

USI HOLDINGS LIMITED

富聯國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：369)



二零零七年年報

*僅供識別

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 SBS (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳德偉
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
駱思榮

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 SBS
馬世民 CBE
方鏗太平紳士 GBS
楊傑聖

合資格會計師、公司秘書兼財務總監

馮靜雯

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 (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
中國銀行(香港)有限公司

主要股份過戶及登記處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton, HM 11
PO Box HM 1020
Hamilton HM DX, Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
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 HM 12, 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

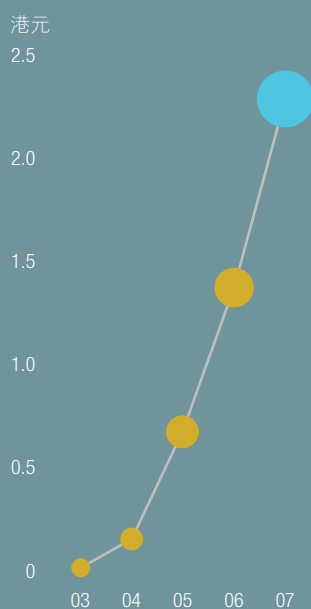
369

目錄

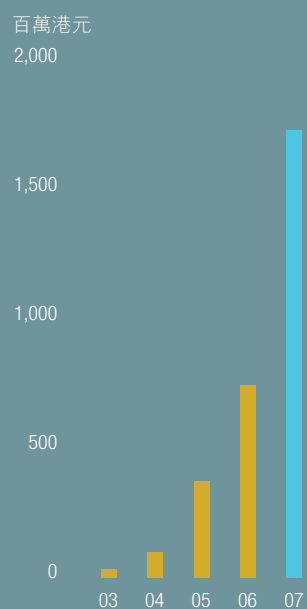
公司資料	
目錄	
財務摘要	2
集團主要投資	3
主席報告	4
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡介	14
董事會報告書	18
企業管治報告	33
獨立核數師報告書	40
綜合收益表	42
綜合資產負債表	43
資產負債表	45
綜合權益變動表	46
綜合現金流量表	48
綜合財務報表附註	50
投資物業	117
發展中物業	119
五年財務摘要	120

截至十二月三十一日止年度	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入／營業額	2,209.7	2,699.4
經營溢利	2,042.0	1,016.0
本公司權益持有人應佔溢利	1,735.9	738.3
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
基本	\$2.32	1.40港元
攤薄	\$2.31	1.40港元
於十二月三十一日		
總資產	14,835.7	4,783.6
權益總額	8,493.0	2,928.0

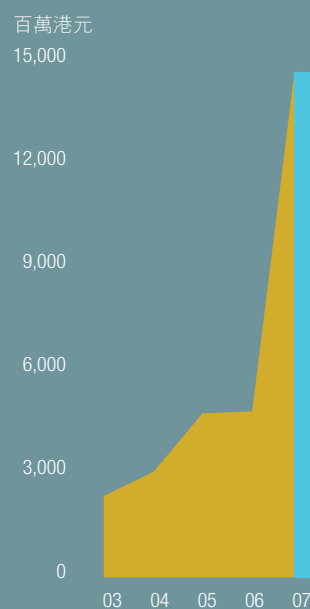
每股盈利



本公司權益持有人應佔溢利



總資產



物業

資產	本集團所佔實際權益	
Landmark East	79.3%	
W Square	79.3%	
裕美工業中心	79.3%	
瑞興中心	79.3%	
麗晶中心	75.5%	
永南貨倉大廈	79.3%	
樂基工業大廈	79.3%	
Lanson Place Hotel－銅鑼灣	60%	
逸蘭錦麟天地服務公寓，上海	23.4%	
上海廣場，上海	8%	
漾日居－尖沙咀機場鐵路九龍站第一期	7.5%	
晉名峰－沙田	47.9%	
溱喬－西貢	50%	
亞皆老街157號	95.9%	
大埔市地段第186號－新界白石角	15%	
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%	
Lancaster Gate，英國	47.5%	
嘉裕園，新加坡	21.5%	
Belle Vue，新加坡	23.8%	

管理服務

Lanson Place Hospitality Management	100%	
富聯地產	100%	

成衣

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

本人欣然宣佈，富聯國際集團有限公司（「富聯國際」）本年度再接再厲，溢利再創新高，淨溢利較二零零六年上升135%至17億港元。本集團之資產淨值由去年之29億港元，躍升近至三倍至二零零七年十二月三十一日之85億港元。於二零零七年，本集團通過在香港及中國多項收購行動及設立合營公司大舉轉型，成功建立更廣大之業務平台，讓本集團成為一家足跡遍佈亞洲，並以中國為重心之強大穩健綜合物業發展及投資公司。

我們已重組於南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）之權益，並於二零零七年七月成為持有其79.26%權益之主要股東。重組有效增強本集團之物業組合，從南聯地產投資組合之經常性收入中開創不斷增長之強大收益來源，提供更大之財務彈性及更雄厚之實力。我們更於二零零七年十二月將三項優質投資物業注入南聯地產，藉以進一步理順本集團之物業控股結構。是次投資物業注入安排為兩家公司奠定了更清晰之角色—本集團專注物業發展業務，南聯地產則主力提升投資物業之價值及收益。

本年度再接再厲，溢利再創新高，淨溢利較二零零六年上升135%至17億港元。



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

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

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

主席
鄭維志

香港，二零零八年四月十五日

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

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





物業

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團物業分部(包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅投資及管理)錄得分類溢利1,110,200,000港元，而二零零六年則為1,041,900,000港元。

物業發展

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

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

業務回顧

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

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



展商進一步合作，於二零零七年十月在大埔市地段第186號之土地拍賣會上成功投得該地盤。上述地盤將發展成為低密度全海景豪華住宅發展項目。本集團於各地盤分別擁有15%權益，本集團應佔三個地盤之建築面積合共約為300,000平方呎，該項目預期於二零一零年竣工。

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

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

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

受惠於住宅物業市場(尤其是豪華及高檔發展項目)穩健有力之發展優勢，以及本集團於二零零七年強勁之物業銷售情況，富聯國際管理層繼續積極尋覓收購機會。於二零零七年四月，本集團與其他發展商合作，攜手發展位於大埔白石角之大埔市地段第187號及第188號。作出一項策略措施，本集團與同一發



之平均出租率約達85%。除兩項物業租金上調帶來之利益外，位於九龍灣之瑞興中心亦因位處地區快速轉變成為東九龍一個大型商業及娛樂中心而具有龐大之增值潛力。

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

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

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

位於觀塘之雙塔式建築甲級寫字樓之發展項目Landmark East已於二零零八年三月平頂，並預期將於二零零八年第三季度取得入伙紙。根據本集團之會計政策，於二零零七年十二月三十一日，該物業按成本列賬並分類為「在建中物業」。鑑於本集團擬將該發展項目持作租賃收入用途，該項目將於發展完成後重新分類為「投資物業」。有關市場推廣及

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

物業投資及管理

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

於截至二零零七年十二月三十一日止年度及有關資產注入南聯地產前，富聯國際之工業物業包括瑞興中心及裕美工業中心，錄得公平價值收益142,900,000港元。該等物業全年





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

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

預租活動現正在進行中。隨著觀塘區之快速轉變以及甲級寫字樓之租戶急劇增加，致使需求分散，預期該物業將從中受益。

服務式住宅投資及管理

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

作為香港首要之精品酒店之一，香港Lanson Place Hotel於此方面之地位持續穩固，平均入住率達90%，且近期還於Small Luxury Hotels of the World評選為「最受歡迎市中心酒店」之一。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，香港Lanson Place Hotel錄得公平價值收益139,000,000港元。





投資活動

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

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

成衣

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

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



1,806,400,000港元，較二零零六年年底增加1,402,800,000港元。此外，本集團於二零零七年十二月三十一日尚有591,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：676,000,000港元）之未動用銀行融資。借款淨額、銀行結存及現金增加之原因為合併計入南聯地產。

外幣

本集團仍以美元、人民幣及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此本集團須承受之外匯波動風險輕微。

或然負債

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

財務回顧

流動資金及財務資源

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行借款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）為2,361,600,000港元，佔本集團資產淨值27.8%（二零零六年十二月三十一日：28.9%）。本集團之銀行借款主要以浮動息率為計息。本集團約有77.8%之銀行借款毋須於一年內償還。本集團於二零零七年十二月三十一日之銀行結存及現金為

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

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

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

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款863,200,000港元(二零零六年十二月三十一日：148,000,000港元)。該等聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之824,500,000港元(二零零六年十二月三十一日：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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值分別為2,680,600,000港元、62,400,000港元、5,754,200,000港元、8,600,000港元、1,175,500,000港元及21,000,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇、發展中物業及銀行存款，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

前景

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

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘有逾6,300名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為本集團僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向本集團全體香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員(包括董事)有資格參加本公司分階段之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般可於授出日期起計一至五年內行使。

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

股息

董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙(二零零六年：6.5港仙)。倘計及於二零零七年十月十八日派發之中期股息每股5.0港仙(二零零六年：5.0港仙)，則截至二零零七年十二月三十一日止年度所派發之股息總額為每股11.5港仙。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零零八年六月十六日當日或前後派發予二零零八年六月六日之登記股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年六月四日至二零零八年六月六日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零八年六月三日下午四時三十分前將一切過戶文件連同有關股票送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方符合資格領取建議之末期股息。

執行董事

鄭維志先生 太平紳士 GBS，五十九歲，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。彼亦為新加坡DBS Group Holdings Ltd.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。

鄭維志先生與鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭維新先生 太平紳士 SBS，五十二歲，於一九九四年獲委任為本公司之行政總裁，並於二零零七年獲委任為本公司之副主席。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。

鄭先生有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、房屋、財務、廉政、科技和教育。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。

鄭維新先生與鄭維志先生及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，五十五歲，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第二十四分組主席及香港製衣業總商會副會長，彼亦為香港中華廠商會會董、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及鄭維新先生為兄弟。

周偉偉先生，五十八歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼為南聯地產控股有限公司之董事總經理。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。彼亦為大新金融集團有限公司及ARA資產管理(新達城)有限公司(為新加坡上市之新達產業信託管理人)之非執行董事。周先生於地產、製衣及紡織業擁有三十多年經驗，曾任香港製衣廠同業公會會長及香港政府紡織業諮詢委員會委員。

吳德偉先生，五十歲，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，四十八歲，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。區先生亦是南聯地產控股有限公司的執行董事。彼持有工商管理碩士學位和理學士學位，為英國特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事

郭炳聯先生，五十四歲，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非執行董事及渣打銀行(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，五十六歲，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及社會福利署推廣義工服務督導委員會委員，他亦是香港中文大學新亞書院校董。

黃先生亦為郭炳聯先生之替任董事。

康百祥先生，五十三歲，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。

駱思榮先生，六十七歲，於二零零七年獲委任為本公司之非執行董事。駱先生自一九九一年起擔任永泰集團物業分部之執行董事，彼於二零零四年退休，現時出任為Wing Tai Holdings Limited之非執行董事。於加入永泰集團前，駱先生任職於DBS Group達十七年，擔任Raffles City Pte Ltd（現為CapitaLand (RCS) Property Management Pte Ltd）之執行董事及DBS Land總經理之職務。駱先生亦曾服務於新加坡政府若干委員會，包括新加坡軍校及淡馬錫理工學院。於二零零一年至二零零三年期間，駱先生曾任SLF Properties Pte Ltd 及SLF Management Services Pte Ltd 之主席，亦為新加坡產業發展商公會(REDAS)總裁。駱先生畢業於澳洲阿德德大學，並獲頒機械工程學士學位。

獨立非執行董事

馬世民先生 CBE，六十八歲，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，該公司為一間私人股份基金管理公司。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)有限公司及東方海外(國際)有限公司等。

方鏗先生 太平紳士 GBS，六十九歲，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；時代零售集團有限公司及億都(國際控股)有限公司的主席。方先生為江蘇寧滬高速公路有限公司之獨立非執行董事。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及香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長。

