



# 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)

## 截至二零零六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二零零六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二零零六年九月三十日結算之未經審核簡明綜合資產負債表如下：

### 未經審核簡明綜合損益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		2006	2005
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	103,114	863,185
銷售成本		<u>(47,390)</u>	<u>(704,201)</u>
毛利		55,724	158,984
其他收入	2	21,082	74,391
銷售開支		(1,306)	(6,534)
行政開支		(16,024)	(14,547)
投資物業公平值增加		340,341	303,260
其他經營收入減開支		<u>1,736</u>	<u>360</u>
		401,553	515,914
融資成本		<u>(2,107)</u>	<u>(4,340)</u>
經營盈利	2,3	399,446	511,574
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>140,470</u>	<u>(484)</u>
除稅前盈利		539,916	511,090
稅項	4	<u>(64,348)</u>	<u>(56,742)</u>
期內盈利		<u>475,568</u>	<u>454,348</u>
應佔：			
本公司股東		474,016	452,737
附屬公司少數股東權益		<u>1,552</u>	<u>1,611</u>
		<u>475,568</u>	<u>454,348</u>
		港元	港元
每股盈利	5	<u>1.83</u>	<u>1.74</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	6	<u>25,969</u>	<u>23,372</u>

**未經審核綜合資產負債表**  
二零零六年九月三十日結算

	未經審核 30/9/2006 港幣千元	經審核 31/3/2006 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	31,346	32,091
投資物業	4,399,720	4,023,360
聯營公司	397,230	240,426
可供出售財務資產	237,280	213,926
應收貸款及款項	53,906	155,313
遞延稅項資產	2,651	3,191
	<u>5,122,133</u>	<u>4,668,307</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬款及其他應收款項	16,251	15,506
按公平值透過損益列賬財務資產	25,411	—
衍生金融工具	806	1,863
銀行結餘及現金	511,122	429,790
	<u>553,590</u>	<u>447,159</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款、其他應付款項及應計費用	39,143	35,162
銀行貸款及透支	74,447	2,409
應付稅項	62,755	59,982
	<u>176,345</u>	<u>97,553</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>377,245</u>	<u>349,606</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>5,499,378</u>	<u>5,017,913</u>
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款	—	37,154
其他長期貸款	35,378	35,378
遞延稅項負債	583,665	524,435
	<u>619,043</u>	<u>596,967</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>
股本	2,596	2,596
其他儲備	947,394	914,233
保留盈利	3,900,393	3,452,346
擬派末期股息	—	49,340
宣派中期股息	25,969	—
<b>本公司股東應佔權益</b>	<u>4,876,352</u>	<u>4,418,515</u>
附屬公司少數股東權益	3,983	2,431
<b>總權益</b>	<u>4,880,335</u>	<u>4,420,946</u>

## 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賬目（「中期賬目」）乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

中期賬目應連同截至二零零六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，除下文所述外，本集團所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零六年三月三十一日止年度之年度賬目時所採用者一致。

在此半年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈，於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效之新準則、修訂及詮釋（統稱為「新財務準則」）。採納此等新財務準則對本集團之經營業績及財務狀況並無構成重大影響。

若干已頒佈之新準則、修訂及詮釋，於二零零六年五月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未於此半年度提前採納該等新準則、修訂及詮釋。

### 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益及收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
營業額		
出售投資物業及待售物業	28,211	772,116
租務及物業管理	56,506	75,881
倉庫業務	18,397	15,188
	<u>103,114</u>	<u>863,185</u>
其他收入		
股息收入		
— 一項非上市投資	—	59,776
— 一項上市房地產投資信託基金	3,845	3,750
利息收入	16,503	7,721
其他	734	3,144
	<u>21,082</u>	<u>74,391</u>
	<u>124,196</u>	<u>937,576</u>

