

# 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 九 年 中 期 報 告



# 公司資料

## 董事會成員

### 執行董事

鄭維志 太平紳士 *GBS OBE* (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 太平紳士  
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 CBE*  
楊傑聖

## 審核委員會成員

楊傑聖 (主席)  
方鏗 太平紳士 *GBS CBE*  
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 OBE* (主席)  
鄭維新 太平紳士 *SBS*  
馬世民 *CBE*  
方鏗 太平紳士 *GBS CBE*  
楊傑聖

## 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(香港)有限公司  
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

# 目錄

---

公司資料

目錄

主席報告 2

簡明綜合中期財務資料（未經審核）

– 簡明綜合收益表 3

– 簡明綜合全面收益表 4

– 簡明綜合資產負債表 5

– 簡明綜合權益變動表 7

– 簡明綜合現金流量表 9

– 中期財務資料附註 10

中期股息 21

管理層討論及分析 21

一般資料 25

# 主席報告

致各位股東：

在二零零九年上半年，全球經濟因經濟衰退的壓力緩和而出現復甦的跡象，但當前的經濟反彈能否持續仍屬未知之數。這段期間內，本集團旗下業務的經營環境仍然充滿挑戰。期內，在欠缺物業銷售收益及Landmark East的承租情況未如理想下，本集團錄得淨溢利7,000,000港元，較去年同期下跌98%。

本港住宅物業市場在二零零九年首三個月開始穩定下來，在第二季更獲得強勁反彈。然而，商業樓宇的租務需求在整段回顧期間內持續疲弱。

本集團最近期特別針對高檔豪宅市場在香港推售的發展項目「懿薈」，單位面積介乎2,300至2,500平方呎不等。懿薈採用的全玻璃幕牆由國際知名的建築公司Arquitectonica設計，凸顯本集團嶄新的住宅概念，物業勢必成為該傳統高級住宅區的地標之一。懿薈憑藉這全新的概念成功吸納投資者和用家，短短兩星期內已售出60%的單位。本集團其他住宅物業項目正如期進行，預期可在未來十八個月內推出市場。

金融危機導致市場對寫字樓的需求減少，加上九龍東的寫字樓供應增加，本集團最新推出的商廈Landmark East亦難獨善其身，承租速度減慢。

不過，本集團的其他投資物業繼續為我們帶來穩定的經常性收入。不少跨國公司都希望以具競爭力的成本租用優質寫字樓，以致W Square的出租率得以保持在95%以上，可見W Square對這些跨國公司來說相當吸引。本集團的工業物業出租情況亦令人滿意，期內平均出租率僅輕微下調，仍保持在90%左右的水平。

期內，全球經濟逆轉加上H1N1流感肆虐，亞洲區內的服務式住宅行業大受打擊。儘管經營環境艱難，但本集團的服務式住宅業務仍然表現強勁。位於北京的逸蘭新城國際服務公寓是本集團最新發展的服務式住宅物業，入住率在二零零八年九月全面開業後十二個月內已達80%，表現猶勝當地同業。而上海逸蘭錦麟天地服務公寓的入住率也保持在80%以上，在上海服務式公寓行內領導群雄。以上佳績足證本集團的服務式公寓經營模式十分穩健。

二零零九年上半年的經營環境充滿挑戰，但本集團相信我們在過去多年來為旗下業務奠定的鞏固基石，將有助本集團在市場復甦時早著先機。本人謹藉此機會，感謝本集團一眾員工及股東在這段艱難時期仍然忠心耿耿、克盡己任。

主席  
鄭維志

香港，二零零九年九月四日

# 簡明綜合收益表

截至二零零九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」)之董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)，以及其共同控制實體截至二零零九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(「中期財務資料」)。

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入	4	417.0	749.9
銷售成本		(228.1)	(416.6)
<b>毛利</b>		188.9	333.3
其他收益淨額		77.6	38.3
銷售及分銷費用		(69.1)	(64.9)
行政費用		(112.2)	(169.4)
投資物業公平價值變更		(8.0)	358.9
<b>經營溢利</b>	5	77.2	496.2
財務收入		15.2	18.0
財務費用		(41.9)	(34.2)
應佔聯營公司業績		(5.2)	1.8
<b>除稅前溢利</b>		45.3	481.8
稅項	6	(16.4)	(43.0)
<b>期內溢利</b>		28.9	438.8
<b>應佔溢利：</b>			
本公司權益持有人		7.0	328.7
少數股東權益		21.9	110.1
		28.9	438.8
<b>股息</b>	7	29.6	98.8
<b>本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利</b> (以每股港元列示)			
-基本	8	0.01港元	0.33港元
-攤薄		0.01港元	0.33港元

