

# Contents

# 目錄

|                                                                                   |    |                    |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|----|
| Corporate Information                                                             | 2  | 公司資料               | 49 |
| Directors' Profile                                                                | 3  | 董事簡介               | 50 |
| Chairman's Statement                                                              | 6  | 董事會主席報告            | 52 |
| Report of the Directors                                                           | 10 | 董事會報告              | 55 |
| Report of the Auditors                                                            | 15 | 核數師報告              | 59 |
| Consolidated Profit and Loss Account                                              | 16 | 綜合損益表              | 60 |
| Consolidated Balance Sheet                                                        | 17 | 綜合資產負債表            | 61 |
| Balance Sheet                                                                     | 18 | 資產負債表              | 62 |
| Consolidated Statement of Changes in Equity                                       | 19 | 綜合權益變動表            | 63 |
| Consolidated Cash Flow Statement                                                  | 20 | 綜合現金流量表            | 64 |
| Notes to the Accounts                                                             | 21 | 賬目附註               | 65 |
| Subsidiaries and Associated Companies                                             | 44 | 附屬公司及聯號公司          | 88 |
| Schedule of Properties                                                            | 46 | 物業概要               | 90 |
| 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 | 91 |
| Five Year Financial Summary                                                       | 48 | 五年財務摘要             | 92 |

## 公司資料

### 董事會

鄭維志 GBS, OBE, JP <sup>\*\*</sup>

周偉偉

沈弼男爵 CBE <sup>\*</sup>

林紀利 OBE <sup>\*</sup>

何福康 <sup>\*</sup>

羅嘉瑞 GBS, JP <sup>\*</sup>

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP <sup>\*</sup>

鄭維新 JP <sup>\*\*</sup>

唐明千 <sup>\*</sup>

林煥彬

陳周薇薇

鍾漢城

周偉麟

<sup>\*</sup> 獨立非執行董事

<sup>\*</sup> 非執行董事

<sup>\*</sup> 交替董事：區慶麟

主席  
董事總經理

### 審核委員會

林紀利 OBE

鄭維志 GBS, OBE, JP <sup>\*</sup>

何福康

<sup>\*</sup> 交替委員：區慶麟

主席

### 薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

林紀利 OBE

周偉偉

主席

### 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

### 律師

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

### 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

合和中心四十六字樓

電話： (852) 2862 8628

圖文傳真： (852) 2529 6087

網址： <http://www.computershare.com>

## 董事簡介

### 執行董事：

**周偉偉先生**，五十六歲，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，亦為本公司董事會之薪酬委員會成員。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**，五十四歲，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**，五十六歲，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**，六十四歲，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**，四十歲，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，七十八歲，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，六十歲，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及薪酬委員會成員。林紀利先生曾任香港上海滙豐銀行有限公司之執行董事，現時為數間香港上市公司之董事。林紀利先生亦為永泰控股有限公司之獨立非執行董事。

**何福康先生**，五十七歲，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，五十八歲，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。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二十五年。

**鮑文先生**，GBS，CBE，ISO，JP，六十一歲，於二零零五年五月被委任為獨立非執行董事，亦為本公司董事會之薪酬委員會主席。鮑文先生於香港大學畢業，獲頒文學士學位，並在香港政府服務達三十年。自一九九六年退休後，鮑文先生於一九九六年八月至二零零五年四月期間擔任公務員敘用委員會主席。

## 非執行董事：

**鄭維志先生**，GBS，OBE，JP，五十七歲，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，及多間香港上市及非上市公司之獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司，新世界中國地產有限公司，中國人民財產保險股份有限公司及星展銀行（香港）有限公司。鄭先生積極參與公職事務，致力推廣香港發展成為國際貿易、商業及金融中心。鄭先生現為證券及期貨事務監察委員會非執行董事、香港貿易發展局理事會理事、外匯基金諮詢委員會委員、競爭政策檢討委員會主席以及曾任香港總商會主席。鄭先生亦熱衷於公共事務管理，現身兼香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。彼亦曾長時間擔任公務員敍用委員會成員，於公務員人力資源管理政制上向政府提供意見。鄭先生亦為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。鄭維志先生為鄭維新先生之兄。

**鄭維新先生**，JP，五十歲，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。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委員、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及香港會計師公會理事會成員。鄭維新先生為鄭維志先生之弟。

**區慶麟先生**，四十五歲，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**，五十四歲，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**，五十八歲，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。佳保羅先生於二零零四年十二月十三日辭退本公司董事職位。

## 董事會主席報告

本年度本集團營業額及盈利均創新高。除在本港出售物業有大幅增長及租務業務改善外，在新加坡「新達城」之投資部份變現所產生之盈利亦為本集團作出重大貢獻。

### 業績

本年度本集團經審核之總營業額為港幣 508.9 百萬元，較上年度之港幣 220.8 百萬元增加 130.5%。整體之增幅源於出售物業增加，而租金收入因隨物業出售部份流失而錄得輕微減少。

本年度本集團經審核之股東應佔盈利為港幣 459.8 百萬元，較上年度之港幣 99.3 百萬元增逾四倍。本年度每股盈利為港幣 1.77 元，上年度則為港幣 0.38 元。

### 業務回顧

#### 出售物業

本集團於二零零四年六月出售座落於觀塘之經緯工業中心全幢，樓面總面積約 305,000 平方呎。本年度下半年出售葵涌麗晶中心三層及五個單位，樓面總面積約 73,000 平方呎。本年度出售投資物業共產生營業額港幣 312.3 百萬元，而上年度祇售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共 22,000 平方呎，產生營業額僅為港幣 16.4 百萬元。於撥回待售物業準備港幣 1.7 百萬元後，此部門本年度之除稅前盈利共為港幣 282.2 百萬元，上年度則為港幣 1.3 百萬元。

本集團於二零零四年十二月二十二日宣佈與澳洲 Macquarie Goodman 集團訂立協議，以港幣 750 百萬元出售國際訊通中心餘下未出售部份（「該物業」），總樓面共 579,960 平方呎。訂金港幣 150 百萬元已存入保管人賬戶。本集團已行使一項選擇權，將完成該項出售交易日期由二零零五年二月二十八日推遲至二零零五年八月底。根據該選擇權條款，本集團須自二零零五年三月一日起至最後完成該項出售交易日期止，按月向買方支付該物業除稅前淨收入之 10%。買方另授予並承諾促使其關連人士授予本集團若干須待將來可能發生之事項實現後始能行使之其他選擇權及權利。本集團將視乎當時實際情況考慮是否行使該等選擇權及權利。

該物業於本集團賬目上部份分類為投資物業，餘下部份分類為待售物業。於簽訂買賣協議時，該物業之賬面值約為港幣 481 百萬元。若按原定之完成交易日期於二零零五年二月二十八日完成該項出售，在扣除有關費用及計入可變現之投資物業估價增值儲備約港幣 101 百萬元後，本集團在完成該項出售後可實現之除稅前盈利約港幣 361 百萬元，本集團另可從房地產估價增值儲備轉撥約港幣 35 百萬元至保留盈利。因推遲完成交易日期，該物業於二零零五年三月三十一日再行重估後之賬面值約為港幣 661 百萬元，與其相關之投資物業估價增值儲備增為約港幣 278 百萬元，另撥回待售物業準備約港幣 1.7 百萬元至本集團本年度損益表中。

本集團於二零零五年四月一日採納新香港會計準則第 40 條，投資物業估價增值儲備已於該日全數撥入保留盈利。由於此項會計政策改變，出售該物業所產生之盈利祇按出售淨收入減賬面

值確認。因此，完成出售該物業所產生之除稅前盈利估計約為港幣 81 百萬元。而前述從房地產估價增值儲備轉撥約港幣 35 百萬元至保留盈利則維持不變。

### 租務及物業管理

本集團租金收入雖因出售物業而部份流失，但從本集團其他物業租金調升及出租率改善得以彌補。本集團除獲經緯工業中心之新業主聘任為該物業之管理經理外，本年度並獲聘任為另兩幢物業之管理經理。基於以上各種因素，本年度本集團租務及物業管理部門之營業額為港幣 168.8 百萬元，較上年度港幣 177.4 百萬元減少港幣 8.6 百萬元。此部門之除稅前盈利亦從上年度之港幣 126.8 百萬元輕微減少至本年度之港幣 119.0 百萬元。於二零零五年三月三十一日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約一百九十萬平方呎，租出率為 92%。

#### 倉庫業務

本集團在蛇口佔資 95% 之冷藏倉庫業務，本年度之營業額及盈利持續改善。本集團在江蘇省張家港之倉庫業務已於二零零四年六月出售並錄得盈利。本集團在香港佔資 70% 之倉庫業務，在本年度持續艱難之經營環境下，營業額得以保持，而盈利則透過降低經營成本錄得輕微增長。本年度倉庫部門之除稅前總盈利為港幣 2.3 百萬元，而上年度因作出減值準備港幣 5.6 百萬元而虧損港幣 4.9 百萬元。

### 投資收入

本集團在新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）持有 5.14% 股權。於二零零四年十二月九日，新達將所持新達城餘下辦公大樓樓面及購物商場樓面全部售予新達產業投資信託（「新達信託」），出售代價為 2,107 百萬新加坡元，其中 1,443.3 百萬新加坡元以現金支付，456.7 百萬新加坡元以面值 1 新加坡元發行 456.7 百萬新達信託基金單位支付，餘額 207 百萬新加坡元將以面值 1 新加坡元遞延發行 207 百萬新達信託基金單位支付，平均分六期於二零零八年六月起每半年支付一期。

