

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本綜合文件之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部南地股份，應立即將本綜合文件及附隨之接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與接納表格一併閱讀，接納表格之內容構成本文件所載要約條款之部份。

香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及附隨之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本綜合文件及附隨之接納表格全部或任何部份內容所產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---

**USI HOLDINGS LIMITED**

**富聯國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**

**南聯地產控股有限公司**

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

**嘉誠亞洲有限公司**

代表

**富聯國際集團有限公司**

**提出之自願有條件證券交易要約**

**以收購南聯地產控股有限公司股本中全部已發行股份**

**(富聯國際集團有限公司或其附屬公司已持有者除外)**

**富聯國際集團有限公司**

之財務顧問

**CAZENOVE**

嘉誠亞洲有限公司

**南聯地產控股有限公司**

獨立董事委員會之獨立財務顧問



**新百利有限公司**

---

富聯國際董事會函件載於本綜合文件第9至16頁。

富聯國際之財務顧問嘉誠亞洲有限公司函件載有(其中包括)要約條款詳情，載於本綜合文件第17至28頁。

南地董事會函件載於本綜合文件第29至32頁。

南地獨立董事委員會函件載有其就要約對南地獨立股東之推薦意見，載於本綜合文件第33至34頁。南地獨立董事委員會及南地獨立股東之獨立財務顧問新百利有限公司函件載有其就要約之意見，載於本綜合文件第35至92頁。

接納之程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。接納應不遲於二零零七年六月二十九日(星期五)下午四時正(或富聯國際根據守則可能決定及宣佈之較後時間及/或日期)由收件代理香港中央證券登記有限公司接收，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

二零零七年五月二十一日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	7
富聯國際董事會函件 .....	9
嘉誠函件 .....	17
南地董事會函件 .....	29
南地獨立董事委員會函件 .....	33
新百利函件 .....	35
附錄一 — 要約條件及要約進一步條款 .....	93
附錄二 — 有關富聯國際集團之財務資料 .....	106
附錄三 — 有關南地集團之財務資料 .....	209
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	396
附錄五 — 富聯國際集團之物業估值報告 .....	417
附錄六 — 南地集團之物業估值報告 .....	473
附錄七 — 有關富聯國際之法定及一般資料 .....	512
附錄八 — 有關南地之法定及一般資料 .....	532

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納股東」	指 填妥及交回接納表格以接納要約之南地股東
「一致行動」	指 守則賦予之涵義
「聯繫人士」	指 守則賦予之涵義
「Brave Dragon」	指 Brave Dragon Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為永泰之附屬公司
「營業日」	指 聯交所開放作業務交易之日子
「中央結算系統」	指 香港中央結算設立及操作之中央結算及交收系統
「開曼群島公司法」	指 開曼群島公司法（二零零四年修訂版）
「嘉誠」	指 嘉誠亞洲有限公司，根據證券及期貨條例之持牌法團，可從事證券及期貨條例下第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動，就要約向富聯國際提供意見之財務顧問
「嘉誠函件」	指 嘉誠致南地股東之函件，載於本綜合文件第17至28頁
「鄭氏家族」	指 鄭氏家族之成員，而彼等擁有、控制本綜合文件附錄七「有關人士於富聯國際股份之權益」一節所述之鄭維志之公司及個人權益及鄭維新之個人權益項下披露之152,815,085股富聯國際股份或對該等股份擁有指令權
「守則」	指 香港公司收購及合併守則

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指 富聯國際及南地就要約於二零零七年五月二十一日聯合向南地股東發出之本綜合要約及回應文件
「Crossbrook」	指 Crossbrook Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並且是永泰之全資附屬公司，於最後實際可行日期實益持有71,790,500股南地股份之權益
「無利益關係股份」	指 所有南地股份，富聯國際或與其一致行動人士持有者除外
「經擴大集團」	指 富聯國際集團及南地集團
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「執行人員」	指 證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「首個截止日期」	指 二零零七年六月二十九日，即要約之首個截止日期
「接納表格」	指 附隨於本綜合文件就有關要約之接納及轉讓表格
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港中央結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指 富聯國際及南地於二零零七年四月十日就（其中包括）要約而發佈之聯合公佈
「最後交易日期」	指 二零零七年三月二十三日，即於二零零七年三月二十六日暫停南地股份及富聯國際股份之買賣前之最後一個交易日

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零零七年五月十八日，即本綜合文件付印前確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後期限」	指	富聯國際可宣佈要約為無條件之最遲日期，即寄發本綜合文件日期後第八十一日(或執行人員同意之較後日期)
「要約」	指	嘉誠代表富聯國際現時提出之自願有條件證券交易要約，以收購全部已發行南地股份(富聯國際或其附屬公司已持有者除外)
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「羅兵咸永道」	指	執業會計師羅兵咸永道會計師事務所
「收件代理」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，為負責收取及處理要約接納文件之收件代理
「過戶處」	指	香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，乃南地於香港之股份過戶及登記分處
「有關富聯國際股東」	指	於要約、非常重大收購事項、富聯國際關連交易或清洗豁免中擁有重大利益之鄭氏家族成員、永泰、任何其他富聯國際股東及彼等各自之聯繫人士
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新交所上市手冊」	指	新交所上市手冊
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新鴻基地產 關連交易」	指	根據要約向新鴻基地產或其聯繫人士，或其或彼等各自之董事（包括郭炳聯先生）收購南地股份，以及作為要約代價向彼等個別配發新富聯國際股份
「新鴻基地產各方」	指	新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生
「新鴻基地產股東」	指	Wesmore Limited、Triple Surge Limited、Soundworld Limited、Units Key Limited及Techglory Limited，彼等均為新鴻基地產之全資附屬公司
「富聯國際」 或「收購人」	指	富聯國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「富聯國際股東 週年大會」	指	將於二零零七年六月八日舉行之富聯國際股東週年大會
「富聯國際董事會」	指	富聯國際之董事會
「富聯國際通函」	指	富聯國際向富聯國際股東刊發之股東通函，其中包括要約、非常重大收購事項、富聯國際關連交易、新鴻基地產關連交易以及清洗豁免之詳情
「富聯國際 關連交易」	指	根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他關連人士（新鴻基地產或其聯繫人士或其或彼等各自之董事（包括郭炳聯先生）除外）收購南地股份及根據要約向彼等個別配發新富聯國際股份作為代價

---

## 釋 義

---

「富聯國際董事」	指 富聯國際之董事
「富聯國際集團」	指 富聯國際、其附屬公司及共同控制實體
「富聯國際函件」	指 富聯國際董事致南地股東之函件，載於本綜合文件第9至第16頁
「富聯國際股東特別大會」	指 將於二零零七年六月八日舉行以考慮及酌情通過（其中包括）要約、配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價、非常重大收購事項、富聯國際關連交易、新鴻基地產關連交易以及清洗豁免之富聯國際股東特別大會
「富聯國際股東」	指 富聯國際之股東
「富聯國際股份」	指 富聯國際股本中每股面值0.50港元之普通股
「非常重大收購事項」	指 富聯國際函件中標題為「非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易」一節所指之非常重大收購事項
「清洗各方」	指 Crossbrook、Brave Dragon及Wing Tai Garment
「清洗豁免」	指 根據守則第26條豁免註釋附註1證監會豁免清洗各方就全部富聯國際之證券（於要約完成後已隨即由彼等擁有着除外）作出強制性全面要約之責任
「永泰」	指 Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市
「永泰股東特別大會」	指 將予召開以供考慮及酌情通過（其中包括）Crossbrook根據永泰承諾接納要約之永泰股東特別大會

---

## 釋 義

---

「Wing Tai Garment」	指 Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd，於新加坡註冊成立之公司，為永泰之全資附屬公司
「永泰集團」	指 永泰及其附屬公司
「永泰股份」	指 永泰股本中之普通股
「永泰承諾」	指 嘉誠函件中標題為「永泰承諾」一節所指之永泰及 Crossbrook 向富聯國際作出之有條件承諾
「南地」	指 南聯地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市
「南地董事會」	指 南地之董事會
「南地董事」	指 南地之董事
「南地集團」	指 南地及其附屬公司
「南地獨立董事委員會」	指 獲委任以就要約向南地獨立股東提供意見之南地獨立董事委員會
「南地獨立財務顧問」或「新百利」	指 新百利有限公司，根據證券及期貨條例之持牌法團，可從事證券及期貨條例下第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動，並為南地獨立董事委員會及南地獨立股東有關要約之獨立財務顧問
「南地股份」	指 南地股本中每股面值0.01港元之普通股
「南地股東」	指 南地之股東

---

## 預期時間表

---

本綜合文件之寄發日期及開始要約 .....	二零零七年五月二十一日星期一
富聯國際股東週年大會 .....	二零零七年六月八日星期五上午十時正
富聯國際股東特別大會 .....	二零零七年六月八日星期五上午十時三十分 (或緊接於上午十時正召開 富聯國際股東週年大會結束或續會後)
於聯交所網站公佈富聯國際 股東特別大會結果 .....	二零零七年六月八日星期五
於香港報章公佈富聯國際 股東特別大會結果 .....	二零零七年六月十一日星期一
富聯國際派付末期股息 (予二零零七年六月八日 名列股東名冊之富聯國際股東) .....	二零零七年六月十四日星期四
永泰股東特別大會(預計日期) .....	二零零七年六月二十七日星期三或之前
接納要約之截止時間,即首個 截止日期(附註1及2) .....	二零零七年六月二十九日星期五下午四時正
於聯交所網站公佈首個截止日期 之要約結果 .....	不遲於二零零七年六月二十九日 星期五下午七時正
於香港報章公佈首個截止日期 之要約結果(附註3) .....	二零零七年七月三日星期二
向於首個截止日期接納要約之 南地股東寄發股票之 截止日期,假設要約於首個 截止日期成為或宣佈為無條件(附註4) .....	二零零七年七月九日星期一
要約可供接納之截止時間及日期 (假設要約於首個截止日期成為或 宣佈為無條件)(附註1) .....	二零零七年七月十三日星期五下午四時正
可宣佈要約就接納而言為無條件 之截止時間(附註5) .....	二零零七年七月二十日星期五下午七時正

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 根據守則，要約必須於寄發本綜合文件當日後最少二十一日內維持公開接受接納要約。根據守則，要約亦須於要約成為或宣佈為無條件後最少十四日內維持公開接受接納要約。

富聯國際保留將要約延期之權利，直至其可能根據守則釐定（或執行人員根據守則批准）之有關日期為止。富聯國際將就任何要約延期發表報章公佈，有關公佈將列明下一個截止日期，或（倘要約當時已成為無條件）將表明要約將維持公開接受接納要約直至另外通知為止。倘屬後者，將於截止接受接納要約前向該等未接納要約之南地股東發出最少十四日之書面通知。

透過中央結算系統投資者戶口持有人或經紀或託管參與者持有南地股份之南地股份實益擁有人務須注意附錄一所載根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則致使向中央結算系統發出指示之所需時間。

2. 要約須待（其中包括）根據永泰承諾接納要約已獲得永泰股東按新交所上市手冊及其他適用法律及法規批准方可作實。雖然現時預期永泰股東特別大會將於二零零七年六月二十七日或之前舉行，惟現時其舉行日期仍未確定。倘永泰股東特別大會於二零零七年六月二十七日尚未舉行，富聯國際擬延長要約（須獲執行人員同意）至永泰股東特別大會預定舉行日期後之日期。富聯國際將於首個截止日期下午七時正前於聯交所網站發表公佈，表示要約是否已經修訂或延期、失效或已成為或被宣佈成為無條件（就接納要約或所有方面而言）。該公佈將根據守則第12.2條於下一個營業日於南華早報及信報再次刊登。
3. 要約截止後，要約之結果將於要約截止當日透過聯交所公佈，並將於下一個營業日在香港報章再次刊登。
4. 根據要約提交有關南地股份應付之代價將於以下兩者之較後者之十日內以平郵方式寄發予接納股東（郵誤風險概由其自行承擔）：收件代理接獲所有有效文件以證明接納要約完成及有效當日或要約成為或宣佈為無條件當日。
5. 根據守則，除取得執行人員同意外，要約不得於本綜合文件寄發日期後第六十日下午七時正後就接納而言始成為或宣佈為無條件。因此，除非要約之前已就接納而言成為或宣佈為無條件，否則要約將於二零零七年七月二十日星期五失效（執行人員同意延期則除外）。倘要約就接納而言成為或宣佈為無條件，富聯國際將宣佈要約可公開接納：(i)直至寄發本綜合文件之日後四個月當日；或(ii)倘富聯國際當時有權行使強制收購權，則直至富聯國際根據守則可能選擇結束要約之任何有關較後日期。

本綜合文件所載之時間均為香港時間。

**USI HOLDINGS LIMITED**  
**富聯國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 369)

執行董事:

鄭維志 太平紳士 *GBS* (主席)

鄭維新 太平紳士 (行政總裁)

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

總辦事處及主要營業地點:

香港

九龍

新蒲崗

五芳街二號

裕美工業中心二十五樓

非執行董事:

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

註冊辦事處:

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事:

馬世民 *CBE*

方鏗 太平紳士 *GBS*

楊傑聖

敬啟者:

嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司  
提出之自願有條件證券交易要約  
以收購南聯地產控股有限公司股本中全部已發行股份  
(富聯國際集團有限公司或其附屬公司已持有者除外)

於二零零七年四月十日，富聯國際及南地聯合公佈，嘉誠將代表富聯國際提出一項自願有條件證券交易要約，以收購南地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）。

綜合文件（本函件為其中之部份）界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

\* 僅供識別

### 1. 要約

謹請閣下留意嘉誠函件、本綜合文件附錄一及接納表格。該等文件載有要約之條款及條件以及若干相關資料。

### 2. 富聯國際之資料

富聯國際乃於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。該公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展、物業發展管理、提供服務式住宅服務及投資業務。富聯國際之股本包括1,320,000,000股每股面值0.50港元之股份，其中526,767,089股富聯國際股份於最後實際可行日期已發行。

### 3. 富聯國際之財務及交易前景

截至二零零六年十二月三十一日止年度富聯國際權益持有人應佔富聯國際集團溢利為738,300,000港元，二零零五年則為368,500,000港元。二零零六年營業額由二零零五年之1,767,900,000港元增加至2,699,400,000港元，而除稅前溢利則由二零零五年之524,000,000港元增加至1,009,500,000港元。

富聯國際集團由三個分部組成：物業分部（包括住宅發展項目、服務式住宅投資與管理及投資物業）；成衣分部（包括成衣製造業務及品牌產品分銷）；及策略性投資分部。富聯國際集團分享香港及中國物業市場之樂觀前景。二零零七年，富聯國際集團擬繼續專注於高尚住宅物業發展，富聯國際集團於該領域上往績良好，經驗豐富。富聯國際集團亦預期所有其他業務均能取得增長。

富聯國際董事並不知悉富聯國際集團自二零零六年十二月三十一日（即富聯國際最近期刊發之經審核財務報表日期）起於財務及貿易狀況或前景出現任何重大變化。根據目前情況，富聯國際董事並無預見富聯國際集團之財務及貿易狀況有任何重大變化。根據守則第10.10條，本陳述並不應闡釋為富聯國際於每股富聯國際股份之盈利將一定高於富聯國際上一個財務期間，即截至於二零零六年十二月三十一日止財政年度。

#### 4. 非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易

由於根據上市規則第14.07條計算有關富聯國際根據要約收購南地股份之最高百分比比率超過100%，而根據上市規則，該等收購將構成富聯國際之非常重大收購事項，因此要約須經富聯國際股東於股東大會上批准，方可作實。有關富聯國際股東將須於富聯國際股東特別大會上放棄以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關非常重大收購事項之決議案投票。

根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份亦須經由富聯國際股東於股東大會上批准。就上市規則第13.36(1)(a)條而言，有關富聯國際股東將須於富聯國際股東特別大會上放棄以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就上述配發及發行新富聯國際股份有關之決議案投票。

於最後實際可行日期，根據上市規則，Crossbrook為富聯國際之關連人士（因為其為富聯國際主要股東永泰之附屬公司）。因此，根據上市規則，富聯國際根據要約向Crossbrook收購南地股份，以及富聯國際向Crossbrook配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價將構成富聯國際之關連交易。富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士收購南地股份，以及富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士配發及發行新富聯國際股份以作為要約之代價，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份亦須經富聯國際股東於股東大會上批准。要約因此須待根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及向彼等個別配發新富聯國際股份以作為要約代價已獲得富聯國際獨立股東於股東大會上按照上市規則之規定就上市規則第14A章及上市規則第13.36(1)(a)條而言作為一項關連交易予以批准，方為作實。有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之富聯國際關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

---

## 富聯國際董事會函件

---

根據上市規則，新鴻基地產及郭炳聯先生為富聯國際之關連人士，根據要約向新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生收購南地股份，以及作為要約代價向彼等個別配發及發行新富聯國際股份，根據上市規則，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份將亦須富聯國際股東於股東大會上批准。因此，上述收購及配發及發行新富聯國際股份將亦須按照上市規則之規定作為就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第13.36(1)(a)條而言須經由富聯國際獨立股東另行於股東大會上予以批准。該項批准並非要約之條件，而新鴻基地產已承諾不接納關於其或其任何聯繫人士實益持有之南地股份之要約，惟有獲得該項批准之部份除外。新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須於富聯國際之股東特別大會上放棄以其持有或他人代其持有之任何富聯國際股份就有關上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

富聯國際將於二零零七年六月八日召開富聯國際股東特別大會，以批准（其中包括）要約、根據要約作為代價而配發及發行新富聯國際股份、非常重大收購事項、富聯國際關連交易、新鴻基地產關連交易及根據要約擬進行或須進行之所有交易及事宜。

富聯國際已於寄發本綜合文件日期向富聯國際股東寄發富聯國際通函。

### 5. 清洗豁免

倘要約成為無條件，Crossbrook將根據要約收購202,808,162股新富聯國際股份。儘管清洗各方及與其一致行動之各方（即永泰及鄭氏家族成員）現時持有富聯國際超過50%之投票權，但倘Crossbrook收購新富聯國際股份致使清洗各方持有富聯國際之投票權達30%或以上，根據守則第26條，清洗各方有責任就清洗各方尚未擁有之富聯國際之所有證券提出強制性全面收購要約。倘(a)要約之條件達成（或如獲允許豁免）及(b)接獲不超過約183,300,000股南地股份（佔於最後實際可行日期南地已發行股本約70.59%）之有效接納要約，Crossbrook收購之新富聯國際股份將令清洗各方持

有富聯國際之投票權達30%或以上。因此，倘須承擔上述責任提出強制性全面收購要約，則由或／代表富聯國際及清洗各方就守則第26條豁免註釋附註1向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員表示將向富聯國際及清洗各方授出清洗豁免，惟須經富聯國際獨立股東於股東大會上以投票方式表決批准清洗豁免。

富聯國際將於二零零七年六月八日召開富聯國際股東特別大會，以批准（其中包括）清洗豁免。

### 6. 要約之原因

於最後實際可行日期，富聯國際（透過其全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司）持有南地已發行股本約16.56%，而永泰（透過其全資附屬公司Crossbrook）持有南地已發行股本約27.65%。此外，於最後實際可行日期，永泰（透過其附屬公司Brave Dragon及Wing Tai Garment）持有富聯國際已發行股本約21%，根據上市規則，永泰為富聯國際之主要股東。

富聯國際董事認為，倘富聯國際及永泰於南地之權益獲得重組，則富聯國際及南地之價值將會提升從而對兩間公司及彼等之股東有利。因此，富聯國際董事決定作出要約，實行建議重組，以讓富聯國際收購永泰於南地之權益，並透過永泰持有南地之權益成為獨資實體。因此，富聯國際董事作出要約之主要意向為進行公司重組，而不是將南地私有化，據此，於要約完成後及視乎要約之接納水平，南地將繼續以一家獨立上市公司存續。因此，要約之條件為接獲有效接納之有關南地股份數目將導致富聯國際持有南地50%以上之投票權（此乃根據守則有關要約之允許最低接納水平），而並非於收購要約通常所見之90%接納水平，在後一種情況要約人之意向為收購受要約人之所有股份。

富聯國際董事認為富聯國際及南地於地區物業市場上角色獨特且能互補配合，正因如此，富聯國際及南地保留該等獨特且互補配合之身份及角色對兩方均有顯著裨益。

---

## 富聯國際董事會函件

---

富聯國際主要從事物業發展業務。為朝著其專注發展之業務方向邁進，富聯國際採取三大策略以透過發展利潤及增值取得盈利增長。第一，富聯國際在香港策略性拓展其「永泰亞洲」品牌下之住宅發展業務，同時進軍零售及商業領域。第二，透過其於服務式住宅領域上所建立之「Lanson Place」品牌，富聯國際揉合永泰亞洲之物業發展專業知識及Lanson Place之營運管理技巧，專注於提升於亞洲地區的價值，特別是中國。第三，富聯國際目前致力於中國開拓首個綜合性發展項目。

另一方面，南地主要專注於物業投資。該公司擁有優質投資物業組合，不斷提供可觀收益及貢獻穩定及經常性收入。富聯國際董事認為南地專注投資及爭取收益之業務方向符合富聯國際之增長策略。

富聯國際董事認為，隨著要約完成，綜合南地財務業績將提供更佳之資產負債表、經常性經營收入以及穩定收益，以支持富聯國際卓越之互補配合增長策略，而富聯國際亦能透過富聯國際之物業發展項目作為一個具有潛力之投資渠道，鞏固南地之投資物業組合，以支持南地業務增長。經擴大集團因此在掌握物業發展及投資領域之未來商機上將享有優勢。

富聯國際董事進一步認為以公司重組而非私有化作出要約及於要約完成後維持南地作為一家獨立上市公司之地位之安排，將讓經擴大集團有所增長，此乃由於富聯國際及南地之獨立資本平台將讓資金募集活動更具彈性。此外，在目前強勁之物業市場，富聯國際董事認為兩家公司之專業知識及於多方面之雄厚實力將讓富聯國際於把握未來業務拓展及收購增長之機遇上享有競爭優勢，而南地則繼續取得穩定之基本發展。

富聯國際董事亦認為要約所促成之重組將提升富聯國際及南地之地位及企業形象，而隨著要約完成，將能讓富聯國際及南地之相關價值更適當地反映在彼等各自之股價上。此外，由於要約之代價為發行新富聯國際股份，此舉將擴大富聯國際之股東基礎，富聯國際董事相信從而可能有助增加富聯國際股份之流通性。

## 7. 有關南地之意向

富聯國際目前並無意就南地集團之業務作出重大變動，亦無任何重新調配南地集團固定資產之計劃，且無意就南地集團組織、僱員及管理架構作出任何改變。

由於富聯國際董事會作出要約之意向非為對南地進行私有化，因此倘富聯國際根據要約收購南地無利益關係股份少於90%，富聯國際預計南地之上市地位於要約完成後（如可行）將會繼續。

要約完成後，倘南地並無私有化，則富聯國際將考慮以下之企業管治事宜：

- (a) 區分富聯國際及南地之業務；
- (b) 富聯國際及南地之間之業務競爭事宜；及
- (c) 南地就管理、運作及財務方面對富聯國際之依賴程度。

倘在寄發綜合文件起計四個月內富聯國際收購無利益關係股份不少於90%，即使提出要約之意向並非私有化南地，富聯國際仍保留行使開曼群島公司法第88條項下之權利，及根據守則第2.11條強制收購該等未被富聯國際根據要約收購之南地股份，並於隨後將南地股份於聯交所除牌。

## 8. 強制收購、撤銷上市地位及維持上市地位

根據守則第2.11條，倘富聯國際以要約及行使強制收購權之方式尋求收購或私有化南地，該等權利僅可（須符合開曼群島公司法訂明之任何規定）在富聯國際及其一致行動各方於寄發綜合文件起計四個月內收購不少於90%無利益關係股份之情況下方可行使，惟獲執行人員同意則除外。

倘富聯國際於寄發綜合文件起計四個月內收購不少於90%無利益關係股份，則富聯國際保留強制收購該等未被富聯國際根據要約收購之南地股份之權利。強制收購完成後，南地將成為富聯國際全資附屬公司，富聯國際將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷南地股份之上市地位。

---

## 富聯國際董事會函件

---

假設富聯國際並未進行上述強制收購（不論是由於並未收購90%無利益關係股份或其他原因），富聯國際將於要約截止後尋求確保不少於25%南地股份將遵照上市規則由公眾持有。

聯交所已表明，倘若於要約截止時，公眾持有富聯國際股份及／或南地股份少於25%，或倘若聯交所認為：

- (a) 在富聯國際股份及／或（如適用）南地股份之交易中存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾並無持有充足之富聯國際股份及／或（如適用）南地股份以維持有秩序市場，

則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停富聯國際股份及／或（如適用）南地股份之買賣。就此而言，應注意完成要約後，南地股份之公眾持股量可能不足，因此，南地股份之買賣或會暫停，直至達致規定之公眾持股量為止。

### 9. 額外資料

謹請閣下留意載於本綜合文件之南地董事會、南地獨立董事委員會及新百利之函件，以及載於附錄（為本綜合文件之部份）之額外資料。

### 10. 應採取之行動

填妥之接納表格不得遲於二零零七年六月二十九日（星期五）下午四時正送交，以便收件代理香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖）經郵遞或人手接收取。接納要約之程序詳列於綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

此 致

列位南地股東 台照

代表  
富聯國際集團有限公司  
主席  
鄭維志  
謹啟

二零零七年五月二十一日

CAZENOVE  
嘉誠亞洲有限公司

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期  
50樓  
嘉誠亞洲有限公司

敬啟者：

嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司  
提出之自願有條件證券交易要約  
以收購南聯地產控股有限公司股本中全部已發行股份  
(富聯國際集團有限公司或其附屬公司已持有者除外)

1. 緒言

於二零零七年四月十日，富聯國際及南地聯合宣佈，吾等將代表富聯國際提出一項自願有條件證券交易要約，以收購南地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）。

本函件、本綜合文件（本函件亦為其中之部份）附錄一及隨附之接納表格載列要約之條款及條件以及若干相關資料。

本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

2. 要約

嘉誠茲代表富聯國際提出要約，按本綜合文件及接納表格所載之條款並在其中所載條件之規限下，收購南地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）。

要約之代價為：

就每股南地股份 ..... 2.825股新富聯國際股份

---

## 嘉誠函件

---

根據每股南地股份換2.825股富聯國際股份之換股比率及於最後實際可行日期所發行之216,693,901股南地股份（不包括富聯國際或其附屬公司所持有之股份），富聯國際將根據要約代價發行新富聯國際股份之數目最多約為612,160,269股，佔最後實際可行日期526,767,089股富聯國際股份之富聯國際現有已發行股本約116.21%，並佔緊隨發行新富聯國際股份經擴大後1,138,927,358股富聯國際股份之富聯國際已發行股本約53.75%。

就每股南地股份所釐定之2.825股新富聯國際股份之要約，已經由富聯國際按富聯國際及南地近期財務表現（包括富聯國際及南地之資產淨值）以及富聯國際股份及南地股份近期之交投表現進行釐定。

根據要約下每股南地股份12.80港元之代價（根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算2.825股富聯國際股份之價值）計算，259,685,288股南地股份之南地全部已發行股本之價值約為3,324百萬港元。

### 價值比較

根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算，每股南地股份訂定12.80港元價值之要約：

- (a) 較截至最後交易日期每股南地股份於聯交所收市價13.20港元折讓約3.03%；
- (b) 較截至最後交易日期前最後十個交易日（包括最後交易日期）之每股南地股份之平均收市價約13.20港元折讓約3.03%；
- (c) 較截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）之每股南地股份平均收市價約13.11港元折讓約2.36%；及
- (d) 較於二零零六年三月三十一日每股南地股份之綜合資產淨值約17.01港元折讓約24.75%（按二零零六年三月三十一日南地經審核綜合資產淨值約4,419百萬港元及259,685,288股已發行南地股份計算）及於二零零六年九月三十日每股南地股份之綜合資產淨值約18.78港元折讓約31.84%（按二零零六年九月三十日南地未經審核資產淨值約4,876百萬港元及259,685,288股已發行南地股份計算）。

---

## 嘉誠函件

---

於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元：

- (a) 較截至最後交易日期前最後十個交易日（包括最後交易日期）每股富聯國際股份平均收市價約4.55港元折讓約0.44%；
- (b) 較截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）每股富聯國際股份平均收市價約4.51港元溢價約0.44%；及
- (c) 較於二零零六年十二月三十一日每股富聯國際股份之綜合資產淨值約5.15港元折讓約12.04%（按二零零六年十二月三十一日富聯國際經審核綜合資產淨值約2,712,800,000港元及526,671,589股已發行富聯國際股份計算）。

### 3. 要約之條件

要約須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定，要約及根據作為要約之代價配發及發行新富聯國際股份已獲富聯國際股東於股東大會上批准為一項非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第13.36(1)(a)條之規定，富聯國際向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際股東批准；
- (c) 根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及根據作為要約之代價向彼等各別配發新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際之獨立股東批准為一項關連交易，並且就上市規則第13.36(1)(a)條而言，已遵照上市規則之規定；
- (d) 執行人員已根據守則授出清洗豁免；

---

## 嘉誠函件

---

- (e) 根據守則之規定，清洗豁免已獲富聯國際之獨立股東於股東大會上批准；
- (f) 按新交所上市手冊及其他適用法規之規定，根據永泰承諾接納要約已獲得所需之永泰股東之批准；
- (g) 於首個截止日期下午四時正（或富聯國際根據守則之規限下可能決定之較後時間及／或日期）前已就南地股份之要約收到有效接納（及在准許情況下，並無被撤回），連同富聯國際或其附屬公司於要約前或於要約期間收購或同意收購之南地股份，將使富聯國際（連同其附屬公司）持有逾50%南地投票權；
- (h) 聯交所批准根據要約條款而發行作為轉讓南地股份代價之新富聯國際股份上市及買賣；
- (i) 於本綜合文件日期至所有其他條件達成當日止，南地集團全部成員公司繼續擁有償債能力，並非處於任何無償債能力或破產訴訟或類似事宜當中，且南地集團任何成員公司之全部或任何部份資產或業務亦無在全球任何地方被委任清盤人、臨時清盤人、財產接管人或其他執行任何類似職責之人士；
- (j) 在守則第30.1條附註2之規限下，於上文條件(g)項獲達成日期或之前並無發生任何事件，導致要約或富聯國際根據要約收購任何南地股份無法執行、違法或無法進行，又或會對要約或其任何部份或收購任何南地股份加上任何額外重大條件或責任；
- (k) 在守則第30.1條附註2之規限下，並無發生任何影響載於南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表中之資產淨值（即南地之資產總額減去其負債總額）之重大不利變動；及

---

## 嘉誠函件

---

- (1) 除與完成要約有關者外，南地股份在聯交所之上市地位未被撤銷，也未就此收到證監會及／或聯交所之任何指示，使南地股份在聯交所之上市地位會或可能會被撤銷。

富聯國際保留全部或部份豁免所有或任何條件（上文(a)至(h)所述之條件除外）之權利。

要約能否成為無條件屬未知之數。因此，富聯國際股東及南地股東及一般投資者於買賣富聯國際股份及南地股份時應審慎行事。

#### 4. 永泰承諾

富聯國際已收到永泰及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）之有條件承諾。根據承諾，Crossbrook有條件地承諾（其中包括）接納有關其實益持有之全部南地股份（即71,790,500股南地股份，佔南地於最後實際可行日期全部已發行股本約27.65%）之要約。Crossbrook接納有關該等南地股份之要約之責任，須待永泰及Crossbrook提供之永泰承諾，以及Crossbrook接納要約，已獲並未被新交所上市手冊禁止投票之永泰股東批准後方可作實。

永泰承諾亦規定，於要約終止或失效之前，除要約外，Crossbrook不得就全部或任何作為承諾有關之南地股份或於該等南地股份之權益作出任何出售、轉讓、抵押、施加產權負擔、授出任何購股權或以其他方式之出售，或准許出售、轉讓、抵押或其他之出售或設立或授出任何其他產權負擔或購股權，或就全部或任何該等南地股份接受或促使接受任何其他要約。

永泰承諾進一步規定，Crossbrook及永泰須（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）遵守適用於要約及清洗豁免之守則之全部條文（包括有關買賣南地及富聯國際證券之限制）。在不影響上述之情況下，Crossbrook及永泰各自不得（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）不得於守則附表VI第3段所述期間訂立該段所述之任何導致失去資格之交易。

## 5. 非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易

由於上市規則第14.07條所載有關富聯國際根據要約收購南地股份之最高百分比比率超過100%，而根據上市規則，該等收購將構成富聯國際之非常重大收購事項，因此要約須經富聯國際股東於股東大會上批准。有關富聯國際股東將須於富聯國際股東特別大會上放棄以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關非常重大收購之決議案投票。

根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份亦須經由富聯國際股東於股東大會上批准。就上市規則第13.36(1)(a)條而言，有關富聯國際股東將須於富聯國際股東特別大會上放棄以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就上述配發及發行新富聯國際股份有關之決議案投票。

於最後實際可行日期，根據上市規則，Crossbrook為富聯國際之關連人士（因為其為富聯國際主要股東永泰之附屬公司）。因此，根據上市規則，富聯國際根據要約向Crossbrook收購南地股份，以及富聯國際向Crossbrook配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價將構成富聯國際之關連交易。富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士收購南地股份，以及富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士配發及發行新富聯國際股份以作為代價，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份亦須經富聯國際股東於股東大會上批准。要約因此須待根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及作為要約代價向彼等各別配發新富聯國際股份已獲得富聯國際獨立股東於股東大會上按照上市規則之規定就上市規則第14A章及上市規則第13.36(1)(a)條而言作為一項關連交易予以批准，方為作實。有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之富聯國際關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

---

## 嘉誠函件

---

根據上市規則，新鴻基地產及郭炳聯先生為富聯國際之關連人士，根據要約向新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生收購南地股份，以及作為要約代價向彼等各別配發及發行新富聯國際股份，根據上市規則將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份將亦須經富聯國際股東於股東大會上批准。因此，上述收購及配發及發行新富聯國際股份將亦須按照上市規則之規定作為就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第13.36(1)(a)條而言一項關連交易經由富聯國際獨立股東另行於股東大會上予以批准。該項批准並非要約之條件，而新鴻基地產已承諾不接納關於其或其任何聯繫人士實益持有之南地股份之要約，惟有獲得該項批准之部份除外。新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須放棄於富聯國際股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份有關就上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

富聯國際將於二零零七年六月八日召開富聯國際股東特別大會，以批准（其中包括）要約、根據要約作為代價而配發及發行新富聯國際股份、非常重大收購事項、富聯國際關連交易、新鴻基地產關連交易及根據要約擬進行或要求之所有交易及事宜。

富聯國際已於寄發本綜合文件日期向富聯國際股東寄發富聯國際通函。

## 6. 清洗豁免

倘要約成為無條件，Crossbrook將根據要約收購202,808,162股新富聯國際股份。儘管清洗各方及與彼等一致行動之人士（即永泰及鄭氏家族成員）現時持有富聯國際超過50%之投票權，但倘Crossbrook收購新富聯國際股份致使清洗各方持有富聯國際之投票權達30%或以上，根據守則第26條，清洗各方有責任就其尚未擁有之富聯國際之所有證券提出強制性全面收購要約。倘(a)要約之條件達成（或如獲允許豁免）及

(b)接獲不超過約183,300,000股南地股份(佔於最後實際可行日期南地已發行股本約70.59%)之有效接納要約, Crossbrook收購之新富聯國際股份將令清洗各方持有富聯國際之投票權達30%或以上。因此,就須承擔上述責任提出強制性全面收購要約而言,富聯國際及清洗各方或其代表已根據守則第26條豁免註釋附註1向執行人員提出清洗豁免申請。執行人員已表示將向富聯國際及清洗各方授出清洗豁免,惟須經富聯國際獨立股東於股東大會上以投票方式表決批准清洗豁免。

富聯國際將於二零零七年六月八日召開富聯國際股東特別大會,以批准(其中包括)清洗豁免。

## 7. 接納及支付手續

### 接納手續

若要接納要約,閣下須按照隨附之接納表格上列印之指示填妥接納表格,而有關指示亦構成要約條款之一部份。

填妥接納表格後,閣下須將該表格連同不少於閣下擬接納要約之南地股份數目之有關南地股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需之有關彌償保證),郵寄或親手遞交至收件代理香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖,送達收件代理之時間不得遲於二零零七年六月二十九日(星期五)下午四時正(或富聯國際根據守則可能釐定或公佈之較遲時間及日期)。閣下提交任何接納表格、股票、過戶收據或其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納之彌償保證)均不會獲發收據回條。

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及接納表格所載之「要約條件及要約進一步條款」一節,當中描述了接納手續之進一步詳情。

## 代價之支付

待要約成為或被宣佈成為無條件後，倘有效之接納表格及有關南地股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）已經填妥並完整無缺，則就接納股東根據要約提呈南地股份而應向其交付之富聯國際股份數目之股票，將於要約成為或被宣佈成為無條件之日或收件代理接獲所有有關文件以使接納成為完整及有效之日兩者中以較後者日期起計十天內以平郵方式寄發予接納股東，郵誤風險概由其自行承擔。

南地股東須注意，一旦接納要約，新富聯國際股份之任何零碎部份將不再予以考慮，而新富聯國際股份之該等零碎部份亦不再發行。

南地股東亦須注意，富聯國際股份之每手買賣單位為2,000股，現時並無意就由於接納要約而引起之富聯國際股份零碎部份之買賣作出任何安排。因接納要約而獲得富聯國際股份零碎部份之南地股東，可選擇將零碎部份合併為整手股份以便在聯交所買賣。

倘閣下透過經紀、託管人或其他代名人持有閣下之南地股份，則閣下須向閣下之代名人代理指示有關閣下對要約之意向，方可接納要約。為確保公平對待所有南地股東，該等以代名人身份為超過一名實益擁有人持有南地股份之登記南地股東，須在實際可行情況下分開處理各實益擁有人之股權。

倘要約並未於守則所允許之時限內成為或被宣佈成為無條件，則富聯國際接獲之接納表格及有關南地股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），無論如何，將盡快於要約失效後十天內以郵寄方式退回予南地股東或由收件代理安排領回該等文件保存。倘南地股東遞交一份或多份過戶收據，並與此同時已就此代南地股東領取一份或多份南地股票，則南地股東將以郵寄方式獲寄發該等南地股票及任何其他所有權文件而非過戶收據。

## 8. 要約之其他條款

### 其他條款

有關要約之其他條款及條件（包括接納手續及接納期限以及要約修訂內容）亦載列於本綜合文件附錄一及接納表格。

### 要約之完成

倘於首個截止日期或之前，要約之條件仍未達成（或獲豁免（如適用）），除非經富聯國際延期，否則要約將失效。在此情況下，富聯國際將在此後盡早發佈報章公佈。富聯國際可宣佈要約就接納而言為無條件要約之最後時間及日期，為寄發本綜合文件後第六十日（或執行人員同意之較後日期）下午七時正。富聯國際可宣佈要約就所有要約條件而言為無條件要約之最後日期為最後期限。

倘於首個截止日期或之前，要約之條件均已達成（或獲豁免（如適用）），南地股東將在其後盡早獲得報章公佈通知。

### 永泰股東特別大會

要約須待（其中包括）根據永泰承諾接納要約已獲得永泰股東按新交所上市手冊及其他適用法律及法規批准方可作實。雖然現時預期永泰股東特別大會將於二零零七年六月二十七日或之前舉行，惟現時其舉行日期仍未確定。倘永泰股東特別大會於二零零七年六月二十七日尚未舉行，富聯國際擬延長要約（須獲執行人員同意）至永泰股東特別大會預定舉行日期後之日期。富聯國際將於首個截止日期下午七時正前於聯交所網站發表公佈，表示要約是否已經修訂或延期、失效或已成為或被宣佈成為無條件（就接納要約或所有方面而言）。該公佈將根據守則第12.2條於下一個交易日於南華早報及信報再次刊登。

### 新富聯國際股份

將發行作為要約代價之新富聯國際股份將入賬列作繳足股款，並於所有方面與已發行富聯國際股份享有同等權益，包括在有關新富聯國際股份發行日期後有權全數收取一切股息及其他分派。富聯國際董事會於二零零七年四月十七日宣佈之富聯國際股份末期股息每股0.065港元，預計將於二零零七年六月十四日支付，因此預計發行作為要約代價之新富聯國際股份將不能收取該等股息。新富聯國際股份亦將根據富聯國際組織章程大綱及公司細則之條款發行，由於接納要約而成為新富聯國際股份（發行作為要約代價）持有人之人士將受富聯國際組織章程大綱及公司細則所約束。

富聯國際將向聯交所申請批准根據要約將予發行之新富聯國際股份上市及買賣。

### 南地股份

收購之南地股份概無附有任何留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並附帶各種相關權利，包括悉數收取於聯合公佈日期或之後所宣派、作出或支付之所有股息及其他分派（如有）之權利。

### 印花稅

就接納要約產生之於香港分處股份名冊之南地股份向賣方及買方徵收之從價印花稅，乃按有關接納每1,000港元或其部份應支付1.00港元之代價計算，將由富聯國際承擔。

### 南地海外股東

向居於香港以外地區之南地股東提出要約或許會受有關司法管轄權區之法律所影響。南地股東如屬香港以外司法管轄權區之公民、居民或國民，應瞭解並遵守有關司法管轄權區之所有適用法律及監管規定。

---

## 嘉誠函件

---

非香港居民而希望接納要約之任何南地股東，須自行完全遵守任何有關司法管轄權區在此方面之所有適用法例及規例，包括獲得任何可能需要之政府或其他批准或同意、遵守任何其他必需之手續以及支付該司法管轄權區之任何發行或過戶費用或其他應繳稅項。

### 稅項及獨立意見

南地股東如對接納或拒絕要約之稅項影響有任何疑問，建議諮詢本身之專業顧問。謹此強調，富聯國際、嘉誠、彼等各自之任何董事或聯屬人士或任何參與要約之其他人士對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅項或其他影響或責任概不負責。

### 一般及其他資料

本函件所述富聯國際將作為要約代價而發行之新富聯國際股份之最高數目僅為約數。要約項下之新富聯國際股份任何零碎部份將不再予以考慮，而該新富聯國際股份部份將不會根據要約發行，數字或會視乎每名接納要約之南地股東所持有之南地股份數目而變化。

敬請閣下垂注本綜合文件所載之富聯國際董事會函件、南地董事會函件、南地獨立董事委員會函件及新百利函件以及各附錄所載之其他資料，而有關附錄亦構成綜合文件之一部份。

## 9. 應採取之行動

以郵寄方式寄發或親手遞交填妥之接納表格時，須使收件代理香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖）不遲於二零零七年六月二十九日（星期五）下午四時正（或富聯國際根據守則可能決定及宣佈之較後日期及時間）接獲有關表格。接納要約之手續詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。

此 致

列位南地股東 台照

代表  
嘉誠亞洲有限公司  
董事－企業融資部  
許家興  
謹啟

二零零七年五月二十一日



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**  
**南聯地產控股有限公司**

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

**執行董事：**

周偉偉

林煥彬

陳周薇薇

鍾漢城

**香港主要營業地點：**

香港

九龍

尖沙咀東部

加連威老道98號

東海商業中心2樓

**非執行董事：**

鄭維志 太平紳士 GBS

鄭維新 太平紳士

唐明千

**註冊辦事處：**

P.O. Box 309

Ugland House

South Church Street

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

**獨立非執行董事：**

沈弼男爵 CBE

林紀利 OBE

何福康

羅嘉瑞 太平紳士 GBS

鮑文 太平紳士 GBS, CBE, ISO

敬啟者：

嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司  
提出之自願有條件證券交易要約  
以收購南聯地產控股有限公司全部已發行股份  
(富聯國際集團有限公司或其附屬公司已持有者除外)

**1. 緒言**

於二零零七年四月十日，富聯國際及南地聯合公佈，嘉誠將代表富聯國際提出一項自願有條件證券交易要約，以收購南地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)。

---

## 南地董事會函件

---

本綜合文件界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

### 2. 南地之資料

南地乃於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。南地為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資、發展及管理、倉庫業務與投資控股。南地之股本包括750,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中259,685,288股股份於最後實際可行日期已發行。除本綜合文件披露者外，南地並無其他已發行之股本證券（包括衍生工具、與股本相關之可換股證券、或認股權證、購股權或有關南地之任何股本之認購權）。

由於根據要約將不會發行新南地股份，故不接納要約之南地股東於南地之持股權益不會被攤薄。假設要約成為無條件，富聯國際將成為最大單一南地股東。

根據南地截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，南地之資產淨值合共為4,420,946,000港元。根據南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表（載於南地於二零零六年十二月二十日刊發之中期報告），南地之資產淨值合共為4,880,335,000港元。

根據南地截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，南地於截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度之除稅前盈利分別為478,571,000港元及943,161,000港元，而南地於該等年度之純利則分別為463,761,000港元及819,058,000港元。

### 3. 要約

要約乃由嘉誠代表富聯國際提出之自願有條件證券交易要約，以收購南地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）。要約之基準如下：

**就每股南地股份 ..... 2.825股新富聯國際股份**

謹請閣下留意載於本綜合文件第9至16頁之富聯國際函件，函件內載有富聯國際提出要約之原因及富聯國際有關南地之意向。

#### 4. 富聯國際對南地之意向

富聯國際已經聲明，目前並無意對南地集團之業務作出重大變動，亦無任何重新調配南地集團固定資產之計劃，且無意對南地集團組織、僱員及管理架構作出任何改變。

富聯國際董事會亦已聲明，作出要約之意向並非為對南地進行私有化，倘若富聯國際根據要約收購到之無利益關係股份少於90%，富聯國際預計南地之上市地位於要約完成後（如可行）將會繼續。

#### 5. 獨立董事委員會

南地董事會由12名董事組成，其中四名（周偉偉先生、林煥彬先生、陳周薇薇女士及鍾漢城先生）為執行董事，三名（鄭維志先生、鄭維新先生及唐明千先生）為非執行董事，其餘五名（沈弼男爵、林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生）為獨立非執行董事。此外，區慶麟先生為鄭維志先生及鄭維新先生之替任董事。鄭維志先生及鄭維新先生及彼等之替任董事區慶麟先生亦為富聯國際之董事。因此，就要約而言，根據守則，鄭維志先生及鄭維新先生不被認為具備獨立身份而可成為獨立董事委員會成員。

由南地董事會委任就要約向南地獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員為林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生、鮑文先生及唐明千先生。由於其年紀及現時之健康狀況，沈弼男爵並非南地獨立董事委員會成員。除唐明千先生擁有600,000股南地股份權益外，概無南地獨立董事委員會成員持有任何南地股份、富聯國際股份或永泰股份之權益，彼等亦概無持有南地、富聯國際或永泰授予之任何股份購股權。新百利已獲南地獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，就要約向南地獨立董事委員會及南地獨立股東提供意見。

南地獨立董事委員會致獨立南地股東之函件載於本綜合文件第33至34頁。新百利致南地獨立董事委員會及獨立南地股東之函件載於本綜合文件第35至92頁。南地股東就要約採取任何行動前，務請仔細閱讀該等函件。

---

## 南地董事會函件

---

### 6. 額外資料

謹請閣下留意嘉誠函件、本綜合文件附錄一及接納表格（當中載有要約之條款及條件及接納要約程序）以及本綜合文件其他附錄所載之額外資料。

此 致

列位南地股東 台照

代表  
南聯地產控股有限公司  
董事會  
執行董事  
林煥彬  
謹啟

二零零七年五月二十一日



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**  
**南聯地產控股有限公司**

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

敬啟者：

**嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司  
提出之自願有條件證券交易要約  
以收購南聯地產控股有限公司全部已發行股份  
(富聯國際集團有限公司或其附屬公司已持有者除外)**

吾等謹此提述載於本綜合文件第29至32頁之南地董事會函件。本綜合文件界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲南地董事會委任為南地獨立董事委員會成員，以就要約條款對閣下而言是否公平合理以及閣下應否接納要約向閣下提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向吾等及閣下提供意見。

## **1. 新百利之意見**

吾等已仔細考慮要約條款及新百利之意見，包括導致其作出有關要約之意見之主要因素及原因。謹請閣下留意新百利之推薦意見（載於本綜合文件第35至92頁其意見函件內）、載列富聯國際提出要約之原因及其有關南地之意向之富聯國際函件（載於本綜合文件第9至16頁）、嘉誠函件（載於本綜合文件第17至28頁）、南地董事會函件（載於本綜合文件第29至32頁）及載列南地集團及富聯國際集團之財務及其他進一步資料之本綜合文件各附錄。

---

## 南地獨立董事委員會函件

---

### 2. 推薦意見

經考慮要約之條款及新百利之意見後，吾等認為要約之條款就閣下作為獨立南地股東而言屬公平合理及大致中立。

吾等就接納要約推薦如下：

- 一 保守之南地股東倘屬意於一間彼等熟悉擁有穩固資產負債狀況、並在過往一段時間將資本負債比率維持於低水平之穩定公司進行投資，可選擇不接納要約，並保留其於南地之投資；

或

- 一 其他南地股東倘屬意既可保留於南地之權益，並可參與一個較專注於高級住宅物業發展及服務式住宅投資之較大型集團，可選擇透過接納要約投資於經擴大集團。

由於要約成為無條件後必須延期至少十四日，屆時尚未接納要約之獨立南地股東可於該延期期間依願檢討及修改其立場。

此 致

列位獨立南地股東 台照

南地獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林紀利

獨立非執行董事  
何福康

獨立非執行董事  
羅嘉瑞

獨立非執行董事  
鮑文

非執行董事  
唐明千

謹啟

二零零七年五月二十一日

---

## 新百利函件

---



新百利有限公司  
香港  
中環  
遮打道3號A  
香港會所大廈  
10樓

敬啟者：

**嘉誠代表富聯國際  
提出之自願有條件證券交易要約  
以收購南地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)**

### 緒言

吾等謹此提述吾等就嘉誠代表富聯國際提出之自願有條件證券交易要約以收購南地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)獲委任向南地獨立董事委員會提供意見。要約之詳情載於本綜合文件,而本函件屬於綜合文件之一部份。除文義另有所指外,本函件使用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

南地董事會包括十二名董事,當中四名為執行董事、三名為非執行董事,及餘下五名為獨立非執行董事。此外,南地董事會有一位替任董事。誠如本綜合文件內南地董事會函件所述,由林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生、鮑文先生及唐明千先生組成之南地獨立董事委員會已由南地董事會成立,就要約向南地股東(富聯國際及其附屬公司除外)(「獨立南地股東」)提供意見。新百利有限公司已獲南地獨立董事委員會委任為獨立財務顧問,就要約向南地獨立董事委員會及獨立南地股東提供意見。

---

## 新百利函件

---

新百利與南地、富聯國際、彼等各自之主要股東或任何一致行動人士或假定之一致行動人士並無關連，因此被視為合資格就要約提供獨立意見。除吾等就本委聘應收取之一般專業費用外，概無任何安排致使吾等將就本委聘獲得南地、富聯國際、彼等各自之主要股東或任何一致行動人士或假定之一致行動人士給予任何費用或利益。

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴由南地董事、富聯國際董事及彼等各自之高級管理層所提供之資料及事實，以及彼等發表之意見，而該等資料、事實及意見於本函件日被吾等假定為真實、準確及完整。吾等已審閱南地集團及富聯國際集團已發表之資料，包括彼等各自之年報及中期報告。吾等已分別與南地董事及富聯國際董事討論南地集團及富聯國際集團過往之業績及未來前景。吾等亦已審閱南地股份及富聯國際股份於交易所之交投表現，並已考慮富聯國際董事會對南地之未來意向聲明。

吾等已尋求並獲得南地董事及富聯國際董事之確認，彼等就要約提供予吾等之資料及發表之意見概無重大事實遺漏。吾等認為吾等已獲得充足資料，以達致本函件所載之意見及建議，以及對依賴該等資料提供理據基礎。吾等概無理由質疑吾等獲提供之資料之真確性及準確性，或質疑任何重大事實被遺漏或隱瞞。吾等亦假定本綜合文件所載或引述之一切聲明於本綜合文件日期屬真實，並將至該要約截止為止繼續為真實。然而，吾等概無就南地集團及富聯國際集團之業務及事務進行獨立調查，亦無就所獲資料進行獨立檢證。

吾等並無考慮接納要約對獨立南地股東之稅務含義，原因為稅務含義因個別情況而異。身為海外居民或就證券買賣而受制於海外或香港稅務之獨立南地股東，尤其應考慮彼等之稅務狀況，如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

---

## 新百利函件

---

### 要約之主要條款

要約之代價為：—

**就每股南地股份 ..... 2.825股新富聯國際股份**

發行作為要約代價之新富聯國際股份將以入賬列作繳足股份發行，並將與已發行富聯國際股份享有同等權益，包括悉數收取有關新富聯國際股份發行日期後之所有股息及其他分派之權利。富聯國際董事會於二零零七年四月十七日公佈之末期股息每股富聯國際股份0.065港元，預期將於二零零七年六月十四日支付，因此，發行作為要約代價之新富聯國際股份預期將無權收取有關股息。

根據每股南地股份換2.825股富聯國際股份之換股比率及於最後實際可行日期已發行之216,693,901股南地股份（不包括富聯國際或其附屬公司所持有之股份），富聯國際將作為要約代價發行新富聯國際股份之數目最多約為612,160,269股，佔最後實際可行日期526,767,089股富聯國際股份之現有已發行股本約116.21%，並佔緊隨發行新富聯國際股份經擴大後1,138,927,359股富聯國際股份富聯國際已發行股本約53.75%（基準為所有獨立南地股東接受要約）。

每股南地股份換2.825股新富聯國際股份之要約代價，乃由富聯國際按富聯國際及南地近期財務表現（包括富聯國際及南地之資產淨值）以及富聯國際股份及南地股份近期之交投表現進行釐定。

獨立南地股東須注意，一旦接納要約，新富聯國際股份之任何不足一股零碎部份將不予考慮，而新富聯國際股份不足一股之該等零碎部份亦不會發行。獨立南地股東亦須注意，富聯國際股份之每手買賣單位為2,000股，現時並無意就由於接納要約而引起之富聯國際股份不足一手之零碎部份之買賣作出任何安排。

要約須在以下條件（當中包括）達成後方可生效，於首個截止日期下午四時正（或富聯國際根據守則之規限下可能決定之較後時間及／或日期）前已就南地股份之要約收到有效接納（及在准許情況下，並無被撤回），連同富聯國際或其附屬公司於要約前或於要約期間收購或同意收購之南地股份，將使富聯國際（連同其附屬公司）持有逾50%南地投票權（「接納條件」）。有關要約之其他條件，請參閱本綜合文件嘉誠函件中「要約之條件」一節。

---

## 新百利函件

---

倘於首個截止日期或之前，要約之條件仍未達成（或獲批准豁免），除非經富聯國際延期，否則要約將失效。在此情況下，富聯國際將在此後盡早發佈報章公佈。富聯國際可宣佈要約就接納而言為無條件要約之最後時間及日期，為二零零七年七月二十日星期五下午七時正，為本綜合文件寄發日期後第六十日（或執行人員可能同意之較後日期）。

### 主要考慮之因素和原因

在達致吾等就要約作出之建議時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

#### 1. 要約之原因及富聯國際之未來意向

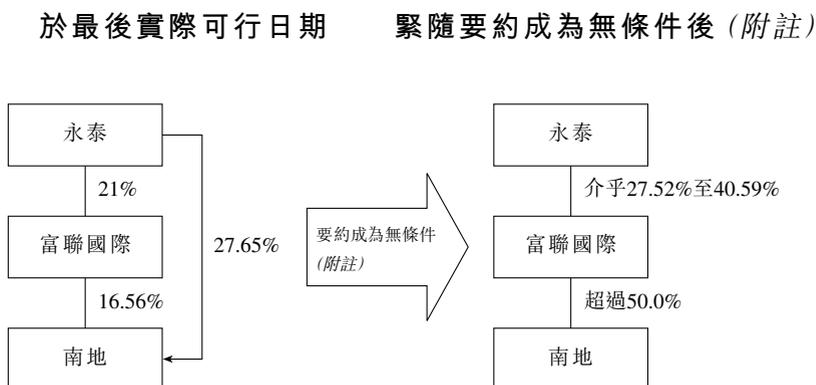
##### (a) 背景

於最後實際可行日期，富聯國際（透過其全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司）持有南地已發行股本約16.56%，而永泰（透過其全資附屬公司Crossbrook）持有南地已發行股本約27.65%。此外，於最後實際可行日期，永泰（透過其附屬公司Brave Dragon及Wing Tai Garment）持有富聯國際已發行股本約21%，根據上市規則，永泰為富聯國際之主要股東。

富聯國際已收到永泰及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）之有條件承諾。根據永泰承諾，Crossbrook有條件地承諾（其中包括）接納有關其實益持有之全部南地股份（即71,790,500股南地股份，佔南地於最後實際可行日期全部已發行股本約27.65%）之要約。Crossbrook接納有關該等南地股份之要約之責任，須待永泰及Crossbrook提供之永泰承諾，以及Crossbrook接納要約，已獲並未被新交所上市手冊禁止投票之永泰股東批准後方可作實。

## 新百利函件

為供說明用途，以下載列為於最後實際可行日期及緊隨要約成為無條件後永泰、富聯國際及南地之間之經簡化集團結構：



附註：根據要約成為無條件之基準及受最終要約獲接納之程度所規限，永泰於富聯國際之股本權益及富聯國際於南地之股本權益或會與上文集團架構所示者有所不同。永泰於富聯國際之股本權益或會介乎27.52%至40.59%，而富聯國際於南地之股本權益或會介乎超過50%至100%。為供說明用途，上述集團架構假設富聯國際緊隨要約成為無條件後持有超過50.0%之南地股本權益。

### (b) 要約之原因

富聯國際董事認為，倘富聯國際及永泰於南地之權益獲得重組，則富聯國際及南地之價值將會提升從而對兩間公司及彼等之股東有利。因此，富聯國際董事決定提出要約，實行建議重組，以讓富聯國際收購永泰於南地之權益，使富聯國際成為永泰在南地權益之單一持有者。因此，富聯國際董事提出要約之主要意向為進行公司重組，而不是將南地私有化，據此，於要約完成後及視乎要約之接納水平，南地將繼續獨立上市。因此，要約之條件為接獲有效接納之有關南地股份數目將導致富聯國際持有南地50%以上之投票權（此乃守則允許有關要約之最低接納水平）。

---

## 新百利函件

---

富聯國際董事認為富聯國際及南地於地區物業市場上各自擔當獨特角色卻能互補配合，正因如此，保留該等既獨特而又可互補配合之身份及角色對富聯國際及南地兩方均有顯著裨益。

富聯國際主要從事物業發展業務。為朝著其專注發展之業務方向邁進，富聯國際採取三大策略以透過發展利潤及增值取得盈利增長。第一，富聯國際在香港策略性拓展其「永泰亞洲」品牌下之住宅發展業務，同時進軍零售及商業領域。第二，透過其於服務式住宅領域上所建立之「Lanson Place」品牌，富聯國際揉合永泰亞洲之物業發展專業知識及Lanson Place之營運管理技巧，專注於提升價值，於亞洲地區，特別是中國大展拳腳。第三，富聯國際目前致力於中國開拓首個綜合性發展項目。

另一方面，南地主要專注於物業投資。南地擁有優質投資物業組合，一貫地提供可觀收益及貢獻穩定之經常性收入。富聯國際董事認為南地專注投資及爭取收益之業務方向配合富聯國際之增長策略。

誠如富聯國際函件所述，富聯國際董事認為：

- (a) 隨著要約完成，將南地財務業績綜合入賬可增強富聯國際之資產負債表、經常性經營收入以及穩定收益，支持富聯國際之增長策略，而富聯國際亦能透過富聯國際之物業發展項目作為一個具有潛力之投資渠道，鞏固南地之投資物業組合，以支持南地業務增長。經擴大集團因此將在掌握物業發展及投資領域之未來商機上享有優勢；
- (b) 以公司重組而非私有化作出要約及於要約完成後維持南地獨立上市之安排，可藉富聯國際及南地之獨立資本平台使資金募集活動更具彈性，以促進經擴大集團之增長。此外，在目前強勁之物業市道下，富聯國際董事認為兩家公司之專業知識及於多

---

## 新百利函件

---

方面之雄厚實力將讓富聯國際於把握未來業務拓展及收購增長之機遇上享有競爭優勢，而南地則可繼續在原有基礎上取得穩定發展；及

- (c) 要約所促成之重組將提升富聯國際及南地之地位及企業形象，而隨著要約完成，富聯國際及南地之基本價值或可更適當地反映在彼等各自之股價上。此外，由於要約之代價為發行新富聯國際股份，此舉將擴大富聯國際之股東基礎，富聯國際董事相信從而可能有助增加富聯國際股份之流通性。

### (c) 有關南地之意向

富聯國際目前並無意就南地集團之業務作出重大變動，亦無任何重新調配南地集團固定資產之計劃，且無意就南地集團組織、僱員及管理架構作出任何改變。

由於富聯國際董事會作出要約之意向非為對南地進行私有化，因此倘富聯國際根據要約收購得之無利益關係股份（定義為所有南地股份，富聯國際或與其一致行動人士持有者除外）少於90%，富聯國際預計南地之上市地位於要約完成後（如可行）將會繼續。

要約完成後，倘南地並無私有化，則富聯國際將考慮以下之企業管治事宜：

- (a) 劃分富聯國際及南地之業務；
- (b) 富聯國際及南地之間之業務競爭事宜；及
- (c) 南地就管理、運作及財務方面對富聯國際之依賴程度。

---

## 新百利函件

---

倘在寄發綜合文件起計四個月內富聯國際收購得之無利益關係股份不少於90%，即使提出要約之意向並非私有化南地，富聯國際仍保留行使開曼群島公司法第88條項下之權利，及根據守則第2.11條強制收購富聯國際並未根據要約收購之南地股份，並於隨後將南地股份於聯交所除牌。

誠如與富聯國際管理層之討論，富聯國際並無意改變南地之現有業務，而倘要約成為無條件，富聯國際及南地將各自繼續專注彼等之現有業務。富聯國際將繼續調配其資源，透過「永泰亞洲」之品牌發展高尚住宅物業，及透過「Lanson Place」之品牌投資於服務式住宅業務。儘管近年營商環境艱難，富聯國際之成衣業務將繼續營運。富聯國際管理層屬意南地集團繼續專注其現有物業投資業務。

### 2. 有關南地集團之資料

於一九九六年十月，南聯實業有限公司分拆旗下物業投資及發展與倉庫業務予南地於聯交所作獨立上市。南地為一間投資控股公司，而其主要附屬公司主要從事物業投資、發展及管理、倉庫及投資控股。

#### (a) 出售物業

出售物業並非南地集團於截止二零零四年三月三十一日止年度之核心業務，但在過去兩年則成為南地集團營業額之重要部份。建築面積約305,000平方呎之觀塘經緯工業中心全幢於二零零四年六月出售。連同下半年出售位於葵涌之麗晶中心若干單位，該等出售投資物業產生之營業額達312,300,000港元，約佔南地集團於截至二零零五年三月三十一日止年度營業額之61.4%。出售荃灣國際訊通中心之低層部份於二零零五年八月完成。此外，麗晶中心若干其他單位亦於截至二零零六年三月三十一日止年度內售出。該等出售共產生營業額722,100,000港元及除稅前盈利93,600,000港元，分別佔南地集團於截至二零零六年三月三十一日止年度總營業額之82.7%及除稅前盈利之9.9%。

---

## 新百利函件

---

除工業樓宇投資外，南地集團聯同富聯國際集團及永泰集團於香港及新加坡以合營公司持有物業發展權益。南地集團於香港擁有持作出售之豪華住宅發展項目沙田晉名峰之10%權益，該項目為南地集團與富聯國際集團及另一間物業發展商之合營企業項目。南地在新加坡分別擁有嘉豪閣及嘉裕園之15%及12%權益，兩者均為供出售之住宅物業發展項目。

### **(b) 租務及物業管理**

南地集團全資擁有香港觀塘巧明街102號地盤，該地盤正發展為辦公大樓城東誌。城東誌預期於二零零八年竣工，將提供1,150,000平方呎之甲級辦公室樓面及約450個泊車位。該項物業於二零零六年九月三十日之估值為3,000,000,000港元，佔南地集團於該日總資產之52.9%。根據獨立估值師於二零零七年三月三十一日之估值，城東誌之估值進一步上升至約3,235,000,000港元。根據吾等與南地集團管理層之討論，預期城東誌將在二零零八年第三個季度竣工，而南地集團有意持有該項已發展物業作為其投資物業組合之一部份。

除上述者外，南地集團目前於香港持有總建築面積約1,490,000平方呎之投資物業組合。該等投資物業主要包括葵涌麗晶中心、荃灣永南貨倉大廈及葵涌樂基大廈，均租出作工業及貨倉用途。截至二零零六年三月三十一日止年度，南地集團租務及物業管理業務之營業額及營運收入（投資物業公平價值變動前）分別為129,600,000港元及93,300,000港元，於二零零六年三月三十一日之租出率為92.4%。根據南地截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告，於該日之租出率進一步增加至95.3%。

在中國，南地集團擁有浙江省蘇州市蘇州國際貿易中心之24.8%權益以提供長期租金收入。

---

## 新百利函件

---

### (c) 倉庫業務

南地之倉庫業務主要在香港及中國進行。南地集團於香港荃灣經營一個建築面積約220,000平方呎之貨倉，而在中國蛇口則擁有一個建築面積約382,000平方呎之冷藏倉庫設施之95%權益。於截至二零零六年三月三十一日止年度，南地集團倉庫業務之營業額及營運收入分別為31,400,000港元及6,100,000港元。

### (d) 投資

南地集團擁有新加坡新達城市發展有限公司（「新達」）5.14%之權益，該公司為新達城及新達新加坡國際會議展覽中心之發展商。於二零零四年十二月，新達將新達城之商場樓面及餘下辦公室樓面售予新達房地產投資信託基金（「新達信託」），新達信託為以新加坡為基地及在新加坡上市之單位信託。新達信託之基金單位構成出售收入之部份並由新達派發予其股東。因此，南地集團獲發23,480,000新達信託基金單位。於二零零六年十月，南地集團另購入8,000,000新達信託基金單位。南地集團將繼續持有於新達及新達信託之投資作長線投資。

南地集團資產之重要部份為物業，該等物業於二零零七年三月三十一日之估值載於本綜合文件附錄六之估值報告。根據上述估值釐定之南地集團全資或擁有主要權益之物業之應佔價值概述如下：

名稱	種類	地點	南地集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 之應佔價值 港幣百萬元
<b>投資物業</b>				
麗晶中心	工業／貨倉	香港	95.5%	788.3
永南貨倉大廈	工業／貨倉	香港	100%	396.0
樂基大廈	工業／貨倉	香港	100%	200.0
城東誌	辦公室	香港	100%	3,235.0
161段農地	農業用地	香港	100%	8.8
				<hr/>
				4,628.1
				<hr/>

## 新百利函件

名稱	種類	地點	南地集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 之應佔價值 港幣百萬元
持作經營物業				
華南冷庫大廈 (附註)	倉庫	中國	95%	-
花果山A402室 及A403室	住宅單位	中國	95%	1.5
				1.5

以下總計列載南地集團透過其聯營公司持有之物業權益：

名稱	種類	地點	南地集團 應佔權益
棉登徑一間店舖	零售舖位	香港	33.3%
晉名峰	住宅	香港	10.0%
亞皆老街157號	住宅	香港	20.0%
軒尼詩道314-324號	商業及零售	香港	30.0%
蘇州國際貿易中心	會議中心	中國	24.8%
嘉裕園	住宅	新加坡	12.0%
豪景園	住宅	新加坡	30.0%

附註：冷庫所在之土地向蛇口工業區房地產公司租入。估值於二零零七年三月三十一日進行。估值報告載於本綜合文件附錄六，顯示該冷庫於當日就估值目的而言並無商業價值。然而，於二零零六年九月三十日，該冷庫之上蓋建築物應佔之賬面淨值為24,000,000港元。

## 新百利函件

### 3. 南地集團過往之財務表現

以下為南地截至二零零六年三月三十一日止三個年度以及截止二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月之綜合損益表概要，摘錄自南地已刊發之財務報表：

#### 南地之綜合損益賬

	截至九月三十日 止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	103,114	863,185	933,163	508,936	220,813
銷售成本	(47,390)	(704,201)	(728,458)	(98,809)	(83,063)
毛利	55,724	158,984	204,705	410,127	137,750
其他收入	21,082	74,391	111,406	115,938	26,408
銷售開支	(1,306)	(6,534)	(7,616)	(5,311)	(3,102)
行政開支	(16,024)	(14,547)	(34,741)	(29,009)	(25,946)
投資物業					
公平值增加	340,341	303,260	672,460	-	-
其他經營收入					
減開支	1,736	360	(13)	(6,015)	(4,964)
融資成本	401,553	515,914	946,201	485,730	130,146
	(2,107)	(4,340)	(4,033)	(7,586)	(17,431)
經營盈利	399,446	511,574	942,168	478,144	112,715
應佔聯營公司					
溢利減虧損	140,470	(484)	993	427	(168)
除稅前溢利	539,916	511,090	943,161	478,571	112,547
稅項	(64,348)	(56,742)	(124,103)	(14,810)	(6,295)
本年度／ 期內溢利	475,568	454,348	819,058	463,761	106,252

## 新百利函件

	截至九月三十日		截至三月三十一日止年度		
	止六個月		二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應佔：				經重列 (附註)	
南地股東	474,016	452,737	816,627	459,809	99,342
少數股東權益	1,552	1,611	2,431	3,952	6,910
	<u>475,568</u>	<u>454,348</u>	<u>819,058</u>	<u>463,761</u>	<u>106,252</u>
股息	25,969	23,372	72,712	64,921	31,162
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	1.83	1.74	3.14	1.77	0.38

附註：此列數字為南地截至二零零六年三月三十一日止年度經審核財務報表內列出之截至二零零五年三月三十一日止年度經重列之比較數字。

### (a) 營業額

截至二零零六年三月三十一日止三個年度，南地集團之營業額持續增長，並錄得約106%之年複合增長率。

截至二零零四年三月三十一日止年度之營業額為220,800,000港元，包括於年內完成出售國際訊通中心及麗晶中心之若干樓面，該等出售共產生16,400,000港元之營業額。

截至二零零五年三月三十一日止年度，南地集團之營業額為508,900,000港元，與截至二零零四年三月三十一日止年度之220,800,000港元比較，增加288,100,000港元或130.5%。增長主要由於出售投資物業，即經緯工業中心全幢及麗晶中心之單位。

---

## 新百利函件

---

截至二零零六年三月三十一日止年度之營業額進一步上升至933,200,000港元，與截至二零零五年三月三十一日止年度之508,900,000港元比較，增加424,300,000港元或83.4%。增長主要由於出售國際訊通中心之低層部份及麗晶中心若干單位。

截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額為103,100,000港元，與二零零五年同期之863,200,000港元比較，減少760,100,000港元或88.1%。截至二零零五年九月三十日止六個月期間之營業額較高主要由於完成出售國際訊通中心之低層部份及麗晶中心若干單位。

### **(b) 南地股東應佔溢利**

截至二零零六年三月三十一日止三個年度，南地股東應佔南地溢利淨額持續增長，並錄得約187%之年複合增長率。

截至二零零四年三月三十一日止年度之南地股東應佔溢利為99,300,000港元，大部份由租務及物業管理業務產生。

南地集團於二零零四年六月出售位於觀塘之經緯工業中心。在新達於二零零四年十二月向新達信託出售新達城之商場及餘下辦公室樓面後，南地集團於截至二零零五年三月三十一日止年度自新達收取重大特別股息。截至二零零五年三月三十一日止年度，南地股東應佔溢利為459,800,000港元，與截至二零零四年三月三十一日止年度之99,300,000港元比較，大幅增加360,500,000港元或363.0%。

截至二零零六年三月三十一日止年度，南地股東應佔溢利持續增加，增加356,800,000港元至816,600,000港元，主要由於採納新訂及經修訂香港財務報告準則所產生之淨影響約333,900,000港元。撇除上述之一次性影響，南地股東應佔溢利淨額為482,700,000港元，與截至二零零五年三月三十一日止年度之459,800,000港元比較，增加22,900,000港元或5.0%。

---

## 新百利函件

---

截至二零零六年九月三十日止六個月，南地股東應佔溢利淨額約為474,000,000港元，與截至二零零五年九月三十日止六個月之452,700,000港元比較，增加約4.7%。

整體而言，於回顧期內，南地集團之盈利能力持續增加。然而，截至二零零六年三月三十一日止年度營業額及南地股東應佔溢利之大幅增加主要是由於物業銷售增加及南地集團會計政策變動，使投資物業重估收益列為盈利一部份。

### (c) 股息

於截至二零零六年三月三十一日止三個年度內，南地分別向南地股東派付金額為31,200,000港元（每股南地股份0.12港元）、64,900,000港元（每股南地股份0.25港元）及72,700,000港元（每股南地股份0.28港元）之股息。根據於最後交易日期南地股份之收市價13.20港元計算，該等股息於各年度之股息率相當於約0.91%、1.89%及2.12%。截至二零零六年九月三十日止六個月，南地已派付中期股息26,000,000港元（每股南地股份0.10港元）。

根據南地最近期刊發之財務報表，於二零零六年九月三十日，南地集團持有約436,700,000港元之現金淨額（即現金及現金等值物減短期銀行債務）。誠如與其高級管理層之討論，南地概無既定股息政策。因此，未來股息之分派將根據（其中包括）南地集團當時之盈利能力及財務資源而定。

## 新百利函件

### 4. 南地集團之財務狀況

以下載列為南地於二零零六年九月三十日、二零零六年三月三十一日、二零零五年三月三十一日及二零零四年三月三十一日之綜合資產負債表概要，摘錄自南地已刊發之財務報表。

#### 南地之綜合資產負債表

	於二零零六年		於三月三十一日	
	九月三十日	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	經重列 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
物業、機器及設備 (附註)	31,346	32,091	2,231,990	926,849
投資物業(附註)	4,399,720	4,034,360	1,628,039	1,750,711
聯營公司	397,230	240,426	19,558	106,911
可供出售財務資產	237,280	213,926	—	—
應收貸款及款項	53,906	155,313	—	—
其他投資	—	—	438,176	582,155
遞延稅項資產	2,651	3,191	5,675	6,766
	<u>5,122,133</u>	<u>4,668,307</u>	<u>4,323,438</u>	<u>3,373,392</u>
流動資產				
應收賬款及 其他應收款項	16,251	15,506	164,852	20,734
按公平值透過損益列 賬財務資產	25,411	—	—	—
衍生金融工具	806	1,863	—	—
待售物業	—	—	127,842	126,176
銀行結餘及現金	511,122	429,790	76,222	126,185
	<u>553,590</u>	<u>447,159</u>	<u>368,916</u>	<u>273,095</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款項 及應計費用	39,143	35,162	192,160	50,952
銀行貸款及透支	74,447	2,409	81,364	170,188
應付稅項	62,755	59,982	11,869	3,070
	<u>176,345</u>	<u>97,553</u>	<u>285,393</u>	<u>224,210</u>
流動資產淨值	<u>377,245</u>	<u>349,606</u>	<u>83,523</u>	<u>48,885</u>

## 新百利函件

	於二零零六年	於三月三十一日		
	九月三十日	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	經重列 千港元	經重列 千港元
總資產減流動負債	<u>5,499,378</u>	<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>
非流動負債				
長期銀行貸款	–	37,154	172,848	645,633
其他長期貸款	35,378	35,378	35,420	145,496
遞延稅項負債	583,665	524,435	463,693	246,075
	619,043	596,967	671,961	1,037,204
資產淨值	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>
股本	2,596	2,596	2,596	2,596
其他儲備	947,394	914,233	3,025,071	2,174,879
保留盈利	3,900,393	3,452,346	660,610	200,801
擬派末期股息	–	49,340	46,743	18,178
已宣派中期股息	25,969	–	–	–
南地股東應佔權益	4,876,352	4,418,515	3,735,020	2,396,454
少數股東權益	3,983	2,431	(20)	(11,381)
總權益	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>

