



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)

截至二零一零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」）董事會欣然提呈截至二零一零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

截至二零一零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 二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
收益	3	177,359	139,713
銷售成本		(50,085)	(47,575)
毛利		127,274	92,138
其他收入	3	15,074	13,901
銷售及市場推廣開支		(10,004)	(6,509)
行政開支		(19,253)	(18,050)
投資物業公平值增加／（減少）		628,951	(7,843)
出售投資物業收益		146,462	—
其他收益，淨額	4	2,129	53,508
商譽撇賬		(23,018)	—
其他經營開支		(431)	(424)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		867,184	126,721
融資收入		17	36
融資成本		(35,771)	(29,351)
經營盈利	5	831,430	97,406
應佔聯營公司盈利減虧損		250,489	(1,810)
除稅前盈利		1,081,919	95,596
稅項收入／（支出）	6	6,161	(11,797)
期內盈利		1,088,080	83,799
應佔：			
本公司股東		1,086,285	82,679
非控股性權益		1,795	1,120
		1,088,080	83,799
		港元	港元
每股盈利	7	4.18	0.32
		港幣千元	港幣千元
中期股息	8	41,550	31,162

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
期內盈利	1,088,080	83,799
其他全面收益		
折算產生之匯兌差額	(298)	445
可供出售財務資產公平值(虧損)/增加	(1,610)	33,065
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(50,412)	(22,576)
— 結算時之變現	22,368	18,709
期內其他全面(虧損)/收益	(29,952)	29,643
期內全面收益總額	1,058,128	113,442
應佔：		
本公司股東	1,056,333	112,322
非控股性權益	1,795	1,120
	1,058,128	113,442

在此兩半年度，其他全面收益中每項並無稅項影響。

簡明綜合資產負債表
於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 於二零一零年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		7,736	8,482
投資物業		9,031,930	9,194,930
於聯營公司之權益		429,317	180,969
應收聯營公司款項及貸款		356,339	350,338
可供出售財務資產		348,572	350,182
持有至到期之投資		34,407	30,997
遞延稅項資產		989	682
商譽		34,789	57,807
		10,244,079	10,174,387
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	9	899,239	44,074
銀行結餘及現金		254,821	172,004
		1,154,060	216,078
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	10	333,357	308,503
衍生金融工具		42,707	40,821
短期銀行貸款		566,750	132,250
應付稅項		39,739	26,252
		982,553	507,826
流動資產淨值/(負債)		171,507	(291,748)
總資產減流動負債		10,415,586	9,882,639
非流動負債			
長期銀行貸款		2,068,400	2,500,250
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		82,899	55,262
遞延稅項負債		896,801	919,089
		3,247,387	3,673,888
資產淨值		7,168,199	6,208,751
股本		2,596	2,596
儲備		7,138,738	6,181,085
本公司股東應佔權益		7,141,334	6,183,681
非控股性權益		26,865	25,070
總權益		7,168,199	6,208,751

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, Uglan 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 8樓。

本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃永泰地產有限公司（前稱富聯國際集團有限公司），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。本集團亦不時參與地產發展活動。

截至二零一零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二零零九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二零零九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。

以下之新訂或經修訂之會計準則、修訂及詮釋已於二零一零年生效但與本集團無關：

		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 1（修訂）	首次採納者的額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則 2（修訂）	集團現金結算的以股份為基礎的支付交易	二零一零年一月一日
香港財務報告準則 3（經修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則 5（修訂）	持有待售的非流動資產及終止經營	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

本集團已採納下列於二零一零年生效及對與本集團相關之經修訂會計準則及修訂。該等採納並無對本集團期內之業績及財務狀況構成重大影響。

		於下列日期或以後 開始之會計期間生效
香港會計準則 27（經修訂）	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）	合資格對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零零九年第二次改進	二零一零年財政年度

附註（續）

2. 編製基礎及會計政策（續）

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 24（經修訂）	關聯方披露	二零一一年一月一日
香港會計準則 32（修訂）	配股的分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則 1（修訂）	香港財務報告準則 7 對首次採納者的 比較信息披露的有限度豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則 9	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則二零一零年第三次改進	二零一一年財政年度
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 14（修訂）	最低資金規定之預付款	二零一一年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 19	以權益工具消除金融負債	二零一零年七月一日

