

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(股份代號：1036)

截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績公佈

業績

南聯地產控股有限公司（「本公司」）董事會欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

		截至	
		二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元 (重列)
	附註		
收益	3	403,708	290,332
銷售成本	5	(92,334)	(103,017)
毛利		311,374	187,315
其他收入	3	35,828	38,748
租務及市場推廣開支	5	(19,161)	(13,215)
行政開支	5	(38,327)	(37,105)
投資物業公平值增加		1,799,809	339,300
出售投資物業收益		147,011	-
其他收益，淨額	4	25,167	72,215
其他經營開支	5	(919)	(887)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		2,260,782	586,371
融資收入		520	47
融資成本		(73,295)	(63,617)
經營盈利		2,188,007	522,801
應佔聯營公司盈利減虧損		300,288	(3,098)
除稅前盈利		2,488,295	519,703
稅項支出	6	(23,437)	(30,057)
本年度盈利		2,464,858	489,646
應佔：			
本公司股東		2,460,044	484,757
非控股性權益		4,814	4,889
		2,464,858	489,646
		港元	港元 (重列)
每股盈利	7	9.47	1.87
		港幣千元	港幣千元
股息	8	410,303	129,842

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元 (重列)
本年度盈利	2,464,858	489,646
其他全面收益		
折算產生之匯兌差額	59,895	(138)
可供出售財務資產公平值收益	82,749	144,519
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(63,789)	(56,621)
— 結算時之變現	44,427	39,686
本年度其他全面收益，淨稅	123,282	127,446
本年度全面收益總額	2,588,140	617,092
應佔：		
本公司股東	2,583,326	612,203
非控股性權益	4,814	4,889
	2,588,140	617,092

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備		11,249	8,482	2,608
投資物業		10,227,930	9,194,930	8,834,930
於聯營公司之權益		500,676	180,969	185,732
應收聯營公司款項及貸款		357,525	350,338	315,370
可供出售財務資產		431,094	350,182	216,607
持有至到期之投資		37,877	30,997	25,445
遞延稅項資產		13,653	7,572	13,559
衍生金融工具		16,000	—	—
		11,596,004	10,123,470	9,594,251
流動資產				
存貨		58	—	—
應收賬款及其他應收款項	9	55,668	44,074	57,091
可供出售財務資產		—	—	2,948
銀行結餘及現金		595,167	172,004	175,548
		650,893	216,078	235,587
流動負債				
應付賬款、其他應付款項及應計費用	10	310,908	308,503	288,345
短期銀行貸款		136,250	357,250	854,443
衍生金融工具		42,865	40,821	40,354
應付稅項		40,301	26,252	58,110
		530,324	732,826	1,241,252
流動資產/(負債)淨值		120,569	(516,748)	(1,005,665)
總資產減流動負債		11,716,573	9,606,722	8,588,586
非流動負債				
長期銀行貸款		1,920,600	2,275,250	1,713,497
其他長期貸款		32,498	32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		166,789	166,789	166,789
衍生金融工具		71,621	55,262	105,846
遞延稅項負債		51,331	50,784	41,229
		2,242,839	2,580,583	2,059,859
資產淨值		9,473,734	7,026,139	6,528,727
股本		2,596	2,596	2,596
儲備		9,440,287	6,997,191	6,504,443
本公司股東應佔權益		9,442,883	6,999,787	6,507,039
非控股性權益		30,851	26,352	21,688
總權益		9,473,734	7,026,139	6,528,727

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, Uglad 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永泰地產有限公司（「永泰地產」，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。

2. 編製基礎及會計政策

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則並按歷史成本會計法編製，經投資物業、可供出售財務資產、衍生金融工具按公平值列賬而修訂。

除以下之更改外，本集團之會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度已審核之財務報表中所採用者一致。

年內，本集團首次採納下列現有準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，其已於二零一零年一月一日開始之本會計期間生效。

