

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# Wing Tai Properties Limited 永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度業績、 末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續公佈

### 主席報告

致各位股東：

本人欣然宣布自永泰地產有限公司（前稱富聯國際集團有限公司）透過收購南聯地產轉型為一個綜合物業平台後，集團成功實現穩健的資產負債表，資產總額達190億港元。我們管理的多元化物業組合為集團創造持續性增長，令我們更靈活地抓緊市場機遇，以支持集團的長遠發展，並提供可持續及可靠的經常性收入和提高投資收益。

二零一零年是永泰地產在財務表現上豐收的一年，並於年內實現了多項主要目標。於年內，本集團應佔淨溢利大幅上升511%至歷史新高1,913,000,000港元，收入亦按年上升80%至2,177,000,000港元。卓越的業績主要由成功預售「懿薈」及「嘉茂園」開始確認溢利、租金收益改善、出售工業物業資產及投資物業重估收益所帶動。

於二零一零年下半年，本集團成功向買家交付懿薈所有售出單位。另一個豪華住宅項目「懿峯」亦正如期進行，預期將於二零一一年下半年授予入伙紙，屆時該項目的收益將確認入賬。此外，本集團洞悉時機，收購兩個分別位於西半山加冕台及位於銅鑼灣大坑華倫街的優質地段發展項目。我們將於該兩個備受市場矚目的項目負責設計及興建高檔物業，藉此展示我們發展優質物業的實力以及發揮該地段最大價值的能力。

香港經濟於二零一零年出現強勁反彈。我們透過南聯地產持有的投資物業於年內的租金收入及出租率亦繼續錄得理想的升幅。本集團把握物業市道暢旺，以溢價出售兩幢工業大廈來實現它們的資本價值，並帶來額外的財務資源，以便集團策略性地重新定位及優化其資產組合。我們相信透過把握有利的市場前景，南聯地產的優質資產組合將繼續於租戶質素、租金收益及出租率方面提供可持續的回報。

於年內，本集團的Lanson Place服務式住宅管理業務的入住率及租金均穩步上升。Lanson Place品牌繼續獲得業內權威機構的認同，包括「亞洲酒店資產管理集團獎」、「二零一零最佳酒店設計獎」及「奢華城市酒店獎」。

為強化於中國一線城市的高檔物業組合，本集團透過與南豐集團組成的合資公司收購位於上海陸家嘴的一項物業。該物業位於黃浦江畔，飽覽江邊景致，並與位處高速增長及發展蓬勃的上海國際金融區僅咫尺之距，是本集團進一步建立其於上海高檔物業市場地位的難得機遇，同時更為本集團業務組合提供增值機會。

本集團二零一零年的業務表現成功體現了我們強勁的增長策略和優秀的執行能力。我們把握其綜合物業平台的優勢以實現持續長遠的增長及盈利能力。本集團成功通過轉型而重新定位，令我們對未來前景更具信心。此增長策略將建構我們的未來發展。憑藉本集團於香港、上海、北京、新加坡及吉隆坡的高檔住宅、甲級寫字樓、豪華酒店及服務式公寓市場享有顯著地位，加上穩建的資產負債表，將有助我們在該等市場中挑選具吸引力的發展及投資機會。

本人藉此機會感謝股東、業務夥伴及員工一起締造了輝煌的一年。他們持續對本集團的支持將是永泰地產未來成功的關鍵。

主席  
鄭維志

香港，二零一一年三月三十日

## 財務業績

永泰地產有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（「本集團」），以及其共同控制實體截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字如下：-

### 綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
<b>收入</b>	3	2,176.8	1,207.1
銷售成本		(1,395.6)	(704.0)
<b>毛利</b>		781.2	503.1
其他收益淨額		19.3	105.7
銷售及分銷費用		(150.4)	(148.1)
行政費用		(311.8)	(287.8)
投資物業公平價值變更		1,894.8	363.9
出售投資物業之收益		138.3	-
出售其他物業、廠房及設備之收益		68.7	-
出售共同控制實體之收益		45.8	-
<b>經營溢利</b>	4	2,485.9	536.8
財務費用		(89.0)	(88.9)
財務收入		2.0	35.6
應佔聯營公司業績		85.9	(0.7)
<b>除稅前溢利</b>		2,484.8	482.8
稅項	5	(48.0)	(57.2)
<b>本年度溢利</b>		2,436.8	425.6
<b>以下應佔：</b>			
本公司權益持有人		1,913.1	312.9
非控股權益		523.7	112.7
		2,436.8	425.6
<b>本公司權益持有人應佔溢利之每股盈利</b> (以每股港元列示)	6		
- 基本		1.45 港元	0.29 港元
- 攤薄		1.44 港元	0.28 港元
<b>股息</b> (以百萬港元列示)	7	132.3	67.6

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
	(經重列)	
<b>本年度溢利</b>	<u>2,436.8</u>	<u>425.6</u>
<b>其他全面收益</b>		
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房及設備 產生之盈餘淨額	8.6	12.8
出售其他物業、廠房及設備產生之其他物業重估儲備撥回	(24.5)	-
換算海外業務之匯兌差額	67.4	(7.3)
出售共同控制實體時變現之換算儲備	(12.0)	-
重估可供出售金融資產產生之公平價值收益淨額	82.8	144.5
可供出售金融資產減值撥回	17.2	-
現金流量對沖之虧損淨額		
-公平價值虧損	(63.8)	(56.6)
-結算時之變現	44.4	39.7
<b>扣除稅項後年內其他全面收益</b>	<u>120.1</u>	<u>133.1</u>
<b>本年度全面收益總額</b>	<u>2,556.9</u>	<u>558.7</u>
<b>以下應佔：</b>		
本公司權益持有人	2,012.1	416.9
非控股權益	544.8	141.8
<b>本年度全面收益總額</b>	<u>2,556.9</u>	<u>558.7</u>