附註：投資物業於二零零四年三月三十一日之賬面值實際列入物業、機器及設備之類別。  
就此分析而言，該金額重新分類為獨立項目。

### (a) 資產

#### (i) 物業、機器及設備

於二零零五年三月三十一日，物業、機器及設備增加141%，主要由於城東誌地盤之重估盈餘。然而，由於採納新會計準則，將城東誌地盤由物業、機器及設備重新分類為投資物業，導致物業、機器及設備之賬面淨值由二零零五年三月三十一日之2,231,900,000港元大幅下跌至二零零六年三月三十一日之32,100,000港元。物業、機器及設備之結餘於二零零六年三月三十一日主要包括持作經營物業，即中國蛇口之華南冷庫。於二零零

六年九月三十日，物業、機器及設備之結餘31,300,000港元主要包括蛇口華南冷庫及蛇口兩個住宅單位。根據獨立專業估值師對南地集團之物業、機器及設備進行之重估，物業、機器及設備於二零零七年三月三十一日之重估盈餘約為700,000港元。

### **(ii) 投資物業**

投資物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值由二零零四年三月三十一日之1,628,000,000港元下跌7%至1,750,700,000港元。跌幅主要由於出售賬面淨值約為296,000,000港元之經緯工業中心，惟部份因於二零零五年三月三十一日其餘投資物業之重估盈餘238,000,000港元而抵銷。

截至二零零六年三月三十一日止年度之投資物業結餘增加約148%，主要由於在城東誌地盤動工發展後將其由物業、機器及設備重新分類為投資物業。

於二零零六年九月三十日，投資物業結餘4,399,700,000港元包括麗晶中心、永南貨倉大廈、樂基大廈、城東誌、農地及新達城第二座辦公大樓九樓，其中新達城第二座辦公大樓九樓隨後於二零零七年一月以代價約92,000,000港元出售。

南地集團所有投資物業均由獨立專業估值師於二零零七年三月三十一日重估。估值顯示南地集團投資物業於二零零七年三月三十一日之估值總額約為4,665,300,000港元。

### **(iii) 聯營公司**

於二零零四年三月三十一日，南地集團聯營公司之賬面值主要包括香港豪華住宅發展合營項目晉名峰之10%權益及新加坡嘉裕園住宅項目之12%權益。於二零零五年三月三十一日，南地集團聯營公司之賬面值減少約87,400,000港元至19,600,000港元，主要由於晉名峰項目之合營公司債

---

## 新百利函件

---

付以往所有來自南地集團之墊款，並於項目預售後向南地集團提供墊款。於二零零六年三月三十一日，由於向聯營公司提供之貸款大幅增加，南地集團聯營公司之賬面值增加至240,400,000港元。

於二零零六年九月三十日，南地集團透過聯營公司持有之物業權益為：

地點	南地集團 應佔權益	物業權益詳情
香港	33.3%	棉登徑一間店舖
中國	24.8%	蘇州國際貿易中心
香港	10.0%	沙田晉名峰，與富聯國際及另一間發展商以合營方式發展於之豪華住宅發展項目
香港	20.0%	亞皆老街157號，與富聯國際以合營方式發展之住宅發展項目
香港	30.0%	灣仔軒尼詩道314-324號，與富聯國際以合營方式發展之商業及零售重建項目
新加坡	12.0%	嘉裕園，與永泰及富聯國際以合營方式發展之住宅發展項目
新加坡	30.0%	豪景園，與永泰及第三方以合營方式發展之住宅發展項目

**(iv) 可供出售財務資產、應收貸款及款項以及其他投資**

由於在二零零五年四月一日採納新會計準則，南地集團將其其他投資重新分類為可供出售財務資產或應收貸款及款項。可供出售財務資產包括上市及非上市投資。該等上市投資主要包括新達房地產投資信託基金。於二零零六年九月三十日，應收貸款及款項結餘主要為向新加坡嘉豪閣住宅發展項目提供之股東墊款，約為54,000,000港元。

**(v) 待售物業**

於二零零四年及二零零五年三月三十一日之待售物業為國際訊通中心之單位。該等單位已於二零零五年八月底全部售出。

**(vi) 應收賬款及其他應收款項**

南地集團於二零零四年十二月訂立一份買賣協議出售國際訊通中心，並向買方收取訂金150,000,000港元。上述款項存於託管者帳戶，直至出售於二零零五年八月完成為止，導致二零零五年三月三十一日之其他應收款項較二零零四年三月三十一日之其他應收款項大幅增加。

**(b) 負債**

**(i) 應付賬款、其他應付款項及應計費用**

於二零零五年三月三十一日之結餘約192,200,000港元主要包括就出售國際訊通中心收取之訂金150,000,000港元。

**(ii) 銀行貸款及其他長期貸款**

於二零零六年九月三十日，南地集團之銀行貸款及其他長期貸款之結餘總額為109,800,000港元，佔負債總額13.8%及資產淨值2.3%。南地集團之資本負債比率處於健康水平。然而，獨立南地股東應留意，南地集團之資本負債比率於城東誌建築期間將會上升。根據與南地管理層之討論，吾等明白南地將以銀行借款及內部資源撥付該項目之建築成本。動用建築貸款及因此產生之利息支出將會增加。雖然預期城東誌完成後會帶來租金收入，然而，獨立南地股東應留意，於城東誌租用水平可達致理想水平前或需若干時間。

### (c) 流動資金

於二零零六年九月三十日，南地集團現金及銀行結餘為511,100,000港元，抵銷銀行借款及其他長期債務總額109,800,000港元後，現金盈餘淨額為401,300,000港元。南地集團亦持有短期投資作為南地之庫務活動一部份，於二零零六年九月三十日，南地集團持有短期投資之公平值為25,400,000港元。作為比較，南地集團於二零零六年三月三十一日持有之現金盈餘淨額為354,800,000港元，而當日並無持有短期投資。

### (d) 資產淨值

根據南地集團於二零零六年九月三十日約為4,876,400,000港元之資產淨值（界定為股東權益減少數股東權益（如有）計算，於二零零六年九月三十日，每股南地股份之資產淨值（「南地資產淨值」）約為18.78港元）。誠如南地高級管理層所述，根據於最後實際可行日期259,685,288股發行在外之南地股份計算及經調整後（其中包括南地集團及其若干聯營公司持有主要物業權益以於二零零七年三月三十一日之估值計算之重估盈餘及派付中期股息），每股南地股份之經調整資產淨值（「南地經重新評估之資產淨值」）於二零零七年三月三十一日約為21.73港元。

根據南地集團最近期之資產負債表，南地集團之財務狀況穩健，擁有龐大資產淨值及流動資產淨值，而資本負債比率相對偏低。

## 5. 南地之前景

### (a) 與富聯國際集團及永泰集團之合營公司

晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園之物業發展項目均取得滿意成績，其後南地集團繼續與富聯國際集團及永泰集團合作，投資於香港及新加坡其他物業合營項目。

於二零零六年一月，南地集團收購一間合營企業30%權益，重新發展新加坡歐思禮徑15-23號豪景園住宅項目，而永泰集團擁有該項目之60%權益。該發展項目計劃於二零一零年上半年完成，屆時將提供約180個樓面面積約2,000平方呎之住宅單位。

---

## 新百利函件

---

在香港，南地集團於二零零五年與富聯國際集團合組兩間合營企業，以發展住宅及商業項目。南地集團佔灣仔軒尼詩道314-324號前東亞銀行大廈之30%權益，上址將修繕為一幢附設零售商舖之商業大廈，計劃在二零零七年竣工。南地集團亦佔九龍亞皆老街157號地段之20%權益，上址將發展為90,000平方呎之多層豪宅大樓，該項目計劃於二零零九年落成。

基於上文所述，預計來自晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園之投資回報將於不久將來為南地之業績帶來貢獻。

### **(b) 城東誌發展項目**

南地之主要資產為全資擁有之辦公室大樓發展項目，名為城東誌，位於觀塘APM購物中心及創紀之城附近。城東誌落成後，將有兩幢甲級寫字樓，總建築面積約達1,150,000平方呎，共有約450個停車位。於二零零六年九月三十日，城東誌之估值為3,000,000,000港元，佔當日南地集團資產總值之52.9%。南地集團預計該項目將於二零零八年第三季竣工，並有意保留城東誌作收租用途。於二零零七年三月三十一日，城東誌之估值提高至3,235,000,000港元。

如上文所述，南地集團將以銀行借貸及內部資源撥付城東誌之建築資金。因此，獨立南地股東預期未來數年南地之資本負債比率將會上升，並將維持在相對較高之水平，直至二零零九年起償還銀行貸款為止。

### **(c) 香港物業市況**

南地集團相當部份資產為位於香港之物業，包括城東誌、多幢工業樓宇及透過聯營公司持有之若干住宅及商業物業權益。經考慮城東誌發展項目，根據獨立估值，南地集團之香港物業組合於二零零七年三月三十一日約達4,628,100,000港元。因此，南地集團日後之盈利能力很大程度上取決於香港整體物業市道表現及經濟環境，該兩項因素亦對南地集團物業組合之估值產生影響。一旦市況逆轉，倘其物業組合重估減少，南地集團之經營業績或會蒙受不利影響。

儘管如此，南地集團之物業大多為持作收租用途之投資物業，預計該等物業將產生相對穩定之現金流入。因此，與富聯國際集團等經營業績主要依賴物業銷售並受物業市場之週期性所影響之物業發展商比較，南地集團之財務表現受市場風險影響之傾向較低。

### 6. 有關富聯國際集團之資料

富聯國際以香港為基地之成衣製造商起家。一九九一年，富聯國際股份在聯交所上市，自此不斷發揮其中一名主要股東永泰集團之專業知識，擴充及多元發展物業相關業務。目前，富聯國際集團投資及經營三大業務，即物業、成衣及策略性投資。富聯國際集團之收入來自住宅物業發展、投資物業、物業及服務式住宅管理服務、成衣製造及貿易、品牌成衣產品分銷及其他投資業務等方面。

#### (a) 物業

##### (i) 住宅物業發展

富聯國際集團從事香港住宅物業發展，始自一九九五年與永泰集團攜手發展西九龍Union Square漾日居，漾日居地處機鐵九龍站上蓋，以「永泰亞洲」之品牌發售。憑藉漾日居項目所得之經驗及「永泰亞洲」品牌之聲譽，富聯國際集團繼續在香港發展及推出其他優質住宅物業，包括小欖漣山、九龍塘陶源、沙田晉名峰（與南地集團及另一家物業發展商共同發展）及西貢溱喬。除了本港市場，富聯國際集團亦在海外參與多個住宅物業發展項目，包括新加坡嘉裕園（與南地集團及永泰集團共同發展）及英國倫敦Lancaster Gate。富聯國際集團一般透過與其他物業發展商合組合營企業，參與住宅物業發展項目。

### (ii) 服務式住宅投資及管理

一九九五年起，富聯國際集團以「Lanson Place」品牌開展服務式住宅投資及管理業務，致力為國際商務及休閒旅客提供高質素服務式住宅。「Lanson Place」率先在馬來西亞吉隆坡及新加坡開幕，其後更推向香港，二零零二年將其中一幢漾日居轉型為服務式住宅。富聯國際集團進一步利用「Lanson Place」位於香港之設施，將服務式住宅管理擴展至Lanson Place Boutique Hotel and Residences，此項物業座落香港銅鑼灣，由富聯國際集團及Morgan Stanley Real Estate Fund（「MSREF」）聯手收購及重新發展。為抓緊中國內地市場急速發展之機遇，富聯國際集團夥同MSREF收購Lanson Place錦麟天地，該服務式住宅為一幢豪宅大廈，位於上海新天地區，位置優越，大廈於二零零五年開幕，由富聯國際集團管理。現時富聯國際集團在亞洲四個主要樞紐城市管理五項物業合共720個單位。香港Lanson Place Boutique Hotel and Residences 及上海Lanson Place錦麟天地之入住率均達九成左右，Lanson Place其他位於新加坡及馬來西亞之住宅亦有介乎75%至96%之入住率。為進一步投入中國蓬勃經濟發展，富聯國際集團與另外兩家物業發展商合組合營企業，在二零零六年共同收購中國北京Central Park，該幢大樓屬於以服務式住宅方式經營之豪宅發展項目，由富聯國際集團之住宅管理團隊管理。北京Lanson Place Central Park以二零零八年上半年開幕為目標，迎接預期北京奧運期間對高質素住宅之需求。

### (iii) 物業投資及管理

富聯國際集團持有多項投資物業，包括位於香港及上海之工商業及零售物業。富聯國際集團擁有本港兩幢工業樓宇（即裕美工業中心及瑞興中心）之全部或多數權益。除工業樓宇外，富聯國際集團亦擁有由服務式住宅投資及管理分部持有及管理一家酒店與若干住宅單位（即香港Lanson Place Boutique Hotel及上海Lanson Place錦麟天地之權益。於二零零五年，富聯國際集團與南地集團聯合收購香

## 新百利函件

港灣仔之前東亞銀行大廈，樓面總面積約達120,000平方呎，現正翻新為甲級寫字樓及商場。此外，富聯國際集團亦投資於上海位置優越之淮海中路地區一個樓面面積約為400,000平方呎之零售商場之8%權益。

於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團相當一部分資產為物業，該等物業於二零零七年三月三十一日之估值載於本綜合文件附錄五之估值報告內。富聯國際集團依照估值全資或多數擁有之物業權益之應佔價值分析如下：

名稱	種類	地點	富聯國際集團 應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 之應佔價值 港幣百萬元
裕美工業中心	工業樓宇	香港	86.4%	414.7
瑞興中心	工業樓宇	香港	100.0%	310.0
陶源 (附註)	停車場	香港	87.5%	0.3
亞皆老街157號	住宅物業	香港	80.0%	263.2
軒尼詩道314-324號	商業及零售物業	香港	70.0%	499.8
Lanson Place Boutique Hotel and Residences	酒店	香港	60.0%	618.0
皇后大道中9號 一個單位	辦公室	香港	100.0%	140.0
No. 1 Savile Row 其他	零售店舖	英國	100.0%	129.2 79.5
合計				2,454.7

附註：陶源之應佔價值以賬面成本列值。

### (b) 成衣

#### (i) 成衣製造及貿易

富聯國際集團之成衣製造業務主要透過中國東莞和乳源及柬埔寨之生產設施進行。富聯國際集團製造之紡織產品包括毛織、梭織

及針織品。由於富聯國際集團之成衣產品大多出口至北美及歐洲，近年中美兩國及中國與歐洲共同體之間就紡織品貿易安排之改變，對富聯國際集團成衣製造業務所屬之行業環境造成重大影響。

(ii) 品牌成衣分銷－Gieves & Hawkes (「G&H」)

富聯國際集團擁有英國Gieves & Hawkes男裝零售和特許經營業務以及Gieves品牌。於二零零六年十二月三十一日，G&H已有20個零售點（包括七家自有商舖及13家特許經營店），遍及英國倫敦、伯明翰及曼徹斯特等主要城市。透過授出特許經營權予當地分銷商，G&H產品已打入香港及日本市場。批發分部亦已在二零零三年成立，負責經營批發業務。

(c) 策略性投資

(i) 南地

富聯國際集團目前擁有南地約16.56%之權益。南地之業務詳情見上文「有關南地集團之資料」一節所述。

(ii) 啟域系統顧問有限公司 (「啟域」)

富聯國際集團擁有啟域42.5%之權益，啟域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。

(iii) SUNDAY Communication Limited (「Sunday」)

Sunday為香港一家無線通訊及數據服務開發商及供應商，同時亦持有3G牌照。Sunday於一九九七年開業，更提供3G服務。Sunday二零零六年被私有化前，其股份曾在聯交所及美國納斯達克全國市場上市。富聯國際集團於二零零五年六月出售約13.72% Sunday權益。

## 新百利函件

### 7. 富聯國際集團之財務表現

以下為富聯國際截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之綜合收益表概要，乃摘錄自富聯國際集團已公佈之財務報表：

#### 富聯國際之綜合損益賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	重列		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	2,699.4	1,767.9	1,455.8
銷售成本	(1,573.1)	(1,201.3)	(1,131.5)
毛利	1,126.3	566.6	324.3
其他經營收入	12.0	14.0	39.9
經營費用	(479.8)	(392.5)	(354.2)
投資物業公平價值變更	336.3	276.1	39.9
出售策略性投資收益	-	67.1	-
出售投資物業收益	18.2	-	-
撥回／(撥備)有關 策略性投資及／或作出售物業 之減值虧損	3.0	(2.0)	7.5
經營溢利	1,016.0	529.3	57.4
財務費用淨值	(32.3)	(18.4)	(18.3)
應佔聯營公司業績	25.8	13.1	61.1
出售聯營公司收益	-	-	7.6
除稅前溢利	1,009.5	524.0	107.8
稅項	(183.6)	(89.6)	(10.0)
本年度溢利	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>

## 新百利函件

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔溢利：			重列
富聯國際股東	738.3	368.5	92.1
少數股東權益	87.6	65.9	5.7
	<u>825.9</u>	<u>434.4</u>	<u>97.8</u>
股息	<u>60.5</u>	<u>36.8</u>	<u>9.2</u>
根據富聯國際股東應佔溢利			
計算之每股盈利			
— 基本	1.400港元	0.700港元	0.178港元
— 攤薄	1.400港元	0.700港元	0.177港元

### (a) 營業額

富聯國際集團重大但減少中之一部分營業額來自成衣製造及貿易與品牌成衣分銷。截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年，成衣分部對富聯國際集團營業額之貢獻分別約為90.8%、73.6%及44.5%。其餘營業額則主要來自物業發展與物業投資及管理服務之收入。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，富聯國際集團之營業額約為1,455,800,000港元，較二零零三年輕微下跌約1.0%。營業額下降主要由於物業發展收入減少，而物業發展收入減少之原因為三個住宅物業發展項目於二零零三年發售，入賬之收入較高，而該等項目餘下的單位於二零零四年才發售。截至二零零五年十二月三十一日止年度，營業額上升至約1,767,900,000港元，較此前一年增長21.4%，主要由於二零零五年初發售香港漾日居第五座之住宅單位。截至二零零六年十二月三十一日止年度，營業額進一步增長約52.7%至約2,699,400,000港元，主要由於確認住宅發展物業晉名峰之銷售額約1,265,600,000港元，晉名峰於二零零六年竣工並交付買家。

### (b) 經營溢利及富聯國際股東應佔純利

受惠於本地消費額增加及內地「個人遊計劃」推動旅遊業之蓬勃發展，二零零四年營商氣氛向好，消費者信心增強，樓價亦迅速回升，截至二零零四年十二月三十一日止年度，富聯國際集團錄得經營溢利57,400,000港元，較此前一年增長16.4%，主要是隨著年內物業市況好轉，富聯國際集團工業樓宇之市值上升約39,900,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度，富聯國際股東應佔純利約為92,100,000港元，較此前一年增長近四倍，主要由於物業市場自二零零三年陷入低潮以來復甦，致使富聯國際集團應佔其中一個物業發展項目（即香港Union Square Tower V）之公平市值出現變化及富聯國際集團工業樓宇之市值有所上升。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，富聯國際集團之經營溢利及富聯國際股東應佔純利均創新高，分別約529,300,000港元及約368,500,000港元，分別較二零零四年上升約9.2倍及4.0倍，很大程度上歸功二零零五年經濟持續復蘇及地產市道暢旺，致使座落香港西貢之住宅物業發展項目漆喬推出市場及座落香港銅鑼灣之Lanson Place Boutique Hotel and Residences之價值上升。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，富聯國際集團之經營溢利及富聯國際股東應佔純利分別飆升至約1,016,000,000港元及約738,300,000港元，分別較二零零五年大幅增長92.0%及100.4%，主要由於確認晉名峰之銷售額及主要來自香港Lanson Place Boutique Hotel and Residences之額外重估投資物業公平價值收益約336,300,000港元。

整體而言，富聯國際集團在三個回顧年度之營業額及純利均有可觀增長。營業額有所增長，原因為富聯國際集團過去數年推出之多個住宅發展物業已屆落成及交收。純利增長乃由於富聯國際集團之物業在近年本港地產市道不斷好轉下錄得重估盈餘等因素所致。

## 新百利函件

### (c) 股息

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度，富聯國際向富聯國際股東分別派發股息約9,200,000港元（每股富聯國際股份0.0175港元）、36,800,000港元（每股富聯國際股份0.07港元）及60,500,000港元（每股富聯國際股份0.115港元）。根據富聯國際於最後交易日期於聯交所所載之收市價4.53港元計算，上述股息相當於各有關年度收益率約為0.4%、1.5%及2.5%。如富聯國際集團高級管理層所述，富聯國際並無既定股息政策，實際派息金額視乎（其中包括）保留以供發展策略所需資金等因素而定。

### 8. 富聯國際集團之財務狀況

以下為富聯國際截至二零零六年、二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表概要，乃摘錄自富聯國際集團已公佈之財務報表：

#### 富聯國際之綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	(重列)		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權	776.3	780.4	235.9
投資物業	1,563.1	1,311.6	541.6
發展中物業	128.7	89.5	144.6
其他物業、廠房及設備	301.0	287.2	278.2
聯營公司權益	163.9	199.5	165.8
策略性投資	639.8	418.4	430.3
其他非流動資產	86.2	0.5	1.6
	<u>3,659.0</u>	<u>3,087.1</u>	<u>1,798.0</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	122.4	123.9	133.9
作出售物業	302.7	803.2	666.3
應收貨款、其他應收款項 及預付款項	192.2	487.9	116.0
其他流動資產	87.5	128.3	182.4
現金及等值現金	400.6	137.7	139.8
	<u>1,105.4</u>	<u>1,681.0</u>	<u>1,238.4</u>

## 新百利函件

	於十二月三十一日		
	二零零六年	二零零五年	二零零四年 (重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>流動負債</b>			
應付貨款及其他應付款項	329.2	380.7	258.7
已收物業預售款項	–	902.5	107.4
其他流動負債	140.4	57.4	17.4
一年內到期之銀行貸款	48.7	310.5	448.4
	518.3	1,651.1	831.9
<b>流動資產淨值</b>	587.1	29.9	406.5
<b>資產總值減流動負債</b>	4,246.1	3,117.0	2,204.5
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款	1,000.0	777.8	700.4
其他長期貸款	187.4	279.5	52.5
遞延稅項	130.7	75.6	25.9
	1,318.1	1,132.9	778.8
<b>資產淨值</b>	2,928.0	1,984.1	1,425.7
<b>權益</b>			
股本	263.3	263.1	263.1
儲備	2,449.5	1,593.5	1,100.8
	2,712.8	1,856.6	1,363.9
富聯國際股東應佔權益	2,712.8	1,856.6	1,363.9
少數股東權益	215.2	127.5	61.8
	2,928.0	1,984.1	1,425.7
<b>權益總額</b>	2,928.0	1,984.1	1,425.7

(a) 資產

(i) 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指富聯國際集團自用物業、投資物業及作出售物業與發展中物業權益之土地部分之預付租約款項。於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團之租賃土地及土地使用權約值776,300,000港元。根據一名獨立專業估值師對富聯國際集團物業權益進行之重估，租賃土地及土地使用權於二零零七年三月三十一日之估值較二零零六年十二月三十一日之賬面值高出約288,400,000港元，達1,064,700,000港元。

(ii) 投資物業

於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團之投資物業主要包括兩幢位於香港之工業樓宇裕美工業中心及瑞興中心及位於香港之Lanson Place Boutique Hotel and Residences。

富聯國際集團所有投資物業均由一名獨立專業估值師重新估值。於二零零七年三月三十一日，富聯國際集團之投資物業估值約為1,731,700,000港元，較二零零六年十二月三十一日之賬面值增加約168,600,000港元。

(iii) 發展中物業

於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團之發展中物業分別為香港軒尼詩道314-324號前東亞銀行大廈（與南地集團共同投資）之樓宇部份及亞皆老街157號住宅發展項目（與南地集團共同發展）。前東亞銀行大廈現正翻新為甲級寫字樓及商場，計劃在二零零七年完成。亞皆老街157號之項目為一幢90,000平方呎之豪宅大樓，計劃在二零零九年竣工。根據二零零七年三月三十一日之獨立估值，上述物業之樓宇部份價值概無變動。

(iv) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備主要為永久業權物業、租賃樓宇、在建工程、傢俬、裝置及設備、汽車、廠房及機器。富聯國際集團之永久業權物業及租賃樓宇已由一名獨立專業估值師重新估值。其他物業、廠房及設備於二零零七年三月三十一日之估值約為375,600,000港元，較二零零六年十二月三十一日之賬面值增加約74,600,000港元。

(v) 聯營公司權益

於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團擁有聯營公司之權益，而該等聯營公司則參與香港漾日居及漣山與新加坡嘉裕園之物業發展項目。富聯國際集團亦擁有上海Lanson Place Jin Lin Tian Di服務式住宅23.4%之權益及啟域42.5%之權益。根據對富聯國際集團透過聯營公司持有之主要物業權益進行之獨立估值，上述物業權益之估值於二零零七年三月三十一日上升約15,700,000港元至約179,600,000港元。

(vi) 策略性投資

於二零零六年十二月三十一日，策略性投資主要為南地之上市股份。南地之業務詳情見上文「有關南地集團之資料」一節所述。富聯國際集團亦曾持有Sunday之少數股東權益，於二零零五年六月售出。

(vii) 作出售物業

於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團之發展中物業主要為位於香港之溱喬及晉名峰與位於英國之Lancaster Gate。大部分物業已由一名獨立專業估值師重新估值，該等物業於二零零七年三月三十一日之估值總額約為1,009,100,000港元，較二零零六年十二月三十一日之賬面值增加約706,400,000港元。

### (b) 負債

#### (i) 已收物業預售款項

按照富聯國際集團之會計政策，發展作出售物業之收入於該等物業之重大風險及回報移交到買家及合理肯定相關應收賬款之可收回程度時確認。因此，在完成及送交該等物業前已收買家之住宅物業預售款項入賬列作已收物業預售款項，作為流動負債項目。落成及交付買家有關物業後，所收款項將在損益賬內確認為收入。

#### (ii) 銀行及其他長期貸款

富聯國際集團之貸款主要向銀行借入，以撥付物業發展及投資之資金。大部分貸款按當時市場利率計息，須於一年後但五年內償還。富聯國際集團於二零零六年十二月三十一日之資本負債比率（界定為銀行貸款總額及其他長期貸款除以資產淨值）約為42.6%，處於合理水平。誠如本綜合文件附錄二列載富聯國際集團之財務資料所披露，富聯國際之借貸總額已於二零零七年三月三十一日增加至1,406,400,000港元，並進一步動用銀行信貸1,140,000,000港元以支付富聯國際集團於二零零七年三月三十一日後於若干物業發展項目分佔之土地及地價。

### (c) 資產淨值

根據富聯集團於二零零六年十二月三十一日約2,712,800,000港元之資產淨值計算，於二零零六年十二月三十一日，每股富聯國際股份之資產淨值（「富聯國際資產淨值」）約為5.15港元。誠如富聯國際高級管理層所述，根據最後實際可行日期已發行富聯國際股份為526,767,089股計算，並經調整（其中包括）按二零零七年三月三十一日獨立估值得出富聯國際集團之物業權益之重估盈餘及相關遞延稅項費用，每股富聯國際股份之經調整資產淨值（「富聯國際經重新評估之資產淨值」）於二零零七年三月三十一日約為7.71港元。

### 9. 富聯國際之前景

富聯國際集團今後前景某程度上視乎以下事項是否成功，其中包括(a)其物業發展業務取得增長；(b)本港地產市道；(c)其服務式住宅投資及管理業務之發展；及(d)其成衣製造及貿易業務表現改善。

#### (a) 其物業發展業務取得增長

過去數年，富聯國際集團在香港推出多個住宅發展項目，成績理想。憑著這些項目累積而來之經驗，富聯國際集團已擴充旗下物業發展之營運規模，近期亦致力開設兩家合營公司，攜手在白石角發展兩個建築面積約達1,100,000平方呎之豪宅項目。此外，富聯國際集團亦與港府就亞皆老街157號住宅發展項目（與南地集團之合營企業）之地價及租約修訂達成協議。另外，經過與富聯國際管理層討論後，吾等知悉富聯國際集團擬繼續拓展其香港及中國內地之住宅物業發展業務。除了住宅分類，富聯國際集團亦將在商業及零售等其他類型物業透過「永泰亞洲」之品牌，例如近期收購座落香港灣仔之前東亞銀行大廈，修繕為集寫字樓與商場於一身之物業，連同計劃在二零零七年重新發售之溱喬，預期未來將繼續為富聯國際集團開拓物業相關業務之收入來源。

#### (b) 本港地產市道

本港物業市場過去數年已經復蘇並逐步重拾升軌。富聯國際集團之物業隨此升勢上漲，而公平價值錄得可觀上升。在三個回顧年度入賬之投資物業重估盈餘合共約達652,300,000港元，佔截至二零零六年十二月三十一日止三個年度經營溢利約40.7%。於二零零六年十二月三十一日，富聯國際集團擁有之香港物業權益佔富聯國際集團資產總值超過50%。與南地

情況相似，鑑於富聯國際集團在香港擁有之物業組合龐大，故未來溢利增長很可能備受其物業組合表現之影響，而重估很大程度上會視乎本港整體地產市道因素及經濟環境而定。一旦市況逆轉，富聯國際集團之財務表現或會蒙受不利影響。

### **(c) 其服務式住宅投資及管理業務之發展**

「Lanson Place」乃富聯國際集團為其服務式住宅及管理業務開拓之品牌。「Lanson Place」自一九九五年在吉隆坡開業以來，地域覆蓋已拓展至香港、上海、新加坡及吉隆坡等亞洲主要樞紐城市。近期收購北京Lanson Place Central Park更標誌著富聯國際集團邁出重要一步。經過與富聯國際管理層討論後，富聯國際預期在適當良機出現時，會於中國內地及東南亞擴展其服務式住宅業務。為此，富聯國際將集中（透過收購擁有權益）投資以「Lanson Place」品牌管理之物業。

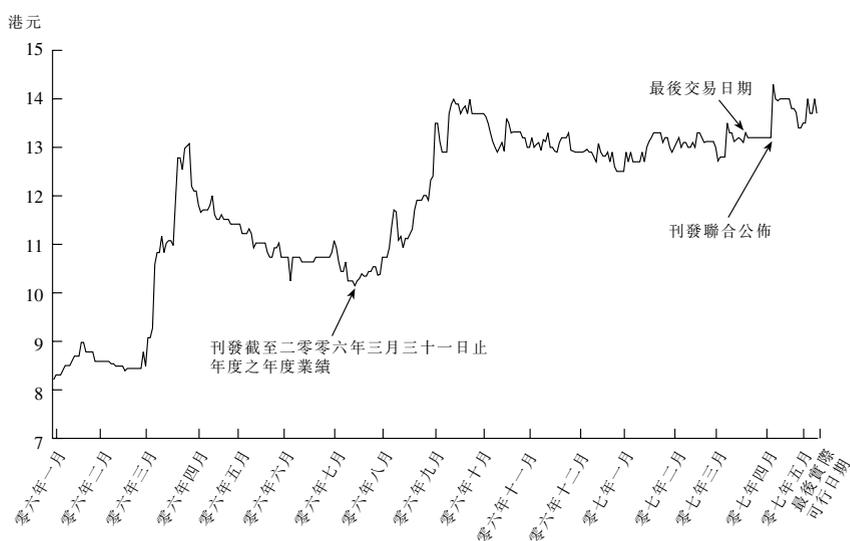
### **(d) 其成衣製造及貿易業務表現改善**

成衣製造及貿易業務向來是富聯國際集團其中一項主要業務。雖然管理層已採取嚴格控制成本的措施，但競爭劇烈加上經營環境欠佳，包括但不限於中美兩國及中國與歐洲國家之間仍未解決成衣製造之貿易安排等因素，導致財務表現未如理想。成衣製造及貿易之營業額自二零零四年以來持續下跌，盈利亦告倒退，截至二零零六年十二月三十一日止最新財政年度錄得經營虧損2,800,000港元。吾等曾與富聯國際集團之管理層就此進行討論，並知悉富聯國際集團已推行了若干改善措施及成本控制舉措，一方面重組生產流程，另一方面亦積極提升設備，包括在柬埔寨及中國內地設立新工場，亦重新調整銷售、研究及發展部門，藉此加強客戶服務與市場推廣之協同效益。富聯國際集團致力克服不利的市場環境，然而未來仍需迎接各種考驗，包括主要生產成本上漲及人民幣升值，這些因素有可能進一步削弱現時微薄之邊際利潤。有鑑於此，吾等認為成衣製造及貿易分部之前景將維持不明朗。

10. 股份在聯交所之交投狀況

(a) 南地之股價表現

下圖闡述南地股份於二零零六年一月一日至最後實際可行日期期間（包括該日在內）（「回顧期間」）之每日收市價。



資料來源：彭博

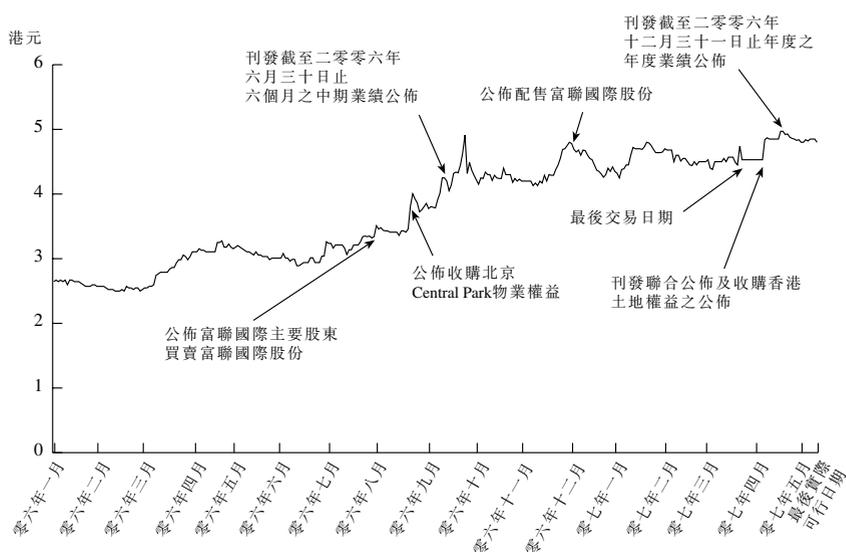
於二零零六年初至最後交易日期（包括該日在內）期間，南地股份之每股收市價介乎8.5港元至14.1港元。於二零零六年三月，南地股價由9.0港元大幅飆升至13.4港元。於二零零六年七月十四日南地公佈截至二零零六年三月三十一日止年度之年度業績前，南地股份於二零零六年七月之收市價逐步回落至接近10港元。公佈業績過後，南地股份於二零零六年九月十四日之收市價攀升至14.1港元之高位（刊登聯合公佈前）。

於最後交易日期前，南地股份之股價維持在13港元左右相對穩定之水平。於二零零六年四月十一日刊登聯合公佈後，南地股份之收市價由13.20港元上升至最後交易日期之14.30港元，升幅約8.3%。吾等認為南地股份收市價上升，可能由於市場預期富聯國際提出要約後將為南地帶來利好影響。

於刊登聯合公佈當日至最後實際可行日期（「公佈後期間」），南地股份收市價之波幅介乎13.40港元至14.30港元，波動相對不大，平均約為13.83港元。於最後實際可行日期，南地股份當日收市價為13.82港元。

### (b) 富聯國際之股價表現

下圖闡述富聯國際股份於回顧期間之每日收市價。



資料來源：彭博

---

## 新百利函件

---

於二零零六年初至最後交易日期（包括該日在內）期間，富聯國際股份之每股收市價介乎2.499港元至4.912港元。富聯國際股份之股價由二零零六年九月一日之3.775港元大幅飆升至二零零六年九月二十五日（即緊接富聯國際公佈截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績前一日）之4.912港元。

於二零零六年四月十一日刊登聯合公佈後，富聯國際股份價格由最後交易日期之4.530港元升至4.840港元，升幅約為6.8%。吾等認為富聯國際股份價格上升，可能由於市場預期公佈要約並且富聯國際於同日公佈收購香港土地權益，將為富聯國際帶來利好影響。

於公佈後期間，富聯國際股份收市價之波幅介乎4.800港元至4.970港元，波幅相對不大，平均約為4.873港元。於最後實際可行日期，富聯國際股份當日收市價為4.95港元。

## 新百利函件

### (c) 南地股份交投量

下表載列南地股份於回顧期間之過往每月交投量、成交之南地股份佔已發行南地股份總數百分比，以及佔南地股份公眾持股量之百分比。

	每月交投量		
	南地股份 每月交投量 (附註1)	佔已發行南地 股份總數% (附註1)	每月交投量佔 公眾持股量% (附註2)
<b>二零零六年</b>			
一月	555,955	0.21%	0.58%
二月	101,246	0.04%	0.11%
三月	2,533,576	0.98%	2.65%
四月	651,250	0.25%	0.68%
五月	279,040	0.11%	0.29%
六月	90,672	0.03%	0.09%
七月	599,537	0.23%	0.63%
八月	1,455,750	0.56%	1.52%
九月	714,513	0.28%	0.77%
十月	3,380,490	1.30%	3.66%
十一月	2,417,075	0.93%	2.61%
十二月	218,242	0.08%	0.24%
<b>二零零七年</b>			
一月	404,013	0.16%	0.44%
二月	843,159	0.32%	0.91%
三月	399,750	0.15%	0.43%
四月	1,567,500	0.60%	1.70%
五月一日至最後實際 可行日期	1,145,015	0.44%	1.24%

資料來源：彭博及南地最近之相關年報及中期報告

附註：

1. 有關百分比乃於回顧期間內根據南地股份每月交投量及已發行南地股份259,685,288股計算。由二零零七年五月一日至最後實際可行日期止期間之百分比乃根據南地股份於上述期間之交投量及已發行南地股份259,685,288股計算。
2. 南地股份之公眾持股數目乃根據已發行南地股份總數減誠如南地最近之相關年報及中期報告所披露之南地主要股東及南地董事所持有之南地股份數目計算。

整體而言，南地股份之交投量相對薄弱，可能使持股數量較高之南地股東較難在市場上變現其投資，而不會令南地股份之市場價格受壓。

#### **(d) 富聯國際股份交投量**

下表載列富聯國際股份於回顧期間之過往每月交投量、所買賣之富聯國際股份佔已發行富聯國際股份總數百分比，以及佔富聯國際股份公眾持股量之百分比。

## 新百利函件

	富聯國際股份 每月交投量 (附註1)	每月交投量 佔已發行 富聯國際 股份總數% (附註1)	每月交投量 佔公眾 持股量% (附註2)
<b>二零零六年</b>			
一月	2,536,931	0.48%	2.10%
二月	1,164,919	0.22%	0.97%
三月	7,526,266	1.43%	6.24%
四月	3,464,665	0.66%	2.87%
五月	3,303,333	0.63%	2.74%
六月	5,190,389	0.99%	4.30%
七月	1,263,596	0.24%	1.20%
八月	9,627,975	1.83%	9.11%
九月	18,056,932	3.43%	17.09%
十月	2,924,864	0.56%	2.77%
十一月	6,621,534	1.26%	6.27%
十二月	38,788,999	7.37%	36.72%
<b>二零零七年</b>			
一月	4,753,996	0.90%	4.50%
二月	2,878,000	0.55%	2.72%
三月	2,515,000	0.48%	2.38%
四月	4,587,799	0.87%	4.34%
五月一日至最後實際 可行日期	1,849,999	0.35%	1.75%

資料來源：彭博及富聯國際最近之相關年報及中期報告

附註：

- 有關百分比乃於回顧期間內根據富聯國際股份每月交投量及於富聯國際相關年度及中期報告所披露之已發行富聯國際股份數目計算。由二零零七年五月一日至最後實際可行日期止期間之百分比乃根據富聯國際股份於上述期間之交投量及於已發行富聯國際股份526,767,089股計算。
- 富聯國際股份之公眾持股數目乃根據已發行富聯國際股份總數減如富聯國際最近之相關年報及中期報告所披露之富聯國際主要股東及富聯國際董事所持有之富聯國際股份數目計算。

---

## 新百利函件

---

富聯國際股份之交投量一向頗為活躍，尤其於二零零六年九月公佈富聯國際截至二零零六年六月三十日止六個月中期業績時及於二零零六年十二月向獨立投資者配售富聯國際股份時，錄得高交投量。

### 11. 股價及資產淨值之比較

#### (a) 南地股份

根據於最後交易日期每股富聯國際股份在聯交所所報之收市價4.53港元，要約具有每股南地股份之引伸價值12.80港元，較：

- (i) 每股南地股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價13.82港元折讓約7.38%；
- (ii) 每股南地股份於最後交易日期在聯交所所報之收市價13.20港元折讓約3.03%；
- (iii) 每股南地股份於截至最後交易日期前十個交易日（包括最後交易日期）之平均收市價13.20港元折讓約3.03%；
- (iv) 每股南地股份於截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）期間之平均收市價13.11港元折讓約2.36%；
- (v) 於二零零六年九月三十日之南地集團資產淨值約每股南地股份18.78港元折讓約31.84%；及
- (vi) 南地經重新評估之資產淨值約21.73港元折讓約41.10%。

誠如上文所示，要約較最後交易日期之南地股份收市價及截至最後交易日期前十個交易日及一個月（包括最後交易日期）之南地股份平均收市價輕微折讓，惟較南地經重新評估之資產淨值之折讓相對較高。

### (b) 富聯國際股份

根據最後交易日期之收市價，每股將予發行富聯國際股份之價值（作為要約代價）4.53港元，較：

- (i) 每股富聯國際股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價4.95港元折讓約8.48%；
- (ii) 每股富聯國際股份於截至最後交易日期前十個交易日（包括最後交易日期）之平均收市價4.55港元折讓約0.44%；
- (iii) 每股富聯國際股份於截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）期間之平均收市價4.51港元溢價約0.44%；
- (iv) 於二零零六年十二月三十一日之富聯國際集團資產淨值約每股富聯國際股份5.15港元折讓約12.04%；及
- (v) 富聯國際經重新評估之資產淨值約7.71港元折讓約41.25%。

誠如上文所示，將予發行富聯國際股份之價值（作為要約之代價）與截至最後交易日期前十個交易日及一個月（包括最後交易日期）之富聯國際股份平均收市價接近。該價值惟較富聯國際經重新評估之資產淨值之折讓相對較高，而該折讓水平與南地經重新評估之資產淨值之折讓分別不大。

### (c) 公佈後期間之比較

於公佈後期間，富聯國際股份收市價於4.800港元與4.970港元之間波動，平均價格約為4.873港元（「富聯國際公佈後之平均價格」），而南地股份收市價則於13.40港元與14.30港元之間波動，平均價格約為13.83港元（「南地公佈後之平均價格」）。

## 新百利函件

根據富聯國際公佈後之平均價格4.873港元及扣除將支付予富聯國際股東之二零零六年末期股息每股富聯國際股份0.065港元，扣除股息後之富聯國際公佈後之平均價格為4.808港元。根據換股比率2.825，要約價值約為每股南地股份13.58港元，與南地公佈後之平均價格13.83港元分別不大。

### 12. 過往股價與資產淨值比較

#### (a) 南地股份

以下載列自二零零六年七月十四日（即於回顧期間內南地首次業績公佈後之首個交易日）起，南地股份收市價與每股南地股份資產淨值之比較。儘管各相關之業績公佈可能未有明確列明每股南地股份資產淨值，惟吾等已假設市場已可從該等公佈知悉有關數字。

期間 (附註1)	每股南地股份 資產淨值 (附註2)  港元	每股南地股份 收市價		每股南地股份 對資產淨值 之折讓	
		最高 港元	最低 港元	最高 %	最低 %
二零零六年七月十四日至 二零零六年十二月二十日	17.01	14.1	10.4	(17.1)	(38.9)
二零零六年十二月二十一日 至最後交易日期	18.78	13.5	12.6	(28.1)	(32.9)

資料來源：彭博及南地之相關年報或中期報告

附註：

1. 相關期間之開始日期為南地公佈其業績後之首個交易日期。
2. 每股南地股份資產淨值乃根據分別於相關南地年度或中期報告所披露於相關年末或期末日期南地集團資產淨值及已發行南地股份數目計算。

## 新百利函件

於二零零六年七月十四日至最後交易日期期間，南地股份一直以較每股南地股份資產淨值折讓之價格買賣。誠如上文所載，南地股份收市價對每股南地股份資產淨值之折讓介乎17.1%至38.9%之間。

### (b) 富聯國際股份

以下載列自二零零六年四月二十一日（即於回顧期間內富聯國際首次業績公佈後之首個交易日）起，富聯國際股份收市價與每股富聯國際股份資產淨值之比較。儘管各相關之業績公佈可能未有明確列明每股富聯國際股份資產淨值，惟吾等已假設市場已可從該等公佈之相關日期取得有關數字。

期間 (附註1)	每股 富聯國際 股份資產淨值 (附註2)  港元	每股 富聯國際 股份收市價		每股富聯國際 股份對資產淨值 之溢價／(折讓)	
		最高 港元	最低 港元	最高 %	最低 %
二零零六年四月二十一日 至二零零六年 九月二十五日	3.53	4.912	2.891	39.2	(18.1)
二零零六年九月二十六日 至最後交易日期	4.78	4.800	4.130	0.4	(13.6)

資料來源：彭博及富聯國際之相關年報或中期報告

附註：

1. 相關期間之開始日期為富聯國際公佈其業績後之首個交易日期。
2. 每股富聯國際股份資產淨值乃根據分別於相關富聯國際年度或中期報告所披露於相關年末或期末日期富聯國際集團資產淨值及已發行富聯國際股份數目計算。

---

## 新百利函件

---

於二零零六年四月二十一日至二零零六年九月二十五日期間，富聯國際股份乃以每股富聯國際股份資產淨值溢價39.2%至折讓18.1%買賣。於二零零六年九月二十六日至最後交易日期期間，富聯國際股份乃以每股富聯國際股份資產淨值溢價0.4%至折讓13.6%買賣。整體而言，較之於南地股份，富聯國際股份乃以對每股富聯國際股份資產淨值較少之折讓買賣。吾等認為，南地股份價格折讓較大可能是由於南地所持物業之性質與富聯國際所持有者不同所致。富聯國際集團大部份物業均持作發展或出售，並無於富聯國際集團賬目中重新估值；另一方面，南地集團絕大部份之物業均為投資物業，並於各結算日在南地集團賬目中重新估值。於物業市場升值期間，富聯國際集團物業之賬面值可能已跌至低於其估值。

### 13. 可資比較公司

自一九九六年成立以來，南地一直為一家物業投資及發展公司。至於富聯國際，儘管其絕大部份之營業額乃產生自經營成衣，惟近年其大部份純利均產生自其物業相關業務。因此，富聯國際之估值可與其他物業投資及／或發展公司作比較。下表載列該等公司（「可資比較公司」）之收市價較每股資產淨值之溢價／（折讓）。可資比較公司為主要於香港從事物業發展及投資之聯交所上市公司，於最後實際可行日期市值介乎2,000,000,000港元至6,000,000,000港元。

## 新百利函件

	市值 (港幣百萬元) (附註 1 及 3)	股份收市價 對每股資產 淨值溢價/ (折讓) (附註 2 及 3)
富聯國際	2,386	(12.1%)
中華汽車有限公司	2,790	(33.4%)
爪哇控股有限公司	2,822	(47.6%)
湯臣集團有限公司	2,991	(26.6%)
沿海綠色家園有限公司 (「沿海綠色家園」)	3,010	60.2%
香港小輪(集團)有限公司	3,057	(9.7%)
麗豐控股有限公司	3,662	(34.4%)
大昌集團有限公司(「大昌」)	3,680	10.0%
銀建國際實業有限公司	4,115	(12.3%)
廖創興企業有限公司	4,687	(17.7%)
上海置業有限公司(「上海置業」)	5,451	78.6%
盛高置地(控股)有限公司 (「盛高置地」)(附註4)	5,571	63.6%
盈科大衍地產發展有限公司	5,886	(11.9%)
平均	3,854	0.5%
最高	5,886	78.6%
最低	2,386	(47.6%)
<b>南地</b>	<b>3,428</b>	<b>(29.7%)</b>
<b>南地(與南地經重新評估之資產淨值比較)</b>	<b>3,428</b>	<b>(39.3%)</b>
<b>要約價</b>	<b>3,324</b>	<b>(31.8%)</b>
<b>要約價(與南地經重新評估之資產淨值比較)</b>	<b>3,324</b>	<b>(41.1%)</b>

附註：

1. 市值資料乃取自彭博。
2. 每股綜合資產淨值乃根據相關公司最近刊發之業績公報所述之綜合資產淨值減少數股東權益(如有)以及已發行股份加權平均數計算。
3. 吾等採用南地股份及富聯國際股份於最後交易日期之收市價,而非參考南地股份及富聯國際股份於最後實際可行日期之收市價,此乃由於吾等認為南地股份或富聯國際股份之現價水平已為要約所影響。
4. 盛高置地之申報貨幣為人民幣,而其股價以港元為單位。吾等於上述分析使用1.00港元兌人民幣1.00元之匯率作為分析用途。

除大昌、盛高置地、上海置業及沿海綠色家園以高於彼等各自之每股資產淨值之溢價買賣外，大部份可資比較公司均以低於彼等各自之每股資產淨值之折讓價買賣，折讓最高為47.6%。南地股份及富聯國際股份於最後交易日期之收市價較資產淨值之折讓，分別約為29.7%及12.1%，在可資比較公司之該等範圍內且接近下限。

#### 14. 倘要約成為無條件對富聯國際之財務影響

##### (a) 資產淨值

根據富聯國際集團於二零零六年十二月三十一日之資產淨值約2,712,800,000港元計算，於二零零六年十二月三十一日，富聯國際資產淨值約為5.15港元。誠如富聯國際高級管理層所述，根據於最後實際可行日期已發行富聯國際股份為526,767,089股計算，並經（其中包括）根據二零零七年三月三十一日獨立估值之富聯國際集團物業權益重估盈餘及相關遞延稅項費用調整後，於二零零七年三月三十一日，富聯國際經重新評估之資產淨值約為7.71港元。

根據南地集團於二零零六年九月三十日之資產淨值約4,876,400,000港元計算，於二零零六年九月三十日，南地資產淨值約為18.78港元。誠如南地高級管理層所述，根據於最後實際可行日期已發行南地股份為259,685,288股計算，並經（其中包括）根據二零零七年三月三十一日獨立估值之南地集團及其聯營公司所持主要物業權益重估盈餘及支付中期股息調整後，於二零零七年三月三十一日，南地經重新評估之資產淨值約為21.73港元。根據每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之換股比率及每股富聯國際經重新評估之資產淨值7.71港元計算，每股南地股份之價值約為21.78港元，與南地經重新評估之資產淨值分別不大。

根據上述分別由富聯國際及南地高級管理層提供之經重新評估之資產淨值，2.825倍之換股比率就富聯國際及南地各別之經重新評估之資產淨值而言，對獨立南地股東稍為有利。

然而，獨立南地股東須注意，於二零零七年三月三十一日之富聯國際重新評估之資產淨值及南地重新評估之資產淨值僅就要約之價值比較而計算。與二零零六年十二月三十一日富聯國際資產淨值5.15港元比較，二零零七年三月三十一日富聯國際重新評估之資產淨值增加至7.71港元，主要由於富聯國際集團若干資產之重估盈餘，其中包括租賃土地及土地使

---

## 新百利函件

---

用權、其他物業、廠房及設備和持作出售物業。另一方面，與二零零六年九月三十日南地資產淨值18.78港元比較，二零零七年三月三十一日南地重新評估之資產淨值增加至21.73港元，部份是由於南地聯營公司所持發展物業之重估盈餘。誠如富聯國際及南地各自之高級管理層所述，根據香港現行之會計準則，不論要約是否已完成，彼等各自公司於編製供刊發財務報表時一般不會將上述有關資產以估值入賬。

### (b) 盈利

誠如本綜合文件附錄四所載，經擴大集團之股東應佔未經審核備考純利將分別為1,582,300,000港元（根據要約成為無條件及富聯國際集團持有南地50.1%權益）或2,194,900,000港元（根據要約成為無條件及富聯國際集團持有南地100%權益）。下表載列經擴大集團備考盈利與南地盈利之比較：

	富聯國際持有 南地50.1%權益	富聯國際持有全部 已發行南地股份
經擴大集團備考盈利 (附註1)	1,582,300,000港元	2,194,900,000港元
每股富聯國際股份之 經擴大集團備考盈利	2.05港元 (附註2)	1.93港元 (附註3)
乘以1股南地股份換 2.825股富聯國際 股份之換股比例	5.79港元	5.45港元
每股南地股份之 南地盈利(附註4)	3.14港元	3.14港元
溢價	84.4%	73.6%

附註：

1. 根據誠如本綜合文件附錄四所載經擴大集團之股東應佔未經審核備考純利計算。
2. 基於倘要約成為無條件則將予發行約246,100,000股富聯國際股份及富聯國際持有南地50.1%權益之基準計算。在此情況下，富聯國際之經擴大已發行股本將約為772,900,000股富聯國際股份。

---

## 新百利函件

---

3. 基於倘要約成為無條件則將予發行約612,200,000股富聯國際股份及富聯國際持有全部已發行南地股份之基準計算。在此情況下，富聯國際之經擴大已發行股本將約為1,138,900,000股富聯國際股份。
4. 根據截至二零零六年三月三十一日止年度南地年報。

根據上文所述，倘獨立南地股東選擇接納要約及要約成為無條件，按備考基準，獨立南地股東應佔盈利將會增加。

然而，獨立南地股東務須注意，盈利大幅增加主要是由於南地集團併入富聯國際集團賬目而產生之負商譽所致，而就負商譽之調整乃屬一次性質，預期於未來之財政年度將不會再次出現。根據本綜合文件附錄四所載之未經審核備考財務資料，按50.1%及100%之假設之負商譽金額分別為456,100,000港元及661,200,000港元。不計負商譽後，獨立南地股東應佔每股盈利在該兩個情況下與南地過往每股盈利相比，按備考基準計算，仍有所增加。經擴大集團備考盈利不計負商譽後與南地之盈利比較載列如下：

	富聯國際持有 南地50.1%權益	富聯國際 持有全部 已發行南地股份
經擴大集團備考 盈利 (不包括負商譽)	1,126,200,000港元	1,533,700,000港元
每股富聯國際股份之 經擴大集團備考盈利	1.46港元	1.35港元
乘以1股南地股份換2.825股 富聯國際股份之換股比例	4.12港元	3.81港元
每股南地股份之南地盈利	3.14港元	3.14港元
溢價	31.2%	21.3%

---

## 新百利函件

---

備考盈利增加主要由於：(i)換股比率2.825乃根據（其中包括）富聯國際股份及南地股份之現行買賣價格釐定；及(ii)南地股份之市盈率較富聯國際股份之市盈率高。南地與富聯國際之市盈率分別比較載列如下：

	南地	富聯國際
股東應佔淨利（附註）	816,600,000港元	738,300,000港元
最後實際可行日期已發行股份	259,685,288	526,767,089
每股盈利	3.14港元	1.40港元
最後交易日期之每股盈利	13.20港元	4.53港元
市盈率	4.2倍	3.2倍

附註：分別根據南地最近期之年報及富聯國際之年度業績公佈。

### (c) 資產負債比率及流動資金比率

根據本綜合文件附錄四所載之經擴大集團淨資產之未經審核備考資產負債表，經擴大集團之資產負債比率（銀行貸款及其他長期貸款總額除以資產淨值）將為15.4%（根據要約成為無條件及富聯國際集團持有南地50.1%權益），較南地集團於二零零六年九月三十日相對較低之資產負債比率2.3%有顯著增加。經擴大集團之流動比率（總流動資產除以總流動負債）將為2.26倍（根據要約成為無條件及富聯國際集團持有南地50.1%權益），較南地集團於二零零六年九月三十日之流動比率3.14倍減少28.0%。

### (d) 股息

截至二零零六年三月三十一日止年度，南地支付股息合共72,700,000港元（每股南地股份0.28港元），根據最後交易日期之每股南地股份收市價13.20港元計算，收益率約為2.12%。富聯國際支付股息合共約60,500,000港元（每股富聯國際股份0.115港元），根據每股富聯國際股份於最後交易日期之收市價4.53港元計算，收益率約為2.5%。根據吾等與南地及富聯國際高級管理層之討論，兩者均無既定股息政策，而股息分派將受（其中包括）日後盈利能力及可予派發之儲備規限。

## 討論及分析

### (a) 南地及富聯國際之物業及業務

南地集團位於觀塘之城東誌寫字樓發展項目佔南地經重新評估之資產總值僅逾五成，而三幢香港工業大廈／貨倉則約佔22%。南地其餘物業資產主要為於香港及新加坡之住宅或寫字樓之合營發展項目。

富聯國際集團之物業權益主要包括(i)香港、中國及東南亞之高級住宅發展項目及服務式住宅；(ii)於香港之辦公大樓；及(iii)於香港及中國之工業大廈。富聯國際集團於該等物業之權益超過富聯國際集團經重新評估之資產總值50%。富聯國際集團佔用若干工業大廈作其本身之成衣業務用途。

富聯國際董事會表示，倘要約成為無條件，富聯國際無意改變南地現有之業務。富聯國際將繼續調配其資源，透過「永泰亞洲」之品牌發展高尚住宅物業，並透過其於「Lanson Place」之品牌投資服務式住宅。儘管近年營商環境艱難，惟富聯國際之成衣業務將繼續營運。富聯國際管理層屬意南地集團繼續專注其現有物業業務。

雖然南地及富聯國際業務重點有所不同，吾等認為兩間公司之物業組合可資比較。吾等注意到南地集團、富聯國際集團及永泰集團已經承諾進行數項合作發展項目。整體而言，吾等認為決定以南地股份換取富聯國際股份之南地股東將會參與一個業務相若（但規模較大）之集團。

### (b) 資產淨值支持之影響

每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之換股比率之條款乃參考(其中包括)每間公司之資產淨值支持計算。兩個集團之主要物業權益詳情分別載於本綜合文件附錄五及附錄六。由於經重新評估之物業價值、若干其後之稅務撥備及其他會計上之原因,換股比率根據上文第14(a)段所列之基準對南地股東略為有利。然而,作為重大條款而言,影響大致上為中性。

### (c) 盈利

截至二零零六年三月三十一日止年度,南地集團之除稅前盈利為943,200,000港元,較截至二零零五年三月三十一日止年度之478,600,000港元增長97.1%。該筆盈利中672,500,000港元乃投資物業之公平值增加,由於新會計準則導致南地集團會計政策變動而列為盈利。根據南地二零零五年至二零零六年之年報,倘以相同基礎(即以往之會計政策)比較,南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度之盈利將較之前一年增長5.0%。

截至二零零六年九月三十日止六個月,南地集團之除稅前盈利約為539,900,000港元,較二零零五年同期輕微增長5.6%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度,富聯國際集團之除稅前溢利為1,009,500,000港元,較截至二零零五年十二月三十一日止年度之524,000,000港元增長92.7%。不計算投資物業價值變動,富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之除稅前溢利仍然錄得171.6%之升幅,主要原因為儘管富聯國際集團成衣業務之營商環境艱難,惟住宅物業發展銷情理想。

假設要約成為無條件,富聯國際之業績將因若干一次性之會計影響而上升。撇除該等因素,接納要約之南地股東應佔盈利仍會上升,主要原因為南地股份以略高於富聯國際股份之市盈率買賣。

---

## 新百利函件

---

### (d) 股息

根據南地及富聯國際最近期之股息，接納要約對南地股東收入之影響如下：

	富聯國際 (港仙)	換股比率	接納要約 之收入 (港仙)	南地 (港仙)	增加
最近期十二個月 之股息	11.5 (附註1)	1:2.825	32.5	29.0 (附註2)	12.1%

附註：

1. 根據截至二零零六年十二月三十一日止年度之富聯國際中期及末期股息。
2. 根據截至二零零六年三月三十一日止年度之南地末期股息及截至二零零六年九月三十日止六個月之南地中期股息。

根據以上數字，南地股東於接納要約後，彼等之股息收入將增加12.1%。然而，由於南地及富聯國際之財務年結日不同（分別為三月三十一日及十二月三十一日），故比較並非完全同時進行，倘南地截至二零零七年三月三十一日之末期股息有所增加，比較之結果將由於該股息仍未公佈而有所影響。

### (e) 要約之引伸價值

根據富聯國際股份於最後交易日期之收市價4.53港元，要約之引伸價值為每股南地股份12.80港元。然而，由於市場自要約公佈後有機會評估要約之條款，吾等認為該價值現時主要為歷史性之參考資料。

根據富聯國際股份於公佈後期間之平均收市價（除息後），要約之引伸價值為每股南地股份13.58港元。根據富聯國際股份於最後實際可行日期之收市價（除息後），要約之引伸價值為每股南地股份13.80港元。該價值與南地股份於公佈後期間之平均收市價13.83港元及南地股份於最後實際可行日期之收市價13.82港元作比較。

---

## 新百利函件

---

按一般換股要約之預期反應，富聯國際股份與南地股份於公佈後期間之市場價格有重大關聯。吾等認為，於要約可供接納期間，價格很可能維持互相關聯，否則兩者之間或會有機會套戥(惟須要約成為無條件)。富聯國際集團及永泰集團之南地股份持股量合共約44%，因此，符合要約之50%以上接納條件須由最少另外6%南地股東接納要約。

倘為較過往市場價格重大溢價之現金要約，而倘相關要約未能成為無條件，則受要約人之股價有下跌風險。然而，吾等認為因未能符合接納條件導致南地股份價格大幅下跌之機會在此情況下不大，原因是要約首先並非繫於大額溢價，且雖然南地股份價格於公佈後期間有一定程度之升幅，惟市場整體於該段時間內均為向上。

### (f) 交投量

以每月交投量總額佔已發行股本總額及公眾持股量百份比計算，富聯國際股份之交投量較南地股份為高。因此，倘南地股東選擇接納要約及要約成為無條件，彼等可享有相對較高之流動資金。

然而，南地股東亦應注意，富聯國際股份之每手買賣單位為2,000股，現時並無意就由於接納要約而引起之富聯國際股份不足一手之零碎部份之買賣作出任何安排。換股比例1:2.825必定導致接納要約而持股量不高之南地股東所收取之富聯國際股份出現不足一手零碎部份。

### (g) 南地及富聯國際之財務狀況

南地擁有借貸輕微之強勁資產負債表，以致南地之資本負債比率極低。誠如上文所討論，獨立南地股東應注意南地及富聯國際之資本負債比率自彼等各自之資產負債表日起已有增加並將分別於城東誌發展項目及其他物業項目之建築期間進一步上升。

吾等認為，由於借貸溫和，並由經擴大集團之龐大物業組合支持，經擴大集團之財務狀況將會保持強勁。

## 總結

### (a) 意見

吾等認為要約之條款對獨立南地股東而言乃屬公平合理及大致中立，主要由於富聯國際及南地之相對資產淨值支持（經重估）根據要約之換股比率並無重大差異。吾等認為該因素乃評估涉及南地及富聯國際等物業投資及發展公司要約條款之最重要準則。

### (b) 推薦意見

南地獨立股東應按其本身就承擔風險之取態及個別情況考慮要約。要約乃並無現金選擇之證券交易要約，而非於香港較常見之現金要約。接納之南地股東並非「離場」，而是接獲經擴大集團（南地為其中部份）股份。要約代價亦非固定現金金額，將隨富聯國際股份之市場價值而波動。因此，南地獨立股東應監察富聯國際股份之價格。自要約公佈至今，南地股份與富聯國際股份之市場價格有緊密關聯。

吾等就接納推薦：

- 一 保守之南地獨立股東倘屬意於一間彼等熟悉擁有穩固資產負債狀況、並在過往一段時間將資產負債比率維持於低水平、惟股本回報較富聯國際為低之穩定公司進行投資，可選擇不接納要約，並保留其於南地之投資。吾等認為，除非接納非常踴躍，否則南地之上市地位很可能持續，惟買賣流通量或會減少。富聯國際須公佈接納水平及於適當情況下公佈已達成接納條件。倘要約成為無條件，則其必須延期最少十四日，南地股東可於該段延期期間依願檢討及修改其立場。

---

## 新百利函件

---

- 一 其他南地股東倘屬意參與一個較專注於高端住宅物業發展及服務式住宅投資之較大型集團，可選擇透過接納要約投資於經擴大集團。然而，南地獨立股東須注意，隨著接納要約，彼等將透過富聯國際間接保留彼等於南地之投資。富聯國際股份過往之買賣較南地股份活躍，而吾等認為經擴大集團之股份日後之買賣亦很可能較南地股份活躍。傾向接納要約之獨立南地股東，請參考嘉誠函件及接納表格列載之詳細程序。

此 致

南地獨立董事委員會及  
獨立南地股東 台照

代表  
新百利有限公司  
主席  
邵斌  
謹啟

二零零七年五月二十一日

## 1. 要約條件

要約須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定，要約及根據要約配發及發行新富聯國際股份作為代價已獲富聯國際股東於股東大會上批准為一項非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第13.36(1)(a)條之規定，富聯國際向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際股東批准；
- (c) 根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及根據作為要約之代價向彼等各別配發新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際之獨立股東批准為一項關連交易，並且就上市規則第13.36(1)(a)條而言，已遵照上市規則之規定；
- (d) 執行人員已根據守則授出清洗豁免；
- (e) 根據守則之規定，清洗豁免已獲富聯國際之獨立股東於股東大會上批准；
- (f) 按新交所上市手冊及其他適用法律及法規之規定，根據永泰承諾接納要約已獲得所需之永泰股東之批准；
- (g) 於首個截止日期下午四時正（或富聯國際根據守則之規限下可能決定之較後時間及／或日期）前已就南地股份之要約收到有效接納（及在准許情況下，並無被撤回），連同富聯國際或其附屬公司於要約前或於要約期間收購或同意收購之南地股份，將使富聯國際（連同其附屬公司）持有逾50%南地投票權；
- (h) 聯交所批准根據要約條款而發行作為轉讓南地股份代價之新富聯國際股份上市及買賣；

- (i) 於本綜合文件日期至所有其他條件達成當日止，南地集團全部成員公司繼續擁有償債能力與並非處於任何無償債能力或破產訴訟或類似事宜當中，且南地集團任何成員公司之全部或任何部份資產或業務亦無在全球任何地方被委任清盤人、臨時清盤人、財產接管人或其他執行任何類似職責之人士；
- (j) 在守則第30.1條附註2之規限下，於上文條件(g)項獲達成日期或之前並無發生任何事件，導致要約或富聯國際根據要約收購任何南地股份無法執行、違法或無法進行，又或會對要約或其任何部份或收購任何南地股份加上任何額外重大條件或責任；
- (k) 在守則第30.1條附註2之規限下，並無發生任何影響載於南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表中之資產淨值（即南地之資產總額減去其負債總額）之重大不利變動；及
- (l) 除與完成要約有關者外，南地股份在聯交所之上市地位未被撤銷，也未就此收到證監會及／或聯交所之任何指示，使南地股份在聯交所之上市地位會或可能會被撤銷。

富聯國際保留全部或部份豁免所有或任何條件（上文(a)至(h)所述之條件除外）之權利。

## 2. 要約進一步條款

### (a) 接納程序

- (i) 倘涉及閣下所持南地股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據或其他所有權文件送交收件代理。

- (ii) 倘涉及閣下所持南地股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以代名人公司之名義或任何非閣下本人名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須：
- 將閣下之南地股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交代名人公司或其他代名人，並向其發出授權指示代表閣下接納要約，以及要求其將填妥之接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件一併送交收件代理；或
  - 安排南地透過過戶處將閣下所持南地股份以閣下名義登記，並將填妥之相關接納表格連同相關南地股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件一併送交收件代理。
- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將閣下所持南地股份送交閣下之持牌證券商／託管銀行，閣下應指示閣下之持牌證券商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司所定之期限或之前代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所定之期限，閣下應向閣下之持牌證券商／託管銀行查詢處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券商／託管銀行之要求向其發出指示。
- (iv) 倘閣下已將所持南地股份存入閣下於中央結算系統開設之投資者個人戶口，閣下應在香港中央結算(代理人)有限公司所定之期限或以前透過「結算通」電話系統或中央結算互聯網系統發出指示。
- (v) 倘閣下已送交南地股份之過戶文件以閣下之名義登記，但尚未收到閣下所持南地股份之股票，而閣下欲接納要約，則閣下無論如何應填妥接納表格，並連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交收件代理。此舉將被視為授權嘉誠及富聯國際或彼等各自之代理，

代表閣下於發出相關南地股票時向南地或過戶處領取該等股票，並將該等股票送交收件代理，以及授權與指示收件代理在要約之規限下持有該等股票，猶如該等股票已連同接納表格一併送交收件代理。

- (vi) 倘涉及閣下所持南地股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時備妥及／或已遺失，而閣下欲接納要約，則無論如何應填妥接納表格，並連同涉及遺失股票、過戶收據或其他所有權文件所需且為富聯國際滿意之彌償保證書一併送交收件代理。其後應盡快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件轉交收件代理。倘閣下已遺失股票，閣下應致函過戶處索取賠償保證書表格，按指示填妥後交回收件代理。
- (vii) 在寄發新富聯國際股份予有權收取股份之人士前，接納書須經核實及加蓋印花方為有效，且新富聯國際股份最遲須在以下較後日期起計第十個曆日寄發：(i)要約成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)收件代理已接獲所有相關文件以使接納書完整有效之日。
- (viii) 除非符合以下要求，否則任何接納書一概不當作已達成接納條件：
- 收件代理在本綜合文件或富聯國際任何相關公佈所載之最後接納時限或之前接獲接納書，並有記錄已收訖根據守則第30.2條附註1規定須交回之接納書及任何相關文件；及

- 接納表格已妥為填妥及簽立，且：
  - 隨附涉及南地股份之股票及（倘該等股票並非以接納股東名義登記）確立接納股東成為相關南地股份登記持有人之權利之其他文件（例如一份就相關股份正式加蓋印花之空白過戶文件或登記持有人為接納股東簽立之文件）；或
  - 由登記持有人或其個人代表作出（惟不得超過登記持股數目，且以接納書涉及本段2(a)另一分段未有計及之南地股份為限）。

倘接納表格並非由登記持有人簽立，則必須出示適當之授權證明（例如遺囑認證或經核證之授權書副本）。

- 在守則之條款規限下，富聯國際保留全權酌情權利處理任何並非完全符合規定或未有附上相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件之要約接納書為有效。然而，除非已全面遵守守則第30.2條，否則該等接納書將不當作已達成接納之條件。
- 任何接納表格、南地股票、過戶收據、其他所有權文件及／或就此所需之任何一份或多份彌償保證一概不會獲發收訖通知書。

**(b) 接納期間、要約之修訂與延期**

- (i) 要約乃於二零零七年五月二十一日作出，並於同日開始（包括當日）可供接納。
- (ii) 除非要約先前已獲延期或修訂，否則要約將於首個截止日期下午四時正結束。在守則規限下，富聯國際保留權利於寄發本綜合文件後延長或修訂要約。
- (iii) 倘要約獲延期或修訂，將在延期或修訂公佈內列明下個截止日期或表明（倘要約屆時已就接納成為無條件）要約仍可供接納直至另行通告為止，在此情況下，將在要約結束最少14日前向未有接納要約之南地股東發出通知。倘要約獲延期或修訂，要約將於最少14日內仍可供接納，且（除非先前已獲延期或修訂或已於各方面成為或宣佈為無條件，則作別論）於其後截止日期結束。上述截止日期之最後接納時限為下午四時正。
- (iv) 要約須待（其中包括）根據永泰承諾接納要約已獲得永泰股東按新交所上市手冊及其他適用法律及法規批准方可作實。雖然現時預期永泰股東特別大會將於二零零七年六月二十七日或之前舉行，惟現時其舉行日期仍未確定。倘永泰股東特別大會於二零零七年六月二十七日尚未舉行，富聯國際擬延長要約（須獲執行人員同意）至永泰股東特別大會預定舉行日期後之日期。富聯國際將於首個截止日期下午七時正前於聯交所網站發表公佈，表示要約是否已經修訂或延期、失效或已成為或被宣佈成為無條件（就接納要約或所有方面而言）。該公佈將根據守則第12.2條於下一個交易日於南華早報及信報再次刊登。

- (v) 倘要約於任何情況下獲修訂，則先前已接納要約之所有南地股東將可享有修訂要約之利益。任何南地股東或其代表先前簽立任何接納表格以接納要約，將被視為接納經修訂之要約（除非該等南地股東有權且正式撤回其接納書，則作別論）。
- (vi) 未經執行人員同意，要約概不得：
- 於本綜合文件寄發日期後第六十日下午七時正後就接納成為或被宣佈為無條件；或
  - 於上述該等時間後仍可供接納（除非要約先前已就接納成為或被宣佈為無條件，則作別論）；或
  - 於本綜合文件日期起計四個月後仍可供接納（除非富聯國際屆時根據開曼群島公司法已有權行使權利強制收購，則作別論）。
- (vii) 在要約可就接納成為無條件最後一日前不足14日內，一概不得對要約作出修訂。
- (viii) 倘要約之截止日期獲延期，除非文義另有所指，否則本綜合文件及接納表格所述之截止日期須視為延期後之要約截止日期。

## (c) 公佈

(i) 在截止日期下午六時正前（或執行人員許可之較後時間），富聯國際將通知執行人員及聯交所就其要約修訂、延期、到期或定為無條件之決定。富聯國際將於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，表明要約是否獲修訂或延期或已失效或已成為或被宣佈為無條件，並且根據守則第12.2條在下一個營業日再次刊登上述公佈。公佈將列明：

- 有關已收要約接納書；
- 富聯國際或其附屬公司於要約期前已持有、控制或指示之南地股份總數及南地股份權利；及
- 富聯國際或其附屬公司在要約期內已收購或同意收購之南地股份總數及南地股份權利。

公佈必須列明上述數字於相關股本類別及投票權中所佔之百分比。

- (ii) 公佈將列明要約各份有效接納書及並非在各方面符合規定或須經核實之接納書所佔南地股份數目。
- (iii) 所有要約公佈，將符合上市規則，而執行人員及（如適用）聯交所確認並無其他意見。

**(d) 撤回權利**

- (i) 倘要約於二零零七年七月二十日（星期五）（即首個截止日期後第21日）並未就接納成為或被宣佈為無條件，接納股東有權向收件代理送交接納股東本身或其正式書面委任代理簽署之撤回通知書（連同任何該等代理之委任證明），以將其接納書撤回，惟撤回權利僅可在要約就接納成為或被宣佈為無條件後方可行使。除上述者外，接納書一概不得撤銷，並不可撤回。
- (ii) 倘富聯國際未能遵守本附錄一第2(c)段所載之規定，執行人員可要求依照執行人員可接受之條款授予接納股東撤回之權利，直至達成該段所載之規定為止。

**(e) 支付代價**

接納股東有權收取之代價（倘要約在各方面成為或被宣佈為無條件）之支付時間及手續載於接納表格及本綜合文件「嘉誠函件」內「代價之支付」一節。

**(f) 新富聯國際股份**

將發行作為要約代價之新富聯國際股份將入賬列作繳足股款，並與已發行富聯國際股份在各方面均享有同等權益，包括在新富聯國際股份發行日期後有權全數收取一切股息及其他分派。富聯國際董事會於二零零七年四月十七日宣佈之富聯國際股份末期股息每股0.065港元，預計將於二零零七年六月十四日支付，因此預計發行作為要約代價之新富聯國際股份將不能可收取該等股息。新富聯國際股份亦將根據富聯國際組織章程大綱及公司細則之條款發行，由於接納要約而成為該等新富聯國際股份（發行作為要約代價）持有人之人士將受富聯國際組織章程大綱及公司細則所約束。