香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港「國際財務報告詮釋委員會」 - 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之第二次改進
香港 - 詮釋第5號	財務報表之呈列 - 借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類

除採納香港 - 詮釋第5號及提早採納香港會計準則第12號（修訂本）外，採納現有準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

附註(續)

2. 編製基礎及會計政策(續)

香港 – 詮釋第 5 號

財務報表之呈列 – 借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類

香港 – 詮釋第 5 號「財務報表之呈列 – 借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類」(「香港 – 詮釋第 5 號」) 澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條款(「可隨時要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團於本年度首次應用香港 – 詮釋第 5 號。香港 – 詮釋第 5 號須追溯應用。

當採納香港 – 詮釋第 5 號所載規定，本集團已改變其就包含可隨時要求償還條款之銀行貸款進行分類之會計政策。過去，有關銀行貸款乃根據貸款／融資協議所協定還款期釐定分類。根據香港 – 詮釋第 5 號，包含可隨時要求償還條款之銀行貸款乃分類為流動負債。有關會計政策變動對本集團於本年度及過往年度財務狀況之影響載於下文。

香港會計準則第 12 號 (修訂本)

遞延稅項：收回相關資產(「香港會計準則第 12 號 (修訂本)」)

根據香港會計準則第 12 號 (修訂本) 的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，遞延稅項資產或負債的計量將反映通過出售全數收回投資物業之賬面值之稅務後果，除非管理層推翻這項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用大部分投資物業經濟利益之業務模式持有，而非通過出售收回其賬面值。香港會計準則第 12 號 (修訂本) 規定須追溯應用。有關會計政策變動對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況之影響載於下文。

綜合損益表

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度	二零零九年 十二月三十一日止 年度
	香港會計準則第 12 號(修訂本)	
	港幣千元	港幣千元
稅項支出減少	188,904	55,984
商譽撇賬減少	23,018	–
年內盈利增加	211,922	55,984
應佔：		
本公司股東	211,446	55,518
非控股性權益	476	466
	211,922	55,984
	港元	港元
每股盈利增加 – 基本	0.81	0.21

附註(續)

2. 編製基礎及會計政策(續)

綜合資產負債表

	二零一零年十二月三十一日			二零零九年十二月三十一日			二零零九年一月一日		
	香港會計	香港	總額	香港會計	香港	總額	香港會計	香港	總額
	準則第12號	- 詮釋		準則第12號	- 詮釋		準則第12號	- 詮釋	
	(修訂本)	第5號	(修訂本)	第5號	(修訂本)	第5號			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
增加／(減少)：									
非流動資產									
商譽	(34,789)	-	(34,789)	(57,807)	-	(57,807)	(57,807)	-	(57,807)
遞延稅項資產	12,796	-	12,796	6,890	-	6,890	7,765	-	7,765
	(21,993)	-	(21,993)	(50,917)	-	(50,917)	(50,042)	-	(50,042)
流動負債									
短期銀行貸款	-	-	-	-	225,000	225,000	-	407,000	407,000
非流動負債									
長期銀行貸款	-	-	-	-	(225,000)	(225,000)	-	(407,000)	(407,000)
遞延稅項負債	(1,051,303)	-	(1,051,303)	(868,305)	-	(868,305)	(811,446)	-	(811,446)
	(1,051,303)	-	(1,051,303)	(868,305)	(225,000)	(1,093,305)	(811,446)	(407,000)	(1,218,446)
資產淨值	1,029,310	-	1,029,310	817,388	-	817,388	761,404	-	761,404
保留盈利	1,027,552	-	1,027,552	816,106	-	816,106	760,588	-	760,588
非控股性權益	1,758	-	1,758	1,282	-	1,282	816	-	816
總權益	1,029,310	-	1,029,310	817,388	-	817,388	761,404	-	761,404

