



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 2007

二 零 零 七 年 年 報



Contents

目錄

Corporate Information	2	公司資料	71
Directors' Profile	3	董事簡介	72
Chairman's Statement	5	董事會主席報告	74
Report of the Directors	9	董事會報告	77
Corporate Governance Report	19	企業管治報告	85
Independent Auditor's Report	25	獨立核數師報告	90
Consolidated Income Statement	26	綜合損益表	91
Consolidated Balance Sheet	27	綜合資產負債表	92
Balance Sheet	28	資產負債表	93
Consolidated Statement of Changes in Equity	29	綜合權益變動表	94
Consolidated Cash Flow Statement	30	綜合現金流量表	95
Notes to the Financial Statements	31	財務報表附註	96
Subsidiaries and Associated Companies	66	附屬公司及聯營公司	128
Schedule of Properties	68	物業概要	130
Financial Assistance and Guarantees provided to Entities and Affiliated Companies	69	向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保	131
Five Year Financial Summary	70	五年財務摘要	132

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{☆†}
周偉偉
沈弼男爵 CBE [★]
林紀利 OBE [★]
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
區慶麟

[★] 獨立非執行董事

[☆] 非執行董事

[†] 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 [†]

[†] 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 [▲]
鄭維志 GBS, JP

[▲] 交替委員：林紀利 OBE

公司秘書

陳偉業

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。周先生亦為香港上市之本公司控股公司富聯國際集團有限公司之執行董事，與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。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士 (經濟) 學位。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。

林煥彬先生，五十七歲，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，六十七歲，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。

區慶麟先生，四十八歲，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；於二零零七年十月四日獲委任為本公司執行董事後，不再擔任鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。區先生為富聯國際集團有限公司之執行董事及富聯國際集團物業部之董事總經理。區先生亦負責富聯國際集團之企業財務職能。區先生持有工商管理碩士學位與理學士學位，亦為英國特許公認會計師公會資深會員。

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，以及曾任香港總商會主席。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。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獲委任為本公司之非執行董事。鄭先生為富聯國際集團有限公司之副主席兼行政總裁，亦為電視廣播有限公司之獨立非執行董事。鄭先生持有牛津大學頒發之碩士學位，是英國及香港之合資格律師。鄭先生有多年豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、財務、房屋、廉政、科技和教育。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。鄭先生為鄭維志先生之弟。

唐明千先生，五十七歲，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。

馮靜雯女士，四十五歲，於二零零七年十月四日被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。馮女士為富聯國際集團有限公司之財務總監及公司秘書。馮女士擁有多個專業資格，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

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，六十三歲，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、薪酬委員會委員及提名委員會交替委員。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。

羅嘉瑞醫生，GBS，JP，六十一歲，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（為香港上市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紀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事物業與酒店發展及投資業務逾二十八年。

鮑文先生，GBS，CBE，ISO，JP，六十四歲，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與提名委員會及審核委員會委員。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。

何福康先生，六十歲，於一九九八年十二月被委任為本公司獨立非執行董事，曾任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。彼於二零零七年八月二十三日本公司之股東周年大會上輪值告退後，不再候選連任。

董事會主席報告

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」）一項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。現時富聯國際及其附屬公司合共持有本公司已發行股本約79.26%。

為使本公司之財政年度結算日與富聯國際一致，本公司董事會已決議通過本公司財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本報告只涵蓋本集團截止二零零七年十二月三十一日止九個月（「此九個月期間」）之財務業績，或不能與截止二零零七年三月三十一日止十二個月（「上年度」）之業績直接比較。

於二零零七年十二月三十一日，即此九個月期間之最後一日，本集團藉完成收購富聯國際三間附屬公司而購入三幢香港物業（「收購事項」）。因之本集團一舉大幅擴充資產，本集團之資產負債表出現重大變動，並增強本集團日後之收入基礎，但收購事項對本集團此九個月期間之業績並無構成任何影響。

業務回顧

在並無出售物業情況下，此九個月期間本集團之總收益為港幣119.1百萬元，上年度則為港幣304.1百萬元。此九個月期間本公司股東應佔盈利為港幣738.7百萬元，每股盈利則為港幣2.84元。而上年度本公司股東應佔盈利及每股盈利分別為港幣803.6百萬元及港幣3.09元。

出售物業

此九個月期間本集團並無出售物業。上年度則售出新加坡新達城第二座辦公大樓九樓及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約61,400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。

租務及物業管理

儘管此九個月期間本集團投資物業組合之總樓面面積因上年度出售物業而減少，但租務及物業管理部門之業績仍從出租率提高及租金上調得益。於二零零七年十二月三十一日結算，麗晶中心、永南貨倉大廈及樂基工業大廈之總出租率高達97.5%，二零零七年三月三十一日則為95.1%。於計入投資物業公平值增加前，租務及物業管理部門此九個月期間之收益及分類盈利分別為港幣92.0百萬元及港幣70.7百萬元。而上年度之收益及分類盈利則分別為港幣116.0百萬元及港幣87.1百萬元，當中包括上年度出售物業前該等物業產生之收益及盈利。由於收購事項於此九個月期間最後一天完成，對上述業績並無構成任何影響。

倉庫業務

此九個月期間本集團於香港之倉庫業務錄得業績增長。蛇口冷庫之貨物吞吐量因中國大陸食品供應緊張而告放緩，導致業績欠佳。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儲存冷庫，之前為促成該項批准之營

運調動亦使冷庫此九個月期間之業務受到若干影響。此九個月期間倉庫業務合計之分類收益及盈利分別為港幣27.1百萬元及6.2百萬元，上年度則分別為港幣35.6百萬元及7.8百萬元。

投資收入

本集團投資部門於此九個月期間之分類盈利為港幣132.9百萬元。就擁有15%權益之新加坡嘉豪閣，本集團於此九個月期間首度確認應佔除稅前盈利港幣105百萬元。就所持新加坡新達城市發展私人有限公司之5.14%股權，本集團於此九個月期間收取股息港幣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，本集團於此九個月期間於該信託基金之投資收入增加至港幣10.3百萬元。此外，本集團庫務活動之投資錄得淨收入港幣2.7百萬元，而冷庫出售一項長期投資亦變現盈利港幣5.9百萬元。

作為比較，本集團投資部門上年度之分類盈利為港幣13.3百萬元，其中於新達房地產投資信託基金之投資收入為港幣8.4百萬元，餘額主要為庫務活動之投資收益。

投資物業估值

本集團於二零零七年十二月三十一日之投資物業組合包括Landmark East、麗晶中心未出售部份、永南貨倉大廈、樂基工業大廈及經收購事項購入三幢物業其中之兩幢，即裕美工業中心及瑞興中心。於二零零七年十二月三十一日之總估值為港幣6,660.9百萬元。本集團舊有之四幢物業於此九個月期間之除稅前及除稅後之公平值增加分別為港幣608.2百萬元及港幣501.6百萬元。上年度則分別為港幣608.3百萬元及港幣504.3百萬元。

於二零零七年十二月三十一日，經收購事項購入之另一物業W Square 歸類為待發展物業，當修繕工程於二零零八年一月竣工後已轉列為投資物業。

融資收入及融資成本

本集團於此九個月期間持有現金淨額，並動用部份現金及銀行結餘以支付收購事項之代價。從銀行及其他金融機構收取之利息收入歸類為融資收入，此九個月期間之收入為港幣22.2百萬元，上年度則為港幣23.5百萬元。由於Landmark East發展項目之建築貸款之利息開支已被資本化，故此九個月期間之融資成本款額有限。

本集團向投資公司及聯營公司提供貸款之利息收入歸類為其他收入，此九個月期間之收入為港幣11.6百萬元，上年度則為港幣13.7百萬元。

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，此九個月期間有關之公平值虧損約港幣37百萬元。根據就對沖工具之有效性所作之評估，為數港幣10百萬元之公平值虧損已於損益表支銷，餘下之港幣27百萬元則在本集團權益內之對沖儲備中列入借方。

聯營公司之貢獻

此九個月期間本集團應佔聯營公司除稅後盈利合計為港幣48.1百萬元，而上年度之合計盈利則為港幣173.8百萬元。本集團透過持有 Universal Plus Limited 之20%權益而持有 *晉名峰* 住宅發展項目之10%權益。該項發展項目繼上年度為本集團帶來港幣147.9百萬元之貢獻後，此九個月期間再為本集團進賬港幣19.7百萬元。此外，本集團就透過持有 Winwill Investment Pte Ltd 之20%權益而持有新加坡住宅發展項目 *嘉裕園* 之12%權益，已於此九個月期間確認盈利港幣28.8百萬元。

集團結構變動

如上所述，富聯國際自二零零七年六月二十九日起成為本公司之控股公司。本集團並於二零零七年十二月三十一日完成向富聯國際購入收購事項下之三間附屬公司。當中包括本集團於收購事項前已持有其30%權益之永錠有限公司。

投資項目進度

香港 Landmark East: 此項發展項目下之兩幢甲級寫字樓大廈已於二零零八年三月平頂，並加強市場推廣活動。本集團已於二零零七年七月與政府就修改地契之基本條款達成協定，預期於未來數月可就補地價事宜完成商議。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。

香港 晉名峰: 本集團擁有此項位於沙田樂業徑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167.7百萬元。

香港 亞皆老街157號: 本集團擁有此住宅發展項目之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。現正進行地基工程，預計將於二零零八年第二季展開上蓋結構工程。

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。本集團此九個月期間確認應佔除稅前盈利港幣105百萬元。預期於二零零八年將尚有盈利進賬。

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，所有住宅單位至二零零七年五月已告售罄。本集團此九個月期間確認盈利港幣28.8百萬元。

新加坡 Belle Vue Residences: 本集團擁有此豪華住宅發展項目之30%權益。此項目位於新加坡歐思禮徑15-23號，地盤面積約為244,000平方呎，最高可建總樓面面積為341,000平方呎。預計於二零一零年上半年竣工。

僱員

本集團於二零零七年十二月三十一日聘有250名僱員，其中70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。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

於二零零七年十二月三十一日，本集團動用部份手頭現金及透過新借銀行貸款支付收購事項之現金總代價港幣1,125百萬元。本集團於收購永錠有限公司其餘之70%權益後，永錠有限公司之銀行貸款亦列入本集團之綜合資產負債表內。加上此九個月期間本集團繼續透過銀行建築貸款支付 *Landmark East* 之建築成本，故本集團銀行貸款總額於二零零七年十二月三十一日結算時增加至港幣1,343.7百萬元。

