



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

截至二零零四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二零零四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二零零四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

截至二零零四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	
		2004	2003
		港幣千元	港幣千元
營業額	2	349,108	109,251
銷售成本		<u>(65,882)</u>	<u>(46,123)</u>
毛利		283,226	63,128
其他收入	2	5,666	21,358
銷售開支		(4,213)	(1,558)
行政開支		(13,950)	(12,415)
其他經營收入減開支		<u>273</u>	<u>(919)</u>
		271,002	69,594
融資成本		<u>(7,446)</u>	<u>(8,926)</u>
經營盈利	2,3	263,556	60,668
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>24</u>	<u>121</u>
除稅前盈利		263,580	60,789
稅項	4	<u>(8,032)</u>	<u>(6,005)</u>
除稅後盈利		255,548	54,784
附屬公司少數股東權益		<u>(4,434)</u>	<u>(3,521)</u>
股東應佔盈利		<u>251,114</u>	<u>51,263</u>
股息			
已派上年度末期股息，每股 0.07 港元 (2003：每股 0.05 港元)	5(a)	18,178	12,984
宣派中期股息，每股 0.07 港元 (2003：每股 0.05 港元)	5(b)	<u>18,178</u>	<u>12,984</u>
		<u>36,356</u>	<u>25,968</u>
		港元	港元
每股盈利	6	<u>0.97</u>	<u>0.20</u>

簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日結算

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣千元	經審核 31/3/2004 港幣千元
固定資產		2,430,403	2,677,560
聯號公司		109,521	106,911
其他投資		590,776	582,155
其他應收賬款		—	—
遞延稅項資產		5,919	6,766
流動資產			
待售物業		126,176	126,176
應收賬款及應收款項	8	18,457	20,734
現金及銀行結餘		70,180	126,185
		<u>214,813</u>	<u>273,095</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	46,084	50,952
銀行貸款及透支	10	126,927	170,188
應付稅項		12,345	3,070
		<u>185,356</u>	<u>224,210</u>
流動資產淨值		<u>29,457</u>	<u>48,885</u>
總資產減流動負債		<u>3,166,076</u>	<u>3,422,277</u>
股本		2,596	2,596
各項儲備		2,183,531	2,393,088
保留盈利		433,737	200,801
擬派末期股息		—	18,178
宣派中期股息		<u>18,178</u>	<u>—</u>
股東權益		2,638,042	2,614,663
附屬公司少數股東權益		(6,947)	(11,381)
長期銀行貸款	11	368,433	645,633
其他長期貸款		142,688	145,496
遞延稅項負債		<u>23,860</u>	<u>27,866</u>
動用資金		<u>3,166,076</u>	<u>3,422,277</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

未經審核	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
二零零四年四月一日 結餘	2,596	857,373	603,705	590,042	359,463	(17,495)	218,979	2,614,663
未於損益表確認之 淨收益								
- 折算賬目時產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	658	—	658
附屬公司出售投資物業 時變現之儲備	—	—	—	(209,361)	—	—	—	(209,361)
出售附屬公司時變現之 儲備	—	—	—	—	—	(854)	—	(854)
半年度盈利	—	—	—	—	—	—	251,114	251,114
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	(18,178)	(18,178)
二零零四年九月三十日 結餘	<u>2,596</u>	<u>857,373</u>	<u>603,705</u>	<u>380,681</u>	<u>359,463</u>	<u>(17,691)</u>	<u>451,915</u>	<u>2,638,042</u>
二零零三年四月一日 結餘	2,596	857,373	179,569	524,380	368,204	(12,138)	142,264	2,062,248
未於損益表確認之 淨虧損								
- 折算賬目時產生之 匯兌差額	—	—	—	—	—	(1,669)	—	(1,669)
附屬公司出售待售物業 時轉撥之儲備	—	—	(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	<u>2,596</u>	<u>857,373</u>	<u>176,228</u>	<u>524,300</u>	<u>368,204</u>	<u>(13,807)</u>	<u>183,884</u>	<u>2,098,778</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
經營活動之現金流入淨額	40,282	26,408
投資活動之現金流入淨額	243,963	11,169
融資所得之現金流出淨額	<u>(340,369)</u>	<u>(46,634)</u>
現金及現金等值物減少	(56,124)	(9,057)
現金及現金等值物四月一日結餘	<u>126,185</u>	<u>42,453</u>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>70,061</u>	<u>33,396</u>
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	70,180	33,625
銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款	<u>(119)</u>	<u>(229)</u>
	<u>70,061</u>	<u>33,396</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。中期賬目應與截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目時，本集團所採用之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核年度賬目所採用者一致。

