

WING TAI PROPERTIES LIMITED

永泰地產有限公司

STOCK CODE 股份代號 369

WE  
DON'T  
JUST BUILD,  
WE  
**CRAFT**

2013

ANNUAL REPORT  
年報



專業團隊合作無間、  
發揮所長、彰顯價值，  
完美詮釋「永泰亞洲」和  
「Lanson Place」品牌的  
優質工藝。



我們全力為客戶  
精挑細琢，  
打造溫馨創意的居庭，  
讓客戶美夢成真。



# 目 錄
























財務摘要	4
集團主要投資	5
主席報告	6
管理層討論及分析	8
董事及高級管理人員簡介	13
董事會報告書	17
企業管治報告	35
獨立核數師報告書	48
綜合收益表	49
綜合全面收益表	51
綜合資產負債表	52
資產負債表	54
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	57
綜合財務報表附註	59
持作投資之物業	140
待出售物業	142
五年財務摘要	143
於二零一四年四月十一日之公司資料	144

## 4

## 財務摘要

本集團	二零一三年	二零一二年	
截至十二月三十一日止年度	百萬港元	百萬港元 (經重列)	變動之百分比
收入	1,736.2	891.7	↑ 95%
毛利	818.8	667.3	↑ 23%
投資物業公平價值變更	2,084.4	3,480.2	↓ 40%
來自持續經營業務之除稅前溢利	2,746.2	4,612.1	↓ 40%
本年度溢利	2,661.2	4,793.8	↓ 44%
本公司權益持有人應佔溢利	2,661.0	4,736.7	↓ 44%
<b>本公司權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本	1.99港元	3.56港元	↓ 44%
攤薄	1.98港元	3.54港元	↓ 44%
<b>每股普通股股息</b>			
中期	4.2港仙	4.2港仙	-
末期	9.3港仙	9.3港仙	-
合計	13.5港仙	13.5港仙	-
於十二月三十一日	百萬港元	百萬港元 (經重列)	變動之百分比
資產總值	26,705.1	23,578.1	↑ 13%
權益總額	20,895.2	18,361.8	↑ 14%

## 集團主要投資

	本集團所佔實際權益	
<b>物業</b>		
<b>物業發展</b>		
理華	100%	
No. 1加冕臺	100%	
屯門小秀 (屯門市地段第435號)	100%	
天賦海灣	15%	
濶玥·天賦海灣	15%	
海鑽·天賦海灣	15%	
懿峯	30%	
紅磡 (內地段第11184號)	50%	
沙田九肚 (沙田市地段第567號)	35%	
沙田九肚 (沙田市地段第565號)	35%	
<b>物業投資及管理</b>		
Landmark East	100%	
W Square	100%	
永南貨倉大廈	100%	
瑞興中心	100%	
Savile Row 1 號 / Vigo Street 7 號, 倫敦	100%	
布魯克街8-12號 (偶數), 倫敦	100%	
陸家嘴, 上海	50%	
<b>服務式住宅物業投資及管理</b>		
Lanson Place Hotel, 香港	100%	
逸蘭 (新城國際) 服務式公寓, 北京 (33個單位)	100%	
逸蘭 (錦麟天地) 服務式公寓, 上海	23.4%	
Lanson Place Bukit Ceylon, 吉隆坡	50%	
<b>管理服務</b>		
永泰地產發展	100%	
Lanson Place Hospitality Management	100%	

致各位股東：

本人欣然報告，本集團業務於二零一三年繼續實現穩定增長，業績表現理想。鑒於政府推行樓市降溫措施遏制本港住宅物業市場活動，上年度的營商環境充滿挑戰，但本集團的優質投資物業繼續錄得強勁的租金調升及經常性收入增長，公平價值亦錄得理想收益。因此，本集團於二零一三年錄得綜合收入1,736,000,000港元及淨溢利2,661,000,000港元。董事會已建議派發末期股息每股9.3港仙。連同中期股息每股4.2港仙，本年度派發總股息每股13.5港仙。

儘管現行市況並未明朗，本集團在購地時仍然優選本集團認為具長期增長潛力的土地，以增強本集團的發展儲備。本集團透過旗下擁有35%股權的合營公司成功投得第二幅沙田九肚黃金地段的優質住宅用地，以及位於屯門小秀的一幅低密度住宅用地。計入該等收購項目，本集團的發展規劃已擴充至七個項目，項目期亦延伸至二零一八年。

本集團將密切關注市場動態，以適時推出住宅項目。「懿峯」及「理華」的餘下單位分別於二零一三年七月及十月重新推售，廣受市場歡迎及注視。「海鑽·天賦海灣」自二零一三年十月推出以來，已售出逾半單位。年內，本集團確認來自79個「理華」預售單位的收入及相關溢利。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的香港甲級寫字樓及工業物業近乎全數租出。這些物業均在續約或租金檢討中錄得理想的租金調整幅度，特別是Landmark East的租金於年內繼續節節上升。就政府在東九龍發展第二個中央商務區的舉動，本集團預期Landmark East的出租率及租金將繼續保持高企。按同等基準比較，投資物業及管理分部的收入及除稅前溢利分別較二零一二年穩定增長17%及26%。本集團投資物業的總價值亦於年內上升16%。

為進一步分散投資組合，本集團擴大投資版圖，於二零一三年五月收購位於倫敦市中心西區的甲級寫字樓物業。於二零一三年底，本集團亦完成位於倫敦Savile Row 1號的高端商業物業的重建及擴大工程，甲級寫字樓單位目前在招租當中，而優質零售舖位均已按長租悉數出租。

Lanson Place服務式住宅業務保持強勁，出租情況及租金均表現理想。年內，Lanson Place品牌繼續獲頒多個行業獎項。除了現有在吉隆坡的兩份管理合約外，Lanson Place Bukit Ceylon服務式公寓亦於二零一三年進行試業，這將擴大本集團的盈利基礎。

本集團繼續鞏固其資本結構以作進一步發展。於二零一三年初，本集團把握債券市場機遇，以具吸引力的票面息率3.8%及3.95%於私募市場配售兩批未獲評級之十年期定息債券，集資580,000,000港元，反映資本市場對本集團的穩健財務狀況的肯定。於二零一三年十二月三十一日，本集團保持穩健的資產負債比率16.5%，並擁有現金及未動用循環貸款融資合共

2,956,000,000港元，為本集團的投資及收購機遇提供財務靈活性。

二零一三年是本集團受惠於商業及工業投資物業與住宅發展及服務式住宅業務全面整合的第一個完整年度。本集團亦於二零一三年底終止剩餘的非核心成衣業務。我們有信心憑藉強勁的品牌優勢、穩健的資產狀況、不斷增長的經常性收入以及出色的執行能力，本集團能夠從質優、均衡的資產組合中發掘更多價值，從而為股東帶來穩定回報。

本人藉此感謝股東、員工及業務夥伴多年以來的鼎力支持。

主席  
鄭維志

香港，二零一四年三月二十一日



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之收入為1,736,000,000港元，較二零一二年之892,000,000港元增加844,000,000港元或95%。本集團之權益持有人應佔綜合溢利為2,661,000,000港元，較二零一二年之4,737,000,000港元減少2,076,000,000港元或44%。該減少主要是由於本集團於二零一三年之投資物業公平價值收益為2,084,000,000港元，較二零一二年之3,480,000,000港元下降所致。此外，本集團於二零一二年出售兩組附屬公司，包括(i)向利邦控股有限公司出售本集團的非核心成衣品牌業務Gieves & Hawkes及(ii)向萬科置業(香港)有限公司出售進行集團重組後之南聯地產控股有限公司(「南聯」)，包括出售麗晶中心。該等出售事項產生一次性收益513,000,000港元，已計入本集團二零一二年之綜合收益表。

二零一三年，本集團終止其非核心成衣製造業務，以專注於發展其房地產業務。該終止事項並未對本集團之純利、淨資產及現金流造成任何重大影響。根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」的規定，該終止事項於本集團之綜合收益表內呈列為「已終止業務」，並對若干比較數字予以重列。

本集團的財務報表自二零一三年一月一日起已採納新訂香港財務報告準則第11號「合營安排」(「香港財務報告準則第11號」)。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團關於合營企業入賬方式之會計政策已由「比例綜合法」改為「權益法」並已追溯應用。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日之綜合資產負債表，均已予重列。是項會計政策變動及其相關財務影響之詳情於綜合財務報表附註2「主要會計政策摘要」披露。就上述變動而言，本業務回顧各分部之分析已採用除稅前溢利或虧損，以便納入合營企業表現回顧。

### 物業發展

二零一三年，物業發展分部之收入為1,010,000,000港元，較二零一二年之211,000,000港元增加799,000,000港元。該分部之除稅前溢利為290,000,000港元，較二零一二年之526,000,000港元減少236,000,000港元，該減少主要是由於大埔合營企業項目於二零一三年確認之物業銷售額較二零一二年為低。

#### 全資擁有之發展項目

位於銅鑼灣華倫街9號之理華是一個住宅及商業項目，實用面積約為53,000平方呎。商業部分包括地下兩個零售舖位。逾76%之住宅單位已售出，故於二零一三年確認收入約1,000,000,000港元。本集團預計於二零一四年將已售出單位交付予買家。

位於西半山加冕臺1號之No.1加冕臺是一個住宅項目，樓面面積約為40,000平方呎。該發展項目於二零一二年九月首次推售，兩星期內旋即售出逾97%之住宅單位。目前，上蓋建築工程正在進行中。預期於二零一四年第二季可取得入伙紙，本集團預計於二零一四年將已售出單位交付予買家。

二零一三年八月，本集團收購一幅位於屯門小秀的低密度住宅用地，樓面面積為159,000平方呎。該項目預期於二零一八年竣工。

#### 合營企業項目

本集團擁有位於大埔白石角天賦海灣、濶玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣等發展項目各15%之權益。於二零一三年，天賦海灣及濶玥·天賦海灣分別已售出約9%及8%的住宅單

位。自二零一三年十月首次推售以來，海鑽·天賦海灣已售出48%之住宅單位。於二零一三年十二月三十一日，天賦海灣、濶玥·天賦海灣及海鑽·天賦海灣累計已售出之住宅單位分別為約60%、81%及48%。

本集團擁有半山懿峯的30%權益。其住宅單位已售出逾96%，其中4個單位乃於二零一三年售出。

本集團擁有紅磡住宅發展項目之五成權益。該項目毗鄰何文田區，鄰近即將竣工之港鐵沙中線。該項目總樓面面積約為153,000平方呎。本集團擔任該發展項目之總項目經理，負責該發展項目之規劃、執行及推售策略。上蓋建築工程於二零一四年二月啟動，計劃於二零一六年竣工。

本集團在沙田九肚擁有兩個住宅項目，分別於二零一二年八月及二零一三年一月購入。該兩幅用地總樓面面積合共約460,000平方呎，本集團擁有當中各35%之權益。本集團擔任該兩個項目之聯席總項目經理及總銷售與市場推廣經理。該等項目預期於二零一七年竣工。

本集團擁有新加坡住宅發展項目嘉茂園之30%權益，其餘5%之住宅單位已於二零一三年售出。該發展項目現已售罄。

#### 物業投資及管理

二零一三年，物業投資及管理分部之收入為564,000,000港元，較二零一二年之521,000,000港元增加43,000,000港元。該分部之除稅前溢利為2,331,000,000港元，較二零一二年之3,515,000,000港元減少1,184,000,000港元，該減少主要是投資物業公平價值收益下降所致。

二零一二年，麗晶中心作為南聯集團重組之一部份被出售。其二零一二年收入及除稅前溢利分別為39,000,000港元及29,000,000港元。若不計及麗晶中心之貢獻，該分部之收入較二零一二年同比增加82,000,000港元或17%。若不計及麗

晶中心之貢獻及投資物業之公平價值收益，該分部之除稅前溢利為337,000,000港元，較二零一二年之267,000,000港元同比增加70,000,000港元或26%。

#### 位於香港的全資擁有物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團之香港投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓，以及位於九龍市區佔地700,000平方呎之工業物業，總公平價值為16,086,000,000港元。

Landmark East為本集團位於東九龍之旗艦物業。該全資擁有物業為一幢雙子塔式甲級寫字樓，分別為36層高及34層高，總辦公室用地約為1,338,000平方呎。於二零一三年十二月三十一日，該物業僅以約60名租戶錄得出租率約99%。於二零一三年，約44%的租約已獲續約或檢討，平均租金上調幅度約為45%。約有27%之租約將於二零一四年屆滿或檢討租金，並可按現行市場條件續期。

W Square位於灣仔軒尼詩道心臟地帶，擁有129,000平方呎之辦公室及零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，W Square之出租率約為98%。於二零一三年，約14%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為7%。約有56%之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

本集團擁有荃灣永南貨倉大廈及九龍灣瑞興中心兩幢工業物業，總樓面面積約為684,000平方呎。於二零一三年十二月三十一日，兩幢物業之出租率約為100%。於二零一三年，約36%的租約已獲續約，平均租金上調幅度約為24%。約有39%之租約將於二零一四年屆滿，並可按現行市場條件續期。

## 管理層討論及分析

### 位於倫敦的全資擁有物業

位於倫敦西區Savile Row 1號/Vigo Street 7號的商業物業於二零一三年年底完成擴大寫字樓空間之重建後，擁有室內淨面積約14,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，該物業之出租率約為56%。於本報告日期，出租率已改善至約66%。

於二零一三年五月，本集團收購位於倫敦西區布魯克街8-12（偶數）之高端商業物業。該物業毗鄰牛津圓環地鐵站及邦德街地鐵站，擁有室內淨面積約19,000平方呎之甲級寫字樓及優質零售舖位。於二零一三年十二月三十一日，該物業之出租率約為74%。

### 位於中國的合營企業物業

陸家嘴項目乃透過一項私人協約，以各佔50%權益的合營企業方式購得。該物業位於上海浦東陸家嘴，包括97個住宅單位，總樓面面積約為210,000平方呎。本集團為該發展項目之總項目經理及總銷售與市場推廣經理。目前，該項目正進行內部裝修工程。該項目預期於二零一四年竣工。

### 服務式住宅物業投資及管理

服務式住宅物業投資及管理分部二零一三年之收入為141,000,000港元，而二零一二年為139,000,000港元。該分部二零一三年之除稅前溢利為135,000,000港元，較二零一二年的365,000,000港元減少230,000,000港元，該減少主要由於投資物業公平價值收益下降所致。

本集團於馬來西亞吉隆坡擁有50%股權之合營企業物業Lanson Place Bukit Ceylon服務式公寓於二零一三年八月開始試業。該住宅是本集團投資組合中第二個獲評為「世界小型豪華酒店」(Small Luxury Hotels of the World)之物業，亦是吉隆坡中心商務區之首個「小型豪華酒店」(Small Luxury Hotel)。

為提升市場競爭力及資產價值，本集團完成香港Lanson Place Hotel及上海逸蘭（錦麟天地）服務式公寓之裝修工程。於裝修工程期間，兩項物業均取得理想出租率及平均租金。

北京逸蘭（新城國際）服務式公寓繼續錄得逾95%之出租率，平均租金亦穩步增長。

Lanson Place管理之物業一如既往獲旅客好評。Lanson Place Hotel榮獲「世界旅遊大獎」(World Travel Awards)頒授「二零一三年度亞洲領先精品酒店」(Winner of Asia Leading Boutique Hotel 2013)及TripAdvisor網站頒發「2013年度卓越獎」(2013 Certificate of Excellence)。

### 其他業務

其他業務分部包括投資活動及企業。二零一三年之分部收入為22,000,000港元，而二零一二年為21,000,000港元。二零一三年分部除稅前虧損為9,000,000港元，較二零一二年的除稅前溢利206,000,000港元減少215,000,000港元，該減少主要是由於二零一二年出售重組後之南聯之一次性收益237,000,000港元所致。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共為20,895,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：18,362,000,000港元)。為數2,533,000,000港元之加幅主要來

自年內溢利2,661,000,000港元，被二零一二年派發的末期股息及二零一三年派發的中期股息180,000,000港元所抵銷。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借款共為4,687,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：4,105,000,000港元)。本集團之銀行及其他借款之到期日載列如下：

於以下期間償還：

	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元		二零一二年 十二月三十一日 百萬港元	
一年內	1,740	37%	1,053	26%
一至二年內	32	1%	1,259	31%
二至五年內	1,236	26%	636	15%
五年後	1,679	36%	1,157	28%
	4,687	100%	4,105	100%

到期日有所延長，尤其是須於五年後償還之銀行及其他借款，總值由28%上升至36%，主要由於本集團於二零一三年發行為數580,000,000港元之未獲評級十年期定息債券所致。

須於一年內償還之銀行及其他借款總值由26%上升至37%，主要由於理華及No.1加冕臺之項目貸款將於二零一四年到期。本集團將於二零一四年交付理華及No.1加冕臺已售出之單位後獲得物業銷售收益，並用於償還項目貸款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之借款淨額(即銀行借款及定息債券總額減銀行結存及現金)為3,445,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：3,025,000,000港元)，佔本集團資產淨值16.5%(二零一二年十二月三十一日：16.5%)。本集團之銀行借款利息主要以浮動息率計息，而本集團之債券則以固定息率計息。

本集團之銀行結存及現金與未動用循環貸款融資載列如下：

	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
銀行結存及現金	1,242	1,080
未動用循環貸款融資	1,714	2,346
	2,956	3,426

### 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。

# 管理層討論及分析

## 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團因本公司就聯營公司及若干合營企業獲授之銀行融資作出擔保，錄得或然負債2,865,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,537,000,000港元)。該等擔保為個別擔保，並以本集團於聯營公司及合營企業之權益比例為限。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款1,385,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：527,000,000港元)已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一三年十二月三十一日，本集團為取得信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為16,037,000,000港元、309,000,000港元及1,421,000,000港元之投資物業、其他金融資產及待出售物業。

## 前景

受惠於低失業率及低通脹，香港經濟預期將實現平穩增長。在政府的樓市降溫措施影響下，本集團預計二零一四年住宅物業的營商環境仍將充滿挑戰。不斷攀升的建築成本亦影響發展商對新項目發展的風險評估。然而，鑒於按揭利率低、市區及豪華區域住房供應緊張，以及本地住房需求強勁，本集團相信住宅物業市場將保持堅挺。政府的增加土地供應計劃有助支持物業市場的長遠健康發展。

本集團擁有具規模的住宅項目發展規劃，包括11個發展項目及已竣工項目。本集團將繼續優化項目設計及執行，並適時推出包括「理華」、「天賦海灣」、「溘玥·天賦海灣」、「海鑽·天賦海灣」，以及位於紅磡及上海的項目。「理華」及「No. 1加冕臺」均將於二零一四年竣工並交付。「No. 1加冕臺」的預售收益及相關溢利預期將於年內確認。隨著不同地區及不同規模的土地供應增加，本集團將繼續積極優選合適的收購機會，以擴充本集團的土地儲備。

本集團相信，透過理想的租金調整幅度及高出租率，二零一四年投資物業的經常性收入及溢利將保持增長。甲級寫字樓租賃市場於二零一四年仍將保持活躍，在新興九龍東地區將更為明顯，為高出租率及高租金帶來支持。特別是於二零一四年，Landmark East及W Square將有大量租約到期需進行續約或租金檢討，預期將受惠於九龍東及灣仔地區的普遍高租金水平。憑藉優質租戶基礎及租賃與管理專長，本集團將積極探索香港及其他主要城市收購及再發展機遇，以優化其資產組合質素及提高經常性收益。

於二零一三年開幕的Lanson Place Bukit Ceylon為展示Lanson Place精緻高雅的生活方式的最佳典範。上海市內第三間由Lanson Place管理的服務式公寓即將於二零一四年底開業。Lanson Place團隊將致力於將其專營權延伸至各主要城市，為其住戶提供無以倫比的居住體驗及便利。

我們追求卓越的堅持，加上出色的執行能力，將推動我們未來繼續成長。本集團對各業務分部的長期發展機遇持樂觀態度，並將致力成為市場的佼佼者。

## 僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有約650名僱員。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。

僱員(包括董事)合資格參加本公司之股份獎勵計劃，根據有關計劃，獎勵股份一般可於十年內分期行使。

## 其他

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則第C.1.4條守則條文而言，有關本集團於二零一三年之表現及公司策略之討論及分析載於第6及7頁「主席報告」及第8至12頁「管理層討論及分析」。



## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

**鄭維志博士** *GBS OBE JP*，六十五歲，於一九九一年獲委任為本公司之主席，鄭博士為本公司之薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦為本集團若干成員之董事。鄭博士擔任數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。彼為香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。鄭博士持有香港大學名譽社會科學博士學位。彼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。

鄭博士積極參與各項公職服務，彼為香港特別行政區政府司法人員推薦委員會委員。鄭博士亦是哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、香港大學校務委員會成員及香港賽馬會董事。彼於香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員的任期已於二零一三年十二月十日屆滿。

鄭博士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、雄聲發展有限公司、永泰(鄭氏)控股有限公司及Brave Dragon Limited(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*，五十八歲，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及提名委員會成員，亦為本集團若干成員之董事。彼亦是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主席及香港機場管理局董事會成員。鄭先生亦為香港特區政府策略發展委員會委員。彼為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。

鄭先生與鄭維志博士及鄭文彪先生為兄弟。

**鄭文彪先生**，六十一歲，於一九九一年獲委任為本公司執行董事，並為數間本集團成員的董事。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。彼為香港製衣業總商會副會長，香港中華廠商會會董、香港紡織業聯合會理事及職業訓練局會計業訓練委員會成員。

鄭先生與鄭維志博士及鄭維新先生為兄弟。彼為永泰出口商有限公司之董事副總經理、雄聲發展有限公司及永泰(鄭氏)控股有限公司的董事，按《證券及期貨條例》第XV部涵義，上述公司屬本公司之大股東。

**周偉偉先生**，六十四歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼亦為本集團物業投資及管理部董事總經理，並為本集團若干成員之董事。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。周先生於物業投資及管理擁有三十多年經驗。

## 董事及高級管理人員簡介

周先生為周忠繼先生及周尤玉珍女士的兒子及Farnham Group Limited (「Farnham」) 及華大置業有限公司 (「華大」) 的董事。按《證券及期貨條例》第XV部涵義，周忠繼先生、周尤玉珍女士、Farnham及華大均屬本公司之大股東。

**區慶麟先生**，五十四歲，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。區先生亦為本集團若干成員之董事。彼持有工商管理碩士學位和理學士學位，區先生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**，六十歲，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、香港公開大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。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。

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。

**容永忠先生**，六十七歲，於二零一零年獲委任為郭炳聯先生的替任董事。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。容先生現任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.、鴻基財務有限公司及機場空運中心有限公司的董事。

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。

**康百祥先生**，五十九歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。康先生為本公司審核委員會成員。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。

**吳德偉先生**，五十六歲，自一九九五年開始為執行董事，並於二零一一年四月調任為非執行董事。彼畢業於喬治城大學，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。吳先生曾於多家與香港永泰集團有關之成衣製造與分銷公司出任高層管理職位。彼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。

陳周薇薇女士，六十四歲，二零零七年已加入本集團，並於二零一二年獲委任為本公司之非執行董事。彼畢業於美國科羅拉多大學，獲頒文學士學位；彼擁有超過三十年之投資經驗，特別是與地產有關之投資。周女士現任鴻寶資源有限公司之非執行董事及比高集團控股有限公司之獨立非執行董事。

周女士為Farnham及華大（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的董事。

### 獨立非執行董事

馬世民先生 *CBE*，七十三歲，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主席。彼為General Enterprise Management Services International Limited之主席，該公司為一間私募投資基金管理公司。馬世民先生現於長江實業（集團）有限公司及東方海外（國際）有限公司擔任獨立非執行董事。彼於二零一三年十一月二十日獲委任為春泉資產管理有限公司（春泉產業信託（其基金單位於二零一三年十二月五日於香港聯交所上市）之管理人）。馬世民先生於Gulf Keystone Petroleum Ltd（於倫敦證券交易所另類投資市場上市）擔任獨立非執行主席及資深獨立董事。彼亦是綠森集團有限公司、鐵江現貨有限公司及Compagnie Financière Richemont SA（於瑞士交易所上市）的非執行董事及Essar Energy plc（於倫敦證券交易所上市）的副主席及非執行董事。馬世民先生曾擔任德意志銀行集團亞太區行政主席。

