

Wing On NETshop: [www.wingonet.com](http://www.wingonet.com)



永安國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：289

永安  
2010

2010年報

WING ON

# 目 錄

	頁次
召開股東週年大會通告 .....	1-3
公司資料 .....	4-9
董事會主席致詞 .....	10-13
董事會報告書 .....	14-18
企業管治報告 .....	19-23
持續關連交易 .....	24
五年業績摘要 .....	25
投資物業 .....	26
獨立核數師報告書 .....	27-28
綜合收益表 .....	29
綜合全面收益表 .....	30
綜合財務狀況表 .....	31-32
財務狀況表 .....	33
綜合權益變動結算表 .....	34
綜合現金流量表 .....	35-36
財務報表附註 .....	37-107
主要附屬公司及聯營公司 .....	108-111

# 召開股東週年大會通告

本公司謹訂於2011年6月13日(星期一)上午10時30分(香港時間)於香港德輔道中211號永安中心7樓舉行第20屆股東週年大會，屆時將討論下列事項：

## 普通事項

1. 接納截至2010年12月31日止年度之財務報表及董事會與核數師之報告書。
2. 議派末期股息。
3. 重選屆滿卸任之董事及釐定董事袍金。
4. 定立董事之最高名額為12人及授權董事會委任額外董事至該最高名額。
5. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

## 特別事項

6. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「無條件授權董事會於有關期間(定義見第7項(c))，增發及處理不超過本公司已發行股本20%之新股。」

7. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「(a) 在下文(b)段之規定下，無條件全面批准董事會於有關期間(定義見下文(c)段)行使本公司全權，以根據一切適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，購回本公司之股份；

(b) 本公司根據上文(a)段所述於有關期間購回之本公司股份之總面額，不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額之10%，而上文(a)段之批准亦須以此為限；  
及

# 召開股東週年大會通告

(續)

## 特別事項(續)

(c) 就本議案及第6項議案而言，「有關期間」指由本議案通過之時起至下列中之較早者為止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本議案遭股東大會上以普通議案方式撤回或修訂之日。」

8. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「擴大授予董事會根據本股東週年大會之通告所載第6項普通議案發行及處理新股之全權，在其上另加相當於本公司根據本股東週年大會之通告所載第7項普通議案授予之權力所購回之本公司股本總面額之數額；惟該數額不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額10%。」

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，2011年4月28日

註冊辦事處：  
Canon's Court,  
22 Victoria Street,  
Hamilton HM12,  
Bermuda.

總辦事處：  
香港德輔道中211號  
永安中心7樓

# 召開股東週年大會通告

(續)

附註：

- (1) 凡有權出席是屆年會及參與投票之股東，可委派一位或以上代表出席並於表決時代為投票。如股東委派兩位或多位代表，委任代表表格必須清楚註明各代表所代表之本公司股份數目(「股份」)。該代表不限定為本公司股東。
- (2) 如屬聯名股東，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委派代表在大會上投票，猶如彼獲全權。若超過一位聯名股東親自或委派代表出席大會，則在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
- (3) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載之全部議案將在是屆年會上以投票方式表決。
- (4) 委任代表表格連同簽署人之授權書(如有)須於是屆年會召開時間48小時前送達本公司總辦事處方為有效。
- (5) 本公司由2011年6月3日(星期五)至2011年6月13日(星期一)(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股份過戶登記手續。
- (6) 凡欲收取末期股息，所有尚未登記之股東，務請將過戶表格連同有關股票於2011年6月2日(星期四)下午4時(香港時間)前送交本公司股票登記處，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳廣進有限公司辦理過戶手續。
- (7) 有關上述第3項，在大會上重選卸任之董事為郭志桁先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生。
- (8) 有關上述第6項，乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定要求股東授權董事會配售新股，但董事會現時並無計劃發行本公司任何新股。
- (9) 一份闡釋有關上述第3項、第7項及第8項之說明函件將隨本公司2010年年報一併寄予股東。

# 公司資料

## 董事會

董事會現任成員如下：

### 執行董事

郭志樑先生(主席)

郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)

郭志一先生

### 非執行董事

郭志標博士，太平紳士

### 獨立非執行董事

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士

黃允炤先生，LL.B.

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA

Anthony Francis Martin Conway先生

梁永寧先生

### 審核委員會

Iain Ferguson Bruce先生(主席)

譚惠珠小姐

梁永寧先生

### 薪酬委員會

Anthony Francis Martin Conway先生(主席)

郭志樑先生

黃允炤先生

# 公司資料

(續)

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

## 秘書

冼家添先生  
香港  
德輔道中211號  
永安中心7樓

## 註冊辦事處

Canon's Court,  
22 Victoria Street,  
Hamilton HM12,  
Bermuda.

## 總辦事處

香港  
德輔道中211號  
永安中心7樓

## 股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre,  
11 Bermudiana Road,  
Pembroke HM08, Bermuda.

# 公司資料

(續)

## 董事簡介

### 郭志樑先生，主席及薪酬委員會成員

現年62歲，乃永安國際集團有限公司主席。畢業於明尼蘇達州Carleton College及賓夕凡尼亞大學Wharton School，並獲得工商管理碩士學位。於1974年加入本集團及自1991年10月起出任為本公司董事。曾出任銀行及金融機構之高級管理職位超過20年。現為香港中文大學崇基學院校董會主席、香港中文大學校董及執行委員會成員、港美學術交流中心理事會主席、香港外展信託基金會會員、香港帆船運動總會會長、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長及香港體育學院董事局成員。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之大昌集團有限公司獨立非執行董事。亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。

### 郭志桁先生，太平紳士，副主席及行政總裁

現年60歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學並獲得文學士(經濟)學位。1975年於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，並在倫敦及香港執業。1985年後期加入本集團及自1991年10月起出任為本公司董事。彼為香港賽馬會董事。彼亦曾在過往不同時間出任多個法定上訴委員會委員，包括行政上訴委員會(2000-2006)、稅務上訴委員會(1985-2002)、市政服務上訴委員會(2000-2002)、城市規劃上訴委員會(1994-2001)、證券及期貨事務監察委員會之證券及期貨上訴委員會(1989-1995)。彼亦曾任灣仔區議會議員(1985-1994)及消費者委員會委員(1996-1997)。亦為永安國際集團有限公司副主席兼董事總經理，及Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

### 郭志標博士，太平紳士，非執行董事

現年58歲，畢業於史丹福大學及芝加哥大學，分別獲得學士及博士學位。於1985年加入本集團，專責金融投資。自1992年11月起出任為本公司董事。彼為宏高集團有限公司、永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼現為滙豐私人銀行(瑞士)有限公司之非執行董事，及於香港聯合交易所有限公司上市之香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。彼服務於香港會計師公會調查小組A。於2011年4月彼獲委任為證監會房地產投資信託基金委員會委員。彼由1997-2003年及2005-2010年曾為香港證券專業學會董事及由1999-2001年為主席、由1991-2000年為香港期貨交易所有限公司董事及由1997-2000年為副主席、由1996-2002年為香港貿易發展局金融服務諮詢委員會委員、由2000-2005年為金融服務界人力資源發展之政府諮詢委員會委員、由2003-2006年為投資者賠償有限公司董事及由2006-2008年為旅遊事務署旅遊業策略小組委員。彼於2009年3月完成為滙豐建信銀行非執行董事的任期及證監會上訴委員會委員的任期、於2010年3月完成證監會之收購及合併委員會及收購上訴委員會委員的任期及由2006-2010年為Bloomberg Asia Pacific Advisory Board委員。彼為主席郭志樑先生之弟。



# 公司資料

(續)

## 董事簡介(續)

### 郭志一先生，執行董事

現年56歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及Santa Clara大學，分別獲得文學士(經濟)及工商管理碩士學位。於1986年加入本集團，並曾負責集團之零售業務至2001年中期。自1992年11月起出任為本公司董事。彼現正負責集團之海外投資。彼曾為香港零售管理協會之執委會成員，於1995年至1997年曾任法律改革委員會屬下欠妥及欠安全產品民事責任事務小組委員及於1997年、2000年、2002年及2004年曾任香港特別行政區立法會選舉委員會界別分組選舉(批發及零售)委員。於2008年亦為中華人民共和國香港特別行政區選舉第十一屆全國人民代表大會會議成員。亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

### 譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事及審核委員會成員

現年65歲，畢業於倫敦大學，彼於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，及於香港執業。彼曾為中國香港特別行政區籌備委員會委員及中國香港事務顧問。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之廣南(集團)有限公司、五礦建設有限公司、玖龍紙業(控股)有限公司、莎莎國際控股有限公司、中石化冠德控股有限公司、泰山石化集團有限公司及北京同仁堂科技發展股份有限公司之獨立非執行董事。現為廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及廉政公署保護證人覆核委員會小組成員，任期由2010年1月起。彼為中華人民共和國全國人民代表大會代表及香港特別行政區基本法委員會委員。彼亦為多個社會服務團體之委員。彼於1994年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

### 黃允炤先生，L.L.B.，獨立非執行董事及薪酬委員會成員

現年70歲，在伯明罕大學攻讀法律，獲得法學學士學位。為英國及香港律師，在香港任執業律師超過17年。曾在香港知名財務機構工作約8年。彼於2000年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

# 公司資料

(續)

## 董事簡介(續)

### **Iain Ferguson Bruce**先生，CA, FCPA，獨立非執行董事及審核委員會主席

現年70歲，為the Institute of Chartered Accountants of Scotland會員、香港會計師公會資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券專業學會會員。曾任職畢馬威會計師事務所超過32年，並於1991年至1996年為其高級合夥人。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之好孩子國際控股有限公司、保華建業集團有限公司、金沙中國有限公司、騰訊控股有限公司及維他奶國際集團有限公司之獨立非執行董事、及於新加坡交易所上市之來寶集團及於美國納司達克交易所上市之中國醫療技術公司及於紐約交易所上市之英利綠色能源控股有限公司之董事。彼為花旗銀行(香港)有限公司之獨立非執行董事及KCS Limited之主席。彼於2002年9月獲本公司委任為獨立非執行董事。

### **Anthony Francis Martin Conway**先生，獨立非執行董事及薪酬委員會主席

現年71歲，為香港董事學會、香港管理專業協會及香港工程師學會資深會員。彼擁有超過40年之科技資訊及行政管理經驗。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之保利達資產控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦積極參與公共事務，現為香港董事學會理事會理事及香港管理專業協會理事會委員。彼又服務於香港會計師公會數個委員會。彼於2004年7月獲本公司委任為獨立非執行董事。

### **梁永寧**先生，獨立非執行董事及審核委員會成員

現年63歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及紐約大學，分別獲得理學士(機械工程)及工商管理碩士學位。彼曾任國際貿易、銀行及金融財務等行業的高級管理職位，擁有逾30年相關經驗。彼於2007年自恒生銀行有限公司退休。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之榮豐國際有限公司之獨立非執行董事。彼於2010年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

# 公司資料

(續)

## 高級經理簡介

### 陳立信先生

現年52歲，畢業於香港理工大學，獲得文學士榮譽學位，於1992年加入本集團為經理負責海外投資項目。於2001年7月獲委任為永安百貨有限公司董事總經理全權負責集團之百貨零售業務。彼仍留任為本集團國際投資部總經理。彼為香港零售管理協會執委會成員。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。

### 冼家添先生

現年54歲，現為會計總監及公司秘書，專責集團之行政、會計及財務事宜。亦為永安百貨有限公司之董事。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位。為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。於1980年加入本集團。

### 黃貴敏女士

現年54歲，現為永安百貨有限公司董事負責貨務及專櫃管理。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位，其後從香港大學獲得工商管理碩士及科學碩士(電子商貿及互聯網計算)學位。彼又為加拿大會計師學會會員。於1995年加入本集團。

## 永安百貨分店

總店	:	香港德輔道中211號	電話：2852 1888
永安 <i>Plus</i>	:	九龍彌敦道345號	電話：2710 6288
太古城分店	:	香港英皇道1111號太古城中心074及144號	電話：2885 7588
愉景灣分店	:	香港大嶼山愉景灣廣場	電話：2987 9268
尖沙咀東分店	:	九龍麼地道62號永安廣場	電話：2196 1388

# 董事會主席致詞

## 2010年業績及股息

截至2010年12月31日止年度，本集團營業額上升9.0%至1,572.6百萬港元(2009年：1,443.2百萬港元)，主要由於集團百貨業務營業額及集團投資物業租金收入有所增加。

本年度應撥歸股東溢利為1,375.7百萬港元(2009年：736.8百萬港元)，上升86.7%，主要由於投資物業估值淨收益較去年大幅增加。如不計算此項非現金項目及有關遞延稅項，本集團應撥歸股東基本溢利增加14.8%至457.6百萬港元(2009年：398.7百萬港元)，主要由於集團百貨業務及物業投資貢獻增加。

2010年每股盈利為465.9港仙(2009年：每股249.5港仙)。如不計算投資物業估值淨收益及有關遞延稅項，每股基本盈利則增加14.8%至155.0港仙(2009年：每股135.0港仙)。

董事會建議派發2010年度末期股息每股59港仙(2009年：每股48港仙)予2011年6月13日(香港時間)已登記之股東，連同於2010年10月20日已派發之中期股息每股22港仙(2009年：每股22港仙)，即全年股息每股為81港仙(2009年：每股70港仙)。股息單將於2011年6月22日(香港時間)寄出。由2011年6月3日至2011年6月13日(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記。凡欲收取末期股息，股票過戶文件須於2011年6月2日(星期四)下午四時(香港時間)前送達本公司股票登記及過戶處，香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳廣進有限公司辦理。

## 流動現金及財務資源

### 整體財務狀況

於2010年12月31日之股東權益為9,177.0百萬港元，較於2009年12月31日之股東權益增加18.0%。於2010年12月31日，本集團之現金及上市證券約為1,822.0百萬港元，加上可動用的銀行融通額，本集團擁有充足流動資金應付現在之資本承擔及營運資金需要。

### 借款及集團資產抵押

於2010年12月31日，本集團總借款為594.2百萬港元，較於2009年12月31日減少約108.4百萬港元，是由於部分還款及扣除匯兌差異所產生。該等部分還款包括一項由本集團選擇提早償還的143.3百萬港元。本集團總借款594.2百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該借款將於2011年12月到期償還，管理層將在近到期前再商議還款期。鑒於該未償還借款少於澳洲投資物業抵押值的30%，及考慮過往準時及良好的還款紀錄，本集團不預期延續此借款有任何困難。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達1,014.1百萬港元。該等資產之賬面值為2,454.4百萬港元，而其中主要為物業權益。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。

# 董事會主席致詞

(續)

## 流動現金及財務資源(續)

### 資本負債率

於2010年12月31日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為6.5%，於2009年12月31日則為9.0%。

### 融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。為了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團於澳洲為其墨爾本投資物業的借款以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於2010年12月31日之淨投資約為1,958.7百萬港元(於2009年12月31日：1,747.1百萬港元)。

本集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩或波動時，集團或會採用對沖工具包括掉期及遠期合約等，以協助本集團處理海外借款利率變動之風險。本集團之現金及銀行結存主要以港元、美元、澳元及人民幣為本位幣。

### 資本承擔及或有負債

於2010年12月31日，本集團之資本承擔總額為5.7百萬港元(於2009年12月31日：1.5百萬港元)。本公司為一聯營公司之全資擁有附屬公司提供公司擔保予一財務機構以取得銀行融通額，該等擔保於一年內屆滿。該聯營公司亦為其共同控制個體提供一項公司擔保予一財務機構以取得一項財務融通額，該擔保於一年內屆滿。於2010年12月31日，本集團應佔的最高或有負債不超過28.1百萬港元(於2009年12月31日：19.8百萬港元)。

# 董事會主席致詞

(續)

## 業績回顧

### 百貨業務

於2010年，受惠於顯著改善及蓬勃的經濟，顧客信心及消費力高企。於本年內，集團百貨業務表現佳，營業額上升8.3%至1,228.0百萬港元(2009年：1,133.4百萬港元)，而經營溢利則顯著增加41.0%至172.7百萬港元(2009年：122.5百萬港元)。溢利貢獻有所改善是由於顧客對品質優良及高價貨品需求增加，及管理層努力推行推廣活動去刺激銷售增長並能同時控制支出。