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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	250,000	12,792
租務及物業管理	85,796	83,715
倉庫業務	13,312	12,744
	<u>349,108</u>	<u>109,251</u>
其他收入		
其他投資股息收入	—	11,927
收回清盤中債務人之債項	—	4,710
利息收入	4,064	3,359
其他	1,602	1,362
	<u>5,666</u>	<u>21,358</u>
	<u>354,774</u>	<u>130,609</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：

業務分類

	截至二零零四年九月三十日止六個月					集團 港幣千元
	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	
營業額						
對外	250,000	85,796	13,312	—	—	349,108
業務間	—	—	—	—	—	—
	250,000	85,796	13,312	—	—	349,108
分類業績	216,788	58,094	(99)	(283)	—	274,500
未能分類收入減開支						(8,435)
出售附屬公司盈利						873
未計算利息前之經營盈利						266,938
利息收入減融資成本						(3,382)
經營盈利						263,556
應佔聯號公司盈利減虧損	—	110	—	(86)		24
除稅前盈利						263,580
稅項						(8,032)
除稅後盈利						255,548
附屬公司少數股東權益						(4,434)
股東應佔盈利						251,114

	截至二零零三年九月三十日止六個月					集團 港幣千元
	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	
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

2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2004	2003	2004	2003
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	342,050	101,830	274,861	61,353
新加坡	1,080	1,926	558	13,180
中國大陸	5,978	5,495	(919)	(412)
	349,108	109,251	274,500	74,121
未能分類收入減開支			(8,435)	(7,886)
出售附屬公司盈利			873	—
未計算利息前之經營盈利			266,938	66,235
利息收入減融資成本			(3,382)	(5,567)
經營盈利			263,556	60,668

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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	80,045	79,871
待發展物業租金總收入	3,439	3,709
出售固定資產盈利	216,776	—
出售附屬公司盈利	873	—
匯兌盈利	522	413
扣除：		
固定資產折舊	2,709	1,989
僱員薪津成本	15,444	14,412
投資物業開支	24,041	21,828
待發展物業開支	3,206	3,200
經營性租約—房地產租金	2,993	3,180
出售其他固定資產虧損	—	2
核數師酬金	345	336

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% (2003 : 17.5%) 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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
在綜合損益表支銷之稅項如下：		
當期稅項：		
香港利得稅	(11,285)	(3,565)
海外稅項	(23)	(22)
往年度準備多出／(不足)餘額	117	(421)
遞延稅項	<u>3,159</u>	<u>(1,997)</u>
	(8,032)	(6,005)
應佔聯號公司稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
稅項支出	<u>(8,032)</u>	<u>(6,005)</u>

5. 股息

(a) 董事會於二零零四年七月十五日舉行之會議上，建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣七分，該項末期股息已於二零零四年九月八日派發，並列為此半年度之保留盈利分派。

(b) 董事會於二零零四年十二月十六日舉行之會議上，宣派截至二零零五年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣七分。該項宣派之中期股息並無於此半年度內列作應付股息，惟將列作截至二零零五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 251,114,000 元 (2003 : 港幣 51,263,000 元)，及此半年度內已發行股數 259,685,288 (2003 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零四年九月三十日結算時本公司並無 (2003 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

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

	截至九月三十日止六個月	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
收取南聯實業集團之租金及倉租	960	1,089
付予南聯實業集團之租金開支	338	570
與南聯實業集團共用行政管理服務	72	288

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

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

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

於二零零二年六月二十五日,達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人(「銀行代理人」)中國銀行(香港)有限公司,簽訂一份貸款協議書,就本金共達港幣十億元之融資(「銀行融資」)達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及晉名峰發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司(「擔保人」)已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書,作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保,各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百分比(就本公司而言為 10%)為限。達華於二零零四年九月三十日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣 431,395,000 元(31/3/2004: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%)。