楊傑聖先生，五十八歲，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

何富華先生 香港理工大學院士，六十八歲，為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之副主席。彼於一九九六年加入Lanson Place出任執行董事，為創辦人之一。何富華先生於國際酒店行業擁有豐富經驗，並曾在文華東方酒店集團擔任要職達二十二年。彼曾於該集團的旗艦酒店 — 香港文華東方酒店，出任總經理多年，彼於該集團最後的職位為於新加坡出任集團東南亞區副總裁。彼亦曾為香港酒店業協會主席。彼在接受新加坡置地一家附屬公司的委聘，以監督其酒店投資之前，曾加入香港九龍倉集團旗下的馬可勃羅國際酒店部擔任總裁。現時，除擔任Lanson Place副主席外，彼亦為於加拿大卑詩省註冊的海德公園及酒店管理有限公司之執行董事。

何富華先生於二零零七年獲香港理工大學頒發大學院士榮銜。

鍾少華先生，五十三歲，為本集團之法律顧問。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。

梁進強先生，五十一歲，負責監督本集團於中國的投資項目。於加入本集團之前，彼曾任Sunday Communications Limited的執行董事，彼畢業於香港大學，持有法律榮譽學士學位及法律研究生證書，是新南威爾斯、澳洲、英國及香港之合資格律師。

李簡鳳玲女士，四十六歲，現為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之執行董事。自一九九四年加盟本集團以來，一直專注發展Lanson Place於亞洲的項目，以及集團於香港住宅項目的市場推廣事務。她具有超過二十年住宅和酒店的項目策劃及管理經驗，並曾於香港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，以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。

馮靜雯女士，四十五歲，於二零零七年加入本集團。馮女士為本公司之財務總監、合資格會計師及公司秘書。馮女士擁有多個專業資格，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

馮女士乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯地產控股有限公司之替任董事。

董事會將截至二零零七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

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司從物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷，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物業發展。

本公司於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要聯營公司及共同控制實體分別載於財務報表附註43至45。

業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第42頁之綜合收益表內。

於二零零七年十月，本公司向股東派發中期股息每股5.0港仙(二零零六年：5.0港仙)，合共約為49,400,000港元。

董事會建議向於二零零八年六月六日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息，每股6.5港仙(二零零六年：每股6.5港仙)，連同已派付之中期股息合共約113,600,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零八年六月十六日當日或前後派發予股東。

股本

本公司之法定及已發行股本變動載於財務報表附註33。

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35。

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估於二零零七年十二月三十一日持有之投資物業，有關投資物業結餘於本年度之變動載於財務報表附註15。

本集團於二零零七年十二月三十一日之投資物業簡介載於第117頁至第118頁。

發展中物業

本集團於二零零七年十二月三十一日之發展中物業詳情載於第119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

本集團於二零零七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300,000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* SBS

(副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

(於二零零七年八月十三日獲委任)

吳德偉

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

駱思榮

(於二零零七年八月二十四日獲委任)

鄭維強

(於二零零七年八月二十四日辭任)

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 *太平紳士* GBS

楊傑聖

鄭維新先生已於二零零七年七月十七日獲董事會委任為本公司副主席。

根據本公司之公司細則第100(A)條，鄭文彪先生、郭炳聯先生、康百祥先生及楊傑聖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。

根據公司細則第103(B)條，周偉偉先生及駱思榮先生將執行職務直至應屆股東週年大會為止，兩位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

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，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之公眾持股量。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，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相聯法團股份、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」）必須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

1. 於本公司之權益

本公司股份之好倉

董事姓名	持有普通股數目					佔本公司 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	2,512,499	—	148,439,086 (附註a)	332,152,024 (附註b)	483,103,609	48.92%
鄭維新	2,436,500	—	—	332,152,024 (附註b)	334,588,524	33.88%
鄭文彪	—	—	—	332,152,024 (附註b)	332,152,024	33.64%
吳德偉	135,750	762,000	—	—	897,750	0.09%
區慶麟	486,500	—	—	—	486,500	0.05%
郭炳聯	—	—	—	6,918,425 (附註c)	6,918,425	0.70%

附註：

- 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。
- 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited及Crossbrook Group Limited實益擁有之332,152,024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。
- 郭炳聯先生為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括6,918,425股本公司普通股之權益。

2. 於本公司相聯法團之權益

南聯地產控股有限公司(「南聯」)股份之好倉

董事姓名	持有普通股數目					佔南聯已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
鄭維志	—	27,000	—	205,835,845(附註)	205,862,845	79.27%
鄭維新	—	—	—	205,835,845(附註)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	—	—	—	205,835,845(附註)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	—	—	—	500	0.0002%

附註：鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Twin Dragon Investments Limited、瑞興紡織國際有限公司及本公司實益擁有之205,835,845股南聯股份。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(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。

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：

於二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日尚未行使之認股權

董事姓名	授予日期	於二零零七年		行使期限	每股行使價	
		一月一日	年內行使			
馬世民	19.4.2005	1,000,000	—	1,000,000 十二月三十一日	19.4.2006至 18.4.2010	2.125港元

附註：已授出之認股權行使期限為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，須由授出日期第一週年起計按總數每年以25%計逐步生效。概無認股權於二零零七年年內獲行使。該等認購權乃根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃授出。

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註34。

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	於二零零七年 一月一日	年內授出之獎勵	年內認購之 獎勵股份	於二零零七年 十二月三十一日	生效日期／期
鄭維志	13.9.2005	450,000	—	150,000	300,000	13.9.2008
	25.4.2006	546,000	—	136,500	409,500	12.1.2008至 12.1.2009
	26.7.2007	—	327,000	—	327,000	8.2.2008至 8.2.2010
鄭維新	13.9.2005	450,000	—	150,000	300,000	13.9.2008
	25.4.2006	546,000	—	136,500	409,500	12.1.2008至 12.1.2009
	26.7.2007	—	327,000	—	327,000	8.2.2008至 8.2.2010
吳德偉	13.9.2005	67,500	—	22,500	45,000	13.9.2008
	25.4.2006	59,000	—	14,750	44,250	12.1.2008至 12.1.2009
區慶麟	13.9.2005	112,500	—	37,500	75,000	13.9.2008
	25.4.2006	110,000	—	27,500	82,500	12.1.2008至 12.1.2009
	26.7.2007	—	131,000	—	131,000	8.2.2008至 8.2.2010

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34。

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，使本公司董事及最高行政人員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

於二零零七年十二月三十一日，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(本公司董事及最高行政人員除外)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	10.77%
Crossbrook Group Limited	好倉	202,808,162	20.54%
Wing Tai Holdings Limited	好倉	332,152,024	33.64% (附註1)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	好倉	332,152,024	33.64% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	好倉	332,152,024	33.64% (附註2)
合成資源有限公司	好倉	68,747,996	6.96%
Pofung Investments Limited	好倉	66,698,122	6.75%
永泰出口商有限公司	好倉	135,446,118	13.72% (附註3)
雄聲發展有限公司	好倉	135,446,118	13.72% (附註3)
永泰(鄭氏)控股有限公司	好倉	148,439,086	15.03% (附註4)
Wesmore Limited	好倉	83,946,158	8.50%
新鴻基地產發展有限公司	好倉	136,956,400	13.87% (附註5)
華大置業有限公司	好倉	76,184,600	7.71%
Farnham Group Ltd	好倉	76,184,600	7.71% (附註6)
周文軒	好倉	112,824,744	11.43% (附註7)
周巖雲震	好倉	112,824,744	11.43% (附註7)
周忠繼	好倉	112,609,202	11.40% (附註8)
周尤玉珍	好倉	112,609,202	11.40% (附註8)

附註：

- (1) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股本。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有22,998,000股股份。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人(鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為其受益人)，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28.08%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 Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.19%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(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於由合成及Pofung所持有之股份中擁有權益。

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所持之股份。Broxbourne Assets Limited實益擁有本公司12,992,968股股份。
- (5) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為144,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為5,356,200股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為96,050股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。

- (6) Franham Group Ltd實益擁有華大置業有限公司(「華大」)之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故被視為擁有由華大所持有之本公司股份權益。

(7) 周文軒先生及其妻子周巖雲震女士分別持有28,910,696股股份及7,729,448股股份。

由於周文軒先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大100%之已發行股本。

因擁有家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，故周文軒先生及周巖雲震女士各自被視為擁有112,824,744股之股份權益。

(8) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有36,399,177股及25,425股股份。

周忠繼先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大100%之已發行股本。

因擁有家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，故周忠繼先生及周尤玉珍女士各自被視為擁有112,609,202股股份權益。

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，於二零零七年十二月三十一日，本公司並不知悉任何其他人士（本公司之董事及最高行政人員除外）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。

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、鄭維新先生及鄭文彪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。

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、鄭維新先生、周偉偉先生及區慶麟先生為南聯之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及周偉偉先生於南聯之股本中擁有權益。南聯由二零零七年六月起成為本公司之附屬公司，其物業發展業務或會被視為對本集團之物業發展業務構成競爭。

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，而不受上述南聯之物業發展業務所影響。

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。

關連交易

本集團有下列關連交易，詳情載列如下：

I) 關連交易

1. 於二零零四年十二月三日，本公司之全資附屬公司富聯地產有限公司(「富聯地產」，前稱富聯地產物業管理有限公司)與南聯之全資附屬公司始都有限公司(「始都」)簽訂項目管理協議(「該項目管理協議」)，根據該項目管理協議，始都委任富聯地產出任項目經理，管理位於九龍觀塘巧明街102號之物業之興建及發展工程，委任期預計自二零零四年十二月一日起計為期約70個月，直至該物業項目之最終結算日為止，現時預期不會遲於二零一零年九月三十日。

於二零零七年始都付予富聯地產之項目管理費為1,800,000港元。南聯之附屬公司乃本公司兩間附屬公司之主要股東，故南聯及始都為本公司之關連人士，因此，就上市規則而言，富聯地產向始都提供管理服務構成本公司一項關連交易。

2. 於二零零七年四月十日，本公司及南聯聯合公佈，嘉誠亞洲有限公司將代表本公司提出自願有條件證券交易要約，以收購南聯全部已發行股份(本公司或其附屬公司已持有者除外) (「要約」)。根據每股南地股份換2.825股富聯國際股份之換股比率(各自之定義見本公司日期為二零零七年四月十日之公佈)及於二零零七年四月十日已發行之216,693,901股南地股份(不包括本公司或其附屬公司所持有之股份)，本公司作為要約代價發行新富聯國際股份之數目最多為612,160,270股，佔於二零零七年四月十日526,767,089股富聯國際股份之已發行股本約116.21%，並佔緊隨發行新富聯國際股份經擴大後1,138,927,358股富聯國際股份之富聯國際已發行股本約53.75%。

Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」) 為本公司之關連人士(因其就上市規則而言為本公司主要股東Wing Tai Holdings Limited之附屬公司)。因此，根據上市規則，本公司根據要約向Crossbrook收購南地股份，以及本公司向Crossbrook配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A章，本公司根據要約向本公司董事及彼等之聯繫人士及任何其他本公司之關連人士收購南地股份，以及本公司根據要約向本公司董事及彼等之聯繫人士及任何其他本公司之關連人士配發及發行新富聯國際股份以作為代價，亦構成本公司之一項關連交易。

根據上市規則，新鴻基地產及郭炳聯先生為本公司之關連人士，因此，根據要約向新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生收購南地股份，以及向彼等各別配發新富聯國際股份作為要約代價，亦構成本公司之一項關連交易。

於二零零七年六月八日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東以投票表決方式批准上述要約及關連交易。

3. 於二零零七年十一月二十二日，本公司宣佈，本公司全資附屬公司Grandslam Limited (「Grandslam」) 與會德豐地產有限公司 (「會德豐」) 全資附屬公司Superfine Limited (「Superfine」) 訂立股份買賣協議。根據該協議，Grandslam同意購買而Superfine同意出售Unimix Holdings Limited (「Unimix Holdings」) 已發行股本中每股面值1.00港元之股份150,000股，佔Unimix Holdings已發行股本約13.64%，總代價為4.00港元。於收購事項前，本公司於Unimix Holdings擁有之間接權益為Unimix Holdings已發行股本約86.36%，並由於該交易，Unimix Holdings已成為本公司全資間接附屬公司。

Superfine因其於本公司間接附屬公司Unimix Holdings之股權，為本公司之關連人士，因此，該交易構成本公司一項關連交易。Grandslam進行之收購事項已於二零零七年十一月二十七日完成。

