

Wing On NETshop: 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
2011

2011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	19-25
持續關連交易	26-27
五年業績摘要	28
投資物業	29
獨立核數師報告書	30-31
綜合收益表	32
綜合全面收益表	33
綜合財務狀況表	34-35
財務狀況表	36
綜合權益變動結算表	37
綜合現金流量表	38-39
財務報表附註	40-112
主要附屬公司及聯營公司	113-115

召開股東週年大會通告

本公司謹訂於2012年5月30日(星期三)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21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2011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，2012年4月25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) 為確定股東合乎資格出席是屆年會並於會上投票，本公司由2012年5月24日(星期四)至2012年5月30日(星期三)(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。為符合資格出席是屆年會並於會上投票，務請將過戶表格連同有關股票於2012年5月23日(星期三)下午4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過戶手續。
- (6) 視乎建議派發之末期股息能否於是屆年會取得股東批准，本公司由2012年6月6日(星期三)至2012年6月8日(星期五)(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請將過戶表格連同有關股票於2012年6月5日(星期二)下午4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樑先生及Iain Ferguson Bruce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2011年年報一併寄予股東。
- (10) 倘於大會舉行當日上午八時後任何時間八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號生效，大會將延後舉行。股東可瀏覽本公司網站查閱另行舉行會議之安排詳情。

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，MH(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

提名委員會

梁永寧先生(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
網站：www.wingonet.com

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，MH，主席，薪酬委員會及提名委員會成員

現年63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、海濱事務委員會水域與陸地連接專責小組成員、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61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和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59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。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。彼為香港會計師公會調查小組A委員及證監會房地產投資信託基金委員會委員。彼為香港證券專業學會資深會員及曾任主席。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57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66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，薪酬委員會及提名委員會成員

現年71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71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72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，審核委員會成員及提名委員會主席

現年64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53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55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55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Plus	:	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

2011年業績及股息

截至2011年12月31日止年度，本集團營業額上升12.2%至1,763.8百萬港元(2010年：1,572.6百萬港元)，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1,774.3百萬港元(2010年：1,375.7百萬港元)，上升29.0%，主要由於投資物業估值淨收益較去年增加。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8.5%至496.3百萬港元(2010年：457.6百萬港元)，主要由於集團百貨業務、物業投資及集團從事汽車經銷業務的聯營公司貢獻增加。

2011年每股盈利為600.8港仙(2010年：每股465.9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8.5%至168.1港仙(2010年：每股155.0港仙)。

董事會建議派發2011年度末期股息每股55港仙(2010年：每股59港仙)予2012年6月8日(香港時間)已登記之股東，連同於2011年10月19日(香港時間)已派發之中期股息每股33港仙(2010年：每股22港仙)，即全年股息每股為88港仙(2010年：每股81港仙)。

視乎建議派發之末期股息能否於2012年5月30日舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司由2012年6月6日至2012年6月8日(香港時間)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息，務請將過戶表格連同有關股票於2012年6月5日(星期二)下午4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過戶手續。股息單將於2012年6月18日(香港時間)寄出。

流動現金及財務資源

整體財務狀況

於2011年12月31日之股東權益為10,754.2百萬港元，較於2010年12月31日之股東權益增加17.2%。於2011年12月31日，本集團之現金及上市證券約為1,966.6百萬港元，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。

董事會主席致詞

(續)

流動現金及財務資源(續)

借款及集團資產抵押

於2011年12月31日，本集團總借款為553.6百萬港元，較於2010年12月31日減少約40.6百萬港元，是由於部分還款扣除匯兌差異所產生。本集團總借款553.6百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該抵押借款於2011年12月獲續期3年至2014年12月，大部分借款將於2014年年底到期償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達1,014.0百萬港元。該等資產之賬面值為2,626.1百萬港元，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。

資本負債率

於2011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5.1%，於2010年12月31日則為6.5%。

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2011年12月31日之淨投資約為2,115.8百萬港元(於2010年12月31日：1,958.7百萬港元)。

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2011年12月31日，本集團之資本承擔總額為2.5百萬港元(於2010年12月31日：5.7百萬港元)。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2011年12月31日，本集團應佔的最高或有負債不超過15.4百萬港元(於2010年12月31日：28.1百萬港元)。

董事會主席致詞

(續)

業績回顧

百貨業務

於2011年，集團百貨業務營業額上升12.5%至1,381.8百萬港元(2010年：1,228.0百萬港元)，而經營溢利增加29.4%至223.4百萬港元(2010年：172.7百萬港元)。集團能夠獲得更好業績因本地消費的需求在內地顧客支持下表現強勁，加上持續在適當時間推行推廣活動，定期改善貨品組合及提供優質顧客服務所致。

物業投資

於本年內，本集團的物業投資收入增加11.3%至360.7百萬港元(2010年：324.2百萬港元)。於2011年租客對香港優質寫字樓需求仍然強勁，而租金上升趨勢持續。本集團在香港的商業投資物業租金收入上升7.4%至201.2百萬港元(2010年：187.3百萬港元)，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17.6%至154.0百萬港元(2010年：130.9百萬港元)而出租率及租金於2011年依然維持平穩。收入增加主要由於澳元於年內表現強勢，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約95%。

汽車經銷業務

於年內，由於美國經濟漸趨穩定及消費者信心逐漸回復，美國汽車銷售錄得實質增長。雖然汽車市場改善，本集團於美國經營汽車經銷業務的聯營公司未能受惠，因為受到2011年3月日本大地震及年內泰國水災影響，日本汽車供應商中斷汽車及維修零件的供應。因此，該聯營公司於年內的日本汽車銷售下跌。雖然如此，該聯營公司業務仍有所改善，因汽車供應短缺而能提升毛利。截至2011年12月31日止年度，本集團應佔該聯營公司稅後溢利為72.7百萬港元(2010年：13.9百萬港元)，較去年同期增長58.8百萬港元。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10.7百萬港元(2010年：19.4百萬港元)，本集團應佔該聯營公司稅後溢利為83.4百萬港元(2010年：33.3百萬港元)。於年內，該聯營公司位於廣東省的兩個汽車經銷商，雖然存貨供應短缺影響，仍能提供溢利。本集團聯營公司與一集團以外人士已成立一個位於中華人民共和國山東省的汽車經銷商。該經銷商已於最近開始營業。

董事會主席致詞

(續)

業績回顧(續)

其他

於2011年下半年，股票市場表現疲弱，本集團2011年證券投資錄得損失43.6百萬港元(2010年：收益58.0百萬港元)。於2011年，本集團因持外幣錄得外幣匯兌淨收益10.1百萬港元(2010年：10.9百萬港元)。本集團收回澳洲附屬公司投資亦確認匯兌收益12.7百萬港元(2010年：11.5百萬港元)。

職員

於2011年12月31日，本集團共有員工843名(2010年：953名)。不包括董事酬金之全部員工成本總數約為200.2百萬港元(2010年：193.4百萬港元)。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。

2012年展望

歐洲國家債務危機及美國財務政策仍繼續令香港經濟前景不明朗。如果環球經濟並無不利下滑，本集團百貨業務將受本地消費需求及內地旅客持續湧入而得益。於2012年，經營成本受正上升的通脹壓力的影響會更趨明顯。雖然對環球經濟有憂慮，本集團於香港及澳洲的投資物業於現時高出租率下，將持續提供穩定租金收入。預期存貨供應回復正常及美國經濟穩步復甦下，本集團經營汽車經銷業務的聯營公司將持續為本集團帶來溢利。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工為彼等於2011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，2012年3月29日

董事會報告書

董事會欣然提呈截至2011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2011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32頁至第115頁之財務報表內。

中期股息每股33港仙(2010年：每股22港仙)已於2011年10月19日(香港時間)派發。董事會現建議派發截至2011年12月31日止年度末期股息每股55港仙(2010年：每股59港仙)予於2012年6月8日(香港時間)已登記之股東。股息單將於2012年6月18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37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28頁。

慈善捐款

本集團於本年內之捐款共為63,000港元(2010年：10,000港元)。

附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情詳列於第113頁及第114頁。

固定資產

本年內固定資產之變動詳列於財務報表附註13。

投資物業

本集團之投資物業明細表詳列於第29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12。

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，MH(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)

譚惠珠小姐，金紫荊星章，太平紳士(獨立非執行董事)

黃允韶先生，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)

郭志樑先生及Iain Ferguson Bruce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。

郭志樑先生及Iain Ferguson Bruce先生將被建議重選固定任期3年直至2015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7、附註8及附註5(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26頁至第27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結算日，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2011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	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(2011)有限公司(以往稱為「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2011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，2012年3月29日