第10頁至第20頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部份。

# 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 截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
期內溢利	28.9	438.8
換算海外業務之匯兌差額	(8.0)	26.8
現金流量對沖之(虧損)/收益淨額	(3.9)	5.4
重估可供出售金融資產產生之盈餘/(虧損)淨額	33.2	(15.3)
出售可供出售金融資產虧損	—	(28.5)
出售附屬公司之收益	—	0.6
扣除稅項後期內其他全面收益/(虧損)	21.3	(11.0)
期內全面收益總額	50.2	427.8
以下應佔：		
本公司權益持有人	22.1	315.4
少數股東權益	28.1	112.4
	50.2	427.8

第10頁至第20頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部份。

# 簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權	9	41.5	41.8
投資物業	9	10,096.5	10,098.1
其他物業、廠房及設備	9	219.1	181.5
聯營公司權益		609.0	609.6
可供出售金融資產		331.8	301.2
遞延稅項資產		9.0	9.7
貸款及應收款項		378.2	273.3
持有至到期之投資		28.2	25.4
		11,713.3	11,540.6
<b>流動資產</b>			
存貨		124.8	87.5
待出售物業	10	3,249.4	3,115.9
貸款及應收款項		24.8	23.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	11	251.6	435.5
可供出售金融資產		3.3	2.9
衍生金融工具		—	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		3.2	—
應收聯營公司款項		2.2	0.5
可收回稅項		4.1	4.7
已抵押銀行存款		80.8	80.2
銀行結存及現金		566.0	496.2
		4,310.2	4,247.4
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	12	692.7	741.6
衍生金融工具		40.0	40.4
應付聯營公司款項		19.4	19.5
應付稅項		66.5	59.9
短期銀行貸款及透支		4.5	0.6
一年內到期之銀行貸款	13	651.9	489.0
		1,475.0	1,351.0
<b>流動資產淨值</b>		2,835.2	2,896.4
<b>資產總值減流動負債</b>		14,548.5	14,437.0

# 簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款	13	4,565.7	4,432.9
衍生金融工具		57.9	105.8
其他長期貸款	14	42.3	42.3
遞延稅項負債		1,182.7	1,175.8
		5,848.6	5,756.8
<b>資產淨值</b>		8,699.9	8,680.2
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	15	494.7	494.5
儲備		6,733.5	6,724.0
		7,228.2	7,218.5
少數股東權益		1,471.7	1,461.7
<b>權益總額</b>		8,699.9	8,680.2

第10頁至第20頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部份。



# 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核											
	本公司權益持有人應佔資本及儲備											
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資重估儲備	僱員以股份為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	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
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
截至二零零八年六月三十日止六個月之全面收益總額	-	-	4.2	(34.7)	-	-	17.2	-	328.7	315.4	112.4	427.8
收購共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
截至二零零八年十二月三十一日止六個月之全面收益總額	-	-	(39.8)	51.0	-	21.8	(2.1)	-	(135.3)	(104.4)	(37.6)	(142.0)
收購共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12.0)	(12.0)
出售部份附屬公司影響之逆轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6	0.6
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	3.6	-	-	-	-	3.6	-	3.6
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	(2.1)	-	-	-	-	(2.1)	-	(2.1)
根據股份獎勵計劃發行股份	0.5	2.4	-	-	-	-	-	-	-	2.9	-	2.9
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.4)	(8.4)
已付二零零八年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(34.6)	-	(34.6)	-	(34.6)
於二零零八年十二月三十一日	494.5	2,853.4	(63.0)	-	7.0	33.9	34.3	371.9	3,486.5	7,218.5	1,461.7	8,680.2

# 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											
	本公司權益持有人應佔資本及儲備											
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資重估儲備	僱員以股份為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備	換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	少數股東權益	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
於二零零九年一月一日	494.5	2,853.4	(63.0)	-	7.0	33.9	34.3	371.9	3,486.5	7,218.5	1,461.7	8,680.2
截至二零零九年六月三十日止六個月之全面收益總額	-	-	(3.0)	26.2	-	-	(8.1)	-	7.0	22.1	28.1	50.2
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	(0.7)
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	2.2	-	-	-	-	2.2	-	2.2
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	0.2	1.3	-	-	-	-	-	-	-	1.5	-	1.5
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.9	0.9
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.3)	(18.3)
已付二零零八年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(14.8)	-	(14.8)	-	(14.8)
於二零零九年六月三十日	494.7	2,854.7	(66.0)	26.2	7.9	33.9	26.2	357.1	3,493.5	7,228.2	1,471.7	8,699.9