4. 本公司宣佈，於二零零七年十一月二十二日，本公司及其間接全資附屬公司USI Properties International Limited（「USIPI」）與南聯及其全資附屬公司南聯地產（香港）有限公司（「南聯香港」）及Allied Effort Limited（「Allied Effort」）（統稱「買方」）訂立股份買賣協議（「該等協議」）。根據該等協議，USIPI同意出售而買方同意購買永聯地產有限公司（「永聯地產」）及Grandeur Investments Limited（「Grandeur」）之全部已發行股本以及永錠有限公司（「永錠」）之70%已發行股本（即本公司於永錠之全部權益）以及若干有關集團內公司間應收款項，總代價為1,125,000,000港元（於完成後可予調整）。

永聯地產、Grandeur及永錠於香港擁有三項物業－香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心；香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心；及香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square。

由於Allied Effort於二零零七年十一月二十二日持有永錠及本公司其他兩間附屬公司10%或以上之已發行股本，根據上市規則，南聯及其附屬公司為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，上述出售事項構成本公司之關連交易，本公司已獲聯交所豁免遵守股東於股東特別大會批准、委任獨立財務顧問向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見之規定。

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。

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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，Lanson Place收取之管理費總額為2,612,000港元（二零零六年：1,523,000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5,700,000港元之二零零七年年報上限內。

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，因此根據上市規則，Wensum為本公司之關連人士。

Gieves於截至二零零七年十二月三十一日止年度向Wensum購貨之總額為1,497,000英鎊(相等於約23,278,000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1,500,000英鎊之二零零七年度上限之內。

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：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；
- (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訂立；及
- (d) 並無超出相關公佈所載年度上限之相關最高上限金額。

本公司董事會已遵守上市規則第14A.38段之規定委聘本公司核數師，並按照香港會計師公會頒布之香港相關服務準則第4400號「就財務信息執行商定程序的應聘工作」之規定，對上述持續關連交易抽樣進行若干事實調查程序。核數師已按商定程序向董事會匯報以下抽樣事實調查結果：

- (a) 所選之樣本交易已獲董事會批准；
- (b) 就上文項目1而言，所選取樣本交易之費用金額已按照營運協議計算；
- (c) 就上文項目2而言，所選取樣本交易與Wensum發出之發票一致，並符合協議之條款；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。

3. 本公司及其若干附屬公司與永聯基地產於二零零七年八月二十五日、二零零七年九月一日及二零零七年十一月一日訂立租約，出租香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心內若干單位及泊車位以及提供管理服務（「租賃協議」），每個單位之年期為十二個月，而泊車位則按月計算。

根據本公司間接全資附屬公司USIPI及南聯之附屬公司南聯地產於二零零七年十一月二十二日訂立之買賣協議，待永聯基地產於二零零七年十二月三十一日向南聯地產完成銷售後，由於南聯及其附屬公司為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司一項持續關連交易。租賃協議項下截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止財政年度之應付款項總額將分別不超過14,100,000港元、15,400,000港元及16,100,000港元之年度上限。

主要客戶及供應商

截至二零零七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%。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零七年十二月三十一日，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2,220,600,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零七年十二月三十一日，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	14,285.6	2,567.8
流動資產	5,005.2	795.6
流動負債	(1,099.0)	(392.1)
非流動負債	(13,770.6)	(1,331.8)
資產淨值	4,421.2	1,639.5

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120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，二零零八年四月十五日

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

本公司於截至二零零七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之標準守則(「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。

本公司已就截至二零零七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」)由六位執行董事、四位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。所有董事之履歷載於本年報第14頁至第16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，且於二零零七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副主席兼行政總裁。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、可靠且及時之資料，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六次會議。董事會各成員出席董事會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

4. 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月十二日成立。薪酬委員會之職權範圍訂明委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。薪酬委員會職權範圍已載於本公司網站。

於年內及截至本報告日期，薪酬委員會成員為：

鄭維志先生 (委員會主席)
鄭維新先生
馬世民先生
方鏗先生
楊傑聖先生

薪酬委員會之責任及職能主要包括：

- (i) 建議董事及高級管理人員之薪酬政策及架構；
- (ii) 釐定執行董事及高級管理人員之薪酬福利；
- (iii) 審閱及批准執行董事及高級管理人員按表現為基礎所釐定之薪酬；及
- (iv) 建議非執行董事之薪酬福利。

薪酬委員會於二零零七年召開一次會議。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」一節之表格內。

薪酬委員會於二零零七年進行之工作包括：

- a) 審閱及批准薪酬政策，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- b) 釐定執行董事截至二零零七年十二月三十一日止年度之薪酬福利；及
- c) 審閱及批准發放截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事袍金之建議，並就批准事宜向股東提供推薦意見。

執行董事及高級管理人員之薪酬政策

執行董事及高級管理人員薪酬福利之主要部份包括基本薪金及酌情花紅(包括現金及獎勵股份)。執行董事及高級管理人員之薪酬福利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) 執行董事及高級管理人員之責任；
- b) 執行董事及高級管理人員之個人表現；
- c) 執行董事及高級管理人員所領導之業務單位之表現；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袍金，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。

5. 董事之提名

董事會定期審閱其架構及組成，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屆股東週年大會為止，並具資格於該股東週年大會上重選。

6. 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月九日成立。審核委員會之職權範圍已載於本公司網站，而其職權範圍亦訂明委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。於年內及截至本報告日期，審核委員會成員為：

楊傑聖先生 (委員會主席)
方鏗先生
黃奕鑑先生
康百祥先生 (彼為黃奕鑑先生之代任人)

審核委員會之職責如下：

- (a) 考慮外聘核數師之委任、審核費用及處理任何辭職或解僱之問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇，而倘參於一家審計行參與，則須確保其合作無間；
- (c) 在向董事會提交中期及年度財務報表前先行審閱；
- (d) (如有需要，在管理層不在場之情況下) 討論因中期及末期審計工作產生之問題及保留意見，以及核數師擬討論之任何事項；
- (e) 審閱外聘核數師致管理層之函件及管理層之回應；
- (f) 在董事會認可本公司內部監控系統之報表(倘載納於本報告)前進行審閱；
- (g) 審閱內部審核程序，確保內部審計師與外聘核數師合作無間，並確保內部審計機制有足夠資源，並於本公司享有適當地位；
- (h) 考慮內部調查所獲得之重要結果及管理層之回應；及
- (i) 考慮由董事會界定之其他事宜。

審核委員會於二零零七年舉行了三次會議。審核委員會各成員出席審核委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

審核委員會於二零零七年進行之工作包括：

- a) 審閱外部核數師截至二零零六年十二月三十一日止年度之審核工作計劃；
- b) 審閱二零零七年內部審核工作計劃；
- c) 審閱二零零六之工作進度報告及二零零六年之內部審核工作；

- d) 審閱及批准截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- e) 審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度外部核數師審核財務報表之報告；
- f) 審閱編製中的二零零七年度內部審核報告；
- g) 審閱及批准截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- h) 審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之外部核數師審核中期財務報表之報告；及
- i) 審閱委員會之自身評估。

7. 內部監控

董事會全權負責本集團之內部監控系統運作及透過審核委員會之監管檢討其成效。監控程序旨在保障資產免受任何未經授權之使用或處理，以確保妥善保存會計記錄作可靠財務資料，供內部使用或作公佈之用，並確保遵守相關法例、法規及條例。然而，該系統旨在管理及減少可能導致無法達到業務目標之風險，而非排除此風險，並提供合理保證不出現錯誤陳述或損失。

董事會考慮審核委員會、執行管理層及內部與外聘核數師作出之檢討，以評核內部監控系統整體之成效，並理解該系統為持續進行之程序以確認、評估及管理本集團面對之重大風險。本集團之內部監控系統已投入運作，並於檢討年度內有效運作，該程序亦定期進行檢討。

本集團之內部審核部定期向審核委員會報告重大發現並提出建議。審核委員會贊成年度內部審核計劃，計劃實際上與本集團之重點範疇相連。審核計劃以風險為本方法編製，涵蓋本集團重大經營範疇，並每年進行檢討。

已進行工作之範疇涵蓋所有重大監控，包括財務、經營、合規監控、風險管理政策及程序。本集團重大經營、財務及風險管理監控乃持續檢討，旨在循環監控本集團所有重大業務單位及經營業務。審核結果及建議於審核委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將按季度跟進。

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，誠如本集團之內部審核部所報告，董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控系統之成效。

8. 會議出席紀錄

各個別成員於二零零七年內所出席董事會及委員會會議之詳情載於下表：

	出席會議／合資格出席		
	董事會	薪酬委員會	審核委員會
執行董事			
鄭維志先生	6/6	1/1	不適用
鄭維新先生	6/6	1/1	不適用
鄭文彪先生	6/6	不適用	不適用
周偉偉先生 ¹	2/2	不適用	不適用
吳德偉先生	6/6	不適用	不適用
區慶麟先生	6/6	不適用	不適用
非執行董事			
郭炳聯先生 (黃奕鑑為其替任董事)	4/6	不適用	不適用
黃奕鑑先生	5/6	不適用	3/3
康百祥先生	6/6	不適用	不適用
駱思榮先生 ²	2/2	不適用	不適用
鄭維強先生 ³	1/4	不適用	不適用
獨立非執行董事			
馬世民先生	1/6	1/1	不適用
方鏗先生	3/6	1/1	1/3
楊傑聖先生	6/6	1/1	3/3

附註：

1. 於二零零七年八月十三日獲委任為執行董事
2. 於二零零七年八月二十四日獲委任為非執行董事
3. 於二零零七年八月二十四日辭任非執行董事

9. 董事酬金

董事酬金載於本年報第75頁至77頁財務報表附註9內。

10. 核數師之酬金

在本公司於二零零七年六月八日舉行之上屆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」）獲續任為本公司核數師。就羅兵咸永道於截至二零零七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之酬金分別為3,894,000港元（二零零六年：2,030,000港元）及3,101,000港元（二零零六年：782,000港元）。

該等款項包括下列重大非審核服務：

服務性質	已付款項 (港幣)
稅項服務	711,000
特別項目	2,390,000
合計	3,101,000

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。本公司之核數師就其對本公司財務報表之報告及責任之聲明載於本年報第40頁至第41頁之核數師報告書內。

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.hkexnews.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。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第42至116頁之富聯國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七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之責任

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。

審核涉及執行情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真實而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 貴集團於二零零七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，二零零八年四月十五日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入／營業額	5	2,209.7	2,699.4
銷售成本		(1,292.5)	(1,573.1)
毛利		917.2	1,126.3
其他收益／虧損淨額	7	53.9	33.2
銷售及分銷費用		(183.3)	(154.6)
行政費用		(372.4)	(325.2)
投資物業公平價值變更	15	458.0	336.3
本集團應佔所收購附屬公司資產淨值之 公平價值高於收購成本之金額(「收購折讓」)	36	1,168.6	—
經營溢利	8	2,042.0	1,016.0
財務費用		(44.3)	(41.7)
財務收入		31.7	9.4
財務費用淨值	10	(12.6)	(32.3)
應佔聯營公司業績	19	2.5	25.8
除稅前溢利		2,031.9	1,009.5
稅項	11	(191.9)	(183.6)
本年度溢利		1,840.0	825.9
應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,735.9	738.3
少數股東權益		104.1	87.6
		1,840.0	825.9
股息	12	113.6	60.5
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		2.32港元	1.40港元
— 攤薄		2.31港元	1.40港元

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權	14	5,772.4	776.3
投資物業	15	3,463.0	1,563.1
發展中物業	16	1,175.5	128.7
其他物業、廠房及設備	17	294.0	301.0
聯營公司權益	19(a)	652.1	163.9
策略性投資	20	526.7	639.8
遞延稅項資產	32	6.1	16.2
貸款及應收款項	21	417.3	86.2
		12,307.1	3,675.2
流動資產			
存貨	22	147.2	122.4
待出售物業	23	62.3	302.7
貸款應收款項	21	20.8	—
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	24	329.3	192.2
按公平價值透過損益記賬之金融資產	25	14.9	—
衍生金融工具	26	0.6	0.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項		98.5	65.8
應收聯營公司款項	19(b)	25.9	18.6
可收回稅項		1.7	2.9
已抵押銀行存款	40	21.0	—
銀行結存及現金	27	1,806.4	403.6
		2,528.6	1,108.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	28	694.9	329.2
衍生金融工具	26	10.0	—
應付聯營公司款項	19(c)	10.1	4.9
應付稅項		302.9	123.4
短期銀行貸款及透支	29	13.7	15.1
一年內到期之銀行貸款	30	902.7	48.7
		1,934.3	521.3
流動資產淨值		594.3	587.1
資產總值減流動負債		12,901.4	4,262.3