企業管治報告

企業管治

本公司及董事會承諾達至及維持高水準的企業管治。於截至2011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(「聯交所」)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」)。

於2011年10月，聯交所發出守則新版本，命名為企業管治守則(「管治守則」)，適用於覆蓋2012年4月1日後的財務報告表。作為部分毫不動搖的承諾以達至高水準的企業管治，本公司已進行適當步驟去採納及取得遵守管治守則內的新規定。

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2011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(亦為1名執行董事)、副主席(亦為行政總裁及1名執行董事)、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。

郭志樑先生(主席)，郭志栢先生(副主席及行政總裁)、郭志一先生(執行董事)、及郭志標博士(非執行董事)均為兄弟。

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2011年12月31日止財政年度內，董事會已舉行6次會議。於截至2011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：

出席／舉行董事會議次數

執行董事

郭志樑先生(主席)	6/6
郭志桁先生(副主席及行政總裁)	6/6
郭志一先生	6/6

非執行董事

郭志標博士	6/6
-------	-----

獨立非執行董事

譚惠珠小姐	6/6
黃允炤先生	6/6
Iain Ferguson Bruce先生	3/6
Anthony Francis Martin Conway先生	6/6
梁永寧先生	6/6

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30頁及第31頁之截至2011年12月31日止年度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、資本交易及投資皆須董事會批准。董事會授權本集團高級管理層管理本集團日常業務之行政運作事宜及制訂業務計劃給董事會審閱及批准。

根據上市規則第3.13條所列出的條件，本公司認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

自董事會委任每一位獨立非執行董事日期起計至及包括2011年12月31日止年度，每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條已向本公司發出每年確認書以確認其獨立性。

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。郭志樑先生作為主席，其職務包括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。郭志桁先生作為行政總裁，其職務包括負責領導管理層及管理與監控本集團事務。行政總裁除呈交每年業務預算待董事會批准外，還執行董事會有關本集團管理及營運事宜之政策及決定。

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。全部非執行董事之固定任期為不超過三年。

董事酬金

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於2005年6月30日首次成立，現時成員包括2位獨立非執行董事(其中1位為薪酬委員會主席)及1位執行董事。

薪酬委員會之權責範圍將上載於聯交所網站及本公司網站。薪酬委員會有責任去決定所有執行董事及高級管理層成員之酬金，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成員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成員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。服務於董事會下各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2011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2011年之董事袍金及津貼。於2011年薪酬委員會已舉行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

2011年內支付本公司各董事之酬金數額已詳列於截至2011年12月31日止年度之財務報表附註7。

於2012年5月30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2012年之董事袍金為150,000港元。

董事提名

於2011年，本公司並無成立提名委員會。在未成立提名委員會前，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。

提名委員會將於2012年3月30日成立，成員包括董事會主席及兩名獨立非執行董事(「提名委員會」)。

提名委員會之權責範圍將上載於聯交所網站及本公司網站。根據權責範圍，提名委員會需要每年最少一次檢討董事會的結構、人數和組合(包括技能、知識及經驗)及對董事會的任何改組建議提出意見去配合本公司的策略；負責物色具備合適資格成為董事的人選及向董事會在挑選被提名董事時作出挑選或提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；及就委任或續任董事以及董事繼任計劃(特別是主席及行政總裁)的有關事宜向董事會提出建議。

核數師酬金

於截至2011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2,815,000港元(2010年：2,757,000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2,873,000港元(2010年：2,701,000港元)。非法定審核服務費用包括數額達1,006,000港元(2010年：800,000港元)經審核委員會批准支付本集團外聘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12月16日成立審核委員會(「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理解財務報表之委員會主席)。

審核委員會之職權範圍將上載於聯交所網站及本公司網站。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2011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2012年之核數師。審核委員會於2011年已舉行4次會議。於2011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
梁永寧先生	4/4

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，包括其他守則，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2011年12月31日止年度內已遵守此守則之要求。

企業管治報告

(續)

公司秘書

公司秘書為本公司僱員及了解本公司日常事務。通過主席及／或行政總裁，公司秘書負責對董事會提供管治事項意見及同時協助董事就職及專業發展。

股東權利

(a) 股東要求召開特別股東大會程序

股東要求召開本公司特別股東大會的條例已載於百慕達1981年公司法第74條：

- (1) 任何公司董事，儘管公司細則有所規定，如收到公司股東呈請，於呈請日持有不少於公司已繳納股本十分之一並享有在公司股東大會的投票權，或如公司沒有股本，則公司股東代表於該呈請日持有不少於公司所有股東於股東大會上投票的總投票權的十分之一，則應立刻進行召開公司特別股東大會。
- (2) 呈請必須列明會議目的，由呈請人簽署及投寄至公司註冊辦事處，及可包括由多於一位呈請人簽署的同一格式的多份文件。
- (3) 如董事自收到呈請後21天內仍未召開大會；該等呈請人，或任何呈請人代表多於全體呈請人一半的總投票權，則可以自行召開大會，但任何大會皆不能在呈請日後3個月召開。
- (4) 在此條例下由該等呈請人召開的大會須與由董事召開大會的形式接近一樣。
- (5) 如因董事未能召開大會，任何由該等呈請人支付的合理費用，將由公司付回呈請人。已支付數額將從公司支付給該不履行責任董事的袍金或薪酬內扣除。

企業管治報告

(續)

股東權利(續)

(b) 股東向董事會提交諮詢及向股東大會提出議案

公司歡迎股東出席股東週年大會，並向董事會及管理層直接提問。或者，股東可將向董事會提交的書面諮詢及在股東大會提出的書面議案送到香港總辦事處交付公司秘書。

投資者關係

於2011年，本公司並無修改公司細則，及於即將舉行的股東週年大會上，亦沒有修改本公司細則的建議。

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年及2011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。

於2011年3月29日，永安與宏高簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1002至1006室出租為期3年，由2011年6月8日至2014年6月7日止，每月租金為345,000港元(不包括差餉、管理費、冷氣費及其他開支)。年租金最高總額為4,140,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東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61.14%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。

持續關連交易

(續)

於2011年12月13日，永安百貨與永安及永安地產繼續租賃該物業，租約為期3年，由2012年1月1日至2014年12月31日止，每月租金為4,800,000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20,522,880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61.14%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

	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
收益表項目(百萬港元)					
營業額	1,764	1,573	1,443	1,408	1,295
減除財務費用後之經營溢利	518	527	446	213	432
除稅前溢利／(虧損)	2,148	1,650	836	(278)	1,914
所得稅(支出)／利益	(373)	(273)	(98)	106	(323)
應撥歸股東之溢利／(虧損)	1,774	1,376	737	(173)	1,589
財務狀況表項目(百萬港元)					
固定資產	10,207	8,568	7,175	6,315	7,287
其他資產	3,072	2,773	2,614	2,285	2,502
總資產	13,279	11,341	9,789	8,600	9,789
流動負債	552	990	414	341	346
非流動負債	1,955	1,156	1,583	1,480	1,866
總負債	2,507	2,146	1,997	1,821	2,212
非控股股東權益	18	18	17	16	15
應撥歸本公司股東合計權益	10,754	9,177	7,775	6,763	7,562
每股計算(港元)					
每股基本溢利／(虧損)	6.01	4.66	2.50	(0.58)	5.38
每股股息	0.88	0.81	0.70	0.34	1.76

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 永安中心部分地下及6樓 及全層5樓、8樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	359,474*	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	610,374*	100%	永久	商業
6. 349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	21,698	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32頁至第115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2011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。

審核涉及執执行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2011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

2012年3月29日

綜合收益表
截至2011年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
營業額	3(a)	1,763,783	1,572,597
其他收入	4	46,454	37,288
其他淨(損失)/收益	4	(32,367)	71,629
百貨業務銷售成本	5(d)	(775,249)	(690,652)
物業租賃成本	5(c)	(63,583)	(62,503)
其他營業費用		<u>(386,095)</u>	<u>(362,808)</u>
經營溢利		552,943	565,551
財務費用	5(a)	<u>(34,445)</u>	<u>(38,903)</u>
投資物業估值淨收益	13(c)	518,498	526,648
		<u>1,556,166</u>	<u>1,107,570</u>
應佔聯營公司之業績		2,074,664	1,634,218
		<u>73,001</u>	<u>15,924</u>
除稅前溢利	5	2,147,665	1,650,142
所得稅	6	<u>(373,045)</u>	<u>(273,364)</u>
本年度溢利		<u><u>1,774,620</u></u>	<u><u>1,376,778</u></u>
應撥歸：			
本公司股東		1,774,265	1,375,656
非控股股東權益		<u>355</u>	<u>1,122</u>
本年度溢利		<u><u>1,774,620</u></u>	<u><u>1,376,778</u></u>
每股基本及攤薄盈利	11(a)	<u><u>600.8仙</u></u>	<u><u>465.9仙</u></u>