第10頁至第20頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部份。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
用於經營活動之現金淨額	(48.3)	(142.8)
投資活動之現金流量		
收購共同控制實體	–	(31.9)
其他投資之現金流量	(142.9)	(1,265.5)
用於投資活動之現金淨額	(142.9)	(1,297.4)
來自融資活動所得之現金淨額	258.7	125.4
匯率變動之效應	2.8	0.3
現金及等值現金之增加／(減少)	70.3	(1,314.5)
於期初之現金及等值現金	495.6	1,798.6
於期末之現金及等值現金	565.9	484.1
現金及等值現金之結存分析		
銀行結存及現金	566.0	488.1
銀行透支	(0.1)	(4.0)
	(565.9)	484.1

第10頁至第20頁之附註乃本中期財務資料之重要構成部份。

# 中期財務資料附註

截至二零零九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，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從物業發展、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。本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從物業投資及物業發展。

除另有說明外，本中期財務資料乃以百萬港元呈報，並於二零零九年九月四日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

本份截至二零零九年六月三十日止六個月之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。中期財務資料應與本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表一同閱覽。

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績乃未經審核，但已經由本公司之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應聘準則第2410條「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中期業績。

## 3. 主要會計政策

除如下文所述於二零零九年一月一日採納新準則及詮釋外，編製中期財務資料所採用之會計政策與編製截至二零零八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。

下列新增或經修訂準則須於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間強制執行，且於本期間已獲本集團採納：

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號（修訂本）及 香港會計準則第1號（修訂本）	金融工具：呈列及財務報表之呈列—可沽售金融工具 及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號（修訂本）及 香港會計準則第27號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則及就於附屬公司、共控實體 或聯營公司投資之成本編製綜合及獨立財務報表
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
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第15號	房地產建造協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
香港會計準則（修訂本）	現有準則之改進於二零零九年一月一日或之後生效

除香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第8號外，採納上述新增或經修訂準則並未對本集團於兩個期間之中期財務資料造成任何重大影響。

# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策(續)

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」。該項經修訂準則區分了擁有人與非擁有人之權益變動。該項準則規定實體以權益變動表呈列所有擁有人之權益變動。所有非擁有人之權益變動(即綜合收益)需要以一份全面收益表或兩份報表(一份獨立收益表及一份全面收益表)呈列。本集團已選擇呈列兩份報表。本中期財務資料乃按照經修訂披露規定而編製。

香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。該項準則規定採用「管理模式」，此分部資料與內部報告所採用之相同基準呈列。經營分部與提供予作出策略決定之首席營運決策者之內部報告乃以一致之方式報告。有關規定並無導致所呈列的可報告分部數目增加。

本集團並無提早採納下列在期內已頒佈但尚未生效之經修訂準則及詮釋：

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則第27號(經修訂)	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39號(修訂本)	金融工具：對合資格對沖項目 之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	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) — 詮釋第17號	向所有者分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉移資產	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因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		於該日或以後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營業務	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部	二零一零年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一零年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	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) — 詮釋第9號(修訂本)	重新評估嵌入衍生工具	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	海外業務投資淨額之對沖	二零零九年七月一日

本集團正評估採納該等經修訂準則及詮釋之影響，並未確定有關準則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。

# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及分部資料

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關組成部分乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

於過往年度，對外報告及就資源分配及表現評估而向本集團管理層呈報之分部資料相同，以及按本集團之經營分部（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）分析。因此，於採納香港財務報告準則第8號後，本集團之報告分部之識別方式並無改變。

截至二零零九年 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
<b>收入</b>								
外部銷售	5.4	135.5	43.5	122.5	101.2	8.9	-	417.0
分部之間銷售	-	8.2	-	-	-	-	(8.2)	-
<b>可報告分部收入</b>	<b>5.4</b>	<b>143.7</b>	<b>43.5</b>	<b>122.5</b>	<b>101.2</b>	<b>8.9</b>	<b>(8.2)</b>	<b>417.0</b>
<b>業績</b>								
投資物業公平價值 變更前之分部業績	(8.2)	73.2	33.1	(22.5)	(4.4)	6.1	-	77.3
投資物業公平價值變更	-	(7.8)	(1.1)	0.9	-	-	-	(8.0)
<b>可報告分部業績</b>	<b>(8.2)</b>	<b>65.4</b>	<b>32.0</b>	<b>(21.6)</b>	<b>(4.4)</b>	<b>6.1</b>	<b>-</b>	<b>69.3</b>
衍生金融工具之公平 價值收益								48.7
未歸類之企業支出								(40.8)
<b>經營溢利</b>								<b>77.2</b>
財務收入								15.2
財務費用								(41.9)
應佔聯營公司業績	0.4	-	(1.5)	-	-	(4.1)	-	(5.2)
<b>除稅前溢利</b>								<b>45.3</b>
稅項								(16.4)
<b>期內溢利</b>								<b>28.9</b>
<b>其他項目</b>								
折舊及攤銷	1.4	3.1	0.1	1.8	2.9	1.1	-	10.4
應收貨款之撥回	(9.8)	-	-	-	-	-	-	(9.8)
就聯營公司貸款之 減值撥備	-	-	-	-	-	1.6	-	1.6

# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及分部資料(續)

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
<b>收入</b>								
外部銷售	112.3	106.0	53.6	310.0	132.6	35.4	-	749.9
分部之間銷售	-	4.2	-	-	-	-	(4.2)	-
可報告分部收入	112.3	110.2	53.6	310.0	132.6	35.4	(4.2)	749.9
<b>業績</b>								
投資物業公平價值 變更前之分部業績	67.3	70.7	34.1	(40.7)	(0.2)	35.8	-	167.0
投資物業公平價值變更	-	233.9	125.0	-	-	-	-	358.9
可報告分部業績	67.3	304.6	159.1	(40.7)	(0.2)	35.8	-	525.9
衍生金融工具之公平 價值收益								12.5
未歸類之企業支出								(42.2)
經營溢利								496.2
財務收入								18.0
財務費用								(34.2)
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
<b>其他項目</b>								
折舊及攤銷	-	0.5	1.5	5.5	3.8	1.2	-	12.5
應收貨款之撥備	-	-	-	1.3	-	-	-	1.3
就可供出售金融資產 之減值虧損撥備	-	-	-	-	-	0.1	-	0.1

# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 4. 收入及分部資料(續)

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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
香港	181.0	261.5
北美	81.4	181.0
英國	96.0	151.7
其他地區	58.6	155.7
	417.0	749.9

## 5. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
經營溢利已扣除/(計入):		
持有至到期投資之攤銷收入	(3.0)	-
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	10.3	12.4
出售一家附屬公司收益	-	(6.6)
出售可供出售金融資產之收益	-	(2.8)
出售透過損益記賬之金融資產虧損	-	0.7
衍生金融工具之公平價值收益淨額	(48.7)	(12.5)
透過損益記賬之金融資產公平價值虧損淨額	-	0.7
有關可供出售金融資產之減值虧損撥備	-	0.1
以股份為基礎之補償開支	2.4	2.0



# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 6. 稅項

香港利得稅以期內估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：16.5%)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。

於簡明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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本期稅項		
- 香港利得稅	9.2	18.4
- 過往年度之超額撥備	(0.3)	(0.1)
- 其他司法權區稅項	(0.1)	1.0
	8.8	19.3
遞延稅項		
- 暫時差異之產生及撥備	7.6	84.5
- 稅率變化影響	-	(60.8)
	7.6	23.7
	16.4	43.0

## 7. 股息

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司於二零零九年六月三日舉行之股東週年大會上通過就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發合共14,800,000港元之每股1.5港仙之末期股息 (二零零七年末期股息：每股6.5港仙)，股息已於期內向股東派付。

於二零零九年九月四日舉行的董事會會議上，董事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1.5港仙合共14,800,000港元 (二零零八年中中期股息：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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	7.0	328.7
股份數目		
用於計算每股基本盈利之股份加權平均數	989,012,455	987,611,667
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	3,072,005	3,081,976
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	992,084,460	990,693,643

# 中期財務資料附註

截至二零零九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
二零零九年一月一日期初之賬面淨值	41.8	10,098.1	–	181.5
匯兌調整	–	0.4	–	7.6
公平價值變動產生之虧損	–	(8.0)	–	–
添置	–	6.0	–	40.2
出售	–	–	–	(0.2)
折舊及攤銷	(0.3)	–	–	(10.0)
二零零九年六月三十日期末之賬面淨值	41.5	10,096.5	–	219.1
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
收購共同控制實體	165.7	–	1.4	0.5
出售—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

本集團之投資物業根據二零零九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

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
持作出售之發展中物業	3,204.9	3,067.7
已落成物業	44.5	48.2
	3,249.4	3,115.9

# 中期財務資料附註

截至二零零九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

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
應收貨款	146.8	233.7
減：減值撥備	(23.1)	(36.2)
應收貨款(減撥備)	123.7	197.5
其他應收款項、按金及預付款項	127.9	238.0
	251.6	435.5

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：

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
尚未到期	9.4	80.3
1至30天	55.0	49.7
31至90天	20.4	58.3
90天以上	38.9	9.2
	123.7	197.5

