負責監控本公司及其附屬公司之營運及財務表現;
- iii) 董事會負責監察內部監控、風險管理、財務報告及規則遵守之評核過程;
- iv) 董事會須承擔企業管治責任;及
- v) 本公司及其附屬公司之日常營運則委託給由行政總裁領導之管理層負責。

董事會於年內舉行了四次定期會議。董事會各成員出席董事會會議之紀錄載於本報告第40頁標題為「會議出席紀錄」一節的表格內。

企業管治報告

4. 薪酬委員會

二零零五年七月十二日，本公司成立薪酬委員會，其最新職權範圍已載於本公司網站。薪酬委員會成員包括三位獨立非執行董事（即馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生）及兩位執行董事（即鄭維志先生及鄭維新先生）。鄭維志先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之責任及職能包括：

- (i) 建議執行董事之薪酬政策及架構；
- (ii) 釐定執行董事之薪酬福利；
- (iii) 審核及批准執行董事按表現為基礎所釐定之薪酬；以及
- (iv) 建議非執行董事之薪酬福利。

薪酬委員會每年召開一次會議。年內各成員出席薪酬委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節的表格內。

執行董事之薪酬政策

執行董事薪酬組合之主要部份包括基本薪金及酌情花紅（包括現金及股份獎勵）。執行董事之薪酬組合將由本集團主席及行政總裁每年共同提議，由薪酬委員會根據以下因素審核及批准：

- a) 執行董事之責任；
- b) 執行董事之個人表現；
- c) 執行董事所領導的業務單位之表現；以及
- d) 本集團之整體表現。

非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括董事酬金，須由薪酬委員會每年評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

董事薪酬詳情載於第76頁及77頁財務報表附註9內。

5. 董事之提名

董事會定期審核其架構及組成，以確保其具有執行其職能及責任之專業知識及獨立性。根據本公司之細則，董事會於年內委任之任何新任董事其任期會直至下一次股東週年大會時止，並有資格於是次股東週年大會上重選。

6. 審核委員會

於年內及截至本報告日期，審核委員會成員如下：

獨立非執行董事：

楊傑聖先生 (委員會主席)

方鏗先生 太平紳士 GBS

非執行董事：

黃奕鑑先生

康百祥先生

(黃奕鑑先生之代任人)

於二零零六年內舉行之三次審核委員會會議經討論之事項包括：

- a) 本公司之年度及中期報告及財務報表；
- b) 內部審核工作計劃及結果；
- c) 外部核數師之審核工作計劃及結果；以及
- d) 外部核數師之委任及薪酬。

於二零零四年十一月十一日，董事會參考香港會計師公會於二零零二年二月頒佈之「審核委員會有效運作指引」，重新為審核委員會採納一套新職權範圍。審核委員會之職權範圍已載於本公司網站，並可向公司秘書以書面要求索取。

企業管治報告

7. 內部監控

董事會全權負責本集團之內部監控系統及透過審核委員會檢討其成效。董事會致力執行有效及完善之內部監控系統，以保障股東利益及本集團資產。內部監控系統旨在合理但並非絕對保證不出現錯誤陳述或損失，並管理可能導致無法達到本集團業務目標之風險。

本集團之內部審核部負責檢討本集團內部監控系統之成效。內部審核部同時負責持續檢討本集團之重大經營、財務及風險管理監控，並循環監控本集團所有重要業務單位及經營業務。年度內部審核計劃乃針對業務風險較高之部分按風險評估法制定。年度內部審核計劃於每個財政年度開始時參照管理層提供之意見編製，計劃隨後呈報審核委員會批准。內部審核部須定期向審核委員會報告重大審核結果、建議及其工作進度。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控系統的成效。

8. 會議出席紀錄

各董事於二零零六年內所出席董事會及委員會會議之詳情載於下表：

董事姓名	董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議
鄭維志先生	4/4	1/1	不適用
鄭維新先生	4/4	1/1	不適用
鄭文彪先生	2/4	不適用	不適用
吳德偉先生	4/4	不適用	不適用
區慶麟先生	4/4	不適用	不適用
鄭維強先生	0/4	不適用	不適用
郭炳聯先生	3/4	不適用	不適用
黃奕鑑先生	2/4	不適用	3/3
康百祥先生	3/4	不適用	3/3
馬世民先生	1/4	1/1	不適用
方鏗先生	2/4	1/1	3/3
楊傑聖先生	4/4	1/1	3/3

9. 董事酬金

董事酬金載於年報第76頁及77頁財務報表附註9內。

10. 核數師之薪酬

在本公司於二零零六年六月十六日舉行之本公司股東週年大會上，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）獲委任為本公司核數師。就羅兵咸永道於截至二零零六年十二月三十一日止年度為本集團提供之核數及非核數服務、稅務服務及審閱截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務資料之酬金分別為2,030,000港元及782,000港元。

11. 財務報告

本公司董事確認，彼等負責編製真實及公平之財務報表，且已選擇適當之會計政策並貫徹應用。

12. 企業溝通

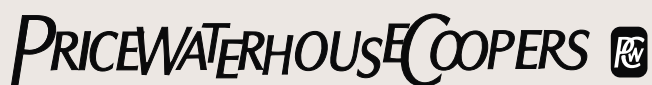
股東週年大會為股東提供一個與董事會交流之平台。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席屆時將出席會議並回答股東之提問。

投票表決程序及股東要求以投票方式表決之權利詳情載於隨本年度報告一同寄發予股東之通函內。

本公司所有刊物，包括年度報告、中期報告、通函、股東大會通告、股東大會投票結果等，均可在聯交所網站www.hkex.com.hk獲取。

本公司網站www.usi.com.hk為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

獨立核數師報告書



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈廿二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致富聯國際集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第43至115頁致富聯國際集團有限公司(「貴公司」)其附屬公司及其共同控制實體(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零六年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量;並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零七年四月十七日

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	5	2,699.4	1,767.9
銷售成本		<u>(1,573.1)</u>	<u>(1,201.3)</u>
毛利		1,126.3	566.6
其他經營收入	7	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)		<u>3.0</u>	<u>(2.0)</u>
經營溢利	8	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	10	(32.3)	(18.4)
應佔聯營公司業績	19	<u>25.8</u>	<u>13.1</u>
除稅前溢利		1,009.5	524.0
稅項	11	<u>(183.6)</u>	<u>(89.6)</u>
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		<u>87.6</u>	<u>65.9</u>
		<u>825.9</u>	<u>434.4</u>
股息	12	<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)	13		
— 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>

第50頁至115頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權	14	776.3	780.4
投資物業	15	1,563.1	1,311.6
發展中物業	16	128.7	89.5
其他物業、廠房及設備	17	301.0	287.2
聯營公司權益	19	163.9	199.5
策略性投資	20	639.8	418.4
其他非流動資產	21	86.2	0.5
		<u>3,659.0</u>	<u>3,087.1</u>
流動資產			
存貨	22	122.4	123.9
作出售物業	23	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	24	192.2	487.9
衍生金融工具	25	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	19	18.6	9.3
可收回稅項		2.9	2.7
現金及等值現金	26	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	27	329.2	380.7
已收物業預售款項		–	902.5
應付聯營公司款項	19	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	28	1.9	4.1
一年內到期之銀行貸款	29	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>

綜合資產負債表 (續)

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	29	1,000.0	777.8
其他長期貸款	30	187.4	279.5
遞延稅項	31	130.7	75.6
		<u>1,318.1</u>	<u>1,132.9</u>
資產淨值			
		<u>2,928.0</u>	<u>1,984.1</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	263.3	263.1
儲備	34	2,449.5	1,593.5
		<u>2,712.8</u>	<u>1,856.6</u>
少數股東權益		<u>215.2</u>	<u>127.5</u>
權益總額		<u>2,928.0</u>	<u>1,984.1</u>

第50頁至第115頁之附註乃此等綜合財務報表之重要構成部份。

第43頁至第115頁所載之財務報表，經於二零零七年四月十七日之董事會核准並由下列董事代表簽署：

鄭維新
董事

區慶麟
董事

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	<u>1,124.9</u>	<u>1,182.8</u>
流動資產			
其他應收款項及預付款項		<u>0.3</u>	<u>0.3</u>
現金及等值現金		<u>0.1</u>	<u>0.2</u>
		0.4	0.5
流動負債			
其他應付款項		<u>1.0</u>	<u>1.0</u>
流動資產淨值			
		<u>(0.6)</u>	<u>(0.5)</u>
資產淨值			
		<u><u>1,124.3</u></u>	<u><u>1,182.3</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	<u>263.3</u>	<u>263.1</u>
儲備	34	<u>861.0</u>	<u>919.2</u>
權益總額			
		<u><u>1,124.3</u></u>	<u><u>1,182.3</u></u>

