



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

截至二零零三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二零零三年九月三十日止六個月(「此半年度」)之綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表與於二零零三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

截至二零零三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	
	附註	2003 港幣千元	重列 2002 港幣千元
營業額	2	109,251	176,702
銷售成本		<u>(46,123)</u>	<u>(80,240)</u>
毛利		63,128	96,462
其他收入	2	21,358	25,866
銷售開支		(1,558)	(2,034)
行政開支		(12,415)	(13,914)
其他經營收入減開支		<u>(919)</u>	<u>(2,854)</u>
融資成本		69,594	103,526
		<u>(8,926)</u>	<u>(10,714)</u>
經營盈利	2,3	60,668	92,812
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>121</u>	<u>(636)</u>
除稅前盈利		60,789	92,176
稅項	4	<u>(6,005)</u>	<u>(7,010)</u>
除稅後盈利		54,784	85,166
附屬公司少數股東權益		<u>(3,521)</u>	<u>(3,844)</u>
股東應佔盈利		<u>51,263</u>	<u>81,322</u>
股息			
已派上年度末期股息，每股 0.05 港元 (2002：每股 0.05 港元)	5(a)	12,984	12,984
宣派中期股息，每股 0.05 港元 (2002：每股 0.05 港元)	5(b)	<u>12,984</u>	<u>12,984</u>
		<u>25,968</u>	<u>25,968</u>
		港元	港元
每股盈利	6	<u>0.20</u>	<u>0.31</u>

簡明綜合資產負債表
二零零三年九月三十日結算

	附註	未經審核 30/9/2003 港幣千元	重列 31/3/2003 港幣千元
固定資產		2,182,603	2,178,264
聯號公司		55,687	54,687
其他投資		610,110	607,316
其他應收賬款		—	—
遞延稅項資產		8,368	8,708
流動資產			
待售物業		124,414	136,571
應收賬款及應收款項	8	53,771	30,289
現金及銀行結餘		33,625	42,609
		<u>211,810</u>	<u>209,469</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	55,211	58,058
銀行貸款及透支	10	198,373	128,438
應付稅項		7,504	5,223
		<u>261,088</u>	<u>191,719</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(49,278)</u>	<u>17,750</u>
總資產減流動負債		<u>2,807,490</u>	<u>2,866,725</u>
股本		2,596	2,596
各項儲備		1,912,298	1,917,388
保留盈利		170,900	129,280
擬派末期股息		—	12,984
宣派中期股息		<u>12,984</u>	<u>—</u>
股東權益		2,098,778	2,062,248
附屬公司少數股東權益		(21,259)	(24,933)
長期銀行貸款	11	546,061	643,955
其他長期貸款		152,515	155,717
遞延稅項負債		<u>31,395</u>	<u>29,738</u>
動用資金		<u>2,807,490</u>	<u>2,866,725</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

未經審核，截至二零零三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
二零零三年四月一日 結餘，如前呈報	2,596	857,373	179,569	524,380	368,204	(12,138)	152,212	2,072,196
會計政策之變動								
- 遞延稅項負債淨額 撥備 (附註1)	—	—	—	—	—	—	(9,948)	(9,948)
二零零三年四月一日 結餘，經重列	2,596	857,373	179,569	524,380	368,204	(12,138)	142,264	2,062,248
直接計入儲備之淨虧損								
- 折算賬目時產生之滙 兌差額	—	—	—	—	—	(1,669)	—	(1,669)
附屬公司出售待售物業 時轉撥	—	—	(3,341)	—	—	—	3,341	—
附屬公司出售投資物業 時變現之儲備	—	—	—	(80)	—	—	—	(80)
半年度盈利	—	—	—	—	—	—	51,263	51,263
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,984)	(12,984)
二零零三年九月三十日 結餘	2,596	857,373	176,228	524,300	368,204	(13,807)	183,884	2,098,778

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，如前呈報	2,596	857,373	197,477	610,549	370,280	(13,098)	57,326	2,082,503
會計政策之變動								
- 遞延稅項負債淨額 撥備 (附註1)	—	—	—	—	—	—	(4,906)	(4,906)
二零零二年四月一日 結餘，經重列	2,596	857,373	197,477	610,549	370,280	(13,098)	52,420	2,077,597
直接計入儲備之淨盈利								
- 折算賬目時產生之滙 兌差額	—	—	—	—	—	1,307	—	1,307
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)
半年度盈利	—	—	—	—	—	—	81,322	81,322
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,984)	(12,984)
二零零二年九月三十日 結餘	2,596	857,373	197,477	582,310	370,280	(11,791)	120,758	2,119,003

