
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部富聯國際集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

USI HOLDINGS LIMITED
富 聯 國 際 集 團 有 限 公 司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

主要交易
成立合營公司
用以在香港發展土地

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一：本集團財務資料	10
附錄二：一般資料	92

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「Ace Glory」	指	Ace Glory Limited，於香港註冊成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其共同控制實體
「香港」及「港元」	分別指	中華人民共和國香港特別行政區及香港法定貨幣港元
「合營公司」	指	Full Raise International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「合營集團」	指	合營公司及Ace Glory
「合營夥伴」	指	Nan Fung Development、Nan Fung Resources、King Chance、Wealthy Vision及華威基業或其中任何一名
「King Chance」	指	King Chance Development Limited，於香港註冊成立的有限公司
「批地」	指	Ace Glory同意就向香港政府收購土地而訂立有關土地的賣地協議及條件
「土地」	指	於土地註冊處（新界）註冊位於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號的一幅土地

釋 義

「最後可行日期」	指	二零零七年四月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要股東」	指	Brave Dragon Limited、Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd.、合成資源有限公司、Pofung Investments Limited、Broxbourne Assets Limited、鄭維志先生及鄭維新先生
「協議大綱」	指	華威基業、其他合營夥伴與合營公司於二零零七年四月四日訂立的協議大綱
「標準守則」	指	上市公司董事進行證券交易的標準守則
「Nan Fung Development」	指	Nan Fung Development Limited，於香港註冊成立的有限公司
「Nan Fung Resources」	指	Nan Fung Resources Limited，於香港註冊成立的有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Wealthy Vision」	指	Wealthy Vision Limited，於香港註冊成立的有限公司
「華威基業」	指	華威基業有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「富聯國際股份」	指	本公司股本每股0.50港元的股份

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)

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

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

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

註冊辦事處:

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事:

馬世民 *CBE*

方鏗 太平紳士 *GBS*

楊傑聖

敬啟者:

主要交易
成立合營公司
用以在香港發展土地

緒言

董事會於二零零七年四月四日宣佈，本公司全資附屬公司華威基業與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，同意收購合營公司15%權益，合營公司的業務為發展土地。根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出的承擔總額，最高相關應用的百分比率估計超過25%但少於100%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司的主要交易。主要股東已根據上市規則第14.44條書面批准協議大綱。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關該協議大綱的詳情及本集團若干一般資料。

協議大綱詳情

合營公司

二零零七年四月四日，本公司全資附屬公司華威基業與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，以成立合營公司發展土地。

土地

Ace Glory同意接受批地。根據批地內容，Ace Glory可由二零零七年三月十三日起擁有土地，為期50年，土地僅可作私人住宅用途。Ace Glory為合營公司的全資附屬公司。

協議大綱訂約方

1. Nan Fung Development
2. Nan Fung Resources
3. King Chance
4. Wealthy Vision
5. 華威基業
6. 合營公司

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，各合營夥伴（本公司全資附屬公司華威基業除外）及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

董事會函件

合營公司的擁有權

根據協議大綱，於協議大綱日期合營公司全部股份的唯一法定及實益擁有人Nan Fung Development已於二零零七年四月十日按等同股份面值的價格向其他合營夥伴轉讓股份，致使合營公司由合營夥伴按以下比例擁有：

合營夥伴	所持已發行股份數目	持股百分比
Nan Fung Development	300	30%
Nan Fung Resources	50	5%
King Chance	250	25%
Wealthy Vision	250	25%
華威基業	150	15%
合計	<u>1,000</u>	<u>100%</u>

合營公司及Ace Glory的管理層

合營公司及Ace Glory的董事會各自包括八名董事。Nan Fung Development、King Chance、Wealthy Vision及華威基業分別有權委任三名、兩名、兩名及一名董事。

根據協議大綱，Ace Glory董事須成立執行委員會，負責監管及監察土地發展，包括有關發展的日常行政及管理。該執行委員會將有四名成員。Nan Fung Development及Nan Fung Resources有權共同委任一名成員，而King Chance、Wealthy Vision及華威基業均有權各自委任一名成員。

