



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

二零一零年
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	23
獨立核數師報告	29
綜合收益表	30
綜合全面收益表	31
綜合資產負債表	32
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	90
物業概要	93
五年財務摘要	94

公司資料

董事會

鄭維志 GBS, JP ^{**A}
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 ^{**A}
陳周薇薇
鍾漢城
區慶麟

^{*} 獨立非執行董事
^{*} 非執行董事
^A 交替董事：馮靜雯

審核委員會

林紀利 OBE
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP
鄭維志 GBS, JP ^A

^A 交替委員：馮靜雯

薪酬委員會

鮑文 GBS, CBE, ISO, JP
林紀利 OBE
周偉偉

提名委員會

羅嘉瑞 GBS, JP
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP ^A
鄭維志 GBS, JP

^A 交替委員：林紀利 OBE

主席

董事總經理

首席財務總監

陸治中

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>

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 17 字樓 1712-1716 號舖

電話：(852) 2862 8555

圖文傳真：(852) 2865 0990/2829 6087

網址：<http://www.computershare.com.hk>

主席

主席

主席

董事簡介

執行董事

周偉偉先生，六十一歲，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。周先生為永泰地產有限公司(前稱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)之首席常務董事。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，六十一歲，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。周女士為帝通國際有限公司之獨立非執行董事，鴻寶資源有限公司(前稱廣興國際控股有限公司)之非執行董事及為多間香港及海外公司之董事。

鍾漢城先生，七十歲，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，五十一歲，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博士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，不再擔任鄭維志博士及鄭維新先生之交替董事。區先生為永泰地產有限公司(前稱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)之執行董事及其物業部之董事總經理。區先生亦負責永泰地產有限公司之企業財務職能。區先生持有工商管理碩士學位及理學士學位。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

鄭維志博士，GBS, JP，六十二歲，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。鄭博士為永泰地產有限公司(前稱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、星展集團控股有限公司、建滔化工集團及淡馬錫基金會。鄭博士現為外匯基金諮詢委員會委員，以及曾任香港總商會主席。鄭博士亦為香港賽馬會董事及哥倫比亞大學商學院監事委員會委員。鄭博士持有美國印第安納州聖母院大學工商管理學士學位、紐約哥倫比亞大學工商管理碩士學位及香港大學頒授名譽社會科學博士學位。鄭博士為鄭維新先生之兄。

董事簡介 (續)

非執行董事 (續)

鄭維新先生，SBS, JP，現年五十五歲，於一九九九年十二月獲委任為本公司之非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司(前稱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。鄭先生為鄭維志博士之弟。

馮靜雯女士，四十八歲，於二零零七年十月被委任為鄭維志博士及鄭維新先生之交替董事。馮女士為永泰地產有限公司(前稱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，八十三歲，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曾任香港行政局議員，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，六十六歲，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，六十四歲，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。羅醫生為香港上市公司商會主席、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事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。

鮑文先生，GBS, CBE, ISO, JP，六十七歲，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敍用委員會主席。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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣404百萬元(二零零九年：港幣290百萬元)。Landmark East之新訂租約為收益增加之主要原因。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利為港幣2,460百萬元(二零零九年(重列)：港幣485百萬元)。撇除經扣除非控股性權益之投資物業公平值變動及衍生金融工具公平值變動後，本集團之相關盈利為港幣646百萬元(二零零九年(重列)：港幣85百萬元)。增幅之主要原因為年內出售投資物業錄得收益及分佔聯營公司之盈利。

租務及物業管理

業務營運回顧

本集團租務及物業管理業務錄得收益港幣390百萬元(二零零九年：港幣276百萬元)。撇除投資物業公平值變動及出售投資物業所得收益後，分部盈利為港幣287百萬元(二零零九年：港幣171百萬元)。

由於核心商業地區之甲級寫字樓供應有限，加上租戶之提升及擴充需求，香港寫字樓需求龐大。受惠於上述因素，Landmark East之出租辦公室單位獲迅速吸納。截至本報告日期，Landmark East之承租率已達91%。於二零一零年十二月三十一日，W Square的93%樓面已租出。於本年度，上述兩物業貢獻收益共港幣218百萬元(二零零九年：港幣101百萬元)。

於本年度，本集團工業物業帶來收益港幣168百萬元(二零零九年：港幣170百萬元)，其中包括就已出售物業所錄得之收益港幣44百萬元(二零零九年：港幣47百萬元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團工業物業(即麗晶中心、永南貨倉大廈及瑞興中心)之整體出租率為92%。租務活動於本年度下半年轉趨活躍，預期租務增長勢頭在經濟持續增長之帶動下將會延續。

收購及出售工業物業

於二零一零年六月，本集團訂立協議以總代價港幣949百萬元出售裕美工業中心及樂基工業大廈，出售事項已先後於二零一零年十一月及十二月完成。該等出售錄得淨收益港幣146百萬元，並於償還銀行貸款及開支後，為本集團帶來現金流入淨額港幣596百萬元。本集團視該等出售為本集團變現其長線投資以賺取可觀回報之良機。本集團擬動用所得現金款項於適當時候為旗下物業組合補充優質投資物業。

於二零一零年九月，本集團訂立協議以現金代價港幣31.7百萬元收購麗晶中心其中一整層，收購將於二零一一年九月完成。該物業將持有作長線投資用途。於二零一零年十二月，本集團出售麗晶中心內已被劃分產權樓層之部分單位，總代價為港幣10百萬元，為本年度帶來淨收益港幣0.5百萬元。收購及出售事項屬本集團致力提升其於麗晶中心所持物業組合之其中策略，有關單位乃長期持有以持續賺取租金收入。

投資物業估值

於二零一零年十二月三十一日，本集團投資物業(包括本集團所持有之農地)之公平值為港幣10,228百萬元。年內，經扣除非控股性權益之公平值收益為港幣1,797百萬元(二零零九年：港幣337百萬元)。

董事會主席報告 (續)

業務回顧 (續)

倉庫業務

本集團透過其擁有70%權益之附屬公司永南貨倉有限公司(「永南貨倉」)於香港經營倉庫業務。年內，本集團進軍酒庫業務，初步資本開支為港幣5百萬元，主要用作安裝空調及隔熱系統。有關業務乃由本公司全資附屬公司南聯儲存有限公司經營。安裝工程已於二零一零年十月竣工，現正進行招租。

於本年度，有關業務合共錄得收益港幣13百萬元(二零零九年：港幣14百萬元)及分部盈利港幣0.3百萬元(二零零九年：港幣1.5百萬元)。收益及盈利倒退，主要因為永南貨倉其中一名主要客戶減少存倉。

本集團透過招商局國際冷鏈(深圳)有限公司(「招商冷鏈」)於中國內地經營冷庫業務。招商冷鏈由本集團及招商局美冷控股有限公司分別實益擁有30%及70%。於本年度，招商冷鏈錄得營業額人民幣19百萬元(二零零九年：人民幣17百萬元)及淨虧損人民幣3百萬元(二零零九年：淨盈利人民幣0.2百萬元)。年內，招商冷鏈租賃前海灣保稅港區之新倉庫，並將之改裝作保稅冷庫用途。此業務之收益不及預期，主要由於經營階段遇到未能預計之困難。招商冷鏈正盡力改善業務令其轉盈。

投資

本集團投資活動錄得分部盈利港幣31百萬元(二零零九年：港幣34百萬元)。此分部盈利主要包括股息收入及持有至到期之投資之攤銷收入。

本集團之投資主要包括位於新加坡之可供出售財務資產。於二零一零年十二月三十一日，可供出售財務資產之公平值評估為港幣431百萬元。於本年度，公平值之增值港幣83百萬元(二零零九年：港幣145百萬元)列入權益中之「投資估價增值儲備」。

融資收入及融資成本

於本年度，淨融資成本為港幣73百萬元(二零零九年：港幣64百萬元)。成本增加主要原因是於去年安排之新增及／或再融資銀行貸款所產生之利息開支。

本集團持有利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖利率風險。於二零一零年十二月三十一日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元。在低息環境下，利率掉期合約於二零一零年十二月三十一日之公平值虧損評估為港幣114百萬元。於本年度，對沖部分公平值之減值港幣64百萬元(二零零九年：港幣57百萬元)列入權益中之「對沖儲備」。

應佔聯營公司盈利減虧損

於本年度，本集團應佔聯營公司淨盈利為港幣300百萬元(二零零九年：淨虧損港幣3百萬元)。上述增幅主要由於「懿蒼」及「嘉茂園」於本年度取得入伙紙而確認售出單位所得盈利。

稅項

本年度之稅項開支為港幣23百萬元，主要包括香港利得稅準備港幣29百萬元(二零零九年：港幣15百萬元)，因加速折舊而產生之遞延稅項開支港幣7百萬元(二零零九年：港幣75百萬元)及扣除於確認稅項虧損時扣除之遞延稅項抵免港幣13百萬元(二零零九年：港幣60百萬元)。

董事會主席報告 (續)

項目進度

香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」20% 權益，「懿薈」為與永泰地產有限公司(「永泰地產」)於香港合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積共約為108,000平方呎，於二零零九年七月推出預售。此項目已先後於二零一零年一月及八月取得入伙紙及滿意紙。於二零一零年十二月三十一日，已售出超過60%單位。

新加坡「嘉茂園」

本集團擁有「嘉茂園」30% 權益，「嘉茂園」為與永泰控股有限公司及一名獨立第三方於新加坡合作發展之豪華住宅項目。此項目之可銷售樓面面積共約為433,000平方呎，於二零零八年底推出預售。此項目已先後於二零一零年五月及十月取得入伙紙及法定完成證書。於二零一零年十二月三十一日，已售出超過70%單位。

僱員

本集團於二零一零年十二月三十一日聘有241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。

財務回顧

本集團財務及庫務事宜均集中管理及監控。

負債比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團股東權益為港幣9,443百萬元(二零零九年(重列)：港幣7,000百萬元)。股東權益增加主要歸因於本年度內股東應佔盈利達港幣2,460百萬元。於二零一零年十二月三十一日，本集團之總權益(包括非控股性權益)為港幣9,474百萬元(二零零九年(重列)：港幣7,026百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,057百萬元(二零零九年：港幣2,633百萬元)。在扣除銀行結餘及現金港幣595百萬元(二零零九年：港幣172百萬元)後，本集團於二零一零年十二月三十一日之借貸淨額為港幣1,462百萬元(二零零九年：港幣2,461百萬元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之負債比率以借貸淨額港幣1,462百萬元及總權益港幣9,474百萬元計算為15%(二零零九年(重列)：35%)。於出售該兩幢工業大廈及Landmark East近乎全面租出後，本集團具備穩健財務狀況。在充裕銀行融資備用下，本集團有足夠財務資源應付其營運所需。

董事會主席報告 (續)

財務回顧 (續)

流動資金及債務到期概要

本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之銀行借貸到期概要載列如下。

	於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	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
			(重列)	(重列)
一年內	136	7	357	14
於第二年	283	14	161	6
於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,638	79	2,115	80
	2,057	100	2,633	100

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之投資及財務資產以新加坡元及人民幣計值。本集團暫無訂立任何遠期匯兌合約以對沖該等外幣資產之外匯風險。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。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。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有之利率掉期合約未平名倉名義本金總額為港幣 1,000 百萬元。相對於總銀行借貸港幣 2,057 百萬元(全部均為浮息借貸)，利率掉期合約將本集團於本年度結算日之總銀行借貸其中約 49% 轉換為定息債務。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干已抵押之資產賬面值為港幣 10,354 百萬元，作為本集團取得銀行融資之抵押品。