新達從新達信託已收取之新達信託基金單位，均於二零零四年十二月九日以實物分派資產形式派發予新達股東。因此，本集團已收取 23.48 百萬新達信託基金單位。除派發週年股息外，新達並於二零零四年十二月從已收取之現金代價中，撥出部份派發特別現金股息。於扣除特別股息之相關投資成本後，本年度本集團從新達收取之股息共港幣 101.9 百萬元，而上年度則為港幣 11.9 百萬元。

新達信託基金單位於二零零四年十二月九日開始上市交易以來，交易保持活躍。本集團持有之新達信託基金單位以市值記賬，於二零零五年三月三十一日結算之賬面值為港幣 142.1 百萬元，產生估價增值港幣 31.1 百萬元已列入本集團之投資估價增值儲備內。本集團在新達持有之 5.14% 權益及在新達投資私人有限公司持有之 10.06% 權益，均按本公司董事會估值記賬。本年度因新達餘下業務及資產均已減少，重估時產生淨額減值港幣 72.8 百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。

## 利息收入及融資成本

在本年度內，本集團之利息收入為港幣 8.4 百萬元，主要為本集團向香港及新加坡各項合資物業發展項目提供貸款從各有關投資公司收取之應收利息。上年度之比較金額為港幣 7.0 百萬元。本年度下半年間利率持續上升，但本集團之銀行借貸已大幅減少，故本集團包括利率對沖合約成本後之融資成本仍較上年度減少港幣 2.6 百萬元至港幣 14.8 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盈利港幣 0.6 百萬元，上年度則為虧損港幣 0.2 百萬元。各聯號公司在本集團資產負債表中之賬面總值則減少港幣 87.3 百萬元至港幣 19.6 百萬元。原因為參與晉名峰項目之聯號公司以預售樓宇收入清還銀行貸款全數及預留所有待付建築成本後，除全數清還本集團之貸款外，並向本集團墊款約港幣 54 百萬元。

## 集團結構

本集團於二零零四年六月出售在江蘇省張家港經營倉庫業務之全資附屬公司並錄得盈利。於二零零五年三月底，本集團重組麗晶中心未出售部份之控股權益。重組前本集團所佔權益為 80%，經重組並派發共佔約 72,000 平方呎樓面之單位予三位少數股東後，本集團在餘下約共 716,000 平方呎樓面中，所佔權益增為 95.24%。

## 物業估值

於二零零五年三月三十一日進行重估後，本集團投資物業之專業估值總額為港幣 1,628 百萬元，錄得港幣 238 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 228 百萬元，已列入本集團之投資物業估價增值儲備。本集團於二零零五年四月一日採納新香港會計準則第 40 條後，投資物業估價增值儲備總額港幣 551 百萬元已於當日全數撥入保留盈利。

於二零零五年三月三十一日進行重估後，觀塘巧明街 102 號地盤之專業估值為港幣 2,200 百萬元，產生港幣 1,310 百萬元之估價增值，已列入本集團之房地產估價增值儲備。

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。於二零零五年三月三十一日進行重估後，該等單位之專業估值均高於成本，往年度所撥備之港幣 1.7 百萬元已全數撥回本集團本年度之損益表內。

## 待發展之物業

本集團於觀塘巧明街 102 號之地盤於二零零五年一月底停止作為露天停車場並開始地盤勘探工作。本集團申請將該地盤之可建樓面一部份改作酒店用途，與有關政府部門商討修訂地契條

款已有一段時間，至今仍未從政府收到補償地價之正式建議。本集團現行計劃為將該地盤發展成兩幢寫字樓大廈作收租用途，但在收到補償地價之正式建議時，本集團將視乎當時實際情況作出決定。

## 投資項目進度

### 香港「晉名峰」

本集團擁有此項位於沙田樂葵徑 2 號之豪華住宅發展項目 10% 間接權益。晉名峰於二零零四年底開始預售，一個月內已售出逾 90% 樓面，平均呎價逾港幣 7,500 元，產生收入約港幣 34 億元。預期此項目可於二零零六年上半年完成發展，本集團應佔收入及盈利將於當時確認入賬。

### 新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有此項物業發展之 15% 權益。此項目可提供約 340,000 平方呎頂級住宅樓面，預期可於二零零五年下半年完成發展。此項目仍未開始發售。

### 新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項物業發展項目 12% 間接權益。此項目可建樓面總面積約 952,000 平方呎，正發展成多層住宅物業，並已於二零零四年八月底開始預售。截至二零零五年六月底已出售約 54% 樓面。預期此項目可於二零零六年下半年完成發展。

## 僱員

本集團於二零零五年三月三十一日聘有 194 名僱員，其中 67 人在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。本年度增聘 14 名僱員主要為履行本集團新獲物業管理合約下之職責。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。

## 財務狀況

於二零零五年三月三十一日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣 76.2 百萬元，上年三月三十一日結算時則為港幣 126.2 百萬元。本年度內本集團以營運所得現金、出售物業收入及投資收入償還銀行貸款共港幣 561.6 百萬元，於二零零五年三月三十一日結算時之銀行貸款總額減至港幣 254.2 百萬元，而與現金及銀行結餘抵銷後之貸款淨額則減少港幣 511.6 百萬元至港幣 178.0 百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值共達港幣 1,588.8 百萬元。本集團於二零零五年三月三十一日之股東資金為港幣 4,174.1 百萬元。以銀行借貸總額對股東資金之比率計算，本集團於該日之資本負債比率為 6.1%。

## 董事會主席報告 (接前頁)

於二零零五年三月三十一日結算，本集團之銀行借貸均為長期貸款，利息均以浮動利率計算。以新加坡元為本位之長期銀行貸款等值為港幣 94.2 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。於二零零五年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有 32.0%或港幣 81.4 百萬元將於二零零六年三月三十一日前到期償還，已由及將由本集團營運所產生之資金及前述出售國際訊通中心之收入支付。

本年度全部時間本集團均持有於往年度訂立而名義上本金總值為港幣 380 百萬元之利率對沖合約。本集團現時可從該等對沖合約之交收結算中收取淨額。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零五年三月三十一日結算之總額為港幣 35.4 百萬元。該等貸款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透過還款及重組於麗晶中心未出售部份之控股權益而減少港幣 110.1 百萬元。

於二零零五年三月三十一日，本集團就巧明街 102 號發展項目委聘專業顧問而產生資本支出承擔約港幣 36.6 百萬元。

本集團之或然負債為就晉名峰及嘉裕園發展項目之銀行融資分別提供之擔保及彌償承諾，本年度內因匯率變動增加港幣 1.9 百萬元，除此以外並無其他增減。於二零零五年三月三十一日本集團之或然負債總額為港幣 213.5 百萬元。晉名峰項目之合資公司已全數償還銀行貸款，並正辦理取消有關銀行融資及由本集團提供港幣 100 百萬元擔保之手續。

### 新投資項目

於二零零五年三月三十一日結算後，本集團向富聯國際集團購入鵬金發展有限公司（「鵬金」）20%已發行股本及股東貸款，代價為港幣 53,057,000 元，此項關連交易已於二零零五年四月二十一日獲本公司獨立股東批准。鵬金之唯一資產為九龍亞皆老街 157 號物業，於二零零五年一月以公開投標方式購入，投標價為港幣 250.1 百萬元。該物業之地盤面積約 18,000 平方呎，鵬金現持有該物業作投資用途。若市場環境適宜、發展成本合理（包括增加建築樓面面積至容許上限之補地價）及有關風險水平可予接受時，該物業或會重新發展為住宅單位以供出售。

### 展望

本集團之資本負債比率、流動資產比率、資產組合及整體財務狀況均已透過本年度業績而大大改善。新達於二零零五年五月派發第二次特別現金股息，本集團收取現金約港幣 79.8 百萬元，扣除相關投資成本後可於現年度確認之盈利約港幣 60 百萬元。於二零零五年八月底完成出售國際訊通中心後，本集團將持有現金盈餘。出售本報告內述及之物業後令本集團經常性收入基礎減少，而巧明街 102 號發展項目約須待四年後方能提供租金收入。本集團正積極在香港及海外尋找投資商機以擴大收入基礎。基於本集團手頭投資項目之進度，如無不能預料情況，董事會對本集團前景抱審慎樂觀。

### 股息

董事會建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣一角八分。如二零零五年八月二十五日召開之股東週年大會通過建議，截至二零零五年三月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二角五分，派發總額為港幣 64,921,000 元。末期股息將於二零零五年九月七日派發予二零零五年八月二十五日名列股東名冊之全體股東。

### 鳴謝

本人謹代表董事會向管理層及全體員工歷年不懈之努力及本年度創下之破記錄業績，致以衷心謝意。

### 鄭維志

董事會主席

香港，二零零五年七月十四日

## 董事會報告

董事會謹將截至二零零五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 88 至第 89 頁。

### 業績及盈利分配

本年度本集團之業績列於第 60 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 92 頁。

本公司已於二零零五年二月三日派發本年度中期股息每股港幣七分，總額為港幣 18,178,000 元。董事會現建議於二零零五年九月七日派發本年度末期股息每股港幣一角八分，總額為港幣 46,743,000 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 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，本公司於二零零五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 2,649,674,000 元(2004：港幣 2,724,848,000 元)。

### 捐款

本集團在本年度作出之慈善捐款合共港幣 100,000 元(2004：港幣 60,000 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 90 頁。

### 銀行及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、23 及 24 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 49 頁。各董事之簡介載於第 50 至第 51 頁。