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	30	3,208.0	1,000.0
衍生金融工具	26	31.8	—
其他長期貸款	31	43.6	187.4
遞延稅項負債	32	1,125.0	146.9
		4,408.4	1,334.3
資產淨值		8,493.0	2,928.0
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	33	493.7	263.3
儲備	35(a)	6,606.1	2,449.5
		7,099.8	2,712.8
少數股東權益		1,393.2	215.2
權益總額		8,493.0	2,928.0

第42頁至第116頁所載之財務報表已於二零零八年四月十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	3,804.1	1,124.9
流動資產			
其他應收款項及預付款項		19.7	0.3
銀行結存及現金		0.1	0.1
		19.8	0.4
流動負債			
其他應付款項		2.2	1.0
應付附屬公司款項	18	17.2	—
		19.4	1.0
流動資產／(負債)淨值		0.4	(0.6)
資產淨值		3,804.5	1,124.3
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	33	493.7	263.3
儲備	35(b)	3,310.8	861.0
權益總額		3,804.5	1,124.3

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備											
	股本	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	保留溢利	合計	少數股東權益	權益總額
	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	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零六年一月一日	263.1	441.0	2.7	144.1	0.5	12.1	(10.3)	609.5	393.9	1,856.6	127.5	1,984.1
因換算香港境外業務財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	15.3	—	—	15.3	—	15.3
重估策略性投資產生之盈餘	—	—	—	156.8	—	—	—	—	—	156.8	—	156.8
對沖儲備減少	—	—	(2.5)	—	—	—	—	—	—	(2.5)	—	(2.5)
少數股東應佔儲備	—	—	(0.1)	—	—	—	—	—	—	(0.1)	0.1	—
所佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	—	(0.1)	—	—	(0.1)	—	(0.1)
於權益賬直接確認之收入淨額	—	—	(2.6)	156.8	—	—	15.2	—	—	169.4	0.1	169.5
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	738.3	738.3	87.6	825.9
年內已確認收入總額	—	—	(2.6)	156.8	—	—	15.2	—	738.3	907.7	87.7	995.4
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	—	—	—	—	3.2	—	—	—	—	3.2	—	3.2
獲行使獎勵股份	—	—	—	—	(0.6)	—	—	—	—	(0.6)	—	(0.6)
根據股份獎勵計劃發行之股份	0.2	0.9	—	—	—	—	—	—	—	1.1	—	1.1
派付二零零五年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(28.9)	—	(28.9)	—	(28.9)
派付二零零六年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(26.3)	—	(26.3)	—	(26.3)
於二零零六年十二月三十一日	263.3	441.9	0.1	300.9	3.1	12.1	4.9	554.3	1,132.2	2,712.8	215.2	2,928.0

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔資本及儲備											
	股本	股份溢價	對沖儲備	僱員以股份			換算儲備	撥入盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	權益總額
				投資重估儲備	為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備						
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零零七年一月一日	263.3	441.9	0.1	300.9	3.1	12.1	4.9	554.3	1,132.2	2,712.8	215.2	2,928.0
因換算香港境外業務財務報表而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	9.1	—	—	9.1	—	9.1
重估策略性投資產生之盈餘淨額	—	—	—	92.1	—	—	—	—	—	92.1	(4.1)	88.0
對沖儲備減少	—	—	(27.5)	—	—	—	—	—	—	(27.5)	—	(27.5)
所佔過往持作策略性投資權益之收購後儲備(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	—	425.0	425.0	—	425.0
所佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	—	5.2	—	—	5.2	—	5.2
於權益賬直接確認之收入淨額	—	—	(27.5)	92.1	—	—	14.3	—	425.0	503.9	(4.1)	499.8
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,735.9	1,735.9	104.1	1,840.0
年內已確認收入總額	—	—	(27.5)	92.1	—	—	14.3	—	2,160.9	2,239.8	100.0	2,339.8
收購附屬公司	230.0	2,405.1	—	(409.3)	—	—	—	—	—	2,225.8	1,185.1	3,410.9
出售部份附屬公司之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19.6)	(19.6)
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	—	—	—	—	4.2	—	—	—	—	4.2	—	4.2
獲行使獎勵股份	—	—	—	—	(1.6)	—	—	—	—	(1.6)	—	(1.6)
根據股份獎勵計劃發行股份	0.4	2.0	—	—	—	—	—	—	—	2.4	—	2.4
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(87.5)	(87.5)
已付二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(34.2)	—	(34.2)	—	(34.2)
已付二零零七年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(49.4)	—	(49.4)	—	(49.4)
於二零零七年十二月三十一日	493.7	2,849.0	(27.4)	(16.3)	5.7	12.1	19.2	470.7	3,293.1	7,099.8	1,393.2	8,493.0

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
來自經營業務之現金流量		
經營溢利	2,042.0	1,016.0
調整：		
投資物業公平價值變更	(458.0)	(336.3)
出售投資物業收益	—	(18.2)
附屬公司視作部份出售之收益	(10.3)	—
出售其他物業、廠房及設備之虧損／(收益)	0.3	(0.7)
收購折讓	(1,168.6)	—
折舊及攤銷		
— 商標	0.1	0.2
— 租賃土地及土地使用權	23.7	4.1
— 其他物業、廠房及設備	35.3	26.9
策略性投資股息收入	(16.5)	(12.2)
已收聯營公司貸款之利息收入	(9.0)	(7.1)
租賃土地及土地使用權減值虧損	0.9	—
其他物業、廠房及設備減值虧損	30.6	—
就策略性投資確認之減值虧損	—	0.7
策略性投資之變現收益	(16.2)	—
衍生金融工具之公平價值虧損	42.5	—
以股份為基礎之支付	2.6	2.6
營運資金變動前之經營現金流量	499.4	676.0
存貨(增加)／減少	(29.2)	7.2
增加待出售物業	240.9	510.9
(增加)／減少應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	(96.7)	299.5
(增加)／減少存於保管人賬戶之銷售所得款項	(27.6)	47.8
按公平價值透過損益記賬之金融資產減少	27.5	—
增加應收聯營公司款項	(7.3)	(9.3)
增加／(減少)應付貨款及其他應付款項及應計費用	42.7	(62.2)
減少物業預售所得按金	—	(902.5)
增加應付聯營公司款項	5.2	0.1
來自經營活動之現金淨額	654.9	567.5
已收利息收入	48.2	21.6
已付銀行及其他借款利息支出	(126.8)	(65.8)
已付香港利得稅	(3.2)	(44.6)
(已付)／已退回其他司法權區稅項	(0.9)	0.1
來自經營活動產生之現金淨額	572.2	478.8

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
投資活動之現金流量			
購買租賃土地及土地使用權		(1,938.3)	—
購買投資物業		(6.0)	(1.2)
添置發展中物業		(347.9)	(16.4)
購買其他物業、廠房及設備		(32.2)	(33.0)
購買策略性投資		—	(65.3)
購買商標		—	(0.1)
已付收購投資物業、公司及土地按金		(224.4)	(85.8)
貸款予合營夥伴		(107.6)	—
償還應收聯營公司款項淨額		76.5	75.1
於聯營公司之投資		—	(0.4)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		2.0	0.8
出售一項投資物業所得款項淨額		—	104.2
出售策略性投資之所得款項淨額		0.6	—
收購附屬公司現金流入淨額	36	637.1	—
出售部份附屬公司之現金流量		(9.3)	—
獲投資公司還款		57.0	—
投資活動所用現金淨額		(1,912.5)	(22.1)
融資活動之現金流量			
發行股份		2.4	1.1
籌集銀行及其他貸款		5,681.2	925.9
償還銀行及其他貸款		(2,748.6)	(1,069.3)
減少短期借款		(6.2)	(2.2)
本公司已付股息		(83.6)	(55.2)
已付少數股東股息		(87.5)	—
置存已抵押存款		(21.0)	—
來自／(用於) 融資活動所得現金淨額		2,736.7	(199.7)
匯率變動之影響		1.6	5.9
現金及等值現金之增加		1,398.0	262.9
於年初之現金及等值現金		400.6	137.7
於年末之現金及等值現金	27	1,798.6	400.6

第50頁至第116頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

截至二零零七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 HM 12, Bermuda。

本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)及其共同控制實體從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零零八年四月十五日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

用於編製該等綜合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

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值計入損益之投資物業重估、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)作出調整。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。

(i) 於二零零七年生效之準則、修訂及詮釋

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提早採納之新訂準則、現有準則之修訂及詮釋

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

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

董事正檢討預期採納該等準則、現有準則之修訂及詮釋對本集團財務報表之影響。

(b) 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務及營運政策之實體，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。

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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

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。

於附屬公司之投資在本公司之資產負債表中按成本減減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按已收取及應收取的股息入賬。

(ii) 交易及少數股東權益

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。

(iii) 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。

本集團與共同控制實體間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷，惟以本集團於共同控制實體之權益為上限。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。共同控制實體之會計政策經已變更(如有須要)，以確保與本集團所採納之政策一致。

(iv) 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義務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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(c) 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。

(d) 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，港元為本公司之功能及呈報貨幣。

(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或合資格淨投資對沖除外。

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所產生之匯兌差額。攤銷成本變動所產生之匯兌差額於損益確認，而賬面值之其他變動則於權益內確認。

非貨幣金融資產之匯兌差額列為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產（如按公平價值持有並透過損益記賬之權益）之匯兌差額，乃於損益確認為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產（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及支出；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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(e) 其他物業、廠房及設備

除在建工程以外，其他物業、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。成本包括該等項目應佔之所有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，其他物業、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。

資產出售或報廢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。

(f) 租賃土地及土地使用權

自用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，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。

(g) 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賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。根據經營租賃持有之土地，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。估值乃根據有關單項物業之公開市值進行，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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(g) 投資物業 (續)

投資物業之公平價值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入,以及按現有市況對來自未來租賃之租金收入之假設。公平價值亦以類似方式反映預期有關物業之任何現金流出。若干現金流出確認為負債,包括分類為投資物業之關於土地之融資租賃負債,其他項目(包括或然租金)並不在財務報表確認。

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,才於資產之賬面值扣除。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。

公平價值之變動於收益表中確認。

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。

(h) 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。

(i) 附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非金融資產投資之減值

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及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。非金融資產(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。

(j) 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之目的而定。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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(i) 金融資產 (續)

(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。此等款項計入流動資產，但到期日由結算日起計超過12個月者，則此等款項均分類為非流動資產。

(iii) 可供出售金融資產 (策略性投資)

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絕大部份風險和回報轉讓時，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。貸款及應收款項以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所產生之匯兌差額。貨幣證券之匯兌差額於損益確認，而非貨幣證券之匯兌差額則於權益內確認。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於收益表列作投資證券之盈虧。

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益／虧損淨額之一部份。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收入之一部份。

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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(j) 金融資產 (續)

(iii) 可供出售金融資產 (策略性投資) (續)

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。

(k) 衍生金融工具及對沖活動

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。確認所產生盈虧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) 對沖已確認負債之公平價值 (公平價值對沖)；
- (2) 對沖已確認負債之特別風險或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 (淨投資對沖)。

本集團於交易開始時，就對沖工具與對沖項目之關係以及進行多項對沖交易之風險管理目標與策略提供文件證明。本集團亦提供文件證明其於對沖開始時及後續評估用於對沖交易之衍生工具在對銷其對沖項目之公平價值或現金流量變動時是否高度有效。

用作對沖用途之各項衍生工具之公平價值披露於附註26。對沖儲備之變動載於綜合權益變動表。如對沖項目之剩餘期限超過12個月，對沖衍生工具之全數公平價值會分類為非流動資產或負債，而用於買賣交易之衍生工具則分類為流動資產或負債。

(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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(k) 衍生金融工具及對沖活動 (續)

(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，無效部份之盈虧即時在收益表確認。

當被對沖項目影響盈虧時(例如：當被對沖之預期銷售發生時)，在權益累計之金額將於收益表中確認。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盈虧將由權益中撥出，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標準時，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。對沖有效部份之對沖工具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。

(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。倘若債務人面對重大財政困難、債務人有可能破產或進行財務重組，以及未能或拖欠付款，即顯示應收款項已出現減值。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關之虧損金額則在收益表中確認。如應收貨款無法收回，該應收貨款將於備付賬戶撇銷為應收款項。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表內。

截至二零零七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，按實際利率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。

(s) 本期及遞延稅項

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司，共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

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損益，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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要 (續)

(s) 本期及遞延稅項 (續)

