

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)

## 截至二零一一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二零一一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。

#### 中期業績摘要

（以港幣百萬元列示，除另有指明者外）

	未經審核		
	截至下列日期止六個月		
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 六月三十日 (重列) <sup>附註1</sup>	% 變動
收益	229	177	+29%
相關盈利 <sup>附註2</sup>	237	479	-51%
法定盈利 <sup>附註3</sup>	1,741	1,105	+58%
每股盈利			
—根據相關盈利計算（港元）	0.91	1.84	-51%
—根據法定盈利計算（港元）	6.70	4.25	+58%
每股股息（港元）	0.19	0.16	+19%
	未經審核 於二零一一年 六月三十日	經審核 於二零一零年 十二月三十一日	% 變動
本公司股東應佔權益	10,805	9,443	+14%
每股資產淨值（港元）	41.61	36.36	+14%

#### 附註

1. 本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績，提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」，因此比較數字已作重列。
2. 相關盈利乃根據本公司股東應佔之綜合盈利計算，撇除經扣除非控股性權益投資物業公平值變動、衍生金融工具之公平值變動及收購聯營公司之收益。
3. 法定盈利為本公司股東應佔綜合盈利。

## 簡明綜合收益表

截至二零一一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	
		二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (重列)
<b>收益</b>	3	<b>228,999</b>	177,359
銷售成本		<b>(52,482)</b>	(50,085)
<b>毛利</b>		<b>176,517</b>	127,274
其他收入	3	<b>13,578</b>	15,074
租務及市場推廣開支		<b>(4,603)</b>	(10,004)
行政開支		<b>(21,674)</b>	(19,253)
投資物業公平值增加		<b>1,441,698</b>	628,951
出售投資物業收益		<b>1,312</b>	146,462
其他收益，淨額	4	<b>34,826</b>	2,129
其他經營開支		<b>(192)</b>	(431)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		<b>1,641,462</b>	890,202
融資收入		<b>2,688</b>	17
融資成本		<b>(35,446)</b>	(35,771)
<b>經營盈利</b>	5	<b>1,608,704</b>	854,448
應佔聯營公司盈利減虧損		<b>85,754</b>	250,489
議價收購收益	6	<b>69,387</b>	—
<b>除稅前盈利</b>		<b>1,763,845</b>	1,104,937
稅項(支出)/收入	7	<b>(19,333)</b>	1,874
<b>期內盈利</b>		<b>1,744,512</b>	1,106,811
<b>應佔：</b>			
本公司股東		<b>1,740,995</b>	1,104,816
非控股性權益		<b>3,517</b>	1,995
		<b>1,744,512</b>	1,106,811
		港元	港元 (重列)
<b>每股盈利</b>	8	<b>6.70</b>	4.25
		港幣千元	港幣千元
<b>中期股息</b>	9	<b>49,340</b>	41,550

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (重列)
期內盈利	<u>1,744,512</u>	<u>1,106,811</u>
其他全面收益／(虧損)		
折算產生之匯兌差額	10,658	(298)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	(34,108)	-
可供出售財務資產公平值收益／(虧損)	15,029	(1,610)
現金流量對沖		
－ 公平值虧損	(23,565)	(50,412)
－ 結算時之變現	21,948	22,368
期內其他全面虧損，淨稅	<u>(10,038)</u>	<u>(29,952)</u>
期內全面收益總額	<u>1,734,474</u>	<u>1,076,859</u>
應佔：		
本公司股東	1,730,957	1,074,864
非控股性權益	3,517	1,995
	<u>1,734,474</u>	<u>1,076,859</u>

## 簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

		未經審核 於二零一一年 六月三十日	經審核 於二零一零年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		10,342	11,249
投資物業		11,646,930	10,227,930
於聯營公司之權益		753,923	500,676
應收聯營公司款項及貸款		165,428	357,525
可供出售財務資產		446,123	431,094
持有至到期之投資		61,559	37,877
遞延稅項資產		4,820	13,653
衍生金融工具		10,000	16,000
		<b>13,099,125</b>	<b>11,596,004</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		385	58
應收賬款及其他應收款項	10	42,608	55,668
銀行結餘及現金		345,984	595,167
		<b>388,977</b>	<b>650,893</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	274,983	310,908
短期銀行貸款，已抵押		203,455	136,250
衍生金融工具		43,429	42,865
應付稅項		43,178	40,301
		<b>565,045</b>	<b>530,324</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(176,068)</b>	<b>120,569</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,923,057</b>	<b>11,716,573</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款，已抵押		1,896,900	1,920,600
其他長期貸款		32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		27,843	166,789
衍生金融工具		71,526	71,621
遞延稅項負債		54,835	51,331
		<b>2,083,602</b>	<b>2,242,839</b>
<b>資產淨值</b>		<b>10,839,455</b>	<b>9,473,734</b>
股本		2,596	2,596
儲備		10,802,491	9,440,287
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>10,805,087</b>	<b>9,442,883</b>
非控股性權益		34,368	30,851
<b>總權益</b>		<b>10,839,455</b>	<b>9,473,734</b>

