

永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：369)

二零一零年年報



永泰亞洲



ANSON PLACE



南聯地產



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 (彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥

駱思榮

吳德偉 (於二零一一年四月一日調任為非執行董事)

獨立非執行董事

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

審核委員會成員

楊傑聖 (主席)

方鏗 *GBS CBE JP*

容永忠

康百祥 (為容永忠之代任人)

薪酬委員會成員

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *SBS JP*

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

公司秘書兼財務總監

馮靜雯

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

本公司法律顧問

司力達律師樓 (香港法律顧問)

Appleby (百慕達法律顧問)

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

主要股份過戶及登記代理

Appleby Management (Bermuda) Ltd.

Argyle House

41A Cedar Avenue

Hamilton 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28號

金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM 12, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港九龍

觀塘巧明街100號

Two Landmark East 27樓

公司網址

<http://www.wingtaiproperties.com>

香港聯合交易所股份代號

369

目錄

公司資料

1	目錄
2	財務摘要
3	集團主要投資
4	主席報告
6	管理層討論及分析
12	董事及高級管理人員簡介
16	董事會報告書
34	企業管治報告
41	獨立核數師報告書
42	綜合收益表
43	綜合全面收益表
44	綜合資產負債表
45	資產負債表
46	綜合權益變動表
48	綜合現金流量表
50	綜合財務報表附註
118	持作投資之物業
121	待出售物業
122	五年財務摘要

財務摘要

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
截至十二月三十一日止年度		
收入	2,176.8	1,207.1
經營溢利	2,485.9	536.8
本年度溢利	2,436.8	425.6
本公司權益持有人應佔溢利	1,913.1	312.9
本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利		
	港元	港元
基本	1.45	0.29
攤薄	1.44	0.28
	百萬港元	百萬港元 (經重列)
於十二月三十一日		
資產總值	18,866.1	16,985.0
本公司權益持有人應佔資本及儲備	10,928.1	9,005.2
權益總額	13,271.4	10,833.1

集團主要投資

物業 資產	本集團所佔實際權益	
Landmark East	79.3%	
W Square	79.3%	
瑞興中心	79.3%	
麗晶中心	75.5%	
永南貨倉大廈	79.3%	
Lanson Place Hotel · 香港	60%	
逸蘭錦麟天地服務式公寓 · 上海	23.4%	
逸蘭新城國際服務式公寓 · 北京 (33個單位)	100%	
懿薈—九龍	95.9%	
懿峯—港島半山	30%	
新界白石角大埔市地段第186號	15%	
新界白石角大埔市地段第187號	15%	
新界白石角大埔市地段第188號	15%	
加冕臺—港島西半山	100%	
華倫街—港島大坑	100%	
嘉茂園 · 新加坡	23.8%	
上海陸家嘴一項物業	50%	
管理服務		
Lanson Place Hospitality Management	100%	
永泰地產發展 (前稱富聯地產)	100%	
成衣		
裕美集團	100%	
瑞興紡織集團	100%	
Gieves & Hawkes	100%	

主席報告

致各位股東：

本人欣然宣布自永泰地產有限公司(前稱富聯國際集團有限公司)透過收購南聯地產轉型為一個綜合物業平台後，集團成功實現穩健的資產負債表，資產總額達190億港元。我們管理的多元化物業組合為集團創造持續性增長，令我們更靈活地抓緊市場機遇，以支持集團的長遠發展，並提供可持續及可靠的經常性收入和提高投資收益。

二零一零年是永泰地產在財務表現上豐收的一年，並於年內實現了多項主要目標。於年內，本集團應佔淨溢利大幅上升511%至歷史新高1,913,000,000港元，收入亦按年上升80%至2,177,000,000港元。卓越的業績主要由成功預售「懿薈」及「嘉茂園」開始確認溢利、租金收益改善、出售工業物業資產及投資物業重估收益所帶動。

於二零一零年下半年，本集團成功向買家交付懿薈所有售出單位。另一個豪華住宅項目「懿峯」亦正如期進行，預期將於二零一一年下半年授予入伙紙，屆時該項目的收益將確認入賬。此外，本集團洞悉時機，收購兩個分別位於西半山加冕台及位於銅鑼灣大坑華倫街的優質地段發展項目。我們將於該兩個備受市場矚目的項目負責設計及興建高檔物業，藉此展示我們發展優質物業的實力以及發揮該地段最大價值的能力。

香港經濟於二零一零年出現強勁反彈。我們透過南聯地產持有的投資物業於年內的租金收入及出租率亦繼續錄得理想的升幅。本集團把握物業市道暢旺，以溢價出售兩幢工業大廈來實現它們的資本價值，並帶來額外的財務資源，以便集團策略性地重新定位及優化其資產組合。我們相信透過把握有利的市場前景，南聯地產的優質資產組合將繼續於租戶質素、租金收益及出租率方面提供可持續的回報。

於年內，本集團的Lanson Place服務式住宅管理業務的入住率及租金均穩步上升。Lanson Place品牌繼續獲得業內權威機構的認同，包括「亞洲酒店資產管理集團獎」、「二零一零最佳酒店設計獎」及「奢華城市酒店獎」。

為強化於中國一線城市的高檔物業組合，本集團透過與南豐集團組成的合資公司收購位於上海陸家嘴的一項物業。該物業位於黃埔江畔，飽覽江邊景致，並與位處高速增長及發展蓬勃的上海國際金融區僅咫尺之距，是本集團進一步建立其於上海高檔物業市場地位的難得機遇，同時更為本集團業務組合提供增值機會。



主席報告

本集團二零一零年的業務表現成功體現了我們強勁的增長策略和優秀的執行能力。我們把握其綜合物業平台的優勢以實現持續長遠的增長及盈利能力。本集團成功通過轉型而重新定位，令我們對未來前景更具信心。此增長策略將建構我們的未來發展。憑藉本集團於香港、上海、北京、新加坡及吉隆坡的高檔住宅、甲級寫字樓、豪華酒店及服務式公寓市場享有顯著地位，加上穩健的資產負債表，將有助我們在該等市場中挑選具吸引力的發展及投資機會。

本人藉此機會感謝股東、業務夥伴及員工一起締造了輝煌的一年。他們持續對本集團的支持將是永泰地產未來成功的關鍵。

主席

鄭維志

香港，二零一一年三月三十日





業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利1,913,100,000港元，較二零零九年於提早採納香港會計準則第12號修訂本（見財務報表附註2(a)）後之重列溢利312,900,000港元按年上升5倍。溢利增加主要是來自年內本集團投資物業之公平價值收益、出售本集團投資物業、其他物業、廠房及設備及出售共同控制實體之收益及已入賬之銷售總值增加。本集團於回顧年度內之總收入為2,176,800,000港元，而二零零九年則為1,207,100,000港元。

物業

本集團物業分部包括物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理業務。該分部於年內錄得溢利2,557,500,000港元，而二零零九年則為553,100,000港元。本集團年內投資物業之公平價值收益為1,878,600,000港元，而二零零九年則為360,900,000港元。

物業發展

懿蒼自二零零九年七月起已成功預售超過60%之單位，本集團於取得入伙紙後，已在年內將來自此項目的收益約900,000,000港元入賬。所有預售單位已於二零一零年第四季交付買家。

懿峯（本集團擁有該項目之30%權益）自二零零九年十一月起已成功預售約85%之單位，並錄得約3,000,000,000港元收入，本集團預期於二零一一年下半年授予入伙紙後，安排有關收入入賬。上蓋建築工程正如期進行，並預期該項目於二零一一年下半年竣工。

管理層討論及分析

大埔市地段第186、187及188號白石角發展項目已正式命名為Providence Bay。本集團已為上述三個地盤提交批准預售之申請，而該等項目預期於二零一二年間分階段竣工。本集團於上述三個地盤各自擁有15%權益。

本集團於二零一零年下半年收購兩個優質住宅地盤，即西半山加冕臺1-2號的地盤，以及銅鑼灣大坑華倫街3-11號與重士街1-11號的地盤。兩個地盤的總樓面面積約108,000平方呎，將發展為低密度豪華精品大樓。兩個項目預期於二零一三年至二零一四年間竣工。

本集團附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）擁有於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之30%權益。該項目於年末已售出及向買家交付約70%之單位，並已於年內將該銷售的相應溢利入賬。

於二零一零年九月，本集團出售其於中國瀋陽住宅發展項目的全部權益，代價總值為79,500,000美元（約619,600,000港元），並於二零一零年將約45,800,000港元收益入賬。按照利潤分派安排，倘內部回報率超出議定回報率，本集團有權進一步收取現金款項不多於人民幣450,000,000元。

於二零一零年十二月，本集團與南豐集團成立各佔五成權益之合營企業。該合營企業已收購位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業總樓面面積約19,307平方米，設有約97個豪華公寓式單位，發展項目預期於二零一三年竣工。



物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括佔地1,500,000平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地1,300,000平方呎之工業物業，總公平市值為10,220,000,000港元。

本集團之雙子塔式甲級寫字樓發展項目Landmark East之租賃情況持續改善，相對年初的出租率約為50%，於結算日出租率已超逾90%。市場氣氛轉好及優質商用物業供應有限，亦帶動租金於年內上升。於二零一零年，位於灣仔之寫字樓及零售綜合大樓W Square維持約96%之平均出租率。



二零一零年六月，南聯地產以總代價949,000,000港元出售兩幢工業大廈。於年內，本集團錄得出售收益約207,000,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之工業物業組合之總公平市值為2,120,000,000港元。不計及兩項已出售之物業，該等工業物業之平均出租率於年內持續上升至年末達約92%。

服務式住宅物業投資及管理

於回顧年度，本集團之服務式住宅物業投資及管理業務受惠於亞洲區經濟復甦，錄得穩步改善。於二零一零年十二月三十一日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓均錄得入住率逾90%。位於上海雙幢式大樓逸蘭金橋服務式公寓已於二零一零年九月全面開業，入住率正不斷提升。

成衣

本集團之成衣分部包括成衣製造及品牌產品分銷，於回顧年度內產生總收入746,400,000港元，二零零九年則為729,300,000港元。該分部於年內錄得之溢利為8,600,000港元，去年之虧損則為26,200,000港元。

雖然，於回顧年度內成衣製造業務錄得溢利，但品牌產品分銷業務因在其經營所在地英國之高檔零售市場的市場復甦步伐緩慢而繼續錄得經營虧損（扣除投資物業公平價值變更及出售其他物業、廠房及設備之收益前）。

管理層討論及分析

投資活動

於回顧年度內，本集團之投資活動帶來分部溢利23,900,000港元，而二零零九年則為32,300,000港元。溢利主要來自本集團透過南聯地產所持投資之股息收入。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達13,271,400,000港元(二零零九年十二月三十一日(經重列)：10,833,100,000港元)。增加主要是由於年內溢利2,436,800,000港元及投資重估儲備增加82,800,000港元(經抵銷分派二零零九年末期股息52,900,000港元及二零一零年中期股息46,300,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款淨額(即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金)為3,313,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：4,165,200,000港元)，佔本集團資產淨值之25%(二零零九年十二月三十一日(經重列)：38.4%)。借款淨額及負債比率下降主要由於出售投資物業、其他物業、廠房及設備及共同控制實體所得款項淨額。本集團之銀行貸款主要以浮動息率計息。本集團約有72.1%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零一零年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過2,280,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,106,300,000港元)。

外幣

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

或然負債

於二零一零年九月十六日，本公司之一家全資附屬公司將其於一家共同控制實體之40%權益全部出售予一名合營夥伴(「買方」)，代價約為79,500,000美元。根據售股協議，倘於出售日期起計九個月內(或在某些情況下再額外延遲九個月)

中國國土資源局或相關中國政府部門沒收土地或徵收空置土地罰款，本公司須向買方賠償。於此情況下，本公司將向買方償還該土地評定價值之議定部份價值或實際產生的罰金。該部份價值合共不超過代價金額。本公司董事認為，



管理層討論及分析

截至二零一零年十二月三十一日，因土地被沒收或閒置土地而根據售股協議向買方賠償或買方就此索償而引致經濟資源外流的可能性較小。本集團尚未收到由買方就有關賠償或索償提出的任何通知，因此，於二零一零年十二月三十一日並沒有作出任何撥備。

於二零一零年十二月三十一日，除上述事件外，本集團概無任何或然負債（二零零九年十二月三十一日：438,100,000港元）。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款1,587,400,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,579,800,000港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已轉讓之1,587,400,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,579,800,000港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一零年十二月三十一日，本集團為取得貸款及信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業11,559,600,000港元、其他物業、廠房及設備75,300,000港元、可供出售金融資產265,400,000港元、待出售物業2,829,400,000港元與按金、貸款及應收款項197,400,000港元。

前景

展望未來，香港住宅物業市場有望繼續受惠於殷切的市場需求、充裕的流動資金、低利率及供應有限等環境因素。而近期香港政府推出打擊地產市場過度投機及計劃增加土地供應的措施，將促進本港物業市場的健康發展。

物業發展方面，本集團將推售懿薈、懿峯及嘉茂園的餘下單位，預期為二零一一年溢利及現金流帶來動力。根據目前市況，位於大埔Providence Bay、西半山加冕臺及大坑華倫街項目亦最早將於二零一一年預售，務求盡享當前的市場發展動力。

由於市場對商業物業需求有望上升，將有助帶動租金進一步增長，二零一一年寫字樓及工業物業租賃市場表現將更為理想。我們有信心Landmark East能夠繼續維持高於90%的出租率，以及實現新租賃的租金大幅增長。由於W Square及其他物業的大部分承租合約將於二零一一年續期，預期租金有望向上調整。

對於亞太市場，鑑於區內的商業活動維持強勁及增長理想，將繼續帶動Lanson Place業務取得顯著的成績。預期我們的多元化服務式住宅及精品酒店組合將持續錄得強勁表現。

憑藉本集團穩健的業務基礎及卓越往績，透過長久以來所建立的品牌聲譽及綜合業務平台優勢，我們將盡最大努力進一步鞏固本集團在優質物業發展商的獨特市場地位。同時，本集團將在香港、中國及亞洲主要城市物色物業發展及投資收購機會，並且在這些高速增長的地區內進一步建立其優質物業發展商之市場地位。

管理層討論及分析

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團約聘有2,000名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

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



董事及高級管理人員簡介

執行董事

鄭維志博士 *GBS OBE JP*，六十二歲，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主席。鄭博士亦為南聯地產控股有限公司（「南地」）之主席及南地之審核委員會和提名委員會委員。此外，鄭博士擔任多間香港上市公司之董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及建滔化工集團有限公司。彼亦為新加坡上市公司星展集團控股有限公司之董事。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外匯基金諮詢委員會委員。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。彼曾任司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席直至二零一一年一月。

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*，五十五歲，於一九九四年獲委任為本公司之執行董事及行政總裁，並於二零零七年獲委任為本公司之副主席。鄭先生為本公司之薪酬委員會成員。彼亦是南地的非執行董事、電視廣播有限公司及東方海外（國際）有限公司的獨立非執行董事。鄭先生擁有牛津大學頒發之碩士學位，並取得英格蘭、威爾斯及香港律師資格。

鄭先生有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、房屋、財務、廉政、科技和教育。彼現為大學教育資助委員會成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。

鄭維新先生與鄭維志博士及鄭文彪先生為兄弟。

鄭文彪先生，五十八歲，於一九九一年獲委任為本公司執行董事。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。彼為香港工業總會第二十四分組主席及香港製衣業總商會副會長，鄭先生亦為香港中華廠商會會董、香港紡織業聯會理事及設計智優計劃之評審小組成員。

鄭文彪先生與鄭維志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。

董事及高級管理人員簡介

周偉偉先生，六十一歲，於二零零七年獲委任為本公司執行董事。彼為南地之董事總經理及薪酬委員會委員。彼於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士（經濟）學位。彼亦為大新金融集團有限公司及ARA資產管理（新達城）有限公司（為新加坡上市之新達產業信託管理人）之非執行董事。周先生於地產、製衣及紡織業擁有三十多年經驗，曾任香港製衣廠同業公會會長及香港政府紡織業諮詢委員會委員。

周先生為周忠繼先生及周尤玉珍女士（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的兒子。

區慶麟先生，五十一歲，於二零零四年獲委任為本公司之執行董事。彼為本集團之物業發展及投資部董事總經理，同時負責本集團之企業財務工作。區先生為南地的執行董事。彼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，五十七歲，於一九九一年獲委任為本公司非執行董事。彼為新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）之副主席兼董事總經理。郭先生持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港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及渣打銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。

於社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事、香港總商會理事及香港中文大學校董會副主席。

容永忠先生，六十四歲，於二零一零年二月二十四日獲委任為本公司之非執行董事、郭炳聯先生的替任董事及審核委員會成員。彼現為新鴻基地產（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）的公司顧問。彼亦擔任數碼通電訊集團有限公司、路訊通控股有限公司、一田有限公司、香港商用航空中心有限公司、River Trade Terminal Co. Ltd.、鴻基財務有限公司及機場空運中心有限公司的董事，並為載通國際控股有限公司董事郭炳聯先生之替任董事。

