



**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

股份代號：1036

# 中期報告

截至二零零七年九月三十日止六個月

## 公司資料

### 董事會

鄭維志 GBS, JP<sup>☆#</sup>  
周偉偉  
沈弼男爵 CBE<sup>★</sup>  
林紀利 OBE<sup>★</sup>  
羅嘉瑞 GBS, JP<sup>★</sup>  
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP<sup>★</sup>  
鄭維新 SBS, JP<sup>☆#</sup>  
唐明千<sup>☆</sup>  
林煥彬  
陳周薇薇  
鍾漢城  
區慶麟

<sup>★</sup>獨立非執行董事

<sup>☆</sup>非執行董事

<sup>#</sup>交替董事：馮靜雯

### 審核委員會

林紀利 OBE  
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP  
鄭維志 GBS, JP<sup>#</sup>

<sup>#</sup>交替委員：馮靜雯

### 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<sup>▲</sup>  
鄭維志 GBS, JP

<sup>▲</sup>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

香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

P. O. Box 309, Uglan 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>

## 中期業績

董事會欣然提呈本集團截至二零零七年九月三十日止六個月（「此半年度」）之未經審核之簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表與於二零零七年九月三十日結算之未經審核簡明綜合資產負債表，隨附有關之附註說明（統稱「中期賬目」）。中期賬目已經本公司審核委員會審閱。

### 未經審核簡明綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		2007 港幣千元	2006 港幣千元
<b>收益</b>	3	<b>77,241</b>	103,114
銷售成本		<u>(23,995)</u>	<u>(47,390)</u>
毛利		<b>53,246</b>	55,724
其他收入	3	<b>23,829</b>	11,489
銷售開支		<b>(938)</b>	(1,306)
行政開支		<b>(17,743)</b>	(16,024)
投資物業公平值增加		<b>209,529</b>	340,341
其他收益，淨額	4	<b>127,859</b>	1,854
其他經營開支		<u>(588)</u>	<u>(668)</u>
		<b>395,194</b>	391,410
融資收入		<b>15,860</b>	10,143
融資成本		<u>(98)</u>	<u>(2,107)</u>
<b>經營盈利</b>	3,5	<b>410,956</b>	399,446
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>23,792</u>	<u>140,470</u>
<b>除稅前盈利</b>		<b>434,748</b>	539,916
稅項	6	<u>(66,037)</u>	<u>(64,348)</u>
<b>期內盈利</b>		<u><b>368,711</b></u>	<u>475,568</u>
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>365,408</b>	474,016
附屬公司少數股東權益		<u>3,303</u>	<u>1,552</u>
		<u><b>368,711</b></u>	<u>475,568</u>
		港元	港元
<b>每股盈利</b>	7	<u><b>1.41</b></u>	<u>1.83</u>
		港幣千元	港幣千元
<b>股息</b>	8	<u><b>31,162</b></u>	<u>25,969</u>

未經審核簡明綜合資產負債表  
二零零七年九月三十日結算

	附註	未經審核 30/9/2007 港幣千元	經審核 31/3/2007 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	31,874	31,638
投資物業	11	5,074,300	4,665,300
聯營公司		406,308	409,821
可供出售財務資產		485,173	490,448
應收貸款及款項		—	16
遞延稅項資產		1,165	1,597
		<u>5,998,820</u>	<u>5,598,820</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	12	20,158	13,726
按公平值透過損益列賬財務資產		41,906	35,743
衍生金融工具		8,056	—
銀行結餘及現金		642,972	601,627
		<u>713,092</u>	<u>651,096</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	13	94,412	66,687
衍生金融工具		—	3,983
銀行貸款及透支	14	—	171
應付稅項		66,456	40,638
		<u>160,868</u>	<u>111,479</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>552,224</u>	<u>539,617</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,551,044</u>	<u>6,138,437</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	15	182,617	100,381
其他長期貸款		35,275	35,308
遞延稅項負債		666,767	629,475
		<u>884,659</u>	<u>765,164</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,666,385</u>	<u>5,373,273</u>
股本		2,596	2,596
其他儲備		1,128,520	1,126,133
保留盈利		4,486,354	4,152,108
擬派末期股息		—	77,905
宣派中期股息		31,162	—
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>5,648,632</u>	<u>5,358,742</u>
附屬公司少數股東權益		17,753	14,531
<b>總權益</b>		<u>5,666,385</u>	<u>5,373,273</u>

