

Multifield

二 零 零 九 年 年 報

萬事昌國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告及管理層之討論及分析	3
董事及高級管理人員簡介	6
董事會報告	8
企業管治報告	15
獨立核數師報告	18
經審核財務報表	
綜合：	
全面收益表	19
財務狀況報表	20
權益變動表	22
現金流量表	23
公司：	
財務狀況報表	24
財務報表附註	25
本集團之物業組合	94

公司資料

董事會

執行董事

劉志勇(主席)

劉志奇(副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民

黃艷森

盧益榮

蔡德河

公司秘書

丘旭球

主要往來銀行

中國銀行

中國銀行(香港)有限公司

Bank Sarasin-Rabo (Asia) Limited

華美銀行

核數師

國衛會計師事務所

律師

張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

潘楊李律師行

合規顧問

新鴻基國際有限公司

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

主要營業地點

香港

黃竹坑道五十四號

萬事昌集團大廈八樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08 Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

灣仔

皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

整體而言，二零零九年對各行業而言實為充滿挑戰的一年，金融海嘯餘波對經濟產生不利影響。於第二季度，全球經濟趨為穩健，金融及物業市場逐漸復甦。於此背景下，本集團錄得截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利約525,000,000港元(二零零八年：126,000,000港元)。

物業投資

香港

大部份香港投資物業包括工業及辦公單位以及部份低層商舖。鑒於二零零九年上半年之嚴峻市況，本集團採取有效措施穩固出租率。因此，投資物業仍貢獻穩定租金收入約30,000,000港元(二零零八年：26,000,000港元)，較二零零八年增長15%。

中國上海

本集團於中國上海之物業包括約300幢獨立式花園屋及住宅單位。該等物業乃以「溫莎國際」之名稱經營，持續帶來穩定租金收入，出租率約為80%。本集團之物業廣為外商駐上海人員所接納，及本集團之商標「溫莎國際」為上海優質別墅及服務式住宅之標誌。

中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。第一幅土地面積約36,808平方米，位於前山商業區，用作商業及商場用途。該幅土地仍在清拆及移除現有建築物。另一幅位於斗門商業區面積約94,111平方米之土地現正在策劃籌備中。此地皮將用作酒店及商場用途。本集團相信上述收購土地將進一步增強其於中國之房地產投資業務，並於發展完成後為本集團帶來可觀回報。

買賣及投資

由於各地方政府大力扶持金融市場，故買賣及投資方面之表現有顯著改善。事實上，在資本市場方面，恆生指數從二零零八年十月的低谷上漲超過100%。因此，於二零零九年十二月三十一日，將組合投資按市值計算時，本集團投資方面錄得公平值淨收益61,000,000港元(二零零八年：公平值淨虧損97,000,000港元)。

主席報告及管理層之討論及分析

電子業務

電子部根據營業額200,000港元(二零零八年:5,900,000港元)計算錄得淨虧損約4,400,000港元(二零零八年:2,300,000港元)。

流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及從香港主要銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為693,000,000港元(二零零八年:731,000,000港元)，並以香港及上海若干投資物業及若干現金存款及證券投資之法定押記作為抵押。於二零零九年十二月三十一日，在693,000,000港元(二零零八年:731,000,000港元)當中，約92,000,000港元(二零零八年:173,000,000港元)須於一年內償還。於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為319,000,000港元(二零零八年:269,000,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，按銀行及其他借貸總額為693,000,000港元(二零零八年:731,000,000港元)，及按股東資金、少數股東權益及銀行及其他借貸總額約3,755,000港元(二零零八年:3,296,000,000港元)計算，本集團之資產負債比率約為18%(二零零八年:22%)。

僱員及酬金政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用約310名僱員，其中265名在中國，而45名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現及經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼，以挽留能幹之員工。

展望

全球經濟已出現復甦跡象，預期各大銀行將維持低利率以推動復甦。然而，復甦步伐緩慢，而金融危機遺留之不利影響不時顯現。中國內地於二零零九年實施一系列政策措施刺激經濟增長，從而抵銷外銷需求疲軟造成之負面影響，而國內經濟增長方面亦達成「國民生產總值增長8%」之年度目標。然而，二零一零年實為中國內地進行優化及調整經濟架構的關鍵一年。房地產市場將因日益增長之土地供應及提供更多完善之住宅單位而得以重組及規範。由於房貸總額收窄，按揭市場將受到更密切監控，及房屋特許稅及信貸政策將逐步緊縮。事實上，上述措施均旨在減少過度投機行為及降低經濟泡沫之風險以及促進經濟穩健發展。

香港預期將繼續受惠於中國內地之經濟發展及香港與中國內地之間日益緊密之經貿關係。由於根基穩固，本集團因而對本地房地產市場之中長期前景仍持樂觀態度。

本集團將堅守其審慎財務政策，維持高水平流動資金及低資產負債比率。長遠而言，本集團將繼續監察市場情況，並尋找屬適宜且具吸引力之投資機會。本集團深信，吾等擁有所需技術及專才，讓吾等可透過重組業務組合及加強業務競爭力達致擴大股東財富之目的。

主席報告及管理層之討論及分析

致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝股東對吾等之信賴。董事會及管理層已議決在即將舉行之股東週年大會上提呈派付末期股息每股0.5港仙。本人亦謹此感謝各董事之支持及全體員工專心致力辛勤工作。本人深信，吾等未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

劉志勇

主席

香港，二零二零年四月九日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，五十歲，萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)主席兼創辦人，於物業投資及發展方面積逾二十年經驗，負責本公司及其附屬公司(「本集團」)整體政策制定、投資及業務發展。劉先生目前為東方網庫控股有限公司(「東方網庫」)之主席，該公司從事物業投資、買賣證券及證券投資及製造業務，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

劉志奇先生，五十六歲，本公司副主席兼董事總經理，負責本集團服務式住宅業務之整體規劃、市場推廣及營運業務。於一九九七年加入本集團前，彼於項目發展及管理方面積逾二十年經驗。劉先生現時為東方網庫之副主席兼董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

獨立非執行董事

李兆民先生，五十四歲，為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會及澳洲皇家建築師學會之會員，亦為李姚建築師有限公司及李葉顧問有限公司之創辦人及現任董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃及產業測量之全面服務。於一九九九年初，李先生獲選為一九九九／二零零零年度博愛醫院董事會董事及北九龍獅子會會長。

黃艷森先生，四十四歲，現時為香港執業會計師公司康柏會計師事務所有限公司之董事。黃先生於財務及審計方面擁有豐富經驗，並一直為執業會計師。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

盧益榮先生，五十七歲，為香港註冊建築師及認可人士。彼擁有中華人民共和國一級註冊建築師資格。彼為香港建築師學會、澳洲皇家建築師學會及建築師事務所商會有限公司之會員。盧先生為盧益榮建築師地產發展顧問有限公司之創辦人及現時為董事總經理，該公司提供全面專業服務，包括建築、策劃、內部裝修、景觀及屋邨發展顧問。

蔡德河先生，八十二歲，於二零零零年五月加入本集團。彼為第九屆全國政協委員會委員、第八屆中華全國工商業聯合會執行會員及香港中華廠商聯合會執行委員會委員。彼亦擔任香港特別行政區第一屆政府推選委員會委員。蔡先生為香港中華總商會永遠榮譽主席、香港海內外華商聯合會之創會會長及香港觀塘工商業聯合會之創會會長。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

蕭偉瓊女士，四十五歲，於一九九二年加入本集團為本集團的副總經理，彼負責香港的物業投資及物業管理業務。彼於物業投資及物業管理業務積逾二十年經驗。

丘旭球先生，三十七歲，於二零零六年加入本集團。彼現為本集團的副總經理兼財務總監。彼持有企業管治碩士學位。丘先生為一位香港會計師公會及特許秘書及行政人員公會會員，彼於審計、稅務及會計方面積逾十三年經驗。彼負責本集團的財務及財資管理之整體業務及本集團珠海附屬公司之營運。

MASSY Jean-Phillippe先生，三十三歲，於二零零六年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之總經理及負責上海之酒店式服務住宅之物業管理業務。彼持有法國Pau International Business School之管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有超過十年經驗。

樊勤女士，四十歲，於一九九六年十二月加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之財務部經理。彼持有國家中級會計師資格證書且在房地產開發及經營等方面積累了一定的經驗。

黃瑛女士，四十一歲，於二零零七年五月加入本集團。彼現為本集團珠海分公司之助理總經理。彼畢業於湖北大學。彼在管理方面積累了一定的經驗。

簡楚珊女士，三十五歲，於二零零七年四月加入本集團。彼現為本集團珠海分公司之財務部副經理。彼畢業於中南財經政法大學，持有管理學學士學位及國家中級會計師資格證書。彼在房地產開發及經營管理等方面積累了一定的經驗。

董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之主要業務已載於財務報表附註14。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於財務報表第19至24頁。

董事建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.5港仙(二零零八年：0.45港仙)，給予在二零一零年六月二十五日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零一零年七月十六日派付予股東。此項建議已在財務報表中資產負債表內之股本及儲備部分作分配保留溢利處理。

財務資料概要

以下為本集團最近五個財政年度之已公佈業績和資產、負債及少數股東權益。該等資料乃摘錄自本公司經作出適當調整及重新分類後之已刊發經審核財務報表。此項概要並不構成經審核財務報表之任何部分。

董事會報告

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元 (重列)
收入	228,671	83,953	198,098	196,147	1,325,776
銷售成本	(25,358)	(23,053)	(22,556)	(33,086)	(1,144,251)
毛利	203,313	60,900	175,542	163,061	181,525
其他收入及收益	531,194	154,220	169,313	104,138	72,195
經營及行政開支	(34,064)	(49,013)	(27,074)	(19,331)	(59,755)
其他經營開支	-	-	-	-	(432)
融資成本	(6,826)	(22,642)	(42,823)	(39,898)	(27,786)
除稅前溢利	693,617	143,465	274,958	207,970	165,747
稅項	(168,152)	(17,748)	(12,069)	(14,725)	(18,082)
年內溢利	525,465	125,717	262,889	193,245	147,665
應佔：					
本公司股東	423,999	50,925	220,477	144,170	126,597
少數股東權益	101,466	74,792	42,412	49,075	21,068
	525,465	125,717	262,889	193,245	147,665

