



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號: 75

2010 年報

目 錄

公司資料	1
主席報告書	2
董事會	6
企業管治報告	9
董事會報告書	19
獨立核數師報告	28
綜合收益表	30
綜合全面收益表	31
綜合財務狀況表	32
綜合權益變動表	33
綜合現金流動表	34
財務狀況表	35
財務報告附註	36
主要物業	90
五年財務摘要	91

執行董事

張松橋 (主席)
黃志強 (董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士
王溢輝

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經 (主席)
李嘉士
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

張松橋 (主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠 (張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋 (袁永誠之替任者)

秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

股份過戶登記處

百慕達：
HSBC Securities Services (Bermuda) Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘滙中心二十六樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

業績

本年度經審核之股東應佔綜合除稅後溢利淨額為港幣546,300,000元，每股盈利為港幣68.3仙，而截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利淨額為港幣424,800,000元及每股盈利港幣53.1仙。二零一零年之股東應佔除稅後溢利淨額較二零零九年增加28.6%。

股息

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣2.5仙，並無宣派中期股息。

資產淨值

根據於二零一零年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣4.95元，與於二零零九年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之每股綜合資產淨值港幣4.26元比較增加約16.1%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣546,300,000元，而二零零九年度溢利淨額為港幣424,800,000元，較二零零九年度增加28.6%。本集團整體表現較上一年度提升，本年度之收入為港幣145,300,000元，較二零零九年度之港幣136,800,000元上升6.2%。整體收入增加主要是由於租金收入增加。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣367,700,000元(二零零九年：港幣272,400,000元)，因重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關遞延稅項已在收益表中入賬。

本集團於本年度從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣157,600,000元(二零零九年：港幣128,000,000元)，較上一年度增加23.1%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

業務回顧 (續)

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣136,400,000元，較上一年度之租金收入港幣124,300,000元增加約9.7%。二零一零年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金上升。

於上一財政年度內，我們見證著環球整體經濟仍以持續步伐邁向復甦，雖然進展步伐相對放緩。不斷擴張的貨幣量化寬鬆政策令資產及商品價格大幅攀升至歷史高位，利率同時下跌至非常低水平。通脹成為大多數企業及政府領導層所關注之重點。在此環境下，整體營商環境無疑獲得改善，但並非全無代價。因此，對眾多企業而言上一年度為業績表現各異及業務整合的一年。

去年十一月香港特區政府在公眾不斷的壓力下作出回應，公佈了多項冷卻措施以壓抑過熱的地產市道，但該措施對商業及零售性質物業產生之影響僅屬輕微。經濟改善、市場缺乏在主要優越地區的新供應、加上內地客戶蜂擁而至與人民幣升值等利好因素，為本集團以商業及零售為主之投資物業帶來滿意表現。本集團投資物業之租金錄得明顯升幅，與此同時出租率也穩站於97%以上。本集團位於尖沙咀之彩星中心，於去年三月在一所具規模的健身會遷出後，在短時間內，已由數間高級時尚零售商戶悉數所承租。此商戶組合之轉變進一步強化該物業之「直立式零售中心」概念。策略地位處於旅遊核心地段尖沙咀區之彩星中心，面對著鄰近多個新落成的購物中心帶來之激烈競爭，本集團為確保其競爭優勢及吸引更多消費人流到物業，於去年底已落實為大廈進行一項大型外牆及門面裝修工程，並計劃可在二零一一年中前完成。

主席報告書

融資及流動資金

截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣7,200,000元(二零零九年：港幣7,600,000元)，較上一年度減少5.4%。於二零一零年底，銀行貸款結餘為港幣372,100,000元(二零零九年：港幣466,700,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣3,015,000,000元(二零零九年：港幣2,641,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零一零年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	41.1%
第二年內	11.6%
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	25.4%
第五年後	21.9%
	100.0%

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為7.4%(二零零九年：11.7%)。循環貸款之結欠餘額為港幣110,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣43,000,000元，本集團將主要以租金收入撥付。

於二零一零年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣80,300,000元。就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港元計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引起之風險。

展望

展望香港來年經濟是審慎樂觀。預期香港未來年度將繼續吸引大量來自國內旅客到訪，加上其他國家之旅遊人士令旅遊業持續暢旺。美國維持寬鬆的貨幣政策將繼續為香港提供低利率之營商環境，再加上人民幣逐步升值，資產及商品價格於來年甚至很可能以更急速之步伐持續上升趨勢。面對經濟過熱、資產泡沫有可能形成，以及政府政策干預之風險有機會陸續跟隨，市場現已變得較為謹慎，而此等因素於來年將會增加市場波動性。

展望 (續)

儘管有多項不明朗及市場反覆因素，本集團認為香港經濟基礎依然穩健，與內地特別是珠三角城市間聯繫緊密，香港在未來年度將可持續取得健康的經濟增長。未來發展獲中央政府認定香港作為中國資產管理及金融中心之策略方針所支持。基於人民幣認受性愈來愈高及其價值逐步提升，香港協助內地貨幣走向國際所擔當之角色將更為重要。因此，未來年度在香港擴展人民幣貿易及銀行業務之機會將進一步增多。

市場波動難免要面對很多挑戰，但從另一角度看則是一種機遇。本集團資產與負債比率在過往年度已降至一個非常健康及舒適水平，在貫徹謹慎及審慎態度下將加大力度尋找投資機會把握發展業務。本集團基本經營理念是致力確保業務可穩定持續增長並為股東們帶來滿意業績。

職員

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有43名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授認股期權及花紅。

致謝

本人藉此機會對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年為本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零一一年三月二十九日

董事會

執行董事

張松橋，現年46歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司主席以及本集團若干其他成員公司董事。張先生在重慶市出生及接受教育。於一九八五年，彼成立中渝實業有限公司（「中渝實業」，該公司主要在中國從事貿易業務）。彼為渝港國際有限公司（「渝港國際」）創辦人兼主席、港通控股有限公司（「港通」）及中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）（彼等均為在香港上市之公眾公司）主席。彼為Palin Holdings Limited、中渝實業、Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）及Funrise Limited（「Funrise」）董事；連同渝港國際，彼等均為在第26頁「股東擁有之權益及淡倉」一節所披露之公司。

黃志強，現年55歲，於二零零零年一月十日獲委任為本公司董事總經理以及本集團若干其他成員公司董事。黃先生持有商業博士學位，並為香港房屋經理學會、英國特許屋宇經理學會會員及中國人民政治協商會議廣西省南寧市委員會委員。彼為香港地產行政師學會及香港董事學會資深會員、廣西社會科學院榮譽院士及香港醫療輔助隊長官聯會副主席。彼在過去三十年曾在香港多間大型物業公司及物業顧問公司歷任高級行政職務，更積極參與公共及志願服務。彼分別為港通及奧思集團有限公司（均為在香港上市之公眾公司）的執行董事及獨立非執行董事。

袁永誠，現年64歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事以及本集團若干其他成員公司董事。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。於加盟本公司前，彼曾在香港一所大型銀行擔任高級管理職務逾二十年。彼為渝港國際董事總經理及港通執行董事。彼為Yugang BVI及Funrise董事。

董慧蘭，現年45歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司執行董事以及本集團若干其他成員公司董事。董女士持有香港中文大學哲學碩士學位。彼為港通執行董事。

非執行董事

李嘉士，現年50歲，於二零零零年九月二十八日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日被重新任命為本公司非執行董事。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會副主席、香港特區政府交通審裁處小組主席、香港證券及期貨事務監察委員會之證監會雙重存檔事宜顧問小組委員以及香港會計師公會紀律小組成員。彼為合景泰富地產控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司獨立非執行董事及中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、添利工業國際(集團)有限公司、渝港國際及港通(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。彼為渝港國際、港通及本公司法律顧問胡關李羅律師行合夥人。

王溢輝，現年51歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零七年十月一日被重新任命為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑。彼有逾十三年在國際銀行集團之工作經驗。彼為中國微電子科技集團有限公司(前稱越南控股有限公司)執行董事，以及渝港國際、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)非執行董事。

董事會

獨立非執行董事

吳國富，現年39歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳先生持有加拿大Grant MacEwan Community College會計學證書。彼在建築材料之市場推廣、貿易、採購及發展，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十年工作經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

陸宇經，現年56歲，於二零零七年九月十日獲委任為本公司獨立非執行董事。陸先生畢業於香港大學，持有理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券專業學會普通會員。彼於國際及本地金融機構之企業財務與證券及商品貿易業務方面擁有逾十年經驗。彼為渝港國際及港通獨立非執行董事。

梁宇銘，現年51歲，於二零零七年十月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。梁先生持有香港中文大學社會科學學士學位及澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員及英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。彼亦為澳洲註冊會計師及香港執業會計師。梁先生自一九九零年起從事核數及稅務行業及現為一所會計師行之首席合夥人。彼在保險、財務管理及企業融資方面擁有逾二十五年經驗；他曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼為信佳國際集團有限公司、渝港國際、港通及中渝置地(彼等均為在香港上市之公眾公司)獨立非執行董事。

股東價值

本公司致力維持良好企業管治原則。該等原則強調有效之董事會、健全之內部監控制度以及透明度及問責性。董事會認為，該項承諾對平衡不同利益相關者與本公司及其附屬公司（「本集團」）之整體利益至為重要。本公司確保企業管治工作之重點在於改善業績，而並非純粹為符合和墨守規則。

企業管治

本報告載列本公司在截至二零一零年十二月三十一日止年度內應用香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四載列之《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）。董事會認為於年內本公司在各方面一直遵守《企業管治守則》之原則及有關守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納一項董事進行證券交易之守則（「《證券守則》」）（當中包括不時修訂之《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》」）），其規定標準不比《標準守則》寬鬆。每名董事於委任時均獲發一份《證券守則》（或於採納經修訂之《證券守則》後隨即獲發一份《證券守則》），並於其後，獲通知及後提醒根據《證券守則》董事於期間內不得進行買賣。

本公司並已為相關僱員（定義見《企業管治守則》）採納一項進行證券交易之守則，該守則不低於《標準守則》所載之規定標準。各相關僱員獲通知及提醒根據該守則相關僱員於各期間內均不得進行買賣。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所訂之標準。

