

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

香港，二零零七年九月十八日

中期業績

富聯國際集團有限公司（「本公司」或「富聯國際」）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中期報告，包括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	4	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」）	15	1,007.5	—
經營溢利	5	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	6	(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	7	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）	8		
— 基本		2.65港元	1.11港元
— 攤薄		2.64港元	1.11港元

第8頁至第21頁之附註乃本簡明綜合中期財務資料之重要構成部份。

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	9	5,106.8	776.3
投資物業	9	3,134.7	1,563.1
發展中物業	9	551.1	128.7
其他物業、廠房及設備	9	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
		<u>10,571.9</u>	<u>3,659.0</u>
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	10	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
		<u>2,378.7</u>	<u>1,105.4</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	11	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	12	335.8	48.7
		<u>1,073.6</u>	<u>518.3</u>
流動資產淨值		<u>1,305.1</u>	<u>587.1</u>
資產總值減流動負債		<u>11,877.0</u>	<u>4,246.1</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

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
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	12	2,330.4	1,000.0
其他長期貸款	13	47.0	187.4
遞延稅項負債		1,047.0	130.7
		<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	14	263.4	263.3
本公司發行股份之責任	15	2,129.8	–
儲備		3,961.1	2,449.5
		<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>

第8頁至第21頁之附註乃本簡明綜合中期財務資料之重要構成部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

本公司權益持有人應佔股本及儲備

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之			換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	少數 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
				投資 重估儲備 百萬港元	報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 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 而產生之滙兌差價	-	-	-	-	-	-	7.8	-	-	7.8	-	7.8
重估策略性投資產生之盈餘	-	-	-	95.2	-	-	-	-	-	95.2	-	95.2
對沖儲備減少	-	-	(0.5)	-	-	-	-	-	-	(0.5)	0.4	(0.1)
於權益賬直接確認之 收入淨額	-	-	(0.5)	95.2	-	-	7.8	-	-	102.5	0.4	102.9
截至二零零六年六月三十日 止六個月之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	585.3	585.3	(4.1)	581.2
期內已確認收入總額	-	-	(0.5)	95.2	-	-	7.8	-	585.3	687.8	(3.7)	684.1
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	1.3	-	-	-	-	1.3	-	1.3
已付二零零五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(28.9)	-	(28.9)	-	(28.9)
於二零零六年六月三十日	263.1	441.0	2.2	239.3	1.8	12.1	(2.5)	580.6	979.2	2,516.8	123.8	2,640.6
因換算香港境外業務財務報表 而產生之滙兌差價	-	-	-	-	-	-	7.5	-	-	7.5	-	7.5
重估策略性投資產生之盈餘	-	-	-	61.6	-	-	-	-	-	61.6	-	61.6
對沖儲備減少	-	-	(2.1)	-	-	-	-	-	-	(2.1)	(0.3)	(2.4)
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	-	-	(2.1)	61.6	-	-	7.4	-	-	66.9	(0.3)	66.6
截至二零零六年 十二月三十一日 六個月之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	153.0	153.0	91.7	244.7
期內已確認收入總額	-	-	(2.1)	61.6	-	-	7.4	-	153.0	219.9	91.4	311.3
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	1.9	-	-	-	-	1.9	-	1.9
已行使獎勵股份	-	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	(0.6)	-	(0.6)
股份獎勵計劃項下 發行之股份	0.2	0.9	-	-	-	-	-	-	-	1.1	-	1.1
已付二零零六年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(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

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔股本及儲備												少數 股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
	股本 百萬港元	發行本 公司股 份之責 任 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資 重估儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元			
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 而產生之滙兌差價	-	-	-	-	-	-	-	2.5	-	-	2.5	-	2.5	
重估策略性投資產生之盈餘	-	-	-	-	115.8	-	-	-	-	-	115.8	1.8	117.6	
對沖儲備增加	-	-	-	1.3	-	-	-	-	-	-	1.3	-	1.3	
所佔過往持作策略性 投資權益之收購後儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425.0	425.0	-	425.0	
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	0.9	-	-	0.9	-	0.9	
於權益賬直接確認之 收入淨額	-	-	-	1.3	115.8	-	-	3.4	-	425.0	545.5	1.8	547.3	
截至二零零七年六月三十日 止六個月之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,408.5	1,408.5	28.8	1,437.3	
期內已確認收入總額	-	-	-	1.3	115.8	-	-	3.4	-	1,833.5	1,954.0	30.6	1,984.6	
收購附屬公司 有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	2,129.8	-	-	(409.3)	-	-	-	-	-	1,720.5	1,852.5	3,573.0	
已行使獎勵股份 股份獎勵計劃項下 發行之股份	0.1	-	0.3	-	-	-	-	-	-	-	0.4	-	0.4	
已付二零零六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.2)	-	(34.2)	-	(34.2)	
於二零零七年六月三十日	263.4	2,129.8	442.2	1.4	7.4	3.9	12.1	8.3	520.1	2,965.7	6,354.3	2,098.3	8,452.6	

