



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)

截至二零零五年三月三十一日止年度業績通告

業績

本集團截至二零零五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	2005 港幣千元	2004 港幣千元
營業額	2	508,936	220,813
銷售成本		<u>(98,809)</u>	<u>(83,063)</u>
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		<u>1,193</u>	<u>(4,964)</u>
融資成本		<u>492,938</u>	<u>130,146</u>
		<u>(14,794)</u>	<u>(17,431)</u>
經營盈利	2, 3	478,144	112,715
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>584</u>	<u>(168)</u>
除稅前盈利		478,728	112,547
稅項	4	<u>(14,967)</u>	<u>(6,295)</u>
除稅後盈利		463,761	106,252
附屬公司少數股東權益		<u>(3,952)</u>	<u>(6,910)</u>
股東應佔盈利		<u>459,809</u>	<u>99,342</u>
股息			
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)		<u>46,743</u>	<u>18,178</u>
		<u>64,921</u>	<u>31,162</u>
		港元	港元
每股盈利	5	<u>1.77</u>	<u>0.38</u>

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。

香港會計師公會頒佈了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。

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：

	2005 港幣千元	2004 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>624,874</u>	<u>247,221</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	312,343	168,786	27,807	—	—	508,936
對外 業務間	—	—	—	—	—	—
	<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						(19,969)
出售附屬公司盈利						<u>2,258</u>
未計算利息前之 經營盈利						484,562
利息收入減融資成本						<u>(6,418)</u>
經營盈利						478,144
應佔聯號公司盈利						
減虧損	—	759	—	(175)		<u>584</u>
除稅前盈利						<u>478,728</u>

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	16,380	177,387	27,046	—	—	220,813
對外 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>	138,807
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						<u>112,547</u>

地域分類

	截至二零零五年 三月三十一日止年度		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	營業額 港幣千元	分類業績 港幣千元
香港	492,058	399,412	203,930	129,829
新加坡	2,341	102,785	3,309	13,296
中國大陸	14,537	76	13,574	(4,318)
	<u>508,936</u>	<u>502,273</u>	<u>220,813</u>	<u>138,807</u>

3. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
計入：		
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
匯兌盈利	901	317
	<u>901</u>	<u>317</u>
扣除：		
固定資產折舊	4,265	3,955
僱員薪津成本	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>681</u>	<u>681</u>

4. 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稅率作出準備。

	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)
往年度準備剩餘	104	2,074
遞延稅項	2,183	(70)
	<u>(14,810)</u>	<u>(6,279)</u>
聯號公司應佔稅項	(157)	(16)
	<u>(14,967)</u>	<u>(6,295)</u>

5. 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。

業務回顧

出售物業： 本集團於二零零四年六月出售座落於觀塘之經緯工業中心全幢，樓面總面積約305,000平方呎。本年度下半年出售葵涌麗晶中心三層及五個單位，樓面總面積約73,000平方呎。本年度出售投資物業共產生營業額港幣312.3百萬元，而上年度祇售出荃灣國際訊通中心及麗晶中心樓面共22,000平方呎，產生營業額僅為港幣16.4百萬元。於撥回待售物業準備港幣1.7百萬元後，此部門本年度之除稅前盈利共為港幣282.2百萬元，上年度則為港幣1.3百萬元。

本集團於二零零四年十二月二十二日宣佈與Macquarie Goodman Group訂立協議，以港幣750百萬元出售國際訊通中心餘下未出售部份（「該物業」），總樓面共579,960平方呎。訂金港幣150百萬元已存入保管人賬戶。本集團已行使一項選擇權，將完成該項出售交易日期由二零零五年二月二十八日推遲至二零零五年八月底。根據該選擇權條款，本集團須自二零零五年三月一日起至最後完成該項出售交易日期止，按月向買方支付該物業除稅前淨收入之10%。買方另授予並承諾促使其關連人士授予本集團若干須待將來可能發生之事項實現後始能行使之其他選擇權及權利。本集團將視乎當時實際情況考慮是否行使該等選擇權及權利。

該物業於本集團賬目上部份分類為投資物業，餘下部份分類為待售物業。於簽訂買賣協議時，該物業之賬面值約為港幣481百萬元。若按原定之完成交易日期於二零零五年二月二十八日完成該項出售，在扣除有關費用及計入可變現之投資物業估價增值儲備約港幣101百萬元後，本集團在完成該項出售後可實現之除稅前盈利約港幣361百萬元，本集團另可從房地產估價增值儲備轉撥約港幣35百萬元至保留盈利。因推遲完成交易日期，該物業於二零零五年三月三十一日再行重估後之賬面值約為港幣661萬元，與其相關之投資物業估價增值儲備增為約港幣278百萬元，另撥回待售物業準備約港幣1.7百萬元至本集團本年度損益表中。

