

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)



二零零八年度中期報告



*僅供識別

封面圖片：(頁中) Landmark East
(頁左) W Square

目 錄

2	主席報告
	簡明綜合中期財務資料 (未經審核)
3	— 簡明綜合收益表
4	— 簡明綜合資產負債表
6	— 簡明綜合權益變動表
8	— 簡明綜合現金流量表
9	— 簡明綜合中期財務資料附註
21	中期股息
21	管理層討論及分析
27	一般資料
36	公司資料

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，更加强了品牌之認受性，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

簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

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。

	附註	未經審核	
		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
收入	4	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	5	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	6	(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	7	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)	8		
—基本		0.33港元	2.65港元
—攤薄		0.33港元	2.64港元

第9頁至第20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

於二零零八年六月三十日

	附註	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
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權	9	3,305.4	5,772.4
投資物業	9	4,849.0	3,463.0
發展中物業	9	1,547.3	1,175.5
其他物業、廠房及設備	9	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
		11,453.8	12,307.1
流動資產			
存貨		154.8	147.2
待出售物業	10	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	11	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
		4,160.3	2,528.6
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	12	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	13	178.2	902.7
		1,249.6	1,934.3
流動資產淨值		2,910.7	594.3
資產總值減流動負債		14,364.5	12,901.4

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	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
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	13	4,126.1	3,208.0
衍生金融工具		21.3	31.8
其他長期貸款	14	166.1	43.6
遞延稅項負債		1,178.8	1,125.0
		5,492.3	4,408.4
資產淨值		8,872.2	8,493.0
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	15	494.0	493.7
儲備		6,859.1	6,606.1
		7,353.1	7,099.8
少數股東權益		1,519.1	1,393.2
權益總額		8,872.2	8,493.0

第9頁至第20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

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔資本及儲備														
	本公司		股份溢價	對沖儲備	投資重估儲備	備具以股份為基準之獎勵儲備			其他物業重估儲備	換算儲備	總入盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	
	股本	發行股份之責任				未歸還之獎勵儲備	已歸還之獎勵儲備	其他儲備						股東權益	權益總額
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	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		
所估過往持作策略性投資權益之收購後儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425.0	425.0	-	425.0		
所估聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	0.9	-	-	0.9	-	0.9		
於權益類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	-	2,129.8	-	-	(409.3)	-	-	-	-	-	1,720.5	1,852.5	3,573.0		
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	-	1.1	-	-	-	-	1.1	-	1.1		
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	-	(0.3)	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)		
根據股份獎勵計劃發行之股份	0.1	-	0.3	-	-	-	-	-	-	-	0.4	-	0.4		
派付二零零六年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(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		
因換算香港境外業務財務報表而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	6.6	-	-	6.6	-	6.6		
重估策略性投資產生之盈餘	-	-	-	-	(23.7)	-	-	-	-	-	(23.7)	(5.9)	(29.6)		
對沖儲備減少	-	-	-	(28.8)	-	-	-	-	-	-	(28.8)	-	(28.8)		
所估聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	4.3	-	-	4.3	-	4.3		
於權益類直接確認之收入淨額	-	-	-	(28.8)	(23.7)	-	-	10.9	-	-	(41.6)	(5.9)	(47.5)		
截至二零零七年十二月三十一日止六個月之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327.4	327.4	75.3	402.7		
期內已確認收入總額	-	-	-	(28.8)	(23.7)	-	-	10.9	-	327.4	285.8	69.4	355.2		

