

USI HOLDINGS LIMITED

富聯國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

二 零 零 八 年 年 報



公司 資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 太平紳士 GBS OBE (主席)
鄭維新 太平紳士 SBS (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳德偉
區慶麟

非執行董事

郭炳聯 太平紳士
黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事)
康百祥
駱思榮

獨立非執行董事

馬世民 CBE
方鏗 太平紳士 GBS CBE
楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)
方鏗 太平紳士 GBS CBE
黃奕鑑
康百祥 (為黃奕鑑之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 太平紳士 GBS OBE (主席)
鄭維新 太平紳士 SBS
馬世民 CBE
方鏗 太平紳士 GBS CBE
楊傑聖

公司秘書兼財務總監

馮靜雯

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)
Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行 (香港) 有限公司
渣打銀行 (香港) 有限公司

主要股份過戶及登記處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street, Hamilton, HM 11
PO Box HM 1020
Hamilton HM DX, Bermuda

香港股份過戶及登記分處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
新蒲崗五芳街二號
裕美工業中心二十五樓

公司網址

<http://www.usi.com.hk>

香港聯合交易所股份代號

369

目錄

公司資料	
目錄	
財務摘要	2
集團主要投資	3
主席報告	4
管理層論述及分析	6
董事及高級管理人員簡介	12
董事會報告書	18
企業管治報告	40
獨立核數師報告書	47
綜合收益表	49
綜合資產負債表	50
資產負債表	52
綜合權益變動表	53
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	57
持作投資之物業	145
持作出售之發展中物業	149
五年財務摘要	150

財務摘要

截至十二月三十一日止年度	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收入	1,664.5	2,209.7
經營溢利	394.8	2,042.0
本年度溢利	272.0	1,840.0
本公司權益持有人應佔溢利	193.4	1,735.9
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
基本	0.20元	2.32元
攤薄	0.20元	2.31元
於十二月三十一日		
總資產	15,788.0	14,835.7
權益總額	8,680.2	8,493.0

集團 主要投資

物業

資產

本集團所佔實際權益

Landmark East	79.3%	
W Square	79.3%	
裕美工業中心	79.3%	
瑞興中心	79.3%	
麗晶中心	75.5%	
永南貨倉大廈	79.3%	
樂基工業大廈	79.3%	
Lanson Place Hotel · 香港	60%	
逸蘭錦麟天地服務公寓 · 上海	23.4%	
逸蘭新城國際服務公寓 · 北京	100%	
上海無限度 · 上海	8%	
漾日居－尖沙咀機場鐵路九龍站第一期	7.5%	
晉名峰－沙田	47.9%	
溱喬－西貢	50%	
懿薈－九龍塘	95.9%	
大埔市地段第186號－新界白石角	15%	
大埔市地段第187號－新界白石角	15%	
大埔市地段第188號－新界白石角	15%	
西摩道9A至9H及英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A－半山區	30%	
Lancaster Gate · 英國	47.5%	
嘉裕園 · 新加坡	21.5%	
Belle Vue Residences · 新加坡	23.8%	
瀋陽市物業發展	20%	

管理服務

Lanson Place Hospitality Management	100%	
富聯地產	100%	

成衣

裕美集團	100%	
瑞興紡織集團	100%	
Gieves & Hawkes	100%	

主席報告

二零零八年第四季期間，香港市況因全球金融體系崩潰而急轉直下。在此背景下，本集團二零零八年之收入減少24.7%至1,664,500,000港元，而淨溢利亦倒退88.9%至193,400,000港元。

本集團繼過去兩年透過多項主要收購項目及合營計劃大幅拓展其業務平台後，二零零八年對本集團而言是進行業務整合的一年。本集團已成功發展為成熟之物業集團，擁有住宅發展、物業投資和服務式住宅投資及管理的多樣業務平台，未來數年我們將專注營造上述各業務的收益。

本集團位於香港及新加坡總樓面面積合共2,600,000平方呎（本集團應佔部份約為550,000平方呎）之住宅發展項目如期進行，該等項目之銀行融資亦已到位。中國業務方面，本集團與香港置地集團在濟陽市之合營發展項目所涉及面積達960,000平方米地盤的土地收





購及總體規劃工作已經完成。該項目首階段之建築工程預期在二零零九年展開。我們有信心上述在香港、新加坡及中國之發展項目將在未來數年為本集團帶來盈利及現金流。

隨著Landmark East於二零零八年第四季竣工，本集團透過南聯地產而持有的物業投資組合達到3,500,000平方呎優質商業及工業物業。儘管本地租務市場在二零零八年第四季逆轉，W Square已全部租出，而本集團所持有的全部工業物業，其平均出租率在去年亦維持在90%以上。面對當前經濟下滑，企業均尋求更具成本效益的方案，Landmark East正好為跨國公司提供一個可滿足其需求且具有吸引力的選擇。潛在企業租客對租用Landmark East所表現的興趣越來越大，該物業的出租率在穩步增長。在未來數年，物業投資組合將為本集團帶來穩定之經常性收入和現金流。

本集團之服務式住宅業務Lanson Place去年透過成功取得更多長期管理合約及策略性投資，繼續拓展在亞洲區的業務，當中包括就管理兩幢服務式住宅（分別位於吉隆坡及上海）而簽訂之新合約，兩幢住宅之合約任期均為十年。二零零八年四月，Lanson Place購入一家合營公司之50%股權，以收購位於吉隆坡一項涉及

115個單位之豪華服務式住宅發展項目，從而增加其於東南亞地區之市場份額。

去年，本集團亦完成重整其成衣業務。本人欣然報告，重整後之製造業務已於二零零八年第四季度重新為本集團帶來盈利。

展望未來，二零零九年對本集團營運所在市場而言仍屬艱難之一年。本集團將繼續密切監察宏觀環境之變化，如有必要將對業務策略作相應調整。過往數年，本集團一直致力建立一個覆蓋住宅、商業及服務式住宅範疇物業發展及投資的均衡及多元化業務平台。我們已作好準備，抵禦當前之衝擊，而資產負債及現金流狀況亦足以支持本集團在市場好轉時再次增長。

本人謹此感謝股東之支持，並藉此機會對本集團的管理層及全體員工在這段具挑戰的時期作出的貢獻及努力表示感謝。

主席
鄭維志

香港，二零零九年四月十七日

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，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利193,400,000港元，而二零零七年則為1,735,900,000港元。年內溢利減少主要由於本集團應佔所收購南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）之資產淨值公平價值超出收購成本，而於二零零七年產生1,168,600,000港元之收購折讓、186,600,000港元之策略性投資減值（已扣除少數股東權益）及因二零零八年間出售單位減少而導致出售物業之溢利下降

437,400,000港元所致。二零零八年本集團之收入為1,664,500,000港元，而二零零七年則為2,209,700,000港元。

物業

截至二零零八年止年度，本集團物業分部（包括物業發展、物業投資及管理，以及服務式住宅投資及管理）錄得分類溢利798,400,000港元，而二零零七年則為1,110,200,000港元。





物業發展

本集團於二零零八年出售溱喬之四幢別墅，錄得124,900,000港元之收入，以及本集團應佔溢利69,000,000港元。該項目現僅餘兩幢別墅尚未出售。

本集團繼續如期進行其於香港及新加坡之多項發展項目，涉及之總樓面面積約為2,600,000平方呎，當中約550,000平方呎為本集團應佔部份。所有該等項目均旨在發展高級住宅物業。據現時進度，該等項目可望於未來數年在市場推售。

香港業務方面，本集團位於九龍塘科發道2號之住宅發展項目「懿薈」已於二零零九年一月在命名儀式上正式對外公佈。該發展項目現時正申請預售同意書。在建築工程方面，該發展項

目現正按計劃進行，並預期於二零零九年底取得入伙紙。

大埔市地段第186、187及188號項目將發展成為低密度全吐露港海景豪華住宅項目。相關地盤之建築工程現正按計劃進行，地基工程現正進行中，上蓋建築工程亦預期將於二零零九年下半年展開。該等項目預期於二零一一年竣工。本集團於三個地盤各佔15%權益。

半山區西摩道項目之地基工程按其重要發展計劃如期於二零零八年下半年施工。該項計劃預期將於二零一一年竣工。本集團於該項計劃佔30%權益。

新加坡業務方面，位於歐思禮徑15-33號五層高、合共擁有單位數目176個之豪華住宅物業發展項目——Belle Vue Residences之上蓋建

管理層論述及分析

築工程正在進行。該項目預期將於二零一零年竣工。本集團於是項計劃佔30%權益。

中國業務方面，本集團已與香港置地集團合組合營公司（「中國合營公司」），分別各佔40%及60%權益，用作收購位於環渤海地區瀋陽市之首個綜合物業發展項目。中國合營公司透過與當地夥伴合作，持有位於瀋北新區及渾南區之數個發展地盤50%之權益。該等地盤合計約佔960,000平方米，將發展為優質住宅。相關之土地收購及總體規劃已經完成。兩個地盤的首階段之設計正在進行，而有關建築工程預期於二零零九年展開。

物業投資及管理

本集團於香港之商用、工業及零售物業之權益是透過其附屬公司——南聯地產持有。於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業組合涉及面積達3,500,000平方呎，其中1,400,000平方呎為甲級寫字樓及零售商舖，公平市值合共8,708,000,000港元。Landmark East及W Square兩項發展項目均於二零零八年竣工後由「發展中物業」重新分類為「投資物業」。

位於觀塘，面積達1,330,000平方呎之雙塔式建築甲級寫字樓發展項目Landmark East已於二零零八年九月取得入伙紙。自二零零八年第四季開始，本集團積極進行市場推廣及舉辦租賃活動，招租單位之初步出租情況理想。截至二零零八年十二月三十一日，位於灣仔之W Square之單位已全部出租，佔用率達94%。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港之工業物業組合涉及面積2,100,000平方呎，公平市值達2,325,000,000港元。整體出租率約為92%，較二零零七年之95%輕微下調。

服務式住宅物業投資及管理

於二零零八年間，Lanson Place不斷鞏固本集團於多個亞洲市場之品牌地位，並透過進行策略性投資推動本集團多個項目及業務營運不斷增長，並成功爭取更多長期管理合約。

二零零八年五月，本集團與DNP Holdings Berhad (Wing Tai Holdings Limited之附屬公司)組成合營公司，雙方各佔一半權益，以收購位於馬來西亞吉隆坡商業中心區內一個豪華住宅發展項目，並就此簽訂為期十年之管理合約。有關項目預期於二零一一年開始營運。

二零零九年一月，本集團就位於中國上海浦東區之服務式住宅訂立了為期十年之新管理合約。本集團擬於二零零九年底開始營運此項目。本集團現於香港、中國及東南亞合共取得八項為期十年之管理合約。

作為香港具領導地位的精品酒店之一，香港Lanson Place Hotel及位於上海之逸蘭錦麟天地服務公寓於二零零八年間的入住率均維持於理想水平，而於二零零八年六月在奧運會舉辦前開業之北京全新豪華服務式住宅——逸蘭新城國際服務公寓的入住率亦不斷增長。



成衣

本集團之成衣業務（包括成衣製造及貿易，以及品牌產品分銷）於二零零八年帶來收入合共1,123,600,000港元，而二零零七年則為1,189,600,000港元。年內分類虧損38,800,000港元主要來自已結業之成衣製造及貿易業務，而二零零七年則錄得虧損151,100,000港元。

二零零七年底擬定之重組計劃已如期進行，並已於二零零八年底完成。所有帶來虧損之製造及貿易業務均已於二零零八年終止營運或已被出售。

投資活動

於二零零八年，本集團之投資活動錄得分類虧損220,700,000港元，而二零零七年之虧損則為18,400,000港元。產生上述虧損主要由於就長期持有之策略性投資計提減值撥備235,400,000港元所致。這項減值撥備對本集團業務之現金流量並無影響，因此不會影響本集團之核心業務。

管理層論述及分析

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達8,680,200,000港元(二零零七年十二月三十一日：8,493,000,000港元)。資產淨值增加主要是由於年內溢利達272,000,000港元及分派二零零七年末期股息64,200,000港元及二零零八年中中期股息34,600,000港元所致。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借款淨額(即銀行借款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金)為4,468,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：2,361,600,000港元)，佔本集團資產淨值之51.5%(二零零七年十二月三十一日：27.8%)。借款淨額增加及負債比率上調主要由於二零零八年間就物業發展項目而產生之建築貸款增加所致。本集團之銀行借款主要以浮動息率計息。本集團約有90%之銀行借款毋須於一年內償還。於二零零八年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過982,300,000港元(二零零七年十二月三十一日：591,000,000港元)。

外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債420,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：421,400,000港元)。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款1,158,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：863,200,000港元)。本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已轉讓之1,158,600,000港元(二零零七年十二月三十一日：824,500,000港元)，而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面值分別為10,005,300,000港元、47,100,000港元、38,300,000港元、81,700,000港元、89,800,000港元、2,943,100,000港元及80,200,000港元之若干投資物業、永久業權物業、租賃土地及土地使用權、租賃樓宇、策略性投資、待出售物業及銀行存款，已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保。

管理層論述及分析

■ 前景

由於各地政府提出之振興經濟措施未能即時對全球經濟產生正面影響，因此，來年之營商環境將仍然富挑戰性。二零零九年香港物業市場預期持續疲弱及波動。面對當前不穩定的經濟前景，我們必須致力維持穩健的資產負債狀況及穩定的經常性收入，方能抵禦這次金融風暴。本集團將定必盡力提升其核心實力，待市場商機重現時能早著先機，把握機遇。

由於未來數年新落成之住宅單位供應量不多，我們相信市場上將會出現合適機會，讓我們可推售旗下住宅發展項目。

本集團的投資物業為本集團之寶貴資產，能為本集團帶來豐厚之收入。本集團的工業物業組合之出租率一直維持在理想水平，我們將致力保留現有租客，以確保本集團獲得穩定之經常性收入。

由於旅客及商務客戶減少，服務式住宅業務之經營環境預期持續惡化。儘管如此，Lanson Place於過去兩年間已成功吸引大批客戶及打穩基礎，未來將致力優化業務營運以達致更高之成本效益。長遠而言，本集團對Lanson Place之前景抱持樂觀態度，認為Lanson Place可秉承上海及北京之業務成果，於內地其他主要城市取得同樣成功。我們亦將致力與物業投資者訂立更多管理合約，冀能進一步增加我們之市場份額。

中國之振興經濟方案及其政策支援已有助穩定市場，但其正面影響尚待浮現，因此中國物業市場將持續波動。在這情況下，我們將密切留意任何有利我們推售發展項目之良機。

本集團深信，其審慎的營運管理及精密部署的投資策略將有助其抵禦當前經濟困境帶來之衝擊，讓本集團可於日後市況好轉時獲利。

■ 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團約聘有3,800名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括執行董事）如合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內分階段行使。

董事及高級 管理人員簡介

執行董事

鄭維志先生太平紳士 *GBS OBE*，六十歲，於一九九一年獲委任為本公司之主席，鄭先生為本公司之薪酬委員會主席。彼亦為南聯地產控股有限公司（「南地」）之主席及審核委員會和提名委員會之委員。此外，鄭先生亦擔任多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、建滔化工集團有限公司及冠君產業信託。彼亦為新加坡上市公司DBS Group Holdings Ltd之董事。鄭先生畢業於印第安納州聖母大學，獲工商管理學士學位，及畢業於紐約哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。

鄭先生積極參與各項公職服務，彼為司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席，以及香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會委員及哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、香港賽馬會董事、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事，以及香港總商會之前主席。

鄭維志先生與鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。彼為本公司主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)永泰出口商有限公司的董事。

鄭維新先生太平紳士 *SBS*，五十三歲，於一九九四年獲委任為本公司之執行董事及行政總裁，並於二零零七年獲委任為本公司之副主席。鄭先生為本公司之薪酬委員會成員。彼亦是南地的非執行董事、電視廣播有限公司及東方海外(國際)有限公司的獨立非執行董事。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，並取得英格蘭、威爾斯及香港律師資格。

鄭先生有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、房屋、財務、廉政、科技和教育。他現為廉政公署貪污問題諮詢委員會委員及大學教育資助委員會成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。

鄭維新先生與鄭維志先生及鄭文彪先生為兄弟。

董事及高級管理人員簡介

鄭文彪先生，五十六歲，於一九九一年獲委任為本公司執行董事。彼為永泰出口商有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東)之董事副總經理。鄭先生畢業於威斯康辛大學，獲工業工程學士學位及工商管理碩士學位。鄭先生為香港工業總會第二十四分組主席及香港製衣業總商會副會長。彼亦為香港中華廠商會會董、香港紡織業聯會理事及工業貿易署紡織業諮詢委員會委員。

鄭文彪先生與鄭維志先生及鄭維新先生為兄弟。

周偉偉先生，五十九歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼為南地之董事總經理及薪酬委員會委員。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。彼亦為大新金融集團有限公司及ARA資產管理(新達城)有限公司(為新加坡上市之新達產業信託管理人)之非執行董事。他亦曾任南聯實業有限公司副常務董事(該公司已於2006年12月於香港聯交所撤銷上市地位)。周先生於地產、製衣及紡織業擁有三十多年經驗，曾任香港製衣廠同業公會會長及香港政府紡織業諮詢委員會委員。

吳德偉先生，五十一歲，於一九九五年獲委任為本公司執行董事。彼畢業於喬治城大學，獲得學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位，彼曾於多家與永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。吳先生專長製造業的營運及管理資訊系統。

區慶麟先生，四十九歲，於二零零四年獲委任為本公司之執行董事。彼為本集團之物業發展及投資部董事總經理，同時負責本集團之企業財務工作。區先生現為南地的執行董事。彼曾任鄭維志先生及鄭維新先生於南地的替任董事直至2007年10月被委任為南地的執行董事止。區先生持有工商管理碩士學位和理學士學位，為英國特許公認會計師公會資深會員。

董事及高級管理人員簡介

非執行董事

郭炳聯先生太平紳士，五十五歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東)之副主席兼董事總經理。彼持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港中文大學榮譽法學博士學位及香港公開大學榮譽工商管理博士學位。彼為新意網集團有限公司主席、數碼通電訊集團有限公司主席，亦是載通國際控股有限公司之非執行董事及渣打銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭氏為香港地產建設商會董事、香港總商會理事及香港中文大學校董會副主席。他曾任香港港口發展局成員直至二零零八年十二月三十一日。

黃奕鑑先生，五十七歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事，黃先生亦擔任郭炳聯先生之替任董事及本公司之審核委員會成員。彼持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。黃先生為新鴻基地產發展有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東)及新意網集團有限公司之執行董事，亦為數碼通電訊集團有限公司之非執行董事。黃先生已於2008年11月辭去路訊通控股有限公司副主席及非執行董事。

於社會服務方面，黃先生為香港青年旅舍協會主席，也是香港政府屬下推廣義工服務督導委員會及兒童發展基金督導委員會的委員。他亦是香港中文大學新亞書院校董及香港公開大學校董。

康百祥先生，五十四歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。康先生為黃奕鑑先生於審核委員會之代任人。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產發展有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東)之經理。