方鏗先生 *GBS CBE JP*，七十五歲，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。方先生現為江蘇寧滬高速公路股份有限公司（於香港聯合交易所及上海證券交易所上市）及協眾國際控股有限公司之非執行董事。彼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。方先生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。彼現為香港紡織業聯會名譽會長及香港羊毛化纖針織業廠商會名譽會長。

楊傑聖先生，六十四歲，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與提名委員會成員。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。

鮑文先生 *GBS CBE ISO JP*，七十歲，二零零七年已加入本集團，並於二零一二年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦是本公司提名委員會成員。鮑文先生畢業於香港大學，獲頒文學士學位，並於香港政府服務達三十年。自一九九六年退休後，彼於一九九六年八月至二零零五年四月期間擔任公務員敘用委員會主席。鮑文先生隨即於二零零六年四月至二零一二年七月出任香港紡織及成衣研發中心的行政總裁。



## 董事及高級管理人員簡介

**鄭海泉先生** *GBS OBE JP*，六十五歲，於二零一三年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事及提名委員會主席。彼畢業於香港中文大學取得社會科學(經濟)學士及於奧克蘭大學取得經濟學系哲學碩士學位。鄭先生為香港鐵路有限公司、鷹君集團有限公司、中電控股有限公司、滙賢房託管理有限公司(公開上市之滙賢產業信託之管理人)、中國民生銀行股份有限公司和上海實業控股有限公司之獨立非執行董事。

鄭先生為香港上海滙豐銀行有限公司前主席及滙豐銀行(中國)有限公司前董事長。

鄭先生現為香港中文大學校董會主席。彼曾任香港政府行政局及立法局議員，及中華人民共和國港事顧問。

### 高級管理人員

**馮靜雯女士**，五十一歲，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。馮女士為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

**鍾少華先生**，五十九歲，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**，五十七歲，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，是澳洲新南威爾斯、英國及香港之合資格律師。

**李簡鳳玲女士**，五十二歲，現為集團旗下酒店及服務式公寓品牌Lanson Place之執行董事及本集團企業拓展總監。自一九九四年加盟本集團以來，專注發展Lanson Place的項目，以及集團的品牌策劃事務。她具有超過二十五年豪華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及美國希爾頓酒店集團總部擔任要職。她以優異成績持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，以及擁有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。

**韓天格先生**，五十六歲，於二零一一年加入本集團旗下酒店及服務式公寓住宅品牌Lanson Place Hospitality Management Limited，擔任行政總裁。

韓天格先生於酒店行業擁有逾三十年的經驗，包括經營、品牌策劃，以及業務與項目發展。彼先於凱悅國際酒店任職十七年，其後加入新加坡HPL Holdings、Movenpick Hotels及香格里拉酒店集團擔任高級管理人員。於加入本集團前，韓天格先生為新世界酒店集團產品及發展部之高級副總裁。彼畢業於瑞士Ecole Hoteliere de Lausanne，並持有酒店管理學位。

## 董事會報告書

董事會將截至二零一三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，以及服務式住宅物業投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱本集團。

本集團之合營企業及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式住宅物業投資。

本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要合營企業及聯營公司詳情分別載於財務報表附註44至46。

### 業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第49頁之綜合收益表內。

於二零一三年九月二十六日，本公司向股東派發中期股息每股4.2港仙(二零一二年：4.2港仙)，合共約為56,100,000港元。

董事會建議向於二零一四年五月二十九日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息，每股9.3港仙(二零一二年：每股9.3港仙)，連同中期股息合共約180,400,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零一四年六月十三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55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二零一三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。

本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業簡介載於第140頁至第141頁。

# 董事會報告書

## 其他物業、廠房及設備

本集團於二零一三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16。

## 捐款

本集團於本年度內曾作300,000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

區慶麟 (辭任將於二零一四年五月六日生效)

### 非執行董事：

郭炳聯 *JP*

容永忠 (彼為郭炳聯之替任董事)

康百祥

吳德偉

陳周薇薇

### 獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

鮑文 *GBS CBE ISO JP*

鄭海泉 *GBS OBE JP* (於二零一三年二月一日獲委任)

根據本公司之公司細則第100(A)條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)第A.4.2條，周偉偉、郭炳聯、吳德偉及楊傑聖會於即將舉行之股東週年大會上輪值退任及符合資格重選連任。

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本集團在一年內終止須作賠償之服務合約，法定之賠償除外。

## 公眾持股量

根據本公司可從公開來源獲得之資料及據本公司董事所知，於刊發本年報前之最後可行日期，本公司已維持香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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

於二零一三年十二月三十一日，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》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有已記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據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」）已另行知會本公司及聯交所之權益如下：

#### 於本公司之權益

董事	持有股份數目					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d)		
鄭維志	7,982,566	-	-	462,488,185 (附註b)	2,322,000	472,792,751	35.41%
鄭維新	6,383,231	-	-	462,488,185 (附註b)	1,854,000	470,725,416	35.25%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.64%
周偉偉	200,002	-	-	-	129,000	329,002	0.02%
區慶麟	2,116,497	-	-	-	790,500	2,906,997	0.22%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.69%
吳德偉	578,057	1,016,000	-	-	14,000	1,608,057	0.12%

# 董事會報告書

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,335,297,529股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家信託基金之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份，誠如下文標題為大股東之權益一節所載。就證券及期貨條例第XV部而言，由於上述股份乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。
- (c) 郭炳聯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。
- (d) 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為股份獎勵計劃一節。

除本報告書所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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已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參與人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。

認股權計劃於二零一三年六月十日屆滿。年內，概無本集團之董事及僱員根據認股權計劃獲授予任何認股權。於認股權計劃屆滿時，概無任何據此已授出但尚未行使的認股權。

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一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），本公司董事會或被正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員（包括執行董事）授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。

截至二零一三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					於二零一三年十二月三十一日	尚未行使之獎勵之歸屬日期	行使期
		於二零一三年一月一日	年內授出之獎勵	年內歸屬及行使	年內註銷/失效				
鄭維志	25.6.2010	532,000	-	532,000	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	193,000	-	-	-	193,000	20.1.2013	20.1.2013 至31.3.2021	
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014 至31.3.2021	
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2013	17.1.2013 至24.5.2022	
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014 至24.5.2022	
	24.5.2012	550,000	-	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015 至24.5.2022	
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2014	23.1.2014 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	321,500	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016 至6.5.2023	

# 董事會報告書

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一三年 十二月三十一日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期
		於二零一三年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬 及行使	年內 註銷/失效	於二零一三年 十二月三十一日			
鄭維新	25.6.2010	532,000	-	532,000	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	193,000	-	193,000	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	386,000	-	-	-	386,000	20.1.2014	20.1.2014 至31.3.2021	
	24.5.2012	275,000	-	275,000	-	-	不適用	不適用	
	24.5.2012	275,000	-	-	-	275,000	17.1.2014	17.1.2014 至24.5.2022	
	24.5.2012	550,000	-	-	-	550,000	17.1.2015	17.1.2015 至24.5.2022	
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2014	23.1.2014 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	160,750	-	-	160,750	23.1.2015	23.1.2015 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	321,500	-	-	321,500	23.1.2016	23.1.2016 至6.5.2023	

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一三年 十二月三十一日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期
		於二零一三年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬 及行使	年內 註銷/失效				
區慶麟	25.6.2010	255,500	-	255,500	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	81,250	-	81,250	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	162,500	-	-	-	162,500	20.1.2014	20.1.2014 至31.3.2021	
	24.5.2012	115,000	-	115,000	-	-	不適用	不適用	
	24.5.2012	115,000	-	-	-	115,000	17.1.2014	17.1.2014 至24.5.2022	
	24.5.2012	230,000	-	-	-	230,000	17.1.2015	17.1.2015 至24.5.2022	
	6.5.2013	-	70,750	-	-	70,750	23.1.2014	23.1.2014 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	70,750	-	-	70,750	23.1.2015	23.1.2015 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	141,500	-	-	141,500	23.1.2016	23.1.2016 至6.5.2023	
吳德偉	25.6.2010	19,500	-	19,500	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	7,000	-	7,000	-	-	不適用	不適用	
	31.3.2011	14,000	-	-	-	14,000	20.1.2014	20.1.2014 至31.3.2021	
周偉偉	6.5.2013	-	32,250	-	-	32,250	23.1.2014	23.1.2014 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	32,250	-	-	32,250	23.1.2015	23.1.2015 至6.5.2023	
	6.5.2013	-	64,500	-	-	64,500	23.1.2016	23.1.2016 至6.5.2023	



# 董事會報告書

僱員	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零一三年 十二月三十一日	尚未行使之 獎勵之 歸屬日期	行使期
		於二零一三年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬 及行使	年內 註銷/失效			
僱員 總數	25.6.2010	557,000	-	557,000	-	-	不適用	不適用
	31.3.2011	203,000	-	203,000	-	-	不適用	不適用
	31.3.2011	406,000	-	-	-	406,000	20.1.2.14	20.1.2014 至31.3.2021
	24.5.2012	270,000	-	270,000	-	-	不適用	不適用
	24.5.2012	270,000	-	-	-	270,000	17.1.2014	17.1.2014 至24.5.2022
	24.5.2012	540,000	-	-	-	540,000	17.1.2015	17.1.2015 至24.5.2022
	6.5.2013	-	126,000	-	-	126,000	23.1.2014	23.1.2014 至6.5.2023
	6.5.2013	-	126,000	-	-	126,000	23.1.2015	23.1.2015 至6.5.2023
	6.5.2013	-	252,000	-	-	252,000	23.1.2016	23.1.2016 至6.5.2023
		<u>7,667,750</u>	<u>2,202,000</u>	<u>3,040,250</u>	<u>-</u>	<u>6,829,500</u>		

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。

本公司股份獎勵計劃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

於二零一三年十二月三十一日，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／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.62%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.25%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.64%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.64%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.64%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註5)	13.67%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註2(c)及5)	13.67%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註2(c)及6)	14.97%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註7)	13.68%

# 董事會報告書

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
10. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.61%
11. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(d)及8)	7.61%
12. 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2(d)及9)	13.48%
13. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶、 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(d)及10)	11.29%

附註：

- 1 於二零一三年十二月三十一日已發行股份總數為1,335,297,529股。
- 2 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
  - (a) 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
  - (b) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
  - (c) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊，並包括在股東8之權益之內。
  - (d) 股東10之權益與股東11之權益全數重疊，並包括在股東12及13之權益之內。
- 3 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。
- 4 Deutsche Bank International Trust Co. Limited為一家信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，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28.36%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9.28%已發行股份。
- 5 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合成及Pofung分別持有之93,629,998股股份及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的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之股份之權益。

6 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於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有之股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

7 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、4,669,333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。

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。

8 Farnham Group Limited(「Farnham」)實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業有限公司擁有公司權益，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

9 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。

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

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

10 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍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，於二零一三年十二月三十一日，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條存置之登記冊內。

# 董事會報告書

## 其他人士權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無獲悉除大股東外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

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Berhad (「WTMB」) 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、鄭維新及鄭文彪均於WTMB及合營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 (Seniharta 已於隨後將提供服務式公寓管理顧問服務之協議轉讓予 DNP Jaya Sdn Bhd (「DNP」))；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及 Seniharta 後來向 DNP 轉讓的權利，LP Bermuda 已同意向 WT 聯繫人及 DNP 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、鄭維新及鄭文彪各人於 WT 聯繫人及 DNP 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直接或間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：

郭炳聯乃新鴻基地產之董事。新鴻基地產之業務包括發展及投資地產物業以供出售及租賃之用及酒店業務。此外，郭炳聯亦為若干酌情信託之受益人，其於物業發展及投資及服務式住宅物業投資及管理業務中持有若干權益。彼僅在此方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事，直至二零一三年三月三十一日，容永忠為郭炳聯之替任董事。載通國際之業務包括物業控股及發展。彼等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。

除酌情信託業務保留的若干權益外，郭炳聯及容永忠被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由各別上市公司進行獨立管理及經營。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，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。

誠如本公司於二零一二年年報披露，成衣製造業務為本公司業務之一。自二零一三年下半年度起，本公司已分階段關閉並結束成衣製造業務。成衣製造業務現已終止，清盤程序仍在進行之中。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪於中國、柬埔寨、毛里求斯及馬來西亞若干成衣製造業務中擁有之權益，可被視作於本集團成衣製造業務終止前與之構成競爭。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之成衣製造業務已終止並清盤，故其不再視為直接或間接與本集團任何業務構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

# 董事會報告書

## 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告內披露，現根據上市規則第14A章之規定載入本年報內：

### 1. 關連交易

於二零零八年四月二十四日，本公司宣佈，本公司、Wing Tai Malaysia Berhad (前稱DNP Holdings Berhad) (「WTMB」)及Kualiti Gold Sdn Bhd (「合營公司」)於二零零八年四月二十三日訂立合營公司及股東協議 (「合營協議」)，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房 (「發展項目」)，並以服務式公寓形式經營。於合營協議訂立日，本公司及其附屬公司 (「本集團」)於合營公司之總承擔不會超過103,500,000零吉。

於二零一三年三月二十八日，本公司宣佈，預計本集團於合營公司之總承擔將增加不超過15,500,000零吉 (「額外承擔」)至不超過119,000,000零吉。

誠如本公司二零一三年三月二十八日之公告所載，由於Wing Tai Holdings Limited (「WTHL」)為本公司之大股東及控股股東，而WTMB則為WTHL之附屬公司，故根據上市規則第14A章，WTMB為本公司之關連人士，及所作之額外承擔構成本公司一項關連交易。

### 2. 持續關連交易

(i) 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 (Seniharta行使其於協議項下之權利，隨後已將此協議轉讓予DNP Jaya Sdn Bhd (「DNP」))；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訂立一份協議，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使用若干商標及商號；
- (c) LP Bermuda與Seniharta訂立一份協議，據此，LP Bermuda已同意向Seniharta授權，可就其位於馬來西亞之一幢服務式公寓大樓使用若干商標及商號(Seniharta行使其於協議項下之權利，隨後已將此協議轉讓予DNP)；及
- (d) 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、DNP及Kualiti Gold(統稱「WT聯繫人」)均為WTHL之聯繫人(定義見上市規則)。

由於WTHL為本公司之大股東及控股股東，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。

截至二零一三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4,000,000港元，介乎本公司於二零零九年一月八日刊發之公告所載13,300,000港元之二零一三年年度上限內。

- (ii) 於二零一一年四月二十日，本公司之附屬公司始都有限公司(「始都」)已接納永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)提出有關租賃香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓15樓全層之要約(「要約」)，租期為固定期限三年，由二零一一年五月十六日起至二零一四年五月十五日(包括首尾兩天)。



# 董事會報告書

由於永泰出口商為本公司之大股東，故此，屬本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，要約下進行的交易構成本公司之持續關連交易。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，始都根據要約向永泰出口商收取的代價共計3,459,000港元，介乎本公司於二零一一年四月二十日刊發之公告所載4,600,000港元之二零一三年年度上限內。

### 3. 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二零一三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) 並無超出相關公告所載年度上限之相關最高上限金額。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團在本年報第30至32頁披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

### 主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團最大之首五名客戶應佔總收入不足本集團總收入之30%。本集團最大之首五名供應商應佔總購貨額不足本集團總購貨額之30%。

### 根據上市規則第13.20條作出披露

於二零一三年十二月三十一日，應收Nan Fung Group Holdings Limited之聯屬公司（「相關公司」）墊款及由本集團代Nan Fung Group Holdings Limited之聯屬公司提供之所有擔保總額超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一三年十二月三十一日向相關公司提供貸款之詳情如下：

相關公司名稱	本集團 於其中應佔 股權百分比	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	合計	貸款融資最後到期日
		本公司代表相關 公司提供之貸款 融資擔保額 (附註1)	本集團應收 相關公司墊款 (附註2)		
		百萬港元	百萬港元	百萬港元	
尚賢有限公司	15%	-	513.3	513.3	-
海鑽·天賦海灣財務有限公司	15%	-	4.3	4.3	-
唯邦有限公司	15%	-	235.3	235.3	-
天賦海灣財務有限公司	15%	-	8.0	8.0	-
晉澤投資有限公司	50%	756.3	403.8	1,160.1	(a)二零一六年四月二日或 (b)地政總署署長發出合約完成 證明書後九個月或發出售樓同意 書當日之較早者(以較早者為準)
Property Sky Limited	50%	-	337.8	337.8	-
具智有限公司	50%	-	0.6	0.6	-
合計				<u>2,259.4</u>	

附註：

- 所有貸款融資由(其中包括)本公司、Nan Fung Group Holdings Limited及其附屬公司及聯屬公司及其他合營夥伴個別及按比例作出之擔保作為抵押。所有貸款融資之商業利率乃與相關貸方經公平磋商後議定。
- 應收相關公司之墊款均為(i)無抵押、(ii)按相關合營夥伴不時議定之利率計息及(iii)沒有固定還款期。

# 董事會報告書

## 根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一三年十二月三十一日，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5,900,500,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一三年十二月三十一日，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	3,861.7	1,545.3
流動資產	16,604.1	4,131.9
流動負債	(1,928.9)	(418.4)
非流動負債	(4,711.1)	(1,928.6)
應收股東款項及貸款	25.9	12.3
應付股東款項及貸款	(10,377.5)	(2,730.5)
資產淨值	3,474.2	612.0

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

於本年內，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 優先認股權

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

## 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143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，二零一四年三月二十一日

## 企業管治報告

本公司致力達致及維持高標準的企業管治，並已制訂政策及程序以遵守監管規定，其中包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的規定。

### 企業管治常規

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之全部適用守則條文，惟守則條文第A.5.1至A.5.4條除外。

直至二零一三年二月一日前，本公司並未根據企業管治守則條文第A.5.1至A.5.4條成立提名委員會。在成立提名委員會之前，本公司董事會（「董事會」）負責不時檢討董事會之架構、規模及組成，並委任新董事以確保董事會具備均衡的技能及經驗組合，符合本公司業務之要求。

### 公司證券買賣守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向全體董事就截至二零一三年十二月三十一日止年度是否有任何不遵守標準守則之情況作出特定查詢，並已收到所有董事之確認書，確認彼等全年均全面遵守載於標準守則之規定準則。

本公司已採納一套不低於標準守則所訂標準之本公司證券買賣守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公佈之股價敏感資料之有關僱員。

### 董事會

於本報告日期，董事會由五位執行董事（即鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟）、四位非執行董事（即郭炳聯（容永忠為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇）及五位獨立非執行董事（即馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉）組成。所有董事之履歷載於本年報第13頁至第16頁。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪為兄弟關係，周偉偉是陳周薇薇的堂弟。除上文所披露者外，董事會成員之間概無財務、業務、親屬或其他重大／關聯關係。

本公司已為本公司董事及行政人員投保董事及行政人員之責任保險。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

鄭維志為主席，鄭維新為副主席兼行政總裁。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。

## 輪值退任及特定任期

非執行董事（包括獨立非執行董事）均獲委任固定任期三年，本公司全體董事均須根據本公司之公司細則或企業管治守則條文第A.4.2條於本公司股東週年大會上輪值退任。

## 獨立非執行董事

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，彼等與本公司及其附屬公司（「本集團」）並無任何業務或財務利益關係，且於二零一三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。

## 董事會之職能及責任

董事會須向股東負責，以負責及有效的方式領導本集團。本公司董事須就管理本集團事務的方式以及透過對本集團事務的指導及監督促成本集團的成功向股東共同及個別負責。

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) 董事會負責監控本集團之營運及財務表現；
- (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) 本集團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四次會議。董事會各成員出席董事會會議及股東大會之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

### 董事入職及持續專業發展

於獲委任加入董事會時，每一位新任董事都會收到一份全面入職資料，包括本公司政策及程序及作為董事的一般、法定及監管責任，以確保其充分理解其於上市規則及其他相關監管規定下的責任。

董事均會定期獲知會相關法律、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會所舉辦關於上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

於回顧年度，本公司全體董事（即鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、區慶麟、郭炳聯、容永忠（於二零一三年五月十五日退任）、康百祥、吳德偉、陳周薇薇、馬世民、方鏗、楊傑聖、鮑文及鄭海泉（於二零一三年二月一日獲委任）均獲提供書面材料以發展及更新其專業技能，以及適用法律、規則及規例的最新發展情況，以便幫助其履行職責並按月獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜的最新情況。

於本年度，鄭維新、周偉偉、郭炳聯及楊傑聖亦有出席研討會／簡報會。

全體董事均已向公司秘書提交回顧年度內的培訓記錄。

### 企業管治職能

董事會負責確定本公司的企業管治政策並履行下列企業管治職責：

- (i) 制定及檢討本集團企業管治政策及常規，並提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (iii) 檢討及監察本集團政策及常規在所有法律及監管規定方面的合規情況；
- (iv) 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的行為守則及合規手冊（如有）；及
- (v) 檢討本集團對企業管治守則及企業管治報告披露規定的合規情況。

# 企業管治報告

董事會根據企業管治職能於二零一三年進行之工作包括：

- (a) 設立提名委員會，並批准提名委員會之職權範圍；
- (b) 批准提名委員會之經修訂職權範圍；
- (c) 批准董事會提名政策；
- (d) 批准董事會多元化政策；
- (e) 批准內部資料政策；
- (f) 設立內部資料委員會；
- (g) 批准經修訂企業管治政策；
- (h) 批准上市發行人董事及本集團相關僱員證券交易之經修訂守則；及
- (i) 批准企業管治報告。

## 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其責任及職能，以及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：

馬世民 (委員會主席)  
鄭維志  
鄭維新  
方鏗  
楊傑聖

薪酬委員會於二零一三年召開一次會議。各成員出席薪酬委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

薪酬委員會於二零一三年進行之工作包括：

- (a) 審閱及批准若干執行董事及高級管理人員截至二零一三年十二月三十一日止年度之薪酬福利；
- (b) 設立常設委員會，以授出已批准的獎勵股份；及
- (c) 審閱及批准發放截至二零一三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：

- (i) 執行董事及高級管理人員之責任；
- (ii) 執行董事及高級管理人員之個人表現；
- (iii) 執行董事或高級管理人員所領導之業務單位之表現；及
- (iv) 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，須由薪酬委員會定期評核及建議，提交股東在股東週年大會上批准。

### 董事酬金

董事酬金載於本年報第97頁至第98頁財務報表附註9內。

### 高級管理人員酬金

其概況載於本年報「高級管理人員簡介」一節的高級管理人員的酬金介乎以下範圍：

	人數
	二零一三年
酬金範圍	
2,000,001港元 – 3,000,000港元	2
3,000,001港元 – 4,000,000港元	1
4,000,001港元 – 5,000,000港元	2
	5



# 企業管治報告

## 提名委員會

提名委員會於二零一三年二月一日成立。提名委員會之職權範圍解釋其角色及由董事會授予之權力，相關職權範圍已載於本公司網站。根據其職權範圍，提名委員會應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。自成立日期起，已有以下董事出任提名委員會成員：

鄭海泉 (委員會主席)

鄭維志

鄭維新

楊傑聖

鮑文

於提名委員會成立之前，董事會定期審閱其架構、人數及組成，以確保董事會成員具有執行職能及履行責任之技能、知識及經驗。本公司之公司細則訂明(當中包括)董事會有權力不時及在任何時間委任任何人士出任董事，以填補空缺或新增董事職位，及獲委任之任何董事之任期會直至本公司下一屆股東週年大會為止，並具資格於會上重選。

提名委員會於二零一三年舉行一次會議。各成員出席提名委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

提名委員會於二零一三年進行之工作包括：

- (a) 檢討董事會的架構、人數及組成；
- (b) 檢討獨立非執行董事的獨立身分；
- (c) 就董事於二零一三年股東週年大會上重選之事宜提供推薦意見；
- (d) 檢討董事會提名政策，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- (e) 檢討董事會成員多元化政策及可計量目標，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；及
- (f) 檢討提名委員會之職權範圍，並就批准事宜向董事會提供修訂推薦意見。

