



WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

南聯地產控股有限公司

開曼群島註冊成立之有限公司

Stock Code 股份代號: 1036

二零零八年年報



目錄

公司資料	2
董事簡介	3
董事會主席報告	5
董事會報告	10
企業管治報告	24
獨立核數師報告	31
綜合損益表	32
綜合資產負債表	33
資產負債表	34
綜合權益變動表	35
綜合現金流量表	36
財務報表附註	37
附屬公司及聯營公司	85
物業概要	89
五年財務摘要	90

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{☆△}

周偉偉

沈弼男爵 CBE [★]

林紀利 OBE [★]

羅嘉瑞 GBS, JP [★]

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [★]

鄭維新 SBS, JP ^{☆△}

陳周薇薇

鍾漢城

區慶麟

[★] 獨立非執行董事

[☆] 非執行董事

[△] 交替董事：馮靜雯

主席

董事總經理

公司秘書

區紹祺

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

黎德基何福康律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 309, Ugland House, South Church Street,
George Town, Grand Cayman, Cayman Islands.

主要營業地址

香港九龍觀塘巧明街100號

One Landmark East 8樓

電話： (852) 3658 1888

圖文傳真： (852) 2810 1199

網址： <http://www.winsorprop.com>

審核委員會

林紀利 OBE

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

鄭維志 GBS, JP [▲]

[▲] 交替委員：馮靜雯

主席

薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP

林紀利 OBE

周偉偉

主席

提名委員會

羅嘉瑞 GBS, JP

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP [^]

鄭維志 GBS, JP

[^] 交替委員：林紀利 OBE

主席

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心18字樓1806-07室

電話： (852) 2862 8628

圖文傳真： (852) 2529 6087

網址： <http://www.computershare.com>

董事簡介

執行董事

周偉偉先生，五十九歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，並於二零零一年八月被委任為董事總經理，亦為本公司董事會轄下之薪酬委員會委員暨本公司若干附屬公司之董事。周先生為富聯國際集團有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之執行董事。周先生為大新金融集團有限公司之非執行董事及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)之非執行董事及南聯實業有限公司(已撤銷香港上市地位之公司)之副常務董事。周先生於英屬哥倫比亞大學畢業，獲頒文學士(經濟)學位。有三十多年之地產、製衣及紡織業經驗，曾任香港製衣廠同業公會會長及紡織業諮詢委員會委員。

陳周薇薇女士，五十九歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，亦為本公司若干附屬公司之董事。周女士於美國科羅拉多大學畢業，獲頒文學士學位。於投資方面，特別是與地產有關之投資方面，有超過三十年之經驗。周女士亦為多間香港及海外公司之董事。

鍾漢城先生，六十八歲，於一九九六年十月被委任為本公司董事，亦為本公司若干附屬公司之董事。鍾先生於香港大學畢業，獲頒文學士學位，其後於美國密歇根州州立大學畢業，獲頒工商管理碩士學位。自一九七零年代起，鍾先生一直從事香港及中國大陸之地產發展。

區慶麟先生，四十九歲，於一九九八年十二月及一九九九年十二月分別被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事；於二零零七年十月獲委任為本公司執行董事後，不再擔任鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。區先生為富聯國際集團有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之執行董事及富聯國際集團物業部之董事總經理。區先生亦負責富聯國際集團之企業財務職能。區先生持有工商管理碩士學位。區先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員。

非執行董事

鄭維志先生，GBS，JP，六十歲，於一九九七年五月被委任為本公司非執行董事，並於二零零一年八月被委任為董事會主席，亦為本公司董事會轄下之審核委員會及提名委員會之委員。鄭先生為富聯國際集團有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之主席，及多間上市及非上市公司之獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、星展集團控股有限公司、淡馬錫基金會及建滔化工集團。鄭先生現為證券及期貨事務監察委員會非執行董事與外匯基金諮詢委員會委員，以及曾任香港總商會主席。現為香港特區政府司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。鄭先生亦為香港賽馬會董事、香港大學校務委員會委員及哥倫比亞大學商學院監事委員會委員。鄭先生持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位及紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位。鄭先生為鄭維新先生之兄。

董事簡介 (續)

非執行董事(續)

鄭維新先生，SBS，JP，現年五十三歲，於一九九九年十二月獲委任為本公司之非執行董事。鄭先生為富聯國際集團有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之副主席兼行政總裁，亦為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、威爾斯及香港之合資格律師資格。鄭先生具有多年的豐富公職經驗，服務範疇包括市區重建、財務、房屋、廉政、科技和教育。鄭先生現為廉政公署貪污問題諮詢委員會委員及大學教育資助委員會成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。鄭先生為鄭維志先生之弟。

馮靜雯女士，四十六歲，於二零零七年十月被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。馮女士為富聯國際集團有限公司(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之財務總監及公司秘書。馮女士擁有多個專業資格，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

獨立非執行董事

沈弼男爵，CBE，八十一歲，於一九九六年十月被委任為本公司獨立非執行董事。沈弼男爵為香港上海滙豐銀行有限公司前任主席及香港行政局議員，並曾在香港多間公共機構擔任公職。彼為南聯實業有限公司(已撤銷香港上市地位之公司)之獨立非執行董事及曾任新世界發展有限公司之非執行董事。沈弼男爵現時亦為香港多間上市公司及公共公司之董事。

林紀利先生，OBE，六十四歲，於一九九六年十月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會交替委員。林紀利先生為香港上市公司創科實業有限公司及迪生創建(國際)有限公司之獨立非執行董事及利星行有限公司(已撤銷香港上市地位之公司)之非執行董事。林紀利先生曾任香港上海滙豐銀行有限公司之執行董事。

羅嘉瑞醫生，GBS，JP，六十二歲，於二零零三年一月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之提名委員會主席。羅醫生為鷹君集團有限公司主席兼董事總經理及鷹君資產管理(冠君)有限公司(為上市買賣之冠君產業信託管理人)非執行主席。彼亦為香港上海滙豐銀行有限公司非執行董事及上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及其他若干香港上市公司獨立非執行董事。羅醫生為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及香港機場管理局董事局成員。羅醫生畢業於加拿大麥基爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，並持有內科及心臟專科證書。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾二十九年。

鮑文先生，GBS，CBE，ISO，JP，六十五歲，於二零零五年五月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之薪酬委員會主席，提名委員會及審核委員會委員。鮑文先生於香港大學畢業，獲頒文學士學位，並在香港政府服務達三十年。自一九九六年退休後，鮑文先生於一九九六年八月至二零零五年四月期間擔任公務員銜用委員會主席。鮑文先生現為香港紡織及成衣研發中心行政總裁。

董事會主席報告

業務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團之收益為港幣233百萬元，而上年度截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間則為港幣119百萬元。本集團收租物業組合擴大及本年度業績涵蓋整個年度，為收益增加之主要原因。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團經審核股東應佔盈利為港幣156百萬元，而上年度截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間則為港幣739百萬元。在扣除投資物業公平值增加(減去相關遞延稅項後)港幣54百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣502百萬元)、利率掉期合約公平值虧損港幣59百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣10百萬元)及由於香港利得稅稅率更改而產生之遞延稅項收入港幣51百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)後，本集團本年度經審核除稅後盈利為港幣110百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣247百萬元)。減少之主要原因為新加坡嘉豪閣項目之盈利貢獻減少所致。本集團經擴大收租物業組合之盈利被本年度內增加之融資成本所抵銷。

租務及物業管理

本集團於二零零七年十二月三十一日完成購入位於新蒲崗之裕美工業中心整幢物業、位於九龍灣之瑞興中心整幢物業以及位於灣仔之W Square餘下之70%權益(「新購入物業」)。本集團位於觀塘之高級寫字樓發展項目Landmark East於二零零八年九月取得入伙紙後落成。於本年度，新購入物業及Landmark East為本集團提供收益合共港幣82百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)。其他收租物業，即位於葵涌之麗晶中心、荃灣之永南貨倉大廈及葵涌之樂基工業大廈於本年度之收益增加至港幣123百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣87百萬元)。直至本年度第四季當前金融危機爆發以前，此等物業之出租率及租金一直在提升。聯同其他來自物業管理之收益，租務及物業管理總收益為港幣211百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣92百萬元)。在扣除投資物業公平值增加後，租務及物業管理之分類盈利為港幣146百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣71百萬元)。新購入物業及Landmark East貢獻之盈利港幣54百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)為本年度盈利增加之主要原因。

位於觀塘巧明街100號之Landmark East鄰近觀塘港鐵站。Landmark East為雙子塔式發展項目，合共提供約1.3百萬平方呎甲級寫字樓樓面。對位於港島傳統商業區之租戶，Landmark East提供一個優質但租金相宜之選擇。Landmark East正進行招租，並已吸引一批國際知名企業及本地公司進駐為租戶。此物業將被持有作長期投資及出租用途。

W Square之修繕工程已於二零零八年一月竣工。由於本集團對此項物業乃持有作長期投資及出租用途，物業於完成修繕後由「發展中物業」轉往「投資物業」入賬。位於灣仔軒尼詩道314-324號之W Square，提供約49,000平方呎位處地庫及低層之零售樓面及約79,000平方呎位處高層之甲級寫字樓樓面。此物業已於二零零九年一月悉數租出。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港持有之收租物業組合總樓面面積約3.5百萬平方呎，其中約1.5百萬平方呎為甲級寫字樓及零售樓面，而約2.0百萬平方呎為工業用樓面。不包括剛於二零零八年後期落成之Landmark East，本集團收租物業於二零零八年十二月三十一日之整體出租率約為91%。

董事會主席報告 (續)

倉庫業務

本集團於香港之倉庫業務及中國大陸之冷庫業務之綜合業績，本年度錄得收益為港幣20百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣27百萬元)，分類盈利為港幣2.4百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣6.2百萬元)。收益及盈利減少之主要原因為本集團於二零零八年四月三十日出售冷庫業務中65%權益予招商局集團(「招商局」)。該冷庫業務現為本集團與招商局30/70之合營項目。

出售物業

本年度內並無任何重大之物業銷售(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)。

投資收入

本年度本集團投資活動之分類盈利為港幣36百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣133百萬元)。此分類盈利主要包含股息收入及本集團投資財務資產中變現及未變現之收益減虧損。

本集團於新加坡嘉豪閣高級住宅項目擁有15%權益。此項目之單位於二零零七年五月已接近全數售出。本集團於上年度期間就該項目源自股東貸款之償還錄得稅前盈利港幣105百萬元。於本年度本集團再就該項目之股息分派錄得盈利港幣28.7百萬元。於收取此筆股息後，預料此發展項目將不會再為集團帶來重大貢獻。

除擁有嘉豪閣15%權益外，本集團可供出售財務資產主要包括策略性投資於一間擁有物業於新加坡之公司及投資於一新加坡上市之產業信託基金。根據本集團會計政策，該等資產於年結時以公平值估價而產生減值港幣179百萬元，於權益中「投資估價增值儲備」扣減(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：減值港幣31百萬元)。

投資物業估值

本集團於二零零八年十二月三十一日之投資物業組合估值為港幣8,835百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣6,661百萬元)。增加之主要原因，乃支付Landmark East之土地補價及發展成本及年內將W Square轉列為「投資物業」所致。

融資收入及融資成本

本集團於二零零七年十二月三十一日以現金港幣1,106百萬元收購新購入物業。因此，本年度本集團由持有淨現金結餘轉變為淨借貸。於二零零八年九月Landmark East發展完成後，有關借貸成本已不再被資本化。此等因素令年內淨融資成本增加至港幣46百萬元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：淨融資收入港幣22百萬元)。

本集團持有名義上本金總值為港幣1,000百萬元之利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖利率風險。利率掉期合約於本集團財務報表中以「衍生金融工具」按公平值呈列。由於現時之低息環境，本集團於本年度就利率掉期合約錄得港幣104百萬元之市價虧損。根據就對沖工具有效性所作之評估，為數港幣59百萬元之公平值虧損已於損益表支銷，餘下之港幣45百萬元則在本集團權益內之「對沖儲備」中扣減。

應佔聯營公司盈利減虧損

本年度內，聯營公司並無任何重大之物業銷售(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：應佔溢利淨額港幣48百萬元)。

董事會主席報告 (續)

稅項

本年度之稅項中包括香港利得稅準備港幣12百萬元，海外稅項準備港幣1百萬元，因投資物業公平值改變而產生之遞延稅項支出港幣11百萬元及因香港利得稅稅率於本年度由17.5%下調至16.5%而產生之遞延稅項準備回撥港幣51百萬元。本年度整體稅項因而錄得收入港幣27百萬元，而上年度九個月期間則為稅項支出港幣131百萬元。

集團結構變動

百草堂貨倉有限公司(「百草堂貨倉」)原為本集團持有95%權益之附屬公司。其主要附屬公司華南冷藏製冷(深圳)有限公司於中國大陸從事冷庫業務。本集團於二零零八年四月三十日出售其持有之65%百草堂貨倉權益後，百草堂貨倉轉為本集團持有30%權益之聯營公司。除上述外，本集團於本年度內並無結構變動。

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有此項位於香港科發道2號之豪華住宅發展項目之20%權益。此項目之可銷售樓面面積約為100,000平方呎，預期於二零零九年年底完成。項目現正進行上蓋工程，並預期於二零零九第二季取得項目之預售許可。其控股公司富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)擁有項目餘下80%權益。

新加坡Belle Vue Residences

本集團擁有此豪華住宅發展項目之30%權益。此項目位於新加坡歐思禮徑15-23號，項目預計於二零一零年第一季竣工，屆時將提供可銷售樓面面積約433,000平方呎。項目正進行上蓋工程。永泰控股有限公司(富聯國際之主要股東)及一名獨立第三方分別擁有項目60%及10%權益。

僱員

本集團於二零零八年十二月三十一日聘有179名僱員。本集團之薪酬及福利均參照市場水平及常規釐定，並按個別職責及表現獎勵突出僱員。所有符合資格之本港僱員均已加入一個既定供款之強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。當有需要時，本集團會向僱員提供培訓。

財務狀況

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

負債比率

本集團本年度之本公司股東應佔盈利為港幣156百萬元。盈利貢獻受本集團可供出售財務資產及利率掉期合約於儲備中扣減之公平值虧損及年內分派之股息所抵銷。因此，本集團股東權益於二零零八年十二月三十一日減少至港幣5,746百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣5,931百萬元)。本集團於二零零八年十二月三十一日之總權益包括附屬公司少數股東權益為港幣5,767百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣5,950百萬元)。

本集團於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款總額為港幣2,568百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,344百萬元)。增加主要因為就Landmark East發展項目之建築貸款增加。在抵銷銀行結餘及現金港幣176百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣147百萬元)後，本集團於二零零八年十二月三十一日之淨借貸額為港幣2,392百萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,197百萬元)。

董事會主席報告 (續)

以銀行借貸淨額港幣2,392百萬元及總權益港幣5,767百萬元比率計算，本集團於二零零八年十二月三十一日之負債比率為41%（二零零七年十二月三十一日：20%）。

流動資金及債務到期概要

於二零零八年十二月三十一日，本集團銀行借貸總額中，港幣447百萬元（約17%）須於一年內償還、港幣631百萬元（約25%）須於第二年償還、港幣1,446百萬元（約56%）須於第三年至第五年（包括首尾兩年）償還以及港幣44百萬元（約2%）須於第五年後償還。除於二零零八年十二月三十一日尚未償還之無抵押貸款港幣10百萬元，本集團之銀行借貸以本集團之投資物業及上市有價證券作抵押。參考二零零八年十二月三十一日之已提取有抵押銀行貸款金額與相關抵押品價值計算之貸款對抵押品比率為29%。

董事認為現時市況或會為本公司提供機遇以合理成本擴大其物業組合。有見及此，以及作為抵禦進一步市場衰退之防範措施，本集團現正著手獲取額外有抵押銀行融資，以及重訂並將一年內到期之銀行融資延長至較長之年期。