### 物業投資

截至2010年12月31日止年度，本集團的物業投資收入增加10.9%至324.2百萬港元(2009年：292.4百萬港元)。於本年內，在良好經濟環境及有限供應量刺激，租客對香港優質寫字樓需求強勁增加因而把寫字樓租金推高。本集團在香港的商業投資物業租金收入上升7.1%至187.3百萬港元(2009年：174.9百萬港元)，而整體出租率維持超過95%。本集團在澳洲的商業投資物業收入上升18.2%至130.9百萬港元(2009年：110.7百萬港元)，主要由於澳元幣值於2010年表現強勢，所以收入換算至港元作為呈報用途時便有所增加。於澳洲商業投資物業整體出租率保持穩定在95%以上。

### 汽車經銷業務

由於本年內美國經濟轉趨穩定，本集團從事汽車經銷的聯營公司業務得以穩步地改善。截至2010年12月31日止年度，本集團應佔該聯營公司稅後溢利為13.9百萬港元，而2009年則為稅後虧損13.7百萬港元。如不包括因該聯營公司為僱員提供之股份擁有計劃及高級股份購買計劃而重算至公平價值之損失19.4百萬港元(2009年：28.0百萬港元)，本集團應佔該聯營公司稅後溢利為33.3百萬港元(2009年：14.3百萬港元)。因中華人民共和國(「中國」)潛在龐大的汽車市場，該聯營公司於近年購入位於廣東省兩個汽車經銷商的權益，並於年內該等項目已提供溢利。當良好的機會出現時，該聯營公司將繼續於中國擴展其汽車經銷業務。

### 其他

截至2010年12月31日止年度，本集團的證券投資錄得收益58.0百萬港元(2009年：52.4百萬港元)。因受惠於澳元升值，本集團於2010年錄得外幣匯兌淨收益10.9百萬港元(2009年：15.6百萬港元)。本集團收回澳洲附屬公司投資亦確認匯兌收益11.5百萬港元。

# 董事會主席致詞

(續)

## 職員

於2010年12月31日，本集團共有員工953名(2009年：947名)。不包括董事酬金之全部員工成本總數約為193.4百萬港元(2009年：184.5百萬港元)。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購貨折扣、房屋計劃、強制性公積金(「強積金」)計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。高級經理享有酌量性經理花紅及管理階層員工可獲提供指定用途之僱員優惠貸款。

除基本薪金外，本集團之零售部門給予售貨員銷售獎金以鼓勵其銷售努力。本集團之零售部門對各職級員工皆提供內部訓練課程以維持及提高服務質素及管理才能。本集團又提供資助公司以外之訓練課程。

## 2011年展望

如無逆料情況，本集團對2011年的香港消費信心及消費能力保持樂觀，並相信此有助本集團的百貨零售業務。惟本集團百貨業務將繼續受通脹引致營運成本上升及港元疲弱所影響。本集團於香港及澳洲的投資物業將繼續受寫字樓需求增加而得益。本集團經營汽車經銷業務的聯營公司預期仍持續為本集團帶來貢獻。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工為彼等於2010年所付出的努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席  
郭志樑

香港，2011年3月29日



# 董事會報告書

董事會欣然提呈截至2010年12月31日止年度之年報，連同已經審核之財務報表以供閱覽。

## 主要業務

本集團之主要業務為經營百貨業務及物業投資。集團之營業額及經營溢利分部資料及地區資料之分析，分別詳列於財務報表附註3。

## 財務報表

本集團截至2010年12月31日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況詳列於第29頁至第111頁之財務報表內。

中期股息每股22港仙(2009年：每股22港仙)已於2010年10月20日(香港時間)派發。董事會現建議派發截至2010年12月31日止年度末期股息每股59港仙(2009年：每股48港仙)予於2011年6月13日(香港時間)已登記之股東。股息單將於2011年6月22日(香港時間)寄予各股東。

暫停辦理股票過戶之時間及欲收取末期股息所需要辦理的過戶手續最後時間已詳列於召開股東週年大會通告之附註內。

## 儲備

本年內儲備之變動詳列於第34頁。

## 五年業績摘要

本集團於最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要詳列於第25頁。

## 慈善捐款

本集團於本年內之捐款共為10,000港元(2009年：22,000港元)。

## 附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情詳列於第108頁至第110頁。

## 固定資產

本年內固定資產之變動詳列於財務報表附註14。

## 投資物業

本集團之投資物業明細表詳列於第26頁。



# 董事會報告書

(續)

## 借款

有關借款到期情況、銀行融通額及資產抵押情況詳列於財務報表附註25。

## 主要顧客及供應商

最大五位顧客及最大五位供應商所佔集團於年內之營業額及購貨量皆分別少於30%。

## 界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之詳情詳列於財務報表附註13。

## 董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之董事如下：

郭志樑先生(主席)

郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)

郭志標博士，太平紳士(非執行董事)

郭志一先生(執行董事)

郭志權博士，銀紫荊星章，太平紳士(非執行董事)(於2010年6月9日退休)

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士(獨立非執行董事)

黃允炤先生，LL.B.(獨立非執行董事)

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA(獨立非執行董事)

Anthony Francis Martin Conway先生(獨立非執行董事)

梁永寧先生(獨立非執行董事)(於2010年1月1日獲委任)

郭志桁先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生將於即將舉行之股東週年大會告退董事會，但願膺選連任。郭志樑先生、郭志一先生、譚惠珠小姐及Anthony Francis Martin Conway先生將被建議重選固定任期3年直至2014年股東週年大會止。

## 董事及高級經理之簡介

本公司董事及本集團高級經理之簡介詳列於第6頁至第9頁。

## 董事及僱員酬金

董事酬金、五位最高薪酬人士薪酬及員工成本詳情詳列於財務報表附註8、附註9及附註6(b)。

# 董事會報告書

(續)

## 董事合約權益

持續關連交易及有關連人士交易之詳情分別詳列於第24頁之「持續關連交易」及財務報表附註31內。

除以上所述外，在本年度內任何時間或於本年度終結日，本公司、任何本公司之控股母公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無訂立令本公司董事享有重大權益之重要合約。

在本年度內任何時間，本公司、任何本公司之控股母公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事能藉收購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

本公司並無與任何董事簽訂不可於1年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

## 董事股權

根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，各董事於2010年12月31日擁有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

### (a) 本公司

董事姓名	持有普通股數目					權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	320,710	-	-	-	320,710	0.109	
郭志桁	489,140	-	-	-	489,140	0.166	
郭志標	798,388	295,000	255,000 (附註1)	-	1,348,388	0.457	
郭志一	397,000	-	10,000 (附註2)	-	407,000	0.138	
梁永寧	10,000	-	-	-	10,000	0.003	

附註：

1. 郭志標博士有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司255,000股普通股。
2. 郭志一先生有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司10,000股普通股。

# 董事會報告書

(續)

## 董事股權(續)

### (b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	12,110	-	-	-	12,110	21.246	
郭志桁	12,110	-	-	-	12,110	21.246	
郭志標	12,110	-	-	-	12,110	21.246	
郭志一	12,110	-	-	-	12,110	21.246	

附註：以上董事合共控制於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited約85%之投票權。

### (c) 永安水火保險有限公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目			權益總計	權益總計 佔已發行 股本百分比
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益	權益總計		
郭志樑	324	-	-	-	324	0.017	
郭志桁	216	-	-	-	216	0.012	
郭志標	216	-	-	-	216	0.012	
郭志一	216	-	-	-	216	0.012	

此外，若干董事受託持有一附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

# 董事會報告書

(續)

## 主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2010年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 股本百分比
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.141
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.141
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.141

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

## 公眾持有股份

根據本公司所得之資料，由公眾人士所持有本公司的股份超過本公司已發行股份數目25%。

## 購買、出售或贖回本公司股份

本公司或任何其附屬公司於年內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

## 優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權規定，雖則百慕達法例亦無此項限制。

## 核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命  
主席  
郭志樑  
謹啟

香港，2011年3月29日

# 企業管治報告

## 企業管治

於截至2010年12月31日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)。

## 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規管董事證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認於截至2010年12月31日止財政年度內均已遵守標準守則所訂定之標準。

## 董事會

董事會現有9名董事，包括主席、副主席、1名執行董事、1名非執行董事及5名獨立非執行董事。各董事之姓名及簡介和董事間之關係已列於第6頁至第8頁。

郭志桁先生(副主席及行政總裁)、郭志一先生(執行董事)、郭志標博士(非執行董事)均為郭志樑先生(主席)之弟。

# 企業管治報告

(續)

## 董事會(續)

董事會定期審閱及批准本集團財務報表，包括每季、每半年及全年財務報表。於截至2010年12月31日止財政年度內，董事會已舉行4次會議。於截至2010年12月31日止財政年度，各董事於董事會會議的出席次數列載如下：

董事	出席／舉行會議次數
<b>執行董事</b>	
郭志樑先生(主席)	3/4
郭志桁先生(副主席及行政總裁)	4/4
郭志一先生	4/4
<b>非執行董事</b>	
郭志標博士	4/4
郭志權博士(於2010年6月9日退休)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
譚惠珠小姐	4/4
黃允炤先生	4/4
Iain Ferguson Bruce先生	3/4
Anthony Francis Martin Conway先生	3/4
梁永寧先生(於2010年1月1日獲委任)	4/4

所有董事清楚明白在本公司所訂立之企業管治常規守則(「本公司守則」)內所列其角色、責任及義務。各董事承認為本集團編製財務報表以真實與公允地反映本集團的財政狀況為其責任。本公司核數師之報告就有關聲明其對本公司財務報表之責任已列於第27頁及第28頁之獨立核數師報告書內。經適當的查詢後，各董事確認並無重大不明確事件或情況可能令本公司無能力持續經營。

董事會負責決定本集團整體業務策略、政策及計劃。所有主要及重大收購、出售及資本交易及投資皆須董事會批准。董事會授權本公司管理層管理本集團日常業務之行政運作事宜及訂立業務計劃給董事會審閱及批准。

本公司已收到每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條，有關其獨立性之每年確認書，本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

# 企業管治報告

(續)

## 主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色是分開及並非由同一個人出任，及清楚列於本公司守則內。簡言之，主席郭志樑先生負責確保所有董事明白董事會會議各商討事項及領導董事會。主席同時負責確保良好企業管治常規及程序的建立及執行。行政總裁郭志桁先生負責領導管理層及管理與監控本集團事務。行政總裁執行董事會有關本集團管理及營運事宜之政策及決定並呈交每年業務預算待董事會批准。

## 非執行董事

現時有1位非執行董事及5位獨立非執行董事。全部非執行董事已被重選，彼等任期固定為不超過三年。

## 董事酬金

薪酬委員會於2005年6月30日成立，成員包括兩位獨立非執行董事(包括委員會主席)及一位執行董事。

薪酬委員會之權責範圍已列於本公司守則內。薪酬委員會有責任去決定所有執行董事及高級管理層之酬金，及向董事會建議非執行董事之酬金，同時亦審閱及批准各董事及高級管理層按表現之酬金及離職時補償安排。薪酬委員會有責任向董事會建議本集團各董事及高級管理層之公司薪酬政策及結構，並確保沒有董事可自行決定其酬金。決定董事酬金參考因素包括同類公司支付之薪金、個人職務、責任、表現及所花時間及本集團之業績。薪酬委員會認為酌情花紅應為獎勵執行董事去監控及改善本集團表現。酌情花紅按與本集團除稅後溢利目標水平掛鈎之漸進指標獎賞予各執行董事。服務於審核委員會或薪酬委員會之董事將為其額外服務獲額外津貼。

# 企業管治報告

(續)

## 董事酬金(續)

於截至2010年12月31日止財政年度內，薪酬委員會已審閱所有執行董事及高級管理層酬金。薪酬委員會同時審閱2010年之董事袍金及津貼。於2010年已舉行3次會議，各委員之出席次數列載如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
Anthony Francis Martin Conway先生(委員會主席)	3/3
郭志樑先生	3/3
黃允炤先生	3/3

2010年內支付本公司各董事之酬金數額已詳列於財務報表附註8。

於2011年6月13日行將舉行之股東週年大會上，董事會將提呈薪酬委員會建議的各董事2011年之董事袍金為150,000港元。

## 董事提名

本公司並無成立提名委員會，董事會主席負責如認為適當時提名合適人士加入董事會。該提名必須由董事會批准。

## 核數師酬金

於截至2010年12月31日止財政年度內，計入本公司及附屬公司賬內之法定審核服務酬金數額為2,757,000港元(2009年：2,546,000港元)及其他非法定審核服務，如稅務遵守及顧問服務、會計顧問、中期審閱及內部監控審閱，酬金數額為2,701,000港元(2009年：2,536,000港元)。非法定審核服務費用包括數額達800,000港元(2009年：800,000港元)經審核委員會批准支付本集團核數師審閱內部監控系統之服務費。



# 企業管治報告

(續)

## 審核委員會

董事會於1998年成立審核委員會。現時審核委員會包括三位獨立非執行董事(包括擁有所需的業務及財務知識及經驗去了解財務報表之委員會主席)。

審核委員會之職權範圍已列於本公司守則內。根據其職權範圍當中，審核委員會需要監督本公司與外聘核數師之關係、審閱本集團中期業績及全年財務報表及監控遵守法定及上市要求，和聘請外來顧問去審閱本集團內部監控範圍及其有效性。於截至2010年12月31日止財政年度內，審核委員會已審閱及和管理層與外聘核數師討論中期及全年業績，以確保本集團財務報表皆符合香港公認會計原則而編製。審核委員會於有需要時外聘顧問去提供內部審核服務。審核委員會亦審閱畢馬威會計師事務所之獨立性及其工作質素並建議董事會續聘畢馬威會計師事務所為2011年之核數師。審核委員會於2010年已舉行4次會議。於2010年各委員之出席次數列載如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
Iain Ferguson Bruce先生(委員會主席)	4/4
譚惠珠小姐	4/4
郭志權博士(於2010年6月9日退休)	2/2
梁永寧先生(於2010年6月10日獲委任)	2/2

## 內部監控

董事會明白其責任為維持足夠及健全內部監控系統去保衛本集團資產。委任了外聘顧問定期進行本集團主要內部監控系統之審閱以協助本集團符合遵守守則第C.2.1條及第C.2.2條。

於年內，外聘顧問已協助本集團審閱本集團內部監控系統之若干重要部分包括本集團會計及製定財務報告人員有充足的資源、資格及經驗，及給予其訓練的課程和預算。根據審閱結果，該外聘顧問認為在審閱過程中內部監控並無重大或嚴重不足。董事會透過審核委員會及外聘顧問，已經審閱本集團內部監控系統並滿意在截至2010年12月31日止年度內已遵守此守則之要求。

## 持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以下為本公司於2008年簽訂並構成持續關連交易之交易摘要。有關這些交易之詳情，請參閱本公司當時刊登之正式公告。

- (1) 於2008年4月15日，永安有限公司(「永安」)與宏高集團有限公司(「宏高」)簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1001至1006室之租約續期3年，由2008年6月8日至2011年6月7日止，每月租金為317,000港元(不包括管理費、冷氣費及差餉)。年租金最高總額為3,804,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai Investment Company (BVI) Limited (「Kee Wai (BVI)」)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。
- (2) 於2008年12月12日，永安百貨有限公司(「永安百貨」)與永安及永安地產證券有限公司(「永安地產」)簽訂租約協議繼續租賃位於香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下、全層1樓至6樓(「該物業」)，租約為期3年，由2009年1月1日至2011年12月31日止，每月租金為3,920,000港元(不包括差餉、冷氣費、管理費及其他支出)。付予永安地產年租金最高總額為16,760,352港元。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益。永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.13%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱及確認以上之持續關連交易為本集團正常業務範圍內及根據一般商業條款及有關合約規定訂立，條款皆為公平及合理，並符合本公司之股東利益。

外聘核數師亦已確認上述披露之持續關連交易已獲本公司董事會批准，各項該等交易之租金已根據有關合約所列明之租金，及各項該等交易的總數額並未超出董事會批准該等持續關連交易的會議紀錄上所列明的每年最高數額。

