

1. 公司資料

萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資
- 提供服務式公寓及物業管理服務
- 買賣鋼鐵
- 製造及買賣電子產品

董事認為，本公司之控股公司為Lucky Speculator Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立，而本公司之最終控股公司為Power Resources Holdings Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立。

2.1 編製基準

該等財務報表已按照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」)(其中包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定和聯交所證券上市規則(「上市規則」)而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟可供出售投資按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資及投資物業按公平值計量除外。除非另有指明，該等財務報表以港元列值，所有金額調整至最接近千港元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日至年度之財務報表。凡存在任何會計政策相異之處，均會作出調整以使其一致。附屬公司之業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。本集團內公司間所有重大交易及結餘均於綜合時抵銷。

年內收購之附屬公司已以會計收購法入賬，該會計法須將業務合併成本分配至收購日期所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債之公平值。收購成本按交易日所賦予資產、所發行股本工具及所產生或承擔之負債之合計公平值，加上收購直接應佔之成本計量。

少數股東權益指外界股東分享而非由本集團持有之本公司附屬公司業績及淨資產之權益。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況下導致新增及經修訂會計政策及額外披露事項外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋，對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號（經修訂）	於海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內交易之現金流量對沖之會計
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值之選擇
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定安排有否附帶租賃

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號外幣匯率變動之影響

就海外業務之投資淨額採納香港會計準則第21號（經修訂）後，組成本集團於海外業務之投資淨額部分之貨幣項目產生之所有匯兌差額，均於綜合財務報表之獨立權益部分確認，而不論該貨幣項目之列值貨幣。該變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號財務工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂將香港會計準則第39號之範圍加以修訂，規定所簽發非被視為保單之財務擔保合約，最初按公平值確認，並根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐訂之金額，或最初確認金額減（如適用）根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷（以較高者為準）重新計量。採納本修訂對該等財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值之選擇之修訂

該修訂改變了按公平值於收益表列值之財務工具之定義，並限制以該選擇權指定將以公平值於收益表計量之任何財務資產或任何財務負債。本集團過往並無使用此選擇權，故該修訂對財務報表並無影響。

(iii) 預測集團內交易之現金流量對沖之會計之修訂

該修訂對香港會計準則第39號加以修訂，允許極有可能進行的集團內預測交易的外匯風險合符現金流量對沖中被對沖項目的條件，惟交易須以訂立交易之實體以外之功能貨幣列值，且外匯風險將影響綜合收益表。由於本集團目前並無有關交易，故該修訂對該等財務報表並無影響。

2.2 新增及經修訂香港財務報告準則之影響（續）

(c) 香港財務報告準則－詮釋第4號釐定安排有否附帶租賃

本集團於二零零六年一月一日採納該詮釋，該詮釋就安排有否附帶必須對其採用租賃會計法之租賃提供指引。本集團已根據該詮釋釐定，本集團若干安排附帶租賃，因此，本集團根據香港會計準則第17號租賃處理有關安排。然而，採納該詮釋對該等財務報表影響不大。

2.3 已發出但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表採納以下已經發出但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（經修訂）	股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露事項
香港財務報告準則第8號	業務分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號高通貨膨脹經濟體系之財務報告採納重列法
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之適用範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號（經修訂）須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。經修訂之準則將影響本集團所披露之目標、政策及資金管理程序之描述性資料；本公司視為資金之項目之量化數據；及遵守任何資金需求及任何不遵守事項之後果。

香港財務報告準則第7號須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定須作出披露，讓財務報表使用者可評估本集團財務工具之重要性及該等財務工具所產生風險的性質及程度，並同時包含香港會計準則第32號之披露規定。

香港財務報告準則第8號須於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間採用。該準則規定披露有關實體業務分部及有關實體產品及服務、所經營地區及其主要客戶之資料。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號分別須於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間採用。

本集團現正對首次採用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響作出評估。迄今為止得出之結論為倘採納香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號，或會導致新增或經修訂披露，該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況造成重大影響之可能不大。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，以從其業務獲取利益之實體。

附屬公司之業績按已收及應收之股息列入本公司收益表。本公司於附屬公司之投資以成本扣除任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司以外而本集團一般長期擁有不少於20%之權益及股本投票權及對其有重大影響力之實體。

本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益以權益會計法於綜合資產負債表內按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損列賬。

聯營公司之業績按已收及應收之股息計入本公司收益表內。本公司於聯營公司之權益乃當作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽指於收購日期，業務合併成本超出本集團於被收購公司之可辨認資產及所承擔負債及或有債項之公平淨值中權益之差額。

於收購所產生之商譽初步按成本於綜合資產負債表中確認為一項資產，其後則按成本減任何減值虧損計量。

商譽之賬面值須每年進行減值審查，或在發生某些事件或情形之變動顯示賬面價值可能出現減值時，則可進行多次減值審查。

就減值測試而言，業務合併中購入之商譽乃由收購日期起，被分配到預期將從合併之協同效應中受益之本集團各有關購取現金單位或購取現單位之娣一別，不論本集團之其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。所分配商譽之各單位或單位組別如下：

- 代表本集團基於內部管理之目的所記錄之商譽之最低水準；及
- 不大於基於香港會計準則第14號「分部報告」決定之本集團之主要或次要報告格式基礎上之分類。

減值乃透過評估與商譽有關之某現金產生單位（一組現金產生單位）之可收回價值後而釐定。倘某現金產生單位（一組現金產生單位）之可收回價值低於賬面值，則確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損於往後期間不可撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

當商譽構成一個現金產生單位(或賺取現金單位之組別)之一部分而該單位之某部分業務出售時，當決定出售業務之收益或虧損時，與出售業務相關之商譽將包括在該業務之賬面值內。在此情況下出售之商譽將以出售業務和現金產生單位之保留部分之相對價值為基礎作計量。

超過業務合併之成本

本集團於被收購公司之可辨認資產、負債及或有負債公平淨值中之權益超過收購附屬公司及聯營公司成本之任何差額(前述為負商譽)經重估後，會即時於收益表中確認。

非財務資產(商譽除外)減值

倘有跡象顯示減值出現，或須對某資產進行年度減值測試時(存貨、財務資產、投資物業及商譽除外)，則會對資產之可收回金額作出估計。某資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者間之較高者計算，並以個別資產釐定，惟倘資產未能完全獨立於其他資產或一組資產而賺取現金流量則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回價值。

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損會於其產生之期間在收益表中扣除，惟按重估價值列賬之資產除外，在該情況下，減值虧損會按照該項重估資產之相關會計政策入賬。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各申報日期進行。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產(商譽除外)過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之收益表內，惟按重估價值列賬之資產除外，在該情況下，減值虧損會按照該項重估資產之相關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要（續）

關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或透過一名或多名中介人間接(i)控制本集團、受到本集團控制或與本集團受到共同控制；(ii)擁有本集團權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；或
- (f) 有關人士為由(d)或(e)項中提述之任何個人所控制、共同控制或重大影響之實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之直接費用。某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益賬中扣除。在可清楚顯示有關支出導致因使用某物業、廠房及設備項目而預期獲取之未來經濟收益有所增加，以及倘該項目之成本能可靠計量之情況下，該項支出則會撥作為該項資產之額外成本或重置。