抵銷未動用之現金及銀行結餘港幣146.9百萬元後，於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團之借貸淨額為港幣1,196.8百萬元，而總權益則為港幣5,949.9百萬元。以借貸淨額及權益比率計算之負債比率於當日為20.1%。

作為比較，本集團於二零零七年三月三十一日結算時，總權益為港幣5,373.3百萬元，而持有之現金淨額則為港幣501.1百萬元。

銀行借貸

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團銀行借貸總額為港幣1,343.7百萬元。除港幣2百萬元需於一年內償還，並已歸納為流動負債外，其餘銀行借貸之還款期均超過一年。該等銀行借貸及其他備用銀行融資均以若干投資物業、發展中物業及上市證券作為抵押。於二零零七年十二月三十一日結算時，該等抵押品之賬面值共港幣6,885.1百萬元。於結算日後，本集團以 *裕美工業中心* 及 *瑞興中心* 作抵押取得進一步銀行融資。

所有銀行貸款均以港元為面額，其利息皆以浮動利率計算。於二零零七年十二月三十一日結算時，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。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。依據利率掉期合約之年期，於二零零七年十二月三十一日結算時，該等合約之賬面值列入流動負債者為港幣10.0百萬元而列入非流動負債者為港幣31.8百萬元。

其他借貸

本集團亦有其他長期貸款，於二零零七年十二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。此九個月期間償還總數為港幣3.3萬元。

董事會主席報告 (接前頁)

資本承擔

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣937.1百萬元，全部均與 *Landmark East* 發展項目有關。

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團就投資聯營公司作出之資本承擔合共為港幣515.8百萬元。該款額乃按照本集團就其應佔亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 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，均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

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團共提供面值港幣538.1百萬元之財務擔保，為本集團就亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 發展項目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

本集團於二零零七年十二月三十一日完成收購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。以其估值共達港幣1,865百萬元及總樓面面積約700,000平方呎計，收購該三幢物業使本集團投資物業賬面總值提升逾倍，可出租樓面總面積增加49%、而租金收入於 *Landmark East* 項目竣工前即可錄得大幅增長。即使計入 *Landmark East*，該等收購所帶來之增長仍然相當可觀。

香港甲級寫字樓市道於二零零七年全年均呈強勢，基於現今市場狀況及寫字樓需求向非核心地區擴散之趨勢，預期二零零八年之需求將保持強勁。本集團持有之 *Landmark East* 及 *W Square* 位處港九兩岸，大租戶遷離核心地區當對本集團有利。位於觀塘之 *Landmark East* 預期將於二零零八年下半年竣工，現正與若干大租戶商討租務事宜。位於灣仔之 *W Square* 剛完成修繕工程，地下舖位之租客已第一時間遷入。其零售及辦公樓面之出租進度一如預期。此兩幢物業提供之甲級寫字樓及零售樓面合共超過1.3百萬平方呎，其租金收入於達致穩定後，將成為本集團經常性收入之支柱，尤以 *Landmark East* 之租金收入為然。為謹慎起見，董事會特此提出，就利用銀行借貸發展 *Landmark East* 項目而產生之利息開支於完成發展後將不能再被資本化，於租金收入未足應付該等利息開支前，短期間或會減低本集團盈利。

本集團已擴大之工業物業組合現時分佈於四個工業區。新購入位於新蒲崗之裕美工業中心及位於九龍灣之瑞興中心，本集團之業務重點為提高其出租率及爭取租金上調。本集團已就該兩幢樓宇改善及增加設施撥出預算。位於荃灣之永南貨倉大廈以及位於葵涌之麗晶中心及樂基工業大廈實際上已全部租出，本集團業務目標為於續約時增加租金收入。利率下降支撐着對工業物業之投資意欲，並刺激工業物業資本值騰昇。

本集團參與發展之晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園住宅項目於過去兩個財政年度均為本集團帶來可觀回報。亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 發展項目預期分別於二零零九年及二零一零年竣工。本集團將按本身財務狀況繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。

董事會認為，基於亞洲地區之強勁經濟基礎，現時美國市場難以確定之變化，即使對本集團業務構成不利，亦只會產生溫和影響。儘管如此，董事會當繼續監察次按危機餘波，隨時就所帶來之威脅或商機作出反應。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十二月三十一日止九個月期間末期股息每股港幣二角二分，如二零零八年六月五日召開之股東週年大會通過建議，此九個月期間合共派發股息每股港幣三角四分，按比例計算相當於十二個月期間派發股息每股港幣四角五分三厘，較截至二零零七年三月三十一日止十二個月期間派發之股息每股港幣四角，增加13.3%。末期股息將於二零零八年六月十六日派發予二零零八年六月五日名列股東名冊之全體股東。

致敬

董事會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實質貢獻。

林煥彬先生自一九九六年九月起擔任本公司執行董事，唐明千先生自二零零一年八月起擔任本公司非執行董事。彼等在本公司於二零零八年六月五日召開之股東週年大會上輪值告退，但不再候選連任。董事會衷心感謝林先生及唐先生兩位在任內之寶貴服務及卓見，並祝願彼等退休生活愉快。

董事會謹此亦向管理層及全體員工，就彼等對此九個月期間業績之貢獻，及近幾個月本集團進行重組之通力合作及支持，致以衷誠謝意。

鄭維志
董事會主席

香港，二零零八年四月十五日

董事會報告

董事會謹將截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間（「此九個月期間」）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 128 至第 129 頁。

業績及盈利分配

本集團此九個月期間之業績列於第 91 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期間之業績、資產及負債之摘要載於第 132 頁。

本公司已於二零零八年一月三十一日派發此九個月期間中期股息每股港幣一角二仙，總額為港幣 31,162,000 元。董事會現建議於二零零八年六月十六日派發此九個月期間末期股息每股港幣二角二分，總額為港幣 57,131,000 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

此九個月期間本公司之股本並無任何變動。

儲備

此九個月期間本集團及本公司儲備之變動載於財務報表附註第 32 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十二月三十一日結算時可供分派予股東之儲備總額為港幣 3,152,457,000 元（二零零七年三月三十一日：港幣 3,175,192,000 元）。

捐款

本集團此九個月期間之慈善及其他捐款合共港幣 16,000 元（二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日：港幣 1,055,000 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此九個月期間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 130 頁。

管理合約

本公司此九個月期間從未簽訂任何有關本公司管理及行政之合約，此九個月期間任何時間亦無該等合約存在。

董事會報告 (接前頁)

董事

董事會目前成員列於第 71 頁。各董事之簡介載於第 72 至第 73 頁。

何福康先生於二零零七年八月二十三日本公司之股東週年大會上輪值告退後，不再候選連任。

區慶麟先生於二零零七年十月四日獲委任為本公司執行董事，同日不再擔任鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。遵照本公司組織章程細則第 99 條規定，區先生須於二零零八年六月五日召開之股東週年大會上告退，彼符合資格並願候選連任。

馮靜雯女士於二零零七年十月四日分別被鄭維志先生及鄭維新先生委任為交替董事，以代替區慶麟先生。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，鄭維新先生、唐明千先生、鍾漢城先生及林煥彬先生於即將召開之股東週年大會上輪值告退，均符合資格候選連任。鄭維新先生及鍾漢城先生願意候選連任。基於個人事務，唐明千先生及林煥彬先生將不再候選連任。

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，此九個月期間終結時或此九個月期間任何時間，本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，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

除本節下文披露之富聯國際股份獎勵計劃外，此九個月期間內，本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，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，或已按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所披露，於二零零七年十二月三十一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：

董事姓名	持有本公司股份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	其他權益	持有股份總數	
鄭維志先生	—	27,000	205,835,845	205,862,845	79.27%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	70,000	0.03%

附註：於二零零七年十二月三十一日，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	持有股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	3,548,999	—	148,439,086 (附註2)	332,152,024 (附註3)	484,140,109	49.03%
鄭維新先生	3,473,000	—	—	332,152,024 (附註3)	335,625,024	33.99%
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	775,000	—	—	—	775,000	0.08%
馮靜雯女士 (附註4)	37,000	—	—	—	37,000	0.00%

附註：

- 於二零零七年十二月三十一日，富聯國際有限公司（「富聯國際」）已發行普通股份共 987,496,918 股。
- 於二零零七年十二月三十一日，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普通股份共 148,439,086 股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益持有富聯國際普通股份 68,747,996 股、66,698,122 股及 12,992,968 股。
- 於二零零七年十二月三十一日，鄭維志先生及鄭維新先生俱為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 332,152,024 股富聯國際普通股份之間接權益。
- 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。

根據富聯國際之股份獎勵計劃已授予但尚未行使之富聯國際獎勵股份

董事姓名	行使日期	獎勵股份數目
鄭維志先生	二零零六年九月十三日 至 二零一五年九月十二日	300,000
	二零零七年一月十二日 至 二零一六年一月十一日	409,500
	二零零八年二月八日 至 二零一七年七月二十六日	327,000
鄭維新先生	二零零六年九月十三日 至 二零一五年九月十二日	300,000
	二零零七年一月十二日 至 二零一六年一月十一日	409,500
	二零零八年二月八日 至 二零一七年七月二十六日	327,000
區慶麟先生	二零零六年九月十三日 至 二零一五年九月十二日	75,000
	二零零七年一月十二日 至 二零一六年一月十一日	82,500
	二零零八年二月八日 至 二零一七年七月二十六日	131,000
馮靜雯女士	二零零八年七月十七日 至 二零一七年七月二十六日	37,000

根據富聯國際之股份獎勵計劃，富聯國際董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向富聯國際集團之選定僱員（包括執行董事）授予獎勵，以現金按面值認購富聯國際之股份。

除本報告所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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。

以下董事及交替董事亦為富聯國際之董事及/或高級管理人員，根據上市規則第 8.10(2) 條被視為於富聯國際擁有權益。

本公司董事姓名	於富聯國際職位
周偉偉先生 董事總經理	執行董事 (於二零零七年八月十三日獲委任)
區慶麟先生 執行董事 (於二零零七年十月四日獲委任) 至二零零七年十月四日止為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事	執行董事
鄭維志先生 非執行主席	主席
鄭維新先生 非執行董事	副主席兼行政總裁
馮靜雯女士 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事 (於二零零七年十月四日獲委任)	公司秘書及財務總監

於此九個月期間，富聯國際出租工業樓宇之業務構成與本集團競爭之業務，而富聯國際之地產發展業務或可能構成與本集團競爭之業務。

周偉偉先生並無參與富聯國際之日常業務運作，而區慶麟先生、鄭維志先生、鄭維新先生及馮靜雯女士亦無參與本集團之日常業務運作。富聯國際為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。富聯國際與本集團之競爭性業務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，根據上市規則第 8.10(2) 條可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。

