



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



二零一一年年報

# 目錄

公司資料	2
董事簡介	3
董事會主席報告	5
董事會報告	10
企業管治報告	24
獨立核數師報告	31
綜合收益表	32
綜合全面收益表	33
綜合資產負債表	34
資產負債表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	39
財務報表附註	40
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 <sup>\*\*</sup>  
周偉偉  
林紀利 OBE <sup>\*</sup>  
羅嘉瑞 GBS, JP <sup>\*</sup>  
鮑文 GBS, CBE, ISO, JP <sup>\*</sup>  
鄭維新 SBS, JP <sup>\*\*</sup>  
陳周薇薇  
區慶麟

<sup>\*</sup> 獨立非執行董事  
<sup>\*</sup> 非執行董事  
<sup>^</sup> 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 <sup>▲</sup>

<sup>▲</sup> 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 <sup>^</sup>  
鄭維志 GBS, JP

<sup>^</sup> 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.

## 主要營業地點

香港九龍觀塘巧明街100號  
Landmark East 安盛金融大樓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 0990/2529 6087  
網址：<http://www.computershare.com.hk>



# 董事簡介

## 執行董事

**周偉偉先生**，六十二歲，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(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**，六十二歲，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，鴻寶資源有限公司之非執行董事及為多間香港及海外公司之董事。

**區慶麟先生**，五十二歲，於一九九八年十二月及一九九九年十二月分別被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事；於二零零七年十月獲委任為本公司執行董事後，不再擔任鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。區先生為永泰地產有限公司(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

**鄭維志先生**，GBS, JP，六十三歲，於一九九七年五月被委任為本公司非執行董事，並於二零零一年八月被委任為董事會主席，亦為本公司董事會轄下之審核委員會及提名委員會之委員。鄭先生為永泰地產有限公司(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非執行董事／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。鄭先生現為外匯基金諮詢委員會委員，以及曾任香港總商會主席。鄭先生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。鄭先生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。鄭先生為鄭維新先生之兄。

## 董事簡介 (續)

### 非執行董事 (續)

**鄭維新先生**，SBS, JP，現年五十六歲，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(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主席及香港機場管理局董事會成員。鄭先生為太平紳士，並獲香港特區政府頒授銀紫荊星章。鄭先生為鄭維志先生之弟。

**馮靜雯女士**，四十九歲，於二零零七年十月被委任為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事。馮女士為永泰地產有限公司(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。馮女士為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

### 獨立非執行董事

**林紀利先生**，OBE，六十七歲，於一九九六年十月被委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司董事會轄下之審核委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會交替委員。林紀利先生為香港上市公司創科實業有限公司及迪生創建(國際)有限公司之獨立非執行董事及利星行有限公司(已撤銷香港上市地位之公司)之非執行董事。林紀利先生曾任香港上海滙豐銀行有限公司之執行董事。

**羅嘉瑞醫生**，GBS, JP，六十五歲，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金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。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，受訓成為內科及心臟專科醫生。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，六十八歲，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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之收益為港幣478百萬元(二零一零年：港幣404百萬元)。收益增加之主要原因是Landmark East於本年度之平均出租率上升至約91%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔盈利為港幣2,465百萬元(二零一零年：港幣2,460百萬元)。經撇除投資物業公平值變動、衍生金融工具公平值變動及收購一間聯營公司之收益後，本集團之盈利為港幣420百萬元(二零一零年：港幣646百萬元)。盈利減少之主要原因為出售投資物業之收益及分佔地產發展之聯營公司之盈利減少所致。裕美工業中心及樂基工業大廈於上年度出售，錄得資本收益為港幣146百萬元。發展項目「懿蒼」及「嘉茂園」(本集團分別擁有20%及30%權益)已於上年度完成，並獲發入伙紙。由於大部份發展項目之單位已於往年售出，本集團分佔該兩間聯營公司之盈利由港幣301百萬元下降至港幣106百萬元。

## 租務及物業管理

本集團之投資物業包括位於香港面積1.5百萬平方呎之甲級寫字樓及1.3百萬平方呎之工業樓宇，於二零一一年十二月三十一日之公平值為港幣12,168百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣10,228百萬元)。本集團於二零一一年十二月三十一日所持物業之資本增值使本年度錄得公平值收益港幣1,959百萬元(二零一零年：港幣1,800百萬元)。

本集團之租務及物業管理業務錄得收益港幣463百萬元(二零一零年：港幣390百萬元)。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355百萬元(二零一零年：港幣287百萬元)。

本集團在香港之寫字樓於本年度錄得令人滿意的出租率。Landmark East及W Square之平均出租率分別達91%及87%。該兩項物業於本年度貢獻收益合共港幣327百萬元(二零一零年：港幣218百萬元)。

本年度來自本集團工業物業之收益為港幣131百萬元(二零一零年：港幣124百萬元，不包括上年度所出售物業之收益港幣44百萬元)。本集團工業物業(即麗晶中心、永南貨倉大廈及瑞興中心)於本年度之平均出租率約為93%。

分部盈利緊隨收益增長至港幣355百萬元，主要由於Landmark East接近全部租出。

## 倉庫業務

本集團於香港經營倉庫業務。今年此業務表現理想，收益及分部盈利分別增加至港幣16百萬元(二零一零年：港幣13百萬元)及港幣2.5百萬元(二零一零年：港幣0.3百萬元)。

本集團透過招商局國際冷鏈(深圳)有限公司(「招商冷鏈」，本集團擁有30%權益)於中國大陸經營冷庫業務。於本年度，招商冷鏈錄得淨虧損人民幣9百萬元(二零一零年：人民幣3.7百萬元)。虧損的主要原因為位於前海灣保稅港區之冷庫業務自二零一零年十一月營運以來表現欠佳。

# 董事會主席報告 (續)

## 業務回顧 (續)

### 投資

本集團投資活動錄得分部盈利港幣46百萬元(二零一零年：港幣31百萬元)。此分部盈利主要包括來自可供出售財務資產之股息收入及持有至到期之投資之收入。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之可供出售財務資產之公平值為港幣319百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣431百萬元)。減少的主要原因是因為於年度結算日財務資產的市場價值下跌，而引致未變現虧損港幣128百萬元(二零一零年：未變現收益港幣83百萬元)列入本年度權益中之「投資估價增值儲備」。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有至到期之投資乃按攤銷成本列賬為港幣95百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣38百萬元)，增加之主要原因為購買財務產品作投資用途。

### 融資收入及融資成本

於本年度，淨融資成本為港幣66百萬元(二零一零年：港幣73百萬元)。融資成本減少主要由於本年度銀行存款之融資收入達港幣6百萬元(二零一零年：港幣0.5百萬元)。自二零一零年第四季完成出售兩項工業物業後，本集團有手頭現金盈餘。

本集團持有利率掉期合約(「利率掉期合約」)以對沖利率風險。於二零一一年十二月三十一日，利率掉期合約未平倉名義本金總額為港幣1,000百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,000百萬元)。利率掉期合約於二零一一年十二月三十一日之公平值虧損為港幣105百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣114百萬元)。於本年度，以現金結算利率掉期合約所產生之虧損港幣44百萬元(二零一零年：港幣44百萬元)自「對沖儲備」撥往收益表作融資成本。評估利率掉期合約於年度結算日之公平值產生未變現虧損港幣35百萬元(二零一零年：港幣63百萬元)，其中涉及對沖部分之港幣33百萬元(二零一零年：港幣64百萬元)列入權益中之「對沖儲備」。

### 應佔聯營公司盈利減虧損

於二零一一年五月八日，本公司宣佈向獨立第三方收購Dragon Eye Holding Ltd.(「Dragon Eye」)之全部已發行股本，代價為港幣229百萬元。Dragon Eye持有豐晟有限公司(「豐晟」)之40%股權，而豐晟其餘60%則由永泰地產有限公司(「永泰地產」)持有。豐晟擁有香港銅鑼灣禮頓道133號之物業(即Lanson Place Hotel所在地)。收購已於二零一一年六月三十日完成，此後，豐晟成為本集團佔40%股權的聯營公司。由於本公司以較公平值有折讓之價格購入豐晟的淨資產，因此從收購中獲得收益港幣69百萬元(「收益」)。於本年度，Lanson Place Hotel維持高入住率。預期此項投資將為本集團帶來穩定盈利。

撇除該收益及豐晟所持物業之公平值變動後，本集團於本年度應佔聯營公司之淨盈利為港幣112百萬元(二零一零年：港幣300百萬元)。聯營公司之盈利主要來自銷售「懿蒼」及「嘉茂園」單位。「懿蒼」及「嘉茂園」大部分預售單位所得盈利已於上年度在獲發入伙紙後入賬。

### 稅項

本年度之稅項開支為港幣40百萬元(二零一零年：港幣23百萬元)，主要包括香港利得稅撥備港幣14百萬元(二零一零年：港幣29百萬元)，以及因加速折舊及動用過往確認之稅項虧損而產生之遞延稅項開支港幣26百萬元(二零一零年：因確認稅項虧損而產生稅項收入港幣6百萬元)。

# 董事會主席報告 (續)

## 項目進度

### 香港「懿薈」

本集團擁有「懿薈」之20%權益。「懿薈」為與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合共約為108,000平方呎，於二零零九年七月推出預售。此項目已分別於二零一零年一月及八月取得入伙紙及滿意紙。於二零一一年十二月三十一日，已售出約95%單位(二零一零年十二月三十一日：65%)。

### 新加坡「嘉茂園」

本集團擁有「嘉茂園」之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合共約為433,000平方呎，於二零零八年年底推出預售。此項目已分別於二零一零年五月及十月取得入伙紙及法定完成證書。於二零一一年十二月三十一日，已售出約82%單位(二零一零年十二月三十一日：70%)。

於本年度，償還「嘉茂園」之股東貸款所產生之收益港幣44百萬元(二零一零年：無)自權益中之「匯兌變動賬」轉撥至收益表作為匯兌收益。

## 僱員

本集團於二零一一年十二月三十一日聘有259名僱員(二零一零年十二月三十一日：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