折舊乃按直線基準於各個物業、廠房及設備項目之估計可使用年期內，將各項目之成本撇銷至其剩餘價值計算，據此所採用之主要年率如下：

樓宇	5%或按租約年期之較短者
租賃物業裝修	按租約年期
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
船泊	30%

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於各結算日進行審閱和調整(如適用)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備及折舊 (續)

某物業、廠房及設備項目於出售時，或經其使用或出售而預期不再產生未來經濟效益時，則終止確認。年內終止確認之資產因其出售或報廢並收益表確認之任何損益乃有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值間之差額。

投資物業

投資物業指於持有作賺取租金收入及／資本增值用途，而非用作生產或供應貨品或服務或行政用途；或於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括根據經營租賃持有且在其他方面均符合投資物業之定義之物業租賃權益)中之權益。有關物業初步按成本(包括交易成本)列賬。於初步確認後，投資物業乃按反映於結算日之市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之收益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之收益表中予以確認。

在建物業

仍在興建階段之物業乃歸類為非流動資產，及按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。成本包括與土地租賃權益有關之收購成本及有關物業應佔之直接發展成本。土地權益於預期可使用年期攤銷及計入為在建物業成本之一部分。

持有作出售之物業

持有作出售之物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括發展期內之地價、撥充資本之利息及該等物業之應佔其他直接成本。可變現淨值按估計售價減直至完工時之所有成本(如適用)及市場推廣與出售之成本計算。

租賃

凡資產擁有權之所有回報及風險(法定業權除外)絕大部分轉移予本集團之租賃，均以融資租賃入賬。於融資租賃開始時，租賃資產之成本乃按最低租金之現值撥充資本，連同債務(不包括利息部分)一併記錄，以反映購買及融資。根據撥充資本融資租賃持有之資產乃計入物業、廠房及設備，並按租期與資產之估計可使用年期(以較短者為準)分攤折舊。該等租賃之融資成本會於收益表中扣除，以反映租期內之固定周期支出比率。

凡資產擁有權之所有回報及風險絕大部分由出租人保留之租賃，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之物業會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準租期內計入收益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在收益表中扣除。

根據經營租賃之預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後按直線基準於租期內確認。倘租賃款項未能於土地與樓宇部分之間作出可靠之分配，則所有租賃款項會計入土地及樓宇之成本中作為物業、廠房及設備之融資租賃。

2.4 主要會計政策概要（續）

投資及其他財務資產

在香港會計準則第39號範圍內之財務資產乃歸類為按公平值入賬並於收益表處理之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產。財務資產初步確認時，乃按公平值計量，而倘投資並非按公平值入賬於收益表中處理，則按直接應佔交易成本計量。

本集團會於初步確認後釐定財務資產分類，並於可行及適當時在結算日重新評估該分類決定。

所有定期財務資產買賣乃於交易日期即本集團承諾買賣資產之日期確認。定期買賣指購買或出售根據有關市場規則或慣例設定之期間內交付之財務資產。

按公平值入賬並於收益表處理之財務資產

按公平值入賬並於收益表處理之財務資產包括持有作買賣之財務資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之財務資產。倘財務資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持有作買賣。衍生工具亦被歸類為持有作買賣，除非該等衍生工具被指定為有效之對沖工具，持有作買賣投資或該等財務資產之損益會於綜合收益表確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具財務資產。其後該等資產以實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本計及任何收購折價或溢價，且包括為實際利率及交易成本組成部分之費用。有關收益及虧損均於貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程中在收益表確認。

可供出售財務資產

可供出售之財務資產包括可供出售之上市及非上市之權益類證券，或是不能分到其他兩類別之非衍生財務資產。初始確認後，可供出售財務資產之公平值之盈虧在權益中單獨確認，當該資產被停止確認或產生減值虧損時，將其以前在權益中確認之累計收益或虧損轉入收益表中。

當(a)合理之公平值之估計存在重大可變性；或(b)在一定範圍內各種估計之可能性不能合理評估並用於估算公平值，故非上市之權益類證券之公平值不能可靠計量，則有關證券以成本減任何減值虧損計價。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他財務資產 (續)

公平值

在金融市場活躍交易之投資之公平值參考於結算日之市場收市買價釐定。倘某項投資並無活躍市場，公平值將採用估值方法確定。該等方法包括參考近期所進行之公平市場交易、其他性質近似工具之現行市場價格、現金流量折現分析和期權定價模型。

財務資產減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明某項財務資產或某類財務資產出現減值。

以攤銷成本列賬之資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本列賬之貸款及應收款項已產生減值虧損，該數額按資產之賬面值與估算未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)以原始實際利率(即最初確認時用以計算之實際利率)折現之現值之間差額確認減損。有關資產之賬面值可通過直接沖減或通過備抵賬目作出沖減。有關減值虧損於收益表內確認。

本集團首先對具個別重要性之財務資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別存有減值，並對非具個別重要性之財務資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘若經個別評估之財務資產(無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值，該項資產會歸入一組具有相類信貸風險特性之財務資產內，並對該組財務資產是否存有減值共同作出評估。倘經個別評估減值之資產並其減值虧損會或將繼續確認入賬，有關資產則不會納入共同減值評估之內。

以後期間，倘若減值虧損數額減少，而減少原因客觀上與減值虧損確認後所發生之事件相關聯，則先前確認之減值虧損可予以撥回。任何減值虧損之其後撥回將於收益表內確認入賬，惟於回撥當日有關資產賬面值不得超出其攤銷成本。

當有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或面臨重大經濟困難)顯示本集團將無法根據發票原有條款收回所有到期款項時，即就應收貿易賬款計提減值撥備。應收賬款之賬面值可通過撥備賬目減少。減值債務於被評定為不可收回時取消確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

財務資產減值 (續)

按成本列值之資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之非上市股本工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產之賬面值與預期未來現金流量之現值(按類似財務資產之現行市場回報率折現)之差額入賬。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務資產

如可供出售之資產已耗損，包含其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及現在公平值之差額扣除任何從前已於收益表確認之耗損數額將由權益賬轉移至收益表。被歸類為可供出售之權益工具耗損不可由收益表中回撥。

倘債務工具之公平價值增加與於收益表確認減值虧損後發生之事件可客觀地相關，則債務工具減值虧損會放收益表撥回。

終止確認財務資產

財務資產(或一項財務資產之一部分或一組同類財務資產之一部分，倘適用)下列情況將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利，惟承擔將在沒有嚴重延緩之情況下根據一項「通過」安排向第三方全額付款之責任；或
- 本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，並(a)已轉移該項資產絕大部分風險及回報；或(b)並無轉移或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉移該項資產之控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，但並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該項資產。持續涉及指本集團就已轉讓資產作出之一項保證，已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

凡以書面及/或以購買權(包括現金結算權或類似方式)之已轉讓資產之持續及範圍，本集團之持續涉及只為本集團可回購該已轉讓資產之數額，除非以公平值計算資產而已訂立出售權(包括以現金結算權或類似方式)，本集團之持續涉及則只限於該已轉讓資產之公平值或權利行使價(以較低者為準)計算。

2.4 主要會計政策概要（續）

以攤銷成本計量之財務負債（包括計息貸款及借款）

財務負債包括其他應付款項，及計息貸款及借款，初步按公平價值減直接應佔交易成本計量，後續採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響不重大，則按成本計量。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生之損益在收益表中確認。

