



# 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)

(股份代號：1036)

## 截至二零零四年三月三十一日止年度業績通告

### 業績

本公司截至二零零四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	2004 港幣千元	重列 2003 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)
融資成本		130,146	160,268
		(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	4	(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)
<b>股東應佔盈利</b>		<b>99,342</b>	<b>115,812</b>
<b>股息</b>			
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
		港元	港元
每股盈利	5	0.38	0.45

## 1. 會計政策

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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計準則第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。

採納經修訂之會計準則第12號構成會計政策之變動並追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留盈利因確認遞延稅項負債準備分別減少港幣4,906,000元及港幣9,948,000元。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盈利則因之減少港幣5,042,000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。本年度經確認之收入如下：

	2004 港幣千元	2003 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：

主要分類報告形式－業務分類

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						(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						<u>112,547</u>
截至二零零三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	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						<u>138,501</u>

次要分類報告形式 — 地域分類

	截至二零零四年 三月三十一日止年度		截至二零零三年 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	203,930	129,829	296,623	158,401
新加坡	3,309	13,296	3,990	25,452
中國大陸	13,574	(4,318)	11,511	(11,563)
	<u>220,813</u>	<u>138,807</u>	<u>312,124</u>	<u>172,290</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>219,271</u>
<b>扣除：</b>		
固定資產折舊	3,955	5,758
僱員薪津成本	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>86,372</u>	<u>95,065</u>

#### 4. 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。於二零零三年，香港政府將二零零三／二零零四年財政年度之利得稅稅率由16%提高至17.5%。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。

	2004 港幣千元	2003 港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(8,236)	(7,606)
海外稅項	(47)	(52)
往年度準備剩餘	2,074	7
遞延稅項	(70)	(6,908)
	<u>(6,279)</u>	<u>(14,559)</u>
聯號公司應佔稅項	(16)	(171)
	<u>(6,295)</u>	<u>(14,730)</u>

#### 5. 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，重列)，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。

#### 業務回顧

**出售物業：**本年度營業額及盈利減少主因為出售物業減少。在上年度，荃灣國際訊通中心有承諾購置之樓面中，剩餘172,000平方呎樓面已全部完成交易，產生營業額港幣112.2百萬元及部門盈利港幣43.3百萬元。本年度內，本集團僅售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共22,000平方呎，產生營業額港幣16.4百萬元及部門虧損港幣0.4百萬元，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。算入有關待售物業之估價增值港幣1.8百萬元後，本年度此部門之總盈利為港幣1.3百萬元。

**租務及物業管理：**租務及物業管理業務本年度之營業額為港幣177.4百萬元，較上年度之港幣174.3百萬元有輕微增長。荃灣國際訊通中心出租率續有改善，部分抵銷了因出售物業及非典型肺炎爆發而減少之租金收益。經營成本下降亦有助此部門之盈利由上年度之港幣118.2百萬元提升至本年度之港幣126.8百萬元。於二零零四年三月三十一日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約二百一十萬平方呎，租出率為82.4%。

**倉庫業務：**在蛇口由本集團佔資95%之冷藏倉庫業務於本年度轉虧為盈，並提高本集團在香港及中國內地倉庫業務本年度之整體業績。本集團在江蘇張家港之倉庫業務於本年度內在經營上仍有微利，但須作出減值虧損。

**投資收入：**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8.7百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。於二零零四年三月三十一日，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459.8百萬元，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。本集團本年度從新達城市發展收取之股息收入因此減半為港幣11.9百萬元。於本年度內，本集團收回清盤中債務人之債項港幣4.7百萬元，上年度並無該項收入。

在本年度內，本集團之利息收入為港幣7.0百萬元，主要為本集團就在香港及新加坡各項合資物業發展項目之投資向各有關投資公司提供貸款之應收利息。上年度之比較金額為港幣4.8百萬元。

