



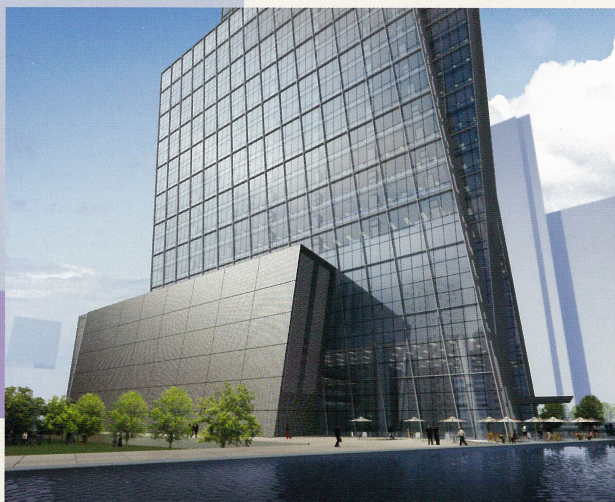
WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南 聯 地 產 控 股 有 限 公 司

開 曼 群 島 註 冊 成 立 之 有 限 公 司

Stock Code 股份代號：1036



Annual Report 2006 - 2007

二 零 零 六 - 二 零 零 七 年 報

Contents

目錄

Corporate Information	2	公司資料	62
Directors' Profile	3	董事簡介	63
Chairman's Statement	5	董事會主席報告	65
Report of the Directors	9	董事會報告	68
Corporate Governance Report	16	企業管治報告	74
Independent Auditor's Report	21	獨立核數師報告	78
Consolidated Income Statement	22	綜合損益表	79
Consolidated Balance Sheet	23	綜合資產負債表	80
Balance Sheet	24	資產負債表	81
Consolidated Statement of Changes in Equity	25	綜合權益變動表	82
Consolidated Cash Flow Statement	26	綜合現金流量表	83
Notes to the Financial Statements	27	財務報表附註	84
Subsidiaries and Associated Companies	57	附屬公司及聯營公司	112
Schedule of Properties	59	物業概要	114
Financial Assistance and Guarantees provided to Entities and Affiliated Companies	60	向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保	115
Five Year Financial Summary	61	五年財務摘要	116

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{**}
周偉偉
沈弼男爵 CBE ^{*}
林紀利 OBE ^{*}
何福康 ^{*}
羅嘉瑞 GBS, JP ^{*}
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP ^{*}
鄭維新 SBS, JP ^{**}
唐明千 ^{*}
林煥彬
陳周薇薇
鍾漢城

^{*} 獨立非執行董事

^{*} 非執行董事

^{**} 交替董事：區慶麟

審核委員會

林紀利 OBE
何福康
鄭維志 GBS, JP ^{**}

^{**} 交替委員：區慶麟

薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP
林紀利 OBE
周偉偉

提名委員會

羅嘉瑞 GBS, JP
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [▲]
鄭維志 GBS, JP

[▲] 交替委員：林紀利 OBE

公司秘書及集團法律顧問

譚頌翔

主席
董事總經理

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，五十八歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，並於二零零一年八月被委任為董事總經理，亦為本公司董事會轄下之薪酬委員會委員暨本公司若干附屬公司之董事。於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士（經濟）學位。周先生亦為大新金融集團有限公司及ARA資產管理（新達城）有限公司（為新加坡上市之新達產業信託管理人）之非執行董事。有三十多年之地產、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。周偉偉先生為已故周偉麟先生之兄。

林煥彬先生，五十六歲，於一九九六年九月被委任為本公司董事，亦為本公司若干附屬公司之董事。林先生於香港大學畢業，獲頒社會科學學士學位。為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會之資深會士。有三十餘年會計及財務經驗。

陳周薇薇女士，五十八歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，亦為本公司若干附屬公司之董事。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，有超過三十年之經驗。並為多間香港及海外公司之董事。

鍾漢城先生，六十六歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，亦為本公司若干附屬公司之董事。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，於一九九六年加入本集團，並於二零零一年八月被委任為本公司董事，負責本集團於香港之租務及物業管理，為周偉偉先生之弟。周先生不幸於二零零七年二月二十七日辭世，終年四十一歲。

獨立非執行董事：

沈弼男爵，CBE，八十歲，於一九九六年十月被委任為本公司獨立非執行董事。沈弼男爵為香港上海匯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，六十二歲，於一九九六年十月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之審核委員會主席及薪酬委員會委員。林紀利先生曾任香港上海匯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。

何福康先生，五十九歲，於一九九八年十二月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之審核委員會委員。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。

羅嘉瑞醫生，GBS，JP，六十歲，於二零零三年一月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之提名委員會主席。羅醫生為鷹君集團有限公司主席兼董事總經理，亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（為上市買賣之冠君產業信託管理人）非執行主席，以及香港上海匯豐銀行有限公司、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有限公司及其他若干香港上市公司非執行董事。彼亦為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物業與酒店發展及投資業務逾二十七年。

鮑文先生，GBS，CBE，ISO，JP，六十三歲，於二零零五年五月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之薪酬委員會主席及提名委員會委員。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銜用委員會主席。鮑文先生現為香港紡織及成衣研發中心行政總裁。

董事簡介 (接前頁)

非執行董事：

鄭維志先生，GBS，JP，五十九歲，於一九九七年五月被委任為本公司非執行董事，並於二零零一年八月被委任為董事會主席，亦為本公司董事會轄下之審核委員會及提名委員會之委員。鄭先生為富聯國際集團有限公司主席，及多間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、星展集團控股有限公司及 Temasek Foundation CLG Limited。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與外匯基金諮詢委員會委員，亦曾任香港總商會主席。鄭先生亦熱衷公共事務管理，現為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敘用委員會成員，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，SBS，JP，五十二歲，於一九九九年十二月被委任為本公司非執行董事。為香港上市之富聯國際集團有限公司副主席兼行政總裁及電視廣播有限公司獨立非執行董事。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、香港理工大學校董會成員及香港城市大學校董會成員。鄭維新先生為鄭維志先生之弟。

區慶麟先生，四十七歲，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。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，五十六歲，於二零零一年八月被委任為本公司非執行董事。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。

董事會主席報告

本集團隨擁有 10% 權益之沙田 晉名峰豪華住宅發展項目於二零零六年七月獲發滿意紙，在本年度開始確認於該項目之應佔盈利，為過去數年間本集團在多個地產發展合營企業所作投資進入收成期展開序幕。在截至二零零七年三月三十一日止年度內，本集團投資物業銷售較上年度為遜，亦未如上年度般從新加坡新達城市發展私人有限公司獲發特別股息，但就 晉名峰已售單位應佔除稅後盈利確認港幣 147.9 百萬元，獲得及時增補。

截至二零零七年三月三十一日止年度本集團之收益為港幣 304.1 百萬元，較上年度之港幣 933.2 百萬元為少。減少主因為上年度之收益包括於二零零五年八月三十一日出售荃灣國際訊通中心低層部份之售樓收益港幣 750 百萬元及該物業於出售前五個月之租金收入。

本集團於上年度為遵守香港財務報告準則而更改若干會計政策，於二零零六年三月三十一日結算時產生之投資物業公平值增加為港幣 672.5 百萬元，並於本集團上年度損益表內列為盈利。本集團持有之投資物業於二零零七年三月三十一日之公平值持續增加，但列入本年度損益表之盈利減為港幣 608.3 百萬元。一間聯營公司所持有之投資物業亦於本年度錄得公平值增加。於計入投資物業公平值增加及相關之遞延稅項後，本年度本公司股東應佔盈利應為港幣 803.6 百萬元，較上年度之港幣 816.6 百萬元微減 1.6%。本年度每股盈利為港幣 3.09 元，上年度則為港幣 3.14 元。兩年度相比，盈利之組合頗為不同，下文有詳細分析。

業務回顧

出售物業

本年度售出新加坡新達城第二座辦公大樓九樓，總樓面面積約 17,100 平方呎，以及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約 44,300 平方呎。該等出售共產生收益港幣 152.5 百萬元及分類盈利港幣 32.4 百萬元。

相比之下，上年度出售香港荃灣國際訊通中心之低層部份及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約 593,000 平方呎，共產生收益港幣 772.1 百萬元及分類盈利港幣 93.6 百萬元。

租務及物業管理

本年度租務及物業管理部門之收益及分類盈利分別為港幣 116.0 百萬元及港幣 87.1 百萬元。上年度收益及分類盈利則分別為港幣 129.6 百萬元及港幣 93.3 百萬元，當中包括二零零五年八月底出售國際訊通中心低層部份前該物業五個月之收益及盈利。撇除該項因素，本年度此部門之收益及分類盈利分別錄得 9.3% 及 16.6% 增長。於二零零七年三月三十一日，本集團投資物業之總體出租率為 95.1%。

倉庫業務

本年度本集團於香港之倉庫業務及於蛇口之冷庫之業務業績均有滿意增長，合計收益增長 13.2% 至港幣 35.6 百萬元而分類盈利增長 29.2% 至港幣 7.8 百萬元。

投資收入

本年度來自本集團投資活動之分類盈利為港幣 13.3 百萬元，上年度則為港幣 78.7 百萬元。本年度未如上年度般從本集團持有 5.14% 股權之新加坡新達城市發展私人有限公司獲發合共港幣 72.4 百萬元之特別股息。另一方面，新達產業信託每單位之派息持續增加，本集團並於二零零六年十月增持 8 百萬基金單位至約 31.5 百萬基金單位。本集團從持有之新達產業信託基金單位收取之總收入由上年度之港幣 7.0 百萬元增加至本年度之港幣 8.4 百萬元。本年度本集團庫務活動之投資亦錄得已實現及未實現盈利合共港幣 5.0 百萬元。

投資物業估值

於二零零七年三月三十一日，本集團投資物業之專業估值總額為港幣 4,665.3 百萬元，其中約 70% 乃東九龍巧明街102號現名為「城東誌」之寫字樓發展項目之估值。根據香港會計準則第40號，估值增值港幣 608.3 百萬元及相關之遞延稅項港幣 106.5 百萬元已分別於本集團損益表確認入賬。上年度所確認之估值增值及相關遞延稅項較高，分別為港幣 672.5 百萬元及港幣 117.7 百萬元。

融資收入及融資成本

自二零零五年八月底迄今本集團均持有現金淨額。本年度本集團之融資收入（不包括向關聯方貸款之利息收入）減融資成本錄得淨收入港幣 19.2 百萬元，上年度則為淨收入港幣 10.3 百萬元。本集團持有之利率掉期合約本年度已實現虧損及公平值虧損合共港幣 5.6 百萬元已於損益表入賬。

本集團向聯營公司及一間投資公司提供貸款之利息收入，本年度為港幣 13.7 百萬元，上年度則為港幣 8.7 百萬元。

聯營公司之貢獻

本年度本集團應佔聯營公司除稅後盈利減虧損為港幣 173.8 百萬元，而上年度之應佔盈利僅為港幣 1.0 百萬元。本年度聯營公司之貢獻主要來自本集團持有 20% 權益之 Universal Plus Limited，本集團透過該公司持有 晉名峰發展項目之 10% 權益，餘額主要為本集團應佔一間聯營公司之投資物業（除稅後）之公平值增加。

集團結構

除購入兩間香港空殼公司作為將來投資工具外，本年度本集團之結構並無其他改變。

董事會主席報告 (接前頁)

投資項目進度

香港「城東誌」

此項發展計劃預計於二零零八年下半年完成，將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約 1.2 百萬平方呎樓面面積。於此報告日期，上層結構已建至第十一層。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。此項目自二零零七年三月起已進行租務推廣。