本集團已開始評估採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對本集團構成之影響。而本集團尚未能確定有關經修訂準則、修訂及詮釋是否會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收益、其他收入及分部資料

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
收益		
租務及物業管理	170,964	132,468
倉庫業務	6,395	7,245
	<u>177,359</u>	<u>139,713</u>
其他收入		
來自上市產業信託基金股息收入	9,550	8,938
來自聯營公司貸款利息收入	4,351	3,891
其他	1,173	1,072
	<u>15,074</u>	<u>13,901</u>
	<u>192,433</u>	<u>153,614</u>

本集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉庫業務
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利並未計入衍生金融工具之公平值變動、商譽撇賬、未能分類之收入及開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之業績及稅項。

附註（續）

3. 收益、其他收入及分部資料（續）

營運分部

分部業績如下：

	截至二零一零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	其他 港幣千元	總額 港幣千元
收益	170,964	6,395	-	-	177,359
投資物業公平值變動及出售投資物業收益前 之分部業績	114,861	171	12,980	-	128,012
投資物業公平值增加	628,951	-	-	-	628,951
出售投資物業收益	146,462	-	-	-	146,462
分部業績	890,274	171	12,980	-	903,425
衍生金融工具之公平值虧損	(1,479)	-	-	-	(1,479)
商譽撇賬	(23,018)	-	-	-	(23,018)
未能分類收入減開支					(11,744)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					867,184
融資收入	14	-	3	-	17
融資成本	(35,766)	-	(5)	-	(35,771)
經營盈利					831,430
應佔聯營公司盈利減虧損	79	26	-	250,384	250,489
除稅前盈利					1,081,919
稅項收入					6,161
期內盈利					1,088,080

	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	其他 港幣千元	總額 港幣千元
收益	132,468	7,245	-	-	139,713
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	(7,843)	-	-	-	(7,843)
分部業績	75,708	775	11,094	-	87,577
衍生金融工具之公平值收益	50,438	-	-	-	50,438
未能分類收入減開支					(11,294)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					126,721
融資收入	36	-	-	-	36
融資成本	(29,251)	-	(100)	-	(29,351)
經營盈利					97,406
應佔聯營公司盈利減虧損	385	167	-	(2,362)	(1,810)
除稅前盈利					95,596
稅項支出					(11,797)
期內盈利					83,799

附註（續）

3. 收益、其他收入及分部資料（續）

營運分部（續）

分部資產如下：

	於二零一零年六月三十日				
	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	總額 港幣千元
分部資產	10,218,912	9,028	383,554	–	10,611,494
於聯營公司之權益	14,190	4,209	–	410,918	429,317
應收聯營公司款項及貸款	10,817	22,330	–	323,192	356,339
其他資產					989
總資產					<u>11,398,139</u>

	於二零零九年十二月三十一日				
	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	總額 港幣千元
分部資產	9,468,888	7,268	382,320	–	9,858,476
於聯營公司之權益	13,887	4,222	–	162,860	180,969
應收聯營公司款項及貸款	11,163	22,330	–	316,845	350,338
其他資產					682
總資產					<u>10,390,465</u>

地域資料

	收益		金融工具及 遞延稅項資產 以外之非流動資產		總資產	
	截至 二零一零年 六月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	於 二零一零年 六月三十日 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一零年 六月三十日 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
香港	177,359	139,713	9,378,865	9,547,653	10,565,185	9,794,991
新加坡	–	–	434,255	198,120	785,963	548,721
中國大陸	–	–	46,991	46,753	46,991	46,753
	<u>177,359</u>	<u>139,713</u>	<u>9,860,111</u>	<u>9,792,526</u>	<u>11,398,139</u>	<u>10,390,465</u>

附註（續）

4. 其他收益，淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入	3,660	3,001
外幣滙兌淨(虧損)/收益	(52)	69
衍生金融工具之公平值(虧損)/收益	(1,479)	50,438
	2,129	53,508