第50頁至第115頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

鄭維新
董事

區慶麟
董事

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日		1,984.1	1,474.1
附屬公司及共同控制實體因換算海外業務 財務報表而產生之滙兌差價		15.3	(0.2)
重估策略性投資產生之盈餘		156.8	163.1
於出售策略性投資時變現之投資重估儲備		-	(67.1)
對沖工具公平價值(減少)/增加		(2.5)	2.4
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值		2.6	0.5
所佔聯營公司儲備		(0.1)	-
於權益賬直接確認之收入淨額		172.1	98.7
年度溢利		825.9	434.4
年度已確認收入總額(附註)		998.0	533.1
		2,982.1	2,007.2
有關租賃土地之其他物業重估儲備調整		-	(6.0)
因行使獎勵股份而發行股份	32 & 33(b)	1.1	-
已付股息		(55.2)	(17.1)
於十二月三十一日		2,928.0	1,984.1
附註：			
應佔期內已確認收入總額：			
本公司權益持有人		910.3	467.4
少數股東權益		87.7	65.7
		998.0	533.1

第50頁至第115頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
來自經營業務之現金流量			
經營溢利		1,016.0	529.3
按下列各項調整：			
出售投資物業收益		(18.2)	–
出售策略性投資產生之收益		–	(67.1)
以股份為基礎之支付		2.6	0.5
投資物業公平價值變更		(336.3)	(276.1)
就策略性投資確認之減值虧損		0.7	2.0
利息及投資收入		(19.3)	(21.8)
折舊及攤銷			
– 商標		0.2	0.1
– 租賃土地及土地使用權	14	4.1	7.2
– 其他物業、廠房及設備	17	26.9	24.6
出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損		(0.7)	1.2
未計營運資金變動前之經營現金流量		676.0	199.9
減少存貨		7.2	5.7
減少/(增加) 作出售物業		510.9	(147.0)
減少/(增加) 應收貨款、票據及其他應收款項、按金及預付款項		299.5	(311.4)
減少/(增加) 存於保管人賬戶之銷售所得款項		47.8	(12.4)
增加應收聯營公司款項		(9.3)	(0.9)
(減少)/增加應付貨款、票據、其他應付款項及應計費用		(62.2)	124.7
(減少)/增加物業預售所收按金		(902.5)	795.1
增加應付聯營公司款項		0.1	4.8
來自經營活動之現金淨額		567.5	658.5
已收利息及股息收入		12.2	13.6
已付銀行及其他借款利息支出		(65.8)	(46.1)
(已付)/已退回香港利得稅		(44.6)	0.2
已退回/(已付) 其他司法地區稅項		0.1	(0.4)
來自經營活動產生之現金淨額		469.4	625.8

綜合現金流量表 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
投資活動之現金流量			
購買投資物業	15	(1.2)	–
購買租賃土地及土地使用權	14	–	(735.0)
購買發展中物業		(16.4)	(239.8)
購買其他物業、廠房及設備		(33.0)	(42.5)
購入策略性投資		(60.2)	(8.7)
購買商標		(0.1)	(0.2)
已付收購投資物業按金	21	(85.8)	–
償還應收聯營公司賬款淨額		75.1	31.5
增加基本業務為物業發展之投資		(5.1)	(36.8)
償還債務證券所得款項		–	1.8
已收其他利息	10	9.4	6.0
償還應收按揭借款		–	1.2
於聯營公司之投資		(0.4)	(42.7)
出售策略性投資所得款項		–	266.6
出售其他物業、廠房及設備所得款項		0.8	–
出售一項投資物業所得款項淨額		104.2	–
用於投資活動所用現金淨額		(12.7)	(798.6)
融資活動之現金流量			
發行股份	32 & 34	1.1	–
新增銀行及其他借款		925.9	1,782.4
償還銀行及其他借款		(1,069.3)	(1,591.8)
(減少) / 增加信託收據及入口貸款		(2.2)	1.3
本公司已付股息		(55.2)	(17.1)
(用於) / 來自融資活動所得現金淨額		(199.7)	174.8
匯率變動之效應		5.9	(3.6)
現金及等值現金之增加 / (減少)		262.9	(1.6)
於年初之現金及等值現金		137.7	139.3
於年末之現金及等值現金	26	400.6	137.7

第50頁至第115頁之附註乃此等財務報表之重要構成部份。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 概言

富聯國際集團有限公司（「本公司」）是一間於百慕達註冊成立之有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司、其附屬公司及其共同控制實體（以下統稱「本集團」）從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展、服務式住宅物業管理服務及投資活動。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零零七年四月十七日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

用於編製該等財務報表之主要會計政策載列如下，除另有說明外，該等政策統一地應用在所有呈報之年度內。

(a) 編製基準

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。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值計入損益賬之投資物業、可供出售金融資產（「策略性投資」）、金融資產及負債（包括衍生工具）之重估調整。遵照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，而管理層於應用本集團會計原則時亦須作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性，或假設及估計屬重大之範圍，乃於附註4中披露。

(b) 採納香港財務報告準則之準則及詮釋之準則、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）	選擇以公平價值入賬
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。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(b) 採納香港財務報告準則之準則及詮釋之準則、修訂 (續)

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)

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及其共同控制實體之股權比例截至每年十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管治其財政及營運政策之實體，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定本集團是否管治另一實體時，將考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司自管治權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據交易日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平價值計算，另加該收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日之公平價值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平價值之數額記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，有關差額直接在收益表確認。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

集團政策乃視與少數股東進行之交易為集團對外交易。向少數股東權益出售為本集團帶來之收益及虧損，載列於綜合收益表內。向少數股東權益購買則帶來商譽，乃任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值之賬面值之間之差異。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減除減值虧損撥備列賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

(ii) 共同控制實體

共同控制實體為本集團與其他人士組成之合營企業，其經濟活動由本集團與該等其他人士共同控制，概無任何一方享有單獨控制權。

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。本集團不會確認於共同控制實體應佔之溢利或虧損，及轉售予獨立第三方之有關資產。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。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權之所有實體，一般附帶20%至50%之投票股權。於聯營公司之投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽 (扣除任何累計減值損失)。

本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損於收益表中確認，而應佔收購後之儲備變動在儲備中確認。收購後之累計變動乃就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超逾其佔聯營公司之權益，包括任何其他未擔保之應收款項時，本集團不再確認其進一步虧損，除非本集團因此產生負債或代聯營公司支付款項。

因本集團與聯營公司之間交易而產生之未變現收益按本集團於聯營公司之權益予以對銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。有關聯營公司之會計政策已在適當情況下作出修訂，以確保與本集團所採用之政策一致。

(d) 分類報告

一個業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分類有別。一個地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報與在其他經濟環境中經營之分類有別。

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣 (「功能貨幣」) 計量。綜合財務報表乃以港元呈報，港元本公司之功能及呈報貨幣。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(e) 外幣換算 (續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌損益以及將外幣計值之貨幣資產及負債以結算日匯率換算產生之損益，均於收益表內確認，惟於股本內遞延作為合資格現金流量對沖及淨投資對沖除外。

外幣計值並分類為可供出售之貨幣證券之公平價值變動分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動。攤銷成本變動所衍生之匯兌差額於損益賬確認，而賬面值之其他變動則於權益內確認。

非貨幣金融資產及負債之匯兌差額列為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產，例如歸類為可供出售金融資產之權益之匯兌差額，乃於權益內列作投資重估儲備。

(iii) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣 (其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之匯率換算為呈報貨幣；
- 每份收益表呈列之收入及支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，惟若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按照交易日之匯率換算此等收入和支出；及
- 所有匯兌差異均確認為權益之一個獨立部份。

在編製綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及換算被指定為此等投資之對沖項目之借款及其他貨幣工具而產生之匯兌差異，均列入股東權益賬內。出售海外業務時，此等匯兌差異將於收益表內確認為出售收益或虧損之一部份。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(f) 其他物業、廠房及設備

除在建工程以外，物業、廠房及設備乃按歷史成本減除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

在建工程以成本列賬。成本包括所有屬於該項目之發展費用及其他直接成本。在建工程將不作折舊直至工程完成。工程完成後，成本將撥往適合之其他物業、廠房及設備分類。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入資產之賬面值或另行確認為資產。替代部份之賬面值被取消確認。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在收益表列作開支。

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。除在建工程以外，物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列年息率將成本值或重估金額分配至其剩餘價值：

樓宇	2% – 4%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 ¹ / ₃ %
汽車	20% – 30%
廠房及機器	7 ¹ / ₂ % – 35%

資產出售或棄用時因出售所得款項與資產賬面值之差額所產生之盈虧，於該年度收益表中確認。

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日予以檢討並於適當情況下作出調整。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(g) 租賃土地及土地使用權

自用租賃土地及土地使用權之租賃權益歸類為「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。

(h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內之公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及以融資租賃持有之樓宇。根據經營租約持有之土地，如能符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業按公平價值列賬，並至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按香港測量師學會頒佈之物業估值準則進行，且根據有關單項物業之公開市值評估，土地及樓宇不會分別估值。為繼續用作投資物業而正在重建之投資物業，繼續按公平價值計量。公平價值之變動於收益表中確認，亦繼續按公平價值計量。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠衡量時，才計入在資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間內於收益表內列作開支。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入賬時視為成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為在建工程或發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並於其後按投資物業記賬。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(i) 發展中物業

發展中物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括土地攤銷成本、根據本集團會計政策撥充資本化之借貸成本及物業發展之其他直接成本。

(j) 非金融資產減值

凡並無特定使用期限或未可供使用之資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示攤銷資產之賬面值可能無法收回，則會審核該等資產以釐定是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。為了評估資產減值，資產按可獨立產生可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)予以分類。資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告日審閱其減值撥回之可能性。