第40頁至第115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2011年12月31日止年度
(以港元計)

	2011年		2010年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本年度溢利		1,774,620		1,376,778
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		(3,784)		232,937
— 應佔海外聯營公司財務報表換算 所產生的匯兌差異		124		3,159
— 收回海外附屬公司投資而釋出 的匯兌儲備		(12,733)		(11,457)
		(16,393)		224,639
土地及樓宇重估:				
— 因自用之土地及樓宇重新分類為投資 物業而產生之重估增值		78,843		—
— 應佔一聯營公司土地及樓宇重估儲備		382		—
		79,225		—
應佔一聯營公司之現金流對沖:				
— 對沖儲備之淨變動		12,889		5,420
可供出售證券:				
— 投資重估儲備之淨變動		(1,117)		2,709
		74,604		232,768
本年度全面收益總額		1,849,224		1,609,546
應撥歸:				
本公司股東		1,848,905		1,608,365
非控股股東權益		319		1,181
本年度全面收益總額		1,849,224		1,609,546

第40頁至第115頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
非流動資產			
固定資產	13(a)		
— 投資物業		9,651,226	7,976,716
— 其他物業、機器及設備		<u>555,513</u>	<u>591,706</u>
		10,206,739	8,568,422
商譽	14	1,178	1,178
聯營公司權益	16	795,809	711,276
可供出售證券	17	22,468	27,485
遞延稅項資產	26(c)	<u>10,512</u>	<u>25,922</u>
		<u>11,036,706</u>	<u>9,334,283</u>
流動資產			
持作買賣用途證券	18	332,478	291,651
持至到期投資	19	48,435	—
存貨	20(a)	102,865	90,437
應收賬項、定金及預付賬款	21	52,412	50,110
貸款予一聯營公司	16(b)	19,387	3,264
應收同母系附屬公司賬款	22	2,563	1,801
應收一聯營公司賬款	22	204	—
可收回本年稅項	26(a)	137	95
現金及現金等同物	23	<u>1,683,832</u>	<u>1,569,618</u>
		<u>2,242,313</u>	<u>2,006,976</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	24	467,411	359,331
應付同母系附屬公司賬款	22	2,767	3,645
有抵押銀行借款	25	49,869	594,187
應付一聯營公司賬款	22	—	12,935
應付本年稅項	26(a)	<u>31,977</u>	<u>19,986</u>
		<u>552,024</u>	<u>990,084</u>
淨流動資產		<u>1,690,289</u>	<u>1,016,892</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>12,726,995</u>	<u>10,351,175</u>

綜合財務狀況表

(續)

於2011年12月31日

(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		<u>12,726,995</u>	<u>10,351,175</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款	25	503,750	–
遞延稅項負債	26(c)	<u>1,451,004</u>	<u>1,156,487</u>
		<u>1,954,754</u>	<u>1,156,487</u>
淨資產		<u>10,772,241</u>	<u>9,194,688</u>
資本及儲備			
股本	27(d)	29,530	29,530
儲備		<u>10,724,681</u>	<u>9,147,447</u>
應撥歸本公司股東合計權益		10,754,211	9,176,977
非控股股東權益		<u>18,030</u>	<u>17,711</u>
合計權益		<u>10,772,241</u>	<u>9,194,688</u>

董事會於2012年3月29日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第40頁至第115頁之附註均為本財務報表之一部分。

財務狀況表

於2011年12月31日
(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
非流動資產			
附屬公司投資	15	2,801,990	2,801,990
流動資產			
應收賬項、定金及預付賬款	21	359	246
應收附屬公司賬款	22	623,099	740,467
現金及現金等同物	23	97,447	121,975
		<u>720,905</u>	<u>862,688</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	24	13,422	12,392
應付附屬公司賬款	22	37,188	4,219
		<u>50,610</u>	<u>16,611</u>
淨流動資產		<u>670,295</u>	<u>846,077</u>
淨資產		<u>3,472,285</u>	<u>3,648,067</u>
資本及儲備	27(b)		
股本		29,530	29,530
儲備		<u>3,442,755</u>	<u>3,618,537</u>
合計權益		<u>3,472,285</u>	<u>3,648,067</u>

董事會於2012年3月29日通過及授權發佈。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第40頁至第115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2011年12月31日止年度

(以港元計)

		應撥歸本公司股東								非控股		
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	股東權益	合計權益
		股本	重估儲備	重估儲備	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)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)	(附註)			
		27(d)	27(e)(i)	27(e)(ii)	27(e)(iii)	27(e)(iv)	27(e)(v)	27(e)(vi)	27(a)			
	於2011年1月1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
2011年權益變動												
	本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,774,265	1,774,265	355	1,774,620
	其他全面收益	10(a)	79,225	(1,117)	(16,357)	12,889	-	-	-	74,640	(36)	74,604
	本年度全面收益總額	-	79,225	(1,117)	(16,357)	12,889	-	-	1,774,265	1,848,905	319	1,849,224
	應佔一聯營公司普通儲備：											
	轉至普通儲備	-	-	-	-	-	-	660	(660)	-	-	-
	有關前年度已獲通過之股息	27(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	(174,224)	(174,224)	-	(174,224)
	有關本年度已宣派及支付之股息	27(c)(i)	-	-	-	-	-	-	(97,447)	(97,447)	-	(97,447)
		-	-	-	-	-	-	660	(272,331)	(271,671)	-	(271,671)
	於2011年12月31日結餘	29,530	255,975	10,690	562,935	(27,352)	754,347	1,728	9,166,358	10,754,211	18,030	10,772,241
	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
2010年權益變動												
	本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	1,375,656	1,375,656	1,122	1,376,778
	其他全面收益	10(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

第40頁至第115頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
營業活動			
除稅前溢利		2,147,665	1,650,142
調整：			
投資物業估值淨收益		(1,556,166)	(1,107,570)
折舊及攤銷		55,150	53,970
貿易及其他應收賬項減值虧損撥回		(99)	(139)
可供出售證券減值虧損撥回		–	(4,799)
固定資產減值虧損		1	–
財務費用		34,445	38,903
證券投資股息收入		(13,902)	(9,933)
銀行存款利息收入		(27,247)	(23,905)
貸款予一聯營公司利息收入		(163)	(244)
持作買賣用途證券利息收入		(1,250)	(260)
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備		(12,733)	(11,457)
應佔聯營公司業績		(73,001)	(15,924)
出售固定資產淨損失		29	20
出售可供出售證券淨收益		(3,950)	–
結束附屬公司收益		(2,274)	–
匯兌收益		(6,029)	(8,519)
流動資本變動前之經營溢利		540,476	560,285
增加持作買賣用途證券		(40,827)	(116,711)
增加存貨		(12,428)	(9,084)
增加應收賬項、定金及預付賬款		(1,116)	(3,795)
增加應收同母系附屬公司賬款		(762)	(8)
增加應收一聯營公司賬款		(41)	–
增加應付賬項及應計費用		108,151	28,377
(減少)／增加應付同母系附屬公司賬款		(878)	2,058
(減少)／增加應付一聯營公司賬款		(12,935)	46
來自經營之現金		579,640	461,168
已付稅項			
– 已付香港利得稅		(40,225)	(40,791)
– 已付海外稅項		(25,337)	(19,757)
來自營業活動之現金淨額		514,078	400,620

綜合現金流量表

(續)

截至2011年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2011年 千元計	2010年 千元計
投資活動			
租賃獎勵付款		(23,210)	(13,641)
購買固定資產付款		(23,461)	(21,020)
購買持至到期投資付款		(48,435)	–
出售可供出售證券收入		7,850	–
出售其他固定資產收入		40	9
一投資基金清盤收款		–	29,532
注入一聯營公司資本		(7,850)	–
新貸款予一聯營公司		(19,387)	(2,060)
一聯營公司還款		12,977	–
銀行存款利息收入		27,787	23,972
證券投資股息收入		13,522	9,878
		<u>13,522</u>	<u>9,878</u>
(使用於)／來自投資活動之現金淨額		<u>(60,167)</u>	<u>26,670</u>
融資活動			
銀行貸款還款		(38,867)	(189,192)
銀行借款續期交易費用		(2,491)	–
已付利息		(26,630)	(37,424)
已付本公司股東股息		(271,671)	(206,707)
		<u>(271,671)</u>	<u>(206,707)</u>
使用於融資活動之現金淨額		<u>(339,659)</u>	<u>(433,323)</u>
現金及現金等同物淨增加／(減少)		114,252	(6,033)
於1月1日現金及現金等同物		1,569,618	1,510,819
匯率變動之影響		<u>(38)</u>	<u>64,832</u>
於12月31日現金及現金等同物	23	<u>1,683,832</u>	<u>1,569,618</u>