代價

根據協議大綱，華威基業：

- (a) 已向Nan Fung Development支付現金150美元，即Nan Fung Development向華威基業轉讓合營公司股份的面值；及

董事會函件

- (b) 已向合營集團提供股東貸款7,500,000港元（相等於Ace Glory就土地支付的按金15%），並須提供另一筆股東貸款517,500,000港元（相等於須付地價餘額的15%）。其他合營夥伴已經以相同方式按所持合營公司股權比例向合營集團提供股東貸款。Ace Glory已動用上述股東貸款向香港政府支付50,000,000港元，作為地價的部分款項，及向香港政府支付該土地的餘下地價。

根據協議大綱條款，發展土地須按合理商業條款向銀行及其他財務機構作外部融資，倘未能獲得外部融資或融資不足，則以股東貸款作為資金。倘銀行或其他財務機構要求，則合營夥伴須根據協議大綱條款按所持合營公司的股權比例各自提供或促使彼等各自的控股公司或（取得有關合營夥伴同意後）有關銀行或其他財務機構接納的其他人士各自提供擔保及其他形式的抵押，作為外部融資的擔保。（就上句而言，Nan Fung Development及Nan Fung Resources將視為單一合營夥伴，所持合營公司股權為Nan Fung Development及Nan Fung Resources所持的合營公司股權總額。）合營公司有意將透過銀行借貸已經用作支付土地地價的股東貸款再融資。

土地的地價為3,500,000,000港元。目前估計土地工程及發展成本為1,350,000,000港元。因此，華威基業向合營集團作出的承擔總額估計為727,500,000港元。本公司有意以內部資源及／或銀行借貸用作承擔的資金。

其他合營夥伴的資料

Nan Fung Development為Chen's Holdings Limited的全資附屬公司，並由陳廷驊先生最終全資實益擁有。Nan Fung Development主要在香港從事物業發展及投資。Nan Fung Resources由Crosby Investment Holdings Inc.全資擁有，為一家投資控股公司。Nan Fung Resources由陳廷驊先生的女兒陳慧慧女士最終全資實益擁有。

King Chance為一家投資控股公司，乃信和置業有限公司的全資附屬公司。信和置業有限公司主要在香港從事物業發展及投資，其股份在聯交所上市。

董事會函件

Wealthy Vision為一家投資控股公司，乃嘉華國際集團有限公司的全資附屬公司。嘉華國際集團有限公司的主要附屬公司主要在中華人民共和國、香港及東南亞從事物業發展及投資。

訂立協議大綱理由

華威基業為本公司（投資控股公司）的全資附屬公司。本公司的主要附屬公司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、物業發展管理、提供酒店服務及投資服務。

董事對香港物業市場（特別是豪宅市場）感到樂觀。董事會相信透過合營公司收購土地權益不僅可提升本公司的資產組合，亦可加強本公司在香港豪宅市場的優勢。董事認為協議大綱按一般商業條款訂立，對本公司及股東公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

協議大綱的財務影響

本集團將以內部資源及／或銀行借貸用作有關合營集團的承擔。因此，交易將增加本集團資產總值，但不會對本集團資產淨值有任何影響。土地尚在發展階段，因此不會於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度為本集團帶來正面盈利貢獻。

本集團財務及貿易前景

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔本集團溢利為738,300,000港元，二零零五年則為368,500,000港元。營業額由二零零五年的1,767,900,000港元增至二零零六年的2,699,400,000港元，而除稅前溢利則由二零零五年的524,000,000港元增至1,009,500,000港元。本集團業務分三個部門：物業部門，其中包括住宅開發項目、酒店投資及管理及投資物業；服裝部門，包括成衣製造及品牌產品分銷；以及策略投資部門。本集團受惠於香港及中國市場的理想發展前景。於二零零七年，本集團有意繼續集中豪宅物業發展，本集團在此方面一直相當成功並擁有豐富經驗。本集團亦預期其他方面會取得增長。

