

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)

截至二零零九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」）截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零零九年 十二月三十一止 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一止 年度 港幣千元
收益	3	290,332	232,645
銷售成本	6	(103,017)	(68,480)
毛利		187,315	164,165
其他收入	3	38,748	55,617
銷售及市場推廣開支	6	(13,215)	(10,243)
行政開支	6	(37,105)	(35,723)
投資物業公平值增加		339,300	64,455
其他收益／（虧損），淨額	4	72,215	(60,996)
其他經營開支	6	(887)	(1,340)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		586,371	175,935
融資收入	5	47	2,001
融資成本	5	(63,617)	(47,672)
經營盈利		522,801	130,264
應佔聯營公司盈利減虧損		(3,098)	1,319
除稅前盈利		519,703	131,583
稅項（支出）／收入	7	(86,041)	26,991
本年度盈利		433,662	158,574
應佔：			
本公司股東		429,239	155,688
附屬公司少數股東權益		4,423	2,886
		433,662	158,574
每股盈利	8	港元 1.65	港元 0.60
股息	9	港幣千元 129,842	港幣千元 119,455

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元
本年度盈利	<u>433,662</u>	<u>158,574</u>
除稅項後之其他全面收益		
折算產生之匯兌差額	(138)	7,758
出售附屬公司時變現	-	161
可供出售財務資產		
— 公平值增加／(虧損)	144,519	(178,833)
— 分派時之變現	-	(28,670)
— 出售時之變現	-	(7,418)
現金流量對沖		
— 公平值虧損	(56,621)	(63,882)
— 結算時之變現	<u>39,686</u>	<u>18,618</u>
本年度除稅項後之其他全面收益／(虧損)	<u>127,446</u>	<u>(252,266)</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>561,108</u>	<u>(93,692)</u>
應佔：		
本公司股東	556,685	(96,023)
附屬公司少數股東權益	<u>4,423</u>	<u>2,331</u>
	<u>561,108</u>	<u>(93,692)</u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		8,482	2,608
投資物業		9,194,930	8,834,930
於聯營公司之權益		180,969	185,732
應收聯營公司款項及貸款		350,338	315,370
可供出售財務資產		350,182	216,607
持有至到期之投資		30,997	25,445
遞延稅項資產		682	5,794
商譽		57,807	57,807
		<u>10,174,387</u>	<u>9,644,293</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	44,074	57,091
可供出售財務資產		-	2,948
銀行結餘及現金		172,004	175,548
		<u>216,078</u>	<u>235,587</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	11	308,503	288,345
衍生金融工具		40,821	40,354
銀行貸款及透支		132,250	447,443
應付稅項		26,252	58,110
		<u>507,826</u>	<u>834,252</u>
流動負債淨值		<u>(291,748)</u>	<u>(598,665)</u>
總資產減流動負債		<u>9,882,639</u>	<u>9,045,628</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		2,500,250	2,120,497
其他長期貸款		32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款		166,789	166,789
衍生金融工具		55,262	105,846
遞延稅項負債		919,089	852,675
		<u>3,673,888</u>	<u>3,278,305</u>
資產淨值		<u>6,208,751</u>	<u>5,767,323</u>
股本			
股本		2,596	2,596
其他儲備		694,938	697,334
保留盈利		5,387,467	4,958,228
擬派末期股息		98,680	88,293
本公司股東應佔權益		<u>6,183,681</u>	<u>5,746,451</u>
附屬公司少數股東權益		25,070	20,872
總權益		<u>6,208,751</u>	<u>5,767,323</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 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。

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、可供出售財務資產、衍生金融工具按公平值列賬而修訂。

除本集團採納於二零零九年一月一日或以後開始之會計期間生效之新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋外，本集團之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致：

香港會計準則 1（修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則 23（修訂）	借貸成本
香港會計準則 32（修訂）及 香港會計準則 1（修訂）	香港會計準則 32 金融工具之修訂：呈報及 香港會計準則 1 財務報表之呈報 — 可認沽金融工具及清盤時產生之責任
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 9 及 香港會計準則 39（修訂）	嵌入式衍生工具
香港財務報告準則 1（修訂）及 香港會計準則 27（修訂）	首次採納香港財務報告準則及綜合及 獨立財務報表中有關於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本 以股份為基礎之付款歸屬條件及註銷
香港財務報告準則 2（修訂）	金融工具之披露
香港財務報告準則 7（修訂）	營運分部
香港財務報告準則 8	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 13	
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 15	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 16	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋 18	自客戶轉讓資產
香港財務報告準則（修訂）	改進於二零零九年一月一日或以後生效之香港財務報告準則