於二零一一年十二月三十一日，本集團股東權益為港幣11,319百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣9,443百萬元)。增加之主要原因是本年度內股東應佔盈利達港幣2,465百萬元(部分被股息分派港幣418百萬元抵銷)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之總權益(包括非控股性權益)為港幣11,357百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣9,474百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣2,192百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣2,057百萬元)。在扣除銀行結餘及現金港幣647百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣595百萬元)後，本集團於二零一一年十二月三十一日之借貸淨額為港幣1,545百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,462百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之負債比率(以借貸淨額港幣1,545百萬元及總權益港幣11,357百萬元計算)為14%(二零一零年十二月三十一日：15%)。



# 董事會主席報告 (續)

## 財務回顧 (續)

### 流動資金及債務到期概要

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團銀行借貸之到期概要載列如下。

	於二零一一年十二月三十一日		於二零一零年十二月三十一日	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
一年內	562	26	136	7
於第二年	992	45	283	14
於第三至第五年(包括首尾兩年)	638	29	1,638	79
	<b>2,192</b>	<b>100</b>	<b>2,057</b>	<b>100</b>

### 庫務政策

本集團主要在香港營運，故所承受之匯率波動風險極低。本集團於聯營公司及財務資產之投資乃主要以新加坡元列值。本集團暫無訂立任何遠期外匯合約以對沖該等外幣資產之風險。本集團將繼續監察此風險，如有需要，將會在適當範圍內對沖該等外匯風險。本集團之銀行借貸主要以港元列值，並與相關抵押品對應。

本集團嚴謹管理利率風險。於過往年度，本集團訂立利率掉期合約以對沖其浮動利率風險。利率掉期合約旨在維持固定及浮動利率債務組合之平衡，令本集團免受突如其來之利率上升影響。於二零一一年十二月三十一日，本集團持有之未平倉利率掉期合約之名義本金總額為港幣 1,000 百萬元。相對於銀行借貸總額港幣 2,192 百萬元(全屬浮息借貸)，利率掉期合約將本集團於年度結算日之銀行借貸總額其中 46% 轉換為定息債務。

### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一零年十二月三十一日：無)。

### 或然負債及財務擔保

於二零一一年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣 228 百萬元(二零一零年十二月三十一日：無)，涉及本公司就一間聯營公司獲授銀行融資而提供之擔保。該項擔保乃以單獨形式及按本集團於該聯營公司所佔權益比例作出。

除上述外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一零年十二月三十一日：無)。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣 12,258 百萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣 10,354 百萬元)之若干資產已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

# 董事會主席報告 (續)

## 展望

儘管全球經濟前景不明朗，然而受暢旺的入境旅遊及低失業率等強勁基本因素所支持，預期本港經濟的整體前景將持續向好。租戶均有意把辦公室遷移至非核心商業區以節省成本，辦公樓分散化的趨勢將持續。

本集團的租賃物業中，約30%之樓面面積的租約將於今年到期。以直至目前為止的新租及續租進展，預期本集團的租賃物業於二零一二年將維持高出租率。九龍東正發展成為一個全新的商業中心區，本集團於該區的甲級寫字樓項目Landmark East將繼續受惠。

房地產發展方面，有關旗下兩個於香港「懿薈」及新加坡「嘉茂園」的豪華住宅項目於二零一二年將繼續推售其餘下單位，並繼續為本集團帶來收益及現金流貢獻。

本集團將繼續管理及擴大其投資組合，適時把握投資良機，從而為股東提供可持續的回報。

## 末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣四角七分(二零一零年：每股港幣四角二分)予二零一二年五月二十五日名列股東名冊之股東，加上已於二零一一年九月二十九日派發的中期股息每股港幣一角九分(二零一零年：每股港幣一角六分)，於年內總常規派息將為每股港幣六角六分(二零一零年：每股港幣五角八分)。若建議於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會中獲通過，末期股息將約於二零一二年六月五日派發予股東。

鄭維志

董事會主席

香港，二零一二年三月二十八日

# 董事會報告

董事會謹將截至二零一一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32頁。

中期股息每股港幣一角九分(二零一零年：每股港幣一角六分)，合共港幣49,340,000元(二零一零年：港幣41,550,000元)，已於二零一一年九月二十九日派發。

於去年，特別股息每股港幣一元，合共港幣259,685,000元派發予公司股東。

於二零一二年三月二十八日董事會上，董事會建議派發末期股息每股港幣四角七分(二零一零年：每股港幣四角二分)，合共港幣122,052,000元(二零一零年：港幣109,068,000元)。若建議於二零一二年五月十八日舉行之股東週年大會通過，股息將約於二零一二年六月五日派發。

## 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，本公司於二零一一年十二月三十一日可供分派之儲備總額為港幣3,146,259,000元。

## 捐款

本集團於本年度內並無慈善及其他捐款。

# 董事會報告 (續)

## 物業、機器及設備與投資物業

本集團名下之物業、機器及設備與投資物業於本年度內之變動分別載於財務報表附註第 16 及 17 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。

沈弼男爵及鍾漢城先生於二零一一年五月二十四日本公司之股東週年大會上退任。

周偉偉先生、林紀利先生及區慶麟先生於二零一一年五月二十四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，鄭維志先生、羅嘉瑞醫生及陳周薇薇女士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。

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」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之披露，於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁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、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉如下：

### (a) 於本公司之權益

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			
鄭維志先生	—	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：

- 於二零一一年十二月三十一日，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，鄭維志先生及鄭維新先生均為一家族信託之受益人，被視為於(i)永泰地產有限公司(「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	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註4)		
鄭維志先生	6,139,313	—	—	462,488,185 (附註2)	2,422,253	471,049,751	35.51%
周偉偉先生	200,002	—	—	—	—	200,002	0.02%
鄭維新先生	6,037,981	—	—	462,488,185 (附註2)	2,422,253	470,948,419	35.51%
區慶麟先生	1,755,073	—	—	—	1,108,924	2,863,997	0.22%
馮靜雯女士(附註3)	352,836	—	—	—	624,382	977,218	0.07%

附註：

- 於二零一一年十二月三十一日，永泰地產已發行普通股份共 1,326,363,100 股。
- 於二零一一年十二月三十一日，鄭維志先生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，故在該兩各董事之間重複呈列。
- 為鄭維志先生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，有關詳情載於下文標題為「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)授予獎勵，以現金按面值認購永泰地產之股份。

於二零一一年十二月三十一日，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	於二零一一年 十二月三十一日 獎勵股份數目
鄭維志先生	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
	二零一二年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
		<u>2,422,253</u>
鄭維新先生	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
	二零一二年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	193,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	386,000
		<u>2,422,253</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	於二零一一年 十二月三十一日 獎勵股份數目
區慶麟先生	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
	二零一二年一月二十日至二零二一年三月三十一日	81,250
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	81,250
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	162,500
		<hr/>
		1,108,924
馮靜雯女士	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
	二零一二年一月二十日至二零二一年三月三十一日	58,000
	二零一三年一月二十日至二零二一年三月三十一日	58,000
	二零一四年一月二十日至二零二一年三月三十一日	116,000
		<hr/>
		624,382

本節所披露之股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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及行政總裁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、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，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，於二零一一年十二月三十一日，下列人士已向本公司具報其在本公司已發行股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	持有權益之性質及持有者身份					
	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	所佔發行股本百分率
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited (附註1)	—	205,835,845	—	205,835,845	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 (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	5.35%
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	5.35%
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	5.35%

附註：

1. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 為一信託之受託人，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，該等權益與附註4所載者之權益乃重複呈列。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.) 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，於二零一一年十二月三十一日，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

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

- 於二零零二年四月十八日，本公司全資附屬公司 Allied Effort Limited（「AEL」）與永泰地產之全資附屬公司 Wing Tai Properties International Limited，成立一間名為 Universal Plus Limited（「UPL」）之合營公司，雙方各別佔資 20% 及 80%。UPL 成立之唯一目的為投資於達華地產有限公司（「達華」）已發行股本之 50%。達華已發行股本餘下 50% 由一名獨立第三方持有。達華為香港新界沙田樂葵徑二號「晉名峰」住宅發展項目之發展商。
- 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為 15% 及 85%。Winworth 為新加坡德雷葛通道「嘉豪閣」住宅發展項目之發展商。
- 於二零零三年十一月二十日，Winprop、永泰置地及永泰地產之全資附屬公司 Kosheen Investments Limited 按 20：60：20 之控股比例成立一間名為 Winwill Investment Pte Ltd（「Winwill」）之合營公司。Winwill 為一投資媒介，其唯一業務為投資於 Winhome Investment Pte Ltd（「Winhome」）已發行股本之 60%。Winhome 餘下已發行股本由兩名獨立第三方各持 20%。Winhome 為新加坡富羅華路／高文路交界處「嘉裕園」住宅發展項目之發展商。

## 董事會報告 (續)

### 董事於合約之權益 (續)

- (d) 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。
- (e) 於二零零五年十二月二十日，就新加坡歐思禮徑15至23號「嘉茂園」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。
- (f) 於二零一一年四月二十日，本公司間接全資附屬公司始都有限公司(作為業主)與永泰出口商有限公司(「永泰出口商」)(作為租客)訂立租賃要約函件，出租香港九龍觀塘巧明街100號安盛金融大樓15樓，由二零一一年五月十六日起計，為期三年。

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，鄭維志先生及鄭維新先生均為一項家族信託之受益人，其資產包括超過三分之一永泰控股已發行股份之間接權益。

永泰地產為本公司的最終控股公司，鄭維志先生、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。鄭維志先生、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。

鄭維志先生及鄭維新先生於永泰出口商擁有實益權益。鄭維志先生亦為永泰出口商的董事。

除上文及於「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，本公司或其任何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) 周偉偉先生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。該委任已於南聯實業附屬公司於二零一一年四月出售該等車位時終止。

