

Contents

目錄

Corporate Information	2	公司資料	50
Directors' Profile	3	董事簡介	51
Chairman's Statement	5	董事會主席報告	53
Report of the Directors	9	董事會報告	56
Report of the Auditors	14	核數師報告	60
Consolidated Profit and Loss Account	15	綜合損益表	61
Consolidated Balance Sheet	16	綜合資產負債表	62
Balance Sheet	17	資產負債表	63
Consolidated Statement of Changes in Equity	18	綜合權益變動表	64
Consolidated Cash Flow Statement	19	綜合現金流量表	65
Notes to the Accounts	20	賬目附註	66
Subsidiaries and Associated Companies	43	附屬公司及聯號公司	90
Schedule of Properties	45	物業概要	92
Financial Assistance and Guarantees provided to Entities and Affiliated Companies	47	向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保	94
Five Year Financial Summary	49	五年財務摘要	96

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{2,3,4}

周偉偉

沈弼男爵 CBE ¹

林紀利 OBE ^{1,3}

何福康 ^{1,3}

羅嘉瑞 GBS, JP ¹

鄭維新 ^{2,4}

唐明千 ²

佳保羅 ²

林煥彬

陳周薇薇

鍾漢城

周偉麟

¹ 獨立非執行董事

² 非執行董事

³ 審核委員會委員

⁴ 交替董事：區慶麟

主席

董事總經理

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
合和中心十九字樓一九零一至一九零五室

電話： (852) 2862 8628

圖文傳真： (852) 2529 6087

網址： <http://www.computershare.com>

公司秘書及集團法律顧問

黃孝恩

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

黎德基何福康律師行

往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

董事簡介

執行董事：

周偉偉先生，五十五歲，於一九九六年十月被委任為董事，並於二零零一年八月被委任為董事總經理。於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。周先生亦為南聯實業有限公司之常務董事及大新金融集團有限公司董事。有二十多年之地產、製衣及紡織業經驗，曾任香港製衣廠同業公會會長及紡織業諮詢委員會委員。周偉偉先生為周偉麟先生之兄。

林煥彬先生，五十三歲，於一九九六年九月被委任為董事。亦為南聯實業有限公司董事。於香港大學畢業，獲頒社會科學學士學位。為香港公司秘書公會及特許秘書及行政人員公會之資深會士。有約三十年會計及財務經驗。

陳周薇薇女士，五十五歲，於一九九六年十月被委任為董事。於美國科羅拉多大學畢業，獲頒文學士學位。於投資方面，特別是與地產有關之投資方面，有超過二十年之經驗。並為多間香港及海外公司之董事。陳周薇薇女士為佳保羅先生之大姨。

鍾漢城先生，六十三歲，於一九九六年十月被委任為董事。於香港大學畢業，獲頒文學士學位，其後於美國密歇根州州立大學畢業，獲頒工商管理碩士學位。自一九七零年代起一直從事香港及中國大陸之地產發展。

周偉麟先生，三十九歲，於一九九六年加入本集團並於二零零一年八月被委任為董事。負責本集團於香港之租務及物業管理。周先生於地產、紡織及電子方面有超過十年之經驗。周偉麟先生為周偉偉先生之弟。

獨立非執行董事：

沈弼男爵，CBE，七十七歲，於一九九六年十月被委任為獨立非執行董事。一九六九至一九七七年間曾任南聯實業有限公司獨立非執行董事，一九八七年一月重獲委任為該公司之獨立非執行董事。沈弼男爵為香港上海滙豐銀行有限公司前任主席，曾任香港行政局議員及曾在香港多間公共機構擔任公職。沈弼男爵現時亦為香港及美國多間上市公司及公共公司之董事。

林紀利先生，OBE，五十九歲，於一九九六年十月被委任為獨立非執行董事，亦為本公司董事會之審核委員會主席。林紀利先生曾任香港上海滙豐銀行有限公司之執行董事，現時亦為數間香港上市公司之董事。林紀利先生並於二零零三年六月二十五日起出任永泰控股有限公司之獨立非執行董事。

何福康先生，五十六歲，於一九九八年十二月被委任為獨立非執行董事，亦為本公司董事會之審核委員會委員。何福康先生持有香港大學理學士及工商管理碩士學位，為香港、英國及新加坡註冊律師，並為南聯實業有限公司及東力實業控股有限公司之獨立非執行董事。

羅嘉瑞醫生，GBS，JP，五十七歲，於二零零三年一月被委任為獨立非執行董事。羅醫生為鷹君集團有限公司副主席兼董事總經理，亦為香港上海滙豐銀行有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及中國移動（香港）有限公司非執行董事。彼亦為香港交易及結算所有限公司董事（曾任主板及創業板上市委員會主席）、香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及機場管理局成員，亦為醫管局前任主席。羅醫生畢業於加拿大麥基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，並持心臟專科證書。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾二十四年。

董事簡介 (接前頁)

非執行董事：

鄭維志先生，GBS，JP，五十六歲，於一九九七年五月被委任為非執行董事，並於二零零一年八月被委任為本公司董事會主席，亦為本公司董事會之審核委員會委員。鄭先生為香港上市之富聯國際集團有限公司主席，及多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司，新世界中國地產有限公司及中國人民財產保險股份有限公司，亦為星展銀行（香港）有限公司之董事。鄭先生畢業於美國印第安納州聖母大學，獲工商管理學士學位，並持有哥倫比亞大學之工商管理碩士學位。鄭先生積極參與各項公職服務，現為香港特區政府司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席及外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會委員、香港賽馬會董事、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事以及曾任香港總商會主席。鄭維志先生為鄭維新先生之兄。

鄭維新先生，四十九歲，於一九九九年十二月被委任為非執行董事。為香港上市之富聯國際集團有限公司行政總裁，並為 SUNDAY Communications Limited 之聯席主席，該公司乃一家在香港提供網絡通訊服務之供應商，並在納斯達克股票市場及香港上市。鄭先生持有牛津大學頒發之碩士學位，為英國及香港之合資格律師。鄭先生為市區重建局主席、香港特區政府創新及科技督導委員會成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港城市大學校董會成員、以及證券及期貨事務監察委員會之收購及合併委員會委員及收購上訴委員會委員。鄭維新先生為鄭維志先生之弟。

區慶麟先生，四十四歲，於一九九八年十二月及一九九九年十二月分別被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。現為香港上市之富聯國際集團有限公司之執行董事，亦為其財務總監及公司秘書。區先生持有工商管理碩士與理學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員。

唐明千先生，五十三歲，於二零零一年八月被委任為非執行董事。自一九九六年十二月亦為南聯實業有限公司之執行董事。唐明千先生於英國里茲大學畢業，獲頒紡織碩士學位，有二十多年毛針織業經驗。

佳保羅先生，五十七歲，於二零零一年八月被委任為非執行董事。佳保羅先生為澳大利亞國家會計師公會之會員。為 Crosby Wealth Management 之董事總經理，於投資及證券業方面有超過二十年之經驗。佳保羅先生為陳周薇薇女士之妹夫。

董事會主席報告

非典型肺炎在港爆發對本集團本年度之租務帶來短暫但負面之影響。該段期間不但空置率上升，不論新訂租約或續期租約均須調低租金並在其他優惠上作出遷就。但由於租約之到期時間並非集中於該段期間，對本集團整體表現未有構成顯著衝擊。在出售物業方面，本年度之成交額只達上年度之小部份，但出售物業並非本集團之主要業務，亦無可以預測之模式。

業績

本年度本集團經審核之總營業額為港幣 220.8 百萬元，較上年度之港幣 312.1 百萬元減少港幣 91.3 百萬元。整體之減幅源於出售物業減少，租務及物業管理業務及倉庫業務之收益反而均取得輕微增長。

本集團於本年度內採納由香港會計師公會頒佈之會計準則第 12 號（經修訂）「所得稅」，更改遞延稅項之會計政策。本年度及上年度經審核之股東應佔盈利，因之分別增加港幣 1.0 百萬元及減少港幣 5.0 百萬元。

在已更改之會計政策及出售物業收益減少之情況下，本集團本年度經審核之股東應佔盈利為港幣 99.3 百萬元，較上年度重列之港幣 115.8 百萬元減少港幣 16.5 百萬元或 14.2%。本年度每股盈利為港幣 0.38 元，上年度則為港幣 0.45 元。

業務回顧

出售物業

本年度營業額及盈利減少主因為出售物業減少。在上年度，荃灣國際訊通中心有承諾購置之樓面中，剩餘 172,000 平方呎樓面已全部完成交易，產生營業額港幣 112.2 百萬元及部門盈利港幣 43.3 百萬元。本年度內，本集團僅售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共 22,000 平方呎，產生營業額港幣 16.4 百萬元及部門虧損港幣 0.4 百萬元，但有港幣 3.3 百萬元直接從房地產估價增值儲備撥入保留盈利。算入有關待售物業之估價增值港幣 1.8 百萬元後，本年度此部門之總盈利為港幣 1.3 百萬元。

租務及物業管理

租務及物業管理業務本年度之營業額為港幣 177.4 百萬元，較上年度之港幣 174.3 百萬元有輕微增長。荃灣國際訊通中心出租率續有改善，部分抵銷了因出售物業及非典型肺炎爆發而減少之租金收益。經營成本下降亦有助此部門之盈利由上年度之港幣 118.2 百萬元提升至本年度之港幣 126.8 百萬元。於二零零四年三月三十一日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約二百一十萬平方呎，租出率為 82.4%。

倉庫業務

在蛇口由本集團佔資 95%之冷藏倉庫業務於本年度轉虧為盈，並提高本集團在香港及中國內地倉庫業務本年度之整體業績。本集團在江蘇張家港之倉庫業務於本年度內在經營上仍有微利，但須作出減值虧損。

投資收入

本集團在新加坡註冊之新達城市發展私人有限公司（「新達城市發展」）與新達投資私人有限公司（「新達投資」）分別持有 5.14% 及 10.06% 權益，並按本公司董事會估值記賬。本年度之重估因新加坡寫字樓物業市道下調而出現減值，但由於新加坡元匯率上升，折算後錄得重估減值僅為港幣 8.7 百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。於二零零四年三月三十一日，在新達城市發展及新達投資之權益在本集團賬目內之賬面值為港幣 459.8 百萬元，其中以新達城市發展佔大比重。

新達城市發展為新加坡新達城市發展計劃與新達新加坡國際會議展覽中心之業主。新達城市發展在其過去兩個財政年度因現金充裕而加倍派發股息，但在其截至二零零二年九月三十日止之財政年度已回復過往之正常派息。本集團本年度從新達城市發展收取之股息收入因此減半為港幣 11.9 百萬元。於本年度內，本集團收回清盤中債務人之債項港幣 4.7 百萬元，上年度並無該項收入。