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	4,686,075	4,089,711	4,096,095	3,702,476	3,332,662
負債總額	(1,624,395)	(1,524,958)	(1,606,237)	(1,568,122)	(1,400,830)
少數股東權益	(761,930)	(692,231)	(726,306)	(694,717)	(697,523)
	2,299,750	1,872,522	1,763,552	1,439,637	1,234,309

董事會報告

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。本集團投資物業之其他詳情載於第94至96頁。

持有作出售之物業

本集團之持有作出售之物業詳情載於財務報表附註21。本集團持有作出售之物業之其他詳情載於第94頁。

股本及購股權

年內，本公司股本及購股權變動之詳情載於財務報表附註32及33。

優先購買權

根據本公司之公司細則或百慕達法例，並無規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於財務報表附註34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備總額約達846,964,000港元。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團電子業務之五大客戶佔本年度之銷售總額100%，而其中最大客戶之銷售額則佔92%。本集團沒有向電子業務之供應商作出購貨。

本公司董事或其任何聯繫人士或任何股東(就董事所深知，擁有本公司已發行股本5%以上)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告

董事

年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事(「董事」)如下：

執行董事

劉志勇先生 (主席)
劉志奇先生 (副主席兼董事總經理)

獨立非執行董事

李兆民先生
黃艷森先生
盧益榮先生 (於二零零九年四月十五日獲委任)
蔡德河先生

本公司已接獲各獨立非執行董事就彼等於本公司之獨立性發出年度確認書，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

根據本公司之公司細則，黃艷森先生及蔡德河先生須輪席退任，惟符合資格並願於下屆股東週年大會上重選連任。

董事及高級管理人員簡介

董事及本集團高級管理人員之簡介詳情載於年報第6頁至第7頁。

董事之服務合約

擬於下屆股東週年大會上重選連任之董事概無與本公司訂立於一年內不作補償(法定補償除外)即不可終止之服務合約。

董事於合約中之權益

除財務報表附註39所披露之該等交易外，年內，董事並無於本公司或其任何控股公司或附屬公司所訂立與本集團業務有重大關係之合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於本公司及其相聯法團之股份中之權益

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定由本公司存置之登記冊所記錄，董事在本公司或其相聯法團(如證券及期貨條例第XV部所界定涵義)之股本及相關股份中擁有之權益及淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事會報告

董事於本公司及其相聯法團之股份中之權益(續)

於本公司普通股之好倉

<u>董事姓名</u>	<u>身份及權益性質</u>	<u>持有股份數目</u>	<u>本公司已發行股本之百分比</u>
劉志勇	公司	2,797,055,712	66.91

上述股份由Power Resources Holdings Limited作為Power Resources Discretionary Trust(一項家族全權信託)之受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

於相聯法團股份之好倉

<u>董事姓名</u>	<u>相聯法團名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>	<u>股份</u>	<u>持有股份數目</u>	<u>身份及權益性質</u>	<u>相聯法團已發行股本之百分比</u>
劉志勇	東方網庫控股有限公司	本公司之附屬公司	普通股	1,101,826,999	公司	61.21

劉志勇先生於東方網庫控股有限公司股份之權益由Power Resources Holdings Limited作為Power Resources Discretionary Trust(一項家族全權信託)之受託人最終控制，全權受益人包括劉志勇先生及其家族。

除以上所述者外，一名董事以本公司利益於若干附屬公司中持有非實益個人股本權益，純粹為符合公司股東之最低規定。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定所記錄之權益或淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除「董事於本公司及其相聯法團之股份中之權益」一節所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利收購本公司股份或債券或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排，有助董事購入任何其他法人團體之任何權利。

董事會報告

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所記錄，於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益之人士如下：

好倉

名稱	身份及權益性質	持有股份數目	本公司已發行股本之百分比
Power Resources Holdings Limited*	透過一間控制法團持有	2,797,055,712	66.91
Lucky Speculator Limited*	直接實益擁有	2,195,424,000	52.52
Desert Prince Limited*	直接實益擁有	601,631,712	14.39

* Power Resources Holdings Limited透過於Lucky Speculator Limited及全資附屬公司Desert Prince Limited持有本公司股份而擁有間接權益，故被視為擁有本公司2,797,055,712股普通股之實益權益。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事於本公司及其相聯法團之股份中之權益」一節）登記擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄之本公司股份或相關股份中之權益或淡倉。

關連交易

關連交易之詳情已載於財務報表附註39。

公眾持股量之足夠性

根據本公司可供公眾取得之資料及就董事所知悉，於本報告刊發日期，公眾人士持有本公司已發行股本總額最少25%。

董事會報告

核數師

於下屆股東週年大會上將提呈決議案委任國衛會計師事務所為本公司於未來一年之核數師。

代表董事會

主席

劉志勇

香港

二零一零年四月九日

企業管治報告

本公司致力建立良好之企業管治慣例及程序。本公司之企業管治着重優質之董事會(「董事會」)、穩健之內部監控，以及對全體股東展現之透明度及責任。

董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達成成功。

目前，董事會由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成，主席及董事總經理分別由不同人士擔任，主席負責領導董事會，董事總經理在管理隊伍支持下，負責提供策劃及履行計劃工作。董事會由劉志勇先生領導。劉志勇先生負責批准及監管本集團之整體策略及政策、批准年度預算及業務計劃；評估本集團表現；以及監督管理層。主席會確保董事會有效運作及履行其職責。所有本公司之重大及重要事宜均已諮詢全體董事意見。在公司秘書之協助下，主席設法確保全體董事獲恰當知會於董事會會議上提述之事項。

除下文所披露者外，董事認為，截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有以填補臨時空缺而被委任之董事應在接受委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪席退任一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分之一董事(或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分之一之人數)須輪席退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂(倘有需要)，以確保符合守則。

根據上市規則，每名上市發行人須擁有至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名必須具備適當之專業資格，或會計或相關財務管理專長。目前，獨立非執行董事之人數佔董事會成員總數三分之一以上。

企業管治報告

各獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條作出年度獨立確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引條文屬獨立人士。董事會會定期就其組成進行檢討，以確保其具備均衡之專業知識、技術及經驗，配合本公司業務要求。董事之簡介詳情載於第6頁。

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議之情況概述如下：

執行董事	出席／舉行會議次數
劉志勇	7/7
劉志奇	7/7
獨立非執行董事	
李兆民	6/7
黃艷森	6/7
盧益榮(於二零零九年四月十五日獲委任)	5/7
蔡德河	5/7

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可直接聯絡公司秘書。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的標準守則。經向全體董事之特定查詢，董事已於截至二零零九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所規定之準則。

董事對財務報表之責任

在財務部(由本公司合資格會計師管理)之協助下，董事確認，本集團之財務報表乃按照法定規定及適用會計準則編製。董事亦確認，本集團之財務報表乃適時刊發。

審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。審核委員會之職權範圍包括守則之守則條文第C.3.3條所載之具體職責。根據其職權範圍，審核委員會須(其中包括)以考慮及向董事會建議外聘核數師之委聘、續聘及撤換以及批准其酬金、審議中期及全年財務報表、檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，以及考慮董事會委派或其自發進行有關內部監控事宜之任何重要調查結果及管理層之回應。審核委員會每年須最少開會兩次，並於有需要時舉行會議。

企業管治報告

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為李兆民、黃艷森、盧益榮及蔡德河。審核委員會主席為黃艷森，彼於財務及審計方面擁有豐富經驗。

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

薪酬委員會

本公司已於二零零五年九月十六日成立薪酬委員會，藉此確保於制訂董事薪酬之政策上擁有一套正式及具透明度之程序。薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為李兆民、黃艷森、盧益榮及蔡德河。

薪酬委員會之職權範圍與載於守則相關部分之規定一致，且並無董事涉及釐定其本身薪酬之決定。

內部監控

維持本集團一套穩健及有效之內部監控系統乃董事會之整體責任。本集團之內部監控系統包括清晰明確且具界定權力範圍之管理架構以助達致業務目標、保障資產以防未經授權使用或出售、確定賬目及記錄得以存置，以提供可靠之財務資料作內部使用或對外發放，以及確保符合相關法例及法規。

核數師酬金

為配合最佳常規之要求，核數師之獨立性不應受其他非審計工作影響，故本集團確保外聘核數師在法定審核工作以外之其他職務，均不會對其獨立性構成影響。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約650,000港元，並沒有收取稅務顧問服務費。

投資者關係及溝通

本公司持續推行積極之政策以促進投資者關係及溝通。全體股東均會接獲二十一整日之通知以召開股東週年大會及股東特別大會通過特別決議案，及接獲十四整日之通知以召開所有其他股東大會，而於會上，本公司董事及委員會主席或成員會列席解答問題。

事實上，本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）為與股東溝通之主要渠道之一。股東可藉此機會提問有關本集團之業績。在股東週年大會上，個別決議案將因應個別重要問題而提出。

獨立核數師



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

致萬事昌國際控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

列位股東

本核數師行已審核第19頁至第93頁所載萬事昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合股本權益變動表及綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事編製財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港公司條例之披露規定，負責編製並真實公平地呈列此等綜合財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列財務報表有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇及應用適當會計政策；並在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師行負責根據吾等之審核結果對此等綜合財務報表發表意見，並按照一九八一年百慕達公司法第90條而僅向閣下報告，並不作其他用途。本核數師行不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。本核數師行按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師行在策劃和進行審核工作時須符合道德規範，使本核數師行能就財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理確定。

審核範圍包括進程序以取得與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選用之程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。核數師在作出該等風險評估時，將考慮與公司編製並真實公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用會計政策是否恰當，董事所作會計估算是否合理，並就財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師行相信，就提出審核意見而言，本核數師行所獲審核憑證屬充分恰當。

意見

本核數師行認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表真實公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

國衛會計師事務所
英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零一零年四月九日

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	228,671	83,953
銷售成本		(25,358)	(23,053)
毛利		203,313	60,900
其他收入及收益	5	37,522	38,198
投資物業之公平值收益		512,521	134,407
出售投資物業之虧損		(18,849)	(18,385)
經營及行政開支		(34,064)	(49,013)
融資成本	7	(6,826)	(22,642)
除稅前溢利	6	693,617	143,465
稅項	10	(168,152)	(17,748)
年內溢利		525,465	125,717
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		7,871	(9,069)
計入損益之減值虧損重新分類調整		-	3,842
因換算海外業務而產生之匯兌差額		7,871	(5,227)
本年度其他收入		29,428	92,719
本年度其他收入		37,299	87,492
本年度全面收益總額		562,764	213,209
應佔本年度溢利：			
本公司股東	11	423,999	50,925
少數股東權益		101,466	74,792
		525,465	125,717
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		458,581	140,323
少數股東權益		104,183	72,886
		562,764	213,209
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	13	10.14港仙	1.22港仙