作為獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生並無參與本集團之日常業務。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。鷹君與本集團之競爭性業務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

此九個月期間本公司並無設立購股權計劃。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成立一項新計劃。

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，於二零零七年十二月三十一日，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	由代理人持有之權益	由所控制之法團持有之權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited (附註 1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (附註 1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
永泰控股有限公司 (附註 2)	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
富聯國際集團有限公司 (附註 3)	162,844,458	—	42,991,387	205,835,845	79.26%
USI Holdings (B.V.I.) Limited (附註 3)	—	—	42,991,387	42,991,387	16.58%
Twin Dragon Investments Limited (附註 3)	42,900,887	—	—	42,900,887	16.52%

附註：

- (1) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 為一家信託之受託人，持有一單位信託(「單位信託」)之全部單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited，為單位信託之受託人。單位信託之資產包括超過三分一富聯國際已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 及 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 皆被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 永泰控股有限公司持有超過三分一富聯國際股份。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，永泰控股有限公司被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
- (3) USI Holdings (B.V.I.) Limited 被視為於 42,991,387 股本公司股份中擁有權益，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 USI Holdings (B.V.I.) Limited 則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 擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，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

富聯國際於二零零七年四月十日提出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（富聯國際及其附屬公司已持有者除外）（「要約」）。自二零零七年七月十三日要約之截止日期起，富聯國際持有本集團已發行股本 79.26%。根據本公司可以得悉而董事會亦知悉之公開資料，於本報告日期，公眾股東持有本公司已發行股份約 19.65%。本公司已獲聯交所暫時豁免嚴格遵守上市規則第 8.08(1)(a) 條規定之 25% 最低公眾持股量。現有之豁免期將於二零零八年四月三十日到期。本公司正積極執行擬定計劃以恢復本公司最低公眾持股量。如有需要，本公司將向聯交所申請延長豁免期。

關連交易

自二零零七年七月十三日要約之截止日期起，富聯國際成為本公司之控股公司。本集團於此九個月期間之關連人士可概述如下：

	要約截止前為關連人士	要約截止後為關連人士	本公司董事與關連人士之關係
富聯國際及其附屬公司 (不包括本集團)	是，富聯國際被視為本公司之主要股東	是，富聯國際為本公司之控股公司	本公司執行董事區慶麟先生與兩位非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生亦為富聯國際之執行董事。鄭維志先生及鄭維新先生各別之交替董事馮靜雯女士為富聯國際之公司秘書兼財務總監。彼等於富聯國際股份所擁有之權益已於「董事於股份或債券之權益」一節中披露。
永泰控股有限公司 (「永泰」) 及其附屬公司	是，永泰被視為本公司之主要股東	是，永泰為富聯國際之聯繫人仕	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於永泰已發行股本中擁有之 38.71% 間接權益。
南聯實業及其附屬公司	是，南聯實業為本公司兩位主要股東之聯繫人仕	否，該兩位主要股東就其持有之本公司股份全部接納要約後已不再為本公司之主要股東	本公司三位執行董事周偉偉先生、林煥彬先生及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。

以下為本集團此九個月期間之關連交易（按上市規則之定義）之概要：-

- 由二零零七年四月一日起至二零零七年七月十三日（要約之截止日期）止，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、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。
- 於二零零二年四月十八日，本公司全資附屬公司 Allied Effort Limited (「AEL」) 與富聯國際之全資附屬公司 USI Properties International Limited (「USIPIL」)，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。達華運用出售「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 於此九個月期間共向 AEL 提供免息墊款約港幣 47 百萬元。

- (c) 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。此九個月期間 Winworth 償還予 Winprop 之貸款共約港幣 105.4 百萬元。

- (d) 於二零零三年十一月二十日，Winprop、永泰置地及富聯國際之全資附屬公司 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「嘉裕園」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 有效權益之比例提供。此九個月期間 Winprop 透過 Winwill 應收 Winhome 之利息約為港幣 1.3 百萬元。

- (e) 此九個月期間，本公司全資附屬公司南聯物業管理有限公司 (「WEML」) 為香港九龍九龍灣常悅道 13 號瑞興中心之物業經理。該物業當時由富聯國際之全資附屬公司 Grandeur Investments Limited 擁有。WEML 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 條可獲豁免申報。於二零零七年十一月二十二日，本公司之全資附屬公司南聯地產(香港)有限公司 (「WPHKL」) 與 USIPIL 簽訂有條件買賣協議，向 USIPIL 收購 Grandeur Investments Limited 之全部已發行股本及若干相關股東貸款，代價約為港幣 314 百萬元，全數於完成交易時以現金支付，惟須根據完成時賬目予以調整。該項收購已於二零零七年十二月三十一日完成交易。

- (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」) 委任富聯國際之全資附屬公司富聯國際地產有限公司 (「富聯地產」，前稱富聯地產物業管理有限公司) 為香港觀塘巧明街 102 號現名為「Landmark East」之寫字樓發展項目之項目經理。估計富聯地產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之項目管理費總額約為港幣 7.9 百萬元，其中港幣 1.4 百萬元於此九個月期間支付。

- (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，本公司與富聯國際簽訂協議備忘錄，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。此九個月期間 AEL 共向鵬金提供貸款約港幣 18.3 百萬元，而 AEL 應收鵬金之利息約為港幣 2.8 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 號現稱為 W Square 之物業投資，本公司與富聯國際簽訂協議備忘錄，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。此九個月期間 AEL 向永錠提供貸款共約港幣 16.5 百萬元，而 AEL 應收永錠之利息約為港幣 2.6 百萬元。

於二零零七年十一月二十二日，AEL 與 USIPIL 簽訂有條件買賣協議，向 USIPIL 收購永錠餘下尚未由 AEL 持有之 70% 已發行股本及若干相關股東貸款，代價約為港幣 313 百萬元，全數於完成交易時以現金支付，惟須根據完成時賬目予以調整。該項收購已於二零零七年十二月三十一日完成交易。

董事會報告 (接前頁)

- (i) 於二零零五年十二月二十日，就新加坡歐思禮徑 15 至 23 號現稱為「Belle Vue Residences」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。此九個月期間 Winprop 共向 Winquest 提供貸款約港幣 19.9 百萬元，而 Winprop 應收 Winquest 之利息約為港幣 4.8 百萬元。

- (j) 於二零零七年十一月二十二日，WPHKL 與 USIPIL 簽訂有條件買賣協議，向 USIPIL 收購永聯基地產有限公司 (「永聯基地產」) 之全部已發行股本及若干相關股東貸款，代價大約為港幣 498 百萬元，全數於完成交易時以現金支付，惟須根據完成時賬目予以調整。該項收購已於二零零七年十二月三十一日完成交易。永聯基地產為香港九龍新蒲崗五芳街 2 號裕美工業中心之法定及實益業權擁有人。

買賣或贖回股份

此九個月期間本公司並無贖回本公司之股份。此九個月期間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

此九個月期間本集團最大之五名客戶合佔本集團營業額之百分比低於 30%，而本集團最大之五名供應商合佔本集團採購額之百分比亦低於 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，二零零八年四月十五日

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。截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間內(「此九個月期間」)，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，於此九個月期間，彼等均已遵守標準守則。本公司並就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

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：董事會現由五位執行董事、三位非執行董事及四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 72 頁至第 73 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。根據提名委員會所作之評核，董事會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。於此九個月期間，董事會共召開四次會議，各董事之出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。董事會並於二零零八年四月十五日召開另一次會議，其議程包括批准本公司已審核之財務報表及業績報告，並建議派發此九個月期間之末期股息。

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此九個月期間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。

企業管治報告 (接前頁)

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會批准。

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。

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。

薪酬委員會於二零零七年十二月及二零零八年四月召開兩次會議處理下列事項：

- 審閱除本公司董事外，本集團員工二零零七年之酌情酬金及二零零八年之薪酬調整，並提供指引；
- 審閱及贊同管理層就非執行董事及獨立非執行董事酬金提交之建議以供董事會批准；及
- 釐定此九個月期間全體執行董事之特定薪酬待遇及按表現獎勵，及二零零八年之基本薪金。(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

董事會透過提名委員會，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。林紀利先生為鮑文先生之交替委員。

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。

提名委員會於二零零七年七月，二零零七年十月及二零零八年四月召開三次會議處理下列事項。

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括成員之技能、知識及經驗)；
- 向董事會建議委任鮑文先生為審核委員會成員以接替於二零零七年八月二十三日召開之股東週年大會結束後退任之何福康先生；
- 向董事會提名區慶麟先生為本公司新增之執行董事；
- 向董事會建議批准鄭維志先生委任馮靜雯女士以取代區慶麟先生為其於董事會之交替董事及審核委員會之交替委員；
- 向董事會建議批准鄭維新先生委任馮靜雯女士以取代區慶麟先生為其於董事會之交替董事；及
- 評核獨立非執行董事之獨立性。

提名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。

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此九個月期間財務報表之申報責任已在年報第 90 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。

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。

董事會已就本集團之內部監控系統之有效性進行年度檢討，並相信於此九個月期間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鮑文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。直至二零零七年十月四日，區慶麟先生為鄭先生之交替委員。自二零零七年十月四日起，則改由馮靜雯女士擔任鄭先生之交替委員。

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。

審核委員會於二零零七年七月，二零零七年十月，二零零七年十二月及二零零八年四月召開四次會議處理下列事項：

- 檢討本集團之內部監控系統之有效性；
- 與管理層及外聘核數師審閱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；
- 討論內部核數師之核數計劃及結果；
- 監控本公司為恢復本公司之最低公眾持股量所擬定計劃之進度。

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此九個月期間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	1,000
非核數服務	1,405

企業管治報告 (接前頁)

獨立董事委員會

收購本公司股份之要約： 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（「第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，第一個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第一個獨立董事委員會委員。林紀利先生為第一個獨立董事委員會主席。新百利有限公司獲委任為獨立財務顧問就要約向第一個獨立董事委員會及本公司之獨立股東提供意見。

第一個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。第一個獨立董事委員會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。