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。該發展項目已於二零零六年七月獲發滿意紙。如上文所述，本集團已於二零零七年三月三十一日就已出售之單位確認應佔盈利。餘下於二零零七年三月三十一日尚未出售共約 27,000 平方呎樓面面積之單位隨後已於二零零七年四月售罄。

九龍亞皆老街157號

本集團擁有此項位於九龍傳統豪華住宅區住宅發展項目之 20% 權益。經多番磋商後，此項目之合營公司於二零零七年一月接納政府就修訂地契而提出之經修訂補地價建議，可在該地盤發展樓面總面積約為 90,000 平方呎之多層住宅物業。該項目已安排銀行融資，並正進行地盤規劃及建築審批申請。

香港軒尼詩道314至324號

本集團擁有該樓面總面積約為 114,000 平方呎之商業/寫字樓大廈之 30% 權益。此項目之合營公司現正修繕該大廈以提供甲級寫字樓及高檔零售樓面並成為該區之新地標。修繕工程預期於二零零七年內竣工。

新加坡「嘉豪閣」

此項本集團擁有 15% 權益之頂級住宅發展項目共有 136 個單位，可供出售樓面總面積約為 334,000 平方呎，單位面積約為 1,200 平方呎至 4,200 平方呎不等。該發展項目已於二零零七年五月售罄，盈利較預期為佳。本集團預期可按照此項目之合營公司實際之派發於下年度確認應佔盈利。

新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項多層住宅物業發展項目之 12% 間接權益。此項目可出售之樓面總面積約 957,000 平方呎，亦已於二零零七年五月售罄。本集團應佔盈利將於二零零七年四月起按已完成之買賣合約確認入賬。

新加坡前「豪景園」地盤

本集團擁有此豪華住宅發展項目之 30% 權益。此項目之前名為「豪景園」，位於新加坡歐思禮徑15-23號，地盤面積約為 244,000 平方呎，最高可建樓面總面積約為 341,000 平方呎。該項目正在申請建築審批，預計將於二零一零年上半年竣工。

僱員

本集團於二零零七年三月三十一日聘有 194 名僱員，其中 54 人在中國大陸受僱。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

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

流動資金

本年度投資回報高於投資支出，進一步加強本集團之流動資金及財務狀況。於二零零七年三月三十一日結算時，本集團銀行及現金結餘為港幣 601.6 百萬元，抵銷貸款總額港幣 135.8 百萬元後，現金淨額為港幣 465.8 百萬元。本集團亦持有短期投資作為庫務活動一部份，於二零零七年三月三十一日結算，本集團持有之短期投資之公平值為港幣 35.7 百萬元。作為比較，於二零零六年三月三十一日結算時，本集團持有之現金淨額為港幣 354.8 百萬元，而當日並無持有短期投資。

銀行借貸

於出售新加坡新達城第二座辦公大樓九樓時，本集團亦全數清還一項長期銀行貸款，該項貸款於二零零六年三月三十一日結算時之結餘為港幣 39.5 百萬元。於二零零七年三月三十一日結算，本集團之銀行貸款包括小額透支結餘及於該日前已動用之城東誌建築貸款港幣 100.4 百萬元。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業及上市證券作為抵押，於二零零七年三月三十一日該等物業及上市證券之賬面值共達港幣 4,684.3 百萬元。所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。於二零零七年三月三十一日結算，本集團持有名義上本金總值為港幣 1,050 百萬元之利率掉期合約。除一

份港幣 50 百萬元之合約乃由上年度結轉外，其他均為於本年度內簽訂，並於二零一四年及二零一五年約滿之遠期利率掉期合約，以對沖城東誌建築貸款之利息開支。根據香港財務報告準則，該等合約須按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。其於二零零七年三月三十一日之賬面值為流動負債港幣 4.0 百萬元，而有關之淨支出港幣 5.6 百萬元已計入本集團本年度之損益表內。

其他借貸

本集團亦有其他長期貸款，於二零零七年三月三十一日之結餘為港幣 35.3 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。年內償還總數為港幣 7 萬元。

資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣 1,429.2 百萬元，全部均與城東誌發展項目有關。

於二零零七年三月三十一日，本集團就投資聯營公司作出之資本承擔合共為港幣 679.0 百萬元。該款額乃按照本集團就其應佔亞皆老街157號、軒尼詩道314至324號及前豪景園發展項目各別之聯營公司之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。由於該等聯營公司除股東提供之資金外，已分別安排銀行融資以支付其成本餘額，預期在銀行融資有效期間本集團毋須就該等資本承擔動用資金。

財務擔保

於二零零七年三月三十一日結算，本集團共提供面值港幣 651.5 百萬元之財務擔保，為本集團就軒尼詩道314至324號、嘉裕園及前豪景園發展項目之銀行融資按所佔權益比例各別提供之擔保、完工承諾及彌償保證之總金額。於二零零七年四月，本集團亦就亞皆老街157號項目獲授之銀行融資提供上限為港幣 116.4 百萬元之財務擔保。

展望

本集團持有投資物業作收租用途，之前之出售均由有意之買家倡議，無法預測。現年度迄今本集團並無售出任何投資物業。由於經濟展望良好，預期本集團租務部門之業績不會低於本年度水平。近期國內食品供應緊張，對本集團蛇口冷庫業務或會構成不利影響。晉名峰對本集團之初步貢獻已於本年度內確認入賬，晉名峰其餘單位之貢獻、及嘉豪閣與嘉裕園項

目之回報估計將於現年度為本集團帶來款額相約之收益。預期軒尼詩道314至324號亦可於二零零八年為本集團提供收入。雖然前豪景園重新發展項目預期於現年度開始預售，其對本集團之貢獻須待單位交付完成後始被確認入賬，與亞皆老街157號發展項目之入賬基礎無異。

除集中資源發展城東誌項目外，本集團仍繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。城東誌發展計劃完成在即，基於其強大資產值及收入基礎，本集團當可擴闊其投資尺度。如無不能預料情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

股息

董事會建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣三角，而上年度則為每股港幣一角九分。如二零零七年八月二十三日召開之股東週年大會通過建議，截至二零零七年三月三十一日止年度合共派發股息每股港幣四角，而上年度則為每股港幣二角八分。末期股息將於二零零七年九月五日派發予二零零七年八月二十三日名列股東名冊之全體股東。

鳴謝

何福康先生自一九九八年十二月起擔任本公司獨立非執行董事及本公司董事會之審核委員會委員。何先生將於二零零七年八月二十三日召開之股東週年大會上輪值告退，但不再候選連任。董事會衷心感謝何先生任內之寶貴服務及貢獻，並祝願何先生退休生活愉快。

董事會謹此亦向管理層及全體員工就本年度之貢獻致以衷誠謝意。並盼彼等來年繼續努力為本集團爭取佳績。

鄭維志
董事會主席

香港，二零零七年七月十九日

董事會報告

董事會謹將截至二零零七年三月三十一日止年度報告及已經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，附屬公司及聯營公司之名稱、主要業務及其他資料則載於第 112 至第 113 頁。

業績及盈利分配

本年度本集團之業績列於第 79 頁之綜合損益表內。

按業務及地域分類之本集團收益、業績、資產及負債分析，列於財務報表附註第 5 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 116 頁。

本公司已於二零零七年二月八日派發本年度中期股息每股港幣一角，總額為港幣 25,969,000 元。董事會現建議於二零零七年九月五日派發本年度末期股息每股港幣三角，總額為港幣 77,905,000 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載於財務報表附註第 31 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，本公司於二零零七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 3,175,192,000 元 (2006 : 港幣 2,758,702,000 元)。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款合共港幣 1,055,000 元 (2006 : 港幣 55,000 元)。

物業、機器及設備及投資物業

本集團名下之物業、機器及設備與投資物業於本年度內之變動分別載於財務報表附註第 15 及 16 項內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第 114 頁。

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

董事會目前成員列於第 62 頁。各董事之簡介載於第 63 至第 64 頁。

周偉麟先生於二零零七年二月二十七日辭世。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，沈弼男爵、何福康先生、鮑文先生及陳周薇薇女士於即將召開之股東週年大會上輪值告退。基於個人事務，何福康先生將不再候選連任。其餘退任董事均符合資格並願候選連任。

本公司董事概無與本公司簽訂服務合約。

董事於合約之權益

除於「關連交易」一節所披露者外，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。

董事於股份或債券之權益

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，於二零零七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				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		
鄭維志先生 (附註)	—	27,000	—	71,790,500	71,817,500	27.66%
周偉偉先生	3,713,000	—	—	—	3,713,000	1.43%
鄭維新先生 (附註)	—	—	—	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%

附註：

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」一節之附註 1。

除本報告所披露者外，於二零零七年三月三十一日，本公司董事或行政總裁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。

董事會報告 (接前頁)

董事在競爭性業務之權益

以下為根據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」)第 8.10(2)條須予披露之資料：–

本公司三位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生與鍾漢城先生暨一位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，根據上市規則第 8.10(2)條四位同被視為於南聯實業擁有權益。

南聯實業一間附屬公司在觀塘持有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鄭維志先生及鄭維新先生暨彼等之交替董事區慶麟先生，亦為富聯國際集團有限公司(「富聯」)之執行董事，並在富聯擁有股份權益。根據上市規則第 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。

富聯為香港上市公司，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物業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委員亦恒加監察，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」)之主席兼董事總經理，並在鷹君擁有股份權益。根據上市規則第 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。

鷹君為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。鷹君與本集團所出租之物業均以不同之顧客及市場為對象，本公司其他獨立非執行董事及審核委員會委員亦恒加監察，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。

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」)以向僱員提供獎勵。自採納該計劃至今，本公司並無授出任何購股權。

該計劃已於二零零六年十月十日期滿失效。董事會目前並無計劃授出購股權，在有需要時將請求股東批准一項新計劃。

主要股東

除「董事於股份或債券之權益」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，於二零零七年三月三十一日，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				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	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 及 3)	10,233,875	2,736,088	26,968,000	39,937,963	15.38%
周嚴雲震女士	(附註 3)	2,736,088	37,201,875	—	39,937,963	15.38%
周忠繼先生	(附註 2 及 4)	12,864,665	9,000	26,968,000	39,841,665	15.34%
周尤玉珍女士	(附註 4)	9,000	39,832,665	—	39,841,665	15.34%
Twin Dragon Investments Limited	41,900,887	—	—	41,900,887	16.14%	
USI Holdings (B.V.I.) Limited	(附註 5)	—	—	41,991,387	41,991,387	16.17%
富聯國際集團有限公司	(附註 5)	—	—	41,991,387	41,991,387	16.17%
華大置業有限公司	26,968,000	—	—	26,968,000	10.38%	
Farnham Group Limited	(附註 2)	—	—	26,968,000	26,968,000	10.38%

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 41,991,387 股本公司股份其中 41,900,887 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，於二零零七年三月三十一日，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。

董事會報告 (接前頁)

足夠之公眾持股量

根據本公司可以得悉而本公司董事亦知悉之公開資料，公眾股東於二零零七年七月十三日持有本公司已發行股份約 19.27%。本公司已向聯交所申請自二零零七年七月十六日起計三個月期間暫時豁免嚴格遵守上市規則第 8.08(1)(a)條項下之公眾持股量規定。

關連交易

以下為本集團本年度之關連交易（按上市規則之定義）之概要：—

- (a) 南聯實業為本公司兩位主要股東之聯繫人（按上市規則之定義），按上市規則界定為本公司之關連人士。

本年度本集團按一般商務條款在日常業務中向南聯實業集團收取租金及倉租與售樓及租務代理費用、向其支付租金開支、與其共用行政管理服務構成持續關連交易，但符合最低豁免水平，根據上市規則第 14A.33 條均可獲得豁免申報。

本公司三位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生與鍾漢城先生暨一位非執行董事唐明千先生亦為南聯實業及/或其附屬公司之董事。

