



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

Stock Code 股份代號: 1036



中期報告 2009

截至二零零九年六月三十日止六個月

目錄

公司資料	1
簡明綜合損益表	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合資產負債表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
管理層論述及分析	19
其他資料	23

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

主席
董事總經理

主席

主席

主席

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

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

主要營業地址

香港九龍觀塘巧明街100號

One Landmark East 8樓

電話：(852) 3658 1888

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183號

合和中心18字樓1806-07室

電話：(852) 2862 8628

圖文傳真：(852) 2529 6087

網址：<http://www.computershare.com>

簡明綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

中期業績

南聯地產控股有限公司(「本公司」)董事會欣然提呈截至二零零九年六月三十日止六個月(「此半年度」)本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核中期業績。

	附註	未經審核	
		截至下列日期止六個月	
		二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
收益	3	139,713	110,515
銷售成本		(47,575)	(31,852)
毛利		92,138	78,663
其他收入	3	13,901	40,907
銷售及市場推廣開支		(6,509)	(2,246)
行政開支		(18,050)	(18,688)
投資物業公平值變動		(7,843)	195,341
其他收益，淨額	4	53,508	25,076
其他經營開支		(424)	(783)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		126,721	318,270
融資收入		36	1,647
融資成本	5	(29,351)	(15,689)
經營盈利	6	97,406	304,228
應佔聯營公司盈利減虧損		(1,810)	1,622
除稅前盈利		95,596	305,850
稅項(支出)／收入	7	(11,797)	5,782
期內盈利		83,799	311,632
應佔：			
本公司股東		82,679	308,693
附屬公司少數股東權益		1,120	2,939
		83,799	311,632
		港元	港元
每股盈利	8	0.32	1.19
		港幣千元	港幣千元
股息	9	31,162	31,162

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

未經審核

截至下列日期止六個月

二零零九年

二零零八年

六月三十日

六月三十日

港幣千元

港幣千元

期內盈利	83,799	311,632
除稅項後之其他全面收益		
折算產生之匯兌差額	445	5,531
出售附屬公司時變現	—	161
可供出售財務資產		
— 公平值增加／(虧損)	33,065	(7,799)
— 分派時之變現	—	(28,670)
— 出售時之變現	—	(7,348)
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(22,576)	(741)
— 結算時之變現	18,709	6,485
期內除稅項後之其他全面收益／(虧損)	29,643	(32,381)
期內全面收益總額	113,442	279,251
應佔：		
本公司股東	112,322	276,867
附屬公司少數股東權益	1,120	2,384
	113,442	279,251

簡明綜合資產負債表

二零零九年六月三十日結算

	附註	未經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	11	17,368	2,608
投資物業	12	8,831,930	8,834,930
於聯營公司之權益		184,294	185,732
應收聯營公司款項及貸款		329,388	315,370
可供出售財務資產		249,343	216,607
持有至到期之投資		28,196	25,445
遞延稅項資產		5,195	5,794
商譽		57,807	57,807
		9,703,521	9,644,293
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	13	36,962	57,091
可供出售財務資產		3,276	2,948
銀行結餘及現金		164,622	175,548
		204,860	235,587
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	14	278,807	288,345
衍生金融工具		39,405	40,354
銀行貸款及透支	15	358,532	447,443
應付稅項		63,447	58,110
		740,191	834,252
流動負債淨值		(535,331)	(598,665)
總資產減流動負債		9,168,190	9,045,628
非流動負債			
長期銀行貸款	16	2,262,191	2,120,497
其他長期貸款	17	32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		166,789	166,789
衍生金融工具		57,923	105,846
遞延稅項負債		856,317	852,675
		3,375,718	3,278,305
資產淨值		5,792,472	5,767,323
股本		2,596	2,596
其他儲備		695,815	697,334
保留盈利		5,040,907	4,958,228
擬派末期股息		—	88,293
宣派中期股息		31,162	—
本公司股東應佔權益		5,770,480	5,746,451
附屬公司少數股東權益		21,992	20,872
總權益		5,792,472	5,767,323

