

Multifield

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)

年報

2011



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	9
企業管治報告	15
獨立核數師報告	19
經審核財務報表	
綜合：	
全面收益表	20
財務狀況報表	21
權益變動表	23
現金流量表	24
公司：	
財務狀況報表	25
財務報表附註	26
本集團之物業組合	90

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

徐家華

審核委員會

黃艷森(主席)

李兆民

盧益榮

徐家華

薪酬委員會

徐家華(主席)

劉志勇

劉志奇

黃艷森

盧益榮

李兆民

提名委員會

劉志奇(主席)

劉志勇

李兆民

黃艷森

盧益榮

徐家華

公司秘書

丘旭球

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行香港分行

中國銀行

律師

張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

潘楊李律師行

核數師

國衛會計師事務所

英國特許會計師

香港執業會計師

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

業務回顧

由於全球及本港經濟動盪，整體而言，二零一一年對本集團而言實為充滿挑戰之一年。於回顧年度內，本集團錄得淨溢利約189,000,000港元(二零一零年：713,000,000港元)。

物業投資

香港

香港投資物業主要包括若干零售商舖，工業及辦公單位。於過往數年，新公司成立及首次公開發售的數目不斷上揚，故帶動對辦公物業之需求。為豐富物業投資組合，本集團於年內以代價約161,000,000港元收購優質物業。此外，本集團亦以代價112,500,000港元收購225個貨車車位。實際上，投資物業持續貢獻穩定租金收入約40,000,000港元(二零一零年：30,000,000港元)。

中國上海

本集團於中國上海之物業分別包括約182幢獨立式花園屋及126個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之商標經營。該商標乃上海優質別墅及酒店式服務住宅之標誌，廣為外商駐上海人員所接納且其平均入住率通常為90%左右。該等物業帶來穩定租金收入約133,000,000港元(二零一零年：117,000,000港元)，較去年增長14%。

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。另一幅土地位於斗門商業區，面積約94,111平方米，現正在策劃籌備及設計中。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

歐洲國家之債務問題日益惡化及美國債務評級下降，導致二零一一年全球金融市場動盪不安。有鑑於此，本集團採取更加審慎態度以約212,000,000港元購入可供出售投資，平均票據息率約為10%。然而，於二零一一年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團股權投資錄得公平值淨虧損約78,000,000港元(二零一零年：收益40,000,000港元)。

主席報告及管理層之討論及分析

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香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一一年十二月三十一日以高流動性股權投資及可供出售投資423,000,000港元(二零一零年：327,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一一年十二月三十一日之現金及現金等值項目為154,000,000港元(二零一零年：221,000,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,003,000,000港元(二零一零年：712,000,000港元)，並以香港及上海若干投資物業及若干股權投資及可供出售投資之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額1,003,000,000港元(二零一零年：712,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約5,012,000,000港元(二零一零年：4,571,000,000港元)計算，本集團於二零一一年十二月三十一日之資產負債比率約為20% (二零一零年：16%)。

僱員及酬金政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用約270名僱員，其中215名在中國，而55名則在香港。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、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

歐元區危機加劇及美國債務評級下調，對環球市場帶來若干不明朗因素。解決歐元區主權債務危機及美國經濟問題或需時較長。因此，本集團認為中期而言，全球經濟仍將持續不明朗。

與此同時，預期內地經濟增長仍較眾多其他經濟體系快速。根據中國國家統計局統計之資料，二零一一年國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣47.16萬億元，較二零一零年增長9.2%。為維持經濟增長，中國政府繼續採取措施遏制通脹加劇。綜上所述，本集團堅信，長遠而言，內地仍為全球經濟起到穩定作用。

由於外圍環境不斷惡化及香港特區政府實施控制措施，導致物業市場增長受到抑制。然而，財富的增加(尤其是中國)已吸引國際知名零售商及製造商進駐香港，加上過往數年成立之新公司以及辦公室由中央商業區(「中央商業區」)搬遷至不同地區，預期對本集團辦公物業之需求將維持穩定及向好。

本集團將遵循審慎之財務政策及保持高流動性及低資產負債比率。我們深信，我們擁有所需技術及專才以透過關注具可觀前景之投資商機達致擴大股東財富之目標。

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，感謝本集團股東對吾等之信賴。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，我們未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

劉志勇

主席

香港，二零一二年三月二十三日

董事及高級管理人員簡介

執行董事

劉志勇先生，五十二歲，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、買賣證券及投資控股，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，五十八歲，本公司副主席兼董事總經理，負責本集團之整體規劃、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，五十六歲，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，四十六歲，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，五十九歲，為香港註冊建築師及認可人士。彼擁有中華人民共和國(「中國」)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。

徐家華先生，五十九歲，擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至最近，彼於美國銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國及香港之營運。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員

蕭偉琮女士，四十七歲，於一九九二年加入本集團。彼現為本集團的副總經理，負責香港的物業投資及物業管理業務，擁有該經驗逾二十年。彼並負責本集團的人事及行政工作。

丘旭球先生，三十九歲，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、稅務及會計方面逾十五年經驗。彼負責本集團的財務及財資管理及協助本集團珠海附屬公司之營運。

MASSY Jean-Phillippe先生，三十五歲，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，負責上海之酒店式服務住宅之物業管理及銷售業務。彼持有管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有超過十年經驗。

黃小慧女士，二十九歲，於二零零六年加入本集團。彼現為本集團的會計經理。彼現修讀企業管治碩士學位。黃女士為一位英國特許公認會計師公會會員及於會計方面逾七年經驗。

樊勤女士，四十二歲，於一九九六年加入本集團。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，在房地產開發及經營方面逾十五年經驗。

王淑芬女士，五十六歲，註冊會計師，二零零零年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之採購部經理，負責本集團的成本控制與內部審核，擁有該經驗逾十五年。

王文揚女士，三十三歲，大學學歷，二零零零年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司物業租賃部經理，負責本集團中國相關房屋的租賃及出售工作，擁有該經驗逾十年。

王瑜女士，四十歲，大學學歷，二零零二年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之人事及行政部經理，負責本集團上海附屬公司的人事及行政工作，擁有該經驗逾十年。

董事及高級管理人員簡介

高級管理人員(續)

毛玲華女士，三十七歲，大專學歷，於一九九六年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司溫莎豪園之物業經理，負責溫莎豪園的運作，彼從事物業管理逾十五年。

濮倩玉女士，三十九歲，大學學歷，於二零零五年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司溫莎花園物業經理，負責溫莎花園的運作。彼從事物業管理逾七年。

沈嬌女士，三十八歲，大學學歷，於二零零零年加入本集團。彼現為本集團上海附屬公司之溫莎公寓之物業經理，負責溫莎公寓的運作。彼從事物業管理逾十年。

陳剛先生，四十二歲，大專學歷，於二零零二年加入本集團。彼現為本集團珠海附屬公司工程部經理，擁有房地產開發建設經驗逾十年。

顧鶴女士，三十五歲，大學學歷，於二零零一年加入本集團。彼為本集團上海附屬公司之財務部副經理，彼擁有國家中級會計師資格，並於會計方面擁有逾十四年經驗。

黃瑛女士，四十三歲，大學學歷，於二零零七年加入本集團。彼現為本集團珠海附屬公司之助理總經理。

簡楚珊女士，三十七歲，大學學歷，於二零零七年加入本集團。彼現為本集團珠海附屬公司之財務部副經理。

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二零一一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

本集團截至二零一一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20至25頁。

董事建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.50港仙(二零一零年：0.65港仙)，給予在二零一二年六月十三日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零一二年六月二十八日或前後派付予股東。此項建議已在財務報表中財務狀況報表之股本及儲備部分作分配保留溢利處理。

董事會報告

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、負債及非控股股東權益。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。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	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)
收入	141,550	215,354	228,671	83,953	198,098
銷售成本	(47,536)	(29,145)	(25,358)	(23,053)	(22,556)
毛利	94,014	186,209	203,313	60,900	175,542
其他收入及收益	246,265	565,849	531,194	154,220	169,313
經營及行政開支	(93,998)	(27,671)	(34,064)	(49,013)	(27,074)
融資成本	(10,512)	(7,446)	(6,826)	(22,642)	(42,823)
除稅前溢利	235,769	716,941	693,617	143,465	274,958
所得稅開支	(46,410)	(4,246)	(168,152)	(17,748)	(12,069)
年內溢利	189,359	712,695	525,465	125,717	262,889
應佔：					
本公司股東	172,435	512,204	423,999	50,925	220,477
非控股股東權益	16,924	200,491	101,466	74,792	42,412
	189,359	712,695	525,465	125,717	262,889

