



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

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之業績公佈

業績：本公司截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之綜合損益表與於二零零七年十二月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止九個月

	附註	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
收益	4	119,097	304,103
銷售成本	7	(36,907)	(167,229)
毛利		82,190	136,874
其他收入	4	32,524	23,814
銷售開支	7	(1,226)	(3,119)
行政開支	7	(27,768)	(34,122)
投資物業公平值增加		608,240	608,344
其他收益，淨額	5	111,291	10,051
其他經營開支	7	(702)	(1,444)
		804,549	740,398
融資收入	6	22,204	23,451
融資成本	6	(413)	(4,225)
經營盈利		826,340	759,624
應佔聯營公司盈利減虧損		48,142	173,822
除稅前盈利		874,482	933,446
稅項	8	(130,621)	(116,689)
九個月期間/年度盈利		743,861	816,757
應佔：			
本公司股東		738,725	803,636
附屬公司少數股東權益		5,136	13,121
		743,861	816,757
		港元	港元
每股盈利	9	2.84	3.09
		港幣千元	港幣千元
股息	10	88,293	103,874

綜合資產負債表
二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		32,194	31,638
投資物業		6,660,890	4,665,300
發展中物業		921,717	—
聯營公司		332,648	409,821
可供出售財務資產		442,382	490,448
應收貸款及款項		—	16
遞延稅項資產		6,042	1,597
商譽		61,092	—
		<u>8,456,965</u>	<u>5,598,820</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	49,142	13,726
按公平值透過損益列賬財務資產		14,850	35,743
衍生金融工具		164	783
銀行結餘及現金		146,864	601,627
		<u>211,020</u>	<u>651,879</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	12	308,733	66,687
衍生金融工具		10,016	4,766
銀行貸款及透支		2,000	171
應付稅項		65,061	40,638
應付中期股息		31,162	—
		<u>416,972</u>	<u>112,262</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(205,952)</u>	<u>539,617</u>
總資產減流動負債		<u>8,251,013</u>	<u>6,138,437</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		1,341,700	100,381
其他長期貸款		35,275	35,308
衍生金融工具		31,760	—
遞延稅項負債		892,385	629,475
		<u>2,301,120</u>	<u>765,164</u>
資產淨值		<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>
股本		2,596	2,596
其他儲備		1,068,500	1,126,133
保留盈利		4,802,540	4,152,108
擬派末期股息		57,131	77,905
本公司股東應佔權益		<u>5,930,767</u>	<u>5,358,742</u>
附屬公司少數股東權益		19,126	14,531
總權益		<u>5,949,893</u>	<u>5,373,273</u>

附註：

1. 一般資料

南聯地產控股有限公司（「本公司」）乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市，其註冊辦事處為 P.O. Box 309, Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，以及香港主要營業地址為香港九尖沙咀東部加連威老道九十八號東海商業中心二樓。

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之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

董事會決議通過本公司財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日（「該變更」）。二零零七年六月二十九日為富聯國際提出以收購本公司全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）之自願有條件證券交易要約之首個截止日期，自該日起富聯國際成為本公司之控股公司。富聯國際及其附屬公司現持有本公司已發行股本約 79.26%。該變更旨在使本公司之財政年度結算與富聯國際一致。

九個月期間之財務報表涵蓋由二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日止九個月。於綜合損益表及有關附註所示之比較金額，涵蓋由二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日止十二個月。因此，未必能與九個月期間所示金額作比較。

本公司及其附屬公司（統稱為「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

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）並按歷史成本會計法編製，但投資物業、可供出售財務資產、按公平值透過損益列賬財務資產及衍生金融工具乃按公平值列賬，而若干樓宇則按於二零零五年三月三十一日之估值減累積折舊及減值虧損列賬。

3. 採納新增及經修訂財務報告準則

香港會計師公會頒佈了若干新增及經修訂之財務報告準則，對本集團於二零零七年四月一日或以後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報 — 資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」— 詮釋 8「香港財務報告準則 2 的範圍」規定凡涉及發行權益工具交易的，而當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值，則必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」— 詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行評估。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

附註：

3. 採納新增及經修訂財務報告準則 (接前頁)

