



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**  
Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

**南聯地產控股有限公司**

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

**截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核之業績公佈**

**中期業績**

南聯地產控股有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈截至二零零九年六月三十日止六個月(「此半年度」)本公司及其附屬公司(「本集團」)之未經審核中期業績。

**簡明綜合損益表**

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至下列日期止六個月	
		二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
收益	3	139,713	110,515
銷售成本		<u>(47,575)</u>	<u>(31,852)</u>
毛利		92,138	78,663
其他收入	3	13,901	40,907
銷售及市場推廣開支		(6,509)	(2,246)
行政開支		(18,050)	(18,688)
投資物業公平值變動		(7,843)	195,341
其他收益，淨額	4	53,508	25,076
其他經營開支		<u>(424)</u>	<u>(783)</u>
未計算融資收入及成本前之經營盈利		126,721	318,270
融資收入		36	1,647
融資成本	5	<u>(29,351)</u>	<u>(15,689)</u>
經營盈利	6	97,406	304,228
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>(1,810)</u>	<u>1,622</u>
除稅前盈利		95,596	305,850
稅項(支出)/收入	7	<u>(11,797)</u>	<u>5,782</u>
期內盈利		<u>83,799</u>	<u>311,632</u>
應佔：			
本公司股東		82,679	308,693
附屬公司少數股東權益		<u>1,120</u>	<u>2,939</u>
		<u>83,799</u>	<u>311,632</u>
		港元	港元
每股盈利	8	<u>0.32</u>	<u>1.19</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	9	<u>31,162</u>	<u>31,162</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期止六個月 二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
期內盈利	<u>83,799</u>	<u>311,632</u>
除稅項後之其他全面收益		
折算產生之匯兌差額	445	5,531
出售附屬公司時變現 可供出售財務資產	—	161
— 公平值增加/(虧損)	33,065	(7,799)
— 分派時之變現	—	(28,670)
— 出售時之變現	—	(7,348)
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(22,576)	(741)
— 結算時之變現	<u>18,709</u>	<u>6,485</u>
期內除稅項後之其他全面收益/(虧損)	<u>29,643</u>	<u>(32,381)</u>
期內全面收益總額	<u>113,442</u>	<u>279,251</u>
應佔：		
本公司股東	112,322	276,867
附屬公司少數股東權益	<u>1,120</u>	<u>2,384</u>
	<u>113,442</u>	<u>279,251</u>

**簡明綜合資產負債表**  
 二零零九年六月三十日結算

	附註	未經審核 於二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		17,368	2,608
投資物業		8,831,930	8,834,930
於聯營公司之權益		184,294	185,732
應收聯營公司款項及貸款		329,388	315,370
可供出售財務資產		249,343	216,607
持有至到期之投資		28,196	25,445
遞延稅項資產		5,195	5,794
商譽		57,807	57,807
		<u>9,703,521</u>	<u>9,644,293</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	36,962	57,091
可供出售財務資產		3,276	2,948
銀行結餘及現金		164,622	175,548
		<u>204,860</u>	<u>235,587</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	278,807	288,345
衍生金融工具		39,405	40,354
銀行貸款及透支		358,532	447,443
應付稅項		63,447	58,110
		<u>740,191</u>	<u>834,252</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(535,331)</u>	<u>(598,665)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,168,190</u>	<u>9,045,628</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款		2,262,191	2,120,497
其他長期貸款		32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		166,789	166,789
衍生金融工具		57,923	105,846
遞延稅項負債		856,317	852,675
		<u>3,375,718</u>	<u>3,278,305</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,792,472</u>	<u>5,767,323</u>
<b>股本</b>			
股本		2,596	2,596
其他儲備		695,815	697,334
保留盈利		5,040,907	4,958,228
擬派末期股息		—	88,293
宣派中期股息		31,162	—
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>5,770,480</u>	<u>5,746,451</u>
附屬公司少數股東權益		21,992	20,872
<b>總權益</b>		<u>5,792,472</u>	<u>5,767,323</u>

## 附註

### 1. 一般資料

本公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，其註冊辦事處為 P. O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而香港之主要營業地址為香港九龍觀塘巧明街 100 號 One Landmark East 八樓。

本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃富聯國際集團有限公司（「富聯國際」），該公司乃在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市。