**聯號公司：**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0.2百萬元，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52.2百萬元至港幣106.9百萬元，主要為於本年度內購入在新加坡註冊之Winwill Investment Pte Ltd. 之20%權益。

**待發展之物業：**城市規劃委員會就本集團於二零零三年十月遞交之申請，已修訂其准許本集團將全資擁有位於觀塘巧明街102號95,940平方呎物業地盤以發展寫字樓／酒店之批准。修訂地契條款以使部份建築面積可由寫字樓用途轉為酒店用途之手續仍未完成。該項物業發展之計劃及其實施時間仍在仔細審閱中，而物業發展之財務安排已進入後期商議階段。該地盤現繼續在政府批准下用作露天停車場。

**物業估值：**於二零零四年三月三十一日結算，本集團投資物業之專業估值總額為港幣1,750.7百萬元，錄得港幣73.3百萬元之重估增值。撇除附屬公司少數股東權益後，本集團應佔之重估增值為港幣65.8百萬元，已列入本集團之投資物業估價增值儲備。

於二零零四年三月三十一日結算，觀塘巧明街102號地盤之專業估值為港幣887.0百萬元，產生港幣427.5百萬元之估價增值，已列入本集團之房地產估價增值儲備。

荃灣國際訊通中心若干單位在本集團賬目內被歸類為待售物業並列入流動資產。於二零零四年三月三十一日結算，該等單位之專業估值增加港幣1.8百萬元，該項增值已列入本集團本年度之損益計算表內。

於二零零四年三月三十一日結算，董事會對其他土地及樓宇進行估值後錄得港幣5.6百萬元之減值虧損，該項虧損亦已列入損益計算表內。

## 新投資及投資項目進度

**新加坡「嘉裕園」：**於二零零三年十一月底，本集團透過購入Winwill Investment Pte Ltd 之20%權益而持有一間名為Winhome Investment Pte Ltd 之合資企業之12%應佔權益。該合資企業為一幅位於新加坡高文路／富羅華路交界、租賃期為99年之住宅用地之發展商。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。該土地地價中之35%及相關印花稅款已由各股東支付，而本集團按其應佔權益比例出資之款項為新加坡幣10.9百萬元。該合資企業已取得金額達新加坡幣200百萬元之銀行融資，餘下約新加坡幣143百萬元之發展成本預計可由預售收益提供。此項目現正進行地基工程，預期於二零零六年六月完成發展。

**香港「晉名峰」：**本集團擁有此位於沙田市地段第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。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%)。此項目現正進行上蓋結構工程，預計於本年稍後時間開售。

**新加坡「嘉豪閣」：**本集團擁有在新加坡註冊之Winworth Investment Pte Ltd之15%權益。該公司為「嘉豪閣」之發展商。此項目完成後可提供約340,000平方呎頂級住宅樓面。另一股東為新加坡永泰控股有限公司。此項目現正進行上蓋結構工程，預期可於二零零五年下半年完成發展。於本年度內，Winworth Investment Pte Ltd重新融資，增加銀行貸款取代部份股東貸款，並已向本集團償還新加坡幣5.1百萬元。

**集團結構：**除上述報告購入Winwill Investment Pte Ltd已發行股本之20%，及成立一間名為南聯物業管理有限公司之全資附屬公司外，本年度內本集團之結構並無其他改變。

**僱員：**本集團於二零零四年三月三十一日聘有180名僱員，其中68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。

### 於二零零四年三月三十一日後之出售

**觀塘經緯工業中心：**於二零零四年六月三十日，本集團將座落於香港九龍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250百萬元，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對外出租至今。該物業於二零零四年三月三十一日及出售當日之賬面值為港幣240百萬元。包括可變現之估價增值儲備，出售該物業所產生股東應佔盈利估計約為港幣210百萬元，並會於二零零五年三月三十一日結算之財政年度入賬。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。