佳保羅先生出任董事至二零零四年十二月十三日辭任為止。

鮑文先生於二零零五年五月十七日被委任為本公司獨立非執行董事。遵照本公司組織章程細則第九十九條規定，鮑文先生於即將召開之股東週年大會上告退，並願候選連任。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，鄭維新先生、陳周薇薇女士、唐明千先生及鍾漢城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」)內所載及適用於當時之最佳應用守則。

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一名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。

企業管治常規守則已取代最佳應用守則並適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計年度。本公司已經及正在採取適當措施以遵守企業管治常規守則之規定。

## 董事會報告 (接前頁)

### 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，於二零零五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：—

鄭維志先生個人及其所控制之法團分別擁有富聯國際集團有限公司（「富聯」）已發行股本 0.39% 及 28.57% 之權益。永泰亦擁有富聯已發行股本 21.02% 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，於二零零五年三月三十一日，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非執行董事唐明千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。

南聯實業一間附屬公司將在香港持有之若干停車位作出租用途，構成與本集團競爭之業務。由於本集團於工業物業（包括停車位）之租務及管理方面皆有專長，該南聯實業附屬公司已委任本集團之一間附屬公司為該等停車位之租務代理。

由於南聯實業集團之停車位與本集團之停車位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。

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「董事於合約、股份或債券之權益」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，於二零零五年三月三十一日，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        |            |              |            |  | 所佔發行股本百分比 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------|------------|--|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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   |  |           |
| 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。 |                    |            |              |            |  |           |

## 董事會報告 (接前頁)

除本報告所披露者外，於二零零五年三月三十一日，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) 本年度內本集團與富聯集團間之若干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(b)(ii)項內披露。
- (c) 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)(i)、11(b)(iii)、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

主要客戶佔本集團本年度營業額之百分比如下：—

|                  |        |
|------------------|--------|
| 本集團最大客戶所佔營業額之百分比 | 49.12% |
| 本集團五大客戶合佔營業額之百分比 | 62.22% |

本公司董事、彼等之聯繫人士或任何股東(指據董事所知擁有本公司股本權益 5%以上者)概無於上述之主要客戶中擁有任何權益。

本年度內本集團最大之五名供應商合佔本集團採購額之百分比低於 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，二零零五年七月十四日

**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)

## 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 60 至第 89 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，就該等賬目是否存有重大錯誤陳述，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 貴集團於二零零五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，二零零五年七月十四日

## 綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

|             | 附註  | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
|-------------|-----|--------------|--------------|
| 營業額         | 2   | 508,936      | 220,813      |
| 銷售成本        |     | (98,809)     | (83,063)     |
| 毛利          |     | 410,127      | 137,750      |
| 其他收入        | 2   | 115,938      | 26,408       |
| 銷售開支        |     | (5,311)      | (3,102)      |
| 行政開支        |     | (29,009)     | (25,946)     |
| 其他經營收入減開支   |     | 1,193        | (4,964)      |
|             |     | 492,938      | 130,146      |
| 融資成本        | 5   | (14,794)     | (17,431)     |
| 經營盈利        | 2,3 | 478,144      | 112,715      |
| 應佔聯號公司盈利減虧損 |     | 584          | (168)        |
| 除稅前盈利       |     | 478,728      | 112,547      |
| 稅項          | 7   | (14,967)     | (6,295)      |
| 除稅後盈利       |     | 463,761      | 106,252      |
| 附屬公司少數股東權益  |     | (3,952)      | (6,910)      |
| 股東應佔盈利      | 8   | 459,809      | 99,342       |
| 股息          | 9   | 64,921       | 31,162       |
|             |     | 港元           | 港元           |
| 每股盈利        | 10  | 1.77         | 0.38         |

# 綜合資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

|            | 附註    | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元     |
|------------|-------|------------------|------------------|
| 固定資產       | 12    | 3,860,029        | 2,677,560        |
| 聯號公司       | 14    | 19,558           | 106,911          |
| 其他投資       | 15    | 438,176          | 582,155          |
| 其他應收賬款     | 16    | —                | —                |
| 遞延稅項資產     | 25    | 5,675            | 6,766            |
| 流動資產       |       |                  |                  |
| 待售物業       | 17    | 127,842          | 126,176          |
| 應收賬款及應收款項  | 18    | 164,852          | 20,734           |
| 現金及銀行結餘    |       | 76,222           | 126,185          |
|            |       | <u>368,916</u>   | <u>273,095</u>   |
| 流動負債       |       |                  |                  |
| 應付賬款及應計費用  | 19    | 192,160          | 50,952           |
| 銀行貸款及透支    | 20    | 81,364           | 170,188          |
| 應付稅項       |       | 11,869           | 3,070            |
|            |       | <u>285,393</u>   | <u>224,210</u>   |
| 流動資產淨值     |       | <u>83,523</u>    | <u>48,885</u>    |
| 總資產減流動負債   |       | <u>4,406,961</u> | <u>3,422,277</u> |
| 股本         | 21    | 2,596            | 2,596            |
| 儲備         | 22    | 4,124,782        | 2,593,889        |
| 擬派末期股息     | 22    | <u>46,743</u>    | <u>18,178</u>    |
| 股東權益       |       | 4,174,121        | 2,614,663        |
| 附屬公司少數股東權益 | 30(c) | (20)             | (11,381)         |
| 長期銀行貸款     | 23    | 172,848          | 645,633          |
| 其他長期貸款     | 24    | 35,420           | 145,496          |
| 遞延稅項負債     | 25    | <u>24,592</u>    | <u>27,866</u>    |
| 動用資金       |       | <u>4,406,961</u> | <u>3,422,277</u> |

鄭維志  
董事

周偉偉  
董事

## 資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

|           | 附註 | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元     |
|-----------|----|------------------|------------------|
| 附屬公司      | 13 | 2,652,184        | 2,727,352        |
| 流動資產      |    |                  |                  |
| 應收賬款      |    | 269              | 338              |
| 現金及銀行結餘   |    | <u>53</u>        | <u>23</u>        |
|           |    | <u>322</u>       | <u>361</u>       |
| 流動負債      |    |                  |                  |
| 應計費用及應付款項 |    | <u>236</u>       | <u>269</u>       |
| 流動資產淨值    |    | <u>86</u>        | <u>92</u>        |
| 總資產減流動負債  |    | <u>2,652,270</u> | <u>2,727,444</u> |
| 股本        | 21 | 2,596            | 2,596            |
| 儲備        | 22 | 2,602,931        | 2,706,670        |
| 擬派末期股息    | 22 | <u>46,743</u>    | <u>18,178</u>    |
| 股東權益      |    | <u>2,652,270</u> | <u>2,727,444</u> |

鄭維志  
董事

周偉偉  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

|                         | 附註 | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元     |
|-------------------------|----|------------------|------------------|
| 上年四月一日之總權益              |    | <u>2,614,663</u> | <u>2,062,248</u> |
| 投資物業估值增加                | 22 | 228,071          | 65,763           |
| 其他物業估值增加                | 22 | 1,309,857        | 427,477          |
| 其他投資估值減少                | 22 | (41,646)         | (8,741)          |
| 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>(3,485)</u>   | <u>(5,357)</u>   |
| 未於損益表確認之淨收益             |    | <u>1,492,797</u> | <u>479,142</u>   |
|                         |    | 4,107,460        | 2,541,390        |
| 本年度盈利                   |    | 459,809          | 99,342           |
| 出售投資物業時變現之儲備            | 22 | (266,614)        | (101)            |
| 出售附屬公司時變現之儲備            | 22 | (854)            | —                |
| 出售其他投資時變現之儲備            | 22 | (89,324)         | —                |
| 股息                      | 22 | <u>(36,356)</u>  | <u>(25,968)</u>  |
| 於三月三十一日之總權益             |    | <u>4,174,121</u> | <u>2,614,663</u> |

## 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

|                         | 附註    | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元 |
|-------------------------|-------|------------------|--------------|
| <b>經營產生之現金流入淨額</b>      | 30(a) | <b>97,623</b>    | 131,496      |
| 已付利息                    |       | (15,144)         | (19,650)     |
| 已付香港利得稅                 |       | (7,894)          | (8,004)      |
| 已付海外稅項                  |       | (300)            | (358)        |
| <b>經營活動之現金流入淨額</b>      |       | <b>74,285</b>    | 103,484      |
| <b>投資活動</b>             |       |                  |              |
| 購入固定資產                  |       | (4,202)          | (8,915)      |
| 出售固定資產收入，包括投資物業         |       | 308,865          | 4,705        |
| 已收利息                    |       | 2,155            | 292          |
| 出售附屬公司現金流出淨額            | 30(b) | (26,979)         | —            |
| 已收其他投資股息                |       | 101,945          | 11,927       |
| 收購聯號公司及貸款予聯號公司          |       | (5,939)          | (51,146)     |
| 聯號公司償還貸款及聯號公司墊支款項       |       | 94,243           | —            |
| 收購其他投資及貸款予其他投資          |       | (12,226)         | —            |
| 出售其他投資及其他投資償還貸款         |       | 29,908           | 22,389       |
| 收回清盤中債務人之債項             |       | —                | 4,710        |
| <b>投資活動之現金流入/(流出)淨額</b> |       | <b>487,770</b>   | (16,038)     |
| <b>未計入融資前之現金流入淨額</b>    |       | <b>562,055</b>   | 87,446       |
| <b>融資</b>               |       |                  |              |
| 新借長期銀行貸款                |       | 280,552          | 313,911      |
| 新借短期銀行貸款                |       | 81,000           | 136,000      |
| 償還長期銀行貸款                |       | (790,759)        | (293,536)    |
| 償還短期銀行貸款                |       | (133,296)        | (123,000)    |
| 償還其他長期貸款                |       | (13,159)         | (10,221)     |
| 已付股息                    |       | (36,356)         | (25,968)     |
| 已付少數股東權益股息              |       | —                | (900)        |
| <b>融資所得之現金流出淨額</b>      | 30(c) | <b>(612,018)</b> | (3,714)      |
| <b>現金及現金等值物(減少)/增加</b>  |       | <b>(49,963)</b>  | 83,732       |
| 現金及現金等值物上年四月一日結餘        |       | 126,185          | 42,453       |
| <b>現金及現金等值物三月三十一日結餘</b> |       | <b>76,222</b>    | 126,185      |
| <b>現金及現金等值物結餘分析</b>     |       |                  |              |
| 現金及銀行結餘                 |       | 76,222           | 126,185      |