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

康百祥先生，五十六歲，於二零零二年獲委任為本公司之非執行董事。自二零一零年二月，康先生為容永忠先生於審核委員會之代任人。彼取得加拿大薩斯克其萬省立大學之數學理學士學位及完成美國哈佛大學商學院的高級管理課程。康先生現為新鴻基地產（按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東）之經理。

董事及高級管理人員簡介

駱思榮先生，七十歲，於二零零七年獲委任為本公司之非執行董事。駱先生自一九九一年起擔任Wing Tai Holdings Limited 物業分部之執行董事及於二零零四年退休。彼現時出任Wing Tai Holdings Limited (按《證券及期貨條例》第XV部涵義屬本公司之大股東及於新加坡上市)之獨立董事。彼於發電站、石油公司、造船及船隻維修業及銀行業方面具有工作經驗。駱先生任職於星展集團達十七年，擔任CapitalLand (RCS) Property Management Pte. Ltd. 之執行董事及DBS Land總經理之職務。駱先生亦曾服務於新加坡政府若干委員會，包括SAFTI軍事學院及淡馬錫理工學院。彼曾任SLF Properties Pte. Ltd. 及SLF Management Services Pte. Ltd. 之主席，於二零零一年至二零零三年期間，為新加坡產業發展商公會(REDAS)會長。彼畢業於澳洲阿德雷德大學，並獲頒機械工程學士學位。

吳德偉先生，五十三歲，於一九九五年獲委任為本公司執行董事，並於二零一一年四月一日調任為非執行董事。吳先生畢業於喬治城大學，獲得工商管理學士學位，及畢業於哥倫比亞大學，並獲工商管理碩士學位。彼曾於多家與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。吳先生專長製造業的營運及管理資訊系統。

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

獨立非執行董事

馬世民先生 CBE，七十一歲，於一九九四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。馬世民先生為本公司之薪酬委員會成員。彼為General Enterprise Management Services International Limited之主席，該公司為一間私人股票基金管理公司。在此之前，馬世民先生曾擔任德意志銀行集團亞太區行政主席。彼亦為長江實業(集團)有限公司及東方海外(國際)有限公司的獨立非執行董事，綠森集團有限公司(前稱兩儀控股有限公司)(於二零一零年八月十七日獲委任)及鐵江現貨有限公司(於二零一零年十一月十六日獲委任)的非執行董事。馬世民先生亦同時於Essar Energy Plc (其股份於倫敦證券交易所上市)及Compagnie Financière Richemont SA (其股份於瑞士交易所上市)擔任非執行董事。他亦於Sino-Forest Corporation (其股份於多倫多證券交易所上市)擔任獨立董事一職。馬世民先生於二零一零年七月退任Vodafone Group Plc非執行董事職務及於二零一一年三月二十五日辭任安利控股有限公司獨立非執行董事。

方鏗先生 GBS CBE JP，七十二歲，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。方先生於二零零零年五月二十五日至二零零九年十月十八日起曾任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)之獨立非執行董事，現為非執行董事。彼亦是南通江海電容器股份有限公司(於二零一零年九月二十九日在深圳證券交易所上市)副董事長。方先生於二零一零年一月十一日辭任時代零售集團有限公司(於二零一零年五月二十五日於香港聯合交易所撤銷上市地位)董事會主席及執行董事。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。方先生亦於二零零五年獲香港理工大學頒授工商管理榮譽博士學位。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。方先生於二零一零年九月二十日退任香港紡織及成衣研發中心董事局主席。

董事及高級管理人員簡介

楊傑聖先生，六十一歲，於二零零四年獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。楊先生擁有超過二十五年財務及會計經驗。彼為香港會計師公會之資深會員。楊先生持有香港理工大學專業會計碩士學位。

高級管理人員

何富華先生 FHKPU，七十一歲，為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之副主席。彼於一九九六年加入Lanson Place出任執行董事，為創辦人之一。何富華先生於國際酒店行業擁有豐富經驗，並曾於文華東方酒店集團擔任要職達二十二年。彼曾於該集團的旗艦酒店 — 香港文華東方酒店，出任總經理多年，彼於該集團最後的職位為於新加坡出任集團東南亞區副總裁。何富華先生亦曾為香港酒店業協會主席。彼曾加入香港九龍倉集團旗下的馬可勃羅國際酒店部擔任總裁，其後接受新加坡置地一家附屬公司的委聘，以監督其酒店投資。現時，除擔任Lanson Place副主席外，何富華先生亦為於加拿大卑詩省註冊的海德公園及酒店管理有限公司之執行董事。

何富華先生於二零零七年獲香港理工大學頒發大學院士榮銜。

鍾少華先生，五十六歲，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，五十四歲，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，四十九歲，現為集團旗下酒店及服務式住宅品牌Lanson Place之執行董事。自一九九四年加盟本集團以來，一直專注發展Lanson Place於亞洲的項目，以及集團於香港住宅項目的市場推廣事務。她具有超過二十年住宅和酒店的項目策劃及管理經驗，並曾於香港九龍倉酒店投資有限公司、美國芝加哥麗晶酒店及美國比華利山希爾頓酒店集團總部擔任要職。她持有夏威夷大學酒店及旅遊業管理學士學位，以及美國喬治華盛頓大學工商管理碩士學位，主修財務及國際商業。

馮靜雯女士，四十八歲，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。馮女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

馮女士乃鄭維志博士及鄭維新先生於南地之替任董事。

董事會報告書

董事會將截至二零一零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。

本公司之英文名稱已更改為「Wing Tai Properties Limited」，本公司之中文名稱「永泰地產有限公司」亦已註冊，兩者均自二零一零年五月二十日起生效。

主要業務

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

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業投資及物業發展。

本公司於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司、本集團主要共同控制實體及聯營公司詳情分別載於財務報表附註41至43。

業績及分配

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於第42頁之綜合收益表內。

於二零一零年十月，本公司向股東派發中期股息每股3.5港仙（二零零九年：1.5港仙），合共約為46,300,000港元。

董事會建議向於二零一一年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息，每股6.5港仙（二零零九年：每股4.0港仙），連同已派付之中期股息合共約132,300,000港元。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲得通過後，股息將於二零一一年六月十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31。

儲備

本集團儲備之變動情況載於第46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33。

投資物業

本集團按公開市場價值基準重估其於二零一零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。

本集團於二零一零年十二月三十一日之投資物業簡介載於第118頁至第120頁。

董事會報告書

其他物業、廠房及設備

本集團於二零一零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100,000港元之慈善及其他捐款。

董事及董事服務合約

本年度及截至本報告書日期止期間內本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)

鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳德偉 (將於二零一一年四月一日調任為非執行董事)

區慶麟

非執行董事：

郭炳聯 *JP*

容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事) (於二零一零年二月二十四日獲委任)

康百祥

駱思榮

黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事) (於二零一零年二月二十四日辭任)

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*

方鏗 *GBS CBE JP*

楊傑聖

根據本公司之公司細則第100(A)條，周偉偉先生、區慶麟先生、郭炳聯先生、康百祥先生及楊傑聖先生會於即將舉行之股東週年大會上輪席告退及符合資格並願意重選連任。

擬在應屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立若在一一年內終止須作賠償之服務合約，法定之賠償除外。

董事會報告書

公眾持股量

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

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）股份及相關股份之權益；或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）必須知會本公司及聯交所之權益如下：

1. 於本公司之權益

董事	持有股份數目					以股本衍生 工具持有之 相關股份數目 (附註e)	總權益	佔已發行股本 之概約百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益				
鄭維志	5,240,829	-	197,918,780 (附註b)	462,488,185 (附註c)	2,548,737	668,196,531	50.51%	
鄭維新	5,139,497	-	-	462,488,185 (附註c)	2,548,737	470,176,419	35.54%	
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註c)	-	462,488,185	34.96%	
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%	
吳德偉	344,319	1,016,000	-	-	119,738	1,480,057	0.11%	
區慶麟	1,327,912	-	-	-	1,211,085	2,538,997	0.19%	
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.70%	
馬世民	-	-	-	-	1,094,737	1,094,737	0.08%	

董事會報告書

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，於本公司股本中之已發行股份（「股份」）總數為1,322,936,463股。
- (b) 鄭維志博士因透過永泰（鄭氏）控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之共197,918,780股股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有91,663,995股、88,930,828股及17,323,957股股份。
- (c) 鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，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。
- (d) 郭炳聯先生為一家信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份。
- (e) 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之認股權或獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為認股權計劃或股份獎勵計劃一節。

2. 於相聯法團股份之權益—南聯地產控股有限公司（「南地」）

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

董事會報告書

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有(i)191,935,845股南地之股份（「南地股份」）之權益（該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited(42,991,387股南地股份)及本公司(148,944,458股南地股份)實益擁有)及(ii)13,900,000股受本公司授予渣打銀行新加坡分行之認沽期權規限之南地股份之權益。該等權益乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

除本報告所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉、或已記錄在本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內、或根據標準守則規定須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

認股權計劃

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度內已按認股權計劃授出認股權之詳情及尚未行使之認股權變動概況如下：

董事	授予日期	每股普通股 行使價	認股權數目					行使期
			於二零一零年 一月一日	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於二零一零年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,094,737	-	-	-	1,094,737	19.4.2006至 18.4.2012

附註：於二零一零年二月二十四日，本公司將行使期由二零一零年四月十八日延長至二零一二年四月十八日。

本公司之認股權計劃詳情載於財務報表附註32。

股份獎勵計劃

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

截至二零一零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				尚未行使之獎勵之歸屬		
		於二零一零年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬及 行使	於二零一零年 年內 註銷/失效	十二月 三十一日	日期	行使期
鄭維志	25.4.2006	298,863	-	298,863	-	-	不適用	不適用
	26.7.2007	268,484	-	268,484	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	206,358	-	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011 至 8.7.2018
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用
	15.6.2009	426,126	-	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011 至 15.6.2019
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012 至 15.6.2019
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2011	19.1.2011 至 25.6.2020
25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012 至 25.6.2020	
25.6.2010	-	532,000	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013 至 25.6.2020	

董事會報告書

董事	獎勵日期	獎勵股份數目					於二零一零年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期	行使期
		於二零一零年 一月一日	年內授出 之獎勵	年內歸屬及 行使	年內 註銷/失效				
鄭維新	25.4.2006	298,863	-	298,863	-	-	不適用	不適用	
	26.7.2007	268,484	-	268,484	-	-	不適用	不適用	
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	
	8.7.2008	103,179	-	103,179	-	-	不適用	不適用	
	8.7.2008	206,358	-	-	-	206,358	30.1.2011	30.1.2011 至 8.7.2018	
	15.6.2009	426,126	-	426,126	-	-	不適用	不適用	
	15.6.2009	426,126	-	-	-	426,126	20.1.2011	20.1.2011 至 15.6.2019	
	15.6.2009	852,253	-	-	-	852,253	20.1.2012	20.1.2012 至 15.6.2019	
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2011	19.1.2011 至 25.6.2020	
	25.6.2010	-	266,000	-	-	266,000	19.1.2012	19.1.2012 至 25.6.2020	
吳德偉	25.6.2010	-	532,000	-	-	532,000	19.1.2013	19.1.2013 至 25.6.2020	
	8.7.2008	11,221	-	11,221	-	-	不適用	不適用	
	8.7.2008	22,442	-	-	-	22,442	30.1.2011	30.1.2011至 8.7.2018	
	15.6.2009	19,432	-	19,432	-	-	不適用	不適用	
	15.6.2009	19,432	-	-	-	19,432	20.1.2011	20.1.2011 至 15.6.2019	
	15.6.2009	38,864	-	-	-	38,864	20.1.2012	20.1.2012 至 15.6.2019	
	25.6.2010	-	9,750	-	-	9,750	19.1.2011	19.1.2011 至 25.6.2020	
	25.6.2010	-	9,750	-	-	9,750	19.1.2012	19.1.2012 至 25.6.2020	
25.6.2010	-	19,500	-	-	19,500	19.1.2013	19.1.2013 至 25.6.2020		

董事會報告書

董事	獎勵日期	獎勵股份數目				於二零一零年 十二月 三十一日	尚未行使之 獎勵之歸屬 日期	行使期
		於二零一零年 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	26.7.2007	71,705	-	71,705	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	49,537	-	49,537	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	99,074	-	-	-	99,074	30.1.2011	30.1.2011 至 8.7.2018
	15.6.2009	200,337	-	200,337	-	-	不適用	不適用
	15.6.2009	200,337	-	-	-	200,337	20.1.2011	20.1.2011 至 15.6.2019
	15.6.2009	400,674	-	-	-	400,674	20.1.2012	20.1.2012 至 15.6.2019
	25.6.2010	-	127,750	-	-	127,750	19.1.2011	19.1.2011 至 25.6.2020
	25.6.2010	-	127,750	-	-	127,750	19.1.2012	19.1.2012 至 25.6.2020
	25.6.2010	-	255,500	-	-	255,500	19.1.2013	19.1.2013 至 25.6.2020
僱員	29.6.2006	10,947	-	10,947	-	-	不適用	不適用
	26.7.2007	164,483	-	164,483	-	-	不適用	不適用
	26.7.2007	30,379	-	30,379	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	13,958	-	13,958	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	139,304	-	139,304	-	-	不適用	不適用
	8.7.2008	278,610	-	-	-	278,610	30.1.2011	30.1.2011 至 8.7.2018
	15.6.2009	572,274	-	572,274	-	-	不適用	不適用
	15.6.2009	572,274	-	-	-	572,274	20.1.2011	20.1.2011 至 15.6.2019
	15.6.2009	1,144,548	-	-	-	1,144,548	20.1.2012	20.1.2012 至 15.6.2019
	25.6.2010	-	300,000	-	-	300,000	19.1.2011	19.1.2011 至 25.6.2020
	25.6.2010	-	300,000	-	-	300,000	19.1.2012	19.1.2012 至 25.6.2020
	25.6.2010	-	600,000	-	-	600,000	19.1.2013	19.1.2013 至 25.6.2020
			9,428,968	3,878,000	3,683,239	-	9,623,729	

董事會報告書

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

有關本公司股份獎勵計劃之詳情，載於財務報表附註32。

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

於二零一零年十二月三十一日，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	10.72%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.44%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a) 及 3)	34.96%
4. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b) 及 4)	34.96%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b) 及 4)	34.96%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.65%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註2(c) 及 5)	13.65%
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註2(d) 及 6)	14.96%
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)	13.80%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e) 及 8)	13.80%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.68%

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
12. Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f) 及 9)	7.68%
13. 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(f) 及 10)	13.61%
14. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及 受控法團之權益	150,812,777 (附註2(f) 及 11)	11.40%

附註：

- 1 於二零一零年十二月三十一日已發行股份合共1,322,936,463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。
 - (d) 股東6及7之權益包括在股東8之權益之內。
 - (e) 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - (f) 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14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. (Jersey) Limited為一家族信託之受託人(鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生為其受益人)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.58%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9.35%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分別由合成及Pofung所持有之91,663,995股及88,930,828股股份中擁有權益。

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

董事會報告書

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擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持之股份權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。

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股、4,669,333股及37,680,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

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 HSBC Trustee (C.I.) Limited(作為若干酌情信託之受託人)被視為於新鴻基地產之42.01%已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產之視作擁有之權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。

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

10 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有48,532,744股及700,566股股份。

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

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

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

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

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

除上述所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司並未獲任何大股東通知其擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉而須記錄在本公司根據《證券及期貨條例》第336條之規定而存置之登記冊內。

其他人士權益

於二零一零年十二月三十一日，除大股東外本公司並無獲悉尚有任何人士持有本公司之股份或相關股份之權益或淡倉，而須登記於根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內。

董事之合約利益

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

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Berhad（前稱：DNP Holdings 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。鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生均於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；而LP Malaysia則同意向合營公司提供服務式公寓管理顧問服務。

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

鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生各人於WT聯繫人之股本中擁有間接權益。

除上文所披露者外，於年度結束時或年內任何時間並不存在本公司或其任何附屬公司參與本公司董事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：

鄭維志博士、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.（「第一組公司」）之大股東。鄭維志博士及鄭文彪先生為第一組公司之董事。

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

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

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

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

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

郭炳聯先生乃新鴻基地產之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展、物業投資及管理和服務式住宅投資及管理。此外，郭氏亦為郭氏家族成員之一，而郭氏家族於香港及新加坡之物業發展及投資項目等業務中持有若干個人權益及視作擁有之權益。彼僅在此方面被視作在本集團之有關之競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事，而容永忠先生為郭炳聯先生之替任董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。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。

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

關連交易

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

1) 持續關連交易

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

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

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Lanson Place根據經營協議 (經補充經營協議修訂) 及特許協議已收取之管理費合共2,200,000港元，介乎本公司於二零零八年四月三十日刊發之公佈所載4,800,000港元之二零一零年年度上限內。

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，Gieves向Wensum購貨之總額為2,117,000英鎊，介乎本公司於二零零八年十二月四日刊發之公佈所載截至二零一零年十二月三十一日止年度為數4,500,000英鎊之年度上限內。