(k) 金融資產

本集團將其金融資產分類如下：按公平價值透過損益記賬、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類方式視乎購入金融資產目的而定。管理層在初步確認時釐定其金融資產分類。

(i) 按公平價值透過損益記賬之金融資產

按公平價值透過損益記賬之金融資產乃持作買賣之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則此等款項均獲分類為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表中分類為應收貸款及其他應收款項。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(k) 金融資產 (續)

(iii) 可供出售金融資產

被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具列作可供出售金融資產。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。可供出售金融資產劃分為本集團綜合資產負債表項下之策略性投資。

經常性購入及出售金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值透過損益記賬之所有金融資產，投資初步按公平價值加交易成本確認。按公平價值透過損益記賬之金融資產初步按公平價值確認，而交易成本則於收益表列作開支。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及按公平價值透過損益記賬之金融資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款項利用實際利率法按攤銷成本列賬。

外幣計值並分類為可供出售金融資產之貨幣證券之公平價值變動分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動。貨幣證券之匯兌差額於損益賬確認，而非貨幣證券之匯兌差額則於權益內確認。被分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券公平價值變動於權益中確認。

當分類為可供出售金融資產之證券被售出或減值時，於權益中確認之累計公平價值調整將列入收益表作為投資證券之盈虧。

可供出售證券按實際利率法計息，並於收益表確認為其他收入之一部份。可供出售股本工具之股息乃於本集團之收取權利確定時在收益表確認為其他收入之一部份。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(k) 金融資產 (續)

上市投資之公平價值乃基於現行賣價釐定。若金融資產 (及非上市證券) 之市場並不活躍, 本集團使用估值方法設定公平價值, 包括使用近期之公平交易、參考其他大致相同之工具、折現現金流量分析及期權定價模式、盡量利用市場投入數據並盡量少倚賴實體特定投入數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售金融資產之股本證券, 在釐定證券是否已經減值時, 會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本。若可供出售金融資產存在此等證據, 累計虧損 (按購入成本與當時公平價值差額, 減該金融資產之前在損益確認之任何減值虧損計算) 自權益中剔除並於收益表確認。在收益表確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(l) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按先進先出法計算。製成品及半製成品之成本包括設計成本、原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產之間接開支 (依據正常營運能力)。這不包括借貸成本。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計銷售價, 減適用之變動銷售費用。

(m) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認, 其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時, 即就應收貨款及其他應收款項設定減值撥備。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(n) 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表之流動負債內借貸中列示。

(o) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或認股權直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目（已扣除稅項）。

(p) 應付貨款

應付貨款初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 借款

借款以公平價值扣除已產生之交易成本初步確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之任何差額，按實際利息法於借款期間之收益表內予以確認。

除非本集團具備無條件權利，遞延清償負債日期至結算日後至少12個月，否則借款歸類為流動負債。

(r) 借貸成本

收購、興建或製造合資格資產（即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產）之應佔直接借貸成本均撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充成本。所有其他借貸成本均在其產生年度確認為開支。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(s) 遞延稅項

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之臨時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(t) 退休福利供款

對本集團定額供款退休計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。本集團概無法定或推定義務就退休後福利作出其定額供款外之進一步供款。

就本集團之界定權益退休福利計劃而言，提供福利之費用按預計單位進賬法計算，於各結算日進行精算估值。佔本集團退休金責任或計劃資產公平價值之現值（以較高者為準）超過10%之精算損益，於參與僱員之預計平均餘下服務年期攤銷。因過往服務而產生之退休金費用在權益歸屬時立即確認，否則於平均服務年期以直線法攤銷，直至經修訂權益歸屬為止。

在資產負債表上確認之金額指界定權益責任之現值，經已按未確認精算損益及未確認以往服務費用調整，並扣除計劃資產之公平價值。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(u) 以股份為基礎之支付

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授認股權或獎勵性股份而提供之服務之公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權或獎勵性股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權數目的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

在認股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本(面值)及股份溢價。

(v) 撥備

撥備於以下情況予以確認：本集團因過往事件而於現在承擔法律或推定義務；有可能須外流資源以解決義務；款額估計可靠。為日後經營虧損所作之撥備不予確認。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

撥備乃按預期需用作清償義務之支出以稅前比率計算之現值計算，其反映當時市場對金錢之時間值及該義務之特定風險之評估。因時間之流逝而增加之撥備確認為利息支出。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(w) 收入確認

營業額指來自成衣銷售、物業銷售之收入、租金及物業管理收入，以及投資活動收入。收入包括本集團日常業務活動中出售貨品及服務已收或應收代價之公平價值，並扣除增值稅及折扣，以及減除集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。
- (ii) 發展作出售物業之收入於該等物業之重大風險及回報移交到買家及合理肯定相關應收賬款之可收回程度時確認。在此階段之前收取自買家之出售物業訂金，均作為流動負債項目。
- (iii) 服務收益則於提供服務後確認。
- (iv) 租金收入（包括根據經營租約租出之物業而預先開出發票收取之租金），在租約期內以直線法確認。
- (v) 利息收入按照尚未償還之本金及適用之利率，並根據所佔時間比例予以累積計算。
- (vi) 投資收入於本集團之收取權利確定時確認。

(x) 經營租賃（作為經營租賃之承租人）

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在收益表支銷。

(y) 出租人租賃

當資產根據融資租賃出租，租賃款項的現值確認為一項應收款。應收款毛額與應收款現值的差額確認為未賺取融資收入。

租賃收入利用反映常數定期回報率的淨投資法，在租賃期內確認。

當資產根據營運租賃出租，資產根據其性質包括在資產負債表內。

租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(z) 股息分派

分派予本公司權益持有人之股息在獲得本公司權益持有人通過之期內，作為負債於本集團之財務報表中確認。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險（包括外匯貨幣風險、公平價值利率風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理為求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

(i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及港幣之風險。外匯風險來自未來商業交易或已確認資產或負債以及海外業務之淨投資。

為了管理來自未來商業交易、已確認資產和負債之外匯風險，集團之實體採用遠期合約。當未來商業交易或已確認資產或負債之計值貨幣並非該實體之功能貨幣，外匯風險便會產生。集團利用其外部遠期貨幣合約，管理每種外幣之淨持倉。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團在英國業務之淨資產所產生之匯兌風險，主要透過以相關外幣計值之貸款來管理。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團之利率風險來自長期貸款。按變動利率發行之貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團利用浮息轉換為定息利率掉期來管理其現金流量利率風險。此等利率掉期擁有將貸款由浮息轉換為定息之經濟效力。本集團一般按浮息利率籌措長期貸款，然後將掉期為固定利率，該利率低於若本集團直接按定息借貸可得之固定利率。

(iii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產，故此本集團承受股本證券之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

(iv) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。本集團透過政策確保向擁有適當信貸歷史及適當運用信用證之客戶銷售產品。

(v) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理意指維持充足之現金和有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，和有能結算市場持倉。由於基本業務多變，本集團致力透過已承諾之可用信貸額維持資金之靈活性。

(b) 衍生金融工具及對沖活動之會計處理

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。確認所產生之收益或損失之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公平價值(公平價值對沖)；(2)對沖非常可能之預期交易(現金流量對沖)；或(3)對沖海外業務之淨投資。

若干衍生工具並不符合對沖會計處理。任何不符合對沖會計處理之衍生工具之公平價值變動，即時於收益表內確認。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理 (續)

(b) 衍生金融工具及對沖活動之會計處理 (續)

作對沖用途之各項衍生工具之公平價值在附註25中披露。對沖儲備之變動載於附註34。

(i) 公平價值對沖

被指定並符合資格作為公平價值對沖之衍生工具之公平價值變動，連同受對沖風險之有關對沖資產或負債公平價值之任何變動，於收益表記賬。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變動之有效部份於權益中確認，無效部份即時在收益表確認。

當被對沖項目影響盈利或虧損時，在權益累計之金額，(例如：當被對沖之預期銷售發生時)將於收益表中確認。然而，當被對沖之預期交易導致一項非金融資產(例如：存貨)或負債之確認，之前在權益中遞延入賬之收益和虧損將由權益中撥出，並列入該資產或負債成本之初步計量中。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之條件時，其時在權益中之任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預期交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項預期交易預期不會再出現時，在權益中申報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

(iii) 淨投資對沖

海外業務淨投資對沖之會計處理與現金流量對沖類似。對沖工具有效部份之對沖之任何盈虧於權益中確認；與無效部份有關之盈虧即時在收益表確認。

在權益中累計之盈虧於海外業務售出後列入收益表。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理 (續)

(c) 公平價值估計

於活躍市場上交易之金融工具 (如公開交易之衍生工具, 以及買賣和可供出售證券), 其公平價值是按結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產以現行買價作為市場報價; 金融負債則以現行賣價作為適當市場報價。

並非於活躍市場上交易之金融工具 (如場外衍生工具), 其公平價值是以估值方法來釐定。集團採用一系列方法, 以各結算日之市場情況為基礎作出假設。同類金融工具之市場報價或經紀商報價用於長期債務。其他估值法 (如預計現金流量貼現法) 用於釐定其餘金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值計算為預計未來現金流量之現值。遠期外匯合約之公平價值則採用結算日之遠期匯率釐定。