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司股東應佔權益									附屬公司	
	股本	繳入盈餘	投資估價 增值儲備	匯兌變動賬	對沖儲備	保留盈利	擬派 末期股息	宣派 中期股息	總額	少數股東 權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零九年一月一日	2,596	649,625	112,348	7,621	(72,260)	4,958,228	88,293	—	5,746,451	20,872	5,767,323
期內全面收益總額	—	—	33,065	445	(3,867)	82,679	—	—	112,322	1,120	113,442
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	(88,293)	—	(88,293)	—	(88,293)
宣派中期股息	—	(31,162)	—	—	—	—	—	31,162	—	—	—
於二零零九年六月三十日	2,596	618,463	145,413	8,066	(76,127)	5,040,907	—	31,162	5,770,480	21,992	5,792,472
於二零零八年一月一日	2,596	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,802,540	57,131	—	5,930,767	19,126	5,949,893
期內全面收益總額	—	—	(43,728)	6,158	5,744	308,693	—	—	276,867	2,384	279,251
已派末期股息	—	—	—	—	—	—	(57,131)	—	(57,131)	—	(57,131)
宣派中期股息	—	(31,162)	—	—	—	—	—	31,162	—	—	—
於二零零八年六月三十日	2,596	737,918	283,452	5,394	(21,252)	5,111,233	—	31,162	6,150,503	21,510	6,172,013

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	77,346	62,737
投資活動所耗之現金淨額	(52,726)	(692,701)
融資活動(所耗)／所得之現金淨額	(35,510)	650,388
匯率變動之影響	(36)	1,331
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(10,926)	21,755
現金及現金等值物期初結餘	175,548	146,864
現金及現金等值物期末結餘	164,622	168,619
現金及現金等值物分析		
銀行結餘及現金	164,622	168,694
銀行透支	—	(75)
	164,622	168,619

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，其註冊辦事處為P. O. Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而香港之主要營業地址為香港九龍觀塘巧明街100號One Landmark East 8樓。

本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃富聯國際集團有限公司(「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。

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績為未經審核，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。此中期業績亦經本公司之審核委員會審閱。

2. 編製基礎及會計政策

此未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則34「中期財務報告」及聯交所之證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

此未經審核簡明綜合財務報表應連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表時，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二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者一致。

在此半年度，本集團採納以下由香港會計師公會頒佈，於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂或經修訂之會計準則、修訂及詮釋：

香港會計準則1(修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則23(修訂)	借貸成本
香港會計準則32(修訂)及香港會計準則1(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則1(修訂)及香港會計準則27(修訂)	關於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則2(修訂)	以股份為基礎之付款歸屬條件及註銷
香港財務報告準則8	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15	房地產建築協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16	對沖海外業務投資淨額
香港會計準則(修訂)	改進於二零零九年一月一日或以後生效之現有準則

香港會計準則1(修訂)「財務報表之呈報」。該項修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收益表)中，或在兩份報表(損益表及全面收益表)中呈列。

本集團已選擇呈列兩份報表：損益表及全面收益表。中期財務報表已根據修訂披露規定而編製。

2. 編製基礎及會計政策(續)

香港財務報告準則8「營運分部」。香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部數據須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。

除香港會計準則1(修訂)及香港財務報告準則8外，在採納其他新訂或修訂之準則、修訂及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。

本集團並無提早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27(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39(修訂)	金融工具：內嵌式衍生工具之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則3(修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自客戶轉讓資產	二零零九年七月一日

