



# 南聯地產控股有限公司 Winsor Properties Holdings Limited

(開曼群島註冊成立之有限公司)

## 截至二零零三年三月三十一日止年度業績通告

業績： 本集團截至二零零三年三月三十一日止年度經審核之綜合損益計算表如下：

	附註	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額	2	312,124	245,604
銷售成本		<u>(133,547)</u>	<u>(100,541)</u>
毛利		178,577	145,063
其他收入		29,481	39,894
銷售開支		(4,211)	(2,830)
行政開支		(29,297)	(36,648)
其他經營收入減開支		<u>(14,282)</u>	<u>(11,133)</u>
融資成本		<u>160,268</u>	<u>134,346</u>
經營盈利	2, 3	139,209	100,604
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>(708)</u>	<u>2,484</u>
除稅前盈利		138,501	103,088
稅項	4	<u>(9,074)</u>	<u>125</u>
除稅後盈利		129,427	103,213
附屬公司少數股東權益		<u>(8,573)</u>	<u>(11,491)</u>
<b>股東應佔盈利</b>		<u><b>120,854</b></u>	<u><b>91,722</b></u>
<b>股息</b>			
已派中期股息，每股港幣五分 (2002：每股港幣五分)		12,984	12,984
擬派末期股息，每股港幣五分 (2002：每股港幣五分)		<u>12,984</u>	<u>12,984</u>
		<u><b>25,968</b></u>	<u><b>25,968</b></u>
		港幣	港幣
每股盈利	5	<u><b>0.47</b></u>	<u><b>0.35</b></u>

## 1. 會計政策

本年度本集團已採納下列由香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）：

準則第1號（經修訂）：	財務報表之呈報
準則第11號（經修訂）：	外幣換算
準則第15號（經修訂）：	現金流量表
準則第33號：	終止經營
準則第34號（經修訂）：	僱員福利

於本集團之會計政策採納此等新增或經修訂之會計實務準則對本集團之賬目並無重大影響，惟本年度之呈列格式因採納上述新或經修訂之會計實務準則而有改變。

二零零二年四月一日以前，本集團確認出售投資物業收入與投資物業賬面成本之差額，作為出售投資物業之盈利，並在損益表中單獨列為一項其他收入。有關之已變現估價增值儲備則從投資物業估價增值儲備撥入損益表，作為出售投資物業盈利之一部份。

自二零零二年四月一日起，本集團採納一項新會計政策，將出售投資物業之收入在損益表中確認為營業額，而其賬面成本值則確認為銷售成本。有關之已變現估價增值儲備則從投資物業估價增值儲備撥入以抵銷該項投資物業之銷售成本。該項新確認會計政策對在此呈列之本集團此半年度及去年度之盈利淨額均無任何影響。

比較數字已重新分類，以符合此會計期間之呈列格式。

## 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：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額		
出售待售物業	112,226	35,021
租金及物業管理	174,347	186,385
倉庫業務	25,551	24,198
	<u>312,124</u>	<u>245,604</u>
其他收入		
其他投資股息收入	24,083	24,078
收回清盤中債務人之債項	—	11,774
利息收入	4,754	325
其他	644	3,717
	<u>29,481</u>	<u>39,894</u>
	<u><u>341,605</u></u>	<u><u>285,498</u></u>



## 地域分類

	截至二零零三年 三月三十一日止年度		截至二零零二年 三月三十一日止年度	
	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元
香港	296,623	158,401	237,202	139,255
新加坡	3,990	25,452	3,622	26,463
中國大陸	11,511	(11,563)	4,780	(5,146)
美國	—	—	—	(1,512)
	<u>312,124</u>	<u>172,290</u>	<u>245,604</u>	<u>159,060</u>

### 3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
<b>計入：</b>		
利息收入	4,754	325
匯兌盈利	—	192
	<u>4,754</u>	<u>517</u>
<b>扣除：</b>		
固定資產折舊	5,758	5,002
僱員薪津成本	30,044	28,481
經營性租約 — 房地產租金	7,232	7,358
其他投資準備	3,540	3,942
	<u>46,574</u>	<u>44,783</u>