企業管治報告

董事會

本公司透過董事會執行企業管治，董事會擔當領導及監控角色。董事為企業管治的支柱，時刻真誠、審慎、勤勉地及發揮所長以履行職責。董事會共同負責促進本公司成功，並致力平衡廣泛權益相關者與本集團的利益。

董事會平衡

董事會共有九名成員，主席為張松橋先生，請參閱第1頁之「公司資料」一節。所有成員均於年內及截至本報告刊發日期止於董事會在任。董事之個人履歷簡介詳情載於第6頁至第8頁之「董事會」一節。

董事會認為，董事會成員合適並切合本公司之需要。非執行董事均視為具備充分才能及經驗，可於決策過程中發揮重大影響力。董事會認為，概無現任獨立非執行董事現時有任何可能嚴重影響其獨立判斷的關係。因此，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

一如其餘董事會成員，非執行董事透過定期出席會議及積極參與，利用本身之技能、專業知識、多元化之背景及資歷，使董事會及其任職之委員會(如有)受惠。董事會每年舉行四次會議，並於有需要時另行召開會議以便有效地履行董事會之職責。董事委員會亦會舉行定期會議以便有效履行彼等之職責。非執行董事會盡可能出席股東大會，藉以對股東之意見有均衡瞭解。

董事會 (續)

董事會會議及出席率

除股東週年大會外，董事會於二零一零年召開四次會議，約每季度一次。除八月之會議，李嘉士先生未能出席外，全體董事均出席二零一零年舉行之全部董事會會議。

	會議出席次數 ／召開次數
執行董事	
張松橋 (主席)	4/4
黃志強 (董事總經理)	4/4
袁永誠	4/4
董慧蘭	4/4
非執行董事	
李嘉士 ¹	3/4
王溢輝 ²	4/4
獨立非執行董事	
吳國富 ¹	4/4
陸宇經 ³	4/4
梁宇銘 ³	4/4

附註：

- 1 李嘉士先生及吳國富先生之任期均約為三年 (由二零零九年五月十五日起，至二零一二年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 2 王溢輝先生之任期約為三年 (由二零一零年五月二十四日起，至二零一三年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 3 陸宇經先生及梁宇銘先生之任期均約為三年 (由二零零八年五月二日起，至二零一一年舉行之股東週年大會結束時止)。
- 4 儘管於被委任或委聘時有任何合約或其他條款，惟非執行董事均須根據本公司公司細則及一切適用於本公司之法例規定，輪值告退及備選連任。

企業管治報告

董事會 (續)

管理層之委任

董事會在主席領導下，須就本集團之整體管理及表現向股東負責。由於需要持續執行，故此董事會委任由執行委員會成員及二線管理人員組成之管理層。董事總經理則將管理及行政職務方面之工作轉授予高級行政人員，而該等行政人員須定期向其直接匯報。

授權予管理層及董事會專責事務

董事會制訂本集團之業務策略，並監察其發展情況。董事會亦授權管理層處理其他事項，同時保留若干決策及行事權力，並有效地執行。董事會就其專責及授權管理層執行之事宜給予書面聲明。董事會並每年檢討有關安排以確保有關安排符合本公司需要。

有關聲明確認董事會專責事宜可分為以下九大類別，即：(1)董事會及高級管理人員；(2)與股東及權益相關者之關係；(3)財務事宜；(4)業務策略；(5)資本性開支；(6)樓宇租賃或購買；(7)未列入預算之主要交易；(8)涉及合法性或適切性問題之行動或交易；及(9)內部監控及報告制度。

董事會監察管理層的管理是否恰當且未超出其職權範圍。有關聲明詳細界定管理層的權力，包括執行董事會所採納之業務策略及方針，批准投資及撤資事項以及根據董事會之政策及指令管理本集團資產及負債。管理層須履行該等特定職責，如編製中期報告及年報，以及實施及監管財務監控、內部監控及風險管理制度。管理層一般定期舉行會議，以檢討(其中包括)本集團之營運及財務表現是否符合既定之預算及目標。

資料提供及使用

董事會及每名董事可於任何時間分別獨立與行政人員接觸。管理層確定董事會及其委員會準時獲得足夠資料、董事會文件及相關資料，從而作出明智的決定。接觸行政人員之權利適用於接觸本公司秘書，彼定期向董事會更新關於管治及監管事宜之資料。任何董事或董事會委員會成員可於有需要時透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付，惟該批准不可被不合理地制止或阻延。

董事會 (續)

董事培訓

新任董事連同現有董事會成員均有機會視察各營運部門及與管理層會面，藉以對本集團之業務及運作有更深入了解。每名新獲委任的董事均獲發一套資料，內載本公司最近之季度管理報告與年報及中期報告，以及董事職責與企業管治之指引。此外，由公司秘書部門管理之小型圖書館妥善保存本公司刊發之文件及一切適用於本集團之規則、守則、條例及法規，在辦公時間內開放給董事及高級管理層使用。歡迎各董事借閱該等資料及影印副本。

保險

本公司已為董事及行政人員因法律訴訟引起之責任購買恰當之保險。保險之保障範圍會每年檢討。

主席及董事總經理

主席及董事總經理分別由不同人士擔任，並已分別清楚界定其管理董事會及管理本公司業務之職責分工。董事會認為將兩者的角色區分，對確保權力及授權之平衡，及維持本公司管理層之獨立性、問責性及責任至為重要。主席與董事總經理之間的職責已清楚界定並以書面列載。

主席負責領導董事會，確保其在各方面職責之效力。董事總經理在管理隊伍支持下負責提供策劃及履行計劃工作。

主席應確保全體董事清楚知悉當前在董事會會議上提出之事項，而一切主要及恰當之事項均及時由董事會進行商討。每年董事會會議均預先訂定日期，使全體董事均有機會出席，並且鼓勵董事公開討論。本公司鼓勵全體董事會成員積極參與董事會會議，以加強其對本集團之認識及瞭解。

主席在計及任何由董事總經理建議及因目前之營運事宜而產生之額外項目，以及其他董事與主席所可能提出之事項(主席可將其納入議程)後，即擬備每次董事會會議之議程。在可行情況下，有關議程及隨附之董事會文件會在召開會議時間前最少三日全數送交全體董事。

企業管治報告

主席及董事總經理 (續)

主席之責任亦包括主持董事會會議、領導討論以得出明確之結論、以及令其本人信納會議秘書明白各項達致之結論。本公司之秘書及財務總監會出席董事會會議，就企業管治常規及會計與財務事宜(在適當情況下)提供意見。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由獲正式委任之會議秘書保存及可供任何董事查閱。董事會會議記錄之初稿及最終定稿會發送予全體董事，分別供彼等表達意見及作紀錄之用。

問責及核數

財務匯報

董事負責編製賬目，而董事會則致力對本集團狀況及前景作出平衡及清晰的評估。該責任適用於年度及中期報告、其他涉及股價敏感資料之通告及根據《上市規則》須予披露的其他財務資料，以及向監管者提交之報告書以至根據法例規定須予披露的資料。

董事亦負責並確保完整及時的披露財務資料。董事已作出安排，令彼等信納有關賬目屬真實公允、準確披露本公司財務狀況且已遵守法定要求及適用會計準則。

內部監控

董事會須確保會計制度是否適當及財務報告職能方面的人力資源是否適宜。董事會亦有責任監察本公司維持良好及有效之內部監控以保障股東之投資及本公司之資產，並為此採取合理步驟，預防及偵察欺詐及其他違規事宜。

董事會已授權其審核委員會檢討有關監控。審核委員會每年收到管理層就有關已識別主要風險領域的內部監控之營運範疇發出之制度檢討報告。審核委員會主席於下一董事會會議上就內部監控之檢討及產生之任何事宜向董事會匯報。審核委員會採取上述程序妥善履行截至二零一零年十二月三十一止年度本公司內部監控之檢討職責。

問責及核數 (續)

內部監控 (續)

為遵守《企業管治守則》之規定，董事會已在二零一零年十二月舉行年會以檢討本集團內部監控是否有效並於二零一一年三月另外舉行會議進行更新檢討。兩次檢討涵蓋一切重大監控，包括財務、營運與合規監控以及風險管理職務，並適當考慮會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗，以及彼等之培訓課程及預算是否充足。兩次會議均無得悉任何不恰當事項。

本公司已就內部監控清晰制定適用於營運機構之書面政策及程序。在制定及檢討該等政策及程序時，確認本公司內部監控制度旨在協助董事合理確保及時發現並恰當處理問題，並進一步確認內部監控之目的乃協助管理及控制而非消除風險，因此所有內部監控制度僅能對錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司亦設有識別、評估及管理重大風險之程序以達成其營運目標。該程序須不斷改善，並在二零一零年及截至本報告刊發日期止一直採用。在制定風險管理策略時，董事會確保本公司所面對之風險經已評估，處理風險之政策為最新者及一直獲遵守。在本年度及截至本報告刊發日期止，概無重大監控失誤情況之報告。

董事委員會

董事會在制定其決策時獲下述三個主要委員會支持。董事會認為適於授權之事宜載於本公司網站公佈之委員會權責範圍內，惟執行委員會之權責範圍未於網站公佈。委員會之權責範圍或會不時於需要時作出修訂，且須經董事會批准。

執行委員會

成員全屬執行董事的執行委員會負責協助董事會指導及監督本公司事務。現有四名成員，年內及截至本報告刊發日期止，各成員均於委員會在任。

根據《企業管治守則》守則條文A.1.8項規定，執行委員會根據本公司公司細則或以其他方式明確獲賦予董事權力，惟無權批准有關本公司分派、解散或清盤之建議。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會由張松橋先生擔任主席，包括第1頁公司資料一節所列三名成員。所有成員均於年內及截至本報告刊發日期止於委員會在任。

該委員會協助董事會制訂及建議董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬組合，並就非執行董事酬金向董事會提供建議。