第40頁至第115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1(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2011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，因而影響會計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計的主要來源在附註2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) 更改會計政策

香港會計師公會已發佈若干HKFRSs之修訂及一項新詮釋，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：

- HKAS 24(經修訂)「關連人士披露」
- HKFRSs 2010之修改

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。

該等新發展之影響討論如下：

- HKAS 24(經修訂)修改關連人士之定義。因此，本集團重新評估關連人士之身份，並結論為修改定義並無對本集團本期及前期關連人士之披露有任何重大影響。HKAS 24(經修訂)同時引進政府關連個體的修訂披露要求。本集團並非政府關連個體，所以對本集團並無影響。
- HKFRSs 2010綜合準則之修改對HKFRS 7「金融工具：披露」要求引進數項修訂。該等修訂並無對分類、確認及計量在本期及前期財務報表內數額的確認有任何重大影響。

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) 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，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(g))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(e))。

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(l))。

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) 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(1))。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(g))。

(f) 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。

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) 商譽(續)

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(l))。

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。

(g) 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(u)(iii)及附註1(u)(v)的會計政策確認。
- 集團有能力及意向去持有至到期的有期債券投資分類為持至到期投資。持至到期投資以其攤銷成本扣除減值虧損列賬(見附註1(l))。從此類投資賺取之利息根據附註1(u)(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)

(g) 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(u)(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(l))，則在權益內確認的累計收益或損失由權益轉至綜合收益表內。

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(l))。

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。

(h) 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)

(i) 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，用作賺取租金收入及／或長遠而言資本增值。

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(u)(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及／或長遠而言資本增值，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。

(j) 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(l))：

- 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，其應佔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。

當物業用途改變由自用轉為投資物業時，物業將被重估至其公平價值及分類為投資物業。任何重估收益，以轉回在該項物業以往減值虧損為限，確認於綜合收益表內，其餘額則在綜合其他全面收益內確認並在權益內的土地及樓宇重估儲備列賬。任何損失則立刻確認在綜合收益表內。

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)

(j) 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。

(k) 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)

(k) 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。

(l) 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)

(I) 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)

如任何此等證據出現，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(e))確認之聯營公司權益，將根據會計政策附註1(l)(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(l)(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。

該等金融資產，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。

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。

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) 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)

- 對可供出售證券，將在投資重估儲備確認的累計虧損轉至綜合收益表。在綜合收益表內確認的累計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。

(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。

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) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

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。

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。

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) 資產減值(續)

(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(l)(i)及附註1(l)(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。

(m) 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。

(n) 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，及後以實際利息法計算攤銷成本扣除呆賬減值準備列賬(見附註1(l))，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。

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)

(o) 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。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

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) 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。

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。

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) 所得稅(續)

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。

(t) 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項內確認為遞延收入。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。

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) 財務擔保發出、準備及或有負債(續)

(i) 財務擔保發出(續)

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，準備將按會計政策附註1(t)(ii)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)

(u) 收入確認

收入按已收或應收代價的公平價值減除退貨及銷貨折扣去計量。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)

(v) 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。

(w) 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)

(x) 關連人士

- (i) 某個別人士，或其親密家庭成員，被視為與本集團有關連，如該個別人士：
- (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團有重大影響力；或
 - (c) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。
- (ii) 如任何以下情況出現，某一個體視為與本集團有關連：
- (a) 某一個體與本集團皆為同一集團成員(意指每一母公司、附屬公司及同母系附屬公司皆互相有關連)；
 - (b) 某一個體為另一個體的聯營公司或合作者(或為某一集團成員的聯營公司或合作者而另一個體亦為該集團成員)；
 - (c) 兩個個體皆為同一第三者的合作者；
 - (d) 某一個體為第三個個體的合作者，而另一個體則為第三個個體的聯營公司；
 - (e) 某一個體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；
 - (f) 某一個體受按(i)辨別的某個別人士所控制或共同控制；或
 - (g) 按(i)(a)辨別的某個別人士對某一個體有重要影響或是該個體(或該個體之母公司)的主要管理人員。

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。

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)

(y) 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並評估表現資料一致。

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。

2. 未能確定估計的來源

附註14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及可扣減之暫時性差異而沖銷的估計，而確認有關累積稅務虧損及可扣減之暫時性差異的遞延稅項資產。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及可扣減之暫時性差異。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資產將影響本集團的淨資產值。

(b) 投資物業估值

如在附註13(c)所描述，獨立估值師按2011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。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 未能確定估計的來源(續)

(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，會調整將來期間的折舊支出。

(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，本集團考慮一連串因素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。

3. 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團之主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團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：

	2011年 千元計	2010年 千元計
貨品銷售	1,135,516	1,007,988
專櫃銷售淨收入	<u>246,279</u>	<u>220,018</u>
百貨業務	1,381,795	1,228,006
物業投資	<u>381,988</u>	<u>344,591</u>
	<u>1,763,783</u>	<u>1,572,597</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 營業額及分部報告(續)

(a) 營業額(續)

更多有關本集團主要業務披露如下：

(b) 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。

(i) 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加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. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

截至2011年及2010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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
對外客戶收入	1,381,795	1,228,006	381,988	344,591	1,763,783	1,572,597
分部業務間收入	—	—	77,961	78,511	77,961	78,511
須予呈報的分部收入	<u>1,381,795</u>	<u>1,228,006</u>	<u>459,949</u>	<u>423,102</u>	<u>1,841,744</u>	<u>1,651,108</u>
須予呈報的分部溢利	<u>223,385</u>	<u>172,727</u>	<u>360,670</u>	<u>324,223</u>	<u>584,055</u>	<u>496,950</u>
財務費用	—	—	34,445	38,903	34,445	38,903
年內折舊及攤銷	7,675	9,363	47,212	44,334	54,887	53,697
貿易及其他應收賬項 減值(撥回)/確認	(18)	6	(81)	(145)	(99)	(139)
須予呈報的分部資產	164,072	148,831	10,200,702	8,558,554	10,364,774	8,707,385
年內增加的非流動 分部資產	7,366	6,513	38,708	28,832	46,074	35,345
須予呈報的分部負債	<u>380,937</u>	<u>291,276</u>	<u>616,835</u>	<u>645,825</u>	<u>997,772</u>	<u>937,101</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2011年 千元計	2010年 千元計
溢利		
由集團對外客戶產生的須予呈報的分部溢利	584,055	496,950
應佔聯營公司之業績	73,001	15,924
其他收入	46,454	37,288
其他淨(損失)/收益	(32,367)	71,629
財務費用	(34,445)	(38,903)
投資物業估值淨收益	1,556,166	1,107,570
未能分部的總部及公司支出	(45,199)	(40,316)
	<u>2,147,665</u>	<u>1,650,142</u>
資產		
須予呈報的分部資產	10,364,774	8,707,385
分部業務間應收賬項相互對銷	(5,044)	(7,261)
	<u>10,359,730</u>	<u>8,700,124</u>
商譽	1,178	1,178
聯營公司權益	795,809	711,276
可供出售證券	22,468	27,485
遞延稅項資產	10,512	25,922
持作買賣用途證券	332,478	291,651
持至到期投資	48,435	-
貸款予一聯營公司	19,387	3,264
應收一聯營公司賬款	204	-
可收回本年稅項	137	95
未能分部的總部及公司資產	1,688,681	1,580,264
	<u>13,279,019</u>	<u>11,341,259</u>
負債		
須予呈報的分部負債	997,772	937,101
分部業務間應付賬項相互對銷	(5,044)	(7,261)
	<u>992,728</u>	<u>929,840</u>
應付同母系附屬公司賬款	2,767	3,645
應付一聯營公司賬款	-	12,935
應付本年稅項	31,977	19,986
遞延稅項負債	1,451,004	1,156,487
未能分部的總部及公司負債	28,302	23,678
	<u>2,506,778</u>	<u>2,146,571</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 營業額及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
香港(所屬地)	1,589,445	1,421,724	7,480,314	6,014,083
澳洲	158,600	134,129	2,626,278	2,454,648
美國	15,738	16,744	897,134	812,145
	<u>174,338</u>	<u>150,873</u>	<u>3,523,412</u>	<u>3,266,793</u>
	<u>1,763,783</u>	<u>1,572,597</u>	<u>11,003,726</u>	<u>9,280,876</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨(損失)／收益

