



萬科置業（海外）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：01036）

2013 年度報告

目錄

公司資料	2
董事及高級管理層履歷詳情	3
管理層論述及分析	5
董事會報告	8
企業管治報告	16
獨立核數師報告	26
綜合收益表	27
綜合全面收益表	28
綜合資產負債表	29
資產負債表	30
綜合權益變動表	31
綜合現金流量表	32
財務報表附註	34
附屬公司總覽	76
物業項目總覽	77
五年財務摘要	78

公司資料

董事會

執行董事

張旭
關東武

非執行董事

王文金
陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦
鍾偉森
岑信江

審核委員會

陳維曦(主席)
王文金
鍾偉森

薪酬委員會

岑信江(主席)
關東武
陳維曦

提名委員會

鍾偉森(主席)
張旭
岑信江

首席財務總監兼公司秘書

陸治中

核數師

畢馬威會計師事務所

本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)
Maples and Calder(開曼群島法例)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

P. O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港
中環
花園道1號
中銀大廈55樓

電話：(852) 2309 8888
圖文傳真：(852) 2328 8097
電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

網址

<http://www.vankeoverseas.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17字樓1712-1716號舖

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

張旭先生，現年五十歲，於二零一二年七月獲委任為萬科置業(海外)有限公司(「本公司」及其附屬公司，統稱「本集團」)執行董事。彼亦為本公司之提名委員會成員。張先生於二零零二年十一月加入萬科企業股份有限公司(「萬科」)(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部涵義屬本公司主要股東)。彼現擔任萬科副總裁，分管投資及營運。張先生在地產業務方面擁有逾十五年經驗。彼於二零零一年六月在美國Troy State University畢業，並取得工商管理碩士學位。

關東武女士，現年四十七歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司之薪酬委員會成員。關女士於一九九三年五月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)，現擔任萬科香港管理部董事總經理，負責萬科在香港之業務。彼亦為萬科專案評審決策委員會和專案營運委員會成員。關女士於企業融資和地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月在中國復旦大學畢業，並取得經濟學碩士學位。

非執行董事

王文金先生，現年四十七歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會成員。王先生於一九九三年十一月加入萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)，現擔任萬科執行副總裁，分管財務。彼亦為萬科專案評審決策委員會和專案營運委員會成員。王先生於財務和投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九四年六月在中國中南財經大學(現稱中南財經政法大學)畢業，並取得經濟學碩士學位，並於一九九八年五月成為中國註冊會計師。

陳志裕先生，現年五十九歲，於二零一二年七月獲委任為本公司非執行董事。陳先生曾於一九九七年五月至二零零八年四月期間擔任萬科(按證券及期貨條例第XV部涵義屬本公司主要股東)之董事，並自二零零八年四月起獲委任為萬科顧問。陳先生受過會計、工商管理、企業管治和證券經紀等多項培訓。彼亦出任eprint集團有限公司(股份代號：01884)之獨立非執行董事。彼為香港董事學會資深會員、香港管理專業協會會員及國際會計師公會附屬會員。

獨立非執行董事

陳維曦先生，現年五十六歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。陳先生於會計及財務方面擁有逾三十年經驗。彼自一九八零年六月起在李湯陳會計師事務所任職，並自一九八九年四月起出任合夥人。陳先生在一九八零年七月畢業於香港樹仁學院(現稱香港樹仁大學)，獲頒會計文憑。陳先生於一九九二年至一九九五年間曾出任香港會計師公會之全資附屬公司香港財務會計協會有限公司會長。陳先生目前為香港會計師公會資深會員、英格蘭及威爾士特許會計師協會會員、香港華人會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、香港稅務學會資深會員及香港董事學會資深會員。

董事及高級管理層履歷詳情(續)

獨立非執行董事(續)

鍾偉森先生，現年六十五歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司之提名委員會主席及審核委員會成員。鍾先生於房地產發展方面擁有逾三十年經驗。鍾先生於一九九二年加入中信泰富有限公司(股份代號：00267)出任執行董事，負責該公司於香港及上海物業、環境及基礎設施發展。彼亦曾為西區海底隧道、新界東南堆填區、又一城及中信大廈等重大發展項目之創辦董事，並為愉景灣(香港大嶼山佔地六百四十公頃之新市鎮)之發展商—香港興業有限公司之執行董事。鍾先生於二零一一年六月起出任香港建設(控股)有限公司(股份代號：00190)之執行董事兼董事總經理，直至二零一三年七月一日榮休退任。彼在公餘時間亦參與社區服務。彼於二零零五年至二零一零年間出任乘風航主席。鍾先生於二零零五年十二月取得由香港大學頒授之理科(地產)碩士學位，並為英國皇家特許測量師學會(英國)資深院士、特許秘書及行政人員(英國)及香港特許秘書公會資深會員。