董事及高級管理人員簡介

駱思榮先生，六十八歲，於二零零七年獲委任為本公司之非執行董事。駱先生自一九九一年起擔任永泰集團物業分部之執行董事。彼於二零零四年退休，現時出任為Wing Tai Holdings Limited之獨立董事(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司之主要股東及於星加坡上市)。駱先生於發電站、石油公司、造船及船隻維修業及銀行方面具有工作經驗。於加入永泰集團前，駱先生任職於星展集團達十七年，擔任Raffles City Pte Ltd (現為CapitaLand (RCS) Property Management Pte Ltd) 之執行董事及DBS Land總經理之職務。駱先生亦曾服務於新加坡政府若干委員會，包括新加坡軍校及淡馬錫理工學院。駱先生曾任SLF Properties Pte Ltd 及SLF Management Services Pte Ltd 之主席。於二零零一年至二零零三年期間，駱先生獲選為新加坡產業發展商公會(REDAS)會長。駱先生畢業於澳洲阿德雷德大學，並獲頒機械工程學士學位。

獨立非執行董事

馬世民先生 CBE，六十九歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司之薪酬委員會成員。彼為General Enterprise Management Services International Limited 之主席，該公司為一間私人股份基金管理公司。在此之前，馬世民先生曾擔任德意志銀行集團亞太區行政主席。彼亦為若干香港上市公司之董事，包括長江實業(集團)有限公司、東方海外(國際)有限公司及安利控股有限公司。馬世民先生同時於Vodafone Group Plc (其股份於倫敦及紐約交易所上市) 及Compagnie Financière Richemont SA (其股份於瑞士交易所上市) 擔任非執行董事。他亦於Sino-Forest Corporation (其股份於多倫多證券交易所上市) 擔任獨立董事一職。

方鏗先生太平紳士 GBS CBE，七十歲，於一九九七年獲委任為本公司之獨立非執行董事。方先生為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。彼為肇豐針織有限公司的董事長、香港聯合交易所主板上市公司時代零售集團有限公司及億都(國際控股)有限公司的主席及江蘇寧滬高速公路有限公司(於香港聯合交易所及上海證券交易所上市)之獨立非執行董事。方先生於一九六一年畢業於美國麻省理工學院，取得化學工程碩士學位。彼亦於二零零五年獲香港理工大學頒授工商管理榮譽博士學位。方先生現為香港紡織業聯會名譽會長，香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長及香港紡織及成衣研發中心董事局主席。

董事及高級管理人員簡介

楊傑聖先生，五十九歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。楊先生擁有超過二十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

高級管理人員

何富華先生 香港理工大學院士，六十九歲，為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之副主席。彼於一九九六年加入Lanson Place出任執行董事，為創辦人之一。何富華先生於國際酒店行業擁有豐富經驗，並曾在文華東方酒店集團擔任要職達二十二年。彼曾於該集團的旗艦酒店— 香港文華東方酒店，出任總經理多年，彼於該集團最後的職位為於新加坡出任集團東南亞區副總裁。彼亦曾為香港酒店業協會主席。彼在接受新加坡置地一家附屬公司的委聘，以監督其酒店投資之前，曾加入香港九龍倉集團旗下的馬可勃羅國際酒店部擔任總裁。現時，除擔任Lanson Place副主席外，彼亦為於加拿大卑詩省註冊的海德公園及酒店管理有限公司之執行董事。

何富華先生於二零零七年獲香港理工大學頒發大學院士榮銜。

鍾少華先生，五十四歲，為本集團之法律顧問。他於一九九三年加入本集團。鍾先生持有香港大學電子商業及互聯網計算學碩士學位、倫敦大學法律學士學位、香港中文大學工商管理學學士學位及碩士學位和清華大學法學學士學位。他亦具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

梁進強先生，五十二歲，現為本集團中國投資部之執行董事，負責監督本集團於中國的投資項目。於加入本集團之前，彼曾任Sunday Communications Limited的執行董事。梁先生畢業於香港大學，持有法律榮譽學士學位及法律研究生證書，是新南威爾斯、澳洲、英國及香港之合資格律師。

董事及高級管理人員簡介

李簡鳳玲女士，四十七歲，現為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之執行董事。自一九九四年加盟本集團以來，一直專注發展Lanson Place於亞洲的項目，以及集團於香港住宅項目的市場推廣事務。她具有超過二十年住宅和酒店的項目策劃及管理經驗，並曾於香港九龍倉酒店投資有限公司、美國芝加哥麗晶酒店及美國比華利山希爾頓酒店集團總部擔任要職。她持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，以及美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

馮靜雯女士，四十六歲，於二零零七年加入本集團。馮女士為本公司之財務總監及公司秘書。馮女士擁有多個專業資格，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

馮女士乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯地產控股有限公司之替任董事。

董事會 報告書

董事會將截至二零零八年十二月三十一日止年度之本公司之年報及經審核財務報表呈覽。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，其主要附屬公司從物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷，以及其他投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從物業投資及物業發展。

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要聯營公司及共同控制實體詳情分別載於財務報表附註44至46。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於第49頁之綜合收益表內。

於二零零八年十月，本公司向股東派發中期股息每股3.5港仙（二零零七年：5.0港仙），合共約為34,600,000港元。

董事會建議向於二零零九年六月四日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息，每股1.5港仙（二零零七年：每股6.5港仙），連同已派付之中期股息合共約49,400,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零零九年六月十五日當日或前後派發予股東。

股本

本公司之法定及已發行股本變動載於財務報表附註34。

儲備

本集團儲備之變動情況載於第53頁綜合權益變動表，而本公司儲備之變動情況則載於財務報表附註36。

董事會報告書

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估其於二零零八年十二月三十一日持有之投資物業，有關投資物業結餘於本年度之變動載於財務報表附註15。

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業簡介載於第145頁至第148頁。

發展中物業

本集團於二零零八年十二月三十一日之持作出售之發展中物業詳情載於第149頁，有關發展中物業於本年度之變動載於財務報表附註16。

其他物業、廠房及設備

本集團於二零零八年十二月三十一日之其他物業、廠房及設備詳情載於財務報表附註17。

捐款

本集團於本年度內曾作500,000港元之慈善及其他捐款。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期止期間內本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志太平紳士*GBS OBE JP* (主席)

鄭維新太平紳士*SBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳德偉

區慶麟

非執行董事：

郭炳聯

黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥

駱思榮

獨立非執行董事

馬世民*CBE*

方鏗太平紳士*GBS CBE JP*

楊傑聖

董事會報告書

根據本公司之公司細則第100(A)條，吳德偉先生、區慶麟先生、黃奕鑑先生及馬世民先生會於即將舉行之股東週年大會上輪席告退，惟須告退之董事均具資格及願意重選連任。

根據本公司之公司細則，除本公司主席外，所有董事或董事總經理均須輪席告退。為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則之守則條文，本公司主席鄭維志先生已承諾其自願每三年輪席告退一次。鄭維志先生將於應屆股東週年大會上退任，並合資格及願意重選連任。

擬在應屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可以在一年內終止而不作出賠償之服務合約，法定之賠償除外。

■ 公眾持股量

根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，於刊發本年報前之最後可行日期，本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份及相關股份及債權證之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份及相關股份之權益；或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）必須知會本公司及聯交所之權益如下：

1. 於本公司之權益

董事	持有普通股數目					以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註e)	總權益	佔已發行股本 之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
鄭維志	3,030,749	—	148,439,086 (附註b)	346,466,024 (附註c)	895,250	498,831,109	50.44%	
鄭維新	2,954,750	—	—	346,466,024 (附註c)	895,250	350,316,024	35.42%	
鄭文彪	—	—	—	346,466,024 (附註c)	—	346,466,024	35.03%	
吳德偉	195,500	762,000	—	—	70,500	1,028,000	0.10%	
區慶麟	621,750	—	—	—	334,250	956,000	0.10%	
郭炳聯	—	—	—	6,918,425 (附註d)	—	6,918,425	0.70%	
馬世民	—	—	—	—	1,000,000	1,000,000	0.10%	

董事會報告書

附註：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為988,980,418股。
- (b) 鄭維志先生因透過永泰（鄭氏）控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之共148,439,086股股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股股份。
- (c) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之346,466,024股股份，誠如下文標題為「主要股東之權益」一節所載。
- (d) 郭炳聯先生為一家信託基金之受益人，該信託基金之資產包括6,918,425股股份。
- (e) 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之認股權或獎勵股份之相關股份權益，有關詳情載於下文標題為認股權計劃或股份獎勵計劃一節。

2. 於相聯法團股份之權益－南聯地產控股有限公司（「南地」）

持有普通股數目

董事	持有普通股數目					總權益	佔南地 已發行股本 之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益		
鄭維志	—	27,000	—	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%	
鄭維新	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%	
鄭文彪	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%	
周偉偉	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%	
郭炳聯	500	—	—	—	500	0.0002%	

附註：

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有205,835,845股南地之股份（「南地股份」）之權益，該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited (42,900,887股南地股份)、瑞興紡織國際有限公司 (90,500股南地股份) 及本公司 (162,844,458股南地股份) 實益擁有。

除本報告所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉、或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃（「認股權計劃」），本公司董事會可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內已按認股權計劃授出認股權之詳情及尚未行使之認股權變動概況如下：

董事	授予日期	每股普通股 行使價	認股權數目					行使期
			於二零零八年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零零八年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	-	-	-	1,000,000	19.4.2006至 18.4.2010

附註：已授出之認股權行使日期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期一週年後起計，每年按總數以25%計逐步生效。

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註35。

董事會報告書

股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。

截至二零零八年十二月三十一日止年度內授出之獎勵股份之詳情及尚未行使之獎勵股份之變動概況如下：

董事	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零零八年十二月三十一日	尚未行使之獎勵之歸屬日期/期限	行使期
		於二零零八年一月一日	年內授出之獎勵	年內歸屬及行使	年內註銷/失效			
鄭維志	13.9.2005	300,000	-	300,000	-	-	不適用	不適用
	25.4.2006	409,500	-	136,500	-	273,000	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	26.7.2007	327,000	-	81,750	-	245,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	-	94,250	-	-	94,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	-	94,250	-	-	94,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	-	188,500	-	-	188,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018

董事會報告書

董事	獎勵股份數目						尚未行使之 獎勵之歸屬 日期/期限	行使期
	獎勵日期	於二零零八年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效	於二零零八年 十二月 三十一日		
鄭維新	13.9.2005	300,000	-	300,000	-	-	不適用	不適用
	25.4.2006	409,500	-	136,500	-	273,000	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	26.7.2007	327,000	-	81,750	-	245,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	-	94,250	-	-	94,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	-	94,250	-	-	94,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
8.7.2008	-	188,500	-	-	188,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	
吳德偉	13.9.2005	45,000	-	45,000	-	-	不適用	不適用
	25.4.2006	44,250	-	14,750	-	29,500	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	8.7.2008	-	10,250	-	-	10,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	-	10,250	-	-	10,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	-	20,500	-	-	20,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018

董事會報告書

董事	獎勵股份數目					於二零零八年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期/期限	行使期
	獎勵日期	於二零零八年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效			
區慶麟	13.9.2005	75,000	-	75,000	-	-	不適用	不適用
	25.4.2006	82,500	-	27,500	-	55,000	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	26.7.2007	131,000	-	32,750	-	98,250	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	-	45,250	-	-	45,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	-	45,250	-	-	45,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	-	90,500	-	-	90,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
僱員	13.9.2005	112,500	-	112,500	-	-	不適用	不適用
	25.4.2006	159,750	-	53,250	-	106,500	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	29.6.2006	15,000	-	5,000	-	10,000	29.6.2009	29.6.2009至 28.6.2016
	26.7.2007	288,000	-	72,000	-	216,000	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	26.7.2007	37,000	-	9,250	-	27,750	17.7.2009至 17.7.2010	17.7.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	-	127,250	-	-	127,250	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	-	127,250	-	-	127,250	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	-	254,500	-	-	254,500	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
		3,063,000	1,485,000	1,483,500	-	3,064,500		

附註：每股認購價為本公司一股普通股之面值。認購普通股之資金於行使認購本公司普通股之權利時由本公司支付。

董事會報告書

有關本公司股份獎勵計劃之詳情，載於財務報表附註35。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購入本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲益。

■ 主要股東之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士（本公司董事及最高行政人員除外）擁有本公司股份之權益：

股東名稱	擁有權益 之股份 數目	佔已發行 股本之 概約百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.75%
Crossbrook Group Limited	202,808,162	20.50%
Wing Tai Holdings Limited	346,466,024	35.03% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	346,466,024	35.03% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	346,466,024	35.03% (附註3)
永泰出口商有限公司	135,446,118	13.70% (附註4)
雄聲發展有限公司	135,446,118	13.70% (附註4)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	15.01% (附註5)

董事會報告書

股東名稱	擁有權益 之股份 數目	佔已發行 股本之 概約百分比
新鴻基地產發展有限公司	136,956,400	13.85% (附註6)
華大置業有限公司	76,184,600	7.70%
Franham Group Ltd	76,184,600	7.70% (附註7)
周文軒	112,824,744	11.41% (附註8)
周巖雲震	112,824,744	11.41% (附註8)
周忠繼	112,609,202	11.39% (附註9)
周尤玉珍	112,609,202	11.39% (附註9)

附註：

- (1) 於二零零八年十二月三十一日已發行股份合共988,980,418股。
- (2) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd. 擁有37,312,000股股份。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人(鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為其受益人)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.08%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.19%已發行股份。

- (4) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於分別由合成及Pofung所持有之68,747,996股及66,698,122股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司之公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份權益。

- (5) 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持之股份權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股股份。

- (6) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有83,946,158股股份。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge 分別為15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為144,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為5,356,200股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為96,050股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。

- (7) Franham Group Ltd實益擁有華大置業有限公司(「華大」)之100%已發行股本，因其於華大擁有公司權益，故被視為擁有由華大所持有之股份權益。

- (8) 周文軒先生及其妻子周巖雲震女士分別持有28,910,696股股份及7,729,448股股份。

由於周文軒先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大100%之已發行股本。

因擁有家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，故周文軒先生及周巖雲震女士各自被視為擁有112,824,744股股份之權益。

董事會報告書

(9) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有36,399,177股及25,425股股份。

周忠繼先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大100%之已發行股本。

因擁有家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，故周忠繼先生及周尤玉珍女士各自被視為擁有112,609,202股股份之權益。

除上述所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司並未獲任何主要股東通知其擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條之規定而存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零零八年十二月三十一日，除主要股東外本公司並無獲悉尚有任何人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

董事之合約利益

於二零零八年十二月四日，本公司之間接附屬公司Gieves Limited (「Gieves」) 與Wensum Tailoring Limited (「Wensum」) 訂立一份合約。根據該合約，Gieves可於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度向Wensum發出訂單，以獲供應若干男裝成品或其組成部份。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生各人於Wensum之股本中擁有間接權益。

於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP Holdings Berhad (「DNP」) 及Kualiti Gold Sdn Bhd (「合營公司」) 訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房 (「發展項目」)，並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均於DNP及合營公司之股本中擁有間接權益。

於二零零六年十月三十一日，Gieves與Wensum訂立一份合約，根據該合約，Gieves可於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度向Wensum發出訂單，以獲供應若干男裝成品或其組成部份。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均於Wensum之股本中擁有間接權益。

除上文所披露者外，於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與本公司董事間接或直接擁有重大權益之重大合約。

董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定本公司董事在競爭性業務中擁有而須予披露之權益如下：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰(鄭氏)控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc. (「第一組公司」)之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為永泰(鄭氏)控股有限公司之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生亦為Pacific Investment Exponents Inc.之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited (「第二組公司」)之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited及Terebene Holdings Inc. (「第三組公司」)之主要股東。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國、柬埔寨及毛里裘斯經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視作對本集團之成衣業務構成競爭。

本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資。彼等僅在此方面被視作在本集團之有關之競爭性業務中擁有權益。

董事會報告書

郭炳聯先生乃載通國際控股有限公司(「載通國際」)之董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。此外，郭氏亦為郭氏家族成員之一，而郭氏家族於香港及新加坡之物業發展及投資項目等業務中持有若干個人權益及視作擁有之權益。彼僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除郭氏家族之家族業務外，郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及審核委員之努力，會盡力確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

關連交易

下文載列有關本公司關連交易之資料，該等關連交易已於本公司刊發之公佈內披露，現根據上市規則第14A章之規定載入本年報內：

1) 關連交易

1. 於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP及合營公司就合營公司訂立一項合營及股東協議(「合營協議」)，內容有關收購馬來西亞吉隆坡一棟樓房(「發展項目」)，並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營(「該交易」)。根據合營協議之條款，本公司之全資附屬公司Glory Strength International Limited收購合營公司之50%權益，而餘下50%權益則由DNP擁有。

本公司及其附屬公司(「本集團」)就該交易而於合營公司之總承擔預期不超過258,750,000港元。

Wing Tai Holdings Limited(「WTHL」)為本公司之主要及控股股東，而DNP則為WTHL之附屬公司，故根據上市規則，DNP被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成本公司一項須予披露關連交易。

該交易已於二零零八年六月六日召開之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准通過。

2. 於二零零八年十二月十八日，Unimix Holdings Limited (作為擔保人)及裕美國際實業有限公司(「裕美」)(作為賣方)與Everfield Holdings Limited(「Everfield」)(作為買方)訂立一項有條件買賣協議(「該協議」)。Unimix Holdings Limited及裕美均為本公司之全資附屬公司。根據該協議，裕美同意出售而Everfield同意購買裕輝集團(香港)有限公司(「裕輝」)之全部已發行股本，代價為5,200,000港元(可於完成後調整)(「出售事項」)。

裕輝是一家投資控股公司，持有Universal Glory (Cambodia) Ltd.(「裕輝柬埔寨」)之全部已發行股份。裕輝柬埔寨從事成衣製造業務。自該協議於二零零八年十二月三十一日完成後，裕輝及裕輝柬埔寨已不再為本公司之附屬公司。

Everfield為本公司之主要股東永泰出口商有限公司(「永泰」)之全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，Everfield及永泰均為本公司之關連人士，而出售事項亦構成本公司一項關連交易。

3. 於二零零九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司瑞興紡織國際有限公司(「瑞興」)與熊志堅先生訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，根據買賣協議，熊志堅先生同意出售及瑞興同意購買瑞鵬製衣織造廠有限公司(「瑞鵬」)股本中600,000股每股1.00港元之普通股，代價2,550,000港元(「收購事項」)。該600,000股普通股相等於瑞鵬全部已發行股本之30%。瑞鵬從事投資控股、成衣製造及成衣貿易業務。收購事項於二零零九年二月五日完成後，瑞鵬即成為本公司之間接全資附屬公司。

由於熊志堅先生為本公司若干附屬公司之董事，同時亦為瑞鵬之主要股東，因此，根據上市規則第14A章，彼為本公司之關連人士，而收購事項亦構成本公司一項關連交易。

董事會報告書

II) 持續關連交易

1. 於二零零五年六月二十二日，本公司之全資附屬公司Lanson Place Hospitality Management Limited(「Lanson Place」)與上海錦麟天地酒店式公寓管理有限公司(「WFOE」)訂立經營協議，據此，Lanson Place將會代表WFOE管理及經營上海名為錦麟天地之服務式公寓(「服務式公寓」)，為期三年，直至二零零八年六月二十一日為止(「經營協議」)。

於二零零五年六月二十二日，本公司之全資附屬公司Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited亦與WFOE訂立一項特許協議，藉此向WFOE授出可於中國就經營服務式公寓使用若干商標並免除使用費之非獨家特許權(「特許協議」)。

於二零零八年四月三十日，Lanson Place與WFOE訂立一項補充經營協議，以修訂經營協議，將經營協議之年期延長至二零一八年六月二十一日(「補充經營協議」)。由於特許協議訂明其年期須與經營協議相同，因此特許協議之年期亦因簽訂補充經營協議而延長至二零一八年六月二十一日。