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

永聯基地產於二零零七年十二月三十一日成為南聯地產控股有限公司(「南地」)之附屬公司。由於南地旗下一家附屬公司為本公司兩家附屬公司之大股東，因此，根據上市規則，南地及其附屬公司(由二零零七年十二月三十一日起亦包括永聯基地產)於二零一零年六月三日前為本公司之當時關連人士，而永聯基租賃協議項下擬進行之交易亦構成本公司之持續關連交易。就此，永聯基地產與本公司若干附屬公司於二零零七年十二月二十八日訂立租賃附函，以記錄永聯基租賃協議項下應付款項總額將不超過截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司根據永聯基租賃協議向永聯基地產支付之代價合共4,200,000港元，介乎本公司於二零零七年十二月十二日刊發之公佈所載16,100,000港元之二零一零年年度上限內。

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，永泰地產發展根據W Square租賃協議向永錠支付之代價合共2,590,000港元，介乎本公司於二零零八年六月二十日刊發之公佈所載2,620,000港元之二零一零年年度上限內。

5. 如下協議(「二零零九年經營協議」)已於二零零九年一月八日訂立：-

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

如下協議(「二零零九年特許使用權協議」)已於二零零九年一月八日訂立：-

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

二零零九年經營協議及二零零九年特許使用權協議各自均為期十年。

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

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

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

截至二零一零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4,500,000港元，介乎本公司於二零零九年一月八日刊發之公佈所載7,200,000港元之二零一零年年度上限內。

6. 於二零零九年七月二十日，本公司全資附屬公司之一永泰地產(香港)有限公司(前稱：富源國際有限公司)(「永泰地產香港」)與南地之全資附屬公司始都有限公司(「始都」)就租用香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓全層訂立臨時租賃協議(「Landmark East租賃協議」)，年期約為31個月。

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，永泰地產香港根據Landmark East租賃協議向始都支付之代價合共3,864,000港元，介乎本公司於二零零九年七月二十日刊發之公佈所載4,435,000港元之二零一零年年度上限內。

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，永聯基地產根據永泰出口商租賃協議及永泰出口商特許使用協議自永泰出口商收取之代價合共2,165,000港元，介乎本公司於二零一零年一月六日刊發之公佈所載2,600,000港元之二零一零年年度上限內。

於二零一零年六月十日，永聯基地產根據一份臨時買賣協議將裕美工業中心出售予獨立第三方，並於二零一零年十一月三十日完成該出售事項。有關出售事項之詳情載於本公司於二零一零年六月十日刊發之公佈。

II) 持續關連交易之年度審核

本公司獨立非執行董事已審核並確認截至二零一零年十二月三十一日止年度之上述持續關連交易乃：

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

本公司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29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

截至二零一零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營業額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%。

董事會報告書

根據上市規則第13.22條作出披露

於二零一零年十二月三十一日，本集團為聯屬公司提供之財務支持及就聯屬公司獲授信貸額而提供之擔保合共總額為3,742,200,000港元，並超過上市規則第14.07(1)條所界定之8%之資產比率。

於二零一零年十二月三十一日，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	1,860.1	484.0
流動資產	17,166.8	3,130.4
流動負債	(7,641.4)	(1,444.3)
非流動負債	(14.2)	(2.6)
應收股東款項及貸款	7.3	3.1
應付股東款項及貸款	(10,473.9)	(2,016.3)
資產淨值	904.7	154.3

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122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，二零一一年三月三十日

企業管治報告

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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止整個財政年度已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之條文，惟非執行董事之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則輪席告退。

本公司證券買賣守則

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。

容永忠先生於二零一零年二月二十四日獲委任為本公司非執行董事。經本公司作出具體查詢後，彼已確認，於二零一零年二月二十四日至二零一零年十二月三十一日期間彼一直遵守標準守則之規定。

黃奕鑑先生於二零一零年二月二十四日辭任本公司非執行董事。經本公司作出具體查詢後，彼已確認，於二零一零年一月一日至二零一零年二月二十四日期間彼一直遵守標準守則之規定。

經本公司作出具體查詢後，所有其他董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間一直遵守標準守則之規定。

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

於二零一零年三月三十日(本報告日期)，本公司之董事會(「董事會」)由六位執行董事、四位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。所有董事之履歷及彼等之關係(如有)載於本年報第12頁至第15頁。

本公司已收到全體獨立非執行董事之年度確認書，確認除本年報所披露者外，彼等與本公司及其附屬公司(「本集團」)並無任何業務或財務利益關係，且於二零一零年十二月三十一日根據上市規則第3.13條規定符合獨立人士之條件。本公司認為，本公司所有現任獨立非執行董事均為獨立人士。

主席及行政總裁

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

企業管治報告

輪席退任及具體任期

非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任並無特定任期，惟須根據本公司之公司細則及本公司所採納之內部政策，於本公司股東週年大會上輪席退任。

本公司之公司細則規定，任何因填補臨時空缺而獲委任之董事或任何新增之董事會成員可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任，且三分之一或數目接近三分之一之董事須於每屆股東週年大會上輪席退任(主席或董事總經理除外)。

本公司政策規定，對於本公司之公司細則並未規定須於彼上屆獲選後第三年之股東週年大會上輪席退任之任何董事(包括主席或董事總經理)，本公司將提醒其自願退任。

根據本公司之公司細則及上述政策，所有董事將至少每三年退任一次。

董事會之職能及責任

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

- (i) 董事會負責批准本公司及其附屬公司之年度預算；
- (ii) 董事會負責監控本公司及其附屬公司之營運及財務表現；
- (iii) 董事會負責監察內部監控、風險管理、財務報告及規則遵守之評核過程；
- (iv) 董事會須承擔企業管治責任；及
- (v) 本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之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

薪酬委員會

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

於年內及截至本報告日期，薪酬委員會成員為：

鄭維志博士(委員會主席)

鄭維新先生

馬世民先生

方鏗先生

楊傑聖先生

企業管治報告

薪酬委員會之責任及職能主要包括：

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

薪酬委員會於二零一零年召開一次會議。各成員出席薪酬委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

薪酬委員會於二零一零年進行之工作包括：

- (a) 釐定執行董事及高級管理人員截至二零一零年十二月三十一日止年度之薪酬福利；及
- (b) 審閱及批准發放截至二零一零年十二月三十一日止年度之董事袍金之建議，並就批准事宜向股東提供推薦意見。

執行董事及高級管理人員之薪酬政策

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

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

非執行董事之薪酬政策

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

董事酬金

董事酬金載於本年報第81頁至第83頁財務報表附註9內。

董事之提名

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

審核委員會

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

楊傑聖先生 (委員會主席)

方鏗先生

容永忠先生 (於二零一零年二月二十四日獲委任)

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

黃奕鑑先生 (於二零一零年二月二十四日辭任)

審核委員會之主要職責包括(其中包括)以下各項：

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

審核委員會於二零一零年舉行了三次會議。審核委員會各成員出席審核委員會會議之紀錄載於本報告標題為「會議出席紀錄」一節之表格內。

審核委員會於二零一零年進行之工作包括：

- (a) 審閱外聘核數師截至二零一零年十二月三十一日止年度之審核工作計劃；
- (b) 審閱二零一一年內部審核工作計劃；
- (c) 審閱二零零九年及二零一零年之工作進度報告及二零一零年之內部審核工作；
- (d) 審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；

企業管治報告

- (e) 審閱截至二零零九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) 審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及中期業績公佈，並就批准事宜向董事會提供推薦意見；
- (g) 審閱截至二零一零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) 審閱及批准二零一一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。

內部監控

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

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

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

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

截至二零一零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。

會議出席紀錄

各個別成員於二零一零年內所出席董事會及委員會會議之詳情載於下表：

	出席會議／合資格出席		
	董事會	薪酬委員會	審核委員會
執行董事			
鄭維志博士	4/4	1/1	不適用
鄭維新先生	4/4	1/1	不適用
鄭文彪先生	2/4	不適用	不適用
周偉偉先生	4/4	不適用	不適用
吳德偉先生	4/4	不適用	不適用
區慶麟先生	4/4	不適用	不適用
非執行董事			
郭炳聯先生 (容永忠為其替任董事)	4/4	不適用	不適用
容永忠先生	4/4	不適用	3/3
康百祥先生	4/4	不適用	不適用
駱思榮先生	4/4	不適用	不適用
獨立非執行董事			
馬世民先生	3/4	1/1	不適用
方鏗先生	4/4	0/1	3/3
楊傑聖先生	4/4	1/1	3/3

核數師之酬金

就本集團核數師於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度提供之核數及非核數服務之酬金分別為6,283,000港元(二零零九年：6,127,000港元)及902,000港元(二零零九年：959,000港元)。

於二零一零年，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	
稅務服務	524,000
特別項目	378,000
總計	902,000

企業管治報告

財務報告

本公司董事確認，彼等負責編製真實及公平之財務報表，且已選擇適當之會計政策並貫徹應用。本公司之核數師就其對本公司財務報表之報告及責任之聲明載於本年報第41頁之獨立核數師報告書內。

企業溝通

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

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

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

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



羅兵咸永道會計師事務所

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

致永泰地產有限公司股東

(前稱富聯國際集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第42至117頁永泰地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之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，以及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之重大錯誤陳述。

核數師之責任

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之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。

審計涉及執行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。所選定之程序取決於核數師之判斷，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之內部控制，以設計適當之審計程序，但目的並非對公司內部控制之有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
收入	5	2,176.8	1,207.1
銷售成本		(1,395.6)	(704.0)
毛利		781.2	503.1
其他收益淨額	7	19.3	105.7
銷售及分銷費用		(150.4)	(148.1)
行政費用		(311.8)	(287.8)
投資物業公平價值變更		1,894.8	363.9
出售投資物業之收益		138.3	—
出售其他物業、廠房及設備之收益		68.7	—
出售共同控制實體之收益		45.8	—
經營溢利	8	2,485.9	536.8
財務費用	10	(89.0)	(88.9)
財務收入	10	2.0	35.6
應佔聯營公司業績	18(a)	85.9	(0.7)
除稅前溢利		2,484.8	482.8
稅項	11	(48.0)	(57.2)
年度溢利		2,436.8	425.6
應佔：			
本公司權益持有人		1,913.1	312.9
非控股權益		523.7	112.7
		2,436.8	425.6
本公司權益持有人			
應佔溢利之每股盈利			
(以每股港元列示)	12		
—基本		1.45港元	0.29港元
—攤薄		1.44港元	0.28港元
股息(以百萬港元列示)	13	132.3	67.6

第50頁至第117頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本年度溢利		2,436.8	425.6
其他全面收益			
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備產生之盈餘淨額		8.6	12.8
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業重估儲備撥回		(24.5)	–
換算海外業務之匯兌差額		67.4	(7.3)
出售共同控制實體時換算儲備之變現		(12.0)	–
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額		82.8	144.5
可供出售金融資產減值撥回		17.2	–
現金流量對沖之虧損淨額			
– 公平值虧損		(63.8)	(56.6)
– 結算時變現		44.4	39.7
扣除稅項後年內其他全面收益	11	120.1	133.1
本年度全面收益總額		2,556.9	558.7
應佔：			
本公司權益持有人		2,012.1	416.9
非控股權益		544.8	141.8
本年度全面收益總額		2,556.9	558.7

第50頁至第117頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日 二零一零年 百萬港元	於一月一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)	於一月一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
土地使用權	14	3.3	3.4	3.5
投資物業	15	11,786.0	10,532.0	10,098.1
其他物業、廠房及設備	16	148.8	227.6	219.8
聯營公司權益	18(a)	423.7	337.5	343.7
聯營公司貸款	18(a)	343.1	280.4	265.9
可供出售金融資產	19	475.6	434.0	301.2
按金、貸款及應收款項	20	246.0	388.6	273.3
持有至到期之投資	21	37.9	31.0	25.4
遞延稅項資產	30	16.2	17.1	17.5
衍生金融工具	25	16.0	-	-
		13,496.6	12,251.6	11,548.4
流動資產				
存貨	22	84.8	102.2	87.5
待出售物業	23	3,980.4	3,432.5	3,115.9
貸款及應收款項	20	-	26.2	23.4
應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	24	205.1	172.0	435.5
可供出售金融資產		-	-	2.9
衍生金融工具	25	0.1	-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項		199.3	255.8	-
應收聯營公司款項	18	1.4	1.7	0.5
可收回稅項		0.8	4.7	4.7
已抵押銀行存款	37	-	38.1	80.2
銀行結存及現金	26	897.6	700.2	496.2
		5,369.5	4,733.4	4,247.4
流動負債				
應付貨款及其他應付款項及應計費用	27	897.9	1,015.5	741.6
衍生金融工具	25	42.9	41.1	40.4
應付聯營公司款項	18	0.4	21.8	19.5
應付稅項		55.3	26.8	59.9
短期銀行貸款及透支		-	-	0.6
一年內到期之銀行貸款	28	1,165.5	540.6	489.0
		2,162.0	1,645.8	1,351.0
流動資產淨值				
		3,207.5	3,087.6	2,896.4
資產總值減流動負債				
		16,704.1	15,339.2	14,444.8
非流動負債				
一年後到期之銀行貸款	28	3,010.3	4,281.8	4,432.9
其他長期貸款	29	35.5	43.0	42.3
其他長期負債	17(a)	193.1	-	-
衍生金融工具	25	71.6	55.3	105.8
遞延稅項負債	30	122.2	126.0	92.3
		3,432.7	4,506.1	4,673.3
資產淨值				
		13,271.4	10,833.1	9,771.5
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	31	661.5	659.6	494.5
儲備	33(a)	10,266.6	8,345.6	7,566.1
		10,928.1	9,005.2	8,060.6
非控股權益				
		2,343.3	1,827.9	1,710.9
權益總額				
		13,271.4	10,833.1	9,771.5

第42至第117頁所載之財務報表已於二零一一年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表董事會簽署：

鄭維新
董事

區慶麟
董事

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	3,249.0	3,249.0
按金、貸款及應收款項	20	197.4	–
		3,446.4	3,249.0
流動資產			
應收附屬公司款項	17	1,119.4	946.7
其他應收款項及預付款項		0.5	0.5
銀行結存及現金	26	0.1	202.8
		1,120.0	1,150.0
流動負債			
其他應付款項		6.2	13.5
應付附屬公司款項	17	0.2	0.2
		6.4	13.7
流動資產淨值		1,113.6	1,136.3
資產總值減流動負債		4,560.0	4,385.3
非流動負債			
其他長期負債	17(a)	193.1	–
資產淨值		4,366.9	4,385.3
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	31	661.5	659.6
儲備	33(b)	3,705.4	3,725.7
權益總額		4,366.9	4,385.3

鄭維新
董事

區慶麟
董事

第50頁至第117頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合權益變動表

截至二零一零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
於二零零九年一月一日												
—之前呈報	494.5	2,853.4	(63.0)	—	7.0	33.9	34.4	371.9	3,486.4	7,218.5	1,461.7	8,680.2
—就採用香港會計準則第12號 修訂本而作出調整	—	—	—	—	—	—	(0.1)	—	842.2	842.1	249.2	1,091.3
—經重列	494.5	2,853.4	(63.0)	—	7.0	33.9	34.3	371.9	4,328.6	8,060.6	1,710.9	9,771.5
全面收益												
本年度溢利，經重列	—	—	—	—	—	—	—	—	312.9	312.9	112.7	425.6
其他全面收益												
轉撥至投資物業時重估 其他物業、廠房及 設備產生之盈餘淨額	—	—	—	—	—	10.2	—	—	—	10.2	2.6	12.8
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(7.3)	—	—	(7.3)	—	(7.3)
重估可供出售金融資產 產生之公平價值收益淨額	—	—	—	114.5	—	—	—	—	—	114.5	30.0	144.5
現金流量對沖之虧損淨額	—	—	(13.4)	—	—	—	—	—	—	(13.4)	(3.5)	(16.9)
全面收益總額，經重列	—	—	(13.4)	114.5	—	10.2	(7.3)	—	312.9	416.9	141.8	558.7
與擁有人之交易												
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.9	0.9
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.7)	(0.7)
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	—	—	—	—	7.7	—	—	—	—	7.7	—	7.7
獲行使獎勵股份	0.2	1.3	—	—	(1.3)	—	—	—	—	0.2	—	0.2
根據供股發行股份	164.9	384.5	—	—	—	—	—	—	—	549.4	—	549.4
已派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(25.0)	(25.0)
已派付二零零八年年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(14.8)	—	(14.8)	—	(14.8)
已派付二零零九年年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(14.8)	—	(14.8)	—	(14.8)
與擁有人之交易總額	165.1	385.8	—	—	6.4	—	—	(29.6)	—	527.7	(24.8)	502.9
於二零零九年十二月三十一日，經重列	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	44.1	27.0	342.3	4,641.5	9,005.2	1,827.9	10,833.1

