

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)

二零零八年度中期業績公佈

主席報告

致各位股東：

在二零零八年上半年，次按危機惡化帶來之信貸緊縮問題拖垮美國及歐洲市場。儘管市場仍然憂慮海外經濟衰退會否全面拖累普遍地區，但亞洲之表現相對較佳。於該半年期間，本集團致力結合我們於二零零七年展開之新目標，創造更強大之業務平台，推動本集團之未來增長。

在物業發展業務方面，本集團透過卓越之設計及規劃，成功為本集團的住宅地皮創造最優厚之價值。本集團各項目正按計劃進行，並會於未來一兩年把握適當市場良機，正式出售。適時推出的 W Square，得以抓緊中環傳統甲級地區需求過剩之機遇，現時之出租率已達 70%。我們預期，Landmark East 於二零零八年第三季度竣工後，其發展與表現將會同樣令人滿意。相信有關發展項目將為本集團帶來可觀之利潤。

位處北京之逸蘭新城國際服務公寓在奧運舉辦前投入營運，不但吸納旅客流量，更加強了品牌之認受性，成績理想。憑藉我們成功為上海之逸蘭錦麟天地服務公寓爭取極佳之租金回報及出租率，本集團獲續簽一份為期十年之管理合約。本集團亦於東南亞成功收購首個服務式住宅，購入位於吉隆坡繁盛商業區中心之住宅發展項目 50% 權益，而該項目共有 115 個單位。展望將來，Lanson Place 將繼續提升與發展，結合東南亞及中國之進一步投資，成為泛亞地區之強大品牌。

本集團與香港置地集團成立合營公司，並已展開瀋陽發展項目之首階段規劃及設計。佔地 960,000 平方米之地盤已劃定為發展優質住宅項目，樓面面積達 1,600,000 平方米，並將分階段進行。該合營公司勢必成為國內物業市場舉足輕重之參與者。我們預期，該合營公司日後將會加入更多發展項目。

隨著成衣業務可望於年內完成重組，本集團之製造業務定可重回盈利軌道。

憑藉成功結合本集團於二零零七年展開之所有目標及所發展之更強大平台，我們已作好充分準備以迎接來臨之機會及挑戰。本集團擁有穩固之根基，未來定必能邁向更光輝之前景。本人謹藉此機會，感謝本集團員工及股東對本集團作出堅定支持。

主席
鄭維志

香港，二零零八年九月十日

* 僅供識別

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」）截至二零零八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

截至二零零八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 二零零八年	截至六月三十日止六個月 二零零七年
		百萬港元	百萬港元
收入	3	749.9	1,178.0
銷售成本		(416.6)	(552.7)
毛利		333.3	625.3
其他收益淨額		38.3	7.7
銷售及分銷費用		(64.9)	(91.0)
行政費用		(169.4)	(145.5)
投資物業公平價值變更		358.9	137.6
本集團應佔所收購附屬公司資產 淨值之公平價值高於收購成本 之金額（「收購折讓」）		-	1,007.5
經營溢利	4	496.2	1,541.6
財務費用		(34.2)	(20.5)
財務收入		18.0	6.4
財務費用淨額		(16.2)	(14.1)
應佔聯營公司業績		1.8	5.1
除稅前溢利		481.8	1,532.6
稅項	5	(43.0)	(95.3)
期內溢利		438.8	1,437.3
應佔溢利：			
本公司權益持有人		328.7	1,408.5
少數股東權益		110.1	28.8
		438.8	1,437.3
股息	6	98.8	83.5
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利 （以每股港元列示）	7		
— 基本		0.33 港元	2.65 港元
— 攤薄		0.33 港元	2.64 港元

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

		未經審核 二零零八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權		3,305.4	5,772.4
投資物業		4,849.0	3,463.0
發展中物業		1,547.3	1,175.5
其他物業、廠房及設備		262.4	294.0
聯營公司權益		619.6	652.1
策略性投資		489.1	526.7
遞延稅項資產		8.5	6.1
其他非流動資產		372.5	417.3
		<u>11,453.8</u>	<u>12,307.1</u>
流動資產			
存貨		154.8	147.2
待出售物業		2,880.8	62.3
貸款應收款項		23.4	20.8
應收貨款及其他應收款項、 按金及預付款項	8	443.5	329.3
按公平價值透過損益記賬之金融資產		5.3	14.9
衍生金融工具		-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		89.2	98.5
應收聯營公司款項		49.2	25.9
可收回稅項		3.8	1.7
已抵押銀行存款		22.2	21.0
銀行結存及現金		488.1	1,806.4
		<u>4,160.3</u>	<u>2,528.6</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	918.4	694.9
衍生金融工具		2.1	10.0
應付聯營公司款項		11.5	10.1
應付稅項		134.4	302.9
短期銀行貸款及透支		5.0	13.7
一年內到期之銀行貸款		178.2	902.7
		<u>1,249.6</u>	<u>1,934.3</u>