香港會計師公會已於二零零九年五月對香港財務報告準則作出修訂以回應年度改進計劃。

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則2(修訂)	以股份為基礎之付款	二零零九年七月一日
香港財務報告準則5(修訂)	為銷售而持有之非流動資產及中止營運	二零一零年一月一日
香港財務報告準則8(修訂)	營運分部	二零一零年一月一日
香港會計準則1(修訂)	財務報表之呈報	二零一零年一月一日
香港會計準則7(修訂)	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則17(修訂)	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則36(修訂)	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則38(修訂)	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9(修訂)	重新評估內嵌式衍生工具	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16(修訂)	對沖海外業務投資淨額	二零零九年七月一日

本集團已開始評估採納該等修訂準則、修訂及詮釋對本集團構成之影響。故本集團暫未能確定有關修訂及詮釋是否會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

3. 收益、其他收入及分部資料

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
收益		
租務及物業管理	132,468	96,462
倉庫業務	7,245	12,973
出售物業	—	1,080
	139,713	110,515
其他收入		
股息收入		
—來自非上市投資	—	28,670
—來自上市產業信託基金	8,938	6,730
來自聯營公司貸款利息收入	3,891	5,033
其他	1,072	474
	13,901	40,907
	153,614	151,422

主要營運決策者通過審閱本集團內部報告進行業績評估和資源配置。主要營運決策者基於這些報告決定營運分部。

主要營運決策者從收益產生及地域角度分析業務。從收益產生之角度，主要營運決策者將業務分列為下列營運分部：租務及物業管理、倉庫業務、投資及其他。主要營運決策者再從地域角度評估，將業務分列為香港、新加坡及中國大陸。

主要營運決策者基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利並未計入出售附屬公司之收益及衍生金融工具之公平值變動及未能分類之收入及開支。

營運分部

分部業績如下：

	截至二零零九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	投資 港幣千元	總額 港幣千元
收益	132,468	7,245	—	139,713
投資物業公平值變動前之分部業績	83,551	775	11,094	95,420
投資物業公平值減少	(7,843)	—	—	(7,843)
分部業績	75,708	775	11,094	87,577
衍生金融工具之公平值收益				50,438
未能分類收入減開支				(11,294)
未計算融資收入及成本前之經營盈利				126,721
融資收入				36
融資成本				(29,351)
經營盈利				97,406
應佔聯營公司盈利減虧損				(1,810)
除稅前盈利				95,596
稅項支出				(11,797)
期內盈利				83,799

3. 收益、其他收入及分部資料(續)

營運分部(續)

	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	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
收益	96,462	12,973	—	1,080	110,515
投資物業公平值變動前之分部業績	71,426	1,694	38,515	—	111,635
投資物業公平值增加	195,341	—	—	—	195,341
分部業績	266,767	1,694	38,515	—	306,976
出售附屬公司收益					6,588
衍生金融工具之公平值收益					12,509
未能分類收入減開支					(7,803)
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					1,622
除稅前盈利					305,850
稅項收入					5,782
期內盈利					311,632

3. 收益、其他收入及分部資料(續)

營運分部(續)

分部資產如下：

	於二零零九年六月三十日				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
分部資產	9,100,301	7,427	281,776	—	9,389,504
於聯營公司之權益	14,245	3,372	—	166,677	184,294
應收聯營公司款項及貸款	10,819	22,330	—	296,239	329,388
其他資產					5,195
總資產					9,908,381

	於二零零八年十二月三十一日				
	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
分部資產	9,111,186	6,437	255,361	—	9,372,984
於聯營公司之權益	13,749	2,947	—	169,036	185,732
應收聯營公司款項及貸款	11,205	22,330	—	281,835	315,370
其他資產					5,794
總資產					9,879,880

3. 收益、其他收入及分部資料(續)

地域資料

	收益		總資產	
	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 港幣千元	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
香港	139,713	104,754	9,139,135	9,154,816
新加坡	—	1,204	250,369	218,168
中國大陸	—	4,557	—	—
	139,713	110,515	9,389,504	9,372,984
於聯營公司之權益			184,294	185,732
應收聯營公司款項及貸款			329,388	315,370
其他資產			5,195	5,794
總資產			9,908,381	9,879,880