以下為於本會計期間已頒佈但尚未生效現有準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

		於下列日期 或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者有關香港財務報告準則第7號 比較信息披露的限度豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之第三次改進	二零一一財政年度
香港「國際財務報告詮釋委員會」 - 詮釋第14號(修訂本)	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」 - 詮釋第19號	以權益工具消除金融負債	二零一零年七月一日

本集團已開始評估上述各項現有準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋之影響，惟尚未能確定其會否對本集團之業務及財務狀況構成任何重大影響。

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料

本年度內經確認之收益及其他收入如下：

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
收益		
租務及物業管理	390,465	275,849
倉庫業務	13,243	14,483
	403,708	290,332
其他收入		
股息收入		
— 來自非上市投資	4,024	7,298
— 來自上市產業信託基金	19,752	19,888
來自聯營公司貸款利息收入	9,387	8,464
其他	2,665	3,098
	35,828	38,748
	439,536	329,080

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、未能分類之收入及開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之盈利減虧損及稅項支出。

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：

	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
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
收益	390,465	13,243	–	–	403,708
投資物業公平值變動及出售投資物業 之收益前之分部業績	287,429	281	31,156	–	318,866
投資物業公平值增加	1,799,809	–	–	–	1,799,809
出售投資物業之收益	147,011	–	–	–	147,011
分部業績	2,234,249	281	31,156	–	2,265,686
衍生金融工具之公平值收益	959	–	16,000	–	16,959
未能分類收入減開支	–	–	–	–	(21,863)
未計算融資收入及成本前之經營盈利	–	–	–	–	2,260,782
融資收入	519	–	1	–	520
融資成本	(73,285)	–	(10)	–	(73,295)
經營盈利	–	–	–	–	2,188,007
應佔聯營公司盈利減虧損	(419)	(593)	–	301,300	300,288
除稅前盈利	–	–	–	–	2,488,295
稅項支出	–	–	–	–	(23,437)
本年度盈利	–	–	–	–	2,464,858
資本性開支	37,040	5,135	–	–	42,175
折舊	1,912	355	–	–	2,267
截至二零零九年十二月三十一日止年度 (重列)					
收益	275,849	14,483	–	–	290,332
投資物業公平值變動前之分部業績	171,057	1,503	33,766	–	206,326
投資物業公平值增加	339,300	–	–	–	339,300
分部業績	510,357	1,503	33,766	–	545,626
衍生金融工具之公平值收益	63,078	–	–	–	63,078
未能分類收入減開支	–	–	–	–	(22,333)
未計算融資收入及成本前之經營盈利	–	–	–	–	586,371
融資收入	46	–	1	–	47
融資成本	(63,403)	–	(214)	–	(63,617)
經營盈利	–	–	–	–	522,801
應佔聯營公司盈利減虧損	(1)	81	–	(3,178)	(3,098)
除稅前盈利	–	–	–	–	519,703
稅項支出	–	–	–	–	(30,057)
本年度盈利	–	–	–	–	489,646
資本性開支	28,088	838	–	–	28,926
折舊	2,113	239	–	–	2,352

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部 (續)

分部資產及負債如下：

	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
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	10,872,247	12,103	490,693	–	11,375,043
於聯營公司之權益	14,166	3,871	–	482,639	500,676
應收聯營公司款項及貸款	11,208	22,330	–	323,987	357,525
其他資產					13,653
總資產					12,246,897
分部負債	343,082	2,533	26,822	–	372,437
應付聯營公司款項及貸款	–	–	–	166,789	166,789
其他負債					2,233,937
總負債					2,773,163
於二零零九年十二月三十一日 (重列)					
分部資產	9,411,081	7,268	382,320	–	9,800,669
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					7,572
總資產					10,339,548
分部負債	331,899	1,795	2,864	–	336,558
應付聯營公司款項及貸款	–	–	–	166,789	166,789
其他負債					2,810,062
總負債					3,313,409
於二零零九年一月一日 (重列)					
分部資產	9,053,379	6,437	255,361	–	9,315,177
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					13,559
總資產					9,829,838
分部負債	312,864	1,624	1,982	–	316,470
應付聯營公司款項及貸款	–	–	–	166,789	166,789
其他負債					2,817,852
總負債					3,301,111