財務擔保合約

在香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約，作為財務負債列賬。財務擔保合約最初按公平值加收購或發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認，惟於該合約乃透過損益按公平值而確認者除外。初始確認後，本集團按以下最高者計量財務擔保合約：(i)按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按照香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

終止確認財務負債

財務負債乃於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時解除確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作解除確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間之差額會於收益表內確認。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者間之較低者列賬。成本按現入現出基準釐定，倘屬在製品及完成品，則包括直接物料、直接工資及間接成本之應佔部分。可變現淨值按估計售價減完成及出售產生之任何估計成本計算。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款及高流動性之短期投資，該等投資可隨時兌換已知款額之現金及毋須承受重大之價值變動風險，且一般於由購入日期起計三個月內到期，但不包括須應要求償還及構成本集團現金管理之一部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等值項目包括手頭及庫存現金，其中包括無使用限制之短期存款及性質與現金相似之資產。

2.4 主要會計政策概要（續）

股本

普通股乃列為權益。發行新股份或購股權直接應佔之增量成本會於權益中列作所得款項之扣減項目（扣除稅項）。

撥備

倘由於過往發生之事件引致目前出現債務（法律上或推定），而該等債務可能導致日後資源流出以清還負債，並能夠可靠估計負債金額時，撥備會被確認。

倘折現影響屬重大，就撥備而確認之金額為預期清償債務所需之未來開支於結算日之現值。因時間過去而引致之折現現值之增加會計入收益表內之融資成本。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅乃於收益表確認或倘所得稅關乎同一或不同期間直接於權益確認之項目，則於權益確認。

本期間或過往期間之本期稅項資產及負債按預期可自稅務當局收回或支付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項乃採用負債法，就於結算日資產及負債之稅基及其賬面值之一切暫時差額就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 商譽或於一宗交易中初步確認之資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債除外；及
- 就與於附屬公司之投資及聯營公司之權益有關之應課稅暫時差額而言，除非撥回暫時差額之時間可予控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損僅在應課稅溢利將可能出現，並可動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損對銷應課稅溢利之情況下，方會確認為遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 關乎負商譽或於一宗交易中初步確認之資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產除外；及
- 就與於附屬公司之投資及聯營公司之權益有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及應課稅溢利出現，以動用暫時差額對銷應課稅溢利之情況下，方會確認遞延稅項資產。

2.4 主要會計政策概要（續）

所得稅（續）

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產乃於各結算日予以重新評估，並在可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以計量。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，惟必須存在容許將即期稅項資產抵銷及其稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項與同一實體及同一稅務當局有關，方可實行。

收入確認

在經濟利益可能流向本集團且收入能可靠計量之情況下，收入會按下列基準確認：

- (a) 來自出售貨物之收入，倘所有權之重大風險及回報轉讓予買方，而本集團並無維持參與權一般附帶之管理或對已出售貨品擁有之實際控制權，則確認有關收入；
- (b) 出租物業租金收入，於物業出租期間按直線法於租期內確認；
- (c) 提供服務式公寓及物業管理服務及項目管理服務，收入於提供該等服務期間予以確認；
- (d) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率將未來估計之現金收入貼現計算財務資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入，當股東可收取股息之權利已確立後則可確認。

2.4 主要會計政策概要（續）

僱員福利

以股份為基準之款項交易

本公司設有購股權計劃，旨在激勵及報酬對本集團成功進行業務作出貢獻之合資格參與人士。本集團僱員（包括董事）收取以股份為基準之款項交易形式之薪酬，而僱員提供服務以換取股本工具（「股本結算交易」）作為代價。

僱員之股本結算交易成本乃參照授出工具當日之公平值計量。公平值乃使用適當之期權定價模式釐定。在計算權益結算交易價值之時，除與公司之股價有聯系之條件（「市場條件」）（如適用）以外不會考慮任何表現條件。

權益結算交易之成本，在表現及／或服務條件得到履行期間內分期確認，直至相關僱員完全可享有該權利之日（「歸屬日」），並相應記錄權益之增加。在歸屬日之前每個結算日對於權益結算交易所確認之累計費用，乃反映歸屬期屆滿之程度及本集團對於最終歸屬之權益工具數量之最佳估計。期內收益表扣除或計入之金額乃代表該期期初及期末所確認累計費用之變動。

除歸屬條件按市場情況之權利外，對於最終未予歸屬之權利，則不確認費用。而對於歸屬條件按市場情況之權利，在其他表現條件都符合情況下，不管市場條件是否達到要求，都視作已歸屬。

倘若以股權支付之購股權條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘若按變更日期之計量，任何變更導致以股份支付之安排總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予購股權之開支，均應立刻確認，然而，若授予新購股權代替已註銷之購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷之購股權及新購股權，均應被視為原購股權的變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關以股權支付之購股權之過渡性條文，香港財務報告準則第2號僅應用於二零零二年十一月七日之後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之以股權支付之購股權，以及二零零五年一月一日或之後授出之購股權。

2.4 主要會計政策概要（續）

僱員福利（續）

退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金之百分比計算，並於根據強積金計劃之規例應付時在收益表中扣除。強積金計劃之有關資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。僱員可於本集團作出強積金計劃供款時悉數獲得本集團之僱主供款。

本集團在中國之附屬公司所有員工須參與地方市政府設立之中央公積金計劃。該中國附屬公司須向中央公積金計劃按彼等之工資領取總額之若干百分比供款以資助該等福利。根據中央公積金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在收益表中扣除。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已於本集團服務滿指定要求之年期，因此，可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合香港僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團已就可見將來預期作出之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至結算日因其向本集團提供服務而賺取於可見將來之款項而作出最準確之估計計算。

借貸成本

因收購、建造或生產合資格資產（即需要一段頗長時間準備方可作其擬定用途或出售之資產）所直接產生之借貸成本，乃撥充資本作為該等資產成本之一部分。倘若該等資產已大致能用作擬定用途或出售，則其借貸成本不再撥充資本。個別借貸因尚未用於合資格資產而用作暫時性投資，所賺取的投資收入應從已資本化的借貸成本中扣除。

股息

董事擬派之末期股息，已於資產負債表中之權益項目中列作保留溢利之獨立分配項目，直至該等股息獲股東於股東大會上批准為止。在股東批准及宣派該等股息後，方確認為負債。

由於本公司細則授予董事宣派中期股息之權力，故同時擬派及宣派中期股息。因此，中期股息於擬派及宣派後即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要（續）

外幣

該等財務報表均以港元呈列，港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。本集團各實體會釐定其各自之功能貨幣，而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按結算日之外幣匯率重新換算。所有差額均會於收益表處理。按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用釐定公平值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債會按結算日之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表則按年內加權平均匯率換算為港元，而所產生之匯兌差額會計入外匯變動儲備內。於出售一海外實體時，於權益中確認與該特定海外業務有關之遞延累積金額會於收益表確認。

就編製綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港元。海外附屬公司於年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率兌換算為港元。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務面對多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不明朗因素，並致力減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 外幣匯兌風險

本集團主要在中國及香港大陸經營業務，因此面臨主要與美元、日圓及人民幣有關所產生之多種外幣匯兌風險。外幣匯兌風險由未來商業交易、已確認資產及負債以及於海外業務之投資淨額所引致。