未經審核簡明綜合權益變動表  
截至二零零七年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	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	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
二零零七年四月一日結餘	2,596	769,080	361,415	(4,475)	113	4,230,013	5,358,742	14,531	5,373,273
折算產生之匯兌差額	—	—	—	4,108	—	—	4,108	41	4,149
出售可供出售財務資產時 變現之儲備	—	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)	(160)	(3,196)
可供出售財務資產之 公平值增加	—	—	1,346	—	—	—	1,346	38	1,384
所佔一間聯營公司儲備	—	—	—	—	(31)	—	(31)	—	(31)
直接確認於權益內之 盈利/(虧損)淨額	—	—	(1,690)	4,108	(31)	—	2,387	(81)	2,306
	2,596	769,080	359,725	(367)	82	4,230,013	5,361,129	14,450	5,375,579
期內盈利	—	—	—	—	—	365,408	365,408	3,303	368,711
已派股息	—	—	—	—	—	(77,905)	(77,905)	—	(77,905)
二零零七年九月三十日結餘	2,596	769,080	359,725	(367)	82	4,517,516	5,648,632	17,753	5,666,385
二零零六年四月一日結餘	2,596	769,080	166,118	(20,965)	—	3,501,686	4,418,515	2,431	4,420,946
折算產生之匯兌差額	—	—	—	9,807	—	—	9,807	—	9,807
可供出售財務資產之 公平值增加	—	—	23,354	—	—	—	23,354	—	23,354
直接確認於權益內之 盈利淨額	—	—	23,354	9,807	—	—	33,161	—	33,161
	2,596	769,080	189,472	(11,158)	—	3,501,686	4,451,676	2,431	4,454,107
期內盈利	—	—	—	—	—	474,016	474,016	1,552	475,568
已派股息	—	—	—	—	—	(49,340)	(49,340)	—	(49,340)
二零零六年九月三十日結餘	2,596	769,080	189,472	(11,158)	—	3,926,362	4,876,352	3,983	4,880,335

未經審核簡明綜合現金流量表  
截至二零零七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	31,491	31,436
投資活動所得之現金淨額	3,061	55,575
融資活動所得/(所耗)之現金淨額	4,297	(14,444)
匯率變動之影響	<u>2,667</u>	<u>8,777</u>
現金及現金等值物增加	41,516	81,344
現金及現金等值物四月一日結餘	<u>601,456</u>	<u>429,778</u>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>642,972</u>	<u>511,122</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行存款結餘及現金	<u>642,972</u>	<u>511,122</u>

## 未經審核中期賬目附註

### 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（「聯交所」）上市，其註冊辦事處為 P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。本集團亦不時參與地產發展活動。

本公司董事會已於二零零七年十二月十三日批准刊發此未經審核中期賬目。

### 2. 編製基礎及會計政策

此未經審核中期賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及聯交所之證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

中期賬目應連同截至二零零七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，除下文所述外，本集團所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零七年三月三十一日止年度之年度賬目時所採用者一致。

在此半年度，本集團採納若干由香港會計師公會頒佈，於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋：

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| • 香港會計準則第1號（修訂本）          | 財務報表呈報－資本披露    |
| • 香港財務報告準則第7號             | 金融工具－披露        |
| • 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 |
| • 香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第9號  | 重新評估嵌入衍生工具     |
| • 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      |

