

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。



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)

截至二零零八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」）截至二零零八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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
收益	3	232,645	119,097
銷售成本	6	(68,480)	(36,907)
毛利		164,165	82,190
其他收入	3	55,617	32,524
銷售及市場推廣開支	6	(10,243)	(1,226)
行政開支	6	(35,723)	(27,768)
投資物業公平值增加		64,455	608,240
其他（虧損）／收益，淨額	4	(60,996)	111,291
其他經營開支	6	(1,340)	(702)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		175,935	804,549
融資收入	5	2,001	22,204
融資成本	5	(47,672)	(413)
經營盈利		130,264	826,340
應佔聯營公司盈利減虧損		1,319	48,142
除稅前盈利		131,583	874,482
稅項收入／（支出）	7	26,991	(130,621)
本年度／期間盈利		158,574	743,861
應佔：			
本公司股東		155,688	738,725
附屬公司少數股東權益		2,886	5,136
		158,574	743,861
		港元	港元
每股盈利	8	0.60	2.84
		港幣千元	港幣千元
股息	9	119,455	88,293

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,608	32,194
投資物業		8,834,930	6,660,890
發展中物業		-	921,717
於聯營公司之權益		185,732	206,914
應收聯營公司款項及貸款		315,370	291,107
可供出售財務資產		216,607	442,382
持有至到期之投資		25,445	-
遞延稅項資產		5,794	6,042
商譽		57,807	61,092
		<u>9,644,293</u>	<u>8,622,338</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	57,091	49,142
可供出售財務資產		2,948	-
按公平值透過損益列賬財務資產		-	14,850
衍生金融工具		-	164
銀行結餘及現金		175,548	146,864
		<u>235,587</u>	<u>211,020</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	288,345	308,733
衍生金融工具		40,354	10,016
銀行貸款及透支		447,443	2,000
應付稅項		58,110	65,061
應付中期股息		-	31,162
		<u>834,252</u>	<u>416,972</u>
流動負債淨值		<u>(598,665)</u>	<u>(205,952)</u>
總資產減流動負債		<u>9,045,628</u>	<u>8,416,386</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		2,120,497	1,341,700
其他長期貸款		32,498	35,275
應付聯營公司款項及貸款		166,789	165,373
衍生金融工具		105,846	31,760
遞延稅項負債		852,675	892,385
		<u>3,278,305</u>	<u>2,466,493</u>
資產淨值		<u>5,767,323</u>	<u>5,949,893</u>
股本			
股本		2,596	2,596
其他儲備		697,334	1,068,500
保留盈利		4,958,228	4,802,540
擬派末期股息		88,293	57,131
		<u>5,746,451</u>	<u>5,930,767</u>
本公司股東應佔權益		5,746,451	5,930,767
附屬公司少數股東權益		20,872	19,126
		<u>5,767,323</u>	<u>5,949,893</u>
總權益		<u>5,767,323</u>	<u>5,949,893</u>

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立之有限責任公司，其股份於聯交所上市。

為使本公司之財政年度結算日與富聯國際一致，董事於二零零七年七月議決將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。據此，綜合財務報表涵蓋由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日止年度。於綜合損益表及有關附註所示之比較金額，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期間。因此，未必能與所示金額作完全比較。

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、按公平值透過損益列賬財務資產、可供出售財務資產、衍生財務資產及負債按公平值列賬而修訂。

除本集團已於二零零八年一月一日及以後開始之會計期間採用以下符合現行準則之修訂及詮釋外，本集團之會計政策與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中所採用者一致：

- (i) 香港會計準則 39「金融工具：確認及計量」對財務資產重新分類作出修訂，容許若干財務資產如符合註明條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務報告準則 7「金融工具：披露」之相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類財務資產之披露規定。該項修訂自二零零八年七月一日起生效。由於本集團並無重新分類任何財務資產，故該項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。
- (ii) 香港「國際財務報告詮釋委員會」-詮釋 11，「香港財務報告準則 2—集團及庫存股份交易」，對涉及庫存股份或牽涉集團實體股份之以股份為基礎交易（例如涉及購買母公司的股權），應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算之以股份為基礎之支付提供指引。該詮釋對本集團之財務報表並無任何影響。