於二零零九年六月三十日，除卻可供出售財務資產、持有至到期之投資及遞延稅項資產，分佈於香港之非流動資產總值為港幣9,178,854,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣9,159,188,000元)而該等非流動資產總值分佈於其他地域為港幣241,933,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣237,259,000元)。

4. 其他收益，淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
— 已實現虧損	—	(733)
— 公平值虧損	—	(681)
可供出售財務資產之已實現收益	—	2,773
持有至到期之投資之攤銷收入	3,001	—
外幣滙兌淨收益	69	4,620
衍生金融工具之公平值收益	50,438	12,509
出售附屬公司收益	—	6,588
	53,508	25,076

簡明綜合財務報表附註

5. 融資成本

此半年度內並無投資物業之融資成本被資本化(二零零八年：港幣12,450,000元)。

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	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	130,242	94,141
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	1,145	1,387
僱員薪津成本(包括董事酬金)	16,829	16,520
投資物業產生租務收入之直接經營開支	40,618	18,200
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,169	5,438
有關房地產之經營性租約租金	2,023	3,822

7. 稅項(支出)／收入

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(7,556)	(6,014)
海外稅項	—	(833)
	(7,556)	(6,847)
遞延稅項		
投資物業公平值變動	1,294	(32,231)
其他暫時差異	(5,535)	(2,608)
稅率更改之影響	—	47,468
	(4,241)	12,629
稅項(支出)／收入	(11,797)	5,782

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之16.5%(二零零八年：16.5%)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82,679,000元(二零零八年：港幣308,693,000元)及此半年度內已發行股數259,685,288股(二零零八年：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(二零零八年：無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

9. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分(二零零八年：每股港幣一角二分)	31,162	31,162

董事會於二零零九年九月四日舉行之會議上，宣派截至二零零九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財務報表內列作應付股息，惟將列作截至二零零九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	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註i)	3,891	5,033
付予一間關聯公司之項目管理費用(附註ii)	(746)	(900)
收取關聯公司之租金及管理費收入(附註iii)	8,798	7,498
收取投資公司之股息收入(附註iv)	—	28,670

(i) 除總值港幣133,797,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣31,898,000元)之應收聯營公司款項為免息外，利息乃按雙方協定之利率根據應收聯營公司款項及貸款收取。

(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) 本集團收取之租務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。

(iv) 股息收入乃按本集團於投資公司(「投資公司」)之權益確認。由於投資公司之餘下權益由本公司視作主要股東之一間全資附屬公司持有，故投資公司被類別為關聯方。

10. 與關聯方重大交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收聯營公司款項及貸款(附註i)	329,388	315,370
應付聯營公司款項及貸款(附註i)	(166,789)	(166,789)
應收同系附屬公司款項(納入應收賬款及其他應收款項)(附註ii)	671	1,951
應付投資公司款項及貸款(附註i)	(2,521)	(2,520)

(i) 除若干應收聯營公司款項及貸款為計息外，與關聯方之結餘為無抵押、免息及無指定還款期。

(ii) 應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及須根據租務合約條款繳付。

(c) 主要管理人士之酬金

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
薪金及其他福利	2,980	4,055
退休計劃之僱主供款	131	206
	3,111	4,261

11. 物業、機器及設備

此半年度內，本集團購入物業、機器及設備成本為港幣15,907,000元。

去年同期，本集團購入物業、機器及設備成本為港幣464,000元。出售物業、機器及設備之賬面淨值為港幣29,929,000元，其中港幣29,771,000元乃因出售附屬公司所致。

12. 投資物業

本集團之投資物業參照專業估值報告於二零零九年六月三十日之公開市場價值估值。此半年度，投資物業增加港幣4,843,000元，而因估值而減值之港幣7,843,000元已於簡明綜合損益表中列賬。

