

富聯國際集團有限公司 二零零三年中期報告

提高生活質素

財務業績

富聯國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之中期報告及未經審核財務報表。

簡明綜合收益表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零三年 百萬港元 (未經審核)	二零零二年 百萬港元 (未經審核)
營業額	3	518.7	615.7
銷售成本		(392.7)	(463.2)
毛利		126.0	152.5
其他營運收入		15.2	20.6
分銷費用		(32.8)	(33.4)
行政費用		(107.3)	(110.6)
就投資物業發展確認虧損之撥回		17.7	–
經營溢利	4	18.8	29.1
其他利息收入		0.2	0.5
財務費用		(10.6)	(10.2)
應佔聯營公司業績		(4.2)	(6.5)
除稅前溢利		4.2	12.9
稅項	5	(1.5)	(4.8)
除少數股東權益前溢利		2.7	8.1
少數股東權益		(1.6)	(0.1)
期內純利		1.1	8.0
每股盈利	7		
— 基本		0.2 港仙	1.5 港仙
— 攤薄		不適用	1.5 港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零三年六月三十日

	附註	二零零三年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元 (已審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	8	579.5	579.5
其他物業、廠房及設備	9	241.5	200.0
聯營公司權益		429.0	438.8
證券投資		495.3	490.8
其他非流動資產		3.2	4.0
		1,748.5	1,713.1
流動資產			
存貨		149.7	132.1
待售物業		143.1	173.0
應收貨款、其他應收款項及預付款項	10	130.2	168.4
應收票據		61.7	69.8
應收聯營公司款項		32.7	30.4
可收回稅項		2.2	3.3
銀行結存及現金		84.7	90.4
		604.3	667.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項	11	209.7	261.8
撥備		8.9	10.8
應付票據		12.1	20.1
應付聯營公司賬款		0.1	0.1
應付稅項		3.9	3.7
短期銀行貸款	12	13.8	7.5
一年內到期之銀行貸款	13	47.3	53.6
		295.8	357.6
流動資產淨值		308.5	309.8
		2,057.0	2,022.9

	附註	二零零三年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元 (已審核) (重列)
資本及儲備			
股本	14	258.8	258.8
儲備	15	996.9	999.8
股東權益		1,255.7	1,258.6
少數股東權益		55.7	56.2
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	13	665.6	612.0
其他長期貸款	16	62.9	79.8
遞延稅項		17.1	16.3
		745.6	708.1
		2,057.0	2,022.9

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	權益總數	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
於一月一日		
— 原值	1,272.4	1,260.9
— 往期調整(附註2)	(13.8)	(13.5)
— 重列	1,258.6	1,247.4
海外業務賬目由換算引致之外匯差價	1.9	(0.5)
應佔聯營公司之儲備	(0.4)	(0.1)
就其他物業重估儲備稅率變動產生之遞延稅務負債	(0.3)	—
未於綜合收益表確認之收益(虧損)淨額	1.2	(0.6)
	1,259.8	1,246.8
期內純利	1.1	8.0
已付股息	(5.2)	(12.9)
於六月三十日	1,255.7	1,241.9

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 百萬港元 (未經審核)	二零零二年 百萬港元 (未經審核)
來自(用於)經營業務之現金淨額	7.4	(51.0)
用於投資業務之現金淨額	(29.4)	(224.3)
來自融資活動之現金淨額	23.1	254.8
現金及等值現金之增加(減少)	1.1	(20.5)
期初現金及等值現金	83.2	62.2
匯率變動之效應	0.2	0.2
期終現金及等值現金	84.5	41.9
現金及等值現金結餘分析：		
— 銀行結存及現金	84.7	44.2
— 銀行透支	(0.2)	(2.3)
	84.5	41.9

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會發出之會計實務準則第25條「中期財務報告」之規定編製。

2. 主要會計政策

本簡明財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已就重估若干物業及證券投資作出修訂。

於本期間，本集團首次採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12條(經修訂)「所得稅」(「會計準則第12條(經修訂)」)。實施會計準則第12條(經修訂)之主要影響在於遞延稅項方面。