簡明綜合現金流量表

截至二零零三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	
	2003	2002
	港幣千元	港幣千元
經營活動之現金流入淨額	26,408	53,561
投資活動之現金流入/(流出)淨額	11,169	(104,793)
融資所得之現金(流出)/流入淨額	<u>(46,634)</u>	<u>49,866</u>
現金及現金等值物減少	(9,057)	(1,366)
現金及現金等值物四月一日結餘	<u>42,453</u>	<u>3,614</u>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>33,396</u>	<u>2,248</u>
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	33,625	32,801
銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款	<u>(229)</u>	<u>(30,553)</u>
	<u>33,396</u>	<u>2,248</u>

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。中期賬目應與截至二零零三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，本集團除因採納由香港會計師公會頒佈及於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計準則第 12 號(經修訂)「所得稅」而更改遞延稅項之會計政策外，所採用之會計政策及計算方法與截至二零零三年三月三十一日止年度之年度賬目所採用者一致。

本集團遞延稅項會計政策之變動及採納此項新政策之影響載列如下：

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其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、聯營公司及合營企業而產生之暫時差異亦須撥備遞延稅項，但假若可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

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

如簡明綜合權益變動表所詳述，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利已分別減少港幣 4,906,000 元及港幣 9,948,000 元，分別為該兩日期前在舊會計政策下未撥備遞延稅項負債之淨額。是項變動導致二零零三年三月三十一日結算之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加港幣 8,708,000 元及港幣 21,118,000 元而少數股東權益則減少港幣 2,462,000 元。截至二零零二年及二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔盈利之金額則因之分別減少港幣 2,162,000 元及港幣 1,471,000 元。所有上述往年度調整均有待審核。

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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	12,792	74,258
租務及物業管理	83,715	89,553
倉庫業務	12,744	12,891
	<u>109,251</u>	<u>176,702</u>
其他收入		
其他投資股息收入	11,927	24,083
收回清盤中債務人之債項	4,710	—
利息收入	3,359	1,505
其他	1,362	278
	<u>21,358</u>	<u>25,866</u>
	<u>130,609</u>	<u>202,568</u>

中期賬目附註

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

主要分類報告形式－業務分類

	截至二零零三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	12,792	83,715	12,744	—	—	109,251
業務間	—	332	—	—	(332)	—
	12,792	84,047	12,744	—	(332)	109,251
分類業績	(661)	59,127	(610)	16,265	—	74,121
未能分類收入減開支						(7,886)
未計算利息前之經營盈利						66,235
利息收入減融資成本						(5,567)
經營盈利						60,668
應佔聯號公司盈利減虧損	—	208	—	(87)		121
除稅前盈利						60,789
稅項						(6,005)
除稅後盈利						54,784
附屬公司少數股東權益						(3,521)
股東應佔盈利						51,263

	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)	—
	74,258	90,020	12,891	—	(467)	176,702
分類業績	26,970	60,950	(3,070)	24,013	—	108,863
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						(7,010)
除稅後盈利						85,166
附屬公司少數股東權益						(3,844)
股東應佔盈利						81,322

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告形式—地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
香港	101,830	169,843	61,353	86,934
新加坡	1,926	1,999	13,180	25,121
中國大陸	5,495	4,860	(412)	(3,192)
	109,251	176,702	74,121	108,863
未能分類收入減開支			(7,886)	(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			66,235	102,021
利息收入減融資成本			(5,567)	(9,209)
經營盈利			60,668	92,812

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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	79,871	84,979
待發展物業租金總收入	3,709	4,139
出售一間聯號公司盈利	—	1,220
匯兌盈利	413	—
扣除：		
固定資產折舊	1,989	2,699
僱員薪津成本	14,412	13,561
投資物業開支	21,828	21,614
待發展物業開支	3,200	3,178
經營性租約—房地產租金	3,180	3,636
出售其他固定資產虧損	2	1,866
核數師酬金	336	320
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 17.5% (2002 : 16%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司此半年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

	截至九月三十日止六個月	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	3,683	4,131
海外稅項	325	249
遞延稅項	<u>1,997</u>	<u>2,630</u>
	<u>6,005</u>	<u>7,010</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	—
海外稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>6,005</u>	<u>7,010</u>