第8頁至第21頁之附註乃本簡明綜合中期財務資料之重要構成部份。

簡明綜合現金流量表

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
來自經營活動產生之現金淨額		<u>31.5</u>	<u>81.4</u>
投資活動之現金流量			
收購附屬公司(已扣除現金及等值現金)	15	638.1	-
其他投資之現金流量		<u>(1,387.6)</u>	<u>(10.0)</u>
用於投資活動之現金淨額		<u>(749.5)</u>	<u>(10.0)</u>
來自融資活動所得之現金淨額		<u>1,456.4</u>	<u>128.3</u>
匯率變動之效應		<u>1.4</u>	<u>2.2</u>
現金及等值現金之增加		739.8	201.9
於期初之現金及等值現金		<u>400.6</u>	<u>137.7</u>
於期末之現金及等值現金		<u><u>1,140.4</u></u>	<u><u>339.6</u></u>
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金		1,144.6	340.7
銀行透支		<u>(4.2)</u>	<u>(1.1)</u>
		<u><u>1,140.4</u></u>	<u><u>339.6</u></u>

第8頁至第21頁之附註乃本簡明綜合中期財務資料之重要構成部份。

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

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

本簡明綜合財務資料於二零零七年九月十八獲董事會批准刊發。

2. 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。

3. 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：

		於該日或以後開始之會計 期間生效
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
香港財務報告準則第8號	經營分類	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團及庫存股份交易	二零零七年三月一日
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	二零零八年一月一日

4. 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	<u>675.7</u>	<u>71.3</u>	<u>5.7</u>	<u>290.8</u>	<u>136.2</u>	<u>2.8</u>	<u>(4.5)</u>	<u>1,178.0</u>
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								<u>1,437.3</u>
其他項目								
折舊及攤銷	-	3.3	0.1	6.0	3.8	1.1	-	14.3
有關策略性投資之減值虧損撥備	-	-	-	-	-	2.2	-	2.2

4. 收入及分類資料 (續)

(a) 主要報告形式 – 業務分類 (續)

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	<u>1,374.6</u>	<u>56.0</u>	<u>3.5</u>	<u>313.2</u>	<u>117.4</u>	<u>2.6</u>	<u>(6.4)</u>	<u>1,860.9</u>
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								<u>(26.2)</u>
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								<u>(127.8)</u>
期內溢利								<u>581.2</u>
其他項目								
折舊及攤銷	–	2.9	0.1	6.7	3.0	0.8	–	13.5
應收貨款撥備	–	–	–	4.0	–	–	–	4.0
滯銷及過時存貨撥備	–	–	–	1.5	–	–	–	1.5

4. 收入及分類資料(續)

(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	二零零六年
	百萬港元	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
	<u>1,178.0</u>	<u>1,860.9</u>

5. 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
	<u>1.1</u>	<u>1.3</u>

6. 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 百萬港元	二零零六年 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
	<u>69.3</u>	<u>121.4</u>
遞延稅項	26.0	6.4
	<u>95.3</u>	<u>127.8</u>

7. 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。

8. 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	<u>1,408.5</u>	<u>585.3</u>
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	<u>4,128,811</u>	<u>-</u>
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	<u>2,931,435</u>	<u>1,070,186</u>
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>533,818,893</u>	<u>527,325,525</u>

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15），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）。