主要及關連交易—收購物業權益及持續關連交易：於二零零七年十一月二十二日，本公司及其兩間附屬公司與富聯國際及其一間附屬公司訂立三項協議以收購永聯基地產有限公司（「永聯基地產」）及 Grandeur Investments Limited 全部已發行股本、本集團尚未擁有之永錠有限公司已發行股本之 70% 及若干相關股東貸款（「收購事項」）。所收購之實體於香港擁有三幢物業。根據上市規則，收購事項合共構成本公司之一項主要及關連交易。永聯基地產於收購事項前向富聯國際之若干附屬公司及關連公司出租若干單位及停車位以及提供管理服務之租賃協議，根據上市規則，於收購事項完成後構成本公司之持續關連交易（「持續關連交易」）。

根據上市規則規定，本公司於二零零七年十一月十九日設立另一個獨立董事委員會（「第二個獨立董事委員會」），以就收購事項及持續關連交易向本公司之獨立股東提供意見。第二個獨立董事委員會由林紀利先生與鮑文先生組成。林紀利先生為第二個獨立董事委員會主席。新百利有限公司獲委任為獨立財務顧問就收購事項及持續關連交易向第二個獨立董事委員會及本公司之獨立股東提供意見。

第二個獨立董事委員會於二零零七年十一月舉行會議，全體委員均有出席。第二個獨立董事委員會於二零零七年十二月五日向本公司獨立股東發出推薦意見函件。該函件為本公司就收購事項及持續關連交易於二零零七年十二月五日向本公司股東發出之通函之一部份。

公眾持股量

自二零零七年七月十三日要約之截止日期起，富聯國際持有本集團已發行股本 79.26%。本公司已獲聯交所暫時豁免嚴格遵守上市規則第 8.08(1)(a)條規定之 25% 最低公眾持股量。現有之豁免期將於二零零八年四月三十日到期。本公司正積極執行擬定計劃以恢復本公司最低公眾持股量。如有需要，本公司將向聯交所申請延長豁免期。

企業通訊

本公司保持多方面與股東及投資者通訊之途徑，包括於本公司之網頁 www.winsorprop.com 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.hkexnews.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

在本公司股東大會上，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

於此九個月期間，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 ⁽¹⁾	薪酬委員會會議 ⁽²⁾	提名委員會會議 ⁽³⁾	審核委員會會議 ⁽⁴⁾	獨立董事委員會會議 ⁽⁵⁾
執行董事：					
周偉偉先生 (董事總經理)	4/4	2/2	不適用	不適用	不適用
林煥彬先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇女士	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
鍾漢城先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
區慶麟先生	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
(於二零零七年十月四日獲委任為執行董事)					
非執行董事：					
鄭維志先生 (董事會主席)	4/4	不適用	3/3	4/4	不適用
鄭維新先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
唐明千先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
沈弼男爵	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
林紀利先生	4/4	2/2	不適用	4/4	2/2
何福康先生	1/1	不適用	不適用	1/1	1/1
(於二零零七年八月二十三日退任)					
羅嘉瑞醫生	4/4	不適用	3/3	不適用	1/1
鮑文先生	4/4	2/2	3/3	3/3	2/2
(於二零零七年八月二十三日獲委任為審核委員會成員)					

附註：

- (1) 該等董事會會議於二零零七年七月、二零零七年十月、二零零七年十一月及二零零七年十二月舉行。
- (2) 該等薪酬委員會會議於二零零七年十二月及二零零八年四月舉行。
- (3) 該等提名委員會會議於二零零七年七月、二零零七年十月及二零零八年四月舉行。
- (4) 該等審核委員會會議於二零零七年七月、二零零七年十月、二零零七年十二月及二零零八年四月舉行。
- (5) 第一個獨立委員會會議於二零零七年五月舉行。第二個獨立委員會會議於二零零七年十一月舉行。

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 91 至 129 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十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止九個月期間的綜合損益表、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十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止九個月期間的利潤及現金流量，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，二零零八年四月十五日

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間

	附註	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
收益	5	119,097	304,103
銷售成本	6	<u>(36,907)</u>	<u>(167,229)</u>
毛利		82,190	136,874
其他收入	5	32,524	23,814
銷售開支	6	<u>(1,226)</u>	<u>(3,119)</u>
行政開支	6	<u>(27,768)</u>	<u>(34,122)</u>
投資物業公平值增加		608,240	608,344
其他收益，淨額	7	111,291	10,051
其他經營開支	6	<u>(702)</u>	<u>(1,444)</u>
		804,549	740,398
融資收入	8	22,204	23,451
融資成本	8	<u>(413)</u>	<u>(4,225)</u>
經營盈利		826,340	759,624
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>48,142</u>	<u>173,822</u>
除稅前盈利		874,482	933,446
稅項	10	<u>(130,621)</u>	<u>(116,689)</u>
九個月期間/年度盈利		743,861	816,757
應佔：			
本公司股東	11	738,725	803,636
附屬公司少數股東權益		<u>5,136</u>	<u>13,121</u>
		743,861	816,757
		港元	港元
每股盈利	12	2.84	3.09
		港幣千元	港幣千元
股息	13	88,293	103,874

載於第 96 頁至 129 頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	32,194	31,638
投資物業	16	6,660,890	4,665,300
發展中物業	17	921,717	—
聯營公司	19	332,648	409,821
可供出售財務資產	20	442,382	490,448
應收貸款及款項	21	—	16
遞延稅項資產	30	6,042	1,597
商譽	38	61,092	—
		<u>8,456,965</u>	<u>5,598,820</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	22	49,142	13,726
按公平值透過損益列賬財務資產	23	14,850	35,743
衍生金融工具	24	164	783
銀行結餘及現金	25	146,864	601,627
		<u>211,020</u>	<u>651,879</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	26	308,733	66,687
衍生金融工具	24	10,016	4,766
銀行貸款及透支	27	2,000	171
應付稅項		65,061	40,638
應付中期股息	13	31,162	—
		<u>416,972</u>	<u>112,262</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(205,952)</u>	<u>539,617</u>
總資產減流動負債		<u>8,251,013</u>	<u>6,138,437</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	28	1,341,700	100,381
其他長期貸款	29	35,275	35,308
衍生金融工具	24	31,760	—
遞延稅項負債	30	892,385	629,475
		<u>2,301,120</u>	<u>765,164</u>
資產淨值		<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>
股本			
股本	31	2,596	2,596
其他儲備	32	1,068,500	1,126,133
保留盈利	32	4,802,540	4,152,108
擬派末期股息	32	57,131	77,905
本公司股東應佔權益		<u>5,930,767</u>	<u>5,358,742</u>
附屬公司少數股東權益	37(b)	19,126	14,531
總權益		<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>

載於第 96 頁至第 129 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

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
附屬公司	18	<u>3,189,462</u>	<u>3,177,844</u>
流動資產			
其他應收賬款	22	255	240
銀行結餘及現金	25	<u>105</u>	<u>26</u>
		<u>360</u>	<u>266</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	3,607	322
應付中期股息	13	<u>31,162</u>	<u>—</u>
		<u>34,769</u>	<u>322</u>
流動負債		<u>(34,409)</u>	<u>(56)</u>
總資產減流動負債		<u>3,155,053</u>	<u>3,177,788</u>
股本			
股本	31	2,596	2,596
其他儲備	32	2,840,566	2,849,582
保留盈利	32	254,760	247,705
擬派末期股息	32	<u>57,131</u>	<u>77,905</u>
總權益		<u>3,155,053</u>	<u>3,177,788</u>

載於第 96 頁至第 129 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

截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間

	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
二零零七年四月一日結餘	2,596	1,126,133	4,230,013	5,358,742	14,531	5,373,273
折算產生之匯兌差額	—	3,711	—	3,711	96	3,807
出售可供出售財務資產時變現	—	(3,036)	—	(3,036)	(160)	(3,196)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(31,199)	—	(31,199)	18	(31,181)
所佔一間聯營公司儲備	—	(113)	—	(113)	—	(113)
現金流量對沖之公平值虧損	—	(26,996)	—	(26,996)	—	(26,996)
直接確認於權益內之虧損淨額	—	(57,633)	—	(57,633)	(46)	(57,679)
	2,596	1,068,500	4,230,013	5,301,109	14,485	5,315,594
九個月期間盈利	—	—	738,725	738,725	5,136	743,861
已派股息	—	—	(77,905)	(77,905)	(495)	(78,400)
已宣派之股息	—	—	(31,162)	(31,162)	—	(31,162)
二零零七年十二月三十一日結餘	2,596	1,068,500	4,859,671	5,930,767	19,126	5,949,893
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
上年度盈利	—	—	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

載於第 96 頁至第 129 頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間

	附註	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
經營活動			
經營產生之現金流入淨額	37(a)	82,765	45,771
已付利息		(5,342)	(4,820)
購買儲稅券		—	(16,045)
已付香港利得稅		(1,670)	(12,650)
已付海外稅項		(728)	(704)
經營活動所得之現金淨額		75,025	11,552
投資活動			
購入機器及設備		(1,457)	(1,914)
投資物業發展開支		(353,616)	(115,295)
出售機器及設備、投資物業及待售物業收入		236	154,071
已收利息		23,639	24,578
收購附屬公司淨現金流出	38	(1,115,274)	—
已收股息		19,524	8,437
向聯營公司投資及貸款		(79,707)	(132,455)
聯營公司償還貸款及墊支款項		104,688	151,331
收購可供出售財務資產		(16,099)	(79,203)
出售可供出售財務資產之款項		7,659	—
一間投資公司償還貸款及墊支款項		132,945	155,987
投資活動(所耗)/所得之現金淨額		(1,277,462)	165,537
融資活動			
	37(b)		
新借長期銀行貸款		876,920	100,381
新借短期銀行貸款		—	406,642
償還長期銀行貸款		(50,000)	(39,551)
償還短期銀行貸款		—	(406,642)
償還其他長期貸款		(34)	(70)
已付股息		(77,905)	(75,309)
已付附屬公司少數股東股息		(495)	(1,305)
融資所得/(所耗)之現金淨額		748,486	(15,854)
匯率變動之影響		(641)	10,443
現金及現金等值物(減少)/增加		(454,592)	171,678
現金及現金等值物九個月期初/年初結餘		601,456	429,778
現金及現金等值物九個月期末/年末結餘		146,864	601,456
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		146,864	601,627
銀行透支		—	(171)
		146,864	601,456

載於第 96 頁至第 129 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, Uglad House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而香港主要營業地址為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。

本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)，該公司乃在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

董事會決議通過本公司財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日(「該變更」)。二零零七年六月二十九日為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。富聯國際及其附屬公司現持有本公司已發行股本約 79.26%。該變更旨在使本公司之財政年度結算日與富聯國際一致。

