

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」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

業績摘要

（以港幣百萬元列示，除另有指明者外）

	截至		變動
	二零一一年 十二月三十一日止 年度	二零一零年 十二月三十一日止 年度	
收益	478	404	+18%
股東應佔核心盈利 ^{附註}	420	646	-35%
股東應佔盈利	2,465	2,460	-
每股盈利			
— 根據股東應佔核心盈利計算（港元）	1.62	2.49	-35%
— 根據股東應佔盈利計算（港元）	9.49	9.47	-
每股股息			
— 不包括特別股息（港元）	0.66	0.58	+14%
— 包括特別股息（港元）	0.66	1.58	-58%
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	變動
本公司股東應佔權益	11,319	9,443	+20%
每股資產淨值（港元）	43.59	36.36	+20%

附註：

本公司股東應佔核心盈利乃撇除投資物業公平值變動、衍生金融工具公平值變動及收購一間聯營公司之收益。

綜合收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一一年 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
收益	3	478,330	403,708
銷售成本		(110,797)	(92,334)
毛利		367,533	311,374
其他收入	3	46,198	35,828
租務及市場推廣開支		(8,814)	(19,161)
行政開支		(42,356)	(39,246)
投資物業公平值增加		1,958,533	1,799,809
出售投資物業收益		1,312	147,011
其他收益，淨額		35,242	25,167
經營盈利	4	2,357,648	2,260,782
融資收入		5,718	520
融資成本		(71,603)	(73,295)
		2,291,763	2,188,007
應佔聯營公司盈利減虧損	5	151,221	300,288
議價收購收益	6	69,387	-
除稅前盈利		2,512,371	2,488,295
稅項支出	7	(39,977)	(23,437)
本年度盈利		2,472,394	2,464,858
應佔：			
本公司股東		2,465,238	2,460,044
非控股性權益		7,156	4,814
		2,472,394	2,464,858
		港元	港元
每股盈利	8	9.49	9.47
		港幣千元	港幣千元
股息	9	171,392	410,303

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	截至	
	二零一一年 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
本年度盈利	2,472,394	2,464,858
其他全面（虧損）／收益		
折算產生之匯兌差額	(5,627)	59,895
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	(44,122)	-
可供出售財務資產公平值（虧損）／收益	(128,185)	82,749
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(33,326)	(63,789)
— 結算時之變現	44,105	44,427
應佔聯營公司對沖儲備	(3,174)	-
本年度其他全面（虧損）／收益，淨稅	(170,329)	123,282
本年度全面收益總額	2,302,065	2,588,140
應佔：		
本公司股東	2,294,909	2,583,326
非控股性權益	7,156	4,814
	2,302,065	2,588,140

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		9,031	11,249
投資物業		12,167,930	10,227,930
於聯營公司之權益		696,144	500,676
應收聯營公司款項及貸款		39,369	357,525
可供出售財務資產		319,402	431,094
持有至到期之投資		65,835	37,877
遞延稅項資產		4,020	13,653
衍生金融工具		179	16,000
		13,301,910	11,596,004
流動資產			
存貨		362	58
應收賬款及其他應收款項	10	40,676	55,668
持有至到期之投資		29,252	-
可收回稅項		435	-
銀行結餘及現金		647,478	595,167
		718,203	650,893
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	215,567	310,908
短期銀行貸款，已抵押		561,682	136,250
衍生金融工具		42,130	42,865
應付稅項		26,334	40,301
		845,713	530,324
流動（負債）／資產淨值		(127,510)	120,569
總資產減流動負債		13,174,400	11,716,573
非流動負債			
長期銀行貸款，已抵押		1,630,100	1,920,600
其他長期貸款		32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		23,552	166,789
衍生金融工具		62,942	71,621
遞延稅項負債		68,125	51,331
		1,817,217	2,242,839
資產淨值		11,357,183	9,473,734
股本		2,596	2,596
儲備		11,316,471	9,440,287
本公司股東應佔權益		11,319,067	9,442,883
非控股性權益		38,116	30,851
總權益		11,357,183	9,473,734

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Landmark East安盛金融大樓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（「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。

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（「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二零一零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，本集團採納下列經修訂準則及對現有準則之修訂本及詮釋，其已於二零一一年一月一日開始之本會計期間生效。