本集團主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績為未經審核，但已由本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。此中期業績亦經本公司之審核委員會審閱。

### 2. 編製基礎及會計政策

此未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則 34「中期財務報告」及聯交所之證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 之適用披露規定而編製。

此未經審核簡明綜合財務報表應連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表時，除下文所述外，本公司所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者一致。

在此半年度，本集團採納以下由香港會計師公會頒佈，於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂或經修訂之會計準則、修訂及詮釋：

香港會計準則 1（修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則 23（修訂）	借貸成本
香港會計準則 32（修訂）及 香港會計準則 1（修訂）	可認沽金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則 1（修訂）及 香港會計準則 27（修訂）	關於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務報告準則 2（修訂）	以股份為基礎之付款歸屬條件及註銷
香港財務報告準則 8	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 13	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 15	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 16	對沖海外業務投資淨額
香港會計準則（修訂）	改進於二零零九年一月一日或以後生效之 現有準則

## 附註（續）

### 2. 編製基礎及會計政策（續）

香港會計準則1（修訂）「財務報表之呈報」。該項修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目（即「非擁有人的權益變動」），並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表（全面收益表）中，或在兩份報表（損益表及全面收益表）中呈列。

本集團已選擇呈列兩份報表：損益表及全面收益表。中期財務賬目已根據修訂披露規定而編製。

香港財務報告準則8「營運分部」。香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部數據須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。

除香港會計準則1（修訂）及香港財務報告準則8外，在採納其他新訂或修訂之準則、修訂及詮釋並未對本集團此半年度或比較期間之業績及財務狀況造成重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未在此半年度生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則 27（修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則 39（修訂）	金融工具：內嵌式衍生工具 之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則 3（修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 17	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 18	自客戶轉讓資產	二零零九年七月一日

香港會計師公會已於二零零九年五月對香港財務報告準則作出修訂以回應年度改進計劃。

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則 2（修訂）	以股份為基礎之付款	二零零九年七月一日
香港財務報告準則 5（修訂）	為銷售而持有之非流動 資產及中止營運	二零一零年一月一日
香港財務報告準則 8（修訂）	營運分部	二零一零年一月一日
香港會計準則 1（修訂）	財務報表之呈報	二零一零年一月一日
香港會計準則 7（修訂）	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則 17（修訂）	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則 36（修訂）	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則 38（修訂）	無形資產	二零零九年七月一日
香港會計準則 39（修訂）	金融工具：確認及計量	二零一零年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 9（修訂）	重新評估內嵌式衍生工具	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 16（修訂）	對沖海外業務投資淨額	二零零九年七月一日

本集團已開始評估採納該等修訂準則、修訂及詮釋對本集團構成之影響。故本集團暫未能確定是否會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

附註（續）

3. 收益、其他收入及分部資料

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
收益		
租務及物業管理	132,468	96,462
倉庫業務	7,245	12,973
出售物業	—	1,080
	<u>139,713</u>	<u>110,515</u>
其他收入		
股息收入		
— 來自非上市投資	—	28,670
— 來自上市產業信託基金	8,938	6,730
來自聯營公司貸款利息收入	3,891	5,033
其他	1,072	474
	<u>13,901</u>	<u>40,907</u>
	<u>153,614</u>	<u>151,422</u>

## 附註（續）

### 3. 收益、其他收入及分部資料（續）

主要營運決策者通過審閱本集團內部報告進行業績評估和資源配置。主要營運決策者基於這些報告決定營運分部。

主要營運決策者從收益產生及地域角度分析業務。從收益產生之角度，主要營運決策者將業務分列為下列營運分部：租務及物業管理、倉庫業務、投資及其他。主要營運決策者再從地域角度評估，將業務分列為香港、新加坡及中國大陸。

主要營運決策者基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利並未計入出售附屬公司之收益及衍生金融工具之公平值變動及未能分類之收入及開支。