九個月期間之財務報表涵蓋由二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日止九個月。於綜合損益表，權益變動表、現金流量表及有關附註所示之比較金額，涵蓋由二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日止十二個月。因此，未必能與九個月期間所示金額作比較。

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。

本公司董事會已於二零零八年四月十五日批准本財務報表。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要

(a) 編製基礎

編製賬目所採用之主要會計準則詳列於下。除另有所述外，本集團所採用之會計政策與以往一直所採用者一致。

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乃按公平值列賬，而若干樓宇則按於二零零五年三月三十一日之估值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，對本集團於二零零七年四月一日或以後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值並無任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」－詮釋 8「香港財務報告準則 2 的範圍」規定凡涉及發行權益工具交易的，而當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值，則必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」－詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行評估。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」－詮釋 10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

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十二月三十一日止九個月期間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
香港會計準則 1(修訂)	財務報表列報	二零零九年一月一日
香港會計準則 23(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則 8	營運分部	二零零九年一月一日
香港「國際財務 報告詮釋委員會」 －詮釋第 14， 「香港會計準則 19」	界定福利資產 限額、最低資 金要求及兩 者相互關係	二零零八年一月一日
香港「國際財務 報告詮釋委員會」 －詮釋第 12	服務特許權的 安排	二零零八年一月一日
香港「國際財務 報告詮釋委員會」 －詮釋第 13	客戶忠誠度 計劃	二零零八年七月一日

(b) 採納新增及經修訂財務報告準則 (接前頁)

香港會計準則 1 (修訂)「財務報表列報」(由二零零九年一月一日起生效)。此準則規定財務報表列報之變動及披露，但此項修訂沒有改變對特定交易的確認、計量或披露規定。本集團將會由二零零九年一月一日起應用此項準則，並估計對本集團之財務報表沒無有任何影響。

香港會計準則 23 (修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團現時已符合香港會計準則 23 (修訂)(由二零零九年一月一日起生效)，其對本集團會計政策並無影響。

香港財務報告準則 8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則 8 取代香港會計準則 14，並將分類報告與美國準則 SFAS 131「有關企業分類和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分類資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則 8。預期影響現正由管理層詳細評估中，但可報告分類的數目以及報告分類的方式，有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分類水平分配至現金產生單位組別，此項變動亦可能將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分類。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。

香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋 12「服務特許權的安排」、香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋 13「客戶忠誠度計劃」及香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋 14/香港會計準則 19「界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」，與本集團的運作無關及不會對本集團的賬目有任何影響。

(c) 集團會計

財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二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。

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入賬，首先按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團之應佔聯營公司收購後損益於損益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動於投資賬面值調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之投資(包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團需代該聯營公司承擔負債或付款，否則本集團將不會進一步確認該虧損。

本集團與其聯營公司進行交易之未變現盈利，以本集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。除非該交易證明已轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。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。

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。

本集團將與附屬公司少數股東權益進行之交易視為本集團與外界人士進行之交易。向附屬公司少數股東權益出售產生之集團盈利及虧損於綜合損益表內記賬。而向附屬公司少數股東權益購買時，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值之賬面值差異均構成商譽。

出售附屬公司或聯營公司之損益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。

財務報表附註

(d) 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。

(e) 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。其他非貨幣財務資產（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。

(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；及
- (3) 所有由此產生之滙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。

(f) 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價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、機器及設備之損益，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。

(g) 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。

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本扣除任何已識別減值列賬。成本包括土地之攤銷成本、按本集團之會計政策被資本化借貸成本及其他發展中物業之直接成本。

(i) 商譽

商譽指收購附屬公司或聯號公司時，收購成本超出本集團應佔該附屬公司或聯號公司當時已識別資產淨值之公平價值。收購附屬公司之商譽包括在無形資產內。收購聯營公司之商譽則包括在其投資內，並每年就減值進行測試作為全部賬面值之一部份。分開確認之商譽每年就減值進行測試並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損將不會撥回。出售一間實體時之損益包括有關該實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至現金產生單位的組別。此項分配乃就預期可從商譽產生之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。本集團將商譽分配至每個營運國家之各別業務分類中。

(j) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資減值

沒有限定可使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事項發生或情況改變顯示資產賬面值可能無法收回時，會進行減值檢討。減值虧損乃按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者入賬。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。於每個結算日，均就已減值之非財務資產(除商譽外)，檢討是否可撥回其減值。

(k) 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。

(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(f)。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(v)。

(l) 財務資產

本集團將其財務資產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財務資產之目的釐定其分類，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。

財務報表附註

(l) 財務資產 (接前頁)

(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，則會終止確認該等財務資產。

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，淨額」。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，淨額」。

當本集團收取有關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之權利確定時，其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財務資產或某組財務資產出現減值。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不能從損益表內撥回。

(m) 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。

(n) 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「其他經營開支」。

(o) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具首次於衍生工具合約訂立當日按公平值確認，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該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團於訂立交易時記錄就對沖工具及被對沖項目之關係、風險管理之目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，評估用於對沖之衍生工具是否高度有效地抵銷被對沖項目公平值或現金流量之變動，並記錄評估結果。當對沖衍生工具剩餘期限超過十二個月時，其全數公平值將分類為非流動資產或負債。買賣性質之衍生工具則分類為流動資產或負債。

指定並合資格成為現金流量對沖之衍生金融工具公平值變動之有效部份於權益中確認。而無效部份之損益則即時於損益表「其他收益，淨額」中確認。

當被對沖項目影響盈利，權益中所累計之金額將於同期內撥往損益表。

當對沖工具到期或出售時，或對沖項目不再符合應用對沖會計之條件時，其在權益中累計收益或虧損將繼續保留，待預期交易最終於損益表中確認時，同時計入損益表。若預期交易預計不再發生，於權益中累計損益將即時轉撥入損益表中「其他收益，淨額」。

若干衍生工具不符合對沖會計資格。該等衍生工具之公平值變動即時於損益表之「其他收益，淨額」內確認。

(p) 現金及現金等值物

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。

(q) 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。

(r) 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。

(s) 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人支付指定款項，以補償該擔保之受益人因一特定債務人未能按債務工具條款向受益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。

(t) 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。

(u) 當期及遞延稅項

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表中狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

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損益並無影響者除外。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。

(v) 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。

(w) 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。

財務報表附註

(x) 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。

收購、興建或製造合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)之應佔直接借貸成本均撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充成本。所有其他借貸成本均在其產生年度確認為開支。

(y) 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。

(z) 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此九個月期間之呈報方式。

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。

(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。於二零零七年十二月三十一日結算時，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。本集團認為除新加坡元波動引致之外匯風險外，其他貨幣波動不致產生重大風險。

於二零零七年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱 5%，而所有其他因素維持不變，此九個月期間之除稅前盈利將減少或增加港幣 551,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 1,910,000 元)，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零零七年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱 5%，而所有其他因素維持不變，則投資估價增值儲備將減少或增加港幣 18,625,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 20,269,000 元)，主要為新加坡元股份證券之匯兌虧損或收益。

於二零零七年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱 5%，而所有其他因素維持不變，則匯兌變動將減少或增加港幣 460,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 1,854,000 元)，主要為換算新加坡元可供出售財務資產之匯兌虧損或收益。

(ii) 價格風險

本集團因為持有按公平值透過損益列賬之財務資產及可供出售財務資產而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。

於二零零七年十二月三十一日，假若本集團按公平值透過損益列賬之財務資產市值增加或減少 10%，而所有其他因素均維持不變，此九個月期間之盈利將增加或減少港幣 1,240,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 3,130,000 元)。

於二零零七年十二月三十一日，假若本集團可供出售財務資產之市值增加或減少 10%，而所有其他因素均維持不變，投資估價增值儲備將增加或減少港幣 28,894,000 元 (於二零零七年三月三十一日：港幣 32,431,000 元)。

(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，本集團僅會與聲譽昭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。

(a) 財務風險因素 (接前頁)

(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。

下表顯示本集團之財務負債及淨額基準結算之衍生財務負債，按照相關之到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露之金額為合約性未貼現之現金流量。由於貼現之影響不大，故在十二個月內到期之結餘相等於其賬面值。

	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
本集團				
二零零七年十二月三十一日結算				
銀行借貸	2,000	581,887	393,862	448,343
應付賬款、其他應付款項及應計費用	308,733	—	—	—
衍生金融工具	10,016	11,680	15,494	4,586
應付中期股息	31,162	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	35,275
總值	351,911	593,567	409,356	488,204
二零零七年三月三十一日結算				
銀行借貸	171	—	68,612	42,016
應付賬款、其他應付款項及應計費用	66,687	—	—	—
衍生金融工具	4,766	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	35,308
總值	71,624	—	68,612	77,324

由於表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量，十二個月後到期之款項並不能與資產負債表內之借貸及衍生金融工具對賬。

(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合約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。

於二零零七年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少 50 點子，而所有其他因素不變，此九個月期間之除稅前盈利將增加或減少港幣 8,000,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 26,000,000 元)，主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少及利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部份之公平值增加或減少；而如前述之為借貸現金流量對沖之有效部份公平值增加或減少則令權益增加或減少港幣 15,000,000 元 (於二零零七年三月三十一日：無)。

(vi) 資本風險管理

本集團之資本管理旨在保障本集團之持續經營能力，以向股東及其他權益持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派發予股東之股息金額、向股東退還股本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。該比率以債務淨值除權益計算。債務淨值則以總借貸 (包括流動及非流動貸款) 減現金及銀行結餘計算。

財務報表附註

(a) 財務風險因素 (接前頁)

(vi) 資本風險管理 (接前頁)

負債比率如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
總借貸	1,343,700	100,552
減：銀行結餘及現金	(146,864)	(601,627)
債務淨值	<u>1,196,836</u>	<u>(501,075)</u>
總權益	<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>
負債比率	<u>20.1%</u>	<u>0%</u>

負債比率之增加主要由於利用內部資金及外來貸款支付 Landmark East 之建築成本及收購附屬公司。

(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。

應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、及以浮動息率計息之借貸之面值減減值撥備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。

(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。

根據香財務報告準則規定，投資物業之遞延稅項撥備乃假設其價值可於剩餘之租約期內透過租金收入收回，並以所得稅率計算。該遞延稅項只於租約到期時(剩餘租約年期數以十年計)或重估價值減少之情況下，方會撥回。本集團現時無意出售重大投資物業，但由於物業位於香港，而香港並無資本增值稅，假如投資物業之價值可透過出售收回而屆時又毋須支付稅項，有關之遞延稅項撥備將可撥回。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅務虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅盈利是否足以抵銷可動用之稅務虧損。其實際用途或會有所不同。