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔資本及儲備												
	本公司		股份溢價	對沖儲備	備員以股份				撥入盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	
	股本	發行股份之責任			投資重估儲備	有基準之報酬儲備	其他物業重估儲備	換算儲備				股東權益	權益總額
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
收購附屬公司	230.0	(2,129.8)	2,405.1	-	-	-	-	-	-	505.3	(667.4)	(162.1)	
出售部份附屬公司之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.6)	(19.6)	
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	-	3.1	-	-	-	3.1	-	3.1	
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	-	(1.3)	-	-	-	(1.3)	-	(1.3)	
根據股份獎勵計劃發行股份	0.3	-	1.7	-	-	-	-	-	-	2.0	-	2.0	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.5)	(87.5)	
已付二零零七年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(49.4)	-	(49.4)	-	(49.4)	
於二零零七年十二月三十一日	493.7	-	2,849.0	(27.4)	(16.3)	5.7	12.1	19.2	470.7	3,293.1	7,099.8	1,393.2	8,493.0
於二零零八年一月一日	493.7	-	2,849.0	(27.4)	(16.3)	5.7	12.1	19.2	470.7	3,293.1	7,099.8	1,393.2	8,493.0
因換算香港境外業務財務報表而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	12.6	-	12.6	10.2	22.8	
對沖儲備增加	-	-	-	4.2	-	-	-	-	-	4.2	1.2	5.4	
重估策略性投資產生之虧損淨額	-	-	-	-	(6.2)	-	-	-	-	(6.2)	(9.1)	(15.3)	
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	4.0	-	4.0	-	4.0	
於權益直接確認之收入淨額	-	-	-	4.2	(6.2)	-	-	16.6	-	14.6	2.3	16.9	
截至二零零八年六月三十日止六個月之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	328.7	328.7	110.1	438.8	
出售策略性投資	-	-	-	-	(28.5)	-	-	-	-	(28.5)	-	(28.5)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	0.6	-	0.6	-	0.6	
期內已確認收入總額	-	-	-	4.2	(34.7)	-	-	17.2	-	328.7	315.4	427.8	
透過共同控制實體收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.4	13.4	
出售部份附屬公司影響之逆轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.0	12.0	
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	-	1.8	-	-	-	1.8	-	1.8	
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	-	(2.0)	-	-	-	(2.0)	-	(2.0)	
根據股份獎勵計劃發行股份	0.3	-	2.0	-	-	-	-	-	-	2.3	-	2.3	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.9)	(11.9)	
已付二零零七年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(64.2)	-	(64.2)	-	(64.2)	
於二零零八年六月三十日	494.0	-	2,851.0	(23.2)	(51.0)	5.5	12.1	36.4	406.5	3,621.8	7,353.1	1,519.1	8,872.2

第9頁至第20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 百萬港元	二零零七年 百萬港元
(用於)／來自經營活動之現金淨額		(142.8)	31.5
投資活動之現金流量			
收購共同控制實體／附屬公司	16	(31.9)	638.1
其他投資之現金流量		(1,265.5)	(1,387.6)
用於投資活動之現金淨額		(1,297.4)	(749.5)
來自融資活動所得之現金淨額		125.4	1,456.4
匯率變動之效應		0.3	1.4
現金及等值現金之(減少)／增加		(1,314.5)	739.8
於期初之現金及等值現金		1,798.6	400.6
於期末之現金及等值現金		484.1	1,140.4
現金及等值現金之結存分析			
銀行結存及現金		488.1	1,144.6
銀行透支		(4.0)	(4.2)
		484.1	1,140.4

第9頁至第20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

截至二零零八年六月三十日止六個月

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、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

本簡明綜合中期財務資料於二零零八年九月十日獲董事會批准刊發。

2. 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。未經審核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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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：

		於該日或以後開始 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— 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：

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列	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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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	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
其他項目								
折舊及攤銷	-	0.5	1.5	5.5	3.8	1.2	-	12.5
應收貨款及其他應收 款項之撇銷	-	-	-	1.3	-	-	-	1.3
就策略性投資之減值 虧損撥備	-	-	-	-	-	0.1	-	0.1

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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
其他項目								
折舊及攤銷	-	3.3	0.1	6.0	3.8	1.1	-	14.3
就策略性投資之減值 虧損撥備	-	-	-	-	-	2.2	-	2.2

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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
	749.9	1,178.0

5. 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)	-

6. 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 百萬港元	二零零七年 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
	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)	-
	43.0	95.3

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

7. 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。

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	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 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	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

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

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
二零零八年一月一日期初之賬面淨值	5,772.4	3,463.0	1,175.5	294.0
匯兌調整	10.8	1.2	-	1.1
公平價值變動產生之收益	-	371.5	-	-
添置	440.4	0.9	1,101.4	9.4
收購一共同控制實體	165.7	-	1.4	0.5
出售一附屬公司	-	-	-	(29.8)
自租賃土地及土地使用權轉至投資物業	(471.6)	471.6	-	-
自發展中物業轉至投資物業	-	541.8	(541.8)	-
轉至待出售物業	(2,591.0)	-	(189.2)	-
出售	-	(1.0)	-	(0.7)
折舊及攤銷	(21.3)	-	-	(12.1)
二零零八年六月三十日期末之賬面淨值	3,305.4	4,849.0	1,547.3	262.4
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	5,106.8	3,134.7	551.1	332.6

本集團之投資物業根據二零零八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. 待出售物業

	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
租賃土地及持作出售之發展中物業	2,850.0	-
已落成物業	30.8	62.3
	2,880.8	62.3

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

11. 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)	252.8	240.4
其他應收款項、按金及預付款項	190.7	88.9
	443.5	329.3

