



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南 聯 地 產 控 股 有 限 公 司

開曼群島註冊成立之有限公司

股份代號：1036

中期報告

截至二零零八年六月三十日止六個月

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{☆△}
周偉偉
沈弼男爵 CBE [★]
林紀利 OBE [★]
羅嘉瑞 GBS, JP [★]
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [★]
鄭維新 SBS, JP ^{☆△}
陳周薇薇
鍾漢城
區慶麟

[★]獨立非執行董事

[☆]非執行董事

[△]交替董事：馮靜雯

審核委員會

林紀利 OBE
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP
鄭維志 GBS, JP [△]

[△]交替委員：馮靜雯

薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP
林紀利 OBE
周偉偉

提名委員會

羅嘉瑞 GBS, JP
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [▲]
鄭維志 GBS, JP

[▲]交替委員：林紀利 OBE

公司秘書

區紹祺

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

黎德基何福康律師行

往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 309, Uglan House, South Church Street,
George Town, Grand Cayman, Cayman Islands.

主要營業地址

香港九龍尖沙咀東部加連威老道九十八號
東海商業中心二樓
電話： (852) 2731 1777
圖文傳真： (852) 2810 1199
網址： <http://www.winsorprop.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一百八十三號
合和中心四十六字樓
電話： (852) 2862 8628
圖文傳真： (852) 2529 6087
網址： <http://www.computershare.com>

主席
董事總經理

主席

主席

主席

中期業績

董事會欣然提呈截至二零零八年六月三十日止六個月南聯地產控股有限公司（「本公司」）之未經審核之簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表與截至二零零八年六月三十日本公司之未經審核簡明綜合資產負債表，隨附有關之附註說明（統稱「中期賬目」）。

為使本公司之財政年度結算日與富聯國際集團有限公司（「富聯國際」）一致，本公司董事會已於二零零七年七月決議通過本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本中期業績涵蓋二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日止六個月（「此半年度」）。由於簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及有關附註之比較金額，涵蓋二零零七年四月一日至二零零七年九月三十日止六個月（「比較期間」），此半年度及比較期間之金額並非全部可作比較。

簡明綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月	
		二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
收益	3	110,515	77,241
銷售成本		<u>(31,852)</u>	<u>(23,995)</u>
毛利		78,663	53,246
其他收入	3	40,907	23,829
銷售開支		(2,246)	(938)
行政開支		(18,688)	(17,743)
投資物業公平值增加		195,341	209,529
其他收益，淨額	4	25,076	127,859
其他經營開支		<u>(783)</u>	<u>(588)</u>
		318,270	395,194
融資收入		1,647	15,860
融資成本	5	<u>(15,689)</u>	<u>(98)</u>
經營盈利	6	304,228	410,956
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>1,622</u>	<u>23,792</u>
除稅前盈利		305,850	434,748
稅項收入/(支出)	7	<u>5,782</u>	<u>(66,037)</u>
期內盈利		<u>311,632</u>	<u>368,711</u>
應佔：			
本公司股東		308,693	365,408
附屬公司少數股東權益		<u>2,939</u>	<u>3,303</u>
		<u>311,632</u>	<u>368,711</u>
		港元	港元
每股盈利	8	<u>1.19</u>	<u>1.41</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	9	<u>31,162</u>	<u>31,162</u>

簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日結算

	附註	未經審核 二零零八年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	11	2,674	32,194
投資物業	12	8,588,230	6,660,890
發展中物業		—	921,717
聯營公司		349,623	332,648
可供出售財務資產		405,758	442,382
遞延稅項資產		5,488	6,042
商譽		57,807	61,092
		<u>9,409,580</u>	<u>8,456,965</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	13	51,245	49,142
按公平值透過損益列賬財務資產		5,264	14,850
衍生金融工具		—	164
銀行結餘及現金		168,694	146,864
		<u>225,203</u>	<u>211,020</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	14	390,597	308,733
衍生金融工具		1,751	10,016
銀行貸款及透支	15	68,424	2,000
應付稅項		58,296	65,061
應付中期股息		—	31,162
		<u>519,068</u>	<u>416,972</u>
流動負債淨值			
		<u>(293,865)</u>	<u>(205,952)</u>
總資產減流動負債			
		<u>9,115,715</u>	<u>8,251,013</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	16	2,014,032	1,341,700
其他長期貸款	17	32,498	35,275
衍生金融工具		21,252	31,760
遞延稅項負債		875,920	892,385
		<u>2,943,702</u>	<u>2,301,120</u>
資產淨值			
		<u>6,172,013</u>	<u>5,949,893</u>
股本			
股本		2,596	2,596
其他儲備		1,036,674	1,068,500
保留盈利		5,080,071	4,802,540
擬派末期股息		—	57,131
宣派中期股息		31,162	—
本公司股東應佔權益			
		<u>6,150,503</u>	<u>5,930,767</u>
附屬公司少數股東權益		21,510	19,126
總權益			
		<u>6,172,013</u>	<u>5,949,893</u>