## 12. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
應付貨款	96.4	106.1
其他應付款項及應計費用	596.3	635.5
	692.7	741.6

# 中期財務資料附註

截至二零零九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：

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	73.6	92.2
31至90天	13.2	10.8
90天以上	9.6	3.1
	96.4	106.1

## 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：

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
一年內到期	651.9	489.0
一至二年內到期	1,417.6	868.0
三至五年內到期	3,026.4	3,391.4
五年後	121.7	173.5
	5,217.6	4,921.9
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(651.9)	(489.0)
於一年後到期之款項	4,565.7	4,432.9

銀行貸款乃以本集團資產作抵押如下：

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業	9,994.3	10,005.3
永久業權物業	52.6	47.1
租賃土地及土地使用權	38.1	38.3
租賃樓宇	80.4	81.7
可供出售金融資產	108.9	89.8
待出售物業	3,078.0	2,943.1
銀行存款	80.8	80.2
	13,433.1	13,285.5

# 中期財務資料附註

截至二零零九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。所有貸款均為不計息、無抵押及預期不會於一年內償還，因此編入簡明綜合資產負債表中之非流動負債類內。

## 15. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
普通股每股0.50港元		
法定：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	987,496,918	493.7
因行使獎勵股份而發行股份	1,483,500	0.8
於二零零八年十二月三十一日	988,980,418	494.5
因行使獎勵股份而發行股份	459,500	0.2
於二零零九年六月三十日	989,439,918	494.7

## 16. 承擔

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 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		
– 已訂約但未有撥備	139.4	–
就持作出售之發展中物業之支出		
– 已訂約但未有撥備	321.9	445.6
– 已授權但未訂約	10.5	10.8
就收購其他物業、廠房及設備之支出		
– 已訂約但未有撥備	1.2	0.9
– 已授權但未訂約	0.1	0.1
投資於一家聯營公司之支出		
– 已訂約但未有撥備	396.1	396.1
	869.2	853.5

# 中期財務資料附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 17. 或然負債

	二零零九年 六月三十日 百萬港元	二零零八年 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	418.9	418.7
給予銀行之其他擔保	8.9	1.9
	427.8	420.6

## 18. 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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
高級管理人員酬金		
薪金及其他福利	8.6	8.6
退休福利費用	0.4	0.4
	9.0	9.0
來自聯營公司之利息收入	5.0	5.1
來自聯營公司之項目管理費收入	1.3	4.4
來自本公司主要股東之項目管理費收入	2.0	-
來自本公司主要股東之物業租賃收入	1.4	0.5
來自聯營公司之物業租賃收入	1.0	0.9

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

# 中期股息與管理層討論及分析

## 中期股息

董事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1.5港仙(二零零八年：3.5港仙)。中期股息將於二零零九年十月十三日或前後派發予於二零零九年九月二十八日停止辦公時名列本公司股東名冊之股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於二零零九年上半年，本集團錄得本公司權益持有人應佔綜合溢利7,000,000港元，而二零零八年同期則為328,700,000港元。期內溢利減少主要是由於來自本集團投資物業之公平價值收益減少及所確認之物業銷售下降所致。本集團於二零零九年上半年之收入為417,000,000港元，而二零零八年則為749,900,000港元。

### 物業

於二零零九年上半年，本集團物業分部(包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅投資及管理)錄得分部溢利89,200,000港元，而二零零八年上半年則為531,000,000港元。

### 物業發展

本集團位於九龍塘科發道2號之住宅發展項目「懿薈」已於二零零九年六月獲得預售許可。該項目已於六月底進行預售，至今已售出約60%之單位，足以證明品質與設計上乘。

半山區西摩道項目之地基工程正在按該發展項目之主要發展計劃進行，上蓋建築工程預期將於二零一零年上半年展開。該項目由本集團擁有其30%權益，預期將於二零一一年竣工。

大埔市地段第186、187及188號之建設正在按計劃進行，其地基工程接近竣工，而上蓋建築工程預期將於二零零九年下半年展開。該等項目預期將於二零一一年至二零一二年間竣工，本集團於三個地盤各佔15%權益。

本集團於新加坡之豪華住宅發展項目Belle Vue Residences之權益乃透過其附屬公司南聯地產控股有限公司(“南聯地產”)持有。該發展項目總計可銷售面積約為433,000平方呎。自開始預售至今已有約56%之單位售出。該發展項目定於二零一零年上半年竣工。南聯地產擁有該項目30%之權益。