展望

於低息環境、對寫字樓樓面大量需求及供應有限等強勁經濟及實際基礎之帶動下，香港物業市場前景維持樂觀。

本集團投資組合將受惠於本地租賃市場目前在出租率及租金方面之增長勢頭，為本集團帶來經常性收入及現金流。本集團有信心，於二零一一年，Landmark East 之出租率將維持於 90% 以上，而新租約之租金更會錄得顯著增長。本集團亦預期旗下其他物業將帶來正面租金增幅。

董事會主席報告 (續)

展望 (續)

於物業發展方面，二零一一年在香港及新加坡利好市場環境下推出「懿薈」及「嘉茂園」餘下單位，可進一步為本集團帶來盈利及現金流貢獻。

總括而言，本集團有信心旗下投資物業組合將繼續帶來更多穩定增長之經常性收入。本集團財政狀況將因而進一步加強，令我們得以於商機湧現時透過購買優質投資物業，壯大及擴展旗下組合。

特別股息

基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績理想，董事會建議宣派特別股息每股港幣一元(二零零九年：無)予二零一一年四月十八日名列股東名冊之股東。特別股息將於二零一一年四月二十八日派發予股東。

本公司將自二零一一年四月十五日(星期五)至二零一一年四月十八日(星期一)止(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享截至二零一零年十二月三十一日止年度之特別股息，須於二零一一年四月十四日(星期四)下午四時三十分前，將過戶表格連同有關股票送達本公司香港股份登記及過戶處香港中央證券登記有限公司(「中央證券」)辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓1712至1716室。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣四角二分(二零零九年：每股港幣三角八分)予二零一一年五月二十四日名列股東名冊之股東，加上已於二零一零年十月十四日派發的中期股息每股港幣一角六分(二零零九年：每股港幣一角二分)，於年內總常規派息將為每股港幣五角八分(二零零九年：每股港幣五角)。若建議於即將召開之股東週年大會中通過，末期股息將於二零一一年六月十日派發予股東。

本公司將自二零一一年五月二十三日(星期一)至二零一一年五月二十四日(星期二)止(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記。凡持有本公司股票而未過戶者，為確保得享截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息，須於二零一一年五月二十日(星期五)下午四時三十分前，將過戶表格連同有關股票送達中央證券辦理過戶手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17字樓1712至1716室。

致敬

自一九九六年十月起，沈弼男爵及鍾漢城先生分別擔任本公司獨立非執行董事及執行董事。沈弼男爵及鍾先生將在本公司於二零一一年五月二十四日召開之股東週年大會上告退。董事會衷心感謝沈弼男爵及鍾先生兩位在任內之寶貴服務及卓見，並祝願彼等退休生活愉快。

鄭維志

董事會主席

香港，二零一一年三月三十日

董事會報告

董事會謹將截至二零一零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、資料及主要業務則載於第90至92頁。

業績及盈利分配

本年度本集團之業績載於綜合收益表第30頁。

中期股息每股港幣一角六分(二零零九年：每股港幣一角二分)，合共港幣41,550,000元(二零零九年：港幣31,162,000元)，已於二零一零年十月十四日派發。

於二零一一年三月三十日董事會上，董事會

- (i) 宣派特別股息每股港幣一元(二零零九年：無)，合共港幣259,685,000元(二零零九年：無)，將於二零一一年四月二十八日派發；及
- (ii) 建議派發末期股息每股港幣四角二分(二零零九年：每股港幣三角八分)，合共港幣109,068,000元(二零零九年：港幣98,680,000元)。若建議於二零一一年五月二十四日舉行之股東週年大會通過，股息將於二零一一年六月十日派發。

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32項內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法例，繳入盈餘可供分派。因此，本公司於二零一零年十二月三十一日結算時可供分派之儲備總額為港幣3,247,571,000元(二零零九年：港幣2,996,529,000元)。

董事會報告 (續)

捐款

本集團本年度內之慈善及其他捐款合共港幣 20,000 元 (二零零九年：港幣 10,000 元)。

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內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 93 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 4 頁。

沈弼男爵、鮑文先生、陳周薇薇女士及鄭維新先生於二零一零年五月十三日本公司之股東週年大會上輪值告退後已重選連任為董事。

遵照本公司組織章程細則第 116 條規定，周偉偉先生、林紀利先生、鍾漢城先生及區慶麟先生於即將召開之股東週年大會上輪值告退，均符合資格膺選連任。周偉偉先生、林紀利先生及區慶麟先生於即將召開之股東週年大會上候選連任。基於私人理由，鍾漢城先生不再候選連任。

沈弼男爵，基於私人理由，亦將於即將召開之股東週年大會上退出董事會。

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，於二零二零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) 於本公司權益

董事姓名	持有普通股份數目					總權益	所佔發行股本百分率
	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			
鄭維志博士	—	27,000	—	205,835,845 (附註2)	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 (附註2)	205,835,845	79.26%	
陳周薇薇女士	70,000	—	—	—	70,000	0.03%	

附註：

- 於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行普通股份共259,685,288股。
- 就證券及期貨條例第XV部而言，鄭維志博士及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，被視為於(i)永泰地產所持148,944,458股本公司股份；(ii)透過永泰地產之全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited持有之42,991,387股本公司股份；及(iii)須受永泰地產授予渣打銀行之認沽期權規限之13,900,000股本公司股份中擁有權益。該等權益乃指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(b) 於相關法團股份之權益 — 永泰地產

董事姓名	持有普通股份數目					以股本衍生 工具持有 之相關股份 數目 (附註5)	總權益	所佔發行 股本百分率
	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				
鄭維志博士	5,240,829	—	197,918,780 (附註2)	462,488,185 (附註3)	—	2,548,737	668,196,531	50.51%
周偉偉先生	200,002	—	—	—	—	—	200,002	0.02%
鄭維新先生	5,139,497	—	—	462,488,185 (附註3)	—	2,548,737	470,176,419	35.54%
區慶麟先生	1,327,912	—	—	—	—	1,211,085	2,538,997	0.19%
馮靜雯女士(附註4)	171,775	—	—	—	—	573,443	745,218	0.06%

附註：

- 於二零一零年十二月三十一日，永泰地產已發行普通股份共 1,322,936,463 股。
- 於二零一零年十二月三十一日，鄭維志博士因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司實益持有之永泰地產普通股份共 197,918,780 股之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益持有永泰地產普通股份 91,663,995 股、88,930,828 股及 17,323,957 股。
- 於二零一零年十二月三十一日，鄭維志博士及鄭維新先生俱為一家族信託之受益人，該家族信託之資產包括 462,488,185 股永泰地產普通股份之間接權益。該等權益乃指同一批權益，故在該兩名董事之間重複呈列。
- 為鄭維志博士及鄭維新先生之交替董事。
- 該等權益相當於永泰地產向其董事或僱員(作為實益擁有人)授出之購股權或獎勵股份之相關股份權益，有關詳情載於標題為「永泰地產相關股份」一節。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(c) 永泰地產相關股份

根據永泰地產於二零零三年六月十日採納之購股權計劃(「永泰地產購股權計劃」)，永泰地產董事會可全權酌情向永泰地產及其附屬公司(「永泰地產集團」)董事及僱員授予購股權，以永泰地產董事根據該計劃之規例釐定之行使價認購永泰地產之股份。

根據永泰地產於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃(「永泰地產股份獎勵計劃」)，永泰地產董事會或獲其正式授權之委員會可全權酌情向永泰地產集團之選定僱員(包括執行董事)授予要約或獎勵，以現金按面值認購永泰地產之股份。

於二零一零年十二月三十一日，概無根據永泰地產購股權計劃已授予董事但尚未行使購股權。根據永泰地產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	可行使日期	於二零一零年 十二月三十一日 獎勵股份數目
鄭維志博士	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	206,358
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	426,126
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	852,253
	二零一一年一月十九日至二零二零年六月二十五日	266,000
	二零一二年一月十九日至二零二零年六月二十五日	266,000
	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
		<u>2,548,737</u>
鄭維新先生	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	206,358
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	426,126
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	852,253
	二零一一年一月十九日至二零二零年六月二十五日	266,000
	二零一二年一月十九日至二零二零年六月二十五日	266,000
	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	532,000
		<u>2,548,737</u>

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(c) 永泰地產相關股份 (續)

董事姓名	可行使日期	於二零一零年 十二月三十一日 獎勵股份數目
區慶麟先生	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	99,074
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	200,337
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	400,674
	二零一一年一月十九日至二零二零年六月二十五日	127,750
	二零一二年一月十九日至二零二零年六月二十五日	127,750
	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	255,500
		<hr/>
		1,211,085
馮靜雯女士	二零一一年一月三十日至二零一八年七月八日	11,495
	二零一一年一月二十日至二零一九年六月十五日	116,316
	二零一二年一月二十日至二零一九年六月十五日	232,632
	二零一一年一月十九日至二零二零年六月二十五日	53,250
	二零一二年一月十九日至二零二零年六月二十五日	53,250
	二零一三年一月十九日至二零二零年六月二十五日	106,500
		<hr/>
		573,443

除本報告所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，本公司董事或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

除永泰地產購股權計劃及永泰地產股份獎勵計劃外，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。

本年度內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，於二零二零年十二月三十一日，下列人士已向本公司具報其在本公司股份中所擁有之權益及淡倉：

主要股東名稱	持有權益之性質及持有者身分					所佔發行股本 百分率
	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	總權益	好倉/淡倉	
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	好倉	79.26%
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	好倉	79.26%
永泰控股有限公司 (附註2)	—	—	205,835,845	205,835,845	好倉	79.26%
永泰地產 (附註3)	162,844,458	—	42,991,387	205,835,845	好倉	79.26%
Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited (前稱 USI Holdings (B.V.I.) Limited) (附註3)	—	—	42,991,387	42,991,387	好倉	16.56%
Twin Dragon Investments Limited (附註3)	42,991,387	—	—	42,991,387	好倉	16.56%
渣打集團有限公司 (附註4)	—	—	13,900,000	13,900,000	好倉	5.35%
	—	—	13,900,000	13,900,000	淡倉	
Standard Chartered Holdings Limited (附註4)	—	—	13,900,000	13,900,000	好倉	5.35%
	—	—	13,900,000	13,900,000	淡倉	
渣打銀行 (附註4)	13,900,000	—	—	13,900,000	好倉	5.35%
	13,900,000	—	—	13,900,000	淡倉	

附註：

1. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 為一家信託之受託人，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之一永泰控股有限公司(「永泰控股」)已發行股份之間接權益。根據證券及期貨條例規定，Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 及 Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 均被視為於永泰控股所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此，該等權益與附註2所載者之權益乃全部重複呈列。
2. 永泰控股持有超過三分之一永泰地產已發行股份。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰控股被視為於永泰地產所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。因此，該等權益與附註3所載者之權益乃全部重複呈列。
3. 永泰地產擁有205,835,845股本公司股份權益，其中162,844,458股以實益擁有人身份持有，餘下42,991,387股則透過Twin Dragon Investments Limited 持有。該等162,844,458股股份權益包括透過股本衍生工具持有之13,900,000股本公司股份，詳情載於附註4。Twin Dragon Investments Limited 為Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited 之全資附屬公司，而Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited 則為永泰地產之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰地產及Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited 均被視為於Twin Dragon Investments Limited 所實益擁有本公司全部股份權益中擁有權益。

董事會報告 (續)

主要股東權益 (續)

附註：(續)