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

	未經審核								總額 港幣千元
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東 港幣千元	附屬公司 少數股東 權益 港幣千元	
二零零八年一月一日結餘	2,596	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,859,671	5,930,767	19,126	5,949,893
折算產生之匯兌差額	—	—	—	5,455	—	—	5,455	76	5,531
可供出售財務資產出售 時之變現	—	—	(7,259)	—	—	—	(7,259)	(89)	(7,348)
出售附屬公司時變現	—	—	—	703	—	—	703	(542)	161
可供出售財務資產分派 時之變現	—	—	(28,670)	—	—	—	(28,670)	—	(28,670)
可供出售財務資產之 公平值虧損	—	—	(7,799)	—	—	—	(7,799)	—	(7,799)
結算時之變現	—	—	—	—	6,485	—	6,485	—	6,485
現金流量對沖之公平值 虧損	—	—	—	—	(741)	—	(741)	—	(741)
直接確認於權益內之 盈利/(虧損)淨額	—	—	(43,728)	6,158	5,744	—	(31,826)	(555)	(32,381)
	2,596	769,080	283,452	5,394	(21,252)	4,859,671	5,898,941	18,571	5,917,512
期內盈利	—	—	—	—	—	308,693	308,693	2,939	311,632
已派股息	—	—	—	—	—	(57,131)	(57,131)	—	(57,131)
二零零八年六月三十日 結餘	2,596	769,080	283,452	5,394	(21,252)	5,111,233	6,150,503	21,510	6,172,013
二零零七年四月一日結餘	2,596	769,080	361,415	(4,475)	113	4,230,013	5,358,742	14,531	5,373,273
折算產生之匯兌差額	—	—	—	4,108	—	—	4,108	41	4,149
可供出售財務資產出售 時之變現	—	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)	(160)	(3,196)
可供出售財務資產之 公平值收益	—	—	1,346	—	—	—	1,346	38	1,384
所佔一間聯營公司儲備	—	—	—	—	(31)	—	(31)	—	(31)
直接確認於權益內之 盈利/(虧損)淨額	—	—	(1,690)	4,108	(31)	—	2,387	(81)	2,306
	2,596	769,080	359,725	(367)	82	4,230,013	5,361,129	14,450	5,375,579
期內盈利	—	—	—	—	—	365,408	365,408	3,303	368,711
已派股息	—	—	—	—	—	(77,905)	(77,905)	—	(77,905)
二零零七年九月三十日 結餘	2,596	769,080	359,725	(367)	82	4,517,516	5,648,632	17,753	5,666,385

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

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	62,737	31,491
投資活動(所耗)/所得之現金淨額	(692,701)	3,061
融資活動所得之現金淨額	650,388	4,297
匯率變動之影響	<u>1,331</u>	<u>2,667</u>
現金及現金等值物增加	21,755	41,516
現金及現金等值物期初結餘	<u>146,864</u>	<u>601,456</u>
現金及現金等值物期末結餘	<u>168,619</u>	<u>642,972</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	168,694	642,972
銀行透支	<u>(75)</u>	<u>—</u>
	<u>168,619</u>	<u>642,972</u>

未經審核中期賬目附註

1. 一般資料

本公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃富聯國際，該公司乃在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。本集團亦不時參與地產發展活動。

本集團之中期賬目為未經審核，但已由本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期賬目亦由本公司之審核委員會審閱，且並無異議。本公司董事會於二零零八年九月十日批准及授權發佈此中期賬目。

2. 編製基礎及會計政策

此中期賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及聯交所之證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

中期賬目應連同截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之年度賬目一併閱讀。編製中期賬目時，除下文所述外，本公司所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之年度賬目時所採用者一致。

在此半年度，本集團採納以下由香港會計師公會頒佈，於二零零八年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂詮釋：

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
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 12 號	服務特許權之安排
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 - 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係