在本年度內，本集團之利息收入為港幣 7.0 百萬元，主要為本集團就在香港及新加坡各項合資物業發展項目之投資向各有關投資公司提供貸款之應收利息。上年度之比較金額為港幣 4.8 百萬元。

聯號公司

本年度本集團應佔各聯號公司業績合併計算錄得除稅前虧損港幣 0.2 百萬元，各聯號公司在在本集團資產負債表中之賬面總值則增加港幣 52.2 百萬元至港幣 106.9 百萬元，主要為於本年度內購入在新加坡註冊之 Winwill Investment Pte Ltd. 之 20% 權益。

待發展之物業

城市規劃委員會就本集團於二零零三年十月遞交之申請，已修訂其准許本集團將全資擁有位於觀塘巧明街 102 號 95,940 平方呎物業地盤以發展寫字樓/酒店之批准。修訂地契條款以使部份建築面積可由寫字樓用途轉為酒店用途之手續仍未完成。該項物業發展之計劃及其實施時間仍在仔細審閱中，而物業發展之財務安排已進入後期商議階段。該地盤現繼續在政府批准下用作露天停車場。

物業估值

於二零零四年三月三十一日結算，本集團投資物業之專業估值總額為港幣 1,750.7 百萬元，錄得港幣 73.3 百萬元之重估增值。撇除附屬公司少數股東權益後，本集團應佔之重估增值為港幣 65.8 百萬元，已列入本集團之投資物業估價增值儲備。

於二零零四年三月三十一日結算，觀塘巧明街 102 號地盤之專業估值為港幣 887.0 百萬元，產生港幣 427.5 百萬元之估價增值，已列入本集團之房地產估價增值儲備。

董事會主席報告 (接前頁)

荃灣國際訊通中心若干單位在本集團賬目內被歸類為待售物業並列入流動資產。於二零零四年三月三十一日結算，該等單位之專業估值增加港幣 1.8 百萬元，該項增值已列入本集團本年度之損益表內。

於二零零四年三月三十一日結算，董事會對其他土地及樓宇進行估值後錄得港幣 5.6 百萬元之減值虧損，該項虧損亦已列入損益表內。

新投資及投資項目進度

新加坡「嘉裕園」

於二零零三年十一月底，本集團透過購入 Winwill Investment Pte Ltd 之 20% 權益而持有一間名為 Winhome Investment Pte Ltd 之合資企業之 12% 應佔權益。該合資企業為一幅位於新加坡高文路/富羅華路交界、租賃期為 99 年之住宅用地之發展商。該合資企業其他應佔權益由新加坡永泰集團持有 36%、香港富聯國際集團持有 12%、另外兩個新加坡股東則分別持有 30% 及 10%。

該幅住宅用地地皮面積約 270,000 平方呎，最高可建樓面總面積約 952,000 平方呎，將發展成多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。該土地地價中之 35% 及相關印花稅款已由各股東支付，而本集團按其應佔權益比例出資之款項為新加坡幣 10.9 百萬元。該合資企業已取得金額達新加坡幣 200 百萬元之銀行融資，餘下約新加坡幣 143 百萬元之發展成本預計可由預售收益提供。此項目現正進行地基工程，預期於二零零六年六月完成發展。

香港「晉名峰」

本集團擁有此位於沙田市地段第 526 號發展項目 10% 間接權益。此項目完成後可提供約 436,000 平方呎住宅樓面。其他股東為南豐紡織聯合有限公司（50%）與富聯國際集團有限公司（40%）。此項目現正進行上蓋結構工程，預計於本年稍後時間開售。

新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有在新加坡註冊之 Winworth Investment Pte Ltd 之 15% 權益。該公司為「嘉豪閣」之發展商。此項目完成後可提供約 340,000 平方呎頂級住宅樓面。另一股東為新加坡永泰控股有限公司。此項目現正進行上蓋結構工程，預期可於二零零五年下半年完成發展。於本年度內，Winworth Investment Pte Ltd 重新融資，增加銀行貸款取代部份股東貸款，並已向本集團償還新加坡幣 5.1 百萬元。

集團結構

除上述報告購入 Winwill Investment Pte Ltd 已發行股本之 20%，及成立一間名為南聯物業管理有限公司之全資附屬公司外，本年度內本集團之結構並無其他改變。

僱員

本集團於二零零四年三月三十一日聘有 180 名僱員，其中 68 人在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作，所有符合資格之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。

於二零零四年三月三十一日後出售之項目

觀塘經緯工業中心

於二零零四年六月三十日，本集團將座落於香港九龍觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售予一位獨立第三者。該項出售之代價為港幣 250 百萬元，本集團已全數收取現金。該物業為工業樓宇，樓面總面積為 305,462 平方呎，於一九八六年三月完成發展後對外出租至今。該物業於二零零四年三月三十一日及出售當日之賬面值為港幣 240 百萬元。包括可變現之估價增值儲備，出售該物業所產生股東應佔盈利估計約為港幣 210 百萬元，並會於二零零五年三月三十一日結算之財政年度入賬。本集團已將出售該項物業所得收益部份用作減低銀行借貸，其餘部份則留作營運資金及本集團手頭發展項目之資金。

江蘇張家港倉庫業務

此業務已於二零零四年六月按其賬面值港幣 5.4 百萬元出售。

財務狀況

本集團於本年度之新增銀行貸款為港幣 50.6 百萬元，全部用作於嘉裕園項目之投資。計及所有融資活動，於二零零四年三月三十一日結算，本集團銀行貸款總額增加港幣 43.4 百萬元至港幣 815.8 百萬元。在本年度內，現金及銀行結餘亦增加港幣 83.6 百萬元至港幣 126.2 百萬元。於二零零四年三月三十一日結算，減去現金及銀行結餘後之貸款淨額為港幣 689.6 百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業之賬面淨值共達港幣 1,645.0 百萬元。

以銀行借貸總額對本集團於二零零四年三月三十一日之股東權益港幣 2,614.7 百萬元之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為 31.2%。利用現金、銀行結餘及出售經緯工業中心所得收益償還銀行貸款後，本集團現時之銀行貸款總額為港幣 461.5 百萬元。假設其他不變，本集團之資本負債比率已進一步下調至 17.7%。本集團將積極尋找商業機會以提高投資回報。

於二零零四年三月三十一日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣 52.3 百萬元，長期貸款則為港幣 763.5 百萬元。除透支外，利息均以浮動利率計算。其中以新加坡元為本位之短期及長期銀行貸款等值分別為港幣 9.3 百萬元及港幣 228.4 百萬元。本集團在新加坡之資產可保障此等以新加坡元為本位之貸款之匯兌風險。

於二零零四年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有 15.4% 或港幣 117.9 百萬元將於隨後十二個月內到期償還，已由或將由上述報告有關出售物業之收益及本集團營運所產生之資金支付。

本集團於本年度內訂立之利率對沖工具合約，名義上本金總值約港幣 380 百萬元，相當於本集團於二零零四年三月三十一日結算之銀行貸款總額之 46.6%。

本集團亦有其他長期貸款，其總額為港幣 145.5 百萬元，由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。該等長期貸款總額於本年度內減少港幣 10.2 百萬元。

就達華地產有限公司為發展晉名峰而取得之銀行融資港幣 1,000 百萬元，本公司已於二零零二年六月二十五日向貸款銀行代理人提供一份還款擔保書，及簽定一份完成擔保及融資協議，以作為該項融資之擔保。本公司在此兩份擔保文件內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之 10%。

就 Winhome Investment Pte Ltd. 為發展嘉裕園項目所取得之銀行融資，永泰控股有限公司已代 Winwill Investment Pte Ltd. 根據銀行融資條件向銀行提供一份按 Winwill Investment Pte Ltd 出資比例及以個別責任形式而作出之擔保及承諾書。鑒於永泰控股有限公司向銀行提供上述擔保及承諾，本集團承諾向永泰控股有限公司作出彌償，並限為其向 Winhome Investment Pte Ltd 提供現金責任總額之 20%。

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

展望

本集團之財政狀況因出售經緯工業中心所得收益得以大幅改善。儘管經常性租金收益將會因出售該項物業而有所減少，但由於利息支出減少，而其他物業租金收入因荃灣國際訊通中心空置樓面受惠於香港經濟強勁反彈而大幅減少得以改善，均可彌補部份因出售該物業所帶來之短期租金收入減少。

以新達城市發展之股息及利息收益合計之投資收入於現財政年度應可錄得增長。較大金額之投資回報則須視乎晉名峰、嘉裕園及嘉豪閣之落成時間及銷售進度而定。

本集團計劃於現財政年度開始發展觀塘巧明街 102 號項目。

股息

鑑於本年度之盈利及現財政年度之展望，董事會建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股港幣七分。如二零零四年八月二十六日召開之股東週年大會通過建議，

末期股息將於二零零四年九月八日派發予二零零四八月二十六日名列股東名冊之全體股東。

鄭維志
董事會主席

香港，二零零四年七月十五日

董事會報告

董事會謹將截至二零零四年三月三十一日止年度報告及已經審核賬目呈覽。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，附屬公司及聯號公司之名稱、主要業務及其他資料則載於第 90 至第 91 頁。

業績及盈利分配

本年度本集團之業績列於第 61 頁之綜合損益表內。

按業務及地域分類之本年度集團營業額及盈利分析，列於賬目附註第 2 項內。

本集團最近五個財政年度之業績、資產及負債之摘要載於第 96 頁。

本公司已於二零零四年二月五日派發本年度中期股息每股港幣五分，總額為港幣 12,984,000 元。董事會現建議於二零零四年九月八日派發本年度末期股息每股港幣七分，總額為港幣 18,178,000 元。

優先購買權

本公司註冊所在地開曼群島之法例並無優先購買權之規限。

股本

本年度內本公司之股本並無任何變動。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動列於賬目附註第 22 及 23 項內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可供分派予股東。因此，本公司於二零零四年三月三十一日結算時可供分派予股東之儲備總額為港幣 2,724,848,000 元(2003 : 港幣 2,490,221,000 元)。

捐款

本集團在本年度作出之慈善捐款合共港幣 60,000 元(2003 : 港幣 35,000 元)。

固定資產

本年度內固定資產之變動列於賬目附註第 12 項內。

主要物業

待發展、待售及用作投資之主要物業詳情列於第 92 至 93 頁。

銀行、其他貸款及撥作資產成本之利息

銀行及其他貸款詳情列於賬目附註第 20、24 及 25 項內。本年度內並無撥作資產成本之利息支出。

管理合約

本公司本年度內從未簽訂任何有關本公司管理及行政之合約，本年度內任何時間亦無該等合約存在。

董事

董事會目前成員載於第 50 頁。各董事之簡介載於第 51 至第 52 頁。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，沈弼男爵、何福康先生、林煥彬先生及周偉麟先生於即將召開之股東週年大會上輪值告退，並願候選連任。