其他收購

本公司於二零零七年四月十日宣佈，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，以收購南聯地產控股有限公司（「南地」）股本中全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）（「要約」）。南聯為投資控股公司，乃於開曼群島註冊成立的有限公司，並在聯交所上市。其主要附屬公司從事物業投資、發展及管理、倉庫業務及投資控股。要約的代價為每股南地股份（「南地股份」）兌換2.825股新富聯國際股份。根據每股南地股份換2.825股富聯國際股份之換股比率及於最後可行日期所發行之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將發行新富聯國際股份之數目最多為612,160,270股。根據要約下每股南地股份13.73港元之代價（根據於最後可行日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.86港元計算的2.825股富聯國際股份之價值）計算，259,685,288股南地股份（即南地全部已發行股本）之價值約為3,565,000,000港元。現時並無計劃於收購後更改應付董事的薪酬及實物利益。有關要約詳情請參閱本公司二零零七年四月十日的公佈。

一般資料

根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出的承擔總額，最高相關應用的百分比率估計超過25%但少於100%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司的主要交易。

由於(a)倘本公司舉行股東大會以批准協議大綱，並無本公司股東須放棄投票及(b)主要股東（緊密聯繫的一組股東，合共實益擁有有權出席股東大會及於會上投票的本公司股本中股份面值超過50%）已根據上市規則第14.44條書面批准協議大綱，而該書面批准符合上市規則規定，可取代為批准協議大綱而召開股東大會，故本公司不會舉行股東大會以批准協議大綱。

董事會函件

主要股東實益擁有本公司股份如下：

主要股東名稱	直接持有股份數目	直接持股百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.19%
Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd. (「Wing Tai」)	4,250,000	0.81%
合成資源有限公司	68,747,996	13.05%
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.66%
Broxbourne Assets Limited	12,992,968	2.47%
鄭維志先生(「鄭維志先生」)	2,225,999	0.42%
鄭維新先生(「鄭維新先生」)	2,150,000	0.41%

鄭維志先生擁有合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited超過三分之一的已發行股本。彼亦為一項信託的受益人，該信託的資產包括間接擁有Brave Dragon Limited及Wing Tai的股份。(此信託資產的其他受益人為鄭維志先生的家族成員，包括鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生。)

合營夥伴將就股東協議進行磋商。股東協議將載有協議大綱有關事項的詳細條文。協議大綱將於簽訂該股東協議時終止。股東協議條款與本通函所述協議大綱條款如有重大差異，則本公司將根據上市規則另行刊發公佈。

倘本公司向合營公司作出的承擔總額增加而使相關百分比率達到或超過100%，則本公司會將交易重新分類，並遵守上市規則第14章的有關規定。

其他資料

敬請閣下參閱載於本通函附錄的財務資料及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
主席
鄭維志
謹啟

二零零七年四月三十日

1. 本集團財務業績及財務狀況摘要

下列為截至二零零六年十二月三十一日止三年度的本集團財務業績及財務狀況摘要，乃摘錄自本公司的年報。自二零零五年一月一日開始的會計期間，本集團已採用新香港財務報告準則，而截至二零零四年十二月三十一日止年度的比較數字已按規定於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報表中重列。該等重列數字已載列於本摘要。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	2006	2005	2004
			(重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	<u>2,699.4</u>	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>
除稅前溢利	1,009.5	524.0	107.8
稅項	<u>(183.6)</u>	<u>(89.6)</u>	<u>(10.0)</u>
年度溢利	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>
應佔：			
本公司股權持有人	738.3	368.5	92.1
少數股東權益	<u>87.6</u>	<u>65.9</u>	<u>5.7</u>
	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>
本公司股權持有人應佔			
溢利之每股盈利			
— 基本	<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>	<u>0.18港元</u>
— 攤薄	<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>	<u>0.18港元</u>

財 務 狀 況

	截至十二月三十一日止年度		
	2006	2005	2004
	(重列)		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產總值	4,764.4	4,768.1	3,036.4
負債總值	1,836.4	2,784.0	1,610.7
少數股東權益	215.2	127.5	61.8
股東資金	2,712.8	1,856.6	1,363.9

2. 經審核財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度年報的本集團經審核財務報表。

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		(1,573.1)	(1,201.3)
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)		3.0	(2.0)
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	25.8	13.1
除稅前溢利		1,009.5	524.0
稅項	11	(183.6)	(89.6)
本年度溢利		825.9	434.4
應佔溢利：			
本公司權益持有人		738.3	368.5
少數股東權益		87.6	65.9
		825.9	434.4
股息	12	60.5	36.8
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		1.40港元	0.70港元
— 攤薄		1.40港元	0.70港元