## 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。

香港會計師公會已頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並未於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則所帶來之影響，惟未能釐定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否構成重大影響。

#### (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，則此等虧損當作重估減值。

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。

## 賬目附註

### (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確認。

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。

### (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。

#### (q) 僱員福利

僱員享有年假與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：

|             | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   |
|-------------|----------------|----------------|
| 營業額         |                |                |
| 出售投資物業及待售物業 | 312,343        | 16,380         |
| 租金及物業管理     | 168,786        | 177,387        |
| 倉庫業務        | 27,807         | 27,046         |
|             | <u>508,936</u> | <u>220,813</u> |
| 其他收入        |                |                |
| 其他投資股息收入    | 101,945        | 11,927         |
| 收回清盤中債務人之債項 | —              | 4,710          |
| 利息收入        | 8,376          | 7,036          |
| 其他          | 5,617          | 2,735          |
|             | <u>115,938</u> | <u>26,408</u>  |
|             | <u>624,874</u> | <u>247,221</u> |

## 賬目附註

### 2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

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

| 截至二零零五年三月三十一日止年度 |                |                     |               |               |            |                  |
|------------------|----------------|---------------------|---------------|---------------|------------|------------------|
|                  | 出售物業<br>港幣千元   | 租務及<br>物業管理<br>港幣千元 | 倉庫業務<br>港幣千元  | 投資<br>港幣千元    | 沖銷<br>港幣千元 | 集團<br>港幣千元       |
| 營業額              |                |                     |               |               |            |                  |
| 對外               | 312,343        | 168,786             | 27,807        | —             | —          | 508,936          |
| 業務間              | —              | —                   | —             | —             | —          | —                |
|                  | <u>312,343</u> | <u>168,786</u>      | <u>27,807</u> | <u>—</u>      | <u>—</u>   | <u>508,936</u>   |
| 分類業績             | <u>282,158</u> | <u>119,032</u>      | <u>2,276</u>  | <u>98,807</u> | <u>—</u>   | <u>502,273</u>   |
| 未能分類收入減開支        |                |                     |               |               |            | (19,969)         |
| 出售附屬公司盈利         |                |                     |               |               |            | <u>2,258</u>     |
| 未計算利息前之經營盈利      |                |                     |               |               |            | 484,562          |
| 利息收入減融資成本        |                |                     |               |               |            | <u>(6,418)</u>   |
| 經營盈利             |                |                     |               |               |            | 478,144          |
| 應佔聯號公司盈利減虧損      | —              | 759                 | —             | (175)         |            | <u>584</u>       |
| 除稅前盈利            |                |                     |               |               |            | 478,728          |
| 稅項               |                |                     |               |               |            | <u>(14,967)</u>  |
| 除稅後盈利            |                |                     |               |               |            | 463,761          |
| 附屬公司少數股東權益       |                |                     |               |               |            | <u>(3,952)</u>   |
| 股東應佔盈利           |                |                     |               |               |            | <u>459,809</u>   |
| 分類資產             | 277,842        | 3,896,160           | 60,134        | 438,660       |            | 4,672,796        |
| 投資於聯號公司          | —              | 19,398              | —             | 160           |            | <u>19,558</u>    |
| 總資產              |                |                     |               |               |            | <u>4,692,354</u> |
| 分類負債             | 150,000        | 101,688             | 6,997         | 2,817         |            | 261,502          |
| 未能分類負債           |                |                     |               |               |            | <u>256,731</u>   |
| 總負債              |                |                     |               |               |            | <u>518,233</u>   |
| 資本性開支            | —              | 3,232               | 970           | —             |            | 4,202            |
| 折舊               | —              | 714                 | 3,551         | —             |            | 4,265            |

## 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)

| 截至二零零四年三月三十一日止年度 |               |                     |                |               |              |                  |
|------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|--------------|------------------|
|                  | 出售物業<br>港幣千元  | 租務及<br>物業管理<br>港幣千元 | 倉庫業務<br>港幣千元   | 投資<br>港幣千元    | 沖銷<br>港幣千元   | 集團<br>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        |              | 106,911          |
| 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           |               |                     |                |               |              | 818,690          |
| 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            |

## 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

|             | 截至三月三十一日止年度    |                |                |                |                  |                  |              |              |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
|             | 營業額            |                | 分類業績           |                | 總資產              |                  | 資本性開支        |              |
|             | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元     | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
| 香港          | 492,058        | 203,930        | 399,412        | 129,829        | 4,106,578        | 2,824,458        | 3,258        | 7,025        |
| 新加坡         | 2,341          | 3,309          | 102,785        | 13,296         | 508,111          | 650,338          | —            | —            |
| 中國大陸        | 14,537         | 13,574         | 76             | (4,318)        | 58,107           | 64,780           | 944          | 1,890        |
|             | <b>508,936</b> | <b>220,813</b> | <b>502,273</b> | <b>138,807</b> | <b>4,672,796</b> | <b>3,539,576</b> | <b>4,202</b> | <b>8,915</b> |
| 未能分類收入減開支   |                |                | (19,969)       | (15,697)       |                  |                  |              |              |
| 出售附屬公司盈利    |                |                | 2,258          | —              |                  |                  |              |              |
| 未計算利息前之經營盈利 |                |                | 484,562        | 123,110        |                  |                  |              |              |
| 利息收入減融資成本   |                |                | (6,418)        | (10,395)       |                  |                  |              |              |
| 經營盈利        |                |                | <b>478,144</b> | <b>112,715</b> |                  |                  |              |              |
| 投資於聯號公司     |                |                |                |                | 19,558           | 106,911          |              |              |
| 總資產         |                |                |                |                | <b>4,692,354</b> | <b>3,646,487</b> |              |              |

### 3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

|               | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|
| <b>計入：</b>    |              |              |
| 投資物業租金總收入     | 158,243      | 160,842      |
| 待發展物業租金總收入    | 5,234        | 7,610        |
| 出售投資物業盈利      | 279,383      | 246          |
| 出售其他固定資產盈利    | 13           | —            |
| 出售附屬公司盈利      | 2,258        | —            |
| 撥回其他投資準備      | —            | 80           |
| 撥回待售物業準備      | 1,666        | 1,763        |
| 匯兌盈利          | <b>901</b>   | <b>317</b>   |
| <b>扣除：</b>    |              |              |
| 固定資產折舊        | 4,265        | 3,955        |
| 僱員薪津成本 (附註6)  | 32,055       | 27,538       |
| 投資物業開支        | 47,378       | 47,411       |
| 待發展物業開支       | 5,382        | 6,393        |
| 經營性租約 — 房地產租金 | 5,957        | 6,332        |
| 出售其他固定資產虧損    | —            | 195          |
| 其他投資準備        | 1,261        | —            |
| 核數師酬金         | <b>681</b>   | <b>681</b>   |

#### 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：

|       | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
|-------|--------------|--------------|
| 董事費   | 2,174        | 420          |
| 其他酬金： |              |              |
| 薪金    | 5,426        | 5,466        |
| 紅利    | 2,214        | 1,410        |
| 公積金供款 | 65           | 65           |
|       | <u>9,879</u> | <u>7,361</u> |

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 (2004：港幣 220,000 元)。

本公司董事酬金範圍如下：

| 酬金範圍                        | 董事人數<br>2005 | 2004      |
|-----------------------------|--------------|-----------|
| 無 — 1,000,000 港元            | 9            | 10        |
| 1,000,001 港元 — 1,500,000 港元 | 1            | 1         |
| 1,500,001 港元 — 2,000,000 港元 | 1            | 1         |
| 2,000,001 港元 — 2,500,000 港元 | 1            | —         |
| 2,500,001 港元 — 3,000,000 港元 | 1            | 1         |
|                             | <u>13</u>    | <u>13</u> |

##### (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 (2004：四位) 為本公司董事，以上之分析已披露彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

|       | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
|-------|--------------|--------------|
| 薪金    | 845          | 877          |
| 紅利    | 433          | 200          |
| 公積金供款 | 12           | 12           |
|       | <u>1,290</u> | <u>1,089</u> |

#### 5. 融資成本

融資成本即銀行貸款及透支之利息開支。

## 賬目附註

### 6. 僱員薪津成本

|                 | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元  |
|-----------------|---------------|---------------|
| 薪酬，工資及其他福利      | 31,293        | 26,771        |
| 僱員退休福利          | 762           | 767           |
| 僱員薪津成本總額，包括董事酬金 | <u>32,055</u> | <u>27,538</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就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 68,000 元 (2004 : 港幣 66,000 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% (2004 : 17.5%) 作出準備。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：

|              | 2005<br>港幣千元    | 2004<br>港幣千元   |
|--------------|-----------------|----------------|
| 當期稅項：        |                 |                |
| 香港利得稅        | (17,002)        | (8,236)        |
| 海外稅項         | (95)            | (47)           |
| 往年度準備多出餘額    | 104             | 2,074          |
| 遞延稅項 (附註 25) | <u>2,183</u>    | <u>(70)</u>    |
|              | (14,810)        | (6,279)        |
| 應佔聯號公司稅項     | <u>(157)</u>    | <u>(16)</u>    |
| 稅項支出         | <u>(14,967)</u> | <u>(6,295)</u> |