- 於二零一零年十月二十二日，渣打銀行訂立協議收購 13,900,000 股本公司股份。有關交易已於二零一零年十月二十五日完成。於二零一零年十月二十二日，永泰地產亦與渣打銀行訂立期權協議，據此，渣打銀行獲授可向永泰地產出售 13,900,000 股本公司股份之期權，惟須受協議所載條款及條件約束。渣打銀行為 Standard Chartered Holdings Limited 之全資附屬公司，而 Standard Chartered Holdings Limited 則為渣打集團有限公司之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第 XV 部規定，渣打集團有限公司及 Standard Chartered Holdings Limited 均被視為於渣打銀行所擁有本公司全部股份權益中擁有權益。

除本報告所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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。

足夠之公眾持股量

於本公司日期為二零一零年十月二十二日之公佈內，本公司宣佈接獲其控股股東永泰地產通知，指其已就向渣打銀行出售 13,900,000 股本公司股份（「出售事項」）訂立日期為二零一零年十月二十二日之協議。根據董事所知，出售事項已於二零一零年十月二十五日完成，而本公司全部已發行股本其中 25.01% 隨即由公眾人士持有。

根據公開資料及據董事所知，於刊發本年報前之最後實際可行日期，本公司由公眾人士持有之股份百分比符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）所規定者。

董事於合約之權益

於二零零八年四月二十三日，永泰地產、Wing Tai Malaysia Berhad（「WTMB」，前稱 DNP Holdings Berhad）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。鄭維志博士及鄭維新先生各自於 WTMB 及合營公司股本中擁有間接權益。

於二零零八年十二月四日，永泰地產間接附屬公司 Gieves Limited（「Gieves」）與 Wensum Tailoring Limited（「Wensum」）訂立一份合約，據此，Gieves 可於截至二零一一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。鄭維志博士及鄭維新先生各自於 Wensum 股本中擁有間接權益。

於二零零九年一月八日，永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited（「LP Malaysia」）、Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited（「LP Singapore」）及 Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited（「LP Bermuda」）與 Winshine Investment Pte Ltd（「Winshine」）、Seniharta Sdn Bhd（「Seniharta」）及合營公司（統稱「WT 聯繫人」）訂立四份經營協議（「二零零九年經營協議」）及四份特許使用權協議（「二零零九年特許使用權協議」），為期十年。根據二零零九年經營協議，LP Singapore 已同意向 Winshine 提供服務式公寓管理服務；LP Malaysia 已同意向 Seniharta 提供酒店式公寓管理服務及服務式公寓管理服務；而 LP Bermuda 則同意向合營公司提供服務式公寓管理顧問服務。根據二零零九年特許使用權協議，LP Bermuda 已同意向 WT 聯繫人授權，可就其位於新加坡或馬來西亞之若干服務式公寓大樓使用若干商標及商號。鄭維志博士及鄭維新先生各自於 WT 聯繫人股本中擁有間接權益。

董事會報告 (續)

董事於合約之權益 (續)

於二零一零年一月六日，本公司全資附屬公司永聯基地產有限公司(「永聯基地產」)與永泰地產之主要股東永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)訂立租賃協議，租賃額外空間及續租裕美工業中心多個單位，租賃期由二零零九年十一月一日起計，為期兩年，以及訂立特許使用協議，租賃裕美工業中心內三個停車位，租賃期由二零一零年一月一日起計，為期二十二個月。鄭維志博士及鄭維新先生各自於永泰出口商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。南聯實業一間附屬公司在觀塘持有若干停車位作出租用用途，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經驗及專長，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。

- (b) 陳周薇薇女士為帝通國際有限公司(「帝通」)之獨立非執行董事。帝通之業務包括物業管理服務，可能構成與本集團競爭之業務。

作為帝通獨立非執行董事，周女士並無參與帝通之日常業務。帝通於香港上市並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。

董事會報告 (續)

董事在競爭性業務之權益 (續)

(c) 以下董事及交替董事亦為永泰地產之董事及／或高級管理人員。

董事姓名	於永泰地產職位
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
鄭維志博士 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 為鄭維志博士及鄭維新先生之交替董事	公司秘書兼財務總監

永泰地產及其附屬公司(不包括本集團)主要從事物業發展、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及其他投資活動。永泰地產集團(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。本集團或亦不時參與地產發展活動。

本年內，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永泰地產之日常業務運作，而鄭維志博士、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，永泰地產為香港上市公司，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永泰地產任何可能競爭性業務影響而公平及獨立地經營其業務。

(d) 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(為上市買賣之冠君產業信託(「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。

董事會報告 (續)

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)永泰地產及其附屬公司(不包括本集團)，鄭維志博士、周偉偉先生、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。鄭維志博士、周偉偉先生、鄭維新先生及區慶麟先生為永泰地產執行董事而馮靜雯女士為永泰地產之公司秘書兼財務總監；及(ii)永泰控股(按證券及期貨條例第XV部涵義為本公司之主要股東)及其附屬公司，鄭維志博士及鄭維新先生均為一項家族信託之受益人，其資產包括超過三分之一永泰控股已發行股份之間接權益。

關連交易

(a) 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%已發行股本由永泰控股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為新加坡德雷葛通道8號「嘉豪閣」住宅發展項目之發展商。

本年度內Winworth以免息貸款形式墊支其現金盈餘予其股東。Winprop按比例收取之總額約為港幣1.8百萬元。

(b) 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」)委任永泰地產之全資附屬公司永泰地產發展有限公司(「永泰地產發展」，前稱富聯國際地產有限公司)為始都於「Landmark East」之寫字樓發展項目之項目經理，委任期自二零零四年十二月一日至二零一零年九月三十日。

本年度始都付予永泰地產發展港幣0.3百萬元。

(c) 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，本公司與永泰地產簽訂協議備忘錄，同意成立一間名為鵬金發展有限公司(「鵬金」)之合營公司，雙方分別各佔資20%及80%。本公司提名Allied Effort Limited (「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共向鵬金提供墊款約港幣2.8百萬元作為「懿薈」之發展支出，期後收取港幣47.6百萬元之股東貸款還款。

(d) 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，雙方分別各佔資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。

本年度內Winprop由Winquest收取有關由Winprop供予Winquest之股東貸款之應收利息約為港幣9.1百萬元。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易

- (a) 於二零零八年六月二十日，本公司全資附屬公司永銳有限公司(「永銳」)訂立多份協議向永泰地產發展出租W Square的若干單位(「W Square租賃協議(甲)」)，由二零零八年六／七月起計，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。由於永泰地產發展為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(甲)構成本公司之持續關連交易。

本年度內永銳收取之總金額約為港幣2.6百萬元，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。

- (b) 於二零零九年，永聯基地產訂立多份續租協議向永泰地產若干附屬公司出租／授予特許權租用裕美工業中心的若干單位及車位，一般為期一年(「裕美租賃協議」)。裕美工業中心為一座位於香港九龍新蒲崗五芳街2號之工業大廈。由於永泰地產(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，裕美租賃協議構成為本公司之持續關連交易。

本年度永聯基地產收取之總金額約為港幣4.7百萬元，並無超逾於二零零七年十二月五日公佈之年度上限港幣18.7百萬元。

- (c) 於二零零九年一月二十日，永銳訂立租賃協議向Cateavon Limited(「Cateavon」)，一間為永泰地產之30%共同控制實體出租W Square 5樓(「W Square租賃協議(乙)」)，由二零零九年四月起計為期兩年。由於Cateavon為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(乙)構成本公司之持續關連交易。

本年度內永銳收取之總金額約為港幣1.6百萬元，並無超逾於二零零九年一月二十日公佈之年度上限港幣1.6百萬元。

- (d) 於二零零九年七月二十日，始都訂立臨時租賃協議向一間為永泰地產之全資附屬公司永泰地產(香港)有限公司(「永泰地產(香港)」，前稱富源國際有限公司)出租Two Landmark East 27樓(「Landmark East租賃協議」)，由二零一零年一月起計為期約三十一個月，於租約隨即開始前具五個月免租裝修特許使用期。Two Landmark East為位於香港九龍觀塘巧明街100號之辦公室大樓。由於永泰地產(香港)為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，Landmark East租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本年度始都收取之總金額約為港幣3.9百萬元，並無超逾於二零零九年七月二十日公佈之年度上限港幣4.4百萬元。

- (e) 於二零一零年六月十八日，永銳與永泰地產發展訂立協議(「W Square租賃協議(丙)」)延長W Square六樓之租約，由二零一零年六月起計為期兩個月，並續租W Square二十五樓及頂樓，由二零一零年七月起計為期一年。由於永泰地產發展為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(丙)構成本公司之持續關連交易。

本年度永銳收取之總金額約為港幣2.0百萬元，並無超逾於二零一零年六月十八日所公佈之年度上限港幣2.2百萬元。

董事會報告 (續)

關連交易 (續)

持續關連交易 (續)

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核證工作準則第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」並參考實務說明第 740 號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」之規定報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第 14A.38 段發出函件，而該函件載有核數師對有關本集團在本年報第 21 頁披露的持續關連交易的發現及結論。

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%。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績、資產及負債摘要載於本年報第 94 頁。

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，二零一一年三月三十日

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。本公司於截至二零一零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14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10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二零一零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；
- 評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否有足夠之監督程序；
- 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。截至二零一零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。董事會並於二零一一年三月三十日召開另一次會議，其議程包括批准本集團已審核之財務報表及業績報告，並宣派截至二零一零年十二月三十一日止特別股息及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。

企業管治報告 (續)

主席及行政總裁

鄭維志博士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財務報表附註第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。

薪酬委員會於二零一零年三月及十二月召開兩次會議處理下列事項：

- 釐定所有執行董事於二零零九年之酌情花紅及彼等二零一零年之基本薪金。本集團高級管理人員皆由執行董事組成；
- 審閱董事袍金及委員會薪酬之薪酬表；及
- 審閱除本公司董事及高級主管外，對本集團員工於二零一零年之酌情酬金及二零一一年之薪酬調整提供指引。

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博士組成。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。

提名委員會於二零一零年三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29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，並相信截至二零一零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博士組成。林紀利先生為審核委員會主席。馮靜雯女士為鄭博士之交替委員。

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。

審核委員會於二零一零年三月、六月、八月及十二月召開四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。

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二零一零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	1,370
非核數服務	353

企業管治報告 (續)

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。於二零一零年五月十三日舉行的股東週年大會，所有決議案經由投票表決正式通過。

出席會議記錄

截至二零一零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	3/4	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
非執行董事：				
鄭維志博士(主席)	4/4	不適用	1/1	3/4
鄭維新先生	4/4	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	1/2	不適用	3/4
羅嘉瑞醫生	3/4	不適用	1/1	不適用
鮑文先生	3/4	2/2	1/1	3/4

附註：

(1) 該等董事會會議於二零一零年三月、六月、八月及十二月舉行。

(2) 該等薪酬委員會會議於二零一零年三月及十二月舉行。

(3) 該等提名委員會會議於二零一零年三月舉行。

(4) 該等審核委員會會議於二零一零年三月、六月、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
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致南聯地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第30至92頁南聯地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月三十日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
收益	5	403,708	290,332
銷售成本	6	(92,334)	(103,017)
毛利		311,374	187,315
其他收入	5	35,828	38,748
租務及市場推廣開支	6	(19,161)	(13,215)
行政開支	6	(38,327)	(37,105)
投資物業公平值增加	16	1,799,809	339,300
出售投資物業收益		147,011	—
其他收益·淨額	7	25,167	72,215
其他經營開支	6	(919)	(887)
未計算融資收入及成本前之經營盈利		2,260,782	586,371
融資收入	8	520	47
融資成本	8	(73,295)	(63,617)
經營盈利		2,188,007	522,801
應佔聯營公司盈利減虧損		300,288	(3,098)
除稅前盈利		2,488,295	519,703
稅項支出	10	(23,437)	(30,057)
本年度盈利		2,464,858	489,646
應佔：			
本公司股東	11	2,460,044	484,757
非控股性權益		4,814	4,889
		2,464,858	489,646
		港元	港元 (重列)
每股盈利	12	9.47	1.87
		港幣千元	港幣千元
股息	13	410,303	129,842

