



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 九 年 年 報



公司資料

董事會成員

執行董事

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *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 *JP*

容永忠 (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 *GBS CBE JP*

楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)

方鏗 *GBS CBE JP*

容永忠

康百祥 (為容永忠之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *SBS JP*

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

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

觀塘巧明街100號

Two Landmark East 27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

1	目錄
2	十年里程碑回顧
4	財務摘要
5	集團主要投資
6	主席報告
8	管理層討論及分析
12	董事及高級管理人員簡介
16	董事會報告書
34	企業管治報告
39	獨立核數師報告書
40	綜合收益表
41	綜合全面收益表
42	綜合資產負債表
43	資產負債表
44	綜合權益變動表
45	綜合現金流量表
47	綜合財務報表附註
110	持作投資之物業
113	持作出售之發展中物業
114	五年財務摘要

十年里程碑回顧



◀ 濠薈
白沙灣，香港



逸蘭錦麟天地服務式公寓
盧灣區，浦西，上海 ▶

2005



◀ 逸蘭金橋服務式公寓
浦東新區，上海



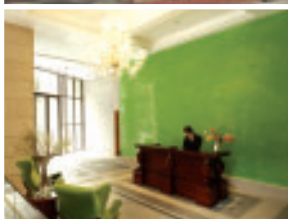
▲ 懿薈
九龍塘，香港

▲ 懿峯
港島半山，香港

2009

2006

▼ Lanson Place Hotel
銅鑼灣，香港



2007

▼ W Square
灣仔，香港



2008

▼ Landmark East
觀塘，香港



▼ 逸蘭新城國際服務式公寓
朝陽區，北京



十年里程碑回顧



▲
濠日居
 九龍站·尖沙咀·香港

1999



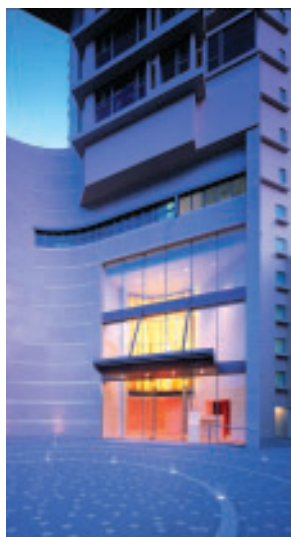
▲
漣山
 小欖·香港

2001



▲
Lanson Place Waterfront Residences
 九龍站·尖沙咀·香港

2003



2000

◀
陶源
 九龍塘·香港



2004

◀
晉名峰
 沙田·香港



財務摘要

截至十二月三十一日止年度	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入	1,207.1	1,664.5
經營溢利	536.8	394.8
本年度溢利	379.9	272.0
本公司權益持有人應佔溢利	279.0	193.4
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
	港元	港元
基本(二零零八年：經重列)	0.25	0.18
攤薄(二零零八年：經重列)	0.25	0.18
於十二月三十一日	百萬港元	百萬港元
資產總值	16,978.1	15,788.0
本公司權益持有人應佔資本及儲備	8,127.6	7,218.5
權益總額	9,694.1	8,680.2

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%	
逸蘭錦麟天地服務式公寓, 上海	23.4%	
逸蘭新城國際服務式公寓, 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%	
溱喬—西貢	50%	
懿蒼—九龍塘	95.9%	
新界白石角大埔市地段第186號	15%	
新界白石角大埔市地段第187號	15%	
新界白石角大埔市地段第188號	15%	
懿峯—港島半山	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%	



致各位股東：

二零零九年全球金融市場連番波動。二零零八年爆發的金融海嘯，令本地經濟環境於二零零九年上半年度面臨重重考驗，導致當時市場氣氛相當消極。

於當時如此不明朗的市況下，本集團秉承審慎理財的原則，於年內集中加強財務狀況，以確保能夠應對市場上任何無法預料的挑戰。有見及此，本集團增加長期貸款融資，並成功將部份短期融資轉為較長期的協議。與此同時，本集團透過密切監察本地市況，密鑼緊鼓籌備推售兩個豪華住宅發展項目。

中央政府推出的刺激經濟措施於下半年度開始帶動經濟漸趨穩定，本地物業市場亦因而逐步回穩。本集團遂把握時機推售其豪宅項目「懿薈」，廣受市場青睞，共售出全數單位逾60%。

儘管「懿薈」成功推售，但全球市況於第三季度仍然未見明朗。為確保本集團作好準備應付任何突如其來之情況，本集團於十二月成功透過供股籌集約549,000,000港元，藉以擴大股本基礎。

本地物業市場於二零零九年最後兩個月大幅反彈，本集團趁機即時推售半山豪宅物業「懿峯」，售價及售出單位數目均取得驕人成績，再次證明本集團獨具慧眼，能夠在市場復甦之時早著先機。

主席報告

至於投資物業業務方面，商業租賃市場於二零零九年全年一直處於疲弱狀況。然而，位於九龍東之Landmark East之租賃一直穩步上揚，出租率於下半年度更獲得凌厲的增長。儘管市場環境未見明朗，但灣仔W Square於年內的出租率近乎100%，而本集團其他投資物業亦維持接近90%之平均出租率。

服務式住宅業務亦受經濟衰退而承受沉重打擊，及至本年年底才漸見起色。於二零零九年最後一季度，Lanson Place服務式公寓及酒店之入住率錄得強勁增長，表現猶勝當地同業。本集團有信心表現將可持續。

在中國，瀋陽合資發展項目第一階段之設計及籌備工作已大功告成。至於成衣業務方面，製造業務已恢復盈利，但由於英國高級時裝市場之需求仍然疲弱，品牌產品零售業務持續受壓。

二零一零年標誌新年代之始。於過去十年間，本集團見證本地物業市場之起伏，及成功為物業業務奠定穩固根基，其中包括被各界公認的品牌、強大的專業團隊及廣泛的合作夥伴網絡。為體現本集團十載耕耘之成就，董事會建議將本公司名稱更改為「永泰地產有限公司」。更改公司名稱乃本公司重塑企業品牌之其中一環，亦屬本公司更專注致力成為綜合物業發展商之重要一步。新名稱將更能反映本公司之業務重點及發展方向，同時使本公司品牌在產品層面上於香港更響更亮。

本人謹藉此機會感謝本集團一眾員工於過往一年積極投入，克盡己任為本集團辛勤貢獻。

主席
鄭維志

香港，二零一零年三月二十六日





業務回顧

截至二零零九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279,000,000港元，而二零零八年則為193,400,000港元。年內溢利增加主要由於二零零八年錄得一次性可供出售金融資產減值支出所致，此增幅被二零零九年確認之本集團投資物業所得收益公平價值下降及物業銷售減少部份抵銷。二零零九年本集團之收入為1,207,100,000港元，而二零零八年則為1,664,500,000港元。

物業

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物業投資及管理)於年內錄得分部溢利553,100,000港元，而二零零八年則為777,700,000港元。

物業發展

「懿薈」座落九龍塘高尚住宅區，於二零零九年七月經濟逐步復甦時推出預售。於兩星期內已售出超過60%之單位。入伙紙已於二零一零年一月取得，預期該等單位將於二零一零年下半年交付買家。

半山區之最新地標「懿峯」於二零零九年十一月推出預售。於不足三星期內已售出約85%之單位。該項目之地基工程已竣工，上蓋建築工程亦已於二零一零年二月初動工，預期整個發展項目將於二零一一年竣工。本集團擁有該項目之30%權益。

於二零零九年下半年，上述兩個發展項目已合共錄得銷售總值約3,900,000,000港元。本集團應佔銷售收益將分別於二零一零年及二零一一年發出入伙紙後之綜合收益表內入賬。

大埔市地段第186、187及188號之興建工程正如期進行，地基工程已竣工。該等項目預期將於二零一一年至二零一二年期間落成。本集團於上述三個地盤各自擁有15%權益。

管理層討論及分析

本集團於新加坡豪華住宅發展項目Belle Vue Residences之權益乃透過其附屬公司南聯地產控股有限公司(「南聯地產」)持有。南聯地產於該項目擁有30%權益。迄今，已售出約60%之單位。預期二零一零年上半年將取得入伙紙。

至於位於中國瀋陽的住宅發展項目，兩個地盤初期之地基工程以及示範單位區域及銷售辦事處之興建工程已於二零零九年八月動工。預期將於二零一零年第二季開始投入大量興建低密度住宅單位。本集團擁有該等項目之20%權益。

物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零零九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地2,000,000平方呎之工業物業，總公平市值為9,094,300,000港元。

隨著市場氣氛逐步改善，及市場對優質且租金相對相宜的寫字樓之需求有所增加，物業分散之需要不斷推動東九龍租賃市場之發展。自二零零九年中起，本集團位於東九龍之高級雙子塔式寫字樓Landmark East之租戶數目持續上升。位於灣仔之甲級寫字樓及零售樓宇W Square的出租率達98%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之工業物業組合之總公平市值為2,525,300,000港元。該等工業物業之平均出租率於年內輕微下降，但仍保持約90%。香港特區政府之「活化工業大廈」計劃的執行守則尚待地政總署頒佈，該計劃對工業用地之供求影響尚待證實。

服務式住宅物業投資及管理

於本年度上半年，全球經濟低迷加上H1N1流感肆虐，Lanson Place服務式住宅物業業務大受影響。儘管經營環境充滿挑戰，但Lanson Place業務仍然表現理想，在其亞洲各地市場中佔領導地位。自本年度第三季起，Lanson Place之入住率已大幅回升，租金亦逐步提升。於二零零九年底，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓之入住率達到95%，而北京逸蘭新城國際服務式公寓之入住率則於二零零八年九月全面開業15個月內達到90%。

二零零九年之分部溢利較二零零八年為高，主要由於本集團在中國之服務式住宅之公平價值收益所致。

位於上海浦東之逸蘭金橋服務式公寓於二零一零年二月開幕試業後，Lanson Place在香港、中國及東南亞合共訂立了八份管理合約。

成衣

本集團之成衣業務包括成衣製造及品牌產品分銷，於二零零九年產生總收入729,300,000港元，二零零八年之總收入則為1,123,600,000港元。年內之分部虧損為26,200,000港元，二零零八年之虧損則為38,800,000港元。

由於本集團於二零零八年結束虧損之業務，製造業務已轉虧為盈。然而，品牌產品分銷業務特別是在其經營所在地英國之高檔零售市場，仍大受經濟低迷之影響。

管理層討論及分析

投資活動

於二零零九年度，本集團之投資活動錄得分部溢利32,300,000 港元，二零零八年則錄得虧損199,300,000港元。二零零八年之虧損主要由於就持作長期用途之可供出售金融資產減值計提撥備235,400,000港元所致。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達9,694,100,000 港元(二零零八年十二月三十一日：8,680,200,000 港元)。資產淨值增加主要是由於將供股所得549,400,000港元撥充資本、年內溢利達379,900,000港元、投資重估儲備增加144,500,000港元及分派二零零八年末期股息14,800,000港元及二零零九年中中期股息14,800,000港元所致。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借款淨額(即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金)為4,165,200,000 港元(二零零八年十二月三十一日：4,468,600,000 港元)，佔本集團資產淨值之43.0%(二零零八年十二月三十一日：51.5%)。借款淨額及負債比率下降主要由於來自二零零九年供股之已收現金所致。本集團之銀行貸款主要以浮動息率計息。本集團約有88.8%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過2,106,300,000 港元(二零零八年十二月三十一日：982,300,000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

於二零零九年十二月三十一日，本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債438,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：420,600,000港元)。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，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1,579,800,000 港元(二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000 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1,579,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,158,600,000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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值分別為10,420,600,000港元、51,100,000港元、34,900,000港元、54,600,000港元、176,500,000港元、3,245,500,000港元及38,100,000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、樓宇、可供出售金融資產、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。

前景

二零一零年全球經濟預期將逐步改善，而隨著中國政府推出多項刺激經濟方案，中國內地經濟亦將保持合理的增長動力，並有助推動香港經濟。

香港住宅物業市場的前景，預期將憑藉低息環境、新住宅物業供應短缺，以及內地買家對新豪宅發展項目需求持續強勁等基礎因素，因而變得明朗。本集團將繼續把握合適的市場機會，推售旗下兩個豪華住宅項目「懿薈」及「懿峯」之餘下

管理層討論及分析

單位。「懿薈」於二零零九年預售及其後銷售之收益將於二零一零年取得入伙紙後入賬。「懿峯」項目之收入將於二零一零年後入賬。本集團將密切監察大埔項目之進度，使其於未來數年可推出預售。

由於租賃市場持續暢旺，預期投資物業之經營業績將於二零一零年有所改善。尤其憑藉寫字樓從傳統商業區持續遷移至東九龍之優勢，Landmark East之承租將不斷增長，帶動收入增加。至於W Square及其他工業物業之租用率及租金收益預期將保持穩定。