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>

	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
		1,318.1	1,132.9
資產淨值		2,928.0	1,984.1
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
		2,712.8	1,856.6
少數股東權益		215.2	127.5
權益總額		2,928.0	1,984.1

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	1,124.9	1,182.8
流動資產			
其他應收款項及預付款項		0.3	0.3
現金及等值現金		0.1	0.2
		0.4	0.5
流動負債			
其他應付款項		1.0	1.0
流動資產淨值		(0.6)	(0.5)
資產淨值		1,124.3	1,182.3
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	861.0	919.2
權益總額		1,124.3	1,182.3

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

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 (減少)/增加應付貨款、票據、其他 應付款項及應計費用		(9.3)	(0.9)
(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 (已付)/已退回香港利得稅		(65.8)	(46.1)
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

	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

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。

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。

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。

(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。

(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。

(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 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20% – 30%
廠房及機器	7 $\frac{1}{2}$ % – 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。

(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。

(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。

(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。

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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，和有能力結算市場持倉。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。

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。

(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。

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。

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	2005
	港幣百萬元	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。

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	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	投資活動	撇除	綜合
	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
截至二零零六年 十二月三十一日止年度								
營業額								
外部銷售	946.6	255.5	114.1	1,358.7	5.2	19.3	–	2,699.4
業務之間銷售	–	–	6.6	–	–	–	(6.6)	–
總額	946.6	255.5	120.7	1,358.7	5.2	19.3	(6.6)	2,699.4
業績								
投資物業公平價 值變更前 之分類業績	(28.3)	(1.8)	53.6	651.2	0.8	50.2	–	725.7
投資物業公平 價值變更	–	–	336.3	–	–	–	–	336.3
分類業績	(28.3)	(1.8)	389.9	651.2	0.8	50.2	–	1,062.0
未歸類之企業支出								(46.0)
經營溢利								1,016.0
財務費用								(41.7)
財務收入								9.4
應佔聯營公司業績				32.6		(6.8)		25.8
除稅前溢利								1,009.5
稅項								(183.6)
年度溢利								825.9

	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	投資活動	撇除	綜合
	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
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	1,066.1	235.6	75.8	375.4	5.3	23.0	(13.3)	1,767.9
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								(45.9)
經營溢利								529.3
財務費用								(24.4)
財務收入								6.0
應佔聯營公司業績				14.5		(1.4)		13.1
除稅前溢利								524.0
稅項								(89.6)
年度溢利								434.4

業務之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

	成衣製造 及貿易 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							4,764.4
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							1,836.4
資本支出	16.2	11.5	35.6	7.4	0.1	3.5	74.3
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
應收貸款撥備	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							4,768.1
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							2,784.0
資本支出	29.5	7.1	734.3	266.5	0.2	1.6	1,039.2
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 及設備之虧損及設備之虧損	1.2	–	–	–	–	–	1.2
應收貸款撥備	4.1	0.7	–	–	–	–	4.8

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

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值及資本支出之分析：

	總資產		資本開支	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	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>

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	2,052.9	1,593.8

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。

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
	<u>15.1</u>	<u>14.8</u>

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 計劃之退休 福利費用 港幣千元	總額 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	<u>750</u>	<u>11,333</u>	<u>2,498</u>	<u>528</u>	<u>15,109</u>

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 計劃之退休 福利費用 港幣千元	總額 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	705	10,638	2,840	602	14,785

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。

(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	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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)
	41.7	24.4
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。

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	2005
	港幣百萬元	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	1,009.5	524.0
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	183.6	89.6

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
	60.5	36.8

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>

(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	2005
	港幣百萬元	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	526,357,976	526,255,339
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>2,583,865</u>	<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)。

14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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>

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）。

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

	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)
	<u>59.5</u>	<u>200.1</u>	<u>–</u>	<u>170.1</u>	<u>9.3</u>	<u>87.5</u>	<u>526.5</u>
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
	<u>59.5</u>	<u>200.1</u>	<u>–</u>	<u>170.1</u>	<u>9.3</u>	<u>87.5</u>	<u>526.5</u>
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)
	<u>–</u>	<u>36.8</u>	<u>–</u>	<u>127.6</u>	<u>5.6</u>	<u>69.3</u>	<u>239.3</u>
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	<u>59.5</u>	<u>163.3</u>	<u>–</u>	<u>42.5</u>	<u>3.7</u>	<u>18.2</u>	<u>287.2</u>