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
	252.8	240.4

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。

12. 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	-
	918.4	694.9

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)

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
	189.5	250.1

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。

13. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	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
一年內到期	178.2	902.7
一至二年內到期	449.9	577.0
三至五年內到期	3,408.3	2,062.6
五年後	267.9	568.4
	4,304.3	4,110.7
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(178.2)	(902.7)
於一年後到期之款項	4,126.1	3,208.0

銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

銀行貸款乃以本集團資產作抵押如下：

	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
投資物業	4,817.7	2,680.6
永久業權物業	62.1	62.4
租賃土地及土地使用權	3,297.6	5,754.2
租賃樓宇	84.2	8.6
發展中物業	1,542.0	1,175.5
待出售物業	2,780.1	-
策略性投資	183.0	-
銀行存款	22.2	21.0
	12,788.9	9,702.3

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

14. 其他長期貸款

貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供。所有貸款並不計息、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。

其他長期貸款之賬面值與其公平價值相若。

15. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.50港元		
法定：		
於二零零七年一月一日	1,320,000,000	660.0
法定股本增加	680,000,000	340.0
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	526,671,589	263.3
因行使獎勵股份而發行股份	789,750	0.4
因收購附屬公司而發行股份	460,035,579	230.0
於二零零七年十二月三十一日	987,496,918	493.7
因行使獎勵股份而發行股份	500,250	0.3
於二零零八年六月三十日	987,997,168	494.0

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

16. 業務合併

於二零零八年一月，本集團透過一間擁有40%權益之共同控制實體收購瀋陽高棋房地產開發有限公司、瀋陽雅潤房地產開發有限公司及瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司(統稱「瀋陽公司」) 20%之股權，代價為現金31,000,000港元。瀋陽公司主要在中國內地從事物業發展。

本集團應佔收購資產淨額之詳情如下：

	公平價值 百萬港元	瀋陽公司 賬面值 百萬港元
租賃土地及土地使用權	165.7	136.1
發展中物業	1.4	0.4
其他物業、廠房及設備	0.5	0.5
策略性投資	0.9	0.9
其他非流動資產	103.6	103.6
遞延稅項資產	2.8	2.8
待出售物業	42.7	13.6
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	19.4	19.4
可收回稅項	0.5	0.5
銀行結存及現金	10.8	10.8
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(121.3)	(121.3)
銀行貸款	(112.4)	(112.4)
應付稅項	(0.2)	(0.2)
遞延稅項負債	(27.9)	-
少數股東權益	(2.8)	(2.5)
	<u>83.7</u>	<u>52.2</u>
少數股東權益	<u>(41.0)</u>	
所收購資產淨值	<u>42.7</u>	
購買代價透過下列方式支付：		
現金	31.0	
收購之交易成本	11.7	
	<u>42.7</u>	
以現金結算之購買代價	(42.7)	
所收購附屬公司之現金及等值現金	<u>10.8</u>	
因收購產生之現金流出淨值	<u>(31.9)</u>	

為符合本集團之會計政策及呈列，已就瀋陽公司之賬面值作出調整。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

17. 承擔

	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
就持作投資之發展中物業之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	293.9	1,370.6
– 已授權但未訂約	–	11.1
就持作出售之發展中物業之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	249.5	–
– 已授權但未訂約	11.2	–
就收購其他物業、廠房及設備之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	1.7	0.6
– 已授權但未訂約	1.2	–
	557.5	1,382.3

18. 或然負債

	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
為聯營公司獲取信貸 而給予銀行之擔保	445.4	419.5
給予銀行之其他擔保	1.9	1.9
	447.3	421.4

19. 有關連人士重大交易

本集團於期內與有關連人士之重大交易如下：

	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
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	8.6	8.0
退休福利費用	0.4	0.3
	9.0	8.3
來自聯營公司之利息收入	5.1	2.8
來自聯營公司之項目管理費收入	4.4	4.5
來自投資公司之附屬公司之項目管理費收入	–	1.2
來自本公司主要股東之物業租賃收入	0.5	–

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

中期股息及 管理層討論及分析

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。

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。其中銷售三幢別墅錄得之營業額為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入賬。第四幢別墅之銷售將於二零零八年下半年入賬。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。其中本集團應佔面積約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平方呎應佔銷售樓面面積。

管理層討論及分析

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及二零零九年下半年展開。上述地盤將發展成為低密度全景豪華住宅項目。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為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將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為50,000平方呎。本集團全資附屬公司富聯地產有限公司獲委任為該項目經理。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，將發展為優質住宅。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，本集團之投資物業組合約3,500,000平方呎，其中1,400,000平方呎為甲級寫字樓及零售場地，而2,100,000平方呎為工業大廈。