### 4. 稅項

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16% (2002：16%) 作出準備。海外盈利之稅項乃按本年度估計應課稅盈利及各海外附屬公司與聯號公司經營所在地之稅率作出準備。

	2003 港幣千元	2002 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	(7,599)	2,402
海外稅項	(52)	(353)
遞延稅項	(1,252)	(541)
	<u>(8,903)</u>	<u>1,508</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	(1)
海外稅項	(171)	(1,382)
	<u>(171)</u>	<u>(1,383)</u>
	<u>(9,074)</u>	<u>125</u>

## 5. 每股盈利

每股盈利乃按本年度股東應佔盈利港幣120,854,000元(2002：港幣91,722,000元)，及年內已發行股數259,685,288股(2002：259,685,288股)計算。

由於二零零三年三月三十一日結算時本公司並無(2002：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。

### 業務回顧：

**集團結構改變：**於二零零二年十月，本集團與張家港保稅區南港發展有限公司(「南港」)之49%少數股東達成以實物分配資產協議，將南港若干包括土地及樓宇在內之資產及負債，分配予少數股東。南港隨後成為本集團之全資附屬公司。

於二零零二年四月，本集團購入Universal Plus Ltd.之20%權益。該公司持有沙田市地段第526號之發展商達華地產有限公司50%權益。於二零零二年六月，本集團在新加坡成立一間全資附屬公司Winprop Pte. Ltd.，作為持有新加坡「德雷葛園」物業發展項目發展商Winworth Investment Pte Ltd之15%權益之投資工具。於二零零三年三月，本集團就一項可能成事之合作計劃購入一間新加坡空殼公司Winhome Investment Pte Ltd三股已發行股份中之一股，最終該項合作計劃並無實現。

於二零零二年九月，本集團在佔資43%之惠利企業有限公司出售其在香港之唯一物業後，在獲利情況下將所持其股權售出。本年度內本集團刪除南港發展(張家港)有限公司之註冊，該附屬公司並無營業。

本集團本年度之業績已包括上述各公司各自從購入有效日期起計或截至售出有效日期為止本集團應佔之業績。

**出售物業：**荃灣國際訊通中心內由適安發展有限公司承諾購置之631,000平方呎樓面中，所餘172,000平方呎已於本年度完成全部交易，該項出售產生收入港幣112.2百萬元及盈利港幣43.3百萬元。相對比較，上年度出售予適安發展有限公司及另一名買家之國際訊通中心樓面共54,000平方呎，產生收入港幣35.0百萬元及盈利港幣7.1百萬元。

本年度終結後，本集團將國際訊通中心一個樓面面積為16,660平方呎之單位以港幣11.7百萬元售出。

**租務：**國際訊通中心未售出單位之租出率於本年度續有改善，部份彌補因出售物業而失去之租金收入。本集團其他投資物業包括葵涌之麗晶中心未售出部份、觀塘之經緯工業中心、荃灣之永南貨倉大廈與葵涌之樂基工業大廈，本年度整體租金收入減少6.5%，於二零零三年三月三十一日之整體租出率約為84.3%，而去年三月三十一日之整體租出率則為85.0%。新加坡新達城第二座辦公大樓九樓繼續大部份租出。

於二零零三年三月三十一日，本集團已租出物業之樓面總面積約為2.1百萬平方呎，一年前則約為2.2百萬平方呎。

**倉庫業務：**本年度本集團在本港之倉庫業務之營業額較上年度減少，且錄得輕微虧損，主要因為存倉貨物吞吐量減少而倉租則須調低以應付激烈競爭。於二零零二年十月將其中一個倉庫分配給少數股東後，南港於江蘇省張家港倉庫業務之營業額仍能維持及達到收支平衡。位於蛇口本集團佔資95%之冷藏倉庫，除持續改善業務外亦大幅收窄虧損。