就服務式住宅業務而言，受到已改善的經營環境、完善的經營模式、成績斐然的管理團隊及穩固的客戶網絡所帶動，預期Lanson Place將持續表現理想。位於上海的兩幢服務式住宅逸蘭金橋服務式公寓及逸蘭錦麟天地服務式公寓預計將受惠於即將於二零一零年五月舉行之上海世博會。展望將來，Lanson Place將繼續發掘亞太區內門戶城市之投資及管理商機，藉此擴充其業務組合。

除了不可預見之情況外，下一個財政年度預期將憑藉發展項目之盈利收益及經常性收入增加而錄得理想的業績。本集團之物業業務基礎穩固，品牌知名度高，且資產負債水平健全，故本集團已作好準備迎接挑戰，並走在市場最前線，以抓緊持續增長之機遇。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團約聘有1,600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)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期行使。



董事及高級管理人員簡介

執行董事

鄭維志先生 *GBS OBE JP*，六十一歲，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。鄭先生亦為南聯地產控股有限公司（「南地」）之主席及南地之審核委員會和提名委員會委員。此外，鄭先生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及建滔化工集團有限公司。彼為鷹君資產管理（冠君）有限公司之非執行董事（為上市公司冠君產業信託之管理人）。鄭先生亦為新加坡上市公司星展集團控股有限公司之董事。彼於二零零九年十月二十三日辭任中國人民財產保險股份有限公司之獨立非執行董事。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。鄭先生亦為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員及香港賽馬會董事。彼分別於二零零九年十一月六日及二零零九年十一月十四日退任香港大學校務委員會委員及證券及期貨事務監察委員會之非執行董事。鄭先生為香港總商會前任主席。

鄭先生與鄭維新先生及鄭文彪先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的董事。

鄭維新先生，*SBS JP*，五十四歲，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。彼現為大學教育資助委員會成員。鄭先生於二零零九年十二月三十一日退任廉政公署貪污問題諮詢委員會委員。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。

鄭文彪先生，五十七歲，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部涵義屬本公司之大股東）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設計智優計劃之評審小組成員。

鄭文彪先生與鄭維志先生及鄭維新先生為兄弟。

董事及高級管理人員簡介

周偉偉先生，六十歲，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。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，五十二歲，於一九九五年獲委任為本公司執行董事。吳先生畢業於喬治城大學，獲得工商管理理學士學位，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。

吳先生為永泰出口商有限公司（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的若干附屬公司的董事。

區慶麟先生，五十歲，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二零零七年十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，彼為英國特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事

郭炳聯先生 JP，五十六歲，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（「新鴻基地產」）（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）之副主席兼董事總經理。郭先生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及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，郭先生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。彼亦曾任香港港口發展局成員。

容永忠先生，六十三歲，於二零一零年二月二十四日獲委任為本公司之非執行董事、郭炳聯先生的替任董事及審核委員會成員。彼現為新鴻基地產（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的公司顧問。彼亦擔任數碼通電訊集團有限公司、路訊通控股有限公司、一田有限公司、香港商用航空中心有限公司、River Trade Terminal Co. Ltd.、鴻基財務有限公司、機場空運中心有限公司的董事，並為載通國際控股有限公司董事郭炳聯先生之替任董事。

於一九九五年加入新鴻基地產前，容先生曾於一美資銀行工作多年，負責銀行於香港及美國的多項管理職務。

董事及高級管理人員簡介

康百祥先生，五十五歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。自二零一零年二月，康先生為容永忠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（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）之經理。

駱思榮先生，六十九歲，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Wing Tai Holdings Limited（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東及於星加坡上市）之獨立董事。彼於發電站、石油公司、造船及船隻維修業及銀行業方面具有工作經驗。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SAFTI軍事學院及淡馬錫理工學院。彼曾任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。彼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，七十歲，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票基金管理公司。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非執行董事，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。彼亦同時於Vodafone Group Plc（其股份於倫敦及紐約證券交易所上市）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。馬世民先生於二零零七年五月十七日辭去和記黃埔有限公司獨立非執行董事職務。

方鏗先生 GBS CBE JP，七十一歲，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董事長及億都（國際控股）有限公司主席。方先生自二零零九年十月十九日起不再擔任江蘇寧滬高速公路股份有限公司（「江蘇」）（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，並於二零零九年十月二十日獲委任為江蘇之非執行董事。彼亦於二零一零年一月十一日辭任時代零售集團有限公司董事會主席及執行董事。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。

楊傑聖先生，六十歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼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。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

何富華先生 FHKPU，七十歲，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，並曾於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。何富華先生亦曾為香港酒店業協會主席。彼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，其後接受新加坡置地一家附屬公司的委聘，以監督其酒店投資。現時，除擔任Lanson Place副主席外，何富華先生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，五十五歲，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，五十三歲，於二零零五年加入本集團。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。

李簡鳳玲女士，四十八歲，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，四十七歲，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地之替任董事。

董事會報告書

董事會將截至二零零九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，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷，以及投資活動。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事物業投資及物業發展。

本公司於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要共同控制實體及聯營公司詳情分別載於財務報表附註42至44。

業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於第40頁之綜合收益表內。

於二零零九年十月，本公司向股東派發中期股息每股1.5港仙（二零零八年：3.5港仙），合共約為14,800,000港元。

董事會建議向於二零一零年五月十八日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度末期股息，每股4.0港仙（二零零八年：每股1.5港仙），連同已派付之中期股息合共約67,600,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零一零年六月一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33。

儲備

本集團儲備之變動情況載於第44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35。

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估其於二零零九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。

本集團於二零零九年十二月三十一日之投資物業簡介載於第110頁至第112頁。

發展中物業

本集團於二零零九年十二月三十一日之持作出售之發展中物業詳情載於第113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

本集團於二零零九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200,000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 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *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 *JP*

容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事) (於二零一零年二月二十四日獲委任)

康百祥

駱思榮

黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事) (於二零一零年二月二十四日辭任)

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

根據本公司之公司細則第100(A)條，鄭維新先生、鄭文彪先生、駱思榮先生及方鏗先生會於即將舉行之股東週年大會上輪席告退及符合資格並願意重選連任。

根據本公司之公司細則第103(B)條，容永忠先生將任職至即將舉行之股東週年大會，並符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若在一年內終止須作賠償之服務合約，法定之賠償除外。

董事會報告書

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

於二零零九年十二月三十一日，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					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	以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註e)		
鄭維志	4,040,998	-	197,918,780 (附註b)	462,488,032 (附註c)	2,684,568	667,132,378	50.57%
鄭維新	3,939,666	-	-	462,488,032 (附註c)	2,684,568	469,112,266	35.56%
鄭文彪	-	-	-	462,488,032 (附註c)	-	462,488,032	35.06%
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
吳德偉	313,666	1,016,000	-	-	111,391	1,441,057	0.11%
區慶麟	1,006,333	-	-	-	1,021,664	2,027,997	0.15%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.70%
馬世民	-	-	-	-	1,094,737	1,094,737	0.08%

董事會報告書

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,319,253,224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197,918,780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91,663,995股、88,930,828股及17,323,957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462,488,032股股份，誠如下文標題為大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9,224,566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」）

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		
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) 於二零零九年十二月三十一日，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，於二零零九年十二月三十一日，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。

截至二零零九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
			於二零零九年 一月一日	年內授出	因供股 而調整	年內行使	年內 註銷/失效	於二零零九年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,000,000	-	94,737	-	-	1,094,737	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。

於二零零九年十二月十八日，本公司以合資格股東每持有三股現有股份獲配一股供股股份為基準，按每股供股股份1.7港元之價格發行329,813,306股供股股份完成供股（「供股」）。

由於供股，已授出之認股權之行使價已由2.125港元調整為1.941港元，而認股權數目已由1,000,000股調整為1,094,737股。

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註34。

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內根據股份獎勵計劃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					於二零零九年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期/期限	行使期
		於二零零九年 一月一日	年內授出 之獎勵	因供股 而調整	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效			
鄭維志	25.4.2006	273,000	-	25,863	-	-	298,863	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	26.7.2007	245,250	-	23,234	-	-	268,484	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	94,250	-	8,929	-	-	103,179	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	94,250	-	8,929	-	-	103,179	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	188,500	-	17,858	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
	15.6.2009	-	389,250	36,876	-	-	426,126	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019
	15.6.2009	-	389,250	36,876	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019
	15.6.2009	-	778,500	73,753	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019

董事會報告書

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零零九年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期/期限	行使期
		於二零零九年 一月一日	年內授出 之獎勵	因供股 而調整	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效			
鄭維新	25.4.2006	273,000	-	25,863	-	-	298,863	12.1.2009	12.1.2009至 11.1.2016
	26.7.2007	245,250	-	23,234	-	-	268,484	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	94,250	-	8,929	-	-	103,179	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	94,250	-	8,929	-	-	103,179	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	188,500	-	17,858	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
	15.6.2009	-	389,250	36,876	-	-	426,126	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019
	15.6.2009	-	389,250	36,876	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019
	15.6.2009	-	778,500	73,753	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019
吳德偉	25.4.2006	29,500	-	-	29,500	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	10,250	-	-	10,250	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	10,250	-	971	-	-	11,221	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	20,500	-	1,942	-	-	22,442	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
	15.6.2009	-	17,750	1,682	-	-	19,432	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019
	15.6.2009	-	17,750	1,682	-	-	19,432	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019
	15.6.2009	-	35,500	3,364	-	-	38,864	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019

董事會報告書

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零零九年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期/期限	行使期
		於二零零九年 一月一日	年內授出 之獎勵	因供股 而調整	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效			
區慶麟	25.4.2006	55,000	-	-	55,000	-	-	不適用	不適用
	26.7.2007	98,250	-	6,205	32,750	-	71,705	8.2.2010	8.2.2010至 26.7.2017
	8.7.2008	45,250	-	-	45,250	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	45,250	-	4,287	-	-	49,537	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	90,500	-	8,574	-	-	99,074	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
	15.6.2009	-	183,000	17,337	-	-	200,337	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019
	15.6.2009	-	183,000	17,337	-	-	200,337	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019
	15.6.2009	-	366,000	34,674	-	-	400,674	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019
僱員	25.4.2006	106,500	-	-	106,500	-	-	不適用	不適用
	29.6.2006	10,000	-	947	-	-	10,947	29.6.2009	29.6.2009至 28.6.2016
	26.7.2007	216,000	-	14,233	65,750	-	164,483	8.2.2009至 8.2.2010	8.2.2009至 26.7.2017
	26.7.2007	27,750	-	2,629	-	-	30,379	17.7.2009至 17.7.2010	17.7.2009至 26.7.2017
	8.7.2008	127,250	-	1,208	114,500	-	13,958	30.1.2009	30.1.2009至 8.7.2018
	8.7.2008	127,250	-	12,054	-	-	139,304	30.1.2010	30.1.2010至 8.7.2018
	8.7.2008	254,500	-	24,110	-	-	278,610	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018
	15.6.2009	-	522,750	49,524	-	-	572,274	20.1.2010	20.1.2010至 15.6.2019
	15.6.2009	-	522,750	49,524	-	-	572,274	20.1.2011	20.1.2011至 15.6.2019
	15.6.2009	-	1,045,500	99,048	-	-	1,144,548	20.1.2012	20.1.2012至 15.6.2019
		3,064,500	6,008,000	815,968	459,500	-	9,428,968		

董事會報告書

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。

由於供股，已授出之獎勵股份總數已由8,613,000股調整為9,428,968股獎勵股份。

有關本公司股份獎勵計劃之詳情，載於財務報表附註34。

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。

大股東之權益

於二零零九年十二月三十一日，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	身份	擁有權益 之股份 數目	佔已發行 股本之 概約百分比
Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.75%
Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,410,883	20.50%
Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,032 (附註2)	35.06%
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,032 (附註3)	35.06%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,032 (附註3)	35.06%
永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註4)	13.69%
雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註4)	13.69%
永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註5)	15.00%
新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註6)	13.84%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註7)	13.84%
華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.70%

董事會報告書

股東名稱	身份	擁有權益之股份數目	佔已發行股本之概約百分比
Franham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註8)	7.70%
周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註9)	13.65%
周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註10)	11.43%

附註：

- (1) 於二零零九年十二月三十一日已發行股份合共1,319,253,224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50,282,667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91,663,995股及88,930,828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17,323,957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111,928,210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20,869,323股、4,669,333股及37,680,000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192,000股股份之實益擁有人。

董事會報告書

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd (「Charmview」) 之100%已發行股本。Charmview為7,141,600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128,067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) HSBC Trustee (C.I.) Limited (作為若干酌情信託之受託人) 被視為於新鴻基地產之42.01%已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產之視作擁有之權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。
- (8) Franham Group Ltd (「Franham」) 實益擁有華大置業有限公司 (「華大置業」) 之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- (9) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒先生之財產 (周忠繼先生作為財產執行人) 於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼先生實益擁有Franham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Franham擁有公司權益，故周忠繼先生被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒先生之財產 (周忠繼先生作為財產執行人) 於Franham之已發行股本中擁有50%權益。