- (b) 富聯被視為為本公司之主要股東，按上市規則界定為本公司之關連人士。

於二零零二年四月十八日，本公司全資附屬公司 Allied Effort Limited（「AEL」）與富聯之全資附屬公司 USI Properties International Limited，成立一間名為 Universal Plus Limited（「UPL」）之合營公司，雙方各別佔資 20% 及 80%。UPL 成立之唯一目的為投資於達華地產有限公司（「達華」）已發行股本之 50%。達華已發行股本餘下 50% 由一位獨立第三者持有。

達華為香港新界沙田樂葵徑二號「晉名峰」住宅發展項目之發展商。達華運用預售「晉名峰」分層單位收取之樓款，已將現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。UPL 依次亦將其現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。據此 UPL 於本年度內共向 AEL 提供免息墊款約港幣 40.5 百萬元。

本公司兩位非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生暨彼等之交替董事區慶麟先生，亦為富聯之執行董事。

- (c) 永泰被視為為本公司之主要股東，按上市規則界定為本公司之關連人士。

於二零零二年六月二十一日，本公司全資附屬公司 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，並按該協議認購 Winworth 經擴大後之股本之 15%，及向 Winworth 提供貸款 30 百萬新加坡元。Winworth 其餘 85% 已發行股本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，Winprop 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 並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%。

Winworth 為新加坡德雷葛通道「嘉豪閣」多層住宅物業之發展商。本年度內 Winworth 償還予 Winprop 之貸款及支付予 Winprop 之利息共約港幣 156.2 百萬元。

本公司兩位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永泰已發行股份 38.81% 之間接權益。

本公司一位獨立非執行董事林紀利先生曾為永泰之獨立非執行董事，於二零零六年十月二十六日永泰股東週年大會上退任該職務。

- (d) 於二零零三年十一月二十日，Winprop、永泰置地及富聯之全資附屬公司 Kosheen Investments Limited 按 20 : 60 : 20 之控股比例成立一間名為 Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）之合營公司。Winwill 為一投資媒介，其唯一業務為投資於 Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」）已發行股本之 60%。Winhome 餘下已發行股本由兩位獨立第三者各持 20%。

Winhome 為新加坡富羅華路 / 高文路交界處「嘉裕閣」住宅發展項目之發展商。Winprop 於往年度透過 Winwill 向 Winhome 提供之貸款，均按 Winprop 應佔 Winhome 權益之比例提供。本年度內 Winprop 透過 Winwill 應收 Winhome 之利息約為港幣 2.1 百萬元。

(e) 本公司全資附屬公司南聯物業管理有限公司於二零零六年四月一日至二零零六年六月十六日期間為富聯集團兩幢物業之物業經理，於本年度餘下期間則只為一幢物業之物業經理。南聯物業管理有限公司乃按一般商務條款在其日常業務中提供該等服務。該等服務構成持續關連交易，但符合最低豁免水平，根據上市規則第 14A.33 條可獲得豁免申報。

(f) 於二零零四年十二月三日，本公司全資附屬公司始都有限公司（「始都」）委任富聯之全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司（「富聯地產管理」）為香港觀塘巧明街 102 號現名為「城東誌」之寫字樓發展項目之項目經理。估計富聯地產管理之委任期自二零零四年十二月一日起計為期約 70 個月，而始都應付予富聯地產管理之項目管理費總額約為港幣 7.9 百萬元，其中港幣 1.8 百萬元於本年度內支付。

(g) 於二零零五年三月十四日，就香港九龍亞皆老街 157 號物業之投資及發展，本公司與富聯簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為鵬金發展有限公司（「鵬金」）之合營公司，雙方各別佔資 20% 及 80%。

本公司提名 AEL 替本集團持有於鵬金之 20% 權益，並於二零零五年七月十四日簽訂鵬金之股東協議。本年度內 AEL 共向鵬金提供貸款約港幣 0.8 百萬元，而 AEL 應收鵬金之利息約為港幣 2.5 百萬元。

(h) 於二零零五年九月三十日，就香港灣仔軒尼詩道 314 至 324 號物業之投資，本公司與富聯簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為永錠發展有限公司（「永錠」）之合營公司，雙方各別佔資 30% 及 70%。

本公司提名 AEL 替本集團持有於永錠之 30% 權益，並於二零零五年十一月二十八日簽訂永錠之股東協議。永錠於落實銀行借貸安排後，按股權比例向 AEL 償還貸款共約港幣 103.7 百萬元，而 AEL 應收永錠之利息約為港幣 4.2 百萬元。

(i) 於二零零五年十二月二十日，就新加坡歐思禮徑 15 至 23 號前「豪景園」地盤之住宅發展項目，Winprop 與永泰置地簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為 Winquest Investment Pte. Ltd.（「Winquest」）之合營公司，雙方各別佔資 30% 及 70%。

永泰置地其後將 Winquest 10% 權益售予一位獨立第三方，Winquest 之股東並於二零零六年二月二十八日簽訂有關之股東協議。本年度內 Winprop 共向 Winquest 提供貸款約港幣 124.5 百萬元，而 Winprop 應收 Winquest 之利息約為港幣 4.4 百萬元。

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	30.59%
本集團五大客戶合佔營業額之百分比	47.27%

上述之最大客戶為一項於新加坡上市之產業信託基金，相關之營業額與本集團出售一項於新加坡之物業有關。本公司執行董事周偉偉先生持有該產業信託基金已發行單位之 0.14%。除本報告所披露者外，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

本公司財務報表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，二零零七年七月十九日

企業管治報告

遵守企業管治常規守則

本公司在業務營運中堅持高水準之企業管治。截至二零零七年三月三十一日止全年度內，本公司均應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載原則，遵守所有守則條文，並按本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢並獲所有董事確認，於截至二零零七年三月三十一日止全年度內，彼等均已遵守標準守則。

董事會

本公司董事會（「董事會」）負責制定本集團之整體策略及政策、批准本集團之業務計劃，以及確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策，以及本集團之日常業務營運則由董事會授權以董事總經理為首之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均保留由董事會作出決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策、以及業務計劃；
- 監察及控制本集團之營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及出售投資建議；
- 監督評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否足夠之程序；
- 批准董事提名及重要人員之委任；及
- 承擔企業管治責任。

董事會組成：董事會現由四位執行董事、三位非執行董事及五位獨立非執行董事組成。各董事姓名、履歷及董事間之關係（如有）列載於年報第 63 頁至第 64 頁。

根據上市規則第 3.13 條規定，各獨立非執行董事均已向聯交所確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。本公司認為所有現任之獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期盡量讓所有董事均可出席。在截至二零零七年三月三十一日止年度內，董事會共召開五次會議，各董事之出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

主席及行政總裁

鄭維志先生為董事會非執行主席，董事總經理周偉偉先生則為本集團之行政總裁，兩者角色有所區分。

董事會主席職責為：

- 領導董事會；
- 確保董事會有效運作及履行職責、所有重要與適當之議題均能及時及有建設性地由董事會討論；
- 確保董事能及時得到充分資訊，而有關資訊必須完備可靠；
- 確保制定良好之企業管治常規及程序；
- 促進非執行董事之有效貢獻及確保執行董事與非執行董事之間維持建設性關係；及
- 確保與股東之有效溝通。

行政總裁在董事會授權下負責本集團日常管理、業務營運以及執行由董事會制定之策略及政策。

非執行董事

包括獨立非執行董事在內，所有非執行董事之首次任期皆於其獲委任後之首次股東週年大會上屆滿，根據本公司組織章程細則可在該大會上膺選連任，其後須輪值告退，最少每三年一次。

董事薪酬

董事薪酬詳情列載於截至二零零七年三月三十一日止年度已經審核財務報表附註第 9(b) 項內。

薪酬政策原則：本集團薪酬政策之主要原則為：

- 無人可參予釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上與本公司規模及業務範圍相若之其他公司之相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜性、付出時間、責任與表現（財務上及質量上），以吸引、獎勵及挽留卓越人才。

董事袍金：執行董事與非執行董事之董事袍金每年由管理層提交建議，經薪酬委員會審閱後提呈董事批准。

執行董事薪酬：執行董事之薪酬由基本薪金、以現金花紅形式發放之按表現獎勵、及退休福利組成。個別執行董事之特定薪酬待遇及按表現獎勵每年均由薪酬委員會經考慮市場競爭狀況、市場實務、執行董事之個別職責及表現、企業目標，以及本集團之業績後釐定。

董事會轄下委員會之酬金：非執行董事於董事會轄下委員會擔任職務之酬金每年由管理層提交建議，經薪酬委員會審閱後提呈董事會批准。根據本公司組織章程細則，更改該等酬金須經股東大會批准。

薪酬委員會：董事會根據企業管治守則於二零零五年四月一日設立訂有書面權責範圍之薪酬委員會。現任薪酬委員會由獨立非執行董事鮑文先生與林紀利先生及董事總經理周偉偉先生組成。鮑文先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責及功能為：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正式而具透明度之程序以制訂此等薪酬政策向董事會提交建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提交建議；及
- 參照董事會不時定下之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

薪酬委員會於本年度召開兩次會議處理下列事項：

- 審閱除本公司董事外，本集團員工二零零六年之酌情酬金及二零零七年之薪酬調整；
- 審閱及贊同管理層就非執行董事酬金提交之建議；及
- 釐定截至二零零七年三月三十一日止年度全體執行董事之特定薪酬待遇及按表現獎勵，及截至二零零八年三月三十一日止年度之基本薪金。

(註：本集團高級管理人員由執行董事組成。)

薪酬委員會各委員出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

董事提名

董事會不時檢討其架構、人數及組成以確保董事會能夠根據本集團業務需要均衡地具備適當技能、經驗及獨立元素。所有由董事會委任之新董事之首次任期皆於其獲委任後之首次股東週年大會上屆滿，惟根據本公司組織章程細則可在該大會上膺選連任，其後須輪值告退，最少每三年一次。

提名委員會：本公司於二零零七年三月二十九日設立訂有書面權責範圍之提名委員會。現任提名委員會由獨立非執行董事羅嘉瑞醫生與鮑文先生及非執行董事鄭維志先生組成。羅嘉瑞醫生為提名委員會主席。

提名委員會之主要職責及功能為：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 物色及提名具資格人士加入董事會或填補空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及董事總經理)繼任安排事宜向董事會提出建議。

提名委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

提名委員會首次會議於二零零七年七月十一日舉行。

問責及核數

財務匯報：董事確認有責任編製能顯示真實兼公平意見之財務報表，並採用及貫徹應用適當之會計政策。董事並不察覺有可能會嚴重影響本公司持續經營能力之重大不明朗事件或情況。

本公司外聘核數師就其有關本集團本年度財務報表之申報責任已在年報第 78 頁之獨立核數師報告中作出聲明。

內部監控：董事會有責任確保本集團維持妥善且有效之內部監控系統以保障本集團之資產。本集團內部監控系統旨在於以下範圍內就本集團之風險管理及目標達成提供合理保證：

- 營運效益及效率；
- 財務報告可靠性；及
- 遵守適用法律規則。

企業管治報告 (接前頁)

本年度內，董事會已透過審核委員會制訂檢討本集團內部監控系統有效性之程序。該程序主要以香港會計師公會於二零零五年六月所制訂之「內部監控與風險管理的基本架構」指引為依據。該程序要求完整文件記錄，本集團各功能部門主管每年均須就其部門之營運風險及監控技巧與活動之恰當性進行自我評估，並填寫一份有關下列五個內部監控元素之評估清單：