載於第37至92頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
本年度盈利		2,464,858	489,646
其他全面收益			
折算產生之匯兌差額	32	59,895	(138)
可供出售財務資產公平值收益	32	82,749	144,519
現金流量對沖			
— 公平值虧損	32	(63,789)	(56,621)
— 結算時之變現	32	44,427	39,686
本年度其他全面收益，淨稅		123,282	127,446
本年度全面收益總額		2,588,140	617,092
應佔：			
本公司股東		2,583,326	612,203
非控股性權益		4,814	4,889
		2,588,140	617,092

載於第37至92頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

		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 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
物業、機器及設備	15	11,249	8,482	2,608
投資物業	16	10,227,930	9,194,930	8,834,930
於聯營公司之權益	18	500,676	180,969	185,732
應收聯營公司款項及貸款	18	357,525	350,338	315,370
可供出售財務資產	19	431,094	350,182	216,607
持有至到期之投資	20	37,877	30,997	25,445
商譽	21	—	—	—
遞延稅項資產	30	13,653	7,572	13,559
衍生金融工具	26	16,000	—	—
		11,596,004	10,123,470	9,594,251
流動資產				
存貨	22	58	—	—
應收賬款及其他應收款項	23	55,668	44,074	57,091
可供出售財務資產		—	—	2,948
銀行結餘及現金	24	595,167	172,004	175,548
		650,893	216,078	235,587
流動負債				
應付賬款、其他應付款項及應計費用	25	310,908	308,503	288,345
短期銀行貸款	27	136,250	357,250	854,443
衍生金融工具	26	42,865	40,821	40,354
應付稅項		40,301	26,252	58,110
		530,324	732,826	1,241,252
流動資產／(負債)淨值		120,569	(516,748)	(1,005,665)
總資產減流動負債		11,716,573	9,606,722	8,588,586

綜合資產負債表 (續)

於二零一零年十二月三十一日

		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 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動負債				
長期銀行貸款	28	1,920,600	2,275,250	1,713,497
其他長期貸款	29	32,498	32,498	32,498
應付聯營公司款項及貸款	18	166,789	166,789	166,789
衍生金融工具	26	71,621	55,262	105,846
遞延稅項負債	30	51,331	50,784	41,229
		2,242,839	2,580,583	2,059,859
資產淨值				
		9,473,734	7,026,139	6,528,727
股本	31	2,596	2,596	2,596
儲備	32	9,440,287	6,997,191	6,504,443
本公司股東應佔權益		9,442,883	6,999,787	6,507,039
非控股性權益	37(b)	30,851	26,352	21,688
總權益		9,473,734	7,026,139	6,528,727

載於第37至92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
非流動資產			
附屬公司	17	3,250,757	3,000,698
流動資產			
其他應收款項	23	1,044	622
銀行結餘及現金	24	101	27
		1,145	649
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	1,735	2,222
		1,735	2,222
流動負債淨值		(590)	(1,573)
資產淨值		3,250,167	2,999,125
股本	31	2,596	2,596
儲備	32	3,247,571	2,996,529
總權益		3,250,167	2,999,125

載於第 37 至 92 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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔權益					非控股性	
	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零一零年一月一日							
如前呈報	2,596	694,938	5,387,467	98,680	6,183,681	25,070	6,208,751
往年調整	—	—	816,106	—	816,106	1,282	817,388
按重列	2,596	694,938	6,203,573	98,680	6,999,787	26,352	7,026,139
全面收益							
本年度盈利	—	—	2,460,044	—	2,460,044	4,814	2,464,858
其他全面收益	32						
折算產生之匯兌差額	—	59,895	—	—	59,895	—	59,895
可供出售財務資產之公平值收益	—	82,749	—	—	82,749	—	82,749
現金流量對沖之公平值虧損	—	(63,789)	—	—	(63,789)	—	(63,789)
結算利率掉期合約時之變現	—	44,427	—	—	44,427	—	44,427
其他全面收益總額	—	123,282	—	—	123,282	—	123,282
全面收益總額	—	123,282	2,460,044	—	2,583,326	4,814	2,588,140
已派非控股股東股息	—	—	—	—	—	(315)	(315)
已派股息	13	—	(41,550)	(98,680)	(140,230)	—	(140,230)
宣派特別股息	13	—	(259,685)	259,685	—	—	—
擬派末期股息	13	—	(109,068)	109,068	—	—	—
於二零一零年十二月三十一日	2,596	818,220	8,253,314	368,753	9,442,883	30,851	9,473,734
於二零零九年一月一日							
如前呈報	2,596	697,334	4,958,228	88,293	5,746,451	20,872	5,767,323
往年調整	—	—	760,588	—	760,588	816	761,404
按重列	2,596	697,334	5,718,816	88,293	6,507,039	21,688	6,528,727
全面收益							
本年度盈利	—	—	484,757	—	484,757	4,889	489,646
其他全面收益	32						
折算產生之匯兌差額	—	(138)	—	—	(138)	—	(138)
可供出售財務資產之公平值收益	—	144,519	—	—	144,519	—	144,519
現金流量對沖之公平值虧損	—	(56,621)	—	—	(56,621)	—	(56,621)
結算利率掉期合約時之變現	—	39,686	—	—	39,686	—	39,686
其他全面收益總額	—	127,446	—	—	127,446	—	127,446
全面收益總額(重列)	—	127,446	484,757	—	612,203	4,889	617,092
已派非控股股東股息	—	—	—	—	—	(225)	(225)
已派股息	13	(31,162)	—	(88,293)	(119,455)	—	(119,455)
擬派末期股息	13	(98,680)	—	98,680	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日(重列)	2,596	694,938	6,203,573	98,680	6,999,787	26,352	7,026,139

載於第37至92頁之附註為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
經營活動			
經營產生之現金流入淨額	37(a)	233,054	203,458
已付利息		(73,098)	(65,463)
已付香港利得稅		(14,699)	(46,286)
已付海外稅項		(223)	(87)
經營活動所得之現金淨額		145,034	91,622
投資活動			
購入物業、機器及設備		(5,594)	(8,226)
投資物業增購		(11,222)	(58,508)
出售投資物業之所得款項		941,430	—
出售物業、機器及設備之所得款項		468	9
已收利息		462	100
已收股息		23,776	27,186
給予聯營公司貸款		(2,800)	(26,000)
聯營公司償還貸款及墊支款項		47,944	386
一間聯營公司分派		—	3,096
收購可供出售財務資產		—	(10)
出售可供出售財務資產之所得款項		—	12,945
一間投資公司墊支款項		1,837	10,865
已收持有至到期之投資之票息		500	500
投資活動所得／(所耗)之現金淨額		996,801	(37,657)
融資活動			
新借長期銀行貸款	37(b)	225,000	560,738
新借短期銀行貸款		450,000	617,000
償還長期銀行貸款		(545,650)	(58,400)
償還短期銀行貸款		(705,000)	(1,054,778)
已付股息		(140,230)	(119,455)
已付非控股股東股息		(315)	(225)
融資活動所耗之現金淨額		(716,195)	(55,120)
匯率變動之影響		(2,477)	(2,389)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		423,163	(3,544)
現金及現金等值物年初結餘		172,004	175,548
現金及現金等值物年末結餘		595,167	172,004
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		595,167	172,004

載於第37至92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

本公司乃一家根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，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，而香港之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永泰地產有限公司（「永泰地產」，前稱富聯國際集團有限公司），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。

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。

本公司董事會已於二零一一年三月三十日批准本財務報告。

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、可供出售財務資產、衍生金融工具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) 年內，本集團採納下列新訂準則及現有準則之經修訂準則、修訂本及詮釋，其已於二零一零年一月一日開始之本會計期間生效。

香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則（修訂本） 香港—詮釋第 5 號	二零零九年香港財務報告準則之第二次改進 財務報表之呈列— 借款人對包含隨時要求償還條款之 定期貸款的分類

除採納香港—詮釋第 5 號及提早採納香港會計準則第 12 號（修訂本）外，採納新訂準則及現有準則之經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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)

香港－詮釋第5號 財務報表之呈列－借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類

香港－詮釋第5號「財務報表之呈列－借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類」(「香港－詮釋第5號」)澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條款(「可隨時要求償還條款」)之定期貸款分類為流動負債。本集團於本年度首次採納香港－詮釋第5號。香港－詮釋第5號須追溯應用。

當採納香港－詮釋第5號所載規定，本集團已改變其就包含可隨時要求償還條款之銀行貸款進行分類之會計政策。過去，有關銀行貸款乃根據貸款／融資協議所協定還款期釐定分類。根據香港－詮釋第5號，包含可隨時要求償還條款之銀行貸款乃分類為流動負債。有關會計政策變動對本集團於本年度及過往年度財務狀況之影響載於下文。

香港會計準則第12號(修訂本) 遞延稅項：收回相關資產(「香港會計準則第12號(修訂本)」)

根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，遞延稅項資產或負債的計量將反映通過出售全數收回投資物業之賬面值之稅務後果，除非管理層推翻這項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用大部分投資物業經濟利益之業務模式持有，而非通過出售收回其賬面值。香港會計準則第12號(修訂本)規定須追溯應用。有關會計政策變動對本集團於本年度及過往年度之業績及財務狀況之影響載於下文。

綜合收益表

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度	二零零九年 十二月三十一日 止年度
	香港會計準則第12號(修訂本)	
	港幣千元	港幣千元
稅項支出減少	188,904	55,984
商譽撇賬減少	23,018	—
年內盈利增加	211,922	55,984
應佔：		
本公司股東	211,446	55,518
非控股性權益	476	466
	211,922	55,984
	港元	港元
每股盈利增加 — 基本	0.81	0.21

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)

綜合資產負債表

	於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			於二零零九年一月一日		
	香港會計準則		總額	香港會計準則		總額	香港會計準則		總額
	第12號	香港—		第12號	香港—		第12號	香港—	
	(修訂本)	詮釋第5號	(修訂本)	詮釋第5號	(修訂本)	詮釋第5號			
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	
增加/(減少)：									
非流動資產									
商譽	(34,789)	—	(34,789)	(57,807)	—	(57,807)	(57,807)	—	(57,807)
遞延稅項資產	12,796	—	12,796	6,890	—	6,890	7,765	—	7,765
	(21,993)	—	(21,993)	(50,917)	—	(50,917)	(50,042)	—	(50,042)
流動負債									
短期銀行貸款	—	—	—	—	225,000	225,000	—	407,000	407,000
非流動負債									
長期銀行貸款	—	—	—	—	(225,000)	(225,000)	—	(407,000)	(407,000)
遞延稅項負債	(1,051,303)	—	(1,051,303)	(868,305)	—	(868,305)	(811,446)	—	(811,446)
	(1,051,303)	—	(1,051,303)	(868,305)	(225,000)	(1,093,305)	(811,446)	(407,000)	(1,218,446)
資產淨值	1,029,310	—	1,029,310	817,388	—	817,388	761,404	—	761,404
保留盈利	1,027,552	—	1,027,552	816,106	—	816,106	760,588	—	760,588
非控股性權益	1,758	—	1,758	1,282	—	1,282	816	—	816
總權益	1,029,310	—	1,029,310	817,388	—	817,388	761,404	—	761,404

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) 以下為於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂準則及現有準則之經修訂準則、修訂本及詮釋。