採納此等詮釋並未對本集團此半年度或比較期間之業績及財務狀況造成重大影響。

本集團並無採納下列已頒佈但尚未在此半年度生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則第 1 號（修訂）	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第 23 號（修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第 27 號（修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第 32 號及 香港會計準則第 1 號（修訂）	可認沽金融工具及清盤時 產生之責任	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	以股份為基礎之付款 ：歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第 3 號（修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
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 13 號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日

董事預期採納該等準則、修訂及詮釋將不會導致本集團之業務及財務狀況造成重大影響。

未經審核中期賬目附註

3. 收益、其他收入及分類資料

此半年度經確認之收益及其他收入如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
收益		
租務及物業管理	96,462	60,313
倉庫業務	12,973	16,928
出售投資物業	1,080	—
	<u>110,515</u>	<u>77,241</u>
其他收入		
股息收入		
— 來自非上市投資	28,670	8,921
— 來自上市產業信託基金	6,730	6,140
來自聯營公司貸款利息收入	5,033	7,737
其他	474	1,031
	<u>40,907</u>	<u>23,829</u>
	<u>151,422</u>	<u>101,070</u>

未經審核中期賬目附註

3. 收益、其他收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告－業務分類

	截至二零零八年六月三十日止六個月				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 港幣千元	投資 港幣千元	總額 港幣千元
收益	96,462	12,973	1,080	—	110,515
投資物業公平值變更前之分類業績	71,426	1,694	—	38,515	111,635
投資物業公平值增加	195,341	—	—	—	195,341
分類業績	266,767	1,694	—	38,515	306,976
未能分類收入減開支					4,706
出售附屬公司收益	—	6,588	—	—	6,588
未計算融資收入及成本前之經營盈利					318,270
融資收入					1,647
融資成本					(15,689)
經營盈利					304,228
應佔聯營公司盈利減虧損	116	178	1,328	—	1,622
除稅前盈利					305,850
稅項收入					5,782
期內盈利					311,632

	截至二零零七年九月三十日止六個月				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 港幣千元	投資 港幣千元	總額 港幣千元
收益	60,313	16,928	—	—	77,241
投資物業公平值變更前之分類業績	46,525	2,980	—	126,351	175,856
投資物業公平值增加	209,529	—	—	—	209,529
分類業績	256,054	2,980	—	126,351	385,385
未能分類收入減開支					9,809
未計算融資收入及成本前之經營盈利					395,194
融資收入					15,860
融資成本					(98)
經營盈利					410,956
應佔聯營公司盈利減虧損	(484)	—	24,276	—	23,792
除稅前盈利					434,748
稅項支出					(66,037)
期內盈利					368,711

未經審核中期賬目附註

3. 收益、其他收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	截至下列日期止六個月			
	收益		分類業績	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
香港	104,754	67,741	267,210	259,590
新加坡	1,204	1,798	36,571	118,490
中國大陸	4,557	7,702	3,195	7,305
	110,515	77,241	306,976	385,385
未能分類收入減開支			4,706	9,809
出售附屬公司收益			6,588	—
未計算融資收入及成本前之經營盈利			318,270	395,194
融資收入			1,647	15,860
融資成本			(15,689)	(98)
經營盈利			304,228	410,956

4. 其他收益，淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
— 已實現 (虧損)/收益	(733)	198
— 公平值 (虧損)/收益	(681)	2,077
可供出售財務資產之已實現收益	2,773	109,893
外幣滙兌淨收益	4,620	3,120
衍生金融工具之公平值收益	12,509	12,371
出售附屬公司收益	6,588	—
出售機器及設備收益	—	193
其他	—	7
	25,076	127,859

5. 融資成本

於此半年度內，已被資本化作為投資物業之融資成本為港幣 12,450,000 元 (2007: 港幣 2,981,000 元)。

未經審核中期賬目附註

6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	<u>94,141</u>	<u>58,586</u>
扣除：		
銷售成本中出售物業之成本	1,080	—
物業、機器及設備折舊	1,387	1,762
僱員薪津成本（包括董事酬金）	19,126	15,111
投資物業產生租務收入之直接開支	15,594	13,921
有關房地產之經營性租約租金	<u>3,822</u>	<u>3,512</u>

7. 稅項收入/（支出）

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(6,014)	(8,445)
海外稅項	<u>(833)</u>	<u>(19,868)</u>
	<u>(6,847)</u>	<u>(28,313)</u>
遞延稅項		
投資物業公平值改變	(32,231)	(36,668)
其他暫時差異	(2,608)	(1,056)
稅率更改之影響	<u>47,468</u>	<u>—</u>
	<u>12,629</u>	<u>(37,724)</u>
稅項收入/（支出）	<u>5,782</u>	<u>(66,037)</u>