附註：

- (iii) 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」，為評估香港會計準則 19 所述可確認為資產之盈餘之限額提供指引，亦詮釋退休金資產或負債如可能受法定或合約性之最低資金要求影響。該詮釋對本集團的財務報表並無任何影響。

如有需要，若干比較數字已重新分類或延伸以符合本年度之呈報方式。

3. 收益、其他收入及分類資料

本年度／期間經確認之收益及其他收入如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
收益		
租務及物業管理	211,223	91,988
倉庫業務	20,342	27,109
出售物業	1,080	-
	<u>232,645</u>	<u>119,097</u>
其他收入		
股息收入		
—來自非上市投資	28,670	8,921
—來自上市產業信託基金	15,432	10,603
來自聯營公司之貸款利息收入	10,591	11,573
其他	924	1,427
	<u>55,617</u>	<u>32,524</u>

附註：

3. 收益、其他收入及分類資料 (續)

主要分類報告－業務分類

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 港幣千元	投資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度					
收益	211,223	20,342	1,080	-	232,645
投資物業公平值變更前之分類業績	146,460	2,384	-	36,090	184,934
投資物業公平值增加	64,455	-	-	-	64,455
分類業績	210,915	2,384	-	36,090	249,389
出售附屬公司收益	-	6,588	-	-	6,588
衍生金融工具公平值虧損					(59,331)
未能分類收入減開支					(20,711)
未計算融資收入及成本前之經營 盈利					175,935
融資收入					2,001
融資成本					(47,672)
經營盈利					130,264
應佔聯營公司盈利減虧損	119	(137)	1,337	-	1,319
除稅前盈利					131,583
稅項收入					26,991
本年度盈利					158,574
資本性開支	1,189,286	561	-	-	1,189,847
折舊	722	1,135	-	-	1,857
於二零零八年十二月三十一日					
分類資產	9,111,186	6,437	-	255,361	9,372,984
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
未能分類資產					5,794
總資產					9,879,880
分類負債	312,864	1,624	-	1,982	316,470
應付聯營公司款項及貸款	-	-	166,789	-	166,789
未能分類負債					3,629,298
總負債					4,112,557

附註：

3. 收益、其他收入及分類資料 (續)

主要分類報告－業務分類(續)

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 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	608,240	-	-	-	608,240
分類業績	678,952	6,236	-	132,939	818,127
衍生金融工具公平值虧損					(10,049)
未能分類收入減開支					(3,529)
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	(331)	-	48,473	-	48,142
除稅前盈利					874,482
稅項支出					(130,621)
期間盈利					743,861
資本性開支	498,593	214	-	-	498,807
折舊	509	2,166	-	-	2,675
於二零零七年十二月三十一日					
分類資產	7,769,344	88,232	-	471,555	8,329,131
於聯營公司之權益	12,726	-	194,188	-	206,914
應收聯營公司款項及貸款	10,950	-	280,157	-	291,107
未能分類資產					6,206
總資產					8,833,358
分類負債	333,364	6,277	-	2,414	342,055
應付聯營公司款項及貸款	-	-	165,373	-	165,373
未能分類負債					2,376,037
總負債					2,883,465

附註：

3. 收益、其他收入及分類資料 (續)