至於透過合營企業於瀋陽發展的住宅項目方面，兩個地盤首階段之設計已完成，建築工程正處於計劃之中。

# 管理層討論及分析

## 物業投資及管理

本集團於香港之商用、工業及零售物業之權益主要透過南聯地產持有。於二零零九年六月三十日，本集團之投資物業組合擁有的地盤面積合共約為3,500,000平方呎，其中1,400,000平方呎為甲級寫字樓及零售商舖，總計公平市值8,704,700,000港元。

雙塔式建築高級寫字樓發展項目Landmark East已竣工，並於二零零八年第四季度投放市場。由於九龍東之寫字樓供應充足及經營環境不確定，租金及出租情況未能符合本集團之預期。而位於灣仔之W Square之出租率超過95%。

於二零零九年六月三十日，本集團之工業物業組合之公平市值合共2,305,700,000港元。該等工業物業之平均出租率於回顧期內雖有若干百分點之下降，但仍維持令人滿意之90%左右水平。

## 服務式住宅投資及管理

於期內，全球經濟衰退及H1N1流感肆虐對亞洲服務式住宅業造成不利影響，而Lanson Place正於亞洲經營。然而，北京之逸蘭新城國際服務公寓於二零零八年九月正式開業後一直維持良好入住水平，並於期內得以繼續保持。

於二零零九年一月，本集團就上海浦東之服務式住宅訂立了為期十年之管理合約，該服務式住宅擬於二零零九年底開業。包括該合約在內，Lanson Place總計於香港、中國及東南亞合共擁有八份管理合約。

## 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。於二零零九年上半年取得收入合共223,700,000港元，而二零零八年則為442,600,000港元。期內之分部虧損已由二零零八年之40,900,000港元降至26,000,000港元，主要由於毛衣業務受季節性影響所致。

所有導致虧損之製造及貿易業務單位已於二零零八年結束及出售。於二零零九年上半年間，成衣業務面對全球零售業嚴重放緩之影響，尤以美國及英國為甚。

## 投資活動

本集團之投資活動於二零零九年上半年錄得分部溢利6,100,000港元，而二零零八年則為35,800,000港元。分部溢利之減少乃由於本集團透過南聯地產所持投資之股息收入降低所致。



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之資產淨值達8,699,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：8,680,200,000港元)。資產淨值增加之主因是期內之溢利28,900,000港元及於二零零九年上半年派發二零零八年末期股息14,800,000港元。

於二零零九年六月三十日，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4,698,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：4,468,600,000港元)，佔本集團資產淨值54.0%(二零零八年十二月三十一日：51.5%)。借貸淨額及負債比率增加之主要原因為二零零九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87.4%之銀行借貸毋須於一年內償還，而本集團於二零零九年六月三十日之未動用一般銀行融資逾885,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：982,300,000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

於二零零九年六月三十日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債427,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：420,600,000港元)。

### 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款為1,468,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000港元)，作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款。本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之1,468,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000港元)，及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。

於二零零九年六月三十日，本集團為取得貸款及信貸融資之擔保，已抵押賬面值約9,994,300,000港元的若干投資物業、52,600,000港元的永久業權物業、38,100,000港元的租賃土地及土地使用權、80,400,000港元的租賃樓宇、108,900,000港元的可供出售金融資產、3,078,000,000港元的待售樓宇物業及80,800,000港元的銀行存款。

# 管理層討論及分析

## 前景

二零零九年下半年，隨著全球經濟情況回穩，我們期望集團旗下業務的經營環境得以逐步改善。

香港的新住宅物業供應不足，我們相信市場上的商機將陸續有來，讓我們可成功推售旗下住宅項目。本集團在六月底開售懿薈時售出60%的單位。有關初步銷售及任何進一步預售的收益，將於物業取得入伙紙後(預期可在二零零九年年底)入賬。

Landmark East陸續獲承租後，物業的經營業績可望持續改善，我們相信Landmark East憑藉其優質寫字樓將能吸引更多租客。就我們所見，愈來愈多寫字樓從傳統商業區遷往九龍東。

Lanson Place可望在二零零九年下半年保持佳績。我們的服務式住宅業務具備穩健的商業平台及經驗豐富的管理團隊，往績彪炳。隨著全球經濟出現回穩跡象，Lanson Place穩站有利位置，隨時預備在下一個經濟增長時期早著先機。

過去三年，我們建立了更強大和層面更廣的商業平台，以確保本集團有更加穩定的經常性收入。有賴這個強大的根基，我們相信本集團可以穩住陣腳，抓緊當前機遇，在市場復甦時提升業務表現。

## 僱員

於二零零九年六月三十日，本集團於香港、中國及英國之業務聘有約1,800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，並有為其中國僱員提供一項退休福利計劃及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分階段行使。