	2011年	2010年
	千元計	千元計
其他收入		
利息收入		
— 銀行存款	27,247	23,905
— 貸款予一聯營公司	163	244
— 持作買賣用途證券	1,250	260
股息收入		
— 上市證券	10,984	6,674
— 非上市證券	2,918	3,259
沒收未領股息	1,101	1,075
提前終止租約賠償	—	104
其他	2,791	1,767
	<u>46,454</u>	<u>37,288</u>
其他淨(損失)／收益		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨(損失)／收益	(47,783)	24,132
出售淨(損失)／收益		
— 持作買賣用途證券	(13,472)	9,269
— 衍生金融工具	(148)	11,081
收回海外附屬公司投資而釋出的匯兌儲備	12,733	11,457
可供出售證券減值虧損撥回	—	4,799
外幣匯兌淨收益	10,108	10,911
出售可供出售證券淨收益(附註10(b))	3,950	—
結束附屬公司收益	2,274	—
出售其他固定資產淨損失	(29)	(20)
	<u>(32,367)</u>	<u>71,629</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除／(計入)：

	2011年 千元計	2010年 千元計
(a) 財務費用		
須於5年內償還之銀行借款利息	34,445	38,903
(b) 員工成本(董事酬金除外)		
界定供款退休計劃供款	11,071	10,577
薪金、工資及其他福利	189,157	182,855
	<u>200,228</u>	<u>193,432</u>
(c) 投資物業已收及應收租金		
租金總額	(381,988)	(344,591)
減：直接費用	63,583	62,503
	<u>(318,405)</u>	<u>(282,088)</u>
(d) 其他項目		
折舊及攤銷		
－自有資產	38,619	41,413
－租賃獎勵	16,531	12,557
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))	(99)	(139)
－固定資產(附註13(a))	1	-
核數師酬金		
－本年度	2,829	2,714
－上年度	(14)	43
營業租賃費用		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	37,415	36,242
－租賃土地及樓宇的或有租金	372	372
銷貨成本(附註20(b))	<u>775,249</u>	<u>690,652</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之所得稅為：

	2011年	2010年
	千元計	千元計
本年稅項－香港利得稅		
本年準備	49,527	32,138
往年逾提準備	<u>(333)</u>	<u>(52)</u>
	----- 49,194	----- 32,086
本年稅項－海外		
本年準備	28,386	17,824
往年不足／(逾提)準備	<u>9</u>	<u>(1,272)</u>
	----- 28,395	----- 16,552
遞延稅項(附註26(b))		
源自及轉回暫時性差異		
－投資物業之公平價值變動	278,252	188,883
－其他暫時性差異	<u>17,204</u>	<u>35,843</u>
	----- 295,456	----- 224,726
所得稅支出總額	<u><u>373,045</u></u>	<u><u>273,364</u></u>

香港利得稅準備是本年度估計應課稅溢利按16.5%(2010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)

6. 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算表：

	2011年 千元計	2010年 千元計
除稅前溢利	<u>2,147,665</u>	<u>1,650,142</u>
名義香港利得稅按16.5%(2010年：16.5%)計算	354,365	272,273
不獲稅務扣減支出的稅項影響	7,572	3,791
非應課稅收入的稅項影響	(9,335)	(7,325)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	6,575	672
未確認暫時性差異的稅項影響	(3)	(4)
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	-	(1,943)
年前未確認暫時性差異於本年度使用的稅項影響	-	(1)
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	14,215	7,235
海外預扣稅項影響	(20)	(10)
往年逾提準備	<u>(324)</u>	<u>(1,324)</u>
實際稅項支出	<u>373,045</u>	<u>273,364</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金

董事酬金如下：

	2011年				
	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	合計 千元計
執行董事					
郭志樑先生	150	4,424	2,477	12	7,063
郭志桁先生	150	3,997	2,284	12	6,443
郭志一先生	150	2,553	1,462	219	4,384
	450	10,974	6,223	243	17,890
非執行董事					
郭志標博士	150	-	-	-	150
獨立非執行董事					
譚惠珠小姐	150	99	-	-	249
黃允炤先生	150	88	-	-	238
Iain Ferguson Bruce先生	150	132	-	-	282
Anthony Francis Martin Conway先生	150	121	-	-	271
梁永寧先生(附註(b))	150	99	-	-	249
	750	539	-	-	1,289
	1,350	11,513	6,223	243	19,329

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金(續)

董事酬金如下：(續)

	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	
執行董事					
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
	<u>420</u>	<u>9,978</u>	<u>3,537</u>	<u>223</u>	<u>14,158</u>
非執行董事					
郭志標博士	140	-	-	-	140
郭志權博士(附註(a))	70	254	-	-	324
	<u>210</u>	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>464</u>
獨立非執行董事					
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
	<u>700</u>	<u>445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,145</u>
	<u>1,330</u>	<u>10,677</u>	<u>3,537</u>	<u>223</u>	<u>15,767</u>

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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

8. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2010年：三位)董事，該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2010年：兩位)之薪酬總額列報如下：

	2011年 千元計	2010年 千元計
薪金、津貼及福利	6,135	6,174
界定供款退休計劃供款	513	430
酌定花紅	<u>3,426</u>	<u>1,293</u>
	<u><u>10,074</u></u>	<u><u>7,897</u></u>

兩位最高薪酬人士(2010年：兩位)之薪酬在下列幅度內之人數如下：

	人 數	
	2011年	2010年
元		
2,500,001 – 3,000,000	–	1
3,000,001 – 3,500,000	1	–
5,000,001 – 5,500,000	–	1
6,500,001 – 7,000,000	<u>1</u>	<u>–</u>
	<u><u>2</u></u>	<u><u>2</u></u>

9. 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95,889,000元(2010年：177,181,000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)

10. 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

	2011年			2010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	稅項支出 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	(3,784)	—	(3,784)	232,937	—	232,937
— 應佔海外聯營公司財務 報表換算所產生的匯 兌差異	124	—	124	3,159	—	3,159
— 收回海外附屬公司投資 而釋出的匯兌儲備	(12,733)	—	(12,733)	(11,457)	—	(11,457)
土地及樓宇重估：						
— 因自用之土地及樓宇 重新分類為投資物業 而產生之重估增值	94,423	(15,580)	78,843	—	—	—
— 應佔一聯營公司土地及 樓宇重估儲備	632	(250)	382	—	—	—
應佔一聯營公司之現金流 對沖：						
— 對沖儲備之淨變動 (附註(b))	21,321	(8,432)	12,889	9,418	(3,998)	5,420
可供出售證券：						
— 投資重估儲備之淨變動 (附註(b))	(1,117)	—	(1,117)	2,709	—	2,709
本年度綜合其他全面收益 總額	<u>98,866</u>	<u>(24,262)</u>	<u>74,604</u>	<u>236,766</u>	<u>(3,998)</u>	<u>232,768</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

10. 綜合其他全面收益(續)

(b) 綜合其他全面收益項目包括重列調整

	2011年 千元計	2010年 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)
－重列調整數額撥轉至綜合收益表：		
應佔聯營公司之業績	21,321	32,958
－淨遞延稅項於綜合其他全面收益內減除	<u>(8,432)</u>	<u>(3,998)</u>
年內在綜合其他全面收益內確認的對沖儲備淨變動	<u>12,889</u>	<u>5,420</u>
可供出售證券：		
－年內確認公平價值變動	2,833	2,709
－重列調整數額撥轉至綜合收益表：		
其他淨收益(附註4)	<u>(3,950)</u>	<u>–</u>
年內在綜合其他全面收益內確認的投資重估 儲備淨變動	<u>(1,117)</u>	<u>2,709</u>

11. 每股基本及攤薄盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2011年12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合溢利1,774,265,000元(2010年：1,375,656,000元)除以本年已發行股數295,295,000股(2010年：295,295,000股)。

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (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「應撥歸本公司股東基本溢利」。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 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(續)