富聯國際將向聯交所申請批准根據要約將予發行之新富聯國際股份上市及買賣。

**(g) 一般事項**

- (i) 任何人士接納要約，將視為構成有關人士對富聯國際保證，其出售根據要約收購之南地股份不附帶任何留置權、抵押、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利並連同其附有之一切權利，包括悉數收取於聯合公佈日期或之後所宣派、支付或作出之所有股息及分派。
- (ii) 任何代名人接納要約，將視為構成該代名人對富聯國際保證，在接納表格上標示之南地股份數目為該代名人代表接受要約之實益擁有人持有之南地股份數目總數。
- (iii) 在要約在各方面成為或已被宣佈為無條件之規限下（或於富聯國際要求且執行人員批准之其他情況下），各已親自或由代表簽署接納表格之南地股東就已接納或被視為已接納要約所涉及之南地股份（而有關接納並未被有效撤回及有關股份並無以富聯國際名義登記或其可能指示下列者）向富聯國際及嘉誠不可撤銷地承諾、聲明、保證及同意（並對其本人、其個人代表、繼承人、承授人及受讓人具有約束力）：
- 富聯國際或其代理人應有權指示行使任何該等南地股份附帶之投票及任何或所有其他權利及特權（包括要求召開南地或其任何股東類別之股東大會之權利）；
  - 該名南地股東簽署接納表格，將就該接納包含之南地股份及該接納並未有效撤銷而言構成下列各項：
    - 該名南地股東不可撤回地授權南地及／或其代理人，將須向彼作為南地成員而寄發之通告、通函、保證或其他文

件或通訊（包括因將該等南地股份轉換成憑證方式而發行之任何股票及／或其他所有權文件），寄發至富聯國際之註冊辦事處；

- 不可撤回地授權富聯國際或其代理人代表彼簽署任何同意書，同意縮短股東大會通知期及／或出席及／或簽署該等南地股份之代表委任表格，以委任富聯國際提名之任何人士出席南地或其成員或當中任何成員之股東大會及個別類別股東大會（及其任何續會），以及代表彼行使該等南地股份附帶之投票權，而該等投票權將以富聯國際全權酌情釐定之方式作出投票；及
  - 該名南地股東同意，在未得富聯國際之同意下不會行使任何該等權利，以及不可撤回承諾不會就任何股東大會或個別類別股東大會委任委任代表，或委任該委任代表出席該等大會，及在上文所規限下，如該名南地股東以往已就股東大會或個別類別股東大會委任委任代表（而該名委任代表不是富聯國際或其代名人或獲委任人士）出席該等大會，該名南地股東將明文撤回有關委任。
- (iv) 所有由南地股東送交或寄出或寄予該等股東之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（或就此之彌償保證）或任何其他性質之匯款，必須由南地股東或其指定代理送交或寄出或寄予該等股東或其指定代理，郵誤風險概由彼等承擔，而富聯國際、嘉誠、南地或收件代理對因此引起之任何損失或任何其他責任概不負責。
- (v) 倘要約失效，接納表格、股票或過戶收據及／或所有權文件（及就此所需之任何彌償保證）將在要約失效後十個曆日內以平郵寄還，郵誤風險概由名字載列於接納表格上人士或其代理人承擔。倘並無載列任何名字，將寄還至持有人中排名優先者之登記地址。

- (vi) 於本綜合文件及接納表格對要約之提述應包括任何對要約之延期及／或修訂之提述，而對要約成為無條件之提述則應包括對要約被宣佈為無條件之提述。
- (vii) 接納表格所載之條文構成要約條款之一部份。
- (viii) 本綜合文件及／或接納表格或兩者之一即使意外遺漏派予任何獲提呈要約之人士，均不會導致要約在任何方面失效。
- (ix) 要約及其所有接納書、接納表格、按照要約訂立之所有合約及根據要約條款採取或作出或視作採取或作出之一切行動，將在各方面依據香港法例規管及詮釋。任何南地股東或其代表簽立接納表格，即代表該名南地股東就要約及接納表格所引起或與此有關之一切事宜向香港法院非專有司法管轄權提出願受其管轄。
- (x) 接納表格一經正式簽立，即代表授權富聯國際、富聯國際或嘉誠之任何董事或彼等各自之代理代表接納要約之南地股東填妥及簽立隨附之接納表格及任何其他文件，並就要約作出可能必要或合宜之任何其他行動，以接納書涉及之南地股份歸屬富聯國際或富聯國際指示之任何一名或多名人士。
- (xi) 倘要約接納書涉及透過中央結算系統持有之南地股份，富聯國際保留權利作出必要或進行必需或合宜之更改、增補或修訂，以使任何擬接納要約生效（不論是否遵照中央結算系統或其他方面之安排或要求），惟該等更改、增補或修訂須符合守則之規定或經執行人員同意。

- (xii) 接納股東根據要約有權收取之代價將按照要約之條款全數支付，但不計及富聯國際可能因其他方式有權或聲稱有權向該名南地股東提出之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。
  - (xiii) 南地股東在作出決定時，必須依據本身對富聯國際與南地及要約條款之評估，包括所涉及之利益與風險。本綜合文件（包括富聯國際函件及嘉誠函件所載之任何一般意見或推薦意見）及接納表格之內容不被詮釋為法律或業務意見。南地股東應諮詢本身之律師或財務顧問，以取得法律或財務意見。
  - (xiv) 倘要約基於任何原因失效，要約將不能夠再被接納，而富聯國際及嘉誠將不再受先前任何接納書所約束。
  - (xv) 要約乃根據守則而作出。
  - (xvi) 除中國實體名稱的中英文版本如有歧異，則以中文版本為準外，本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (h) 海外南地股東**
- (i) 向並非香港居民之南地股東提出要約或會受相關司法管轄權區之適用法律所影響。南地股東如屬香港以外司法管轄權區之公民、居民或國民，應了解並遵守相關司法管轄權區之一切適用法律及監管規定。
  - (ii) 任何並非香港居民之南地股東如欲接納要約，均有責任令其本人全面遵守任何相關司法管轄權區之一切適用法律及規例，包括在該司法管轄權區取得可能所需之政府或其他同意、符合任何其他必要正式手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。

## 1. 財務資料概要

以下為摘錄自富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之年報之業績與資產及負債之概要。富聯國際截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之年報中所載之核數師報告均無保留意見。於二零零五年一月一日開始之會計期間，富聯國際集團採納了新香港財務報告準則，而載於截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表內之截至二零零四年十二月三十一日止年度之比較數字已按規定重列。該等數字已就本概要之目的採用。根據當前之香港財務報告準則，「非經常項目」及「特殊項目」不再適用。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度		
	2006	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (重列)
營業額	2,699.4	1,767.9	1,455.8
除稅前溢利	1,009.5	524.0	107.8
稅項	(183.6)	(89.6)	(10.0)
年度溢利	825.9	434.4	97.8
少數股東權益	(87.6)	(65.9)	(5.7)
富聯國際權益持有人應佔溢利	<u>738.3</u>	<u>368.5</u>	<u>92.1</u>
股息	<u>60.5</u>	<u>36.8</u>	<u>9.2</u>
富聯國際權益持有人應佔溢利			
每股盈利			
基本(港元) – 附註	<u>1.40</u>	<u>0.70</u>	<u>0.18</u>
攤薄(港元) – 附註	<u>1.40</u>	<u>0.70</u>	<u>0.18</u>
每股股息(港元)	<u>0.115</u>	<u>0.070</u>	<u>0.0175</u>

### 附註

每股基本盈利乃按富聯國際權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃在假設所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。

## 資產及負債

	截至十二月三十一日止年度		
	2006	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
			(重列)
資產總值	4,764.4	4,768.1	3,036.4
減：負債總值	(1,836.4)	(2,784.0)	(1,610.7)
少數股東權益	(215.2)	(127.5)	(61.8)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
富聯國際持有人應佔權益	<u>2,712.8</u>	<u>1,856.6</u>	<u>1,363.9</u>

## 2. 截至二零零六年十二月三十一日止三個年度富聯國際集團經審核綜合財務報表

以下為摘錄自截至二零零六年十二月三十一日止年度富聯國際年報之截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度富聯國際集團經審核綜合收益表、於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日富聯國際集團經審核綜合資產負債表及富聯國際經審核資產負債表、截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度富聯國際集團經審核綜合權益變動表及富聯國際集團經審核綜合現金流量表連同財務報表之附註。

### 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額	5	2,699.4	1,767.9
銷售成本		(1,573.1)	(1,201.3)
毛利		1,126.3	566.6
其他經營收入	7	12.0	14.0
分銷費用		(154.6)	(110.2)
行政費用		(325.2)	(282.3)
投資物業公平價值變更		336.3	276.1
出售策略性投資收益		–	67.1
出售投資物業收益		18.2	–
有關策略性投資及作出售物業 之減值虧損撥回／(撥備)		3.0	(2.0)
經營溢利	8	1,016.0	529.3
財務費用		(41.7)	(24.4)
財務收入		9.4	6.0
財務費用淨值	10	(32.3)	(18.4)
應佔聯營公司業績	19	25.8	13.1
除稅前溢利		1,009.5	524.0
稅項	11	(183.6)	(89.6)
本年度溢利		<u>825.9</u>	<u>434.4</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人		738.3	368.5
少數股東權益		87.6	65.9
		<u>825.9</u>	<u>434.4</u>
股息	12	<u>60.5</u>	<u>36.8</u>
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	13		
– 基本		<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>
– 攤薄		<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
租賃土地及土地使用權	14	776.3	780.4
投資物業	15	1,563.1	1,311.6
發展中物業	16	128.7	89.5
其他物業、廠房及設備	17	301.0	287.2
聯營公司權益	19	163.9	199.5
策略性投資	20	639.8	418.4
其他非流動資產	21	86.2	0.5
		<u>3,659.0</u>	<u>3,087.1</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	22	122.4	123.9
作出售物業	23	302.7	803.2
應收貨款、應收票據、其他應收款項、 按金及預付款項	24	192.2	487.9
衍生金融工具	25	0.2	2.7
存於保管人賬戶之銷售所得		65.8	113.6
應收聯營公司款項	19	18.6	9.3
可收回稅項		2.9	2.7
現金及等值現金	26	400.6	137.7
		<u>1,105.4</u>	<u>1,681.0</u>
<b>流動負債</b>			
應付貨款、應付票據及其他應付款項 及應計費用	27	329.2	380.7
已收物業預售款項		–	902.5
應付聯營公司款項	19	4.9	4.8
應付稅項		123.4	39.2
應收票據之銀行借貸		10.2	9.3
短期銀行貸款	28	1.9	4.1
一年內到期之銀行貸款	29	48.7	310.5
		<u>518.3</u>	<u>1,651.1</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>587.1</u>	<u>29.9</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,246.1</u>	<u>3,117.0</u>

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款	29	1,000.0	777.8
其他長期貸款	30	187.4	279.5
遞延稅項	31	130.7	75.6
		<u>1,318.1</u>	<u>1,132.9</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,928.0</u>	<u>1,984.1</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	263.3	263.1
儲備	34	2,449.5	1,593.5
		<u>2,712.8</u>	<u>1,856.6</u>
少數股東權益		<u>215.2</u>	<u>127.5</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,928.0</u>	<u>1,984.1</u>

## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	18	1,124.9	1,182.8
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		0.3	0.3
現金及等值現金		0.1	0.2
		0.4	0.5
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		1.0	1.0
<b>流動負債淨值</b>			
		(0.6)	(0.5)
<b>資產淨值</b>			
		1,124.3	1,182.3
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	263.3	263.1
儲備	34	861.0	919.2
<b>權益總額</b>			
		1,124.3	1,182.3

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一月一日		1,984.1	1,474.1
附屬公司及共同控制實體			
因換算海外業務財務報表			
而產生之滙兌差價		15.3	(0.2)
重估策略性投資產生之盈餘		156.8	163.1
於出售策略性投資時變現之			
投資重估儲備		–	(67.1)
對沖工具公平價值(減少)／增加		(2.5)	2.4
有關授出認股權及獎勵股份			
之僱員服務之價值		2.6	0.5
所佔聯營公司儲備		(0.1)	–
於權益賬直接確認之收入淨額		172.1	98.7
年度溢利		825.9	434.4
年度已確認收入總額(附註)		998.0	533.1
		2,982.1	2,007.2
有關租賃土地之其他物業			
重估儲備調整		–	(6.0)
因行使獎勵股份而發行股份	32 & 33(b)	1.1	–
已付股息		(55.2)	(17.1)
於十二月三十一日		2,928.0	1,984.1
附註：			
應佔期內已確認收入總額：			
本公司權益持有人		910.3	467.4
少數股東權益		87.7	65.7
		998.0	533.1

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>來自經營業務之現金流量</b>			
經營溢利		1,016.0	529.3
按下列各項調整：			
出售投資物業收益		(18.2)	–
出售策略性投資產生之收益		–	(67.1)
以股份為基礎之支付		2.6	0.5
投資物業公平價值變更		(336.3)	(276.1)
就策略性投資確認之減值虧損		0.7	2.0
利息及投資收入		(19.3)	(21.8)
折舊及攤銷			
– 商標		0.2	0.1
– 租賃土地及土地使用權	14	4.1	7.2
– 其他物業、廠房及設備	17	26.9	24.6
出售其他物業、廠房及設備 之(收益)／虧損		(0.7)	1.2
未計營運資金變動前之經營現金流量		676.0	199.9
減少存貨		7.2	5.7
減少／(增加)作出售物業		510.9	(147.0)
減少／(增加)應收貨款、票據及其他 應收款項、按金及預付款項		299.5	(311.4)
減少／(增加)存於保管人賬戶之 銷售所得款項		47.8	(12.4)
增加應收聯營公司款項 (減少)／增加應付貨款、票據、其他 應付款項及應計費用		(9.3)	(0.9)
(減少)／增加物業預售所收按金		(902.5)	795.1
增加應付聯營公司款項		0.1	4.8
來自經營活動之現金淨額		567.5	658.5
已收利息及股息收入		12.2	13.6
已付銀行及其他借款利息支出 (已付)／已退回香港利得稅		(65.8)	(46.1)
已退回／(已付)其他司法地區稅項		(44.6)	0.2
		0.1	(0.4)
來自經營活動產生之現金淨額		469.4	625.8

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買投資物業	15	(1.2)	–
購買租賃土地及土地使用權	14	–	(735.0)
購買發展中物業		(16.4)	(239.8)
購買其他物業、廠房及設備		(33.0)	(42.5)
購入策略性投資		(60.2)	(8.7)
購買商標		(0.1)	(0.2)
已付收購投資物業按金	21	(85.8)	–
償還應收聯營公司賬款淨額		75.1	31.5
增加基本業務為物業發展之投資		(5.1)	(36.8)
償還債務證券所得款項		–	1.8
已收其他利息	10	9.4	6.0
償還應收按揭借款		–	1.2
於聯營公司之投資		(0.4)	(42.7)
出售策略性投資所得款項		–	266.6
出售其他物業、廠房及設備所得款項		0.8	–
出售一項投資物業所得款項淨額		104.2	–
		<hr/>	<hr/>
用於投資活動所用現金淨額		(12.7)	(798.6)
<b>融資活動之現金流量</b>			
發行股份	32及34	1.1	–
新增銀行及其他借款		925.9	1,782.4
償還銀行及其他借款		(1,069.3)	(1,591.8)
(減少)／增加信託收據及入口貸款		(2.2)	1.3
本公司已付股息		(55.2)	(17.1)
		<hr/>	<hr/>
(用於)／來自融資活動所得現金淨額		(199.7)	174.8
匯率變動之效應		5.9	(3.6)
		<hr/>	<hr/>
現金及等值現金之增加／(減少)		262.9	(1.6)
於年初之現金及等值現金		137.7	139.3
		<hr/>	<hr/>
於年末之現金及等值現金	26	400.6	137.7
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 1. 概言

富聯國際集團有限公司（「本公司」）是一間於百慕達註冊成立之有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司、其附屬公司及其共同控制實體（以下統稱「本集團」）從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理，物業發展、服務式住宅物業管理服務及投資活動。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零零七年四月十七日獲董事會批准刊發。

### 2. 主要會計政策摘要

用於編製該等財務報表之主要會計政策載列如下，除另有說明外，該等政策統一地應用在所有呈報之年度內。

#### (a) 編製基準

財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值計入損益賬之投資物業、可供出售金融資產（「策略性投資」）、金融資產及負債（包括衍生工具）之重估調整。遵照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，而管理層於應用本集團會計原則時亦須作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性，或假設及估計屬重大之範圍，乃於附註4中披露。

**(b) 採納香港財務報告準則之準則及詮釋之準則、修訂**

下列與本集團業務相關之準則及詮釋之修訂須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間予以採納，且已獲本集團採納：

香港會計準則第19號 (修訂)	僱員福利－精算損益、集團 規劃及披露
香港會計準則第21號 (修訂)	海外業務淨投資
香港會計準則第39號 (修訂)	預測集團內部交易之現金 流動對沖會計法
香港會計準則第39號 (修訂)	選擇以公平價值入賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號 (修訂)	財務擔保合約
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

採納上述準則及詮釋之修訂並未對本集團之經營造成任何重大影響。

下列準則及詮釋之修訂須於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間予以採納，惟與本集團業務無關：

香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復 基金所產生權益之權利
香港 (國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第6號	參與特定市場 (廢物、電業及 電子設備) 所產生負債
香港會計準則第1號 (修訂)	資本披露

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之準則、準則修訂或詮釋。董事預期採納該等準則、準則修訂或詮釋將不會導致本集團之會計政策產生重大變動：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露	(自二零零七年一月一日起生效)
香港財務報告準則第7號	金融工具－披露	(自二零零七年一月一日起生效)
香港財務報告準則第8號	經營分類	(自二零零九年一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中之財務報告應用重列法	(自二零零六年三月一日起生效)
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	(自二零零六年五月一日起生效)
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	(自二零零六年六月一日起生效)
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	(自二零零六年十一月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	集團及庫存股份交易	(自二零零七年三月一日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排	(自二零零八年一月一日起生效)

### (c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及其共同控制實體之股權比例截至每年十二月三十一日止之財務報表。

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管治其財政及營運政策之實體，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定本集團是否管治另一實體時，將考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權是否存在及其影響。

附屬公司自管治權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據交易日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平價值計算，另加該收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日之公平價值計量，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公平價值之數額記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，有關差額直接在收益表確認。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

集團政策乃視與少數股東進行之交易為集團對外交易。向少數股東權益出售為本集團帶來之收益及虧損，載列於綜合收益表內。向少數股東權益購買則帶來商譽，乃任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值之賬面值之間之差異。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本值減除減值虧損撥備列賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

#### (ii) 共同控制實體

共同控制實體為本集團與其他人士組成之合營企業，其經濟活動由本集團與該等其他人士共同控制，概無任何一方享有單獨控制權。

本集團於共同控制實體之權益按比例綜合法入賬。本集團將其於共同控制實體應佔之個別收入及開支、資產及負債以及現金流量，以分項總計基準與本集團綜合財務報表內之類似項目合併。倘本集團將資產售予其他企業亦佔有權益之共同控制實體，則本集團僅會確認出售資產損益之一部份。本集團不會確認於共同控制實體應佔

之溢利或虧損，及轉售予獨立第三方之有關資產。然而，倘交易出現虧損，並有證據證明流動資產之可變現淨值降低或出現減值虧損，則有關虧損會即時予以確認。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權之所有實體，一般附帶20%至50%之投票股權。於聯營公司之投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽（扣除任何累計減值損失）。

本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損於收益表中確認，而應佔收購後之儲備變動在儲備中確認。收購後之累計變動乃就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超逾其佔聯營公司之權益，包括任何其他未擔保之應收款項時，本集團不再確認其進一步虧損，除非本集團因此產生負債或代聯營公司支付款項。

因本集團與聯營公司之間交易而產生之未變現收益按本集團於聯營公司之權益予以對銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。有關聯營公司之會計政策已在適當情況下作出修訂，以確保與本集團所採用之政策一致。

(d) 分類報告

一個業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分類有別。一個地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報與在其他經濟環境中經營之分類有別。

(e) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈報，港元本公司之功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌損益以及將外幣計值之貨幣資產及負債以結算日匯率換算產生之損益，均於收益表內確認，惟於股本內遞延作為合資格現金流量對沖及淨投資對沖除外。

外幣計值並分類為可供出售之貨幣證券之公平價值變動分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動。攤銷成本變動所衍生之匯兌差額於損益賬確認，而賬面值之其他變動則於權益內確認。

非貨幣金融資產及負債之匯兌差額列為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產，例如歸類為可供出售金融資產之權益之匯兌差額，乃於權益內列作投資重估儲備。

(iii) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣（其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之匯率換算為呈報貨幣；

- 每份收益表呈列之收入及支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，惟若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按照交易日之匯率換算此等收入和支出；及
- 所有匯兌差異均確認為權益之一個獨立部份。

在編製綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及換算被指定為此等投資之對沖項目之借款及其他貨幣工具而產生之匯兌差異，均列入股東權益賬內。出售海外業務時，此等匯兌差異將於收益表內確認為出售收益或虧損之一部份。

#### (f) 其他物業、廠房及設備

除在建工程以外，物業、廠房及設備乃按歷史成本減除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

在建工程以成本列賬。成本包括所有屬於該項目之發展費用及其他直接成本。在建工程將不作折舊直至工程完成。工程完成後，成本將撥往適合之其他物業、廠房及設備分類。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入資產之賬面值或另行確認為資產。替代部份之賬面值被取消確認。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在收益表列作開支。

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。除在建工程以外，物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列年息率將成本值或重估金額分配至其剩餘價值：

樓宇	2% – 4%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20% – 30%
廠房及機器	7 $\frac{1}{2}$ % – 35%

資產出售或棄用時因出售所得款項與資產賬面值之差額所產生之盈虧，於該年度收益表中確認。

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日予以檢討並於適當情況下作出調整。

**(g) 租賃土地及土地使用權**

自用租賃土地及土地使用權之租賃權益歸類為「租賃土地及土地使用權」，並以直線法按租賃期攤銷。預付土地租金乃計入發展中物業及發展中作出售物業，其中預付土地租金之攤銷會撥充為發展期間之部份樓宇成本，惟已落成物業之攤銷則計入收益表內。

**(h) 投資物業**

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內之公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及以融資租賃持有之樓宇。根據經營租約持有之土地，如能符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業按公平價值列賬，並至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃按香港測量師學會頒佈之物業估值準則進行，且根據有關單項物業之公開市值評估，土地及樓宇不會分別估值。為繼續用作投資物業而正在重建之投資物業，繼續按公平價值計量。公平價值之變動於收益表中確認，亦繼續按公平價值計量。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠衡量時，才計入在資產之賬面值中。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間內於收益表內列作開支。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入賬時視為成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為在建工程或發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並於其後按投資物業記賬。

**(i) 發展中物業**

發展中物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括土地攤銷成本、根據本集團會計政策撥充資本化之借貸成本及物業發展之其他直接成本。

**(j) 非金融資產減值**

凡並無特定使用期限或未可供使用之資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示攤銷資產之賬面值可能無法收回，則會審核該等資產以釐定是否出現減值。減值虧損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價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。為了評估資產減值，資產按可獨立產生可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)予以分類。資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告日審閱其減值撥回之可能性。

**(k) 金融資產**

本集團將其金融資產分類如下：按公平價值透過損益記賬、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類方式視乎購入金融資產目的而定。管理層在初步確認時釐定其金融資產分類。

**(i) 按公平價值透過損益記賬之金融資產**

按公平價值透過損益記賬之金融資產乃持作買賣之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則此等款項均獲分類為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表中分類為應收貸款及其他應收款項。

(iii) 可供出售金融資產

被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具列作可供出售金融資產。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。可供出售金融資產劃分為本集團綜合資產負債表項下之策略性投資。

經常性購入及出售金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值透過損益記賬之所有金融資產，投資初步按公平價值加交易成本確認。按公平價值透過損益記賬之金融資產初步按公平價值確認，而交易成本則於收益表列作開支。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及按公平價值透過損益記賬之金融資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款項利用實際利率法按攤銷成本列賬。

外幣計值並分類為可供出售金融資產之貨幣證券之公平價值變動分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動。貨幣證券之匯兌差額於損益賬確認，而非貨幣證券之匯兌差額則於權益內確認。被分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券公平價值變動於權益中確認。

當分類為可供出售金融資產之證券被售出或減值時，於權益中確認之累計公平價值調整將列入收益表作為投資證券之盈虧。

可供出售證券按實際利率法計息，並於收益表確認為其他收入之一部份。可供出售股本工具之股息乃於本集團之收取權利確定時在收益表確認為其他收入之一部份。

上市投資之公平價值乃基於現行賣價釐定。若金融資產（及非上市證券）之市場並不活躍，本集團使用估值方法設定公平價值，包括使用近期之公平交易、參考其他大致相同之工具、折現現金流量分析及期權定價模式、盡量利用市場投入數據並盡量少倚賴實體特定投入數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售金融資產之股本證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損（按購入成本與當時公平價值差額，減該金融資產之前在損益確認之任何減值虧損計算）自權益中剔除並於收益表確認。在收益表確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

#### **(l) 存貨**

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按先進先出法計算。製成品及半製成品之成本包括設計成本、原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產之間接開支（依據正常營運能力）。這不包括借貸成本。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計銷售價，減適用之變動銷售費用。

#### **(m) 應收貨款及其他應收款項**

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，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所有款項時，即就應收貨款及其他應收款項設定減值撥備。

**(n) 現金及等值現金**

現金及等值現金包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表之流動負債內借貸中列示。

**(o) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或認股權直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目（已扣除稅項）。

**(p) 應付貨款**

應付貨款初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

**(q) 借款**

借款以公平價值扣除已產生之交易成本初步確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之任何差額，按實際利息法於借款期間之收益表內予以確認。

除非本集團具備無條件權利，遞延清償負債日期至結算日後至少12個月，否則借款歸類為流動負債。

**(r) 借貸成本**

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。

**(s) 遞延稅項**

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之臨時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

**(t) 退休福利供款**

對本集團定額供款退休計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。本集團概無法定或推定義務就退休後福利作出其定額供款外之進一步供款。

就本集團之界定權益退休福利計劃而言，提供福利之費用按預計單位進賬法計算，於各結算日進行精算估值。佔本集團退休金責任或計劃資產公平價值之現值（以較高者為準）超過10%之精算損益，於參與僱員之預計平均餘下服務年期攤銷。因過往服務而產生之退休金費用在權益歸屬時立即確認，否則於平均服務年期以直線法攤銷，直至經修訂權益歸屬為止。

在資產負債表上確認之金額指界定權益責任之現值，經已按未確認精算損益及未確認以往服務費用調整，並扣除計劃資產之公平價值。

**(u) 以股份為基礎之支付**

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授認股權或獎勵性股份而提供之服務之公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權或獎勵性股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件（例如盈利能力及銷售增長目標）之影響。非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權數目的估計。本集團在收益表確認對原估算修訂（如有）之影響，並對權益作出相應調整。

在認股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本（面值）及股份溢價。

**(v) 撥備**

撥備於以下情況予以確認：本集團因過往事件而於現在承擔法律或推定義務；有可能須外流資源以解決義務；款額估計可靠。為日後經營虧損所作之撥備不予確認。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

撥備乃按預期需用作清償義務之支出以稅前比率計算之現值計算，其反映當時市場對金錢之時間值及該義務之特定風險之評估。因時間之流逝而增加之撥備確認為利息支出。

**(w) 收入確認**

營業額指來自成衣銷售、物業銷售之收入、租金及物業管理收入，以及投資活動收入。收入包括本集團日常業務活動中出售貨品及服務已收或應收代價之公平價值，並扣除增值稅及折扣，以及減除集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。
- (ii) 發展作出售物業之收入於該等物業之重大風險及回報移交到買家及合理肯定相關應收賬款之可收回程度時確認。在此階段之前收取自買家之出售物業訂金，均作為流動負債項目。
- (iii) 服務收益則於提供服務後確認。
- (iv) 租金收入（包括根據經營租約租出之物業而預先開出發票收取之租金），在租約期內以直線法確認。
- (v) 利息收入按照尚未償還之本金及適用之利率，並根據所佔時間比例予以累積計算。
- (vi) 投資收入於本集團之收取權利確定時確認。

**(x) 經營租賃（作為經營租賃之承租人）**

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在收益表支銷。

**(y) 出租人租賃**

當資產根據融資租賃出租，租賃款項的現值確認為一項應收款。應收款毛額與應收款現值的差額確認為未賺取融資收入。

租賃收入利用反映常數定期回報率的淨投資法，在租賃期內確認。

當資產根據營運租賃出租，資產根據其性質包括在資產負債表內。

租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

### (z) 股息分派

分派予本公司權益持有人之股息在獲得本公司權益持有人通過之期內，作為負債於本集團之財務報表中確認。

## 3. 財務風險管理

### (a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險（包括外匯貨幣風險、公平價值利率風險、現金流利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理為求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

#### (i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及港幣之風險。外匯風險來自未來商業交易或已確認資產或負債以及海外業務之淨投資。

為了管理來自未來商業交易、已確認資產和負債之外匯風險，集團之實體採用遠期合約。當未來商業交易或已確認資產或負債之計值貨幣並非該實體之功能貨幣，外匯風險便會產生。集團利用其外部遠期貨幣合約，管理每種外幣之淨持倉。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團在英國業務之淨資產所產生之匯兌風險，主要透過以相關外幣計值之貸款來管理。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團之利率風險來自長期貸款。按變動利率發行之貸款令本集團承受現金流量利率風險。

本集團利用浮息轉換為定息利率掉期來管理其現金流量利率風險。此等利率掉期擁有將貸款由浮息轉換為定息之經濟效力。本集團一般按浮息利率籌措長期貸款，然後將掉期為固定利率，該利率低於若本集團直接按定息借貸可得之固定利率。

(iii) 價格風險

由於本集團持有之投資在綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產，故此本集團承受股本證券之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

(iv) 信貸風險

本集團並無重大集中之信貸風險。本集團透過政策確保向擁有適當信貸歷史及適當運用信用證之客戶銷售產品。

(v) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理意指維持充足之現金和有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。由於基本業務多變，本集團致力透過已承諾之可用信貸額維持資金之靈活性。

**(b) 衍生金融工具及對沖活動之會計處理**

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。確認所產生之收益或損失之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公平價值（公平價值對沖）；(2)對沖非常可能之預期交易（現金流量對沖）；或(3)對沖海外業務之淨投資。

若干衍生工具並不符合對沖會計處理。任何不符合對沖會計處理之衍生工具之公平價值變動，即時於收益表內確認。

作對沖用途之各項衍生工具之公平價值在附註25中披露。對沖儲備之變動載於附註34。

**(i) 公平價值對沖**

被指定並符合資格作為公平價值對沖之衍生工具之公平價值變動，連同受對沖風險之有關對沖資產或負債公平價值之任何變動，於收益表記賬。

**(ii) 現金流量對沖**

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變動之有效部份於權益中確認，無效部份即時在收益表確認。

當被對沖項目影響盈利或虧損時，在權益累計之金額，（例如：當被對沖之預期銷售發生時）將於收益表中確認。然而，當被對沖之預期交易導致一項非金融資產（例如：存貨）或負債之確認，之前在權益中遞延入賬之收益和虧損將由權益中撥出，並列入該資產或負債成本之初步計量中。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之條件時，其時在權益中之任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預期交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項預期交易預期不會再出現時，在權益中申報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

(iii) 淨投資對沖

海外業務淨投資對沖之會計處理與現金流量對沖類似。對沖工具有效部份之對沖之任何盈虧於權益中確認；與無效部份有關之盈虧即時在收益表確認。

在權益中累計之盈虧於海外業務售出後列入收益表。

(c) 公平價值估計

於活躍市場上交易之金融工具（如公開交易之衍生工具，以及買賣和可供出售證券），其公平價值是按結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產以現行買價作為市場報價；金融負債則以現行賣價作為適當市場報價。

並非於活躍市場上交易之金融工具（如場外衍生工具），其公平價值是以估值方法來釐定。集團採用一系列方法，以各結算日之市場情況為基礎作出假設。同類金融工具之市場報價或經紀商報價用於長期債務。其他估值法（如預計現金流量貼現法）用於釐定其餘金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值計算為預計未來現金流量之現值。遠期外匯合約之公平價值則採用結算日之遠期匯率釐定。

應收貨款及應付貨款之賬面值減減值預備乃其公平價值之合理概約金額。披露金融負債之公平價值是根據本集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

#### 4. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下相信對未來事件合理之預測。

##### (a) 主要會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

##### *投資物業之估計公平價值*

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平」）獲委任對本集團於二零零六年十二月三十一日之投資物業組合進行獨立估值。該估值乃按照香港測量師學會之物業估值準則進行。物業估值準則所定義之市值乃指「經適當推銷後，買家與賣家自願於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下自願進行交易」。

第一太平透過將現有租約所得之租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，而得出本集團投資物業組合之估值，並且使用折現現金流量估值法釐定有關金額。根據結算日之市況作出假設。

管理層已就第一太平之估值進行審閱，並將其與自有之假設作比較，且參考可獲取之比較銷售交易數據，最終認為第一太平對本集團投資物業組合所作之估值屬合理。

**(b) 採用會計政策之主要判斷***投資物業與自用物業之區別*

本集團釐定一項物業是否符合投資物業。於作出判斷時，本集團會考慮該項物業所產生之現金流量是否基本不受由實體持有之其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量，不僅來自該項物業，而且來自生產或供應流程之其他資產。

一些物業部份持作賺取租金或資本增值，另一部份則持作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部份可分開出售（或根據一項融資租約分開出租），則本集團將各部份於財務報表內分開入賬。倘該等部份不可分開出售，則只在持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道之情況下，該項物業方作為投資物業入賬。本集團須判斷配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合資格被列作投資物業。在作出判斷時，本集團須考慮每項物業之個別情況。

**5. 營業額**

營業額指年內自下列業務向外界客戶所收及應收賬款淨額：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
貨品銷售	1,202.1	1,301.7
物業銷售	1,358.7	375.4
租金及物業管理收入	119.3	67.8
投資活動之收入 (附註)	19.3	23.0
	<u>2,699.4</u>	<u>1,767.9</u>

附註：

投資活動之收入包括：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
策略性投資股息收入	12.2	10.1
利息收入		
— 貸款予聯營公司	7.1	8.2
— 貸款予少數股東	—	3.5
其他	—	1.2
	<u>19.3</u>	<u>23.0</u>

## 6. 分類資料

### (a) 主要報告形式 — 業務分類

目前本集團之業務可分為六個營運部份，即成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業投資及管理、物業發展、服務式住宅物業管理及投資活動。該等部份組成本集團申報主要分類資料之基準。

主要業務如下：

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 成衣製造及貿易   | — 製造及出口成衣產品予海外市場，及以推銷或採購代理之身份採購成衣 |
| 品牌產品分銷    | — 零售、批發及特許經銷品牌服裝                  |
| 物業投資及管理   | — 租賃物業投資及項目管理                     |
| 物業發展      | — 作出售物業發展                         |
| 服務式住宅物業管理 | — 向服務式公寓及酒店業主提供服務式住宅物業管理服務        |
| 投資活動      | — 證券投資項目，而其中相關之業務乃為物業投資及發展及其他業務   |

	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	物業投資 及管理	物業發展	服務式 住宅 物業管理	投資活動	撇除	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零六年 十二月三十一日止年度								
<b>營業額</b>								
外部銷售	946.6	255.5	114.1	1,358.7	5.2	19.3	-	2,699.4
業務之間銷售	-	-	6.6	-	-	-	(6.6)	-
<b>總額</b>	<b>946.6</b>	<b>255.5</b>	<b>120.7</b>	<b>1,358.7</b>	<b>5.2</b>	<b>19.3</b>	<b>(6.6)</b>	<b>2,699.4</b>
<b>業績</b>								
投資物業公平價 值變更前 之分類業績	(28.3)	(1.8)	53.6	651.2	0.8	50.2	-	725.7
投資物業公平 價值變更	-	-	336.3	-	-	-	-	336.3
分類業績 未歸類之企業支出	(28.3)	(1.8)	389.9	651.2	0.8	50.2	-	1,062.0 (46.0)
經營溢利								1,016.0
財務費用								(41.7)
財務收入								9.4
應佔聯營公司業績				32.6		(6.8)		25.8
除稅前溢利								1,009.5
稅項								(183.6)
年度溢利								<b>825.9</b>

	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	物業投資 及管理	物業發展	服務式 住宅 物業管理	投資活動	撇除	綜合
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度								
<b>營業額</b>								
外部銷售	1,066.1	235.6	62.5	375.4	5.3	23.0	-	1,767.9
業務之間銷售	-	-	13.3	-	-	-	(13.3)	-
<b>總額</b>	<b>1,066.1</b>	<b>235.6</b>	<b>75.8</b>	<b>375.4</b>	<b>5.3</b>	<b>23.0</b>	<b>(13.3)</b>	<b>1,767.9</b>
<b>業績</b>								
投資物業公平 價值變更前 之分類業績	(21.0)	4.1	20.3	209.0	0.5	19.1	-	232.0
投資物業公平 價值變更	-	-	276.1	-	-	-	-	276.1
出售策略性 投資收益	-	-	-	-	-	67.1	-	67.1
分類業績 未歸類之企業支出	(21.0)	4.1	296.4	209.0	0.5	86.2	-	575.2 (45.9)
經營溢利								529.3
財務費用								(24.4)
財務收入								6.0
應佔聯營公司業績				14.5		(1.4)		13.1
除稅前溢利								524.0
稅項								(89.6)
年度溢利								<b>434.4</b>

業務之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

	成衣製造 及貿易 港幣百萬元	品牌 產品分銷 港幣百萬元	物業投資 及管理 港幣百萬元	物業發展 港幣百萬元	服務式 住宅 物業管理 港幣百萬元	投資活動 港幣百萬元	綜合 港幣百萬元
於二零零六年十二月三十一日 之分類資產及負債以及 截至當日止年度之資本支出							
<b>資產</b>							
分類資產	362.1	185.9	1,686.6	1,509.3	4.0	793.4	4,541.3
聯營公司權益	-	-	-	175.7	-	(11.8)	163.9
未歸類資產							59.2
綜合總資產							<u>4,764.4</u>
<b>負債</b>							
分類負債	119.6	63.5	37.9	76.9	3.2	28.1	329.2
未歸類負債							1,507.2
綜合總負債							<u>1,836.4</u>
資本支出	16.2	11.5	35.6	7.4	0.1	3.5	<u>74.3</u>
列入收益表之其他分類 項目如下：							
折舊及攤銷	11.3	7.0	8.0	3.1	0.2	1.6	31.2
出售其他物業、廠房 及設備之收益	(0.1)	-	(0.6)	-	-	-	(0.7)
就拖欠物業銷售之 應收款項撇銷	-	-	-	33.1	-	-	33.1
應收貸款撥備	1.8	(0.5)	-	-	-	-	1.3
其他物業、廠房及設備之 減值撥備	1.0	-	-	-	-	-	1.0
	<u>1.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.0</u>
於二零零五年十二月三十一日 之分類資產及負債以及 截至當日止年度之資本支出							
<b>資產</b>							
分類資產	412.8	157.0	1,994.8	1,507.1	2.3	442.1	4,516.1
聯營公司權益	-	-	-	204.5	-	(5.0)	199.5
未歸類資產							52.5
綜合總資產							<u>4,768.1</u>
<b>負債</b>							
分類負債	130.5	61.6	65.8	1,012.0	2.5	10.8	1,283.2
未歸類負債							1,500.8
綜合總負債							<u>2,784.0</u>
資本支出	29.5	7.1	734.3	266.5	0.2	1.6	<u>1,039.2</u>
列入收益表之其他分類 項目如下：							
折舊及攤銷	10.6	6.7	10.5	2.6	0.1	1.4	31.9
就策略投資確認之減值虧損	-	-	-	-	-	2.0	2.0
出售其他物業、廠房 及設備之虧損	1.2	-	-	-	-	-	1.2
應收貸款撥備	4.1	0.7	-	-	-	-	4.8
	<u>4.1</u>	<u>0.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.8</u>

分類資產主要包括其他物業、廠房及設備、無形資產、聯營公司權益、存貨、應收貨款、應收票據及其他應收款項、按金及預付款項以及現金及等值現金。未分類資產主要包括持作公司用途之現金及等值現金、衍生金融工具及應收聯營公司款項。

分類負債包括經營負債，但不包括應繳稅項及借款。未分類負債主要包括長期及短期銀行貸款、其他貸款及遞延稅項。

資本支出包括其他物業、廠房及設備增加。

### (b) 次要報告形式－地區分類

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）及英國。

以下為按客戶所在之地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之截至二零零六年十二月三十一日止年度本集團營業額及經營溢利之分析：

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	1,449.0	423.8	1,035.8	522.0
北美	669.0	746.2	(5.3)	3.3
英國	390.4	310.0	(4.4)	2.5
其他歐洲國家	111.3	143.1	(5.7)	0.8
其他	79.7	144.8	(4.4)	0.7
	<u>2,699.4</u>	<u>1,767.9</u>	<u>1,016.0</u>	<u>529.3</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值及資本支出之分析：

	總資產		資本開支	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	4,178.9	4,248.7	50.1	1,005.3
中國	261.5	189.8	9.0	26.3
英國	223.6	240.9	11.5	7.1
其他地區	97.5	86.0	3.7	0.5
	<u>4,761.5</u>	<u>4,765.4</u>	<u>74.3</u>	<u>1,039.2</u>
未歸類之資產	2.9	2.7	–	–
	<u>4,764.4</u>	<u>4,768.1</u>	<u>74.3</u>	<u>1,039.2</u>

## 7. 其他經營收入

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
來自供應商之折扣、索償及佣金	2.2	7.0
所沒收之銷售按金	3.4	2.0
廢料銷售	1.5	–
其他	4.9	5.0
	<u>12.0</u>	<u>14.0</u>

## 8. 經營溢利

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
員工成本(包括董事酬金)(附註9)	239.7	222.7
退休福利成本(減除數目極少 之被沒收供款)	5.6	3.3
員工成本總額(附註)	245.3	226.0
以股份為基礎之補償開支(附註)	3.2	0.5
核數師酬金		
— 本年度	3.2	3.1
— 過往年度撥備不足	0.2	0.3
購買臨時紡織品配額之成本撇銷	1.1	1.1
計入銷售成本之存貨成本	874.7	972.7
計入銷售成本之物業出售成本	613.6	142.2
折舊及攤銷		
— 商標(附註21)	0.2	0.1
— 租賃土地及土地使用權(附註14)	4.1	7.2
— 其他物業、廠房及設備(附註17)	26.9	24.6
出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(0.7)	1.2
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1.7	1.8
應收貨款撥備	1.3	4.8
其他物業、廠房及設備減值撥備(附註17)	1.0	—
就拖欠物業銷售之應收款項撇銷	33.1	—
品牌產品分銷之銷售及市場推廣開支	75.7	65.1
其他開支	168.3	143.1
銷售成本、分銷成本及行政費用合計	<u>2,052.9</u>	<u>1,593.8</u>

附註：綜合收益表內就有關授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之報酬費用並不包括於以上之員工成本總額。

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

## (a) 董事酬金

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
董事袍金	0.8	0.7
董事其他酬金 (附註)		
— 薪金及津貼	11.3	10.6
— 酌情花紅	2.5	2.9
— 定額供款計劃之退休福利費用	0.5	0.6
	<u>15.1</u>	<u>14.8</u>

附註：

截至二零零六年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	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	定額供款 計劃之退休 福利費用 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>					
鄭維志	25	2,020	-	101	2,146
鄭維新	25	5,296	1,765	244	7,330
鄭文彪	25	-	-	-	25
吳德偉	25	1,766	133	79	2,003
區慶麟	25	2,251	600	104	2,980
<b>非執行董事</b>					
鄭維強	25	-	-	-	25
郭炳聯	25	-	-	-	25
黃奕鑑	25	-	-	-	25
康百祥	25	-	-	-	25
<b>獨立非執行董事</b>					
馬世民	175	-	-	-	175
方鏗	175	-	-	-	175
楊傑聖	175	-	-	-	175
合計	<u>750</u>	<u>11,333</u>	<u>2,498</u>	<u>528</u>	<u>15,109</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	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	定額供款 計劃之退休 福利費用 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>					
鄭維志	25	1,980	-	99	2,104
鄭維新	25	4,429	1,700	204	6,358
鄭文彪	25	-	-	-	25
吳德偉	25	2,272	240	209	2,746
區慶麟	25	1,957	900	90	2,972
<b>非執行董事</b>					
鄭維強	25	-	-	-	25
郭炳聯	25	-	-	-	25
黃奕鑑	25	-	-	-	25
康百祥	25	-	-	-	25
<b>獨立非執行董事</b>					
馬世民	160	-	-	-	160
方鏗	160	-	-	-	160
楊傑聖	160	-	-	-	160
合計	<u>705</u>	<u>10,638</u>	<u>2,840</u>	<u>602</u>	<u>14,785</u>

若干董事亦獲授認股權及獎勵股份。該等認股權及獎勵股份於本年度之綜合收益表中確認，其公平價值載於附註33。

於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金。

**(b) 五名最高薪僱員**

於二零零六年本集團五名最高薪酬僱員包括四位(二零零五年:四位)為本公司執行董事,其薪酬已包括在上表之內,其餘一位(二零零五年:一位)最高薪酬僱員之薪酬分析如下:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及津貼	1.9	1.1
酌情花紅	0.4	0.4
定額供款計劃之退休福利費用	0.1	0.1
	<u>2.4</u>	<u>1.6</u>

**10. 財務費用淨值**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
財務費用		
利息:		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款	43.4	37.0
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款	21.1	9.1
	<u>64.5</u>	<u>46.1</u>
總借貸成本	64.5	46.1
減:發展中物業撥充資本化之利息(附註)	(22.8)	(21.7)
	41.7	24.4
財務收入—銀行利息收入	(9.4)	(6.0)
	<u>32.3</u>	<u>18.4</u>

附註:

借貸成本按年息率4.18厘至5.25厘(二零零五年:介乎3.87厘至4.81厘)資本化。

**11. 稅項**

香港利得稅以本年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零五年:17.5%) 之稅率計算。海外利得稅以本年度估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之適用稅率計算。

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項		
— 香港利得稅	128.4	39.7
— 其他司法權區稅項	0.1	0.2
	<u>128.5</u>	<u>39.9</u>
遞延稅項 (附註31)	55.1	49.7
	<u>183.6</u>	<u>89.6</u>

本集團除稅前溢利之稅項與按集團內公司溢利之適用加權平均稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利	<u>1,009.5</u>	<u>524.0</u>
稅項按香港利得稅率17.5%		
(二零零五年:17.5%) 計算	176.7	91.7
計算應課稅溢利時不可扣稅之支出		
之稅務影響	4.2	3.8
計算應課稅溢利時不徵稅之收入之稅務影響	(22.7)	(16.3)
未確認稅務虧損之稅務影響	17.2	10.2
使用先前未確認之稅務虧損之稅務影響	(20.7)	(3.7)
未確認可扣稅之暫時差異之稅務影響	27.9	7.5
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	(0.6)	(1.6)
過往年度撥備不足	1.4	-
應佔聯營公司業績之稅務影響	(4.5)	(2.3)
其他	4.7	0.3
年度稅項	<u>183.6</u>	<u>89.6</u>

## 12. 股息

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零六年十月二十日派發		
中期股息每股5.0港仙		
(二零零五年:1.5港仙)	26.3	7.9
建議末期股息每股6.5港仙		
(二零零五年:5.5港仙)	34.2	28.9
	<u>60.5</u>	<u>36.8</u>

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零零七年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

### 13. 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

本公司權益持有人應佔溢利之每股基本盈利乃根據下列資料計算：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司權益持有人應佔溢利	<u>738.3</u>	<u>368.5</u>
<u>股份數目</u>		
用於計算每股基本盈利之股份 加權平均數	<u>526,357,976</u>	<u>526,255,339</u>
每股基本盈利	<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>

**(b) 攤薄**

每股攤薄盈利乃在假設所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司擁有一個類別之攤薄性潛在普通股：購股權及獎勵性股份。就購股權及獎勵性股份而言，本公司根據尚未行使購股權及獎勵性股份所附之認購權幣值計算，以釐定按公平價值（按本公司股份之平均年度市場股價而定）而可購入之股份數目。以上計算所得之股份數目乃與假設該等購股權及獎勵性股份獲行使後將會發行之股份數目比較。

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本公司權益持有人應佔溢利	<u>738.3</u>	<u>368.5</u>
<u>股份數目</u>		
用於計算每股基本盈利之 股份加權平均數	526,357,976	526,255,339
根據本公司認股權及獎勵性股份 可予發行並有潛在攤薄效果之股份	<u>2,583,865</u>	<u>631,451</u>
用於計算每股攤薄盈利 之股份加權平均數	<u>528,941,841</u>	<u>526,886,790</u>
每股攤薄盈利	<u>1.40港元</u>	<u>0.70港元</u>

本公司權益持有人應佔截至二零零六年十二月三十一日止年度之本集團溢利為738,300,000港元(二零零五年:368,500,000港元),當中包括212,700,000港元(二零零五年:153,100,000港元)之投資物業公平價值變更(已扣除少數股東權益及遞延稅項)。倘不包括上述重估收益淨額,本公司權益持有人應佔截至二零零六年十二月三十一日止年度之本集團溢利為525,600,000港元(二零零五年:215,400,000港元),按基本基準相等於每股1.00港元(二零零五年:0.41港元),按全面攤薄基準相等於每股0.99港元(二零零五年:0.41港元)。

#### 14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	780.4	235.9
就租賃土地而言其他物業重估儲備之調整	-	(6.0)
添置	-	735.0
轉至投資物業(附註15)	-	(177.3)
攤銷	(4.1)	(7.2)
	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>
於十二月三十一日	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付租約款項及其賬面淨值分析如下:

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港按以下租約持有:		
超過50年之租約	757.1	760.8
10至50年之租約	10.1	10.3
於香港境外按以下租約持有:		
10至50年之租約	9.1	9.3
	<u>776.3</u>	<u>780.4</u>

## 15. 投資物業

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	1,311.6	541.6
公平價值變動產生之收益	336.3	276.1
添置	1.2	–
出售	(86.0)	–
轉自租賃土地及土地使用權 (附註14)	–	177.3
轉自發展中物業 (附註16)	–	316.6
	<u>1,563.1</u>	<u>1,311.6</u>
於十二月三十一日	<u>1,563.1</u>	<u>1,311.6</u>

投資物業指根據十至五十年契約持有之香港物業。

本集團之投資物業由獨立專業物業估值師行—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，於二零零六年十二月三十一日按公開市場價值基準估值。估值以所有物業於活躍市場之現價為基準。

## 16. 發展中物業

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	89.5	144.6
添置	39.2	261.5
轉至投資物業 (附註15)	–	(316.6)
	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>
於十二月三十一日	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>
發展中物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	<u>128.7</u>	<u>89.5</u>

發展中物業包括撥充資本化之利息淨額33,200,000港元 (二零零五年：21,700,000港元)。

## 17. 其他物業、廠房及設備

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	廠房 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本集團</b>						
<b>成本</b>						
於二零零六年一月一日	59.5	200.1	170.1	9.3	87.5	526.5
外匯調整	7.4	2.3	9.7	-	-	19.4
添置	-	3.4	21.4	2.1	6.1	33.0
出售	-	-	(2.5)	(1.9)	(1.4)	(5.8)
於二零零六年 十二月三十一日	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
包括：						
成本						
於一九九四年估值 (附註c)	66.9	148.9	198.7	9.5	92.2	516.2
	-	56.9	-	-	-	56.9
	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零零六年一月一日	-	36.8	127.6	5.6	69.3	239.3
外匯調整	-	1.1	8.3	-	-	9.4
減值	-	1.0	-	-	-	1.0
本年度撥備	-	6.9	15.0	1.4	3.6	26.9
出售	-	-	(1.7)	(1.4)	(1.4)	(4.5)
於二零零六年 十二月三十一日	-	45.8	149.2	5.6	71.5	272.1
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年 十二月三十一日	66.9	160.0	49.5	3.9	20.7	301.0

	永久業權物業 港幣百萬元 (附註a)	租賃樓宇 港幣百萬元 (附註b)	在建工程 港幣百萬元	傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	廠房 及機械 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>本集團</b>							
<b>成本</b>							
於二零零五年一月一日	65.8	172.8	20.4	169.6	8.0	77.5	514.1
外匯調整	(6.3)	(1.9)	-	(8.8)	-	(0.1)	(17.1)
轉項	-	19.0	(23.5)	1.7	0.1	2.7	-
添置	-	10.2	3.1	17.4	3.3	8.5	42.5
出售	-	-	-	(9.8)	(2.1)	(1.1)	(13.0)
	<u>59.5</u>	<u>200.1</u>	<u>-</u>	<u>170.1</u>	<u>9.3</u>	<u>87.5</u>	<u>526.5</u>
於二零零五年 十二月三十一日	59.5	200.1	-	170.1	9.3	87.5	526.5
<b>包括：</b>							
<b>成本</b>							
於一九九四年估值 (附註c)	59.5	143.2	-	170.1	9.3	87.5	469.6
	-	56.9	-	-	-	-	56.9
	<u>59.5</u>	<u>200.1</u>	<u>-</u>	<u>170.1</u>	<u>9.3</u>	<u>87.5</u>	<u>526.5</u>
<b>累積折舊</b>							
於二零零五年一月一日	-	33.3	-	130.7	6.1	65.8	235.9
外匯調整	-	(1.7)	-	(7.6)	-	(0.1)	(9.4)
本年度撥備	-	5.2	-	13.6	1.6	4.2	24.6
出售	-	-	-	(9.1)	(2.1)	(0.6)	(11.8)
	<u>-</u>	<u>36.8</u>	<u>-</u>	<u>127.6</u>	<u>5.6</u>	<u>69.3</u>	<u>239.3</u>
於二零零五年 十二月三十一日	-	36.8	-	127.6	5.6	69.3	239.3
<b>賬面淨值</b>							
於二零零五年 十二月三十一日	<u>59.5</u>	<u>163.3</u>	<u>-</u>	<u>42.5</u>	<u>3.7</u>	<u>18.2</u>	<u>287.2</u>

**附註**

(a) 本集團之永久業權物業(包括土地及樓宇)指香港以外地區之物業。

(b) 本集團租賃樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
在香港根據超過五十年契約持有之物業	8.8	9.0
根據十至五十年契約持有之物業		
— 香港	83.6	87.2
— 香港以外地區	66.1	65.6
在香港以外地區根據少於十年契約持有之物業	1.5	1.5
	<u>160.0</u>	<u>163.3</u>

(c) 根據香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」第80A段，本集團予以採用過渡性條文，於一九九四年估值之租賃樓宇毋須進行定期重估。

## 18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
非上市股份之成本值	590.8	590.8
扣除：減值撥備	(66.1)	(66.1)
	<u>524.7</u>	<u>524.7</u>
應收附屬公司賬款（附註）	600.2	658.1
	<u>1,124.9</u>	<u>1,182.8</u>

附註：

應收附屬公司賬款為本公司向各附屬公司分別之注資，乃按照本公司有關於附屬公司投資之會計政策計量。

於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註42。

## 19. 聯營公司

## (a) 聯營公司權益

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔之淨資產	64.0	62.7
墊款予聯營公司	99.9	136.8
	<u>163.9</u>	<u>199.5</u>

於二零零六年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註43。

附註：

(i) 聯營公司權益變動如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	199.5	165.8
匯兌差額	4.9	1.2
應佔業績	25.8	13.1
應收聯營公司墊款利息收入	7.1	8.2
收購聯營公司權益	0.4	42.7
償還聯營公司墊款	(73.8)	(31.5)
於十二月三十一日	<u>163.9</u>	<u>199.5</u>

(ii) 本集團分佔主要聯營公司之財務資料概要載列如下：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
截至十二月三十一日止年度業績：		
營業額	<u>278.6</u>	<u>154.5</u>
年度純利	<u>25.8</u>	<u>13.1</u>
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	446.4	312.5
流動資產	62.8	86.0
流動負債	(124.9)	(32.8)
非流動負債	(320.3)	(303.0)
資產淨值	<u>64.0</u>	<u>62.7</u>

(iii) 墊款予聯營公司並無抵押，亦無固定還款期，除合共99,900,000港元（二零零五年：136,800,000港元）以市場利率計息外，其餘款項並不計息。

(b) 須於要求時償還之應收聯營公司款項分析如下：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
計息金額	13.2	5.6
不計息金額	<u>5.4</u>	<u>3.7</u>
合計	<u>18.6</u>	<u>9.3</u>

年息率介乎8.75厘至9厘（二零零五年：介乎8.75厘至9厘）。

(c) 應付一聯營公司之款項並無抵押，且不計息及須於要求時償還。

## 20. 策略性投資

相當於可供出售金融資產之策略性投資如下：

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市股本證券 (附註a)		
— 香港	541.7	323.4
— 英國	5.8	7.9
— 新加坡	0.4	0.3
	<u>547.9</u>	<u>331.6</u>
其他投資 (附註b)	91.9	86.8
	<u>639.8</u>	<u>418.4</u>

附註：

- (a) 於二零零六年十二月三十一日上市股份主要指本集團在南聯地產控股有限公司（「南聯」）及UBC Media Group Plc（「UBC」）之投資。

南聯從事物業投資業務，其股份在聯交所上市。本公司於年結日後公佈有意提出自願有條件全面收購建議，以發行本公司新股份之方式，收購南聯所有已發行股份（本公司及其附屬公司已擁有的者除外）。收購建議之詳情載於附註41。

UBC從事電台節目製作及電台廣播業務，其股份在倫敦證券交易所Alternative Investment Market上市。

- (b) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之投資。於本年度，董事已再審定投資之賬面值，並經參照該等物業發展項目之可收回數額後決定不於財務報表內撥回任何減值虧損（二零零五年：800,000港元）。

## 21. 其他非流動資產

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
收購投資物業按金 (附註a)	85.8	–
商標 (附註b)	0.4	0.5
	<u>86.2</u>	<u>0.5</u>

附註：

- (a) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團訂立一份協議，以約168,000,000港元收購若干位於中國北京之投資物業。於二零零六年十二月三十一日，已支付之按金總額為85,800,000港元。本集團預期收購會於二零零七年完成。
- (b) 商標乃本集團服務式住宅業務之用，按估計可使用十年攤銷。

## 22. 存貨

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
原料	21.1	28.4
半製成品	52.2	57.9
製成品	49.1	37.6
	<u>122.4</u>	<u>123.9</u>

確認為開支並計入銷售成本之存貨成本為749,500,000港元（二零零五年：837,500,000港元）。

## 23. 作出售物業

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
已落成作出售物業	302.7	269.3
發展中作出售物業	—	533.9
	<u>302.7</u>	<u>803.2</u>
作出售物業包括：		
在香港根據十至五十年契約持有之物業：		
租賃土地之淨賬面值	77.0	293.4
發展成本	201.5	435.0
香港以外擁有之永久業權土地及樓宇	24.2	74.8
	<u>302.7</u>	<u>803.2</u>

於結算日，所有發展中作出售物業按成本（二零零五年：成本）列賬。

## 24. 應收貨款、應收票據、其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貨款及票據	157.7	426.9
減：減值撥備	(17.6)	(16.3)
	<u>140.1</u>	<u>410.6</u>
其他應收款項、按金及預付款項	52.1	77.3
	<u>192.2</u>	<u>487.9</u>

本集團給予其貿易客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。以下是本集團於十二月三十一日之應收貨款及票據（減撥備）賬齡分析：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
零至30天	101.9	92.2
31至90天	23.2	295.8
90天以上	15.0	22.6
	<u>140.1</u>	<u>410.6</u>

應收貨款及票據（減撥備）（與其公平價值相若）乃以下列貨幣計值：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	24.2	298.5
美元	87.1	85.1
英鎊	19.4	9.6
其他貨幣	9.4	17.4
	<u>140.1</u>	<u>410.6</u>

## 25. 衍生金融工具

	<b>本集團</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
利率掉期	0.9	2.6
遠期外匯合約	(0.7)	0.1
	<u>0.2</u>	<u>2.7</u>

## 26. 現金及等值現金

就現金流量表而言現金及等值現金包括下列各項：

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行結存及現金	403.6	137.9
銀行透支	(3.0)	(0.2)
	<u>400.6</u>	<u>137.7</u>

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	338.5	55.2
美元	23.0	41.0
英鎊	26.4	30.2
其他貨幣	12.7	11.3
	<u>400.6</u>	<u>137.7</u>

現金及等值現金之實際年息率為3厘（二零零五年：2.7厘）。

## 27. 應付貨款、應付票據及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貨款及票據	81.3	115.8
其他應付款項及應計費用	247.9	264.9
	<u>329.2</u>	<u>380.7</u>

以下是本集團於十二月三十一日之應付貨款及票據賬齡分析：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
零至30天	53.0	81.3
31至90天	16.4	22.4
90天以上	11.9	12.1
	<u>81.3</u>	<u>115.8</u>

本集團之應付貨款及票據之賬面值(與其公平價值相若)乃以下列貨幣計值：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	48.6	72.0
美元	15.3	11.3
英鎊	15.4	20.1
其他貨幣	2.0	12.4
	<u>81.3</u>	<u>115.8</u>

## 28. 短期銀行貸款

	<b>本集團</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
信託收入及進口貸款	<u>1.9</u>	<u>4.1</u>

信託收入及進口貸款乃以相關存貨作抵押。銀行年息率介乎7.75厘至8厘(二零零五年:介乎7.75厘至8厘)。

本集團之短期銀行貸款乃以下列貨幣計值：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	0.9	–
美元	1.0	4.1
	<u>1.9</u>	<u>4.1</u>

## 29. 銀行貸款

根據市場利率計算利息之銀行貸款還款期如下：

	<b>本集團</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內到期	48.7	310.5
一至二年內到期	157.9	333.9
二至五年內到期	480.0	410.5
五年後	362.1	33.4
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>
減：於一年內到期並呈列在流動 負債中之款項	<u>(48.7)</u>	<u>(310.5)</u>
於一年後到期之款項	<u>1,000.0</u>	<u>777.8</u>

	<b>本集團</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
分析如下：		
– 有抵押	923.8	787.4
– 無抵押	124.9	300.9
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>

銀行貸款賬面值(與其公平價值相若)乃以下列貨幣計值:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
港元	979.4	1,000.1
英鎊	69.3	88.2
	<u>1,048.7</u>	<u>1,088.3</u>

### 30. 其他長期貸款

	<b>本集團</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
有息貸款	175.1	267.9
無息貸款	12.3	11.6
	<u>187.4</u>	<u>279.5</u>

以上貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供,有息貸款之利息乃按當前市場利率計算。所有貸款並無抵押及固定還款期。以上貸款之其中金額183,700,000港元(二零零五年:275,800,000港元)為本集團獲取作為物業發展項目之融資。董事認為該等貸款毋須於結算日起一年內還款,所以編入綜合資產負債表中之非流動負債類內。

其他長期貸款賬面值(與其公平價值相若)乃以港元計值。

## 31. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財務機構相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。抵銷之金額如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項負債	146.9	80.3
遞延稅項資產	(16.2)	(4.7)
	<u>130.7</u>	<u>75.6</u>

已確認之遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

	稅項折舊	重估物業	稅務虧損	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零零五年一月一日	25.4	3.8	(3.3)	25.9
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	52.8	(1.7)	(1.4)	49.7
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	78.2	2.1	(4.7)	75.6
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	66.6	-	(11.5)	55.1
於二零零六年十二月三十一日	<u>144.8</u>	<u>2.1</u>	<u>(16.2)</u>	<u>130.7</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團未動用可供抵銷未來溢利之稅務虧損約為472,100,000港元（二零零五年：393,800,000港元）。遞延稅項資產已就此等為數16,300,000港元之稅務虧損（二零零五年：26,900,000港元）予以確認。由於無法預測未來流入溢利，故尚未有確認剩餘455,800,000港元（二零零五年：366,900,000港元）之遞延稅務資產。當中包含為數26,800,000港元之未確認稅項虧損將於二零一一年到期。其他虧損或會無限期結轉。

## 32. 股本

	股份數目	價值 港幣百萬元
<b>普通股每股0.5港元</b>		
法定：		
於二零零五年一月一日、二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	1,320,000,000	660.0
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日及二零零五年 十二月三十一日	526,255,339	263.1
發行獎勵股份 (附註33(b))	416,250	0.2
於二零零六年十二月三十一日	<u>526,671,589</u>	<u>263.3</u>

## 33. 認股權計劃及股份獎勵計劃

## (a) 認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份，惟不得超過51,762,534股，即於二零零三年六月十日時本公司已發行股本總數之10%。任何個別人士於任何12個月期間內獲授予之認股權最高數目，不得超過本公司已發行股本之1%。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價1港元。已授出之認股權必須在授予日期後28日內接納。認股權持有人認購本公司股份之行使價由本公司董事釐定，最低行使價為以下各項之最高者：i)於授予日期時在香港聯交所日報表上之本公司股份收市價；ii)緊接授予日期前五個交易日載於香港聯交所日報表上之本公司股份平均收市價；及iii)本公司股份面值。認股權計劃將於二零一三年六月九日終止。

是年度已按認股權計劃獲授出認股權之詳情如下：

董事	授予日期	每股行使價 普通股 港元	認股權數目				於二零零六年 十二月 三十一日	於二零零六年 攤銷之購股權 公平價值 港元
			於二零零六年 一月一日	是年授予	是年行使			
馬世民	19.4.2005	2.125	1,000,000	-	-	1,000,000	187,000	

已授出之認股權行使日期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐部生效。是年並無認股權被行使。

於二零零五年四月十八日，即緊接認股權獲授予日期之前一日，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.125港元。

#### (b) 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員（包括執行董事）（「合資格僱員」）授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。因應獎勵及本公司其他獎勵及認股權計劃（除已失效之獎勵及認股權外）而可能發行之本公司股份總數，合共不能超過52,625,533股（相等於本公司於二零零五年六月十七日已發行股本之10%）。

股份獎勵計劃乃一項專為合資格僱員而設之長期獎勵安排，藉以向對本集團有貢獻之人士作出認同及獎勵，以助本集團吸引保留現有僱員以及增聘對本集團有價值之新員工，把本集團之長遠發展及增長與現有及未來僱員之直接經濟利益併軌。

授出之獎勵必須於授出日期起計28天內接納。每股股份之認購價須相等於其面值。股份獎勵計劃下每項認購必須按認購價以現金進行。本公司將會為合資格僱員提供所需資金以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。股份獎勵計劃將於二零一五年六月十六日終止。

是年度已按股份獎勵計劃授出之獎勵股份詳情如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目			於二零零六年	
		於二零零六年 一月一日	是年授予	是年生效 及行使	十二月 三十一日	攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
<b>董事</b>						
鄭維志	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	513,000
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	681,000
鄭維新	13.9.2005	600,000	-	(150,000)	450,000	513,000
	25.4.2006	-	546,000	-	546,000	681,000
吳德偉	13.9.2005	90,000	-	(22,500)	67,500	77,000
	25.4.2006	-	59,000	-	59,000	74,000
區慶麟	13.9.2005	150,000	-	(37,500)	112,500	128,000
	25.4.2006	-	110,000	-	110,000	137,000
		<u>1,440,000</u>	<u>1,261,000</u>	<u>(360,000)</u>	<u>2,341,000</u>	<u>2,804,000</u>
<b>僱員</b>						
	13.9.2005	225,000	-	(56,250)	168,750	184,000
	25.4.2006	-	213,000	-	213,000	266,000
	29.6.2006	-	20,000	-	20,000	14,000
		<u>225,000</u>	<u>233,000</u>	<u>(56,250)</u>	<u>401,750</u>	<u>464,000</u>
		<u>1,665,000</u>	<u>1,494,000</u>	<u>(416,250)</u>	<u>2,742,750</u>	<u>3,268,000</u>

獎勵股份由暫定授予獎勵之日起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例生效。所有獎勵股份之有效期為十年，直至，暫定授予獎勵之後滿第十年為止。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，共有416,250股獎勵股份生效及獲行使。

獎勵股份之每股認購價須為本公司股份之面值。認購資金於行使認購本公司股份之權利時由本公司支付。

在獎勵授予日期，即二零零五年九月十三日、二零零六年四月二十五日及二零零六年六月二十九日，本公司股份在聯交所之收市價分別為每股2.725港元、3.275港元及3.075港元。

**(c) 獎勵股份之公平價值**

於截至二零零六年十二月三十一日止年度授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式（「模式」）而釐定。模式主要假設如下：

**股份獎勵計劃**

無風險息率：	4.5%
預計股息率：	2.1%
本公司股份市價之預期波幅：	47.6%
預計年期（年）：	自授予日期起計10年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行定價模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度授出之認股權及獎勵股份之公平價值如下：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
授予一位董事之認股權	–	0.6
授予董事及僱員之獎勵股份	4.0	3.4
	<u>4.0</u>	<u>4.0</u>

## 34. 儲備

	股份溢價	對沖儲備	投資 重估儲備	僱員以股份 為基準之 報酬儲備	其他物業 重估儲備	換算儲備	總入盈餘	其他 可供分派儲備	合計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本集團</b>									
於二零零五年一月一日	441.0	0.3	-	-	18.1	(10.3)	626.6	73.5	1,149.2
轉賬	-	-	48.1	-	-	-	-	(48.1)	-
於出售策略性投資時變現 因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	(67.1)	-	-	-	-	-	(67.1)
重估策略性投資 所產生之盈餘	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
對沖儲備增加	-	2.4	163.1	-	-	-	-	-	163.1
租賃土地物業重估撥備調整	-	-	-	-	(6.0)	-	-	-	(6.0)
少數股東應佔儲備	-	-	-	-	-	0.2	-	-	0.2
認可認股權及獎勵股份 (附註33)	-	-	-	0.5	-	-	-	-	0.5
派發二零零四年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	(9.2)	-	(9.2)
派發二零零五年度 中期股息	-	-	-	-	-	-	(7.9)	-	(7.9)
年度純利	-	-	-	-	-	-	-	368.5	368.5
於二零零五年 十二月三十一日	<u>441.0</u>	<u>2.7</u>	<u>144.1</u>	<u>0.5</u>	<u>12.1</u>	<u>(10.3)</u>	<u>609.5</u>	<u>393.9</u>	<u>1,593.5</u>
於二零零六年一月一日	441.0	2.7	144.1	0.5	12.1	(10.3)	609.5	393.9	1,593.5
因換算海外業務財務報表 引致之匯兌差價	-	-	-	-	-	15.3	-	-	15.3
重估策略性投資 所產生之盈餘	-	-	156.8	-	-	-	-	-	156.8
對沖儲備減少	-	(2.5)	-	-	-	-	-	-	(2.5)
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
根據股份獎勵計劃 發行之股份	0.9	-	-	-	-	-	-	-	0.9
授出獎勵股份(附註33(b))	-	-	-	3.2	-	-	-	-	3.2
獲行使獎勵股份 (附註33(b))	-	-	-	(0.6)	-	-	-	-	(0.6)
少數股東應佔儲備	-	(0.1)	-	-	-	-	-	-	(0.1)
派發二零零五年度 末期股息	-	-	-	-	-	-	(28.9)	-	(28.9)
派發二零零六年度 中期股息	-	-	-	-	-	-	(26.3)	-	(26.3)
年度純利	-	-	-	-	-	-	-	738.3	738.3
於二零零六年 十二月三十一日	<u>441.9</u>	<u>0.1</u>	<u>300.9</u>	<u>3.1</u>	<u>12.1</u>	<u>4.9</u>	<u>554.3</u>	<u>1,132.2</u>	<u>2,449.5</u>
歸於聯營公司：									
於二零零六年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.2</u>	<u>45.2</u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19.4</u>	<u>19.4</u>

	僱員以 股份為基準				合計 港幣百萬元
	股份溢價	之報酬儲蓄	繳入盈餘	累計虧損	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>本公司</b>					
於二零零五年一月一日	441.0	-	611.7	(112.1)	940.6
派發二零零四年度末期股息	-	-	(9.2)	-	(9.2)
派發二零零五年度中期股息	-	-	(7.9)	-	(7.9)
年度淨虧損	-	-	-	(4.3)	(4.3)
<hr/>					
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	441.0	-	594.6	(116.4)	919.2
根據股份獎勵計劃而發行之股份	0.9	-	-	-	0.9
授出及獲行使獎勵股份	-	3.1	-	-	3.1
派發二零零五年度末期股息	-	-	(28.9)	-	(28.9)
派發二零零六年度中期股息	-	-	(26.3)	-	(26.3)
年度淨虧損	-	-	-	(7.0)	(7.0)
<hr/>					
於二零零六年十二月三十一日	<u>441.9</u>	<u>3.1</u>	<u>539.4</u>	<u>(123.4)</u>	<u>861.0</u>

本集團及本公司之繳入盈餘結餘乃本集團於一九九一年重組及本公司於一九九六年削減股本時產生。

根據百慕達1981公司法例(經修訂),除保留溢利外,公司之繳入盈餘可供分派予股東,惟下列情況下公司不能宣佈或派發股息,或從繳入盈餘中作出分派:

- (a) 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務;或
- (b) 公司之可變賣資產值於分派後將少於其負債、已發行股本及股本溢價之總和。

## 35. 經營租賃

## 本集團作為承租人

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度之最低租約付款已於		
收益表中扣除：		
— 土地及樓宇	21.1	20.4
— 設備及汽車	0.9	0.7
	<u>22.0</u>	<u>21.1</u>

根據本集團所訂立之租約，租金乃為固定租金，並為預先釐訂。二零零六年十二月三十一日，本集團不可撤銷營運租約之日後最低租約付款承擔如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
樓宇		
— 於一年內	21.2	20.0
— 一年後至五年內	64.5	53.3
— 五年後	32.7	24.0
	<u>118.4</u>	<u>97.3</u>
設備及汽車		
— 於一年內	0.5	0.4
— 一年後至五年內	0.5	0.2
	<u>1.0</u>	<u>0.6</u>
總額	<u>119.4</u>	<u>97.9</u>

本公司在結算日並無重大經營租賃承擔（二零零五年：無）。

## 本集團作為出租人

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
已計入本年度收益表中之租金收入	43.7	43.8
扣除：支出	(1.8)	(1.8)
	<u>41.9</u>	<u>42.0</u>

本集團之投資物業為租務用途。租金收入乃固定及預先釐定。所持物業已租予租客，租期為未來兩年至三年。於結算日，本集團日後應收租金收入之分析如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	24.1	29.5
一年後至五年內	10.7	11.7
	<u>34.8</u>	<u>41.2</u>

## 36. 資本承擔

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
就發展中物業／投資物業之資本費用		
－已訂約但在財務報表上未有撥備	6.6	48.1
－已授權但未訂約	20.7	0.6
就收購其他物業、廠房及設備之資本費用		
－已訂約但在財務報表上未有撥備	86.1	9.3
－已授權但未訂約	—	1.1
	<u>113.4</u>	<u>59.1</u>

本公司在結算日並無重大資本承擔。

## 37. 或然負債

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
為下述公司獲取並已使用信貸 而給予銀行之保證				
— 附屬公司	-	-	715.7	582.1
— 共同控制實體	-	-	-	176.7
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>715.7</u>	<u>758.8</u>
給予銀行之其他保證	1.9	1.6	-	-
	<u>1.9</u>	<u>1.6</u>	<u>715.7</u>	<u>758.8</u>

## 38. 抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團墊款予從物業發展之聯營公司／共同控制實體148,000,000港元（二零零五年：162,300,000港元），該款項之還款次序已被後置於由若干銀團給予聯營公司／共同控制實體之貸款。該等集團對聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓予財務機構之109,300,000港元（二零零五年：128,700,000港元），而本集團實益擁有聯營公司／共同控制實體之股份已抵押予財務機構。