- (10) 周尤玉珍女士及其丈夫周忠繼先生分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼先生實益擁有Franham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Franham擁有公司權益，故周尤玉珍女士被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並未獲任何大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

於二零零九年十二月三十一日，除大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。

董事會報告書

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及合資公司之股本中擁有間接權益。

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」）（全部均為本公司之全資附屬公司）與Winshine Investment Pte Ltd（「Winshine」）、Seniharta Sdn Bhd（「Seniharta」）及合營公司（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。

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則同意向合營公司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。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生各人於WT聯繫人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」）之大股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為第一組公司之董事。

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 Garment Industrial Holdings Limited（「第二組公司」）之大股東。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」）之大股東。

董事會報告書

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之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展、物業投資及管理和服務式住宅投資及管理。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。

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會之努力，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) 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大股東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」）。

截至二零零九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1,700,000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4,000,000港元之二零零九年度上限內。

2. 於二零零八年十二月四日，本公司之間接全資附屬公司Gieves Limited（「Gieves」）與Wensum Tailoring Limited（「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為本公司之大股東永泰出口商有限公司（「永泰出口商」）之全資附屬公司，故Wensum及永泰出口商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」）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，Gieves向Wensum購貨之總額為3,338,000英鎊，介乎本公司於二零零八年十二月四日刊發之公佈所載截至二零零九年十二月三十一日止年度為數4,000,000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（「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大股東，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。

截至二零零九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7,000,000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15,400,000港元之二零零九年度上限內。

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錠有限公司（「永錠」）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」）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，富聯地產根據W Square租賃協議向永錠支付之代價合共5,130,000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5,180,000港元之二零零九年度上限內。

5. 如下協議（「二零零九年經營協議」）已於二零零九年一月八日訂立：-

- (a) Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited（「LP Singapore」）與Winshine Investment Pte Ltd（「Winshine」）訂立一份協議，據此，LP Singapore已同意向Winshine提供服務式公寓管理服務；
- (b) Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited（「LP Malaysia」）與Seniharta Sdn Bhd（「Seniharta」）訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意提供酒店式公寓管理服務；
- (c) LP Malaysia與Seniharta訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意向Seniharta提供服務式公寓管理顧問服務；及
- (d) LP Malaysia與Kualiti Gold Sdn Bhd（「Kualiti Gold」）訂立一份協議，據此，LP Malaysia已同意向Kualiti Gold提供服務式公寓管理顧問服務。

如下協議（「二零零九年特許使用權協議」）已於二零零九年一月八日訂立：-

- (a) Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited（「LP Bermuda」）與Winshine訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Winshine授權，可就其位於新加坡之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號；
- (b) LP Bermuda與Seniharta訂立兩份協議，據此，LP Bermuda已同意向Seniharta授權，可就其位於馬來西亞之一幢酒店式公寓大樓及一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號；及
- (c) LP Bermuda與Kualiti Gold訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Kualiti Gold授權，可就其位於馬來西亞之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號；

二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議各自均為期十年。

LP Singapore、LP Malaysia及LP Bermuda（統稱「LP集團公司」）均為本公司之全資附屬公司。

Winshine、Seniharta及Kualiti Gold (統稱「WT聯繫人」) 均為Wing Tai Holdings Limited (「WTHL」) 之聯繫人 (定義見上市規則)。

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 (「LP持續關連交易」)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，LP集團公司根據二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議已收取之費用合共4,200,000港元，介乎本公司於二零零九年一月八日刊發之公佈所載6,500,000港元之二零零九年年度上限內。

6. 於二零零九年七月二十日，本公司全資附屬公司之一富源國際有限公司 (「富源國際」) 與南地之全資附屬公司始都有限公司 (「始都」) 就租用香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓全層訂立臨時租賃協議 (「Landmark East租賃協議」)，年期約為31個月。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，富源國際根據Landmark East租賃協議向始都支付之代價合共446,000港元，介乎本公司於二零零九年七月二十日刊發之公佈所載590,000港元之二零零九年年度上限內。

7. 於二零一零年一月六日，本公司間接附屬公司之一永聯基地產與永泰出口商，就租賃裕美工業中心之7、8、11、18及22樓之多個單位訂立租賃協議 (「永泰出口商租賃協議」)，以及就裕美工業中心之三個停車位訂立特許使用協議 (「永泰出口商特許使用協議」)。永泰出口商租賃協議及永泰出口商特許使用協議之年期分別為2年及22個月。

由於永泰出口商為本公司之大股東，因此屬本公司之關連人士，故此，根據上市規則第14A章，永泰出口商租賃協議及永泰出口商特許使用協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易 (「永泰出口商持續關連交易」)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，永聯基地產根據永泰出口商租賃協議及永泰出口商特許使用協議自永泰出口商收取之代價合共292,000港元，介乎本公司於二零一零年一月六日刊發之公佈所載410,000港元之二零零九年年度上限內。

II) 持續關連交易之年度審核

本公司獨立非執行董事已審核並確認截至二零零九年十二月三十一日止年度之上述持續關連交易乃：

- (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，就截至二零零九年十二月三十一日止年度之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之核數師抽樣事實調查結果(其中包括)：

- (i) 交易已獲本公司董事會批准；
- (ii) 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經營協議(經補充經營協議修訂)及特許協議計算；
- (iii) 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，並符合二零零八年協議之條款；
- (iv) 就永聯基持續關連交易、W Square持續關連交易及Landmark East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分別按照永聯基租賃協議、W Square租賃協議及Landmark East租賃協議之條款計算；
- (v) 就LP持續關連交易而言，所選取樣本交易之費用金額已按照二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議計算；
- (vi) 就永泰出口商持續關連交易而言，已收及應收業主之租金及特許使用費選定樣本已按照永泰出口商租賃協議及永泰出口商特許使用協議之條款計算；及
- (vii) 有關交易並無超出相關公佈所披露之年度上限。

主要客戶及供應商

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團對最大及最大之首五名客戶之銷售分別佔本集團總收入約15.7%及32.9%，而本集團向最大及最大之首五名供應商之購貨額分別佔本集團購貨額約15.7%及33.7%。

除上文標題為董事之合約利益第1段及標題為關連交易第2段所披露者外，概無本公司董事或彼等之任何聯繫人士或本公司之任何股東(就董事所深知，其擁有本公司超過5%之已發行股本)於任何本集團最大之首五名客戶及供應商中擁有任何實益權益。

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零零九年十二月三十一日，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4,247,500,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零零九年十二月三十一日，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	6,752.4	1,769.9
流動資產	15,221.9	2,774.6
流動負債	(3,334.4)	(850.9)
非流動負債	(7,618.3)	(1,422.4)
應收股東款項及貸款	70.2	28.5
應付股東款項及貸款	(9,854.4)	(2,057.3)
資產淨值	1,237.4	242.4

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。

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114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，二零一零年三月二十六日

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

本公司於截至二零零九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本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已就截至二零零九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。所有董事之履歷及彼等之關係(如有)載於本年報第12頁至第14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，且於二零零九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。

本公司亦已收到全體董事之確認書，確認彼等有編製財務報表的責任，而本公司之核數師就其對財務報表之報告責任之聲明載於本年報第39頁之獨立核數師報告書內。

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於本公司之股東週年大會上輪席告退。

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

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。

薪酬委員會於二零零九年召開一次會議。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。

薪酬委員會於二零零九年進行之工作包括：

- (a) 釐定執行董事及高級管理人員截至二零零九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二零零九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 董事酬金

董事酬金載於本年報第74頁至第76頁財務報表附註9內。

6 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。

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

容永忠先生 (於二零一零年二月二十四日獲委任)

康百祥先生 (於二零一零年二月二十四日辭任黃奕鑑先生之代任人，並獲委任為容永忠先生之代任人)

黃奕鑑先生 (於二零一零年二月二十四日辭任)

審核委員會之主要職責包括(其中包括)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。

審核委員會於二零零九年舉行了四次會議。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。

審核委員會於二零零九年進行之工作包括：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之審核工作計劃；

- (b) 審閱二零零九年及二零一零年內部審核工作計劃；
- (c) 審閱二零零八年及二零零九年之工作進度報告及二零零八年及二零零九年之內部審核工作；
- (d) 審閱截至二零零八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) 審閱截至二零零八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) 審閱截至二零零九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；
- (g) 審閱截至二零零九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；及
- (h) 審閱二零零九年及二零一零年之核數及非核數服務年度預算。

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。

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該委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將按季度跟進。

截至二零零九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

各個別成員於二零零九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	6/6	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	6/6	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)	2/6	不適用	不適用
黃奕鑑先生	2/6	不適用	4/4
康百祥先生	6/6	不適用	不適用
駱思榮先生	4/6	不適用	不適用
獨立非執行董事			
馬世民先生	2/6	1/1	不適用
方鏗先生	6/6	1/1	3/4
楊傑聖先生	4/6	1/1	4/4

10 核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零零九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6,127,000港元(二零零八年：5,597,000港元)及959,000港元(二零零八年：489,000港元)。

於二零零九年，重大非核數服務之酬金包括以下各項：—

服務性質	已付費用 港元
稅務服務	443,000
特別項目	516,000
總計	959,000

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39頁之獨立核數師報告書內。

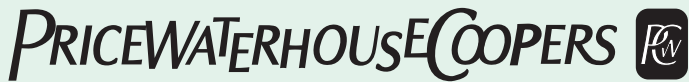
12 企業溝通

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40至109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二零零九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、綜合全面收益表、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

貴公司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。

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 貴集團於二零零九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,二零一零年三月二十六日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入	5	1,207.1	1,664.5
銷售成本		(704.0)	(1,038.1)
毛利		503.1	626.4
其他收益／(虧損)淨額	7	105.7	(14.2)
銷售及分銷費用		(148.1)	(161.4)
行政費用		(287.8)	(362.1)
投資物業公平價值變更		363.9	541.5
可供出售金融資產減值		—	(235.4)
經營溢利	8	536.8	394.8
財務費用	10	(88.9)	(82.6)
財務收入	10	35.6	34.6
應佔聯營公司業績	19(a)	(0.7)	(13.0)
除稅前溢利		482.8	333.8
稅項	11	(102.9)	(61.8)
本年度溢利		379.9	272.0
應佔溢利：			
本公司權益持有人		279.0	193.4
少數股東權益		100.9	78.6
		379.9	272.0
股息	12	67.6	49.4
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(二零零八年：經重列)		0.25港元	0.18港元
— 攤薄(二零零八年：經重列)		0.25港元	0.18港元

第47頁至第109頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本年度溢利		379.9	272.0
其他全面收益			
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額		10.7	21.8
換算海外業務之匯兌差額		(7.2)	16.4
重估可供出售金融資產產生之盈餘／(虧損)淨額			
－公平價值盈餘／(虧損)		144.5	(178.8)
－分派時之變現虧損		－	(28.7)
－出售時之變現虧損		－	(7.4)
轉撥至綜合收益表之可供出售金融資產減值		－	235.4
出售附屬公司時變現之換算儲備		－	0.1
現金流量對沖之虧損淨額			
－公平值虧損		(56.6)	(63.8)
－結算時變現		39.7	18.8
扣除稅項後年內其他全面收益	11	131.1	13.8
本年度全面收益總額		511.0	285.8
以下應佔：			
本公司權益持有人		381.4	211.0
少數股東權益		129.6	74.8
本年度全面收益總額		511.0	285.8

第47頁至第109頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	38.3	41.8
投資物業	15	10,532.0	10,098.1
其他物業、廠房及設備	17	192.7	181.5
聯營公司權益	19(a)	617.9	609.6
可供出售金融資產	20	434.0	301.2
貸款及應收款項	21	388.6	273.3
持有至到期之投資	22	31.0	25.4
遞延稅項資產	32	10.2	9.7
		12,244.7	11,540.6
流動資產			
存貨	23	102.2	87.5
待出售物業	24	3,432.5	3,115.9
貸款及應收款項	21	26.2	23.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	25	172.0	435.5
可供出售金融資產	20	—	2.9
衍生金融工具	26	—	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		255.8	—
應收聯營公司款項	19(b)	1.7	0.5
可收回稅項		4.7	4.7
已抵押銀行存款	39	38.1	80.2
銀行結存及現金	27	700.2	496.2
		4,733.4	4,247.4
流動負債			
應付貨款及其他應付款項及應計費用	28	1,015.5	741.6
衍生金融工具	26	41.1	40.4
應付聯營公司款項	19(b)	21.8	19.5
應付稅項		26.8	59.9
短期銀行貸款及透支	29	—	0.6
一年內到期之銀行貸款	30	540.6	489.0
		1,645.8	1,351.0
流動資產淨值		3,087.6	2,896.4
資產總值減流動負債		15,332.3	14,437.0
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	30	4,281.8	4,432.9
其他長期貸款	31	43.0	42.3
衍生金融工具	26	55.3	105.8
遞延稅項負債	32	1,258.1	1,175.8
		5,638.2	5,756.8
資產淨值		9,694.1	8,680.2
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	33	659.6	494.5
儲備	35(a)	7,468.0	6,724.0
		8,127.6	7,218.5
少數股東權益		1,566.5	1,461.7
權益總額		9,694.1	8,680.2