本公司董事概無與本公司簽訂服務合約。

最佳應用守則

本公司在本年度內所有時間均遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「上市規則」)內所載之最佳應用守則。

按照最佳應用守則規定，董事會已於一九九八年十二月十八日委出一個列明職權範圍之審核委員會。現時之審核委員會由兩名獨立非執行董事林紀利先生與何福康先生及非執行董事鄭維志先生組成。審核委員會之主要職責包括檢討本集團之財務報告、內部與外部審核工作、內部監控措施與風險評估方面之效能。審核委員會在本年度內舉行四次會議。

董事於合約、股份或債券之權益

除於賬目附註第 11 項所披露之有關交易外，本年度終結時或本年度內任何時間，本公司及其附屬公司，皆無簽訂任何有關本集團業務而由本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

本年度內，本公司及其附屬公司，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。

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，於二零零四年三月三十一日本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益詳列如下：

董事姓名	權益之性質及持有者身分					所佔發行股本百分率
	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 (附註1及2)	持有普通股份總數	
鄭維志先生	—	27,000	—	108,831,887	108,858,887	41.91%
周偉偉先生	2,555,000	—	—	—	2,555,000	0.98%
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000	0.23%
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000	0.02%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215	0.07%

附註：

(1) 鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括被視為由永泰控股有限公司（「永泰」）擁有之 71,790,500 股本公司股份之間接權益。永泰在該等本公司股份權益之詳情見「主要股東權益」一節之附註1。

(2) 本公司接獲鄭維志先生以下之通知：—

鄭維志先生所控制之法團擁有富聯國際集團有限公司（「富聯」）已發行股本 29% 之權益。永泰亦擁有富聯已發行股本 21.3% 之權益。富聯透過其全資附屬公司（Twin Dragon Investments Ltd. 及瑞興紡織國際有限公司）從二零零四年三月十五日起持有 37,041,387 股本公司普通股份。儘管根據鄭維志先生所取得之法律意見，富聯持有本公司之普通股份就鄭維志先生而言並非一項須予具報之權益，惟鄭維志先生仍決定披露此等權益以彰周知。

除本報告所披露者外，於二零零四年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員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。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第 8.10(2)條須予披露之資料：—

本公司之三位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生與周偉麟先生暨本公司之兩位非執行董事唐明千先生與佳保羅先生亦為南聯實業有限公司（「南聯實業」）及/或其附屬公司之董事，根據第 8.10(2)條被視為於南聯實業擁有權益。

南聯實業之附屬公司將在香港持有之一幢工業樓宇及若干停車位作出租用用途，構成與本集團競爭之業務。由於本集團於工業物業之租務及管理方面皆有專長，南聯實業該等附屬公司已委任本集團之兩間附屬公司為該等物業之租務及管理代理。

由於南聯實業集團之物業與本集團之物業以不同顧客為目標及/或座落不同地區，本集團認為本集團於擁有及出租工業樓宇及停車位方面之業務已有充份保障。

本公司兩位非執行董事，即鄭維志先生及鄭維新先生，為富聯之執行董事，並在富聯擁有股份權益。彼等之交替董事區慶麟先生，亦為富聯之執行董事兼公司秘書。根據第 8.10(2)條三位同被視為於富聯擁有權益。

富聯出租及管理工業樓宇之業務構成與本集團競爭之業務。鄭維志先生及鄭維新先生為本公司之非執行董事，並無參與本集團工業樓宇出租及管理之日常運作事務，彼等之交替董事區慶麟先生亦然。

富聯為一上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。富聯與本集團所出租及管理之工業樓宇均以不同之顧客及市場為對象，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員亦恒加監察，本集團因此得以不受該等競爭性業務影響而獨立地及公平地經營業務。

儘管上市規則第 8.10(2)條須予披露之規定並不適用於獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生為增加透明度起見亦決定在此披露其為鷹君集團有限公司（「鷹君」）之副主席兼董事總經理，並在鷹君擁有股份權益。根據第 8.10(2)條羅嘉瑞醫生被視為於鷹君擁有權益。鷹君之業務包括地產及酒店投資，可能構成與本集團競爭之業務。

購股權

本公司股東於一九九六年十月十一日通過決議採納一項為期十年之購股權計劃（「該計劃」）以作為對僱員之獎勵。自採納該計劃至今，本公司並無授出任何購股權。於本報告日期，根據該計劃可發行之購股權所能認購之本公司股份總數為 25,968,528 股，即本公司已發行股份總數 259,685,288 股之 10%。任何一名獲授購股權人士所能認購股份之總數則限為該計劃所能認購股份總數之 25%。

按該計劃授出之購股權之行使期限為授出日起計十年，並可在授出後即時行使。獲授購股權人士於接納購股權時須繳付港幣 1 元之代價。每項購股權之股份認購價由董事會酌情釐定，但不能低於（一）本公司股份之面值；及（二）緊接建議授出購股權日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價之 80%；以較高者為準。認購價須於行使購股權時全數繳付。

董事會報告 (接前頁)

聯交所於二零零一年九月一日修訂上市條例第十七章後，除非已符合上市規則之規定，本公司將不能按該計劃授出購股權。本公司就此或須修改該計劃之條款或採納一項新計劃。董事會目前並無計劃授出購股權，在有需要時將請求股東批准一項新計劃。

主要股東

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本中所擁有之權益外，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，於二零零四年三月三十一日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股本中所擁有之權益：

主要股東名稱	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	持有普通股份總數	所佔發行股本百分率
Crossbrook Group Limited	71,790,500	—	—	71,790,500	27.65%
永泰控股有限公司 (附註 1)	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
周文軒先生 (附註 2 及 3)	10,233,875	2,736,088	25,968,000	38,937,963	14.99%
周嚴雲霞女士 (附註 3)	2,736,088	36,201,875	—	38,937,963	14.99%
周忠繼先生 (附註 2 及 4)	12,764,665	9,000	25,968,000	38,741,665	14.92%
周尤玉珍女士 (附註 4)	9,000	38,732,665	—	38,741,665	14.92%
Twin Dragon Investments Limited	36,950,887	—	—	36,950,887	14.23%
USI Holdings (B.V.I.) Limited (附註 5)	—	—	37,041,387	37,041,387	14.26%
富聯國際集團有限公司 (附註 5)	—	—	37,041,387	37,041,387	14.26%
華大置業有限公司	25,968,000	—	—	25,968,000	10.00%
Farnham Group Limited (附註 2)	—	—	25,968,000	25,968,000	10.00%

附註：

- (1) Crossbrook Group Limited 為永泰之全資附屬公司，根據證券及期貨條例第 XV 部規定，永泰被視為於所有由 Crossbrook Group Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 華大置業有限公司為 Farnham Group Limited (“Farnham”) 之全資附屬公司。周文軒先生及周忠繼先生各自均有權於 Farnham 之股東大會上行使 50% 之投票權。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，Farnham、周文軒先生及周忠繼先生各自均被視為於所有由華大置業有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周文軒先生被視為於所有由其配偶周嚴雲霞女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (4) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周忠繼先生被視為於所有由其配偶周尤玉珍女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (5) 該 37,041,387 股本公司股份其中 36,950,887 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，而後者本身為富聯之全資附屬公司。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，於二零零四年三月三十一日，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。

與關聯方交易及關連交易

- (a) 本年度內本集團與南聯實業集團間之交易構成上市規則所指之關連交易，但獲豁免申報。有關交易仍作為與關聯方交易於賬目附註第 11(a)項內披露。
- (b) 其他須按上市規則第 14A 章規定予以披露之關連交易，詳列於賬目附註第 11(b)、11(c)及 11(d)項內。

買賣或贖回股份

本年度內本公司並無贖回本公司之股份。本年度內本公司及所有附屬公司，皆無買賣任何本公司之股份。

主要客戶及供應商

本年度內本集團最大之五名客戶合佔本集團營業額之百分比低於 30%，而本集團最大之五名供應商合佔本集團採購額之百分比亦低於 30%。

核數師

本公司賬目已經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師願意接受重聘，核數費待議。

董事會代表

鄭維志
董事會主席

香港，二零零四年七月十五日

核數師報告

致南聯地產控股有限公司
(根據開曼群島法例註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師已完成審核第 61 至第 91 頁之賬目，該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

編製真實兼公平之賬目乃 貴公司董事之責任。在編製該等真實兼公平之賬目時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬目作出獨立意見，並單獨向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬目所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬目時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬目是否存在重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬目所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬目足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零四年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零四年七月十五日

綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	2004 港幣千元	重列 2003 港幣千元
營業額	2	220,813	312,124
銷售成本		(83,063)	(134,445)
毛利		137,750	177,679
其他收入	2	26,408	29,481
銷售開支		(3,102)	(4,312)
行政開支		(25,946)	(28,298)
其他經營收入減開支		(4,964)	(14,282)
		130,146	160,268
融資成本	5	(17,431)	(21,059)
經營盈利	2,3	112,715	139,209
應佔聯號公司盈利減虧損		(168)	(708)
除稅前盈利		112,547	138,501
稅項	7	(6,295)	(14,730)
除稅後盈利		106,252	123,771
附屬公司少數股東權益		(6,910)	(7,959)
股東應佔盈利	8	99,342	115,812
股息	9	31,162	25,968
		港元	港元
每股盈利	10	0.38	0.45

綜合資產負債表

二零零四年三月三十一日結算

	附註	2004 港幣千元	重列 2003 港幣千元
固定資產	12	2,677,560	2,178,264
聯號公司	14	106,911	54,687
其他投資	15	582,155	607,316
其他應收賬款	16	—	—
遞延稅項資產	26	6,766	2,299
流動資產			
待售物業	17	126,176	136,571
應收賬款及應收款項	18	20,734	30,289
現金及銀行結餘		126,185	42,609
		<u>273,095</u>	<u>209,469</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	19	50,952	58,058
銀行貸款及透支	20	170,188	128,438
應付稅項		3,070	5,223
		<u>224,210</u>	<u>191,719</u>
流動資產淨值		<u>48,885</u>	<u>17,750</u>
總資產減流動負債		<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>
股本	21	2,596	2,596
各項儲備	22	2,393,088	1,917,388
保留盈利	23	200,801	129,280
擬派末期股息	23	18,178	12,984
股東權益		2,614,663	2,062,248
附屬公司少數股東權益	31(d)	(11,381)	(24,933)
長期銀行貸款	24	645,633	643,955
其他長期貸款	25	145,496	155,717
遞延稅項負債	26	27,866	23,329
動用資金		<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>

