



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)

(股票代號：1036)

截至二零零四年九月三十日止六個月之業績之初步公佈

中期業績

董事會欣然提呈本集團截至二零零四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：

簡明綜合損益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

		未經審核 截至九月三十日止 六個月	
	附註	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額	2	349,108	109,251
銷售成本		(65,882)	(46,123)
毛利		283,226	63,128
其他收入	2	5,666	21,358
銷售開支		(4,213)	(1,558)
行政開支		(13,950)	(12,415)
其他經營收入減開支		273	(919)
融資成本		271,002	69,594
		(7,446)	(8,926)
經營盈利	2,3	263,556	60,668
應佔聯號公司盈利減虧損		24	121
除稅前盈利		263,580	60,789
稅項	4	(8,032)	(6,005)
除稅後盈利		255,548	54,784
附屬公司少數股東權益		(4,434)	(3,521)
股東應佔盈利		251,114	51,263
股息			
已派上年度末期股息， 每股 0.07 港元 (2003：每股 0.05 港元)	5(a)	18,178	12,984
宣派中期股息， 每股 0.07 港元 (2003：每股 0.05 港元)	5(b)	18,178	12,984
		36,356	25,968
		港元	港元
每股盈利	6	0.97	0.20

附註：

1. 編製基礎及會計政策

此半年度之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」)證券上市規則附錄十六編製。中期賬目應與截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目時，本集團所採用之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核年度賬目所採用者一致。

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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	250,000	12,792
租務及物業管理	85,796	83,715
倉庫業務	13,312	12,744
	<u>349,108</u>	<u>109,251</u>
其他收入		
其他投資股息收入	—	11,927
收回清盤中債務人之債項	—	4,710
利息收入	4,064	3,359
其他	1,602	1,362
	<u>5,666</u>	<u>21,358</u>
	<u>354,774</u>	<u>130,609</u>

按業務類別及地域劃分之營業額及盈利分析如下：

業務分類

截至二零零四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	250,000	85,796	13,312	—	—	349,108
業務間	—	—	—	—	—	—
	<u>250,000</u>	<u>85,796</u>	<u>13,312</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>349,108</u>
分類業績	<u>216,788</u>	<u>58,094</u>	<u>(99)</u>	<u>(283)</u>	<u>—</u>	<u>274,500</u>
未能分類收入減開支						(8,435)
出售附屬公司盈利						<u>873</u>
未計算利息前之						
經營盈利						266,938
利息收入減融資成本						<u>(3,382)</u>
經營盈利						263,556
應佔聯號公司						
盈利減虧損	—	110	—	(86)		<u>24</u>
除稅前盈利						263,580
稅項						<u>(8,032)</u>
除稅後盈利						255,548
附屬公司少數						
股東權益						<u>(4,434)</u>
股東應佔盈利						<u>251,114</u>

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>

地域分類

截至九月三十日止六個月

	營業額		分類業績	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元	2004 港幣千元	2003 港幣千元
香港	342,050	101,830	274,861	61,353
新加坡	1,080	1,926	558	13,180
中國大陸	5,978	5,495	(919)	(412)
	<u>349,108</u>	<u>109,251</u>	<u>274,500</u>	<u>74,121</u>
未能分類收入減開支			(8,435)	(7,886)
出售附屬公司盈利			873	—
未計算利息前之經營盈利			266,938	66,235
利息收入減融資成本			(3,382)	(5,567)
經營盈利			<u>263,556</u>	<u>60,668</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	
	2004 港幣千元	2003 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	80,045	79,871
待發展物業租金總收入	3,439	3,709
出售固定資產盈利	216,776	—
出售附屬公司盈利	873	—
匯兌盈利	522	413
	<u>221,655</u>	<u>83,993</u>
扣除：		
固定資產折舊	2,709	1,989
僱員薪津成本	15,444	14,412
投資物業開支	24,041	21,828
待發展物業開支	3,206	3,200
經營性租約—房地產租金	2,993	3,180
出售其他固定資產虧損	—	2
核數師酬金	345	336
	<u>48,698</u>	<u>46,947</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% (2003 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司與聯號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。