次要分類報告－地域分類

	收益		分類業績		總資產	
	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
香港	226,796	103,626	205,739	682,554	9,154,816	7,844,155
新加坡	1,292	2,738	40,469	126,290	218,168	403,093
中國大陸	4,557	12,733	3,181	9,283	-	81,883
	232,645	119,097	249,389	818,127	9,372,984	8,329,131
出售附屬公司收益			6,588	-		
衍生金融工具公平值虧損			(59,331)	(10,049)		
未能分類收入減開支			(20,711)	(3,529)		
未計算融資收入 及成本前之經營盈利			175,935	804,549		
融資收入			2,001	22,204		
融資成本			(47,672)	(413)		
經營盈利			130,264	826,340		
於聯營公司之權益					185,732	206,914
應收聯營公司款項及貸款					315,370	291,107
未能分類資產					5,794	6,206
總資產					9,879,880	8,833,358

附註：

4. 其他（虧損）／收益，淨額

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
－已實現虧損	(2,196)	(1,727)
－公平值（虧損）／收益	(3,500)	4,408
可供出售財務資產		
－已實現收益	428	111,349
－公平值虧損	(972)	－
持有至到期之投資之攤銷收入	987	－
外幣匯兌淨收益	426	7,287
出售附屬公司收益	6,588	－
衍生金融工具公平值虧損	(59,331)	(10,049)
出售機器及設備（虧損）／收益	(141)	196
商譽減值虧損	(3,285)	－
其他	－	(173)
	<u>(60,996)</u>	<u>111,291</u>

5. 融資收入及成本

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	1,553	19,124
其他財務資產之利息收入	448	3,080
	<u>2,001</u>	<u>22,204</u>
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(68,224)	(5,910)
減：已被資本化作為投資物業成本	20,552	5,497
	<u>(47,672)</u>	<u>(413)</u>
融資（成本）／收入，淨額	<u>(45,671)</u>	<u>21,791</u>

附註：

6. 按性質分類之開支

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
銷售成本中出售物業之成本	1,080	—
物業、機器及設備折舊	1,857	2,675
投資物業產生租務收入之直接經營開支	46,912	15,343
倉庫業務產生收入之直接經營開支	7,638	11,041
有關房地產之經營性租約租金	7,158	5,249
僱員薪津成本（包括董事酬金）	33,547	25,120
核數師酬金	1,434	838
銷售及市場推廣開支	10,243	1,226
其他開支	5,917	5,111
銷售成本、銷售及市場推廣開支、行政開支及 其他經營開支總額	115,786	66,603

7. 稅項收入／（支出）

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5%（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：17.5%）作出撥備。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撥備。

計入綜合損益表之稅項收入／（支出）金額指：

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(11,841)	(6,197)
海外稅項	(830)	(20,694)
往年度超額撥備	200	583
	(12,471)	(26,308)
遞延稅項		
投資物業公平值改變	(10,635)	(106,442)
其他暫時差異	(551)	2,129
稅率更改之影響	50,648	—
	39,462	(104,313)
稅項收入／（支出）	26,991	(130,621)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，在綜合損益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項港幣 174,000 元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣 10,831,000 元）。

附註：

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 155,688,000 元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣 738,725,000 元），及本年度內已發行股數 259,685,288 股（二零零七年十二月三十一日：259,685,288 股）計算。

由於本年度內本公司並無已發行且有攤薄效果之股份（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無），故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

9. 股息

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角二分（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：已宣派每股港幣一角二分）	31,162	31,162
擬派末期股息，每股港幣三角四分（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：擬派每股港幣二角二分）	88,293	57,131
	119,455	88,293

董事於二零零九年四月十七日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣三角四分。在本公司股東通過派發前，該項擬派末期股息並無於本集團財務報表中列作應付股息，惟將於二零零九年度列作儲備分派。

10. 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款進行評估。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（扣除撥備）之賬齡分析如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期-30 日	1,885	5,211
31-90 日	9,230	4,652
超過 90 日	656	1,279
應收賬款扣除撥備	11,771	11,142
應收控股公司款項	-	18,067
其他應收款項、按金及預付賬款	45,320	19,933
	57,091	49,142

應收賬款扣除撥備為港幣 11,771,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 11,142,000 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，彼等近期並無拖欠記錄而大部分欠款均有按金作保證。