應付及建議股息之明細已於財務報表附註12揭露。

綜合財務狀況報表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	348,170	341,454
投資物業	16	3,480,050	3,024,870
預付土地租賃款項	17	450	459
可供出售投資	18	46,818	38,572
非流動資產總值		<u>3,875,488</u>	<u>3,405,355</u>
流動資產			
存貨	20	—	595
持有作出售之物業	21	281,851	281,851
貿易應收款項	22	7,092	7,767
預付款項、按金及其他應收賬款	23	42,773	55,078
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	24	160,043	57,985
股票掛鈎票據	19	—	11,668
衍生財務工具	28	76	—
已抵押存款	25	76,847	133,202
現金及現金等值項目	25	241,905	136,210
流動資產總值		<u>810,587</u>	<u>684,356</u>
資產總值		<u>4,686,075</u>	<u>4,089,711</u>
流動負債			
貿易應付款項	26	1,991	1,427
其他應付款項及應計項目	27	242,802	232,668
已收取按金		45,313	46,043
衍生財務工具	28	351	21,222
計息銀行及其他借貸	29	91,756	172,581
應付稅項		20,957	19,798
流動負債總額		<u>403,170</u>	<u>493,739</u>
流動資產淨值		<u>407,417</u>	<u>190,617</u>
總資產減流動負債		<u>4,282,905</u>	<u>3,595,972</u>

綜合財務狀況報表(續)

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	29	601,260	558,255
應付一名董事款項	30	24,380	33,610
遞延稅項負債	31	595,585	439,354
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		1,221,225	1,031,219
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		3,061,680	2,564,753
		<hr/>	<hr/>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	32	41,804	41,804
儲備	34	2,237,044	1,811,906
擬派末期股息	12	20,902	18,812
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		2,299,750	1,872,522
		<hr/>	<hr/>
權益總額		761,930	692,231
		<hr/>	<hr/>
		3,061,680	2,564,753
		<hr/>	<hr/>

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔下列項目

	已發行	股份溢價	繳入盈餘	可供出售	匯兌變動	保留溢利	擬派	少數	權益總額
	股本			投資重估					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註32)								
於二零零八年一月一日	41,804	39,116	293,372	7,323	234,223	1,128,902	18,812	726,306	2,489,858
年內全面收益總額	-	-	-	(3,321)	92,719	50,925	-	72,886	213,209
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(106,961)	(106,961)
已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	(18,812)	-	(18,812)
二零零八年中期股息	-	-	-	-	-	(12,541)	-	-	(12,541)
擬派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	(18,812)	18,812	-	-
於二零零八年十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	4,002*	326,942*	1,148,474*	18,812	692,231	2,564,753
於二零零九年一月一日	41,804	39,116	293,372	4,002	326,942	1,148,474	18,812	692,231	2,564,753
年內全面收益總額	-	-	-	5,154	29,428	423,999	-	104,183	562,764
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(13,484)	(13,484)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(21,000)	(21,000)
已宣派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	(18,812)	-	(18,812)
二零零九年中期股息	-	-	-	-	-	(12,541)	-	-	(12,541)
擬派二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	(20,902)	20,902	-	-
於二零零九年十二月三十一日	41,804	39,116*	293,372*	9,156*	356,370*	1,539,030*	20,902	761,930	3,061,680

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表之綜合儲備約為2,237,044,000港元(二零零八年：1,811,906,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務產生之現金流入淨額	35	91,285	102,903
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(8,128)	(14,618)
購入投資物業		(234)	(71,815)
購入可供出售投資		(15,975)	(61,581)
購入投資物業按金付款		(5,937)	(2,572)
已抵押定期存款減少		56,355	77,583
出售物業、廠房及設備項目所得款項		25,077	21,053
出售投資物業所得款項		70,138	53,500
出售可供出售投資所得款項		15,600	22,195
已收利息		1,524	7,040
投資業務現金流入淨額		138,420	30,785
融資業務之現金流量			
新增計息借貸		126,506	126,967
償還計息借貸		(133,840)	(222,683)
短期循環貸款變動淨額		(30,486)	(11,753)
償還少數股東權益之墊款		(13,484)	(106,961)
減少應付一名董事款項		(9,230)	(5,168)
已付少數股東股息		(21,000)	–
已付利息		(6,826)	(21,995)
已付股息		(31,353)	(31,353)
融資活動現金流出淨額		(119,713)	(272,946)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		109,992	(139,258)
年初現金及現金等值項目		136,210	299,411
外幣匯率變動之影響淨額		(4,297)	(23,943)
年終現金及現金等值項目		241,905	136,210
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	25	144,396	83,281
於購入時原到期日少於三個月之非抵押定期存款	25	97,509	52,929
		241,905	136,210

公司財務狀況報表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	14	656,622	656,622
流動資產			
應收附屬公司款項	14	254,152	285,134
預付款項、按金及其他應收款項		591	477
現金及銀行結餘		133	174
流動資產總值		254,876	285,785
資產總值		911,498	942,407
流動負債			
應付一家附屬公司款項	14	1,800	1,800
其他應付款項及應計項目	27	28	69
流動負債總額		1,828	1,869
流動資產淨值		253,048	283,916
資產總值減流動負債		909,670	940,538
權益			
已發行股本	32	41,804	41,804
儲備	34	846,964	879,922
擬派末期股息	12	20,902	18,812
權益總額		909,670	940,538

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

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。本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑道54號萬事昌集團大廈8樓。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；
- 買賣證券及投資控股；及
- 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」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。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(統稱為「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。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交易產生的收益、開支及未實現收益及虧損及公司間結餘均於綜合時全部抵銷。

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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更

本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂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事項外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則，對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則及 香港會計準則第27號之修訂本綜合及獨立財務報表－ 對附屬公司、共同控權實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號修訂本 香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂本股份基礎付款－歸屬條件及註銷 香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具： 披露－財務工具之改進披露
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號(經修訂) 香港會計準則第18號修訂本*	業務分類 財務報表之呈列 香港會計準則第18號附錄之修訂本收入－釐定一個 實體是否作為當事人或代理人
香港會計準則第23號(經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號修訂本	借貸成本 香港會計準則第32號之修訂本財務工具：呈列及 香港會計準則第1號之修訂本財務報表之呈列－ 於清盤時之可沽財務工具及責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號及香港會計準則 第39號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號之修訂本 重估嵌入衍生工具及香港會計準則第39號之修訂本 財務工具：確認和計量－嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)
香港財務報告準則之改進 (二零零八年十月)**	多項香港財務報告準則之修訂

* 包括在二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月所頒佈)之內。

** 本集團已採納於二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之所有改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂本持作待售非流動資產及終止經營業務－計劃出售一間附屬公司之控股權益除外。

2.2 會計政策及披露之變更(續)

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號之修訂本綜合及獨立財務報表－對附屬公司、共同控權實體或聯營公司之投資成本

香港會計準則第27號的修訂本要求附屬公司、聯營公司或共同控權實體的全部股息均於母公司之獨立財務報表中的收益表內確認。收購前和收購後的利潤不再需要區別。然而，這些股息支付要求公司考慮是否有減值跡象。該修訂本應用於未來適用法。

(b) 香港財務報告準則第2號之修訂本股份基礎付款－歸屬條件及註銷

香港財務報告準則第2號的修訂本澄清了歸屬條件僅為服務條件及表現條件。其他任何條件均為非歸屬條件。倘當非歸屬條件在實體或其對方的控制下未能得到滿足時，獎勵不能行使，該等情形視之為註銷。

(c) 香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露－財務工具之改進披露

香港財務報告準則第7號的修訂本要求對公平價值計量及流動資金風險作出額外披露。公平價值計量乃透過為各類財務工具設置三層等級架構輸入參數進行披露。此外，目前規定須對第3層公平價值計量的期初與期末結餘，以及各層之間公平價值計量的重大轉移進行對賬。該等修訂亦明確了對衍生交易及用作流動資金管理之資產所帶來的風險披露的規定。

(d) 香港財務報告準則第8號業務分類

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號分類報告，說明實體應如何根據主要經營決策者就分配資源至分類及評估其表現所獲得有關實體組成部分之資料而呈報其業務分類之資料。準則亦規定須披露有關分類所提供產品及服務之資料、本集團經營業務所在之地域位置及來自本集團主要客戶之收入。本集團斷定按照香港財務報告準則第8號釐定之業務分類與先前根據香港會計準則第14號識別之業務分類並無分別。此修訂披露，包括相關經修訂比較資料，已於財務報表附註4列明。

(e) 香港會計準則第1號(經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入財務報表呈列及披露之變動。此項修訂準則將權益變動分擁有人及非擁有人部分。權益變動表將僅載列與擁有人進行交易之詳情，而權益內所有非擁有人之變動則以單項形式呈列。此外，該準則引入全面收益表，將所有於收益表內確認的收入及開支項目，連同所有其他在權益項目下直接確認收入及開支項目，以單一報表或兩份關聯報表呈列。本集團已選擇提單一報表。

2.2 會計政策及披露之變更(續)**(f) 香港會計準則第18號附錄之修訂本收入 – 釐定一個實體是否作為當事人或代理人**

指導已被添加到附錄(伴隨準則)，以確定集團是否作為當事人或作為代理人。考慮特徵為集團是否(i)有提供的商品或服務的主要責任，(ii)有存貨風險，(iii)有建立價格的判決和(iv)承擔信貸風險。本集團根據這些標準評估了其收入安排，並得出結論是在所有方面都作為當事人。該修訂本對本集團的財務狀況及經營業績並無影響。

(g) 香港會計準則第23號(經修訂)借貸成本

經修訂的香港會計準則第23號要求對直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造或生產的借款費用進行資本化。由於本集團現時借貸成本政策已配合修訂準則的要求，因此，該修訂對本集團的財務狀況及經營業績並無影響。