(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、其他收入及分類資料

九個月期間/年度經確認之收益 (為本集團之營業額) 及其他收入如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
收益		
出售投資物業	—	152,473
租務及物業管理	91,988	116,031
倉庫業務	27,109	35,599
	119,097	304,103
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	10,603	8,437
貸款利息收入		
— 來自一間投資公司	—	196
— 來自聯營公司	11,573	13,541
其他	1,427	1,640
	32,524	23,814

財務報表附註

5. 收益、其他收入及分類資料 (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
截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間					
收益	—	91,988	27,109	—	119,097
投資物業公平值變更前之分類業績	—	70,712	6,236	132,939	209,887
投資物業公平值增加	—	608,240	—	—	608,240
分類業績	—	678,952	6,236	132,939	818,127
未能分類收入減開支					(13,578)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					804,549
融資收入					22,204
融資成本					(413)
經營盈利					826,340
應佔聯營公司盈利減虧損	48,473	(331)	—	—	48,142
除稅前盈利					874,482
稅項					(130,621)
九個月期間盈利					743,861
資本性開支	—	498,593	214	—	498,807
折舊	—	509	2,166	—	2,675
二零零七年十二月三十一日結算					
分類資產	—	7,769,344	88,232	471,555	8,329,131
聯營公司	308,972	23,676	—	—	332,648
未能分類資產					6,206
總資產					8,667,985
分類負債	—	333,364	6,277	2,414	342,055
未能分類負債					2,376,037
總負債					2,718,092

5. 收益、其他收入及分類資料 (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>截至二零零七年三月三十一日止年度</u>					
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>
<u>二零零七年三月三十一日結算</u>					
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>2,380</u>
總資產					<u>6,250,699</u>
分類負債	—	94,458	5,435	1,946	101,839
未能分類負債					<u>775,587</u>
總負債					<u>877,426</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

	收益		分類業績		資本性開支		總資產	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
香港	103,626	188,510	682,554	715,630	498,687	150,326	7,844,155	5,299,565
新加坡	2,738	96,455	126,290	25,751	—	892	403,093	464,867
中國大陸	12,733	19,138	9,283	7,602	120	492	81,883	74,066
	119,097	304,103	818,127	748,983	498,807	151,710	8,329,131	5,838,498
未能分類收入減開支			(13,578)	(8,585)				
未計算融資收入及成本前 之經營盈利			804,549	740,398				
融資收入			22,204	23,451				
融資成本			(413)	(4,225)				
經營盈利			826,340	759,624				
聯營公司							332,648	409,821
未能分類資產							6,206	2,380
總資產							8,667,985	6,250,699

6. 按性質分類之費用

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
銷售成本中出售物業之成本	—	118,900
物業、機器及設備折舊	2,675	3,529
投資物業產生租務收入之直接開支	15,343	20,249
倉庫業務產生收入之直接開支	15,001	18,801
有關房地產之經營性租約租金	5,249	6,908
僱員薪津成本(包括董事酬金)(附註9)	25,120	32,961
核數師酬金	838	845
其他開支	2,377	3,721
銷售成本、銷售開支、行政開支及其他經營開支總額	66,603	205,914

7. 其他收益、淨額

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產 (附註 23)		
- 已實現(虧損)/ 收益	(1,727)	4,700
- 公平值收益	4,408	331
可供出售財務資產之已實現收益	111,349	—
外幣滙兌淨收益	7,287	8,517
衍生金融工具		
- 已實現虧損	—	(262)
- 公平值虧損	(10,049)	(5,383)
出售機器及設備收益	196	271
其他	(173)	1,877
	111,291	10,051

8. 融資收入及成本

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	19,124	21,793
其他財務資產之利息收入	3,080	1,658
	22,204	23,451
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(5,910)	(4,621)
減：已被資本化作為投資物業成本之利息開支總額	5,497	396
	(413)	(4,225)
融資收入，淨額	21,791	19,226

9. 僱員薪津成本 (包括董事酬金)

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	24,304	31,773
僱員退休福利	816	1,188
	25,120	32,961

(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 53,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 115,000 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

					截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日 年度 港幣千元
	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		
執行董事						
周偉偉先生	30	1,744	959	176	2,909	3,731
林煥彬先生	30	1,246	425	123	1,824	2,320
陳周薇薇女士	30	293	—	16	339	452
鍾漢城先生	30	526	—	—	556	839
區慶麟先生 (於二零零七年 十月四日獲委任)	10	—	—	—	10	—
周偉麟先生 (於二零零七年 二月二十七日辭世)	—	—	—	—	—	1,030
	130	3,809	1,384	315	5,638	8,372
非執行董事						
鄭維志先生	1,350	—	—	—	1,350	1,800
鄭維新先生	30	—	—	—	30	40
唐明千先生	40	—	—	—	40	40
	1,420	—	—	—	1,420	1,880
獨立非執行董事						
沈弼男爵	30	—	—	—	30	40
林紀利先生	184	—	—	—	184	213
何福康先生 (於二零零七年 八月二十三日退任)	36	—	—	—	36	90
羅嘉瑞醫生	75	—	—	—	75	70
鮑文先生	143	—	—	—	143	140
	468	—	—	—	468	553
總值	2,018	3,809	1,384	315	7,526	10,805

(c) 最高薪酬之五位人士

九個月期間本集團最高薪酬之五位人士，其中三位(截至二零零七年三月三十一日止年度：四位)為本公司董事，以上之分析已披露彼等之酬金。其餘兩位人士(截至二零零七年三月三十一日止年度：一位)之薪酬如下：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日 年度 港幣千元
薪金及津貼	1,220	901
酌情花紅	350	460
退休計劃之僱主供款	55	40
	1,625	1,401

10. 稅項

	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日 年度 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(6,197)	(9,836)
海外稅項	(20,694)	(414)
往年度超額準備	583	195
	<u>(26,308)</u>	<u>(10,055)</u>
遞延稅項支銷 (附註 30)	(104,313)	(106,634)
稅項支出	<u>(130,621)</u>	<u>(116,689)</u>

香港利得稅乃按九個月期間估計應課稅盈利之 17.5% (截至二零零七年三月三十一日止年度：17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司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 10,831,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 6,121,000 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：

	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日 年度 港幣千元
經營盈利	<u>826,340</u>	<u>759,624</u>
按 17.5% (截至二零零七年三月三十一日止年度：17.5%) 稅率直接計算之稅項	(144,609)	(132,934)
其他國家不同稅率之影響	(274)	69
毋須課稅之收入	14,076	16,123
不能扣稅之開支	(359)	(1,033)
往年度超額準備	583	195
其他差額	(38)	891
稅項支出	<u>(130,621)</u>	<u>(116,689)</u>

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 86,332,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 491,799,000 元)。(附註 32)

12. 每股盈利

每股盈利乃按九個月期間/年度內本公司股東應佔盈利港幣 738,725,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：港幣 803,636,000 元)，及九個月期間/年度內已發行股數 259,685,288 股 (二零零七年三月三十一日：259,685,288 股) 計算。

由於九個月期間/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

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分 (截至二零零七年三月三十一日止年度：每股港幣一角)	31,162	25,969
擬派末期股息，每股港幣二角二分 (截至二零零七年三月三十一日止年度：每股港幣三角)	<u>57,131</u>	<u>77,905</u>
	<u>88,293</u>	<u>103,874</u>

董事會於二零零八年四月十五日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣二角二分。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，以下為九個月期間/年度內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

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
收取關聯公司之管理費 (附註 i)	100	239
利息收入		
— 來自一間投資公司	—	196
— 來自聯營公司 (附註 19(a))	11,573	13,541
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>(1,350)</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：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款 (附註 19)	291,107	346,583
應付聯營公司賬款及貸款 (附註 19)	(165,373)	(118,416)
(應付)/應收一間投資公司賬款及貸款 (附註 20 及 21)	<u>(27,535)</u>	<u>16</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，其九個月期間/年度內之薪酬載於附註 9(b)內。

15. 物業、機器及設備

	集團		
	樓宇 港幣千元	機器及 其他設備 港幣千元	總值 港幣千元
原值或估值			
二零零七年四月一日結餘	34,767	41,673	76,440
匯兌差額	2,795	1,611	4,406
增購	—	1,457	1,457
售出	—	(1,193)	(1,193)
二零零七年十二月三十一日結餘	<u>37,562</u>	<u>43,548</u>	<u>81,110</u>
累積折舊			
二零零七年四月一日結餘	9,679	35,123	44,802
匯兌差額	1,251	1,341	2,592
九個月期間折舊準備	1,495	1,180	2,675
售出	—	(1,153)	(1,153)
二零零七年十二月三十一日結餘	<u>12,425</u>	<u>36,491</u>	<u>48,916</u>
賬面淨值			
二零零七年十二月三十一日結餘	<u>25,137</u>	<u>7,057</u>	<u>32,194</u>
原值或估值分析如下：			
二零零五年估值	37,562	—	37,562
原值	—	43,548	43,548
	<u>37,562</u>	<u>43,548</u>	<u>81,110</u>

	集團		
	樓宇 港幣千元	機器及 其他設備 港幣千元	總值 港幣千元
原值或估值			
二零零六年四月一日結餘	32,646	40,221	72,867
匯兌差額	2,121	1,278	3,399
增購	—	1,914	1,914
售出	—	(1,740)	(1,740)
二零零七年三月三十一日結餘	<u>34,767</u>	<u>41,673</u>	<u>76,440</u>
累積折舊			
二零零六年四月一日結餘	6,903	33,873	40,776
匯兌差額	875	1,081	1,956
本年度折舊準備	1,901	1,628	3,529
售出	—	(1,459)	(1,459)
二零零七年三月三十一日結餘	<u>9,679</u>	<u>35,123</u>	<u>44,802</u>
賬面淨值			
二零零七年三月三十一日結餘	<u>25,088</u>	<u>6,550</u>	<u>31,638</u>
原值或估值分析如下：			
二零零五年估值	34,767	—	34,767
原值	—	41,673	41,673
	<u>34,767</u>	<u>41,673</u>	<u>76,440</u>

短期可續租約之樓宇位於中國大陸，並以董事會於二零零五年按折舊後重置成本之準則作出之估值列賬。其他物業、機器及設備以原值扣除累積折舊列賬。

財務報表附註

16. 投資物業

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	4,665,300	4,023,360
匯兌差額	—	2,700
增購	497,350	149,796
收購附屬公司	890,000	—
出售	—	(118,900)
公平值增加	608,240	608,344
九個月期末/年度末	<u>6,660,890</u>	<u>4,665,300</u>