董事會報告

資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	5,971,037	5,480,661	4,686,075	4,089,711	4,096,095
負債總額	(1,961,707)	(1,622,026)	(1,624,395)	(1,524,958)	(1,606,237)
非控股股東權益	(948,037)	(961,143)	(761,930)	(692,231)	(726,306)
	<u>3,061,293</u>	<u>2,897,492</u>	<u>2,299,750</u>	<u>1,872,522</u>	<u>1,763,552</u>

物業、廠房及設備以及投資物業

本年內，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90至94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19。本集團持有作出售之物業之其他詳情載於第90頁。

股本及購股權

本年內，本公司股本及購股權變動之詳情載於財務報表附註30及31。

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32及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，根據百慕達公司法計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備約達955,756,000港元。

董事會報告

主要客戶及供應商

本年內，本集團五大客戶及五大供應商分別佔本集團營業額及本集團購貨額不足30%。

董事

本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
徐家華先生

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，黃艷森先生及盧益榮先生須輪席退任，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8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37所披露之該等交易外，本年內，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。

董事會報告

董事於本公司及其相聯法團之股份中之權益

於二零一一年十二月三十一日，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，或根據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如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	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
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。

於相聯法團普通股之好倉

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

劉志勇先生於東方網庫股份之權益由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，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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，於二零一一年十二月三十一日，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37。

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%。

核數師

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，其任期將於應屆股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案委任國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

代表董事會

主席
劉志勇

香港
二零一二年三月二十三日

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。

遵守企業管治常規守則

除下文所披露者外，董事認為，截至二零一一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。

於二零零九年九月二十四日，執行董事劉志勇先生因在二零零六年十二月十一日至二零零八年十一月二十七日期間多次發生延遲向聯交所披露其於若干股份交易之權益，違反證券及期貨條例第XV部之規定，在東區裁判法院被檢控及罰款。彼就該等罪行已支付80,000港元之罰款及7,499港元之調查費用罰款予證券及期貨事務監察委員會。

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，致力促進本公司達致成功。

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並及時獲得充分可靠之資料。

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。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。於截至二零一一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	6/7
劉志奇	7/7
獨立非執行董事	
李兆民	3/7
黃艷森	3/7
盧益榮	5/7
徐家華	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，而全體董事均可索取公司的全面資料。

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操守準則。經向全體董事之特定查詢，董事已於截至二零一一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。

企業管治報告

審核委員會

本公司已根據上市規則成立審核委員會。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。出席審核委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
黃艷森(主席)	2/2
李兆民	2/2
盧益榮	2/2
徐家華	2/2

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一一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。

本年度之賬目經由國衛會計師事務所審核，其任期將於應屆股東週年大會上任滿。國衛會計師事務所於二零一二年三月重組為國衛會計師事務所有限公司。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案提名委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。

薪酬委員會於二零零五年九月十六日成立，由兩名執行董事及四名獨立非執行董事組成。出席委員會會議之詳情如下：

成員	出席／舉行會議次數
徐家華(主席)	2/2
劉志勇	2/2
劉志奇	2/2
李兆民	2/2
黃艷森	2/2
盧益榮	2/2

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十八日成立，其職責為建議及提名委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或擔任新增董事會成員。選擇標準主要根據候選人之專業資格及經驗而定。新委任董事須於其獲委任後之第一屆股東大會上退任及重選。於各股東週年大會上，三分之一董事(或倘董事數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目)須輪值退任職務。退任董事合資格重選連任。

提名委員會之成員為：

劉志奇(主席)

劉志勇

徐家華

李兆民

盧益榮

黃艷森

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無舉行任何提名委員會會議。

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，外聘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不利影響。

截至二零一一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

本公司與股東及投資者已建立多種溝通渠道。該等渠道包括(i)刊發中期報告及年報；(ii)股東週年大會或股東特別大會，為本公司股東表達意見及與董事會交流意見提供平台；(iii)本公司及時回覆股東之查詢；及(iv)本公司於香港之股份過戶登記處，就所有股份過戶登記事宜為股東提供服務。

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。

獨立核數師報告



國衛會計師事務所
Hodgson Impey Cheng

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20頁至第89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二零一一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、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事編製財務報表之責任

貴公司董事負責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，編製真實兼公平觀點之綜合財務報表，以及負責董事確定就編製財務報表而言屬必要之有關內部控制，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

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，使本核數師行能就綜合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綜合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，將考慮與公司編製反映真實兼公平觀點之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，並就綜合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二零一一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，二零一二年三月二十三日

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	5	141,550	215,354
銷售成本		(47,536)	(29,145)
毛利		94,014	186,209
其他收入及收益	5	18,722	27,575
投資物業之公平值收益		228,718	534,793
出售投資物業之(虧損)/收益		(1,175)	3,481
經營及行政開支		(93,998)	(27,671)
融資成本	7	(10,512)	(7,446)
除稅前溢利	6	235,769	716,941
所得稅開支	10	(46,410)	(4,246)
年內溢利		189,359	712,695
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動		(39,688)	1,846
計入綜合全面收益表之收益之重新分類調整		(991)	—
— 出售收益		(40,679)	1,846
因換算海外業務而產生之匯兌差額		91,022	119,747
本年度其他全面收入		50,343	121,593
本年度全面收益總額		239,702	834,288
應佔年內溢利：			
本公司股東	11	172,435	512,204
非控股股東權益		16,924	200,491
		189,359	712,695
應佔本年度全面收益總額：			
本公司股東		209,785	633,275
非控股股東權益		29,917	201,013
		239,702	834,288
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	13	4.12 港仙	12.25 港仙

本年內應付及建議股息之明細已於財務報表附註12披露。

綜合財務狀況報表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	308,835	353,855
投資物業	16	4,751,367	4,125,200
預付土地租賃款項	17	434	441
會所債券		670	670
可供出售投資	18	1,894	–
非流動資產總值		<u>5,063,200</u>	<u>4,480,166</u>
流動資產			
持有作出售之物業	19	281,851	281,851
貿易應收款項	20	7,889	6,870
預付款項、按金及其他應收款項	21	22,230	80,827
可供出售投資	18	235,931	92,208
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	22	187,522	236,845
已抵押存款	23	17,984	80,854
現金及現金等值項目	23	154,430	221,040
流動資產總值		<u>907,837</u>	<u>1,000,495</u>
資產總值		<u>5,971,037</u>	<u>5,480,661</u>
流動負債			
貿易應付款項	24	1,416	1,580
其他應付款項及應計開支	25	258,248	234,398
已收取按金		52,423	48,254
衍生財務工具	26	–	2,222
計息銀行及其他借貸	27	1,002,751	711,905
應付稅項		25,508	25,704
流動負債總額		<u>1,340,346</u>	<u>1,024,063</u>
流動負債淨額		<u>(432,509)</u>	<u>(23,568)</u>
總資產減流動負債		<u>4,630,691</u>	<u>4,456,598</u>

綜合財務狀況報表(續)

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動負債			
應付一名董事款項	28	5,435	14,821
遞延稅項負債	29	615,926	583,142
非流動負債總額		621,361	597,963
資產淨值		4,009,330	3,858,635
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	30	41,804	41,804
儲備	32	2,998,587	2,828,516
擬派末期股息	12	20,902	27,172
非控股股東權益		3,061,293	2,897,492
		948,037	961,143
權益總額		4,009,330	3,858,635