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											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	總入盈餘 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	
於二零一零年一月一日												
—之前呈報	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	42.4	27.1	342.3	3,765.5	8,127.6	1,566.5	9,694.1
—就採用香港會計準則第12號 修訂本而作出調整	-	-	-	-	-	1.7	(0.1)	-	876.0	877.6	261.4	1,139.0
—經重列	659.6	3,239.2	(76.4)	114.5	13.4	44.1	27.0	342.3	4,641.5	9,005.2	1,827.9	10,833.1
全面收益												
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,913.1	1,913.1	523.7	2,436.8
其他全面收益												
轉撥至投資物業時重估 其他物業、廠房及 設備產生之盈餘淨額	-	-	-	-	-	8.6	-	-	-	8.6	-	8.6
出售其他物業、廠房及設備 產生之其他物業重估儲備撥回	-	-	-	-	-	(22.3)	-	-	-	(22.3)	(2.2)	(24.5)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	55.0	-	-	55.0	12.4	67.4
出售共同控制實體時 換算儲備之變現	-	-	-	-	-	-	(9.8)	-	-	(9.8)	(2.2)	(12.0)
重估可供出售金融資產 產生之公平價值收益淨額	-	-	-	65.6	-	-	-	-	-	65.6	17.2	82.8
可供出售金融資產減值撥回	-	-	-	17.2	-	-	-	-	-	17.2	-	17.2
現金流量對沖之虧損淨額	-	-	(15.3)	-	-	-	-	-	-	(15.3)	(4.1)	(19.4)
全面收益總額	-	-	(15.3)	82.8	-	(13.7)	45.2	-	1,913.1	2,012.1	544.8	2,556.9
與擁有人之交易												
有關授出認股權及獎勵股份 之僱員服務之價值	-	-	-	-	8.1	-	-	-	-	8.1	-	8.1
獲行使獎勵股份	1.9	9.8	-	-	(9.8)	-	-	-	-	1.9	-	1.9
已派付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.4)	(29.4)
已派付二零零九年度末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(52.9)	-	(52.9)	-	(52.9)
已派付二零一零年年度中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(46.3)	-	(46.3)	-	(46.3)
與擁有人之交易總額	1.9	9.8	-	-	(1.7)	-	-	(99.2)	-	(89.2)	(29.4)	(118.6)
於二零一零年十二月三十一日	661.5	3,249.0	(91.7)	197.3	11.7	30.4	72.2	243.1	6,554.6	10,928.1	2,343.3	13,271.4

第50至第117頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
來自經營活動之現金流量		
經營溢利	2,485.9	536.8
調整：		
投資物業公平價值變更	(1,894.8)	(363.9)
可供出售金融資產減值	21.1	0.3
收購非控股權益之商譽撇銷	–	1.9
出售投資物業之收益	(138.3)	–
出售其他物業、廠房及設備之(收益)/虧損淨額	(60.9)	3.5
出售共同控制實體之收益	(45.8)	–
折舊及攤銷		
– 商標	–	0.1
– 土地使用權	0.1	0.1
– 其他物業、廠房及設備	24.9	22.2
可供出售金融資產股息收入	(23.7)	(27.2)
已收聯營公司貸款之利息收入	(12.5)	(10.9)
可供出售金融資產之變現收益	–	(0.6)
衍生金融工具之公平價值收益	(17.0)	(63.1)
以股份為基礎之補償開支	10.0	7.9
應收貨款撥備	0.4	0.6
持有至到期之投資之利息收入攤銷	(7.4)	(6.1)
匯兌收益淨額	–	(11.1)
營運資金變動前之經營現金流量	342.0	90.5
減少/(增加)存貨	20.0	(14.7)
增加待出售物業	(776.2)	(292.0)
(增加)/減少應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項	(30.4)	224.6
減少/(增加)存於保管人賬戶之銷售所得款項	56.5	(255.8)
增加於聯營公司之應收結存	(6.8)	(4.8)
(減少)/增加應付貨款及其他應收款項及應計費用	(49.6)	273.9
(減少)/增加應付聯營公司款項	(21.4)	2.3
(用於)/來自經營活動之現金淨額	(465.9)	24.0
已收利息收入	2.0	35.6
已付銀行及其他借款利息支出	(89.0)	(88.9)
已付香港利得稅	(11.1)	(56.0)
已付其他司法權區稅項	(0.4)	(0.8)
用於經營活動之現金淨額	(564.4)	(86.1)

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
投資活動之現金流量			
購買投資物業		(14.2)	(28.2)
購買其他物業、廠房及設備		(29.7)	(56.9)
就收購投資物業之已付按金		(17.5)	(35.0)
貸款予合營夥伴		(75.3)	(107.5)
合營夥伴償還款項		23.4	39.9
出售投資物業所得款項淨額		853.0	–
出售其他物業、廠房及設備所得款項淨額		97.1	1.1
收購可供出售金融資產		(7.5)	–
出售可供出售金融資產所得款項淨額		–	3.5
衍生金融工具之變現款項流出淨額		(0.4)	(4.4)
收購共同控制實體現金流入淨額		–	0.9
出售共同控制實體現金流入淨額	40	587.5	–
收購非控股權益		–	(2.6)
聯營公司股息收入		21.1	6.3
可供出售金融資產股息收入		23.7	27.2
可供出售金融資產收款淨額		44.8	11.4
已收持有至到期之投資之票息		0.5	0.5
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,506.5	(143.8)
融資活動之現金流量			
供股(已扣除發行開支)		–	549.4
籌集銀行及其他貸款		1,280.0	1,106.9
償還銀行及其他貸款		(1,935.3)	(1,212.5)
本公司已付股息		(99.2)	(29.6)
已付非控股股東股息		(29.4)	(25.0)
解除已抵押存款		38.1	42.1
融資活動(所用)／所得現金淨額		(745.8)	431.3
匯率變動之影響		1.1	3.2
現金及等值現金之增加		197.4	204.6
於年初之現金及等值現金		700.2	495.6
於年末之現金及等值現金	26	897.6	700.2

第50頁至第117頁之附註乃此等財務報表之構成部份。

綜合財務報表附註

截至二零一零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、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及投資活動。本公司及其附屬公司以下統稱為本集團。

本集團之共同控制實體及聯營公司主要從事物業投資及物業發展。

除另有說明外，該等綜合財務報表乃以百萬港元呈報，並於二零一一年三月三十日獲董事會批准刊發。

2. 主要會計政策摘要

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

(a) 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此等報表乃根據歷史成本慣例編製，並經按公平價值記賬之投資物業、可供出售金融資產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披露。

(i) 於二零一零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收入
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業之權益
香港會計準則第36號(修訂本)	商譽減值測試之記賬單位
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：合資格對沖項目之確認及計量
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號(修訂本)	將視貸款之預付款項罰款為有緊密關聯之衍生工具
香港會計準則第39號(修訂本)	現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂本)	業務合併合約之範圍豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二零一零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進(續)

香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第5號(修訂本)	就分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)或已終止經營業務必要之披露事項
香港財務報告準則第8號(修訂本)	分部資產之資料披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號(修訂本)	重新評估嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	海外業務投資淨額之對沖
香港— 詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除香港會計準則第17號(修訂本)及香港詮釋第5號外，採納上述其他有關香港財務報告準則的新增或經修訂準則、修訂本和詮釋之改進並未對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」已刪除關於土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應採用香港會計準則第17號之一般指引分類為融資或經營租賃，即租賃是否向承租人轉移了絕大部分與租賃資產所有權有關之風險和回報。於修訂之前，租賃期結束時其業權不會轉移至本集團且並非為持作出售或賺取租金之土地權益被分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並在租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號(修訂本)自二零一零年一月一日開始之年度期間採納並追溯應用。本集團已於二零一零年一月一日根據於有關租賃開始時之資料重新評估未屆滿租賃土地及土地使用權之分類，並已追溯確認於香港之租賃土地為融資租賃。該重新評估致使本集團將若干租賃土地從經營租賃重新分類至融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益會計處理如下：

- 倘物業權益持作自用，則該土地權益入賬列作其他物業、廠房及設備，並於土地權益用於擬定用途時起按資產使用期及租賃期兩者中較短者作折舊計算。
- 倘物業權益於正常業務過程中持作出售，或處於為有關出售而開發之過程中，則該土地權益入賬列作「待出售物業」項下之存貨，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。
- 倘物業權益乃為取得租金及／或資本增值而持有，則該土地權益列作投資物業並以公平價值列賬。

採納該修訂本對本集團分類為待出售物業及投資物業的租賃土地並無影響。採納該修訂本之影響如下：

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

- (i) 於二零一零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進(續)

香港會計準則第17號(修訂本)對於綜合資產負債表之影響

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
租賃土地及土地使用權減少	(31.8)	(38.3)	(41.8)
土地使用權增加	3.3	3.4	3.5
其他物業、廠房及設備增加	28.5	34.9	38.3
	-	-	-

採納該修訂本對二零一零年一月一日之期初保留盈利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之溢利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之全面收益總額及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利並無影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」就借款人對定期貸款之分類提供指引。有關分類應取決於借款人是否有權無條件延遲還款期至報告期後至少十二個月。因此，借款人應將根據包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款的條款的貸款協議而須償還的款項，在資產負債表中分類為流動負債。此項詮釋闡明現有準則，將即時生效，並應追溯入賬。

採納該修訂本對截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表並無任何重大影響。應用香港詮釋第5號對於二零一零年一月一日的期初保留盈利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之年度溢利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之全面收益總額，以及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利並無影響。

- (ii) 本集團提早採納之經修訂準則

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」自二零一二年一月一日起生效，並於二零一零年獲本集團提早採納及追溯應用。香港會計準則第12號現有原則規定計量遞延稅項資產或負債，以反映管理層預期用作收回或償付實體資產或負債賬面值的方式將會導致的稅務後果。根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，遞延稅項資產或負債的計量將反映通過出售全數收回投資物業之賬面值之稅務後果，除非管理層推翻這項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用大部分投資物業經濟利益之業務模式持有，而非通過出售收回其賬面值。此項會計政策變動已追溯入賬，而過往年度之財務業績及財務狀況亦已重列。

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 本集團提早採納之經修訂準則(續)

採納香港會計準則第12號修訂本所致會計政策變動對以下項目的影響：

(a) 截至十二月三十一日止年度之綜合收益表

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
出售其他物業、廠房及設備之收益增加	1.7	-
稅項支出減少	223.6	45.7
本年度溢利增加	225.3	45.7
應佔：		
本公司權益持有人增加	175.0	33.9
非控股權益增加	50.3	11.8
	225.3	45.7
每股基本盈利增加	0.13港元	0.03港元
每股攤薄盈利增加	0.13港元	0.03港元

(b) 截至十二月三十一日止年度之全面收益表

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利增加	225.3	45.7
其他全面收益		
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備 產生之盈餘淨額增加	-	2.1
出售其他物業、廠房及設備產生之 其他物業重估儲備撥回減少	(1.7)	-
換算海外業務之匯兌差額增加／(減少)	0.8	(0.1)
扣除稅項後年內其他全面收益(減少)／增加	(0.9)	2.0
本年度全面收益總額增加	224.4	47.7
應佔：		
本公司權益持有人增加	174.4	35.5
非控股權益增加	50.0	12.2
	224.4	47.7

2. 主要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 本集團提早採納之經修訂準則(續)

(c) 綜合資產負債表

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
遞延稅項資產增加	12.8	6.9	7.8
遞延稅項負債減少	1,349.1	1,132.1	1,083.5
資產淨值增加	1,361.9	1,139.0	1,091.3
保留溢利增加	1,051.1	876.0	842.2
其他儲備增加/(減少)	(0.9)	1.6	(0.1)
本公司權益持有人應佔權益增加	1,050.2	877.6	842.1
非控股權益增加	311.7	261.4	249.2
權益總額增加	1,361.9	1,139.0	1,091.3

(iii) 於二零一零年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

以下為已公佈之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進，而本集團必須於二零一一年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

		生效日期
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日

香港會計師公會已於二零一零年五月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		生效日期
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報表	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露	二零一一年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號(修訂本)	客戶忠誠計劃	二零一一年一月一日

本集團正評估香港財務報告準則之該等新訂或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進之影響，並未確定有關準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目

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

(i) 附屬公司

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

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、所產生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股份比例確認收購方之任何非控股權益。

轉讓代價、被收購方非控股權益之任何金額及被收購方之任何先前股本權益於收購日之公平價值，超過所收購可識辨資產淨值公平價值之超出部份被列作商譽。如超出部份較所收購附屬公司資產淨值之公平價值少(如廉價購買)，則其中差額直接於損益內確認。

公司間交易、集團公司間交易結餘及未變現收益會進行對銷。未變現虧損亦會進行對銷。附屬公司之會計政策經已變更(如有需要)，以確保與本集團所採納之政策一致。

於本公司資產負債表方面，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。

(ii) 與非控股權益之交易

本集團視與非控股權益進行之交易為與本集團權益擁有人之交易。就從非控股權益之購入事項而言，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值之賬面值之間之差異於權益中列賬。向非控股權益作出出售時帶來之盈虧亦於權益中列賬。

當集團不再擁有控制權或重大影響力時，於實體之任何保留權益均按其公平價值重新計量，而賬面值之變動則於收益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公平價值指初始賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如該集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前於其他全面收益內確認之金額重新分類至損益內。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

2. 主要會計政策摘要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iii) 共同控制實體

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

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

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

(iv) 聯營公司

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

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

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

(c) 分部報告

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

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(d) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

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

所有匯兌損益於收益表「其他收益淨額」內呈列。

外幣計值並分類為可供出售金融資產之貨幣證券之公平價值變動，分析為證券攤銷成本變動所產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額。攤銷成本變動所產生之匯兌差額於損益確認，而賬面值之其他變動則於其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債(如按公平價值持有並透過損益記賬之權益)之匯兌差額，乃於損益確認為公平價值損益之一部份。非貨幣金融資產(如歸類為可供出售之權益)之匯兌差額，乃於投資重估儲備內列賬。

(iii) 集團公司

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

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

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

(e) 其他物業、廠房及設備

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

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(e) 其他物業、廠房及設備(續)

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

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

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

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確認。除在建工程以外，融資租賃類別之租賃土地折舊及其他物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年內以直線法計算，並按下列年息率將成本值分配至其剩餘價值：

融資租賃類別之租賃土地	餘下租賃期與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% – 30%
廠房及機器	7 1/2% – 35%

資產之剩餘價值及可使用年期於各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。出售再估值資產時，將計入其他儲備內之金額轉撥入保留溢利。

(f) 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」。

(g) 投資物業

投資性房地產，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未來使用作為投資性房地產使用的不動產。以經營租賃持有的土地，如符合投資性房地產其餘定義，按投資性房地產記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資性房地產初始按成本列賬，包括相關的交易成本。在按成本初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。

公允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或折現現金流量預測法。公允價值變動在利潤表內記錄為其他收益的部份估值利得或虧損。

2. 主要會計政策摘要(續)

(g) 投資物業(續)

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

公平價值之變動於收益表中確認。

若投資物業變成業主自用，則會被重新分類為其他物業、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或工程完成為止(以較早者為準)。

(h) 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，乃按成本或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、建築成本及借貸成本。於落成時，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。

(i) 附屬公司、聯營公司、共同控制實體及非金融資產投資之減值

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

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(j) 金融資產

分類

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

(i) 按公平價值透過損益記賬之金融資產

按公平價值透過損益記賬之金融資產乃持作買賣之金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。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超過十二個月者，則此等款項均分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項包括貸款及應收款項、應收貨款及其他應收款項、應收聯營公司款項，已抵押銀行存款、存於保管人賬戶之銷售所得款項、銀行結存及現金。

(iii) 持有至到期之投資

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

(iv) 可供出售金融資產

被指定為此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具列作可供出售金融資產。除非投資到期或管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列入非流動資產。

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。貸款及應收款項以實際利率法按攤銷成本列賬。

2. 主要會計政策摘要(續)

(j) 金融資產(續)

確認及計量(續)

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

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

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

可供出售金融資產按實際利率法計息，並於收益表確認為其他收益淨額之一部份。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。

(k) 對銷金融工具

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

(l) 金融資產減值

(i) 按攤銷成本列賬之資產

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

本集團用以釐定有客觀證據證明出現減值虧損之準則包括：

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(l) 金融資產減值(續)

(i) 按攤銷成本列賬之資產(續)

本集團首先評估有否客觀證據證明金融資產出現減值。

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。

(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，則於收益表撥回減值虧損。

(m) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具初步按衍生工具合約訂立日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。確認所產生盈虧之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具及其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為已確認資產或負債之特別風險或非常可能之預期交易之對沖(現金流量對沖)。

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

用作對沖用途之各項衍生工具之公平價值披露於附註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。

2. 主要會計政策摘要(續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖

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。

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

(n) 存貨

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

(o) 應收貨款及其他應收款項

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

應收貨款及其他應收款項初步以公平價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(p) 現金及等值現金

現金及等值現金包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資，以及銀行透支。於綜合資產負債表內，銀行透支在流動負債內借貸中列示。受限制銀行存款及已抵押存款不包括在綜合現金流量表之現金及等值現金內。

(q) 股本

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(r) 應付貨款

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

應付貨款初步以公平價值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 借款

借款(包括於附註17披露之出售附屬公司股份產生之其他長期負債)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。