由於WFOE為本公司附屬公司一名主要股東The Morgan Stanley Real Estate Fund IV International Funds之附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，WFOE為本公司之關連人士，而經營協議(經補充經營協議修訂)及特許協議項下擬進行之交易均構成本公司之持續關連交易(「錦麟天地持續關連交易」)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，Lanson Place根據經營協議(經補充經營協議修訂)及特許協議已收取之管理費合共2,858,000港元(二零零七年：2,612,000港元)，介乎本公司於二零零八年四月三十日刊發之公佈所載3,300,000港元之二零零八年年度上限內。

2. 於二零零六年十月三十一日，本公司之間接全資附屬公司Gieves與Wensum訂立一項協議(「二零零六年協議」)。根據二零零六年協議，Gieves可於二零零六年十月三十一日至二零零八年十二月三十一日止期間向Wensum發出訂單，以獲得若干男裝成品或其組成部份之供應。

於二零零八年十二月四日，Gieves與Wensum訂立一項協議（「二零零八年協議」）以訂定條款及條件，據此，截至二零一一年十二月三十一日止三個年度，Gieves可向Wensum發出訂單，以獲得若干男裝成品或其組成部份之供應。

由於Wensum為本公司之主要股東永泰之全資附屬公司，故Wensum及永泰均為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，Gieves與Wensum之交易構成本公司之持續關連交易。有關交易詳情載於本公司於二零零八年十二月四日刊發之公佈及於二零零八年十二月十五日刊發之通函內（「Gieves持續關連交易」）。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，Gieves向Wensum購貨之總額為3,265,000英鎊，介乎本公司於二零零八年八月二十一日刊發之公佈所載截至二零零八年十二月三十一日止年度為數3,500,000英鎊之年度上限內。

3. 本公司及其若干附屬公司與永聯基地產有限公司（「永聯基地產」）於二零零七年八月二十五日、二零零七年九月一日及二零零七年十一月一日訂立租約，出租香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心內若干單位及泊車位（「永聯基租賃協議」）。

永聯基地產於二零零七年十二月三十一日成為南聯地產控股有限公司（「南地」）之附屬公司。由於南地旗下一家附屬公司為本公司兩家附屬公司之主要股東，因此，根據上市規則，南地及其附屬公司（由二零零七年十二月三十一日起亦包括永聯基地產）為本公司之關連人士，而永聯基租賃協議項下擬進行之交易亦構成本公司之持續關連交易（「永聯基持續關連交易」）。就此，永聯基地產與本公司若干附屬公司於二零零七年十二月二十八日訂立租賃附函，以記錄永聯基租賃協議項下應付款項總額將不超過截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司根據永聯基租賃協議向永聯基地產支付之代價合共11,300,000港元，介乎本公司於二零零七年十二月十二日刊發之公佈所載14,100,000港元之二零零八年年度上限內。

董事會報告書

4. 於二零零八年六月二十日，本公司之全資附屬公司富聯地產有限公司（「富聯地產」）就位於香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square之若干單位，與南地之全資附屬公司永銳有限公司（「永銳」）訂立為期兩年之若干租賃協議（「W Square租賃協議」）。

由於南地及其附屬公司均為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易（「W Square持續關連交易」）。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，富聯地產根據W Square租賃協議向永銳支付之代價合共2,550,000港元，介乎本公司於二零零八年六月二十日刊發之公佈所載2,560,000港元之二零零八年年度上限內。

5. 於二零零九年一月八日，Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited（「LP Malaysia」）、Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited（「LP Singapore」）及Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited（「LP Bermuda」）（統稱「LP集團公司」）與WTHL三名聯繫人（定義見上市規則）—Winshine Investment Pte Ltd（「Winshine」）、Seniharta Sdn Bhd（「Seniharta」）及Kualiti Gold Sdn Bhd（「Kualiti Gold」）（統稱「WT聯繫人」）訂立四份經營協議（「二零零九年經營協議」）及四份特許使用權協議（「二零零九年特許使用權協議」），為期十年。LP集團公司各公司均為本公司之全資附屬公司。

根據二零零九年經營協議，LP Singapore已同意向Winshine提供服務式公寓管理服務；LP Malaysia已同意向Seniharta提供酒店式公寓管理服務及服務式公寓管理顧問服務；而LP Malaysia則同意向Kualiti Gold提供服務式公寓管理顧問服務。

根據二零零九年特許使用權協議，LP Bermuda已同意向WT聯繫人授權，可就其位於新加坡或馬來西亞之若干服務式公寓大樓使用若干商標及商號。

由於WTHL為本公司之主要及控股股東，因此，根據上市規則第14A章，WT聯繫人所涉及之各公司均為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議項下擬與WT聯繫人進行之交易構成本公司之持續關連交易。

III) 持續關連交易之年度檢討

本公司獨立非執行董事已檢討並確認錦麟天地持續關連交易、Gieves持續關連交易、永聯基持續關連交易及W Square持續關連交易乃：

- (a) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；
- (c) 根據規管該等交易之有關協議並按公平合理及符合本公司股東整體利益之條款訂立；及
- (d) 並無超出相關公佈所載年度上限之相關最高上限金額。

本公司董事會已遵守上市規則第14A.38段之規定委聘本公司核數師，並按照香港會計師公會頒布之香港相關服務準則第4400號「就財務信息執行商定程序的應聘工作」之規定，對錦麟天地持續關連交易、Gieves持續關連交易、永聯基持續關連交易及W Square持續關連交易抽樣進行若干事實調查程序。核數師已按協定程序向本公司董事會匯報以下抽樣事實調查結果：

- (a) 交易已獲本公司董事會批准；
- (b) 就錦麟天地持續關連交易而言，所選取樣本交易之費用金額已按照營運協議（經補充營運協議修訂）及特許協議計算；
- (c) 就Gieves持續關連交易而言，所選取樣本交易與Wensum發出之發票一致，並符合二零零六年協議之條款；
- (d) 就永聯基持續關連交易及W Square持續關連交易而言，已付及應付業主之租金及管理費選定樣本已按照永聯基租賃協議及W Square租賃協議之條款計算；及
- (e) 有關交易並無超出相關公佈所披露之年度上限。

董事會報告書

主要客戶及供應商

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團最大之首五名客戶之總營業額佔本集團總收入不超過30%。本集團向最大之首五名供應商所購貨額少於本集團總購貨額之30%。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零八年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為3,461,200,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零八年十二月三十一日，此等聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團在此等聯屬公司之應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 百萬港元	本集團 應佔權益 百萬港元
非流動資產	4,589.3	1,262.2
流動資產	3,018.9	947.1
流動負債	(1,314.2)	(380.7)
非流動負債	(8,040.7)	(1,456.2)
應收股東款項及貸款	9,513.9	2,380.4
應付股東款項及貸款	(3,538.7)	(1,119.8)
資產淨值	4,228.5	1,633.0

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

優先認股權

雖然百慕達法例並無管制優先認股權之採用，但本公司之公司細則並無優先認股權之規定。

董事會報告書

■ 過去五年財務撮要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債撮要載於本年報第150頁。

■ 核數師

在本公司應屆股東週年大會上將提呈一項決議案，重新委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
鄭維志

香港，二零零九年四月十七日

企業 管治報告

1 遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止整個財政年度已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

2 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其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內有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，而彼等均確認已於年內完全遵從標準守則之有關規定。

3 董事會

於本報告日期，本公司之董事會(「董事會」)由六位執行董事、四位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。所有董事之履歷載於本年報第12頁至第16頁。

本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認除本年報所披露者外，彼等與本集團並無任何業務或財務利益關係，且於二零零八年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

鄭維志先生為董事會主席，鄭維新先生為本集團副主席兼行政總裁。董事會主席負責領導董事會，確保所有董事聽取有關董事會會議提出事項之簡報，並接獲完整、可靠且及時之資料，而行政總裁負責本集團之日常業務管理。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任並無特定任期，惟彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

董事會之職能及責任

二零零五年七月十二日，本公司已正式訂明分別由董事會本身所保留及其委託給管理層之職能及責任，詳情如下：

- (i) 董事會負責批准本公司及其附屬公司之年度預算；
- (ii) 董事會負責監控本公司及其附屬公司之營運及財務表現；
- (iii) 董事會負責監察內部監控、風險管理、財務報告及規則遵守之評核過程；
- (iv) 董事會須承擔企業管治責任；及
- (v) 本公司及其附屬公司之日常營運則委託給由行政總裁領導之管理層負責。

董事會於年內舉行了六次會議。董事會各成員出席董事會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

4 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年七月十二日成立。薪酬委員會之職權範圍訂明委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。薪酬委員會職權範圍已載於本公司網站。

於年內及截至本報告日期，薪酬委員會成員為：

鄭維志先生(委員會主席)

鄭維新先生

馬世民先生

方鏗先生

楊傑聖先生

企業管治報告

薪酬委員會之責任及職能主要包括：

- (i) 建議董事及高級管理人員之薪酬政策及架構；
- (ii) 釐定執行董事及高級管理人員之薪酬福利；
- (iii) 審閱及批准執行董事及高級管理人員按表現為基礎所釐定之薪酬；及
- (iv) 建議非執行董事之薪酬福利。

薪酬委員會於二零零八年召開一次會議。各成員出席薪酬委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

薪酬委員會於二零零八年進行之工作包括：

- (a) 釐定執行董事及高級管理人員截至二零零八年十二月三十一日止年度之薪酬福利；及
- (b) 審閱及批准發放截至二零零八年十二月三十一日止年度之董事袍金之建議，並就批准事宜向股東提供推薦意見。

執行董事及高級管理人員之薪酬政策

執行董事及高級管理人員薪酬福利之主要部份包括基本薪金及酌情花紅（包括現金及獎勵股份）。執行董事及高級管理人員之薪酬福利將由本集團主席及行政總裁每年共同提議，由薪酬委員會根據以下因素審核及批准：

- (a) 執行董事及高級管理人員之責任；
- (b) 執行董事及高級管理人員之個人表現；
- (c) 執行董事及高級管理人員所領導之業務單位之表現；及
- (d) 本集團之整體表現。

非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括董事袍金，須由薪酬委員會每年評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

5 董事之提名

董事會定期審閱其架構及組成，以確保其具有執行其職能及責任之專業知識及獨立性。根據本公司之公司細則，董事會於年內委任之任何新任董事其任期會直至下一屆股東週年大會為止，並具資格於該股東週年大會上重選。

6 董事酬金

董事酬金載於本年報第93頁至第95頁財務報表附註9內。

7 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月九日成立。審核委員會之職權範圍已載於本公司網站，而其職權範圍亦訂明委員會必須由最少三位成員組成，且其大多數成員須為獨立非執行董事。於年內及截至本報告日期，審核委員會成員為：

楊傑聖先生(委員會主席)

方鏗先生

黃奕鑑先生

康百祥先生(彼為黃奕鑑先生之代任人)

審核委員會之主要職責包括但不限於以下各項：

- (i) 就委聘、重新委聘及罷免外聘核數師、批准其費用及評估其獨立性向董事會提供推薦建議；
- (ii) 討論因審計工作產生之事項及外聘核數師提出之任何事宜；
- (iii) 在向董事會提交中期及年度財務報表前先行審閱；及
- (iv) 審閱本公司之財務監控、內部監控及本集團之風險管理系統。

審核委員會於二零零八年舉行了三次會議。審核委員會各成員出席審核委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

企業管治報告

審核委員會於二零零八年進行之工作包括：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零零七年十二月三十一日止年度之審核工作計劃；
- (b) 審閱二零零八年內部審核工作計劃；
- (c) 審閱二零零七之工作進度報告及二零零七年之內部審核工作；
- (d) 審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- (e) 審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度外聘核數師審核財務報表之報告；
- (f) 審閱二零零八年度內部審核進度報告；
- (g) 審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；及
- (h) 審閱截至二零零八年六月三十日止六個月之外聘核數師審核中期財務報表之報告。

8 內部監控

董事會全權負責本集團之內部監控系統運作及透過審核委員會之監管檢討其成效。就此而言，監控程序旨在保障本集團資產免受任何可能未經授權之使用或處理，藉以確保妥善保存會計記錄作可靠財務資料，供內部使用或作公佈之用，並確保遵守相關法例、法規及條例。該系統旨在管理及減少可能導致無法達到業務目標之風險，而非排除此風險，並提供合理保證以免出現錯誤陳述或損失。

董事會考慮審核委員會、執行管理層及內部與外聘核數師作出之檢討，以定期評核內部監控系統整體之成效，並理解該系統為持續進行之程序以確認、評估及管理本集團面對之重大風險。本集團之內部監控系統已投入運作，並於檢討年度內有效運作。

企業管治報告

本集團之內部審核部定期向審核委員會報告。審核委員會贊成年度內部審核計劃，計劃實際上與本集團之重點範疇相連。審核計劃採用以風險為本之方法編製，涵蓋本集團重大經營範疇，並每年進行檢討。

本集團之內部審核部進行之工作集中於內部監控，而有關工作乃適當地進行且一如預期般運作。已進行工作之範疇涵蓋所有重大監控，包括財務、經營、合規監控、風險管理政策及程序。本集團重大經營、財務及風險管理監控乃持續檢討，旨在循環監控本集團所有重大業務單位及經營業務。審核結果及建議於審核委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將按季度跟進。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，誠如本集團之內部審核部所報告，董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控系統之成效。

9 會議出席紀錄

各個別成員於二零零八年內所出席董事會及委員會會議之詳情載於下表：

	出席會議／合資格出席		
	董事會	薪酬委員會	審核委員會
執行董事			
鄭維志先生	5/6	1/1	不適用
鄭維新先生	6/6	1/1	不適用
鄭文彪先生	5/6	不適用	不適用
周偉偉先生	6/6	不適用	不適用
吳德偉先生	6/6	不適用	不適用
區慶麟先生	5/6	不適用	不適用
非執行董事			
郭炳聯先生 (黃奕鑑為其替任董事)	4/6	不適用	不適用
黃奕鑑先生	4/6	不適用	3/3
康百祥先生	6/6	不適用	不適用
駱思榮先生	5/6	不適用	不適用
獨立非執行董事			
馬世民先生	3/6	1/1	不適用
方鏗先生	6/6	1/1	3/3
楊傑聖先生	5/6	1/1	3/3

企業管治報告

10 核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度提供之核數及非核數服務之酬金分別為5,597,000港元(二零零七年:3,894,000港元)及489,000港元(二零零七年:3,101,000港元)。核數服務之酬金包括截至二零零八年十二月三十一日止財務年度之非核證工作費用404,000港元(二零零七年:518,000港元)。

11 財務報告

本公司董事確認，彼等負責編製真實及公平之財務報表，且已選擇適當之會計政策並貫徹應用。本公司之核數師就其對本公司財務報表之報告及責任之聲明載於本年報第47頁至第48頁之核數師報告書內。

12 企業溝通

股東週年大會為股東提供一個與董事會交流意見之平台。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席屆時將出席會議並回答股東之提問。

本公司於股東週年大會開始時將向股東解釋投票表決之詳細程序，以確保股東熟悉有關程序。

本公司所有刊物，包括年報、中期報告、通函、股東大會通告、股東大會投票結果等，均可在聯交所網站www.hkexnews.hk獲取。

本公司網站www.usi.com.hk為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

致富聯國際集團有限公司股東 (於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第49至144頁之致富聯國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量；並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年四月十七日

綜合 收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收入	5	1,664.5	2,209.7
銷售成本		(1,038.1)	(1,292.5)
毛利		626.4	917.2
其他(虧損)/收益淨額	7	(14.2)	53.9
銷售及分銷費用		(161.4)	(183.3)
行政費用		(362.1)	(372.4)
投資物業公平價值變更		541.5	458.0
策略性投資減值		(235.4)	-
本集團應佔所收購附屬公司資產 淨值之公平價值而產生 之收購折讓(「收購折讓」)	37	-	1,168.6
經營溢利	8	394.8	2,042.0
財務費用		(82.6)	(44.3)
財務收入		34.6	31.7
財務費用淨值	10	(48.0)	(12.6)
應佔聯營公司業績	19(a)	(13.0)	2.5
除稅前溢利		333.8	2,031.9
稅項	11	(61.8)	(191.9)
本年度溢利		272.0	1,840.0
應佔溢利：			
本公司權益持有人		193.4	1,735.9
少數股東權益		78.6	104.1
		272.0	1,840.0
股息	12	49.4	113.6
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港元列示)	13		
- 基本		0.20港元	2.32港元
- 攤薄		0.20港元	2.31港元

第57頁至第144頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
租賃土地及土地使用權	14	41.8	5,772.4
投資物業	15	10,098.1	3,463.0
發展中物業	16	–	1,175.5
其他物業、廠房及設備	17	181.5	294.0
聯營公司權益	19(a)	609.6	652.1
策略性投資	20	301.2	526.7
遞延稅項資產	33	9.7	6.1
貸款及應收款項	21	273.3	417.3
持有至到期之投資	22	25.4	–
		11,540.6	12,307.1
流動資產			
存貨	23	87.5	147.2
待出售物業	24	3,115.9	62.3
應收貸款	21	23.4	20.8
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	25	435.5	329.3
按公平價值透過損益記賬之金融資產	26	–	14.9
策略性投資	20	2.9	–
衍生金融工具	27	0.6	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		–	98.5
應收聯營公司款項	19(b)	0.5	25.9
可收回稅項		4.7	1.7
已抵押銀行存款	41	80.2	21.0
銀行結存及現金	28	496.2	1,806.4
		4,247.4	2,528.6
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	29	741.6	694.9
衍生金融工具	27	40.4	10.0
應付聯營公司款項	19(c)	19.5	10.1
應付稅項		59.9	302.9
短期銀行借貸及透支	30	0.6	13.7
一年內到期之銀行貸款	31	489.0	902.7
		1,351.0	1,934.3
流動資產淨值		2,896.4	594.3
資產總值減流動負債		14,437.0	12,901.4

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	31	4,432.9	3,208.0
衍生金融工具	27	105.8	31.8
其他長期貸款	32	42.3	43.6
遞延稅項負債	33	1,175.8	1,125.0
		5,756.8	4,408.4
資產淨值		8,680.2	8,493.0
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	34	494.5	493.7
儲備	36(a)	6,724.0	6,606.1
		7,218.5	7,099.8
少數股東權益		1,461.7	1,393.2
權益總額		8,680.2	8,493.0

第49頁至第144頁所載之財務報表已於二零零九年四月十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第57頁至第144頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

資產 負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	3,801.6	3,804.1
流動資產			
其他應收款項及預付款項		0.4	19.7
銀行結存及現金		0.1	0.1
		0.5	19.8
流動負債			
其他應付款項		2.9	2.2
應付附屬公司款項	18	0.2	17.2
		3.1	19.4
流動(負債)/資產淨值		(2.6)	0.4
資產淨值		3,799.0	3,804.5
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	34	494.5	493.7
儲備	36(b)	3,304.5	3,310.8
權益總額		3,799.0	3,804.5

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第57頁至第144頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合 權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔資本及儲備