- 監控環境；
- 風險評估；
- 監控活動；
- 資訊與溝通；及
- 監察。

該等評估須獲簽發一系列監察證明書方告完成，本集團之內部監控若發現違規或存在缺點，均會在監察證明書內識別及向董事會報告。

本集團內部核數部門對本集團內部監控系統之有效性進行持續獨立監察，並輪流涵蓋本集團所有主要營運部門。於每個財政年度開始時，審核委員會均會按其策略性計劃及考慮管理層之意見批准該年度之內部核數計劃。內部核數部門於審核委員會會議上向審核委員會報告其審核結果及建議，並確保該等建議之實施。

董事會相信截至二零零七年三月三十一日止年度內本集團維持着妥善且有效之內部監控系統。

審核委員會：本公司於一九九八年十二月十八日設立訂有書面權責範圍之審核委員會。現任審核委員會由獨立非執行董事林紀利先生與何福康先生暨非執行董事鄭維志先生組成。林紀利先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責及功能為：

- 審閱本集團之財務報表；
- 檢討外聘及內部核數、內部監控及風險評估之效能；
- 考慮外聘核數師之聘任及酬金；及
- 考慮外聘及內部核數計劃及結果。

審核委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

審核委員會於本年度內召開四次會議處理下列事項：

- 與管理層及外聘核數師審閱中期及年度財務報表及本集團採用之會計政策及實務；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 討論外聘核數師之核數計劃及結果；
- 檢討本集團之內部監控系統；及
- 討論內部核數師之核數計劃及結果。

審核委員會各委員出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

核數師酬金

本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所於本年度內向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

服務	酬金
	港幣千元
核數服務	800
非核數服務	402

獨立董事委員會

應本公司要求本公司股份於二零零七年三月二十六日至二零零七年四月十日期間暫停買賣，以待本公司與富聯國際集團有限公司（「富聯國際」）發出有關富聯國際提出之自願有條件證券交易要約以收購本公司股本中全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）（「要約」）之聯合公佈。

根據香港公司收購及合併守則第 2.1 條，本公司於二零零七年三月二十九日設立一個獨立董事委員會以就要約向本公司之股東提供意見。根據企業管治守則第 A.1.8 條文，獨立董事委員會起初由四名獨立非執行董事林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生組成。一名非執行董事唐明千先生於二零零七年四月十日亦獲委任為獨立董事委員會委員。林紀利先生為獨立董事委員會主席。

獨立董事委員會分別於二零零七年三月及五月舉行兩次會議，每次會議舉行時當時之委員均全體出席。獨立董事委員會就要約委任新百利有限公司為獨立財務顧問，亦於二零零七年五月二十一日向本公司獨立股東發出推薦意見函件。該函件為富聯國際及本公司就要約於二零零七年五月二十一日聯合向本公司股東發出之綜合要約及回應文件之一部份。

企業通訊

本公司保持多方面與股東及投資者通訊之途徑，包括在報章上刊登通告與公佈、寄發通函、年報與中期報告予股東，及將上述一切登載於聯交所網頁 www.hkex.com.hk。

本公司之網頁 www.winsorprop.com 亦為股東及投資者提供不時更新之本公司企業、財務及其他資訊。

以投票方式表決

在股東大會上，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈。以投票方式表決之程序及股東要求以投票方式表決之權利詳情均載列於致股東通函內並連同股東大會通告寄發股東。

出席會議記錄

在截至二零零七年三月三十一日止年度內，個別董事出席董事會及董事會轄下各委員會會議記錄列載如下：

董事姓名	董事會會議	薪酬委員會會議	審核委員會會議	獨立董事委員會會議
執行董事：				
周偉偉先生 (董事總經理)	5/5	2/2	不適用	不適用
林煥彬先生	5/5	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇女士	5/5	不適用	不適用	不適用
鍾漢城先生	5/5	不適用	不適用	不適用
周偉麟先生 (於二零零七年二月二十七日辭世)	2/3	不適用	不適用	不適用
非執行董事：				
鄭維志先生 (董事會主席)	5/5	不適用	4/4	不適用
鄭維新先生	5/5	不適用	不適用	不適用
唐明千先生	5/5	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：				
沈弼男爵	1/5	不適用	不適用	不適用
林紀利先生	5/5	2/2	4/4	1/1
何福康先生	5/5	不適用	4/4	1/1
羅嘉瑞醫生	5/5	不適用	不適用	1/1
鮑文先生	5/5	2/2	不適用	1/1

獨立核數師報告

致南聯地產控股有限公司股東 (於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第 79 至 113 頁南聯地產控股有限公司(「貴公司」)的財務報表，此財務報表包括於二零零七年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

核數師的責任是根據審核的結果對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，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。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

本核數師相信，所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零七年七月十九日

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收益	5	304,103	933,163
銷售成本		<u>(167,229)</u>	<u>(728,458)</u>
毛利		136,874	204,705
其他收入	5	23,814	94,617
銷售開支		(3,119)	(7,616)
行政開支		(34,122)	(34,741)
投資物業公平值增加		608,344	672,460
其他收益，淨額	7	10,051	5,367
其他經營開支		<u>(1,444)</u>	<u>(2,952)</u>
		740,398	931,840
融資收入	8	23,451	14,361
融資成本	8	(4,225)	(4,033)
經營盈利	6	759,624	942,168
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>173,822</u>	<u>993</u>
除稅前盈利		933,446	943,161
稅項	10	(116,689)	(124,103)
本年度盈利		816,757	819,058
應佔：			
本公司股東	11	803,636	816,627
附屬公司少數股東權益		<u>13,121</u>	<u>2,431</u>
		816,757	819,058
		港元	港元
每股盈利	12	3.09	3.14
		港幣千元	港幣千元
股息	13	103,874	72,712

載於第 84 頁至 113 頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	31,638	32,091
投資物業	16	4,665,300	4,023,360
聯營公司	18	409,821	240,426
可供出售財務資產	19	490,448	213,926
應收貸款及款項	20	16	155,313
遞延稅項資產	29	1,597	3,191
		<u>5,598,820</u>	<u>4,668,307</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	21	13,726	15,506
按公平值透過損益列賬財務資產	22	35,743	—
衍生金融工具	23	—	1,863
銀行結餘及現金	24	601,627	429,790
		<u>651,096</u>	<u>447,159</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	25	66,687	35,162
衍生金融工具	23	3,983	—
銀行貸款及透支	26	171	2,409
應付稅項		40,638	59,982
		<u>111,479</u>	<u>97,553</u>
流動資產淨值		<u>539,617</u>	<u>349,606</u>
總資產減流動負債		<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	27	100,381	37,154
其他長期貸款	28	35,308	35,378
遞延稅項負債	29	629,475	524,435
		<u>765,164</u>	<u>596,967</u>
資產淨值		<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>
股本			
股本	30	2,596	2,596
其他儲備	31	1,126,133	914,233
保留盈利	31	4,152,108	3,452,346
擬派末期股息	31	77,905	49,340
本公司股東應佔權益		<u>5,358,742</u>	<u>4,418,515</u>
附屬公司少數股東權益	36(b)	14,531	2,431
總權益		<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>

載於第 84 頁至第 113 頁之附註為本財務報表之一部份。

鄭維志
董事

周偉偉
董事

資產負債表

二零零七年三月三十一日結算

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
附屬公司	17	<u>3,177,844</u>	<u>2,761,274</u>
流動資產			
其他應收賬款	21	240	226
銀行結餘及現金	24	<u>26</u>	<u>34</u>
		<u>266</u>	<u>260</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	<u>322</u>	<u>236</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(56)</u>	<u>24</u>
總資產減流動負債		<u>3,177,788</u>	<u>2,761,298</u>
股本	30	2,596	2,596
其他儲備	31	2,849,582	2,607,867
保留盈利	31	247,705	101,495
擬派末期股息	31	<u>77,905</u>	<u>49,340</u>
總權益		<u>3,177,788</u>	<u>2,761,298</u>

載於第 84 頁至第 113 頁之附註為本財務報表之一部份。

鄭維志
董事

周偉偉
董事

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東 港幣千元	附屬公司 少數股東 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
二零零六年四月一日結餘	2,596	914,233	3,501,686	4,418,515	2,431	4,420,946
折算產生之匯兌差額	—	16,490	—	16,490	55	16,545
可供出售財務資產之公平值增加	—	195,297	—	195,297	229	195,526
所佔一間聯營公司儲備	—	113	—	113	—	113
直接確認於權益內之盈利淨額	—	211,900	—	211,900	284	212,184
	2,596	1,126,133	3,501,686	4,630,415	2,715	4,633,130
本年度盈利	—	—	803,636	803,636	13,121	816,757
已派股息	—	—	(75,309)	(75,309)	(1,305)	(76,614)
二零零七年三月三十一日結餘	2,596	1,126,133	4,230,013	5,358,742	14,531	5,373,273
二零零五年四月一日結餘	2,596	1,074,835	2,656,078	3,733,509	(20)	3,733,489
折算產生之匯兌差額	—	869	—	869	20	889
出售待售物業時轉撥	—	(28,981)	28,981	—	—	—
可供出售財務資產之公平值增加	—	10,061	—	10,061	—	10,061
一項非上市投資作分派時變現之儲備	—	(72,436)	—	(72,436)	—	(72,436)
直接確認於權益內之(虧損)/盈利淨額	—	(90,487)	28,981	(61,506)	20	(61,486)
	2,596	984,348	2,685,059	3,672,003	—	3,672,003
上年度盈利	—	—	816,627	816,627	2,431	819,058
已派股息	—	(70,115)	—	(70,115)	—	(70,115)
二零零六年三月三十一日結餘	2,596	914,233	3,501,686	4,418,515	2,431	4,420,946

載於第 84 頁至第 113 頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣千元	2006 港幣千元
經營活動			
經營產生之現金流入淨額	36(a)	45,771	71,802
已付利息		(4,820)	(5,957)
購買儲稅券		(16,045)	—
已付香港利得稅		(12,650)	(12,712)
已付海外稅項		(704)	(52)
經營活動所得之現金淨額		11,552	53,081
投資活動			
購入機器及設備		(1,914)	(2,659)
投資物業發展開支		(115,295)	(67,086)
出售機器及設備、投資物業及待售物業收入		154,071	768,052
已收利息		24,578	13,339
已收股息		8,437	79,483
向聯營公司投資或貸款		(132,455)	(238,646)
聯營公司償還貸款及聯營公司墊支款項		151,331	25,623
收購可供出售財務資產		(79,203)	—
向一間投資公司貸款		—	(15,461)
一間投資公司之分派		—	24,280
一間投資公司償還貸款及其他款項		155,987	—
投資活動所得之現金淨額		165,537	586,925
融資活動			
	36(b)		
新借長期銀行貸款		100,381	295,000
新借短期銀行貸款		406,642	—
償還長期銀行貸款		(39,551)	(509,661)
償還短期銀行貸款		(406,642)	—
償還其他長期貸款		(70)	(42)
已付股息		(75,309)	(70,115)
已付附屬公司少數股東股息		(1,305)	—
融資所耗之現金淨額		(15,854)	(284,818)
匯率變動之影響		10,443	(1,632)
現金及現金等值物增加		171,678	353,556
現金及現金等值物年初結餘		429,778	76,222
現金及現金等值物年末結餘		601,456	429,778
現金及現金等值物結餘分析			
銀行存款結餘及現金		601,627	429,790
銀行透支		(171)	(12)
		601,456	429,778

載於第 84 頁至第 113 頁之附註為本財務報表之一部份。

財務報表附註

1. 一般資料

南聯地產控股有限公司(「本公司」)乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，以及香港主要營業地址為香港九尖沙咀東部加連威老道九十八號東海商業中心二樓。

本公司及其附屬公司(統稱為「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。

本公司董事會已於二零零七年七月十九日批准刊發本財務報表。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要