鄭維志
董事

周偉偉
董事

資產負債表

二零零四年三月三十一日結算

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
附屬公司	13	2,727,352	2,492,658
流動資產			
應收賬款		338	408
現金及銀行結餘		<u>23</u>	<u>21</u>
		<u>361</u>	<u>429</u>
流動負債			
應計費用及應付款項		269	259
應付稅項		<u>—</u>	<u>11</u>
		<u>269</u>	<u>270</u>
流動資產淨值		<u>92</u>	<u>159</u>
總資產減流動負債		<u>2,727,444</u>	<u>2,492,817</u>
股本	21	2,596	2,596
各項儲備	22	2,688,969	2,439,451
保留盈利	23	17,701	37,786
擬派末期股息	23	<u>18,178</u>	<u>12,984</u>
股東權益		<u>2,727,444</u>	<u>2,492,817</u>

鄭維志
董事

周偉偉
董事

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	2004 港幣千元	重列 2003 港幣千元
上年四月一日之總權益，如前呈報		2,072,196	2,082,503
會計政策之變動 — 遞延稅項負債淨額撥備	1(n)	<u>(9,948)</u>	<u>(4,906)</u>
上年四月一日之總權益，經重列		<u>2,062,248</u>	<u>2,077,597</u>
投資物業估值增加/(減少)	22	65,763	(39,945)
其他物業估值增加/(減少)	22	427,477	(17,908)
其他投資估值減少	22	(8,741)	(2,076)
折算海外附屬公司及聯號公司賬目時產生之滙兌差額	22	<u>(5,357)</u>	<u>960</u>
未於損益表確認之淨收益/(虧損)		<u>479,142</u>	<u>(58,969)</u>
		2,541,390	2,018,628
本年度盈利		99,342	115,812
出售投資物業時變現之儲備	22	(101)	(45,802)
出售聯號公司時變現之儲備	22	—	(422)
股息	23	<u>(25,968)</u>	<u>(25,968)</u>
於三月三十一日之總權益		<u>2,614,663</u>	<u>2,062,248</u>

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營產生之現金流入淨額	31(a)	131,496	126,380
已付利息		(19,650)	(17,767)
已付香港利得稅		(8,004)	(7,698)
已付海外稅項		(358)	(172)
經營活動之現金流入淨額		103,484	100,743
投資活動			
購入固定資產		(8,915)	(23,356)
出售固定資產收入，包括投資物業		4,705	111,469
支付發展物業費用		—	(18,913)
已收利息		292	659
已收其他投資股息		11,927	24,083
收購聯號公司及貸款予聯號公司		(51,146)	(35,178)
收購其他投資及貸款予其他投資		—	(132,535)
其他投資償還墊支款項		22,389	—
已收聯號公司股息		—	122
收回清盤中債務人之債項		4,710	—
投資活動之現金流出淨額		(16,038)	(73,649)
未計入融資前之現金流入淨額		87,446	27,094
融資			
新借長期銀行貸款		313,911	—
新借短期銀行貸款		136,000	379,184
償還長期銀行貸款		(293,536)	(140,967)
償還短期銀行貸款		(123,000)	(197,000)
償還其他長期貸款		(10,221)	(3,504)
已付股息		(25,968)	(25,968)
已付少數股東權益股息		(900)	—
融資所得之現金(流出)/流入淨額	31(d)	(3,714)	11,745
現金及現金等值物增加		83,732	38,839
現金及現金等值物上年四月一日結餘		42,453	3,614
現金及現金等值物三月三十一日結餘		126,185	42,453
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		126,185	42,609
銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款	31(e)	—	(156)
		126,185	42,453

賬目附註

1. 主要會計政策

編製賬目所採用之主要會計政策如下：

(a) 編製基礎

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計準則」)編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟就若干投資物業、待發展物業、租約土地及樓宇及其他投資之重估而予以修訂。

本年度內，本集團採納會計準則第 12 號(經修訂)「所得稅」，該會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團遞延稅項會計政策之變動及採納修訂後之會計政策所產生之影響載列於賬目附註 1(n)。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列格式。

(b) 綜合計算基礎

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司即指本公司直接或間接在其股東會有過半數投票權、或有權制定其財務或經營策略、或有權委派或撤換其過半數董事會成員、或在其董事會有過半數投票權之公司。

綜合賬目並包括收購聯號公司後本集團應佔其之盈利減虧損，以及儲備。年內購入及售出之附屬公司及聯號公司之業績，分別以購入生效之日期起或售出生效之日期止列入綜合損益表內。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合計算時沖銷。

出售附屬公司或聯號公司之盈利或虧損指出售所得與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入之前並未在綜合損益表內支銷或確認之任何尚未攤銷、或已計入儲備之商譽或負商譽，以及任何有關之累積匯兌變動。

少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損準備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(c) 聯號公司

聯號公司即指附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表已根據各聯號公司之賬目，計入本集團應佔其本年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯號公司之資產淨值，及收購時產生之商譽/負商譽(扣除累計攤銷)。

(d) 投資物業

投資物業乃指在已完成建築及發展之土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇具備投資價值，其租金收入按公平原則議定。

土地租約年期尚餘二十年以上之投資物業乃按每年度由獨立估值師作出之估值記賬。估值乃按每項投資物業之公開市值計算，而土地及樓宇並不分別計值。每年度之估值均會列入當年度賬目內。估值增加之數列入投資物業估價增值儲備；估值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，倘有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何估值增加將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

於出售一項投資物業時，有關該項物業之已變現估價增值儲備即會自投資物業估價增值儲備撥入損益表。

(e) 待發展物業

待發展物業乃指在待發展或建築中土地及樓宇之投資。該等投資以土地估值、發展與建築費用及與發展有關之利息與其他直接成本列賬。待發展物業不作折舊。物業於落成後將按發展意圖撥為投資物業或待售物業。

(f) 租約土地及樓宇及其他固定資產

租約土地及樓宇乃按估值減累積折舊記賬。

租約土地按租約剩餘年期計算折舊。樓宇則以年率 4% 計算折舊。

其他固定資產乃以原值減累積折舊及累積減值虧損記賬，並根據其估計可用年期，按 10% 至 20% 之年率，以直線法攤銷該等資產之原值減累積減值虧損。

資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

在每年結算日，本集團均透過內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售租約土地及樓宇及其他固定資產之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表確認為收入或開支。任何與售出资產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(g) 經營性租約

租約中資產產權之回報及風險實際上歸於出租人者，均列為經營性租約。有關該等租約所應付或應收之租金，均在租約有效期間以直線法在損益表內列為支出或收入。

(h) 其他投資

其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

(i) 待售物業

在年結日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。土地成本乃以原值或於剛完成發展後之估值記賬。之前任何估價增值儲備將會凍結直至物業售出時直接撥入保留盈利內。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後循正常營業程序出售所得之款項減除所有估計銷售費用、或由管理層參照結算日市況而釐定。

(j) 應收賬款

被視為呆賬之應收賬款均提撥準備。應收賬款以扣除此等準備後之淨值於資產負債表列賬。

(k) 現金及現金等值物

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款。

(l) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當本集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則在實質確定可收取償付款時，將償付款確認為一項獨立資產。

(m) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在賬目附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(n) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延稅項資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯號公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延稅項，但假若可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

在往年度，遞延稅項乃就應課稅盈利與賬目所列盈利兩者間之時間差異，如預期於可預見將來產生應付債項或應收資產者均按現行稅率計算撥備或確認。採納會計準則第 12 號(經修訂)構成會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合修訂後之政策。

如賬目附註 23 所詳述，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利已分別減少港幣 4,906,000 元及港幣 9,948,000 元，分別為該兩日期前在舊會計政策下未撥備遞延稅項負債之淨額。是項變動導致二零零三年三月三十一日結算之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加港幣 2,299,000 元及港幣 14,709,000 元而少數股東權益則減少港幣 2,462,000 元。截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔盈利則因之減少港幣 5,042,000 元。

(o) 外幣折算

以外幣為本位之交易均按交易當日之匯率折算。結算日以外幣為本位之貨幣資產及負債均按當日之匯率折算，因此而產生之匯兌差額均列入損益表內。

附屬公司及聯號公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

(p) 收入確認

出售物業之收入在業權之主要風險及回報已轉由買家承擔後入賬。

經營性租約之租金收入在租約有效期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確定時入賬。

利息收入按未償還本金額、適用利率及時間比例確認。

倉租及其他收入均按應計基準入賬。

賬目附註

(q) 僱員福利

僱員享有年假和法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時確認。

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，而員工在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(r) 借貸成本

直接與收購、興建或生產某項需要一段長時間籌備以作預定用途或出售之資產有關之借貸成本，均被資本化作為該資產之部份成本。

可以撥作資產成本之借貸成本之資本化比率，乃與該項資產有關之貸款之貸款利率。

所有其他借貸成本均於產生之年度在損益表內扣除。

(s) 分類報告

根據本集團之內部財務報告，本集團以業務分類作為主要之報告格式，而地域分類則作為次要之報告格式。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、其他投資、待售物業、應收賬款及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括本集團整體性之貸款。資本性開支包括購入固定資產之費用，當中包括因收購附屬公司而增添之資產。

編製地域分類報告時，銷售額乃按照客戶所在國家計算，總資產及資本性開支則按資產所在地計算。

2. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收入如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	16,380	112,226
租金及物業管理	177,387	174,347
倉庫業務	27,046	25,551
	<u>220,813</u>	<u>312,124</u>
其他收入		
其他投資股息收入	11,927	24,083
收回清盤中債務人之債項	4,710	—
利息收入	7,036	4,754
其他	2,735	644
	<u>26,408</u>	<u>29,481</u>
	<u>247,221</u>	<u>341,605</u>

賬目附註

2. 營業額、收入及分類資料 (按前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

主要分類報告 — 業務分類

	截至二零零四年三月三十一日止年度					
	出售物業 港幣千元	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	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	16,380	177,387	27,046	—	—	220,813
業務間	—	496	—	—	(496)	—
	<u>16,380</u>	<u>177,883</u>	<u>27,046</u>	<u>—</u>	<u>(496)</u>	<u>220,813</u>
分類業績	<u>1,336</u>	<u>126,819</u>	<u>(4,941)</u>	<u>15,593</u>	<u>—</u>	<u>138,807</u>
未能分類收入減開支						(15,697)
未計算利息前之經營盈利						123,110
利息收入減融資成本						(10,395)
經營盈利						112,715
應佔聯號公司盈利減虧損	—	5	—	(173)		(168)
除稅前盈利						112,547
稅項						(6,295)
除稅後盈利						106,252
附屬公司少數股東權益						(6,910)
股東應佔盈利						<u>99,342</u>
分類資產	126,176	2,765,192	65,706	582,502		3,539,576
投資於聯號公司	—	18,796	—	88,115		<u>106,911</u>
總資產						<u>3,646,487</u>
分類負債	5,000	198,795	7,573	1,766		213,134
未能分類負債						<u>818,690</u>
總負債						<u>1,031,824</u>
資本性開支	—	7,025	1,890	—		8,915
折舊	—	776	3,179	—		3,955