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	僱員以股份				繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	少數	
				投資重估 儲備 百萬港元	為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元				股東權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零零七年一月一日	263.3	441.9	0.1	300.9	3.1	12.1	4.9	554.3	1,132.2	2,712.8	215.2	2,928.0
因換算香港境外業務財務報表 而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	9.1	-	-	9.1	-	9.1
策略性投資之公平價值收益	-	-	-	92.1	-	-	-	-	-	92.1	(4.1)	88.0
對沖儲備減少	-	-	(27.5)	-	-	-	-	-	-	(27.5)	-	(27.5)
所佔過住持作策略性 投資權益之 收購後儲備(附註37)	-	-	-	-	-	-	-	-	425.0	425.0	-	425.0
所佔聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	5.2	-	-	5.2	-	5.2
於權益賬直接確認之收入淨額	-	-	(27.5)	92.1	-	-	14.3	-	425.0	503.9	(4.1)	499.8
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,735.9	1,735.9	104.1	1,840.0
年內已確認收入總額	-	-	(27.5)	92.1	-	-	14.3	-	2,160.9	2,239.8	100.0	2,339.8
收購附屬公司	230.0	2,405.1	-	(409.3)	-	-	-	-	-	2,225.8	1,185.1	3,410.9
出售部份附屬公司之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.6)	(19.6)
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	4.2	-	-	-	-	4.2	-	4.2
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	(1.6)	-	-	-	-	(1.6)	-	(1.6)
根據股份獎勵計劃發行股份	0.4	2.0	-	-	-	-	-	-	-	2.4	-	2.4
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.5)	(87.5)
已付二零零六年年末末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(34.2)	-	(34.2)	-	(34.2)
已付二零零七年年末中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(49.4)	-	(49.4)	-	(49.4)
於二零零七年十二月三十一日	493.7	2,849.0	(27.4)	(16.3)	5.7	12.1	19.2	470.7	3,293.1	7,099.8	1,393.2	8,493.0

綜合權益變動表

本公司權益持有人應佔資本及儲備

	僱員以股份									少數		
	股本	股份溢價	對沖儲備	投資重估儲備	為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備	換算儲備	總入盈餘	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零八年一月一日	493.7	2,849.0	(27.4)	(16.3)	5.7	12.1	19.2	470.7	3,293.1	7,099.8	1,393.2	8,493.0
其他物業、廠房及設備之重估收益	-	-	-	-	-	21.8	-	-	-	21.8	-	21.8
因換算香港境外業務財務報表而產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	14.5	-	-	14.5	1.9	16.4
策略性投資之公平價值虧損	-	-	-	(141.7)	-	-	-	-	-	(141.7)	(37.1)	(178.8)
對沖儲備減少	-	-	(35.6)	-	-	-	-	-	-	(35.6)	(9.4)	(45.0)
於權益賬直接確認之虧損淨額	-	-	(35.6)	(141.7)	-	21.8	14.5	-	-	(141.0)	(44.6)	(185.6)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	193.4	193.4	78.6	272.0
因出售策略性投資而變現	-	-	-	(28.6)	-	-	-	-	-	(28.6)	(7.5)	(36.1)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	0.6	-	-	0.6	(0.5)	0.1
策略性投資減值	-	-	-	186.6	-	-	-	-	-	186.6	48.8	235.4
年內已確認收入總額	-	-	(35.6)	16.3	-	21.8	15.1	-	193.4	211.0	74.8	285.8
收購共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4	1.4
撥回出售部份附屬公司之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.6	12.6
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	5.4	-	-	-	-	5.4	-	5.4
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	(4.1)	-	-	-	-	(4.1)	-	(4.1)
根據股份獎勵計劃發行股份	0.8	4.4	-	-	-	-	-	-	-	5.2	-	5.2
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.3)	(20.3)
已付二零零七年年末末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(64.2)	-	(64.2)	-	(64.2)
已付二零零八年年末中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(34.6)	-	(34.6)	-	(34.6)
於二零零八年十二月三十一日	494.5	2,853.4	(63.0)	-	7.0	33.9	34.3	371.9	3,486.5	7,218.5	1,461.7	8,680.2

第57頁至第144頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合 現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
來自經營活動之現金流量		
經營溢利	394.8	2,042.0
調整：		
投資物業公平價值變更	(541.5)	(458.0)
策略性投資減值	235.4	-
出售附屬公司之收益	(11.8)	(10.3)
出售投資物業之收益	(0.2)	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損	4.3	0.3
收購折讓	-	(1,168.6)
折舊及攤銷		
- 商標	0.1	0.1
- 租賃土地及土地使用權	0.6	23.7
- 其他物業、廠房及設備	24.7	35.3
策略性投資股息收入	(44.1)	(16.5)
已收聯營公司貸款之利息收入	(10.3)	(9.0)
租賃土地及土地使用權(減值虧損撥回)/減值虧損	(0.2)	0.9
其他物業、廠房及設備減值虧損	2.2	30.6
策略性投資之變現收益	(0.4)	(16.2)
衍生金融工具之公平價值虧損	55.8	42.5
以股份為基礎之支付	6.4	2.6
建築成本撥備撇銷	(7.6)	-
聯營公司權益撥備	6.3	-
持有至到期之投資之折讓攤銷	(1.0)	-
營運資金變動前之經營現金流量	113.5	499.4
存貨減少/(增加)	51.0	(29.2)
(增加)/減少待出售物業	(150.3)	240.9
增加應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	(42.4)	(96.7)
減少/(增加)存於保管人賬戶之銷售所得款項	98.5	(27.6)
按公平價值透過損益記賬之金融資產減少	14.9	27.5
減少/(增加)應收聯營公司款項	4.5	(7.3)
增加應付貨款及其他應付款項及應計費用	3.3	42.7
增加應付聯營公司款項	9.4	5.2
來自經營活動之現金淨額	102.4	654.9
已收利息收入	34.6	48.2
已付銀行及其他借款利息支出	(153.4)	(126.8)
已付香港利得稅	(272.5)	(3.2)
已付其他司法權區稅項	(1.5)	(0.9)
(用於)/來自經營活動產生之現金淨額	(290.4)	572.2

綜合現金流量表

	附註	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
投資活動之現金流量			
購買租賃土地及土地使用權		(396.4)	(1,938.3)
購買投資物業		(1.9)	(6.0)
添置發展中物業		(1,209.6)	(347.9)
購買其他物業、廠房及設備		(18.2)	(32.2)
已付收購投資物業、公司及土地按金		–	(244.4)
貸款予合營夥伴		(56.4)	(107.6)
償還應收聯營公司款項淨額		30.3	76.5
出售投資物業所得款項		1.3	–
出售其他物業、廠房及設備所得款項		3.7	2.0
出售策略性投資所得款項淨額		26.8	0.6
衍生金融工具之變現收益		3.5	–
收購附屬公司現金流入淨額	37	–	637.1
收購共同控制實體現金流入淨額		67.5	–
出售附屬公司現金流入/(流出)淨額		14.1	(9.3)
聯營公司股息收入		54.6	–
策略性投資股息收入		15.4	–
收購持有至到期之投資		(24.4)	–
批地之預付款項		(123.8)	–
策略性投資還款淨額		1.3	–
獲投資公司還款		–	57.0
投資活動所用現金淨額		(1,612.2)	(1,912.5)
融資活動之現金流量			
發行股份		–	2.4
籌集銀行及其他貸款		2,388.3	5,681.2
償還銀行及其他貸款		(1,606.7)	(2,748.6)
減少短期借款		(5.9)	(6.2)
本公司已付股息		(98.8)	(83.6)
已付少數股東股息		(20.3)	(87.5)
置存已抵押存款		(59.2)	(21.0)
來自融資活動所得現金淨額		597.4	2,736.7
匯率變動之影響		2.2	1.6
現金及等值現金之(減少)/增加		(1,303.0)	1,398.0
於年初之現金及等值現金		1,798.6	400.6
於年末之現金及等值現金	28	495.6	1,798.6

第57頁至第144頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

富聯國際集團有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及其他投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業投資及物業發展。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零零九年四月十七日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

用於編製該等綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策統一地應用在所有呈報之年度內。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值計入損益之投資物業重估、可供出售金融資產(「策略性投資」)、金融資產及負債(包括衍生工具)作出調整。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，而管理層於應用本集團會計原則時亦須作出判斷。涉及較高程度之判斷或複雜性，或假設及估計屬重大之範圍，乃於附註4中披露。

(i) 於二零零八年生效且適用於本集團之修訂及詮釋

香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量(允許在符合指定條件之情況下，將若干金融資產重新分類)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產之限額、最低資本規定及相互之間之關係

以上修訂及詮釋對本集團之會計政策及財務報表並無任何重大影響。

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提早採納之準則、修訂及對現有準則之詮釋

以下為已公佈之準則、修訂及對現有準則之詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，而本集團並無提早採納：

		生效日期
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列	二零零九年一月一日
及香港會計準則第1號(修訂本)	就可沽售金融工具及清盤產生之 責任呈列財務報表	
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：對合資格對沖項目之 確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零零九年一月一日
及香港會計準則第27號(修訂本)	就於附屬公司、共控實體或聯營公司 投資之成本編製綜合及獨立財務報表	
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之款項歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖	二零零八年十月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉移資產	二零零九年七月一日

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提早採納之準則、修訂及對現有準則之詮釋(續)

香港會計師公會已於二零零八年十月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

	生效日期	
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零零九年一月一日
香港會計準則第2號(修訂本)	存貨	二零零九年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策、會計估計之變動及誤差	二零零九年一月一日
香港會計準則第10號(修訂本)	匯報期後發生之事項	二零零九年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備	二零零九年一月一日
香港會計準則第18號(修訂本)	收入	二零零九年一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	二零零九年一月一日
香港會計準則第20號(修訂本)	政府資助及政府補助之披露	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	聯營公司投資	二零零九年一月一日
香港會計準則第29號(修訂本)	惡性通貨膨脹經濟中之財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營公司之權益	二零零九年一月一日
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零零九年一月一日
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產	二零零九年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二零零九年一月一日
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業	二零零九年一月一日
香港會計準則第41號(修訂本)	農業	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營 業務	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露	二零零九年一月一日

董事正檢討預期採納該等準則、準則修訂及對現有準則之詮釋對本集團財務報表之影響。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司及其共同控制實體之股權比例截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管治其財務及營運政策之實體，一般附帶超過半數投票權之股權。在評定本集團是否管治另一實體時，將考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權是否存在及其影響。附屬公司自管治權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自管治權終止之日起停止綜合入賬。

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據交易日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平價值計算，另加該收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日之公平價值計量。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平價值之數額記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，有關差額直接在收益表確認。

集團內公司間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司會計政策已按綜合財務報表之需要作出改變，以確保與本集團採用之政策符合一致。

於附屬公司之投資在本公司之資產負債表中按成本減減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收取及應收取之股息入賬。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 交易及少數股東權益

本集團政策視與少數股東進行之交易為本集團對外交易。向少數股東權益出售為本集團帶來之收益及虧損，均載列於綜合收益表內。向少數股東權益購買則帶來商譽，乃任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值之賬面值之間之差異。

(iii) 共同控制實體

共同控制實體為本集團與其他人士組成之合營企業，其經濟活動由本集團與該等其他人士共同控制，概無任何一方享有單獨控制權。

本集團於共同控制實體之權益按比例綜合法入賬。本集團將其於共同控制實體應佔之個別收入及開支、資產及負債以及現金流量，以分項總計基準與本集團綜合財務報表內之類似項目合併。

本集團與共同控制實體間之交易、交易結餘及未變現收益予以對銷，惟以本集團於共同控制實體之權益為上限。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。共同控制實體之會計政策經已變更(如有需要)，以確保與本集團所採納之政策一致。

(iv) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但對其並無控制權之實體，一般附帶20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資乃以權益會計法入賬並初步按成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iv) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損於收益表中確認，而應佔收購後之儲備變動在儲備中確認。收購後之累計變動乃就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損等於或超逾其佔聯營公司之權益，包括任何其他未擔保之應收款項時，本集團不再確認其進一步虧損，除非本集團因此產生責任或代聯營公司支付款項。

因本集團與聯營公司之間交易而產生之未變現收益按本集團於聯營公司之權益予以對銷。除非有關交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。有關聯營公司之會計政策已變更(如有需要)，以確保與本集團所採納之政策一致。

(c) 分類報告

一個業務分類指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分類有別。一個地區分類乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分類之風險及回報與在其他經濟環境下經營之分類有別。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。

2. 主要會計政策摘要(續)

(d) 外幣換算(續)

(i) 功能及呈報貨幣(續)

非貨幣金融資產(如按公平價值持有並透過損益記賬之權益)之匯兌差額,乃於損益確認為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產(如歸類為策略性投資(可供出售金融資產)之權益)之匯兌差額,乃於權益內列作投資重估儲備。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌損益以及將外幣計值之貨幣資產及負債以結算日匯率換算產生之損益,均於收益表內確認,惟於權益內遞延作為合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖除外。

外幣計值並分類為策略性投資(可供出售金融資產)之策略性投資之公平價值變動,分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額。攤銷成本變動所產生之匯兌差額於損益確認,而賬面值之其他變動則於權益內確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 每份資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之收市匯率換算為呈報貨幣；
- 每份收益表呈列之收入及支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，惟若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按照交易日當日適用之匯率換算此等收入及支出；及
- 所有匯兌差異均確認為權益之一個獨立部份。

在編製綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及換算被指定為此等投資之對沖項目之借款及其他貨幣工具而產生之匯兌差異，均列入股東權益賬內。出售海外業務時，此等匯兌差異將於收益表內確認為出售收益或虧損之一部份。

(e) 其他物業、廠房及設備

除在建工程以外，其他物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔開支。

在建工程以成本列賬。成本包括該等項目應佔之所有發展費用及其他直接成本。在建工程將不作折舊直至工程完成。工程完成後，成本將撥往適合之其他物業、廠房及設備分類。

2. 主要會計政策摘要(續)

(e) 其他物業、廠房及設備(續)

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後成本方按適用情況計入資產之賬面值或另行確認為資產。替代部份之賬面值被終止確認。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在收益表列作開支。

重估樓宇產生之賬面值增加撥入股東權益之其他物業重估儲備內。對銷同一資產以往增加之減少直接於權益之其他物業重估儲備對銷；所有其他減少於綜合收益表內扣除。每年根據於收益表扣除之資產重估賬面值計算之折舊與根據資產原成本計算之折舊兩者之差額，自「其他物業重估儲備」轉撥入「保留溢利」。

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。除在建工程以外，其他物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列年息率將成本值分配至其剩餘價值：

樓宇	2% – 4%
傢俬、裝置及設備	10% – 33 1/3%
汽車	20% – 30%
廠房及機器	7 1/2% – 35%

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日予以檢討，並於適當情況下作出調整。

出售時因所得款項與賬面值之差額所產生之盈虧，於收益表中確認。

(f) 租賃土地及土地使用權

自用土地及土地使用權之租賃權益歸類為「租賃土地及土地使用權」，並以直線法按租賃期攤銷。持作出售物業之預付土地租金乃計入「待出售物業」。

2. 主要會計政策摘要(續)

(g) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內之公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括根據經營租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。根據經營租賃持有之土地，如能符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業按公平價值列賬，並至少每年由獨立估值師估值一次。估值乃根據有關個別物業之公開市值進行，土地及樓宇不會分別估值。為繼續用作投資物業而正在重建之投資物業，繼續按公平價值計量。

投資物業之公平價值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，以及按現有市況對來自未來租賃之租金收入之假設。公平價值亦以類似方式反映預期有關物業之任何現金流出。若干現金流出確認為負債，包括分類為投資物業之關於土地之融資租賃負債，其他項目(包括或然租金)並不在財務報表確認。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠衡量時，才於資產之賬面值扣除。所有其他維修及保養成本則在其產生之財政期間內於收益表內列作開支。

公平價值之變動於收益表中確認。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日之公平價值，將在入賬時視為成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為在建工程或發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並於其後按投資物業記賬。

(h) 發展中物業及待出售物業

發展中物業及待出售物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、根據本集團會計政策撥充資本化之借貸成本及物業發展之其他直接成本。

2. 主要會計政策摘要(續)

(i) 附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非金融資產投資之減值

凡並無特定使用期限或未可供使用之資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示資產之賬面值可能無法收回，則會審核該等資產以釐定是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。為了評估資產減值，資產按可獨立產生可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)予以分類。非金融資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告日審閱其減值撥回之可能性。

(j) 金融資產

分類

本集團將其金融資產分類如下：按公平價值透過損益記賬、貸款及應收款項、持有至到期之投資及策略性投資(可供出售金融資產)。分類方式視乎購入金融資產之目的而定。管理層在初步確認時釐定其金融資產分類。

(i) 按公平價值透過損益記賬之金融資產

按公平價值透過損益記賬之金融資產乃持作買賣之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。此等款項計入流動資產，但到期日由結算日起計超過十二個月者，則此等款項均分類為非流動資產。

2. 主要會計政策摘要(續)

(j) 金融資產(續)

分類(續)

(iii) 持有至到期之投資

金融資產如有固定或可確定付款模式及固定到期日，且本集團管理層有意並有能力持有至到期，則分類為持有至到期之投資。如本集團出售並非小額之持有至到期之資產，則整個類別均受影響並重新歸類為可供出售金融資產／按公平價值透過損益記賬之金融資產。這些資產初步按公平價值加任何直接產生之交易成本記賬，隨後以實際利率法按攤銷成本扣除減值虧損備抵計量。

(iv) 策略性投資(可供出售金融資產)

被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具列作可供出售金融資產。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。可供出售金融資產劃分為本集團綜合資產負債表項下之策略性投資。

確認及計量

常規性購入及出售金融資產在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值透過損益記賬之所有金融資產，投資初步按公平價值加交易成本確認。按公平價值透過損益記賬之金融資產初步按公平價值確認，而交易成本則於收益表列作開支。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部份風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。策略性投資(可供出售金融資產)及按公平價值透過損益記賬之金融資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款項以實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平價值透過損益記賬之金融資產」之公平價值變動所產生之損益於產生期間內於收益表內列報。按公平價值透過損益記賬之金融資產所產生之股息收入於本集團確立收取付款之權利時於收益表確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(j) 金融資產(續)

確認及計量(續)

以外幣計值並分類為策略性投資(可供出售金融資產)之貨幣證券之公平價值變動，分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額。貨幣證券之匯兌差額於損益確認，而非貨幣證券之匯兌差額則於權益內確認。分類為策略性投資(可供出售金融資產)之貨幣及非貨幣證券公平價值變動於權益中確認。

當分類為策略性投資(可供出售金融資產)之證券被售出或減值時，於權益中確認之累計公平價值調整將列入收益表。

策略性投資(可供出售金融資產)按實際利率法計息，並於收益表確認為其他收益／虧損淨額之一部份。策略性(可供出售)股本工具之股息乃於本集團之收取權利確定時在收益表確認為收入之一部份。

上市投資之公平價值乃基於現行買價釐定。若金融資產(及非上市證券)之市場並不活躍，本集團使用估值方法設定公平價值，包括使用近期之公平交易、參考其他大致相同之工具、折現現金流量分析及期權定價模式、盡量利用市場投入數據並盡量減少倚賴實體特定投入數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為策略性投資(可供出售金融資產)之股本證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本。若策略性投資(可供出售金融資產)存在此等證據，累計虧損(按購入成本與當前公平價值間之差額，減該金融資產之前在損益確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除並於收益表確認。在收益表確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

2. 主要會計政策摘要(續)

(k) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。確認所產生盈虧之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：

- (1) 對沖已確認資產或負債或確定承擔之公平價值(公平價值對沖)；或
- (2) 對沖已確認負債之特別風險或非常可能之預期交易(現金流量對沖)。

本集團於交易開始時，就對沖工具與對沖項目之關係以及進行不同對沖交易之風險管理目標與策略提供文件證明。本集團亦提供文件證明其於對沖開始時及後續評估用於對沖交易之衍生工具在對銷其對沖項目之公平價值或現金流量變動時是否高度有效。