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本公司股東應佔下列項目

	已發行 股本 千港元 (附註30)	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一零年一月一日	41,804	39,116	293,372	9,156	356,370	1,539,030	20,902	761,930	3,061,680
本年度全面收益總額	-	-	-	1,324	119,747	512,204	-	201,013	834,288
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,800)	(1,800)
已宣派二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	(20,902)	-	(20,902)
二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	(14,631)	-	-	(14,631)
擬派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(27,172)	27,172	-	-
於二零一零年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>10,480*</u>	<u>476,117*</u>	<u>2,009,431*</u>	<u>27,172</u>	<u>961,143</u>	<u>3,858,635</u>
於二零一一年一月一日	41,804	39,116	293,372	10,480	476,117	2,009,431	27,172	961,143	3,858,635
本年度全面收益總額	-	-	-	(25,988)	63,338	172,435	-	29,917	239,702
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(43,023)	(43,023)
已宣派二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	(27,172)	-	(27,172)
二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	(18,812)	-	-	(18,812)
擬派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	(20,902)	20,902	-	-
於二零一一年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>(15,508)*</u>	<u>539,455*</u>	<u>2,142,152*</u>	<u>20,902</u>	<u>948,037</u>	<u>4,009,330</u>

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況報表之綜合儲備約為2,998,587,000港元(二零一零年：2,828,516,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務現金流量淨額	33	104,280	96,459
投資業務之現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(1,252)	(2,081)
購入投資物業		(248,511)	(21,335)
購入可供出售投資		(213,947)	(52,014)
購入投資物業按金付款		-	(38,571)
已抵押存款減少／(增加)		62,870	(4,007)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,906	14,397
出售投資物業所得款項		8,555	38,503
出售可供出售投資所得款項		28,642	-
已收利息		3,365	3,257
投資業務現金流出淨額		(357,372)	(61,851)
融資業務之現金流量			
新增計息借貸		242,660	34,438
償還計息借貸		(156,307)	(72,157)
短期循環貸款變動淨額		204,493	56,310
應付一名董事款項減少		(9,386)	(9,559)
已付非控股股東股息		(43,023)	(1,800)
已付利息		(10,380)	(7,446)
已付股息		(45,984)	(35,533)
融資活動現金流入／(流出)淨額		182,073	(35,747)
現金及現金等值項目減少淨額		(71,019)	(1,139)
年初現金及現金等值項目		221,040	241,905
外幣匯率變動之影響，淨額		4,409	(19,726)
年終現金及現金等值項目		154,430	221,040
現金及現金等值項目結餘之分析			
現金及銀行結餘	23	149,030	105,678
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	23	5,400	115,362
		154,430	221,040

財務狀況報表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 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	363,527	259,092
預付款項、按金及其他應收款項		60	537
現金及銀行結餘		82	125
流動資產總值		363,669	259,754
資產總值		1,020,291	916,376
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開支	25	29	25
流動負債總額		1,829	1,825
流動資產淨值		361,840	257,929
總資產減流動負債		1,018,462	914,551
權益			
已發行股本	30	41,804	41,804
儲備	32	955,756	845,575
擬派末期股息	12	20,902	27,172
權益總額		1,018,462	914,551

劉志勇
主席

劉志奇
副主席

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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 HM 12, 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；及
- 買賣證券及投資控股。

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。

持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為432,509,000港元。儘管如此，本公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設本集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為Power Resources Holdings Limited經已確認為本集團提供必需資金，以使本集團可於債務到期時履行其責任。

2.1 編製基準(續)

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。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。所有集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易產生之未實現收益及虧損以及股息均於綜合時全部抵銷。

附屬公司之全面收益總額乃歸屬於非控股股東權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司擁有權權益之變動(並未失去控制權)乃按權益交易處理。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)收益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

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。

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—首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
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
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
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
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂本

除下文所進一步闡釋有關香港會計準則第24號(經修訂)、香港財務報告準則第3號之修訂本、納入二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之影響外，採納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財務影響。

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) 香港會計準則第24號(經修訂)關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關於關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或業績表現概無構成任何影響。關連人士交易之詳情(包括關連比較資料)載於綜合財務報表附註37。

(b) 於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡性條文。採納若干修訂可能導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團之財政狀況或業績表現並無重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，修訂限制非控股權益計量選擇的範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益成份，方可以公平值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益之一切其他成份均以收購日期之公平值計量。

修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：修訂闡明其他全面收益各成份的分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收益各成份的分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：修訂闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

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—嚴重惡性通脹及取消首次採納者的固定過渡日 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露—財務資產之轉移 ¹
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂本財務工具：披露—抵銷財務資產與財務負債 ⁴
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之修訂本財務工具及香港財務報告準則第7號香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ⁶
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	合營安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列 ³
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號之修訂本所得稅—遞延稅項：相關資產的收回 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 ⁴
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—抵銷財務資產與財務負債 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ⁴

- ¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁶ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號財務工具：確認及計量之全面計劃之第一階段之第一部份。該階段重點為財務資產之分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產之業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定之財務資產分類與計量方式。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一零年十一月，香港會計師公會就財務負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號財務工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定承接香港會計準則第39號，並維持不變，指定為按公平值入賬並於收益表中處理之財務負債之計量將變動為透過公平值選擇(「公平值選擇」)計算。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於收益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於收益表呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及財務資產之減值方面之指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號建立適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)之單一控制模式。該準則包括控制之新定義，用於確定需要綜合的實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體之規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指引綜合財務報表之入賬，亦包括香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號提出之問題。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅指明兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，取消了採用按比例綜合的合營公司入賬之選擇。

香港財務報告準則第12號包括附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。

因頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號須予進行後續修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號之後續修訂。

香港財務報告準則第13號規定了公平值之精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採用香港財務報告準則第13號。

香港會計準則第1號(修訂本)改變在其他全面收益呈列之項目之分組。在未來某個時間(例如終止確認或結算時)可重新分類(或重新使用)至損益之項目將與不得重新分類之項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採用此等修訂。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

香港會計準則第12號(修訂本)闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入可推翻推定，運用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項應按其賬面金額將會透過銷售收回的基準釐定。此外，修訂納入香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號*所得稅－已重估非折舊資產的收回*早前所載規定，即運用香港會計準則第16號的重估模式計量的非折舊資產的遞延稅項應總是按銷售基準計量。本集團預期自二零一二年一月一日起採納香港會計準則第12號(修訂本)。該修訂預期不會對本集團財務報表產生重大影響。

香港會計準則第19號(二零一一年)載有若干修訂，由基本轉變以至簡單的闡釋及改寫。經修訂準則引入界定福利退休計劃的會計處理方法的重大變動，包括刪除遞延精算盈虧的確認的選擇。其他變動包括修訂確認終止受僱福利的時間、短期僱員福利的分類及界定福利計劃的披露。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港會計準則第19號(二零一一年)。

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全面收益表。本公司於附屬公司之投資根據香港財務報告準則第5號分類為非持作待售，乃以成本扣除任何減值虧損列賬。

非財務資產減值

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(財務資產及投資物業除外)，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入則除外，在該情況下，則釐定資產所屬之現金產生單位之可收回金額。

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。減值虧損於其產生期間在全面收益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

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報告期末進行。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／攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之全面收益表內。

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) 該人士或該人士之近親，而該人士(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團有重大影響；或(iii)為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；或
- (b) 該實體符合下列任何條件：
 - (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體的母公司，附屬公司或集團旗下成員公司)；
 - (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
 - (vi) 該實體被(a)中的一名人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)中的一名人士對該實體有重大影響或為該實體的主要管理層成員(或為該實體母公司的)。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計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全面收益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期之個別資產及作相應折舊。

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 $\frac{1}{3}$ %
船舶	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(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

某物業、廠房及設備項目或初步確認之任何重大部分於出售時，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。本年內終止確認之資產因其出售或報廢並於全面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/或資本增值用途，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報告期末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全面收益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之全面收益表中予以確認。

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該等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。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

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)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(包括融資租賃項下之預付土地租賃款項)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全面收益表中扣除，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全面收益表。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全面收益表中扣除。

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投資，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，乃按公平值加交易成本計量，而按公平值入賬於收益表中處理之財務資產除外。

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、應收貸款、上市及非上市財務工具及衍生財務工具。

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，則歸類為持作交易用途。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易用途，惟指定為實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)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報表入賬，而淨公平值變動則於全面收益表內確認。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「收入確認」一節所述政策確認。