## 綜合資產負債表

附註	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)	二零零九年 百萬港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	3.3	3.4	3.5
投資物業	11,786.0	10,532.0	10,098.1
其他物業、廠房及設備	148.8	227.6	219.8
聯營公司權益	423.7	337.5	343.7
聯營公司貸款	343.1	280.4	265.9
可供出售金融資產	475.6	434.0	301.2
按金、貸款及應收款項	246.0	388.6	273.3
持有至到期之投資	37.9	31.0	25.4
遞延稅項資產	16.2	17.1	17.5
衍生金融工具	16.0	-	-
	<u>13,496.6</u>	<u>12,251.6</u>	<u>11,548.4</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	84.8	102.2	87.5
待出售物業	3,980.4	3,432.5	3,115.9
貸款及應收款項	-	26.2	23.4
應收貸款及其他應收款項、 按金及預付款項	8 205.1	172.0	435.5
可供出售金融資產	-	-	2.9
衍生金融工具	0.1	-	0.6
存於保管人賬戶之銷售所得款項	199.3	255.8	-
應收聯營公司款項	1.4	1.7	0.5
可收回稅項	0.8	4.7	4.7
已抵押銀行存款	-	38.1	80.2
銀行結存及現金	897.6	700.2	496.2
	<u>5,369.5</u>	<u>4,733.4</u>	<u>4,247.4</u>
<b>流動負債</b>			
應付貸款及其他應付款項及應計費用	9 897.9	1,015.5	741.6
衍生金融工具	42.9	41.1	40.4
應付聯營公司款項	0.4	21.8	19.5
應付稅項	55.3	26.8	59.9
短期銀行貸款及透支	-	-	0.6
一年內到期之銀行貸款	1,165.5	540.6	489.0
	<u>2,162.0</u>	<u>1,645.8</u>	<u>1,351.0</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>3,207.5</u>	<u>3,087.6</u>	<u>2,896.4</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>16,704.1</u>	<u>15,339.2</u>	<u>14,444.8</u>

## 綜合資產負債表（續）

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經重列)		(經重列)
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行貸款	3,010.3	4,281.8	4,432.9
其他長期貸款	35.5	43.0	42.3
其他長期負債	193.1	-	-
衍生金融工具	71.6	55.3	105.8
遞延稅項負債	122.2	126.0	92.3
	<u>3,432.7</u>	<u>4,506.1</u>	<u>4,673.3</u>
<b>資產淨值</b>	<u>13,271.4</u>	<u>10,833.1</u>	<u>9,771.5</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	661.5	659.6	494.5
儲備	10,266.6	8,345.6	7,566.1
	<u>10,928.1</u>	<u>9,005.2</u>	<u>8,060.6</u>
<b>非控股權益</b>	<u>2,343.3</u>	<u>1,827.9</u>	<u>1,710.9</u>
<b>權益總額</b>	<u>13,271.4</u>	<u>10,833.1</u>	<u>9,771.5</u>

附註：

## 1. 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

## 2. 主要會計政策

### (a) 於二零一零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列
香港會計準則第 7 號（修訂本）	現金流量表
香港會計準則第 17 號（修訂本）	租賃
香港會計準則第 18 號（修訂本）	收入
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司之投資
香港會計準則第 31 號（修訂本）	於合營企業之權益
香港會計準則第 36 號（修訂本）	商譽減值測試之記賬單位
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：合資格對沖項目之確認及計量
香港會計準則第 39 號（修訂本）	金融工具：確認及計量
香港會計準則第 39 號（修訂本）	視貸款之預付款項罰款為有緊密關聯之衍生工具
香港會計準則第 39 號（修訂本）	現金流量對沖會計處理
香港會計準則第 39 號（修訂本）	業務合併合約之範圍豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎之支付
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第 5 號（修訂本）	持作出售之非流動資產及已終止經營業務
香港財務報告準則第 5 號（修訂本）	對分類為持作出售之非流動資產（或出售組別）或已終止經營業務所規定之披露
香港財務報告準則第 8 號（修訂本）	分部資產之資料披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號（修訂本）	重新評估嵌入衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 16 號（修訂本）	海外業務投資淨額之對沖
香港— 詮釋第 5 號	財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除香港會計準則第 17 號（修訂本）及香港詮釋第 5 號外，採納上述其他有關香港財務報告準則的新增或經修訂準則、修訂本和詮釋之改進並未對本集團之財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第 17 號（修訂本）「租賃」已刪除關於土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應採用香港會計準則第 17 號之一般指引分類為融資或經營租賃，即租賃是否向承租人轉移了絕大部份與租賃資產所有權有關之風險和回報。於修訂之前，租賃期結束時其業權不會轉移至本集團且並非為持作出售或賺取租金之土地權益被分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並在租賃期內攤銷。

## 2. 主要會計政策（續）

### (a) 於二零一零年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進（續）

香港會計準則第 17 號（修訂本）自二零一零年一月一日開始之年度期間採納並追溯應用。本集團已於二零一零年一月一日根據於有關租賃開始時之資料重新評估未屆滿租賃土地及土地使用權之分類，並已追溯確認於香港之租賃土地為融資租賃。該重新評估致使本集團將若干租賃土地從經營租賃重新分類至融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益會計處理如下：