## 五年業績摘要

	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年
<b>收益表項目(百萬港元)</b>					
營業額	<b>1,573</b>	1,443	1,408	1,295	1,149
減除財務費用後之經營溢利	<b>527</b>	446	213	432	340
除稅前溢利／(虧損)	<b>1,650</b>	836	(278)	1,914	646
所得稅(支出)／利益	<b>(273)</b>	(98)	106	(323)	(78)
應撥歸股東之溢利／(虧損)	<b>1,376</b>	737	(173)	1,589	568
<b>財務狀況表項目(百萬港元)</b>					
固定資產	<b>8,568</b>	7,175	6,315	7,287	5,701
其他資產	<b>2,773</b>	2,614	2,285	2,502	2,446
總資產	<b>11,341</b>	9,789	8,600	9,789	8,147
流動負債	<b>990</b>	414	341	346	327
非流動負債	<b>1,156</b>	1,583	1,480	1,866	1,473
總負債	<b>2,146</b>	1,997	1,821	2,212	1,800
非控股股東權益	<b>18</b>	17	16	15	14
應撥歸本公司股東合計權益	<b>9,177</b>	7,775	6,763	7,562	6,333
<b>每股計算(港元)</b>					
每股基本溢利／(虧損)	<b>4.66</b>	2.50	(0.58)	5.38	1.92
每股股息	<b>0.81</b>	0.70	0.34	1.76	0.63

## 投資物業

本集團擁有之投資物業概要如下：

地址	大約 樓面面積 (平方呎)	集團 擁有權益	租約類別	用途
1. 香港上環德輔道中209至211號 及干諾道中110至114號 永安中心部分地下、10樓及13樓 及全層5樓、6樓、8樓、9樓、 11樓、12樓、14樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	351,490*	100%	長期	商業
2. 九龍尖沙咀東部麼地道62號 永安廣場 地下舖位14至17號、19至23號、 及47至51號。 九龍內地段10586號之26500分 之8666分	7,176	100%	長期	商業
3. 九龍油麻地彌敦道345號 永安九龍中心， 部分地下及全層8樓至18樓 及地庫2層及地庫3層停車場。 九龍內地段6501號及9564號， 九龍內地段6703號地段A及 剩餘部分	157,751*	64.37%	中期	商業
4. The Halbouty Center, 5100 Westheimer, Houston, Harris County, Texas, USA	103,656*	88.22%	長期	商業
5. 333 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	609,941*	100%	永久	商業
6. 349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	21,697	100%	永久	商業

\* 有停車場樓層的物業不包括停車場面積

**獨立核數師報告書**  
**致Wing On Company International Limited**  
**永安國際有限公司各股東**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第29頁至第111頁永安國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2010年12月31日的綜合及 貴公司財務狀況表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動結算表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

**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》的披露規定編製能真實而公平地列報的綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報告表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由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表作出意見，並按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

**獨立核數師報告書**  
**致Wing On Company International Limited**  
**永安國際有限公司各股東**  
(續)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

**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2010年12月31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。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2011年3月29日

**綜合收益表**  
截至2010年12月31日止年度  
(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
營業額	4	1,572,597	1,443,180
其他收入	5	37,288	34,942
其他淨收益	5	71,629	65,095
百貨業務銷售成本	6(d)	(690,652)	(626,866)
物業租賃成本	6(c)	(62,503)	(58,959)
其他營業費用		<u>(362,808)</u>	<u>(376,565)</u>
<b>經營溢利</b>		565,551	480,827
財務費用	6(a)	<u>(38,903)</u>	<u>(35,075)</u>
投資物業估值淨收益	14(c)	526,648 <u>1,107,570</u>	445,752 <u>397,763</u>
應佔聯營公司之業績		1,634,218 <u>15,924</u>	843,515 <u>(7,686)</u>
<b>除稅前溢利</b>	6	1,650,142	835,829
所得稅	7	<u>(273,364)</u>	<u>(98,056)</u>
<b>本年度溢利</b>		<u>1,376,778</u>	<u>737,773</u>
<b>應撥歸於：</b>			
本公司股東		1,375,656	736,817
非控股股東權益		<u>1,122</u>	<u>956</u>
<b>本年度溢利</b>		<u>1,376,778</u>	<u>737,773</u>
<b>每股基本及攤薄盈利</b>	12(a)	<u>465.9仙</u>	<u>249.5仙</u>

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。應付本公司股東的股息詳情列於附註27(c)內。

# 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度  
(以港元計)

	2010年		2009年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本年度溢利		1,376,778		737,773
本年度其他全面收益 (除稅及重列調整後):				
外幣換算調整:				
— 海外附屬公司財務報表換算所 產生的匯兌差異		232,937		358,927
— 應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異		3,159		441
— 收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備		(11,457)		—
— 結束一海外附屬公司而釋出 的匯兌儲備		—		(251)
		224,639		359,117
應佔一聯營公司之現金流對沖:				
— 對沖儲備之淨變動		5,420		29,454
可供出售證券:				
— 於本年確認的公平價值變動		2,709		1,787
		232,768		390,358
本年度全面收益總額		1,609,546		1,128,131
應撥歸於:				
本公司股東		1,608,365		1,127,165
非控股股東權益		1,181		966
本年度全面收益總額		1,609,546		1,128,131

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。



# 綜合財務狀況表

於2010年12月31日

(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14(a)		
— 投資物業		7,976,716	6,548,149
— 其他物業、機器及設備		<u>591,706</u>	<u>626,493</u>
		8,568,422	7,174,642
商譽	15	1,178	1,178
聯營公司權益	17	711,276	686,738
可供出售證券	18	27,485	24,776
遞延稅項資產	26(b)	<u>25,922</u>	<u>54,165</u>
		<u>9,334,283</u>	<u>7,941,499</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣用途證券	19	291,651	174,940
存貨	20(a)	90,437	81,353
應收賬項、定金及預付賬款	21	50,110	77,035
貸款予一聯營公司	17(b)	3,264	1,239
應收同母系附屬公司賬款	22	1,801	1,793
可收回本年稅項	26(a)	95	—
現金及現金等同物	23	<u>1,569,618</u>	<u>1,510,819</u>
		<u>2,006,976</u>	<u>1,847,179</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	24	359,331	324,132
應付同母系附屬公司賬款	22	3,645	1,587
有抵押銀行借款	25	594,187	44,344
應付一聯營公司賬款	22	12,935	13,133
應付本年稅項	26(a)	<u>19,986</u>	<u>30,563</u>
		<u>990,084</u>	<u>413,759</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,016,892</u>	<u>1,433,420</u>
<b>總資產減流動負債結轉下頁</b>		<u>10,351,175</u>	<u>9,374,919</u>

# 綜合財務狀況表

(續)

於2010年12月31日

(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		<u>10,351,175</u>	<u>9,374,919</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借款	25	–	658,236
遞延稅項負債	26(b)	<u>1,156,487</u>	<u>924,834</u>
		<u>1,156,487</u>	<u>1,583,070</u>
<b>淨資產</b>		<u>9,194,688</u>	<u>7,791,849</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	27(d)	29,530	29,530
儲備		<u>9,147,447</u>	<u>7,745,789</u>
應撥歸本公司股東合計權益		9,176,977	7,775,319
非控股股東權益		<u>17,711</u>	<u>16,530</u>
合計權益		<u>9,194,688</u>	<u>7,791,849</u>

董事會於2011年3月29日通過及授權發佈。

郭志樑  
董事

郭志桁  
董事

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。

# 財務狀況表

於2010年12月31日

(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	16	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項、定金及預付賬款	21	246	282
應收附屬公司賬款	22	740,467	576,968
現金及現金等同物	23	<u>121,975</u>	<u>311,344</u>
		<u>862,688</u>	<u>888,594</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	24	12,392	11,274
應付附屬公司賬款	22	<u>4,219</u>	<u>1,717</u>
		<u>16,611</u>	<u>12,991</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>846,077</u>	<u>875,603</u>
<b>淨資產</b>		<u>3,648,067</u>	<u>3,677,593</u>
<b>資本及儲備</b>	27(b)		
股本		29,530	29,530
儲備		<u>3,618,537</u>	<u>3,648,063</u>
<b>合計權益</b>		<u>3,648,067</u>	<u>3,677,593</u>

董事會於2011年3月29日通過及授權發佈。

郭志樑  
董事

郭志桁  
董事

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。

# 綜合權益變動結算表

截至2010年12月31日止年度

(以港元計)

應撥歸本公司股東												
附註	土地及樓宇		投資		匯兌儲備	對沖儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利	合計	非控股	
	股本	重估儲備	重估儲備	重估儲備							股東權益	合計權益
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
	(附註27(d))	(附註27(e)(i))	(附註27(e)(ii))	(附註27(e)(iii))	(附註27(e)(iv))	(附註27(e)(v))	(附註27(e)(vi))	(附註27(a))				
於2010年1月1日結餘	29,530	176,750	9,098	354,712	(45,661)	754,347	541	6,496,002	7,775,319	16,530	7,791,849	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,375,656	1,375,656	1,122	1,376,778	
其他全面收益	11(a)	-	2,709	224,580	5,420	-	-	-	232,709	59	232,768	
本年度全面收益總額		-	2,709	224,580	5,420	-	-	1,375,656	1,608,365	1,181	1,609,546	
應佔一聯營公司普通儲備：												
轉至普通儲備		-	-	-	-	-	527	(527)	-	-	-	
有關前年度已獲通過之股息	27(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	(141,742)	(141,742)	-	(141,742)	
有關本年度已宣派及支付之股息	27(c)(i)	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)	
		-	-	-	-	-	527	(207,234)	(206,707)	-	(206,707)	
於2010年12月31日結餘	29,530	176,750	11,807	579,292	(40,241)	754,347	1,068	7,664,424	9,176,977	17,711	9,194,688	
於2009年1月1日結餘	29,533	176,750	7,311	(4,395)	(75,115)	754,347	66	5,875,059	6,763,556	15,951	6,779,507	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	736,817	736,817	956	737,773	
其他全面收益	11(a)	-	1,787	359,107	29,454	-	-	-	390,348	10	390,358	
本年度全面收益總額		-	1,787	359,107	29,454	-	-	736,817	1,127,165	966	1,128,131	
應佔一聯營公司普通儲備：												
轉至普通儲備		-	-	-	-	-	475	(475)	-	-	-	
購回本公司股份	27(d)(ii)											
— 支付票面值		(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)	
— 支付溢價		-	-	-	-	-	-	(234)	(234)	-	(234)	
有關前年度已獲通過之股息	27(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	(50,200)	(50,200)	-	(50,200)	
有關本年度已宣派及支付之股息	27(c)(i)	-	-	-	-	-	-	(64,965)	(64,965)	-	(64,965)	
結束一附屬公司後分派予非控股股東		-	-	-	-	-	-	-	-	(387)	(387)	
		(3)	-	-	-	-	475	(115,874)	(115,402)	(387)	(115,789)	
於2009年12月31日結餘	29,530	176,750	9,098	354,712	(45,661)	754,347	541	6,496,002	7,775,319	16,530	7,791,849	

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度  
(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>營業活動</b>			
除稅前溢利		1,650,142	835,829
調整：			
投資物業估值淨收益		(1,107,570)	(397,763)
折舊及攤銷		53,970	54,759
貿易及其他應收賬項減值虧損(撥回)／確認		(139)	708
可供出售證券減值虧損撥回		(4,799)	—
固定資產減值虧損		—	24
財務費用		38,903	35,075
證券投資股息收入		(9,933)	(4,978)
銀行存款利息收入		(23,905)	(19,850)
貸款予一聯營公司利息收入		(244)	(349)
持作買賣用途證券利息收入		(260)	—
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備		(11,457)	—
應佔聯營公司業績		(15,924)	7,686
出售固定資產淨損失／(收益)		20	(725)
結束附屬公司淨收益		—	(237)
匯兌收益		(8,519)	(8,263)
<b>流動資本變動前之經營溢利</b>		<b>560,285</b>	<b>501,916</b>
(增加)／減少持作買賣用途證券		(116,711)	1,479
(增加)／減少存貨		(9,084)	3,713
(增加)／減少應收賬項、定金及預付賬款		(3,795)	13,819
增加應收同母系附屬公司賬款		(8)	(19)
增加／(減少)應付賬項及應計費用		28,377	(4,923)
增加／(減少)應付同母系附屬公司賬款		2,058	(412)
增加應付一聯營公司賬款		46	546
<b>來自經營之現金</b>		<b>461,168</b>	<b>516,119</b>
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(40,791)	(9,120)
— 已付海外稅項		(19,757)	(4,647)
<b>來自營業活動之現金淨額</b>		<b>400,620</b>	<b>502,352</b>

# 綜合現金流量表

(續)

截至2010年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>投資活動</b>			
租賃獎勵付款		(13,641)	(13,027)
購買固定資產付款		(21,020)	(17,416)
出售其他固定資產收入		9	848
一投資基金清盤收款		29,532	92,879
新貸款予一聯營公司		(2,060)	(1,239)
一聯營公司還款		–	4,953
銀行存款利息收入		23,972	20,435
證券投資股息收入		9,878	5,369
		<u>26,670</u>	<u>92,802</u>
來自投資活動之現金淨額		-----	-----
<b>融資活動</b>			
購回本公司股份付款	27(d)(ii)	–	(237)
銀行貸款還款		(189,192)	(184,306)
已付利息		(37,424)	(33,424)
已付本公司股東股息		(206,707)	(115,165)
結束一附屬公司後分派予非控股股東		–	(387)
		<u>(433,323)</u>	<u>(333,519)</u>
使用於融資活動之現金淨額		-----	-----
現金及現金等同物淨(減少)/增加		(6,033)	261,635
於1月1日現金及現金等同物		1,510,819	1,118,141
匯率變動之影響		64,832	131,043
		<u>1,569,618</u>	<u>1,510,819</u>
於12月31日現金及現金等同物	23	=====	=====

第37頁至第111頁之附註均為本財務報表之一部分。

# 財務報表附註

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會發佈所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已發佈若干新及修訂的HKFRSs，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可提早採納。因首次採納該等發展而與本集團於本財務報表所反映的本年及往年會計期間有關的會計政策之任何更改之資料列載於附註2。

### (b) 財務報表的編製基準

截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司(統稱為本「集團」)及本集團於聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為計量基準編製。

按照HKFRSs，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用HKFRSs所作出對財務報表有極大影響的判斷及未能確定估算的主要來源在附註33內討論。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司是指受本集團控制的個體。當本集團有權管轄一個體之財務及經營政策，並透過該個體之業務得益，本集團便擁有該個體的控制權。

從控制權開始之日至控制權終止之日，於附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。本集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同，但抵銷額只限於沒有減值證據。

非控股股東權益(以往稱為少數股東權益)，即非本公司直接或間接應佔一附屬公司的權益及有關權益本集團並未與該等權益的持有者同意任何額外條款而令本集團整體對該等權益有推定責任並而符合金融負債的定義。在每一次業務合併，集團可選擇以公平價值或應佔附屬公司可區別淨資產作為計量任何非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內，與應撥歸本公司股東權益分開呈列。非控股股東權益所佔本集團業績呈列在綜合收益表及綜合全面收益表內，呈列為年內總溢利或虧損及總全面收益被分配至非控股股東權益及本公司股東。

當本集團於一附屬公司權益出現變動，但並無失去控制權，須以權益交易入賬，而在綜合權益內以調整控股股東及非控股股東權益的數額去反映有關權益變動，但對商譽則不作調整及無收益或損失被確認。

當本集團失去一附屬公司的控制權，須以出售全部於該附屬公司權益入賬，並在綜合收益表內確認最終收益或損失。於失去控制該前附屬公司控制權當日而保留的任何權益則以公平價值確認，而該數額被視為首次以公平價值確認的金融資產(見附註1(f))或，如適當，被視為首次確認投資於一聯營公司的成本(見附註1(d))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報(見附註1(k))。



# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的個體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司之投資，按權益法記入綜合財務報表。按權益法入賬，投資先以成本入賬，及就集團應佔在收購日被收購者可區別淨資產超逾其投資成本的數額(如有)作出調整。然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動及有關該投資的減值虧損作出調整(見附註1(k))。任何在收購日比對成本的超越值、本集團應佔聯營公司收購後的年內除稅後業績及任何減值虧損在綜合收益表內確認，但集團應佔收購後聯營公司其他全面收益的稅後項目則在綜合其他全面收益內確認。

當本集團所佔虧損超出其聯營公司的權益，本集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損，如本集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。為此目的，集團的權益為以權益法入賬的投資賬面值，連同集團的長期權益，而該等權益實際上為本集團於該聯營公司的淨投資的一部分。