岑信江先生，現年五十九歲，於二零一二年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司之薪酬委員會主席及提名委員會成員。於房地產投資及營運方面擁有逾三十年經驗。岑先生事業生涯始於加入新加坡公共房屋機構—建屋發展局。彼於一九九五年離職時出任房地產部首要主任。同年，彼加入百騰置地有限公司(嘉德置地集團前身)出任副總裁，直至一九九九年年初為止。彼其後於一九九九年至二零零一年間加入新加坡房地產公司星柔實業(私人)有限公司出任董事，負責其房地產投資組合業務。岑先生於二零零一年至二零零八年間出任新加坡政府產業投資有限公司高級副總裁，並於二零零九年一月至二零一二年年初出任深圳平安不動產有限公司總經理。彼目前為新加坡投資公司同慶投資(私人)有限公司董事及萊佛士醫療集團(一家新加坡註冊並於新加坡交易所有限公司上市之公司)的業務拓展總監。岑先生於一九七九年五月取得由新加坡大學(新加坡國立大學前身)頒發之房地產管理榮譽理學士學位及於一九八二年十二月取得由英國雷丁大學頒發之城市土地評估理學碩士學位。

高級管理層

陸治中先生，現年四十九歲，為本公司之首席財務總監兼公司秘書。陸先生於二零零八年六月加入本公司擔任首席財務總監直至二零一二年七月為止，並於二零一二年十一月再度出任本公司之首席財務總監。其後，彼於二零一三年十二月獲進一步委任為本公司之公司秘書。彼於會計方面擁有逾二十五年經驗。彼於一九八六年十一月取得由香港大學頒授之數學學士學位及於二零零一年六月取得由澳洲管理研究院頒授之工商管理碩士學位。陸先生為香港會計師公會、特許會計師公會、香港稅務學會、香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

管理層論述及分析

業務回顧

本集團的營業額來自麗晶中心單位及泊車位租金收入。本年度的營業額為港幣83,000,000元(二零一二年：港幣78,000,000元)，增幅為6%。增長主要由麗晶中心的租務表現提升所帶動。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有麗晶中心單位之估值為港幣1,385,000,000元(二零一二年：港幣1,260,000,000元)，令全年錄得港幣125,000,000元(二零一二年：港幣130,000,000元)公允價值收益。扣除麗晶中心公允價值變動後，本集團來自持續經營業務之基本盈利為港幣26,000,000元(二零一二年：港幣33,000,000元)，較去年減少21%。減少主要是由於收購位於荃灣市地段402號西鐵物業發展項目(「TW6項目」)20%的權益所增加的融資費用所致。

隨着本公司之控股股東變動，除於麗晶中心持有之多個單位及泊車位外，所有業務均已於二零一二年七月完成分派予本公司之前控股股東(「終止經營業務」)。過往年度來自終止經營業務之盈利為港幣345,000,000元。

租務及物業管理

本集團持有位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心若干部分(「該物業」)，總建築面積約657,000平方呎，相當於麗晶中心之總建築面積約64%。

年內，大部分單位的續租租金均有調升，加上已落實的新租約，令於二零一三年十二月三十一日之出租率升至97%(二零一二年：93%)。而平均租金則升至每平方呎港幣8.3元(二零一二年：每平方呎港幣7.9元)。

扣除物業管理費、停車場管理費、代理佣金及其他營運費用但未計及投資物業公允價值變動之收益前之全年分部盈利為港幣61,000,000元(二零一二年：港幣59,000,000元)。

物業發展

於二零一三年五月十六日，本集團訂立一份有關購入Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有尚欠萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，本公司之中介控股公司)之未償還股東貸款的協議。Wkdeveloper持有Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之20%法定及實益股權，而Ultimate Vantage則於二零一三年一月獲批出TW6項目發展權。收購TW6項目之20%權益於二零一三年八月已告完成，作價為港幣727,900,000元(「該收購」)，其中港幣150,000,000元將於Ultimate Vantage償還其股東貸款後清償。新世界發展有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市及獨立於本集團之公司)持有TW6項目餘下80%權益。