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料 (續)

地域資料

本集團主要於香港運作。本集團之地域收益、分部業績及總資產之分析如下：

	收益		分部業績		總資產		
	截至		截至		二零一零年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
	二零一零年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日止 年度 港幣千元			
香港	403,708	290,332	2,234,140	518,987	11,215,158	9,744,074	9,374,831
新加坡	-	-	31,546	26,639	984,511	548,721	409,755
中國大陸	-	-	-	-	47,228	46,753	45,252
	403,708	290,332	2,265,686	545,626	12,246,897	10,339,548	9,829,838
衍生金融工具之							
公平值收益			16,959	63,078			
未能分類收入減開支			(21,863)	(22,333)			
未計算融資收入及成本前 之經營盈利			2,260,782	586,371			
融資收入			520	47			
融資成本			(73,295)	(63,617)			
經營盈利			2,188,007	522,801			

附註(續)

4. 其他收益，淨額

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入	7,380	6,052
外幣匯兌淨收益	929	1,497
衍生金融工具公平值收益	16,959	63,078
出售物業、機器及設備（虧損）／收益	(101)	2
可供出售財務資產之已實現收益	-	610
其他	-	976
	25,167	72,215

5. 按性質分類之開支

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
物業、機器及設備折舊	2,267	2,352
投資物業產生租務收入之直接經營開支	76,296	89,218
倉庫業務產生收入之直接經營開支	5,619	4,365
有關房地產之經營性租約租金	3,698	3,939
僱員薪津成本（包括董事酬金）	35,051	32,925
核數師酬金	1,489	1,986
租務及市場推廣開支	17,519	11,390
其他開支	8,802	8,049
銷售成本、租務及市場推廣開支、行政開支及 其他經營開支總額	150,741	154,224

附註(續)

6. 稅項支出

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元 (重列)
當期稅項		
香港利得稅	(24,492)	(15,005)
海外稅項	(312)	(198)
往年度(不足)/超額撥備	(4,167)	688
	<u>(28,971)</u>	<u>(14,515)</u>
遞延稅項		
其他暫時差異	5,534	(15,542)
	<u>(23,437)</u>	<u>(30,057)</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%（二零零九年：16.5%）作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

7. 每股盈利

本年度，每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣2,460,044,000元（二零零九年（重列）：港幣484,757,000元）及本年度內已發行股數259,685,288股（二零零九年：259,685,288股）計算。

由於本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. 股息

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角六分（二零零九年：港幣一角二分）	41,550	31,162
宣派特別股息，每股港幣一元（二零零九年：無）	259,685	-
擬派末期股息，每股港幣四角二分（二零零九年：港幣三角八分）	109,068	98,680
	<u>410,303</u>	<u>129,842</u>

董事會於二零一一年三月三十日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣四角二分及特別股息每股港幣一元。該等股息並無於本集團財務報表中列作應付股息，並將於二零一一年度列作儲備分派。

附註(續)

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	8,688	10,215
遞延租金款項	18,627	7,964
其他應收款項	13,877	8,976
按金	9,162	10,373
預付賬款	5,314	6,546
	55,668	44,074

應收賬款主要為本集團物業租戶之應收租金。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質素進行評估。當租金逾期15天未付即會每半月發出提示通知書；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：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	2,480	1,747
31至90日	5,416	7,570
超過90日	792	898
	8,688	10,215

應收賬款為港幣8,688,000元（二零零九年：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，而大部分欠款均有如附註10陳述之已收租金按金作保證。

應收賬款及其他應收款項主要以港元為面額，其賬面值約相當於其公平值。

附註(續)

10. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	7,957	7,449
其他應付款項	169,433	189,178
已收按金	109,123	73,160
應計費用	24,395	38,716
	310,908	308,503

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4,016	4,980
31至90日	3,620	1,834
超過90日	321	635
	7,957	7,449

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。

11. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表之數字進行比較，並同意兩者數字相符。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，上述工作不構成核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對此業績公佈發出任何核證。

管理層論述及分析

業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 404 百萬元（二零零九年：港幣 290 百萬元）。Landmark East 之新訂租約為收益增加之主要原因。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利為港幣2,460百萬元（二零零九年（重列）：港幣485百萬元）。撇除經扣除非控股性權益之投資物業公平值變動及衍生金融工具公平值變動後，本集團之相關盈利為港幣646百萬元（二零零九年（重列）：港幣85百萬元）。增幅之主要原因為年內出售投資物業錄得收益及分佔聯營公司之盈利。

租務及物業管理

業務營運回顧

本集團租務及物業管理業務錄得收益港幣 390 百萬元（二零零九年：港幣 276 百萬元）。撇除投資物業公平值變動及出售投資物業所得收益後，分部盈利為港幣 287 百萬元（二零零九年：港幣 171 百萬元）。

由於核心商業地區之甲級寫字樓供應有限，加上租戶之提升及擴充需求，香港寫字樓需求龐大。受惠於上述因素，Landmark East 之出租辦公室單位獲迅速吸納。截至本報告日期，Landmark East 之承租率已達 91%。於二零一零年十二月三十一日，W Square 的 93%樓面已租出。於本年度，上述兩物業貢獻收益共港幣 218 百萬元（二零零九年：港幣 101 百萬元）。

於本年度，本集團工業物業帶來收益港幣 168 百萬元（二零零九年：港幣 170 百萬元），其中包括就已出售物業所錄得之收益港幣 44 百萬元（二零零九年：港幣 47 百萬元）。於二零一零年十二月三十一日，本集團工業物業（即麗晶中心、永南貨倉大廈及瑞興中心）之整體出租率為 92%。租務活動於本年度下半年轉趨活躍，預期租務增長勢頭在經濟持續增長之帶動下將會延續。

收購及出售工業物業

於二零一零年六月，本集團訂立協議以總代價港幣 949 百萬元出售裕美工業中心及樂基工業大廈，出售事項已先後於二零一零年十一月及十二月完成。該等出售錄得淨收益港幣 146 百萬元，並於償還銀行貸款及開支後，為本集團帶來現金流入淨額港幣 596 百萬元。本集團視該等出售為本集團變現其長線投資以賺取可觀回報之良機。本集團擬動用所得現金款項於適當時候為旗下物業組合補充優質投資物業。

於二零一零年九月，本集團訂立協議以現金代價港幣 31.7 百萬元收購麗晶中心其中一整層，收購將於二零一一年九月完成。該物業將持有作長線投資用途。於二零一零年十二月，本集團出售麗晶中心內已被劃分產權樓層之部分單位，總代價為港幣 10 百萬元，為本年度帶來淨收益港幣 0.5 百萬元。收購及出售事項屬本集團致力提升其於麗晶中心所持物業組合之其中策略，有關單位乃長期持有以持續賺取租金收入。

投資物業估值

於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業（包括本集團所持有之農地）之公平值為港幣10,228百萬元。年內，經扣除非控股性權益之公平值收益為港幣1,797百萬元（二零零九年：港幣337百萬元）。

倉庫業務

本集團透過其擁有 70%權益之附屬公司永南貨倉有限公司（「永南貨倉」）於香港經營倉庫業務。年內，本集團進軍酒庫業務，初步資本開支為港幣 5 百萬元，主要用作安裝空調及隔熱系統。有關業務乃由本公司全資附屬公司南聯儲存有限公司經營。安裝工程已於二零一零年十月完工，現正進行招租。