當集團停止對一聯營公司有重大影響力，須以出售全部該聯營公司權益入賬，並在綜合收益表內確認最終收益或損失。於失去重大影響力當日而保留的任何權益以公平價值確認及該數額被視為首次確認金融資產的公平價值(見附註1(f))。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (e) 商譽

商譽代表以下的超越值

- (i) 代價的公平價值、被收購者的非控股股東權益數額及集團從前已持有被收購者股本權益的公平價值的總額；超越
- (ii) 於收購當日，被收購者的可區別資產及負債的淨公平價值。

當(ii)超越(i)時，該超越值即時在綜合收益表內確認為一廉價收購收益。

商譽按成本扣除累積減值虧損列賬。從業務合併所產生的商譽將分配至各現金產生單位或預期能產生協同效應的則成一組現金產生單位，並每年作減值測試(見附註1(k))。

當於年內出售現金產生單位時，在計算出售溢利或虧損時，須包括任何購入商譽。

### (f) 其他債權及股本證券投資

本集團對債權及股本證券投資之會計政策，於附屬公司及聯營公司之投資除外，如下：

債權及股本證券投資初時以公平價值列賬，即交易價，除非其公平價值可用估值技巧可靠地估算出來，而該等估算的變數只包括從市場而得的資料。成本包括有關交易成本，除在下文另有所指外。這些投資，根據其分類，其後以下列方法列賬：

- 持作買賣用途的證券投資分類為流動資產。任何有關交易成本在綜合收益表內於發生時確認。在每一結算日重新計量其公平價值，任何最終收益或損失在綜合收益表確認。在綜合收益表內確認的淨收益或損失並不包括該等投資的任何股息或利息收益，因為該等收益已分別根據附註1(t)(iii)及附註1(t)(v)的會計政策確認。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (f) 其他債權及股本證券投資(續)

- 並不歸入以上類別的證券投資則分類為可供出售證券。在每一結算日，其公平價值將被重新計量，任何最終收益或損失在綜合其他全面收益內確認及累計在權益表內之投資重估儲備。而該等投資股息亦已根據附註1(t)(iii)的會計政策確認在綜合收益表內。當這些投資被停止確認或減值(見附註1(k))，其以前在權益直接確認的累積收益或損失則在綜合收益表內確認。

沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計量的股本證券投資，在財務狀況表內按成本扣除減值虧損列賬(見附註1(k))。

於承諾購入／出售投資或投資到期當日，集團確認／停止確認該等投資。

### (g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時確認在綜合收益表內，除非該項指定用來對沖一項已確認的負債之現金流變動的衍生金融工具符合現金流對沖會計，在此情況下，任何因重新計量衍生金融工具至公平價值的有效對沖部分之收益或損失在綜合其他全面收益內確認及累計在權益表內之對沖儲備。任何無效對沖部分重新計量之收益或損失則立即在綜合收益表內確認。

有關收益或損失於同期或在受假設負債所影響的綜合收益表(例如當利息支出被確認時)之期間從權益轉至綜合收益表內。

當一對沖工具到期或售出、終止或履行，或該個體退出這對沖關係但該對沖預期交易仍然預期發生，其當時的累計收益或損失保留在權益內直至交易發生時則根據以上政策確認。如該對沖交易預期不會出現，則在權益內確認的累計未實現收益或損失即時由權益轉至綜合收益表內。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (h) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入。

投資物業以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合收益表內確認。投資物業的租金收入根據附註1(t)(ii)所載的會計政策入賬。

當本集團以營業租賃持有物業權益賺取租金，其權益按單一物業基準分類及列報為投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，猶如融資租賃一般入賬，而相同會計政策應用於該權益，猶如應用在融資租賃下的其他投資物業。

### (i) 其他物業、機器及設備

以下物業、機器及設備以成本減除累積折舊及減值虧損列賬(見附註1(k))：

- 被分類為以融資租賃持有之土地及在其上之樓宇；及
- 其他機器及設備項目。

本集團採納了香港會計師公會發佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在每一結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失，為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額，並在退役日或出售日在綜合收益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應估重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利，而不是轉至綜合收益表內。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (i) 其他物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本：

— 以租賃持有之土地及樓宇	22—999年
— 傢俬及裝修	每年10%—20%
— 電腦硬件及軟件	每年20%
— 車輛	每年25%

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限，該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。每年皆會審閱每一項資產之可使用年限。

### (j) 租賃資產

如果本集團認定安排乃轉移權力去使用某特定資產或資產而在一同意期間去換取單一或一連串費用作回報，該安排包括一次交易或一連串交易的安排乃租賃合約或包括一租賃合約。該決定應基於該安排的實則評估並不理會該安排在法律上是否為一租賃合約。

#### (i) 租賃給本集團之資產的分類

本集團以租賃形式持有的資產，如本集團承擔所有權之絕大部分風險及報酬則歸類為融資租賃。除以下外，如並未轉讓所有權之絕大部分風險及報酬予本集團，則歸類為營業租賃：

- 以營業租賃持有的物業如果能符合投資物業的定義，可以按單一物業為基準而分類為投資物業。如分類為投資物業，猶如融資租賃一般入賬；及
- 以營業租賃持有的自用土地，如在租賃開始時，其公平價值不能與在該土地上的樓宇的公平價值分開計量，則以融資租賃方式入賬，除非該樓宇明確地以營業租賃持有。為此目的，租賃開始界定為集團第一次簽訂租賃時或從舊承租人接收租賃。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表內扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合收益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間在綜合收益表內扣除。

### (k) 資產減值

#### (i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的債權及股本證券投資及其他流動及非流動應收賬項，於每一結算日皆須審閱及釐定是否有客觀證據有減值出現。減值的客觀證據包括本集團注意到由以下一項或多項損失事件出現而可觀察到的數據：

- 債務人的重大財務困難；
- 未能履行合約，例如不能支付利息或償還本金；
- 有可能債務人進行破產或其他財務重組；
- 因科技、市場、經濟或法律環境重大改變而對債務人有不良影響；及
- 投資於一股本證券的公平價值出現重大或持續下跌並低於成本。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值(續)

如任何證據出現，減值虧損將被決定及確認如下：

- 對附屬公司之投資及用權益法(見附註1(d))確認之聯營公司權益，將根據會計政策附註1(k)(ii)規定，比較該投資可收回數額及其賬面值而計量出減值虧損。如用作決定可收回數額的估算出現利好變動，則減值虧損將根據會計政策附註1(k)(ii)轉回。
- 對以成本列賬之無牌價股本證券，其減值虧損為該金融資產賬面值和預計未來現金流之差額，如折現的影響重大，現金流須以相類似金融資產當時之市場回報率折現。以成本列賬之無牌價股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 對以成本列賬的貿易及其他應收賬項及其他金融資產，減值虧損為該資產之賬面值及估計未來現金流現值(按現行市場相若金融資產的回報率折現計算)之差額。

以攤銷成本列賬的貿易及其他應收賬項的減值虧損，如折現的影響重大，按該金融資產賬面值和金融資產按原有實際息率(即是開始確認該資產的實際息率)折現的現金流現值的差額去計算。

以成本或攤銷成本列賬的金融資產，如有相若風險特性，以整體作評估，例如相若逾期情況而未曾個別作減值評估。作整體減值評估之金融資產的未來現金流根據與整體相若信貸風險特性的資產過去損失經驗作評估。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (i) 債權及股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值(續)

如在以後期間，減值虧損減少及該減少能客觀地與在減值虧損確認後發生的事件掛鉤，則減值虧損會在綜合收益表轉回。轉回減值虧損不應令資產賬面值超越假如往年度未有確認減值虧損之時的賬面值。

- 對可供出售證券，將直接在投資重估儲備確認的累積虧損轉至綜合收益表。在綜合收益表內確認的累積虧損數額為收購成本(扣除任何本金還款和攤銷)及現時公平價值的差額，並扣除以前在綜合收益表內已確認該資產的減值虧損。

在綜合收益表內確認有關可供出售證券之減值虧損不會轉回綜合收益表內，其後該資產任何公平價值之增加在綜合其他全面收益內確認。

減值虧損直接在相關資產撇除，除了對包括在貿易及其他應收賬項內有關貿易應收賬項已確認的減值虧損，而該等貿易應收賬項可收回的情況被考慮為不確定而非渺茫。在此情況下，呆賬的減值虧損則以一減值準備入賬。如本集團認為收回機會渺茫，則認定不能收回額直接在應收賬項內撇除，而在減值準備的有關數額則須回撥。

以前計入減值準備而其後收回之數額，在減值準備回撥。其他在減值準備內的變更及以前已直接撇除而其後收回數額則在綜合收益表內確認。



# 財務報表附註

(續)  
(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值

本集團於每一結算日審閱內部及外來資料，以辨認下列資產可有減值或，除商譽以外，已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象：

- 物業、機器及設備(以重估值列報之投資物業除外)；及
- 商譽。

若任何此等跡象存在，本集團將估計資產之可收回金額。此外，商譽之可收回金額無論是否有減值跡象出現，須每年估計。

#### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減出售成本及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折讓率估計未來現金流的現值，而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別(即現金產生單位)釐定。

#### — 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回金額，減值虧損在綜合收益表內確認，但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損，首先減少屬於該現金產生單位(或一組單位)內商譽之賬面值，然後按比例再減少在單位(或一組單位)內的其他資產賬面值。如可釐定，該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

##### — 確認減值虧損(續)

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先計入有關該物業在土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合收益表內。

##### — 減值虧損轉回

除商譽外之資產，只有在釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。商譽之減值虧損並不轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合收益表。

#### (iii) 中期財務報告及減值

上市規則規定，本集團須符合HKAS 34「中期財務報告」去編製有關財政年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及轉回規限(見附註1(k)(i)及附註1(k)(ii))。

在中期期間確認有關商譽、可供出售股本證券和以成本列賬無牌價股本證券的減值虧損在往後期間不會轉回。縱然只於包括該中期期間的財政年度年終時所作出的減值評估應該確認無虧損或較少虧損，在中期期間確認的減值虧損仍不會轉回。其後，如可供出售股本證券的公平價值在年度餘下期間或其後任何期間內上升，其升幅則在綜合其他全面收益內確認，而非在綜合收益表內確認。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

### (m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款首先以其公平價值確認，及後以攤銷成本扣除呆賬減值準備列賬(見附註1(k))，但與有關連人士之免利息及無固定還款條件或折現值影響不大的賬款結餘除外。這些情況下，應收賬款以成本扣除呆賬減值準備列賬。

### (n) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後，帶息借款以攤銷成本列賬，並採用實際利息法將初始確認之成本及贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按借款期在綜合收益表內確認。

### (o) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，但如折現影響不大則除外，此情況下，則以成本列賬。

### (p) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他金融機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地轉換為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為本集團現金管理之一部分時，亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時，則該等款額以其現值列賬。

#### (ii) 終止服務福利

只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時，該終止服務福利方被確認。

### (r) 所得稅

本年度所得稅包括本年稅項及遞延稅項資產及負債的變動。所得稅會在綜合收益表中確認，但關乎確認在綜合其他全面收益或直接確認在權益的項目，其有關稅項則分別在綜合其他全面收益或直接在權益內確認。

本年稅項為本年度應課稅收入按於結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，及以往年度的應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的可扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

除了若干例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產)均予以確認。未來應課稅溢利能支持去確認由可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產包括由現時應課稅暫時性差異轉回而產生，但該等差異必須同一繳稅機構及同一繳稅個體，及預期可在同一時期轉回，有如預期轉回可扣減暫時差異之期間或在由遞延稅項產生稅務虧損時能撥轉前期或後期之期間。同樣地，每當決定現時應課稅暫時性差異能支持去確認由未使用稅務虧損及優惠而產生的遞延稅項資產，即是，如果有關同一繳稅機構及同一繳稅個體，其差額已列賬及預期可在消耗稅務虧損或優惠的期間或往後期間轉回。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

於確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時性差異、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司及聯營公司的投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異)。

遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，按於結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

本年稅項及遞延稅項結餘，及其變動情況，乃分開個別呈報而不作抵銷。本年稅項資產可抵銷本年稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債，只會在本集團有合法權利以本年稅項資產抵銷本年稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本年稅項資產及負債而言，本集團有意按淨額基準結算或在變現資產的同時清還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一個應課稅個體；或
  - 不同的應課稅個體，這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內，有意按淨額基準變現本年稅項資產和清還本年稅項負債，或在變現資產的同時清還負債。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (s) 財務擔保發出、準備及或有負債

#### (i) 財務擔保發出

財務擔保為合約，需要發出人(即是擔保方)支付指定款項去賠償擔保的受益人(即持有者)的損失，因為某一指定債務人未能根據債權財務工具條款依時還款。

當本集團或本公司發出一財務擔保，其擔保的公平價值(即交易價，除非其公平價值能可靠地估算)於初時在貿易及其他應付賬內確認為遞延收入。如發出擔保後有收到或應收報酬，則該報酬根據本集團應用於該資產類別的會計政策確認。如沒有收到或應收報酬，則在初時確認任何遞延收入時便在綜合收益表確認為即時費用。

初時確認為遞延收入的擔保數額於綜合收益表內，按擔保期由發出財務擔保起在綜合收益表攤銷為發出財務擔保的收入。再者，準備將被確認如果及當(i)有可能擔保持有人會要求本集團或本公司履行擔保，及(ii)本集團或本公司賠償數額預期超出有關該擔保在貿易及其他應付賬項內列賬的數額，即是初時確認數額扣除累積攤銷。

#### (ii) 其他準備及或有負債

當本集團或本公司須就過往事件存在法定或推定責任，而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流，並可對有關金額作出可靠的估計，便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大，則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠的估計，則將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦披露為或有負債，除非這類資源外流的可能性極低。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (t) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平價值去計量。當本集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本(如有)能得以可靠地計量時，收入則以下列方式在綜合收益表內確認：

#### (i) 銷售貨品及專櫃銷售淨收入

銷售貨品及專櫃銷售淨收入於顧客收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

#### (ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的獎勵在綜合收益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

#### (iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市投資之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

#### (iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

#### (v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (u) 外幣伸算

本公司及其於香港營運的附屬公司，其功能貨幣為港元，而在中華人民共和國(「中國」)及海外營運的附屬公司則分別以其本地貨幣為其功能貨幣。本集團以港元為呈報貨幣。

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以結算日之外幣兌換率伸算。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均在綜合收益表確認。

以外幣的歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債，按釐定公平價值當日的外幣兌換率伸算。

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。財務狀況表項目按結算日的外幣兌換率伸算為港元，匯兌差異於綜合其他全面收益確認及累計於權益之滙兌儲備內。於2005年1月1日前購入的外國業務在賬項合併時產生的商譽以收購該外國業務當日的外幣兌換率伸算。

出售外國業務時，有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額將轉至綜合收益表，以計入出售之損益中。

### (v) 借款成本

直接關於收購、必須經過一段頗長時間去興建或製造才能供給自用或作出售的資產的借款成本將資本化並成為該資產成本的一部分。其他借款成本於發生期間內列作支出。

把借款成本資本化為符合規定的資產成本的部分是從該資產支出產生、借款成本產生及令該資產能供給自用或出售所必須的活動正進行時開始。當令該符合規定的資產能供給自用或出售的活動大部分停頓或完成時，借款成本將暫停或停止資本化。



# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策(續)

### (w) 關連人士

就本財務報表而言，如果以下情況出現，另一方則視為本集團之關連人士：

- (i) 另一方有能力(直接或間接)通過一個或多個中間人士去控制本集團或對本集團的財務及經營決策產生重要影響，或有共同控制本集團；
- (ii) 本集團及另一方均受制於共同的控制；
- (iii) 另一方為本集團之聯營公司或本集團為合作者的合作項目；
- (iv) 另一方為本集團或本集團控股公司的主要管理人員之成員、或該成員的親密家庭成員或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體；
- (v) 另一方為上文(i)所述的另一方的親密家庭成員，或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體；或
- (vi) 另一方為本集團或與本集團有關連的任何個體為僱員福利而提供離職後的福利計劃。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士，或受該個別人士影響的家庭成員。

### (x) 分部報告

在財務報表內呈報的營業分部及每一分部的數額乃與定期提供給本集團最高層執行管理人員用作資源分配至集團業務及地區評估表現資料一致。

個別主要營業分部並不合計作為財務報告用途，除非該等分部擁有類似經濟特性及類似產品及服務、生產過程、顧客種類及級別、分銷產品或提供服務的方法及監管環境。個別非重大的營業分部如有大部分這些條件便可以一起合計。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 2. 更改會計政策