9. 資本開支

	租賃土地及 土地使用權 百萬港元	投資物業 百萬港元	發展中物業 百萬港元	其他物業、 廠房及設備 百萬港元
二零零七年一月一日期初之賬面淨值	776.3	1,563.1	128.7	301.0
匯兌調整	-	-	-	2.1
公平價值變動產生之收益	-	137.6	-	-
添置	1,255.7	3.7	51.7	12.8
收購附屬公司	3,082.4	1,430.3	370.7	31.3
出售	-	-	-	(0.8)
折舊及攤銷	(7.6)	-	-	(13.8)
二零零七年六月三十日期末之賬面淨值	<u>5,106.8</u>	<u>3,134.7</u>	<u>551.1</u>	<u>332.6</u>
二零零六年一月一日期初之賬面淨值	780.4	1,311.6	89.5	287.2
匯兌調整	-	-	-	4.2
公平價值變動產生之收益	-	38.4	-	-
添置	-	-	14.2	15.5
出售	-	-	-	(0.6)
折舊及攤銷	(2.0)	-	-	(13.1)
二零零六年六月三十日期末之賬面淨值	<u>778.4</u>	<u>1,350.0</u>	<u>103.7</u>	<u>293.2</u>

本集團之投資物業根據二零零七年六月三十日按公開市值準則進行之專業估值之重估價值列賬。

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	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
應收貨款	668.5	157.7
減：減值撥備	(16.8)	(17.6)
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
	<u>731.4</u>	<u>192.2</u>

10. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

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
	<u>651.7</u>	<u>140.1</u>

應收貨款(減撥備)及其他應收款項、按金及預付款項之賬面值與其公平價值相若。

11. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	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
應付貨款	132.2	81.3
其他應付款項及應計費用	294.9	247.9
	<u>427.1</u>	<u>329.2</u>

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
	<u>132.2</u>	<u>81.3</u>

本集團之應付貨款及其他應付款項及應計費用賬面值與其公平價值相若。

12. 銀行貸款

根據當前市場利率計算利息之銀行貸款還款期如下：

	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
一年內到期	335.8	48.7
一至二年內到期	380.6	157.9
二至五年內到期	1,465.6	480.0
五年後	484.2	362.1
	<u>2,666.2</u>	<u>1,048.7</u>
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	<u>(335.8)</u>	<u>(48.7)</u>
於一年後到期之款項	<u><u>2,330.4</u></u>	<u><u>1,000.0</u></u>

除623,800,000港元之銀行貸款(二零零六年十二月三十一日：124,900,000港元)為無抵押外，餘下之銀行貸款乃由賬面值分別為2,908,800,000港元(二零零六年十二月三十一日：1,558,000,000港元)、5,098,000,000港元(二零零六年十二月三十一日：38,700,000港元)、551,100,000港元(二零零六年十二月三十一日：11,900,000港元)及158,800,000港元(二零零六年十二月三十一日：151,900,000港元)之本集團投資物業、租賃土地、發展中物業及其他物業作抵押。

銀行貸款賬面值與其公平價值相若。

13. 其他長期貸款

	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
有息貸款	-	175.1
無息貸款	47.0	12.3
	<u>47.0</u>	<u>187.4</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無固定還款期。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。

14. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.50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
	<u>2,000,000,000</u>	<u>1,000.0</u>
於二零零七年六月三十日		
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	526,255,339	263.1
發行獎勵股份	416,250	0.2
	<u>526,671,589</u>	<u>263.3</u>
於二零零六年十二月三十一日		
發行獎勵股份	95,500	0.1
	<u>526,767,089</u>	<u>263.4</u>
於二零零七年六月三十日		

15. 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)
	5,667.9	5,579.9
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	3,400.2	
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	
	2,151.9	
原16.56%權益之購買代價	240.8	
	2,392.7	
收購折讓	1,007.5	
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	638.1	

15. 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。

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。

16. 資本承擔

	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
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	1,330.9	6.6
－已授權但未訂約	124.9	20.7
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	25.4	86.1
	<u>1,481.2</u>	<u>113.4</u>

17. 或然負債

	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
給予銀行之保證	<u>1.9</u>	<u>1.9</u>

18. 有關連人士交易

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本公司以代價1,156,000,000港元向本公司一名主要股東收購南聯地產27.65%之股本權益。

本集團於期內與有關連人士有下列其他重大交易：

	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
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	8.0	6.0
退休福利費用	0.3	0.2
	<u>8.3</u>	<u>6.2</u>
聯營公司之利息收入	2.8	2.4
聯營公司之項目管理費收入	4.5	3.9
一間獲投資公司之附屬公司之項目管理費收入	<u>1.2</u>	<u>0.9</u>