用作對沖用途之各項衍生工具之公平價值披露於附註27。股東權益項下對沖儲備之變動載於綜合權益變動表。如對沖項目之剩餘期限超過十二個月，對沖衍生工具之全數公平價值會分類為非流動資產或負債；如對沖項目之剩餘期限少於十二個月，則分類為流動資產或負債。用於買賣交易之衍生工具則分類為流動資產或負債。

2. 主要會計政策摘要(續)

(k) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 公平價值對沖

被指定並符合資格作為公平價值對沖之衍生工具之公平價值變動，連同受對沖風險之有關對沖資產或負債公平價值之任何變動，於收益表記賬。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公平價值變動之有效部份於權益中確認，無效部份之盈虧即時在收益表確認。

當被對沖項目影響盈虧時(例如：當被對沖之預期銷售發生時)，在權益累計之金額將於收益表中確認。然而，當被對沖之預期交易導致一項非金融資產(例如：存貨或固定資產)之確認，之前在權益中遞延入賬之盈虧將由權益中撥出，並列入該資產或負債成本之初步計量中。存貨之遞延款項最終於已售貨品成本中確認，而固定資產之遞延款項則最終於折舊中確認。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計處理之標準時，其時在權益中之任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預期交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項預期交易預期不會再出現時，在權益中呈報之累計盈虧即時轉撥入收益表。

若干衍生工具不符合對沖會計處理之標準，故按照財務工具結算日期分類為流動或非流動資產或負債。這些衍生工具之公平價值變動會即時在收益表內確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(l) 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本乃按先進先出法計算。製成品及半製成品之成本包括設計成本、原料、直接勞工、其他直接成本及相關生產之間接開支(依據正常營運能力)。這不包括借貸成本。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計銷售價，減適用之變動銷售費用。

(m) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就應收貨款及其他應收款項設定減值撥備。倘若債務人面對重大財政困難、債務人有可能破產或進行財務重組，以及未能或拖欠付款，即顯示應收款項已出現減值。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關之虧損金額則在收益表中確認。如應收貨款無法收回，該應收貨款將於應收款項之備付賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表內。

(n) 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表之流動負債內借貸中列示。

(o) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或認股權直接應佔之增量成本於權益中列為所得款項之扣減項目(已扣除稅項)。

2. 主要會計政策摘要(續)

(p) 應付貨款

應付貨款初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 借款

借款以公平價值扣除已產生之交易成本初步確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額，按實際利率法於借款期間之收益表內予以確認。

除非本集團具備無條件權利，遞延清償負債日期至結算日後至少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

(r) 借貸成本

收購、興建或製造合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)之應佔直接借貸成本均撥充作該等資產之部份成本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時，有關借貸成本將不再撥充成本。所有其他借貸成本均在其產生年度確認為開支。

(s) 本期及遞延稅項

期內稅項支出包括本期及遞延稅項。稅項於收益表中確認，惟與直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦在權益中確認。

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、共同控制實體及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

2. 主要會計政策摘要(續)

(s) 本期及遞延稅項(續)

遞延所得稅乃按負債法就資產及負債之稅基與資產及負債在綜合財務報表之賬面值產生之暫時差異確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(t) 退休福利供款

對本集團定額供款退休計劃、國家管理退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款在到期時計列為開支。本集團概無法定或推定義務就退休後福利作出其定額供款外之進一步供款。

就本集團之界定權益退休福利計劃而言，提供福利之費用按預計單位進賬法計算，於各結算日進行精算估值。佔本集團退休金責任或計劃資產公平價值之現值(以較高者為準)超過10%之精算損益，於參與僱員之預計平均餘下服務年期攤銷。因過往服務而產生之退休金費用在權益歸屬時立即確認，否則於平均服務年期以直線法攤銷，直至經修訂權益歸屬為止。

在資產負債表上確認之金額指界定權益責任之現值，經已按未確認精算損益及未確認以往服務費用調整，並扣除計劃資產之公平價值。

2. 主要會計政策摘要(續)

(u) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃，據以向僱員收取服務，作為本集團股本工具(認股權或獎勵股份)之代價。僱員為獲授認股權或獎勵股份而提供之服務之公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權或獎勵股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權或獎勵股份數目之假設中。支銷之總金額於歸屬期間確認，而所有指定歸屬條件須於歸屬期間達成。在每個結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權或獎勵股份數目之估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對權益作出相應調整。

在認股權或獎勵股份獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本(面值)及股份溢價。

(v) 撥備

當本集團因過往事件擁有當前之法律或推定義務時，且可能須要流出資源以完成義務，並能可靠地估計該金額，則確認撥備。

倘有多項相若之義務，須外流資源以解決義務之可能性，乃透過視義務類別為一整體以決定。即使同類別義務中任何一項相關之資源外流可能性不大，撥備也會予以確認。

撥備乃按清償義務預期所需之支出以稅前比率計算之現值計算，該稅前比率反映當時市場對金錢之時間值及該義務之特定風險之評估。因時間之流逝而增加之撥備確認為利息支出。

2. 主要會計政策摘要(續)

(w) 收入確認

收入指成衣及品牌產品銷售、物業銷售、租金及物業管理之收入，以及投資活動收入。收入包括本集團日常業務活動中出售貨品及服務已收或應收代價之公平價值，並扣除增值稅及折扣，以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

- (i) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。
- (ii) 發展作出售物業之收入於該等物業之重大風險及回報移交到買家及合理肯定相關應收款項之可收回程度時確認。在此階段之前收取自買家之出售物業訂金，均作為流動負債項目。
- (iii) 物業管理收入則於提供服務後確認。
- (iv) 經營租賃之租金收入按租賃年期內以直線法確認。
- (v) 利息收入根據時間比例以實際利率法確認。
- (vi) 投資收入於本集團確定收取付款之權利時確認。

(x) 經營租賃(作為經營租賃之承租人)

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在收益表支銷。

2. 主要會計政策摘要(續)

(y) 出租人租賃

當資產根據經營租賃出租，資產根據其性質包括在資產負債表內。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

(z) 股息分派

分派予本公司權益持有人之股息在獲得本公司權益持有人及／或董事通過之期內，作為負債於本集團之財務報表中確認。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之活動承受著多種財務風險，包括市場風險(包括貨幣風險、公平價值及現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預期之情況，並為求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受之風險。

(i) 外匯風險

本集團在全球營運，故此承受多種不同貨幣產生之外匯風險，而主要涉及人民幣及新加坡元之風險。外匯風險源自未來商業交易、已確認資產及負債以及海外業務之淨投資。

當未來商業交易或已確認資產或負債之計值貨幣並非該實體之功能貨幣，外匯風險便會產生。本集團利用其外部遠期貨幣合約(如適用)，管理其外幣風險。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受匯兌風險。本集團海外業務之淨資產所產生之外匯風險，主要透過以相關外幣計值之借款來管理。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

於二零零八年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對人民幣貶值／升值5%，則權益將增加／減少10,000,000港元(二零零七年：9,400,000港元)，主要因為換算以人民幣計值之業務錄得收益／虧損。

於二零零八年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對新加坡元貶值／升值5%，則權益將增加／減少9,600,000港元(二零零七年：14,600,000港元)，主要因為換算以新加坡元計值之可供出售金融資產錄得收益／虧損。

(ii) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產(銀行存款除外)，故本集團之收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

由於以下附註30及31所披露之銀行借貸，本集團承受利率變動之風險。本集團根據利率水平、其走勢及利率變動對本集團財務狀況之潛在影響管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。

在所有其他因素不變之情況下，若借貸之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加10,200,000港元(二零零七年：8,400,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加／減少7,800,000港元(二零零七年：6,200,000港元，在「發展中物業」項下資本化)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加／減少。

在所有其他因素不變之情況下，若借貸之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加13,400,000港元(二零零七年：11,300,000港元)，主要因有關不符合對沖會計處理之利率掉期合約之公平價值變動部份錄得收益／虧損；及權益將增加／減少12,500,000港元(二零零七年：14,500,000港元)，主要原因是上述借貸現金流量對沖實際部份之公平價值增加或減少。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產或按公平價值透過損益記賬之金融資產，故此本集團承受股本證券之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘本集團可供出售金融資產市值增加／減少10%，而所有其他因素不變，則權益將增加／減少12,000,000港元(二零零七年：29,700,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，倘本集團按公平價值透過損益記賬之金融資產市值增加／減少10%，而所有其他因素不變，則本年度溢利將增加／減少1,200,000港元。

(iv) 信貸風險

本集團現金及等值現金無重大信貸風險，蓋因現金存款均存放於知名銀行及信用評級良好之金融機構。

本集團並無重大集中之信貸風險。本集團透過政策確保向擁有適當信貸歷史之客戶銷售產品(包括物業)及適當運用信用證。

(v) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理意指維持充足之現金及有價證券，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，及有能力結算市場持倉。由於基本業務多變，本集團致力透過維持已承諾信貸額可用維持資金之靈活性。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

管理層根據預期現金流量，監控本集團之流動資金儲備(包括未提取之信貸額度及現金及等值現金)之滾存預測。本集團之流動資金管理政策涉及估算監控上述預測所需之主要貨幣現金流量、按照內部及外部監管要求監控資產負債表之流動資金比率，以及維持債務融資計劃。

下表顯示本集團之金融負債及按淨額結算之衍生金融負債，此乃按相關到期組別、根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行之分析。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量。

	一年內 百萬港元	一至二年 百萬港元	二至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於二零零八年十二月三十一日				
銀行借貸	557.9	925.7	3,490.5	228.6
衍生金融工具	40.4	26.0	64.8	15.0
應付貨款及其他應付款項及應計費用	743.5	—	3.3	—
應付聯營公司款項	19.5	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	42.3
合計	1,361.3	951.7	3,558.6	285.9
於二零零七年十二月三十一日				
銀行借貸	986.9	643.9	2,192.6	645.9
衍生金融工具	41.2	—	—	—
應付貨款及其他應付款項及應計費用	567.8	55.0	—	—
應付聯營公司款項	10.1	—	—	—
其他長期貸款	—	8.3	—	35.3
合計	1,606.0	707.2	2,192.6	681.2

3. 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團之資金管理政策，乃保障集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東之股息數額、向股東分派之資本返還、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照貸款淨額除以總資本計算。貸款淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列之即期及非即期銀行借貸及其他長期貸款)減去銀行結存及現金。總資本為「權益」(如綜合資產負債表所列)。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
借貸總額	4,964.8	4,168.0
減：銀行結存及現金	(496.2)	(1,806.4)
借貸淨額	4,468.6	2,361.6
權益總額	8,680.2	8,493.0
負債比率	51.5%	27.8%

負債比率調升主要由於在二零零八年就物業發展項目而產生之建築貸款增加所致。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計

於活躍市場上交易之金融工具(如公開交易之衍生工具,以及買賣和可供出售證券),其公平價值是按結算日之市場報價計算。本集團持有之金融資產以現行買價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易之金融工具(如場外衍生工具),其公平價值是以估值方法來釐定。集團採用一系列方法,以各結算日之市況為基礎作出假設。同類金融工具之市場報價或經紀商報價用於長期債務。其他估值法(如預計現金流量貼現法)用於釐定其餘金融工具之公平價值。利率掉期之公平價值計算為預計未來現金流量之現值。遠期外匯合約之公平價值則採用結算日之遠期匯率釐定。

應收貨款及應付款項之賬面值減減值撥備(如適用)假定與其公平價值相若。披露金融負債之公平價值是根據本集團同類金融工具之現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

4. 主要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素持續進行評估，該等因素包括在有關情況下相信對未來事件合理之預測。

(a) 主要會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設，所得之會計估計按定義很少會與實際結果相同。很可能導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(i) 投資物業之估計公平價值

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)、仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)及保柏國際評估有限公司(「保柏國際評估」)獲委任對本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業組合進行獨立估值。該等估值乃按照香港測量師學會之物業估值準則進行。物業估值準則所定義之市值乃指「經適當推銷後，買家與賣家自願於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方均在知情、審慎及無強迫之情況下自願進行交易」。

第一太平、仲量聯行及保柏國際評估評估透過將現有租約所得之租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，而得出本集團投資物業組合之估值，並且使用貼現現金流量估值法釐定有關金額。有關假設乃根據結算日之市況作出。

管理層已就第一太平、仲量聯行及保柏國際評估之估值進行審閱，並將其與自有之假設作比較，且參考可獲取之可資比較銷售交易數據，最終認為本集團投資物業組合之估值屬合理。

(ii) 策略性投資(可供出售金融資產)之公平價值

倘策略性投資(可供出售金融資產)並無當前或最近價格資料，則策略性投資(可供出售金融資產)之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率模式)釐定。本集團採用之假設主要根據每個結算日之市況。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(b) 採用本集團會計政策之重大判斷

(i) 策略性投資(可供出售金融資產)之估計減值

本集團按照香港會計準則第39號之指引釐定可供出售金融資產是否減值，為此必須作出重大判斷。在作出判斷時，本集團所衡量之因素包括投資項目之公平價值跌至低於其成本所涉及之時間及程度，以及獲投資公司之財務穩健狀況及短期業務前景，並考慮諸如行業及業界表現、技術變動以及經營及融資現金流量等因素。

(ii) 待出售物業之估計可變現淨值

本集團按照待出售物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額／租金額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

(iii) 應收貨款減值

本集團定期檢討各筆應收貨款之可回收金額，以確保就不可回收金額作出充足減值。本集團評估各筆應收貨款之可回收金額，而不論是否有客觀證據顯示應收貨款已減值。有關證據可能包括可觀測數據顯示債務人之支付狀況已出現不利變動，以及相關本地經濟狀況變動導致交易失敗之潛在風險。

(iv) 非流動資產之估計減值

本集團會每年測試不予攤銷之有形及無形資產是否出現任何減值。就減值測試而言，現金產生單位之可收回金額乃按資產之公平價值減銷售成本與其使用價值之較高者釐定，當中需要使用估計數字。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(b) 採用本集團會計政策之重大判斷(續)

(v) 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。若干交易與計算所涉及之最終稅務釐定可能難以確定。本集團按是否須繳納付額外稅項之估計，就預期稅務事宜確認負債。倘此等事宜之最終稅務結果與當初記錄之金額有所不同，則該等差額將影響釐定最終稅務之財務期間之當期稅項及遞延稅項撥備。

根據香港財務報告準則之規定，基於及假設投資物業之價值可透過於其餘下租期內收取之租金收入收回，則在重估其價值時按所得稅率計提遞延稅項撥備。該遞延稅項僅租期(長達幾十年)結束時或估值減少時方予撥回。本集團現時無意出售其主要投資物業，惟倘投資物業之價值可透過出售收回，則無需繳納稅款，蓋因物業所在地區香港並無資本增值稅，且相關遞延稅項撥備將予撥回。

主要涉及若干附屬公司稅務虧損之遞延稅項資產之確認，須視乎管理層對可用於抵銷稅項虧損之未來應課稅溢利之預期而定。該等稅項之實際動用情況或有不同。

5. 收入

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
物業銷售	162.4	769.2
成衣及品牌產品銷售	1,123.6	1,189.6
租金及物業管理收入	334.4	234.4
策略性投資之股息收入	44.1	16.5
	1,664.5	2,209.7

6. 分類資料

(a) 主要報告形式－業務分類

目前本集團之業務劃分為六個營運部份，即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。該等部份組成本集團申報主要分類資料之基準。

主要業務如下：

物業發展	- 出售物業之發展
物業投資及管理	- 租賃物業投資及項目管理
服務式住宅物業投資 及管理	- 服務式住宅物業投資及向服務式公寓及酒店業主 提供服務式住宅物業管理服務
成衣製造及貿易	- 製造及出口成衣產品予海外市場，及以採購及 營銷代理身份採購成衣
品牌產品分銷	- 零售、批發及特許經銷品牌服裝
投資活動	- 投資證券項目，其中之相關業務為物業投資及 發展以及其他業務

6. 分類資料(續)

(a) 主要報告形式—業務分類(續)

	物業發展	物業投資 及管理	服務式 住宅物業 投資及管理	成衣製造 及貿易	品牌 產品分銷	投資活動	撇除	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零零八年								
十二月三十一日止年度								
收入								
外部銷售	162.4	225.2	109.2	883.3	240.3	44.1	-	1,664.5
業務之間銷售	-	13.3	-	-	-	-	(13.3)	-
總額	162.4	238.5	109.2	883.3	240.3	44.1	(13.3)	1,664.5
業績								
投資物業公平價值變更及策略性								
投資減值前之分類業績	62.4	140.7	53.8	(23.0)	(15.8)	14.7	-	232.8
投資物業公平價值變更	-	531.6	9.9	-	-	-	-	541.5
策略性投資減值	-	-	-	-	-	(235.4)	-	(235.4)
分類業績	62.4	672.3	63.7	(23.0)	(15.8)	(220.7)	-	538.9
衍生金融工具之公平價值虧損								(55.8)
未歸類之企業支出								(88.3)
經營溢利								394.8
財務費用								(82.6)
財務收入								34.6
應佔聯營公司業績	5.6	-	(9.2)	-	-	(9.4)	-	(13.0)
除稅前溢利								333.8
稅項								(61.8)
本年度溢利								272.0
列入收益表之								
其他分類項目如下：								
折舊及攤銷	-	5.8	0.1	10.3	6.8	2.4	-	25.4
其他物業、廠房及設備之減值 (撥回)/撥備	-	-	-	(0.4)	2.6	-	-	2.2
租賃土地及土地使用權之減值撥回	-	-	-	(0.2)	-	-	-	(0.2)
出售其他物業、廠房及設備 之虧損	-	0.2	-	4.1	-	-	-	4.3
應收貨款撥備/(撇銷)淨額	15.2	(0.2)	-	2.0	0.4	-	-	17.4

綜合財務報表附註

6. 分類資料(續)

(a) 主要報告形式—業務分類(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零七年 十二月三十一日止年度								
收入								
外部銷售	769.2	137.3	97.1	919.3	270.3	16.5	-	2,209.7
業務之間銷售	-	4.0	5.5	-	-	-	(9.5)	-
總額	769.2	141.3	102.6	919.3	270.3	16.5	(9.5)	2,209.7
業績								
投資物業公平價值 變更前之分類業績	499.8	95.3	57.1	(151.7)	0.6	(18.4)	-	482.7
投資物業公平價值變更	-	319.0	139.0	-	-	-	-	458.0
分類業績	499.8	414.3	196.1	(151.7)	0.6	(18.4)	-	940.7
收購折讓								1,168.6
未歸類之企業支出								(67.3)
經營溢利								2,042.0
財務費用								(44.3)
財務收入								31.7
應佔聯營公司業績	7.1	-	4.4	-	-	(9.0)	-	2.5
除稅前溢利								2,031.9
稅項								(191.9)
本年度溢利								1,840.0
列入收益表之 其他分類項目如下：								
折舊及攤銷	22.9	3.9	0.1	22.8	7.3	2.1	-	59.1
出售其他物業、廠房及設備 之虧損	-	-	-	0.3	-	-	-	0.3
應收貨款(撇銷)/撥備	(27.7)	-	-	3.8	-	-	-	(23.9)
租賃土地及土地使用權 之減值撥備	-	-	-	0.9	-	-	-	0.9
其他物業、廠房及設備 之減值撥備	-	-	-	30.6	-	-	-	30.6