香港會計師公會已發佈兩項經修訂的HKFRSs，若干HKFRSs之修訂及兩項新詮釋，並於本集團及本公司現行會計期間首次採納。其中，以下發展適用於本集團財務報表：

- HKFRS 3(經修訂)「業務合併」
- HKAS 27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」
- HKAS 39之修訂「金融工具：確認及計量－符合條件的被對沖項目」
- HKFRSs 2009之修改
- HK Int 5，財務報表的呈列－借款人就有應要求償還條款之定期貸款的分類

本集團並無在現行會計期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

採納HKFRSs 2009之修改及HK Int 5及HKAS 39之修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。其他發展令會計政策有所更改，但這些政策的更改對本集團現行或作比較的期間並無重大影響，原因如下：

- HKFRS 3及HKAS 27大部分之修改對本集團財務報表並無構成重大影響，因為這些更改只當集團簽訂有關交易(例如，業務合併或出售附屬公司)時才首次生效及並無要求把前期該等交易所錄得的數額重報。
- HKFRS 3之修訂(有關確認被收購者的遞延稅項資產)及HKAS 27之修訂(有關非控股股東權益(以往稱為少數股東權益)超逾其股本權益的虧損之分配)對本集團並無重大影響，因為並無要求把前期所錄得的數額重報及於現行會計期間內並無該等遞延稅項資產或虧損出現。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 分部報告

本集團以兩個分部，百貨業務及物業投資，來管理其業務。採用向本集團最高層執行管理人員內部報告以用作資源分配及表現評估的資料方式，本集團已確定以下兩個須予呈報的分部。以下須予呈報的分部並無加入其他營業分部。

- 百貨業務：此分部於香港經營百貨店。
- 物業投資：此分部出租商業物業收取租金收入。現時本集團的投資物業組合位於香港、澳洲及美國。

### (a) 分部業績、資產及負債

為了評估分部表現及分部間資源分配，本集團高層執行管理人員按以下基準去監控每一須予呈報的分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，但並不包括商譽、聯營公司權益、金融資產投資、可收回本年稅項、遞延稅項資產及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的貿易及其他應付賬項、應計費用及銀行借款。

收入及支出根據分部所產生的收入、分部所承擔的支出或分部資產所產生的折舊或攤銷去分配在須予呈報的分部。

須予呈報的分部溢利的計量是未計利息收入、財務費用及所得稅之溢利。

管理層不但收到有關分部溢利的分部資料，也收到有關收入(包括分部業務間收入)、由各分部直接管理的銀行借款之財務費用、折舊、攤銷及減值虧損及增添分部所使用的非流動分部資產的分部資料。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**3. 分部報告(續)**

**(a) 分部業績、資產及負債(續)**

截至2010年及2009年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員用作資源分配及分部表現評估的本集團須予呈報的分部資料如下。

	百貨業務		物業投資		合計	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
對外客戶收入	1,228,006	1,133,414	344,591	309,766	1,572,597	1,443,180
分部業務間收入	—	—	78,511	79,928	78,511	79,928
須予呈報的分部收入	<u>1,228,006</u>	<u>1,133,414</u>	<u>423,102</u>	<u>389,694</u>	<u>1,651,108</u>	<u>1,523,108</u>
須予呈報的分部溢利	<u>172,727</u>	<u>122,487</u>	<u>324,223</u>	<u>292,383</u>	<u>496,950</u>	<u>414,870</u>
財務費用	—	—	38,903	35,075	38,903	35,075
年內折舊及攤銷	9,363	9,836	44,334	44,471	53,697	54,307
貿易及其他應收賬項 減值(撥回)/確認	6	(1)	(145)	709	(139)	708
須予呈報的分部資產	148,831	136,172	8,558,554	7,165,137	8,707,385	7,301,309
年內增加的非流動 分部資產	6,513	7,090	28,832	23,694	35,345	30,784
須予呈報的分部負債	<u>291,276</u>	<u>257,696</u>	<u>645,825</u>	<u>751,869</u>	<u>937,101</u>	<u>1,009,565</u>

**(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表**

	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>溢利</b>		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	496,950	414,870
應佔聯營公司之業績	15,924	(7,686)
其他收入	37,288	34,942
其他淨收益	71,629	65,095
財務費用	(38,903)	(35,075)
投資物業估值淨收益	1,107,570	397,763
未能分部的總部及公司支出	<u>(40,316)</u>	<u>(34,080)</u>
綜合除稅前溢利	<u>1,650,142</u>	<u>835,829</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

3. 分部報告(續)

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表(續)

	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>資產</b>		
須予呈報的分部資產	8,707,385	7,301,309
分部業務間應收賬項相互對銷	<u>(7,261)</u>	<u>(8,821)</u>
	8,700,124	7,292,488
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	711,276	686,738
可供出售證券	27,485	24,776
持作買賣用途證券	291,651	174,940
貸款予一聯營公司	3,264	1,239
可收回本年稅項	95	-
遞延稅項資產	25,922	54,165
未能分部的總部及公司資產	<u>1,580,264</u>	<u>1,553,154</u>
綜合總資產	<u><u>11,341,259</u></u>	<u><u>9,788,678</u></u>
	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>負債</b>		
須予呈報的分部負債	937,101	1,009,565
分部業務間應付賬項相互對銷	<u>(7,261)</u>	<u>(8,821)</u>
	929,840	1,000,744
應付同母系附屬公司賬款	3,645	1,587
應付一聯營公司賬款	12,935	13,133
應付本年稅項	19,986	30,563
遞延稅項負債	1,156,487	924,834
未能分部的總部及公司負債	<u>23,678</u>	<u>25,968</u>
綜合總負債	<u><u>2,146,571</u></u>	<u><u>1,996,829</u></u>

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 3. 分部報告(續)

### (c) 地區資料

下表列出有關(i)本集團對外客戶收入及(ii)本集團固定資產、商譽及聯營公司權益(「指定非流動資產」)的所在地區資料。對外客戶的地區所在地按提供服務或貨品送達的地區區分。指定非流動資產，如為固定資產按其資產所在地；如為商譽，按其被分配的營業地區及如為聯營公司權益，則按其營業地區區分其所在地。

	對外客戶收入		指定非流動資產	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
香港(所屬地)	1,421,724	1,315,539	6,014,083	4,977,813
澳洲	134,129	111,039	2,454,648	2,106,629
美國	16,744	16,602	812,145	778,116
	<u>150,873</u>	<u>127,641</u>	<u>3,266,793</u>	<u>2,884,745</u>
	<u>1,572,597</u>	<u>1,443,180</u>	<u>9,280,876</u>	<u>7,862,558</u>

## 4. 營業額

本集團本年之主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團本年度的營業額乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售淨收入及物業投資收入並以主要業務分析如下：

	2010年 千元計	2009年 千元計
貨品銷售	1,007,988	923,927
專櫃銷售淨收入	<u>220,018</u>	<u>209,487</u>
百貨業務	1,228,006	1,133,414
物業投資	<u>344,591</u>	<u>309,766</u>
	<u>1,572,597</u>	<u>1,443,180</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**5. 其他收入及其他淨收益**

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	千元計	千元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	23,905	19,850
貸款予一聯營公司利息收入	244	349
上市證券之利息收入	260	-
上市證券之股息收入	6,674	2,772
非上市證券之股息收入	3,259	2,206
提前終止租約賠償	104	584
沒收未領股息	1,075	7,530
其他	1,767	1,651
	<u>37,288</u>	<u>34,942</u>

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	千元計	千元計
<b>其他淨收益</b>		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	24,132	29,215
出售淨收益：		
— 持作買賣用途證券	9,269	13,880
— 衍生金融工具	11,081	5,445
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	11,457	-
可供出售證券減值虧損撥回	4,799	-
外幣匯兌淨收益	10,911	15,593
出售其他固定資產淨(損失)/收益	(20)	725
結束附屬公司淨收益(附註)	-	237
	<u>71,629</u>	<u>65,095</u>

附註：截至2009年12月31日止年度之數額包括由匯兌儲備轉回的換算匯兌收益251,000元。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**6. 除稅前溢利**

除稅前溢利已減除／(計入)：

	2010年 千元計	2009年 千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	<u>38,903</u>	<u>35,075</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	10,577	10,351
薪金、工資及其他福利	<u>182,855</u>	<u>174,182</u>
	<u>193,432</u>	<u>184,533</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(344,591)	(309,766)
減：直接費用	<u>62,503</u>	<u>58,959</u>
	<u>(282,088)</u>	<u>(250,807)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	41,413	43,926
－租賃獎勵	12,557	10,833
減值虧損(撥回)／確認		
－可供出售證券	(4,799)	－
－貿易及其他應收賬項(附註21(b))	(139)	708
－固定資產(附註14(a))	－	24
核數師酬金		
－本年度	2,714	2,530
－上年度	43	16
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	36,242	35,006
－租賃土地及樓宇的或有租金	372	255
銷貨成本(附註20(b))	<u>690,652</u>	<u>626,866</u>



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

7. 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之所得稅為：

	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>本年稅項－香港利得稅</b>		
本年準備	32,138	30,267
往年(逾提)／不足準備	<u>(52)</u>	<u>5</u>
	----- 32,086	----- 30,272
<b>本年稅項－海外</b>		
本年準備	17,824	15,036
往年(逾提)／不足準備	<u>(1,272)</u>	<u>64</u>
	----- 16,552	----- 15,100
<b>遞延稅項(附註26(b))</b>		
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	188,883	59,543
－其他暫時性差異	<u>35,843</u>	<u>(6,859)</u>
	----- 224,726	----- 52,684
<b>所得稅支出總額</b>	<u><u>273,364</u></u>	<u><u>98,056</u></u>

香港利得稅準備是本年度估計應課稅溢利按16.5%(2009年：16.5%)計算。海外附屬公司之稅項同樣地按該等國家當時適用之稅率計算。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

7. 綜合收益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適當稅率計算之對賬表：

	2010年 千元計	2009年 千元計
除稅前溢利	1,650,142	835,829
名義香港利得稅以16.5%(2009年：16.5%)計算	272,273	137,912
不獲稅務扣減支出的稅項影響	3,791	1,450
非應課稅收入的稅項影響	(7,325)	(5,490)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	672	680
未確認暫時性差異的稅項影響	(4)	(2)
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(1,943)	(2,295)
年前未確認暫時性差異於本年度使用的稅項影響	(1)	(2)
年前未確認稅務虧損於本年度確認的稅項影響	-	(24,310)
年前未確認暫時性差異於本年度確認的稅項影響	-	(8,768)
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司因稅率差異的影響	7,235	(1,171)
海外預扣稅項影響	(10)	(17)
往年(逾提)/不足準備	(1,324)	69
實際稅項支出	273,364	98,056

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**8. 董事酬金**

董事酬金如下：

	2010年				合計 千元計
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	
<b>執行董事</b>					
郭志樑先生	140	4,023	1,408	12	5,583
郭志桁先生	140	3,634	1,298	12	5,084
郭志一先生	140	2,321	831	199	3,491
	420	9,978	3,537	223	14,158
<b>非執行董事</b>					
郭志標博士	140	-	-	-	140
郭志權博士(附註(a))	70	254	-	-	324
	210	254	-	-	464
<b>獨立非執行董事</b>					
譚惠珠小姐	140	90	-	-	230
黃允炤先生	140	80	-	-	220
Iain Ferguson Bruce先生	140	120	-	-	260
Anthony Francis					
Martin Conway先生	140	110	-	-	250
梁永寧先生(附註(b))	140	45	-	-	185
	700	445	-	-	1,145
	1,330	10,677	3,537	223	15,767

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**8. 董事酬金(續)**

董事酬金如下：(續)

	2009年				合計 千元計
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	
<b>執行董事</b>					
郭志樑先生	120	3,644	256	12	4,032
郭志桁先生	120	3,304	236	12	3,672
郭志一先生	120	2,114	151	181	2,566
	360	9,062	643	205	10,270
	360	9,062	643	205	10,270
<b>非執行董事</b>					
郭志標博士	120	-	-	-	120
郭志權博士(附註(a))	120	544	-	-	664
郭文藻博士(附註(c))	60	-	-	-	60
	300	544	-	-	844
	300	544	-	-	844
<b>獨立非執行董事</b>					
譚惠珠小姐	120	70	-	-	190
黃允炤先生	120	60	-	-	180
Iain Ferguson Bruce先生	120	100	-	-	220
Anthony Francis Martin Conway先生	120	90	-	-	210
	480	320	-	-	800
	480	320	-	-	800
	1,140	9,926	643	205	11,914

附註：

- (a) 郭志權博士已於2010年6月9日退休。
- (b) 梁永寧先生於2010年1月1日獲委任為董事。
- (c) 郭文藻博士已於2009年6月18日退休。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**9. 最高薪酬人士**

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2009年：三位)董事，該等董事之薪酬已在附註8披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2009年：兩位)之薪酬總額列報如下：

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	千元計	千元計
薪金、津貼及福利	6,174	5,921
界定供款退休計劃供款	430	377
酌定花紅	<u>1,293</u>	<u>235</u>
	<u><u>7,897</u></u>	<u><u>6,533</u></u>

兩位最高薪酬人士(2009：兩位)之薪酬在下列幅度內之人數如下：

	人數	
	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
元		
2,500,001 – 3,000,000	1	1
3,000,001 – 3,500,000	–	–
3,500,001 – 4,000,000	–	1
4,000,001 – 4,500,000	–	–
4,500,001 – 5,000,000	–	–
5,000,001 – 5,500,000	<u>1</u>	<u>–</u>
	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>

**10. 應撥歸本公司股東之溢利**

應撥歸本公司股東之綜合溢利包括已在本公司財務報表列報溢利177,181,000元(2009年：166,819,000元)。

已付及應付本公司股東的股息詳情列於附註27(c)內。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**11. 綜合其他全面收益**

**(a) 有關綜合其他全面收益每項目的稅務影響**

	2010年			2009年		
	稅前 數額 千元計	稅項 支出 千元計	稅後 數額 千元計	稅前 數額 千元計	稅項 利益 千元計	稅後 數額 千元計
外幣換算調整：						
— 海外附屬公司財務報表 換算所產生的匯兌 差異	232,937	—	232,937	358,927	—	358,927
— 應佔海外聯營公司財務 報表換算所產生的匯 兌差異	3,159	—	3,159	441	—	441
— 收回海外附屬公司投資 而釋出的匯兌儲備	(11,457)	—	(11,457)	—	—	—
— 結束一海外附屬公司而 釋出的匯兌儲備	—	—	—	(251)	—	(251)
應佔一聯營公司之現金流 對沖：						
— 對沖儲備之淨變動 (附註(b))	9,418	(3,998)	5,420	48,725	(19,271)	29,454
可供出售證券：						
— 於年內確認的公平價值 變動	2,709	—	2,709	1,787	—	1,787
本年度綜合其他全面收益 總額	<u>236,766</u>	<u>(3,998)</u>	<u>232,768</u>	<u>409,629</u>	<u>(19,271)</u>	<u>390,358</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**11. 綜合其他全面收益(續)**

**(b) 有關綜合其他全面收益項目的重列調整**

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	千元計	千元計
現金流對沖：		
－於年內確認對沖工具有效部分之公平價值變動	(23,540)	1,197
－撥轉至綜合收益表的重列調整數額：		
應佔聯營公司之業績	32,958	47,528
－其他全面收益淨遞延稅項減除	<u>(3,998)</u>	<u>(19,271)</u>
年內在綜合其他全面收益內確認的對沖儲備淨變動	<u>5,420</u>	<u>29,454</u>

**12. 每股基本及攤薄盈利**

- (a)** 每股基本盈利乃根據截至2010年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合溢利1,375,656,000元(2009年：736,817,000元)除以本年已發行加權平均股數295,295,000股(2009年：295,305,000股)，計算如下：

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	股份數目	股份數目
	千計	千計
於1月1日已發行股數	295,295	295,326
購回股數之影響(附註27(d)(ii))	<u>—</u>	<u>(21)</u>
於12月31日加權平均股數	<u>295,295</u>	<u>295,305</u>

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**12. 每股基本及攤薄盈利(續)**

**(b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利**

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本年溢利必須對投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸於本公司股東基本溢利」。