於以往年度，遞延稅項乃採用收益表負債法提取部份撥備，意即就產生之暫時差異確認負債，惟不預期於可見將來撥回之暫時差異除外。會計準則第12條(經修訂)規定採用資產負債表負債法，據此，除少數例外情況外，須就財務報表內資產及負債之帳面值，與計算應課稅溢利所採用之有關稅基之所有暫時差額確認遞延稅項。由於會計準則第12條(經修訂)並無規定具體之過渡條文，故新會計政策以具追溯力之方式應用。二零零二年之比較數字已因此重列。由於此項會計政策之變動，本集團之其他可供分派儲備及其他物業重估儲備於二零零三年一月一日之期初結餘，就少數股東權益作出調整後，分別減少港幣10,300,000元及港幣3,500,000元(二零零二年一月一日：港幣10,000,000元及港幣3,500,000元)，除此以外，對本期間及前期間之綜合收益表概無重大影響。

除上述以外，編製簡明財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年經審核財務報表時所採用者相符。

3. 營業額及分類資料

業務分類

本集團之業務可分為五個經營部份，該等部份是作為本集團申報主要分類資料之依據。該五個經營部份之主要業務分別為成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃與管理、物業發展及投資活動。

截至二零零三年六月三十日止期間	成衣製造	品牌	物業租賃	物業發展	投資活動	撇除	綜合
	及貿易	產品分銷	與管理				
	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
營業額							
外部銷售收益	365.5	86.1	29.2	32.2	5.7	–	518.7
業務之間銷售收益	–	–	3.0	–	–	(3.0)	–
收入總額	<u>365.5</u>	<u>86.1</u>	<u>32.2</u>	<u>32.2</u>	<u>5.7</u>	<u>(3.0)</u>	<u>518.7</u>
業績							
經營溢利	15.2	(5.0)	9.9	16.2	(17.5)	–	18.8
其他利息收入							0.2
財務費用							(10.6)
應佔聯營公司業績							(4.2)
除稅前溢利							<u>4.2</u>
稅項							<u>(1.5)</u>
除少數股東權益前溢利							<u>2.7</u>
少數股東權益							<u>(1.6)</u>
期內純利							<u>1.1</u>

業務之間銷售收益以市場價格計算。

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

截至二零零二年六月三十日止期間	成衣製造	品牌	物業租賃	物業發展	投資活動	撇除	綜合
	及貿易	產品分銷	與管理				
	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
營業額							
外部銷售收益	419.8	73.1	28.7	88.3	5.8	-	615.7
業務之間銷售收益	-	-	2.2	-	-	(2.2)	-
收入總額	<u>419.8</u>	<u>73.1</u>	<u>30.9</u>	<u>88.3</u>	<u>5.8</u>	<u>(2.2)</u>	<u>615.7</u>
業績							
經營溢利	29.3	(4.5)	15.4	5.4	(16.5)	-	29.1
其他利息收入							0.5
財務費用							(10.2)
應佔聯營公司業績							(6.5)
除稅前溢利							<u>12.9</u>
稅項							(4.8)
除少數股東權益前溢利							<u>8.1</u>
少數股東權益							(0.1)
期內純利							<u>8.0</u>

業務之間銷售收益以市場價格計算。

地區分類

以下附表為按市場地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分本集團營業額之分析：

	按市場地區	
	劃分之營業額	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	百萬港元	百萬港元
北美	256.6	309.9
英國	108.2	84.0
香港	81.1	128.4
其他歐洲國家	46.0	67.1
其他地區	26.8	26.3
	<u>518.7</u>	<u>615.7</u>

4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
經營溢利已扣除：		
攤銷		
— 商標(列入行政費用)	0.1	0.1
— 永久性紡織品配額(列入銷售成本)	0.7	1.1
購買臨時紡織品配額之成本撇銷	17.6	10.4
其他物業、廠房及設備之折舊及攤銷	10.3	10.8

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元
本公司及其附屬公司之稅項		
— 香港利得稅	1.0	4.0
— 其他司法權區之稅項	—	0.8
	1.0	4.8
遞延稅項	0.5	—
	1.5	4.8

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率(二零零二年一月一日至二零零二年六月三十日：16%)計算。其他司法權區之稅項以有關司法權區之稅率計算。

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

6. 股息

截至二零零三年六月三十日止六個月期間，本公司於二零零三年六月十日召開之股東週年大會上通過就截至二零零二年十二月三十一日止年度派發每股1.0港仙之末期股息(截至二零零一年十二月三十一日止年度為2.5港仙)，股息已於期內向股東派付。

董事不建議派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內純利港幣1,100,000元(二零零二年一月一日至二零零二年六月三十日：港幣8,000,000元)及兩個期間內已發行股份517,625,339股計算。