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

19. 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。

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（富聯國際已擁所有者除外）。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。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零零七年六月三十日，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，董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團股份及相關股份之權益（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的標準守則（「標準守則」）必須知會本公司及聯交所之權益如下：

1. 於本公司股份之好倉

董事姓名	持有普通股數目					佔有關股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
鄭維志	2,225,999	—	148,439,086 (附註b)	313,404,024 (附註c)	464,069,109	51.54%
鄭維新	2,150,000	—	—	313,404,024 (附註c)	315,554,024	35.05%
鄭文彪	—	—	—	313,404,024 (附註c)	313,404,024	34.81%
鄭維強	—	—	—	313,404,024 (附註c)	313,404,024	34.81%
吳德偉	113,250	762,000	—	—	875,250	0.10%
區慶麟	449,000	—	—	—	449,000	0.05%

附註：

- (a) 本公司於二零零七年六月三十日之已發行普通股總數為526,767,089股。於二零零七年五月二十一日，本公司提出自願有條件證券交易要約（「要約」），以收購南聯地產股本中全部已發行股份。於二零零七年六月三十日，本公司承擔發行373,657,355股本公司普通股（「承擔股份」）予接納要約之南聯地產股東。承擔股份已於二零零七年七月六日發行。於二零零七年六月三十日，證券及期貨條例第308條所界定之本公司有關股本由900,424,444股普通股組成。
- (b) 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。
- (c) 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Crossbook Group Limited實益擁有之313,404,024股本公司普通股（其中202,808,162股普通股經本公司於二零零七年六月三十日承擔發行予已接納要約之Crossbook Group Limited）。詳情載於下文標題為「主要股東之權益」一節。

2. 於本公司相關股份之好倉

(a) 認股權

於二零零七年六月三十日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	認股權數目	行使期限	每股普通股行使價
馬世民	二零零五年 四月十九日	1,000,000份	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。於截至二零零七年六月三十日止六個月概無任何認股權被行使。該等認股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。

2. 於本公司相關股份之好倉(續)

(b) 獎勵股份

於二零零七年六月三十日按本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事且尚未行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	獎勵日期	作為獎勵之 普通股數目	歸屬期
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
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
	二零零六年四月二十五日	44,250	二零零八年一月十二日 至二零零九年一月十一日
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
	二零零六年四月二十五日	82,500	二零零八年一月十二日 至二零零九年一月十一日

附註：

- (1) 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)以現金認購本公司普通股之權利。
- (2) 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。

3. 於相聯法團股份之好倉－南聯地產

董事姓名	持有普通股數目					佔已發行股本百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
鄭維志	—	27,000	—	175,259,481 (附註b)	175,286,481	67.50%
鄭維新	—	—	—	175,259,481 (附註b)	175,259,481	67.49%
鄭文彪	—	—	—	175,259,481 (附註b)	175,259,481	67.49%
鄭維強	—	165,000	—	175,259,481 (附註b)	175,424,481	67.55%
郭炳聯	—	—	—	2,449,000 (附註c)	2,449,000	0.94%

附註：

(a) 於二零零七年六月三十日，於南聯地產股本中之已發行股份總數為259,685,288股。

(b) 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基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有175,259,481股南聯地產股份（「南地股份」），該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited (42,900,887股南地股份)、瑞興紡織國際有限公司 (90,500股南地股份) 及富聯國際集團有限公司（於二零零七年六月三十日為132,268,094股轉讓予富聯國際集團有限公司之南地股份，惟有有關股票當時尚未發出。有關股票乃於二零零七年七月五日發出）實益擁有。

(c) 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2,449,000股南地股份之權益。

除本報告所披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無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、相關股份及債權證中持有任何根據證券及期貨條例第7及第8分部已知會本公司及聯交所其擁有或被視為擁有之權益或淡倉、或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本報告所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年六月三十日止六個月期間概無訂立任何安排，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（包括債權證）而獲益；而各董事、最高行政人員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，亦未曾於期內行使任何此等權利。