	截至九月三十日止六個月	
	2004	2003
	港幣千元	港幣千元
本公司及附屬公司：		
香港利得稅	(11,285)	(3,565)
海外稅項	(23)	(22)
往年度準備多出／(不足) 餘額	117	(421)
遞延稅項	3,159	(1,997)
	<u>(8,032)</u>	<u>(6,005)</u>
聯號公司：		
香港利得稅	—	—
海外稅項	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(8,032)</u>	<u>(6,005)</u>

5. 股息

- (a) 董事會於二零零四年七月十五日舉行之會議上，建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣七分，該項末期股息已於二零零四年九月八日派發，並列為此半年度之保留盈利分派。
- (b) 董事會於二零零四年十二月十六日舉行之會議上，宣派截至二零零五年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣七分。該項宣派之中期股息並無於此半年度內列作應付股息，惟將列作截至二零零五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251,114,000元 (2003 : 港幣51,263,000元)，及此半年度內已發行股數259,685,288 (2003 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零四年九月三十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。

管理層論述及分析

業務回顧

因二零零四年六月底出售全幢經緯工業中心，此半年度本集團之總營業額為港幣349.1百萬元，較去年同期之港幣109.3百萬元大幅增加219.5%。基於同一原因，本集團此半年度未經審核之股東應佔盈利為港幣251.1百萬元，較去年同期之港幣51.3百萬元增加389.9%。

出售物業

按業務分類計，出售經緯工業中心為本集團此半年度內唯一之出售物業交易。該物業座落於香港觀塘成業街七號，為18年樓齡之工業樓宇，樓面總面積為305,462平方呎。出售代價為港幣250百萬元，包括已變現之投資物業估價增值儲備港幣209.4百萬元，出售該物業所產生之稅前盈利為港幣216.8百萬元。本集團並獲該物業之新業主聘任為該物業管理經理及租務代理。在去年同期，本集團售出荃灣國際訊通中心及葵涌麗晶中心樓面共18,000平方呎，代價為港幣12.8百萬元，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。

此半年度完結後，本集團已完成出售葵涌麗晶中心五個單位，樓面總面積共6,532平方呎。其他重大出售在洽談中。

租務及物業管理

租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣85.8百萬元，較去年同期之港幣84.0百萬元輕微增加。雖然經緯工業中心之租金收入隨出售而流失，但本集團其他物業之租金收入在香港經濟強勁反彈下獲得增長。由於維修費用增加及國際訊通中心大廈管理費用調整，未計利息前之經營盈利由去年同期之港幣59.1百萬元輕微減少至此半年度之港幣58.1百萬元。於二零零四年九月三十日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約為一百九十七萬平方呎。

倉庫業務

本集團在江蘇省張家港之倉庫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，因之從匯兌變動變現盈利港幣0.9百萬元。此半年度內本集團倉庫業務之營業額輕微增加，而虧損則收窄至接近收支平衡。

投資收入

本集團投資部門現時之主要收入來自本集團所持新加坡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」綜合商業發展計劃之發展商，「新達城」包括五座辦公大樓、新加坡規模最大之購物商場及新達新加坡國際會議與博覽中心，於一九九四年至一九九七年間相繼落成。於此半年度終結後，本集團從新達收取周年股息港幣12.6百萬元，該股息往年通常於七月派發。因未計入新達股息，此半年度投資部門錄得輕微虧損港幣0.3百萬元，而去年同期未計利息前之經營盈利為港幣16.3百萬元，其中包括從清盤中債務人之債項收回港幣4.7百萬元。新達近期之發展將在下文報告。

