



南聯地產控股有限公司

Winsor Properties Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零三年九月三十日止六個月之業績初步公佈

中期業績

董事會欣然提呈本集團截至二零零三年九月三十日止六個月(「此半年度」)之未經審核簡明綜合損益表如下：

		未經審核 截至九月三十日止 六個月	
	附註	2003 港幣千元	重列 2002 港幣千元
營業額	2	109,251	176,702
銷售成本		<u>(46,123)</u>	<u>(80,240)</u>
毛利		63,128	96,462
其他收入	2	21,358	25,866
銷售開支		(1,558)	(2,034)
行政開支		(12,415)	(13,914)
其他經營收入減開支		<u>(919)</u>	<u>(2,854)</u>
		69,594	103,526
融資成本		<u>(8,926)</u>	<u>(10,714)</u>
經營盈利	2,3	60,668	92,812
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>121</u>	<u>(636)</u>
除稅前盈利		60,789	92,176
稅項	4	<u>(6,005)</u>	<u>(7,010)</u>
除稅後盈利		54,784	85,166
附屬公司少數股東權益		<u>(3,521)</u>	<u>(3,844)</u>
股東應佔盈利		<u>51,263</u>	<u>81,322</u>
股息			
已派上年度末期股息，每股0.05港元 (2002：每股0.05港元)	5(a)	12,984	12,984
宣派之中期股息，每股0.05港元 (2002：每股0.05港元)	5(b)	12,984	12,984
		<u>25,968</u>	<u>25,968</u>
每股盈利	6	<u>0.20</u>	<u>0.31</u>

1. 編製基礎及會計政策

此等未經審核簡明綜合中期賬目(「中期賬目」)乃按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六編製。中期賬目應與截至二零零三年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目時，本集團除因採納由香港會計師公會頒佈及於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計準則第12號(經修訂)「所得稅」而更改遞延稅項之會計政策外，所採用之會計政策及計算方法與截至二零零三年三月三十一日止年度之年度賬目所採用者一致。

本集團遞延稅項會計政策之變更及採納此項新政策之影響載列如下：

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、聯營公司及合營企業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經修訂之政策。是項調整導致截至二零零三年九月三十日止六個月之股東應佔盈利減少港幣1,471,000元(2002：港幣2,162,000元)。

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。

此半年度經確認之收入如下：

	截至九月三十日止 六個月	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	12,792	74,258
租務及物業管理	83,715	89,553
倉庫業務	12,744	12,891
	109,251	176,702
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	3,359	1,505
其他	1,362	278
	21,358	25,866
	130,609	202,568

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

主要分類報告形式－業務分類

	截至二零零三年九月三十日止六個月					
	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	12,792	83,715	12,744	—	—	109,251
業務間	—	332	—	—	(332)	—
	<u>12,792</u>	<u>84,047</u>	<u>12,744</u>	<u>—</u>	<u>(332)</u>	<u>109,251</u>
分類業績	<u>(661)</u>	<u>59,127</u>	<u>(610)</u>	<u>16,265</u>	<u>—</u>	<u>74,121</u>
未能分類收入 減開支						<u>(7,886)</u>
未計算利息前之 經營盈利						66,235
利息收入減 融資成本						<u>(5,567)</u>
經營盈利						60,668
應佔聯號公司 盈利減虧損	—	208	—	(87)		<u>121</u>
除稅前盈利						60,789
稅項						<u>(6,005)</u>
除稅後盈利						54,784
附屬公司少數 股東權益						<u>(3,521)</u>
股東應佔盈利						<u>51,263</u>

截至二零零二年九月三十日止六個月

	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	74,258	89,553	12,891	—	—	176,702
業務間	—	467	—	—	(467)	—
	<u>74,258</u>	<u>90,020</u>	<u>12,891</u>	<u>—</u>	<u>(467)</u>	<u>176,702</u>
分類業績	<u>26,970</u>	<u>60,950</u>	<u>(3,070)</u>	<u>24,013</u>	<u>—</u>	108,863
未能分類						
收入減開支						(8,062)
出售一間聯號						
公司盈利						<u>1,220</u>
未計算利息前						
之經營盈利						102,021
利息收入減融						
資成本						<u>(9,209)</u>
經營盈利						92,812
應佔聯號公						
盈利減虧損	—	(636)	—	—		<u>(636)</u>
除稅前盈利						92,176
稅項						<u>(7,010)</u>
除稅後盈利						85,166
附屬公司少數						
股東權益						<u>(3,844)</u>
股東應佔盈利						<u>81,322</u>