- 倘物業權益持作自用，則該土地權益入賬列作其他物業、廠房及設備，並於土地權益用於擬定用途時起按資產使用期及租賃期兩者中較短者作折舊計算。
- 倘物業權益於正常業務過程中持作出售，或處於為有關出售而開發之過程中，則該土地權益入賬列作「待出售物業」項下之存貨，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。
- 倘物業權益乃為賺取租金及／或資本增值而持有，則該土地權益入賬列作投資物業並以公平價值列賬。

採納該修訂本對本集團分類為待出售物業及投資物業的租賃土地並無影響。採納該修訂本之影響如下：

香港會計準則第 17 號（修訂本）對綜合資產負債表之影響

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
租賃土地及土地使用權減少	(31.8)	(38.3)	(41.8)
土地使用權增加	3.3	3.4	3.5
其他物業、廠房及設備增加	28.5	34.9	38.3
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

採納該修訂本對二零一零年一月一日之期初保留盈利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之溢利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之全面收益總額及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利並無影響。

香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」就借款人對定期貸款之分類提供指引。有關分類應取決於借款人是否有權無條件延遲還款期至報告期後至少十二個月。因此，借款人應將根據包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款的條款的貸款協議而須償還的款項，在資產負債表中分類為流動負債。此項詮釋闡明現有準則，將即時生效，並應追溯入賬。

採納該修訂本對二零一零年及二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表並無任何重大影響。應用香港詮釋第5號對於二零一零年一月一日的期初保留盈利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之年度溢利、截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之全面收益總額，以及截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利並無影響。

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 本集團提早採納之經修訂準則

香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」自二零一二年一月一日起生效，並於二零一零年獲本集團提早採納及追溯應用。香港會計準則第12號的現有原則規定計量遞延稅項資產或負債，以反映管理層預期用作收回或償付實體資產或負債賬面值的方式將會導致的稅務後果。根據香港會計準則第12號（修訂本）的可推翻推定，以公平價值模式計算之投資物業賬面值將透過出售方式收回。據此，遞延稅項資產或負債的計量將反映通過出售全數收回投資物業之賬面值之稅務後果，除非管理層推翻這項假設，且認為有關投資物業乃以旨在隨時間過去而耗用大部分投資物業經濟利益之業務模式持有，而非通過出售收回其賬面值。此項會計政策變動已追溯入賬，而過往年度之財務業績及財務狀況亦已重列。

採納香港會計準則第12號修訂本所致會計政策變動對以下項目的影響：

#### (i) 截至十二月三十一日止年度之綜合收益表

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
出售其他物業、廠房及設備之收益增加	1.7	-
稅項支出減少	223.6	45.7
	<hr/>	<hr/>
本年度溢利增加	225.3	45.7
	<hr/>	<hr/>
以下應佔：		
本公司權益持有人增加	175.0	33.9
非控股權益增加	50.3	11.8
	<hr/>	<hr/>
	225.3	45.7
	<hr/>	<hr/>
每股基本盈利增加	0.13 港元	0.03 港元
	<hr/>	<hr/>
每股攤薄盈利增加	0.13 港元	0.03 港元
	<hr/>	<hr/>

## 2. 主要會計政策（續）

### (b) 本集團提早採納之經修訂準則（續）

採納香港會計準則第 12 號（修訂本）所致會計政策變動對以下項目的影響（續）：

#### (ii) 截至十二月三十一日止年度之全面收益表

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利增加	225.3	45.7
其他全面收益		
轉撥至投資物業時重估其他物業、廠房 及設備產生之盈餘淨額增加	-	2.1
出售其他物業、廠房及設備產生之 其他物業重估儲備撥回減少	(1.7)	-
換算海外業務之匯兌差額增加／（減少）	0.8	(0.1)
扣除稅項後年內其他全面收益（減少）／增加	(0.9)	2.0
本年度全面收益總額增加	224.4	47.7
以下應佔：		
本公司權益持有人增加	174.4	35.5
非控股權益增加	50.0	12.2
	224.4	47.7

#### (iii) 綜合資產負債表

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
遞延稅項資產增加	12.8	6.9	7.8
遞延稅項負債減少	1,349.1	1,132.1	1,083.5
資產淨值增加	1,361.9	1,139.0	1,091.3
保留溢利增加	1,051.1	876.0	842.2
其他儲備增加／（減少）	(0.9)	1.6	(0.1)
本公司權益持有人應佔權益增加	1,050.2	877.6	842.1
非控股權益增加	311.7	261.4	249.2
權益總額增加	1,361.9	1,139.0	1,091.3

## 2. 主要會計政策（續）

### (c) 於二零一零年尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進

以下為已公佈之新訂及經修訂準則、對香港財務報告準則及詮釋之修訂及改進，而本集團必須在二零一一年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

		生效日期
香港會計準則第 24 號（經修訂）	有關連人士之披露	二零一一年一月一日
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類	二零一零年二月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一三年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債	二零一零年七月一日

香港會計師公會已於二零一零年五月因應年度改進計劃對香港財務報告準則作出修訂。

		生效日期
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表之呈列	二零一一年一月一日
香港會計準則第 34 號（修訂本）	中期財務報告	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務合併	二零一零年七月一日
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	金融工具：披露	二零一一年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 13 號（修訂本）	客戶忠誠計劃	二零一一年一月一日

本集團正評估香港財務報告準則之該等新訂或經修訂準則、修訂本及對準則及詮釋之改進之影響，並未確定有關準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況會否造成任何重大影響。