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。

(u) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、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或獎勵股份數目之假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權或獎勵股份數目之估計。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。

在認股權或獎勵股份獲行使時，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

當本集團因過往事件擁有當前之法律或推定義務時，則確認撥備，亦可能須要流出資源以完成義務，並可靠地估計該金額。

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，該稅前比率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。

截至二零零七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

收入指成衣銷售、物業銷售、租金及物業管理之收入，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款項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) 物業管理收入則於提供服務後確認。
- (iv) 經營租賃之租金收入按租賃年期內以直線法確認。
- (v) 利息收入根據時間比例以實際利率法確認。
- (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，則分類為經營租賃。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應收款項。應收款項毛額與應收款項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。

當資產根據經營租賃出租，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。

(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及／或董事通過之期內，作為負債於本集團之財務報表中確認。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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（包括貨幣風險、公平價值及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計劃為求盡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，而主要涉及人民幣、新加坡元以及英鎊之風險。

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。本集團利用其外部遠期貨幣合約（如適用），管理其外幣風險。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團海外業務之淨資產所產生之外匯風險，主要透過以相關外幣計值之借款來管理。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對人民幣貶值／升值5%，則本年度除稅後溢利將增加／減少2,100,000港元（二零零六年：無），主要因為換算以人民幣計值之銀行結存錄得收益／虧損。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對人民幣貶值／升值5%，則權益將增加／減少9,400,000港元（二零零六年：6,800,000港元），主要因為換算以人民幣計值之業務錄得收益／虧損。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對新加坡元貶值／升值5%，則權益將增加／減少14,600,000港元（二零零六年：無），主要因為換算以新加坡元計值之可供出售金融資產錄得收益／虧損。

於二零零七年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對英鎊貶值／升值5%，則權益將增加／減少1,500,000港元（二零零六年：1,400,000港元），主要因為換算以英鎊計值之業務錄得收益／虧損。

截至二零零七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(銀行存款除外)，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。

由於以下附註29及30所披露之銀行貸款，本集團承受利率變動之風險。本集團根據利率水平、其走勢及利率變動對本集團財務狀況之潛在影響管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。

在所有其他因素不變之情況下，若借貸之利率提高/降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少/增加10,800,000港元(二零零六年：1,700,000港元)，而發展中物業之資本化利息將增加/減少6,200,000港元(二零零六年：1,500,000港元)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加/減少，及有關不符合對沖會計處理之利率掉期合約之公平價值。

股本將減少/增加15,000,000港元(二零零六年：無)，原因是關於利率掉期合約公平價值之實際變動部份之收益/虧損並不具條件作為對沖賬。

(iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為按公平價值透過損益記賬之金融資產或可供出售金融資產，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。

於二零零七年十二月三十一日，倘本集團按公平價值透過損益記賬之金融資產市值增加/減少10%，而所有其他因素不變，則本年度溢利將為增加/減少1,200,000港元(二零零六年：無)。

於二零零七年十二月三十一日，倘本集團可供出售金融資產市值增加/減少10%，而所有其他因素不變，則權益將增加/減少29,700,000港元(二零零六年：54,800,000港元)。

(iv) 信貸風險

本集團現金及等值現金無重大信貸風險，蓋因現金存款均存放於知名銀行及信用評級良好之金融機構。

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。

截至二零零七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)

(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及有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，及有能力結算市場持倉。由於基本業務多變，本集團致力透過維持已承諾信貸額可用維持資金之靈活性。

管理層根據預期現金流量，監控本集團之流動資金儲備(包括未提取之貸款額度及現金及等值現金)之滾存預測。

下表顯示本集團之金融負債及按淨額結算之衍生金融負債，此乃按相關到期組別，根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行之分析。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量。由於貼現影響不大，故於十二個月內到期之結餘相等於其賬面值。

	1年內 百萬港元	1至2年 百萬港元	2至5年 百萬港元	5年以上 百萬港元
於二零零七年十二月三十一日				
銀行貸款	986.9	643.9	2,192.6	645.9
衍生金融工具	41.2	—	—	—
應付貨款及其他應付款項及預提費用	567.8	55.0	—	—
應付聯營公司款項	10.1	—	—	—
其他長期貸款	—	8.3	—	35.3
合計	1,606.0	707.2	2,192.6	681.2
於二零零六年十二月三十一日				
銀行貸款	93.9	201.8	560.3	388.2
衍生金融工具	0.2	—	—	—
應付貨款及其他應付款項及預提費用	322.3	3.5	0.9	—
應付聯營公司款項	4.9	—	—	—
其他長期貸款	—	8.6	58.1	152.8
合計	421.3	213.9	619.3	541.0

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

本集團之資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息數額、向股東分派之資本返還、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照貸款淨額除以總資本計算。貸款淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列之即期及非即期銀行貸款及其他長期貸款)減去銀行結存及現金。總資本為「權益」(如綜合資產負債表所列)。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
借貸總額	4,168.0	1,251.2
減：銀行結存及現金	(1,806.4)	(403.6)
借貸淨額	2,361.6	847.6
權益總額	8,493.0	2,928.0
負債比率	27.8%	28.9%

(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。

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撥備(如適用)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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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。

(i) 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」)、仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)及保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)獲委任對本集團於二零零七年十二月三十一日之投資物業組合進行獨立估值。該等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、仲量聯行及保柏國際評估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，並且使用貼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、仲量聯行及保柏國際評估之估值進行審閱，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，最終認為本集團投資物業組合之估值屬合理。

(ii) 可供出售金融資產之公平價值

倘可供出售金融資產並無當前或最近價格資料，則可供出售金融資產之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率模式)釐定。本集團採用之假設主要根據每個結算日之市況。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計估計及判斷 (續)

(b) 採用本集團會計政策之重大判斷

(i) 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本集團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。

(ii) 非流動資產之估計減值

本集團會每年測試不予攤銷之有形及無形資產是否出現任何減值。就減值測試而言，現金產生單位之可收回金額乃按資產之公平價值減銷售成本與其使用價值之較高者釐定，當中需要使用估計數字。

有鑑於此，本集團對成衣製造業務進行減值審查評估，並將減值支出計入本年度收益表。由於減值支出就本集團之財務報表而言並不重大，故減值審查所採用估算之任何偏差對本集團財務報表之影響不大。

(iii) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳納付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債，倘此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將影響釐定最終稅務之財務期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

根據香港財務報告準則之規定，基於及假設投資物業之價值可透過於其餘下租期內收取之租金收入收回，則在重估其價值時按所得稅率計提遞延稅項撥備。該遞延稅項僅租期(長達幾十年)結束時或估值減少時方予撥回。本集團現時無意出售其主要投資物業，惟倘投資物業之價值可透過出售收回，則無需繳納稅款，蓋因物業所在地區香港並無資本增值稅，且相關遞延稅項撥備將予撥回。

主要涉及若干附屬公司稅務虧損之遞延稅項資產之確認，須視乎管理層對可用於抵銷稅項虧損之未來應課稅溢利之預期而定。該等稅項之實際動用情況或有不同。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 收入／營業額

收入／營業額指年內自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
物業銷售	769.2	1,358.7
成衣及品牌產品銷售	1,189.6	1,202.1
租金及物業管理收入	234.4	119.3
投資活動之收入(附註)	16.5	19.3
	2,209.7	2,699.4
附註：		
來自投資業務之收入包括：		
策略性投資之股息收入	16.5	12.2
貸款予聯營公司之利息收入	—	7.1
	16.5	19.3

6. 分類資料

(a) 主要報告形式 — 業務分類

目前，本集團分為六個營運部門，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。該等營運部門構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	—	作出售物業發展
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	—	證券投資項目，而其中相關業務為物業投資、發展及其他業務

截至二零零七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)

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

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零七年 十二月三十一日止年度								
收入								
外部銷售	769.2	137.3	97.1	919.3	270.3	16.5	—	2,209.7
業務之間銷售	—	4.0	5.5	—	—	—	(9.5)	—
總額	769.2	141.3	102.6	919.3	270.3	16.5	(9.5)	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
業務合併時收購之折讓								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
載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
應收貨款撥備／(撇銷)	(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

截至二零零七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)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度								
收入								
外部銷售	1,358.7	58.3	61.0	946.6	255.5	19.3	—	2,699.4
業務之間銷售	—	6.6	3.2	—	—	—	(9.8)	—
總額	1,358.7	64.9	64.2	946.6	255.5	19.3	(9.8)	2,699.4
業績								
投資物業公平價值 變更前之分類業績	651.2	25.0	29.4	(28.3)	(1.8)	50.2	—	725.7
投資物業公平價值變更	—	96.5	239.8	—	—	—	—	336.3
分類業績	651.2	121.5	269.2	(28.3)	(1.8)	50.2	—	1,062.0
未歸類之企業支出								(46.0)
經營溢利								1,016.0
財務費用								(41.7)
財務收入								9.4
應佔聯營公司業績	15.8	—	16.8	—	—	(6.8)	—	25.8
除稅前溢利								1,009.5
稅項								(183.6)
本年度溢利								825.9
載入收益表之其他分類項目如下：								
折舊及攤銷	3.1	8.0	0.2	11.3	7.0	1.6	—	31.2
出售其他物業、廠房 及設備之收益	—	(0.6)	—	(0.1)	—	—	—	(0.7)
應收貨款(撇銷)/撥備 其他物業、廠房及設備 之減值撥備	33.1	—	—	1.8	(0.5)	—	—	34.4
	—	—	—	1.0	—	—	—	1.0

業務之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

截至二零零七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)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零七年十二月三十一日之 分類資產及負債以及截至 該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
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 該日止年度之資本支出如下：							
資產							
分類資產	1,509.3	630.2	1,060.4	365.1	185.9	793.4	4,544.3
聯營公司權益	144.0	—	31.7	—	—	(11.8)	163.9
未歸類資產							75.4
綜合總資產							4,783.6
負債							
分類負債	76.9	15.0	26.0	104.5	63.5	28.1	314.0
未歸類負債							1,541.6
綜合總負債							1,855.6
資本支出	7.4	34.4	1.3	16.2	11.5	3.5	74.3

截至二零零七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)

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

分類負債主要包括經營負債。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市場(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入之分析：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
香港	1,015.7	1,449.0
北美	611.6	669.0
英國	315.2	390.4
其他	267.2	191.0
	2,209.7	2,699.4

截至二零零七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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
香港	12,824.2	4,072.3	7,544.2	50.1
中國	637.4	244.0	13.7	9.0
英國	212.9	223.3	3.0	11.5
北美	50.6	26.0	—	—
其他	450.7	35.0	6.4	3.7
	14,175.8	4,600.6	7,567.3	74.3
聯營公司權益	652.1	163.9	—	—
未歸類資產	7.8	19.1	—	—
	14,835.7	4,783.6	7,567.3	74.3

7. 其他收益／虧損淨額

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
終止品牌產品分銷特許權之補償收入	20.2	—
匯兌收益淨額	13.1	—
所沒收之銷售按金	6.8	3.4
按公平價值透過損益記賬之金融資產公平價值收益	4.8	—
衍生金融工具公平價值虧損	(42.5)	—
出售投資物業之收益	—	18.2
出售部份附屬公司之收益	10.3	—
貸款予聯營公司之利息收入	9.0	—
策略性投資兌現收益	16.2	—
廢料銷售	1.0	1.5
其他	15.0	10.1
	53.9	33.2

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 經營溢利

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 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)(附註9)	340.3	239.7
退休員工成本(減除數目極少之被沒收供款)	24.3	5.6
員工成本總額(附註)	364.6	245.3
以股份為基礎之補償開支(附註)	4.3	3.2
核數師酬金		
— 本年度	4.4	3.2
— 過往年度撥備不足	0.6	0.2
計入銷售成本之存貨成本	877.5	874.7
計入銷售成本之物業出售成本	248.7	613.6
折舊及攤銷		
— 商標(附註21)	0.1	0.2
— 租賃土地及土地使用權(附註14)	23.7	4.1
— 其他物業、廠房及設備(附註17)	35.3	26.9
出售其他物業、廠房及設備之虧損／(收益)	0.3	(0.7)
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	26.9	16.7
應收貨款(撇銷)／撥備	(23.9)	34.4
存貨價值減少撥備	5.5	—
租賃土地及土地使用權減值撥備(附註14)	0.9	—
其他物業、廠房及設備減值撥備(附註17)	30.6	1.0
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	83.7	75.7
其他開支	165.0	154.4
銷售成本、分銷成本及行政費用合計	1,848.2	2,052.9