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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納有關香港財務報告準則第7號之披露對比較數字的有限度豁免
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「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	以權益工具消除財務負債

採納經修訂準則及對現有準則之修訂本及詮釋對本集團本年度及以前年度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)

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則及經修訂準則及對現有準則之修訂本。

		於下列日期 或之後開始 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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重的惡性通脹和免去首次採納者之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
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	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	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

本集團已開始評估新訂準則及經修訂準則及對現有準則之修訂本之影響，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	
	二零一一年 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
收益		
租務及物業管理	462,558	390,465
倉庫業務	15,772	13,243
	478,330	403,708
其他收入		
來自可供出售財務資產股息收入	36,010	23,776
來自聯營公司貸款利息收入	3,177	9,387
其他	7,011	2,665
	46,198	35,828
	524,528	439,536

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。分部盈利代表每個分部得到之盈利，撇除衍生金融工具之公平值虧損/收益、聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額、未能分類收入減開支、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
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
收益	462,558	15,772	—	—	478,330
投資物業公平值變動及出售投資物業					
收益前之分部業績	354,767	2,544	45,655	—	402,966
投資物業公平值增加	1,958,533	—	—	—	1,958,533
出售投資物業之收益	1,312	—	—	—	1,312
分部業績	2,314,612	2,544	45,655	—	2,362,811
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	—	(15,821)	—	(17,186)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	—	44,122	44,122
未能分類收入減開支					(32,099)
經營盈利					2,357,648
融資收入	5,718	—	—	—	5,718
融資成本	(71,329)	—	(274)	—	(71,603)
					2,291,763
應佔聯營公司盈利減虧損	230	(3,199)	—	154,190	151,221
議價收購收益	—	—	—	69,387	69,387
除稅前盈利					2,512,371
稅項支出					(39,977)
本年度盈利					2,472,394
資本性開支	7,810	14	—	—	7,824
折舊	1,962	670	—	—	2,632

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部 (續)

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					
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)
經營盈利					2,260,782
融資收入	519	–	1	–	520
融資成本	(73,285)	–	(10)	–	(73,295)
					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

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
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	12,847,600	13,902	419,078	–	13,280,580
於聯營公司之權益	14,867	181	–	681,096	696,144
應收聯營公司款項及貸款	11,557	22,355	–	5,457	39,369
其他資產					4,020
總資產					<u>14,020,113</u>
分部負債	244,219	3,286	22,084	–	269,589
應付聯營公司款項及貸款	–	–	–	23,552	23,552
其他負債					2,369,789
總負債					<u>2,662,930</u>
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					<u>12,246,897</u>
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					<u>2,773,163</u>

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料 (續)

地域資料

本集團主要於香港營運。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		二零一一年 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
	二零一一年 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	二零一一年 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		
香港	478,330	403,708	2,327,412	2,234,140	13,328,989	11,215,158
新加坡	—	—	35,399	31,546	646,886	984,511
中國大陸	—	—	—	—	44,238	47,228
	478,330	403,708	2,362,811	2,265,686	14,020,113	12,246,897
衍生金融工具之						
公平值(虧損)/收益			(17,186)	16,959		
聯營公司償還貸款後撥出之						
匯兌差額			44,122	—		
未能分類收入減開支			(32,099)	(21,863)		
經營盈利			2,357,648	2,260,782		
融資收入			5,718	520		
融資成本			(71,603)	(73,295)		
			2,291,763	2,188,007		

4. 經營盈利

經營盈利已(扣除)/計入以下各項：

	截至	
	二零一一年 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
持有至到期之投資之攤銷收入	9,028	7,380
核數師酬金	(1,768)	(1,489)
物業、機器及設備折舊	(2,632)	(2,267)
投資物業產生租務收入之直接經營開支	(100,633)	(82,656)
倉庫業務產生收入之直接經營開支	(5,789)	(5,619)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	44,122	—
其他匯兌(虧損)/收益, 淨額	(1,350)	929
衍生金融工具公平值(虧損)/收益	(17,186)	16,959
出售物業、機器及設備收益/(虧損)	11	(101)
有關房地產之經營性租約租金	(3,571)	(3,698)
包括在租務及市場推廣及行政開支之僱員薪津成本(包括董事酬金)	(32,999)	(28,691)