由於認股權之行使價高於本期間之每股股份之平均市價，故假設尚未行使之本公司認股權未獲行使，因而未有呈列本期間之每股攤薄盈利。

計算截至二零零二年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利如下：

計算每股攤薄盈利之純利	港幣8,000,000元
計算每股基本盈利所採用之普通股數目	517,625,339
根據本公司認股權計劃可發行之潛在攤薄性普通股	203,545
計算每股攤薄盈利所採用之普通股數目	<u>517,828,884</u>

8. 投資物業

期內本集團之投資物業並無任何變動。

本集團之投資物業乃按於二零零二年十二月三十一日按公開市場價值基準進行之專業估值為依據列賬。

9. 其他物業、廠房及設備

期內本集團購置其他物業、廠房及設備約港幣49,800,000元(二零零二年一月一日至二零零二年六月三十日：港幣12,500,000元)。

10. 應收貨款、其他應收款項及預付款項

本集團給予其貿易客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。

以下是本集團於本報告結算日期之應收貨款賬齡分析：

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	47.1	82.5
31至90天	28.0	25.6
90天以上	23.1	17.3
	98.2	125.4
其他應收款項及預付款項(附註)	32.0	43.0
合計	130.2	168.4

附註：

於二零零二年十二月三十一日計入其他應收款項及預付款項結餘之一筆10,400,000港元款項(二零零三年六月三十日：無)，為出售物業應收款項。

11. 應付貨款及其他應付款項

以下是本集團於本報告結算日期之應付貨款賬齡分析：

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
零至30天	49.9	66.9
31至90天	20.6	22.8
90天以上	6.3	8.3
	76.8	98.0
其他應付款項	132.9	163.8
合計	209.7	261.8

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

12. 短期銀行貸款

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行透支	0.2	7.2
信託收據及入口貸款	13.6	0.3
	13.8	7.5
分析如下：		
— 有抵押	—	3.5
— 無抵押	13.8	4.0
	13.8	7.5

13. 銀行貸款

根據市場利率計算利息之銀行貸款還款期如下：

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	47.3	53.6
一至二年內	248.3	437.9
二至五年內	398.8	146.1
五年後	18.5	28.0
	712.9	665.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(47.3)	(53.6)
於一年後償還之款項	665.6	612.0
分析如下：		
— 有抵押	434.0	371.6
— 無抵押	278.9	294.0
	712.9	665.6

14. 股本

	二零零三年六月三十日及 二零零二年十二月三十一日	價值 百萬元
	股份數目	
法定：		
每股面值0.50港元	<u>1,320,000,000</u>	<u>660.0</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.50港元	<u>517,625,339</u>	<u>258.8</u>

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

15. 儲備

	股份溢價 百萬港元	投資物業 重估儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	撥入盈餘 百萬港元	其他可供 分派儲備 (虧損) 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零二年一月一日							
— 原值	438.4	34.8	21.9	(42.3)	649.9	(100.6)	1,002.1
— 往期調整 (附註2)	—	—	(3.5)	—	—	(10.0)	(13.5)
— 重列	438.4	34.8	18.4	(42.3)	649.9	(110.6)	988.6
海外業務賬目由換算引致之 外匯差價	—	—	—	(0.5)	—	—	(0.5)
應佔聯營公司之儲備	—	—	—	(0.1)	—	—	(0.1)
截至二零零二年六月三十日止 六個月之純利	—	—	—	—	—	8.0	8.0
已付二零零一年末期股息	—	—	—	—	(12.9)	—	(12.9)
於二零零二年六月三十日及 二零零二年七月一日							
— 重列	438.4	34.8	18.4	(42.9)	637.0	(102.6)	983.1
重估引致之減值	—	(4.8)	—	—	—	—	(4.8)
海外業務賬目由換算引致之 外匯差價	—	—	—	8.0	—	—	8.0
應佔聯營公司之儲備	—	—	—	(0.8)	—	—	(0.8)
少數股東應佔儲備	—	(2.0)	—	—	—	—	(2.0)
出售物業之撇銷	—	(7.0)	—	7.8	—	—	0.8
終止海外業務之撇銷	—	—	—	3.0	—	—	3.0
截至二零零二年十二月三十一日 止六個月之純利	—	—	—	—	—	12.5	12.5
於二零零二年十二月三十一日及 二零零三年一月一日							
— 重列	438.4	21.0	18.4	(24.9)	637.0	(90.1)	999.8
海外業務賬目由換算引致之 外匯差價	—	—	—	1.9	—	—	1.9
應佔聯營公司之儲備	—	—	—	(0.4)	—	—	(0.4)
截至二零零三年六月三十日止 六個月之純利	—	—	—	—	—	1.1	1.1
稅率變動引致之遞延稅務負債	—	—	(0.3)	—	—	—	(0.3)
已付二零零二年末期股息	—	—	—	—	(5.2)	—	(5.2)
於二零零三年六月三十日	438.4	21.0	18.1	(23.4)	631.8	(89.0)	996.9