香港「國際財務報告詮釋委員會」－詮釋 10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

尚未生效之新增及經修訂之財務報告準則及詮釋

香港會計師公會另頒佈了若干並未於二零零七年十二月三十一日起九個月期間生效但與本集團業務有關之新增及經修訂之財務報告準則及詮釋。

		於下列日期或以後開始 之會計期間生效
香港會計準則 1(修訂)	財務報表列報	二零零九年一月一日
香港會計準則 23(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則 8	營運分部	二零零九年一月一日
香港「國際財務報告詮釋 委員會」－詮釋 14， 「香港會計準則 19」	界定福利資產限額、最低資金 要求及兩者相互關係	二零零八年一月一日
香港「國際財務報告詮釋 委員會」－詮釋 12	服務特許權的安排	二零零八年一月一日
香港「國際財務報告詮釋 委員會」－詮釋 13	客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日

附註：

4. 收益、收入及分類資料

九個月期間/年度經確認之收益 (為本集團之營業額) 及其他收入如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
收益		
出售投資物業	—	152,473
租務及物業管理	91,988	116,031
倉庫業務	27,109	35,599
	<u>119,097</u>	<u>304,103</u>
其他收入		
股息收入		
– 來自一項非上市投資	8,921	—
– 來自上市產業信託基金	10,603	8,437
貸款利息收入		
– 來自一間投資公司	—	196
– 來自聯營公司	11,573	13,541
其他	1,427	1,640
	<u>32,524</u>	<u>23,814</u>
	<u>151,621</u>	<u>327,917</u>

附註：

4. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告－業務分類

	出售物業 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	總額 港幣千元
截至二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間					
收益	—	91,988	27,109	—	119,097
投資物業公平值變更前 之分類業績	—	70,712	6,236	132,939	209,887
投資物業公平值增加 分類業績	—	608,240	—	—	608,240
	—	678,952	6,236	132,939	818,127
未能分類收入減開支					(13,578)
未計算融資收入及成本 前之經營盈利					804,549
融資收入					22,204
融資成本					(413)
經營盈利					826,340
應佔聯營公司盈利 減虧損	48,473	(331)	—	—	48,142
除稅前盈利					874,482
稅項					(130,621)
九個月期間盈利					743,861
資本性開支	—	498,593	214	—	498,807
折舊	—	509	2,166	—	2,675
二零零七年 十二月三十一日結算					
分類資產	—	7,769,344	88,232	471,555	8,329,131
聯營公司	308,972	23,676	—	—	332,648
未能分類資產					6,206
總資產					8,667,985
分類負債	—	333,364	6,277	2,414	342,055
未能分類負債					2,376,037
總負債					2,718,092

附註：

4. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

主要分類報告—業務分類 (接前頁)

	出售物業 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	總額 港幣千元
截至二零零七年 三月三十一日止年度					
收益	152,473	116,031	35,599	—	304,103
投資物業公平值變更前 之分類業績	32,447	87,112	7,825	13,255	140,639
投資物業公平值增加 分類業績	—	608,344	—	—	608,344
	32,447	695,456	7,825	13,255	748,983
未能分類收入減開支					(8,585)
未計算融資收入及成本 前之經營盈利					740,398
融資收入					23,451
融資成本					(4,225)
經營盈利					759,624
應佔聯營公司盈利 減虧損	147,837	25,985	—	—	173,822
除稅前盈利					933,446
稅項					(116,689)
上年度盈利					816,757
資本性開支	—	150,835	875	—	151,710
折舊	—	696	2,833	—	3,529
二零零七年 三月三十一日結算					
分類資產	—	4,976,486	70,882	791,130	5,838,498
聯營公司	291,228	118,593	—	—	409,821
未能分類資產					2,380
總資產					6,250,699
分類負債	—	94,458	5,435	1,946	101,839
未能分類負債					775,587
總負債					877,426

附註：

4. 收益、收入及分類資料 (接前頁)