# 一般資料

## 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

於二零零九年六月三十日，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	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 發行股本之 概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	3,030,749	-	148,439,086 (附註b)	346,866,024 (附註c)	2,452,250	500,788,109	50.61%
鄭維新	2,954,750	-	-	346,866,024 (附註c)	2,452,250	352,273,024	35.60%
鄭文彪	-	-	-	346,866,024 (附註c)	-	346,866,024	35.06%
吳德偉	235,250	762,000	-	-	101,750	1,099,000	0.11%
區慶麟	754,750	-	-	-	933,250	1,688,000	0.17%
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：

(a) 於二零零九年六月三十日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為989,439,918股。

# 一般資料

- (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。
- (c) 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.及Crossbrook Group Limited實益擁有之346,866,024股股份(分別包括106,345,862股、37,712,000股及202,808,162股股份)，詳情請參閱下文標題為「主要股東之權益」一節。
- (d) 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。
- (e) 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。

## 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	佔南地已發行股本之 概約百分比 (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	-	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) 於二零零九年六月三十日，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。

# 一般資料

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。

## 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。

截至二零零九年六月三十日止期間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					於二零零九年 六月三十日	行使期	攤銷之 購股權 公平價值 (港元)
			於二零零九年 一月一日	期內授出	期內行使	期內 註銷/ 失效				
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	-	-	-	1,000,000	19.4.2006至18.4.2010	19,000	

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。

# 一般資料

## 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）授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。

截至二零零九年六月三十日止期間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：

董事	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零零九年六月三十日	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）
		於二零零九年一月一日	期內授出之獎勵	期內歸屬及行使	期內註銷／失效				
鄭維志	25.4.2006	273,000	-	-	-	273,000	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016	4,000
	26.7.2007	245,250	-	-	-	245,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017	180,000
	8.7.2008	94,250	-	-	-	94,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018	22,000
	8.7.2008	94,250	-	-	-	94,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	98,000
	8.7.2008	188,500	-	-	-	188,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	119,000
	15.6.2009	-	389,250	-	-	389,250	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	92,000
	15.6.2009	-	389,250	-	-	389,250	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	35,000
	15.6.2009	-	778,500	-	-	778,500	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	42,000

# 一般資料

董事	獎勵股份數目					於二零零九年 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)
	於二零零九年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零零九年 一月一日				
鄭維新	25.4.2006	273,000	-	-	-	273,000	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016	4,000
	26.7.2007	245,250	-	-	-	245,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017	180,000
	8.7.2008	94,250	-	-	-	94,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018	22,000
	8.7.2008	94,250	-	-	-	94,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	98,000
	8.7.2008	188,500	-	-	-	188,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	119,000
	15.6.2009	-	389,250	-	-	389,250	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	92,000
	15.6.2009	-	389,250	-	-	389,250	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	35,000
	15.6.2009	-	778,500	-	-	778,500	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	42,000

# 一般資料

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					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)
		於二零零九年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零零九年 六月三十日			
吳德偉	25.4.2006	29,500	-	29,500	-	-	不適用	不適用	1,000
	8.7.2008	10,250	-	10,250	-	-	不適用	不適用	2,000
	8.7.2008	10,250	-	-	-	10,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	11,000
	8.7.2008	20,500	-	-	-	20,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	13,000
	15.6.2009	-	17,750	-	-	17,750	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	4,000
	15.6.2009	-	17,750	-	-	17,750	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	1,000
	15.6.2009	-	35,500	-	-	35,500	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	2,000
區慶麟	25.4.2006	55,000	-	55,000	-	-	不適用	不適用	1,000
	26.7.2007	98,250	-	32,750	-	65,500	8.2.2010	8.2.2010至 26.7.2017	72,000
	8.7.2008	45,250	-	45,250	-	-	不適用	不適用	10,000
	8.7.2008	45,250	-	-	-	45,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	47,000
	8.7.2008	90,500	-	-	-	90,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	57,000
	15.6.2009	-	183,000	-	-	183,000	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	43,000
	15.6.2009	-	183,000	-	-	183,000	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	16,000
15.6.2009	-	366,000	-	-	366,000	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	20,000	



# 一般資料

僱員	獎勵股份數目					於二零零九年 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)
	於二零零九年 一月一日	期內授出 之獎勵	期內歸屬 及行使	期內 註銷/失效	於二零零九年 一月一日				
	25.4.2006	106,500	-	106,500	-	-	不適用	不適用	2,000
	29.6.2006	10,000	-	-	-	10,000	29.6.2009	29.6.2009至 28.6.2016	2,000
	26.7.2007	216,000	-	65,750	-	150,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017	152,000
	26.7.2007	27,750	-	-	-	27,750	17.7.2009至 17.7.2010	17.7.2009至 26.7.2017	21,000
	8.7.2008	127,250	-	114,500	-	12,750	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018	28,000
	8.7.2008	127,250	-	-	-	127,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018	127,000
	8.7.2008	254,500	-	-	-	254,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	154,000
	15.6.2009	-	522,750	-	-	522,750	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019	121,000
	15.6.2009	-	522,750	-	-	522,750	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019	46,000
	15.6.2009	-	1,045,500	-	-	1,045,500	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019	56,000
		3,064,500	6,008,000	459,500	-	8,613,000			2,193,000