16. 其他長期貸款

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
有息貸款	35.1	34.4
免息貸款	27.8	45.4
	<u>62.9</u>	<u>79.8</u>

以上貸款乃由附屬公司之少數股東提供。有息貸款之利息乃按市場利率計算，本集團獲取該等貸款作為物業發展項目之融資。所有貸款並無抵押及固定還款期。董事認為該等貸款不會於一年內要求還款，故以非流動負債形式列入資產負債表內。

17. 資本承擔

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
就收購物業、廠房及設備而已訂約但未於 財務報表撥備之資本費用	<u>5.8</u>	<u>-</u>

簡明財務報表附註

截至二零零三年六月三十日止六個月

18. 或然負債

	二零零三年 六月三十日 百萬港元	二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
已貼現但可撤回之出口票據	31.0	28.4
為聯營公司已使用之信貸而給予銀行之保證	182.4	172.1

於二零零三年六月三十日，本公司為授予從事物業發展聯營公司尚未使用之融資信貸所給予之個別及按比例保證為港幣339,600,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣389,900,000元)。

19. 有關連人士交易

於截至二零零三年六月三十日止期間，本集團從其聯營公司分別收取物業管理費及利息收入達港幣3,900,000元(二零零二年一月一日至二零零二年六月三十日：港幣2,600,000元)及港幣3,700,000元(二零零二年一月一日至二零零二年六月三十日：港幣2,800,000元)。此等交易之條款與適用於獨立第三者交易之條款相似。

本集團於二零零三年六月三十日墊付予聯營公司之款額為港幣506,400,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣511,000,000元)。本集團於二零零三年六月三十日墊付予聯營公司之墊款中包括一筆達港幣408,000,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣405,100,000元)之款項，該筆款項已轉讓予財務機構，其償還次序已被後置於聯營公司之貸款融資。該等聯營公司從事物業發展。本集團實益擁有之聯營公司股份已抵押予財務機構。

獨立審閱報告

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致：富聯國際集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

緒言

我們已按富聯國際集團有限公司(「貴公司」)的指示審閱刊於第1至16頁的中期財務報告。

董事的責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務報告的編製必須符合香港會計師公會發出的《會計實務準則》第25條「中期財務報告」的規定。編製中期財務報告是董事的責任，並已獲董事會通過。

根據我們接受委聘的協定條款，我們的責任是根據我們的審閱，對中期財務報告作出獨立的結論，並將此結論謹向董事報告，而不作其他用途。我們概不就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱工作的範圍

我們是根據香港會計師公會發出的審計準則第700條「中期財務報告的審閱」的規定進行審閱工作。審閱工作主要包括向管理層查詢，及分析中期財務報告，從而評估除已披露事項之外，所釐定的會計政策及表達有否貫徹運用。審閱的範圍並未對資產、負債及交易進行查核，亦未對監控工序進行測試。基於工作範圍較審核工作的保證為低，因此我們不會對中期財務報告發表審計意見。

審閱意見

在非審核基礎上進行審閱的過程中，我們並未發現任何重要事項須將截至二零零三年六月三十日止六個月的中期財務報告作調整。

德勤·關黃陳方會計師行

香港，二零零三年九月十六日

中期股息

董事會不建議派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

管理層討論及分析

業績

於二零零三年上半年，本集團錄得綜合純利港幣1,100,000元，較二零零二年同期之港幣8,000,000元為低。於截至二零零三年六月三十日止期間，本集團之營業額為港幣518,700,000元，而二零零二年上半年則為港幣615,700,000元。

營業額下跌主要來自物業發展部及成衣製造部。於二零零三年上半年，本集團並無待售之新物業發展項目，因此僅錄得已落成項目之銷售額。於成衣製造部方面，非典型肺炎危機導致部份客戶取消到香港之購貨行程，以致上半年之訂單下跌約15%，伊拉克戰事亦使部份客戶延遲落實在上半年付運的訂單。