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	2005
	港幣百萬元	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。

18. 於附屬公司之投資

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

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	2005
	港幣百萬元	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
	<u>163.9</u>	<u>199.5</u>

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。

附註：

(i) 聯營公司權益變動如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	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)
	<u>163.9</u>	<u>199.5</u>
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	278.6	154.5
年度純利	25.8	13.1
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	64.0	62.7

(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	18.6	9.3

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。

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
	547.9	331.6
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。

22. 存貨

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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。

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

25. 衍生金融工具

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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：

	2006	2005
	港幣百萬元	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）。

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	2005
	港幣百萬元	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>

28. 短期銀行貸款

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	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：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	0.9	—
美元	1.0	4.1
	<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	2005
	港幣百萬元	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	362.1	33.4
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>
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>

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	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。

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。

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：

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

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。

(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。

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 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	於二零零六年 十二月三十一日	
董事						
	鄭維志	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000
		25.4.2006	-	546,000	-	546,000
						513,000
	鄭維新	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000
		25.4.2006	-	546,000	-	546,000
吳德偉						
		13.9.2005	90,000	-	(22,500)	67,500
		25.4.2006	-	59,000	-	59,000
						77,000
	區慶麟	13.9.2005	150,000	-	(37,500)	112,500
		25.4.2006	-	110,000	-	110,000
僱員						
			1,440,000	1,261,000	(360,000)	2,341,000
						2,804,000
		13.9.2005	225,000	-	(56,250)	168,750
		25.4.2006	-	213,000	-	213,000
		29.6.2006	-	20,000	-	20,000
			225,000	233,000	(56,250)	401,750
			1,665,000	1,494,000	(416,250)	2,742,750
						3,268,000

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。

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
	<u>4.0</u>	<u>4.0</u>

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	撥入盈餘	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 因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	(67.1)	-	-	-	-	-	(67.1)
重估策略性投資 所產生之盈餘	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
對沖儲備增加	-	-	163.1	-	-	-	-	-	163.1
租賃土地物業重估撥備調整	-	2.4	-	-	-	-	-	-	2.4
少數股東應佔儲備	-	-	-	-	(6.0)	-	-	-	(6.0)
認可股權及獎勵股份	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
(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	441.0	2.7	144.1	0.5	12.1	(10.3)	609.5	393.9	1,593.5
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	441.9	0.1	300.9	3.1	12.1	4.9	554.3	1,132.2	2,449.5
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

	僱員以 股份為基準				
	股份溢價	之報酬儲蓄	繳入盈餘	累計虧損	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
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)
年度淨虧損	–	–	–	(4.3)	(4.3)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日					
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)
年度淨虧損	–	–	–	(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

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。

35. 經營租賃

本集團作為承租人

	2006	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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）。

本集團作為出租人

	2006	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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	2005
	港幣百萬元	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。

37. 或然負債

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	—	715.7	758.8
給予銀行之其他保證	1.9	1.6	—	—
	<u>1.9</u>	<u>1.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1.9</u>	<u>1.6</u>	<u>715.7</u>	<u>758.8</u>

38. 抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團墊款予從事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。

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)。

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	2005
	港幣百萬元	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
	1.9	1.0
已確認界定權益資產		

年內之淨資產變動如下:

	2006	2005
	港幣百萬元	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
	1.9	1.0
於十二月三十一日		

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	2005
	港幣百萬元	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。

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

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
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
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

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
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
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

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
Kih-Oskh Holding N.V.	荷屬安的列斯群島	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
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

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 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

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

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
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
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
永銳發展有限公司	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。

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。

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

3. 債務

貸款

於二零零七年三月三十一日（本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團未償還借貸總額約為1,406,400,000港元，包括有抵押銀行貸款、無抵押銀行貸款、無抵押進口及信託收據貸款、無抵押銀行透支及其他長期貸款分別約為991,500,000港元、186,200,000港元、33,100,000港元、3,600,000港元及192,000,000港元。