附註(續)

5. 應佔聯營公司盈利減虧損

已包括本集團應佔一間聯營公司之投資物業公平值增加港幣38,890,000元(二零一零: 無)。

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持有豐晟有限公司(「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Dragon Eye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	229,097
減: 已收購資產淨值之公平值	298,484
議價收購收益	<u>69,387</u>

7. 稅項支出

	截至	
	二零一一年 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
當期稅項		
香港利得稅	(15,699)	(24,492)
海外稅項	(120)	(312)
往年度超額/(不足)撥備	2,269	(4,167)
	<u>(13,550)</u>	<u>(28,971)</u>
遞延稅項		
暫時差異	(26,427)	5,534
	<u>(39,977)</u>	<u>(23,437)</u>

香港利得稅乃按本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本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

附註(續)

8. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣2,465,238,000元（二零一零年：港幣2,460,044,000元）及本年度內已發行股數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（二零一零年：無），故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

9. 股息

	截至	
	二零一一年 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
已派中期股息，每股港幣一角九分（二零一零年：港幣一角六分）	49,340	41,550
特別股息，無（二零一零年：每股港幣一元）	-	259,685
擬派末期股息，每股港幣四角七分（二零一零年：港幣四角二分）	122,052	109,068
	171,392	410,303

於二零一二年三月二十八日舉行之董事會會議上，建議派發末期股息每股港幣四角七分。股東批准該等股息前，本公司並無將該等股息於本集團財務報表中列作應付股息，並將於二零一二年度列作儲備分派。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	6,975	8,688
攤銷租金款項	15,568	18,627
其他應收款項	4,351	13,877
按金	9,100	9,162
預付賬款	4,682	5,314
	40,676	55,668

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：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	1,650	2,480
31至90日	5,033	5,416
超過90日	292	792
	6,975	8,688

附註(續)

10. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款為港幣6,975,000元（二零一零年：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，而大部分欠款均有如附註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

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	8,570	7,957
其他應付款項	71,392	169,433
已收按金	123,380	109,123
應計費用	12,225	24,395
	215,567	310,908

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	6,181	4,016
31至90日	1,070	3,620
超過90日	1,319	321
	8,570	7,957

12. 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二零一一年十二月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣 478 百萬元（二零一零年：港幣 404 百萬元）。收益增加之主要原因是 Landmark East 於本年度之平均出租率上升至約 91%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利為港幣2,465百萬元（二零一零年：港幣2,460百萬元）。經撇除投資物業公平值變動、衍生金融工具公平值變動及收購一間聯營公司之收益後，本集團之核心盈利為港幣420百萬元（二零一零年：港幣646百萬元）。盈利減少之主要原因為出售投資物業之收益及分佔地產發展之聯營公司之盈利減少所致。裕美工業中心及樂基工業大廈於上年度出售，錄得資本收益為港幣146百萬元。發展項目「懿薈」及「嘉茂園」（本集團分別擁有20%及30%權益）已於上年度完成，並獲發入伙紙。由於大部份發展項目之單位已於往年售出，本集團分佔該兩間聯營公司之盈利由港幣301百萬元下降至港幣106百萬元。

租務及物業管理

本集團之投資物業包括位於香港面積 1.5 百萬平方呎之甲級寫字樓及 1.3 百萬平方呎之工業樓宇，於二零一一年十二月三十一日之公平值為港幣 12,168 百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣 10,228 百萬元）。本集團於二零一一年十二月三十一日所持物業之資本增值使本年度錄得公平值收益港幣 1,959 百萬元（二零一零年：港幣 1,800 百萬元）。

本集團之租務及物業管理業務錄得收益港幣 463 百萬元（二零一零年：港幣 390 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 355 百萬元（二零一零年：港幣 287 百萬元）。

本集團在香港之寫字樓於本年度錄得令人滿意的出租率。Landmark East 及 W Square 之平均出租率分別達 91% 及 87%。該兩項物業於本年度貢獻收益合共港幣 327 百萬元（二零一零年：港幣 218 百萬元）。