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價值為2,434,100,000港元，自二零零七年十二月三十一日錄得公平價值收益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，惟租金升幅已稍為收窄。

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為高，出租率令人滿意。根據本集團之會計政策，其翻新工程完成後，該物業由「發展中物業」被重新分類為「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為「發展中物業」。於取得入伙紙後，該物業將被重新分類為「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、以及品牌產品分銷，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。

管理層討論及分析

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存及現金)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，我們預期藉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。

管理層討論及分析

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。

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

於二零零八年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第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）；或根據聯交所證券上市規則（「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」）必須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

1. 於本公司之權益

董事	個人權益	持有普通股數目			以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註e)	總權益	佔已 發行股本 百分比 (附註a)
		家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	2,594,249	-	148,439,086 (附註b)	332,152,024 (附註c)	954,750	484,140,109	49.00%
鄭維新	2,654,750	-	-	332,152,024 (附註c)	818,250	335,625,024	33.97%
鄭文彪	-	-	-	332,152,024 (附註c)	-	332,152,024	33.62%
吳德偉	150,500	762,000	-	-	74,500	987,000	0.10%
區慶麟	546,750	-	-	-	228,250	775,000	0.08%
郭炳聯	-	-	-	6,918,425 (附註d)	-	6,918,425	0.70%
馬世民	-	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.10%

附註：

- 於二零零八年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為987,997,168股。
- 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共148,439,086股股份之權益。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股股份。
- 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.（前稱Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited）及Crossbook Group Limited實益擁有之332,152,024股股份，誠如下文標題為「主要股東之權益」一節所載。
- 郭炳聯先生為一家信託基金之受益人，該信託基金之資產包括6,918,425股股份。
- 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之購股權及獎勵股份之相關股份權益，有關詳情載於下文標題為購股權計劃或股份獎勵計劃一節。

一般資料

2. 於相聯法團股份之權益－南聯地產控股有限公司（「南地」）

董事	持有普通股數目				總權益	佔南地 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		
鄭維志	-	27,000	-	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%
鄭維新	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	-	-	-	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	-	-	-	500	0.0002%

附註：

- (a) 於二零零八年六月三十日，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有205,835,845股南地之股份（「南地股份」）之權益，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)及本公司(162,844,458股南地股份)實益擁有。

除本報告所披露者外，於二零零八年六月三十日，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擁有或被視為擁有之任何權益或淡倉、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須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

一般資料

主要股東之權益

於二零零八年六月三十日，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／姓名	股份數目 之總權益	佔持股 百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.76%
Crossbrook Group Limited	202,808,162	20.53%
Wing Tai Holdings Limited	332,152,024	33.62% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	332,152,024	33.62% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	332,152,024	33.62% (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	13.71% (附註4)
雄聲發展有限公司	135,446,118	13.71% (附註4)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	15.02% (附註5)
新鴻基地產發展有限公司	136,956,400	13.86% (附註6)
華大置業有限公司	76,184,600	7.71%
Franham Group Ltd	76,184,600	7.71% (附註7)
周文軒	112,824,744	11.42% (附註8)
周巖雲震	112,824,744	11.42% (附註8)
周忠繼	112,609,202	11.40% (附註9)
周尤玉珍	112,609,202	11.40% (附註9)

一般資料

附註：

- (1) 於二零零八年六月三十日之已發行股份總數為987,997,168股。
- (2) 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 Retail Pte. Ltd. (前稱Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited) 之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd. 擁有22,998,000股股份。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人(受益人為鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生)，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。
- (4) 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分別持有之68,747,996股股份及66,698,122股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。
- (5) 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所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股股份。
- (6) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產發展」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc. (「Sunrise」)及Country World Ltd. (「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有83,946,158股股份。

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

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

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

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

由於新鴻基地產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、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份中擁有權益。
- (7) Franham Group Ltd實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之股份中擁有權益。

一般資料

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

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

因家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，周文軒先生及周巖雲震女士各自被視為於112,824,744股股份中擁有權益。

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

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

因家族權益及於Franham Group Ltd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股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司並未獲任何主要股東通知其擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而須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。

其他人士權益

於二零零八年六月三十日，本公司並無獲悉除主要股東外尚有任何人士持有公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

一般資料

購股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，本公司董事會可全權酌情授出購股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份。購股權計劃之目的，為使本公司能夠授出購股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。