採納此等新訂或經修訂準則及詮釋並未對本集團之會計政策、中期業績及財務狀況造成任何重大影響。而採納香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號將須於年度財務報表作出額外披露。

本集團並無採納下列已頒佈但尚未在此半年度生效之新訂或經修訂準則或詮釋：

- 香港會計準則第23號（經修訂）－ 借貸成本
- 香港財務報告準則第8號－ 經營分類

董事預期採納該等準則或詮釋將不會導致本集團之會計政策產生重大變動。

未經審核中期賬目附註

3. 收益、收入及分類資料

此半年度經確認之收益及收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
收益		
出售投資物業	—	28,211
租務及物業管理	60,313	56,506
倉庫業務	16,928	18,397
	<u>77,241</u>	<u>103,114</u>
其他收入		
股息收入		
— 來自一項非上市投資	8,921	—
— 來自上市產業信託基金	6,140	3,845
貸款利息收入		
— 來自一間投資公司	—	194
— 來自聯營公司	7,737	6,716
其他	1,031	734
	<u>23,829</u>	<u>11,489</u>
	<u>101,070</u>	<u>114,603</u>





未經審核中期賬目附註

3. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元	2007 港幣千元	2006 港幣千元
香港	67,741	91,496	259,590	387,672
新加坡	1,798	1,682	118,490	4,835
中國大陸	7,702	9,936	7,305	2,866
	<b>77,241</b>	<b>103,114</b>	<b>385,385</b>	<b>395,373</b>
未能分類收入減開支			<b>9,809</b>	(3,963)
未計算融資收入及成本前之經營盈利			<b>395,194</b>	391,410
融資收入			<b>15,860</b>	10,143
融資成本			<b>(98)</b>	(2,107)
經營盈利			<b>410,956</b>	<b>399,446</b>

4. 其他收益，淨額

	截至九月三十日止六個月	
	2007 港幣千元	2006 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
— 已實現收益	198	2,987
— 公平值收益/(虧損)	2,077	(2,007)
可供出售財務資產之已實現收益	109,893	—
外幣滙兌淨收益	3,120	1,775
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	12,371	(1,058)
出售機器及設備收益	193	298
其他	7	(141)
	<b>127,859</b>	<b>1,854</b>

## 未經審核中期賬目附註

### 5. 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	
	2007	2006
	港幣千元	港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	58,586	53,163
出售投資物業淨收益	—	4,699
<b>扣除：</b>		
物業、機器及設備折舊	1,762	1,717
僱員薪津成本	15,111	14,894
投資物業開支	13,921	12,881
經營性租約 — 房地產租金	3,512	3,434

### 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	2007	2006
	港幣千元	港幣千元
<b>當期稅項：</b>		
香港利得稅	(8,445)	(4,635)
海外稅項	(19,868)	(90)
往年度超額準備	—	146
	<u>(28,313)</u>	<u>(4,579)</u>
遞延稅項	<u>(37,724)</u>	<u>(59,769)</u>
稅項支出	<u>(66,037)</u>	<u>(64,348)</u>

香港利得稅乃按此半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。

### 7. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度本公司股東應佔盈利港幣 365,408,000 元 (2006 : 港幣 474,016,000 元)，及此半年度內已發行股數 259,685,288 股 (2006 : 259,685,288 股) 計算。

由於此半年度結算時本公司並無 (2006 : 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。

## 未經審核中期賬目附註

### 8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	2007	2006
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分（2006：每股港幣一角）	<u>31,162</u>	<u>25,969</u>

董事會於二零零七年十二月十三日舉行之會議上，宣派截至二零零七年十二月三十一日止九個月之中期股息每股港幣一角二分。該項宣派之中期股息並無於本中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零八年十二月三十一日止年度之儲備分派。