庫務政策

本集團主要在香港營運，因此受外匯波動之風險較小。本集團於若干聯營公司及財務資產之投資以新加坡元及人民幣為面額。本集團暫無訂立任何匯兌合約以對沖該等資產之外匯風險。本集團將繼續監察此風險，如有需要，將會在適當範圍內對沖該等外匯風險。本集團之銀行借貸主要以港元列值，並與相關抵押品對應。

本集團嚴謹管理利率風險。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約以對沖其浮動利率風險。此等利率掉期合約為維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受預期以外之利率上升影響。於二零零八年十二月三十一日，本集團持有之利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000百萬元。相對於總銀行借貸港幣2,568百萬元（全數為浮息借貸），利率掉期合約將本集團於本年度結算日之總銀行借貸約39%轉換為定息債務。

資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就投資於聯營公司作出之資本承擔合共港幣497百萬元。該款額乃按照本集團就相關聯營公司物業發展項目所應佔之購入及發展成本，扣除本集團已付款額計算。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團為銀行提供予聯營公司之融資作出擔保及完工承諾總額為港幣537百萬元。此等擔保及承諾，乃根據本集團持有聯營公司之股權按比例各別作出。除上述外，本集團於二零零八年十二月三十一日並無其他重大或然負債。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之若干投資物業及財務資產賬面值分別為港幣8,811百萬元及港幣90百萬元，已抵押予銀行作為本集團向銀行取得融資之抵押品。

董事會主席報告 (續)

展望

美國之次按危機於二零零八年下半年開始影響全球經濟。展望二零零九年，由於各國政府實施之刺激經濟措施對全球經濟之影響仍尚待觀察，故營商環境將繼續充滿挑戰，而香港於金融風暴下亦不能獨善其身。鑒於內地經濟獲中央政府之重大刺激經濟措施支持，金融風暴對香港之負面影響預期或可因其與內地加強整合而獲得紓緩。

於二零零七年十二月購入W Square及於二零零八年九月完成發展Landmark East為本集團增加1.5百萬平方呎之甲級寫字樓及零售面積，大大加強本集團投資物業組合。W Square大部分樓面已於去年底租金市場下滑前按相對較佳之租金出租。鑒於各方面對Landmark East之興趣日增，儘管目前其出租情況稍緩，本集團對Landmark East之租賃前景仍表樂觀。Landmark East之優質設計及設施，以及其位處交通樞紐，切合企業對辦公室之要求，並為企業提供具吸引力之選擇。於工業物業方面，本集團將專注以合理租金維持出租率。

整體而言，本集團將會管理其優質物業投資，以確保收入及溢利穩定增長，藉此令本集團有更強實力應付市場之任何嚴重衰退。本集團亦將會籌措額外財務資源，以在市場復甦時把握任何增長機遇。

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣三角四分，如二零零九年六月三日召開本公司之股東週年大會通過建議，本年度合共派發股息每股港幣四角六分，相等於上年度九個月期間合共分派股息作全年度計算。末期股息將於二零零九年六月十五日派發予二零零九年六月三日名列股東名冊之全體股東。

鄭維志

董事會主席

香港，二零零九年四月十七日

董事會報告

董事謹將截至二零零八年十二月三十一日止年度之報告及已經審核之財務報表呈覽。

主要業務

本公司之主要業務為控股投資，附屬公司及聯營公司之名稱、主要業務及其他資料則載於第85至第88頁。

業績及盈利分配

本集團本年度之業績列於第32頁之綜合損益表內。

按業務及地域分類之本集團收益、業績、資產及負債分析，列於財務報表附註第5項內。

本集團最近五個財政期間之業績、資產及負債之摘要載於第90頁。

本公司已於二零零八年十月二十日派發中期股息每股港幣一角二分，總額為港幣31,162,000元。董事會現建議於二零零九年六月十五日派發末期股息每股港幣三角四分，總額為港幣88,293,000元。

優先購買權

本公司註冊所在地開曼群島之法例並無優先購買權之規限。

股本

本年度內本公司之股本並無任何變動。

儲備

本年度內本集團及本公司儲備之變動載於財務報表附註第33項內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可供分派予股東。因此，本公司於二零零八年十二月三十一日結算時可供分派予股東之儲備總額為港幣2,824,451,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣3,152,457,000元)。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款合共港幣308,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣16,000元)。

董事會報告 (續)

物業、機器及設備與投資物業

本集團名下之物業、機器及設備與投資物業於本年度之變動分別載於財務報表附註第15及16項內。

物業詳情

本集團持有之物業詳情載於第89頁。

管理合約

本公司本年度內從未簽訂任何有關本公司管理及行政之合約，本年度內任何時間亦無該等合約存在。

董事

董事會目前成員列於第2頁。各董事之簡介載於第3至第4頁。

唐明千先生及林煥彬先生於二零零八年六月五日本公司之股東週年大會上輪值告退後，不再膺選連任，而鄭維新先生及鍾漢城先生於該大會上已重選連任為董事。

遵照本公司組織章程細則第116條規定，鄭維志先生、周偉偉先生、林紀利先生及羅嘉瑞醫生於即將召開之股東週年大會上輪值告退，均符合資格並願意膺選連任。

本公司董事概無與本公司簽訂服務合約。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊之記錄，或已按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)向本公司及聯交所披露，於二零零八年十二月三十一日本公司董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部中該詞之涵義)之股份中所擁有之權益詳列如下：

(a) 本公司普通股份

董事姓名	持有股份權益之性質及持有者身分					
	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	—	27,000	—	205,835,845	205,862,845	79.27%
周偉偉先生	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
鄭維新先生	—	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%

附註：於二零零八年十二月三十一日，本公司已發行普通股份共259,685,288股。

(b) 富聯國際普通股份

董事姓名	持有股份權益之性質及持有者身分					
	實益持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制之法團持有之權益	其他權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
鄭維志先生	3,925,999	—	148,439,086 (附註2)	346,466,024 (附註3)	498,831,109	50.44%
鄭維新先生	3,850,000	—	—	346,466,024 (附註3)	350,316,024	35.42%
區慶麟先生	956,000	—	—	—	956,000	0.10%
馮靜雯女士(附註4)	58,000	—	—	—	58,000	0.01%

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(b) 富聯國際普通股份 (續)

附註：

1. 於二零零八年十二月三十一日，富聯國際已發行普通股份共988,980,418股。
2. 於二零零八年十二月三十一日，鄭維志先生因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之富聯國際普通股份共148,439,086股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益持有富聯國際普通股份68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股。
3. 於二零零八年十二月三十一日，鄭維志先生及鄭維新先生俱為一家庭信託之受益人，該家庭信託之資產包括346,466,024股富聯國際普通股份之間接權益。
4. 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。

(c) 富聯國際相關股份

根據富聯國際於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「富聯國際購股權計劃」)，富聯國際董事會可全權酌情向富聯國際及其附屬公司(「富聯國際集團」)董事及僱員授予購股權，以富聯國際董事根據該計劃之規例釐定之行使價認購富聯國際之股份。

根據富聯國際於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「富聯國際股份獎勵計劃」)，富聯國際董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向富聯國際集團之選定僱員(包括執行董事)授予要約或獎勵，以現金按面值認購富聯國際之股份。

於二零零八年十二月三十一日，概無根據富聯國際購股權計劃已授予董事但尚未行使購股權。根據富聯國際股份獎勵計劃已授予董事但尚未行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	行使日期	獎勵股份數目
鄭維志先生	二零零九年一月十二日至二零一六年一月十一日	273,000
	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零零九年二月八日至二零一七年七月二十六日	245,250
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	188,500
		<hr/>
		895,250
鄭維新先生	二零零九年一月十二日至二零一六年一月十一日	273,000
	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零零九年二月八日至二零一七年七月二十六日	245,250
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	94,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	188,500
		<hr/>
		895,250

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(c) 富聯國際相關股份 (續)

董事姓名	行使日期	獎勵股份數目
區慶麟先生	二零零九年一月十二日至二零一六年一月十一日	55,000
	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	45,250
	二零零九年二月八日至二零一七年七月二十六日	98,250
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	45,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	90,500
		<hr/>
		334,250
馮靜雯女士	二零零九年一月三十日至二零一八年七月八日	5,250
	二零零九年七月十七日至二零一七年七月二十六日	27,750
	二零一零年一月三十日至二零一八年七月八日	5,250
	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	10,500
		<hr/>
		48,750

除本報告所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁概無在本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部中該詞之涵義)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據按證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須向本公司及聯交所具報之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除富聯國際購股權計劃及富聯國際股份獎勵計劃外，本年度本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，皆無介入任何安排，使本公司董事得到本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

本年度本公司並無設立任何購股權計劃。

董事會報告 (續)

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事於本公司或其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部中該詞之涵義)之股份中所擁有之權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊之記錄，於二零零八年十二月三十一日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股份中所擁有之權益：

持有權益之性質及持有者身分

主要股東名稱	實益持有之權益	由代理人持有之權益	由所控制之		
			法團持有之權益	持有股份總數	所佔發行股本百分率
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	79.26%
永泰控股有限公司 (附註2)	—	—	205,835,845	205,835,845	79.26%
富聯國際集團有限公司 (附註3)	162,844,458	—	42,991,387	205,835,845	79.26%
USI Holdings (B.V.I.) Limited (附註3)	—	—	42,991,387	42,991,387	16.56%
Twin Dragon Investments Limited (附註3)	42,900,887	—	—	42,900,887	16.52%

附註：

1. *Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited* 為一家族信託之受託人，持有一單位信託(「單位信託」)之全部單位。*Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited*，為單位信託之受託人。單位信託之資產包括超過三分一富聯國際已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例第XV部規定，*Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited*及*Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited*皆被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
2. 永泰控股有限公司持有超過三分一富聯國際股份。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰控股有限公司被視為於所有由富聯國際實益持有之本公司股份中擁有權益。
3. *USI Holdings (B.V.I.) Limited*被視為於42,991,387股本公司股份中擁有權益，其中42,900,887股由*Twin Dragon Investments Limited*實益持有，其餘之90,500股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為*USI Holdings (B.V.I.) Limited*之全資附屬公司，而*USI Holdings (B.V.I.) Limited*則為富聯國際之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部規定，*USI Holdings (B.V.I.) Limited*被視為於所有由*Twin Dragon Investments Limited*及瑞興紡織國際有限公司實益持有之本公司股份中擁有權益，而富聯國際亦被視為於所有由*USI Holdings (B.V.I.) Limited*擁有權益之本公司股份中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，並無任何人士按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司具報其在本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告 (續)

足夠之公眾持股量

富聯國際於二零零七年四月十日提出自願有條件證券交易要約以收購本公司股本中全部已發行股份(富聯國際及其附屬公司已持有者除外)(「要約」)。自二零零七年七月十三日要約之截止日期起，富聯國際持有本集團已發行股本79.26%。根據本公司可以得悉之公開資料及本公司董事所知，於本報告日期，公眾股東持有本公司股份(本公司董事獲准持有之股份)約19.65%，即較指定最低水平25%少5.35%。

獲聯交所授予之暫時豁免嚴格遵守規定之25%最低公眾持股量已於二零零八年四月三十日到期。本公司正致力儘早回復本公司之公眾持股量。

董事於合約之權益

於二零零六年十月三十一日，富聯國際間接附屬公司Gieves Limited(「Gieves」)與Wensum Tailoring Limited(「Wensum」)訂立一份合約，據此，Gieves可於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度向Wensum發出訂單，以獲得若干男裝製成品或其組成部分之供應。於二零零八年十二月四日，Gieves與Wensum訂立一份合約，以將上述安排延長多截至二零一一年十二月三十一日止另外三個年度。鄭維志先生及鄭維新先生各自於Wensum股本中擁有間接權益。

於二零零八年四月二十三日，富聯國際、DNP Holdings Berhad(「DNP」)及Kualiti Gold Sdn Bhd(「合營公司」)就合營公司訂立合營及股東協議，藉以收購及翻新一幢位於吉隆坡之樓宇(「發展項目」)，並以服務式公寓形式經營發展項目。鄭維志先生及鄭維新先生各自於DNP及合營公司股本中擁有間接權益。

除上文所披露及於「關連交易」一節所披露者外，本年度年結時或本年度任何時間，本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，皆無簽訂任何有關本集團業務而由本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據聯交所之證券上市規則(「上市規則」)第8.10(2)條須予披露之資料：

- (a) 本公司兩位執行董事周偉偉先生及鍾漢城先生均為南聯實業有限公司(「南聯實業」)及／或其附屬公司之董事，根據上市規則第8.10(2)條兩位同被視為於南聯實業擁有權益。

南聯實業一間附屬公司在觀塘持有若干停車位作出租用途，構成與本集團競爭之業務。由於本集團於物業(包括停車位)之租務及管理方面皆有專長，該南聯實業附屬公司已委任本集團一間附屬公司為該等停車位之租務代理。

由於南聯實業集團之停車位與本集團自身之停車位以不同顧客為目標，本集團認為本集團於擁有及出租停車位方面之業務已有充份保障。

董事會報告 (續)

董事在競爭性業務之權益 (續)

(b) 以下董事及交替董事亦為富聯國際之董事及／或高級管理人員，根據上市規則第8.10(2)條被視為於富聯國際擁有權益。

董事姓名	於富聯國際職位
周偉偉先生 董事總經理	執行董事
區慶麟先生 執行董事	執行董事
鄭維志先生 非執行主席	主席
鄭維新先生 非執行董事	副主席兼行政總裁
馮靜雯女士 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事	公司秘書兼財務總監

富聯國際及其附屬公司(不包括本集團)主要從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及其他投資活動。富聯國際集團(不包括本集團)或亦不時涉及物業投資活動。

本公司及其附屬公司主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。本集團亦不時參與地產發展活動。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事並不知悉兩個集團間有任何競爭性業務。

周偉偉先生並無參與富聯國際之日常業務運作，而鄭維志先生、鄭維新先生及馮靜雯女士亦無參與本集團之日常業務運作。此外，富聯國際為香港上市公司，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。在此方面，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會委員恒加監察，本集團因此得以不受富聯國際任何可能競爭性業務影響而公平及獨立地經營其業務。

董事會報告 (續)

董事在競爭性業務之權益 (續)

- (c) 儘管上市規則第8.10(2)條須予披露之規定並不適用於獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生為增加透明度起見亦決定在此披露其為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之主席兼董事總經理，亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(為已公開上市之冠君產業信託(「冠君產業信託」)管理人)非執行董事及主席，根據上市規則第8.10(2)條可被視為於鷹君及冠君產業信託擁有權益。鷹君及冠君產業信託之業務包括物業投資及管理，可能構成與本集團競爭之業務。

作為獨立非執行董事，羅嘉瑞醫生並無參與本集團之日常業務。鷹君及冠君產業信託(其股份／基金單位於香港上市)，擁有其獨立於本集團之管理人員及行政組織。在此方面，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會委員恒加監察，本集團因此得以不受該等競爭性業務影響而公平及獨立地經營其業務。

關連交易

以下為此年度本集團與關連人士進行須根據上市規則第14A章而披露之關連交易之概要。關連人士(按上市規則之定義)包括(i)富聯國際及其附屬公司(不包括本集團)，鄭維志先生、鄭維新先生、區慶麟先生及馮靜雯女士於其中擁有實益權益。鄭維志先生、鄭維新先生及區慶麟先生為富聯國際執行董事而馮靜雯女士為富聯國際之公司秘書兼財務總監；及(ii)永泰控股有限公司(「永泰」)及其附屬公司，鄭維志先生及鄭維新先生均為一項家族信託之受益人，其資產包括於永泰已發行股本中擁有之38.71%間接實益權益。按證券及期貨條例第XV部涵義，永泰為本公司之主要股東。

關連交易

- (a) 於二零零二年四月十八日，本公司全資附屬公司Allied Effort Limited(「AEL」)與富聯國際之全資附屬公司USI Properties International Limited(「USIPI」)，成立一間名為Universal Plus Limited(「UPL」)之合營公司，雙方各別佔資20%及80%。UPL成立之唯一目的為投資於達華地產有限公司(「達華」)已發行股本之50%。達華已發行股本餘下50%由一名獨立第三方持有。