應收貨款及應付貨款之賬面值減減值預備乃其公平價值之合理概約金額。披露金融負債之公平價值是根據本集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

4. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估, 該等因素包括在有關情況下相信對未來事件合理之預測。

(a) 主要會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設, 所得之會計估計按定義很少會與實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

4. 主要會計估計及判斷 (續)

(a) 主要會計估計及假設 (續)

投資物業之估計公平價值

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)獲委任對本集團於二零零六年十二月三十一日之投資物業組合進行獨立估值。該估值乃按照香港測量師學會之物業估值準則進行。物業估值準則所定義之市值乃指「經適當推銷後,買家與賣家自願於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額,而雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下自願進行交易」。

第一太平透過將現有租約所得之租金收入資本化,並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備,而得出本集團投資物業組合之估值,並且使用折現現金流量估值法釐定有關金額。根據結算日之市況作出假設。

管理層已就第一太平之估值進行審閱,並將其與自有之假設作比較,且參考可獲取之比較銷售交易數據,最終認為第一太平對本集團投資物業組合所作之估值屬合理。

(b) 採用會計政策之主要判斷

投資物業與自用物業之區別

本集團釐定一項物業是否符合投資物業。於作出判斷時,本集團會考慮該項物業所產生之現金流量是否基本不受由實體持有之其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量,不僅來自該項物業,而且來自生產或供應流程之其他資產。

一些物業部份持作賺取租金或資本增值,另一部份則持作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可分開出售(或根據一項融資租約分開出租),則本集團將各部份於財務報表內分開入賬。倘該等部份不可分開出售,則只在持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道之情況下,該項物業方作為投資物業入賬。本集團須判斷配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合資格被列作投資物業。在作出判斷時,本集團須考慮每項物業之個別情況。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 營業額

營業額指年內自下列業務向外界客戶所收及應收賬款淨額：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
貨品銷售	1,202.1	1,301.7
物業銷售	1,358.7	375.4
租金及物業管理收入	119.3	67.8
投資活動之收入(附註)	19.3	23.0
	<u>2,699.4</u>	<u>1,767.9</u>

附註：

投資活動之收入包括：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
策略性投資股息收入	12.2	10.1
利息收入		
— 貸款予聯營公司	7.1	8.2
— 貸款予少數股東	—	3.5
其他	—	1.2
	<u>19.3</u>	<u>23.0</u>

6. 分類資料

(a) 主要報告形式 — 業務分類

目前本集團之業務可分為六個營運部份，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。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

(a) 主要報告形式 – 業務分類 (續)

主要業務如下：

成衣製造及貿易	— 製造及出口成衣產品予海外市場，及以推銷或採購代理之身份採購成衣
品牌產品分銷	— 零售、批發及特許經銷品牌服裝
物業投資及管理	— 租賃物業投資及項目管理
物業發展	— 作出售物業發展
服務式住宅物業管理	— 向服務式公寓及酒店業主提供服務式住宅物業管理服務
投資活動	— 證券投資項目，而其中相關之業務乃為物業投資及發展及其他業務

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業投資 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	服務式 住宅 物業管理 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	撇除 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
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	<u>946.6</u>	<u>255.5</u>	<u>120.7</u>	<u>1,358.7</u>	<u>5.2</u>	<u>19.3</u>	<u>(6.6)</u>	<u>2,699.4</u>
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
除稅前溢利								1,009.5
稅項								(183.6)
年度溢利								<u>825.9</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

(a) 主要報告形式 – 業務分類 (續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業投資 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	服務式 住宅 物業管理 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	撇除 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度								
營業額								
外部銷售	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)	–
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
分類業績	(21.0)	4.1	296.4	209.0	0.5	86.2	–	575.2
未歸類之企業支出								<u>(45.9)</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)		<u>13.1</u>
除稅前溢利								524.0
稅項								<u>(89.6)</u>
年度溢利								<u><u>434.4</u></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。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

(a) 主要報告形式－業務分類 (續)

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業投資 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	服務式 住宅 物業管理 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
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
綜合總資產							<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
綜合總負債							<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

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

(a) 主要報告形式 – 業務分類 (續)

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持作公司用途之現金及等值現金、衍生金融工具及應收聯營公司款項。

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」) 及英國。

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

	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	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
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>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

(b) 次要報告形式 – 地區分類 (續)

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	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	4,178.9	4,248.7	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
其他地區	97.5	86.0	3.7	0.5
	<u>4,761.5</u>	<u>4,765.4</u>	<u>74.3</u>	<u>1,039.2</u>
未歸類之資產	2.9	2.7	–	–
	<u>4,764.4</u>	<u>4,768.1</u>	<u>74.3</u>	<u>1,039.2</u>

7. 其他經營收入

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
來自供應商之折扣、索償及佣金	2.2	7.0
所沒收之銷售按金	3.4	2.0
廢料銷售	1.5	–
其他	4.9	5.0
	<u>12.0</u>	<u>14.0</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

8. 經營溢利

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
員工成本 (包括董事酬金) (附註9)	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(附註)	245.3	226.0
以股份為基礎之補償開支 (附註)	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 (附註21)	0.2	0.1
— 租賃土地及土地使用權 (附註14)	4.1	7.2
— 其他物業、廠房及設備 (附註17)	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 (附註17)	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
銷售成本、分銷成本及行政費用合計	<u>2,052.9</u>	<u>1,593.8</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報酬費用並不包括於以上之員工成本總額。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
董事袍金	0.8	0.7
董事其他酬金 (附註)		
— 薪金及津貼	11.3	10.6
— 酌情花紅	2.5	2.9
— 定額供款計劃之退休福利費用	0.5	0.6
	15.1	14.8

附註：

截至二零零六年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	定額供款	總額 港幣千元
				計劃之退休 福利費用 港幣千元	
執行董事					
鄭維志	25	2,020	—	101	2,146
鄭維新	25	5,296	1,765	244	7,330
鄭文彪	25	—	—	—	25
吳德偉	25	1,766	133	79	2,003
區慶麟	25	2,251	600	104	2,980
非執行董事					
鄭維強	25	—	—	—	25
郭炳聯	25	—	—	—	25
黃奕鑑	25	—	—	—	25
康百祥	25	—	—	—	25
獨立非執行董事					
馬世民	175	—	—	—	175
方鏗	175	—	—	—	175
楊傑聖	175	—	—	—	175
合計	750	11,333	2,498	528	15,109

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	定額供款	總額 港幣千元
				計劃之退休 福利費用 港幣千元	
執行董事					
鄭維志	25	1,980	—	99	2,104
鄭維新	25	4,429	1,700	204	6,358
鄭文彪	25	—	—	—	25
吳德偉	25	2,272	240	209	2,746
區慶麟	25	1,957	900	90	2,972
非執行董事					
鄭維強	25	—	—	—	25
郭炳聯	25	—	—	—	25
黃奕鑑	25	—	—	—	25
康百祥	25	—	—	—	25
獨立非執行董事					
馬世民	160	—	—	—	160
方鏗	160	—	—	—	160
楊傑聖	160	—	—	—	160
合計	<u>705</u>	<u>10,638</u>	<u>2,840</u>	<u>602</u>	<u>14,785</u>

若干董事亦獲授認股權及獎勵股份。該等認股權及獎勵股份於本年度之綜合收益表中確認，其公平價值載於附註33。

於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

(b) 五名最高薪僱員

於二零零六年本集團五名最高薪酬僱員包括四位(二零零五年:四位)為本公司執行董事,其薪酬已包括在上表之內,其餘一位(二零零五年:一位)最高薪酬僱員之薪酬分析如下:

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
薪金及津貼	1.9	1.1
酌情花紅	0.4	0.4
定額供款計劃之退休福利費用	0.1	0.1
	<u>2.4</u>	<u>1.6</u>

10. 財務費用淨值

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
財務費用		
利息:		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款	43.4	37.0
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款	21.1	9.1
總借貸成本	64.5	46.1
減:發展中物業撥充資本化之利息(附註)	(22.8)	(21.7)
	<u>41.7</u>	<u>24.4</u>
財務收入—銀行利息收入	(9.4)	(6.0)
財務費用淨值	<u>32.3</u>	<u>18.4</u>

附註:

借貸成本按年息率4.18厘至5.25厘(二零零五年:介乎3.87厘至4.81厘)資本化。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

11. 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：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
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 (附註31)	55.1	49.7
	<u>183.6</u>	<u>89.6</u>

本集團除稅前溢利之稅項與按集團內公司溢利之適用加權平均稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
除稅前溢利	<u>1,009.5</u>	<u>524.0</u>
稅項按香港利得稅率17.5% (二零零五年:17.5%) 計算	176.7	91.7
計算應課稅溢利時不可扣稅之支出之稅務影響	4.2	3.8
計算應課稅溢利時不徵稅之收入之稅務影響	(22.7)	(16.3)
未確認稅務虧損之稅務影響	17.2	10.2
使用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	(20.7)	(3.7)
未確認可扣稅之暫時差異之稅務影響	27.9	7.5
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	(0.6)	(1.6)
過往年度撥備不足	1.4	—
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4.5)	(2.3)
其他	4.7	0.3
年度稅項	<u>183.6</u>	<u>89.6</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