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告 — 業務分類 (接前頁)

截至二零零三年三月三十一日止年度，重列						
	出售物業 港幣千元	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	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	112,226	174,347	25,551	—	—	312,124
業務間	—	637	—	—	(637)	—
	<u>112,226</u>	<u>174,984</u>	<u>25,551</u>	<u>—</u>	<u>(637)</u>	<u>312,124</u>
分類業績	<u>43,301</u>	<u>118,191</u>	<u>(8,713)</u>	<u>19,511</u>	<u>—</u>	<u>172,290</u>
未能分類收入減開支						(17,983)
出售附屬公司虧損						(13)
出售聯號公司盈利						<u>1,220</u>
未計算利息前之經營盈利						155,514
利息收入減融資成本						<u>(16,305)</u>
經營盈利						139,209
應佔聯號公司盈利減虧損	—	(328)	—	(380)		<u>(708)</u>
除稅前盈利						138,501
稅項						<u>(14,730)</u>
除稅後盈利						123,771
附屬公司少數股東權益						<u>(7,959)</u>
股東應佔盈利						<u>115,812</u>
分類資產	136,571	2,173,607	70,926	607,504		2,988,608
投資於聯號公司	—	18,806	—	35,881		54,687
未能分類資產						<u>8,740</u>
總資產						<u>3,052,035</u>
分類負債	583	202,597	8,359	923		212,462
未能分類負債						<u>777,325</u>
總負債						<u>989,787</u>
資本性開支	—	21,747	1,609	—		23,356
折舊	—	743	5,015	—		5,758

賬目附註

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告 — 地域分類

截至二零零四年三月三十一日止年度				
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	203,930	129,829	2,824,458	7,025
新加坡	3,309	13,296	650,338	—
中國大陸	13,574	(4,318)	64,780	1,890
	<u>220,813</u>	<u>138,807</u>	<u>3,539,576</u>	<u>8,915</u>
未能分類收入減開支		(15,697)		
未計算利息前之經營盈利		123,110		
利息收入減融資成本		(10,395)		
經營盈利		<u>112,715</u>		
投資於聯號公司			106,911	
總資產			<u>3,646,487</u>	

截至二零零三年三月三十一日止年度，重列				
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性開支 港幣千元
香港	296,623	158,401	2,235,123	20,813
新加坡	3,990	25,452	683,459	970
中國大陸	11,511	(11,563)	70,026	1,573
	<u>312,124</u>	<u>172,290</u>	<u>2,988,608</u>	<u>23,356</u>
未能分類收入減開支		(17,983)		
出售附屬公司虧損		(13)		
出售聯號公司盈利		1,220		
未計算利息前之經營盈利		155,514		
利息收入減融資成本		(16,305)		
經營盈利		<u>139,209</u>		
投資於聯號公司			54,687	
未能分類資產			8,740	
總資產			<u>3,052,035</u>	

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	160,842	165,329
待發展物業租金總收入	7,610	8,098
出售投資物業盈利	246	44,521
出售其他固定資產盈利	—	123
出售聯號公司盈利	—	1,220
撥回其他投資準備	80	—
匯兌盈利	317	—
扣除：		
固定資產折舊	3,955	5,758
僱員新津成本 (附註 6)	27,538	30,044
投資物業開支	47,411	47,481
待發展物業開支	6,393	6,295
經營性租約 — 房地產租金	6,332	7,232
出售其他固定資產虧損	195	—
出售附屬公司虧損	—	13
其他投資準備	—	3,540
核數師酬金	681	746
匯兌虧損	—	416

4. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

本年度本集團付予本公司董事酬金總額如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
董事費	420	405
其他酬金：		
薪金	5,466	5,473
紅利	1,410	1,910
公積金供款	65	66
	7,361	7,854

上述董事費包括支付予本公司獨立非執行董事之港幣 220,000 元 (2003：港幣 205,000 元)。

本公司董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數 2004	2003
無 — 1,000,000 港元	10	10
1,000,001 港元 — 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元 — 2,000,000 港元	1	—
2,000,001 港元 — 2,500,000 港元	—	1
2,500,001 港元 — 3,000,000 港元	1	1
	13	13

賬目附註

4. 董事及高級管理層酬金(接前頁)

(b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位(2003：四位)為本公司董事，以上之分析已列出彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪金	877	867
紅利	200	200
公積金供款	12	12
	<u>1,089</u>	<u>1,079</u>

5. 融資成本

融資成本即銀行貸款及透支之利息開支。

6. 僱員薪津成本

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
薪酬，工資及其他福利	26,771	29,320
僱員退休福利	767	724
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>27,538</u>	<u>30,044</u>

集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為 65 歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已遵照法例規定按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在損益表支銷之僱員退休福利成本指本集團為上述退休計劃應付之供款。

結算日時應付予上述退休計劃但未到期繳付之供款合共港幣 66,000 元 (2003：港幣 50,000 元)，已列入應付賬款及應計費用內。

7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 17.5% (2003 : 16%) 作出準備。香港政府於二零零三年將二零零三/零四年財政年度之利得稅稅率由 16% 提高至 17.5%。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(8,236)	(7,606)
海外稅項	(47)	(52)
往年度準備多出餘額	2,074	7
遞延稅項 (附註 26)	(70)	(6,908)
	(6,279)	(14,559)
應佔聯號公司稅項	(16)	(171)
稅項支出	(6,295)	(14,730)

上列按本集團除稅前溢利作出準備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

除稅前溢利	112,547	138,501
按 17.5% (2003 : 16%) 稅率直接計算之稅項	(19,696)	(22,160)
其他國家不同稅率之影響	(16)	(97)
無須課稅之收入	4,226	11,512
不能扣稅之開支	(1,867)	(2,291)
動用早前未有確認之稅務虧損	2,668	582
確認早前未有確認之稅務虧損	6,343	—
未有確認之稅務虧損	(92)	(348)
往年度準備多出餘額	2,074	7
期初遞延稅項負債淨額因稅率提高而產生之增加	—	(1,338)
當期稅項與遞延稅項採用不同稅率而產生之差額	—	(496)
其他差額	65	(101)
稅項支出	(6,295)	(14,730)

8. 股東應佔盈利

股東應佔盈利列入本公司賬目內者為港幣 11,077,000 元 (2003 : 港幣 24,133,000 元)。

9. 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派中期股息，每股港幣五分 (2003 : 每股港幣五分)	12,984	12,984
擬派末期股息，每股港幣七分 (2003 : 每股港幣五分)	18,178	12,984
	31,162	25,968

董事會於二零零四年七月十五日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣七分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零五年三月三十一日止年度列為保留盈利分派。

賬目附註

10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣 99,342,000 元(2003 : 港幣 115,812,000 元)，及年內已發行股數 259,685,288 股(2003 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零四年三月三十一日結算時本公司並無(2003 : 無)有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

11. 與關聯方交易及關連交易

- (a) 由於南聯實業有限公司(「南聯實業」)為本公司若干主要股東之聯繫人(按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之定義)，本集團與南聯實業集團間之交易構成上市規則第 14A 章所界定之關連交易(「關連交易」)。以下為本集團與南聯實業集團間之持續關連交易之概要。董事會認為該等交易乃本集團之日常業務；對本集團而言，該等交易之條款不遜於獨立第三者可取得或提供者。所有實際交易根據上市規則第 14A.33 條均可獲得豁免申報，但由於本公司若干董事亦為南聯實業董事，故列出概要以符合會計準則第 20 號「關聯方披露事項」之披露規定。

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
收取南聯實業集團之租金及倉租	2,279	2,614
付予南聯實業集團之租金開支	685	1,171
與南聯實業集團共用行政管理服務	<u>1,517</u>	<u>2,657</u>

- (b) 因富聯國際集團有限公司(「富聯」，於聯交所上市之公司) 被視為為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

達華地產有限公司(「達華」)於二零零二年四月十五日舉行之政府土地公開拍賣中購入沙田市地段第 526 號(「該地段」)，用作發展住宅物業(「晉名峰發展項目」)。該地段位於新界沙田第 43 區樂葵徑二號。於二零零二年四月十八日，本公司同意與富聯成立一間名為 Universal Plus Limited (「Universal」)之公司，其唯一目的為投資於達華已發行股本之 50%。本公司之一間全資附屬公司持有 Universal 已發行股本 20%，而富聯之一間全資附屬公司則持有餘下之 80%。達華已發行股本餘下 50% 由南豐紡織聯合有限公司(「南豐」)持有。因此本公司應佔達華之間接權益為 10%。

該地段之成本為港幣 660,000,000 元。晉名峰發展項目之建築成本則估計為港幣 670,000,000 元，發展期預期需時四年。南豐、富聯與本公司按各自應佔達華股權之百分比(「有關百分比」，就本公司而言為 10%)，借出股東貸款予達華用以支付一半土地成本，本公司所提供金額為港幣 33,000,000 元。

於二零零二年六月二十五日，達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司，簽訂一份貸款協議書，就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及晉名峰發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司(「擔保人」)已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書，作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保，各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)為限。達華於二零零四年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 373,895,000 元(2003 : 港幣 338,171,000 元)。擔保人並以銀行代理人為受益人，簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成晉名峰發展項目外，並於發生某等事件時，向晉名峰發展項目提供融資。擔保人於此份完成擔保及融資協議內之付款及出資之責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)。

本集團按股權比例向 Universal 提供之貸款為無抵押、無指定還款期，利息以香港最優惠利率減 3%之年息率計算。於二零零四年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣 35,493,000 元(2003 : 港幣 34,305,000 元)(附註 14)，本集團應收 Universal 利息之結餘為港幣 1,339,000 元(2003 : 港幣 628,000 元)。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生，亦為富聯之董事。

11. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

(c) 因新加坡永泰控股有限公司(「永泰」，於新加坡交易所上市之公司) 被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