		於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	供股的分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者有關香港財務報告準則 第7號比較信息披露的限度豁免	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之第三次 改進	二零一一財政年度
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款	二零一一年一月一日
香港「國際財務報告詮釋委員會」 — 詮釋第19號	以權益工具消除金融負債	二零一零年七月一日

本集團已開始評估上述各項新訂準則及現有準則之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋之影響，惟尚未能確定其會否對本集團之業務及財務狀況構成任何重大影響。

(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

附屬公司指所有本集團有權制定其財務及經營策略之實體(包括特殊目的實體)，通常附帶超過半數投票權的股權。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影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法將業務綜合入賬。就收購一家附屬公司所轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及集團所發行股本權益之公平值計算。所轉讓代價包括就或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本乃於產生時支銷。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債首先按收購日之公平值計量。本集團乃視乎每項收購之個別情況決定按公平值或按非控股性權益應佔被收購方資產淨值的比例，確認被收購方之非控股性權益。

於本公司資產負債表，附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或然代價所產生之代價變動。成本亦包括投資的直接應佔成本。

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)

所轉讓代價、被收購方之任何非控股性權益及於被收購方於收購日期前之任何權益之公平值超逾所收購可識別淨資產公平值之差額，乃列作商譽。倘在廉價購入之情況下，有關金額低於所收購附屬公司淨資產之公平值，則該差額直接於全面收益表內確認。

本集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益已被沖銷。未變現虧損亦予以沖銷。附屬公司之會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團採納之政策一致。

(ii) 與非控股性權益的交易

本集團將其與非控股性權益進行之交易視為與本集團權益持有人進行之交易。向非控股性權益的購買，所支付之任何代價與應佔所收購附屬公司淨資產賬面值相關部分之差額乃於權益入賬。向非控股性權益出售所產生之盈虧亦於權益中。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值的變動則於收益中確認。就其後入賬列作聯營公司或金融資產之保留權益而言，公平值指最初之賬面值。此外，之前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味之前在其他全面收益內確認之金額須重新分類為損益。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，惟仍保留重大影響力，則之前於其他全面收益內確認之金額乃按應佔比例重新分類為損益(視乎適用情況而定)。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團擁有可行使20%至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。聯營公司之投資以權益法入賬，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綜合收益表內確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。投資賬面值根據累計收購後變動作調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損等於或超出其於該聯營公司之權益(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按需要作出改動，以確保與本集團所採納之政策一致。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(d) 分部報告

營運分部以與向主要營運決策者提供之內部報告相同方式呈報。主要營運決策者負責對營運分部進行資源配置及表現評估，並作出策略決定。營運分部之確認已載於附註5中。

(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收益表內確認，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)之匯兌差額在收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)之匯兌差額在全面收益表內確認。

(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之收市匯率換算；
- (2) 每份收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，該等匯兌差額在收益表內確認為出售盈虧之一部分。

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收益表內支銷。

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：

機器及機械	10% 至 20%
租賃物業裝修、傢俱、裝置及辦公室設備	10% 至 20%
汽車	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，並在收益表內確認。任何與售出资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。公平值變動在收益表內確認。

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收益表內支銷。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(g) 投資物業(續)

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。但若根據公平值可將以往之減值虧損撥回，則在收益表內確認撥回金額。

(h) 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整賬面值之一部份。

分開確認之商譽就減值進行測試，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。

(i) 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。

在本公司資產負債表內，倘投資附屬公司或聯營公司收取之股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派期間之全面收益總額或於獨立財務報表之投資賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則自該等投資收取股息時須對附屬公司或聯營公司之投資進行減值測試。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(j) 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收益表內列作開支。

(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(w)。

(k) 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可於活躍市場買賣，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。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(k) 財務資產(續)

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，但交易成本則於收益表列作開支。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時，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收益表列賬。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其他全面收益內確認。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收益表確認。

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，其收入在收益表確認。

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，減過往曾於收益表內確認之任何減值虧損)會從投資估價增值儲備中扣除，並在收益表內確認。已在收益表內確認之股權工具減值不能從收益表內撥回。

以外幣結算及分類為可供出售之貨幣證券公平值變動乃根據證券攤銷成本變動與證券賬面值其他變動之換算差額分析。貨幣證券的換算差額確認為損益，非貨幣證券的換算差額則於其他全面收益確認。貨幣證券及非貨幣證券分類為可供出售之公平值變動於其他全面收益確認。

分類作可供出售之證券售出或減值時，已於過往在投資估價增值儲備中確認的累計公平值調整將於收益表列賬。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(I) 財務資產減值

(a) 按攤銷成本列賬之資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明一項或一組財務資產出現減值。僅於有客觀證據顯示因資產在初步確認後發生一項或多項事件(「虧損事件」)而出現減值，並能夠可靠估計該虧損事件對一項或一組財務資產估計未來現金流構成影響時，一項或一組財務資產方會減值並產生減值虧損。

本集團用以釐訂是否有客觀證據顯示出現減值虧損之準則包括：

- 發行人或債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 因應與借款人之財政困難相關之經濟或法律原因，本集團給予借款人在一般情況下放款人不會考慮之優惠條件；
- 借款人有可能破產或其他財務重組；
- 財政困難導致該金融資產之活躍市場消失；或
- 資料明確顯示金融資產組合所產生未來預計現金流自該等財務資產獲初步確認起有可量度減幅，惟有關減幅於組合內確認為個別財務資產，包括：
 - (i) 組合內借款人之還款狀況有不利轉變；
 - (ii) 與組合資產逾期還款相關之全國或地區經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值之客觀證據。

虧損金額按資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流現值(不包括尚未產生之未來信貸虧損)間差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於收益表確認。倘貸款或持有至到期之投資按浮動利率計息，則計量任何減值虧損之貼現率為根據合約釐定之現行實際利率。在實際運作上，本集團可能以可觀察市價釐定計算之工具公平值為基準計量減值。

倘在較後期間，減值虧損金額減少，減幅亦可與確認減值後發生之事件客觀關連(例如債務人信貸評級改善)，則於收益表確認過往確認之減值虧損可撥回。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(l) 財務資產減值(續)

(b) 分類為可供出售財務資產

本集團於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項或一組財務資產減值。就債務證券而言，本集團使用上述(a)段所用之準則。就分類為可供出售之股本投資而言，投資公平值大幅或持續跌至低於其成本亦顯示資產減值。倘可供出售財務資產存在有關證據，則累計虧損以收購成本與當時公平值差額減任何過往於損益確認之財務資產減值虧損計算，並從投資估價增值儲備中扣除相關累計虧損及於收益表內確認。於收益表內確認之股本工具減值虧損不得於收益表內撥回。倘在較後期間，分類為可供出售之債務工具公平值上升，升幅亦可與確認減值虧損後發生之事件客觀關連，減值虧損則於收益表內撥回。

(m) 存貨

存貨包括製成品，並按成本及可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定。可變現淨值為一般日常業務過程中的估計售價減適用可變動銷售費用。

(n) 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，虧損金額於收益表內確認。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收益表內。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(o) 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其他全面收益中確認。而無效部份之損益則即時於收益表中確認。

當被對沖項目影響盈利，對沖儲備中所累計之金額將於該財務期間內撥往收益表。

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，其在對沖儲備中累計收益或虧損將繼續保留，待預期交易最終於收益表中確認時，同時確認。若預期交易預計不再發生，於對沖儲備中累計損益將即時轉撥入收益表中。

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收益表內確認。

(p) 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。

(q) 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。

撥備按採用稅前利率折現解除責任預期所需支出所得現值計算，該稅前利率反映市場現時貨幣時間值及責任特定風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(r) 應付賬款

應付貿易賬款為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付賬款可於一年或之內到期(或倘時間更長,則在業務正常營運周期),則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期,則以非流動負債呈列。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。

(s) 股本

普通股列作權益。

發行新股或購股權之直接相關新增成本,在權益中以所得款項之扣除數額除稅後列賬。

(t) 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。

(u) 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。

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。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

(v) 當期及遞延稅項

期內之稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項於收益表確認，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於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。

(w) 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。

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。

倉庫及其他收入均於提供有關服務時確認。

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。

2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

(x) 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才確認。

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。

(y) 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收益表內確認。

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。

(z) 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。

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。於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸均以港元為面額。

本集團因海外業務投資而受滙率變動影響，令其資產淨值承受外幣換算風險。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 外匯風險 (續)

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。

於二零一零年十二月三十一日，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728,000元(二零零九年：港幣13,000元)，主要為換算新加坡元銀行結餘之匯兌虧損或收益。

於二零一零年十二月三十一日，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，則權益將減少或增加港幣35,855,000元(二零零九年：港幣16,336,000元)，主要為新加坡元可供出售財務資產、於聯營公司之權益及應收聯營公司款項及貸款之匯兌虧損或收益。

(ii) 價格風險

本集團因為持有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。

於二零一零年十二月三十一日，假若本集團可供出售財務資產之市值增加或減少10%，而所有其他因素維持不變，權益將增加或減少港幣31,968,000元(二零零九年：港幣26,335,000元)。

(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。

本集團並無重大集中之信貸風險。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。

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

本集團定期作出現金流量之預測，確保有充足已承諾信貸融資額度以應付資金需求。

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。

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				
於二零一零年十二月三十一日				
銀行借貸	164,017	308,928	1,681,815	—
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	310,908	—	—	—
衍生金融工具	42,865	35,121	36,500	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總額	517,790	344,049	1,718,315	32,498
於二零零九年十二月三十一日				
(重列)				
銀行借貸	385,418	184,595	2,182,892	—
應付賬款、其他應付款項及 應計費用	308,503	—	—	—
衍生金融工具	40,821	26,255	29,007	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
總額	734,742	210,850	2,211,899	32,498

表內所披露之金額為合約性未貼現之現金流量包括利息支付(如有)，未必能與綜合資產負債表內之金額對賬。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 利率風險

除銀行結餘以及應收聯營公司款項／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

於二零一零年十二月三十一日，假若借貸利率增加或減少25點子，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1,732,000元(二零零九年：港幣3,200,000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。

(ii) 公平值利率風險

於二零一零年十二月三十一日，假若利率收益率曲綫向上或向下移50點子，而所有其他因素維持不變，則：

- 本年度之除稅後盈利將增加港幣853,000元(二零零九年：港幣1,800,000元)或減少港幣884,000元(二零零九年：港幣800,000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；
- 權益增加港幣17,515,000元(二零零九年：港幣26,200,000元)或減少港幣16,539,000元(二零零九年：港幣14,700,000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。

財務報表附註(續)

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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總權益計算。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。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一零年 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 (重列)
總銀行貸款	2,056,850	2,632,500
減：銀行結餘及現金	(595,167)	(172,004)
債務淨值	1,461,683	2,460,496
總權益	9,473,734	7,026,139
負債比率	15.4%	35.0%

負債比率減低主因由於出售若干投資物業減少債務淨值及年內由於股東應佔盈利增加總權益所致。

(b) 公平值估計

下表透過估值法分析按公平值計量的金融工具。不同級別界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)(第1層)。
- 該資產或負債之輸入值並非包括在第1層的報價內，但可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)被觀察(第2層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據之輸入值(即非可觀察輸入數據)(第3層)。

財務報表附註 (續)

3. 財務風險管理 (續)

(b) 公平值估計 (續)

下表顯示本集團資產及負債按二零零九年及二零一零年十二月三十一日計量之公平值。

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總計 港幣千元
集團			
於二零一零年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	319,677	111,417	431,094
衍生金融工具	—	16,000	16,000
	319,677	127,417	447,094
負債			
衍生金融工具	—	114,486	114,486
	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總計 港幣千元
集團			
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
可供出售財務資產	263,348	86,834	350,182
負債			
衍生金融工具	—	96,083	96,083