次要分類報告—地域分類

	二零零七年四月一日至 二零零七年十二月三十一日		二零零七年十二月 三十一日結算	二零零六年四月一日至 二零零七年三月三十一日		二零零七年三月 三十一日結算
	收益 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元	收益 港幣千元	分類業績 港幣千元	總資產 港幣千元
香港	103,626	682,554	7,844,155	188,510	715,630	5,299,565
新加坡	2,738	126,290	403,093	96,455	25,751	464,867
中國大陸	12,733	9,283	81,883	19,138	7,602	74,066
	119,097	818,127	8,329,131	304,103	748,983	5,838,498
未能分類收入減 開支		(13,578)			(8,585)	
未計算融資收入 及成本前之經 營盈利		804,549			740,398	
融資收入		22,204			23,451	
融資成本		(413)			(4,225)	
經營盈利		826,340			759,624	
聯營公司 未能分類資產			332,648			409,821
			6,206			2,380
總資產			8,667,985			6,250,699

5. 其他收益，淨額

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
– 已實現(虧損)/收益	(1,727)	4,700
– 公平值收益	4,408	331
可供出售財務資產之已實現收益	111,349	—
外匯淨收益	7,287	8,517
衍生金融工具		
– 已實現虧損	—	(262)
– 公平值虧損	(10,049)	(5,383)
出售機器及設備收益	196	271
其他	(173)	1,877
	111,291	10,051

附註：

6. 融資收入及成本

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	19,124	21,793
其他財務資產之利息收入	<u>3,080</u>	<u>1,658</u>
	<u>22,204</u>	<u>23,451</u>
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(5,910)	(4,621)
減：已被資本化作為投資物業成本 之利息開支總額	<u>5,497</u>	<u>396</u>
	<u>(413)</u>	<u>(4,225)</u>
融資收入，淨額	<u>21,791</u>	<u>19,226</u>

7. 按性質分類之費用

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
核數師酬金	838	845
銷售成本中出售物業之成本	—	118,900
物業、機器及設備折舊	2,675	3,529
投資物業產生租務收入之直接開支	15,343	20,249
倉庫業務產生收入之直接開支	15,001	18,801
有關房地產之經營性租約租金	5,249	6,908
僱員薪津成本(包括董事酬金)	25,120	32,961
其他開支	<u>2,377</u>	<u>3,721</u>
銷售成本、銷售開支、行政開支及其他經營開支總額	<u>66,603</u>	<u>205,914</u>

附註：

8. 稅項

香港利得稅乃按九個月期間估計應課稅盈利之 17.5% (二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日：17.5%) 作出準備。海外稅項乃按各海外附屬公司估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(6,197)	(9,836)
海外稅項	(20,694)	(414)
往年度超額準備	583	195
	<u>(26,308)</u>	<u>(10,055)</u>
遞延稅項支銷	(104,313)	(106,634)
稅項支出	<u>(130,621)</u>	<u>(116,689)</u>

9. 每股盈利

每股盈利乃按九個月期間/年度本公司股東應佔盈利港幣 738,725,000 元 (二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日：港幣 803,636,000 元)，及九個月期間/年度內已發行股數 259,685,288 股 (二零零六年四月一日至二零零七年三月三十一日：259,685,288 股) 計算。

由於二零零七年十二月三十一日結算時本公司並無 (二零零七年三月三十一日：無) 有可能發行且有攤薄效果之股份，故並無列出每股攤薄盈利。

10. 股息

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
宣派中期股息，每股港幣一角二分 (二零零六年 四月一日至二零零七年三月三十一日：每股港幣一角)	31,162	25,969
擬派末期股息，每股港幣二角二分 (二零零六年 四月一日至二零零七年三月三十一日：每股港幣三角)	<u>57,131</u>	<u>77,905</u>
	<u>88,293</u>	<u>103,874</u>

董事會於二零零八年四月十五日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣二角二分。該等擬派末期股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於二零零八年度列作保留盈利分派。

附註：

11. 應收賬款及其他應收款項

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(減除準備)之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
即期 – 30 日	5,211	2,463
31 日 – 90 日	4,652	3,411
超過 90 日	1,279	406
	11,142	6,280
應收控股公司款項，其他應收款項，按金及預付賬款	38,000	7,446
	49,142	13,726

於二零零七年十二月三十一日應收賬款(減除準備)港幣 11,142,000 元(二零零七年三月三十一日：港幣 6,280,000 元)為已逾期但並未減值。該等賬款應向若干記錄良好之獨立客戶收取，彼等近期並無不償還記錄，而大部份欠款均有按金作保證。

12. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款		
即期 – 30 日	152,965	35,706
31 – 90 日	931	671
超過 90 日	87	—
	153,983	36,377
其他應付賬款、已收訂金及應計費用	154,750	30,310
	308,733	66,687

13. 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二零零七年十二月三十一日止九個月期間業績公佈之數字與本集團截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之財務報表之數字進行比較，羅兵咸永道會計師事務所同意兩者數字相符。由於上述工作不構成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而進行核證聘用，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

二零零七年六月二十九日為富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)一項收購本公司全部已發行股份(富聯國際或其附屬公司已持有者除外)之自願有條件證券交易要約之首個截止日期，自該日起富聯國際成為本公司之控股公司。現時富聯國際及其附屬公司合共持有本公司已發行股本約 79.26%。

為使本公司之財政年度結算日與富聯國際一致，本公司董事會已決議通過本公司財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本報告只涵蓋本集團截止二零零七年十二月三十一日止九個月(「九個月期間」)之財務業績，或不能與截止二零零七年三月三十一日止十二個月(「上年度」)之業績直接比較。

於二零零七年十二月三十一日，即九個月期間之最後一日，本集團藉完成收購富聯國際三間附屬公司而購入三幢香港物業(「收購事項」)。因之本集團一舉大幅擴充資產，本集團之資產負債表出現重大變動，並增強本集團日後之收入基礎，但收購事項對本集團九個月期間之業績並無構成任何影響。

業務回顧：

在並無出售物業情況下，九個月期間本集團之總收益為港幣 119.1 百萬元，上年度則為港幣 304.1 百萬元。九個月期間本公司股東應佔盈利為港幣 738.7 百萬元，每股盈利則為港幣 2.84 元。而上年度本公司股東應佔盈利及每股盈利分別為港幣 803.6 百萬元及港幣 3.09 元。

出售物業：

九個月期間本集團並無出售物業。上年度則售出新加坡新達城第二座辦公大樓九樓及葵涌麗晶中心若干單位，總樓面面積共約 61,400 平方呎。該等出售共產生收益港幣 152.5 百萬元及分類盈利港幣 32.4 百萬元。

租務及物業管理：

儘管九個月期間本集團投資物業組合之總樓面面積因上年度出售物業而減少，但租務及物業管理部門之業績仍從出租率提高及租金上調得益。於二零零七年十二月三十一日結算，麗晶中心、永南貨倉大廈及樂基工業大廈之總出租率高達 97.5%，二零零七年三月三十一日之則為 95.1%。於計入投資物業公平值增加前，租務及物業管理部門九個月期間之收益及分類盈利分別為港幣 92.0 百萬元及港幣 70.7 百萬元。而上年度之收益及分類盈利則分別為港幣 116.0 百萬元及港幣 87.1 百萬元，當中包括上年度出售物業前該等物業產生之收益及盈利。由於收購事項於九個月期間最後一天完成，對上述業績並無構成任何影響。

倉庫業務：

九個月期間本集團於香港之倉庫業務錄得業績增長。蛇口冷庫之貨物吞吐量因中國大陸食品供應緊張而告放緩，導致業績欠佳。此外，冷庫於二零零七年十一月底獲批准為進境肉類及水產品檢疫指定儲存冷庫，之前為促成該項批准之營運調動亦使冷庫九個月期間之業務受到若干影響。九個月期間倉庫業務合計之分類收益及盈利分別為港幣 27.1 百萬元及 6.2 百萬元，上年度則分別為港幣 35.6 百萬元及 7.8 百萬元。

投資收入：

本集團投資部門於九個月期間之分類盈利為港幣 132.9 百萬元。就擁有 15% 權益之新加坡嘉豪閣，本集團於九個月期間首度確認應佔除稅前盈利港幣 105 百萬元。就所持新加坡新達城市發展私人有限公司之 5.14% 股權，本集團於九個月期間收取股息港幣 8.9 百萬元。因新達房地產投資信託基金持續增加派息及本集團增加持有該信託基金單位，本集團於九個月期間於該信託基金之投資收入增加至港幣 10.3 百萬元。此外，本集團庫務活動之投資錄得淨收入港幣 2.7 百萬元，而冷庫出售一項長期投資亦變現盈利港幣 5.9 百萬元。