除下述外，採納該等新訂或經修訂之準則、修訂或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

附註(續)

2. 編製基礎 (續)

香港會計準則 1 (修訂), 「財務報表之呈報」: 禁止於權益變動表呈列收入及開支項目 (即「非擁有人權益變動」), 並規定「非擁有人權益變動」須與擁有人權益變動分開呈列。因此, 本集團於綜合權益變動表呈列全部擁有人權益變動, 而全部非擁有人權益變動則呈列於綜合全面收益表。比較資料亦已重新呈列, 以符合修訂準則。由於會計政策變動僅對呈列方面構成影響, 故並無影響每股盈利。

香港財務報告準則 7 (修訂), 「金融工具之披露」: 要求加強對公平值計量及流動資金風險披露。特別是, 該修訂要求對公平值計量按層次劃分作出披露。由於會計政策變動僅導致作出額外披露, 故並無影響每股盈利。

香港財務報告準則 8, 「營運分部」取代香港會計準則 14, 「分部報告」: 要求根據「管理層取向」, 把分部資料按用作內部報告用途之相同基準呈列。採納此準則導致本集團分部業績、資產及負債之披露出現變動。

附註(續)

3. 收益、其他收入及分部資料

本年度經確認之收益及其他收入如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
收益		
租務及物業管理	275,849	211,223
倉庫業務	14,483	20,342
出售物業	-	1,080
	<u>290,332</u>	<u>232,645</u>
其他收入		
股息收入		
— 來自非上市投資	7,298	28,670
— 來自上市產業信託基金	19,888	15,432
來自聯營公司貸款利息收入	8,464	10,591
其他	3,098	924
	<u>38,748</u>	<u>55,617</u>
	<u>329,080</u>	<u>288,262</u>

本集團基於以下營運分部作為分部之間的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。分部盈利並未計入出售附屬公司之收益、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、應佔聯營公司之業績及稅項。

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：

	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
<u>截至二零零九年十二月三十一日止年度</u>					
收益	<u>275,849</u>	<u>14,483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>290,332</u>
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	<u>339,300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>339,300</u>
分部業績	<u>510,357</u>	<u>1,503</u>	<u>33,766</u>	<u>-</u>	<u>545,626</u>
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					(86,041)
本年度盈利					<u>433,662</u>
資本性開支	28,088	838	-	-	28,926
折舊	<u>2,113</u>	<u>239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,352</u>
<u>截至二零零八年十二月三十一日止年度</u>					
收益	<u>211,223</u>	<u>20,342</u>	<u>-</u>	<u>1,080</u>	<u>232,645</u>
投資物業公平值變動前之分部業績	146,460	2,384	36,090	-	184,934
投資物業公平值增加	<u>64,455</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,455</u>
分部業績	<u>210,915</u>	<u>2,384</u>	<u>36,090</u>	<u>-</u>	<u>249,389</u>
出售附屬公司收益	-	6,588	-	-	6,588
衍生金融工具之公平值虧損	(59,331)	-	-	-	(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	814	581	606	-	2,001
融資成本	(47,672)	-	-	-	(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					<u>158,574</u>
資本性開支	1,189,286	561	-	-	1,189,847
折舊	<u>722</u>	<u>1,135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,857</u>

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
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	9,468,888	7,268	382,320	–	9,858,476
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					682
總資產					10,390,465
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					3,678,367
總負債					4,181,714
於二零零八年十二月三十一日					
分部資產	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
其他資產					5,794
總資產					9,879,880
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					3,629,298
總負債					4,112,557

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、分部業績及總資產下之分析如下：

	收益		分部業績		總資產	
	截至 二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
香港	290,332	226,796	518,987	205,739	9,794,991	9,424,873
新加坡	-	1,292	26,639	40,469	548,721	409,755
中國大陸	-	4,557	-	3,181	46,753	45,252
	290,332	232,645	545,626	249,389	10,390,465	9,879,880
出售附屬公司收益			-	6,588		
衍生金融工具之 公平值收益/(虧損)			63,078	(59,331)		
未能分類收入 減開支			(22,333)	(20,711)		
未計算融資收入及 成本前之經營盈利			586,371	175,935		
融資收入			47	2,001		
融資成本			(63,617)	(47,672)		
經營盈利			522,801	130,264		