在活躍市場買賣之金融工具公平值根據報告期末之市場報價列賬。當報價可即時及定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行之實際及常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有之財務資產之市場報價為當時買方買盤價。此等工具包括在第1層。列入第1層之金融工具主要包括於香港以外地區上市並分類為可供出售財務資產之股本投資。

沒有在活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體之特定估計。如計算金融工具公平值所需之所有重大輸入值為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。列入第2層之金融工具主要包括衍生金融工具及非上市可供出售財務資產。

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結果。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及衍生金融工具

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。本集團採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

並無於活躍市場上買賣之衍生金融工具(如場外衍生工具)之公平值乃以估值技術釐定。本集團於選取計算方式及作出主要以各報告期末之當前市況為依據之假設時須作出判斷。

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。

根據香港會計準則第12號(修訂本)的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，若沒有資產增值稅，便不需就投資物業重估作出遞延稅項撥備。若投資物業透過使用方式收回，投資物業重估須按所得稅稅率作遞延稅項撥備。

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足以抵銷可動用之稅務虧損。其實際動用情況或會有所不同。

(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。

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分部資料

本年度內經確認之收益及其他收入如下：

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益		
租務及物業管理	390,465	275,849
倉庫業務	13,243	14,483
	403,708	290,332
其他收入		
股息收入		
— 來自非上市投資	4,024	7,298
— 來自上市產業信託基金	19,752	19,888
來自聯營公司貸款利息收入	9,387	8,464
其他	2,665	3,098
	35,828	38,748
	439,536	329,080

本集團基於以下營運分部作為分部之間之表現評估及資源配置：

- 租務及物業管理
- 倉庫業務
- 投資
- 其他

管理層首要基於分部盈利對營運分部進行評估。分部盈利並未計入衍生金融工具之公平值變動、未能分類之收入及開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之盈利減虧損及稅項支出。

財務報表附註(續)

5. 收益、其他收入及分部資料(續)

營運分部

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
收益	390,465	13,243	—	—	403,708
投資物業公平值變動及出售投資物業之 收益前之分部業績	287,429	281	31,156	—	318,866
投資物業公平值增加	1,799,809	—	—	—	1,799,809
出售投資物業之收益	147,011	—	—	—	147,011
分部業績	2,234,249	281	31,156	—	2,265,686
衍生金融工具之公平值收益	959	—	16,000	—	16,959
未能分類收入減開支					(21,863)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					2,260,782
融資收入	519	—	1	—	520
融資成本	(73,285)	—	(10)	—	(73,295)
經營盈利					2,188,007
應佔聯營公司盈利減虧損	(419)	(593)	—	301,300	300,288
除稅前盈利					2,488,295
稅項支出					(23,437)
本年度盈利					2,464,858
資本性開支	37,040	5,135	—	—	42,175
折舊	1,912	355	—	—	2,267
於二零一零年十二月三十一日					
分部資產	10,872,247	12,103	490,693	—	11,375,043
於聯營公司之權益	14,166	3,871	—	482,639	500,676
應收聯營公司款項及貸款	11,208	22,330	—	323,987	357,525
其他資產					13,653
總資產					12,246,897
分部負債	343,082	2,533	26,822	—	372,437
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					2,233,937
總負債					2,773,163

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分部資料 (續)

營運分部 (續)

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度(重列)					
收益	275,849	14,483	—	—	290,332
投資物業公平值變動前之分部業績	171,057	1,503	33,766	—	206,326
投資物業公平值增加	339,300	—	—	—	339,300
分部業績	510,357	1,503	33,766	—	545,626
衍生金融工具之公平值收益	63,078	—	—	—	63,078
未能分類收入減開支					(22,333)
未計算融資收入及成本前之經營盈利					586,371
融資收入	46	—	1	—	47
融資成本	(63,403)	—	(214)	—	(63,617)
經營盈利					522,801
應佔聯營公司盈利減虧損	(1)	81	—	(3,178)	(3,098)
除稅前盈利					519,703
稅項支出					(30,057)
本年度盈利					489,646
資本性開支	28,088	838	—	—	28,926
折舊	2,113	239	—	—	2,352
於二零零九年十二月三十一日(重列)					
分部資產	9,411,081	7,268	382,320	—	9,800,669
於聯營公司之權益	13,887	4,222	—	162,860	180,969
應收聯營公司款項及貸款	11,163	22,330	—	316,845	350,338
其他資產					7,572
總資產					10,339,548
分部負債	331,899	1,795	2,864	—	336,558
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					2,810,062
總負債					3,313,409

財務報表附註(續)

5. 收益、其他收入及分部資料(續)

營運分部(續)

	租務及 物業管理 港幣千元	倉庫業務 港幣千元	投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日(重列)					
分部資產	9,053,379	6,437	255,361	—	9,315,177
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
其他資產					13,559
總資產					9,829,838
分部負債	312,864	1,624	1,982	—	316,470
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	166,789	166,789
其他負債					2,817,852
總負債					3,301,111

地域資料

本集團主要於香港運作。本集團之地域收益、分部業績及分部資產之分析如下：

(i) 收益及分部業績

	收益		分部業績	
	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
香港	403,708	290,332	2,234,140	518,987
新加坡	—	—	31,546	26,639
	403,708	290,332	2,265,686	545,626
衍生金融工具之公平值收益			16,959	63,078
未能分類收入減開支			(21,863)	(22,333)
未計算融資收入及成本前之經營盈利			2,260,782	586,371
融資收入			520	47
融資成本			(73,295)	(63,617)
經營盈利			2,188,007	522,801

財務報表附註 (續)

5. 收益、其他收入及分部資料 (續)

地域資料 (續)

(ii) 分部資產

	資本性開支		金融工具及遞延稅項資產以外 之非流動資產			總資產		
	截至		截至		截至			
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	二零一零年一月一日	十二月三十一日	十二月三十一日	二零一零年一月一日
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
			(重列)	(重列)		(重列)	(重列)	(重列)
香港	42,175	28,926	10,496,735	9,489,846	9,101,381	11,215,158	9,744,074	9,374,831
新加坡	—	—	553,417	198,120	192,007	984,511	548,721	409,755
中國大陸	—	—	47,228	46,753	45,252	47,228	46,753	45,252
	42,175	28,926	11,097,380	9,734,719	9,338,640	12,246,897	10,339,548	9,829,838

6. 按性質分類之開支

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
物業、機器及設備折舊	2,267	2,352
投資物業產生租務收入之直接經營開支	76,296	89,218
倉庫業務產生收入之直接經營開支	5,619	4,365
有關房地產之經營性租約租金	3,698	3,939
僱員薪津成本(包括董事酬金)(附註9)	35,051	32,925
核數師酬金	1,489	1,986
租務及市場推廣開支(不包括僱員薪津成本)	17,519	11,390
其他開支	8,802	8,049
銷售成本、租務及市場推廣開支、行政開支及其他經營開支總額	150,741	154,224

財務報表附註(續)

7. 其他收益，淨額

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
持有至到期之投資之攤銷收入(附註20)	7,380	6,052
外幣匯兌淨收益	929	1,497
衍生金融工具公平值收益	16,959	63,078
出售物業、機器及設備(虧損)/收益	(101)	2
可供出售財務資產之已實現收益	—	610
其他	—	976
	25,167	72,215

8. 融資收入及成本

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
融資收入		
銀行存款及銀行結餘之利息收入	520	47
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(73,295)	(63,617)
融資成本，淨額	(72,775)	(63,570)

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	33,639	31,432
退休福利	1,412	1,493
	35,051	32,925

財務報表附註 (續)

9. 僱員薪津成本(包括董事酬金)(續)

(a) 退休福利 — 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。在收益表支銷之僱員退休福利成本指本集團就上述退休計劃之供款。

結算日時應付予上述退休計劃之供款合共港幣340,000元(二零零九年：港幣115,000元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

(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	退休福利 港幣千元	截至	
					二零一零年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元
執行董事						
周偉偉先生	40	2,687	1,343	271	4,341	3,739
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472	472
鍾漢城先生	40	697	50	—	787	780
區慶麟先生	40	—	—	2	42	42
	160	3,794	1,393	295	5,642	5,033
非執行董事						
鄭維志博士	1,800	—	—	—	1,800	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40	40
	1,840	—	—	—	1,840	1,840
獨立非執行董事						
沈弼男爵	40	—	—	—	40	40
林紀利先生	215	—	—	—	215	250
羅嘉瑞醫生	100	—	—	—	100	110
鮑文先生	215	—	—	—	215	225
	570	—	—	—	570	625
總值	2,570	3,794	1,393	295	8,052	7,498

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，其中兩位(二零零九年：兩位)為董事，彼等之酬金載於附註9(b)。其餘三位人士(二零零九年：三位)之薪酬如下：

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪金及津貼	4,848	4,663
酌情花紅	1,885	1,085
退休福利	234	226
	6,967	5,974

以下為非董事之最高薪酬人士之數目及其薪金之範圍：

	人數 截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度	二零零九年 十二月三十一日 止年度
港幣 1,500,001 元—港幣 2,000,000 元	1	1
港幣 2,000,001 元—港幣 2,500,000 元	1	2
港幣 2,500,001 元—港幣 3,000,000 元	1	—
	3	3

10. 稅項支出

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
當期稅項		
香港利得稅	(24,492)	(15,005)
海外稅項	(312)	(198)
往年度(不足)/超額撥備	(4,167)	688
	(28,971)	(14,515)
遞延稅項(附註30)		
其他暫時差異	5,534	(15,542)
	(23,437)	(30,057)

財務報表附註(續)

10. 稅項支出(續)

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零零九年：16.5%) 作出撥備。海外稅項乃按各海外附屬公司本年度估計應課稅盈利及其經營所在地之稅率作出撥備。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，在綜合收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支出港幣 62,184,000 元 (二零零九年：稅項收入港幣 372,000 元)。

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	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
經營盈利	2,188,007	522,801
按 16.5% (二零零九年：16.5%) 稅率計算之稅項	(361,021)	(86,262)
其他國家不同稅率之影響	(122)	102
毋須課稅之收入	329,958	62,258
不能扣稅之開支	(80)	(3)
確認過往未確認稅項虧損	11,413	5,335
稅項虧損及其他未確認暫時差異	—	(11,413)
往年度(不足)/超額撥備	(4,167)	688
其他	582	(762)
稅項支出	(23,437)	(30,057)

其他全面收益中並無稅項支出(二零零九年：無)。

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盈利港幣 391,272,000 元 (二零零九年：港幣 291,533,000 元) (附註 32)。

12. 每股盈利

本年度，每股盈利乃按本年度本公司股東應佔盈利港幣 2,460,044,000 元 (二零零九年(重列)：港幣 484,757,000 元) 及本年度內已發行股數 259,685,288 股 (二零零九年：259,685,288 股) 計算。

由於本年度內本公司並無有可能發行且有攤薄效果之股份(二零零九年：無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

財務報表附註(續)

13. 股息

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角六分(二零零九年：港幣一角二分)	41,550	31,162
宣派特別股息，每股港幣一元(二零零九年：無)	259,685	—
擬派末期股息，每股港幣四角二分(二零零九年：港幣三角八分)	109,068	98,680
	410,303	129,842

董事會於二零一一年三月三十日舉行之會議上，宣派特別股息每股港幣一元及建議派發末期股息每股港幣四角二分。該等股息並無於本集團財務報表中列作應付股息，並將於二零一一年度列作儲備分派。

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) 與關聯方之交易

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收取聯營公司之利息收入(附註i)	9,387	8,464
付予一間關聯公司之項目管理費用(附註ii)	(280)	(962)
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註iii)	18,412	17,193