5. 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	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	168,662	130,242
扣除：		
物業、機器及設備折舊	1,126	1,145
僱員薪津成本（包括董事酬金）	16,867	16,829
投資物業產生租務收入之直接經營開支	42,600	40,618
倉庫業務產生收入之直接經營開支	2,611	2,169
有關房地產之經營性租約租金	2,033	2,023

6. 稅項收入／（支出）

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(16,330)	(7,556)
海外稅項	(104)	-
	(16,434)	(7,556)
遞延稅項		
投資物業公平值變動	(103,777)	1,294
出售投資物業時撥回	108,064	-
其他暫時差異	18,308	(5,535)
	22,595	(4,241)
稅項收入／（支出）	6,161	(11,797)

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之16.5%（二零零九年：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。

附註（續）

7. 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1,086,285,000元（二零零九年：港幣82,679,000元）及此半年度內已發行股數259,685,288股（二零零九年：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（二零零九年：無），故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

8. 中期股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 六月三十日 港幣千元
宣派每股港幣一角六分（二零零九年：每股港幣一角二分）	41,550	31,162

董事會於二零一零年八月二十七日舉行之會議上，宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣一角六分。該項宣派之中期股息並無於本財務報表內列作應付股息，惟將列作截至二零一零年十二月三十一日止年度之儲備分派。

9. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款（附註 a）	9,141	10,215
其他應收款項（附註 b）	872,755	16,940
按金	10,417	10,373
預付賬款	6,926	6,546
	899,239	44,074

- (a) 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。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	5,072	1,747
31 至 90 日	2,508	7,570
超過 90 日	1,561	898
	9,141	10,215

應收賬款為港幣 9,141,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 10,215,000 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 10 陳述之已收按金作保證。

- (b) 於二零一零年六月三十日，其他應收款項包括出售投資物業之應收款項金額港幣 858,850,000 元（二零零九年十二月三十一日：無）。

附註（續）

10. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	6,073	7,449
其他應付款項	189,120	189,178
已收按金	85,734	73,160
應計費用	52,430	38,716
	333,357	308,503

應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	4,347	4,980
31 至 90 日	1,050	1,834
超過 90 日	676	635
	6,073	7,449

管理層論述及分析

業務回顧

本集團於此半年度之未經審核收益為港幣177百萬元，而去年同期則為港幣140百萬元。增加之主要原因為Landmark East帶來更多租金貢獻所致。

於此半年度，本集團未經審核股東應佔盈利為港幣1,086百萬元（二零零九年：港幣83百萬元）。扣除投資物業公平值變動及相關之遞延稅項後，本集團之相關盈利為港幣561百萬元（二零零九年：港幣89百萬元）。上述增幅主要來自此半年度出售投資物業所得收益及應佔聯營公司盈利。

租務及物業管理

本集團在香港之收租物業組合包括甲級寫字樓及工業大廈。於此半年度，本集團改變意向，訂約出售原擬持作賺取週期性租金收入用途之其中兩幢工業大廈，以取得可觀回報。根據二零一零年六月十日之臨時買賣協議，本公司以現金代價港幣601百萬元出售整幢裕美工業中心予一名獨立第三方。直至今日為止，已收取按金港幣90.15百萬元，而餘下代價港幣510.85百萬元將於二零一零年十一月三十日或之前有關交易完成時收取。根據二零一零年六月二十五日之臨時買賣協議，本公司以現金代價港幣348百萬元出售整幢樂基工業大廈予另一名獨立第三方。直至今日為止，已收取按金港幣34.8百萬元，而餘下代價港幣313.2百萬元將於二零一零年十二月二十八日或之前有關交易完成時收取。鑑於有關協議具法律約束力，本集團於此半年度全數確認出售所得盈利港幣230百萬元（計入撥回遞延稅項及商譽撇賬之影響）為資本收益。現時銷售及投資市場環境向好，為本集團提供出售長期投資以賺取可觀回報之良機。本集團計劃於適當時候為旗下物業組合加入優質投資物業。