本集團風險管理政策指擁有主要以港元、美元及人民幣計值之流動資產。

3. 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 價格風險

由於本集團持有之投資於資產負債表歸類為可供出售財務資產或按公平值入賬並於收益表處理之股本投資，本集團須承受股票證券價格風險。本集團透過持有不同風險程度之投資組合來管理此風險。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險主要因其借款而產生。按浮息發出之借款使本集團承受現金流量利率風險。

本集團目前無意對沖其利率波動。然而，本集團將定期檢討經濟環境及其利率風險狀況，亦會於將來有需要時考慮適當之對沖措施。

(iv) 信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠之第三方進行交易。根據本集團政策，所有擬按信貸條款進行交易之客戶，必須符合信貸核實程序。本集團已制訂政策，確保獲授信貸之客戶均具備恰當信貸記錄。就物業出租及管理業務而言，由於本集團從租戶收取租金按金，信貸風險相對較低。此外，本集團將於各結算日檢討個別貿易應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回金額作出充足減值虧損撥備。

本集團其他財務資產(其中包括現金及現金等值項目、可供出售財務資產及股票掛鈎票據)因對方違約而所產生之信貸風險，上限相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與該等享譽盛名兼信譽可靠之第三方進行交易，故毋須任何抵押。

(v) 流動資金風險

本集團之目標為通過使用銀行及其他借貸來維持資金連續性及其靈活性之間之平衡。本集團定期檢討其主要資金來源狀況，確保擁有足夠財務資源以應付其財務承擔。

3. 財務風險管理 (續)

(b) 公平值估計

於活躍市場買賣之財務工具(如買賣及可供出售證券)之公平值乃根據結算日之市場報價計算。本集團持有之財務資產所用之市場報價乃現時買入價。

應收及應付貿易款項之賬面值扣除減值撥備乃與其公平值之合理近似值。用作披露之財務負債公平值根據未來訂約現金流量按本集團類似財務工具之現有市場利率貼現作估計。

4. 重大會計估計及判斷

判斷

於應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列對財務報表所確認金額有最重大影響之判斷，涉及估計者除外：

經營租約承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據其經營租約所出租之物業擁有權釐訂所有重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業間之分類

本集團釐訂物業是否符合投資物業，並已制定作出該半斷之準則。投資物業為持有作賺取租金或或作資本增值或同時為兩者之物業。因此，本集團考慮物業賬取現金流量是否大致與本集團持有之其他資產不同。

部分物業包含持有作賺取租金或作資本增值之部分，亦包含持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部份。倘該等部分不能獨立出售(或根據融資租約獨立出租)，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不斷獨立出售，則僅於僅有微不足道之部分，乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

就個別物業基準作出判斷以釐訂附屬服務是否對物業重要而決定物業不符合成為投資物業之資格。

4. 重大會計估計及判斷 (續)

不明朗因素估計

於結算日有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之主要來源於下文論述。

財務資產公平值

財務工具(如股本、債項及衍生工具)乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項財務工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐定之市值估計其公平值。就該等財務資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。

應收貿易款項減值

呆賬撥備按應收貿易款項及其他應收款項之可收回性釐定。呆賬之識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來之預期與原定估計不同，則有關差異將於該估計已變更期間內影響應收賬款之賬面值及呆賬費用／回撥。

物業、廠房及設備減值

根據2.4節所披露之會計政策，倘發生某些事件或情形之變動顯示物業、廠房及設備之賬面值可能無法收回，賬面值會就減值作出檢討。物業、廠房及設備之可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者，有關計算須使用估計。

投資物業公平值估計

按附註16所述，投資物業已由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值或由本公司董事釐定。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

所得稅

管理層於釐定所得稅撥備時，須就若干交易的未來稅務待作出重大判斷。本公司仔細評估該等交易的稅務影響，並據此釐定稅項撥備金額。本集團將定期評估該等交易的稅務待遇，藉此計入稅務條例的所有變動。

5. 分類資料

分類資料採用以下兩類呈報：(i)按地區分類為主要申報基準；及(ii)按業務分類為次要申報基準。

本集團經營之業務乃根據資產及客戶之位置分開構造及管理。本集團各個地區分類代表一個提供產品及服務之策略性經營單位，承擔有別於其他地區分類之風險及回報。地區分類之詳情概述如下：

(a) 香港；

(b) 中國之其他地方；及

(c) 泰國

於釐定本集團之業務分類時，收入乃按照彼等之業務性質及提供之產品及服務分配予各分類。

年內分類之間並無銷售及轉讓（二零零五年：無）。

5. 分類資料 (續)

(a) 地區分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度本集團按地區分類之收入、溢利及若干資產、負債及開支資料。

本集團	香港		中國其他地方		泰國		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收入：								
銷售予外界客戶	<u>43,609</u>	<u>38,288</u>	<u>137,659</u>	<u>137,974</u>	<u>—</u>	<u>1,143,393</u>	<u>181,268</u>	<u>1,319,655</u>
分類業績	<u>6,781</u>	<u>13,748</u>	<u>99,856</u>	<u>93,250</u>	<u>150</u>	<u>3,835</u>	<u>106,787</u>	<u>110,833</u>
利息及股息收入 以及未分配之收益							141,175	86,431
未分配之開支							(94)	(3,731)
融資成本							(39,898)	(27,786)
除稅前溢利							207,970	165,747
稅項							(14,725)	(18,082)
年度溢利							<u>193,245</u>	<u>147,665</u>
分類資產	874,804	912,457	2,722,516	2,189,779	—	—	3,597,320	3,102,236
可供出售投資	9,270	11,023	—	—	—	—	9,270	11,023
股票掛鈎票據	74,236	—	—	—	—	—	74,236	—
未分配之資產							21,650	219,403
資產總值							<u>3,702,476</u>	<u>3,332,662</u>
分類負債	258,298	34,127	876,457	58,264	—	—	1,134,755	92,391
未分配之負債							433,367	1,308,439
負債總額							<u>1,568,122</u>	<u>1,400,830</u>
其他分類資料：								
折舊及攤銷	1,349	722	1,328	1,369	—	—	2,677	2,091
投資物業之公平值變動	19,940	(89,780)	33,670	34,875	—	—	53,610	(54,905)
資本開支	1,918	65,946	150,607	1,582	—	—	152,525	67,528
於收益表確認之減值虧損	—	—	—	432	—	—	—	432

5. 分類資料 (續)

(b) 業務分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入及若干資產、負債和開支資料：

本集團	提供服務式住宅及											
	物業投資		物業管理服務		鋼鐵買賣		電子產品		企業及其他		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元										
分類收入：												
銷售予外界客戶	147,551	156,622	17,253	12,206	—	1,143,393	16,464	7,434	—	—	181,268	1,319,655
其他分類資料：												
分類資產	2,967,580	2,366,477	15,392	5,529	69	18,112	5,530	5,136	608,749	732,446	3,597,320	3,127,700
分類負債	(1,077,293)	(47,697)	(1,889)	(9,770)	(3,028)	(3,982)	(4,925)	(4,335)	(47,620)	(26,607)	(1,134,755)	(92,391)
資本開支	151,300	65,203	897	861	—	—	80	23	248	1,441	152,525	67,528