去年同期，投資物業增加主要為發展成本港幣807,799,000元(其中包括被資本化之利息支出)及發展中物業港幣925,280,000元被轉列為投資物業。去年同期，因投資物業於二零零八年六月三十日之公開市場價值重估而產生之增值為港幣195,341,000元已計入於簡明綜合損益表中。

於二零零九年六月三十日，本集團之若干投資物業賬面值總額為港幣8,808,220,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣8,811,220,000元)已抵押予銀行作為銀行融資之抵押品。

13. 應收賬款及其他應收款項

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	9,733	11,916
減：應收賬款減值撥備	—	(145)
應收賬款扣除撥備	9,733	11,771
其他應收款項	13,322	23,383
按金	9,731	9,381
預付賬款	4,176	12,556
	36,962	57,091

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戶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：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	6,710	1,885
31至90日	2,481	9,230
超過90日	542	656
	9,733	11,771

應收賬款扣除撥備為港幣9,733,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣11,771,000元)已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有於附註14陳述之已收按金作保證。

14. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	9,320	20,185
其他應付款項	190,962	208,274
已收按金	61,825	52,548
應計費用	16,700	7,338
	278,807	288,345

簡明綜合財務報表附註

14. 應付賬款、其他應付款項及應計費用(續)

應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	5,879	17,163
31至90日	2,034	2,082
超過90日	1,407	940
	9,320	20,185

應付賬款、其他應付款項及應計費用主要以港元為面額，其賬面值約相當於其公平值。

15. 銀行貸款及透支

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款		
— 有抵押	265,782	275,779
— 無抵押	10,000	10,000
	275,782	285,779
長期銀行貸款中須於一年內償還者(附註16)	82,750	161,664
	358,532	447,443

16. 長期銀行貸款

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款—有抵押	2,344,941	2,282,161
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註15)	(82,750)	(161,664)
	2,262,191	2,120,497
銀行貸款之還款安排如下：		
— 一年內	82,750	161,664
— 於第二年	409,750	630,552
— 於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,852,441	1,446,057
— 第五年後	—	43,888
	2,344,941	2,282,161

銀行貸款皆以港元為面額，惟港幣10,782,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣10,779,000元)以新加坡元為面額除外。銀行貸款平均實際年利率為1.06%(二零零八年十二月三十一日：1.34%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

17. 其他長期貸款

其他長期貸款為欠附屬公司之少數股東之貸款。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

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
投資聯營公司 已簽約但未在財務報表中作出撥備	486,941	497,194

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：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	3,949	4,019
一年後但五年內	—	1,969
	3,949	5,988

20. 財務擔保合約

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 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	537,506	537,350

本公司就銀行提供予聯營公司之融資合共作出港幣537,506,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣537,350,000元)之擔保，該等融資中有港幣433,822,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣427,902,000元)已被聯營公司動用。

21. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合此半年度之呈報方式。

業務回顧

於此半年度本集團之未經審核收益為港幣140百萬元，而去年同期則為港幣111百萬元。Landmark East及W Square帶來之額外租金貢獻，為收益增加之主要原因。

於此半年度，本集團未經審核股東應佔盈利為港幣83百萬元(二零零八年：港幣309百萬元)。本集團於此半年度及／或去年同期之盈利包括投資物業公平值變動及相關遞延稅項、利率掉期合約公平值變動、香港利得稅稅率更改而產生之稅項回撥，及出售附屬公司而產生之非經常性盈利。扣除上述項目後，本集團此半年度之經常性盈利為港幣39百萬元(二零零八年：港幣83百萬元)。其減少之主要原因為Landmark East已出租之收益未能抵銷其物業開支及借貸成本，有關借貸成本於二零零八年九月發展項完成後已不再被資本化。