本集團按股權比例向 Universal 提供之貸款為無抵押、無指定還款期,利息以香港最優惠利率減 3%之年息率計算。於二零零四年九月三十日結算時,該等貸款之結餘為港幣 36,820,000 元(31/3/2004:港幣 35,493,000 元),本集團應收 Universal 利息之結餘為港幣 1,708,000 元(31/3/2004:港幣 1,339,000 元)。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生,亦為富聯之董事。

中期賬目附註

7. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

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

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

認購貸款並無抵押亦無指定還款期，於貸款日期起三年內以年息率 4.0619% 單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及三年全期十足計算。於二零零四年九月三十日結算時，認購貸款之結餘為港幣 115,241,000 元 (31/3/2004：港幣 109,371,000 元)，Winprop 應收 Winworth 利息之結餘為港幣 12,745,000 元 (31/3/2004：港幣 9,993,000 元)。

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

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

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 279,156,817 股 (31/3/2004：239,277,272 股) 永泰股份，佔永泰於二零零四年九月三十日已發行股份總數之 39.00% (31/3/2004：39.01%)。

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。

7. 與關聯方交易及關連交易 (接前頁)

(d) 因永泰與富聯皆被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

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

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

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值新加坡幣一元進行。於二零零四年九月三十日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在嘉裕園發展項目之應佔權益比例 (「應佔權益比例」) 如下：

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

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

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

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

Winprop 按股權比例向 Winwill 提供之貸款為無抵押，亦無指定還款期。除相等於 Winhome 已發行股本 12% 即新加坡幣 120,000 元之金額外，餘款按 3.5% 之年息率計算利息。於二零零四年九月三十日結算時，該等貸款之結餘為港幣 49,957,000 元 (31/3/2004：港幣 49,960,000 元) 而 Winprop 應收 Winwill 利息之結餘為港幣 1,443,000 元 (31/3/2004：港幣 550,000 元)。

中期賬目附註

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：

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
即期至 45 天	4,101	4,373
46 – 90 天	1,481	2,417
超過 90 天	1,372	725
	<u>6,954</u>	<u>7,515</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，後者之賬齡分析如下：

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
即期至 45 天	1,381	2,206
46 – 90 天	442	311
超過 90 天	15	—
	<u>1,838</u>	<u>2,517</u>

10. 銀行貸款及透支

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	35,119	52,296
無抵押	—	—
	<u>35,119</u>	<u>52,296</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 11)	91,808	117,892
	<u>126,927</u>	<u>170,188</u>

於二零零四年九月三十日，本公司短期銀行貸款中並無以新加坡元為本位者 (31/3/2004：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。該等物業於二零零四年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,404,550,000 元 (31/3/2004：港幣 1,645,017,000 元)。

11. 長期銀行貸款

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
有抵押 — 須於五年內全部償還者	460,241	763,525
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 10)	(91,808)	(117,892)
	<u>368,433</u>	<u>645,633</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	91,808	117,892
第二年內	193,102	421,664
第三至第五年內	175,331	223,969
	<u>460,241</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 214,241,000 元 (31/3/2004：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。該等物業於二零零四年九月三十日之賬面淨值總額為港幣 1,404,550,000 元 (31/3/2004：港幣 1,645,017,000 元)。

12. 資本支出承擔

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	245	245
已批准但未簽約者	—	—
	<u>245</u>	<u>245</u>

13. 租務承擔

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 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	5,327	5,407
一年後但五年內	2,450	4,550
	<u>7,777</u>	<u>9,957</u>

14. 或然負債

	30/9/2004 港幣千元	31/3/2004 港幣千元
為銀行提供予達華之融資 (附註 7(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
為銀行提供予 Winhome 之融資 (附註 7(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	110,784	111,552
	<u>210,784</u>	<u>211,552</u>

中期賬目附註

15. 結算日後事項

新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）為新加坡「新達城」綜合商業發展計劃之發展商，「新達城」包括五座辦公大樓、新加坡規模最大之購物商場及新達新加坡國際會議與博覽中心，於一九九四年至一九九七年間相繼落成。新達此前已出售若干辦公大樓樓面。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約 1,240,000 平方呎及購物商場樓面約 918,000 平方呎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。新達將繼續持有新達新加坡國際會議與博覽中心。