初始確認時指定為按公平值入賬於收益表中處理的財務資產於初始確認日期且僅當符合香港會計準則第39號下的標準時指定。

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(持作交易用途)以確定近期銷售彼等之意向是否仍然恰當。倘在罕見情況下，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，則本集團將會選擇重新分類該等財務資產。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新分類為貸款及應收款項，可供出售財務資產或持有至到期投資。此項評估並不影響於指定時採用公平值期權指定為按公平值入賬並於收益表處理之任何財務資產，原因為該等工具於初始確認後不能重新分類。

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作交易用途或指定按公平值入賬並於收益表處理，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，而公平值之變動於全面收益表確認。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。實際利率攤銷計入全面收益表之融資收益內。減值產生之虧損於全面收益表之融資成本(貸款)及其他開支(應收款項)內確認。

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

可供出售財務投資乃於上市及非上市股權投資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作交易用途亦未指定為按公平值計入收益表之股權投資。該類別之債務證券乃於無限期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。

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方於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於全面收益表內其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃重新分配自可供出售投資重估儲備至全面收益表內的其他支出。通過持有可供出售財務投資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「收入確認」所載政策在全面收益表確認為「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，故非上市股權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新分類該等財務資產。倘財務資產符合貸款及應收款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，可將彼等重新分類為貸款及應收款項。該實體須具備持有財務資產直至屆滿日之能力及意圖，方可將彼等重新分類為持至屆滿日類別。

對於重新分類劃出可供出售類別之財務資產，於重新分類之日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且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。任何新攤銷成本與到期金額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全面收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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(不包括尚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或通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於全面收益表確認。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，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

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全面收益表之任何減值虧損之差額，將自其他全面收入移除，並在全面收益表中確認。

倘股權投資被列作可供出售類別，則客觀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全面收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收入中移除，並於全面收益表內確認。歸類為可供出售之股權工具之減值虧損不可透過全面收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收入中確認。

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，減以往在全面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分。倘債務工具之公平值增加客觀上與在全面收益表確認減值虧損後發生之事件相關，則其減值虧損透過全面收益表撥回。

2.4 主要會計政策概要(續)**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;或
- 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,本集團評估是否已保留該資產所有權之風險及回報及保留之範圍。倘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。

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項、應付一名董事款項、衍生財務工具及計息銀行及其他借貸。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

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全面收益表內確認。於全面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進行攤銷程序時，其損益在全面收益表內確認。

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。實際利率攤銷計入全面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。

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全面收益表內。

2.4 主要會計政策概要(續)**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報表內呈報淨金額。

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全面收益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收入確認除外。

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。

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分的銀行透支。

就財務狀況報表而言，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報告期末之現值。因時間過去而引致之折現值之增加會計入全面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。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收入或直接於權益確認。

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：

- 於進行非企業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；及
- 就與於附屬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任何未用稅項虧損則遞延稅項資產一律確認入賬。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，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟下列各點除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產的起因，是由於在一宗非屬企業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報告期末進行審閱，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報告期末予以重新評估，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報告期末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即期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

收入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) 利息收入，按實際利率法以累計基準計算，實際利率即將於財務工具估計可用年期所收取估計日後現金準確折算至該財務資產賬面淨值的利率；
- (b) 股息收入，會在股東收取款項的權利被確立時確認；
- (c) 政府補助、津貼，由中華人民共和國(「中國」)有關政府部門以退還所得稅、增值稅(非與購買物業、廠房及設備有關)及各類稅項之形式授出以作為於中國各城市投資之激勵措施，會在取得有關批准時於綜合全面收益表確認；
- (d) 出租物業之租金收入，於物業出租期間及於租約期按直線基準確認；及
- (e) 出售股權投資及債務證券產生的收益，於交易日期確認。

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」)。

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定價模式釐定。

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計支出，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。在某一期間全面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，任何尚未確認之報酬開支，均應立即確認。此包括屬本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件並無達成之任何報酬。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，應被視為原報酬的變更，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。

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全面收益表中扣除。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退休金計劃。該附屬公司須向中央退休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。根據中央退休金計劃之規定，所作出之供款會於供款成為應付款項時在全面收益表中扣除。

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。

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報告期末之外幣匯率重新換算。貨幣項目結算或換算產生之所有差額均會於全面收益表處理。

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。重新換算非貨幣項目產生之盈虧與確認該項目公平值變動之盈虧作一致處理(即公平值盈虧於其他全面收入或收益表確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收入或收益表確認)。

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。於報告期末，該等實體之資產及負債會按報告期末之匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之全面收益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額會於其他全面收入內確認並於外匯變動儲備內累計。於出售一海外實體時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部份會於全面收益表確認。

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。海外附屬公司於本年內經常產生之現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

3. 重大會計估計及判斷

於編製本集團之財務報表時，需要管理層作出可能影響報告期末收入、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：

3. 重大會計估計及判斷(續)**判斷(續)***經營租賃承擔—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賃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。倘該等部分可獨立出售(或根據融資租賃獨立出租)，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，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

於報告期末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其他主要來源載述如下。

財務工具公平值

財務工具(如股本、債項及衍生工具)乃按公平值計入財務狀況報表。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。管理層將於各報告期末重新評估估計。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

3. 重大會計估計及判斷(續)

不明朗因素估計(續)

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，管理層會就價值下降作出假設，以釐定是否存在須於全面收益表內確認之減值。截至二零一一年十二月三十一日止年度，已就可供出售資產確認減值虧損為零(二零一零年：7,800,000港元)。可供出售資產之賬面值約為237,825,000港元(二零一零年：92,208,000港元)。其他詳情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報告期末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，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

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遇作出重大判斷。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. 業務分類資料

本集團將業務單位按其產品及服務劃分，以便管理。本集團現有四個(二零一零年：四個)可報告業務分類：

- (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服務分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入；及
- (d) 公司及其他分類。

管理層獨立監察本集團各業務分類之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分類表現乃根據可報告之分類溢利／(虧損)進行評估，而此乃來自經營業務之經調整之除稅前溢利／(虧損)計算方法。經調整之除稅前溢利／(虧損)乃一貫以本集團來自經營業務之除稅前溢利／(虧損)計量，當中並無計及貸款及應收款項之利息收入、融資成本以及其他收益。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

4. 業務分類資料(續)

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。

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一零年：無)。

截至二零一一年及二零一零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		公司及其他		總額	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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
分類收入：										
銷售予外界客戶	173,015	146,592	20,386	18,143	(51,851)	52,841	-	(2,222)	141,550	215,354
分類業績	129,593	129,868	(15,977)	(14,109)	(52,907)	48,509	(61,868)	(2,249)	(1,159)	162,019
<u>對賬：</u>										
貸款及應收款項之										
利息收入									3,365	3,257
其他收益									244,075	559,111
融資成本									(10,512)	(7,446)
除稅前溢利									235,769	716,941

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

4. 業務分類資料(續)

截至二零一一年及二零一零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		公司及其他		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分類資產	5,025,616	4,740,095	46,620	105,797	504,323	336,538	394,478	298,231	5,971,037	5,480,661
資產總值									5,971,037	5,480,661
分類負債	80,114	162,606	17,277	14,146	77,963	95	12,855	13,291	188,209	190,138
對賬： 未分配之負債									1,773,498	1,431,888
負債總額									1,961,707	1,622,026
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,027	2,053	1,072	1,155	-	-	953	991	4,052	4,199
投資物業之公平值變動 於全面收益表確認之	228,718	534,793	-	-	-	-	-	-	228,718	534,793
減值虧損	47,279	130	-	7,800	-	-	-	30	47,279	7,960
資本開支*	325,452	23,023	338	393	-	-	-	-	325,790	23,416

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售予外界客戶之收入	(13,713)	74,170	155,263	141,184	141,550	215,354

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，並無客戶佔收入總額10%或以上。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

4. 業務分類資料(續)

地區資料(續)

(b)	香港		中國內地		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產	3,919,473	609,438	1,141,163	3,870,058	5,060,636	4,479,496