附註：

11. 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：

	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款		
即期-30日	17,163	152,965
31-90日	2,082	931
超過90日	940	87
	20,185	153,983
其他應付款項、已收按金及應計費用	268,160	154,750
	288,345	308,733

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二零零八年十二月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度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

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團之收益為港幣233百萬元，而上年度截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間則為港幣119百萬元。本集團收租物業組合擴大及本年度業績涵蓋整個年度，為收益增加之主要原因。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團經審核股東應佔盈利為港幣156百萬元，而上年度截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間則為港幣739百萬元。在扣除投資物業公平值增加（減去相關遞延稅項後）港幣54百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣502百萬元）、利率掉期合約公平值虧損港幣59百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣10百萬元）及由於香港利得稅稅率更改而產生之遞延稅項收入港幣51百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無）後，本集團本年度經審核除稅後盈利為港幣110百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣247百萬元）。減少之主要原因為新加坡嘉豪閣項目之盈利貢獻減少所致。本集團經擴大收租物業組合之盈利被本年度內增加之融資成本所抵銷。

租務及物業管理

本集團於二零零七年十二月三十一日完成購入位於新蒲崗之裕美工業中心整幢物業、位於九龍灣之瑞興中心整幢物業以及位於灣仔之 W Square 餘下之70%權益（「新購入物業」）。本集團位於觀塘之高級寫字樓發展項目 Landmark East 於二零零八年九月取得入伙紙後落成。於本年度，新購入物業及 Landmark East 為本集團提供收益合共港幣82百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無）。其他收租物業，即位於葵涌之麗晶中心、荃灣之永南貨倉大廈及葵涌之樂基工業大廈於本年度之收益增加至港幣123百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣87百萬元）。直至本年度第四季當前金融危機爆發以前，此等物業之出租率及租金一直在提升。聯同其他來自物業管理之收益，租務及物業管理總收益為港幣211百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣92百萬元）。在扣除投資物業公平值增加後，租務及物業管理之分類盈利為港幣146百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣71百萬元）。新購入物業及 Landmark East 貢獻之盈利港幣54百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無）為本年度盈利增加之主要原因。

位於觀塘巧明街100號之 Landmark East 鄰近觀塘港鐵站。Landmark East 為雙子塔式發展項目，合共提供約1.3百萬平方呎甲級寫字樓樓面。對位於港島傳統商業區之租戶，Landmark East 提供一個優質但租金相宜之選擇。Landmark East 正進行招租，並已吸引一批國際知名企業及本地公司進駐為租戶。此物業將被持有作長期投資及出租用途。

W Square 之修繕工程已於二零零八年一月竣工。由於本集團對此項物業乃持有作長期投資及出租用途，物業於完成修繕後由「發展中物業」轉往「投資物業」入賬。位於灣仔軒尼詩道314-324號之 W Square，提供約49,000平方呎位處地庫及低層之零售樓面及約79,000平方呎位處高層之甲級寫字樓樓面。此物業已於二零零九年一月悉數租出。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港持有之收租物業組合總樓面面積約3.5百萬平方呎，其中約1.5百萬平方呎為甲級寫字樓及零售樓面，而約2.0百萬平方呎為工業用樓面。不包括剛於二零零八年後期落成之Landmark East，本集團收租物業於二零零八年十二月三十一日之整體出租率約為91%。

倉庫業務

本集團於香港之倉庫業務及中國大陸之冷庫業務之綜合業績，本年度錄得收益為港幣20百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣27百萬元），分類盈利為港幣2.4百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣6.2百萬元）。收益及盈利減少之主要原因為本集團於二零零八年四月三十日出售冷庫業務中65%權益予招商局集團（「招商局」）。該冷庫業務現為本集團與招商局30/70之合營項目。

出售物業

本年度內並無任何重大之物業銷售（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無）。

投資收入

本年度本集團投資活動之分類盈利為港幣36百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣133百萬元）。此分類盈利主要包含股息收入及本集團投資中變現及未變現之收益減虧損。