6. 收入、其他收入及收益

收入亦即本集團之營業額，指已出售貨物之發票價淨值總額(經扣除退貨準備及折讓)，以及提供服務式住宅及物業管理服務之已收及應收款項總額和出租物業之租金收入(經扣除中國營業稅)，並經撇銷集團內公司間之一切重大交易。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	147,551	156,622
服務式住宅及物業管理	17,253	12,206
鋼鐵買賣	—	1,143,393
製造及買賣電子產品	16,464	7,434
	181,268	1,319,655
其他收入及收益		
可供出售投資利息收入	3,675	1,513
股票掛鈎投資利息收入	17,728	—
其他利息收入	11,156	5,735
投資物業之公平值收益	53,610	54,905
以下項目之公平值收益淨額：		
可供出售投資(自權益轉撥)	551	—
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	32,631	1,434
出售投資物業之收益	26,846	—
出售一間附屬公司之收益(附註37)	11	—
上市投資之股息收入	3,426	3,174
其他	12,515	11,555
	162,149	78,316

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後釐定：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已出售存貨成本	12,593	1,121,317
已提供服務成本	20,493	22,934
自用資產折舊	2,669	2,578
商譽減值(附註(i))	—	432
預付土地租賃款項攤銷	8	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	1,225	1,130
核數師酬金	650	600
貿易應收款項減值	110	327
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	20
出售投資物業之虧損	—	21,456
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	12,885	12,754
匯兌差額淨額：	(18,950)	(18,786)
股票掛鈎票據	43,132	—
	<u>12,725</u>	<u>11,606</u>
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))		
工資及薪金	12,513	11,515
退休金計劃供款(附註(ii))	212	91
	<u>12,725</u>	<u>11,606</u>

附註：

(i) 截至二零零五年十二月三十一日止年度之商譽減值計入綜合收益表內「其他營運支出」一項。

(ii) 於二零零六年十二月三十一日，本集團並無喪失權利供款可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零零五年：無)。

8. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	6,397	4,080
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	33,054	23,370
	<u>39,451</u>	<u>27,450</u>
其他貸款之利息	447	—
貼現票據之利息	—	336
	<u>39,898</u>	<u>27,786</u>

9. 主要管理人員之報酬

	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
短期僱員福利	4,332	7,162
離職後福利	80	95
	<u>4,412</u>	<u>7,257</u>

(a) 董事酬金

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下：

	袍金	薪酬、 津貼及 實物福利	退休金 計劃供款	酬金總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事				
劉志勇先生	—	1,680	12	1,692
劉志奇先生	—	950	12	962
獨立非執行董事				
蔡德河先生	120	—	—	120
李兆民先生	60	—	—	60
黃艷森先生	120	—	—	120
	<u>300</u>	<u>2,630</u>	<u>24</u>	<u>2,954</u>

9. 主要管理人員之報酬 (續)

(a) 董事酬金 (續)

本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度所有董事之酬金如下：

	薪酬、津貼及			酬金總額 千港元
	袍金 千港元	實物福利 千港元	退休金計劃供款 千港元	
執行董事				
劉志勇先生	1,380	1,620	12	3,012
劉志奇先生	850	650	12	1,512
獨立非執行董事				
蔡德河先生	120	—	—	120
李兆民先生	120	—	—	120
黃艷森先生	120	—	—	120
	<u>2,590</u>	<u>2,270</u>	<u>24</u>	<u>4,884</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零零五年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬之僱員包括兩名(二零零五年：兩名)董事，酬金之詳情載於上文附註9(a)。其餘三名(二零零五年：三名)非董事最高薪酬之人士本年度之酬金詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,620	1,834
退休金計劃供款	36	36
	<u>1,656</u>	<u>1,870</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零零六年	二零零五年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

9. 主要管理人員之報酬 (續)

(c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司董事及五名最高薪人士支付任何酬金，作為加入本集團之獎勵或作為離職之補償(二零零五年：無)。

10. 稅項

香港利得稅已就本年度在香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)撥備。其他地區應課稅溢利之稅項，已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例，按本集團經營所在國家之現行稅率計算。

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項—香港		
本年度稅項開支	4,090	751
以往年度撥備不足	637	—
即期稅項—中國內地		
本年度稅項開支	12,145	11,260
遞延稅項(附註31)	(2,147)	6,071
本年度稅項開支總額	14,725	18,082

按適用於本公司及其大部分附屬公司於所在國家法定稅率計算之除稅前溢利與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

本集團—二零零六年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	46,326	161,644	207,970
按法定稅率計算之稅項	8,107	53,350	61,457
毋須繳稅收入	(12,080)	(53,422)	(65,502)
不可扣稅支出	7,151	13,296	20,447
未確認稅項虧損	3,143	142	3,285
以往年度已動用稅項虧損	(128)	—	(128)
其他	(3,613)	(1,221)	(4,834)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	2,580	12,145	14,725

10. 稅項 (續)

本集團—二零零五年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	91,500	74,247	165,747
按法定稅率計算之稅項	16,013	24,502	40,515
毋須繳稅收入	(14,171)	(58,107)	(72,278)
不可扣稅支出	2,130	44,606	46,736
未確認稅項虧損	3,426	85	3,511
以往年度已動用稅項虧損	395	—	395
其他	(971)	174	(797)
按本集團實際稅率計算之稅項支出	6,822	11,260	18,082

11. 本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已在本公司財務報表處理為數約410,000港元溢利(二零零五年：溢利約152,000港元)(附註34(b))。

12. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
擬派末期股息每普通股0.4港仙(二零零五年：無)	16,721	—

截至二零零六年十二月三十一日止年度之擬派末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准後，方予派發。

13. 每股盈利

年內，每股基本盈利乃按年內本公司權益持有人應佔溢利約144,170,000港元(二零零五年：126,597,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零五年：4,180,371,092股)計算。

因在截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度均無具攤薄影響之事件，故並無呈報兩個年度之每股攤薄盈利。

14. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	656,622	656,622

應收／(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。應收／(應付)附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

於二零零六年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
東寶電子有限公司	香港	6,000,000港元	42.51 (附註(i))	買賣電子 產品
東本電子(深圳)有限公司 (附註(vi))	中國	3,310,000美元	42.51 (附註(i))	製造電子 零件
Call Rich Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	59.19 (附註(ii))	投資控股
志敏投資有限公司	香港／中國	2港元	62.83	物業投資
Conrad Shipping Limited	香港	1港元	100	物業投資
East Winner Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	61.20 (附註(iv))	物業投資
富利源有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Forever Richland Limited	英屬處女羣島	50,000美元	75	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
運達集團有限公司	香港/中國	2港元	62.83	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女羣島/中國	50,000美元	45.51 (附註(i)及(iii))	物業投資
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	100	物業投資
Head Wonder International Limited	英屬處女羣島	10,000美元	62.83	投資控股
Inter China Limited	英屬處女羣島	100美元	32.30 (附註(i))	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	45.51 (附註(i)及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司 (附註(vi))	中國	10,000,000美元	100	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港/中國	10,000港元	100	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Linkful Electronics Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股份 20,000,000港元	56.68	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	56.68	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	56.68	提供管理服務
Linkful Metals Trading Limited	英屬處女羣島／泰國	1美元	56.68	金屬買賣
Linkful Properties Company Limited	香港／中國	2港元	56.68	投資及物業控股
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
Lucky River Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
萬升投資有限公司	香港	10,000港元	100	提供娛樂服務
萬事昌(控股)有限公司	香港	1,000,000港元	100	投資控股、提供管理服務及代理服務
萬事昌酒店式公寓管理(上海)有限公司 (附註(vi))	中華人民共和國	200,000美元	100	提供物業管理及行政服務