本集團其他收租物業包括Landmark East、W Square、麗晶中心、瑞興中心及永南貨倉大廈。本集團經參考專業估值後，對有關物業作出公平值估值。於二零一零年六月三十日，上述物業總值港幣9,024百萬元，此半年度錄得扣減遞延稅項後淨收益約港幣525百萬元（二零零九年：淨虧損港幣6百萬元）。

本集團位於觀塘之甲級寫字樓項目Landmark East 深受市場歡迎。Landmark East 質素卓越，配備無懈可擊之基礎設施，加上位置四通八達，交通便利，成功吸引大型跨國公司及本地企業成為租戶。總訂約出租率約為80%，其中最大租戶租用了此大廈約15%，而最大三名租戶則合共租用約33%。位於灣仔之甲級寫字樓及零售大廈W Square，於二零一零年六月三十日，已出租達98%。於此半年度，該兩項物業貢獻收益合共港幣85百萬元（二零零九年：港幣43百萬元）。

本集團工業物業之收益輕微下跌至港幣84百萬元（二零零九年：港幣87百萬元），原因為於此半年度續訂租約時租金出現下調所致。於二零一零年六月三十日，本集團工業物業之整體出租率為90%（二零零九年十二月三十一日：86%）。

連同物業管理收入，此半年度之租務及物業管理總收益為港幣171百萬元（二零零九年：港幣132百萬元）。在扣除投資物業公平值變動及出售投資物業所得收益後，租務及物業管理業務於此半年度之分部盈利為港幣115百萬元（二零零九年：港幣84百萬元）。收益及分部盈利增加主要來自Landmark East之新租約簽訂。

倉庫業務

本集團在香港透過永南貨倉有限公司（「永南貨倉」，本集團擁有70%權益之附屬公司）經營倉庫業務。於此半年度，永南貨倉貢獻收益港幣6百萬元（二零零九年：港幣7百萬元）及分部盈利港幣0.2百萬元（二零零九年：港幣0.8百萬元）。收益及盈利減少主要由於永南貨倉其中一名主要客戶減少訂單所致。

本集團在中國內地透過其與招商局集團（「招商局」）成立之合營公司招商局國際冷鏈（深圳）有限公司（「招商冷鏈」，本集團擁有30%權益）經營冷庫業務。於此半年度，招商冷鏈錄得收益人民幣8.4百萬元（二零零九年：人民幣7.5百萬元）及淨虧損人民幣0.3百萬元（二零零九年：淨盈利人民幣0.5百萬元）。營業額增加主要是由於招商局致力拓展冷庫業務取得美滿成果所致。盈利出現暫時性倒退是由於融資（其中包括）改裝前海灣保稅港區之租用倉庫作冷庫用途所產生之資本開支而作出借貸造成額外融資借貸成本所致。

投資收入

於此半年度，本集團投資活動之分部盈利為港幣13百萬元（二零零九年：港幣11百萬元）。此分部盈利主要包括股息收入及持有至到期之投資之攤銷收入。

本集團之投資主要包括位於新加坡之可供出售財務資產。於二零一零年六月三十日，此等資產之公平值評估為港幣349百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣350百萬元）。於此半年度，公平值之減值港幣2百萬元於權益中「投資估價增值儲備」入賬（二零零九年：增值港幣33百萬元）。

融資收入及融資成本

於此半年度，淨融資成本為港幣36百萬元（二零零九年：港幣29百萬元）。成本增加主要由於在低息環境下從「對沖儲備」中將新增虧損撥往收益表及去年安排之新增貸款產生額外借貸成本所致。

本集團持有利率掉期合約以對沖利率風險。在此低息環境，於二零一零年六月三十日，利率掉期合約之公平值評估為虧損港幣126百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣96百萬元）。於此半年度，關於利率掉期合約非對沖部份之虧損港幣1百萬元於收益表入賬，而關於對沖部份之虧損港幣50百萬元則於權益中「對沖儲備」入賬。

