



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

董事會欣然提呈經本公司審核委員會審閱本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核業績。

截至二零零五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與於二零零五年九月三十日結算之未經審核簡明綜合資產負債表，以及隨附若干選定之附註說明(統稱「中期賬目」)乃摘錄自本集團此半年度之未經審核簡明綜合中期賬目(「中期賬目」)。此等中期賬目已由本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報告之審閱」作出審閱。中期賬目之編製基礎已於附註1列載。

未經審核簡明綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
營業額	2	863,185	349,108
銷售成本		<u>(704,201)</u>	<u>(65,882)</u>
毛利		158,984	283,226
其他收入	2	74,391	5,666
銷售開支		(6,534)	(4,213)
行政開支		(14,547)	(13,950)
投資物業公平值增加		303,260	—
其他經營收入減開支		<u>360</u>	<u>273</u>
融資成本		<u>515,914</u>	<u>271,002</u>
經營盈利	2,3	511,574	263,556
應佔聯號公司盈利減虧損		<u>(484)</u>	<u>24</u>
除稅前盈利		511,090	263,580
稅項	4	<u>(56,742)</u>	<u>(8,032)</u>
期內盈利		<u>454,348</u>	<u>255,548</u>
應佔：			
本公司股東		452,737	251,114
附屬公司少數股東權益		<u>1,611</u>	<u>4,434</u>
		<u>454,348</u>	<u>255,548</u>
股息	5	<u>23,372</u>	<u>18,178</u>
		HK\$	HK\$
每股盈利	6	<u>1.74</u>	<u>0.97</u>

未經審核簡明綜合資產負債表

二零零五年九月三十日結算

	30/9/2005 港幣千元	31/3/2005 港幣千元 經重列
非流動資產		
固定資產	31,859	2,231,990
投資物業	3,593,816	1,628,039
聯號公司	51,052	19,558
可供出售財務資產	200,228	—
應收貸款及應收款項	152,003	—
其他投資	—	438,176
遞延稅項資產	5,688	5,675
	<u>4,034,646</u>	<u>4,323,438</u>
流動資產		
待售物業	—	127,842
應收賬款及其他應收款項	17,337	164,852
衍生金融工具	2,494	—
現金及銀行結餘	645,999	76,222
	<u>665,830</u>	<u>368,916</u>
流動負債		
應付賬款及應計費用	37,833	192,160
銀行貸款及透支	2,294	81,364
應付稅項	67,747	11,869
	<u>107,874</u>	<u>285,393</u>
流動資產淨值	<u>557,956</u>	<u>83,523</u>
總資產減流動負債	<u>4,592,602</u>	<u>4,406,961</u>
非流動負債		
長期銀行貸款	36,704	172,848
其他長期貸款	35,420	35,420
遞延稅項負債	462,060	463,693
	<u>534,184</u>	<u>671,961</u>
資產淨值	<u>4,058,418</u>	<u>3,735,000</u>

本公司股東應佔之股本及儲備

股本	2,596	2,596
其他儲備	916,435	3,025,071
保留盈利	3,114,424	660,610
擬派末期股息	—	46,743
宣派中期股息	23,372	—
	<u>4,056,827</u>	<u>3,735,020</u>
附屬公司少數股東權益	1,591	(20)
	<u>4,058,418</u>	<u>3,735,000</u>

附註

1. 編製基礎及會計政策

此未經審核之中期賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

編製中期賬目時，除因採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之新增及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「香港會計準則詮釋」）（統稱為「香港財務報告準則」）而更改若干會計政策外，此中期賬目應連同截至二零零五年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。採納此等新增及經修訂之香港財務報告準則導致於二零零五年及二零零四年四月一日結算之期初權益（包括附屬公司少數股東權益）分別減少港幣440,612,000元及港幣218,209,000元，而對本集團去年同期之業績則不構成影響。本集團會計政策之主要變動及其對本集團之業績及財務狀況之影響已披露於未經審核中期賬目內。

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	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	772,116	250,000
租務及物業管理	75,881	85,796
倉庫業務	15,188	13,312
	<u>863,185</u>	<u>349,108</u>
其他收入		
其他投資股息收入		
— 一項無牌價投資	59,776	—
— 一項有牌價單位信託基金	3,750	—
利息收入	7,721	4,064
其他	3,144	1,602
	<u>74,391</u>	<u>5,666</u>
	<u>937,576</u>	<u>354,774</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－業務分類