#### 營運分部

分部業績如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月			
	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	總額 港幣千元
收益	<u>132,468</u>	<u>7,245</u>	<u>—</u>	<u>139,713</u>
投資物業公平值變動前之分部 業績	83,551	775	11,094	95,420
投資物業公平值減少	<u>(7,843)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,843)</u>
分部業績	<u>75,708</u>	<u>775</u>	<u>11,094</u>	<u>87,577</u>
衍生金融工具之公平值收益				50,438
未能分類收入減開支				<u>(11,294)</u>
未計算融資收入及成本前之經營 盈利				126,721
融資收入				36
融資成本				<u>(29,351)</u>
經營盈利				97,406
應佔聯營公司盈利減虧損				<u>(1,810)</u>
除稅前盈利				95,596
稅項支出				<u>(11,797)</u>
期內盈利				<u>83,799</u>

附註（續）

3. 收益、其他收入及分部資料（續）

營運分部（續）

	截至二零零八年六月三十日止六個月				總額 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	其他 港幣千元	
收益	96,462	12,973	—	1,080	110,515
投資物業公平值變動前之分部 業績	71,426	1,694	38,515	—	111,635
投資物業公平值增加	195,341	—	—	—	195,341
分部業績	266,767	1,694	38,515	—	306,976
出售附屬公司收益					6,588
衍生金融工具之公平值收益					12,509
未能分類收入減開支					(7,803)
未計算融資收入及成本前之經營 盈利					318,270
融資收入					1,647
融資成本					(15,689)
經營盈利					304,228
應佔聯營公司盈利減虧損					1,622
除稅前盈利					305,850
稅項收入					5,782
期內盈利					311,632

分部資產如下：

	於二零零九年六月三十日				總額 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	其他 港幣千元	
分部資產	9,100,301	7,427	281,776	—	9,389,504
於聯營公司之權益	14,245	3,372	—	166,677	184,294
應收聯營公司款項及貸款	10,819	22,330	—	296,239	329,388
其他資產					5,195
總資產					9,908,381

	於二零零八年十二月三十一日				總額 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	其他 港幣千元	
分部資產	9,111,186	6,437	255,361	—	9,372,984
於聯營公司之權益	13,749	2,947	—	169,036	185,732
應收聯營公司款項及貸款	11,205	22,330	—	281,835	315,370
其他資產					5,794
總資產					9,879,880



附註（續）

3. 收益、其他收入及分部資料（續）

地域資料

	收益		總資產	
	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 港幣千元	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
香港	139,713	104,754	9,139,135	9,154,816
新加坡	—	1,204	250,369	218,168
中國大陸	—	4,557	—	—
	<b>139,713</b>	<b>110,515</b>	<b>9,389,504</b>	<b>9,372,984</b>
於聯營公司之權益			184,294	185,732
應收聯營公司款項及貸款			329,388	315,370
其他資產			5,195	5,794
總資產			<b>9,908,381</b>	<b>9,879,880</b>

於二零零九年六月三十日，除卻可供出售財務資產、持有至到期之投資及遞延稅項資產，分佈於香港之非流動資產總值為港幣 9,178,854,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 9,159,188,000 元）而該等非流動資產總值分佈於其他地域為港幣 241,933,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 237,259,000 元）。

4. 其他收益，淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
— 已實現虧損	—	(733)
— 公平值虧損	—	(681)
可供出售財務資產之已實現收益	—	2,773
持有至到期之投資之攤銷收入	3,001	—
外幣滙兌淨收益	69	4,620
衍生金融工具之公平值收益	50,438	12,509
出售附屬公司收益	—	6,588
	<b>53,508</b>	<b>25,076</b>

5. 融資成本

此半年度內並無投資物業之融資成本被資本化（二零零八年：港幣 12,450,000 元）。

## 附註 (續)

### 6. 經營盈利

經營盈利已計入及扣除以下各項：

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
<b>計入：</b>		
投資物業租金總收入	<u>130,242</u>	<u>94,141</u>
<b>扣除：</b>		
銷售成本中出售物業之成本	—	1,080
物業、機器及設備折舊	1,145	1,387
僱員薪津成本 (包括董事酬金)	16,829	16,520
投資物業產生租務收入之直接經營開支	40,618	18,200
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,169	5,438
有關房地產之經營性租約租金	<u>2,023</u>	<u>3,822</u>

### 7. 稅項(支出)/收入

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
<b>當期稅項：</b>		
香港利得稅	(7,556)	(6,014)
海外稅項	—	(833)
	<u>(7,556)</u>	<u>(6,847)</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公平值變動	1,294	(32,231)
其他暫時差異	(5,535)	(2,608)
稅率更改之影響	—	47,468
	<u>(4,241)</u>	<u>12,629</u>
稅項(支出)/收入	<u>(11,797)</u>	<u>5,782</u>