成衣

本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之成衣業務，錄得經營溢利(不包括業務重整及其他費用)港幣18,700,000元，而二零零二年中期則為港幣29,400,000元。截至二零零三年六月三十日期間之營業額為港幣337,400,000元，而去年同期則為港幣390,000,000元。

伊拉克戰事及非典型肺炎無疑令期初已疲弱之經濟環境雪上加霜。幸好對本集團大部份客戶之影響僅為延遲訂單，惟亦有部分客戶由於旅遊限制，改於較接近其本國之地區進行採購。

目前，伊拉克戰事及非典型肺炎危機均已過去，全球經濟亦邁向復甦。根據本公司之遠期訂單顯示，儘管毛利率下降，成衣製造部於二零零三年全年之營業額將與去年相若。

根據烏拉圭回合《關貿總協定》(GATT)所簽定之《紡織品及成衣協議》(ATC)，紡織品之數量限制將於二零零五年一月一日被撤銷(而美國將就此享有廣泛之過渡性追索權及保障)。本集團認為成衣製造商在這供過於求之市場上將面臨更激烈之競爭。然而，本集團相信可憑藉多元化拓展客路、減少經常開支及擴大產能而增加銷售額，惟毛利率將會下降。

本集團在中國廣東省北部乳源增設兩棟廠房，於已有設施上額外提供250,000平方呎之樓面面積。兩棟廠房將分別於二零零四年第一季及第二季落成，並於來年下半年起投產。

Gieves & Hawkes plc

在一月結束兩間虧損之分店後，Gieves & Hawkes plc (「G&H」)於上半年之營業額上升至港幣86,000,000元以上(去年為港幣73,000,000元)。新G&H分店表現突出，Leeds及Sloane Square分別較去年上升20%以上，而伯明翰分店(於二零零二年九月開業)則較預算高出多於20%。廠房直銷店之表現雖較遜色，惟仍勝於去年。

G&H將於二零零三年九月中旬在倫敦市內新House of Fraser店內開設一間分店，並計劃在蘇格蘭格拉斯哥開設分店。

物業

物業發展

受非典型肺炎及伊拉克戰爭影響，物業市場在二零零三年上半年承受龐大壓力，然而，本集團繼續銷售旗下三個發展項目，即漾日居、漣山及陶源。期內並無推出任何新項目。

二零零三年首六月期間，上述三個項目產生之總營業額達港幣264,000,000元。本集團佔有股權之寶珊道項目已於二零零二年十二月順利推出。儘管市道不景，該項目自推出以來銷情令人滿意，錄得營業額約港幣699,000,000元。

本集團分別佔有50%及40%權益之西貢及沙田項目如期發展。西貢項目預計在二零零四年年底落成，而沙田項目則預期在二零零五年下半年落成。本集團擁有47.5%權益之英國Lancaster Gate改建項目，將改建為14個住宅單位，預期將於二零零四年下半年竣工。

投資物業

本年度第二季，香港經濟受非典型肺炎所沖擊，本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號之工業樓宇，其租金及租用率均受壓力。該等投資物業於上半年度之租金回報率一般下跌少於10%，而租用率則維持於80%以上。

物業管理服務

世界衛生組織撤銷其旅遊警告後，商業發展計劃開始穩定，而香港及東南亞國家之企業住宅租賃市場亦開始緩步復甦。然而，儘管有較多外籍人士來港居住，旅居本地之外籍人士卻面臨日益緊絀之住屋預算。

豪宅租賃市場之競爭仍然十分熾烈，業主紛紛提供極具吸引力之租賃計劃以爭取企業市場。

The Waterfront, Tower V (Lanson Place)之最後一期裝修將於本年度第四季完成。經過一年營運後，香港Lanson Place已於租賃市場建立良好聲譽，為市區中最受歡迎住宅之一。隨著中國與香港簽訂《更緊密經貿關係安排》(CEPA)，外資將會增加，從而帶動豪宅方面外籍人士租賃市場。

本集團將繼續鞏固在企業租賃市場地位，成為優質住宅租賃之首選。

搬遷辦事處

本集團以往之中環辦事處乃位於香港島中環商業區之租賃物業。鑑於物業價格下跌及息率低企，自置辦事處比租賃更具成本效益。本集團於二零零三年三月購置位於皇后大道中九號31樓之三個辦公室單位。中環辦事處將於二零零三年十月底遷往上址。