薪酬委員會於二零一零年召開會議一次，出席率達百分百。會議上概無成員參與任何討論或決定其本人之薪酬。

	會議出席次數 ／召開次數
張松橋 (主席)	1/1
吳國富	1/1
梁宇銘	1/1

本集團之薪酬政策為致力招攬、獎勵及保留對執行本集團業務策略舉足輕重之行政人才，為股東爭取持續長遠回報。

行政人員薪酬組合由固定及變動部份組成，包括薪金、酌情花紅(不設上限)、退休金供款及其他諸如認股期權之獎勵安排。

各執行董事及高級行政人員所收取之酬金乃參照企業及個人表現，業內之薪酬基準及當時市況而釐定，並須每年評估。

至於非執行董事，薪酬委員會根據市場資訊、所效力之時間及所承擔之責任程度，建議每年須予支付之袍金水平，而後將該等建議提呈董事會會議批准。

薪酬委員會相信在回顧年度應用並預期在未來年度及以後將應用之薪酬政策符合公司目標及宗旨。於上述委員會之年會上，委員會成員批准執行董事之個人薪酬組合，並將釐定高級管理人員薪酬組合之責任授權予張松橋先生及袁永誠先生。薪酬委員會認為二零一零年之行政人員薪酬組合與市場相符。

二零一零年之董事薪酬詳情載於財務報告附註8內。

審核委員會

審核委員會由陸宇經先生擔任主席，包括第1頁「公司資料」一節所列四名成員。所有成員均於年內及截至本報告刊發日期止於委員會在任。

審核委員會協助董事會考慮外聘核數師之委任及審閱本公司財務資料，亦負責監督本公司之財務報告制度及內部監控程序，並致力確保作出相關安排，供職員揭發可能影響本公司之財務報告或其他事宜。

審核委員會每年至少舉行兩次會議，而外聘核數師均出席會議。於二零一零年，審核委員會舉行了三次會議，出席率達百分百。

	會議出席次數 ／召開次數
陸宇經 (主席)	3/3
李嘉士	3/3
吳國富	3/3
梁宇銘	3/3

年內，審核委員會已審閱本公司中期報告及年報以及賬目，關注會計政策、慣例及主要判斷範疇之任何變動及審核產生之重大調整以及財務控制、內部監控及風險管理制度。審核委員會已就工作及發現向董事會匯報。

於十二月舉行之會議中，審核委員會參照管理層所編製之二零一零年制度審閱報告檢討會計及內部財務監控制度及風險管理制度。管理層總結，彼等確信現時之制度足以促進營運之效力及效率、保障資產免遭不法利用及處置、確保維持適當之會計紀錄及財務報告屬真實公允，並確保遵守有關法例及規例。並無發現任何需作出重大改善而須敦請委員會垂注之事宜。審核委員會已就此討論該等檢討結果，並通過所達至之結論。

於二零一零年三月舉行並由安永會計師事務所及高級管理層出席之最近一次會議中，審核委員會考慮了安永會計師事務所之能力與成效以及因二零一零年度之審核而引致之重大事宜。委員會亦考慮有關外聘核數師安永會計師事務所之委聘及內部監控事宜。

企業管治報告

審核委員會 (續)

審核委員會確信，安永會計師事務所表現其作為外聘核數師應有之獨立及客觀性，且審核程序乃屬有效。年內，安永會計師事務所亦為本公司提供非審核服務。該等服務主要有關稅務合規及財務審閱，而委員會認為並不損害安永會計師事務所審核團隊之獨立性。

全新及／或經修訂會計準則對二零一零年度賬目並無重大影響，有關賬目亦無載有任何重大財務報告判斷。

管理層確認自上次檢討以來，重大風險之性質及程度均無改變，本公司之活動、業務或營運機構及內部監控程序亦無變動。所有內部監控制度均得以有效執行並維持，並無關於該等程序之重大問題。

於會議結束時，主席確認本集團內部監控制度充足有效，包括會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗充足以及其培訓課程及預算。審核委員會建議續聘安永會計師事務所為本公司二零一一年之外聘核數師及於應屆股東週年大會上提呈二零一零年度之賬目以便股東批准。

核數師酬金

審核委員會已授權管理層釐定二零一零年核數師酬金以及相關委聘條款。年內，安永會計師事務所為本集團提供服務所得酬金合共為港幣1,350,000元，其中港幣1,010,000元為審核費用、港幣240,000元為財務審閱費用及港幣100,000元為稅務合規服務費用。

董事提名

本公司並無根據《企業管治守則》守則條文A.4.4項所建議之最佳常規成立提名委員會。全體董事會成員均參與甄選獲提名出任董事之個別人士。當評估一名候選人是否合適時，董事會所考慮之因素包括須效力之時間、專業知識、專長及業內經驗、誠信及技能以及顯示可擔任本公司董事職位之能力標準等。如屬獨立非執行董事，董事會確保將獲委任之候選人須符合《上市規則》第3.13條載列之獨立身份標準。

結論

董事會相信，本公司於本年報涵蓋之會計期間內一直推行良好之企業管治常規。董事會將繼續檢討有關常規。

董事會報告書

董事會同寅謹向各股東提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之報告及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告。

主要業務

年內本公司仍為一間投資控股公司，而各附屬公司之主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。有關該等業務之詳情載於財務報告附註36內。

本集團本年度之收入逾50%來自香港之物業租賃業務。本集團本年度按營運分部之表現分析載於財務報告附註4內。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第30頁之綜合收益表內。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙(二零零九年：每股港幣2.5仙)，全年共派息約港幣24,000,000元(二零零九年：港幣20,000,000元)。

擬派之末期股息股息單將於二零一一年五月二十六日寄予於二零一一年五月十七日名列登記冊之股東，惟須待股東批准後，方可作實。本公司將於二零一一年五月十三日至二零一一年五月十七日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續，以釐定獲擬派股息之股東名單。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於年內之變動詳情載於財務報告附註14內。

主要物業

本集團持有之主要物業詳情載於第90頁。

附屬公司

本公司主要附屬公司詳情載於財務報告附註36內。

董事會報告書

聯營公司

本集團在一聯營公司之投資詳情載於財務報告附註17內。

股本

本公司之股本於年內之變動詳情載於財務報告附註26內。

儲備金

本集團及本公司之儲備金於年內之變動詳情分別載於第33頁之綜合權益變動表及財務報告附註27內。

可供分派儲備金

於二零一零年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法，本公司之可供分派儲備金為港幣1,930,900,000元(二零零九年：港幣1,950,800,000元)，已建議派發其中港幣24,000,000元(二零零九年：港幣20,000,000元)作為本年度之末期股息。此外，本公司股份溢價賬中之港幣95,700,000元(二零零九年：港幣95,700,000元)可以繳足紅股方式予以分派。

銀行貸款

本集團之銀行貸款以本集團若干物業作抵押，銀行貸款包括定期貸款及循環信貸。該等借貸之分析載於財務報告附註24內。於年內並無將利息撥充資本。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第91頁。該摘要並不構成經審核財務報告之一部份。

主要供應商及客戶

本集團之主要供應商及客戶所佔之購買額及收入百分率分別如下：

	二零一零年	二零零九年
	%	%
購買額		
—最大之供應商	13	14
—五名最主要之供應商合計	47	43
收入		
—最大之客戶	12	19
—五名最主要之客戶合計	37	42

各董事、彼等之聯繫人士或任何股東(據各董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

董事

年內及截至本報告書日期止在任之董事名單列載於第1頁。

根據有關職位任期，陸宇經先生及梁宇銘先生於應屆股東週年大會結束時離任。

根據本公司公司細則第87條規定，陸宇經先生及梁宇銘先生連同黃志強先生亦須於應屆股東週年大會上輪值告退。彼等均合資格並願意膺選連任。

本公司或其任何附屬公司概無與任何擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)即可終止且尚未屆滿之服務合約。

獨立性確認

本公司已收悉每名獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書，並認為彼等仍屬獨立人士。

董事會報告書

董事資料

袁永誠先生於二零一一年二月十七日辭任銀建國際實業有限公司之非執行董事職務。

有關袁永誠先生之最新資料列載於第6頁。

除前述者外，本公司並無接獲董事通知，有關須根據香港聯合交易所有限公司（「交易所」）頒佈之《證券上市規則》（「《上市規則》」）第13.51B(1)條之規定披露自上次中期報告以來之資料有任何更改。

董事之合約權益

本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於年終時或年內仍生效而可令董事直接或間接獲得重大利益之重要合約。

李嘉士先生為胡關李羅律師行合夥人，因而享有本集團就年內獲提供的服務而支付的一般酬金。

董事及五名最高薪酬人士之酬金

本集團董事及五名最高薪酬僱員之酬金詳情分別載於財務報告附註8及附註9內。

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，按本公司根據香港法例第571章《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第352條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份中擁有之權益如下：

（甲）於本公司之權益

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

（乙）於港通控股有限公司（相聯法團）之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²	43.92%

附註：

- 由於張松橋先生（「張先生」）間接持有Funrise Limited（「Funrise」）之股份權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。Funrise為Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang BVI」）之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司（「渝港國際」）之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited（由張先生全資擁有之公司）及中渝實業有限公司（「中渝實業」）分別擁有渝港國際之已發行股本0.57%、9.16%及34.33%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人士所擁有之公司）擁有30%、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）擁有30%及Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust（「PDT」）所控制之公司。PDT之受託人為Palin Holdings Limited（「Palin Holdings」），其受益人包括張先生及其家屬。
- 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited持有港通控股有限公司155,254,432股股份。由於張先生被視作擁有上文附註1所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。
- 上文所披露之所有權益指好倉。

董事會報告書

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

除本文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之其他權益或根據本公司董事進行證券交易之守則須另行知會本公司及交易所之權益。

認股期權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃(「該計劃」)，以符合當時生效之《上市規則》第十七章之條文。有關該計劃之詳情，載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函(「計劃通函」)內。

該計劃之概要載於下文。

1. 目的 : 旨在讓本集團有更靈活之方式向參與者提供鼓勵、獎勵、獎賞、補償及／或利益，以及作董事會不時批准之其他目的
2. 參與者 : 由董事會全權酌情決定合資格集團(定義見計劃通函)各成員公司之任何董事(或建議委任為董事(不論是執行或非執行)之任何人士)、高級職員及僱員(不論是全職或兼職)；曾經或將會向本集團提供服務之合資格集團各成員公司之任何有關法律、技術、財務或公司管理之業務顧問、專業機構及其他顧問(包括該等業務顧問、專業機構及其他顧問之任何行政人員、高級職員及僱員)(或建議委任為該等行政人員、高級職員及僱員之人士)
3. 可供發行之股份總數 : 79,955,741股(10%)
(佔二零一一年三月二十九日之已發行股本百分率)
4. 每名參與者可享權益之上限 : 於任何十二個月期間已發行股份總數目之1%
5. 根據期權必須認購股份之期限 : 由董事會全權酌情決定，該期限須自授出期權日期起計十年內