上列按本集團除稅前盈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：

|                                  |                 |                |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| 除稅前盈利                            | <u>478,728</u>  | <u>112,547</u> |
| 按 17.5% (2004 : 17.5%) 稅率直接計算之稅項 | (83,777)        | (19,696)       |
| 其他國家不同稅率之影響                      | (86)            | (16)           |
| 毋須課稅之收入                          | 68,475          | 4,226          |
| 不能扣稅之開支                          | (1,367)         | (1,867)        |
| 動用早前未有確認之稅務虧損                    | 496             | 2,668          |
| 確認早前未有確認之稅務虧損                    | —               | 6,343          |
| 未有確認之稅務虧損                        | (60)            | (92)           |
| 往年度準備多出餘額                        | 104             | 2,074          |
| 其他差額                             | <u>1,248</u>    | <u>65</u>      |
| 稅項支出                             | <u>(14,967)</u> | <u>(6,295)</u> |

## 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 58,000 元 (2004 : 港幣 11,077,000 元)。

## 9. 股息

|                                 | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元  |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 已派中期股息，每股港幣七分 (2004 : 每股港幣五分)   | 18,178        | 12,984        |
| 擬派末期股息，每股港幣一角八分 (2004 : 每股港幣七分) | 46,743        | 18,178        |
|                                 | <u>64,921</u> | <u>31,162</u> |

董事會於二零零五年七月十四日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣一角八分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零六年三月三十一日止年度列為儲備分派。

## 10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣 459,809,000 元 (2004 : 港幣 99,342,000 元)，及年內已發行股數 259,685,288 股 (2004 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零五年三月三十一日結算時本公司並無 (2004 : 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在本集團之日常業務中進行；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。

|                 | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 收取南聯實業集團之租金及倉租  | 1,571        | 2,279        |
| 付予南聯實業集團之租金開支   | 675          | 685          |
| 與南聯實業集團共用行政管理服務 | <u>1,192</u> | <u>1,517</u> |

## 賬目附註

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

- (i) 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%。

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。達華於二零零五年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 16,145,000 元(2004：港幣 373,895,000 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%)。達華已於二零零五年五月十二日全數清還就銀行融資所欠債項。

於二零零五年三月三十一日，晉名峰發展項目已售出逾 90%樓面。Universal 除全數清還本集團按 20%佔資比率向其提供之貸款(2004：港幣 35,493,000 元)及應收之利息(2004：港幣 1,339,000 元)外，並向本集團墊款港幣 53,602,000 元(2004：無)(附註 14)。Universal 提供之墊款為無抵押、免息、無指定還款期、並相當於 Landyork 按同等條款向其提供之墊款於二零零五年三月三十一日之結餘之 20%。

- (ii) 於二零零四年十一月一日，本公司一間接全資附屬公司獲聘任為富聯集團兩幢物業之管理經理。本年度本集團就該項聘任所收取之管理費為港幣 75,000 元。因該項聘任而產生之持續關連交易乃在本集團之日常業務中按一般商務條款進行，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富聯董事，故列出本段所述之資料以符合會計準則第 20 號「關聯方披露事項」之披露規定。
- (iii) 於二零零四年十二月三日，本公司一間接全資附屬公司委任富聯一間接全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司(「富聯地產管理」)為項目經理，管理香港九龍觀塘巧明街 102 號觀塘內地段 242 號之興建及發展工程。富聯地產管理之委任期預計自二零零四年十二月一日起計為期約 70 個月，估計本集團應付予富聯地產管理之項目管理費總額約為港幣 7,944,000 元，而其中港幣 900,000 元已於本年度內支付及被資本化。

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，本公司在新加坡註冊之間接全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊之 Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議(「認購股份協議」)。Winprop 以現金及票面價格認購 Winworth 176,471 股每股面值一新加坡元之新普通股份，並向 Winworth 提供貸款三千萬新加坡元(「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。於二零零五年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 121,598,000 元 (2004：港幣 109,371,000 元) (附註 15)，Winprop 應收 Winworth 利息之結餘為港幣 15,927,000 元 (2004：港幣 9,993,000 元)。

Winworth 欠下股東之所有貸款均為無抵押、亦無指定還款期、償還次序均置於 Winworth 之銀行負債之後。認購貸款之利息(「應計利息」) 原定於二零零五年六月二十六日到期支付，但鑑於本集團與 Winworth 銀行間之償還次序安排於當日仍然生效，應計利息之支付日期已予押後。按認購股份協議條款，應計利息本額以浮動息率按月複式計算利息，現時適用之年息率為 6.25%。除前述認購貸款之利息及應計利息本額之利息外，Winworth 欠下股東之所有其他款項均為免息。

Winworth 全資擁有位於新加坡德雷葛通道、編號 566、租賃年期為 99 年之地塊，正在發展興建名為「嘉豪閣」之多層住宅物業。建築費用由 Winworth 之銀行融資及股東貸款支付，預期可於二零零五年下半年完成發展。

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 279,156,817 股 (2004：239,277,272 股) 永泰股份，佔永泰於二零零五年三月三十一日已發行股份總數之 38.98% (2004：39.01%)。

本公司之獨立非執行董事林紀利先生亦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 255,000,000 新加坡元向 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一新加坡元進行。於二零零五年三月三十一日，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，永泰之全資附屬公司                                 | 60%  | 36%    |
| Kosheen Investments Ltd. (“Kosheen”)，富聯之全資附屬公司 | 20%  | 12%    |
| Winprop，本公司之全資附屬公司                             | 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，正發展興建為多層住宅物業出售，預期二零零六年年中完成。

各股東已按應佔權益比例合共出資 90,650,000 新加坡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 120,000 新加坡元之金額外，餘款按 3.5% 之年息率計算利息。於二零零五年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣 50,750,000 元 (2004：港幣 49,960,000 元) (附註 14)，而 Winprop 應收 Winwill 利息之結餘為港幣 2,414,000 元 (2004：港幣 550,000 元)。

## 12. 固定資產

|               | 集團               |               |                  |               |                  |
|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|               | 投資物業             | 租約土地<br>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         |                  |               |                  |               |                  |
| 二零零四年四月一日結餘   | 1,750,711        | 35,695        | 887,000          | 43,004        | 2,716,410        |
| 匯兌差額          | 1,168            | —             | —                | 21            | 1,189            |
| 年內增購          | —                | —             | 3,143            | 1,059         | 4,202            |
| 重估            | 238,180          | —             | 1,309,857        | —             | 1,548,037        |
| 出售附屬公司        | (65,970)         | (4,302)       | —                | (793)         | (71,065)         |
| 年內售出          | (296,050)        | —             | —                | (414)         | (296,464)        |
| 二零零五年三月三十一日結餘 | <b>1,628,039</b> | <b>31,393</b> | <b>2,200,000</b> | <b>42,877</b> | <b>3,902,309</b> |
| 累積折舊          |                  |               |                  |               |                  |
| 二零零四年四月一日結餘   | —                | 1,804         | —                | 37,046        | 38,850           |
| 匯兌差額          | —                | —             | —                | 14            | 14               |
| 本年度折舊準備       | —                | 3,000         | —                | 1,265         | 4,265            |
| 出售附屬公司        | —                | (205)         | —                | (263)         | (468)            |
| 年內售出          | —                | —             | —                | (381)         | (381)            |
| 二零零五年三月三十一日結餘 | <b>—</b>         | <b>4,599</b>  | <b>—</b>         | <b>37,681</b> | <b>42,280</b>    |
| 賬面淨值          |                  |               |                  |               |                  |
| 二零零五年三月三十一日結餘 | <b>1,628,039</b> | <b>26,794</b> | <b>2,200,000</b> | <b>5,196</b>  | <b>3,860,029</b> |
| 二零零四年三月三十一日結餘 | <b>1,750,711</b> | <b>33,891</b> | <b>887,000</b>   | <b>5,958</b>  | <b>2,677,560</b> |
| 原值或估值分析如下：    |                  |               |                  |               |                  |
| 估值            | 1,628,039        | 31,393        | 2,200,000        | —             | 3,859,432        |
| 原值            | —                | —             | —                | 42,877        | 42,877           |
|               | <b>1,628,039</b> | <b>31,393</b> | <b>2,200,000</b> | <b>42,877</b> | <b>3,902,309</b> |

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               |              |
|--------|------------------|--------------|
|        | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元 |
| 香港：    |                  |              |
| 中期租約   | <b>3,759,010</b> | 2,569,850    |
| 海外：    |                  |              |
| 長期租約   | <b>69,029</b>    | 67,861       |
| 中期租約   | —                | 4,302        |
| 短期可續租約 | <b>26,794</b>    | 29,589       |
|        | <b>3,854,833</b> | 2,671,602    |

在香港之投資物業（農地除外）及待發展物業於二零零五年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零五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二零零五年三月三十一日由 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd. 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，並以董事會按折舊後重置成本之準則於二零零五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。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,460,929,000 元（2004：港幣 1,518,841,000 元）。

## 賬目附註

### 13. 附屬公司

|             | 本公司              |                  |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 2005             | 2004             |
|             | 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 | 3,270,041        | 3,306,333        |
| 減：準備        | (617,858)        | (578,982)        |
|             | <u>2,652,184</u> | <u>2,727,352</u> |