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之 16.5% (2007 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司此半年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

8. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度本公司股東應佔盈利港幣 308,693,000 元 (2007 : 港幣 365,408,000 元) 及此半年度內已發行股數 259,685,288 股 (2007 : 259,685,288 股) 計算。

由於此半年度內本公司並無有可能發行且有攤薄效果之股份 (2007 : 無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

未經審核中期賬目附註

9. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分（2007：每股港幣一角二仙）	31,162	31,162

董事會於二零零八年九月十日舉行之會議上，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港幣一角二分。該項宣派之中期股息並無於本中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零八年十二月三十一日止年度之儲備分派。

10. 與關聯方重大交易

以下為本集團此半年度在日常業務中與關聯方進行重大交易之概要。

(a) 與關聯方之交易

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
來自聯營公司之利息收入（附註i）	5,033	7,737
付予一間關聯公司之項目管理費用並已被資本化作為投資物業成本（附註ii）	(900)	(900)
出售物業予一間關聯公司（附註iii）	1,080	—
收取關聯公司之租金及管理費用（附註iv）	7,498	—
來自一間投資公司之股息收入（附註v）	28,670	—
來自該投資公司被分類為可供出售財務資產之已實現收益（附註vi）	—	103,977

- (i) 應收聯營公司賬款及貸款除合計有港幣 31,898,000 元（31/12/2007：港幣 9,019,000 元）為免息外，應收聯營公司賬款及貸款之利息乃按一般市場利率或雙方訂定之固定息率計算。
- (ii) 付予關聯公司之項目管理費用乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率繳付。
- (iii) 物業以其賬面值售出。
- (iv) 租金及管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (v) 股息乃根據集團於投資公司之權益計算入賬。該投資公司之其餘權益被一間視為本公司主要股東之全資附屬公司擁有，故該公司被類別為關聯方（「該投資公司」）。
- (vi) 於二零零二年六月集團以象徵式代價購入該投資公司之股東貸款。於比較期間之收益來自該投資公司償還有關貸款。

未經審核中期賬目附註

10. 與關聯方重大交易 (接前頁)

(b) 與關聯方之結餘

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款	300,778	291,107
應付聯營公司賬款及貸款	(165,789)	(165,373)
應收控股公司賬款	—	18,067
應付該投資公司賬款及貸款	—	(27,535)

除來自若干應收聯營公司賬款及貸款為有計取利息外，其餘均為無抵押、免息及無指定還款期。

11. 物業、機器及設備

此半年度內，本集團購入物業、機器及設備港幣 464,000 元 (2007 : 港幣 1,223,000 元) 及出售賬面淨值共港幣 29,929,000 元 (2007 : 港幣 22,000 元) 之物業、機器及設備，其中包括因出售附屬公司所錄得之物業、機器及設備出售賬面淨值港幣 29,771,000 元 (2007 : 無)。

12. 投資物業

此半年度內，發展中物業之賬面值港幣 925,280,000 元 (2007 : 無) 被轉列為投資物業及發展成本被資本化作為投資物業成本港幣 807,799,000 元 (2007 : 港幣 199,471,000 元)。此半年度內，出售投資物業之賬面值為港幣 1,080,000 元 (2007 : 無)。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得貸款之抵押品。該等物業之賬面值總額為港幣 8,564,200,000 元 (31/12/2007 : 港幣 5,746,570,000 元)。

投資物業乃按二零零八年六月三十日之公開市場價值列賬。該公開市場價值由本公司董事參照專業估值報告作出評估。

13. 應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	9,656	11,524
減:減值撥備	(8)	(382)
應收賬款扣除撥備	9,648	11,142
其他應收款項、按金及預付賬款	41,597	38,000
	51,245	49,142

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策本集團對新租約或客戶之信貸進行評估。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款 (扣除撥備) 之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期 - 30 日	5,744	5,211
31 - 90 日	2,763	4,652
超過 90 日	1,141	1,279
	9,648	11,142

未經審核中期賬目附註

14. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	82,980	153,983
其他應付款項及應計費用	307,617	154,750
	390,597	308,733

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期－30日	81,662	152,965
31－90日	819	931
超過90日	499	87
	82,980	153,983

15. 銀行貸款及透支

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
銀行透支	75	—
銀行貸款中須於一年內償還，有抵押	20,000	—
長期銀行貸款須於一年內償還（附註16）	48,349	2,000
	68,424	2,000

16. 長期銀行貸款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款，有抵押	2,062,381	1,343,700
減：已列入流動負債內須於一年內償還（附註15）	(48,349)	(2,000)
	2,014,032	1,341,700