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。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於期間內概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

# 一般資料

## 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零零九年六月三十日止期間授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險息率	3.0%
預計股息率	1.6%
本公司股份市價之預期波幅	47.3%
預計年期	由授出日期起計十年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行定價模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

## 主要股東之權益

於二零零九年六月三十日，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)擁有本公司股份或相關股份之權益：

股東名稱／姓名	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.75%
Crossbrook Group Limited	202,808,162	20.50%
Wing Tai Holdings Limited	346,466,024	35.02% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	346,466,024	35.02% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	346,466,024	35.02% (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	13.69% (附註4)
雄聲發展有限公司	135,446,118	13.69% (附註4)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	15.00% (附註5)

# 一般資料

股東名稱／姓名	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
新鴻基地產發展有限公司	136,956,400	13.84% (附註6)
HSBC Trustee (C.I.) Limited	136,956,400	13.84% (附註7)
華大置業有限公司	76,184,600	7.70%
Franham Group Ltd	76,184,600	7.70% (附註8)
周文軒	112,824,744	11.40% (附註9)
周巖雲震	112,824,744	11.40% (附註9)
周忠繼	112,609,202	11.38% (附註10)
周尤玉珍	112,609,202	11.38% (附註10)

附註：

- (1) 於二零零九年六月三十日之已發行股份總數為989,439,918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.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有37,312,000股股份。所有數字乃按提交之表格上之資料列報。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家庭信託之受託人(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。

# 一般資料

- (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) Soundworld Limited、Units Key Limited及Triple Surge Limited分別持有15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股股份。由於Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)擁有各有關公司之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，Fourseas被視為於合共47,413,992股股份中擁有權益。

此外，Charmview International Limited(「Charmview」)、Techglory Ltd.(「Techglory」)及Erax Strong Development Ltd.(「Erax Strong」)分別持有5,356,200股、144,000股及96,050股股份。由於Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)、Junwall Holdings Ltd.(「Junwall」)及Country World Limited(「Country World」)分別擁有Charmview、Techglory及Erax Strong之全部已發行股本，故根據證券及期貨條例，Sunrise、Junwall及Country World被視為分別於5,356,200股、144,000股及96,050股股份中擁有權益。

由於新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產發展」)擁有Fourseas、Sunrise、Junwall、Country World及Wesmore Limited之全部已發行股本，而有關公司則持有83,946,158股股份，故根據證券及期貨條例，新鴻基地產發展被視為於136,956,400股股份中擁有權益。

- (7) HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，而有關酌情信託則實益擁有新鴻基地產發展之42.01%已發行股本。因其於新鴻基地產發展之受託人權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於136,956,400股股份中擁有權益。

- (8) 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。

- (9) 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。

- (10) 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。

# 一般資料

除上述所披露者外，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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。

## 根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零九年六月三十日，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4,117,700,000港元，乃超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零九年六月三十日，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	4,804.5	1,347.2
流動資產	14,419.4	2,673.3
流動負債	(1,354.3)	(374.0)
非流動負債	(7,906.3)	(1,446.8)
應收股東款項及貸款	2,922.9	1,266.3
應付股東款項及貸款	(8,962.0)	(1,897.9)
資產淨值	3,924.2	1,568.1

## 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

本公司於截至二零零九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。

# 一般資料

## 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，彼等於二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日期間一直全面遵守標準守則之規定。

## 有關董事簡歷之最新資料

1. 本公司執行董事鄭文彪先生已退任工業貿易署紡織業諮詢委員會委員，並獲委任為設計智優計劃之評審小組成員。
2. 本公司非執行董事黃奕鑑先生將退任新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）（按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東）之執行董事一職，並轉任為新鴻基地產之非執行董事，於二零一零年一月一日起生效。

黃先生獲委任為香港特別行政區政府推動使用電動車輛督導委員會委員，及公開大學校董會司庫。

## 中期股息之記錄日期

中期股息將於二零零九年十月十三日或前後派發予於二零零九年九月二十八日停止辦公時（記錄日期）名列本公司股東名冊之股東。股東須於二零零九年九月二十八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

於截至二零零九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。