## 董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月二十九日採納董事會成員多元化政策，概述如下：

本公司認為，一個多元化的董事會將有助提升本公司之業績表現，而於董事會層面上多元化程度之提升，則有助本公司達成策略目標及實現本公司的可持續發展。因此，董事會成員多元化政策之目標為實現董事會的多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期）。

### 可計量目標

提名委員會已同意以下為推行董事會成員多元化政策而設定之可計量目標。

#### 性別

維持平等機會文化，任何具備適當技能及經驗的人士，不論男女，皆有機會加入董事會

#### 年齡

維持平等機會文化，任何具備適當技能及經驗的人士，不論其年齡組別，皆有機會加入董事會（較年輕的候選人可獲優先考慮）

#### 董事類型

- (i) 維持執行董事、非執行董事及獨立非執行董事人員組合之平衡
- (ii) 遵守上市規則的相關規定

#### 專業資格

- (i) 維持董事會專業資格之均衡組合，以履行作為董事之職責
- (ii) 遵守上市規則的規定

#### 經驗領域

維持董事會各個行業專業資格之均衡組合，以豐富董事會之意見及協助設立及制定本公司之策略

所有可計量目標將於董事會出現空缺時予以考慮。有關董事類型及董事專業資格的可計量目標將每年檢討一次。

# 企業管治報告

## 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訂明其職責及功能，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。相關職權範圍已載於本公司網站。於年內及截至本報告日期，審核委員會成員為：

楊傑聖	(委員會主席)
方鏗	
康百祥	(截至二零一三年五月十五日止為容永忠之代任人，並於二零一三年五月十五日獲委任)
容永忠	(於二零一三年五月十五日退任)

審核委員會於二零一三年舉行了三次會議。審核委員會各成員出席審核委員會會議之記錄載於本報告標題為「會議出席記錄」一節之表格內。

審核委員會於二零一三年進行之工作包括：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零一三年十二月三十一日止年度之審核工作計劃；
- (b) 審閱二零一四年內部審核工作計劃；
- (c) 審閱二零一三年之工作進度報告及內部審核部於二零一三年之內部審核工作；
- (d) 審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及業績公告，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- (e) 審閱截至二零一二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) 審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公告，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- (g) 審閱截至二零一三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；
- (h) 批准二零一四年之核數及非核數服務年度預算；及
- (i) 在無執行董事會成員在場的情況下與外聘核數師舉行會議。

## 會議出席記錄

各個別成員於二零一三年內所出席董事會、委員會會議及股東大會之詳情載於下表：

	出席會議／合資格出席				
	股東大會	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會
<b>執行董事</b>					
鄭維志	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
鄭維新	1/1	4/4	1/1	不適用	1/1
鄭文彪	0/1	3/4	不適用	不適用	不適用
周偉偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
區慶麟	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
郭炳聯	0/1	0/4	不適用	不適用	不適用
(由其替任董事 容永忠代為出席)	0/1	3/4	不適用	不適用	不適用
康百祥					
(於二零一三年五月十五日 獲委任為審核委員會成員)	1/1	4/4	不適用	2/2	不適用
吳德偉	1/1	4/4	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇	1/1	3/4	不適用	不適用	不適用
容永忠					
(於二零一三年五月十五日退任)	0/1	1/1	不適用	1/1	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
馬世民	0/1	2/4	1/1	不適用	不適用
方鏗	1/1	4/4	1/1	3/3	不適用
楊傑聖	1/1	4/4	1/1	3/3	1/1
鮑文	1/1	3/4	不適用	不適用	1/1
鄭海泉					
(於二零一三年二月一日獲委任)	1/1	4/4	不適用	不適用	1/1

## 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。

# 企業管治報告

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，並於回顧年度內有效運作。

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核委員會會議上呈報。所有獲批准建議之執行將按季度跟進。

截至二零一三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。

## 舉報政策

本集團於二零一二年三月二十八日制定舉報政策，鼓勵僱員以保密方式就與本集團有關的不當行為、違規做法或失當行為提出關切。

制定該政策的目的是在於提高保持企業內部正義的意識，並將此作為一種內部監控機制。該政策為僱員提供了舉報的渠道及關於舉報的指引。

## 核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度提供之核數及非核數服務之酬金分別為5,912,000港元(二零一二年：5,847,000港元)及1,009,000港元(二零一二年：3,858,000港元)。

於二零一三年，重大非核數服務之酬金包括以下各項：

	已付費用 港元
服務性質	
稅務項目	609,000
特別項目	400,000
總計	1,009,000

## 公司秘書

公司秘書馮靜雯女士負責落實董事會程序，以及董事會成員之間及董事會與股東及管理層間的溝通。年內，公司秘書接受了超過十五個小時的專業培訓以更新其技能和知識。

## 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。本集團之核數師就其對本集團及本公司財務報表之報告及責任之聲明載於本年報第48頁之獨立核數師報告書內。

## 組織章程文件

本公司組織章程大綱及細則於二零一三年財政年度並無變更。最新綜合版組織章程大綱及細則載於本公司及聯交所網站。

## 企業溝通

董事會於二零一二年三月二十八日採納一項股東溝通政策，主要反映本公司與股東溝通的現行做法。該政策旨在使股東及潛在投資者均可適時取得全面及容易理解的本公司資料。該政策將定期接受檢討以確保其效果且符合現行監管及其他規定。

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、薪酬委員會主席及提名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，以確保出席大會的股東熟悉有關程序。

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](http://www.hkexnews.hk)獲取。

本公司網站[www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com)為投資者及時提供本公司之財務、企業及其他資料。

# 企業管治報告

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據本公司公司細則及百慕達一九八一年公司法(「公司法」)，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(現時之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda)(「註冊辦事處」)提交書面呈請，請求召開股東特別大會。股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

股份登記處將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲股份登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，而召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，且不會按要求的召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人依此召開之股東特別大會須盡可能以接近本公司召開會議之方式召開。

### 股東於股東大會上提呈議案之程序

根據公司法，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東(「呈請人」)，或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a)向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b)向有權接收下屆股東大會通告之股東傳閱不超過1,000字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求通知的決議案之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至註冊辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短時間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

---

#### **股東推選某人參選董事之程序**

有關推選某人參選董事之程序，可於本公司網站[www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com)企業管治一節查閱。

#### **股東向董事會作出查詢之程序**

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，聯絡詳情如下：

香港九龍

觀塘巧明街100號

Landmark East友邦九龍大樓27樓

傳真：(852) 2801 4302

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。





羅兵咸永道

致永泰地產有限公司股東  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第49至139頁永泰地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和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、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策摘要及其他附註解釋資料。

#### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

#### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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例第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計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 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 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況,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,二零一四年三月二十一日

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

# 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	1,736.2	891.7
銷售成本		(917.4)	(224.4)
<b>毛利</b>		818.8	667.3
其他收益淨額	7	142.3	129.0
銷售及分銷費用		(85.9)	(56.7)
行政費用		(236.9)	(229.0)
投資物業公平價值變更	15	2,084.4	3,480.2
出售附屬公司之收益	41	-	237.4
<b>經營溢利</b>	8	2,722.7	4,228.2
財務費用	10	(159.1)	(97.8)
財務收入	10	13.2	66.9
應佔合營企業業績	18(a)	163.5	352.6
應佔聯營公司業績	19(a)	5.9	62.2
<b>來自持續經營業務之除稅前溢利</b>		2,746.2	4,612.1
稅項	11	(91.4)	(78.4)
<b>來自持續經營業務之年度溢利</b>		2,654.8	4,533.7
<b>已終止業務</b>	40(c)		
來自已終止業務之年度溢利／(虧損)		6.4	(15.5)
出售附屬公司之收益		-	275.6
		6.4	260.1
<b>本年度溢利</b>		2,661.2	4,793.8
<b>應佔本年度溢利：</b>			
本公司權益持有人			
—來自持續經營業務		2,654.6	4,476.6
—來自已終止業務		6.4	260.1
非控股權益		2,661.0	4,736.7
—來自持續經營業務		0.2	57.1
		2,661.2	4,793.8

## 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年	二零一二年 (經重列)
本公司權益持有人應佔每股盈利(以每股港元列示)	12		
每股基本盈利			
—來自持續經營業務		1.99港元	3.36港元
—來自已終止業務		—	0.20港元
		1.99港元	3.56港元
每股攤薄盈利			
—來自持續經營業務		1.98港元	3.35港元
—來自已終止業務		—	0.19港元
		1.98港元	3.54港元
股息(以百萬港元列示)	13	180.4	180.2

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

# 綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利		2,661.2	4,793.8
<b>其他全面收益</b>			
<b>不會重新分類至損益之項目：</b>			
轉撥至投資物業時重估土地使用權及其他物業、廠房及 設備產生之盈餘淨額		7.1	26.6
<b>可於其後重新分類至損益之項目：</b>			
換算海外業務之匯兌差額		13.5	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額	40(b)	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平價值(虧損)/收益淨額		(50.0)	242.4
可供出售金融資產之投資回報之投資重估儲備變現		-	(22.0)
出售可供出售金融資產之投資重估儲備變現		-	(79.4)
淨投資對沖之虧損淨額		(7.9)	-
現金流量對沖之收益/(虧損)淨額			
- 公平價值收益/(虧損)		33.5	(55.6)
- 結算時之變現		45.6	46.8
		34.7	153.9
扣除稅項後年內其他全面收益	11	41.8	180.5
本年度全面收益總額		2,703.0	4,974.3
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
本公司權益持有人		2,702.8	4,895.7
非控股權益		0.2	78.6
		2,703.0	4,974.3
<b>本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額：</b>			
- 來自持續經營業務		2,696.4	4,638.2
- 來自已終止業務		6.4	257.5
		2,702.8	4,895.7

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

## 綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	14	-	3.2	3.2
投資物業	15	19,002.7	16,321.5	13,892.2
其他物業、廠房及設備	16	68.0	100.2	169.3
於合營企業之投資	18(a)	511.5	337.0	(18.1)
合營企業貸款	18(a)	1,726.7	2,016.4	2,421.9
於聯營公司之投資	19(a)	100.5	281.3	469.5
聯營公司貸款	19(a)	24.7	31.2	47.8
按金及貸款應收款項	20	20.1	21.7	0.3
其他金融資產	21	401.6	505.7	423.5
遞延稅項資產	31	9.4	12.2	7.4
衍生金融工具	25	30.2	0.2	0.2
		21,895.4	19,630.6	17,417.2
<b>流動資產</b>				
存貨	22	-	16.8	68.8
待出售物業	23	1,425.0	1,324.4	1,306.1
按金及貸款應收款項		-	-	175.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	24	1,885.9	1,206.2	220.6
其他金融資產	21	51.3	57.0	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	26	192.4	252.1	60.2
可收回稅項		2.3	0.7	0.8
受限制銀行存款	27	10.6	10.5	2.7
銀行結存及現金	28	1,242.2	1,079.8	931.9
		4,809.7	3,947.5	2,795.3
<b>流動負債</b>				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	29	684.9	710.3	742.3
衍生金融工具	25	39.5	52.4	45.8
應付稅項		71.7	31.6	38.8
銀行及其他借款	30	1,739.7	1,053.2	718.0
		2,535.8	1,847.5	1,544.9
<b>流動資產淨值</b>		2,273.9	2,100.0	1,250.4
<b>資產總值減流動負債</b>		24,169.3	21,730.6	18,667.6

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	30	2,947.1	3,051.4	3,084.2
其他長期負債	32	58.9	74.2	-
衍生金融工具	25	54.2	70.2	67.2
遞延稅項負債	31	213.9	173.0	153.5
		3,274.1	3,368.8	3,304.9
<b>資產淨值</b>				
		20,895.2	18,361.8	15,362.7
<b>權益</b>				
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>				
股本	33	667.6	666.1	663.2
儲備	35(a)	20,226.1	17,693.7	12,264.5
		20,893.7	18,359.8	12,927.7
<b>非控股權益</b>				
		1.5	2.0	2,435.0
<b>權益總額</b>				
		20,895.2	18,361.8	15,362.7

第49至第139頁所載之財務報表已於二零一四年三月二十一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：

鄭維志  
董事

鄭維新  
董事

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

# 54

## 資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	17	7,062.1	7,248.0
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		0.6	0.6
銀行結存及現金	28	0.2	1.2
		0.8	1.8
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		4.8	4.5
<b>流動負債淨值</b>		(4.0)	(2.7)
<b>資產總值減流動負債</b>		7,058.1	7,245.3
<b>資產淨值</b>		7,058.1	7,245.3
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	33	667.6	666.1
儲備	35(b)	6,390.5	6,579.2
<b>權益總額</b>		7,058.1	7,245.3

鄭維志  
董事

鄭維新  
董事

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元			
於二零一三年一月一日													
一過往報告	666.1	3,267.0	(101.8)	228.1	12.2	57.0	63.0	751.0	13,430.8	18,373.4	2.0	18,375.4	
一採納香港財務報告準則 第11號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.6)	(13.6)	-	(13.6)	
一經重列	666.1	3,267.0	(101.8)	228.1	12.2	57.0	63.0	751.0	13,417.2	18,359.8	2.0	18,361.8	
<b>全面收益</b>													
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,661.0	2,661.0	0.2	2,661.2	
<b>其他全面收益</b>													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	13.5	-	-	13.5	-	13.5	
重估可供出售金融資產 產生之公平價值虧損淨額	-	-	-	(50.0)	-	-	-	-	-	(50.0)	-	(50.0)	
投資對沖之虧損淨額	-	-	(7.9)	-	-	-	-	-	-	(7.9)	-	(7.9)	
現金流量對沖之收益淨額	-	-	79.1	-	-	-	-	-	-	79.1	-	79.1	
轉撥至投資物業時重估 土地使用權及 其他物業、廠房及設備 產生之盈餘淨額	-	-	-	-	-	7.1	-	-	-	7.1	-	7.1	
全面收益總額	-	-	71.2	(50.0)	-	7.1	13.5	-	2,661.0	2,702.8	0.2	2,703.0	
<b>與擁有人之交易</b>													
有關授出獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	9.9	-	-	-	-	9.9	-	9.9	
獲行使獎勵股份	1.5	6.6	-	-	(6.6)	-	-	-	-	1.5	-	1.5	
已派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.7)	(0.7)	
已派付二零一二年年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.2)	(124.2)	-	(124.2)	
已派付二零一三年年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.1)	(56.1)	-	(56.1)	
與擁有人之交易總額	1.5	6.6	-	-	3.3	-	-	-	(180.3)	(168.9)	(0.7)	(169.6)	
於二零一三年十二月三十一日	667.6	3,273.6	(30.6)	178.1	15.5	64.1	76.5	751.0	15,897.9	20,893.7	1.5	20,895.2	



# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											
	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	對沖儲備 百萬港元	投資重估 儲備 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	其他物業 重估儲備 百萬港元	換算儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零一二年一月一日												
— 過往報告	663.2	3,255.8	(90.4)	104.6	12.9	30.4	42.7	161.0	8,767.5	12,947.7	2,435.0	15,382.7
— 採納香港財務報告準則 第11號之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.0)	(20.0)	-	(20.0)
— 經重列	663.2	3,255.8	(90.4)	104.6	12.9	30.4	42.7	161.0	8,747.5	12,927.7	2,435.0	15,362.7
<b>全面收益</b>												
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,736.7	4,736.7	57.1	4,793.8
<b>其他全面收益</b>												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	24.1	-	-	24.1	1.4	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額 (附註40(b))	-	-	-	-	-	-	(3.8)	-	-	(3.8)	-	(3.8)
重估可供出售金融資產 產生之公平價值收益淨額	-	-	-	220.3	-	-	-	-	-	220.3	22.1	242.4
可供出售金融資產之投資回報 之投資重估儲備變現	-	-	-	(17.4)	-	-	-	-	-	(17.4)	(4.6)	(22.0)
出售可供出售金融資產 之投資重估儲備變現	-	-	-	(79.4)	-	-	-	-	-	(79.4)	-	(79.4)
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(11.4)	-	-	-	-	-	-	(11.4)	2.6	(8.8)
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	-	-	-	-	-	26.6	-	-	-	26.6	-	26.6
全面收益總額	-	-	(11.4)	123.5	-	26.6	20.3	-	4,736.7	4,895.7	78.6	4,974.3
<b>與擁有人之交易</b>												
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	8.9	-	-	-	-	8.9	-	8.9
獲行使認股權及獎勵股份	2.9	11.2	-	-	(9.6)	-	-	-	-	4.5	-	4.5
收購非控股權益(附註42(a)及(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,193.7)	(2,193.7)
議價收購一家非全資擁有 附屬公司(附註42(a))	-	-	-	-	-	-	-	681.6	-	681.6	-	681.6
放棄應佔非控股權益負債淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	3.0
已派付非控股權益股息(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90.2)	(90.2)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(230.7)	(230.7)
已派付二零一一年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(91.6)	(11.0)	(102.6)	-	(102.6)
已派付二零一二年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.0)	(56.0)	-	(56.0)
與擁有人之交易總額	2.9	11.2	-	-	(0.7)	-	-	590.0	(67.0)	536.4	(2,511.6)	(1,975.2)
於二零一二年十二月三十一日 (經重列)	666.1	3,267.0	(101.8)	228.1	12.2	57.0	63.0	751.0	13,417.2	18,359.8	2.0	18,361.8

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>來自經營活動之現金流量</b>			
經營溢利			
— 持續經營業務		2,722.7	4,228.2
— 已終止業務	40(d)	6.4	260.4
		2,729.1	4,488.6
調整：			
投資物業公平價值變更	15	(2,084.4)	(3,480.2)
出售附屬公司之收益			
— 持續經營業務		—	(237.4)
— 已終止業務		—	(275.6)
出售可供出售金融資產之收益		(1.2)	(101.6)
出售聯營公司之收益		(29.5)	—
可供出售金融資產之投資回報收益		(59.4)	(22.0)
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨值		1.1	—
其他物業、廠房及設備之減值虧損		0.2	—
撤銷其他物業、廠房及設備		—	12.5
折舊及攤銷			
— 商標		0.1	0.1
— 土地使用權		0.1	—
— 其他物業、廠房及設備		19.9	25.7
衍生金融工具之公平價值(收益)/虧損淨值		(21.7)	2.1
按金及貸款應收款項撤銷		1.9	—
以股份為基礎之補償開支		11.4	11.3
(撥備撥回)/應收貸款撥備		(0.1)	0.1
聯營公司貸款減值		0.1	4.9
持有至到期之投資之利息收入攤銷		(6.4)	(11.9)
營運資金變動前之經營現金流量		561.2	416.6
可供出售金融資產收款		—	2.7
減少/(增加)存貨		16.8	(5.3)
增加待出售物業		(92.7)	(10.7)
(增加)/減少應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項		(97.8)	55.0
減少/(增加)存於保管人賬戶之銷售所得款項		59.7	(191.9)
(減少)/增加應付貨款及其他應付款項及應計費用		(37.9)	82.1
增加受限制銀行存款		(0.1)	(7.8)
經營活動所得現金淨額		409.2	340.7
已收利息收入		13.2	66.9
已收持有至到期之投資之票息		1.0	1.0
已付銀行及其他借款利息		(161.7)	(101.2)
已付香港利得稅		(21.0)	(43.5)
已付其他司法權區稅項		(0.2)	(0.6)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>240.5</b>	<b>263.3</b>

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>投資活動之現金流量</b>			
添置投資物業		(518.0)	(39.7)
購買其他物業、廠房及設備		(8.1)	(23.3)
合營企業貸款之墊款		(390.0)	(1,047.6)
合營企業貸款之還款		58.3	395.3
聯營公司貸款之還款		6.3	7.0
出售其他物業、廠房及設備所得款項		2.3	1.0
出售可供出售金融資產所得款項		–	137.4
出售一間聯營公司所得款項		46.6	–
可供出售金融資產之資本回報所得款項		63.6	27.4
聯營公司股息收入		185.3	250.2
購買持有至到期之投資		–	(31.2)
持有至到期之投資到期時所得現金		62.0	29.2
出售附屬公司之現金流入淨額			
– 已終止業務	40(b)	–	369.0
– 持續經營業務	41	–	1,098.7
解除已抵押存款		–	175.0
初始期限為三個月以上存放銀行之存款		(58.4)	–
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(550.1)</b>	<b>1,348.4</b>
<b>融資活動之現金流量</b>			
因行使認股權而發行股份		–	2.1
發行定息債券		580.0	1,076.0
定息債券之直接發行成本		(13.8)	(12.2)
衍生金融工具之現金支付		(13.7)	–
籌集銀行及其他借款		1,279.3	1,360.6
償還銀行及其他借款		(1,237.2)	(2,096.9)
本公司已付股息		(180.3)	(158.6)
已付非控股權益股息		(0.7)	(90.2)
償還非控股股東貸款		–	(32.5)
收購非控股權益	42(c)	–	(1,512.1)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>413.6</b>	<b>(1,463.8)</b>
<b>現金及等值現金之增加</b>		<b>104.0</b>	<b>147.9</b>
於年初之現金及等值現金		1,079.8	931.9
<b>於年末之現金及等值現金</b>	28	<b>1,183.8</b>	<b>1,079.8</b>

第59頁至第139頁之附註乃此等綜合財務報表之構成部份。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

永泰地產有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限公司，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、物業投資及管理及服務式住宅物業投資及管理。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之合營企業及及聯營公司主要從事物業投資、物業發展及服務式住宅物業投資。

於二零一三年，本集團已結束本集團之成衣製造業務。已結束業務呈列為已終止業務，若干比較數字已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」重新呈列，以與當前呈列保持一致。有關詳情載於綜合財務報表附註40(a)，於二零一二年，本集團已出售本集團之品牌產品分銷，該出售事項呈列為已終止業務。有關詳情載於綜合財務報表附註40(b)。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零一四年三月二十一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) 編制基準

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編製。此等報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值記賬之投資物業、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負債及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及15披露。

#### (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

香港會計準則第1號(修訂本)	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
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	綜合財務報表及獨立財務報表
香港財務報告準則第11號及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	合營安排及於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平價值計量

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

#### (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

除香港會計準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號外，採納以上香港財務報告準則之其他新訂或經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進均未對本集團當前及上年之財務報表造成任何重大影響。

- (1) 因應**香港會計準則第1號「財務報表之呈列」**之修訂本，本集團已修訂其綜合全面收益表中其他全面收益項目之呈列方式，將可於未來重新分類至損益之項目與不可重新分類至損益之項目分開呈列。比較資料亦已相應重新呈列。此修訂本僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。
- (2) 因應**香港財務報告準則第11號「合營安排」**，本集團已改變其關於合營安排權益之會計政策。根據香港財務報告準則第11號，本集團根據其在安排中的資產權利及債務義務、任何獨立實體之法律形式、安排之合約條款及其他實情和情況，將本集團於合營安排中之權益分類為共同經營或合營企業。在此之前，分類的唯一依據是該安排的結構。本集團已重新評估其於合營安排中的權益比重並已將投資項目從共同控制實體重新分類為合營企業。從二零一三年一月一日起，本集團不再於綜合財務報表內逐項呈列其分佔合營企業之資產、負債、收入及開支各項。根據香港財務報告準則第11號，比例綜合法已不可作為一項會計政策之選擇，取而代之的是，合營企業現根據香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」按權益法入賬。

採納香港財務報告準則第11號已作會計追溯，截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表，以及於二零一二年十二月三十一日之綜合資產負債表，均已予重列。

- (3) **香港財務報告準則第12號「於其他實體的權益披露」**於二零一一年五月頒佈，訂明附屬公司、合營企業、聯營公司及非綜合結構實體的披露規定。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第12號。香港財務報告準則第12號僅影響呈列方式，對本集團之資產、負債及全面收益概無造成任何影響。

- (4) **香港財務報告準則第13號「公平價值計量」**在當其他香港財務報告準則要求或允許作出公平價值計量時，提供關於公平價值計量及披露公平價值計量之單一框架。特別是，其將公平價值統一定義為市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售資產所應取得或轉讓負債所應支付的價格。其亦取代並延伸了其他香港財務報告準則中關於公平價值計量的披露規定，包括香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。其中有若干披露內容指定需在綜合財務報表作出，因此本集團已載納關於這方面之額外披露(參閱附註4及15)。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已追溯應用新訂之公平價值計量指引，但並未提供任何比較資料作重新披露。雖然如此，此項變動並無對本集團之資產及負債計量造成重大影響。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