本集團於二零零五年四月一日採納新香港會計準則第40條，投資物業估價增值儲備已於該日全數撥入保留盈利。由於此項會計政策改變，出售該物業所產生之盈利祇按出售淨收入減賬面值確認。因此，完成出售該物業所產生之除稅前盈利估計約為港幣81百萬元。而前述從房地產估價增值儲備轉撥約港幣35百萬元至保留盈利則維持不變。

租務及物業管理： 本集團租金收入雖因出售物業而部份流失，但從本集團其他物業租金調升及出租率改善得以彌補。本集團除獲經緯工業中心之新業主聘任為該物業之管理經理外，本年度並獲聘任為另兩幢物業之管理經理。基於以上各種因素，本年度本集團租務及物業管理部門之營業額為港幣168.8百萬元，較上年度港幣177.4百萬元減少港幣8.6百萬元。此部門之除稅前盈利亦從上年度之港幣126.8百萬元輕微減少至本年度之港幣119.0百萬元。於二零零五年三月三十一日結算，本集團已租出物業之樓面總面積約一百九十萬平方呎，租出率為92%。

倉庫業務： 本集團在蛇口佔資95%之冷藏倉庫業務，本年度之營業額及盈利持續改善。本集團在江蘇省張家港之倉庫業務已於二零零四年六月出售並錄得盈利。本集團在香港佔資70%之倉庫業務，在本年度持續艱難之經營環境下，營業額得以保持，而盈利則透過降低經營成本錄得輕微增長。本年度倉庫部門之除稅前總盈利為港幣2.3百萬元，而上年度因作出減值準備港幣5.6百萬元而虧損港幣4.9百萬元。

投資收入： 本集團在新加坡新達城市發展私人有限公司（「新達」）持有5.14%股權。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及購物商場樓面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，其中1,443.3百萬新加坡元以現金支付，456.7百萬新加坡元以面值1新加坡元發行456.7百萬新達信託基金單位支付，餘額207百萬新加坡元將以面值1新加坡元遞延發行207百萬新達信託基金單位支付，平均分六期於二零零八年六月起每半年支付一期。

新達從新達信託已收取之新達信託基金單位，均於二零零四年十二月九日以實物分派資產形式派發予新達股東。因此，本集團已收取23.48百萬新達信託基金單位。除派發周年股息外，新達並於二零零四年十二月從已收取之現金代價中，撥出部份派發特別現金股息。於扣除特別股息之相關投資成本後，本年度本集團從新達收取之股息共港幣101.9百萬元，而上年度則為港幣11.9百萬元。

新達信託基金單位於二零零四年十二月九日開始上市交易以來，交易保持活躍。本集團持有之新達信託基金單位以市值記賬，於二零零五年三月三十一日結算之賬面值為港幣142.1百萬元，產生估價增值港幣31.1百萬元已列入本集團之投資估價增值儲備內。本集團在新達持有之5.14%權益及在新達投資私人有限公司持有之10.06%權益，均按本公司董事會估值記賬。本年度因新達餘下業務及資產均已減少，重估時產生減值港幣72.8百萬元，已於本集團之投資估價增值儲備內抵銷。

利息收入及融資成本： 在本年度內，本集團之利息收入為港幣8.4百萬元，主要為本集團向香港及新加坡各項合資物業發展項目提供貸款從各有關投資公司收取之應收利息。上年度之比較金額為港幣7.0百萬元。本年度下半年間利率持續上升，但本集團之銀行借貸已大幅減少，故本集團包括利率對沖合約成本後之融資成本仍較上年度減少港幣2.6百萬元至港幣14.8百萬元。

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盈利港幣0.6百萬元，上年度則為虧損港幣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減少港幣87.3百萬元至港幣19.6百萬元。原因為參與晉名峰項目之聯號公司以預售樓宇收入清還銀行貸款全數及預留所有待付建築成本後，除全數清還本集團之貸款外，並向本集團墊款約港幣54百萬元。

集團結構： 本集團於二零零四年六月出售在江蘇省張家港經營倉庫業務之全資附屬公司並錄得盈利。於二零零五年三月底，本集團重組麗晶中心未出售部份之控股權益。重組前本集團所佔權益為80%，經重組並派發約共佔72,000平方呎樓面之單位予三位少數股東後，本集團在餘下約共716,000平方呎樓面中，所佔權益增為95.24%。

物業估值： 於二零零五年三月三十一日進行重估後，本集團投資物業之專業估值總額為港幣1,628百萬元，錄得港幣238百萬元之重估增值。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228百萬元，已列入本集團之投資物業估價增值儲備。本集團於二零零五年四月一日採納新香港會計準則第40條後，投資物業估價增值儲備總額港幣551百萬元已於當日全數撥入保留盈利。

於二零零五年三月三十一日進行重估後，觀塘巧明街102號地盤之專業估值為港幣2,200百萬元，產生港幣1,310百萬元之估價增值，已列入本集團之房地產估價增值儲備。

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。於二零零五年三月三十一日進行重估後，該等單位之專業估值均高於成本，往年度所撥備之港幣1.7百萬元已全數撥回本集團本年度之損益表內。