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團有關銀行擔保的或然負債約為1,900,000港元。

於二零零七年三月三十一日，本集團賬面值分別約為510,800,000港元、1,558,000,000港元、137,000,000港元及160,900,000港元的若干租賃土地、投資物業、發展中物業及自用物業已抵押，作為本集團貸款及信貸融資的擔保。

除上文或本通函其他部分所披露者及集團內公司間負債外，於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，本集團成員公司概無任何未償還銀行透支、貸款或其他類似債項、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

於二零零七年三月三十一日以後，本集團動用銀行融資支付其所佔土地及其他物業發展項目的相關地價，合共1,140,000,000港元。董事確認，除上文披露者外，自二零零七年三月三十一日以來，本集團債項及或然負債並無任何重大變動。

4. 營運資金

考慮到本集團可獲的財務來源（包括內部產生資金及現時可動用銀行信貸）後，董事認為完成交易後，本集團將有足夠營運資金滿足現時（即自本通函日期起計最少十二個月）所需。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司法定及已發行股本之詳情如下：

法定：	港元
<u>1,320,000,000股</u> 股份	<u>660,000,000.00</u>
已發行及繳足：	
<u>526,767,089股</u> 股份	<u>263,383,545</u>

3. 權益披露

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 股份權益

董事姓名	持有股份數目					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	合計	
鄭維志	2,225,999	–	148,439,086 附註(a)	110,595,862 附註(b)	261,260,947	49.60%

董事姓名	持有股份數目					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	合計	
鄭維新	2,150,000	—	—	110,595,862 附註(b)	112,745,862	21.40%
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	113,250	762,000	—	—	875,250	0.17%
區慶麟	449,000	—	—	—	449,000	0.08%

附註：

- (a) 鄭維志先生因在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有公司權益，故被視為擁有此等公司實益擁有之 148,439,086 股富聯國際股份權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益擁有 68,747,996 股、66,698,122 股及 12,992,968 股富聯國際股份。
- (b) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生均為一信託基金之受益人，該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 股富聯國際股份之權益，詳情載於下文「主要股東」一節。

2. 本公司於相關股份之權益

(a) 認股權

於最後可行日期按本公司認股權計劃授予一名獨立非執行董事且尚未行使之認股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	於最後可行日期		每股普通股 行使價
		認股權數目	行使期限	
馬世民	二零零五年 四月十九日	1,000,000股	二零零六年 四月十九日 至二零一零年 四月十八日	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，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以百分之二十五計逐步生效。該等認股權乃根據本公司於二零零三年六月十日採納的認股權計劃授出。

(b) 獎勵股份

按本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	獎勵日期	於最後 可行日期		歸屬期
		獎勵股份數目		
鄭維志	二零零五年 九月十三日	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日	
	二零零六年 四月二十五日	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日	
鄭維新	二零零五年 九月十三日	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日	
	二零零六年 四月二十五日	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日	

董事姓名	獎勵日期	獎勵股份數目	於最後 可行日期	歸屬期
吳德偉	二零零五年 九月十三日	67,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零六年 四月二十五日	44,250		
區慶麟	二零零五年 九月十三日	112,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零六年 四月二十五日	82,500		

附註：

- (a) 獎勵股份乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過的股份獎勵計劃授予指定僱員（包括執行董事）以現金認購富聯國際股份之權利。
- (b) 每股認購價為一股富聯國際股份面值。當以權利行使認購富聯國際股份時，認購股份的資金由本公司提供。

本節披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁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、相關股份及債券中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須知會本公司及聯交所、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的任何權益或淡倉。

除本通函所披露者外，截至本通函日期，概無董事於對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

除本通函所披露者外，自二零零六年十二月三十一日（本公司最近刊發經審核綜合賬目之結算日）以來，概無董事直接或間接擁有本公司或其附屬公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之資產。

4. 主要股東

於最後可行日期，按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或淡倉：

股東名稱	持有實益股份數目	持股百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.19
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.00 (附註1)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Wing Sun Development Private Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Terebene Holdings Inc.	110,595,862	21.00 (附註2)
Winlyn Investment Pte Ltd.	110,595,862	21.00 (附註2)
合成資源有限公司	68,747,996	13.05 (附註3)
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.66 (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	25.71 (附註3)
雄聲發展有限公司	135,446,118	25.71 (附註3)