(t) 借貸成本

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

除非本集團有權無條件將負債結算日期押後至報告期結束後至少12個月,否則借款將被分類為流動負債。

(u) 本期及遞延稅項

期內稅項支出包括本期及遞延稅項。稅項於收益表中確認,惟與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關者除外。在此情況下,稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

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

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

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備,但假若本集團可以控制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。

2. 主要會計政策摘要(續)

(u) 本期及遞延稅項(續)

當有合法可強制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。

(v) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

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

(ii) 終止僱傭福利

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

(iii) 紅利計劃

本集團於負有合約責任或同一項過往事件引致推定責任時確認撥備。

(iv) 退休福利費用

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

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

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(v) 僱員福利(續)

(v) 以股份為基礎之支付

本集團設有兩項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃，據以向僱員收取服務，作為本集團股本工具(認股權或獎勵股份)之代價。僱員為獲授認股權或獎勵股份而提供之服務之公平價值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷之總金額參考授予之認股權或獎勵股份之公平價值釐定，不包括任何非市場歸屬條件(例如盈利能力及銷售增長目標)之影響。

非市場歸屬條件包括在有關預期可歸屬之認股權或獎勵股份數目之假設中。支銷之總金額於歸屬期間確認，而所有指定歸屬條件須於歸屬期間達成。在每個結算日，本集團修訂其對預期可歸屬認股權或獎勵股份數目之估計。本集團在收益表確認對原估算修訂(如有)之影響，並對僱員以股份為基準之報酬儲備作出相應調整。

在認股權或獎勵股份獲行使時，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。

(w) 撥備

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

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

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

(x) 收入確認

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

(i) 貨物之銷售於貨物送出及所有權移交後確認。

(ii) 發展作出售物業之收入於該等物業之重大風險及回報移交到買家及合理肯定相關應收款項之可收回程度時確認。在此階段之前收取自買家之出售物業訂金，均作為流動負債項目。

2. 主要會計政策摘要(續)

(x) 收入確認(續)

- (iii) 物業管理收入則於提供服務後確認。
- (iv) 經營租賃之租金收入按租賃年期內以直線法確認。
- (v) 利息收入根據時間比例以實際利率法確認。
- (vi) 投資收入於本集團確定收取付款之權利時確認。

(y) 經營租賃

(i) 作為經營租賃之承租人

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

(ii) 作為經營租賃之出租人

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

(z) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(aa) 財務擔保合約

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

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

2. 主要會計政策摘要(續)

(bb) 股息分派

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

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 外匯風險

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

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

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

於二零一零年十二月三十一日，在所有其他因素不變之情況下，若港元對人民幣貶值／升值5%，則權益將增加／減少11,400,000港元(二零零九年：23,000,000港元)，主要因為換算以人民幣計值之業務錄得收益／虧損。

於二零一零年十二月三十一日，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36,100,000港元(二零零九年：16,500,000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、聯營公司權益及聯營公司貸款。

(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28所披露之銀行借貸，本集團承受利率變動之風險。本集團根據利率水平、其走勢及利率變動對本集團財務狀況之潛在影響管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期合約作為管理利率風險之對沖工具。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險(續)

在所有其他因素不變之情況下，若借貸之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將減少／增加6,600,000港元(二零零九年：10,200,000港元)，而「待出售物業」之資本化利息將增加／減少4,700,000港元(二零零九年：6,900,000港元)，主要因為浮動利率借款之利息費用增加／減少。

在所有其他因素不變之情況下，若借貸之利率提高／降低50個基點，則本年度除稅後溢利將增加300,000港元(二零零九年：1,800,000港元)或減少300,000港元(二零零九年：800,000港元)，主要因有關不符合對沖會計處理之利率掉期合約之公平價值變動部份錄得收益／虧損；及權益將增加2,500,000港元(二零零九年：26,200,000港元)或減少2,500,000港元(二零零九年：14,700,000港元)，主要原因是上述借貸現金流量對沖實際部份之公平價值增加或減少。

(iii) 價格風險

由於本集團之若干金融資產於綜合資產負債表中分類為可供出售金融資產，故此本集團承受股本證券之價格風險。本集團沒有商品價格風險。

於二零一零年十二月三十一日，倘本集團之上市可供出售金融資產市值增加／減少10%，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32,000,000港元(二零零九年：26,300,000港元)。

(iv) 信貸風險

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

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

(v) 流動資金風險

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

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

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團之非衍生金融負債及按淨額結算之衍生金融負債，此乃按相關到期組別、根據由結算日至合約到期日之剩餘期間進行之分析。倘衍生金融負債之合約到期日對理解現金流量之時間屬必需，則該分析會包括衍生金融負債。於表內披露之金額為合約性未貼現現金流量，此等金額未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

	一年內 百萬港元	一至二年 百萬港元	二至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元
於二零一零年十二月三十一日				
銀行貸款	1,214.1	964.3	2,038.6	143.3
衍生金融工具	42.9	35.1	36.5	—
應付貸款及其他應付款項及應計費用	888.8	7.7	1.4	—
應付聯營公司款項	0.4	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	35.5
長期負債	—	—	193.1	—
合計	2,146.2	1,007.1	2,269.6	178.8
於二零零九年十二月三十一日				
銀行貸款	583.9	1,541.5	2,748.8	155.7
衍生金融工具	41.1	26.3	29.0	—
應付貸款及其他應付款項及應計費用	1,002.5	2.0	11.5	—
應付聯營公司款項	21.8	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	43.0
合計	1,649.3	1,569.8	2,789.3	198.7

3. 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

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

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

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

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，負債比率如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
借貸總額	4,211.3	4,865.4
減：銀行結存及現金	(897.6)	(700.2)
借貸淨額	3,313.7	4,165.2
權益總額	13,271.4	10,833.1
負債比率	25.0%	38.4%

負債比率減少主要由於出售投資物業、其他物業、廠房及設備及共同控制實體所得款項淨額所致。

(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)。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

下表呈列本集團於二零一零年十二月三十一日按公平價值計量之資產及負債。

	第一層級 百萬港元	第二層級 百萬港元	第三層級 百萬港元	總額 百萬港元
資產				
可供出售金融資產				
– 上市證券	321.3	–	–	321.3
– 非上市證券	–	111.5	42.8	154.3
衍生金融工具				
– 遠期外匯合約	–	0.1	–	0.1
– 其他	–	16.0	–	16.0
資產總值	321.3	127.6	42.8	491.7
負債				
衍生金融工具				
– 利率掉期	–	114.5	–	114.5
負債總值	–	114.5	–	114.5

下表呈列本集團於二零零九年十二月三十一日按公平價值計量之資產及負債。

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

3. 財務風險管理(續)

(c) 公平價值估計(續)

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

並非於活躍市場上交易之金融工具(如場外衍生工具)，其公平價值是以估值方法來釐定。該等估值方法盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少倚賴實體特定估算。倘計算某工具之公平價值所需之重要輸入數據全部均可觀察，則有關工具會被列入第二層級。

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

評估金融工具價值之特定估值方法包括：

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

下表呈列截至十二月三十一日止年度之第三層級工具的變動。

	可供出售金融資產	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
年初結餘	31.3	35.1
來自投資公司之償還款項	(5.7)	(3.8)
撥備撥回	17.2	-
年終結餘	42.8	31.3

4. 主要會計估計及判斷

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

(a) 主要會計估計及假設

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

4. 主要會計估計及判斷(續)

(a) 主要會計估計及假設(續)

(i) 投資物業之估計公平價值

本集團投資物業由獨立專業估值師於各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價格的資料，並使用主要基於根據結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售金融資產之公平價值

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

(b) 採用本集團會計政策之重大判斷

(i) 可供出售金融資產之估計減值

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

(ii) 待出售物業之估計可變現淨值

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

(iii) 應收貨款減值

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

(iv) 非流動資產之估計減值

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

4. 主要會計估計及判斷(續)

(a) 主要會計估計及假設(續)

(v) 稅項

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

香港會計準則第12號(修訂本)，假設應用公平價值模型之投資物業之賬面值可透過銷售收回。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。倘投資物業可透過使用有關物業而收回，則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。

5. 收入

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
物業銷售	895.1	76.4
成衣及品牌產品銷售	746.4	729.3
租金及物業管理收入	511.6	374.2
可供出售金融資產之股息收入	23.7	27.2
	2,176.8	1,207.1

6. 分部資料

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

為資源分配及表現評估目的而向本集團管理層呈報之分部資料按本集團之經營分部(即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業)分析。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	895.1	397.1	114.5	544.4	202.0	23.7	-	-	2,176.8
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
總額	895.1	416.9	114.5	544.4	202.0	23.7	-	(19.8)	2,176.8
業績									
投資物業公平價值變更前、 可供出售金融資產減值虧損、 出售投資物業、其他物業、 廠房及設備及共同控制實體 之收益前分部業績	146.8	243.6	49.0	6.3	(44.6)	31.4	(90.1)	-	342.4
投資物業公平價值變更	-	1,800.2	78.4	1.6	14.6	-	-	-	1,894.8
可供出售金融資產之減值虧損	-	(13.3)	-	-	-	(7.5)	(0.3)	-	(21.1)
出售投資物業之收益	-	138.3	-	-	-	-	-	-	138.3
出售其他物業、廠房及設備之收益	-	68.7	-	-	30.7	-	-	(30.7)	68.7
出售共同控制實體之收益	45.8	-	-	-	-	-	-	-	45.8
可申報分部業績	192.6	2,237.5	127.4	7.9	0.7	23.9	(90.4)	(30.7)	2,468.9
對賬：									
衍生金融工具之公平價值收益	-	1.0	-	-	-	16.0	-	-	17.0
經營溢利	192.6	2,238.5	127.4	7.9	0.7	39.9	(90.4)	(30.7)	2,485.9
財務費用	(1.3)	(73.8)	(10.0)	(0.4)	(1.3)	-	(4.0)	1.8	(89.0)
財務收入	0.3	0.5	1.2	1.5	-	-	0.3	(1.8)	2.0
應佔聯營公司業績	88.9	(1.0)	8.6	-	-	(10.6)	-	-	85.9
除稅前溢利	280.5	2,164.2	127.2	9.0	(0.6)	29.3	(94.1)	(30.7)	2,484.8
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.0)
本年度溢利									2,436.8
其他項目									
折舊及攤銷	4.6	3.8	-	6.4	7.7	-	2.5	-	25.0
出售其他物業、廠房及設備 之虧損/(收益)淨額	8.0	(68.6)	-	-	(30.7)	-	(0.3)	30.7	(60.9)
應收貨款(撇銷)/撥備淨額	-	-	-	(0.4)	0.8	-	-	-	0.4

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元 (經重列)
截至二零零九年十二月三十一日止年度									
收入									
外部銷售	76.4	282.8	91.4	515.1	214.2	27.2	-	-	1,207.1
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
總額	76.4	302.6	91.4	515.1	214.2	27.2	-	(19.8)	1,207.1
業績									
投資物業公平價值變更前 之分部業績	10.3	131.0	50.9	3.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	109.8
投資物業公平價值變更	-	333.3	27.6	3.0	-	-	-	-	363.9
可申報分部業績	10.3	464.3	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	473.7
對賬：									
衍生金融工具之公平價值收益	-	63.1	-	-	-	-	-	-	63.1
經營溢利	10.3	527.4	78.5	6.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	536.8
財務費用	(8.4)	(63.5)	(12.7)	(0.5)	(1.3)	(0.3)	(3.9)	1.7	(88.9)
財務收入	31.5	-	3.1	1.6	0.7	0.1	0.3	(1.7)	35.6
應佔聯營公司業績	1.6	-	6.1	-	-	(8.4)	-	-	(0.7)
除稅前溢利	35.0	463.9	75.0	7.1	(32.8)	23.7	(89.1)	-	482.8
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.2)
本年度溢利									425.6
其他項目									
折舊及攤銷	4.7	5.5	0.1	3.7	6.4	-	2.0	-	22.4
出售其他物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	0.4	-	-	3.1	-	3.5
應收貨款(撇銷)/撥備淨額	(10.5)	-	-	0.8	-	-	-	-	(9.7)

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式 住宅物業 投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	綜合 百萬港元
於二零一零年十二月三十一日								
資產								
分部資產	4,297.5	11,025.0	1,622.3	291.6	133.1	474.9	237.9	18,082.3
聯營公司權益及聯營公司貸款	640.2	72.3	54.3	-	-	-	-	766.8
其他資產								17.0
綜合資產總值								18,866.1
負債								
分部負債	(401.8)	(347.4)	(20.3)	(79.2)	(54.4)	(4.4)	(214.8)	(1,122.3)
其他負債								(4,472.4)
綜合負債總值								(5,594.7)
資本支出	1.6	42.2	12.1	3.4	15.8	7.5	2.9	85.5
於二零零九年十二月三十一日								
資產								
分部資產	4,179.0	9,437.2	1,571.9	294.3	176.0	434.1	252.8	16,345.3
聯營公司權益及聯營公司貸款	522.5	51.6	43.8	-	-	-	-	617.9
其他資產								21.8
綜合資產總值								16,985.0
負債								
分部負債	(527.2)	(345.8)	(15.4)	(87.9)	(56.2)	(13.5)	(29.8)	(1,075.8)
其他負債								(5,076.1)
綜合負債總值								(6,151.9)
資本支出	0.5	56.3	37.2	4.6	14.6	11.2	6.9	131.3

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、可供出售金融資產、按金、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金。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、其他長期負債遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括土地使用權之添置、投資物業以及其他物業、廠房及設備，包括透過業務合併進行收購之添置。

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

以下為按客戶所在地區(不考慮貨品/服務來源地)劃分之本集團收入分析：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
香港	1,446.5	422.6
北美	386.3	354.9
英國	187.2	206.0
其他	156.8	223.6
	2,176.8	1,207.1

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具(包括可供出售金融資產、持有至到期之投資及衍生金融工具)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	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
香港	16,939.0	14,705.8	11,647.3	10,360.8	57.4	77.7
中國	545.8	1,188.5	503.1	810.6	3.2	3.9
英國	206.0	189.6	97.6	69.0	15.8	14.6
北美	24.8	16.6	—	—	—	—
新加坡	1,087.5	845.3	654.5	493.9	—	—
其他	63.0	39.2	48.4	35.2	9.1	35.1
	18,866.1	16,985.0	12,950.9	11,769.5	85.5	131.3

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7. 其他收益淨額

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持有至到期之投資之利息收入攤銷	7.4	6.1
匯兌收益淨額	5.3	15.7
收購非控股權益之商譽撇減	—	(1.9)
可供出售金融資產減值	(21.1)	(0.3)
貸款予聯營公司之利息收入	12.5	10.9
衍生金融工具公平價值收益淨額	17.0	63.1
可供出售金融資產之變現收益	—	0.6
廢料銷售	—	1.1
其他	(1.8)	10.4
	19.3	105.7

8. 經營溢利

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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)	272.0	257.0
退休員工成本(減除數目極少之被沒收供款)	7.1	7.0
員工成本總額(附註)	279.1	264.0
以股份為基礎之補償開支(附註)	10.0	7.9
核數師酬金		
—本年度	6.3	6.1
—過往年度(超額撥備)／撥備不足	(0.1)	1.5
計入銷售成本之存貨成本	492.9	470.3
計入銷售成本之物業出售成本	719.9	36.0
商標攤銷(附註20)	—	0.1
土地使用權攤銷(附註14)	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊(附註16)	24.9	22.2
投資物業產生之直接經營開支	100.8	111.1
收購非控股權益之商譽撇銷	—	1.9
可供出售金融資產之減值虧損	21.1	0.3
出售其他物業、廠房及設備之(收益)／虧損淨額	(60.9)	3.5
衍生金融工具公平價值收益淨額	(17.0)	(63.1)
可供出售金融資產之變現收益	—	(0.6)
應收款項撥備／(撇銷)淨額	0.4	(9.7)
待出售物業撥備撥回	—	(1.4)
品牌產品分銷之銷售市場推廣開支	67.3	95.5

附註：

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

9. 董事酬金及五名最高薪僱員

(a) 董事酬金

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
董事袍金	2.8	2.8
董事其他酬金(附註)		
— 薪金及津貼	16.2	15.1
— 酌情花紅	5.2	4.8
— 定額供款計劃之退休福利	0.9	0.8
認股權及獎勵股份之價值	5.5	5.1
	30.6	28.6

附註：

截至二零一零年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

姓名	董事袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	定額 供款計劃 之退休福利 千港元	小計 千港元	認股權及 獎勵股份 之價值 千港元	總額 千港元
執行董事							
鄭維志	1,825	2,360	—	118	4,303	2,106	6,409
鄭維新	65	6,500	2,500	300	9,365	2,106	11,471
鄭文彪	25	—	—	—	25	—	25
周偉偉	65	2,687	1,343	271	4,366	—	4,366
吳德偉	25	1,525	332	12	1,894	103	1,997
區慶麟	65	3,120	1,050	146	4,381	998	5,379
非執行董事							
郭炳聯	50	—	—	—	50	—	50
容永忠	42	—	—	—	42	—	42
黃奕鑑	7	—	—	—	7	—	7
康百祥	50	—	—	—	50	—	50
駱思榮	50	—	—	—	50	—	50
獨立非執行董事							
馬世民	195	—	—	—	195	157	352
方鏗	195	—	—	—	195	—	195
楊傑聖	195	—	—	—	195	—	195
合計	2,854	16,192	5,225	847	25,118	5,470	30,588

