

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)

二零零七年度中期業績

主席報告

致各位股東：

過去六個月，本集團經歷了意義重大之轉變。憑藉過去兩年之驕人成績，我們成功重組永泰控股於南聯地產控股有限公司之權益，南聯地產現已成為富聯國際之上市附屬公司。我們在極短時間內向目標邁進一大步，力求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商。

富聯國際及南聯地產之上市平台各有特色而互相補足，南聯地產投資組合所產生之更強勁資產負債表及經常性收入，正好支持富聯國際之發展策略。我們立足於這一強大平台，矢志透過更大之財務彈性、更廣之夥伴機遇及更貼近資本市場之優勢爭取額外增長。

本集團現正就實行其三線增長策略作好準備。我們繼續在物業發展界展露實力之同時，南聯地產將主力於投資業務。我們銳意強化Lanson Place在亞洲市場之品牌地位。此外，本集團將積極發掘中國綜合發展之種種商機，包括寫字樓、商用、酒店及住宅物業。我們必定能於蓬勃之中國市場延續於香港及亞洲所取得之成就。

集團業務定當繼續恪守我們之核心價值：創造價值、把握時機、締結強大夥伴關係及承諾優質服務。我們日後將以交易為本，並深信我們之卓越往績、實力強大並且親力親為之管理團隊及龐大夥伴網絡已為我們打好紮實根基，帶來更強大、更優厚之機遇。

我們認為亞洲及中國物業市場各分部均潛力無限。在令人振奮之時，各位給予持續不斷之支持，我們對此深表感謝。

主席
鄭維志

* 僅供識別

中期業績

富聯國際集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此提呈本公司、其附屬公司及共同控制實體（「本集團」）截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
收入	3	1,178.0	1,860.9
銷售成本		(552.7)	(980.8)
毛利		625.3	880.1
其他經營收入		7.7	4.4
銷售及分銷費用		(91.0)	(62.0)
行政費用		(145.5)	(147.1)
投資物業公平價值變更		137.6	36.4
本集團應佔已收購附屬公司資產 淨值之公平價值超出收購成本 之盈餘（「收購折讓」）	10	1,007.5	—
經營溢利	4	1,541.6	711.8
財務費用		(20.5)	(23.8)
財務收入		6.4	3.1
財務費用淨額		(14.1)	(20.7)
應佔聯營公司業績		5.1	17.9
除稅前溢利		1,532.6	709.0
稅項	5	(95.3)	(127.8)
期內溢利		1,437.3	581.2
應佔溢利：			
本公司權益持有人		1,408.5	585.3
少數股東權益		28.8	(4.1)
		1,437.3	581.2
股息	6	83.5	55.2
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利			
（以每股港元列示）	7		
— 基本		2.65港元	1.11港元
— 攤薄		2.64港元	1.11港元

簡明綜合資產負債表
於二零零七年六月三十日

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權		5,106.8	776.3
投資物業		3,134.7	1,563.1
發展中物業		551.1	128.7
其他物業、廠房及設備		332.6	301.0
聯營公司權益		717.0	163.9
策略性投資		583.1	639.8
遞延稅項資產		1.9	-
其他非流動資產		144.7	86.2
		10,571.9	3,659.0
流動資產			
存貨		148.7	122.4
出售物業		89.7	302.7
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	8	731.4	192.2
按公平價值透過損益記賬之金融資產		42.4	-
衍生金融工具		29.4	0.2
存於保管人賬戶之銷售所得		106.0	65.8
應收聯營公司款項		19.9	18.6
可收回稅項		1.4	2.9
已抵押銀行存款		65.2	-
銀行結存及現金		1,144.6	400.6
		2,378.7	1,105.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	427.1	329.2
應付聯營公司款項		4.8	4.9
應付稅項		284.6	123.4
短期銀行貸款及透支		21.3	12.1
一年內到期之銀行貸款		335.8	48.7
		1,073.6	518.3
流動資產淨值		1,305.1	587.1