應撥歸於本公司股東基本溢利及呈列於綜合收益表內的應撥歸於本公司股東溢利的差異之對數如下：

	2010年		2009年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合收益表內應撥歸於本公司股東溢利	1,375,656	465.9	736,817	249.5
投資物業估值淨收益	(1,107,570)	(375.1)	(397,763)	(134.7)
有關投資物業估值淨收益的遞延稅項負債之增加	<u>188,883</u>	<u>64.0</u>	<u>59,543</u>	<u>20.2</u>
	456,969	154.8	398,597	135.0
應撥歸於非控股股東權益之投資物業估值淨收益經扣除有關遞延稅項	<u>607</u>	<u>0.2</u>	<u>92</u>	<u>-</u>
應撥歸於本公司股東基本溢利	<u><u>457,576</u></u>	<u><u>155.0</u></u>	<u><u>398,689</u></u>	<u><u>135.0</u></u>

**13. 界定供款退休計劃**

本集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃，並由獨立信託人管理。本集團按有關僱員基本每月薪金按其在本集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之本集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之本集團供款則按有關僱員在本集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為10,800,000元(2009年：10,556,000元)。



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**14. 固定資產**

**(a) 集團**

	土地及樓宇 千元計	其他 固定資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
<b>成本或估值：</b>					
於2010年1月1日	829,162	417,518	1,246,680	6,496,618	7,743,298
匯兌調整	224	86	310	298,762	299,072
增添	—	6,621	6,621	15,085	21,706
出售	—	(1,198)	(1,198)	—	(1,198)
公平價值調整	—	—	—	1,107,570	1,107,570
	<u>829,386</u>	<u>423,027</u>	<u>1,252,413</u>	<u>7,918,035</u>	<u>9,170,448</u>
於2010年12月31日	829,386	423,027	1,252,413	7,918,035	9,170,448
<b>累積折舊及減值：</b>					
於2010年1月1日	258,440	361,747	620,187	—	620,187
匯兌調整	224	52	276	—	276
本年折舊	25,289	16,124	41,413	—	41,413
出售撥回	—	(1,169)	(1,169)	—	(1,169)
	<u>283,953</u>	<u>376,754</u>	<u>660,707</u>	<u>—</u>	<u>660,707</u>
於2010年12月31日	283,953	376,754	660,707	—	660,707
<b>租賃獎勵：</b>					
於2010年1月1日	—	—	—	51,531	51,531
匯兌調整	—	—	—	6,066	6,066
增添	—	—	—	13,641	13,641
本年攤銷	—	—	—	(12,557)	(12,557)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,681</u>	<u>58,681</u>
於2010年12月31日	—	—	—	58,681	58,681
<b>賬面淨值：</b>					
於2010年12月31日	<u>545,433</u>	<u>46,273</u>	<u>591,706</u>	<u>7,976,716</u>	<u>8,568,422</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**14. 固定資產(續)**

**(a) 集團(續)**

	土地及樓宇 千元計	其他 固定資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
<b>成本或估值：</b>					
於2009年1月1日	837,783	409,202	1,246,985	5,615,647	6,862,632
匯兌調整	20	136	156	474,713	474,869
增添	-	9,803	9,803	8,495	18,298
出售	(8,641)	(1,623)	(10,264)	-	(10,264)
公平價值調整	-	-	-	397,763	397,763
	<u>829,162</u>	<u>417,518</u>	<u>1,246,680</u>	<u>6,496,618</u>	<u>7,743,298</u>
於2009年12月31日	829,162	417,518	1,246,680	6,496,618	7,743,298
<b>累積折舊及減值：</b>					
於2009年1月1日	241,772	344,472	586,244	-	586,244
匯兌調整	20	114	134	-	134
本年折舊	25,289	18,637	43,926	-	43,926
出售撥回	(8,641)	(1,500)	(10,141)	-	(10,141)
減值虧損	-	24	24	-	24
	<u>258,440</u>	<u>361,747</u>	<u>620,187</u>	<u>-</u>	<u>620,187</u>
於2009年12月31日	258,440	361,747	620,187	-	620,187
<b>租賃獎勵：</b>					
於2009年1月1日	-	-	-	39,104	39,104
匯兌調整	-	-	-	10,233	10,233
增添	-	-	-	13,027	13,027
本年攤銷	-	-	-	(10,833)	(10,833)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,531</u>	<u>51,531</u>
於2009年12月31日	-	-	-	51,531	51,531
<b>賬面淨值：</b>					
於2009年12月31日	<u>570,722</u>	<u>55,771</u>	<u>626,493</u>	<u>6,548,149</u>	<u>7,174,642</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**14. 固定資產(續)**

**(a) 集團(續)**

本集團固定資產之成本或估值分析如下：

	成本 千元計	專業人士 於2010年 估值 千元計	董事 於1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
<b>於2010年12月31日</b>				
<b>土地及樓宇</b>				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	150,263	380,419
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	5,567	—	—	5,567
<b>投資物業</b>				
長期租約				
— 在香港	—	4,751,900	—	4,751,900
— 在香港以外	—	99,692	—	99,692
在香港以中期租約持有	—	670,736	—	670,736
在香港以外持有永久業權	—	2,395,707	—	2,395,707
<b>其他固定資產</b>	<u>423,027</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>423,027</u>
	<u>1,102,150</u>	<u>7,918,035</u>	<u>150,263</u>	<u>9,170,448</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**14. 固定資產(續)**

**(a) 集團(續)**

本集團固定資產之成本或估值分析如下(續)：

	成本 千元計	專業人士 於2009年 估值 千元計	董事 於1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
<b>於2009年12月31日</b>				
<b>土地及樓宇</b>				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	150,263	380,419
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	5,343	—	—	5,343
<b>投資物業</b>				
長期租約				
— 在香港	—	3,789,000	—	3,789,000
— 在香港以外	—	90,200	—	90,200
在香港以中期租約持有	—	562,594	—	562,594
在香港以外持有永久業權	—	2,054,824	—	2,054,824
<b>其他固定資產</b>	<u>417,518</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>417,518</u>
	<u>1,096,417</u>	<u>6,496,618</u>	<u>150,263</u>	<u>7,743,298</u>

- (b)** 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會發佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，故經董事會於1981年重估之土地及樓宇並無重估至結算日之公平價值，於2010年12月31日本集團有關該土地及樓宇之賬面值為96,882,000元(2009年：98,715,000元)。

於2010年12月31日，本集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為34,024,000元(2009年：34,734,000元)。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**14. 固定資產(續)**

- (c) 本集團投資物業由獨立測量公司按市值基準重估於2010年12月31日之價值，他們職員當中的專業人士均對被重估物業地區及種類有經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行重估，其職員當中有香港測量師學會會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited，其職員當中有Australian Property Institute會員，或由一般房產評值師Bolton & Baer, Ltd.，其職員當中有Houston Chapter of the Appraisal Institute會員。

估值淨收益為1,107,570,000元(2009年：397,763,000元)已在綜合收益表內確認。

**(d) 以營業租賃出租固定資產**

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為1年至10年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業賬面值為7,976,716,000元(2009年：6,548,149,000元)。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	2010年 千元計	2009年 千元計
1年內	247,184	253,504
1年後但5年內	508,206	454,098
5年後	<u>182,445</u>	<u>167,008</u>
	<u>937,835</u>	<u>874,610</u>

- (e) 其他固定資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。
- (f) 於本年內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達13,641,000元(2009年：13,027,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**15. 商譽**

集團  
千元計

成本及賬面值：

於2009年1月1日、2009年12月31日、  
2010年1月1日及2010年12月31日 1,178

對含有商譽的現金產生單位的減值測試

根據業務的國家及須予呈報的分部而分攤至本集團的現金產生單位的商譽如下：

	2010年 千元計	2009年 千元計
物業投資－美國	<u>1,178</u>	<u>1,178</u>

現金產生單位之可收回金額基於其公平價值經扣除出售成本釐定。公平價值由一般房地產評值師按2010年12月31日之市值基準評估。管理層認為並無減值需要。

**16. 附屬公司投資**

	公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計
非上市股份，按成本	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>

主要附屬公司之詳情列於第108頁至第110頁。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**17. 聯營公司權益**

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>非上市股份</b>		
除商譽及無形資產外之應佔淨資產	225,564	202,265
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>475,999</u>	<u>474,795</u>
	701,563	677,060
貸款予一聯營公司(附註(b))	<u>9,713</u>	<u>9,678</u>
	<u><u>711,276</u></u>	<u><u>686,738</u></u>

(a) 主要聯營公司之詳情列於第111頁。

(b) 貸款予一聯營公司

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
即期或1年內	----- 3,264	----- 1,239
1年後但2年內	9,713	-
2年後但5年內	<u>          -</u>	<u>9,678</u>
	<u><u>9,713</u></u>	<u><u>9,678</u></u>
	<u><u>12,977</u></u>	<u><u>10,917</u></u>

貸款予一聯營公司為無抵押，每年利息為市場年利率加1.25%。於2010年12月31日，貸款予一聯營公司包括於2012年6月13日應償還數額9,713,000元(2009年：9,678,000元)及無固定還款期數額3,264,000元(2009年：1,239,000元)。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**17. 聯營公司權益(續)**

(c) 聯營公司財務資料摘要

	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利/ (虧損) 千元計
<b>2010年</b>					
百分之百	5,616,315	4,213,189	1,403,126	13,708,622	31,848
集團實際權益	<u>2,808,157</u>	<u>2,106,594</u>	<u>701,563</u>	<u>6,854,311</u>	<u>15,924</u>
<b>2009年</b>					
百分之百	4,950,420	3,596,300	1,354,120	12,137,410	(15,372)
集團實際權益	<u>2,475,210</u>	<u>1,798,150</u>	<u>677,060</u>	<u>6,068,705</u>	<u>(7,686)</u>

- (d) 本集團於美國一聯營公司為其高級管理人員提供一項僱員股份擁有計劃及一項高級股份購買計劃及於每一結算日重算有關金融負債之公平價值。截至2010年12月31日止年度，有關該等計劃的公平價值調整為19,435,000元(2009年：27,953,000元)已在本集團綜合收益表內扣除，作為本集團應佔該聯營公司之業績的部分。

**18. 可供出售證券**

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>股本證券</b>		
非上市		
— 公平價值	6,803	5,308
— 成本	<u>11,568</u>	<u>11,568</u>
	18,371	16,876
<b>會所債券</b>		
非上市，公平價值	<u>9,114</u>	<u>7,900</u>
	<u>27,485</u>	<u>24,776</u>



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**18. 可供出售證券(續)**

於2010年12月31日在非上市股本證券內包括以成本列賬數額為11,568,000元(2009年：11,568,000元)。管理層認為沒有牌價參考，所以不能可靠地計量其公平價值。

根據香港公司條例第129條須予披露，包括在非上市股本證券內數額為6,803,000元(2009年：5,308,000元)，為投資於開曼群島註冊的North Bay Reinsurance Ltd., SPC，50% E類別普通股及50% J類別參與股。

於2008年12月31日止年度內，本集團對可供出售之投資基金決定作出減值，基於其公平價值大幅低於成本及其投資的市場出現不利轉變，所以本集團於該投資的成本未必能全部收回。根據在附註1(k)(i)的會計政策，於2008年12月31日已為該投資在綜合收益表內確認減值虧損32,464,000元。該可供出售投資基金自2008年12月31日已開始清盤，於2009年12月31日其預計可收回數額31,226,000元，已包括於附註21貿易及其他應收賬項內。於年內，該數額已全部收回。故收回所有該投資基金清盤所得的數額，在截至2010年12月31日止年度的綜合收益表內確認可供出售證券減值虧損撥回4,799,000元。

**19. 持作買賣用途證券**

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>債權證券，公平價值</b>		
在香港以外上市	20,974	3,709
<b>股本證券，公平價值</b>		
上市		
— 在香港	165,524	73,901
— 在香港以外	64,995	63,215
	230,519	137,116
<b>投資基金，公平價值</b>		
在香港以外上市	882	1,582
非上市但有牌價	39,276	32,533
	40,158	34,115
	291,651	174,940

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**20. 存貨**

(a) 於綜合財務狀況表的存貨包括：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
可供出售貨品	89,567	80,628
可供出售在途貨品	<u>870</u>	<u>725</u>
	<u>90,437</u>	<u>81,353</u>

(b) 被確認為支出和已包括在綜合收益表內的存貨數額分析如下：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
售出存貨賬面值	689,696	626,177
存貨減值	<u>956</u>	<u>689</u>
	<u>690,652</u>	<u>626,866</u>

**21. 應收賬項、定金及預付賬款**

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
貿易及其他應收賬項	20,690	48,117	3	59
減：呆賬減值準備(附註(b))	<u>(348)</u>	<u>(819)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	20,342	47,298	3	59
定金及預付賬款	<u>29,768</u>	<u>29,737</u>	<u>243</u>	<u>223</u>
	<u>50,110</u>	<u>77,035</u>	<u>246</u>	<u>282</u>

除若干租項定金及預付賬款總額12,531,000元(2009年：10,790,000元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期1年內可收回或被確認為費用。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**21. 應收賬項、定金及預付賬款(續)**

**(a) 齡期分析**

包括在應收賬項、定金及預付賬款內的貿易及其他應收賬項(已扣除呆賬減值準備)於結算日之齡期分析如下：

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
到期或逾期少於1個月	19,761	46,722	3	59
逾期1至3個月	472	444	-	-
逾期超過3個月但少於12個月	62	52	-	-
逾期超過12個月	47	80	-	-
	<u>20,342</u>	<u>47,298</u>	<u>3</u>	<u>59</u>

於2009年12月31日，貿易及其他應收賬項包括有關可供出售投資基金估計可收回數額31,226,000元，該基金已於截至2008年12月31日止年度開始清盤。於年內，該數額已全部收回。

上述貿易及其他應收賬項不須個別或整體考慮減值。

貿易及其他應收賬項通常在發單日期起計30日內到期。

並未逾期或不須減值的應收賬項屬眾多顧客，而他們最近並無不付款記錄。

已逾期但不須減值的應收賬項屬於數名與本集團或本公司有良好記錄的獨立顧客。據過往經驗，管理層相信對這些結餘並不須要減值，因為信貸質素並無重大改變並仍然相信可以收回這些結餘。本集團及本公司對這些結餘並無持有任何抵押品。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**21. 應收賬項、定金及預付賬款(續)**

**(b) 貿易及其他應收賬項減值**

有關貿易及其他應收賬項減值虧損以減值準備入賬，除非本集團認為收回款項渺茫，在此情況下減值虧損直接從貿易及其他應收賬項撇除。

呆賬減值準備於年內變動如下：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
於1月1日	819	21
滙兌調整	100	90
減值虧損(撥回)/確認(附註6(d))	(139)	708
壞賬撇銷	(432)	-
	348	819
於12月31日	348	819

**22. 應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及一聯營公司賬款**

應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及一聯營公司賬款為無抵押、免利息及無固定還款期。

**23. 現金及現金等同物**

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
銀行存款及現金	87,530	114,910	6,759	8,453
銀行定期存款	1,482,088	1,395,909	115,216	302,891
	1,569,618	1,510,819	121,975	311,344
	1,569,618	1,510,819	121,975	311,344

**24. 應付賬項及應計費用**

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
貿易及其他應付賬項	322,859	289,529	10,299	9,460
應計費用	36,472	34,603	2,093	1,814
	359,331	324,132	12,392	11,274
	359,331	324,132	12,392	11,274

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**24. 應付賬項及應計費用(續)**

除了若干租項定金及應計費用總數額11,772,000元(2009年：25,612,000元)外，本集團全部應付賬項及應計費用，皆預期1年內支付或確認為收入或應要求償還。

包括在應付賬項及應計費用內的貿易及其他應付賬項於結算日之齡期分析如下：

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
尚未到期	270,734	238,131	-	-
即期或逾期少於1個月	48,392	48,647	10,299	9,460
逾期1至3個月	1,433	502	-	-
逾期3至12個月	285	196	-	-
逾期超過12個月	2,015	2,053	-	-
	<u>322,859</u>	<u>289,529</u>	<u>10,299</u>	<u>9,460</u>

**25. 有抵押銀行借款**

於2010年12月31日，本集團有抵押銀行借款須於如下期內償還：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
1年內或應要求償還	594,187	44,344
1年後但2年內	-	658,236
	<u>594,187</u>	<u>702,580</u>

銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1%。本集團須於2009年12月23日開始每季償還借款本金1,600,000澳元直至2011年12月23日到期日。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**25. 有抵押銀行借款(續)**