利息收入及融資成本

本集團就晉名峰、嘉裕園及嘉豪閣物業發展項目向兩間聯號公司及一間有投資公司提供之貸款，均有計算利息。由於自二零零三年十一月起提供貸款予嘉裕園發展項目，本集團之利息收入由去年同期之港幣3.4百萬元增加至此半年度之港幣4.1百萬元。以出售經緯工業中心收入償還部份銀行貸款後，本集團此半年度後期之銀行借貸大幅減少，故本集團已計入利率對沖成本後之融資成本較去年同期減少港幣1.5百萬元至港幣7.4百萬元。

聯號公司

本集團之聯號公司在此半年度內合計提供小額盈利，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。在發展晉名峰及嘉裕園項目之聯號公司將發展盈利列賬前，聯號公司向本集團提供之盈利貢獻仍屬有限。

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，仍未完成修訂地契條款，預期須待二零零五年首季始能從政府收到有關修訂條款及補償地價之正式建議。不論是否將酒店列入發展，該項物業之發展計劃及其融資安排將於短期內落實並開展。發展完成後，本集團將保留該物業作收租用途。該地盤將於二零零五年一月底停止作為露天停車場。

投資項目進度

香港「晉名峰」

本集團擁有此項位於沙田樂葵徑2號之豪華住宅發展項目10%間接權益。上月開始預售後市場反應十分理想，已出售逾90%樓面，平均呎價逾港幣7,000元。預期可於二零零六年上半年完成發展。

新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有此項物業發展項目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。

新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項物業發展項目12%權益。此項目最高可建樓面總面積約952,000平方呎，正發展成多層住宅物業，並於二零零四年八月底開始預售。截至二零零四年十一月底已出售約42%樓面，平均呎價約510新加坡元。

集團結構

本集團於二零零四年六月就出售江蘇省張家港倉庫業務而出售兩間全資附屬公司，除此以外此半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九月三十日聘有170名僱員，其中60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

於二零零四年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣70.2百萬元，而二零零四年三月三十一日結算時則為港幣126.2百萬元。包括運用出售經緯工業中心所得收益之還款，此半年度內本集團減少銀行貸款共港幣320.4百萬元，於二零零四年九月三十日結算時之銀行貸款總額為港幣495.4百萬元，而與現金及銀行結餘抵銷後之貸款淨額減少港幣264.4百萬元至港幣425.2百萬元。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1,404.6百萬元。本集團於二零零四年九月三十日之股東資金為港幣2,638.0百萬元。以銀行借貸總額對股東資金之比率計算，本集團於該日之資本負債比率為18.8%。

於二零零四年九月三十日結算，本集團之銀行借貸中，短期循環貸款及透支為港幣35.1百萬元，長期貸款則為港幣460.3百萬元。除透支外，利息均以浮動利率計算。以新加坡元為本位之長期銀行貸款等值為港幣214.2百萬元，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。於二零零四年九月三十日結算，長期銀行貸款中有19.9%或港幣91.8百萬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。

此半年度內所有時間，本集團均持有之前訂立名義上本金總值為港幣380百萬元之利率對沖工具合約。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零四年九月三十日結算之總額為港幣142.7百萬元。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。該等長期貸款總額於此半年度內減少港幣2.8百萬元。

於二零零四年九月三十日，本集團並無任何重大資本支出承擔。

本集團之或然負債為就晉名峰及嘉裕園發展項目之銀行融資分別提供之擔保及彌償承諾，此半年度內因匯率變動由港幣211.6百萬元減低至港幣210.8百萬元外，除此以外並無其他變動。

新達近期之發展

於二零零四年十二月九日，新達將所持新達城餘下辦公大樓樓面約1,240,000平方呎及購物商場樓面約918,000平方呎全部售予新達產業投資信託（「新達信託」），出售代價為2,107百萬新加坡元。新達已於二零零四年十二月九日收取現金1,443.3百萬新加坡元及以新加坡幣一元為單位發行價之456.7百萬新達信託基金單位。出售代價之餘額207百萬新加坡元以207百萬新達信託基金單位平均分六期以遞延方式支付，從二零零八年六月開始每半年支付一期。新達並被新達信託委任為物業管理經理及策略顧問。因此次出售，新達餘下之主要資產為新達新加坡國際會議與博覽中心，其未來之經營收入及本集團可從新達收取之股息將會大幅減少。