截至二零零五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	集團 港幣千元
營業額	<u>772,116</u>	<u>75,881</u>	<u>15,188</u>	<u>—</u>	<u>863,185</u>
分類業績	<u>92,815</u>	<u>54,054</u>	<u>2,136</u>	<u>62,953</u>	211,958
未能分類收入減開支 投資物業公平值增加					(7,025) <u>303,260</u>
未計算利息前之經營盈利 利息收入減融資成本					508,193 <u>3,381</u>
經營盈利 應佔聯號公司盈利減虧損	—	214	—	(698)	511,574 <u>(484)</u>
除稅前盈利 稅項					511,090 <u>(56,742)</u>
期內盈利					<u>454,348</u>

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	集團 港幣千元
營業額	<u>250,000</u>	<u>85,796</u>	<u>13,312</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>	274,500
未能分類收入減開支 出售附屬公司盈利					(8,435) <u>873</u>
未計算利息前之經營盈利 利息收入減融資成本					266,938 <u>(3,382)</u>
經營盈利 應佔聯號公司盈利減虧損	—	110	—	(86)	263,556 <u>24</u>
除稅前盈利 稅項					263,580 <u>(8,032)</u>
期內盈利					<u>255,548</u>

附註：

- (i) 本集團採納香港會計準則第40號而不追溯應用。此半年度香港投資物業之公平值增加港幣303,260,000元已作個別披露。截至二零零四年九月三十日止六個月之分類業績、稅項及其他有關分類業績資料並未據此重列。
- (ii) 於二零零五年四月一日首次採納香港會計準則第32及39號並無需要重列比較數字。因此，截至二零零四年九月三十日止六個月之分類業績、融資成本及其他有關分類業績資料並未重列。

次要分類報告－地域分類

	截至九月三十日止六個月			
	營業額		分類業績	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
香港	853,928	342,050	147,188	274,861
新加坡	1,563	1,080	63,638	558
中國大陸	7,694	5,978	1,132	(919)
	<u>863,185</u>	<u>349,108</u>	<u>211,958</u>	<u>274,500</u>
未能分類收入減開支			(7,025)	(8,435)
投資物業公平值增加			303,260	—
出售附屬公司盈利			—	873
			<u>508,193</u>	<u>266,938</u>
未計算利息前之經營盈利			3,381	(3,382)
利息收入減融資成本				
經營盈利			<u>511,574</u>	<u>263,556</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	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	72,628	80,045
待發展物業租金總收入	—	3,439
出售投資物業及待售物業盈利	92,815	216,788
出售附屬公司盈利	—	873
匯兌盈利	—	522
	<u>165,448</u>	<u>301,667</u>
扣除：		
固定資產折舊	1,577	2,709
僱員薪金成本	14,903	15,444
投資物業開支	21,802	24,041
待發展物業開支	—	3,206
經營性租約—房地產租金	3,231	2,993
匯兌虧損	174	—
	<u>41,687</u>	<u>48,393</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% (2004 : 17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬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。在綜合損益表支銷之稅項如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(52,982)	(11,285)
海外稅項	(761)	(23)
往年度準備(不足)/多出餘額	(4,646)	117
遞延稅項回撥	1,647	3,159
	<u>(56,742)</u>	<u>(8,032)</u>

5. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息，每股0.09港元 (2004 : 每股0.07港元)	<u>23,372</u>	<u>18,178</u>

- (a) 董事會於二零零五年七月十四日舉行之會議上，建議就截至二零零五年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣一角八分，該項末期股息已於二零零五年九月七日派發，並列為此半年度之儲備分派。
- (b) 董事會於二零零五年十二月十五日舉行之會議上，宣派截至二零零六年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣九分。該項宣派之中期股息並無於本中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零六年三月三十一日止六個月之儲備分派。

6. 每股盈利

每股盈利乃按此半年度本公司股東應佔盈利港幣452,737,000元 (2004 : 港幣251,114,000元)，及此半年度內已發行股數259,685,288 (2004 : 259,685,288) 股計算。

由於二零零五年九月三十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。

管理層論述及分析

此半年度本集團未經審核之總營業額為港幣863.2百萬元，較去年同期之港幣349.1百萬元增加147.3%。本集團此半年度未經審核之除稅後盈利為港幣454.3百萬元，較去年同期之港幣255.5百萬元增加77.8%。

此半年度因採納與本集團營運有關之新增及經修訂之香港財務報告準則而更改若干會計政策，整體影響為增加此半年度除稅後盈利約港幣28.6百萬元。根據新香港會計準則第40號之規定此半年度投資物業公平值增加所產生之盈利為港幣303.3百萬元，但與此半年度內出售投資物業有關之估價增值盈餘港幣279.6百萬元亦不能從儲備變現為盈利。