附註(續)

4. 其他收益／(虧損)，淨額

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 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)
— 公平值虧損	—	(3,500)
可供出售財務資產		
— 已實現收益	610	428
— 公平值虧損	—	(972)
持有至到期之投資之攤銷收入	6,052	987
外幣匯兌淨收益	1,497	426
衍生金融工具公平值收益／(虧損)	63,078	(59,331)
出售附屬公司收益	-	6,588
出售機器及設備收益／(虧損)	2	(141)
商譽減值虧損	-	(3,285)
其他	976	—
	72,215	(60,996)

5. 融資收入及成本

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元
融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	47	1,553
其他財務資產之利息收入	—	448
	47	2,001
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(23,931)	(49,606)
利率掉期合約之利息開支	(39,686)	(18,618)
	(63,617)	(68,224)
減：已被資本化作為投資物業成本	-	20,552
	(63,617)	(47,672)
融資成本，淨額	(63,570)	(45,671)

附註(續)

6. 按性質分類之開支

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 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	2,352	1,857
投資物業產生租務收入之直接經營開支	89,218	46,912
倉庫業務產生收入之直接經營開支	4,365	7,638
有關房地產之經營性租約租金	3,939	7,158
僱員薪津成本(包括董事酬金)	32,925	33,547
核數師酬金	1,986	1,434
銷售及市場推廣開支	11,390	8,742
其他開支	8,049	7,418
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	154,224	115,786

7. 稅項(支出)／收入

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(15,005)	(11,841)
海外稅項	(198)	(830)
往年度超額撥備	688	200
	(14,515)	(12,471)
遞延稅項		
投資物業公平值改變	(55,984)	(10,635)
其他暫時差異	(15,542)	(551)
稅率更改之影響	-	50,648
	(71,526)	39,462
稅項(支出)／收入	(86,041)	26,991

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(截至二零零八年十二月三十一日止年度：16.5%)作出準備。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準備。

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 429,239,000 元（截至二零零八年十二月三十一日止年度：港幣 155,688,000 元）及本年度內已發行股數 259,685,288 股（二零零八年十二月三十一日：259,685,288 股）計算。

由於本年度內本公司並無有可能發行且有攤薄效果之股份（截至二零零八年十二月三十一日止年度：無），故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

9. 股息

	截至 二零零九年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角二分（截至二零零八年十二月三十一日止年度：已派每股港幣一角二分）	31,162	31,162
擬派末期股息，每股港幣三角八分（截至二零零八年十二月三十一日止年度：擬派每股港幣三角四分）	98,680	88,293
	129,842	119,455

董事會於二零一零年三月二十六日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣三角八分。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，惟將於二零一零年度列作儲備分派。

10. 應收賬款及其他應收款項

	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	10,215	11,916
減：應收賬款減值撥備	-	(145)
應收賬款扣除撥備	10,215	11,771
其他應收款項	16,940	23,383
按金	10,373	9,381
預付賬款	6,546	12,556
	44,074	57,091

附註(續)

10. 應收賬款及其他應收款項(續)

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 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至 30 日	1,747	1,885
31 至 90 日	7,570	9,230
超過 90 日	898	656
	<u>10,215</u>	<u>11,771</u>

應收賬款扣除撥備為港幣10,215,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣11,771,000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。

11. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	7,449	20,185
其他應付款項	189,178	208,274
已收按金	73,160	52,548
應計費用	38,716	7,338
	<u>308,503</u>	<u>288,345</u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	於 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	4,980	17,163
31至90日	1,834	2,082
超過90日	635	940
	<u>7,449</u>	<u>20,185</u>

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。

附註(續)

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二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈之數字與本集團截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣290百萬元，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則為港幣233百萬元。Landmark East之新租約及W Square之全年租金貢獻，為收益增加之主要原因。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利為港幣429百萬元（二零零八年：港幣156百萬元）。本集團之盈利包括投資物業公平值變動、利率掉期合約公平值變動、去年度香港利得稅稅率變動而產生之稅項回撥，以及去年度出售附屬公司而產生之非經常性盈利。撇除上述各項後，本集團之經常性盈利為港幣85百萬元（二零零八年：港幣104百萬元）。錄得減幅，主要原因為Landmark East應佔之融資成本上升，而有關融資成本於二零零八年九月發展項目完成後已不再被資本化。