達華為香港新界沙田樂葵徑二號「晉名峰」住宅發展項目之發展商。達華運用出售「晉名峰」分層單位收取之樓款，已將現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。UPL依次亦將其現金盈餘按股權比例向其股東提供免息墊款。據此，UPL於本年度內共向AEL提供墊款約港幣1.4百萬元。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

關連交易 (續)

- (b) 於二零零二年六月二十一日，本公司全資附屬公司Winprop Pte. Ltd. (「Winprop」)，與Winworth Investment Pte Ltd (「Winworth」) 簽訂一份認購股份協議，據此Winprop已認購Winworth經擴大後之股本之15%，及向Winworth提供墊款30百萬新加坡元。Winworth其餘85%已發行股本由永泰之全資附屬公司永泰置地私人有限公司(「永泰置地」)持有。於二零零二年六月二十六日，Winprop與永泰置地簽訂一份(其中包括)約束彼此作為Winworth股東間關係之合營協議。Winprop亦以象徵式代價從永泰置地購入永泰置地之前向Winworth墊付之部份貸款，Winworth分別欠下Winprop及永泰置地之貸款之比例因此總為15%及85%。

Winworth為新加坡雷葛通道「嘉豪閣」住宅發展項目之發展商。本年度Winworth償還予Winprop之貸款及股息收入共約港幣31.1百萬元。

- (c) 於二零零三年十一月二十日，Winprop、永泰置地及富聯國際之全資附屬公司Kosheen Investments Limited按20:60:20之控股比例成立一間名為Winwill Investment Pte Ltd(「Winwill」)之合營公司。Winwill為一投資媒介，其唯一業務為投資於Winhome Investment Pte Ltd(「Winhome」)已發行股本之60%。Winhome餘下已發行股本由兩名獨立第三方各持20%。

Winhome為新加坡富羅華路／高文路交界處「嘉裕園」住宅發展項目之發展商。Winprop於往年度透過Winwill向Winhome墊付之貸款均按照Winprop應佔Winhome實際權益之比例。本年度Winhome償還予Winprop之貸款及股息收入共約港幣53.2百萬元。本年度Winprop應收Winhome之利息約為港幣0.2百萬元。

- (d) 於二零零四年十二月三日，本公司全資附屬公司始都有限公司(「始都」)委任富聯國際之全資附屬公司富聯國際地產有限公司(「富聯地產」，前稱富聯地產物業管理有限公司)為始都於「Landmark East」之寫字樓發展項目之項目經理。估計富聯地產之委任期自二零零四年十二月一日起計為期約70個月，而始都應付予富聯地產之項目費用總額約為港幣7.9百萬元，其中港幣1.8百萬元已於本年度內支付。

- (e) 於二零零五年三月十四日，就香港科發道2號「懿薈」之投資及發展，本公司與富聯國際簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為鵬金發展有限公司(「鵬金」)之合營公司，雙方各別佔資20%及80%。

本公司提名AEL替本集團持有於鵬金之20%權益，並於二零零五年七月十四日簽訂鵬金之股東協議。本年度AEL共向鵬金提供貸款約港幣10.2百萬元，而AEL應收鵬金之利息約為港幣2.1百萬元。

- (f) 於二零零五年十二月二十日，就新加坡歐思禮徑15至23號「Belle Vue Residences」之住宅發展項目，Winprop與永泰置地簽訂一份協議備忘錄，同意成立一間名為Winquest Investment Pte. Ltd.(「Winquest」)之合營公司，雙方各別佔資30%及70%。

永泰置地其後將Winquest之10%權益售予一名獨立第三方，並於二零零六年二月二十八日簽訂Winquest之股東協議。本年度Winprop共向Winquest提供墊款約港幣7.7百萬元，而Winprop應收Winquest之利息約為港幣8.0百萬元。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易

(a) 於二零零七年十一月二十二日，本公司全資附屬公司南聯地產(香港)有限公司與USIPIL簽訂有條件買賣協議(「收購事項」)，收購永聯基地產有限公司(「永聯基地產」)之全部已發行股本及相關股東貸款，代價約為港幣475百萬元。永聯基地產為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心之法定及實益業權擁有人。收購事項已於二零零七年十二月三十一日完成交易。

於二零零七年十一月二十二日前，永聯基地產訂立多份協議向富聯國際若干附屬公司及永泰控股有限公司一間附屬公司出租／授予特許權租用裕美工業中心的若干單位及車位並提供管理服務，一般為期一年(「裕美租賃協議」或「租賃交易一」)。由於富聯國際及永泰(包括彼等之附屬公司)為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，於收購事項完成後，裕美租賃協議成為本公司之持續關連交易。本年度永聯基地產在裕美租賃協議下收取之總金額約為港幣13.3百萬元，並無超逾於二零零七年十二月五日公佈之年度上限港幣16.4百萬元。

本年度內，永聯基地產與現有租戶重續了部份裕美租賃協議，一般為期一年。

(b) 於二零零八年六月二十日，本公司全資附屬公司永錠發展有限公司(「永錠」)訂立多份協議向富聯地產出租W Square的若干單位(「W Square租賃協議」或「租賃交易二」)，為期兩年。W Square為一座位於香港灣仔軒尼詩道314至324號的商用物業。由於富聯地產為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議構成本公司之持續關連交易。本年度永錠在W Square租賃協議下收取之總金額約為港幣2.5百萬元，並無超逾於二零零八年六月二十日公佈之年度上限港幣2.6百萬元。

本公司獨立非執行董事已檢討並確認上述持續關連交易乃：

1. 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
2. 以正常商業條款為基準；
3. 根據監管該等交易之有關協議並按公平合理及符合本公司股東之整體利益之條款訂立；及
4. 並無超出公佈所載年度上限之相關最高上限金額。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易 (續)

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

1. 就上文租賃交易一及二而言，所選之交易樣本已獲董事會批准；
2. 就上文租賃交易一及二而言，所選取交易樣本均按照相關協議條款；
3. 就上文根據租賃交易一及二已收及應收款項總額而言，所選取交易樣本已記錄於截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團之會計記錄中；及
4. 截至二零零八年十二月三十一日止年度之有關租賃交易(如適用)並無超出相關公佈所披露之年度上限。

董事會報告 (續)

向實體及聯屬公司提供之財務資助及擔保

向實體提供之貸款

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無向實體提供貸款乃超逾本集團當日總資產約為港幣9,879,880,000元之8%者。因此根據上市規則第13.20條之披露規定於當日並不適用於本公司。

聯屬公司之合併資產負債表

於二零零八年十二月三十一日，本集團向聯屬公司(按上市規則第13章內之定義，聯屬公司即指本集團之聯營公司)提供之貸款及就聯屬公司之利益而作出之擔保總值為港幣852,720,000元，合共超逾本集團當日總資產之8%者。下列披露乃根據上市規則第13.22條，本集團聯屬公司於二零零八年十二月三十一日之合併資產負債表及本集團應佔權益。

	合併資產 負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
投資物業	13,311	4,299
租賃土地	668,231	133,646
物業、機器及設備	76,511	20,644
發展中物業	1,929,988	560,957
聯營公司	5,383	1,077
流動資產／(負債)淨值	7,065	(15,788)
附屬公司少數股東權益	(16,560)	(3,312)
長期銀行貸款	(1,345,731)	(367,207)
遞延稅項負債	(10)	(3)
應付股東賬款及貸款	(1,246,742)	(315,370)
應收股東賬款及貸款	833,944	166,789
	925,390	185,732

董事會報告 (續)

買賣或贖回股份

本年度內本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其所有附屬公司皆無買賣任何本公司之股份。

主要客戶及供應商

本年度內本集團最大之五名客戶合佔本集團營業額之百分比低於30%，而本集團最大之五名供應商合佔本集團採購額之百分比亦低於30%。

核數師

本公司財務報表已經羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師願意接受重聘，核數費待議。

董事會代表

鄭維志

主席

香港，二零零九年四月十七日

企業管治報告

遵守企業管治常規守則

本公司致力於業務營運中維持高水準之企業管治。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內均奉行聯交所之上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)載列之原則，遵守所有守則條文，並因應本公司情況在實際可行範疇內遵守適用之建議最佳常規。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已就截至二零零八年十二月三十一日止年度有否違反標準守則向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度均遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員(按企業管治守則中該詞之涵義)買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事會

本公司董事會(「董事會」)負責制定本集團之整體策略及政策、批准本集團之業務計劃，以及確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策，以及本集團之日常業務營運則由董事會授權以董事總經理為首之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均保留由董事會作出決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策、以及業務計劃；
- 監察及控制本集團之營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及出售投資建議；
- 監督評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否足夠之程序；
- 批准董事提名及重要人員之委任；及
- 承擔企業管治責任。

董事會組成：董事會現由四位執行董事、兩位非執行董事及四位獨立非執行董事組成。各董事姓名、履歷及董事間之關係(如有)列載於年報第3頁至第4頁。

根據上市規則第3.13條規定，各獨立非執行董事均已向聯交所確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。根據提名委員會所作之評核，董事會認為所有現任之獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期盡量讓所有董事均可出席。截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會共召開四次會議，各董事之出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。董事會並於二零零九年四月十七日召開另一次會議，其議程包括批准本集團已審核之財務報表及業績報告，並建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

鄭維志先生為董事會非執行主席，董事總經理周偉偉先生則為本集團之行政總裁，兩者角色有所區分。

董事會主席職責為：

- 領導董事會；
- 確保董事會有效運作及履行職責、所有重要與適當之議題均能及時及有建設性地由董事會討論；
- 確保董事能及時得到充分資訊，而有關資訊必須完備可靠；
- 確保制定良好之企業管治常規及程序；
- 促進非執行董事之有效貢獻及確保執行董事與非執行董事之間維持建設性關係；及
- 確保與股東之有效溝通。

行政總裁在董事會授權下負責本集團日常管理、業務營運以及執行由董事會制定之策略及政策。

非執行董事

包括獨立非執行董事在內，所有非執行董事之首次任期皆於其獲委任後之首次股東週年大會上屆滿，根據本公司組織章程細則可在該大會上膺選連任，其後須輪值告退，最少每三年一次。

董事薪酬

董事薪酬詳情列載於截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表附註9(b)項內。

薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

- 無人可參予釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上與本公司規模及業務範圍相若之其他公司之相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜性、付出時間、責任與表現(財務上及質量上)，以吸引、獎勵及挽留卓越人才。

董事袍金：執行董事與非執行董事之董事袍金每年由管理層提交建議，經薪酬委員會審閱後提呈董事會批准。

執行董事薪酬：執行董事之薪酬由基本薪金、以現金花紅形式發放之按表現獎勵、及退休福利組成。個別執行董事之特定薪酬待遇及按表現獎勵每年均由薪酬委員會經考慮市場競爭狀況、市場實務、執行董事之個別職責及表現、企業目標，以及本集團之業績後釐定。

企業管治報告 (續)

董事薪酬 (續)

董事會轄下委員會之酬金：非執行董事於董事會轄下委員會擔任職務之酬金每年由管理層提交建議，經薪酬委員會審閱後提呈董事會批准。

薪酬委員會：董事會根據企業管治守則於二零零五年四月一日設立訂有書面權責範圍之薪酬委員會。現任薪酬委員會由兩名獨立非執行董事鮑文先生與林紀利先生及董事總經理周偉偉先生組成。鮑文先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會之主要職責及功能為：

- 就本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構，及就設立正式而具透明度之程序以制訂此等薪酬政策向董事會提交建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提交建議；及
- 參照董事會不時定下之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

薪酬委員會於二零零八年四月及十二月召開兩次會議處理下列事項：

- 釐定所有執行董事截至二零零七年十二月三十一日止九個月之具體薪酬配套及彼等二零零八年之基本薪金。本集團高級管理人員皆由執行董事組成；
- 審閱及贊同管理層就董事袍金及委員會薪酬之建議以供董事會批准；及
- 審閱除本公司董事外，本集團員工截至二零零八年十二月三十一日止年度之酌情酬金及二零零九年之薪酬調整，並提供指引。

薪酬委員會各委員出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

董事提名

董事會透過提名委員會，不時檢討其架構、人數及組成以確保董事會能夠根據本集團業務需要均衡地具備適當技能、經驗及獨立元素。所有由董事會委任之新董事之首次任期皆於其獲委任後之首次股東週年大會上屆滿，惟根據本公司組織章程細則可在該大會上膺選連任，其後須輪值告退，最少每三年一次。

提名委員會：本公司於二零零七年三月二十九日設立訂有書面權責範圍之提名委員會。現任提名委員會由兩名獨立非執行董事羅嘉瑞醫生與鮑文先生及一名非執行董事鄭維志先生組成。羅嘉瑞醫生為提名委員會主席。林紀利先生為鮑文先生之交替委員。

企業管治報告 (續)

董事提名 (續)

提名委員會之主要職責及功能為：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 物色及提名具資格人士加入董事會或填補空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；及
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事會主席及董事總經理)繼任安排事宜向董事會提出建議。

提名委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

提名委員會於二零零八年四月召開一次會議處理下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括成員之技能、知識及經驗)；及
- 評核獨立非執行董事之獨立性。

提名委員會各委員出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

問責及核數

財務匯報：董事確認有責任編製能顯示真實兼公平意見之財務報表，並採用及貫徹應用適當之會計政策。董事並不察覺有可能會嚴重影響本公司持續經營能力之重大不明朗事件或情況。

本公司外聘核數師就其有關本集團本年度財務報表之申報責任已在年報第31頁之獨立核數師報告中作出聲明。

內部監控：董事會有責任確保本集團維持妥善且有效之內部監控系統以保障本集團之資產。本集團內部監控系統旨在於以下範圍內就本集團之風險管理及目標達成提供合理保證：

- 營運效益及效率；
- 財務報告可靠性；及
- 遵守適用法律規則。

董事會已透過審核委員會制訂檢討本集團內部監控系統有效性之程序。該程序主要以香港會計師公會於二零零五年六月所制訂之「內部監控與風險管理的基本架構」指引為依據。該程序要求完整文件記錄，本集團各功能部門主管每年均須就其部門之營運風險及監控技巧與活動之恰當性進行自我評估，並填寫一份有關下列五個內部監控元素之評估清單：

- 監控環境；
- 風險評估；
- 監控活動；
- 資訊與溝通；及
- 監察。

企業管治報告 (續)

問責及核數 (續)

該等評估須獲簽發一系列監察證明書方告完成，本集團之內部監控若發現違規或存在缺點，均會在監察證明書內識別及向董事會報告。

本集團內部核數部門對本集團內部監控系統之有效性進行持續獨立監察，並輪流涵蓋本集團所有主要營運部門。於每個財政年度開始時，審核委員會均會按其策略性計劃及考慮管理層之意見批准該年度之內部核數計劃。內部核數部門於審核委員會會議上向審核委員會報告其審核結果及建議，並確保該等建議之實施。

董事會已就本集團之內部監控系統之有效性進行年度檢討，並相信截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團維持着妥善且有效之內部監控系統。

審核委員會：本公司於一九九八年十二月十八日設立訂有書面權責範圍之審核委員會。現任審核委員會由兩名獨立非執行董事林紀利先生與鮑文先生暨一名非執行董事鄭維志先生組成。林紀利先生為審核委員會主席。馮靜雯女士為鄭先生之交替委員。

審核委員會之主要職責及功能為：

- 審閱本集團之財務報表；
- 檢討外聘及內部核數、內部監控及風險評估之效能；
- 考慮外聘核數師之聘任及酬金；及
- 考慮外聘及內部核數計劃及結果。

審核委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

審核委員會於二零零八年四月、五月、七月、八月及十二月召開五次會議處理下列事項：

- 檢討本集團之內部監控系統之有效性；
- 與管理層及外聘核數師審閱財務報表及本集團採用之會計政策及實務；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 討論外聘核數師之核數計劃及結果；
- 討論內部核數師之核數計劃及結果；及
- 監控本公司為恢復本公司之最低公眾持股量所擬定計劃之進度。