## 2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

按業務類別及地域劃分之營業額及業績分析如下：

### 主要分類報告－業務分類

	截至二零零六年九月三十日止六個月				
	租務及				
	出售物業	物業管理	倉庫業務	投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>28,211</u>	<u>56,506</u>	<u>18,397</u>	<u>—</u>	<u>103,114</u>
投資物業公平值變更前之分類業績	4,699	42,398	3,807	4,678	55,582
投資物業公平值增加	—	340,341	—	—	340,341
分類業績	<u>4,699</u>	<u>382,739</u>	<u>3,807</u>	<u>4,678</u>	<u>395,923</u>
未能分類收入減開支					<u>(10,873)</u>
未計算利息前之經營盈利					<u>385,050</u>
利息收入減融資成本					<u>14,396</u>
經營盈利					<u>399,446</u>
應佔聯營公司盈利減虧損	—	174	—	140,296	<u>140,470</u>
除稅前盈利					<u>539,916</u>
稅項					<u>(64,348)</u>
期內盈利					<u>475,568</u>
	截至二零零五年九月三十日止六個月				
	租務及				
	出售物業	物業管理	倉庫業務	投資	集團
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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>
投資物業公平值變更前之分類業績	92,815	54,054	2,136	62,953	211,958
投資物業公平值增加	—	303,260	—	—	303,260
分類業績	<u>92,815</u>	<u>357,314</u>	<u>2,136</u>	<u>62,953</u>	<u>515,218</u>
未能分類收入減開支					<u>(7,025)</u>
未計算利息前之經營盈利					<u>508,193</u>
利息收入減融資成本					<u>3,381</u>
經營盈利					<u>511,574</u>
應佔聯營公司盈利減虧損	—	214	—	(698)	<u>(484)</u>
除稅前盈利					<u>511,090</u>
稅項					<u>(56,742)</u>
期內盈利					<u>454,348</u>

## 2. 營業額、收入及分類資料 (接前頁)

### 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	
	2006	2005	2006	2005
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	91,496	853,928	388,222	450,448
新加坡	1,682	1,563	4,835	63,638
中國大陸	9,936	7,694	2,866	1,132
	<b>103,114</b>	<b>863,185</b>	<b>395,923</b>	<b>515,218</b>
未能分類收入減開支			<b>(10,873)</b>	<b>(7,025)</b>
未計算利息前之經營盈利			<b>385,050</b>	508,193
利息收入減融資成本			<b>14,396</b>	3,381
經營盈利			<b>399,446</b>	<b>511,574</b>

## 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	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	53,163	72,628
出售投資物業及待售物業盈利	4,699	92,815
出售按公平值透過損益列賬財務資產之已變現盈利	3,537	—
匯兌盈利	1,775	—
<b>扣除：</b>		
物業、機器及設備折舊	1,717	1,577
僱員薪津成本	14,894	14,903
投資物業開支	12,881	21,802
經營性租約 — 房地產租金	3,434	3,231
透過損益列賬財務資產之公平值減少	2,007	—
匯兌虧損	—	174

#### 4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
當期稅項：		
香港利得稅	(4,635)	(52,982)
海外稅項	(90)	(761)
往年度超額/(不足)準備	146	(4,646)
遞延稅項(支銷)/貸記	<u>(59,769)</u>	<u>1,647</u>
稅項支出	<u>(64,348)</u>	<u>(56,742)</u>

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之 17.5% (2005 : 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。

#### 5. 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 474,016,000 元 (2005 : 港幣 452,737,000 元)，及此半年度內已發行股數 259,685,288 股 (2005 : 259,685,288 股) 計算。

由於二零零六年九月三十日結算時本公司並無 (2005 : 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。

#### 6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	2006	2005
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角 (2005 : 每股港幣九分)	<u>25,969</u>	<u>23,372</u>

董事會於二零零六年十二月二十日舉行之會議上，宣派截至二零零七年三月三十一日止年度之中期股息每股港幣一角。該項宣派之中期股息並無於本中期賬目內列作應付股息，惟將列作截至二零零七年三月三十一日止六個月之儲備分派。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

此半年度本集團未經審核之總營業額為港幣 103.1 百萬元，去年同期為港幣 863.2 百萬元。於二零零五年八月三十一日出售荃灣國際訊通中心低層部份之售樓收入及該物業於出售前五個月之租金收入，為營業額減少之唯一原因。此半年度本集團除稅後盈利為港幣 475.6 百萬元，反較去年同期之港幣 454.3 百萬元增加 4.7%。兩期相比，盈利之組合甚為不同，將於下文詳加分析。

### 出售物業

此半年度售出葵涌麗晶中心 15 個單位，共產生營業額港幣 28.2 百萬元及分類盈利港幣 4.7 百萬元。去年同期，國際訊通中心之低層部份及麗晶中心若干其他單位分別以港幣 750 百萬元及港幣 22.1 百萬元出售，共產生營業額港幣 772.1 百萬元及分類盈利港幣 92.8 百萬元。

### 租務及物業管理

於計入投資物業公平值之變動前，此半年度租務及物業管理部門之營業額及分類盈利分別為港幣 56.5 百萬元及港幣 42.4 百萬元，較去年同期之港幣 75.9 百萬元及港幣 54.1 百萬元分別為少。於撇除有關二零零五年出售國際訊通中心低層部份之金額後，以相同基準比較，此部門之營業額及分類盈利實際上於此半年度分別錄得 7.6% 及 12.9% 增長。於二零零六年九月三十日，本集團出租物業之總體出租率為 95.3%。