(i) 除總值港幣 104,682,000 元(二零零九年：港幣 149,397,000 元)之應收聯營公司款項為免息外，利息乃按雙方協定之利率根據應收聯營公司款項及貸款收取。

(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。

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
應收聯營公司款項及貸款(附註i)	357,525	350,338
應付聯營公司款項及貸款(附註i)	(166,789)	(166,789)
應收同系附屬公司款項(納入應收賬款及其他應收款項內)(附註ii)	41	586
應付投資公司款項及貸款(附註i)	(16,646)	(13,464)

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

(ii) 應收同系附屬公司款項為無抵押、免息及根據租務合約條款繳付。

15. 物業、機器及設備

	集團			
	機器及機械 港幣千元	租賃物業裝修、 傢俱、裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
原值				
於二零一零年一月一日	1,038	12,001	2,304	15,343
匯兌差額	—	—	36	36
增購	—	5,594	—	5,594
出售	—	(365)	(1,000)	(1,365)
於二零一零年十二月三十一日	1,038	17,230	1,340	19,608
累積折舊				
於二零一零年一月一日	924	4,375	1,562	6,861
匯兌差額	—	—	27	27
本年度折舊撥備	35	2,007	225	2,267
出售	—	(46)	(750)	(796)
於二零一零年十二月三十一日	959	6,336	1,064	8,359
賬面淨值				
於二零一零年十二月三十一日	79	10,894	276	11,249

財務報表附註(續)

15. 物業、機器及設備(續)

	集團			
	機器及機械 港幣千元	租賃物業裝修、 傢俱、裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
原值				
於二零零九年一月一日	1,038	4,617	2,273	7,928
匯兌差額	—	6	31	37
增購	—	8,226	—	8,226
出售	—	(848)	—	(848)
於二零零九年十二月三十一日	1,038	12,001	2,304	15,343
累積折舊				
於二零零九年一月一日	886	3,323	1,111	5,320
匯兌差額	—	6	24	30
本年度折舊撥備	38	1,887	427	2,352
出售	—	(841)	—	(841)
於二零零九年十二月三十一日	924	4,375	1,562	6,861
賬面淨值				
於二零零九年十二月三十一日	114	7,626	742	8,482

16. 投資物業

	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
本年度初	9,194,930	8,834,930
增購	36,581	20,700
出售	(803,390)	—
公平值增加	1,799,809	339,300
本年度末	10,227,930	9,194,930

財務報表附註 (續)

16. 投資物業 (續)

上述投資物業賬面值包括：

	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
於香港之租賃土地		
長期租賃	1,100,000	994,000
中期租賃	9,127,930	8,200,930
	10,227,930	9,194,930

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零一零年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零一零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) 於二零一零年十二月三十一日，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 10,089,100,000 元(二零零九年：港幣 9,169,670,000 元)。

17. 附屬公司

	本公司	
	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
非上市股份 — 原值	1	1
應收貸款及款項	3,547,058	3,392,195
減：撥備	(296,302)	(391,498)
	3,250,757	3,000,698

- (a) 該等應收貸款及款項並無抵押、免息及無指定還款期。
- (b) 附屬公司之詳情載於第 90 至 91 頁。

財務報表附註(續)

18. 聯營公司

	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
應佔資產淨值	500,676	180,969
應收款項及貸款(附註a)	357,525	350,338
應付款項及貸款(附註b)	(166,789)	(166,789)
	691,412	364,518
投資原值—非上市股份	11,308	11,308

於聯營公司權益變動概述如下：

	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
本年度初	364,518	334,313
匯兌差額	62,363	2,321
應佔聯營公司盈利減虧損	300,288	(3,098)
來自一間聯營公司之分派	—	(3,096)
來自聯營公司貸款利息收入	9,387	8,464
給予聯營公司貸款	2,800	26,000
聯營公司償還及墊支	(47,944)	(386)
本年度末	691,412	364,518

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	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
非流動資產	220,762	1,452,965
流動資產	779,718	135,873
流動負債	(113,500)	(648,016)
非流動負債	(386,304)	(759,853)
	500,676	180,969

財務報表附註 (續)

18. 聯營公司 (續)

	截至	
	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	1,090,401	10,031
除稅後盈利減虧損	300,288	(3,098)

(a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	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
新加坡元	246,548	194,608
港元	84,306	129,120
人民幣	26,671	26,610
	357,525	350,338

該等應收款項及貸款並無抵押及無指定還款期。除總值港幣104,682,000元(二零零九年：港幣149,397,000元)為免息外，該等應收款項及貸款之利息乃按雙方訂定之息率計算。

(b) 該等應付款項及貸款均為無抵押，主要以港元為面額、免息及無指定還款期。

(c) 聯營公司之詳情載於第92頁。

19. 可供出售財務資產

	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
可供出售財務資產包括如下：		
海外上市產業信託基金投資	319,677	263,348
非上市股份投資	111,417	86,834
	431,094	350,182

(a) 可供出售財務資產以新加坡元為面額並以公平值列賬。

(b) 賬面值港幣265,398,000元(二零零九年：港幣176,531,000元)之若干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。

財務報表附註(續)

20. 持有至到期之投資

	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
本年度初	30,997	25,445
於收益表中攤銷(附註7)	7,380	6,052
已收票息	(500)	(500)
本年度末	37,877	30,997

持有至到期之投資指由香港一個產業信託基金發行面額港幣50,000,000元之可換股債券，利率為1厘，並會於二零一三年到期。債券並無上市，其面額為港元。計算債券之已攤銷利息收入之實際年利率約為23厘。

21. 商譽

	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 (重列)
本年度初		
如前呈報	57,807	57,807
往年調整(附註2(b))	(57,807)	(57,807)
按重列	—	—
本年度末	—	—

財務報表附註 (續)

22. 存貨

	集團	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
製成品	58	—

23. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款	8,688	10,215	—	—
減：應收賬款減值撥備(附註c)	—	—	—	—
應收賬款扣除撥備(附註a)	8,688	10,215	—	—
遞延租金款項	18,627	7,964	—	—
其他應收款項	13,877	8,976	781	321
按金	9,162	10,373	34	37
預付賬款	5,314	6,546	229	264
	55,668	44,074	1,044	622

- (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質素進行評估。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	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
即期至30日	2,480	1,747
31至90日	5,416	7,570
超過90日	792	898
	8,688	10,215

財務報表附註(續)

23. 應收賬款及其他應收款項(續)

(b) 應收賬款扣除撥備為港幣8,688,000元(二零零九年：港幣10,215,000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，彼等過往並無拖欠記錄，而大部分欠款均有如附註25陳述之已收租金按金作保證。

(c) 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	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
本年度初	—	145
撥備	22	40
應收款項撇銷	(22)	(185)
本年度末	—	—

(d) 應收賬款及其他應收款項之賬面值以下列貨幣為面額：

	集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港元	55,643	44,056	1,044	622
新加坡元	25	18	—	—
	55,668	44,074	1,044	622

財務報表附註(續)

24. 銀行結餘及現金

	集團		本公司	
	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
銀行結餘及手頭現金	30,007	34,244	101	27
短期銀行存款	565,160	137,760	—	—
	595,167	172,004	101	27
信用風險之最高承擔	595,000	171,825	101	27

截至二零一零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0.76%（二零零九年：0.1%），平均22天到期（二零零九年：9天）。

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	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
港元	576,524	170,520
新加坡元	17,280	672
美元	1,363	812
	595,167	172,004

25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	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
應付賬款	7,957	7,449	—	—
其他應付款項	169,433	189,178	1,038	623
已收按金	109,123	73,160	—	—
應計費用	24,395	38,716	697	1,599
	310,908	308,503	1,735	2,222

財務報表附註(續)

25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用(續)

應付賬款之賬齡分析如下：

	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
即期至30日	4,016	4,980
31至90日	3,620	1,834
超過90日	321	635
	7,957	7,449

應付賬款、其他應付款項及應計費用之賬面值以下列貨幣為面額：

	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
港元	306,779	305,564
新加坡元	4,129	2,939
	310,908	308,503

26. 衍生金融工具

	集團			
	資產		負債	
	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
利率掉期合約(附註(a))				
— 現金流量對沖	—	—	108,557	89,195
— 不符合對沖資格	—	—	5,929	6,888
	—	—	114,486	96,083
可換股債券之衍生工具部分 (附註(b))	16,000	—	—	—
	16,000	—	114,486	96,083
分析：				
— 流動	—	—	42,865	40,821
— 非流動	16,000	—	71,621	55,262
	16,000	—	114,486	96,083

財務報表附註 (續)

26. 衍生金融工具 (續)

(a) 利率掉期合約

利率掉期合約之名義本金總額為港幣 1,000,000,000 元 (二零零九年：港幣 1,000,000,000 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，盈利為港幣 959,000 元 (二零零九年：港幣 63,078,000 元)。

(b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期投資持有之可換股債券包含可轉換特色，根據獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所進行估值，其於二零一零年十二月三十一日之公平值為港幣 16,000,000 元。

可換股購股權之公平值乃於二零一零年十二月三十一日以二項式模式進行估值，進行估值時已考慮授出購股權之相關條款及條件和下列主要假設。

預期波幅	35%
預期股息收益	4.5%
股權預期期限	2.42 年
無風險利率	0.8%

27. 短期銀行貸款

	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 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
須於要求時或一年內償還之銀行貸款			
— 已抵押	—	255,000	682,779
— 未抵押	—	—	10,000
長期銀行貸款中須於一年內償還者 (附註 28)	136,250	102,250	161,664
	136,250	357,250	854,443

財務報表附註(續)

28. 長期銀行貸款

	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 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
銀行貸款 — 有抵押	2,056,850	2,377,500	1,875,161
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註27)	(136,250)	(102,250)	(161,664)
	1,920,600	2,275,250	1,713,497
銀行貸款之還款安排如下：			
一年內	136,250	102,250	161,664
於第二年	283,000	160,250	223,552
於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,637,600	2,115,000	1,446,057
第五年後	—	—	43,888
	2,056,850	2,377,500	1,875,161

所有銀行貸款均以港元為面額。若干投資物業及可供出售財務資產賬面值分別為港幣10,089,100,000元(二零零九年：港幣9,169,670,000元)及港幣265,398,000元(二零零九年：港幣176,531,000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1.35%(二零零九年：1.07%)。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(二零零九年：六個月)以下。

29. 其他長期貸款

	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
欠附屬公司非控股股東之貸款	32,498	32,498

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。

其他長期貸款之賬面值約相當於其公平值。

財務報表附註 (續)

30. 遞延稅項

	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 (重列)
本年度初		
如前呈報	918,407	846,881
往年調整(附註2(b))	(875,195)	(819,211)
按重列	43,212	27,670
在收益表中(貸記)/支銷(附註10)	(5,534)	15,542
本年度末	37,678	43,212

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 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。本集團並無未確認稅務虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入(二零零九年：港幣 69,171,000 元)。

本年度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	
	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
本年度初	90,385	30,442
在收益表中貸記	12,750	59,943
本年度末	103,135	90,385

財務報表附註(續)

30. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	集團					
	加速稅項折舊		物業重估		總額	
	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
本年度初						
如前呈報	133,597	58,112	875,195	819,211	1,008,792	877,323
往年調整(附註2(b))	—	—	(875,195)	(819,211)	(875,195)	(819,211)
按重列	133,597	58,112	—	—	133,597	58,112
在收益表中支銷	7,216	75,485	—	—	7,216	75,485
本年度末	140,813	133,597	—	—	140,813	133,597