(a) 編製基礎

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)並按歷史成本會計法編製，但投資物業、可供出售財務資產、按公平值透過損益列賬財務資產及衍生金融工具則如下述會計政策所披露按公平值列賬，而若干樓宇則按於二零零五年三月三十一日之估價(「二零零五年估價」)減累積折舊及減值虧損列賬。

編製符合財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，並需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對財務報表屬重大假設及估算之範疇，均在附註 4 中披露。

(b) 採納新增及經修訂財務報告準則

香港會計師公會頒佈了若干新增及經修訂之財務報告準則，對本集團於二零零六年四月一日或以後開始之會計期間生效。除有關財務擔保之會計政策變動外，於本年度採納此等新增及經修訂之財務報告準則對本集團之重要會計政策及財務報表之呈報形式並無構成重大影響。有關財務擔保之會計政策變動詳列如下：

往年度，本集團只於或然負債內披露由本集團提供之財務擔保，除非該等擔保被要求落實兌現，本集團並無為該等擔保作出任何撥備。採納香港會計準則(「會計準則」)第 39 號及財務報告準則第 4 號「財務擔保合約」之修訂(「該等修訂」)後，根據會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，財務擔保列作金融負債記賬。首先以公平值計量，

繼而以(i)首次被確認之金額減累計攤銷；與(ii)根據會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產」應被確認之撥備金額(如有)兩者之較高者入賬。採納該等修訂對本集團截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止兩個年度之財務報表並無任何重大影響。

尚未生效之新增及經修訂之財務報告準則及詮釋

香港會計師公會另頒佈了若干並未於二零零七年三月三十一日止年度生效但與本集團業務有關之新增及經修訂之財務報告準則及詮釋：

於下列日期
或以後開始之
會計期間生效

香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第 1 號(經修訂)	財務報表呈報：股本披露	二零零七年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 9 號	重新評估勘入式衍生工具	二零零六年六月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 10 號	中期財務報告及減值	二零零六年十一月一日

本集團將於二零零七年四月一日起陸續採納該等新增及經修訂之財務報告準則及詮釋。除有額外披露規定外，預計採納該等新增及經修訂之財務報告準則及詮釋對本集團財務報表並無任何重大影響。

(c) 集團會計

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司即指本集團擁有可行使過半數投票權之股權並有權制定其財務或經營策略之所有實體(包括特殊目的實體)。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及效果均予考慮。

本集團採用收購會計法作為收購附屬公司之入賬方法。收購之成本根據於交易日期所付出之資產、所發行之股本工具及所產生或所承擔之負債之公平值計算，另加因該項收購而產生之直接成本。在業務合併中所收購可識辨之資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值之公平值記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在綜合損益表內確認。

(c) 集團會計 (接前頁)

聯營公司指本集團擁有可行使 20%–50% 投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。投資聯營公司以權益法於其成為聯營公司當日入賬。收購聯營公司時產生之商譽之計量及確認方法與收購附屬公司產生之商譽所採用者一致。有關聯營公司之商譽已包括在該等投資之賬面值內。

綜合損益表已根據各聯營公司之賬目，計入本集團應佔其年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯營公司之資產淨值，及收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，除非本集團已代該聯營公司承擔責任或作出付款，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團內公司間之交易及結餘已被沖銷。本集團內公司間及本集團內公司與聯營公司間之交易之未實現收益按本集團應佔權益之比例沖銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以沖銷。

附屬公司及聯營公司之會計政策已在有需要情況下作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

出售附屬公司或聯營公司之盈利或虧損指出售所得金額與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入任何商譽及有關之累積匯兌變動。

附屬公司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股息收入入賬。

(d) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本或二零零五年估值減累積折舊及累積減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方按適用情況包括在該資產之賬面值或確認為另一項資產。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於損益表內支銷。

根據會計準則第 16 號「物業、機器及設備」第 80A 段本集團無需就資產作定期重估，故自二零零五年四月一日起，本集團之樓宇並無再作重估。

物業、機器及設備折舊以直線法按下列年率將資產之成本或重估值在其估計可用年期內攤銷至其剩餘價值：

樓宇	4%
機器、機械及其他設備	10%–20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表內確認。任何與售出資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。

(e) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由本集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及正在重新發展以便日後繼續持有作投資物業用途之物業。以經營租賃持有之土地，在符合投資物業其餘定義後，按投資物業分類及記賬。有關之經營租賃將視同為融資租賃記賬。

投資物業首次按其成本計量，包括相關之交易成本。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外聘估值師之估值釐定。公平值變動在損益表內確認。

其後支出只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方計入在該資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於損益表內支銷。

若投資物業改由業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

若一項物業因改變用途而成為投資物業，該物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機器及設備估價增值儲備。如根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在損益表內確認撥回金額。

(f) 租賃資產

經營租賃指資產擁有權之實質風險及回報仍屬於出租者之租約。融資租賃則指資產擁有權之實質風險及回報已轉移至承租者之租約。

財務報表附註

(f) 租賃資產 (接前頁)

(i) 租賃—本集團為承租者

經營租賃款額在扣除從出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法於損益表內列作開支。

(ii) 租賃—本集團為出租者

倘本集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類，並在適用情況下根據本集團之折舊政策予以折舊，詳情載於上述附註 2(d)。按經營租賃出租資產所產生之收益，會根據本集團之收益確認政策予以確認，詳情載於下列附註 2(r)。

(g) 投資

本集團將其投資分類為按公平值透過損益列賬財務資產、應收貸款及款項及可供出售財務資產。管理層在首次確認時按購入投資之目的釐定其分類，並於每個結算日重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬財務資產

按公平值透過損益列賬財務資產為持作買賣之財務資產。在購入時主要用作在短期內出售之財務資產列入此分類。非指定作為對沖用途之衍生工具將分類為持作買賣。此類別之資產列為流動資產。

(ii) 應收貸款及款項

應收貸款及款項為附帶固定或可釐定付款日期之非衍生性質財務資產，並無活躍市場報價。除到期日由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產外，此等資產包括在流動資產內。

(iii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資將列為非流動資產。

一般投資買賣均於交易日（即本集團承諾買賣有關資產當日）確認。所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，其最初投資額按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬財務資產最初投資額按公平值確認，但交易成本則於損益表列作開支。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，而本集團亦已將擁有權之所有實質風險與回報轉移，則會終止確認該等投資。

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬財務資產其後按公平值列賬。應收貸款及款項均以實際利率法按攤銷成本列賬。

因按公平值透過損益列賬財務資產公平值變動而產生之盈虧於產生之會計期間在損益表列作其他收益/虧損。因可供出售財務資產公平值變動而產生之未實現盈虧均在權益內確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，就累計公平價值之調整將在損益表確認為其他收益/虧損。

按公平值透過損益列賬財務資產及可供出售財務資產之股息收入在損益表確認為其他收入。

有報價投資之公平值按當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用估值技術定出公平值，包括參考近期公平原則交易、其他同類工具、貼現現金流量分析以及期權定價模式等，盡量利用市場數據而盡量減少依賴相關實體之特定數據。

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項投資或某組投資出現減值。就可供出售財務資產中股本證券而言，其公平值大幅或持續下跌至低於成本，有關證券會被視為出現減值。倘有任何此等證據，有關之可供出售財務資產累計之虧損（按購入成本與現行公平值之間之差額，減過往曾於損益表內確認之任何減值虧損）會從權益扣除並在損益表內確認。已在損益表內確認之股權工具減值虧損不能從損益表內撥回。

(h) 待售物業

在結算日未售出之已建成待售物業乃按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。可變現淨值乃根據此等物業在日常業務中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。

(i) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回全部款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人如有嚴重財務困難、可能破產或進行債務重組、及不能履行或違反付款協定均被視作應收賬項減值之指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值乃通過使用撥備賬而減值，虧損金額於損益表內確認為其他經營開支。若應收款項不能收回時，該等款項會與應收款項之撥備賬撇銷。撇銷後始收回之款項則計入損益表內之其他經營收入。

(j) 衍生金融工具

衍生工具首次於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生之收益或虧損之方法取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，及倘其指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。本集團有與金融機構訂立若干利率掉期合約，但並未訂立文件規限對沖工具及對沖項目間之關係、風險管理之目的及進行各項對沖交易之策略。因此，該等衍生金融工具並未符合會計準則第 39 號內對沖會計之應用條件。不能應用對沖會計之衍生金融工具之公平值變動，會即時於損益表內確認為其他收益或虧損。

(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。現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

(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，而解除該等責任時極有可能導致資源外流，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認任何撥備。若出現多項類似責任時，導致資源外流之可能性須就組別內全部同類責任作出整體考慮後決定。即使同類責任中任何一項責任導致資源外流之可能性不大，仍須確認撥備。

(m) 應付款項

應付款項先按公平值確認，再以有效利率法按攤銷成本列賬。

(n) 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人(即「擔保人」)支付指定款項，以補償該擔保之受益人(「持有人」)因一特定債務人未能按債務工具條款向持有人償還到期債務而產生之損失之合約。

財務擔保合約首先按公平值確認，繼而以 (i) 首次被確認之金額減累計攤銷；與 (ii) 就該財務擔保合約於結算日須由擔保人繳付之款額兩者之較高者入賬。

(o) 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計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。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財務報表附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(p) 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，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅盈利或虧損並無影響者除外。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在變現遞延稅項資產或清償遞延稅項負債時適用之稅率(及法例)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營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。

(q) 外幣折算

(i) 功能與列賬貨幣

本集團內每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。港幣為本公司之功能及列賬貨幣，財務報表以其列賬。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌盈虧均在損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖或投資淨額對沖者，則遞延至權益內列為滙兌變動。

非貨幣財務資產及負債之換算差額構成其公平值收益或虧損之一部分。若干非貨幣財務資產(例如分類為可供出售財務資產之股份投資)之滙兌差額在權益內列為投資估價增值儲備。其他非貨幣財務資產或負債(例如按公平值透過損益列賬之股份投資之滙兌)差額在損益表內確認為其公平值收益或虧損之一部份。

財務報表附註

(q) 外幣折算 (接前頁)

(iii) 集團公司

本集團內功能貨幣與列賬貨幣不同之所有實體（其功能貨幣均非過度通脹經濟體系之貨幣）之業績與財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- (2) 每份損益表內之收入與開支按平均匯率換算（若此平均匯率並非一個能合理地反映交易當日通行匯率累計影響之約數，收入與開支則以交易當日之匯率換算）；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額在權益內獨立確認為滙兌變動。

在綜合結算時，換算海外實體淨投資，以及換算指定作為該等投資對沖之借貸及其他貨幣工具所產生之滙兌差額列入權益內。當售出一項海外業務時，該等滙兌差額在損益表內確認為出售盈虧之一部分。

(r) 收益及收入之確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務之已收或應收代價之公平值。當收益之數額能可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收益確認。

出售物業之收益在業權之主要風險及回報已轉由買家承受後確認。

經營租賃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立時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

倉租及其他收入均於提供有關服務時確認。

(s) 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，因僱員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。

(t) 借貸及借貸成本

借貸首次按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得款額與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸會被分類為流動負債。

建設任何合資格資產時所產生之借貸成本於施工及籌備擬定用途期間資本化。其他借貸成本則於產生之年度內確認為開支。

(u) 分類報告

根據本集團之內部財務匯報，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。

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產與業務，其承受之風險與回報有別於其他業務分類。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其承受之風險與回報有別於在其他經濟環境中營運之分類。

未能分類成本指企業開支。分類資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、可供出售財務資產、應收貸款及款項、按公平值透過損益列賬財務資產、應收賬款及其他應收款項以及經營現金。分類負債指經營負債，但不包括如衍生金融工具、應付本期稅項及遞延稅項負債以及企業借貸等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備以及投資物業之開支，當中包括業務合併而增添之資產。