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 88 頁。

### 14. 聯號公司

|              | 集團            |                |
|--------------|---------------|----------------|
|              | 2005          | 2004           |
|              | 港幣千元          | 港幣千元           |
| 應佔聯號公司資產淨值   | 4,313         | 3,886          |
| 應收聯號公司賬款及貸款  | 68,847        | 103,025        |
| 應付聯號公司賬款及貸款  | (53,602)      | —              |
|              | <u>19,558</u> | <u>106,911</u> |
| 投資原值 — 無牌價股份 | <u>9,874</u>  | <u>9,874</u>   |

應收/(應付)聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。向 Winwill 提供之貸款港幣 50,750,000 元(2004：港幣 49,960,000 元)中，除相等於 Winhome 已發行股本 12%即 120,000 新加坡元之金額外，餘額乃按 3.5%之年息率計算利息(附註 11(d))。其他應收/(應付)聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第 89 頁。

## 15. 其他投資

|                    | 集團           |              |
|--------------------|--------------|--------------|
|                    | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
| 無牌價股份投資，按估值        | 159,010      | 461,990      |
| 應收無牌價股份投資貸款        | 141,587      | 123,427      |
| 減：準備               | (4,523)      | (3,262)      |
|                    | 296,074      | 582,155      |
| 海外上市掛牌單位信託基金投資，按市值 | 142,102      | —            |
|                    | 438,176      | 582,155      |

無牌價股份投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司(「新達」)所持 5.14% (2004 : 5.14%) 及於新達投資私人有限公司所持 10.06% (2004 : 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。

於二零零四年十二月九日，新達將所持新加坡新達城餘下辦公大樓樓面及購物商場樓面全部售予新達產業投資信託(「新達信託」)。本年度內，新達從已收取之出售代價中，除以特別實物分派資產形式及按每單位面值一新加坡元派發 23,480,700 新達信託基金單位予本集團外，另向本集團派發特別現金股息折合港幣 119,232,000 元。於扣除相關投資成本後，本集團從新達上述特別分派所確認之股息收入為港幣 89,324,000 元。此外，本集團並於本年度內從新達收取週年股息港幣 12,621,000 元 (2004 : 港幣 11,927,000 元)。

於二零零五年三月三十一日結算時，董事會以業務估值之基準將規模已減少之新達權益重新估值為港幣 156,865,000 元 (2004 : 港幣 459,845,000 元)，而本集團持有之新達信託基金單位則以市值作為估值，上述兩項估值所產生之減值淨額已在投資估價增值儲備中抵銷(附註 22)。

Winprop 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。於二零零五年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣 121,598,000 元 (2004 : 港幣 109,371,000 元)，其償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。

其餘應收無牌價股份投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 16. 其他應收賬款

|         | 集團           |              |
|---------|--------------|--------------|
|         | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
| 應收第三者貸款 | 173,375      | 173,375      |
| 減：準備    | (173,375)    | (173,375)    |
|         | —            | —            |

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。本年度內本集團並無從借款人之清盤人收回債款(2004 : 港幣 4,710,000 元)。

## 賬目附註

### 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。

### 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           |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
| 即期至 45 天  | 4,198        | 4,373        |
| 46 — 90 天 | 3,158        | 2,417        |
| 超過 90 天   | 622          | 725          |
|           | <u>7,978</u> | <u>7,515</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           |              |
|-----------|--------------|--------------|
|           | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元 |
| 即期至 45 天  | 2,698        | 2,206        |
| 46 — 90 天 | 123          | 311          |
|           | <u>2,821</u> | <u>2,517</u> |

### 20. 銀行貸款及透支

|                        | 集團            |                |
|------------------------|---------------|----------------|
|                        | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元   |
| 即期或須於一年內償還者、有抵押        | —             | 52,296         |
| 長期銀行貸款中須於一年內償還者（附註 23） | 81,364        | 117,892        |
|                        | <u>81,364</u> | <u>170,188</u> |

短期銀行貸款中並無以新加坡元為本位之貸款（2004：港幣 9,296,000 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。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,588,771,000 元（2004：港幣 1,645,017,000 元）。

### 21. 股本

|                     | 每股面值港幣一分之<br>普通股份  |              |
|---------------------|--------------------|--------------|
|                     | 股份數目               | 港幣千元         |
| 法定股本：               |                    |              |
| 二零零四年及二零零五年三月三十一日結餘 | <u>750,000,000</u> | <u>7,500</u> |
| 已發行及繳足股本：           |                    |              |
| 二零零四年及二零零五年三月三十一日結餘 | <u>259,685,288</u> | <u>2,596</u> |

## 22. 儲備

|                      | 集團           |                           |                            |                      |              |              |            |
|----------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|--------------|--------------|------------|
|                      | 繳入盈餘<br>港幣千元 | 房地產<br>估價增值<br>儲備<br>港幣千元 | 投資物業<br>估價增值<br>儲備<br>港幣千元 | 投資估價<br>增值儲備<br>港幣千元 | 匯兌變動<br>港幣千元 | 保留盈利<br>港幣千元 | 總值<br>港幣千元 |
| 二零零四年四月一日結餘          | 857,373      | 603,705                   | 590,042                    | 359,463              | (17,495)     | 218,979      | 2,612,067  |
| 折算海外公司賬目時產生之<br>匯兌差額 | —            | —                         | —                          | —                    | (4,339)      | —            | (4,339)    |
| 出售投資物業時變現            | —            | —                         | (266,614)                  | —                    | —            | —            | (266,614)  |
| 其他投資派發時變現            | —            | —                         | —                          | (89,324)             | —            | —            | (89,324)   |
| 重估變動                 | —            | 1,309,857                 | 228,071                    | (41,646)             | —            | —            | 1,496,282  |
| 本年度盈利                | —            | —                         | —                          | —                    | —            | 459,809      | 459,809    |
| 已派上年度末期股息            | —            | —                         | —                          | —                    | —            | (18,178)     | (18,178)   |
| 已派中期股息 (附註9)         | (18,178)     | —                         | —                          | —                    | —            | —            | (18,178)   |
| 二零零五年三月三十一日結餘        | 839,195      | 1,913,562                 | 551,499                    | 228,493              | (21,834)     | 660,610      | 4,171,525  |
| 代表：                  |              |                           |                            |                      |              |              |            |
| 擬派末期股息 (附註9)         | 46,743       | —                         | —                          | —                    | —            | —            | 46,743     |
| 其他                   | 792,452      | 1,913,562                 | 551,499                    | 228,493              | (21,834)     | 660,610      | 4,124,782  |
| 二零零五年三月三十一日結餘        | 839,195      | 1,913,562                 | 551,499                    | 228,493              | (21,834)     | 660,610      | 4,171,525  |
| 二零零三年四月一日結餘          | 857,373      | 179,569                   | 524,380                    | 368,204              | (12,138)     | 142,264      | 2,059,652  |
| 折算海外公司賬目時產生之<br>匯兌差額 | —            | —                         | —                          | —                    | (5,357)      | —            | (5,357)    |
| 出售待售物業時轉撥            | —            | (3,341)                   | —                          | —                    | —            | 3,341        | —          |
| 出售投資物業時變現            | —            | —                         | (101)                      | —                    | —            | —            | (101)      |
| 重估變動                 | —            | 427,477                   | 65,763                     | (8,741)              | —            | —            | 484,499    |
| 本年度盈利                | —            | —                         | —                          | —                    | —            | 99,342       | 99,342     |
| 已派上年度末期股息            | —            | —                         | —                          | —                    | —            | (12,984)     | (12,984)   |
| 已派中期股息 (附註9)         | —            | —                         | —                          | —                    | —            | (12,984)     | (12,984)   |
| 二零零四年三月三十一日結餘        | 857,373      | 603,705                   | 590,042                    | 359,463              | (17,495)     | 218,979      | 2,612,067  |
| 代表：                  |              |                           |                            |                      |              |              |            |
| 擬派末期股息 (附註9)         | —            | —                         | —                          | —                    | —            | 18,178       | 18,178     |
| 其他                   | 857,373      | 603,705                   | 590,042                    | 359,463              | (17,495)     | 200,801      | 2,593,889  |
| 二零零四年三月三十一日結餘        | 857,373      | 603,705                   | 590,042                    | 359,463              | (17,495)     | 218,979      | 2,612,067  |
| 聯號公司應佔：              |              |                           |                            |                      |              |              |            |
| 二零零五年三月三十一日結餘        | —            | —                         | —                          | —                    | —            | (1,868)      | (1,868)    |
| 二零零四年三月三十一日結餘        | —            | —                         | —                          | —                    | —            | (2,295)      | (2,295)    |