第40頁至第109頁所載之財務報表已於二零一零年三月二十六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

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	18	3,249.0	3,249.0
流動資產			
應收附屬公司款項	18	946.7	552.6
其他應收款項及預付款項		0.5	0.4
銀行結存及現金	27	202.8	0.1
		1,150.0	553.1
流動負債			
其他應付款項		13.5	2.9
應付附屬公司款項	18	0.2	0.2
		13.7	3.1
流動資產淨值		1,136.3	550.0
資產淨值		4,385.3	3,799.0
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	33	659.6	494.5
儲備	35(b)	3,725.7	3,304.5
權益總額		4,385.3	3,799.0

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第47頁至第109頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零零九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	股份溢價	對沖儲備	投資重估儲備	僱員以股份			換算儲備	繳入盈餘	保留溢利	合計	少數	
					為基準之報酬儲備	其他物業重估儲備	重估儲備					股東權益	權益總額
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
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	
全面收益總額	-	-	(35.6)	16.3	-	21.8	15.1	-	193.4	211.0	74.8	285.8	
與擁有人之交易													
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)	
派發二零零七年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(64.2)	-	(64.2)	-	(64.2)	
派發二零零八年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(34.6)	-	(34.6)	-	(34.6)	
與擁有人之交易總額	0.8	4.4	-	-	1.3	-	-	(98.8)	-	(92.3)	(6.3)	(98.6)	
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	
全面收益總額	-	-	(13.4)	114.5	-	8.5	(7.2)	-	279.0	381.4	129.6	511.0	
與擁有人之交易													
少數股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.9	0.9	
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	(0.7)	
有關授出認股權及獎勵股份之僱員服務之價值	-	-	-	-	7.7	-	-	-	-	7.7	-	7.7	
獲行使獎勵股份	-	-	-	-	(1.3)	-	-	-	-	(1.3)	-	(1.3)	
根據股份獎勵計劃發行股份	0.2	1.3	-	-	-	-	-	-	-	1.5	-	1.5	
根據供股發行股份	164.9	384.5	-	-	-	-	-	-	-	549.4	-	549.4	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.0)	(25.0)	
派發二零零八年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(14.8)	-	(14.8)	-	(14.8)	
派發二零零九年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(14.8)	-	(14.8)	-	(14.8)	
與擁有人之交易總額	165.1	385.8	-	-	6.4	-	-	(29.6)	-	527.7	(24.8)	502.9	
於二零零九年十二月三十一日	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	42.4	27.1	342.3	3,765.5	8,127.6	1,566.5	9,694.1	

第47頁至第109頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
來自經營活動之現金流量		
經營溢利	536.8	394.8
調整：		
投資物業公平價值變更	(363.9)	(541.5)
可供出售金融資產減值	0.3	235.4
出售附屬公司之收益	-	(11.8)
出售投資物業之收益	-	(0.2)
收購少數股東權益之商譽撇銷	1.9	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損	3.5	4.3
折舊及攤銷		
- 商標	0.1	0.1
- 租賃土地及土地使用權	0.4	0.6
- 其他物業、廠房及設備	21.9	24.7
可供出售金融資產股息收入	(27.2)	(44.1)
已收聯營公司貸款之利息收入	(10.9)	(10.3)
租賃土地及土地使用權減值撥回	-	(0.2)
其他物業、廠房及設備減值	-	2.2
可供出售金融資產之變現收益	(0.6)	(0.4)
衍生金融工具之公平價值(收益)/虧損	(63.1)	55.8
以股份為基礎之補償開支	7.9	6.4
建築成本撥備撇銷	-	(7.6)
應收貨款撥備	0.6	17.4
聯營公司權益撥備	-	6.3
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(6.1)	(1.0)
匯兌收益淨額	(11.1)	-
營運資金變動前之經營現金流量	90.5	130.9
(增加)/減少存貨	(14.7)	51.0
增加待出售物業	(292.0)	(150.3)
減少/(增加)應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	2,246	(59.8)
(增加)/減少存於保管人賬戶之銷售所得款項	(255.8)	98.5
按公平價值透過損益記賬之金融資產減少	-	14.9
(增加)/減少於聯營公司之結存	(4.8)	4.5
增加應付貨款及其他應付款項及應計費用	273.9	3.3
增加應付聯營公司款項	2.3	9.4
來自經營活動之現金淨額	24.0	102.4
已收利息收入	35.6	34.6
已付銀行及其他借款利息支出	(88.9)	(153.4)
已付香港利得稅	(56.0)	(272.5)
已付其他司法權區稅項	(0.8)	(1.5)
用於經營活動之現金淨額	(86.1)	(290.4)

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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)
購買投資物業		(28.2)	(1.9)
添置發展中物業		–	(1,209.6)
購買其他物業、廠房及設備		(56.9)	(18.2)
貸款予合營夥伴		(107.5)	(56.4)
已付收購投資物業按金		(35.0)	–
合營夥伴償還款項		39.9	–
償還應收聯營公司款項淨額		–	30.3
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		1.1	3.7
出售可供出售金融資產所得款項淨額		3.5	26.8
衍生金融工具之變現款項(流出)／流入淨額		(4.4)	3.5
收購共同控制實體現金流入淨額		0.9	67.5
出售附屬公司現金流入淨額		–	14.1
收購少數股東權益		(2.6)	–
聯營公司股息收入		6.3	54.6
可供出售金融資產股息收入		27.2	15.4
收購持有至到期之投資		–	(24.4)
批地之預付款項		–	(123.8)
可供出售金融資產還款淨額		11.4	1.3
已收持有至到期之投資之票息		0.5	–
投資活動所用現金淨額		(143.8)	(1,612.2)
融資活動之現金流量			
供股(已扣除發行開支)		549.4	–
籌集銀行及其他貸款		1,106.9	2,388.3
償還銀行及其他貸款		(1,212.5)	(1,606.7)
減少短期貸款		–	(5.9)
本公司已付股息		(29.6)	(98.8)
已付少數股東股息		(25.0)	(20.3)
解除／(置存)已抵押存款		42.1	(59.2)
來自融資活動所得現金淨額		431.3	597.4
匯率變動之影響		3.2	2.2
現金及等值現金之增加／(減少)		204.6	(1,303.0)
於年初之現金及等值現金		495.6	1,798.6
於年末之現金及等值現金	27	700.2	495.6

第47頁至第109頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合財務報表附註

截至二零零九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、品牌產品分銷及投資活動。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，並於二零一零年三月二十六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

本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。此等報表乃根據歷史成本慣例編製，並經投資物業、可供出售金融資產、按公平價值透過損益記賬之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之重估修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干關鍵會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷力。涉及判斷或複雜程度較高的範疇，又或假設及估計對綜合財務報表十分重要的範疇於附註4披露。

(i) 於二零零九年生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業之投資
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列及財務報表之呈列—可沽售金融工具及清盤產生
及香港會計準則第1號(修訂本)	之責任
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
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及就於附屬公司、共同控制實體或
及香港會計準則第27號(修訂本)	聯營公司投資之成本編製綜合及獨立財務報表

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二零零九年生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進(續)

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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入衍生工具及金融工具：確認及計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
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

除香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第8號外，採納上述新增或經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進並無對本集團之會計政策及財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」。該經修訂準則禁止在權益變動表呈列收支項目(「非擁有人之權益變動」)，規定「非擁有人之權益變動」須於全面收益表與擁有人之權益變動分開呈列。因此，本集團於綜合權益變動表呈列所有擁有人之權益變動，於綜合全面收益表呈列所有非擁有人之權益變動。比較資料已經重列，以符合經修訂準則。由於有關會計政策改變僅影響呈列方式，故對每股盈利並無任何影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具—披露」。該修訂本規定有關公平價值計量及流動資金風險的更佳披露。其中，該修訂本規定須披露公平價值計量等級。由於有關會計政策改變僅導致額外披露，故對每股盈利並無任何影響。

香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。新準則規定採用「管理模式」，即分部資料按與內部報告所採用之相同基準呈列。經營分部之呈報方式與提供予首席營運決策者作出策略決定之內部報告更為一致。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 於二零零九年尚未生效但適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務準則及詮釋之修訂及改進以下為已公佈之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進，而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，且本集團並無提早採納。

		生效日期
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28號(修訂本)	於聯營公司之投資	二零零九年七月一日
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業之投資	二零零九年七月一日
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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則	二零零九年七月一日
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(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
香港會計準則第18號(修訂本)	收入	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算及股份為基礎支付之交易	二零一零年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類	二零一零年二月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

香港會計師公會已於二零零九年五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38號(修訂本)	無形資產	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付	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9號(修訂本)	重新評估嵌入衍生工具	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16號(修訂本)	海外業務投資淨額之對沖	二零零九年七月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一零年一月一日
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	二零一零年一月一日
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃	二零一零年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零一零年一月一日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量	二零一零年一月一日
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	二零一零年一月一日
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部	二零一零年一月一日

董事正檢討採納該等新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進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。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。

(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。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(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)。

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) 分部報告

經營分部與提供予首席營運決策者之內部報告乃以一致之方式報告。首席營運決策者負責分配經營分部之資源及評估其表現，已被辨識為作出策略決定之督導委員會。經營分部之劃分已載列於附註6。

(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。

(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，惟於對沖儲備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。

所有匯兌損益於收益表「其他收益／(虧損)淨額」內呈列。

外幣計值並分類為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。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其他全面收益內確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(d) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

非貨幣金融資產及負債(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(如歸類為可供出售之權益)之匯兌差額，乃於投資重估儲備內列賬。

(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，均列入換算儲備內。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。

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。

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樓宇毋須進行定期重估。

若必須重估樓宇，則重估樓宇產生之賬面值增加撥入其他全面收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其他全面收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」。

2. 主要會計政策摘要(續)

(e) 其他物業、廠房及設備(續)

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内以直線法計算，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」。

(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，被分類為投資物業，並按公平價值列賬。若公平價值未能可靠釐定，則該等在建投資物業按成本計量，直至其公平價值能可靠釐定或工程完成為止(以較早者為準)。

2. 主要會計政策摘要(續)

(h) 發展中物業及待出售物業

發展中物業為建築工程及發展尚未完成之土地及樓宇投資。發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。土地部份由租賃土地之預付款項組成，並以攤銷成本減累減值虧損計算。樓宇部份由就建築期間及直至完工日期期間所產生之租賃土地攤銷及借貸成本之建築成本及資本金額組成。於完工時，物業以賬面值被重新分類為待出售物業。

待出售物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計銷售價減銷售費用。

(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

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，則會審核附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非金融資產投資之投資以釐定是否出現減值。此外，凡並無特定使用期限或未可供使用之非金融資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。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。

於本公司資產負債表方面，若附屬公司、聯營公司或共同控制實體投資之股息超出宣派股息期內附屬公司、聯營公司或共同控制實體之全面收益總額，或若獨立財務報內投資之賬面值超出綜合財務報表內獲投資公司之資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於收取來自該等投資之股息後，進行附屬公司、聯營公司或共同控制實體投資之減值測試。

(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，但到期日由報告期末起計超過十二個月者，則此等款項均分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括貸款及應收款項、應收貨款及其他應收款項、應收聯營公司款項，已抵押銀行存款、存於保管人賬戶之銷售所得款項、銀行結存及現金。

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) 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。除非投資到期或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。

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。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。

以外幣計值並分類為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其他全面收益內確認。分類為可供出售金融資產之貨幣及非貨幣證券公平價值變動於其他全面收益中確認。

當分類為可供出售金融資產之證券被售出或減值時，之前於投資重估儲備中確認之累計公平價值調整將列入收益表。

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。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。

2. 主要會計政策摘要(續)

(k) 對銷金融工具

倘若擁有可依法執行之權利以將已確認金額對銷，且有意按淨額結付，或變現資產以即時償付負債，則金融資產及負債會被對銷，而其淨額會於資產負債表列報。

(l) 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於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。僅於有客觀證據顯示於初次確認資產後發生一項或多項事件(虧損事件)導致出現減值及該虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量構成之影響能可靠估計時，該項金融資產或該組金融資產方會出現減值及減值虧損方會產生。