認股期權計劃 (續)

6. 行使期權前之最短期限 : 無(在期權可行使前, 董事會就授出期權而可能對承授人施加之績效目標除外)
7. 在申請或接納期權時須支付之金額 : 港幣1.00元
8. 釐定行使價之基準 : 行使價為董事會全權釐定之價格, 該價格最少須為以下之最高者:
- (甲) 於建議日期在交易所每日報價表所列股份之收市價;
- (乙) 於緊接建議日期前五個營業日在交易所每日報價表所列股份之平均收市價; 及
- (丙) 股份面值
9. 有效期 : 直至二零一五年四月二十八日止

年內並無期權作廢, 亦無期權獲授出、行使或註銷; 於年初及年終時, 在該計劃下, 亦無尚未行使之期權。

董事購買證券之權利

除上述之該計劃外, 本公司或其任何附屬公司概無於本年度任何時間內參與任何安排, 而其目的或其中一個目的為致使本公司之董事藉認購本公司或任何其他公司之股份或債權證而獲得利益。

董事會報告書

股東擁有之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：

¹ 每批273,000,000股股份指由Funrise所持本公司之股份權益(與張先生所持本公司股份權益重覆計算)。由於Palin Holdings、中渝實業、渝港國際、Yugang BVI直接/間接持有Funrise之股份，因此彼等被視作擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零一零年十二月三十一日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第23頁所披露者除外。

退休計劃

本集團為全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃，退休計劃之詳情列載於財務報告附註2.4(21)內。

足夠公眾持股量

截至本報告日期，根據本公司得悉之公開資料及據董事所知，本公司年內一直維持《上市規則》所指定之公眾持股量數目。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

優先購買權

百慕達一九八一年公司法或本公司公司細則並無關於優先購買權之規定。

外聘核數師

本年度之財務報告經由安永會計師事務所(執業會計師)審核，其任期已告屆滿，惟合乎資格並願意應聘連任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘安永會計師事務所為本公司外聘核數師。

承董事會命

張松橋

主席

香港，二零一一年三月二十九日

獨立核數師報告



致：Y. T. Realty Group Limited (渝太地產集團有限公司) 全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核載於第30頁至第89頁的渝太地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報告，此財務報告包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流動表以及主要會計政策和其他解釋資料概要。

董事就綜合財務報告須承擔的責任

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和香港公司條例的披露規定編製並且真實而公允地列報綜合財務報告，與董事認為必要的內部監控，以使綜合財務報告的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報告作出意見。我們的報告依據百慕達1981年公司法第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則的規定執行審核。該等準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而合理確保此等綜合財務報告不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告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允地列報綜合財務報告相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報告的整體列報方式。

我們相信，所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報告已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流動，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

金融街8號

國際金融中心2期18樓

二零一一年三月二十九日

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 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	5	145,249	136,800
直接支出		(7,768)	(11,013)
售出物業之成本		(280)	(862)
		<u>137,201</u>	<u>124,925</u>
其他收入	5	434	525
行政費用		(32,513)	(35,512)
融資成本	6	(7,217)	(7,630)
投資物業公平價值之變動		367,659	272,369
佔一聯營公司業績		<u>157,567</u>	<u>127,960</u>
除稅前溢利	7	623,131	482,637
所得稅支出	10	<u>(76,877)</u>	<u>(57,942)</u>
本年度溢利		<u><u>546,254</u></u>	<u><u>424,695</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人	11	546,271	424,751
非控制權益		<u>(17)</u>	<u>(56)</u>
		<u><u>546,254</u></u>	<u><u>424,695</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	13	港幣68.3仙	港幣53.1仙
每股攤薄盈利	13	<u>港幣67.7仙</u>	<u>港幣53.1仙</u>

本年度擬派股息之詳情於財務報告附註12中披露。

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 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利		546,254	424,695
其他全面收益			
其他投資公平價值之變動	19	810	—
佔一聯營公司其他全面收益		23,168	10,981
本年度其他全面收益		23,978	10,981
本年度全面收益總額		570,232	435,676
應佔：			
本公司股權持有人	11	570,249	435,732
非控制權益		(17)	(56)
		570,232	435,676

綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重報)
非流動資產				
物業、機器及設備	14	92	372	682
投資物業	15	3,031,200	2,654,900	2,374,230
一聯營公司投資	17	1,545,198	1,420,354	1,327,569
其他投資	19	1,603	793	793
非流動資產總值		<u>4,578,093</u>	<u>4,076,419</u>	<u>3,703,274</u>
流動資產				
持作出售物業	20	—	275	1,136
應收貿易賬項	21	1,664	2,293	1,776
其他應收款項、按金及預付款項		10,512	8,641	8,808
現金及等同現金項目	22	80,320	66,934	45,108
流動資產總值		<u>92,496</u>	<u>78,143</u>	<u>56,828</u>
流動負債				
應付貿易賬項	23	1,264	725	3,163
其他應付款項及應計費用		71,317	75,839	111,684
銀行貸款—有抵押	24	153,000	286,700	300,700
應繳稅項		2,844	3,306	1,785
流動負債總值		<u>228,425</u>	<u>366,570</u>	<u>417,332</u>
流動負債淨值		<u>(135,929)</u>	<u>(288,427)</u>	<u>(360,504)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,442,164</u>	<u>3,787,992</u>	<u>3,342,770</u>
非流動負債				
銀行貸款—有抵押	24	219,100	180,000	203,200
遞延稅項負債	25	267,444	202,615	153,878
非流動負債總值		<u>486,544</u>	<u>382,615</u>	<u>357,078</u>
資產淨值		<u>3,955,620</u>	<u>3,405,377</u>	<u>2,985,692</u>
股本權益				
本公司股權持有人應佔股本權益				
已發行股本	26	79,956	79,956	79,956
儲備金	27	3,851,677	3,305,722	2,889,979
擬派末期股息	12	23,987	19,989	15,991
		<u>3,955,620</u>	<u>3,405,667</u>	<u>2,985,926</u>
非控制權益		—	(290)	(234)
股本權益總值		<u>3,955,620</u>	<u>3,405,377</u>	<u>2,985,692</u>

 黃志強
董事

 袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔											
	已發行股本	股份		股本		聯營公司		滾存溢利	撥派		非控制權益	股本權益總額
		溢價賬	股本贖回儲備金	儲備金	撥入盈餘	投資重估儲備金	其他儲備金		末期股息	總額		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(11,444)	(4,664)	1,901,007	19,989	3,405,667	(290)	3,405,377
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	546,271	—	546,271	(17)	546,254
其他投資公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	810	—	—	810	—	810
佔一聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	20,741	2,427	—	—	23,168	—	23,168
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	20,741	3,237	—	—	23,978	—	23,978
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	20,741	3,237	546,271	—	570,249	(17)	570,232
收購非控制權益 (控制權並無變動)	—	—	—	—	—	—	—	(307)	—	(307)	307	—
已宣佈及派發二零零九年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,989)	(19,989)	—	(19,989)
擬派二零一零年度末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(23,987)	23,987	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	79,956	95,738*	1,350*	1,800*	1,321,935*	9,297*	(1,427)*	2,422,984*	23,987	3,955,620	—	3,955,620
於二零零九年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(18,821)	(8,268)	1,496,245	15,991	2,985,926	(234)	2,985,692
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	424,751	—	424,751	(56)	424,695
佔一聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	7,377	3,604	—	—	10,981	—	10,981
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	7,377	3,604	—	—	10,981	—	10,981
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	7,377	3,604	424,751	—	435,732	(56)	435,676
已宣佈及派發二零零八年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,991)	(15,991)	—	(15,991)
擬派二零零九年度末期股息	12	—	—	—	—	—	—	(19,989)	19,989	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(11,444)	(4,664)	1,901,007	19,989	3,405,667	(290)	3,405,377

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣3,851,677,000元(二零零九年：港幣3,305,722,000元)。

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金淨額	28	98,742	93,453
已付利息		(5,526)	(6,467)
已付香港利得稅		(12,509)	(7,720)
退回之香港利得稅		—	36
		<u> </u>	<u> </u>
營運業務之現金所得淨額		80,707	79,302
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金流動			
已收利息		23	5
已收一聯營公司股息		55,892	46,156
投資物業裝修		(8,641)	(8,301)
購入物業、機器及設備項目		(6)	(26)
增持一聯營公司投資		—	(42,119)
		<u> </u>	<u> </u>
投資活動之現金所得／(所耗)淨額		47,268	(4,285)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金流動			
償還銀行貸款		(94,600)	(57,200)
已付股息		(19,989)	(15,991)
新增銀行貸款		—	20,000
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動之現金所耗淨額		(114,589)	(53,191)
		<u> </u>	<u> </u>
現金及等同現金項目之增加淨額		13,386	21,826
於一月一日之現金及等同現金項目		66,934	45,108
		<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日之現金及等同現金項目		80,320	66,934
		<u> </u>	<u> </u>
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存	22	15,320	66,934
購入時原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款	22	65,000	—
		<u> </u>	<u> </u>
		80,320	66,934
		<u> </u>	<u> </u>

財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
附屬公司投資	16	2,106,921	2,127,047
流動資產			
其他應收款項		233	90
現金及銀行結存		774	777
流動資產總值		<u>1,007</u>	<u>867</u>
流動負債			
其他應付款項		1,299	1,413
應繳稅項		5	1
流動負債總值		<u>1,304</u>	<u>1,414</u>
流動負債淨值		(297)	(547)
資產淨值		<u>2,106,624</u>	<u>2,126,500</u>
股本權益			
已發行股本	26	79,956	79,956
儲備金	27	2,002,681	2,026,555
擬派末期股息	12	23,987	19,989
股本權益總值		<u>2,106,624</u>	<u>2,126,500</u>

 黃志強
董事

 袁永誠
董事

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

1 公司資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道二十六號華潤大廈三三零一至零七室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- (甲) 物業投資及買賣；
- (乙) 提供物業管理及有關服務；及
- (丙) 投資控股。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及其他投資按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告乃以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司於本公司相同報告期間之財務報告採用與本公司一致的會計政策編製。附屬公司業績由收購日期(即本集團取得控制權之日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。集團內公司間之交易引起之所有集團內公司結餘、交易、未變現盈利與虧損及股息均於綜合賬目時全部對銷。在並無喪失控制權的情況下所持附屬公司之所有權益變動作為股權交易入賬。