12. 股息

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
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。

13. 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:

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
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>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

13. 每股盈利 (續)

(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。

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
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> <u>2,583,865</u>	526,255,339 <u>631,451</u>
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738,300,000港元（二零零五年：368,500,000港元），當中包括212,700,000港元（二零零五年：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525,600,000港元（二零零五年：215,400,000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）。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	780.4	235.9
就租賃土地而言其他物業重估儲備之調整	-	(6.0)
添置	-	735.0
轉至投資物業 (附註15)	-	(177.3)
攤銷	(4.1)	(7.2)
	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>
於十二月三十一日	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付租約款項及其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於香港按以下租約持有：		
超過50年之租約	757.1	760.8
10至50年之租約	10.1	10.3
於香港境外按以下租約持有：		
10至50年之租約	9.1	9.3
	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	1,311.6	541.6
公平價值變動產生之收益	336.3	276.1
添置	1.2	–
出售	(86.0)	–
轉自租賃土地及土地使用權 (附註14)	–	177.3
轉自發展中物業 (附註16)	–	316.6
	<u>1,563.1</u>	<u>1,311.6</u>
於十二月三十一日	<u>1,563.1</u>	<u>1,311.6</u>

投資物業指根據十至五十年契約持有之香港物業。

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師行—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於二零零六年十二月三十一日按公開市場價值基準估值。估值以所有物業於活躍市場之現價為基準。

16. 發展中物業

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	89.5	144.6
添置	39.2	261.5
轉至投資物業 (附註15)	–	(316.6)
	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>
於十二月三十一日	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>
發展中物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>

發展中物業包括撥充資本化之利息淨額33,200,000港元 (二零零五年：21,700,000港元)。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

17. 其他物業、廠房及設備

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	廠房 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
本集團						
成本						
於二零零六年一月一日	59.5	200.1	170.1	9.3	87.5	526.5
外匯調整	7.4	2.3	9.7	–	–	19.4
添置	–	3.4	21.4	2.1	6.1	33.0
出售	–	–	(2.5)	(1.9)	(1.4)	(5.8)
於二零零六年十二月三十一日	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
包括：						
成本	66.9	148.9	198.7	9.5	92.2	516.2
於一九九四年估值(附註c)	–	56.9	–	–	–	56.9
	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
累積折舊及減值						
於二零零六年一月一日	–	36.8	127.6	5.6	69.3	239.3
外匯調整	–	1.1	8.3	–	–	9.4
減值	–	1.0	–	–	–	1.0
本年度撥備	–	6.9	15.0	1.4	3.6	26.9
出售	–	–	(1.7)	(1.4)	(1.4)	(4.5)
於二零零六年十二月三十一日	–	45.8	149.2	5.6	71.5	272.1
賬面淨值						
於二零零六年十二月三十一日	66.9	160.0	49.5	3.9	20.7	301.0

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

17. 其他物業、廠房及設備 (續)

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	在建工程 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	廠房 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
本集團							
成本							
於二零零五年一月一日	65.8	172.8	20.4	169.6	8.0	77.5	514.1
外匯調整	(6.3)	(1.9)	–	(8.8)	–	(0.1)	(17.1)
轉項	–	19.0	(23.5)	1.7	0.1	2.7	–
添置	–	10.2	3.1	17.4	3.3	8.5	42.5
出售	–	–	–	(9.8)	(2.1)	(1.1)	(13.0)
於二零零五年十二月三十一日	59.5	200.1	–	170.1	9.3	87.5	526.5
包括：							
成本	59.5	143.2	–	170.1	9.3	87.5	469.6
於一九九四年估值 (附註c)	–	56.9	–	–	–	–	56.9
	59.5	200.1	–	170.1	9.3	87.5	526.5
累積折舊							
於二零零五年一月一日	–	33.3	–	130.7	6.1	65.8	235.9
外匯調整	–	(1.7)	–	(7.6)	–	(0.1)	(9.4)
本年度撥備	–	5.2	–	13.6	1.6	4.2	24.6
出售	–	–	–	(9.1)	(2.1)	(0.6)	(11.8)
於二零零五年十二月三十一日	–	36.8	–	127.6	5.6	69.3	239.3
賬面淨值							
於二零零五年十二月三十一日	59.5	163.3	–	42.5	3.7	18.2	287.2

附註

- (a) 本集團之永久業權物業 (包括土地及樓宇) 指香港以外地區之物業。
- (b) 本集團租賃樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
在香港根據超過五十年契約持有之物業	8.8	9.0
根據十至五十年契約持有之物業		
– 香港	83.6	87.2
– 香港以外地區	66.1	65.6
在香港以外地區根據少於十年契約持有之物業	1.5	1.5
	<u>160.0</u>	<u>163.3</u>

- (c) 根據香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」第80A段，本集團予以採用過渡性條文，於一九九四年估值之租賃樓宇毋須進行定期重估。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
非上市股份之成本值	590.8	590.8
扣除：減值撥備	(66.1)	(66.1)
	524.7	524.7
應收附屬公司賬款 (附註)	600.2	658.1
	1,124.9	1,182.8

附註：

應收附屬公司賬款為本公司向各附屬公司分別之注資，乃按照本公司有關於附屬公司投資之會計政策計量。

於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註42。

19. 聯營公司

(a) 聯營公司權益

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應佔之淨資產	64.0	62.7
墊款予聯營公司	99.9	136.8
	163.9	199.5

於二零零六年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註43。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司 (續)

(a) 聯營公司權益 (續)

附註：

(i) 聯營公司權益變動如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	199.5	165.8
匯兌差額	4.9	1.2
應佔業績	25.8	13.1
應收聯營公司墊款利息收入	7.1	8.2
收購聯營公司權益	0.4	42.7
償還聯營公司墊款	(73.8)	(31.5)
於十二月三十一日	<u>163.9</u>	<u>199.5</u>

(ii) 本集團分佔主要聯營公司之財務資料概要載列如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度業績：		
營業額	<u>278.6</u>	<u>154.5</u>
年度純利	<u>25.8</u>	<u>13.1</u>
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	446.4	312.5
流動資產	62.8	86.0
流動負債	(124.9)	(32.8)
非流動負債	(320.3)	(303.0)
資產淨值	<u>64.0</u>	<u>62.7</u>

(iii) 墊款予聯營公司並無抵押，亦無固定還款期，除合共99,900,000港元（二零零五年：136,800,000港元）以市場利率計息外，其餘款項並不計息。

(b) 須於要求時償還之應收聯營公司款項分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
計息金額	13.2	5.6
不計息金額	5.4	3.7
合計	<u>18.6</u>	<u>9.3</u>

年息率介乎8.75厘至9厘（二零零五年：介乎8.75厘至9厘）。

(c) 應付一聯營公司之款項並無抵押，且不計息及須於要求時償還。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

20. 策略性投資

相當於可供出售金融資產之策略性投資如下：

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市股本證券 (附註a)		
— 香港	541.7	323.4
— 英國	5.8	7.9
— 新加坡	0.4	0.3
	<u>547.9</u>	<u>331.6</u>
其他投資 (附註b)	91.9	86.8
	<u>639.8</u>	<u>418.4</u>

附註：

- (a) 於二零零六年十二月三十一日上市股份主要指本集團在南聯地產控股有限公司(「南聯」)及UBC Media Group Plc(「UBC」)之投資。

南聯從事物業投資業務，其股份在聯交所上市。本公司於年結日後公佈有意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，收購南聯所有已發行股份(本公司及其附屬公司已擁有者除外)。收購建議之詳情載於附註41。

UBC從事電台節目製作及電台廣播業務，其股份在倫敦證券交易所Alternative Investment Market上市。

- (b) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之投資。於本年度，董事已再審定投資之賬面值，並經參照該等物業發展項目之可收回數額後決定不於財務報表內撥回任何減值虧損(二零零五年：800,000港元)。

21. 其他非流動資產

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
收購投資物業按金 (附註a)	85.8	—
商標 (附註b)	0.4	0.5
	<u>86.2</u>	<u>0.5</u>

附註：

- (a) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團訂立一份協議，以約168,000,000港元收購若干位於中國北京之投資物業。於二零零六年十二月三十一日，已支付之按金總額為85,800,000港元。本集團預期收購會於二零零七年完成。

- (b) 商標乃本集團服務式住宅業務之用，按估計可使用十年攤銷。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 存貨

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
原料	21.1	28.4
半製成品	52.2	57.9
製成品	49.1	37.6
	<u>122.4</u>	<u>123.9</u>

確認為開支並計入銷售成本之存貨成本為749,500,000港元(二零零五年:837,500,000港元)。

23. 作出售物業

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已落成作出售物業	302.7	269.3
發展中作出售物業	—	533.9
	<u>302.7</u>	<u>803.2</u>

作出售物業包括:

在香港根據十至五十年契約持有之物業:

租賃土地之淨賬面值	77.0	293.4
發展成本	201.5	435.0
香港以外擁有之永久業權土地及樓宇:	24.2	74.8
	<u>302.7</u>	<u>803.2</u>

於結算日,所有發展中作出售物業按成本(二零零五年:成本)列賬。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