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括財務工具。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入		
出租物業之租金收入	173,015	147,377
服務式住宅及物業管理	20,386	18,143
公平值(虧損)/收益，淨額：		
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	(78,390)	41,920
衍生財務工具	3,139	(1,947)
上市投資之股息收入	6,199	5,194
可供出售投資之利息收入	17,201	4,667
	141,550	215,354
其他收入及收益		
貸款及應收款項之利息收入	3,365	3,257
出售物業、廠房及設備項目之收益	2,899	13,886
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	991	-
其他	11,467	10,432
	18,722	27,575

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃扣除下列各項後釐定：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已提供服務成本	47,536	27,004
折舊	4,045	4,190
預付土地租賃款項攤銷	7	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	162	77
核數師酬金	650	688
貿易應收款項減值*	12	130
其他應收款項減值*	-	30
可供出售投資減值*	-	7,800
就物業、廠房及設備確認減值虧損*	47,267	-
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	20,034	18,860
匯兌差額，淨額	7,925	1,724
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8)):		
薪金、工資及其他福利	18,192	13,373
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	202	180
	18,394	13,553

* 在綜合全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年：無)。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	10,512	7,446

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	480	460
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	4,238	3,224
退休金計劃供款	24	24
	4,262	3,248
	4,742	3,708

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
李兆民先生	120	120
黃艷森先生	120	120
盧益榮先生	120	120
徐家華先生(於二零一零年九月一日獲委任)	120	40
蔡德河先生(於二零一零年六月二十八日退任)	-	60
	480	460

本年內概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一零年：無)。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

8. 董事酬金(續)

(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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
劉志勇先生	-	-	2,444	1,794	12	12	2,456	1,806
劉志奇先生	-	-	1,794	1,430	12	12	1,806	1,442
	-	-	4,238	3,224	24	24	4,262	3,248

本年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五名最高薪酬僱員

本年內，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一零年：兩名)董事，酬金之詳情載於上文附註8。其餘三名(二零一零年：三名)非董事最高薪酬僱員本年度之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,526	1,382
退休金計劃供款	36	36
	1,562	1,418

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	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000港元	3	3

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%(二零一零年:16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項,已根據現行法例、其有關之詮釋及慣例,按中國內地之現行稅率計算。

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項—香港		
本年度稅項開支	1,548	1,324
以往年度(超額撥備)/撥備不足	(2,618)	874
即期稅項—中國內地		
本年度稅項開支	14,696	14,491
遞延稅項(附註29)	32,784	(12,443)
本年度稅項開支總額	46,410	4,246

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

10. 稅項(續)

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—二零一一年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	82,226	153,543	235,769
按適用稅率計算之稅項	8,869	38,386	47,255
就過往年度即期稅項作出之調整	(2,618)	—	(2,618)
由特定省份或本地機構頒佈之較低稅率	—	(22,271)	(22,271)
毋須繳稅收入	(35,111)	(32,763)	(67,874)
不可扣稅支出	6,226	31,341	37,567
未確認稅項虧損	24,501	—	24,501
過往年度已動用稅項虧損	(430)	—	(430)
中國土地增值稅項之影響	—	31,023	31,023
其他	(743)	—	(743)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	694	45,716	46,410

本集團—二零一零年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	247,444	469,497	716,941
按適用稅率計算之稅項	40,828	117,374	158,202
就過往年度即期稅項作出之調整	874	—	874
由特定省份或本地機構頒佈之較低稅率	—	(2,170)	(2,170)
毋須繳稅收入	(40,600)	(106,167)	(146,767)
不可扣稅支出	2,343	5,431	7,774
未確認稅項虧損	784	23	807
過往年度已動用稅項虧損	(438)	—	(438)
中國土地增值稅項之影響	—	(13,658)	(13,658)
其他	(378)	—	(378)
按本集團實際稅率計入之稅項支出	3,413	833	4,246

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

11. 本公司股東應佔溢利

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔綜合溢利包括已在本公司財務報表處理為數約為149,895,000港元溢利(二零一零年：40,414,000港元)(附註32(b))。

12. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中期股息－每股普通股0.45港仙(二零一零年：0.35港仙)	18,812	14,631
擬派末期股息－每股普通股0.5港仙(二零一零年：0.65港仙)	20,902	27,172
	39,714	41,803

截至二零一一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年內本公司普通權益持有人應佔溢利約172,435,000港元(二零一零年：512,204,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一零年：4,180,371,092股)計算。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股基本盈利並沒有被調整。

14. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

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／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比	主要業務
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
國際船務有限公司	香港	1港元	100	物業投資
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
Gain Power Consultants Limited	香港	1港元	62.02 (附註(iv))	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	46.20 (附註(i) 及(iii))	物業投資
華裕置業有限公司	香港	10,000港元	100	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)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 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
僑生發展有限公司	香港	100港元	46.20 (附註(i) 及(iii))	投資控股
僑生發展(上海)有限公司 (附註(v))	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 Properties Company Limited	香港/中國	2港元	61.21	投資控股及 物業投資

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 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
實富有限公司	香港	10,000港元	62.02 (附註(iv))	物業投資
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
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(v))	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)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 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
新福管理有限公司	香港	1港元	62.02 (附註(iv))	物業投資
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
盛得利有限公司	香港	1港元	61.21	物業投資
太子置業有限公司	香港	10,000港元	100	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	62.02 (附註(iv))	投資控股

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 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
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(v))	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(v))	中國	140,000美元	100	提供物業 管理服務

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 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(vi))	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(v))	中國	20,000,000美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務 有限公司(附註(v))	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15.02%股本權益)之61.21%權益而持有該等附屬公司9.20%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) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- (vi) 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)

二零一一年十二月三十一日

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	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日							
於二零一零年十二月三十一日及 於二零一一年一月一日							
成本	344,969	746	2,729	27,820	16,648	752	393,664
累計折舊	-	(559)	(2,729)	(24,349)	(11,420)	(752)	(39,809)
賬面淨值	344,969	187	-	3,471	5,228	-	353,855
於二零一一年一月一日，							
扣除累計折舊	344,969	187	-	3,471	5,228	-	353,855
添置	-	-	-	579	673	-	1,252
本年度折舊撥備	-	(37)	-	(1,724)	(2,284)	-	(4,045)
減值	(47,267)	-	-	-	-	-	(47,267)
出售	-	-	-	(7)	-	-	(7)
匯兌調整	5,000	-	-	20	27	-	5,047
於二零一一年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	302,702	150	-	2,339	3,644	-	308,835
於二零一一年十二月三十一日							
成本	349,969	746	2,619	26,112	17,417	752	397,615
累計折舊及減值	(47,267)	(596)	(2,619)	(23,773)	(13,773)	(752)	(88,780)
賬面淨值	302,702	150	-	2,339	3,644	-	308,835

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

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	船舶 千港元	總計 千港元
於二零一零年十二月三十一日								
於二零一零年一月一日								
成本	336,720	746	2,748	27,881	15,984	752	2,266	387,097
累計折舊	-	(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
於二零一零年一月一日，								
扣除累計折舊	336,720	224	-	4,722	6,504	-	-	348,170
添置	42	-	-	516	1,523	-	-	2,081
本年度折舊撥備	-	(37)	-	(1,763)	(2,390)	-	-	(4,190)
出售	-	-	-	(45)	(466)	-	-	(511)
匯兌調整	8,207	-	-	41	57	-	-	8,305
於二零一零年十二月三十一日，								
扣除累計折舊	344,969	187	-	3,471	5,228	-	-	353,855
於二零一零年十二月三十一日								
成本	344,969	746	2,729	27,820	16,648	752	-	393,664
累計折舊	-	(559)	(2,729)	(24,349)	(11,420)	(752)	-	(39,809)
賬面淨值	344,969	187	-	3,471	5,228	-	-	353,855

附註： 發展中物業包括兩幅位於中國之土地之權益。

減值虧損

本集團於報告期末根據有關非財務資產減值之會計政策(附註2.4)測試發展中物業之賬面值是否減值。本集團已評估分類為發展中物業之兩幅土地之可收回金額，結果顯示其賬面值於二零一一年十二月三十一日已撇減約47,267,000港元(計入「經營及行政開支」)。可收回金額之估計乃根據資產公平值減除銷售成本，並參考獨立專業合資格估值師行保柏國際評估有限公司進行之專業估值予以釐定。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值	4,125,200	3,480,050
添置	324,538	21,335
出售	(9,730)	(35,022)
公平值收益	228,718	534,793
匯兌調整	82,641	124,044
	<u>4,751,367</u>	<u>4,125,200</u>
於十二月三十一日之賬面值	4,751,367	4,125,200