作為比較，本集團投資部門上年度之分類盈利為港幣 13.3 百萬元，其中於新達房地產投資信託基金之投資收入為港幣 8.4 百萬元，餘額主要為庫務活動之投資收益。

投資物業估值：

本集團於二零零七年十二月三十一日之投資物業組合包括 *Landmark East*、麗晶中心未出售部份、永南貨倉大廈、樂基工業大廈及經收購事項購入三幢物業其中之兩幢，即裕美工業中心及瑞興中心。於二零零七年十二月三十一日之總估值為港幣 6,660.9 百萬元。本集團舊有之四幢物業於九個月期間之除稅前及除稅後之公平值增加分別為港幣 608.2 百萬元及港幣 501.6 百萬元。上年度則分別為港幣 608.3 百萬元及港幣 504.3 百萬元。

於二零零七年十二月三十一日，經收購事項購入之另一物業 *W Square* 歸類為待發展物業，當修繕工程於二零零八年一月竣工後已轉列為投資物業。

融資收入及融資成本：

本集團於九個月期間持有現金淨額，並動用部份現金及銀行結餘以支付收購事項之代價。從銀行及其他金融機構收取之利息收入歸類為融資收入，九個月期間之收入為港幣 22.2 百萬元，上年度則為港幣 23.5 百萬元。由於 *Landmark East* 發展項目之建築貸款之利息開支已被資本化，故九個月期間之融資成本款額有限。

本集團向投資公司及聯營公司提供貸款之利息收入歸類為其他收入，九個月期間之收入為港幣 11.6 百萬元，上年度則為港幣 13.7 百萬元。

本集團持有名義上本金總值為港幣 1,050 百萬元之利率掉期合約，九個月期間有關之公平值虧損約港幣 37 百萬元。根據就對沖工具之有效性所作之評估，為數港幣 10.0 百萬元之公平值虧損已於損益表支銷，餘下之港幣 27 百萬元則在本集團權益內之對沖儲備中列入借方。

聯營公司之貢獻：

九個月期間本集團應佔聯營公司除稅後盈利合計為港幣 48.1 百萬元，而上年度之合計盈利則為港幣 173.8 百萬元。本集團透過持有 *Universal Plus Limited* 之 20% 權益而持有晉名峰住宅發展項目之 10% 權益。該項發展項目繼上年度為本集團帶來港幣 147.9 百萬元之貢獻後，九個月期間再為本集團進賬港幣 19.7 百萬元。此外，本集團就透過持有 *Winwill Investment Pte Ltd* 之 20% 權益而持有新加坡住宅發展項目嘉裕園之 12% 權益，已於九個月期間確認盈利港幣 28.8 百萬元。

集團結構變動：

如上所述，富聯國際自二零零七年六月二十九日起成為本公司之控股公司。本集團並於二零零七年十二月三十一日完成向富聯國際購入收購事項下之三間附屬公司。當中包括本集團於收購事項前已持有其 30% 權益之永錠有限公司。

投資項目進度：

香港 Landmark East：此項發展項目下之兩幢甲級寫字樓大廈已於二零零八年三月平頂，並加強市場推廣活動。本集團已於二零零七年七月與政府就修改地契之基本條款達成協定，預期於未來數月可就補地價事宜完成商議。完成發展後，本集團將保留該物業作收租用途。

香港 晉名峰：本集團擁有此項位於沙田樂葵徑 2 號之豪華住宅發展項目 10% 間接權益。迄二零零七年四月所有單位已全部售出。本集團就此項目已確認之累計盈利約為港幣 167.7 百萬元。

香港 亞皆老街 157 號：本集團擁有此住宅發展項目之 20% 權益。此項目所發展之豪華住宅總樓面面積約為 90,000 平方呎，預期於二零零九年完成。現正進行地基工程，預計將於二零零八年第二季展開上層結構工程。