附註：

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

截至二零零七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

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
董事袍金	1.7	0.8
董事其他酬金(附註)		
— 薪金及津貼	12.6	11.3
— 酌情花紅	3.7	2.5
— 定額供款計劃之退休福利費用	0.6	0.5
	18.6	15.1

附註：

截至二零零七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 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款計劃之	總額 千港元
				退休福利費用 千港元	
執行董事					
鄭維志	925	2,120	—	106	3,151
鄭維新	45	5,508	1,875	254	7,682
鄭文彪	25	—	—	—	25
周偉偉	30	1,163	639	116	1,948
吳德偉	25	1,480	300	12	1,817
區慶麟	35	2,352	900	109	3,396
非執行董事					
鄭維強(於二零零七年 八月二十四日辭任)	16	—	—	—	16
郭炳聯	25	—	—	—	25
黃奕鑑	25	—	—	—	25
康百祥	25	—	—	—	25
駱思榮	9	—	—	—	9
獨立非執行董事					
馬世民	175	—	—	—	175
方鏗	175	—	—	—	175
楊傑聖	175	—	—	—	175
合計	1,710	12,623	3,714	597	18,644

截至二零零七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)

(a) 董事酬金 (續)

附註：(續)

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 千港元	薪金及津貼 千港元	定額供款計劃之		總額 千港元
			酌情花紅 千港元	退休福利費用 千港元	
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

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34。

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（二零零六年：無）。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金（二零零六年：無）。

截至二零零七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

於二零零七年本集團五名最高薪僱員包括三位(二零零六年：四位)本公司執行董事，其薪金已列入上表，其餘兩位(二零零六年：一位)最高薪僱員之薪金分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
薪金及津貼	3.2	1.9
酌情花紅	1.7	0.4
定額供款計劃之退休福利費用	0.1	0.1
	5.0	2.4

酬金之範圍如下：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
酬金之範圍		
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	1
2,500,001港元 — 3,000,000港元	1	—

10. 財務費用淨值

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
財務費用		
利息支出：		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款	82.8	43.4
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款	44.0	21.1
總借貸成本	126.8	64.5
減：發展中物業撥充資本化之利息(附註)	(82.5)	(22.8)
	44.3	41.7
財務收入 — 銀行利息收入	(31.7)	(9.4)
財務費用淨值	12.6	32.3

附註：

借貸成本按年息率3.00厘至7.83厘(二零零六年：介乎4.18厘至5.25厘)資本化。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 稅項

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

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	89.2	128.4
— 過往年度之超額撥備	(1.4)	—
— 其他司法權區稅項	4.2	0.1
	92.0	128.5
遞延稅項(附註32)	99.9	55.1
	191.9	183.6

本集團除稅前溢利之稅項與本集團以香港(本集團主要經營地區)稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
除稅前溢利	2,031.9	1,009.5
稅項按香港利得稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算	355.6	176.7
不可扣稅之支出	14.5	4.2
不徵稅之收入	(224.9)	(22.7)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	30.5	24.4
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	0.5	(0.6)
過往年度撥備不足	16.1	1.4
應佔聯營公司業績之稅務影響	(0.4)	(4.5)
其他	—	4.7
年度稅項	191.9	183.6

本集團根據中國外商投資企業所得稅法(「舊中國稅法」)，對本集團在中國之附屬公司、聯營公司及共同控制實體所獲得之溢利作出中國企業所得稅撥備。主要所得稅率介乎18%至33%。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新中國企業稅法」)，所有內資和外商企業標準所得稅率從二零零八年一月一日起均為25%。董事認為此項更改對本集團之財務報表之影響不大。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 股息

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

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零零八年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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。

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

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設所有攤薄性潛在普通股已於年初轉換之情況下，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所附之認購權幣值計算，以釐定按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）而可購入之股份數目。

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	1,735.9	738.3
已發行普通股加權平均數	749,684,938	526,357,976
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	2,805,656	2,583,865
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	752,490,594	528,941,841
每股攤薄盈利	2.31港元	1.40港元

截至二零零七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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	776.3	780.4
收購附屬公司(附註36)	3,082.4	—
添置	1,938.3	—
減值	(0.9)	—
攤銷	(23.7)	(4.1)
於十二月三十一日	5,772.4	776.3

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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於香港按以下租約持有：		
超過50年之租約	1,163.9	757.1
10至50年之租約	4,600.4	10.1
於香港境外按以下租約持有：		
10至50年之租約	8.1	9.1
	5,772.4	776.3

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	1,563.1	1,311.6
公平價值收益	458.0	336.3
收購附屬公司(附註36)	1,430.3	—
添置	6.0	1.2
轉自其他物業、廠房及設備	5.6	—
出售	—	(86.0)
於十二月三十一日	3,463.0	1,563.1

投資物業指根據十至五十年租約持有之香港物業。

本集團之投資物業由第一太平、仲量聯行、保柏國際評估於二零零七年十二月三十一日按公開市值基準估值。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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	128.7	89.5
收購附屬公司(附註36)	370.7	—
添置	676.1	39.2
於十二月三十一日	1,175.5	128.7
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	384.4	128.7
10至50年之租約	791.1	—
	1,175.5	128.7

發展中物業包括撥充資本化之利息淨額115,700,000港元(二零零六年：33,200,000港元)。

截至二零零七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 百萬港元 (附註a)	租賃樓宇 百萬港元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	汽車 百萬港元	廠房 及機械 百萬港元	合計 百萬港元
本集團						
成本						
於二零零七年一月一日	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
匯兌差額	1.3	2.4	3.3	0.1	1.2	8.3
收購附屬公司(附註36)	—	25.0	1.0	1.3	4.0	31.3
添置	—	1.1	17.9	3.3	9.9	32.2
轉至投資物業	—	(4.8)	(10.4)	—	(8.6)	(23.8)
出售	—	(0.8)	(15.3)	(1.5)	(1.9)	(19.5)
於二零零七年十二月三十一日	68.2	228.7	195.2	12.7	96.8	601.6
包括：						
成本	68.2	171.8	195.2	12.7	96.8	544.7
於一九九四年估值(附註c)	—	56.9	—	—	—	56.9
	68.2	228.7	195.2	12.7	96.8	601.6
累積折舊及減值						
於二零零七年一月一日	—	45.8	149.2	5.6	71.5	272.1
匯兌差額	—	1.2	2.7	0.1	1.0	5.0
減值	—	7.0	7.3	—	16.3	30.6
本年度撥備	5.8	7.9	15.6	2.0	4.0	35.3
轉至投資物業(附註15)	—	(2.2)	(7.6)	—	(8.4)	(18.2)
出售	—	(0.8)	(13.5)	(1.3)	(1.6)	(17.2)
於二零零七年十二月三十一日	5.8	58.9	153.7	6.4	82.8	307.6
賬面淨值						
於二零零七年十二月三十一日	62.4	169.8	41.5	6.3	14.0	294.0

截至二零零七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 百萬港元 (附註a)	租賃樓宇 百萬港元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	汽車 百萬港元	廠房 及機械 百萬港元	合計 百萬港元
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
匯兌差額	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
匯兌差額	—	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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 其他物業、廠房及設備 (續)

附註：

- (a) 本集團之永久業權物業指香港境外之物業。
- (b) 本集團租賃樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
在香港根據超過五十年租約持有之物業	8.6	8.8
根據十至五十年租約持有之物業		
— 香港	75.7	83.6
— 香港境外	59.3	66.1
在香港境外根據少於十年租約持有之物業	26.2	1.5
	169.8	160.0

- (c) 根據香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」第80A段下，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。

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
非上市股份之成本值	3,249.0	590.8
扣除：減值撥備	—	(66.1)
	3,249.0	524.7
應收附屬公司款項(附註)	555.1	600.2
	3,804.1	1,124.9
應付附屬公司款項	(17.2)	—

附註：

應收附屬公司款項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。

應收附屬公司款項及應付附屬公司款項為無抵押，不計息且無固定還款期。

於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註43。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司

(a) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
應佔之資產淨值	403.8	64.0
借款予聯營公司	248.3	99.9
	652.1	163.9

於二零零七年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註45。

附註：

(i) 聯營公司權益變動如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	163.9	199.5
匯兌差額	(1.9)	4.9
應佔業績	2.5	25.8
向聯營公司貸款之利息收入	9.0	7.1
收購附屬公司(附註36)	555.1	—
收購聯營公司權益	—	0.4
償還聯營公司貸款淨值	(76.5)	(73.8)
於十二月三十一日	652.1	163.9

(ii) 本集團分佔聯營公司業績、資產及負債之財務資料(未扣除少數股東權益)概要載列如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
截至十二月三十一日止年度業績：		
收入	489.6	278.6
年度溢利	2.5	25.8
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	986.7	446.4
流動資產	189.0	62.8
流動負債	(58.2)	(124.9)
非流動負債	(713.7)	(320.3)
資產淨值	403.8	64.0

(iii) 墊款予聯營公司並無抵押，亦無固定還款期並以市場利率計息。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司 (續)

(b) 無抵押及須於要求時償還之應收聯營公司款項分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
計息金額	20.8	13.2
不計息金額	5.1	5.4
合計	25.9	18.6

年利率介乎7.86厘至8.95厘(二零零六年：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。

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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
上市股本證券(附註a)		
— 香港	—	541.7
— 新加坡	291.0	0.4
— 英國	3.1	5.8
— 中國	2.6	—
	296.7	547.9
其他投資(附註b)	230.0	91.9
	526.7	639.8
上市證券之市值	296.7	547.9
上市股本證券乃以下列貨幣計值：		
港元	—	541.7
新加坡元	291.0	0.4
歐元	3.1	5.8
人民幣	2.6	—
	296.7	547.9

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 策略性投資 (續)

附註：

- (a) 於二零零六年十二月三十一日在香港上市之股本證券指本集團於南聯地產控股有限公司(「南聯地產」)之16.56%權益。

南聯地產從事物業投資業務，其股份在聯交所上市。於二零零七年六月及七月，本公司收購南聯地產額外之62.70%權益。故此，南聯地產成為本集團控股79.26%之附屬公司，其收購後業績於本集團之綜合財務報表綜合入賬。收購詳情載列於附註36。

- (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於綜合財務報表內撥回減值虧損4,600,000港元(二零零六年：無)。

21. 貸款及應收款項

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收購投資物業按金(附註a)	181.0	85.8
商標(附註b)	0.3	0.4
收購被投資公司按金(附註c)	105.2	—
收購租賃土地按金(附註d)	44.0	—
予合營夥伴貸款(附註e)	107.6	—
	438.1	86.2
分析如下：		
流動	20.8	—
非流動	417.3	86.2
	438.1	86.2

附註：

- (a) 於二零零六年，本集團訂立一份協議以收購若干位於中國北京之投資物業。本集團預期收購將於二零零八年完成。
- (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。
- (c) 於二零零七年，本集團其中一共同控制實體訂立一份協議，成立合營公司以收購若干於中國瀋陽持有地盤之公司。本集團預期收購將於二零零八年完成。
- (d) 於二零零七年，本集團其中一共同控制實體訂立一份協議收購香港租賃土地作再發展之用。於結算日後及本報告日期前，該項收購已於二零零八年二月完成，按金於完成日重新分類為「發展中物業」。
- (e) 該等貸款並無抵押、計息且未可於結算日起一年內支付(將於一年內支付之20,800,000港元除外)。
- (f) 該等貸款及應收款項概無過期或減值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 存貨

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
原料	25.9	21.1
半製成品	69.0	52.2
製成品	52.3	49.1
	147.2	122.4

23. 作出售物業

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
作出售物業包括：		
在香港根據十至五十年租約持有之物業：		
租賃土地之淨賬面值	8.7	77.0
發展成本	28.9	201.5
香港境外擁有之永久業權土地及樓宇	24.7	24.2
	62.3	302.7

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
應收貨款	261.8	157.7
減：減值撥備	(21.4)	(17.6)
應收貨款(減撥備)	240.4	140.1
其他應收款項、按金及預付款項	88.9	52.1
	329.3	192.2

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項之公平價值與其賬面值相若。

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(減撥備)賬齡分析：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
尚未到期	98.5	22.5
1至30天	75.8	79.4
31至90天	42.3	23.2
90天以上	23.8	15.0
	240.4	140.1