租務及物業管理

巧明街100號地盤重新發展為雙子塔式甲級寫字樓之項目經已完成，現名為Landmark East，並於二零零八年九月獲發入伙紙及於二零零九年五月獲發滿意紙。Landmark East正進行招租。而位於灣仔軒尼詩道314－324號之W Square之修繕工程已於二零零八年一月完成，成為集零售餐飲設施之高級寫字樓。W Square大部分樓面已於去年底租金市場下滑前按相對較佳之租金租出。於此半年度，該兩項物業為本集團提供收益合共港幣43百萬元(二零零八年：港幣5百萬元)。本集團工業物業之收益相對穩定。聯同物業管理之收入，此半年度租務及物業管理之收益為港幣132百萬元(二零零八年：港幣96百萬元)。

在扣除投資物業公平值變動後，租務及物業管理於此半年度之分部盈利為港幣84百萬元(二零零八年：港幣71百萬元)。Landmark East發展項目於去年度下半年經濟大幅倒退時竣工。鑒於東九龍寫字樓樓面供應充裕，加上營商環境仍存不明朗因素，本集團預計需更多時間建立租戶數目至滿意水平。因此，此半年度本集團租務業務盈利佔收益之比例有所下降。

倉庫業務

於此半年度，本集團倉庫業務錄得收益港幣7百萬元(二零零八年：港幣13百萬元)，而分部盈利為港幣1百萬元(二零零八年：港幣2百萬元)。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。

投資收入

於此半年度，本集團投資活動之分部盈利為港幣11百萬元(二零零八年：港幣39百萬元)。此分部盈利主要包含股息收入及本集團投資中變現及未變現之收益減虧損。分部盈利下跌主要由於去年同期有一項來自本集團擁有15%權益之住宅項目嘉豪閣之剩餘股息收入港幣29百萬元。

除嘉豪閣外，本集團可供出售財務資產主要包括一項於新加坡物業公司之策略性投資及一項於新加坡上市之產業信託基金投資。根據本集團會計政策，該等資產於期間結算時以公平值估價而產生增值港幣33百萬元，於權益中「投資估價增值儲備」入賬(二零零八年：減值港幣8百萬元)。

投資物業估值

於二零零九年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣8,832百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣8,835百萬元)。物業公平值減少港幣8百萬元(二零零八年：公平值增加港幣195百萬元)已計入此半年度內之損益表。

融資收入及融資成本

此半年度內，淨融資成本為港幣29百萬元(二零零八年：港幣14百萬元)。成本增加乃主要由於二零零八年九月Landmark East發展完成後，有關借貸成本已不再被資本化，以及銀行貸款增加所致。

本集團持有利率掉期合約以對沖利率風險。於二零零九年六月三十日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。由於本集團相關銀行貸款之對沖部分增加，加上遠期利率掉頭回升，令利率掉期合約上年度之虧損達港幣50百萬元(二零零八年：港幣13百萬元)得以回撥至此半年度之「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收益。

稅項

此半年度之稅項中主要包括香港利得稅準備港幣8百萬元及遞延稅項支出港幣4百萬元。去年同期之稅項收入主要由於香港利得稅稅率變動產生之遞延稅項準備回撥港幣47百萬元，扣減香港利得稅準備港幣6百萬元及投資物業公平值增加之遞延稅項開支港幣32百萬元。

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」20%權益，「懿薈」為與富聯國際於香港合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為100,000平方呎，於二零零九年六月推出預售。截至本報告日期，已售出約60%單位。預期此項目將可於本年底取得入伙紙。

新加坡Belle Vue Residences

本集團擁有Belle Vue Residences 30%權益，Belle Vue Residences為與永泰控股有限公司及一名獨立第三方於新加坡合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為433,000平方呎，於去年推出預售。截至本報告日期，已售出約56%單位。預期此項目將可於二零一零年上半年取得入伙紙。

僱員

本集團於二零零九年六月三十日聘有185名(二零零八年十二月三十一日：179名)僱員。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。

財務回顧

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團股東權益為港幣5,770百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣5,746百萬元)。股東權益增加之主要原因為此半年度內股東應佔盈利為港幣83百萬元，投資估價增值儲備增加港幣33百萬元，以及扣除於此半年度內所分派之股息港幣88百萬元。於二零零九年六月三十日，本集團之總權益(包括附屬公司少數股東權益)為港幣5,792百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣5,767百萬元)。