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

# 董事會報告 (續)

## 董事在競爭性業務之權益 (續)

(b) 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。

作為帝通之獨立非執行董事，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。

(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
鄭維志先生 非執行主席	主席
鄭維新先生 非執行董事	副主席兼行政總裁
馮靜雯女士 為鄭維志先生及鄭維新先生之交替董事	公司秘書兼財務總監

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)或亦不時涉及地產投資及物業管理活動。

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，而鄭維志先生、鄭維新先生及馮靜雯女士亦無參與本集團之日常業務運作。此外，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。



## 董事會報告 (續)

### 董事在競爭性業務之權益 (續)

(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及主要股東，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)條可被視為為鷹君及冠君產業信託擁有權益。鷹君及冠君產業信託之業務包括物業投資及管理，可能構成與本集團競爭之業務。

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

### 關連交易

以下為此年度本集團與關連人士進行須根據上市規則第14A章而披露之關連交易之概要：

#### 關連交易

於二零一一年五月六日，本公司就以代價港幣229,097,000元向獨立第三方收購Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」)全部已發行股本訂立購股協議。Dragon Eye持有豐晟有限公司(「豐晟」)之40%股本權益，而豐晟其餘60%權益則由永泰地產之全資附屬公司Success Grab Investments Limited (「Success Grab」)持有。豐晟擁有位於香港銅鑼灣禮頓道133號Lanson Place Hotel所在之物業。於二零一一年五月六日，本公司亦與永泰地產訂立一份補充契據(據此，永泰地產就豐晟向本公司作出若干聲明及保證)及與Success Grab、Dragon Eye、永泰地產及豐晟訂立執行契據及修訂股東協議(據此，本公司承諾執行就豐晟所訂立日期為二零零四年六月二十三日之股東協議及受其條文約束)。

根據上市規則，永泰地產及其附屬公司為本公司之關連人士。根據上市規則，收購事項及訂立各項協議構成本公司之須予披露及關連交易，並已於二零一一年六月二十三日獲本公司之獨立股東批准。交易已於二零一一年六月三十日完成。

# 董事會報告 (續)

## 關連交易 (續)

### 持續關連交易

- (a) 於二零零九年一月二十日，本公司一間接全資附屬公司永錠有限公司(「永錠」)(作為業主)與Cateavon Limited(「Cateavon」)(作為租客)，一間為永泰地產之30%共同控制實體訂立租賃要約函件，出租位於香港灣仔軒尼斯道314-324號的W Square 5樓(「W Square租賃協議(甲)」)，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(甲)構成本公司之持續關連交易。

本年度永錠收取之總金額為港幣410,000元，並無超逾於二零零九年一月二十日本公司公佈之年度上限港幣411,000元。

- (b) 於二零零九年七月二十日，本公司一間接全資附屬公司始都有限公司(「始都」)(作為業主)與永泰地產之一間接全資附屬公司永泰地產(香港)有限公司(「永泰地產(香港)」)(作為租客)訂立臨時租賃協議，出租位於香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓(「Landmark East租賃協議」)，由二零一零年一月起計為期三十一個月。

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為港幣3,857,000元，並無超逾於二零零九年七月二十日本公司公佈之年度上限港幣4,435,000元。

- (c) 於二零一零年六月十八日，永錠(作為業主)與永泰地產之一間接全資附屬公司永泰地產發展有限公司(永泰地產發展)(作為租客)訂立租賃協議，續租於W Square二十五樓及頂樓之租約(「W Square租賃協議(乙)」)，自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(乙)構成本公司之持續關連交易。

本年度永錠收取之總金額為港幣1,863,000元，並無超逾於二零一零年六月十八日本公司公佈之年度上限港幣2,036,000元。

- (d) 於二零一一年三月三十一日，永錠(作為業主)與Cateavon(作為租客)訂立延長租賃協議，延長於W Square五樓之租約(「W Square租賃協議(丙)」)，由二零一一年四月起計為期九個月。本公司間接持有95.24%的附屬公司Chericourt Company Limited(「Chericourt」)(作為業主)與Cateavon(作為租客)訂立特許協議，出租位於香港新界葵涌和宜合道63號麗晶中心A座720室(「麗晶中心租賃協議」)，由二零一一年四月起計為期一年。

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(丙)及麗晶中心租賃協議構成本公司之持續關連交易。

本年度永錠及Chericourt收取之總金額為港幣1,875,000元，並無超逾於二零一一年三月三十一日本公司公佈之年度上限港幣2,063,000元。

# 董事會報告 (續)

## 關連交易 (續)

### 持續關連交易 (續)

- (e) 於二零一一年六月二十八日，永錠(作為業主)與永泰地產發展(作為租客)訂立續租確認，續租於W Square二十五樓及頂樓之租約(「W Square租賃協議(丁)」)，由二零一一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(丁)構成本公司之持續關連交易。

本年度永錠收取之總金額為港幣1,944,000元，並無超逾於二零一一年六月二十八日本公司公佈之年度上限港幣2,086,000元。

- (f) 於二零一一年九月二十三日，永錠(作為業主)與永泰地產之一間接全資附屬公司True Synergy Limited(「True Synergy」)(作為租客)訂立租賃要約函件，出租W Square四樓及六樓(「W Square租賃協議(戊)」)，由二零一一年十月起計為期一年。

由於True Synergy為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，W Square租賃協議(戊)構成本公司之持續關連交易。

本年度永錠收取之總金額為港幣1,208,000元，並無超逾於二零一一年九月二十三日本公司公佈之年度上限港幣1,329,000元。

本公司獨立非執行董事已檢討並確認上述持續關連交易乃：

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

董事會已遵守上市規則第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段發出無保留函件，而該函件載有核數師對有關本集團在本年報第21至22頁披露的持續關連交易的發現及結論。

# 董事會報告 (續)

## 買賣或贖回股份

本年度內本公司並無贖回本公司之任何股份。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，二零一二年三月二十八日

# 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。本公司於截至二零一一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二零一一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：**沈弼男爵及鍾漢城先生於二零一一年五月二十四日本公司之股東週年大會上退任。董事會現由三位執行董事、兩位非執行董事及三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 至 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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會共召開五次會議，各董事之出席會議記錄列載於本報告「出席會議記錄」一節。董事會並於二零一二年三月二十八日召開另一次會議，其議程包括批准本集團已審核之財務報表及業績報告及建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息。

# 企業管治報告 (續)

## 主席及行政總裁

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

董事會主席職責為：

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

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

## 非執行董事

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

## 董事薪酬

董事薪酬詳情列載於財務報表附註第8(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。

薪酬委員會於二零一一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二零一零年之酌情花紅及彼等二零一一年之基本薪金。本集團高級管理人員包括執行董事；
- 審閱董事袍金及委員會薪酬之薪酬表；及
- 審閱本集團一般員工於二零一一年之酌情酬金及二零一二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先生組成。羅嘉瑞醫生為提名委員會主席。林紀利先生為鮑文先生之交替委員。

# 企業管治報告 (續)

## 董事提名 (續)

提名委員會之主要職責及功能為：

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

提名委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

提名委員會於二零一一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31頁之獨立核數師報告中作出聲明。

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

- 營運效益及效率；
- 財務報告可靠性；及
- 遵守適用法律規則。

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

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

# 企業管治報告 (續)

## 問責及核數 (續)

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

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

董事會已就本集團之內部監控系統之有效性進行年度檢討，並相信截至二零一一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十七日設立訂有書面權責範圍之審核委員會。現任審核委員會由兩名獨立非執行董事林紀利先生與鮑文先生暨一名非執行董事鄭維志先生組成。林紀利先生為審核委員會主席。馮靜雯女士為鄭先生之交替委員。

審核委員會之主要職責及功能為：

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

審核委員會之權責範圍已登載於本公司網頁。

審核委員會於二零一一年三月、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。

# 企業管治報告 (續)

## 核數師酬金

本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所於截至二零一一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	1,385
非核數服務	366

## 獨立董事委員會

於二零一一年五月三日，董事會授權獨立董事委員會(成員包括林紀利先生及鮑文先生)就收購 Dragon Eye Holdings Ltd. 向本公司獨立股東提供意見(詳情見本年報第20頁關連交易一節中)。

委員會於二零一一年五月舉行兩次會議考慮及推薦獨立股東批准該交易。

## 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](http://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](http://www.hkexnews.hk)。舉行股東週年大會及其他股東大會以提供平台供股東與董事會交流意見。

本公司之網頁 [www.winsorprop.com](http://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。於二零一一年五月二十四日舉行的本公司股東週年大會及於二零一一年六月二十三日舉行的本公司股東特別大會，所有決議案經由投票表決正式通過。

# 企業管治報告 (續)

## 出席會議記錄

截至二零一一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 <sup>(1)</sup>	薪酬委員會會議 <sup>(2)</sup>	提名委員會會議 <sup>(3)</sup>	審核委員會會議 <sup>(4)</sup>	獨立董事委員會會議 <sup>(5)</sup>
<b>執行董事：</b>					
周偉偉先生(董事總經理)	5/5	2/2	不適用	不適用	不適用
陳周薇薇女士	3/5	不適用	不適用	不適用	不適用
鍾漢城先生 (於二零一一年五月二十四日退任)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
區慶麟先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事：</b>					
鄭維志先生(主席)	5/5	不適用	1/1	4/4	不適用
鄭維新先生	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事：</b>					
沈弼男爵 (於二零一一年五月二十四日退任)	0/2	不適用	不適用	不適用	不適用
林紀利先生	5/5	2/2	不適用	4/4	2/2
羅嘉瑞醫生	4/5	不適用	1/1	不適用	不適用
鮑文先生	5/5	2/2	1/1	3/4	2/2

附註：

(1) 該等董事會會議於二零一一年三月、五月、六月、八月及十二月舉行。

(2) 該等薪酬委員會會議於二零一一年三月及十二月舉行。

(3) 該等提名委員會會議於二零一一年三月舉行。

(4) 該等審核委員會會議於二零一一年三月、六月、八月及十二月舉行。

(5) 該等獨立董事委員會會議於二零一一年五月舉行。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

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32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二零一一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 貴集團於二零一一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，二零一二年三月二十八日