2.2 會計政策之變動及披露

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。

財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免」之修訂本
財務報告準則第2號(修訂本)	財務報告準則第2號「股份支付 — 集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂本
財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
會計準則第39號(修訂本)	會計準則第39號「金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人
財務報告準則第5號(修訂本) 列載於二零零八年十月 頒佈之財務報告準則之改進 二零零九年財務報告準則之改進	財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務 — 計劃出售一間附屬公司之控制權益」之修訂本 於二零零九年五月頒佈對多項財務報告準則之修訂本
香港詮釋第4號(修訂本)	香港詮釋第4號「租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期長短」之 修訂本
香港詮釋第5號	財務報告呈報—借貸人對包含可即時要求償還條款之定期貸款 之分類

除關於財務報告準則第3號(經修訂)、會計準則第27號(經修訂)及香港詮釋第5號之影響在下文進一步闡釋外，採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大財務影響。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.2 會計政策之變動及披露 (續)

採納該等全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

(甲) 財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報告」

財務報告準則第3號(經修訂)引入多項對業務合併會計處理方法之變動，影響非控制權益之初步計量、交易成本之會計處理方法、或然代價及分段達業務合併之初步確認及隨後之計量。該等變動將影響商譽之確認金額，收購發生期間之業績報告及未來之業績報告。

會計準則第27號(經修訂)要求並無喪失控制權之附屬公司之所有權益變動作為股權交易入賬。因此，該項變動對商譽將無影響，亦不會引起盈利或虧損。此外，經修訂之準則改變附屬公司引起之虧損以至喪失附屬公司控制權之會計處理方法。隨相關修訂本涉及之各項準則，包括但不限於會計準則第7號「現金流動表」、會計準則第12號「所得稅」、會計準則第21號「外匯兌換率變動之影響」、會計準則第28號「聯營公司投資」及會計準則第31號「合營公司權益」。

該等經修訂準則引入之變動自本年度至未來年度應用，並影響於二零一零年一月一日後之收購、喪失控制權及非控制權益交易之會計處理方法。

2.2 會計政策之變動及披露 (續)

(乙) 香港詮釋第5號「財務報告呈報－借貸人對包含可即時要求償還條款之定期貸款之分類」

該詮釋要求借貸人須將包含賦予貸款人權利可無條件即時要求償還條款之定期貸款在綜合財務狀況表分類為流動。此並不考慮違約事項存在與否，及即使在貸款協議列載之任何其他條款及到期日。於採納該詮釋之前，本集團之定期貸款乃根據到期還款日在綜合財務狀況表中分別分類為流動及非流動負債部份。於採納該詮釋時，非流動部份而當中包含可即時要求償還條款之定期貸款已完全被重新分類為流動負債。本集團已追溯應用該詮釋並對比較金額予以重報。此外，由於此變動及按會計準則第1號之要求，本財務報告同時包括於二零零九年一月一日之財務狀況表。貸款詳情於財務報告附註24內進一步披露。

以上變動並無影響綜合收益表，對本集團之資產淨值亦無影響，而對於十二月三十一日綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
流動負債			
增加於銀行貸款－有抵押	—	80,500	103,500
非流動負債			
減少於銀行貸款－有抵押	—	(80,500)	(103,500)

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團在本財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」 — 來自可資比較之財務報告準則第7號「首次採納者之披露」有限豁免之修訂本 ²
財務報告準則第7號(修訂本)	財務報告準則第7號「金融工具：披露—轉讓金融資產」之修訂本 ⁴
財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
會計準則第12號(修訂本)	會計準則第12號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本 ⁵
會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露 ³
會計準則第32號(修訂本)	會計準則第32號「金融工具：呈報—供股分類」之修訂本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號「預付最低資本要求」之修訂本 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本權益工具抵銷金融負債 ²

除上述者外，會計師公會並頒佈對二零一零年財務報告準則之改進，改進條文載有對多項財務報告準則之修訂，主要用以刪除不一致內容及澄清字句。雖然各項準則有獨立過渡條文規定，惟對財務報告準則第3號及會計準則第27號之修訂已於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而對財務報告準則第1號、財務報告準則第7號、會計準則第1號、會計準則第34號及及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號之修訂由二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- 1 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正着手評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，若干全新及經修訂之財務報告準則可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

2.4 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之實體。

附屬公司的業績已於本公司的收益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資乃依據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制實體，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備金分別計入綜合收益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之投資乃按權益會計法於綜合財務狀況表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽已包括在本集團於聯營公司之投資的其中一部份，而不會個別作耗蝕測試。

聯營公司的業績已於本公司的收益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於聯營公司之投資視為非流動資產並按成本減任何耗蝕虧損入賬。

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指業務合併成本超逾本集團之權益於收購當日所購入被收購方之可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之淨額。

協議日期在二零一零年一月一日之前及於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合財務狀況表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司及共同控制實體，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合財務狀況表中列為獨立可辨別資產。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽 (續)

協議日期在二零一零年一月一日之前及於二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽 (續)

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

(4) 非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時 (持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外)，則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減銷售成本兩者之較高值，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間在收益表中扣除。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(4) 非金融資產耗蝕 (續)

於每個報告期間結束時均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示之前確認之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損(商譽除外)僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入收益表內。

(5) 有關連人士

在下列情況下，有關人士即被視為與本集團有關連：

- (i) 透過一間或多間中介公司直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受控制；(ii)擁有本集團之權益，並對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制之人士；
- (ii) 該人士為一間聯營公司；
- (iii) 該人士為一間共同控制實體；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司主要管理層之成員；
- (v) 該人士為(i)或(iv)所述任何個體之家庭直系親屬；
- (vi) 該人士為受(iv)或(v)所述任何個體所直接或間接控制、共同控制或受其重大影響之實體或擁有該實體重大投票權之人士；或
- (vii) 該人士乃本集團或任何與本集團有關連人士之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(6) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之收益表內，在確認條件獲達成之情況下，重大檢查之開支在資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、機器及設備之重要部份須定期重置，則本集團會按特定使用年期及折舊確認有關部份為個別資產。

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。本集團最少於每一財政年度結束時對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目及任何已初步確認之重要部份在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(7) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬，從而反映在報告期間結束時之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之收益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之收益表中確認。

(8) 持作出售物業

持作出售之物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、所有發展開支及其他該等物業應佔之直接成本。可變現淨值乃參考個別物業當時之市價而釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於收益表中扣除。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

在會計準則第39號範圍內之金融資產乃按適用情況下分類為按公平價值計入損益賬之金融資產，貸款及應收款項，及可供出售金融投資或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融資產類別。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算，如屬非按公平價值計入損益賬之投資，則另加直接應計交易成本。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

本集團之金融資產包括現金及等同現金項目、其他投資、應收貿易賬項及其他應收款項。

其後計量

金融資產於其後作出之計量視乎其類別如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。在初步計量後，該等資產其後採用實際利率法按已攤銷成本減任何耗蝕備抵入賬。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷及因耗蝕產生之虧損在收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融投資

可供出售金融投資為在上市及非上市股本及債務證券內之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並非分類為持作買賣亦無指定在損益賬按公平價值計算之投資。在此類別之債務證券為該等擬持有之時間不限並可能因應流動資金需要或市況變動而出售之證券。

在初步確認後，可供出售金融投資其後乃按公平價值計算，而未變現盈利或虧損於其他儲備金內確認為其他全面收益直至投資已撇銷確認，屆時累積盈利或虧損在收益表中確認為其他收入；或直至投資已釐定為出現耗蝕，屆時累積盈利或虧損會在收益表中確認，並從其他儲備金中撇除。所得利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載之政策在收益表中確認為其他收入。

倘非上市股本證券之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，而無法可靠地計算，該等證券會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

本集團在評估其可供出售金融資產時，會考慮在近期出售資產之能力及意向是否恰當。當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產及管理層出售證券之意向在可預見將來會顯著改變，在罕有情況下，本集團可能會選擇將該等金融資產重新分類。若金融資產符合貸款及應收款項之定義，而本集團在可預見將來打算及有能力持有該等資產或直至到期日，則可重新分類為貸款及應收款項。重新分類至持有至到期日類別只可在實體有能力及打算持有該等金融資產至到期日為止。

至於並非分類為可供出售類別之金融資產，任何之前已在股本權益中確認關於資產之盈利或虧損會使用實際利率於投資之其餘期間在損益賬中攤銷。新攤銷成本與預期現金流量間之任何差額亦會使用實際利率於資產餘下使用期攤銷。倘資產其後被釐定為已耗蝕，則在股本權益中列賬之金額會重新分類至收益表。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(11) 撤銷確認金融資產

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會被撤銷確認，倘：

- 自有關資產收取現金流量的權利已告終止；或
- 本集團已轉讓自有關資產收取現金流量的權利，或本集團已根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者承擔全數支付所收取現金流量；及(甲)本集團已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)本集團並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自有關資產收取現金流量之權利或已訂立「轉交」安排，且並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及有關資產，則有關資產會予確認。在此情況下，本集團亦確認一項聯繫負債。已轉讓資產及聯繫負債均按可反映本集團已保留之權利及責任之基準計算。

以擔保已轉讓資產之方式仍屬繼續涉及，乃按有關資產原有賬面值及本集團可能須償還之最高代價額以兩者之較低者計算。

(12) 金融資產耗蝕

本集團於每個報告期間結束時評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。倘(及只會)因一項或多項事件在資產初步確認後而導致有耗蝕客觀證據(一項引生之「損失事件」)，而該損失事件對能可靠估計之金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量有影響，則一項金融資產或一組金融資產被視為已耗蝕。顯示有耗蝕證據之情況可包括：一名欠債人或一群欠債人正面臨重大財政困難，無法或拖欠償還利息或本金；彼等有可能步向破產或其他財務重組安排，並從可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計算之減少，如有關無法償還之拖欠或經濟狀況有所改變。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(12) 金融資產耗蝕 (續)