### 9. 與關聯方重大交易

以下為本集團此半年度在日常業務中與關聯方進行重大交易之概要。

#### (a) 與關聯方之交易

	截至九月三十日止六個月	
	2007	2006
	港幣千元	港幣千元
收取關聯公司之管理費用（附註 i）	76	137
來自一間投資公司之利息收入	—	194
來自聯營公司之利息收入	7,737	6,716
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>(900)</u>	<u>(900)</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) 與關聯方之結餘

	30/9/2007	31/3/2007
	港幣千元	港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款	353,905	346,583
應付聯營公司賬款及貸款	(153,373)	(118,416)
應收一間投資公司賬款及貸款	<u>—</u>	<u>16</u>

應收聯營公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除合計有港幣 9,019,000 元（31/3/2007：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通行市場利率或雙方訂定之定息計算。

應付聯營公司之賬款及貸款為無抵押、免息及無指定還款期。

## 未經審核中期賬目附註

### 10. 物業、機器及設備

此半年度內，本集團購入共港幣 1,223,000 元 (2006 : 港幣 1,206,000 元) 及出售賬面淨值共港幣 22,000 元 (2006 : 港幣 237,000 元) 之物業、機器及設備。

### 11. 投資物業

此半年度內，有港幣 199,471,000 元 (2006 : 港幣 57,379,000 元) 之開支被資本化作為投資物業成本。此半年度內並無出售投資物業 (2006 : 港幣 23,160,000 元)。

投資物業乃按二零零七年九月三十日之公開市場價值列賬。該公開市場價值由本公司董事參照獨立物業估值師編製之有限範圍估值報告作出評估。

### 12. 應收賬款及其他應收款項

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
應收賬款扣除撥備	8,067	6,280
其他應收款項	3,180	2,458
按金	7,262	3,537
預付賬款	1,649	1,451
	<u>20,158</u>	<u>13,726</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：

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
即期至 30 天	4,740	2,463
31-90 天	3,023	3,411
超過 90 天	304	406
	<u>8,067</u>	<u>6,280</u>

未經審核中期賬目附註

13. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
應付賬款	59,886	36,377
其他應付款項	6,104	5,452
已收按金	22,683	21,549
應計費用	5,739	3,309
	<u>94,412</u>	<u>66,687</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
即期至 30 天	59,339	35,706
31–90 天	547	671
	<u>59,886</u>	<u>36,377</u>

14. 銀行貸款及透支

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
銀行透支	—	171
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 15)	—	—
	<u>—</u>	<u>171</u>

15. 長期銀行貸款

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
銀行貸款—有抵押	182,617	100,381
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 14)	—	—
	<u>182,617</u>	<u>100,381</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	—	—
第二年內	18,262	—
第三至第五年內	109,570	60,228
第五年後	54,785	40,153
	<u>182,617</u>	<u>100,381</u>

長期銀行貸款皆以港元為面額。若干於二零零七年九月三十日結算時賬面值為港幣 4,845,510,000 元之投資物業 (31/3/2007：港幣 4,444,800,000 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。

長期銀行貸款平均實際年利率為 5.23% (31/3/2007：4.64%)。長期銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

## 未經審核中期賬目附註

### 16. 資本支出承擔

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
<b>投資物業</b>		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	1,230,109	1,429,151
<b>投資聯營公司</b>		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	670,368	679,030
	<u>1,900,477</u>	<u>2,108,181</u>

### 17. 租務承擔

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：

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
一年內	8,370	11,776
一年後但五年內	112	1,715
	<u>8,482</u>	<u>13,491</u>

### 18. 財務擔保合約

本集團提供之財務擔保面值分析如下：

	30/9/2007 港幣千元	31/3/2007 港幣千元
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各別作出	650,990	527,883
為銀行提供予一間投資公司融資作彌償，按本集團持有之12% 實益股權按比例作出	—	123,624
	<u>650,990</u>	<u>651,507</u>