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零零八年：16.5%) 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。

### 8. 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 82,679,000 元 (二零零八年：港幣 308,693,000 元) 及此半年度內已發行股數 259,685,288 股 (二零零八年：259,685,288 股) 計算。

由於此半年度內本公司並無有可能發行且有攤薄效果之股份 (二零零八年：無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

## 附註（續）

### 9. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 六月三十日 港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分 (二零零八年：每股港幣一角二分)	<b>31,162</b>	<b>31,162</b>

董事會於二零零九年九月四日舉行之會議上，宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣一角二分。該項宣派之中期股息並無於本財務報表內列作應付股息，惟將列作截至二零零九年十二月三十一日止年度之儲備分派。

### 10. 應收賬款及其他應收款項

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	9,733	11,916
減：應收賬款減值撥備	—	(145)
應收賬款扣除撥備	<b>9,733</b>	11,771
其他應收款項	<b>13,322</b>	23,383
按金	<b>9,731</b>	9,381
預付賬款	<b>4,176</b>	12,556
	<b>36,962</b>	<b>57,091</b>

應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策本集團對新租戶或客戶之信貸進行評估。當租金逾期 15 天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	6,710	1,885
31 至 90 日	2,481	9,230
超過 90 日	542	656
	<b>9,733</b>	<b>11,771</b>

應收賬款扣除撥備為港幣 9,733,000 元 (二零零八年十二月三十一日：港幣 11,771,000 元) 已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有於附註 11 陳述之已收按金作保證。

## 附註（續）

### 11. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	9,320	20,185
其他應付款項	190,962	208,274
已收按金	61,825	52,548
應計費用	16,700	7,338
	<u>278,807</u>	<u>288,345</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	5,879	17,163
31 至 90 日	2,034	2,082
超過 90 日	1,407	940
	<u>9,320</u>	<u>20,185</u>

應付賬款、其他應付款項及應計費用主要以港元為面額，其賬面值約相當於其公平值。

### 12. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合此半年度之呈報方式。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

於此半年度本集團之未經審核收益為港幣 140 百萬元，而去年同期則為港幣 111 百萬元。Landmark East 及 W Square 帶來之額外租金貢獻，為收益增加之主要原因。

於此半年度，本集團未經審核股東應佔盈利為港幣 83 百萬元（二零零八年：港幣 309 百萬元）。本集團於此本年度及/或去年同期之盈利包括投資物業公平值變動及相關遞延稅項、利率掉期合約公平值變動、香港利得稅稅率更改而產生之稅項回撥，及出售附屬公司而產生之非經常性盈利。扣除上述項目後，本集團此半年度之經常性盈利為港幣 39 百萬元（二零零八年：港幣 83 百萬元）。其減少之主要原因為 Landmark East 已出租之收益未能抵銷其物業開支及借貸成本，有關借貸成本於二零零八年九月發展項完成後已不再被資本化。

## 租務及物業管理

巧明街 100 號地盤重新發展為雙子塔式甲級寫字樓之項目經已完成，現名為 Landmark East，並於二零零八年九月獲發入伙紙及於二零零九年五月獲發滿意紙。Landmark East 正進行招租。而位於灣仔軒尼詩道 314-324 號之 W Square 之修繕工程已於二零零八年一月完成，成為集零售餐飲設施之高級寫字樓。W Square 大部分樓面已於去年底租金市場下滑前按相對較佳之租金租出。於此半年度，該兩項物業為本集團提供收益合共港幣 43 百萬元（二零零八年：港幣 5 百萬元）。本集團工業物業之收益相對穩定。聯同物業管理之收入，此半年度租務及物業管理之收益為港幣 132 百萬元（二零零八年：港幣 96 百萬元）。

在扣除投資物業公平值變動後，租務及物業管理於此半年度之分部盈利為港幣 84 百萬元（二零零八年：港幣 71 百萬元）。Landmark East 發展項目於去年度下半年經濟大幅倒退時竣工。鑒於東九龍寫字樓樓面供應充裕，加上營商環境仍存不明朗因素，本集團需要更多時間建立租戶數目至滿意水平。因此，此半年度本集團租務業務盈利佔收益之比例有所下降。

