



南聯地產控股有限公司 Winsor Properties Holdings Limited

開曼群島註冊成立之有限公司

截至二零零二年九月三十日止六個月之 中期報告

中期業績

董事會欣然提呈本集團截至二零零二年九月三十日止六個月(「此半年度」)之綜合損益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表與於二零零二年九月三十日結算之綜合資產負債表，此等報表全皆為未經審核及以簡明賬目形式編製，並隨附若干選定之附註說明(統稱「中期賬目」)。

簡明綜合損益表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		2002	2001
		港幣千元	港幣千元
營業額	2	176,702	110,097
銷售成本		<u>(80,240)</u>	<u>(37,832)</u>
毛利		96,462	72,265
其他收入	2	25,866	26,090
銷售開支		(2,034)	(1,075)
行政開支		(13,914)	(20,501)
其他經營收入減開支		<u>(2,854)</u>	<u>(415)</u>
		103,526	76,364
融資成本		<u>(10,714)</u>	<u>(22,251)</u>
經營盈利	2,3	92,812	54,113
應佔聯號公司盈利減盈損		<u>(636)</u>	<u>2,557</u>
除稅前盈利		92,176	56,670
稅項	4	<u>(4,636)</u>	<u>(2,982)</u>
除稅後盈利		87,540	53,688
附屬公司少數股東權益		<u>(4,056)</u>	<u>(5,690)</u>
股東應佔盈利		<u>83,484</u>	<u>47,998</u>
股息			
已付上年度末期股息，每股 0.05 港元 (2001：無)	5a	12,984	—
宣派之中期股息，每股 0.05 港元 (2001：每股 0.05 港元)	5b	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>
		<u>25,968</u>	<u>12,984</u>
		港元	港元
每股盈利	6	<u>0.32</u>	<u>0.18</u>

簡明綜合資產負債表
二零零二年九月三十日結算

	附註	未經審核 30/9/2002 港幣千元	經審核 31/3/2002 港幣千元
固定資產		2,320,637	2,376,571
聯號公司		53,322	19,722
其他投資		608,827	476,292
其他應收賬款		—	—
流動資產			
待售物業		142,964	142,964
應收賬款及應收款項	8	42,545	50,586
現金及銀行結餘		32,801	33,877
		<u>218,310</u>	<u>227,427</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	78,279	92,311
銀行貸款及透支	10	443,944	286,227
應付稅項		8,654	5,442
		<u>530,877</u>	<u>383,980</u>
流動負債淨值		<u>(312,567)</u>	<u>(156,553)</u>
總資產減流動負債		<u>2,670,219</u>	<u>2,716,032</u>
股本		2,596	2,596
各項儲備		1,995,649	2,022,581
保留盈利		114,842	44,342
擬派末期股息		—	12,984
宣派中期股息		12,984	—
股東權益		2,126,071	2,082,503
附屬公司少數股東權益		(1,928)	(5,984)
長期銀行貸款	11	379,231	472,924
其他長期貸款		159,221	159,221
遞延稅項		7,624	7,368
動用資金		<u>2,670,219</u>	<u>2,716,032</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
經營活動產生之現金淨額	64,877	38,694
投資活動(使用)/產生之現金淨額	(129,093)	28,825
融資活動產生/(使用)之現金淨額	<u>62,850</u>	<u>(89,691)</u>
現金及現金等值物減少	(1,366)	(22,172)
現金及現金等值物四月一日結餘	<u>3,614</u>	<u>21,176</u>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>2,248</u>	<u>(996)</u>
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	32,801	25,569
銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款	<u>(30,553)</u>	<u>(26,565)</u>
	<u>2,248</u>	<u>(996)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

未經審核，截至二零零二年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	房地產 估價增值 儲備	投資物業 估價增值 儲備	投資 估價增值 儲備	匯兌變動	保留盈利	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零二年四月一日結餘	2,596	857,373	197,477	610,549	370,280	(13,098)	57,326	2,082,503
未於損益表內確認之 收益淨額								
- 折算賬目時產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	1,307	—	1,307
此半年度盈利	—	—	—	—	—	—	83,484	83,484
已付上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,984)	(12,984)
出售投資物業時變現 之儲備								
- 附屬公司	—	—	—	(27,817)	—	—	—	(27,817)
- 聯號公司	—	—	—	(422)	—	—	—	(422)
二零零二年九月三十日結餘	2,596	857,373	197,477	582,310	370,280	(11,791)	127,826	2,126,071