(h) 香港會計準則第32號之修訂本財務工具：呈列及香港會計準則第1號之修訂本財務報表之呈列 – 於清盤時之可沽財務工具及責任

香港會計準則第32號修訂本容許當可沽財務工具符合若干指定特徵後，可獲有限豁免而被歸類為權益。香港會計準則第1號修訂本要求對這些可沽財務資產及可歸類為權益的指定特徵進行披露。由於本集團現時並無該等財務工具或義務，故該修訂不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(i) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號之修訂本重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號之修訂本財務工具：確認和計量 – 嵌入式衍生工具

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號之修訂本要求一個實體評估嵌入式衍生工具是否必須與主合約分開，當該實體從按公平價值計量且將其變動計入損益之類別重新分類出混合財務資產。這項評估於有關實體首次成為有關合約的訂約方和更改合約條款導致該合約原本要求的現金流量出現大幅變動之較後日期存在的情況進行。香港會計準則第39號修改為，如果一個嵌入式衍生工具不能單獨計算，整個混合工具必須全部繼續列為按公平價值計量且將其變動計入損益之類別。該修訂之採用不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

2.2 會計政策及披露之變更(續)

(j) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號客戶忠誠計劃

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，授予客戶的忠誠獎勵額乃銷售交易一部份，須作為銷售交易的一個獨立組成部份列賬。已收銷售交易代價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部份之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公平價值釐定，並於獎勵獲履行前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。由於本集團現無客戶忠誠獎勵計劃，因此該詮釋不會對本集團的財務狀況及經營業績造成影響。

(k) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號房地產建造協議

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號代替了香港詮釋第3號收入－發展物業的預售合約。該詮釋解釋了何時以及在甚麼情況下一項房屋建造協定應該根據香港會計準則第11號建築合同為房屋建造合同還是根據香港會計準則第18號收入確認為銷售或服務合同。此詮釋不會對本集團的建造活動造成影響。

(l) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號海外業務投資淨額對沖

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號提供了對海外業務投資淨額對沖進行會計處理的指引。其中包括澄清(i)對沖會計處理僅適用於海外業務與母公司實體的功能貨幣間產生的匯兌差額；(ii)集團內任何實體均可持有的對沖工具；及(iii)於出售海外業務時，有關投資淨額及已被認定為有效的對沖工具兩者的累積收益或虧損，須作為重新分類調整於綜合損益表重新分類。由於本集團現時並未就海外業務投資淨額進行對沖，故該詮釋對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

(m) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號轉讓客戶資產(於二零零九年七月一日起採納)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號提供了接受客戶的物業、廠房及設備必須用於連結客戶與某一網絡或提供供應貨品或服務的持續渠道，或是用於兩者會計處理的指引。由於本集團現時並無該等交易，故該詮釋對本集團財務狀況或經營業績並無影響。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂本首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂本股份基礎付款—集團現金結算股份付款交易 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂本財務工具： 呈列—供股之分類 ³
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂本財務工具： 確認及計量—合資格對沖項目 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號之 修訂本最低資金要求之預付款項 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ⁴
香港財務報告準則第5號之修訂本	香港財務報告準則第5號之修訂本持作待售非流動資產 及終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控股 權益 ¹
香港詮釋第4號(於二零零九年 十二月經修訂)	租賃—釐定香港土地租賃之租期 ²

除上述者外，香港會計師公會亦頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進，其中載列對多項香港財務報告準則作出修訂，主要目的為刪除不一致的內容並釐清用語。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第38號及香港會計準則第39號於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則或詮釋均就有關修訂各自設有過渡性條文。

- 1 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零一零年一月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零一零年二月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零一零年七月一日或之後開始年度期間生效
- 5 於二零一一年一月一日或之後開始年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響。迄今，結論是採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

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或共同控制實體以外而本集團一般長期擁有不少於20%之股本投票權及對其有重大影響力之實體。

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。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。本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現損益乃按本集團於聯營公司之權益對銷，惟未變現損益證明已轉讓資產出現減值則除外。

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累計減值虧損計量。

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金單位之組別，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽(續)

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。

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。

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結算日進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。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(扣除折舊或攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之收益表內。

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；
- (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；或
- (g) 有關人士為本集團或身為本集團關連人士之任何實體之員工退休福利計劃。

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任何直接費用。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收益賬中扣除。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。

本公司會經常對資產進行估值，以確保重估資產之公平值不會重大偏離其賬面值。物業、廠房及設備之價值變動乃作為資產重估儲備之變動予以處理。倘按個別資產基準計算，該儲備總額不足以彌補該項虧損，該虧損之超額部份會自收益表內扣除。任何日後重估盈餘均會計入收益表，惟以先前扣除之虧損數額為限。於出售一項重估資產時，就先前估值實現之資產重估儲備之相關部份會作為一項儲備變動轉入保留溢利。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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至少於各結算日審閱和調整(如適用)一次。

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於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。

2.4 主要會計政策概要(續)**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

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險(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。

凡資產擁有權之幾乎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資產會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準於租期內計入收益表。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。

投資及其他財務資產**初始確認及計量**

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，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團決定將其財務資產分類於初始確認。財務資產初始確認時，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。

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。

本集團之財務資產包括現金及銀行結餘，貿易及其他應收款項，借貸及應收款項，上市及非上市財務工具及衍生財務工具。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

隨後計量

財務資產按其分類之隨後計量如下：

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交易用途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，則歸類為持有作交易用途。此類別包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)中之對沖工具之衍生財務工具。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持有作交易用途，惟指定為實際對沖工具者除外。按公平值入賬並於收益表處理之財務資產按公平值於財務狀況表入賬，而公平值變動則於收益表內確認。該等淨公平值變動並不包括該等財務資產之任何股息或賺取之利息，有關股息乃根據下文「收益確認」一節所述政策確認。

本集團通過評估按公平值入賬並於收益表處理之財務資產(持有作交易用途)以確定近期銷售彼等之意向是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售意見出現重大變化而未能買賣該等財務資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列此等資產。根據資產之性質，按公平值入賬並於收益表處理之財務資產將被重列為貸款及應收款項，可供出售財務資產或持有至到期投資。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持有作交易用途或指定按公平值於損益表列賬，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於收益表確認。倘合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改，方會進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指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。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表之融資收益內。減值產生之虧損於收益表財務費用內確認。

可供出售財務投資

可供出售財務投資乃於上市及非上市股權及債務證券之非衍生財務資產。列為可供出售之股權投資乃既未分類為持有作交易用途亦未指定為按公平值計入損益之股權投資。該類別之債務證券乃於無限期限內持有並可能因流動資金之需要或因市況變動而出售之財務投資。

2.4 主要會計政策概要(續)**投資及其他財務資產(續)****可供出售財務投資(續)**

於初步確認後，可供出售財務投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時於可供出售投資估值儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於收益表內確認為收入，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃於收益表內確認並剝離可供出售投資估值儲備。賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，按照下文「收益確認」所載政策在收益表確認為「收入」。

當(a)該項投資合理之公平值之估計範圍存在重大可變性或(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，故非上市股本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列賬。

本集團就其可供出售財務資產，評估於近期之出售能力或其出售意圖是否仍然恰當。倘因市場不活躍及管理層於可見將來將之出售之意見出現重大變化而導致本集團未能買賣該等財務資產，則本集團將會選擇在此罕見情況下重列該等財務資產。倘財務資產符合貸款及應收賬項之定義且本集團有於可預見未來持有該等資產或持有該等資產直至屆滿日之能力及意圖，可將彼等重新列為貸款及應收賬項。該實體須具備持有財務資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新列為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之財務資產，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與預期現金流量間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據表明某項財務資產或某類財務資產出現減值。倘且僅倘於初步確認某項或某類財務資產後發生一項或多項事件(一項已發生的「虧損事件」)導致存在客觀減值證據，而該項虧損事件對該項或該組財務資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組財務資產會被視作減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按攤銷成本列賬之財務資產

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，個別評估是否存在客觀減值證據。倘本集團認定按個別基準經評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內，並共同評估該組財務資產是否存在減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。估計未來現金流量之現值以財務資產之初始實際利率(即初次確認時計算之實際利率)折現。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整撥備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。

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權工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產之賬面值與估計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)之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

可供出售財務投資

就可供出售財務投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公平值，扣減之前曾被確認在收益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

可供出售財務投資(續)

倘股權投資被列作可出售類別，則證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是相對於投資之原始成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時期而評估。倘出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸類為可供出售之股權投資之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值之財務資產所採用者相同。然而，減值之入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在收益表確認之投資之任何減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具之公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過收益表撥回。

終止確認財務資產

財務資產(或如適用，一項財務資產之一部分或一組同類財務資產之一部分)在下列情況下將終止確認：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤之情況下，將所收到之現金流量全數付予第三方；
- 及(a)本集團已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立一項「過手」安排，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。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，乃按該資產之原賬面值及本集團可被要求償還代價最高金額兩者中之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初始確認與計量

根據香港會計準則第39號，財務負債被分類為按公平值入賬並於收益表中處理之財務負債、貸款及借貸，或被指定為一項有效對沖之對沖工具之衍生工具(如適用)。本集團在初始確認時決定其財務負債之分類。

所有財務負債初步按公平值確認及倘為貸款及借貸，則應加上直接應佔交易成本。

本集團的財務負債包括貿易及其他應付款、應付董事款項、衍生財務工具及計息貸款及借貸。

隨後計量

財務負債按其分類之隨後計量如下：

倘購買該財務負債的目的為於近期出售，則該財務負債應分類為持作交易用途。此分類包括本集團根據香港會計準則第39號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之衍生財務工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作交易用途，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論，持作交易用途的負債損益於收益表內確認。於收益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括任何向該等財務負債所扣除的任何利息。

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在收益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。

財務擔保合約

本集團作出之財務擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按(i)報告期末之現有責任所須開支之最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)計量財務擔保合約。

2.4 主要會計政策概要(續)**終止確認財務負債**

當財務負債之責任已履行、取消或屆滿時，財務負債會被終止確認。

當現時財務負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同之財務負債所取代，或當現時負債之條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債之終止確認及對新負債之確認，而各自賬面值之差額確認於損益表內。

抵銷財務工具

倘及僅倘有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷財務資產及財務負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

財務工具公平值

於活躍市場買賣之財務工具公平值參照市場報價或交易商之報價表(好倉買入價及淡倉賣出價)而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之財務工具而定，使用合適估值技術釐定公平值。該等技術包括使用近期公平市場交易；參照大致相同之另一工具目前市值；折算現金流量分析。