新達信託為以新加坡為基地之信託基金，投資目標為擁有及投資于房地產或與房地產有關之資產。新達信託於二零零四年十一月三十日國際配售及在新加坡公開發售共 722 百萬基金單位（「發售」），並因超額認購而增加發行 108.3 百萬基金單位。每一基金單位之發售價為新加坡幣一元（「發售價」）。新達信託基金單位於二零零四年十二月九日在新加坡交易所主板上市及進行交易。包括作價單位（以下釋義），新達信託現已發行基金單位總數為 1,287 百萬單位。以發售價計算，新達信託預計由二零零四年十二月一日起至二零零五年九月三十日止，按年度計算之分派率為 5.82%；而截至二零零六年九月三十日止財政年度之估計分派率將增加至 6.13%。

出售代價如下述支付：

- (甲) 於完成出售時支付現金 1,335 百萬新加坡元；
- (乙) 於完成出售時以發售價發行 565 百萬新達信託基金單位（「作價單位」）予新達；及
- (丙) 以發售價發行 207 百萬新達信託基金單位予新達，平均分六期支付；於出售完成第 42 個月後發行第一期，其後每半年發行一期（「遞延單位」）。

發售包銷商已完全行使超額發行權以現金按發售價從新達購入 108.3 百萬作價單位。新達已以實物派發股息形式派發餘下之 456.7 百萬作價單位予其股東，附帶禁售期由二零零四年十二月九日起計一百八十日，期內新達股東不能出售獲派發之作價單位。因此，本集團已收取 23.48 百萬新達信託基金單位。

出售代價之現金部份加上售與包銷商之 108.3 百萬作價單位之套現，新達共收取 1,443.3 百萬新加坡元。預期新達於償還其銀行貸款約 498 百萬新加坡元及預留適當金額供營運用途後，餘額將用以派發特別現金股息。遞延單位並無禁售期，預期新達收取遞延單位後亦會隨之將其派發予本身股東。

於二零零四年九月三十日，本集團於新達之投資以董事估值港幣 443.5 百萬元列賬，其中包括投資成本港幣 93.8 百萬元及投資估價增值儲備港幣 349.7 百萬元。當預期新達將會派發之特別現金股息金額確定後，本集團將重新評估於新達之投資之餘值，預期投資估價增值儲備中重大部份將變現為盈利，並會列入本集團截至二零零五年三月三十一日止財政年度賬目內。

因與新達信託進行交易，新達將原定於二零零四年七月間派發之二零零三年九月三十日止財政年度周年股息推遲發放。本集團已於二零零四年十二月中收取有關股息港幣 12.6 百萬元。

管理層論述及分析

業務回顧

因二零零四年六月底出售全幢經緯工業中心，此半年度本集團之總營業額為港幣 349.1 百萬元，較去年同期之港幣 109.3 百萬元大幅增加 219.5%。基於同一原因，本集團此半年度未經審核之股東應佔盈利為港幣 251.1 百萬元，較去年同期之港幣 51.3 百萬元增加 389.9%。

出售物業

按業務分類計，出售經緯工業中心為本集團此半年度內唯一之出售物業交易。該物業座落於香港觀塘成業街七號，為 18 年樓齡之工業樓宇，樓面總面積為 305,462 平方呎。出售代價為港幣 250 百萬元，包括已變現之投資物業估價增值儲備港幣 209.4 百萬元，出售該物業所產生之稅前盈利為港幣 216.8 百萬元。本集團並獲該物業之新業主聘任為該物業管理經理及租務代理。在去年同期，本集團售出荃灣國際訊通中心及葵涌麗晶中心樓面共 18,000 平方呎，代價為港幣 12.8 百萬元，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。

此半年度完結後，本集團已完成出售葵涌麗晶中心五個單位，樓面總面積共 6,532 平方呎。其他重大出售在洽談中。

租務及物業管理

租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣 85.8 百萬元，較去年同期之港幣 84.0 百萬元輕微增加。雖然經緯工業中心之租金收入隨出售而流失，但本集團其他物業之租金收入在香港經濟強勁反彈下獲得增長。由於維修費用增加及國際訊通中心大廈管理費用調整，未計利息前之經營盈利由去年同期之港幣 59.1 百萬元輕微減少至此半年度之港幣 58.1 百萬元。於二零零四年九月三十日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約為一百九十七萬平方呎。

倉庫業務

本集團在江蘇省張家港之倉庫業務已於二零零四年六月按其賬面值港幣 5.4 百萬元出售，因之從匯兌變動變現盈利港幣 0.9 百萬元。此半年度內本集團倉庫業務之營業額輕微增加，而虧損則收窄至接近收支平衡。