## 倉庫業務

於此半年度，本集團倉庫業務錄得收益港幣 7 百萬元（二零零八年：港幣 13 百萬元），而分部盈利為港幣 1 百萬元（二零零八年：港幣 2 百萬元）。收益及盈利減少之主要原因為本集團於二零零八年四月三十日出售冷庫業務中 65% 權益予招商局集團（「招商局」）。該冷庫業務現為本集團與招商局 30/70 之合營項目。

## 投資收入

於此半年度，本集團投資活動之分部盈利為港幣 11 百萬元（二零零八年：港幣 39 百萬元）。此分部盈利主要包含股息收入及本集團投資中變現及未變現之收益減虧損。分部盈利下跌主要由於去年同期有一項來自本集團擁有 15% 權益之住宅項目嘉豪閣之剩餘股息收入港幣 29 百萬元。

除嘉豪閣外，本集團可供出售財務資產主要包括策略性投資於新加坡一間擁有物業資產之公司及投資於一新加坡上市之產業信託基金。根據本集團會計政策，該等資產於期間結算時以公平值估價而產生增值港幣 33 百萬元，於權益中「投資估價增值儲備」入賬（二零零八年：減值港幣 8 百萬元）。

## 投資物業估值

於二零零九年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣 8,832 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 8,835 百萬元）。物業公平值減少港幣 8 百萬元（二零零八年：公平值增加港幣 195 百萬元）已計入此半年度內之損益表。

## 融資收入及融資成本

此半年度內，淨融資成本為港幣 29 百萬元（二零零八年：港幣 14 百萬元）。成本增加乃主要由於二零零八年九月 Landmark East 發展完成後，有關借貸成本已不再被資本化，以及銀行貸款增加所致。

本集團持有利率掉期合約以對沖利率風險。於二零零九年六月三十日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣 1,000 百萬元。由於本集團相關銀行貸款之對沖部分增加，加上遠期利率掉頭回升，令利率掉期合約上年度之虧損達港幣 50 百萬元（二零零八年：港幣 13 百萬元）得以回撥至此半年度之「其他收益」中。

## 應佔聯營公司盈利減虧損

此半年度內，聯營公司並無任何重大之收益。

## 稅項

此半年度之稅項中主要包括香港利得稅準備港幣 8 百萬元及遞延稅項支出港幣 4 百萬元。去年同期之稅項收入主要由於香港利得稅稅率變動產生之遞延稅項準備回撥港幣 47 百萬元，扣減香港利得稅準備港幣 6 百萬元及投資物業公平值增加之遞延稅項開支港幣 32 百萬元。

## 項目進度

### 香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」20%權益，「懿薈」為與富聯國際於香港合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為 100,000 平方呎，於二零零九年六月底推出預售。截至本報告日期，已售出約 60%單位。預期此項目將可於本年底取得入伙紙。

### 新加坡 Belle Vue Residences

本集團擁有 Belle Vue Residences 30%權益，Belle Vue Residences 為與永泰控股有限公司及一名獨立第三方於新加坡合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積合共約為 433,000 平方呎，於去年推出預售。截至本報告日期，已售出約 56%單位。預期此項目將可於二零一零年上半年取得入伙紙。

## 僱員

本集團於二零零九年六月三十日聘有 185 名（二零零八年十二月三十一日：179 名）僱員。本集團之薪酬及福利均參照市場水平及常規釐定，並按個別職責及表現獎勵突出僱員。所有符合資格之本港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。

## 財務回顧

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

### 負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團股東權益為港幣 5,770 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 5,746 百萬元）。股東權益增加之主要原因為此半年度內股東應佔盈利為港幣 83 百萬元，投資估價增值儲備增加港幣 33 百萬元，以及扣除於此半年度內所分派之股息港幣 88 百萬元。於二零零九年六月三十日，本集團之總權益（包括附屬公司少數股東權益）為港幣 5,792 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 5,767 百萬元）。

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣 2,621 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 2,568 百萬元）。在扣除銀行結餘及現金港幣 165 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 176 百萬元）後，本集團於二零零九年六月三十日之淨借貸額為港幣 2,456 百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣 2,392 百萬元）。