業務之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

6. 分類資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分類(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 及貿易 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零八年十二月三十一日之分類資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：							
資產							
分類資產	3,675.2	9,070.3	1,491.2	384.0	138.5	323.1	15,082.3
聯營公司權益	520.8	50.2	37.7	-	-	0.9	609.6
未歸類資產							96.1
綜合總資產							15,788.0
負債							
分類負債	240.2	285.4	20.1	118.2	56.0	17.3	737.2
未歸類負債							6,370.6
綜合總負債							7,107.8
資本支出	440.5	1,187.0	206.9	8.3	5.0	3.4	1,851.1
於二零零七年十二月三十一日之分類資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：							
資產							
分類資產	3,083.6	7,194.9	1,434.5	377.7	178.5	545.0	12,814.2
聯營公司權益	634.7	-	38.2	-	-	(20.8)	652.1
未歸類資產							1,369.4
綜合總資產							14,835.7
負債							
分類負債	85.7	318.1	35.5	175.0	60.1	20.4	694.8
未歸類負債							5,647.9
綜合總負債							6,342.7
資本支出	2,013.7	5,519.0	5.0	24.3	3.0	2.3	7,567.3

6. 分類資料(續)

(a) 主要報告形式—業務分類(續)

分類資產主要包括租賃土地及土地使用權、投資物業、發展中物業、其他物業、廠房及設備、聯營公司權益、策略性投資、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、按公平價值透過損益記賬之金融資產、存於保管人賬戶之銷售所得款項、銀行結存及現金。未歸類資產主要包括持作公司用途之銀行結存及現金及其他物業、廠房及設備、衍生金融工具、應收聯營公司款項、可收回稅項及遞延稅項資產。

分類負債主要包括經營負債。未歸類負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債、衍生金融工具及公司負債。

資本支出包括添置租賃土地及土地使用權、投資物業、發展中物業以及其他物業、廠房及設備，包括透過業務合併來自收購之添置。

(b) 次要報告形式—地區分類

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國(除香港以外)(「中國」)及英國。

以下為按客戶所在之地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入分析：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
北美	600.8	611.6
香港	471.8	1,015.7
英國	274.4	315.2
其他	317.5	267.2
	1,664.5	2,209.7

6. 分類資料(續)

(b) 次要報告形式—地區分類(續)

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值及資本支出之分析。

	資產總值		資本支出	
	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
香港	13,597.7	11,462.6	1,632.7	7,544.2
中國	1,036.4	637.4	213.3	13.7
英國	150.8	212.9	5.0	3.0
北美	41.5	50.6	—	—
新加坡	219.2	403.1	—	—
其他	36.7	47.6	0.1	6.4
	15,082.3	12,814.2	1,851.1	7,567.3
聯營公司權益	609.6	652.1	—	—
未歸類資產	96.1	1,369.4	—	—
	15,788.0	14,835.7	1,851.1	7,567.3

7. 其他(虧損)/收益淨額

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
終止品牌產品分銷特許權之補償收入	—	20.2
匯兌收益淨額	3.3	13.1
所沒收之銷售按金	—	6.8
出售附屬公司之收益	11.8	10.3
貸款予聯營公司之利息收入	10.3	9.0
按公平價值透過損益記賬之金融資產		
公平價值(虧損)/收益淨額	(5.7)	4.8
衍生金融工具公平價值虧損淨額	(55.8)	(42.5)
策略性投資兌現收益	0.4	16.2
廢料銷售	—	1.0
建築成本撥備撇銷	7.6	—
其他	13.9	15.0
	(14.2)	53.9

綜合財務報表附註

8. 經營溢利

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
經營溢利已扣除／(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)(附註9)	317.6	340.3
退休員工成本(減除數目極少之被沒收供款)	8.4	24.3
員工成本總額(附註)	326.0	364.6
以股份為基礎之補償開支(附註)	6.4	4.3
核數師酬金		
—本年度	5.2	4.4
—過往年度撥備不足	1.9	0.6
計入銷售成本之存貨成本	741.6	877.5
計入銷售成本之物業出售成本	63.4	248.7
折舊及攤銷		
—商標(附註21)	0.1	0.1
—租賃土地及土地使用權(附註14)	0.6	23.7
—其他物業、廠房及設備(附註17)	24.7	35.3
出售其他物業、廠房及設備之虧損	4.3	0.3
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	58.5	26.9
應收貨款撥備／(撇銷)	17.4	(23.9)
待出售物業撥備	1.1	—
存貨價值減少(撇銷)／撥備	(3.0)	5.5
租賃土地及土地使用權(減值撥回)／減值撥備(附註14)	(0.2)	0.9
其他物業、廠房及設備減值撥備淨額(附註17)	2.2	30.6
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	95.0	83.7

附註：

綜合收益表內就有關授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並不包括於以上之員工成本總額。

9. 董事酬金及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
董事袍金	2.8	1.7
董事其他酬金(附註)		
—薪金及津貼	15.1	12.6
—酌情花紅	3.5	3.7
—定額供款計劃之退休福利費用	0.8	0.6
	22.2	18.6

附註：

截至二零零八年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	定額供款計劃 之退休		總額 千港元
			酌情花紅 千港元	福利費用 千港元	
執行董事					
鄭維志	1,825	2,269	—	113	4,207
鄭維新	65	5,893	1,650	272	7,880
鄭文彪	25	—	—	—	25
周偉偉	65	2,465	986	249	3,765
吳德偉	25	1,480	75	12	1,592
區慶麟	65	3,000	775	141	3,981
非執行董事					
郭炳聯	50	—	—	—	50
黃奕鑑	50	—	—	—	50
康百祥	50	—	—	—	50
駱思榮	50	—	—	—	50
獨立非執行董事					
馬世民	195	—	—	—	195
方鏗	195	—	—	—	195
楊傑聖	195	—	—	—	195
合計	2,855	15,107	3,486	787	22,235

9. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

附註:(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下:

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額供款計劃	總額 千港元
				之退休 福利費用 千港元	
執行董事					
鄭維志	925	2,120	-	106	3,151
鄭維新	45	5,508	1,875	254	7,682
鄭文彪	25	-	-	-	25
周偉偉	30	1,163	639	116	1,948
吳德偉	25	1,480	300	12	1,817
區慶麟	35	2,352	900	109	3,396
非執行董事					
鄭維強(於二零零七年 八月二十四日辭任)	16	-	-	-	16
郭炳聯	25	-	-	-	25
黃奕鑑	25	-	-	-	25
康百祥	25	-	-	-	25
駱思榮	9	-	-	-	9
獨立非執行董事					
馬世民	175	-	-	-	175
方鏗	175	-	-	-	175
楊傑聖	175	-	-	-	175
合計	1,710	12,623	3,714	597	18,644

若干董事亦獲授認股權及獎勵股份。該等認股權及獎勵股份於本年度之綜合收益表中確認，其公平價值載於附註35。

於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償(二零零七年：無)。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零零七年：無)。

9. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

(b) 五名最高薪僱員

於二零零八年本集團五名最高薪僱員包括四位(二零零七年：三位)本公司執行董事，其薪金已列入上表，其餘一位(二零零七年：兩位)最高薪僱員之薪金分析如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
薪金及津貼	1.3	3.2
酌情花紅	1.7	1.7
定額供款計劃之退休福利費用	—	0.1
	3.0	5.0

酬金之範圍如下：

酬金之範圍	人數	
	二零零八年	二零零七年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	—	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	—	1
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—

綜合財務報表附註

10. 財務費用淨值

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
財務費用		
利息支出：		
—須於五年內全部償還之銀行及其他借貸	108.7	82.8
—毋須於五年內全部償還之銀行及其他借貸	44.7	44.0
總借貸成本	153.4	126.8
減：發展中物業及待出售物業撥充資本化之利息(附註a)	(70.8)	(82.5)
	82.6	44.3
財務收入		
—銀行利息收入	(11.8)	(31.7)
—其他利息收入(附註b)	(22.8)	—
	(34.6)	(31.7)
財務費用淨值	48.0	12.6

附註：

- (a) 借貸成本按年息率0.6厘至4.9厘(二零零七年：介乎4.0厘至7.8厘)資本化。
- (b) 其他利息收入主要包括貸款予合營夥伴之利息。

11. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除之稅項金額相當於：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	27.3	89.2
— 過往年度之超額撥備	(0.4)	(1.4)
— 其他司法權區稅項	2.0	4.2
	28.9	92.0
遞延稅項(附註33)		
— 暫時差異之產生及撥回	93.7	99.9
— 稅率變動之影響	(60.8)	—
	32.9	99.9
	61.8	191.9

11. 稅項(續)

本集團除稅前溢利之稅項與本集團以香港(本集團主要經營地區)稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
除稅前溢利	333.8	2,031.9
稅項按香港利得稅稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算	55.1	355.6
不可扣稅之支出	61.0	14.5
不徵稅之收入	(22.9)	(224.9)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	29.5	30.5
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	(1.8)	0.5
重新計算遞延稅項－香港稅率變動	(60.8)	—
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(0.4)	16.1
應佔聯營公司業績之稅務影響	2.1	(0.4)
本年度稅項	61.8	191.9

年內，由於香港利得稅稅率自二零零八年四月一日起由17.5%調整為16.5%，遞延稅項餘額已經重新計量。

二零零七年，本集團根據《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》(「舊中國稅法」)，對本集團在中國之附屬公司、聯營公司及共同控制實體所獲得之溢利作出中國企業所得稅撥備。主要所得稅率介乎18%至33%。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了中國企業所得稅法(「新中國企業稅法」)，自二零零八年一月一日起所有內資和外資企業所得稅率統一為25%。此項更改對本集團之財務報表影響不大。

從中國註冊成立之企業於二零零八年一月一日或之後在中國產生之盈利撥款分派予海外投資者之股息，須按投資者所屬課稅司法權區按5%或10%之稅率繳付預扣稅。

12. 股息

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於二零零八年十月二十日派發中期股息 每股普通股3.5港仙(二零零七年：5.0港仙)	34.6	49.4
建議末期股息每股普通股1.5港仙(二零零七年：6.5港仙)	14.8	64.2
	49.4	113.6

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零零九年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

13. 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	193.4	1,735.9
已發行普通股加權平均數	988,152,012	749,684,938
每股基本盈利	0.20港元	2.32港元

13. 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值(按本公司股份之平均每日市場股價而定)購入之股份數目。

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	193.4	1,735.9
已發行普通股加權平均數	988,152,012	749,684,938
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	2,503,663	2,805,656
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	990,655,675	752,490,594
每股攤薄盈利	0.20港元	2.31港元

14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	5,772.4	776.3
重新分類為投資物業之土地使用權之公平價值收益	4.1	-
收購附屬公司(附註37)	-	3,082.4
轉至投資物業(附註15)	(3,562.7)	-
轉至持作出售之發展中物業	(2,612.0)	-
添置	440.4	1,938.3
減值撥回/(減值)	0.2	(0.9)
攤銷	(0.6)	(23.7)
於十二月三十一日	41.8	5,772.4

14. 租賃土地及土地使用權(續)

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付經營租約款項，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於香港按以下租約持有：		
超過50年之租約	28.6	1,163.9
10至50年之租約	9.7	4,600.4
於香港境外按以下租約持有：		
10至50年之租約	3.5	8.1
	41.8	5,772.4

15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	3,463.0	1,563.1
匯兌調整	4.1	—
成本調整	(7.3)	—
公平價值收益	554.1	458.0
收購附屬公司(附註37)	—	1,430.3
添置	1.9	6.0
出售	(1.1)	—
轉自其他物業、廠房及設備(附註17)	61.6	5.6
轉自租賃土地及土地使用權(附註14)	3,562.7	—
轉自發展中物業(附註16)	2,459.1	—
於十二月三十一日	10,098.1	3,463.0
投資物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	930.0	—
10至50年之租約	8,864.4	3,463.0
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	233.4	—
10至50年之租約	70.3	—
	10,098.1	3,463.0

本集團之投資物業由第一太平、仲量聯行及保柏國際評估於二零零八年十二月三十一日按公開市值基準估值。

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	1,175.5	128.7
收購附屬公司(附註37)	-	370.7
添置	1,390.6	676.1
轉至投資物業(附註15)	(2,459.1)	-
轉至持作出售之發展中物業	(107.0)	-
於十二月三十一日	-	1,175.5
發展中物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	-	384.4
10至50年之租約	-	791.1
	-	1,175.5

於二零零七年十二月三十一日，發展中物業包括撥充資本化之利息淨額115,700,000港元。

17. 其他物業、廠房及設備

	永久業權物業 百萬港元 (附註a)	租賃樓宇 百萬港元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	汽車 百萬港元	廠房及機械 百萬港元	合計 百萬港元
本集團						
成本						
於二零零八年一月一日	68.2	228.7	195.2	12.7	96.8	601.6
匯兌差額	(16.5)	(2.8)	(20.3)	–	0.5	(39.1)
重新分類為投資物業之 樓宇之公平價值收益	–	17.7	–	–	–	17.7
收購共同控制實體	–	–	0.1	0.1	–	0.2
添置	–	0.6	12.3	0.3	5.0	18.2
轉至投資物業(附註15)	–	(73.6)	–	–	–	(73.6)
出售	–	(0.3)	(73.3)	(1.2)	(9.0)	(83.8)
出售附屬公司	–	(39.6)	(0.9)	(1.4)	(34.4)	(76.3)
於二零零八年十二月三十一日	51.7	130.7	113.1	10.5	58.9	364.9
包括：						
成本	51.7	73.8	113.1	10.5	58.9	308.0
於一九九四年估值(附註c)	–	56.9	–	–	–	56.9
	51.7	130.7	113.1	10.5	58.9	364.9
累積折舊及減值						
於二零零八年一月一日	5.8	58.9	153.7	6.4	82.8	307.6
匯兌差額	(1.6)	(3.7)	(16.7)	–	0.5	(21.5)
收購共同控制實體	–	–	0.1	–	–	0.1
(減值撥回)/減值	–	(5.0)	6.5	–	0.7	2.2
本年度撥備	0.4	6.2	13.2	2.0	2.9	24.7
轉至投資物業(附註15)	–	(12.0)	–	–	–	(12.0)
出售	–	(0.4)	(68.5)	(1.0)	(5.9)	(75.8)
出售附屬公司	–	(14.1)	(0.9)	(0.9)	(26.0)	(41.9)
於二零零八年十二月三十一日	4.6	29.9	87.4	6.5	55.0	183.4
賬面淨值						
於二零零八年十二月三十一日	47.1	100.8	25.7	4.0	3.9	181.5

綜合財務報表附註

17. 其他物業、廠房及設備(續)

	永久業權物業 百萬港元 (附註a)	租賃樓宇 百萬港元 (附註b)	傢俬、 裝置及設備 百萬港元	汽車 百萬港元	廠房及機械 百萬港元	合計 百萬港元
本集團						
成本						
於二零零七年一月一日	66.9	205.8	198.7	9.5	92.2	573.1
匯兌差額	1.3	2.4	3.3	0.1	1.2	8.3
收購附屬公司(附註37)	-	25.0	1.0	1.3	4.0	31.3
添置	-	1.1	17.9	3.3	9.9	32.2
轉至投資物業(附註15)	-	(4.8)	(10.4)	-	(8.6)	(23.8)
出售	-	(0.8)	(15.3)	(1.5)	(1.9)	(19.5)
於二零零七年十二月三十一日	68.2	228.7	195.2	12.7	96.8	601.6
包括：						
成本	68.2	171.8	195.2	12.7	96.8	544.7
於一九九四年估值(附註c)	-	56.9	-	-	-	56.9
	68.2	228.7	195.2	12.7	96.8	601.6
累積折舊及減值						
於二零零七年一月一日	-	45.8	149.2	5.6	71.5	272.1
匯兌差額	-	1.2	2.7	0.1	1.0	5.0
減值	-	7.0	7.3	-	16.3	30.6
本年度撥備	5.8	7.9	15.6	2.0	4.0	35.3
轉至投資物業(附註15)	-	(2.2)	(7.6)	-	(8.4)	(18.2)
出售	-	(0.8)	(13.5)	(1.3)	(1.6)	(17.2)
於二零零七年十二月三十一日	5.8	58.9	153.7	6.4	82.8	307.6
賬面淨值						
於二零零七年十二月三十一日	62.4	169.8	41.5	6.3	14.0	294.0

17. 其他物業、廠房及設備(續)

附註：

- (a) 本集團之永久業權物業指香港境外之物業。
- (b) 本集團租賃樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
在香港根據超過50年租約持有之物業	8.4	8.6
根據10至50年租約持有之物業		
— 香港	73.9	75.7
— 香港境外	18.1	59.3
在香港境外根據少於10年租約持有之物業	0.4	26.2
	<u>100.8</u>	<u>169.8</u>

- (c) 本集團採用香港會計準則第16條「物業、廠房及設備」第80A段項下之過渡性條文，據此於一九九四年估值之租賃樓宇毋須進行定期重估。

18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
非上市股份之成本值	3,249.0	3,249.0
應收附屬公司款項(附註)	552.6	555.1
	<u>3,801.6</u>	<u>3,804.1</u>
應付附屬公司款項	(0.2)	(17.2)

附註：

應收附屬公司款項為本公司向各附屬公司分別作出之注資，並分類為非流動資產。

應收附屬公司款項及應付附屬公司款項為無抵押，不計息且無固定還款期。

於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註44。

19. 聯營公司

(a) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
應佔之資產淨值	343.7	403.8
貸款予聯營公司	265.9	248.3
	609.6	652.1

於二零零八年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註46。

附註：

(i) 於聯營公司權益之變動如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	652.1	163.9
匯兌差額	1.7	(1.9)
應佔業績	(13.0)	2.5
來自聯營公司之股息	(55.7)	-
應佔儲備	3.9	-
貸款予聯營公司之利息收入	10.3	9.0
收購附屬公司(附註37)	-	555.1
償還聯營公司貸款淨值	(14.6)	(76.5)
因出售部份權益而令一家附屬公司成為聯營公司	24.9	-
於十二月三十一日	609.6	652.1

19. 聯營公司(續)

(a) 聯營公司權益(續)

附註：(續)

(ii) 本集團分佔聯營公司業績、資產及負債(未扣除少數股東權益)之財務資料概要載列如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
截至十二月三十一日止年度業績：		
收入	50.1	489.6
本年度(虧損)/溢利	(13.0)	2.5
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	1,093.1	986.7
流動資產	125.7	189.0
流動負債	(248.9)	(58.2)
非流動負債	(626.2)	(713.7)
資產淨值	343.7	403.8

(iii) 墊款無抵押，亦無固定還款期並以市場利率計息。除了金額為6,700,000港元(二零零七年：無)以美元列值外，餘下結餘均以港元列值。

(b) 應收聯營公司款項無抵押及須於要求時償還，其分析如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
計息金額	—	20.8
不計息金額	0.5	5.1
合計	0.5	25.9

(c) 應付聯營公司款項並無抵押、且不計息及須於要求時償還。

20. 策略性投資

策略性投資即可供出售金融資產，其分析如下：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
上市股本證券(附註a)		
—新加坡	120.6	291.0
—英國	1.1	3.1
—中國	—	2.6
	121.7	296.7
其他投資(附註b)	182.4	230.0
	304.1	526.7
分析如下：		
非流動	301.2	526.7
流動	2.9	—
	304.1	526.7
上市證券之市值	121.7	296.7
附註：		
(a) 上市股本證券乃以下列貨幣計值：		
新加坡元	120.6	291.0
英鎊	1.1	3.1
人民幣	—	2.6
	121.7	296.7