次要分類報告形式－地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元	2003 港幣千元	2002 港幣千元
香港	101,830	169,843	61,353	86,934
新加坡	1,926	1,999	13,180	25,121
中國大陸	5,495	4,860	(412)	(3,192)
	<u>109,251</u>	<u>176,702</u>	<u>74,121</u>	<u>108,863</u>
未能分類收入減開支			(7,886)	(8,062)
出售一間聯號公司盈利			—	1,220
未計算利息前之經營盈利			66,235	102,021
利息收入減融資成本			(5,567)	(9,209)
未經營盈利			<u>60,668</u>	<u>92,812</u>

3. 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	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	79,871	84,979
待發展物業租金總收入	3,709	4,139
出售一間聯號公司盈利	—	1,220
匯兌盈利	413	—
	<u>84,000</u>	<u>90,338</u>
扣除：		
固定資產折舊	1,989	2,699
僱員薪津成本	14,412	13,561
投資物業開支	21,828	21,614
待發展物業開支	3,200	3,178
經營性租約－房地產租金	3,180	3,636
出售其他固定資產虧損	2	1,866
核數師酬金	336	320
匯兌虧損	—	23
	<u>44,947</u>	<u>47,697</u>

4. 稅項

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之17.5% (2002 : 16%) 作出準備。海外盈利之稅項乃按此半年度估計應課稅盈利及本集團在海外經營所在地之稅率作出準備。

	截至九月三十日止 六個月	
	2003 港幣千元	2002 港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	3,683	4,131
海外稅項	325	249
遞延稅項	1,997	2,630
	<u>6,005</u>	<u>7,010</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	—
海外稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>6,005</u>	<u>7,010</u>

5. 股息

- (a) 董事會於二零零三年七月十日舉行之會議上，建議就截至二零零三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣五分，該項末期股息已於二零零三年九月三日派發，並列為此半年度之保留盈利分派。
- (b) 董事會於二零零三年十二月十一日舉行之會議上，宣派截至二零零四年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣五分。此項宣派之中期股息並無於此半年度內列作應付股息，惟將列作截至二零零四年三月三十一日止六個月之保留盈利分派。

6. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度股東應佔盈利港幣51,263,000元 (2002 : 港幣81,322,000元，重列)，及此半年度內已發行股數259,685,288 (2002 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零三年九月三十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。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團於此半年度內，採納由香港會計師公會頒佈之會計準則第12號 (經修訂)「所得稅」，更改遞延稅項之會計政策。此半年度及截至二零零二年九月三十日止六個月 (「去年同期」) 未經審核之股東應佔盈利，因之分別減少港幣1,471,000元及港幣2,162,000元。

此半年度本集團總營業額為港幣109.3百萬元，較去年同期之港幣176.7百萬元減少38.2%。在已更改之會計政策下，本集團此半年度未經審核之股東應佔盈利為港幣51.3百萬元，較去年同期重列之港幣81.3百萬元減少37.0%。

此半年度營業額及盈利減少主因為出售物業減少。在去年同期，荃灣國際訊通中心有承諾購置之樓面中，有114,000平方呎完成交易，產生營業額港幣74.3百萬元及除稅前盈利港幣27.0百萬元。此半年度內，本集團僅售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共18,000平方呎，產生營業額港幣12.8百萬元及虧損港幣0.7百萬元，但有港幣3.3百萬元直接從房地產估價增值儲備撥入保留盈利。

租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣84.0百萬元，較去年同期之港幣90.0百萬元減少6.6%。除因去年同期出售物業而流失租金收入外，此半年度整體租金水平亦見下調，但因物業出租率有所改善而獲得部份彌補。由於經營成本較去年同期為低，故租務及物業管理部門此半年度之分類業績只輕微減少港幣1.8百萬元，為港幣59.1百萬元。於二零零三年九月三十日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約為二百一十萬平方呎。

此半年度內，本集團倉庫業務大致維持整體倉租收入，而虧損則告大幅減少，主因為在蛇口由本集團佔資95%之冷藏倉庫業務有所改善。

本集團投資部門之主要收入來自本集團所持新達城市發展私人有限公司（「新達」）之5.14%權益。新達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。新達在其過去兩個財政年度因現金充裕而加倍派發股息，但在其截至二零零二年九月三十日止之財政年度已回復過往之正常派息。本集團於此半年度從新達收取之股息收入為港幣11.9百萬元，較去年同期之股息收入港幣24.1百萬元減半。於此半年度內，本集團收回清盤中債務人之債項港幣4.7百萬元，去年同期並無該項收入。

此半年度內，本集團之融資成本於計入在二零零三年四月起生效之利率對沖成本後，仍較去年同期減少港幣1.8百萬元至港幣8.9百萬元。本集團就沙田市地段第526號及新加坡「德雷葛園」物業發展項目向一間聯號公司及一間有投資公司提供之貸款，此半年度全期均有計算應收利息，去年同期僅在後數月計息。因此，本集團於此半年度之利息收入為港幣3.4百萬元，較去年同期增加港幣1.9百萬元。