## 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, Uglund 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Landmark East安盛金融大樓八樓。

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」），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。

截至二零一一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（「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

#### (a) 編製基礎

此未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團提早採納香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」。此舉導致會計政策出現變動，而比較數字亦因而作出重列。有關變動對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之業績所構成之影響，為本公司股東應佔盈利增加港幣18,531,000元、每股基本盈利增加港幣0.07元及資產淨值增加港幣836,119,000元。

除如下文所述採納經修訂之準則及對現有準則之修訂本及詮釋外，編製中期財務資料時所採用之會計政策及計算方法，與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

## 附註 (續)

### 2. 編製基礎及會計政策 (續)

#### (b) 採納新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

- (i) 此半年度內，本集團採納下列已於期內生效之經修訂之準則及對現有準則之修訂本及詮釋。

香港會計準則第 24 號 (經修訂)	關聯方之披露
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股的分類
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
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
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

採納經修訂之準則及對現有準則之修訂本及詮釋對本集團於本期內及過往期內之業績及財務狀況並無重大影響。

- (ii) 下列新訂及經修訂之準則及修訂本已獲頒佈，惟尚未於此半年度生效：

		於下列日期 或以後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (於2011年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (於2011年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	披露—轉讓金融資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 11 號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始評估採納該等新訂及經修訂之準則及修訂本對本集團構成之影響，惟尚未能確定其會否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

期內經確認之收益及其他收入如下：

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元
收益		
租務及物業管理	221,475	170,964
倉庫業務	7,524	6,395
	<u>228,999</u>	<u>177,359</u>
其他收入		
來自上市產業信託基金股息收入	8,492	9,550
來自聯營公司貸款利息收入	2,509	4,351
其他	2,577	1,173
	<u>13,578</u>	<u>15,074</u>
	<u>242,577</u>	<u>192,433</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、聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額、未能分類收入及開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司盈利減虧損、議價收購收益及稅項。

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：

	截至二零一一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	221,475	7,524	–	–	228,999
投資物業公平值變動及出售投資物業收益前之 分部業績	171,297	938	12,969	–	185,204
投資物業公平值增加	1,441,698	–	–	–	1,441,698
出售投資物業收益	1,312	–	–	–	1,312
分部業績	1,614,307	938	12,969	–	1,628,214
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	1,148	–	(6,000)	–	(4,852)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額					34,108
未能分類收入減開支					(16,008)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					1,641,462
融資收入	2,583	–	105	–	2,688
融資成本	(35,378)	–	(68)	–	(35,446)
經營盈利					1,608,704
應佔聯營公司盈利減虧損	211	(1,075)	–	86,618	85,754
議價收購收益	–	–	–	69,387	69,387
除稅前盈利					1,763,845
稅項支出					(19,333)
期內盈利					1,744,512

附註 (續)

3. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部 (續)

	截至二零一零年六月三十日止六個月 (重列)				
	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)
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					890,202
融資收入	14	–	3	–	17
融資成本	(35,766)	–	(5)	–	(35,771)
經營盈利					854,448
應佔聯營公司盈利減虧損	79	26	–	250,384	250,489
除稅前盈利					1,104,937
稅項收入					1,874
期內盈利					1,106,811

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：

	於二零一一年六月三十日				
	租務及				
	物業管理	倉庫業務	投資	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	12,031,688	12,950	519,293	–	12,563,931
於聯營公司之權益	14,485	2,090	–	737,348	753,923
應收聯營公司款項及貸款	11,232	22,355	–	131,841	165,428
其他資產					4,820
總資產					<b>13,488,102</b>

	於二零一零年十二月三十一日				
	租務及				
	物業管理	倉庫業務	投資	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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					<b>12,246,897</b>