投資收入

本集團投資部門現時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。新達為新加坡「新達城」綜合商業發展計劃之發展商，「新達城」包括五座辦公大樓、新加坡規模最大之購物商場及新達新加坡國際會議與博覽中心，於一九九四年至一九九七年間相繼落成。於此半年度終結後，本集團從新達收取周年股息港幣 12.6 百萬元，該股息往年通常於七月派發。因未計入新達股息，此半年度投資部門錄得輕微虧損港幣 0.3 百萬元，而去年同期未計利息前之經營盈利為港幣 16.3 百萬元，其中包括從清盤中債務人之債項收回港幣 4.7 百萬元。新達近期之發展將在下文報告。

利息收入及融資成本

本集團就晉名峰、嘉裕園及嘉豪閣等物業發展項目向兩間聯號公司及一間有投資公司提供之貸款，均有計算利息。由於自二零零三年十一月起提供貸款予嘉裕園發展項目，本集團之利息收入由去年同期之港幣 3.4 百萬元增加至此半年度之港幣 4.1 百萬元。以出售經緯工業中心收入償還部份銀行貸款後，本集團此半年度後期之銀行借貸大幅減少，故本集團已計入利率對沖成本後之融資成本較去年同期減少港幣 1.5 百萬元至港幣 7.4 百萬元。

聯號公司

本集團之聯號公司在此半年度內合計提供小額盈利，主要來自蘇州本集團佔資 24.8%之蘇州國際貿易中心有限公司。在發展晉名峰及嘉裕園項目之聯號公司將發展盈利列賬前，聯號公司向本集團提供之盈利貢獻仍屬有限。

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，仍未完成修訂地契條款，預期須待二零零五年首季始能從政府收到有關修訂條款及補償地價之正式建議。不論是否將酒店列入發展，該項物業之發展計劃及其融資安排將於短期內落實並開展。發展完成後，本集團將保留該物業作收租用途。該地盤將於二零零五年一月底停止作為露天停車場。

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。上月開始預售後市場反應十分理想，已出售逾 90%樓面，平均呎價逾港幣 7,000 元。預期可於二零零六年上半年完成發展。

新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有此項物業發展項目 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。

新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項物業發展項目 12%權益。此項目最高可建樓面總面積約 952,000 平方呎，正發展成多層住宅物業，並於二零零四年八月底開始預售。截至二零零四年十一月底已出售約 42%樓面，平均呎價約 510 新加坡元。

集團結構

本集團於二零零四年六月就出售江蘇省張家港倉庫業務而出售兩間全資附屬公司，除此以外此半年度內本集團之結構並無其他改變。

僱員

本集團於二零零四年九月三十日聘有 170 名僱員，其中 60 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

於二零零四年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣 70.2 百萬元，而二零零四年三月三十一日結算時則為港幣 126.2 百萬元。包括運用出售經緯工業中心所得收益之還款，此半年度內本集團減少銀行貸款共港幣 320.4 百萬元，於二零零四年九月三十日結算時之銀行貸款總額為港幣 495.4 百萬元，而與現金及銀行結餘抵銷後之貸

款淨額減少港幣 264.4 百萬元至港幣 425.2 百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業之賬面淨值共達港幣 1,404.6 百萬元。本集團於二零零四年九月三十日之股東資金為港幣 2,638.0 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 18.8%。

於二零零四年九月三十日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣 35.1 百萬元，長期貸款則為港幣 460.3 百萬元。除透支外，利息均以浮動利率計算。以新加坡元為本位之長期銀行貸款等值為港幣 214.2 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。於二零零四年九月三十日結算，長期銀行貸款中有 19.9%或港幣 91.8 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支付。

此半年度內所有時間，本集團均持有之前訂立名義上本金總值為港幣 380 百萬元之利率對沖工具合約。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零四年九月三十日結算之總額為港幣 142.7 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 2.8 百萬元。

於二零零四年九月三十日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

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，此半年度內因匯率變動由港幣 211.6 百萬元減低至港幣 210.8 百萬元，除此以外並無其他變動。