審核委員會各委員出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。

企業管治報告 (續)

核數師酬金

本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所於截至二零零八年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

服務	酬金 港幣千元
核數服務	1,230
非核數服務	479

企業通訊

本公司保持多方面與股東及投資者通訊之途徑，包括於本公司之網頁www.winsorprop.com刊登通告與公佈、寄發通函、年報與中期報告予股東，及將上述一切登載於聯交所網頁www.hkexnews.hk。

本公司之網頁www.winsorprop.com亦為股東及投資者提供不時更新之本公司企業、財務及其他資訊。

以投票方式表決

在本公司股東大會上，每項實際獨立事宜均以個別決議案提呈。以投票方式表決之程序及股東要求以投票方式表決之權利詳情已載列於截至二零零八年十二月三十一日止年度致股東之通函內，並連同股東大會通告寄發股東。

企業管治報告 (續)

出席會議記錄

截至二零零八年十二月三十一日止年度，個別董事出席董事會及董事會轄下各委員會會議記錄列載如下。

董事姓名	董事會 會議 ⁽¹⁾	薪酬委員會 會議 ⁽²⁾	提名委員會 會議 ⁽³⁾	審核委員會 會議 ⁽⁴⁾
執行董事：				
周偉偉先生 (董事總經理)	4/4	2/2	不適用	不適用
陳周薇薇女士	4/4	不適用	不適用	不適用
鍾漢城先生	4/4	不適用	不適用	不適用
區慶麟先生	3/4	不適用	不適用	不適用
林煥彬先生 (於二零零八年六月五日退任)	1/1	不適用	不適用	不適用
非執行董事：				
鄭維志先生 (董事會主席)	4/4	不適用	1/1	5/5
鄭維新先生	4/4	不適用	不適用	不適用
唐明千先生 (於二零零八年六月五日退任)	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：				
沈弼男爵	0/4	不適用	不適用	不適用
林紀利先生	3/4	2/2	不適用	5/5
羅嘉瑞醫生	4/4	不適用	1/1	不適用
鮑文先生	4/4	2/2	1/1	5/5

附註：

- (1) 該等董事會會議於二零零八年四月、七月、九月及十二月舉行。
- (2) 該等薪酬委員會會議於二零零八年四月及十二月舉行。
- (3) 該等提名委員會會議於二零零八年四月舉行。
- (4) 該等審核委員會會議於二零零八年四月、五月、七月、八月及十二月舉行。

獨立核數師報告



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22樓

致南聯地產控股有限公司股東
(開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第32至88頁南聯地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

意見

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零九年四月十七日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
收益	5	232,645	119,097
銷售成本	6	(68,480)	(36,907)
毛利		164,165	82,190
其他收入	5	55,617	32,524
銷售及市場推廣開支	6	(10,243)	(1,226)
行政開支	6	(35,723)	(27,768)
投資物業公平值增加	16	64,455	608,240
其他(虧損)/收益·淨額	7	(60,996)	111,291
其他經營開支	6	(1,340)	(702)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		175,935	804,549
融資收入	8	2,001	22,204
融資成本	8	(47,672)	(413)
經營盈利		130,264	826,340
應佔聯營公司盈利減虧損		1,319	48,142
除稅前盈利		131,583	874,482
稅項收入/(支出)	10	26,991	(130,621)
本年度/期間盈利		158,574	743,861
應佔：			
本公司股東	11	155,688	738,725
附屬公司少數股東權益		2,886	5,136
		158,574	743,861
		港元	港元
每股盈利	12	0.60	2.84
		港幣千元	港幣千元
股息	13	119,455	88,293

載於第37頁至88頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	2,608	32,194
投資物業	16	8,834,930	6,660,890
發展中物業	17	-	921,717
於聯營公司之權益	19	185,732	206,914
應收聯營公司款項及貸款	19	315,370	291,107
可供出售財務資產	20	216,607	442,382
持有至到期之投資	21	25,445	-
遞延稅項資產	31	5,794	6,042
商譽	22	57,807	61,092
		9,644,293	8,622,338
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	23	57,091	49,142
可供出售財務資產	20	2,948	-
按公平值透過損益列賬財務資產	24	-	14,850
衍生金融工具	25	-	164
銀行結餘及現金	26	175,548	146,864
		235,587	211,020
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	27	288,345	308,733
衍生金融工具	25	40,354	10,016
銀行貸款及透支	28	447,443	2,000
應付稅項		58,110	65,061
應付中期股息	13	-	31,162
		834,252	416,972
流動負債淨值		(598,665)	(205,952)
總資產減流動負債		9,045,628	8,416,386
非流動負債			
長期銀行貸款	29	2,120,497	1,341,700
其他長期貸款	30	32,498	35,275
應付聯營公司款項及貸款	19	166,789	165,373
衍生金融工具	25	105,846	31,760
遞延稅項負債	31	852,675	892,385
		3,278,305	2,466,493
資產淨值		5,767,323	5,949,893
股本	32	2,596	2,596
其他儲備	33	697,334	1,068,500
保留盈利	33	4,958,228	4,802,540
擬派末期股息	33	88,293	57,131
本公司股東應佔權益		5,746,451	5,930,767
附屬公司少數股東權益	38(c)	20,872	19,126
總權益		5,767,323	5,949,893

載於第37頁至第88頁之附註為本財務報表之一部份。

鄭維志
董事

周偉偉
董事

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
附屬公司	18	2,827,184	3,189,462
流動資產			
其他應收款項	23	544	255
銀行結餘及現金	26	22	105
		566	360
流動負債			
其他應付款項及應計費用	27	703	3,607
應付中期股息	13	—	31,162
		703	34,769
流動負債淨額		(137)	(34,409)
總資產減流動負債		2,827,047	3,155,053
股本	32	2,596	2,596
其他儲備	33	2,721,111	2,840,566
保留盈利	33	15,047	254,760
擬派末期股息	33	88,293	57,131
總權益		2,827,047	3,155,053

載於第37頁至第88頁之附註為本財務報表之一部份。

鄭維志
董事

周偉偉
董事

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	股東應佔權益						
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	擬派 末期派息 港幣千元	合計 港幣千元	附屬公司 少數股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零零八年一月一日	2,596	1,068,500	4,802,540	57,131	5,930,767	19,126	5,949,893
折算產生之匯兌差額	—	7,682	—	—	7,682	76	7,758
出售可供出售財務資產時變現	—	(7,329)	—	—	(7,329)	(89)	(7,418)
出售附屬公司時變現	—	703	—	—	703	(542)	161
可供出售財務資產分派之變現	—	(28,670)	—	—	(28,670)	—	(28,670)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(178,833)	—	—	(178,833)	—	(178,833)
結算利率掉期合約時之變現	—	18,618	—	—	18,618	—	18,618
現金流量對沖之公平值虧損	—	(63,882)	—	—	(63,882)	—	(63,882)
直接確認於權益內之虧損淨額	—	(251,711)	—	—	(251,711)	(555)	(252,266)
	2,596	816,789	4,802,540	57,131	5,679,056	18,571	5,697,627
本年度盈利	—	—	155,688	—	155,688	2,886	158,574
已派股息	—	(31,162)	—	(57,131)	(88,293)	(585)	(88,878)
擬派股息	—	(88,293)	—	88,293	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日	2,596	697,334	4,958,228	88,293	5,746,451	20,872	5,767,323
於二零零七年四月一日	2,596	1,126,133	4,152,108	77,905	5,358,742	14,531	5,373,273
折算產生之匯兌差額	—	3,711	—	—	3,711	96	3,807
出售可供出售財務資產時變現	—	(3,036)	—	—	(3,036)	(160)	(3,196)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(31,199)	—	—	(31,199)	18	(31,181)
所佔一間聯營公司儲備	—	(113)	—	—	(113)	—	(113)
現金流量對沖之公平值虧損	—	(26,996)	—	—	(26,996)	—	(26,996)
直接確認於權益內之虧損淨額	—	(57,633)	—	—	(57,633)	(46)	(57,679)
	2,596	1,068,500	4,152,108	77,905	5,301,109	14,485	5,315,594
期間盈利	—	—	738,725	—	738,725	5,136	743,861
已派股息	—	—	—	(77,905)	(77,905)	(495)	(78,400)
已宣派之股息	—	—	(31,162)	—	(31,162)	—	(31,162)
擬派股息	—	—	(57,131)	57,131	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	2,596	1,068,500	4,802,540	57,131	5,930,767	19,126	5,949,893

載於第37頁至第88頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
經營活動			
經營產生之現金流入淨額	38(a)	132,436	82,765
已付利息		(67,866)	(5,342)
已付香港利得稅		(18,015)	(1,670)
已付海外稅項		(671)	(728)
經營活動所得之現金淨額		45,884	75,025
投資活動			
購入機器及設備		(899)	(1,457)
投資物業發展開支		(1,214,957)	(353,616)
出售投資物業之所得款項		1,080	—
出售機器及設備之所得款項		17	236
已收利息		2,179	23,639
收購附屬公司淨現金流入／(流出)		18,067	(1,115,274)
出售附屬公司淨現金流入	38(b)	13,768	—
已收股息		15,432	19,524
給予聯營公司資本及貸款		(17,903)	(79,707)
聯營公司償還貸款及墊支款項		27,653	104,688
一間聯營公司分派		27,082	—
收購可供出售財務資產		(13)	(16,099)
出售可供出售財務資產之所得款項		23,014	7,659
一間投資公司償還貸款及墊支款項		2,425	132,945
收購持有至到期之投資		(24,708)	—
已收持有至到期之投資之票息		250	—
投資活動所耗之現金淨額		(1,127,513)	(1,277,462)
融資活動			
新借長期銀行貸款	38(c)	2,047,462	876,920
新借短期銀行貸款		30,778	—
償還長期銀行貸款		(844,000)	(50,000)
償還短期銀行貸款		(10,000)	—
償還其他長期貸款		—	(34)
已付股息		(119,455)	(77,905)
已付少數股東股息		(585)	(495)
融資活動所得之現金淨額		1,104,200	748,486
匯率變動之影響		6,113	(641)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		28,684	(454,592)
現金及現金等值物年初／期初結餘		146,864	601,456
現金及現金等值物年末／期末結餘		175,548	146,864
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		175,548	146,864

載於第37頁至88頁之附註為本財務報表之一部份。

財務報表附註

1. 一般資料

南聯地產控股有限公司(「本公司」)乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其註冊辦事處為P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而香港主要營業地址為香港九龍觀塘巧明街100號One Landmark East八樓。

本公司董事會認為本公司之最終控股公司乃富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)，該公司乃在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市。

為使本公司之財政年度結算日與富聯國際一致，董事於二零零七年七月議決將本公司之財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。據此，綜合財務報表涵蓋由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日止年度。於綜合損益表、權益變動表、現金流量表及有關附註所示之比較金額，涵蓋由二零零七年四月一日至二零零七年十二月三十一日止九個月期間。因此，未必能與所示金額作完全比較。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事地產投資及物業管理、倉庫業務與投資控股。本集團亦不時參與地產發展活動。

本公司董事會已於二零零九年四月十七日批准本財務報表。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要

(a) 編製基礎

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並按歷史成本會計法編製，經投資物業、按公平值透過損益列賬財務資產、可供出售財務資產、衍生財務資產及負債按公平值列賬而修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，並需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算之範疇，均在附註4中披露。

(b) 採納新增及經修訂香港財務報告準則

(i) 於二零零八年生效之修訂及詮釋

香港會計準則39「金融工具：確認及計量」對財務資產重新分類作出修訂，容許若干財務資產如符合註明條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務報告準則7「金融工具：披露」之相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類財務資產之披露規定。該項修訂自二零零八年七月一日起生效。由於本集團並無重新分類任何財務資產，故該項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(b) 採納新增及經修訂香港財務報告準則 (續)

(i) 於二零零八年生效之修訂及詮釋 (續)

香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋11，「香港財務報告準則2—集團及庫存股份交易」，對涉及庫存股份或牽涉集團實體股份之以股份為基礎交易(例如涉及購買母公司的股權)，應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算之以股份為基礎之支付提供指引。該詮釋對本集團之財務報表並無任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋14，「香港會計準則19—界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」，為評估香港會計準則19所述可確認為資產之盈餘之限額提供指引，亦詮釋退休金資產或負債如可能受法定或合約性之最低資金要求影響。該詮釋對本集團的財務報表並無任何影響。

香港「國際財務報告詮釋委員會」- 詮釋12，「服務特許權之安排」與本集團無關，亦對本集團之會計政策及財務報表概無影響。

(ii) 仍未生效而本集團亦無提早採納之準則及對現有準則之詮釋、修訂及改進

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

		生效日期
香港會計準則1(修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則23(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則32(修訂)及 香港會計準則1(修訂)	香港會計準則32金融工具：呈報及 香港會計準則1財務報表之呈報 — 可認沽金融工具及清盤時產生之責任	二零零九年一月一日
香港會計準則39(修訂)	金融工具：合資格對沖項目之確認及計量	二零零九年七月一日
香港財務報告準則1(修訂)及 香港會計準則27(修訂)	首次採納香港財務報告準則及綜合及 獨立財務報表中有關於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本	二零零九年一月一日
香港財務報告準則2(修訂)	以股份為基礎之付款歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則3(修訂)	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則8	營運分部	二零零九年一月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋13	客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋15	房地產建築協議	二零零九年一月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋16	對沖海外業務投資淨額	二零零八年十月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋17	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋18	自客戶轉讓資產	二零零九年七月一日

財務報表附註(續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(b) 採納新增及經修訂香港財務報告準則(續)

(ii) 仍未生效而本集團亦無提早採納之準則及對現有準則之詮釋、修訂及改進(續)

現有準則之改進		生效日期
香港會計準則1(修訂)	財務報表呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則2(修訂)	存貨	二零零九年一月一日
香港會計準則7(修訂)	現金流量表	二零零九年一月一日
香港會計準則16(修訂)	物業、機器及設備	二零零九年一月一日
香港會計準則19(修訂)	僱員福利	二零零九年一月一日
香港會計準則20(修訂)	政府補貼及披露政府資助	二零零九年一月一日
香港會計準則23(修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年一月一日
香港會計準則28(修訂)	於聯營公司之投資	二零零九年一月一日
香港會計準則29(修訂)	嚴重通脹經濟中之財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則31(修訂)	於合營企業之權益	二零零九年一月一日
香港會計準則36(修訂)	資產減值	二零零九年一月一日
香港會計準則38(修訂)	無形資產	二零零九年一月一日
香港會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量	二零零九年一月一日
香港會計準則40(修訂)	投資物業	二零零九年一月一日
香港會計準則41(修訂)	農業	二零零九年一月一日
香港財務報告準則5(修訂)	持作出售之非流動資產及終止經營業務	二零零九年七月一日
對香港財務報告準則7—金融工具：披露，香港會計準則8—會計政策、會計估計及錯誤變動，香港會計準則10—結算日後事項，香港會計準則18—收入及香港會計準則34—中期財務報告之其他輕微修訂		二零零九年一月一日

本集團已開始評估對本集團構成之相關影響。本集團尚未能確定是否會對本集團之會計政策及財務報表之列報構成任何重大影響。

(c) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司即指本集團擁有可行使過半數投票權之股權並有權制定其財務或經營策略之所有實體(包括特殊目的實體)。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及效果均予考慮。

附屬公司自控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。本集團採用收購會計法作為收購附屬公司之入賬方法。收購之成本根據於交易日期所付出之資產、所發行之股本工具及所產生或所承擔之負債之公平值計算，另加因該項收購而產生之直接成本。在業務合併中所收購可識辨之資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以其於收購日期之公平值計量，而不論任何附屬公司少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值之公平值記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在綜合損益表內確認。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(c) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

本集團內公司間之交易結餘及交易之未實現收益已被沖銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以沖銷。綜合財務報表內附屬公司之會計政策已在需要時改動，以確保與本集團採納之政策一致。