租務及物業管理

本集團在香港擁有七項收租物業，當中甲級寫字樓及零售樓面約佔1.5百萬平方呎，工業樓面約佔2.0百萬平方呎。於二零零九年十二月三十一日，該等物業按公平值估價約為港幣9,200百萬元，本年內錄得扣減遞延稅項後收益約港幣283百萬元（二零零八年：淨收益約港幣54百萬元）。

繼Landmark East甲級寫字樓項目（即位於觀塘巧明街100號的重新發展項目）於二零零八年九月完成後，本集團之物業組合大大加強。因二零零八年下半年爆發金融危機，Landmark East之首段出租率稍遜於預期。隨著環球經濟逐步復蘇，Landmark East已展現強勁之出租勢頭。預期各企業為節省成本，將其寫字樓從傳統核心商業地區分散至非核心區之趨勢將會持續，Landmark East將從中受惠。而位於灣仔軒尼詩道314 - 324號W Square之修繕工程已於二零零八年一月竣工，成為集零售餐飲設施之高級寫字樓。於年結日，W Square 98%樓面已租出。

本集團工業物業之收益相對穩定。於年結日本集團工業物業之出租率為86%。於二零零九年十月，行政長官在其二零零九／二零一零年度施政報告內宣佈一系列優化香港舊式工廈用途之措施。業主獲鼓勵重新發展其工廈或將之改用作寫字樓、酒店或零售用途。本集團現正檢討其工業物業組合，致力提升該等工業物業在新措施下之用途及價值潛力。

本年度租務及物業管理之收益為港幣276百萬元（二零零八年：港幣211百萬元）。在扣除投資物業公平值變動後，租務及物業管理於本年度之分部盈利為港幣171百萬元（二零零八年：港幣146百萬元）。收益及分部盈利增加主要來自Landmark East及W Square的額外租金貢獻。本年度內，該兩項物業貢獻收益合共港幣102百萬元（二零零八年：港幣27百萬元）及分部盈利港幣34百萬元（二零零八年：港幣5百萬元）。

倉庫業務

於本年度，本集團倉庫業務錄得收益港幣14百萬元（二零零八年：港幣20百萬元），而分部盈利為港幣1.5百萬元（二零零八年：港幣2.4百萬元）。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。

於本年度，位於中國內地之冷庫業務錄得營業額人民幣17百萬元及扣除非經常項目前盈利人民幣0.5百萬元。隨著流感疫情緩和及全球經濟逐漸復甦，預期冷庫業務可於來年取得更高盈利。為進一步拓展業務，招商局為此合營項目最近租用新倉庫改作冷庫用途，該倉庫位於前海灣保稅港區，佔地約15,000平方米。

投資收入

於本年度，本集團投資活動之分部盈利為港幣34百萬元（二零零八年：港幣36百萬元）。此分部盈利主要包含股息與利息收入及本集團投資中變現及未變現之收益減虧損。

本集團投資主要包括位於新加坡之可供出售財務資產。於二零零九年十二月三十一日，可供出售財務資產之公平值評估為港幣350百萬元，收益淨額為港幣145百萬元（二零零八年：公平值虧損港幣179百萬元）於權益中「投資估價增值」入賬。

融資收入及融資成本

本年度內，淨融資成本為港幣64百萬元（二零零八年：港幣46百萬元）。成本增加主要由於二零零八年九月Landmark East發展完成後，有關借貸成本已不再被資本化所致。

本集團持有利率掉期合約以對沖利率風險。於二零零九年十二月三十一日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。由於本集團相關銀行貸款之對沖部分增加，加上遠期利率掉頭回升，令利率掉期合約於過去年度之虧損得以回撥至本年度之「其他收益」中達港幣63百萬元（二零零八年：虧損港幣59百萬元）。