截至二零零八年六月三十日止六個月內已按購股權計劃授出購股權及尚未行使之購股權變動概況之詳情如下：

董事	授予日期	每股普通股 行使價	購股權數目				期內 註銷/ 失效	於二零零八年 六月三十日	行使期	攤銷之 購股權 公平價值 (港元)
			於二零零八年 一月一日	期內授出	期內行使	期內				
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	-	-	-	1,000,000	19.4.2006至18.4.2010	39,000	

附註：已授出之購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，需由授出日期一週年後起計，每年按總數以25%計逐步生效。

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。

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。

一般資料

截至二零零八年六月三十日止六個月內授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零零八年六月三十日	尚未行使之獎勵之歸屬日期/期限	行使期	攤銷之獎勵股份公平價值(港元)
		於二零零八年一月一日	期內授出之獎勵	期內歸屬及行使	期內註銷/失效				
董事									
鄭維志	13.9.2005	300,000	-	-	-	300,000	13.9.2008	13.9.2008至12.9.2015	77,000
	25.4.2006	409,500	-	-	-	409,500	12.1.2008至12.1.2009	12.1.2008至11.1.2016	138,000
	26.7.2007	327,000	-	81,750	-	245,250	8.2.2009至8.2.2010	8.2.2009至26.7.2017	343,000
鄭維新	13.9.2005	300,000	-	-	-	300,000	13.9.2008	13.9.2008至12.9.2015	77,000
	25.4.2006	409,500	-	136,500	-	273,000	12.1.2009	12.1.2009至11.1.2016	138,000
	26.7.2007	327,000	-	81,750	-	245,250	8.2.2009至8.2.2010	8.2.2009至26.7.2017	343,000
吳德偉	13.9.2005	45,000	-	-	-	45,000	13.9.2008	13.9.2008至12.9.2015	12,000
	25.4.2006	44,250	-	14,750	-	29,500	12.1.2009	12.1.2009至11.1.2016	15,000
區慶麟	13.9.2005	75,000	-	-	-	75,000	13.9.2008	13.9.2008至12.9.2015	19,000
	25.4.2006	82,500	-	27,500	-	55,000	12.1.2009	12.1.2009至11.1.2016	28,000
	26.7.2007	131,000	-	32,750	-	98,250	8.2.2009至8.2.2010	8.2.2009至26.7.2017	138,000
僱員									
	13.9.2005	112,500	-	-	-	112,500	13.9.2008	13.9.2008至12.9.2015	28,000
	25.4.2006	159,750	-	53,250	-	106,500	12.1.2009	12.1.2009至11.1.2016	54,000
	29.6.2006	15,000	-	-	-	15,000	29.6.2008至28.6.2009	29.6.2008至28.6.2016	6,000
	26.7.2007	288,000	-	72,000	-	216,000	8.2.2009至8.2.2010	8.2.2009至26.7.2017	291,000
	26.7.2007	37,000	-	-	-	37,000	17.7.2008至17.7.2010	17.7.2008至26.7.2017	39,000
		<u>3,063,000</u>	<u>-</u>	<u>500,250</u>	<u>-</u>	<u>2,562,750</u>			<u>1,746,000</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。

一般資料

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零八年六月三十日，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3,216,800,000港元，乃超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零八年六月三十日，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	17,145.7	3,467.4
流動資產	2,411.9	643.9
流動負債	(1,893.5)	(545.1)
非流動負債	(14,288.3)	(2,583.3)
應收股東款項及貸款	8,849.9	2,252.2
應付股東款項及貸款	(7,757.2)	(1,608.9)
資產淨值	4,468.5	1,626.2

審核委員會

審核委員會已聯同本公司管理層及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，以及就本中期報告與管理層商討內部監控及財務報告等事宜。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零八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。

在本公司作出具體查詢後，所有董事已確認，彼等於二零零八年一月一至六月三十日期間一直全面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)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零八年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。

一般資料

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。

公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志太平紳士*GBS* (主席)
鄭維新太平紳士*SBS* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳德偉
區慶麟

非執行董事

郭炳聯
黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事)
康百祥
駱思榮

獨立非執行董事

馬世民*CBE*
方鏗太平紳士*GBS*
楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)
方鏗太平紳士*GBS*
黃奕鑑
康百祥 (為黃奕鑑之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志太平紳士*GBS* (主席)
鄭維新太平紳士*SBS*
馬世民*CBE*
方鏗太平紳士*GBS*
楊傑聖

合資格會計師、公司秘書兼財務總監

馮靜雯

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)
Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行
中國銀行(香港)有限公司

主要股份過戶及登記處

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

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
新蒲崗五芳街二號
裕美工業中心二十五樓

公司網址

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

香港聯合交易所股份代號

369