### 倉庫業務

此半年度本集團於香港之倉庫業務及於蛇口之冷庫業務，兩者之營業額及盈利均錄得滿意增長。

### 投資收入

本集團投資部門於此半年度之分類盈利為港幣 4.7 百萬元，其中港幣 3.8 百萬元乃從作為長期投資持有之新達房地產投資信託基金單位收取之派發，而餘額主要為本集團庫務活動之投資收入淨額。去年同期，本集團投資分類盈利為港幣 63.0 百萬元，其中包括本集團從所持新加坡新達城市發展私人有限公司 5.14% 股權收取特別現金股息所產生之盈利港幣 59.8 百萬元。

本集團持有之投資以公平值記賬。短期投資公平值之變動已於損益表確認。長期投資公平值於此半年度內增加達港幣 23.4 百萬元，主因為新達房地產投資信託基金單位市價上揚，該項公平值增加已列入本集團投資估價增值儲備內。

### 投資物業公平值增加

本集團投資物業於二零零六年九月三十日重估所產生之公平值增加為港幣 340.3 百萬元，已於本集團此半年度之損益表確認。於抵銷因之產生之遞延稅項後，投資物業公平值增加在本集團此半年度之除稅後盈利中實佔港幣 280.8 百萬元。去年同期，投資物業公平值增加佔本集團之除稅前盈利及除稅後盈利分別為港幣 303.3 百萬元及港幣 250.2 百萬元。

### 利息收入及融資成本

本集團於此半年度六個月均持有淨額現金，而去年同期僅於二零零五年八月底收取國際訊通中心低層部份之售價後，方有一個月時間持有淨額現金。因此，此半

年度之利息收入減融資成本之淨額增為港幣 14.4 百萬元，較去年同期之港幣 3.4 百萬元大幅增加。

### 聯營公司

本集團持有 Universal Plus Limited 之 20% 股本權益，而該公司則持有沙田豪華住宅發展項目「晉名峰」之發展商達華地產有限公司之 50% 股本權益。該發展項目已於二零零六年七月獲發滿意紙。本集團按 Universal Plus Limited 就已出售之單位所確認之盈利計算，於此半年度確認本集團應佔盈利為港幣 140.4 百萬元。連同其他聯營公司之收益淨額，本集團此半年度應佔聯營公司之盈利淨額為港幣 140.5 百萬元，而去年同期則錄得小額虧損港幣 0.5 百萬元。

### 集團結構

除購入兩間空殼公司作為將來投資工具外，此半年度本集團之結構並無其他改變。

## **投資項目進度**

### 香港巧明街 102 號寫字樓發展項目

此項位於觀塘由本集團全資擁有之發展計劃預計於二零零八年下半年完成，將提供兩幢甲級寫字樓大廈共約 1.2 百萬平方呎樓面面積。地基工程經已完成，地盤已於二零零六年十一月中交付總承判商開展上蓋工程，而若干指定次承判合約仍在協商中。於計入或然項目準備後，預計總建築成本約為港幣 1,695 百萬元。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。

### 香港「晉名峰」

如上文所述，本集團已於此半年度就已出售之單位確認應佔盈利。尚餘約 10% 之樓面將於市場環境適合時再度推出。

### 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。此項目之合營公司已與政府就修訂地契之基本條款以在該地盤發展多層住宅物業達成共識，現正協商補地價。預期此發展項目之總樓面面積約為 90,000 平方呎。

### 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。該大廈現正修繕以成為提供高檔零售及甲級寫字樓樓面之新地標。修繕工程預期將於二零零七年竣工。

### 新加坡「嘉豪閣」

此項本集團擁有 15% 權益已落成之頂級住宅發展項目共有 136 個單位，樓面面積約為 1,200 平方呎至 4,200 平方呎不等，單位及樓面均已售逾 80%，本集團預期可於下一財政年度確認應佔盈利。

### 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。此項目之樓面總面積約 952,000 平方呎，已出售約 75%，預期可於二零零七年首季交付予買家。



### 新加坡「豪景園」

本集團擁有此豪華住宅發展項目之 30% 權益。此項目地盤面積約為 244,000 平方呎，最高可建總樓面面積為 341,000 平方呎。預計竣工日期經修訂為二零一零年上半年。

### **僱員**

本集團於二零零六年九月三十日聘有 214 名僱員，其中 73 人在蛇口冷庫受僱。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。

#### 流動資金

於二零零六年九月三十日結算，本集團現金及銀行結餘為港幣 511.1 百萬元，抵銷貸款總額港幣 109.8 百萬元後，現金淨額為港幣 401.3 百萬元。本集團亦持有短期投資作為庫務活動一部份，於二零零六年九月三十日結算，本集團持有之短期投資之公平值為港幣 25.4 百萬元。作為比較，於二零零六年三月三十一日結算時，本集團持有之現金淨額為港幣 354.8 百萬元，而當日並無持有短期投資。