於2010年12月31日，本集團之若干投資物業已經按予銀行作為附隨抵押，使本集團獲得銀行融通額達1,014,080,000元(2009年：886,886,000元)。該等投資物業之總值為2,454,391,000元(2009年：2,106,355,000元)。

於2010年12月31日，已提取的融通額為594,187,000元(2009年：702,580,000元)。

在目前銀行融通額的安排下，一附屬公司承諾如已抵押的投資物業價值的60%少於未償還借款結餘額時，提供額外物業抵押或償還部分有抵押借款。

**26. 財務狀況表內之所得稅**

(a) 綜合財務狀況表內之本年稅項為：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
本年度香港利得稅準備	32,138	30,267
已付暫繳利得稅	(22,745)	(12,169)
	9,393	18,098
應付海外稅項	10,498	12,465
	19,891	30,563
代表：		
可收回本年稅項	(95)	-
應付本年稅項	19,986	30,563
	19,891	30,563

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**26. 財務狀況表內之所得稅(續)**

**(b) 已確認之遞延稅項資產及負債**

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其年內變動如下：

	折舊免稅 額超逾 其有關折舊	投資 物業重估	土地及 樓宇重估	其他 (附註)	稅務 虧損之 未來利益	合計
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
遞延稅項之產生：						
於2010年1月1日	22,432	850,741	27,635	13,572	(43,711)	870,669
在綜合收益表內減除/ (計入)(附註7(a))	7,729	188,883	-	(216)	28,330	224,726
在匯兌儲備內減除	3,311	29,892	-	1,967	-	35,170
於2010年12月31日	<u>33,472</u>	<u>1,069,516</u>	<u>27,635</u>	<u>15,323</u>	<u>(15,381)</u>	<u>1,130,565</u>
於2009年1月1日	20,887	743,563	27,635	10,673	(39,641)	763,117
在綜合收益表內減除/ (計入)(附註7(a))	(2,519)	59,543	-	(270)	(4,070)	52,684
在匯兌儲備內減除	4,064	47,635	-	3,169	-	54,868
於2009年12月31日	<u>22,432</u>	<u>850,741</u>	<u>27,635</u>	<u>13,572</u>	<u>(43,711)</u>	<u>870,669</u>

附註：其他項目主要是來自租賃獎勵所產生的暫時性差異。

	<b>2010年</b> 千元計	<b>2009年</b> 千元計
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項資產	(25,922)	(54,165)
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項負債	<u>1,156,487</u>	<u>924,834</u>
	<u>1,130,565</u>	<u>870,669</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**26. 財務狀況表內之所得稅(續)**

**(c) 未獲確認之遞延稅項資產**

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
可扣減之暫時性差異	37	42
累積稅務虧損之未來利益	18,801	20,072
	18,838	20,114

本集團對某些附屬公司的累積稅務虧損之未來利益及可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2010年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下，該等稅務虧損無作廢期限。

**(d) 未獲確認之遞延稅項負債**

於2010年12月31日，附屬公司及聯營公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,881,375,000元(2009年：1,654,450,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為564,413,000元(2009年：496,335,000元)，因本公司可以控制該等附屬公司及聯營公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

**27. 股本、儲備及股息**

**(a) 集團**

本集團綜合權益內各項的年初及年末結餘的對算表載於第34頁的綜合權益變動結算表內。

於2010年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益4,319,152,000元(2009年：3,401,072,000元)。



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**27. 股本、儲備及股息(續)**

**(b) 公司**

本公司權益內各項目的年初及年末之變動詳情如下：

	股本 千元計 (附註(d))	繳納盈餘 千元計 (附註(e)(v))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2010年1月1日結餘	29,530	2,997,350	650,713	3,677,593
本年度全面收益總額	-	-	177,181	177,181
有關前年度已獲通過 之股息(附註(c)(ii))	-	-	(141,742)	(141,742)
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註(c)(i))	-	-	(64,965)	(64,965)
	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>621,187</u>	<u>3,648,067</u>
於2010年12月31日結餘	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>621,187</u>	<u>3,648,067</u>
於2009年1月1日結餘	29,533	2,997,350	599,293	3,626,176
本年度全面收益總額	-	-	166,819	166,819
購回本公司股份(附註(d))				
- 支付票面值	(3)	-	-	(3)
- 支付溢價	-	-	(234)	(234)
有關前年度已獲通過 之股息(附註(c)(ii))	-	-	(50,200)	(50,200)
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註(c)(i))	-	-	(64,965)	(64,965)
	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>650,713</u>	<u>3,677,593</u>
於2009年12月31日結餘	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>650,713</u>	<u>3,677,593</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

27. 股本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 本年度應付本公司股東股息：

	2010年 千元計	2009年 千元計
已宣派及支付之中期股息每股22港仙 (2009年：每股22港仙)	64,965	64,965
結算日後建議派發之末期股息 每股59港仙(2009年：每股48港仙)	<u>174,224</u>	<u>141,742</u>
	<u>239,189</u>	<u>206,707</u>

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並未確認為負債。

(ii) 屬於前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息：

	2010年 千元計	2009年 千元計
屬截至2009年12月31日止財政年度之 末期股息每股48港仙 (2008年12月31日：每股17港仙)		
— 於年內通過	141,742	50,205
— 屬於已購回股份(附註(c)(iii))	<u>—</u>	<u>(5)</u>
— 於年內支付	<u>141,742</u>	<u>50,200</u>

(iii) 有關截至2008年12月31日止年度之末期股息，在2008年年報中通過及披露的末期股息與2009年內支付數額出現5,000元差額，是屬於在股東名冊截止過戶前已購回之股份。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

27. 股本、儲備及股息(續)

(d) 股本

(i) 法定及已發行股份

	2010年		2009年	
	股份數目 千計	千元計	股份數目 千計	千元計
法定股本：				
每股一角	400,000	40,000	400,000	40,000
已發行及實繳股本：				
於1月1日	295,295	29,530	295,326	29,533
購回股數	—	—	(31)	(3)
於12月31日	295,295	29,530	295,295	29,530

股票持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

(ii) 購回本公司股份

於2009年12月31日止年度內，本公司在聯合交易所有限公司購回本公司股份詳情如下：

年／月	購回股數	每股	每股	總價格 千元計
		最高價格 元計	最低價格 元計	
2009年5月	31,000	7.70	7.57	237

根據1981年百慕達公司法第42A條，以上購回股份已於購回時被註銷及本公司已發行股本亦相應地減去這些股份之票面值。購回股份溢價為234,000元並已從保留溢利賬內減除。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計，除另有所指外)

## 27. 股本、儲備及股息(續)

### (e) 儲備性質及作用

#### (i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(i)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

#### (ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於結算日持有可供出售證券公平價值累計淨變動扣除已在綜合收益表內確認的減值虧損，並根據載於附註1(f)的會計政策處理。

#### (iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算外地業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(u)的會計政策處理。

#### (iv) 對沖儲備

對沖儲備包含應用於現金流對沖的對沖工具之有效部分的公平價值累計淨變動，而該現金流對沖有待稍後確認的對沖現金流，並根據載於附註1(g)現金對沖流的會計政策。

#### (v) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股母公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股母公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據百慕達公司法，除保留溢利外，本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**27. 股本、儲備及股息(續)**

**(e) 儲備性質及作用(續)**

**(vi) 普通儲備**

根據中國應用規則及條例，本集團之聯營公司須根據中國公認會計原則由稅後溢利撥轉10%至一普通儲備，而撥轉必須在派息予股東前完成。

**(f) 本公司之可分派儲備**

於2010年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,618,537,000元(2009年：3,648,063,000元)。於結算日後，董事會建議派發末期股息每股59仙(2009年：每股48仙)，數額為174,224,000元(2009年：141,742,000元)(附註(c))。此股息並未在結算日確認為負債。

**(g) 本集團應佔聯營公司收購後累積儲備**

本集團應佔聯營公司收購後累積儲備如下：

	<b>2010年</b>	<b>2009年</b>
	千元計	千元計
保留溢利	571,737	556,340
匯兌儲備	864	(2,295)
對沖儲備	(40,241)	(45,661)
土地及樓宇重估儲備	136	136
普通儲備	1,068	541
	533,564	509,061

**(h) 資本管理**

本集團管理資本的主要目的為確保本集團能夠持續經營，從而繼續提供股東回報，透過釐定與風險水平相稱的貨品及服務價格及以合理的成本融資。

於2010年12月31日，本集團有抵押銀行借款數額為594,187,000元(2009年：702,580,000元)，其還款期已於附註25披露。代表銀行借款與本公司應撥歸股東的總股本及儲備比例的資本負債率於2010年12月31日為6.5%(2009年：9.0%)。於2010年12月31日，本集團銀行存款及現金結餘為1,569,618,000元(2009年：1,510,819,000元)。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**27. 股本、儲備及股息(續)**

**(h) 資本管理(續)**

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，務求維持借貸水平及資本狀況的平衡。較高借貸水平可能獲得較高股東回報而雄厚的資本狀況則穩健有利。本集團根據經濟情況的變動而對資本架構作出調整。

**28. 財務風險管理及公平價值**

**(a) 金融工具之類別**

	集團		公司	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
<b>金融資產</b>				
按公平價值列賬及列入溢利 或虧損的金融資產				
— 持作買賣用途證券	291,651	174,940	—	—
可供出售證券	27,485	24,776	—	—
貸款及應收賬款				
— 貸款予一聯營公司	12,977	10,917	—	—
— 應收賬項及定金	31,795	57,053	3	59
— 應收同母系附屬公司賬款	1,801	1,793	—	—
— 應收附屬公司賬款	—	—	740,467	576,968
— 現金及現金等同物	1,569,618	1,510,819	121,975	311,344
	<u>1,616,191</u>	<u>1,580,582</u>	<u>862,445</u>	<u>888,371</u>
	<u>1,935,327</u>	<u>1,780,298</u>	<u>862,445</u>	<u>888,371</u>
<b>金融負債</b>				
貿易及其他應付賬項	(322,859)	(289,529)	(10,299)	(9,460)
應付同母系附屬公司賬款	(3,645)	(1,587)	—	—
應付附屬公司賬款	—	—	(4,219)	(1,717)
應付一聯營公司賬款	(12,935)	(13,133)	—	—
有抵押銀行借款	(594,187)	(702,580)	—	—
	<u>(933,626)</u>	<u>(1,006,829)</u>	<u>(14,518)</u>	<u>(11,177)</u>

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 28. 財務風險管理及公平價值(續)

### (b) 財務風險管理

信貸、流動資金、利率及外幣風險在本集團日常業務過程中出現。本集團亦面對其投資在其他個體的價格風險。本集團面對該等風險及本集團使用財務風險管理政策及常規去控制該等風險詳列如下：

#### (i) 信貸風險

本集團信貸風險主要源自銀行存款、銀行定期存款、貿易及其他應收賬項及投資。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

銀行存款及銀行定期存款皆存放於持牌金融機構。若其金融機構破產或無能力償債將令本集團對該等資產的收回權利有所延遲或限制。本集團不斷地監察其金融機構的信貸評級，如其中一金融機構信貸評級出現嚴重倒退，本集團會把現金轉移至其他金融機構。

對於貿易及其他應收賬項，信貸審查乃日常營運過程中一部分，並有嚴緊監控程序處理已逾期債項。再者，本集團於每一結算日審閱貿易及其他應收賬項之可收回數額，並確保對不可收回數額已作出足夠減值準備。有關本集團從貿易及其他應收賬項產生的信貸風險已在附註21作進一步量計披露。

投資通常在可即時變現證券、在認可交易所掛牌的衍生金融工具及投資基金(有長期策略目的除外)及對應方皆有高信貸評級。由於他們有高信貸評級，管理層並不預期任何投資的對應方不能履行其責任。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 28. 財務風險管理及公平價值(續)

### (b) 財務風險管理(續)

#### (i) 信貸風險(續)

於2009年12月31日，包括在其他應收賬項內的應收正在清盤的一投資基金信託人的數額31,226,000元，於2010年內已全數收回。除此之外，本集團之信貸風險分散於大量的對應方及顧客上，故並無重大集中的信貸風險。每一項金融資產的最高信貸風險為其在綜合財務狀況表的賬面值扣除減值準備。

除了在附註30內列出本公司和本集團一聯營公司發出財務擔保外，本集團並無提供其他擔保而令本集團或本公司面對信貸風險。於結算日，有關該等財務擔保的最高信貸風險已於附註30披露。

#### (ii) 流動資金風險

本集團內個別營業個體負責其本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。本集團的政策乃定期監控其流動資金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要金融機構承諾提供資金的融通額應付短期及長期流動資金需要。

下表列出本集團及本公司的金融負債於結算日剩餘合約到期的情況，根據本集團及本公司須償還的最早日期，按金融負債合約的未折現現金流(當中包括按合約利息計算的利息或，倘為浮息，則根據於結算日的市場利率計算)：



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(ii) 流動資金風險(續)

**集團**

	<b>2010年</b>				
	合約未折現現金流				於 12月31日 賬面值
	1年內 或應要求 償還 千元計	超過1年 但少於 2年 千元計	超過2年 但少於 5年 千元計	合計 千元計	
貿易及其他應付賬項	311,104	8,582	3,173	322,859	322,859
應付同母系附屬公司賬款	3,645	-	-	3,645	3,645
應付一聯營公司賬款	12,935	-	-	12,935	12,935
有抵押銀行借款	628,693	-	-	628,693	594,187
	<u>956,377</u>	<u>8,582</u>	<u>3,173</u>	<u>968,132</u>	<u>933,626</u>
財務擔保發出：					
最高擔保數額(附註30)	<u>28,068</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,068</u>	<u>-</u>
	<b>2009年</b>				
	合約未折現現金流				
	1年內或 應要求 償還 千元計	超過1年 但少於 2年 千元計	超過2年 但少於 5年 千元計	合計 千元計	於 12月31日 賬面值 千元計
貿易及其他應付賬項	266,995	17,048	5,486	289,529	289,529
應付同母系附屬公司賬款	1,587	-	-	1,587	1,587
應付一聯營公司賬款	13,133	-	-	13,133	13,133
有抵押銀行借款	75,510	686,054	-	761,564	702,580
	<u>357,225</u>	<u>703,102</u>	<u>5,486</u>	<u>1,065,813</u>	<u>1,006,829</u>
財務擔保發出：					
最高擔保數額(附註30)	<u>19,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,789</u>	<u>-</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(ii) 流動資金風險(續)

公司

	2010年			2009年		
	合約未折現現金流			合約未折現現金流		
	1年內或 應要求 償還 千元計	合計 千元計	於 12月31日 賬面值 千元計	1年內或 應要求 償還 千元計	合計 千元計	於 12月31日 賬面值 千元計
貿易及其他應付賬項	10,299	10,299	10,299	9,460	9,460	9,460
應付附屬公司賬款	4,219	4,219	4,219	1,717	1,717	1,717
	<u>14,518</u>	<u>14,518</u>	<u>14,518</u>	<u>11,177</u>	<u>11,177</u>	<u>11,177</u>
財務擔保發出：						
最高擔保數額(附註30)	<u>20,717</u>	<u>20,717</u>	<u>-</u>	<u>13,065</u>	<u>13,065</u>	<u>-</u>

(iii) 利率風險

本集團利率風險主要源自銀行定期存款、貸款予一聯營公司及浮息長期借款。

對浮息借款，如有需要及利率呈現不穩或波動時，本集團或會採用對沖工具包括掉期以協助本集團管理利率風險。於2010年12月31日本集團有抵押銀行借款之實際利率為6.0%(2009年：4.5%)。

於2010年12月31日，估計利率每上升／下跌50基點，而其他變數保持不變，本集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約5,265,000元(2009年：4,403,000元)，而綜合權益內的其他構成項目(2009年：無)將不受息率變動影響。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 28. 財務風險管理及公平價值(續)

### (b) 財務風險管理(續)

#### (iii) 利率風險(續)

以上敏感度分析指出，假設在結算日利率已產生變動及被應用去重新計量本集團於結算日所持有面對利率公平價值風險的金融工具，本集團稅後溢利及保留溢利的改變。有關本集團於結算日所持有的浮動利率非衍生金融工具產生的現金流利率風險，本集團會從變動的利率估算全年利息支出或收入對本集團稅後溢利及保留溢利的影響。2009年同樣地按相同基準分析。