5. 股息

- (a) 董事會於二零零三年七月十日舉行之會議上，建議就截至二零零三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣五分，該項末期股息已於二零零三年九月三日派發，並列為此半年度之保留盈利分派。
- (b) 董事會於二零零三年十二月十一日舉行之會議上，宣派截至二零零四年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣五分。該項宣派之中期股息並無於此半年度內列作應付股息，惟將列作截至二零零四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 51,263,000 元 (2002 : 港幣 81,322,000 元，重列)，及此半年度內已發行股數 259,685,288 (2002: 259,685,288) 股計算。

由於二零零三年九月三十日結算時本公司並無 (2002 : 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	
	2003	2002
	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	1,089	1,855
付予南聯實業集團之租金開支	570	876
償付南聯實業集團代支之行政開支	288	587

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。

- (b) 因海外紡織有限公司(「海紡」)及 Chericourt Company Limited (「Chericourt」)為本集團持有 80%股權之附屬公司，根據上市規則第 14 章之定義，以下交易構成關連交易：

此半年度內，海紡向本集團全資附屬公司提供貸款。於二零零三年九月三十日結算時，由海紡向本集團全資附屬公司提供之貸款結餘共港幣 2,230,000 元 (31/3/2003：港幣 857,000 元)。該等貸款為無抵押、免息及無指定還款期。

於二零零三年九月三十日結算時，由本集團全資附屬公司提供予 Chericourt 之股東貸款結餘共達港幣 624,320,000 元 (31/3/2003：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。該等股東貸款為無抵押、免息及無指定還款期。

此半年度內，本集團全資附屬公司向 Chericourt 償還貸款港幣 16,835,000 元。於二零零三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共達港幣 196,133,000 元 (31/3/2003：港幣 212,968,000 元)。該等貸款為無抵押及無指定還款期，利息按 Chericourt 之融資成本計算，而 Chericourt 之融資成本乃按香港銀行同業拆息加溢息計算。

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，於二零零三年九月三十日之結餘為港幣 68,048,000 元 (31/3/2003：港幣 76,048,000 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彌償契據，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 提供一筆為數港幣 150,000,000 元之定期償還貸款及港幣 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，於二零零三年九月三十日之結餘為港幣 132,000,000 元 (31/3/2003：港幣 144,000,000 元)。Chericourt 於二零零三年九月三十日就該項循環貸款融資所欠債項之結餘為港幣 55,000,000 元 (31/3/2003：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每半年分八期償還，還款額按年遞增，於二零零三年九月三十日之結餘為港幣 22,500,000 元 (31/3/2003：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) 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, 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沙田市地段第 526 號(「該地段」), 用作發展住宅物業(「發展項目」)。該地段位於新界沙田第 43 區樂葵徑二號。於二零零二年四月十八日, 本公司同意與富聯成立一間名為 Universal Plus Limited (「Universal」)之公司, 其唯一目的為投資於達華已發行股本之 50%。本公司之一間全資附屬公司持有 Universal 已發行股本 20%, 而富聯之一間全資附屬公司則持有餘下之 80%。達華已發行股本餘下 50%由南豐紡織聯合有限公司(「南豐」)持有。因此本公司應佔達華之間接權益為 10%。

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

於二零零二年六月二十五日, 達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司, 簽訂一份貸款協議書, 就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及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。達華於二零零三年九月三十日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 339,784,000 元 (31/3/2003 : 港幣 338,171,000 元)。擔保人並以銀行代理人為受益人, 簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成發展項目外, 並於發生某等事件時, 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, 並限為受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)。

於二零零三年九月三十日結算時, 由本集團向 Universal 提供之貸款結餘為港幣 34,762,000 元 (31/3/2003 : 港幣 34,305,000 元)。該等貸款為無抵押、無指定還款期, 利息以香港最優惠利率減差額計算。

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。

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

於二零零三年九月三十日結算時, 本集團向 Winworth 提供之認購貸款結餘為港幣 131,760,000 元(31/3/2003 : 港幣 131,760,000 元)。

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。整項發展預計可於二零零五年下半年完成。

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人, 該家族信託之資產包括 239,277,272 股永泰股份, 佔永泰已發行股份之 39.03%。

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

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：

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
即期至 45 天	4,212	4,165
46–90 天	2,518	2,102
超過 90 天	2,610	2,518
	<u>9,340</u>	<u>8,785</u>