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。

(v) 股息分派

向本公司股東派發之股息於該等股息成為本公司現有法定及推定責任後，於本集團財務報表內列為負債。

(w) 比較數字

如有需要，若干比較數字已重新分類或予延伸以符合本年度之呈報方式。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之業務承受多種財務風險如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團致力將本集團財務表現可能受到之負面影響減至最低，並利用衍生金融工具對沖若干風險。

3. 財務風險管理 (接前頁)

(a) 財務風險因素 (接前頁)

(i) 外匯風險

本集團資產主要位於香港及在香港營運，有關該等資產所產生之收入以港元為面額。於二零零七年三月三十一日結算時，所有本集團之借貸均以港元為面額。

本集團有若干海外業務投資，其資產淨值承受外幣換算風險。本集團海外業務之資產淨值所產生之貨幣風險，主要透過以有關外幣為面額之借貸管理。

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。

(ii) 價格風險

由於本集團若干投資在資產負債表列為按公平值透過損益列賬財務資產或可供出售財務資產，故本集團須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

(iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自定期存款、應收租戶租金及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

本集團之定期存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而本集團亦對單一財務機構設定可承受之風險上限。

就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於每個結算日對個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損撥備。

為降低交易對手違責之風險，本集團僅會與聲譽顯著且擁有良好投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約，並且就個別機構設定可承受之風險上限，及定期監察個別機構之信貸評級。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

(iv) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意味維持充足之現金及有價證券，透過充足額度之已承諾信貸融資取得備用資金，與有能力結算市場持倉。由於基本業務之多變性質，管理層致力維持已承諾信貸融資額度以達致資金靈活性。

(v) 利率風險

除銀行結餘及現金以及應收聯營公司賬款及貸款外，本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團因有在附註 26 及 27 披露之銀行借貸而受利率波動所影響。本集團根據利率水平、展望及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期作為管理利率風險之對沖工具。本集團一般透過借貸取得資金作企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

(b) 公平值估計

投資物業之公平值乃於參照獨立專業估值師之估值報告及活躍市場之當時價格後釐定。

在活躍市場買賣之投資之公平值依據結算日之市場報價列賬。本集團持有之投資之市場報價為當時買盤價，而財務負債之適當市場報價為當時賣盤價。

非上市之證券及其他財務資產之公平值乃通過多種方法並根據結算日市場實際情況作出假設進行評價。

利率掉期合約之公平值乃以估計未來現金流量之現值計算。

應收賬款、其他應收款項、預付款項、應計費用、應付賬款、其他應付款項及浮動息率借貸之面值減減值撥備(如適用)被假定約等於其公平值。用作披露之財務負債公平值，乃以現時市場利率(本集團就類似財務工具須付出之利率)折算有關合約之未來現金流量估算。

4. 關鍵會計估算及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估算及假設

本集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關業績。有重大風險於下一個財政年度引致資產及負債之賬面值須作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業公平值估算

本集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當時市價，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

財務報表附註

4. 關鍵會計估算及判斷 (接前頁)

(ii) 可供出售財務資產公平值估算

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估值技術 (包括現金流量折現模式或市盈率模式) 釐定。本集團採用之假設主要根據每個結算日之市場情況。

應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債，如此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將會影響釐定最終稅務之會計期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

(ii) 投資物業分類

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，本集團會考慮有關物業 (土地或樓宇) 是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。本集團於作出判斷時會分別考慮個別物業之情況。

5. 收益、收入及分類資料

本年度經確認之收益 (為本集團之營業額) 及其他收入如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收益		
出售投資物業及待售物業	152,473	772,116
租務及物業管理	116,031	129,605
倉庫業務	<u>35,599</u>	<u>31,442</u>
	<u>304,103</u>	<u>933,163</u>
其他收入		
股息收入		
– 來自一項非上市投資	—	72,436
– 來自一項上市產業信託基金	8,437	7,047
貸款利息收入		
– 來自一間投資公司	196	2,192
– 來自聯營公司	13,541	6,479
其他	<u>1,640</u>	<u>6,463</u>
	<u>23,814</u>	<u>94,617</u>
	<u>327,917</u>	<u>1,027,780</u>

財務報表附註

5. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告—業務分類

	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	總額 港幣千元
截至二零零七年三月三十一日止年度					
收益	<u>152,473</u>	<u>116,031</u>	<u>35,599</u>	<u>—</u>	<u>304,103</u>
投資物業公平值變更前之分類業績	32,447	87,112	7,825	13,255	140,639
投資物業公平值增加	<u>—</u>	<u>608,344</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>608,344</u>
分類業績	<u>32,447</u>	<u>695,456</u>	<u>7,825</u>	<u>13,255</u>	<u>748,983</u>
未能分類收入減開支					<u>(8,585)</u>
未計算融資收入及成本前之經營盈利					740,398
融資收入					23,451
融資成本					<u>(4,225)</u>
經營盈利					759,624
應佔聯營公司盈利減虧損	147,837	25,985	—	—	<u>173,822</u>
除稅前盈利					933,446
稅項					<u>(116,689)</u>
本年度盈利					<u>816,757</u>
資本性開支	—	150,835	875	—	151,710
折舊	<u>—</u>	<u>696</u>	<u>2,833</u>	<u>—</u>	<u>3,529</u>
二零零七年三月三十一日結算					
分類資產	—	4,976,486	70,882	791,130	5,838,498
聯營公司	291,228	118,593	—	—	409,821
未能分類資產					<u>1,597</u>
總資產					<u>6,249,916</u>
分類負債	—	94,458	5,435	1,946	101,839
未能分類負債					<u>774,804</u>
總負債					<u>876,643</u>

5. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告—業務分類 (接前頁)

	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	總額 港幣千元
<u>截至二零零六年三月三十一日止年度</u>					
收益	<u>772,116</u>	<u>129,605</u>	<u>31,442</u>	<u>—</u>	<u>933,163</u>
投資物業公平值變更前之分類業績	93,640	93,326	6,055	78,717	271,738
投資物業公平值增加	<u>—</u>	<u>672,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>672,460</u>
分類業績	<u>93,640</u>	<u>765,786</u>	<u>6,055</u>	<u>78,717</u>	<u>944,198</u>
未能分類收入減開支					<u>(12,358)</u>
未計算融資收入及成本前之經營盈利					931,840
融資收入					14,361
融資成本					<u>(4,033)</u>
經營盈利					942,168
應佔聯營公司盈利減虧損	(651)	1,644	—	—	<u>993</u>
除稅前盈利					943,161
稅項					<u>(124,103)</u>
本年度盈利					<u>819,058</u>
資本性開支	—	68,340	2,167	—	70,507
折舊	—	768	2,644	—	3,412
折舊以外之非現金開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,711</u>	<u>1,711</u>
<u>二零零六年三月三十一日結算</u>					
分類資產	—	4,294,807	65,038	510,141	4,869,986
聯營公司	48,630	191,796	—	—	240,426
未能分類資產					<u>5,054</u>
總資產					<u>5,115,466</u>
分類負債	—	60,585	6,141	3,231	69,957
未能分類負債					<u>624,563</u>
總負債					<u>694,520</u>

財務報表附註

5. 收益、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						三月三十一日結算	
	收益		分類業績		資本性開支		總資產	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
香港	188,510	913,113	715,630	857,967	150,326	68,628	5,299,565	4,364,380
新加坡	96,455	3,180	25,751	81,883	892	6	464,867	443,302
中國大陸	19,138	16,870	7,602	4,348	492	1,873	74,066	62,304
	304,103	933,163	748,983	944,198	151,710	70,507	5,838,498	4,869,986
未能分類收入減開支			(8,585)	(12,358)				
未計算融資收入及成本前之經營盈利			740,398	931,840				
融資收入			23,451	14,361				
融資成本			(4,225)	(4,033)				
經營盈利			759,624	942,168				
聯營公司							409,821	240,426
未能分類資產							1,597	5,054
總資產							6,249,916	5,115,466

6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	109,882	123,078
出售投資物業及待售物業淨收益	32,447	93,640
扣除：		
核數師酬金	845	762
物業、機器及設備折舊	3,529	3,412
投資物業開支	26,877	35,439
有關房地產之經營性租約租金	6,908	6,465
撥備減值		
— 應收賬款	367	—
— 可供出售財務資產	—	70
僱員新津成本 (包括董事酬金) (附註9)	32,961	34,744

7. 其他收益，淨額

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產 (附註22)		
- 已實現收益	4,700	446
- 公平值收益	331	—
外幣滙兌淨收益	8,517	1,981
衍生金融工具 (附註23)		
- 已實現虧損	(262)	—
- 公平值(虧損)/收益	(5,383)	3,230
出售機器及設備收益	271	50
其他	1,877	(340)
	<u>10,051</u>	<u>5,367</u>

8. 融資收入及成本

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	23,451	14,361
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(4,621)	(4,033)
減：已被資本化作為投資物業成本之利息開支總額	396	—
	<u>(4,225)</u>	<u>(4,033)</u>
融資收入，淨額	<u>19,226</u>	<u>10,328</u>

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	31,773	30,915
僱員退休福利	1,188	3,829
	<u>32,961</u>	<u>34,744</u>

(a) 退休金—界定供款計劃

本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已付及應付之供款。

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 115,000 元 (2006：港幣 72,000 元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

財務報表附註

(b) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休計劃 之僱主供款 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
執行董事						
周偉偉先生	40	2,236	1,230	225	3,731	4,903
林煥彬先生	40	1,587	536	157	2,320	3,334
陳周薇薇女士	40	390	—	22	452	457
鍾漢城先生	40	697	102	—	839	720
周偉麟先生 (於二零零七年 二月二十七日辭世)	36	944	—	50	1,030	1,534
	196	5,854	1,868	454	8,372	10,948
非執行董事						
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40	20
唐明千先生	40	—	—	—	40	20
	1,880	—	—	—	1,880	1,840
獨立非執行董事						
沈弼男爵	40	—	—	—	40	20
林紀利先生	213	—	—	—	213	160
何福康先生	90	—	—	—	90	40
羅嘉瑞醫生	70	—	—	—	70	20
鮑文先生	140	—	—	—	140	117
	553	—	—	—	553	357
總值	2,629	5,854	1,868	454	10,805	13,145

(c) 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 (2006：四位) 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 (2006：一位) 之薪酬如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
薪金及津貼	901	845
酌情花紅	460	433
退休計劃之僱主供款	40	12
	1,401	1,290

10. 稅項

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(9,836)	(54,525)
海外稅項	(414)	(698)
往年度超額/(不足)準備	195	(5,654)
	(10,055)	(60,877)
遞延稅項支銷 (附註29)	(106,634)	(63,226)
稅項支出	(116,689)	(124,103)

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 17.5% (2006 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

在綜合損益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項港幣 6,121,000 元 (2006 : 港幣 1,067,000 元)。

上列按本集團經營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：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
經營盈利	759,624	942,168
按 17.5% (2006 : 17.5%) 稅率直接計算之稅項	(132,934)	(164,879)
其他國家不同稅率之影響	69	(85)
毋須課稅之收入	16,123	42,180
不能扣稅之開支	(1,033)	(177)
動用早前未有確認之稅務虧損	—	3,029
確認早前未有確認之稅務虧損	—	706
往年度超額/(不足)準備	195	(5,654)
其他差額	891	777
稅項支出	(116,689)	(124,103)

11. 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利列入本公司財務報表內者為港幣 491,799,000 元 (2006 : 港幣 179,143,000 元)。

12. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣 803,636,000 元 (2006 : 港幣 816,627,000 元)，及本年度內已發行股數 259,685,288 股 (2006 : 259,685,288 股) 計算。

由於此兩年度內本公司均無有可能發行且有攤薄效果之股份，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

財務報表附註

13. 股息

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角 (2006：每股港幣九分)	25,969	23,372
擬派末期股息，每股港幣三角 (2006：每股港幣一角九分)	77,905	49,340
	<u>103,874</u>	<u>72,712</u>