於二零零二年六月二十一日，本公司一間在新加坡新成立之全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊經營之 Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議。Winprop 以現金及票面價格認購 Winworth 176,471 股每股面值新加坡幣一元之新普通股份，並向 Winworth 提供貸款新加坡幣三千萬元 (「認購貸款」)。新股份佔 Winworth 經擴大後之股本 15%，其餘 85% 由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司 (「永泰置地」) 持有。於二零零二年六月二十六日完成認購股份協議時，Winprop 並與永泰置地簽訂一份包括約束彼此作為 Winworth 股東間關係條款之合營協議。Winprop 亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向 Winworth 提供之部份貸款，Winworth 分別欠下 Winprop 及永泰置地之貸款之比例因此亦定為 15% 及 85%。

認購貸款並無抵押亦無指定還款期，於貸款日期起三年內以年息率 4.0619% 單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 109,371,000 元 (2003：港幣 131,760,000 元) (附註 15)，Winprop 應收 Winworth 利息之結餘為港幣 9,993,000 元 (2003：港幣 4,105,000 元)。

Winworth 欠下股東之所有其他貸款均為無抵押、免息、亦無指定還款期。所有 Winworth 欠下股東之貸款之償還次序均置於 Winworth 之銀行負債之後。

Winworth 全資擁有一幅位於新加坡德雷葛通道、編號 566、租賃年期為 99 年之土地，正用以發展一項名為「嘉豪閣」之多層住宅物業。建築費用將由 Winworth 現有之銀行融資及預售收入支付。整項發展預計可於二零零五年下半年完成。

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 239,277,272 股 (2003：239,277,272 股) 永泰股份，佔永泰於二零零四年三月三十一日已發行股份總數之 39.01% (2003：39.09%)。

本公司之獨立非執行董事林紀利先生於二零零三年六月二十五日被委任為永泰之獨立非執行董事。

賬目附註

11. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

(d) 因永泰與富聯皆被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

於二零零三年三月三十一日，本集團持有在新加坡註冊之 Winhome Investment Pte Ltd (“Winhome”) 三股已發行股份中之一股，其餘兩股由永泰置地及富聯一間全資附屬公司持有，Winhome 其時並無營業。

於二零零三年十月二十七日，新加坡市區重建局接納 Winwill Investment Pte Ltd (“Winwill”) 及兩個獨立第三者聯名之投標，以投標價新加坡幣 255,000,000 元向 Winwill 等批出一幅位於新加坡高文路 / 富羅華路交界、租賃期為 99 年、編號 957 之住宅用地 (「該土地」)。本集團被邀參與一項發展該土地供出售 (「嘉裕園發展項目」) 之合作計劃，並同意以 Winhome 作為該項目之發展商。

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值新加坡幣一元進行。於二零零四年三月三十一日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在嘉裕園發展項目之應佔權益比例 (「應佔權益比例」) 如下：

	股權比例	應佔權益比例
<u>Winwill 之股東</u>		
永泰置地，永泰之一間全資附屬公司	60%	36%
Kosheen Investments Ltd. (“Kosheen”)，富聯之一間全資附屬公司	20%	12%
Winprop，本公司之一間全資附屬公司	20%	12%
<u>Winhome 之股東</u>		
Winwill	60%	
ChoiceHomes Investments Pte Ltd，一獨立第三者	30%	30%
Greatearth Developments Pte Ltd，一獨立第三者	10%	10%

Winwill 及 Winhome 之股東已分別訂立股東協議書，其中分別有條款約束此兩間公司各別股東間之關係。

該土地之地皮面積為 25,272.5 平方米，最高可建樓面總面積為 88,454.0 平方米，正發展為多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。

各股東已按應佔權益比例合共出資新加坡幣 90,650,000 元支付該土地部份地價。Winhome 已取得銀行融資以支付該土地地價餘額及部份發展成本，並預期可利用預售收益支付發展成本餘額。就 Winhome 所取得之銀行融資，永泰已代 Winwill 根據銀行融資條件向銀行提供一份按 Winwill 出資比例及以個別責任形式而作出之擔保及承諾書。鑒於永泰向銀行提供上述擔保及承諾，Winprop 及 Kosheen 已分別向永泰承諾，在永泰須根據其所作出之擔保及承諾書之條款向 Winhome 提供現金時，以永泰向 Winhome 提供現金責任總額之 20% 為限彌償永泰。

Winprop 按股權比例向 Winwill 提供之貸款為無抵押，亦無指定還款期。除相等於 Winhome 已發行股本 12% 即新加坡幣 120,000 元之金額外，餘款按 3.5% 之年息率計算利息。於二零零四年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣 49,960,000 元 (2003 : 無) (附註 14)，而 Winprop 應收 Winwill 利息之結餘為港幣 550,000 元 (2003 : 無)。

12. 固定資產

	集團				
	投資物業	租約土地 及樓宇	待發展物業	其他	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
原值或估值					
二零零三年四月一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	42,717	2,214,166
匯兌差額	3,870	(10)	—	57	3,917
年內增購	—	1,701	6,523	691	8,915
重估	73,305	(6,349)	427,477	—	494,433
年內售出	(4,560)	—	—	(461)	(5,021)
二零零四年三月三十一日結餘	1,750,711	35,695	887,000	43,004	2,716,410
累積折舊					
二零零三年四月一日結餘	—	—	—	35,902	35,902
匯兌差額	—	—	—	24	24
重估	—	(765)	—	—	(765)
本年度折舊準備	—	2,569	—	1,386	3,955
年內售出	—	—	—	(266)	(266)
二零零四年三月三十一日結餘	—	1,804	—	37,046	38,850
賬面淨值					
二零零四年三月三十一日結餘	1,750,711	33,891	887,000	5,958	2,677,560
二零零三年三月三十一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	6,815	2,178,264
原值或估值分析如下：					
估值	1,750,711	35,695	887,000	—	2,673,406
原值	—	—	—	43,004	43,004
	1,750,711	35,695	887,000	43,004	2,716,410

投資物業、租約土地及樓宇與待發展物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
香港：		
中期租約	2,569,850	2,055,020
海外：		
長期租約	67,861	76,076
中期租約	4,302	9,572
短期可續租約	29,589	30,781
	2,671,602	2,171,449

在香港之投資物業（農地除外）及待發展物業於二零零四年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零四年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零四年三月三十一日由怡高物業顧問及估價（新加坡）私人有限公司重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有估值皆以公開市場價值之準則而作出。

海外中期及短期可續租約之租約土地及樓宇皆位於中國大陸，並以董事按折舊後重置成本之準則於二零零四年三月三十一日所作之估值列賬。

其他固定資產以成本扣除累積折舊列賬。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,518,841,000元（2003：港幣1,451,366,000元）。

賬目附註

13. 附屬公司

	本公司	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
無牌價股份 — 原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,306,333	3,321,157
減：準備	(578,982)	(828,500)
	<u>2,727,352</u>	<u>2,492,658</u>

本集團已簽署一份法定抵押書將南聯空運中心有限公司之股份抵押予銀行作為銀行向南聯空運中心有限公司提供一項港幣 16,717,000 元 (2003：港幣 32,115,000 元) 貸款融資之擔保。

應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

附屬公司之詳情載於第 90 至第 91 頁。

14. 聯號公司

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
應佔聯號公司資產淨值	3,886	4,070
應收聯號公司賬款及貸款	<u>103,025</u>	<u>50,617</u>
	<u>106,911</u>	<u>54,687</u>
投資原值 — 無牌價股份	<u>9,874</u>	<u>9,874</u>

應收聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。向 Universal 提供之貸款港幣 35,493,000 元 (2003：港幣 34,305,000 元) 乃按香港最優惠利率減 3% 之年息率計算利息 (附註 11(b))。向 Winwill 提供之貸款港幣 49,960,000 元 (2003：無) 中，除相等於 Winhome 已發行股本 12% 即新加坡幣 120,000 元之金額外，餘額乃按 3.5% 之年息率計算利息 (附註 11(d))。其他應收聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第 91 頁。

15. 其他投資

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
無牌價投資，按估值	461,990	470,650
應收無牌價投資貸款	123,427	139,928
減：準備	(3,262)	(3,262)
	<u>582,155</u>	<u>607,316</u>

無牌價投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司所持 5.14% (2003 : 5.14%) 及於新達投資私人有限公司所持 10.06% (2003 : 10.06%) 之普通股份權益(「新達權益」)。該兩公司均在新加坡註冊成立。

於二零零四年三月三十一日結算時，董事會根據新加坡物業市場之情況，以業務估值之基準將新達權益重新估值為港幣 459,845,000 元 (2003 : 港幣 468,586,000 元)，估值減少之數已在投資估價增值儲備中抵銷 (附註 22)。本集團投資於新達城市發展私人有限公司之賬面值超逾本集團資產總值之 10%。

本集團向 Winworth 提供之認購貸款 (附註 11(c)) 並無抵押及指定還款期，於二零零二年六月二十六日起三年內以年息率 4.0619% 單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及該三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 109,371,000 元 (2003 : 港幣 131,760,000 元)，其償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。

其餘應收無牌價投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

16. 其他應收賬款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
應收第三者貸款	173,375	178,085
減：準備	(173,375)	(178,085)
	<u>—</u>	<u>—</u>

此等貸款乃本集團向兩間均為獨立第三者之建築公司(「借款人」)之貸款。此等貸款乃根據一份於一九九八年三月二十七日簽訂之貸款協議而借出。於一九九八年十一月二十七日，借款人進行自動清盤，本集團因而就此等貸款提撥全數準備。本年度內從借款人之清盤人收回之債款為港幣 4,710,000 元 (2003 : 無)。

17. 待售物業

待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

賬目附註

18. 應收賬款及應收款項

應收賬款及應收款項包括商業應收賬款，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。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。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期至 45 天	4,373	4,165
46 — 90 天	2,417	2,102
超過 90 天	725	2,518
	<u>7,515</u>	<u>8,785</u>

19. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期至 45 天	2,206	2,113
46 — 90 天	311	9
超過 90 天	—	15
	<u>2,517</u>	<u>2,137</u>

20. 銀行貸款及透支

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	52,296	38,846
無抵押	—	156
	<u>52,296</u>	<u>39,002</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者（附註 24）	<u>117,892</u>	<u>89,436</u>
	<u>170,188</u>	<u>128,438</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 9,296,000 元（2003：港幣 8,846,000 元）。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,645,017,000 元（2003：港幣 1,587,937,000 元）。

21. 股本

	每股面值港幣一分之 普通股份 股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零三年及二零零四年三月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零零三年及二零零四年三月三十一日結餘	259,685,288	2,596