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



# 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
<b>收益</b>	5	<b>478,330</b>	403,708
銷售成本		<b>(110,797)</b>	(92,334)
<b>毛利</b>		<b>367,533</b>	311,374
其他收入	5	<b>46,198</b>	35,828
租務及市場推廣開支		<b>(8,814)</b>	(19,161)
行政開支		<b>(42,356)</b>	(39,246)
投資物業公平值增加	17	<b>1,958,533</b>	1,799,809
出售投資物業收益		<b>1,312</b>	147,011
其他收益·淨額		<b>35,242</b>	25,167
<b>經營盈利</b>	6	<b>2,357,648</b>	2,260,782
融資收入	7	<b>5,718</b>	520
融資成本	7	<b>(71,603)</b>	(73,295)
		<b>2,291,763</b>	2,188,007
應佔聯營公司盈利減虧損	9	<b>151,221</b>	300,288
議價收購收益	10	<b>69,387</b>	—
<b>除稅前盈利</b>		<b>2,512,371</b>	2,488,295
稅項支出	11	<b>(39,977)</b>	(23,437)
<b>本年度盈利</b>		<b>2,472,394</b>	2,464,858
<b>應佔：</b>			
本公司股東	12	<b>2,465,238</b>	2,460,044
非控股性權益		<b>7,156</b>	4,814
		<b>2,472,394</b>	2,464,858
		港元	港元
<b>每股盈利</b>	13	<b>9.49</b>	9.47
		港幣千元	港幣千元
<b>股息</b>	14	<b>171,392</b>	410,303

載於第40至92頁之附註為本財務報表之一部份。

# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
本年度盈利		<b>2,472,394</b>	2,464,858
其他全面(虧損)/收益			
折算產生之匯兌差額	32	<b>(5,627)</b>	59,895
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	32	<b>(44,122)</b>	—
可供出售財務資產公平值(虧損)/收益	32	<b>(128,185)</b>	82,749
現金流量對沖			
— 公平值虧損	32	<b>(33,326)</b>	(63,789)
— 結算時之變現	32	<b>44,105</b>	44,427
應佔聯營公司對沖儲備	32	<b>(3,174)</b>	—
本年度其他全面(虧損)/收益，淨稅		<b>(170,329)</b>	123,282
本年度全面收益總額		<b>2,302,065</b>	2,588,140
應佔：			
本公司股東		<b>2,294,909</b>	2,583,326
非控股性權益		<b>7,156</b>	4,814
		<b>2,302,065</b>	2,588,140

載於第40至92頁之附註為本財務報表之一部份。

# 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	16	9,031	11,249
投資物業	17	12,167,930	10,227,930
於聯營公司之權益	19	696,144	500,676
應收聯營公司款項及貸款	19	39,369	357,525
可供出售財務資產	20	319,402	431,094
持有至到期之投資	21	65,835	37,877
遞延稅項資產	30	4,020	13,653
衍生金融工具	26	179	16,000
		<b>13,301,910</b>	11,596,004
<b>流動資產</b>			
存貨	22	362	58
應收賬款及其他應收款項	23	40,676	55,668
持有至到期之投資	21	29,252	—
可收回稅項		435	—
銀行結餘及現金	24	647,478	595,167
		<b>718,203</b>	650,893
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應計費用	25	215,567	310,908
短期銀行貸款，已抵押	27	561,682	136,250
衍生金融工具	26	42,130	42,865
應付稅項		26,334	40,301
		<b>845,713</b>	530,324
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(127,510)</b>	120,569
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,174,400</b>	11,716,573

# 綜合資產負債表 (續)

於二零一一年十二月三十一日

		二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款，已抵押	28	<b>1,630,100</b>	1,920,600
其他長期貸款	29	<b>32,498</b>	32,498
應付聯營公司款項及貸款	19	<b>23,552</b>	166,789
衍生金融工具	26	<b>62,942</b>	71,621
遞延稅項負債	30	<b>68,125</b>	51,331
		<b>1,817,217</b>	2,242,839
<b>資產淨值</b>		<b>11,357,183</b>	9,473,734
股本	31	<b>2,596</b>	2,596
儲備	32	<b>11,316,471</b>	9,440,287
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>11,319,067</b>	9,442,883
<b>非控股性權益</b>		<b>38,116</b>	30,851
<b>總權益</b>		<b>11,357,183</b>	9,473,734

載於第40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

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 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
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	18	<b>3,149,111</b>	3,250,757
<b>流動資產</b>			
其他應收款項	23	<b>1,623</b>	1,044
銀行結餘及現金	24	<b>100</b>	101
		<b>1,723</b>	1,145
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	<b>1,977</b>	1,735
應付稅項		<b>2</b>	—
		<b>1,979</b>	1,735
<b>流動負債淨值</b>		<b>(256)</b>	(590)
<b>資產淨值</b>		<b>3,148,855</b>	3,250,167
股本	31	<b>2,596</b>	2,596
儲備	32	<b>3,146,259</b>	3,247,571
<b>總權益</b>		<b>3,148,855</b>	3,250,167

載於第 40 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

截至二零一一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 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	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		
於二零一一年一月一日	2,596	818,220	8,253,314	368,753	9,442,883	30,851	9,473,734
全面收益							
本年度盈利	—	—	2,465,238	—	2,465,238	7,156	2,472,394
其他全面(虧損)/收益							
32							
折算產生之匯兌差額	—	(5,627)	—	—	(5,627)	—	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	(44,122)	—	—	(44,122)	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(128,185)	—	—	(128,185)	—	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損	—	(33,326)	—	—	(33,326)	—	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現	—	44,105	—	—	44,105	—	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	—	(3,174)	—	—	(3,174)	—	(3,174)
其他全面虧損總額	—	(170,329)	—	—	(170,329)	—	(170,329)
全面(虧損)/收益總額	—	(170,329)	2,465,238	—	2,294,909	7,156	2,302,065
與擁有人之交易							
出售部份附屬公司之權益	—	(632)	—	—	(632)	632	—
已派非控股股東股息	—	—	—	—	—	(523)	(523)
已派特別股息	14	—	—	(259,685)	(259,685)	—	(259,685)
已派末期股息	14	—	—	(109,068)	(109,068)	—	(109,068)
已派中期股息	14	—	(49,340)	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息	14	—	(122,052)	122,052	—	—	—
與擁有人之交易總額	—	(632)	(171,392)	(246,701)	(418,725)	109	(418,616)
於二零一一年十二月三十一日	2,596	647,259	10,547,160	122,052	11,319,067	38,116	11,357,183



# 綜合權益變動表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔權益				總額 港幣千元	非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
		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			
於二零一零年一月一日		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/(虧損)	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
與擁有人之交易								
已派非控股股東股息		—	—	—	—	—	(315)	(315)
已派股息	14	—	—	(41,550)	(98,680)	(140,230)	—	(140,230)
宣派特別股息	14	—	—	(259,685)	259,685	—	—	—
擬派末期股息	14	—	—	(109,068)	109,068	—	—	—
與擁有人之交易總額		—	—	(410,303)	270,073	(140,230)	(315)	(140,545)
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

於第40至92頁之附註為本財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得之現金流入淨額	36(a)	<b>272,361</b>	233,054
已付利息		<b>(71,434)</b>	(73,098)
已付香港利得稅		<b>(27,145)</b>	(14,699)
已付海外稅項		<b>(288)</b>	(223)
<b>經營活動所得之現金淨額</b>		<b>173,494</b>	145,034
<b>投資活動</b>			
購入物業、機器及設備		<b>(415)</b>	(5,594)
投資物業增購		<b>(32,768)</b>	(11,222)
出售投資物業之所得款項		<b>25,293</b>	941,430
出售物業、機器及設備之所得款項		<b>3</b>	468
已收持有至到期之投資之收入		<b>1,117</b>	500
已收銀行利息		<b>4,520</b>	462
已收可供出售財務資產之股息		<b>18,989</b>	23,776
給予一間聯營公司貸款		<b>—</b>	(2,800)
聯營公司償還貸款及墊支款項		<b>346,511</b>	47,944
收取聯營公司之股息		<b>76,243</b>	—
收購持有至到期之投資		<b>(48,825)</b>	—
收購一間聯營公司之權益		<b>(229,097)</b>	—
一間投資公司墊支款項		<b>111</b>	1,837
<b>投資活動所得之現金淨額</b>		<b>161,682</b>	996,801
<b>融資活動</b>			
新借長期銀行貸款		<b>—</b>	225,000
新借短期銀行貸款		<b>558,825</b>	450,000
償還長期銀行貸款		<b>(143,750)</b>	(545,650)
償還短期銀行貸款		<b>(280,000)</b>	(705,000)
已付股息		<b>(418,093)</b>	(140,230)
已付非控股股東股息		<b>(523)</b>	(315)
<b>融資活動所耗之現金淨額</b>		<b>(283,541)</b>	(716,195)
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>51,635</b>	425,640
現金及現金等值物年初結餘		<b>595,167</b>	172,004
匯率變動之影響		<b>676</b>	(2,477)
<b>現金及現金等值物年末結餘</b>		<b>647,478</b>	595,167
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		<b>647,478</b>	595,167

載於第40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, Uglund 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Landmark East安盛金融大樓八樓。

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」），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。

本公司董事會已於二零一二年三月二十八日批准本財務報表。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要

### (a) 編製基礎

本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）並按歷史成本會計法編製，經投資物業、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，本集團採納下列經修訂準則及對現有準則之修訂本及詮釋，其已於二零一一年一月一日開始之本會計期間生效。

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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納有關香港財務報告準則第7號之披露對比較數字的有限度豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關聯方之披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
香港「國際財務報告詮釋委員會」	最低資金規定之預付款
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港「國際財務報告詮釋委員會」	以權益工具消除財務負債
— 詮釋第19號	