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	截至	於	於	於	於
	二零一一年 六月三十日 止六個月 港幣千元	二零一零年 六月三十日 止六個月 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	228,999	177,359	12,100,622	10,496,735	12,564,850	11,215,158
新加坡	–	–	430,444	553,417	877,695	984,511
中國大陸	–	–	45,557	47,228	45,557	47,228
	<b>228,999</b>	177,359	<b>12,576,623</b>	11,097,380	<b>13,488,102</b>	12,246,897

## 附註 (續)

### 4. 其他收益，淨額

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入	4,477	3,660
外幣匯兌淨收益／(虧損)	35,201	(52)
衍生金融工具之公平值虧損	(4,852)	(1,479)
	<b>34,826</b>	<b>2,129</b>

### 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	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元
計入：		
投資物業租金總收入	<b>219,095</b>	168,662
扣除：		
物業、機器及設備折舊	<b>1,238</b>	1,126
僱員薪津成本（包括董事酬金）	<b>29,147</b>	16,867
投資物業產生租務收入之直接經營開支	<b>46,141</b>	42,600
倉庫業務產生收入之直接經營開支	<b>3,021</b>	2,611
有關房地產之經營性租約租金	<b>1,797</b>	2,033

### 6. 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，本集團完成收購Dragon Eye Holding Ltd.（「Dragon Eye」）之全部已發行股本，代價為港幣229,097,000元。Dragon Eye之唯一一項資產為豐晟有限公司（「豐晟」）40%之股本權益，而豐晟為位於香港一間精品酒店物業之業主。有關本集團所收購資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	港幣千元
收購現金代價	<b>229,097</b>
減：已收購資產淨值之公平值	<b>298,484</b>
議價收購收益	<b>69,387</b>

該議價收購收益主要源自豐晟擁有之物業，並於簡明綜合收益表確認為收入。

## 附註 (續)

### 7. 稅項(支出)/收入

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元 (重列)
當期稅項		
香港利得稅	(8,800)	(16,330)
海外稅項	(94)	(104)
往年度超額撥備	1,898	—
	<u>(6,996)</u>	<u>(16,434)</u>
遞延稅項		
其他暫時差異	(12,337)	18,308
	<u>(19,333)</u>	<u>1,874</u>

香港利得稅乃按此半年度估計應課稅盈利之16.5%（二零一零年：16.5%）作出撥備。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撥備。

### 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1,740,995,000元（二零一零年(重列)：港幣1,104,816,000元）及此半年度內已發行股數259,685,288股（二零一零年：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（二零一零年：無），故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

### 9. 中期股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 六月三十日 港幣千元
宣派每股港幣一角九分（二零一零年：每股港幣一角六分）	<u>49,340</u>	41,550

於二零一一年八月三十日舉行之董事會會議上，宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣一角九分。該項宣派之中期股息並無於本財務資料內列作應付股息，惟將列作截至二零一一年十二月三十一日止年度之儲備分派。

附註 (續)

10. 應收賬款及其他應收款項

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款(附註a)	7,954	8,688
遞延租金款項	17,094	18,627
其他應收款項	3,598	13,877
按金	9,044	9,162
預付賬款	4,918	5,314
	<b>42,608</b>	<b>55,668</b>

- (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質素進行評估。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：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4,196	2,480
31至90日	2,239	5,416
超過90日	1,519	792
	<b>7,954</b>	<b>8,688</b>

應收賬款為港幣7,954,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣8,688,000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陳述之已收租金按金作保證。

11. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	5,813	7,957
其他應付款項	148,671	169,433
已收按金	111,924	109,123
應計費用	8,575	24,395
	<b>274,983</b>	<b>310,908</b>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	3,171	4,016
31至90日	1,229	3,620
超過90日	1,413	321
	<b>5,813</b>	<b>7,957</b>

## 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 229 百萬元，而去年同期則為港幣 177 百萬元。增加之主要原因為於此半年度 Landmark East 之平均出租率增加至約 90%。

於此半年度本集團未經審核股東應佔盈利為港幣1,741百萬元（二零一零年（重列）：港幣1,105百萬元）。撇除經扣除非控股性權益投資物業公平值變動、衍生金融工具公平值變動及收購聯營公司權益之收益後，本集團於此半年度之相關盈利為港幣237百萬元（二零一零年（重列）：港幣479百萬元）。減少原因主要由於過往期間錄得出售工業物業之非經常性收益及分佔聯營公司有關發展項目之盈利。