待發展之物業： 本集團於觀塘巧明街102號之地盤於二零零五年一月底停止作為露天停車場並開始地盤勘探工作。本集團申請將該地盤之可建樓面一部份改作酒店用途，與有關政府部門商討修訂地契條款已有一段時間，至今仍未從政府收到補償地價之正式建議。本集團現行計劃為將該地盤發展成兩幢寫字樓大廈作收租用途，但在收到補償地價之正式建議時，本集團將視乎當時實際情況作出決定。

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。晉名峰於二零零四年底開始預售，一個月內已售出逾90%樓面，平均呎價逾港幣7,500元，產生收入約港幣34億元。預期此項目可於二零零六年上半年完成發展，本集團應佔收入及盈利將於當時確認入賬。

新加坡「嘉豪閣」： 本集團擁有此項物業發展之15%權益。此項目可提供約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。此項目仍未開始發售。

新加坡「嘉裕園」： 本集團擁有此項物業發展項目12%間接權益。此項目可建樓面總面積約952,000平方呎，正發展成多層住宅物業，並已於二零零四年八月底開始預售。截至二零零五年六月底已出售約54%樓面。預期此項目可於二零零六年下半年完成發展。

僱員

本集團於二零零五年三月三十一日聘有194名僱員，其中67人在國內受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。本年度增聘14名僱員主要為履行本集團新獲物業管理合約下之職責。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

於二零零五年三月三十一日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣76.2百萬元，上年三月三十一日結算時則為港幣126.2百萬元。本年度內本集團以營運所得現金、出售物業收入及投資收入償還銀行貸款共港幣561.6百萬元，於二零零五年三月三十一日結算時之銀行貸款總額減至港幣254.2百萬元，而與現金及銀行結餘抵銷後之貸款淨額則減少港幣511.6百萬元至港幣178.0百萬元。銀行貸款以若干投資物業及待售物業作為抵押，該等物業於二零零五年三月三十一日之賬面淨值共達港幣1,588.8百萬元。本集團於二零零五年三月三十一日之股東資金為港幣4,174.1百萬元。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6.1%。

於二零零五年三月三十一日結算，本集團之銀行借貸均為長期貸款，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94.2百萬元，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。於二零零五年三月三十一日結算，長期銀行貸款中有32.0%或港幣81.4百萬元將於二零零六年三月三十一日前到期償還，已由及將由本集團營運所產生之資金及前述出售國際訊通中心之收入支付。

本年度全部時間本集團均持有於往年度訂立而名義上本金總值為港幣380百萬元之利率對沖合約。本集團現時可從該等對沖合約之交收結算中收取淨額。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零五年三月三十一日結算之總額為港幣35.4百萬元。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本年度內透過還款及重組於麗晶中心未出售部份之控股權益而減少港幣110.1百萬元。

於二零零五年三月三十一日，本集團就巧明街102號發展項目委聘專業顧問而產生資本支出承擔約港幣36.6百萬元。

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，本年度內因匯率變動增加港幣1.9百萬元，除此以外並無其他增減。於二零零五年三月三十一日本集團之或然負債總額為港幣213.5百萬元。

晉名峰項目之合資公司已全數償還銀行貸款，並正辦理取消有關銀行融資及由本集團提供港幣100百萬元擔保之手續。

新投資項目

於二零零五年三月三十一日結算後，本集團向富聯國際集團購入鵬金發展有限公司（「鵬金」）20%已發行股本及股東貸款，代價為港幣53,057,000元，此項關連交易已於二零零五年四月二十一日獲本公司獨立股東批准。鵬金之唯一資產為九龍亞皆老街157號物業，於二零零五年一月以公開投標方式購入，投標價為港幣250.1百萬元。該物業之地盤面積約18,000平方呎，鵬金現持有該物業作投資用途。若市場環境適宜、發展成本合理（包括增加建築樓面面積至容許上限之補地價）及有關風險水平可予接受時，該物業或會重新發展為住宅單位以供出售。

展望

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已透過本年度業績而大大改善。新達於二零零五年五月派發第二次特別現金股息，本集團收取現金約港幣79.8百萬元，扣除相關投資成本後可於現年度確認之盈利約港幣60百萬元。於二零零五年八月底完成出售國際訊通中心後，本集團將持有現金盈餘。出售本報告內述及之物業後令本集團基常性收入基礎減少，而巧明街102號發展項目約須待四年後方能提供租金收入。本集團正積極在香港及海外尋找投資商機以擴大收入基礎。基於本集團手頭投資項目之進度，如無不能預料情況，董事會對本集團前景抱審慎樂觀。

股息及暫停股東過戶

董事會建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角八分。於二零零五年八月二十五日召開之股東週年大會批准後，末期股息將於二零零五年九月七日派發予二零零五年八月二十五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八月二十二日起至二零零五年八月二十五日止，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。

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

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
鮑文先生

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零五年七月十四日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。