衍生財務工具及對沖會計處理**初始確認及隨後計量**

本集團使用如遠期貨幣合約等衍生財務工具對沖其外幣風險。該等衍生財務工具將根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，並於公平值為負數時列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收益確認除外。

本集團未持有任何符合對沖會計處理條件之衍生財務工具。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按先進先出基準計算，倘屬在製品及製成品，則包括直接材料、直接工資及適當部分之間接成本。可變現淨值乃根據估計銷售價格減完成及出售時估計產生之成本計算。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、活期存款和短期流動性極高的投資項目(該等項目可在無重大價值轉變的風險下換算為已知數額的現金及一般自收購起計三個月內短期間到期)，減須按要求償還及構成本集團現金管理一部份的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制的定期存款及與現金性質相似之資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

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

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於損益賬外確認之項目有關之所得稅於損益賬外之其他全面收益或直接於權益確認。

本期及以前期間之即期稅項資產及負債、乃根據已實施或於報告期末已大致實施之稅率(及稅法)、並考慮本集團業務所在國家之現有詮釋及慣例、按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局之金額計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時性差額就財務申報而作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 於進行非業務合併交易時初次確認資產或負債而產生之遞延稅項負債並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響除外；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

對於所有可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵銷該等可扣減暫時性差額、結轉的未用稅項抵免及未用稅項虧損的，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下不列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬業務合併的交易中初始確認資產或負債，而且在交易時，對會計利潤或應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對於涉及於附屬公司及聯營公司投資的可扣減暫時性差額而言，只有在暫時性差額有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等暫時性差額時，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。

收益確認

收益乃於經濟利益有可能流入本集團，並能以可靠方式計算時按以下基準確認：

- (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；
- (e) 股息收入，當股東可收取股息之權利已確立後則可確認；及
- (f) 出售股本及債務證券收入，於交易日期確認。

僱員福利**以股份為基準之款項交易**

本公司設立一項購股權計劃作為給予為本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者的激勵及報酬。本集團僱員(包括董事)按以股份為基準之款項交易的方式收取酬金。據此僱員提供服務以作為股本工具的代價(「股本結算交易」)。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

以股份為基準之款項交易(續)

與僱員進行於二零零二年十一月七日後授出的股本結算交易的成本，乃參考授出當日的公平值計算。公平值乃按恰當的期權估值模式釐定。

股本結算交易的成本於達到績效及／或服務條件的期間內連同權益的相應增加確認。由各報告期末直至歸屬日就股本結算交易確認的累積支出，反映歸屬期屆滿部份以及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間收益表內的扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時的變動。

未能最終歸屬之報酬不會確認為開支，除非股本結算交易須待達到某市場或非歸屬條件後方可歸屬，在此情況下，不論是否達到該市場或非歸屬條件均會被視作歸屬處理，惟必須達到其他所有表現及／或服務條件。

倘若以股權支付之報酬條款有所變更，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為基準之款項交易總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若以股權支付之報酬被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予報酬之開支，均應立即確認，然而，若授予新報酬代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷之報酬及新獎勵，約應被視為原報酬的變更，一如前段所述。所有註銷之股本結算交易報酬均獲公平處理。

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。

退休福利計畫

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。

2.4 主要會計政策概要(續)**僱員福利(續)****退休福利計畫(續)**

本集團在中國內地經營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。

僱員條例長期服務金

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報告期末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

收購、建設及生產合資格資產(為必要花費大部份時間準備就緒以供擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借貸成本加入該等資產之成本，直至該等資產大部份已準備就緒以供擬定用途或銷售時。特定借貸有待用作合資格資產之開支前用作暫時投資所賺得之投資收入會自合資格資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括一間實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

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其他全面收入及累積在外匯變動儲備內。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. 重大會計估計及判斷

於編製本集團之財務報表時，須要管理層作出可能影響結算日收入、費用、資產及負債之呈報金額，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。然而，有關該等假設及估計之不確定性可能導致須對未來受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

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。據本集團的判斷(根據安排條件及條款的評估)，將保留此等以經營租約出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

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，並已制定作出該判斷之準則。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，本集團考慮物業賺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分。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。倘該等部分不可獨立出售，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。

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。

3. 重大會計估計及判斷(續)

不明朗因素估計(續)

財務工具公平值

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。

應收款項減值

本集團管理層釐定應收款項之減值撥備。該估計乃以本集團客戶之信貸歷史及現時市況為基準。管理層將於各結算日重新評估估計。

可供出售財務資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就公平值下降作出假設，以釐定是否存在須於收益表內確認之減值。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並沒有就可供出售資產確認減值虧損(截至二零零八年十二月三十一日止年度虧損約為：3,842,000港元)。可供出售資產之賬面值約為46,818,000港元(二零零八年：38,572,000港元)。其他詳程已包含於財務報表附註18。

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。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。

4. 分類資料

本集團將業務單位按其產品及服務劃分，以便管理。本集團現有以下五個呈報分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股的股息收入；
- (d) 電子產品分類主要用作製造電子產品之電子零件供應商；及
- (e) 公司及其他分類。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告的分部利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前利潤／(虧損)計算方法。經調整稅前利潤／(虧損)及一貫以本集團的稅前利潤／(虧損)計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、融資成本以及其他該計量以外之收入。

分類負債不包括計息銀行及其他借貸、應付一名董事款項、應付稅項及遞延稅項負債，原因為該等負債乃按集團基準管理。

年內業務部間概無進行任何銷售或其他交易(二零零八年：無)。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

截至二零零九年及二零零八十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他		總額	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：												
銷售予外界客戶	143,885	151,882	16,885	14,373	67,687	(88,164)	214	5,862	-	-	228,671	83,953
分類業績	113,221	111,833	(13,663)	(13,835)	43,657	(111,501)	(4,489)	(2,369)	11,674	27,759	150,400	11,887
貸款及應收款項												
利息收入											1,524	7,040
未分配收益											548,519	147,180
融資成本											(6,826)	(22,642)
除稅前溢利											693,617	143,465
稅項											(168,152)	(17,748)
年內溢利											525,465	125,717

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		電子產品		公司及其他		總額	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	4,111,051	3,670,660	129,424	33,536	328,148	168,583	476	6,856	116,976	210,076	4,686,075	4,089,711
資產總值											4,686,075	4,089,711
分類負債	163,541	143,121	10,434	10,446	514	24,419	3,179	3,496	8,164	12,185	185,832	193,667
未分配之負債											1,438,563	1,331,291
負債總額											1,624,395	1,524,958
其他分類資料：												
折舊	1,567	750	688	614	-	-	26	74	1,282	2,293	3,563	3,731
投資物業之 公平值變動	512,521	134,407	-	-	-	-	-	-	-	-	512,521	134,407
貿易應收款項之 減值虧損	473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	473	-
可供出售投資之 減值虧損	-	-	-	-	-	3,842	-	-	-	-	-	3,842
資本開支	5,629	73,883	944	102	-	-	-	64	1,789	12,384	8,362	86,433

* 資本開支包括添置物業、廠房及投資物業。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

4. 分類資料(續)

地區分類

	香港		中國其他地方		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	92,857	(55,898)	135,814	139,851	228,671	83,953

截至二零零九及二零零八年十二月三十一日止，沒有客戶佔收入總額10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	143,885	151,882
服務式住宅及物業管理	16,885	14,373
銷售貨品	214	5,862
公平值收益／(虧損)淨額：		
股票掛鈎票據	15,632	(20,171)
按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資	24,627	(55,804)
衍生財務工具	20,947	(21,222)
上市投資之股息收入	3,361	4,396
可供出售投資利息收入	3,120	2,380
股票掛鈎票據利息收入	-	2,257
	228,671	83,953
其他收入及收益		
貸款及應收款項利息收入	1,524	7,040
出售物業、廠房及設備項目之收益	24,906	19,607
其他	11,092	11,551
	37,522	38,198

6. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已出售存貨成本	614	2,102
已提供服務成本	24,744	20,951
折舊	3,554	3,722
預付土地租賃款項	9	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	596	1,557
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值撥回*	473	–
可供出售投資減值虧損*	–	3,842
可供出售投資公平值虧損(於出售時由權益轉讓)	–	1,205
收租投資物業產生之直接營運支出(包括維修及保養)	15,080	11,383
匯兌差額淨額	(4,149)	4,422
僱員福利開支(包括董事酬金):(附註8)		
薪金、工資及其他福利	14,440	15,463
退休金計劃供款(定義見供款計劃)(附註)	228	334
	14,668	15,797

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零零八年：無)。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸、透支和其他借貸之利息	6,369	21,635
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	457	1,007
	6,826	22,642

8. 董事酬金

本年度董事酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	510	300
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	2,981	2,789
退休金計劃供款	24	24
	3,005	2,813
	3,515	3,113

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
蔡德河先生	120	120
李兆民先生	135	60
黃艷森先生	120	120
盧益榮先生(於二零零九年四月十五日委任)	135	—
	510	300

年內，概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零零八年：無)。

(b) 執行董事

	袍金		薪酬、津貼及實物福利		退休金計劃供款		酬金總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
執行董事：								
劉志勇先生	—	—	1,656	1,551	12	12	1,668	1,563
劉志奇先生	—	—	1,325	1,238	12	12	1,337	1,250
	—	—	2,981	2,789	24	24	3,005	2,813

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬之僱員包括兩名(二零零八年：兩名)董事，酬金之詳情載於上文附註8。其餘三名(二零零八年：三名)非董事最高薪酬之人士本年度之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,545	1,788
退休金計劃供款	36	36
	<u>1,581</u>	<u>1,824</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	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

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16.5%(二零零八年:16.5%)撥備。中國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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項—香港		
本年度稅項開支	-	2,315
以往年度撥備不足	29	513
即期稅項—中國內地		
本年度稅項開支	11,892	12,776
以往年度撥備不足	-	1,645
遞延稅項(附註31)	156,231	499
本年度稅項開支總額	168,152	17,748

採用本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之適用稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬如下:

本集團—二零零九年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	245,033	448,584	693,617
按適用稅率計算之稅項	40,430	112,146	152,576
就過往年度即期稅項作出之調整	29	-	29
由本地機構頒佈予特定省份之較低稅率	-	(106,427)	(106,427)
毋須繳稅收入	(60,176)	(5,350)	(65,526)
不可扣稅支出	21,398	3,865	25,263
未確認稅項虧損	816	195	1,011
以往年度已動用稅項虧損	(163)	-	(163)
中國土地增值稅項之影響	-	162,857	162,857
其他	(1,468)	-	(1,468)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	866	167,286	168,152

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

10. 稅項(續)

本集團—二零零八年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(107,706)	251,171	143,465
按適用稅率計算之稅項	(17,772)	62,793	45,021
就過往年度即期稅項作出之調整	513	1,645	2,158
由本地機構頒佈予特定省份之較低稅率	—	(50,117)	(50,117)
毋須繳稅收入	(11,445)	(9,952)	(21,397)
不可扣稅支出	31,003	10,052	41,055
未確認稅項虧損	1,650	—	1,650
以往年度已動用稅項虧損	(291)	—	(291)
期初遞延稅項稅率變動的影響	(295)	—	(295)
其他	(36)	—	(36)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	3,327	14,421	17,748

11. 本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零九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為485,000港元溢利(二零零八年：約473,000港元)(附註34(b))。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

12. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期股息－每股普通股0.3港仙(二零零八年：0.3港仙)	12,541	12,541
擬派末期股息－每股普通股0.5港仙(二零零八年：0.45港仙)	20,902	18,812
	33,443	31,353

截至二零零九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. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按本年度本公司普通權益持有人應佔溢利約為423,999,000港元(二零零八年：50,925,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零零八年：4,180,371,092股)計算。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度並無攤薄潛在普通股，故每股基本盈利並沒有被調整。

14. 附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 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	45.91 (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	45.91 (附註(i))	製造電子零件
Call Rich Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	60.33 (附註(ii))	投資控股
志敏投資有限公司	香港／中國	2港元	63.06	物業投資
Conrad Shipping Limited	香港	1港元	100	物業投資
East Winner Limited	英屬處女群島	1美元	61.21	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	62.02 (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	英屬處女群島	50,000美元	75	投資控股
運達集團有限公司	香港／中國	2港元	63.06	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女群島／中國	50,000美元	46.38 (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

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Head Wonder International Limited	英屬處女群島	10,000美元	63.06	投資控股
Inter China Limited	英屬處女群島	100美元	34.89 (附註(i))	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	46.38 (附註(i) 及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司	中國	10,000,000美元	100 (附註(vi))	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港/中國	10,000港元	100	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Linkful Electronics Limited	英屬處女群島	1美元	61.21	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	61.21	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	61.21	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	61.21	提供管理服務
Linkful Metals Trading Limited	英屬處女群島/泰國	1美元	61.21	金屬買賣
Linkful Properties Company Limited	香港/中國	2港元	61.21	投資及 物業控股

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	61.21	投資控股
Lucky River Limited	英屬處女群島	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))	中國	200,000美元	100	提供物業 管理及 行政服務
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	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
Multifield Management Services Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女群島	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	英屬處女群島	40美元	100	投資控股
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女群島	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	61.21	投資控股
Prince Properties Limited	香港	10,000港元	80.61 (附註(v))	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	61.02 (附註(iv))	投資控股

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立/ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
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
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女群島	3美元	66.7	投資控股
Skilful Investments Limited	英屬處女群島/ 中國	50,000美元	46.38 (附註(i) 及(iii))	物業出租
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	61.21	投資控股
泰聯發展有限公司	香港/中國	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	物業投資
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

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

14. 附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／ 名稱註冊及營業地點	已發行 普通股份／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
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
珠海萬事昌酒店有限公司 (附註(vi))	中國	14,436,249美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務 有限公司(附註(vi))	中國	120,000港元	100	提供物業 諮詢服務

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

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61.21%權益而持有該附屬公司15.33%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15.33%股本權益)之61.21%權益而持有該等附屬公司9.38%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(持有該等附屬公司18%股本權益)之61.21%權益而持有該附屬公司11.02%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61.21%權益而持有該附屬公司30.61%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) 該附屬公司為於中國成立之有限公司。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重要部分之本公司附屬公司。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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

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	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
於二零零九年十二月三十一日								
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日								
成本	331,603	746	2,942	23,526	12,763	1,003	2,266	374,849
累積折舊	-	(485)	(2,816)	(20,650)	(6,277)	(901)	(2,266)	(33,395)
賬面淨值	331,603	261	126	2,876	6,486	102	-	341,454
於二零零九年一月一日，								
扣除累積折舊	331,603	261	126	2,876	6,486	102	-	341,454
添置	2,833	-	-	3,076	2,219	-	-	8,128
本年度折舊撥備	-	(37)	(127)	(1,215)	(2,154)	(21)	-	(3,554)
出售	-	-	-	(90)	-	(81)	-	(171)
匯兌調整	2,284	-	1	75	(47)	-	-	2,313
於二零零九年十二月三十一日，								
扣除累積折舊	336,720	224	-	4,722	6,504	-	-	348,170
於二零零九年十二月三十一日								
成本	336,720	746	2,748	27,881	15,984	752	2,266	387,097
累積折舊	-	(522)	(2,748)	(23,159)	(9,480)	(752)	(2,266)	(38,927)
賬面淨值	336,720	224	-	4,722	6,504	-	-	348,170

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	發展中 物業 千港元	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
於二零零八年十二月三十一日								
於二零零八年一月一日								
成本	312,556	746	2,970	21,110	13,244	945	2,266	353,837
累積折舊	-	(447)	(2,806)	(19,335)	(3,909)	(841)	(2,104)	(29,442)
賬面淨值	<u>312,556</u>	<u>299</u>	<u>164</u>	<u>1,775</u>	<u>9,335</u>	<u>104</u>	<u>162</u>	<u>324,395</u>
於二零零八年一月一日，								
扣除累積折舊	312,556	299	164	1,775	9,335	104	162	324,395
添置	11,571	-	-	2,654	335	58	-	14,618
本年度折舊撥備	-	(38)	(51)	(978)	(2,433)	(60)	(162)	(3,722)
出售	-	-	-	(32)	(1,414)	-	-	(1,446)
匯兌調整	7,476	-	13	(543)	663	-	-	7,609
於二零零八年十二月三十一日，								
扣除累積折舊	<u>331,603</u>	<u>261</u>	<u>126</u>	<u>2,876</u>	<u>6,486</u>	<u>102</u>	<u>-</u>	<u>341,454</u>
於二零零八年十二月三十一日								
成本	331,603	746	2,942	23,526	12,763	1,003	2,266	374,849
累積折舊	-	(485)	(2,816)	(20,650)	(6,277)	(901)	(2,266)	(33,395)
賬面淨值	<u>331,603</u>	<u>261</u>	<u>126</u>	<u>2,876</u>	<u>6,486</u>	<u>102</u>	<u>-</u>	<u>341,454</u>

附註：發展中物業包括於兩幅位於中國之土地之權益。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	3,024,870	2,781,460
添置	234	71,815
出售	(88,987)	(53,500)
公平值收益	512,521	116,022
匯兌調整	31,412	109,073
	<u>3,480,050</u>	<u>3,024,870</u>
於十二月三十一日之賬面值	3,480,050	3,024,870

本集團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	197,500	2,986,700	3,184,200
中期租約	282,850	13,000	295,850
	<u>480,350</u>	<u>2,999,700</u>	<u>3,480,050</u>

本集團於二零零九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。

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37。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值約為3,404,800,000港元(二零零八年：2,462,800,000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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	459	468
已於年內確認	(9)	(9)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	450	459

本集團之租賃土地乃以長期租約持有並位於中國。

18. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市債務投資，按公平值	46,148	37,902
會所債券，按成本值	670	670
	<hr/>	<hr/>
	46,818	38,572

年內，本集團可供出售投資直接於其他全面收入之溢利總額約為7,871,000港元(截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益總額：10,274,000港元)，為數約零港元(二零零八年：1,205,000港元)已從其他全面收入剔除及於本年度之收益表確認。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干上市債務投資之市值大幅下跌。董事認為，該等跌幅表明上市債務投資已減值及減值虧損約為3,842,000港元，其中包括轉撥自其他全面收入之重新歸類約3,842,000港元，該等金額已於截至二零零八年十二月三十一日止年度之全面收益表確認。

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值約為46,148,000港元(二零零八年：37,902,000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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

19. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動性質	—	11,668

股票掛鈎票據之主要內容如下：

名義金額	到期日
3,500,000美元	二零零九年

股票掛鈎票據可贖回，並按相關股票之價值計算利息。股票掛鈎票據以不同行使價與若干海外上市證券掛鈎。

上述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。

於二零零八年十二月三十一日，11,668,000港元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。

20. 存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	—	319
在製品	—	7
製成品	—	269
	—	595

21. 持有作出售之物業

本集團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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

22. 貿易應收款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	12,805	13,007
減值	(5,713)	(5,240)
	<u>7,092</u>	<u>7,767</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，並需支付介乎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。

本集團與客戶訂立之貿易條款大部分以賒賬形式進行。客戶一般須於發票發出後兩個月內付款，惟就若干關係良好之客戶而言，在某些情況下，經高級管理層批准後，還款期可延長至三個月至六個月不等。本集團一向嚴格控制其逾期應收款項。逾期之餘額定期由高級管理層審閱。貿易應收款項均為免息。

於結算日已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	1,111	1,859
一至兩個月	705	1,586
兩至三個月	318	596
三個月以上	4,958	3,726
	<u>7,092</u>	<u>7,767</u>

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

22. 貿易應收款項(續)

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	5,240	5,240
減值虧損(附註6)	473	—
	5,713	5,240

上述貿易應收款項之減值撥備中包括扣除撥備前賬面值約5,713,000港元(二零零八年：5,240,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,713,000港元(二零零八年：5,240,000港元)之撥備。個別已減值貿易應收款項與客戶拖欠還款有關。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採取其他信用提升舉措。

未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
未逾期亦未作減值	1,816	3,445
逾期少於一個月	318	596
逾期一至三個月	405	353
逾期超過三個月	4,553	3,373
	7,092	7,767

未逾期或未減值之應收款項與多名並無違約紀錄之多元化客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項均為多名與本集團有良好關係之獨立客戶。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採取其他信貸提升舉措。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零零九年十二月三十一日本集團之預付款項、按金及其他應收款項為就收購若干投資物業支付之按金約41,896,000港元(二零零八年：44,934,000港元)。