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

9. 董事酬金及五名最高薪僱員(續)

(a) 董事酬金(續)

附註(續)：

截至二零零九年十二月三十一日止年度董事酬金分析如下：

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

於本年度期間，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時之獎勵，或作為離任之賠償(二零零九年：無)。在本年度期間，並無任何董事放棄任何酬金(二零零九年：無)。

9. 董事酬金及五名最高薪僱員 (續)

(b) 五名最高薪僱員

於二零一零年本集團五名最高薪僱員包括四位(二零零九年：四位)本公司執行董事，其薪金已列入上表，其餘一位(二零零九年：一位)最高薪僱員之薪金分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
薪金及津貼	2.7	2.3
酌情花紅	0.6	0.6
定額供款計劃之退休福利	0.1	0.1
	3.4	3.0

酬金之範圍如下：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
酬金之範圍		
3,000,001港元－3,500,000港元	1	1

10. 財務費用及財務收入

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
財務費用		
利息支出：		
－須於五年內全部償還之銀行及其他借貸	88.7	86.3
－毋須於五年內全部償還之銀行及其他借貸	7.0	15.1
總借貸成本	95.7	101.4
減：待出售物業撥充資本化之利息(附註a)	(6.7)	(12.5)
	89.0	88.9
財務收入		
－銀行利息收入	(1.2)	(1.1)
－其他利息收入(附註b)	(0.8)	(34.5)
	(2.0)	(35.6)

附註：

(a) 借貸成本按年息率0.4厘至5.9厘(二零零九年：介乎0.4厘至4.9厘)資本化。

(b) 其他利息收入主要包括貸款予合營夥伴之利息。

11. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按16.5% (二零零九年：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)之稅項金額相當於：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本期稅項		
— 香港利得稅	38.8	21.8
— 過往年度撥備不足	4.1	0.9
— 其他司法權區稅項	0.5	0.7
	43.4	23.4
遞延稅項 (附註30)		
— 投資物業公平價值變更	13.0	17.9
— 其他暫時差異	(8.4)	15.9
	4.6	33.8
	48.0	57.2

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
除稅前溢利	2,484.8	482.8
稅項按香港利得稅稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 計算	410.0	79.7
不可扣稅之支出	9.9	30.8
無須課稅之收入	(378.3)	(85.1)
未確認之稅務虧損增加淨額及其他暫時差異	13.7	31.4
其他司法權區附屬公司不同稅率之影響	2.8	(0.8)
過往年度撥備不足	4.1	0.9
應佔聯營公司業績之稅務影響	(14.2)	0.3
本年度稅項	48.0	57.2

概無與其他全面收益組成部分有關之稅項費用 (二零零九 (經重列) : 無)。

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。

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	1,913.1	312.9
已發行普通股加權平均數	1,321,737,327	1,095,612,328
每股基本盈利	1.45港元	0.29港元

(b) 攤薄

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	1,913.1	312.9
已發行普通股加權平均數	1,321,737,327	1,095,612,328
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	7,380,129	2,950,332
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,329,117,456	1,098,562,660
每股攤薄盈利	1.44港元	0.28港元

13. 股息

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於二零一零年十月十四日派發中期股息每股普通股3.5港仙 (二零零九年：1.5港仙)	46.3	14.8
建議末期股息每股普通股6.5港仙 (二零零九年：4.0港仙)	86.0	52.8
	132.3	67.6

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零一零年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

14. 土地使用權

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
於一月一日，於過往呈列為租賃土地及土地使用權 採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	38.3 (34.9)	41.8 (38.3)
於一月一日，經重列為土地使用權 攤銷	3.4 (0.1)	3.5 (0.1)
於十二月三十一日	3.3	3.4

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：

	本集團		
	於十二月三十一日 二零一零年 百萬港元	於十二月三十一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)	於一月一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)
於香港境外按以下租約持有： 10至50年之租約	3.3	3.4	3.5

15. 投資物業

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一月一日	10,532.0	10,098.1
匯兌調整	14.9	1.1
公平價值收益	1,894.8	363.9
添置	39.6	28.2
出售	(714.7)	–
轉自其他物業、廠房及設備(附註16)	19.4	40.7
於十二月三十一日	11,786.0	10,532.0
投資物業包括：		
於香港按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	1,101.6	999.3
10至50年之租約	10,276.8	9,195.4
於香港境外按以下租約持有之物業：		
超過50年之租約	296.6	263.6
10至50年之租約	77.1	73.7
香港境外之永久業權物業	33.9	–
	11,786.0	10,532.0

本集團之投資物業由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、保柏國際評估有限公司及Davis Brown Limited評估於二零一零年十二月三十一日按公開市值基準估值。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 其他物業、廠房及設備

	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
本集團						
成本或估值						
於二零一零年一月一日，之前呈列	56.5	99.8	155.5	9.9	42.2	363.9
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	-	38.8	-	-	-	38.8
於二零一零年一月一日，經重列	56.5	138.6	155.5	9.9	42.2	402.7
匯兌差額	(1.4)	(0.5)	(2.0)	-	-	(3.9)
重新分類為投資物業之樓宇之 公平價值收益	8.6	-	-	-	-	8.6
添置	-	6.0	19.2	1.3	3.2	29.7
轉至投資物業(附註15)	(20.6)	-	-	-	-	(20.6)
出售	-	(61.6)	(38.5)	(1.9)	(3.0)	(105.0)
出售共同控制實體(附註40)	-	(0.2)	(0.7)	(0.2)	-	(1.1)
於二零一零年十二月三十一日	43.1	82.3	133.5	9.1	42.4	310.4
包括：						
成本	43.1	82.3	133.5	9.1	42.4	310.4
累積折舊及減值						
於二零一零年一月一日，之前呈列	5.4	26.6	95.9	6.1	37.2	171.2
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	-	3.9	-	-	-	3.9
於二零一零年一月一日，經重列	5.4	30.5	95.9	6.1	37.2	175.1
匯兌差額	(0.2)	(0.5)	(1.4)	-	-	(2.1)
本年度撥備	0.4	2.9	18.0	1.5	2.1	24.9
轉至投資物業(附註15)	(1.2)	-	-	-	-	(1.2)
出售	-	(9.8)	(20.3)	(1.7)	(2.9)	(34.7)
出售共同控制實體(附註40)	-	(0.2)	(0.2)	-	-	(0.4)
於二零一零年十二月三十一日	4.4	22.9	92.0	5.9	36.4	161.6
賬面淨值						
於二零一零年十二月三十一日	38.7	59.4	41.5	3.2	6.0	148.8

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

16. 其他物業、廠房及設備(續)

	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
本集團						
成本或估值						
於二零零九年一月一日，之前呈列	51.7	130.7	113.1	10.5	58.9	364.9
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	-	43.5	-	-	-	43.5
於二零零九年一月一日，經重列	51.7	174.2	113.1	10.5	58.9	408.4
匯兌差額	4.8	1.4	4.6	-	-	10.8
重新分類為投資物業之樓宇之 公平價值收益	-	12.8	-	-	-	12.8
添置	-	0.3	52.2	1.6	2.8	56.9
轉至投資物業(附註15)	-	(50.1)	-	-	-	(50.1)
出售	-	-	(14.4)	(2.2)	(19.5)	(36.1)
於二零零九年十二月三十一日，經重列	56.5	138.6	155.5	9.9	42.2	402.7
包括：						
成本	56.5	125.7	155.5	9.9	42.2	389.8
於一九九四年估值(附註c)	-	12.9	-	-	-	12.9
	56.5	138.6	155.5	9.9	42.2	402.7
累積折舊及減值						
於二零零九年一月一日，之前呈列	4.6	29.9	87.4	6.5	55.0	183.4
採納香港會計準則第17號(修訂本)之影響	-	5.2	-	-	-	5.2
於二零零九年一月一日，經重列	4.6	35.1	87.4	6.5	55.0	188.6
匯兌差額	0.5	1.4	3.3	-	-	5.2
本年度撥備	0.3	3.4	16.1	1.8	0.6	22.2
轉至投資物業(附註15)	-	(9.4)	-	-	-	(9.4)
出售	-	-	(10.9)	(2.2)	(18.4)	(31.5)
於二零零九年十二月三十一日，經重列	5.4	30.5	95.9	6.1	37.2	175.1
賬面淨值						
於二零零九年十二月三十一日，經重列	51.1	108.1	59.6	3.8	5.0	227.6

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	
	於十二月三十一日 二零一零年 百萬港元	於一月一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)
在香港根據超過50年租約持有之物業	36.5	37.0
根據10至50年租約持有之物業		
— 香港	-	83.6
— 香港境外	17.3	18.1
在香港境外根據少於10年租約持有之物業	5.6	0.4
	59.4	139.1

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

17. 於附屬公司之投資／應收／(應付)附屬公司款項

	本公司	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
投資之成本值		
於香港上市之股份(附註a)	2,658.2	2,658.2
非上市股份	590.8	590.8
於附屬公司之投資	3,249.0	3,249.0
應收附屬公司款項(附註b)	1,119.4	946.7
應付附屬公司款項	(0.2)	(0.2)

附註：

- (a) 於二零一零年十月二十二日，本公司就出售南聯地產控股有限公司(「南聯地產」)之13,900,000股普通股(「銷售股份」)與一家財務機構(「買方」)訂立買賣協議，將本集團於南聯地產持有之已發行股本權益由79.26%減少至73.91%。銷售股份之總代價(「代價」)為197,400,000港元。此項交易已於二零一零年十月二十五日完成，據此，買方應付之代價將存入該財務機構戶口以履行期權協議項下之本公司支付責任(定義見下文)。

於二零一零年十月二十二日，本公司與同一家財務機構訂立期權協議，期權協議賦予該財務機構權利根據此協議(「該期權」)之條款向本公司出售銷售股份。倘本公司根據期權協議之條款就有關指定之銷售股份總數向該財務機構發出期權通知，該財務機構亦將被視為以載於期權協議之方式行使有關該等數量銷售股份之期權權利。

按照期權協議之條款及相關會計準則，本集團於上述交易後擁有南聯地產之已發行股本仍為79.26%。截至二零一零年十二月三十一日，本公司及本集團之資產負債表中，存入該財務機構戶口之有關代價197,400,000港元列為非流動按金。而期權協議下之本公司財務責任193,100,000港元列為其他長期負債。

- (b) 應收附屬公司款項及應付附屬公司款項為無抵押，不計息且無固定還款期。

- (c) 於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載列於附註41。

18. 聯營公司

(a) 聯營公司權益及聯營公司貸款

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應佔之資產淨值	423.7	337.5
貸款予聯營公司(附註(iii))	343.1	280.4
	766.8	617.9

於二零一零年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載列於附註43。

附註：

(i) 於聯營公司權益及聯營公司貸款之變動如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一月一日	617.9	609.6
匯兌差額	64.5	0.8
應佔業績	85.9	(0.7)
來自聯營公司之股息	(21.1)	(6.3)
貸款予聯營公司之利息收入	12.5	10.9
聯營公司貸款增加淨值	7.1	3.6
於十二月三十一日	766.8	617.9

(ii) 本集團分佔聯營公司業績、資產及負債(未扣除非控股權益)之財務資料概要載列如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
截至十二月三十一日止年度業績：		
收入	938.5	38.2
本年度溢利／(虧損)	85.9	(0.7)
於十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產	457.1	1,657.0
流動資產	700.3	155.4
流動負債	(308.7)	(763.6)
非流動負債	(425.0)	(711.3)
資產淨值	423.7	337.5

(iii) 貸款及應收款項為無抵押，以市場利率計息及毋須於一年內償還。除了金額為6,700,000港元及246,000,000港元(二零一零年：6,700,000港元及194,100,000港元)分別以美元及新加坡元列值外，餘下結餘均以港元列值。

(b) 應收／(應付)聯營公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。

19. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
上市股本證券(附註a)		
— 新加坡	320.2	263.7
— 英國	1.1	1.5
	321.3	265.2
其他投資(附註b)	154.3	168.8
	475.6	434.0
上市證券之市值	321.3	265.2
附註：		
(a) 上市股本證券乃以下列貨幣計值：		
新加坡元	320.2	263.7
英鎊	1.1	1.5
	321.3	265.2
(b) 其他投資主要包括本集團在多項物業發展項目之投資。		
(c) 董事已審閱投資之賬面值，釐定年內減值為21,100,000港元(二零零九年：300,000港元)。		

20. 按金、貸款及應收款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
商標(附註a)	0.3	0.3	—	—
貸款予合營夥伴(附註b)	—	271.4	—	—
批地之預付款項(附註c)	—	108.1	—	—
收購投資物業按金(附註d)	48.3	35.0	—	—
於一家財務機構之存款(附註17)	197.4	—	197.4	—
	246.0	414.8	197.4	—
分析如下				
流動	—	26.2	—	—
非流動	246.0	388.6	197.4	—
	246.0	414.8	197.4	—

20. 按金、貸款及應收款項(續)

附註：

- (a) 商標乃本集團服務式住宅業務之用，按估計可使用期限十年攤銷。金額少於100,000港元(二零零九年：100,000港元)之攤銷已於綜合收益表內計入行政費用。
- (b) 二零零九年貸款有抵押，按介乎12厘至15厘之年利率計息且已於二零一零年出售有關共同控制實體後結算。貸款均以美元計值。
- (c) 於二零零八年，本集團兩家共同控制實體就收購中國瀋陽之土地使用權訂立協議。批地之預付款項已於二零一零年出售有關共同控制實體後結算。
- (d) 於二零零九年，本集團就分階段收購馬來西亞若干投資物業訂立協議。本集團預期於二零一一年完成有關收購。
- (e) 該等按金、貸款及應收款項概無過期或減值。

21. 持有至到期之投資

持有至到期之投資指由香港一家房地產投資信託基金發行、面額達50,000,000港元之二零一三年到期非上市年息1厘可換股債券(以港元列值)。債券為非上市並以港元列值。計算已攤銷利息收入之實際年息率約為23厘。

22. 存貨

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
原料	8.8	7.0
半製成品	19.3	25.2
製成品	56.7	70.0
	84.8	102.2

23. 待出售物業

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持作出售之發展中物業		
租賃土地及土地使用權	3,070.7	2,692.1
發展成本	502.2	724.2
	3,572.9	3,416.3
已落成物業		
租賃土地及土地使用權	258.6	0.3
發展成本	148.9	5.0
永久業權土地及樓宇	—	10.9
	407.5	16.2
	3,980.4	3,432.5
待出售物業包括：		
以下租約之租賃土地及土地使用權賬面淨值		
— 在香港為期超過50年	1,853.3	1,125.3
— 在香港為期10至50年	1,476.0	1,476.0
— 在香港境外為期10至50年	—	91.1
在香港境外擁有之永久業權土地及樓宇	—	10.9
	3,329.3	2,703.3

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應收貨款	64.0	68.0
減：減值撥備	(9.8)	(12.2)
應收貨款(扣除撥備)	54.2	55.8
其他應收款項、按金及預付款項	132.3	108.2
遞延應收租金	18.6	8.0
	205.1	172.0

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。

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
尚未到期	6.3	24.7
1至30天	25.4	19.2
31至90天	19.2	10.4
90天以上	3.3	1.5
	54.2	55.8

截至二零一零年十二月三十一日，金額為47,900,000港元(二零零九年：31,100,000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賃按金收回。該等應收貨款之賬齡分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
1至30天	25.4	19.2
31至90天	19.2	10.4
90天以上	3.3	1.5
	47.9	31.1

截至二零一零年十二月三十一日，金額為9,800,000港元(二零零九年：12,200,000港元)之應收貨款已減值，截至該日減值撥備金額為9,800,000港元(二零零九年：12,200,000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：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
90天以上	9.8	12.2

應收貨款(扣除撥備)乃以下列貨幣計值：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
港元	11.8	16.1
美元	35.2	27.7
英鎊	6.6	10.8
其他貨幣	0.6	1.2
	54.2	55.8

24. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

應收貨款減值撥備之變動如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一月一日	12.2	36.2
減值撥備	1.0	0.6
年內收回之款項	(0.6)	(11.7)
因應收款項撇銷而產生之減值撥備撥回	(2.8)	(12.9)
於十二月三十一日	9.8	12.2