### 19. 結算日後事項

於二零零七年十一月二十二日，本公司及其附屬公司南聯地產(香港)有限公司與 Allied Effort Limited(「買方」)與富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)及其附屬公司 USI Properties International Limited(「USIPI」)訂立三份有條件買賣協議(「該等協議」)。根據該等協議，USIPI 已同意出售而買方已同意購買永聯基地產有限公司及 Grandeur Investments Limited 之全部已發行股本及永錠有限公司已發行股本之 70% (即本集團尚未擁有之永錠有限公司全部剩餘已發行股本)及若干相關股東貸款，現金總代價為港幣 1,125,000,000 元，惟須分別根據目標公司於完成日期各自經審核之資產淨值(已按該等協議之規定作出調整)為基準向上或向下(視乎情況而定)調整。

所收購之目標公司在香港擁有三幢物業—即位於新蒲崗之裕美工業中心、位於九龍灣之瑞興中心及位於灣仔之 W Square。富聯國際為本公司之控股公司，並連同其附屬公司持有本公司已發行股本約 79.26%。根據上市規則，收購目標公司合共構成本公司之一項主要及關連交易，並須在本公司將於二零零七年十二月二十一日舉行之股東特別大會上獲得獨立股東批准。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

此半年度本集團未經審核之總營業額為港幣 77.2 百萬元，二零零六年同期為港幣 103.1 百萬元。此半年度並無出售物業為營業額減少之主要原因。此半年度本集團未經審核之除稅後盈利為港幣 368.7 百萬元，較去年同期之港幣 475.6 百萬元減少港幣 106.9 百萬元。主要原因為此半年度投資物業公平值增加較二零零六年同期減少達港幣 130.8 百萬元。兩期業績之比較，將於下文詳加分析。

### 出售物業

此半年度並無出售物業。二零零六年同期售出葵涌麗晶中心若干單位，產生營業額港幣 28.2 百萬元及分類盈利港幣 4.7 百萬元。

### 租務及物業管理

繼往年度出售物業後，本集團投資物業組合此半年度之總樓面面積較前為少，但租務及物業管理部門之業績則從租金上調受惠。於計入投資物業公平值增加前，租務及物業管理部門此半年度之營業額及分類盈利分別為港幣 60.3 百萬元及港幣 46.5 百萬元，較去年同期之港幣 56.5 百萬元及港幣 42.4 百萬元分別錄得 6.5% 及 9.7% 增長。於二零零七年九月三十日，本集團出租物業之總體出租率為 96.3%。

### 倉庫業務

此半年度本集團於香港之倉庫業務及於蛇口之冷庫業務，合計之營業額及盈利因冷庫業績欠佳緣故較去年同期為低。此半年度內，冷庫之貨物吞吐量因中國大陸食品供應緊張而告放緩。此外，冷庫於二零零七年十一月底獲批准為進境肉類及水產品檢疫指定存儲冷庫，之前為促成該項批准之營運調配亦使冷庫此半年度之業務受到若干影響。

### 投資收入

本集團投資部門於此半年度之分類盈利為港幣 126.4 百萬元。就擁有 15% 權益之新加坡「嘉豪閣」，本集團於此半年度首度確認應佔除稅前盈利港幣 104.0 百萬元。就所持新加坡新達城市發展私人有限公司之 5.14% 股權，本集團於此半年度收取股息港幣 8.9 百萬元。因新達房地產投資信託基金持續增加派息及本集團增加持有該信託基金單位，本集團於此半年度於該信託基金之投資收入增加為港幣 5.9 百萬元。本集團庫務活動之投資錄得淨收入港幣 1.7 百萬元。此外蛇口冷庫出售持有之一項長期投資亦變現盈利港幣 5.9 百萬元。於二零零六年同期，本集團投資部門之分類盈利為港幣 4.1 百萬元，其中於新達房地產投資信託基金之投資收入為港幣 3.8 百萬元，餘額主要為庫務活動之收益。