本集團用以釐定有客觀證據證明出現減值虧損之準則包括：

- 發行人或債務人面對重大財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠支付利息或償還本金；
- 因與借款人財務困難有關的經濟或法律原因，本集團向借款人作出貸款人原本不會考慮作出之寬減；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為出現財政困難而導致該金融資產失去活躍市場；
- 可觀察之數據顯示一組金融資產自初次確認入賬後，其估計未來現金流量出現可計量之跌幅，儘管尚未能確認有關跌幅是來自組合中哪些個別金融資產，該等資料包括：
 - (1) 借款人在組合中之付款狀況出現逆轉；
 - (2) 與組合中資產拖欠情況有關之國家或地區經濟狀況。

本集團首先評估有否客觀證據證明金融資產出現減值。

虧損金額根據資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)按金融資產之原實際利率貼現之現值兩者之差額計量。該項資產之賬面值減少，而虧損金額於收益表確認。倘若一項貸款或持有至到期投資按浮息計息，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現時實際利率。於可行情況下，本集團可能按工具之公平價值以可觀察市價計量減值。

倘於往後期間之減值虧損金額減少，而減少客觀而言可能與確認減值後發生之一項事件有關(例如債務人信貸評級改善)，則於收益表確認撥回過往確認之減值虧損。

2. 主要會計政策摘要(續)

(l) 金融資產減值(續)

(ii) 分類為可供出售金融資產之資產

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。對於債務證券，本集團使用上文(i)所述之標準。對於分類為可供出售之股本投資，會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本，以證明資產減值。若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)自投資重估儲備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。倘於往後期間，分類為可供出售之債務工具公平價值增加，而增加客觀而言可能與於損益確認減值虧損後發生之一項事件有關，則於收益表撥回減值虧損。

(m) 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已確認資產或負債之特別風險或非常可能之預期交易之對沖(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26。股東權益項下對沖儲備之變動載於綜合全面收益表。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。

(i) 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其他全面收益中確認，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)，在對沖儲備累計之金額將重新分類至損益。然而，當被對沖之預期交易導致一項非金融資產(例如：存貨或其他物業、廠房及設備)之確認，之前在對沖儲備中遞延入賬之盈虧將由對沖儲備中撥出，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，而其他物業、廠房及設備之遞延款項則最終於折舊中確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

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，其時在對沖儲備中之任何累計盈虧仍保留在對沖儲備內，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，在對沖儲備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在收益表內確認。

(n) 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。

(o) 應收貨款及其他應收款項

應收貨款為於正常業務過程中售出商品或提供服務之客戶結欠金額。倘若預期應收貨款及其他應收款項可於一年或以內(或倘較長時間，則於正常業務營運周期)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

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。

(p) 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。

(q) 股本

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

(r) 應付貨款

應付貨款為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務之付款責任。應付賬款於付款在一年或以內(或倘較長時間，在正常業務營運周期內)，到期時分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

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。

(s) 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。

2. 主要會計政策摘要(續)

(t) 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。

(u) 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，惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

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。

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有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。

(v) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假乃於僱員應享有假期時確認。本集團已就僱員因提供服務而享有之年假截至結算日之估計負債計提撥備。僱員病假及產假於取用假期時方會確認。

(ii) 終止僱傭福利

終止僱傭福利於本集團在正常退休日期前終止僱傭關係或僱員自願接受遣散以換取該等利益時予以支付。本集團於確定以下事項時方會確認終止僱傭福利：根據一項詳細正式計劃而終止與現時僱員之僱傭關係，而不會撤回計劃；或提供終止僱傭福利，以作鼓勵自願遣散之福利。倘福利於結算日後逾期超過12個月，則貼現至其現值。

2. 主要會計政策摘要(續)

(v) 僱員福利(續)

(iii) 紅利計劃

本集團於負有合約責任或同一項過往事件引致推定責任時確認撥備。

(iv) 退休福利費用

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。

(v) 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，並對僱員以股份為基準之報酬儲備作出相應調整。

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。

(w) 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)

(x) 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。

(y) 經營租賃

(i) 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。

(ii) 作為經營租賃之出租人。

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質計入資產負債表內。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

(z) 或然負債及或然資產

或然負債為過往事件產生之可能責任，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定日後事件時方會確認或然負債。或然責任亦可能為過往事件產生之現時責任，但因不可能需要流出經濟資源或責任金額不能可靠計量而未予確認。

或然負債(不計於業務合併中承擔者)未予確認，但於財務報表附註披露。當流出資源之可能性有變，以致可能流出資源，則會確認其為一項撥備。

或然資產為過往事件產生之可能資產，而僅於發生或不發生一項或以上本集團不能完全控制之不確定事件時方會確認。

2. 主要會計政策摘要(續)

(z) 或然負債及或然資產(續)

或然資產未予確認，但於經濟利益可能流入時，於財務報表附註披露。資產於相當肯定流入資源時確認。

(aa) 財務擔保合約

財務擔保合約為一種合約，規定發行人作出特定付款，以償付持有人因特定債務人無法支付到期款項而蒙受之虧損，按債務工具條款償付。

財務擔保初步按公平價值於財務報表確認，其後按(i)初步確認金額減累計攤銷；及(ii)擔保人於結算日須就財務擔保合約結付擔保償付之金額之較高者計量。

(bb) 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外匯合約(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。

於二零零九年十二月三十一日，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23,000,000港元(二零零八年：17,100,000港元)，主要因為換算以人民幣計值之業務錄得收益／虧損。

於二零零九年十二月三十一日，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16,300,000港元(二零零八年：9,600,000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。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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29及30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25個基點，則本年度除稅後溢利將減少/增加5,100,000港元(二零零八年：5,100,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加/減少3,500,000港元(二零零八年：3,900,000港元)，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增加1,800,000港元(二零零八年：13,400,000港元)或減少800,000港元(二零零八年：13,400,000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26,200,000港元(二零零八年：12,500,000港元)或減少14,700,000港元(二零零八年：12,500,000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。

(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，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。

於二零零九年十二月三十一日，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，則權益將於進行任何進一步減值前增加/減少26,300,000港元(二零零八年：12,000,000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

現金流量預測乃於本集團的經營實體進行。本集團監控其流動資金需求的滾動預測，確保其擁有充足現金以滿足經營需要，並維持其尚未提取但已承諾的借貸額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借貸限額或任何借貸額度之契諾(如適用)。該等預測乃經考慮本集團之債務融資計劃、契諾規定、與內部資產負債比例指標保持一致及外部監管或法律要求(如適用)。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入本集團之庫務部。本集團庫務部將盈餘現金投資於計息往來賬戶、定期存款、貨幣市場存款及有價證券，選取期限合適或流動性充足之工具，以提供上述預測釐定之充足餘額。

下表顯示本集團之非衍生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。倘衍生金融負債之合約到期日對理解現金流量之時間屬必需，則該分析會包括衍生金融負債。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量，此等金額未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

	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
於二零零九年十二月三十一日				
銀行貸款	583.9	1,541.5	2,748.8	155.7
衍生金融工具	41.1	26.3	29.0	—
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,002.5	2.0	11.5	—
應付聯營公司款項	21.8	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	43.0
合計	1,649.3	1,569.8	2,789.3	198.7
於二零零八年十二月三十一日				
銀行貸款	557.9	925.7	3,490.5	228.6
衍生金融工具	40.4	26.0	64.8	15.0
應付貸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

(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貸款及其他長期貸款)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。

3. 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
借貸總額	4,865.4	4,964.8
減：銀行結存及現金	(700.2)	(496.2)
借貸淨額	4,165.2	4,468.6
權益總額	9,694.1	8,680.2
負債比率	43.0%	51.5%

負債比率減少主要由於二零零九年進行供股所收之現金所致。

(c) 公平價值估計

自二零零九年一月一日起，本集團就於資產負債表內以公平價值計量之金融工具採納香港財務報告準則第7號(修訂本)，該修訂本規定須根據以下公平價值計量等級披露公平價值計量方法：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非包括於第一層級內之報價，惟可直接地(即作為價格)或間接地(即自價格引伸)被觀察(第二層級)。
- 有關資產或負債之輸入數據並非依據可觀察之市場數據(即不可觀察之輸入數據)(第三層級)。

下表呈列本集團於二零零九年十二月三十一日按公平價值計量之資產及負債：

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	總額 百萬港元
資產				
可供出售金融資產				
-上市證券	265.2	-	-	265.2
-非上市證券	-	137.5	31.3	168.8
資產總值	265.2	137.5	31.3	434.0
負債				
衍生金融工具				
-利率掉期	-	96.1	-	96.1
-遠期外匯合約	-	0.3	-	0.3
負債總值	-	96.4	-	96.4

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

於活躍市場上交易之金融工具，其公平價值是按報告期之市場報價計算。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀、產業集團、定價服務或監管機構中獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產使用的市場報價是現行出價。該等工具會被列入第一層級。

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。該等估值方法盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少倚賴實體特定估算。倘計算某工具之公平價值所需之重要輸入數據全部均可觀察，則有關工具會被列入第二層級。

倘一項或多項重要輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則有關工具會被列入第三層級。

評估金融工具價值之特定估值方法包括：

- 同類金融工具之市場報價或經紀商報價。
- 利率掉期之公平價值乃根據可觀察收益率曲線計算為估計未來現金流量之現值。
- 遠期外匯合約之公平價值採用結算日之遠期匯率釐定，所產生之價值將貼現計回現值。
- 用作釐定其餘金融工具公平價值之其他方法，包括現金流量貼現分析及市盈率模式等。

下表呈列截至二零零九年十二月三十一日止年度第三層級工具的變動。

	可供出售 金融資產 百萬港元
年初結餘	35.1
來自投資公司之償還款項	(3.8)
年終結餘	31.3

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。

4. 主要會計估計及判斷(續)

(a) 主要會計估計及假設(續)

(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」)獲委任對本集團於二零零九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) 可供出售金融資產之公平價值

倘可供出售金融資產並無當前或最近價格資料，則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。

(b) 採用本集團會計政策之重大判斷

(i) 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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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)

(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。

(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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
物業銷售	76.4	162.4
成衣及品牌產品銷售	729.3	1,123.6
租金及物業管理收入	374.2	334.4
可供出售金融資產之股息收入	27.2	44.1
	1,207.1	1,664.5

6. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部份之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

為資源分配及業績評估目的而向本集團管理層申報之分部資料乃根據本集團之經營部門(即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業)進行分析。因此，於採納香港財務報告準則第8號後，本集團之可申報分部之呈列方式已更改為與內部報告一致之方式。二零零八年分部披露之比較數字經已重列。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(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 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零零九年 十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	76.4	282.8	91.4	515.1	214.2	27.2	-	-	1,207.1
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
總額	76.4	302.6	91.4	515.1	214.2	27.2	-	(19.8)	1,207.1
業績									
投資物業公平價值變更前之 分部業績	10.3	131.0	50.9	3.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	109.8
投資物業公平價值變更	-	333.3	27.6	3.0	-	-	-	-	363.9
可申報分部業績	10.3	464.3	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	473.7
對賬：									
衍生金融工具之公平價值收益	-	63.1	-	-	-	-	-	-	63.1
經營溢利	10.3	527.4	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	536.8
財務收入	31.5	-	3.1	1.6	0.7	0.1	0.3	(1.7)	35.6
財務費用	(8.4)	(63.5)	(12.7)	(0.5)	(1.3)	(0.3)	(3.9)	1.7	(88.9)
應佔聯營公司業績	1.6	-	6.1	-	-	(8.4)	-	-	(0.7)
除稅前溢利	35.0	463.9	75.0	7.1	(32.8)	23.7	(89.1)	-	482.8
稅項									(102.9)
本年度溢利									379.9
其他項目									
折舊及攤銷	4.7	5.6	-	3.7	6.4	-	2.0	-	22.4
出售其他物業、廠房及設備 之虧損	-	-	-	0.4	-	-	3.1	-	3.5
應收貨款(撇銷)/撥備淨額	(10.5)	-	-	0.8	-	-	-	-	(9.7)

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(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 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 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
分部之間銷售	-	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 可供出售金融資產減值前 之分部業績	62.4	120.0	53.8	(23.0)	(15.8)	36.1	(85.5)	-	148.0
投資物業公平價值變更	-	531.6	9.9	-	-	-	-	-	541.5
可供出售金融資產減值	-	-	-	-	-	(235.4)	-	-	(235.4)
可申報分部業績	62.4	651.6	63.7	(23.0)	(15.8)	(199.3)	(85.5)	-	454.1
對賬：									
衍生金融工具之公平價值 虧損	-	(59.3)	-	-	-	-	-	-	(59.3)
經營溢利	62.4	592.3	63.7	(23.0)	(15.8)	(199.3)	(85.5)	-	394.8
財務收入	20.9	1.4	5.4	12.3	1.4	0.8	15.5	(23.1)	34.6
財務費用	(9.0)	(47.7)	(21.6)	(4.1)	(3.3)	(0.3)	(11.4)	14.8	(82.6)
應佔聯營公司業績	5.6	-	(9.2)	-	-	(9.4)	-	-	(13.0)
除稅前溢利	79.9	546.0	38.3	(14.8)	(17.7)	(208.2)	(81.4)	(8.3)	333.8
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.8)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	272.0
其他項目									
折舊及攤銷	0.1	5.8	0.1	10.3	6.8	-	2.3	-	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/(撤銷)淨額	15.2	(0.2)	-	2.0	0.4	-	-	-	17.4