**江蘇張家港倉庫業務：**此業務已於二零零四年六月按其賬面值港幣5.4百萬元出售。

### 財務狀況

本集團於本年度之新增銀行貸款為港幣50.6百萬元，全部用作於嘉裕園項目之投資。計及所有融資活動，於二零零四年三月三十一日結算，本集團銀行貸款總額增加港幣43.4百萬元至港幣815.8百萬元。在本年度內，現金及銀行結餘亦增加港幣83.6百萬元至港幣126.2百萬元。於二零零四年三月三十一日結算，減去現金及銀行結餘後之貸款淨額為港幣689.6百萬元。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1,645.0百萬元。

以銀行借貸總額對本集團於二零零四年三月三十一日之股東權益港幣2,614.7百萬元之比率計算，本集團之資本負債比率於該日為31.2%。利用現金、銀行結餘及出售經緯工業中心所得收益償還銀行貸款後，本集團現時之銀行貸款總額為港幣461.5百萬元。假設其他不變，本集團之資本負債比率已進一步下調至17.7%。本集團將積極尋找商業機會以提高投資回報。

於二零零四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52.3百萬元，長期貸款則為港幣763.5百萬元。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9.3百萬元及港幣228.4百萬元。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。

於二零零四年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有15.4%或港幣117.9百萬元將於隨後十二個月內到期償還，已由或將由上述報告有關出售物業之收益及本集團營運所產生之資金支付。

本集團於本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，相當於本集團於二零零四年三月三十一日結算之銀行貸款總額之46.6%。

本集團亦有其他長期貸款，其總額為港幣145.5百萬元，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本年度內減少港幣10.2百萬元。

就達華地產有限公司為發展晉名峰而取得之銀行融資港幣1,000百萬元，本公司已於二零零二年六月二十五日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%。

就Winhome Investment Pte Ltd.為發展嘉裕園項目所取得之銀行融資，永泰控股有限公司已代Winwill Investment Pte Ltd.根據銀行融資條件向銀行提供一份按Winwill Investment Pte Ltd出資比例及以個別責任形式而作出之擔保及承諾書。鑒於永泰控股有限公司向銀行提供上述擔保及承諾，本集團承諾向永泰控股有限公司作出彌償，並限為其向Winhome Investment Pte Ltd 提供現金責任總額之20%。

於二零零四年三月三十一日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

## 展望

本集團之財政狀況因出售經緯工業中心所得收益得以大幅改善。儘管經常性租金收益將會因出售該項物業而有所減少，但由於利息支出減少，而其他物業租金收入因荃灣國際訊通中心空置樓面受惠於香港經濟強勁反彈而大幅減少得以改善，均可彌補部份因出售該物業所帶來之短期租金收入減少。

以新達城市發展之股息及利息收益合計之投資收入於現財政年度應可錄得增長。較大金額之投資回報則須視乎晉名峰、嘉裕園及嘉豪閣之落成時間及銷售進度而定。

本集團計劃於現財政年度開始發展觀塘巧明街102號項目。

## 股息及暫停股東過戶

董事會建議派發截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣七分。於二零零四年八月二十六日召開之股東週年大會批准後，末期股息將於二零零四年九月八日派發予二零零四年八月二十六日列名股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零四年八月二十三日起至二零零四年八月二十六日止，首尾兩天在內，暫停辦理。

## 於聯交所網站公佈進一步資料

根據本公司為此業績報告所採用於二零零四年三月三十一日前生效之香港聯合交易所有限公司證券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

於本公佈日期，本公司董事會由下列十三位董事組成：

### 執行董事

周偉偉先生  
林煥彬先生  
陳周薇薇女士  
鍾漢城先生  
周偉麟先生

### 非執行董事

鄭維志先生  
鄭維新先生  
唐明千先生  
佳保羅先生

### 獨立非執行董事

沈弼男爵  
林紀利先生  
何福康先生  
羅嘉瑞醫生

董事會代表  
**鄭維志**  
主席

香港，二零零四年七月十五日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。