### 投資物業公平值增加

本集團投資物業於二零零七年九月三十日重估所產生之公平值增加為港幣 209.5 百萬元，已於本集團此半年度之損益表確認。於扣除因之產生之遞延稅項後，投資物業公平值增加在本集團此半年度之除稅後盈利中實佔港幣 172.9 百萬元。於二零零六年同期六個月，投資物業公平值增加佔本集團之除稅前盈利及除稅後盈利分別為港幣 340.3 百萬元及港幣 280.8 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。從銀行及金融機構收取之利息收入歸類為融資收入，此半年度之收入為港幣 15.9 百萬元，較去年同期之港幣 10.1 百萬元為高，主因為存款本金增加。因為城東建築貸款之利息開支已被資本化，故此半年度之融資成本款額有限。

此半年度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，有關之公平值增加港幣 12.4 百萬元已於損益表入賬。

本集團向聯營公司及投資公司提供貸款之利息收入歸類為其他收入，此半年度之收入為港幣 7.7 百萬元，二零零六年同期六個月則為港幣 6.9 百萬元。



## 聯營公司

本集團此半年度應佔聯營公司之盈利淨額為港幣23.8百萬元，而二零零六年同期六個月則為港幣140.5百萬元。該等盈利幾全部由本集團透過持有Universal Plus Limited之20%股本權益而擁有之沙田「晉名峰」豪華住宅發展項目10%間接權益所貢獻。

## 集團結構

此半年度本集團並無購入或出售附屬公司或聯營公司。二零零七年六月二十九日為富聯國際集團有限公司（「富聯國際」）提出以收購本公司全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）之自願有條件證券交易要約之首個截止日期，自該日起富聯國際成為本公司之控股公司。於本公佈日期，富聯國際及其附屬公司持有本公司已發行股本約79.26%。

## **投資項目進度**

### 香港「城東誌」

此項由本集團全資擁有之發展計劃之兩幢甲級寫字樓大廈預計於二零零八年下半年完成。於此公佈日期，上層結構已建至第三十六層。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。此項目正進行租務推廣。

### 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。迄二零零七年四月所有單位已全部售出。本集團就此項目已確認之累計盈利約為港幣172百萬元。

### 九龍亞皆老街157號

本集團擁有此項目之20%權益。此項目所發展之豪華住宅總樓面面積約為90,000平方呎，預期於二零零九年完成。地盤規劃及建築審批申請現正進行中。

### W Square, 香港灣仔軒尼詩道 314 至 324 號

本集團擁有該大廈（前稱灣仔東亞銀行大廈）之30%權益。修繕工程於二零零七年底竣工後，W Square 將於蓬勃的灣仔區成為新地標，提供高檔零售及甲級寫字樓樓面共約115,000平方呎。W Square 將於二零零八年一月入伙，租務推廣現正進行。

### 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已完成出售。本集團此半年度確認應佔除稅前盈利港幣104.0百萬元。預期將於二零零八年再次確認盈利。

### 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，所有住宅單位已於二零零七年五月售罄。預期於二零零八年有關之合資公司將宣佈派息。

### 新加坡前「豪景園」

本集團擁有此豪華住宅發展項目之30%權益。此項目地盤面積約為244,000平方呎，最高可建總樓面面積為341,000平方呎。預計竣工日期經修訂為二零一零年上半年。預期於二零零八年第一季開始預售。

## 僱員

本集團於二零零七年九月三十日聘有 240 名僱員，較二零零七年三月三十一日增聘 46 人。僱員增加主要因為應付物業管理部門新接下之管理合約。本集團之薪酬及福利均參照市場水平及常規釐定，並按個別職責及表現獎勵突出僱員。所有符合資格之本港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

於二零零七年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣 643.0 百萬元，抵銷貸款總額港幣 217.9 百萬元後，現金淨額為港幣 425.1 百萬元。本集團亦持有短期投資作為庫務活動一部份，於二零零七年九月三十日結算，本集團持有之短期投資之公平值為港幣 41.9 百萬元。作為比較，於二零零七年三月三十一日結算時，本集團持有之現金淨額為港幣 465.8 百萬元，而持有短期投資之公平值為港幣 35.7 百萬元。流動資金減少主要因為本集團動用內部資金及銀行貸款支付城東誌建築成本。