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

	2011年		2010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				
本公司股東溢利	1,774,265	600.8	1,375,656	465.9
投資物業估值淨收益	(1,556,166)	(526.9)	(1,107,570)	(375.1)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	<u>278,252</u>	<u>94.2</u>	<u>188,883</u>	<u>64.0</u>
	496,351	168.1	456,969	154.8
應撥歸非控股股東權益之 投資物業估值(損失)/收益				
扣除有關遞延稅項	<u>(66)</u>	<u>-</u>	<u>607</u>	<u>0.2</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u><u>496,285</u></u>	<u><u>168.1</u></u>	<u><u>457,576</u></u>	<u><u>155.0</u></u>

12. 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11,314,000元(2010年：10,800,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 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
成本或估值：					
於2011年1月1日	829,386	423,027	1,252,413	7,918,035	9,170,448
匯兌調整	236	-	236	(3,892)	(3,656)
增添	-	7,972	7,972	15,306	23,278
出售	-	(10,062)	(10,062)	-	(10,062)
公平價值調整	-	-	-	1,556,166	1,556,166
轉至投資物業的 物業累積折舊 沖銷	(3,018)	-	(3,018)	-	(3,018)
重新分類至 投資物業的物業 重估增值	94,423	-	94,423	-	94,423
重新分類至投資 物業	(99,899)	-	(99,899)	99,899	-
於2011年12月31日	<u>821,128</u>	<u>420,937</u>	<u>1,242,065</u>	<u>9,585,514</u>	<u>10,827,579</u>
累積折舊及減值：					
於2011年1月1日	283,953	376,754	660,707	-	660,707
匯兌調整	236	-	236	-	236
本年折舊	25,186	13,433	38,619	-	38,619
減值損失	-	1	1	-	1
出售撥回	-	(9,993)	(9,993)	-	(9,993)
轉至投資物業的 物業累積折舊 沖銷	(3,018)	-	(3,018)	-	(3,018)
於2011年12月31日	<u>306,357</u>	<u>380,195</u>	<u>686,552</u>	<u>-</u>	<u>686,552</u>
租賃獎勵：					
於2011年1月1日	-	-	-	58,681	58,681
匯兌調整	-	-	-	352	352
增添	-	-	-	23,210	23,210
本年攤銷	-	-	-	(16,531)	(16,531)
於2011年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>65,712</u>	<u>65,712</u>
賬面淨值：					
於2011年12月31日	<u>514,771</u>	<u>40,742</u>	<u>555,513</u>	<u>9,651,226</u>	<u>10,206,739</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 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
成本或估值：					
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
於2010年12月31日	<u>829,386</u>	<u>423,027</u>	<u>1,252,413</u>	<u>7,918,035</u>	<u>9,170,448</u>
累積折舊及減值：					
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)
於2010年12月31日	<u>283,953</u>	<u>376,754</u>	<u>660,707</u>	<u>-</u>	<u>660,707</u>
租賃獎勵：					
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)
於2010年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,681</u>	<u>58,681</u>
賬面淨值：					
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)

13. 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2011年 估值 千元計	董事 於1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
於2011年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,156	—	141,769	371,925
— 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	5,803	—	—	5,803
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	6,082,400	—	6,082,400
— 在香港以外	—	100,147	—	100,147
在香港以中期租約持有	—	842,603	—	842,603
在香港以外持有永久業權	—	2,560,364	—	2,560,364
其他固定資產	<u>420,937</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>420,937</u>
	<u>1,100,296</u>	<u>9,585,514</u>	<u>141,769</u>	<u>10,827,579</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 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2010年 估值 千元計	董事 於1981年 估值 千元計	合計 千元計
(附註(b))				
於2010年12月31日				
土地及樓宇				
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
投資物業				
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
其他固定資產	<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>

- (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2011年12月31日本集團有關該土地及樓宇之賬面值為89,676,000元(2010年：96,882,000元)。

於2011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31,297,000元(2010年：34,024,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 固定資產(續)

(b) (續)

截至2011年12月31日止年度，經董事於1981年重估位於香港的若干部分土地及樓宇，已從其他物業、機器及設備轉至投資物業，因為該等物業已不再為集團作自用，因而決定把該等物業出租給第三者。撥轉後，在扣除遞延稅項15,580,000元後之重估增值為78,843,000元已在權益表的土地及樓宇重估儲備內確認。

- (c)** 本集團投資物業由獨立測量公司按市值基準重估於2011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近期經驗。

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重估由註冊估值師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1,556,166,000元(2010年：1,107,570,000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3個月至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9,651,226,000元(2010年：7,976,716,000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：

	2011年 千元計	2010年 千元計
1年內	316,418	247,184
1年後但5年內	707,293	508,206
5年後	127,295	182,445
	1,151,006	937,835

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 固定資產(續)

- (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23,210,000元(2010年：13,641,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

14. 商譽

集團
千元計

成本及賬面值：

於2010年1月1日、2010年12月31日、
2011年1月1日及2011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：

	2011年 千元計	2010年 千元計
物業投資－美國	<u><u>1,178</u></u>	<u><u>1,178</u></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2011年12月31日之市值基準評估。管理層認為並無減值需要。

15. 附屬公司投資

	公司	
	2011年 千元計	2010年 千元計
非上市股份，按成本	<u><u>2,801,990</u></u>	<u><u>2,801,990</u></u>

主要附屬公司之詳情列於第113頁及第114頁。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

16. 聯營公司權益

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔淨資產	321,814	225,564
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	473,995	475,999
	795,809	701,563
貸款予一聯營公司(附註(b))	-	9,713
	795,809	711,276

(a) 主要聯營公司之詳情列於第115頁。

(b) 貸款予一聯營公司

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
即期或1年內	19,387	3,264
1年後但2年內	-	9,713
	19,387	12,977

於2011年12月31日，貸款予一聯營公司為無抵押、免利息及無固定還款期。

於2010年12月31日，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%，無固定還款期並包括於2012年6月13日應償還數額9,713,000元。該數額9,713,000元已於年內全數清還。

(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 千元計
2011年					
百分之百	5,850,992	4,225,931	1,625,061	14,612,983	143,977
集團實際權益	2,907,107	2,111,298	795,809	7,306,492	73,001
2010年					
百分之百	5,616,315	4,213,189	1,403,126	13,708,622	31,848
集團實際權益	2,808,157	2,106,594	701,563	6,854,311	15,924

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

16. 聯營公司權益(續)

- (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2011年12月31日止年度，有關該等計劃的公平價值調整為10,672,000元(2010年：19,435,000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。

17. 可供出售證券

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
股本證券		
非上市		
— 公平價值	—	6,803
— 成本	11,568	11,568
	11,568	18,371
會所債券		
非上市，公平價值	10,900	9,114
	22,468	27,485

於2011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(2010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。

於2010年12月31日，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，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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 持作買賣用途證券

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
債權證券，公平價值		
— 非上市但有牌價	13,266	—
— 在香港以外上市	21,205	20,974
	34,471	20,974
	34,471	20,974
股本證券，公平價值		
上市		
— 在香港	201,773	165,524
— 在香港以外	59,531	64,995
	261,304	230,519
	261,304	230,519
投資基金，公平價值		
在香港以外上市	278	882
非上市但有牌價	36,425	39,276
	36,703	40,158
	36,703	40,158
	332,478	291,651

19. 持至到期投資

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
存款證	48,435	—
	48,435	—

該等存款證由香港一金融機構發行，以人民幣為本位幣，年利率1.63%為期1年由2011年9月20日至2012年9月20日。

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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
可供出售貨品	101,056	89,567
可供出售在途貨品	<u>1,809</u>	<u>870</u>
	<u>102,865</u>	<u>90,437</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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
售出存貨賬面值	774,001	689,696
存貨減值	<u>1,248</u>	<u>956</u>
	<u>775,249</u>	<u>690,652</u>

21. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
貿易及其他應收賬項	25,351	20,690	94	3
減：呆賬減值準備(附註(b))	<u>(250)</u>	<u>(348)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	25,101	20,342	94	3
定金及預付賬款	<u>27,311</u>	<u>29,768</u>	<u>265</u>	<u>243</u>
	<u>52,412</u>	<u>50,110</u>	<u>359</u>	<u>246</u>

除若干租項定金及預付賬款總額17,255,000元(2010年：12,531,000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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
到期或逾期少於1個月	24,487	19,761	94	3
逾期1至3個月	485	472	-	-
逾期超過3個月但少於12個月	104	62	-	-
逾期超過12個月	25	47	-	-
	<u>25,101</u>	<u>20,342</u>	<u>94</u>	<u>3</u>

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準備，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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
於1月1日	348	819
滙兌調整	1	100
減值虧損撥回(附註5(d))	(99)	(139)
壞賬撇銷	—	(432)
	250	348
於12月31日	250	348