分部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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(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 百萬港元	品牌 產品分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零零九年十二月三十一日之 分部資產及負債，以及截至 當日止年度之資本支出如下：								
資產								
分部資產	4,179.0	9,437.2	1,571.9	294.3	176.0	434.1	252.8	16,345.3
聯營公司權益	522.5	51.6	43.8	-	-	-	-	617.9
其他資產								14.9
綜合資產總值								16,978.1
負債								
分部負債	(527.2)	(345.8)	(15.4)	(87.9)	(56.2)	(13.5)	(29.8)	(1,075.8)
其他負債								(6,208.2)
綜合負債總值								(7,284.0)
資本支出	323.7	56.3	37.2	4.6	14.6	11.2	6.9	454.5
於二零零八年十二月三十一日之 分部資產及負債，以及截至 當日止年度之資本支出如下：								
資產								
分部資產	3,675.6	9,070.3	1,491.4	394.1	138.5	309.0	84.5	15,163.4
聯營公司權益	520.8	50.2	37.7	-	-	-	0.9	609.6
其他資產								15.0
綜合資產總值								15,788.0
負債								
分部負債	(259.8)	(317.9)	(20.1)	(118.2)	(56.0)	(11.0)	(16.1)	(799.1)
其他負債								(6,308.7)
綜合負債總值								(7,107.8)
資本支出	440.5	1,187.0	206.9	8.3	5.0	13.9	3.4	1,865.0

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產主要包括租賃土地及土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、可供出售金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

分部負債包括經營負債。其他負債包括應付稅項、借款、遞延稅項負債、衍生金融工具及企業負債。

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

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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
北美	354.9	600.8
香港	422.6	471.8
英國	206.0	274.4
其他	223.6	317.5
	1,207.1	1,664.5

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值		金融工具及遞延稅項資產 以外之非流動資產		資本支出	
	十二月三十一日		十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
香港	14,698.9	13,725.7	10,360.8	9,970.1	378.9	1,646.6
中國	1,188.5	1,123.6	810.6	686.8	25.9	213.3
英國	189.6	150.9	69.0	55.3	14.6	5.0
北美	16.6	41.5	—	—	—	—
新加坡	845.3	709.6	493.9	490.9	—	—
其他	39.2	36.7	35.2	1.2	35.1	0.1
	16,978.1	15,788.0	11,769.5	11,204.3	454.5	1,865.0

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 其他收益／(虧損)淨額

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
持至到期日投資之已攤銷利息收入	6.1	1.0
匯兌收益淨額	15.7	3.3
出售附屬公司之收益	—	11.8
收購少數股東權益之商譽撇銷	(1.9)	—
可供出售金融資產減值	(0.3)	—
貸款予聯營公司之利息收入	10.9	10.3
按公平價值透過損益記賬之金融資產		
公平價值虧損淨額	—	(5.7)
衍生金融工具公平價值收益／(虧損)淨額	63.1	(55.8)
可供出售金融資產兌現收益	0.6	0.4
廢料銷售	1.1	—
建築成本撥備撇銷	—	7.6
其他	10.4	12.9
	105.7	(14.2)

8. 經營溢利

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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)	257.0	317.6
退休員工成本(減除數目極少之被沒收供款)	7.0	8.4
員工成本總額(附註)	264.0	326.0
以股份為基礎之補償開支(附註)	7.9	6.4
核數師酬金		
— 本年度	5.7	5.2
— 過往年度撥備不足	1.5	1.9
計入銷售成本之存貨成本	470.3	741.6
計入銷售成本之物業出售成本	36.0	63.4
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)	0.4	0.6
— 其他物業、廠房及設備(附註17)	21.9	24.7
出售其他物業、廠房及設備之虧損	3.5	4.3
投資物業產生之直接經營開支	111.1	58.5
出售附屬公司之收益	—	(11.8)
收購少數股東權益之商譽撇銷	1.9	—
可供出售金融資產減值	0.3	235.4
按公平價值透過損益記賬之金融資產公平價值虧損淨額	—	5.7
衍生金融工具公平價值(收益)／虧損淨額	(63.1)	55.8
可供出售金融資產之變現收益	(0.6)	(0.4)
應收款項(撇銷)／撥備	(9.7)	17.4
待出售物業(撇銷)／撥備	(1.4)	1.1
存貨價值減少撇銷	—	(3.0)
租賃土地及土地使用權減值撥回(附註14)	—	(0.2)
其他物業、廠房及設備減值撥備淨額(附註17)	—	2.2
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	95.5	95.0

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
董事袍金	2.8	2.8
董事其他酬金(附註)		
— 薪金及津貼	15.1	15.1
— 酌情花紅	4.8	3.5
— 定額供款計劃之退休福利	0.8	0.8
認股權及獎勵股份之價值	5.1	4.2
	28.6	26.4

附註：

截至二零零九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 之退休福利 千港元	小計 千港元	認股權及 獎勵股份 之價值 千港元	總額 千港元
執行董事							
鄭維志	1,825	2,269	—	113	4,207	2,028	6,235
鄭維新	65	5,893	2,500	272	8,730	2,028	10,758
鄭文彪	25	—	—	—	25	—	25
周偉偉	65	2,465	986	248	3,764	—	3,764
吳德偉	25	1,480	90	12	1,607	107	1,714
區慶麟	65	3,000	1,200	140	4,405	931	5,336
非執行董事							
郭炳聯	50	—	—	—	50	—	50
黃奕鑑	50	—	—	—	50	—	50
康百祥	50	—	—	—	50	—	50
駱思榮	50	—	—	—	50	—	50
獨立非執行董事							
馬世民	195	—	—	—	195	38	233
方鏗	195	—	—	—	195	—	195
楊傑聖	195	—	—	—	195	—	195
合計	2,855	15,107	4,776	785	23,523	5,132	28,655

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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	酌情花紅 千港元	定額 供款計劃 之退休福利 千港元	小計 千港元	認股權及 獎勵股份 之價值 千港元	總額 千港元
執行董事							
鄭維志	1,825	2,269	–	113	4,207	1,692	5,899
鄭維新	65	5,893	1,650	272	7,880	1,692	9,572
鄭文彪	25	–	–	–	25	–	25
周偉偉	65	2,465	986	249	3,765	–	3,765
吳德偉	25	1,480	75	12	1,592	119	1,711
區慶麟	65	3,000	775	141	3,981	622	4,603
非執行董事							
郭炳聯	50	–	–	–	50	–	50
黃奕鑑	50	–	–	–	50	–	50
康百祥	50	–	–	–	50	–	50
駱思榮	50	–	–	–	50	–	50
獨立非執行董事							
馬世民	195	–	–	–	195	78	273
方鏗	195	–	–	–	195	–	195
楊傑聖	195	–	–	–	195	–	195
合計	2,855	15,107	3,486	787	22,235	4,203	26,438

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(二零零八年：無)。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零零八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

(b) 五名最高薪僱員

於二零零九年本集團五名最高薪僱員包括四位(二零零八年：四位)本公司執行董事，其薪金已列入上表，其餘一位(二零零八年：一位)最高薪僱員之薪金分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
薪金及津貼	2.3	1.3
酌情花紅	0.6	1.7
定額供款計劃之退休福利	0.1	—
	3.0	3.0

酬金之範圍如下：

	二零零九年	二零零八年
酬金之範圍		
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	1

10. 財務費用及財務收入

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	86.3	108.7
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借貸	15.1	44.7
總借貸成本	101.4	153.4
減：待出售物業撥充資本化之利息(附註a)	(12.5)	(70.8)
	88.9	82.6
財務收入		
— 銀行利息收入	(1.1)	(11.8)
— 其他利息收入(附註b)	(34.5)	(22.8)
	(35.6)	(34.6)

附註：

(a) 借貸成本按年息率0.4厘至4.9厘(二零零八年：介乎0.6厘至4.9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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5%（二零零八年：16.5%）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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本期稅項		
— 香港利得稅	21.8	27.3
— 過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.9	(0.4)
— 其他司法權區稅項	0.7	2.0
	23.4	28.9
遞延稅項（附註32）		
— 暫時差異之產生及撥回	79.5	93.7
— 於二零零八年公佈及生效之稅率變動之影響	—	(60.8)
	79.5	32.9
	102.9	61.8

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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利	482.8	333.8
稅項按香港利得稅稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算	79.7	55.1
不可扣稅之支出	21.0	61.0
不徵稅之收入	(29.6)	(22.9)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	31.4	29.5
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	(0.8)	(1.8)
重新計算遞延稅項—香港稅率變動	—	(60.8)
過往年度撥備不足／（超額撥備）	0.9	(0.4)
應佔聯營公司業績之稅務影響	0.3	2.1
本年度稅項	102.9	61.8

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11. 稅項(續)

與其他全面收益組成部分有關之稅項費用載列如下：

	二零零九年			二零零八年		
	除稅前 百萬港元	稅項費用 百萬港元	除稅後 百萬港元	除稅前 百萬港元	稅項費用 百萬港元	除稅後 百萬港元
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及 設備產生之盈餘淨額	12.8	(2.1)	10.7	21.8	-	21.8
換算海外業務之匯兌差額	(7.2)	-	(7.2)	16.4	-	16.4
重估可供出售金融資產而產生 之盈餘/(虧損)淨額						
- 公平價值盈餘/(虧損)	144.5	-	144.5	(178.8)	-	(178.8)
- 分派時之變現虧損	-	-	-	(28.7)	-	(28.7)
- 出售時之變現虧損	-	-	-	(7.4)	-	(7.4)
轉撥至綜合收益表之可供出售金融資產減值	-	-	-	235.4	-	235.4
出售附屬公司時變現之換算儲備	-	-	-	0.1	-	0.1
現金流量對沖之虧損淨額						
- 公平價值虧損	(56.6)	-	(56.6)	(63.8)	-	(63.8)
- 結算時變現	39.7	-	39.7	18.8	-	18.8
年內其他全面收益	133.2	(2.1)	131.1	13.8	-	13.8
遞延稅項		(2.1)			-	

12. 股息

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於二零零九年十月十三日派發中期股息每股普通股1.5港仙 (二零零八年：3.5港仙)	14.8	34.6
建議末期股息每股普通股4.0港仙 (二零零八年：1.5港仙)	52.8	14.8
	67.6	49.4

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，其金額將於截至二零一零年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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。

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	279.0	193.4
		(經重列)
已發行普通股加權平均數	1,095,612,328	1,081,766,413
每股基本盈利	0.25港元	0.18港元

(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。

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本公司權益持有人應佔溢利	279.0	193.4
		(經重列)
已發行普通股加權平均數	1,095,612,328	1,081,766,413
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	2,950,332	2,740,852
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,098,562,660	1,084,507,265
每股攤薄盈利	0.25港元	0.18港元

計算每股基本及攤薄盈利之二零零八年加權平均股份數目已就本公司於二零零九年之供股計劃作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 租賃土地及土地使用權

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	41.8	5,772.4
重新分類為投資物業之土地使用權之公平價值收益	1.4	4.1
轉至投資物業(附註15)	(4.5)	(3,562.7)
轉至持作出售之發展中物業	—	(2,612.0)
添置	—	440.4
減值撥回	—	0.2
攤銷	(0.4)	(0.6)
於十二月三十一日	38.3	41.8

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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於香港按以下租約持有：		
超過50年之租約	28.5	28.6
10至50年之租約	6.4	9.7
於香港境外按以下租約持有：		
10至50年之租約	3.4	3.5
	38.3	41.8

15. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	10,098.1	3,463.0
匯兌調整	1.1	4.1
成本調整	—	(7.3)
公平價值收益	363.9	554.1
添置	28.2	1.9
出售	—	(1.1)
轉自其他物業、廠房及設備(附註17)	36.2	61.6
轉自租賃土地及土地使用權(附註14)	4.5	3,562.7
轉自發展中物業(附註16)	—	2,459.1
於十二月三十一日	10,532.0	10,098.1
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	999.3	930.0
10至50年之租約	9,195.4	8,864.4
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	263.6	233.4
10至50年之租約	73.7	70.3
	10,532.0	10,098.1

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二零零九年十二月三十一日按公開市值基準估值。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	—	1,175.5
添置	—	1,390.6
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	—	—