24. 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應收貨款及票據	157.7	426.9
減：減值撥備	(17.6)	(16.3)
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	52.1	77.3
	<u>192.2</u>	<u>487.9</u>

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及票據 (減撥備) 賬齡分析：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
零至30天	101.9	92.2
31至90天	23.2	295.8
90天以上	15.0	22.6
	<u>140.1</u>	<u>410.6</u>

應收貨款及票據 (減撥備) (與其公平價值相若) 乃以下列貨幣計值：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
港元	24.2	298.5
美元	87.1	85.1
英鎊	19.4	9.6
其他貨幣	9.4	17.4
	<u>140.1</u>	<u>410.6</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

25. 衍生金融工具

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
利率掉期	0.9	2.6
遠期外匯合約	(0.7)	0.1
	<u>0.2</u>	<u>2.7</u>

26. 現金及等值現金

就現金流量表而言現金及等值現金包括下列各項：

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
銀行結存及現金	403.6	137.9
銀行透支	(3.0)	(0.2)
	<u>400.6</u>	<u>137.7</u>

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值：

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
港元	338.5	55.2
美元	23.0	41.0
英鎊	26.4	30.2
其他貨幣	12.7	11.3
	<u>400.6</u>	<u>137.7</u>

現金及等值現金之實際年息率為3厘(二零零五年:2.7厘)。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

27. 應付貨款、應付票據及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
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
	<u>329.2</u>	<u>380.7</u>

以下是本集團於十二月三十一日之應付貨款及票據賬齡分析：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
零至30天	53.0	81.3
31至90天	16.4	22.4
90天以上	11.9	12.1
	<u>81.3</u>	<u>115.8</u>

本集團之應付貨款及票據之賬面值 (與其公平價值相若) 乃以下列貨幣計值：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	48.6	72.0
美元	15.3	11.3
英鎊	15.4	20.1
其他貨幣	2.0	12.4
	<u>81.3</u>	<u>115.8</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

28. 短期銀行貸款

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
信託收入及進口貸款	<u>1.9</u>	<u>4.1</u>

信託收入及進口貸款乃以相關存貨作抵押。銀行年息率介乎7.75厘至8厘(二零零五年:介乎7.75厘至8厘)。

本集團之短期銀行貸款乃以下列貨幣計值:

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
港元	0.9	—
美元	<u>1.0</u>	<u>4.1</u>
	<u>1.9</u>	<u>4.1</u>

29. 銀行貸款

根據市場利率計算利息之銀行貸款還款期如下:

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
一年內到期	48.7	310.5
一至二年內到期	157.9	333.9
二至五年內到期	480.0	410.5
五年後	<u>362.1</u>	<u>33.4</u>
	1,048.7	1,088.3
減:於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	<u>(48.7)</u>	<u>(310.5)</u>
於一年後到期之款項	<u>1,000.0</u>	<u>777.8</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

29. 銀行貸款 (續)

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
分析如下：		
— 有抵押	923.8	787.4
— 無抵押	124.9	300.9
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>

銀行貸款賬面值 (與其公平價值相若) 乃以下列貨幣計值：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
港元	979.4	1,000.1
英鎊	69.3	88.2
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>

30. 其他長期貸款

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
有息貸款	175.1	267.9
無息貸款	12.3	11.6
	<u>187.4</u>	<u>279.5</u>

以上貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供，有息貸款之利息乃按當前市場利率計算。所有貸款並無抵押及固定還款期。以上貸款之其中金額183,700,000港元 (二零零五年：275,800,000港元) 為本集團獲取作為物業發展項目之融資。董事認為該等貸款毋須於結算日起一年內還款，所以編入綜合資產負債表中之非流動負債類內。

其他長期貸款賬面值 (與其公平價值相若) 乃以港元計值。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財務機構相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。抵銷之金額如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
遞延稅項負債	146.9	80.3
遞延稅項資產	(16.2)	(4.7)
	<u>130.7</u>	<u>75.6</u>

已確認之遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	稅項折舊 港幣百萬元	重估物業 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零零五年一月一日	25.4	3.8	(3.3)	25.9
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	52.8	(1.7)	(1.4)	49.7
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	78.2	2.1	(4.7)	75.6
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	66.6	-	(11.5)	55.1
於二零零六年十二月三十一日	<u>144.8</u>	<u>2.1</u>	<u>(16.2)</u>	<u>130.7</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團未動用可供抵銷未來溢利之稅務虧損約為472,100,000港元（二零零五年：393,800,000港元）。遞延稅項資產已就此等為數16,300,000港元之稅務虧損（二零零五年：26,900,000港元）予以確認。由於無法預測未來流入溢利，故尚未有確認剩餘455,800,000港元（二零零五年：366,900,000港元）之遞延稅務資產。當中包含為數26,800,000港元之未確認稅項虧損將於二零一一年到期。其他虧損或會無限期結轉。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

32. 股本

	股份數目	價值 港幣百萬元
普通股每股0.5港元		
法定：		
於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	1,320,000,000	660.0
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日	526,255,339	263.1
發行獎勵股份 (附註33(b))	416,250	0.2
於二零零六年十二月三十一日	<u>526,671,589</u>	<u>263.3</u>

33. 認股權計劃及股份獎勵計劃

(a) 認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃(「認股權計劃」)，本公司董事可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份，惟不得超過51,762,534股，即於二零零三年六月十日時本公司已發行股本總數之10%。任何個別人士於任何12個月期間內獲授予之認股權最高數目，不得超過本公司已發行股本之1%。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價1港元。已授出之認股權必須在授予日期後28日內接納。認股權持有人認購本公司股份之行使價由本公司董事釐定，最低行使價為以下各項之最高者：i)於授予日期時在香港聯交所日報表上所載之本公司股份收市價；ii)緊接授予日期前五個交易日載於香港聯交所日報表上之本公司股份平均收市價；及iii)本公司股份面值。認股權計劃將於二零一三年六月九日終止。

是年度已按認股權計劃獲授出認股權之詳情如下：

董事	授予日期	每股行使價 普通股 港元	認股權數目				於二零零六年 攤銷之購股權 公平價值 港元
			於二零零六年 一月一日	是年授予	是年行使	於二零零六年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	2.125	1,000,000	-	-	1,000,000	187,000

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33. 認股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

(a) 認股權計劃 (續)

已授出之認股權行使日期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐部生效。是年並無認股權被行使。

於二零零五年四月十八日，即緊接認股權獲授予日期之前一日，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.125港元。

(b) 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員（包括執行董事）（「合資格僱員」）授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。因應獎勵及本公司其他獎勵及認股權計劃（除已失效之獎勵及認股權外）而可能發行之本公司股份總數，合共不能超過52,625,533股（相等於本公司於二零零五年六月十七日已發行股本之10%）。

股份獎勵計劃乃一項專為合資格僱員而設之長期獎勵安排，藉以向對本集團有貢獻之人士作出認同及獎勵，以助本集團吸引保留現有僱員以及增聘對本集團有價值之新員工，把本集團之長遠發展及增長與現有及未來僱員之直接經濟利益併軌。

授出之獎勵必須於授出日期起計28天內接納。每股股份之認購價須相等於其面值。股份獎勵計劃下每項認購必須按認購價以現金進行。本公司將會為合資格僱員提供所需資金以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。股份獎勵計劃將於二零一五年六月十六日終止。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33. 認股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

(b) 股份獎勵計劃 (續)

是年度已按股份獎勵計劃授出之獎勵股份詳情如下：

獎勵日期	獎勵股份數目				於二零零六年十二月三十一日	二零零六年攤銷之獎勵股份公平價值 港元
	於二零零六年一月一日	是年授予	是年生效及行使			
董事						
鄭維志	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	513,000
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	681,000
鄭維新	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	513,000
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	681,000
吳德偉	13.9.2005	90,000	-	(22,500)	67,500	77,000
	25.4.2006	-	59,000	-	59,000	74,000
區慶麟	13.9.2005	150,000	-	(37,500)	112,500	128,000
	25.4.2006	-	110,000	-	110,000	137,000
		<u>1,440,000</u>	<u>1,261,000</u>	<u>(360,000)</u>	<u>2,341,000</u>	<u>2,804,000</u>
僱員						
	13.9.2005	225,000	-	(56,250)	168,750	184,000
	25.4.2006	-	213,000	-	213,000	266,000
	29.6.2006	-	20,000	-	20,000	14,000
		<u>225,000</u>	<u>233,000</u>	<u>(56,250)</u>	<u>401,750</u>	<u>464,000</u>
		<u>1,665,000</u>	<u>1,494,000</u>	<u>(416,250)</u>	<u>2,742,750</u>	<u>3,268,000</u>

獎勵股份由暫定授予獎勵之日起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例生效。所有獎勵股份之有效期為十年，直至，暫定授予獎勵之後滿第十年為止。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，共有416,250股獎勵股份生效及獲行使。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33. 認股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

(b) 股份獎勵計劃 (續)

獎勵股份之每股認購價須為本公司股份之面值。認購資金於行使認購本公司股份之權利時由本公司支付。

在獎勵授予日期，即二零零五年九月十三日、二零零六年四月二十五日及二零零六年六月二十九日，本公司股份在聯交所之收市價分別為每股2.725港元、3.275港元及3.075港元。