未經審核，截至二零零一年九月三十日止六個月

	股本	繳入盈餘	房地產 估價增值 儲備	投資物業 估價增值 儲備	投資 估價增值 儲備	匯兌變動	保留盈利	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零一年四月一日結餘	2,596	857,373	44,656	973,869	423,302	(12,126)	(21,412)	2,268,258
未於損益表內確認之 收益淨額								
- 折算賬目時產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	1,201	—	1,201
半年度盈利	—	—	—	—	—	—	47,998	47,998
出售一間聯號公司時 變現之滙兌虧損	—	—	—	—	—	15	—	15
出售投資物業時變現 之儲備								
- 附屬公司	—	—	—	(1,505)	—	—	—	(1,505)
- 聯號公司	—	—	—	(5,254)	—	—	—	(5,254)
一間聯號公司出售投 資時變現之儲備	—	—	—	—	(6,233)	—	—	(6,233)
二零零一年九月三十日結餘	2,596	857,373	44,656	967,110	417,069	(10,910)	26,586	2,304,480

中期賬目附註

1. 編製基礎及會計政策

中期賬目乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第 25 號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六編製。中期賬目應與截至二零零二年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目時本集團除採納下列於二零零二年一月一日或以後開始之會計期間生效之新增或經修訂之會計實務準則外，所採用之會計政策及計算方法與截至二零零二年三月三十一日止年度之年度賬目一致：

會計實務準則第 1 號(經修訂):	財務報表之呈報
會計實務準則第 11 號(經修訂):	外幣換算
會計實務準則第 15 號(經修訂):	現金流量表
會計實務準則第 33 號:	終止經營
會計實務準則第 34 號:	僱員福利

於本集團之會計政策採納此等新增加或經修訂之會計實務準則對本集團之賬目並無重大影響。

二零零二年四月一日以前，本集團確認出售投資物業收入與投資物業賬面成本之差額，作為出售投資物業之盈利，並在損益表中單獨列為一項其他收入。有關之已變現估價增值儲備則從投資物業估價增值儲備撥入損益表，作為出售投資物業盈利之一部份。

自二零零二年四月一日起，本集團採納一項新會計政策，將出售投資物業之收入在損益表中確認為營業額，而其賬面成本值則確認為銷售成本。有關之已變現估價增值儲備則從投資物業估價增值儲備撥入以抵銷該項投資物業之銷售成本。該項新確認會計政策對在此呈列之本集團此半年度及去年度之盈利淨額均無任何影響。

比較數字已重新分類，以符合此會計期間之呈列格式。

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。此半年度經確認之收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
營業額		
出售投資物業	74,258	4,218
租務及物業管理	89,553	93,921
倉庫業務	12,891	11,958
	<u>176,702</u>	<u>110,097</u>
其他收入		
其他投資股息收入	24,083	24,078
利息收入	1,505	200
其他	278	1,812
	<u>25,866</u>	<u>26,090</u>
	<u>202,568</u>	<u>136,187</u>

中期賬目附註

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別劃分之營業額及盈利分析如下：

	截至二零零二年九月三十日止六個月					
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	74,258	89,553	12,891	—	—	176,702
業務間	—	467	—	—	(467)	—
	<u>74,258</u>	<u>90,020</u>	<u>12,891</u>	<u>—</u>	<u>(467)</u>	<u>176,702</u>
分類業績	<u>26,970</u>	<u>60,950</u>	<u>(3,070)</u>	<u>24,013</u>	<u>—</u>	<u>108,863</u>
未能分類收入減開支						(8,062)
出售一間聯號公司盈利						1,220
未計算利息前之經營盈利						102,021
利息收入減融資成本						(9,209)
經營盈利						92,812
應佔聯號公司盈利減虧損	—	(636)	—	—		(636)
除稅前盈利						92,176
稅項						(4,636)
除稅後盈利						87,540
附屬公司少數股東權益						(4,056)
股東應佔盈利						<u>83,484</u>