在本公司之資產負債表內，投資附屬公司乃以成本值扣除減值虧損撥備記賬。在本公司之損益表內，附屬公司之業績乃按已收及應收股息入賬。

(ii) 交易及附屬公司少數股東權益

本集團將與附屬公司少數股東權益進行之交易視為本集團與外界人士進行之交易。向附屬公司少數股東權益出售產生之集團盈利及虧損於綜合損益表內記賬。而向附屬公司少數股東權益購買時，任何已付代價與相關應佔所收購附屬公司資產淨值之賬面值差異均構成商譽。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團擁有可行使20%–50%投票權之股權及對其管理具有重大影響力，但並無控制權之實體。投資聯營公司以權益法入賬，首先按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時產生之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團之應佔聯營公司收購後損益於損益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動於投資賬面值調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之投資(包括任何其他無抵押應收款項)，除非本集團需代該聯營公司承擔負債或付款，否則本集團將不會進一步確認該虧損。

本集團與其聯營公司進行之交易之未變現盈利，以本集團於有關聯營公司所佔權益為限予以對銷。除非該交易證明已轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已在有需要情況下作出修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

(d) 分類報告

根據本集團之內部財務匯報，本集團以業務分類作為主要之報告格式，而地域分類則作為次要之報告格式。

業務分類指從事提供產品或服務之一組資產與業務，其承受之風險與回報有別於其他業務分類。地區分類指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其承受之風險與回報有別於在其他經濟環境中營運之分類。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(d) 分類報告 (續)

未能分類成本指企業開支。分類資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、發展中物業、可供出售財務資產、持有至到期之投資、商譽、按公平值透過損益列賬財務資產、應收賬款及其他應收款項以及經營現金。分類負債指經營負債，但不包括如衍生金融工具、應付本期稅項及遞延稅項負債以及企業借貸等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備、發展中物業及投資物業之開支，當中包括業務合併而增添之資產。

編製地域分類報告時，銷售額乃按照客戶所在國家計算。總資產及資本性開支則按資產所在地計算。

(e) 外幣折算

(i) 功能與列賬貨幣

本集團內每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。港幣為本公司之功能及列賬貨幣，綜合財務報表以其列賬。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將以外幣為面額之貨幣資產與負債以結算日匯率換算產生之匯兌盈虧均在損益表內確認，但符合資格成為現金流量對沖，則遞延至權益內列為匯兌變動賬。

非貨幣財務資產及負債之換算差額構成其公平值收益或虧損之一部分。若干非貨幣財務資產或負債（例如按公平值透過損益列賬之股份投資）之匯兌差額在損益表內確認為其公平值收益或虧損之一部份。非貨幣財務資產（例如分類為可供出售財務資產之股份投資）之匯兌差額在權益內列為投資估價增值儲備。

(iii) 集團公司

本集團內功能貨幣與列賬貨幣不同之所有實體之業績與財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (1) 每份呈報之資產負債表內之資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- (2) 每份損益表內之收入與開支按平均匯率換算；及
- (3) 所有由此產生之匯兌差額在權益內獨立確認為匯兌變動。

在綜合結算時，換算海外實體淨投資，以及換算指定作為該等投資對沖之借貸及其他貨幣工具所產生之匯兌差額列入權益內。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在損益表內確認為出售盈虧之一部分。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括因收購該資產而產生之直接開支。

其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方按適用情況包括在該資產之賬面值或確認為另一項資產。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於損益表內支銷。

物業、機器及設備折舊以直線法按下列年率將資產之成本或重估值在其估計可用年期內攤銷至其剩餘價值：

樓宇	4%
機器、機械及其他設備	10%至20%

資產之剩餘價值及可用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時作出調整。

資產之賬面值若高於其估計可收回價值，其賬面值將即時撇減至其估計可收回價值。

出售物業、機器及設備之損益，乃出售所得之淨額與該等資產賬面淨值兩者間之差額，並在損益表內確認。任何與售出資產有關之估價增值儲備結餘均列作儲備變動轉撥至保留盈利。

(g) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼得而持有，且並非由本集團內公司佔用之物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有之土地及以融資租賃持有之樓宇以及正在重新發展以便日後繼續持有作投資物業用途之物業。以經營租賃持有之土地，在符合投資物業其餘定義後，按投資物業分類及記賬。有關之經營租賃將視同為融資租賃記賬。

投資物業首次按其成本計量，包括相關之交易成本。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外聘估值師之估值釐定。公平值變動在損益表內確認。

其後支出只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，方計入在該資產之賬面值內。所有其他維修及保養成本均在產生之會計期間內於損益表內支銷。

若投資物業改由業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言列為其成本。

若一項物業因改變用途而成為投資物業，該物業於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機器及設備估價增值儲備。如根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在損益表內確認撥回金額。

財務報表附註^(續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要^(續)

(h) 發展中物業

發展中物業乃按成本扣除任何已識別減值列賬。成本包括土地之攤銷成本、按本集團之會計政策被資本化借貸成本及其他發展中物業之直接成本。

(i) 商譽

商譽指收購附屬公司／聯營公司時，收購成本超出本集團應佔該附屬公司／聯營公司當時已識別資產淨值之公平值。收購附屬公司之商譽包括在無形資產內。收購聯營公司之商譽則包括在其投資內，並每年就減值進行測試作為全部賬面值之一部份。分開確認之商譽每年就減值進行測試並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損將不會撥回。出售一間實體時之損益包括有關該實體之商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會分配至現金產生單位的組別。此項分配乃就預期可從商譽產生之業務合併中得益之現金產生單位或現金產生單位之組別而作出。本集團將商譽分配至每個營運國家之各業務分類中。

(j) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資減值

沒有限定可使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事項發生或情況改變顯示資產賬面值可能無法收回時，會進行減值檢討。減值乃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值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者入賬。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)之最低水平分類。於每個結算日，均就已減值之非財務資產(除商譽外)，檢討是否可撥回其減值。

(k) 租賃資產

經營租賃指資產擁有權之絕大部份風險及回報仍屬於出租者之租約。融資租賃則指資產擁有權之絕大部份風險及回報已轉移至承租者之租約。

(i) 租賃—本集團為承租者

經營租賃款額在扣除從出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法於損益表內列作開支。

(ii) 租賃—本集團為出租者

倘本集團按經營租賃出租資產，有關資產會按其性質在資產負債表分類，並在適用情況下根據本集團之折舊政策予以折舊，詳情載於上述附註2(f)。按經營租賃出租資產所產生之收益，會根據本集團之收益確認政策予以確認，詳情載於下列附註2(u)。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(I) 財務資產

本集團將其財務資產分類為按公平值透過損益列賬財務資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出售財務資產。管理層在首次確認時按購入財務資產之目的釐定其分類，並於每個結算日重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬財務資產

按公平值透過損益列賬財務資產為持作買賣之財務資產。在購入時主要用作在短期內出售之財務資產列入此分類。非指定作為對沖用途之衍生工具將分類為持作買賣。此類別之資產列為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款條件之非衍生財務資產，且無活躍市場報價。除到期日由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產外，此等資產包括在流動資產內。

(iii) 持有至到期之投資

分類為持有至到期之投資之財務資產為該等於活躍市場買賣，具有固定或可釐定付款條件及固定到期日且本集團管理層有意向及能力持有至到期日之財務資產。倘本集團出售並不屬於少部分之持有至到期之投資，則整個資產類別將受影響並需重新分類為可供出售財務資產／按公平值透過損益列賬財務資產。持有至到期之投資初步按公平值加任何直接應佔交易成本列賬，其後採用按實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售此等投資，否則此等投資將列為非流動資產。

一般財務資產之買賣均於交易日(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認。所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，其最初投資額按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬財務資產最初投資額按公平值確認，但交易成本則於損益表列作開支。當收取該等投資現金流量之權利已到期或已被轉讓，而本集團亦已將擁有權之絕大部份風險與回報轉移，則會終止確認該等財務資產。

可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬財務資產其後按公平值列賬。應收貸款及款項按實際利率法攤銷成本列賬。

因按公平值透過損益列賬財務資產公平值變動而產生之盈虧於產生之財政期間在損益表列作「其他(虧損)／收益，淨額」。因可供出售財務資產公平值變動而產生之未實現盈虧均在權益內確認。當可供出售財務資產被售出或出現減值時，就累計公平價值之調整將在損益表確認為「其他(虧損)／收益，淨額」。

財務報表附註^(續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要^(續)

(l) 財務資產^(續)

當本集團收取有關按公平值透過損益列賬財務資產及可供出售財務資產之股息收入之權利確定時，其收入在損益表確認為「其他收入」。

有報價投資之公平值按當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用估值技術定出公平值，包括參考近期公平原則交易、其他同類工具、貼現現金流量分析以及期權定價模式等、盡量利用市場數據而盡量減少依賴相關實體之特定數據。

本集團於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產出現減值。就分類為可供出售之股本證券而言，其公平值大幅或持續下跌至低於成本，有關證券會被視為出現減值。倘有任何此等證據，有關之可供出售財務資產累計之虧損(按購入成本與現行公平值之間之差額，減過往曾於損益表內確認之任何減值虧損)會從權益扣除並在損益表內確認。已在損益表內確認之股權工具減值不能從損益表內撥回。

(m) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項首次按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項之原有條款收回全部款項時，即就應收賬款及其他應收款項設定減值撥備。債務人如有嚴重財務困難、可能破產或進行債務重組、及不能履行或違反付款協定均被視作應收賬項減值之指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。資產之賬面值乃通過使用撥備賬而減值，虧損金額於損益表內確認為「其他經營開支」。若應收款項不能收回時，該等款項會與應收款項之撥備賬撇銷。撇銷後始收回之款項則計入損益表內之「其他收入」。

(n) 衍生金融工具及對沖活動

衍生工具首次於衍生工具合約訂立當日按公平值確認，其後按公平值重新計量。確認所產生之收益或虧損之方法取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，以及若被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團於訂立交易時記錄就對沖工具及被對沖項目之關係、風險管理之目標及進行各項對沖交易之策略。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，評估用於對沖之衍生工具是否高度有效地抵銷被對沖項目公平值或現金流量之變動，並記錄評估結果。當對沖衍生工具剩餘期限超過十二個月時，其全數公平值將分類為非流動資產或負債。

指定並合資格成為現金流量對沖之衍生金融工具公平值變動之有效部份於權益中確認。而無效部份之損益則即時於損益表「其他(虧損)/收益，淨額」中確認。

當被對沖項目影響盈利，權益中所累計之金額將於財務期間內撥往損益表。

財務報表附註^(續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要^(續)

(n) 衍生金融工具及對沖活動^(續)

當對沖工具到期或出售時，或對沖項目不再符合應用對沖會計之條件時，其在權益中累計收益或虧損將繼續保留，待預期交易最終於損益表中確認時，同時計入損益表。若預期交易預計不再發生，於權益中累計損益將即時轉撥入損益表中「其他(虧損)/收益，淨額」。

若干衍生財務工具不符合對沖會計資格。此等工具根據財務工具結算當日分類為流動或非流動資產或負債。該等衍生工具之公平值變動即時於損益表之「其他(虧損)/收益，淨額」內確認。

(o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資以及銀行透支。

(p) 撥備

當本集團因已發生之事件須承擔現有之法律上或推定性之責任，而解除該等責任時極有可能導致資源外流，並在該金額能夠可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認任何撥備。若出現多項類似責任時，導致資源外流之可能性須就組別內全部同類責任作出整體考慮後決定。即使同類責任中任何一項責任導致資源外流之可能性不大，仍須確認撥備。

(q) 應付賬款

應付賬款先按公平值確認，再以實際利率法按攤銷成本列賬。

(r) 財務擔保合約

財務擔保合約指規定發行人支付指定款項，以補償該擔保之受益人因一特定債務人未能按債務工具條款向受益人償還到期債務而產生之損失之合約。

財務擔保合約首先按公平值確認，繼而以(i)首次被確認之金額減累計攤銷；與(ii)就該財務擔保合約於結算日須由擔保人繳付之款額兩者之較高者入賬。

(s) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生之事件而可能產生之責任，該等責任需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。或然負債亦指因已發生之事件所產生之現有責任，但由於可能不會流失經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若流失資源之可能性改變導致可能流失資源，該等或然負債將被確認為撥備。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(s) 或然負債及或然資產 (續)

或然資產指因已發生之事件而可能產生之資產，該等資產需待某一宗或多宗本集團不能完全控制之事件是否實現後方能確認。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定可收到經濟效益時，此等效益將被確認為資產。

(t) 當期及遞延稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於損益表確認，惟倘其與於權益直接確認之項目有關除外。在此情況下，稅項亦於權益內確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司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中狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅損益並無影響者除外。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在變現遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率（及法例）釐定。

在有可能動用暫時差異以抵銷未來應課稅盈利時，遞延所得稅資產按可動用之限額而確認。

就投資附屬公司及聯營公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延所得稅，但假若可以控制暫時差異之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回者則除外。

(u) 收益及收入之確認

收益指本集團在日常業務過程中出售貨品及服務之代價之公平值。當收益之數額能可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收益確認。

出售物業之收益在業權之主要風險及回報已轉由買家承受後確認。

經營租賃之租金收入在租約期間按直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

倉租及其他收入均於提供有關服務時確認。

財務報表附註 (續)

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(v) 僱員福利

僱員享有年假與法例規定之長期服務金之權利在僱員符合資格享有時確認。本集團為截至結算日止因僱員已提供之服務而產生之估計負債作出撥備。

僱員病假及產假所涉及之開支在僱員正式休假時確認。

本集團就一項界定供款退休計劃所作出之供款作為費用支銷，因僱員在全數取得既得之利益前退出計劃而被沒收之僱主供款將會用作扣減僱主之供款。該項退休計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

(w) 借貸及借貸成本

借貸首次按公平值並扣除產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得款額與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益表內確認。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸會被分類為流動負債。

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期間確認為開支。

(x) 股息分派

向本公司股東派發之股息於該等股息成為本公司現有法定及推定責任後，於本集團財務報表內列為負債。

(y) 比較數字

如有需要，若干比較數字已重新分類或予延伸以符合此本年度之呈報方式。

財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團之業務承受多種財務風險如外匯風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團致力將本集團財務表現可能受到之負面影響減至最低，並利用衍生金融工具對沖若干風險。

(i) 外匯風險

本集團資產主要位於香港及在香港營運，有關該等資產所產生之收入以港元為面額。於二零零八年十二月三十一日，所有本集團之借貸均以港元及新加坡元為面額。

本集團因海外業務投資而受匯率變動影響，令其資產淨值承受外幣換算風險。

管理層密切監察匯率變動，以確定可能出現之重大風險。本集團認為除新加坡元波動引致之外匯風險外，其他匯兌波動不致產生重大風險。

於二零零八年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，本年度之除稅後盈利將減少或增加港幣1,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣551,000元)，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零零八年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，則投資估價增值儲備將減少或增加港幣9,504,000元(於二零零七年十二月三十一日：港幣18,625,000元)，主要為新加坡元可供出售財務資產之匯兌虧損或收益。

於二零零八年十二月三十一日，假若港元兌新加坡元轉強或轉弱5%，而所有其他因素維持不變，則匯兌變動將減少或增加港幣157,000元(於二零零七年十二月三十一日：港幣460,000元)，主要為換算新加坡元可供出售財務資產及銀行貸款之匯兌虧損或收益。

(ii) 價格風險

本集團因為持有按公平值透過損益列賬財務資產及可供出售財務資產而須承受股份證券之價格風險。本集團並無涉及商品價格風險。

於本年度，本集團已全數出售或撥備其投資於按公平值透過損益列賬財務資產。於二零零七年十二月三十一日，假若本集團按公平值透過損益列賬財務資產市值增加或減少10%，而所有其他因素均維持不變，截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間之除稅後盈利將增加或減少港幣1,240,000元。

於二零零八年十二月三十一日，假若本集團可供出售財務資產之市值增加或減少10%，而所有其他因素均維持不變，投資估價增值儲備將增加或減少港幣11,875,000元(於二零零七年十二月三十一日：港幣28,894,000元)。

財務報表附註^(續)

3. 財務風險管理^(續)

(a) 財務風險因素^(續)

(iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自定期存款、應收租戶租金及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

本集團之定期存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而本集團亦對單一財務機構設定可承受之風險上限。

就應收租戶租金而言，正常出租程序已包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於每個結算日對個別應收賬款之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損撥備。

為降低交易對手違責之風險，本集團僅會與聲譽昭著且擁有良好投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約，並且就個別機構設定可承受之風險上限，及定期監察個別機構之信貸評級。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險分佈於多個交易對手及客戶。

(iv) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理意味維持充足之現金及有價證券，透過充足額度之已承諾信貸融資取得備用資金，與有能力結算市場持倉。由於基本業務之多變性質，管理層致力維持已承諾信貸融資額度以達致資金靈活性。

本集團審閱銀行貸款之債務契約，確保遵守有關契約，避免影響銀行及信貸融資。

財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

下表顯示本集團之財務負債及淨額基準結算之衍生財務負債，按照相關之到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。

	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
本集團				
於二零零八年十二月三十一日				
銀行借貸	481,853	658,967	1,505,953	44,476
應付賬款、其他應付款項及應計費用	288,345	—	—	—
衍生金融工具	40,354	26,034	64,758	15,054
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總值	810,552	685,001	1,570,711	92,028
於二零零七年十二月三十一日				
銀行借貸	56,151	613,416	445,967	448,343
應付賬款、其他應付款項及應計費用	308,733	—	—	—
衍生金融工具	10,016	11,680	15,494	4,586
應付中期股息	31,162	—	—	—
其他長期貸款	—	—	—	35,275
總值	406,062	625,096	461,461	488,204

表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量，未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

(v) 利率風險

除銀行結餘以及應收聯營公司賬款／貸款外，本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

本集團因有銀行借貸而受利率波動所影響。本集團根據利率水平、展望及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。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。本集團一般透過借貸取得資金作企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

(i) 現金流量利率風險

於二零零八年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少50點子，而所有其他因素不變，本年度之除稅後盈利將減少或增加港幣7,000,000元（截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣4,300,000元），主要為以浮動利率計算之借貸利息支出增加或減少所致。

財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 利率風險 (續)

(ii) 公平值利率風險

於二零零八年十二月三十一日，假若利率掉期之預期利率增加或減少50點子，而所有其他因素不變，則：

- 本年度之除稅後前盈利將增加或減少港幣13,400,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣11,300,000元)，主要為利率掉期合約中不符合應用對沖會計之部份之公平值收益或虧損所致；
- 對沖儲備增加或減少港幣12,500,000元(於二零零七年十二月三十一日：港幣14,500,000元)，主要為如前述之借貸現金流量對沖之有效部份公平值增加或減少所致。

(vi) 資本風險管理

本集團之資本管理旨在保障本集團之持續經營能力，以向股東及其他權益持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派發予股東之股息金額、向股東退還股本、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。該比率以債務淨值除權益計算。債務淨值則以總銀行貸款(包括流動及非流動銀行貸款)減銀行結餘及現金計算。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日負債比率如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
總銀行貸款	2,567,940	1,343,700
減：銀行結餘及現金	(175,548)	(146,864)
債務淨值	2,392,392	1,196,836
總權益	5,767,323	5,949,893
負債比率	41.5%	20.1%

負債比率之增加主要由於利用內部資金及外來貸款支付Landmark East之建築成本。

財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理 (續)

(b) 公平值估計

投資物業之公平值乃於參照獨立專業估值師之估值及活躍市場之當時價格後釐定。

在活躍市場買賣之投資之公平值依據結算日之市場報價列賬。本集團持有之投資之市場報價為當時買盤價，而財務負債之適當市場報價為當時賣盤價。

非上市之證券及其他財務資產之公平值乃通過多種方法並根據結算日市場實際情況作出假設進行評價。

利率掉期合約之公平值乃以估計未來現金流量之現值計算。

應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、及以浮動息率計息之借貸之面值減減值撥備被假定約等於其公平值。用作披露之財務負債公平值，乃以現時市場利率(本集團就類似金融工具須付出之利率)折算有關合約之未來現金流量估算。

4. 關鍵會計估算及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件之合理期望，對所作之會計估算及判斷持續進行評估。

關鍵會計估算及假設

本集團就未來作出估算與假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關業績。有重大風險於下一個財政期間引致資產及負債之賬面值須作出重大調整之估算及假設討論如下。

(i) 投資物業公平值

本集團投資物業已由獨立專業估值師於結算日以公開市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於判斷該等由估值師作出之估值及假設是否合理時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當時市價，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

(ii) 可供出售財務資產公平值

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估值技術(包括現金流量折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場情況。

財務報表附註 (續)

4. 關鍵會計估算及判斷 (續) 應用本集團會計政策之關鍵判斷

(i) 所得稅

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

根據香港財務報告準則規定，投資物業之遞延稅項撥備乃假設其價值可於剩餘之租約期內透過租金收入收回，並以所得稅率計算。該遞延稅項只於租約到期時(剩餘租約年期數以十年計)或重估價值減少之情況下，方會撥回。本集團現時無意出售重大投資物業，但由於物業位於香港，而香港並無資本增值稅，假如投資物業之價值可透過出售收回而屆時又毋須支付稅項，有關之遞延稅項撥備將可撥回。

遞延稅項資產之確認主要與若干附屬公司之稅務虧損有關，視乎管理層是否預期日後應課稅盈利是否足以抵銷可動用之稅務虧損。其實際用途或會有所不同。

(ii) 投資物業分類

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業。在作出有關判斷時，本集團會考慮有關物業(土地或樓宇)是否持作賺取租金收入或資本增值而並非用作生產或提供商品及服務或銷售用途。本集團於作出判斷時會分別考慮個別物業之情況。

5. 收益、其他收入及分類資料

本年度/期間經確認之收益及其他收入如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
收益		
租務及物業管理	211,223	91,988
倉庫業務	20,342	27,109
出售物業	1,080	—
	232,645	119,097
其他收入		
股息收入		
—來自非上市投資	28,670	8,921
—來自上市產業信託基金	15,432	10,603
來自聯營公司之貸款利息收入	10,591	11,573
其他	924	1,427
	55,617	32,524

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分類資料 (續)

主要分類報告－業務分類

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 港幣千元	投資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
收益	211,223	20,342	1,080	–	232,645
投資物業公平值變更前之分類業績	146,460	2,384	–	36,090	184,934
投資物業公平值增加	64,455	–	–	–	64,455
分類業績	210,915	2,384	–	36,090	249,389
出售附屬公司收益	–	6,588	–	–	6,588
衍生金融工具公平值虧損	–	–	–	–	(59,331)
未能分類收入減開支	–	–	–	–	(20,711)
未計算融資收入及成本前之經營盈利	–	–	–	–	175,935
融資收入	–	–	–	–	2,001
融資成本	–	–	–	–	(47,672)
經營盈利	–	–	–	–	130,264
應佔聯營公司盈利減虧損	119	(137)	1,337	–	1,319
除稅前盈利	–	–	–	–	131,583
稅項收入	–	–	–	–	26,991
本年度盈利	–	–	–	–	158,574
資本性開支	1,189,286	561	–	–	1,189,847
折舊	722	1,135	–	–	1,857
於二零零八年十二月三十一日					
分類資產	9,111,186	6,437	–	255,361	9,372,984
於聯營公司之權益	13,749	2,947	169,036	–	185,732
應收聯營公司款項及貸款	11,205	22,330	281,835	–	315,370
未能分類資產	–	–	–	–	5,794
總資產	–	–	–	–	9,879,880
分類負債	312,864	1,624	–	1,982	316,470
應付聯營公司款項及貸款	–	–	166,789	–	166,789
未能分類負債	–	–	–	–	3,629,298
總負債	–	–	–	–	4,112,557

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分類資料 (續)

主要分類報告－業務分類 (續)

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	出售物業 港幣千元	投資 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間					
收益	91,988	27,109	–	–	119,097
投資物業公平值變更前之分類業績	70,712	6,236	–	132,939	209,887
投資物業公平值增加	608,240	–	–	–	608,240
分類業績	678,952	6,236	–	132,939	818,127
衍生金融工具公平值虧損					(10,049)
未能分類收入減開支					(3,529)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					804,549
融資收入					22,204
融資成本					(413)
經營盈利					826,340
應佔聯營公司盈利減虧損	(331)	–	48,473	–	48,142
除稅前盈利					874,482
稅項支出					(130,621)
期間盈利					743,861
資本性開支	498,593	214	–	–	498,807
折舊	509	2,166	–	–	2,675
於二零零七年十二月三十一日					
分類資產	7,769,344	88,232	–	471,555	8,329,131
於聯營公司之權益	12,726	–	194,188	–	206,914
應收聯營公司款項及貸款	10,950	–	280,157	–	291,107
未能分類資產					6,206
總資產					8,833,358
分類負債	333,364	6,277	–	2,414	342,055
應付聯營公司款項及貸款	–	–	165,373	–	165,373
未能分類負債					2,376,037
總負債					2,883,465

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分類資料 (續)

次要分類報告－地域分類

	收益		分類業績		資本性開支		總資產	
	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
香港	226,796	103,626	205,739	682,554	1,189,847	498,687	9,154,816	7,844,155
新加坡	1,292	2,738	40,469	126,290	-	-	218,168	403,093
中國大陸	4,557	12,733	3,181	9,283	-	120	-	81,883
	232,645	119,097	249,389	818,127	1,189,847	498,807	9,372,984	8,329,131
出售附屬公司收益			6,588	-				
衍生金融工具公平值虧損			(59,331)	(10,049)				
未能分類收入減開支			(20,711)	(3,529)				
未計算融資收入 及成本前之經營盈利			175,935	804,549				
融資收入			2,001	22,204				
融資成本			(47,672)	(413)				
經營盈利			130,264	826,340				
於聯營公司之權益							185,732	206,914
應收聯營公司款項及貸款							315,370	291,107
未能分類資產							5,794	6,206
總資產							9,879,880	8,833,358

財務報表附註 (續)

6. 按性質分類之開支

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
銷售成本中出售物業之成本	1,080	—
物業、機器及設備折舊	1,857	2,675
投資物業產生租務收入之直接經營開支	46,912	15,343
倉庫業務產生收入之直接經營開支	7,638	11,041
有關房地產之經營性租約租金	7,158	5,249
僱員薪津成本(包括董事酬金)(附註9)	33,547	25,120
核數師酬金	1,434	838
銷售及市場推廣開支	10,243	1,226
其他開支	5,917	5,111
銷售成本、銷售及市場推廣開支、行政開支及 其他經營開支總額	115,786	66,603

7. 其他(虧損)/收益，淨額

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
按公平值透過損益列賬財務資產		
— 已實現虧損	(2,196)	(1,727)
— 公平值(虧損)/收益	(3,500)	4,408
可供出售財務資產		
— 已實現收益	428	111,349
— 公平值虧損	(972)	(471)
持有至到期之投資之攤銷收入	987	—
外幣匯兌淨收益	426	7,287
出售附屬公司收益	6,588	—
衍生金融工具公平值虧損	(59,331)	(10,049)
出售機器及設備(虧損)/收益	(141)	196
商譽減值虧損	(3,285)	—
其他	—	298
	(60,996)	111,291

財務報表附註 (續)

8. 融資收入及成本

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	1,553	19,124
其他財務資產之利息收入	448	3,080
	2,001	22,204
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(68,224)	(5,910)
減：已被資本化作為投資物業成本	20,552	5,497
	(47,672)	(413)
融資(成本)/收入，淨額	(45,671)	21,791

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	32,186	24,304
僱員退休福利	1,361	816
	33,547	25,120

(a) 退休金－界定供款計劃

本集團就一項界定供款之強制性公積金計劃為65歲以下之香港僱員作出供款。兩間附屬公司經營所在國家設有由政府管理之中央退休計劃。本集團已按僱員有關薪酬之某個百分比作出供款。在損益表支銷之僱員退休福利成本指本集團就上述退休計劃已付及應付之供款。

結算日時應付予上述退休計劃但未到期繳付之供款合共港幣120,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣53,000元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

財務報表附註 (續)

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金) (續)

(b) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	之僱主供款 港幣千元	截至	截至
					二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
執行董事						
周偉偉先生	40	2,465	986	248	3,739	2,909
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472	339
鍾漢城先生	40	697	50	—	787	556
區慶麟先生	40	—	—	2	42	10
林煥彬先生 (於二零零八年六月五日退任)	17	752	258	75	1,102	1,824
	177	4,324	1,294	347	6,142	5,638
非執行董事						
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800	1,350
鄭維新先生	40	—	—	—	40	30
唐明千先生 (於二零零八年六月五日退任)	17	—	—	—	17	40
	1,857	—	—	—	1,857	1,420
獨立非執行董事						
沈弼男爵	40	—	—	—	40	30
林紀利先生	255	—	—	—	255	184
羅嘉瑞醫生	110	—	—	—	110	75
鮑文先生	255	—	—	—	255	143
何福康先生 (於二零零七年八月二十三日退任)	—	—	—	—	—	36
	660	—	—	—	660	468
總值	2,694	4,324	1,294	347	8,659	7,526

財務報表附註 (續)

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金) (續)

(c) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團最高薪酬之五位人士，其中三位(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：三位)為董事，彼等之酬金載於附註9(b)。其餘兩位人士(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：兩位)之薪酬如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
薪金及津貼	1,999	1,220
酌情花紅	460	350
退休計劃之僱主供款	94	55
	2,553	1,625

以下為非董事之最高薪酬人士之數目及其薪金之範圍：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 人數	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 人數
港幣0元—港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元—港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元—港幣2,000,000元	1	—
	2	2

10. 稅項收入／(支出)

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(11,841)	(6,197)
海外稅項	(830)	(20,694)
往年度超額撥備	200	583
	(12,471)	(26,308)
遞延稅項(附註31)		
投資物業公平值改變	(10,635)	(106,442)
其他暫時差異	(551)	2,129
稅率更改之影響	50,648	—
	39,462	(104,313)
稅項收入／(支出)	26,991	(130,621)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：17.5%)作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，在綜合損益表呈報之本集團應佔聯營公司盈利減虧損已扣除本集團應佔聯營公司稅項港幣174,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣10,831,000元)。

財務報表附註 (續)

10. 稅項收入／(支出) (續)

上列按本集團經營盈利作出撥備之稅項與按香港稅率直接計算之理論稅項之差額如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
經營盈利	130,264	826,340
按16.5%(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：17.5%) 稅率計算之稅項	(21,493)	(144,609)
稅率變動之影響	50,648	—
其他國家不同稅率之影響	(40)	(274)
毋須課稅之收入	9,788	14,076
不能扣稅之開支	(2,756)	(359)
確認過往未確認稅項虧損	698	—
其他未確認暫時差異	(9,790)	—
往年度超額撥備	200	583
其他	(264)	(38)
稅項收入／(支出)	26,991	(130,621)

11. 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利列入本公司財務報表內者為虧損港幣239,713,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間盈利：港幣86,332,000元)(附註33)。

12. 每股盈利

每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣155,688,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣738,725,000元)及本年度內已發行股數259,685,288股(二零零七年十二月三十一日：259,685,288股)計算。

由於本年度內本公司並無已發行且有攤薄效果之股份(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

13. 股息

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角二分(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：已宣派每股港幣一角二分)	31,162	31,162
擬派末期股息，每股港幣三角四分(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：擬派每股港幣二角二分)	88,293	57,131
	119,455	88,293

財務報表附註(續)

13. 股息(續)

董事於二零零九年四月十七日舉行之會議上，建議派發末期股息每股港幣三角四分。在本公司股東通過派發前，該項擬派末期股息並無於本集團財務報表中列作應付股息，惟將於二零零九年度列作儲備分派。

14. 與關聯方重大交易

以下為本年度本集團與關聯方在日常業務中與關聯方進行重大交易之概要。

(a) 與關聯方交易

	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註i)	10,591	11,573
付予一間關聯公司之項目管理費用(附註ii)	(1,800)	(1,350)
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註iii)	17,591	—
收取投資公司之股息收入(附註iv)	28,670	—
來自該投資公司被分類為 可供出售財務資產已變現收益(附註v)	—	105,393