## 賬目附註

### 22. 儲備(接前頁)

|               | 本公司              |               |                  |
|---------------|------------------|---------------|------------------|
|               | 繳入盈餘<br>港幣千元     | 保留盈利<br>港幣千元  | 總值<br>港幣千元       |
| 二零零四年四月一日結餘   | 2,688,969        | 35,879        | 2,724,848        |
| 投資附屬公司減值撥備    | (38,876)         | —             | (38,876)         |
| 本年度盈利         | —                | 58            | 58               |
| 已派上年度末期股息     | —                | (18,178)      | (18,178)         |
| 已派中期股息(附註9)   | (18,178)         | —             | (18,178)         |
| 二零零五年三月三十一日結餘 | <u>2,631,915</u> | <u>17,759</u> | <u>2,649,674</u> |
| 代表：           |                  |               |                  |
| 擬派末期股息(附註9)   | 46,743           | —             | 46,743           |
| 其他            | <u>2,585,172</u> | <u>17,759</u> | <u>2,602,931</u> |
| 二零零五年三月三十一日結餘 | <u>2,631,915</u> | <u>17,759</u> | <u>2,649,674</u> |
| 二零零三年四月一日結餘   | 2,439,451        | 50,770        | 2,490,221        |
| 撥回投資附屬公司減值準備  | 249,518          | —             | 249,518          |
| 本年度盈利         | —                | 11,077        | 11,077           |
| 已派上年度末期股息     | —                | (12,984)      | (12,984)         |
| 已派中期股息(附註9)   | —                | (12,984)      | (12,984)         |
| 二零零四年三月三十一日結餘 | <u>2,688,969</u> | <u>35,879</u> | <u>2,724,848</u> |
| 代表：           |                  |               |                  |
| 擬派末期股息(附註9)   | —                | 18,178        | 18,178           |
| 其他            | <u>2,688,969</u> | <u>17,701</u> | <u>2,706,670</u> |
| 二零零四年三月三十一日結餘 | <u>2,688,969</u> | <u>35,879</u> | <u>2,724,848</u> |

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關分派建議翌日有力償還日常業務中到期之債務為條件，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東。

### 23. 長期銀行貸款

|                          | 集團              |                  |
|--------------------------|-----------------|------------------|
|                          | 2005<br>港幣千元    | 2004<br>港幣千元     |
| 有抵押 — 須於五年內全部償還者         | 254,212         | 763,525          |
| 減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註20) | <u>(81,364)</u> | <u>(117,892)</u> |
|                          | <u>172,848</u>  | <u>645,633</u>   |
| 長期銀行貸款之還款安排如下：           |                 |                  |
| 一年內                      | 81,364          | 117,892          |
| 第二年內                     | 136,206         | 421,664          |
| 第三至第五年內                  | <u>36,642</u>   | <u>223,969</u>   |
|                          | <u>254,212</u>  | <u>763,525</u>   |

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 94,212,000 元(2004：港幣 228,397,000 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。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣 1,588,771,000 元(2004：港幣 1,645,017,000 元)。

## 24. 其他長期貸款

|                     | 集團            |                |
|---------------------|---------------|----------------|
|                     | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元   |
| 欠附屬公司少數股東之貸款        | <u>35,420</u> | <u>145,496</u> |
| 此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期。 |               |                |

## 25. 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% (2004: 17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨額之變動如下：

|                      | 集團             |               |
|----------------------|----------------|---------------|
|                      | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元  |
| 上年四月一日結餘             | 21,100         | 21,030        |
| 在損益表(計入盈利)/支銷 (附註 7) | <u>(2,183)</u> | <u>70</u>     |
| 三月三十一日結餘             | <u>18,917</u>  | <u>21,100</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 17,415,000 元 (2004: 港幣 17,071,000 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<br>稅務虧損     |               |
|---------------|----------------|---------------|
|               | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元  |
| 上年四月一日結餘      | 12,438         | 8,708         |
| 在損益表(支銷)/計入盈利 | <u>(2,097)</u> | <u>3,730</u>  |
| 三月三十一日結餘      | <u>10,341</u>  | <u>12,438</u> |

### 遞延稅項負債

|               | 集團<br>加速稅項折舊   |               |
|---------------|----------------|---------------|
|               | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元  |
| 上年四月一日結餘      | 33,538         | 29,738        |
| 在損益表(計入盈利)/支銷 | <u>(4,280)</u> | <u>3,800</u>  |
| 三月三十一日結餘      | <u>29,258</u>  | <u>33,538</u> |

## 賬目附註

### 25. 遞延稅項 (接前頁)

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            |               |
|--------|---------------|---------------|
|        | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元  |
| 遞延稅項資產 | (5,675)       | (6,766)       |
| 遞延稅項負債 | <u>24,592</u> | <u>27,866</u> |
|        | <u>18,917</u> | <u>21,100</u> |

### 26. 未來租金收入

|                                         | 集團             |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                         | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>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                                     | 93,105         | 107,796        |
| 一年後但五年內                                 | <u>36,156</u>  | <u>43,262</u>  |
|                                         | <u>129,261</u> | <u>151,058</u> |

本集團將於二零零五年八月三十一日完成出售香港新界荃灣楊屋道 168 號國際訊通中心所餘部份之交易。有關該物業之不能撤銷經營性租約於二零零五年三月三十一日所提供之未來最低租金收入祇計算至二零零五年八月三十一日為止。

### 27. 資本支出承擔

|                | 集團            |              |
|----------------|---------------|--------------|
|                | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元 |
| 已簽約但未在賬目中作出準備者 | 14,749        | 245          |
| 已批准但未簽約者       | <u>21,888</u> | <u>—</u>     |
|                | <u>36,637</u> | <u>245</u>   |

### 28. 租務承擔

|                                             | 集團           |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                             | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>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                                         | 5,852        | 5,407        |
| 一年後但五年內                                     | <u>350</u>   | <u>4,550</u> |
|                                             | <u>6,202</u> | <u>9,957</u> |

## 29. 或然負債

|                                                          | 集團             |                | 本公司              |                  |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                                                          | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元     |
| 為銀行提供予附屬公司之融資作擔保                                         | —              | —              | 1,293,689        | 1,294,940        |
| 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 | 113,472        | 111,552        | —                | —                |
|                                                          | <b>213,472</b> | <b>211,552</b> | <b>1,393,689</b> | <b>1,394,940</b> |

## 30. 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

|               | 2005<br>港幣千元  | 2004<br>港幣千元   |
|---------------|---------------|----------------|
| 經營盈利          | 478,144       | 112,715        |
| 房地產估值減少       | —             | 5,584          |
| 固定資產折舊        | 4,265         | 3,955          |
| 出售固定資產盈利      | (279,396)     | (51)           |
| 出售附屬公司盈利      | (2,258)       | —              |
| 其他投資減值撥備/(撥回) | 1,261         | (80)           |
| 收回清盤中債務人之債項   | —             | (4,710)        |
| 利息收入          | (8,376)       | (7,036)        |
| 利息開支          | 14,794        | 17,431         |
| 股息收入          | (101,945)     | (11,927)       |
| 匯兌差額          | (4,065)       | 552            |
| 營運資金變動前之經營盈利  | 102,424       | 116,433        |
| 待售物業(增加)/減少   | (1,666)       | 10,395         |
| 應收賬款及應收款項減少   | 3,183         | 9,555          |
| 應付賬款及應計費用減少   | (6,318)       | (4,887)        |
| 經營產生之現金流入淨額   | <b>97,623</b> | <b>131,496</b> |

## 賬目附註

### 30. 綜合現金流量表附註 (接前頁)

#### (b) 出售附屬公司

|                | 2005<br>港幣千元    | 2004<br>港幣千元 |
|----------------|-----------------|--------------|
| <b>出售資產淨值</b>  |                 |              |
| 固定資產           | 70,597          | —            |
| 應收賬款及應收款項      | 2,761           | —            |
| 現金及銀行結餘        | 992             | —            |
| 應付賬款及應計費用      | (2,124)         | —            |
| 其他長期貸款         | (96,917)        | —            |
|                | (24,691)        | —            |
| 出售時變現之匯兌變動     | (854)           | —            |
| 附屬公司少數股東權益     | (2,700)         | —            |
|                | (28,245)        | —            |
| 出售盈利           | 2,258           | —            |
| <b>已付代價</b>    | <b>(25,987)</b> | <b>—</b>     |
| <b>所付代價：</b>   |                 |              |
| 已收現金           | 5,375           | —            |
| 已付現金           | (31,362)        | —            |
| 已付現金淨額         | (25,987)        | —            |
| 出售附屬公司之現金及銀行結餘 | (992)           | —            |
| <b>現金流出淨額</b>  | <b>(26,979)</b> | <b>—</b>     |

#### (c) 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        |                |
|-----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2005<br>港幣千元 | 2004<br>港幣千元    | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   |
| 上年四月一日結餘        | (11,381)     | (24,933)        | 961,317        | 927,954        |
| 匯兌差額            | —            | —               | 894            | 10,209         |
| 出售附屬公司          | (2,700)      | —               | (96,917)       | —              |
| 附屬公司少數股東應佔盈利及儲備 | 14,061       | 14,452          | —              | —              |
| 融資所得之現金(流出)/流入  | —            | (900)           | (575,662)      | 23,154         |
| 三月三十一日結餘        | <b>(20)</b>  | <b>(11,381)</b> | <b>289,632</b> | <b>961,317</b> |

#### (d) 銀行及其他貸款分析

|                 | 2005<br>港幣千元   | 2004<br>港幣千元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款及透支 (附註 20) | —              | 52,296         |
| 長期銀行貸款 (附註 23)  | 254,212        | 763,525        |
| 其他長期貸款 (附註 24)  | 35,420         | 145,496        |
|                 | <b>289,632</b> | <b>961,317</b> |

### 31. 結算日後事項

經富聯及本公司各自之獨立股東於二零零五年四月二十一日批准交易後，鵬金發展有限公司(「鵬金」)之已發行股本已予重組，使富聯及本公司於鵬金持有之實際權益分別為 80% 及 20%。本集團另向富聯按成本收購鵬金結欠富聯之款項中之 20%，並向富聯償付上述款項融資成本之 20%。在完成上述交易後本集團於鵬金之總投資額為港幣 53,057,000 元。富聯集團及本集團已簽訂一份股東協議書，其中有條款約束彼此作為鵬金股東間關係，及須按所佔權益比例向鵬金提供財務支持。