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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
銀行存款及現金	188,212	87,530	8,746	6,759
銀行定期存款	1,495,620	1,482,088	88,701	115,216
	1,683,832	1,569,618	97,447	121,975
	1,683,832	1,569,618	97,447	121,975

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

	集團		公司	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
貿易及其他應付賬項	424,615	322,859	10,963	10,299
應計費用	<u>42,796</u>	<u>36,472</u>	<u>2,459</u>	<u>2,093</u>
	<u><u>467,411</u></u>	<u><u>359,331</u></u>	<u><u>13,422</u></u>	<u><u>12,392</u></u>

除了若干租項定金及應計費用總數額28,200,000元(2010年：11,772,000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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
尚未到期	301,603	270,734	-	-
即期或逾期少於1個月	120,415	48,392	10,963	10,299
逾期1至3個月	517	1,433	-	-
逾期3至12個月	134	285	-	-
逾期超過12個月	<u>1,946</u>	<u>2,015</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>424,615</u></u>	<u><u>322,859</u></u>	<u><u>10,963</u></u>	<u><u>10,299</u></u>

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

於2011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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
1年內或應要求償還	49,869	594,187
1年後但2年內	49,869	-
2年後但5年內	453,881	-
	503,750	-
	553,619	594,187

銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1.3% (2010年：1%)。於2010年12月31日，每季須償還借款本金1,600,000澳元直至2011年12月23日。於年內，借款協議重新簽訂，本集團須每季償還借款本金1,600,000澳元直至到期日2014年12月22日止。

於2011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1,013,990,000元 (2010年：1,014,080,000元)。該等投資物業之總值為2,626,076,000元 (2010年：2,454,388,000元)。已提取的融通額為556,110,000元 (2010年：594,187,000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。

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

(a) 綜合財務狀況表內之本年稅項為：

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
本年度香港利得稅準備	49,527	32,138
已付暫繳利得稅	(32,543)	(22,745)
往年利得稅準備之結餘	16,984	9,393
	1,378	-
應付海外稅項	18,362	9,393
	13,478	10,498
	31,840	19,891
代表：		
可收回本年稅項	(137)	(95)
應付本年稅項	31,977	19,986
	31,840	19,891

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2011年1月1日	33,472	1,069,516	27,635	15,323	(15,381)	1,130,565
在綜合收益表內減除						
(附註6(a))	480	278,252	-	1,364	15,360	295,456
在匯兌儲備內(計入)/減除	35	(1,112)	-	(32)	-	(1,109)
在土地及樓宇重估儲備內						
減除	-	-	15,580	-	-	15,580
於2011年12月31日	<u>33,987</u>	<u>1,346,656</u>	<u>43,215</u>	<u>16,655</u>	<u>(21)</u>	<u>1,440,492</u>
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6(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>

附註：其他項目主要是來自租賃獎勵所產生的暫時性差異。

(c) 財務狀況表對算表

	2011年 千元計	2010年 千元計
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項資產	(10,512)	(25,922)
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項負債	<u>1,451,004</u>	<u>1,156,487</u>
	<u>1,440,492</u>	<u>1,130,565</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)

(d) 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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
可扣減之暫時性差異	23	26
累積稅務虧損之未來利益	25,338	18,763
	25,361	18,789

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2011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。

(e) 未獲確認之遞延稅項負債

於2011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2,060,992,000元(2010年：1,881,375,000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618,298,000元(2010年：564,413,000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37頁的綜合權益變動結算表內。

於2011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5,597,132,000元(2010年：4,319,152,000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2011年1月1日結餘	29,530	2,997,350	621,187	3,648,067
本年度全面收益總額	-	-	95,889	95,889
有關前年度已獲通過 之股息(附註(c)(ii))	-	-	(174,224)	(174,224)
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註(c)(i))	-	-	(97,447)	(97,447)
	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>445,405</u>	<u>3,472,285</u>
於2011年12月31日結餘	<u>29,530</u>	<u>2,997,350</u>	<u>445,405</u>	<u>3,472,285</u>
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>

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：

	2011年	2010年
	千元計	千元計
已宣派及支付之中期股息每股33仙 (2010年：每股22仙)	97,447	64,965
結算日後建議派發之末期股息 每股55仙(2010年：每股59仙)	<u>162,412</u>	<u>174,224</u>
	<u><u>259,859</u></u>	<u><u>239,189</u></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：

	2011年	2010年
	千元計	千元計
屬截至2010年12月31日止財政年度之 末期股息每股59仙 (2009年12月31日：每股48仙) 於年內通過及支付	<u>174,224</u>	<u>141,742</u>

(d) 股本

	2011年		2010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	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：				
每股一角	<u>295,295</u>	<u>29,530</u>	<u>295,295</u>	<u>29,530</u>

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。

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(j)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(g)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(v)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(h)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。

(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。

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)

(f) 本公司之可分派儲備

於2011年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,442,755,000元(2010年：3,618,537,000元)。於結算日後，董事會建議派發末期股息每股55仙(2010年：每股59仙)，數額為162,412,000元(2010年：174,224,000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：

	2011年 千元計	2010年 千元計
保留溢利	644,078	571,737
匯兌儲備	988	864
對沖儲備	(27,352)	(40,241)
土地及樓宇重估儲備	518	136
普通儲備	1,728	1,068
	619,960	533,564

(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2011年12月31日，本集團有抵押銀行借款數額為553,619,000元(2010年：594,187,000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於股東的總股本及儲備比例的資本負債率於2011年12月31日為5.1%(2010年：6.5%)。於2011年12月31日，本集團銀行存款及現金結餘為1,683,832,000元(2010年：1,569,618,000元)。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，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結構作出調整。

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

(a) 金融工具之類別

	集團		公司	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
金融資產				
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	332,478	291,651	—	—
可供出售證券	22,468	27,485	—	—
持至到期投資	48,435	—	—	—
貸款及應收賬款				
— 貸款予一聯營公司	19,387	12,977	—	—
— 應收賬項及定金	40,253	31,795	94	3
— 應收同母系附屬公司賬款	2,563	1,801	—	—
— 應收附屬公司賬款	—	—	623,099	740,467
— 應收一聯營公司賬款	204	—	—	—
— 現金及現金等同物	1,683,832	1,569,618	97,447	121,975
	<u>1,746,239</u>	<u>1,616,191</u>	<u>720,640</u>	<u>862,445</u>
	<u>2,149,620</u>	<u>1,935,327</u>	<u>720,640</u>	<u>862,445</u>
金融負債				
應付賬項及應計費用	(467,411)	(359,331)	(13,422)	(12,392)
應付同母系附屬公司賬款	(2,767)	(3,645)	—	—
應付附屬公司賬款	—	—	(37,188)	(4,219)
應付一聯營公司賬款	—	(12,935)	—	—
有抵押銀行借款	(553,619)	(594,187)	—	—
	<u>(1,023,797)</u>	<u>(970,098)</u>	<u>(50,610)</u>	<u>(16,611)</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。

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。

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

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(當中包括按合約利率計算的利息或，倘為浮息，則根據於結算日的市場利率計算)：

集團

	2011年				
	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
應付賬項及應計費用	439,211	6,152	22,048	467,411	467,411
應付同母系附屬公司					
賬款	2,767	-	-	2,767	2,767
有抵押銀行借款	83,037	79,317	481,219	643,573	553,619
	<u>525,015</u>	<u>85,469</u>	<u>503,267</u>	<u>1,113,751</u>	<u>1,023,797</u>
財務擔保發出：					
最高擔保數額					
(附註30)	<u>15,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,425</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)

集團(續)

	2010年				
	合約未折現現金流				於12月31日
	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	
應付賬項及應計費用	347,559	8,599	3,173	359,331	359,331
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>992,832</u>	<u>8,599</u>	<u>3,173</u>	<u>1,004,604</u>	<u>970,098</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>

公司

	2011年			2010年		
	合約未折現現金流		於 12月31日	合約未折現現金流		於 12月31日
	1年內或 應要求 償還 千元計	合計 千元計		賬面值 千元計	1年內或 應要求 償還 千元計	
應付賬項及應計費用	13,422	13,422	13,422	12,392	12,392	12,392
應付附屬公司賬款	37,188	37,188	37,188	4,219	4,219	4,219
	<u>50,610</u>	<u>50,610</u>	<u>50,610</u>	<u>16,611</u>	<u>16,611</u>	<u>16,611</u>
財務擔保發出：						
最高擔保數額						
(附註30)	<u>15,425</u>	<u>15,425</u>	<u>-</u>	<u>20,717</u>	<u>20,717</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)