聯號公司

此半年度內，本集團應佔聯號公司除稅前盈利為港幣0.1百萬元，主要來自位於蘇州本集團佔資24.8%之蘇州國際貿易中心有限公司。本集團透過佔資20%之Universal Plus Ltd. 間接持有沙田市地段第526號發展項目10%權益，由於該項目仍在發展中，Universal Plus Ltd. 暫未能向本集團提供盈利。其他聯號公司此半年度內並無營運。

待發展之物業

本集團擬將觀塘巧明街102號95,940平方呎可發展純寫字樓物業地盤之部份土地用途更改以發展酒店，地契條款仍未完成修訂。第一批建築圖則已於二零零三年八月遞交有關政府部門審批，但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。該地盤現繼續用作露天停車場。

投資項目進度

本集團擁有沙田市地段第526號發展項目10%間接權益。此項目完成後可提供約436,000平方呎住宅樓面，現正按計劃如期進行發展，預計於二零零四年上半年開售。

本集團擁有新加坡「德雷葛園」物業發展項目15%權益。此項目完成後可提供約340,000平方呎頂級住宅樓面，預期可於二零零五年下半年完成發展。

集團結構

此半年度內本集團之結構並無改變。

僱員

本集團於二零零三年九月三十日聘有176名僱員，其中63人在國內受僱。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。

財務狀況

於二零零三年九月三十日結算，本集團銀行貸款總額為港幣744.4百萬元，較二零零三年三月三十一日結算時減少港幣28.0百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業之賬面淨值共達港幣1,576.8百萬元。本集團於二零零三年九月三十日之股東資金為港幣2,098.8百萬元。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35.5%。

於二零零三年九月三十日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣64.2百萬元，長期貸款則為港幣680.2百萬元。除透支外，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9.0百萬元及港幣171.5百萬元。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。於二零零三年九月三十日結算，長期銀行貸款中有19.7%或港幣134.2百萬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及其他備用銀行融資支付。

本集團此半年度內訂立之利率對沖工具合約，名義上本金總值約港幣380百萬元，相當於本集團於二零零三年九月三十日結算之銀行貸款總額之51.0%。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零三年九月三十日結算之總額為港幣152.5百萬元。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。該等長期貸款總額於此半年度內減少港幣3.2百萬元。

於二零零三年九月三十日結算，本集團就發展觀塘巧明街102號地盤所需之專業服務，約有港幣1.2百萬元之承擔。

除去年度就發展沙田市地段第526號之銀行融資提供一份以港幣100百萬元為限之還款擔保書及簽訂一份完成擔保及融資協議外，此半年度內本集團並無其他新或然負債。

新投資

於二零零三年十一月底，本集團購入一項為發展一幅位於新加坡高文路／富羅華路交界、租賃期為99年之住宅用地而成立之合資企業之12%應佔權益。該合資企業其他應佔權益由新加坡永泰集團持有36%、香港富聯國際集團持有12%、另外兩個新加坡股東則分別持有30%及10%。

該幅住宅用地地皮面積約270,000平方呎，最高可建樓面總面積約952,000平方呎，將發展成多層住宅物業出售，預計二零零六年年中完成。該土地地價為新加坡幣255百萬元，其中25%已由各股東按應佔權益比例出資支付予新加坡市區重建局。該合資企業現正洽談此項發展之銀行融資。本集團已就本集團在此項目之估計出資金額取得銀行融資，包括本集團按12%應佔權益比例就支付該土地地價25%而出資之新加坡幣7.65百萬元。

展望

非典型肺炎對香港構成嚴重衝擊但為期短暫。隨著香港經濟露出曙光，工業物業市場亦有走出谷底跡象。除空置情況有所改善外，物業租金及資產值均告回升，其中以倉庫物業最為明顯。估計在一段時間內融資成本仍能維持在較低水平。除非在此報告日後有大宗物業出售，租務及物業管理部門將為本集團現財政年度下半年收入及盈利主流。預期該部門業績將可在此半年度之水平上錄得增長。

股息及暫停股票過戶

鑑於此半年度之盈利及本集團之財務狀況，董事會宣派截至二零零四年三月三十一日止年度中期股息每股港幣五分。中期股息將於二零零四年二月五日派發予二零零四年一月二十八日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零四年一月二十六日起至二零零四年一月二十八日止，首尾兩天在內，暫停辦理。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享中期股息，須於二零零四年一月二十一日星期三下午四時前，將過戶表格連同有關股票送達本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七字樓1702-1706室，香港中央證券登記有限公司。

審核委員會

審核委員會已經與管理層審閱本集團所採納之會計原則及方法，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱中期賬目。

於聯交所網站公佈業績資料

根據上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定而須公佈之本集團此半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，二零零三年十二月十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。