新達近期之發展

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約 1,240,000 平方呎及購物商場樓面約 918,000 平方呎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。新達已於二零零四年十二月九日收取現金 1,443.3 百萬新加坡元及以新加坡幣一元為單位發行價之 456.7 百萬新達信託基金單位。出售代價之餘額 207 百萬新加坡元以 207 百萬新達信託基金單位平均分六期以遞延方式支付，從二零零八年六月開始每半年支付一期。新達並被新達信託委任為物業管理經理及策略顧問。因此次出售，新達餘下之主要資產為新達新加坡國際會議與博覽中心，其未來之經營收入及本集團可從新達收取之股息將會大幅減少。

新達已以實物派發股息形式派發上述 456.7 百萬新達信託基金單位予其股東，附帶禁售期為一百八十日。以遞延方式支付予新達之新達信託基金單位並無禁售期，預期新達收取遞延基金單位後將會隨之將其派發予本身股東。預期新達於償還其銀行貸款約 498 百萬新加坡元及預留適當金額供營運用途後，將會以出售代價現金部份 1,443.3 百萬新加坡元之餘額派發特別現金股息。

本集團持有新達 5.14%權益，於二零零四年十二月九日已自其收取 23.48 百萬新達信託基金單位（以發行價計約值港幣 109.9 百萬元）及將如上述分六期收取 10.64 百萬新達信託基金單位（以發行價計約值港幣 49.8 百萬元）。預期新達將會派發之特別股息金額將待決於其預留部份，目前仍未能確定。若以毋須預留部份之最大金額計算，本集團可獲新達派發之特別現金股息約為 48.6 百萬新加坡元（約港幣 227 百萬元）。

新達信託為以新加坡為基地之信託基金，投資目標為擁有及投資于房地產或與房地產有關之資產。除發行予新達之 456.7 百萬信託基金單位外，另以新加坡幣一元之發售價作國際配售及在新加坡公開發售共 830.3 百萬信託基金單位。新達信託基金單位於二零零四年十二月九日在新加坡交易所主板上市及進行交易時，其已發行單位總數為 1,287 百萬單位。

以發售價新加坡幣一元計算，新達信託預計由二零零四年十二月一日起至二零零五年九月三十日止，按年度計算之分派率為 5.82%。而截至二零零六年九月三十日止之財政年度之估計分派率將增加至 6.13%。本集團作為新達信託基金單位之商業機構單位持有人，所獲分派金額均要繳付新加坡扣繳所得稅。按上述基準並按年度計算，本集團可從新達信託收取之收益初時約為原來可從新達收取之收益之 40%，於全部收取以遞延方式支付之信託基金單位後，比率將增加至 60%。

於二零零四年九月三十日，本集團於新達之投資以董事估值港幣 443.5 百萬元列賬，其中包括投資成本港幣 93.8 百萬元及投資估價增值儲備 349.7 百萬元。當預期新達將會派發之特別現金股息金額確定後，本集團將重新評估於新達之投資之餘值，預期投資估價增值儲備中重大部份將變現為盈利，並會列入本集團截至二零零五年三月三十一日止財政年度賬目內。

展望

隨著香港經濟及與貿易有關活動之強勁增長，對工業物業之需求亦大幅增加，物業租金及資產值均告回升。本集團此半年度已取得滿意業績，加上預計下半年可從新達之投資變現可觀盈利，本集團在截至二零零五年三月三十一日止之財政年度將創盈利新高。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會藉上述交易而大大改善。除開展觀塘巧明街 102 號之發展外，本集團將積極尋找其他投資商機以鞏固收入基礎。

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，董事會宣派截至二零零五年三月三十一日止年度中期股息每股港幣七分。中期股息將於二零零五年二月三日派發予二零零五年一月二十六日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零五年一月二十四日起至二零零五年一月二十六日止，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，須於二零零五年一月二十一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 1712-1716 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，於二零零四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	—	108,831,887	108,858,887	41.91%
周偉偉先生	2,555,000	—	—	—	2,555,000	0.98%
鄭維新先生	—	—	—	71,790,500	71,790,500	27.65%
唐明千先生	600,000	—	—	—	600,000	0.23%
林煥彬先生	50,000	10,000	—	—	60,000	0.02%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%
周偉麟先生	—	—	189,215	—	189,215	0.07%