17. 其他物業、廠房及設備

	永久業權物業 百萬港元 (附註a)	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						
成本或估值						
於二零零九年一月一日	51.7	130.7	113.1	10.5	58.9	364.9
匯兌差額	4.8	1.4	4.6	—	—	10.8
重新分類為投資物業之 樓宇之公平價值收益	—	11.4	—	—	—	11.4
添置	—	0.3	52.2	1.6	2.8	56.9
轉至投資物業(附註15)	—	(44.0)	—	—	—	(44.0)
出售	—	—	(14.4)	(2.2)	(19.5)	(36.1)
於二零零九年十二月三十一日	56.5	99.8	155.5	9.9	42.2	363.9
包括：						
成本	56.5	86.9	155.5	9.9	42.2	351.0
於一九九四年估值(附註c)	—	12.9	—	—	—	12.9
	56.5	99.8	155.5	9.9	42.2	363.9
累積折舊及減值						
於二零零九年一月一日	4.6	29.9	87.4	6.5	55.0	183.4
匯兌差額	0.5	1.4	3.3	—	—	5.2
本年度撥備	0.3	3.1	16.1	1.8	0.6	21.9
轉至投資物業(附註15)	—	(7.8)	—	—	—	(7.8)
出售	—	—	(10.9)	(2.2)	(18.4)	(31.5)
於二零零九年十二月三十一日	5.4	26.6	95.9	6.1	37.2	171.2
賬面淨值						
於二零零九年十二月三十一日	51.1	73.2	59.6	3.8	5.0	192.7

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 其他物業、廠房及設備(續)

	永久業權物業 百萬港元 (附註a)	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						
成本或估值						
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 (減值撥回)／減值	–	–	0.1	–	–	0.1
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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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) 本集團樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
在香港根據超過50年租約持有之物業	8.2	8.4
根據10至50年租約持有之物業		
— 香港	47.0	73.9
— 香港境外	17.9	18.1
在香港境外根據少於10年租約持有之物業	0.1	0.4
	73.2	100.8

- (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樓宇毋須進行定期重估。

18. 於附屬公司之投資／應收／(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
投資之成本值		
於香港上市之股份	2,658.2	2,658.2
非上市股份	590.8	590.8
於附屬公司之投資	3,249.0	3,249.0
應收附屬公司款項	946.7	552.6
應付附屬公司款項	(0.2)	(0.2)

附註：

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。

於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註42。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 聯營公司

(a) 聯營公司權益

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
應佔之資產淨值	337.5	343.7
貸款予聯營公司(附註(iii))	280.4	265.9
	617.9	609.6

於二零零九年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註44。

附註：

(i) 於聯營公司權益之變動如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	609.6	652.1
匯兌差額	0.8	1.7
應佔業績	(0.7)	(13.0)
來自聯營公司之股息	(6.3)	(55.7)
應佔儲備	—	3.9
貸款予聯營公司之利息收入	10.9	10.3
收回/(償還)聯營公司貸款淨值	3.6	(14.6)
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	617.9	609.6

(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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
截至十二月三十一日止年度業績：		
收入	38.2	50.1
本年度虧損	(0.7)	(13.0)
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	1,657.0	1,093.1
流動資產	155.4	125.7
流動負債	(763.6)	(248.9)
非流動負債	(711.3)	(626.2)
資產淨值	337.5	343.7

(iii) 墊款為無抵押，以市場利率計息及毋須於一年內償還。除了金額為6,700,000港元(二零零八年：6,700,000港元)以美元列值外，餘下結餘均以港元列值。

(b) 應收/(應付)聯營公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
上市股本證券(附註a)		
—新加坡	263.7	120.6
—英國	1.5	1.1
	265.2	121.7
其他投資(附註b)	168.8	182.4
	434.0	304.1
分析如下		
非流動	434.0	301.2
流動	—	2.9
	434.0	304.1
上市證券之市值	265.2	121.7
附註：		
(a) 上市股本證券乃以下列貨幣計值：		
新加坡元	263.7	120.6
英鎊	1.5	1.1
	265.2	121.7

(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) 董事已審閱投資之賬面值，釐定年內減值為300,000港元。(二零零八年：235,400,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 貸款及應收款項

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
商標(附註a)	0.3	0.3
貸款予合營夥伴(附註b)	271.4	163.9
批地之預付款項(附註c)	108.1	132.5
收購投資物業按金(附註d)	35.0	–
	414.8	296.7
分析如下		
流動	26.2	23.4
非流動	388.6	273.3
	414.8	296.7

附註：

- (a) 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。金額為100,000港元(二零零八年：100,000港元)之攤銷已於綜合收益表內計入行政費用。
- (b) 該等貸款有抵押、按介乎12厘至15厘(二零零八年：12厘至15厘)利率計息且毋須於結算日起一年內支付，惟須於一年內支付之26,200,000港元(二零零八年：23,400,000港元)除外。貸款均以美元計值。
- (c) 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。
- (d) 於二零零九年，本集團就收購馬來西亞若干投資物業訂立協議。本集團預期於二零一一年完成有關收購。
- (e) 該等貸款及應收款項概無過期或減值。

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年息1厘可換股債券(以港元列值)。計算已攤銷利息收入之實際年息率約為23厘。

23. 存貨

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
原料	7.0	6.7
半製成品	25.2	32.2
製成品	70.0	48.6
	102.2	87.5

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 待出售物業

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
持作出售之發展中物業		
租賃土地及土地使用權	2,692.1	2,644.0
發展成本	724.2	423.7
	3,416.3	3,067.7
已落成物業		
租賃土地及土地使用權	0.3	5.9
發展成本	5.0	33.6
永久業權土地及樓宇	10.9	8.7
	16.2	48.2
	3,432.5	3,115.9
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	1,125.3	1,108.2
– 在香港為期10至50年	1,476.0	1,478.5
– 在香港境外為期10至50年	91.1	63.2
在香港境外擁有之永久業權土地及樓宇	10.9	8.7
	2,703.3	2,658.6

25. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
應收貨款	68.0	233.7
減：減值撥備	(12.2)	(36.2)
應收貨款(扣除撥備)	55.8	197.5
其他應收款項、按金及預付款項	116.2	238.0
	172.0	435.5

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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
尚未到期	24.7	80.3
1至30天	19.2	49.7
31至90天	10.4	58.3
90天以上	1.5	9.2
	55.8	197.5

截至二零零九年十二月三十一日，金額為31,100,000港元(二零零八年：97,900,000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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
1至30天	19.2	49.7
31至90天	10.4	39.0
90天以上	1.5	9.2
	31.1	97.9

截至二零零九年十二月三十一日，金額為12,200,000港元(二零零八年：115,600,000港元)之應收貨款已減值，截至該日減值撥備金額為12,200,000港元(二零零八年：36,200,000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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
尚未到期	—	71.3
1至30天	—	0.2
31至90天	—	23.4
90天以上	12.2	20.7
	12.2	115.6

應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	16.1	107.1
美元	27.7	77.6
英鎊	10.8	10.7
其他貨幣	1.2	2.1
	55.8	197.5

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	36.2	21.4
減值撥備	0.6	17.4
年內收回之款項	(11.7)	–
因應收款項撇銷而產生之減值撥備撥回	(12.9)	(2.6)
於十二月三十一日	12.2	36.2

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。

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。於結算日，本集團就為數1,300,000港元(二零零八年：94,600,000港元)之若干應收貨款持有抵押品作為抵押。

其他應收款項及按金並無已減值資產。

26. 衍生金融工具

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	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	–	(89.2)	–	(72.3)
– 不合資格作對沖	–	(6.9)	–	(73.9)
	–	(96.1)	–	(146.2)
遠期外匯合約				
– 現金流量對沖	–	(0.2)	–	–
– 不合資格作對沖	–	(0.1)	0.6	–
	–	(0.3)	0.6	–
合計	–	(96.4)	0.6	(146.2)
分析如下				
流動	–	(41.1)	0.6	(40.4)
非流動	–	(55.3)	–	(105.8)
	–	(96.4)	0.6	(146.2)

利率掉期及遠期外匯合約之名義本金總額分別為1,000,000,000港元及25,500,000港元(二零零八年：分別為1,000,000,000港元及19,200,000港元)。

不合資格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63,100,000港元收益(二零零八年：55,800,000港元虧損)(附註7)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27. 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		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行結存及現金	700.2	496.2	202.8	0.1
銀行透支(無抵押)(附註29)	-	(0.6)	-	-
	700.2	495.6	202.8	0.1

銀行結存及現金包括短期銀行存款421,600,000港元(二零零八年：197,300,000港元)，平均實際年利率為0.2厘(二零零八年：0.54厘)。

本集團共同控制實體持有之現金及等值現金按比例綜合法入賬，總額為60,900,000港元(二零零八年：54,500,000港元)。

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	567.8	343.9
美元	83.3	109.6
英鎊	16.2	27.3
人民幣	31.1	12.4
其他貨幣	1.8	2.4
	700.2	495.6
最大信貸風險	700.2	496.2

28. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
應付貨款	102.3	106.1
其他應付款項及應計費用	913.2	635.5
	1,015.5	741.6

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
零至30天	81.4	92.2
31至90天	17.0	10.8
90天以上	3.9	3.1
	102.3	106.1

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

28. 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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	67.9	69.1
美元	2.1	5.6
英鎊	16.3	19.6
人民幣	5.7	5.3
其他貨幣	10.3	6.5
	102.3	106.1

其他應付款項及應計費用主要包括建築成本應計款項、已收租賃按金及物業銷售按金。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31,200,000港元(二零零八年：31,000,000港元)及95,600,000港元(二零零八年：138,500,000港元)。其餘餘額則主要以港元計值。

29. 短期銀行貸款及透支

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行透支(無抵押)	—	0.6

短期銀行貸款之賬面值與其公平價值相若，並以下列貨幣計值：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	—	0.4
美元	—	0.2
	—	0.6

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
一年內到期	540.6	489.0
一至二年內到期	1,500.6	868.0
二至五年內到期	2,662.7	3,391.4
五年後到期	118.5	173.5
	4,822.4	4,921.9
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(540.6)	(489.0)
於一年後到期之款項	4,281.8	4,432.9
分析如下		
有抵押	4,822.4	4,706.9
無抵押	—	215.0
	4,822.4	4,921.9

銀行貸款乃以本集團金額為14,021,300,000港元(二零零八年：13,285,500,000港元)之若干物業、可供出售金融資產及銀行存款作抵押(附註39)。

銀行貸款乃以下列貨幣計值：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	4,606.5	4,728.4
人民幣	124.3	124.0
英鎊	91.6	58.7
新加坡元	—	10.8
	4,822.4	4,921.9

於結算日之實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
港元	0.85%	1.71%
人民幣	5.91%	7.52%
英鎊	1.52%	2.75%
新加坡元	—	2.83%

銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

31. 其他長期貸款

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
不計息貸款	43.0	42.3

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，所以在綜合資產負債表中呈列為非流動負債。

貸款乃以下列貨幣計值：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
港元	32.5	32.5
美元	10.5	9.8
	43.0	42.3

貸款之賬面值與其公平價值相若。

32. 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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
遞延稅項負債	1,258.1	1,175.8
遞延稅項資產	(10.2)	(9.7)
	1,247.9	1,166.1

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 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
於二零零八年一月一日	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
匯兌調整	–	0.2	–	0.2
年內從收益表中扣除／(計入)(附註11)	78.1	63.6	(62.2)	79.5
年內從其他物業重估儲備中扣除	–	2.1	–	2.1
於二零零九年十二月三十一日	155.0	1,186.4	(93.5)	1,247.9

於二零零九年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損及其他暫時差異約1,240,700,000港元(二零零八年：714,700,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數562,000,000港元(二零零八年：181,300,000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678,700,000港元(二零零八年：533,400,000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40,700,000港元(二零零八年：52,500,000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。

33. 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：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	987,496,918	493.7
因行使獎勵股份而發行股份(附註34(b))	1,483,500	0.8
於二零零八年十二月三十一日	988,980,418	494.5
因行使獎勵股份而發行股份(附註34(b))	459,500	0.2
因供股而發行股份	329,813,306	164.9
於二零零九年十二月三十一日	1,319,253,224	659.6

33. 股本(續)

於二零零九年十二月十八日，本公司已完成供股，透過按合資格股東每持有三股現有股份獲配一股供股股份之基準，以每股供股股份1.7港元之價格發行329,813,306股供股股份，集資約549,400,000港元(已扣除發行開支)。

34. 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本公司已發行股本之10%。任何個別人士於任何十二個月期間內獲授之認股權最高數目，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參與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。以認股權認購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)於授予日期在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在聯交所日報表上所載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	因供股而 經調整之 每股行使價	認股權數目		二零零九年 錄得之認股權 公平價值 港元	
			於二零零九年 一月一日	於二零零九年 十二月三十一日		
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,000,000	94,737	1,094,737	38,000

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，需由授予日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐步生效。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。

於二零零九年十二月，認股權之行使價已因供股而由每股2.125港元調整為每股1.941港元，認股權之數目亦已由1,000,000股調整為1,094,737股。

(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。因應獎勵及本公司任何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上限數目，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%)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