銀行貸款之還款安排如下：

一年內	48,349	2,000
第二年內	437,396	559,345
第三至第五年內	1,473,589	351,380
第五年後	103,047	430,975
	2,062,381	1,343,700

銀行貸款皆以港元為面額。銀行貸款平均實際年利率為 2.25% (31/12/2007 : 4.03%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

未經審核中期賬目附註

17. 其他長期貸款

其他長期貸款為欠附屬公司之少數股東貸款。此等貸款為無抵押、免息並預期不會於一年內償還。其他長期貸款之賬面值約相當於其公平值。

18. 資本支出承擔

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出準備	293,879	937,098
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出準備	<u>532,611</u>	<u>515,776</u>
	<u>826,490</u>	<u>1,452,874</u>

19. 租務承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	6,522	5,759
一年後但五年內	<u>3,951</u>	<u>81</u>
	<u>10,473</u>	<u>5,840</u>

20. 財務擔保合約

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
為銀行提供予聯營公司之融資作擔保及完工承諾，按本集團持有之 股權按比例各別作出	<u>564,001</u>	<u>538,127</u>

本集團就銀行提供予聯營公司之融資合共作出港幣 564,001,000 元 (31/12/2007 : 港幣 538,127,000 元) 之擔保。該等融資中有港幣 351,348,000 元 (31/12/2007 : 港幣 307,141,000 元) 已被聯營公司動用。

管理層論述及分析

業務回顧

此半年度本集團未經審核之收益為港幣111百萬元，上年度比較期間則為港幣77百萬元。本集團於此半年度擴大投資物業組合後為收益增加之主要原因。本集團未經審核之除稅後盈利為港幣312百萬元，上年度比較期間則為港幣369百萬元。在扣除投資物業公平值增加減去相關遞延稅項後之港幣163百萬元（比較期間：港幣173百萬元）及由於香港利得稅稅率更改而產生之遞延稅項收入港幣48百萬元（比較期間：無）後，本集團於此半年度之未經審核除稅後盈利為港幣101百萬元（比較期間：港幣196百萬元）。減少之主要原因為本集團於上年度比較期間確認新加坡嘉豪閣項目之應佔非經常性收益港幣104百萬元。

租務及物業管理

本集團於二零零七年十二月三十一日完成購入位於新蒲崗之裕美工業中心整幢物業、位於九龍灣之瑞興中心整幢物業以及位於灣仔之 W Square 餘下之 70% 權益（「新購入物業」）。於此半年度，新購入物業為本集團增加收益港幣 32 百萬元（比較期間：無）。其他收租物業，即位於葵涌之麗晶中心、荃灣之永南貨倉大廈及葵涌之樂基工業大廈亦表現理想。該等物業受惠於租金上調及出租率提高，此半年度之收益由港幣 57 百萬元增加至港幣 61 百萬元。聯同來自其他物業管理收益，此半年度之租務及物業管理總收益為港幣 96 百萬元（比較期間：港幣 60 百萬元）。

W Square 之修繕工程已於二零零八年一月竣工。於竣工後，W Square 成為集團於灣仔區內一幢提供高檔零售及甲級寫字樓之投資物業。租務進展至今令人滿意。

於計入投資物業公平值增加前，此半年度租務及物業管理之分類盈利為港幣 71 百萬元（比較期間：港幣 47 百萬元）。新購入物業之盈利貢獻為盈利增加之主要原因。於二零零八年六月三十日，本集團出租物業之總體出租率為 89%。

倉庫業務

本集團於香港之倉庫業務及中國大陸之冷庫業務，此半年度之收益為港幣 13 百萬元（比較期間：港幣 17 百萬元），分類盈利為港幣 1.7 百萬元（比較期間：港幣 3 百萬元）。收益及盈利減少之主要原因為本集團於二零零八年四月三十日出售冷庫業務中 65% 權益予招商局集團（「招商局」）。該冷庫業務現為本集團與招商局 30/70 之合營項目。

出售物業

此半年度內並無任何重大之物業銷售（比較期間：無）。

投資收入

此半年度本集團投資活動之分類盈利為港幣 39 百萬元（比較期間：港幣 126 百萬元）。此分類盈利主要包含股息收入及本集團投資組合中變現及未變現之收益減虧損。減少之主要原因為本集團於上年度比較期間確認其持有 15% 權益之新加坡住宅發展項目嘉豪閣非經常性之除稅前收益港幣 104 百萬元。