### 租務及物業管理

本集團之投資物業，包括位於香港的 1.5 百萬平方呎的甲級寫字樓及 1.3 百萬平方呎的工業物業，於二零一一年六月三十日的公平值為港幣 11,647 百萬元。本集團物業的資本增值於此半年度帶來扣除非控股性權益後公平值收益港幣 1,439 百萬元（二零一零年：港幣 628 百萬元）。於過往期間，本集團訂立協議出售兩項工業物業，並錄得特殊收益港幣 146 百萬元。

於此半年度本集團租務及物業管理業務錄得收益為港幣 221 百萬元（二零一零年：港幣 171 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，於此半年度之分部盈利為港幣 171 百萬元（二零一零年：港幣 115 百萬元）。

本集團之香港甲級寫字樓於此半年度錄得滿意出租率。受惠於東九龍成為主要非核心商業中心，Landmark East 於此半年度的平均出租率約達 90%。W Square 的續租率令人鼓舞。大部分於今年屆滿的租約經已續租，租金且有正面調整。於此半年度，該大廈之平均出租率約為 90%。兩項物業於此半年度貢獻收益合共港幣 156 百萬元（二零一零年：港幣 85 百萬元）。

於此半年度本集團工業物業的收益為港幣 63 百萬元（二零一零年：港幣 61 百萬元，不包括過往期間所出售物業之收益為港幣 23 百萬元）。本集團工業物業於此半年度的平均出租率約為 90%。

Landmark East 已接近全部出租，為本集團建立穩固及經常性現金流。於此半年度，Landmark East 之經營盈利之增幅（部分被過往期間出售兩項工業物業之效應抵銷）貢獻分部盈利增長至港幣 171 百萬元。

### 倉庫業務

本集團透過附屬公司於香港經營倉庫業務。於此半年度，該業務錄得收益合共港幣 8 百萬元（二零一零年：港幣 6 百萬元）及分部盈利港幣 0.9 百萬元（二零一零年：港幣 0.2 百萬元）。

本集團透過招商局國際冷鏈（深圳）有限公司（「招商冷鏈」，本集團擁有30%權益）於中國大陸經營冷庫業務。於此半年度，招商冷鏈錄得淨虧損人民幣4.1百萬元（二零一零年：人民幣0.3百萬元）。虧損的主要原因為位於前海灣保稅港區之新冷庫自二零一零年十一月啓用後表現欠佳。

## 投資

本集團之投資主要包括位於新加坡之可供出售財務資產。於二零一一年六月三十日，此等資產之公平值評估為港幣446百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣431百萬元）。於此半年度，公平值增加港幣15百萬元，於權益中之「投資估價增值儲備」入賬。

於此半年度，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，為港幣13百萬元（二零一零年：港幣13百萬元）。

## 融資收入及融資成本

於此半年度，淨融資成本為港幣33百萬元（二零一零年：港幣36百萬元）。融資成本下降主要由於此半年度銀行存款貢獻之融資收入達港幣3百萬元（二零一零年：無）。自二零一零年第四季完成出售兩項工業物業後，本集團有手頭現金盈餘。

本集團持有利率掉期合約（「利率掉期合約」）以對沖利率風險。於二零一一年六月三十日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。利率掉期合約於二零一一年六月三十日之公平值虧損評估為港幣115百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣114百萬元）。於此半年度，對沖部分之未變現虧損港幣24百萬元列入權益中之「對沖儲備」，而現金結算部分之變現虧損港幣22百萬元已由「對沖儲備」撥往收益表作融資成本。

## 應佔聯營公司盈利減虧損

於二零一一年五月八日，本公司宣佈向獨立第三方收購Dragon Eye Holding Ltd.（「Dragon Eye」）之全部已經發行股本，代價為港幣229百萬元。Dragon Eye持有豐晟有限公司（「豐晟」）之40%股權，而豐晟其餘60%權益則由永泰地產持有。豐晟擁有香港銅鑼灣禮頓道133號之物業（即 Lanson Place Hotel 所在地）。根據上市規則，此項收購構成本公司之須予披露及關連交易，並於二零一一年六月二十三日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。收購於二零一一年六月三十日完成，此後，豐晟成為本公司佔40%股權的聯營公司。由於本公司以較公平值有折讓之價格購入豐晟的淨資產，因此從收購中獲得收益港幣69百萬元（「收益」）。