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

於申報日期之最大信貸風險為上述各類別應收款項之公平價值。於結算日，本集團就並無若干應收貨款持有抵押品作為抵押(二零零九年：1,300,000港元)。

其他應收款項及按金不含已減值資產。

25. 衍生金融工具

	本集團			
	二零一零年		二零零九年	
	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(附註(a))				
— 現金流量對沖	—	(108.6)	—	(89.2)
— 不合資格作對沖	—	(5.9)	—	(6.9)
	—	(114.5)	—	(96.1)
遠期外匯合約(附註(a))				
— 現金流量對沖	0.1	—	—	(0.2)
— 不合資格作對沖	—	—	—	(0.1)
	0.1	—	—	(0.3)
可換股債券衍生工具部分(附註(b))	16.0	—	—	—
合計	16.1	(114.5)	—	(96.4)
分析如下				
流動	0.1	(42.9)	—	(41.1)
非流動	16.0	(71.6)	—	(55.3)
	16.1	(114.5)	—	(96.4)

25. 衍生金融工具(續)

- (a) 利率掉期合約及遠期外匯合約之名義本金總額分別為1,000,000,000港元及12,700,000港元(二零零九年:分別為1,000,000,000港元及25,500,000港元)。

不合資格作為對沖之衍生金融工具之公平價值變動部份已於收益表內確認,金額為1,000,000港元收益(二零零九年:63,100,000港元)。

- (b) 可換股債券衍生工具部分

持作持有至到期之投資之可換股債券(附註21)包含可換股特徵,而於二零一零年十二月三十日16,000,000港元之公平價值乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值。

考慮到授出期權後之有關項目及條件,換股權公平價值乃於二零一零年十二月三十一日以二項模式估算及其主要假設如下。

一家房地產投資信託預期波幅	35%
一家房地產投資信託預計股息率	4.5%
期權之預計年期	2.42年
無風險利率	0.8%

26. 現金及等值現金

就現金流量表而言現金及等值現金包括下列各項:

	本集團		本公司	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
銀行結存及現金	897.6	700.2	0.1	202.8

銀行結存及現金包括短期銀行存款590,200,000港元(二零零九年:421,600,000港元),平均實際年利率為0.7厘(二零零九年:0.2厘),到期為少於三個月(二零零九年:少於三個月)。

本集團共同控制實體持有之現金及等值現金按比例綜合法入賬,總額為43,300,000港元(二零零九年:60,900,000港元)。

本集團之現金及等值現金以下列貨幣計值:

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
港元	750.5	567.8
美元	88.7	83.3
英鎊	20.0	16.2
人民幣	18.2	31.1
新加坡元	17.3	0.7
其他貨幣	2.9	1.1
	897.6	700.2
最大信貸風險	895.0	699.2

27. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應付貨款	72.4	102.3
其他應付款項及應計費用	615.9	657.4
應收物業銷售按金	209.6	255.8
	897.9	1,015.5

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
零至30天	62.7	81.4
31至90天	8.2	17.0
90天以上	1.5	3.9
	72.4	102.3

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：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
港元	46.4	67.9
美元	1.8	2.1
英鎊	18.7	16.3
人民幣	2.3	5.7
其他貨幣	3.2	10.3
	72.4	102.3

其他應付款項及應計費用主要包括建築成本應計款項及已收租賃按金。其他應付款項及應計費用包括以英鎊及人民幣計值之餘額分別為32,700,000港元(二零零九年：31,200,000港元)及20,000,000港元(二零零九年：95,600,000港元)。其餘餘額則主要以港元計值。

28. 銀行貸款

根據當前市場利率計息之銀行貸款還款期如下：

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
一年內到期	1,165.5	540.6
一至二年內到期	926.2	1,500.6
二至五年內到期	1,974.3	2,662.7
五年後到期	109.8	118.5
	4,175.8	4,822.4
減：於一年內到期並呈列在流動負債下之款項	(1,165.5)	(540.6)
於一年後到期之款項	3,010.3	4,281.8
分析如下		
有抵押	3,755.8	4,822.4
無抵押	420.0	-
	4,175.8	4,822.4

銀行貸款乃以本集團金額為14,927,100,000港元(二零零九年：14,021,300,000港元)之若干物業、可供出售金融資產、銀行及其他存款作抵押(附註37)。

銀行貸款乃以下列貨幣計值：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
港元	3,982.3	4,606.5
人民幣	105.2	124.3
英鎊	88.3	91.6
	4,175.8	4,822.4

於結算日之實際利率如下：

	二零一零年	二零零九年
港元	1.11%	0.85%
人民幣	5.94%	5.91%
英鎊	1.52%	1.52%

銀行貸款之賬面值與其公平價值相若。

29. 其他長期貸款

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
不計息貸款	35.5	43.0

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

貸款乃以下列貨幣計值：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
港元	32.5	32.5
美元	3.0	10.5
	35.5	43.0

貸款之賬面值與其公平價值相若。

30. 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		
	於十二月三十一日 二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	於一月一日 二零零九年 百萬港元 (經重列)
遞延稅項負債	122.2	126.0	92.3
遞延稅項資產	(16.2)	(17.1)	(17.5)
	106.0	108.9	74.8

30. 遞延稅項(續)

已確認之遞延稅項負債／(資產)之總變動如下：

	稅項折舊 百萬港元	物業重估 百萬港元	稅務虧損 百萬港元	合計 百萬港元
於二零零九年一月一日				
— 之前呈列	76.9	1,120.5	(31.3)	1,166.1
— 採納香港會計準則第12號(修訂本)之影響	—	(1,091.3)	—	(1,091.3)
— 經重列	76.9	29.2	(31.3)	74.8
匯兌調整	—	0.3	—	0.3
年內從收益表中扣除／(計入)(附註11)	78.1	17.9	(62.2)	33.8
於二零零九年十二月三十一日，經重列	155.0	47.4	(93.5)	108.9
於二零一零年一月一日				
— 之前呈列	155.0	1,186.4	(93.5)	1,247.9
— 採納香港會計準則第12號(修訂本)之影響	—	(1,139.0)	—	(1,139.0)
— 經重列	155.0	47.4	(93.5)	108.9
匯兌調整	0.2	2.1	—	2.3
年內從收益表中扣除／(計入)(附註11)	9.7	13.0	(18.1)	4.6
出售共同控制實體(附註40)	—	(14.8)	5.0	(9.8)
於二零一零年十二月三十一日	164.9	47.7	(106.6)	106.0

於二零一零年十二月三十一日，本集團有未動用稅務虧損及其他暫時差異約1,378,700,000港元(二零零九年：1,240,700,000港元)可供抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就此等為數640,200,000港元(二零零九年：562,000,000港元)之未動用稅務虧損予以確認。由於無法預測未來溢利流量，故並無就餘下738,500,000港元(二零零九年：678,700,000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63,200,000港元(二零零九年：40,700,000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。

31. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零九年一月一日、二零零九年十二月三十一日及 二零一零年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000.0
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	988,980,418	494.5
因行使獎勵股份而發行股份(附註32(b))	459,500	0.2
因供股而發行股份	329,813,306	164.9
於二零零九年十二月三十一日	1,319,253,224	659.6
因行使獎勵股份而發行股份(附註32(b))	3,683,239	1.9
於二零一零年十二月三十一日	1,322,936,463	661.5

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

32. 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。因應認股權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%)。根據認股權計劃及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35,044,828股(相等於本公司於本年報日期已發行股本之約2.65%)。任何個別人士於任何十二個月期間內獲授予之認股權最高數目，不得超過本公司已發行股本之1%。認股權計劃之目的，是為使本公司能夠授出認股權予指定參與人士以鼓勵彼等對本集團作出貢獻。於接納授出認股權時應支付代價1港元。已授出之認股權必須在授予日期後28日內接納。以認股權認購股份之行使價由本公司董事釐定，最低行使價為以下各項之最高者：(i)於授予日期在聯交所日報表上所載之本公司股份收市價；(ii)緊接授予日期前五個交易日在聯交所日報表上所載之本公司股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。認股權計劃將於二零一三年六月九日終止。

32. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(a) 認股權計劃(續)

是年度已按認股權計劃獲授出認股權之詳情如下：

董事	授予日期	每股行使價	認股權數目		二零一零年 攤銷之認股權 公平價值 港元
			於二零一零年 一月一日	於二零一零年 十二月三十一日	
馬世民	19.4.2005	1.941港元	1,094,737	1,094,737	157,000

已授出之認股權行使期為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日。於二零一零年二月二十四日，本公司將行使期延長至由二零一零年四月十八日至二零一二年四月十八日。該等認股權需由授予日期起計每滿一週年按總數每年以25%計逐步生效。是年並無授出或行使認股權。

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

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

(b) 股份獎勵計劃

根據本公司於二零零五年六月十七日獲股東批准之一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會或獲正式授權之委員會可全權酌情向本集團選定之僱員(包括執行董事)(「合資格僱員」)授予獎勵，以現金按面值認購本公司股份。因應獎勵及本公司任何其他獎勵及認股權計劃(除已失效之獎勵及認股權外)而可能發行之本公司股份上限數目，合共不能超過52,625,533股(相等於本公司於二零零五年六月十七日已發行股本之10%)。根據認股權計劃及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35,044,828股(相等於本公司於本年報日期已發行股本之約2.65%)。

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。

32. 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				二零一零年 攤銷之 獎勵股份 公平價值 港元
		於二零一零年 一月一日	年內授予	年內歸屬 及行使	於二零一零年 十二月 三十一日	
董事						
鄭維志	25.4.2006	298,863	-	(298,863)	-	-
	26.7.2007	268,484	-	(268,484)	-	34,000
	8.7.2008	412,716	-	(206,358)	206,358	254,000
	15.6.2009	1,704,505	-	(426,126)	1,278,379	1,045,000
	25.6.2010	-	1,064,000	-	1,064,000	773,000
鄭維新	25.4.2006	298,863	-	(298,863)	-	-
	26.7.2007	268,484	-	(268,484)	-	34,000
	8.7.2008	412,716	-	(206,358)	206,358	254,000
	15.6.2009	1,704,505	-	(426,126)	1,278,379	1,045,000
	25.6.2010	-	1,064,000	-	1,064,000	773,000
吳德偉	8.7.2008	33,663	-	(11,221)	22,442	28,000
	15.6.2009	77,728	-	(19,432)	58,296	47,000
	25.6.2010	-	39,000	-	39,000	28,000
區慶麟	26.7.2007	71,705	-	(71,705)	-	14,000
	8.7.2008	148,611	-	(49,537)	99,074	122,000
	15.6.2009	801,348	-	(200,337)	601,011	491,000
	25.6.2010	-	511,000	-	511,000	371,000
		6,502,191	2,678,000	(2,751,894)	6,428,297	5,313,000
僱員						
	29.6.2006	10,947	-	(10,947)	-	-
	26.7.2007	194,862	-	(194,862)	-	46,000
	8.7.2008	431,872	-	(153,262)	278,610	329,000
	15.6.2009	2,289,096	-	(572,274)	1,716,822	1,378,000
	25.6.2010	-	1,200,000	-	1,200,000	855,000
		2,926,777	1,200,000	(931,345)	3,195,432	2,608,000
合計		9,428,968	3,878,000	(3,683,239)	9,623,729	7,921,000

32. 認股權計劃及股份獎勵計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃(續)

獎勵股份由暫定授予獎勵之日起計滿一週年、兩週年及三週年分別以25%、25%及50%之比例歸屬。所有授出之獎勵股份之有效期為十年，直至暫定授予獎勵之日起計滿十週年之前一日為止。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，共授出3,878,000股(二零零九年：6,008,000股)獎勵股份，而3,683,239股(二零零九年：459,500股)獎勵股份已歸屬及獲行使。

在獎勵授予日期，即二零一零年六月二十五日(二零零九年：二零零九年六月十五日)，本公司股份在聯交所之收市價為每股2.26港元(二零零九年：每股2.30港元)。

(c) 授出獎勵股份之公平價值

於截至二零一零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	2.46%
預計股息率	2.08%
本公司股份市價之預期波幅	51.56%
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。

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度延長之認股權及授出之獎勵股份之公平價值如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
延長一位董事之認股權	1.0	—
授予董事及僱員之獎勵股份	6.8	10.8
	7.8	10.8

33. 儲備

(a) 本集團之儲備變動於綜合權益變動表內披露。

(b) 本公司之儲備變動如下：

	股份溢價 百萬港元	僱員以股份 為基準之 報酬儲備 百萬港元	繳入盈餘 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元
本公司					
於二零零九年一月一日	2,853.4	7.0	357.0	87.1	3,304.5
發行供股股份之股份溢價 (已扣除發行開支)	384.5	—	—	—	384.5
有關授出認股權及獎勵股份之 僱員服務之價值	—	7.7	—	—	7.7
獲行使獎勵股份	1.3	(1.3)	—	—	—
派發二零零八年年度末期股息	—	—	(14.8)	—	(14.8)
派發二零零九年年度中期股息	—	—	(14.8)	—	(14.8)
本年度溢利	—	—	—	58.6	58.6
於二零零九年十二月三十一日	3,239.2	13.4	327.4	145.7	3,725.7
有關授出認股權及獎勵股份之 僱員服務之價值	—	8.1	—	—	8.1
獲行使獎勵股份	9.8	(9.8)	—	—	—
派發二零零九年年度末期股息	—	—	(52.9)	—	(52.9)
派發二零一零年年度中期股息	—	—	(46.3)	—	(46.3)
本年度溢利	—	—	—	70.8	70.8
於二零一零年十二月三十一日	3,249.0	11.7	228.2	216.5	3,705.4

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

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

- (a) 公司無力償還(或在分派後無力償還)到期之債務；或
- (b) 公司之可變現資產值將因此少於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

34. 經營租賃

本集團作為承租人

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度之最低租約付款已於收益表中扣除：		
– 土地及樓宇	33.5	42.8
– 設備及汽車	0.3	0.4
	33.8	43.2

根據本集團所訂立之租約，租約付款乃固定及預先釐訂。於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
樓宇		
– 於一年內	26.8	20.3
– 一年後至五年內	54.8	45.9
– 五年後	38.9	14.0
	120.5	80.2
設備及汽車		
– 於一年內	–	0.2
– 一年後至五年內	–	0.1
	–	0.3
總額	120.5	80.5

本集團作為出租人

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度已計入收益表之從租約所得之租金收入總額	498.3	347.3
減：附有租約投資之物業支出	(29.8)	(51.9)
	468.5	295.4

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一年內	398.6	299.1
一年後至五年內	630.3	321.8
	1,028.9	620.9

本公司於結算日並無任何重大經營租賃承擔。

35. 承擔

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
就投資物業產生之支出		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	134.9	127.8
就收購其他物業、廠房及設備產生之支出		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	0.6	0.6
就於一家聯營公司之投資產生之支出		
— 已訂約但在財務報表上未有撥備	—	409.3
就於一家共同控制實體之投資產生之支出		
— 已訂約但未有於財務報表撥備	717.6	—
	853.1	537.7

本公司在結算日並無資本承擔。

36. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
為下述公司獲取信貸而給予銀行之擔保				
— 附屬公司及共同控制實體	—	—	3,619.1	3,830.7
— 一家聯營公司	—	432.7	—	—
	—	432.7	3,619.1	3,830.7
給予銀行之其他擔保	—	5.4	—	—
	—	438.1	3,619.1	3,830.7

於二零一零年十二月三十一日，本公司向附屬公司及共同控制實體提供擔保之銀行貸款1,651,600,000港元（二零零九年：1,651,300,000港元）已被提取。

來自出售共同控制實體之或然事項已載於附註40。

37. 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款1,587,400,000港元（二零零九年：1,579,800,000港元）。該等聯營公司／共同控制實體從物業發展，其墊款包括已轉讓之1,587,400,000港元（二零零九年：1,579,800,000港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

37. 資產抵押(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團之若干資產已抵押作為本集團所需信貸融資之擔保：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
投資物業	11,559.6	10,420.6
其他物業、廠房及設備	75.3	140.6
可供出售金融資產	265.4	176.5
待出售物業	2,829.4	3,245.5
銀行存款	—	38.1
按金、貨款及應收款項	197.4	—
	14,927.1	14,021.3

38. 退休福利計劃

本集團為其海外附屬公司之某些合資格僱員設立界定權益退休計劃。根據該計劃，僱員於一般退休年齡65歲時，可按每個應計退休金服務年度獲得最終薪金之1.25%之退休金。本集團並無提供其他退休後福利。最近一次由Barnett Waddingham LLP之Nigel P. Hacking先生(精算師學會資深會員)對計劃資產及界定權益責任現值進行精算估值，其估值結果已更新至二零一零年十二月三十一日，以供會計申報之用。界定責任之現值、有關之現時服務費用及以往服務費用按預計單位進賬法計算。

所採用之主要精算假設如下：

	二零一零年	二零零九年
貼現率	5.70%	5.70%
計劃資產預期回報率	6.28%	6.69%
薪酬預期增長率	無	無
未來按服務退休金增加	2.50%	2.50%

更新至二零一零年十二月三十一日之精算估值顯示計劃資產之市值約為76,300,000港元(二零零九年：72,000,000港元)，而該等資產之精算價值佔參與成員應計權益之105.9%(二零零九年：90.9%)，超額約4,200,000港元(二零零九年：差額約7,200,000港元)。

就界定權益退休計劃在收益表中已確認之金額如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
利息費用	4.3	3.8
計劃資產預期回報	(4.6)	(4.4)
年內確認之精算虧損淨額	0.6	—
年內於收益表計算之扣減/(抵免)額	0.3	(0.6)