主要股東之權益

於二零零七年六月三十日，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）擁有本公司股份之權益：

股東名稱	持有實益 普通股股數	佔有關股本 百分比 (附註1)
Brave Dragon Limited	106,345,862	11.81%
Crossbrook Group Limited	202,808,162 (附註2)	22.52%
Wing Tai Holdings Limited	313,404,024	34.81% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	313,404,024	34.81% (附註4)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	313,404,024	34.81% (附註4)
合成資源有限公司	68,747,996	7.64%
Pofung Investments Limited	66,698,122	7.41%
永泰出口商有限公司	135,446,118	15.04% (附註5)
雄聲發展有限公司	135,446,118	15.04% (附註5)
永泰（鄭氏）控股有限公司	148,439,086	16.49% (附註6)
Fourseas Investments Limited	47,413,992	5.27% (附註7)
Wesmore Limited	83,946,158	9.32%
新鴻基地產發展有限公司	131,504,150	14.60% (附註8)
華大置業有限公司	76,184,600	8.46% (附註9)
Franham Group Limited	76,184,600	8.46% (附註10)
周文軒	112,824,744	12.53% (附註11)
周嚴雲震	112,824,744	12.53% (附註11)
周忠繼	112,609,202	12.51% (附註12)
周尤玉珍	112,609,202	12.51% (附註12)

附註：

- (1) 本公司於二零零七年六月三十日之已發行普通股總數為526,767,089股。於二零零七年五月二十一日，本公司提出自願有條件證券交易要約（「要約」），收購南聯地產股本中全部已發行股份。於二零零七年六月三十日，本公司承諾向當時已接納要約之南聯地產股東發行373,657,355股本公司普通股（「承諾股份」）。承諾股份已於二零零七年七月六日獲發行。於二零零七年六月三十日，本公司之有關股本（定義見證券及期貨條例第308條）包括900,424,444股普通股。
- (2) 於二零零七年六月二十九日，Crossbrook Group Limited 接納要約，而本公司承諾向Crossbrook Group Limited發行202,808,162股本公司普通股。本公司已於二零零七年七月六日發行該等股份。
- (3) 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4,250,000股本公司普通股。
- (4) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家信託之受託人（受益人為鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生），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 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。
- (5) 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合成及Pofung所持有之本公司普通股中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之本公司普通股之權益。
- (6) 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於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之本公司普通股中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有本公司12,992,968股普通股。
- (7) Fourseas Investments Limited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，因其於Soundworld、Units Key及Triple Surge擁有公司權益，故Fourseas Investments Limited被視為於Soundworld、Units Key及Triple Surge所持有之本公司普通股中擁有權益。Soundworld、Units Key 及Triple Surge 分別實益擁有15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股本公司普通股。
- (8) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產發展」）實益擁有Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.（「Junwall」）之100%已發行股本。Junwall實益擁有Techglory Limited之100%已發行股本。由於新鴻基地產發展擁有上述公司之公司權益，故此新鴻基地產發展被視為於Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Techglory Limited所持之本公司普通股中擁有權益。Techglory Limited實益擁有本公司之144,000股普通股。
- (9) 於二零零七年六月二十九日，華大置業有限公司（「華大置業」）接納要約。而本公司承諾向華大置業發行76,184,600股本公司普通股。本公司已於二零零七年七月六日發行該等股份。
- (10) Franham Group Limited實益擁有華大置業之100%已發行股本，因其於該公司擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之本公司普通股中擁有權益。

- (11) 於二零零七年六月二十九日，周文軒先生及其妻子周嚴雲震女士接納要約，而本公司承諾分別向彼等發行28,910,696股及7,729,448股本公司普通股。本公司已於二零零七年七月六日向彼等發行該等股份。

周文軒先生有權行使Franham Group Limited 50%之投票權，而Franham Group Limited擁有華大置業100%已發行股本。

因家族權益及於Franham Group Limited擁有之公司權益，周文軒先生及周嚴雲震女士各自被視為於112,824,744股本公司普通股中擁有權益。

- (12) 於二零零七年六月二十九日，周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士接納要約，而本公司承諾分別向彼等發行36,399,177股及25,425股本公司普通股。本公司已於二零零七年七月六日向彼等發行該等股份。

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

因家族權益及於Franham Group Limited擁有之公司權益，周忠繼先生及周尤玉珍女士各自被視為於112,609,202股本公司普通股中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零零七年六月三十日，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。

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%及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。