採納經修訂準則及對現有準則之修訂本及詮釋對本集團本年度及以前年度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)

(ii) 本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂準則及經修訂準則及對現有準則之修訂本。

		於下列日期 或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (於2011年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (於2011年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重的惡性通漲和免去首次採納者 之固定日期	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及第9號 (修訂本)	強制生效日期及過渡性之披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日

本集團已開始評估新訂準則及經修訂準則及對現有準則之修訂本之影響，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。當本集團持有一間實體少於50%之投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權益權利或股東間的合約條款等情況下產生。

附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

## 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)

集團內公司之間的交易、交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認之集團內公司之間的交易所產生損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要被改變，以確保與本集團所採納之政策一致。

#### (ii) 業務合併

本集團應用收購法為業務合併入賬。就收購一家附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、向被收購方前擁有人承擔之負債及本集團所發行股本權益之公平值。所轉讓代價包括因或然代價安排而產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併中購入之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公平值計量。本集團在確認被收購方之任何非控股性權益時，視乎個別收購之情況按公平值或按非控股性權益於可識別資產之已確認金額中所佔比例確認。

相關收購成本於產生時支銷。

倘業務合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權在列入損益時乃按收購日期之公平值重新計量。

本集團將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價日後在公平值上如有任何變動乃根據香港會計準則第39號於損益中確認或列作其他全面收益之變動。分類為權益之或然代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

商譽初步計量為所轉讓代價與非控股性權益公平值之總和高出所收購可識別淨資產及所承擔負債之超額部分。倘該代價低於所收購附屬公司淨資產之公平值，差額於損益中確認。

#### (iii) 改變於附屬公司之擁有權權益而控制權維持不變

與非控股性權益進行不致失去控制權之交易以權益交易形式入賬，即列作與擁有人進行之交易。任何已付代價之公平值與應佔所購入附屬公司淨資產賬面值兩者間之差額列入權益。出售予非控股性權益所產生之盈虧亦列入權益。

## 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)

##### (iii) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權，於實體中之任何保留權益須按失去控制權當日之公平值重新計量，而賬面值的變動均於損益確認。就其後為保留權益以聯營公司或財務資產等形式入賬而言，公平值為初始賬面值。此外，以往就該實體於其他全面收益中確認之任何金額，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之方式入賬。此舉可能意味以往在其他全面收益中確認之金額重新分類至損益。

#### (ii) 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)。於聯營公司之權益亦包括長期股權貸款，其實質上構成本集團於聯營公司投資淨額之一部份。

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至損益(視乎適用情況而定)。

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。

#### (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。



## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (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收益或虧損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收益或虧損均在收益表內確認，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損益之一部分。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(均非擁有惡性通脹經濟貨幣)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。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並於結算日之收市匯率換算。所產生之匯兌差額於權益中確認。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

### (e) 外幣折算 (續)

#### (iv) 出售海外業務及部份出售

於出售一項海外業務時(即出售本集團於海外業務所持全部權益，或涉及失去(包括一項海外業務)附屬公司之控制權之出售，或涉及失去(包括一項海外業務)對聯營公司之重大影響力之出售)，就公司權益持有人應佔該項業務而在權益中累計之匯兌差額均重新分類至損益。

在部份出售不致令本集團失去對海外業務附屬公司控制權之情況，按比例分佔之累計匯兌差額重新歸屬非控股性權益而不在損益中確認。至於所有其他部份出售(即減持本集團於聯營公司所持權益而不致令本集團失去重大影響力)，按比例分佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

### (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：

物業及機器	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、機器及設備之收益或虧損，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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (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。

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。出售一間實體時之收益或虧損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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

### (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。

### (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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (k) 財務資產(續)

#### (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非衍生財務資產。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。其應列為非流動資產，除非在結算日後十二個月內到期而列為流動資產。

#### (iv) 可供出售財務資產

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

一般財務資產之買賣均於交易日(即本集團承諾買賣有關資產當日)確認。所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，其最初投資額按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬財務資產最初投資額按公平值確認，但交易成本則於收益表列作開支。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收益或虧損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收益或虧損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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (k) 財務資產(續)

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。

### (l) 財務資產減值

#### (i) 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

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (I) 財務資產減值(續)

#### (i) 按攤銷成本列賬之資產(續)

- 資料明確顯示金融資產組合所產生預計未來現金流自該等財務資產獲初步確認起有可量度減幅，儘管尚未能確認有關減幅是來自那項個別財務資產，包括：

- 組合內借款人之還款狀況有不利轉變；
- 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。

#### (ii) 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(i)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。



## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

### (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。

### (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。而無效部份之收益或虧損則即時於收益表中確認。

當被對沖項目影響收益或虧損，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，其在對沖儲備中任何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，於對沖儲備中累計收益或虧損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。



## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (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。

### (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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要 (續)

### (u) 或然負債及或然資產 (續)

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

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

### (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，稅項則於權益內確認。

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

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異確認，在業務合併以外之交易中就首次確認資產或負債而產生但在交易當時對會計或應課稅損益並無影響者除外。

遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在變現遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時適用之稅率(及法例)釐定。

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

就投資附屬公司及聯營公司而產生之暫時差異亦須撥備遞延所得稅，但假若本集團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。

## 2. 編製基礎及主要會計政策摘要(續)

### (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特定條件時(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。

### (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資本化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資本化。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益以港元為面額。於二零一一年十二月三十一日，本集團之借貸主要以港元為面額。

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。

管理層密切監察滙率變動，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，其他滙兌波動不致產生重大風險。

於二零一一年十二月三十一日，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283,000元(二零一零年：港幣728,000元)，主要為換算新加坡元銀行結餘之滙兌虧損或收益。

於二零一一年十二月三十一日，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32,458,000元(二零一零年：港幣35,855,000元)，主要為新加坡元可供出售財務資產及於聯營公司之權益。

#### (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。

於二零一一年十二月三十一日，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22,525,000元(二零一零年：港幣31,968,000元)。

#### (iii) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行結餘、可供出售財務資產、持有至到期之資產、應收及其他應收款項及交易對手於衍生金融工具之財務責任。

本集團之現金存款存於高信貸評級之銀行及財務機構，而本集團之可供出售財務資產及持有至到期之資產主要投資於有健全財務狀況之公司。本集團定期檢討其投資以評估其信貸質量是否轉差。

# 財務報表附註(續)

## 3. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

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每個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，本集團僅會與擁有高投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約。

#### (iv) 流動資金風險

本集團定期評估資金需要及制定滾動現金流量預測，確保所有時候有充足現金及未動用銀行信貸以應付經營、投資及財務需求。

本集團定期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
<b>本集團</b>				
於二零一一年十二月三十一日				
銀行借貸	591,366	1,013,677	647,147	—
應付賬款、其他應付款項及應計費用	215,567	—	—	—
衍生金融工具	42,130	38,376	24,566	—
其他長期貸款	—	—	—	32,498
<b>總額</b>	<b>849,063</b>	<b>1,052,053</b>	<b>671,713</b>	<b>32,498</b>
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
<b>總額</b>	<b>517,790</b>	<b>344,049</b>	<b>1,718,315</b>	<b>32,498</b>

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

除銀行結餘以及若干應收聯營公司款項／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。本集團透過借貸取得資金作一般企業用途，包括資本性開支及營運資金需求。

#### (i) 現金流量利率風險

於二零一一年十二月三十一日，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2,215,000元(二零一零年：港幣1,732,000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

於二零一一年十二月三十一日，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975,000元(二零一零年：港幣853,000元)或減少港幣1,001,000元(二零一零年：港幣884,000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13,858,000元(二零一零年：港幣17,515,000元)或減少港幣11,522,000元(二零一零年：港幣16,539,000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。

### (b) 資本管理

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。

# 財務報表附註(續)

## 3. 財務風險管理(續)

### (b) 資本管理(續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一一年 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
總銀行貸款	<b>2,191,782</b>	2,056,850
減：銀行結餘及現金	<b>(647,478)</b>	(595,167)
債務淨值	<b>1,544,304</b>	1,461,683
總權益	<b>11,357,183</b>	9,473,734
負債比率	<b>13.6%</b>	15.4%

### (c) 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)。

下表顯示本集團資產及負債按二零一一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
<b>集團</b>			
於二零一一年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
可供出售財務資產	<b>225,255</b>	<b>94,147</b>	<b>319,402</b>
衍生金融工具	—	179	179
	<b>225,255</b>	<b>94,326</b>	<b>319,581</b>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	—	105,072	105,072

## 財務報表附註 (續)

### 3. 財務風險管理 (續)

#### (c) 公平值估計 (續)

	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>集團</b>			
於二零一零年十二月三十一日			
<b>資產</b>			
可供出售財務資產	319,677	111,417	431,094
衍生金融工具	—	16,000	16,000
	<u>319,677</u>	<u>127,417</u>	<u>447,094</u>
<b>負債</b>			
衍生金融工具	—	114,486	114,486

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可供比較市價、資本化比率、最終回報率、來自現有租約之租金收入，以及有關來自未來租約之租金收入及復歸收入潛力的假設，並採用主要根據每個結算日之市況作出之假設。

#### (ii) 可供出售財務資產及衍生金融工具公平值

若可供出售財務資產並無當前或最近價格，則可供出售財務資產之公平值乃以估值技術(包括現金流量折現模式或市盈率模式)釐定。本集團於選取計算方式及作出主要以結算日之當前市況為依據之假設時作出判斷。

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	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益		
租務及物業管理	<b>462,558</b>	390,465
倉庫業務	<b>15,772</b>	13,243
	<b>478,330</b>	403,708
其他收入		
來自可供出售財務資產股息收入	<b>36,010</b>	23,776
來自聯營公司貸款利息收入	<b>3,177</b>	9,387
其他	<b>7,011</b>	2,665
	<b>46,198</b>	35,828
	<b>524,528</b>	439,536

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。分部盈利代表每個分部得到之盈利，撇除衍生金融工具之公平值變動、聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額，未能分類之收入減開支、融資收入、融資成本、應佔聯營公司之盈利減虧損、議價收購收益及稅項支出。