## 3. 收入及分部資料

收入指自下列業務向第三方所收及應收款項淨額：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
物業銷售	895.1	76.4
成衣及品牌產品銷售	746.4	729.3
租金及物業管理收入	511.6	374.2
可供出售金融資產之股息收入	23.7	27.2
	<hr/>	<hr/>
	2,176.8	1,207.1
	<hr/>	<hr/>

經營分部以有關本集團組成部分之內部報告基準識別，而有關組成部分乃由首席營運決策者定期審閱，以便將資源分配至分部及評估其表現。

就資源分配及表現評估而向本集團管理層呈報之分部資料按本集團之經營分部（即物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷、投資活動及企業）分析。

### 3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅物 業投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>									
<b>收入</b>									
外部銷售	895.1	397.1	114.5	544.4	202.0	23.7	-	-	2,176.8
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
<b>總額</b>	<b>895.1</b>	<b>416.9</b>	<b>114.5</b>	<b>544.4</b>	<b>202.0</b>	<b>23.7</b>	<b>-</b>	<b>(19.8)</b>	<b>2,176.8</b>
<b>業績</b>									
扣除投資物業公平 價值變更、可供出 售金融資產之減值 虧損、出售投資物 業及其他物業、廠 房及設備及共同控 制實體之收益前之 分部業績	146.8	243.6	49.0	6.3	(44.6)	31.4	(90.1)	-	342.4
投資物業公平價值 變更	-	1,800.2	78.4	1.6	14.6	-	-	-	1,894.8
可供出售金融資產 之減值虧損	-	(13.3)	-	-	-	(7.5)	(0.3)	-	(21.1)
出售投資物業之收 益	-	138.3	-	-	-	-	-	-	138.3
出售其他物業、廠房 及設備之收益	-	68.7	-	-	30.7	-	-	(30.7)	68.7
出售共同控制實體 之收益	45.8	-	-	-	-	-	-	-	45.8
<b>可申報分部業績</b>	<b>192.6</b>	<b>2,237.5</b>	<b>127.4</b>	<b>7.9</b>	<b>0.7</b>	<b>23.9</b>	<b>(90.4)</b>	<b>(30.7)</b>	<b>2,468.9</b>
<b>對賬：</b>									
衍生金融工具之公 平價值收益	-	1.0	-	-	-	16.0	-	-	17.0
<b>經營溢利</b>	<b>192.6</b>	<b>2,238.5</b>	<b>127.4</b>	<b>7.9</b>	<b>0.7</b>	<b>39.9</b>	<b>(90.4)</b>	<b>(30.7)</b>	<b>2,485.9</b>
財務費用	(1.3)	(73.8)	(10.0)	(0.4)	(1.3)	-	(4.0)	1.8	(89.0)
財務收入	0.3	0.5	1.2	1.5	-	-	0.3	(1.8)	2.0
應佔聯營公司業績	88.9	(1.0)	8.6	-	-	(10.6)	-	-	85.9
<b>除稅前溢利</b>	<b>280.5</b>	<b>2,164.2</b>	<b>127.2</b>	<b>9.0</b>	<b>(0.6)</b>	<b>29.3</b>	<b>(94.1)</b>	<b>(30.7)</b>	<b>2,484.8</b>
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.0)
<b>本年度溢利</b>									<b>2,436.8</b>
<b>其他項目</b>									
折舊及攤銷	4.6	3.8	-	6.4	7.7	-	2.5	-	25.0
出售其他物業、廠房 及設備虧損／(收 益)	8.0	(68.6)	-	-	(30.7)	-	(0.3)	30.7	(60.9)
應收貨款(撇銷)／ 撥備淨額	-	-	-	(0.4)	0.8	-	-	-	0.4

### 3. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅物 業投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	撇除 百萬港元	綜合 百萬港元 (經重列)
截至二零零九年十二月三十一日止年度									
<b>收入</b>									
外部銷售	76.4	282.8	91.4	515.1	214.2	27.2	-	-	1,207.1
分部之間銷售	-	19.8	-	-	-	-	-	(19.8)	-
<b>總額</b>	<b>76.4</b>	<b>302.6</b>	<b>91.4</b>	<b>515.1</b>	<b>214.2</b>	<b>27.2</b>	<b>-</b>	<b>(19.8)</b>	<b>1,207.1</b>
<b>業績</b>									
扣除投資物業公平 價值變更前之分部 業績	10.3	131.0	50.9	3.0	(32.2)	32.3	(85.5)	-	109.8
投資物業公平價值 變更	-	333.3	27.6	3.0	-	-	-	-	363.9
<b>可申報分部業績</b>	<b>10.3</b>	<b>464.3</b>	<b>78.5</b>	<b>6.0</b>	<b>(32.2)</b>	<b>32.3</b>	<b>(85.5)</b>	<b>-</b>	<b>473.7</b>
<b>對賬：</b>									
衍生金融工具之公 平價值收益	-	63.1	-	-	-	-	-	-	63.1
<b>經營溢利</b>	<b>10.3</b>	<b>527.4</b>	<b>78.5</b>	<b>6.0</b>	<b>(32.2)</b>	<b>32.3</b>	<b>(85.5)</b>	<b>-</b>	<b>536.8</b>
財務費用	(8.4)	(63.5)	(12.7)	(0.5)	(1.3)	(0.3)	(3.9)	1.7	(88.9)
財務收入	31.5	-	3.1	1.6	0.7	0.1	0.3	(1.7)	35.6
應佔聯營公司業績	1.6	-	6.1	-	-	(8.4)	-	-	(0.7)
<b>除稅前溢利</b>	<b>35.0</b>	<b>463.9</b>	<b>75.0</b>	<b>7.1</b>	<b>(32.8)</b>	<b>23.7</b>	<b>(89.1)</b>	<b>-</b>	<b>482.8</b>
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.2)
<b>本年度溢利</b>									<b>425.6</b>
<b>其他項目</b>									
折舊及攤銷	4.7	5.5	0.1	3.7	6.4	-	2.0	-	22.4
出售其他物業、廠房 及設備之虧損	-	-	-	0.4	-	-	3.1	-	3.5
應收貨款(撇銷)/ 撥備淨額	(10.5)	-	-	0.8	-	-	-	-	(9.7)