董事會於二零零七年七月十九日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣三角。在本公司股東通過派發前，該項擬派末期股息並無於本集團財務報表中列作應付股息，惟將於下一年度列作保留盈利分派。

14. 與關聯方重大交易

除在本財務報表另有披露外，以下為本年度本集團與關聯方在日常業務中進行之重大交易之概要。

(a) 與關聯方交易

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收取關聯公司之管理費 (附註 i)	239	274
利息收入		
– 來自一間投資公司 (附註 20)	196	2,192
– 來自聯營公司 (附註 18(a))	13,541	6,479
付予一間關聯公司之項目管理費用，已被資本化作為投資物業成本 (附註 ii)	<u>(1,800)</u>	<u>(1,800)</u>

(i) 本集團收取之管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。

(ii) 付予關聯公司之項目管理費用乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率繳付。

(b) 與關聯方於結算日之結餘如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款 (附註 18)	346,583	311,312
應付聯營公司賬款及貸款 (附註 18)	(118,416)	(77,915)
應收一間投資公司賬款及貸款 (附註 20)	<u>16</u>	<u>155,313</u>

(c) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理人員乃本公司之執行董事，其本年度之薪酬載於附註 9(b)內。

財務報表附註

16. 投資物業

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	4,023,360	3,828,039
匯兌差額	2,700	963
增購	149,796	67,848
出售	(118,900)	(545,950)
公平值收益	608,344	672,460
年末	<u>4,665,300</u>	<u>4,023,360</u>

投資物業之賬面值分析如下：

	集團	
	2007 HK\$'000	2006 HK\$'000
香港：		
中期租約	4,665,300	3,951,450
海外：		
長期租約	—	71,910
	<u>4,665,300</u>	<u>4,023,360</u>

- (a) 在香港之投資物業 (農地除外)於二零零七年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零七年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。此兩間估值師皆為獨立估值師。所有物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 若干投資物業已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。該等物業之賬面值總額為港幣 4,444,800,000 元 (2006：港幣 1,150,900,000 元)。

17. 附屬公司

	本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
非上市股份－原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,507,919	3,333,064
減：準備	(330,076)	(571,791)
	<u>3,177,844</u>	<u>2,761,274</u>

- (a) 應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。
- (b) 附屬公司之詳情載於第 112 頁。

18. 聯營公司

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應佔聯營公司資產淨值	181,654	7,029
應收聯營公司賬款及貸款 (附註 a)	346,583	311,312
應付聯營公司賬款及貸款 (附註 b)	(118,416)	(77,915)
	<u>409,821</u>	<u>240,426</u>
投資原值—非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
<u>三月三十一日結算</u>		
非流動資產	1,020,490	519,477
流動資產	128,776	38,682
流動負債	(65,176)	(37,122)
非流動負債	(902,436)	(514,008)
	<u>181,654</u>	<u>7,029</u>
<u>截至三月三十一日止年度</u>		
收益	3,489	6,318
除稅後盈利減虧損	<u>173,822</u>	<u>993</u>

(a) 應收聯營公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除總值港幣 9,019,000 元 (2006 : 港幣 9,019,000 元) 為免息外，應收聯營公司賬款及貸款之利息乃按一般市場利率或雙方訂定之固定息率計算。

(b) 應付聯營公司之貸款及賬款均為無抵押、免息、亦無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於第 113 頁。

19. 可供出售財務資產

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	213,926	300,651
增購	79,203	—
一間投資公司作出之分派	—	(96,716)
減值準備	—	(70)
公平值增加轉撥至權益	195,526	10,061
其他	1,793	—
年末	<u>490,448</u>	<u>213,926</u>
可供出售財務資產包括如下：		
海外上市產業信託基金投資	321,071	148,588
非上市股份投資	147,585	65,338
管理資金	21,792	—
	<u>490,448</u>	<u>213,926</u>

可供出售財務資產主要以新加坡元為面額。面值港幣 239,479,000 元 (2006 : 港幣 148,588,000 元) 之產業信託基金投資已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。

財務報表附註

20. 應收貸款及款項

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	155,313	137,381
增購	887	17,932
還款	(156,184)	—
年末	<u>16</u>	<u>155,313</u>

上列均為應收一間投資公司之貸款及款項。該等貸款及款項以新加坡元為面額、無抵押、亦無指定還款期。於二零零六年三月三十一日結算時，有港幣18,398,000元乃按6.25%之年息率計算利息。除此之外，其他應收該投資公司之貸款及款項皆為免息。於二零零六年三月三十一日結算時，該等貸款及款項之償還次序均置於該投資公司之銀行負債之後。

21. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應收賬款扣除撥備	6,280	7,103	—	—
其他應收款項	2,458	3,785	—	—
按金	3,537	3,261	—	—
預付賬款	1,451	1,357	240	226
	<u>13,726</u>	<u>15,506</u>	<u>240</u>	<u>226</u>

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。應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
即期—45日	4,828	4,826
46日—90日	1,046	1,541
超過90日	406	736
	<u>6,280</u>	<u>7,103</u>

應收賬款及其他應收款項之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
港元	9,434	11,274
新加坡元	1,048	326
人民幣	3,244	3,906
	<u>13,726</u>	<u>15,506</u>

22. 按公平值透過損益列賬財務資產

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
股票掛鈎票據	31,303	—
一項本港上市產業信託基金	4,440	—
	<u>35,743</u>	<u>—</u>

股票掛鈎票據及產業信託基金分別以美元及港元為面額。

在綜合現金流量表內，按公平值透過損益表列賬之財務資產之增減，乃在經營活動一節中列為營運資金變動之組成部份（附註36(a)）。按公平值透過損益列賬之財務資產之公平值變動列為其他收益，淨額（附註7）。

23. 衍生金融工具

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
衍生財務(負債)/資產，淨額		
– 利率掉期合約	<u>(3,983)</u>	<u>1,863</u>

(a) 利率掉期合約之名義本金總額為港幣 1,050,000,000 元 (2006 : 港幣 380,000,000 元)。

(b) 所有利率掉期合約均未符合會計準則第 39 號內對沖會計之應用條件。

24. 銀行結餘及現金

	集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
結存於銀行及手頭現金	12,984	8,402	26	34
短期銀行存款	<u>588,643</u>	<u>421,388</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>601,627</u>	<u>429,790</u>	<u>26</u>	<u>34</u>

短期銀行存款平均實際年利率為 4.0% (2006 : 3.8%)，平均 32 天 (2006 : 32 天) 到期。

財務報表附註

25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
應付賬款	36,377	1,657	—	—
其他應付款項	5,452	7,591	—	11
已收按金	21,549	20,789	—	—
應計費用	3,309	5,125	322	225
	<u>66,687</u>	<u>35,162</u>	<u>322</u>	<u>236</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
即期至 45 天	35,950	1,514
46 — 90 天	427	143
	<u>36,377</u>	<u>1,657</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
港元	61,103	29,367
新加坡元	4,808	4,140
人民幣	776	1,655
	<u>66,687</u>	<u>35,162</u>

26. 銀行貸款及透支

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
銀行透支	171	12
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 27)	—	2,397
	<u>171</u>	<u>2,409</u>

27. 長期銀行貸款

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
銀行貸款—有抵押	100,381	39,551
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 26)	—	(2,397)
	<u>100,381</u>	<u>37,154</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	—	2,397
第二年內	—	37,154
第三至第五年內	60,228	—
第五年後	40,153	—
	<u>100,381</u>	<u>39,551</u>

長期銀行貸款皆以港元為面額。若干賬面值為港幣 4,444,800,000 元之投資物業 (2006：港幣 1,150,900,000 元) 已抵押予銀行作為本集團向銀行取得長期貸款之抵押品。

銀行貸款平均實際年利率為 4.64% (2006：4.69%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

28. 其他長期貸款

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	<u>35,308</u>	<u>35,378</u>

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、亦無指定還款期。

其他長期貸款之公平值約為港幣 33,869,000 元 (2006：港幣\$33,784,000 元)。

財務報表附註

29. 遞延稅項

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	521,244	458,018
在綜合損益表中支銷 (附註 10)	106,634	63,226
年末	<u>627,878</u>	<u>521,244</u>

遞延稅項採用負債法就暫時性差按主要稅率 17.5% (2006 : 17.5%) 作全數撥備。

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。於二零零七年三月三十一日結算時，本集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入 (2006 : 無)。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		準備		總值	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	11,007	10,341	18	—	11,025	10,341
在綜合損益表中(支銷)/貸記	(973)	666	16	18	(957)	684
年末	<u>10,034</u>	<u>11,007</u>	<u>34</u>	<u>18</u>	<u>10,068</u>	<u>11,025</u>

遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總值	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	30,909	29,258	501,360	439,101	532,269	468,359
在綜合損益表中支銷	1,651	1,651	104,026	62,259	105,677	63,910
年末	<u>32,560</u>	<u>30,909</u>	<u>605,386</u>	<u>501,360</u>	<u>637,946</u>	<u>532,269</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，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	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
遞延稅項資產	(1,597)	(3,191)
遞延稅項負債	<u>629,475</u>	<u>524,435</u>
	<u>627,878</u>	<u>521,244</u>

30. 股本

	每股面值港幣一分之 普通股份	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零六年及二零零七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：		
二零零六年及二零零七年三月三十一日結餘	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

31. 儲備

	集團					
	繳入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零六年四月一日結餘	<u>769,080</u>	<u>166,118</u>	<u>(20,965)</u>	<u>—</u>	<u>3,501,686</u>	<u>4,415,919</u>
折算產生之匯兌差額	—	—	16,490	—	—	16,490
可供出售財務資產之公平值增加	—	195,297	—	—	—	195,297
應佔一間聯營公司儲備	—	—	—	113	—	113
本年度盈利	—	—	—	—	803,636	803,636
已派上年度末期股息	—	—	—	—	(49,340)	(49,340)
已派中期股息 (附註 13)	—	—	—	—	(25,969)	(25,969)
	<u>—</u>	<u>195,297</u>	<u>16,490</u>	<u>113</u>	<u>728,327</u>	<u>940,227</u>
二零零七年三月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>361,415</u>	<u>(4,475)</u>	<u>113</u>	<u>4,230,013</u>	<u>5,356,146</u>
代表：						
擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	77,905	77,905
其他	<u>769,080</u>	<u>361,415</u>	<u>(4,475)</u>	<u>113</u>	<u>4,152,108</u>	<u>5,278,241</u>
二零零七年三月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>361,415</u>	<u>(4,475)</u>	<u>113</u>	<u>4,230,013</u>	<u>5,356,146</u>

財務報表附註

31. 儲備 (接前頁)

	集團					總值 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
二零零五年四月一日結餘	839,195	28,981	228,493	(21,834)	2,656,078	3,730,913
折算產生之匯兌差額	—	—	—	869	—	869
出售待售物業時轉撥 可供出售財務資產之 公平值增加	—	(28,981)	—	—	28,981	—
一項非上市投資作出分派時變現之儲備	—	—	10,061	—	—	10,061
本年度盈利	—	—	(72,436)	—	—	(72,436)
已派上年度末期股息	(46,743)	—	—	—	816,627	816,627
已派中期股息 (附註 13)	(23,372)	—	—	—	—	(23,372)
	<u>(70,115)</u>	<u>(28,981)</u>	<u>(62,375)</u>	<u>869</u>	<u>845,608</u>	<u>685,006</u>
二零零六年三月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>—</u>	<u>166,118</u>	<u>(20,965)</u>	<u>3,501,686</u>	<u>4,415,919</u>
代表：						
擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	49,340	49,340
其他	<u>769,080</u>	<u>—</u>	<u>166,118</u>	<u>(20,965)</u>	<u>3,452,346</u>	<u>4,366,579</u>
二零零六年三月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>—</u>	<u>166,118</u>	<u>(20,965)</u>	<u>3,501,686</u>	<u>4,415,919</u>