投資物業估值

本集團於二零零八年六月三十日之投資物業組合包括Landmark East、麗晶中心未出售之部份、永南貨倉大廈、樂基工業大廈、裕美工業中心、瑞興中心及W Square，總估值為港幣8,588百萬元。於二零零七年十二月三十一日之總估值為港幣6,661百萬元。在此半年度內，投資物業組合因Landmark East之土地溢價及發展成本被資本化，W Square於修繕工程竣工後轉列為投資物業及投資物業公平值增加而錄得升幅。

融資收入及融資成本

本集團於二零零七年十二月三十一日以現金港幣1,106百萬元收購新購入物業。因此，此半年度內本集團由持有淨現金結餘轉變為淨借貸。此半年度淨融資成本為港幣14百萬元，比較期間之淨融資收入則為港幣16百萬元。Landmark East發展項目之建築貸款之利息開支已於此兩個期間被資本化。

本集團向聯營公司提供貸款之利息收入歸類為其他收入，此半年度該收入為港幣5百萬元，而比較期間則為港幣8百萬元。減少之主要原因為本集團之一間聯營公司於二零零七年十二月三十一日完成收購新購入物業後已轉為本集團之附屬公司。

於二零零八年六月三十日，本集團持有名義上本金總值為港幣1,000百萬元之利率掉期合約。利率掉期合約於期末之公平值改變，令上年度虧損港幣13百萬元得以回撥到此半年度之其他收益中。

應佔聯營公司盈利減虧損

此半年度內，聯營公司並無任何重大之物業銷售（比較期間：盈利港幣 24 百萬元）。

稅項

此半年度之稅項中包括香港利得稅準備港幣 6 百萬元，海外稅項準備港幣 1 百萬元，主要因投資物業公平值改變而產生之遞延稅項港幣 35 百萬元及因香港利得稅稅率由 17.5% 下調至 16.5% 而產生之遞延稅項回撥港幣 48 百萬元。此半年度內整體稅項因而錄得收入港幣 6 百萬元，而上年度比較期間則為稅項支出港幣 66 百萬元。

集團結構變動

百草堂貨倉有限公司（「百草堂貨倉」）原為本集團持有 95% 權益之附屬公司。其附屬公司主要於中國大陸從事冷庫業務。本集團於二零零八年四月三十日出售其持有之 65% 百草堂貨倉權益後，百草堂貨倉轉為本集團持有 30% 權益之聯營公司。除上述外，本集團於此半年度內並無結構變動。

項目進度

香港 Landmark East

本集團擁有此兩幢位於觀塘甲級寫字樓發展項目之 100% 權益。項目完成發展後，將被列作租賃收入用途，並增加本集團之租務組合約 1.3 百萬平方呎。為配合項目快將於年內落成，本集團正大力加強市場推廣及租賃之活動。於二零零八年七月，本集團完成與政府就修改地契補地價之磋商，成功為該項目爭取最大收益。

香港 科發道2號（前稱「亞皆老街157號」）

本集團擁有此豪華住宅發展項目之 20% 權益。此項目之可銷售面積約為 100,000 平方呎。項目已進行上蓋工程，並預期於二零零九年底完成。

新加坡 Belle Vue Residences

本集團擁有此豪華住宅發展項目之 30% 權益。此項目位於新加坡歐思禮徑 15-23 號，地盤面積約為 247,000 平方呎，最多可建總樓面面積約為 347,000 平方呎。項目預計於二零一零年上半年竣工。

僱員

本集團於二零零八年六月三十日聘有 191 名僱員（二零零七年十二月三十一日：248 名僱員）。僱員減少主要因為出售位於中國大陸之冷庫業務。本集團之薪酬及福利均參照市場水平及常規釐定，並按個別職責及表現獎勵突出僱員。所有符合資格之本港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

財務狀況

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

流動資金及財務資源

於二零零八年六月三十日，本集團股東應佔權益為港幣 6,151 百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣 5,931 百萬元）。增加主要因為此半年度之股東應佔盈利港幣 309 百萬元減除已於此半年度內派發之二零零七年末期股息港幣 57 百萬元。

本集團於二零零八年六月三十日之總權益包括附屬公司少數股東權益為港幣 6,172 百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣 5,950 百萬元）。

本集團於二零零八年六月三十日之銀行貸款總額為港幣2,082百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,344百萬元）。增加主要因為Landmark East發展項目之建築貸款增加。在抵銷未動用之銀行結餘及現金港幣169百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣147百萬元）後，本集團於二零零八年六月三十日之淨借貸額為港幣1,913百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,197百萬元）。