截至二零零七年十二月三十一日，141,900,000港元(二零零六年：117,600,000港元)之應收貨款已逾期但未減值。該等應收貨款涉及若干近期並未拖欠記錄之獨立客戶。該等應收貨款之賬齡分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
1至30天	75.8	79.4
31至90天	42.3	23.2
90天以上	23.8	15.0
	141.9	117.6

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項 (續)

截至二零零七年十二月三十一日，金額為21,400,000港元(二零零六年：17,700,000港元)之應收貨款已減值，截至該日減值撥備金額為21,400,000港元(二零零六年：17,600,000港元)。該等個別減值應收款項主要與陷入意外經濟困境之批發商相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
31至90天	0.4	—
90天以上	21.0	17.6
	21.4	17.6

應收貨款(減撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	101.9	24.2
美元	108.5	87.1
英鎊	18.1	19.4
其他貨幣	11.9	9.4
	240.4	140.1

應收貨款減值撥備之變動如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	17.6	17.4
減值撥備	10.4	1.4
減值撥回	(6.6)	(1.2)
於十二月三十一日	21.4	17.6

應收貨款減值撥備之撥備及撥回已於收益表內扣除／入賬。當預期不會收回額外現金，則於備付賬戶扣除之款項一般予以撇銷。

其他應收款項及按金並無已減值資產。

於申報日期之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 按公平價值透過損益記賬之金融資產

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
股票掛鈎票據	12.4	—
於香港上市之房地產投資信託基金	2.3	—
在香港上市之股本證券	0.2	—
	14.9	—

股票掛鈎票據以美元計值。房地產投資信託基金及上市股本證券以港元計值。

按公平價值透過損益記賬之金融資產作為營運資金之部份變動於綜合現金流量表「經營業務」類內呈列。

26. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期				
— 現金流量對沖	—	(27.0)	0.9	—
— 不合資格作對沖	0.2	(14.8)	—	—
	0.2	(41.8)	0.9	—
遠期外匯合約				
— 淨投資對沖	0.4	—	(0.7)	—
	0.6	(41.8)	0.2	—
分析如下：				
流動	0.6	(10.0)	0.2	—
非流動	—	(31.8)	—	—
	0.6	(41.8)	0.2	—

利率掉期合約及遠期外匯利率合約之名義本金總額分別為1,050,000,000港元及16,300,000港元(二零零六年：140,000,000港元及70,800,000港元)。

交易衍生工具列為流動資產或負債。倘若對沖項目之尚未屆滿期限超逾十二個月，則會將對沖衍生工具之完整公平價值列為非流動資產或負債，而倘若對沖項目之期限少於十二個月，則列為流動資產或負債。

於收益表內確認之現金流量對沖產生之無效部份為虧損42,500,000港元(二零零六年：無)(附註7)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
銀行結存及現金	1,806.4	403.6
銀行透支(無抵押)	(7.8)	(3.0)
	1,798.6	400.6

銀行結存及現金包括短期銀行存款118,300,000港元(二零零六年：無)，平均實際年利率為3.0厘(二零零六年：無)。

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	1,686.8	338.5
美元	11.9	23.0
英鎊	31.3	26.4
其他貨幣	68.6	12.7
	1,798.6	400.6
最大信貸風險	1,806.4	403.6

28. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
應付貨款	250.1	81.3
其他應付款項及應計費用	444.8	247.9
	694.9	329.2

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
零至30天	236.3	53.0
31至90天	9.4	16.4
90天以上	4.4	11.9
	250.1	81.3

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 應付貨款及其他應付款項及應計費用 (續)

本集團之應付貨款及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。應付貨款以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	214.5	48.6
美元	9.3	15.3
英鎊	16.7	15.4
其他貨幣	9.6	2.0
	250.1	81.3

29. 短期銀行貸款及透支

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
銀行透支(無抵押)	7.8	3.0
信託收據及入口貸款	5.9	1.9
貼現票據之銀行貸款	—	10.2
	13.7	15.1

信託收據及入口貸款乃以相關存貨作抵押。銀行年利率介乎6.25厘至8厘(二零零六年：介乎7.75厘至8厘)。

短期銀行貸款之賬面值與其公平價值相若，並以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	7.8	3.9
美元	5.9	1.0
歐元	—	10.2
	13.7	15.1

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
一年內到期	902.7	48.7
一至二年內到期	577.0	157.9
二至五年內到期	2,062.6	480.0
五年後	568.4	362.1
	4,110.7	1,048.7
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(902.7)	(48.7)
於一年後到期之款項	3,208.0	1,000.0
分析如下：		
— 有抵押	3,248.2	923.8
— 無抵押	862.5	124.9
	4,110.7	1,048.7

銀行貸款乃以本集團金額為9,702,300,000港元(二零零六年：1,760,500,000港元)之若干土地及樓宇以及銀行存款作抵押(附註40)。

銀行貸款乃以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	3,928.9	979.4
英鎊	66.8	69.3
人民幣	115.0	—
	4,110.7	1,048.7

於結算日之實際利率如下：

	二零零七年	二零零六年
港元	3.75%	4.39%
英鎊	6.25%	5.75%
人民幣	6.69%	—

非即期銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 其他長期貸款

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
計息貸款	—	175.1
不計息貸款	43.6	12.3
	43.6	187.4

以上貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供，計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。以上貸款中43,600,000港元(二零零六年：183,700,000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。

貸款乃以下列貨幣計值：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
港元	35.3	178.8
美元	8.3	8.6
	43.6	187.4

貸款之賬面值與其公平價值相若。

32. 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：

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
遞延稅項負債	1,125.0	146.9
遞延稅項資產	(6.1)	(16.2)
	1,118.9	130.7

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項 (續)

已確認之遞延稅項負債／(資產)之變動如下：

	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零六年一月一日	26.2	54.1	(4.7)	75.6
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	9.5	57.1	(11.5)	55.1
於二零零六年十二月三十一日	35.7	111.2	(16.2)	130.7
收購附屬公司(附註36)	33.3	865.2	(10.2)	888.3
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	5.1	97.9	(3.1)	99.9
於二零零七年十二月三十一日	74.1	1,074.3	(29.5)	1,118.9

於二零零七年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損約685,000,000港元(二零零六年：442,700,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數167,800,000港元之稅項虧損(二零零六年：92,800,000港元)予以確認。由於無法預測未來溢利流量，故並無就餘下517,100,000港元稅務虧損(二零零六年：349,900,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包含為數128,800,000港元(二零零六年：61,700,000港元)將於未來五年到期之虧損。其他虧損或會無限期結轉。

33. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.5港元		
法定：		
於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日	1,320,000,000	660.0
法定股本增加	680,000,000	340.0
於二零零七年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	526,255,339	263.1
因行使獎勵股份而發行股份(附註34(b))	416,250	0.2
於二零零六年十二月三十一日	526,671,589	263.3
因行使獎勵股份而發行股份(附註34(b))	789,750	0.4
因收購附屬公司而發行股份	460,035,579	230.0
於二零零七年十二月三十一日	987,496,918	493.7

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 股本 (續)

於二零零七年六月八日舉行之股東特別大會上，本公司決議藉額外增發680,000,000股每股面值0.50港元之普通股將本公司之法定股本由660,000,000港元增至1,000,000,000港元。該等股份在所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

本公司分別於二零零七年七月六日、二零零七年七月十三日及二零零七年七月十九日發行373,657,355股、12,509,100股及73,869,124股股份，以支付收購南聯地產62.70%股本權益之代價(附註36)。

34. 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」)，本公司董事會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：

	授予日期	每股 行使價	認股權數目		於二零零七年 攤銷之認股權 公平價值 港元
			於二零零七年 一月一日	於二零零七年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	1,000,000	132,000

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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 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					於二零零七年 十二月三十一日	二零零七年 攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
	於二零零七年 一月一日	年內授予	年內歸屬 及行使	年內註銷	於二零零七年 十二月三十一日		
董事							
鄭維志	13.9.2005	450,000	—	(150,000)	—	300,000	325,000
	25.4.2006	546,000	—	(136,500)	—	409,500	499,000
	26.7.2007	—	327,000	—	—	327,000	602,000
鄭維新	13.9.2005	450,000	—	(150,000)	—	300,000	325,000
	25.4.2006	546,000	—	(136,500)	—	409,500	499,000
	26.7.2007	—	327,000	—	—	327,000	602,000
吳德偉	13.9.2005	67,500	—	(22,500)	—	45,000	49,000
	25.4.2006	59,000	—	(14,750)	—	44,250	54,000
區慶麟	13.9.2005	112,500	—	(37,500)	—	75,000	81,000
	25.4.2006	110,000	—	(27,500)	—	82,500	101,000
	26.7.2007	—	131,000	—	—	131,000	241,000
		<u>2,341,000</u>	<u>785,000</u>	<u>(675,250)</u>	<u>—</u>	<u>2,450,750</u>	<u>3,378,000</u>
僱員							
	13.9.2005	168,750	—	(56,250)	—	112,500	116,000
	25.4.2006	213,000	—	(53,250)	—	159,750	195,000
	29.6.2006	20,000	—	(5,000)	—	15,000	21,000
	26.7.2007	—	355,000	—	(30,000)	325,000	553,000
		<u>401,750</u>	<u>355,000</u>	<u>(114,500)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>612,250</u>	<u>885,000</u>
		<u>2,742,750</u>	<u>1,140,000</u>	<u>(789,750)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>3,063,000</u>	<u>4,263,000</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%之比例歸屬。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。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，有1,140,000股(二零零六年：1,494,000股)獎勵股份，而789,750股(二零零六年：416,250股)獎勵股份歸屬及獲行使。

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、二零零六年六月二十九日及二零零七年七月二十六日，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、3.075港元及5.79港元。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 認股權計劃及股份獎勵計劃 (續)

(c) 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零零七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：	1.9%
本公司股份市價之預期波幅：	67.5%
預計年期：	由授出日期起計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。

截至二零零七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：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
授予一位董事之認股權	—	—
授予董事及僱員之獎勵股份	5.8	4.0
	5.8	4.0

截至二零零七年十二月三十一日止年度

35. 儲備

- (a) 本集團之儲備變動於綜合權益變動表內披露。
- (b) 本公司之儲備變動如下：

	股份溢價 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	(累計虧損)／ 保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
本公司					
於二零零六年一月一日	441.0	—	594.6	(116.4)	919.2
根據股份獎勵計劃發行之股份	0.9	—	—	—	0.9
僱員以股份為基準之報酬儲備	—	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)
年度虧損	—	—	—	(7.0)	(7.0)
於二零零六年十二月三十一日	441.9	3.1	539.4	(123.4)	861.0
根據股份獎勵計劃發行之股份	2.0	—	—	—	2.0
因收購附屬公司而發行之股份	2,405.1	—	—	—	2,405.1
僱員以股份為基準之報酬儲備	—	2.6	—	—	2.6
派發二零零六年年度末期股息	—	—	(34.2)	—	(34.2)
派發二零零七年年度中期股息	—	—	(49.4)	—	(49.4)
年度溢利	—	—	—	123.7	123.7
於二零零七年十二月三十一日	2,849.0	5.7	455.8	0.3	3,310.8

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(扣除已作出分派)。

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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 業務合併

於二零零七年六月二十九日及二零零七年七月十三日，本集團收購南聯地產（於二零零六年十二月三十一日為本集團擁有16.56%權益之被投資公司）額外62.70%之股本權益，其後，本集團於南聯地產之持股量增至79.26%。收購代價為每股南聯地產股份換2.825股本公司新股份。

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

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 業務合併 (續)

已就南聯地產之賬面值作出調整以使與本集團之會計政策及呈列一致。

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

37. 經營租賃

本集團作為承租人

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
本年度之最低租約付款已於收益表中扣除：		
— 土地及樓宇	27.3	21.1
— 設備及汽車	1.1	0.9
	28.4	22.0

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。二零零七年十二月三十一日，本集團不可撤銷經營租賃之日後最低租約付款承擔如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
樓宇		
— 於一年內	41.4	21.2
— 一年後至五年內	62.5	64.5
— 五年後	26.6	32.7
	130.5	118.4
設備及汽車		
— 於一年內	0.7	0.5
— 一年後至五年內	0.3	0.5
	1.0	1.0
總額	131.5	119.4

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
已計入本年度收益表中之租金收入	220.9	100.4
扣除：支出	(3.4)	(2.9)
	217.5	97.5