#### (iv) 外幣風險

本集團面對外幣風險，主要因為證券投資、銀行定期存款及貸款予一聯營公司以有關業務功能貨幣以外的貨幣為本位幣。產生這些風險的貨幣主要為美元、澳元、日元及人民幣。當有需要時，本集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(iv) 外幣風險(續)

下表詳列本集團及本公司於結算日由確認資產和負債以有關業務功能貨幣以外的貨幣為本位幣而產生的外幣風險。為呈報目的，其所面對風險之數額以結算日匯率換算至港元列出。由外國業務的財務報表換算至本集團之呈報貨幣而產生的差額則不包括在內。

**集團**

	面對的外幣風險(以港元計)							
	2010年				2009年			
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	人民幣 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	人民幣 千元計
可供出售證券	6,803	-	-	-	5,308	-	-	-
持作買賣用途證券	70,373	34,975	12,253	344	63,070	19,655	11,465	-
應收賬項及定金	245	8	-	51	31,287	5	-	24
貸款予一聯營公司	12,977	-	-	-	10,917	-	-	-
應收同母系附屬公司賬款	4	1	156	-	2	4	-	-
現金及現金等同物	622,449	34,725	-	51,248	518,164	27,716	-	473
貿易及其他應付賬項	(156)	-	-	-	(289)	-	-	(11)
應付一聯營公司賬款	(12,935)	-	-	-	(13,133)	-	-	-
	<u>699,760</u>	<u>69,709</u>	<u>12,409</u>	<u>51,643</u>	<u>615,326</u>	<u>47,380</u>	<u>11,465</u>	<u>486</u>

**公司**

	面對的美元風險(以港元計)	
	2010年	2009年
	千元計	千元計
現金及現金等同物	<u>48,542</u>	<u>210,411</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(iv) 外幣風險(續)

下表列出，如於結算日本集團面對重大外幣匯率風險，而匯率於該日有所改變，假設其他風險變數保持不變，本集團稅後溢利及保留溢利的改變。在此方面，又假設美元對其他貨幣價值有任何變動也不會嚴重影響港元跟美元的掛鈎匯率。

**集團**

	2010年		2009年	
	外幣匯率 上升／ (下跌) 百分比	稅後溢利及 保留溢利 增加／ (減少) 千元計	外幣匯率 上升／ (下跌) 百分比	稅後溢利及 保留溢利 增加／ (減少) 千元計
美元	0.5	3,499	0.5	3,077
	(0.5)	(3,499)	(0.5)	(3,077)
澳元	10.0	6,971	10.0	4,738
	(10.0)	(6,971)	(10.0)	(4,738)
日元	10.0	1,241	10.0	1,147
	(10.0)	(1,241)	(10.0)	(1,147)
人民幣	10.0	5,164	10.0	49
	(10.0)	(5,164)	(10.0)	(49)

上表詳列之分析結果代表於結算日本集團內各個體的稅後溢利及保留溢利，為呈報目的按其個別功能貨幣以當日匯率換算至港元時所產生的累計影響。

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用去重算於結算日本集團持有面對外幣匯率風險之金融工具，包括本集團內公司與公司間(非借款人或貸款人的功能貨幣的另一貨幣為本位幣)之應付賬項及應收賬項。分析並不包括換算外國營運財務報表至本集團的呈報貨幣而產生的差額。2009年同樣地按相同基準分析。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

**(v) 價格風險**

本集團面對持作買賣用途證券(見附註19)、衍生金融工具及可供出售證券(見附註18)產生的價格風險。除了在附註18內披露的按成本入賬的非上市股本證券外，全部投資皆於每一結算日以參考牌價去計量其公平價值。管理層監控此風險並於需要時採取適當行動。

持作買賣用途證券及衍生金融工具的買或賣決定乃根據每日監察個別證券與該行業指標比較之表現及本集團流動資金的需要而作出。

本集團的全部無牌價投資皆以長期策略性目的持有。根據本集團所得有限資料，連同本集團長期策略計劃的相關評估，最少半年一次跟相類似上市個體表現比較來對該等投資作出評估。

於2010年12月31日，估計有關價格風險變數增加／減少10%(2009年：10%)，而其他變數則保持不變，本集團稅後溢利及保留溢利增加／減少及綜合權益的其他構成項目增加／減少如下：

**集團**

	2010年		2009年	
	稅後溢利及 保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計	稅後溢利及 保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計
價格變數增加／ (減少)				
- 10%	26,434	1,592	16,275	1,321
- (10)%	<u>(26,434)</u>	<u>(1,592)</u>	<u>(16,275)</u>	<u>(1,321)</u>

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 28. 財務風險管理及公平價值(續)

### (b) 財務風險管理(續)

#### (v) 價格風險(續)

敏感度分析指出，假設於結算日有關風險變數已發生及被應用去重新計量本集團於結算日所持有面對價格風險的金融工具，本集團稅後溢利、保留溢利及綜合權益的其他構成部分的變動。又同時假設本集團的投資的公平價值將根據其有關風險變數跟過往有關變動，其他變數保持不變，本集團的可供出售證券不會因有關風險變數減少而考慮作虧損減值。2009年同樣地按相同基準分析。

#### (vi) 公平價值

下表為按公平價值計量的金融工具於結算日的賬面值，按照HKFRS 7：「金融工具：披露」所界定公平價值架構的三類級別，當中每項金融工具的公平價值乃按對有關公平價值的計量有重大影響的最低輸入級別分類。有關級別的定義如下：

- 級別1(最高級別)：使用交投活躍的市場中相同的金融工具的報價(未經調整)作為計量的公平價值。
- 級別2：使用交投活躍的市場中類似的金融工具的報價，或所有重要輸入項目皆直接或間接以可觀察市場數據為根據的估值技術作為計量的公平價值。
- 級別3(最低級別)：使用重要輸入項目皆不以可觀察市場數據為根據的估值技術作為計量的公平價值。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(vi) 公平價值(續)

**集團**

	<b>2010年</b>			
	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	合計 千元計
<b>資產</b>				
非上市可供出售證券	–	9,114	6,803	15,917
持作買賣用途證券	251,493	40,158	–	291,651
	251,493	49,272	6,803	307,568

	<b>2009年</b>			
	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	合計 千元計
<b>資產</b>				
非上市可供出售證券	–	7,900	5,308	13,208
持作買賣用途證券	140,825	34,115	–	174,940
	140,825	42,015	5,308	188,148

於2010年及2009年12月31日止年度內並沒有金融工具在不同級別之間有重大轉移。

年內級別3公平價值計量的變動如下：

	<b>集團</b>	
	<b>2010年</b> 千元計	<b>2009年</b> 千元計
<b>非上市可供出售證券</b>		
於1月1日	5,308	5,921
年內在其他全面收益內確認的未實現淨 收益/(損失)	1,495	(613)
於12月31日	6,803	5,308

除了那些非上市可供出售證券，其公平價值未能可靠地計量外(見附註18)，全部金融工具於2010年及2009年12月31日的賬面值與其公平價值並無重大差異。



**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計，除另有所指外)

**28. 財務風險管理及公平價值(續)**

**(b) 財務風險管理(續)**

(vi) 公平價值(續)

上市證券的公平價值根據結算日的市場牌價，並無扣減任何交易成本。

有利息銀行借款的公平價值按未來現金流的現值，以相同金融工具的現時市場利率折現估算。

**29. 承擔**

**(a) 資本承擔**

於2010年12月31日，資本承擔在財務報表上並未作出準備如下：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
已批准並簽約	5,654	1,457

**(b) 營業租賃承擔**

於2010年12月31日，不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下：

	集團	
	2010年 千元計	2009年 千元計
1年內	37,117	34,457
一年後但5年內	44,642	19,673
	81,759	54,130

本集團以營業租賃合約租用數個物業，租賃合約初期一般為1年至3年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可能重新協議。若干租賃合約包含基本數額加上增加或有租金的租項支出，而或有租金按在該營業租賃物業內產生的營業額百分比決定。2010年所付之或有租金已列於附註6(d)。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 30. 財務擔保發出

於2010年12月31日，本公司為其一聯營公司之全資擁有附屬公司提供公司擔保予在香港的一間金融機構以取得銀行融通額，數額為21,014,000元(2009年：14,250,000元)，該等擔保於一年內屆滿。於2010年12月31日，本公司最高負債額為20,717,000元(2009年：13,065,000元)，此數額代表應佔聯營公司的全資擁有附屬公司已提取的銀行融通額。

該聯營公司亦為其一共同控制個體提供一項公司擔保予在中國的一間金融機構以取得一項財務融通額，該財務融通擔保額為48,299,000元(2009年：34,765,000元)並於一年內屆滿。於2010年12月31日，該聯營公司的最高負債為14,702,000元(2009年：13,448,000元)，此數額代表該聯營公司應佔其共同控制個體已提取的財務融通額。

於結算日，董事會並不認為有向本公司或該聯營公司就該等擔保而提出索償的可能。於2010年12月31日，本集團應佔的最高負債總額為28,068,000元(2009年：19,789,000元)。

## 31. 重大有關連人士交易

### (a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金，包括在附註8披露的支付本公司董事之數額及在附註9披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2010年 千元計	2009年 千元計
董事袍金	420	360
薪金及其他短期僱員福利	23,355	16,915
界定供款退休計劃供款	795	695
	24,570	17,970

### (b) 財務安排

如在附註17所述，本集團一附屬公司與一聯營公司簽訂貸款合約，有關數額如下：

	一聯營公司欠款		有關利息收入	
	2010年 千元計	2009年 千元計	2010年 千元計	2009年 千元計
貸款予一聯營公司	12,977	10,917	244	349

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 31. 重大有關連人士交易(續)

### (b) 財務安排(續)

於年內新貸款及還款詳情已在綜合現金流量表內披露。

### (c) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股母公司，永安國際集團有限公司(「永安國際集團」)之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為20,756,000元(2009年：20,758,000元)。於2010年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為1,728,000元(2009年：1,728,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為4,518,000元(2009年：4,527,000元)。於2010年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,106,000元(2009年：1,106,000元)。
- (iii) 一從事證券買賣業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券買賣交易。於年內，本集團應付佣金750,000元(2009年：512,000元)予該同母系附屬公司及並無應收該同母系附屬公司利息收入(2009年：1,000元)。於2010年12月31日，應付該同母系附屬公司淨數額為2,475,000元(2009年：應收該同母系附屬公司65,000元)。
- (iv) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務予一同母系附屬公司，於年內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為912,000元(2009年：912,000元)。於2010年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為9,000元(2009年：應付該同母系附屬公司481,000元)。

本集團董事會認為以上交易的應付額為根據本集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 32. 直接及最終控制人士

於2010年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited(「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制約85% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

## 33. 未能確定估計的來源

附註15及附註28包括有關商譽減值及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他未能確定估計主要來源如下：

### (a) 確認遞延稅項資產

如在附註26所解釋，本集團根據管理層對每一個別附屬公司將來應課稅的溢利於可見未來會被累積稅務虧損而沖銷的估計，而確認有關稅項虧損的遞延稅項資產。因本集團根據現時經濟情況假設按其業務於可見未來可獲足夠應課稅溢利來使用累積稅務虧損。有可能若干用來編製盈利預測的假設，未必可顯示將來有應課稅的溢利。任何增加或減少遞延稅項準備將影響本集團的淨資產值。

### (b) 投資物業估值

如在附註14(c)所描述，獨立估值師按2010年12月31日市場價值基準去重估投資物業。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響本集團來年業績。

### (c) 折舊

物業、機器及設備按該等資產預計可使用年限以直線法折舊。本集團定期審閱該等資產的預計可使用年限以釐定於任何報告期內折舊支出的數額。可使用年限乃根據本集團對相類似的資產之過往經驗而定。如過往估計有重大改變，必會調整將來期間的折舊支出。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 33. 未能確定估計的來源(續)

### (d) 可供出售證券減值虧損

於每一結算日，將審閱已分類為可供出售證券的證券投資以釐定是否有減值情況出現。判斷該投資的公平價值下跌是否重大或持久。進行判斷時，本集團考慮一連串原因包括市場波幅的過去數據，指定投資的價格、行業及分部表現，及該投資的發行人的財務資料。

## 34. 截至2010年12月31日止年度已發佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日，香港會計師公會已發佈若干修訂、詮釋及一項新準則，但於截至2010年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。其中適用於本集團的發展如下：

	會計期間開始 於或其後生效
HKAS 24 經修訂「關連人士披露」	2011年1月1日
HKFRS 9「金融工具」	2013年1月1日
HKFRSs 2010 之修改	2010年7月1日或2011年1月1日
HKAS 12 之修訂「所得稅」	2012年1月1日

本集團現正就這些修訂、詮釋及新準則對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為除HKAS 12 之修訂「所得稅」外，採納該等修訂、詮釋及新準則對本集團的營運業績及財務狀況並無重大影響。

本集團將於截至2012年12月31日止年度的財務報表採納HKAS 12之修訂，屆時集團須對2010年12月31日止年度已報告的數額作出追溯調整。而該調整以投資物業的賬面值之出售方式收回所產生的遞延稅項與現行會計政策下確認的遞延稅項數額的差額為限。而該等投資物業並非以一商業模式持有，而該模式的目的是以長時間去消耗其大部分經濟收益而非經出售。集團並未完成評估此新會計政策對確認遞延稅項的影響。

# 主要附屬公司及聯營公司

於2010年12月31日

董事會認為詳列所有附屬公司及聯營公司之資料會令篇幅過於冗長，故下表所載之資料僅包括對本集團之業績或資產構造成主要影響之附屬公司及聯營公司。

所有附屬公司及聯營公司之資料將附載於本公司根據香港公司條例呈報之年報內。

## 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
333 Choice Properties Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託之 受託人
Asmar Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Belair Properties Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資及 證券買賣
Clever Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Clever Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,800股無票面值	100	—	100	控股投資
Cornerstone Assets Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Fine Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	控股投資
富都日本料理 有限公司	香港	10,000股 每股100港元	100	—	100	證券買賣

# 主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2010年12月31日

## 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
Somhill Pty. Ltd.	澳洲	普通股2股 無票面值	100	—	100	投資信託 投資
The Wing On Company, Inc.*	美國	普通股12,310股 無票面值	88.22	—	88.22	控股投資
永安有限公司	香港	296,100,000股 每股2港元	100	—	100	控股投資及 物業投資
The Wing On Department Stores (Bermuda) Limited	百慕達	普通股 60,100,000股 每股1港元	100	—	100	控股投資
永安百貨有限公司	香港	2股 每股100港元	100	—	100	百貨公司
永安物業管理 有限公司	香港	5,000股 每股10港元	100	—	100	物業管理
The Wing On Services Limited	英屬處女 群島	1股10港元	100	—	100	商標持有者
永安貨運有限公司	香港	2股 每股10港元	100	—	100	運輸
光力有限公司	香港	500股 每股10港元	100	—	100	物業投資
Wing On Company (BVI) Limited	英屬處女 群島	100,000股 每股0.1港元	100	100	—	控股投資
永安電腦系統 有限公司	香港	180,000股 每股100港元	100	—	100	電腦服務
WOCO Investment Corporation*	美國	普通股4,300股 每股10美元	88.22	—	100	物業投資

# 主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2010年12月31日

## 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立 ／營業地點	已發行 及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	附屬 公司 擁有	
Wonder Choice Investments Limited	英屬處女 群島	1股1美元	100	100	—	控股投資
Wonder Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,300股 無票面值	100	—	100	控股投資

\* 非由畢馬威會計師事務所審核



# 主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2010年12月31日

## 主要聯營公司

公司名稱	公司結構 形式	註冊成立 ／營業地點	股份類別	集團擁 有權益 百分比	主要業務
DCH North America Inc.	註冊	美國	普通股	50	汽車經銷商及 物業投資； 一般進口商 及出口商
DCH Auto Group (USA) Inc.	註冊	美國	普通股	50	控股投資
DCH Auto Group (USA) Limited	註冊	英屬處女 群島	A股及B股	50	控股投資
東莞美東汽車 服務有限公司	註冊	中華人民 共和國	註冊資本	25.5	汽車經銷商
真寶利有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
Meichang Auto Group (Asia) Limited (以往稱為日偉集團有限公司)	註冊	香港	普通股	50	控股投資
深圳深美昌汽車 服務有限公司	註冊	中華人民 共和國	註冊資本	50	汽車經銷商