於二零零九年六月三十日，本集團之負債比率（以借貸淨額港幣 2,456 百萬元及總權益港幣 5,792 百萬元計算）為 42%（二零零八年十二月三十一日：41%）。

### 流動資金及債務到期概要

本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零零九年六月三十日		於二零零八年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	359	14	447	17
於第二年	410	16	631	25
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,852	70	1,446	56
第五年後	-	-	44	2
	<u>2,621</u>	<u>100</u>	<u>2,568</u>	<u>100</u>

本集團之銀行借貸主要以本集團之投資物業及財務資產作抵押。參考二零零九年六月三十日之已提取有抵押銀行貸款金額對相關抵押品價值計算之貸款對抵押品比率為 29%（二零零八年十二月三十一日：29%）。

### 庫務政策

本集團主要在香港營運，因此受外匯波動之風險較小。本集團於若干聯營公司之投資及財務資產以新加坡元及人民幣為面額。本集團暫無訂立任何匯兌合約以對沖該等資產之外匯風險。本集團將繼續監察此風險，如有需要，將會在適當範圍內對沖該等外匯風險。本集團之銀行借貸主要以港元列值，並與相關抵押品對應。

本集團嚴謹管理利率風險。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約以對沖其浮動利率風險。利率掉期合約為維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受預期以外之利率上升影響。於二零零九年六月三十日，本集團持有之利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000百萬元。相對於總銀行借貸港幣2,621百萬元（全數為浮息借貸），利率掉期合約將本集團於此半年度結算日之總銀行借貸約38%轉換為定息債務。

### 資本承擔

於二零零九年六月三十日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔為港幣487百萬元。該款額乃按照本集團就相關聯營公司物業發展項目所應佔之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。

### 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團就銀行提供予聯營公司之融資作出財務擔保及完工承諾為港幣538百萬元。此等擔保及承諾，乃根據本集團持有聯營公司之股權按比例各別作出。

### 資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣8,808百萬元及港幣109百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

### 展望

期內即使陸續有跡象顯示通縮情況漸見舒緩，惟全球經濟環境依然疲弱。環球金融市場近期出現的反彈情況，能否令經濟持續復甦，目前仍有待觀察。於本年度下半年，儘管商用物業租賃市場近來已有改善，惟本集團對此仍保持審慎態度。雖然寫字樓遷移至非傳統商業區如東九龍之情況持續，惟集團仍須面對鄰近地區新落成物業所帶來之激烈競爭。然而，Landmark East之經營狀況預期於租戶不斷增長下會有所改善。

本集團對其投資物業之租金收入及入住率將維持穩定，並為經常性收入帶來可靠穩定來源表示樂觀。與此同時，本集團於香港「懿薈」及新加坡Belle Vue Residences兩項豪華發展項目之投資預期於二零零九年年底及二零一零年上半年獲發入伙紙後能為集團帶來盈利貢獻，以暫時抵銷Landmark East項目需時招租的影響。

隨着整體經濟逐漸復甦，本集團對將來充滿信心，並深信集團經優化之投資物業組合能助本集團走出目前之經濟低潮，並進一步於下一浪升勢時為集團帶來強勁增長。



## 股息及暫停股票過戶

董事會宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角二分。中期股息將於二零零九年十月十三日派發予於二零零九年九月二十八日名列本公司股東名冊之股東。本公司將自二零零九年九月二十五日起至二零零九年九月二十八日止（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零零九年九月二十四日（星期四）下午四時三十分前，將過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 字樓 1712-1716 室。

## 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 14 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。

## 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 10 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為守則。

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。

## 審核委員會

審核委員會已聯同管理層及公司之核數師審閱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，包括審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績。

## 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。

## 刊發業績公佈及中期報告

業績公佈登載於本公司網站 <http://www.winsorprop.com> 及聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk>。本公司之中期報告將於適當時候寄發予股東並登載於上述網站。

## **董事會**

於本公佈日期，本公司之董事為：

### **執行董事：**

周偉偉先生、陳周薇薇女士、鍾漢城先生及區慶麟先生

### **非執行董事：**

鄭維志先生\*及鄭維新先生\*

### **獨立非執行董事：**

沈弼男爵、林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生

\*交替董事：馮靜雯女士

董事會代表  
**鄭維志**  
主席

香港，二零零九年九月四日