	未經審核 二零零八年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
流動資產淨值	2,910.7	594.3
資產總值減流動負債	<u>14,364.5</u>	<u>12,901.4</u>
非流動負債		
一年後到期之銀行貸款	4,126.1	3,208.0
衍生金融工具	21.3	31.8
其他長期貸款	166.1	43.6
遞延稅項負債	<u>1,178.8</u>	<u>1,125.0</u>
	<u>5,492.3</u>	<u>4,408.4</u>
資產淨值	<u><u>8,872.2</u></u>	<u><u>8,493.0</u></u>
權益		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	494.0	493.7
儲備	<u>6,859.1</u>	<u>6,606.1</u>
	7,353.1	7,099.8
少數股東權益	<u>1,519.1</u>	<u>1,393.2</u>
權益總額	<u><u>8,872.2</u></u>	<u><u>8,493.0</u></u>

附註：

1. 編製基準

本份截至二零零八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二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績雖未經審核，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本中期業績。

2. 會計政策

編製本賬目所採用之會計政策與編製截至二零零七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詮釋須於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間採納，且於本期間已獲本集團採納：

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	於該日或以後開始之會 計期間生效 於二零零八年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 一定額利益 資產的限額、最低資金規定及相 互之間的關係	於二零零八年一月一日

採納上述詮釋並未對本集團於兩個期間之財務報表造成任何重大影響。

本集團並無提早採納下列在本期間已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則或詮釋：

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列	於該日或以後開始之會 計期間生效 於二零零九年一月一日
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本	於二零零九年一月一日
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	於二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 2 號(修訂本)	以股份為基礎之款項歸屬條件 及註銷	於二零零九年一月一日
香港財務報告準則第 3 號(經修訂)	業務合併	於二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 8 號	經營分部	於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 13 號	客戶忠誠計劃	於二零零九年七月一日

本集團正評估採納該等準則、修訂及詮釋之影響，並未確定有關準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

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、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。該等部份組成本集團申報主要分類資料之基準。

為配合內部申報系統變更，過往之分類「服務式住宅物業管理」變為「服務式住宅投資及管理」。若干上一個期間之分類數據自「物業投資及管理」分類重新列入「服務式住宅投資及管理」分類，以資比較。

截至二零零八年 六月三十日止六個月	物業發展 百萬元	物業投資 及管理 百萬元	服務式住宅 投資及管理 百萬元	成衣製造 及貿易 百萬元	品牌 產品分銷 百萬元	投資活動 百萬元	撇除 百萬元	綜合 百萬元
收入								
外部銷售	112.3	106.0	53.6	310.0	132.6	35.4	-	749.9
業務之間銷售	-	4.2	-	-	-	-	(4.2)	-
總額	112.3	110.2	53.6	310.0	132.6	35.4	(4.2)	749.9
業績								
投資物業公平價值 變更前之分類業績	67.3	59.1	34.1	(40.7)	(0.2)	52.1	-	171.7
投資物業公平價值變更	-	233.9	125.0	-	-	-	-	358.9
分類業績	67.3	293.0	159.1	(40.7)	(0.2)	52.1	-	530.6
未歸類之企業支出								(34.4)
經營溢利								496.2
財務費用								(34.2)
財務收入								18.0
財務費用淨額								(16.2)
應佔聯營公司業績	5.2	-	2.0	-	-	(5.4)	-	1.8
除稅前溢利								481.8
稅項								(43.0)
期內溢利								438.8

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 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
收入								
外部銷售	675.7	28.7	43.8	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	30.7	46.3	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	8.2	28.7	(42.1)	(0.7)	(0.7)	-	427.8
投資物業公平價值變更	-	67.3	70.3	-	-	-	-	137.6
分類業績	434.4	75.5	99.0	(42.1)	(0.7)	(0.7)	-	565.4
業務合併時收購折讓								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

3. 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	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
香港	261.5	740.6
北美	181.0	186.4
英國	151.7	148.8
其他歐洲國家	56.5	55.1
其他地區	99.2	47.1
	<u>749.9</u>	<u>1,178.0</u>