策略性投資

SUNDAY Communications Limited

由於爆發非典型肺炎的關係，SUNDAY Communications Limited (「SUNDAY」) 於二零零三年上半年面對難關重重的市況，加上經濟疲弱及部份競爭對手展開激烈的減價戰。為在飽和及商品化的市場下競爭，SUNDAY盡其所能，於二零零二年間，積極行動，締造一個簡單又有效率的營運架構，並實行分部政策。建在這個鞏固的基礎上，SUNDAY自二零零三年一月起按月均獲得純利。

SUNDAY繼續就3G網絡及服務推行完善之計劃，現正與多間廠商及金融機構商討最能配合市場需要之技術組合，及為其日後開辦所需而集資。

前景

本年度上半年可算是本集團所經過其中一個最困難的營商環境。然而，對本集團製造業務至關重要之美國經濟呈現復甦跡象，於第二季錄得3.1%之增長。成衣製造部門於下半年之手頭訂單已超逾去年同期。

目前，隨著非典型肺炎已受控制，本地經濟正回復至非典型肺炎爆發前之水平。住宅物業市場之活動似乎正在改善，倘情況持續，樓價應可進一步穩定。

非典型肺炎帶來之損失無法彌補，但相信於整個二零零三年全年內對本集團業績所造成之不利影響有限。

展望未來，本集團將繼續擴充及提高製造設施之生產力，並繼續承諾發展優質及設計新穎之物業項目。

流動資金及財務資源

本集團於二零零三年六月三十日之股東資金為港幣1,255,700,000元，而二零零二年底則為港幣1,258,600,000元(已就採納會計準則第12條(經修訂)予以重列)。出現變化之主要原因為派發二零零二年度末期股息，但部份金額為二零零三年上半年之溢利所抵銷。

於二零零三年六月三十日，本集團之銀行淨借貸總額(總銀行借貸減現金及現金結餘)為港幣642,000,000元(於二零零二年十二月三十一日：港幣582,700,000元)，佔本集團資產淨值約51.1%，而於二零零二年底則為46.3%(已就採納會計準則第12條(經修訂)予以重列)。本集團之銀行借貸之利息主要以浮動息率計算。本集團大部份(約92%)之銀行借貸毋須於一年內償還，而本集團於二零零三年六月三十日之未動用銀行融資逾港幣300,000,000元。

外幣

本集團繼續以美元及港元為主進行大部分業務。就以其他外幣進行之交易而言，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部分資產均位於香港，故本集團須承擔之外匯波動風險十分輕微。

或然負債

於二零零三年六月三十日，本集團之或然負債為就給予聯營公司之已動用信貸融資港幣182,400,000元向銀行作出之擔保，以及具有追索權之貼現出口票據為港幣31,000,000元。

抵押資產

於二零零三年六月三十日，本集團若干賬面值為港幣552,700,000元之投資物業及賬面值為港幣171,500,000元之自置物業，以予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。此外，於二零零三年六月三十日，於從物業發展之接受投資公司擁有之股份，以予抵押作為該接受投資公司之信貸融資之擔保。

於二零零三年六月三十日，本集團墊資予從物業發展之聯營公司之款項為港幣408,000,000元，已作為聯營公司之後借貸款融資。本集團墊資予聯營公司之款項已予以轉讓，而本公司於該等聯營公司擁有之股份已抵押予財務機構。

僱員

於二零零三年六月三十日，本集團之員工總數超過6,000人。本集團為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃，乃根據目前市場之薪酬水平、個別員工之成績及表現而設立。本集團設有一項強制性公積金計劃，為其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另一項定額額外供款計劃，同時亦為於二零零一年五月前加入之若干海外僱員提供一項須作供款之定額退休福利計劃。

本集團之僱員及董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均有資格參與本公司之認股權計劃，據此所授出之認股權一般可在授出日期起計一年至五年期間內分階段行使。

董事及行政總裁所持股份權益

於二零零三年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊記錄，董事及行政總裁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、相關股份及債券之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）必須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	持有股份數目			
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益
鄭維志	75,999	—	150,409,086 附註(甲)	110,595,862 附註(乙)及(丙)
鄭維新	—	—	—	110,595,862 附註(乙)及(丁)
鄭文彪	—	—	—	110,595,862 附註(乙)
吳德偉	26,000	762,000	—	附註(戊)
鄭維強	—	—	—	110,595,862 附註(乙)
郭炳聯	—	—	—	—
馬世民	—	—	—	—
方 鏗	—	—	—	—
黃奕鑑	—	—	—	—
康百祥	—	—	—	—