本集團於新加坡嘉豪閣高級住宅項目擁有15%權益。此項目之單位於二零零七年五月已接近全數售出。本集團於上年度期間就該項目源自股東貸款之償還錄得稅前盈利港幣105百萬元。於本年度本集團再就該項目之股息分派錄得盈利港幣28.7百萬元。於收取此筆股息後，預料此發展項目將不會再為集團帶來重大貢獻。

投資物業估值

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業組合估值為港幣8,835百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣6,661百萬元）。增加之主要原因，乃支付 Landmark East 之土地補價及發展成本及年內將 W Square 轉列為「投資物業」所致。

融資收入及融資成本

本集團於二零零七年十二月三十一日以現金港幣1,106百萬元收購新購入物業。因此，本年度本集團由持有淨現金結餘轉變為淨借貸。於二零零八年九月 Landmark East 發展完成後，有關借貸成本已不再被資本化。此等因素令年內淨融資成本增加至港幣46百萬元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：淨融資收入港幣22百萬元）。

本集團持有名義上本金額總值為港幣1,000百萬元之利率掉期合約（「利率掉期合約」）以對沖利率風險。利率掉期合約於本集團財務報表中以「衍生金融工具」按公平值呈列。由於現時之低息環境，本集團於本年度就利率掉期合約錄得港幣104百萬元之市價虧損。根據就對沖工具有效性所作之評估，為數港幣59百萬元之公平值虧損已於損益表支銷，餘下之港幣45百萬元則在本集團權益內之「對沖儲備」中扣減。

應佔聯營公司盈利減虧損

本年度內，聯營公司並無任何重大之物業銷售（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：應佔溢利淨額港幣48百萬元）。

稅項

本年度之稅項中包括香港利得稅準備港幣12百萬元，海外稅項準備港幣1百萬元，因投資物業公平值改變而產生之遞延稅項支出港幣11百萬元及因香港利得稅稅率於本年度由17.5%下調至16.5%而產生之遞延稅項準備回撥港幣51百萬元。本年度整體稅項因而錄得收入港幣27百萬元，而上年度九個月期間則為稅項支出港幣131百萬元。

集團結構變動

百草堂貨倉有限公司（「百草堂貨倉」）原為本集團持有95%權益之附屬公司。其主要附屬公司華南冷藏製冷（深圳）有限公司於中國大陸從事冷庫業務。本集團於二零零八年四月三十日出售其持有之65%百草堂貨倉權益後，百草堂貨倉轉為本集團持有30%權益之聯營公司。除上述外，本集團於本年度內並無結構變動。

項目進度

香港「懿蒼」

本集團擁有此項位於香港科發道2號之豪華住宅發展項目之20%權益。此項目之可銷售樓面面積約為100,000平方呎，預期於二零零九年年底完成。項目現正進行上蓋工程，並預期於二零零九第二季取得項目之預售許可。其控股公司富聯國際擁有項目餘下80%權益。

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，項目預計於二零一零年第一季竣工，屆時將提供可銷售樓面面積約433,000平方呎。項目正進行上蓋工程。永泰控股有限公司（富聯國際之主要股東）及一名獨立第三方分別擁有項目60%及10%權益。

僱員

本集團於二零零八年十二月三十一日聘有179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。

財務狀況

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

負債比率

本集團本年度之本公司股東應佔盈利為港幣156百萬元。盈利貢獻受本集團可供出售財務資產及利率掉期合約於儲備中扣減之公平值虧損及年內分派之股息所抵銷。因此，本集團股東權益於二零零八年十二月三十一日減少至港幣5,746百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣5,931百萬元）。本集團於二零零八年十二月三十一日之總權益包括附屬公司少數股東權益為港幣5,767百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣5,950百萬元）。