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
萬事昌國際酒店管理 有限公司	香港	10,000港元	100	提供物業 管理及 行政服務
Multifield Investment (HK) Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Multifield Management Services Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
萬事昌置業有限公司	香港	9,000港元	100	投資控股
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 代理服務
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 管理服務
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女羣島	40美元	100	投資控股
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
東方網庫控股有限公司	百慕達	18,000,000港元	56.68	投資控股

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股本/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Prince Properties Limited	香港	10,000港元	78.34 (附註(v))	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女羣島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女羣島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女羣島	100美元	61.20 (附註(iv))	投資控股
富宏置業有限公司	香港	普通股 110,000港元 無投票權 遞延股 10,000港元	100	物業投資
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女羣島	1美元	56.68	投資控股
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女羣島	3美元	66.7	投資控股
Skilful Investments Limited	英屬處女羣島/ 中國	50,000美元	45.51 (附註(i)及(iii))	物業出租
泰聯發展有限公司	香港/中國	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女羣島	50,000美元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女羣島/ 香港	1美元	100	物業投資

14. 附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股本／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
通勝企業有限公司	香港	2港元	66.7	物業投資
溫莎物業管理(上海) 有限公司 (附註(vi))	中國	200,000美元	100	提供物業 管理服務
萬麗酒店物業管理(上海) 有限公司 (附註(vi))	中國	140,000美元	100	提供物業 管理服務
永泰昌有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠卓有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠承有限公司	香港	100港元	100	物業投資
珠海市世紀西海房地產 投資有限公司 (附註(vii))	中國	人民幣 10,000,000元	100	物業發展

除Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited外，所有附屬公司均由本公司間接持有。

14. 附屬公司之權益（續）

附註：

- (i) 該等公司為本公司非全資擁有附屬公司之附屬公司，故此因本公司對實體具控制權而將該等公司入賬為附屬公司。
- (ii) 本集團持有該附屬公司45%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司（持有該附屬公司25.04%股本權益）之56.68%權益而持有該附屬公司14.19%間接股本權益。
- (iii) 本集團持有該等附屬公司37%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司（持有該等附屬公司15.02%股本權益）之56.68%權益而持有該等附屬公司8.51%間接股本權益。
- (iv) 本集團持有該等附屬公司51%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司（持有該附屬公司18%股本權益）之56.68%權益而持有該附屬公司10.20%間接股本權益。
- (v) 本集團持有該附屬公司50%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司（持有該附屬公司50%股本權益）之56.68%權益而持有該附屬公司28.34%間接股本權益。
- (vi) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (vii) 該公司為於中國成立之有限公司。

董事認為，上表載列本公司之附屬公司主要影響本年度之業績或構成本集團資產淨值之重要部分。董事認為，詳盡列出其他附屬公司之資料將導致資料過於冗長。

15. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中物業 千港元	土地及樓宇 千港元	傢俬、租賃	裝置及	汽車	廠房及機器 千港元	船泊 千港元	總計 千港元
			物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元				
二零零六年十二月三十一日								
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日								
成本	—	10,429	3,068	20,167	5,357	841	2,266	42,128
累積折舊	—	(1,293)	(2,341)	(17,756)	(2,637)	(705)	(1,324)	(26,056)
賬面淨值	—	9,136	727	2,411	2,720	136	942	16,072
於二零零六年一月一日，扣除累積折舊	—	9,136	727	2,411	2,720	136	942	16,072
添置	—	—	—	739	2,584	69	—	3,392
收購一間附屬公司(附註36)	195,356	—	—	—	—	—	—	195,356
本年度折舊撥備	—	(239)	(27)	(1,031)	(907)	(75)	(390)	(2,669)
出售	—	—	—	(94)	(361)	—	—	(455)
匯兌調整	—	350	35	67	29	—	—	481
於二零零六年十二月三十一日，扣除累積折舊	195,356	9,247	735	2,092	4,065	130	552	212,177
於二零零六年十二月三十一日								
成本	195,356	10,815	2,877	20,212	6,310	909	2,266	238,745
累積折舊	—	(1,568)	(2,142)	(18,120)	(2,245)	(779)	(1,714)	(26,568)
賬面淨值	195,356	9,247	735	2,092	4,065	130	552	212,177

附註：發展中物業包括於一幅位於中國之土地之權益。

15. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	廠房及 機器 千港元	船泊 千港元	總計 千港元
二零零五年十二月三十一日							
於二零零五年一月一日							
成本	10,246	3,177	19,539	4,735	818	2,266	40,781
累積折舊	(1,043)	(2,423)	(17,166)	(2,661)	(541)	(934)	(24,768)
賬面淨值	<u>9,203</u>	<u>754</u>	<u>2,373</u>	<u>2,074</u>	<u>277</u>	<u>1,332</u>	<u>16,013</u>
於二零零五年一月一日，							
扣除累積折舊	9,203	754	2,373	2,074	277	1,332	16,013
添置	—	—	1,122	1,853	23	—	2,998
本年度折舊撥備	(231)	(44)	(1,080)	(669)	(164)	(390)	(2,578)
出售	—	—	(23)	(556)	—	—	(579)
匯兌調整	164	17	19	18	—	—	218
於二零零五年 十二月三十一日，							
扣除累積折舊	<u>9,136</u>	<u>727</u>	<u>2,411</u>	<u>2,720</u>	<u>136</u>	<u>942</u>	<u>16,072</u>
於二零零五年 十二月三十一日							
成本	10,429	3,068	20,167	5,357	841	2,266	42,128
累積折舊	(1,293)	(2,341)	(17,756)	(2,637)	(705)	(1,324)	(26,056)
賬面淨值	<u>9,136</u>	<u>727</u>	<u>2,411</u>	<u>2,720</u>	<u>136</u>	<u>942</u>	<u>16,072</u>

16. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	2,672,840	2,547,000
添置	781	68,405
出售	(300,000)	(60,225)
出售一間附屬公司 (附註37)	(13,200)	—
公平值調整之收益淨額	53,610	54,905
匯兌調整	84,899	62,755
於十二月三十一日之賬面值	2,498,930	2,672,840

本集團於二零零六年十二月三十一日之投資物業位於香港及中國及以下列租約期限持有：

	香港 千港元	中國其他地方 千港元	總額 千港元
長期租約	38,340	2,243,300	2,281,640
中期租約	217,290	—	217,290
	255,630	2,243,300	2,498,930

本集團於二零零六年十二月三十一日之投資物業由獨立專業估值師B.I. Appraisals Limited按現行使用之公開市值基準進行重估。B.I. Appraisals Limited擁有香港測量師學會會員的員工，彼等持有合適資格，並最近有在相關地區對類似物業作估值之經驗。

本集團持有之投資物業已根據經營租約租予第三者，進一步概要詳情載於財務報表附註39。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值約1,960,540,000港元(二零零五年：1,847,200,000港元)之若干投資物業已予抵押，以取得批予本集團之一般銀行融資(附註29)。

17. 預付土地租賃付款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	484	493
已於年內確認	(8)	(9)
於十二月三十一日之賬面值	476	484

本集團於二零零六年十二月三十一日之租賃土地乃位於中國並以長期租約持有。

18. 商譽

本集團

千港元

二零零六年十二月三十一日

於二零零六年一月一日及二零零六年十二月三十一日

成本	432
累積減值	(432)