(c) 獎勵股份之公平價值

於截至二零零六年十二月三十一日止年度授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式（「模式」）而釐定。模式主要假設如下：

股份獎勵計劃	
無風險息率：	4.5%
預計股息率：	2.1%
本公司股份市價之預期波幅：	47.6%
預計年期（年）：	自授予日期起計10年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行定價模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度授出之認股權及獎勵股份之公平價值如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
授予一位董事之認股權	—	0.6
授予董事及僱員之獎勵股份	4.0	3.4
	4.0	4.0

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 儲備

	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員以股份 為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	其他 可供分派儲備	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本集團									
於二零零五年一月一日	441.0	0.3	-	-	18.1	(10.3)	626.6	73.5	1,149.2
轉賬	-	-	48.1	-	-	-	-	(48.1)	-
於出售策略性投資時變現	-	-	(67.1)	-	-	-	-	-	(67.1)
因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
重估策略性投資 所產生之盈餘	-	-	163.1	-	-	-	-	-	163.1
對沖儲備增加	-	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4
租賃土地物業重估撥備調整	-	-	-	-	(6.0)	-	-	-	(6.0)
少數股東應佔儲備	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
認可股權及獎勵股份 (附註33)	-	-	-	0.5	-	-	-	-	0.5
派發二零零四年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(9.2)	-	(9.2)
派發二零零五年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(7.9)	-	(7.9)
年度純利	-	-	-	-	-	-	-	368.5	368.5
於二零零五年 十二月三十一日	<u>441.0</u>	<u>2.7</u>	<u>144.1</u>	<u>0.5</u>	<u>12.1</u>	<u>(10.3)</u>	<u>609.5</u>	<u>393.9</u>	<u>1,593.5</u>
於二零零六年一月一日	441.0	2.7	144.1	0.5	12.1	(10.3)	609.5	393.9	1,593.5
因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	-	-	-	15.3	-	-	15.3
重估策略性投資 所產生之盈餘	-	-	156.8	-	-	-	-	-	156.8
對沖儲備減少	-	(2.5)	-	-	-	-	-	-	(2.5)
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
根據股份獎勵計劃 發行之股份	0.9	-	-	-	-	-	-	-	0.9
授出獎勵股份(附註33(b))	-	-	-	3.2	-	-	-	-	3.2
獲行使獎勵股份 (附註33(b))	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	(0.6)
少數股東應佔儲備	-	(0.1)	-	-	-	-	-	-	(0.1)
派發二零零五年度末期股息	-	-	-	-	-	-	(28.9)	-	(28.9)
派發二零零六年度中期股息	-	-	-	-	-	-	(26.3)	-	(26.3)
年度純利	-	-	-	-	-	-	-	738.3	738.3
於二零零六年十二月三十一日	<u>441.9</u>	<u>0.1</u>	<u>300.9</u>	<u>3.1</u>	<u>12.1</u>	<u>4.9</u>	<u>554.3</u>	<u>1,132.2</u>	<u>2,449.5</u>
歸於聯營公司：									
於二零零六年 十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	45.2	45.2
於二零零五年 十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	19.4	19.4

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 儲備 (續)

	僱員以 股份為基準				合計 港幣百萬元
	股份溢價 港幣百萬元	之報酬儲蓄 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	累計虧損 港幣百萬元	
本公司					
於二零零五年一月一日	441.0	—	611.7	(112.1)	940.6
派發二零零四年年度末期股息	—	—	(9.2)	—	(9.2)
派發二零零五年年度中期股息	—	—	(7.9)	—	(7.9)
年度淨虧損	—	—	—	(4.3)	(4.3)
<hr/>					
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	441.0	—	594.6	(116.4)	919.2
根據股份獎勵計劃而發行之股份	0.9	—	—	—	0.9
授出及獲行使獎勵股份	—	3.1	—	—	3.1
派發二零零五年年度末期股息	—	—	(28.9)	—	(28.9)
派發二零零六年年度中期股息	—	—	(26.3)	—	(26.3)
年度淨虧損	—	—	—	(7.0)	(7.0)
<hr/>					
於二零零六年十二月三十一日	441.9	3.1	539.4	(123.4)	861.0

本集團及本公司之繳入盈餘結餘乃本集團於一九九一年重組及本公司於一九九六年削減股本時產生。

根據百慕達1981公司法例(經修訂),除保留溢利外,公司之繳入盈餘可供分派予股東,惟下列情況下公司不能宣佈或派發股息,或從繳入盈餘中作出分派:

- (a) 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務;或
- (b) 公司之可變賣資產值於分派後將少於其負債、已發行股本及股本溢價之總和。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

35. 經營租賃

本集團作為承租人

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
本年度之最低租約付款已於收益表中扣除：		
－ 土地及樓宇	21.1	20.4
－ 設備及汽車	0.9	0.7
	<u>22.0</u>	<u>21.1</u>

根據本集團所訂立之租約，租金乃為固定租金，並為預先釐訂。二零零六年十二月三十一日，本集團不可撤銷營運租約之日後最低租約付款承擔如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
樓宇		
－ 於一年內	21.2	20.0
－ 一年後至五年內	64.5	53.3
－ 五年後	32.7	24.0
	<u>118.4</u>	<u>97.3</u>
設備及汽車		
－ 於一年內	0.5	0.4
－ 一年後至五年內	0.5	0.2
	<u>1.0</u>	<u>0.6</u>
總額	<u>119.4</u>	<u>97.9</u>

本公司在結算日並無重大經營租賃承擔 (二零零五年：無)。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

35. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已計入本年度收益表中之租金收入	43.7	43.8
扣除：支出	(1.8)	(1.8)
	<u>41.9</u>	<u>42.0</u>

本集團之投資物業為租務用途。租金收入乃固定及預先釐定。所持物業已租予租客，租期為未來兩年至三年。於結算日，本集團日後應收租金收入之分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一年內	24.1	29.5
一年後至五年內	10.7	11.7
	<u>34.8</u>	<u>41.2</u>

36. 資本承擔

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
就發展中物業／投資物業之資本費用		
－ 已訂約但在財務報表上未有撥備	6.6	48.1
－ 已授權但未訂約	20.7	0.6
就收購其他物業、廠房及設備之資本費用		
－ 已訂約但在財務報表上未有撥備	86.1	9.3
－ 已授權但未訂約	—	1.1
	<u>113.4</u>	<u>59.1</u>

本公司在結算日並無重大資本承擔。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

37. 或然負債

	本集團		本公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
為下述公司獲取並已使用信貸 而給予銀行之保證				
— 附屬公司	—	—	715.7	582.1
— 共同控制實體	—	—	—	176.7
	—	—	715.7	758.8
給予銀行之其他保證	1.9	1.6	—	—
	1.9	1.6	715.7	758.8

38. 抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團墊款予從物業發展之聯營公司／共同控制實體148,000,000港元（二零零五年：162,300,000港元），該款項之還款次序已被後置於由若干銀團給予聯營公司／共同控制實體之貸款。該等集團對聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓予財務機構之109,300,000港元（二零零五年：128,700,000港元），而本集團實益擁有聯營公司／共同控制實體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之賬面淨值分別約1,558,000,000港元（二零零五年：1,308,000,000港元）、59,500,000港元（二零零五年：59,500,000港元）、38,700,000港元（二零零五年：298,400,000港元）、92,400,000港元（二零零五年：96,200,000港元）及11,900,000港元（二零零五年：4,500,000港元）予以抵押，以為本集團取得融資信貸。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

本集團之若干海外附屬公司亦為其某些海外僱員設立界定權益退休計劃。根據該計劃，僱員於一般退休年齡65歲時，可按每個應計退休金服務年度獲得最終薪金之1.25%之退休金。本集團並無提供其他退休後福利。最近一次於二零零五年五月一日由Barnett Waddingham LLP之Nigel P. Hacking先生(精算師學會資深會員)對計劃資產及界定權益責任現值進行精算估值，其估值結果已更新至二零零六年十二月三十一日，以供會計申報之用。界定責任之現值、有關之現時服務費用及以往服務費用按預計單位進賬法計算。

所採用之主要精算假設如下：

	2006	2005
貼現率	5.20%	5.00%
預期計劃資產回報率	6.40%	6.40%
預期薪酬增長率	4.00%	3.75%
未來按服務退休金增加：		
一九九七年四月至二零零五年四月	2.75%	2.50%
二零零五年五月起	2.35%	2.25%

更新至二零零六年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為85,800,000港元(二零零五年：69,200,000港元)，而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之91%(二零零五年：91%)，差額約8,100,000港元(二零零五年：7,200,000港元)。

就界定退休福利計劃在收益表中已確認之金額如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
現時服務費用	2.2	2.1
利息費用	4.1	3.8
預期計劃資產回報	(4.7)	(3.9)
年內確認之精算虧損淨額	—	0.2
	<u>1.6</u>	<u>2.2</u>

上列費用已計入行政費用。

計劃資產之實際收益約為6,500,000港元(二零零五年：12,000,000港元)。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃 (續)

本集團就其界定權益退休福利計劃責任所擁有之未確認界定權益資產如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
計劃資產之公平價值	85.8	69.2
供款責任之現值	(93.9)	(76.4)
	(8.1)	(7.2)
未確認應計虧損	10.0	8.2
已確認界定權益資產	<u>1.9</u>	<u>1.0</u>