本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款總額為港幣2,568百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,344百萬元）。增加主要因為就 Landmark East 發展項目之建築貸款增加。在抵銷銀行結餘及現金港幣176百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣147百萬元）後，本集團於二零零八年十二月三十一日之淨借貸額為港幣2,392百萬元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,197百萬元）。

以銀行借貸淨額港幣2,392百萬元及總權益港幣5,767百萬元比率計算，本集團於二零零八年十二月三十一日之負債比率為41%（二零零七年十二月三十一日：20%）。

流動資金及債務到期概要

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行借貸總額中，港幣447百萬元（約17%）須於一年內償還、港幣631百萬元（約25%）須於第二年償還、港幣1,446百萬元（約56%）須於第三年至第五年（包括首尾兩年）償還以及港幣44百萬元（約2%）須於第五年後償還。除於二零零八年十二月三十一日尚未償還之無抵押貸款港幣10百萬元，本集團之銀行借貸以本集團之投資物業及上市有價證券作抵押。參考二零零八年十二月三十一日之已提取有抵押銀行貸款金額與相關抵押品價值計算之貸款對抵押品比率為29%。

董事認為現時市況或會為本公司提供機遇以合理成本擴大其物業組合。有見及此，以及作為抵禦進一步市場衰退之防範措施，本集團現正著手獲取額外有抵押銀行融資，以及重訂並將一年內到期之銀行融資延長至較長之年期。

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。此等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。於二零零八年十二月三十一日，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2,568百萬元（全數為浮息借貸），利率掉期合約將本集團於本年度結算日之總銀行借貸約39%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔合共港幣497百萬元。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

於二零零八年十二月三十一日，本集團為銀行提供予聯營公司之融資作出擔保及完工承諾總額為港幣537百萬元。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。除上述外，本集團於二零零八年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣8,811百萬元及港幣90百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

展望

美國之次按危機於二零零八年下半年開始影響全球經濟。展望二零零九年，由於各國政府實施之刺激經濟措施對全球經濟之影響仍尚待觀察，故營商環境將繼續充滿挑戰，而香港於金融風暴下亦不能獨善其身。鑒於內地經濟獲中央政府之重大刺激經濟措施支持，金融風暴對香港之負面影響預期或可因其與內地加強整合而獲得紓緩。

於二零零七年十二月購入 W Square 及於二零零八年九月完成發展 Landmark East 為本集團增加 1.5 百萬平方呎之甲級寫字樓及零售面積，大大加強本集團投資物業組合。W Square 大部分樓面已於去年底租金市場下滑前按相對較佳之租金出租。鑒於各方面對 Landmark East 之興趣日增，儘管目前其出租情況稍緩，本集團對 Landmark East 之租賃前景仍表樂觀。Landmark East 之優質設計及設施，以及其位處交通樞紐，切合企業對辦公室之要求，並為企業提供具吸引力之選擇。於工業物業方面，本集團將專注以合理租金維持出租率。

整體而言，本集團將會管理其優質物業投資，以確保收入及溢利穩定增長，藉此令本集團有更強實力應付市場之任何嚴重衰退。本集團亦將會籌措額外財務資源，以在市場復甦時把握任何增長機遇。

股息及暫停股票過戶

董事建議派發截至二零零八年十二月三十一日止本年度末期股息為每股港幣三角四分。如二零零九年六月三日所召開之股東週年大會通過此建議，本年度之股息合共為每股港幣四角六分，相等於上年度九個月期間合共分派股息作全年度計算。末期股息將於二零零九年六月十五日派發予二零零九年六月三日名列股東名冊之全體股東。本公司將自二零零九年六月一日起至二零零九年六月三日止(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，為確保得享截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息，須於二零零九年五月二十九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 字樓 1712 至 1716 室。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八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。

本公司已就截至二零零八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二零零八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

審核委員會已經與管理層審閱本集團截至二零零八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二零零八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

截至二零零八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。

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

承董事會命
南聯地產控股有限公司
主席
鄭維志

香港，二零零九年四月十七日