(i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

下列表格概述以上香港財務報告準則第11號之變動，以及根據香港財務報告準則第5號將成衣製造業務呈列為已終止業務對截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表、以及對於二零一二年十二月三十一日及於二零一二年一月一日之綜合資產負債表造成之財務影響。

#### 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>持續經營業務</b>				
收入	2,961.5	(398.6)	(1,671.2)	891.7
銷售成本	(1,704.4)	325.8	1,154.2	(224.4)
<b>毛利</b>	1,257.1	(72.8)	(517.0)	667.3
其他收益淨額	130.9	(4.2)	2.3	129.0
銷售及分銷費用	(151.2)	10.4	84.1	(56.7)
行政費用	(291.5)	59.9	2.6	(229.0)
投資物業公平價值變更	3,653.4	-	(173.2)	3,480.2
出售附屬公司之收益	237.4	-	-	237.4
<b>經營溢利</b>	4,836.1	(6.7)	(601.2)	4,228.2
財務費用	(99.0)	-	1.2	(97.8)
財務收入	8.4	-	58.5	66.9
應佔合營企業業績	-	-	352.6	352.6
應佔聯營公司業績	62.2	-	-	62.2
<b>來自持續經營業務之除稅前溢利</b>	4,807.7	(6.7)	(188.9)	4,612.1
稅項	(273.6)	(0.1)	195.3	(78.4)
<b>來自持續經營業務之年度溢利</b>	4,534.1	(6.8)	6.4	4,533.7
<b>已終止業務</b>				
來自已終止業務之年度虧損	(22.3)	6.8	-	(15.5)
出售附屬公司之收益	275.6	-	-	275.6
	253.3	6.8	-	260.1
<b>本年度溢利</b>	4,787.4	-	6.4	4,793.8
<b>應佔本年度溢利：</b>				
本公司股權持有人				
—來自持續經營業務	4,477.0	(6.8)	6.4	4,476.6
—來自已終止業務	253.3	6.8	-	260.1
	4,730.3	-	6.4	4,736.7
非控股權益				
—來自持續經營業務	57.1	-	-	57.1
	4,787.4	-	6.4	4,793.8

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合收益表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告	香港財務報告 準則第5號 調整之影響	採納香港 財務報告準則 第11號之影響	經重列
<b>本公司權益持有人應佔之每股盈利</b> (以每股港元列示)				
每股基本盈利				
— 來自持續經營業務	3.36港元	(0.01港元)	0.01港元	3.36港元
— 來自已終止業務	0.19港元	0.01港元	-	0.20港元
	3.55港元	-	0.01港元	3.56港元
每股攤薄盈利				
— 來自持續經營業務	3.35港元	-	-	3.35港元
— 來自已終止業務	0.19港元	-	-	0.19港元
	3.54港元	-	-	3.54港元

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年十二月三十一日止之年度溢利增加6,400,000港元。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
本年度溢利	4,787.4	-	6.4	4,793.8
其他全面收益 不會重新分類至損益之項目： 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	26.6	-	-	26.6
可於其後重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	25.5	-	-	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額	(3.8)	-	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之公平值收益淨額	242.4	-	-	242.4
可供出售金融資產產生之投資回報 之投資重估儲備變現	(22.0)	-	-	(22.0)
出售可供出售金融資產之投資重估儲備變現	(79.4)	-	-	(79.4)
現金流量對沖之(虧損)/收益淨額				
—公平價值虧損	(55.6)	-	-	(55.6)
—結算時之變現	46.8	-	-	46.8
	153.9	-	-	153.9
扣除稅項後年內其他全面收益	180.5	-	-	180.5
本年度全面收益總額	4,967.9	-	6.4	4,974.3
應佔本年度全面收益總額： 本公司股權持有人	4,889.3	-	6.4	4,895.7
非控股權益	78.6	-	-	78.6
	4,967.9	-	6.4	4,974.3
本公司股權持有人應佔本年度全面收益總額： —來自持續經營業務	4,638.6	(6.8)	6.4	4,638.2
—來自已終止業務	250.7	6.8	-	257.5
	4,889.3	-	6.4	4,895.7

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年十二月三十一日止之年度全面收益總額增加6,400,000港元。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	3.2	—	—	3.2
投資物業	17,046.3	—	(724.8)	16,321.5
其他物業、廠房及設備	100.2	—	—	100.2
於合營企業之投資	—	—	337.0	337.0
合營企業貸款	—	—	2,016.4	2,016.4
於聯營公司之投資	281.3	—	—	281.3
聯營公司貸款	31.2	—	—	31.2
按金及貸款應收款項	209.0	—	(187.3)	21.7
其他金融資產	505.7	—	—	505.7
遞延稅項資產	13.5	—	(1.3)	12.2
衍生金融工具	0.2	—	—	0.2
	18,190.6	—	1,440.0	19,630.6
<b>流動資產</b>				
存貨	16.8	—	—	16.8
待出售物業	4,608.6	—	(3,284.2)	1,324.4
按金及貸款應收款項	0.6	—	(0.6)	—
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	758.5	—	447.7	1,206.2
其他金融資產	57.0	—	—	57.0
存於保管人賬戶之銷售所得款項	456.8	—	(204.7)	252.1
可收回稅項	0.7	—	—	0.7
受限制銀行存款	11.4	—	(0.9)	10.5
銀行結存及現金	1,260.9	—	(181.1)	1,079.8
	7,171.3	—	(3,223.8)	3,947.5
<b>流動負債</b>				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	1,242.4	—	(532.1)	710.3
衍生金融工具	52.4	—	—	52.4
應付稅項	156.0	—	(124.4)	31.6
銀行及其他借款	1,584.8	—	(531.6)	1,053.2
	3,035.6	—	(1,188.1)	1,847.5
<b>流動資產淨值</b>	4,135.7	—	(2,035.7)	2,100.0
<b>資產總值減流動負債</b>	22,326.3	—	(595.7)	21,730.6

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合資產負債表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	3,510.7	-	(459.3)	3,051.4
其他長期負債	74.2	-	-	74.2
衍生金融工具	70.2	-	-	70.2
遞延稅項負債	295.8	-	(122.8)	173.0
	3,950.9	-	(582.1)	3,368.8
<b>資產淨值</b>	18,375.4	-	(13.6)	18,361.8
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	666.1	-	-	666.1
儲備	17,707.3	-	(13.6)	17,693.7
	18,373.4	-	(13.6)	18,359.8
非控股權益	2.0	-	-	2.0
<b>權益總額</b>	18,375.4	-	(13.6)	18,361.8

由於採納香港財務報告準則第11號，於二零一二年十二月三十一日之非流動資產總值增加1,440,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少3,223,800,000港元、1,188,100,000港元、582,100,000港元及13,600,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合資產負債表

於二零一二年一月一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	3.2	—	—	3.2
投資物業	13,894.0	—	(1.8)	13,892.2
其他物業、廠房及設備	180.9	—	(11.6)	169.3
於合營企業之投資	—	—	(18.1)	(18.1)
合營企業貸款	—	—	2,421.9	2,421.9
於聯營公司之投資	469.5	—	—	469.5
聯營公司貸款	47.8	—	—	47.8
按金及貸款應收款項	306.1	—	(305.8)	0.3
其他金融資產	423.5	—	—	423.5
遞延稅項資產	9.4	—	(2.0)	7.4
衍生金融工具	0.2	—	—	0.2
	15,334.6	—	2,082.6	17,417.2
<b>流動資產</b>				
存貨	68.8	—	—	68.8
待出售物業	4,227.9	—	(2,921.8)	1,306.1
按金及貸款應收款項	175.0	—	—	175.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	874.0	—	(653.4)	220.6
其他金融資產	29.2	—	—	29.2
存於保管人賬戶之銷售所得款項	146.4	—	(86.2)	60.2
可收回稅項	0.8	—	—	0.8
受限制銀行存款	3.5	—	(0.8)	2.7
銀行結存及現金	976.6	—	(44.7)	931.9
	6,502.2	—	(3,706.9)	2,795.3
<b>流動負債</b>				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	908.2	—	(165.9)	742.3
衍生金融工具	45.8	—	—	45.8
應付稅項	90.7	—	(51.9)	38.8
銀行及其他借款	1,704.6	—	(986.6)	718.0
	2,749.3	—	(1,204.4)	1,544.9
<b>流動資產淨值</b>	3,752.9	—	(2,502.5)	1,250.4
<b>資產總值減流動負債</b>	19,087.5	—	(419.9)	18,667.6

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合資產負債表(續)

於二零一二年一月一日

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	3,484.1	—	(399.9)	3,084.2
衍生金融工具	67.2	—	—	67.2
遞延稅項負債	153.5	—	—	153.5
	3,704.8	—	(399.9)	3,304.9
<b>資產淨值</b>	15,382.7	—	(20.0)	15,362.7
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	663.2	—	—	663.2
儲備	12,284.5	—	(20.0)	12,264.5
	12,947.7	—	(20.0)	12,927.7
非控股權益	2,435.0	—	—	2,435.0
<b>權益總額</b>	15,382.7	—	(20.0)	15,362.7

由於採納香港財務報告準則第11號，於二零一二年一月一日之非流動資產總值增加2,082,600,000港元。於二零一二年一月一日之流動資產、流動負債、非流動負債總值及資產淨值分別減少3,706,900,000港元、1,204,400,000港元、399,900,000港元及20,000,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>來自經營活動之現金流量</b>				
經營溢利				
— 持續經營業務	4,836.1	(6.7)	(601.2)	4,228.2
— 已終止業務	253.7	6.7	—	260.4
	5,089.8	—	(601.2)	4,488.6
調整：				
投資物業公平價值變更	(3,653.4)	—	173.2	(3,480.2)
出售投資物業之虧損	1.7	—	(1.7)	—
出售附屬公司之收益				
— 持續經營業務	(237.4)	—	—	(237.4)
— 已終止業務	(275.6)	—	—	(275.6)
出售可供出售金融資產之收益	(101.6)	—	—	(101.6)
可供出售金融資產之投資回報收益	(22.0)	—	—	(22.0)
出售其他物業、廠房及設備之虧損淨額	5.6	—	(5.6)	—
撤銷其他物業、廠房及設備	12.5	—	—	12.5
折舊及攤銷				
— 商標	0.1	—	—	0.1
— 其他物業、廠房及設備	32.0	—	(6.3)	25.7
聯營公司貸款之利息收入	(0.3)	—	0.3	—
衍生金融工具之公平價值虧損淨額	2.1	—	—	2.1
以股份為基礎之補償開支	11.3	—	—	11.3
應收貨款撥備	0.1	—	—	0.1
聯營公司貸款減值	4.9	—	—	4.9
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(11.9)	—	—	(11.9)
營運資金變動前之經營現金流量	857.9	—	(441.3)	416.6
可供出售金融資產收款	2.7	—	—	2.7
增加存貨	(5.3)	—	—	(5.3)
增加待出售物業	(350.9)	—	340.2	(10.7)
減少應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	95.3	—	(40.3)	55.0
增加存於保管人賬戶之銷售所得款項	(310.4)	—	118.5	(191.9)
增加應付貨款及其他應付款項及應計費用	448.8	—	(366.7)	82.1
增加貸款應收款項	(12.5)	—	12.5	—
增加受限制銀行存款	(7.9)	—	0.1	(7.8)
經營活動所得現金淨額	717.7	—	(377.0)	340.7
已收利息收入	8.4	—	58.5	66.9
已收持有至到期之投資之票息	1.0	—	—	1.0
已付銀行及其他借款利息	(124.7)	—	23.5	(101.2)
已付香港利得稅	(42.6)	—	(0.9)	(43.5)
已付其他司法權區稅項	(0.6)	—	—	(0.6)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>559.2</b>	<b>—</b>	<b>(295.9)</b>	<b>263.3</b>

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

- (i) 於二零一三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進(續)

#### 綜合現金流量表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	過往報告 百萬港元	香港財務報告 準則第5號 調整之影響 百萬港元	採納香港 財務報告準則 第11號之影響 百萬港元	經重列 百萬港元
<b>來自投資活動之現金流量</b>				
添置投資物業	(41.5)	-	1.8	(39.7)
購買其他物業、廠房及設備	(23.6)	-	0.3	(23.3)
就購買投資物業之已付按金	(414.0)	-	414.0	-
合營企業貸款之墊款	-	-	(1,047.6)	(1,047.6)
合營企業貸款之還款	-	-	395.3	395.3
聯營公司貸款之還款	7.3	-	(0.3)	7.0
出售投資物業所得款項	0.1	-	(0.1)	-
出售其他物業、廠房及設備所得款項	1.0	-	-	1.0
出售可供出售金融資產所得款項	137.4	-	-	137.4
可供出售金融資產之資本回報所得款項	27.4	-	-	27.4
聯營公司股息收入	250.2	-	-	250.2
購買持有至到期之投資	(31.2)	-	-	(31.2)
持有至到期之投資到期時所得現金	29.2	-	-	29.2
出售附屬公司之現金流入淨額				
- 已終止業務	369.0	-	-	369.0
- 持續經營業務	1,098.7	-	-	1,098.7
解除已抵押存款	175.0	-	-	175.0
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>1,585.0</b>	<b>-</b>	<b>(236.6)</b>	<b>1,348.4</b>
<b>融資活動之現金流量</b>				
因行使認股權而發行股份	2.1	-	-	2.1
發行定息債券	1,076.0	-	-	1,076.0
定息債券之直接發行成本	(12.2)	-	-	(12.2)
籌集銀行及其他借款	1,951.0	-	(590.4)	1,360.6
償還銀行及其他借款	(3,083.4)	-	986.5	(2,096.9)
本公司已付股息	(158.6)	-	-	(158.6)
已付非控股權益股息	(90.2)	-	-	(90.2)
向非控股股東還款	(32.5)	-	-	(32.5)
收購非控股權益	(1,512.1)	-	-	(1,512.1)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(1,859.9)</b>	<b>-</b>	<b>396.1</b>	<b>(1,463.8)</b>
<b>現金及等值現金之增加</b>	<b>284.3</b>	<b>-</b>	<b>(136.4)</b>	<b>147.9</b>
於年初之現金及等值現金	976.6	-	(44.7)	931.9
<b>於年末之現金及等值現金</b>	<b>1,260.9</b>	<b>-</b>	<b>(181.1)</b>	<b>1,079.8</b>

由於採納香港財務報告準則第11號，截至二零一二年十二月三十一日止年度之現金及等值現金之增幅減少136,400,000港元。

由於本集團已採用香港財務報告準則第11號之過渡條文，上表並不包括於本年度就合營企業採納香港財務報告準則第11號之會計政策變動之影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (a) 編制基準(續)

(ii) 於二零一三年尚未生效且本集團並無提早採納之香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進

以下對香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度頒佈但尚未生效：

		於該日或之後開始 之年度期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)及香港財務報告 準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號強制生效日期及 過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號(修訂本)、 香港財務報告準則第12號(修訂本) 及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

本集團正評估該等香港財務報告準則的新訂準則、經修訂準則、修訂本及對準則和詮釋之改進之影響，仍未能確定有關準則對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

### (b) 綜合賬目

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團管控之所有實體(包括結構實體)。若本集團透過參與該實體而承擔或有權取得可變回報，並可透過於該實體之權力影響該等回報，即視為本集團可管控該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，自控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法作為業務合併之入賬方法。收購附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、產生之負債及本集團所發行股本權益之公平價值。轉讓代價計及由於或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列作費用。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，首先以其於收購日期之公平價值計量。基於各項收購基準，本集團按被收購方資產淨值之公平價值或非控股權益分佔之金額確認於被收購方之任何非控股權益。

轉讓代價、被收購方之非控股權益金額及被收購方之任何過往股本權益於收購日之公平價值超出收購可辨別資產淨值之公平價值之差額記為商譽。倘轉讓代價、經確認非控股權益及經計量過往持有權益總額低於議價收購之附屬公司資產淨值之公平價值，則差額直接於損益表中確認。

集團內公司之間交易、交易的結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。在必要的時候，附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團所採納的政策保持一致。

與非控股權益進行不導致失去控制權之交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人之身分與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公平價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額列作權益。向非控股權益出售之盈虧亦列作權益。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (ii) 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本減減值列賬。成本會作出調整以反映或然代價修改所引致之代價變化。成本亦計及投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收款項入賬。

附屬公司投資之減值測試乃根據附註2(j)進行評估。

### (c) 合營企業及聯營公司

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權的各方可據此享有對該合營安排之淨資產之權利。共同控制指透過合約協定共享對安排之控制權，即發生於相關活動之決定須獲共同控制各方一致同意。

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所有實體，一般附帶20%至50%投票權之股權。

於合營企業及聯營公司之投資乃以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本值確認，並會增加或減少賬面值，以確認投資者在收購日期後於被投資方所佔損益之比例。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽。

如合營企業或聯營公司的所有者權益被削減但仍保留重大影響力，僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔收購後之溢利或虧損於收益表確認，而應佔收購後其他全面收益變動於其他全面收益確認，並就投資賬面值作相應調整。倘本集團應佔合營企業或聯營公司之虧損等於或超逾其於合營企業或聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團承擔法定或推定責任或已代合營企業或聯營公司付款，否則不會確認額外虧損。

本集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明其於合營企業或聯營公司之權益出現減值。客觀證據包括聯營公司經營所在地之技術、市場、經濟或法律環境是否有重大不利變化，又或有關價值是否大幅或持續下跌至低於其成本。若有跡象顯示於聯營公司或合營企業之權益出現減值，本集團會評估有關投資之全部賬面值(包括商譽)是否可收回。有關投資之賬面值低於其公平價值減銷售成本或使用價值(取較高者)之金額於損益確認為減值虧損。此等減值虧損如於往後期間撥回，則透過損益撥回。

本集團與其合營企業或聯營公司之間之上游及下游交易所產生溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限。除非有關交易提供已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損予以對銷。在必要的時候，合營企業或聯營公司之會計政策已被改變，以確保與本集團所採納之政策保持一致。

於合營企業及聯營公司之投資所產生之攤薄盈虧於收益表確認。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (d) 分部報告

經營分部與提供予執行董事之內部報告乃以一致之方式報告。執行董事負責分配經營分部之資源及評估其表現。經營分部之劃分已載列於附註6。

### (e) 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貨幣、本公司及本集團之呈報貨幣。

#### (ii) 交易及結算

外幣交易均按交易當日或項目重新計量估值日期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「其他收益淨額」內呈列。

外幣計值並分類為可供出售之貨幣證券之公平價值變動，分析為證券攤銷成本變動及證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額。攤銷成本變動之相關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。

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，乃於其他全面收益內列賬。

#### (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
- 所產生之全部匯兌差異均於其他全面收益內確認。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並於結算日之收市匯率折算。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (e) 外幣換算(續)

#### (iv) 出售海外業務及部份出售

於出售海外業務時(即本集團於海外業務之全部權益之出售、涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權之出售、涉及失去包含海外業務之合營企業之共同控制權或涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響之出售)，所有於有關本公司權益持有人應佔業務之權益累計之匯兌差額重新分類至損益。

倘部份出售並未導致本集團失去對包含海外業務之附屬公司之控制權，則按比例將累計匯兌差額重新歸類為非控股權益，而並不於損益內確認。對於所有其他部份出售(即本集團於聯營公司或合營企業之所有權權益減少，但並無導致本集團失去重大影響力或共同控制權)，按比例將累計匯兌差額重新歸類至損益。

### (f) 其他物業、廠房及設備

土地及樓宇主要包括工廠及辦公室。融資租賃類別之租賃土地及所有其他物業、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。

僅於項目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。

就自用物業轉往投資物業而言，重估土地及樓宇產生之賬面值增加部分計入其他全面收益內，並直接於權益內增加其他物業重估儲備；所有其他減少數額自收益表扣除。

無限使用年期之永久業權土地並無折舊。融資租賃類別之租賃土地在可獲得其擬作用途之土地權益時開始攤銷。除在建工程以外，融資租賃類別之租賃土地攤銷及其他物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期內以直線法計算，並按下列根據收購成本計算之年息率將成本值分配至其剩餘價值：

融資租賃類別之租賃土地	餘下租賃期或可使用年期之間之較短者
樓宇	2% - 4%
傢俬、裝置及設備	10% - 33 1/3%
汽車	20% - 33 1/3%
廠房及機器	10% - 25%

資產之剩餘價值及可使用年期於各報告期結束時予以檢討，並於適當情況下作出調整。倘資產賬面值大於其估計可收回金額，則資產賬面值即時減記至其可收回金額。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。

### (g) 土地使用權

自用土地使用權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」。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (h) 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和辦公室樓宇所組成，持有為獲得長期租金收益且並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供日後用作投資物業之物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業列賬。在此等情況下，相關經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關交易成本。在按成本初始確認後，投資物業按公平價值列賬，公平價值指由外部估值師於每個報告日期釐定之公開市值。

公平價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格、收入資本化估值方法或貼現現金流量預測法。公平價值變動在收益表內記錄。

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。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為其他物業、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。

### (i) 待出售物業

待出售物業包括持作出售之發展中物業及已落成物業，乃按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括於建築期間產生之土地使用權成本、工程費用及借貸成本。於落成時，發展中物業將轉撥入已落成待出售物業。

可變現淨值計及最終預計變現價格減各類適用銷售費用及完工預計成本。

除非相關物業發展項目之建築期預計超出正常業務週期，否則待出售物業分類為流動資產。

### (j) 附屬公司、合營企業、聯營公司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賬面值可能無法收回，則會審核附屬公司、合營企業、聯營公司及其他非金融資產投資以釐定是否出現減值；此外，其他並無特定使用期限非金融資產均毋須攤銷，惟需每年進行減值測試。倘發生任何事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回，則審核該項須予攤銷之資產是否出現減值。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。為了評估資產減值，資產按可獨立產生可識別現金流量之最低水平(現金產生單位)予以分類。非金融資產(除商譽外)如若出現減值，則會於各報告日審閱其減值撥回之可能性。

於本公司資產負債表方面，若附屬公司、合營企業或聯營公司投資之股息超出宣派股息期內附屬公司、合營企業或聯營公司之全面收益總額，或若獨立財務報表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、合營企業或聯營公司投資之減值測試。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (k) 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之金融資產、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。倘預期於十二個月內結算，則此類別之資產分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

#### (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已結算或預計超過十二個月結算者，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資產負債表內合營企業及聯營公司貸款、按金及貸款應收款項、應收貨款及其他應收款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、受限制銀行存款，以及銀行結存及現金。

#### (iii) 持有至到期之投資

持有至到期之投資為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將其持有至到期之非衍生金融資產。如本集團出售並非小額之持有至到期之投資，則整個類別均受影響並重新歸類為可供出售金融資產。持有至到期之投資列入非流動資產，但到期日由報告日期末起計少於十二個月者，則分類為流動資產。

#### (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，否則此等資產列入非流動資產。

#### 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。貸款及應收款項及持有至到期之投資其後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」類別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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (k) 金融資產(續)

#### 確認及計量(續)

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。

### (l) 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。

### (m) 金融資產減值

#### (i) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於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。

減值跡象可包括多名或一群債務人正面臨重大財政困難、逾期或拖欠支付利息或償還本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到之數據顯示估計未來現金流量出現可計量之跌幅，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，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)

### (m) 金融資產減值(續)

#### (ii) 分類為可供出售金融資產之資產

本集團在每個報告期結束時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，則於綜合收益表撥回減值虧損。

### (n) 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：

- (i) 某項已確認資產或負債或某項非常可能之預期交易之特定風險之對沖(現金流量對沖)；或
- (ii) 海外業務淨投資之對沖(淨投資對沖)。

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25。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。

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權益內，並於預期交易最終在收益表內確認時確認入賬。當某項預期交易預期不會再出現時，在對沖儲備中呈報之累計盈虧即時轉撥入收益表。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (n) 衍生金融工具及對沖活動(續)