按已攤銷成本入賬的金融資產

至於按已攤銷成本入賬的金融資產，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產(或綜合評估個別非屬重大之金融資產)是否存在耗蝕之客觀證據。倘本集團釐定獨立評估之金融資產(無論屬重大與否)並無耗蝕之客觀證據，則會將該資產列入一組具類似信貸風險特質之金融資產並綜合評估耗蝕。獨立評估耗蝕之資產若已確認或繼續確認耗蝕虧損，不會被綜合評估耗蝕。

倘有客觀證據顯示已出現耗蝕虧損，虧損的金額是以資產賬面值與未來現金流量估計現值(不包括未產生的未來信貸損失)的差異計算。未來現金流量估計現值按該金融資產的原來實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)貼現。倘一筆貸款之利率為浮動，則計算任何耗蝕虧損之貼現率為當時之實際利率。

資產的賬面值會透過使用備抵賬削減，耗蝕虧損額則於收益表內確認。利息收入繼續就削減之賬面值累積計算，並以用來貼現未來現金流量從而計算耗蝕虧損之利率累積計算。當貸款及應收款項連同任何有關聯之備抵在日後收回之前景無望時即予撇銷，而一切抵押品均予變現或轉讓予本集團。

倘在其後期間，估計耗蝕虧損的金額因一項在耗蝕確認後發生的事件而增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少之前確認的耗蝕虧損。倘未來撇銷在日後收回，則收回之金額會撥入收益表。

按成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(12) 金融資產耗蝕 (續)

可供出售金融投資

至於可供出售金融投資，本集團於每個報告期間結束時評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資項目出現耗蝕。

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損之金額會自其他全面收益轉撥往收益表。

倘被列為可供出售股本投資，客觀證據應包括一項投資之公平價值大幅或持續低於其成本。在釐定何謂「大幅」或「持續」時須作出判斷。「大幅」乃按投資之原有成本評估，而「持續」則按公平價值低於其原有成本期間評估。倘出現耗蝕證據，累積虧損—按收購成本與目前公平價值差異扣減該投資任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損計算—會自其他全面收益轉撥往收益表。被列為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在收益表中撥回。彼等在耗蝕後出現之公平價值增加直接在其他全面收益中確認。

(13) 金融負債

初步確認及計量

在會計準則第39號範圍內之金融負債乃按適用情況下分類為按公平價值計入損益賬之金融負債、貸款及借貸或在有效之對沖中指定為對沖工具之衍生工具。本集團於初次確認時釐定其金融負債類別。

一切金融負債均初步按公平價值確認，如屬貸款及借貸，則另加直接應計交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易賬項，其他應付款項及銀行貸款。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(13) 金融負債 (續)

其後計量

金融負債視乎其下列分類而計算：

貸款及借貸

在初步確認後，附息貸款及借貸於其後採用實際利率法按攤銷成本計算，除非貼現之影響不大，則會按成本入賬。在負債撤銷確認及透過實際利率法攤銷程序進行後，盈利及虧損在收益表中確認。

計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率不可分割部份的費用或成本。實際利率攤銷在收益表中列為融資成本。

(14) 撤銷確認金融負債

金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撤銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撤銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在收益表中確認。

(15) 金融工具抵銷

倘(及只會在)目前有可實施的法定權利抵銷已確認金額及打算按淨基準結算，或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債可互相抵銷，淨金額在財務狀況表中列報。

(16) 金融工具之公平價值

在活躍市場買賣之金融工具公平價值乃參照報出之市價或證券商報價釐定(好倉為買入價，淡倉為賣出價)，且無扣減任何交易成本。倘金融工具之市場並不活躍，則會採取恰當之估值方法釐立公平價值，方法包括使用近期之公平市場交易；參考其他大致相同工具之市值；貼現現金流量分析及期權定價模式。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(17) 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除即期償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就財務狀況表而言，現金及等同現金項目乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(18) 準備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認責任金額之準備。

當貼現之影響重大時，確認之準備金額為在報告期間結束時預期須為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值金額會在收益表中列為融資成本。

(19) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅與在損益賬外確認之項目有關，則在損益賬外，即在其他全面收益或直接於股本權益中確認。

本期及以往期間之即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準，並已計及本集團經營業務國家當時之詮釋及慣例。

在報告期間結束時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(19) 所得稅 (續)

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值，在每個報告期間結束時予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣可予收回之遞延稅項資產的全部或部分時，則於報告期間結束時重新評估不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以報告期間結束時已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘有實施的法定權利可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

(20) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益，於行使其法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在租賃期根據租約條款按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採取實際利率法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理及有關服務收入於提供服務期間入賬。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(21) 僱員福利

以股份支付之交易

本公司設有認股期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

就在二零零二年十一月七日後授出與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後之期間連同相應增加之股本一併確認。於每個報告期間結束時直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除非獎勵之賦予以市場條件或非賦予條件為附帶條件，則無論市場條件或非賦予條件獲履行與否，而所有其他績效及／或服務條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，但符合獎勵之原有條款，則最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付安排的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，猶如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。該情況包括任何受本集團或僱員控制之非賦予條件未獲履行之獎勵。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。所有股本結算交易獎勵之註銷均獲同等處理。

聯營公司尚未行使期權之攤薄影響反映於計算每股盈利作為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(21) 僱員福利 (續)

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，供款額乃按僱員底薪以指定百分率計算，於應付時從收益表扣除。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

(22) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於財務狀況表內之股本權益中分類為獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

(23) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。外幣交易初步採用交易日期之個別功能貨幣匯率記錄。於報告期間結束時以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣匯率換算。一切匯兌差額均計入收益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算，以外幣按公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。

3 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有合理情況下之預期未來事項。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

3 重要會計判斷及估計 (續)

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之現金流量作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。於二零一零年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣266,924,000元(二零零九年：港幣266,924,000元)。其他詳情載於附註18內。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師以公開市值按現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在報告期間結束時既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

4 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按業務活動劃分其業務單位，並有以下四個可報告之營運分部：

(甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；

(乙) 物業買賣分部包括買賣物業；

(丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告分部之溢利／(虧損)(經調整溢利／(虧損)之計量)。經調整溢利／(虧損)乃貫徹本集團之溢利／(虧損)計量，惟融資成本及總部稅項支出／(撥回)除外。

分部資產不包括其他投資、現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款及總部應繳稅項，因該等負債是以集團基準管理。

財務報告附註
 二零一零年十二月三十一日

4 營運分部資料 (續)

本集團

二零一零年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	136,419	270	8,560	—	145,249
分部業績	466,170	(10)	6,621	—	472,781
融資成本					(7,217)
佔一聯營公司業績	—	—	—	157,567	157,567
除稅前溢利					623,131
所得稅支出	(75,127)	—	(686)	—	(75,813)
未分配所得稅支出					(1,064)
本年度溢利					546,254
資產及負債					
分部資產	3,043,002	—	466	—	3,043,468
一聯營公司投資	—	—	—	1,545,198	1,545,198
未分配資產					81,923
資產總值					4,670,589
分部負債	336,569	—	5,245	14	341,828
未分配負債					373,141
負債總值					714,969
其他分部資料：					
資本性開支	8,641	—	6	—	8,647
折舊	—	—	286	—	286
投資物業公平價值 之變動	367,659	—	—	—	367,659

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

4 營運分部資料 (續)

本集團

二零零九年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	124,332	750	11,718	—	136,800
分部業績	354,320	(160)	8,147	—	362,307
融資成本					(7,630)
佔一聯營公司業績	—	—	—	127,960	127,960
除稅前溢利					482,637
所得稅支出	(57,104)	—	(815)	—	(57,919)
未分配所得稅支出					(23)
本年度溢利					424,695
資產及負債					
分部資產	2,665,036	496	949	—	2,666,481
一聯營公司投資	—	—	—	1,420,354	1,420,354
未分配資產					67,727
資產總值					4,154,562
分部負債	277,091	21	5,358	14	282,484
未分配負債					466,701
負債總值					749,185
其他分部資料：					
資本性開支	8,301	—	26	—	8,327
折舊	—	—	336	—	336
投資物業公平價值 之變動	272,369	—	—	—	272,369

4 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	<u>145,249</u>	<u>136,800</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	4,567,280	4,067,309
中國內地	<u>9,210</u>	<u>8,317</u>
	<u>4,576,490</u>	<u>4,075,626</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

約港幣16,055,000元之收入(二零零九年：港幣24,035,000元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

5 收入及其他收入

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	136,419	124,332
物業管理及有關服務收入	8,560	11,718
出售持作出售物業之收益	270	750
	<u>145,249</u>	<u>136,800</u>
其他收入		
銀行利息收入	28	3
還原賠償	130	428
其他	276	94
	<u>434</u>	<u>525</u>

6 融資成本

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款利息：		
須於五年內全數償還	3,300	6,370
毋須於五年內全數償還	2,386	—
	<u>5,686</u>	<u>6,370</u>
貸款安排費用	1,531	1,260
	<u>7,217</u>	<u>7,630</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
折舊(附註14)	286	336
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	1,503	1,667
核數師酬金	1,010	967
職員成本(包括執行董事酬金(附註8))：		
工資及薪金	10,333	9,873
特別花紅	14,125	13,817
退休金計劃供款*	410	465
	<u>24,868</u>	<u>24,155</u>
租金收入總額	(136,419)	(124,332)
減：支出	5,995	7,576
租金收入淨額	<u>(130,424)</u>	<u>(116,756)</u>
外匯兌換差異淨額	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>

* 於二零一零年十二月三十一日，概無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零零九年：無)。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

8 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》及《香港公司條例》第161條披露本年度董事酬金之詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
袍金	1,400	1,400
其他酬金：		
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	3,235	3,040
特別花紅	12,100	11,900
退休金計劃供款	152	143
	<u>16,887</u>	<u>16,483</u>

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
陸宇經先生	300	300
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零零九年：無)。

8 董事酬金 (續)

(乙) 執行董事及非執行董事

本集團

	袍金 港幣千元	底薪、 房屋津貼、 其他津貼及 實物利益 港幣千元	特別花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
二零一零年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,500	1	7,501
黃志強先生	—	3,235	2,700	149	6,084
袁永誠先生	—	—	1,500	1	1,501
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	3,235	12,100	152	15,487
非執行董事：					
李嘉士先生	500	—	—	—	500
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	700	3,235	12,100	152	16,187
二零零九年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	7,500	1	7,501
黃志強先生	—	3,040	2,600	140	5,780
袁永誠先生	—	—	1,400	1	1,401
董慧蘭女士	—	—	400	1	401
	—	3,040	11,900	143	15,083
非執行董事：					
李嘉士先生	500	—	—	—	500
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	700	3,040	11,900	143	15,783