24. 按公平值入賬並於收益表中處理之股權投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股本投資，按市值		
香港	138,306	46,760
其他地區	21,737	11,225
	<u>160,043</u>	<u>57,985</u>

上述於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之股本投資已分類為持作貿易用途。於二零零九年十二月三十一日，賬面值約為135,250,000港元(二零零八年：57,577,000港元)之本集團上市股本投資已予抵押，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。

25. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及銀行結餘	144,396	83,281
定期存款	174,356	186,131
	<u>318,752</u>	<u>269,412</u>
減：已抵押定期存款	(76,847)	(133,202)
	<u>241,905</u>	<u>136,210</u>

定期存款約為76,847,000港元(二零零八年：133,202,000港元)乃作為獲授銀行融資之抵押。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

25. 現金及現金等值項目及已抵押存款(續)

於結算日，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘約為76,136,000港元(二零零八年：60,304,000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。

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。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

26. 貿易應付款項

於結算日之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內	1,899	1,219
一至二個月	2	52
二至三個月	-	-
三個月以上	90	156
	1,991	1,427

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

27. 其他應付款項及應計開支

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

於二零零九年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計開支約78,518,000港元(二零零八年：77,593,000港元)為有關收購一間附屬公司之應付遞延代價。

28. 衍生財務工具

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產		
貨幣結構性遠期合約	<u>76</u>	<u>-</u>
負債		
場外或然遠期交易	<u>351</u>	<u>21,222</u>

本集團訂立多份遠期協議，以於協議日期起計12個月期間內按固定價格出售／購買若干上市股本投資。根據該等協議，本集團之出售／購買承擔將於股本投資市價下跌／上升至預定價位水平時予以終止。於結算日，協議項下本集團之最高出售／購買承擔總額約為5,085,000／零港元(二零零八年：約為零／36,179,000港元)。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團訂立總額結算之日圓／美元結構性遠期合約，使本集團有機會按較交易日期通行之市場普通遠期匯率更佳之匯率沽出日圓／買入美元。截至二零零九年十二月三十一日，未到期日元結構性合約之總名義金額潛在上限為327,600,000日元(涵蓋每周結算)，直至二零一零年九月二十九日。合約亦有退出機製，當按或高於1.00美元兌96.15日元之即期匯率交易時，合約將會終止。

上述衍生財務工具於結算日按公平值計量。其公平值乃根據證券經紀於結算日就對等工具所提供的報價釐定。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借貸

	本集團					
	二零零九年			二零零八年		
	合約利率 (%)	到期日	千港元	合約利率 (%)	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0.6至 1.5	二零一零年	52,981	香港銀行 同業拆息 加0.6至 1.5	二零零九年	122,231
以美元計值之有抵押銀行貸款	0.99至2.56	二零一零年	18,911	-	-	-
以歐羅計值之有抵押短期貸款	1.04至1.46	二零一零年	13,575	-	-	-
以日圓計值之有抵押短期貸款	1.17	二零一零年	6,289	-	-	-
以美元計值之有抵押短期貸款	-	-	-	1.45至2.50	二零零九年	50,350
			<u>91,756</u>			<u>172,581</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0.6至 1.5	二零一零年 至二零二零年	563,665	香港銀行 同業拆息 加0.6至 1.5	二零一零年 至二零二零年	558,255
以美元計值之有抵押銀行貸款	0.99至2.56	二零一零年	37,595	-	-	-
			<u>601,260</u>			<u>558,255</u>
			<u>693,016</u>			<u>730,836</u>

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

29. 計息銀行及其他借貸(續)

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	71,892	122,231
第二年	114,075	70,731
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	464,742	459,291
五年後	22,443	28,233
	673,152	680,486
須於一年內償還之其他借貸	19,864	50,350
	693,016	730,836

本集團之若干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，該等資產之賬面總值約為3,404,800,000港元(二零零八年：2,462,800,000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；
- (iii) 本公司提供之公司擔保；及
- (iv) 本集團若干定期存款之抵押，達56,196,000港元(二零零八年：78,357,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款(賬面總值約為202,049,000港元(二零零八年：161,992,000港元))之投資作為抵押。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮息銀行貸款	601,260	558,255	575,543	513,992

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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

31. 遞延稅項負債

年內之遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	5,657	399,651	34,046	439,354
年內於全面收益表扣除之遞延稅項(附註10)	837	155,394	—	156,231
於二零零九年十二月三十一日	6,494	555,045	34,046	595,585
於二零零八年一月一日	5,158	399,651	34,046	438,855
期初遞延稅率變動之影響(附註10)	(295)	—	—	(295)
年內於收益表計入之遞延稅項(附註10)	794	—	—	794
於二零零八年十二月三十一日	5,657	399,651	34,046	439,354

本集團來自香港之稅項虧損約198,823,000港元(二零零八年：194,110,000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，應課稅溢利亦不大可能抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國大陸成立之外資企業向境外投資者宣派之股息，須予以徵收10%預扣稅。有關規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後所產生之盈利。倘中國與境外投資者所屬司法權區之間訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率徵稅。就本集團而言，適用稅率為10%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於二零零九年十二月三十一日，概無有關本集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債(二零零八年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

32. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年 千港元	二零零八年 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

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。

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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

33. 購股權計劃(續)

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) 緊隨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。

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
於二零零八年一月一日	39,116	802,254	69,432	910,802
年內全面收益	—	—	473	473
二零零八年中中期股息	—	—	(12,541)	(12,541)
擬派二零零八年度末期股息	—	—	(18,812)	(18,812)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	39,116	802,254	38,552	879,922
年內全面收益	—	—	485	485
二零零九年中中期股息	—	—	(12,541)	(12,541)
擬派二零零九年度末期股息	—	—	(20,902)	(20,902)
於二零零九年十二月三十一日	39,116	802,254	5,594	846,964

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。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	693,617	143,465
經下列各項調整：		
融資成本	6,826	22,642
投資物業公平值收益	(512,521)	(134,407)
利息收入	(4,644)	(11,677)
上市投資之股息收入	(3,361)	(4,396)
折舊	3,554	3,722
確認預付土地租賃款項	9	9
以下項目之公平值(收益)/虧損淨額：		
可供出售投資(出售時自權益轉撥)	-	1,205
股票掛鈎票據	(15,632)	20,171
按公平值入賬於收益表處理之股本投資	(24,627)	55,804
衍生財務工具	(20,947)	21,222
可供出售投資之減值	-	3,842
貿易應收款項之減值	473	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	(24,906)	(19,607)
出售投資物業虧損	18,849	18,385
中國間接稅項	5,213	35,465
	121,903	155,845
股票掛鈎票減少/(增加)	27,300	(9,115)
存貨減少	595	224
貿易應收款項減少	202	910
預付款項、按金及其他應收款項減少	18,242	9,256
按公平值入賬並於收益表處理之股本投資增加	(77,431)	(19,506)
貿易應付款項增加	564	44
其他應付款項及應計開支增加	11,712	4,210
所收按金減少	(730)	(898)
營運產生現金	102,357	140,970
已收利息	3,120	4,637
應收上市投資股息	3,361	4,396
已付香港利得稅	(2,084)	(1,585)
已付中國稅項	(15,469)	(45,515)
經營業務產生之現金流量淨額	91,285	102,903

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

36. 公司擔保

於二零零九年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約554,749,000港元(二零零八年：538,249,000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446,455,000港元(二零零八年：479,943,000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。

37. 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21)，所商議之租期介乎一至三年。該等租約之條款一般規定租戶支付保證金。

於結算日，本集團根據與其租戶訂立之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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	95,402	110,190
第二至第五年(包括首尾兩年)	35,626	37,016
	131,028	147,206

38. 承擔

除上文附註37所述經營租賃承擔外，本集團於結算日就投資物業有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未予以準備	2,617	403

39. 關連人士之交易

(a) 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重要交易：

(i) 一家附屬公司向Alpha Japan Limited (「Alpha Japan」) (本公司一家附屬公司的少數股東)一家關連公司出售約197,000港元(二零零八年：3,360,000港元)之製成品及購入零港元(二零零八年：約為52,000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(就購置而言)進行。

(b) 本集團主要管理人員之報酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	4,932	5,346
離職後福利	72	84
	<hr/>	<hr/>
向主要管理人員支付之報酬總額	5,004	5,430

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

40. 按類別劃分之財務工具

於結算日各類財務工具之賬面值如下：

二零零九年

財務資產

	本集團			總計 千港元
	按公平值入賬 並於損益表處理 之財務資產 — 持作 交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	
可供出售投資	-	-	46,818	46,818
貿易應收款項	-	7,092	-	7,092
計入預付款項、按金及 其他應收款項之財務資產	-	5,642	-	5,642
按公平值入賬並於損益表處理之 股權投資	160,043	-	-	160,043
衍生財務工具	76	-	-	76
已抵押存款	-	76,847	-	76,847
現金及現金等值項目	-	241,905	-	241,905
	160,119	331,486	46,818	538,423

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

40. 按類別劃分之財務工具(續)

二零零九年

財務負債

	按公平值入賬並 於損益表處理之 財務負債 千港元	本集團 以攤銷成本 計量之 財務負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	-	1,991	1,991
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	-	135,452	135,452
已收取按金	-	45,313	45,313
衍生財務工具	351	-	351
計息銀行及其他借貸	-	693,016	693,016
應付一名董事之款項	-	24,380	24,380
	351	900,152	900,503

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

40. 按類別劃分之財務工具(續)

於結算日各類財務工具之賬面值如下：

二零零八年

財務資產

	本集團				
	按公平值入賬並於損益表 處理之財務資產		貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
	— 於初始 確認時 指派之價值 千港元	— 持作 交易用途 千港元			
可供出售投資	—	—	—	38,572	38,572
股票掛鈎票據	11,668	—	—	—	11,668
貿易應收款項	—	—	7,767	—	7,767
計入預付款項、按金及 其他應收款項之財務資產	—	—	6,604	—	6,604
按公平值入賬並於損益表處理之 股權投資	—	57,985	—	—	57,985
已抵押存款	—	—	133,202	—	133,202
現金及現金等值項目	—	—	136,210	—	136,210
	<u>11,668</u>	<u>57,985</u>	<u>283,783</u>	<u>38,572</u>	<u>392,008</u>