#### (ii) 淨投資對沖

對沖工具中與有效對沖部份相關的任何盈虧均於其他全面收益中確認，而與無效部份相關之盈虧則於收益表中確認。

當對海外業務進行部份處置或出售時，在權益中累計的盈虧均計入收益表內。

(iii) 若干衍生工具不符合對沖會計處理之標準，故按照衍生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。

### (o) 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。

### (p) 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。如有客觀憑證顯示資產出現減值，則於收益表確認估計不可收回金額之適當撥備。有關減值測試之詳情，請參閱附註2(m)。

### (q) 現金及等值現金

於綜合現金流量表中，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。於綜合資產負債表內，銀行透支在流動負債內借貸中列示。受限制銀行存款不包括在綜合現金流量表之現金及等值現金內。

### (r) 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)。

### (s) 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。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (t) 借款

借款(包括附註30所披露的債券)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。

設立貸款融資時支付的費用於部份或全部融資將可能提取之情況下確認為貸款之交易成本。此時費用將遞延至提取之時。如無證據證明部份或全部融資將可能被提取，則該費用將資本化為流動資金服務的預付款並於有關融資期間被攤銷。

除非本集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期結束後至少十二個月，否則借款將被分類為流動負債。

### (u) 其他金融負債

本集團根據金融負債之產生原因及管理目的對金融負債進行分類及計量。如金融負債的管理及其表現計量以公平價值為基準，則管理層按公平價值透過損益對金融負債進行分類。如合約所訂明之責任獲履行、撤銷或屆滿，則於資產負債表中終止確認金融負債。

按公平價值透過損益列賬之金融負債包括附註32所披露之其他長期負債。該等金融負債最初按公平價值確認，交易費用即時支銷。金融負債之變現及未變現收益或虧損於產生期間自收益表中扣除。公平價值按計及本集團信貸風險之現行市場貼現率貼現未來估計合約現金流量估計。本集團會於適當時採用定價調整計量公平價值。

### (v) 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)之直接應佔一般或特定借貸成本均計入該等資產之成本內，直至該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本均在其產生期間於損益確認。

### (w) 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。

#### (i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據本公司的附屬公司、合營企業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。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (w) 本期及遞延稅項(續)

#### (ii) 遞延所得稅

##### 內部基準差異

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，初步確認商譽時產生之遞延稅項負債不予確認，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。

計算以公平價值模型計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產時須假設此等物業之賬面值將透過出售全數收回，除非此項假設被證明不成立。如投資物業可予折舊且於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，此假設不成立。

##### 外部基準差異

遞延所得稅就附屬公司、合營企業及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制遞延所得稅負債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。

#### (iii) 對銷

當有可依法執行之權利將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及當遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機構對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，且無意以淨額基準清算結餘時，遞延所得稅資產及負債將予對銷。

### (x) 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。本集團按以下較早日期確認終止僱傭福利：(a)本集團不再可撤回所提供的福利時；及(b)當實體就一項屬於香港會計準則第37號範疇內的重組確認成本且涉及支付終止僱傭福利時。倘終止僱傭福利屬鼓勵自願遣散，則終止僱傭福利按預期接納的僱員數目計量。在報告期末後十二個月以上方須支付的福利均折算至現值。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (x) 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。

#### (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，據此向僱員收取服務，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開支。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。在各結算日，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(附註34)，本公司會發行新股份，而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。

### (y) 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。因時間推移而增加之撥備確認為利息支出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (z) 收入確認

收入指物業銷售、成衣及品牌產品銷售、租金收入、項目管理及物業管理之收入，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) 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。
- (ii) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交，且以下全部條件獲得滿足後確認：
  - 本集團將貨品擁有權的主要風險及回報轉移予買方；
  - 本集團並無保留對所售貨品之一般與擁有權相關之程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
  - 收入金額能可靠計量；
  - 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
  - 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。
- (iii) 投資物業之租金收入於租賃年期內以直線法確認。
- (iv) 項目管理收入及物業管理收入於提供服務後確認。
- (v) 利息收入根據時間比例以實際利率法確認。
- (vi) 來自投資之股息收入於本集團確定收取付款之權利時確認。

### (aa) 經營租賃

#### (i) 本集團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) 本集團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。

### (bb) 融資租賃

資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予本集團之租賃列為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃資產之公平價值及最低租賃款項現值之較低者撥充資本。每項租賃付款按債務與財務費用分類，致使就尚未償還財務結餘達致穩定支銷率。扣除財務費用後之相關租金承擔列為負債，計入應付貨款及其他應付款項項下。財務費用於租賃期內從收益表扣除，以就各個期間之負債餘額得出穩定利率。

按融資租賃持有之資產按上文附註2(f)載述之基準折舊。

## 2. 主要會計政策摘要(續)

### (cc) 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。或然負債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。

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。

### (dd) 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。

財務擔保合約初步按公平價值確認。其後此等合約按償付擔保所須之金額之最佳估計及初步確認金額減於擔保期限內按直線法計算之累計攤銷(適用時)之金額之較高者計量。

### (ee) 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或董事(如適用)批准之期內，作為負債於本集團及本公司之財務報表中確認。

### (ff) 已終止業務

已終止業務是本集團業務之一部分，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務之單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合列為持作出售或分派項目之準則(如較早)，則分類為已終止業務。撤出業務時，有關業務亦會分類為已終止業務。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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、公平價值利率風險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。本集團利用跨幣掉期合約(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及跨幣掉期合約來管理。

於二零一三年十二月三十一日，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20,000,000港元(二零一二年：22,700,000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。

本集團已訂立跨幣掉期合約，以對沖以新加坡元計值之定息債券產生之外匯風險。有關定息債券已悉數互換為港元，以消除於日後支付定息債券之利息及償還本金時之新加坡元外匯波動。

本集團並無影響溢利或虧損之重大外匯風險。

#### (ii) 利率風險

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

由於以下附註30所披露之銀行借款，本集團承受利率變動之風險。浮息借款令本集團承受現金流量利率風險。定息借款令本集團承受公平價值利率風險。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，若借款之利率提高/降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少/增加3,300,000港元(二零一二年：5,000,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加/減少4,700,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為3,200,000港元)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加/減少。

此外，在所有其他因素不變之情況下，若借款之利率提高/降低50個基點，則本年度之稅後溢利將增加15,600,000港元(二零一二年：600,000港元)或減少16,400,000港元(二零一二年：600,000港元)，主要因為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；權益將增加6,100,000港元(二零一二年：18,200,000港元)或減少5,300,000港元(二零一二年：15,000,000港元)，主要原因是上述借款現金流量對沖實際部份之公平價值增加或減少。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產，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。

於二零一三年十二月三十一日，倘本集團之上市可供出售金融資產市值增加／減少10%（二零一二年：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39,700,000港元（二零一二年：44,700,000港元）。敏感度分析乃基於對未來十二個月可能之估值波動的合理預測釐定。

##### (iv) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自本集團之銀行現金（附註28）、其他金融資產（附註21）、按金及貸款應收款項（附註20）、銷售成衣之應收貨款及銷售物業之應收貨款及應收租戶租金（附註24）。

本集團確保其現金存款均存放於信貸評級較高的知名銀行及金融機構，故得以限制其信貸風險。

本集團主要選擇投資財務狀況穩健的知名公司作為可供出售金融資產及持有至到期之投資。此外，本集團已仔細審閱該等投資之已刊發財務資料。

為了減低就收購投資物業已付之按金的信貸風險，本集團已委託一個團隊根據計劃進度及時間表監控此等項目。

本集團向擁有適當信貸歷史之客戶銷售成衣，並適當運用信用證。對於物業銷售所面臨之客戶信貸風險，本集團通常在銷售交易完成前向各客戶收取按金或進度款項。倘客戶拖欠支付物業銷售款項，本集團可沒收客戶的按金並向其他客戶轉售該物業。因此，本集團面臨的信貸風險大幅降低。對於應收租戶之租金，正常租賃程序均會包括信貸審查。本集團通常向租戶收取租金按金。本集團會進行定期檢討，並對逾期債項採取嚴格的監控程序。本集團會於各結算日檢討各筆應收貨款之可收回金額，以確保就不可收回金額（如有）作出充足減值撥備。

本集團並無有關應收貨款之重大集中之信貸風險。

##### (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款額度隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何借款額度之契約（如適用）。該等預測乃經考慮本集團之債務融資計劃、契約規定、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）。

經營實體持有超過上述營運資金管理所需之現金盈餘，均撥入企業並由本集團之庫務部管理。本集團庫務部將盈餘現金投資於定期存款、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。

下表顯示本集團及本公司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，此等金額未必能與資產負債表內之金額對賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (v) 流動資金風險(續)

	本集團			
	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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
銀行及其他借款	1,858.4	129.7	1,479.3	2,031.0
衍生金融工具	39.5	19.2	11.4	(6.6)
應付貨款及其他應付款項及應計費用	343.0	0.2	8.2	–
其他長期負債	–	–	–	58.9
財務擔保(附註)	112.5	–	1,366.8	–
<b>合計</b>	<b>2,353.4</b>	<b>149.1</b>	<b>2,865.7</b>	<b>2,083.3</b>
<b>於二零一二年十二月三十一日(經重列)</b>				
銀行及其他借款	1,147.9	1,334.5	802.9	1,419.7
衍生金融工具	52.4	31.1	27.4	11.5
應付貨款及其他應付款項及應計費用	276.0	1.2	1.2	–
其他長期負債	–	–	–	74.2
財務擔保(附註)	531.7	112.5	413.1	46.1
<b>合計</b>	<b>2,008.0</b>	<b>1,479.3</b>	<b>1,244.6</b>	<b>1,551.5</b>

附註：

此等數額乃本集團為其合營企業及聯營公司提供之財務擔保，代表若有關擔保被促使履行時之假設性支付金額。然而，根據經營業績，本集團預期上述擔保將不會被促使履行。

	本公司			
	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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	4.8	–	–	–
財務擔保(附註)	3,079.8	211.3	3,003.0	1,738.4
<b>合計</b>	<b>3,084.6</b>	<b>211.3</b>	<b>3,003.0</b>	<b>1,738.4</b>
<b>於二零一二年十二月三十一日(經重列)</b>				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	4.5	–	–	–
財務擔保(附註)	4,078.7	1,771.6	1,048.5	1,209.9
<b>合計</b>	<b>4,083.2</b>	<b>1,771.6</b>	<b>1,048.5</b>	<b>1,209.9</b>



### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (v) 流動資金風險(續)

附註：

此等數額乃本公司為其附屬公司、合營企業、聯營公司及債券持有人提供之財務擔保，代表若有關擔保被促使履行時之假設性支付金額。然而，根據經營業績，本公司預期上述擔保將不會被促使履行。

#### (b) 資本管理

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。此比率按照借款淨額除以總權益(本集團之資本)計算。借款淨額按銀行及其他借款減銀行結存及現金計算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
銀行及其他借款	4,686.8	4,104.6
減：銀行結存及現金	(1,242.2)	(1,079.8)
借款淨額	3,444.6	3,024.8
權益總額	20,895.2	18,361.8
負債比率	16.5%	16.5%

#### (c) 公平價值估計

下表按估值方法分析以公平價值列賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 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)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 3. 財務風險管理(續)

### (c) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一三年及二零一二年十二月三十一日按公平價值計量之金融資產及金融負債(有關按公平價值計量的投資物業的披露資料請參閱附註15)。

	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
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	399.5	–	–	399.5
– 非上市證券	–	2.1	–	2.1
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	30.2	–	30.2
	399.5	32.3	–	431.8
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	42.5	–	42.5
– 跨幣掉期合約	–	51.2	–	51.2
其他長期負債	–	–	58.9	58.9
	–	93.7	58.9	152.6
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
<b>資產</b>				
其他金融資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	448.5	–	–	448.5
– 非上市證券	–	6.3	–	6.3
衍生金融工具				
– 可換股債券衍生工具部份	–	0.2	–	0.2
	448.5	6.5	–	455.0
<b>負債</b>				
衍生金融工具				
– 利率掉期合約	–	86.1	–	86.1
– 跨幣掉期合約	–	36.5	–	36.5
其他長期負債	–	–	74.2	74.2
	–	122.6	74.2	196.8

於二零一二年，本集團獲分派一家非上市可供出售金融資產所持有之若干市值54,600,000港元之上市證券，因此，相關部份已由上述二零一二年分析中的第二層級轉移至第一層級。除上述者外，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，金融工具公平價值計量等級不同層級之間並無任何轉移。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (c) 公平價值估計(續)

##### (i) 第一層級的金融工具：

上市證券均以市價列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃為報告期末之出價。其被列為第一層級。

##### (ii) 第二層級的金融工具：

非上市證券按公平價值列賬，如無法即時獲得市場價格，則該公平價值將使用於最近交易中觀察到之其他價格，或利用估值方法進行估計。

跨幣掉期合約的公平價值是利用結算日之遠期匯率釐定，並將所得出之數值折算回現值。

利率掉期合約的公平價值是基於可觀察收益率曲線按估計未來現金流量之現值計算。

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。

##### (iii) 第三層級的金融工具：

其他長期負債指與補償第三方結清二零一二年所出售業務之退休金計劃的費用相關的負債撥備。

#### 本集團之估值程序

本集團委聘獨立估值師Barnett Waddingham對其長期負債進行估值。本集團高級管理層與估值師至少每六個月(與本集團的中期及年度報告日期相一致)舉行一次關於估值程序及結果的討論。本集團高級管理層在每個報告日均：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 評估負債與過往期間的估值報告相比之估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

長期負債之公平價值採用償付能力估值模型釐定，而在計量公平價值過程中所使用的重要不可觀測輸入數據為預測價格通脹及投資回報。負債之公平價值計量與預測價格通脹為正相關，與預測投資回報則為負相關。於二零一三年十二月三十一日，估計在所有其他因素不變的情況下，倘以上兩項不可觀測輸入數據均上升0.1%，則本集團溢利會增加900,000港元。

第三層級相關公平價值計量結餘之年內變動如下：

	可供出售金融資產		其他長期負債	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
年初結餘	-	37.1	(74.2)	-
本公司供款	-	-	0.3	-
年內於其他全面收益內確認而其後 重新分類至損益之公平價值虧損淨額	-	(17.3)	-	-
於其他收益淨額內確認的公平價值收益 添置	-	72.5	15.0	-
來自投資公司之償還款項 出售	-	(2.7)	-	(74.2)
	-	(89.6)	-	-
年終結餘	-	-	(58.9)	(74.2)

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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認為對未來事件合理之預測。

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有關實際結果相同。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。

### (a) 投資物業之公平價值

本集團投資物業由獨立專業估值師於結算日按公開市值估值。該等估值基於若干假設，涉及不確定性且可能與實際結果不同。為判斷估值師作出的該等估值及假設是否合理，本集團考慮活躍市場中類似物業之當時可供比較價格的資料、資本化率、最終收益率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及續租收入潛力的假設，並使用主要基於根據各結算日之市況作出之假設。主要假設已於附註15披露。

### (b) 衍生金融工具之公平價值

倘衍生金融工具並無當前或最近價格資料，則衍生金融工具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各結算日之市況。

### (c) 分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值

如無法獲得有關按公平價值透過損益記賬之現有或近期價格之金融負債之資料，則按公平價值透過損益記賬之金融負債之公平價值使用估值方法(包括現金流量貼現模型)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。主要假設已於附註32披露。

### (d) 可供出售金融資產之減值

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。

### (e) 待出售物業之可變現淨值

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。

### (f) 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。

### (g) 資產之減值

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

#### 4. 主要會計估計及判斷(續)

##### (h) 稅項

本集團須繳納多個司法權區之適用所得稅、資本利得稅、土地增值稅及預扣稅。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。

本集團假設除若干應用公平價值模式之中國投資物業外，所有投資物業之賬面值均可透過銷售收回。因此，倘並無資本利得稅，則毋須在重估投資物業價值時計提遞延稅項撥備。若干於業務模式內持有作出租之中國投資物業可透過使用有關物業而收回，而在重估其價值時按所得稅率計提遞延稅項撥備。

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。

##### (i) 撥備

倘履行有關責任有可能導致資源流出，且有關金額能可靠計量，則本集團根據香港會計準則第37號確認撥備。釐定資源流出之可能性及撥備金額需要作出重大判斷。在作出有關判斷時，本集團根據導致法律或推定責任之過往事件評估(包括其他因素)流出之可能性及金額。本集團在評估時一般參考過往慣例、合約，以及規則和規例之既定模式。

#### 5. 收入

收入指自下列業務向第三方已收及應收款項(扣除相關增值稅及折扣)：

	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
物業銷售及項目管理收入	1,009.9	211.2	-	-
成衣及品牌產品銷售	-	-	317.8	462.5
租金及物業管理收入	704.4	659.1	-	-
可供出售金融資產之股息收入	21.9	21.4	-	-
	1,736.2	891.7	317.8	462.5

#### 6. 分部資料

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關內部報告乃由執行董事定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

分部資料按本集團之經營分部分析，即(i)物業發展；(ii)物業投資及管理；(iii)服務式住宅物業投資及管理及(iv)其他。其他包括投資活動及企業。於過往年度，投資活動作為獨立經營分部進行披露。鑒於投資活動對本集團影響並不重大，故於二零一三年併入企業分部並呈列為其他。二零一二年投資活動及企業分部之比較數字已經重列。

成衣製造分部已於二零一三年終止，並於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度呈列為「已終止業務」。品牌產品分銷分部於二零一二年出售，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度呈列為「已終止業務」。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

	持續經營業務					合計 百萬港元	已終止業務 成衣製造 百萬港元
	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	其他 百萬港元	撇除 百萬港元		
截至二零一三年十二月三十一日止年度							
<b>收入</b>							
外部銷售	1,009.9	563.6	140.8	21.9	-	1,736.2	317.8
分部之間銷售	-	14.9	-	-	(14.9)	-	-
<b>總額</b>	<b>1,009.9</b>	<b>578.5</b>	<b>140.8</b>	<b>21.9</b>	<b>(14.9)</b>	<b>1,736.2</b>	<b>317.8</b>
<b>業績</b>							
投資物業公平價值變更及衍生金融工具之 公平價值收益/(虧損)前之溢利	124.6	437.3	49.8	4.9	-	616.6	6.4
投資物業公平價值變更	-	1,986.2	98.2	-	-	2,084.4	-
衍生金融工具之公平價值收益/(虧損)	-	(0.3)	-	22.0	-	21.7	-
<b>經營溢利</b>	<b>124.6</b>	<b>2,423.2</b>	<b>148.0</b>	<b>26.9</b>	<b>-</b>	<b>2,722.7</b>	<b>6.4</b>
財務費用	-	(101.7)	(17.4)	(72.7)	32.7	(159.1)	-
財務收入	0.4	1.6	7.1	37.1	(33.0)	13.2	-
應佔合營企業業績	166.2	7.7	(10.4)	-	-	163.5	-
應佔聯營公司業績	(1.6)	-	7.5	-	-	5.9	-
<b>除稅前溢利/(虧損)</b>	<b>289.6</b>	<b>2,330.8</b>	<b>134.8</b>	<b>(8.7)</b>	<b>(0.3)</b>	<b>2,746.2</b>	<b>6.4</b>
稅項	-	-	-	-	-	(91.4)	-
<b>本年度溢利</b>						<b>2,654.8</b>	<b>6.4</b>
<b>其他項目</b>							
折舊及攤銷	8.1	3.7	0.1	4.0	-	15.9	4.2
分類至其他長期負債項下按公平價值透過損益 記賬之金融負債之收益	-	-	-	(15.0)	-	(15.0)	-
出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	-	(0.2)	-	0.1	-	(0.1)	1.2
應收貸款之撥回淨額	-	-	-	-	-	-	(0.1)

## 6. 分部資料(續)

	持續經營業務					已終止業務			
	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	其他 百萬港元	撇除 百萬港元	合計 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	成衣製造 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一二年十二月三十一日止年度(經重列)									
<b>收入</b>									
外部銷售	211.2	520.6	138.5	21.4	-	891.7	63.9	398.6	462.5
分部之間銷售	-	17.9	-	-	(17.9)	-	-	-	-
<b>總額</b>	<b>211.2</b>	<b>538.5</b>	<b>138.5</b>	<b>21.4</b>	<b>(17.9)</b>	<b>891.7</b>	<b>63.9</b>	<b>398.6</b>	<b>462.5</b>
<b>業績</b>									
投資物業公平價值變更、冗餘成本、出售 附屬公司之收益及衍生金融工具之公平價值									
虧損前之溢利/(虧損)	124.4	356.9	58.3	(26.9)	-	512.7	(12.8)	6.7	(6.1)
投資物業公平價值變更	-	3,177.0	303.2	-	-	3,480.2	-	-	-
冗餘成本	-	-	-	-	-	-	(9.1)	-	(9.1)
出售附屬公司之收益	-	-	-	237.4	-	237.4	275.6	-	275.6
衍生金融工具之公平價值虧損	-	(2.1)	-	-	-	(2.1)	-	-	-
<b>經營溢利</b>	<b>124.4</b>	<b>3,531.8</b>	<b>361.5</b>	<b>210.5</b>	<b>-</b>	<b>4,228.2</b>	<b>253.7</b>	<b>6.7</b>	<b>260.4</b>
財務費用	-	(71.9)	(18.5)	(7.4)	-	(97.8)	(0.1)	-	(0.1)
財務收入	57.3	3.6	3.6	2.4	-	66.9	-	-	-
應佔合營企業業績	310.7	42.3	(0.4)	-	-	352.6	-	-	-
應佔聯營公司業績	33.5	9.5	19.2	-	-	62.2	-	-	-
<b>除稅前溢利</b>	<b>525.9</b>	<b>3,515.3</b>	<b>365.4</b>	<b>205.5</b>	<b>-</b>	<b>4,612.1</b>	<b>253.6</b>	<b>6.7</b>	<b>260.3</b>
稅項	-	-	-	-	-	(78.4)	(0.3)	0.1	(0.2)
<b>本年度溢利</b>						<b>4,533.7</b>	<b>253.3</b>	<b>6.8</b>	<b>260.1</b>
<b>其他項目</b>									
折舊及攤銷	9.4	3.9	0.1	3.2	-	16.6	3.5	5.7	9.2
分類至其他長期負債項下按公平價值透過									
損益記賬之金融負債之虧損	-	-	-	6.0	-	6.0	-	-	-
出售其他物業、廠房及設備之虧損/(收益)淨額	-	0.1	-	-	-	0.1	-	(0.1)	(0.1)
其他物業、廠房及設備之撇銷	12.5	-	-	-	-	12.5	-	-	-
應收貨款撥備淨額	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定正常商業條款及條件訂立。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

於二零一三年及二零一二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：

	持續經營業務					已終止業務			合計 百萬港元
	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	其他 百萬港元	小計 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	小計 百萬港元	
於二零一三年十二月三十一日									
<b>資產</b>									
分部資產	3,411.8	17,311.8	2,201.4	1,258.6	24,183.6	116.2	-	116.2	24,299.8
於合營企業之投資及合營企業貸款	1,722.1	405.6	110.5	-	2,238.2	-	-	-	2,238.2
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	11.1	17.3	96.8	-	125.2	-	-	-	125.2
其他資產	5,145.0	17,734.7	2,408.7	1,258.6	26,547.0	116.2	-	116.2	26,663.2
					41.9			-	41.9
綜合資產總值					26,588.9			116.2	26,705.1
<b>負債</b>									
分部負債	(376.6)	(204.8)	(35.6)	(94.4)	(711.4)	(32.5)	-	(32.5)	(743.9)
其他負債					(5,066.0)			-	(5,066.0)
綜合負債總值					(5,777.4)			(32.5)	(5,809.9)
資本支出	345.7	533.1	32.8	4.0	915.6	0.5	-	0.5	916.1
於二零一二年十二月三十一日(經重列)									
<b>資產</b>									
分部資產	2,712.0	14,743.9	2,060.3	1,224.6	20,740.8	158.4	-	158.4	20,899.2
於合營企業之投資及合營企業貸款	1,883.2	348.1	122.1	-	2,353.4	-	-	-	2,353.4
於聯營公司之投資及聯營公司貸款	206.7	18.8	87.0	-	312.5	-	-	-	312.5
其他資產	4,801.9	15,110.8	2,269.4	1,224.6	23,406.7	158.4	-	158.4	23,565.1
					13.0			-	13.0
綜合資產總值					23,419.7			158.4	23,578.1
<b>負債</b>									
分部負債	(365.2)	(210.7)	(23.3)	(117.4)	(716.6)	(63.6)	-	(63.6)	(780.2)
其他負債					(4,435.8)			(0.3)	(4,436.1)
綜合負債總值					(5,152.4)			(63.9)	(5,216.3)
資本支出	953.5	89.3	63.6	1.8	1,108.2	1.6	1.0	2.6	1,110.8