- (a) 所有投資物業均為尚餘三十九年期之中期租賃香港物業。在香港之投資物業 (農地除外)於二零零七年十二月三十一日由仲量聯行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估。在香港之農地於二零零七年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之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 5,746,570,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 4,444,800,000 元)。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	—	—
收購附屬公司	921,717	—
九個月期末/年度末	<u>921,717</u>	<u>—</u>

發展中物業為尚餘八百五十二年期之長期租賃香港物業，並已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。

18. 附屬公司

	本公司	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非上市股份 — 原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,528,553	3,507,919
減：準備	(339,092)	(330,076)
	<u>3,189,462</u>	<u>3,177,844</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 128 頁。

19. 聯營公司

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	206,914	181,654
應收賬款及貸款 (附註 a)	291,107	346,583
應付賬款及貸款 (附註 b)	<u>(165,373)</u>	<u>(118,416)</u>
	332,648	409,821
投資原值—非上市股份	<u>11,308</u>	<u>11,308</u>
本集團於聯營公司權益變動概述如下：		
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	409,821	240,426
匯兌差額	2,713	1,274
所佔業績	48,142	173,822
應佔一間聯營公司儲備	(113)	113
應收聯營公司利息收入	11,573	13,541
向聯營公司墊支款項	79,707	132,455
聯營公司償還貸款	(104,688)	(151,810)
撥入一間附屬公司	<u>(114,507)</u>	<u>—</u>
九個月期末/年度末	332,648	409,821
本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：		
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產	833,603	1,020,490
流動資產	71,134	128,776
流動負債	(59,655)	(65,176)
非流動負債	<u>(638,168)</u>	<u>(902,436)</u>
	206,914	181,654
	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
收益	547,733	3,489
除稅後盈利減虧損	<u>48,142</u>	<u>173,822</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 (二零零七年三月三十一日：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、主要以港幣為面額、免息、亦無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於第 129 頁。

財務報表附註

20. 可供出售財務資產

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	490,448	213,926
增購	16,099	79,203
向一間投資公司墊支款項	(27,535)	—
出售	(5,024)	—
減值準備	(471)	—
公平值(減少)/增加轉撥至權益	(31,181)	195,526
其他	46	1,793
九個月期末/年度末	<u>442,382</u>	<u>490,448</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	290,639	321,071
海外上市股份投資	2,619	—
非上市股份投資	108,398	147,585
管理資金	40,726	21,792
	<u>442,382</u>	<u>490,448</u>

可供出售財務資產主要以新加坡元為面額。面值港幣 216,781,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 239,479,000 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。

21. 應收貸款及款項

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	16	155,313
增加	—	887
還款	(16)	(156,184)
九個月期末/年度末	<u>—</u>	<u>16</u>

22. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
應收賬款	11,524	7,248	—	—
減：減值撥備	(382)	(968)	—	—
應收賬款扣除撥備(附註(a))	11,142	6,280	—	—
應收控股公司款項(附註(b))	18,067	—	—	—
其他應收款項	1,003	2,458	—	—
按金	8,370	3,537	—	—
預付賬款	10,560	1,451	255	240
	49,142	13,726	255	240

(a) 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。根據既定之政策本集團對新租戶或客戶之信貸款進行評估。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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
即期 — 30 日	5,211	2,463
31 日 — 90 日	4,652	3,411
超過 90 日	1,279	406
	11,142	6,280

於二零零七年十二月三十一日結算時，應收賬款扣除撥備為港幣 11,142,000 元(二零零七年三月三十一日：港幣 6,280,000 元)，已逾期但並未減值。該等賬款應向若干記錄良好之獨立客戶收取，彼等近期並無拖欠記錄而大部分欠款款項均有如附註 26 陳述之按金作保證。

本集團已就個別賬款作全數撥備，該等撥備對本集團並無構成重大影響。應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	968	888
應收款項撥備	101	162
應收款項撇銷	—	(69)
撥回	(687)	(13)
九個月期末/年度末	382	968

(b) 應收控股公司款項為收購附屬公司收購代價之調整(附註 38)。該款項並無抵押、免息及按要求償還。

應收賬款及其他應收款項之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
港元	43,378	9,434
新加坡元	849	1,048
人民幣	4,915	3,244
	49,142	13,726

財務報表附註

23. 按公平值透過損益列賬財務資產

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
股票掛鈎票據	12,405	31,303
本港上市股份證券	160	—
本港上市產業信託基金	2,285	4,440
	14,850	35,743

股票掛鈎票據以美元為面額，而其他則以港元為面額。

24. 衍生金融工具

	集團			
	二零零七年十二月三十一日		二零零七年三月三十一日	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期合約				
— 現金流量對沖	—	(26,996)	—	—
— 不符合對沖資格	164	(14,780)	783	(4,766)
	164	(41,776)	783	(4,766)
分析：				
流動	164	(10,016)	783	(4,766)
非流動	—	(31,760)	—	—
	164	(41,776)	783	(4,766)

利率掉期合約之名義本金總額為港幣 1,050,000,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 1,050,000,000 元)。

利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在損益表內確認。此九個月期間在損益表內確認虧損港幣 10,049,000 元 (截至二零零七年三月三十一日止年度：虧損港幣 5,383,000 元)(附註 7)。

25. 銀行結餘及現金

	集團		本公司	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
銀行結存及手頭現金	28,582	12,984	105	26
短期銀行存款	118,282	588,643	—	—
	<u>146,864</u>	<u>601,627</u>	<u>105</u>	<u>26</u>
信用風險之最高承擔	<u>146,722</u>	<u>601,498</u>	<u>105</u>	<u>26</u>

短期銀行存款平均實際年利率為 3.0% (截至二零零七年三月三十一日止年度：4.0%)，平均 55 天 (截至二零零七年三月三十一日止年度：32 天) 到期。

銀行結餘及現金之以下列貨幣為面額：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
港元	88,336	342,420
新加坡元	44,787	33,848
人民幣	13,610	39,798
美元	131	185,561
	<u>146,864</u>	<u>601,627</u>

26. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款	153,983	36,377	—	—
其他應付款項	108,825	5,452	36	—
已收按金	34,651	21,549	—	—
應計費用	11,274	3,309	3,571	322
	<u>308,733</u>	<u>66,687</u>	<u>3,607</u>	<u>322</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	152,965	35,706
31 至 90 日	931	671
超過 90 日	87	—
	<u>153,983</u>	<u>36,377</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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
港元	303,781	61,103
新加坡元	3,891	4,808
人民幣	1,061	776
	<u>308,733</u>	<u>66,687</u>

財務報表附註

27. 銀行貸款及透支

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 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 28)	2,000	—
	2,000	171

28. 長期銀行貸款

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款—有抵押	1,343,700	100,381
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註 27)	(2,000)	—
	1,341,700	100,381
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	2,000	—
第二年內	559,345	—
第三至第五年內	351,380	60,228
第五年後	430,975	40,153
	1,343,700	100,381

長期銀行貸款皆以港元為面額。若干賬面值為港幣 5,746,570,000 元之投資物業 (二零零七年三月三十一日：港幣 4,444,800,000 元) 及賬面值為港幣 921,717,000 元之發展中物業 (二零零七年三月三十一日：無) 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 4.03% (截至二零零七年三月三十一日止年度：4.64%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。本集團銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔風險在六個月以下。

29. 其他長期貸款

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	35,275	35,308

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、並預期不會於一年內償還。

其他長期貸款之公平值約為港幣 34,095,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 33,869,000 元)。

30. 遞延稅項

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	627,878	521,244
在綜合損益表中支銷 (附註 10)	104,313	106,634
收購附屬公司	154,152	—
九個月期末/年度末	<u>886,343</u>	<u>627,878</u>

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率 17.5% (二零零七年三月三十一日：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。於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團並未確認稅務虧損為港幣 4,233,000 元可結轉以抵銷未來應課稅收入 (二零零七年三月三十一日：無)。

九個月期間/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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	10,034	11,007	34	18	10,068	11,025
在損益表中貸記/ (支銷)	5,280	(973)	(34)	16	5,246	(957)
九個月期末/年度末	<u>15,314</u>	<u>10,034</u>	<u>—</u>	<u>34</u>	<u>15,314</u>	<u>10,068</u>

遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總值	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
九個月期初/年度初	32,560	30,909	605,386	501,360	637,946	532,269
在損益表中支銷	2,964	1,651	106,595	104,026	109,559	105,677
收購附屬公司	8,566	—	145,586	—	154,152	—
九個月期末/年度末	<u>44,090</u>	<u>32,560</u>	<u>857,567</u>	<u>605,386</u>	<u>901,657</u>	<u>637,946</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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(6,042)	(1,597)
遞延稅項負債	892,385	629,475
	<u>886,343</u>	<u>627,878</u>

財務報表附註

31. 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：		
二零零七年十二月三十一日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：		
二零零七年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日結餘	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

32. 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	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零七年四月一日結餘	<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>
折算產生之匯兌差額	—	—	3,711	—	—	3,711
出售可供出售財務資產時變現	—	(3,036)	—	—	—	(3,036)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(31,199)	—	—	—	(31,199)
應佔一間聯營公司儲備	—	—	—	(113)	—	(113)
衍生金融工具之公平值虧損	—	—	—	(26,996)	—	(26,996)
九個月期間盈利	—	—	—	—	738,725	738,725
已派上年度末期股息	—	—	—	—	(77,905)	(77,905)
宣派中期股息 (附註 13)	—	—	—	—	(31,162)	(31,162)
	<u>—</u>	<u>(34,235)</u>	<u>3,711</u>	<u>(27,109)</u>	<u>629,658</u>	<u>572,025</u>
二零零七年十二月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>327,180</u>	<u>(764)</u>	<u>(26,996)</u>	<u>4,859,671</u>	<u>5,928,171</u>
代表：						
擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	57,131	57,131
其他	<u>769,080</u>	<u>327,180</u>	<u>(764)</u>	<u>(26,996)</u>	<u>4,802,540</u>	<u>5,871,040</u>
二零零七年十二月三十一日結餘	<u>769,080</u>	<u>327,180</u>	<u>(764)</u>	<u>(26,996)</u>	<u>4,859,671</u>	<u>5,928,171</u>

32. 儲備 (接前頁)