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
資產總值減流動負債		<u>11,877.0</u>	<u>4,246.1</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款		2,330.4	1,000.0
其他長期貸款		47.0	187.4
遞延稅項負債		<u>1,047.0</u>	<u>130.7</u>
		<u>3,424.4</u>	<u>1,318.1</u>
資產淨值		<u>8,452.6</u>	<u>2,928.0</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		263.4	263.3
本公司發行股份之責任	10	2,129.8	-
儲備		<u>3,961.1</u>	<u>2,449.5</u>
		<u>6,354.3</u>	<u>2,712.8</u>
少數股東權益		<u>2,098.3</u>	<u>215.2</u>
權益總額		<u>8,452.6</u>	<u>2,928.0</u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零零七年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34條「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績未經審核，惟已經由本公司之核數師根據香港會計師公會發出之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」之規定予以審閱。本公司之審核委員會亦已審閱中期業績。

2. 會計政策

編製本賬目所採用之會計政策與編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之本公司全年財務報表所採用者一致。

下列與本集團業務相關之新訂準則、準則修訂及詮釋須於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間予以採納，且於本期間已獲本集團採納：

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具－披露
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
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
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

採納上述新訂準則、準則修訂及詮釋並未對本集團之財務報表造成任何重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。董事預期採納該等準則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23號（經修訂）	借貸成本	於二零零九年一月一日或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第8號	經營分類	於二零零九年一月一日或以後 開始之會計期間生效
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫存股份交易	於二零零七年三月一日或 以後開始之會計期間生效
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	於二零零八年一月一日或以後 開始之會計期間生效

3. 收入及分類資料

(a) 主要報告形式 – 業務分類

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

截至二零零七年 六月三十日止六個月	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 物業管理 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
收入								
外部銷售	675.7	69.3	3.2	290.8	136.2	2.8	-	1,178.0
業務之間銷售	-	2.0	2.5	-	-	-	(4.5)	-
總額	675.7	71.3	5.7	290.8	136.2	2.8	(4.5)	1,178.0
業績								
投資物業公平價值 變更前之分類業績	434.4	34.7	2.2	(42.1)	(0.7)	(0.7)	-	427.8
投資物業公平價值變更	-	137.6	-	-	-	-	-	137.6
分類業績	434.4	172.3	2.2	(42.1)	(0.7)	(0.7)	-	565.4
收購折讓								1,007.5
未歸類之企業支出								(31.3)
經營溢利								1,541.6
財務費用								(20.5)
財務收入								6.4
財務費用淨額								(14.1)
應佔聯營公司業績	9.0	-	-	-	-	(3.9)	-	5.1
除稅前溢利								1,532.6
稅項								(95.3)
期內溢利								1,437.3

截至二零零六年 六月三十日止六個月	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅 物業管理 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
收入								
外部銷售	1,374.6	50.6	2.5	313.2	117.4	2.6	-	1,860.9
業務之間銷售	-	5.4	1.0	-	-	-	(6.4)	-
總額	1,374.6	56.0	3.5	313.2	117.4	2.6	(6.4)	1,860.9
業績								
投資物業公平價值								
變更前之分類業績	689.9	14.4	(0.3)	(32.0)	(1.2)	30.8	-	701.6
投資物業公平價值變更	-	36.4	-	-	-	-	-	36.4
分類業績	689.9	50.8	(0.3)	(32.0)	(1.2)	30.8	-	738.0
未歸類之企業支出								(26.2)
經營溢利								711.8
財務費用								(23.8)
財務收入								3.1
財務費用淨額								(20.7)
應佔聯營公司業績	(1.0)	20.0	-	-	-	(1.1)	-	17.9
除稅前溢利								709.0
稅項								(127.8)
期內溢利								581.2

(b) 次要報告形式 – 地區分類

以下為按客戶所在之地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	按地區市場劃分之收入	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 百萬港元
香港	740.6	1,376.8
北美	186.4	184.2
英國	148.8	199.3
其他歐洲國家	55.1	59.3
其他地區	47.1	41.3
	1,178.0	1,860.9

4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
經營溢利已扣除：		
商標攤銷	0.1	0.1
租賃土地及土地使用權以及其他物業、 廠房及設備之折舊及攤銷	14.2	13.4
出售策略性投資之虧損	1.0	-
有關策略性投資之減值虧損撥備	2.2	-
應收貨款撥備	-	4.0
滯銷及過時存貨撥備	-	1.5
以股份為基礎之補償開支	1.1	1.3

5. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按17.5% (二零零六年:17.5%) 之稅率計算。海外利得稅根據期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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	68.9	121.1
— 其他司法權區稅項	0.4	0.3
	69.3	121.4
遞延稅項	26.0	6.4
	95.3	127.8

6. 股息

截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司於二零零七年六月八日舉行之股東週年大會上通過就截至二零零六年十二月三十一日止年度派發每股6.5港仙之末期股息，股息已於期內向股東派付。

董事宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股5.0港仙。

7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元
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	1,408.5	585.3
股份數目		
於期內在外流通之股份加權平均數	526,758,647	526,255,339
收購附屬公司而將予發行股份之影響	4,128,811	—
用於計算每股基本盈利之股份加權平均數	530,887,458	526,255,339
根據本公司認股權及股份獎勵計劃可予發行 並有潛在攤薄影響之股份	2,931,435	1,070,186
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	533,818,893	527,325,525

就於二零零七年六月二十九日收購南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）而將予發行之本公司股份（詳情載於附註10），本公司已對用於計算每股基本盈利之股份加權平均數作出調整。

本公司權益持有人應佔期內之本集團溢利為1,408,500,000港元（二零零六年：585,300,000港元），當中包括85,300,000港元（二零零六年：48,600,000港元）之投資物業公平價值變更（減少數股東權益及遞延稅項）及1,007,500,000港元之收購折讓（二零零六年：無）。倘不包括上述重估收益淨額及收購折讓，本公司權益持有人應佔期內之本集團溢利為315,700,000港元（二零零六年：536,700,000港元），按基本及全面攤薄基準相等於每股0.59港元（二零零六年：1.02港元）。

8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。以下為本集團於結算日之應收貨款(減撥備)賬齡分析:

	二零零七年 六月三十日 百萬港元	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	108.5	101.9
31至90天	455.0	23.2
90天以上	88.2	15.0
應收貨款(減撥備)	651.7	140.1
其他應收款項、按金及預付款項	79.7	52.1
	731.4	192.2

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析:

	二零零七年 六月三十日 百萬港元	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	104.7	53.0
31至90天	16.4	16.4
90天以上	11.1	11.9
應付貨款	132.2	81.3
其他應付款項及應計費用	294.9	247.9
	427.1	329.2

10. 業務合併

於二零零七年六月二十九日,本集團收購了南聯地產(本集團擁有其16.56%權益之獲投資公司)之額外50.93%股本權益,自此本集團於南聯地產之持股量增加至67.49%。收購之代價為每股南聯地產

股份換2.825股本公司新股份。於二零零七年六月三十日，本公司有責任發行373,657,355股每股面值0.50港元之本公司普通股，作為收購南聯地產普通股之代價。按收購當日之已刊發價格釐定之本公司普通股公平價值合共為2,129,800,000港元。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	(1,842.7)	
過去持作策略性投資之16.56%權益應佔之收購後儲備	(425.0)	
所收購資產淨值	<u>3,400.2</u>	
50.93%額外權益之購買代價透過下列方式支付：		
本公司發行股份之責任	2,129.8	
收購之交易成本	22.1	
	<u>2,151.9</u>	
原16.56%權益之購買代價	240.8	
	<u>2,392.7</u>	
收購折讓	<u>1,007.5</u>	
以現金結算之購買代價	(22.1)	
所收購附屬公司之現金及等值現金	660.2	
因收購產生之現金流入淨值	<u>638.1</u>	

已就南聯地產之賬面值作出調整以使與本集團之會計政策及呈列一致。

由於南聯地產於二零零七年六月二十九日成為本公司之附屬公司，故其對本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之業績及現金流量並無重大貢獻。

11. 結算日後事項

於二零零七年七月十三日，本公司透過發行86,378,224股本公司新股份以收購南聯地產之11.77%額外股本權益，自此本集團於南聯地產之持股量上升至79.26%。根據二零零七年七月十三日本公司股份之收市價，收購代價約為506,300,000港元。