31. 儲備 (接前頁)

	本公司		
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零六年三月三十一日結餘	2,607,867	150,835	2,758,702
本年度盈利	—	491,799	491,799
轉撥	241,715	(241,715)	—
已派上年度末期股息	—	(49,340)	(49,340)
已派中期股息 (附註 13)	—	(25,969)	(25,969)
二零零七年三月三十一日結餘	<u>2,849,582</u>	<u>325,610</u>	<u>3,175,192</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註 13)	—	77,905	77,905
其他	2,849,582	247,705	3,097,287
二零零七年三月三十一日結餘	<u>2,849,582</u>	<u>325,610</u>	<u>3,175,192</u>
二零零五年三月三十一日結餘	2,631,915	17,759	2,649,674
本年度盈利	—	179,143	179,143
轉撥	46,067	(46,067)	—
已派上年度末期股息	(46,743)	—	(46,743)
已派中期股息 (附註 13)	(23,372)	—	(23,372)
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註 13)	—	49,340	49,340
其他	2,607,867	101,495	2,709,362
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</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建議分派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。

32. 未來租金收入

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：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
一年內	88,778	78,495
一年後但五年內	<u>40,289</u>	<u>40,664</u>
	<u>129,067</u>	<u>119,159</u>

財務報表附註

33. 資本支出承擔

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	1,429,151	98,499
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	679,030	544,351
	2,108,181	642,850

34. 租務承擔

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：

	集團	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
一年內	11,776	6,418
一年後但五年內	1,715	5,200
	13,491	11,618

35. 財務擔保合約

本集團及本公司提供之財務擔保面值分析如下：

	集團		本公司	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保 (附註(ii))	—	—	1,988,500	1,129,283
為銀行提供予聯營公司之融資作擔保及完工承諾， 按本集團持有之股權按比例作出 (附註(iii))	527,883	—	527,883	—
為銀行提供予一間投資公司之融資作彌償， 該項彌償按本集團持有之股權按比例作出 (附註(iii))	123,624	115,056	—	—
	651,507	115,056	2,516,383	1,129,283

- (i) 本公司董事會認為於結算日本集團及本公司不可能就上述任何擔保被申索。本公司董事會認為該等擔保合約之公平值對本集團不會構成重大影響，故以上披露之財務擔保合約均無於本集團及本公司之財務報表內被確認入賬。
- (ii) 本公司就銀行提供予附屬公司合共港幣 1,988,500,000 元 (2006：港幣 1,129,283,000 元) 之融資作擔保，該等融資中有港幣 100,381,000 元 (2006：港幣 39,551,000 元) 已被附屬公司動用。
- (iii) 本集團就銀行提供予聯營公司及一間投資公司之融資分別作出港幣 527,883,000 元 (2006：無) (全數由本公司作出) 及港幣 123,624,000 元 (2006：港幣 115,056,000 元) 之擔保，該等融資中分別有港幣 341,324,000 元 (2006：無) 及港幣 86,537,000 元 (2006：港幣 90,319,000 元) 已被聯營公司及投資公司動用。

36. 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

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
經營盈利	759,624	942,168
投資物業公平值增加	(608,344)	(672,460)
物業、機器及設備折舊	3,529	3,412
出售投資物業、待售物業及機器及設備收益	(32,718)	(93,690)
可供出售財務資產減值撥備	—	70
衍生金融工具公平值及已實現虧損/(收益)	5,645	(3,230)
利息收入	(37,188)	(23,032)
利息開支	4,225	4,033
股息收入	(8,437)	(79,483)
營運資金變動前之經營盈利	86,336	77,788
應收賬款及其他應收款項減少	1,531	368
按公平值透過損益列賬財務資產增加	(35,743)	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(6,353)	(6,354)
經營產生之現金流入淨額	<u>45,771</u>	<u>71,802</u>

(b) 融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
年初	2,431	(20)	74,929	289,632
匯兌差額	55	20	—	—
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	13,350	2,431	—	—
派發予一間附屬公司少數股東之股息	(1,305)	—	—	—
融資所得之現金流入/(流出)	—	—	60,760	(214,703)
年末	<u>14,531</u>	<u>2,431</u>	<u>135,689</u>	<u>74,929</u>

(c) 銀行及其他貸款分析

	2007 港幣千元	2006 港幣千元
長期銀行貸款 (附註 27)	100,381	39,551
其他長期貸款 (附註 28)	35,308	35,378
	<u>135,689</u>	<u>74,929</u>

附屬公司及聯營公司

二零零七年三月三十一日
實益持有股權百分率

附屬公司	已發行股本		實益持有股權百分率			主要業務	附註
			集團	本公司			
南聯地產財務有限公司	普通股份	港元	2	100	100	集團財務公司	
南聯地產(香港)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份	港元	1,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	200,000	—	—		4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份	港元	18	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	2	—	—		4
始都有限公司	普通股份	港元	90,000	100	—	地產投資	
	遞延股份	港元	10,000	—	—		4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	投資	3
怡生物業管理有限公司	普通股份	港元	200	100	—	物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份	港元	20	100	—	暫無營業	
	遞延股份	港元	15,000,000	—	—		4
Grandwick Investment Limited	普通股份	港元	1	100	—	暫無營業	
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	—	暫無營業	
億聯物業管理有限公司	普通股份	港元	1	100	—	物業管理	
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	—	地產投資	
	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 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	地產投資	
Curlw International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	控股投資	2
Winance Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	暫無營業	2
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份	港元	1,000	100	—	控股投資	
達洋地產投資有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1,000	100	—	控股投資	3
百草堂貨倉有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1,000	95	—	控股投資	3
華南冷藏制冰(深圳)有限公司 (中國大陸註冊)(外商獨資企業)	普通股份	美元	5,000,000	95	—	冷藏倉儲	2

附屬公司及聯營公司 (接前頁)

二零零七年三月三十一日
實益持有股權百分率

聯營公司	已發行股本		實益持有股權百分率			主要業務	附註
			集團	本公司			
Javary Limited	普通股份	港元	300	33.3	—	地產投資	2
鵬金發展有限公司	普通股份	港元	100	20	—	地產發展	
蘇州國際貿易中心有限公司 (中國大陸註冊)	普通股份	美元	6,500,000	24.8	—	地產投資及發展	2
達洋貿易有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	2	50	—	控股投資	3
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	100	20	—	控股投資	2
永錠有限公司	普通股份	港元	100	30	—	地產投資	
Winquest Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	1,000,000	30	—	地產投資	
Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	10	20	—	控股投資	

- 除另行列出外，各公司皆在本港註冊成立。在中國大陸及新加坡註冊成立之公司均在當地經營業務，其他公司主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。
- 此等公司之財務報表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 125,365,000 元 (2006 : 港幣 70,392,000 元) 及港幣 159,074,000 元 (2006 : 港幣 9,483,000 元)。
- 此等公司之財務報表未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後虧損之總額分別為港幣 2,620,000 元 (2006 : 港幣 2,375,000 元) 及港幣 20,000 元 (2006 : 港幣 903,000 元)。
- 此等遞延股份由南聯實業有限公司及／或其附屬公司持有，實際上持有人無權獲派股息、收取股東會議通告、出席股東大會或在會上投票；而在發行遞延股份之公司清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。

物業概要

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面 總面積 (平方呎)	施工階段	物業種類	本集團 所佔實益
投資物業：						
香港新界葵涌 丈量約 444 約地段 299 號 和宜合道六十三至七十三號 麗晶中心	2047	103,500	658,413 (所餘部份)	已建成	工業、貨倉	95.24%
香港新界荃灣 荃灣內地段 28 號之餘段 青山道 503-515 號及沙咀道 1-9 號 永南貨倉大廈	2047	50,804	497,140	已建成	工業、貨倉	100%
香港新界葵涌 葵涌市地段 342 號 葵喜街 18-24 號及葵樂街 13-19 號 樂基工業大廈	2047	30,713	292,520	已建成	工業、貨倉	100%
香港九龍觀塘 觀塘內地段 242 號 A 段及餘段 巧明街 102 號 城東誌	2047	95,940	1,151,000 (約數)	預期在 2008 下半年竣工	辦公室	100%
香港新界 大嶼山及坪洲 共 161 段農地	2047	540,167	—	空置	農地	100%
自用之物業：						
中華人民共和國 廣東省 深圳 蛇口工業區 南港大道 華南冷庫	2015	215,720	381,699	已建成	冷藏倉庫	95%

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

二零零七年三月三十一日結算

向實體提供之貸款

於二零零七年三月三十一日結算，本集團並無向實體提供貸款乃超逾本集團約港幣 6,249,916,000 元總資產之 8% 者。因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 13.20 條之披露規定於當日並不適用於本公司。

聯屬公司之合併資產負債表

於二零零七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營公司）提供之貸款及就聯屬公司之利益而作出之擔保，合共超逾本集團當日總資產之 8%。根據上市規則第 13.22 條，本集團聯屬公司於二零零七年三月三十一日之合併資產負債表及本集團應佔權益披露如下：

	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	728,074	218,754
租賃土地	255,484	51,097
其他物業、機器及設備	43,668	10,830
發展中物業	2,331,891	593,730
聯營公司	138,315	27,663
流動資產淨值	369,047	63,601
附屬公司少數股東權益	(67,434)	(13,487)
長期銀行貸款	(1,858,888)	(485,553)
其他長期貸款	(212,788)	(42,558)
遞延稅項負債	(62,108)	(14,257)
應付股東賬款及貸款	(1,400,045)	(346,582)
應收股東賬款及貸款	603,920	118,416
	<u>869,136</u>	<u>181,654</u>

五年財務摘要

	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
集團業績					
截至三月三十一日止年度					
收益	<u>304,103</u>	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>	<u>220,813</u>	<u>312,124</u>
本公司股東應佔盈利	<u>803,636</u>	<u>816,627</u>	<u>459,809</u>	<u>99,342</u>	<u>115,812</u>
綜合資產負債表撮要					
三月三十一日結算					
物業、機器及設備	31,638	32,091	2,231,990	926,849	500,168
投資物業	4,665,300	4,023,360	1,628,039	1,750,711	1,678,096
聯營公司	409,821	240,426	19,558	106,911	54,687
可供出售財務資產	490,448	213,926	—	—	—
應收貸款及款項	16	155,313	—	—	—
其他投資	—	—	438,176	582,155	607,316
遞延稅項資產	1,597	3,191	5,675	6,766	2,299
流動資產淨值	<u>539,617</u>	<u>349,606</u>	<u>83,523</u>	<u>48,885</u>	<u>17,750</u>
總資產減流動負債	<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>
股本	2,596	2,596	2,596	2,596	2,596
其他儲備	1,126,133	914,233	3,025,071	2,174,879	1,785,546
保留盈利	4,152,108	3,452,346	660,610	200,801	129,280
擬派末期股息	77,905	49,340	46,743	18,178	12,984
本公司股東應佔權益	<u>5,358,742</u>	<u>4,418,515</u>	<u>3,735,020</u>	<u>2,396,454</u>	<u>1,930,406</u>
附屬公司少數股東權益	<u>14,531</u>	<u>2,431</u>	<u>(20)</u>	<u>(11,381)</u>	<u>(24,933)</u>
總權益	<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>	<u>1,905,473</u>
長期銀行貸款	100,381	37,154	172,848	645,633	643,955
其他長期貸款	35,308	35,378	35,420	145,496	155,717
遞延稅項負債	<u>629,475</u>	<u>524,435</u>	<u>463,693</u>	<u>246,075</u>	<u>155,171</u>
動用資金	<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>