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	459,900	3,583,827	4,043,727
中期租約	707,640	–	707,640
	<u>1,167,540</u>	<u>3,583,827</u>	<u>4,751,367</u>

本集團於二零一一年十二月三十一日之投資物業由獨立專業合資格估值師行保柏國際評估有限公司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賃租予第三者，進一步概要詳情載於財務報表附註35。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面總值約為3,320,500,000港元(二零一零年：2,675,400,000港元)之若干投資物業已予抵押，以作為本集團獲授之一般銀行融資(附註27)之擔保。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

17. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值	441	450
已於年內確認	(7)	(9)
於十二月三十一日之賬面值	434	441

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產		
非上市股權投資，按成本值	9,694	7,800
減值撥備	(7,800)	(7,800)
	1,894	–
流動資產		
上市債務投資，按公平值	235,931	92,208
	237,825	92,208

本年內，本集團可供出售投資於其他全面收入確認之虧損總額約為40,679,000港元(二零一零年：收益總額1,846,000港元)，其中本年度約991,000港元(二零一零年：無)由權益重新分類至綜合全面收益表內。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值約為225,375,000港元(二零一零年：92,208,000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27。

本集團之非上市股權投資之賬面值為約1,894,000港元(二零一零年：無)，以成本扣除減值列賬，原因為合理之公平值估計範圍變動對該投資而言屬重大，致使董事認為其公平值不能可靠地計量。本集團並無計劃於近期出售該等投資。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

19. 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。

20. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應收款項	13,744	12,713
減值撥備	(5,855)	(5,843)
	<u>7,889</u>	<u>6,870</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。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸提升措施。

於報告期末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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	2,327	1,013
一至兩個月	759	340
兩至三個月	-	237
三個月以上	4,803	5,280
	<u>7,889</u>	<u>6,870</u>

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

20. 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	5,843	5,713
已確認之減值虧損(附註6)	12	130
於十二月三十一日	5,855	5,843

於二零一一年十二月三十一日，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5,855,000港元(二零一零年：5,843,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,855,000港元(二零一零年：5,843,000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。

未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未逾期亦未作減值	3,085	1,353
逾期少於一個月	69	237
逾期一至三個月	10	448
逾期超過三個月	4,725	4,832
	7,889	6,870

未逾期亦未作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跟多名獨立客戶有關。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。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

21. 預付款項、按金及其他應收款項

於二零一一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投資物業支付之按金約3,584,000港元(二零一零年：76,027,000港元)。

概無預付款項、按金及其他應收款項逾期或減值。已計入預付款項、按金及其他應收款項之財務資產涉及近期並無拖欠記錄之應收款項。

22. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市股權投資，按市值		
香港	164,965	184,148
其他地區	22,557	52,697
	187,522	236,845

上述於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之股權投資已分類為持作貿易用途。於二零一一年十二月三十一日，賬面總值約為82,828,000港元(二零一零年：216,829,000港元)之本集團若干上市股權投資已予抵押，作為本集團計息借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註27。

23. 現金及現金等值項目及已抵押存款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金及銀行結餘	149,030	105,678
定期存款	23,384	196,216
	172,414	301,894
減：已抵押存款	(17,984)	(80,854)
現金及現金等值項目	154,430	221,040

該等存款約為17,984,000港元(二零一零年：80,854,000港元)乃作為獲授銀行融資之抵押。

23. 現金及現金等值項目及已抵押存款(續)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘以及已抵押存款約為41,720,000港元(二零一零年：216,537,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國內地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其他貨幣。

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。

24. 貿易應付款項

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月內	538	1,281
一至兩個月	101	2
兩至三個月	38	-
三個月以上	739	297
	1,416	1,580

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

25. 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。

於二零一一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83,766,000港元(二零一零年：81,788,000港元)為有關收購一間附屬公司之應付遞延代價。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

26. 衍生財務工具

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遠期貨幣合約—人民幣本金交割遠期合約	—	2,222

於二零一零年十二月三十一日，遠期貨幣合約之賬面值與其公平值相若。涉及衍生財務工具之人民幣本金交割遠期合約主要與中國內地大的金融機構進行。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，該等交割遠期合約已獲全面履行。

27. 計息銀行及其他借貸

	本集團					
	二零一一年			二零一零年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
流動負債						
以港元計值	香港銀行					
之有抵押銀行貸款	同業拆息 加0.6至1.5	二零一一年至 二零一二年	722,084	同業拆息 加0.6至1.5	二零一一年至 二零一零年	571,729
以美元計值	香港銀行					
之有抵押銀行貸款	—	—	—	2.04至2.56	二零一一年	64,002
以港元計值	香港銀行					
之有抵押短期貸款	—	—	—	0.75至2.50	二零一一年	21,000
以歐元計值	香港銀行					
之有抵押短期貸款	1.23至1.99	二零一二年	6,004	1.65至1.72	二零一一年	6,150
以日圓計值	香港銀行					
之有抵押短期貸款	1.10	二零一二年	29,292	1.17	二零一一年	23,445
以美元計值	香港銀行					
之有抵押短期貸款	1.07至1.19	二零一二年	245,371	0.95至1.25	二零一一年	25,579
			1,002,751			711,905

27. 計息銀行及其他借貸(續)

本集團經參考貸款協議且並無計及任何按要求償還條款之影響之預定本金還款日期如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	471,555	125,283
第二年	56,228	69,282
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	152,435	418,745
五年後	41,866	22,421
	<u>722,084</u>	<u>635,731</u>
須於一年內償還之其他借貸	<u>280,667</u>	<u>76,174</u>
	<u>1,002,751</u>	<u>711,905</u>

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為3,320,500,000港元(二零一零年：2,675,400,000港元)；
- (ii) 本公司及其附屬公司之若干董事提供之個人擔保；
- (iii) 本公司提供之公司擔保；及
- (iv) 本集團若干存款之抵押為零(二零一零年：約65,687,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款及投資作為抵押，賬面總值約為326,187,000港元(二零一零年：324,204,000港元)。

28. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

29. 遞延稅項負債

本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
於二零一一年一月一日	7,709	541,387	34,046	583,142
本年內於全面收益表扣除之 遞延稅項(附註10)	1,761	31,023	—	32,784
於二零一一年十二月三十一日	<u>9,470</u>	<u>572,410</u>	<u>34,046</u>	<u>615,926</u>
於二零一零年一月一日	6,494	555,045	34,046	595,585
本年內於全面收益表扣除/(入賬) 之遞延稅項(附註10)	1,215	(13,658)	—	(12,443)
於二零一零年十二月三十一日	<u>7,709</u>	<u>541,387</u>	<u>34,046</u>	<u>583,142</u>

本集團來自香港之稅項虧損約188,966,000港元(二零一零年：134,683,000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，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

根據中國企業所得稅法，中國內地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。倘中國內地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內地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。

於二零一一年十二月三十一日，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(二零一零年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

30. 股本

股份

	股份數目		價值	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 千港元	二零一零年 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31。

31. 購股權計劃

本公司採納之購股權計劃(「該計劃」)，目的在於激勵及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、客戶或顧客或供應商。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(除該計劃被取消或修訂外)。

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各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已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

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，倘超過本公司於任何時間已發行之股份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，須待股東於股東大會預先批准。

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)

二零一一年十二月三十一日

31. 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)於提呈購股權日期本公司股份於聯交所之收市價；及(iii)緊接提呈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。

32. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備金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
於二零一零年一月一日	39,116	802,254	5,594	846,964
本年度全面收益總額	—	—	40,414	40,414
二零一零年中期股息	—	—	(14,631)	(14,631)
擬派二零一零年度末期股息	—	—	(27,172)	(27,172)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	39,116	802,254	4,205	845,575
本年度全面收益總額	—	—	149,895	149,895
二零一一年中期股息	—	—	(18,812)	(18,812)
擬派二零一一年度末期股息	—	—	(20,902)	(20,902)
於二零一一年十二月三十一日	<u>39,116</u>	<u>802,254</u>	<u>114,386</u>	<u>955,756</u>