# 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
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>					
收益	462,558	15,772	—	—	478,330
投資物業公平值變動及出售投資物業					
收益前之分部業績	354,767	2,544	45,655	—	402,966
投資物業公平值增加	1,958,533	—	—	—	1,958,533
出售投資物業之收益	1,312	—	—	—	1,312
分部業績	2,314,612	2,544	45,655	—	2,362,811
衍生金融工具之公平值虧損	(1,365)	—	(15,821)	—	(17,186)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	—	44,122	44,122
未能分類收入減開支	—	—	—	—	(32,099)
經營盈利					2,357,648
融資收入	5,718	—	—	—	5,718
融資成本	(71,329)	—	(274)	—	(71,603)
應佔聯營公司盈利減虧損	230	(3,199)	—	154,190	151,221
議價收購收益	—	—	—	69,387	69,387
除稅前盈利					2,512,371
稅項支出					(39,977)
本年度盈利					2,472,394
資本性開支	7,810	14	—	—	7,824
折舊	1,962	670	—	—	2,632
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>					
分部資產	12,847,600	13,902	419,078	—	13,280,580
於聯營公司之權益	14,867	181	—	681,096	696,144
應收聯營公司款項及貸款	11,557	22,355	—	5,457	39,369
其他資產	—	—	—	—	4,020
總資產					14,020,113
分部負債	244,219	3,286	22,084	—	269,589
應付聯營公司款項及貸款	—	—	—	23,552	23,552
其他負債	—	—	—	—	2,369,789
總負債					2,662,930

# 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					
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)
經營盈利					2,260,782
融資收入	519	—	1	—	520
融資成本	(73,285)	—	(10)	—	(73,295)
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)

#### 地域資料

本集團主要於香港營運。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		截至	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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
	止年度	止年度	止年度	止年度
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港	<b>478,330</b>	403,708	<b>2,327,412</b>	2,234,140
新加坡	—	—	<b>35,399</b>	31,546
	<b>478,330</b>	403,708	<b>2,362,811</b>	2,265,686
衍生金融工具之公平值(虧損)/收益			<b>(17,186)</b>	16,959
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額			<b>44,122</b>	—
未能分類收入減開支			<b>(32,099)</b>	(21,863)
經營盈利			<b>2,357,648</b>	2,260,782
融資收入			<b>5,718</b>	520
融資成本			<b>(71,603)</b>	(73,295)
			<b>2,291,763</b>	2,188,007

#### (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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	十二月三十一日	十二月三十一日
	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
香港	<b>7,824</b>	42,175	<b>12,540,752</b>	10,496,735	<b>13,328,989</b>	11,215,158
新加坡	—	—	<b>327,484</b>	553,417	<b>646,886</b>	984,511
中國大陸	—	—	<b>44,238</b>	47,228	<b>44,238</b>	47,228
	<b>7,824</b>	42,175	<b>12,912,474</b>	11,097,380	<b>14,020,113</b>	12,246,897

## 財務報表附註 (續)

### 6. 經營盈利

經營盈利已(扣除)/計入以下各項：

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 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21)	9,028	7,380
核數師酬金	(1,768)	(1,489)
物業、機器及設備折舊	(2,632)	(2,267)
投資物業產生租務收入之直接經營開支	(100,633)	(82,656)
倉庫業務產生收入之直接經營開支	(5,789)	(5,619)
聯營公司償還貸款後撥出之滙兌差額	44,122	—
衍生金融工具公平值(虧損)/收益	(17,186)	16,959
出售物業、機器及設備收益/(虧損)	11	(101)
持有至到期之投資之利息收入	617	—
有關房地產之經營性租約租金	(3,571)	(3,698)
其他滙兌(虧損)/收益，淨值	(1,350)	929
包括在租務及市場推廣及行政開支之僱員薪津成本(包括董事酬金)(附註8)	(32,999)	(28,691)

### 7. 融資收入及成本

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 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	5,718	520
融資成本		
銀行貸款及透支之利息開支	(71,603)	(73,295)
融資成本，淨額	(65,885)	(72,775)

## 財務報表附註(續)

### 8. 僱員薪津成本(包括董事酬金)

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪酬、工資及其他福利	53,482	33,639
退休福利扣除微小沒收供款(附註a)	2,086	1,412
	<b>55,568</b>	35,051
納入於：		
銷售成本	22,569	6,360
租務、市場推廣及行政開支(附註6)	32,999	28,691
	<b>55,568</b>	35,051

#### (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370,000元(二零一零年：港幣340,000元)，已列入應付賬款、其他應付款項及應計費用內。

# 財務報表附註 (續)

## 8. 僱員薪津成本(包括董事酬金)(續)

### (b) 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 港幣千元	截至	
					二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
<b>執行董事</b>						
周偉偉先生	40	2,829	1,273	285	4,427	4,341
陳周薇薇女士	40	410	—	22	472	472
鍾漢城先生(於二零一一年 五月二十四日退任)	16	272	—	—	288	787
區慶麟先生	40	—	—	2	42	42
	<b>136</b>	<b>3,511</b>	<b>1,273</b>	<b>309</b>	<b>5,229</b>	<b>5,642</b>
<b>非執行董事</b>						
鄭維志先生	1,800	—	—	—	1,800	1,800
鄭維新先生	40	—	—	—	40	40
	<b>1,840</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,840</b>	<b>1,840</b>
<b>獨立非執行董事</b>						
沈弼男爵(於二零一一年 五月二十四日退任)	24	—	—	—	24	40
林紀利先生	310	—	—	—	310	215
羅嘉瑞醫生	130	—	—	—	130	100
鮑文先生	275	—	—	—	275	215
	<b>739</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>739</b>	<b>570</b>
<b>總值</b>	<b>2,715</b>	<b>3,511</b>	<b>1,273</b>	<b>309</b>	<b>7,808</b>	<b>8,052</b>



## 財務報表附註(續)

### 8. 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(二零一零年：兩位)為董事，彼等之酬金載於附註8(b)。其餘三位人士(二零一零年：三位)之薪酬如下：

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
薪金及津貼	5,074	4,848
酌情花紅	1,330	1,885
退休福利	250	234
	<b>6,654</b>	<b>6,967</b>

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	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度	二零一零年 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	2	1
港幣 2,500,001 元 — 港幣 3,000,000 元	—	1
	<b>3</b>	<b>3</b>

### 9. 應佔聯營公司盈利減虧損

已包括本集團應佔一間聯營公司之投資物業公平值增加港幣 38,890,000 元(二零一零年：無)。

### 10. 議價收購收益

於二零一一年六月三十日，本集團完成收購 Dragon Eye Holding Ltd. (「Dragon Eye」) 之全部已發行股本，代價為港幣 229,097,000 元。Dragon Eye 持有豐晟有限公司(「豐晟」) 40% 之股本權益，而豐晟為位於香港一間精品酒店物業之業主。有關本集團所收購資產淨值及議價收購收益之詳情如下：

	港幣千元
收購現金代價	229,097
減：已收購資產淨值之公平值(附註19)	298,484
議價收購收益	<b>69,387</b>

# 財務報表附註 (續)

## 11. 稅項支出

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅	(15,699)	(24,492)
海外稅項	(120)	(312)
往年度超額／(不足)撥備	2,269	(4,167)
	<b>(13,550)</b>	(28,971)
遞延稅項(附註30)		
暫時差異	(26,427)	5,534
	<b>(39,977)</b>	(23,437)

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零一零年: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。

本年度，在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21,934,000元(二零一零年:港幣62,184,000元)。

上列按本集團經營盈利減融資收入及融資成本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	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
經營盈利減融資收入及融資成本	2,291,763	2,188,007
按16.5%(二零一零年:16.5%)稅率計算之稅項	(378,141)	(361,021)
其他國家不同稅率之影響	(346)	(122)
毋須課稅之收入	339,290	329,958
不能扣稅之開支	(2,757)	(80)
確認過往未確認稅項虧損	—	11,413
往年度超額／(不足)撥備	2,269	(4,167)
其他	(292)	582
稅項支出	<b>(39,977)</b>	(23,437)

其他全面收益中並無稅項支出(二零一零年:無)。

## 12. 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316,781,000元(二零一零年:港幣391,272,000元)(附註32)。

## 財務報表附註(續)

### 13. 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2,465,238,000元(二零一零年：港幣2,460,044,000元)及本年度內已發行股數259,685,288股(二零一零年：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(二零一零年：無)，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

### 14. 股息

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
已派中期股息，每股港幣一角九分(二零一零年：港幣一角六分)	49,340	41,550
特別股息，無(二零一零年：每股港幣一元)	—	259,685
擬派末期股息，每股港幣四角七分(二零一零年：港幣四角二分)	122,052	109,068
	<b>171,392</b>	<b>410,303</b>

於二零一二年三月二十八日舉行之董事會會議上，建議派發末期股息每股港幣四角七分。股東批准該等股息前，本公司並無將該等股息於本集團財務報表中列作應付股息，並將於二零一二年度列作儲備分派。

### 15. 與關聯方重大交易

除本財務報表所披露之關聯交易外，本集團與關聯方本年內進行之重大交易如下。

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 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)	3,177	9,387
主要管理人員酬金(附註ii)	7,808	8,052
收取關聯公司之租務及管理費收入(附註iii)	13,457	18,412

(i) 除總值港幣32,502,000元(二零一零年：港幣104,682,000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) 主要管理人員為本公司董事，其酬金載列於附註8(b)內。

(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)

## 16. 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				
於二零一一年一月一日	1,038	17,230	1,340	19,608
增購	—	415	—	415
出售	—	(30)	(102)	(132)
於二零一一年十二月三十一日	1,038	17,615	1,238	19,891
累積折舊				
於二零一一年一月一日	959	6,336	1,064	8,359
本年度折舊撥備	18	2,393	221	2,632
出售	—	(29)	(102)	(131)
於二零一一年十二月三十一日	977	8,700	1,183	10,860
賬面淨值				
於二零一一年十二月三十一日	61	8,915	55	9,031