本集團此半年度未經審核之損益表按新、舊會計政策分別編製而產生之主要差別如下：

	按新會計 政策編製	按舊會計 政策編製	差別
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	863,185	863,185	—
銷售成本	<u>(704,201)</u>	<u>(424,552)</u>	<u>(279,649)</u>
毛利	158,984	438,633	(279,649)
投資物業公平值增加	303,260	—	303,260
其他損益表項目	<u>48,846</u>	<u>45,839</u>	<u>3,007</u>
除稅前盈利	511,090	484,472	26,618
稅項	<u>(56,742)</u>	<u>(58,757)</u>	<u>2,015</u>
此半年度盈利	<u><u>454,348</u></u>	<u><u>425,715</u></u>	<u><u>28,633</u></u>
	港幣	港幣	港幣
每股盈利	<u><u>1.74</u></u>	<u><u>1.63</u></u>	<u><u>0.11</u></u>

採納新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之業績並無影響。

業務回顧

出售物業

出售荃灣國際訊通中心之低層部份於二零零五年八月底完成交易，而葵涌麗晶中心若干單位亦於此半年度內售出，共產生營業額港幣772.1百萬元及除稅前盈利港幣92.8百萬元。若根據以往會計政策，該等出售應可錄得除稅前盈利港幣372.4百萬元（包括如上所述自估價增值儲備變現之盈利港幣279.6百萬元）。

去年同期，於二零零四年六月底出售觀塘經緯工業中心產生營業額港幣250.0百萬元及舊會計政策下之除稅前盈利港幣216.8百萬元。

租務及物業管理

本集團租務及物業管理部門此半年度之營業額為港幣75.9百萬元，較去年同期之港幣85.8百萬元減少，主因為此半年度內本集團投資物業總樓面面積較前為少。除上述出售之物業外，麗晶中心總樓面面積共72,000平方呎之若干單位已於二零零五年三月底以實物分配資產形式分配予少數股東，而本集團於觀塘巧明街102號之地盤亦於二零零五年一月停止作為露天停車場以便展開地盤勘探工程。撇除此等因素外，本集團投資物業之出租率及每呎平均租金於此半年度均有增長。此消彼長下，此部門經營盈利於此半年度僅減少港幣4百萬元為港幣54.1百萬元。於二零零五年九月三十日，本集團出租物業之總體出租率為93%。

倉庫業務

此半年度本集團於香港及蛇口之倉庫業務均錄得滿意業績。於蛇口冷藏倉庫增建約11,000平方呎樓面以作乾貨倉庫之建築工程已於二零零五年九月竣工。

投資收入

此半年度投資收入主要為從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%股權收取之特別股息，於扣除相關投資成本後錄得盈利港幣59.8百萬元。本集團仍持有新達於去年十二月以實物分派資產形式派發之新達房地產投資信託基金單位，於此半年度收取兩季度派息共港幣3.8百萬元。因此，本集團投資部門於此半年度之經營盈利為港幣63.0百萬元。本集團之投資以估值記賬並列為可供出售財務資產，此半年度估值後減值港幣20.6百萬元，已在投資估價增值儲備中抵銷。

利息收入及融資成本

本集團此半年度以出售物業之收入償還大部份銀行借貸，餘額存入銀行作短期定期存款。市場利率持續上升後，本集團利率對沖合約成本亦告減少。因此，本集團此半年度之融資成本大幅減少。銀行定期存款利息收入增加之金額，亦大於從聯號公司及一間投資公司就提供發展項目貸款所收取利息收入之減少。於此半年度，利息收入減除包括利率對沖合約成本之融資成本後，錄得淨收入港幣3.4百萬元，而去年同期則為金額相約之淨支出。

聯號公司

本集團之聯號公司在此半年度內合計錄得小額虧損港幣0.5百萬元，主要為一聯號公司固定資產之減值撥備。

集團結構

於二零零五年四月及十一月，本公司獨立股東分別批准本集團購入鵬金發展有限公司之20%股本權益及永錠發展有限公司之30%股本權益。此兩間聯號公司分別持有九龍亞皆老街157號地盤及灣仔軒尼詩道314至324號之商業/寫字樓大廈。有關該等購入其他資料於中期報告中載列。除上述外，本集團之結構並無其他改變。