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，三名(二零零九年：三名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註8內。其餘兩名(二零零九年：兩名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	1,918	1,842
特別花紅	510	480
退休金計劃供款	89	85
	<u>2,517</u>	<u>2,407</u>

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
港幣500,001元至港幣1,000,000元	1	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

10 所得稅支出

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零零九年：16.5%)之稅率計算。

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期－香港	11,325	9,204
往年度撥備不足	723	1
	<u>12,048</u>	<u>9,205</u>
遞延(附註25)	64,829	48,737
	<u>64,829</u>	<u>48,737</u>
全年總稅項	<u>76,877</u>	<u>57,942</u>

適用於本公司及其大部份附屬公司所駐國家採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	<u>623,131</u>	<u>482,637</u>
按法定稅率16.5%計算之稅項(二零零九年：16.5%)	102,817	79,635
往年度稅項撥備不足	723	1
未確認暫時性差異	33	(129)
應佔一聯營公司溢利及虧損	(25,999)	(21,113)
毋須繳稅之收入	(153)	(281)
不可扣稅之支出	72	61
使用前期稅項虧損	(680)	(342)
未確認之稅項虧損	18	111
其他	46	(1)
	<u>46</u>	<u>(1)</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u>76,877</u>	<u>57,942</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

11 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利已包括本公司財務報告中之溢利港幣113,000元(二零零九年：港幣114,000元)(附註27)。

12 擬派末期股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息－港幣3.0仙 (二零零九年：港幣2.5仙)	<u>23,987</u>	<u>19,989</u>

本年度擬派之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。

13 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內本公司普通股權持有人應佔之溢利港幣546,271,000元(二零零九年：港幣424,751,000元)及按年內已發行普通股之加權平均數目799,557,415股(二零零九年：799,557,415股)計算。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額乃按年內本公司普通股權持有人應佔之經調整溢利港幣541,029,000元，及按年內已發行普通股之加權平均數目799,557,415股計算而作出調整，以反映本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份之影響，而聯營公司投資之攤薄結果導致年度溢利減少港幣5,242,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度已呈列之每股基本盈利金額並未因攤薄而作出調整，此乃由於本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份所受之影響並非重大。

14 物業、機器及設備

本集團

	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零一零年十二月三十一日						
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日：						
成本	772	451	461	1,333	241	3,258
累積折舊	(750)	(350)	(458)	(1,089)	(239)	(2,886)
賬面淨值	<u>22</u>	<u>101</u>	<u>3</u>	<u>244</u>	<u>2</u>	<u>372</u>
於二零一零年一月一日：						
已扣除累積折舊	22	101	3	244	2	372
添置	—	—	—	—	6	6
撤銷	—	—	—	—	(39)	(39)
年內折舊撥備	(6)	(31)	(2)	(244)	(3)	(286)
折舊撥回	—	—	—	—	39	39
於二零一零年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	<u>16</u>	<u>70</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>92</u>
於二零一零年十二月三十一日：						
成本	772	451	461	1,333	208	3,225
累積折舊	(756)	(381)	(460)	(1,333)	(203)	(3,133)
賬面淨值	<u>16</u>	<u>70</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>92</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

14 物業、機器及設備 (續)

本集團

	租賃 物業裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總額 港幣千元
二零零九年十二月三十一日						
於二零零九年一月一日：						
成本	753	444	461	1,333	241	3,232
累積折舊	(747)	(298)	(456)	(822)	(227)	(2,550)
賬面淨值	<u>6</u>	<u>146</u>	<u>5</u>	<u>511</u>	<u>14</u>	<u>682</u>
於二零零九年一月一日，						
已扣除累積折舊	6	146	5	511	14	682
添置	19	7	—	—	—	26
年內折舊撥備	(3)	(52)	(2)	(267)	(12)	(336)
於二零零九年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>22</u>	<u>101</u>	<u>3</u>	<u>244</u>	<u>2</u>	<u>372</u>
於二零零九年十二月三十一日：						
成本	772	451	461	1,333	241	3,258
累積折舊	(750)	(350)	(458)	(1,089)	(239)	(2,886)
賬面淨值	<u>22</u>	<u>101</u>	<u>3</u>	<u>244</u>	<u>2</u>	<u>372</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

15 投資物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,654,900	2,374,230
添置	8,641	8,301
公平價值調整	367,659	272,369
於十二月三十一日之賬面值	<u>3,031,200</u>	<u>2,654,900</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
長期租約	1,562,400	—	1,562,400
中期租約	1,459,600	9,200	1,468,800
	<u>3,022,000</u>	<u>9,200</u>	<u>3,031,200</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以二零一零年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註24)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第90頁。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

16 附屬公司投資

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,465,569	1,465,569
借予附屬公司之貸款	1,204,583	1,224,709
	<u>2,670,152</u>	<u>2,690,278</u>
耗蝕	(563,231)	(563,231)
	<u>2,106,921</u>	<u>2,127,047</u>

借予附屬公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。

本公司主要附屬公司詳情載於附註36內。

17 一聯營公司投資

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所佔資產淨值	1,278,274	1,153,430
收購時產生之商譽(附註18)	266,924	266,924
	<u>1,545,198</u>	<u>1,420,354</u>
上市股本證券之市值	<u>1,063,493</u>	<u>1,151,988</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔權益百分率	
			二零一零年	二零零九年
港通控股有限公司	每股面值港幣1元 之普通股	香港	43.92%	43.92%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所的全球網絡的其他會員所審核。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

17 一聯營公司投資 (續)

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。本公司於該聯營公司之投資乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

聯營公司港通之綜合營運業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重報)
本年度營運業績：		
營業額	227,099	217,518
港通股東應佔溢利	358,753	291,343
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產	2,463,510	2,125,425
流動資產	1,063,109	1,211,386
流動負債	(350,786)	(626,386)
非流動負債	(156,450)	(150)
非控制權益	(68,004)	(64,351)
資產淨值	2,951,379	2,645,924

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

18 商譽

本集團

港幣千元

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之成本及賬面淨值

266,924

商譽之耗蝕測試

於年內並無商譽耗蝕(二零零九年：無)。關於因收購聯營公司產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據該現金產生單位在一固定投資期間預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(二零零九年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

19 其他投資

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
--	---------------	---------------

非上市投資，按公平價值

1,603

793

年內，於其他全面收益表確認的其他投資公平價值變動為港幣810,000元(二零零九年：無)。

20 持作出售物業

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
--	---------------	---------------

香港

—

275

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

21 應收貿易賬項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貿易賬項	1,664	2,293
耗蝕	—	—
	<u>1,664</u>	<u>2,293</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於十四日期間內收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0—30日	116	752
31—60日	1,460	961
60日以上	88	580
	<u>1,664</u>	<u>2,293</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

21 應收貿易賬項 (續)

不被視為耗蝕之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
概無過期或耗蝕	116	876
過期少於一個月	1,460	961
過期一至兩個月	42	418
過期兩個月以上	46	38
	<u>1,664</u>	<u>2,293</u>

概無過期或耗蝕之應收賬項與眾多不同類別客戶有關，彼等近期並無不良記錄。

過期但未耗蝕之應收賬項與多名獨立客戶有關。根據對該等應收賬項與有關客戶情況之檢討，本公司董事相信毋須就此等結欠款項作出耗蝕準備，因為信貸質素並無重大變動，而有關結欠款項仍被視為可全數收回。

22 現金及等同現金項目

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現金及銀行結存	15,320	66,934
定期存款	65,000	—
	<u>80,320</u>	<u>66,934</u>

銀行現金存款根據每日銀行存款利率按浮動息率賺取利息。短期定期存款期限視乎本集團當時現金需求而介乎於一日至三個月不等，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及定期存款存於近年並無違約記錄且信譽良好的銀行。

23 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0—30日	1,264	725

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

24 銀行貸款—有抵押

銀行貸款賬面值分析如下：

	本集團		
	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重報)
流動負債			
須於一年內償還的銀行貸款部份	153,000	206,200	197,200
須於一年後償還的銀行貸款部份			
當中包含可即時要求償還條款	—	80,500	103,500
	<u>153,000</u>	<u>286,700</u>	<u>300,700</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	<u>219,100</u>	<u>180,000</u>	<u>203,200</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

24 銀行貸款－有抵押 (續)

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重報)
分析：		
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期 (附註)	153,000	286,700
第二年內	43,000	180,000
第三年至第五年內	94,500	—
五年後	81,600	—
	<u>372,100</u>	<u>466,700</u>

附註：誠如本財務報告附註2.2及35之進一步闡釋，由於在本年度採納香港詮釋第5號，本集團於二零零九年十二月三十一日包含可即時要求償還條款之定期貸款為港幣80,500,000元已重新分類為流動負債。就上述分析目的而言，貸款計入即期付息銀行借貸並列為須於一年內或即期償還的銀行貸款。於二零零九年十二月三十一日根據貸款屆滿期限，須償還有關貸款金額：第二年內為港幣23,000,000元；第三年至第五年內為港幣57,500,000元。

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。二零一零年及二零零九年之實際利率分別為1.36%及1.30%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣3,015,000,000元(二零零九年：港幣2,641,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

25 遞延稅項

於年內在綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產／(負債)淨值及變動如下：

本集團

	遞延稅項負債		遞延 稅項資產	淨值 港幣千元
	備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元	重估 投資物業 港幣千元	可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元	
於二零零九年一月一日	(52,972)	(100,906)	—	(153,878)
年內自收益表中扣除之 遞延稅項(附註10)	(4,236)	(44,501)	—	(48,737)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	(57,208)	(145,407)	—	(202,615)
年內自收益表中(扣除)／計入之 遞延稅項(附註10)	(4,374)	(60,586)	131	(64,829)
於二零一零年十二月三十一日	(61,582)	(205,993)	131	(267,444)

本集團有港幣19,729,000元(二零零九年：港幣24,407,000元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