應佔聯營公司盈利減虧損

於此半年度，本集團應佔聯營公司盈利減虧損為港幣250百萬元（二零零九年：虧損港幣2百萬元）。上述增幅主要由於「懿薈」及Belle Vue Residences於此半年度取得入伙紙，因而錄得應佔盈利港幣250百萬元。

稅項

此半年度之稅項收入，主要包括出售物業相關遞延稅項港幣108百萬元，在出售資本資產所得收入毋須繳付香港稅項之原則下而撥回、確認稅項虧損之遞延稅項收入港幣11百萬元、扣減香港利得稅即期稅項港幣16百萬元及投資物業公平值增加之遞延稅項開支港幣104百萬元。

去年同期之稅項主要包括香港利得稅即期稅項港幣8百萬元及因暫時差異而產生之遞延稅項開支港幣5百萬元，並扣減因投資物業公平值減少之遞延稅項收入港幣1百萬元。

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」20%權益，「懿薈」為與永泰地產有限公司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，於二零零九年七月推出預售。此項目已分別於二零一零年一月取得入伙紙。截至本報告日期，已售出超過60%單位。

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，於二零零八年底推出預售。此項目已於二零一零年五月取得入伙紙。截至本報告日期，已售出超過60%單位。

僱員

本集團於二零一零年六月三十日聘有191名僱員（二零零九年十二月三十一日：191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

於二零一零年六月三十日，本集團股東權益為港幣7,141百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣6,184百萬元）。股東權益增加之主要原因是此半年度內股東應佔盈利達港幣1,086百萬元。於二零一零年六月三十日，本集團之總權益（包括非控股性權益）為港幣7,168百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣6,209百萬元）。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,635百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣2,633百萬元）。在扣除銀行結餘及現金港幣255百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣172百萬元）後，本集團於二零一零年六月三十日之淨借貸額為港幣2,380百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣2,461百萬元）。

於二零一零年六月三十日，本集團之負債比率（以借貸淨額港幣2,380百萬元及總權益港幣7,168百萬元計算）為33%（二零零九年十二月三十一日：40%）。倘出售投資物業之交易於二零一零年六月三十日經已完成，則本集團之負債比率將為21%。

流動資金及債務到期概要

於二零一零年六月三十日，本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零一零年六月三十日		於二零零九年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	567	21	132	5
於第二年	384	15	386	15
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,684	64	2,115	80
	2,635	100	2,633	100

一年內到期之銀行借貸增加主要是此半年度訂立協議出售若干投資物業時，將債務由長期借貸重新分類為短期借貸所致。

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。於二零一零年六月三十日，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2,635百萬元（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

於二零一零年六月三十日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔為港幣488百萬元。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

於二零一零年六月三十日，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555百萬元。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

於二零一零年六月三十日，本集團之若干投資物業及可供出售財務資產賬面值分別為港幣9,007百萬元及港幣238百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

展望

在本年度的餘下日子，香港物業市場將可繼續受惠於低息環境及優質物業供應有限等利好因素。然而，經考慮全球經濟復甦步伐揮之不去的隱憂及中國經濟緩中見穩的增長後，我們對前景持審慎樂觀態度。至於本集團住宅項目之權益，本集團將會與「懿薈」及 Belle Vue Residences 的項目經理緊密合作致力適時推出上述兩個豪華項目的餘下單位。

至於物業投資方面，隨著資金持續流入，加上本地營商氣氛改善，寫字樓市場將繼續活躍。預期寫字樓租金於本年度下半年將會持續向上。有鑑於寫字樓從傳統核心商業地區分散至非核心地區乃大勢所趨，我們預期Landmark East的出租率於二零一零年內將會有所改善，從而進一步提高本集團盈利的質量及穩定性。

本集團財政狀況穩健，實力雄厚。我們將會密切留意市場情況，全力掌握未來發展機遇。

股息及暫停股票過戶

董事會宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角六分。中期股息將於二零一零年十月十四日派發予於二零一零年九月三十日名列股東名冊之全體股東。本公司將自二零一零年九月二十八日起至二零一零年九月三十日止（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，為確保得享截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零一零年九月二十七日下午四時三十分前，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 樓 1712-1716 號舖。

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二零一零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，二零一零年八月二十七日