4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
經營溢利已扣除／（計入）：		
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	12.4	14.2
有關策略性投資之減值虧損撥備	0.1	2.2
按公平價值透過損益記賬之金融資產虧損淨額	0.7	-
按公平價值之衍生金融工具收益淨額	(12.5)	-
出售策略性投資之（收益）／虧損	(2.8)	1.0
出售透過損益記賬之金融資產虧損	0.7	-
以股份為基礎之補償開支	2.0	1.1
出售一家附屬公司收益	(6.6)	-
	<u></u>	<u></u>

5. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按 16.5%（二零零七年：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	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	18.4	68.9
— 過往年度之超額撥備	(0.1)	-
— 其他司法權區稅項	1.0	0.4
	<hr/>	<hr/>
	19.3	69.3
遞延稅項		
— 暫時差異之產生及撥備	84.5	26.0
— 稅率變化影響	(60.8)	-
	<hr/>	<hr/>
	43.0	95.3
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 股息

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司於二零零八年六月六日舉行之股東週年大會上通過就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發合共 64,200,000 港元之每股 6.5 港仙之末期股息，股息已於期內向股東派付。

於二零零八年九月十日舉行的董事會會議上，董事宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期股息每股 3.5 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	
	二零零八年	二零零七年
	百萬港元	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	328.7	1,408.5
股份數目		
於期內在外流通之股份加權平均數	987,611,667	526,758,647
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	987,611,667	530,887,458
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	3,081,976	2,931,435
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	990,693,643	533,818,893

8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零零八年 六月三十日 百萬港元	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	265.9	261.8
減：減值撥備	(13.1)	(21.4)
應收貨款（減撥備）	<u>252.8</u>	<u>240.4</u>
其他應收款項、按金及預付款項	190.7	88.9
	<u>443.5</u>	<u>329.3</u>

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：

	二零零八年 六月三十日 百萬港元	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	155.2	98.5
1 至 30 天	57.5	75.8
31 至 90 天	24.5	42.3
90 天以上	15.6	23.8
	<u>252.8</u>	<u>240.4</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。

9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零零八年 六月三十日 百萬港元	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	189.5	250.1
其他應付款項及應計費用	669.8	444.8
物業銷售所得款項	59.1	-
	<u>918.4</u>	<u>694.9</u>

以下為本集團於結算日之應付貨款賬齡分析：

	二零零八年 六月三十日 百萬港元	二零零七年 十二月三十一日 百萬港元
零至 30 天	135.4	236.3
31 至 90 天	8.3	9.4
90 天以上	45.8	4.4
	<u>189.5</u>	<u>250.1</u>

本集團應付貨款及其他應付款項及應計費用之賬面值與其公平價值相若。

中期股息

董事宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期股息每股 3.5 港仙（二零零七年：5.0 港仙）。中期股息將於二零零八年十月二十日或前後派發予於二零零八年十月十日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東名冊將於二零零八年十月八日至二零零八年十月十日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零八年十月六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

於二零零八年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔期內綜合溢利328,700,000港元，而二零零七年同期則為1,408,500,000港元。期內溢利減少主要是由於二零零七年本集團應佔所收購南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）之資產淨值公平價值高於收購成本而產生之收購折讓1,007,500,000港元所致。本集團於期內之收入為749,900,000港元，而二零零七年則為1,178,000,000港元。

物業

於二零零八年上半年，本集團物業分部（包括物業發展、物業投資及管理，及服務式住宅投資及管理）錄得分類溢利519,400,000港元，而二零零七年則為608,900,000港元。

物業發展

就物業銷售而言，儘管香港物業市場於本年度第二季放緩，但本集團適時把握市場機遇，自二零零八年初開始，出售漆喬之四幢別墅。其中三幢別墅之銷售帶來營業額99,900,000港元，而本集團應佔溢利62,000,000港元已於二零零八年上半年確認。第四幢別墅之銷售將於二零零八年下半年確認。該項目現僅餘兩幢別墅尚未售出。

本集團於香港及新加坡正參與多個物業發展項目，可銷售樓面面積合共約為2,600,000平方呎。其中本集團應佔約550,000平方呎。所有該等項目正發展為豪華住宅物業，並將於一至二年內推出市場。

位於香港科發道2號（前稱亞皆老街157號）豪華住宅發展項目之上蓋建築工程正在進行。該發展項目預期於二零零九年年底竣工，此項目將為本集團提供約100,000平方呎可應佔銷售樓面面積。