賬面淨值

—

二零零五年十二月三十一日

於二零零五年一月一日

成本	432
累積減值	—

賬面淨值

432

於二零零五年一月一日之成本，扣除累積減值

432

本年度減值

(432)

於二零零五年十二月三十一日之賬面淨值

—

於二零零五年十二月三十一日

成本	432
累積減值	(432)

賬面淨值

—

19. 可供出售投資

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上市債務投資，按公平值	8,600	10,353
會所債券，按成本值	670	670
	<u>9,270</u>	<u>11,023</u>

年內，本集團可供出售投資直接於權益確認之收益總額約達203,000港元(二零零五年：虧損總額289,000港元)，為數約551,000港元(二零零五年：無)已從權益剔除及於本年度之收益表確認。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值約8,600,000港元(二零零五年：10,353,000港元)之上市債務投資已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

20. 股票掛鈎票據

股票掛鈎票據乃列為按公平值入賬並於收益表處理之財務資產。

就報告用途進行之賬面值分析：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動性質	74,236	—

股票掛鈎票據之主要內容如下：

名義金額	到期日
6,500,000美元	二零零八年
1,000,000,000日圓	二零零八年

股票掛鈎票據可贖回，其年息介乎22.20厘至41.04厘之間，並隨附首季度之保證息票。股票掛鈎票據以不同行使價與若干海外上市證券掛鈎。

股票掛鈎票據於結算日以公平值計量，其公平值根據證券經紀於結算日提供之相等工具買入報價釐定。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值約74,236,000港元(二零零五年：無)之股票掛鈎票據已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

21. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原材料	679	1,614
在製品	7	10
製成品	639	717
	1,325	2,341

22. 持有作出售之物業

持有作出售之物業按成本值及可變現淨值之較低者入賬，並在香港以中期租約持有。

23. 貿易應收款項

於結算日已扣除減值撥備之應收貿易款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三個月內	6,653	4,548
四至六個月	628	884
六個月以上	2,687	3,801
	<u>9,968</u>	<u>9,233</u>

就本集團物業租賃業務而言，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。

本集團就鋼鐵買賣給予客戶之交易期主要以除賬為主。發票一般於發出後兩個月內支付，而若干關係良好之客戶則除外，彼等之交易期可延長至三個月至六個月不等，惟須獲高級管理層批准。本集團嚴格控制未償還之應收款項。高級管理層會定期審閱過期結餘。

有鑑於上述各項，加上本集團之應收貿易款項來自大量分散客戶，因此並無信貸風險過份集中之情況。應收貿易款為免息。

本集團於結算日包括於有關數額之應收貿易款項之公平值與其相關賬面值相若。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團及本公司於結算日包括於有關數額之預付款項、按金及其他應收款項之公平值金額與其相關賬面值相若。

25. 按公平值入賬並於收益表中處理之股本投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上市股本投資，按市值		
香港	101,786	79,056
其他地方	28,621	23,002
	<u>130,407</u>	<u>102,058</u>

上述股本投資於二零零五年及二零零六年十二月三十一日已分類為持有作買賣用途。於二零零六年十二月三十一日，賬面值約為15,526,000港元(二零零五年：17,048,000港元)之本集團上市股本投資已予抵押，作出本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註29。

26. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘	128,032	38,016
定期存款	315,534	180,223
	<u>443,566</u>	<u>218,239</u>
減：已抵押定期存款	(167,354)	(25,463)
現金及現金等值項目	<u>276,212</u>	<u>192,776</u>

為數167,354,000港元(二零零五年：25,463,000港元)之定期存款已作為獲批之銀行融資之抵押。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。現金及現金等值項目以及已抵押存款之賬面值與其公平值相若。

於結算日，本集團以人民幣為單位之現金及銀行結餘約達54,506,000港元(二零零五年：7,305,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國外匯管制法規及管理結算、出售與支付外匯法規，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為外幣。

27. 貿易應付款項及應付票據

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三個月內	1,360	1,530
四至六個月	79	114
六個月以上	287	264
	<u>1,726</u>	<u>1,908</u>

應付貿易款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。本集團於結算日包括於有關數額之貿易應付款項公平值與相關賬面值相若。

28. 應計開支及其他應付款項

應計開支及其他應付款項乃免息，而其平均期限為兩個月。

本集團及本公司之應計開支及其他應付款項公平值與相關賬面值相若。

29. 計息借貸

	本集團					
	二零零六年			二零零五年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
流動						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.3	二零零七年	64,072	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.375	二零零六年	64,711
以人民幣計值之有抵押銀行貸款	中國人民 銀行利率	二零零七年	79,920			—
以日圓計值之有抵押短期貸款	0.97	二零零七年 一月	59,133	0.58	二零零六年 一月四日	1,603
			<u>203,125</u>			<u>66,314</u>
非流動						
以港元計值之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.3	二零零七年 至二零一五年	655,698	香港銀行 同業拆息 加0.65至 1.375	二零零七年 至二零一五年	727,736
			<u>858,823</u>			<u>794,050</u>

29. 計息借貸 (續)

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分析：		
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	143,992	64,711
第二年	64,192	64,812
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	179,355	177,698
五年後	412,151	485,226
	<u>799,690</u>	<u>792,447</u>
須於一年內償還之其他借貸	59,133	1,603
	<u>858,823</u>	<u>794,050</u>

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團若干投資物業之第一法定抵押，該等資產於二零零六年十二月三十一日之賬面總值約為1,960,540,000港元；
- (ii) 本公司及其附屬公司之若干董事及少數股東提供之個人擔保；及
- (iii) 本公司提供之公司擔保。

於二零零六年十二月三十一日，本集團短期貸款乃將若干現金存款及證券(於二零零六年十二月三十一日之賬面總值約為177,109,000港元)抵押予一間投資銀行作擔保。

其他利率資料：

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	固定利率 千港元	浮動利率 千港元	固定利率 千港元	浮動利率 千港元
銀行貸款—有抵押	—	799,690	—	792,447
其他貸款—有抵押	—	59,133	1,603	—
	<u>—</u>	<u>799,690</u>	<u>1,603</u>	<u>792,447</u>

29. 計息借貸 (續)

本集團流動借貸之賬面值與其公平值相若。本集團非流動借貸之賬面值與公平值列載如下：

	賬面值		公平值	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
浮息銀行貸款	655,690	727,736	545,512	603,596

非流動借貸之公平值已按現行利率貼現預期未來現金流量計算。

30. 應付一名董事之款項

應付一名董事之款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。應付款項之賬面值與其公平值相若。

31. 遞延稅項負債

遞延所得稅負債之詳情如下：

本集團

	超過相關 折舊的			總計 千港元
	折舊免稅額 千港元	重估投資物業 千港元	其他 千港元	
於二零零六年一月一日	7,642	353,428	34,046	395,116
收購一間附屬公司 (附註36)	—	46,223	—	46,223
年內於收益表計入之 遞延稅項 (附註10)	(2,147)	—	—	(2,147)
於二零零六年十二月三十一日	5,495	399,651	34,046	439,192
於二零零五年一月一日	1,571	353,428	34,046	389,045
年內於收益表扣除之 遞延稅項 (附註10)	6,071	—	—	6,071
於二零零五年十二月三十一日	7,642	353,428	34,046	395,116