本年內於收益表入計算之扣減/(抵免)額已包括在行政費用中。

於二零一零年，計劃資產之實際回報約為9,000,000港元(二零零九年：12,900,000港元)。

38. 退休福利計劃(續)

本集團就其界定權益退休計劃責任所擁有之已確認界定權益資產如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
計劃資產之公平價值	76.2	72.0
供款責任之現值	(72.0)	(81.2)
	4.2	(9.2)
未確認精算虧損	4.8	17.9
計入其他應收款項之已確認界定權益資產	9.0	8.7

年內之資產淨值變動如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於一月一日	8.7	5.7
匯兌差額	(0.3)	0.7
(扣除)／已計入收益表	(0.3)	0.6
繳入	0.9	1.7
於十二月三十一日	9.0	8.7

39. 有關連人士重大交易

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

	本集團	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
貸款予聯營公司之利息收入	12.5	10.9
主要管理層報酬(附註)	(30.6)	(28.6)
來自聯營公司之項目管理費收入	2.3	1.9
來自本公司主要股東之項目管理費收入	4.5	4.2
來自本公司主要股東之物業租金收入	3.0	2.8
來自聯營公司之物業租金收入	1.4	1.8
向本公司主要股東旗下一家附屬公司購買成衣產品	(25.7)	(40.6)

此等交易乃按由有關各方共同協定之條款進行。

附註：主要管理人員指本集團董事，而彼等之酬金載於附註9(a)。

40. 出售共同控制實體之現金流入淨額

	百萬港元
已出售資產及負債	
其他物業、廠房及設備	0.7
貸款及應收款項	426.7
遞延稅項資產	5.0
待出售物業	227.0
應收貸款及其他應收款項、按金及預付款項	7.7
可收回稅項	0.4
銀行結存及現金	1.3
應付貸款及其他應付款項及應計費用	(632.4)
遞延稅項負債	(14.8)
資產淨值	21.6
已出售非控股權益	(2.2)
換算儲備之變現	(9.8)
已出售資產淨值	9.6
已出售貸款及應收款項	533.4
代價淨額	(588.8)
出售事項之收益	45.8
代價	
所收現金	616.6
就出售事項支付之費用	(27.8)
代價淨額	588.8
出售共同控制實體之現金流入淨額	
以現金結算之代價淨額	588.8
所出售共同控制實體之銀行結存及現金	(1.3)
出售事項相關之現金流入淨額	587.5

於二零一零年九月十六日，本公司之一家全資附屬公司將其於一家共同控制實體之40%權益全部出售予一名合營夥伴（「買方」），代價約為79,500,000美元。除現金結算外，根據出售事項之售股協議，本公司亦有權收取(1)日後其他合營夥伴就應收利息作出之任何還款，惟最高不超過約6,200,000美元及(2)於項目完成日期買方內部回報率超過12.9%之超出金額之80%，惟最高不超過人民幣450,000,000元。有關上述(1)及(2)項的或然資產僅在收益變現基本確定時列為收益。截至二零一零年十二月三十一日，財務報表中並未確認任何或然資產。

根據售股協議，倘於出售日期起計九個月內（或在某些情況下再額外延遲九個月）中國國土資源局或相關中國政府部門沒收土地或徵收空置土地罰款，本公司須向買方賠償。於此情況下，本公司將向買方償還該土地評定價值之議定部份價值或實際產生的罰金。該部份價值合共將不超過代價金額。本公司董事認為，截至二零一零年十二月三十一日，因土地被沒收或閒置土地而根據售股協議向買方賠償或買方就此索償而引致經濟資源外流的可能性較小。本集團尚未收到由買方就有關賠償或索償提出的任何通知，因此，於二零一零年十二月三十一日並沒有作出任何撥備。

41. 主要附屬公司

於二零二零年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
Aldburg Assets Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
濤星有限公司	香港	100港元	100%	物業發展
Caringbah Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
雅星貿易有限公司	香港	100,000港元	100%	成衣貿易
Cheong Ka Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	78%	物業投資
Chung Fook Limited	英屬維爾京群島／ 中華人民共和國	1美元	100%	物業投資
得智實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造
豐晟有限公司	香港	100港元	60%	物業投資
俊孚有限公司	香港	2港元	100%	向集團公司提供融資服務
Gieves & Hawkes International Limited	英國	250,000英鎊	100%	特許經營商
Gieves & Hawkes plc	英國	3,111,097英鎊	100%	投資控股
Gieves Limited	英國	10,100英鎊	100%	零售商
綽寶發展有限公司	香港	2港元	100%	物業控股
冠麗時裝有限公司	香港	2港元	100%	物業控股及投資控股
Grandslam Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
欣盟有限公司	香港	100港元	100%	物業發展
Keytime Capital Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Lanson Place Hospitality Management Limited	香港	2港元	100%	提供服務式住宅 管理服務

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立/經營地區	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行/ 註冊股本 面值比例	主要業務
Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股及提供服務式住宅管理服務
Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited	新加坡	100新加坡元	100%	提供服務式住宅管理服務
Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100%	簽發許可使用權
Lanson Place Hotels & Residences (Holdings) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
New Ego Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	物業投資
鵬金發展有限公司	香港	100港元	95.9%	物業發展
Savile Row Logistics Limited	英國	100英磅	100%	向集團公司 提供管理服務
尚泰物業管理有限公司	香港	1港元	100%	提供物業管理服務
瑞興紡織國際有限公司	香港	75,000,000港元	100%	投資控股
瑞熊織造製衣廠有限公司	香港	20,000,000港元	100%	投資控股
瑞鵬製衣織造廠有限公司	香港	2,000,000港元	100%	投資控股及成衣製造
駿永發展有限公司	香港	2港元	100%	物業投資
得運實業有限公司	香港	2港元	100%	成衣製造
True Synergy Limited	香港	1港元	100%	物業發展
Twin Dragon Investments Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Unimix Holdings Limited	香港	1,100,000港元	100%	投資控股
裕美國際實業有限公司	香港	10,000,000港元	100%	成衣製造
宇添實業有限公司	香港	2港元	100%	投資控股
Value Castle Limited	香港	1港元	100%	物業發展

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
永泰地產發展有限公司 (前稱富聯地產有限公司)	香港	2港元	100%	提供物業項目管理服務
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited [^] (前稱USI Holdings (B.V.I.) Limited)	英屬維爾京群島	50,000美元	100%	投資控股
永泰地產(中國)有限公司 (前稱富聯投資(中國)有限公司 [®])	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
永泰地產(香港)有限公司 (前稱富源國際有限公司)	香港	227,750,062港元	100%	投資控股
Wing Tai Properties (International) Limited (前稱USI Properties International Limited)	英屬維爾京群島	1美元	100%	投資控股
東莞冠麗時裝有限公司*	中華人民共和國	8,000,000港元	100%	物業控股及成衣製造
東莞創麗製衣有限公司*	中華人民共和國	5,600,000港元	100%	成衣製造
乳源冠麗製衣有限公司*	中華人民共和國	20,000,000港元	100%	物業投資
乳源寶麗製衣有限公司*	中華人民共和國	15,000,000港元	100%	物業投資
韶關乳源環邦針織製衣有限公司*	中華人民共和國	7,800,000港元	78%	物業投資
永泰富聯物業管理(北京)有限公司* (前稱富聯物業 管理(北京)有限公司)	中華人民共和國	12,300,000美元	100%	物業投資
逸蘭公寓管理(上海)有限公司*	中華人民共和國	140,000美元	100%	提供服務式住宅 管理服務

綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
南聯地產控股有限公司 [^]	開曼群島／香港	2,596,853港元	79.3%	投資控股
南聯地產財務有限公司 [#]	香港	2港元	79.3%	向集團公司提供融資服務
南聯地產(香港)有限公司 [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
富裕萊有限公司 [#]	香港	1港元	79.3%	物業投資
Adam Knitters Ltd. [#]	香港	普通股 1,000港元 遞延股 200,000港元	79.3%	物業投資
Allied Effort Ltd. [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
永銳有限公司 [#]	香港	100港元	79.3%	物業投資
Baudinet Investment Ltd. [#]	香港	普通股 18港元 遞延股 2港元	79.3%	物業投資
始都有限公司 [#]	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
怡生物業管理有限公司 [#]	香港	200港元	79.3%	物業管理
Grandeur Investments Ltd. [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	物業投資
南聯和記地產有限公司 [#]	香港	普通股 450,000港元 遞延股 50,000港元	79.3%	投資控股
南聯貯存有限公司 [#]	香港	10,000港元	79.3%	酒類儲存
永南貨倉有限公司 [#]	香港	1,500,000港元	55.5%	倉儲
億聯物業管理有限公司 [#]	香港	1港元	79.3%	物業管理
南聯地產代理有限公司 [#]	香港	20港元	79.3%	物業代理
南聯物業管理有限公司 [#]	香港	2港元	79.3%	物業管理

41. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	成立／經營地區	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司持有 所佔已發行／ 註冊股本 面值比例	主要業務
南聯停車場有限公司 [#]	香港	普通股 18,000,000港元 遞延股 2,000,000港元	79.3%	物業投資
南地財務有限公司 [#]	香港	840港元	75.5%	投資控股及物業投資
Chericourt Company Ltd. [#]	香港	1,000,000港元	75.5%	物業投資
時佳置業有限公司 [#]	香港	普通股 90,000港元 遞延股 10,000港元	79.3%	物業投資
南聯地產(海外)有限公司 [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Zak Holdings Ltd. [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Curlew International Ltd. [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
Winprop Pte. Ltd. [#]	新加坡	2新加坡元	79.3%	投資控股
南聯地產(中國)有限公司 [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1美元	79.3%	投資控股
丹迪有限公司 [#]	香港	1,000港元	79.3%	投資控股
達洋地產投資有限公司 [#]	英屬維爾京群島／ 香港	1,000美元	79.3%	投資控股

* 代表在中華人民共和國成立的全外資企業

[^] 只有Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited及57.4%南聯地產控股有限公司之權益由本公司直接持有。

[#] 代表南聯地產控股有限公司直接或間接持有之附屬公司。南聯地產控股有限公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市。

[®] 僅供識別

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。

42. 主要共同控制實體

於二零一零年十二月三十一日主要共同控制實體詳情如下：

共同控制實體名稱	成立／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
榮享有限公司	香港	15%	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
Kualiti Gold Sdn. Bhd.	馬來西亞	50%	物業投資
達華地產有限公司	香港	47.9%	物業貿易
民傑投資有限公司	香港	50%	物業發展
唯邦有限公司	香港	15%	物業發展
Seriford International Limited	英屬維爾京群島／ 香港	30%	物業投資

本集團於以上各共同控制實體之持股百分比、盈利分配及投票權均相同。

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
資產：		
非流動資產	54.9	398.3
流動資產	2,560.8	2,669.5
負債：		
流動負債	(1,227.0)	(524.1)
非流動負債	(1,580.7)	(2,574.2)
負債淨額	(192.0)	(30.5)
收入	239.4	106.8
支出	(325.5)	(109.3)
稅項	(10.9)	(6.3)
除稅後虧損	(97.0)	(8.8)

43. 主要聯營公司

於二零一零年十二月三十一日主要聯營公司詳情如下：

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

* 由於本集團可對該等公司行使重大影響力，故此被視為本集團之聯營公司。

代表南聯地產控股有限公司直接或間接持有之聯營公司。

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

持作投資之物業

於二零一零年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一零年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍觀塘 巧明街100號 (觀塘內地段242號之餘段) Landmark East	1,335,445平方呎	二零四七年	79%	租予外界人士作為寫字樓
香港灣仔軒尼詩道314-324號 (海傍地段122號之餘段及D段) W Square	128,658平方呎	二八五九年	79%	租予外界人士作零售及寫字樓
香港九龍九龍灣 常悅道13號 (新九龍內地段5890號) 瑞興中心	186,827平方呎	二零四七年	79%	租予外界人士用作工場、食堂或貨倉
香港新界葵涌 和宜合道63號及打磚坪街70號 (丈量約444約地段299號之餘段) 麗晶中心	674,635平方呎 (餘下部份)	二零四七年	75%	租予外界人士用作商店、工場、食堂或貨倉
香港新界荃灣 青山道503-515號及沙咀道1-9號 (荃灣內地段28號之餘段) 永南貨倉大廈	497,140平方呎	二零四七年	79%	租予外界人士用作工場或貨倉
香港銅鑼灣禮頓道133號 (內地段8774號)	114,097平方呎	二零四七年	60%	服務式公寓
中國北京市朝陽區 朝陽門外大街6號 (郵編：100020) 新城國際服務公寓23座33個單位	6,162平方米	二零七四年	100%	服務式公寓

持作投資之物業

於二零一零年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一零年十二月三十一日之佔用詳情
香港九龍新蒲崗 太子道東706號 及景福街106號 太子工業大廈 21樓B座 (新九龍內地段 4793號1170份之21份)	6,183平方呎	二零四七年	100%	空置
香港九龍新蒲崗 彩虹道192至198號及大有街2至4號 旺景工業大廈1樓H座 (新九龍內地段4448號501份之2份)	2,424平方呎	二零四七年	100%	租予外界人士用作工場
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449085、 C0449086及C0449090號)	9,146平方米	二零五三年	100%	租予有關連人士作為工廠
中國廣東省韶關市乳源縣 侯公渡鎮宋田村民族工業區 (粵房地証字第C0449084、 C0449087、C0449088及 C0449089號)	13,639平方米	二零五三年	100%	租予有關連人士作為工廠

持作投資之物業

於二零一零年十二月三十一日

地址	樓面面積	租約到期年份	實際持有之百分比	於二零一零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 (乳府國用總字第000030312號/ 乳府國用總字(2005)第02320100060號)	14,537平方米	二零五二年	78%	租予有關連人士作為工廠
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區 老圍村馬草坑 (粵房地証字第C4281592、 C4281593、C4281594及C4281595號)	11,565平方米	二零四四年	78%	租予外界人士作為工廠
中國廣東省東莞市附城區牛山管理區 老圍村馬草坑 (粵房地証字第1486418、1486419、 1486420及1486421號)	9,609平方米	二零四四年	100%	租予外界人士作為工廠
香港新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	-	二零四七年	79%	空置
No.1 Savile Row, London W1S 3JR United Kingdom	877平方米	永久業權	100%	其中約78%由本集團之成員公司佔用，其餘正在翻新

待出售物業

於二零一零年十二月三十一日

地址	物業性質	樓面面積	實際持有之百分比	項目進度	預期完工日期
香港九龍科發道2號 (內地段4022號)	住宅	107,000平方呎	95.9%	已完工	已完工
香港西摩道9A至9H及 英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A (內地段第4626號、4627號、 4628號、4629號及內地段 第585號之餘下部份)	住宅	173,000平方呎	30%	上蓋建築工程進行中	二零一一年
香港新界大埔 白石角發展區第一期 B地盤大埔市地段 第186號	住宅	714,000平方呎	15%	上蓋建築工程進行中	二零一二年
香港新界大埔 白石角填海工程第一期 A地盤大埔市地段 第187號	住宅	345,000平方呎	15%	上蓋建築工程進行中	二零一二年
香港新界大埔 白石角填海工程第一期 C地盤大埔市地段 第188號	住宅	750,000平方呎	15%	上蓋建築工程進行中	二零一二年
香港加冕臺1-2號 (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%	地盤勘察已完工	二零一三年至 二零一四年
香港華倫街3,5,5A,7,7A,9及11號及 重士街1,3,5,7,9及11號 (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 D段及E段之餘下部份及其餘下之部份)	住宅	68,000平方呎	100%	地盤勘察進行中	二零一三年至 二零一四年

五年財務摘要

下表乃本集團截至二零一零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				
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零零八年 百萬港元 (經重列)	二零零七年 百萬港元 (經重列)	二零零六年 百萬港元 (經重列)
業績					
收入	2,176.8	1,207.1	1,664.5	2,209.7	2,699.4
除稅前溢利	2,484.8	482.8	339.4	2,848.7	1,008.0
稅項	(48.0)	(57.2)	(44.8)	(94.1)	(125.0)
本年度溢利	2,436.8	425.6	294.6	2,754.6	883.0
應佔：					
本公司權益持有人	1,913.1	312.9	212.3	2,482.5	777.4
非控股權益	523.7	112.7	82.3	272.1	105.6
	2,436.8	425.6	294.6	2,754.6	883.0

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零零八年 百萬港元 (經重列)	二零零七年 百萬港元 (經重列)	二零零六年 百萬港元 (經重列)
資產及負債					
資產總值	18,866.1	16,985.0	15,795.8	14,834.5	4,783.6
負債總值	(5,594.7)	(6,151.9)	(6,024.3)	(5,272.7)	(1,744.4)
非控股權益	(2,343.3)	(1,827.9)	(1,710.9)	(1,638.8)	(249.9)
本公司權益持有人應佔權益	10,928.1	9,005.2	8,060.6	7,923.0	2,789.3

香港會計準則第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」自二零一二年一月一日起生效，並由本集團於二零一零年提早採納及作追溯應用。