(iii) 利率風險

本集團利率風險主要源自銀行定期存款及浮息長期借款。

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2011年12月31日本集團有抵押銀行借款之實際利率為5.9%(2010年：6.0%)。

於2011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5,897,000元(2010年：5,265,000元)，而綜合權益內的其他構成項目(2010年：無)將不受息率變動影響。

以上敏感度分析指出對本集團稅後溢利及保留溢利全年化之影響，假設在結算日利率已產生變動及被應用在本集團於結算日所持有的浮動利率衍生金融工具產生的現金流利率風險。2010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、英鎊及人民幣。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。

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。

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)

集團

	面對的外幣風險(以港元計)									
	2011年					2010年				
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	英鎊 千元計	人民幣 千元計	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	英鎊 千元計	人民幣 千元計
可供出售證券	-	-	-	-	-	6,803	-	-	-	-
持作買賣用途證券	67,801	32,461	9,973	-	13,614	70,373	34,975	12,253	-	344
持至到期投資	-	-	-	-	48,435	-	-	-	-	-
應收賬項及定金	541	66	-	16	363	245	8	-	7	51
貸款予一聯營公司	19,387	-	-	-	-	12,977	-	-	-	-
應收同母系附屬公司賬款	44	4	469	-	-	4	1	156	-	-
應收一聯營公司賬款	204	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金及現金等同物	591,637	79,617	-	38,278	125,281	622,449	34,725	-	-	51,248
應付賬項及應用費用	(164)	-	-	(56)	-	(156)	-	-	-	-
應付一聯營公司賬款	-	-	-	-	-	(12,935)	-	-	-	-
	<u>679,450</u>	<u>112,148</u>	<u>10,442</u>	<u>38,238</u>	<u>187,693</u>	<u>699,760</u>	<u>69,709</u>	<u>12,409</u>	<u>7</u>	<u>51,643</u>

公司

	面對的美元風險(以港元計)	
	2011年 千元計	2010年 千元計
現金及現金等同物	<u>40,594</u>	<u>48,542</u>

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。

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)

集團

	2011年		2010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 (0.5)	3,397 (3,397)	0.5 (0.5)	3,499 (3,499)
澳元	10.0 (10.0)	11,215 (11,215)	10.0 (10.0)	6,971 (6,971)
日元	10.0 (10.0)	1,044 (1,044)	10.0 (10.0)	1,241 (1,241)
英鎊	10.0 (10.0)	3,824 (3,824)	10.0 (10.0)	— —
人民幣	10.0 (10.0)	18,769 (18,769)	10.0 (10.0)	5,164 (5,164)

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，包括本集團內公司間(以借款人或貸款人的功能貨幣以外的貨幣為本位幣)之應付賬項及應收賬項。分析並不包括換算外國業務財務報表至本集團的呈報貨幣而產生的差額。2010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18)、衍生金融工具及可供出售證券(見附註17)產生的價格風險。除了在附註17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2011年12月31日，估計有關價格風險變數增加／減少10%(2010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

	2011年		2010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%	29,919	1,090	26,434	1,592
- (10)%	(29,919)	(1,090)	(26,434)	(1,592)

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。2010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

	2011年			
	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	合計 千元計
資產				
非上市可供出售證券	–	10,900	–	10,900
持作買賣用途證券	<u>295,775</u>	<u>36,703</u>	<u>–</u>	<u>332,478</u>
	<u>295,775</u>	<u>47,603</u>	<u>–</u>	<u>343,378</u>
	2010年			
	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	合計 千元計
資產				
非上市可供出售證券	–	9,114	6,803	15,917
持作買賣用途證券	<u>251,493</u>	<u>40,158</u>	<u>–</u>	<u>291,651</u>
	<u>251,493</u>	<u>49,272</u>	<u>6,803</u>	<u>307,568</u>

於2011年及2010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。

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)

年內級別3公平價值計量的變動如下：

	集團	
	2011年 千元計	2010年 千元計
非上市可供出售證券		
於1月1日	6,803	5,308
年內在綜合其他全面收益內確認的未實現淨 收益	1,047	1,495
年內出售	<u>(7,850)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>—</u>	<u>6,803</u>
年內總收益由綜合其他全面收益重新分類至 綜合收益表	<u>3,950</u>	<u>—</u>

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17)，全部金融工具於2011年及2010年12月31日的賬面值與其公平價值並無重大差異。

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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

29. 承擔

(a) 資本承擔

於2011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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
已批准並簽約	2,521	5,654

(b) 營業租賃承擔

於2011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	
	2011年 千元計	2010年 千元計
1年內	40,944	37,117
1年後但5年內	65,299	44,642
	106,243	81,759

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。2011年所付之或有租金已列於附註5(d)。

30. 財務擔保發出

於2011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15,425,000元(2010年：21,014,000元)，該等擔保於一年內屆滿。於2011年12月31日，本公司最高負債額為15,425,000元(2010年：20,717,000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。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

30. 財務擔保發出(續)

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50,347,000元(2010年：48,299,000元)並於一年內屆滿。於2011年12月31日，該聯營公司並無最高負債額(2010年：14,702,000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2011年12月31日，本集團應佔的最高負債總額為15,425,000元(2010年：28,068,000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7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2011年 千元計	2010年 千元計
董事袍金	450	420
薪金及其他短期僱員福利	29,759	23,355
界定供款退休計劃供款	921	795
	31,130	24,570

(b) 財務安排

如在附註16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	
	2011年 千元計	2010年 千元計	2011年 千元計	2010年 千元計
貸款予一聯營公司	19,387	12,977	163	244

於年內新貸款及還款詳情已在綜合現金流量表內披露。

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)

(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20,757,000元(2010年：20,756,000元)。於2011年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為2,041,000元(2010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4,667,000元(2010年：4,518,000元)。於2011年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,171,000元(2010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635,000元(2010年：750,000元)予該同母系附屬公司。於2011年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為522,000元(2010年：應付該同母系附屬公司2,475,000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(2010年：912,000元)。於2011年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,596,000元(2010年：應收該同母系附屬公司9,000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。

32. 直接及最終控制人士

於2011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。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

33. 截至2011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及新準則，但於截至2011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
HKFRS 7 之修訂 「金融工具：披露」	2011年7月1日
HKAS 12 之修訂 「所得稅」	2012年1月1日
HKAS 1 之修訂 「財務報表之呈報」	2012年7月1日
HKFRS 9「金融工具」	2015年1月1日
HKFRS 10「綜合財務報表」	2013年1月1日
HKFRS 11「合營安排」	2013年1月1日
HKFRS 12「於其他個體權益之披露」	2013年1月1日
HKFRS 13「公平價值計量」	2013年1月1日
HKAS 19 (2011)「僱員福利」	2013年1月1日
HKAS 27 (2011)「單獨財務報表」	2013年1月1日
HKAS 28 (2011)「於聯營公司及合營企業之投資」	2013年1月1日

本集團現正就這些修訂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年及2011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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

33. 截至2011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(續)

根據本集團初步評估，採納HKAS 12之修訂將對以下已報告的數額作追溯重列調整如下：

	2011年	2010年
	千元計	千元計
於1月1日綜合財務狀況表		
減少遞延稅項負債	(804,312)	(627,590)
增加保留溢利	<u>804,312</u>	<u>627,590</u>
於12月31日綜合財務狀況表		
減少遞延稅項負債	(1,051,299)	(804,312)
增加保留溢利	1,035,719	804,312
增加土地及樓宇重估儲備	<u>15,580</u>	<u>—</u>
		2011年
		千元計
本年度綜合收益表		
減少所得稅		(231,407)
增加本年度溢利		231,407
增加每股基本及攤薄盈利		<u>78.4仙</u>
本年度綜合全面收益表		
增加本年度溢利		231,407
增加由自用土地及樓宇重新分類至投資物業的重估增值		<u>15,580</u>
增加全面收益總額		<u><u>246,987</u></u>

主要附屬公司及聯營公司

於2011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、資產或負債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	一附屬 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
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

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2011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	一附屬 公司擁有	
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	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
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
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2011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
美國大昌汽車集團有限公司	註冊	英屬處女群島	A股及B股	50	控股投資
DCH Auto Group (Asia) Limited	註冊	英屬處女群島	普通股	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
真保利有限公司	註冊	香港	普通股	50	控股投資
美昌汽車集團(亞洲)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
青島美昌陽光雷克薩斯汽車銷售服務有限公司	註冊	中華人民共和國	註冊資本	25.5	汽車經銷商