以淨借貸額為港幣1,913百萬元及總權益為港幣6,172百萬元比率計算，本集團於二零零八年六月三十日之負債比率為31%（二零零七年十二月三十一日：20%）。

銀行借貸

本集團之銀行貸款均以港元為面額，其利息皆以浮動利率計算。當中大約97%銀行借貸之還款期均超過一年。本集團訂立利率掉期合約以對沖部份息率變動之風險。此等利率掉期合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。依據利率掉期合約之付款時間，於二零零八年六月三十日結算時，該等合約之賬面值列入流動負債為港幣2百萬元而列入非流動負債為港幣21百萬元。

外幣

本集團主要在香港營運，因此受外匯波動之風險較少。本集團於若干聯營公司及財務資產之投資以新加坡元及人民幣為面額。本集團暫無訂立任何匯兌合約以對沖該等資產之外匯風險。本集團將繼續監察此風險，如有需要，將會在適當的範圍內對沖該等外匯風險。

資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團就投資物業作出資本承擔為港幣294百萬元。全部均與Landmark East發展項目之建築成本有關。

於二零零八年六月三十日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔合共港幣533百萬元。該款額乃按照本集團就聯營公司物業發展項目所應佔之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。由於該等聯營公司均已安排銀行融資以支付其成本餘額，預期本集團將毋須就該等資本承擔動用大額資金。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團為銀行提供予聯營公司之融資作出擔保及完工承諾總額為港幣564百萬元。此等擔保及承諾，乃根據本集團持有聯營公司之股權按比例各別作出。除上述外，本集團於二零零八年六月三十日並無其他重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣8,564百萬元及港幣183百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

展望

面對次按問題引致之美國經濟放緩，不明朗之信貸環境及通脹升溫之壓力下，環球經濟前景持續不明朗。縱使香港會因全球經濟活動放緩而受到一定程度影響，但香港及中國大陸之經濟基調仍然良好。在這背景下，預期香港商業物業市場將繼續有所支持。

本集團之投資物業均位於香港。位於葵涌之麗晶中心及樂基工業大廈，位於荃灣之永南貨倉大廈，位於九龍灣之瑞興中心及位於新蒲崗之裕美工業中心，均錄得理想出租率。位於灣仔之 W Square 甲級寫字樓及零售樓面按預期出租。位於觀塘之甲級寫字樓發展項目 Landmark East 正面對東九龍新近及即將落成之商廈劇烈競爭。本集團已致力加強市務推廣和租賃活動，預期 Landmark East 之租賃須逐漸建立以支付就該發展項目於完成發展後不能再被資本化之有關利息開支。Landmark East 項目完成後將為集團現有之收租物業組合 2.2 百萬平方呎帶來額外 1.3 百萬平方呎出租樓面，並預期能大幅提升本集團之經常性收入基礎。

鑑於上述及如無不可預見情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

股息及暫停股票過戶

鑑於此半年度之盈利及本集團之財務狀況，董事會宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角二分。中期股息將於二零零八年十月二十日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。本公司將自二零零八年十月八日起至二零零八年十月十日止（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享二零零八年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零零八年十月六日（星期一）下午四時三十分前，將過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 字樓 1712-1716 室。二零零八年十月七日（星期二）為香港公眾假期，本公司香港股份登記及過戶處將於該日暫停辦公。

遵守企業管治常規守則

本公司於此半年度均奉行上市規則附錄十四企業管治常規守則載列之原則，遵守所有守則條文，並因應本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

遵守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之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行爲守則。

本公司已就此半年度內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於此半年度內均遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層及公司之核數師審閱本集團所採納之會計政策及實務，並討論內部監控及財務匯報，包括審閱中期賬目。

買賣或贖回股份

此半年度內本公司並無贖回本公司之股份。此半年度內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

董事於股份之權益

根據本公司按證券及期貨條例第 352 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零八年六月三十日本公司董事於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部中該詞之涵義）之股份中所擁有之權益詳列如下：

持有本公司股份權益之性質及持有者身分

董事姓名	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	—	27,000	—	205,835,845	205,862,845	79.27%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	—	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%

附註：於二零零八年六月三十日，本公司已發行普通股份共 259,685,288 股。

持有富聯國際股份權益之性質及持有者身分

董事姓名	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	3,548,999	—	148,439,086 (附註 2)	332,152,024 (附註 3)	484,140,109	49.00%
鄭維新先生	3,473,000	—	—	332,152,024 (附註 3)	335,625,024	33.97%
區慶麟先生	775,000	—	—	—	775,000	0.08%
馮靜雯女士 (附註 4)	37,000	—	—	—	37,000	0.00%