年內之淨資產變動如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日	1.0	1.4
外匯差額	0.2	(0.2)
已計入收益表	(1.6)	(2.2)
繳入	2.3	2.0
於十二月三十一日	<u>1.9</u>	<u>1.0</u>

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

40. 有關連人士重大交易

本集團已向其聯營公司提供墊款及其他信貸安排。於結算日該等安排之詳情載列於附註19、37及38。此外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易。

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
聯營公司之利息收入	7.1	8.2
聯營公司之項目管理費收入	6.3	11.6
本集團獲投資公司之附屬公司之項目管理費收入	1.8	1.8
來自本公司權益持有人之物業租賃收入	1.5	0.9

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

41. 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1,141,500,000港元。

於二零零七年四月十一日，本公司宣佈將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，本公司可能將予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2,773,000,000港元。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
Accuway Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Aptex Europe B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
濤星有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Certitech Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
創萬貿易有限公司	香港	100港元	91%	成衣貿易
雅星貿易有限公司	香港	100,000港元	70%	成衣貿易
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	78%	物業控股
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業控股
Churrasco Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
得智實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造及貿易
Delimont Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
東莞富德製衣有限公司*	中華人民共和國	6,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞富美製衣有限公司*	中華人民共和國	7,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	4,000,000港元	86.4%	物業控股及成衣製造
東莞祥佳針織製衣有限公司*	中華人民共和國	9,000,000港元	78%	成衣製造
宜威(柬埔寨)有限公司	柬埔寨	250,000美元	77.8%	成衣製造
宜威集團有限公司	香港	2港元	86.4%	投資控股
Flourish City Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商
Gieves & Hawkes plc	英國	3,111,097英鎊	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	10,100英鎊	100%	零售商
綽寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Impact Textiles B.V.	荷蘭	30,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
堅柏紡織有限公司	香港	普通股 4,450,000港元 無投票權之遞延股 12,310,000港元	100% 100%	投資控股及 成衣貿易
Impact Textiles International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Kih-Oskh Holding N.V.	荷屬安的列群島	6,000美元	100%	投資控股
Kosheen Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Kowloon Station Development Company Limited	開曼群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股、服務式 住宅及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Jakarta) Limited	英屬維爾京群島／ 印尼	1美元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	\$100新加坡元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	投資控股及簽發 許可使用權

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hotels & Residences (Netherlands) B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	特許商標、服務式住宅及物業管理
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	服務式住宅及物業管理
Marvinbond Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Mezereum Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
鵬金發展有限公司	香港	100港元	80%	物業發展
Potter Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	86.4%	成衣製造
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	70%	成衣製造
韶關乳源環邦針織製衣有限公司*	中華人民共和國	7,800,000港元	78%	成衣製造
瑞興紡織國際有限公司	香港	75,000,000港元	100%	投資控股及成衣貿易
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	20,000,000港元	100%	投資控股及成衣製造

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	70%	投資控股及 成衣製造
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
德裕企業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣貿易
得運實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造及貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	投資控股
裕美出口商有限公司	香港	300,000港元	86.4%	成衣貿易
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	86.4%	投資控股
裕美國際(香港)有限公司	香港	10,000港元	86.4%	成衣貿易
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	86.4%	成衣製造及貿易
永聯基地產有限公司	香港	200港元	86.4%	物業投資
United Success International Investment B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	投資控股
富源國際有限公司	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
裕輝(柬埔寨)有限公司	柬埔寨	1,000,000美元	86.4%	成衣製造
裕輝集團(香港)有限公司	香港	10,000港元	86.4%	投資控股
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	業務性質
USI Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
USI Properties International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
富聯地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業發展及 項目管理
永錠發展有限公司	香港	100港元	70%	物業投資

* 此等附屬公司為於中華人民共和國成立之外資投資企業。

只有USI Holdings (B.V.I.) Limited由本公司直接持有。

上表所列之本公司附屬公司乃董事會認為對本集團之業績或資產或負債構成重大影響之主要附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

於二零零六年十二月三十一日或本年度任何時間內並無任何附屬公司有任何債券。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

43. 主要聯營公司

於二零零六年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司 間接持有之所佔 已發行股本面值比例	業務性質
啟域系統顧問有限公司	香港	42.5%	電腦軟件顧問
Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co., Ltd.	中華人民共和國	23.4%	服務式公寓
晉馥有限公司	香港	33.3%	提供物業二按融資
聯展發展有限公司*	香港	7.5%	物業發展
Winhome Investment Pte Ltd.*	新加坡	12%	物業發展
運明企業有限公司	香港	33.3%	物業發展

* 由於本集團對此公司可運用重要之影響力，故此被視為本集團之聯營公司。

上表所列之本集團聯營公司乃董事會認為對本集團之業績或資產或負債構成影響之主要聯營公司。董事會認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。

財務報表附註 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

44. 主要共同控制實體

於二零零六年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司 間接持有之所佔 已發行股本面值比例	業務性質
Lancaster Partnership Limited	英國	47.5%	物業發展
達華地產有限公司	香港	40%	物業發展
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展

下列數額為本集團應佔有關共同控制實體之資產及負債、銷售及業績，並載列於綜合資產負債表及收益表：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
資產：		
流動資產	625.6	1,228.8
負債：		
流動負債	(197.5)	(1,269.2)
淨資產／(負債)	428.1	(40.4)
營業額	1,372.6	365.7
支出	(723.1)	(158.1)
稅項	(119.8)	(35.8)
除稅後溢利	529.7	171.8

投資物業

於二零零六年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零六年十二月三十一日之估用詳情
香港九龍九龍灣 常悅道13號瑞興中心 (新九龍內地段5890號)	186,827平方呎 (17,357平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場、 食堂或貨倉
香港九龍新蒲崗太子道東706號 及景福街106號太子工業大廈 21樓B座(新九龍內地段 4793號1170份之21份)	6,183平方呎 (574平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場
香港九龍新蒲崗五芳街 二號裕美工業中心 (新九龍內地段4899號)	393,842平方呎 (36,589平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	86%	其中約27%由本集團 之成員公司用作 工場及寫字樓， 其餘73%則租予 外界人士用作工場、 食堂或貨倉
香港九龍新蒲崗彩虹道 192至198號及大有街2至4號 旺景工業大廈1樓H座(新九龍 內地段4448號501份之2份)	2,424平方呎 (225平方米)	由1898年7月1日起計 99年減最後3日及根據 新界土地條例可延期五十年	100%	租予外界人士用作工場
香港銅鑼灣禮頓道133號 (內地段8774號)	114,097平方呎 (10,600平方米)	根據換地條款第12159號 租賃，租期由1991年9月2日起 至2047年6月30日止	60%	服務式公寓

發展中物業

於二零零六年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積	實際持有 之百分比	項目進度	預期完工日期
香港九龍亞皆老街 157號(內地段4022號)	住宅	90,000平方呎	80%	完成拆除	二零零九年
香港灣仔軒尼詩道 314至324號東亞銀行大廈 (內地段122號)	商業	114,000平方呎	70%	翻新進行中	二零零七年

五年財務摘要

下表乃本集團截至二零零六年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要。

	截至十二月三十一日止年度				
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (附註 a)	2004 港幣百萬元 (附註 b)	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
業績					
營業額	<u>2,699.4</u>	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>1,470.6</u>	<u>1,465.9</u>
除稅前溢利	<u>1,009.5</u>	<u>524.0</u>	<u>107.8</u>	<u>29.1</u>	<u>33.1</u>
稅項	<u>(183.6)</u>	<u>(89.6)</u>	<u>(10.0)</u>	<u>(6.3)</u>	<u>(9.1)</u>
本年度溢利	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>	<u>22.8</u>	<u>24.0</u>
應佔溢利：					
本公司權益持有人	<u>738.3</u>	<u>368.5</u>	<u>92.1</u>	<u>18.5</u>	<u>20.5</u>
少數股東權益	<u>87.6</u>	<u>65.9</u>	<u>5.7</u>	<u>4.3</u>	<u>3.5</u>
	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>	<u>22.8</u>	<u>24.0</u>
於十二月三十一日					
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (附註 a)	2004 港幣百萬元 (附註 b)	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
總資產	<u>4,764.4</u>	<u>4,768.1</u>	<u>3,036.4</u>	<u>2,711.5</u>	<u>2,380.5</u>
總負債	<u>(1,836.4)</u>	<u>(2,784.0)</u>	<u>(1,610.7)</u>	<u>(1,395.9)</u>	<u>(1,065.7)</u>
少數股東權益	<u>(215.2)</u>	<u>(127.5)</u>	<u>(61.8)</u>	<u>(57.1)</u>	<u>(56.2)</u>
本公司權益持有人應佔權益	<u>2,712.8</u>	<u>1,856.6</u>	<u>1,363.9</u>	<u>1,258.5</u>	<u>1,258.6</u>

附註：

- (a) 按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之過渡條文採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之影響已於截至二零零五年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。二零零五年以前之數字並無為反映此項變動而重列。
- (b) 按照香港會計準則第40號「投資物業」之過渡條文，提早採納香港會計準則第40號之影響已於截至二零零四年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。二零零四年以前之數字並無為反映此項變動而重列。