於二零零六年十二月三十一日，本集團若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業之賬面淨值分別約1,558,000,000港元（二零零五年：1,308,000,000港元）、59,500,000港元（二零零五年：59,500,000港元）、38,700,000港元（二零零五年：298,400,000港元）、92,400,000港元（二零零五年：96,200,000港元）及11,900,000港元（二零零五年：4,500,000港元）予以抵押，以為本集團取得融資信貸。

### 39. 退休福利計劃

本集團之若干海外附屬公司亦為其某些海外僱員設立界定權益退休計劃。根據該計劃，僱員於一般退休年齡65歲時，可按每個應計退休金服務年度獲得最終薪金之1.25%之退休金。本集團並無提供其他退休後福利。最近一次於二零零五年五月一日由Barnett Waddingham LLP之Nigel P. Hacking先生（精算師學會資深會員）對計劃資產及界定權益責任現值進行精算估值，其估值結果已更新至二零零六年十二月三十一日，以供會計申報之用。界定責任之現值、有關之現時服務費用及以往服務費用按預計單位進賬法計算。

所採用之主要精算假設如下：

	2006	2005
貼現率	5.20%	5.00%
預期計劃資產回報率	6.40%	6.40%
預期薪酬增長率	4.00%	3.75%
未來按服務退休金增加：		
一九九七年四月至二零零五年四月	2.75%	2.50%
二零零五年五月起	2.35%	2.25%

更新至二零零六年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為85,800,000港元（二零零五年：69,200,000港元），而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之91%（二零零五年：91%），差額約8,100,000港元（二零零五年：7,200,000港元）。

就界定退休福利計劃在收益表中已確認之金額如下：

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
現時服務費用	2.2	2.1
利息費用	4.1	3.8
預期計劃資產回報	(4.7)	(3.9)
年內確認之精算虧損淨額	—	0.2
	<u>1.6</u>	<u>2.2</u>

上列費用已計入行政費用。

計劃資產之實際收益約為6,500,000港元(二零零五年:12,000,000港元)。

本集團就其界定權益退休福利計劃責任所擁有之未確認界定權益資產如下:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
計劃資產之公平價值	85.8	69.2
供款責任之現值	(93.9)	(76.4)
	<u>(8.1)</u>	<u>(7.2)</u>
未確認應計虧損	10.0	8.2
	<u>1.9</u>	<u>1.0</u>

年內之淨資產變動如下:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一月一日	1.0	1.4
外匯差額	0.2	(0.2)
已計入收益表	(1.6)	(2.2)
繳入	2.3	2.0
	<u>1.9</u>	<u>1.0</u>
於十二月三十一日	<u>1.9</u>	<u>1.0</u>

#### 40. 有關連人士重大交易

本集團已向其聯營公司提供墊款及其他信貸安排。於結算日該等安排之詳情載列於附註19、37及38。此外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易。

	本集團	
	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
聯營公司之利息收入	7.1	8.2
聯營公司之項目管理費收入	6.3	11.6
本集團獲投資公司之附屬公司 之項目管理費收入	1.8	1.8
來自本公司權益持有人之物業租賃收入	1.5	0.9

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

#### 41. 結算日後事項

於二零零七年四月四日，本集團就發展及管理兩個位於大埔地段第187號及第188號之新住宅項目與合營夥伴及合營公司訂立兩份協議大綱。本集團就該兩個新項目作出之承擔總額約為1,141,500,000港元。

於二零零七年四月十一日，本公司宣佈將提出自願有條件全面收購建議，以發行本公司新股份之方式收購南聯地產控股有限公司（「南聯」）全部已發行股份（本公司或其附屬公司已持有者除外）。代價為每股南聯股份換2.825股本公司新股份。根據於二零零七年四月十一日南聯之已發行股份216,693,901股（不包括本公司及其附屬公司所持有者）計算，本公司可能將予發行作為代價之新股份之數目最多為612,160,270股。根據於二零零七年三月二十三日本公司股份之收市價計算，要約之代價合共約為2,773,000,000港元。

## 42. 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
Accuway Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Aptex Europe B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
濤星有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Certitech Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
創萬貿易有限公司	香港	100港元	91%	成衣貿易
雅星貿易有限公司	香港	100,000港元	70%	成衣貿易
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	78%	物業控股
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業控股
Churrasco Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
得智實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造 及貿易
Delimont Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
東莞富德製衣有限公司*	中華人民共和國	6,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞富美製衣有限公司*	中華人民共和國	7,000,000港元	86.4%	成衣製造
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	4,000,000港元	86.4%	物業控股 及成衣製造
東莞祥佳針織製衣有限公司*	中華人民共和國	9,000,000港元	78%	成衣製造
宜威(柬埔寨)有限公司	柬埔寨	250,000美元	77.8%	成衣製造
宜威集團有限公司	香港	2港元	86.4%	投資控股
Flourish City Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	2港元	100%	投資控股

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商
Gieves & Hawkes plc	英國	3,111,097英鎊	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	10,100英鎊	100%	零售商
綽寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Impact Textiles B.V.	荷蘭	30,000荷蘭盾	100%	成衣貿易
堅柏紡織有限公司	香港	普通股	100%	投資控股及 成衣貿易
		4,450,000港元 無投票權之遞延股	100%	
12,310,000港元				
Impact Textiles International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	100港元	87.5%	物業發展

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
Kih-Oskh Holding N.V.	荷屬安的列期群島	6,000美元	100%	投資控股
Kosheen Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Kowloon Station Development Company Limited	開曼群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股、 服務式住宅 及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Jakarta) Limited	英屬維爾京群島／ 印尼	1美元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	\$ 100新加坡元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	投資控股及 簽發許可 使用權
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hotels & Residences (Netherlands) B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	特許商標、 服務式住宅 及物業管理

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	服務式住宅及物業管理
Marvinbond Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Mezereum Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
鵬金發展有限公司	香港	100港元	80%	物業發展
Potter Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	86.4%	成衣製造
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	70%	成衣製造
韶關乳源環邦針織製衣有限公司*	中華人民共和國	7,800,000港元	78%	成衣製造
瑞興紡織國際有限公司	香港	75,000,000港元	100%	投資控股及成衣貿易
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	20,000,000港元	100%	投資控股及成衣製造

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	70%	投資控股及 成衣製造
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
德裕企業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣貿易
得運實業有限公司	香港	2港元	86.4%	成衣製造 及貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	投資控股
裕美出口商有限公司	香港	300,000港元	86.4%	成衣貿易
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	86.4%	投資控股
裕美國際(香港)有限公司	香港	10,000港元	86.4%	成衣貿易
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	86.4%	成衣製造 及貿易
永聯基地產有限公司	香港	200港元	86.4%	物業投資
United Success International Investment B.V.	荷蘭	40,000荷蘭盾	100%	投資控股

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 所佔已發行／ 註冊股本 面值 比例	業務性質
富源國際有限公司	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
裕輝(柬埔寨)有限公司	柬埔寨	1,000,000美元	86.4%	成衣製造
裕輝集團(香港)有限公司	香港	10,000港元	86.4%	投資控股
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
USI Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
USI Properties International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
富聯地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業發展及 項目管理
永銳發展有限公司	香港	100港元	70%	物業投資

\* 此等附屬公司為於中華人民共和國成立之外資投資企業。

只有USI Holdings (B.V.I.) Limited由本公司直接持有。

上表所列之本公司附屬公司乃董事會認為對本集團之業績或資產或負債構成重大影響之主要附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

於二零零六年十二月三十一日或本年度任何時間內並無任何附屬公司有任何債券。

## 43. 主要聯營公司

於二零零六年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司間接持有 之所佔已發行 股本面值比例	業務性質
啟域系統顧問有限公司	香港	42.5%	電腦軟件顧問
Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co., Ltd.	中華人民共和國	23.4%	服務式公寓
晉馥有限公司	香港	33.3%	提供物業二按融資
聯展發展有限公司*	香港	7.5%	物業發展
Winhome Investment Pte Ltd.*	新加坡	12%	物業發展
運明企業有限公司	香港	33.3%	物業發展

\* 由於本集團對此公司可運用重要之影響力，故此被視為本集團之聯營公司。

上表所列之本集團聯營公司乃董事會認為對本集團之業績或資產或負債構成影響之主要聯營公司。董事會認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。

## 44. 主要共同控制實體

於二零零六年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司 間接持有之所佔 已發行股本面值比例	業務性質
Lancaster Partnership Limited	英國	47.5%	物業發展
達華地產有限公司	香港	40%	物業發展
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展

下列數額為本集團應佔有關共同控制實體之資產及負債、銷售及業績，並載列於綜合資產負債表及收益表：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
<b>資產：</b>		
流動資產	625.6	1,228.8
<b>負債：</b>		
流動負債	(197.5)	(1,269.2)
<b>淨資產／(負債)</b>	<b>428.1</b>	<b>(40.4)</b>
營業額	1,372.6	365.7
支出	(723.1)	(158.1)
稅項	(119.8)	(35.8)
<b>除稅後溢利</b>	<b>529.7</b>	<b>171.8</b>

### 3. 管理層討論及分析

以下資料乃摘錄自截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止三個財務年度之年報及財務報表。

#### (1) 截至二零零四年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

##### 物業

##### 物業發展

在二零零四年，本集團之物業業務錄得純利94,100,000港元，而二零零三年則為38,100,000港元。二零零四年物業業務之溢利增加，主要由於漾日居項目第五座（現稱為Tower V on Union Square）之市場價格升值，加上本集團銷售兩個已落成項目－陶源及漾日居之剩餘單位所致。

香港住宅物業市場在二零零四年內持續復甦。Tower V on Union Square之市值升值457,000,000港元至1,930,000,000港元，平均呎價達7,200港元。樓價高企持續至二零零五年年初，當時本集團將Tower V on Union Square分層推售。截至二零零四年年底，Tower V已售出約50%之住宅單位，平均呎價達8,000港元，總收入約為940,000,000港元。根據本集團之會計政策，本集團於Tower V on Union Square之市值變化457,000,000港元中應佔之7.5%權益已於二零零四年之財務報表中呈列為溢利，而有關銷售之收入及溢利則將於往後年度財務報表中確認。

於二零零四年年底，本集團成功為晉名峰推出預售，在約一個月之間已售出超過90%單位，平均呎價約為7,500港元。建築項目中之高級特色單位更平均造價高達每平方呎13,000港元。本集團之會計政策規定，收入須待項目落成後方會確認，因此預期來自晉名峰項目之收入及溢利並無於二零零四年財務報表中確認，當其時亦預期不會於二零零六年度前之賬目中確認。

本集團擁有50%權益之溱喬乃低密度住宅發展項目，合共63幢兩層高平房，共佔地約150,000平方呎。溱喬位於西貢白沙灣，預期於二零零五年下半年落成並推出市場發售。

本集團海外項目之發展同樣加強本集團物業業務之擴展動力。位於新加坡之Kovan Melody (本集團佔12%權益) 在二零零四年八月尾開始接受內部認購, 截至二零零四年年底止共售出338個單位。然而, 位於倫敦之Lancaster Gate (本集團擁有47.5%權益) 之銷售計劃則推延至二零零五年。

在二零零五年一月, 本集團成功以250,000,000港元投得亞皆老街157號。南地為我們的合營伙伴, 佔該項目20%權益。該項目預計於二零零七年左右落成。

### 物業投資

本集團位於禮頓道133號之物業改裝工程預計於二零零五年下半年完成, 屆時高級boutique hotel/服務式住宅經營業務將會展開。該物業預期將由本集團之服務式住宅管理部Lanson Place管理。於二零零四年六月, Morgan Stanley Real Estate Funds已向本集團收購該物業之40%權益。

本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號之三座本港工業樓宇在二零零四年升值39,900,000港元。由於工業用物業租賃市場已復甦, 該等物業之租用佔用率在年內亦逐步回升, 本年度之佔用率約為90%, 與二零零三年水平相若。

### 物業管理服務

Lanson Place已於豪宅租賃市場建立名聲, 成為區內最受歡迎之服務式住宅之一。

在吉隆坡, Lanson Place Ambassador Row服務式住宅之入住率為75%。Kondo 8 Ampang Hilir能保持其在Ampang區之翹楚地位, 於二零零四年取得95%之入住率, 表現持續較市場優勝。

由於新加坡收緊房屋津貼預算撥款，導致二零零四年當地公司之市場需求持續疲弱，租金水平因而受壓。儘管如此，Lanson Place Winsland之入住率仍達85%，較市場平均水平80%為高。

香港方面，由Lanson Place營運之Tower V on Union Square，按162個單位計於二零零四年錄得平均入住率達88%，而於二零零三年按134個單位計其平均入住率則為67%。Tower V經Lanson Place營運而令物業之價值獲大幅提升，此物業亦已於二零零五年初分層推售。位於香港禮頓道133號之物業當時正進行裝修工程，預期二零零五年底推出。預期Lanson Place將藉此進一步鞏固其在本港之業務。

本集團有意於具有策略意義之地點繼續發展其Lanson Place之業務，並會繼續在大中華區發掘潛力優厚之機會。

## 成衣

去年上半年，本集團成衣部之營業額錄得輕微上升，但本集團不少客戶為享免配額價格而將本應於二零零四年交付之貨物延後至二零零五年年初交付，因此，本集團製衣部於二零零四年之營業額為1,032,800,000港元（二零零三年：989,700,000港元）。由於當時撤銷配額之不明朗因素持續，一如所料，價格競爭相當激烈，而毛利貢獻亦告下降。本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利（不包括業務重整及其他費用）為30,400,000港元，二零零三年則為50,000,000港元。

本集團預期，在二零零四年面臨之不利經營條件將於二零零五年繼續為價格及毛利構成下調壓力。反激增機制(anti-surge mechanism)、因通脹、合規及增加最低工資規定而產生的上漲成本、中國出口申請轉趨繁複及成本高等不明朗因素，預期將繼續籠罩成衣製造業。預期此等因素乃本集團於二零零五年面對之主要挑戰。本集團繼續精簡運作以改善效率。於二零零五年，乳源之設施發展將會完成，屆時將減低本集團之製衣成本基礎。另一方面，本集團亦預期於澳門開發生產設施，以保持其於香港、澳門、中國及柬埔寨生產產品之靈活性。此外，本集團已精簡運作及結束非核心業務單位。憑藉以上計劃，儘管短期內面臨不景及多變情況，本集團對長遠之盈利能力甚有信心。

*Gieves & Hawkes plc*

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 於二零零四年之銷量錄得25.3%之增幅(二零零四年: 214,000,000港元; 二零零三年: 170,800,000港元)。位於倫敦House of Fraser及武士橋區Harvey Nichols之兩間分店分別在二零零三年九月及二零零四年二月開張,銷量已超越二零零三年年初因關閉兩間分店而損失之銷售額。位於Savile Row之旗艦店表現出色,加上於二零零三年年中開始運行之批發業務,均有助二零零四年營業額飆升。

在二零零四年九月,公司在日本新委任一家特許經營商。這項新特許經營安排預期將為G&H於二零零五年起計四年內帶來穩定收入。

本集團中期策略為致力於增加銷售額及盈利能力,以及鞏固GIEVES & HAWKES和GIEVES品牌,為此G&H有意專注發展其批發及特許經營業務,並會在各具策略性之地區擴充零售點。

**策略性投資***SUNDAY Communications Limited*

儘管市場競爭持續激烈,且鋪設3G網絡亦涉及一筆初期成本,但SUNDAY Communications Limited (「SUNDAY」) 仍於二零零四年連續第二年錄得溢利。年內純利為6,000,000港元。於二零零四年,SUNDAY專注於籌備其3G服務之推出,並繼續改善其業務質素及效率。

SUNDAY深明,現時商品市場上之激烈減價競爭無非短視行為,而為了保持其市場競爭力,SUNDAY已繼續投資於網絡及服務質素及專注於市場分類,以冀建立堅實之基礎優勢,在二零零五年預期3G科技大行其道之時,開始進佔高增值之市場。因此,儘管市況艱難,SUNDAY於二零零四年之流動電話用戶基礎仍增加至684,000人,增幅為4%,而用戶流失率亦降低。然而,在業界普遍收益下跌趨勢下,二零零四年每位用戶之平均收入減少至180港元,因此二零零四年流動電話之服務業務收益,亦由二零零三年1,150,000,000港元減少至二零零四年之1,032,000,000港元,減幅為10%。

SUNDAY已於二零零二年起實行一系列新措施，包括於中國深圳設立一間營運中心，藉以建立更精簡、更高效率之營運架構。儘管受到3G建立成本所影響，二零零四年之經營開支總額（未計折舊）較二零零三年低12%，減幅為75,000,000港元。然而，基於收益減少及3G初期相關成本之關係，純利由二零零三年之27,000,000港元減少至二零零四年之6,000,000港元。

當時SUNDAY之股份於香港聯合交易所有限公司及美國納斯達克股票市場上市，本集團佔有SUNDAY 13.7%權益。

#### *啓域系統顧問有限公司*

本集團佔有啓域系統顧問有限公司（「啓域」）50%權益，啓域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。

於二零零四年，啓域獲取更多大型本地及國際客戶，從而穩固其市場地位。啓域正與Ann Taylor共同開發應用方案，並準備於二零零五年開始發行全球應用程式之首個版本。啓域穩佔獨有地位，於其從事之全球採購應用方案領域中，競爭對手並不多。啓域於亞洲具有壟斷地位，相較其他同業擁有明顯之競爭優勢，於二零零五年及未來爭取成功。

去年年底後，啓域已發行新股份予一名行政人員，而本集團於啓域之權益已攤薄至42.5%。

#### *UBC Media Group Plc*

於二零零四年六月，本集團已完成以Oneword Radio Limited股份交換UBC Media Group Plc（「UBC」）股份之事項。UBC乃於英國倫敦A.I.M.市場上市之具領導地位之獨立電台節目製作公司及電台廣播公司。

## 分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零三年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	1,107.6	1,061.2	15.6	40.5
品牌產品分銷	214.0	170.8	(1.1)	(10.8)
物業發展	61.5	167.9	38.2	25.0
物業租賃及管理	58.4	59.2	49.1	11.7
投資活動	14.3	11.5	4.9	14.5
未歸類之企業支出	-	-	(49.3)	(31.6)
	<u>1,455.8</u>	<u>1,470.6</u>	<u>57.4</u>	<u>49.3</u>
地區分類				
北美	853.0	781.8	9.4	27.7
香港	138.5	257.8	46.7	21.7
英國	262.0	253.5	(2.8)	(8.7)
其他歐洲國家	119.7	114.0	(0.3)	4.2
其他地區	82.6	63.5	4.4	4.4
	<u>1,455.8</u>	<u>1,470.6</u>	<u>57.4</u>	<u>49.3</u>

## 流動資金及財務資源

於二零零四年十二月三十一日，本集團股東資金合共為1,363,900,000港元，相對二零零三年底則為1,258,700,000港元。股東資金增加之主要原因為二零零四年92,100,000港元之溢利與二零零四年上半年派發之二零零三年度末期股息抵銷。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額（即銀行借款總額減現金及銀行結餘）為1,012,300,000港元，佔本集團資產淨值71.0%。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款（約61%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零四年底時尚有超過500,000,000港元之未動用銀行融資。

### 資產負債比率

本集團於二零零四年十二月三十一日之資產負債比率為40%（根據本集團之借貸總額與資產總值計算）。

### 外幣

本集團仍以美元及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此所承受之外匯波動風險十分輕微。

### 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1,900,000港元。

### 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項為348,800,000港元，已作為聯營公司／共同控制實體之銀行融資之後償貸款。該等聯營公司／共同控制實體乃從事物業發展業務。本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項包括已轉讓之323,400,000港元，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零四年十二月三十一日，本集團賬面值分別為539,000,000港元、65,800,000港元、226,500,000港元、99,100,000港元及144,600,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

除此之外，本集團綜合資產負債表內655,000,000港元之發展中作出售物業，相當於本集團於共同控制實體應佔比例，並已作為共同控制實體獲授銀行融資之抵押。

### 僱員

於二零零四年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其所有香港僱員提供

退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立另一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項定額退休福利計劃。

僱員（包括執行董事）有資格參加本公司之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般於授出日期起計一至五年內分階段行使。

## (2) 截至二零零五年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 物業

#### 住宅物業發展

於二零零五年，物業發展業務錄得純利189,100,000港元，而二零零四年則為94,100,000港元。於上半年期間，本集團以平均售價每平方呎約8,000港元推售漾日居Tower V，售出逾70%單位，帶來1,590,000,000港元之銷售收入。樓價及交投量上升接近兩年後，市場於第三季開始整固，但第四季初再度重拾升軌。本集團於二零零五年十月推出溱喬（本集團擁有其一半權益）首批單位，銷售成績相當令人鼓舞。於二零零五年年底，本集團已售出二十幢洋房，總銷售收益達653,000,000港元，入市價由面積最小的園林景色物業20,000,000港元（或每平方呎12,000港元）至83,000,000港元（或每平方呎20,000港元）之優質獨立海景洋房。上述價格反映永泰亞洲品牌、其產品質素及本集團推廣策略均獲得市場確認，以及其將西貢區提升為香港「後花園」以為居民提供豪華生活享受策略上之成功。

本集團擁有40%權益之香港沙田晉名峰及本集團擁有12%權益之新加坡Kovan Melody現正按計劃施工。該兩項發展項目預期於二零零六年落成，而預售有關物業之收入及盈利將根據本集團會計政策確認。

本集團已與政府磋商修訂亞皆老街157號土地之契約，藉以容許興建多層住宅發展項目。預期此發展項目總樓面面積約為90,000平方呎。

### 物業投資及管理

於二零零五年，本集團物業投資業務錄得純利178,200,000港元，而二零零四年則為47,300,000港元。這主要來自投資物業組合重估之收入，包括本集團持有及管理住宅投資及管理業務之投資物業。

於二零零五年，香港商業樓宇市道氣勢如虹。於二零零五年四月，本集團成功投得位於灣仔軒尼詩道314-324號之前東亞銀行大廈。該大廈總樓面面積約為120,000平方呎，於二零零七年修葺完成後，將提供零售及寫字樓用地。本集團當時持有15%權益之南聯為持有本商業物業項目30%權益之合作夥伴。本集團擬翻新大廈以提供甲級寫字樓及高檔次商場，以滿足灣仔區之急促轉變及把握香港零售及寫字樓市道暢旺之趨勢。由於零售業及寫字樓市場前景樂觀，預計是項物業將為本集團帶來穩定收入來源。

於二零零五年十月，本集團與專營零售物業發展及管理之時尚生活策劃諮詢(上海)有限公司(「時尚生活策劃諮詢(上海)」)之創辦人組成策略性夥伴關係，於位處淮海中路優越地段投資一個樓面面積約400,000平方呎之零售商場。該項目之主要投資者為MSREF，而本集團與之夥伴關係則為該物業之管理／經營者。時尚生活策劃諮詢(上海)之創辦人乃負責發展及經營新天地之重要行政人員之一。該零售商場現正進行裝修，將會成為集現代化、創新、時尚生活於一身之購物及聚腳點，預計於二零零六年年底前開幕。

隨著物業價格顯著上升，本集團分別位於瑞興中心、裕美工業中心及鴻圖道81號之三幢工業樓宇於二零零五年升值55,000,000港元。二零零五年之平均租金上升15%，而年終之租用率則接近90%，與二零零四年相若。

### 服務式住宅投資及管理

二零零五年為Lanson Place首年在香港經營boutique hotel業務，亦標誌該公司進軍中國服務式住宅市場。在香港、上海、新加坡以至吉隆坡，均有Lanson Place Residences及Lanson Place Hotels。本集團有意繼續在中國及亞洲其他地區具潛力之城市，物色優厚商機。

位於禮頓道133號之物業已於二零零五年十一月完成裝修，並取得酒店牌照。該項物業由Lanson Place管理，並於二零零五年十二月開幕試業，名為Lanson Place Boutique Hotel and Residences。該boutique hotel and residences座落於銅鑼灣中心地帶，共有194間客房。大部份客房均可眺望開揚之山景或維多利亞公園景觀，對來自世界各地、追求品味之公幹旅客而言相當吸引。自開幕以來，該boutique hotel and residences之表現一直遠超其投資預算，隨著香港經濟不斷改善，其業務前景一片光明。在經濟環境利好帶動下，香港旅遊業將繼續復甦。預期該項物業在二零零六年正式開幕後，表現將進一步提升。

二零零五年六月，本集團收購錦麟天地23.4%權益。錦麟天地乃一幢複合式豪宅大廈，位於中國上海之新天地地區，位置優越。此舉標誌本集團踏足中國內地物業市場之第一步。Lanson Place擬以高檔服務式豪宅形式經營該項物業，客戶對象為於上海設有辦事處之跨國公司之外籍高層人員。該項物業已完成翻新，而Lanson Place Jin Lin Tian Di亦已開幕試業，設有106個單位，平均面積近2,000平方呎。該項物業在租金及入住率方面獲得之初步反應令人相當鼓舞。在開業後三個月內，本集團成功取得50%入住率，而租金更達到全上海最高之一，實在是超出本集團之預期。鑑於二零零六年上海對高檔服務式住宅之需求將仍然殷切，該項物業之前景相當可觀。

二零零五年，新加坡Lanson Place Winsland Residences取得85%之入住率，而市場平均入住率則為83%。

於吉隆坡，Lanson Place Ambassador Row Residences之入住率達78%，而Kondo 8 Ampang Hilir繼續保持其於Ampang區內之翹楚地位，於二零零五年取得96%之入住率，表現一直冠絕市場。

## 成衣

二零零五年，本集團透過瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited經營之製衣業務取得經營溢利（不包括業務重整及其他一次性費用）3,500,000港元，二零零四年則為30,400,000港元。二零零五年之營業額輕微下跌至992,400,000港元，而二零零四年則為1,032,800,000港元。

二零零五年盈利能力下跌，主要由於上半年中國與美國及歐洲委員會（「歐盟」）之間之紡織品貿易安排仍未落實，造成經營環境困難。有關情況導致價格競爭劇烈，令訂單轉往離岸地區，甚至取消。因此，成衣業務之毛利貢獻相應下降。另一方面，本集團繼續推行成本改善計劃，推行措施包括關閉非核心業務單位及調整於中國及離岸地區之生產力，進度令人滿意。

二零零五年下半年，中國與美國及歐盟之新紡織品貿易安排落實，令市場轉趨穩定。與此同時，由於本集團之基礎已較精簡及集中，因此能夠迅速掌握市況變動之機遇，轉虧為盈。

二零零六年之經營環境仍然充滿挑戰。雖然如此，當時預期中國紡織品可望在二零零六年有穩定及可預料之增長機遇。雖然存在油價、能源及材料成本高企等不利因素，但由於生產基地提供靈活性，成衣業務被預為較以往更精簡及集中。本集團繼續在設計及開發、物流及技術方面投入資源，並與主要客戶加強緊密合作。在生產方面，本集團有意繼續改良及重建生產設施，以提升靈活性及服務質素，並伺機在中國內地及離岸地區拓展生產能力。在企業資源規劃系統升級後，本集團之技術能力預期將進一步加強，為本集團提供全面綜合之訂單追蹤系統，改善本集團之生產及物流管理。本集團有意實施RFID生產追蹤系統，透過改善規劃、裝貨及生產線之平衡，提升生產效益及效率。隨著本集團不斷投資基礎設施，加上市場秩序改善，本集團對該項業務之長遠盈利能力充滿信心。

## *Gieves & Hawkes plc*

本集團於英國之男裝零售及特許經營業務Gieves & Hawkes plc（「G&H」）於二零零五年錄得4,900,000港元之經營溢利，而二零零四年則為虧損200,000港元。

於二零零四年九月在日本新委任之一家特許經營商，以及於二零零三年開始運作之批發業務，向G&H提供穩健之收入來源。此外，在二零零五年七月發生倫敦爆炸案後，零售業之消費人流漸由倫敦轉往其他主要城市，而二零零五年下半年於曼切斯特及伯明翰House of Fraser開設之兩家新分店，正好符合市場需要而成功獲取該批轉移之消費人流。

根據本集團之策略，G&H有意繼續加強GIEVES & HAWKES及GIEVES之品牌地位，以及發展其批發及特許經營業務，在具策略意義之地點拓展零售點。

### 策略性投資

#### 南聯

於二零零六年三月，本集團將於南聯之權益由14.7%增加至15%。

南聯於香港持有之主要資產之一，為位於觀塘巧明街102號一幅頂級寫字樓用地。該土地擬發展為兩幢甲級寫字樓大廈，總面積約1,300,000平方呎。本集團為該發展項目之項目管理人。

#### 啓域系統顧問有限公司

本集團佔有啓域系統顧問有限公司（「啓域」）42.5%權益，啓域乃向成衣製造商及貿易商提供企業資源規劃解決方案之軟件供應商。

於二零零五年，由於啓域為其客戶基礎增添了更大型和更知名之企業客戶，因此業務持續擴展。啓域之業務進展穩定，並準備於二零零六年，在美國發行其產品。於二零零五年，啓域亦向製造商推出突破性的廠房生產線RFID產品，完滿了其產品系列，並鞏固了其成衣全方案系統供應商之聲譽。從啓域之開拓來源及製造商客戶基礎，預期二零零六年會出現回報性之增長。

*SUNDAY Communications Limited*

於二零零五年六月十三日，本集團以現金約266,600,000港元把其於SUNDAY Communications Limited之權益出售予電訊盈科。於二零零五年，出售所得之溢利錄得67,100,000港元。出售詳情見二零零五年七月六日發給股東之通函。

## 分類資料

以下為本集團按業務及地區劃分之營業額及經營溢利分析：

截至十二月三十一日止年度	營業額		經營溢利	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
業務分類				
成衣製造及貿易	1,066.1	1,107.6	(21.0)	15.6
品牌產品分銷	235.6	214.0	4.1	(1.1)
物業發展	375.4	61.5	209.0	38.2
物業投資及管理	67.8	58.4	296.9	49.1
投資活動	23.0	14.3	86.2	4.9
未歸類之企業支出	-	-	(45.9)	(49.3)
	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>529.3</u>	<u>57.4</u>
地區分類				
北美	746.2	853.0	3.3	9.4
香港	423.8	138.5	522.0	46.7
英國	310.0	262.0	2.5	(2.8)
其他歐洲國家	143.1	119.7	0.8	(0.3)
其他地區	144.8	82.6	0.7	4.4
	<u>1,767.9</u>	<u>1,455.8</u>	<u>529.3</u>	<u>57.4</u>

## 流動資金及財務資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之本公司股東應佔權益合共為1,856,600,000港元，相對二零零四年年底則為1,363,900,000港元。本公司股東應佔權益增加之主要原因為二零零五年368,500,000港元之溢利及144,100,000港元之投資重估儲備（扣除二零零五年上半年派發之二零零四年度末期股息）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額（即銀行借款總額減現金及銀行結餘）為964,000,000港元（二零零四年：1,012,300,000港元），佔本集團資產淨值48.6%，相對於二零零四年年底時之71.0%。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團大部份銀行借款（約70.6%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零五年年底時尚有超過480,000,000港元（二零零四年：500,000,000港元）之未動用銀行融資。

#### 資產負債比率

本集團於二零零五年十二月三十一日之資產負債比率為29%（二零零四年：40%）（根據本集團之借貸總額與資產總值計算）。

#### 外幣

本集團仍以港元及美元為主要貨幣進行交易，而本集團之政策為對沖大部份以其他外幣進行之交易。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此本集團須承受之外匯波動風險輕微。

#### 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1,600,000港元。

#### 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項為162,300,000港元，已作為聯營公司／共同控制實體之銀行融資之後償貸款。該等聯營公司／共同控制實體乃從事物業發展業務。本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項包括已轉讓之128,700,000港元，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值分別為1,308,000,000港元、59,500,000港元、298,400,000港元、96,200,000港元及4,500,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

除此之外，本集團綜合資產負債表內802,900,000港元之發展中作出售物業，相當於本集團於共同控制實體應佔比例，並已作為共同控制實體獲授銀行融資之抵押。

### 僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為其僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向其全體香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員有資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據該等計劃，認股權及獎勵股份一般可於授出日期起計一至五年內行使。

### (3) 截至二零零六年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

#### 業務回顧

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益持有人應佔年度綜合溢利738,300,000港元，而二零零五年則為368,500,000港元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團之營業額為2,699,400,000港元，而截至二零零五年十二月三十一日止年度則為1,767,900,000港元。

#### 物業

本集團物業分部（包括住宅發展項目、服務式住宅投資與管理及投資物業）錄得溢利819,100,000港元，較二零零五年同期之357,300,000港元增加129%。顯著增長主要來自晉名峰之溢利及本集團投資物業之估值收益。

#### 住宅物業發展

本集團自一九九九年，透過永泰亞洲這個著名之優質物業發展品牌，推出多個譽滿全城之住宅項目。本集團有意憑藉其國際視野、超凡設計及優良品質，並配合創新之市場推廣策略，充份發揮土地或物業及其周邊環境之潛力，創造並增加物業價值。

晉名峰於二零零四年底成功預售，繼而於二零零六年下半年竣工並交付買家。根據本集團之會計政策，本集團應佔來自晉名峰之營業額1,265,600,000港元及溢利567,600,000港元已於二零零六年度確認。本集團於二零零六年底首度推售晉名峰登峰大屋(Grand 8 on the Park)八幢複式豪宅，市場反應熱烈。截至年底，晉名峰所有餘下單位均已售罄。

位於西貢白沙灣之高級別墅發展項目溱喬在二零零五年十月首次推出發售，儘管受到物業代理及潛在買家追捧，但按照本集團現時之銷售及市場推廣策略，本集團並未計劃正式將該物業重新發售。在回顧年度內，管理層繼續為該樓盤增值，並密切監察物業之定期保養，確保物業交付時保持最高之質素及完好之狀態。

本集團與永泰控股有限公司在新加坡合營興建嘉裕園，該物業共有778個住宅單位，已於二零零六年十二月竣工並取得臨時入伙紙，截至二零零六年底已售出約77%之單位，及至二零零七年三月底再售出13%單位。

位於亞皆老街157號之住宅發展項目（由本集團擁有80%權益）計劃於二零零九年落成，屆時可提供約90,000平方呎之樓面面積。與香港特區政府深入磋商後，本集團已接納有關二零零七年一月修訂租約之經修訂地價要約。本集團現正籌備工地規劃及多項建築審批申請。

於年底後，本集團與香港多家大型發展商訂立兩份協議大綱（「協議大綱」），攜手發展位於大埔白石角大埔市地段第187號及第188號之兩幅土地。本集團在兩份協議大綱中各擁有15%之權益，應佔之建築面積為165,000平方呎。協議大綱及其後協議載於二零零七年四月三十日發給股東之兩本通函。

#### 服務式住宅投資及管理

於二零零六年，Lanson Place共有兩項新物業正式開幕，該兩項物業為香港Lanson Place Hotel及上海Lanson Place Jin Lin Tian Di。僅僅開業一年多，兩項物業均已達到90%之入住率。

Lanson Place Hotel 現已成為香港首家「Small Luxury Hotels of the World」成員，並榮獲二零零七年度南華早報/Harper's Bazaar Style Awards 之「本年度精品酒店獎」。「Small Luxury Hotels of the World」共有400多家獨立酒店成員遍佈全球65個國家，規模無與比擬，並可為旅客提供非凡之新體驗。二零零七年度南華早報/Harper's Bazaar Style Awards始創於二零零六年，旨在表彰設計及創新之獨立精神，而Lanson Place Hotel則獲得專業督導委員會及公眾人士投票支持，從芸芸角逐者中脫穎而出，於二零零七年初榮獲「本年度精品酒店獎」之殊榮。

Lanson Place Jin Lin Tian Di乃本集團首次進軍中國物業市場之發展項目，憑藉卓越之質量及服務水平，現已躋身為上海首屈一指之服務式住宅。Lanson Place Jin Lin Tian Di之平均月租約達6,000美元。

新加坡 Lanson Place Winsland之入住率達92%；吉隆坡Lanson Place Ambassador Row之入住率則維持於75%，而Lanson Place Kondo 8在二零零六年亦繼續保持其於Ampang區內之領導地位，入住率達96%。

於北京，Lanson Place Central Park之興建工程已大致完成，現正進行內部裝修，並擬於二零零八年上半年開幕。本集團在為該項服務式住宅籌備開幕之餘，亦繼續在中國其他城市積極物色新發展項目。

Lanson Place計劃擴展至中國以外之地方，本集團正在新加坡、馬來西亞等東南亞城市發掘拓展機會。

#### 物業投資及管理

本集團進軍香港商用及零售物業，加上積極拓展內地業務，讓集團得以於不同行業及地域開拓多元化之發展，從而使旗下之物業組合更為平衡充實。目前本集團物業組合包括商用物業、工業物業及本集團服務式住宅業務之投資物業。

前東亞銀行大廈（位於灣仔軒尼詩道314-324號）之修繕工程預期可於二零零七年完成，而該項目乃本集團首次進軍香港寫字樓及零售物業市場。預期修繕後之大廈將成為區內地標。

位於上海淮海路黃金地段之合營零售商場修建工程已大致完成。市場推廣活動及租賃磋商絡繹不絕，並成功達成多份租賃協議，租金令人滿意，而該大型商場亦預期快將開幕。

本集團之附屬公司富聯地產物業管理有限公司為觀塘巧明街102號發展項目之項目經理。該寫字樓發展項目將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約1,200,000平方呎樓面面積。上蓋建築已於二零零六年年底動工，整項建築預期於二零零八年下半年竣工。

在二零零六年，本集團之工業物業包括瑞興中心及裕美工業中心，並錄得公平價值收益95,000,000港元。該等物業全年之佔用率約達90%。本集團預期，工業物業將繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

### 成衣

本集團之成衣製造業務主要包括瑞興紡織國際有限公司及Unimix Holdings Limited，於二零零六年取得營業額合共889,300,000港元，較二零零五年之992,400,000港元下降約10%。二零零六年經營虧損為2,800,000港元，而去年則錄得經營溢利3,500,000港元。

營商環境於二零零六年持續欠佳。在一方面，市場競爭依然激烈，而另一方面，勞工及燃料等主要生產成本亦持續上漲。人民幣升值也對邊際利潤產生不利影響。

本集團推行了若干改善措施及成本控制舉措，一方面重組生產流程，另一方面亦積極提升設備，包括在柬埔寨及中國內地設立新工場。本集團亦重新調整銷售、研究及發展部門，藉此加強客戶服務與市場推廣之協同效益。該等措施使富聯國際成衣進一步鞏固其市場地位，並遏止了成本飆升之情況。

展望二零零七年，本集團預期富聯國際成衣將更加積極推動銷售增長、生產力及成本效益。本集團有意繼續投資發展技術、設計、產品開發及物流，以加強本集團之競爭力，提高集團在短期內之增長潛力。

#### Gieves & Hawkes plc

Gieves & Hawkes plc (「G&H」) 於二零零六年之營業額為255,500,000港元，而去年則為235,600,000港元。營業額有所增長乃由於該公司在二零零六年於英國開設九個新零售點(包括一家自有商舖及八家特許經營店)。然而，由於開設該等新零售點，G&H於二零零六年錄得一筆過之開設費用，因此，G&H之經營溢利由二零零五年之4,900,000港元減少至二零零六年之1,000,000港元。

根據本集團之策略，G&H有意繼續投資Gieves & Hawkes 及Gieves 品牌，發展特許經營業務，在具策略意義之地點拓展零售網絡。

#### 策略性投資

於二零零七年四月十一日，富聯國際公佈有意提出要約。此舉旨在重組富聯國際及永泰於南聯之權益，藉此為富聯國際及南聯之股東提升投資價值。

於二零零七年四月十一日，富聯國際持有南聯之已發行股本約16.56%，而永泰則額外持有約27.65%權益。此外，永泰亦持有富聯國際之已發行股本約21%，現為富聯國際之主要股東。

#### 財務回顧

##### 流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之本公司權益持有人應佔權益合共為2,712,800,000港元，相對二零零五年年底則為1,856,600,000港元。本公司權益持有人應佔權益增加之主要原因為二零零六年738,300,000港元之溢利及增加156,800,000港元之投資重估儲備(扣除二零零六年上半年派發之二零零五年度末期股息)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行借款淨額（即銀行借款總額減現金及銀行結餘）為660,200,000港元（二零零五年：964,000,000港元），佔本集團資產淨值22.5%，相對於二零零五年年底錄得之48.6%為低，原因是於二零零六年償還了若干建造項目貸款。本集團之銀行借款主要以浮動息率為計息。本集團大部份銀行借款（約94%）毋須於一年內償還，而本集團於二零零六年年底時尚有超過676,000,000港元（二零零五年：480,000,000港元）之未動用銀行融資。

#### 資產負債比率

本集團於二零零六年十二月三十一日之資產負債比率為26%（二零零五年：29%）（根據本集團之借貸總額與資產總值計算）。

#### 外幣

本集團仍以美元、人民幣及港元為主要貨幣進行交易。對於以其他外幣進行之交易，本集團採取對沖大部份該等交易之政策。此外，本集團大部份資產均位於香港，因此本集團須承受之外匯波動風險輕微。

#### 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債1,900,000港元。

#### 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項為148,000,000港元，已作為聯營公司／共同控制實體之銀行融資之後償貸款。本集團墊資予聯營公司／共同控制實體之款項包括已轉讓之109,300,000港元，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值分別為1,558,000,000港元、59,500,000港元、38,700,000港元、92,400,000港元及11,900,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地、租賃樓宇及發展中物業，已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保。

### 前景

本集團對香港及中國內地物業市場的前景感到樂觀。由於本集團於發展豪宅方面往績良好，經驗豐富，於二零零七年，將繼續集中發展豪宅物業。

### 股息

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股6.5港仙（二零零五年：5.5港仙）。倘計及於二零零六年十月二十日派發之中期股息每股5.0港仙（二零零五年：1.5港仙），則截至二零零六年十二月三十一日止年度所派發之股息總額將為每股11.5港仙。待有關決議案於應屆富聯國際股東週年大會上獲得通過後，末期股息將於二零零七年六月十四日派發予二零零七年六月八日之登記股東。

### 僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團聘有逾6,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為本集團僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向本集團全體香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為其於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括執行董事）有資格參加本公司分階段之認股權計劃，根據該計劃，認股權一般可於授出日期起計一至五年內行使。

#### 4. 債務、流動資金及財務資源

##### 借貸

於二零零七年三月三十一日（即本綜合文件付印前就編製本債務報表而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，富聯國際集團之未償還借貸總額約為1,406,400,000港元，包括有抵押銀行貸款、無抵押銀行貸款、無抵押進口及信託收據貸款、無抵押銀行透支及其他無抵押長期貸款，金額分別約為991,500,000港元、186,200,000港元、33,100,000港元、3,600,000港元及192,000,000港元。

##### 或然負債

於二零零七年三月三十一日，富聯國際集團就向銀行作出擔保之或然負債約為1,900,000港元。

於二零零七年三月三十一日，富聯國際集團已抵押面值分別約為510,800,000港元、1,558,000,000港元、137,000,000港元及160,900,000港元之富聯國際集團若干租賃土地、投資物業、發展中物業及持作自用物業作為富聯國際集團取得之貸款及信貸融資之擔保。

除上文所披露及除集團內公司間負債外，於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，概無富聯國際集團旗下任何公司有任何銀行透支、貸款或其他類似債務、按揭、質押、擔保或其他重大或然負債。

二零零七年三月三十一日後，富聯國際集團動用其銀行信貸以支付其於若干物業發展項目分佔之地價，總金額約為1,140,000,000港元。富聯國際董事已確認，除上文所披露者外，自二零零七年三月三十一日起，富聯國際集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。

## 1. 三年財務摘要

摘錄自南地各有關年度年報之南地集團截至二零零六年三月三十一日止三個年度各年年底之經審核綜合財務業績及在該三個年度終結時之財務狀況之概要（當中若干經重列之數字於下文闡釋）載於下文。該三個年度各年之年報內之核數師報告均無保留意見。摘錄自南地截至二零零六年九月三十日止六個月中期報告之南地集團截至二零零五年九月三十日止六個月及截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合損益表及於二零零六年九月三十日結算之未經審核簡明綜合資產負債表亦載列如下。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「經修訂香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。下列摘要中截至二零零四年三月三十日止年度及截至二零零五年三月三十一日止年度之數字已按南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表之需要，並就本摘要之目的重列。根據現行之香港財務報告準則，「非經常項目」及「特殊項目」等守則不再適用。

### 綜合損益表

	截至9月30日		截至3月31日		
	止六個月		止年度		
	2006	2005	2006	2005	2004
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				經重列	經重列
營業額	103,114	863,185	933,163	508,936	220,813
銷售成本	(47,390)	(704,201)	(728,458)	(98,809)	(83,063)
毛利	55,724	158,984	204,705	410,127	137,750
其他收入	21,082	74,391	111,406	115,938	26,408
銷售開支	(1,306)	(6,534)	(7,616)	(5,311)	(3,102)
行政開支	(16,024)	(14,547)	(34,741)	(29,009)	(25,946)
投資物業公平值增加	340,341	303,260	672,460	-	-
其他經營收入	6,473	4,077	4,705	2,847	2,519
其他經營開支	(4,737)	(3,717)	(4,718)	(8,862)	(11,796)
	401,553	515,914	946,201	485,730	125,833
融資成本	(2,107)	(4,340)	(4,033)	(7,586)	(13,118)

	截至9月30日		截至3月31日		
	止六個月		止年度		
	2006	2005	2006	2005	2004
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				經重列	經重列
經營盈利	399,446	511,574	942,168	478,144	112,715
應佔聯營公司盈利減虧損	140,470	(484)	993	427	(184)
除稅前盈利	539,916	511,090	943,161	478,571	112,531
稅項	(64,348)	(56,742)	(124,103)	(14,810)	6,279
本年度盈利	<u>475,568</u>	<u>454,348</u>	<u>819,058</u>	<u>463,761</u>	<u>106,252</u>
應佔：					
本公司股東	474,016	452,737	816,627	459,809	99,342
附屬公司少數股東權益	1,552	1,611	2,431	3,952	6,910
	<u>475,568</u>	<u>454,348</u>	<u>819,058</u>	<u>463,761</u>	<u>106,252</u>
	港元	港元	港元	港元	港元
本公司股東應佔盈利之					
每股盈利	<u>1.83</u>	<u>1.74</u>	<u>3.14</u>	<u>1.77</u>	<u>0.38</u>
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股息	<u>25,969</u>	<u>23,372</u>	<u>72,712</u>	<u>64,921</u>	<u>31,162</u>

## 綜合資產負債表

	於9月30日		於3月31日	
	2006 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列	2004 港幣千元 經重列
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	31,346	32,091	2,231,990	926,849
投資物業	4,399,720	4,023,360	1,628,039	1,750,711
聯營公司	397,230	240,426	19,558	106,911
可供出售財務資產	237,280	213,926	–	–
應收貸款及款項	53,906	155,313	–	–
其他投資	–	–	438,176	582,155
遞延稅項資產	2,651	3,191	5,675	6,766
	<u>5,122,133</u>	<u>4,668,307</u>	<u>4,323,438</u>	<u>3,373,392</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	–	–	127,842	126,176
應收賬款及其他應收款項	16,251	15,506	164,852	20,734
按公平值透過損益列賬之 財務資產	25,411	–	–	–
衍生金融工具	806	1,863	–	–
銀行結餘及現金	511,122	429,790	76,222	126,185
	<u>553,590</u>	<u>447,159</u>	<u>368,916</u>	<u>273,095</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	39,143	35,162	192,160	50,952
銀行貸款及透支	74,447	2,409	81,364	170,188
應付稅項	62,755	59,982	11,869	3,070
	<u>176,345</u>	<u>97,553</u>	<u>285,393</u>	<u>224,210</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>377,245</u>	<u>349,606</u>	<u>83,523</u>	<u>48,885</u>

	於9月30日		於3月31日	
	2006	2006	2005	2004
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			經重列	經重列
總資產減流動負債	5,499,378	5,017,913	4,406,961	3,422,277
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款	–	37,154	172,848	645,633
其他長期貸款	35,378	35,378	35,420	145,496
遞延稅項負債	583,665	524,435	463,693	246,075
	<u>619,043</u>	<u>596,967</u>	<u>671,961</u>	<u>1,037,204</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>
股本	2,596	2,596	2,596	2,596
其他儲備	947,394	914,233	3,025,071	2,174,879
保留盈利	3,900,393	3,452,346	660,610	200,801
擬派末期股息	–	49,340	46,743	18,178
已宣派中期股息	25,969	–	–	–
	<u>4,876,352</u>	<u>4,418,515</u>	<u>3,735,020</u>	<u>2,396,454</u>
本公司股東應佔權益	4,876,352	4,418,515	3,735,020	2,396,454
附屬公司少數股東權益	3,983	2,431	(20)	(11,381)
	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>
<b>總權益</b>	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>	<u>2,385,073</u>

## 2. 截至二零零六年三月三十一日止年度及二零零五年三月三十一日止三個月南地集團經審核財務報表

以下為摘錄自截至二零零六年三月三十一日止年度南地年報之截至二零零六年三月三十一日止年度南地集團經審核財務報表，連同截至二零零五年三月三十一日止年度之比較數字及經審核財務報表之附註。

### 綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
營業額	5	933,163	508,936
銷售成本		(728,458)	(98,809)
毛利		204,705	410,127
其他收入	5	111,406	115,938
銷售開支		(7,616)	(5,311)
行政開支		(34,741)	(29,009)
投資物業公平值增加		672,460	–
其他經營收入		4,705	2,847
其他經營開支		(4,718)	(8,862)
		946,201	485,730
融資成本	8	(4,033)	(7,586)
經營盈利	5,6	942,168	478,144
應佔聯營公司盈利減虧損		993	427
除稅前盈利		943,161	478,571
稅項	10	(124,103)	(14,810)
本年度盈利		<u>819,058</u>	<u>463,761</u>
應佔：			
本公司股東	11	816,627	459,809
附屬公司少數股東權益		2,431	3,952
		<u>819,058</u>	<u>463,761</u>
		港元	港元
本公司股東應佔盈利之 每股盈利	12	<u>3.14</u>	<u>1.77</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	13	<u>72,712</u>	<u>64,921</u>

## 綜合資產負債表

二零零六年三月三十一日結算

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	15	32,091	2,231,990
投資物業	16	4,023,360	1,628,039
聯營公司	18	240,426	19,558
可供出售財務資產	19	213,926	–
應收貸款及款項	20	155,313	–
其他投資	21	–	438,176
遞延稅項資產	29	3,191	5,675
		<u>4,668,307</u>	<u>4,323,438</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		–	127,842
應收賬款及其他應收款項	22	15,506	164,852
衍生金融工具	23	1,863	–
銀行結餘及現金	24	429,790	76,222
		<u>447,159</u>	<u>368,916</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	25	35,162	192,160
銀行貸款及透支	26	2,409	81,364
應付稅項		59,982	11,869
		<u>97,553</u>	<u>285,393</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>349,606</u>	<u>83,523</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,017,913</u>	<u>4,406,961</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	27	37,154	172,848
其他長期貸款	28	35,378	35,420
遞延稅項負債	29	524,435	463,693
		<u>596,967</u>	<u>671,961</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,420,946</u>	<u>3,735,000</u>

		<b>2006</b>	<b>2005</b>
	附註	港幣千元	港幣千元 經重列
股本	30	2,596	2,596
其他儲備	31	914,233	3,025,071
保留盈利	31	3,452,346	660,610
擬派末期股息	31	49,340	46,743
本公司股東應佔權益		<u>4,418,515</u>	<u>3,735,020</u>
附屬公司少數股東權益	36(c)	2,431	(20)
總權益		<u><u>4,420,946</u></u>	<u><u>3,735,000</u></u>

## 資產負債表

二零零六年三月三十一日結算

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元
附屬公司	17	2,761,274	2,652,184
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款	22	226	269
銀行結餘及現金		34	53
		260	322
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	236	236
<b>流動資產淨值</b>		24	86
<b>總資產減流動負債</b>		2,761,298	2,652,270
股本	30	2,596	2,596
其他儲備	31	2,607,867	2,585,172
保留盈利	31	101,495	17,759
擬派末期股息	31	49,340	46,743
<b>總權益</b>		2,761,298	2,652,270

## 綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	本公司 股東應佔 權益 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
二零零五年三月三十一日 結餘，如前呈報：	2,596	3,510,915	660,610	4,174,121	(20)	4,174,101
採納會計詮釋委員會 — 詮釋第21號有關 物業重估產生之 遞延稅項之前期調整	—	(439,101)	—	(439,101)	—	(439,101)
二零零五年三月三十日 結餘，經重列	2,596	3,071,814	660,610	3,735,020	(20)	3,735,000
採納以下準則之期初調整：						
— 香港會計準則第32 及39號	—	—	(1,511)	(1,511)	—	(1,511)
— 香港會計準則第40號	—	(1,996,979)	1,996,979	—	—	—
	—	(1,996,979)	1,995,468	(1,511)	—	(1,511)
二零零五年四月一日 結餘，經重列	2,596	1,074,835	2,656,078	3,733,509	(20)	3,733,489
折算產生之匯兌差額	—	869	—	869	20	889
出售待售物業時轉撥 可供出售財務資產 之公平值增加	—	(28,981)	28,981	—	—	—
一項非上市投資作分派時 變現之儲備	—	10,061	—	10,061	—	10,061
	—	(72,436)	—	(72,436)	—	(72,436)
直接確認於權益內之 (虧損)／盈利淨額	—	(90,487)	28,981	(61,506)	20	(61,486)
	2,596	984,348	2,685,059	3,672,003	—	3,672,003
本年度盈利	—	—	816,627	816,627	2,431	819,058
已派股息	—	(70,115)	—	(70,115)	—	(70,115)
二零零六年三月三十一日 結餘	2,596	914,233	3,501,686	4,418,515	2,431	4,420,946

## 附錄三

## 有關南地集團之財務資料

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	本公司 股東應佔 權益 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
二零零四年三月三十一日 結餘，如前呈報	2,596	2,393,088	218,979	2,614,663	(11,381)	2,603,282
採納會計詮釋委員會 — 詮釋第21號有關 物業重估產生之 遞延稅項之前期調整	—	(218,209)	—	(218,209)	—	(218,209)
二零零四年三月三十一日 結餘，經重列	2,596	2,174,879	218,979	2,396,454	(11,381)	2,385,073
折算產生之匯兌差額	—	(3,485)	—	(3,485)	—	(3,485)
投資物業及其他投資 之除稅後重估盈餘	—	1,225,376	—	1,225,376	—	1,225,376
出售附屬公司時變現之儲備	—	(854)	—	(854)	7,409	6,555
出售投資物業時變現之儲備	—	(216,600)	—	(216,600)	—	(216,600)
一項非上市投資作分派時 變現之儲備	—	(89,324)	—	(89,324)	—	(89,324)
直接確認於權益內 之盈利淨額	—	915,113	—	915,113	7,409	922,522
	2,596	3,089,992	218,979	3,311,567	(3,972)	3,307,595
本年度盈利	—	—	459,809	459,809	3,952	463,761
已派股息	—	(18,178)	(18,178)	(36,356)	—	(36,356)
二零零五年三月三十一日 結餘	2,596	3,071,814	660,610	3,735,020	(20)	3,735,000

## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元
經營產生之現金流入淨額	36(a)	71,802	93,370
已付利息		(5,957)	(7,936)
已付香港利得稅		(12,712)	(7,894)
已付海外稅項		(52)	(300)
		<hr/>	<hr/>
經營活動所得之現金淨額		53,081	77,240
		<hr/>	<hr/>
投資活動			
購入機器及設備		(2,659)	(1,059)
物業發展開支		(67,086)	(3,143)
出售機器及設備、投資物業及待售物業收入		768,052	309,975
已收利息		13,339	2,155
出售附屬公司現金流出淨額	36(b)	–	(26,979)
已收股息		79,483	101,945
向聯營公司投資或貸款		(238,646)	(5,939)
聯營公司償還貸款及聯營公司墊支款項		25,623	94,243
向一間投資公司貸款		(15,461)	(12,226)
一間投資公司之分派		24,280	29,908
		<hr/>	<hr/>
投資活動所得之現金淨額		586,925	488,880
		<hr/>	<hr/>
融資活動	36(c)		
新借長期銀行貸款		295,000	280,552
新借短期銀行貸款		–	81,000
償還長期銀行貸款		(509,661)	(790,759)
償還短期銀行貸款		–	(133,296)
償還其他長期貸款		(42)	(13,159)
已付股息		(70,115)	(36,356)

	附註	2006 港幣千元	2005 港幣千元
融資所耗之現金淨額		(284,818)	(612,018)
匯率變動之影響		(1,632)	(4,065)
現金及現金等值物增加／(減少)		353,556	(49,963)
現金及現金等值物年初結餘		76,222	126,185
現金及現金等值物年末結餘		<u>429,778</u>	<u>76,222</u>
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		429,790	76,222
銀行透支		(12)	-
		<u>429,778</u>	<u>76,222</u>

## 財務報表附註

二零零六年三月三十一日結算

### 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, Uglund 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、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本公司董事會已於二零零六年七月十三日批准刊發本財務報表。

### 2. 編製基礎及主要會計政策摘要

#### (a) 編製基礎

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則並按歷史成本會計法編製，但樓宇、投資物業、可供出售財務資產及衍生金融工具則如下述會計政策所披露按公平值列賬。

編製符合香港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) 會計政策變動**

本集團採納下列在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本集團經營之業務有關之新增及經修訂之香港財務報告準則（「財務準則」）、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（「會計詮釋委員會－詮釋」）（統稱為「新財務準則」）：

會計準則第1號	財務報表之呈報
會計準則第2號	存貨
會計準則第7號	現金流量表
會計準則第8號	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則第10號	結算日後事項
會計準則第16號	物業、機器及設備
會計準則第17號	租賃
會計準則第21號	匯率變更之影響
會計準則第23號	借貸成本
會計準則第24號	關聯方披露
會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
會計準則第28號	聯營公司投資
會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
會計準則第33號	每股盈利
會計準則第36號	資產減值
會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第39號	金融工具：確認及計量
會計準則第39號 (修訂)	金融資產和金融負債的過渡及首次確認
會計準則第40號	投資物業
會計詮釋委員會 －詮釋第15號	營運租賃－優惠
會計詮釋委員會 －詮釋第21號	所得稅－經重估非折舊資產的收回
財務準則第3號	業務合併

採納此等新增及經修訂之新財務準則導致於二零零五年及二零零四年四月一日結算之期初權益(包括附屬公司少數股東權益)分別減少港幣440,612,000元及港幣218,209,000元。應用此等新增及經修訂新財務準則亦對損益表、資產負債表及權益變動表之呈報方式有所影響,會計準則第1號尤其改變附屬公司少數股東權益及本集團應佔聯營公司稅項之呈報形式。比較數字已因應有關規定作出修改。

本集團會計政策之主要變動如下:

(i) 投資物業

採納會計準則第40號「投資物業」導致投資物業之會計政策及分類有所變動。在往年度,投資物業公平值增加之數列入投資物業估價增值儲備,而公平值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷,尚有不足之數則在損益表內列為開支。採納會計準則第40號後,投資物業公平值之變動均在損益表內確認。

按照會計準則第40號之過渡性條文,投資物業估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘已被重新分類至本集團之保留盈利。此外,按會計準則第40號對投資物業更廣泛之釋義,本集團已將一項待發展物業重新分類為投資物業及將與其有關之房地產估價增值儲備於二零零五年四月一日之結餘重新分類至本集團之保留盈利。本集團在採納會計準則第40號時採取不追溯應用,故此有關之資產負債表項目、損益表項目及相關披露資料並無作出重列。

(ii) 遞延稅項

採納會計詮釋委員會－詮釋第21號「所得稅－經重估非折舊資產的收回」導致處理因投資物業估價增值而產生之遞延稅項之會計政策有所變動。此等遞延稅項乃按有關資產經使用後所收回之賬面值之稅務後果量度，並按所得稅稅率計算。

在往年度，有關資產之賬面值預期可透過銷售收回，而有關之遞延稅項乃按最終出售時之稅率計算。因香港之有關稅率為零，故本集團並無就香港投資物業估價增值提撥遞延稅項準備。

會計詮釋委員會－詮釋第21號並無過渡性條文，故此項會計政策之變動須追溯應用，而比較數字亦已相應作出重列。

(iii) 金融工具

採納會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致確認、計量及披露金融工具之會計政策有所變動。

在往年度，本集團持有之衍生金融工具並未列入資產負債表內。自二零零五年四月一日起，所有在會計準則第32號及39號涵蓋範圍內之衍生金融工具均須按公平值於每個結算日列賬。其後衍生金融工具及對沖項目公平值之變動則視乎對沖關係於損益表內確認或直接撥入對沖儲備內。

本集團已於二零零五年四月一日將其他投資重新分類為「可供出售財務資產」或「應收貸款及款項」。可供出售財務資產公平值之變動於權益內確認，而應收貸款及款項則先以公平值確認，再以有效利率法按攤銷成本列賬。

由於會計準則第39號不允許追溯確認、終止確認及計量金融工具，其對本集團往年度財務報告之相關財務影響已全部反映於本集團於二零零五年四月一日結算之權益期初調整內，財務報表內之比較數字因此並未重列。

採納會計準則第2號、7號、8號、10號、16號、17號、21號、23號、24號、27號、28號、33號、36號、37號及會計詮釋委員會—詮釋第15號並無導致本集團之會計政策及財務報表之呈報方式出現重大變動。

(iv) 會計政策變動之影響

上述會計政策變動對損益表項目、每股盈利、資產負債表項目及總權益組成部份之影響簡述如下：

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會— 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
<b>截至二零零六年</b>				
<b>三月三十一日止年度</b>				
<u>損益表項目</u>				
投資物業公平值增加	672,460	-	-	672,460
其他經營收入增加	-	-	3,374	3,374
本年度內出售物業	(279,649)	55,086	-	(224,563)
遞延稅項支出增加	-	(117,345)	-	(117,345)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
本年度盈利				
增加／(減少)	<u>392,811</u>	<u>(62,259)</u>	<u>3,374</u>	<u>333,926</u>

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
應佔：				
本公司股東	392,811	(62,259)	3,374	333,926
附屬公司少數 股東權益	—	—	—	—
	<u>392,811</u>	<u>(62,259)</u>	<u>3,374</u>	<u>333,926</u>
每股盈利增加 ／(減少) (以港元計算)	<u>1.51</u>	<u>(0.24)</u>	<u>0.01</u>	<u>1.28</u>

因採納會計準則第40號時採取不追溯應用而香港會計準則第39號不允許追溯應用，上述會計政策變動對截至二零零五年三月三十一日止年度之損益表項目及每股盈利並無重大影響。

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
二零零六年三月 三十一日結算				
<u>資產負債表項目</u>				
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	—	—	2,200,000
其他投資減少	—	—	(369,239)	(369,239)
確認可供出售財務資產	—	—	213,926	213,926
確認應收貸款及款項	—	—	155,313	155,313
確認衍生金融工具	—	—	1,863	1,863
遞延稅項負債增加	—	(501,360)	—	(501,360)
資產淨值 (減少)／增加	<u>—</u>	<u>(501,360)</u>	<u>1,863</u>	<u>(499,497)</u>

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
總權益組成部份				
房地產估價增值				
儲備減少	(1,549,708)	–	–	(1,549,708)
投資物業估價增值				
儲備減少	(447,271)	–	–	(447,271)
保留盈利				
增加／(減少)	1,996,979	(501,360)	1,863	1,497,482
總權益				
(減少)／增加	–	(501,360)	1,863	(499,497)

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
--	----------------------	--------------------------------	------------------------------	------------

## 二零零五年四月一日結算

資產負債表項目	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
物業、機器及設備減少	(2,200,000)	–	–	(2,200,000)
投資物業增加	2,200,000	–	–	2,200,000
其他投資減少	–	–	(438,176)	(438,176)
確認可供出售財務資產	–	–	300,651	300,651
確認應收貸款及款項	–	–	137,381	137,381
確認衍生金融工具	–	–	(1,367)	(1,367)
遞延稅項負債增加	–	(439,101)	–	(439,101)
資產淨值減少	–	(439,101)	(1,511)	(440,612)

	會計準則 第40號 港幣千元	會計詮釋 委員會－ 詮釋第21號 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 港幣千元	總值 港幣千元
總權益組成部份				
房地產估價增值				
儲備減少	(1,549,708)	(334,873)	-	(1,884,581)
投資物業估價增值				
儲備減少	(447,271)	(104,228)	-	(551,499)
保留盈利				
增加／(減少)	1,996,979	-	(1,511)	1,995,468
總權益減少	<u>-</u>	<u>(439,101)</u>	<u>(1,511)</u>	<u>(440,612)</u>

(v) 尚未於截至二零零六年三月三十一日止年度生效之準則、詮釋及已頒佈準則修訂

香港會計師公會已頒佈若干與本集團業務有關並於二零零六年四月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、詮釋及已頒佈準則修訂。本集團並未於截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表提前採納該等新準則、詮釋及修訂。本集團已開始評估該等新準則、詮釋及修訂所帶來之影響，惟現階段未能就其對本集團之經營業績及財務狀況影響作出結論。

### (c) 集團會計

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

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

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

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

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

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

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

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

附屬公司少數股東權益指外界股東在附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損準備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按股息收入入賬。

**(d) 物業、機器及設備**

樓宇、其他物業、機器及設備按估值或歷史成本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資產之賬面值或確認為獨立資產。所有其他維修及保養成本均在產生之財政期間內於損益表內支銷。

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

樓宇	4%
機器、機械及其他設備	10% – 20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表內確認為收入或開支。任何與售出現有資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

**(e) 投資物業**

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由本集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及重新發展以便日後繼續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每年之估值釐定。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衡量時，方計入在資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之財政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、機器及設備重估。如根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在損益表內確認撥回金額。

**(f) 租賃資產**

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

**(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賬內列作開支。

**(ii) 租賃－本集團為出租者**

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

**(g) 投資**

由二零零四年四月一日至二零零五年三月三十一日：

本集團將其附屬公司及聯營公司以外之證券投資分類為其他投資。其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

自二零零五年四月一日開始：

本集團將其投資分類如下：可供出售財務資產及應收貸款及款項。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在首次確認時釐定其投資之分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資計入非流動資產內。可供出售財務資產以公平值列賬。可供出售財務資產之公平值變動所產生之未變現盈虧淨額於權益確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，累計公平值調整將在損益表內確認為盈利或虧損。

(ii) 應收貸款及款項

應收貸款及款項為無活躍市場報價並附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產。此等資產於本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款項轉售時產生。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。應收貸款及款項首次以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

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。其最初投資額按公平值加交易成本確認。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，或本集團已將擁有權之所有實質風險及回報轉移，則會終止確認該等投資。

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釐定公平值，包括參考近期按公平原則進行之交易、其他大體相同之工具、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個別實體之特定數據。

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項投資或某組財務資產出現減值。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。已在損益表內確認股權工具減值虧損不能從損益表內撥回。

#### **(h) 待售物業**

在結算日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。可變現淨值乃根據此等物業在日常業務中出售所得之款項減除所有估計銷售費用、或由管理層參照結算日市況而釐定。

#### **(i) 應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項首次以公平值確認，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所有款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。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。撥備金額在損益表內確認。

**(j) 衍生金融工具**

衍生工具首次於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後按公平值重新計量。此項確認法造成之收益或虧損取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，及倘其指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。本集團有與金融機構訂立若干利率掉期合約，本集團現並未於訂立交易時以文件記錄對沖工具及對沖項目間之關係、風險管理之目的及進行各項對沖交易之策略。因此，該等衍生工具並未符合會計準則第39號對沖會計之應用條件。不符合對沖會計之衍生工具之公平價值變動，會即時於損益表內之其他營運收入／開支中予以確認。

**(k) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

**(l) 撥備**

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時極有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。但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偏低，仍須確認撥備。

**(m) 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衡量而未有確認。

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。

#### **(n) 遞延稅項**

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅盈利或虧損並無影響者除外。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在遞延稅項資產變現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。

#### **(o) 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。本財務報表以港幣（為本公司之功能及列賬貨幣）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之項目，則於權益賬內列為遞延項目。

分類為可供出售財務資產之非貨幣權益項目之換算差額計入權益儲備內。

(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（全部均無過度通脹經濟體系之貨幣）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) 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立組成項目。

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

(p) 收益及收入之確認

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入賬。

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定時確認。

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。

#### **(q) 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，而員工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。

#### **(r) 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。交易成本為與取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接有關之新增成本，包括向代理、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收之徵費、轉讓稅及印花稅。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，否則借貸分類為流動負債。

收購、建設或生產合資格之資產直接應佔之借貸成本撥充作該等資產之部份成本。合資格之資產指需要一般長時間籌備供擬定用途或銷售之資產。待此等資產實質上可供擬定用途或銷售時則停止將有關借貸成本資本化。所有其他借貸成本均於產生之年度確認為開支。

#### (s) 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。

未能分類成本指本集團整體性開支。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、其他投資、待售物業、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，而不包括如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。

#### (t) 股息分派

向本公司股東派發之股息在本公司就該股息須承擔法律或推定責任期間內，於本集團財務報表內列為負債。

(u) 比較數字

如有需要，若干比較數字已重新分類或予延伸以符合本年度之呈報方式。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(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。於二零零六年三月三十一日結算時，除一項約為港幣39,551,000元之銀行貸款之面額為新加坡元外，所有本集團之借貸均以港元為面額。

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

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。

(ii) 價格風險

由於本集團若干投資在資產負債表列為可供出售財務資產，故本集團須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

(iii) 信貸風險

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

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

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

為降低交易對手帶來之風險，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，並且限定就個別機構可承受之風險及會定期監察個別機構之信貸評級。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

(iv) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意味維持充足之現金及有價證券，透過充足額度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，管理層致力透過已承諾可用信貸額度維持資金靈活性。

(v) 利率風險

除銀行結餘及現金外，本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

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

**(b) 公平值估計**

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

在活躍市場買賣之投資工具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。

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

利率掉期合約之公平值乃以估計未來現金流量之現值計算。

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

**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。有重大風險須於下一個財政年度對資產及負債之賬面值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，故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，並運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價模式（包括現金流量折現模式或市盈率模式）釐定。本集團使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當期稅項及遞延稅項撥備。

## (ii) 投資物業分類

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，本集團會研究物業（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將考慮個別物業之情況。

## 5. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收益及收入如下：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	772,116	312,343
租務及物業管理	129,605	168,786
倉庫業務	31,442	27,807
	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項非上市投資	72,436	101,945
— 一項上市房地產投資信託基金	7,047	—
利息收入	23,032	8,376
其他	8,891	5,617
	<u>111,406</u>	<u>115,938</u>
	<u><u>1,044,569</u></u>	<u><u>624,874</u></u>

按業務類別及地域劃分之營業額、業績、資產、負債及其他資料分析如下：

### 主要分類報告－業務分類

	租務及				
	出售物業	物業管理	倉庫業務	投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零六年三月三十一日					
止年度					
營業額	<u>772,116</u>	<u>129,605</u>	<u>31,442</u>	<u>–</u>	<u>933,163</u>
投資物業公平值變更前					
之分類業績	93,640	93,326	6,055	78,717	271,738
投資物業公平值增加	<u>–</u>	<u>672,460</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>672,460</u>
分類業績	<u>93,640</u>	<u>765,786</u>	<u>6,055</u>	<u>78,717</u>	944,198
未能分類收入減開支					(21,029)
未計算利息前之經營盈利					923,169
利息收入減融資成本					18,999
經營盈利					942,168
應佔聯營公司盈利減虧損	–	2,068	–	(1,075)	993
除稅前盈利					943,161
稅項					(124,103)
本年度盈利					<u>819,058</u>

	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	集團 港幣千元
資本性開支	-	68,340	2,167	-	70,507
折舊	-	768	2,644	-	3,412
折舊以外之非現金開支	-	-	-	1,711	1,711
二零零六年三月三十一日結算					
分類資產	-	4,294,807	65,038	510,141	4,869,986
聯營公司	-	21,857	-	218,569	240,426
未能分類資產					5,054
總資產					5,115,466
分類負債	-	60,585	6,141	3,231	69,957
未能分類負債					624,563
總負債					694,520
截至二零零五年三月三十一日 止年度					
營業額	312,343	168,786	27,807	-	508,936
分類業績	282,158	119,032	2,276	98,807	502,273
未能分類收入減開支					(24,919)
未計算利息前之經營盈利					477,354
利息收入減融資成本					790
經營盈利					478,144
應佔聯營公司盈利減虧損	-	602	-	(175)	427

	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	集團 港幣千元
除稅前盈利					478,571
稅項					(14,810)
本年度盈利					<u>463,761</u>
資本性開支	-	3,232	970	-	4,202
折舊	-	714	3,551	-	4,265
折舊以外之非現金開支	-	-	-	1,435	1,435
	<u>-</u>	<u>3,946</u>	<u>970</u>	<u>1,435</u>	<u>6,351</u>
二零零五年三月三十一日 結算					
分類資產	277,842	3,890,486	60,134	438,659	4,667,121
聯營公司	-	19,398	-	160	19,558
未能分類資產					5,675
總資產					<u>4,692,354</u>
分類負債	150,000	66,477	5,905	2,679	225,061
未能分類負債					732,293
總負債					<u>957,354</u>

- (i) 截至二零零六年三月三十一日止年度投資物業之公平值增加港幣672,460,000元已作個別披露。因本集團採納會計準則第40號採取不追溯應用，故截至二零零五年三月三十一日止年度之有關分類業績資料並未重列。
- (ii) 於二零零五年四月一日首次採納會計準則第32及39號並無需要重列比較數字。因此，截至二零零五年三月三十一日止年度之分類業績、融資成本及其他有關分類業績資料並未重列。

## 次要分類報告－地域分類

	截至三月三十一日止年度						三月三十一日結算	
	營業額		分類業績		資本性開支		總資產	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港	913,113	492,058	857,967	399,412	68,628	3,258	4,364,380	4,100,904
新加坡	3,180	2,341	81,883	102,785	6	-	443,302	508,111
中國大陸	16,870	14,537	4,348	76	1,873	944	62,304	58,106
	<u>933,163</u>	<u>508,936</u>	944,198	502,273	<u>70,507</u>	<u>4,202</u>	4,869,986	4,667,121
未能分類收入減開支			(21,029)	(24,919)				
未計算利息前之經營盈利			923,169	477,354				
利息收入減融資成本			18,999	790				
經營盈利			<u>942,168</u>	<u>478,144</u>				
聯營公司							240,426	19,558
未能分類資產							5,054	5,675
總資產							<u>5,115,466</u>	<u>4,692,354</u>

## 6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	123,078	158,243
待發展物業租金總收入	-	5,234
出售投資物業及待售物業盈利	93,640	280,493
出售機器及設備盈利	50	13
出售附屬公司盈利	-	2,258
撥回待售物業準備	-	1,666
衍生金融工具公平值收益	3,230	-
匯兌盈利	<u>1,981</u>	<u>901</u>

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
扣除：		
物業、機器及設備折舊	3,412	4,265
僱員薪津成本(附註9)	34,744	32,055
投資物業開支	35,439	47,378
待發展物業開支	-	5,382
經營性租約－房地產租金	6,465	5,957
利率掉期合約開支	340	7,208
可供出售財務資產／其他投資準備	70	1,261
核數師酬金	762	681
	<u>762</u>	<u>681</u>

## 7. 董事及高級管理層酬金

### (a) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	公積金供款 港幣千元	總值 港幣千元
<b>執行董事</b>					
周偉偉先生	20	2,150	1,075	1,658	4,903
林煥彬先生	20	1,525	515	1,274	3,334
陳周薇薇女士	20	390	-	47	457
鍾漢城先生	20	691	-	9	720
周偉麟先生	20	1,056	264	194	1,534
	<u>100</u>	<u>5,812</u>	<u>1,854</u>	<u>3,182</u>	<u>10,948</u>
<b>非執行董事</b>					
鄭維志先生	1,800	-	-	-	1,800
鄭維新先生	20	-	-	-	20
唐明千先生	20	-	-	-	20
	<u>1,840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,840</u>