	截至二零零一年九月三十日止六個月					
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	4,218	93,921	11,958	—	—	110,097
業務間	—	1,048	—	—	(1,048)	—
	<u>4,218</u>	<u>94,969</u>	<u>11,958</u>	<u>—</u>	<u>(1,048)</u>	<u>110,097</u>
分類業績	<u>1,449</u>	<u>64,691</u>	<u>678</u>	<u>24,130</u>	<u>—</u>	<u>90,948</u>
未能分類收入減開支						(14,599)
出售一間聯號公司虧損						(185)
未計算利息前之經營盈利						76,164
利息收入減融資成本						(22,051)
經營盈利						54,113
應佔聯號公司盈利減虧損	—	8,127	(1,024)	(4,546)		2,557
除稅前盈利						56,670
稅項						(2,982)
除稅後盈利						53,688
附屬公司少數股東權益						(5,690)
股東應佔盈利						<u>47,998</u>

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按地域劃分之營業額及盈利分析如下：

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		經營盈利	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元	2002 港幣千元	2001 港幣千元
香港	169,843	107,540	86,934	65,937
新加坡	1,999	1,786	25,121	25,213
中國大陸	4,860	771	(3,192)	(237)
美國	—	—	—	35
	176,702	110,097	108,863	90,948
未能分類收入減開支			(8,062)	(14,599)
出售一間聯號公司盈利/(虧損)			1,220	(185)
未計算利息前之經營盈利			102,021	76,164
利息收入減融資成本			(9,209)	(22,051)
經營盈利			92,812	54,113

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	84,979	88,697
待發展物業租金總收入	4,139	4,937
出售其他固定資產盈利	—	6
出售一間聯號公司盈利	1,220	—
匯兌盈利	—	156
扣除：		
固定資產折舊	2,699	1,923
僱員薪津成本(不包括僱員退休福利成本)	13,204	11,916
投資物業開支	21,614	26,305
待發展物業開支	3,178	3,540
經營性租約 — 房地產租金	3,636	3,722
出售其他固定資產虧損	1,866	—
出售一間聯號公司虧損	—	185
僱員退休福利成本	357	289
已付退休金	—	7,500
核數師酬金	320	335
匯兌虧損	23	—

中期賬目附註

4. 稅項

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之 16% (2001 : 16%) 作出準備。海外盈利之稅項乃按此半年度估計應課稅盈利及各附屬公司與聯號公司在海外經營所在地之稅率作出準備。

	截至九月三十日止六個月	
	2002 港幣千元	2001 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	4,131	1,390
海外稅項	249	40
遞延稅項	256	255
	<u>4,636</u>	<u>1,685</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	1
海外稅項	—	1,296
	<u>—</u>	<u>1,297</u>
	<u>4,636</u>	<u>2,982</u>
此半年度未列入賬目之遞延稅項支出：		
稅務虧損	<u>1,660</u>	<u>216</u>

5. 股息

- (a) 於二零零二年七月十一日舉行之會議上，董事會建議就截至二零零二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣五分，該項末期股息已於二零零二年九月四日派發，並列為此半年度內之保留盈利分派。
- (b) 於二零零二年十二月十九日舉行之會議上，董事會宣派截至二零零三年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣五分。此項宣派之中期股息並無於此半年度內列作應付股息，惟將列作截至二零零三年三月三十一日止六個月之保留盈利分派。

6. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度股東應佔盈利港幣 83,484,000 元 (2001 : 港幣 47,998,000 元)，及期內已發行股數 259,685,288 (2001 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零二年九月三十日結算時本公司並無 (2001 : 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。

7. 與有關連人士交易及關連交易

(a) 以下為本集團與有關連人士重大交易之概要，董事會認為該等交易乃在本集團之正常業務中按並不比獨立第三者優惠之條款進行：

	截至九月三十日止六個月	
	2002	2001
	港幣千元	港幣千元
收取南聯實業有限公司(「南聯實業」)集團之租金及倉租	1,855	2,721
付予南聯實業集團之租金開支	876	822
償付南聯實業集團代支之行政開支	587	4,311

由於本公司若干董事亦為南聯實業董事，故本集團及南聯實業集團被視為有關連。於此半年度內，本集團及南聯實業集團之間分擔行政服務之安排較前為少，償付南聯實業集團代支之行政開支亦隨之減少。