22. 各項儲備

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
繳入盈餘				
上年四月一日結餘	857,373	857,373	2,439,451	2,542,087
投資附屬公司減值撥回/(撥備)	—	—	249,518	(102,636)
三月三十一日結餘	<u>857,373</u>	<u>857,373</u>	<u>2,688,969</u>	<u>2,439,451</u>
房地產估價增值儲備				
上年四月一日結餘	179,569	197,477	—	—
出售待售物業時撥入保留盈利	(3,341)	—	—	—
重估變動	<u>427,477</u>	<u>(17,908)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
三月三十一日結餘	<u>603,705</u>	<u>179,569</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業估價增值儲備				
上年四月一日結餘	524,380	610,549	—	—
出售投資物業時變現	(101)	(45,802)	—	—
出售聯號公司時變現	—	(422)	—	—
重估變動	<u>65,763</u>	<u>(39,945)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
三月三十一日結餘	<u>590,042</u>	<u>524,380</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資估價增值儲備				
上年四月一日結餘	368,204	370,280	—	—
重估變動	<u>(8,741)</u>	<u>(2,076)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
三月三十一日結餘	<u>359,463</u>	<u>368,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
匯兌變動				
上年四月一日結餘	(12,138)	(13,098)	—	—
本年度變動淨額	<u>(5,357)</u>	<u>960</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
三月三十一日結餘	<u>(17,495)</u>	<u>(12,138)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
各項儲備總額	<u>2,393,088</u>	<u>1,917,388</u>	<u>2,688,969</u>	<u>2,439,451</u>

本集團之聯號公司並無收購後未分派之儲備。

賬目附註

23. 保留盈利

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘，如前呈報	152,212	57,326	50,770	52,605
會計政策變動 — 遞延稅項負債淨額撥備 (附註 1(n))	(9,948)	(4,906)	—	—
上年四月一日結餘，經重列	142,264	52,420	50,770	52,605
從房地產估價增值儲備撥入	3,341	—	—	—
本年度盈利	99,342	115,812	11,077	24,133
已派上年度末期股息	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
已派中期股息 (附註 9)	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
三月三十一日結餘	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
代表：				
保留盈利	200,801	129,280	17,701	37,786
擬派末期股息 (附註 9)	18,178	12,984	18,178	12,984
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本公司及附屬公司	221,274	144,375	35,879	50,770
聯號公司	(2,295)	(2,111)	—	—
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本年度盈利保留如下：				
本公司及附屬公司	73,558	90,845	(14,891)	(1,835)
聯號公司	(184)	(1,001)	—	—
	<u>73,374</u>	<u>89,844</u>	<u>(14,891)</u>	<u>(1,835)</u>

24. 長期銀行貸款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	763,525	733,391
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 20)	(117,892)	(89,436)
	<u>645,633</u>	<u>643,955</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	117,892	89,436
第二年內	421,664	142,193
第三至第五年內	223,969	501,762
	<u>763,525</u>	<u>733,391</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 228,397,000 元 (2003：港幣 169,227,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,645,017,000 元 (2003：港幣 1,587,937,000 元)。

25. 其他長期貸款

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	<u>145,496</u>	<u>155,717</u>

此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期。

26. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率 17.5% (2003: 17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨額之變動如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘	21,030	14,122
在損益表支銷 (附註 7)	70	6,908
三月三十一日結餘	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

由於部份上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅盈利而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。本集團有未確認稅務虧損港幣 2,987,000 元 (2003: 港幣 10,439,000 元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		其他		總計	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘	8,708	9,769	—	151	8,708	9,920
在損益表計入盈利/ (支銷)	<u>3,730</u>	<u>(1,061)</u>	<u>—</u>	<u>(151)</u>	<u>3,730</u>	<u>(1,212)</u>
三月三十一日結餘	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>

遞延稅項負債

	集團	
	加速稅項折舊	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘	29,738	24,042
在損益表支銷	<u>3,800</u>	<u>5,696</u>
三月三十一日結餘	<u>33,538</u>	<u>29,738</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
遞延稅項資產	(6,766)	(2,299)
遞延稅項負債	<u>27,866</u>	<u>23,329</u>
	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

賬目附註

27. 未來租金收入

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於本年度終結時，有關投資物業之不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：		
一年內	107,796	122,541
一年後但五年內	43,262	64,545
	151,058	187,086

於二零零四年六月三十日，本集團已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售。有關該物業之不能撤銷經營性租約於二零零四年三月三十一日所提供之未來最低租金收入祇計算至二零零四年六月三十日為止（附註 32）。

28. 資本支出承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	245	521
已批准但未簽約者	—	—
	245	521

29. 租務承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於本年度終結時，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：		
一年內	5,407	6,333
一年後但五年內	4,550	430
	9,957	6,763

30. 或然負債

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保	—	—	1,394,940	1,227,578
為銀行提供予達華之融資（附註 11(b)）作擔保，該項擔保按本集團持有之 10%實益股權按比例作出	100,000	100,000	100,000	100,000
為銀行提供予 Winhome 之融資（附註 11(d)）作彌償，該項彌償按本集團持有之 12%實益股權按比例作出	111,552	—	—	—
	<u>211,552</u>	<u>100,000</u>	<u>1,494,940</u>	<u>1,327,578</u>

31. 綜合現金流量表附註

(a) 自經營盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營盈利	112,715	139,209
房地產估值減少	5,584	8,173
固定資產折舊	3,955	5,758
出售固定資產盈利	(51)	(44,644)
出售附屬公司虧損	—	13
出售聯號公司盈利	—	(1,220)
其他投資減值(撥回)/撥備	(80)	3,540
收回清盤中債務人之債項	(4,710)	—
利息收入	(7,036)	(4,754)
利息開支	17,431	21,059
股息收入	(11,927)	(24,083)
匯兌差額	<u>552</u>	<u>(287)</u>
營運資金變動前之經營盈利	116,433	102,764
待售物業減少	10,395	1,219
應收賬款及應收款項減少	9,555	18,932
應付賬款及應計費用(減少)/增加	<u>(4,887)</u>	<u>3,465</u>
經營產生之現金流入淨額	<u>131,496</u>	<u>126,380</u>

(b) 出售附屬公司

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
出售資產淨值		
應收賬款及應收款項	—	490
附屬公司少數股東權益	—	(477)
	—	13
出售虧損	—	(13)
	<u>—</u>	<u>—</u>
現金流入淨額	<u>—</u>	<u>—</u>

賬目附註

31. 綜合現金流量表附註 (接前頁)

(c) 以實物分配資產予附屬公司少數股東

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
分配資產淨值		
固定資產	—	17,002
應收賬款及應收款項	—	865
應付賬款及應計費用	—	(566)
	—	17,301
抵銷附屬公司少數股東權益	—	(17,301)
	—	—
現金流出淨額	—	—

(d) 本年度融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘，如前呈報	(22,471)	(5,984)	927,954	888,109
會計政策變動 — 遞延稅項負債淨額撥備 (附註 1(n))	(2,462)	(1,848)	—	—
上年四月一日結餘，經重列	(24,933)	(7,832)	927,954	888,109
匯兌差額	—	—	10,209	2,132
出售附屬公司	—	(477)	—	—
以實物分配資產予附屬公司少數股東	—	(17,301)	—	—
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	14,452	677	—	—
融資所得之現金(流出)/ 流入	(900)	—	23,154	37,713
三月三十一日結餘	(11,381)	(24,933)	961,317	927,954

(e) 銀行及其他貸款分析

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
銀行貸款及透支 (附註 20)	52,296	39,002
減：已列入現金等值物之款額	—	(156)
	52,296	38,846
長期銀行貸款 (附註 24)	763,525	733,391
其他長期貸款 (附註 25)	145,496	155,717
	961,317	927,954

32. 結算日後事項

於二零零四年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司 Hanbury Development Company Limited 已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售予一位獨立第三者。該項出售之代價為港幣 250,000,000 元，本集團已全數收取現金。

該物業為工業樓宇，樓面總面積為 305,462 平方呎，於一九八六年三月完成發展後一直對外出租。該物業於二零零四年三月三十一日之賬面值為港幣 240,000,000 元。包括可變現之估價增值儲備，出售該物業所產生之股東應佔盈利估計約為港幣 210,000,000 元，將會於截至二零零五年三月三十一日止年度入賬。

本集團已將出售該項物業所得收益部份用作減低銀行借貸，其餘部份則留作營運資金及本集團手頭發展項目之資金。

33. 通過賬目

董事會於二零零四年七月十五日通過載於第 61 頁至 91 頁之賬目。

附屬公司及聯號公司

二零零四年三月三十一日

實益持有股權百分率

附屬公司	已發行股本			集團	本公司	主要業務	附註
南聯地產財務有限公司	普通股份	港元	2	100	100	集團財務公司	
南聯地產(香港)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份	港元	1,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	200,000	—	—		4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份	港元	18	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	2	—	—		4
始都有限公司	普通股份	港元	90,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	10,000	—	—		4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	投資	3
怡生物業管理有限公司	普通股份	港元	200	100	—	物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份	港元	20	100	—	暫無營業	
	遞延股份	港元	15,000,000	—	—		4
南聯和記地產有限公司	普通股份	港元	450,000	100	—	控股投資	
	遞延股份	港元	50,000	—	—		4
Hanbury Development Company Limited	普通股份	港元	10,000	100	—	地產投資	
Libro Estates Limited	普通股份	港元	90,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	10,000	—	—		4
海外紡織有限公司	普通股份	港元	10,000,000	80	—	地產投資	
Chericourt Company Limited	普通股份	港元	10,000	80	—	地產投資	
南地財務有限公司	普通股份	港元	2	80	—	地產投資	
永南貨倉有限公司	普通股份	港元	1,500,000	70	—	倉儲	
南聯空運中心有限公司	普通股份	港元	20	100	—	地產投資及銷售	
南聯地產代理有限公司	普通股份	港元	20	100	—	物業代理	
南聯物業管理有限公司	普通股份	港元	2	100	—	物業及酒店管理	
南聯停車場有限公司	普通股份	港元	18,000,000	100	—	停車場管理	
	遞延股份	港元	2,000,000	—	—		4
時佳置業有限公司	普通股份	港元	90,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	10,000	—	—		4
南聯地產(海外)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	地產投資	
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	控股投資	2

二零零四年三月三十一日

實益持有股權百分率

附屬公司	已發行股本	集團	本公司	主要業務	附註
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元 1	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份 港元 1,000	100	—	控股投資	
利基實業(中國)有限公司	普通股份 港元 200	100	—	控股投資	
	遞延股份 港元 10,000	—	—		4
張家港保稅區南港發展有限公司 (中國大陸註冊)(外商獨資企業)	普通股份 美元 2,758,488	100	—	倉儲	2
達洋地產投資有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元 1,000	100	—	控股投資	3
百草堂貨倉有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元 1,000	95	—	控股投資	3
華南冷藏制冰(深圳)有限公司 (中國大陸註冊)(外商獨資企業)	普通股份 美元 5,000,000	95	—	冷藏倉儲	2
聯號公司					
Javary Limited	普通股份 港元 300	33.3	—	地產投資	2
蘇州國際貿易中心有限公司 (中國大陸註冊)	普通股份 美元 6,500,000	24.8	—	地產投資及發展	2
達洋貿易有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元 2	50	—	控股投資	3
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元 100	20	—	控股投資	3
Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)	普通股份 新加坡元 10	20	—	控股投資	3