中期股息

董事宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股5.0港仙（二零零六年：5.0港仙）。中期股息將於二零零七年十月十八日派發予於二零零七年十月十一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年十月九日至二零零七年十月十一日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零七年十月八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，方符合資格領取中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零零七年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔期內綜合溢利1,408,500,000港元，而二零零六年同期則為585,300,000港元。期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超出收購成本1,007,500,000港元所致。本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之營業額為1,178,000,000港元，而二零零六年上半年則為1,860,900,000港元。

物業

於二零零七年上半年，本集團物業分部（包括住宅發展項目、服務式住宅投資及管理及投資物業）錄得純利468,000,000港元，而二零零六年上半年則為645,900,000港元。錄得純利主要來自出售溱喬及晉名峰以及本集團投資物業之估值收益。

住宅物業發展

隨著成功打響永泰亞洲品牌，本公司繼續藉發展優質住宅項目及提供優良客戶服務以增加物業價值。

位於西貢白沙灣之高級別墅發展項目溱喬，繼二零零五年十月首次推出發售後，再次成功推售。於二零零七年上半年，本公司已售出34幢別墅，錄得營業額474,300,000港元及本集團應佔溢利263,100,000港元。

於二零零七年四月推售之晉名峰登峰大屋(Grand 8 on the Park)八幢複式豪宅市場反應熱烈，所有餘下單位均已售罄，帶來營業額201,400,000港元及應佔溢利96,200,000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上半年均已售罄。

位於亞皆老街157號之住宅發展項目地盤計劃於二零零九年落成，屆時可提供約90,000平方呎之建築面積。本集團現正籌備工地規劃及多項建築申請。

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大埔市地段第187號及第188號一項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，本集團應佔兩個地盤之建築面積合共為165,000平方呎。

服務式住宅投資及管理

憑藉為本集團旗下服務式寓所及精品酒店提供之優質及個性化服務，Lanson Place在眾多亞洲城市享負盛名，其業務現已遍佈北京、上海、香港、新加坡及吉隆坡各地。

北京Lanson Place Central Park Residences擬於二零零八年上半年北京奧運會舉辦前開幕。該物業共有105個單位，位於北京主要商業中心區。

於二零零七年上半年，上海Lanson Place Jin Lin Tian Di Residences繼續錄得逾90%之入住率。

香港Lanson Place Hotel於二零零七年上半年之入住率約達85%。

新加坡Lanson Place Winsland Residences於二零零七年上半年之入住率達96%。本集團還為新加坡一幢豪華住宅會所嘉豪閣(Draycott 8)之運作提供管理服務。

吉隆坡Lanson Place Condominium No. 8 Residences於二零零七年上半年繼續保持其於Ampang區內之領導地位，入住率高達97%；而Lanson Place Ambassador Row Residences亦於二零零七年同期取得75%之入住率。

Lanson Place將繼續於中國及東南亞之戰略重點城市發掘商機，尋求擴展業務。

物業投資及管理

本集團已進軍香港及內地商用及零售物業，目前本集團物業組合包括商用及零售物業、工業物業及本集團服務式住宅業務之投資物業。

位於灣仔軒尼詩道314-324號之W Square（前東亞銀行大廈）之修繕工程預期可於二零零七年年年底前完成。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。待示範單位於二零零七年十月完成後，連串租務計劃之市場推廣活動將於二零零七年第四季展開。

位於上海淮海路黃金地段之合營零售商場Infiniti之修繕工程已於二零零七年第三季大致完成。經持續之市場推廣活動及租賃磋商，已成功達成多份租賃合約，租金令人滿意。該大型商場預期於二零零七年十月隆重開幕。

在二零零七年上半年，本集團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67,000,000港元。該等物業全期之出租率約達85%。本集團預期，該等工業物業將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

南聯地產成功併入本集團後，其中一個主要項目乃發展位於觀塘巧明街102號之雙子式辦公大樓。上蓋建築工程已按計劃正進行施工。該發展項目於二零零八年下半年預期竣工後，將提供120萬平方呎樓面面積之甲級寫字樓。

成衣

本集團之成衣製造業務主要包括瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited，於截至二零零七年六月三十日止六個月取得營業額合共265,000,000港元，二零零六年中期則為283,700,000港元。二零零七年上半年經營虧損為34,200,000港元，而去年同期則錄得經營虧損25,900,000港元。