(b) 因 Chericourt Company Limited (「Chericourt」) 為本公司持有 80% 權益之附屬公司，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

於二零零二年九月三十日結算時，由本公司全資附屬公司提供予 Chericourt 之股東貸款結餘為港幣 624,320,000 元 (31/3/2002: 港幣 624,320,000 元)。該等股東貸款乃供發展位於香港新界葵涌和宜合道六十三至七十三號之麗晶中心之融資，並按本集團持有 Chericourt 股權之百分比貸出。該等股東貸款並無抵押、免息及無指定還款期。

於二零零二年九月三十日結算時，由 Chericourt 向本集團全資附屬公司提供之貸款結餘為港幣 205,626,000 元 (31/3/2002: 港幣 189,592,000 元)。該等貸款並無抵押及無指定還款期，利息則按 Chericourt 之有關融資成本計算。

於二零零零年一月二十七日，一間銀行向 Chericourt 提供為數港幣 110,000,000 元之定期償還貸款，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於七年內每季分期償還，還款額按年遞增，於二零零二年九月三十日之結餘為港幣 82,048,000 元 (31/3/2002: 港幣 88,048,000 元)。Chericourt 所有之少數股東均已按其持有 Chericourt 股權之百分比分別立下契約，就該項擔保向本公司提供賠償保證。

於二零零一年十一月三十日，一間銀行向 Chericourt 提供為數港幣 150,000,000 元之定期償還貸款及為數港幣 80,000,000 元之循環貸款融資，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於五年內每季分期償還，還款額按年遞增，於二零零二年九月三十日之結餘為港幣 150,000,000 元 (31/3/2002: 港幣 150,000,000 元)。該項循環貸款融資於二零零二年九月三十日之結餘為港幣 30,000,000 元 (31/3/2002: 港幣 30,000,000 元)。

於二零零一年十二月十三日，一間銀行向 Chericourt 提供為數港幣 25,000,000 元之定期償還貸款，本公司就此向該銀行作出擔保。該筆定期償還貸款定於二零零三年六月起分八期每半年償還，還款額按年遞增，於二零零二年九月三十日之結餘為港幣 25,000,000 元 (31/3/2002: 港幣 25,000,000 元)。

中期賬目附註

7. 與有關連人士交易及關連交易 (接前頁)

- (c) 於聯交所上市之富聯國際集團有限公司(「富聯」)因被視為本公司之主要股東，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

達華地產有限公司(「達華」)於二零零二年四月十五日舉行之政府土地公開拍賣中購入新界沙田第 43 區樂葵徑二號沙田市地段第 526 號(「該地段」)，用作發展住宅物業(「發展項目」)。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%。達華已發行股本其餘 50%由南豐紡織聯合有限公司(「南豐」)持有。因此本公司應佔達華之間接權益為 10%。

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

於二零零二年六月二十五日，達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司，簽訂一份貸款協議書，就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資乃用以支付土地成本之餘額及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。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發展項目外，並於發生某某等事件時，向發展項目提供融資。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，並限為付款及出資責任總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)。

- (d) 於新加坡證券交易所上市之新加坡永泰控股有限公司(「永泰」)因被視為本公司之主要股東，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易。

於二零零二年六月二十一日，本公司一間在新加坡新成立之全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與在新加坡註冊經營之 Winworth Pte Ltd (「Winworth」)簽訂一份認購股份協議。Winprop 以現金及票面價格認購 Winworth 176,471 股每股面值新加坡幣一元之新普通股份，並貸款新加坡幣三千萬元(「認購貸款」)予 Winworth。新股份佔 Winworth 經擴大後之股本之 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貸予 Winworth 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%。除認購貸款可於貸款日期起三年內以每年息率 4.0619%單式計算利息、並於三年後一次過收取所有利息外，Winworth 欠下股東之所有其他貸款均為免息。所有 Winworth 欠下股東之貸款之償還次序均置於 Winworth 之銀行負債之後。

截至二零零二年九月三十日止六個月內，認購貸款之應收利息為港幣 1,420,000 元 (2001: 無)。

Winworth 全資擁有一幅位於新加坡德雷葛通道、編號 566、租賃年期為 99 年之土地，將用以發展一項名為「德雷葛園」之多層住宅物業。建築費用將由 Winworth 現有之銀行融資及預售收入支付。整項發展預計可於二零零六年中完成。