## 6. 分部資料(續)

分部資產主要包括土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、其他金融資產、按金及貸款應收款項、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、受限制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、遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括添置土地使用權、添置投資物業以及添置其他物業、廠房及設備(包括透過業務合併進行收購產生的添置項目)及合營企業和聯營公司貸款。

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。

以下為按客戶所在地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入分析：

	截至十二月三十一日止年度			
	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
香港	1,664.9	834.3	7.9	20.4
北美	-	-	263.8	337.6
英國	12.9	1.1	1.2	55.2
中國	32.6	30.9	2.1	3.4
新加坡	24.2	23.4	-	-
其他	1.6	2.0	42.8	45.9
	1,736.2	891.7	317.8	462.5

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具(包括其他金融資產及衍生金融工具)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	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
香港	24,296.3	21,678.7	19,613.7	17,749.4	380.3	982.0
中國	1,063.9	940.2	1,010.6	895.1	39.4	71.5
英國	740.8	149.6	708.5	139.7	489.3	16.6
新加坡	464.8	663.0	10.7	205.9	-	-
北美	10.9	13.7	-	-	-	-
其他	128.4	132.9	110.7	122.4	7.1	40.7
	26,705.1	23,578.1	21,454.2	19,112.5	916.1	1,110.8



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 7. 其他收益淨額

	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持有至到期之投資之利息收入攤銷	6.4	11.9	-	-
匯兌收益／(虧損)淨額	2.6	1.5	(0.2)	(0.2)
聯營公司貸款之利息收入	-	0.3	-	-
出售其他物業、廠房及設備之收益／(虧損)	0.1	(0.1)	(1.2)	0.1
出售聯營公司之收益	29.5	-	-	-
衍生金融工具之公平價值收益／(虧損)淨額	21.7	(2.1)	-	-
出售可供出售金融資產之收益	1.2	101.6	-	-
可供出售金融資產之投資回報之收益	59.4	22.0	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值 透過損益記賬之金融負債之收益／(虧損)(附註32)	15.0	(6.0)	-	-
賠償撥備撥回	6.1	-	-	-
按金及貸款應收款項之撇銷	(1.9)	-	-	-
其他	2.2	(0.1)	6.6	4.5
	142.3	129.0	5.2	4.4

## 8. 經營溢利

	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
經營溢利已扣除／(計入)以下各項：				
員工成本(包括董事酬金)	192.6	186.3	70.5	106.1
退休福利成本(減除數目極少之被沒收供款)	6.8	6.9	4.6	4.0
員工成本總額(附註)	199.4	193.2	75.1	110.1
以股份為基礎之補償開支(附註)	11.4	11.3	-	-
核數師酬金	5.9	5.3	0.4	0.6
計入銷售成本之存貨成本	-	-	203.4	285.7
計入銷售成本之物業出售成本	762.0	69.9	-	-
商標攤銷	0.1	0.1	-	-
土地使用權攤銷(附註14)	0.1	-	-	-
其他物業、廠房及設備之折舊(附註16)	15.7	16.5	4.2	9.2
來自產生租金收入之投資物業之直接經營開支	128.6	127.4	-	-
出售可供出售金融資產之收益	(1.2)	(101.6)	-	-
可供出售金融資產之投資回報收益	(59.4)	(22.0)	-	-
出售附屬公司之收益(附註40(b)及41)	-	(237.4)	-	(275.6)
出售聯營公司之收益	(29.5)	-	-	-
出售其他物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(0.1)	0.1	1.2	(0.1)
其他物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	0.2	-
其他物業、廠房及設備之撇銷	-	12.5	-	-
衍生金融工具之公平價值(收益)／虧損淨額	(21.7)	2.1	-	-
分類至其他長期負債項下按公平價值 透過損益記賬之金融負債之(收益)／虧損 (附註32)	(15.0)	6.0	-	-
(撥備撥回)／應收款項撥備淨額	-	-	(0.1)	0.1
存貨撥備撥回	-	-	(0.9)	-

附註：

綜合收益表內就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未計入於以上之員工成本總額內。

## 9. 董事酬金及五名最高薪僱員

### (a) 董事酬金

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
董事袍金	1.8	2.3
董事其他酬金		
— 薪金及津貼	21.3	17.0
— 酌情花紅	6.0	6.2
— 定額供款計劃之退休福利	1.0	1.0
董事酬金	30.1	26.5
認股權及獎勵股份之價值	7.3	6.3
	37.4	32.8

截至二零一三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	獎勵股份 之價值 千港元 (附註34)	總額 千港元
<b>執行董事</b>							
鄭維志	25	5,419	—	271	5,715	2,909	8,624
鄭維新	25	8,420	3,725	389	12,559	2,909	15,468
鄭文彪	25	—	—	—	25	—	25
周偉偉	25	3,319	747	166	4,257	260	4,517
區慶麟	25	4,167	1,500	192	5,884	1,247	7,131
<b>非執行董事</b>							
郭炳聯	60	—	—	—	60	—	60
康百祥	60	—	—	—	60	—	60
吳德偉	60	—	—	—	60	15	75
陳周薇薇	60	—	—	—	60	—	60
容永忠 (於二零一三年五月十五日退任)	22	—	—	—	22	—	22
<b>獨立非執行董事</b>							
馬世民	287	—	—	—	287	—	287
方鏗	237	—	—	—	237	—	237
楊傑聖	337	—	—	—	337	—	337
鮑文	237	—	—	—	237	—	237
鄭海泉 (於二零一三年二月一日委任)	261	—	—	—	261	—	261
<b>合計</b>	<b>1,746</b>	<b>21,325</b>	<b>5,972</b>	<b>1,018</b>	<b>30,061</b>	<b>7,340</b>	<b>37,401</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

截至二零一二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
<b>執行董事</b>							
鄭維志	1,011	2,676	-	134	3,821	2,573	6,394
鄭維新	47	7,420	3,750	342	11,559	2,573	14,132
鄭文彪	25	-	-	-	25	-	25
周偉偉	47	2,990	750	298	4,085	-	4,085
區慶麟	47	3,898	1,650	181	5,776	1,103	6,879
<b>非執行董事</b>							
郭炳聯	60	-	-	-	60	-	60
容永忠	60	-	-	-	60	-	60
康百祥	60	-	-	-	60	-	60
吳德偉	60	-	-	-	60	39	99
駱思榮 (於二零一二年八月十六日辭任)	38	-	-	-	38	-	38
陳周薇薇 (於二零一二年九月十五日委任)	18	-	-	-	18	-	18
<b>獨立非執行董事</b>							
馬世民	252	-	-	-	252	50	302
方鏗	215	-	-	-	215	-	215
楊傑聖	315	-	-	-	315	-	315
鮑文 (於二零一二年九月一日委任)	72	-	-	-	72	-	72
<b>合計</b>	<b>2,327</b>	<b>16,984</b>	<b>6,150</b>	<b>955</b>	<b>26,416</b>	<b>6,338</b>	<b>32,754</b>

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(二零一二年：無)。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零一二年：無)。

### (b) 五名最高薪僱員

於二零一三年本集團五名最高薪僱員包括三位(二零一二年：四位)本公司執行董事，其薪金已列入上表，其餘兩位(二零一二年：一位)最高薪僱員之薪金分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
薪金及津貼	4.9	2.9
酌情花紅	3.9	1.1
定額供款計劃之退休福利	0.3	0.2
	9.1	4.2

酬金之範圍如下：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
酬金之範圍		
4,000,001港元-4,500,000港元	1	1
4,500,001港元-5,000,000港元	1	-

## 10. 財務費用及財務收入

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
財務費用		
利息支出：		
— 須於五年內全部償還之銀行及其他借款	83.6	93.5
— 毋須於五年內全部償還之銀行及其他借款	83.4	11.9
總借貸成本	167.0	105.4
減：待出售物業撥充資本化之利息(附註)	(7.9)	(7.6)
	159.1	97.8
財務收入		
— 銀行利息收入	(6.5)	(7.0)
— 其他利息收入	(6.7)	(59.9)
	(13.2)	(66.9)

已終止業務相關財務費用和財務收入於附註40披露。

附註：

借貸成本按年息率1.0厘至1.7厘(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後約為1.2厘)資本化。

## 11. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5%(二零一二年：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/(計入)之持續經營業務應佔稅項金額相當於：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
本期稅項		
— 香港利得稅	60.8	41.2
— 於過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1.2)	0.4
	59.6	41.6
遞延稅項(附註31)		
— 投資物業公平價值變更	12.2	3.0
— 稅項折舊之暫時差異	(17.0)	13.8
— 動用稅項虧損	35.8	13.9
— 預扣稅	0.8	6.1
	31.8	36.8
持續經營業務相關所得稅開支	91.4	78.4

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 11. 稅項(續)

已終止業務相關所得稅開支於附註40披露。

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)利得稅率計算之理論金額存在差異，現載列如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持續經營業務除稅前溢利	2,746.2	4,612.1
稅項按香港利得稅稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算	453.1	761.0
不可扣稅之支出	9.2	5.4
無須課稅之收入	(372.4)	(649.4)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	20.6	20.3
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	3.0	3.9
於過往年度(超額撥備)/撥備不足	(1.2)	0.4
應佔合營企業業績之稅務影響	(27.0)	(58.2)
應佔聯營公司業績之稅務影響	(1.0)	(9.5)
投資物業公平價值變更之中國土地增值稅(附註)	5.0	(5.4)
計算所得稅時可扣減之土地增值稅	1.3	3.8
未分配盈利之預扣稅	0.8	6.1
本年度稅項	91.4	78.4

附註：

中國土地增值稅(「土地增值稅」)就土地價值升值按介於30%至60%(二零一二年：30%至60%)之累進稅率計提，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權成本及物業發展開支)。

其他全面收益組成部份的稅項支出如下：

	除稅前 百萬港元	二零一三年 稅項支出 百萬港元	除稅後 百萬港元	除稅前 百萬港元	二零一二年 稅項支出 百萬港元	除稅後 百萬港元
轉撥至投資物業時重估						
土地使用權及其他物業、廠房 及設備產生之盈餘淨額	16.7	(9.6)	7.1	26.6	-	26.6
換算海外業務之匯兌差額	13.5	-	13.5	25.5	-	25.5
出售附屬公司變現之匯兌差額	-	-	-	(3.8)	-	(3.8)
重估可供出售金融資產產生之 公平價值(虧損)/收益淨額	(50.0)	-	(50.0)	242.4	-	242.4
可供出售金融資產之投資回報 之投資重估儲備變現	-	-	-	(22.0)	-	(22.0)
出售可供出售金融資產 之投資重估儲備變現	-	-	-	(79.4)	-	(79.4)
淨投資對沖之虧損淨額	(7.9)	-	(7.9)	-	-	-
現金流量對沖之收益/(虧損)淨額						
- 公平價值收益/(虧損)	33.5	-	33.5	(55.6)	-	(55.6)
- 結算時之變現	45.6	-	45.6	46.8	-	46.8
年內其他全面收益	51.4	(9.6)	41.8	180.5	-	180.5
遞延稅項(附註31)		(9.6)			-	

## 12. 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。

	二零一三年	二零一二年 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)		
—來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6
—來自已終止業務	6.4	260.1
	2,661.0	4,736.7
已發行普通股加權平均數	1,335,139,269	1,331,320,417
每股基本盈利		
—來自持續經營業務	1.99港元	3.36港元
—來自已終止業務	—	0.20港元
	1.99港元	3.56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獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使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。

	二零一三年	二零一二年 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利 (以百萬港元列示)		
—來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6
—來自已終止業務	6.4	260.1
	2,661.0	4,736.7
已發行普通股加權平均數	1,335,139,269	1,331,320,417
根據本公司股份獎勵計劃可予發行並有潛在攤薄效果之股份	5,612,191	6,042,634
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,340,751,460	1,337,363,051
每股攤薄盈利		
—來自持續經營業務	1.98港元	3.35港元
—來自已終止業務	—	0.19港元
	1.98港元	3.54港元

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 13. 股息

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於二零一三年九月二十六日派發中期股息每股普通股4.2港仙 (二零一二年：4.2港仙)	56.1	56.0
建議末期股息每股普通股9.3港仙(二零一二年：9.3港仙)	124.3	124.2
	180.4	180.2

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後，方於此等財務報表記賬為應付股息。

## 14. 土地使用權

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元
於一月一日	3.2	3.2
攤銷	(0.1)	—
轉撥至投資物業的土地使用權公平價值收益	2.7	—
轉撥至投資物業	(5.8)	—
於十二月三十一日	—	3.2

本集團於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：

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元
於香港境外按以下租約持有： 10至50年之租約	—	3.2

## 15. 投資物業

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元 (經重列)
於一月一日(之前呈報) 採納香港財務報告準則第11號之影響	17,046.3 (724.8)	13,894.0 (1.8)
於一月一日(經重列)	16,321.5	13,892.2
匯兌差額	43.7	8.0
添置	518.0	39.7
於完工時最終確定工程費用	(0.7)	(27.3)
出售附屬公司(附註41)	—	(1,129.4)
轉自土地使用權	5.8	—
轉自其他物業、廠房及設備	30.0	69.0
轉至其他物業、廠房及設備	—	(10.9)
公平價值變動產生之未變現收益	2,084.4	3,480.2
於十二月三十一日	19,002.7	16,321.5

## 15. 投資物業(續)

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
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	1,730.0	1,650.0
10至50年之租約	16,072.1	14,111.1
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	370.6	336.9
10至50年之租約	120.3	82.6
香港境外之永久業權物業	709.7	140.9
	19,002.7	16,321.5

### (a) 本集團的估值過程

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業於二零一三年十二月三十一日之公平價值乃根據與本集團並無關連的獨立估值師所進行之估計釐定。本集團委聘第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、仲量聯行有限公司、Savills (UK) Limited及保柏國際評估有限公司評估其投資物業。本集團高級管理層與估值師最少每六個月討論一次估值過程及結果，而有關時段與本集團的中期及年度申報日期一致。於每個申報日期，本集團高級管理層均會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與對上一段期間的估值報告相比之物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

本集團高級管理層之間亦會於每半年一次的估值討論中分析每個申報日期之第二及第三層級公平價值變動。

### (b) 公平價值層級架構

下表按不同層級分析投資物業的公平價值，而有關層級的定義如下：

- 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)。

	同類資產 在活躍市場上 之報價 (第一層級) 百萬港元	其他重要之 可觀察 輸入數據 (第二層級) 百萬港元	重要之 不可觀察 輸入數據 (第三層級) 百萬港元
經常性公平價值計量 投資物業	-	4.8	18,997.9

年內並無第一、第二及第三層級之間的公平價值層級架構轉撥。

### 運用其他重要之可觀察輸入數據計量公平價值(第二層級)

第二層級公平價值層級架構內之投資物業指一間工業物業，而有關物業之公平價值乃運用直接比較方法得出。是項估值方法乃將須予估值之物業直接與近期成交之其他可資比較物業進行比較。然而，鑒於房地產物業性質多樣，故通常須作出適當調整以為任何質量差異作出準備，因有關差異或會影響所考慮物業可能取得之價格。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

### 運用重要之不可觀察輸入數據計量公平價值(第三層級)

第三層級公平價值層級架構內之投資物業指商用物業、服務式公寓及工業物業，而有關物業之公平價值一般運用收益資本化方法得出。是項估值方法乃採用適當之資本化比率，將淨收入及續租收入潛力資本化，而有關比率乃從分析銷售交易及估值師對當前投資者要求或期望之詮釋得出。估值所採納之現有市場租金已參考估值師對有關物業及其他可資比較物業之最近出租情況的看法。

第三層級計量下之投資物業變動如下：

	商用物業 百萬港元	服務式公寓 百萬港元	工業物業 百萬港元	其他 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一三年一月一日(之前呈報)	12,676.9	2,659.2	1,612.0	94.3	17,042.4
採納香港財務報告準則第11號之影響	-	(722.4)	-	(2.4)	(724.8)
於二零一三年一月一日(經重列)	12,676.9	1,936.8	1,612.0	91.9	16,317.6
匯兌差額	31.6	9.8	-	2.3	43.7
公平價值變動產生之未變現收益	1,688.2	98.2	295.5	1.6	2,083.5
於完工時最終確定工程費用	(0.7)	-	-	-	(0.7)
添置	491.7	25.8	0.5	-	518.0
轉自土地使用權	-	-	-	5.8	5.8
轉自其他物業、廠房及設備	-	-	-	30.0	30.0
於二零一三年十二月三十一日	14,887.7	2,070.6	1,908.0	131.6	18,997.9

用作釐定於二零一三年十二月三十一日投資物業公平價值之重要輸入數據：

	估值方法	重要之不可觀察輸入數據的範圍	
		市場租金 港元/平方呎	資本化比率 %
商用物業	收益資本化及直接比較	30至91	3.3至4.0
服務式公寓	收益資本化及直接比較	29至108	3.7至6.0
工業物業	收益資本化及直接比較	8至12	3.4至4.8

市場租金乃根據估值師對有關物業及其他可資比較物業之最近出租情況的看法而估計。租金越高，公平價值越高。

資本化比率乃估值師根據所估物業的風險狀況而估計。比率越低，公平價值越高。

## 16. 其他物業、廠房及設備

本集團	土地及樓宇 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
成本					
於二零一三年一月一日	76.2	84.8	12.6	39.6	213.2
添置	–	5.6	2.5	–	8.1
出售	–	(3.4)	(2.3)	(1.8)	(7.5)
撇銷	(7.1)	–	(0.8)	(0.8)	(8.7)
轉至投資物業之樓宇之公平價值收益	14.0	–	–	–	14.0
轉至投資物業	(34.0)	–	–	–	(34.0)
於二零一三年十二月三十一日	49.1	87.0	12.0	37.0	185.1
累積折舊及減值					
於二零一三年一月一日	11.2	55.6	8.8	37.4	113.0
本年度撥備	2.2	14.9	1.8	1.0	19.9
出售	–	(2.8)	(2.0)	(1.8)	(6.6)
減值虧損	–	1.6	0.2	1.2	3.0
撇銷	(6.6)	–	(0.8)	(0.8)	(8.2)
轉至投資物業	(4.0)	–	–	–	(4.0)
於二零一三年十二月三十一日	2.8	69.3	8.0	37.0	117.1
賬面淨值					
於二零一三年十二月三十一日	46.3	17.7	4.0	–	68.0

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 16. 其他物業、廠房及設備(續)

本集團	永久 業權物業 百萬港元 (附註a)	土地及樓宇 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
<b>成本</b>						
於二零一二年一月一日(之前呈報)	46.5	86.7	162.0	12.6	42.7	350.5
採納香港財務報告準則第11號之影響	-	-	(13.0)	-	-	(13.0)
於二零一二年一月一日(經重列)	46.5	86.7	149.0	12.6	42.7	337.5
匯兌差額	1.2	1.1	3.5	-	-	5.8
添置(經重列)	0.3	-	22.5	0.4	0.1	23.3
出售(經重列)	-	-	(7.2)	(0.4)	(3.1)	(10.7)
撤銷	-	-	(14.6)	-	-	(14.6)
出售附屬公司(附註40(b))	-	(22.5)	(68.4)	-	(0.1)	(91.0)
轉至投資物業之樓宇之公平價值收益	26.6	-	-	-	-	26.6
轉至投資物業	(74.6)	-	-	-	-	(74.6)
轉自投資物業	-	10.9	-	-	-	10.9
於二零一二年十二月三十一日	-	76.2	84.8	12.6	39.6	213.2
<b>累積折舊及減值</b>						
於二零一二年一月一日(之前呈報)	5.2	24.7	94.3	7.7	37.7	169.6
採納香港財務報告準則第11號之影響	-	-	(1.4)	-	-	(1.4)
於二零一二年一月一日(經重列)	5.2	24.7	92.9	7.7	37.7	168.2
匯兌差額	0.1	0.8	2.6	-	-	3.5
本年度撥備(經重列)	0.3	2.5	18.5	1.5	2.9	25.7
出售(經重列)	-	-	(6.2)	(0.4)	(3.1)	(9.7)
撤銷	-	-	(2.1)	-	-	(2.1)
出售附屬公司(附註40(b))	-	(16.8)	(50.1)	-	(0.1)	(67.0)
轉至投資物業	(5.6)	-	-	-	-	(5.6)
於二零一二年十二月三十一日	-	11.2	55.6	8.8	37.4	113.0
<b>賬面淨值</b>						
於二零一二年十二月三十一日	-	65.0	29.2	3.8	2.2	100.2

## 16. 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) 本集團土地及樓宇之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
在香港根據超過50年租約持有之物業	35.9	36.1
根據10至50年租約持有之物業		
– 在香港	10.4	10.7
– 香港境外	–	15.8
根據少於10年租約持有之物業		
– 在香港	–	2.4
	46.3	65.0

## 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
投資之成本值		
非上市股份	590.8	590.8
附屬公司貸款(附註a)	6,471.3	6,657.2
於附屬公司之權益	7,062.1	7,248.0

附註：

(a) 附屬公司貸款為無抵押，不計息且毋須於一年內償還。

(b) 於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註44。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 18. 合營企業

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
應佔之資產淨值(附註a及b)	511.5	337.0
合營企業貸款(附註a及c)	1,726.7	2,016.4
	2,238.2	2,353.4

於二零一三年十二月三十一日之主要合營企業詳情載列於附註45。有關本集團於合營企業權益之或然負債載列於附註38。

(a) 於合營企業投資及合營企業貸款之變動如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
<b>於合營企業投資：</b>		
於一月一日	337.0	(18.1)
匯兌差額	11.0	2.5
應佔業績	163.5	352.6
於十二月三十一日	511.5	337.0
<b>合營企業貸款：</b>		
於一月一日	2,016.4	2,421.9
匯兌差額	(8.3)	3.0
合營企業貸款之利息收入	6.6	59.8
合營企業之墊款淨額	325.1	592.5
重新分類至流動資產項下之 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	(613.1)	(1,060.8)
於十二月三十一日	1,726.7	2,016.4

**18. 合營企業(續)**

(b) 本集團分佔個別而言對本集團並非重要的合營企業收入及業績、資產及負債之綜合資料如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
<b>收入</b>	639.2	1,673.0
經營溢利	197.8	604.6
財務費用	(7.1)	(58.1)
財務收入	1.8	1.3
<b>除稅前溢利</b>	192.5	547.8
稅項	(29.0)	(195.2)
<b>本年度溢利</b>	163.5	352.6
其他全面收益	11.0	2.5
<b>全面收益總額</b>	174.5	355.1
<b>資產</b>		
非流動資產		
— 投資物業	1,168.3	721.4
— 其他非流動資產	16.7	194.6
流動資產		
— 待出售物業	3,431.5	3,268.2
— 銀行結存及現金	279.1	181.1
— 其他流動資產	396.4	840.0
<b>負債</b>		
流動負債		
— 應付股東款項	(996.3)	(1,061.2)
— 銀行及其他借款	(0.6)	(531.6)
— 其他流動負債	(287.2)	(677.0)
非流動負債		
— 股東貸款	(1,726.7)	(2,016.4)
— 銀行及其他借款	(1,642.7)	(459.3)
— 其他非流動負債	(127.0)	(122.8)
<b>資產淨值</b>	511.5	337.0

(c) 合營企業貸款為無抵押、毋須於一年內償還及與其公平價值相若。除121,100,000港元(二零一二年：280,400,000港元)之貸款須按固定利率每年5厘(二零一二年：固定利率介乎每年5厘至20厘)計息外，其餘結存均不計息。

合營企業貸款以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	1,595.9	1,884.8
馬來西亞零吉	121.1	122.5
英鎊	9.7	9.1
	1,726.7	2,016.4