附註：

- 於二零零八年六月三十日，富聯國際已發行普通股份共 987,997,168 股。
- 於二零零八年六月三十日，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富聯國際普通股份共 148,439,086 股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益持有富聯國際普通股份 68,747,996 股、66,698,122 股及 12,992,968 股。
- 於二零零八年六月三十日，鄭維志先生及鄭維新先生俱為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 332,152,024 股富聯國際普通股份之間接權益。
- 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。

根據富聯國際之股份獎勵計劃已授予但尚未行使之富聯國際獎勵股份

董事姓名	行使日期			獎勵股份數目
鄭維志先生	二零零八年九月十三日	至	二零一五年九月十二日	300,000
	二零零八年一月十二日	至	二零一六年一月十一日	409,500
	二零零九年二月八日	至	二零一七年七月二十六日	245,250
鄭維新先生	二零零八年九月十三日	至	二零一五年九月十二日	300,000
	二零零九年一月十二日	至	二零一六年一月十一日	273,000
	二零零九年二月八日	至	二零一七年七月二十六日	245,250
區慶麟先生	二零零八年九月十三日	至	二零一五年九月十二日	75,000
	二零零九年一月十二日	至	二零一六年一月十一日	55,000
	二零零九年二月八日	至	二零一七年七月二十六日	98,250
馮靜雯女士	二零零八年七月十七日	至	二零一七年七月二十六日	37,000

除本報告所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司董事或行政總裁概無在本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部中該詞之涵義）之股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

主要股東權益

除「董事於股份之權益」一節所披露由本公司董事於本公司已發行股份中所擁有之權益外，根據本公司按證券及期貨條例第 336 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零八年六月三十日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股份中所擁有之權益：

主要股東名稱	持有本公司股份權益之性質及持有者身分					
	實益持有之權益	由受託人持有之權益	由所控制之法團持有之權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率	
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	(附註 1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	(附註 1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
永泰控股有限公司	(附註 2)	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
富聯國際集團有限公司	(附註 3)	162,844,458	—	42,991,387	205,835,845	79.26%
USI Holdings (B.V.I.) Limited	(附註 3)	—	—	42,991,387	42,991,387	16.56%
Twin Dragon Investments Limited	(附註 3)	42,900,887	—	—	42,900,887	16.52%

附註：

- (1) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 為一家族信託之受託人，持有一單位信託（「單位信託」）之全部單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 為單位信託之受託人。單位信託之資產包括超過三分一富聯國際已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 及 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 皆被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 永泰控股有限公司持有超過三分一富聯國際股份。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，永泰控股有限公司被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (3) USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於 42,991,387 股本公司股份中擁有權益，其中 42,900,887 股由 Twin Dragon Investments Limited 實益持有，其餘之 90,500 股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為 USI Holdings (B.V.I.) Limited 之全資附屬公司，而 USI Holdings (B.V.I.) Limited 則為富聯國際之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於所有由 Twin Dragon Investments Limited 及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯國際亦被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零八年六月三十日，並無任何人士按證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部向本公司具報其在本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

向實體提供之貸款

於二零零八年六月三十日結算，本集團向實體提供之貸款並無超逾本集團當日總資產港幣 9,634,783,000 元之 8%。因此上市規則第 13.20 條之披露規定於當日並不適用於本公司。

聯屬公司之合併資產負債表

於二零零八年六月三十日結算，本集團向聯屬公司（按上市規則第 13 章內之定義，聯屬公司即指本集團之聯營公司）提供之貸款及就聯屬公司之利益而作出之擔保，合共港幣 864,779,000 元及超逾本集團當日總資產之 8%。根據上市規則第 13.22 條，本集團聯屬公司於二零零八年六月三十日之合併資產負債表及本集團應佔權益披露如下：

	合併資產 負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
租賃土地	659,520	131,904
其他物業、機器及設備	77,433	20,828
投資物業	13,480	4,356
發展中物業	1,788,869	523,981
聯營公司	9,791	1,958
流動資產淨值	315,459	40,244
長期銀行貸款	(1,291,201)	(351,348)
遞延稅項負債	(7)	(2)
附屬公司少數股東權益	(111,495)	(22,299)
應付股東賬款及貸款	(1,221,625)	(300,778)
應收股東賬款及貸款	827,994	165,789
	<u>1,068,218</u>	<u>214,633</u>

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零八年九月十日