8. 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。當租金已逾期 15 天未付，便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：

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
即期至 45 天	5,891	6,752
46 — 90 天	1,861	4,450
超過 90 天	3,840	2,466
	<u>11,592</u>	<u>13,668</u>

9. 應付賬款及應計費用

a. 應付賬款及應計費用包括港幣 605,000 元 (31/3/2002：港幣 633,000 元) 乃須付予南聯實業集團之分攤行政開支。

b. 應付賬款及應計費用亦包括商業應付賬款，其賬齡分析如下：

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
即期至 45 天	2,481	2,587
46 — 90 天	802	676
超過 90 天	145	257
	<u>3,428</u>	<u>3,520</u>

10. 銀行貸款及透支

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	352,319	186,743
無抵押	10,553	30,000
	<u>362,872</u>	<u>216,743</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 11)	81,072	69,484
	<u>443,944</u>	<u>286,227</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款換算後之等值為港幣 141,319,000 元 (31/3/2002：港幣 8,480,000 元)。若干投資物業及待售物業已作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零二年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,682,181,000 元 (31/3/2002：港幣 1,756,447,000 元)。

中期賬目附註

11. 長期銀行貸款

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	460,303	542,408
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註10)	(81,072)	(69,484)
	<u>379,231</u>	<u>472,924</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	81,072	69,484
第二年內	135,078	98,484
第三至第五年內	<u>244,153</u>	<u>374,440</u>
	<u>460,303</u>	<u>542,408</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款換算後之等值為港幣 35,506,000 元 (31/3/2002 : 港幣 34,277,000 元)。若干投資物業及待售物業已作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零二年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,682,181,000 元 (31/3/2002 : 港幣 1,756,447,000 元)。

12. 資本支出承擔

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	671	521
已批准但未簽約者	—	—
	<u>671</u>	<u>521</u>

13. 租務承擔

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
於呈報期終結時，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	7,262	7,271
一年後但五年內	<u>3,220</u>	<u>5,980</u>
	<u>10,482</u>	<u>13,251</u>

14. 或有負債

	30/9/2002 港幣千元	31/3/2002 港幣千元
就銀行提供予達華之融資，按本集團於達華所佔間接股權之比例作擔保	<u>100,000</u>	<u>—</u>

管理層論述及分析

業務回顧

由二零零二年四月一日起，本集團採納一項新會計政策，將出售投資物業之收入亦確認為營業額。該項確認收入之新會計政策只影響中期賬目之呈列格式，對本集團此半年度及往年度之盈利均無任何影響。該項新會計政策之詳情已列於中期賬目附註 1 內，比較數字亦已重新分類，以符合此半年度之賬目呈列格式。

按照該項新會計政策，本集團此半年度未經審核之營業額為港幣一億七千六百七十萬元，較二零零一年同期六個月之港幣一億一千零一十萬元，增加 60.5%，所有增長均源於出售投資物業增加。

因出售投資物業增加而息率又持續低企，本集團此半年度未經審核之股東應佔盈利為港幣八千三百五十萬元，較二零零一年同期之港幣四千八百萬元增長 73.9%。

荃灣國際訊通中心內由適安發展有限公司承諾購置之 631,000 平方呎樓面中，有 114,000 平方呎樓面於此半年度內完成交易（二零零一年：7,000 平方呎），產生營業額港幣七千四百三十萬元（二零零一年：港幣四百二十萬元）及盈利港幣二千七百萬元（二零零一年：港幣一百四十萬元）。其餘已有承諾購置之 58,000 平方呎樓面按預定成交時間將於二零零三年二月中完成全部交易。

租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣九千萬元，較二零零一年同期六個月之港幣九千五百萬元減少 5.2%。因出售投資物業而失去之租金收入，部份已從新租出樓面獲得彌補，但租金下調壓力有增無已。整體計，此部門此半年度之分類業績較去年同期減少 5.8%，為港幣六千一百萬元。於二零零二年九月三十日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約為二百一十六萬平方呎。

於此半年度內，本集團在香港之倉庫業務仍可維持存倉貨物之吞吐量，但在激烈競爭下，倉租須予調低，而盈利亦因之大幅下降。位於江蘇省張家港本集團佔 51% 權益之倉庫業務維持小額盈利。位於蛇口本集團佔 95% 權益之冷藏倉庫，業績續有改善，但因出售棄用之舊機器而錄得虧損。