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，租期為未來兩至三年。於結算日，本集團日後應收租金收入之分析如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一年內	140.4	24.1
一年後至五年內	53.8	10.7
	194.2	34.8

本公司於結算日並無任何重大經營租賃承擔。

38. 資本承擔

	本集團	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
就發展中物業／投資物業之資本支出		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	1,370.6	6.6
— 已授權但未訂約	11.1	20.7
就收購其他物業、廠房及設備之資本支出		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	0.6	86.1
	1,382.3	113.4

本公司在結算日並無重大資本承擔。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
為下述公司獲取信貸 而給予銀行之擔保				
— 附屬公司	—	—	2,088.0	1,842.9
— 聯營公司	419.5	—	—	—
	419.5	—	2,088.0	1,842.9
給予銀行之其他擔保	1.9	1.9	—	—
	421.4	1.9	2,088.0	1,842.9

於二零零七年十二月三十一日，本公司所提供之1,435,500,000港元(二零零六年：715,500,000港元)擔保已被使用。

40. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款863,200,000港元(二零零六年：148,000,000港元)。該等聯營公司／共同控制實體從物業發展，其墊款包括已轉讓之824,500,000港元(二零零六年：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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值分別為2,680,600,000港元(二零零六年：1,558,000,000港元)、62,400,000港元(二零零六年：59,500,000港元)、5,754,200,000港元(二零零六年：38,700,000港元)、8,600,000港元(二零零六年：92,400,000港元)及1,175,500,000港元(二零零六年：11,900,000港元)及21,000,000港元(二零零六年：無)之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇、發展中物業及銀行存款，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

41. 退休福利計劃

本集團為若干海外附屬公司之某些合資格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二零零七年十二月三十一日，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：

	二零零七年	二零零六年
貼現率	5.80%	5.20%
計劃資產預期回報率	6.53%	6.40%
薪酬預期增長率	不適用	4.00%
未來按服務退休金增加	2.50%	2.35%

截至二零零七年十二月三十一日止年度

41. 退休福利計劃 (續)

更新至二零零七年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為93,800,000港元(二零零六年：85,800,000港元)，而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之100%(二零零六年：91%)，差額約200,000港元(二零零六年：8,100,000港元)。

就界定權益退休計劃在收益表中已確認之金額如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
現時服務費用	0.8	2.2
利息費用	4.8	4.1
計劃資產預期回報	(5.6)	(4.7)
縮減收益	(3.7)	—
本年度(計入)／扣除	(3.7)	1.6

上列費用已計入／扣除已包括在行政費用中。

計劃資產之實際回報約為6,800,000港元(二零零六年：6,500,000港元)。

本集團就其界定權益退休計劃責任所擁有之未確認界定權益資產如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
計劃資產之公平價值	93.8	85.8
供款責任之現值	(94.0)	(93.9)
未確認精算虧損	(0.2)	(8.1)
已確認界定權益資產	7.0	10.0
	6.8	1.9

年內之資產淨值變動如下：

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
於一月一日	1.9	1.0
匯兌差額	—	0.2
已計入收益表／(已於收益表扣除)	3.7	(1.6)
繳入	1.2	2.3
於十二月三十一日	6.8	1.9

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 有關連人士重大交易

- (a) 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、39及40。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	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
聯營公司貸款之利息收入	9.0	7.1
聯營公司之項目管理費收入	11.1	6.3
本集團獲投資公司之附屬公司之項目管理費收入	0.9	1.8
來自本公司權益持有人之物業租賃收入	2.0	1.5

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

- (b) 年內，本公司全資附屬公司Grandslam Limited(「Grandslam」)與本公司之間接附屬公司Unimix Holdings Limited(「Unimix Holdings」)一少數股東訂立股份買賣協議。根據該協議，Grandslam同意以總代價4港元向該少數股東購買Unimix Holdings已發行股本中每股面值1.00港元之股份150,000股，佔Unimix Holdings已發行股本約13.64%。於收購事項前，本公司擁有之間接權益為Unimix Holdings全部已發行股本約86.36%，並由於該交易，Unimix Holdings成為本公司全資間接附屬公司。該少數股東因其於本公司間接附屬公司Unimix Holdings之股權，為本公司之關連人士，因此，該交易構成一項關連交易。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 主要附屬公司

於二零零七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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
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
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
得智實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造及 貿易
東莞富德製衣有限公司*	中華人民共和國	6,000,000港元	100%	成衣製造
東莞富美製衣有限公司*	中華人民共和國	14,800,000港元	100%	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	100%	物業控股及 成衣製造
東莞創麗製衣有限公司*	中華人民共和國	5,600,000港元	70%	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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Eternal Way (Cambodia) Ltd.	柬埔寨	250,000美元	90%	成衣製造
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	服務式公寓
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
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	100%	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%	投資控股及 成衣貿易
欣盟有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Keytime Capital Limited	英屬維爾京群島	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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
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
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	服務式住宅及 物業管理
鵬金發展有限公司	香港	100港元	95.9%	物業發展
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	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
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
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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
德裕企業有限公司	香港	2港元	100%	成衣貿易
得運實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造及 貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
裕美出口商有限公司	香港	300,000港元	100%	成衣貿易
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	100%	投資控股
裕美國際 (香港)有限公司	香港	10,000港元	100%	成衣貿易
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	100%	成衣製造及 貿易
富源國際有限公司	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
Universal Glory (Cambodia) Ltd.	柬埔寨	1,000,000美元	100%	成衣製造
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
富聯投資(中國)有限公司 #	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
USI Investment (China) (No. 1) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
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
富聯地產有限公司 (前稱富聯地產 物業管理有限公司)	香港	2港元	100%	物業發展及 項目管理

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
富聯物業管理(北京)有限公司*	中華人民共和國	10,000,000美元	100%	物業投資
南聯地產財務有限公司	香港	2港元	79.3%	集團財務公司
南聯地產(香港)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Adam Knitters Ltd.	香港	普通股 1,000港元 遞延股 200,000港元	79.3%	物業投資
Allied Effort Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
永錠有限公司	香港	100港元	79.3%	物業投資
Baudinet Investment Ltd.	香港	普通股 18港元 遞延股 2港元	79.3%	物業投資
始都有限公司	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
Congenial Investments Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資
怡生物業管理有限公司	香港	200港元	79.3%	物業管理
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	物業投資
南聯和記地產有限公司	香港	普通股 450,000港元 遞延股 50,000港元	79.3%	投資控股
Libro Estates Ltd.	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
永聯基地產有限公司	香港	200港元	79.3%	物業投資
永南貨倉有限公司	香港	1,500,000港元	55.5%	倉儲
億聯物業管理有限公司	香港	1港元	79.3%	物業管理
南聯地產代理有限公司	香港	20港元	79.3%	物業代理

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 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	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
南聯物業管理有限公司	香港	2港元	79.3%	物業管理
南聯停車場有限公司	香港	普通股 18,000,000港元 遞延股 2,000,000港元	79.3%	物業投資
南地財務有限公司	香港	840港元	75.5%	投資控股及 物業投資
Chericourt Company Ltd.	香港	1,000,000港元	75.5%	物業投資
時佳置業有限公司	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
南聯地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Zak Holdings Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Winwin Investment Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	79.3%	物業投資
Curlew International Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	79.3%	投資控股
南聯地產(中國)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
丹迪有限公司	香港	1,000港元	79.3%	投資控股
達洋地產投資有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1,000美元	79.3%	投資控股
百草堂貨倉有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1,000美元	75.3%	投資控股
Grandwick Investment Limited	香港	1港元	75.3%	投資控股
華南冷藏制冰(深圳)有限公司	中華人民 共和國	5,000,000美元	75.3%	冷藏倉儲

* 代表全資外資投資企業

僅供識別

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及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。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 主要共同控制實體

於二零零七年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	成立地區	本公司間接持有 之所佔已發行 股本面值比例	主要業務
Lancaster Partnership Limited	英國	47.5%	物業發展
達華地產有限公司	香港	50%	物業發展
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展
尚賢有限公司	香港	15%	物業發展
榮享有限公司	香港	15%	物業發展
Cateavon Limited	香港	30%	物業發展
宏博有限公司	英屬維爾京群島	40%	投資控股
好鈞企業有限公司	英屬維爾京群島	40%	投資控股
Raise Up Enterprises Limited	英屬維爾京群島	20.2%	投資控股

除本集團擁有Lancaster Partnership Limited 50%之投票權外，本集團於以上各共同控制實體之持股百份比、盈利分配及投票權均相同。

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

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
資產：		
非流動資產	1,735.6	—
流動資產	624.8	625.6
負債：		
流動負債	(340.4)	(197.5)
非流動負債	(715.4)	—
資產淨額	1,304.6	428.1
收入	858.5	1,372.6
支出	(313.3)	(723.1)
稅項	(83.8)	(119.8)
除稅後溢利	461.4	529.7

截至二零零七年十二月三十一日止年度

45. 主要聯營公司

於二零零七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／註冊 股本面值比例	主要業務
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	21.5%	物業發展
運明企業有限公司	香港	33.3%	物業發展
Javary Ltd.	香港	26.4%	物業投資
蘇州國際貿易中心有限公司	中華人民共和國	19.7%	物業投資及發展
達洋貿易有限公司	英屬維爾京群島	39.6%	投資控股
Winquest Investment Pte. Ltd.	新加坡	23.8%	物業投資

* 由於本集團可對該等公司行使重大影響力，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淨額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。

於二零零七年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零七年十二月三十一日之佔用詳情
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)	於二零四七年到期	79%	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)	於二零四七年到期	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)	於二零四七年到期	79%	其中約31%由本集團 之成員公司用作 工場及附屬寫字樓， 其餘69%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)	於二零四七年到期	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)	於二零四七年到期	60%	服務式公寓

於二零零七年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零七年十二月三十一日之佔用詳情
香港新界葵涌 丈量約444約地段299號 和宜合道六十三至七十三號 麗晶中心	658,413平方呎 (61,168平方米)	於二零四七年到期	75%	租予外界人士用作商店、 工場、飯堂或貨倉
香港新界荃灣 荃灣內地段28號之餘段 青山道503-515號及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	497,140平方呎 (46,185平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士 用作工場或貨倉
香港新界葵涌 葵涌市地段342號 葵喜街18-24號及葵樂街13-19號 樂基工業大廈	292,520平方呎 (27,176平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士 用作工場或貨倉
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	—	於二零四七年到期	79%	空置

於二零零七年十二月三十一日

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
香港灣仔軒尼詩道 314至324號東亞銀行大廈 (海傍W Square內地段122號 之餘段及D段)	商業	114,000平方呎	79.3%	翻新工程進行中	二零零八年
香港九龍觀塘 觀塘內地段242號A段及餘段 巧明街102號 Landmark East	商業	1,151,000平方呎	79.3%	上蓋建築工程 進行中	二零零八年
香港九龍亞皆老街 157號(內地段4022號)	住宅	90,000平方呎	95.9%	地基工程進行中	二零零九年
香港新界大埔白石 角發展區第一期 B地盤大埔市地段 第186號	住宅	714,000平方呎	15%	規劃設計中	二零一零年
香港新界大埔白石 角填海工程第一期 A地盤大埔市地段 第187號	住宅	345,000平方呎	15%	規劃設計中	二零一零年
香港新界大埔白石 角填海工程第一期 C地盤大埔市地段 第188號	住宅	750,000平方呎	15%	規劃設計中	二零一零年

下表乃本集團截至二零零七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				
	2007 港幣百萬元	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
業績					
營業額	2,209.7	2,699.4	1,767.9	1,455.8	1,470.6
除稅前溢利	2,031.9	1,009.5	524.0	107.8	29.1
稅項	(191.9)	(183.6)	(89.6)	(10.0)	(6.3)
本年度溢利	1,840.0	825.9	434.4	97.8	22.8
應佔溢利：					
本公司權益持有人	1,735.9	738.3	368.5	92.1	18.5
少數股東權益	104.1	87.6	65.9	5.7	4.3
	1,840.0	825.9	434.4	97.8	22.8
於十二月三十一日					
	2007 港幣百萬元	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
資產及負債					
總資產	14,835.7	4,783.6	4,768.1	3,036.4	2,711.5
總負債	(6,342.7)	(1,855.6)	(2,784.0)	(1,610.7)	(1,395.9)
少數股東權益	(1,393.2)	(215.2)	(127.5)	(61.8)	(57.1)
本公司權益持有人應佔權益	7,099.8	2,712.8	1,856.6	1,363.9	1,258.5

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。