	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	公積金供款 港幣千元	總值 港幣千元
<b>獨立非執行董事</b>					
沈弼男爵	20	-	-	-	20
林紀利先生	160	-	-	-	160
何福康先生	40	-	-	-	40
羅嘉瑞醫生	20	-	-	-	20
鮑文先生	117	-	-	-	117
	<u>357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>357</u>
二零零六年總值	<u>2,297</u>	<u>5,812</u>	<u>1,854</u>	<u>3,182</u>	<u>13,145</u>
二零零五年總值	<u>2,174</u>	<u>5,426</u>	<u>2,214</u>	<u>65</u>	<u>9,879</u>

**(b) 最高薪酬之五位人士**

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位 (2005: 四位) 為本公司董事，以上之分析已披露彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	<b>2006</b> 港幣千元	<b>2005</b> 港幣千元
薪金	845	845
酌情花紅	433	433
公積金供款	12	12
	<u>1,290</u>	<u>1,290</u>

**8. 融資成本**

	<b>2006</b> 港幣千元	<b>2005</b> 港幣千元
銀行貸款及透支之利息開支	<u>4,033</u>	<u>7,586</u>

本年度內並無撥作資產成本之利息支出 (2005: 無)。

## 9. 僱員薪津成本

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	30,915	31,293
僱員退休福利	3,829	762
	<u>34,744</u>	<u>32,055</u>
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>34,744</u>	<u>32,055</u>

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，已扣減被沒收之僱主供款港幣4,000元 (2005: 港幣19,000元)。

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72,000元 (2005: 港幣68,000元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

## 10. 稅項

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(54,525)	(17,002)
海外稅項	(698)	(95)
往年度(不足)／超額準備	(5,654)	104
遞延稅項(支銷)／貸記(附註29)	(63,226)	2,183
	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</u>
稅項支出	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之17.5% (2005: 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯營公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

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1,067,000元 (2005: 港幣157,000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：

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	港幣千元	港幣千元
經營盈利	<u>942,168</u>	<u>478,144</u>
按17.5% (2005: 17.5%) 稅率直接計算之稅項	(164,879)	(83,675)
其他國家不同稅率之影響	(85)	(12)
毋須課稅之收入	42,180	68,475
不能扣稅之開支	(177)	(1,336)
動用早前未有確認之稅務虧損	3,029	482
確認早前未有確認之稅務虧損	706	-
未有確認之稅務虧損	-	(60)
往年度準備(不足) / 多出餘額	(5,654)	104
其他差額	<u>777</u>	<u>1,212</u>
稅項支出	<u>(124,103)</u>	<u>(14,810)</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179,143,000元 (2005: 虧損港幣38,818,000元)。

#### 12. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣816,627,000元 (2005: 港幣459,809,000元)，及年內已發行股數259,685,288股 (2005: 259,685,288股) 計算。

由於二零零六年三月三十一日結算時本公司並無 (2005: 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

## 13. 股息

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
已派中期股息，每股港幣九分 (2005: 每股港幣七分)	23,372	18,178
擬派末期股息，每股港幣一角九分 (2005: 每股港幣一角八分)	49,340	46,743
	<u>72,712</u>	<u>64,921</u>

董事會於二零零六年七月十三日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣一角九分。該等擬派末期股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零七年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

## 14. 與關聯方重大交易

以下為本集團與關聯方重大交易之概要。該等交易乃本集團於本年度與其關聯方在日常業務中進行。

## (a) 產品買賣、服務及投資

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
收取關聯公司之管理費用 (附註i)	274	75
收取一間投資公司之利息收入 (附註20)	2,192	5,672
收取聯營公司之利息收入 (附註18(a))	6,479	2,491
付予一間關聯公司之項目管理費用， 已被資本化作為投資 物業成本 (附註ii)	<u>(1,800)</u>	<u>(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) 與關聯方之期末貸款結餘如下：

	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款 (附註18)	311,312	68,847
應付聯營公司賬款及貸款 (附註18)	(77,915)	(53,602)
應收一間投資公司賬款及貸款 (附註20)	<u>155,313</u>	<u>137,524</u>

(c) 主要管理人員之酬金

本集團主要管理成員乃本公司之執行董事。其本年度之薪酬載於附註7(a)內。

## 15. 物業、機器及設備

	集團			
	待發展物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	其他 港幣千元	總值 港幣千元
原值或估值				
二零零五年四月一日				
結餘，如前呈報	2,200,000	31,393	42,877	2,274,270
採納會計準則第40號 之影響 (附註16)	(2,200,000)	—	—	(2,200,000)
二零零五年四月一日				
結餘，經重列	—	31,393	42,877	74,270
匯兌差額	—	1,253	674	1,927
年內增購	—	—	2,659	2,659
年內售出	—	—	(5,989)	(5,989)
二零零六年三月				
三十一日結餘	—	32,646	40,221	72,867
累積折舊				
二零零五年四月一日結餘	—	4,599	37,681	42,280
匯兌差額	—	437	586	1,023
本年度折舊準備	—	1,867	1,545	3,412
年內售出	—	—	(5,939)	(5,939)
二零零六年三月				
三十一日結餘	—	6,903	33,873	40,776
賬面淨值				
二零零六年三月				
三十一日結餘	—	25,743	6,348	32,091
原值或估值分析如下：				
估值	—	32,646	—	32,646
原值	—	—	40,221	40,221
	—	32,646	40,221	72,867

	集團			
	待發展物業	樓宇	其他	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
原值或估值				
二零零四年四月一日結餘	887,000	35,695	43,004	965,699
匯兌差額	-	-	21	21
年內增購	3,143	-	1,059	4,202
重估	1,309,857	-	-	1,309,857
出售附屬公司	-	(4,302)	(793)	(5,095)
年內售出	-	-	(414)	(414)
	<u>2,200,000</u>	<u>31,393</u>	<u>42,877</u>	<u>2,274,270</u>
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,200,000</u>	<u>31,393</u>	<u>42,877</u>	<u>2,274,270</u>
累積折舊				
二零零四年四月一日結餘	-	1,804	37,046	38,850
匯兌差額	-	-	14	14
本年度折舊準備	-	3,000	1,265	4,265
出售附屬公司	-	(205)	(263)	(468)
年內售出	-	-	(381)	(381)
	<u>-</u>	<u>4,599</u>	<u>37,681</u>	<u>42,280</u>
二零零五年三月三十一日結餘	<u>-</u>	<u>4,599</u>	<u>37,681</u>	<u>42,280</u>
賬面淨值				
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,200,000</u>	<u>26,794</u>	<u>5,196</u>	<u>2,231,990</u>
原值或估值分析如下：				
估值	2,200,000	31,393	-	2,231,393
原值	-	-	42,877	42,877
	<u>2,200,000</u>	<u>31,393</u>	<u>42,877</u>	<u>2,274,270</u>

- (a) 因本集團採納會計準則第40號採取不追溯應用，故截至二零零五年三月三十一日止年度之物業、機器及設備變動詳情並未重列。

(b) 待發展物業及樓宇之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港：		
中期租約	–	2,200,000
海外：		
短期可續租約	25,743	26,794
	<u>25,743</u>	<u>2,226,794</u>

海外短期可續租約之樓宇位於中國大陸，並以董事會按折舊後重置成本之準則估值列賬。

其他物業、機器及設備以成本扣除累積折舊列賬。

## 16. 投資物業

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
按估值		
年初，如前呈報	1,628,039	1,750,711
採納會計準則第40號之影響 (附註15)	2,200,000	–
	<u>3,828,039</u>	<u>1,750,711</u>
年初，經重列	3,828,039	1,750,711
匯兌差額	963	1,168
增購	67,848	–
出售附屬公司	–	(65,970)
出售	(545,950)	(296,050)
公平值收益／重估盈餘	672,460	238,180
	<u>4,023,360</u>	<u>1,628,039</u>
年末	<u>4,023,360</u>	<u>1,628,039</u>

投資物業之賬面值分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
香港：		
中期租約	3,951,450	1,559,010
海外：		
長期租約	71,910	69,029
	<u>4,023,360</u>	<u>1,628,039</u>

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零零六年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零六年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零六年三月三十一日由Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd. 重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零六年三月三十一日之賬面值總額為港幣1,150,900,000元(2005: 港幣1,460,929,000元)。

#### 17. 附屬公司

	本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
非上市股份－原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,333,064	3,270,041
減：準備	(571,791)	(617,858)
	<u>2,761,274</u>	<u>2,652,184</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276至278頁。

## 18. 聯營公司

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應佔聯營公司資產淨值	7,029	4,313
應收聯營公司賬款及貸款 (附註a)	311,312	68,847
應付聯營公司賬款及貸款 (附註b)	(77,915)	(53,602)
	<u>240,426</u>	<u>19,558</u>
投資原值－非上市價股份	<u>11,308</u>	<u>9,874</u>

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
三月三十一日結算		
非流動資產	519,477	257,331
流動資產	38,682	37,516
流動負債	(37,122)	(20,814)
非流動負債	(514,008)	(269,720)
	<u>7,029</u>	<u>4,313</u>
截至三月三十一日止年度		
收入	6,318	5,767
除稅後盈利減虧損	<u>993</u>	<u>427</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 (2005: 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普遍市場利率或雙方訂定之定息計算。
- (b) 應付聯營公司之貸款及賬款均為無抵押、免息、亦無指定還款期。
- (c) 聯營公司之詳情載於第279頁。

### 19. 可供出售財務資產

	集團 2006 港幣千元
年初	-
採納會計準則第32號及39號之期初調整	300,651
一間投資公司作出之分派	(96,716)
減值準備	(70)
公平值增加轉撥至權益	10,061
	<hr/>
年末	<u>213,926</u>
可供出售財務資產包括如下:	
海外上市房地產投資信託基金投資	148,588
非上市股份投資	65,338
	<hr/>
	<u>213,926</u>

可供出售財務資產主要以新加坡元為面額。房地產投資信託基金投資已作為本集團銀行信貸之抵押。

## 20. 應收貸款及款項

	集團 2006 港幣千元
年初	–
採納會計準則第32號及39號之期初調整	137,381
年內增購	17,932
	<hr/>
年末	<u>155,313</u>

應收一間投資公司以新加坡元為面額之賬款及貸款並無抵押、亦無指定還款期、償還次序均置於該投資公司之銀行負債之後。於二零零六年三月三十一日結算時，除港幣18,398,000元乃按6.25%之年息率計算利息外，其他應收該投資公司賬款及貸款皆為免息。於二零零五年三月三十一日結算時，應收該投資公司賬款及貸款30,000,000新加坡元（相等於港幣131,760,000元）利息乃按4.06%之年息率定息計算。

## 21. 其他投資

	集團 2005 港幣千元
非上市股份投資，按估值	159,010
應收非上市股份投資貸款	141,587
減：準備	(4,523)
	<hr/>
	296,074
海外上市房地產投資信託基金投資，按市值	142,102
	<hr/>
	<u>438,176</u>

自採納會計準則第32號及39號後，本集團所有於二零零五年三月三十一日結算之其他投資已重新指定為可供出售財務資產或應收貸款及款項。

## 22. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款扣除撥備	7,103	7,978	–	–
其他應收款項	3,785	2,237	–	–
訂金	3,261	153,226	–	–
預付賬款	1,357	1,411	226	269
	<u>15,506</u>	<u>164,852</u>	<u>226</u>	<u>269</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（減除準備）之賬齡分析如下：

	集團	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	4,826	4,198
46-90天	1,541	3,158
超過90天	736	622
	<u>7,103</u>	<u>7,978</u>

應收賬款及其他應收款項之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
港元	11,274	160,721
新加坡元	326	226
人民幣	3,906	3,905
	<u>15,506</u>	<u>164,852</u>

### 23. 衍生金融工具

	集團 2006 港幣千元
衍生財務資產，淨額利率掉期合約	<u>1,863</u>

- (a) 利率掉期合約之名義本金總額為港幣380,000,000元（2005：港幣380,000,000元）。
- (b) 於二零零五年四月一日結算時，衍生金融工具之公平值為負債淨值港幣1,367,000元。
- (c) 所有利率掉期合約並未符合會計準則第39號對沖會計之應用條件。

## 24. 銀行結餘及現金

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
結存於銀行及手頭現金	8,402	10,970
短期銀行存款	421,388	65,252
	<u>429,790</u>	<u>76,222</u>

短期銀行存款平均實際年利率為3.8% (2005: 1.6%)，平均32天 (2005: 40天) 到期。

## 25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
應付賬款	1,657	2,821	-	-
其他應付款項	7,591	8,113	11	-
已收訂金	20,789	176,894	-	-
應計費用	5,125	4,332	225	236
	<u>35,162</u>	<u>192,160</u>	<u>236</u>	<u>236</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
即期至45天	1,514	2,698
46-90天	143	123
	<u>1,657</u>	<u>2,821</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	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
港元	29,367	187,321
新加坡元	4,140	3,263
人民幣	1,655	1,576
	<u>35,162</u>	<u>192,160</u>

## 26. 銀行貸款及透支

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
銀行透支	12	—
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註27)	2,397	81,364
	<u>2,409</u>	<u>81,364</u>

## 27. 長期銀行貸款

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
有抵押—須於五年內全部償還者	39,551	254,212
減：已列入流動負債內須於 一年內償還者 (附註26)	(2,397)	(81,364)
	<u>37,154</u>	<u>172,848</u>

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	2,397	81,364
第二年內	37,154	136,206
第三至第五年內	—	36,642
	<u>39,551</u>	<u>254,212</u>

除港幣39,551,000元 (2005: 港幣94,212,000元) 以新加坡元為面額外，所有長期銀行貸款皆以港元為面額。於二零零六年三月三十一日結算時，若干賬面值為港幣1,150,900,000元之投資物業 (2005: 港幣1,588,771,000元，包括待售物業港幣127,842,000元) 已抵押予銀行作為本集團向銀行取得長期貸款之抵押品。

銀行貸款平均實際年利率為4.69% (2005: 1.98%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

## 28. 其他長期貸款

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	<u>35,378</u>	<u>35,420</u>

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、亦無指定還款期。

其他長期貸款之公平值約為港幣33,784,000元 (2005: 港幣\$33,895,000元)。

## 29. 遞延稅項

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初，如前呈報	18,917	21,100
採納會計詮釋委員會－詮釋第21號之影響	439,101	218,209
年初，經重列	458,018	239,309
在損益表支銷／（貸記）（附註10）	63,226	(2,183)
在權益中支銷	—	220,892
年末	<u>521,244</u>	<u>458,018</u>

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5% (2005 : 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。於二零零六年三月三十一日結算時，本集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入 (2005 : 港幣17,415,000元)。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動（在與同一徵稅地區之結餘抵銷前）如下：

## 遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		準備		總值	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初	10,341	12,438	—	—	10,341	12,438
在損益表貸記 ／（支銷）	666	(2,097)	18	—	684	(2,097)
年末	<u>11,007</u>	<u>10,341</u>	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>11,025</u>	<u>10,341</u>

## 遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總值	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
年初，如前呈報 採納會計詮釋 委員會－詮釋 第21號之影響	29,258	33,538	-	-	29,258	33,538
	-	-	439,101	218,209	439,101	218,209
年初，經重列 在損益表支銷 ／（貸記）	29,258	33,538	439,101	218,209	468,359	251,747
在權益中支銷	1,651	(4,280)	62,259	-	63,910	(4,280)
	-	-	-	220,892	-	220,892
年末	<u>30,909</u>	<u>29,258</u>	<u>501,360</u>	<u>439,101</u>	<u>532,269</u>	<u>468,359</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，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	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元 經重列
遞延稅項資產	(3,191)	(5,675)
遞延稅項負債	524,435	463,693
	<u>521,244</u>	<u>458,018</u>

## 30. 股本

	每股面值港幣一分 之普通股份	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零五年及二零零六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：		
二零零五年及二零零六年三月三十一日結餘	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

## 31. 儲備

	集團						總值 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資物業 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
二零零五年 三月三十一日結餘， 如前呈報	839,195	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	4,171,525
採納會計詮釋委員會 — 詮釋第21號有關 物業重估產生之 遞延稅項之前期調整	—	(334,873)	(104,228)	—	—	—	(439,101)
二零零五年 三月三十一日結餘， 經重列	839,195	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,732,424
採納以下準則之 期初調整：							
— 會計準則第32及39號	—	—	—	—	—	(1,511)	(1,511)
— 會計準則第40號	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,996,979	—
	—	(1,549,708)	(447,271)	—	—	1,995,468	(1,511)
二零零五年 四月一日結餘， 經重列	839,195	28,981	—	228,493	(21,834)	2,656,078	3,730,913
折算產生之匯兌差額	—	—	—	—	869	—	869
出售待售物業時轉撥	—	(28,981)	—	—	—	28,981	—
可供出售財務資產 之公平值增加	—	—	—	10,061	—	—	10,061
一項非上市投資作出 分派時變現之儲備	—	—	—	(72,436)	—	—	(72,436)
本年度盈利	—	—	—	—	—	816,627	816,627
已派上年度末期股息	(46,743)	—	—	—	—	—	(46,743)
已派中期股息 (附註13)	(23,372)	—	—	—	—	—	(23,372)
	(70,115)	(28,981)	—	(62,375)	869	845,608	685,006
二零零六年 三月三十一日結餘	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,501,686	4,415,919
代表：							
擬派末期股息 (附註13)	—	—	—	—	—	49,340	49,340
其他	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,452,346	4,366,579
二零零六年 三月三十一日結餘	769,080	—	—	166,118	(20,965)	3,501,686	4,415,919

	集團						總值 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資物業 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
二零零四年							
三月三十一日結餘， 如前呈報	857,373	603,705	590,042	359,463	(17,495)	218,979	2,612,067
採納會計詮釋委員會 — 詮釋第21號 有關物業重估產生之 遞延稅項之前期調整	-	(105,648)	(112,561)	-	-	-	(218,209)
二零零四年 三月三十一日結餘， 經重列	857,373	498,057	477,481	359,463	(17,495)	218,979	2,393,858
折算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(3,485)	-	(3,485)
除稅後重估盈餘 ／ (虧蝕)	-	1,309,857	228,071	(41,646)	-	-	1,496,282
有關物業重估時產生 之遞延稅項	-	(229,225)	(41,681)	-	-	-	(270,906)
出售附屬公司時 變現之儲備	-	-	-	-	(854)	-	(854)
出售投資物業時 變現之儲備	-	-	(216,600)	-	-	-	(216,600)
一項非上市投資作出 分派時變現之儲備	-	-	-	(89,324)	-	-	(89,324)
本年度盈利	-	-	-	-	-	459,809	459,809
已派上年度末期股息	-	-	-	-	-	(18,178)	(18,178)
已派中期股息 (附註13)	(18,178)	-	-	-	-	-	(18,178)
	(18,178)	1,080,632	(30,210)	(130,970)	(4,339)	441,631	1,338,566
二零零五年							
三月三十一日結餘， 經重列	839,195	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,732,424
代表：							
擬派末期股息 (附註13)	46,743	-	-	-	-	-	46,743
其他	792,452	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,685,681
二零零五年 三月三十一日結餘	839,195	1,578,689	447,271	228,493	(21,834)	660,610	3,732,424

	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
二零零五年三月三十一日結餘	2,631,915	17,759	2,649,674
本年度盈利	–	179,143	179,143
轉撥	46,067	(46,067)	–
已派上年度末期股息	(46,743)	–	(46,743)
已派中期股息 (附註13)	(23,372)	–	(23,372)
	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註13)	–	49,340	49,340
其他	2,607,867	101,495	2,709,362
	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
二零零六年三月三十一日結餘	<u>2,607,867</u>	<u>150,835</u>	<u>2,758,702</u>
二零零四年三月三十一日結餘	2,688,969	35,879	2,724,848
本年度虧損	–	(38,818)	(38,818)
轉撥	(38,876)	38,876	–
已派上年度末期股息	–	(18,178)	(18,178)
已派中期股息 (附註13)	(18,178)	–	(18,178)
	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註13)	46,743	–	46,743
其他	2,585,172	17,759	2,602,931
	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關分派建議翌日有力償還日常業務中到期之債務為條件，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東。

## 32. 未來租金收入

於本年度終結時，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	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	78,495	93,105
一年後但五年內	40,664	36,156
	<u>119,159</u>	<u>129,261</u>

## 33. 資本支出承擔

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
<b>物業、機器及設備</b>		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	–	14,749
已批准但未簽約者	–	21,888
	–	<u>36,637</u>
<b>投資物業</b>		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	98,499	–
<b>投資聯營公司</b>		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	544,351	–
	<u>642,850</u>	<u>36,637</u>

## 34. 租務承擔

於本年度終結時，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：

	集團	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
一年內	6,418	5,852
一年後但五年內	5,200	350
	<u>11,618</u>	<u>6,202</u>

## 35. 或然負債

	集團		本公司	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元	2006 港幣千元	2005 港幣千元
為銀行提供予附屬公司 之融資作擔保	–	–	1,129,283	1,293,689
為銀行提供予一間 投資公司作擔保， 該項擔保按本集團 持有之10%實益 股權按比例作出	–	100,000	–	100,000
為銀行提供予一間 投資公司之融資作彌償， 該項彌償按本集團 持有之12%實益 股權按比例作出	115,056	113,472	–	–
	<u>115,056</u>	<u>213,472</u>	<u>1,129,283</u>	<u>1,393,689</u>

## 36. 綜合現金流量表附註

## (a) 自經營盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
經營盈利	942,168	478,144
投資物業公平值增加	(672,460)	-
物業、機器及設備折舊	3,412	4,265
出售投資物業、待售物業 及機器及設備盈利	(93,690)	(280,506)
出售附屬公司盈利	-	(2,258)
可供出售財務資產／其他投資減值撥備	70	1,261
衍生金融工具公平值收益	(3,230)	-
利息收入	(23,032)	(8,376)
利息開支	4,033	7,586
股息收入	(79,483)	(101,945)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營盈利	77,788	98,171
待售物業增加	-	(1,666)
應收賬款及其他應收款項減少	368	3,183
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(6,354)	(6,318)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	<u>71,802</u>	<u>93,370</u>

## (b) 出售附屬公司

	2005 港幣千元
<b>出售資產淨值</b>	
物業、機器及設備以及投資物業	70,597
應收賬款及其他應收款項	2,761
銀行結餘及現金	992
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(2,124)
其他長期貸款	(96,917)
	<hr/>
	(24,691)

	2005 HK\$'000
出售時變現之匯兌變動	(854)
附屬公司少數股東權益	(2,700)
	<u>(28,245)</u>
出售附屬公司盈利	2,258
	<u>(25,987)</u>
已付代價	<u>(25,987)</u>
所付代價：	
已收現金	5,375
已付現金	(31,362)
	<u>(25,987)</u>
已付現金淨額	(25,987)
出售附屬公司之銀行結餘及現金	(992)
	<u>(26,979)</u>

## (c) 本年度融資變動分析

	附屬公司		銀行及其他貸款	
	2006	2005	2006	2005
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年初	(20)	(11,381)	289,632	961,317
匯兌差額	20	-	-	894
出售附屬公司	-	(2,700)	-	(96,917)
附屬公司少數股東				
應佔盈利及儲備	2,431	14,061	-	-
融資所得之現金流出	-	-	(214,703)	(575,662)
	<u>2,431</u>	<u>(20)</u>	<u>74,929</u>	<u>289,632</u>
年末	<u>2,431</u>	<u>(20)</u>	<u>74,929</u>	<u>289,632</u>

## (d) 銀行及其他貸款分析

	2006 港幣千元	2005 港幣千元
長期銀行貸款 (附註27)	39,551	254,212
其他長期貸款 (附註28)	35,378	35,420
	<u>74,929</u>	<u>289,632</u>

## 附屬公司及聯營公司

附屬公司	已發行股本	二零零六年三月三十一日 實益持有股權百分率			主要業務	附註
		集團	本公司			
南聯地產財務有限公司	普通股份 2港元	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 1美元	100	100		控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份 遞延股份 1,000港元 200,000港元	100 -	- -		地產投資	4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-		控股投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份 遞延股份 18港元 2港元	100 -	- -		地產投資	4
始都有限公司	普通股份 遞延股份 90,000港元 10,000港元	100 -	- -		地產投資	4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-		投資	3
怡生物業管理有限公司	普通股份 200港元	100	-		物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份 遞延股份 20港元 15,000,000港元	100 -	- -		暫無營業	4

附屬公司	已發行股本	實益持有股權百分率		主要業務	附註
		集團	本公司		
南聯和記地產有限公司	普通股份	450,000港元	100	-	控股投資
	遞延股份	50,000港元	-	-	
					4
Hanbury Development Company Limited	普通股份	10,000港元	100	-	暫無營業
Libro Estates Limited	普通股份	90,000港元	100	-	地產投資
	遞延股份	10,000港元	-	-	
					4
永南貨倉有限公司	普通股份	1,500,000港元	70	-	倉儲
南聯空運中心有限公司	普通股份	20港元	100	-	暫無營業
南聯地產代理有限公司	普通股份	20港元	100	-	物業代理
南聯物業管理有限公司	普通股份	2港元	100	-	物業管理
南聯停車場有限公司	普通股份	18,000,000港元	100	-	地產投資
	遞延股份	2,000,000港元	-	-	
					4
南地財務有限公司	普通股份	840港元	95.24	-	控股投資 及地產投資
Chericourt Company Limited	普通股份	1,000,000港元	95.24	-	地產投資
時佳置業有限公司	普通股份	90,000港元	100	-	地產投資
	遞延股份	10,000港元	-	-	
					4
南聯地產(海外)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	100	控股投資
					3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	-	控股投資
					3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	2新加坡元	100	-	地產投資

附屬公司	已發行股本	二零零六年三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註
		集團	本公司		
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	控股投資	2
Winance Investment Pte. Ltd., (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	暫無營業	2
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份 1,000港元	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 1,000美元	100	-	控股投資	3
百草堂貨倉有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1,000美元	95	-	控股投資	3
華南冷藏制冰(深圳) 有限公司 (中國大陸註冊) (外商獨資企業)	普通股份 5,000,000美元	95	-	冷藏倉儲	2

聯營公司	已發行股本	二零零六年三月三十一日 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	300港元	33.3	-	地產投資	2
鵬金發展有限公司	普通股份	100港元	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	6,500,000美元	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	2美元	50	-	控股投資	3
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	100美元	20	-	控股投資	2
永錠有限公司	普通股份	100港元	30	-	地產投資	
Winquest Investment Pte. Ltd., (新加坡註冊)	普通股份	1,000,000新加坡元	30	-	控股投資	
Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)	普通股份	10新加坡元	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70,392,000元 (2005：港幣64,597,000元) 及港幣9,483,000元 (2005：港幣8,927,000元)。

3. 此等公司之財務報表未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後虧損之總額分別為港幣2,375,000元 (2005 : 港幣1,497,000元) 及港幣903,000元 (2005 : 除稅後盈利港幣31,000元)。
4. 此等遞延股份由南聯實業有限公司及其附屬公司持有，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。

以下為摘錄自截至二零零五年三月三十一日止年度南地已刊發年報之截至二零零五年三月三十一日止年度南地集團經審核財務報表，連同截至二零零四年三月三十一日止年度之比較數字及經審核財務報表之附註。該財務報表並未根據於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之經修訂香港財務報告準則作出重整或重列。

### 綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
營業額	2	508,936	220,813
銷售成本		(98,809)	(83,063)
毛利		410,127	137,750
其他收入	2	115,938	26,408
銷售開支		(5,311)	(3,102)
行政開支		(29,009)	(25,946)
其他經營收入減開支		1,193	(4,964)
融資成本	5	(14,794)	(17,431)
經營盈利	2,3	478,144	112,715
應佔聯號公司盈利減虧損		584	(168)
除稅前盈利		478,728	112,547
稅項	7	(14,967)	(6,295)
除稅後盈利		463,761	106,252
附屬公司少數股東權益		(3,952)	(6,910)
本公司股東應佔盈利	8	459,809	99,342
股息	9	64,921	31,162
		港元	港元
本公司股東應佔盈利之 每股盈利	10	1.77	0.38

## 綜合資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
固定資產	12	3,860,029	2,677,560
聯號公司	14	19,558	106,911
其他投資	15	438,176	582,155
其他應收賬款	16	—	—
遞延稅項資產	25	5,675	6,766
流動資產			
待售物業	17	127,842	126,176
應收賬款及應收款項	18	164,852	20,734
現金及銀行結餘		76,222	126,185
		<u>368,916</u>	<u>273,095</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	19	192,160	50,952
銀行貸款及透支	20	81,364	170,188
應付稅項		11,869	3,070
		<u>285,393</u>	<u>224,210</u>
流動資產淨值		<u>83,523</u>	<u>48,885</u>
總資產減流動負債		<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>
股本	21	2,596	2,596
儲備	22	4,124,782	2,593,889
擬派末期股息	22	46,743	18,178
股東權益		4,174,121	2,614,663
附屬公司少數股東權益	30(c)	(20)	(11,381)
長期銀行貸款	23	172,848	645,633
其他長期貸款	24	35,420	145,496
遞延稅項負債	25	24,592	27,866
動用資金		<u>4,406,961</u>	<u>3,422,277</u>

## 資產負債表

二零零五年三月三十一日結算

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
附屬公司	13	2,652,184	2,727,352
<b>流動資產</b>			
應收賬款		269	338
現金及銀行結餘		53	23
		<u>322</u>	<u>361</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及應付款項		<u>236</u>	<u>269</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>86</u>	<u>92</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,652,270</u>	<u>2,727,444</u>
股本	21	2,596	2,596
儲備	22	2,602,931	2,706,670
擬派末期股息	22	46,743	18,178
<b>股東權益</b>		<u>2,652,270</u>	<u>2,727,444</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
上年四月一日之總權益		2,614,663	2,062,248
投資物業估值增加	22	228,071	65,763
其他物業估值增加	22	1,309,857	427,477
其他投資估值減少	22	(41,646)	(8,741)
折算海外附屬公司及聯號公司 賬目時產生之滙兌差額	22	(3,485)	(5,357)
未於損益表確認之淨收益		1,492,797	479,142
		4,107,460	2,541,390
本年度盈利		459,809	99,342
出售投資物業時變現之儲備	22	(266,614)	(101)
出售附屬公司時變現之儲備	22	(854)	–
出售其他投資時變現之儲備	22	(89,324)	–
股息	22	(36,356)	(25,968)
於三月三十一日之總權益		4,174,121	2,614,663

## 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
經營產生之現金流入淨額	30(a)	97,623	131,496
已付利息		(15,144)	(19,650)
已付香港利得稅		(7,894)	(8,004)
已付海外稅項		(300)	(358)
經營活動之現金流入淨額		<u>74,285</u>	<u>103,484</u>
投資活動			
購入固定資產		(4,202)	(8,915)
出售固定資產收入，包括投資物業		308,865	4,705
已收利息		2,155	292
出售附屬公司現金流出淨額	30(b)	(26,979)	–
已收其他投資股息		101,945	11,927
收購聯號公司及貸款予聯號公司		(5,939)	(51,146)
聯號公司償還貸款及聯號公司墊支款項		94,243	–
收購其他投資及貸款予其他投資		(12,226)	–
出售其他投資及其他投資償還貸款		29,908	22,389
收回清盤中債務人之債項		–	4,710
投資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>487,770</u>	<u>(16,038)</u>
未計入融資前之現金流入淨額		<u>562,055</u>	<u>87,446</u>
融資			
新借長期銀行貸款		280,552	313,911
新借短期銀行貸款		81,000	136,000
償還長期銀行貸款		(790,759)	(293,536)
償還短期銀行貸款		(133,296)	(123,000)
償還其他長期貸款		(13,159)	(10,221)
已付股息		(36,356)	(25,968)
已付少數股東權益股息		–	(900)
融資所得之現金流出淨額	30(c)	<u>(612,018)</u>	<u>(3,714)</u>
現金及現金等值物(減少)／增加		(49,963)	83,732
現金及現金等值物上年四月一日結餘		126,185	42,453
現金及現金等值物三月三十一日結餘		<u>76,222</u>	<u>126,185</u>
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		<u>76,222</u>	<u>126,185</u>

## 賬目附註

### 1. 主要會計政策

編製賬目所採用之主要會計政策如下：

#### (a) 編製基礎

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計準則」)編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟就若干投資物業、待發展物業、租約土地及樓宇及其他投資之重估而予以修訂。

香港會計師公會已頒佈新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並未於截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則所帶來之影響，惟未能釐定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況是否構成重大影響。

#### (b) 綜合計算基礎

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司即指本公司直接或間接在其股東會有過半數投票權、或有權制定其財務或經營策略、或有權委派或撤換其過半數董事會成員、或在其董事會有過半數投票權之公司。

綜合賬目並包括收購聯號公司後本集團應佔其之盈利減虧損，以及儲備。年內購入及售出之附屬公司及聯號公司之業績，分別以購入生效之日期起或售出生效之日期止列入綜合損益表內。

所有本集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合計算時沖銷。

出售附屬公司或聯號公司之盈利或虧損指出售所得與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入之前並未在綜合損益表內支銷或確認之任何尚未攤銷、或已計入儲備之商譽或負商譽，以及任何有關之累積匯兌變動。

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已收及應收股息入賬。

#### **(c) 聯號公司**

聯號公司即指附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表已根據各聯號公司之賬目，計入本集團應佔其本年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯號公司之資產淨值，及收購時產生之商譽/負商譽(扣除累計攤銷)。

#### **(d) 投資物業**

投資物業乃指在已完成建築及發展之土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇具備投資價值，其租金收入按公平原則議定。

土地租約年期尚餘二十年以上之投資物業乃按每年度由獨立估值師作出之估值記賬。估值乃按每項投資物業之公開市值計算，而土地及樓宇並不分別計值。每年度之估值均會列入當年度賬目內。估值增加之數列入投資物業估價增值儲備；估值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，尚有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何估值增加將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

於出售一項投資物業時，有關該項物業之已變現估價增值儲備即會自投資物業估價增值儲備撥入損益表。

**(e) 待發展物業**

待發展物業乃指在待發展或建築中土地及樓宇之投資。該等投資以土地估值、發展與建築費用及與發展有關之利息與其他直接成本列賬。待發展物業不作折舊。物業於落成後將按發展意圖撥為投資物業或待售物業。

**(f) 租約土地及樓宇及其他固定資產**

租約土地及樓宇乃按估值減累積折舊記賬。

租約土地按租約剩餘年期計算折舊。樓宇則以年率4%計算折舊。

其他固定資產乃以原值減累積折舊及累積減值虧損記賬，並根據其估計可用年期，按10%至20%之年率，以直線法攤銷該等資產之原值減累積減值虧損。

資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

在每年結算日，本集團均透過內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，則此等虧損當作重估減值。

出售租約土地及樓宇及其他固定資產之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表確認為收入或開支。任何與售出資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

#### **(g) 經營性租約**

租約中資產業權之回報及風險實際上歸於出租人者，均列為經營性租約。有關該等租約所應付或應收之租金，均在租約有效期間以直線法在損益表內列為支出或收入。

#### **(h) 其他投資**

其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

**(i) 待售物業**

在年結日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。土地成本乃以原值或於剛完成發展後之估值記賬。之前任何估價增值儲備將會凍結直至物業售出時直接撥入保留盈利內。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後循正常營業程序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。

**(j) 應收賬款**

被視為呆賬之應收賬款均提撥準備。應收賬款以扣除此等準備後之淨值於資產負債表列賬。

**(k) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款。

**(l) 撥備**

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當本集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則在實質確定可收取償付款時，將償付款確認為一項獨立資產。

**(m) 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衡量而未有確認。

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

**(n) 遞延稅項**

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延稅項資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯號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。

**(o) 外幣折算**

以外幣為本位之交易均按交易當日之匯率折算。結算日以外幣為本位之貨幣資產及負債均按當日之匯率折算，因此而產生之匯兌差額均列入損益表內。

附屬公司及聯號公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

**(p) 收入確認**

出售物業之收入在業權之主要風險及回報已轉由買家承擔後入賬。

經營性租約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定時入賬。

利息收入按未償還本金額、適用利率及時間比例確認。

倉租及其他收入均按應計基準入賬。

**(q) 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，而員工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。

**(r) 借貸成本**

直接與收購、興建或生產某項需要一段長時間籌備以作預定用途或出售之資產有關之借貸成本，均被資本化作為該資產之部份成本。

可以撥作資產成本之借貸成本之資本化比率，乃與該項資產有關之貸款之貸款利率。

所有其他借貸成本均於產生之年度在損益表內扣除。

**(s) 分類報告**

根據本集團之內部財務報告，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。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、其他投資、待售物業、應收賬款及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括本集團整體性之貸款。資本性開支包括購入固定資產之費用，當中包括因收購附屬公司而增添之資產。

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。

## 2. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收入如下：

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	312,343	16,380
租金及物業管理	168,786	177,387
倉庫業務	27,807	27,046
	<u>508,936</u>	<u>220,813</u>
其他收入		
其他投資股息收入	101,945	11,927
收回清盤中債務人之債項	-	4,710
利息收入	8,376	7,036
其他	5,617	2,735
	<u>115,938</u>	<u>26,408</u>
	<u><u>624,874</u></u>	<u><u>247,221</u></u>

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

**主要分類報告－業務分類**

	截至二零零五年三月三十一日止年度					集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
營業額						
對外 業務間	312,343	168,786	27,807	–	–	508,936
	–	–	–	–	–	–
	<u>312,343</u>	<u>168,786</u>	<u>27,807</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>508,936</u>
分類業績	<u>282,158</u>	<u>119,032</u>	<u>2,276</u>	<u>98,807</u>	<u>–</u>	<u>502,273</u>
未能分類收入減開支 出售附屬公司盈利						(19,969) 2,258
未計算利息前 之經營盈利						484,562
利息收入減融資成本						(6,418)
經營盈利						478,144
應佔聯號公司 盈利減虧損	–	759	–	(175)		584
除稅前盈利						478,728
稅項						(14,967)
除稅後盈利						463,761
附屬公司少數 股東權益						(3,952)
股東應佔盈利						<u>459,809</u>
分類資產	277,842	3,896,160	60,134	438,660		4,672,796
投資於聯號公司	–	19,398	–	160		19,558
總資產						<u>4,692,354</u>
分類負債	150,000	101,688	6,997	2,817		261,502
未能分類負債						256,731
總負債						<u>518,233</u>
資本性開支	–	3,232	970	–		4,202
折舊	–	714	3,551	–		4,265

	截至二零零四年三月三十一日止年度					
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
對外	16,380	177,387	27,046	–	–	220,813
業務間	–	496	–	–	(496)	–
	<u>16,380</u>	<u>177,883</u>	<u>27,046</u>	<u>–</u>	<u>(496)</u>	<u>220,813</u>
分類業績	<u>1,336</u>	<u>126,819</u>	<u>(4,941)</u>	<u>15,593</u>	<u>–</u>	<u>138,807</u>
未能分類收入減開支						<u>(15,697)</u>
未計算利息前之 經營盈利						123,110
利息收入減融資成本						<u>(10,395)</u>
經營盈利						112,715
應佔聯號公司 盈利減虧損	–	5	–	(173)		<u>(168)</u>
除稅前盈利						112,547
稅項						<u>(6,295)</u>
除稅後盈利						106,252
附屬公司少數股東權益						<u>(6,910)</u>
股東應佔盈利						<u>99,342</u>
分類資產	126,176	2,765,192	65,706	582,502		3,539,576
投資於聯號公司	–	18,796	–	88,115		<u>106,911</u>
總資產						<u>3,646,487</u>
分類負債	5,000	198,795	7,573	1,766		213,134
未能分類負債						<u>818,690</u>
總負債						<u>1,031,824</u>
資本性開支	–	7,025	1,890	–		8,915
折舊	–	776	3,179	–		3,955

## 次要分類報告－地域分類

	截至三月三十一日止年度							
	營業額		分類業績		總資產		資本性開支	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	492,058	203,930	399,412	129,829	4,106,578	2,824,458	3,258	7,025
新加坡	2,341	3,309	102,785	13,296	508,111	650,338	-	-
中國大陸	14,537	13,574	76	(4,318)	58,107	64,780	944	1,890
	<u>508,936</u>	<u>220,813</u>	<u>502,273</u>	<u>138,807</u>	<u>4,672,796</u>	<u>3,539,576</u>	<u>4,202</u>	<u>8,915</u>
未能分類收入								
減開支			(19,969)	(15,697)				
出售附屬公司盈利			2,258	-				
未計算利息前 之經營盈利			484,562	123,110				
利息收入減 融資成本			(6,418)	(10,395)				
經營盈利			<u>478,144</u>	<u>112,715</u>				
投資於聯號公司					19,558	106,911		
總資產					<u>4,692,354</u>	<u>3,646,487</u>		

## 3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	港幣千元	港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	158,243	160,842
待發展物業租金總收入	5,234	7,610
出售投資物業盈利	279,383	246
出售其他固定資產盈利	13	-
出售附屬公司盈利	2,258	-
撥回其他投資準備	-	80
撥回待售物業準備	1,666	1,763
匯兌盈利	901	317
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>扣除：</b>		
固定資產折舊	4,265	3,955
僱員薪津成本 (附註6)	32,055	27,538
投資物業開支	47,378	47,411
待發展物業開支	5,382	6,393
經營性租約 - 房地產租金	5,957	6,332
出售其他固定資產虧損	-	195
其他投資準備	1,261	-
核數師酬金	681	681
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 4. 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事酬金

本年度本集團付予本公司董事酬金總額如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
董事費	2,174	420
其他酬金：		
薪金	5,426	5,466
紅利	2,214	1,410
公積金供款	65	65
	<u>9,879</u>	<u>7,361</u>

上述董事費包括支付予本公司獨立非執行董事之港幣220,000元  
(2004：港幣220,000元)。

本公司董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數	
	2005	2004
無－1,000,000港元	9	10
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	1
2,000,001港元－2,500,000港元	1	—
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	<u>13</u>	<u>13</u>

**(b) 最高薪酬之五位人士**

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位（2004：四位）為本公司董事，以上之分析已披露彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	港幣千元	港幣千元
薪金	845	877
紅利	433	200
公積金供款	12	12
	<u>1,290</u>	<u>1,089</u>

**5. 融資成本**

融資成本即銀行貸款及透支之利息開支。

**6. 僱員薪津成本**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	港幣千元	港幣千元
薪酬，工資及其他福利	31,293	26,771
僱員退休福利	762	767
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>32,055</u>	<u>27,538</u>

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。本集團已遵照法例規定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68,000元（2004：港幣66,000元），已列入應付賬款及應計費用內。

## 7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之17.5% (2004 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(17,002)	(8,236)
海外稅項	(95)	(47)
往年度準備多出餘額	104	2,074
遞延稅項 (附註25)	2,183	(70)
	<u>(14,810)</u>	<u>(6,279)</u>
應佔聯號公司稅項	(157)	(16)
	<u>(14,967)</u>	<u>(6,295)</u>

上列按本集團除稅前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：

除稅前盈利	<u>478,728</u>	<u>112,547</u>
按17.5% (2004 : 17.5%) 稅率直接計算之稅項	(83,777)	(19,696)
其他國家不同稅率之影響	(86)	(16)
毋須課稅之收入	68,475	4,226
不能扣稅之開支	(1,367)	(1,867)
動用早前未有確認之稅務虧損	496	2,668
確認早前未有確認之稅務虧損	-	6,343
未有確認之稅務虧損	(60)	(92)
往年度準備多出餘額	104	2,074
其他差額	1,248	65
	<u>(14,967)</u>	<u>(6,295)</u>

**8. 股東應佔盈利**

股東應佔盈利列入本公司賬目內者為港幣58,000元 (2004 : 港幣11,077,000元)。

**9. 股息**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	港幣千元	港幣千元
已派中期股息，每股港幣七分 (2004 : 每股港幣五分)	18,178	12,984
擬派末期股息，每股港幣一角八分 (2004 : 每股港幣七分)	46,743	18,178
	<u>64,921</u>	<u>31,162</u>

董事會於二零零五年七月十四日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣一角八分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零六年三月三十一日止年度列為儲備分派。

**10. 每股盈利**

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣459,809,000元 (2004 : 港幣99,342,000元)，及年內已發行股數259,685,288股 (2004 : 259,685,288股) 計算。

由於二零零五年三月三十一日結算時本公司並無 (2004 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

## 11. 與關聯方交易及關連交易

- (a) 由於南聯實業有限公司(「南聯實業」)為本公司若干主要股東之聯繫人(按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之定義),本集團與南聯實業集團間之交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易(「關連交易」)。以下為本集團與南聯實業集團間之持續關連交易之概要。董事會認為該等交易乃在本集團之日常業務中進行;對本集團而言,該等交易之條款不遜於獨立第三者可取得或提供者。所有實際交易根據上市規則第14A.33條均可獲得豁免申報,但由於本公司若干董事亦為南聯實業董事,故列出概要以符合會計準則第20號「關聯方披露事項」之披露規定。

	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
收取南聯實業集團之租金及倉租	1,571	2,279
付予南聯實業集團之租金開支	675	685
與南聯實業集團共用行政管理服務	1,192	1,517
	<u>1,192</u>	<u>1,517</u>

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

於二零零二年六月二十五日，達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人（「銀行代理人」）中國銀行（香港）有限公司，簽訂一份貸款協議書，就本金共達港幣十億元之融資（「銀行融資」）達成安排。銀行融資用以支付土地成本之餘額及晉名峰發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司（「擔保人」）已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書，作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保，各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百份比（就本公司而言為10%）為限。達華於二零零五年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣16,145,000元（2004：港幣373,895,000元）。擔保人並以銀行代理人為受益人，簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成晉名峰發展項目外，並於發生某等事件時，向晉名峰發展項目提供融資。擔保人於此份完成擔保及融資協議內之付款及出資之責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之有關百份比（就本公司而言為10%）。達華已於二零零五年五月十二日全數清還就銀行融資所欠債項。

於二零零五年三月三十一日，晉名峰發展項目已售出逾90%樓面。Universal除全數清還本集團按20%佔資比率向其提供之貸款（2004：港幣35,493,000元）及應收之利息（2004：港幣1,339,000元）外，並向本集團墊款港幣53,602,000元（2004：無）（附註14）。Universal提供之墊款為無抵押、免息、無指定還款期，並相當於Landyork按同等條款向其提供之墊款於二零零五年三月三十一日之結餘之20%。

- (ii) 於二零零四年十一月一日，本公司一間接全資附屬公司獲聘任為富聯集團兩幢物業之管理經理。本年度本集團就該項聘任所收取之管理費為港幣75,000元。因該項聘任而產生之持續關連交易乃在本集團之日常業務中按一般商務條款進行，根據上市規則第14A.33條均可獲得豁免申報，但由於本公司若干董事亦為富聯董事，故列出本段所述之資料以符合會計準則第20號「關聯方披露事項」之披露規定。

- (iii) 於二零零四年十二月三日，本公司一間接全資附屬公司委任富聯一間接全資附屬公司富聯地產物業管理有限公司（「富聯地產管理」）為項目經理，管理香港九龍觀塘巧明街102號觀塘內地段242號之興建及發展工程。富聯地產管理之委任期預計自二零零四年十二月一日起計為期約70個月，估計本集團應付予富聯地產管理之項目管理費總額約為港幣7,944,000元，而其中港幣900,000元已於本年度內支付及被資本化。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生，亦為富聯之董事。

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

於二零零二年六月二十一日，本公司在新加坡註冊之間接全資附屬公司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（「認購股份協議」）。Winprop以現金及票面價格認購Winworth 176,471股每股面值一新加坡元之新普通股份，並向Winworth提供貸款三千萬新加坡元（「認購貸款」）。新股份佔Winworth經擴大後之股本15%，其餘85%由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司（「永泰置地」）持有。於二零零二年六月二十六日完成認購股份協議時，Winprop並與永泰置地簽訂一份包括約束彼此作為Winworth股東間關係條款之合營協議。Winprop亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向Winworth提供之部份貸款，Winworth分別欠下Winprop及永泰置地之貸款之比例因此亦定為15%及85%。

認購貸款於貸款日期起三年內以年息率4.0619%單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及三年全期十足計算。於二零零五年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣121,598,000元（2004：港幣109,371,000元）（附註15），Winprop應收Winworth利息之結餘為港幣15,927,000元（2004：港幣9,993,000元）。

Winworth欠下股東之所有貸款均為無抵押、亦無指定還款期、償還次序均置於Winworth之銀行負債之後。認購貸款之利息（「應計利息」）原定於二零零五年六月二十六日到期支付，但鑑於本集團與Winworth銀行間之償還次序安排於當日仍然生效，應計利息之支付日期已予押後。按認購股份協議條款，應計利息本額以浮動息率按月複式計算利息，現時適用之年息率為6.25%。除前述認購貸款之利息及應計利息本額之利息外，Winworth欠下股東之所有其他款項均為免息。

Winworth全資擁有位於新加坡德雷葛通道、編號566、租賃年期為99年之地塊，正在發展興建名為「嘉豪閣」之多層住宅物業。建築費用由Winworth之銀行融資及股東貸款支付，預期可於二零零五年下半年完成發展。

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括279,156,817股（2004：239,277,272股）永泰股份，佔永泰於二零零五年三月三十一日已發行股份總數之38.98%（2004：39.01%）。

本公司之獨立非執行董事林紀利先生亦為永泰之獨立非執行董事。

(d) 因永泰與富聯皆被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

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

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

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值一新加坡元進行。於二零零五年三月三十一日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在嘉裕園發展項目之應佔權益比例（「應佔權益比例」）如下：

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

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

該土地之地皮面積為 25,272.5 平方米，最高可建樓面總面積為 88,454.0 平方米，正發展興建為多層住宅物業出售，預期二零零六年年中完成。

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

Winprop按股權比例向Winwill提供之貸款為無抵押，亦無指定還款期。除相等於Winhome已發行股本12%即120,000新加坡元之金額外，餘款按3.5%之年息率計算利息。於二零零五年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣50,750,000元(2004：港幣49,960,000元)(附註14)，而Winprop應收Winwill利息之結餘為港幣2,414,000元(2004：港幣550,000元)。

## 12. 固定資產

	集團				總值 港幣千元
	投資物業 港幣千元	租約土地 及樓宇 港幣千元	待發展 物業 港幣千元	其他 港幣千元	
原值或估值					
二零零四年					
四月一日結餘	1,750,711	35,695	887,000	43,004	2,716,410
匯兌差額	1,168	-	-	21	1,189
年內增購	-	-	3,143	1,059	4,202
重估	238,180	-	1,309,857	-	1,548,037
出售附屬公司	(65,970)	(4,302)	-	(793)	(71,065)
年內售出	(296,050)	-	-	(414)	(296,464)
二零零五年三月 三十一日結餘	<u>1,628,039</u>	<u>31,393</u>	<u>2,200,000</u>	<u>42,877</u>	<u>3,902,309</u>
累積折舊					
二零零四年					
四月一日結餘	-	1,804	-	37,046	38,850
匯兌差額	-	-	-	14	14
本年度折舊準備	-	3,000	-	1,265	4,265
出售附屬公司	-	(205)	-	(263)	(468)
年內售出	-	-	-	(381)	(381)
二零零五年三月 三十一日結餘	<u>-</u>	<u>4,599</u>	<u>-</u>	<u>37,681</u>	<u>42,280</u>
賬面淨值					
二零零五年三月 三十一日結餘	<u>1,628,039</u>	<u>26,794</u>	<u>2,200,000</u>	<u>5,196</u>	<u>3,860,029</u>
二零零四年三月 三十一日結餘	<u>1,750,711</u>	<u>33,891</u>	<u>887,000</u>	<u>5,958</u>	<u>2,677,560</u>
原值或估值分析如下：					
估值	1,628,039	31,393	2,200,000	-	3,859,432
原值	-	-	-	42,877	42,877
	<u>1,628,039</u>	<u>31,393</u>	<u>2,200,000</u>	<u>42,877</u>	<u>3,902,309</u>

投資物業、租約土地及樓宇與待發展物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
香港：		
中期租約	3,759,010	2,569,850
海外：		
長期租約	69,029	67,861
中期租約	–	4,302
短期可續租約	26,794	29,589
	<u>3,854,833</u>	<u>2,671,602</u>

在香港之投資物業（農地除外）及待發展物業於二零零五年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零五年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零五年三月三十一日由Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd. 重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有估值皆以公開市場價值之準則而作出。

海外短期可續租約之租約土地及樓宇皆位於中國大陸，並以董事會按折舊後重置成本之準則於二零零五年三月三十一日所作之估值列賬。

其他固定資產以成本扣除累積折舊列賬。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,460,929,000元（2004：港幣1,518,841,000元）。

## 13. 附屬公司

	公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
無牌價股份－原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,270,041	3,306,333
減：準備	(617,858)	(578,982)
	<u>2,652,184</u>	<u>2,727,352</u>

應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

附屬公司之詳情載於第327至328頁。

## 14. 聯號公司

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
應佔聯號公司資產淨值	4,313	3,886
應收聯號公司賬款及貸款	68,847	103,025
應付聯號公司賬款及貸款	(53,602)	—
	<u>19,558</u>	<u>106,911</u>
投資原值－無牌價股份	<u>9,874</u>	<u>9,874</u>

應收／（應付）聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。向Winwill提供之貸款港幣50,750,000元（2004：港幣49,960,000元）中，除相等於Winhome已發行股本12%即120,000新加坡元之金額外，餘額乃按3.5%之年息率計算利息（附註11(d)）。其他應收／（應付）聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第329頁。

## 15. 其他投資

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
無牌價股份投資，按估值	159,010	461,990
應收無牌價股份投資貸款	141,587	123,427
減：準備	(4,523)	(3,262)
	<u>296,074</u>	<u>582,155</u>
海外上市掛牌單位信託基金投資，按市值	142,102	—
	<u>438,176</u>	<u>582,155</u>

無牌價股份投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司（「新達」）所持5.14%（2004：5.14%）及於新達投資私人有限公司所持10.06%（2004：10.06%）之普通股份權益（「新達權益」）。該兩公司均在新加坡註冊成立。

於二零零四年十二月九日，新達將所持新加坡新達城餘下辦公大樓樓面及購物商場樓面全部售予新達產業投資信託（「新達信託」）。本年度內，新達從已收取之出售代價中，除以特別實物分派資產形式及按每單位面值一新加坡元派發23,480,700新達信託基金單位予本集團外，另向本集團派發特別現金股息折合港幣119,232,000元。於扣除相關投資成本後，本集團從新達上述特別分派所確認之股息收入為港幣89,324,000元。此外，本集團並於本年度內從新達收取週年股息港幣12,621,000元（2004：港幣11,927,000元）。

於二零零五年三月三十一日結算時，董事會以業務估值之基準將規模已減少之新達權益重新估值為港幣156,865,000元（2004：港幣459,845,000元），而本集團持有之新達信託基金單位則以市值作為估值，上述兩項估值所產生之減值淨額已在投資估價增值儲備中抵銷（附註22）。

Winprop向Winworth提供之認購貸款(附註11(c))並無抵押及指定還款期,於二零零二年六月二十六日起三年內以年息率4.0619%單式計算利息,並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內,不論認購貸款是否已全數或局部償還,利息概按認購貸款之最初金額及該三年全期十足計算。於二零零五年三月三十一日結算時,認購貸款之結餘為港幣121,598,000元(2004:港幣109,371,000元),其償還次序置於Winworth之銀行負債之後。

其餘應收無牌價股份投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 16. 其他應收賬款

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
應收第三者貸款	173,375	173,375
減:準備	(173,375)	(173,375)
	—	—
	—	—

此等貸款乃本集團向兩間均為獨立第三者之建築公司(「借款人」)之貸款。此等貸款乃根據一份於一九九八年三月二十七日簽訂之貸款協議而借出。於一九九八年十一月二十七日,借款人進行自動清盤,本集團因而就此等貸款提撥全數準備。本年度內本集團並無從借款人之清盤人收回債款(2004:港幣4,710,000元)。

## 17. 待售物業

待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

**18. 應收賬款及應收款項**

應收賬款及應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	4,198	4,373
46-90天	3,158	2,417
超過90天	622	725
	7,978	7,515
	7,978	7,515

**19. 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	2,698	2,206
46-90天	123	311
	2,821	2,517
	2,821	2,517

## 20. 銀行貸款及透支

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
即期或須於一年內償還者、有抵押	-	52,296
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註23)	81,364	117,892
	<u>81,364</u>	<u>170,188</u>

短期銀行貸款中並無以新加坡元為本位之貸款 (2004 : 港幣9,296,000元)。  
若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,588,771,000元 (2004 : 港幣1,645,017,000元)。

## 21. 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：		
二零零四年及二零零五年 三月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零零四年及二零零五年 三月三十一日結餘	259,685,288	2,596

## 22. 儲備

	集團						
	繳入盈餘	房地產 估價增值 儲備	投資物業 估價增值 儲備	投資估價 增值儲備	匯兌變動	保留盈利	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零四年四月							
一日結餘	857,373	603,705	590,042	359,463	(17,495)	218,979	2,612,067
折算海外公司賬目時							
產生之滙兌差額	-	-	-	-	(4,339)	-	(4,339)
出售投資物業時變現	-	-	(266,614)	-	-	-	(266,614)
其他投資派發時變現	-	-	-	(89,324)	-	-	(89,324)
重估變動	-	1,309,857	228,071	(41,646)	-	-	1,496,282
本年度盈利	-	-	-	-	-	459,809	459,809
已派上年度末期股息	-	-	-	-	-	(18,178)	(18,178)
已派中期股息(附註9)	(18,178)	-	-	-	-	-	(18,178)
二零零五年三月							
三十一日結餘	839,195	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	4,171,525
代表:							
擬派末期股息(附註9)	46,743	-	-	-	-	-	46,743
其他	792,452	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	4,124,782
二零零五年三月							
三十一日結餘	839,195	1,913,562	551,499	228,493	(21,834)	660,610	4,171,525

	集團						總值 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	房地產 估價增值 儲備 港幣千元	投資物業 估價增值 儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	
二零零三年四月 一日結餘	857,373	179,569	524,380	368,204	(12,138)	142,264	2,059,652
折算海外公司賬目時 產生之滙兌差額	-	-	-	-	(5,357)	-	(5,357)
出售待售物業時轉撥	-	(3,341)	-	-	-	3,341	-
出售投資物業時變現 重估變動	-	-	(101)	-	-	-	(101)
重估變動	-	427,477	65,763	(8,741)	-	-	484,499
本年度盈利	-	-	-	-	-	99,342	99,342
已派上年度末期股息	-	-	-	-	-	(12,984)	(12,984)
已派中期股息 (附註9)	-	-	-	-	-	(12,984)	(12,984)
二零零四年三月 三十一日結餘	<u>857,373</u>	<u>603,705</u>	<u>590,042</u>	<u>359,463</u>	<u>(17,495)</u>	<u>218,979</u>	<u>2,612,067</u>
代表：							
擬派末期股息 (附註9)	-	-	-	-	-	18,178	18,178
其他	<u>857,373</u>	<u>603,705</u>	<u>590,042</u>	<u>359,463</u>	<u>(17,495)</u>	<u>200,801</u>	<u>2,593,889</u>
二零零四年三月 三十一日結餘	<u>857,373</u>	<u>603,705</u>	<u>590,042</u>	<u>359,463</u>	<u>(17,495)</u>	<u>218,979</u>	<u>2,612,067</u>
聯號公司應佔：							
二零零五年三月 三十一日結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,868)</u>	<u>(1,868)</u>
二零零四年三月 三十一日結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,295)</u>	<u>(2,295)</u>

	公司		
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總值 港幣千元
二零零四年四月一日結餘	2,688,969	35,879	2,724,848
投資附屬公司減值撥備	(38,876)	–	(38,876)
本年度盈利	–	58	58
已派上年度末期股息	–	(18,178)	(18,178)
已派中期股息 (附註9)	(18,178)	–	(18,178)
	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註9)	46,743	–	46,743
其他	2,585,172	17,759	2,602,931
	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
二零零五年三月三十一日結餘	<u>2,631,915</u>	<u>17,759</u>	<u>2,649,674</u>
二零零三年四月一日結餘	2,439,451	50,770	2,490,221
撥回投資附屬公司減值準備	249,518	–	249,518
本年度盈利	–	11,077	11,077
已派上年度末期股息	–	(12,984)	(12,984)
已派中期股息 (附註9)	–	(12,984)	(12,984)
	<u>2,688,969</u>	<u>35,879</u>	<u>2,724,848</u>
二零零四年三月三十一日結餘	<u>2,688,969</u>	<u>35,879</u>	<u>2,724,848</u>
代表：			
擬派末期股息 (附註9)	–	18,178	18,178
其他	2,688,969	17,701	2,706,670
	<u>2,688,969</u>	<u>35,879</u>	<u>2,724,848</u>
二零零四年三月三十一日結餘	<u>2,688,969</u>	<u>35,879</u>	<u>2,724,848</u>

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關分派建議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。

## 23. 長期銀行貸款

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
有抵押－須於五年內全部償還者	254,212	763,525
減：已列入流動負債內須		
於一年內償還者 (附註20)	(81,364)	(117,892)
	<u>172,848</u>	<u>645,633</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	81,364	117,892
第二年內	136,206	421,664
第三至第五年內	36,642	223,969
	<u>254,212</u>	<u>763,525</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣94,212,000元 (2004：港幣228,397,000元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,588,771,000元 (2004：港幣1,645,017,000元)。

## 24. 其他長期貸款

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	35,420	145,496

此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 25. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5% (2004 : 17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨額之變動如下：

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
上年四月一日結餘	21,100	21,030
在損益表 (計入盈利) / 支銷 (附註 7)	(2,183)	70
三月三十一日結餘	<u>18,917</u>	<u>21,100</u>

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。本集團有未確認稅務虧損港幣17,415,000元 (2004 : 港幣17,071,000元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

## 遞延稅項資產

	集團	
	稅務虧損	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
上年四月一日結餘	12,438	8,708
在損益表 (支銷) / 計入盈利	(2,097)	3,730
三月三十一日結餘	<u>10,341</u>	<u>12,438</u>

## 遞延稅項負債

	集團	
	加速稅項折舊	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	33,538	29,738
在損益表(計入盈利) / 支銷	(4,280)	3,800
三月三十一日結餘	<u>29,258</u>	<u>33,538</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，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	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(5,675)	(6,766)
遞延稅項負債	<u>24,592</u>	<u>27,866</u>
	<u>18,917</u>	<u>21,100</u>

## 26. 未來租金收入

	集團	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
於本年度終結時，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：		
一年內	93,105	107,796
一年後但五年內	<u>36,156</u>	<u>43,262</u>
	<u>129,261</u>	<u>151,058</u>

本集團將於二零零五年八月三十一日完成出售香港新界荃灣楊屋道168號國際訊通中心所餘部份之交易。有關該物業之不能撤銷經營性租約於二零零五年三月三十一日所提供之未來最低租金收入祇計算至二零零五年八月三十一日為止。

## 27. 資本支出承擔

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	14,749	245
已批准但未簽約者	21,888	—
	<u>36,637</u>	<u>245</u>

## 28. 租務承擔

	集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
於本年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：		
一年內	5,852	5,407
一年後但五年內	350	4,550
	<u>6,202</u>	<u>9,957</u>

## 29. 或然負債

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
為銀行提供予附屬公司之 融資作擔保	–	–	1,293,689	1,294,940
為銀行提供予達華之 融資(附註11(b))作擔保， 該項擔保按本集團 持有之10%實益股權 按比例作出	100,000	100,000	100,000	100,000
為銀行提供予Winhome之 融資(附註11(d))作彌償， 該項彌償按本集團 持有之12%實益股權 按比例作出	113,472	111,552	–	–
	<u>213,472</u>	<u>211,552</u>	<u>1,393,689</u>	<u>1,394,940</u>

## 30. 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

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
經營盈利	478,144	112,715
房地產估值減少	–	5,584
固定資產折舊	4,265	3,955
出售固定資產盈利	(279,396)	(51)
出售附屬公司盈利	(2,258)	–
其他投資減值撥備／(撥回)	1,261	(80)
收回清盤中債務人之債項	–	(4,710)
利息收入	(8,376)	(7,036)
利息開支	14,794	17,431
股息收入	(101,945)	(11,927)
匯兌差額	(4,065)	552
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營盈利	102,424	116,433
待售物業(增加)／減少	(1,666)	10,395
應收賬款及應收款項減少	3,183	9,555
應付賬款及應計費用減少	(6,318)	(4,887)
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	<u>97,623</u>	<u>131,496</u>

## (b) 出售附屬公司

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
<b>出售資產淨值</b>		
固定資產	70,597	—
應收賬款及應收款項	2,761	—
現金及銀行結餘	992	—
應付賬款及應計費用	(2,124)	—
其他長期貸款	(96,917)	—
	<u>(24,691)</u>	—
出售時變現之匯兌變動	(854)	—
附屬公司少數股東權益	(2,700)	—
	<u>(28,245)</u>	—
出售盈利	2,258	—
	<u>(25,987)</u>	—
已付代價	<u>(25,987)</u>	—
所付代價：		
已收現金	5,375	—
已付現金	(31,362)	—
	<u>(25,987)</u>	—
已付現金淨額	(25,987)	—
出售附屬公司之現金及銀行結餘	(992)	—
	<u>(26,979)</u>	—
現金流出淨額	<u>(26,979)</u>	—

## (c) 本年度融資變動分析

	附屬公司		銀行及其他貸款	
	少數股東權益			
	2005	2004	2005	2004
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	(11,381)	(24,933)	961,317	927,954
匯兌差額	-	-	894	10,209
出售附屬公司	(2,700)	-	(96,917)	-
附屬公司少數股東 應佔盈利及儲備	14,061	14,452	-	-
融資所得之 現金(流出)／流入	-	(900)	(575,662)	23,154
三月三十一日結餘	(20)	(11,381)	289,632	961,317

## (d) 銀行及其他貸款分析

	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支(附註20)	-	52,296
長期銀行貸款(附註23)	254,212	763,525
其他長期貸款(附註24)	35,420	145,496
	289,632	961,317

## 31. 結算日後事項

經富聯及本公司各自之獨立股東於二零零五年四月二十一日批准交易後，鵬金發展有限公司(「鵬金」)之已發行股本已予重組，使富聯及本公司於鵬金持有之實際權益分別為80%及20%。本集團另向富聯按成本收購鵬金結欠富聯之款項中之20%，並向富聯償付上述款項融資成本之20%。在完成上述交易後本集團於鵬金之總投資額為港幣53,057,000元。富聯集團及本集團已簽訂一份股東協議書，其中有條款約束彼此作為鵬金股東間關係，及須按所佔權益比例向鵬金提供財務支持。

因富聯被視為本公司之主要股東，上述交易構成關連交易。

鵬金於二零零五年一月三十一日以公開投標方式購入九龍內地段第4022號之餘下部分之全部土地，連同建於其上現稱為九龍亞皆老街157號之所有樓宇及建築物（「該物業」），並於二零零五年三月一日完成購買該物業之交易。鵬金於該物業之總投資額約為港幣262,100,000元，包括該物業之投標價港幣250,100,000元。該物業之地盤面積約為18,000平方呎，現由鵬金持有作投資用途。若市況、涉及之成本（其中包括根據分區計劃大綱圖獲准許盡量擴大該物業可建總樓面面積所需付之土地補價）及有關之風險水平分別被視為適宜、合理及可予接受，則該物業或會重新發展為住宅單位以供出售。

### 32. 通過賬目

董事會於二零零五年七月十四日通過載於第281頁至329頁之賬目。

#### 附屬公司及聯營公司

附屬公司	已發行股本	二零零五年 三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註	
		集團	本公司			
南聯地產財務有限公司	普通股份	2港元	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	1美元	100	100	控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份	1,000港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	200,000港元	-	-		4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	-	控股投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份	18港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	2港元	-	-		4
始都有限公司	普通股份	90,000港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	10,000港元	-	-		4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	-	投資	3
怡生物業管理有限公司	普通股份	200港元	100	-	物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份	20港元	100	-	暫無營業	
	遞延股份	15,000,000港元	-	-		4

附屬公司	已發行股本	二零零五年 三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註
		集團	本公司		
南聯和記地產有限公司	普通股份 450,000港元 遞延股份 50,000港元	100	-	控股投資	4
Hanbury Development Company Limited	普通股份 10,000港元	100	-	暫無營業	
Libro Estates Limited	普通股份 90,000港元 遞延股份 10,000港元	100	-	地產投資	4
永南貨倉有限公司	普通股份 1,500,000港元	70	-	倉儲	
南聯空運中心有限公司	普通股份 20港元	100	-	地產投資及銷售	
南聯地產代理有限公司	普通股份 20港元	100	-	物業代理	
南聯物業管理有限公司	普通股份 2港元	100	-	物業管理	
南聯停車場有限公司	普通股份 18,000,000港元 遞延股份 2,000,000港元	100	-	停車場管理	4
南地財務有限公司	普通股份 840港元	95.24	-	控股投資及地產投資	
Chericourt Company Limited	普通股份 1,000,000港元	95.24	-	地產投資	
時佳置業有限公司	普通股份 90,000港元 遞延股份 10,000港元	100	-	地產投資	4
南聯地產(海外)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	100	控股投資	3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-	控股投資	3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	控股投資及地產投資	
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	控股投資	2
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份 1,000港元	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 1,000美元	100	-	控股投資	3
百草堂貨倉有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1,000美元	95	-	控股投資	3
華南冷藏制冰(深圳)有限公司 (中國大陸註冊) (外商獨資企業)	普通股份 5,000,000美元	95	-	冷藏倉儲	2

聯營公司	已發行股本	二零零五年 三月三十一日 實益持有股權百分率			主要業務	附註
		集團	本公司			
Javary Ltd.	普通股份 300港元	33.3	-	地產投資	2	
蘇州國際貿易中心有限公司 (中國大陸註冊)	普通股份 6,500,000美元	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 2美元	50	-	控股投資	3	
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 100美元	20	-	控股投資	2	
Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)	普通股份 10新加坡元	20	-	控股投資		

## 附註：

- 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。
- 此等公司之賬目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64,597,000元(2004：港幣68,501,000元)及港幣8,927,000元(2004：港幣703,000元)。
- 此等公司之賬目未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後盈利之總額分別為港幣1,497,000元(2004：港幣388,000元)及港幣31,000元(2004：虧損港幣419,000元)。
- 此等遞延股份由南聯實業集團持有，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。

以下為摘錄自截至二零零四年三月三十一日止年度南地年報之截至二零零四年三月三十一日止年度南地集團經審核財務報表，連同截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字及經審核財務報表之附註。該等財務報表並未根據於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之須修訂香港財務報告準則及香港會計準則作出重整或重列。

### 綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

		<b>2004</b>	<b>重列 2003</b>
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	220,813	312,124
銷售成本		(83,063)	(134,445)
毛利		137,750	177,679
其他收入	2	26,408	29,481
銷售開支		(3,102)	(4,312)
行政開支		(25,946)	(28,298)
其他經營收入減開支		(4,964)	(14,282)
		130,146	160,268
融資成本	5	(17,431)	(21,059)
經營盈利	2,3	112,715	139,209
應佔聯號公司盈利減虧損		(168)	(708)
除稅前盈利		112,547	138,501
稅項	7	(6,295)	(14,730)
除稅後盈利		106,252	123,771
附屬公司少數股東權益		(6,910)	(7,959)
本公司股東應佔盈利	8	99,342	115,812
股息	9	31,162	25,968
		港元	港元
本公司股東應佔每股盈利	10	0.38	0.45

## 綜合資產負債表

二零零四年三月三十一日結算

		2004	重列 2003
	附註	港幣千元	港幣千元
固定資產	12	2,677,560	2,178,264
聯號公司	14	106,911	54,687
其他投資	15	582,155	607,316
其他應收賬款	16	-	-
遞延稅項資產	26	6,766	2,299
流動資產			
待售物業	17	126,176	136,571
應收賬款及應收款項	18	20,734	30,289
現金及銀行結餘		126,185	42,609
		<u>273,095</u>	<u>209,469</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	19	50,952	58,058
銀行貸款及透支	20	170,188	128,438
應付稅項		3,070	5,223
		<u>224,210</u>	<u>191,719</u>
流動資產淨值		<u>48,885</u>	<u>17,750</u>
總資產減流動負債		<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>
股本	21	2,596	2,596
各項儲備	22	2,393,088	1,917,388
保留盈利	23	200,801	129,280
擬派末期股息	23	18,178	12,984
股東權益		2,614,663	2,062,248
附屬公司少數股東權益	31(d)	(11,381)	(24,933)
長期銀行貸款	24	645,633	643,955
其他長期貸款	25	145,496	155,717
遞延稅項負債	26	27,866	23,329
動用資金		<u>3,422,277</u>	<u>2,860,316</u>

## 資產負債表

二零零四年三月三十一日結算

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
附屬公司	13	2,727,352	2,492,658
<b>流動資產</b>			
應收賬款		338	408
現金及銀行結餘		23	21
		<u>361</u>	<u>429</u>
<b>流動負債</b>			
應計費用及應付款項		269	259
應付稅項		—	11
		<u>269</u>	<u>270</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>92</u>	<u>159</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,727,444</u></u>	<u><u>2,492,817</u></u>
股本	21	2,596	2,596
各項儲備	22	2,688,969	2,439,451
保留盈利	23	17,701	37,786
擬派末期股息	23	18,178	12,984
<b>股東權益</b>		<u><u>2,727,444</u></u>	<u><u>2,492,817</u></u>

## 綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

		重列 2004	2003
	附註	港幣千元	港幣千元
上年四月一日之總權益，如前呈報		2,072,196	2,082,503
會計政策之變動－遞延稅項負債 淨額撥備	1(n)	(9,948)	(4,906)
上年四月一日之總權益，經重列		2,062,248	2,077,597
投資物業估值增加／(減少)	22	65,763	(39,945)
其他物業估值增加／(減少)	22	427,477	(17,908)
其他投資估值減少	22	(8,741)	(2,076)
折算海外附屬公司及聯號公司 賬目時產生之滙兌差額	22	(5,357)	960
未於損益表確認之淨收益／(虧損)		479,142	(58,969)
本年度盈利		2,541,390	2,018,628
出售投資物業時變現之儲備	22	99,342	115,812
出售聯號公司時變現之儲備	22	(101)	(45,802)
出售聯號公司時變現之儲備	22	-	(422)
股息	23	(25,968)	(25,968)
於三月三十一日之總權益		2,614,663	2,062,248

## 綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營產生之現金流入淨額	31(a)	131,496	126,380
已付利息		(19,650)	(17,767)
已付香港利得稅		(8,004)	(7,698)
已付海外稅項		(358)	(172)
經營活動之現金流入淨額		<u>103,484</u>	<u>100,743</u>
投資活動			
購入固定資產		(8,915)	(23,356)
出售固定資產收入，包括投資物業		4,705	111,469
支付發展物業費用		–	(18,913)
已收利息		292	659
已收其他投資股息		11,927	24,083
收購聯號公司及貸款予聯號公司		(51,146)	(35,178)
收購其他投資及貸款予其他投資		–	(132,535)
其他投資償還墊支款項		22,389	–
已收聯號公司股息		–	122
收回清盤中債務人之債項		4,710	–
投資活動之現金流出淨額		<u>(16,038)</u>	<u>(73,649)</u>
未計入融資前之現金流入淨額		<u>87,446</u>	<u>27,094</u>
融資			
新借長期銀行貸款		313,911	–
新借短期銀行貸款		136,000	379,184
償還長期銀行貸款		(293,536)	(140,967)
償還短期銀行貸款		(123,000)	(197,000)
償還其他長期貸款		(10,221)	(3,504)
已付股息		(25,968)	(25,968)
已付少數股東權益股息		(900)	–
融資所得之現金(流出)／流入淨額	31(d)	<u>(3,714)</u>	<u>11,745</u>
現金及現金等值物增加		83,732	38,839
現金及現金等值物上年四月一日結餘		42,453	3,614
現金及現金等值物三月三十一日結餘		<u>126,185</u>	<u>42,453</u>
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		126,185	42,609
銀行透支及須於借貸日期起三個月 內償還之銀行貸款	31(e)	–	(156)
		<u>126,185</u>	<u>42,453</u>