物業發展（續）

本集團與其他發展商聯手發展之大埔市地段186、187及188號項目正按計劃進行。地基及上蓋建築工程預期分別於二零零八年下半年及二零零九年展開。上述地盤將發展成爲低密度全海景豪華住宅項目。本集團於上述三個地盤各擁有15%權益，而本集團應佔之可銷售樓面面積合共約爲300,000平方呎。該等項目預期於二零一零年至二零一一年間完成。

半山區西摩道項目之地基工程計劃於二零零八年下半年展開。本集團於該項目擁有30%權益，本集團應佔可銷售樓面面積約爲50,000平方呎。全資附屬公司富聯地產有限公司獲委任爲該項目管理方。該項目預期將於二零一一年竣工。

另本集團於新加坡歐思禮徑15-33號Belle Vue Residences之豪華住宅物業發展項目擁有30%權益。該發展項目預期於二零一零年竣工。

於中國，本集團已與香港置地集團合組合營公司（「中國合營公司」），分別各佔40%及60%權益，用作收購位於環渤海地區瀋陽市之首個綜合物業發展項目。中國合營公司透過與當地夥伴合作，持有位於瀋北區及渾南區之數個發展地盤50%之權益。該等地盤合計約佔960,000平方米，將發展爲優質住宅。該等地盤之規劃及設計工作正在進行中。

物業投資及管理

現時，本集團於香港之商用、工業及零售物業之權益是透過其附屬公司—南聯地產持有。於二零零八年六月三十日，本集團之物業投資組合約3,500,000平方呎，其中1,400,000平方呎爲甲級寫字樓及零售場地，而2,100,000平方呎爲工業大廈。

於二零零八年六月三十日，本集團之工業物業組合之總公平市值爲2,434,100,000港元，自二零零七年十二月三十一日起獲得公平價值收益80,000,000港元。該等物業於二零零八年上半年之平均出租率約93%，並繼續受惠於二零零七年之租金持續上升，惟租金升幅已稍爲收窄。

位於灣仔商業區中心之W Square已於二零零八年初完成其翻新工程。該物業現包括15層甲級寫字樓及8層飲食、娛樂及零售商舖。該物業之租金水平較鄰近物業爲高，並獲得令人滿意之出租率。根據本集團之會計政策，其翻修工程完成後，該物業由「發展中物業」被重新分類爲「投資物業」，並於二零零八年上半年錄得153,800,000港元之公平價值收益。

位於觀塘之雙塔式建築甲級寫字樓發展項目 Landmark East，面積達1,300,000平方呎，將於二零零八年九月取得入伙紙。有關市場推廣及租賃活動現正進行，反應熱烈。根據本集團之會計政策，該物業按成本列賬，並於二零零八年六月三十日被分類爲「發展中物業」。於取得入伙紙後，該物業將被重新分類爲「投資物業」。

服務式住宅投資及管理

於二零零八年上半年，Lanson Place憑藉其位於北京的服務式住宅於六月開業及本集團收購位於吉隆坡之豪華型服務式公寓發展項目之50%股權，進一步加強Lanson Place於中國及東南亞之市場地位。

作為香港馳名精品酒店之一，香港Lanson Place Hotel已於二零零八年上半年取得逾88%之平均入住率。該物業於期內已錄得公平價值收益79,200,000港元。

在中國業務方面，位於上海之逸蘭錦麟天地服務公寓為移居上海的高級管理行政人員及家屬提供優質服務住宅，並於上海的服務住宅市場具有領導地位，於上半年取得95%之平均出租率。於四月，逸蘭錦麟天地服務公寓之管理合約已獲續約十年。與此同時，位於北京之逸蘭新城國際服務公寓已於二零零八年六月試業。該物業已由「發展中物業」重新分類為「投資物業」，並於二零零八年上半年錄得公平價值收益45,800,000港元。

於二零零八年五月，本集團與DNP Holdings Berhad（Wing Tai Holdings Limited之附屬公司）組成合營公司，雙方各佔一半權益，以收購位於馬來西亞吉隆坡商業中心區內一個擁有115個單位之豪華住宅發展項目。該發展項目之淨樓面面積約為200,000平方呎，計劃將發展為新一代Lanson Place服務式住宅，並於二零一一年投入營運。

成衣

本集團之成衣業務主要包括：成衣製造及貿易、及品牌產品分銷，並於二零零八年上半年取得營業額合共442,600,000港元，二零零七年則為427,000,000港元。期內之分類業績錄得虧損，其中持續經營業務之虧損為22,900,000港元，已中止經營業務之虧損為18,000,000港元，二零零七年則虧損42,800,000港元。