Gieves & Hawkes plc 於二零零七年上半年之營業額為136,200,000港元，而二零零六年中期則為117,400,000港元。二零零七年上半年之經營虧損為700,000港元，而去年同期經營虧損則為1,200,000港元。

策略性投資

於二零零七年四月十日，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（富聯國際已擁有者除外）。代價為每股南聯地產股份換2.825股富聯國際新股份。

於要約之最後截止日期（二零零七年七月十三日）後，富聯國際持有南聯地產股權79.26%，南聯地產成為富聯國際之上市附屬公司。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團之本公司權益持有人應佔權益合共為6,354,300,000港元，相對二零零六年年底則為2,712,800,000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2,253,900,000港元、截至二零零七年六月三十日止期間1,408,500,000港元之溢利以及於二零零七年上半年派發之二零零六年度末期股息34,200,000港元之淨影響。

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借貸淨額（總銀行借貸減銀行結餘及現金）為1,477,700,000港元（二零零六年十二月三十一日：660,200,000港元），佔本集團資產淨值17%，較於二零零六年年底錄得之23%為低。本集團之銀行借貸利息主要以浮動息率計算。本集團大部份（約87%）之銀行借貸毋須於一年內償還，而本集團於二零零七年六月三十日之未動用銀行融資逾980,600,000港元（二零零六年十二月三十一日：676,000,000港元）。

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，因此本集團所承受之外匯波動風險十分輕微。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1,900,000港元。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，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423,700,000港元。本集團向該等聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之423,700,000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。

於二零零七年六月三十日，本集團賬面值分別為2,908,800,000港元、5,098,000,000港元、551,100,000港元及158,800,000港元之若干投資物業、租賃土地、發展中物業及其他物業已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保。

前景

將永泰控股於南聯地產之股權成功併入富聯國際，實乃本公司一個重要里程碑以及富聯國際企業發展之重要一步。南聯地產之合併大大鞏固了富聯國際之資產負債表，而物業投資業務將成為富聯國際不斷增長之經常性收入來源，使規模更大之集團在參與大型項目時更具靈活性及財務實力，而經整合之實體進軍資本市場亦更為有利。本集團將繼續有效利用富聯國際及南聯地產之資源，擴展投資組合。

二零零七年上半年香港物業市場表現持續正面，政府多項措施鼓勵內地居民跨境作資本投資，無疑是消費者信心之強心針。物業發展商積極參與土地拍賣，令價格錄得歷史高位。香港整體經濟蓬勃加上股市看漲，亦預期推動物業市場繼續興旺。本集團將繼續發展高級住宅物業，而亞皆老街及大埔項目，將成為其中主力。

就服務式住宅管理而言，富聯國際將專注於提升Lanson Place於亞洲及中國主要城市之知名度，並且將繼續發掘區內服務式住宅管理之其他獲利良機，以進一步擴大其投資組合。

憑藉其於香港及亞洲的卓越往績，富聯國際將發掘中國綜合物業發展之種種良機，當中包括寫字樓、商用、酒店及住宅物業，從而在中國延續其已取得之成就。富聯國際亦將考慮就其中國業務之發展訂立合作夥伴關係之可能性。

成衣業務將繼續面對種種挑戰，管理層將發展長遠策略，以迎接瞬息萬變的業界環境。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團聘有逾6,500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，為其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其所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括執行董事）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，而認股權及獎勵股份一般可於暫定授出／獎勵日期起計一至十年內行使。

企業管治

本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文，但本公司非執行董事並無特定任期，惟須按照本公司之公司細則，於本公司股東週年大會上輪席退任及重選。

本公司董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納收錄於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就於截至二零零七年六月三十日止六個月內有否違反標準守則向所有董事作出具體查詢，而所有董事均確認彼等於期內一直完全遵守標準守則之規定。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

承董事會命
公司秘書兼集團法律顧問
鍾少華

香港，二零零七年九月十八日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事： 鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生、周偉偉先生、吳德偉先生及區慶麟先生；

非執行董事： 郭炳聯先生、黃奕鑑先生（彼亦為郭炳聯先生之替任董事）、康百祥先生及駱思榮先生；

獨立非執行董事： 馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生。

本公佈僅透過香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.usi.com.hk)發表，並不會於報章刊發。