### 銀行借貸

於二零零七年九月三十日結算，本集團之銀行貸款全屬城東誌建築貸款，此半年度增加貸款港幣82.2百萬元，貸款總額增至港幣182.6百萬元。本集團可動用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零七年九月三十日該等物業之賬面值共達港幣 4,845.5百萬元。

本集團所有銀行貸款之利息均以浮動利率計算。此半年度全部時間內本集團均持有名義上本金總值為港幣1,050百萬元之利率掉期合約。該等合約需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。於二零零七年九月三十日結算，其賬面值為港幣8.1百萬元。

### 其他借貸

本集團亦有其他長期貸款，於二零零七年九月三十日之結餘為港幣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。

### 資本承擔

於二零零七年九月三十日，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣1,230.1百萬元，全部均與城東誌發展項目有關。

於二零零七年九月三十日，本集團就投資聯營公司作出之資本承擔合共為港幣 670.4百萬元。該款額乃按照本集團就其應佔亞皆老街157號、W Square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大額資金。

### 財務擔保

於二零零七年九月三十日結算，本集團共提供面值港幣651.0百萬元之財務擔保，為本集團就亞皆老街157號、W Square及前豪景園發展項目聯營公司之銀行融資按所佔權益比例各別提供之擔保及完工承諾之總金額。

## 展望

城東誌項目按進度將如期於二零零八年下半年完成。W Square自二零零八年一月起可供租戶遷入。除如上文所述本集團於此半年確認之投資收益外，本集團在晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園項目之投資將於二零零八年繼續提供回報。亞皆老街157號及前豪景園發展項目預期分別於二零零九年及二零一零年竣工。

本集團在透過城東發展計劃於二零零八年下半年落成大幅擴大資產值及收入基礎前，一直尋找投資商機，最近已落實向富聯國際集團建議收購三幢物業，即位於新蒲崗之裕美工業中心全幢、位於九龍灣之瑞興中心全幢及位於灣仔之W Square。本集團尚未擁有之70%權益。收購持有該三幢物業之三間公司之有關已發行股份及相關股東貸款之現金總代價為港幣1.125百萬元，須按完成時賬目調整。根據上市規則，該等收購事項合共構成本公司之一項主要及關連交易，須遵守若干規定，包括須在本公司將於二零零七年十二月二十一日舉行之股東特別大會上取得獨立股東批准。有關詳情載於本公司於二零零七年十二月五日刊發並於同日向股東寄發之通函。

透過收購此三幢物業，將使本集團之投資物業賬面總值於城東項目完成前即時錄得逾雙倍之增長，可出租樓面總面積將增加47%，並取得規模經濟效益。更為重要者，在W Square全面租出時，本集團之經常性收入基礎將增加一倍。同時，租金上升及回報提高將達致更可觀之資產增值機會。收購代價將以本集團內部資源及新增銀行借貸支付。因此，本集團之資本負債比率及利息支出將顯著增加，而本集團現有存款之利息收入將不復再。總括而言，建議收購事項將加快本集團之增長步伐，於中長期內為股東締造最大回報。

### 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，董事會宣派截至二零零七年十二月三十一日止九個月之中期股息每股港幣一角二分。中期股息將於二零零八年一月三十一日派發予二零零八年一月二十三日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零八年一月二十一日起至二零零八年一月二十三日止，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，須於二零零八年一月十八日星期五下午四時三十分前，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 17 字樓 1712-1716 室，香港中央證券登記有限公司。

### 遵守企業管治常規守則

本公司於此半年度均奉行上市規則附錄十四企業管治常規守則載列之原則，遵守所有守則條文，並因應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之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就此半年度內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於此半年度內均遵守標準守則所規定之標準。