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，下列金額在資產負債表內列賬：

	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	二零零九年 一月一日 港幣千元
遞延稅項資產	(13,653)	(7,572)	(13,559)
遞延稅項負債	51,331	50,784	41,229
	37,678	43,212	27,670

31. 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：		
二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日結餘	259,685,288	2,596

財務報表附註 (續)

32. 儲備

	集團						
	繳入盈餘	投資估價	匯兌	對沖儲備	保留盈利	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
於二零一零年一月一日							
如前呈報	519,783	256,867	7,483	(89,195)	5,387,467	98,680	6,181,085
往年調整(附註2(b))	—	—	—	—	816,106	—	816,106
按重列	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191
折算產生之匯兌差額	—	—	59,895	—	—	—	59,895
可供出售財務資產之							
公平值收益	—	82,749	—	—	—	—	82,749
現金流量對沖之							
公平值虧損	—	—	—	(63,789)	—	—	(63,789)
結算利率掉期							
合約時之變現	—	—	—	44,427	—	—	44,427
本年度盈利	—	—	—	—	2,460,044	—	2,460,044
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	(98,680)	(98,680)
已派中期股息(附註13)	—	—	—	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註13)	—	—	—	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	(109,068)	109,068	—
	—	82,749	59,895	(19,362)	2,049,741	270,073	2,443,096
於二零一零年							
十二月三十一日	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	368,753	9,440,287
代表：							
宣派特別股息(附註13)	—	—	—	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	109,068	109,068
其他	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	—	9,071,534
於二零一零年							
十二月三十一日	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	368,753	9,440,287

財務報表附註(續)

32. 儲備(續)

	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	末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日							
如前呈報	649,625	112,348	7,621	(72,260)	4,958,228	88,293	5,743,855
往年調整(附註2(b))	—	—	—	—	760,588	—	760,588
按重列	649,625	112,348	7,621	(72,260)	5,718,816	88,293	6,504,443
折算產生之匯兌差額	—	—	(138)	—	—	—	(138)
可供出售財務資產之 公平值收益	—	144,519	—	—	—	—	144,519
現金流量對沖之 公平值虧損	—	—	—	(56,621)	—	—	(56,621)
結算利率掉期 合約時之變現	—	—	—	39,686	—	—	39,686
本年度盈利	—	—	—	—	484,757	—	484,757
已派上年度末期股息	—	—	—	—	—	(88,293)	(88,293)
已派中期股息(附註13)	(31,162)	—	—	—	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	(98,680)	—	—	—	—	98,680	—
	(129,842)	144,519	(138)	(16,935)	484,757	10,387	492,748
於二零零九年十二月 三十一日(重列)	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191
代表：							
擬派末期股息(附註13)	—	—	—	—	—	98,680	98,680
其他	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	—	6,898,511
於二零零九年十二月 三十一日(重列)	519,783	256,867	7,483	(89,195)	6,203,573	98,680	6,997,191

財務報表附註(續)

32. 儲備(續)

	本公司			
	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	2,591,269	306,580	98,680	2,996,529
本年度盈利(附註11)	—	391,272	—	391,272
已派上年度末期股息	—	—	(98,680)	(98,680)
已派中期股息(附註13)	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註13)	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註13)	—	(109,068)	109,068	—
於二零一零年十二月三十一日	2,591,269	287,549	368,753	3,247,571
代表：				
宣派特別股息(附註13)	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註13)	—	—	109,068	109,068
其他	2,591,269	287,549	—	2,878,818
於二零一零年十二月三十一日	2,591,269	287,549	368,753	3,247,571
於二零零九年一月一日	2,721,111	15,047	88,293	2,824,451
本年度盈利(附註11)	—	291,533	—	291,533
已派上年度末期股息	—	—	(88,293)	(88,293)
已派中期股息(附註13)	(31,162)	—	—	(31,162)
擬派末期股息(附註13)	(98,680)	—	98,680	—
於二零零九年十二月三十一日	2,591,269	306,580	98,680	2,996,529
代表：				
擬派末期股息(附註13)	—	—	98,680	98,680
其他	2,591,269	306,580	—	2,897,849
於二零零九年十二月三十一日	2,591,269	306,580	98,680	2,996,529

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)

33. 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
一年內	392,298	292,747
一年後但五年內	631,799	326,537
	1,024,097	619,284

34. 資本支出承擔

	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
投資聯營公司 已簽約但未在財務報表中作出撥備者	—	484,425

35. 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
一年內	3,510	1,969
一年後但五年內	1,755	—
	5,265	1,969

財務報表附註 (續)

36. 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	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
為銀行提供予附屬公司之 融資作擔保(附註ii)	—	—	3,795,452	4,214,738
為銀行提供予聯營公司之融資作擔保/ 完工承諾，以本集團持有之股權 按比例各別作出(附註iii)	—	551,336	—	551,336
	—	551,336	3,795,452	4,766,074

- (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3,795,452,000元(二零零九年：港幣4,214,738,000元)之融資作擔保，該等融資中有港幣2,056,850,000元(二零零九年：港幣2,632,500,000元)已被附屬公司動用。
- (iii) 於二零一零年十二月三十一日，概無就銀行提供予聯營公司之融資作擔保/完工承諾未履行之責任(二零零九年：港幣551,336,000元，其中港幣408,017,000元已被聯營公司動用)。

財務報表附註(續)

37. 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
除稅前盈利	2,488,295	519,703
應佔聯營公司盈利減虧損	(300,288)	3,098
融資成本	73,295	63,617
融資收入	(520)	(47)
持有至到期之投資之攤銷收入	(7,380)	(6,052)
衍生金融工具公平值收益	(16,959)	(63,078)
出售物業、機器及設備虧損/(收益)	101	(2)
可供出售財務資產之已變現收益	—	(610)
出售投資物業收益	(147,011)	—
投資物業公平值增加	(1,799,809)	(339,300)
股息收入	(23,776)	(27,186)
來自聯營公司貸款利息收入	(9,387)	(8,464)
物業、機器及設備折舊	2,267	2,352
營運資金變動前之經營盈利	258,828	144,031
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	(2,565)	3,588
存貨增加	(58)	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用(減少)/增加	(23,151)	55,839
經營產生之現金流入淨額	233,054	203,458

(b) 融資變動分析

	非控股性權益		銀行及其他貸款	
	截至		截至	
	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 (重列)	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
本年度初				
如前呈報	25,070	20,872	2,664,998	2,600,438
往年調整(附註2(b))	1,282	816	—	—
按重列	26,352	21,688	2,664,998	2,600,438
非控股性股東應佔盈利	4,814	4,889	—	—
已派非控股性股東股息	(315)	(225)	—	—
融資所得之現金(流出)/流入淨額	—	—	(575,650)	64,560
本年度末	30,851	26,352	2,089,348	2,664,998

財務報表附註(續)

37. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 銀行及其他貸款分析

	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 (重列)
須於要求時或一年內償還之銀行貸款(附註27)	—	255,000
長期銀行貸款(附註28)	2,056,850	2,377,500
其他長期貸款(附註29)	32,498	32,498
	2,089,348	2,664,998

(d) 主要非現金交易

- (i) 於年內，本集團以現金代價港幣31,699,000元增購一投資物業，其中港幣25,359,000元已於本年末計入應付賬款、其他應付款項及應計費用。
- (ii) 於年內，本集團以總現金代價港幣958,968,000元出售若干投資物業，其中港幣8,971,000元已於本年末計入應收賬款及其他應收款項。

38. 比較金額

誠如財務報表附註2(b)所詳述，由於在本年度採納香港 — 詮釋第5號及提早採納香港會計準則第12號(修訂本)，財務報表中若干項目及結餘之比較數字已重列以符合本年度之呈列方式及會計處理方式。

附屬公司及聯營公司

二零一零年十二月三十一日

持有股權百分率

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	
Winsor Properties (Hong Kong) Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	100	控股投資	
富裕萊有限公司	普通股份 港元	1	100	—	地產投資	
Adam Knitters Ltd.	普通股份 遞延股份 港元 港元	1,000 200,000	100 —	— —	地產投資	3
Allied Effort Ltd. (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 Ltd.	普通股份 遞延股份 港元 港元	18 2	100 —	— —	地產投資	3
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	3
Congenial Investments Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	投資	
怡生物業管理有限公司	普通股份 港元	200	100	—	物業管理	
East Sun Textile Company, Ltd.	普通股份 遞延股份 港元 港元	20 15,000,000	100 —	— —	暫無營業	3
Grandeur Investments Ltd. (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	3
南聯貯存有限公司	普通股份 港元	10,000	100	—	酒倉	
Libro Estates Ltd.	普通股份 遞延股份 港元 港元	90,000 10,000	100 —	— —	暫無營業	3
永聯基地產有限公司	普通股份 港元	200	100	—	暫無營業	
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	

附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱	已發行股本	二零一零年十二月三十一日 持有股權百分率		主要業務	附註	
		集團	本公司			
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	3	
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 Ltd.	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	3	
Winsor Properties (Overseas) Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	100	控股投資	
Zak Holdings Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	控股投資	
Winwin Investment Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 新加坡元	2	100	—	暫無營業	2
Curlew International Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	—	控股投資	
Winprop Pte. Ltd. (新加坡註冊)	普通股份 新加坡元	2	100	—	控股投資	2
Winsor Properties (China) Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1	100	100	控股投資	
丹迪有限公司	普通股份 港元	1,000	100	—	控股投資	
Tat Yeung Properties Investment Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份 美元	1,000	100	—	控股投資	

附屬公司及聯營公司 (續)

聯營公司名稱	已發行股本	二零一零年十二月三十一日		集團	本公司	主要業務	附註
		美元	持有股權百分率				
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	
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	
招商局國際冷鏈(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	
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
Tat Yeung Trading Company Ltd. (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	2	50	—	控股投資	
Universal Plus Ltd (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	

附註：

- 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。
- 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審核。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22,974,000元(二零零九年：港幣28,787,000元)及港幣10,112,000元(二零零九年：港幣5,891,000元)。
- 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)	物業種類	本集團 所佔實益
香港 九龍觀塘 觀塘內地段 242 號之餘段 巧明街 100 號 Landmark East	2047	85,585	1,335,445	商業／ 辦公室	100%
香港 新界葵涌 丈量約 444 約地段 299 號之餘段 和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號 麗晶中心	2047	103,500	674,635 (所餘部份)	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	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	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	工業／ 貨倉	100%
香港 新界 大嶼山及坪洲 共 161 段農地	2047	540,167	—	農地	100%

五年財務摘要

集團業績

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)	截至二零零七年 十二月三十一日 止九個月期間 港幣千元 (重列)	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (重列)
收益	403,708	290,332	232,645	119,097	304,103
本公司股東應佔盈利	2,460,044	484,757	92,130	957,766	907,043

綜合資產負債表撮要

	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 (重列)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零七年 三月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動資產	11,596,004	10,123,470	9,594,251	8,594,076	5,721,043
流動資產/(負債)淨值	120,569	(516,748)	(1,005,665)	(740,952)	539,617
總資產減流動負債	11,716,573	9,606,722	8,588,586	7,853,124	6,260,660
非流動負債	(2,242,839)	(2,580,583)	(2,059,859)	(1,078,279)	(282,001)
資產淨值	9,473,734	7,026,139	6,528,727	6,774,845	5,978,659
本公司股東應佔權益	9,442,883	6,999,787	6,507,039	6,754,913	5,963,847
非控股性權益	30,851	26,352	21,688	19,932	14,812
總權益	9,473,734	7,026,139	6,528,727	6,774,845	5,978,659

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. 因採納香港-詮釋第5號及提早採納香港會計準則第12號(修訂本)，若干往年比較數字已重列。