附註：

- (甲) 鄭維志先生因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本公司股份共150,409,086股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及 Broxbourne Assets Limited分別實益擁有本公司股份68,747,996股、66,698,122股及14,962,968股。

- (乙) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生均為一家族信託基金之受益人，該信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited實益擁有之110,595,862股本公司股份，詳情載於下文「主要股東」一節。
- (丙) 鄭維志先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購2,000,000股本公司股份。
- (丁) 鄭維新先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購2,000,000股本公司股份。
- (戊) 吳德偉先生根據下列載於「董事及行政總裁購買股份或債券之權利」按本公司認股權計劃擁有尚未行使之認股權可認購860,000股本公司股份。

本節所披露之所有股份權益及有關認股權之相關股份權益均為長倉。

除上述所披露者外，於二零零三年六月三十日，董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中持有任何根據證券及期貨條例第7及第8分部已知會本公司及聯交所其擁有或被視為擁有之權益或淡倉、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已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事及行政總裁購買股份或債券之權利

根據本公司之認股權計劃，本公司若干董事以個人權益形式擁有彼等所獲授予可認購本公司股份之認股權。

董事姓名	授予日期	每股行使價 (港元)	認股權數目	
			於二零零三年	於二零零三年
			一月一日 尚未行使	六月三十日 尚未行使
鄭維志	15.11.1999	0.8	2,000,000	2,000,000
鄭維新	15.11.1999	0.8	2,000,000	2,000,000
吳德偉	15.11.1999	0.8	860,000	860,000

於截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司董事並無獲授予或行使認股權。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零三年六月三十日止六個月期間內概無訂立任何安排，使本公司董事及行政總裁或彼等之配偶或十八歲以下之子女可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債務證券(包括債券)而獲益。

主要股東

於二零二零年六月三十日，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(本公司董事及行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	實益持有股數	%
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.54
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.37 (附註1)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Wing Sun Development Pte Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
Terebene Holdings Inc.	110,595,862	21.37 (附註2)
Winlyn Investment Pte Limited	110,595,862	21.37 (附註2)
合成資源有限公司	68,747,996	13.28 (附註3)
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.89 (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	26.17 (附註3)
Wesmore Limited	83,316,158	16.10 (附註4)
新鴻基地產發展有限公司	100,762,150	19.47 (附註4)
羅旭瑞	51,676,000	9.98 (附註5a)
世紀城市國際控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5a)
HK 168 Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Real Chance Profits Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Regal International (BVI) Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
富豪酒店國際控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg International Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
Paliburg Development BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)
百利保控股有限公司	51,676,000	9.98 (附註5b)
Century City BVI Holdings Limited	51,676,000	9.98 (附註5b)

附註：

- (1) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股份及持有Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股份。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有4,250,000股本公司股份。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家庭信託基金之受託人，持有一單位信託基金（「單位信託基金」）之全部基金單位。鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生為該家族信託基金之受益人。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 Pte Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.3%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Limited之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Limited則持有Wing Tai Holdings Limited之10.8%已發行股份。
- (3) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司及Pofung Investments Limited之100%已發行股份，因此被視為擁有由合成資源有限公司及Pofung Investments Limited實益擁有之本公司股份。
- (4) 新鴻基地產發展有限公司實益擁有Soundworld Limited、Techglory Limited及Wesmore Limited之100%已發行股份。新鴻基地產發展有限公司因此等公司擁有公司權益，故被視為擁有由Soundworld Limited、Techglory Limited及Wesmore Limited所持本公司股份之權益。Soundworld Limited及Techglory Limited分別實益擁有本公司股份16,260,992股及1,185,000股。
- (5) (a) 此等股份乃透過世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）所控制之公司持有，羅旭瑞先生為世紀城市之主席及控股股東。HK 168 Limited實益擁有51,676,000股本公司股份，而Real Chance Profits Limited、Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店國際控股有限公司、Paliburg BVI Holdings Limited、Paliburg International Holdings Limited、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保控股有限公司、Century City BVI Holdings Limited及世紀城市被視為在該等股份中持有權益。該等權益與羅旭瑞先生及所有該等公司所持有之權益重複。
- (b) 該等公司由世紀城市控制。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之長倉。