(b) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之投資。

(c) 董事已再審定投資之賬面值，釐定年內產生減值虧損235,400,000港元。二零零七年，於綜合財務報表內撥回減值虧損4,600,000港元。

21. 貸款及應收款項

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
收購投資物業按金(附註a)	–	181.0
商標(附註b)	0.3	0.3
收購被投資公司按金(附註c)	–	105.2
收購租賃土地按金(附註d)	–	44.0
貸款予合營夥伴(附註e)	163.9	107.6
批地之預付款項(附註f)	132.5	–
	296.7	438.1
分析如下：		
流動	23.4	20.8
非流動	273.3	417.3
	296.7	438.1

附註：

- (a) 於二零零七年，本集團訂立一份協議以收購位於中國北京之若干投資物業。本集團已於二零零八年完成收購。
- (b) 商標乃本集團服務式住宅業務之用，按估計可使用十年攤銷。
- (c) 於二零零七年，本集團其中一共同控制實體訂立一份協議，成立合營公司以收購若干於中國瀋陽持有地盤之公司。本集團已於二零零八年完成收購。
- (d) 於二零零七年，本集團其中一共同控制實體訂立一份協議，以收購香港租賃土地作再發展之用。該項收購已於二零零八年完成。
- (e) 該等貸款有抵押，按介乎12厘至15厘利率計息且無須於結算日起一年內支付，惟須於一年內支付之23,400,000港元(二零零七年：20,800,000港元)除外。貸款均以美元計值。
- (f) 於二零零八年，本集團兩家共同控制實體就收購中國瀋陽之土地使用權訂立協議。本集團預期是項收購將於未來兩年完成。
- (g) 該等貸款及應收款項概無過期或減值。

綜合財務報表附註

22. 持有至到期之投資

持有至到期之投資指面額達50,000,000港元之二零一三年到期非上市可換股債券之1%。實際年息率約為23厘。

23. 存貨

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
原料	6.7	25.9
半製成品	32.2	69.0
製成品	48.6	52.3
	87.5	147.2

24. 待出售物業

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
持作出售之發展中物業		
租賃土地及土地使用權	2,644.0	—
發展成本	423.7	—
	3,067.7	—
已落成物業		
租賃土地及土地使用權	5.9	8.7
發展成本	33.6	28.9
永久業權土地及樓宇	8.7	24.7
	48.2	62.3
	3,115.9	62.3
待出售物業包括：		
以下租約之租賃土地及土地使用權賬面淨值		
- 在香港為期超過50年	1,108.2	—
- 在香港為期10至50年	1,478.5	8.7
- 在香港境外為期10至50年	63.2	—
香港境外擁有之永久業權土地及樓宇	8.7	24.7
	2,658.6	33.4

25. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
應收貨款	233.7	261.8
減：減值撥備	(36.2)	(21.4)
應收貨款(扣除撥備)	197.5	240.4
其他應收款項、按金及預付款項	238.0	88.9
	435.5	329.3

應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項之公平價值與其賬面值相若。

本集團給予其貿易客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。以下為本集團於十二月三十一日根據到期日之應收貨款(扣除撥備)賬齡分析：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
尚未到期	80.3	98.5
1至30天	49.7	75.8
31至90天	58.3	42.3
90天以上	9.2	23.8
	197.5	240.4

截至二零零八年十二月三十一日，97,900,000港元(二零零七年：141,900,000港元)之應收貨款已逾期但未減值。該等應收貨款涉及若干近期並無拖欠記錄之獨立客戶。該等應收貨款之賬齡分析如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
1至30天	49.7	75.8
31至90天	39.0	42.3
90天以上	9.2	23.8
	97.9	141.9

25. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

截至二零零八年十二月三十一日，金額為115,600,000港元(二零零七年：21,400,000港元)之應收貨款已減值，截至該日減值撥備金額為36,200,000港元(二零零七年：21,400,000港元)。該等個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困境之批發商及物業買方相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
尚未到期	71.3	—
1至30天	0.2	—
31至90天	23.4	0.4
90天以上	20.7	21.0
	115.6	21.4

應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	107.1	101.9
美元	77.6	108.5
英鎊	10.7	18.1
其他貨幣	2.1	11.9
	197.5	240.4

25. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

應收貨款減值撥備之變動如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	21.4	17.6
減值撥備	17.4	10.4
因應收款項撇銷而產生之減值撥備撥回	(2.6)	(6.6)
於十二月三十一日	36.2	21.4

應收貨款減值撥備之計提及撥回已於收益表內扣除／入賬。當預期不會收回額外現金，則於備付賬戶扣除之款項一般予以撇銷。

其他應收款項及按金並無已減值資產。

於申報日期之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。於二零零八年十二月三十一日，本集團就為數94,600,000港元(二零零七年：78,600,000港元)之若干應收貨款持有抵押品作為抵押。

26. 按公平價值透過損益記賬之金融資產

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
股票掛鈎票據	—	12.4
於香港上市之房地產投資信託基金	—	2.3
在香港上市之股本證券	—	0.2
	—	14.9

二零零七年之股票掛鈎票據以美元計值。房地產投資信託基金及上市股本證券以港元計值。

27. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零八年		二零零七年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期				
— 現金流量對沖	—	(72.3)	—	(27.0)
— 不合資格作對沖	—	(73.9)	0.2	(14.8)
	—	(146.2)	0.2	(41.8)
遠期外匯合約				
— 不合資格作對沖	0.6	—	0.4	—
	0.6	(146.2)	0.6	(41.8)
分析如下				
流動	0.6	(40.4)	0.6	(10.0)
非流動	—	(105.8)	—	(31.8)
	0.6	(146.2)	0.6	(41.8)

利率掉期合約及遠期外匯利率合約之名義本金總額分別為1,000,000,000港元及19,200,000港元(二零零七年：1,050,000,000港元及16,300,000港元)。

不具條件作為對沖之衍生金融工具之公平價值變動部份已於收益表內確認，金額為虧損55,800,000港元(二零零七年：42,500,000港元)(附註7)。

28. 現金及等值現金

就現金流量表而言現金及等值現金包括下列各項：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
銀行結存及現金	496.2	1,806.4
銀行透支(無抵押)(附註30)	(0.6)	(7.8)
	495.6	1,798.6

銀行結存及現金包括短期銀行存款197,300,000港元(二零零七年：118,300,000港元)，平均實際年利率為0.54厘(二零零七年：3.0厘)。

28. 現金及等值現金(續)

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	343.9	1,686.8
美元	109.6	11.9
英鎊	27.3	31.3
其他貨幣	14.8	68.6
	495.6	1,798.6
最大信貸風險	496.2	1,806.4

29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
應付貨款	106.1	250.1
其他應付款項及應計費用	635.5	444.8
	741.6	694.9

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
零至30天	92.2	236.3
31至90天	10.8	9.4
90天以上	3.1	4.4
	106.1	250.1

29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)

本集團之應付貨款及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。應付貨款以下列貨幣計值：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	69.1	214.5
美元	5.6	9.3
英鎊	19.6	16.7
其他貨幣	11.8	9.6
	106.1	250.1

其他應付款項及應計費用包括以英鎊及人民幣計值之餘額分別31,000,000港元(二零零七年：40,400,000港元)及138,500,000港元(二零零七年：1,100,000港元)。其餘餘額則主要以港元計值。

30. 短期銀行借貸及透支

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
銀行透支(無抵押)	0.6	7.8
信託收據及入口貸款	—	5.9
	0.6	13.7

信託收據及入口貸款乃以相關存貨作抵押。二零零七年之銀行年利率介乎6.25厘至8厘。

短期銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，並以下列貨幣計值：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	0.4	7.8
美元	0.2	5.9
	0.6	13.7

31. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
一年內到期	489.0	902.7
一至二年內到期	868.0	577.0
二至五年內到期	3,391.4	2,062.6
五年後	173.5	568.4
	4,921.9	4,110.7
減：於一年內到期並呈列在流動負債中之款項	(489.0)	(902.7)
於一年後到期之款項	4,432.9	3,208.0
分析如下		
— 有抵押	4,706.9	3,248.2
— 無抵押	215.0	862.5
	4,921.9	4,110.7

31. 銀行貸款(續)

銀行貸款乃以本集團金額為13,285,500,000港元(二零零七年: 9,702,300,000港元)之若干土地及樓宇、策略性投資以及銀行存款作抵押(附註41)。

銀行貸款乃以下列貨幣計值:

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	4,728.4	3,928.9
人民幣	124.0	115.0
英鎊	58.7	66.8
新加坡元	10.8	-
	4,921.9	4,110.7

於結算日之實際利率如下:

	二零零八年	二零零七年
港元	1.71%	3.75%
人民幣	7.52%	6.69%
英鎊	2.75%	6.25%
新加坡元	2.83%	-

銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

32. 其他長期貸款

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
不計息貸款	42.3	43.6

以上貸款乃由若干附屬公司之少數股東提供，以撥付物業發展項目之資金。貸款並無抵押及固定還款期。董事認為該等貸款毋須於結算日起一年內還款，所以編入綜合資產負債表中之非流動負債類內。

貸款乃以下列貨幣計值：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
港元	32.5	35.3
美元	9.8	8.3
	42.3	43.6

貸款之賬面值與其公平價值相若。

33. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財務機構相關，即抵銷遞延稅項資產及負債。資產負債表所示之抵銷金額如下：

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
遞延稅項負債	1,175.8	1,125.0
遞延稅項資產	(9.7)	(6.1)
	1,166.1	1,118.9

33. 遞延稅項(續)

已確認之遞延稅項負債／(資產)之總變動如下：

	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零七年一月一日	35.7	111.2	(16.2)	130.7
收購附屬公司(附註37)	33.3	865.2	(10.2)	888.3
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	5.1	97.9	(3.1)	99.9
於二零零七年十二月三十一日	74.1	1,074.3	(29.5)	1,118.9
匯兌調整	–	1.7	(0.1)	1.6
收購共同控制實體	–	14.1	(1.4)	12.7
年內從收益表中扣除／(計入) (附註11)	7.0	88.7	(2.0)	93.7
稅率變動之影響(附註11)	(4.2)	(58.3)	1.7	(60.8)
於二零零八年十二月三十一日	76.9	1,120.5	(31.3)	1,166.1

於二零零八年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損及其他暫時差異約714,700,000港元(二零零七年：685,000,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數181,300,000港元(二零零七年：167,800,000港元)之未動用稅務虧損予以確認。由於無法預測未來溢利流量，故並無就餘下647,300,000港元(二零零七年：517,100,000港元)之稅務虧損及其他暫時差異確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包含為數52,500,000港元(二零零七年：128,800,000港元)將於未來五年到期之虧損。其他虧損或會無限期結轉。

於結算日之遞延稅項預期主要將於超過十二個月後變現或結算。

34. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日、二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	526,671,589	263.3
因行使獎勵股份而發行股份(附註35(b))	789,750	0.4
因收購附屬公司而發行股份	460,035,579	230.0
於二零零七年十二月三十一日	987,496,918	493.7
因行使獎勵股份而發行股份(附註35(b))	1,483,500	0.8
於二零零八年十二月三十一日	988,980,418	494.5

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃

(a) 認股權計劃

根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃(「認股權計劃」)，本公司董事會可全權酌情授出認股權予本集團之董事及僱員，以認購本公司股份，惟不得超過51,762,534股，即於二零零三年六月十日時本公司已發行股本總數之10%。任何個別人士於任何十二個月期間內獲授予之認股權最高數目，不得超過本公司已發行股本之1%。認股權計劃之目的，為使本公司能夠授出認股權予指定人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價1港元。已授出之認股權必須在授予日期後28日內接納。認股權持有人認購本公司股份之行使價由本公司董事釐定，最低行使價為以下各項之最高者：(i)於授予日期時在香港聯交所日報表上所載之本公司股份收市價；(ii)緊接授予日期前五個交易日載於香港聯交所日報表上之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。認股權計劃將於二零一三年六月九日終止。

是年度已按認股權計劃獲授出認股權之詳情如下：

董事	授予日期	每股行使價	認股權數目		於二零零八年 錄得之認股權 公平價值 港元
			於二零零八年 一月一日	於二零零八年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	2.125港元	1,000,000	1,000,000	78,000

已授出之認股權行使日期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐部生效。是年並無授出或行使認股權。

於二零零五年四月十八日，即緊接認股權獲授予日期之前一日，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.125港元。

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或獲正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)(「合資格僱員」)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。因應獎勵及本公司其他獎勵及認股權計劃(除已失效之獎勵及認股權外)而可能發行之本公司股份總數，合共不能超過52,625,533股(相等於本公司於二零零五年六月十七日已發行股本之10%)。

股份獎勵計劃乃一項專為合資格僱員而設之長期獎勵安排，藉以向對本集團有貢獻之人士作出認同、推動及獎勵，以助本集團吸引保留現有僱員以及增聘對本集團有價值之新員工，把本集團之長遠發展及增長與現有及未來僱員之直接經濟利益併軌。

授出之獎勵必須於授出日期起計28天內接納。作為獎勵之每股股份之認購價須相等於其面值。股份獎勵計劃下每項認購必須按認購價以現金進行。本公司將會為合資格僱員提供所需資金，以認購根據股份獎勵計劃而發行之股份。股份獎勵計劃將於二零一五年六月十六日終止。

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

是年度已按股份獎勵計劃授出之獎勵股份詳情如下：

	獎勵日期	獎勵股份數目			於二零零八年 十二月 三十一日	二零零八年 攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
		於二零零八年 一月一日	年內授予	年內歸屬 及行使		
董事						
鄭維志	13.9.2005	300,000	-	(300,000)	-	256,000
	25.4.2006	409,500	-	(136,500)	273,000	276,000
	26.7.2007	327,000	-	(81,750)	245,250	687,000
	8.7.2008	-	377,000	-	377,000	473,000
鄭維新	13.9.2005	300,000	-	(300,000)	-	256,000
	25.4.2006	409,500	-	(136,500)	273,000	276,000
	26.7.2007	327,000	-	(81,750)	245,250	687,000
	8.7.2008	-	377,000	-	377,000	473,000
吳德偉	13.9.2005	45,000	-	(45,000)	-	38,000
	25.4.2006	44,250	-	(14,750)	29,500	30,000
	8.7.2008	-	41,000	-	41,000	51,000
區慶麟	13.9.2005	75,000	-	(75,000)	-	64,000
	25.4.2006	82,500	-	(27,500)	55,000	56,000
	26.7.2007	131,000	-	(32,750)	98,250	275,000
	8.7.2008	-	181,000	-	181,000	227,000
		2,450,750	976,000	(1,231,500)	2,195,250	4,125,000
僱員						
	13.9.2005	112,500	-	(112,500)	-	92,000
	25.4.2006	159,750	-	(53,250)	106,500	108,000
	29.6.2006	15,000	-	(5,000)	10,000	11,000
	26.7.2007	325,000	-	(81,250)	243,750	660,000
	8.7.2008	-	509,000	-	509,000	613,000
		612,250	509,000	(252,000)	869,250	1,484,000
		3,063,000	1,485,000	(1,483,500)	3,064,500	5,609,000

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

獎勵股份由暫定授予獎勵之日起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例歸屬。所有獎勵股份之有效期為十年，直至暫定授予獎勵之後滿第十年為止。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，共授出1,485,000股(二零零七年：1,140,000股)獎勵股份，而1,483,500股(二零零七年：789,750股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

在獎勵授予日期，即二零零八年七月八日(二零零七年：二零零七年七月二十六日)，本公司股份在聯交所之收市價為每股3.80港元(二零零七年：每股5.79港元)。

(c) 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零零八年十二月三十一日止年度授出獎勵股份之公平價值乃應用二項式期權定價模式(「模式」)而釐定。模式主要假設如下：

無風險息率	3.6%
預計股息率	1.6%
本公司股份市價之預期波幅	47.9%
預計年期	由授出日期起計十年

模式須計入主觀假設，當中包括股價波幅。由於主觀假設之變動可以大幅影響估計之公平價值，董事認為，現行定價模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

35. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(c) 授出獎勵股份之公平價值(續)

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度授出之認股權及獎勵股份之公平價值如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
授予一位董事之認股權	-	-
授予董事及僱員之獎勵股份	4.7	5.8
	4.7	5.8

36. 儲備

(a) 本集團之儲備變動於綜合權益變動表內披露。

(b) 本公司之儲備變動如下：

	股份溢價 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	(累計虧損)/ 保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
本公司					
於二零零七年一月一日	441.9	3.1	539.4	(123.4)	861.0
根據股份獎勵計劃發行之股份	2.0	-	-	-	2.0
因收購附屬公司而發行之股份	2,405.1	-	-	-	2,405.1
僱員以股份為基準之報酬儲備	-	2.6	-	-	2.6
派發二零零六年年末股息	-	-	(34.2)	-	(34.2)
派發二零零七年年中期股息	-	-	(49.4)	-	(49.4)
本年度溢利	-	-	-	123.7	123.7
於二零零七年十二月三十一日	2,849.0	5.7	455.8	0.3	3,310.8
根據股份獎勵計劃發行之股份	4.4	-	-	-	4.4
僱員以股份為基準之報酬儲備	-	1.3	-	-	1.3
派發二零零七年年末股息	-	-	(64.2)	-	(64.2)
派發二零零八年年中期股息	-	-	(34.6)	-	(34.6)
本年度溢利	-	-	-	86.8	86.8
於二零零八年十二月三十一日	2,853.4	7.0	357.0	87.1	3,304.5

36. 儲備(續)

(b) (續)

本集團及本公司之繳入盈餘結餘乃本集團於一九九一年重組及本公司於一九九六年削減股本時產生(扣除已作出分派)。

根據百慕達1981公司法例(經修訂),除累計溢利外,公司之繳入盈餘可供分派予股東,惟下列情況下公司不能宣佈或派發股息,或從繳入盈餘中作出分派:

(a) 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務;或

(b) 公司之可變賣資產值於分派後將少於其負債、已發行股本及股本溢價之總和。

37. 業務合併

於二零零七年六月二十九日及二零零七年七月十三日,本集團收購南聯地產(於二零零六年十二月三十一日為本集團擁有16.56%權益之被投資公司)額外62.70%之股本權益,其後,本集團於南聯地產之持股量增至79.26%。收購代價為每股南聯地產股份換2.825股本公司新股份。

綜合財務報表附註

37. 業務合併(續)

南聯地產主要從事物業投資、發展及管理、倉庫業務與投資控股。已收購之資產淨值及收購折讓之詳情如下：

	公平價值 百萬港元	南聯地產之 賬面值 百萬港元
租賃土地及土地使用權	3,082.4	-
投資物業	1,430.3	4,847.3
發展中物業	370.7	-
其他物業、廠房及設備	31.3	31.3
聯營公司權益	555.1	448.3
策略性投資／可供出售金融資產	490.4	490.4
遞延稅項資產	1.9	1.9
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	38.0	18.6
按公平價值透過損益記賬之金融資產	42.4	42.4
衍生金融工具	28.3	28.3
存於保管人賬戶之銷售所得款項	5.1	-
應收集團內相關公司款項	148.6	-
現金及等值現金	660.2	604.9
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(88.3)	(78.5)
銀行貸款	(100.4)	(100.4)
應付稅項	(92.8)	(58.4)
其他長期貸款	(35.3)	(35.3)
遞延稅項負債	(890.2)	(645.4)
少數股東權益	(9.8)	(15.5)
	5,667.9	5,579.9
少數股東權益	(1,175.3)	
過去持作策略性投資之16.56%權益應佔之 收購後儲備計入保留溢利	(425.0)	
所收購資產淨值	4,067.6	
62.70%額外權益之購買代價透過下列方式支付：		
本公司發行股份	2,635.1	
收購之交易成本	23.1	
	2,658.2	
原16.56%權益之購買代價	240.8	
	2,899.0	
收購折讓	1,168.6	
以現金支付之購買代價	(23.1)	
所收購附屬公司之現金及等值現金	660.2	
因收購產生之現金流入淨值	637.1	