管理層論述及分析

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,621百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣2,568百萬元)。在扣除銀行結餘及現金港幣165百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣176百萬元)後，本集團於二零零九年六月三十日之淨借貸額為港幣2,456百萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣2,392百萬元)。

於二零零九年六月三十日，本集團之負債比率(以借貸淨額港幣2,456百萬元及總權益港幣5,792百萬元計算)為42%(二零零八年十二月三十一日：41%)。

流動資金及債務到期概要

本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零零九年六月三十日		於二零零八年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	359	14	447	17
於第二年	410	16	631	25
於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,852	70	1,446	56
第五年後	—	—	44	2
	2,621	100	2,568	100

本集團之銀行借貸主要以本集團之投資物業及財務資產作抵押。參考二零零九年六月三十日之已提取有抵押銀行貸款金額對相關抵押品價值計算之貸款對抵押品比率為29%(二零零八年十二月三十一日：29%)。

庫務政策

本集團主要在香港營運，因此受外匯波動之風險較小。本集團於若干聯營公司之投資及財務資產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，將會在適當範圍內對沖該等外匯風險。本集團之銀行借貸主要以港元列值，並與相關抵押品對應。

本集團嚴謹管理利率風險。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約以對沖其浮動利率風險。利率掉期合約為維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受預期以外之利率上升影響。於二零零九年六月三十日，本集團持有之利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000百萬元。相對於總銀行借貸港幣2,621百萬元(全數為浮息借貸)，利率掉期合約將本集團於此半年度結算日之總銀行借貸約38%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零零九年六月三十日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔為港幣487百萬元。該款額乃按照本集團就相關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。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團就銀行提供予聯營公司之融資作出財務擔保及完工承諾為港幣538百萬元。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。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣8,808百萬元及港幣109百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

展望

期內即使陸續有跡象顯示通縮情況漸見舒緩，惟全球經濟環境依然疲弱。環球金融市場近期出現的反彈情況，能否令經濟持續復甦，目前仍有待觀察。於本年度下半年，儘管商用物業租賃市場近來已有改善，惟本集團對此仍保持審慎態度。雖然寫字樓遷移至非傳統商業區如東九龍之情況持續，惟集團仍須面對鄰近地區新落成物業所帶來之激烈競爭。然而，Landmark East之經營狀況預期於租戶不斷增長下會有所改善。

本集團對其投資物業之租金收入及入住率將維持穩定，並為經常性收入帶來可靠穩定來源表示樂觀。與此同時，本集團於香港「懿薈」及新加坡Belle Vue Residences兩項豪華發展項目之投資預期於二零零九年年底及二零一零年上半年獲發入伙紙後能為集團帶來盈利貢獻，以暫時抵銷Landmark East項目需時招租的影響。

隨着整體經濟逐漸復甦，本集團對將來充滿信心，並深信集團經優化之投資物業組合能助本集團走出目前之經濟低潮，並進一步於下一浪升勢時為集團帶來強勁增長。

中期股息及暫停股票過戶

董事會宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角二分。中期股息將於二零零九年十月十三日派發予於二零零九年九月二十八日名列本公司股東名冊之股東。本公司將自二零零九年九月二十五日起至二零零九年九月二十八日止(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，為確保得享截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零零九年九月二十四日(星期四)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。

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14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10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為守則。

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，包括審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績。

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。

根據上市規則第13.51B(1)條更新董事之資料

羅嘉瑞醫生，本公司獨立非執行董事，自二零零九年五月八日起獲委任為香港上市公司商會主席。

除此之外，本公司自刊發截至二零零八年十二月三十一日止之年報起，並無須要根據上市規則13.51B(1)於此中期報告作出披露之董事資料變更。

董事於股份或債券之權益

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，或已按聯交所上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所披露，於二零零九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：