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，藉以表彰、激勵及提供獎勵予對本集團有貢獻之人士，以助本集團挽留現有僱員以及增聘對本集團有價值之新僱員，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。

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					二零零九年 攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
		於二零零九年 一月一日	年內授予	因供股而 經調整	年內歸屬 及行使	於二零零九年 十二月 三十一日	
董事							
鄭維志	25.4.2006	273,000	–	25,863	–	298,863	9,000
	26.7.2007	245,250	–	23,234	–	268,484	359,000
	8.7.2008	377,000	–	35,716	–	412,716	477,000
	15.6.2009	–	1,557,000	147,505	–	1,704,505	1,183,000
鄭維新	25.4.2006	273,000	–	25,863	–	298,863	9,000
	26.7.2007	245,250	–	23,234	–	268,484	359,000
	8.7.2008	377,000	–	35,716	–	412,716	477,000
	15.6.2009	–	1,557,000	147,505	–	1,704,505	1,183,000
吳德偉	25.4.2006	29,500	–	–	(29,500)	–	1,000
	8.7.2008	41,000	–	2,913	(10,250)	33,663	52,000
	15.6.2009	–	71,000	6,728	–	77,728	54,000
區慶麟	25.4.2006	55,000	–	–	(55,000)	–	2,000
	26.7.2007	98,250	–	6,205	(32,750)	71,705	144,000
	8.7.2008	181,000	–	12,861	(45,250)	148,611	229,000
	15.6.2009	–	732,000	69,348	–	801,348	556,000
		2,195,250	3,917,000	562,691	(172,750)	6,502,191	5,094,000
僱員							
	25.4.2006	106,500	–	–	(106,500)	–	3,000
	29.6.2006	10,000	–	947	–	10,947	4,000
	26.7.2007	243,750	–	16,862	(65,750)	194,862	348,000
	8.7.2008	509,000	–	37,372	(114,500)	431,872	618,000
	15.6.2009	–	2,091,000	198,096	–	2,289,096	1,560,000
		869,250	2,091,000	253,277	(286,750)	2,926,777	2,533,000
		3,064,500	6,008,000	815,968	(459,500)	9,428,968	7,627,000

34. 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。所有授出之獎勵股份之有效期為十年，直至暫定授予獎勵之日起計滿十週年之前一日為止。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，共授出6,008,000股(二零零八年：1,485,000股)獎勵股份，而459,500股(二零零八年：1,483,500股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

在獎勵授予日期，即二零零九年六月十五日(二零零八年：二零零八年七月八日)，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.30港元(二零零八年：每股3.80港元)。

(c) 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零零九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：

無風險利率	3.0%
預計股息率	1.6%
本公司股份市價之預期波幅	47.3%
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，現行模式未必是獎勵股份之公平價值之唯一可靠計算方法。

於截至二零零九年及二零零八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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	10.8	4.7
	10.8	4.7

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 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	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
本公司					
於二零零八年一月一日	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 有關授出認股權及獎勵股份之 僱員服務之價值	4.4	–	–	–	4.4
獲行使獎勵股份	–	5.4	–	–	5.4
派發二零零七年年末股息	–	(4.1)	–	–	(4.1)
派發二零零八年年度中期股息	–	–	(64.2)	–	(64.2)
本年度溢利	–	–	(34.6)	–	(34.6)
	–	–	–	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
根據股份獎勵計劃發行之股份 發行供股股份之股份溢價 (已扣除發行開支)	1.3	–	–	–	1.3
有關授出認股權及獎勵股份之 僱員服務之價值	384.5	–	–	–	384.5
獲行使獎勵股份	–	7.7	–	–	7.7
派發二零零八年年度末期股息	–	(1.3)	–	–	(1.3)
派發二零零九年年度中期股息	–	–	(14.8)	–	(14.8)
本年度溢利	–	–	(14.8)	–	(14.8)
	–	–	–	58.6	58.6
於二零零九年十二月三十一日	3,239.2	13.4	327.4	145.7	3,725.7

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) 公司之可變現資產值將因此少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃

本集團作為承租人

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	42.8	47.4
— 設備及汽車	0.4	0.4
	43.2	47.8

根據本集團所訂立之租約，租約付款乃固定及預先釐訂。於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付之日後最低租約付款如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
樓宇		
— 於一年內	20.3	23.9
— 一年後至五年內	45.9	47.1
— 五年後	14.0	5.0
	80.2	76.0
設備及汽車		
— 於一年內	0.2	0.3
— 一年後至五年內	0.1	0.4
	0.3	0.7
總額	80.5	76.7

本集團作為出租人

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本年度已計入收益表之從租約所得之租金收入總額	347.3	301.0
減：附有租約投資之物業支出	(51.9)	(4.4)
	295.4	296.6

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金額之分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一年內	299.1	206.0
一年後至五年內	321.8	185.4
	620.9	391.4

本公司於結算日並無任何重大經營租賃承擔。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 承擔

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
就投資物業產生之支出		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	127.8	–
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	430.6	445.6
– 已授權但未訂約	3.2	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	0.6	0.9
– 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		
– 已訂約但在財務報表上未有撥備	409.3	396.1
	971.5	853.5

本公司在結算日並無資本承擔。

38. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	–	–	3,830.7	3,442.5
– 一家聯營公司	432.7	418.7	–	–
	432.7	418.7	3,830.7	3,442.5
給予銀行之其他擔保	5.4	1.9	–	–
	438.1	420.6	3,830.7	3,442.5

於二零零九年十二月三十一日，本公司提供擔保之銀行貸款1,651,300,000港元(二零零八年：1,791,400,000港元)已被提取。

39. 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，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1,579,800,000港元(二零零八年：1,158,600,000港元)。該等聯營公司／共同控制實體從物業發展，其墊款包括已轉讓之1,579,800,000港元(二零零八年：1,158,600,000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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 資產抵押(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團之若干資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
投資物業	10,420.6	10,005.3
永久業權物業	51.1	47.1
租賃土地及土地使用權	34.9	38.3
樓宇	54.6	81.7
可供出售金融資產	176.5	89.8
待出售物業	3,245.5	2,943.1
銀行存款	38.1	80.2
	14,021.3	13,285.5

40. 退休福利計劃

本集團為其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二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年	二零零八年
貼現率	5.70%	6.50%
計劃資產預期回報率	6.69%	7.48%
薪酬預期增長率	無	無
未來按服務退休金增加	2.50%	2.25%

更新至二零零九年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為72,000,000港元(二零零八年：54,900,000港元)，而該等資產之精算值佔參與成員應計權益之90.9%(二零零八年：98.9%)，差額約7,200,000港元(二零零八年：700,000港元)。

就界定權益退休計劃在收益表中已確認之金額如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
利息費用	3.8	4.6
計劃資產預期回報	(4.4)	(5.2)
本年度計入	(0.6)	(0.6)

本年度計入已包括在行政費用中。

於二零零九年，計劃資產之實際回報約為12,900,000港元(二零零八年：虧損12,200,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 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已確認界定權益資產如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
計劃資產之公平價值	72.0	54.9
供款責任之現值	(79.2)	(55.5)
	(7.2)	(0.6)
未確認精算虧損	14.3	6.3
計入其他應收款項之已確認界定權益資產	7.1	5.7

年內之資產淨值變動如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	5.7	6.8
匯兌差額	0.6	(2.1)
已計入收益表	0.6	0.6
繳入	0.2	0.4
於十二月三十一日	7.1	5.7

41. 有關連人士重大交易

除了在此等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	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	10.9	10.5
主要管理層報酬(附註)	(28.6)	(26.4)
來自聯營公司之項目管理費收入	1.9	2.9
來自本公司主要股東之項目管理費收入	4.2	5.1
來自本公司主要股東之物業租金收入	2.8	1.9
來自聯營公司之物業租金收入	1.8	1.9
向本公司主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	(40.6)	(43.5)

此等交易乃按由有關各方共同協定之條款進行。

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)。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司

於二零零九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	100%	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
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%	向集團公司提供 融資服務
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商
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
綽寶發展有限公司	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%	提供服務式住宅 管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股及提供服 務式住宅管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	提供服務式住宅 管理服務
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	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

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司(續)

於二零零九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
鵬金發展有限公司	香港	100港元	95.9%	物業發展
Savile Row Logistics Limited	英國	100英鎊	100%	向集團公司 提供管理服務
Seriford International Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	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
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	100%	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
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
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
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	100%	成衣製造
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司(續)

於二零零九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
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	100%	物業投資
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
逸蘭公寓管理(上海)有限公司*	中華人民共和國	140,000美元	100%	提供服務式住宅 管理服務
南聯地產控股有限公司	開曼群島／香港	2,596,853港元	79.3%	投資控股
南聯地產財務有限公司	香港	2港元	79.3%	向集團公司提供 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
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
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

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司(續)

於二零零九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
永聯基地產有限公司	香港	200港元	79.3%	物業投資
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
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

* 代表在中華人民共和國成立的全資外資企業

僅供識別

只有USI Holdings (B.V.I.) Limited及62.7%南聯地產控股有限公司之權益由本公司直接持有。南聯地產控股有限公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

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。

43. 主要共同控制實體

於二零零九年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	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
好鉋企業有限公司	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
提升企業有限公司	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	中華人民共和國	20%	物業發展
瀋陽雅苑房地產開發有限公司 (前稱瀋陽匯置雅潤房地產 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。

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

43. 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：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
資產：		
非流動資產	398.3	1,389.5
流動資產	2,669.5	2,106.7
負債：		
流動負債	(524.1)	(209.2)
非流動負債	(2,574.2)	(1,996.2)
(負債)／資產淨額	(30.5)	1,290.8
收入	106.8	162.0
支出	(109.3)	(130.0)
稅項	(6.3)	(10.6)
除稅後(虧損)／溢利	(8.8)	21.4

44. 主要聯營公司

於二零零九年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	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

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 主要聯營公司(續)

聯營公司名稱	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
達洋貿易有限公司	英屬維爾京群島	39.6%	投資控股
Winqest Investment Pte. Ltd.	新加坡	23.8%	物業發展
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
招商局國際冷鏈(深圳)有限公司 (前稱招商局冷鏈物流(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

於二零零九年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零九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	1,335,445平方呎	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	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	於二零四七年到期	79%	其中約17%由本集團之成員公司用作工場及附屬寫字樓，其餘83%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	於二零四七年到期	79%	租予外界人士用作工場、食堂或貨倉
香港新界葵涌 丈量約444約地段299號 (餘下部份) 和宜合道63至73號 麗晶中心	657,265平方呎	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	於二零四七年到期	79%	租予外界人士用作工場或貨倉

持作投資之物業

於二零零九年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零九年十二月三十一日之佔用詳情
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	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	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	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	於二零四七年到期	100%	空置
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	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)	9,146平方米	於二零五三年到期	100%	租予有關連人士作為工廠

持作投資之物業

於二零零九年十二月三十一日

地址	樓面面積	地契年期	實際持有之百分比	於二零零九年十二月三十一日之佔用詳情
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)	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)	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
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)	11,565平方米	於二零四四年到期	78%	租予有關連人士作為工廠
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)	9,609平方米	於二零四四年到期	100%	租予有關連人士作為工廠
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	-	於二零四七年期滿	79%	空置

持作出售之發展中物業

於二零零九年十二月三十一日

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	107,000平方呎	95.9%	上蓋建築工程	二零一零年
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%	地基工程已完工	二零一二年
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%	地基工程已完工	二零一二年
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%	地基工程已完工	二零一二年
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%	建築工程進行中	二零一八年
中國沈陽市沈北新區 道義南大街67號	住宅	156,751平方米	20%	地基工程進行中	二零一三年

五年財務摘要

下表乃本集團截至二零零九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				
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (附註a)
業績					
收入	1,207.1	1,664.5	2,209.7	2,699.4	1,767.9
除稅前溢利	482.8	333.8	2,031.9	1,009.5	524.0
稅項	(102.9)	(61.8)	(191.9)	(183.6)	(89.6)
本年度溢利	379.9	272.0	1,840.0	825.9	434.4
應佔溢利：					
本公司權益持有人	279.0	193.4	1,735.9	738.3	368.5
少數股東權益	100.9	78.6	104.1	87.6	65.9
	379.9	272.0	1,840.0	825.9	434.4

	於十二月三十一日				
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (附註a)
資產及負債					
資產總值	16,978.1	15,788.0	14,835.7	4,783.6	4,768.1
負債總值	(7,284.0)	(7,107.8)	(6,342.7)	(1,855.6)	(2,784.0)
少數股東權益	(1,566.5)	(1,461.7)	(1,393.2)	(215.2)	(127.5)
本公司權益持有人應佔權益	8,127.6	7,218.5	7,099.8	2,712.8	1,856.6

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。