本集團投資部門之主要收入來自本集團所持新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）之 5.14% 權益。新達主要業務為物業發展及投資與管理及經營新加坡國際會議展覽中心。新達於此半年度維持其派發股息水平。

本集團此半年度之融資成本減少港幣一千一百五十萬元。

聯號公司

本集團在聯號公司之投資已於上一財政年度之下半年大幅度減少。於此半年度內，本集團佔 43% 權益之惠利企業有限公司售出其位於長沙灣之唯一物業而錄得虧損。位於蘇州本集團佔 24.8% 權益之蘇州國際貿易中心有限公司維持穩定盈利。其他聯號公司此半年度內並不活躍。整體計，聯號公司此半年度之除稅前虧損為港幣六十萬元。

待發展之物業

就更改觀塘巧明街 102 號 95,940 平方呎工貿地盤之土地用途以發展純寫字樓物業之補地價港幣一千八百五十萬元已於二零零二年九月繳付。該項物業發展計劃及其實施時間仍未落實，亦未達成任何財務承擔。該地盤現繼續用作露天停車場。

此半年度內之投資

本集團此半年度內作出兩項投資。第一項為新界沙田第 43 區樂葵徑二號沙田市地段第 526 號物業發展項目之 10% 應佔間接權益。第二項為新加坡德雷葛園物業發展項目之 15% 股權，詳情均已於上年度年報中載述。該兩項物業發展項目均按計劃如期進行。

集團結構

於此半年度內，本集團購入 Universal Plus Limited 之 20% 權益。該公司持有沙田市地段第 526 號之發展商達華地產有限公司 50% 權益。本集團並在新加坡成立一間全資附屬公司 Winprop Pte. Ltd.，作為本集團在德雷葛園物業發展項目所佔 15% 權益之投資工具。在惠利企業有限公司出售其唯一物業後，本集團亦在獲利情況下將所持該公司 43% 股權售出。

僱員

本集團於二零零二年九月三十日聘用 159 名僱員，其中 41 名僱員在國內受僱。所有在香港之僱員凡符合資格者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。

財務回顧

由於在此半年度內新投資所需之融資，本集團於二零零二年九月三十日結算之銀行借貸總額為港幣八億二千三百二十萬元，較二零零二年三月三十一日結算時增加港幣六千四百萬元。該等銀行貸款以賬面淨值共達港幣十六億八千二百二十萬元之若干投資物業及待售物業作為抵押。本集團於二零零二年九月三十日之股東權益為港幣二十一億二千六百一十萬元。以銀行借貸總額對股東權益之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為 38.7%。

於二零零二年九月三十日結算，本集團之銀行借貸包括短期循環貸款及透支港幣三億六千二百九十萬元，長期貸款港幣四億六千零三十萬元。除透支外，利息均以浮動利率計算。以新加坡元為本位之短期及長期銀行貸款，等值分別為港幣一億四千一百三十萬元及港幣三千五百五十萬元，均就本集團在新加坡之資產而借入。於二零零二年九月三十日結算，長期銀行貸款中有 17.6%或港幣八千一百一十萬元將於隨後十二個月內到期償還。還款將由出售荃灣國際訊通中心已有承諾購置樓面餘數之收入及其他業務所產生之資金支付。

於二零零二年九月三十日結算，本集團亦有其他長期貸款合共港幣一億五千九百二十萬元。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。該等貸款於此半年度內均無變動。

達華地產有限公司已獲得銀行融資港幣十億元以發展沙田市地段第 526 號。本公司於此半年度內已向貸款銀行代理人提供一份還款擔保書，及簽訂一份完成擔保及融資協議，以作為該項融資之擔保。本公司在此兩份擔保文件內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之 10%。

展望

香港出口貿易復甦應使工業物業市場受惠。工業樓宇之空置率應有改善，但實質租金下滑之勢難以扭轉。預期利率在本財政年度之餘下時間內將不會從現時之水平出現大幅波動。計及完成出售荃灣國際訊通中心已有承諾購置樓面餘數所產生之盈利，預期本集團截至二零零三年三月三十一日止財政年度之全年業績，應較往年有滿意之增長。