附註：

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

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

除本報告所披露者外，於二零零四年九月三十日，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，於二零零四年九月三十日，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					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	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	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震女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (4) 根據證券及期貨條例第 XV 部規定，周忠繼先生被視為於所有由其配偶周尤玉珍女士擁有權益之本公司股份中擁有權益，反之亦然。
- (5) 該 37,041,387 股本公司股份其中 36,950,887 股由 Twin Dragon Investments Limited 實益持有，其餘之 90,500 股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為 USI Holdings (B.V.I.) Limited 之全資附屬公司，而後者本身為富聯之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於所有由 Twin Dragon Investments Limited 及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯亦被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零四年九月三十日，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。

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

向實體提供之貸款

於二零零四年九月三十日結算，本集團向下列實體提供之貸款個別超逾本公司當日約港幣 920,584,000 元之市值（以下簡稱「市值」）之 8%。市值乃按本公司於二零零四年九月三十日已發行股份合共 259,685,288 股，以及緊接該日前五個營業日之平均收市價港幣 3.545 元為基準計算。根據上市規則第 13.20 條，有關貸款詳情披露如下：

實體名稱	本集團所持 應佔權益	於30/9/2004 之貸款 (A) 港幣千元	年利率	作出之 擔保 (B) 港幣千元	已動用之 擔保貸款 港幣千元	擔保 到期日	合計 (A+B) 港幣千元	附註
Universal Plus Ltd.	20.0%	36,820	最優惠利率 減 3%	100,000	43,140	2006年6月	136,820	1
Winwill Investment Pte Ltd	20.0%	49,957	3.5%	110,784	100,752	2007年3月	160,741	2
Winworth Investment Pte Ltd	15.0%	115,241	4.0619%	—	—		115,241	3

上述貸款均為本集團按所佔實益權益之比例向該等實體提供之股東貸款，均為無抵押，且無固定還款期。該等貸款乃動用本集團內部資源及銀行融資支付。除上述披露之貸款外，本集團並無向該等實體承諾注入任何其他資本。二零零四年九月三十日後，本集團並無向該等實體進一步提供重大貸款或其他形式之財務資助，而該等實體亦無就上述貸款作出重大還款或進一步大額動用擔保貸款額。

附註：

1. 本集團向 Universal Plus Ltd.（「Universal」）提供之貸款已由 Universal 轉借予達華地產有限公司（「達華」），後者為由 Universal 持有 50% 權益之聯號公司。本集團提供之擔保乃直接就達華獲授之銀行融資而作出。本集團在該擔保內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為本集團在達華之 10% 應佔權益。
2. 本集團向 Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）提供之貸款已由 Winwill 轉借予 Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」），後者為由 Winwill 持有 60% 權益之附屬公司。基於 Winwill 另一股東已代表 Winwill 就 Winhome 獲授之銀行融資作出擔保，本集團向該 Winwill 股東提供之擔保乃以彌償保證形式作出。本集團在該彌償保證內之付款及出資責任均屬個別保證，並限為本集團在 Winhome 之 12% 應佔權益。
3. 本集團於二零零二年六月二十六日向 Winworth Investment Pte Ltd（「Winworth」）提供總額為新加坡幣 30,000,000 元之貸款。於二零零四年九月三十日結算，該貸款之結餘為新加坡幣 26,239,000 元，折算為港幣 115,241,000 元。該貸款之利息由二零零二年六月二十六日起三年內以年息率 4.0619% 單息計算，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在該三年內，不論該貸款是否已全數或局部償還，利息概按該貸款之最初金額及該三年全期十足計算。該貸款之償還次序置於 Winworth 之銀行負債之後。

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保 (接前頁)

聯屬公司之備考合併資產負債表

於二零零四年九月三十日結算，本集團向聯屬公司（按上市規則第 13 章內之定義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，本集團聯屬公司於二零零四年九月三十日之備考合併資產負債表及本集團應佔權益披露如下：

	備考合併 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
投資物業	14,413	4,667
其他固定資產	48,184	12,510
發展中物業	1,296,624	259,325
聯號公司	192,640	38,528
流動資產淨值	130,744	26,449
附屬公司少數股東權益	(1,832)	(367)
長期銀行貸款	(839,601)	(167,920)
其他長期貸款	(177,227)	(34,929)
已收分期付款	(143,711)	(28,742)
應付股東賬款及貸款	<u>(493,791)</u>	<u>(105,611)</u>
	<u>26,443</u>	<u>3,910</u>

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零四年十二月十六日