股東名稱	持有實益股份數目	持股百分比
永泰（鄭氏）控股有限公司	148,439,086	28.18（附註4）
Triple Surge Limited	28,260,000	5.36（附註5）
Fourseas Investments Limited	47,413,992	9.00（附註5）
Wesmore Limited	83,946,158	15.94（附註6）
新鴻基地產發展有限公司	131,504,150	24.96（附註6）

附註：

- Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本及持有Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股本。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有4,250,000股富聯國際股份。
- Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託基金之受託人，持有一單位信託基金（「單位信託基金」）之全部基金單位。鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生為該基金之受益人。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28.09%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.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。
- 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，憑藉其在這兩家公司擁有公司權益，因此被視為擁有由這兩家公司所持有之富聯國際股份之權益。

因雄聲發展有限公司於永泰出口商有限公司擁有公司權益，故前者被視為擁有後者於富聯國際股份之權益。
- 因永泰（鄭氏）控股有限公司於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故永泰（鄭氏）控股有限公司被視為擁有由雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所擁有富聯國際股份之權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股富聯國際股份。
- Fourseas Investments Limited實益擁有Soundworld Limited、Units Key Limited及Triple Surge Limited之100%已發行股本，因其於該等公司中擁有公司權益，故被視為擁有由該等公司持有之本公司股份權益。Soundworld Limited實益擁有15,651,992股富聯國際股份，Units Key Limited實益擁有3,502,000股富聯國際股份，而Triple Surge Limited則實益擁有28,260,000股富聯國際股份。

- (6) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）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 Limited之100%已發行股本。因新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故此新鴻基地產被視為擁有由Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.於富聯國際股份所擁有之權益。Techglory Limited實益擁有144,000股富聯國際股份。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上文所披露者外，就本公司所知，於最後可行日期，概無任何其他人士（本公司董事及行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

6. 重大不利變動

就董事所知，自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

下列為於本通函日期前兩年內，本集團成員公司訂立的重大合約（不包括本公司於日常業務中訂立之合約）：

- (a) Mezereum Limited（本公司全資附屬公司）於二零零六年四月十二日訂立有關出售香港九龍觀塘鴻圖道81號物業之買賣協議；

- (b) 本公司與南聯地產控股有限公司於二零零五年九月三十日訂立有關合資收購香港灣仔軒尼詩道314號至324號物業作投資用途的協議備忘錄；
- (c) Flourish City Limited (本公司全資附屬公司) 與MSR Capital Two Limited 於二零零五年六月二十二日訂立有關收購Jin Lin Tiandi Holding Company (「合營公司」) 股本中23.4%已發行股份的股份購買協議。合營公司於中國大陸擁有外資全資企業，亦已訂立購買上海市盧灣區一座公寓大廈之協議；及
- (d) Townhill Enterprises Limited (本公司全資附屬公司) 與電訊盈科有限公司於二零零五年六月十四日訂立之股份出售協議，向電訊盈科有限公司出售SUNDAY Communications Limited已發行股本之13.72%的股份。

9. 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，董事在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

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為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」）之非執行董事並擁有南聯之權益。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其業務，而不受上述南聯之工業樓宇租賃業務及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有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生為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。彼僅在此方面被視為在本集團有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有上述競爭性業務之權益，該等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，在本公司獨立非執行董事及審核委員會之努力下，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。

10. 其他資料

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港
九龍
新蒲崗
五芳街二號
裕美工業中心二十五樓

公司秘書

鍾少華，香港特許秘書公會會員

合資格會計師

譚偉英，香港會計師公會會員

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

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零零七年五月十四日（包括該日）（不少於本通函日期起計14日）之任何營業日一般辦公時間內在本公司總辦事處香港九龍新蒲崗五芳街二號裕美工業中心二十五樓可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 協議大綱；
- (c) 本公司及其附屬公司截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合賬目；
- (d) 主要股東於二零零七年四月四日發出的協議大綱書面批准；
- (e) 本附錄所述之重大合約；及
- (f) 自本公司最近刊發經審核賬目以來，根據上市規則第14章及／或第14A章規定而刊發的各通函副本。