撇除該收益外，本集團於此半年度應佔聯營公司之淨盈利為港幣86百萬元（二零一零年：港幣250百萬元）。於聯營公司之盈利主要來自於此半年度銷售「懿薈」及「嘉茂園」單位。盈利下跌主要反映發展項目之盈利為非經常性。於過往期間，曾就「懿薈」及「嘉茂園」預售單位盈利在簽發入伙紙後作一次性確認。

## 稅項

此半年度之稅項開支為港幣19百萬元，主要包括當期香港利得稅撥備港幣7百萬元，因加速折舊及動用過往確認之稅項虧損而產生之遞延稅項開支港幣12百萬元。過往期間之稅項抵免主要由於確認經營產生的稅項虧損。

## 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。此項目已分別於二零一零年一月及八月取得入伙紙及滿意紙。於二零一一年六月三十日，已售出約90%單位。

### 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。此項目已分別於二零一零年五月及十月取得入伙紙及法定完成證書。於二零一一年六月三十日，已售出約80%單位。

此半年度內，「嘉茂園」之若干股東貸款從該項目之現金盈餘內償還。於此半年度，匯兌收益港幣34百萬元已由權益中之「匯兌變動賬」轉撥至收益表入賬。

## 僱員

本集團於二零一一年六月三十日聘有263名僱員（二零一零年十二月三十一日：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

於二零一一年六月三十日，本集團股東權益為港幣10,805百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣9,443百萬元）。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1,741百萬元（部分被股息分派港幣369百萬元抵銷）。於二零一一年六月三十日，本集團之總權益（包括非控股性權益）為港幣10,839百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣9,474百萬元）。

於二零一一年六月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,100百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣2,057百萬元）。在扣除銀行結餘及現金港幣346百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣595百萬元）後，本集團於二零一一年六月三十日之借貸淨額為港幣1,754百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,462百萬元）。

於二零一一年六月三十日，本集團之負債比率以借貸淨額港幣1,754百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,462百萬元）及總權益港幣10,839百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣9,474百萬元）計算為16%（二零一零年十二月三十一日：15%）。

## 流動資金及債務到期概要

於二零一一年六月三十日，本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零一一年六月三十日		於二零一零年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	203	10	136	7
於第二年	894	42	283	14
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,003	48	1,638	79
	<b>2,100</b>	<b>100</b>	<b>2,057</b>	<b>100</b>

## 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列值。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。於二零一一年六月三十日，本集團持有之利率掉期合約之未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。相對於總銀行借貸港幣2,100百萬元（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48%轉換為定息債務。

## 資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

## 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團賬面值為港幣 11,782 百萬元之若干資產，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

## 展望

儘管處於歐美經濟不景的陰霾下，香港經濟在內地經濟實質發展的支持下得以保持平穩增長。市場對優質寫字樓物業需求仍然殷切，加上預期低息環境會持續一段時間，本集團對二零一一年下半年香港物業投資市場的表現依然樂觀。

本集團投資物業之承租率預期將維持在高位。於本年度餘下時間，預料續租價格亦會維持正面。基於以上因素，加上低息環境，本集團物業組合的資本價值預期將於二零一一年下半年保持平穩。

本集團分別佔 20% 及 30% 權益的豪宅項目「懿薈」及「嘉茂園」銷情理想。預期該等項目餘下單位將隨市況陸續售出。

展望將來，本集團將繼續實行收購優質資產的策略，隨時把握機遇提升投資組合與收入基礎。

## 股息及暫停股票過戶

董事會宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣一角九分。中期股息將於二零一一年九月二十九日派發予於二零一一年九月十九日名列股東名冊之股東。本公司將自二零一一年九月十六日（星期五）起至二零一一年九月十九日（星期一）止（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記。為確保得享截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零一一年九月十五日（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，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（「企業管治守則」）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。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）買賣本公司證券事宜設定內容不比標準寬鬆之書面指引。

## 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二零一一年六月三十日止六個月未經審核之中期業績。

## 買賣或贖回股份

此半年度內本公司並無贖回本公司之任何股份。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。

## 刊發業績及中期報告

業績公佈登載於本公司網站 [www.winsorprop.com](http://www.winsorprop.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](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:**

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，二零一一年八月三十日