- (i) 除總值港幣31,898,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣9,019,000元)之應收聯營公司賬款為免息外，利息乃按當前市場利率或雙方協定之固定利率根據應收聯營公司賬款及貸款收取。
- (ii) 付予關聯公司之項目管理費用乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率繳付。
- (iii) 本集團收取之租務及管理費乃按本集團與關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。
- (iv) 股息收入乃按本集團於投資公司(「投資公司」)之權益確認。由於在投資公司之餘下權益由本公司視作主要股東之一間全資附屬公司持有，故投資公司獲類別為關聯方。
- (v) 該款項指投資公司償還之貸款，有關貸款乃由本集團於二零零二年六月以象徵式代價購入。

財務報表附註 (續)

14. 與關聯方重大交易 (續)

(b) 與關聯方之結餘：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收聯營公司賬款及貸款(附註i)	315,370	291,107
應付聯營公司賬款及貸款(附註i)	(166,789)	(165,373)
應收同系附屬公司賬款(納入應收賬款及其他應收款項)(附註ii)	1,951	—
應收控股公司賬款(納入應收賬款及其他應收款項)(附註i)	—	18,067
應付投資公司賬款及貸款(附註i)	(2,520)	(27,535)

(i) 除若干應收聯營公司賬款及貸款為計息外，與關聯方之結餘為無抵押、免息、亦無指定還款期。

(ii) 應收同系附屬公司賬款為無抵押、免息及根據租務合約條款歸還。

15. 物業、機器及設備

	集團		
	樓宇 港幣千元	機器、機械 及其他設備 港幣千元	總值 港幣千元
原值或估值			
於二零零八年一月一日	37,562	43,548	81,110
匯兌差額	2,073	1,146	3,219
增購	—	899	899
售出	—	(7,983)	(7,983)
出售附屬公司	(39,635)	(29,682)	(69,317)
於二零零八年十二月三十一日	—	7,928	7,928
累積折舊			
於二零零八年一月一日	12,425	36,491	48,916
匯兌差額	951	967	1,918
本年度折舊撥備	716	1,141	1,857
售出	—	(7,825)	(7,825)
出售附屬公司	(14,092)	(25,454)	(39,546)
於二零零八年十二月三十一日	—	5,320	5,320
賬面淨值			
於二零零八年十二月三十一日	—	2,608	2,608
於二零零八年十二月三十一日原值或估值分析：			
原值	—	7,928	7,928

財務報表附註 (續)

15. 物業、機器及設備 (續)

	集團		
	樓宇 港幣千元	機器、機械 及其他設備 港幣千元	總值 港幣千元
原值或估值			
於二零零七年四月一日	34,767	41,673	76,440
匯兌差額	2,795	1,611	4,406
增購	—	1,457	1,457
售出	—	(1,193)	(1,193)
於二零零七年十二月三十一日	37,562	43,548	81,110
累積折舊			
於二零零七年四月一日	9,679	35,123	44,802
匯兌差額	1,251	1,341	2,592
期間折舊撥備	1,495	1,180	2,675
售出	—	(1,153)	(1,153)
於二零零七年十二月三十一日	12,425	36,491	48,916
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	25,137	7,057	32,194
於二零零七年十二月三十一日之原值或估值分析：			
二零零五年估值	37,562	—	37,562
原值	—	43,548	43,548
	37,562	43,548	81,110

財務報表附註 (續)

16. 投資物業

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初/期初	6,660,890	4,665,300
自發展中物業轉撥(附註17)	925,280	—
增購	1,185,385	497,350
收購附屬公司	—	890,000
出售	(1,080)	—
公平值增加	64,455	608,240
年度末/期末	8,834,930	6,660,890

上述投資物業帳面值包括：

於香港之租賃土地

	港幣千元	港幣千元
長期租賃	930,000	—
中期租賃	7,904,930	6,660,890
年度末/期末	8,834,930	6,660,890

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零零八年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零零八年十二月三十一日由保柏國際評估有限公司重估。所有估值師皆為獨立估值師，彼等之物業估值皆按公開市場價值之基準作出。估值亦有參照活躍市場中之當時價格。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，若干投資物業已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。該等物業之賬面值總額為港幣8,811,220,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣5,746,570,000元)。
- (c) 投資物業之詳細資料已載於第89頁。

17. 發展中物業

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初/期初	921,717	—
增購	3,563	—
收購附屬公司	—	921,717
轉撥至投資物業(附註16)	(925,280)	—
年度末/期末	—	921,717

財務報表附註 (續)

18. 附屬公司

	本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非上市股份—原值	1	1
應收貸款及賬款	3,430,091	3,528,553
減：撥備	(602,908)	(339,092)
	2,827,184	3,189,462

(a) 該等應收貸款及賬款並無抵押、免息、亦無指定還款期。

(b) 附屬公司之詳情載於第85頁至86頁。

19. 聯營公司

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應佔資產淨值	185,732	206,914
應收賬款及貸款(附註a)	315,370	291,107
應付賬款及貸款(附註b)	(166,789)	(165,373)
	334,313	332,648
投資原值—非上市股份	11,308	11,308

本集團於聯營公司權益變動概述如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	332,648	409,821
匯兌差額	1,576	2,713
所佔聯營公司之收益減去虧損	1,319	48,142
來自一間聯營公司之分派	(27,082)	—
應佔一間聯營公司儲備	—	(113)
向聯營公司貸款之利息收入	10,591	11,573
向聯營公司貸款	17,903	79,707
聯營公司償還及墊支	(27,653)	(104,688)
撥出自／(撥入)附屬公司	25,011	(114,507)
年度末／期末	334,313	332,648

財務報表附註^(續)

19. 聯營公司^(續)

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產	887,412	833,603
流動資產	52,508	71,134
流動負債	(68,296)	(59,655)
非流動負債	(685,892)	(638,168)
	185,732	206,914
	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
收益	10,805	547,733
除稅後盈利減虧損	1,319	48,142

- (a) 該等應收賬款及貸款並無抵押，主要以新加坡元及港元為面額，亦無指定還款期。除總值港幣31,898,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣9,019,000元）為免息外，該等應收賬款及貸款之利息乃按一般市場利率或雙方訂定之固定息率計算。
- (b) 該等應付貸款及賬款均為無抵押，主要以港幣為面額、免息、亦無指定還款期。
- (c) 聯營公司之詳情載於第87頁。

財務報表附註 (續)

20. 可供出售財務資產

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	442,382	490,448
增購	13	16,099
向一間投資公司墊支款項	(2,425)	(27,535)
出售	(39,380)	(5,024)
減值撥備	(972)	(471)
公平值減少轉撥至權益(附註33)	(178,833)	(31,181)
其他	(1,230)	46
年度末／期末	219,555	442,382
分析為：		
流動	2,948	—
非流動	216,607	442,382
	219,555	442,382
可供出售財務資產包括如下：		
海外上市產業信託基金投資	120,451	290,639
海外上市股份投資	—	2,619
非上市股份投資	96,156	108,398
管理資金	2,948	40,726
	219,555	442,382

可供出售財務資產主要以新加坡元為面額。面值港幣89,842,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣216,781,000元)之產業信託基金投資已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。

21. 持有至到期之投資

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	—	—
增購	24,708	—
攤銷	987	—
已收票息	(250)	—
年度末／期末	25,445	—

持有至到期之投資以港元為面額。持有至到期之投資為二零一三年到期之1厘可換股債券，面額為港幣50,000,000元。實際年利率約23厘。

財務報表附註 (續)

22. 商譽

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初/期初	61,092	—
收購附屬公司	—	61,092
已確認減值虧損	(3,285)	—
年度末/期末	57,807	61,092

商譽指收購附屬公司時，收購成本超出二零零七年附屬公司之資產淨值。本集團就商譽之帳面值進行每年評估並於本年度確認減值港幣3,285,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：無)。

23. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	11,916	11,524	—	—
減：應收賬款減值撥備	(145)	(382)	—	—
應收賬款扣除撥備(附註a)	11,771	11,142	—	—
應收控股公司款項(附註b)	—	18,067	—	—
其他應收款項	23,383	1,003	—	—
按金	9,381	8,370	—	—
預付賬款	12,556	10,560	544	255
	57,091	49,142	544	255

- (a) 應收賬款主要為本集團物業之應收租金。本集團就收取租金有既定之政策。根據既定之政策本集團對新租戶或客戶之信貸款進行評估。當租金逾期15天未付即會每半個月發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	1,885	5,211
31至90日	9,230	4,652
超過90日	656	1,279
	11,771	11,142

- (b) 於二零零七年應收控股公司款項為收購附屬公司收購代價之調整。該款項並無抵押、免息並於年內悉數償還。

財務報表附註 (續)

23. 應收賬款及其他應收款項 (續)

- (c) 應收賬款扣除撥備為港幣11,771,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣11,142,000元)，已逾期但並未減值。該等賬款與一批記錄良好之獨立客戶相關，彼等近期並無拖欠記錄而大部分欠款均有如附註27陳述之按金作保證。
- (d) 本集團已就個別賬款作全數撥備，該等撥備對本集團並無構成重大影響。應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	382	968
撥備	164	101
應收款項撇銷	(27)	—
撥回	—	(687)
出售一間附屬公司	(374)	—
年度末／期末	145	382

- (e) 應收賬款及其他應收款項之金額以下列貨幣為面額：

	集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
港元	57,053	43,378	544	255
新加坡元	38	849	—	—
人民幣	—	4,915	—	—
	57,091	49,142	544	255

24. 按公平值透過損益列賬財務資產

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
股票掛鈎票據	—	12,405
本港上市股份證券	—	160
本港上市產業信託基金	—	2,285
	—	14,850

財務報表附註 (續)

25. 衍生金融工具

	集團			
	二零零八年十二月三十一日		二零零七年十二月三十一日	
	資產 港幣千元	負債 港幣千元	資產 港幣千元	負債 港幣千元
利率掉期合約				
— 現金流量對沖	—	(72,260)	—	(26,996)
— 不符合對沖資格	—	(73,940)	164	(14,780)
	—	(146,200)	164	(41,776)
分析：				
— 流動	—	(40,354)	164	(10,016)
— 非流動	—	(105,846)	—	(31,760)
	—	(146,200)	164	(41,776)

利率掉期合約之名義本金總額為港幣1,000,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,050,000,000元)。

利率掉期合約中不符合對沖資格者之公平值變動在損益表內確認。本年度在損益表內確認虧損港幣59,331,000元(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：港幣10,049,000元)(附註7)。

26. 銀行結餘及現金

	集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
	銀行結餘及手頭現金	22,418	28,582	22
短期銀行存款	153,130	118,282	—	—
	175,548	146,864	22	105
信用風險之最高承擔	175,401	146,722	22	105

截至二零零八年十二月三十一日止年度，短期銀行存款平均實際年利率為0.5%(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：3.0%)，平均9天(截至二零零七年十二月三十一日止九個月期間：29天)到期。

財務報表附註 (續)

26. 銀行結餘及現金 (續)

銀行結餘及現金之以下列貨幣為面額：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
港元	173,353	88,336
人民幣	—	44,787
新加坡元	1,129	13,610
美元	1,066	131
	175,548	146,864

27. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	20,185	153,983	—	—
其他應付款項	208,274	108,825	528	45
已收按金	52,548	34,651	—	—
應計費用	7,338	11,274	175	3,562
	288,345	308,733	703	3,607

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期至30日	17,163	152,965
31至90日	2,082	931
超過90日	940	87
	20,185	153,983

應付賬款、其他應付款項及應計費用之金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
港元	286,306	303,781
新加坡元	2,039	3,891
人民幣	—	1,061
	288,345	308,733

財務報表附註 (續)

28. 銀行貸款及透支

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款		
— 已抵押	275,779	—
— 無抵押	10,000	—
	285,779	—
長期銀行貸款中須於一年內償還者(附註29)	161,664	2,000
	447,443	2,000

29. 長期銀行貸款

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款—有抵押	2,282,161	1,343,700
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註28)	(161,664)	(2,000)
	2,120,497	1,341,700
銀行貸款之還款安排如下：		
— 一年內	161,664	2,000
— 於第二年	630,552	559,345
— 於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,446,057	351,380
— 第五年後	43,888	430,975
	2,282,161	1,343,700

長期銀行貸款以港元為面額，惟港幣10,779,000元(二零零七年十二月三十一日：無)以新加坡元為面額除外。若干投資物業，發展中物業及可供出售財務資產帳面值分別為港幣8,811,220,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣5,746,570,000元)，港幣零元(二零零七年十二月三十一日：港幣921,717,000元)及港幣89,842,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣216,781,000元)已抵押予銀行作為本集團向銀行取得貸款之抵押品。

銀行貸款平均實際年利率為1.34%(二零零七年十二月三十一日：4.03%)。銀行貸款之賬面值約相當於其公平值。本集團銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔風險在六個月(二零零七年十二月三十一日：六個月)以下。

財務報表附註 (續)

30. 其他長期貸款

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
欠附屬公司少數股東之貸款	32,498	35,275

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、並預期不會於一年內償還。

其他長期貸款之公平值約為港幣31,908,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣34,095,000元)。

31. 遞延稅項

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	886,343	627,878
在損益表中(貸記)／支銷(附註10)	(39,462)	104,313
收購附屬公司	—	154,152
年度末／期末	846,881	886,343

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率16.5%(二零零七年十二月三十一日：17.5%)作全數撥備。

由於部份上年結轉之稅務虧損可透過抵銷未來應課稅盈利而變現相關之稅務利益，遞延稅項資產按可抵銷之稅務虧損而確認。本集團並未確認稅務虧損港幣59,331,000元可結轉以抵銷未來應課稅收入(二零零七年十二月三十一日：港幣4,233,000元)。此等稅項虧損並無期限。

本年度／期間內遞延稅項資產及負債之變動(在與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

遞延稅項資產

	集團					
	稅務虧損		撥備		總值	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初／期初	15,314	10,034	—	34	15,314	10,068
在損益表中貸記／(支銷)	15,128	5,280	—	(34)	15,128	5,246
年度末／期末	30,442	15,314	—	—	30,442	15,314

財務報表附註 (續)

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總值	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
年度初/期初	44,090	32,560	857,567	605,386	901,657	637,946
在損益表中支銷/(貸記)	14,022	2,964	(38,356)	106,595	(24,334)	109,559
收購附屬公司	—	8,566	—	145,586	—	154,152
年度末/期末	58,112	44,090	819,211	857,567	877,323	901,657

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(5,794)	(6,042)
遞延稅項負債	852,675	892,385
	846,881	886,343

32. 股本

	每股面值港幣一分之普通股份	
	股份數目	港幣千元
法定股本：		
二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日結餘	259,685,288	2,596

財務報表附註 (續)

33. 儲備

集團

	繳入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總值 港幣千元
二零零八年一月一日結餘	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,802,540	57,131	5,928,171
折算產生之匯兌差額	—	—	7,682	—	—	—	7,682
出售可供出售財務資產時變現	—	(7,329)	—	—	—	—	(7,329)
出售附屬公司時變現	—	—	703	—	—	—	703
可供出售財務資產分派之變現	—	(28,670)	—	—	—	—	(28,670)
可供出售財務資產之公平值虧損(附註20)	—	(178,833)	—	—	—	—	(178,833)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	18,618	—	—	18,618
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(63,882)	—	—	(63,882)
本年度盈利	—	—	—	—	155,688	—	155,688
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	(57,131)	(57,131)
已派中期股息(附註13)	(31,162)	—	—	—	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	(88,293)	—	—	—	—	88,293	(31,162)
	(119,455)	(214,832)	8,385	(45,264)	155,688	31,162	(184,316)
二零零八年十二月三十一日結餘	649,625	112,348	7,621	(72,260)	4,958,228	88,293	5,743,855
代表：							
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	88,293	88,293
其他	649,625	112,348	7,621	(72,260)	4,958,228	—	5,655,562
二零零八年十二月三十一日結餘	649,625	112,348	7,621	(72,260)	4,958,228	88,293	5,743,855