## 賬目附註

### 1. 主要會計政策

編製賬目所採用之主要會計政策如下：

#### (a) 編製基礎

本賬目乃按照香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計準則」）編製。賬目並依據歷史成本常規法編製，惟就若干投資物業、待發展物業、租約土地及樓宇及其他投資之重估而予以修訂。

本年度內，本集團採納會計準則第12號（經修訂）「所得稅」，該會計準則於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團遞延稅項會計政策之變動及採納修訂後之會計政策所產生之影響載列於賬目附註1(n)。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列格式。

#### (b) 綜合計算基礎

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。附屬公司即指本公司直接或間接在其股東會有過半數投票權、或有權制定其財務或經營策略、或有權委派或撤換其過半數董事會成員、或在其董事會有過半數投票權之公司。

綜合賬目並包括收購聯號公司後本集團應佔其之盈利減虧損，以及儲備。年內購入及售出之附屬公司及聯號公司之業績，分別以購入生效之日期起或售出生效之日期止列入綜合損益表內。

所有本集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合計算時沖銷。

出售附屬公司或聯號公司之盈利或虧損指出售所得與本集團應佔該公司資產淨值兩者間之差額，並算入之前並未在綜合損益表內支銷或確認之任何尚未攤銷、或已計入儲備之商譽或負商譽，以及任何有關之累積匯兌變動。

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已收及應收股息入賬。

**(c) 聯號公司**

聯號公司即指附屬公司以外，本集團持有其股權作為長期投資，並對其管理具有重大影響力之公司。

綜合損益表已根據各聯號公司之賬目，計入本集團應佔其本年度業績。綜合資產負債表則包括本集團應佔聯號公司之資產淨值，及收購時產生之商譽/負商譽(扣除累計攤銷)。

**(d) 投資物業**

投資物業乃指在已完成建築及發展之土地及樓宇之權益，該等土地及樓宇具備投資價值，其租金收入按公平原則議定。

土地租約年期尚餘二十年以上之投資物業乃按每年度由獨立估值師作出之估值記賬。估值乃按每項投資物業之公開市值計算，而土地及樓宇並不分別計值。每年度之估值均會列入當年度賬目內。估值增加之數列入投資物業估價增值儲備；估值減少之數首先在投資物業估價增值儲備總數中抵銷，尚有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何估值增加將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

於出售一項投資物業時，有關該項物業之已變現估價增值儲備即會自投資物業估價增值儲備撥入損益表。

**(e) 待發展物業**

待發展物業乃指在待發展或建築中土地及樓宇之投資。該等投資以土地估值、發展與建築費用及與發展有關之利息與其他直接成本列賬。待發展物業不作折舊。物業於落成後將按發展意圖撥為投資物業或待售物業。

**(f) 租約土地及樓宇及其他固定資產**

租約土地及樓宇乃按估值減累積折舊記賬。

租約土地按租約剩餘年期計算折舊。樓宇則以年率4%計算折舊。

其他固定資產乃以原值減累積折舊及累積減值虧損記賬，並根據其估計可用年期，按10%至20%之年率，以直線法攤銷該等資產之原值減累積減值虧損。

資產改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。

在每年結算日，本集團均透過內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將減值虧損入賬以將資產減至其可收回價值。此等減值虧損在損益表入賬，但假若某資產乃按估值列賬，而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，此等虧損則當作重估減值。

出售租約土地及樓宇及其他固定資產之盈利或虧損，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表確認為收入或開支。任何與售出資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

**(g) 經營性租約**

租約中資產業權之回報及風險實際上歸於出租人者，均列為經營性租約。有關該等租約所應付或應收之租金，均在租約有效期間以直線法在損益表內列為支出或收入。

**(h) 其他投資**

其他投資乃長期持有之投資，並以個別投資之估值記賬。估值增加之數列入投資估價增值儲備。估值減少之數首先從投資估價增值儲備中抵銷，若有不足之數則列為經營虧損。其後如有任何增值將以先前扣減之金額為限撥入經營盈利。

出售其他投資之累計盈利或虧損，即出售所得淨額與有關投資之賬面淨值兩者間之差額，連同投資估價增值儲備有關之變現部份，均列入損益表內。

**(i) 待售物業**

在年結日未售出之已建成待售物業乃以成本值與可變現淨值兩者間之較低者入賬。

成本值乃按照此等未售出物業應佔全部土地及物業發展總成本之部份計算。土地成本乃以原值或於剛完成發展後之估值記賬。之前任何估價增值儲備將會凍結直至物業售出時直接撥入保留盈利內。

可變現淨值乃根據此等物業於結算日後循正常營業程序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。

**(j) 應收賬款**

被視為呆賬之應收賬款均提撥準備。應收賬款以扣除此等準備後之淨值於資產負債表列賬。

**(k) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物按成本在資產負債表內列賬。在現金流量表中，現金及現金等值物包括庫存現金、銀行通知存款、銀行透支及須於借貸日期起三個月內償還之銀行貸款。

**(l) 撥備**

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確認撥備。當本集團預計撥備款可獲償付，例如有保險合約作保障，則在實質確定可收取償付款時，將償付款確認為一項獨立資產。

**(m) 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衡量而未有入賬。

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

**(n) 遞延稅項**

遞延稅項採用負債法就資產及負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延稅項資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯號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。

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

如賬目附註23所詳述，二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利已分別減少港幣4,906,000元及港幣9,948,000元，分別為該兩日期前在舊會計政策下未撥備遞延稅項負債之淨額。是項變動導致二零零三年三月三十一日結算之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加港幣2,299,000元及港幣14,709,000元而少數股東權益則減少港幣2,462,000元。截至二零零三年三月三十一日止年度之股東應佔盈利則因之減少港幣5,042,000元。

**(o) 外幣折算**

以外幣為本位之交易均按交易當日之匯率折算。結算日以外幣為本位之貨幣資產及負債均按當日之匯率折算，因此而產生之匯兌差額均列入損益表內。

附屬公司及聯號公司以外幣顯示之資產負債表均按結算日之匯率折算，而損益表則按平均匯率折算。由此產生之匯兌盈虧作為儲備變動入賬。

**(p) 收入確認**

出售物業之收入在業權之主要風險及回報已轉由買家承擔後入賬。

經營性租約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定時入賬。

利息收入按未償還本金額、適用利率及時間比例確認。

倉租及其他收入均按應計基準入賬。

**(q) 僱員福利**

僱員享有年假和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，而員工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。

**(r) 借貸成本**

直接與收購、興建或生產某項需要一段長時間籌備以作預定用途或出售之資產有關之借貸成本，均被資本化作為該資產之部份成本。

可以撥作資產成本之借貸成本之資本化比率，乃與該項資產有關之貸款之貸款利率。

所有其他借貸成本均於產生之年度在損益表內扣除。

**(s) 分類報告**

根據本集團之內部財務報告，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。

未能分類成本指本集團整體性開支。分類資產主要包括固定資產、其他投資、待售物業、應收賬款及經營現金。分類負債指經營負債，而不包括本集團整體性之貸款。資本性開支包括購入固定資產之費用，當中包括因收購附屬公司而增添之資產。

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。

**2. 營業額、收入及分類資料**

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本年度經確認之收入如下：

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	16,380	112,226
租金及物業管理	177,387	174,347
倉庫業務	27,046	25,551
	<u>220,813</u>	<u>312,124</u>
其他收入		
其他投資股息收入	11,927	24,083
收回清盤中債務人之債項	4,710	-
利息收入	7,036	4,754
其他	2,735	644
	<u>26,408</u>	<u>29,481</u>
	<u><u>247,221</u></u>	<u><u>341,605</u></u>

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

主要分類報告－業務分類

	截至二零零四年三月三十一日止年度					集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
營業額						
對外	16,380	177,387	27,046	–	–	220,813
業務間	–	496	–	–	(496)	–
	<u>16,380</u>	<u>177,883</u>	<u>27,046</u>	<u>–</u>	<u>(496)</u>	<u>220,813</u>
分類業績	<u>1,336</u>	<u>126,819</u>	<u>(4,941)</u>	<u>15,593</u>	<u>–</u>	<u>138,807</u>
未能分類收入減開支						(15,697)
未計算利息前 之經營盈利						123,110
利息收入減融資成本						(10,395)
經營盈利						112,715
應佔聯號公司 盈利減虧損	–	5	–	(173)		(168)
除稅前盈利						112,547
稅項						(6,295)
除稅後盈利						106,252
附屬公司少數股東權益						(6,910)
股東應佔盈利						<u>99,342</u>
分類資產	126,176	2,765,192	65,706	582,502		3,539,576
投資於聯號公司	–	18,796	–	88,115		106,911
總資產						<u>3,646,487</u>
分類負債	5,000	198,795	7,573	1,766		213,134
未能分類負債						818,690
總負債						<u>1,031,824</u>
資本性開支	–	7,025	1,890	–		8,915
折舊	–	776	3,179	–		3,955

	截至二零零三年三月三十一日止年度，重列					集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	沖銷 港幣千元	
營業額						
對外	112,226	174,347	25,551	-	-	312,124
業務間	-	637	-	-	(637)	-
	<u>112,226</u>	<u>174,984</u>	<u>25,551</u>	<u>-</u>	<u>(637)</u>	<u>312,124</u>
分類業績	<u>43,301</u>	<u>118,191</u>	<u>(8,713)</u>	<u>19,511</u>	<u>-</u>	<u>172,290</u>
未能分類收入減開支						(17,983)
出售附屬公司虧損						(13)
出售聯號公司盈利						1,220
未計算利息前 之經營盈利						155,514
利息收入減融資成本						(16,305)
經營盈利						139,209
應佔聯號公司 盈利減虧損	-	(328)	-	(380)		(708)
除稅前盈利						138,501
稅項						(14,730)
除稅後盈利						123,771
附屬公司少數股東權益						(7,959)
股東應佔盈利						<u>115,812</u>
分類資產	136,571	2,173,607	70,926	607,504		2,988,608
投資於聯號公司	-	18,806	-	35,881		54,687
未能分類資產						8,740
總資產						<u>3,052,035</u>
分類負債	583	202,597	8,359	923		212,462
未能分類負債						777,325
總負債						<u>989,787</u>
資本性開支	-	21,747	1,609	-		23,356
折舊	-	743	5,015	-		5,758

## 次要分類報告－地域分類

	截至二零零四年三月三十一日止年度			
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性 開支 港幣千元
香港	203,930	129,829	2,824,458	7,025
新加坡	3,309	13,296	650,338	–
中國大陸	13,574	(4,318)	64,780	1,890
	<u>220,813</u>	<u>138,807</u>	<u>3,539,576</u>	<u>8,915</u>
未能分類收入減開支		<u>(15,697)</u>		
未計算利息前之經營盈利		123,110		
利息收入減融資成本		<u>(10,395)</u>		
經營盈利		<u>112,715</u>		
投資於聯號公司			<u>106,911</u>	
總資產			<u>3,646,487</u>	

	截至二零零三年三月三十一日止年度，重列			
	營業額	分類業績	總資產	資本性 開支
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	296,623	158,401	2,235,123	20,813
新加坡	3,990	25,452	683,459	970
中國大陸	11,511	(11,563)	70,026	1,573
	<u>312,124</u>	<u>172,290</u>	<u>2,988,608</u>	<u>23,356</u>
未能分類收入減開支		(17,983)		
出售附屬公司虧損		(13)		
出售聯號公司盈利		1,220		
		<u>155,514</u>		
未計算利息前之經營盈利		(16,305)		
		<u>139,209</u>		
投資於聯號公司			54,687	
未能分類資產			8,740	
			<u>3,052,035</u>	
總資產			<u>3,052,035</u>	

## 3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	160,842	165,329
待發展物業租金總收入	7,610	8,098
出售投資物業盈利	246	44,521
出售其他固定資產盈利	-	123
出售聯號公司盈利	-	1,220
撥回其他投資準備	80	-
匯兌盈利	317	-
	<u>168,885</u>	<u>219,191</u>
<b>扣除：</b>		
固定資產折舊	3,955	5,758
僱員薪津成本 (附註6)	27,538	30,044
投資物業開支	47,411	47,481
待發展物業開支	6,393	6,295
經營性租約 — 房地產租金	6,332	7,232
出售其他固定資產虧損	195	-
出售附屬公司虧損	-	13
其他投資準備	-	3,540
核數師酬金	681	746
匯兌虧損	-	416
	<u>82,395</u>	<u>124,665</u>

## 4. 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事酬金

本年度本集團付予本公司董事酬金總額如下：

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
董事費	420	405
其他酬金：		
薪金	5,466	5,473
紅利	1,410	1,910
公積金供款	65	66
	<u>7,361</u>	<u>7,854</u>

上述董事費包括支付予本公司獨立非執行董事之港幣220,000元(二零零三年：港幣205,000元)。

本公司董事酬金範圍如下：

酬金範圍	董事人數	
	2004	2003
無－1,000,000港元	10	10
1,000,001港元－1,500,000港元	1	1
1,500,001港元－2,000,000港元	1	—
2,000,001港元－2,500,000港元	—	1
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
	<u>13</u>	<u>13</u>

**(b) 最高薪酬之五位人士**

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中四位（2003：四位）為本公司董事，以上之分析已列出彼等之酬金。其餘一位人士之薪酬如下：

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
薪金	877	867
紅利	200	200
公積金供款	12	12
	<u>1,089</u>	<u>1,079</u>

**5. 融資成本**

融資成本即銀行貸款及透支之利息開支。

**6. 僱員薪津成本**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
薪酬，工資及其他福利	26,771	29,320
僱員退休福利	767	724
僱員薪津成本總額，包括董事酬金	<u>27,538</u>	<u>30,044</u>

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。本集團已遵照法例規定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為上述退休計劃應付之供款。

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66,000元（2003：港幣50,000元），已列入應付賬款及應計費用內。

## 7. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之17.5% (2003 : 16%) 作出準備。香港政府於二零零三年將二零零三／零四年財政年度之利得稅稅率由16% 提高至17.5%。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之現行稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(8,236)	(7,606)
海外稅項	(47)	(52)
往年度準備多出餘額	2,074	7
遞延稅項 (附註26)	(70)	(6,908)
	<u>(6,279)</u>	<u>(14,559)</u>
應佔聯號公司稅項	(16)	(171)
	<u>(6,295)</u>	<u>(14,730)</u>
稅項支出	<u>(6,295)</u>	<u>(14,730)</u>

上列按本集團除稅前溢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：

除稅前溢利	112,547	138,501
按17.5% (2003 : 16%) 稅率直接計算之稅項	(19,696)	(22,160)
其他國家不同稅率之影響	(16)	(97)
無須課稅之收入	4,226	11,512
不能扣稅之開支	(1,867)	(2,291)
動用早前未有確認之稅務虧損	2,668	582
確認早前未有確認之稅務虧損	6,343	-
未有確認之稅務虧損	(92)	(348)
往年度準備多出餘額	2,074	7
期初遞延稅項負債淨額因稅率 提高而產生之增加	-	(1,338)
當期稅項與遞延稅項採用不同稅率 而產生之差額	-	(496)
其他差額	65	(101)
稅項支出	(6,295)	(14,730)

## 8. 股東應佔盈利

股東應佔盈利列入本公司賬目內者為港幣11,077,000元 (2003 : 港幣24,133,000元)。

## 9. 股息

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已派中期股息，每股港幣五分 (2003 : 每股港幣五分)	12,984	12,984
擬派末期股息，每股港幣七分 (2003 : 每股港幣五分)	18,178	12,984
	31,162	25,968

董事會於二零零四年七月十五日舉行之會議上建議派發末期股息每股港幣七分。此項擬派股息並無於本年度賬目內列為應付股息，惟將於截至二零零五年三月三十一日止年度列為保留盈利分派。

## 10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣99,342,000元(2003:港幣115,812,000元)，及年內已發行股數259,685,288股(2003:259,685,288股)計算。

由於二零零四年三月三十一日結算時本公司並無(2003:無)有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

## 11. 與關聯方交易及關連交易

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

	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
收取南聯實業集團之租金及倉租	2,279	2,614
付予南聯實業集團之租金開支	685	1,171
與南聯實業集團共用行政管理服務	1,517	2,657
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

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

該地段之成本為港幣660,000,000元。晉名峰發展項目之建築成本則估計為港幣670,000,000元，發展期預期需時四年。南豐、富聯與本公司按各自應佔達華股權之百份比（「有關百份比」，就本公司而言為10%），借出股東貸款予達華用以支付一半土地成本，本公司所提供金額為港幣33,000,000元。

於二零零二年六月二十五日，達華與貸款協議書內列明之銀行及該等銀行之代理人（「銀行代理人」）中國銀行（香港）有限公司，簽訂一份貸款協議書，就本金共達港幣十億元之融資（「銀行融資」）達成安排。銀行融資將用以支付土地成本之餘額及晉名峰發展項目之估計建築成本。南豐、富聯與本公司（「擔保人」）已各自向銀行代理人提供個別還款擔保書，作為達華在銀行融資下所欠債項之擔保，各別之擔保額以受擔保債項總額之有關百份比（就本公司而言為10%）為限。達華於二零零四年三月三十一日就銀行融資所欠債項之結餘為港幣373,895,000元（2003：港幣338,171,000元）。擔保人並以銀行代理人為受益人，簽訂一份完成擔保及融資協議。除向銀行代理人承諾促使或代替達華完成晉名峰發展項目外，並於發生某等事件時，向晉名峰發展項目提供融資。擔保人於此份完成擔保及融資協議內之付款及出資之責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之有關百份比（就本公司而言為10%）。

本集團按股權比例向Universal提供之貸款為無抵押、無指定還款期，利息以香港最優惠利率減3%之年息率計算。於二零零四年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣35,493,000元 (2003：港幣34,305,000元) (附註14)，本集團應收Universal利息之結餘為港幣1,339,000元 (2003：港幣628,000元)。

本公司之非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生，亦為富聯之董事。

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

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

認購貸款並無抵押亦無指定還款期，於貸款日期起三年內以年息率4.0619%單式計算利息，並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內，不論認購貸款是否已全數或局部償還，利息概按認購貸款之最初金額及三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時，認購貸款之結餘為港幣109,371,000元 (2003：港幣131,760,000元) (附註15)，Winprop應收Winworth利息之結餘為港幣9,993,000元 (2003：港幣4,105,000元)。

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

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

本公司非執行董事鄭維志先生及鄭維新先生俱為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括239,277,272股 (2003 : 239,277,272股) 永泰股份，佔永泰於二零零四年三月三十一日已發行股份總數之39.01% (2003 : 39.09%)。

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

(d) 因永泰與富聯皆被視為本公司之主要股東，以下交易構成關連交易：

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

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

因此，Winwill 及 Winhome 各別之已發行股份已經重組以體現該合作計劃中之合作關係。重組時有關此兩間公司之股份轉讓及分配皆按該等股份之每股面值新加坡幣一元進行。於二零零四年三月三十一日，Winwill 及 Winhome 之股權結構及參與合作計劃各方在嘉裕園發展項目之應佔權益比例（「應佔權益比例」）如下：

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

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

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

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

Winprop按股權比例向Winwill提供之貸款為無抵押，亦無指定還款期。除相等於Winhome已發行股本12%即新加坡幣120,000元之金額外，餘款按3.5%之年息率計算利息。於二零零四年三月三十一日結算時，該等貸款之結餘為港幣49,960,000元(2003：無)(附註14)，而Winprop應收Winwill利息之結餘為港幣550,000元(2003：無)。

## 12. 固定資產

	集團				總值 港幣千元
	投資物業 港幣千元	租約土地 及樓宇 港幣千元	待發展 物業 港幣千元	其他 港幣千元	
原值或估值					
二零零三年					
四月一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	42,717	2,214,166
匯兌差額	3,870	(10)	-	57	3,917
年內增購	-	1,701	6,523	691	8,915
重估	73,305	(6,349)	427,477	-	494,433
年內售出	(4,560)	-	-	(461)	(5,021)
二零零四年					
三月三十一日結餘	1,750,711	35,695	887,000	43,004	2,716,410
累積折舊					
二零零三年					
四月一日結餘	-	-	-	35,902	35,902
匯兌差額	-	-	-	24	24
重估	-	(765)	-	-	(765)
本年度折舊準備	-	2,569	-	1,386	3,955
年內售出	-	-	-	(266)	(266)
二零零四年					
三月三十一日結餘	-	1,804	-	37,046	38,850
賬面淨值					
二零零四年					
三月三十一日結餘	1,750,711	33,891	887,000	5,958	2,677,560
二零零三年					
三月三十一日結餘	1,678,096	40,353	453,000	6,815	2,178,264
原值或估值分析如下：					
估值	1,750,711	35,695	887,000	-	2,673,406
原值	-	-	-	43,004	43,004
	1,750,711	35,695	887,000	43,004	2,716,410

投資物業、租約土地及樓宇與待發展物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
香港：		
中期租約	2,569,850	2,055,020
海外：		
長期租約	67,861	76,076
中期租約	4,302	9,572
短期可續租約	29,589	30,781
	2,671,602	2,171,449

在香港之投資物業（農地除外）及待發展物業於二零零四年三月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零四年三月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。在新加坡之投資物業於二零零四年三月三十一日由怡高物業顧問及估價（新加坡）私人有限公司重估。此三間估值師皆為獨立估值師。所有估值皆以公開市場價值之準則而作出。

海外中期及短期可續租約之租約土地及樓宇皆位於中國大陸，並以董事按折舊後重置成本之準則於二零零四年三月三十一日所作之估值列賬。

其他固定資產以成本扣除累積折舊列賬。

若干投資物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,518,841,000元（2003：港幣1,451,366,000元）。

## 13. 附屬公司

	本公司	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
無牌價股份－原值	1	1
應收附屬公司貸款及賬款	3,306,333	3,321,157
減：準備	(578,982)	(828,500)
	<u>2,727,352</u>	<u>2,492,658</u>

本集團已簽署一份法定抵押書將南聯空運中心有限公司之股份抵押予銀行作為銀行向南聯空運中心有限公司提供一項港幣16,717,000元(2003：港幣32,115,000元)貸款融資之擔保。

應收附屬公司貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

附屬公司之詳情載於第376至第378頁。

## 14. 聯號公司

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
應佔聯號公司資產淨值	3,886	4,070
應收聯號公司賬款及貸款	103,025	50,617
	<u>106,911</u>	<u>54,687</u>
投資原值－無牌價股份	<u>9,874</u>	<u>9,874</u>

應收聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。向Universal提供之貸款港幣35,493,000元(2003:港幣34,305,000元)乃按香港最優惠利率減3%之年息率計算利息(附註11(b))。向Winwill提供之貸款港幣49,960,000元(2003:無)中,除相等於Winhome已發行股本12%即新加坡幣120,000元之金額外,餘額乃按3.5%之年息率計算利息(附註11(d))。其他應收聯號公司賬款及貸款皆為免息。

聯號公司之詳情載於第378頁。

## 15. 其他投資

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
無牌價投資,按估值	461,990	470,650
應收無牌價投資貸款	123,427	139,928
減:準備	(3,262)	(3,262)
	582,155	607,316
	582,155	607,316

無牌價投資包括本集團於新達城市發展私人有限公司所持5.14%(2003:5.14%)及於新達投資私人有限公司所持10.06%(2003:10.06%)之普通股份權益(「新達權益」)。該兩公司均在新加坡註冊成立。

於二零零四年三月三十一日結算時,董事會根據新加坡物業市場之情況,以業務估值之基準將新達權益重新估值為港幣459,845,000元(2003:港幣468,586,000元),估值減少之數已在投資估價增值儲備中抵銷(附註22)。本集團投資於新達城市發展私人有限公司之賬面值超逾本集團資產總值之10%。

本集團向Winworth提供之認購貸款(附註11(c))並無抵押及指定還款期,於二零零二年六月二十六日起三年內以年息率4.0619%單式計算利息,並於該三年到期後一次過支付所有利息。在此三年內,不論認購貸款是否已全數或局部償還,利息概按認購貸款之最初金額及該三年全期十足計算。於二零零四年三月三十一日結算時,認購貸款之結餘為港幣109,371,000元(2003:港幣131,760,000元),其償還次序置於Winworth之銀行負債之後。

其餘應收無牌價投資貸款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

#### 16. 其他應收賬款

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
應收第三者貸款	173,375	178,085
減：準備	(173,375)	(178,085)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	—

此等貸款乃本集團向兩間均為獨立第三者之建築公司（「借款人」）之貸款。此等貸款乃根據一份於一九九八年三月二十七日簽訂之貸款協議而借出。於一九九八年十一月二十七日，借款人進行自動清盤，本集團因而就此等貸款提撥全數準備。本年度內從借款人之清盤人收回之債款為港幣4,710,000元（2003：無）。

#### 17. 待售物業

待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

**18. 應收賬款及應收款項**

應收賬款及應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	4,373	4,165
46－90天	2,417	2,102
超過90天	725	2,518
	7,515	8,785
	7,515	8,785

**19. 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	2,206	2,113
46－90天	311	9
超過90天	—	15
	2,517	2,137
	2,517	2,137

## 20. 銀行貸款及透支

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
即期或須於一年內償還者：		
有抵押	52,296	38,846
無抵押	—	156
	<u>52,296</u>	<u>39,002</u>
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註24)	117,892	89,436
	<u>170,188</u>	<u>128,438</u>

短期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣9,296,000元 (2003 : 港幣8,846,000元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,645,017,000元 (2003 : 港幣1,587,937,000元)。

## 21. 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：		
二零零三年及二零零四年 三月三十一日結餘	750,000,000	7,500
	<u>750,000,000</u>	<u>7,500</u>
已發行及繳足股本：		
二零零三年及二零零四年 三月三十一日結餘	259,685,288	2,596
	<u>259,685,288</u>	<u>2,596</u>

## 22. 各項儲備

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
<b>繳入盈餘</b>				
上年四月一日結餘	857,373	857,373	2,439,451	2,542,087
投資附屬公司減值撥回／(撥備)	—	—	249,518	(102,636)
三月三十一日結餘	857,373	857,373	2,688,969	2,439,451
<b>房地產估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	179,569	197,477	—	—
出售待售物業時撥入保留盈利	(3,341)	—	—	—
重估變動	427,477	(17,908)	—	—
三月三十一日結餘	603,705	179,569	—	—
<b>投資物業估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	524,380	610,549	—	—
出售投資物業時變現	(101)	(45,802)	—	—
出售聯號公司時變現	—	(422)	—	—
重估變動	65,763	(39,945)	—	—
三月三十一日結餘	590,042	524,380	—	—
<b>投資估價增值儲備</b>				
上年四月一日結餘	368,204	370,280	—	—
重估變動	(8,741)	(2,076)	—	—
三月三十一日結餘	359,463	368,204	—	—
<b>匯兌變動</b>				
上年四月一日結餘	(12,138)	(13,098)	—	—
本年度變動淨額	(5,357)	960	—	—
三月三十一日結餘	(17,495)	(12,138)	—	—
<b>各項儲備總額</b>	<b>2,393,088</b>	<b>1,917,388</b>	<b>2,688,969</b>	<b>2,439,451</b>

本集團之聯號公司並無收購後未分派之儲備。

### 23. 保留盈利

	集團		本公司	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘，如前呈報	152,212	57,326	50,770	52,605
會計政策變動－遞延稅項				
負債淨額撥備 (附註1(n))	(9,948)	(4,906)	–	–
上年四月一日結餘，經重列	142,264	52,420	50,770	52,605
從房地產估價增值儲備撥入	3,341	–	–	–
本年度盈利	99,342	115,812	11,077	24,133
已派上年度末期股息	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
已派中期股息 (附註9)	(12,984)	(12,984)	(12,984)	(12,984)
三月三十一日結餘	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
代表：				
保留盈利	200,801	129,280	17,701	37,786
擬派末期股息 (附註9)	18,178	12,984	18,178	12,984
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本公司及附屬公司	221,274	144,375	35,879	50,770
聯號公司	(2,295)	(2,111)	–	–
	<u>218,979</u>	<u>142,264</u>	<u>35,879</u>	<u>50,770</u>
本年度盈利保留如下：				
本公司及附屬公司	73,558	90,845	(14,891)	(1,835)
聯號公司	(184)	(1,001)	–	–
	<u>73,374</u>	<u>89,844</u>	<u>(14,891)</u>	<u>(1,835)</u>

## 24. 長期銀行貸款

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
有抵押－須於五年內全部償還者	763,525	733,391
減：已列入流動負債內須於 一年內償還者 (附註20)	(117,892)	(89,436)
	<u>645,633</u>	<u>643,955</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	117,892	89,436
第二年內	421,664	142,193
第三至第五年內	223,969	501,762
	<u>763,525</u>	<u>733,391</u>

長期銀行貸款中以新加坡元為本位之貸款等值為港幣228,397,000元 (2003：港幣169,227,000元)。若干投資物業及待售物業已抵押予銀行作為本集團向銀行取得短期及長期貸款之抵押品。該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面淨值總額為港幣1,645,017,000元 (2003：港幣1,587,937,000元)。

## 25. 其他長期貸款

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	145,496	155,717

此等貸款無抵押、免息、亦無指定還款期。

## 26. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率17.5% (2003 : 17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債淨額之變動如下：

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘	21,030	14,122
在損益表支銷 (附註7)	70	6,908
三月三十一日結餘	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

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。本集團有未確認稅務虧損港幣2,987,000元 (2003 : 港幣10,439,000元) 可結轉以抵銷未來應課稅收入。

本年度內遞延稅項資產及負債之變動 (在與同一徵稅地區之結餘抵銷前) 如下：

## 遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		其他		總計	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
上年四月一日結餘	8,708	9,769	-	151	8,708	9,920
在損益表計入盈利 / (支銷)	3,730	(1,061)	-	(151)	3,730	(1,212)
三月三十一日結餘	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,438</u>	<u>8,708</u>

## 遞延稅項負債

	集團	
	加速稅項折舊	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘	29,738	24,042
在損益表支銷	3,800	5,696
	<u>          </u>	<u>          </u>
三月三十一日結餘	<u>33,538</u>	<u>29,738</u>

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，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	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	(6,766)	(2,299)
遞延稅項負債	27,866	23,329
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>21,100</u>	<u>21,030</u>

## 27. 未來租金收入

	集團	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
於本年度終結時，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：		
一年內	107,796	122,541
一年後但五年內	43,262	64,545
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>151,058</u>	<u>187,086</u>

於二零零四年六月三十日，本集團已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售。有關該物業之不能撤銷經營性租約於二零零四年三月三十一日所提供之未來最低租金收入祇計算至二零零四年六月三十日為止（附註32）。

## 28. 資本支出承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
已簽約但未在賬目中作出準備者	245	521
已批准但未簽約者	—	—
	245	521
	245	521

## 29. 租務承擔

	集團	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
於本年度終結時，本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：		
一年內	5,407	6,333
一年後但五年內	4,550	430
	9,957	6,763
	9,957	6,763

## 30. 或然負債

	集團		公司	
	2004	2003	2004	2003
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
為銀行提供予附屬公司 之融資作擔保	–	–	1,394,940	1,227,578
為銀行提供予達華之融資 (附註11(b))作擔保,該項 擔保按本集團持有之 10%實益股權按比例作出	100,000	100,000	100,000	100,000
為銀行提供予Winhome之 融資(附註11(d))作彌償, 該項彌償按本集團持有 之12%實益股權按比例 作出	111,552	–	–	–
	<u>211,552</u>	<u>100,000</u>	<u>1,494,940</u>	<u>1,327,578</u>

## 31. 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

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
經營盈利	112,715	139,209
房地產估值減少	5,584	8,173
固定資產折舊	3,955	5,758
出售固定資產盈利	(51)	(44,644)
出售附屬公司虧損	-	13
出售聯號公司盈利	-	(1,220)
其他投資減值(撥回)／撥備	(80)	3,540
收回清盤中債務人之債項	(4,710)	-
利息收入	(7,036)	(4,754)
利息開支	17,431	21,059
股息收入	(11,927)	(24,083)
匯兌差額	552	(287)
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營盈利	116,433	102,764
待售物業減少	10,395	1,219
應收賬款及應收款項減少	9,555	18,932
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(4,887)	3,465
	<hr/>	<hr/>
經營產生之現金流入淨額	<u>131,496</u>	<u>126,380</u>

**(b) 出售附屬公司**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
<b>出售資產淨值</b>		
應收賬款及應收款項	–	490
附屬公司少數股東權益	–	(477)
	<u>–</u>	<u>13</u>
<b>出售虧損</b>	–	(13)
	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>現金流入淨額</b>	<u>–</u>	<u>–</u>

**(c) 以實物分配資產予附屬公司少數股東**

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	港幣千元	港幣千元
<b>分配資產淨值</b>		
固定資產	–	17,002
應收賬款及應收款項	–	865
應付賬款及應計費用	–	(566)
	<u>–</u>	<u>17,301</u>
<b>抵銷附屬公司少數股東權益</b>	–	(17,301)
	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>現金流出淨額</b>	<u>–</u>	<u>–</u>

## (d) 本年度融資變動分析

	附屬公司		銀行及其他貸款	
	2004	2003	2004	2003
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
上年四月一日結餘， 如前呈報	(22,471)	(5,984)	927,954	888,109
會計政策變動				
— 遞延稅項				
負債淨額撥備 (附註1(n))	(2,462)	(1,848)	—	—
上年四月一日結餘， 經重列	(24,933)	(7,832)	927,954	888,109
匯兌差額	—	—	10,209	2,132
出售附屬公司	—	(477)	—	—
以實物分配資產予 附屬公司少數股東	—	(17,301)	—	—
附屬公司少數股東應 佔盈利及儲備	14,452	677	—	—
融資所得之現金 (流出)／流入	(900)	—	23,154	37,713
三月三十一日結餘	<u>(11,381)</u>	<u>(24,933)</u>	<u>961,317</u>	<u>927,954</u>

## (e) 銀行及其他貸款分析

	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支 (附註20)	52,296	39,002
減：已列入現金等值物之款額	—	(156)
	52,296	38,846
長期銀行貸款 (附註24)	763,525	733,391
其他長期貸款 (附註25)	145,496	155,717
	<u>961,317</u>	<u>927,954</u>

### 32. 結算日後事項

於二零零四年六月三十日，本公司之間接全資附屬公司 Hanbury Development Company Limited 已將座落於香港觀塘成業街七號之經緯工業中心全幢出售予一位獨立第三者。該項出售之代價為港幣250,000,000元，本集團已全數收取現金。

該物業為工業樓宇，樓面總面積為305,462平方呎，於一九八六年三月完成發展後一直對外出租。該物業於二零零四年三月三十一日之賬面值為港幣240,000,000元。包括可變現之估價增值儲備，出售該物業所產生之股東應佔盈利估計約為港幣210,000,000元，將會於截至二零零五年三月三十一日止年度入賬。

本集團已將出售該項物業所得收益部份用作減低銀行借貸，其餘部份則留作營運資金及本集團手頭發展項目之資金。

### 33. 通過賬目

董事會於二零零四年七月十五日通過載於第330頁至378頁之賬目。

#### 附屬公司及聯號公司

附屬公司	已發行股本	二零零四年 三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註	
		集團	本公司			
南聯地產財務有限公司	普通股份	2港元	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	1美元	100	100	控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份	1,000港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	200,000港元	-	-		4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	-	控股投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份	18港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	2港元	-	-		4
始都有限公司	普通股份	90,000港元	100	-	地產投資	
	遞延股份	10,000港元	-	-		4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	1美元	100	-	投資	3

附屬公司	已發行股本	二零零四年 三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註
		集團	本公司		
怡生物業管理有限公司	普通股份 200港元	100	-	物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份 20港元 遞延股份 15,000,000港元	100	-	暫無營業	4
南聯和記地產有限公司	普通股份 450,000港元 遞延股份 50,000港元	100	-	控股投資	4
Hanbury Development Company Limited	普通股份 10,000港元	100	-	地產投資	
Libro Estates Limited	普通股份 90,000港元 遞延股份 10,000港元	100	-	地產投資	4
海外紡織有限公司	普通股份 10,000,000港元	80	-	地產投資	
Chericourt Company Limited	普通股份 10,000港元	80	-	地產投資	
南地財務有限公司	普通股份 2港元	80	-	地產投資	
永南貨倉有限公司	普通股份 1,500,000港元	70	-	倉儲	
南聯空運中心有限公司	普通股份 20港元	100	-	地產投資及銷售	
南聯地產代理有限公司	普通股份 20港元	100	-	物業代理	
南聯物業管理有限公司	普通股份 2港元	100	-	物業及酒店管理	
南聯停車場有限公司	普通股份 18,000,000港元 遞延股份 2,000,000港元	100	-	停車場管理	4
時佳置業有限公司	普通股份 90,000港元 遞延股份 10,000港元	100	-	地產投資	4
南聯地產(海外)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	100	控股投資	3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-	控股投資	3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	地產投資	
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	-	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 2新加坡元	100	-	控股投資	2
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1美元	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份 1,000港元	100	-	控股投資	

附屬公司	已發行股本	二零零四年 三月三十一日 實益持有股權百分率		主要業務	附註
		集團	本公司		
利基實業(中國)有限公司	普通股份 200港元 遞延股份 10,000港元	100	-	控股投資	4
張家港保稅區南港發展有限公司 (中國大陸註冊)(外商獨資企業)	普通股份 2,758,488美元	100	-	倉儲	2
達洋地產投資有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1,000美元	100	-	控股投資	3
百草堂貨倉有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 1,000美元	95	-	控股投資	3
華南冷藏制冰(深圳)有限公司 (中國大陸註冊)(外商獨資企業)	普通股份 5,000,000美元	95	-	冷藏倉儲	2
<b>聯號公司</b>					
Javary Limited	普通股份 300港元	33.3	-	地產投資	2
蘇州國際貿易中心有限公司 (中國大陸註冊)	普通股份 6,500,000美元	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 2美元	50	-	控股投資	3
Universal Plus Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 100美元	20	-	控股投資	3
Winwill Investment Pte Ltd (新加坡註冊)	普通股份 10新加坡元	20	-	控股投資	3

## 附註：

- 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。
- 此等公司之賬目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68,501,000元(2003：港幣74,777,000元)及港幣703,000元(2003：虧損港幣12,697,000元)。
- 此等公司之賬目未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後虧損之總額分別為港幣388,000元(2003：港幣1,068,000元)及港幣419,000元(2003：港幣440,000元)。
- 此等遞延股份由南聯實業集團持有，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。

## 3. 截至二零零六年九月三十日止六個月南地集團未經審核財務報表

以下為摘錄自截至二零零六年九月三十日止六個月（「此半年度」）南地中期報告未經審核之截至二零零六年九月三十日止六個月南地集團簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表及簡明現金流量表與於二零零六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」）。

## 未經審核簡明綜合損益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		2006 港幣千元	2005 港幣千元
營業額	3	103,114	863,185
銷售成本		(47,390)	(704,201)
毛利		55,724	158,984
其他收入	3	21,082	74,391
銷售開支		(1,306)	(6,534)
行政開支		(16,024)	(14,547)
投資物業公平值增加		340,341	303,260
其他經營收入減開支		1,736	360
		401,553	515,914
融資成本		(2,107)	(4,340)
經營盈利	3,4	399,446	511,574
應佔聯營公司盈利減虧損		140,470	(484)
除稅前盈利		539,916	511,090
稅項	5	(64,348)	(56,742)
期內盈利		<u>475,568</u>	<u>454,348</u>
應佔：			
本公司股東		474,016	452,737
附屬公司少數股東權益		1,552	1,611
		<u>475,568</u>	<u>454,348</u>
		港元	港元
本公司股東應佔盈利之每股盈利	6	<u>1.83</u>	<u>1.74</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	7	<u>25,969</u>	<u>23,372</u>

未經審核綜合資產負債表  
二零零六年九月三十日結算

	附註	未經審核 30/9/2006 港幣千元	經審核 31/3/2006 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	31,346	32,091
投資物業	10	4,399,720	4,023,360
聯營公司		397,230	240,426
可供出售財務資產		237,280	213,926
應收貸款及款項		53,906	155,313
遞延稅項資產		2,651	3,191
		<u>5,122,133</u>	<u>4,668,307</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	11	16,251	15,506
按公平值透過損益列賬財務資產		25,411	—
衍生金融工具		806	1,863
銀行結餘及現金		511,122	429,790
		<u>553,590</u>	<u>447,159</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	12	39,143	35,162
銀行貸款及透支	13	74,447	2,409
應付稅項		62,755	59,982
		<u>176,345</u>	<u>97,553</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>377,245</u>	<u>349,606</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,499,378</u>	<u>5,017,913</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	14	—	37,154
其他長期貸款		35,378	35,378
遞延稅項負債		583,665	524,435
		<u>619,043</u>	<u>596,967</u>
<b>資產淨值</b>		<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>
股本		2,596	2,596
其他儲備		947,394	914,233
保留盈利		3,900,393	3,452,346
擬派末期股息		—	49,340
宣派中期股息		25,969	—
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>4,876,352</u>	<u>4,418,515</u>
附屬公司少數股東權益		3,983	2,431
<b>總權益</b>		<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	房地產		匯兌變動 港幣千元	保留盈利 港幣千元	本公司	附屬公司	總權益 港幣千元
			估價 增值儲備 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元			股東 應佔權益 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	
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
二零零五年									
四月一日結餘	2,596	839,195	28,981	228,493	(21,834)	2,656,078	3,733,509	(20)	3,733,489
折算產生之匯兌差額	-	-	-	-	(2,289)	-	(2,289)	-	(2,289)
出售待售物業時轉撥	-	-	(28,981)	-	-	28,981	-	-	-
可供出售財務資產之 公平值減少	-	-	-	(20,611)	-	-	(20,611)	-	(20,611)
一項非上市投資作 分派時變現之儲備	-	-	-	(59,776)	-	-	(59,776)	-	(59,776)
直接確認於權益內之 (虧損)/盈利淨額	-	-	(28,981)	(80,387)	(2,289)	28,981	(82,676)	-	(82,676)
	2,596	839,195	-	148,106	(24,123)	2,685,059	3,650,833	(20)	3,650,813
期內盈利	-	-	-	-	-	452,737	452,737	1,611	454,348
已派股息	-	(46,743)	-	-	-	-	(46,743)	-	(46,743)
二零零五年 九月三十日結餘	2,596	792,452	-	148,106	(24,123)	3,137,796	4,056,827	1,591	4,058,418

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	31,436	228,625
投資活動所得之現金淨額	55,575	602,756
融資活動所耗之現金淨額	(14,444)	(261,957)
匯率變動之影響	8,777	353
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值物增加	81,344	569,777
現金及現金等值物四月一日結餘	429,778	76,222
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值物九月三十日結餘	<u>511,122</u>	<u>645,999</u>
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	<u>511,122</u>	<u>645,999</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、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

本公司董事會已於二零零六年十二月二十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而編製。

此未經審核中期賬目應連同截至二零零六年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製未經審核中期賬目時，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二零零六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，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈，於二零零六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（統稱為「新財務準則」）。採納此等新財務準則對本集團之經營業績及財務狀況並無構成重大影響。

若干已頒佈之新準則、修訂及詮釋，於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未於此半年度提前採納該等新準則、修訂及詮釋。

### 3. 營業額、收入及分類資料

本集團主要從事地產投資、發展及物業管理、倉庫業務與投資控股。

此半年度經確認之收益及收入如下：

	截至九月三十日止 六個月	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	28,211	772,116
租務及物業管理	56,506	75,881
倉庫業務	18,397	15,188
	<u>103,114</u>	<u>863,185</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項非上市投資	—	59,776
— 一項上市房地產投資信託基金	3,845	3,750
利息收入	16,503	7,721
其他	734	3,144
	<u>21,082</u>	<u>74,391</u>
	<u><u>124,196</u></u>	<u><u>937,576</u></u>

按業務類別及地域劃分之營業額及業績分析如下：

主要分類報告－業務分類

	截至二零零六年九月三十日止六個月				集團 港幣千元
	出售物業 港幣千元	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	
營業額	28,211	56,506	18,397	–	103,114
投資物業公平值					
變更前之分類業績	4,699	42,398	3,807	4,678	55,582
投資物業公平值增加	–	340,341	–	–	340,341
分類業績	4,699	382,739	3,807	4,678	395,923
未能分類收入減開支					(10,873)
未計算利息前之					
經營盈利					385,050
利息收入減融資成本					14,396
經營盈利					399,446
應佔聯營公司					
盈利減虧損	–	174	–	140,296	140,470
除稅前盈利					539,916
稅項					(64,348)
期內盈利					475,568

	截至二零零五年九月三十日止六個月				
	租務及				
	出售物業 港幣千元	物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	集團 港幣千元
營業額	772,116	75,881	15,188	–	863,185
投資物業公平值					
變更前之分類業績	92,815	54,054	2,136	62,953	211,958
投資物業公平值增加	–	303,260	–	–	303,260
分類業績	92,815	357,314	2,136	62,953	515,218
未能分類收入減開支					(7,025)
未計算利息前之					
經營盈利					508,193
利息收入減融資成本					3,381
經營盈利					511,574
應佔聯營公司盈利					
減虧損	–	214	–	(698)	(484)
除稅前盈利					511,090
稅項					(56,742)
期內盈利					454,348

## 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	
	2006	2005	2006	2005
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	91,496	853,928	388,222	450,448
新加坡	1,682	1,563	4,835	63,638
中國大陸	9,936	7,694	2,866	1,132
	<u>103,114</u>	<u>863,185</u>	395,923	515,218
未能分類收入減開支			<u>(10,873)</u>	<u>(7,025)</u>
未計算利息前之經營盈利			385,050	508,193
利息收入減融資成本			<u>14,396</u>	<u>3,381</u>
經營盈利			<u>399,446</u>	<u>511,574</u>

## 4. 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	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	53,163	72,628
出售投資物業及待售物業盈利	4,699	92,815
出售按公平值透過損益列賬財務資產之 已變現盈利	3,537	—
匯兌盈利	1,775	—
	<u>63,174</u>	<u>165,258</u>
扣除：		
物業、機器及設備折舊	1,717	1,577
僱員薪津成本	14,894	14,903
投資物業開支	12,881	21,802
經營性租約－房地產租金	3,434	3,231
透過損益列賬財務資產之公平值減少	2,007	—
匯兌虧損	—	174
	<u>34,833</u>	<u>41,687</u>

## 5. 稅項

	截至九月三十日止 六個月	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(4,635)	(52,982)
海外稅項	(90)	(761)
往年度超額／(不足)準備	146	(4,646)
遞延稅項(支銷)／貸記	(59,769)	1,647
	<u>(64,348)</u>	<u>(56,742)</u>

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之17.5% (2005 : 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。

## 6. 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474,016,000元 (2005 : 港幣452,737,000元)，及此半年度內已發行股數259,685,288股 (2005 : 259,685,288股) 計算。

由於二零零六年九月三十日結算時本公司並無 (2005 : 無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

## 7. 股息

	截至九月三十日止 六個月	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角 (2005 : 每股港幣九分)	25,969	23,372

董事會於二零零六年十二月二十日舉行之會議上，宣派截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣一角。該項宣派之中期股息並無於本中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零七年三月三十一日止六個月之儲備分派。

## 8. 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) 產品買賣、服務及投資

	截至九月三十日止 六個月	
	2006 港幣千元	2005 港幣千元
收取關聯公司之管理費用 (附註i)	137	137
收取一間投資公司之利息收入	194	1,642
收取聯營公司之利息收入	6,716	1,422
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)	(900)	(450)

(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) 與關聯方之期末貸款結餘如下：

	30/9/2006 港幣千元	31/3/2006 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款	327,610	311,312
應付聯營公司賬款及貸款	(77,915)	(77,915)
應收一間投資公司賬款及貸款	53,905	155,313

應收/應付聯號公司賬款及貸款並無抵押亦無指定還款期。除合計有港幣15,559,000元 (31/3/2006 : 港幣9,019,000元) 為免息外, 應收聯營公司賬款及貸款之利息乃按通行市場利率或雙方訂定之定息計算。

於二零零六年九月三十日結算時, 應收投資公司之賬款及貸款為免息。於二零零六年三月三十一日結算時, 除港幣18,398,000元乃按年利率6.25% 計息外, 其餘皆為免息。

### 9. 物業、機器及設備

此半年度內, 本集團購入共港幣1,206,000元 (2005 : 港幣1,497,000元) 及出售賬面淨值共港幣237,000元 (2005 : 港幣42,000元) 之物業、機器及設備。

### 10. 投資物業

此半年度內, 有港幣57,379,000元 (2005 : 港幣10,511,000元) 之開支被資本化作為投資物業成本, 另出售賬面值共港幣23,160,000元 (2005 : 港幣545,950,000元) 之投資物業。

投資物業乃按二零零六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。

**11. 應收賬款及其他應收款項**

應收賬款及其他應收款項包括商業應收賬款，主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。商業應收賬款（減除準備）之賬齡分析如下：

	<b>30/9/2006</b>	<b>31/3/2006</b>
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	6,865	4,826
46-90天	1,189	1,541
超過90天	561	736
	<u>8,615</u>	<u>7,103</u>

**12. 應付賬款、其他應付款項及應計費用**

應付賬款、其他應付款項及應計費用包括商業應付賬款，後者之賬齡分析如下：

	<b>30/9/2006</b>	<b>31/3/2006</b>
	港幣千元	港幣千元
即期至45天	1,159	1,514
46-90天	362	143
	<u>1,521</u>	<u>1,657</u>

**13. 銀行貸款及透支**

	<b>30/9/2006</b>	<b>31/3/2006</b>
	港幣千元	港幣千元
有抵押及須應要求即時償還者	35,135	12
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註14)	39,312	2,397
	<u>74,447</u>	<u>2,409</u>

短期銀行貸款以新加坡元為面額並以若干賬面值為港幣170,769,000元 (31/3/2006：不適用) 之可供出售財務資產作抵押。短期銀行貸款平均實際年利率為4.45% (31/3/2006：不適用)。

#### 14. 長期銀行貸款

	30/9/2006	31/3/2006
	港幣千元	港幣千元
有抵押—須於五年內全部償還者	39,312	39,551
減：已列入流動負債內須於一年內償還者 (附註13)	(39,312)	(2,397)
	<u>—</u>	<u>37,154</u>
長期銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	39,312	2,397
第二年內	—	37,154
	<u>39,312</u>	<u>39,551</u>

所有長期銀行貸款皆以新加坡元為面額。若干於二零零六年九月三十日結算時賬面值為港幣1,202,980,000元之投資物業 (31/3/2006：港幣1,150,900,000元) 已抵押予銀行作為本集團向銀行取得長期貸款之抵押品。

長期銀行貸款平均實際年利率為4.64% (31/3/2006：4.69%)。長期銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。

## 15. 資本支出承擔

	30/9/2006 港幣千元	31/3/2006 港幣千元
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	44,661	98,499
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出準備者	546,514	544,351
	<u>591,175</u>	<u>642,850</u>

## 16. 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：

	30/9/2006 港幣千元	31/3/2006 港幣千元
一年內	6,468	6,418
一年後但五年內	2,800	5,200
	<u>9,268</u>	<u>11,618</u>

## 17. 或然負債

	<b>30/9/2006</b>	<b>31/3/2006</b>
	港幣千元	港幣千元
就銀行提供予聯營公司之 融資按本集團持有之 30%股權按比例作出之 擔保及完工承諾	509,468	–
就銀行提供予一間投資公司之 融資按本集團持有之 12%實益股權按比例作出之 彌償保證	<u>117,936</u>	<u>115,056</u>
	<u>627,404</u>	<u>115,056</u>

## 18. 通過賬目

董事會於二零零六年十二月二十日通過載於第379至395頁之中期賬目。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為富聯國際董事編製之經擴大集團未經審核備考財務資料。

### A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表及經調整有形資產淨值報表

以下為經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表及經調整有形資產淨值報表。該等報表乃按下文附註所載之基準編製，藉以說明要約之影響，猶如要約已於二零零六年十二月三十一日進行及完成，且依據以下假設：

- I. 富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本；或
- II. 富聯國際集團於要約完成後持有南地全部已發行股本。

編製經擴大集團之未經審核備考資產負債表及經調整有形資產淨值報表，旨在提供經擴大集團之未經審核備考財務資料，猶如要約已於二零零六年十二月三十一日進行及完成。有關報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團於二零零六年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表已根據摘錄自本綜合文件附錄二之富聯國際集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表，並作出下述備考調整後編製。

富聯國際集團於完成要約前之經調整有形資產淨值報表乃基於本綜合文件附錄二所載富聯國際集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表而編製，而經擴大集團於完成要約後之未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃基於本附錄所載經擴大集團於二零零六年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表而編製。

## (I) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本

## (a) 未經審核備考資產負債表

	富聯國際集團 於二零零六年 十二月三十一日之 過往財務資料 港幣百萬元	備考調整		附註	經擴大 集團之未經 審核備考 資產負債表 港幣百萬元
		南地集團於 二零零六年 九月三十日之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元		
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
租賃土地及土地使用權	776.3	-			776.3
投資物業	1,563.1	4,399.7	333.4	(4)	6,296.2
發展中物業	128.7	-			128.7
其他物業、廠房及設備	301.0	31.3	0.7	(4)	333.0
聯營公司權益	163.9	397.2	(62.4)	(2)	669.5
			291.2	(4)	
			(120.4)	(5)	
策略性投資	639.8	237.3	(541.7)	(3(a))	404.1
			68.7	(4)	
其他非流動資產	86.2	53.9	127.3	(4)	267.4
遞延稅項資產	-	2.7			2.7
	<u>3,659.0</u>	<u>5,122.1</u>			<u>8,877.9</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	122.4	-			122.4
作出售物業	302.7	-	16.4	(2)	351.6
			32.5	(4)	
應收貸款、應收票據、 其他應收款項、按金及預付款項	192.2	16.3	173.4	(2)	377.6
			(4.3)	(5)	
衍生金融工具	0.2	0.8			1.0
存於保管人賬戶之銷售所得	65.8	-	5.3	(2)	71.1
應收聯營公司款項	18.6	-			18.6
可收回稅項	2.9	-			2.9
按公平價值透過損益列賬 之財務資產	-	25.4	4.5	(4)	29.9
現金及等值現金	400.6	511.1	0.5	(2)	893.7
			(18.5)	(3(a))	
	<u>1,105.4</u>	<u>553.6</u>			<u>1,868.8</u>

	富聯國際集團 於二零零六年 十二月三十一日 之過往財務資料 港幣百萬元	備考調整		附註	經擴大 集團之未經 審核備考 資產負債表 港幣百萬元
		南地集團於 二零零六年 九月三十日 之過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元		
<b>流動負債</b>					
應付貨款、應付票據及 其他應付款項及應計費用	329.2	39.1	103.8	(2)	472.1
應付聯營公司款項	4.9	-			4.9
應付稅項	123.4	62.8	29.4	(2)	215.6
應收票據之銀行借貸	10.2	-			10.2
短期銀行貸款	1.9	-			1.9
一年內到期之銀行貸款	48.7	74.4			123.1
	<u>518.3</u>	<u>176.3</u>			<u>827.8</u>
流動資產淨值	<u>587.1</u>	<u>377.3</u>			<u>1,041.0</u>
資產總值減流動負債	<u>4,246.1</u>	<u>5,499.4</u>			<u>9,918.9</u>
<b>非流動負債</b>					
一年後到期之銀行貸款	1,000.0	-			1,000.0
其他長期貸款	187.4	35.4	(120.9)	(5)	101.9
遞延稅項	130.7	583.7	64.0	(4)	778.4
	<u>1,318.1</u>	<u>619.1</u>			<u>1,880.3</u>
資產淨值	<u>2,928.0</u>	<u>4,880.3</u>			<u>8,038.6</u>
<b>權益</b>					
本公司權益持有人 應佔資本及儲備					
股本	263.3	2.6	123.0	(3(a))	386.3
			(2.6)	(3(a))	
儲備	2,449.5	4,847.7	(3,509.4)	(3(a))	4,566.2
			778.4	(4)	
宣派中期股息	-	26.0	(4.3)	(5)	21.7
	<u>2,712.8</u>	<u>4,876.3</u>			<u>4,974.2</u>
少數股東權益	215.2	4.0	2,828.8	(3(a))	3,064.4
			15.9	(4)	
			0.5	(5)	
權益總額	<u>2,928.0</u>	<u>4,880.3</u>			<u>8,038.6</u>

## (b) 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

於二零零六年 十二月三十一日 富聯國際股東應佔 富聯國際集團 經調整 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註6)	於二零零六年 十二月三十一日 富聯國際集團之 經調整 每股富聯國際股份 有形資產淨值 港幣元 (附註7)	於二零零六年 十二月三十一日 富聯國際股東應佔 經擴大集團未經 審核備考經調整 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註8)	於二零零六年 十二月三十一日 經擴大集團之 未經審核備考經調整 每股富聯國際股份 有形資產淨值 港幣元 (附註9(a))
2,712.8	5.2	4,974.2	6.4

## (II) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地全部已發行股本

## (a) 未經審核備考資產負債表

富聯國際集團 於二零零六年 十二月三十一日之 過往財務資料 港幣百萬元	備考調整		附註	經擴大 集團之未經 審核備考 資產負債表 港幣百萬元
	南地集團於 二零零六年 九月三十日之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元		
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
租賃土地及土地使用權	776.3	-		776.3
投資物業	1,563.1	4,399.7	333.4 (4)	6,296.2
發展中物業	128.7	-		128.7
其他物業、廠房及設備	301.0	31.3	0.7 (4)	333.0
聯營公司權益	163.9	397.2	(62.4) (2)	669.5
			291.2 (4)	
			(120.4) (5)	
策略性投資	639.8	237.3	(541.7) (3(b))	404.1
			68.7 (4)	
其他非流動資產	86.2	53.9	127.3 (4)	267.4
遞延稅項資產	-	2.7		2.7
	3,659.0	5,122.1		8,877.9

	富聯國際集團 於二零零六年 十二月三十一日之 過往財務資料 港幣百萬元	備考調整		附註	經擴大 集團之未經 審核備考 資產負債表 港幣百萬元
		南地集團於 二零零六年 九月三十日之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元		
<b>流動資產</b>					
存貨	122.4	-			122.4
作出售物業	302.7	-	16.4	(2)	351.6
			32.5	(4)	
應收貨款、應收票據、 其他應收款項、按金及 預付款項	192.2	16.3	173.4	(2)	377.6
			(4.3)	(5)	
衍生金融工具	0.2	0.8			1.0
存於保管人賬戶之銷售所得	65.8	-	5.3	(2)	71.1
應收聯營公司款項	18.6	-			18.6
可收回稅項	2.9	-			2.9
按公平價值透過損益列賬 之財務資產	-	25.4	4.5	(4)	29.9
現金及等值現金	400.6	511.1	0.5	(2)	893.7
			(18.5)	(3(b))	
	<u>1,105.4</u>	<u>553.6</u>			<u>1,868.8</u>
<b>流動負債</b>					
應付貨款、應付票據及 其他應付款項及應計費用	329.2	39.1	103.8	(2)	472.1
應付聯營公司款項	4.9	-			4.9
應付稅項	123.4	62.8	29.4	(2)	215.6
應收票據之銀行借貸	10.2	-			10.2
短期銀行貸款	1.9	-			1.9
一年內到期之銀行貸款	48.7	74.4			123.1
	<u>518.3</u>	<u>176.3</u>			<u>827.8</u>
流動資產淨值	<u>587.1</u>	<u>377.3</u>			<u>1,041.0</u>
資產總值減流動負債	<u>4,246.1</u>	<u>5,499.4</u>			<u>9,918.9</u>

	備考調整			附註	經擴大集團之未經審核備考資產負債表 港幣百萬元
	富聯國際集團於二零零六年十二月三十一日之過往財務資料 港幣百萬元	南地集團於二零零六年九月三十日之過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他備考調整 港幣百萬元		
<b>非流動負債</b>					
一年後到期之銀行貸款	1,000.0	-			1,000.0
其他長期貸款	187.4	35.4	(120.9)	(5)	101.9
遞延稅項	130.7	583.7	64.0	(4)	778.4
	<u>1,318.1</u>	<u>619.1</u>			<u>1,880.3</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,928.0</u>	<u>4,880.3</u>			<u>8,038.6</u>
<b>權益</b>					
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>					
股本	263.3	2.6	306.1	(3(b))	569.4
			(2.6)	(3(b))	
儲備	2,449.5	4,847.7	(863.7)	(3(b))	7,211.9
			778.4	(4)	
宣派中期股息	-	26.0	(4.3)	(5)	21.7
	<u>2,712.8</u>	<u>4,876.3</u>			<u>7,803.0</u>
少數股東權益	215.2	4.0	15.9	(4)	235.6
			0.5	(5)	
<b>權益總額</b>	<u>2,928.0</u>	<u>4,880.3</u>			<u>8,038.6</u>

## (b) 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

於二零零六年十二月三十一日 富聯國際股東應佔 富聯國際集團 經調整 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註6)	於二零零六年十二月三十一日 富聯國際集團之 經調整 每股富聯國際股份 有形資產淨值 港幣元 (附註7)	於二零零六年十二月三十一日 富聯國際股東應佔 經擴大集團未經 審核備考經調整 有形資產淨值 港幣百萬元 (附註8)	於二零零六年十二月三十一日 經擴大集團之 未經審核備考經調整 每股富聯國際股份 有形資產淨值 港幣元 (附註9(b))
<u>2,712.8</u>	<u>5.2</u>	<u>7,803.0</u>	<u>6.9</u>

附註：

1. 該等結餘摘錄自本綜合文件附錄三所載南地集團於二零零六年九月三十日之未經審核綜合資產負債表。
2. 於二零零六年九月三十日於南地集團一家聯營公司之權益62,400,000港元已重新分類為經擴大集團之共同控制實體，並根據富聯國際集團之會計政策採用比例綜合法入賬。
3. 有關調整指：
  - (a) 要約之代價透過於二零零六年十二月三十一日按每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之比率發行246,183,913股新富聯國際股份之方式償付，以致富聯國際集團於南地之持股比例由16.56%增加至50.1%，增幅達33.54%（以富聯國際股份於最後交易日期在聯交所所報收市價每股4.53港元為基準，要約之代價約為1,115,200,000港元）；撤銷富聯國際集團之策略性投資，南地於結算日之股本及收購前儲備；要約直接產生之專業費用約為18,500,000港元；以及確認49.9%南地集團少數股東權益。
  - (b) 要約之代價透過於二零零六年十二月三十一日按每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之比率發行612,255,769股新富聯國際股份之方式償付，以致富聯國際集團於南地之持股比例由16.56%增加至100%，增幅達83.44%（以富聯國際股份於最後交易日期在聯交所所報收市價每股4.53港元為基準，要約之代價約為2,773,500,000港元）；撤銷富聯國際集團之策略性投資，南地於結算日之股本及收購前儲備；要約直接產生之專業費用約為18,500,000港元。

為償付有關代價而將予發行之新富聯國際股份數目視乎根據要約將收購之南地股份數目而定，實際發行之新富聯國際股份數目可能與上述計算所用之246,183,913股或612,255,769股有所不同。因此，完成要約後之實際財務狀況可能與本附錄所示之財務狀況存在偏差。

4. 於完成要約後，根據香港財務報告準則第3號「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」），南地集團之可識別資產及負債將按收購會計法以公平價值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。

就經擴大集團之未經審核備考資產負債表而言，南地集團於二零零六年九月三十日之可識別資產及負債按其於二零零七年三月三十一日之公平價值入賬。有關公平價值乃由富聯國際董事經參考仲量聯行有限公司、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、保柏國際評估有限公司及世邦魏理仕有限公司就南地集團及其聯營公司所擁有物業按市值基準發出之估值報告，以及南地集團所持有策略性投資於二零零七年三月三十一日在新交所所報之市價後估計。

根據香港相關稅務條例及規定，南地集團及其聯營公司物業之原有賬面值將繼續用作未來年度該等物業之稅基。因此，上述公平價值調整導致遞延稅項負債增加64,000,000港元，並計入經擴大集團之未經審核備考資產負債表。南地集團聯營公司物業之遞延稅項負債沖減聯營公司權益賬面值之公平價值調整。

富聯國際集團應佔南地集團可識別資產淨值公平價值超過收購成本約1,104,100,000港元（倘富聯國際集團於南地之持股比例由16.56%增加至50.1%），或約2,273,300,000港元（倘富聯國際集團於南地之持股比例由16.56%增加至100%）。該金額計入經擴大集團未經審核備考資產負債表內之儲備調整。

根據香港財務報告準則第3號，富聯國際集團須按完成日期之公平價值確認南地集團之可識別資產及負債。於落實要約之日，南地集團可識別資產及負債之公平價值及新發行富聯國際股份之公平價值可能與編製上述經擴大集團未經審核備考資產負債表所採用之有關公平價值有所不同，故此富聯國際集團應佔南地集團可識別資產淨值公平價值超過要約收購成本之實際數額（如有）可能與本附錄所載之估計金額存在偏差。

5. 有關調整指撤銷經擴大集團內部公司間之結餘，包括於二零零六年九月三十日南地所宣派而富聯國際集團可收取之股息及南地授予其聯營公司（亦為富聯國際集團之附屬公司）之貸款。
6. 於二零零六年十二月三十一日富聯國際股東應佔富聯國際集團經調整有形資產淨值2,712,800,000港元，乃摘錄自本綜合文件附錄二所載之富聯國際集團之經審核綜合資產負債表。
7. 於二零零六年十二月三十一日富聯國際集團之經調整每股富聯國際股份有形資產淨值，乃按於二零零六年十二月三十一日已發行及在外流通之526,671,589股富聯國際股份計算。
8. 於二零零六年十二月三十一日富聯國際股東應佔經擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值，乃分別摘錄自上文A(I)(a)及A(II)(a)節所載之經擴大集團之未經審核備考資產負債表。
9. 經擴大集團之未經審核備考經調整每股富聯國際股份有形資產淨值乃基於以下假設釐定：
  - (a) 假設於二零零六年十二月三十一日已發行及在外流通之富聯國際股份為772,855,502股，其中526,671,589股為現有富聯國際股份，246,183,913股為根據要約將予發行之新富聯國際股份。
  - (b) 假設於二零零六年十二月三十一日已發行及在外流通之富聯國際股份為1,138,927,358股，其中526,671,589股為現有富聯國際股份，612,255,769股為根據要約將予發行之新富聯國際股份。
10. 並未作出調整以反映富聯國際集團及南地集團分別於二零零六年十二月三十一日及二零零六年九月三十日後之任何營業業績或訂立之其他交易。特別是，於二零零七年四月四日，富聯國際集團就發展及管理兩個位於大埔地段第187號及第188號之新住宅項目與合營夥伴及合營公司訂立兩份協議大綱。富聯國際集團就該兩個新項目作出之承擔總額為1,141,500,000港元。二零零六年十二月三十一日以後有關該兩個項目之交易並未於未經審核備考資產負債表內反映。

**B. 經擴大集團之未經審核備考收益表**

以下為經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考收益表，該報表乃按下文附註所載之基準編製，藉以說明要約之影響，猶如要約已於二零零六年一月一日進行及完成，且依據以下假設：

- I. 富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本；或
- II. 富聯國際集團於要約完成後持有南地全部已發行股本。

編製經擴大集團之未經審核備考收益表，旨在提供經擴大集團之未經審核備考財務資料，猶如要約已於二零零六年一月一日進行及完成。有關報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績。

經擴大集團之未經審核備考收益表乃以摘錄自本綜合文件附錄二之富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表為依據，並作出下述備考調整後編製。

## (I) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本

	富聯國際集團於 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元	備考調整			經擴大集團 之未經審核 備考收益表 港幣百萬元
		南地集團於 截至二零零六年 三月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元	附註	
營業額	2,699.4	933.2	88.4	(2)	3,699.7
銷售成本	(1,573.1)	(728.5)	(21.3)	(5)	(2,246.9)
毛利	1,126.3	204.7	54.7	(2)	1,452.8
其他經營收入	12.0	4.7	(4.7)	(2)	12.5
			0.5	(3)	
其他收入	-	111.4	(88.4)	(2)	-
			(23.0)	(2)	
分銷費用	(154.6)	(7.6)			(162.2)
行政費用	(325.2)	(34.7)	(54.7)	(2)	(414.6)
投資物業公平價值變更	336.3	672.4			1,008.7
出售投資物業收益	18.2	-			18.2
有關策略性投資及作出 售物業之減值虧損撥回	3.0	-			3.0
其他經營開支	-	(4.7)	4.7	(2)	-
其他收益—本集團應佔 南地集團可識別資產 淨值公平價值超出 收購成本之盈餘	-	-	456.1	(4(a))	456.1
經營溢利	1,016.0	946.2			2,374.5
財務費用	(41.7)	(4.0)			(45.7)
財務收入	9.4	-	23.0	(2)	33.3
			0.9	(3)	
財務費用淨值	(32.3)	(4.0)			(12.4)
應佔聯營公司業績	25.8	1.0	(1.4)	(3)	25.4
除稅前溢利	1,009.5	943.2			2,387.5
稅項	(183.6)	(124.1)			(307.7)
本年度溢利	825.9	819.1			2,079.8
應佔溢利：					
本公司權益持有人	738.3	816.7	27.3	(6(a))	1,582.3
少數股東權益	87.6	2.4	407.5	(6(b))	497.5
	825.9	819.1			2,079.8

## (II) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地全部已發行股本

	富聯國際集團於 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元	備考調整			經擴大集團 之未經審核 備考收益表 港幣百萬元
		南地集團於 截至二零零六年 三月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元	附註	
營業額	2,699.4	933.2	88.4	(2)	3,699.7
銷售成本	(1,573.1)	(728.5)	(21.3)	(5)	(2,246.9)
毛利	1,126.3	204.7	54.7	(2)	1,452.8
其他經營收入	12.0	4.7	(4.7)	(2)	12.5
			0.5	(3)	
其他收入	-	111.4	(88.4)	(2)	-
			(23.0)	(2)	
分銷費用	(154.6)	(7.6)			(162.2)
行政費用	(325.2)	(34.7)	(54.7)	(2)	(414.6)
投資物業公平價值變更	336.3	672.4			1,008.7
出售投資物業收益	18.2	-			18.2
有關策略性投資及作出 售物業之減值虧損撥回	3.0	-			3.0
其他經營開支	-	(4.7)	4.7	(2)	-
其他收益—本集團應佔 南地集團可識別資產 淨值公平價值超出 收購成本之盈餘	-	-	661.2	(4(b))	661.2
經營溢利	1,016.0	946.2			2,579.6
財務費用	(41.7)	(4.0)			(45.7)
財務收入	9.4	-	23.0	(2)	33.3
			0.9	(3)	
財務費用淨值	(32.3)	(4.0)			(12.4)
應佔聯營公司業績	25.8	1.0	(1.4)	(3)	25.4
除稅前溢利	1,009.5	943.2			2,592.6
稅項	(183.6)	(124.1)			(307.7)
本年度溢利	825.9	819.1			2,284.9
應佔溢利：					
本公司權益持有人	738.3	816.7	639.9	(6(a))	2,194.9
少數股東權益	87.6	2.4			90.0
	825.9	819.1			2,284.9

附註：

1. 該等金額摘錄自本綜合文件附錄三所載南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合收益表。
2. 該等金額乃為符合富聯國際集團綜合收益表之呈報方式，而對南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度有關收益表項目作出之重新分類調整。
3. 截至二零零六年三月三十一日止年度南地集團應佔一家聯營公司業績重新分類為經擴大集團之共同控制實體，其業績根據富聯國際集團之會計政策採用比例綜合法入賬。
4. 於完成要約後，根據香港財務報告準則第3號，富聯國際集團應佔南地集團可識別資產淨值公平價值超過收購成本之金額將於經擴大集團之綜合財務報表內確認為其他收益。就經擴大集團之未經審核備考收益表而言，此金額乃按南地集團於二零零五年四月一日（即其截至二零零六年三月三十一日止財政年度之起始日）之可識別資產及負債公平價值，以及基於以下假設釐定（另請參閱上文1A節附註4）：
  - (a) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本，收購成本包括於二零零六年一月一日按每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之換股比率發行之246,183,913股新富聯國際股份（根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算，要約之代價約為1,115,200,000港元），以及要約直接產生之專業費用約為18,500,000港元。
  - (b) 假設富聯國際集團於要約完成後持有南地全部已發行股本，收購成本包括於二零零六年一月一日按每股南地股份換取2.825股新富聯國際股份之換股比率發行之612,255,769股新富聯國際股份（根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算，要約之代價約為2,773,500,000港元），以及要約直接產生之專業費用約為18,500,000港元。

於落實要約之日，南地集團可識別資產及負債之公平價值及新發行之富聯國際股份之公平價值可能與編製上述經擴大集團未經審核備考收益表所用之有關公平價值有所不同。此外，為償付有關代價而將予發行之新富聯國際股份數目視乎根據要約將收購之南地股份數目而定，實際發行之新富聯國際股份數目可能與上述計算所用之股份數目有所不同。因此，於完成要約之後，富聯國際集團應佔南地集團可識別資產淨值公平價值超過收購成本之實際數額(如有)可能與本附錄所示之估計金額存在偏差。

5. 該等調整指撤銷經擴大集團內部公司間之交易，包括(i)南地集團宣派之股息及富聯國際集團應收之股息收入；及(ii)富聯國際集團應收南地集團之項目管理費收入(根據富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止年度確認之金額計算)。
6. 該等調整指：
  - (a) 就上述備考調整，本公司權益持有人應佔溢利調整淨值；及
  - (b) 少數股東應佔南地集團溢利(假設富聯國際集團於要約完成後持有南地50.1%已發行股本)。
7. 並未作出調整以反映富聯國際集團及南地集團分別於二零零六年十二月三十一日及二零零六年三月三十一日後之任何營業業績或訂立之其他交易。特別是，於二零零七年四月四日，富聯國際集團就發展及管理兩個位於大埔地段第187號及第188號之新住宅項目與合營夥伴及合營公司訂立兩份協議大綱。富聯國際集團就該兩個新項目作出之承擔總額為1,141,500,000港元。二零零六年十二月三十一日以後有關該兩個項目之交易並未於未經審核備考收益表內反映。
8. 上文附註2、3、5及6之備考調整預期將產生持續影響，而附註4所載之備考調整預期不會產生持續影響。

**C. 經擴大集團之未經審核備考簡明現金流量表**

以下為經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考簡明現金流量表。此等報表乃按下文附註所載之基準編製，藉以說明要約之影響，猶如要約已於二零零六年一月一日進行及完成。

編製經擴大集團之未經審核備考簡明現金流量表，旨在提供經擴大集團之未經審核備考財務資料，猶如要約已於二零零六年一月一日進行及完成。有關報表僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間之現金流量。

經擴大集團之未經審核備考簡明現金流量表乃以摘錄自本綜合文件附錄二之富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表為依據，並作出下述備考調整後編製。

			備考調整		經擴大集團 之未經審核 備考簡明 現金流量表 港幣百萬元
	富聯國際集團於 截至二零零六年 十二月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元	南地集團 於截至 二零零六年 三月三十一日 止年度之 過往財務資料 港幣百萬元 (附註1)	其他 備考調整 港幣百萬元	附註	
來自經營活動之現金淨額	469.4	53.1	273.0 4.4 (10.1)	(2) (3(b)) (3(c))	789.8
投資活動(所用)/產生 之現金淨額	(12.7)	586.9	(273.0) 220.7 (18.5)	(2) (3(b)) (4)	503.4
用於融資活動之現金淨額	(199.7)	(284.8)	98.1 10.1	(3(a)) (3(c))	(376.3)
匯率變動之效應	5.9	(1.6)			4.3
現金及等值現金之增加淨額	262.9	353.6			921.2
於年初之現金及等值現金	137.7	76.2	(225.1)	(3(b))	(11.2)
於年末之現金及等值現金	<u>400.6</u>	<u>429.8</u>			<u>910.0</u>
現金及等值現金餘額分析：					
銀行結存及現金	403.6	429.8	98.1 (18.5)	(3(a)) (4)	913.0
銀行透支	(3.0)	-			(3.0)
	<u>400.6</u>	<u>429.8</u>			<u>910.0</u>