分部之間轉讓或交易乃按集團內相關公司互相議定之正常商業條款及條件訂立。

### 3. 收入及分部資料（續）

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之分部資產及負債，以及截至當日止年度之資本支出如下：

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅物 業投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	4,297.5	11,025.0	1,622.3	291.6	133.1	474.9	237.9	18,082.3
聯營公司權益及 聯營公司貸款	640.2	72.3	54.3	-	-	-	-	766.8
其他資產								17.0
綜合總資產								<u>18,866.1</u>
<b>負債</b>								
分部負債	(401.8)	(347.4)	(20.3)	(79.2)	(54.4)	(4.4)	(214.8)	(1,122.3)
其他負債								(4,472.4)
綜合總負債								<u>(5,594.7)</u>
<b>資本支出</b>	<u>1.6</u>	<u>42.2</u>	<u>12.1</u>	<u>3.4</u>	<u>15.8</u>	<u>7.5</u>	<u>2.9</u>	<u>85.5</u>

	物業發展 百萬港元	物業投資 及管理 百萬港元	服務式住宅物 業投資及管理 百萬港元	成衣製造 百萬港元	品牌產品 分銷 百萬港元	投資活動 百萬港元	企業 百萬港元	綜合 百萬港元 (經重列)
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>								
<b>資產</b>								
分部資產	4,179.0	9,437.2	1,571.9	294.3	176.0	434.1	252.8	16,345.3
聯營公司權益及 聯營公司貸款	522.5	51.6	43.8	-	-	-	-	617.9
其他資產								21.8
綜合總資產								<u>16,985.0</u>
<b>負債</b>								
分部負債	(527.2)	(345.8)	(15.4)	(87.9)	(56.2)	(13.5)	(29.8)	(1,075.8)
其他負債								(5,076.1)
綜合總負債								<u>(6,151.9)</u>
<b>資本支出</b>	<u>0.5</u>	<u>56.3</u>	<u>37.2</u>	<u>4.6</u>	<u>14.6</u>	<u>11.2</u>	<u>6.9</u>	<u>131.3</u>

分部資產主要包括土地使用權、投資物業、其他物業、廠房及設備、可供出售金融資產、按金、貸款及應收款項、持有至到期之投資、存貨、待出售物業、應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項、存於保管人賬戶之銷售所得款項、應收聯營公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結存及現金。其他資產主要包括衍生金融工具、可收回稅項及遞延稅項資產。

分部負債包括經營負債。其他負債包括應付稅項、借款、其他長期負債、遞延稅項負債及衍生金融工具。

資本支出包括土地使用權之添置、投資物業以及其他物業、廠房及設備，包括透過業務合併進行收購之添置。

### 3. 收入及分部資料（續）

本集團之經營業務主要位於香港、中華人民共和國（除香港以外）（「中國」）及英國。

以下為按客戶所在地區（不考慮貨品／服務來源地）劃分之本集團收入分析：

	收入	
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
香港	1,446.5	422.6
北美	386.3	354.9
英國	187.2	206.0
其他	156.8	223.6
	<u>2,176.8</u>	<u>1,207.1</u>

以下為按資產所在地區劃分之本集團資產總值、金融工具(包括可供出售金融資產、持有至到期之投資及衍生金融工具)及遞延稅項資產以外之非流動資產及資本支出之分析。

	資產總值			金融工具及遞延稅項 資產以外之非流動資產		資本支出	
	於十二月三十一日		於一月一日	於十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經重列)						
香港	16,939.0	14,705.8	13,733.5	11,647.3	10,360.8	57.4	77.7
中國	545.8	1,188.5	1,123.6	503.1	810.6	3.2	3.9
英國	206.0	189.6	150.9	97.6	69.0	15.8	14.6
北美	24.8	16.6	41.5	-	-	-	-
新加坡	1,087.5	845.3	709.6	654.5	493.9	-	-
其他	63.0	39.2	36.7	48.4	35.2	9.1	35.1
	<u>18,866.1</u>	<u>16,985.0</u>	<u>15,795.8</u>	<u>12,950.9</u>	<u>11,769.5</u>	<u>85.5</u>	<u>131.3</u>