(A) 本公司普通股份

董事姓名	持有股份權益之性質及持有者身分					
	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：於二零零九年六月三十日，本公司已發行普通股份共259,685,288股。

(B) 富聯國際普通股份

董事姓名	持有股份權益之性質及持有者身分					
	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	5,482,999	—	148,439,086 (附註2)	346,866,024 (附註3)	500,788,109	50.61%
鄭維新先生	5,407,000	—	—	346,866,024 (附註3)	352,273,024	35.60%
區慶麟先生	1,688,000	—	—	—	1,688,000	0.17%
馮靜雯女士(附註4)	483,000	—	—	—	483,000	0.05%

附註：

- 於二零零九年六月三十日，富聯國際已發行普通股份共989,439,918股。
- 於二零零九年六月三十日，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。
- 於二零零九年六月三十日，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346,866,024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。

(C) 富聯國際相關股份

根據富聯國際於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「富聯國際購股權計劃」)，富聯國際董事會可全權酌情向富聯國際及其附屬公司(「富聯國際集團」)董事及僱員授予購股權，以富聯國際董事根據該計劃之規例釐定之行使價認購富聯國際之股份。

根據富聯國際於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「富聯國際股份獎勵計劃」)，富聯國際董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向富聯國際集團之選定僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購富聯國際之股份。

本公司董事並無根據富聯國際購股權計劃獲授而尚未行使之購股權。根據富聯國際股份獎勵計劃已授予本公司董事但尚未行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	行使日期	獎勵股份數目
鄭維志先生	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
	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	188,500
	二零一零年一月二十日至二零一九年六月十五日	389,250
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	389,250
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	778,500
		2,452,250
鄭維新先生	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
	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	188,500
	二零一零年一月二十日至二零一九年六月十五日	389,250
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	389,250
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	778,500
		2,452,250
區慶麟先生	二零一零年二月八日至二零一七年七月二十六日	65,500
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	45,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	90,500
	二零一零年一月二十日至二零一九年六月十五日	183,000
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	183,000
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	366,000
馮靜雯女士	二零零九年七月十七日至二零一七年七月二十六日	27,750
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	5,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	10,500
	二零一零年一月二十日至二零一九年六月十五日	106,250
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	106,250
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	212,500
		468,500

其他資料

除本報告所披露者外，於二零零九年六月三十日，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須記錄於本公司根據按證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須向本公司及聯交所具報之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除富聯國際購股權計劃及富聯國際股份獎勵計劃外，於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，皆無介入任何安排，使本公司董事得到本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本公司並無設立任何購股權計劃。

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由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，於二零零九年六月三十日，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	持有權益之性質及持有者身分				
	實益持有之權益	由代理人持有之權益	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：

- Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家庭信託之受託人，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之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。
- 永泰控股有限公司持有超過三分之一富聯國際股份。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。
- 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，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，本集團並無向實體提供貸款乃超逾本集團當日總資產約為港幣9,908,381,000元之8%者。因此根據上市規則第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

於二零零九年六月三十日，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總值為港幣866,894,000元，合共超逾本集團當日總資產之8%者。下列披露乃根據上市規則第13.22條，本集團聯屬公司於二零零九年六月三十日之合併資產負債表及本集團應佔權益。

	合併資產 負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
投資物業	13,141	4,243
租賃土地	668,231	133,646
物業、機器及設備	75,324	20,341
發展中物業	2,161,344	625,472
聯營公司	5,338	1,068
流動負債淨值	(66,793)	(37,250)
附屬公司少數股東權益	(16,570)	(3,314)
長期銀行貸款	(1,446,074)	(397,310)
遞延稅項負債	(10)	(3)
應付股東款項及貸款	(1,311,158)	(329,388)
應收股東款項及貸款	833,944	166,789
	<hr/>	<hr/>
	916,717	184,294

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零九年九月四日