除上述所披露者外，於二零二零三年六月三十日，據本公司所知，概無任何其他人士（本公司董事及行政總裁除外）於本公司之股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第2及第3分部須知會本公司之權益或淡倉，及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

認股權計劃

根據本公司於二零二零一年六月二十六日採納之認股權計劃（「二零二零一年計劃」），本公司董事會可授出認股權予本公司或其任何附屬公司之執行董事及僱員以認購本公司股份，並以本公司不時已發行股本10%為上限。

於二零二零三年六月十日，因應上市規則第十七章之若干修訂，本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案，終止二零二零一年計劃及採納本公司新認股權計劃（「二零二零三年計劃」）。根據二零二零三年計劃，本公司可授出認股權予本集團之董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）及僱員，以認購本公司股份。持有根據二零二零三年計劃及本公司任何其他認股權計劃所授出之認股權之持有人所認購之股份總數，不得超過於二零二零三年六月十日時本公司已發行股本總數之10%。任何個別人士於任何12個月期間內根據二零二零三年計劃獲授予認股權，不得認購超過本公司已發行股本之1%。二零二零三年計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價港幣1元。已授出之認股權必須在授予日期後28日內接納。認股權持有人認購本公司股份之行使價由本公司董事釐定，至少為以下各項之最高者：i)於授予日期時在聯交所日報表上所載之本公司股份收市價；ii)緊接授予日期前五個交易日載於聯交所日報表上之本公司股份平均收市價；及iii)本公司股份面值。

於採納二零零一年計劃前，本公司設有於一九九一年十一月十八日採納並已於二零零一年十一月十七日到期之認股權計劃（「舊認股權計劃」）。舊認股權計劃之主要條款與二零零一年計劃相同。根據舊認股權計劃授出而於期內仍然有效及可行使之認股權，變動如下：

	授予日期	行使價 (港元)	認股權數目		
			於二零零三年		於二零零三年
			一月一日 尚未行使	期內失效	六月三十日 尚未行使
董事及行政總裁	15.11.1999	0.8	4,860,000	-	4,860,000
根據持續合約在職之僱員	15.11.1999	0.8	4,765,000	(80,000)	4,685,000
合計			<u>9,625,000</u>	<u>(80,000)</u>	<u>9,545,000</u>

於截至二零零三年六月三十日止六個月內，本公司概無授出任何認股權。已授出之認股權一般可於授予日期後一年至五年內分階段行使。

上市規則第19項應用指引

於二零零三年六月三十日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及擔保總額合共為港幣722,900,000元，佔本集團之資產淨值約57.6%。

以下所載為該等聯屬公司於二零零三年六月三十日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：

(百萬港元)	備考合併 資產負債表	本集團 應佔權益
非流動資產	2,517.0	524.0
流動資產	1,700.3	200.3
流動負債	(603.0)	(108.4)
非流動負債	<u>(4,444.9)</u>	<u>(696.5)</u>
淨負債	<u>(830.6)</u>	<u>(80.6)</u>

審核委員會

審核委員會委聘本公司之核數師協助委員會審閱本公司截至二零零三年六月三十日止六個月之中期財務報告。核數師根據香港會計師公會發出之審計準則第700條「中期財務報告的審閱」進行審閱工作。審閱範圍包括向管理層查詢及進行分析。

委員會已聯同管理層及核數師審閱未經審核之中期財務報告；研究本公司所採納之主要會計準則及政策；及就中期報告與管理層商討內部監控及財務申報等事宜。

企業管治

本公司之董事並不知悉任何資料足以合理顯示本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內未有遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於截至二零零三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。

承董事會命

公司秘書

區慶麟

香港，二零零三年九月十六日

公司資料

董事會成員

鄭維志，JP 主席

鄭維新 行政總裁

鄭文彪

吳德偉

鄭維強

郭炳聯

馬世民，CBE

方鏗，JP

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

審核委員會

馬世民，CBE 主席

方鏗，JP

黃奕鑑

康百祥

(彼為黃奕鑑之代委員)

公司秘書

區慶麟

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

律師

司力達律師樓

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

渣打銀行

股份過戶及登記處

主要過戶及登記處

The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
Front Street, Hamilton, Bermuda

香港過戶及登記處

標準證券登記有限公司
香港灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton HM12, Bermuda

總辦事處

香港九龍新蒲崗五芳街二號
裕美工業中心二十五樓

網址

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

香港聯合交易所股份代號

369