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，根據二零零七年年末釐定之重組計劃，若干無盈利之製造及貿易業務已按計劃如期結束。重組之相關成本已於二零零七年之賬目內作出充分撥備。相關業務結束後，已中止經營業務之虧損於二零零八年下半年將大幅減少。

投資活動

於二零零八年上半年，本集團之投資活動錄得分類溢利52,100,000港元，二零零七年則虧損700,000港元。分類業績上升來自南聯地產所持有本集團投資之股息收入及已變現／未變現收益減去虧損。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團之資產淨值達 8,872,200,000 港元（二零零七年十二月三十一日：8,493,000,000 港元）。資產淨值增加之原因為期內之溢利 438,800,000 港元扣除於二零零八年上半年派發二零零七年度末期股息 64,200,000 港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之借貸淨額（即銀行借貸及其他長期貸款總額減銀行結餘及現金）為3,987,300,000港元（二零零七年十二月三十一日：2,361,600,000港元），佔本集團資產淨值44.9%（二零零七年十二月三十一日：27.8%）。借貸淨額及負債比率增加之主要原因為於二零零八年上半年物業發展項目之建築借貸上升所致。本集團之銀行借貸利息主要以浮動息率計算。本集團約95.7%之銀行借貸毋須於一年內償還，而本集團於二零零八年六月三十日之未動用銀行融資逾1,587,100,000港元（二零零七年十二月三十一日：591,000,000港元）。

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣及美元進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債 447,300,000 港元（二零零七年十二月三十一日：421,400,000 港元）。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，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1,042,900,000港元（二零零七年十二月三十一日：863,200,000港元）。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。

於二零零八年六月三十日，本集團賬面值分別為4,817,700,000港元、62,100,000港元、3,297,600,000港元、84,200,000 港元、1,542,000,000港元、2,780,100,000 港元、183,000,000 港元及22,200,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地及土地使用權、租賃樓宇、發展中物業、待出售物業、策略性投資及銀行存款已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保。

前景

展望二零零八年下半年，本集團對於香港及中國之業務前景抱審慎樂觀態度。次按危機及信貸緊縮問題引起之海外經濟衰退，為亞洲地區之業務環境帶來不穩定因素。

利好消息方面，中國國內消費將繼續上升及財富迅速增加之現象將會持續。受惠於相對較低之利率、低失業率及政府對基建項目投放大量資源，香港自置物業買家對優質住宅之需求將會持續。我們預期，中國及香港之穩固經濟基調仍會於本年帶動兩地經濟增長，但速度將會相對放緩。

在現有市場帶動下，本集團將會善用機遇，進一步拓展於香港及中國之市場，為未來數年帶來可觀之盈利。

就物業發展業務而言，我們預期於利好市場機遇下出售位於科發道、西摩道、大埔白石角發展區及新加坡 Belle Vue Residences 之優質發展項目，將可增強本集團之盈利及財務優勢。

而香港市場對辦公室之持續需求，可為我們的投資物業帶來穩定之租金上調空間，並提升出租率。待 Landmark East 於二零零八年第三季度竣工後，本公司之物業投資組合將增加至 3,500,000 平方呎。我們充滿信心，於短期內推出之 Landmark East 將可掌握市場之穩定需求，進一步提升本集團之經常性收入基礎及現金流狀況。

在服務式住宅業務方面，Lanson Place 將會繼續擴充及發展為泛亞地區一個強大品牌。與此同時，我們預期籍著與香港置地集團組成之合營公司，發展瀋陽項目及不斷物色優越之投資商機，將為本集團提供可觀回報及可持續之增長。隨著中國物業市場進一步整合，合營公司將會在國內經濟繁盛之城市繼續物色合適之項目，擴大本集團在中國之市場覆蓋率。

我們相信，憑藉我們更強大之業務平台，將可應付現時反覆波動之市場，並且盡享市場機遇，為未來再創佳績。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團約聘有5,100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，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內行使。

企業管治

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟本公司的非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則，於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

本公司已採納上市規則附錄十所載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爲守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢後，所有董事確認彼等於自二零零八年一月一日至六月三十日期間均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，本公司及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。

刊發業績公佈及中期報告

本公佈在香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.usi.com.hk上登載。二零零八年中期報告將會於適當時候寄發予本公司之股東，亦可於上述網站內查閱。

承董事會命
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零零八年九月十日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、黃奕鑑（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗及楊傑聖