## 財務報表附註(續)

### 16. 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

### 17. 投資物業

	集團	
	二零一一年 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
本年度初	10,227,930	9,194,930
增購	7,409	36,581
出售	(15,010)	(803,390)
建築成本超額撥備	(10,932)	—
公平值收益	1,958,533	1,799,809
本年度末	12,167,930	10,227,930

## 財務報表附註 (續)

### 17. 投資物業 (續)

上述投資物業賬面值包括：

	集團	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
於香港之租賃土地	港幣千元	港幣千元
長期租賃	<b>1,270,000</b>	1,100,000
中期租賃	<b>10,897,930</b>	9,127,930
	<b>12,167,930</b>	10,227,930

- (a) 在香港之投資物業(農地除外)於二零一一年十二月三十一日由仲量聯行有限公司重估。在香港之農地於二零一一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) 於二零一一年十二月三十一日，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 12,022,180,000 元(二零一零年：港幣 10,089,100,000 元)。

### 18. 附屬公司

	本公司	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
非上市股份 — 原值	<b>229,098</b>	1
應收貸款及款項	<b>3,204,642</b>	3,547,058
減：撥備	<b>(284,629)</b>	(296,302)
	<b>3,149,111</b>	3,250,757

- (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)

## 19. 聯營公司

	集團	
	二零一一年 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
應佔資產淨值	696,144	500,676
應收款項及貸款(附註a)	39,369	357,525
應付款項及貸款(附註b)	(23,552)	(166,789)
	<b>711,961</b>	691,412
投資原值—非上市股份	<b>11,348</b>	11,308

於聯營公司之權益變動概述如下：

	二零一一年 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
本年度初	691,412	364,518
匯兌差額	(6,405)	62,363
應佔聯營公司盈利減虧損	151,221	300,288
應佔對沖儲備	(3,174)	—
收購一間聯營公司(附註10)	298,484	—
來自聯營公司之股息	(269,977)	—
來自聯營公司貸款利息收入	3,177	9,387
給予聯營公司償還及貸款	193,734	2,800
聯營公司償還及墊支	(346,511)	(47,944)
本年度末	<b>711,961</b>	691,412

本集團應佔聯營公司資產、負債及業績概述如下：

	二零一一年 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
非流動資產	560,371	220,762
流動資產	512,726	779,718
流動負債	(114,165)	(113,500)
非流動負債	(262,788)	(386,304)
	<b>696,144</b>	500,676

# 財務報表附註 (續)

## 19. 聯營公司 (續)

	截至	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	<b>343,534</b>	1,090,401
除稅後盈利減虧損	<b>151,221</b>	300,288

(a) 應收款項及貸款之賬面值以下列貨幣為面額：

	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
新加坡元	<b>718</b>	246,548
港元	<b>11,605</b>	84,306
人民幣	<b>27,046</b>	26,671
	<b>39,369</b>	357,525

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32,502,000元(二零一零年：港幣104,682,000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，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。

## 20. 可供出售財務資產

	集團	
	二零一一年 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
可供出售財務資產包括如下：		
海外上市產業信託基金投資	<b>225,255</b>	319,677
非上市股份投資	<b>94,147</b>	111,417
	<b>319,402</b>	431,094

(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187,008,000元(二零一零年：港幣265,398,000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。

(c) 於二零一零年十二月三十一日納入於非上市股份投資中的應付投資公司款項金額港幣16,646,000元已於年內全數清還。

(d) 於結算日，信用風險之最高承擔為可供出售財務資產之賬面值。



## 財務報表附註(續)

### 21. 持有至到期之投資

	集團	
	二零一一年 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
持有至到期之投資包括：		
非上市債務及其他投資	<b>95,087</b>	37,877
持有至到期之投資變動概述如下：		
	二零一一年 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
本年度初	<b>37,877</b>	30,997
匯兌差額	<b>(143)</b>	—
增加	<b>48,825</b>	—
於收益表中攤銷(附註6)	<b>9,028</b>	7,380
已收票息	<b>(500)</b>	(500)
本年度末	<b>95,087</b>	37,877
分析如下：		
流動	<b>29,252</b>	—
非流動	<b>65,835</b>	37,877
	<b>95,087</b>	37,877

(a) 持有至到期之投資之賬面值以下列貨幣為面額：

	集團	
	二零一一年 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
港元	<b>46,405</b>	37,877
美元	<b>48,682</b>	—
	<b>95,087</b>	37,877

(b) 於二零一一年十二月三十一日，若干持有至到期之投資賬面值港幣48,682,000(二零一零年：無)已抵押予銀行作為本集團銀行融資之抵押品。

(c) 於結算日，信用風險之最高承擔為持有至到期之投資之賬面值。

## 財務報表附註 (續)

### 22. 存貨

	集團	
	二零一一年	二零一零年
	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	362	58

### 23. 應收賬款及其他應收款項

	集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	6,975	8,688	—	—
減：應收賬款減值撥備(附註c)	—	—	—	—
應收賬款扣除撥備(附註a)	6,975	8,688	—	—
攤銷租金款項	15,568	18,627	—	—
其他應收款項	4,351	13,877	1,206	781
按金	9,100	9,162	34	34
預付賬款	4,682	5,314	383	229
	40,676	55,668	1,623	1,044

- (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	
	二零一一年	二零一零年
	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	1,650	2,480
31至90日	5,033	5,416
超過90日	292	792
	6,975	8,688

- (b) 應收賬款為港幣6,975,000元(二零一零年：港幣8,688,000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。

## 財務報表附註(續)

### 23. 應收賬款及其他應收款項(續)

(c) 應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一一年	二零一零年
	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	—	—
撥備	—	22
應收款項撇銷	—	(22)
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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	40,619	55,643	1,623	1,044
新加坡元	57	25	—	—
	40,676	55,668	1,623	1,044

(e) 於結算日，信用風險之最高承擔為以上所述每類應收款項之賬面值。

### 24. 銀行結餘及現金

	集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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
銀行結餘及手頭現金	36,285	30,007	100	101
短期銀行存款	611,193	565,160	—	—
	647,478	595,167	100	101
信用風險之最高承擔	647,198	595,000	100	101

截至二零一一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2.05%（二零一零年：0.76%），平均24天到期（二零一零年：22天）。

## 財務報表附註 (續)

### 24. 銀行結餘及現金 (續)

銀行結餘及現金以下列貨幣為面額：

	集團	
	二零一一年 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
港元	638,032	576,524
新加坡元	7,719	17,280
美元	1,727	1,363
	<b>647,478</b>	595,167

### 25. 應付賬款、其他應付款項及應計費用

	集團		本公司	
	二零一一年 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	二零一一年 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
應付賬款	8,570	7,957	—	—
其他應付款項	71,392	169,433	1,420	1,038
已收按金	123,380	109,123	—	—
應計費用	12,225	24,395	557	697
	<b>215,567</b>	310,908	<b>1,977</b>	1,735

應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 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
即期至30日	6,181	4,016
31至90日	1,070	3,620
超過90日	1,319	321
	<b>8,570</b>	7,957

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	
	二零一一年 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
港元	215,495	306,779
新加坡元	72	4,129
	<b>215,567</b>	310,908

# 財務報表附註(續)

## 26. 衍生金融工具

	集團			
	資產		負債	
	二零一一年 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	二零一一年 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
利率掉期合約(附註a)				
— 現金流量對沖	—	—	97,778	108,557
— 不符合對沖資格	—	—	7,294	5,929
	—	—	105,072	114,486
可換股債券之衍生工具部分(附註b)	179	16,000	—	—
	179	16,000	105,072	114,486
分析：				
流動	—	—	42,130	42,865
非流動	179	16,000	62,942	71,621
	179	16,000	105,072	114,486

### (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(二零一零年：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收益表內確認，虧損為港幣1,365,000元(二零一零年：盈利為港幣959,000元)。

### (b) 可換股債券之衍生工具部分

作為持有至到期之投資而持有之可換股債券包含可轉換特色及發行人贖回特色，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，公平值為港幣179,000元(二零一零年：港幣16,000,000元)。衍生工具部分公平值變動導致之虧損港幣15,821,000元(二零一零年：盈利港幣16,000,000元)已在收益表內確認。

可換股購股權之公平值乃於二零一一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。

	二零一一年	二零一零年
預期波幅	26%	35%
預期股息收益	7%	4.5%
股權預期期限	1.42年	2.42年
無風險利率	0.3%	0.8%

發行人贖回股權之公平值乃於二零一一年十二月三十一日，根據相關的市場價格可換股購股權而作出。

## 財務報表附註 (續)

### 27. 短期銀行貸款，已抵押

	集團	
	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
須於要求時或一年內償還之銀行貸款，已抵押	<b>278,682</b>	—
長期銀行貸款中須於一年內償還者(附註28)	<b>283,000</b>	136,250
	<b>561,682</b>	136,250

### 28. 長期銀行貸款，已抵押

	集團	
	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	<b>1,913,100</b>	2,056,850
減：已列入流動負債內須於一年內償還者(附註27)	<b>(283,000)</b>	(136,250)
	<b>1,630,100</b>	1,920,600
銀行貸款之還款安排如下：		
一年內	<b>283,000</b>	136,250
於第二年	<b>991,600</b>	283,000
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<b>638,500</b>	1,637,600
	<b>1,913,100</b>	2,056,850

於二零一一年十二月三十一日，除金額港幣48,682,000元(二零一零年：無)以美元為面額外，銀行貸款皆以港元為面額。若干投資物業、可供出售財務資產及持有至到期之投資賬面值分別為港幣12,022,180,000元(二零一零年：港幣10,089,100,000元)及港幣187,008,000元(二零一零年：港幣265,398,000元)及港幣48,682,000元(二零一零年：無)已抵押予銀行。

銀行貸款平均實際年利率為1.35%(二零一零年：1.35%)。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平均合約重新定價日期所承擔風險在六個月或以下(二零一零年：六個月或以下)。