9. 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，其賬齡分析如下：

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
即期至 45 天	845	2,113
46–90 天	574	9
超過 90 天	—	15
	<u>1,419</u>	<u>2,137</u>

10. 銀行貸款及透支

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	63,966	38,846
無抵押	229	156
	<u>64,195</u>	<u>39,002</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者（附註 11）	<u>134,178</u>	<u>89,436</u>
	<u>198,373</u>	<u>128,438</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 8,966,000 元（31/3/2003：港幣 8,846,000 元）。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零三年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,576,811,000 元（31/3/2003：港幣 1,587,937,000 元）。

中期賬目附註

11. 長期銀行貸款

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	680,239	733,391
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註10)	(134,178)	(89,436)
	<u>546,061</u>	<u>643,955</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	134,178	89,436
第二年內	119,936	142,193
第三至第五年內	426,125	501,762
	<u>680,239</u>	<u>733,391</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣 171,523,000 元 (31/3/2003 : 港幣 169,227,000 元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零三年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,576,811,000 元 (31/3/2003 : 港幣 1,587,937,000 元)。

12. 資本支出承擔

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	1,161	521
已批准但未簽約者	—	—
	<u>1,161</u>	<u>521</u>

13. 租務承擔

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
於此半年度終結時，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	4,157	6,333
一年後但五年內	—	430
	<u>4,157</u>	<u>6,763</u>

14. 或然負債

	30/9/2003 港幣千元	31/3/2003 港幣千元
為銀行提供予達華之融資 (附註 7(c)) 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

15. 結算日後事項

此附註應與附註 7(c)及附註 7(d)一併閱讀，以瞭解本公司與富聯及永泰之關係。

於二零零三年九月三十日，本集團持有在新加坡註冊之 Winhome Investment Pte Ltd (“Winhome”)三股已發行股份中之一股，其餘兩股由永泰置地及富聯一間全資附屬公司持有，Winhome 其時並無營業。

於二零零三年十月二十七日，新加坡市區重建局接納 Winwill Investment Pte Ltd (“Winwill”)及兩個獨立第三者聯名之投標，以投標價新加坡幣 255 百萬元向 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 年之住宅用地(「該土地」)。本集團被邀參與一項發展該土地供出售(「該項目」)之合作計劃，並同意以 Winhome 作為該項目之發展商。

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值新加坡幣一元進行。於二零零三年十二月十一日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在該項目之應佔權益比例(「應佔權益比例」)如下：

	<u>持有之已發行股份</u>	<u>股權比例</u>	<u>應佔權益比例</u>
<u>Winwill 之股東</u>			
永泰置地私人有限公司，永泰之一間全資附屬公司	6	60%	36%
Kosheen Investments Ltd.，富聯之一間全資附屬公司	2	20%	12%
Winprop Pte. Ltd.，本公司之一間全資附屬公司	2	20%	12%
<u>Winhome 之股東</u>			
Winwill	6	60%	
ChoiceHomes Investments Pte Ltd，一獨立第三者	3	30%	30%
Greatearth Developments Pte Ltd，一獨立第三者	1	10%	10%

Winwill 及 Winhome 之股東將會分別訂立股東協議書以規管此兩間公司各別股東間之關係。

該土地地皮面積約 270,000 平方呎，最高可建樓面總面積約 952,000 平方呎，將發展成多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。該土地地價之 25%即新加坡幣 63.75 百萬元，已由參與合作計劃各方按應佔權益比例出資支付。Winhome 現正洽談該項目之銀行融資。本集團已就本集團在該項目之估計出資金額取得銀行融資，包括本集團按 12%應佔權益比例就支付該土地地價 25%而出資之新加坡幣 7.65 百萬元。

因永泰及富聯同被視為本公司之主要股東，根據上市規則第 14 章之定義，以上交易構成關連交易。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團於此半年度內，採納由香港會計師公會頒佈之會計準則第 12 號（經修訂）「所得稅」，更改遞延稅項之會計政策。此半年度及截至二零零二年九月三十日止六個月（「去年同期」）未經審核之股東應佔盈利，因之分別減少港幣 1,471,000 元及港幣 2,162,000 元。

此半年度本集團總營業額為港幣 109.3 百萬元，較去年同期之港幣 176.7 百萬元減少 38.2%。在已更改之會計政策下，本集團此半年度未經審核之股東應佔盈利為港幣 51.3 百萬元，較去年同期重列之港幣 81.3 百萬元減少 37.0%。