本年度來自本集團工業物業之收益為港幣 131 百萬元（二零一零年：港幣 124 百萬元，不包括上年度所出售物業之收益港幣 44 百萬元）。本集團工業物業（即麗晶中心、永南貨倉大廈及瑞興中心）於本年度之平均出租率約為 93%。

分部盈利緊隨收益增長至港幣355百萬元，主要由於Landmark East接近全部租出。

倉庫業務

本集團於香港經營倉庫業務。今年此業務表現理想，收益及分部盈利分別增加至港幣 16 百萬元（二零一零年：港幣 13 百萬元）及港幣 2.5 百萬元（二零一零年：港幣 0.3 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。於本年度，招商冷鏈錄得淨虧損人民幣9百萬元（二零一零年：人民幣3.7百萬元）。虧損的主要原因為位於前海灣保稅港區之冷庫業務自二零一零年十一月營運以來表現欠佳。

投資

本集團投資活動錄得分部盈利港幣 46 百萬元（二零一零年：港幣 31 百萬元）。此分部盈利主要包括來自可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資之收入。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之可供出售財務資產之公平值為港幣319百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣431百萬元）。減少的主要原因是因為於年度結算日財務資產的市場價值下跌，而引致未變現虧損港幣128百萬元（二零一零年：未變現收益港幣83百萬元）列入本年度權益中之「投資估價增值儲備」。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有至到期之投資乃按攤銷成本列賬為港幣95百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣38百萬元），增加之主要原因為購買財務產品作投資用途。

融資收入及融資成本

於本年度，淨融資成本為港幣 66 百萬元（二零一零年：港幣 73 百萬元）。融資成本減少主要由於本年度銀行存款之融資收入達港幣 6 百萬元（二零一零年：港幣 0.5 百萬元）。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（二零一零年十二月三十一日：港幣1,000百萬元）。利率掉期合約於二零一一年十二月三十一日之公平值虧損為港幣105百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣114百萬元）。於本年度，以現金結算利率掉期合約所產生之虧損港幣44百萬元（二零一零年：港幣44百萬元）自「對沖儲備」撥往收益表作融資成本。評估利率掉期合約於年度結算日之公平值產生未變現虧損港幣35百萬元（二零一零年：港幣63百萬元），其中涉及對沖部分之港幣33百萬元（二零一零年：港幣64百萬元）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% 則由永泰地產有限公司（「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）。收購已於二零一一年六月三十日完成，此後，豐晟成為本集團佔 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」）。於本年度，Lanson Place Hotel 維持高入住率。預期此項投資將為本集團帶來穩定盈利。

撇除該收益及豐晟所持物業之公平值變動後，本集團於本年度應佔聯營公司之淨盈利為港幣112百萬元（二零一零年：港幣300百萬元）。聯營公司之盈利主要來自銷售「懿薈」及「嘉茂園」單位。「懿薈」及「嘉茂園」大部分預售單位所得盈利已於上年度在獲發入伙紙後入賬。

稅項

本年度之稅項開支為港幣40百萬元（二零一零年：港幣23百萬元），主要包括香港利得稅撥備港幣14百萬元（二零一零年：港幣29百萬元），以及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26百萬元（二零一零年：因確認稅項虧損而產生稅項收入港幣6百萬元）。

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」之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。於二零一一年十二月三十一日，已售出約95%單位(二零一零年十二月三十一日：65%)。

新加坡「嘉茂園」

本集團擁有「嘉茂園」之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。於二零一一年十二月三十一日，已售出約82%單位(二零一零年十二月三十一日：70%)。

於本年度，償還「嘉茂園」之股東貸款所產生之收益港幣 44 百萬元(二零一零年：無)自權益中之「匯兌變動賬」轉撥至收益表作為匯兌收益。

僱員

本集團於二零一一年十二月三十一日聘有259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

於二零一一年十二月三十一日，本集團股東權益為港幣 11,319 百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣 9,443 百萬元)。增加之主要原因是本年度內股東應佔盈利達港幣 2,465 百萬元(部分被股息分派港幣 418 百萬元抵銷)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之總權益(包括非控股性權益)為港幣 11,357 百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣 9,474 百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣 2,192 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 647 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十二月三十一日之借貸淨額為港幣 1,545 百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣 1,462 百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率(以借貸淨額港幣1,545百萬元及總權益港幣11,357百萬元計算)為14%(二零一零年十二月三十一日：15%)。