#### 銀行借貸

於二零零六年九月三十日結算，本集團此半年度之銀行貸款總額增加港幣 34.8 百萬元至港幣 74.4 百萬元。該等銀行借貸均以新加坡元為面額及須於一年內償還，本集團在新加坡業務之資產及現金流量可保障該等貸款之匯兌風險。本集團銀行貸款及其他一般備用銀行融資以若干投資物業作為抵押，於二零零六年九月三十日該等物業之賬面值共達港幣 1,203.0 百萬元。

本集團就巧明街 102 號寫字樓大廈發展計劃，之前已與銀行安排金額達港幣 1,000 百萬元之建築貸款融資，並於二零零六年十月底正式簽訂貸款文件，以該地盤之建築按揭作為抵押。該項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支付。

本集團所有銀行貸款之利息均以浮動利率計算。因兩份名義上本金合共港幣 80 百萬元之合約已於此半年度期滿，於二零零六年九月三十日結算時，本集團持有之利率掉期合約名義上本金總值減為港幣 300 百萬元。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。於二零零六年九月三十日結算，本集團持有該等衍生金融工具之賬面值為港幣 0.8 百萬元。由於二零零六年十月間另有合約期滿，本集團現時仍然持有之利率掉期合約，名義上本金總值已減為港幣 100 百萬元。

### 其他借貸

本集團亦有其他長期貸款，於二零零六年九月三十日之結餘為港幣 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。該等貸款於此半年度內並無變動。

### 資本承擔

於二零零六年九月三十日，本集團就巧明街 102 號發展計劃已簽約作出之資本承擔為港幣 44.7 百萬元，全部均為專業費用及地基工程承擔。如上文所述，該等資本承擔及其他發展成本將由建築貸款融資、本集團內部資源及其他銀行融資撥付。

於二零零六年九月三十日，本集團就投資聯號公司作出之資本承擔合共為港幣 546.5 百萬元，其中港幣 153.5 百萬元為向本集團擁有 30% 權益之永錠發展有限公司，就其購入及修繕香港軒尼詩道 314 至 324 號物業成本作出之承擔。另港幣 393.0 百萬元為向本集團擁有 30% 權益之 Winquest Investment Pte. Ltd.，就其發展新加坡豪景園項目發展成本作出之承擔。由於該兩間聯營公司已分別安排銀行融資以支付其大部份成本，預期在銀行融資有效期間本集團毋須就該等資本承擔動用資金。

### 或然負債

於二零零六年九月三十日，本集團之或然負債為港幣 627.4 百萬元，為本集團就軒尼詩道 314 至 324 號、嘉裕園及豪景園發展項目之銀行融資按所佔權益比例各別提供之擔保、彌償承諾及完工保證之總金額。

## **展望**

基於市場對本港倉庫及工業物業前景保持樂觀，本集團在港現有物業投資組合之租金仍有增長空間。晉名峰餘下之樓面下次推出時當有另一筆盈利進賬，但推出時間仍未定實。來自嘉豪閣、嘉裕園及軒尼詩道 314 至 324 號之投資回報，預期可自下個財政年度起陸續收成。巧明街 102 號發展項目正按計劃進行，隨後則有本集團於亞皆老街 157 號及豪景園之投資項目。本集團並繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。如無不能預料情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

## **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，董事會宣派截至二零零七年三月三十一日止年度中期股息每股港幣一角。中期股息將於二零零七年二月八日派發予二零零七年一月二十四日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零七年一月二十二日起至二零零七年一月二十四日止，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，須於二零零七年一月十九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 17 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**

本公司於此半年度均奉行上市規則附錄十四企業管治常規守則載列之原則，遵守所有守則條文，並因應本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

## **審核委員會**

審核委員會已經與管理層審閱本集團此半年度業績、本集團所採納之會計政策及實務，並討論內部監控及財務匯報事宜，包括審閱中期賬目。

## **遵守董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行爲守則。

本公司已就此半年度內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於此半年度內均遵守標準守則所規定之標準。

## **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。

## **刊發業績公佈**

根據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於適當時候載於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 (<http://www.winsorprop.com>) 以供公眾瀏覽。

## **秘書變更**

董事會宣佈，林煥彬先生為專注其執行董事職務，已呈辭其兼任本公司秘書之職務，由二零零七年一月一日起生效。本公司現任集團法律顧問譚頌翔先生已獲委兼任為本公司秘書以接替林先生，由二零零七年一月一日起生效。

譚先生為香港執業律師並持有執業證書。

林先生就其辭任本公司秘書一職，確認與本公司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。

## 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，二零零六年十二月二十日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登之內容。