於一九九八年，為籌備本公司股份及認股權證於聯交所公開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。根據百慕達公司法，繳入盈餘可在若干情況下分發予本公司之股東。

33. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金流入淨額之對賬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	235,769	716,941
經下列各項調整：		
融資成本	10,512	7,446
投資物業公平值收益	(228,718)	(534,793)
利息收入	(20,566)	(7,924)
上市投資之股息收入	(6,199)	(5,194)
折舊	4,045	4,190
確認預付土地租賃款項	7	9
公平值虧損／(收益)·淨額：		
按公平值入賬於收益表處理之股權投資	78,390	(41,920)
衍生財務工具	(3,139)	1,947
可供出售投資之減值	-	7,800
貿易應收款項之減值	12	130
其他應收款項之減值	-	30
就物業、廠房及設備確認減值虧損	47,267	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	(2,899)	(13,886)
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	(991)	-
出售投資物業虧損／(收益)	1,175	(3,481)
中國間接稅項	49,118	(6,616)
	163,783	124,679
貿易應收款項(增加)／減少	(1,031)	92
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少	(16,252)	1,985
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資增加	(28,204)	(34,882)
貿易應付款項減少	(164)	(411)
其他應付款項及應計開支增加	3,283	8,298
已收取按金增加	4,169	2,941
	125,584	102,702
營運產生現金	125,584	102,702
已收利息	17,157	4,667
已收上市投資股息	6,199	5,194
已付香港利得稅	(1,442)	(159)
已付中國稅項	(43,218)	(15,945)
	104,280	96,459

34. 公司擔保

於二零一一年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約648,426,000港元(二零一零年：452,749,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約575,758,000港元(二零一零年：426,326,000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。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

35. 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持有作出售之物業(分別於財務報表附註16及19)，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。

於報告期末，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	139,619	140,006
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	61,978	59,460
	201,597	199,466

36. 承擔

除上文附註35所述經營租賃承擔外，本集團於報告期末就收購投資物業有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約，但未予以準備	-	218,569

於報告期末，本公司並無重大承擔。

37. 關連人士之交易

本集團主要管理人員之報酬：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	6,244	5,066
離職後福利	60	60
向主要管理人員支付之報酬總額	6,304	5,126

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

38. 按類別劃分之財務工具

於報告期末各類財務工具之賬面值如下：

二零一一年

財務資產

按公平值入賬 並於收益表 處理之 財務資產— 持作交易用途 千港元	本集團			總計 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	—	237,825	—	237,825
貿易應收款項	—	7,889	—	7,889
計入預付款項、按金及其他應收款項 之財務資產	—	21,043	—	21,043
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	187,522	—	—	187,522
已抵押存款	—	17,984	—	17,984
現金及現金等值項目	—	154,430	—	154,430
	187,522	201,346	237,825	626,693

財務負債

	以攤銷成本 計量之 財務負債 千港元
貿易應付款項	1,416
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	123,325
已收取按金	52,423
計息銀行及其他借貸	1,002,751
應付一名董事款項	5,435
	1,185,350

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

38. 按類別劃分之財務工具(續)

於報告期末各類財務工具之賬面值如下：

二零一零年

財務資產

	本集團			總計 千港元
	按公平值入賬 並於收益表 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	—	—	92,208	92,208
貿易應收款項	—	6,870	—	6,870
計入預付款項、按金及其他應收款項 之財務資產	—	79,077	—	79,077
按公平值入賬並於收益表處理之				
股權投資	236,845	—	—	236,845
已抵押存款	—	80,854	—	80,854
現金及現金等值項目	—	221,040	—	221,040
	<u>236,845</u>	<u>387,841</u>	<u>92,208</u>	<u>716,894</u>

財務負債

	按公平值入賬 並於收益表 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	—	
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	—	130,689	130,689
已收取按金	—	48,254	48,254
衍生財務工具	2,222	—	2,222
計息銀行及其他借貸	—	711,905	711,905
應付一名董事款項	—	14,821	14,821
	<u>2,222</u>	<u>907,249</u>	<u>909,471</u>

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

39. 公平值及公平值等級架構

本集團及本公司財務工具之賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
財務資產				
可供出售投資	237,825	92,208	237,825	92,208
貿易應收款項	7,889	6,870	7,889	6,870
計入預付款項、按金及 其他應收款項之財務資產	21,043	79,077	21,043	79,077
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	187,522	236,845	187,522	236,845
已抵押存款	17,984	80,854	17,984	80,854
現金及現金等值項目	154,430	221,040	154,430	221,040
	626,693	716,894	626,693	716,894
財務負債				
貿易應付款項	1,416	1,580	1,416	1,580
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	123,325	130,689	123,325	130,689
已收取按金	52,423	48,254	52,423	48,254
衍生財務工具	-	2,222	-	2,222
計息銀行及其他借貸	1,002,751	711,905	1,002,751	711,905
應付一名董事款項	5,435	14,821	5,435	14,821
	1,185,350	909,471	1,185,350	909,471

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

39. 公平值及公平值等級架構(續)

本公司	賬面值		公平值	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
財務資產				
應收附屬公司款項	363,527	259,092	363,527	259,092
現金及現金等值項目	82	125	82	125
	363,609	259,217	363,609	259,217
財務負債				
應付一家附屬公司款項	1,800	1,800	1,800	1,800
計入其他應付款項及應計開支之財務負債	29	25	29	25
	1,829	1,825	1,829	1,825

財務資產及負債之公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下之可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

現金及現金等值項目、已抵押存款、計入財務資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入財務負債之貿易應付款項、其他應付款項及應計開支、已收取按金、衍生財務工具、計息銀行及其他借貸以及應付一名董事款項之公平值與其賬面值相若，很大程度上乃由於該等工具之短期償還期所致。上市股權投資之公平值以所報市價為基礎釐定。

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：按估值技術計算之公平值，而該等估值技術之所有輸入值直接或間接為可觀察數據，並對已入賬公平值具有重大影響

第三層：按估值技術計算之公平值，而該等估值技術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，並對已入賬公平值具有重大影響

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

39. 公平值及公平值等級架構(續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計算之財務工具：

按公平值計量之資產：

本集團

於二零一一年十二月三十一日	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	–	235,931	–	235,931
按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資	187,522	–	–	187,522
	187,522	235,931	–	423,453

於二零一零年十二月三十一日	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	–	92,208	–	92,208
按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資	236,845	–	–	236,845
	236,845	92,208	–	329,053

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何按公平值計量之財務資產。

按公平值計量之負債：

本集團

於二零一零年十二月三十一日	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	–	2,222	–	2,222

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之財務負債。

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何按公平值計量之財務負債。

截至二零一一年及二零一零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自第三層。

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括銀行貸款、其他計息貸款、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及短期存款。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、流動資金風險及股權價格風險。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2.4。

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。

下表展示於報告期末其他變數保持穩定，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。

	本集團		
	基點 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
二零一一年			
港元	50	(532)	-
美元	50	(110)	-
港元	(50)	532	-
美元	(50)	110	-
二零一零年			
港元	50	(440)	-
美元	50	(74)	-
港元	(50)	440	-
美元	(50)	74	-

* 不包括保留溢利

40. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

本集團所面對之外幣匯率變動市場風險主要與以功能貨幣港元以外之貨幣計值之若干投資、若干現金及現金等值項目及若干其他貸款有關。

下表展示於報告期末其他變數保持不變，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。

	本集團		
	外幣匯率	除稅前溢利	股權*
	增加/(減少) %	增加/(減少) 千港元	增加/(減少) 千港元
二零一一年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	2,146	463
若港元兌人民幣強勢	5	(2,146)	(463)
若港元兌美元弱勢	(5)	8,500	10,978
若港元兌美元強勢	5	(8,500)	(10,978)
若港元兌日圓弱勢	(5)	1,054	—
若港元兌日圓強勢	5	(1,054)	—
二零一零年			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	10,052	—
若港元兌人民幣強勢	5	(10,052)	—
若港元兌美元弱勢	(5)	834	4,081
若港元兌美元強勢	5	(834)	(4,081)
若港元兌日圓弱勢	(5)	976	—
若港元兌日圓強勢	5	(976)	—