此半年度營業額及盈利減少主因為出售物業減少。在去年同期，荃灣國際訊通中心有承諾購置之樓面中，有 114,000 平方呎完成交易，產生營業額港幣 74.3 百萬元及除稅前盈利港幣 27.0 百萬元。此半年度內，本集團僅售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共 18,000 平方呎，產生營業額港幣 12.8 百萬元及虧損港幣 0.7 百萬元，但有港幣 3.3 百萬元直接從房地產估價增值儲備撥入保留盈利。

租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣 84.0 百萬元，較去年同期之港幣 90.0 百萬元減少 6.6%。除因去年同期出售物業而流失之租金收入外，此半年度整體租金水平亦見下調，但因物業出租率有所改善而獲得部份彌補。由於經營成本較去年同期為低，故租務及物業管理部門此半年度之分類業績只輕微減少港幣 1.8 百萬元，為港幣 59.1 百萬元。於二零零三年九月三十日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約為二百一十萬平方呎。

此半年度內，本集團倉庫業務大致維持整體倉租收入，而虧損則告大幅減少，主因為在蛇口由本集團佔資 95%之冷藏倉庫業務有所改善。

本集團投資部門之主要收入來自本集團所持新達城市發展私人有限公司（「新達」）之 5.14%權益。新達為新加坡新達城市發展計劃與新達新加坡國際會議展覽中心之業主。新達在其過去兩個財政年度因現金充裕而加倍派發股息，但在其截至二零零二年九月三十日止之財政年度已回復過往之正常派息。本集團於此半年度從新達收取之股息收入為港幣 11.9 百萬元，較去年同期之股息收入港幣 24.1 百萬元減半。於此半年度內，本集團收回清盤中債務人之債項港幣 4.7 百萬元，去年同期並無該項收入。

此半年度內，本集團之融資成本於計入在二零零三年四月起生效之利率對沖成本後，仍較去年同期減少港幣 1.8 百萬元至港幣 8.9 百萬元。本集團就沙田市地段第 526 號及新加坡「德雷葛園」物業發展項目向一間聯號公司及一間有投資公司提供之貸款，此半年度全期均有計算應收利息，去年同期僅在後數月計息。因此，本集團於此半年度之利息收入為港幣 3.4 百萬元，較去年同期增加港幣 1.9 百萬元。

聯號公司

此半年度內，本集團應佔聯號公司除稅前盈利為港幣 0.1 百萬元，主要來自位於蘇州本集團佔資 24.8%之蘇州國際貿易中心有限公司。本集團透過佔資 20%之 Universal Plus Ltd.間接持有沙田市地段第 526 號發展項目 10%權益，由於該項目仍在發展中，Universal Plus Ltd.暫未能向本集團提供盈利。其他聯號公司此半年度內並無營運。

待發展之物業

本集團擬將觀塘巧明街 102 號 95,940 平方呎可發展純寫字樓物業地盤之部份土地用途更改以發展酒店，地契條款仍未完成修訂。第一批建築圖則已於二零零三年八月遞交有關政府部門審批，但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。

投資項目進度

本集團擁有沙田市地段第 526 號發展項目 10%間接權益。此項目完成後可提供約 436,000 平方呎住宅樓面，現正按計劃如期進行發展，預計於二零零四年上半年開售。

本集團擁有新加坡「德雷葛園」物業發展項目 15%權益。此項目完成後可提供約 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。

集團結構

此半年度內本集團之結構並無改變。

僱員

本集團於二零零三年九月三十日聘有 176 名僱員，其中 63 人在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作，所有符合資格之僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

財務狀況

於二零零三年九月三十日結算，本集團銀行貸款總額為港幣 744.4 百萬元，較二零零三年三月三十一日結算時減少港幣 28.0 百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業之眼面淨值共達港幣 1,576.8 百萬元。本集團於二零零三年九月三十日之股東資金為港幣 2,098.8 百萬元。以銀行借貸總額對股東資金之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為 35.5%。

於二零零三年九月三十日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣 64.2 百萬元，長期貸款則為港幣 680.2 百萬元。除透支外，利息均以浮動利率計算。其中以新加坡元為本位之短期及長期銀行貸款等值分別為港幣 9.0 百萬元及港幣 171.5 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。於二零零三年九月三十日結算，長期銀行貸款中有 19.7% 或港幣 134.2 百萬元將於隨後十二個月內到期償還，將由本集團營運所產生之資金及其他備用銀行融資支付。