附註：

1. 該等金額摘錄自本綜合文件附錄三所載南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
2. 該等金額乃為符合富聯國際集團簡明綜合現金流量表之呈報方式，而對南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度有關現金流量表項目作出之重新分類調整。
3. 該等調整指：
  - (a) 二零零六年四月至二零零六年十二月期間由富聯國際集團若干附屬公司償還南地集團之貸款，並未於南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度之過往財務資料內反映。
  - (b) 二零零五年四月至二零零五年十二月期間南地集團向富聯國際集團若干附屬公司作出之現金注資，並未於富聯國際集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之過往財務資料內反映。
  - (c) 南地支付給富聯國際集團之股息，以及南地集團支付給富聯國際集團之項目管理費（按南地集團截至二零零六年三月三十一日止年度之過往財務資料所載金額計算）。
4. 該調整指要約直接產生之專業費用約為18,500,000港元。
5. 並未作出調整以反映富聯國際集團及南地集團分別於二零零六年十二月三十一日及二零零六年三月三十一日後之任何營業業績或訂立之其他交易。特別是，於二零零七年四月四日，富聯國際集團就發展及管理兩個位於大埔地段第187號及第188號之新住宅項目與合營夥伴及合營公司訂立兩份協議大綱。富聯國際集團就該兩個新項目作出之承擔總額為1,141,500,000港元。二零零六年十二月三十一日以後有關該兩個項目之交易並未於未經審核備考簡明現金流量表內反映。
6. 上文附註2及3所載之備考調整預期將產生持續影響，而附註4所載之備考調整預期不會產生持續影響。

## 2. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出之報告全文，以供載入本綜合文件內。



羅兵咸永道會計師事務所

PricewaterhouseCoopers  
22/F, Prince's Building  
Central, Hong Kong  
Telephone (852) 2289 8888  
Facsimile (852) 2810 9888  
www.pwchk.com

### 致富聯國際集團有限公司董事未經審核備考財務資料之會計師報告

本所謹就致富聯國際集團有限公司（「貴公司」）就貴公司提出要約（「收購建議」），以收購南聯地產控股有限公司股本中全部已發行股份（貴公司或其附屬公司已持有者除外）而於二零零七年五月二十一日刊發的綜合文件（「綜合文件」）中附錄四標題為「經擴大集團之未經審核備考財務資料」內所載的貴公司未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第396至412頁）作出報告。未經審核備考財務資料是由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明收購建議對貴公司及其附屬公司及其共同控制實體（以下統稱「貴集團」）相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於綜合文件第396至412頁。

### 貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須就根據由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7條」）而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任是就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

### 意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括將比較綜合文件附錄二所載於二零零六年十二月三十一日集團的經審核綜合財務報表、考慮調整的支持檔，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 經擴大集團於二零零六年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，  
或
- 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據會計指引第7條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年五月二十一日

### 3. 經擴大集團之債務、流動資金及財務來源

#### 貸款

於二零零七年三月三十一日（本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團未償還借貸總額約為1,413,300,000港元，包括有抵押銀行貸款、無抵押銀行貸款、無抵押進口及信託收據貸款、無抵押銀行透支及其他無抵押長期貸款分別約為1,091,900,000港元、186,200,000港元、33,100,000港元、3,800,000港元及98,300,000港元。

#### 或然負債

於二零零七年三月三十一日，經擴大集團有關銀行擔保、完工承諾及彌償保證之或然負債約為525,700,000港元。

於二零零七年三月三十一日，經擴大集團賬面值分別約為510,800,000港元、6,153,900,000港元、137,000,000港元、160,900,000港元及239,500,000港元之若干租賃土地、投資物業、發展中物業、自用物業及策略性投資已抵押，作為經擴大集團貸款及信貸融資之擔保。

除上文披露者外及集團內公司間負債外，於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團成員公司概無任何未償還銀行透支、貸款或其他類似債項、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

於二零零七年三月三十一日以後，經擴大集團動用銀行融資支付其應佔多項物業發展項目之相關地價，合共約1,140,000,000港元。富聯國際董事確認，除上文披露者外，自二零零七年三月三十一日以來，經擴大集團債項及或然負債並無任何其他重大變動。

### 4. 經擴大集團營運資金

考慮到經擴大集團可獲取之財務來源（包括內部產生資金及可動用銀行信貸）後，富聯國際董事認為，經擴大集團有足夠營運資金滿足現時（即自本綜合文件日期起計最少十二個月）所需。

1. 以下為獨立物業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就富聯國際、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司於下文所述物業於二零零七年三月三十一日之權益估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

## 關於：位於香港、中華人民共和國（「中國」）及柬埔寨多項物業權益之估值

吾等遵照閣下之指示，對富聯國際集團有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司（下文統稱為「貴集團」）位於香港、中國及柬埔寨之多項詳列於隨函之估值概要中之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零七年三月三十一日資本值之意見，以供刊發公眾通函之用途。

吾等對各項物業權益之估值乃根據其市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致的估計價格升跌。估計物業權益之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）及根據香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則第5章及應用指引第12號之規定而編製。

於進行中國物業估值時，除另有註明外，吾等假設該等物業之可轉讓土地使用權已按各自特定年期以象徵式土地使用年費授出，且已全數繳清應付之地價。吾等亦假設該等物業權益之持有者擁有該等物業權益之合法業權，並有權於獲批之整段期間內不受干預地自由使用、佔用或出讓該等物業權益。

於對 貴集團在香港及中國持有之第一、第二、第三及第六類物業權益進行估值時，吾等乃參考市場上之銷售憑證，並於適當情況下以吾等獲提供之附表所示淨收入資本化為基準。吾等已考慮有關開支，並於適當時就可能復歸之收入作出撥備。

於對 貴集團在香港持作翻新工程之第四類物業權益進行估值時，吾等乃假設該物業將根據吾等獲提供之 貴集團最新翻新計劃翻新及竣工，並假設已獲得該等計劃之批文。於達致估值意見時，吾等已參考當地可資比較之交易，亦已考慮將用於完成及反映翻新物業質量之翻新工程之翻新成本。「完工時之市值」指吾等假設該物業之翻新工程已於估值日期完工時之合共售價之意見。

於對 貴集團在香港持作未來發展之第五類物業權益進行估值時，吾等已參照市場上之可資比較地盤交易。

於對第七類物業權益進行估值時，由於該等物業乃為特定用途而興建，並無現成可識別市場同類交易可資比較，該等物業之樓宇及構築物不能按直接比較法進行估值，故採用折舊重置成本法對該等物業進行估值。就此而言，吾等將「折舊重置成本」界定為吾等所認為之有關土地現有用途之價值，以及吾等對有關樓宇之全新重置成本（包括費用及財務開支）之估計，並就樓齡、物業狀況及功能過時作出調減。一般而言，在欠缺具可資比較銷售個案之已知市場之情況下，折舊重置成本法是最可靠之物業價值指標。

關於 貴集團根據租賃協議於柬埔寨租賃之第八類物業權益，吾等認為，由於禁止其轉讓或轉租，或由於缺乏可觀租值利潤及／或該等物業權益之短期性，該等物業並無商業價值。

吾等並無獲得有關該等物業權益之任何業權文件，惟已在土地註冊處對位於香港之物業權益進行查冊。至於位於中國之物業權益，吾等已獲業權文件摘錄。對於位於柬埔寨之物業權益，吾等已獲提供相關租賃協議副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。就位於中國之物業權益之業權而言，吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問中倫金通律師事務所及廣東卓信律師事務所所提供之意見。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料及接納 吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、樓宇平面圖、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

根據 貴公司提供之資料，於有關地點出售每項物業權益將產生之潛在稅項負債，應包括但不限於利得稅／所得稅、營業稅、土地增值稅及於有關國家任何其他現行相關稅項。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準，吾等並無計及可能產生之有關稅項負債。

除另有註明外，全部金額均以港元列示。估值所採用之匯率為1港元兌人民幣0.99元，與估值當日之匯率相若。有關匯率於估值日起至本函件刊發日期止期間，並無任何重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
九龍新蒲崗  
五芳街二號  
裕美工業中心二十五樓  
富聯國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

謹啟

二零零七年五月二十一日

附註：陳超國先生為特許產業測量師、*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS (GP)*，自一九八七年六月起出任合資格估值師，在香港物業估值方面擁有約22年經驗，在中國物業估值方面亦擁有約17年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零七年 三月三十一日		貴集團應佔
	現況下之資本值	應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益</b>			
1. 九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	310,000,000港元	100%	310,000,000港元
2. 九龍新蒲崗 五芳街二號 裕美工業中心	480,000,000港元	86.4%	414,720,000港元
3. 九龍新蒲崗 大有街二至四號 彩虹道192至198號 旺景工業大廈 一樓H工作間	1,200,000港元	100%	1,200,000港元
4. 九龍新蒲崗 太子道東706號 太子工業大廈 21樓B單位	4,200,000港元	100%	4,200,000港元
5. 香港銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hong Kong	1,030,000,000港元	60%	618,000,000港元
小計：	<u>1,825,400,000港元</u>		<u>1,348,120,000港元</u>

物業	於二零零七年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	三月三十一日 現況下之資本值		於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第二類－貴集團於香港持作出售之物業權益</b>			
6. 九龍尖沙咀 柯士甸道西一號 漾日居第一座45樓複式公寓C、 第二座37樓公寓G、 第五座22套公寓 以及237個泊車位	540,000,000港元	7.5%	40,500,000港元
7. 新界西貢 丈量約份第217號地段 第1184號漆喬之45套樓房 及14個露天泊車位	1,667,000,000港元	50%	833,500,000港元
8. 新界沙田 樂葵徑二號 晉名峰之12套公寓、 四套樓房(包括其屋頂)及 44個泊車位	235,000,000港元	40%	94,000,000港元
	小計： 2,442,000,000港元		968,000,000港元
<b>第三類－貴集團於香港持作自用之物業權益</b>			
9. 香港 皇后大道中九號 31樓3103至3105單位	140,000,000港元	100%	140,000,000港元
	小計： 140,000,000港元		140,000,000港元

物業	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
<b>第四類－貴集團於香港持作翻新工程之物業權益</b>			
10. 香港灣仔 軒尼詩道314至324號	714,000,000港元	70%	499,800,000港元
小計：	<u>714,000,000港元</u>		<u>499,800,000港元</u>
<b>第五類－貴集團於香港持作未來發展之物業權益</b>			
11. 九龍亞皆老街157號	329,000,000港元	80%	263,200,000港元
小計：	<u>329,000,000港元</u>		<u>263,200,000港元</u>
<b>第六類－貴集團於中國持作投資之物業權益</b>			
12. 中國 上海市 盧灣區 興業路168弄三號 錦麟天地 Lanson Place	970,000,000港元	23.4%	226,980,000港元
小計：	<u>970,000,000港元</u>		<u>226,980,000港元</u>
<b>第七類－貴集團於中國持作自用之物業權益</b>			
13. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 乳源寶麗製衣有限公司 持有之工業綜合大樓	13,200,000港元	70%	9,240,000港元

物業	於二零零七年 三月三十一日		貴集團應佔
	現況下之資本值	應佔權益	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
14. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 乳源冠麗製衣有限公司 持有之工業綜合大樓 (地段第050100002號)	19,000,000港元	86.4%	16,416,000港元
15. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 韶關乳源環邦針織製衣 有限公司持有之 工業綜合大樓	2,900,000港元	78%	2,262,000港元
16. 中國廣東省 東莞市附城區 牛山管理區 老圍村馬槽坑 祥佳有限公司持有之 工業綜合大樓	13,400,000港元	78%	10,452,000港元
17. 中國廣東省 東莞市附城區 牛山管理區 老圍村馬槽坑 中福有限公司持有之 工業綜合大樓	11,500,000港元	100%	11,500,000港元

物業	於二零零七年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	三月三十一日 現況下之資本值		於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
18. 中國廣東省 東莞市石碣鎮 桔洲管理區 九圍村 東莞冠麗時裝有限公司 持有之工業綜合大樓	29,400,000港元	86.4%	25,402,000港元
小計：	<u>89,400,000港元</u>		<u>75,272,000港元</u>
<b>第八類－貴集團於柬埔寨租賃作自用之物業權益</b>			
19. Warehouse Land of 1st Warehouse of Kilometer 6, Warehouse Centre located along National Road No. 5, Phnom Penh, Cambodia	無商業價值	86.4%	無商業價值
20. No. 1782, Nation Road No. 5 (Km No. 3), Sangkat Toul Sangke, Khan Russey Keo, Phnom Penh, Cambodia	無商業價值	86.4%	無商業價值
小計：	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
總計：	<u><u>6,509,800,000港元</u></u>		<u><u>3,521,372,000港元</u></u>

## 估值證書

## 第一類－貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
1. 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	該物業包括一幅地盤，登記地盤面積約為1,696.00平方米（18,256平方呎）。	該物業之大部份乃根據不同租約出租，大部份年期為兩年，最遲於二零一零年二月屆滿，每月總租金約為1,210,000港元（大部份不包括差餉及管理費）。	310,000,000港元  (貴集團應佔 100%權益 310,000,000港元)
新九龍內地段第 5890號	目前該地盤上建有一幢12層高工業大廈（包括一層閣樓及地庫），於一九八六年左右落成。該大廈之地庫及地下乃指定用作工場、泊車位及裝卸貨區，而上層樓層則計劃用作工場。  該大廈之總建築面積約為17,356.65平方米（186,827平方呎）。	泊車位乃按月或小時出租，於二零零七年三月取得收入約77,000港元。	
	該物業亦包括位於大廈地庫及地下之十個私家車車位、九個貨車車位及一個貨櫃車位。  新九龍內地段第5890號乃按賣地條件第11538號持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有100%應佔權益之 Grandeur Investments Limited。
- (2) 該物業受到均以渣打銀行為受益人之三方法定抵押／按揭及租金轉讓書之規限，以取得銀行融資。
- (3) 該物業目前位於二零零六年九月二十二日編製之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖（編號S/K13/25）中劃分為「其他指定用途」註明「商貿」之地帶。
- (4) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
2. 九龍新蒲崗 五芳街二號 裕美工業中心	該物業包括一幅地盤，登記地盤面積約為2,357.86平方米(25,380平方呎)。	該物業之大部份乃根據不同租約出租，大部份年期為一至兩年，最遲於二零一零年二月屆滿，總月租約為1,530,000港元(大部份不包括差餉及管理費)。	480,000,000港元  (貴集團應佔 86.4%權益 414,720,000港元)
新九龍內地段第 4899號	<p>目前該地盤上建有一幢26層高工業大廈(包括低層地下)，於一九七八年左右落成。該大廈之低層地下乃計劃用作員工飯堂，而地下及二樓乃指定用作工場、泊車位及裝卸貨區。三至25樓計劃用作工場。該大廈未設首層。</p> <p>該大廈之總建築面積約為36,588.81平方米(393,842平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於大廈地下及二樓之75個私家車車位及八個貨車車位。</p> <p>新九龍內地段第4899號乃按政府租契持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿。</p>	<p>泊車位乃按月或小時出租，於二零零七年三月取得收入約164,000港元。</p>	

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有86.4%應佔權益之永聯基地產有限公司。
- (2) 該物業受到以渣打銀行為受益人之三方法定抵押／按揭及租金轉讓書之規限，以取得銀行融資。
- (3) 該物業目前位於二零零六年九月二十九日編製之慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(編號S/K11/21)中劃分為「其他指定用途」註明「商貿」之地帶。
- (4) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
3. 九龍新蒲崗 大有街二至四號 彩虹道192至198 號旺景工業大廈 一樓H工作間  新九龍內地段第 4448號501份之2 份	旺景工業大廈乃一幢17層 高工業大廈，於一九七零年 左右落成。  該物業包括位於大廈一樓 之一個工業單位，建築面積 約為225.20平方米(2,424平 方呎)。  新九龍內地段第4448號乃 按賣地條件第8854號持有， 年期於二零四七年六月三 十日屆滿。	該物業乃根據一份租 約出租，年期由二零 零七年二月起計為期 兩年，月租為10,000港 元(包括差餉及管理 費)。	1,200,000港元  (貴集團應佔 100%權益 1,200,000港元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有100%應佔權益之駿永發展有限公司。
- (2) 該物業目前位於二零零六年九月二十九日編製之慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(編號S/K11/21)中劃分為「其他指定用途」註明「商貿」之地帶。
- (3) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
4. 九龍新蒲崗 太子道東706號 太子工業大廈 21樓B單位	太子工業大廈乃一幢24層 高工業大廈，於一九七三年 左右落成。	該物業乃根據一份租 約出租，年期由二零 零六年十二月起計為 期三年，月租為25,000 港元（包括差餉及管 理費）。	4,200,000港元  (貴集團應佔 100%權益 4,200,000港元)
新九龍內地段第 4793號1,170份之 21份	該物業包括位於大廈21樓 之一個工業單位，建築面積 約為574.41平方米(6,183平 方呎)。		
	新九龍內地段第4793號乃 按政府租契持有，年期於二 零四七年六月三十日屆滿。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有100%應佔權益之瑞熊織造製衣廠有限公司。
- (2) 該物業目前位於二零零六年九月二十九日編製之慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(編號S/K11/21)中劃分為「其他指定用途」註明「商貿」之地帶。
- (3) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 香港銅鑼灣 禮頓道133號 Lanson Place Hong Kong	該物業包括一幅大約三角形之水平地盤，登記地盤面積約為687.60平方米（7,401平方呎）。	目前該物業乃以 Lanson Place Hong Kong之商標名佔用作 服務式公寓／酒店。	1,030,000,000港元  (貴集團應佔 60%權益 618,000,000港元)
內地段第8774號	<p>目前該地盤上建有一幢26層高辦公室／商業／酒店大廈，其地下至25樓及27至28樓分別於一九九六年及一九九九年落成。</p> <p>該大廈於二零零五年轉型為一幢服務式公寓／酒店大廈，共可容納194個單位，總建築面積約為10,599.87平方米（114,097平方呎）。</p> <p>內地段第8774號乃按交換條件第12159號持有，年期由一九九一年九月二日起至二零四七年六月三十日屆滿。</p>	截至二零零六年度止該物業賺取之總收益約為55,000,000港元。	

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有60%應佔權益之豐晟有限公司。
- (2) 該物業受到一項債券之規限，受益人為創興銀行有限公司。
- (3) 該物業目前位於二零零五年九月三十日編製之銅鑼灣分區計劃大綱圖（編號S/H6/14）中劃分為「商業／住宅」之地帶。
- (4) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

## 第二類－貴集團於香港持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
<p>6. 九龍尖沙咀柯士甸道西一號漾日居第一座45樓複式公寓C、第二座37樓公寓G、第五座22套公寓以及237個泊車位</p> <p>九龍內地段第11080號 25,901,816份之 46,380份</p>	<p>漾日居乃一個大型住宅發展項目，由六座建於一個停車場／會所平台上之住宅樓宇組成，於二零零零年落成。</p> <p>該物業包括發展項目第一座之一個複式單位、第二座之一個公寓單位、第五座之六個公寓單位和16套複式公寓，總建築面積合共約為4,535.86平方米（48,824平方呎）。</p> <p>該物業亦包括發展項目地庫一層之94個泊車位、地庫二層之34個泊車位及二樓之109個泊車位。</p> <p>九龍內地段第11080號乃按批地條件第12397號持有，年期由一九九六年七月八日起，至二零四七年六月三十日屆滿。</p>	<p>該物業其中一個單位乃根據一份租約出租，年期由二零零四年七月二日起計為期三年，月租為61,000港元（包括差餉及管理費）。</p> <p>該物業之其餘住宅單位屬於空置。</p> <p>多個泊車位乃根據不同特許使用租約出租，大部份年期為一年，最遲於二零零七年十二月屆滿，每月總收入約70,600港元（包括差餉及管理費）。</p>	<p>540,000,000港元</p> <p>（貴集團應佔 7.5%權益 40,500,000港元）</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有7.5%應佔權益之聯展發展有限公司。
- (2) 該物業包括以下單位：

住宅：

發展項目第一座45樓複式公寓C、第二座37樓公寓G、第五座29樓公寓A、31樓公寓A及C、32樓公寓C、33樓公寓C、36樓公寓C及複式公寓D、38樓複式公寓A、D、E及F、40樓複式公寓A、C及D、42樓複式公寓A、C、D及F、45樓複式公寓C、D、E及F。

泊車位：

發展項目地庫一層泊車位第37-41、43、67、86-87、96、104、122、132、134、162-171、173-179、181-217、217A及218-242號、地庫二層泊車位第84、87、91-97、99-101、110-112、139-144、150-154、156-158、161、165、217、239及256號以及二樓泊車位第1-3、5-6、8-9、12、15、22-34、40-41、51-53、55-56、58-61、53-64、73-76、79-88、90-92、94、103-114、131-138、140-147、154-164、169-170、172-181、183、213、215、217及260號。

- (3) 該物業目前位於二零零六年七月二十八日編製之西南九龍分區計劃大綱圖（編號S/K20/18）中劃分為「綜合發展區」之地帶。
- (4) 貴公司表示該物業權益以其於二零零七年三月三十一日之市值金額出售，並須繳付香港利得稅。實際繳付之稅項乃根據出售時之正式稅項意見、現行規則及規例計算。僅供參考及根據於實際可行日期之現行規則及資料，出售該物業權益所產生之潛在稅項責任估計為30,000,000港元（貴集團應佔7.5%權益，即2,250,000港元）。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 新界西貢丈量約份第217號地段第1184號漆喬之45套樓房及14個露天泊車位	漆喬乃一個大型私人住宅發展項目，由附設停車場／康樂設施之63套洋房組成，於二零零五年落成。	該物業目前空置。	1,667,000,000港元
	該物業包括45套洋房，房屋總建築面積及附屬面積分別約為11,098.38平方米（119,463平方呎）及7,760.96（83,539平方呎）。		（貴集團應佔50%權益833,500,000港元）
丈量約份第217號地段第1184號24,547份之12,556份。	該物業亦包括發展項目之14個露天泊車位。		
	丈量約份第217號地段第1184號乃按新批地契第SK9677號持有，年期由二零零一年八月十三日起計為期50年。		

## 附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有50%應佔權益之民傑投資有限公司。

(2) 該物業包括以下單位：

住宅：

編號1、2、5、7、10-12、15-16、19、21-23、25-30、32-33、36、38-39、61-63、65-66、83-91、93及95-100之樓房。

泊車位：

發展項目第C41-45、56及83-90號露天泊車位。

(3) 該物業目前位於二零零三年四月二十四日編製之西貢白沙灣分區計劃大綱圖（編號S/SK-HH/6）中劃分為「住宅（丙類）1」之地帶。

(4) 貴公司表示該物業權益以其於二零零七年三月三十一日之市值金額出售，並須繳付香港利得稅。實際繳付之稅項乃根據出售時之正式稅項意見、現行規則及規例計算。僅供參考及根據於實際可行日期之現行規則及資料，出售該物業權益所產生之潛在稅項責任估計為216,000,000港元（貴集團應佔50%權益，即108,000,000港元）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
8. 新界沙田樂葵徑 二號晉名峰之12 套公寓、四套樓 房(包括其屋頂) 及44個泊車位	晉名峰乃一個豪華私人住 宅發展項目,由附設停車場 ／康樂設施之五幢公寓大 樓及16套樓房組成,於二零 零六年落成。	該物業目前空置。	235,000,000港元  (貴集團應佔 40%權益 94,000,000港元)
沙田市地段第526 號608,703份之 32,528份	該物業包括發展項目之12 套公寓及四套樓房,總建築 面積及附屬屋頂面積分別 約為2,479.10平方米 (26,685平方呎)及251.21平 方米(2,704平方呎)。	該物業亦包括發展項目之 44個泊車位。	沙田市地段第526號乃按新 批地契第ST13166號持有, 年期由二零零二年四月十 五日起計為期50年。

附註：

(1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有40%應佔權益之達華地產有限公司。

(2) 該物業包括以下單位：

住宅：

A座：7樓公寓B、22樓公寓B、23樓公寓B及27樓公寓B

B座：26樓公寓A及29樓公寓A和B

C座：28樓公寓C

D座：27樓公寓D及28樓公寓D

E座：17樓公寓D及28樓公寓C

樓房：編號3、5、8及9之樓房

泊車位：

發展項目下層停車場泊車位第11、23、40-43、121、210、214、218-220、286-292、295-296、364及366號以及上層停車場泊車位第17、116、118-121、128、134、189、204-205、209-211、219-220及224-228號。

(3) 該物業目前位於二零零六年九月二十二日編製之沙田分區計劃大綱圖（編號S/ST/22）中劃分為「住宅（乙類）」之地帶。

(4) 貴公司表示該物業權業以其於二零零七年三月三十一日之市值金額出售，並須繳付香港利得稅。實際繳付之稅項乃根據出售時之正式稅項意見、現行規則及規例計算。僅供參考及根據於實際可行日期之現行規則及資料，出售該物業權業所產生之潛在稅項責任估計為24,000,000港元（貴集團應佔40%權益，即9,600,000港元）。

## 第三類 – 貴集團於香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 香港皇后大道中九號31樓3103至3105單位  海傍地段第101號之A和B段、C段餘下部份及餘段、海傍地段第102號之A段餘下部份、海傍地段第103號之C段及內地段第514號之餘段  23,086份之314份	「皇后大道中九號」乃一幢建於一個七層高(包括地庫、上層地庫及閣樓)商業／停車場平台上之32層高辦公室大廈，於一九九一年落成。  該物業包括位於大廈31樓之三個辦公室單位，總建築面積合共約為903.58平方米(9,726平方呎)。  海傍地段第101、102及103號乃分別按政府租契持有，年期均由一八五五年十一月十六日起計為期999年。  內地段第514號乃按政府租契持有，年期由一八五七年一月二十一日起計為期999年。	該物業目前持作自用。	140,000,000港元  (貴集團應佔 100%權益 140,000,000港元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有100%應佔權益之綽寶發展有限公司。
- (2) 該物業受到以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭之規限，以取得一般銀行融資。
- (3) 該物業目前位於二零零三年二月二十八日編製之中區分區計劃大綱圖(編號S/H4/12)中劃分為「商業」之地帶。
- (4) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

## 第四類－貴集團於香港持作翻新工程之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
10. 香港灣仔軒尼詩 道314至324號  海傍地段第122號 之餘段及D段	該物業包括一幅長方形地 盤，面積約為710.89平方米 (7,652平方呎)。  目前該地盤上建有一幢25 層高商業／辦公室綜合大 廈，於一九七八年落成。  該大廈計劃翻新為一幢商 業／辦公室大廈，總建築面 積合共約為10,663.02平方 米(114,777平方呎)。  海傍地段第122號乃按政府 租契持有，年期由一八六零 年十二月二十六日起計為 期999年。	該物業目前正在翻新 中，預計於二零零七 年年底前竣工。	714,000,000港元  (貴集團應佔 70%權益 499,800,000港元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有70%應佔權益之永錠發展有限公司。
- (2) 該物業目前位於二零零六年十月二十七日編製之灣仔分區計劃大綱圖(編號S/H5/24)中劃分為「商業／住宅」之地帶。
- (3) 吾等已就該物業目前之翻新獲提供一系列於二零零六年十二月二十一日經審批之建築平面圖。
- (4) 吾等獲悉，該物業之估計翻新成本總額(包括專業費)約為150,000,000港元及於估值日就完成發展項目尚未支付之估計翻新成本總額約為136,100,000港元。
- (5) 該物業假設於估值日完工時之市值為953,000,000港元(貴集團應佔70%權益：667,100,000港元)。
- (6) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

## 第五類－貴集團於香港持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			三月三十一日 現況下之資本值
11. 九龍亞皆老街157號	該物業包括一幅長方形地盤，面積約為1,672.24平方米（18,000平方呎）。	該物業現為一幅空置已平整地盤。	329,000,000港元
九龍內地段第4022號之餘段	九龍內地段第4022號乃按賣地條件第3807號持有，年期由一九三八年六月二十日起計為期75年，可續期75年。		(貴集團應佔80%權益 263,200,000港元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有80%應佔權益之鵬金發展有限公司。
- (2) 該物業目前位於二零零四年六月十八日編製之馬頭角分區計劃大綱圖（編號S/K10/18）中劃分為「住宅（乙類）」之地帶。
- (3) 根據地政總署九龍東區地政處於二零零七年一月二十二日發出之函件，當中提出該物業建議租契修訂基本條款，吾等載列對本估值而言乃屬重大之主要基本條款如下：

## 基本條款：

- |          |   |                                    |
|----------|---|------------------------------------|
| (a) 地段面積 | : | 1,672.3平方米                         |
| (b) 地價   | : | 414,250,000港元                      |
| (d) 用途   | : | 私人住宅                               |
| (e) 建築規約 | : | 修訂函件日期起計54個月                       |
| (f) 發展條件 | : | (i) 遵照建築物條例                        |
|          |   | (ii) 遵照城市規劃條例                      |
|          |   | (iii) 總建築面積不少於5,017平方米及不超過8,361平方米 |
|          |   | (iv) 總建築覆蓋率不超過該地段面積之30%            |
|          |   | (v) 設計、規劃及高度條款                     |

- | (h) 泊車位規定 | (i) 住宅單位之平均面積            | 住宅泊車位數目                       |
|-----------|--------------------------|-------------------------------|
|           | 少於40平方米                  | — 每10個住宅單位或不足十個住宅單位提供1個泊車位    |
|           | 40平方米或多於40平方米但少於70平方米    | — 每6個住宅單位或不足六個住宅單位提供1個泊車位     |
|           | 70平方米或多於70平方米但少於100平方米   | — 每2.4個住宅單位或不足2.4個住宅單位提供1個泊車位 |
|           | 100平方米或多於100平方米但少於160平方米 | — 每1.2個住宅單位或不足1.2個住宅單位提供1個泊車位 |
|           | 160平方米或以上                | — 每1個住宅單位1.5個泊車位              |
- (ii) 訪客泊車位—倘任何住宅大廈提供逾75個泊車位，則按每幢大廈5個泊車位之比率。至少有1個可為傷健人士服務
- (iii) 預留傷健人士泊車位—按上文(i)及(ii)提供之200個泊車位或雖不足此數但逾100個泊車位者，保留1個泊車位（惟至少須有1個泊車位）
- (iv) 電單車泊車位—按上文(i)及(ii)或不足該數目而提供之泊車位總數之10%，且每個泊車位佔地面積應為1.0米×2.4米，最少高度為2.4米
- (v) 上述(i)、(ii)及(iii)之每個泊車位佔地面積應為2.5米×5.0米，最少高度為2.4米，但就上文(iii)所提供之泊車位須符合董事批准之面積。
- (vi) 泊車位提供之靈活性—上述(i)及(ii)之各類型泊車位增減不超過5%或50個，以較少者為準
- (4) 吾等獲悉，上述附註3(b)所述地價之10% (41,425,000港元) 已支付予政府。
- (5) 吾等已根據政府頒佈之上述基本條款、城市規劃分區及建築物條例等訂明之發展限制，按物業之現有實際狀況，按發展地盤進行估值。吾等之估值乃根據修訂租契之未付地價（即372,825,000港元）尚未支付之假設作出。
- (6) 出售該物業權益將產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

## 第六類－貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 中國 上海市 盧灣區 興業路168弄三號 錦麟天地 Lanson Place	<p>該物業包括一幢建於二層高會所及一間單層地庫(作泊車場用途)上之27層高公寓大廈。該大廈於二零零五年左右竣工。</p> <p>該物業提供106個服務式公寓單位及50個有蓋泊車位。</p> <p>該物業之總建築面積約為如下：</p>	<p>該物業營運作服務式公寓。</p> <p>截至二零零六年度止該物之總收益約為42,000,000港元。</p>	<p>970,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔23.4%權益)</p> <p>226,980,000港元)</p>
	<p><b>總建築面積</b></p> <p>平方米      平方呎</p>		
	服務式		
	公寓單位	18,538.04      199,543	
	會所	1,372.21      14,771	
	地庫	2,131.00      22,938	
	總計：	<u>22,041.25</u> <u>237,252</u>	
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五二年四月二十五日屆滿，作綜合用途。</p>		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局發出107份之房地產權證，該物業（包括50個泊車位）之所有權已授予 貴公司擁有23.4%應佔權益之上海錦麟天地酒店式公寓管理有限公司（「錦麟天地」），年期於二零五二年四月二十五日屆滿。
- (2) 根據於二零零六年一月六日簽發之營業執照第1067087號，錦麟天地以註冊資本12,000,000美元註冊成立，經營期限由二零零四年九月二十八日起至二零五四年九月二十七日屆滿。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見，於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%，視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於錦麟天地的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 錦麟天地為該物業之土地使用權及房屋所有權之唯一擁有人。
  - (ii) 錦麟天地有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業受一筆金額為23,800,000美元之按揭貸款所規限，該按揭以天達地產公司為受益人。

## 第七類－貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
13. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 乳源寶麗製衣有 限公司持有之工 業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積 約為15,352平方米(165,249 平方呎)之已平整地盤,其 上建有於二零零六年竣工 之工業綜合大樓。	該物業由 貴集團佔 用作工廠、辦公室及 宿舍。	13,200,000港元  (貴集團應佔 70%權益 9,240,000港元)
	該工業綜合大樓之主樓包 括一幢3層高工廠大樓、一 幢5層高宿舍大樓及一幢4 層高宿舍大樓,總建築面積 合共約為9,146.4平方米 (98,452平方呎)。		
	該物業已獲土地使用權,年 期由二零零三年一月二十 二日起至二零五三年一月 二十一日止,為期50年,作 工業用途。		

## 附註:

- (1) 根據乳源瑤族自治縣人民政府於二零零三年一月二十二日簽發之國有土地使用權證乳府國用總字第000029473號/乳府國用字(2003)第02320300002號,該物業(包括地盤面積31,850平方米)之土地使用權已授予乳源寶麗製衣有限公司(「乳源寶麗」),年期由二零零三年一月二十二日起至二零五三年一月二十一日止,為期50年,作工業用途。

根據上述國有土地使用權證,該土地部份(地盤面積16,498平方米)之土地使用權已授予乳源冠麗製衣有限公司,年期由二零零五年五月二十七日起至二零五三年一月二十一日屆滿,作工業用途。乳源寶麗(貴公司應佔70%之權益)持有之土地地盤面積變更為15,352平方米。

- (2) 根據三份均由廣東省人民政府簽發之房屋所有權證，該物業（總建築面積合共為9,146.4平方米）之建築物所有權已授予乳源寶麗，作工業用途。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見，於中國出售該物業權益而產生之潛在稅務負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%，視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於乳源寶麗的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅務負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 乳源寶麗為該物業房屋所有權及土地使用權之唯一擁有人；
  - (ii) 乳源寶麗有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業不受任何抵押規限。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
14. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 乳源冠麗製衣有 限公司持有之工 業綜合大樓(地段 第050100002號)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為16,498平方米(177,584平方呎)之已平整地盤,其上建有於二零零六年竣工之工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓之主樓包括兩幢3層高工廠大樓、一幢5層高宿舍大樓及一幢4層高宿舍大樓,總建築面積約為13,638.56平方米(146,805平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期由二零零五年五月二十七日起至二零五三年一月二十一日屆滿,作工業用途。</p>	<p>該物業由 貴集團佔用作工廠、辦公樓及宿舍。</p>	<p>19,000,000港元</p> <p>(貴集團應佔 86.4%權益 16,416,000港元)</p>

## 附註:

- (1) 根據乳源瑤族自治縣人民政府於二零零五年五月二十七日簽發之國有土地使用權證乳府國用總字第000030202號/乳府國用字(2005)第02320300014號,該物業(包括地盤面積16,498平方米)之土地使用權已授予乳源冠麗製衣有限公司(「乳源冠麗」),年期由二零零五年五月二十七日起至二零五三年一月二十一日屆滿,作工業用途。 貴公司於乳源冠麗應佔86.4%之權益。

- (2) 根據四份均由廣東省人民政府簽發之房屋所有權證，該物業（總建築面積為13,638.56平方米）之建築物所有權已授予乳源冠麗，作工業用途。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見，於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅（約30%至60%，視乎增值金額而定）、所得稅（稅率為適用於乳源冠麗的所得稅率）及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 乳源冠麗為該物業房屋所有權及土地使用權之唯一擁有人；
  - (ii) 乳源冠麗有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業不受任何抵押規限。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中國廣東省 韶關市乳源縣 候公渡鎮 韶關乳源環邦針 織製衣有限公司 持有之工業綜合 大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為21,767平方米(234,300平方呎)之已平整地盤,其上建有約於二零零四年竣工之工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓之主樓包括兩幢4層高宿舍大樓及一幢4層高工廠大樓,總建築面積約為14,537.00平方米(156,476平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期由二零零二年九月十八日起至二零五二年九月十七日止,為期50年,作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工廠、辦公樓及宿舍。	<p>2,900,000港元</p> <p>(貴集團應佔 78%權益 2,262,000港元)</p>

## 附註:

- (1) 根據乳源瑤族自治縣國土資源局於二零零五年十月二十八日簽發之國有土地使用權證乳府國用總字第000030312號/乳府國用字(2005)第02320100060號,該物業(包括地盤面積21,767平方米)之土地使用權已授予韶關乳源環邦針織製衣有限公司(「乳源環邦」),年期由二零零二年九月十八日起至二零五二年九月十七日止,為期50年,作工業用途。 貴公司於乳源環邦應佔78%之權益。
- (2) 據 貴集團指出,乳源環邦並未獲得該物業大樓之房屋所有權證。因此,吾等並未賦予上述該物業大樓任何商業價值。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見,於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%,視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於乳源環邦的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認, 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益,因此並無即時潛在稅項負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見,其中包括下列資料:
  - (i) 乳源環邦為該物業土地使用權之唯一擁有人;
  - (ii) 乳源環邦有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業之土地使用權;及
  - (iii) 乳源環邦並未申請該等大樓之房屋所有權證,因此,乳源環邦不能成為該等大樓之合法擁有着。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國廣東省 東莞市附城區 牛山管理區老圍 村馬槽坑 祥佳有限公司持 有之工業綜合大 樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為6,552平方米(70,526平方呎)之已平整地盤,其上建有於一九九五年竣工之工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓之主樓包括兩幢4層高宿舍大樓、一幢4層高辦公/宿舍大樓、一幢4層高工廠大樓及一間單層鍋爐房,總建築面積約為11,564.93平方米(124,485平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期由一九九四年三月起至二零四四年三月止,為期50年,作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工廠、辦公樓及宿舍。	<p>13,400,000港元</p> <p>(貴集團應佔 78%權益 10,452,000港元)</p>

## 附註:

- (1) 根據東莞市人民政府於一九九四年四月二十九日簽發之國有土地使用權證東府國用(1994)字第特233號,該物業(包括地盤面積6,552平方米)之土地使用權已授予祥佳有限公司(「祥佳」),年期由一九九四年三月起至二零四四年三月止,為期50年,作工業用途。貴公司於祥佳應佔78%之權益。
- (2) 根據於一九九八年七月二十八日簽發之四份房屋所有權證,該物業(總建築面積為11,564.93平方米)之建築物所有權已授予祥佳,作工業用途。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見,於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%,視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於祥佳的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認, 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益,因此並無即時潛在稅項負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見,其中包括下列資料:
  - (i) 祥佳為該物業房屋所有權及土地使用權之唯一擁有人;
  - (ii) 祥佳有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業;及
  - (iii) 該物業不受任何抵押規限。

			於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
17. 中國廣東省 東莞市附城區 牛山管理區老圍 村馬槽坑 中福有限公司持 有之工業綜合大 樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約為6,538平方米(70,375平方呎)之已平整地盤,其上建有於一九九五年竣工之工業綜合大樓。</p> <p>該工業綜合大樓之主樓包括兩幢4層高宿舍大樓、一幢4層高工廠大樓、一幢4層高辦公大樓及一間單層鍋爐房,總建築面積約為9,608.59平方米(103,427平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期由一九九四年三月起至二零四四年三月止,為期50年,作工業用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作工廠、辦公室及宿舍。	<p>11,500,000港元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益 11,500,000港元)</p>

## 附註：

- (1) 根據東莞市人民政府於一九九四年四月二十九日簽發之國有土地使用權證東府國用(1994)字第特234號,該物業(包括地盤面積6,538平方米)之土地使用權已授予中福有限公司(「中福」),年期由一九九四年三月起至二零四四年三月止,為期50年,作工業用途。 貴公司於中福應佔100%之權益。
- (2) 根據於一九九八年七月二十八日簽發之四份房屋所有權證,該物業(總建築面積為9,608.59平方米)之建築物所有權已授予中福,作工業用途。
- (3) 根據 貴集團中國法律顧問出具之法律意見,於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%,視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於中福的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經 貴公司確認, 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益,因此並無即時潛在稅項負債。
- (4) 吾等獲得 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見,其中包括下列資料:
  - (i) 中福為該物業房屋所有權及土地使用權之唯一擁有人;
  - (ii) 中福有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業;及
  - (iii) 該物業不受任何按揭規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
18. 中國廣東省 東莞市石碣鎮 桔洲管理區九圍村 東莞冠麗時裝有 限公司持有之工 業綜合大樓	該物業包括一幅地盤面積 約為17,970平方米(193,429 平方呎)之已平整地盤,其 上建有主要於一九九六年 至一九九八年期間竣工之 工業綜合大樓。	該物業由 貴集團佔 用作工廠、辦公樓及 宿舍。	29,400,000港元  (貴集團應佔 86.4%權益 25,402,000港元)
	該工業綜合大樓之主樓包 括兩幢4層高工廠大樓、一 幢4層高辦公/工廠大樓、 一間單層飯堂、五幢5層高 宿舍大樓及一幢4層高發電 房,總建築面積約為 28,178.86平方米(303,317 平方呎)。		
	該物業已獲授土地使用權, 年期分別於二零四七年一 月十二日及二零四七年十 一月三十日止,為期50年, 作工業用途。		

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府於一九九七年簽發之國有土地使用權證東府國用(1997)字第特52號，該物業(包括地盤面積13,501平方米)之土地使用權已授予東莞冠麗時裝有限公司(「東莞冠麗」)，年期由一九九七年一月十三日起至二零四七年一月十二日止，為期50年，作工業用途。貴公司於東莞冠麗應佔86.4%之權益。
- (2) 根據國有土地使用權證東府國用(1998)字第特62號，該物業(包括地盤面積4,469平方米)之土地使用權已授予東莞冠麗，年期於二零四七年十一月三十日止，作工業用途。
- (3) 根據廣東省人民政府於一九九八年五月八日簽發之十份房屋所有權證，該物業(總建築面積為28,178.86平方米)之建築物所有權已授予東莞冠麗，作工業用途。
- (4) 根據貴集團中國法律顧問出具之法律意見，於中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債包括但不限於、營業稅(5%)、土地增值稅(約30%至60%，視乎增值金額而定)、所得稅(稅率為適用於東莞冠麗的所得稅率)及印花稅(0.05%)。經貴公司確認，貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。
- (5) 吾等獲得貴集團中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，其中包括下列資料：
  - (i) 東莞冠麗為該物業房屋所有權及土地使用權之唯一擁有人；
  - (ii) 東莞冠麗有權使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - (iii) 該物業不受任何抵押規限。

## 第八類－貴集團於柬埔寨租賃作自用之物業權益

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
19. Warehouse Land of 1st Warehouse of Kilometer 6, Warehouse Centre located along National Road No. 5, Phnom Penh, Cambodia	<p>該物業包括一幢單層高倉庫大樓，於一九八零年代左右落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為7,880平方米（84,820平方呎）。</p> <p>根據President Knitting Garment Co. Limited (Cambodia)（獨立第三方，作為出租人）與宜威集團有限公司（作為承租人，貴公司於該公司擁有86.4%權益）於一九九八年五月十八日訂立之租賃協議，該物業出租予貴集團，年期由一九九八年五月十八日起為期十年，首五年月租約為17,336美元，其餘五年月租約為20,803美元。根據於二零零六年二月十六日之傳真，出租人與承租人雙方同意於二零零六年一月一日至二零零八年十二月三十一日期間之月租約為19,070美元。</p>	該物業由貴集團佔用作工場。	無商業價值

物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之資本值
20. No. 1782, Nation Road No. 5 (km No. 3), Sangkat Toul Sangke, Khan Russey Keo, Phnom Penh, Cambodia	<p>該物業包括一幢單層高的倉庫大樓，於一九八零年代左右落成。</p> <p>該物業之總樓面面積約為9,600平方米（103,334平方呎）。</p>	該物業由 貴集團佔用作工場。	無商業價值
	<p>根據Lay Hieng女士（獨立第三方，作為出租人）與裕輝（柬埔寨）有限公司（作為承租人，貴公司於該公司擁有86.4%權益）於二零零六年六月九日訂立之租賃協議，該物業以月租9,000美元出租予 貴集團，年期由二零零六年八月一日起為期三年，並有選擇權以相同月租續期三年。</p>		

2. 以下為獨立物業估值師Allop LLP (地址為27 Soho Square, London W1D 3AY) 就富聯國際集團於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值編製之函件全文及估值報告簡化版,以供載入本綜合文件。



Property Consultants  
27 Soho Square  
London W1D3AY

敬啟者:

富聯國際集團有限公司(貴公司)

1 SAVILE ROW, LONDON, W1S 3JR (該物業)

根據從富聯國際集團有限公司(「貴公司」)董事接獲之指示,上述零售及辦公室自用物業之永久權益已於二零零七年三月三十一日進行估值,以供載入公開通函。

誠如閣下所知,吾等過往於二零零五年十一月十八日代表東亞銀行及於二零零六年十二月三十一日代表閣下對該物業進行估值。

吾等應要求按該物業乃空置及於一九七四年九月與Gieves & Hawkes Limited訂立之租賃已退回之特殊假設對該物業進行估值。

估值乃根據英國皇家特許測量師學會編製之二零零三年評估及估值準則(Appraisal and Valuation Standards 2003)所載之執業準則(Practice Statement)而進行。業權估值須受已披露之任何分租所規限,並享有該等分租之利益。雖然估值已扣除買家之成本,惟概無就出售所產生之開支作出準備,亦無就處置(不論是視作處置或其他方式)可能引起之稅項作出準備。租金或資本值之估計不包括任何或會適用之增值稅。吾等就價值之意見以英鎊為單位。

貴公司表示該物業於按其於二零零七年三月三十一日之市值出售時，須繳納英國之公司稅。實際繳付之稅項乃根據出售時之正式稅項意見、現行規則及規例計算。經 貴公司確認， 貴公司並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。Allsop LLP就此並不具備資格且未能就稅項事宜給予意見。吾等之估值在假設並無任何稅項負債下進行。

業權文件及租賃未經查核，就本次估值而言， 貴公司或其顧問提供之租住權、租約、規劃、法定通知、樓面面積及其他相關資料之詳情均獲接納為正確。該物業已按此基準及概無會影響估值之未披露事宜之理解進行估值。除另有作出意見外，假設業權契據及租賃不載有任何不尋常或嚴苛之限制、契諾或其他產權負擔會影響該物業之價值。

除另有披露者外，就估值而言，假設該物業之相關權益並無按揭、押記或其他債務證券，亦無就該等押記或債務進行扣減。

除 貴公司所披露者外，概無規劃同意經查核，並假設該物業乃根據所有必需之同意而建造、佔用及使用，現時並無法定規定或通知尚未履行。倘已提出規劃查詢，規劃師提供之資料已交出，而彼等毋須承擔法律責任，因此，吾等無法承擔該項資料之責任。

就估值而言，該物業並無進行結構測量，亦無就設施進行測試。該物業已按樓宇建築概無使用有害物料或技術以及土地不易受沉降、收縮或其他類似危害影響之假設進行估值。吾等概不承擔任何現有或日後可能引起之缺陷之責任。

吾等之報告範圍不包括就有關可能因電腦化服務系統故障而引起之問題之意見。尤其是，吾等並無安排進行任何調查以釐定所有設備、廠房及機器以及為其部份之服務是否載於該構成估值標的物之物業內，以及所有設備、廠房及機器以及可能對該物業造成影響之供應商或其他第三方之服務是否符合現行規定／準則。因此，吾等無法報告設備、廠房及機器以及上述服務遵守所有相關準則及規定。因此，就吾等之

估值而言，吾等假設該物業之價值將不會受不符合相關準則或規定之電腦化設備、廠房或機器之任何問題之不利影響。倘其後該物業受到電腦化設備、廠房或其他服務之問題影響成立，則可能降低下文所報告之價值。

就上文所述，吾等認為 貴公司於下文所列之物業持有之權益於二零零七年三月三十一日之市場價值（定義見本函件附件）乃載於附件。

吾等確認估值乃由就規定之目的而言為合資格之估值師進行，而該物業於二零零七年二月二十日由 Ania Packman MA MRICS 內部查核。

本估值報告簡化版乃為所述之目的而提供，僅供指定客戶使用，為客戶及其專業顧問之機密文件，估值師概不向任何其他人士承擔任何責任。

倘 Allsop 負責向 閣下提供意見及／或服務，則於法律及法規准許之最大範圍內，概無身為 Allsop 之成員或僱員或顧問之個別人士（無論該名個別人士是否被稱為「合夥人」）向 閣下就向 閣下提供之服務承擔或承認責任。 閣下同意（於該項協議根據適用法律及法規可予強制執行之範圍內）， 閣下將不會按合約、侵權（包括但不限於疏忽）、違反法定責任或其他基準就任何向 閣下提供之意見及／或服務向 Allsop 之成員或僱員或顧問提出申索，惟此舉將不會限制或免除 Allsop 本身就其成員、僱員或顧問之作為或不作為之責任。

本估值報告簡化版之全部或任何部份或提述其中任何內容均不可載列於任何已發表之文件、通函或聲明，亦不可以任何未得估值師書面批准之形式及其可能出現之內容發表。

Allsop為一家於英格蘭及威爾斯註冊之有限合夥公司Allsop LLP之交易名稱，該公司之註冊編號為OC315531，其註冊辦事處為27 Soho Square, London, W1D 3AY。成員名冊於上址可供查閱。

該物業已經查核，本估值報告簡化版由Ania Packman MA MRICS（測量師）編製。本估值報告簡化版已經Jon Gershinson FRICS（合夥人）批准。

此 致

香港九龍新蒲崗  
五芳街二號  
裕美工業中心二十五樓  
富聯國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表Allsop LLP  
商業部  
首席合夥人  
**JON GERSHINSON FRICS**  
直線電話 +44 (0)20 7543 6743  
直線傳真 +44 (0)870 1912670  
電郵 jon.gershinson@allsop.co.uk

二零零七年五月二十一日

英國皇家特許測量師學會評估及估價手冊  
(RICS Appraisal and Valuation Manual)

市場價值

市場價值

「於估值日期由一名自願之買方及一名自願之賣方在經過合理推銷，且雙方在知情、審慎及並無強制之情況下於公平交易中就一項物業應交換之估計金額。」

## 1 SAVILE ROW, LONDON, W1S 3JR

物業	詳情、樓齡及租住權	現有 租約年期	已收年度 租金淨額	市場價值
1 Savile Row London W1S 3JR United Kingdom	<p>永久產業。</p> <p>據吾等理解，該物業可追溯至約一七零零年，包括露台，主大樓由地庫、地下及樓上三層，連接該物業之前門，而地庫、地下及一樓則通往後門。</p> <p>該物業提供零售、辦公室及工作室混合用途，擴大至約995.5平方米（10,715平方呎）。該物業為二級歷史建築，位於Mayfair Conversation Area。</p>	不適用	不適用	8,400,000英鎊

3. 以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就富聯國際集團於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本綜合文件。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國上海盧灣區淮海中路138號上海廣場名為「無限度」之  
B3至6層商務平台及B1至B3層145個泊車位

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業（「該物業」）權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，藉以向富聯國際集團有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及共同控制實體（以下統稱「富聯國際集團」）呈述吾等對該物業權益於二零零七年三月三十一日（「估值日期」）市值之意見。

### 估值基準

吾等對物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版），市值之定義，乃指在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所獲得交換物業之估計價格。

## 估值假設

吾等之估值不包括因特別條款或情況而引致之估計價格增加或下降，該等特別條款或情況包括特殊融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項。

就於該物業之業權及富聯國際集團於該物業之權益而言，吾等依賴 貴公司提供之資料及 貴公司中國法律顧問中倫金通律師事務所提供之意見。業權狀況及主要批文及執照之批授狀況已根據 貴公司提供之資料及中國法律顧問提供之意見，載於估值證書附註部分。

吾等對物業權益之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 估值方法

於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等採用直接比較法，假設該物業之空置部分可交吉出售，並參考市場上之可資比較出售案例，以評估該物業空置部分的價值。至於該物業之已出租部分，吾等採用投資法進行估值，將該物業現有租約所得之現有租金及復歸潛在收入資本化。

吾等在評估該物業之價值時已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）所載之規定進行。

## 資料來源

吾等估值時在很大程度上依賴 貴公司及 貴公司中國法律顧問就於中國物業權益業權分別提供之資料及法律意見，並接納吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、租賃詳情、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。

載於估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料列出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等而對估值而言屬重大之資料之真確性及準確性。 貴公司亦已向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

### 業權調查

吾等已獲提供有關位於中國之該物業之文件摘錄。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等無法確定富聯國際集團於位於中國之該物業之業權，故此，就富聯國際集團於位於中國之該物業之權益而言，吾等依賴 貴公司及其中國法律顧問提供之意見。

### 實地視察

吾等曾視察該物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無測試任何樓宇設施，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。除非另有註明，否則吾等並無法進行詳細之實地量度以核實該物業之地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供文件上顯示之面積正確。

### 貨幣

除另有註明外，吾等之估值證書載列之全部金額均為人民幣（中國法定貨幣）。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
九龍  
新蒲崗  
五芳街二號  
裕美工業中心二十五樓  
富聯國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級助理董事  
曾俊觀  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
Msc., M.H.K.I.S, M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零七年五月二十一日

附註： 曾俊觀先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾15年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之 資本值
位於中國上海盧灣區 淮海中路138號上海廣 場名為「無限度」之B3 至6層商務平台及B1至 B3層145個泊車位	<p>上海廣場為一座30層高之商業及辦公大樓，下設三層高之地庫，總樓面面積約為79,786.02平方米（858,817平方呎）。上海廣場B1層部份及1至6層撥作商業用途，7至30層撥作辦公用途，而B1層部份及B2至B3層撥作泊車用途，設有145個泊車位。上海廣場於一九九七年十二月落成。</p> <p>該物業包括上海廣場名為「無限度」之B3至6層商務平台。B1層部份及1至6層之總樓面面積約為40,692.93平方米（438,019平方呎），而B1層部份及B2至B3層145個泊車位之總樓面面積為9,146.60平方米（98,454平方呎）。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由一九九二年十月二十四日至二零四二年十月二十三日為期五十年，作綜合用途。</p>	<p>該物業之商務平台部分（可出租總樓面面積約24,207平方米（260,564平方呎））附帶多項租約，年期由二零零五年四月一日至二零零七年三月三十日起至二零零八年一月三十一日至二零一六年十月二十日止，月租合共約人民幣5,900,124元（不包括管理費）。</p> <p>該物業之商務平台餘下部分目前空置。</p> <p>B1層部份及B2至B3層之145個泊車位，目前按日或按月出租予多名租戶或特許多名租戶使用。</p>	人民幣 1,640,000,000元

附註：

- (1) 根據上海市房屋及土地管理局於一九九八年二月二十四日發出之上海房屋所有權證滬房地市字(1998)第000754號，詳情列載如下：

受讓人	:	上海永菱房產發展有限公司
地點	:	淮海中路138號
地盤面積	:	11,351平方米
總樓面面積	:	79,786.02平方米(指上海廣場整幢大樓的面積)
用途	:	綜合用途
土地使用年期	:	自一九九二年十月二十四日起至二零四二年十月二十三日止
落成日期	:	一九九七年十二月二十四日
產權負擔	:	無

- (2) 根據上海市房屋土地測繪中心於一九九七年十月十六日發出之測量報告及145份上海市房地產登記冊證書，該物業之面積明細概述如下：

樓層	用途	概約總樓面面積	
		平方米	平方呎
B1部份及1-6	商業	40,692.93	438,019
B1部份及B2-B3	泊車	9,146.60	98,454
	總計：	<u>49,839.53</u>	<u>536,473</u>

- (3) 根據於二零零五年十月三十一日簽發之營業執照企獨滬總字第004902號，上海永菱房產發展有限公司以註冊資本40,000,000美元註冊成立，經營有效年期由一九九三年十一月十五日起至二零四三年十一月十四日屆滿。

(4) 根據中倫金通律師事務所編製之中國法律意見：

- (i) 根據上海市房屋及土地管理局於一九九八年二月二十四日發出之上海房屋所有權證滬房地市字(1998)第000754號，上海廣場整幢大樓（總樓面面積約79,786.02平方米）的房屋所有權已授予上海永菱房產發展有限公司，自一九九二年十月二十四日起至二零四二年十月二十三日止為期五十年，作綜合用途；
- (ii) 該物業包括上海廣場B3至6層商務平台。B1層部份及1至6層總樓面面積約40,692.93平方米作商業用途，B1層部份及B2至B3層145個泊車位之總樓面面積約為9,146.60平方米；
- (iii) 該物業並無附帶任何按揭或其他產權負擔；
- (iv) 在承租人於該物業之優先購買權所規限下（如有關優先購買權並無被放棄），上海永菱房產發展有限公司於土地使用權剩餘年期內有權自由使用、轉讓、按揭、租賃或以其他方式處置該物業；及
- (v) 因在中國出售該物業權益而產生之潛在稅項負債應包括但不限於契稅(1.5%)、營業稅(5%)、土地增值稅（約30%至60%，視乎增值金額而定）及一般企業稅(33%)。經 貴公司管理層確認，富聯國際集團並無即時計劃且目前無意出售該物業權益，因此並無潛在稅項負債。

(5) 根據吾等獲提供之中國法律意見及資料，業權狀況及主要批文及執照之批授狀況如下：—

房屋所有權證	有
房地產登記冊證書	有
測量報告	有
營業執照	有

4. 以下為獨立物業估值師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Ptd Ltd就富聯國際集團於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值編製之函件全文及估值概要，以供載入本綜合文件。



100 Beach Road  
#35-00  
Shaw Tower  
Singapore 189702

敬啟者：

關於： 新加坡548189至93, 545024/23/22/21/20/19/18嘉裕園高文路15至37號（單數）  
之未出售住宅單位

吾等獲富聯國際集團有限公司指示，於二零零七年三月三十一日就上述物業（目標物業）對各單位進行估值（合計：78個單位）。貴公司表示該等物業持作日後出售。

經計及現行市況及所有其他相關因素，吾等欣然表示目標物業各單位於目前持續使用、空置及無任何產權負擔下之目前公開市值為**58,222,000新加坡元**／－（五千八百二十二萬二千新加坡元）。

隨函附奉吾等之估值概要。

本估值在無實地視察及業權查冊下編製，並假設目標物業與吾等於二零零七年三月十三日刊發之過往正式報告（吾等之參考編號：NC:HN:rl:0703058）所述者並無重大變動。吾等之估值亦受隨付之限制條件規限。

貴公司表示該物業以其公開市值金額出售，並須繳付新加坡利得稅。實際繳付之稅項乃根據出售時之正式稅項意見、現行規則及規例計算。吾等於估值過程中並無計及可能產生之稅項負債。

能為閣下服務，吾等深感榮幸。如閣下有任何疑問，可隨時與吾等聯絡。

此 致

香港  
九龍新蒲崗  
五芳街二號  
裕美工業中心二十五樓  
富聯國際集團有限公司  
列位董事 台照

代表

**DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD**

謹啟

**Nicholas Cheng**

估值執行董事

*BSc (Est Man) MSISV*

(估值師牌照號碼：AD041-2004055B)

二零零七年五月二十一日

## 估值概要

編號	座	單位編號	建築面積 (平方米)	於二零零七年
				三月三十一日 之公開市值
1.	15	#02-02	157	853,000元
2.	15	#10-02	116	763,000元
3.	15	#13-02	116	774,000元
4.	15	#01-03	133	725,000元
5.	15	#04-03	113	693,000元
6.	15	#05-03	113	697,000元
7.	15	#01-04	133	710,000元
8.	15	#02-04	114	658,000元
9.	15	#04-04	114	677,000元
10.	15	#07-04	109	662,000元
11.	15	#13-04	109	682,000元
12.	15	#14-04	114	712,000元
13.	17	#01-05	133	725,000元
14.	17	#01-06	133	728,000元
15.	17	#02-06	114	675,000元
16.	17	#03-06	114	678,000元
17.	17	#13-06	109	699,000元
18.	17	#03-07	120	743,000元
19.	17	#17-08	120	838,000元
20.	19	#01-11	134	727,000元
21.	19	#01-12	134	730,000元
22.	21	#01-14	135	715,000元
23.	21	#02-14	114	658,000元
24.	21	#03-14	114	661,000元
25.	21	#04-14	114	677,000元
26.	21	#04-15	131	829,000元
27.	23	#04-18	131	849,000元
28.	23	#03-20	114	678,000元
29.	23	#04-20	114	699,000元
30.	25	#01-21	135	730,000元
31.	25	#02-21	113	669,000元
32.	25	#01-22	135	737,000元

編號	座	單位編號	建築面積 (平方米)	於二零零七年
				三月三十一日 之公開市值
33.	25	#02-22	115	681,000元
34.	25	#03-22	115	684,000元
35.	25	#02-23	157	856,000元
36.	25	#02-24	157	832,000元
37.	27	#14-28	120	825,000元
38.	27	#15-28	120	829,000元
39.	27	#17-28	120	838,000元
40.	27	#13-29	117	781,000元
41.	29	#02-30	157	853,000元
42.	29	#03-30	120	743,000元
43.	29	#12-30	120	797,000元
44.	29	#14-30	120	805,000元
45.	29	#15-30	120	809,000元
46.	29	#16-30	120	813,000元
47.	29	#17-30	120	817,000元
48.	29	#02-31	157	853,000元
49.	29	#13-31	116	774,000元
50.	29	#14-31	121	811,000元
51.	29	#15-31	120	809,000元
52.	29	#17-31	120	817,000元
53.	31	#02-36	157	853,000元
54.	31	#02-37	157	853,000元
55.	31	#14-37	121	811,000元
56.	31	#17-37	120	817,000元
57.	33	#14-39	123	825,000元
58.	33	#03-40	149	774,000元
59.	33	#03-41	149	800,000元
60.	35	#02-44	133	713,000元
61.	35	#03-44	114	661,000元
62.	35	#04-44	114	677,000元
63.	35	#05-44	114	685,000元
64.	35	#06-44	114	689,000元
65.	35	#02-45	133	728,000元
66.	35	#03-45	113	672,000元

編號	座	單位編號	建築面積 (平方米)	於二零零七年
				三月三十一日 之公開市值
67.	35	#04-45	113	693,000元
68.	35	#06-45	113	700,000元
69.	35	#07-45	113	704,000元
70.	35	#14-45	113	729,000元
71.	37	#03-46	114	678,000元
72.	37	#04-46	114	699,000元
73.	37	#05-46	114	703,000元
74.	37	#06-46	114	706,000元
75.	37	#09-46	114	717,000元
76.	37	#14-46	114	735,000元
77.	37	#17-46	114	746,000元
78.	37	#02-49	148	776,000元
			合計	<b><u>58,222,000新加坡元</u></b>

## 限制條件

本物業估值及報告根據以下限制條件編製：—

### 1) 估值基礎

吾等之估值根據公開市值作出，此即表示該物業之權益於估值日在下列假設情況下出售時可以合理預期之最高價值：

- a) 有自願買方；
- b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業性質及市況而定）對物業作適當推銷、議定價格及條款，並完成該項出售；
- c) 在任何較早之假定交換合約日期之市場狀況、價值水平及其他情況均與估值當日相同；
- d) 不考慮有特殊興趣之有意買家之任何追加出價；及
- e) 交易雙方均在知情、審慎及自願情況下進行交易。

吾等之估值假設於估值日，該物業並無附帶且而結清所有按揭、產權負擔及其他尚未支付之地價、抵押及負債。

價值以新加坡元列示。

### 2) 機密

吾等之估值及報告乃機密文件，僅向有關估值及報告內所列名之收件人或彼等提述可就特別目的而收取文件之專業顧問發出。估值師免除任何責任且不會對任何其他人士承擔責任，而在未經吾等對有關內容之形式及文義發出書面同意前，本估值及報告之全部或任何部份或其中之任何引述均不得轉載於任何已刊印之文件、聲明或通函，且不得轉載於任何與第三方作出之通訊。

### 3) 資料來源

倘本報告內指明有關資料乃由所列之資料來源所提供予估值師，吾等相信此等資料實屬可靠，而倘該等資料被確定為並不可靠，估值師亦不會為此等資料負上責任。所有其他資料（並非直接屬於任何一方）乃吾等經翻查紀錄、查看文件或諮詢有關政府機關而取得。

### 4) 租戶

除非有特別要求者外，吾等概不會查核實際或準租戶之財務狀況。倘該等物業連同分租之利益進行估值，吾等因此將假設各租戶均有能力承擔租約項下之責任，且並無出現欠租或並無披露違反契諾之情況。

### 5) 城市規劃及其他法定規定

吾等從主管機關刊發之整體規劃、發展指導規劃及書面陳述中取得有關城市規劃之資料。除非另有指示，否則吾等一般不會向各公共機構要求確認該物業並無受到任何公共計劃（例如道路改善工程）之不利影響。如需再落實資料，吾等建議應向閣下之律師取得有關之核實證明。

吾等之估值乃根據所述之處所及任何改善工程乃遵照所有有關法定規定之基準而編製。吾等假設主管機關已經或將會向該等處所及任何改善工程發出法定完工證書。

### 6) 結構測量

除經明確指示外，吾等並無進行結構測量或對任何設施進行測試。倘吾等在視察期間發現任何損毀或失修之處，將在吾等之估值反映，吾等無法就腐朽、白蟻或過往之蟲蛀或其他隱藏之損毀而提供任何保證。

### 7) 地盤狀況

就一般情況而言，吾等概不會進行實地調查，以釐定地面情況及設施是否適合任何新發展。除非吾等獲另行通知，否則吾等之估值乃按上述有關方面之情況均屬滿意以及倘建議進行有關發展亦不會在建築期間內產生任何特殊開支或延誤之基準進行。

**8) 出席聆訊**

除非作出特定安排，否則估值師無須就本報告作供或出席聆訊。

**9) 最大責任**

吾等就吾等向客戶提供服務之最大責任（不論是否以合約、疏忽或其他形式採取之行動），僅限於委聘吾等提供服務之所付費用。即使獲悉可能存在相應、附帶、懲罰性或特殊損失、賠償或開支（包括機會成本及溢利損失），惟吾等於任何情況下皆不會就其員上法律責任。

1. 以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就南地及／或其附屬公司／聯營公司於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。



JONES LANG  
LASALLE®

仲  
量  
聯  
行

Jones Lang LaSalle Limited  
Valuation Advisory Services  
28/F One Pacific Place 88 Queensway Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2968 0078  
Company Licence No.: C-003464

仲量聯行有限公司  
物業估價部  
香港金鐘道88號太古廣場一期28樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2968 0078  
牌照號碼C-003464

敬啟者：

## 關於：為南聯地產控股有限公司進行之組合資產估值

### 估值指示及估值日

根據南聯地產控股有限公司（「貴公司」）之指示，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便提供吾等對 貴公司及／或其附屬公司／聯營公司（以下統稱「貴集團」）於二零零七年三月三十一日（「估值日」）所持有或租用物業權益之市值之意見。

物業組合共包含七項物業權益，其中五項位於香港，兩項位於中華人民共和國（「中國」）。

## 估值基準及假設

吾等之估值報告乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)、香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載之規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則而編製。

吾等根據香港測量師學會採納之市值對物業進行估值, 市值之定義為:「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下, 以及經過適當推銷該項物業權益後, 自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值之定義獨立適用於各項物業權益。作出估值時已假設業主在市場上個別出售該等物業, 而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營協議或任何類似安排, 從而影響該等物業之價值。

除另有註明外, 吾等評估有關物業權益之價值時, 乃假設該等物業可以全部或分層業權方式按現有用途自由出售及轉讓予買家, 而毋須向有關當局支付任何地價。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項, 以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外, 吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

## 估值方法

就第一及第三類物業權益而言, 吾等乃採用直接比較法及收入撥充資本法按市值進行估值。就第二類物業權益而言, 吾等乃採用直接比較法及剩餘法按市值進行估值。

貴集團於中國租賃之第四類物業權益並無商業價值, 主要由於其租約之短期性質、禁止轉讓或轉租及/或缺乏可觀租值利潤。

直接比較法乃將擬進行估值之物業直接與最近轉讓其法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以計入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

收入撥充資本法涉及將現有及可能復歸之租金收入淨額資本化。物業權益之現行市場租金乃吾等檢討及分析該物業權益最近之租賃安排及可資比較物業之租賃安排後得出。

剩餘法首先涉及評估總發展價值（「總發展價值」），總發展價值為假設建議發展項目於估值日期已竣工時之資本價值。剩餘法之總發展價值乃參照直接比較法釐定。從總發展價值中扣除發展項目估計成本（包括建築成本（尚未產生）、專業費用、建築之財務成本、完成發展項目後之推銷成本）後，再就發展商盈利、土地收購成本及其財務成本作出扣減，所得數字即為剩餘地價。此方法受多項假設規限。一項或多項假設之輕微變動將會對計算之結果產生重大影響。

#### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，且吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞重大資料。

貴集團已向吾等提供有關該等物業業權之業權文件摘錄副本。吾等亦已在土地註冊處對位於香港之物業權益進行查冊。吾等並無審查文件正本以核實有關所有權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。就位於中國之物業權益而言，吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東深天正律師事務所（「中國法律顧問」）所提供有關該等物業權益之業權資料。

吾等已接納 貴集團向吾等提供之有關年期、地役權、規劃審批、建議計劃及發展項目之估計發展成本、佔用詳情、租約、地盤面積、樓面面積等相關事宜及所有其他重大資料之意見。所有文件及租約均僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積均視為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等未曾閱覽該等物業之規劃、發展方案及該等物業之佔用同意書正本，並假設該等物業乃根據有關同意書而興建及被佔用與使用，且目前並無任何尚未解決之法定通告。

### 物業視察及實地調查

吾等曾視察該等物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。吾等並無進行實地及結構測量，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行樓宇測量，亦無視察物業內遭覆蓋、遮蔽或不可通達之部份，並假設該等部份狀況良好，因此吾等無法就未經視察部份之狀況發表意見或作出建議，而本報告不應視為就該等部份作出任何隱含之聲明或陳述。吾等並無對各項物業權益內之任何設施進行測試。

吾等並未獲指示安排進行任何調查以確定興建該等物業時，或自建成以後，曾否使用任何有毒或有害之物料，因此吾等無法呈報該等物業在此方面並無上述各項風險。就估值而言，吾等已假設該等調查並無在任何重大程度上披露該等物料之狀況。

吾等並無接獲指示進行任何實地調查，以釐定地面狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。吾等之估值乃基於以下假設，即上述各方面均令人滿意，而施工期內不會招致任何特殊費用或延誤。

### 廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部份之全部廠房及機器。然而，吾等之估值不計及可能為佔用者之工業或商業加工工作而全面裝置之加工廠房、機器與設備，連同傢俬及陳設、租戶之固定裝置及裝備。

### 潛在稅項負債

於出售位於各地之各項物業權益時，有可能產生潛在稅項負債，包括但不限於營業稅、土地增值稅、資本增值稅及當時各司法權區適用之任何其他有關稅項。市值之基準及定義並無考慮出售時可能產生之任何稅項，因此吾等於估值時並無考慮該稅項負債。

### 匯率

於中國之物業權益已按人民幣進行估值，而有關估值已按估值當日之匯率人民幣0.99元兌1港元折算為港幣。有關匯率於估值日起至本函件刊發日期止期間，並無任何重大波動。

### 報告

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港

九龍尖沙咀東部

加連威老道98號

東海商業中心2樓

南聯地產控股有限公司

董事會 台照

代表

仲量聯行有限公司

地區主管

黃新明

註冊專業測量師

(產業測量組)

BBus, MHKIS, AAPI, RPS(GP)

副董事

區建強

註冊專業測量師

(產業測量組)

BA, MHKIS, MRICS, RPS(GP)

謹啟

二零零七年五月二十一日

附註：

黃女士為註冊專業測量師及仲量聯行有限公司估值顧問服務部之地區主管。彼於北亞區多個主要市場估值及顧問方面擁有約14年經驗。

區先生為註冊專業測量師及仲量聯行有限公司估值顧問服務部之副董事。彼於香港及中國內地市場估值及顧問方面分別擁有約13年及4年經驗。

## 第一類－於香港持作投資之物業

## 估值概要

物業	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 之資本值 (港元)
1. 香港 新界葵涌 和宜合道63號及 打磚坪街70號 麗晶中心之多個部份	825,500,000	95.5%	788,333,444
2. 香港 新界荃灣 青山公路503至515號 荃灣段及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	396,000,000	100%	396,000,000
3. 香港 新界葵涌 葵喜街18-24號及 葵樂街13-19號 樂基大廈	200,000,000	100%	200,000,000

物業	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 之資本值 (港元)
4. 香港 九龍尖沙咀 棉登徑13至15號及 白蘭軒道3號 棉登大廈地下A鋪、 地庫全層及地下一個洗手間	20,000,000	33.33%	6,666,000
小計：	<u>1,441,500,000</u>		<u>1,390,999,444</u>

## 第二類－於香港持作發展之物業

物業	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 之資本值 (港元)
5. 香港 九龍觀塘 巧明街102號 城東誌	3,235,000,000	100%	3,235,000,000

## 第三類－於中國持作投資之物業

物業	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 之資本值 (港元)
6. 中國 深圳 蛇口工業區 公園路及工業七路 花果山大廈 A座402及403室	1,550,000	95%	1,472,500

## 第四類－貴集團於中國租用之物業

物業	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零零七年 三月三十一日 之資本值 (港元)
7. 中國 深圳南山區 蛇口工業區 南港路3號 地段第SKS102-8號	無商業價值	95%	無商業價值
小計：	3,236,550,000		3,236,472,500
總計：	<b>4,678,050,000</b>		<b>4,627,471,944</b>

## 第一類－於香港持作投資之物業

## 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
1. 香港 新界 葵涌 和宜合道63號及 打磚坪街70號 麗晶中心 多個部份  丈量約份444號地 段299號餘段合共 71,750份中 之48,682份 不可分割業權份數	麗晶中心為一座於一九九 六年落成、由兩座工業大廈 組成之綜合工業物業。A座 為23層高，B座則22層高，建 於三層平台上。  停車場平台包括一個貨櫃 車、50個貨車及50個私家車 車位，上層則為工場及附屬 辦公室。A座地下G01單位 為非住宅用途。  有關物業包括麗晶中心多 個部份(見下文附註1)，總 樓面面積約658,413平方呎 (61,168.06平方米)。  丈量約份444號地段299號 以政府新批地契4260號持 有，自一八九八年七月一日 起，為期99年減最後三日。 租約已按新界土地契約(續 期)條例第六條續期至二零 四七年六月三十日。目前應 繳地租相當於該物業當時 之差餉租值之3%。	於估值日期，工場約 91.3%之面積乃租予 不同租戶(包括預 租)。餘下工場8.7% (建築面積約57,035平 方呎(5,298.68平方 米))於估值日期乃屬 空置。  大部份租約年期均為 兩年，最新者將於二 零一一年十月十日到 期。  於估值日期，現行月 租總額(不包括停車 場收費)約為 3,900,000港元(未計 入政府差餉、政府地 租及管理費)。  車位乃按月及小時收 費。二零零六年四月 至二零零七年二月期 間，停車場之平均每 月收入約531,000港元 (已計入政府差餉、政 府地租及管理費)。	825,500,000  (貴集團應佔之 95.5%權益： 788,333,444)