股息及暫停股票過戶

鑑於此半年度之盈利及本集團之財務狀況，董事會宜派截至二零零三年三月三十一日止年度中期股息每股港幣五分。中期股息將於二零零三年二月六日派發予二零零三年一月三十日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零三年一月二十七日起至二零零三年一月三十日止，首尾兩天在內，暫停辦理。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享中期股息，須於二零零三年一月二十四日星期五下午四時前，將過戶表格連同有關股票送達本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心十七字樓，香港中央證券登記有限公司。

遵守最佳應用守則

本公司董事並不知悉任何資料可合理地顯示本公司現時或於此半年度內任何時間並無遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱中期賬目。

買賣或贖回股份

此半年度內本公司並無贖回本公司之股份。此半年度內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

購股權

根據本公司股東於一九九六年十月十一日決議成立之一項僱員購股權計劃，董事會有絕對酌情權按其認為恰當之條款，向本公司或其附屬公司包括執行董事在內之僱員授予購股權。自該計劃成立至今，本公司並無授出任何購股權。

董事於股份之權益

根據本公司按證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第 29 條規定所設置之董事權益登記名冊之記錄，於二零零二年九月三十日，本公司董事於本公司及披露權益條例所指之相聯法團已發行股本中所擁有之權益，詳列於下：—

董事姓名	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益 (附註 1 及 2)	總數
所持本公司 普通股份數目：					
鄭維志先生	—	27,000	—	102,779,887	102,806,887
周偉偉先生	1,874,000	—	—	—	1,874,000
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215

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 71,790,500 股本公司股份之間接權益。該等股份由永泰控股有限公司（「永泰」）實益擁有（見「主要股東」一節之附註 1）。

(2) 本公司收到鄭維志先生以下之通知：—

鄭維志先生擁有富聯國際集團有限公司（「富聯」）已發行股本 29% 之法團權益。永泰亦持有富聯已發行股本之 21.3% 權益。富聯透過其全資附屬公司（Twin Dragon Investments Ltd. 及 Shui Hing Textiles International Ltd.）從二零零二年九月二十七日起持有 30,989,387 股本公司股份。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公佈之權益，惟鄭維志先生仍決定披露此等權益以彰周知。

本公司從未授予任何可認購本公司股本或債務證券之權利。除本報告所披露者外，於二零零二年九月三十日，本公司董事概無在本公司或其相聯法團之股本或債務證券中擁有任何權益。

主要股東權益

根據本公司按披露權益條例第十六（一）條規定所設置之主要股東權益登記名冊之記錄，於二零零二年九月三十日，除上述所披露由本公司董事所擁有之權益外，下列人士已向本公司具報，其在本公司已發行股份中所擁有之權益，乃百分之十或以上者：

名稱	所持普通股份數目	所佔發行股份 總數百分率
Crossbrook Group Limited	71,790,500	27.65%
永泰控股有限公司 (附註 1)	71,790,500	27.65%
周文軒先生 (附註 2)	38,937,963	14.99%
周忠繼先生 (附註 2)	38,741,665	14.92%
Twin Dragon Investments Limited	30,898,887	11.90%
USI Holdings (B.V.I.) Limited (附註 3)	30,989,387	11.93%
富聯國際集團有限公司 (附註 3)	30,989,387	11.93%

附註：

- (1) Crossbrook Group Limited 為永泰之全資附屬公司，根據披露權益條例規定，永泰因此被視為於所有由 Crossbrook Group Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 包括由一個法團實益持有之 25,968,000 股本公司股份，周文軒先生及周忠繼先生各自均有權於該法團之股東大會上行使三分之一或以上之投票權。
- (3) Twin Dragon Investments Limited 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。根據披露權益條例規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited 因此被視為於所有由 Twin Dragon Investments Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯亦因此被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 實益持有之本公司股份中擁有權益。

增委董事

本公司由二零零三年一月一日起增委羅嘉瑞醫生（太平紳士）為獨立非執行董事，羅醫生為鷹君集團有限公司之副主席兼董事總經理。羅醫生亦為香港多間上市公司之非執行董事，並為香港多間公共機構擔任公職。

董事會代表
主席
鄭維志

香港，二零零二年十二月十九日