#### 4. 經營溢利

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
經營溢利已扣除／(計入)以下各項：		
員工成本(包括董事酬金)	272.0	257.0
退休員工成本(減除數目極少之被沒收供款)	7.1	7.0
員工成本總額(附註)	<u>279.1</u>	<u>264.0</u>
以股份為基礎之補償開支(附註)	10.0	7.9
核數師酬金		
- 本年度	5.9	5.7
- 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(0.1)	1.5
計入銷售成本之存貨成本	492.9	470.3
計入銷售成本之物業出售成本	719.9	36.0
商標攤銷	-	0.1
土地使用權攤銷	0.1	0.1
其他物業、廠房及設備之折舊	24.9	22.2
投資物業產生之直接經營開支	100.8	111.1
收購非控股權益之商譽撇銷	-	1.9
可供出售金融資產之減值虧損	21.1	0.3
出售其他物業、廠房及設備之(收益)／虧損淨額	(60.9)	3.5
衍生金融工具之公平價值收益淨額	(17.0)	(63.1)
可供出售金融資產之變現收益	-	(0.6)
應收款項撥備／(撇銷)淨額	0.4	(9.7)
待出售物業撥備撥回	-	(1.4)
品牌產品分銷之銷售及市場推廣開支	67.3	95.5
	<u>          </u>	<u>          </u>

#### 附註：

綜合收益表內就授予若干董事及職員之認股權及獎勵股份而確認之以股份為基礎之補償開支並不包括於以上之員工成本總額。

## 5. 稅項

香港利得稅以年內估計應課稅溢利按 16.5% (二零零九年：16.5%) 之稅率計算。海外利得稅根據年內估計應課稅溢利按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

於綜合收益表扣除／(計入)之稅項金額相當於：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本期稅項		
- 香港利得稅	38.8	21.8
- 於過往年度撥備不足	4.1	0.9
- 其他司法權區稅項	0.5	0.7
	<u>43.4</u>	<u>23.4</u>
遞延稅項		
- 投資物業公平價值變更	13.0	17.9
- 其他暫時差異	(8.4)	15.9
	<u>4.6</u>	<u>33.8</u>
	<u>48.0</u>	<u>57.2</u>

## 6. 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>1,913.1</u>	<u>312.9</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,321,737,327</u>	<u>1,095,612,328</u>
每股基本盈利	<u>1.45 港元</u>	<u>0.29 港元</u>

## 6. 每股盈利（續）

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設於年初所有攤薄性潛在普通股已轉換之情況下，經調整已發行普通股加權平均數計算。本公司於年內擁有尚未行使認股權及獎勵股份，均為攤薄性潛在普通股。本公司根據尚未行使認股權及獎勵股份所附之認購權幣值計算，以釐定可按公平價值（按本公司股份之平均每日市場股價而定）購入之股份數目。

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔溢利	1,913.1	312.9
已發行普通股加權平均數	1,321,737,327	1,095,612,328
根據本公司認股權及獎勵股份計劃可予發行 並有潛在攤薄效果之股份	7,380,129	2,950,332
用於計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,329,117,456	1,098,562,660
每股攤薄盈利	1.44 港元	0.28 港元

## 7. 股息

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
於二零一零年十月十四日派發中期股息 每股普通股 3.5 港仙（二零零九年：1.5 港仙）	46.3	14.8
建議末期股息每股普通股 6.5 港仙 （二零零九年：4.0 港仙）	86.0	52.8
	132.3	67.6

末期股息須於本公司應屆股東週年大會上獲通過後方予以記賬，其金額將於截至二零一一年十二月三十一日止年度作為儲備撥款記賬。

## 8. 應收貨款及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應收貨款	64.0	68.0
減：減值撥備	(9.8)	(12.2)
應收貨款（扣除撥備）	54.2	55.8
其他應收款項、按金及預付款項	132.3	108.2
遞延應收租金	18.6	8.0
	<u>205.1</u>	<u>172.0</u>

本集團給予其客戶不同之掛賬期。掛賬期按業內慣例由 30 至 90 天不等。以下為本集團於十二月三十一日根據到期日之應收貨款（扣除撥備）賬齡分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
尚未到期	6.3	24.7
1 至 30 天	25.4	19.2
31 至 90 天	19.2	10.4
90 天以上	3.3	1.5
	<u>54.2</u>	<u>55.8</u>

## 9. 應付貨款及其他應付款項及應計費用

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
應付貨款	72.4	102.3
其他應付款項及應計費用	615.9	657.4
已收物業銷售租金	209.6	255.8
	<u>897.9</u>	<u>1,015.5</u>

以下為本集團於十二月三十一日之應付貨款賬齡分析：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
零至 30 天	62.7	81.4
31 至 90 天	8.2	17.0
90 天以上	1.5	3.9
	<u>72.4</u>	<u>102.3</u>

## 10. 羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

截至二零一零年十二月三十一日止年度之本業績公佈所包含之財務數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所載金額核對。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公佈發表任何審計聲明。

### 末期股息

董事建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股 6.5 港仙（二零零九年：4.0 港仙）。倘計及於二零一零年十月十四日已派發之中期股息每股 3.5 港仙（二零零九年：1.5 港仙），截至二零一零年十二月三十一日止年度之股息派發合共為每股 10.0 港仙（二零零九年：5.5 港仙）。待有關決議案於應屆股東週年大會上獲通過後，末期股息將於二零一一年六月十日當日或前後派發予於二零一一年五月二十四日登記之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月二十三日至二零一一年五月二十四日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲取末期股息及出席應屆股東週年大會及於大會上投票，一切過戶文件連同有關股票必須於二零一一年五月二十日下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利 1,913,100,000 港元，較二零零九年於提早採納香港會計準則第 12 號修訂本（見附註 2(b)）後之重列溢利 312,900,000 港元按年上升 5 倍。溢利增加主要是來自年內本集團投資物業之公平價值收益、出售本集團投資物業、其他物業、廠房及設備及出售共同控制實體之收益及已入賬之銷售總值增加。本集團於回顧年度內之總收入為 2,176,800,000 港元，而二零零九年則為 1,207,100,000 港元。