本集團此半年度內訂立之利率對沖工具合約，名義上本金總值約港幣 380 百萬元，相當於本集團於二零零三年九月三十日結算之銀行貸款總額之 51.0%。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零三年九月三十日結算之總額為港幣 152.5 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此半年度內減少港幣 1.2 百萬元。

於二零零三年九月三十日結算，本集團就發展觀塘巧明街 102 號地盤所需之專業服務，約有港幣 3.2 百萬元之承擔。

除去年度就發展沙田市地段第 526 號之銀行融資提供一份以港幣 100 百萬元為限之還款擔保書及簽訂一份完成擔保及融資協議外，此半年度內本集團並無其他新或然負債。

新投資

於二零零三年十一月底，本集團購入一項為發展一幅位於新加坡高文路/富羅華路交界、租賃期為 99 年之住宅用地而成立之合作計劃之 12% 應佔權益。該合作計劃其他應佔權益由新加坡永泰集團持有 36%、香港富聯國際集團持有 12%、另外兩個新加坡股東則分別持有 30% 及 10%。

該幅住宅用地地皮面積約 270,000 平方呎，最高可建樓面總面積約 952,000 平方呎，將發展成多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。該土地地價為新加坡幣 255 百萬元，其中 25% 已由各股東按應佔權益比例出資支付予新加坡市區重建局。該合作計劃現正洽談此項發展之銀行融資。本集團已就本集團在此項目之估計出資金額取得銀行融資，包括本集團按 12% 應佔權益比例就支付該土地地價 25% 而出資之新加坡幣 7.65 百萬元。

展望

非典型肺炎對香港構成嚴重衝擊但為期短暫。隨著香港經濟露出曙光，工業物業市場亦有走出谷底跡象。除空置情況有所改善外，物業租金及資產值均告回升，其中以倉庫物業最為明顯。估計在一段時間內融資成本仍能維持在較低水平。除非在此報告日後有大宗物業出售，租務及物業管理部門將為本集團現財政年度下半年收入及盈利主流。預期該部門業績將可在此半年度之水平上錄得增長。

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，董事會宣派截至二零零四年三月三十一日止年度中期股息每股港幣五分。中期股息將於二零零四年二月五日派發予二零零四年一月二十八日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零四年一月二十六日起至二零零四年一月二十八日止，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，須於二零零四年一月二十一日星期三下午四時前，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 1702-1706 室，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

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。

聯交所於二零零一年九月一日修訂上市規則第十七章後，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。

董事於股份之權益

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，於二零零三年九月三十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					持有普通 股份總數	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)			
鄭維志先生	—	27,000	—	103,837,887	103,864,887	40.00%	
周偉偉先生	2,152,000	—	—	—	2,152,000	0.83%	
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%	
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000	0.23%	
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000	0.02%	
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%	
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215	0.07%	

附註：

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

鄭維志先生所控制之法團擁有富聯國際集團有限公司（「富聯」）已發行股本 29% 之權益。永泰亦擁有富聯已發行股本 21.3% 之權益。富聯透過其全資附屬公司（Twin Dragon Investments Ltd. 及瑞興紡織國際有限公司）從二零零二年十二月三十一日起持有 32,047,387 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，於二零零三年九月三十日，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。

主要股東權益

除「董事於股份之權益」一節所披露由本公司董事於本公司已發行股本中所擁有之權益外，根據本公司按證券及期貨條例第 336 條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零三年九月三十日，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					持有普通 股份總數	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				
Crossbrook Group Limited	71,790,500	—	—	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%	
周嚴雲震女士	(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	31,348,887	—	—	31,348,887	31,348,887	12.07%	
USI Holdings (B.V.I.) Limited	(附註 5)	—	—	31,439,387	31,439,387	12.11%	
富聯國際集團有限公司	(附註 5)	—	—	31,439,387	31,439,387	12.11%	
華大置業有限公司	25,968,000	—	—	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 31,439,387 股本公司股份其中 31,348,887 股由 *Twin Dragon Investments Limited* 實益持有，其餘之 90,500 股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為 *USI Holdings (B.V.I.) Limited* 之全資附屬公司，而後者本身為富聯之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，*USI Holdings (B.V.I.) Limited* 被視為於所有由 *Twin Dragon Investments Limited* 及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯亦被視為於所有由 *USI Holdings (B.V.I.) Limited* 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零三年九月三十日，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。

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零三年十二月十一日