新加坡 嘉豪閣：此項本集團擁有 15% 權益之頂級住宅發展項目已完成出售。本集團九個月期間確認應佔除稅前盈利港幣 105 百萬元。預期於二零零八年將尚有盈利進賬。

新加坡 嘉裕園：本集團擁有此項多層住宅物業發展項目之 12% 間接權益，所有住宅單位至二零零七年五月已告售罄。本集團九個月期間確認盈利港幣 28.8 百萬元。

新加坡 Belle Vue Residences：本集團擁有此豪華住宅發展項目之 30% 權益。此項目位於新加坡歐思禮徑 15-23 號，地盤面積約為 244,000 平方呎，最高可建總樓面面積為 341,000 平方呎。預計於二零一零年上半年竣工。

僱員：

本集團於二零零七年十二月三十一日聘有 250 名僱員，其中 70 人在中國大陸受僱。在香港之僱員大多數從事物業管理工作。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。

財務狀況：

本集團所有財務及庫務事宜均由總公司集中管理及監控。

流動資金：

於二零零七年十二月三十一日，本集團動用部份手頭現金及透過新借銀行貸款支付收購事項之現金總代價港幣 1,125 百萬元。本集團於收購永錠有限公司其餘之 70% 權益後，永錠有限公司之銀行貸款亦列入本集團之綜合資產負債表內。加上九個月期間本集團繼續透過銀行建築貸款支付 *Landmark East* 之建築成本，故本集團銀行貸款總額於二零零七年十二月三十一日結算時增加至港幣 1,343.7 百萬元。

抵銷未動用之現金及銀行結餘港幣 146.9 百萬元後，於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團之借貸淨額為港幣 1,196.8 百萬元，而總權益則為港幣 5,949.9 百萬元。以借貸淨額及權益比率計算之負債比率於當日為 20.1%。

作為比較，本集團於二零零七年三月三十一日結算時，總權益為港幣 5,373.3 百萬元，而持有之現金淨額則為港幣 501.1 百萬元。

銀行借貸：

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團銀行借貸總額為港幣 1,343.7 百萬元。港幣 2 百萬元需於一年內償還，並已歸納為流動負債外，其餘銀行借貸之還款期均超過一年。該等銀行借貸及其他備用銀行融資均以若干投資物業、發展中物業及上市證券作為抵押。於二零零七年十二月三十一日結算時，該等抵押品之賬面值共港幣 6,885.1 百萬元。於結算日後，本集團以裕美工業中心及瑞興中心作抵押取得進一步銀行融資。

所有銀行貸款均以港元為面額，其利息皆以浮動利率計算。於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團持有名義上本金總值為港幣 1,050 百萬元之利率掉期合約。該等合約需按公平值記賬並於本集團資產負債表內列為衍生金融工具。依據利率掉期合約之年期，於二零零七年十二月三十一日結算時，該等合約之賬面值列入流動負債者為港幣 10.0 百萬元而列入非流動負債者為港幣 31.8 百萬元。

其他借貸：

本集團亦有其他長期貸款，於二零零七年十二月三十一日之結餘為港幣 35.3 百萬元。該等貸款由兩間附屬公司之少數股東借出，均為無抵押及免息，且無固定還款期。九個月期間償還總數為港幣 3.3 萬元。

資本承擔：

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團就投資物業作出之資本承擔為港幣 937.1 百萬元，全部均與 *Landmark East* 發展項目有關。

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團就投資聯營公司作出之資本承擔合共為港幣 515.8 百萬元。該款額乃按照本集團就其應佔亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 發展項目各別之聯營公司之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。由於該等聯營公司除股東提供之資金外，均已分別安排銀行融資以支付其成本餘額，預期在銀行融資有效期間本集團毋須就該等資本承擔動用大額資金。

財務擔保：

於二零零七年十二月三十一日結算時，本集團共提供面值港幣 538.1 百萬元之財務擔保，為本集團就亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 發展項目之銀行融資按所佔權益比例各別提供之擔保及完工承諾之總金額。