### 物業

本集團物業分部包括物業發展、物業投資及管理以及服務式住宅物業投資及管理業務。該分部於年內錄得溢利 2,557,500,000 港元，而二零零九年則為 553,100,000 港元。本集團年內投資物業之公平價值收益為 1,878,600,000 港元，而二零零九年則為 360,900,000 港元。

## 物業發展

懿薈自二零零九年七月起已成功預售超過 60%之單位，本集團於取得入伙紙後，已在年內將來自此項目的收益約 900,000,000 港元入賬。所有預售單位已於二零一零年第四季交付買家。

懿峯（本集團擁有該項目之 30%權益）自二零零九年十一月起已成功預售約 85%之單位，並錄得約 3,000,000,000 港元收入，本集團預期於二零一一年下半年授予入伙紙後，安排有關收入入賬。上蓋建築工程正如期進行，並預期該項目於二零一一年下半年竣工。

大埔市地段第 186、187 及 188 號白石角發展項目已正式命名為 Providence Bay。本集團已為上述三個地盤提交批准預售之申請，而該等項目預期於二零一二年間分階段竣工。本集團於上述三個地盤各自擁有 15%權益。

本集團於二零一零年下半年收購兩個優質住宅地盤，即西半山加冕台 1-2 號的地盤，以及銅鑼灣大坑華倫街 3-11 號與重士街 1-11 號的地盤。兩個地盤的總樓面面積約 108,000 平方呎，將發展為低密度豪華精品大樓。兩個項目預期於二零一三年至二零一四年間竣工。

本集團附屬公司南聯地產控股有限公司（「南聯地產」）擁有於新加坡豪華住宅發展項目嘉茂園之 30%權益。該項目於年末已售出及向買家交付約 70%之單位，並已於年內將該銷售的相應溢利入賬。

於二零一零年九月，本集團出售其於中國瀋陽住宅發展項目的全部權益，代價總值為 79,500,000 美元（約 619,600,000 港元），並於二零一零年將約 45,800,000 港元收益入賬。按照利潤分派安排，倘內部回報率超出議定回報率，本集團有權進一步收取現金款項不多於人民幣 450,000,000 元。

於二零一零年十二月，本集團與南豐集團成立各佔五成權益之合營企業。該合營企業已收購位於上海浦東金融及商業區陸家嘴的一項物業。該物業總樓面面積約 19,307 平方米，設有約 97 個豪華公寓式單位，發展項目預期於二零一三年竣工。

## 物業投資及管理

南聯地產為本集團在香港商業、工業及零售物業方面之投資控股分支。於二零一零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括佔地 1,500,000 平方呎之甲級寫字樓及位於九龍市區佔地 1,300,000 平方呎之工業物業，總公平市值為 10,220,000,000 港元。

本集團之雙子塔式甲級寫字樓發展項目 Landmark East 之租賃情況持續改善，相對年初的出租率約為 50%，於結算日出租率已超逾 90%。市場氣氛轉好及優質商用物業供應有限，亦帶動租金於年內上升。於二零一零年，位於灣仔之寫字樓及零售綜合大樓 W Square 維持約 96% 之平均出租率。

二零一零年六月，南聯地產以總代價 949,000,000 港元出售兩幢工業大廈。於年內，本集團錄得出售收益約 207,000,000 港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之工業物業組合之總公平市值為 2,120,000,000 港元。不計及兩項已出售之物業，該等工業物業之平均出租率於年內持續上升至年末達約 92%。

## 服務式住宅物業投資及管理

於回顧年度，本集團之服務式住宅物業投資及管理業務受惠於亞洲區經濟復甦，錄得穩步改善。於二零一零年十二月三十一日，上海逸蘭錦麟天地服務式公寓及北京逸蘭新城國際服務式公寓均錄得入住率逾 90%。位於上海雙幢式大樓逸蘭金橋服務式公寓已於二零一零年九月全面開業，入住率正不斷提升。

## 成衣

本集團之成衣分部包括成衣製造及品牌產品分銷，於回顧年度內產生總收入 746,400,000 港元，二零零九年則為 729,300,000 港元。該分部於年內錄得之溢利為 8,600,000 港元，去年之虧損則為 26,200,000 港元。

雖然，於回顧年度內成衣製造業務錄得溢利，但品牌產品分銷業務因在其經營所在地英國之高檔零售市場的市場復甦步伐緩慢而繼續錄得經營虧損（扣除投資物業公平價值變更及出售其他物業、廠房及設備之收益前）。

## 投資活動

於回顧年度內，本集團之投資活動帶來分部溢利 23,900,000 港元，而二零零九年則為 32,300,000 港元。溢利主要來自本集團透過南聯地產所持投資之股息收入。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產淨值合共達 13,271,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日（經重列）：10,833,100,000 港元）。增加主要是由於年內溢利 2,436,800,000 港元及投資重估儲備增加 82,800,000 港元（經抵銷分派二零零九年末期股息 52,900,000 港元及二零一零年中期股息 46,300,000 港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款淨額（即銀行貸款及其他長期貸款總額減銀行結存及現金）為 3,313,700,000 港元（二零零九年十二月三十一日：4,165,200,000 港元），佔本集團資產淨值之 25%（二零零九年十二月三十一日（經重列）：38.4 %）。借款淨額及負債比率下降主要由於出售投資物業、其他物業、廠房及設備及共同控制實體所得款項淨額。本集團之銀行貸款主要以浮動息率計息。本集團約有 72.1%之銀行貸款毋須於一年內償還。於二零一零年十二月三十一日，除定期貸款融資外，本集團有未動用銀行融資超過 2,280,500,000 港元（二零零九年十二月三十一日：2,106,300,000 港元）。