### 審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團此半年度業績、本集團所採納之會計政策及實務，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。

## 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，於二零零七年九月三十日本公司董事於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）之股份中所擁有之權益詳列如下：

### 持有本公司股份權益之性質及持有者身分

董事姓名	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	持有普通股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	—	27,000	—	—	27,000	0.01%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%

附註：於二零零七年九月三十日，本公司已發行普通股份共 259,685,288 股。

### 持有富聯國際股份權益之性質及持有者身分

董事姓名	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	持有普通股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	2,512,499	—	148,439,086	313,404,024	464,355,609	47.02%
			附註 2	附註 3		
鄭維新先生	2,436,500	—	—	313,404,024	315,840,524	31.98%
				附註 3		
唐明千先生	1,695,000	—	—	—	1,695,000	0.17%
林煥彬先生	307,250	28,250	—	—	335,500	0.03%
區慶麟先生	486,500	—	—	—	486,500	0.05%

附註：

- 於二零零七年九月三十日，富聯國際已發行普通股份共 987,496,918 股。
- 於二零零七年九月三十日，鄭維志先生因透過永泰（鄭氏）控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之富聯國際股份共 148,439,086 股普通股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益擁有富聯國際普通股份 68,747,996 股、66,698,122 股及 12,992,968 股。
- 於二零零七年九月三十日，鄭維志先生及鄭維新先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有 313,404,024 股之富聯國際普通股份。

**按富聯國際股份獎勵計劃獲授且尚未行使之獎勵股份**

董事姓名	獎勵日期	作為獎勵之 股份數目	歸屬日/期
鄭維志先生	二零零五年九月十三日	300,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	409,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	327,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日
鄭維新先生	二零零五年九月十三日	300,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	409,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	327,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日
區慶麟先生	二零零五年九月十三日	75,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	82,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	131,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日

除本報告所披露者外，於二零零七年九月三十日，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。

**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份中所擁有之權益外，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份中所擁有之權益：

主要股東名稱	持有本公司股份權益之性質及持有者身分			
	實益持有 之權益	由所控制 之法團 持有之權益 (附註)	持有普通 股份總數	所佔發行 股本百分率
Twin Dragon Investments Limited	42,900,887	—	42,900,887	16.52%
USI Holdings (B.V.I.) Limited	—	42,991,387	42,991,387	16.58%
富聯國際集團有限公司	162,844,458	42,991,387	205,835,845	79.26%

附註：

該 42,991,387 股本公司普通股份其中 42,900,887 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，而後者本身為富聯國際之全資附屬公司。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，而富聯國際亦被視為於所有由 USI Holdings (B.V.I.) Limited 擁有權益之本公司普通股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零七年九月三十日，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

於二零零七年九月三十日結算，本集團並無向實體提供貸款超逾本集團當日約港幣 6,711,912,000 元總資產之 8%。因此上市規則第 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，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九月三十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	803,760	241,448
租賃土地	665,648	133,130
其他物業、機器及設備	43,550	10,800
發展中物業	1,803,096	494,065
聯營公司	95,572	19,114
流動負債淨值	(104,042)	(35,657)
附屬公司少數股東權益	(99,006)	(19,801)
長期銀行貸款	(1,496,901)	(415,358)
其他長期貸款	(26,623)	(5,325)
遞延稅項負債	(71,367)	(16,109)
應付股東賬款及貸款	(1,392,397)	(353,905)
應收股東賬款及貸款	768,885	153,373
	<u>990,175</u>	<u>205,775</u>

### 致敬

董事會沉痛公佈創任主席周文軒先生於二零零七年十一月二十三日辭世，享壽九十歲。周先生為本公司發展奠定堅穩基礎，董事會未敢或忘周先生對本公司之寶貴貢獻。

董事會代表  
鄭維志  
主席

香港，二零零七年十二月十三日