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 19. 聯營公司

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
應佔之資產淨值(附註a及b)	100.5	281.3
聯營公司貸款(附註a及c)	24.7	31.2
	125.2	312.5

於二零一三年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註46。有關本集團於聯營公司權益之或然負債載列於附註38。

(a) 於聯營公司投資及聯營公司貸款之變動如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
<b>於聯營公司投資：</b>		
於一月一日	281.3	469.5
匯兌差額	(3.7)	15.7
應佔業績	5.9	62.2
應佔儲備	2.3	0.7
來自聯營公司之股息	(185.3)	(250.2)
重新分類至流動資產項下之 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	—	(16.6)
於十二月三十一日	100.5	281.3
<b>聯營公司貸款：</b>		
於一月一日	31.2	47.8
匯兌差額	(0.1)	—
聯營公司貸款之利息收入	—	0.3
聯營公司貸款減值	(0.1)	(4.9)
聯營公司貸款之還款	(6.3)	(7.3)
重新分類至流動資產項下之 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	—	(4.7)
於十二月三十一日	24.7	31.2

## 19. 聯營公司(續)

(b) 本集團分佔個別而言對本集團並非重要的聯營公司收入及業績、資產及負債之綜合資料如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	118.2	322.8
本年度溢利	5.9	62.2
其他全面收益	(1.4)	16.4
全面收益總額	4.5	78.6
資產淨值	100.5	281.3

(c) 聯營公司貸款為無抵押且毋須於一年內償還。於二零一三年十二月三十一日之全部結存均不計息。

聯營公司貸款以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	0.7	5.7
美元	6.7	6.7
人民幣	17.3	17.4
新加坡元	-	1.4
	24.7	31.2

總額為22,400,000港元(二零一二年：22,300,000港元)之貸款已作出100,000港元(二零一二年：4,900,000港元)之減值，其餘貸款並無減值。

## 20. 按金及貸款應收款項

	本集團 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
應收代價(附註a)	19.8	21.3
其他	0.3	0.4
	20.1	21.7
分析如下		
非流動	20.1	21.7

附註：

(a) 應收代價指二零一二年出售G&H集團而於18年應收買方之估計其後購買價(附註40(b))，以英鎊列值。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 21. 其他金融資產

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
<b>持有至到期之投資</b>		
非上市債務及其他投資(附註a)	51.3	107.9
<b>可供出售金融資產</b>		
於海外上市之股本證券(附註b)	399.5	448.5
未上市之其他投資(附註c)	2.1	6.3
	401.6	454.8
<b>合計</b>	<b>452.9</b>	<b>562.7</b>
分析如下		
非流動	401.6	505.7
流動	51.3	57.0
	452.9	562.7

附註：

(a) 持有至到期之投資之變動如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日	107.9	95.0
匯兌差額	-	(0.1)
添置	-	31.3
在收益表內攤銷(附註7)	6.4	11.9
已收到期現金	(62.0)	(29.2)
已收票息	(1.0)	(1.0)
於十二月三十一日	51.3	107.9

持有至到期之投資，除其中19,400,000港元(二零一二年：19,400,000港元)之款項以美元列值外，其餘均以港幣列值。其按攤銷成本列賬，與其公平價值相若。

(b) 股本證券在下列國家上市及以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
股本證券在下列國家上市：		
—新加坡	397.5	447.7
—英國	2.0	0.8
	399.5	448.5
其以下列貨幣列值：		
—新加坡元	397.5	447.7
—英鎊	2.0	0.8
	399.5	448.5
於海外上市股本證券之市值	399.5	448.5

## 21. 其他金融資產(續)

(c) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之股本投資。

董事已審閱投資之賬面值，並釐定年內並無減值(二零一二年：無)。

## 22. 存貨

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
原料	—	4.2
半製成品	—	9.0
製成品	—	3.6
	—	16.8

## 23. 待出售物業

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
持作出售之發展中物業	1,131.6	1,320.4
已落成物業	293.4	4.0
	1,425.0	1,324.4

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	622.7	1,161.1
—在香港為期10至50年	563.2	—
	1,185.9	1,161.1

## 24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
應收貨款	793.4	34.4
減：減值撥備	—	(0.3)
應收貨款(扣除撥備)	793.4	34.1
遞延應收租金	10.3	14.5
應收合營企業款項及合營企業貸款	996.3	1,061.2
應收聯營公司款項及聯營公司貸款	6.2	3.5
其他應收款項、按金及預付款項	79.7	92.9
	1,885.9	1,206.2

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

- (a) 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。
- (b) 本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由30至90天不等。來自銷售物業之應收銷售所得款項乃按相關合約之條款支付。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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
尚未到期	779.4	22.3
1至30天	5.6	2.7
31至90天	6.2	7.3
90天以上	2.2	1.8
	793.4	34.1

- (c) 截至二零一三年十二月三十一日，金額為14,000,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列為11,800,000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，且若干債務已透過已收租金按金收回。該等應收貨款之賬齡分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
1至30天	5.6	2.7
31至90天	6.2	7.3
90天以上	2.2	1.8
	14.0	11.8

- (d) 截至二零一三年十二月三十一日，所有應收貨款均無減值(二零一二年：300,000港元已減值)。於二零一二年，減值撥備金額為300,000港元。該等個別減值應收款項主要與突然陷入經濟困境之客戶相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
90天以上	-	0.3

- (e) 應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
港元	769.5	11.5
美元	12.7	19.3
其他貨幣	11.2	3.3
	793.4	34.1

## 24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

(f) 應收貨款減值撥備之變動如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日	0.3	1.1
(減值撥備撥回)/減值撥備	(0.1)	0.1
因應收款項撇銷而產生之減值撥備撥回	(0.2)	(0.1)
出售附屬公司	-	(0.8)
於十二月三十一日	-	0.3

- (g) 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。
- (h) 於申報日期之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。於二零一三年十二月三十一日，物業銷售之應收貨款為758,400,000港元(二零一二年：無)。為減輕大部份信貸風險，本集團持有該等物業作為抵押。
- (i) 應收合營企業及聯營公司款項及其貸款為無抵押、不計息及須於要求時償還。
- (j) 於二零一三年十二月三十一日，概無任何其他應收款項及按金逾期或含已減值資產。
- (k) 於二零一三年，本集團出售一間聯營公司，並因此錄得收益29,500,000港元。持作出售聯營公司於二零一二年十二月三十一日之賬面值已分類為其他應收款項。

## 25. 衍生金融工具

	本集團			
	二零一三年		二零一二年	
	資產 百萬港元	負債 百萬港元	資產 百萬港元	負債 百萬港元
利率掉期合約(附註a)				
—現金流量對沖	-	(28.1)	-	(76.7)
—不合資格作對沖	30.2	(14.4)	-	(9.4)
	30.2	(42.5)	-	(86.1)
跨幣掉期合約(附註a)				
—現金流量對沖	-	(42.2)	-	(36.5)
—淨投資對沖	-	(9.0)	-	-
	-	(51.2)	-	(36.5)
可換股債券衍生工具部份	-	-	0.2	-
	30.2	(93.7)	0.2	(122.6)
分析如下				
非流動	30.2	(54.2)	0.2	(70.2)
流動	-	(39.5)	-	(52.4)
	30.2	(93.7)	0.2	(122.6)

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 25. 衍生金融工具(續)

附註：

(a) 於十二月三十一日未到期之衍生金融工具之面值如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
利率掉期合約	1,650.8	1,280.0
跨幣掉期合約	1,140.2	1,076.0

利率掉期之公平價值變動部分並不合資格作為對沖於收益表中確認，其收益金額為21,700,000港元(二零一二年：虧損2,100,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，利率掉期合約項下之固定利率介乎每年1.7厘至4.7厘(二零一二年：每年1.7厘至4.7厘)。於二零一三年十二月三十一日合資格用作會計對沖之利率掉期合約損益之有效部分於對沖儲備權益中確認，並於以主要採用香港銀行同業拆息(HIBOR)或倫敦銀行同業拆息(LIBOR)計算之相關利息付款時撥至損益賬。

## 26. 存於保管人賬戶之銷售所得款項

結餘指已收由外部律師監察且用途受限之物業銷售所得款項。此等結餘以港元計值，其賬面值與其公平價值相若。

## 27. 受限制銀行存款

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有來自若干物業業主之按金10,600,000港元(二零一二年：10,500,000港元)，該筆按金專供各相關物業管理之用，並無抵押。與該金額相同之存款由本集團於一銀行獨立賬戶持作受限制銀行存款，以港幣計值。

此等結存之賬面值與其公平價值相若。

## 28. 銀行結存及現金

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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
銀行結存及現金	1,242.2	1,079.8	0.2	1.2
減：到期為多於三個月之存款	58.4	-	-	-
綜合現金流量表之現金及等值現金	1,183.8	1,079.8	0.2	1.2

本集團之銀行結存及現金包括短期銀行存款798,300,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為618,100,000港元)，平均實際年利率為1.3厘(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為2.0厘)。

## 28. 銀行結存及現金(續)

本集團之銀行結存及現金以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
港元	1,035.3	885.2
新加坡元	80.9	87.4
美元	75.9	78.2
人民幣	32.4	22.7
英鎊	16.7	5.2
其他貨幣	1.0	1.1
	1,242.2	1,079.8
最大信貸風險	1,240.8	1,078.9

## 29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元 (經重列)
應付貨款	35.3	22.2
已收物業銷售按金	173.0	289.6
已收租金按金	150.5	123.4
應付工程費用	116.8	55.1
應付合營企業款項	12.1	13.4
應付聯營公司款項	0.4	0.3
出售附屬公司產生之其他成本之撥備	10.0	18.9
其他應付賬款及應計費用	186.8	187.4
	684.9	710.3

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
0至30天	33.6	16.8
31至90天	1.1	3.6
90天以上	0.6	1.8
	35.3	22.2

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 29. 應付貨款及其他應付款項及應計費用(續)

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

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
港元	34.1	20.7
美元	0.3	0.3
人民幣	0.9	1.1
其他貨幣	—	0.1
	35.3	22.2

其他應付款項及應計費用包括分別以英鎊及人民幣計值之餘額分別為17,700,000港元(二零一二年：6,800,000港元)及20,700,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為30,900,000港元)。其餘餘額則主要以港幣計值。

應付合營企業及聯營公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

## 30. 銀行及其他借款

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元 (經重列)
銀行借款(附註a)	3,082.2	3,035.3
定息債券(附註b)	1,604.6	1,069.3
	4,686.8	4,104.6

本集團銀行及其他借款之到期日如下所列：

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元 (經重列)
一年內到期	1,739.7	1,053.2
一至二年內到期	32.4	1,259.0
二至五年內到期	1,236.1	635.4
五年後到期	1,678.6	1,157.0
	4,686.8	4,104.6
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,739.7)	(1,053.2)
於一年後到期之款項	2,947.1	3,051.4
分析如下		
有抵押	3,082.2	3,035.3
無抵押	1,604.6	1,069.3
	4,686.8	4,104.6

### 30. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款之賬面值以下列貨幣列值：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
港元	3,069.4	2,822.6
新加坡元	1,033.4	1,069.3
英鎊	464.2	91.5
人民幣	100.4	101.8
美元	19.4	19.4
	4,686.8	4,104.6

附註：

(a) 銀行借款由本集團合計17,767,700,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為17,891,000,000港元)之若干物業及其他金融資產擔保(附註39)。銀行借款以浮動利率計息。

(b) 本集團於二零一三年十二月三十一日之定息債券詳情如下：

本金額	每年 票息利率	支付票息期	發行日期	到期日	附註
170,000,000新加坡元*	4.25厘	每半年	二零一二年十一月二十九日	二零二二年十一月二十九日	(d)
480,000,000港元	3.95厘	每季	二零一三年一月二十五日	二零二三年一月二十五日	-
100,000,000港元	3.80厘	每季	二零一三年五月二十四日	二零二三年五月二十四日	(e)

\* 於新加坡交易所有限公司上市

以上所有定息債券均由本公司擔保。

(c) 銀行及其他借款之平均實際年利率為2.5厘(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為2.2厘)。

(d) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團與數家銀行達成跨幣掉期安排，交換本金為170,000,000新加坡元之定息債券與其相關港元利息付款，以配合定息債券之貨幣風險。

(e) 於二零一三年十二月三十一日，本集團與一家銀行達成跨幣掉期安排，將本金為100,000,000港元之定息債券與其相關利息付款掉換為英鎊，以配合本集團其中一項英國投資之貨幣風險。



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 31. 遞延稅項

倘若出現可依法執行之權利以將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項與同一財政機關相關，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	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
遞延稅項負債	213.9	173.0
遞延稅項資產	(9.4)	(12.2)
	204.5	160.8

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	稅項虧損 百萬港元	未分配盈利 百萬港元	合計 百萬港元
於二零一二年一月一日					
— 之前呈報	182.6	58.7	(97.2)	—	144.1
— 採納香港財務報告準則第11號之影響	—	—	2.0	—	2.0
— 經重列	182.6	58.7	(95.2)	—	146.1
匯兌調整	(0.1)	0.9	—	—	0.8
年內從收益表中扣除(附註11)	13.8	3.0	13.9	6.1	36.8
出售附屬公司(附註41(b))	(25.1)	—	2.2	—	(22.9)
於二零一二年十二月三十一日(經重列)	171.2	62.6	(79.1)	6.1	160.8
於二零一三年一月一日					
— 之前呈報	171.2	180.3	(80.3)	11.1	282.3
— 採納香港財務報告準則第11號之影響	—	(117.7)	1.2	(5.0)	(121.5)
— 經重列	171.2	62.6	(79.1)	6.1	160.8
匯兌調整	—	2.3	—	—	2.3
年內從收益表中扣除(附註11)	(17.0)	12.2	35.8	0.8	31.8
年內從儲備中扣除(附註11)	—	9.6	—	—	9.6
於二零一三年十二月三十一日	154.2	86.7	(43.3)	6.9	204.5

於二零一三年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損及其他暫時差異約1,141,800,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為1,238,300,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數262,000,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為479,300,000港元)之未動用稅務虧損(其相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利實現)予以確認。由於無法預測若干附屬公司之未來溢利流量，故並無就餘下879,800,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為759,000,000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63,000,000港元(二零一二年：按香港財務報告準則第11號重列後為54,400,000港元)將於未來五年到期之虧損。其他虧損可無限期結轉。

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。

### 32. 其他長期負債

其他長期負債指二零一二年G&H集團出售事項(附註40(b))中與補償買方結清G&H集團退休金計劃相關費用的負債撥備，其金額按公平價值計量。公平價值估計中所用若干主要假設包括投資回報率3.50%(二零一二年：2.65%)、價格通漲率3.95%(二零一二年：3.40%)、退休金增幅2.50%至3.85%(二零一二年：2.40%至3.35%)及若干人口數據方面的假設。本集團有權無條件押後十二個月以上付款。

### 33. 股本

	每股面值0.50港元之 普通股數目	價值 百萬港元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	1,326,363,100	663.2
因行使認股權及獎勵股份而發行股份(附註34(a)及(b))	5,894,179	2.9
於二零一二年十二月三十一日	1,332,257,279	666.1
於二零一三年一月一日	1,332,257,279	666.1
因行使獎勵股份而發行股份(附註34(b))	3,040,250	1.5
於二零一三年十二月三十一日	1,335,297,529	667.6

### 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。於二零一三年及二零一二年內並無授出認股權。於二零一二年，1,094,737份認股權獲行使。於上述行使之後，並無尚未行使之認股權。認股權計劃已於二零一三年六月十日屆滿。

#### (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%)。於二零一三年十二月三十一日，根據股份獎勵計劃可供發行之股份總數(已授出惟尚未行使或認購除外)為26,393,828股(相等於本公司於本年報日期已發行股本之約2.0%)。

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。

於接納授出之獎勵時應支付代價1港元。授出之獎勵必須在授予日期後28日內接納。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。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三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)

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				二零一三年 攤銷之獎勵 股份公平價值 港元	
	於二零一三年 一月一日	年內授予	年內歸屬 及行使	於二零一三年 十二月三十一日		
<b>董事</b>						
鄭維志	25.6.2010	532,000	-	(532,000)	-	18,000
	31.3.2011	579,000	-	-	579,000	362,000
	24.5.2012	1,100,000	-	-	1,100,000	1,234,000
	6.5.2013	-	643,000	-	643,000	1,295,000
鄭維新	25.6.2010	532,000	-	(532,000)	-	18,000
	31.3.2011	579,000	-	(193,000)	386,000	362,000
	24.5.2012	1,100,000	-	(275,000)	825,000	1,234,000
	6.5.2013	-	643,000	-	643,000	1,295,000
周偉偉	6.5.2013	-	129,000	-	129,000	260,000
區慶麟	25.6.2010	255,500	-	(255,500)	-	9,000
	31.3.2011	243,750	-	(81,250)	162,500	152,000
	24.5.2012	460,000	-	(115,000)	345,000	516,000
	6.5.2013	-	283,000	-	283,000	570,000
吳德偉	25.6.2010	19,500	-	(19,500)	-	1,000
	31.3.2011	21,000	-	(7,000)	14,000	14,000
		5,421,750	1,698,000	(2,010,250)	5,109,500	7,340,000
<b>僱員</b>						
	25.6.2010	557,000	-	(557,000)	-	18,000
	31.3.2011	609,000	-	(203,000)	406,000	381,000
	24.5.2012	1,080,000	-	(270,000)	810,000	1,190,000
	6.5.2013	-	504,000	-	504,000	996,000
		2,246,000	504,000	(1,030,000)	1,720,000	2,585,000
<b>合計</b>		7,667,750	2,202,000	(3,040,250)	6,829,500	9,925,000

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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，共授出2,202,000股(二零一二年：3,740,000股)獎勵股份，而3,040,250股(二零一二年：4,799,442股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

在獎勵授予日期，即二零一三年五月六日(二零一二年：二零一二年五月二十四日)，本公司股份在聯交所之收市價為每股5.35港元(二零一二年：每股3.86港元)。

### 34. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

#### (c) 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一三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	0.89%
預計股息率	2.67%
本公司股份市價之預期波幅	46.17%
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。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度授出之獎勵股份之公平價值為9,900,000港元(二零一二年：11,700,000港元)。

### 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
<b>本公司</b>					
於二零一二年一月一日	3,255.8	12.9	91.6	424.0	3,784.3
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	8.9	-	-	8.9
獲行使認股權及獎勵股份	11.2	(9.6)	-	-	1.6
派發二零一一年年度末期股息	-	-	(91.6)	(11.0)	(102.6)
派發二零一二年年度中期股息	-	-	-	(56.0)	(56.0)
本年度溢利	-	-	-	2,943.0	2,943.0
於二零一二年十二月三十一日	3,267.0	12.2	-	3,300.0	6,579.2
於二零一三年一月一日	3,267.0	12.2	-	3,300.0	6,579.2
有關授出獎勵股份之僱員服務之價值	-	9.9	-	-	9.9
獲行使獎勵股份	6.6	(6.6)	-	-	-
派發二零一二年年度末期股息	-	-	-	(124.2)	(124.2)
派發二零一三年年度中期股息	-	-	-	(56.1)	(56.1)
本年度虧損	-	-	-	(18.3)	(18.3)
於二零一三年十二月三十一日	3,273.6	15.5	-	3,101.4	6,390.5

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 35. 儲備(續)

### (c) 儲備的性質及目的—本集團

#### (i) 股份溢價

應用股份溢價賬受百慕達一九八一年公司法例第40條所規限。

#### (ii) 對沖儲備

對沖儲備包括根據附註2(n)所載現金流量對沖所採納會計政策，於確認所對沖現金流量前用於現金流量對沖的對沖工具公平價值累計淨變動的有效部分。

#### (iii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於報告期末持有可供出售之金融資產公平價值之累計淨變動，並根據附註2(k)所載之會計政策處理。

#### (iv) 僱員以股份為基準之報酬儲備

僱員以股份為基準之報酬儲備包含就授出認股權及獎勵股份所得之僱員服務之累計價值，於行使認股權及獎勵股份時轉至股份溢價。

#### (v) 其他物業重估儲備

本集團已設立其他物業重估儲備，按附註2(f)所述就自用土地及樓宇採納之會計政策處理。

#### (vi) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務的財務報表所產生的全部匯兌差異。儲備乃根據附註2(e)所載的會計政策處理。

#### (vii) 繳入盈餘

本集團之繳入盈餘結餘乃產生於(1)下文附註(d)(iii)所述之集團重組及(2)附屬公司所有權權益改變(並未導致控制權變更)而產生議價收購收益，按附註2(b)所述會計政策處理。

### (d) 儲備的性質及目的—本公司

#### (i) 股份溢價

應用股份溢價賬受百慕達一九八一年公司法例第40條所規限。

#### (ii) 僱員以股份為基礎之報酬儲備

僱員以股份為基準之報酬儲備包含就授出認股權及獎勵股份所得之僱員服務之累計價值，於行使認股權及獎勵股份時轉至股份溢價。

### 35. 儲備(續)

#### (d) 儲備的性質及目的—本公司(續)

##### (iii) 繳入盈餘

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)。

根據百慕達一九八一年公司法例(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:

- 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務;或
- 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。

### 36. 經營租賃

#### 本集團作為承租人

	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
本年度之最低租約付款已於收益表中扣除:				
- 土地及樓宇	3.8	3.6	2.9	11.0
- 設備及汽車	-	-	-	0.1
	3.8	3.6	2.9	11.1

根據本集團所訂立之租約,租約付款乃固定及預先釐訂。於二零一三年十二月三十一日,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:

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
樓宇		
- 於一年內	0.9	3.6
- 一年後至五年內	0.1	1.7
	1.0	5.3

#### 本集團作為出租人

	持續經營業務	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
本年度已計入收益表之從租約所得之租金收入總額	674.5	627.9
減: 附有租約投資之物業支出	(50.9)	(44.7)
	623.6	583.2

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 36. 經營租賃(續)

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，租期主要為未來五年內。於結算日，本集團日後應收租金金額之分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一年內	472.2	443.3
一年後至五年內	549.0	496.2
五年後	47.6	32.4
	1,068.8	971.9

本公司於結算日並無任何重大經營租賃承擔。

## 37. 承擔

	二零一三年 百萬港元	本集團 二零一二年 百萬港元 (經重列)
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	2.0	32.5
就購入其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但未有撥備	2.1	1.8
向合營企業注資		
— 已訂約但未有撥備	460.8	449.3
	464.9	483.6

本公司於結算日並無資本承擔。

## 38. 或然負債及財務擔保

	本集團		本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
為下述公司獲取銀行融資而給予之擔保				
— 附屬公司	—	—	6,525.0	6,757.7
— 合營企業	2,752.5	1,424.6	2,752.5	1,424.6
— 一間聯營公司	112.5	112.5	112.5	112.5
給予債券持有人之擔保(附註30)	—	—	1,604.6	1,069.3
	2,865.0	1,537.1	10,994.6	9,364.1

於二零一三年十二月三十一日，本公司分別向附屬公司、合營企業及一間聯營公司提供擔保之銀行貸款3,062,900,000港元(二零一二年：3,006,500,000港元)、1,366,800,000港元(二零一二年：990,800,000港元)及112,500,000港元(二零一二年：112,500,000港元)已被提取。

### 39. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團向聯營公司／合營企業提供之墊款包括1,384,900,000港元(二零一二年：526,500,000港元)已作為聯營公司／合營企業貸款融資之後償貸款，並已轉讓。該等聯營公司／合營企業從物業發展及服務式住宅物業投資及管理。本集團於該等聯營公司／合營企業實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之多項資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
投資物業	16,037.3	16,190.7
其他物業、廠房及設備	—	36.1
其他金融資產	309.4	343.8
待出售物業	1,421.0	1,320.4
	17,767.7	17,891.0

為數3,082,200,000港元(二零一二年：3,035,300,000港元)之信貸融資已被動用。

### 40. 已終止業務

#### (a) 終止成衣製造業務

於二零一三年十月，本集團決定終止其成衣製造業務。因此，二零一三年已作出23,800,000港元之停業費用撥備。截至二零一三年十二月三十一日止，20,800,000港元已動用。