財務負債

	按公平值入賬並 於損益表處理之 財務負債 千港元	以攤銷成本 計量之 財務負債 千港元	總計 千港元
貿易應付款項	—	1,427	1,427
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	—	123,162	123,162
已收取按金	—	46,043	46,043
衍生財務工具	21,222	—	21,222
計息銀行及其他借貸	—	730,836	730,836
應付一名董事之款項	—	33,610	33,610
	<u>21,222</u>	<u>935,078</u>	<u>956,300</u>

41. 公平值等級架構

本集團使用以下等級架構釐定及披露財務工具之公平值：

第一層：按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算之公平值

第二層：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之所有輸入值直接或間接為可觀察數據，並對已入帳公平值具有重大影響

第三層：按估值技巧計算之公平值，而該等估值技巧之所有輸入值並非依據可觀察市場數據(不可觀察輸入值)得出，並對已入帳公平值具有重大影響

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計算之財務工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計算之資產：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
可供出售投資：				
債務投資	-	46,818	-	46,818
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	160,043	-	-	160,043
衍生財務工具	-	76	-	76
	160,043	46,894	-	206,937

於二零零九年十二月三十一日按公平值計算之負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
衍生財務工具	-	351	-	351

於二零零九年十二月三十一日止年度，第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出第三層。

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策

集團之主要財務工具包括銀行貸款、其他計息貸款、及現金及短期存款。該等財務工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他財務資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團亦訂立衍生交易，包括遠期貨幣合約。其目的在於管理本集團經營及財務來源所產生之貨幣風險。

本集團財務工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。本集團有關於衍生工具之會計政策已列於財務報表附註28。

利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率計息銀行及其他借貸有關。

本集團利率風險管理政策為降低或保持當前之計息借貸水平。由於本集團預期不會大幅提高計息借貸水平，本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險。

下表展示於其他變數保持穩定，而利率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(透過浮動利率借款影響)及股權對波動之敏感性。

	基點 增加/(減少)	本集團 除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零零九年			
港元	50	(101)	-
美元	50	(97)	-
港元	(50)	101	-
美元	(50)	97	-
二零零八年			
港元	50	(111)	-
美元	50	(86)	-
港元	(50)	111	-
美元	(50)	86	-

* 不包括保留溢利

42. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團亦涉及交易貨幣風險，此風險源自經營單位以單位功能貨幣以外之貨幣作出售或購買計值單位。本集團約57% (二零零八年：83%)之銷售都是以經營單位銷售之功能貨幣以外之貨幣計值，而約59% (二零零八年：66%)之成本以單位功能貨幣計值。本集團通過使用當地業務交易產生之現金流量資助其當地經營及投資而管理其於外國經營之業務活動及投資正常過程產生之外匯風險。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，管理層緊密監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

下表展示於結算日其他變數保持不變，而人民幣、美元及日圓匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

	匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零零九年			
若港元兌美元弱勢	(5)	4,146	6,187
若港元兌美元強勢	5	(4,146)	(6,187)
若港元兌日圓弱勢	(5)	134	—
若港元兌日圓強勢	5	(134)	—
二零零八年			
若港元兌美元弱勢	(5)	687	1,895
若港元兌美元強勢	5	(687)	(1,895)
若港元兌日圓弱勢	(5)	248	—
若港元兌日圓強勢	5	(248)	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團僅與獲確認並且信譽良好的第三方進行貿易。應收款項結餘乃按持續基準監控，而本集團之壞賬風險並不重大。

本集團包括已抵押存款、現金及現金等值項目、可供出售財務資產、其他應收款項及若干衍生工具之其他財務資產之信貸風險源自對方違約，最大風險相等於該等工具之賬面值。

由於本集團僅與獲確認並且信譽良好之第三方進行貿易，所以並無要求抵押品。信貸風險集中由客戶／對方管理。由於本集團貿易應收款項之客戶基礎於不同分部及行業廣泛分散，本集團並無重大信貸風險集中。

本集團源自貿易應收款項之信貸風險之詳細數據披露於財務報表附註22。

流動資金風險

本集團旨在透過動用本集團之可動用現金、銀行貸款及其他計息貸款，維持資金持續性及靈活性之平衡。

根據已訂約未貼現賬款，以下載列本集團於結算日之財務負債到期日：

本集團

	二零零九年					總計 千港元
	按要 求償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	-	33,637	58,119	578,817	22,443	693,016
貿易應付款項	-	1,991	-	-	-	1,991
其他應付款項及應計開支	135,452	-	-	-	-	135,452
已收取按金	45,313	-	-	-	-	45,313
	180,765	35,628	58,119	578,817	22,443	875,772

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團

	二零零八年					總計 千港元
	按要求償還 千港元	少於	至少於	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
		三個月 千港元	十二個月 千港元			
計息銀行及其他借貸	-	61,408	111,173	530,022	28,233	730,836
貿易應付款項	-	1,427	-	-	-	1,427
其他應付款項及應計開支	123,162	-	-	-	-	123,162
已收取按金	46,043	-	-	-	-	46,043
	<u>169,205</u>	<u>62,835</u>	<u>111,173</u>	<u>530,022</u>	<u>28,233</u>	<u>901,468</u>

本集團訂立多份遠期協議，以於協議日期起計12個月期間內按固定價格出售／購買若干上市股本投資。根據該等協議，本集團之出售／購買承擔將於股本投資市價下降／上升至預定價位時予以終止。於結算日，協議項下本集團之最高出售／購買承擔總額約為5,085,000港元／零(二零零八年：約為無／36,179,000港元)

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零零九年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以結算日市場報價估值。

在結算日之最近交易日營業時間結束時下列證券交易所之股權指數及其年內最高點及最低點如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高／低點	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高／低點
香港－恒生指數	21,872	22,944/ 11,345	14,387	27,616/ 11,016

財務報表附註(續)

二零零九年十二月三十一日

42. 財務風險管理目標及政策(續)

股權價格風險(續)

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股本投資於結算日之賬面值，對股本投資公平值10%變動之敏感性。

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零零九年			
於香港及海外上市之投資			
一持作交易	160,043	16,004/ (16,004)	— —
二零零八年			
於香港及海外上市之投資			
一持作交易	57,985	5799/ (5,799)	— —

* 不包括保留溢利

資本管理

本集團之主要資本管理目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度內，目標、政策或流程並無出現變動。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理(續)

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為銀行及其他計息借貸除以股東權益。於資產負債表日期之負債權益比率如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計銀行及其他借貸	693,016	730,836
本公司股東應佔權益	2,299,750	1,872,522
負債權益比率	30,13%	39.03%

43. 可比較金額

誠如財務報表附註2.2所述，由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及餘額之呈列經已修訂以符合新規定。因此，若干可比較金額已予重新分類及重列，以符合本年度之呈列方式。

44. 批准財務報表

本財務報表已於二零一零年四月九日獲董事會批准及授權刊發。

本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
1	香港 新界屯門 青山灣 青山公路118及118A號 松園 1B座地下	住宅	100%	1,833	1,833	直至二零四七年 六月三十日止 之剩餘年期
2	香港 九龍 尖沙咀 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 油麻地 上海街426號 萬事昌中心	商業	100%	46,351	46,351	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 尖沙咀 寶勒巷3-7A號 萬事昌廣場地下 1樓至3樓、5樓及6樓、 7樓01號單位、20樓、 21樓及外牆連天台	商業	100%	64,709	64,709	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
5	香港 香港仔 黃竹坑道54號 全幢	工業／ 商業	100%	62,992	62,992	自一九六五年 五月十日起計 75年，另可 續租75年

本集團之物業組合(續)

編號	物業	用途	集團實益持有	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
6	香港香港仔 業興街11號南匯廣場 Pacific Link Tower 20樓 1, 3, 5, 6號, 21至23號 及25-28號	商業	100%	11,438	11,438	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
7	香港 南區 貝沙灣28號 5座9樓B室及停車位第三層53號	住宅	100%	1,682	1,682	由二零零零年 五月二十二日 起計50年
8	香港香港仔 興和街25號 大生工業大廈 4樓、5樓、8樓及9樓全層 2樓及14樓B1及B2單位以及 停車位一至十四號及 十至二十一號	工業	100%	76,500	76,500	自一九七零年 三月二十三 日起計75年 另可續租75年
9	中國上海 長寧區 法華鎮路123弄3號 上海法華苑 B幢 9個單位及4個車位	服務式 公寓	63.06%	13,057	8,234	自一九九六年 六月三日 至二零六二年 十月七日 起計66年
10	中國上海 長寧區 虹橋路2279號 溫莎花園	服務式 公寓	46.20%	178,956	82,678	自一九九四年 七月二十六日至 二零六二年 十一月七日 起計68年
11	中國天津 和平區 南京路168號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	100%	8,620	8,620	自一九九二年 七月二十五日至 二零六二年 七月二十四日

本集團之物業組合(續)

編號	物業	用途	集團實益持有	樓面面積 (平方呎)	集團應佔 樓面面積 (平方呎)	租期
12	中國上海 長寧區 延安西路2067號 仲盛金融中心 8樓806、807及808號單位	商業	100%	4,670	4,670	自一九九七年 一月二十二日至 二零四三年 三月七日
13	中國上海 長寧區 法華鎮路123弄3號 上海法華苑 B座1樓及2樓	商業	63.06%	6,276	3,958	自一九九二年 十月八日至 二零六二年 十月七日 起計70年
14	中國上海 長寧區 虹橋路2290號 溫莎公寓	服務式 公寓	100%	189,518	189,518	自一九九七年 四月五日至 二零六二年 十一月七日
15	中國上海 長寧區 劍河路2018號 溫莎豪園	服務式 公寓	62.02%	448,753	278,317	自一九九七年 六月二十三日至 二零六七年 六月二十二日 起計70年
16	中國珠海前山港前路以北及 三台石路以西之土地	商業	100%	475,446	475,446	自一九九四年 一月二日 至二零四四年 一月一日 起計50年
17	中國珠海市斗門區 井岸鎮尖峰南珠峰大道西側 之土地	商業、 展覽中心 及酒店	100%	1,215,600	1,215,600	自二零零八年 十二月二十八日 至二零四八年 十二月二十七日 及二零五八年 十二月二十七日 起計40至50年
				<u>2,807,291</u>	<u>2,533,436</u>	