## 財務報表附註(續)

### 29. 其他長期貸款

	集團	
	二零一一年 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
欠附屬公司非控股股東之貸款	<b>32,498</b>	32,498

此等貸款以港元為面額，無抵押、免息、並預期不會於結算日起一年內償還。

其他長期貸款之賬面值約相當於其公平值。

### 30. 遞延稅項

	集團	
	二零一一年 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
本年度初	<b>37,678</b>	43,212
在收益表中支銷／(貸記)(附註11)	<b>26,427</b>	(5,534)
本年度末	<b>64,105</b>	37,678

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率 16.5% (二零一零年：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(二零一零年：無)。

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	
	二零一一年 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
本年度初	<b>103,135</b>	90,385
在收益表中(支銷)／貸記	<b>(11,695)</b>	12,750
本年度末	<b>91,440</b>	103,135

## 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	
	二零一一年 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
本年度初	140,813	133,597
在收益表中支銷	14,732	7,216
本年度末	155,545	140,813

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	
	二零一一年 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
遞延稅項資產	(4,020)	(13,653)
遞延稅項負債	68,125	51,331
	64,105	37,678

### 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：		
二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日結餘	750,000,000	7,500
已發行及繳足股本：		
二零一一年十二月三十一日及二零一零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						總額 港幣千元
	繳入盈餘	投資估價 增值儲備	匯兌 變動賬	對沖儲備	保留盈利	股息	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一一年一月一日	519,783	339,616	67,378	(108,557)	8,253,314	368,753	9,440,287
折算產生之匯兌差額	—	—	(5,627)	—	—	—	(5,627)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	—	—	(44,122)	—	—	—	(44,122)
可供出售財務資產之公平值虧損	—	(128,185)	—	—	—	—	(128,185)
現金流量對沖之公平值虧損	—	—	—	(33,326)	—	—	(33,326)
結算利率掉期合約時之變現	—	—	—	44,105	—	—	44,105
應佔聯營公司對沖儲備	—	—	—	(3,174)	—	—	(3,174)
本年度盈利	—	—	—	—	2,465,238	—	2,465,238
出售部份附屬公司之權益	(632)	—	—	—	—	—	(632)
已派上年度特別股息(附註14)	—	—	—	—	—	(259,685)	(259,685)
已派上年度末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	(109,068)	(109,068)
已派中期股息(附註14)	—	—	—	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	(122,052)	122,052	—
	(632)	(128,185)	(49,749)	7,605	2,293,846	(246,701)	1,876,184
於二零一一年十二月三十一日	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,547,160	122,052	11,316,471
代表：							
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	122,052	122,052
其他	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,547,160	—	11,194,419
於二零一一年十二月三十一日	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,547,160	122,052	11,316,471

# 財務報表附註 (續)

## 32. 儲備 (續)

	集團						總額 港幣千元
	繳入盈餘 港幣千元	投資估價 增值儲備 港幣千元	匯兌變動賬 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股息 港幣千元	
於二零一零年一月一日	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14)	—	—	—	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註14)	—	—	—	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	(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14)	—	—	—	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註14)	—	—	—	—	—	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)

	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
於二零一一年一月一日	2,591,269	287,549	368,753	3,247,571
本年度收益(附註12)	—	316,781	—	316,781
已派上年度特別股息	—	—	(259,685)	(259,685)
已派上年度末期股息	—	—	(109,068)	(109,068)
已派中期股息(附註14)	—	(49,340)	—	(49,340)
擬派末期股息(附註14)	—	(122,052)	122,052	—
於二零一一年十二月三十一日	2,591,269	432,938	122,052	3,146,259
代表：				
擬派末期股息(附註14)	—	—	122,052	122,052
其他	2,591,269	432,938	—	3,024,207
於二零一一年十二月三十一日	2,591,269	432,938	122,052	3,146,259
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12)	—	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14)	—	(41,550)	—	(41,550)
宣派特別股息(附註14)	—	(259,685)	259,685	—
擬派末期股息(附註14)	—	(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14)	—	—	259,685	259,685
擬派末期股息(附註14)	—	—	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

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

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	
	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年內	443,820	392,298
一年後但五年內	627,710	631,799
五年後	9,374	—
	<b>1,080,904</b>	<b>1,024,097</b>

### 34. 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	
	二零一一年	二零一零年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年內	1,755	3,510
一年後但五年內	—	1,755
	<b>1,755</b>	<b>5,265</b>

### 35. 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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	3,795,452
以本集團持有之股權按比例個別為銀行提供予聯營公司之融資作擔保(附註iii)	228,000	—	228,000	—
	<b>228,000</b>	<b>—</b>	<b>4,023,452</b>	<b>3,795,452</b>

## 財務報表附註(續)

### 35. 財務擔保合約(續)

- (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(二零一零年：港幣3,795,452,000元)之融資作擔保，於年度結算時，該等融資中有港幣2,143,100,000元(二零一零年：港幣2,056,850,000元)已被附屬公司動用。
- (iii) 本公司就銀行提供予聯營公司合共港幣228,000,000元(二零一零年：無)之融資作擔保，於年度結算時，該等融資中有港幣226,000,000元(二零一零年：無)已被聯營司動用。

### 36. 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	
	二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前盈利	2,512,371	2,488,295
議價收購收益	(69,387)	—
應佔聯營公司盈利減虧損	(151,221)	(300,288)
融資成本	71,603	73,295
融資收入	(5,718)	(520)
持有至到期之投資之攤銷收入	(9,028)	(7,380)
物業、機器及設備折舊	2,632	2,267
來自可供出售財務資產股息收入	(36,010)	(23,776)
聯營公司償還貸款後撥出之匯兌差額	(44,122)	—
衍生金融工具公平值虧損／(收益)	17,186	(16,959)
出售投資物業收益	(1,312)	(147,011)
出售物業、機器及設備(收益)／虧損	(11)	101
投資物業公平值增加	(1,958,533)	(1,799,809)
持有至到期之投資之利息收入	(617)	—
來自聯營公司貸款利息收入	(3,177)	(9,387)
營運資金變動前之經營盈利	324,656	258,828
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	7,219	(2,565)
存貨增加	(304)	(58)
應付賬款、其他應付款項及應計費用減少	(59,210)	(23,151)
經營所得之現金流入淨額	272,361	233,054

## 36. 綜合現金流量表附註 (續)

### (b) 主要非現金交易

- (i) 於二零一一年十二月三十一日年度，本集團應付聯營公司款項金額港幣 193,734,000 元乃以聯營公司分派之股息支付。
- (ii) 於二零一一年十二月三十一日年度，本集團應付一家投資公司款項金額港幣 16,646,000 元乃以該投資公司分派之股息支付。
- (iii) 於二零一零年十二月三十一日年度內，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 元已於該年末計入應付賬款、其他應付款項及應計費用。
- (iv) 於二零一零年十二月三十一日年度內，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 元已於該年末計入應收賬款及其他應收款項。

# 附屬公司及聯營公司

附屬公司名稱		已發行股本	二零一一年十二月三十一日		主要業務	附註	
			集團	本公司			
Dragon Eye Holding Ltd. (開曼群島註冊)	普通股份	美元	100	100	100	控股投資	
南聯地產財務有限公司	普通股份	港元	2	100	100	集團財務公司	
南聯地產(香港)有限公司 (英屬維爾京群島註冊)	普通股份	美元	1	100	100	控股投資	
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 —	— —	控股投資及 庫務投資	3
南聯儲存有限公司	普通股份	港元	10,000	100	—	酒倉	
鴻奔有限公司	普通股份	港元	1	100	—	暫無營業	
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	

## 附屬公司及聯營公司 (續)

附屬公司名稱	已發行股本	二零一一年十二月三十一日 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	10	80	—	物業管理	
南聯地產代理有限公司	普通股份 港元	20	100	—	物業代理	
南聯物業管理有限公司	普通股份 港元	2	100	—	物業管理	
南聯停車場有限公司	普通股份 遞延股份 港元 港元	18,000,000 2,000,000	100 —	— —	地產投資	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	二零一一年十二月三十一日			主要業務	附註	
		集團	本公司	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	
豐晟有限公司	普通股份	港元	100	40	—	地產投資	
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	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：

- 除另行列明外，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負債淨值及除稅後盈利之總額分別為港幣33,966,000元(二零一零年：資產淨值港幣22,974,000元)及港幣69,239,000元(二零一零年：港幣10,112,000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	1,335,823	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	665,273 (所餘部份)	工業／貨倉	95.64%
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

	截至二零一一年 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 (附註1)	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	截至二零零七年 十二月三十一日 止九個月期間 港幣千元 (附註1及2)
收益	<b>478,330</b>	403,708	290,332	232,645	119,097
本公司股東應佔盈利	<b>2,465,238</b>	2,460,044	484,757	92,130	957,766

## 綜合資產負債表撮要

	二零一一年 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 (附註1)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (附註1)	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元 (附註1)
非流動資產	<b>13,301,910</b>	11,596,004	10,123,470	9,594,251	8,594,076
流動資產(負債)/淨值	<b>(127,510)</b>	120,569	(516,748)	(1,005,665)	(740,952)
總資產減流動負債	<b>13,174,400</b>	11,716,573	9,606,722	8,588,586	7,853,124
非流動負債	<b>(1,817,217)</b>	(2,242,839)	(2,580,583)	(2,059,859)	(1,078,279)
資產淨值	<b>11,357,183</b>	9,473,734	7,026,139	6,528,727	6,774,845
本公司股東應佔權益	<b>11,319,067</b>	9,442,883	6,999,787	6,507,039	6,754,913
非控股性權益	<b>38,116</b>	30,851	26,352	21,688	19,932
總權益	<b>11,357,183</b>	9,473,734	7,026,139	6,528,727	6,774,845

附註：

- 於二零一零年因採納香港一詮釋第5號「財務報表之呈列一借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類」及香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，比較數字已重列。
- 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。