**投資：**本集團在新加坡註冊之新達城市發展私人有限公司(「新達城市發展」)與新達投資私人有限公司(「新達投資」)，分別持有5.14%及10.06%權益，並按本公司董事會估值記賬。本年度之重估因新加坡寫字樓物業市道下調而出現減值，但由於新加坡元匯率上昇，折算後錄得重估減值僅為港幣2.1百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。於二零零三年三月三十一日，在新達城市發展及新達投資之權益在本集團賬目內之賬面值為港幣468.6百萬元。其中以新達城市發展佔大比重。

新達城市發展為新加坡新達城市發展計劃與新達新加坡國際會議展覽中心之業主。新達城市發展因現金充裕而加倍派發其截至二零零零年九月三十日止及二零零一年九月三十日止兩個財政年度之股息，本集團已於本年度內收妥就其二零零一年財政年度派發之股息港幣24.1百萬元。根據新達城市發展最近期截至二零零二年九月三十日止財政年度經審核之賬目，其營業額得以維持但透過減低成本而錄得盈利增長。由於新達城市發展已回復過往的正常派息，本集團現財政年度可從該公司收取之股息收入將會減半。

本集團於二零零二年六月購入新加坡「德雷葛園」物業發展項目15%權益時，並向投資公司提供貸款新加坡幣30百萬元。此項貸款於貸款日期起三年內以每年息率4.0619%單式計算利息、並於三年後一次過收取所有利息，而投資公司應付股東之所有其他貸款均為免息。於二零零三年三月三十一日結算，本集團在此項目之投資連同貸款及應收利息，賬面值為港幣136.6百萬元。

於二零零三年三月三十一日，本集團在中國大陸持有之若干投資於估算後產生減值虧損合共港幣3.5百萬元，已列入本年度之損益表內。

上年度本集團收到一間欠下本集團債項之建築公司清盤人所派發之第一次債款港幣11.8百萬元，但本年度並無派發。預期日後可再收取之債款總數會較此為少，但確實金額及派發日期仍未能確定。

**聯號公司：**本年度本集團佔資43%之惠利企業有限公司出售其在香港之唯一物業錄得虧損，本集團其後將所持該公司之股權出售並撥回應佔該聯號公司之累積虧損，因此產生盈利港幣1.2百萬元。本年度本集團應佔各聯號公司業績合併計算錄得除稅前虧損港幣0.7百萬元，各聯號公司在本集團資產負債表中之賬面總值則增加港幣35.0百萬元至港幣54.7百萬元，主要為就發展沙田市地段第526號而向Universal Plus Ltd.提供之貸款。

**待發展之物業：**就更改觀塘巧明街102號佔地95,940平方呎工貿地盤之土地用途以發展純寫字樓物業之補地價港幣18.5百萬元已於二零零二年九月繳付。於二零零三年一月，城市規劃委員會批准本集團將建議發展項目中約350,000平方呎樓面改作酒店用途之申請。本集團仍在與政府商討有關修訂土地用途之條款，故該項物業發展計劃及其實施時間仍未落實，亦未達成任何財務承擔。經政府批准，該地盤現繼續用作露天停車場。

**僱員：**本集團於二零零三年三月三十一日聘有176名僱員，其中60名僱員在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作，所有符合資格之僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

## 項目進度：

**沙田市地段第526號：**此發展項目完成後可提供約436,000平方呎住宅樓面，本集團擁有10%間接應佔權益，其他股東為南豐紡織聯合有限公司(50%)與富聯國際集團有限公司(40%)。此項目按計劃如期進行，預計開售日期為二零零四年初。

**新加坡「德雷葛園」：**此發展項目完成後可提供約360,000平方呎頂級住宅樓面，原定於二零零六年中完成發展，但步伐有可能加快。本集團在此項目擁有15%權益，另一股東為新加坡永泰控股有限公司。

## 財務狀況：

於二零零三年三月三十一日結算，本集團銀行貸款總額輕微增加港幣13.3百萬元，總數為港幣772.4百萬元。新增貸款港幣166.1百萬元主要用作本年度新投資之融資。利用出售物業所得收入及其他經營產生之資金償還原有銀行貸款港幣152.8百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業於二零零三年三月三十一日之賬面淨值共達港幣1,587.9百萬元。本集團於二零零三年三月三十一日之股東資金為港幣2,072.2百萬元。以銀行借貸總額對股東資金之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為37.3%。