## 附註：

- (1) 該物業包括整個麗晶中心（已售出之A座地下G02室、1樓、2樓、3樓及6樓所有單位、10樓1001至1010室及1013至1020室、12樓1201至1203室、1205至1210室、1211至1213室、1215室1217室、13樓所有單位、15樓1511至1512室、16樓所有單位、17樓1707至1710室、1713室、1715室、1716室及1720室、18樓1817至1819室、21樓2105至2109室、25樓2503室及2505室及26樓，以及B座地庫LG02室及6樓、8樓、9樓、11樓、12樓及15樓所有單位除外）。
- (2) 根據吾等就該物業於土地註冊處進行之隨機查冊以及 貴集團所確認，除A座地下G01室登記於Winsor Properties Financial Services Limited（貴集團持有95.24%權益之附屬公司）名下外，該物業之註冊擁有人均為Chericourt Company Limited（貴集團持有95.24%權益之附屬公司）或南聯停車場有限公司（貴集團之全資附屬公司）。
- (3) 根據二零零七年三月二十一日由香港特別行政區政府荃灣葵青地政處發出之不反對通知書（參見註冊摘要第07032802020015），在現有樓宇餘下可使用年內，A座地下G01室可用於非住宅用途（酒店、加油站及安老院用途除外）。
- (4) 根據吾等就該物業於土地註冊處進行之隨機查冊以及 貴集團所確認，若干A座及B座之物業已按二零零零年一月二十八日之按揭（參見註冊摘要第TW1333609號）向廖創興銀行有限公司、一九九七年三月二十七日之按揭（參見註冊摘要第TW1129536號）向Bank of Tokyo-Mitsubishi Limited，以及於二零零一年十一月三十日之按揭及轉租（分別參見註冊摘要第TW1444139號及第TW1444140號）作按揭。
- (5) 於香港出售該物業權益將產生之潛在稅務負債應包括（但不限於）利得稅（17.5%）。然而，貴集團指於近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
2. 香港 新界 荃灣 青山公路503-515 號荃灣段及 沙咀道1-9號 永南貨倉大廈  荃灣內地段28號 餘段(「該地段」)	<p>該物業包括一座於一九八八年落成、20層高(包括閣樓)之貨倉大廈。</p> <p>地下部份位置提供一個貨櫃車、25個貨車及25個私家車車位,以及貨物裝卸區。閣樓及一樓部份位置用作附屬辦公室,而地下其餘位置及上層則為貨倉。</p> <p>該物業總建築面積合共約為497,140平方呎(46,185.43平方米)。</p> <p>該物業登記地盤面積約為50,804平方呎(4,719.81平方米)。</p> <p>該地段乃按政府租契持有,年期由一八九八年七月一日起計為期75年,可續期24年減最後3日。租賃年期按新界土地契約(續期)條例第6條已延長至二零四七年六月三十日。現時應付政府地租相當於當時之差餉租值之3%。</p>	<p>於估值日期,該物業已全部出租。</p> <p>大部份租約年期均為期兩年,最新者將於二零零九年三月三十一日到期。</p> <p>於估值日期,現行月租總額(不包括停車場收費)約為2,150,000港元(未計入政府差餉、政府地租及管理費)。</p> <p>車位乃按月及小時收費。二零零六年四月至二零零七年二月期間,停車場之平均每月收入約168,000港元(已計入政府差餉、政府地租及管理費)。</p>	<p>396,000,000</p> <p>(貴集團應佔之 100%權益: 396,000,000)</p>

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited (各持50%股權)。
- (2) 根據吾等最近於土地註冊處進行之查冊，該物業已登記之產權負擔及工具如下：
  - 日期為一九九六年十二月二十三日向香港上海滙豐銀行有限公司訂立之按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號UB6896857。
  - 契約備忘錄編號UB6896857之修訂契據，以及日期為一九九九年九月二日向香港上海滙豐銀行有限公司訂立之再押記，以取得一般銀行信貸，契約備忘錄編號為UB7882029。
- (3) 於香港出售該物業權益將產生之潛在稅務負債包括（但不限於）利得稅（17.5%）。然而，貴集團指近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
3. 香港 新界 葵涌 葵喜街18-24號及 葵樂街13-19號 樂基大廈  葵涌市地段第342 號(「該地段」)	<p>該物業包括一座於一九七九年落成、15層高之工業大廈。近年，大廈外牆已完成翻新。</p> <p>地下提供一個貨櫃車位、26個貨車及3個私家車車位，以及貨物裝卸區，而上層則可用作貨倉及工場。</p> <p>該物業總建築面積合共約為292,520平方呎(27,175.77平方米)。</p> <p>該物業登記地盤面積約為30,713平方呎(2,853.31平方米)。</p> <p>該地段乃按政府新批地書第5451號持有，年期由一八九八年七月一日起計為期99年減最後3日。租賃年期按新界土地契約(續期)條例第6條已延長至二零四七年六月三十日。現時應付政府地租相等於當時應繳差餉租值3%。</p>	<p>於估值日期，貨倉及工場約96.7%之面積乃租予不同租戶，餘下工場3.3%(總建築面積約9,647平方呎(896.23平方米))於估值日期乃屬空置。</p> <p>大部份租約年期為期兩至三年，最新者將於二零零八年十二月三十一日到期。</p> <p>於估值日期，現行每月收入總額(不包括停車場收費)約為1,030,000港元(未計入政府差餉、政府地租及管理費)。</p> <p>車位乃按月及小時收費。二零零六年四月至二零零七年二月期間，停車場之平均每月收入約47,000港元(已計入政府差餉、政府地租及管理費)。</p>	200,000,000  (貴集團應佔之 100%權益： 200,000,000)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司全資附屬公司Libro Estates Limited。
- (2) 根據吾等最近於土地註冊處進行之查冊，該物業已登記之產權負擔及工具如下：
  - 日期為一九九六年十二月二十三日向香港上海滙豐銀行有限公司訂立之按揭，以取得一般銀行信貸，見契約備忘錄編號TW1107607。
  - 修訂契據及日期為一九九九年九月二日向香港上海滙豐銀行有限公司訂立之再押記，契約備忘錄編號為TW1308272。
  - 日期為二零零六年一月二十六日，與Tai Zeus International Limited就二零零六年一月一日至二零零八年十二月三十一日有關13樓B室訂立之租賃協議，契約備忘錄編號06020400310135。
- (3) 於香港出售該物業權益將產生之潛在稅務負債包括（但不限於）利得稅（17.5%）。然而，貴集團指近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
4. 香港 九龍 尖沙咀 棉登徑13-15號及 白蘭軒道3號 棉登大廈 地下A舖、 地庫全層及 地下一個洗手間  九龍內地段8074 號及10213號(「該 等地段」)及其增 批地段合共600份 中之100份不可分 割之業權份數	該物業乃一座於一九七七 年落成、17層高之商業大 廈，包括棉登大廈地下一間 商舖、一個洗手間及全層地 庫。  大廈地庫及地下用作零售 用途，上層則指定用作寫字 樓。大廈內設有兩部載客升 降機及兩條樓梯。  該物業可出售總面積為 2,680平方呎(248.98平方 米)。可出售面積由下列項 目組成：  (平方呎) (平方米)	於估值日期，該物業 已出租予一名租戶。  根據 貴集團提供之 租賃協議，該物業已 出租予Charm Ocean Development Limited， 租約年期自二零零七 年三月一日起計為期 三年，每月租金為 100,000港元(不計入 政府差餉及管理費)。 該物業可於二零一零 年三月一日至二零一 二年年底續期一次， 為期兩年。	20,000,000  (貴集團應佔之 33.33%權益： 6,666,000)
	A舖	525	48.77
	洗手間	24	2.23
	地庫	2,131	197.98
	該地段乃按官契持有，續批 編號為10306，年期由一八 九九年三月二十七日起計 為期150年。現時該等地段 之應付政府地租為每年258 港元。		

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有33.33%權益之聯營公司Javary Limited。
- (2) 該物業概無已登記之產權負擔。
- (3) 於香港出售該物業權益將產生之潛在稅務負債包括(但不限於)利得稅(17.5%)。然而， 貴集團指近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。

## 第二類 – 於香港之發展中物業

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
5. 香港 九龍 觀塘 巧明街102號 城東誌  官塘內地段242號 A段及餘段(「該 等地段」)	該物業包括一幅地盤，登記地盤面積約為95,940平方呎(8,913.04平方米)。  完成時，該發展項目將提供兩座辦公室高樓大廈(分別為40及42層高)，及兩層高之停車場地庫。建議發展項目之總建築面積(「總建築面積」)共約1,202,623平方呎(111,726.443平方米)，提供458個私人停車場車位及47個重型貨物車輛車位，以及25個電單車車位。(見附註3及4)  該等地段乃根據政府租契持有，自一九六一年七月一日起，為期21年，已續期15年減最後三日。租約已延長至二零四七年六月三十日。目前之應繳政府地租相當於該物業當時之差餉租值之3%。	該物業目前正在施工中，據 貴集團指出，建議發展項目預期將於二零零八年六月竣工。	3,235,000,000  (貴集團應佔之 100%權益： 3,235,000,000)

附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴集團之全資附屬公司始都有限公司。
- (2) 根據吾等最近於土地註冊處進行之查冊，該物業已登記之產權負擔及工具如下：
  - 日期為一九八一年八月十三日之官契修訂契據（契約備忘錄編號：UB2126635）。
  - 日期為一九九三年十二月一日之經修訂函件（契約備忘錄編號：UB5872234）。
  - 日期為一九九七年十月九日之經修訂函件（契約備忘錄編號：UB7306661）。
  - 日期為二零零二年九月十七日之經修訂函件（契約備忘錄編號：UB8782122）。
- (3) 根據日期為二零零二年九月十七日之經修訂函件（契約備忘錄編號：UB8782122），該地段或其任何部份或任何將於該地段興建或將予興建之樓宇僅供寫字樓之用（不可用作零售及陳列室）；該地段或其任何部份發展或重建後，於該地段興建或將予興建之樓宇之總建築面積合共最多不得超過106,957平方米。該地段擁有人已正式完成所須經修訂程序，包括已支付須補繳合共之地價。
- (4) 吾等已就日期為二零零六年十二月二十二日之辦公室發展建議提供一系列經由建築事務監督於二零零七年一月十八日審批之建築圖則。發展建議包括兩幢寫字樓連同一個地庫停車場，總建築面積合共約111,726.443平方米（超出經修訂函件之規定）。吾等知悉政府目前已就額外之總建築面積4,769.443平方米之地價進行評估。有見及本估值及 貴集團之指示，吾等乃按經修訂函件規定之總建築面積106,957平方米（1,151,285平方呎）進行評估。
- (5) 據 貴集團指出，於估值日期整個建議發展計劃之估計未付建築成本（包括專業費用）為約1,463,000,000港元，總樓面面積合共為111,726.443平方米，並就106,957平方米按比例建築成本進行評估。
- (6) 下列為餘值估值所採用之主要參數：

建議發展之估計資本值（假設已於估值日期竣工）	：	5,942,000,000港元
估計未付建築成本（包括專業費用、財務成本、法律成本、印花稅、市場成本、發展商利潤及風險率等）	：	2,707,000,000港元
- (7) 於香港出售該物業權益將產生之潛在稅務負債應包括（但不限於）利得稅（17.5%）。然而， 貴集團指於近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。

## 第三類－於中國持作投資之物業

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
6. 中國 深圳市 蛇口 公園路及 工業七路 花果山大廈 A座402及403室	<p>該物業包括兩個位於一座於一九九三年落成之二十五層高住宅大廈(包括地庫)第四層之住宅單位。</p> <p>該物業之總建築面積合共約為220.4平方米(2,372平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權年期由一九九三年八月十三日起計為期50年。</p>	<p>A座402室(總建築面積約為109.3平方米)已租予一名獨立第三方,年期由二零零六年八月一日起計為期一年,月租為人民幣2,500元(不包括管理費及其他支出)。</p> <p>A座403室(總建築面積約為111.1平方米)已租予一名獨立第三方,年期由二零零六年二月一日起計為期一年,月租為人民幣2,500元(不包括管理費及其他支出)。</p>	<p>1,550,000</p> <p>(貴集團應佔之 95%權益: 1,472,500)</p>

## 附註:

- (1) 根據日期均為一九九六年三月二十九日之房地產權證深房地字第6002861號及深房地字第6002862號,該物業由 貴集團應佔其95%權益之聯營公司華南冷藏制冰(深圳)有限公司持有。
- (2) 於估值時,吾等已接納及計及下列由 貴集團中國法律顧問所提供之法律意見:
  - (a) 華南冷藏制冰(深圳)有限公司就該物業擁有完好及可轉售之業權。
  - (b) 華南冷藏制冰(深圳)有限公司有權自由出讓予本地及海外買家。
- (3) 根據中國法律顧問之意見,於中國出售該物業權益將產生之潛在稅務負債應包括(但不限於)契稅(1.5%)及印花稅(0.05%)。然而, 貴集團指於近期並無即時計劃或意圖出售該物業之權益。
- (4) 該物業乃按人民幣進行估值,而有關估值已按估值日期通行匯率人民幣0.99元兌1港元折算為港元。

## 第四類－貴集團於中國租用之物業

物業	概況、樓齡及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值 (港元)
7. 中國 深圳 南山區 蛇口工業區 南港路3號 地段SKS102-8號	<p data-bbox="370 519 674 704">該物業包括一略呈梯形之地皮，面積約20,040.88平方米(215,720平方呎)，其西北面以南港路為界，連接現由蛇口貨櫃碼頭佔用之地段。</p> <p data-bbox="370 740 674 1029">該物業之樓宇改善項目包括一幢用作冷凍儲存及附屬辦公室之九層高工業大廈(「建築物甲」)以及一層高之倉庫(「建築物乙」)(以下統稱「綜合大樓」)。建築物甲及建築物乙分別於一九九二年及二零零五年落成。</p> <p data-bbox="370 1064 674 1285">根據一九九八年三月三十日之房地產證，建築物甲之總建築面積約為35,792.2平方米(385,267平方呎)。如貴集團所指，建築物乙之總樓面面積約為1,201.2平方米(12,930平方呎)。</p>	<p data-bbox="718 519 971 676">該物業(包括一幅地皮)乃租予貴集團之聯營公司華南冷藏制冰(深圳)有限公司作倉儲用途。</p> <p data-bbox="718 704 971 1087">根據二零零四年八月十一日最新的補充協議2004D142-1號，有關租約由一九九零年五月一日起至二零一五年四月三十日，為期25年。該物業之於二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日之租金為每年人民幣1,563,188元，每半年繳交一次。</p> <p data-bbox="718 1115 971 1242">如貴集團所指，二零零七年一月一日至二零零九年十二月三十一日之租金仍在商討中。</p> <p data-bbox="718 1270 971 1364">該物業現對大部份均由華南冷藏制冰(深圳)有限公司佔用。</p> <p data-bbox="718 1391 971 1681">如貴集團所指，地盤面積約8,550平方米(92,032平方呎)之該物業部份地皮現時分租予一名第三方作倉儲用途，自二零零三年十月一日起，為期五年，月租人民幣72,675元。</p> <p data-bbox="718 1708 971 1932">建築面積約500平方米(5,382平方呎)之建築物甲9樓部份現時租予一名第三方，自二零零五年二月二十四日起，為期五年，月租人民幣11,500元。</p>	無商業價值

附註：

- (1) 根據招商局蛇口工業區房地產公司（「甲方」）與華南冷藏制冰（深圳）有限公司（「乙方」）於一九九零年二月二十三日訂立之土地使用協議書（經四份分別於一九九零年三月五日，一九九一年十月八日，一九九五年三月七日及二零零四年八月十一日訂立的補充土地使用協議書修訂），甲方同意向乙方租出該物業，為期25年，至二零一五年四月三十日止，可續約五年以上。乙方為 貴集團應佔其95%權益之聯營公司。
- (2) 根據日期為一九九八年三月三十日之房地產權證深房地字第6018644號（「產權證」），建築物甲總樓面面積約35,792.2平方米乃由華南冷藏制冰（深圳）有限公司持有。然而，產權證亦列明有關建築物不得出售，惟獲批准在符合相關規則及條例下進行按揭或出租。
- (3) 根據華南冷藏制冰（深圳）有限公司之商業牌照，該公司可於一九九零年一月十二日至二零四零年一月十二日期間經營。
- (4) 於估值時，吾等已接納及計及由 貴集團中國法律顧問所提供之下列法律意見：
  - (a) 華南冷藏制冰（深圳）有限公司為根據中國法律正式成立及合法存在之外商獨資企業。
  - (b) 招商局蛇口工業區房地產公司出租該物業（215,720平方呎，即約20,040.88平方米）租予該公司作儲存用途，為期25年。該土地協議及四份補充協議經當地土地管理局登記後，即具有法律效力，約束力及可予以執行。
  - (c) 建築物甲的使用權利屬華南冷藏制冰（深圳）有限公司。根據中國法律法規，土地使用權屬招商局蛇口工業區房地產公司。
  - (d) 建築物乙為臨時建築物。
- (5) 計及該等法律意見，以及該物業於土地使用權證租賃協議及相關租賃協議項下乃不可轉讓及主要租金溢利不足後，吾等予以該物業無商業價值。

2. 以下為獨立物業估值師行保柏國際評估有限公司就南地集團於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



## B. I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室

電話：(852) 2127 7762

電郵：info@biappraisals.com.hk

傳真：(852) 2137 9876

網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

### 關於：香港新界坪洲坪洲地段第1號及大嶼山丈量約份第6、310、311及326號多個地段

吾等遵照南聯地產控股有限公司（「貴公司」）之指示，對上述標題所示 貴公司及／或其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）擁有權益之物業進行權益估值，吾等確認曾作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零七年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。吾等了解本估值文件將作公開披露之用途。

本函件為吾等估值報告之一部份，當中列明受估物業，闡明估值基準和方法，並列出吾等於估值過程中所採用之假設及進行之業權調查，以及限制條件。

### 估值基準

吾等對各項物業權益之估值乃根據其市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

吾等已按個別基準對該等物業權益進行估值。吾等並無考慮以任何折扣出售該等物業權益予單一買方之物業權益作出任何折讓準備，亦不考慮倘該等物業權益同時作為一個組合提呈出售而對其價值造成之任何影響。

在對其政府租契已於一九九七年六月三十日前屆滿之物業權益進行估值時，吾等已考慮一九八八年新界土地契約（續期）條例之有關條文，該等租約可免繳地價續期至二零四七年六月三十日，而每年地租自續期之日起按有關物業應課差餉租值之3%收取。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）及公認估值程序及慣例而進行，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

## 估值方法

於達至吾等對該等持作投資物業權益價值之意見時，吾等採用直接比較法，並假設各項物業權益可按其現況即時交吉出售，並參考有關市場上之可資比較交易或出售案例。

## 估值假設

吾等之估值乃假設該等物業權益可按其現況在公開市場上銷售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排，從而影響該等物業權益之價值。此外，吾等之估值中並無計入有關或影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權，並假設概無任何形式之強迫銷售情況。

吾等之報告並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等僅視察該等物業之外部情況，故無法確認其佔有現況。在估值過程中，吾等已假設該等物業處於閒置狀態，並可作相關政府租契所允許之用途。

吾等乃依據有關集體政府租契所載之登記地盤面積進行物業評估，而該等地盤面積僅為約數。就吾等之估值而言，吾等已假設吾等所獲提供之相關政府租契及／或其他文件所示之地盤面積乃屬準確。

在估值過程中，吾等乃依賴相關地段索引圖、丈量約份地圖及測量圖以識別該等物業之位置。由於並無進行土地測量，故吾等無法劃分該等物業之具體界線。然而，吾等已假設該等物業乃由各項物業之登記業主保管，且並未被鄰近地塊之業主侵佔。

### 潛在稅項負擔

在估值過程中，吾等並無考慮任何有關出售各項物業會產生之潛在稅項負擔。吾等從 貴集團獲悉，短期內並無即時計劃及意向出售任何或所有物業。然而，倘出售有關物業，所產生之潛在稅項負擔包括但不限於利得稅。然而，除非出售有關物業，否則該等潛在稅項負擔之金額將不會產生。

### 業權調查

吾等已於有關分區土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無核對文件正本，以核實所有權或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考之用。

### 限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況，但無法確認其佔用現況。吾等並無進行結構測量。因此，吾等無法呈報建於該等物業之上之樓宇（如有）是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對該等物業之任何公用設施進行測試。

吾等並無進行任何土地測量及實地量度，藉以核實該等物業之地盤面積。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件副本所載資料列出，故僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合、是否存在污染情況及有否提供有關設施／或有關設施是否適合供任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面情況均令人滿意，且於任何施工期內不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在確定 貴集團擁有之物業時，在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其是規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤面積及一切其他相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且並無理由懷疑遭隱瞞任何重要資料。

### 備註

該等物業之登記地盤面積乃以英畝或平方呎列示。在估值過程中，吾等採用以下換算公式，即1英畝 = 43,560平方呎，1平方米 = 10.764平方呎。

除另有註明外，吾等之估值證書所載之所有金額均以港元列示。

吾等謹此確認，吾等在 貴集團、該等物業或本報告所呈報之價值中並無任何現有或預期之權益。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

九龍  
尖東  
加連威老道98號  
東海商業中心2樓  
南聯地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
保柏國際評估有限公司  
執行董事  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
岑志強  
MRICS, MHKIS, MCIREA  
謹啟

二零零七年五月二十一日

附註：岑志強先生為合資格估值師，彼名列於由香港測量師學會刊發之核准物業估值師名冊，可進行估值以供載入或引述於有關收購及合併之上市資料及通函。岑先生在評估香港物業方面具備25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零七年 三月三十一日 現況下之市值
1. 香港新界坪洲坪洲地段第1號	3,300,000.00港元
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份第6約地段第385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	3,100,000.00港元
3. 香港新界大嶼山丈量約份第310約地段第20、25、26、27、30、33、35、36、37、39、43、54、58、64、67R.P.、69、71、76、90、91、92、93、94、95、97、98、111、112、120、122、129、130、132、135、138、139、140、141、142、143、144、150、152、156、161、163、164、167、171、172、175、178、181、220、222、225、242、245、328及361號	1,480,000.00港元
4. 香港新界大嶼山丈量約份第311約地段第406、410、411R.P.、415、416、417、418、419、420、424、425、426 R.P.、427 R.P.、429 R.P.、463、465及466號	740,000.00港元
5. 香港新界大嶼山丈量約份第326約地段第891、905、906、908、914、920、925、1094、1097、1102及1141號	180,000.00港元
合計:	<b>8,800,000.00港元</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值
1. 香港 新界坪洲 坪洲地段第1號	<p>該物業乃一幅農業用地，位於坪洲北部大龍村。</p> <p>上述地段位於二零零六年十二月十五日公佈之坪洲分區計劃大綱核准圖（編號S/I-PC/8）中被劃分為「綠化地帶」用途之區域內。</p> <p>該物業登記地盤面積約為151,153平方呎（14,042.46平方米）。</p> <p>該物業乃按集體政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年，可續期24年（扣除最後3日）。上述批租年期已依法延長至二零四七年六月三十日。</p> <p>該物業之地租為每年3.47元。</p>	<p>該物業為果樹及植被所覆蓋，惟其東部建有若干臨時建築物及兩幢單層房屋。</p>	<p>3,300,000.00元</p> <p>（貴集團應佔100%權益3,300,000.00元）</p>

## 附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- 2) 根據坪洲分區計劃大綱核准圖（編號S/I-PC/8）之土地用途表，「綠化地帶」區域內一般允許佔用作農業用途。
- 3) 出售物業而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅（17.5%）。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值
2. 香港新界大嶼山東涌丈量約份第6約地段第385、390、397、399、404、406、407、408、411、412、414、418、420、423、425、427、433、434、436、438、440、441、442、444、447、448、450、451、453、454、461、463、464、465、466、467、468、470、471、472、478、486、492、493、501、503、509、511、516、521、532、534、535、542、545、551、555、557、570、571、572、583、588、589、592、595、596、603、614、618、619及620號	該物業包括72幅分佈於大嶼山東涌灣附近一個名為散頭之地區之農業用地。  該物業總登記地盤面積約為119,354平方呎(11,088.26平方米)。  該物業乃按集體政府租契持有，年期由一八九八年七月一日起計為期75年，續期24年(扣除最後3日)。上述批租年期已依法延長至二零四七年六月三十日。  該物業之總地租為每年3.29元。	該物業為植被所覆蓋。	3,100,000.00元  (貴集團應佔100%權益3,100,000.00元)

## 附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- 2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- 3) 出售物業而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅(17.5%)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值
3. 香港新界大嶼山 丈量約份第310 約地段第20、25、 26、27、30、33、35、 36、37、39、43、54、 58、64、67 R.P.、 69、71、76、90、91、 92、93、94、95、97、 98、111、112、120、 122、129、130、 132、135、138、 139、140、141、 142、143、144、 150、152、156、 161、163、164、 167、171、172、 175、178、181、 220、222、225、 242、245、328及 361號	該物業包括60幅分佈於大 嶼山一個名為上羌山之地 區之農業用地。  該物業總登記地盤面積約 為170,514平方呎 (15,841.14平方米)。  地段第328及361號乃分別 按新批租約第2803及3277 號持有，其餘地段均按集體 政府租契持有。所有地段之 年期均由一八九八年七月 一日起計為期75年，可續期 24年(扣除最後3日)。上述 批租年期已依法延長至二 零四七年六月三十日。  該物業之總地租約為每年 約10.14元。	該物業為果樹及植被 所覆蓋，惟地段第111 及328號上建有若干 一至兩層之房屋及若 干臨時建築物。	1,480,000.00元  (貴集團應佔 100%權益 1,480,000.00元)

附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- 2) 該物業目前未被劃入城市規劃委員會編製及公佈之分區計劃大綱圖內。
- 3) 出售物業而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅(17.5%)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值
4. 香港 新界 大嶼山 丈量約份第311號 地段第406、 410、411 R.P.、 415、416、417、 418、419、420、 424、425、426 R.P.、427 R.P.、 429 R.P.、463、465 及466號	該物業包括17幅農業用地， 分佈於大嶼山下羌山地區。  該物業之登記地盤總面積 約為86,078平方呎 (7,996.84平方米)。  該物業乃按集體政府租契 持有，年期由一八九八年七 月一日起計為期75年，可續 期24年(扣除最後3日)。上 述批租年期已依法延長至 二零四七年六月三十日。	該物業為植被所覆 蓋。	740,000.00元  (貴集團應佔 100%權益： 740,000.00元)。
	該物業之總地租約為每年 約48.87元。		

## 附註：

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- 2) 該物業目前並無納入城市規劃委員會規劃及公佈之分區計劃大綱圖內。
- 3) 出售物業而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅(17.5%)。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 之市值
5. 香港 新界 大嶼山 丈量約份第326號 地段第891、905、 906、908、914、 920、925、1094、 1097、1102及1141 號	該物業包括11幅農業用地， 分佈於大嶼山水口地區。  上述地段位於二零零五年 二月十八日公佈之已審批 大嶼山南岸分區計劃大綱 核準圖（編號S/SLC/14）中 劃分為「郊野公園」用途之 地帶。  該物業之註冊總面積約為 13,068平方呎（1,214.05平 方米）。  該物業乃按集體政府租契 持有，年期由一八九八年七 月一日起計為期75年，可續 期24年（扣除最後3日）。上 述批租年期已依法延長至 二零四七年六月三十日。  該物業之總地租為每年 0.30元。	該物業為植被所覆 蓋。	180,000.00元  (貴集團應佔 100%權益： 180,000.00元)。

## 附註

- 1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司Adam Knitters Limited。
- 2) 根據大嶼山南岸分區計劃大綱核準圖編號S/SLC/14之土地用途表，「郊野公園」區域內之所有用途及發展均須獲得郊野公園及海岸公園管理局之同意，但無須經城市規劃委員會之批准。
- 3) 出售物業而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅(17.5%)。

3. 以下為獨立物業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就南地及其聯營公司於下文所述物業之權益於二零零七年三月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本綜合文件。



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

### 關於：香港灣仔軒尼詩道314至324號

吾等遵照閣下之指示，對南聯地產控股有限公司（「貴公司」）及其聯營公司（下文統稱為「貴集團」）於上列物業持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該物業權益於二零零七年三月三十一日資本值之意見，以供刊發公眾通函之用途。

吾等對該物業權益之估值乃根據市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、任何人士就出售提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致的估計價格升跌。估計物業權益之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）及根據香港聯交所證券上市規則第5章之規定而編製。

於對持作翻新工程之物業權益進行估值時，吾等乃假設該物業將根據吾等獲提供之最新翻新計劃翻新及竣工，並假設已獲得該等計劃之批文。於達致估值意見時，吾等已參考當地可資比較之交易，亦已考慮將用於完成反映翻新物業質量之翻新工程之翻新成本。「完工時之市值」指吾等及假設該物業之翻新工程已於估值日完工時之合共售價之意見。

吾等並無獲得有關該物業權益之任何業權文件，惟已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等概不就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因此責任屬閣下之法律顧問之責任範圍。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料及接納 吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、樓宇平面圖、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該估物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

根據 貴公司提供之資料，於出售物業權益而產生之潛在稅項負債應包括但不限於利得稅（17.5%）。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準，吾等並無計及可能產生之稅項負債。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
九龍  
尖沙咀東部  
加連威老道98號  
東海商業中心2樓  
南聯地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

謹啟

二零零七年五月二十一日

附註：陳超國先生為特許產業測量師、*MSc*、*FRICS*、*FHKIS*、*MCI Arb*、*RPS(GP)*，自一九八七年六月起出任合資格估值師，在香港物業估值方面擁有約22年經驗。

## 估值證書

## 貴集團持作翻新工程之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 三月三十一日 現況下之市值
香港灣仔軒尼詩道314 至324號	該物業包括一幅長方形地盤，面積約為710.89平方米（7,652平方呎）。	該物業目前正在翻新，預計於二零零七年年年底前完工。	714,000,000港元  (貴集團 應佔30%權益)
海傍地段第122號之餘 段及D段	目前該地盤上建有一幢25層高商業／辦公室綜合大廈，於一九七八年落成。  該大廈計劃翻新為一幢商業／辦公室大廈，總建築面積約為10,663.02平方米（114,777平方呎）。  海傍地段第122號乃按政府租契持有，年期由一八六零年十二月二十六日起計為期999年。		214,200,000港元)

## 附註：

- (1) 該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有30%應佔權益而富聯國際集團有限公司擁有剩餘70%應佔權益之聯營公司永錠發展有限公司。
- (2) 該物業目前位於二零零六年十月二十七日編製之灣仔分區計劃大綱圖（編號S/H5/24）中劃分為「商業／住宅」之地帶。
- (3) 吾等已就該物業目前之翻新獲提供一系列於二零零六年十二月二十一日經審批建築平面圖。
- (4) 吾等獲悉，該物業之估計翻新成本總額（包括專業費）約為150,000,000港元及於估值日就完成發展項目尚未支付之估計翻新成本總額約為136,100,000港元。
- (5) 該物業假設於估值日完工時之市值為953,000,000港元（貴集團應佔30%權益285,900,000港元）。
- (6) 出售該物業權益而產生之潛在稅項負債為利得稅17.5%。經 貴公司確認， 貴集團並無即時計劃且目前並無意出售該物業權益，因此並無即時潛在稅項負債。

4. 以下為獨立物業估值師行新加坡世邦魏理仕(私人)有限公司就南地及聯營公司之若干物業權益於二零零七年三月三十一日之估值編製之函件全文及估值證書,以供載入本綜合文件。

**CBRE**

CB RICHARD ELLIS

世邦魏理仕(私人)有限公司

新加坡第049909郵區

百得利路6號#32-01

電話:(65) 6224 8181

傳真:(65) 6225 1987

敬啟者:

**新加坡歐思禮徑Town Subdivision 20  
第373C、395T及643V地段之估值**

吾等謹此提述閣下之指示,該指示要求吾等就上述物業(「該項物業」)之公開市值作出意見,以就與該項物業相關之須予披露及關連交易向貴公司股東發出通函。根據南聯地產控股有限公司(「貴公司」)之指示,吾等確認曾進行視察,作出有關查詢,並蒐集吾等認為必要之進一步資料,以便向閣下呈述吾等對貴公司及／或其附屬公司／聯營公司(以下統稱「貴集團」)持有或出租之物業權益於二零零七年三月三十一日(「估值日」)之公開市值之意見。

所謂「公開市值」，乃指物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售可合理取得之最佳價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一個合理期間（就物業之性質及市況而言）可適當推銷權益、協定價格及條款，並完成出售；
- (c) 於任何較早之假定交換合約日期之市況、價值水平和其他情況均與估值日之情況相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易各方均在知情、審慎及非強迫之情況下進行交易。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）」而編製。吾等亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之所有規定。

吾等之估值乃假設業主將該項物業在公開市場上出售，而並無憑藉或承擔遞延條款合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該項物業之價值。此外，吾等之估值乃假設並無任何形式之強迫出售情況。

吾等已就此次估值對該項物業作出吾等認為必要之視察。吾等並未作出實地調查，以確定土壤狀況是否合適及是否已具備設施可供未來發展。吾等編製報告時乃假設上述方面均令人滿意。本報告並無考慮可能由於過往使用而導致土地受到污染（如有）。

吾等並無進行考古、生態或環境方面之勘查。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期內不會因考古、生態或環保事宜而產生任何非經常開支或延誤。

吾等之估值並無考慮該項物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該項物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

於適用時可向新加坡土地管理局獲取有關業權詳情、地盤面積及地契年期之資料。所有於二零零七年三月三十一日所提供之資料均被視為正確無誤，而新加坡世邦魏理仕(私人)有限公司概不對其後之資料變動承擔任何責任，並保留權利在所提供之任何其他資料出現重大變動時更改吾等之估值意見。

吾等乃採用直接比較法及土地餘值法進行估值。

除另有註明外，全部金額均以新加坡元列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港九龍  
尖沙咀東部  
加連威老道98號  
東海商業中心2樓  
南聯地產控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
世邦魏理仕(私人)有限公司  
李曉和  
*DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV*  
估值師牌照號碼: AD041-2445  
謹啟

二零零七年五月二十一日

附註：李曉和先生為新加坡測量師及估值師學會(SISV)之資深會員，亦是新西蘭物業協會之高級會員，於新加坡擁有34年之物業估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	狀況	於二零零七年 三月三十一日之 公開市值
新加坡 歐思禮徑, Town Subdivision 20 第373C、395T及第 643V地段	該項物業包括Town Subdivision 20之第373C、 395T及第643V地段；經查 核土地面積分別為74.4平方 米、22,575.0平方米及354.1 平方米(有待最後調查)， 總計23,003.5平方米。	先前建於該地盤上之 住宅發展項目為豪景 園。吾等對該地盤進 行視察時，豪景園正 處於清拆中。該項擬 議發展項目預期將於 二零一零年七月一日 竣工。	455,300,000 新加坡元 (貴集團應佔30% 權益，為 136,590,000 新加坡元)

吾等已獲指示，無考慮地盤上之樓宇及其他修繕，並將物業視為重新發展地盤作出估值。

於二零零六年十二月十五日獲得有關擬議共管大樓之臨時批准，該大樓包括9幢5層高公寓（共176個單位），並設有地庫停車場、多功能運動場、游泳池及會所設施。該項擬議發展項目之總建築面積將為32,204.90平方米及可出售樓面面積為37,723.71平方米。預期發展成本為150,700,565新加坡元。

按照新加坡總規劃圖2003，該項物業乃劃入「住宅」區，地積比率為1.4。根據新加坡總規劃圖2003，該地盤之高度最高為5層樓。

根據新加坡總規劃圖1980，最大允許密度為每公頃495人，即地積比率為2.772。

於二零零七年  
三月三十一日之  
公開市值

物業	概況及年期	狀況
	<p>吾等已獲悉，因該項目之發展密度乃在現時規劃參數之容許範圍內（即新加坡總規劃圖2003所允許之發展密度低於新加坡總規劃圖1980所規定），故並無應付發展費用。</p>	
	<p>該項物業之地契年期為永久業權。</p>	
	<p>該物業之註冊擁有人為 <b>Winqest Investment Pte Ltd</b> (一 貴間公司擁有30%應佔權益之聯營公司)。</p>	

附註：

1. 吾等之估值並無考慮任何於二零零七年三月三十一日產生之建築或拆毀成本。
2. 擬議發展項目竣工後之總發展價值估計為791,805,772新加坡元。( 貴集團應佔30%權益，為237,541,731.60新加坡元。)
3. 根據 貴公司提供之資料，於有關地點出售每項物業權益將產生之潛在稅項負債，應包括但不限於利得稅／所得稅、營業稅、土地增值稅及於有關國家任何其他現行相關稅項。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準，吾等並無計及該等可能產生之有關稅項負債。

## 1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照守則之規定提供有關富聯國際及要約之資料。富聯國際董事對本綜合文件所載資料(有關南地及／或南地集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件所載意見(有關南地及／或南地集團之資料除外)乃於認真周密考慮後作出，且並無遺漏其他事實(有關南地及／或南地集團之事實除外)，致使其中任何此等聲明產生任何誤導。

## 2. 股本

### (a) 股本

於最後實際可行日期，富聯國際法定及已發行股本載列如下：

法定：		港元
<u>1,320,000,000</u>	股富聯國際股份	<u>660,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>526,767,089</u>	股富聯國際股份	<u>263,383,544.50</u>

所有現有富聯國際股份於各方面，包括股本、股息及投票權均享有同等權利。根據要約之代價而將予發行之新富聯國際股份將以入賬列作繳足股份發行，並將與已發行之富聯國際股份於各方面享有同等權利包括悉數收取有關新富聯國際股份發行日期後之所有股息及其他分派之權利。

富聯國際股份現於聯交所上市及買賣。概無任何富聯國際股份於任何其他證券交易所上市及買賣，且並無計劃建議將申請富聯國際股份於任何其他交易所上市及買賣。

富聯國際於最後實際可行日期及要約完成之後（假設富聯國際（連同其附屬公司）當時持有南地已發行股本之50.1%或100%）之股權架構如下：

名稱	於最後實際可行日期		於要約完成後 (假設富聯國際 (連同其附屬公司) 當時持有南地50.1% 已發行股本) (附註1)		於要約完成後 (假設富聯國際 (連同其附屬公司) 當時 持有南地100%已發行股本)	
	富聯國際		富聯國際		富聯國際	
	持有富聯國際 股份之數目	已發行股本之 概約百分比	持有富聯國際 股份之數目	已發行股本之 概約百分比	持有富聯國際 股份之數目	已發行股本之 概約百分比
鄭氏家族	152,815,085	29.01%	152,815,085	19.77%	153,357,485	13.46%
永泰 (包括其附屬公司)	110,595,862	21.00%	313,404,024	40.55%	313,404,024	27.52%
新鴻基地產 (包括其附屬公司)	131,504,150	24.96%	131,504,150	17.02%	136,956,400	12.03%
富聯國際董事 (鄭氏家族 成員除外)	1,324,250	0.25%	1,324,250	0.17%	8,242,675	0.72%
其他	130,527,742	24.78%	173,807,993 (附註2)	22.49% (附註2)	526,966,774 (附註2)	46.27%
<b>總計</b>	<b>526,767,089</b>	<b>100%</b>	<b>772,855,502</b> (附註2)	<b>100%</b>	<b>1,138,927,358</b> (附註2)	<b>100%</b>

附註：

- (1) 上述要約完成後之富聯國際股權架構（假設富聯國際連同其附屬公司當時持有南地已發行股本50.1%），計及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）就其所實益持有之南地股份接納要約，而將向其發行之任何新富聯國際股份（假設已獲得永泰之相關股東所批准），但尚未計及倘鄭維志先生及鄭維強先生各自之配偶及郭炳聯先生及新鴻基地產就彼等所持有之南地股份接納要約，將向彼等發行之任何新富聯國際股份。

- (2) 所示之富聯國際股份數目及於富聯國際之持股百分比僅為約數。要約項下之新富聯國際股份任何零碎部份將不予以考慮，而新富聯國際股份零碎部份將不會根據要約發行，所示數字或有變動，視乎接納要約之南地股東身份及每名有關股東所持有之南地股份數目。

**(b) 購股權、認股權證及轉換權**

於最後實際可行日期，根據富聯國際於二零零三年六月十日採納之購股權計劃而授出可認購1,000,000股富聯國際股份之購股權尚未獲行使，及根據富聯國際於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃而授出可認購合共2,647,250股富聯國際股份之獎勵尚未獲行使。除本綜合文件披露者外，富聯國際並無影響富聯國際股份之其他尚未行使之購股權、認股權證或轉換權。

**(c) 股本重組**

富聯國際於一九九一年八月二十日在百慕達註冊成立，法定股本為2,000,000股每股面值0.05港元之股份，於註冊成立時，共發行了2,000,000股每股面值0.05港元之股份。除下文所載列者外，於聯合公佈刊發日期前兩個財政年度富聯國際之股本概無重組。

於二零零五年，富聯國際之股本並無改變。

於二零零六年，根據富聯國際股東於二零零五年六月十七日批准之股份獎勵計劃所授出之權利獲行使後發行416,250股富聯國際股份。

自上一個財政年度結束後（即二零零六年十二月三十一日），富聯國際並無購回任何富聯國際股份。

自上一個財政年度結束後（即二零零六年十二月三十一日），富聯國際根據富聯國際股東於二零零五年六月十七日批准之富聯國際股份獎勵計劃所授出之權利獲行使後發行95,500股富聯國際股份。

**3. 市場報價**

- (a) 富聯國際於最後交易日期之市值約為2,386,000,000港元。富聯國際股份由最後交易日期前六個月至最後實際可行日期止期間之收市價，最高收市價為二零零七年四月十八及十九日，以及二零零七年五月十五日之4.97港元，而最低收市價為二零零六年十一月十日之4.13港元。

- (b) 下表列示富聯國際股份於(i)緊接聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間每個曆月之最後營業日；(ii)最後交易日期及(iii)最後實際可行日期於聯交所之收市價：

	收市價 (港元)
二零零六年十月三十一日	4.23
二零零六年十一月三十日	4.80
二零零六年十二月二十九日	4.42
二零零七年一月三十一日	4.65
二零零七年二月二十八日	4.50
二零零七年三月二十三日(最後交易日期)	4.53
二零零七年三月二十六日至二零零七年四月九日	暫停買賣
二零零七年四月三十日	4.84
最後實際可行日期	4.95

- (c) 於最後交易日期，富聯國際股份於聯交所之收市價為4.53港元。於最後實際可行日期，富聯國際股份於聯交所之收市價為4.95港元。

## 4. 權益披露

## (a) 於南地股份、購股權及衍生工具之權益

於最後實際可行日期，富聯國際、富聯國際董事及就南地與其一致行動之人士擁有以下南地股份或對以下南地股份擁有控制或指令權：

名稱	權益之性質及持有者身份			持有南地 股份總數	佔南地 已發行 股本百分比
	實益持有之權益	由配偶 持有之權益	由所控制法團 持有之權益		
Crossbrook、永泰、 鄭維志、鄭維新、 鄭維強及鄭文彪	71,790,500 (附註1)	192,000 (附註2)	-	71,982,500	27.72%
富聯國際 (包括USI Holdings (B.V.I.) Limited、 Twin Dragon Investments Limited及 瑞興紡織國際 有限公司)	-	-	42,991,387 (附註3)	42,991,387	16.56%
郭炳聯	2,449,000	-	-	2,449,000	0.94%

附註：

- 鄭維志先生、鄭維新先生、鄭維強先生及鄭文彪先生為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括被視為由永泰透過其全資附屬公司Crossbrook擁有之71,790,500股南地股份之間接權益。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰被視為於所有由Crossbrook實益持有之南地股份中擁有權益。
- 鄭維志先生及鄭維強先生之配偶分別持有27,000股及165,000股南地股份權益。

- (3) 該42,991,387股南地股份其中42,900,887股由Twin Dragon Investments Limited實益擁有，其餘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被視為於由Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司實益持有之所有南地股份中擁有權益，而富聯國際亦被視為於由USI Holdings (B.V.I.) Limited擁有權益之所有南地股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，富聯國際或就要約與其一致行動之人士概無擁有任何南地股份或對任何南地股份擁有控制或指令權，或持有有關南地股份之可換股證券、認購權證或購股權（或其他已發行衍生工具）。

#### (b) 南地股份、購股權及衍生工具之買賣

於最後實際可行日期，除按代理或非酌情基準之買賣及執行人員准予繼續進行之買賣（須根據守則私人披露之規定）外，富聯國際、富聯國際董事及就南地與其一致行動之人士由聯合公佈刊發日期前六個月當日起計至最後實際可行日期止期間所買賣涉及南地證券之證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具如下：

##### 南地股份

姓名／名稱	買賣日期	交易性質	南地股份數目	交易價
Twin Dragon Investments Limited	二零零六年十月十三日	購入	3,000,000	13.00港元
Twin Dragon Investments Limited	二零零六年十一月十五日	購入	1,000,000	12.02港元

Crossbrook並無於由聯合公佈日期前六個月至最後實際可行日期止期間買賣任何南地股份、購股權、認股權證、衍生工具或任何可轉換為南地股份之證券。

## (c) 於富聯國際股份、購股權及衍生工具之權益

於最後實際可行日期，富聯國際、富聯國際董事及就南地與其一致行動之人士擁有以下富聯國際股份或對以下富聯國際股份或有關富聯國際股份之獎勵或購股權擁有控制或指令權。

## 有關個別人士於富聯國際股份之權益

姓名	持有股份數目					佔富聯國際 已發行股本 之百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
鄭維志	2,225,999	-	148,439,086 (附註a)	110,595,862 (附註b)	261,260,947	49.60%
鄭維新	2,150,000	-	-	110,595,862 (附註b)	112,745,862	21.40%
鄭文彪及鄭維強	-	-	-	110,595,862 (附註b)	110,595,862	21.00%
區慶麟	449,000	-	-	-	449,000	0.08%
吳德偉	113,250	762,000	-	-	875,250	0.17%

## 附註：

- (a) 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共148,439,086股富聯國際股份之權益。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股份68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括由Brave Dragon及Wing Tai Garment實益持有之110,595,862股富聯國際股份之間接權益。

## 於富聯國際股份之其他相關權益

名稱	實益持有 股份數目	佔富聯國際 已發行股本 百分比
Brave Dragon	106,345,862	20.19%
永泰、Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited、 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited、Wing Tai Asia Holdings Limited、Wing Sun Development Private Limited、 Terebene Holdings Inc.及 Winlyn Investments Pte Ltd	110,595,862 (附註1及2)	21.00%
合成資源有限公司	68,747,996 (附註3)	13.05%
Pofung Investments Limited	66,698,122 (附註3)	12.66%
永泰出口商有限公司	135,446,118 (附註3)	25.71%
雄聲發展有限公司	135,446,118 (附註3)	25.71%
Broxbourne Assets Limited	12,992,968 (附註4)	2.47%
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086 (附註4)	28.18%

## 附註：

- (1) 永泰實益持有Brave Dragon之89.4%已發行股份及持有Wing Tai Garment之100%已發行股份。Wing Tai Garment擁有4,250,000股富聯國際股份。

- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人，持有一單位信託基金（「單位信託基金」）之全部基金單位。鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生為該家族信託基金之受益人。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人。單位信託基金擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有永泰之28.09%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有永泰之9.19%已發行股份。
- (3) 永泰出口商有限公司實益持有合成資源有限公司及Pofung Investments Limited之100%已發行股本，因此於此等公司擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司所持有之富聯國際股份之權益。
- 因雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司之公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之富聯國際股份之權益。
- (4) 因永泰（鄭氏）控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰（鄭氏）控股有限公司被視為擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持之富聯國際股份之權益。

## 根據富聯國際股份獎勵計劃授予相關個別人士尚未獲行使之獎勵詳情

姓名	可予作為獎勵之 富聯國際股份數目	歸屬期限
鄭維志	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日
鄭維新	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日
區慶麟	112,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	82,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
吳德偉	67,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	44,250	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日

附註：每股認購價為一股富聯國際股份之面值。認購股份之資金將由富聯國際於認購富聯國際股份之權利行使時撥付。

## 根據富聯國際購股權計劃授出尚未行使之購股權之詳情

富聯國際 董事姓名	授予日期	與購股權相關 之富聯國際 股份數目	每股富聯 國際股份 之行使價	行使期限
馬世民	二零零五年四月十九日	1,000,000	2.125港元	二零零六年四月十九日 至二零一零年四月十八日

附註：已授出之購股權行使期限為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，須由授出日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐步生效。該等購股權乃根據富聯國際於二零零三年六月十日採納之購股權計劃授出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，富聯國際及就要約與富聯國際一致行動之人士概無對任何富聯國際股份擁有或擁有控制或指令權或持有富聯國際股份之可換股證券、認股權證或購股權（或其他已發行衍生工具）。

**(d) 買賣富聯國際股份及根據富聯國際股份獎勵計劃之行使權利以認購富聯國際股份**

於最後實際可行日期，除按代理或非酌情基準之買賣及執行人員准予繼續進行之買賣（須根據守則私人披露之規定）外，富聯國際、富聯國際董事及就南地與其一致行動之人士由聯合公佈刊發日期前六個月當日起計至最後實際可行日期止期間所買賣涉及富聯國際證券之證券、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具如下：

**買賣富聯國際股份交易**

姓名	交易日期	交易性質	富聯國際 股份數目	每股 富聯國際 股份 交易價格
吳德偉	二零零六年十一月十五日	出售	200,000	4.157港元
吳德偉	二零零六年十二月四日	出售	100,000	4.555港元
吳德偉	二零零六年十二月五日	出售	50,000	4.680港元
吳德偉	二零零六年十二月六日	出售	150,000	4.683港元
吳德偉	二零零六年十二月七日	出售	50,000	4.620港元
吳德偉	二零零六年十二月八日	出售	100,000	4.700港元
吳德偉	二零零六年十二月十二日	出售	50,000	4.622港元
吳德偉	二零零七年一月十二日	出售	90,000	4.726港元
Broxbourne Assets Limited	二零零六年十二月一日	出售	30,230,000	4.500港元

## 根據富聯國際股份獎勵計劃行使認購富聯國際股份之權利

姓名	富聯國際 股份數目	每股 行使價	行使日期
吳德偉	14,750	0.50港元	二零零七年一月十七日
區慶麟	27,500	0.50港元	二零零七年一月十七日

Crossbrook並無於由聯合公佈日期前六個月開始至最後實際可行日期止期間買賣任何富聯國際股份、購股權、認股權證、衍生工具或任何可轉換為富聯國際股份之可換股證券。

## 5. 富聯國際之董事及高級管理人員

### 執行董事

**鄭維志先生** 太平紳士 GBS，現年五十八歲，於一九九一年獲委任為富聯國際之主席，鄭先生為富聯國際之薪酬委員會主席。彼亦為南聯地產控股有限公司之主席。此外，鄭先生亦擔任多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及中國人民財產保險股份有限公司。彼亦為星展銀行（香港）有限公司之董事。鄭先生畢業於聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭先生積極參與各項公職服務，彼為司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席，以及香港政府外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會委員、香港賽馬會董事、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事，以及香港總商會之前主席。

鄭先生與鄭維強先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

**鄭維新先生** 太平紳士，現年五十一歲，於一九九四年獲委任為富聯國際之行政總裁。鄭先生為富聯國際之薪酬委員會成員。彼亦是南地之非執行董事及電視廣播有限公司之獨立非執行董事。鄭先生擁有英國牛津大學頒發之碩士學位，是英國及香港之合資格律師。

鄭先生積極參與各項公職服務，現為（其中包括）香港特區政府策略發展委員會委員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。彼曾任市區重建局主席。

鄭先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭文彪先生為兄弟。

**鄭文彪先生**，現年五十四歲，於一九九一年獲委任為富聯國際執行董事。彼為永泰出口商有限公司之董事副總經理。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程學士學位，並獲工商管理碩士學位。鄭先生為香港工業總會理事會二十四分組主席及香港製衣業總商會副會長，彼亦為香港中華廠商會會董及香港紡織業聯會理事及工業貿易署紡織業諮詢委員會委員。

鄭先生與鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維新先生為兄弟。

**吳德偉先生**，現年四十九歲，於一九九五年獲委任為富聯國際執行董事。彼畢業於喬治城大學，獲得學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位，彼曾於多家與永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。吳先生專長製造業之營運及管理資訊系統。

**區慶麟先生**，現年四十七歲，於二零零四年獲委任為富聯國際之執行董事。彼為富聯國際之物業分部董事總經理。區先生持有工商管理碩士學位和理學士學位，為英國特許公認會計師公會資深會員。

區先生乃鄭維志先生及鄭維新先生於南地董事會之替任董事。

## 非執行董事

**鄭維強先生**，現年五十六歲，於一九九一年獲委任為富聯國際非執行董事。彼為永泰之主席及董事總經理，亦為Neptune Orient Lines Ltd.之非執行主席，該公司在新加坡證券交易所有限公司上市。鄭先生畢業於印第安那大學，獲理學士學位，並持有芝加哥大學工商管理碩士學位。

鄭先生與鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。

**郭炳聯先生**，現年五十三歲，於一九九一年獲委任為富聯國際非執行董事。彼為新鴻基地產之副主席兼董事總經理。彼持有英國劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港中文大學榮譽法學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。彼為新意網集團有限公司主席及數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司之董事及渣打銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為香港地產建設商會董事、香港總商會理事、香港港口發展局成員及香港中文大學校董會副主席。

**黃奕鑑先生**，現年五十五歲，於二零零二年獲委任為富聯國際之非執行董事，黃先生為富聯國際之審核委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生為新鴻基地產及新意網集團有限公司之執行董事，亦為路訊通控股有限公司之副主席及數碼通電訊集團有限公司之非執行董事。於社會服務方面，黃先生為香港青年旅舍協會之主席。黃先生亦為郭炳聯先生之替任董事。

**康百祥先生**，現年五十二歲，於二零零二年獲委任為富聯國際之非執行董事。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院之高級管理課程。康先生現為新鴻基地產之經理。

### 獨立非執行董事

馬世民先生 *CBE*，現年六十七歲，於一九九四年獲委任為富聯國際之獨立非執行董事。馬世民先生為富聯國際之薪酬委員會成員。彼為 *General Enterprise Management Services Limited* 之主席，該公司為 *Simon Murray & Associates Limited* 所擁有之私人公司，經營提供基金管理服務。在此之前，馬世民先生曾擔任德意志銀行亞太區集團行政主席。彼亦為若干上市公司之董事，包括長江實業（集團）有限公司、和記黃埔有限公司及東方海外（國際）有限公司。

方鏗先生 *太平紳士 GBS*，現年六十八歲，於一九九七年獲委任為富聯國際之獨立非執行董事。方先生為富聯國際審核委員會及薪酬委員會成員。彼為肇豐針織有限公司董事長，方先生於一九六一年畢業於美國麻省理工學院，取得化學工程碩士學位。彼為香港紡織業聯會名譽會長、香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長及紡織業諮詢委員會委員。方先生為億都（國際控股）有限公司之主席。方先生亦為江蘇寧滬高速公路有限公司之獨立非執行董事。

楊傑聖先生，現年五十七歲，於二零零四年獲委任為富聯國際之獨立非執行董事。楊先生為富聯國際審核委員會主席及薪酬委員會成員。楊先生擁有超過二十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

### 高級管理人員

鍾少華先生，現年五十二歲，為富聯國際之公司秘書及富聯國際集團之集團法律顧問。他於一九九三年加入富聯國際集團。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、英國倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學士學位和清華大學法學學士學位。他亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

李簡鳳玲女士，現年四十五歲，現為富聯國際集團酒店及服務式住宅部門Lanson Place之執行董事。自一九九四年加入富聯國際集團，專注發展Lanson Place在亞洲之項目及集團在香港之住宅市場推廣事務。她於住宅和酒店發展項目之企業策劃及管理經驗長達十八年之久，並曾於香港之九龍倉酒店投資有限公司、美國芝加哥麗晶酒店及比華利山希爾頓酒店集團總部擔任要職。她持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，及美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，富聯國際並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就富聯國際董事所知，富聯國際並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

下列為於聯合公佈刊發兩年前至最後實際可行日期（包括該日），富聯國際訂立之合約（不包括富聯國際於日常業務中訂立之合約），該等合約屬重大或可屬重大：

- (a) 永泰承諾；
- (b) 華威基業有限公司（富聯國際之全資附屬公司）與Nan Fung Development Ltd.、Nan Fung Resources Ltd.、King Chance Development Ltd.、Wealthy Vision Ltd.及Full Raise International Ltd.於二零零七年四月四日訂立之協議大綱。根據此協議大綱，華威基業有限公司同意收購Full Raise International Ltd.之15%權益。Full Raise International Ltd.之業務為發展一幅於土地註冊處（新界）註冊位於香港新界大埔白石角填海工程第一期C地盤大埔市地段第188號之土地。華威基業有限公司作出之承擔總額估計為728,000,000港元；
- (c) 飛廣有限公司（富聯國際之全資附屬公司）與Nan Fung Development Ltd.、Nan Fung Resources Ltd.、King Chance Development Ltd.及Wisekey Investment Ltd.於二零零七年四月四日訂立之協議大綱。根據此協議大綱，飛廣有限公司同意收購Wisekey Investment Ltd.之15%權益。Wisekey Investment Ltd.之業務為發展一幅於土地註冊處（新界）註冊位於香港新界大埔白石角填海工程第一期A地盤大埔市地段第187號之土地。飛廣有限公司作出之承擔總額估計為414,000,000港元。

- (d) Mezureum Limited (富聯國際全資附屬公司) 於二零零六年四月十二日訂立有關出售香港九龍觀塘鴻圖道81號物業之買賣協議，出售價為105,000,000港元；
- (e) 富聯國際與南地於二零零五年九月三十日訂立有關合資收購香港灣仔軒尼詩道314號至324號物業作投資用途的協議大綱。此項目之投資總額估計為700,000,000港元。南地負責其中30%；
- (f) Flourish City Limited (富聯國際全資附屬公司) 與MSR Capital Two Ltd 於二零零五年六月二十二日訂立有關收購Jin Lin Tiandi Holding Company 股本中23.4%已發行股份的股份購買協議。Jin Lin Tiandi Holding Company 於中國擁有一間外資全資企業，該外資全資企業已訂立購買上海市盧灣區一座公寓大廈之協議。收購股份之成本為42,000,000港元；及
- (g) Townhill Enterprises Limited (富聯國際全資附屬公司) 與電訊盈科有限公司於二零零五年六月十三日訂立之股份出售協議，向電訊盈科有限公司出售SUNDAY Communications Ltd.已發行股本之13.72%的股份。出售價為267,000,000港元。

## 8. 一般資料

- (a) 富聯國際於一九九一年八月二十日於百慕達註冊成立。其註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而其香港之總辦事處及主要營業地點為香港九龍新蒲崗五芳街二號裕美工業中心二十五樓。
- (b) 於最後實際可行日期，富聯國際董事為鄭維志、鄭維新、鄭文彪、吳德偉、區慶麟、鄭維強、郭炳聯（替任董事：黃奕鑑）、黃奕鑑、康百祥、馬世民、方鏗及楊傑聖。
- (c) 嘉誠已就發行本綜合文件發出同意書，同意以現時文件中各自之形式及涵義轉載其函件及引用其名稱，迄今並無撤回其同意書。嘉誠為根據證券及期貨條例之持牌法團，可從事證券及期貨條例下第一類（證券買賣）、第四類（就證券提供意見）、第六類（就企業融資提供意見）及第九類（資產管理）受規管活動。

- (d) 評估富聯國際物業權益之獨立物業估值師第一太平戴維斯、Allsop LLP、戴德梁行有限公司及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd已就發行本綜合文件發出書面同意書，同意以現時文件中各自之形式及涵義轉載其函件及引用其名稱，迄今並無撤回其同意書。
- (e) 羅兵咸永道已就發行本綜合文件發出同意書，同意以現時文件中各自之形式及涵義轉載其函件及引用其名稱，迄今並無撤回其同意書。
- (f) 富聯國際並無就轉讓、抵押或質押根據要約所收購之南地股份予任何其他人士訂立任何安排。
- (g) 概不會就南地董事任何利益以補償其失去職位或其他與要約有關之損失。
- (h) 除嘉誠函件「永泰承諾」一段所披露外，富聯國際或任何與富聯國際一致行動之人士及任何南地董事或近期之南地董事、南地股東或近期之南地股東間並無協議、安排或諒解（包括賠償安排），乃與要約有關或取決於要約者。
- (i) 於最後實際可行日期，除本綜合文件中嘉誠函件第四節「永泰承諾」中所載者外，概無任何人士於本綜合文件寄發前不可撤回地承諾接受或拒絕要約。
- (j) 除非上市規則對公眾持股量另行作出規定，否則富聯國際並無意將根據要約所收購之南地股份抵押、質押或轉讓予任何其他人士。
- (k) 於最後實際可行日期，富聯國際或就要約與其一致行動人士並無與任何人士就南地股份訂立任何正式或非正式之彌償保證或購股權安排或任何其他協議或諒解（不論任何性質），而可能構成誘使進行或避免進行交易。

- (l) 於最後實際可行日期，概無富聯國際董事將因收購南地或任何其他關聯交易而令彼等之酬金有所影響。
- (m) 於最後實際可行日期，富聯國際並無參與任何關於可能會或不曾援引或試圖援引要約附有條件之協議或安排。
- (n) 截至二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度，富聯國際之法定核數師為羅兵咸永道會計師事務所。截至二零零四年十二月三十一日止年度富聯國際之法定核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

## 9. 備查文件

以下文件在要約可供接納期間，於星期一至星期五上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至下午十二時三十分（香港公眾假期除外）在富聯國際總辦事處可供查閱，地址為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心25樓，該等文件在本綜合文件日期起至要約截止日期止亦登載於富聯國際網站([www.usi.com.hk](http://www.usi.com.hk))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))：

- (a) 富聯國際之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 富聯國際函件；
- (c) 嘉誠函件；
- (d) 永泰承諾；
- (e) 富聯國際截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (f) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，全文載於本綜合文件附錄四；
- (g) 羅兵咸永道於二零零七年五月二十一日就經擴大集團未經審核備考財務資料刊發之會計師報告，全文載於本綜合文件附錄四；

- (h) 第一太平戴維斯、Allsop LLP、戴德梁行有限公司及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd各自之函件、估值概要及估值證書（視情況而定），全文載於本綜合文件附錄五；
- (i) 本附錄七第8(c)段所述之嘉誠同意書；
- (j) 本附錄七第8(d)段所述之第一太平戴維斯、Allsop LLP、戴德梁行有限公司及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd各自之同意書；
- (k) 本附錄七第8(e)段所述之羅兵咸永道同意書；
- (l) 本附錄七第7段所述之重大合約；及
- (m) 富聯國際通函。

## 1. 責任聲明

本綜合文件乃遵照守則之規定提供有關南地之資料。所有南地董事（由於沈弼男爵年紀及現時健康狀況，不包括沈弼男爵）對本綜合文件所載資料（有關富聯國際、新鴻基地產各方、永泰、要約條款及條件、富聯國際有關南地之意向及嘉誠之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件所載意見（有關富聯國際、新鴻基地產各方、永泰、要約條款及條件、富聯國際有關南地之意向及嘉誠之資料除外）乃於認真周密考慮後作出，且並無遺漏其他事實或資料（有關富聯國際、新鴻基地產各方、永泰、要約條款及條件、富聯國際有關南地之意向及嘉誠之事實除外），致使其中所載有關南地之聲明產生任何誤導。

## 2. 南地之股本

### (a) 法定及已發行股本

於最後實際可行日期，南地法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>750,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>7,500,000</u>
已發行及繳足：		
<u>259,685,288</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>2,596,852.88</u>

所有南地股份於各方面，包括股息、投票權及股本均享有同等權利。

南地股份乃於聯交所上市及買賣。概無任何南地股份於任何其他證券交易所上市及買賣，且並無申請或建議申請南地股份於任何其他交易所上市及買賣。

南地自上個財政年度完結後，並無發行任何南地股份。

**(b) 購股權、認股權證及轉換權**

於最後實際可行日期，並無影響南地股份之購股權、認股權證及轉換權尚未行使。

**3. 權益披露****(a) 於南地股份之權益**

於最後實際可行日期，南地董事於南地股份之權益如下：

南地董事姓名	權益之性質及持有者身份			持有南地 股份總數	所佔 南地已發行 股本百分比
	實益 持有之權益	由配偶 持有之權益	其他權益 (附註)		
鄭維志	-	27,000	71,790,500	71,817,500	27.66%
周偉偉	3,713,000	-	-	3,713,000	1.43%
鄭維新	-	-	71,790,500	71,790,500	27.65%
唐明千	600,000	-	-	600,000	0.23%
林煥彬	50,000	10,000	-	60,000	0.02%
陳周薇薇	70,000	-	-	70,000	0.03%

附註：

鄭維志先生及鄭維新先生為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括在由永泰全資附屬公司Crossbrook實益擁有之71,790,500股南地股份之間接權益。

周偉偉先生、唐明千先生及陳周薇薇女士目前擬就彼等各自實益擁有之南地股份不接納要約。倘要約成為無條件，林煥彬先生目前擬就彼實益擁有之南地股份接納要約。

## (b) 買賣南地股份

南地董事於聯合公佈日期前六個月至最後實際可行日期止期間以代價買賣南地股份之詳情載列如下：

南地董事 姓名	買賣日期	買入南地 股份數目	賣出南地 股份數目	每股 南地股份 交易價格
鄭維志	二零零六年 十月十三日	3,000,000 (附註1)	–	13.00港元
鄭維志	二零零六年 十一月十五日	1,000,000 (附註1)	–	12.02港元
鄭維志	二零零六年 十二月一日	–	42,991,387 (附註2)	不適用
周偉偉	二零零六年 十一月十五日	1,000,000	–	12.02港元

附註：

- (1) 於二零零六年十月十三日起至二零零六年十二月一日止期間，富聯國際及其附屬公司被視為由鄭維志先生控制之法團，因此，上述由富聯國際全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited買入之此等4,000,000股南地股份乃被視為由鄭維志先生買入。
- (2) 於二零零六年十二月一日，富聯國際及其附屬公司停止被視為由鄭維志先生控制，因此，鄭維志先生不再於當時由富聯國際及其附屬公司實益持有之所有該等42,991,387股南地股份中擁有權益。

## (c) 於富聯國際股份之權益

於最後實際可行日期，南地董事於富聯國際股份之權益如下：

南地董事姓名	持有富聯國際股份數目					佔富聯國際 已發行股本 之百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
鄭維志	2,225,999	-	148,439,086 (附註a)	110,595,862 (附註b)	261,260,947	49.60%
鄭維新	2,150,000	-	-	110,595,862 (附註b)	112,745,862	21.40%
區慶麟 (附註c)	449,000	-	-	-	449,000	0.08%
林煥彬	166,000	-	-	-	166,000	0.03%

附註：

- (a) 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共148,439,086股富聯國際股份之權益。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股份68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股。
- (b) 鄭維志先生及鄭維新先生為一家庭信託之受益人，該家庭信託之資產包括由Brave Dragon及Wing Tai Garment實益持有之110,595,862股富聯國際股份之間接權益。
- (c) 於南地董事會內，區慶麟先生為鄭維志先生及鄭維新先生之替任董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及區慶麟先生亦以富聯國際董事身份，擁有於本綜合文件附錄七第4(c)段所披露之富聯國際股份獎勵計劃授予彼等之獎勵。

**(d) 買賣富聯國際股份**

南地董事於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間以代價買賣富聯國際股份之詳情載列如下：

南地董事姓名	交易日期	富聯國際 股份數目	交易性質	每股富聯國際 股份交易價格
鄭維志 (附註)	二零零六年 十二月一日	30,230,000	出售	4.50港元
區慶麟	二零零七年 一月十七日	27,500	根據富聯國際 股份獎勵計劃 行使權利	0.50港元
林煥彬	二零零七年 二月二十三日	20,000	購買	4.45港元
林煥彬	二零零七年 三月二十一日	10,000	購買	4.45港元

附註：

鄭維志先生在Broxbourne Assets Limited於二零零六年十二月一日出售之30,230,000股富聯國際股份中擁有公司權益。

- (e) 除上文第3(a)至3(d)段所披露者外，於最後實際可行日期，南地概無擁有或控制、南地董事（包括彼等各自之配偶、未成年子女及任何彼等控制之相關信託及公司）亦無直接或間接實益擁有任何南地股份或富聯國際股份、有關南地股份或富聯國際股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，上述人士於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間亦無以代價買賣任何南地股份或富聯國際股份、有關南地股份或富聯國際股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，南地附屬公司、南地或南地附屬公司之退休金計劃或守則內聯繫人士第(2)類定義所界定之任何南地顧問概無於南地證券或富聯國際證券中擁有或控制權益，上述人士於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間亦無以代價買賣任何南地證券或富聯國際證券。

- (g) 於最後實際可行日期，除永泰承諾外，南地或守則內聯繫人士第(1)、(2)、(3)及(4)類定義所界定之任何人士概無與任何其他人士就南地股份訂立任何性質之正式或非正式彌償保證或期權安排或任何其他協議或諒解而可能構成誘使進行或避免進行交易，上述其他人士於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間亦無以代價買賣任何南地證券或富聯國際證券。誠如本綜合文件附錄七第4(a)、(b)、(c)及(d)段所披露，於最後實際可行日期，永泰透過其附屬公司分別於71,790,500股南地股份及110,595,862股富聯國際股份擁有權益，而永泰及其附屬公司於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期期間，概無買賣任何南地股份或富聯國際股份、有關南地股份或富聯國際股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (h) 於最後實際可行日期，概無與南地有關連之基金經理以全權委託方式管理南地證券或富聯國際證券之權益，上述人士於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間亦無以代價買賣任何南地證券或富聯國際證券。

#### 4. 市場報價

- (a) 南地於最後交易日期之市值約為3,428,000,000港元。於聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間南地股份於聯交所買賣之收市價，最高為二零零七年四月十一日之14.30港元，而最低收市價為二零零六年十二月二十八日、二零零六年十二月二十九日、二零零七年一月二日及二零零七年一月三日之12.6港元。

- (b) 下表列示南地股份於緊接聯合公佈刊發日期前六個月至最後實際可行日期止期間每個曆月之最後營業日於聯交所之收市價：

	收市價 (港元)
二零零六年十月三十一日	13.30
二零零六年十一月三十日	13.00
二零零六年十二月二十九日	12.60
二零零七年一月三十一日	13.00
二零零七年二月二十八日	13.12
二零零七年三月二十三日(最後交易日期)	13.20
二零零七年三月二十六日至二零零七年四月九日	暫停買賣
二零零七年四月三十日	13.40
最後實際可行日期	13.82

- (c) 於最後交易日期，南地股份於聯交所之收市價為13.20港元。於最後實際可行日期，南地股份於聯交所之收市價為13.82港元。

## 5. 訴訟

於最後實際可行日期，南地集團之任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或重大仲裁，就南地董事所知，南地集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

於聯合公佈刊發日期之前兩年之日後至最後實際可行日期(包括當日)，南地集團各成員公司並無訂立任何重大或可能重大之合約(於日常業務中訂立之合約除外)。

## 7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無南地董事與南地、其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，且該合約為於聯合公佈日期前六個月內訂立或修訂；有十二個月或以上通知期之持續合約；或尚有超過十二個月有效期之固定期限合約（不論通知期之長短）。

## 8. 債務、或有事項及承諾

於二零零七年三月三十一日（即本綜合文件付印前就作出本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，南地集團之銀行貸款及透支總額合共約100,550,000港元。該等銀行貸款及透支以南地集團持有之投資物業，即城東誌、麗晶中心、永南貨倉大廈及樂基大廈，以及南地集團於一地產投資信託基金之投資作抵押。

於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，南地集團就聯營公司及一家所投資公司所獲銀行融資（按南地集團所佔之有效股權比例）作出之擔保、完成項目承諾書及彌償合共約651,510,000港元。

於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，南地集團就城東誌（其投資物業之一）尚未到期之建築費所作之資本承擔約為1,429,210,000港元，南地就其於聯營公司之投資所作之資本承擔約為554,330,000港元。

除上文所載者外，南地集團於二零零七年三月三十一日營業時間結束時，概無任何其他未償付之銀行透支及貸款，或其他類似債務、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

## 9. 重大變動

據南地董事所知，自二零零六年三月三十一日（即南地集團最近刊發經審核財務報表之結算日）起至最後實際可行日期（包括該日）止，南地集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

## 10. 一般資料

- (a) 南地根據開曼群島公司法於一九九六年七月二十四日於開曼群島註冊成立。其註冊辦事處地址為P. O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而其香港主要營業地址則位於香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心2樓。於最後實際可行日期，南地之董事為鄭維志先生太平紳士*GBS*（替任董事：區慶麟先生）、周偉偉先生、沈弼男爵*CBE*、林紀利先生*OBE*、何福康先生、羅嘉瑞醫生太平紳士*GBS*、鮑文先生太平紳士、*GBS*、*CBE*、*ISO*、鄭維新先生太平紳士（替任董事：區慶麟先生）、唐明千先生、林煥彬先生、陳周薇薇女士及鍾漢城先生，而南地之公司秘書為譚頌翔先生。
- (b) 新百利已就發行本綜合文件發出同意書，同意以現時文件中之形式及涵義轉載其函件及／或引用其名稱及／或意見，迄今並無撤回其同意書。新百利為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團。新百利主要營業地點位於香港中環遮打道3號A香港會所大廈10樓。
- (c) 評估南地物業權益之獨立物業估值師仲量聯行有限公司、保柏國際評估有限公司、第一太平戴維斯及世邦魏理仕（私人）有限公司各自已就發行本綜合文件發出同意書，同意以現時文件中之形式及涵義轉載其函件及／或估值證書及／或引用其名稱及／或意見，迄今並無撤回其同意書。
- (d) 概不會就要約給予南地董事任何利益以補償其失去職位或其他與要約有關之損失。

- (e) 截至最後實際可行日期，任何南地董事概無與任何其他人士訂立以要約之結果為條件或取決於要約之結果或與要約另行相關之協議或安排。
- (f) 南地董事概無於富聯國際簽訂之任何合約中擁有任何重大個人權益。
- (g) 截至二零零六年三月三十一日止之三個財政年度，南地之法定核數師為羅兵咸永道會計師事務所。

## 11. 備查文件

下列文件之副本，在要約可供接納期間之星期一至星期五上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至下午十二時三十分（不包括香港公眾假期）在南地主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心2樓，由本綜合文件日期起至要約之最後截止日期止，另於南地網站([www.winsorprop.com](http://www.winsorprop.com))及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供瀏覽：

- (a) 南地組織章程及公司細則；
- (b) 南地截至二零零四年三月三十一日、二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合賬目；
- (c) 南地截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 載於本綜合文件第9頁至第16頁之富聯國際函件；
- (e) 載於本綜合文件第17頁至第28頁之嘉誠函件；
- (f) 載於本綜合文件第29頁至第32頁之南地董事會函件；

- (g) 載於本綜合文件第33頁至第34頁之南地獨立董事委員會致獨立南地股東函件；
- (h) 載於本綜合文件第35頁至第92頁之日期為二零零七年五月二十一日之新百利南地獨立董事委員會及獨立南地股東之意見及推薦意見函件；
- (i) 載於本綜合文件第473頁至第511頁之仲量聯行有限公司、保柏國際評估有限公司、第一太平戴維斯及世邦魏理仕（私人）有限公司各自之函件及估值證書；
- (j) 本附錄八第10(b)段所述之新百利同意書；及
- (k) 本附錄八第10(c)段所述仲量聯行有限公司、保柏國際評估有限公司、第一太平戴維斯及世邦魏理仕（私人）有限公司各自之同意書。