* 不包括保留溢利

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

40. 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、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資、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20。

流動資金風險

就流動資金風險管理而言，本集團對現金及現金等值項目進行監察，並維持管理層視為充裕之水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層會監察計息銀行及其他借貸之使用情況，並確保其遵守相關契諾。

下表根據議定還款期詳列本集團非衍生工具財務負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據財務負債之未貼現現金流量制定。

本集團

	二零一一年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 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	1,017,176	-	-	-	1,017,176
貿易應付款項	1,416	-	-	-	1,416
其他應付款項及應計開支	123,325	-	-	-	123,325
已收取按金	52,423	-	-	-	52,423
	1,194,340	-	-	-	1,194,340

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團

	二零一零年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 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	723,723	-	-	
貿易應付款項	1,580	-	-	-	1,580
其他應付款項及應計開支	130,689	-	-	-	130,689
已收取按金	48,254	-	-	-	48,254
	<u>904,246</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>904,246</u>

就流動資金風險管理而言，管理層根據下表載列之貸款協議所載預定償還日期審閱本集團計息銀行及其他借貸之預期現金流量資料：

本集團

	二零一一年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 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	<u>322,610</u>	<u>435,733</u>	<u>215,861</u>	

	二零一零年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 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	<u>122,861</u>	<u>85,580</u>	<u>491,720</u>	

財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

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。於二零一一年十二月三十一日，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，並以報告期末市場報價估值。

在報告期末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：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 高/低點	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 高/低點
香港—恒生指數	18,434	24,420/16,250	23,035	24,988/18,971

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股權投資於報告期末之賬面值，對股權投資公平值10%變動之敏感性。

	股權投資 賬面值 千港元	本集團 除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一一年			
於香港及海外上市之投資	187,522	18,752/	—
—持作交易		(18,752)	—
二零一零年			
於香港及海外上市之投資	236,845	23,684/	—
—持作交易		(23,864)	—

* 不包括保留溢利

40. 財務風險管理目標及政策(續)

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。於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零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。

本集團利用負債權益比率來監控資本，負債權益比率為計息銀行及其他借貸除以股東權益。於報告期末之負債權益比率如下：

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>1,002,751</u>	<u>711,905</u>
本公司股東應佔權益	<u>3,061,293</u>	<u>2,897,492</u>
負債權益比率	<u>32.76%</u>	<u>24.57%</u>

41. 批准財務報表

本財務報表已於二零一二年三月二十三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	總建築面積 (約平方呎)	集團應佔 總建築面積 (約平方呎)	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號 萬事昌廣場地下 1樓至3樓、5樓、6樓空調機房 7樓1號單位、20樓至 21樓1號至3號及5號至10號 單位以及天台	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 萬事昌集團大廈	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
6	香港香港仔 業興街11號南匯廣場20樓 1至3, 5, 6, 21至23 及25至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	香港貝沙灣道28號 南區貝沙灣 5座9樓B室及停車位 第三層53號車位	住宅	100%	1,682	1,682	由二零零零年 五月二十二日 起計50年

本集團之物業組合(續)

編號	物業	用途	集團實益 持有	總建築面積 (約平方呎)	集團應佔 總建築面積 (約平方呎)	租期
8	香港貝沙灣道58及68號 南區貝沙灣 6座30樓B室及停車位 第二層58號車位	住宅	100%	913	913	自二零零零年 五月二十二日 起計50年
9	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 14樓B1及B2單位以及 1至4號及 10至21號車位	工業	100%	81,720	81,720	自一九七零年 三月二十三日起計75年 另可續租75年
10	香港薄扶林 置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	61.21%	518	317	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
11	香港薄扶林 置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	61.21%	518	317	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
12	香港薄扶林 置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	61.21%	518	317	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
13	中國上海 長寧區 法華鎮路123號弄1號 上海法華苑B幢 2001、2101室及2個車位	住宅	63.06%	3,272	2,063	自一九九六年 六月三日 至二零六二年 十月七日 起計66年
14	中國上海 長寧區 虹橋路2279號 溫莎花園 1至56幢	花園 住宅	46.20%	178,956	82,678	自二零零零年 十一月十一日至 二零六二年 十一月二十七日 起計68年
15	中國天津市 和平區 南京路239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	總建築面積 (約平方呎)	集團應佔 總建築面積 (約平方呎)	租期
16	中國上海 長寧區 法華鎮路123號弄1號 上海法華苑 B座1樓及2樓	商業	63.06%	6,276	3,958	自一九九七年 二月二十六日至 二零六二年 十月七日 起計70年
17	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
18	中國上海 長寧區 劍河路2018號 溫莎豪園 1至126幢	花園 住宅	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
19	中國廣東省珠海市 前山區 港前路以北及 三台石路以西之土地	商業	100%	475,446	475,446	自二零零四年 一月一日 至二零四四年 一月一日 起計40年
20	中國廣東省珠海市 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	自二零零七年 十二月二十九日 至二零四七年 及二零五七年 十二月二十九日 起計40至50年
21	香港香港仔業興街 11號南匯廣場 19樓1至3, 5, 6, 21至 23及25至28號	商業	61.21%	11,439	7,002	自一九九一年 十二月十七日 至二零四七年 六月三十日
22	香港香港仔業興街 11號南匯廣場一樓 P101以及二樓P201及 P202號車位	商業	61.21%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
23	香港香港仔業興街 11號南匯廣場二樓 P229及P230號車位	商業	100%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日

本集團之物業組合(續)

編號	物業	用途	集團實益 持有	總建築面積 (約平方呎)	集團應佔 總建築面積 (約平方呎)	租期
24	香港香港仔業興街 11號南匯廣場地下至 地下低層五層貨車停車位	商業	62.02%	N/A	N/A	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
25	香港鴨脷洲鴨脷洲 海旁道8號南灣2座 12樓A室	住宅	100%	2,423	2,423	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
26	香港鴨脷洲鴨脷洲 海旁道8號南灣 8座12樓A室	住宅	61.21%	1,317	806	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
27	香港鴨脷洲鴨脷洲 海旁道8號南灣 8座21樓A室	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
28	香港鴨脷洲鴨脷洲 海旁道8號南灣 8座21樓B室	住宅	100%	1,315	1,315	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
29	香港鴨脷洲鴨脷洲 海旁道8號南灣一樓 1071號車位	住宅	100%	N/A	N/A	自一九九五年 一月二十五日至 二零四七年 六月三十日
30	香港上環永樂街200 及202號以及干諾道西 42、43及44號 高富大廈地下二號店舖	商業	62.02%	1,300	806	自一八七一年 六月二十五日及 一九零一年 四月九日 起計999年
31	香港香港仔興和街 25號大生工業大廈2樓 B1及B2單位	工業	61.21%	9,080	5,558	自一九七零年 三月二十三日 起計75年 另可續租75年
32	中國廣東省珠海市吉 大情侶中路39號 東方傲景峰2棟1604房	住宅	100%	2,080	2,080	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日

本集團之物業組合(續)

編號	物業	用途	集團實益持有	總建築面積 (約平方呎)	集團應佔 總建築面積 (約平方呎)	租期
33	中國廣東省珠海市吉 大情侶中路39號 東方傲景峰3棟2701房	住宅	100%	2,847	2,847	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
34	中國廣東省珠海市吉 大情侶中路39號 東方傲景峰地下室Y201， Y211及Y212號車位	住宅	100%	363	363	自一九九七年 十一月三十日至 二零六七年 十一月三十日
35	中國廣東省珠海市 香洲區昌盛路376號 華發世紀城半島四季97棟	住宅	100%	2,794	2,794	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
36	中國廣東省珠海市 香洲區昌盛路376號 華發世紀城半島四季98棟	住宅	100%	2,796	2,796	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
37	中國廣東省珠海市 香洲區昌盛路376號 華發世紀城半島四季100棟	住宅	100%	2,823	2,823	自二零零五年 一月七日至 二零七五年 一月七日
				<u>2,842,417</u>	<u>2,562,609</u>	

附註：

N/A – 不適用