### 外幣

本集團主要於香港經營業務，因此本集團須承受之外匯波動風險十分輕微。本集團主要以港元、人民幣、美元及英鎊進行其業務。對於以其他外幣進行之交易，本集團將密切監測其風險，並於適當時對沖至合理水平。

### 或然負債

於二零一零年九月十六日，本公司之一家全資附屬公司將其於一家共同控制實體之 40%權益全部出售予一名合營夥伴（「買方」），代價約為 79,500,000 美元。根據售股協議，倘於出售日期起計九個月內（或在某些情況下再額外延遲九個月）中國國土資源局或相關中國政府部門沒收土地或徵收空置土地罰款，本公司須向買方賠償。於此情況下，本公司將向買方償還該土地評定價值之議定部份價值或實際產生的罰金。該部份價值合共不超過代價金額。本公司董事認為，截至二零一零年十二月三十一日，因土地被沒收或閒置土地而根據售股協議向買方賠償或買方就此索償而引致經濟資源外流的可能性較小。本集團尚未收到由買方就有關賠償或索償提出的任何通知，因此，於二零一零年十二月三十一日並沒有作出任何撥備。

於二零一零年十二月三十一日，除上述事件外，本集團概無任何或然負債（二零零九年十二月三十一日：438,100,000 港元）。

## 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已作為聯營公司／共同控制實體貸款融資之後償貸款 1,587,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,579,800,000 港元）。本集團向聯營公司／共同控制實體提供之墊款包括已轉讓之 1,587,400,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,579,800,000 港元），而本集團於該等聯營公司／共同控制實體實益擁有之股份已抵押予財務機構。

於二零一零年十二月三十一日，本集團為取得貸款及信貸融資之擔保，已抵押賬面值分別為若干投資物業 11,559,600,000 港元、其他物業、廠房及設備 75,300,000 港元、可供出售金融資產 265,400,000 港元、待出售物業 2,829,400,000 港元與按金、貸款及應收款項 197,400,000 港元。

## 前景

展望未來，香港住宅物業市場有望繼續受惠於殷切的市場需求、充裕的流動資金、低利率及供應有限等環境因素。而近期香港政府推出打擊地產市場過度投機及計劃增加土地供應的措施，將促進本港物業市場的健康發展。

物業發展方面，本集團將推售懿薈、懿峯及嘉茂園的餘下單位，預期為二零一一年溢利及現金流帶來動力。根據目前市況，位於大埔 Providence Bay、西半山加冕台及大坑華倫街項目亦最早將於二零一一年預售，務求盡享當前的市場發展動力。

由於市場對商業物業需求有望上升，將有助帶動租金進一步增長，二零一一年寫字樓及工業物業租賃市場表現將更為理想。我們有信心 Landmark East 能夠繼續維持高於 90% 的出租率，以及實現新租賃的租金大幅增長。由於 W Square 及其他物業的大部分承租合約將於二零一一年續期，預期租金有望向上調整。

對於亞太市場，鑑於區內的商業活動維持強勁及增長理想，將繼續帶動 Lanson Place 業務取得顯著的成績。預期我們的多元化服務式住宅及精品酒店組合將持續錄得強勁表現。

憑藉本集團穩健的業務基礎及卓越往績，透過長久以來所建立的品牌聲譽及綜合業務平台優勢，我們將盡最大努力進一步鞏固本集團在優質物業發展商的獨特市場地位。同時，本集團將在香港、中國及亞洲主要城市物色物業發展及投資收購機會，並且在這些高速增長的地區內進一步建立其優質物業發展商之市場地位。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團約聘有 2,000 名職工。本集團根據市場上普遍之薪酬水平、個人專長及表現，為僱員提供全面之薪酬及福利計劃。本集團透過一項強制性公積金計劃向所有香港僱員提供退休福利。此外，本集團亦為屬下若干香港附屬公司之合資格僱員設立一項定額額外供款計劃，亦有為於二零零一年五月前聘用之部份海外僱員提供一項界定權益退休計劃。

僱員（包括董事）合資格參加本公司之認股權計劃及股份獎勵計劃，根據有關計劃，認股權及獎勵股份一般可於十年內分期行使。

## 企業管治

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之條文，惟非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任並無特定任期，彼等須根據本公司之公司細則及本公司所採納之內部政策，於本公司股東週年大會上輪席退任。

本公司之公司細則規定，獲董事會委任填補臨時空缺或增加董事會成員之任何董事，其任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，且屆時將符合資格可於該大會上膺選連任；以及董事人數之三分之一或最接近三分之一之人數需於各屆股東週年大會上輪席告退（主席或董事總經理除外）。

本公司之政策規定，當任何董事（包括主席或董事總經理）於其獲重選之後第三年的股東週年大會上毋須按本公司之公司細則告退時，本公司會提醒該名董事作自願性退任。

根據上述本公司之公司細則及政策，所有董事將至少每三年退任一次。

## 審核委員會之審閱

審核委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例。

## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 刊登公佈及年報

本公佈於香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.wingtaiproperties.com](http://www.wingtaiproperties.com) 刊登。二零一零年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站刊載。

承董事會命  
**永泰地產有限公司**  
公司秘書兼財務總監  
**馮靜雯**

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民、方鏗及楊傑聖