因富聯被視為本公司之主要股東，上述交易構成關連交易。

鵬金於二零零五年一月三十一日以公開投標方式購入九龍內地段第 4022 號之餘下部分之全部土地，連同建於其上現稱為九龍亞皆老街 157 號之所有樓宇及建築物(「該物業」)，並於二零零五年三月一日完成購買該物業之交易。鵬金於該物業之總投資額約為港幣 262,100,000 元，包括該物業之投標價港幣 250,100,000 元。該物業之地盤面積約為 18,000 平方呎，現由鵬金持有作投資用途。若市況、涉及之成本(其中包括根據分區計劃大綱圖獲准許盡量擴大該物業可建總樓面面積所需付之土地補價)及有關之風險水平分別被視為適宜、合理及可予接受，則該物業或會重新發展為住宅單位以供出售。

### 32. 通過賬目

董事會於二零零五年七月十四日通過載於第 60 頁至 89 頁之賬目。

## 附屬公司及聯號公司

二零零五年三月三十一日

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<br>(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<br>(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   | —   | 暫無營業      |    |
| 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  |
| 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  |
| 南地財務有限公司                                     | 普通股份  | 港元   | 840        | 95.24 | —   | 控股投資及地產投資 |    |
| Chericourt Company Limited                   | 普通股份  | 港元   | 1,000,000  | 95.24 | —   | 地產投資      |    |
| 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<br>(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<br>(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   | —   | 控股投資及地產投資 |    |
| Curlew International Limited<br>(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  |
| 南聯地產(中國)有限公司<br>(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      |    |
| 達洋地產投資有限公司<br>(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<br>(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  |

二零零五年三月三十一日

實益持有股權百分率

| 聯號公司                                  | 已發行股本 |      |           | 集團   | 本公司 | 主要業務    | 附註 |
|---------------------------------------|-------|------|-----------|------|-----|---------|----|
| 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<br>(英屬維爾京群島註冊) | 普通股份  | 美元   | 100       | 20   | —   | 控股投資    | 2  |
| Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)    | 普通股份  | 新加坡元 | 10        | 20   | —   | 控股投資    |    |

附註：

1. 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。
2. 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 64,597,000 元 (2004：港幣 68,501,000 元) 及港幣 8,927,000 元 (2004：港幣 703,000 元)。
3. 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盈利之總額分別為港幣 1,497,000 元 (2004：港幣 388,000 元) 及港幣 31,000 元 (2004：虧損港幣 419,000 元)。
4. 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<br>約滿年份 | 地盤面積<br>(平方呎) | 樓面<br>總面積<br>(平方呎) | 施工階段 | 物業種類  | 本集團<br>所佔實益 |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------------|------|-------|-------------|
| <b>投資物業：</b>                                                 |            |               |                    |      |       |             |
| 香港新界荃灣<br>荃灣市地段 340 號之餘段<br>楊屋道 168 號<br>國際訊通中心<br>(前稱南聯中心)  | 2047       | 89,998        | 420,913<br>(出租部份)  | 已建成  | 工業、貨倉 | 100%        |
| 香港新界葵涌<br>丈量約 444 約地段 299 號<br>和宜合道六十三至七十三號<br>麗晶中心          | 2047       | 103,500       | 715,893<br>(所餘部份)  | 已建成  | 工業、貨倉 | 95.24%      |
| 香港新界荃灣<br>荃灣內地段 28 號之餘段<br>青山道 503-515 號及沙咀道 1-9 號<br>永南貨倉大廈 | 2047       | 50,804        | 497,140            | 已建成  | 工業、貨倉 | 100%        |
| 香港新界葵涌<br>葵涌市地段 342 號<br>葵喜街 18-24 號及葵樂街 13-19 號<br>樂基工業大廈   | 2047       | 30,713        | 292,520            | 已建成  | 工業、貨倉 | 100%        |
| 香港新界<br>大嶼山及坪洲<br>共 161 段農地                                  | 2047       | 540,167       | —                  | 空置   | 農地    | 100%        |
| 新加坡<br>淡馬錫林蔭道九號<br>新達城第二座辦公大樓九樓                              | 2088       | —             | 17,117             | 已建成  | 辦公室   | 100%        |
| <b>待發展物業：</b>                                                |            |               |                    |      |       |             |
| 香港九龍觀塘<br>觀塘內地段 242 號<br>巧明街 102 號                           | 2047       | 95,940        | —                  | 待發展  | 辦公室   | 100%        |
| <b>自用之物業：</b>                                                |            |               |                    |      |       |             |
| 中華人民共和國<br>廣東省<br>深圳<br>蛇口工業區<br>南港大道<br>華南冷庫                | 2015       | 215,720       | 381,699            | 已建成  | 冷藏倉庫  | 95%         |
| <b>待售物業：</b>                                                 |            |               |                    |      |       |             |
| 香港新界荃灣<br>荃灣市地段 340 號之餘段<br>楊屋道 168 號<br>國際訊通中心<br>(前稱南聯中心)  | 2047       | 89,998        | 159,047<br>(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

二零零五年三月三十一日結算

### 向實體提供之貸款

於二零零五年三月三十一日結算，本集團向下列實體提供之貸款超逾本公司當日約港幣 1,942,446,000 元之市值 (以下簡稱「市值」) 之 8%。市值乃按本公司於二零零五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 7.48 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<br>應佔權益 | 於二零零五年<br>三月三十一日<br>之貸款<br>(A)<br>港幣千元 | 年利率  | 作出之<br>擔保<br>(B)<br>港幣千元 | 已動用之<br>擔保貸款<br>港幣千元 | 擔保到期日      | 合計<br>(A+B)<br>港幣千元 |
|----------------------------|---------------|----------------------------------------|------|--------------------------|----------------------|------------|---------------------|
| Winwill Investment Pte Ltd | 20%           | 50,750                                 | 3.5% | 113,472                  | 98,762               | 2007 年 3 月 | 164,222             |

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 另一股東永泰控股有限公司已代表 Winwill 就 Winhome 獲授之銀行融資作出擔保，本集團提供之擔保形式乃向永泰控股有限公司作出彌償保證。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。

### 聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零五年三月三十一日結算，本集團向聯屬公司 (按上市規則第 13 章內之定義，聯屬公司即指本集團之聯號公司) 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 13.22 條，本集團聯屬公司於二零零五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<br>資產負債表<br>港幣千元 | 本集團<br>應佔權益<br>港幣千元 |
|------------|-----------------------|---------------------|
| 投資物業       | 14,413                | 4,667               |
| 其他固定資產     | 46,948                | 12,160              |
| 發展中物業      | 1,202,523             | 240,505             |
| 聯號公司       | (268,013)             | (53,603)            |
| 流動資產淨值     | 81,184                | 16,702              |
| 附屬公司少數股東權益 | (10,930)              | (2,186)             |
| 長期銀行貸款     | (823,017)             | (164,604)           |
| 其他長期貸款     | (174,041)             | (34,083)            |
| 應付股東賬款及貸款  | (308,924)             | (68,847)            |
| 應收股東賬款及貸款  | 268,004               | 53,602              |
|            | <u>28,147</u>         | <u>4,313</u>        |

## 五年財務摘要

|                    | 2005<br>港幣千元     | 2004<br>港幣千元 | 2003<br>港幣千元 | 2002<br>港幣千元 | 2001<br>港幣千元 |
|--------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>集團業績</b>        |                  |              |              |              |              |
| <b>截至三月三十一日止年度</b> |                  |              |              |              |              |
| 營業額                | <b>508,936</b>   | 220,813      | 312,124      | 245,604      | 545,203      |
| 股東應佔之盈利            | <b>459,809</b>   | 99,342       | 115,812      | 90,869       | 52,118       |
| <b>綜合資產負債表撮要</b>   |                  |              |              |              |              |
| <b>三月三十一日結算</b>    |                  |              |              |              |              |
| 固定資產               | <b>3,860,029</b> | 2,677,560    | 2,178,264    | 2,376,571    | 2,612,197    |
| 聯號公司               | <b>19,558</b>    | 106,911      | 54,687       | 19,722       | 100,822      |
| 其他投資               | <b>438,176</b>   | 582,155      | 607,316      | 476,292      | 526,572      |
| 其他應收賬款             | —                | —            | —            | —            | —            |
| 遞延稅項資產             | <b>5,675</b>     | 6,766        | 2,299        | 4,194        | 4,992        |
| 流動資產/(負債)淨值        | <b>83,523</b>    | 48,885       | 17,750       | (156,553)    | (171,809)    |
| 總資產減流動負債           | <b>4,406,961</b> | 3,422,277    | 2,860,316    | 2,720,226    | 3,072,774    |
| 股本                 | <b>2,596</b>     | 2,596        | 2,596        | 2,596        | 2,596        |
| 儲備                 | <b>4,124,782</b> | 2,593,889    | 2,046,668    | 2,062,017    | 2,261,609    |
| 擬派末期股息             | <b>46,743</b>    | 18,178       | 12,984       | 12,984       | —            |
| 股東權益               | <b>4,174,121</b> | 2,614,663    | 2,062,248    | 2,077,597    | 2,264,205    |
| 附屬公司少數股東權益         | <b>(20)</b>      | (11,381)     | (24,933)     | (7,832)      | 12,133       |
| 長期銀行貸款             | <b>172,848</b>   | 645,633      | 643,955      | 472,924      | 583,693      |
| 其他長期負債             | <b>35,420</b>    | 145,496      | 155,717      | 159,221      | 195,100      |
| 遞延稅項負債             | <b>24,592</b>    | 27,866       | 23,329       | 18,316       | 17,643       |
| 動用資金               | <b>4,406,961</b> | 3,422,277    | 2,860,316    | 2,720,226    | 3,072,774    |