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收益。

稅項

本年度之稅項中主要包括香港利得稅準備港幣15百萬元及因投資物業公平值增加及其他暫時差異而產生之遞延稅項支出港幣72百萬元。

去年度之稅項收入主要由於香港利得稅稅率變動產生之遞延稅項準備回撥港幣51百萬元，扣減香港利得稅準備港幣12百萬元及投資物業公平值增加之遞延稅項開支港幣11百萬元。

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」20%權益，「懿薈」為與富聯國際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100,000平方呎，於二零零九年六月推出預售。截至本報告日期，已售出約65%單位。此項目已於二零一零年一月取得入伙紙。

新加坡Belle Vue Residences

本集團擁有Belle Vue Residences 30%權益，Belle Vue Residences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。截至本報告日期，已售出約60%單位。預期此項目將可於二零一零年上半年取得入伙紙。

僱員

本集團於二零零九年十二月三十一日聘有 191 名僱員（二零零八年十二月三十一日：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

於二零零九年十二月三十一日，本集團股東權益為港幣6,184百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣5,746百萬元）。股東權益增加之主要原因為本年度內股東應佔盈利為港幣429百萬元，投資估價增值儲備增加港幣145百萬元，扣除對沖儲備減少淨額港幣17百萬元及年內分派股息港幣119百萬元。於二零零九年十二月三十一日，本集團之總權益（包括少數股東權益）為港幣6,209百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣5,767百萬元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,633百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,568百萬元）。在扣除銀行結餘及現金港幣172百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣176百萬元）後，本集團於二零零九年十二月三十一日之淨借貸額為港幣2,461百萬元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,392百萬元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之負債比率，以借貸淨額港幣2,461百萬元及總權益港幣6,209百萬元計算為40%（二零零八年十二月三十一日：41%）。

流動資金及債務到期概要

本年度內，本集團延長本金額為港幣1,000百萬元期限貸款之還款計劃及安排額外銀行融資約港幣1,100百萬元。因此，本集團擁有足夠融資作為營運資金及擴充需要。

本集團於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。

	於二零零九年十二月三十一日		於二零零八年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	132	5	447	17
於第二年	386	15	631	25
於第三至第五年（包括首尾兩年）	2,115	80	1,446	56
第五年後	—	—	44	2
	2,633	100	2,568	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之投資及財務資產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。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。於二零零九年十二月三十一日，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2,633百萬元（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38%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔為港幣484百萬元。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

於二零零九年十二月三十一日，本集團就銀行提供予聯營公司之融資作出財務擔保及完工承諾為港幣551百萬元。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。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣9,170百萬元及港幣177百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

展望

二零一零年，預期香港經濟將承接二零零九年下半年開始之反彈之勢，物業市場在低息環境帶動下，將會持續增長勢頭。隨著經濟靠穩，預料本港租賃市場將會逐步改善。寫字樓市場繼續從傳統商業區向外發展，新興商業區如本集團之甲級寫字樓Landmark East所在之九龍東區，勢將受惠。

自二零零八年底開幕以來，Landmark East已定位為高級寫字樓，突出於鄰近其他新落成之商業物業。雖然預計區內競爭持續激烈，但本集團卻看到愈來愈多跨國企業及著名公司查詢租務情況，而物業之承租情況亦見穩步上升。二零一零年，預料Landmark East之出租率及租金收入將繼續攀升，為本集團之經常性收入作出更大贡献。

其他投資物業之租金收入及出租率應會維持穩定。在香港政府提倡「活化舊工廠大廈」之政策下，本集團將可抓緊潛在機遇為其工廠物業重新定位。同時，本集團投資的兩項豪宅項目香港「懿薈」及新加坡Belle Vue Residences在取得入伙紙後，預計將可於二零一零年為集團帶來盈利。

在無不可預見之情況下，預料下個財政年度之業績將甚為樂觀。在優質投資組合及本港經濟反彈支持下，經常性收入將平穩增長，發展項目亦可獲利。

股息及暫停股票過戶

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣三角八分。如二零一零年五月十三日所召開之股東週年大會通過此建議，末期股息將於二零一零年六月一日派發予二零一零年五月十三日名列股東名冊之全體股東。本公司將自二零一零年五月十一日起至二零一零年五月十三日止(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，為確保得享截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息，須於二零一零年五月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

本公司於截至二零零九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爲守則。

本公司已就截至二零零九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二零零九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二零零九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二零零九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

截至二零零九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

董事會代表
鄭維志
主席

香港，二零一零年三月二十六日