於本年度，有關業務合共錄得收益港幣 13 百萬元（二零零九年：港幣 14 百萬元）及分部盈利港幣 0.3 百萬元（二零零九年：港幣 1.5 百萬元）。收益及盈利倒退，主要原因為永南貨倉其中一名主要客戶減少存倉。

本集團透過招商局國際冷鏈（深圳）有限公司（「招商冷鏈」）於中國內地經營冷庫業務。招商冷鏈由本集團及招商局美冷控股有限公司分別實益擁有30%及70%。於本年度，招商冷鏈錄得營業額人民幣19百萬元（二零零九年：人民幣17百萬元）及淨虧損人民幣3百萬元（二零零九年：純利人民幣0.2百萬元）。年內，招商冷鏈租賃前海灣保稅港區之新倉庫，並將之改裝作保稅冷庫用途。此業務之收益不及預期，主要由於經營階段遇到未能預計之困難。招商冷鏈正盡力改善業務令其轉盈。

投資收入

本集團投資活動錄得分部盈利港幣 31 百萬元（二零零九年：港幣 34 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。於二零一零年十二月三十一日，可供出售財務資產之公平值評估為港幣431百萬元。於本年度，公平值之增值港幣83百萬元（二零零九年：港幣145百萬元）列入權益中之「投資估價增值儲備」。

融資收入及融資成本

於本年度，淨融資成本為港幣 73 百萬元（二零零九年：港幣 64 百萬元）。成本增加主要原因是於去年安排之新增及／或再融資銀行貸款所產生之利息開支。

本集團持有利率掉期合約（「利率掉期合約」）以對沖利率風險。於二零一零年十二月三十一日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。在低息環境下，利率掉期合約於二零一零年十二月三十一日之公平值虧損評估為港幣114百萬元。於本年度，對沖部分公平值之減值港幣64百萬元（二零零九年：港幣57百萬元）列入權益中之「對沖儲備」。

應佔聯營公司盈利減虧損

於本年度，本集團應佔聯營公司淨盈利為港幣300百萬元（二零零九年：淨虧損港幣3百萬元）。上述增幅主要由於「懿薈」及「嘉茂園」於本年度取得入伙紙而確認售出單位所得盈利。

稅項

本年度之稅項開支為港幣23百萬元，主要包括香港利得稅準備港幣29百萬元（二零零九年：港幣15百萬元）、因加速折舊而產生之遞延稅項開支港幣7百萬元（二零零九年：港幣75百萬元）及扣除於確認稅項虧損時之遞延稅項抵免港幣13百萬元（二零零九年：港幣60百萬元）。

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108,000平方呎，於二零零九年七月推出預售。此項目已先後於二零一零年一月及八月取得入伙紙及滿意紙。於二零一零年十二月三十一日，已售出單位超過60%。

新加坡「嘉茂園」

本集團擁有「嘉茂園」30%權益，「嘉茂園」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。此項目已先後於二零一零年五月及十月取得入伙紙及法定完成證書。於二零一零年十二月三十一日，已售出單位超過70%。

僱員

本集團於二零一零年十二月三十一日聘有241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

於二零一零年十二月三十一日，本集團股東權益為港幣 9,443 百萬元（二零零九年（重列）：港幣 7,000 百萬元）。股東權益增加主要歸因於本年度內股東應佔盈利達港幣 2,460 百萬元。於二零一零年十二月三十一日，本集團之總權益（包括非控股性權益）為港幣 9,474 百萬元（二零零九年（重列）：港幣 7,026 百萬元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣 2,057 百萬元（二零零九年：港幣 2,633 百萬元）。在扣除銀行結餘及現金港幣 595 百萬元（二零零九年：港幣 172 百萬元）後，本集團於二零一零年十二月三十一日之借貸淨額為港幣 1,462 百萬元（二零零九年：港幣 2,461 百萬元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債比率以借貸淨額港幣1,462百萬元及總權益港幣9,474百萬元計算為15%（二零零九年（重列）：35%）。於出售該兩幢工業大廈及Landmark East近乎全面租出後，本集團具備穩健財務狀況。在充裕銀行融資備用下，本集團有足夠財務資源應付其營運所需。

