

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## 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)

### 二零零九年中期業績公佈

#### 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。

\* 僅供識別

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

## 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」）。

### 簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年	二零零八年
		百萬港元	百萬港元
收入	3	417.0	749.9
銷售成本		(228.1)	(416.6)
毛利		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
經營溢利	4	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
除稅前溢利		45.3	481.8
稅項	5	(16.4)	(43.0)
期內溢利		28.9	438.8
應佔溢利：			
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
股息	6	29.6	98.8
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利 (以每股港元列示)	7		
– 基本		0.01 港元	0.33 港元
– 攤薄		0.01 港元	0.33 港元

## 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	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	<u>28.9</u>	<u>438.8</u>
扣除稅項後其他全面收益：		
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
	<u>21.3</u>	<u>(11.0)</u>
扣除稅項後期內其他全面收益／（虧損）		
期內全面收益總額	<u>50.2</u>	<u>427.8</u>
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
	<u>50.2</u>	<u>427.8</u>

**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		41.5	41.8
投資物業		10,096.5	10,098.1
其他物業、廠房及設備		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
		<u>11,713.3</u>	<u>11,540.6</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		124.8	87.5
待出售物業		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	8	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
		<u>4,310.2</u>	<u>4,247.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	9	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		651.9	489.0
		<u>1,475.0</u>	<u>1,351.0</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,835.2</u>	<u>2,896.4</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>14,548.5</u>	<u>14,437.0</u>

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零零九年六月三十日

	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	4,565.7	4,432.9
衍生金融工具	57.9	105.8
其他長期貸款	42.3	42.3
遞延稅項負債	1,182.7	1,175.8
	<u>5,848.6</u>	<u>5,756.8</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,699.9</u>	<u>8,680.2</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔資本及儲備		
股本	494.7	494.5
儲備	6,733.5	6,724.0
	<u>7,228.2</u>	<u>7,218.5</u>
少數股東權益	1,471.7	1,461.7
<b>權益總額</b>	<u>8,699.9</u>	<u>8,680.2</u>

附註：

## 1. 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。

## 2. 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。

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。

## 2. 主要會計政策（續）

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。

## 3. 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。



### 3. 收入及分部資料 (續)

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)	-
可報告分部收入	5.4	143.7	43.5	122.5	101.2	8.9	(8.2)	417.0
<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)
可報告分部業績	(8.2)	65.4	32.0	(21.6)	(4.4)	6.1	-	69.3
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)
經營溢利								77.2
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)
除稅前溢利								45.3
稅項								(16.4)
期內溢利								28.9
<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

### 3. 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

### 3. 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
	<u>417.0</u>	<u>749.9</u>

### 4. 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
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 5. 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	二零零八年
	百萬港元	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
	<u>8.8</u>	<u>19.3</u>
遞延稅項		
– 暫時差異之產生及撥回	7.6	84.5
– 稅率變化之影響	-	(60.8)
	<u>7.6</u>	<u>23.7</u>
	<u>16.4</u>	<u>43.0</u>

## 6. 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（二零零八年年中期股息：每股 3.5 港仙）。

## 7. 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	二零零八年
	百萬港元	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盈利	7.0	328.7
<b>股份數目</b>		
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

## 8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	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

## 8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項（續）

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
	<u>123.7</u>	<u>197.5</u>

## 9. 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
	<u>692.7</u>	<u>741.6</u>

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
	<u>96.4</u>	<u>106.1</u>

## 中期股息及記錄日期

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（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。

## 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。

### **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。



## 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。

## 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。有關初部銷售及任何進一步銷售的收益，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。

## 企業管治

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條文，惟本公司之非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則，於本公司股東週年大會上輪席退任及重選。

## 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行爲守則。

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。

## 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。

## 刊發中期報告

二零零九年年中期報告將於二零零九年九月第三個星期寄發予本公司之股東，亦可於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.usi.com.hk](http://www.usi.com.hk)內查閱。

承董事會命  
富聯國際集團有限公司  
公司秘書兼財務總監  
馮靜雯

香港，二零零九年九月四日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、黃奕鑑（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗及楊傑聖