認股權計劃 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月內已按認股權計劃獲授出認股權及尚未行使之認股權變動概況之詳情如下：

董事	授予日期	根據獲授出之認股權可予發行之普通股數目						攤銷之購股權 行使期	公平價值 (港元)
		每股普通股 行使價	於二零零七年 一月一日	期內授出	期內行使	註銷/失效	於二零零七年 六月三十日		
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	-	-	-	1,000,000	19.4.2006至18.4.2010	66,000

附註：

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。

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，並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。

股份獎勵計劃(續)

截至二零零七年六月三十日止六個月內按股份獎勵計劃授予本公司董事及僱員作為獎勵之普通股之詳情及尚未行使之獎勵之變動概況如下：

	作為獎勵之普通股數目					於二零零七年 六月 三十日	尚未行使之 獎勵之 歸屬期限	攤銷之 獎勵股份 公平價值 (港元)
	於二零零七年 獎勵日期 一月一日	期內授出 之獎勵	期內生效及 行使之獎勵	期內註銷/ 失效之獎勵				
董事								
鄭維志	13.9.2005	450,000	-	-	-	450,000	13.9.2007至 12.9.2008	128,000
	25.4.2006	546,000	-	-	-	546,000	12.1.2007至 11.1.2009	250,000
鄭維新	13.9.2005	450,000	-	-	-	450,000	13.9.2007至 12.9.2008	128,000
	25.4.2006	546,000	-	-	-	546,000	12.1.2007至 11.1.2009	250,000
吳德偉	13.9.2005	67,500	-	-	-	67,500	13.9.2007至 12.9.2008	19,000
	25.4.2006	59,000	-	14,750	-	44,250	12.1.2008至 11.1.2009	28,000
區慶麟	13.9.2005	112,500	-	-	-	112,500	13.9.2007至 12.9.2008	32,000
	25.4.2006	110,000	-	27,500	-	82,500	12.1.2008至 11.1.2009	52,000
其他僱員								
	13.9.2005	168,750	-	-	-	168,750	13.9.2007至 12.9.2008	46,000
	25.4.2006	213,000	-	53,250	-	159,750	12.1.2008至 11.1.2009	101,000
	29.6.2006	20,000	-	-	-	20,000	29.6.2007至 28.6.2009	10,000
		<u>2,742,750</u>	<u>-</u>	<u>95,500</u>	<u>-</u>	<u>2,647,250</u>		<u>1,044,000</u>

附註：每股認購價為本公司一股普通股之面值。認購普通股之資金於行使認購本公司普通股之權利時由本公司支付。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零七年六月三十日，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1,985,100,000港元，乃超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零七年六月三十日，此等聯屬公司之未經審核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	9,154.4	1,589.1
流動資產	2,769.5	836.6
流動負債	(853.7)	(271.1)
非流動負債	(8,694.1)	(1,478.5)
資產淨值	<u>2,376.1</u>	<u>676.1</u>

審核委員會

本公司審核委員會由兩名獨立非執行董事及兩名非執行董事（其中一人為代任人）組成。

審核委員會委聘本公司之核數師協助委員會審閱本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務報告。核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。

委員會已聯同管理層及外聘核數師審閱未經審核之中期財務報告，並考慮本公司所採納之主要會計準則及政策，及就中期報告與管理層商討內部監控及財務報告等事宜。委員會建議董事會批准公開刊發截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

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。

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。

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

董事

鄭維志 太平紳士 GBS (主席)

鄭維新 太平紳士 (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳德偉

區慶麟

郭炳聯#

黃奕鑑#

(彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥#

駱思榮#

馬世民 CBE*

方鏗 太平紳士 GBS*

楊傑聖*

非執行董事

* 獨立非執行董事

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)

方鏗 太平紳士 GBS

黃奕鑑

康百祥

(為黃奕鑑之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 太平紳士 GBS (主席)

鄭維新 太平紳士

馬世民 CBE

方鏗 太平紳士 GBS

楊傑聖

公司秘書兼集團法律顧問

鍾少華

合資格會計師

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

主要股份過戶及登記處

The Bank of Bermuda Limited

Bank of Bermuda Building

6 Front Street, Hamilton HM11, 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 HM12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

新蒲崗

五芳街二號

裕美工業中心二十五樓

公司網址

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

香港聯合交易所股份代號

369