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	對沖儲備 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	769,080	166,118	(20,965)	—	3,501,686	4,415,919
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)
	—	195,297	16,490	113	728,327	940,227
二零零七年三月三十一日結餘	769,080	361,415	(4,475)	113	4,230,013	5,356,146
代表：						
擬派末期股息 (附註 13)	—	—	—	—	77,905	77,905
其他	769,080	361,415	(4,475)	113	4,152,108	5,278,241
二零零七年三月三十一日結餘	769,080	361,415	(4,475)	113	4,230,013	5,356,146

財務報表附註

32. 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
二零零七年四月一日結餘	2,849,582	325,610	3,175,192
本年度盈利(附註 11)	—	86,332	86,332
轉撥	(9,016)	9,016	—
已派上年度末期股息	—	(77,905)	(77,905)
宣派中期股息(附註 13)	—	(31,162)	(31,162)
二零零七年十二月三十一日結餘	2,840,566	311,891	3,152,457
代表：			
擬派末期股息(附註 13)	—	57,131	57,131
其他	2,840,566	254,760	3,095,326
二零零七年十二月三十一日結餘	2,840,566	311,891	3,152,457
二零零六年四月一日結餘	2,607,867	150,835	2,758,702
本年度盈利(附註 11)	—	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	2,849,582	325,610	3,175,192
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	2,849,582	325,610	3,175,192

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。

33. 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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
一年內	133,596	88,778
一年後但五年內	53,069	40,289
	186,665	129,067

34. 資本支出承擔

	集團	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	937,098	1,429,151
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	515,776	679,030
	<u>1,452,874</u>	<u>2,108,181</u>

35. 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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
一年內	5,759	11,776
一年後但五年內	81	1,715
	<u>5,840</u>	<u>13,491</u>

36. 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	
	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保 (附註(ii))	—	—	2,539,238	1,988,500
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 (附註(iii))	538,127	527,883	538,127	527,883
為銀行提供予一間投資公司之融資作彌償， 該項彌償按本集團之 12%實益持有股權按比例 各別作出	—	123,624	—	—
	<u>538,127</u>	<u>651,507</u>	<u>3,077,365</u>	<u>2,516,383</u>

- (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 2,539,238,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 1,988,500,000 元) 之融資作擔保，該等融資中有港幣 1,343,700,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 100,552,000 元) 已被附屬公司動用。
- (iii) 本集團就銀行提供予聯營公司之融資合共作出港幣 538,127,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 527,883,000 元) 之擔保 (全數由本公司作出)，該等融資中有港幣 307,141,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 341,324,000 元) 已被聯營公司動用。

財務報表附註

37. 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

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
經營盈利	826,340	759,624
投資物業公平值增加	(608,240)	(608,344)
物業、機器及設備折舊	2,675	3,529
出售投資物業、待售物業及機器及設備收益	(196)	(32,718)
出售可供出售財務資產之已變現收益	(111,349)	—
可供出售財務資產撥備	471	—
衍生金融工具公平值及已變現虧損	10,049	5,645
利息收入	(33,777)	(37,188)
利息開支	413	4,225
股息收入	(19,524)	(8,437)
營運資金變動前之經營盈利	66,862	86,336
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	(14,864)	1,531
按公平值透過損益列賬財務資產減少/(增加)	20,893	(35,743)
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加/(減少)	9,874	(6,353)
經營產生之現金流入淨額	82,765	45,771

(b) 融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元
九個月期初/年度初	14,531	2,431	135,689	74,929
匯兌差額	96	55	—	—
可供出售財務資產之已確認(虧損)/收益淨額	(142)	229	—	—
附屬公司少數股東應佔盈利及儲備	5,136	13,121	—	—
派發予一間附屬公司少數股東之股息	(495)	(1,305)	—	—
收購附屬公司	—	—	416,400	—
融資所得之現金流入	—	—	826,886	60,760
九個月期末/年度末	19,126	14,531	1,378,975	135,689

(c) 銀行及其他貸款分析

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
長期銀行貸款(附註28)	1,343,700	100,381
其他長期貸款(附註29)	35,275	35,308
	1,378,975	135,689

38. 業務合併 – 集團

本集團於二零零七年十二月三十一日完成收購永聯基地產有限公司及 Grandeur Investments Limited 各別之全部已發行股本以及本集團尚未擁有永銳有限公司之 70% 已發行股本及若干相關股東貸款。該三間購入之公司均於香港持有物業 – 為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。由於收購事項於二零零七年十二月三十一日，即此九個月期間之最後一天完成，故購入之三間附屬公司並未為本集團於此九個月期間提供任何收益或盈利。若收購事項於二零零七年四月一日發生，本集團之收益增加港幣 37,200,000 元，而分配前之盈利應增加港幣 162,460,000 元。該等金額以本集團之會計政策，並透過調整該等附屬公司之業績以反映假設對發展中物業及投資物業之公平值調整於二零零七年四月一日起已經應用及扣除額外之折舊及攤銷，連同隨之而產生之稅項影響計算。

	被收購者於合 併前之賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	公平值 港幣千元
收購資產及負債			
投資物業	890,000	—	890,000
發展中物業	813,417	108,300	921,717
應收賬款及其他應收款項	3,336	—	3,336
銀行結餘及現金	12,216	—	12,216
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(92,704)	—	(92,704)
應付稅項	(516)	—	(516)
長期銀行貸款	(416,400)	—	(416,400)
遞延稅項負債	(96,680)	(57,472)	(154,152)
資產淨值	1,112,669	50,828	1,163,497
本集團之前已擁有之權益			(114,507)
購入資產淨值			1,048,990
總收購代價			(1,110,082)
商譽			61,092
收購代價			
現金支付			1,124,529
收購代價調整			(18,067)
關於收購事項之已付費用			2,961
關於收購事項之應付費用			659
			1,110,082
收購附屬公司所支付現金淨額			
以現金支付之收購代價及費用			1,127,490
所收購附屬公司之銀行結餘及現金			(12,216)
現金及現金等值物因收購之流出淨額			1,115,274

截至二零零七年三月三十一日止年度並無收購事項。

附屬公司及聯營公司

二零零七年十二月三十一日
實益持有股權百分率

附屬公司	已發行股本		集團	本公司	主要業務	附註
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
永錠有限公司	普通股份	港元	100	100	—	地產投資
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
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
Grandeur Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	地產投資
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
永聯基地產有限公司	普通股份	港元	200	100	—	地產投資
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
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	地產投資
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	控股投資
Winance Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	暫無營業
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
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
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
Grandwick Investment Limited	普通股份	港元	1	95	—	控股投資
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

附屬公司及聯營公司 (接前頁)

二零零七年十二月三十一日
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
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 83,389,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 125,365,000 元) 及港幣 13,572,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 159,074,000 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盈利之總額分別為港幣 2,881,000 元 (二零零七年三月三十一日：港幣 2,620,000 元) 及港幣 2,106,000 元 (二零零七年三月三十一日：除稅後虧損港幣 20,000 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 Landmark East	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%
香港九龍九龍灣 新九龍內地段第 5890 號 常悅道 13 號 瑞興中心	2047	18,256	186,827	已建成	工業、貨倉	100%
香港九龍新蒲崗 新九龍內地段第 4899 號 五芳街 2 號 裕美工業中心	2047	25,380	393,842	已建成	工業、貨倉	100%
發展中之物業：						
香港灣仔 海傍地段第 122 號之餘段及 D 段 軒尼詩道 314-324 號 W Square	2859	7,652	114,737	在 2008 年 1 月 完成修繕工程	商業、 辦公室	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

二零零七年十二月三十一日結算

向實體提供之貸款

於二零零七年十二月三十一日結算，本集團並無向實體提供貸款乃超逾本集團約港幣 8,667,985,000 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

於二零零七年十二月三十一日結算，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十二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	13,650	4,412
租賃土地	663,606	132,721
其他物業、機器及設備	44,365	11,002
發展中物業	1,877,892	518,334
聯營公司	8,806	1,761
流動資產淨值	141,712	11,479
附屬公司少數股東權益	(101,754)	(20,351)
長期銀行貸款	(1,136,177)	(307,141)
其他長期貸款	(97,835)	(19,567)
遞延稅項負債	(7)	(2)
應付股東賬款及貸款	(1,206,733)	(291,107)
應收股東賬款及貸款	828,871	165,373
	<u>1,036,396</u>	<u>206,914</u>

五年財務摘要

	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至三月三十一日止年度			
		2007 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
集團業績					
收益	<u>119,097</u>	<u>304,103</u>	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>	<u>220,813</u>
本公司股東應佔盈利	<u>738,725</u>	<u>803,636</u>	<u>816,627</u>	<u>459,809</u>	<u>99,342</u>
綜合資產負債表撮要					
	二零零七年 十二月三十一日 結算 港幣千元	三月三十一日結算			
		2007 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
物業、機器及設備	32,194	31,638	32,091	2,231,990	926,849
投資物業	6,660,890	4,665,300	4,023,360	1,628,039	1,750,711
發展中物業	921,717	—	—	—	—
聯營公司	332,648	409,821	240,426	19,558	106,911
可供出售財務資產	442,382	490,448	213,926	—	—
應收貸款及款項	—	16	155,313	—	—
其他投資	—	—	—	438,176	582,155
遞延稅項資產	6,042	1,597	3,191	5,675	6,766
商譽	61,092	—	—	—	—
流動(負債)/資產淨值	<u>(205,952)</u>	<u>539,617</u>	<u>349,606</u>	<u>83,523</u>	<u>48,885</u>
總資產減流動負債	<u>8,251,013</u>	<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>
股本	2,596	2,596	2,596	2,596	2,596
其他儲備	1,068,500	1,126,133	914,233	3,025,071	2,174,879
保留盈利	4,802,540	4,152,108	3,452,346	660,610	200,801
擬派末期股息	<u>57,131</u>	<u>77,905</u>	<u>49,340</u>	<u>46,743</u>	<u>18,178</u>
本公司股東應佔權益	<u>5,930,767</u>	<u>5,358,742</u>	<u>4,418,515</u>	<u>3,735,020</u>	<u>2,396,454</u>
附屬公司少數股東權益	<u>19,126</u>	<u>14,531</u>	<u>2,431</u>	<u>(20)</u>	<u>(11,381)</u>
總權益	<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>
長期銀行貸款	1,341,700	100,381	37,154	172,848	645,633
其他長期貸款	35,275	35,308	35,378	35,420	145,496
衍生金融工具	31,760	—	—	—	—
遞延稅項負債	<u>892,385</u>	<u>629,475</u>	<u>524,435</u>	<u>463,693</u>	<u>246,075</u>
動用資金	<u>8,251,013</u>	<u>6,138,437</u>	<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>