38. 經營租賃

本集團作為承租人

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
本年度之最低租約付款已於收益表中扣除：		
— 土地及樓宇	47.4	27.3
— 設備及汽車	0.4	1.1
	47.8	28.4

根據本集團所訂立之租約，租金乃為固定租金，並為預先釐訂。二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後最低租約付款承擔如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
樓宇		
— 於一年內	23.9	41.4
— 一年後至五年內	47.1	62.5
— 五年後	5.0	26.6
	76.0	130.5
設備及汽車		
— 於一年內	0.3	0.7
— 一年後至五年內	0.4	0.3
	0.7	1.0
總額	76.7	131.5

38. 經營租賃(續)

本集團作為出租人

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
已計入本年度收益表中之租金收入總額	301.0	220.9
扣除：支出	(4.4)	(3.4)
	296.6	217.5

本集團之投資物業為租務用途。租金收入乃固定及預先釐定。所持物業已租予租客，租期為未來兩至三年。於結算日，本集團日後應收租金收入之分析如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一年內	206.0	140.4
一年後至五年內	185.4	53.8
	391.4	194.2

本公司於結算日並無任何重大經營租賃承擔。

39. 承擔

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
就發展中物業／投資物業產生之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	–	1,370.6
– 已授權但未訂約	–	11.1
就持作出售之發展中物業產生之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	445.6	–
– 已授權但未訂約	10.8	–
就收購其他物業、廠房及設備產生之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	0.9	0.6
– 已授權但未訂約	0.1	–
就於一家聯營公司之投資產生之支出		
– 已訂約但未撥備	396.1	–
	853.5	1,382.3

本公司在結算日並無資本承擔。

40. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
為下述公司獲取信貸 而給予銀行之擔保				
— 附屬公司及共同控制實體	—	—	3,442.5	2,088.0
— 一家聯營公司	418.7	419.5	—	—
	418.7	419.5	3,442.5	2,088.0
給予銀行之其他擔保	1.9	1.9	—	—
	420.6	421.4	3,442.5	2,088.0

於二零零八年十二月三十一日，本公司提供擔保之銀行貸款1,791,400,000港元（二零零七年：1,435,500,000港元）已被提取。

41. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款1,158,600,000港元（二零零七年：863,200,000港元）。該等聯營公司／共同控制實體從事物業發展，其墊款包括已轉讓之1,158,600,000港元（二零零七年：824,500,000港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之若干資產已予抵押作為就本集團所需信貸融資之擔保：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
投資物業	10,005.3	2,680.6
永久業權物業	47.1	62.4
租賃土地及土地使用權	38.3	5,754.2
租賃樓宇	81.7	8.6
發展中物業	—	1,175.5
策略性投資	89.8	—
待出售物業	2,943.1	—
銀行存款	80.2	21.0
	13,285.5	9,702.3

42. 退休福利計劃

本集團為若干海外附屬公司之某些合資格僱員設立界定權益退休計劃。根據該計劃，僱員於一般退休年齡65歲時，可按每個應計退休金服務年度獲得最終薪金之1.25%之退休金。本集團並無提供其他退休後福利。最近一次由Barnett Waddingham LLP之Nigel P. Hacking先生(精算師學會資深會員)對計劃資產及界定權益責任現值進行精算估值，其估值結果已更新至二零零八年十二月三十一日，以供會計申報之用。界定責任之現值、有關之現時服務費用及以往服務費用按預計單位進賬法計算。

所採用之主要精算假設如下：

	二零零八年	二零零七年
貼現率	6.50%	5.80%
計劃資產預期回報率	7.48%	6.53%
薪酬預期增長率	無	無
未來按服務退休金增加	2.25%	2.50%

更新至二零零八年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為54,900,000港元(二零零七年：93,800,000港元)，而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之98.9%(二零零七年：100%)，差額約700,000港元(二零零七年：200,000港元)。

就界定權益退休計劃在收益表中已確認之金額如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
現時服務費用	—	0.8
利息費用	4.6	4.8
計劃資產預期回報	(5.2)	(5.6)
縮減收益	—	(3.7)
本年度計入	(0.6)	(3.7)

本年度計入已包括在行政費用中。

計劃資產之實際虧絀約為12,200,000港元(二零零七年：回報6,800,000港元)。

42. 退休福利計劃(續)

本集團就其界定權益退休計劃責任所擁有之確認界定權益資產如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
計劃資產之公平價值	54.9	93.8
供款責任之現值	(55.5)	(94.0)
未確認精算虧損	(0.6)	(0.2)
	6.3	7.0
已確認界定權益資產	5.7	6.8

年內之資產淨值變動如下：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
於一月一日	6.8	1.9
匯兌差額	(2.1)	-
已計入收益表	0.6	3.7
繳入	0.4	1.2
於十二月三十一日	5.7	6.8

43. 有關連人士重大交易

- (a) 除了在財務報表其他地方所披露之交易外，本集團於本年度內與有關連人士有下列重大交易。

	本集團	
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
來自本公司主要股東旗下 一家附屬公司之股息收入	28.7	—
來自聯營公司貸款之利息收入	10.5	9.0
主要管理層報酬(附註)	22.2	18.6
來自聯營公司之項目管理費收入	8.0	11.1
來自本公司主要股東之物業租金收入	1.9	2.0
來自聯營公司之物業租金收入	1.9	—
向本公司主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	43.5	23.9

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

附註：

主要管理人員指本集團董事，而彼等之酬金載於附註9(a)。

- (b) 於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP Holdings Berhad (「DNP」) 及Kualiti Gold Sdn Bhd (「Kualiti」) 訂立合營企業及股東協議，藉以收購位於馬來西亞吉隆坡之一棟樓宇(「發展項目」)、經裝修及以服務式公寓形式經營發展項目。根據該合營企業及股東協議，本集團擁有Kualiti 50%權益。DNP為本公司一主要股東之附屬公司。
- (c) 於二零零八年十二月十八日，本公司之全資附屬公司裕美國際實業有限公司將其於裕輝集團(香港)有限公司之全部權益，出售予本公司一主要股東之全資附屬公司Everfield Holdings Limited，代價為5,200,000港元。

44. 主要附屬公司

於二零零八年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
濤星有限公司	香港	100港元	100%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
雅星貿易有限公司	香港	100,000港元	70%	成衣貿易
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	78%	物業投資
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業投資
得智實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造及貿易
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	3,860,000港元	100%	物業控股及成衣製造
東莞創麗製衣有限公司*	中華人民共和國	5,600,000港元	70%	成衣製造
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	2港元	100%	為集團公司提供 融資服務
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商

綜合財務報表附註

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Gieves & Hawkes plc	英國	3,111,097英鎊	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	10,100英鎊	100%	零售商
緯寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	100%	物業控股及投資控股
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	100港元	100%	物業發展
Keytime Capital Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Jakarta) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股，服務式住宅 及物業管理
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	服務式住宅及 物業管理
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	投資控股及 簽發許可使用權
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
鵬金發展有限公司	香港	100港元	95.9%	物業發展
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	成衣製造
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	70%	物業投資
瑞興紡織國際有限公司	香港	75,000,000港元	100%	投資控股
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	20,000,000港元	100%	投資控股 及物業投資
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	70%	投資控股及 成衣製造
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
皇都投資有限公司	香港	2港元	100%	向其同系附屬公司 提供運輸服務
得運實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造及貿易
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	100%	投資控股
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	100%	成衣製造及貿易

綜合財務報表附註

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
韶關乳源環邦針織 製衣有限公司*	中華人民共和國	7,800,000港元	78%	物業投資
富源國際有限公司	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
富聯投資(中國)有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
USI Investment (China) (No. 1) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
USI Holdings (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
USI Properties International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
富聯地產有限公司	香港	2港元	100%	物業項目管理服務
富聯物業管理(北京) 有限公司*	中華人民共和國	12,300,000美元	100%	物業投資
南聯地產財務有限公司	香港	2港元	79.3%	為集團公司提供 融資服務
南聯地產(香港)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Adam Knitters Ltd.	香港	普通股 1,000港元 遞延股 200,000港元	79.3%	物業投資

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Allied Effort Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
永錠有限公司	香港	100港元	79.3%	物業投資
Baudinet Investment Ltd.	香港	普通股 18港元 遞延股 2港元	79.3%	物業投資
始都有限公司	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
Congenial Investments Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資
怡生物業管理有限公司	香港	200港元	79.3%	物業管理
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	物業投資
南聯和記地產有限公司	香港	普通股 450,000港元 遞延股 50,000港元	79.3%	投資控股
Libro Estates Ltd.	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
永聯基地產有限公司	香港	200港元	79.3%	物業投資

綜合財務報表附註

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
永南貨倉有限公司	香港	1,500,000港元	55.5%	倉儲
億聯物業管理有限公司	香港	1港元	79.3%	物業管理
南聯地產代理有限公司	香港	20港元	79.3%	物業代理
南聯物業管理有限公司	香港	2港元	79.3%	物業管理
南聯停車場有限公司	香港	普通股 18,000,000港元 遞延股 2,000,000港元	79.3%	物業投資
南地財務有限公司	香港	840港元	75.5%	投資控股及 物業投資
Chericourt Company Ltd.	香港	1,000,000港元	75.5%	物業投資
時佳置業有限公司	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
南聯地產(海外)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Zak Holdings Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Winwin Investment Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	79.3%	物業投資

44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Curlew International Ltd.	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	79.3%	投資控股
南聯地產(中國)有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
丹迪有限公司	香港	1,000港元	79.3%	投資控股
達洋地產投資有限公司	英屬維爾京群島／ 香港	1,000美元	79.3%	投資控股

* 代表全資外資企業

只有USI Holdings (B.V.I.) Limited由本公司直接持有。

上表所列之本公司附屬公司乃董事會認為對本集團之業績或資產及負債構成影響之主要附屬公司。董事會認為如列出其他附屬公司之資料會令資料過於冗長。

45. 主要共同控制實體

於二零零八年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司間接持有 之所佔已發行 股本面值比例	主要業務
榮享有限公司	香港	15%	物業發展
好鈞企業有限公司	英屬維爾京群島	40%	投資控股
Cateavon Limited	香港	30%	物業發展
尚賢有限公司	香港	15%	物業發展
宏博有限公司	英屬維爾京群島	40%	投資控股
Kualiti Gold Sdn. Bhd.	馬來西亞	50%	物業投資
Lancaster Partnership Limited	英國	47.5%	物業發展
達華地產有限公司	香港	47.9%	物業貿易
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展
提昇企業有限公司	英屬維爾京群島	20.2%	投資控股
瀋陽匯置高棋房地產開發有限公司 (前稱瀋陽高棋房地產 開發有限公司)	中華人民共和國	20%	物業發展
瀋陽匯置雅潤房地產開發有限公司 (前稱瀋陽雅潤房地產 開發有限公司)	中華人民共和國	20%	物業發展
瀋陽穗港白雲房地產投資 開發有限公司	中華人民共和國	20%	物業發展

除本集團擁有Lancaster Partnership Limited 50%之投票權外，本集團於以上各共同控制實體之持股百份比、盈利分配及投票權均相同。

45. 主要共同控制實體(續)

下列數額為本集團應佔各有關共同控制實體之資產及負債、收益及業績，並載列於綜合資產負債表及收益表：

	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元
資產：		
非流動資產	1,389.5	1,735.6
流動資產	2,106.7	624.8
負債：		
流動負債	(209.2)	(340.4)
非流動負債	(1,996.2)	(715.4)
資產淨額	1,290.8	1,304.6
收入	162.0	858.5
支出	(130.0)	(313.3)
稅項	(10.6)	(83.8)
除稅後溢利	21.4	461.4

46. 主要聯營公司

於二零零八年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立地區	本公司間接持有 之所佔已發行／註冊 股本面值比例	主要業務
啟域系統顧問有限公司	香港	42.5%	電腦軟件顧問
上海錦麟天地酒店式公寓 管理有限公司	中華人民共和國	23.4%	物業投資
晉馥有限公司	香港	33.3%	提供物業二按融資
聯展發展有限公司*	香港	7.5%	物業發展及投資
Winhome Investment Pte Ltd.	新加坡	21.5%	物業發展及投資
運明企業有限公司	香港	33.3%	物業發展
Javary Ltd.	香港	26.4%	物業投資
蘇州國際貿易中心有限公司*	中華人民共和國	19.7%	物業投資及發展
達洋貿易有限公司	英屬維爾京群島	39.6%	投資控股
Winquest Investment Pte. Ltd.	新加坡	23.8%	物業投資
招商局冷鏈物流(中國)有限公司	英屬維爾京群島	23.8%	投資控股
招商局冷鏈物流(香港)有限公司	香港	23.8%	投資控股
招商局冷鏈物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	23.8%	冷藏倉儲

* 由於本集團可對該等公司行使重大影響力，故此被視為本集團之聯營公司。

上表所列之本集團聯營公司乃董事會認為對本集團之業績或資產淨額構成影響之主要聯營公司。董事會認為如列出其他聯營公司之資料會令資料過於冗長。

持作投資之物業

於二零零八年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零八年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍觀塘 巧明街100號 (觀塘內地段242號A段及餘段) Landmark East	1,335,147平方呎 (124,038平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士作為 寫字樓
香港灣仔軒尼詩道314-324號 (海傍地段122號之餘段及D段) W Square	128,658平方呎 (11,953平方米)	於二八五九年到期	79%	其中約11%由本集團 之成員公司佔用， 其餘89%則租予外 界人士用作零售及 寫字樓
香港九龍新蒲崗五芳街2號 (新九龍內地段4899號) 裕美工業中心	390,657平方呎 (36,293平方米)	於二零四七年到期	79%	其中約25%由本集團 之成員公司用作 工場及附屬寫字樓， 其餘75%則租予 外界人士用作工場、 食堂或貨倉
香港九龍九龍灣 常悅道13號 (新九龍內地段5890號) 瑞興中心	186,827平方呎 (17,357平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士用 作工場、 食堂或貨倉

持作投資之物業

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零八年十二月三十一日之佔用詳情
香港新界葵涌 丈量約444約地段299號 和宜合道63至73號 麗晶中心	657,265平方呎 (61,061平方米)	於二零四七年到期	75%	租予外界人士用作商店、 工場、食堂或貨倉
香港新界荃灣 荃灣內地段28號之餘段 青山道503-515號及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	497,140平方呎 (46,185平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士 用作工場或貨倉
香港新界葵涌 葵涌市地段342號 葵喜街18-24號及葵樂街13-19號 樂基工業大廈	292,520平方呎 (27,176平方米)	於二零四七年到期	79%	租予外界人士 用作工場或貨倉
香港銅鑼灣禮頓道133號 (內地段8774號)	114,097平方呎 (10,600平方米)	於二零四七年到期	60%	服務式公寓
中國北京市朝陽區 朝陽門外大街6號 新城國際服務公寓23座 (郵編：100020) 33個單位	66,325平方呎 (6,162平方米)	於二零七四年到期	100%	服務式公寓
香港九龍新蒲崗太子道東706號 及景福街106號太子工業大廈 21樓B座(新九龍內地段 4793號1170份之21份)	6,183平方呎 (574平方米)	於二零四七年到期	100%	空置

持作投資之物業

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零八年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍新蒲崗彩虹道 192至198號及大有街2至4號 旺景工業大廈1樓H座(新九龍 內地段4448號501份之2份)	2,424平方呎 (225平方米)	於二零四七年到期	100%	租予外界人士 用作工場
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449085、 C0449086及C0449090號)	98,542平方呎 (9,146平方米)	於二零五三年到期	70%	租予有關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449084、 C0449087、C0449088及 C0449089號)	146,804平方呎 (13,639平方米)	於二零五三年到期	100%	租予有關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (乳府國用總字第000030312號/ 乳府國用總字(2005)第02320100060號)	156,476平方呎 (14,537平方米)	於二零五二年到期	78%	租予有關連人士作為工廠

持作投資之物業

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零八年十二月三十一日之佔用詳情
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區老圍村馬草坑 (粵房地証字第C4281592、C4281593、C4281594及C4281595號)	124,485平方呎 (11,565平方米)	於二零四四年到期	78%	租予外界人士作為工廠
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區老圍村馬草坑 (粵房地証字第1486418、1486419、1486420及1486421號)	103,427平方呎 (9,609平方米)	於二零四四年到期	100%	租予外界人士作為工廠
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	-	於二零四七年到期	79%	空置

持作出售之發展中物業

於二零零八年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積	實際持有之百分比	項目進度	預期完工日期
香港九龍科發道2號 (內地段4022號)	住宅	90,000平方呎	95.9%	上蓋建築工程 進行中	二零零九年
香港新界大埔 白石角發展區第一期 B地盤大埔市地段 第186號	住宅	714,000平方呎	15%	地基工程進行中	二零一一年
香港新界大埔 白石角填海工程第一期 A地盤大埔市地段 第187號	住宅	345,000平方呎	15%	地基工程進行中	二零一一年
香港新界大埔 白石角填海工程第一期 C地盤大埔市地段 第188號	住宅	750,000平方呎	15%	地基工程進行中	二零一一年
香港西摩道9A至9H及 英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A (內地段第4626號、4627號、 4628號、4629號及內地段 第585號之餘下部份)	住宅	146,000平方呎	30%	地基工程進行中	二零一一年
中國沈陽市東陵區 白塔一街2號	住宅	817,200平方米	20%	規劃設計中	二零一八年

五年 財務摘要

下表乃本集團截至二零零八年十二月三十一日止五個年度各年之業績及資產及負債之概要：

	截至十二月三十一日止年度				
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2006 百萬港元	2005 百萬港元 (附註a)	2004 百萬港元 (附註b)
業績					
收入	1,664.5	2,209.7	2,699.4	1,767.9	1,455.8
除稅前溢利	333.8	2,031.9	1,009.5	524.0	107.8
稅項	(61.8)	(191.9)	(183.6)	(89.6)	(10.0)
本年度溢利	272.0	1,840.0	825.9	434.4	97.8
應佔溢利：					
本公司股權持有人	193.4	1,735.9	738.3	368.5	92.1
少數股東權益	78.6	104.1	87.6	65.9	5.7
	272.0	1,840.0	825.9	434.4	97.8

	於十二月三十一日				
	2008 百萬港元	2007 百萬港元	2006 百萬港元	2005 百萬港元 (附註a)	2004 百萬港元 (附註b)
資產及負債					
總資產	15,788.0	14,835.7	4,783.6	4,768.1	3,036.4
總負債	(7,107.8)	(6,342.7)	(1,855.6)	(2,784.0)	(1,610.7)
少數股東權益	(1,461.7)	(1,393.2)	(215.2)	(127.5)	(61.8)
本公司權益持有人應佔權益	7,218.5	7,099.8	2,712.8	1,856.6	1,363.9

附註：

- (a) 按照香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之過渡條文採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之影響已於截至二零零五年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。二零零五年以前之數字並無為反映此項變動而重列。
- (b) 按照香港會計準則第40號「投資物業」之過渡條文，提早採納香港會計準則第40號之影響已於截至二零零四年十二月三十一日止年度儲備之年初結餘作出調整。