流動資金及債務到期概要

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零一一年 十二月三十一日		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	562	26	136	7
於第二年	992	45	283	14
於第三至第五年（包括首尾兩年）	638	29	1,638	79
	2,192	100	2,057	100

庫務政策

本集團主要在香港營運，故所承受之匯率波動風險極低。本集團於聯營公司及財務資產之投資乃主要以新加坡元列值。本集團暫無訂立任何遠期外匯合約以對沖該等外幣資產之風險。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。利率掉期合約旨在維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受突如其來之利率上升影響。於二零一一年十二月三十一日，本集團持有之未平倉利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000百萬元。相對於銀行借貸總額港幣2,192百萬元（全屬浮息借貸），利率掉期合約將本集團於年度結算日之銀行借貸總額其中46%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔（二零一零年十二月三十一日：無）。

或然負債及財務擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣228百萬元（二零一零年十二月三十一日：無），涉及本公司就一間聯營公司獲授銀行融資而提供之擔保。該項擔保乃以單獨形式及按本集團於該聯營公司所佔權益比例作出。

除上述外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無重大或然負債（二零一零年十二月三十一日：無）。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣12,258百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣10,354百萬元）之若干資產已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

展望

儘管全球經濟前景不明朗，然而受暢旺的入境旅遊及低失業率等強勁基本因素所支持，預期本港經濟的整體前景將持續向好。租戶均有意把辦公室遷移至非核心商業區以節省成本，辦公樓分散化的趨勢將持續。

本集團的租賃物業中，約30%之樓面面積的租約將於今年到期。以直至今日為止的新租及續租進展，預期本集團的租賃物業於二零一二年將維持高出租率。九龍東正發展成爲一個全新的商業中心區，本集團於該區的甲級寫字樓項目 Landmark East 將繼續受惠。

房地產發展方面，有關旗下兩個於香港「懿薈」及新加坡「嘉茂園」的豪華住宅項目於二零一二年將繼續推售其餘下單位，並繼續爲本集團帶來收益及現金流貢獻。

本集團將繼續管理及擴大其投資組合，適時把握投資良機，從而爲股東提供可持續的回報。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣四角七分(二零一零年：每股港幣四角二分)予二零一二年五月二十五日名列股東名冊之股東，加上已於二零一一年九月二十九日派發的中期股息每股港幣一角九分(二零一零年：每股港幣一角六分)，於年內總常規派息將爲每股港幣六角六分(二零一零年：每股港幣五角八分)。若建議於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會(「二零一二年度股東週年大會」)中獲通過，末期股息將約於二零一二年六月五日派發予股東。

於批准通過二零一零年十二月三十一日止年度本集團業績之董事會上，董事會就本集團之特殊盈利宣派特別股息每股港幣一元予股東。該股息已於二零一一年四月二十八日派發。

暫停辦理過戶登記及過戶登記冊

本公司將於下列日期暫停辦理股份過戶登記及過戶登記冊：

(i) 爲確定股東於二零一二年度股東週年大會上出席及投票之權利

本公司將於二零一二年五月十七日(星期四)起至二零一二年五月十八日(星期五)止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記及過戶登記冊，以確定股東於二零一二年度股東週年大會上出席及投票之權利。凡持有本公司股票而未過戶者，爲確保有權於二零一二年度股東週年大會上出席及投票，須於二零一二年五月十六日(星期三)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」)辦理過戶登記手續，地址爲香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 字樓 1712-1716 室。

(ii) 爲確定股東得享建議末期股息之權利

本公司將於二零一二年五月二十四日(星期四)起至二零一二年五月二十五日(星期五)止(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記及過戶登記冊，以確定股東得享建議末期股息之權利。凡持有本公司股票而未過戶者，爲確保得享建議末期股息，須於二零一二年五月二十三日(星期三)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上述地址辦理過戶登記手續。

遵守企業管治常規守則

本公司致力於業務操守中保持高水準的企業管治。本公司於截至二零一一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爲守則。本公司向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於截至二零一一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二零一一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二零一一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

於本年度，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。

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:

鄭維志先生*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，二零一二年三月二十八日