有關終止成衣製造業務之財務資料如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	317.8	398.6
銷售成本	(253.5)	(325.8)
其他收益淨額	5.2	4.2
銷售及分銷費用	(2.6)	(10.4)
行政費用	(60.5)	(59.9)
來自已終止業務之除稅前溢利	6.4	6.7
稅項	—	0.1
本公司權益持有人應佔來自已終止業務本年度溢利	6.4	6.8

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	0.1	27.6
投資活動所得／(所用)現金淨額	2.4	(1.6)
淨現金流入總額	2.5	26.0



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 40. 已終止業務(續)

### (b) 出售G&H集團

於二零一二年四月十一日，本公司一間全資附屬公司與第三方訂立一份協議，藉以出售其於Gieves and Hawkes International (BVI) Limited及Marvinbond Limited(合稱「G&H集團」)之全部權益。該兩間公司為本集團之全資附屬公司，從事品牌產品分銷業務。上述出售事項之總代價為(i)以現金支付之初步購買價32,500,000英鎊及(ii)各其後購買價期間(由二零一二年至二零三零年)之其後購買價付款之總和。其後購買價付款總額不應超過60,000,000英鎊。

於各其後購買價期間，買方應向本集團支付一筆其後購買價付款，其金額按買方之若干日後銷售額之某個百分比釐定。

G&H集團之出售事項於二零一二年五月三日完成，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表及分部資料內呈列為已終止業務。

有關已終止業務之財務資料如下：

	二零一二年 百萬港元
收入	63.9
銷售成本	(31.2)
其他收益淨額	0.2
銷售及分銷費用	(28.9)
行政費用	(16.8)
冗餘成本	(9.1)
出售G&H集團之收益	275.6
經營溢利	253.7
財務費用	(0.1)
來自已終止業務之除稅前溢利	253.6
稅項	(0.3)
本公司權益持有人應佔來自已終止業務本年度溢利	253.3

已終止業務應佔之現金流量淨額如下：

	二零一二年 百萬港元
經營活動所得現金淨額	8.8
投資活動所用現金淨額	(1.0)
融資活動所得現金淨額	3.3
淨現金流入總額	11.1

**40. 已終止業務(續)**  
**(b) 出售G&H集團(續)**

於完成日期已出售之G&H集團資產及負債包括：

	二零一二年 百萬港元
其他物業、廠房及設備	24.0
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	33.1
存貨	57.3
銀行結存及現金	36.6
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(85.7)
應付稅項	(0.3)
<b>資產淨值</b>	<b>65.0</b>
換算儲備之變現	(3.8)
<b>已出售資產淨值</b>	<b>61.2</b>
代價淨額	336.8
<b>出售收益</b>	<b>275.6</b>
<b>代價</b>	
現金代價	407.8
應收代價	21.5
出售事項相關成本	(2.2)
有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債(附註)	(90.3)
代價淨額	336.8
<b>出售附屬公司之現金流量淨額</b>	
以現金結算之代價	407.8
出售事項相關成本	(2.2)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(36.6)
出售事項相關之現金流入淨額	369.0

附註：

有關出售附屬公司之其他成本撥備及金融負債主要指買賣協議項下之退休金成本負債及賠償責任撥備。根據該買賣協議，本集團須就終止G&H集團退休金計劃之成本向買方作出彌償。退休金成本負債已於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日由獨立精算師進行公平價值計量，並分類為其他長期負債(附註32)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 40. 已終止業務(續)

### (c) 已終止業務之業績

	本年度溢利／ (虧損) 百萬港元	出售附屬公司 之收益 百萬港元	合計 百萬港元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
終止成衣製造業務(附註40(a))	6.4	—	6.4
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
終止成衣製造業務(附註40(a))	6.8	—	6.8
出售G&H集團(附註40(b))	(22.3)	275.6	253.3
	(15.5)	275.6	260.1

### (d) 以供在綜合現金流量表披露之來自已終止業務溢利

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
終止成衣製造業務(附註40(a))	6.4	6.7
出售G&H集團(附註40(b))	—	253.7
	6.4	260.4

## 41. 出售附屬公司

二零一二年，除附註40(b)所披露出售G&H集團外，於二零一二年五月十三日，本公司與萬科置業(香港)有限公司(「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)，內容有關於集團重組(如下文(i)所述)後，出售本公司於南聯地產控股有限公司(「南聯」)之全部權益(「出售」)、由南聯以實物方式分派私人公司股份(如下文(ii)所界定)(「以實物方式分派」)，以及由南聯支付特殊現金股息(「特殊現金股息」)，並於其後(其中包括)渣打銀行(香港)有限公司(「渣打銀行」)代表本集團就私人公司股份提呈要約(不包括本公司已擁有或同意收購之股份)(「私人公司要約」)。買方為本公司之獨立第三方，而出售之總現金代價為1,156,700,000港元，即每股銷售股份5.6197港元。股份銷售協議須待(其中包括)本公司股東及南聯獨立股東批准據此擬進行交易之若干方面後方可作實。

- (i) 根據集團重組，南聯(其中包括)將其集團重組為兩個子集團，分別為餘下集團(亦稱為「出售組別」)及私人公司集團。餘下集團從事持有由南聯集團成員於集團重組之前持有位於麗晶中心之所有單位及停車場平台(不包括由私人公司集團成員擁有的麗晶中心B座5樓505至510單位)(「該物業」)之業務，或與該等單位及停車場平台有關的業務。私人公司集團從事南聯集團於集團重組之前的所有其他業務。私人公司為私人公司集團之控股公司。
- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於出售組別並非一項按業務或地區劃分之主要業務，因此並不列作已終止業務。
- (iii) 於二零一二年七月九日，南聯之獨立股東批准集團重組、以實物方式分派及支付特殊現金股息(基準為持有之每股南聯股份0.7803港元)。於同一日，本公司股東批准股份銷售協議及私人公司要約(基準為每股已發行私人公司股份27.60港元)。

#### 41. 出售附屬公司(續)

- (iv) 於二零一二年七月十六日，集團重組、以實物方式分派及股份銷售協議完成，而特殊現金股息亦獲分派。
- (v) 緊隨以實物方式分派後，本公司透過本公司之全資附屬公司永泰地產投資有限公司(「永泰地產投資」)間接擁有205,835,845股私人公司股份權益，相當於私人公司已發行股本的79.26%。
- (vi) 於二零一二年七月二十三日，渣打銀行代表永泰地產投資提呈私人公司要約。
- (vii) 私人公司要約於二零一二年九月三日截止，接獲51,690,006股私人公司股份之有效接納，佔私人公司全部已發行股份之19.91%。計及(1)所接獲有關私人公司要約下51,690,006股私人公司股份之有效接納及(2)本公司透過永泰地產投資已持有之205,835,845股私人公司股份，截至二零一二年九月三日，本公司於257,525,851股私人公司股份中擁有權益，佔私人公司已發行股份之99.17%。
- (viii) 於二零一二年九月六日，永泰地產投資未持有之私人公司餘下股份以每股私人公司已發行股份27.60港元的贖回價格獲強制贖回(「強制贖回」)。緊接二零一二年九月二十日強制贖回完成後，本公司透過永泰地產投資持有私人公司全部已發行股份100%之權益。

關於上文所披露之股份銷售完成，於完成日期出售集團之資產及負債包括：

	二零一二年 百萬港元
投資物業	1,129.4
遞延稅項資產	2.2
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	8.3
銀行結存及現金	37.4
應付貨款及其他應付款項及應計費用	(18.2)
應付稅項	(4.6)
遞延稅項負債	(25.1)
<b>資產淨值</b>	<b>1,129.4</b>
非控股權益	(230.7)
<b>應佔已出售資產淨值</b>	<b>898.7</b>
代價淨額	1,136.1
<b>出售收益</b>	<b>237.4</b>
<b>代價</b>	
現金代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
<b>代價淨額</b>	<b>1,136.1</b>
<b>出售附屬公司之現金流量淨額</b>	
以現金結算之代價	1,156.7
出售事項相關成本	(20.6)
所出售附屬公司之銀行結存及現金	(37.4)
<b>出售事項相關之現金流入淨額</b>	<b>1,098.7</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 42. 收購非控股權益

### 二零一二年收購

- (a) 誠如綜合財務報表附註41所述，本公司透過私人公司要約及強制贖回，於二零一二年十二月三十一日擁有私人公司之全部權益。

	百萬港元
向非控股股東收購私人公司之額外權益之公平價值	2,179.4
以現金支付之收購代價	(1,486.2)
收購事項之相關成本	(11.6)
扣除稅項後於權益確認之本公司權益持有人應佔議價收購收益	681.6

- (b) 本集團向一名非控股股東收購一間非全資附屬公司之4.76%餘下權益，代價為14,300,000港元。有關收購並沒對本公司權益持有人應佔之損益或權益造成任何影響。

- (c) 融資活動產生之淨現金流出

	百萬港元
上文附註42(a)所述之現金流出淨額	1,497.8
上文附註42(b)所述之現金流出淨額	14.3
	1,512.1

## 43. 有關連人士重大交易

- (a) 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 二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
高級管理人員酬金(附註)		
薪金及其他福利	(29.1)	(25.5)
退休福利費用	(1.0)	(1.0)
認股權及獎勵股份之價值	(7.3)	(6.3)
	(37.4)	(32.8)
來自合營企業貸款之利息收入	6.6	59.8
來自聯營公司貸款之利息收入	-	0.3
來自合營企業之項目管理費收入	5.1	3.9
來自聯營公司之項目管理費收入	2.3	2.5
來自本公司一名主要股東之物業管理費收入	3.9	4.4
來自本公司一名主要股東之物業租賃收入	4.4	4.5
向本公司一名主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	-	(8.6)

此等交易之條款乃由有關各方共同協定。

#### 43. 有關連人士重大交易(續)

附註：

- (i) 主要管理人員指本集團董事，而彼等之酬金載列於附註9(a)。
- (ii) 於二零一二年，本集團以代價14,300,000港元向非控股股東百領國際有限公司(「百領」)收購於一家非全資附屬公司之4.76%餘下權益。百領為本公司若干董事全資擁有的公司。有關收購並沒對本公司權益持有人應佔之損益或權益造成任何影響。
- (iii) 於二零一二年，本集團根據私人公司要約就若干董事及彼等家庭成員於私人公司之股份向彼等支付77,600,000港元，基準為每股已發行私人公司股份27.6港元。
- (b) 於報告日期與此等有關連人士之未償還結餘為：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (經重列)
合營企業貸款(附註18)	1,726.7	2,016.4
應收合營企業款項及合營企業貸款(附註24)	996.3	1,061.2
應付合營企業款項(附註29)	12.1	13.4
聯營公司貸款(附註19)	24.7	31.2
應收聯營公司款項及聯營公司貸款(附註24)	6.2	3.5
應付聯營公司款項(附註29)	0.4	0.3

年內貸款償還之詳情於綜合現金流量表披露。

#### 44. 主要附屬公司

於二零一三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 及債務證券面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Adam Knitters Limited	香港	普通股 1,000港元 無投票權遞延股 200,000港元	100%	物業投資
Allied Effort Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Baudinet Investment Limited	香港	普通股 18港元 無投票權遞延股 2港元	100%	物業投資

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本 及債務證券面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
始都有限公司	香港	普通股 90,000港元 無投票權遞延股 10,000港元	100%	物業投資
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	98%	物業投資
Cherrytime Investments Limited	英屬維爾京群島	2,575,259港元	100%	投資控股
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
Creation Empire Limited	香港	1港元	100%	物業投資
Dragon Eye Holding Ltd.	開曼群島	100美元	100%	投資控股
怡生物業管理有限公司	香港	200港元	100%	物業管理
豐晟有限公司	香港	普通股 10港元 無投票權遞延股 100港元	100%	物業投資
緯寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
Grandeur Investments Limited	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	100%	物業投資
茂熹有限公司	香港	1港元	100%	物業發展
Hilwin Properties Limited	香港	普通股 450,000港元 無投票權遞延股 50,000港元	100%	投資控股及庫務部投資
鴻奔有限公司	香港	1港元	100%	物業投資
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	提供服務式公寓管理服務

#### 44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本 及債務證券面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
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公寓管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	提供服務式公寓管理服務
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
New Ego Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資
Noble Castle Investments Limited	香港	1港元	100%	物業投資
鵬金發展有限公司	香港	100港元	100%	物業發展
尚泰物業管理有限公司	香港	1港元	100%	提供物業管理服務
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
Topworth Enterprises Limited	英屬維爾京群島／英國	1美元	100%	物業投資
真盛有限公司	香港	1港元	100%	投資控股
True Synergy Limited	香港	1港元	100%	物業發展
Value Castle Limited	香港	1港元	100%	物業發展
億聯物業管理有限公司	香港	10港元	80%	物業管理
永泰地產發展有限公司	香港	2港元	100%	提供物業項目管理服務
永泰地產物業代理有限公司	香港	20港元	100%	物業代理



# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本 及債務證券面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務	附註
永泰地產物業管理有限公司	香港	2港元	100%	物業管理	
永泰地產投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	1
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股	1
永泰地產(中國)有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
Wing Tai Properties (Finance) Limited	英屬維爾京群島	1美元 170,000,000新加坡元 及 580,000,000港元 定息債券	100%	向集團公司提供融資服務	
永泰地產(香港)有限公司	香港	227,750,062港元	100%	向集團公司提供融資服務	
Wing Tai Properties (International) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股	
永南貨倉有限公司	香港	1,500,000港元	70%	倉儲	
永錠有限公司	香港	100港元	100%	物業投資	
Winprop Pte. Ltd.	新加坡	2新加坡元	100%	投資控股	
WTP Investment Finance Limited	香港	2港元	100%	向集團公司提供融資服務	
WTP Investment (China) Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股	
WTP Investment (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	2美元	100%	投資控股	
WTP Investment (Overseas) Limited	英屬維爾京群島	2美元	100%	投資控股	
WTP Project Management Limited	香港	2港元	100%	提供物業項目管理服務	

#### 44. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本 及債務證券面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務	附註
時佳置業有限公司	香港	普通股 90,000港元 無投票權遞延股 10,000港元	100%	物業投資	
東莞冠麗時裝有限公司	中華人民共和國	13,250,000港元	100%	物業投資	2
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	2
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	2
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	100%	物業投資	2
永泰富聯物業管理(北京) 有限公司	中華人民共和國	12,300,000美元	100%	物業投資	2
逸蘭公寓管理(上海) 有限公司	中華人民共和國	140,000美元	100%	提供服務式公寓 管理服務	2

附註：

1. 本公司僅直接持有Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited及永泰地產投資有限公司。
2. 代表在中華人民共和國成立的全外資企業。

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。

#### 重大限制

現金及短期存款32,600,000港元在中國持有，並須受當地外匯管制規例所限制。該等當地外匯管制規例規定，除透過正常股息外，限制資金匯出中國境外。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 45. 主要合營企業

於二零一三年十二月三十一日主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	成立／經營地區	本公司間接持有 之所佔已發行 股本面值比例	主要業務	附註
榮享有限公司	香港	15%	物業發展	
晉澤投資有限公司	香港	50%	物業發展	
Bravo Partner Limited	香港	35%	物業發展	
Cateavon Limited	香港	30%	物業發展	
尚賢有限公司	香港	15%	物業發展	
具智有限公司	香港	50%	投資控股	
Kualiti Gold Sdn. Bhd.	馬來西亞	50%	物業投資	
Mega Island (HK) Limited	香港	35%	物業發展	
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展	
天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供物業二按融資	
Providence Bay Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務	
濶玥•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供物業二按融資	
Providence Peak Property Management Company Limited	香港	15%	提供物業管理服務	
Seriford International Limited	英屬維爾京群島／ 香港	30%	物業投資	
海鑽•天賦海灣財務有限公司	香港	15%	提供物業二按融資	
豐永(上海)置業有限公司	中華人民共和國	50%	物業投資	1

附註：

1. 代表在中華人民共和國成立的全外資企業。

本集團於以上各主要合營企業之持股百分比、盈利分配及投票權均相同。

#### 46. 主要聯營公司

於二零一三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
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
Winquest Investment Pte. Ltd.	新加坡	30.0%	物業發展
招商局冷鏈物流(中國)有限公司	英屬維爾京群島	30.0%	投資控股
招商局冷鏈物流(香港)有限公司	香港	30.0%	投資控股
招商局冷鏈物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	30.0%	冷藏倉儲

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

於二零一三年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一三年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍觀塘 巧明街100號 Landmark East (觀塘內地段242號餘段)	1,337,747平方呎	二零四七年	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
香港灣仔 軒尼詩道314至324號 W Square (海傍地段122號餘段及D分段)	128,658平方呎	二八五九年	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
香港九龍九龍灣 常悅道13號 瑞興中心 (新九龍內地段5890號)	186,827平方呎	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場、食堂或貨倉
香港新界荃灣 青山道503至515號 及沙咀道1至9號 永南貨倉大廈 (荃灣內地段28號餘段)	497,140平方呎	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場或貨倉
香港銅鑼灣禮頓道133號 Lanson Place Hotel (內地段8774號)	114,097平方呎	二零四七年	100%	服務式公寓
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	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	-	二零四七年	100%	空置
中國北京市朝陽區 朝陽門外大街6號 新城國際23號樓 北京逸蘭(新城國際)服務式公寓 (33個單位)	6,162平方米	二零七四年	100%	服務式公寓
中國上海黃埔區 興業路168弄3號 上海逸蘭(錦麟天地)服務式公寓	22,041平方米	二零五二年	23.4%	服務式公寓
中國上海市浦東新區 浦明路1288弄10號 97個套房及97個車位 (不包括1-2層的商業單元)	19,273平方米	二零四八年	50%	內部裝修進行中

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一三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C0449085、C0449086及C0449090號)	9,146平方米	二零五三年	100%	租予一名有關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449084、C0449087、C0449088及C0449089號)	13,639平方米	二零五三年	100%	租予一名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/ 乳府國用字(2005)第02320100060號)	14,537平方米	二零五二年	100%	空置
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	二零四四年	98%	租予一名外界人士作為工廠
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區老圍村馬草坑 (粵房地証字第1486418、1486419、1486420及1486421號)	9,609平方米	二零四四年	100%	租予一名外界人士作為工廠
中國廣東省東莞市石碣鎮桔洲管理區第三工業區 (粵房地証字第1247756-65號)	28,179平方米	二零四七年	100%	空置
8-12 (even) Brook Street, London, W1S 1BG United Kingdom	19,123平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售及寫字樓
1 Savile Row W1S 3JR/ 7 Vigo Street W1S 3HF London, United Kingdom	13,786平方呎	永久業權	100%	租予外界人士作為零售
Lanson Place Bukit Ceylon, Serviced Residences, Tower C, Verticas Residensi, 10 Jalan Ceylon, 52200 Kuala Lumpur, Malaysia (Parent Lot No. 1315, Section 57, Town and District of Kuala Lumpur, State of Wilayah Persekutuan K.L.)	19,045平方米	永久業權	50%	服務式公寓

## 待出售物業

於二零一三年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積 (除另有指明外)	實際持有 之百分比	項目進度	預期完工日期
香港半山西摩道9號 懿峯 (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	129,000平方呎*	30%	已完工	已完工
香港新界大埔科進路5號 天賦海灣 (大埔市地段第186號)	住宅	843,000平方呎	15%	已完工	已完工
香港新界大埔科進路9號 海鑽•天賦海灣 (大埔市地段第187號)	住宅	298,000平方呎*	15%	已完工	已完工
香港新界大埔科進路8號 濶玥•天賦海灣 (大埔市地段第188號)	住宅	897,000平方呎	15%	已完工	已完工
香港銅鑼灣華倫街9號 理華 (內地段第2087號之A段、B段、 C段、F段、G段、H段、J段、 K段，及其餘下之部份， 及其D段及E段之餘下部份)	住宅/商店	53,000平方呎*	100%	已完工	已完工
香港上環加冕臺1號 No. 1加冕臺 (內地段第100號之B段的 第2小分段、B段之餘下部份及E段)	住宅	40,000平方呎	100%	上蓋建築工程進行中	二零一四年
香港九龍紅磡高山道 (內地段第11184號)	住宅	153,000平方呎	50%	地基工程進行中	二零一六年
香港新界沙田九肚第56A區 (沙田市地段第567號)	住宅	318,000平方呎	35%	地基工程進行中	二零一七年
香港新界沙田九肚第56A區 (沙田市地段第565號)	住宅	142,000平方呎	35%	土地勘測進行中	二零一七年
香港新界屯門小秀第55區 青山公路—大欖段 (屯門市地段第435號)	住宅	159,000平方呎	100%	規劃及設計中	二零一八年

\* 實用面積。

## 五年財務摘要

下表乃本集團截至二零一三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				
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (附註b及c)	二零一一年 百萬港元 (附註b及c)	二零一零年 百萬港元 (附註b及c)	二零零九年 百萬港元 (附註a、b及c)
<b>業績</b>					
持續經營業務					
收入	1,736.2	891.7	1,191.0	1,416.0	405.1
來自持續經營業務之除稅前溢利 稅項	2,746.2 (91.4)	4,612.1 (78.4)	2,847.4 (81.8)	2,515.2 (48.1)	505.7 (50.2)
來自持續經營業務之本年度溢利	2,654.8	4,533.7	2,765.6	2,467.1	455.5
來自已終止業務之本年度溢利／(虧損)	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)	(29.7)
本年度溢利	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8	425.8
應佔：					
本公司權益持有人					
—來自持續經營業務	2,654.6	4,476.6	2,242.6	1,943.4	342.8
—來自已終止業務	6.4	260.1	(31.9)	(23.3)	(29.7)
非控股權益	2,661.0	4,736.7	2,210.7	1,920.1	313.1
—來自持續經營業務	0.2	57.1	523.0	523.7	112.7
	2,661.2	4,793.8	2,733.7	2,443.8	425.8
<b>於十二月三十一日</b>					
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元 (附註c)	二零一一年 百萬港元 (附註c)	二零一零年 百萬港元 (附註a及c)	二零零九年 百萬港元 (附註a及c)
<b>資產及負債</b>					
資產總值	26,705.1	23,578.1	20,212.5	17,631.2	15,683.2
負債總值	(5,809.9)	(5,216.3)	(4,849.8)	(4,377.6)	(4,874.9)
非控股權益	(1.5)	(2.0)	(2,435.0)	(2,343.3)	(1,827.9)
本公司權益持有人應佔權益	20,893.7	18,359.8	12,927.7	10,910.3	8,980.4

附註：

- 本集團於二零一零年採納香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」並作追溯應用。
- 於二零一三年，本集團結束成衣製造業務。於二零一二年，本集團將品牌產品分銷業務出售。因此，該等業務根據香港財務報告準則第5號「持作銷售之非流動資產及已終止業務」呈列為已終止業務，過往年度之業績則重新呈列。
- 本集團於二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第11號「合營安排」並作追溯應用。



**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  
 區慶麟

**非執行董事**

郭炳聯 *JP* (容永忠為其替任董事)  
 康百祥  
 吳德偉  
 陳周薇薇

**獨立非執行董事**

馬世民 *CBE*  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 楊傑聖  
 鮑文 *GBS CBE ISO JP*  
 鄭海泉 *GBS OBE JP*

**審核委員會成員**

楊傑聖 (主席)  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 康百祥

**薪酬委員會成員**

馬世民 *CBE* (主席)  
 鄭維志 *GBS OBE JP*  
 鄭維新 *SBS JP*  
 方鏗 *GBS CBE JP*  
 楊傑聖

**提名委員會成員**

鄭海泉 *GBS OBE JP* (主席)  
 鄭維志 *GBS OBE JP*  
 鄭維新 *SBS JP*  
 楊傑聖  
 鮑文 *GBS CBE ISO JP*

**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代理**

Appleby Management (Bermuda) Ltd.  
 Canon's Court, 22 Victoria Street  
 Hamilton HM 12, 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183號  
 合和中心22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  
 Landmark East友邦九龍大樓27樓

**公司網址**

<http://www.wingtaiproperties.com>

**香港聯合交易所股份代號**

369

**WING TAI PROPERTIES LIMITED**

Incorporated in Bermuda with limited liability

永泰地產有限公司

於百慕達註冊成立之有限公司