新達已以實物分配資產形式派發上述456.7百萬新達信託基金單位予其股東，附帶禁售期為一百八十日。以遞延方式支付予新達之新達信託基金單位並無禁售期，預期新達收取遞延基金單位後將會隨之將其派發予本身股東。預期新達於償還其銀行貸款約498百萬新加坡元及預留適當金額供營運用途後，將會以出售代價現金部份1,443.3百萬新加坡元之餘額派發特別現金股息。

本集團持有新達5.14%權益，於二零零四年十二月九日已自其收取23.48百萬新達信託基金單位（以發行價計約值港幣109.9百萬元）及將如上述分六期收取10.64百萬新達信託基金單位（以發行價計約值港幣49.8百萬元）。預期新達將會派發之特別股息金額將待決於其預留部份，目前仍未能確定。若以毋須預留部份之最大金額計算，本集團可獲新達派發之特別現金股息約為48.6百萬新加坡元（約港幣227百萬元）。

新達信託為以新加坡為基地之信託基金，投資目標為擁有及投資于房地產或與房地產有關之資產。除發行予新達之456.7百萬信託基金單位外，另以新加坡幣一元之發售價作國際配售及在新加坡公開發售共830.3百萬信託基金單位。新達信託基金單位於二零零四年十二月九日在新加坡交易所主板上市及進行交易時，其已發行單位總數為1,287百萬單位。

以發售價新加坡幣一元計算，新達信託預計由二零零四年十二月一日起至二零零五年九月三十日止，按年度計算之分派率為5.82%。而截至二零零六年九月三十日止之財政年度之估計分派率將增加至6.13%。本集團作為新達信託基金單位之商業機構單位持有人，所獲分派金額均要繳付新加坡扣繳所得稅。按上述基準並按年度計算，本集團可從新達信託收取之收益初時約為原來可從新達收取之收益之40%，於全部收取以遞延方式支付之信託基金單位後，比率將增加至60%。

於二零零四年九月三十日，本集團於新達之投資以董事估值港幣443.5百萬元列賬，其中包括投資成本港幣93.8百萬元及投資估價增值儲備349.7百萬元。當預期新達將會派發之特別現金股息金額確定後，本集團將重新評估於新達之投資之餘值，預期投資估價增值儲備中重大部份將變現為盈利，並會列入本集團截至二零零五年三月三十一日止財政年度賬目內。

展望

隨著香港經濟及與貿易有關活動之強勁增長，對工業物業之需求亦大幅增加，物業租金及資產價值均告回升。本集團此半年度已取得滿意業績，加上預計下半年可從新達之投資變現可觀盈利，本集團在截至二零零五年三月三十一日止之財政年度將創盈利新高。本集團之資本負債比率、流動資產比率、資產組合及整體財務狀況均會藉上述交易而大大改善。除開展觀塘巧明街102號之發展外，本集團將積極尋找其他投資商機以鞏固收入基礎。

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，董事會宣派截至二零零五年三月三十一日止年度中期股息每股港幣七分。中期股息將於二零零五年二月三日派發予二零零五年一月二十六日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零五年一月二十四日起至二零零五年一月二十六日止，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，須於二零零五年一月二十一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1712-1716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。

非執行董事辭任

本公司非執行董事佳保羅先生因個人理由於二零零四年十二月十三日辭任本公司非執行董事，其辭任已於二零零四年十二月十六日被董事會接納。

就其辭任，佳保羅先生確認與董事會並無任何意見分歧，亦無任何事宜須知會本公司股東。

佳保羅先生自二零零一年八月起出任本公司非執行董事，董事會在此衷心感謝佳保羅先生在任內之寶貴付出與貢獻。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會由下列十二位董事組成：

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

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，二零零四年十二月十六日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。