流動資金及債務到期概要

本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之銀行借貸到期概要載列如下。

	於二零一零年十二月三十一日		於二零零九年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元 (重列)	% (重列)
一年內	136	7	357	14
於第二年	283	14	161	6
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,638	79	2,115	80
	2,057	100	2,633	100

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及財務資產之投資以新加坡元及人民幣計值。本集團暫無訂立任何遠期匯兌合約以對沖該等外幣資產之外匯風險。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。於二零一零年十二月三十一日，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2,057百萬元（全部均為浮息借貸），利率掉期合約將本集團於本年度結算日之總銀行借貸其中約49%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干已抵押之資產賬面值為港幣10,354百萬元，作為本集團取得銀行融資之抵押品。

展望

於低息環境、對寫字樓樓面大量需求及供應有限等強勁經濟及實際基礎之帶動下，香港物業市場前景維持樂觀。

本集團投資組合將受惠於本地租賃市場目前在出租率及租金方面之增長勢頭，為本集團帶來經常性收入及現金流。本集團有信心，於二零一一年，Landmark East之出租率將維持於90%以上，而新租約之租金更會錄得顯著增長。本集團亦預期旗下其他物業將帶來正面租金增幅。

於物業發展方面，二零一一年在香港及新加坡利好市場環境下推出「懿薈」及「嘉茂園」餘下單位，可進一步為本集團帶來盈利及現金流貢獻。

總括而言，本集團有信心旗下投資物業組合將繼續帶來更多穩定增長之經常性收入。本集團財政狀況將因而進一步加強，令我們得以於商機湧現時透過購買優質投資物業，壯大及擴展旗下組合。

特別股息

基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績理想，董事會建議宣派特別股息每股港幣一元(二零零九年：無)予二零一一年四月十八日名列股東名冊之股東。特別股息將於二零一一年四月二十八日派發予股東。

本公司將自二零一一年四月十五日(星期五)至二零一一年四月十八日(星期一)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十二月三十一日止年度之特別股息，須於二零一一年四月十四日(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(「中央證券」)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 至 1716 室。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣四角二分(二零零九年：每股港幣三角八分)予二零一一年五月二十四日名列股東名冊之股東，加上已於二零一零年十月十四日派發的中期股息每股港幣一角六分(二零零九年：每股港幣一角二分)，於年內總常規派息將為每股港幣五角八分(二零零九年：每股港幣五角)。若建議於即將舉行之股東週年大會中通過，末期股息將於二零一一年六月十日派發予股東。

本公司將自二零一一年五月二十三日(星期一)至二零一一年五月二十四日(星期二)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十二月三十一日止年度之末期股息，須於二零一一年五月二十日(星期五)下午四時三十分前，將過戶表格連同有關股票送達中央證券辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 字樓 1712 至 1716 室。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內均奉行聯交所之證券上市規則(「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。

本公司已就截至二零一零年十二月三十一日止年度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截至二零一零年十二月三十一日止年度均遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員(按企業管治常規守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績，本集團所採納之會計政策及實務，並討論內部監控及有關年報之財務匯報事宜，包括審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

買賣或贖回股份

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

刊發業績公佈及年報

業績公佈登載於本公司網站www.winsorprop.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司之年報將於適當時候寄發予股東並登載於上述網站。

致敬

沈弼男爵及鍾漢城先生分別自一九九六年十月起擔任本公司獨立非執行董事及執行董事。沈弼男爵及鍾先生將在本公司於二零一一年五月二十四日召開之股東週年大會上告退。董事會衷心感謝沈弼男爵及鍾先生兩位在任內之寶貴服務及卓見，並祝願彼等退休生活愉快。

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:

鄭維志博士*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，二零一一年三月三十日