財務報表附註 (續)

33. 儲備 (續)

	集團						總值 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	
二零零七年四月一日結餘	769,080	361,415	(4,475)	113	4,152,108	77,905	5,356,146
折算產生之匯兌差額	—	—	3,711	—	—	—	3,711
出售可供出售財務資產時變現	—	(3,036)	—	—	—	—	(3,036)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(31,199)	—	—	—	—	(31,199)
應佔一間聯營公司儲備	—	—	—	(113)	—	—	(113)
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(26,996)	—	—	(26,996)
期間盈利	—	—	—	—	738,725	—	738,725
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	(77,905)	(77,905)
宣派中期股息(附註13)	—	—	—	—	(31,162)	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	(57,131)	57,131	—
	—	(34,235)	3,711	(27,109)	650,432	(20,774)	572,025
二零零七年十二月三十一日結餘	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,802,540	57,131	5,928,171
代表：							
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	57,131	57,131
其他	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,802,540	—	5,871,040
二零零七年十二月三十一日結餘	769,080	327,180	(764)	(26,996)	4,802,540	57,131	5,928,171

財務報表附註 (續)

33. 儲備 (續)

	本公司			
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總值 港幣千元
二零零八年一月一日結餘	2,840,566	254,760	57,131	3,152,457
本年度虧損(附註11)	—	(239,713)	—	(239,713)
已派上年度末期股息	—	—	(57,131)	(57,131)
已派中期股息(附註13)	(31,162)	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	(88,293)	—	88,293	—
二零零八年十二月三十一日結餘	2,721,111	15,047	88,293	2,824,451
代表：				
擬派末期股息(附註13)	—	—	88,293	88,293
其他	2,721,111	15,047	—	2,736,158
二零零八年十二月三十一日結餘	2,721,111	15,047	88,293	2,824,451
二零零七年四月一日結餘	2,849,582	247,705	77,905	3,175,192
期間盈利(附註11)	—	86,332	—	86,332
轉撥	(9,016)	9,016	—	—
已派上年度末期股息	—	—	(77,905)	(77,905)
宣派中期股息(附註13)	—	(31,162)	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	—	(57,131)	57,131	—
二零零七年十二月三十一日結餘	2,840,566	254,760	57,131	3,152,457
代表：				
擬派末期股息(附註13)	—	—	57,131	57,131
其他	2,840,566	254,760	—	3,095,326
二零零七年十二月三十一日結餘	2,840,566	254,760	57,131	3,152,457

根據開曼群島公司法例及本公司之組織章程細則規定，除保留盈利外，以本公司於緊接有關建議分派翌日有力償還日常業務中到期之債務為條件，本公司之繳入盈餘亦可供分派予股東。

財務報表附註_(續)

34. 未來租金收入

有關投資物業之不能撤銷經營性租約所提供之未來最低租金收入如下：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	201,364	133,596
一年後但五年內	185,402	53,069
	386,766	186,665

35. 資本支出承擔

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
投資物業		
已簽約但未在財務報表中作出撥備者	—	937,098
投資聯營公司		
已簽約但未在財務報表中作出撥備者	497,194	515,776
	497,194	1,452,874

36. 租務承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營性租約而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	4,019	5,759
一年後但五年內	1,969	81
	5,988	5,840

財務報表附註 (續)

37. 財務擔保合約

本集團及本公司提供之財務擔保面值分析如下：

	集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
為銀行提供予附屬公司之融資作擔保(附註ii)	—	—	3,126,238	2,539,238
為銀行提供予聯營公司之融資作擔保及完工承諾， 按本集團持有之股權按比例各別作出(附註iii)	537,350	538,127	537,350	538,127
	537,350	538,127	3,663,588	3,077,365

- (i) 本公司董事會認為於結算日本集團及本公司不可能就上述任何擔保被申索。本公司董事會認為該等擔保合約之公平值對本集團不會構成重大影響，故以上披露之財務擔保合約均無於本集團及本公司之財務報表內被確認入賬。
- (ii) 本公司就銀行提供予附屬公司合共港幣3,126,238,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣2,539,238,000元)之融資作擔保，該等融資中有港幣2,557,162,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,343,700,000元)已被附屬公司動用。
- (iii) 本公司就銀行提供予聯營公司之融資合共作出港幣537,350,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣538,127,000元)之擔保，該等融資中有港幣427,902,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣307,141,000元)已被聯營公司動用。

財務報表附註 (續)

38. 綜合現金流量表附註

(a) 自除稅前盈利計算至經營產生之現金流入淨額所作調整

	截至 二零零八年 十二月三十一日 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 九個月期間 港幣千元
除稅前盈利	131,583	874,482
應佔聯營公司盈利減虧損	(1,319)	(48,142)
融資成本	47,672	413
融資收入	(2,001)	(22,204)
投資物業公平值增加	(64,455)	(608,240)
股息收入	(44,102)	(19,524)
來自貸款予聯營公司之利息收益	(10,591)	(11,573)
物業、機器及設備折舊	1,857	2,675
可供出售財務資產之已變現收益	(428)	(111,349)
可供出售財務資產公平值虧損	972	471
持有至到期之投資收益攤銷	(987)	—
出售附屬公司收益	(6,588)	—
衍生金融工具公平值虧損	59,331	10,049
出售機器及設備虧損／(收益)	141	(196)
商譽減值虧損	3,285	—
營運資金變動前之經營盈利	114,370	66,862
應收賬款及其他應收款項增加	(23,461)	(14,864)
按公平值透過損益列賬財務資產減少	14,850	20,893
應付賬款、其他應付款項及應計費用增加	26,677	9,874
經營產生之現金流入淨額	132,436	82,765

財務報表附註 (續)

38. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 出售附屬公司

	港幣千元
所出售之資產及負債	
物業、機器及設備	29,771
應收賬款及其他應收款項	6,643
銀行結餘及現金	48,664
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(870)
其他長期貸款	(2,777)
應付稅項	(737)
	<hr/>
資產淨值	80,694
本集團保留之權益	(25,011)
所出售附屬公司少數股東權益	(542)
已變現匯兌變動儲備	703
	<hr/>
所出售之資產淨值	55,844
總代價	62,432
	<hr/>
出售之收益	6,588
	<hr/>
代價	
已收現金	62,532
就出售支付之開支	(100)
	<hr/>
	62,432
	<hr/>
出售附屬公司之現金流入淨額	
以現金結付之代價及開支	62,432
所出售附屬公司之銀行結餘及現金	48,664
	<hr/>
有關出售之現金及現金等值物流入淨額	13,768
	<hr/>

財務報表附註 (續)

38. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 融資變動分析

	附屬公司少數股東權益		銀行及其他貸款	
	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元
年度初/期初	19,126	14,531	1,378,975	135,689
匯兌差額	76	96	—	—
出售可供出售財務資產時變現	(89)	(160)	—	—
可供出售財務資產公平值虧損	—	18	—	—
收購附屬公司	—	—	—	416,400
出售附屬公司	(542)	—	(2,777)	—
附屬公司少數股東應佔盈利	2,886	5,136	—	—
派付股息予一間附屬公司少數股東	(585)	(495)	—	—
融資所得之現金流入淨額	—	—	1,224,240	826,886
年度末/期末	20,872	19,126	2,600,438	1,378,975

(d) 銀行及其他貸款分析

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
須按要求或於一年內償還之銀行貸款(附註28)	285,779	—
長期銀行貸款(附註29)	2,282,161	1,343,700
其他長期貸款(附註30)	32,498	35,275
	2,600,438	1,378,975

附屬公司及聯營公司

二零零八年十二月三十一日

附屬公司名稱	已發行股本	持有股權百分率			主要業務	附註
		集團	本公司			
南聯地產財務有限公司	普通股份 港元	2	100	100	集團財務公司	
南聯地產(香港)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	100	控股投資	
Adam Knitters Limited	普通股份 遞延股份 港元 港元	1,000 200,000	100 —	— —	地產投資	4
Allied Effort Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	控股投資	
永錠有限公司	普通股份 港元	100	100	—	地產投資	
Baudinet Investment Limited	普通股份 遞延股份 港元 港元	18 2	100 —	— —	地產投資	4
始都有限公司	普通股份 遞延股份 港元 港元	90,000 10,000	100 —	— —	地產投資	4
Congenial Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	投資	3
怡生物業管理有限公司	普通股份 港元	200	100	—	物業管理	
怡生紗廠有限公司	普通股份 遞延股份 港元 港元	20 15,000,000	100 —	— —	暫無營業	4
Grandeur Investments Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	地產投資	
南聯和記地產有限公司	普通股份 遞延股份 港元 港元	450,000 50,000	100 —	— —	控股投資	4
Hanbury Development Company Limited	普通股份 港元	10,000	100	—	暫無營業	
Libro Estates Limited	普通股份 遞延股份 港元 港元	90,000 10,000	100 —	— —	地產投資	4

附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱		已發行股本	二零零八年十二月三十一日 持有股權百分率			主要業務	附註
			集團	本公司			
永聯基地產有限公司	普通股份	港元	200	100	—	地產投資	
永南貨倉有限公司	普通股份	港元	1,500,000	70	—	倉儲	
南聯空運中心有限公司	普通股份	港元	20	100	—	暫無營業	
億聯物業管理有限公司	普通股份	港元	1	100	—	物業管理	
南聯地產代理有限公司	普通股份	港元	20	100	—	物業代理	
南聯物業管理有限公司	普通股份	港元	2	100	—	物業管理	
南聯停車場有限公司	普通股份 遞延股份	港元 港元	18,000,000 2,000,000	100 —	— —	地產投資	4
南地財務有限公司	普通股份	港元	840	95.24	—	控股投資及 地產投資	
Chericourt Company Limited	普通股份	港元	1,000,000	95.24	—	地產投資	
時佳置業有限公司	普通股份 遞延股份	港元 港元	90,000 10,000	100 —	— —	地產投資	4
南聯地產(海外)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	3
Zak Holdings Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	地產投資	
Curlew International Limited (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	—	控股投資	3
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	控股投資	2
Winance Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	2	100	—	暫無營業	2
南聯地產(中國)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	3
丹迪有限公司	普通股份	港元	1,000	100	—	控股投資	
達洋地產投資有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1,000	100	—	控股投資	3

附屬公司及聯營公司 (續)

二零零八年十二月三十一日

聯營公司名稱		已發行股本	持有股權百分率		主要業務	附註	
			集團	本公司			
招商局冷鏈物流(中國)有限公司(英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1,000	30	—	控股投資	2
招商局冷鏈物流(香港)有限公司	普通股份	港元	1	30	—	控股投資	
招商局冷鏈物流(深圳)有限公司(外商獨資企業)(中國大陸註冊)	普通股份	美元	5,000,000	30	—	冷藏倉儲	2
Javary Ltd.	普通股份	港元	300	33.3	—	地產投資	2
鵬金發展有限公司	普通股份	港元	100	20	—	地產發展	
蘇州國際貿易中心有限公司(中國大陸註冊)	普通股份	美元	6,500,000	24.8	—	地產投資及發展	2
達洋貿易有限公司(英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	2	50	—	控股投資	3
Universal Plus Limited(英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	100	20	—	控股投資	
Winqest Investment Pte. Ltd.(新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	1,000,000	30	—	地產投資及發展	
Winwill Investment Pte Ltd.(新加坡註冊)	普通股份	新加坡元	10	20	—	控股投資	

附屬公司及聯營公司^(續)

附註：

1. 除另行列出外，各公司皆在本港註冊成立。在中國大陸及新加坡註冊成立之公司均在當地經營業務，其他公司主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。
2. 此等公司之財務報表由羅兵咸永道會計師事務所以外之核數師核數。本集團應佔此等公司之資產淨值及除稅後盈利之總額分別為港幣18,113,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣83,389,000元)及港幣6,620,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣13,572,000元)。
3. 此等公司之財務報表未經核數。本集團應佔其負債淨值及除稅後虧損之總額分別為港幣66,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣2,881,000元)及港幣405,000元(二零零七年十二月三十一日：除稅後盈利港幣2,106,000元)。
4. 此等遞延股份由南聯實業有限公司及／或其附屬公司持有，實際上持有人無權獲派股息、收取股東會議通告、出席股東大會或在會上投票；而在發行遞延股份之公司清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣100,000,000,000元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。

物業概要

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面 總面積 (平方呎)	施工階段	物業種類	本集團 所佔實益
香港 九龍觀塘 觀塘內地段242號A段及餘段 巧明街100號 Landmark East	2047	95,940	1,335,147	已建成	辦公室	100%
香港 新界葵涌 葵涌市地段342號 葵喜街18-24號及葵樂街13-19號 樂基工業大廈	2047	30,713	292,520	已建成	工業／貨倉	100%
香港 新界葵涌 丈量約444約地段299號 和宜合道63-73號 麗晶中心	2047	103,500	657,265 (所餘部份)	已建成	工業／貨倉	95.24%
香港 九龍九龍灣 新九龍內地段第5890號 常悅道13號 瑞興中心	2047	18,256	186,827	已建成	工業／貨倉	100%
香港 九龍新蒲崗 新九龍內地段第4899號 五芳街2號 裕美工業中心	2047	25,380	390,657	已建成	工業／貨倉	100%
香港 灣仔 海傍地段第122號之餘段及D段 軒尼詩道314-324號 W Square	2859	7,652	128,658	已建成	商業／ 辦公室	100%
香港 新界荃灣 荃灣內地段28號之餘段 青山道503-515號及沙咀道1-9號 永南貨倉大廈	2047	50,804	497,140	已建成	工業／貨倉	100%
香港 新界 大嶼山及坪洲 共161段農地	2047	540,167	—	空置	農地	100%

五年財務摘要

	截至二零零八年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零零七年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零零七年 三月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零零六年 三月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零零五年 三月三十一日止 年度 港幣千元
集團業績					
收益	232,645	119,097	304,103	933,163	508,936
本公司股東應佔盈利	155,688	738,725	803,636	816,627	459,809

綜合資產負債表撮要

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
物業、機器及設備	2,608	32,194	31,638	32,091	2,231,990
投資物業	8,834,930	6,660,890	4,665,300	4,023,360	1,628,039
發展中物業	-	921,717	-	-	-
於聯營公司之權益	185,732	206,914	181,654	7,029	4,313
應收聯營公司款項及貸款	315,370	291,107	346,583	311,312	68,847
可供出售財務資產	216,607	442,382	490,448	213,926	-
貸款及應收款項	-	-	16	155,313	-
持有至到期之投資	25,445	-	-	-	-
其他投資	-	-	-	-	438,176
遞延稅項資產	5,794	6,042	1,597	3,191	5,675
商譽	57,807	61,092	-	-	-
流動(負債)/資產淨值	(598,665)	(205,952)	539,617	349,606	83,523
總資產減流動負債	9,045,628	8,416,386	6,256,853	5,095,828	4,460,563
股本	2,596	2,596	2,596	2,596	2,596
其他儲備	697,334	1,068,500	1,126,133	914,233	3,025,071
保留盈利	4,958,228	4,802,540	4,152,108	3,452,346	660,610
擬派末期股息	88,293	57,131	77,905	49,340	46,743
本公司股東應佔權益	5,746,451	5,930,767	5,358,742	4,418,515	3,735,020
附屬公司少數股東權益	20,872	19,126	14,531	2,431	(20)
總權益	5,767,323	5,949,893	5,373,273	4,420,946	3,735,000
長期銀行貸款	2,120,497	1,341,700	100,381	37,154	172,848
其他長期貸款	32,498	35,275	35,308	35,378	35,420
應收聯營公司款項及貸款	166,789	165,373	118,416	77,915	33,602
衍生金融工具	105,846	31,760	-	-	-
遞延稅項負債	852,675	892,385	629,475	524,435	463,693
動用資金	9,045,628	8,416,386	6,256,853	5,095,828	4,460,563

附註

1. 本集團於二零零七年七月將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。
2. 若干比較數字已重新分類或延伸以符合本年度之呈報方式。