展望：

本集團於二零零七年十二月三十一日完成收購位於新蒲崗之裕美工業中心全幢、位於九龍灣之瑞興中心全幢及位於灣仔之 *W Square* 本集團尚未擁有之 70% 權益。以其估值共達港幣 1,865 百萬元及總樓面面積約 700,000 平方呎計，收購該三幢物業使本集團投資物業賬面總值提升逾倍、可出租樓總面積增加 49%、而租金收入於 *Landmark East* 項目竣工前即可錄得大幅增長。即使計入 *Landmark East*，該等收購所帶來之增長仍然相當可觀。

香港甲級寫字樓市道於二零零七年全年均呈強勢，基於現今市場狀況及寫字樓需求向非核心地區擴散之趨勢，預期二零零八年之需求將保持強勁。本集團持有之 *Landmark East* 及 *W Square* 位處港九兩岸，大租戶遷離核心地區當對本集團有利。位於觀塘之 *Landmark East* 預期將於二零零八年下半年竣工，現正與若干大租戶商討租務事宜。位於灣仔之 *W Square* 剛完成修繕工程，地下舖位之租客已第一時間遷入。其零售及辦公樓面之租賃一如預期。此兩幢物業提供之甲級寫字樓及零售樓面合共超過 1.3 百萬平方呎，其租金收入於達致穩定後，將成為本集團經常性收入之

支柱，尤以 *Landmark East* 之租金收入為然。為謹慎起見，董事會特此提出，就利用銀行借貸發展 *Landmark East* 項目而產生之利息開支於完成發展後將不能再被資本化，於租金收入未足應付該等利息開支前，短期間或會減低本集團盈利。

本集團已擴大之工業物業組合現時分佈於四個工業區。新購入位於新蒲崗之裕美工業中心及位於九龍灣之瑞興中心，本集團之業務重點為提高其出租率及爭取租金上調。本集團已就該兩幢樓宇改善及加增設施撥出預算。位於荃灣之永南貨倉大廈以及位於葵涌之麗晶中心及樂基工業大廈實際上已全部租出，本集團業務目標為於續約時增加租金收入。利率下降支撐着對工業物業之投資意欲，並刺激工業物業資本值飆昇。

本集團參與發展之晉名峰、嘉豪閣及嘉裕園住宅項目於過去兩個財政年度均為本集團帶來可觀回報。亞皆老街 157 號及 *Belle Vue Residences* 發展項目預期分別於二零零九年及二零一零年竣工。本集團將按本公司之財務狀況繼續積極在香港以至海外尋找投資商機。

董事會認為，基於亞洲地區之強勁經濟基礎，現時美國市場難以確定之變化，即使對本集團業務構成不利，亦只會產生溫和影響。儘管如此，董事會當繼續監察次按危機餘波，隨時就所帶來之威脅或商機作出反應。如無不能預料情況，董事會對本集團之前景抱審慎樂觀。

股息及暫停股票過戶

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間末期股息每股港幣二角二分，如二零零八年六月五日召開之股東週年大會通過建議，此九個月期間合共股息每股港幣三角四分，按比例計算相當於十二個月期間派發股息每股港幣四角五分三厘，較截至二零零七年三月三十一日止十二個月期間派發之每股港幣四角，增加 13.3%。末期股息將於二零零八年六月十六日派發予二零零八年六月五日名列股東名冊之全體股東。本公司股份登記及過戶將自二零零八年六月二日起至二零零八年六月五日止，首尾兩天在內，暫停辦理。為確保得享末期股息，須於二零零八年五月三十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股份登記及過戶處辦理過戶手續，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，香港中央證券登記有限公司。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間內均奉行香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）附錄十四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十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。

本公司已就截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間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二零零七年十二月三十一日止九個月期間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

審核委員會已經與管理層審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之業績，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二零零七年十二月三十一日止九個月期間之綜合財務報表。

買賣或贖回股份

截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間，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) 及香港聯合交易所有限公司網站 (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。

鳴謝

林煥彬先生自一九九六年九月起擔任本公司執行董事，唐明千先生自二零零一年八月起擔任本公司非執行董事。彼等在本公司於二零零八年六月五日召開之股東週年大會上輪值告退，但不再候選連任。董事會衷心感謝林先生及唐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，董事會由下列十二位董事組成：

執行董事

周偉偉先生、林煥彬先生、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、鄭維新先生及唐明千先生

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

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零零八年四月十五日