26 股本

股份

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

認股期權

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項認股期權計劃（「該計劃」）。本集團之僱員（包括董事）為該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據認股期權而向該計劃之每名合資格參與者所發行之最高股份數目以本公司於任何時間已發行股份之1%為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。該計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。本年度及以往年度並無根據該計劃授出任何認股期權，而於二零一零年及二零零九年十二月三十一日亦無期權尚未行使。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

27 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第33頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	282,806	1,697,062
本年度溢利		—	—	—	349,482	349,482
本年度全面收益總額		—	—	—	349,482	349,482
擬派二零零九年度末期股息	12	—	—	—	(19,989)	(19,989)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日		95,738	1,317,168	1,350	612,299	2,026,555
本年度溢利		—	—	—	113	113
本年度全面收益總額		—	—	—	113	113
擬派二零一零年度末期股息	12	—	—	—	(23,987)	(23,987)
於二零一零年十二月三十一日		95,738	1,317,168	1,350	588,425	2,002,681

本公司之繳入盈餘原本指為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

28 綜合現金流動表附註

除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利		623,131	482,637
調整：			
佔一聯營公司業績		(157,567)	(127,960)
利息收入	5	(28)	(3)
投資物業公平價值之變動		(367,659)	(272,369)
折舊	7	286	336
銀行貸款利息	6	5,686	6,370
		<u>103,849</u>	<u>89,011</u>
應收貿易賬項、其他應收款項、 按金及預付款項之增加		(1,239)	(353)
應付貿易賬項、其他應付款項 及應計費用之(減少)/增加		(4,143)	3,934
持作出售物業之減少		275	861
		<u>98,742</u>	<u>93,453</u>
營運業務產生之現金淨額		<u><u>98,742</u></u>	<u><u>93,453</u></u>

29 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商之租期一般介乎於兩至四年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	130,521	119,621
第二年至第五年內	138,569	118,295
	<u>269,090</u>	<u>237,916</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

29 經營租賃安排 (續)

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期為三年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,273	972
第二年至第五年內	2,199	—
	<u>3,472</u>	<u>972</u>

30 承擔

除上文附註29(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團於報告期末之投資物業資本承擔額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	6,520	269
未訂約但已批准之項目	14,357	27,488
	<u>20,877</u>	<u>27,757</u>

31 或然負債

於報告期末，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
就給予附屬公司之授信額				
向銀行提供之擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,012,676</u>	<u>1,107,276</u>

本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,012,676,000元(二零零九年：港幣1,107,276,000元)之擔保，其中港幣372,100,000元之授信額已於二零一零年十二月三十一日被提用(二零零九年：港幣466,700,000元)。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

32 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團年內之日常業務過程中進行，詳情如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
向一名股東支付行政人員費用(附註)	<u>1,202</u>	<u>1,138</u>

附註：本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited與本公司之主要股東—渝港國際有限公司訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工之實際支出調整。

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期僱員福利	16,850	16,374
離職後福利	<u>206</u>	<u>194</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>17,056</u>	<u>16,568</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8內。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

33 金融工具類別

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

金融資產

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貸款及應收款項：		
應收貿易賬項	1,664	2,293
其他應收款項及按金	686	760
現金及等同現金項目	80,320	66,934
	<u>82,670</u>	<u>69,987</u>
可供出售金融資產：		
其他投資	1,603	793
	<u>84,273</u>	<u>70,780</u>

金融負債

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
按攤銷成本計算之金融負債：		
應付貿易賬項	1,264	725
其他應付款項	41,895	39,800
銀行貸款－有抵押	372,100	466,700
	<u>415,259</u>	<u>507,225</u>

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

34 公平價值等級制度

本集團使用以下等級制度釐定並披露金融工具的公平價值：

第一級：公平價值乃根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二級：公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的所有對所記錄公平價值有重大影響的參數均直接或間接來自可觀察市場

第三級：公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的所有對所記錄公平價值有重大影響的參數並非來自可觀察市場數據(未有可觀察參數)

按公平價值計量的資產：

於二零一零年十二月三十一日

本集團

	第一級 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售投資：		
其他投資	1,603	1,603

於年內，概無轉入或轉出第三級之公平價值計量。

35 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文概述該等風險在本集團之金融風險管理政策及應用下受到限制。

35 金融風險管理目標及政策 (續)

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率銀行貸款有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

下表顯示在一切其他變數維持不變時，本集團除稅前溢利(透過對浮動利率借貸之影響)對利率在合理可能變動下之敏感度。

本集團

	基點 增加／(減少)	除稅前溢利 增加／(減少) 港幣千元
二零一零年		
港元	25	(930)
港元	(25)	930
二零零九年		
港元	25	(1,163)
港元	(25)	1,163

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於應收貿易賬項及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於應收貿易賬項及其他應收款項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

最高之信貸風險為財務狀況表內每項金融資產之賬面值。除附註31所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

35 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及其備用銀行授信額，以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

根據已訂約未貼現之款項，本集團於報告期末之金融負債之到期詳情如下：

本集團

	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	二零一零年 一年以上		總額 港幣千元
			至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元	
銀行貸款—有抵押	—	157,305	145,064	84,002	386,371
應付貿易賬項	—	1,264	—	—	1,264
其他應付款項	795	41,100	—	—	41,895
	<u>795</u>	<u>199,669</u>	<u>145,064</u>	<u>84,002</u>	<u>429,530</u>
			二零零九年(重報) 一年以上		
	即期 港幣千元	十二個月內 港幣千元	至五年內 港幣千元	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
銀行貸款—有抵押(附註)	193,623	95,453	180,346	—	469,422
應付貿易賬項	—	725	—	—	725
其他應付款項	740	39,060	—	—	39,800
	<u>194,363</u>	<u>135,238</u>	<u>180,346</u>	<u>—</u>	<u>509,947</u>

附註：貸款協議包含可即時要求償還條款並賦予銀行權利可無條件隨時要求償還貸款而本金金額為港幣193,500,000元，及因此就上述到期概況而言，總金額被分類為「即期」。

35 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為保障本集團能持續經營之能力，並維持穩健資本比率，以支持業務發展及使股東價值達至最高。

本集團因應經濟情況及相關資產之風險特質管理其資本結構及作出調整。本集團或會調整派發予股東之股息、動用本集團之備用銀行授信額、出售資產以減低負債或發行新股份，以維持或調整資本結構。於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無對管理資本之目標、政策或程序作出更改。

本集團採用資本與負債比率(即銀行借貸淨額與股東資金之比例)監察資本。本集團積極檢討資本與負債比率及資本結構，在考慮預測現金流量及溢利能力，預測資本性開支及預測業務及投資機會後，確保達至最理想資本結構。於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率為7.4% (二零零九年：11.7%)。

36 主要附屬公司

於報告期末，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務 及營業地點
			二零一零年	二零零九年	
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 物業技術 顧問服務

財務報告附註

二零一零年十二月三十一日

36 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務 及營業地點
			二零一零年	二零零九年	
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事物業 投資
志高投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
渝太(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事投資 控股
渝太財務有限公司	香港	6,000股每股面值 港幣500元之普通股	100%	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 業務管理 服務
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	50,100股每股面值 美金1元之普通股	100%	100%	在亞洲從事 投資控股

36 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分率		主要業務 及營業地點
			二零一零年	二零零九年	
Y. T. Investment Management Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事證券 投資
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	201股每股面值 美金1元之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理

上表所列為各董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。各董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

37 比較金額

誠如財務報告附註2.2之進一步闡釋，由於在本年度採納全新及經修訂財務報告準則，本財務報告中若干項目及結餘之呈報方式經予修訂，以符合新規定。因此，若干比較金額經予重列，以符合本年度之呈報方式，及於二零零九年一月一日第三項之財務狀況表經予呈報。

38 財務報告批准

本財務報告已於二零一一年三月二十九日經董事會批准及授權刊發。

主要物業

二零一零年十二月三十一日

在香港之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約 地盤面積 平方呎	概約 建築面積 平方呎	本集團 之權益 %
尖沙咀彌敦道23及25號 彩星中心	商業	二零三九年	8,724	113,500	100
中環德己立街1-13號 世紀廣場	商業	二八四二年	6,310	94,700	100

在中國內地之投資物業

位置	用途	租約屆滿期	概約建築面積 平方呎	本集團之權益 %
深圳羅湖區 深南東路333號 地王商業中心 信興廣場 若干單位	住宅	二零四五年	4,480	100

五年財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要，乃摘錄自己刊發之經審核財務報告並經予重報(如適用)。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零六年 港幣千元 (重報)	二零零七年 港幣千元 (重報)	二零零八年 港幣千元 (重報)	二零零九年 港幣千元 (重報)	二零一零年 港幣千元
資產與負債					
物業、機器及設備	1,490	1,043	682	372	92
投資物業	2,125,050	2,315,900	2,374,230	2,654,900	3,031,200
一聯營公司投資	1,290,349	1,413,205	1,327,569	1,420,354	1,545,198
其他投資	879	800	793	793	1,603
流動資產	60,433	88,116	56,828	78,143	92,496
流動負債	(486,667)	(456,386)	(417,332)	(366,570)	(228,425)
流動負債淨值	(426,234)	(368,270)	(360,504)	(288,427)	(135,929)
非流動負債	(357,383)	(375,256)	(357,078)	(382,615)	(486,544)
資產淨值	2,634,151	2,987,422	2,985,692	3,405,377	3,955,620
股本權益					
本公司股權持有人					
應佔股本權益					
已發行股本	79,956	79,956	79,956	79,956	79,956
儲備金	2,530,208	2,883,479	2,889,979	3,305,722	3,851,677
擬派末期股息	23,987	23,987	15,991	19,989	23,987
	2,634,151	2,987,422	2,985,926	3,405,667	3,955,620
非控制權益	—	—	(234)	(290)	—
股本權益總值	2,634,151	2,987,422	2,985,692	3,405,377	3,955,620
業績					
收入	99,473	116,520	124,344	136,800	145,249
除稅前溢利	327,267	368,479	180,136	482,637	623,131
所得稅支出	(39,179)	(39,916)	(9,595)	(57,942)	(76,877)
本年度溢利	288,088	328,563	170,541	424,695	546,254
應佔：					
本公司股權持有人	288,088	328,563	170,781	424,751	546,271
非控制權益	—	—	(240)	(56)	(17)
	288,088	328,563	170,541	424,695	546,254