31. 遞延稅項負債 (續)

於二零零六年十二月三十一日，本集團之稅項虧損約332,695,000港元(二零零五年：322,739,000港元)可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間。

本公司派付予其股東之股息概無任何所得稅後果。

32. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	50,000,000,000	50,000,000,000	500,000	500,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	4,180,371,092	4,180,371,092	41,804	41,804

購股權計劃

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於財務報表附註33。

33. 購股權計劃

本公司採納之購股權計劃(「該計劃」)，目的在於獎勵對本集團營運作出貢獻之合資格參加者。該計劃之合資格參加者包括本公司董事、本集團任何成員公司之其他僱員、顧問、諮詢人、代理、承包商、客戶或顧客。該計劃於二零零三年六月二十七日起生效，並自該日起之十年內生效(除該計劃被取銷或修訂外)。

根據該計劃可供發行證券之總數為400,052,632份，相等於本公司於採納該計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向該計劃之合資格參加者發行之股份數目最高不得超過本公司於任何時間發行之股份1%。倘授出購股權數目超過此限額，須待股東於週年大會批准。

向本公司董事或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須待獨立非執行董事預先批准。此外，於任何十二個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之購股權，倘超過本公司股份0.1%或總值(根據本公司股份於授出日期之價格)超過5,000,000港元，須待股東於週年大會預先批准。

33. 購股權計劃 (續)

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或該計劃到期之日(以較早者為準)終止。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不能少於下列各項(以較高者為準)(i)股份面值；(ii)緊靠提呈購股權要約之日期本公司股份於聯交所之收市價及(iii)緊靠提呈要約之日期前五個交易日本公司股份於聯交所收市價平均數。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自該計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之購股權。

以下為本公司一間附屬公司東方網庫控股有限公司於年內尚未行使之購股權：

參與者名稱及類別	購股權授出之日期	購股權之行使價 每股 港元 (附註)	購股權數目		購股權之行使期
			於二零零六年 一月一日及 二零零六年 十二月三十一日		
董事					
劉志勇	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
其他					
曾百中	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
梁慧生	一九九八年二月七日	0.112	19,500,000		一九九八年二月七日至 二零零八年二月六日
			58,500,000		

年內，並無東方網庫控股有限公司之購股權獲授出、行使、失效或註銷。

34. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備總額及有關變動乃呈列於綜合權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	39,116	802,254	16,498	857,868
年內溢利	—	—	152	152
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	39,116	802,254	16,650	858,020
年內溢利	—	—	410	410
擬派二零零六年度末期股息	—	—	(16,721)	(16,721)
於二零零六年十二月三十一日	<u>39,116</u>	<u>802,254</u>	<u>339</u>	<u>841,709</u>

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於聯交所上市而進行集團重組後，本公司因此產生繳入盈餘，該等繳入盈餘實為所收購附屬公司之股份公平值減去作為收購代價而發行本公司股份之面值之間之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

35. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與來自經營業務之現金流入淨額之對賬：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	207,970	165,747
經下列各項調整：		
融資成本	39,898	27,786
投資物業公平值收益	(53,610)	(54,905)
利息收入	(32,559)	(7,248)
上市投資之股息收入	(3,426)	(3,174)
出售一間附屬公司之收益	(11)	—
折舊	2,669	2,578
確認預付土地租賃款項	8	9
商譽減值	—	432
以下項目之公平值(收益)/虧損淨額：		
可供出售投資(自權益轉撥)	(551)	—
按公平值入賬於收益表處理之股本投資	(32,631)	(1,434)
股票掛鈎票據	43,132	—
出售投資物業(收益)/虧損	(26,846)	21,456
出售物業、廠房及設備項目之虧損	94	20
中國間接稅項	25,695	16,574
	169,832	167,841
存貨減少	1,016	399
貿易應收款項增加	(735)	(1,331)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(22,934)	11,338
按公平值入賬並於收益表處理之股本投資(減少)/增加	4,282	(22,744)
貿易應付款項減少	(182)	(2,618)
應計開支及其他應付款項(減少)/增加	(3,363)	3,091
所收按金(減少)/增加	(2,062)	1,911
	145,854	157,887
營運產生現金	145,854	157,887
已付香港利得稅	(575)	(1,173)
退回香港利得稅	22	—
已付中國稅項	(32,661)	(29,930)
	112,640	126,784
經營業務產生之現金流入淨額	112,640	126,784

36. 業務合併

於二零零六年六月十一日，本集團從獨立第三方收購於Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited之100%權益。Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited乃從事於物業發展。收購的購入代價以現金方式支付。

以下為Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited之可辨認資產及負債於收購當日之公平值及緊接收購前之相關賬面值：

	附註	收購時確認 之公平值 千港元	賬面值 千港元
預付土地租賃款項	17	195,356	55,287
其他應付款項		—	(46,381)
遞延稅項負債	31	(46,223)	—
		<u>149,133</u>	<u>8,906</u>
以下列方式支付：			
現金		79,920	
遞延代價		69,213	
		<u>149,133</u>	

就收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	(79,920)
已收購現金及銀行結餘	—
就收購一間附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	<u>(79,920)</u>

自收購後，Zhuhai Century West Sea Estates Investment Limited於截至二零零六年十二月三十一日止年度為本集團營業額及本集團綜合溢利分別進賬零港元及約1,200,000港元溢利。

倘合併於年初進行，則年內本集團之收入及溢利將分別約為181,000,000港元及193,000,000港元。

37. 出售一間附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所出售資產淨值：			
投資物業	16	13,200	—
現金及銀行結餘		23	—
預付款項及其他應收款項		21	—
計息借貸		(8,445)	—
		<u>4,799</u>	—
出售一間附屬公司之收益	6	11	—
		<u>4,810</u>	—
支付方法：			
現金		4,810	—
		<u>4,810</u>	—

就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金代價	4,810	—
所出售現金及銀行結餘	(23)	—
	<u>4,787</u>	—
就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	<u>4,787</u>	—

38. 公司擔保

於二零零六年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司及聯營公司獲授最高約508,590,000港元之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中之453,140,000港元。董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

39. 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及可供出售物業(分別於財務報表附註16及22)，所商議之租期介乎一至三年。租戶需於每個租期首日繳付租金，並需支付兩個月至三個月之租金作為租約按金，以抵押任何欠交之租金。

於二零零六年十二月三十一日，本集團根據於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	95,084	107,063
第二至第五年(包括首尾兩年)	49,882	36,910
	144,966	143,973

40. 關連人士之重大交易

除本財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，本集團於年內進行下列關連人士交易：

- (a) 本集團已收取本集團一家附屬公司之少數股東Alpha Japan Limited(「Alpha Japan」)為數106,000港元(二零零五年：115,000港元)之租金收入。租金收入乃根據公開市場租金計算。
- (b) 一家附屬公司向Alpha Japan一家關連公司出售約5,036,000港元(二零零五年：3,197,000港元)之製成品及購入1,323,000港元(二零零五年：1,186,000港元)之原材料及零件設備。該等交易乃根據本集團於日常業務過程中(就銷售而言)一般提供予第三方客戶之所報價格及條件，及Alpha Japan一家關連公司提供予第三方客戶之所報價格及條件(就購買而言)進行。

41. 批准財務報表

本財務報表已於二零零七年四月二十五日獲董事會批准及授權刊發。