附註：

- 除另行列出外，各公司皆在本港註冊成立。在中國大陸及新加坡註冊成立之公司均在當地經營業務，其他公司主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。
- 此等公司之賬目由羅兵咸永道會計師事務所以外之核數師核數。本集團應佔此等公司之資產淨值及除稅後盈利之總額分別為港幣 68,501,000 元 (2003：港幣 74,777,000 元) 及港幣 703,000 元 (2003：虧損港幣 12,697,000 元)。
- 此等公司之賬目未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後虧損之總額分別為港幣 388,000 元 (2003：港幣 1,068,000 元) 及港幣 419,000 元 (2003：港幣 440,000 元)。
- 此等遞延股份由南聯實業集團持有，實際上持有人無權獲派股息、收取股東會議通告、出席股東大會或在會上投票。而在發行遞延股份之公司清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。

物業概要

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面 總面積 (平方呎)	施工階段	物業種類	本集團 所佔實益
投資物業：						
香港新界荃灣 荃灣市地段 340 號之餘段 楊屋道 168 號 國際訊通中心 (前稱南聯中心)	2047	89,998	420,913 (出租部份)	已建成	工業、貨倉	100%
香港新界葵涌 丈量約 444 約地段 299 號 和宜合道六十三至七十三號 麗晶中心	2047	103,500	860,821 (所餘部份)	已建成	工業、貨倉	80%
香港新界荃灣 荃灣內地段 28 號之餘段 青山道 503-515 號及沙咀道 1-9 號 永南貨倉大廈	2047	50,804	497,140	已建成	工業、貨倉	100%
香港九龍觀塘 觀塘內地段 89 號 成業街七號 經緯工業中心	2047	30,000	305,462	已建成	工業	100%
香港新界葵涌 葵涌市地段 342 號 葵喜街 18-24 號及葵樂街 13-19 號 樂基工業大廈	2047	30,713	292,520	已建成	工業、貨倉	100%
香港新界 大嶼山及坪洲 共 161 段農地	2047	540,167	—	空置	農地	100%
新加坡 淡馬錫林蔭道九號 新達城第二座辦公大樓九樓	2088	—	17,117	已建成	辦公室	100%

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面 總面積 (平方呎)	施工階段	物業種類	本集團 所佔實益
待發展物業：						
香港九龍觀塘 觀塘內地段 242 號 巧明街 102 號	2047	95,940	—	待發展， 暫作露天 停車場	辦公室	100%
自用之物業：						
中華人民共和國 江蘇省 張家港 張家港保稅區 4(B)-(04)-06-01 號地段 南港管理中心	2044	40,314	47,362	已建成	辦公室	100%
中華人民共和國 江蘇省 張家港 張家港保稅區 4(B)-(04)-05-01 號地段 南聯保稅倉庫	2044	170,415	108,178	已建成	貨倉	100%
中華人民共和國 廣東省 深圳 蛇口工業區 南港大道 華南冷庫	2015	215,720	381,699	已建成	冷藏倉庫	95%
待售物業：						
香港新界荃灣 荃灣市地段 340 號之餘段 楊屋道 168 號 國際訊通中心 (前稱南聯中心)	2047	89,998	159,047 (待售部份)	已建成	工業、貨倉	100%

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

二零零四年三月三十一日結算

向實體提供之貸款

於二零零四年三月三十一日結算，本集團向下列實體提供之貸款個別超逾本公司當日約港幣 982,909,000 元之市值 (以下簡稱「市值」) 之 8%。市值乃按本公司於二零零四年三月三十一日已發行股份合共 259,685,288 股，以及緊接該日前五個營業日之平均收市價港幣 3.785 元為基準計算。根據香港聯合交易所有限公司之證券上市規則(「上市規則」)第 13.20 條，有關貸款詳情披露如下：

實體名稱	本集團 所持 應佔權益	於二零零四年 三月三十一日 之貸款 (A) 港幣千元	年利率	作出之 擔保 (B) 港幣千元	已動用之 擔保貸款 港幣千元	擔保到期日	合計 (A+B) 港幣千元	附註
Universal Plus Ltd.	20.0%	35,493	最優惠利率 減 3%	100,000	37,390	2006 年 6 月	135,493	1
Winwill Investment Pte Ltd	20.0%	49,960	3.5%	111,552	95,935	2007 年 3 月	161,512	2
Winworth Investment Pte Ltd	15.0%	109,371	4.0619%	—	—		109,371	3

向聯屬公司提供之財務資助及擔保

於二零零四年三月三十一日結算，本集團向聯屬公司 (附註 4) 提供之貸款及就聯屬公司之利益而作出之擔保，合共超逾本公司當日市值之 8%。根據上市規則第 13.16 條，有關貸款及擔保詳情披露如下：

聯屬公司名稱	本集團 所持 應佔權益	於二零零四年 三月三十一日 之貸款 (A) 港幣千元	年利率	作出之 擔保 (B) 港幣千元	已動用之 擔保貸款 港幣千元	擔保到期日	合計 (A+B) 港幣千元	附註
Javary Ltd.	33.3%	6,664	—	—	—	—	6,664	
Suzhou World Trade Centre	24.8%	4,280	—	—	—	—	4,280	
Tat Yeung Trading Co. Ltd.	50.0%	4,739	—	—	—	—	4,739	
Universal Plus Ltd.	20.0%	35,493	最優惠利率 減 3%	100,000	37,390	2006 年 6 月	135,493	1
Winwill Investment Pte Ltd	20.0%	49,960	3.5%	111,552	95,935	2007 年 3 月	161,512	2
合計		101,136		211,552	133,325		312,688	

上述貸款均為本集團按所佔實益權益之比例向該等實體及聯屬公司提供之股東貸款，均為無抵押，且無固定還款期。該等貸款乃動用本集團內部資源及銀行融資支付。除上述披露之貸款外，本集團並無向該等實體及聯屬公司承諾注入任何其他資本。二零零四年三月三十一日後，本集團並無向該等實體及聯屬公司進一步提供重大貸款或其他形式之財務資助，而該等實體及聯屬公司亦無就上述貸款作出重大還款或進一步大額動用擔保貸款額。

附註：

1. 本集團向 Universal Plus Ltd. (「Universal」) 提供之貸款已由 Universal 轉借予達華地產有限公司(「達華」)，後者為由 Universal 持有 50% 權益之聯號公司。本集團提供之擔保乃直接就達華獲授之銀行融資而作出。本集團在該擔保內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為本集團在達華之 10% 應佔權益。
2. 本集團向 Winwill Investment Pte Ltd (「Winwill」) 提供之貸款已由 Winwill 轉借予 Winhome Investment Pte Ltd (「Winhome」)，後者為由 Winwill 持有 60% 權益之附屬公司。基於 Winwill 另一股東已代表 Winwill 就 Winhome 獲授之銀行融資作出擔保，本集團向該 Winwill 股東提供之擔保乃以彌償保證形式作出。本集團在該彌償保證內之付款及出資責任均屬個別保證，並限為本集團在 Winhome 之 12% 應佔權益。

3. 本集團於二零零二年六月二十六日向 Winworth Investment Pte Ltd (“Winworth”)提供總額為新加坡幣 30,000,000 元之貸款。於二零零四年三月三十一日結算，該貸款之結餘為新加坡幣 24,902,000 元，折算為港幣 109,371,000 元。該貸款之利息由二零零二年六月二十六日起三年內以年息率 4.0619% 單息計算，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在該三年內，不論該貸款是否已全數或局部償還，利息概按該貸款之最初金額及該三年全期十足計算。該貸款之償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。
4. 按上市規則第 13 章內之定義，聯屬公司即指本集團之聯號公司。

聯屬公司之備考合併資產負債表

根據上市規則第 13.22 條，本集團聯屬公司於二零零四年三月三十一日之備考合併資產負債表及本集團應佔權益披露如下：

	備考合併 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
投資物業	14,413	4,667
其他固定資產	49,505	12,880
發展中物業	1,234,929	246,986
聯號公司	184,157	36,831
流動資產淨值	1,340	497
附屬公司少數股東權益	(1,849)	(370)
長期銀行貸款	(799,456)	(159,891)
其他長期貸款	(170,399)	(34,689)
應付股東賬款及貸款	<u>(486,483)</u>	<u>(103,025)</u>
	<u>26,157</u>	<u>3,886</u>

五年財務摘要

	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2000 港幣千元
集團業績					
截至三月三十一日止年度					
營業額	<u>220,813</u>	<u>312,124</u>	<u>245,604</u>	<u>545,203</u>	<u>260,873</u>
股東應佔之盈利	<u>99,342</u>	<u>115,812</u>	<u>90,869</u>	<u>52,118</u>	<u>12,297</u>
綜合資產負債表撮要					
三月三十一日結算					
固定資產	2,677,560	2,178,264	2,376,571	2,612,197	2,804,418
聯號公司	106,911	54,687	19,722	100,822	128,122
其他投資	582,155	607,316	476,292	526,572	538,312
其他應收賬款	—	—	—	—	—
遞延稅項資產	6,766	2,299	4,194	4,992	3,710
流動資產/(負債)淨值	<u>48,885</u>	<u>17,750</u>	<u>(156,553)</u>	<u>(171,809)</u>	<u>(133,627)</u>
總資產減流動負債	<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>	<u>2,720,226</u>	<u>3,072,774</u>	<u>3,340,935</u>
股本	2,596	2,596	2,596	2,596	2,596
各項儲備	2,393,088	1,917,388	2,022,581	2,287,074	2,401,575
保留盈利/(累積虧損)	200,801	129,280	39,436	(25,465)	(99,765)
擬派末期股息	<u>18,178</u>	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
股東權益	2,614,663	2,062,248	2,077,597	2,264,205	2,304,406
附屬公司少數股東權益	(11,381)	(24,933)	(7,832)	12,133	2,258
長期銀行貸款	645,633	643,955	472,924	583,693	823,671
其他長期負債	145,496	155,717	159,221	195,100	195,100
遞延稅項負債	<u>27,866</u>	<u>23,329</u>	<u>18,316</u>	<u>17,643</u>	<u>15,500</u>
動用資金	<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>	<u>2,720,226</u>	<u>3,072,774</u>	<u>3,340,935</u>

因採納會計準則第 12 號（經修訂）「所得稅」，截至二零零三年三月三十一日止四個財政年度之若干比較數字已重列。