發展中物業

與銀行就港幣1,000百萬元之建築貸款作出安排後，本集團正式開展將全資擁有之觀塘巧明街102號佔地95,940平方呎地盤建成兩幢甲級寫字樓大廈之發展計劃。建築成本之餘額將由本集團內部資源及其他銀行融資撥付。該地盤正在進行地基工程，預計於二零零八年下半年完成發展。本集團將保留該發展物業作收租用途。

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。此項目已預售逾90%樓面，平均呎價逾港幣7,500元。建築工程按預期進行，將於二零零六年上半年竣工。

新加坡「嘉豪閣」

本集團擁有此新加坡頂級住宅發展項目之15%權益。此地盤處於德雷葛徑小丘上，距烏節路僅數分鐘步程。該項發展之合營公司正進行最後修飾工程，預計於二零零六年上半年開始推出市場。

新加坡「嘉裕園」

本集團擁有此項多層住宅物業發展項目之12%間接權益。此項目可建樓面總面積約952,000平方呎，預期於二零零六年底完成發展。截至二零零五年十一月底已出售約65%樓面。

九龍亞皆老街157號

本集團擁有此項目之20%權益。該地盤位處九龍傳統豪華住宅區。此項目之合營公司現正向政府申請更改地契以便在該地盤發展多層住宅物業。

灣仔軒尼詩道314至324號

本集團擁有該總樓面面積約114,000平方呎之商業／寫字樓大廈之30%權益。此項目之合營公司正計劃翻新該大廈成商業及零售物業以配合鄰近地區商業及零售市道暢旺之趨勢。

僱員

本集團於二零零五年九月三十日聘有210名僱員，其中76人在蛇口冷藏倉庫受僱。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

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

此半年度出售物業收入令本集團流動資產比率、資本負債比率及整體財政狀況均大大改善。於二零零五年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣646.0百萬元，抵銷貸款總額港幣74.4百萬元後，現金淨額為港幣571.6百萬元，而當日之股東資金為港幣4,056.8百萬元。按已重列之資產負債表，本集團於二零零五年三月三十一日之淨債項為港幣213.4百萬元，股東資金為港幣3,735.0百萬元，資本負債比率則為5.7%。

於二零零五年九月三十日結算，此半年度本集團銀行借貸總額減少港幣215.2百萬元至港幣39.0百萬元，為僅餘之一項以新加坡元為本位及須於兩年內償還之貸款。本集團在新加坡之資產及現金流量可保障此項貸款之匯兌風險。

本集團銀行貸款及其他備用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零五年九月三十日該等物業之賬面淨值共達港幣957.8百萬元。除銀行透支外，所有銀行貸款利息均以浮動利率計算。此半年度全部時間本集團均持有名義上本金總值為港幣380百萬元之利率對沖合約，本集團將繼續持有該等合約以對沖觀塘巧明街102號發展項目預期動用之建築貸款利息。根據本集團之新會計政策，該等合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。

本集團亦有其他長期貸款，於二零零五年九月三十日之結餘為港幣35.4百萬元。該等貸款由一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。該等貸款於此半年度內並無變動。

於二零零五年九月三十日，本集團就觀塘巧明街102號發展項目而作出之資本支出承擔為港幣152.9百萬元。當日本集團之或然負債為港幣110.1百萬元，為本集團就嘉裕園發展項目之銀行融資提供之彌償承諾。本集團往年就晉名峰項目提供港幣100百萬元之銀行擔保已於二零零五年八月取消。

展望

因出售工業物業，新達之變動及參與住宅及商業/寫字樓項目之合營企業，本集團之資產組合於過去十八個月已有重大轉形，而觀塘巧明街102號項目現已進行發展。此等新投資需較長時間方見成效，但本集團其他投資將於二零零六年開始提供回報。儘管本集團出租物業總樓面因出售物業而減少，但香港對外貿易蓬勃支持工業物業之出租率、租金及資本價值取得平穩之增長。本集團將繼續積極在香港及海外尋找投資商機。總計各項因素，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，董事會宣派截至二零零六年三月三十一日止年度中期股息每股港幣九分。中期股息將於二零零六年二月九日派發予二零零六年一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二零零六年一月二十三日起至二零零六年一月二十五日止，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，須於二零零六年一月二十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。

遵守企業管治常規守則

本公司於此半年度已遵守所有載於上市規則附錄十四企業管治常規守則內之守則條文及注意到其原則，並因應本公司之情況遵守建議最佳常規。

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。

買賣或贖回股份

此半年度內本公司並無贖回本公司之股份。此半年度內本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

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

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，二零零五年十二月十五日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。