本集團於本年度末期將大部份銀行短期貸款重組為長期貸款，故此於二零零三年三月三十一日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣39.0百萬元，長期貸款則為港幣733.4百萬元，利息均以浮動利率計算。其中以新加坡元為本位之短期及長期銀行貸款等值分別為港幣8.8百萬元及港幣169.2百萬元。本集團在新加坡之資產可保障此等以新加坡元為本位之貸款之匯兌風險。

於二零零三年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有12.2%或港幣89.4百萬元將於隨後十二個月內到期償還，將由本集團營運所產生之資金支付。

本集團亦有其他長期貸款總額港幣155.7百萬元。該等貸款由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。該等長期貸款於本年度內減少港幣3.5百萬元。

達華地產有限公司已獲得銀行融資港幣1,000百萬元以發展沙田市地段第526號。本公司於本年度向貸款銀行代理人提供一份還款擔保書，及簽定一份完成擔保及融資協議，以作為該項融資之擔保。本公司在此兩份擔保文件內之付款及出資責任均屬個別擔保，並限為受擔保債項總額之10%。

於二零零三年三月三十一日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

本集團過去兩個財政年度之業績均受惠於低利率。在二零零三年四月至六月間，利率反覆下調至更為吸引水平，本集團因此訂立三至五年之利率掉期合約以對沖部份日後利率上升之風險。在本報告日期，本集團持有之利率掉期合約總值為港幣180百萬元，約佔本集團以港幣為本位之銀行貸款總額之32%。

**展望：**本已呆滯之香港經濟因非典型肺炎爆發而更受打擊，雖然本集團業務並無受到直接影響，但預期現財政年度餘下時間，租金下調及租戶流失之壓力將會以不同形式增加。本年度因完成出售物業之可觀盈利將難以在現年度再現，從新達城市發展收取之股息收入亦會減半，而本年度新作之投資仍處於發展期。儘管如此，估計融資成本仍能維持在較低水平，而作為本集團主要收入來源之租金收入將祇會輕微減少。

**股息及暫停股東過戶：**董事會建議派發截至二零零三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣五分。於二零零三年八月二十一日召開之股東週年大會批准後，末期股息將於二零零三年九月三日派發予二零零三年八月二十一日列名股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零三年八月十八日起至二零零三年八月二十一日止，首尾兩天在內，暫停辦理。

## 於聯交所網站公佈進一步資料

根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定而須公佈之本集團本年度業績之全部資料，將盡快在聯交所網站上發佈。

董事會代表  
鄭維志  
主席

香港，二零零三年七月十日

# 股東週年大會通告

本公司茲訂於二零零三年八月二十一日星期四中午十二時，假香港九龍尖沙咀東部加連威老道九十八號東海商業中心三樓三零四室，舉行股東週年大會，以處理下列事項：

- 一、 省覽截至二零零三年三月三十一日止年度賬目、董事會報告及核數師報告，並宣派末期股息。
- 二、 重選董事。
- 三、 重聘羅兵咸永道會計師事務所為核數師並授權董事會釐定其酬金。

承董事會命  
蔣月華  
公司秘書

香港，二零零三年七月十日

附註：

- 一、 有資格出席及投票之股東，均可委派不超過兩名人士(必須為個人)代表其出席及在有書面表決時代其投票，代表人毋須為本公司股東。
- 二、 委任代表表格填妥簽署後，必須於會議或其續會指定開始時間前最少四十八小時，送達香港九龍尖沙咀東部加連威老道九十八號東海商業中心二樓本公司主要營業地址，方為有效。
- 三、 本公司股份過戶及登記將自二零零三年八月十八日起至八月二十一日止，首尾兩天在內，暫停辦理。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享末期股息及有權出席會議，須於二零零三年八月十五日星期五下午四時前，將過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份登記及過戶處辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七字樓1712-1716號商舖，香港中央證券登記有限公司。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。