TW6項目涉及一幅毗鄰西鐵荃灣西站之非工業發展用地，佔地約13,804平方米及住宅部分建築面積最多為62,711平方米。項目合共可提供不少於894個住宅單位，其中不少於520個住宅單位之實用面積不會超過50平方米。TW6項目的地基工程快將展開。

該收購與本公司計劃將業務範疇由物業投資擴大至物業發展及投資，藉此拓闊收入來源，為本公司之股東締造更大價值的意向一致。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，該收購構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲得獨立股東批准。

有關該收購的詳情，請參閱本公司於二零一三年五月十六日刊發之公告以及二零一三年六月四日刊發之通函。

管理層論述及分析 (續)

財務回顧

負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團之負債比率以總負債港幣 720,000,000 元(二零一二年：港幣 49,000,000 元)以及總資產港幣 2,143,000,000 元(二零一二年：港幣 1,328,000,000 元)計算為 34%(二零一二年：4%)。負債比率上升是由於年內提用銀行貸款以融資該收購所致。

流動資金及債務到期概要

本集團於年初擁有之港幣 600,000,000 元銀行貸款額度中，港幣 530,000,000 元已被動用作融資該收購。於二零一三年十二月三十一日，可動用之現金資源(包括銀行結餘及現金及未被動用之銀行貸款額度)，總額為港幣 91,000,000 元(二零一二年：港幣 650,000,000 元)。

應付予中介控股公司款項當中，包括一筆因該收購而產生之計息債務，為數港幣 150,000,000 元。該筆債務將於 Ultimate Vantage 償還其股東貸款後清償。

二零一三年十二月三十一日之計息債務總額為港幣 665,500,000 元(二零一二年：無)。當中港幣 155,500,000 元須於二零一四年內償還，其餘的港幣 510,000,000 元則須於二零一五年十二月償還。本集團將於適當時候考慮利用該物業再融資以延長到期債務及為本集團補充現金資源。

考慮到出租該物業將產生之預期現金流入及部分股東貸款將由 Ultimate Vantage 償還，董事認為，撇除不可預見之情況，本集團將擁有充足營運資金應付目前所需。

庫務政策

本集團在香港營運，其所有資產及負債均以港元計值，故並無匯率波動之風險。本集團的銀行借款以浮動利率計息。本集團定期檢視其利率波動之風險，必要時將訂立利率掉期合約以作對沖。

資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大資本承擔(二零一二年：無)。

或然負債及財務擔保

本集團於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債及財務擔保(二零一二年：無)。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣 1,385,000,000 元之投資物業(二零一二年：港幣 1,260,000,000 元)已用作本集團取得銀行融資之抵押品。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團有兩名僱員(二零一二年：無)。

所有前僱員均受聘於已終止經營業務系內公司。為確保本集團之現有業務在不受干擾下如常運作，本集團與永泰地產有限公司(「永泰」，本公司之前控股股東)於二零一二年六月十八日簽訂服務協議，向本集團提供行政、物業管理、代理及租賃服務。於二零一三年十一月一日，本集團與永泰簽訂一份新的服務協議。新協議下，永泰終止向本集團提供行政服務，但仍會以新的條款，提供物業管理、代理及租賃服務。年內，本集團就上述服務所支付之費用總額為港幣 5,300,000 元(二零一二年：港幣 2,200,000 元)。

管理層論述及分析 (續)

僱員 (續)

根據與本公司之控股公司萬科香港於二零一三年七月十九日簽訂之服務協議，萬科香港按成本基準為本集團提供行政支援。年內就上述服務所支付之費用總額為港幣4,400,000元(二零一二年：無)。

執行董事會因應業務需要，不時對本集團之組織架構進行檢討。倘進行招聘，本集團會按照市場水平及慣例並根據僱員之職責及表現釐定薪酬及福利待遇。所有合資格之香港僱員均參加一項界定供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予僱員其他福利。

展望

二零一二年七月，中國內地最大規模之住宅房地產發展商萬科收購本公司之控制性股權。除於麗晶中心持有之多個單位及泊車位外，所有業務均已分派予本公司前控股股東。自此，萬科一直評估各種方法以擴大本集團業務。

二零一三年五月，萬科認為透過收購萬科香港TW6項目涉足香港地產發展活動對本集團有利。基於預期香港地產市場持續蓬勃，加上有關項目毗鄰西鐵荃灣西站之優越位置，董事贊成進行該收購。

透過擴大其業務範圍至地產發展並得到萬科持續支持，董事對本集團之未來前景感到樂觀。本集團將因應可動用之財政資源，並只在審慎理財的方式下繼續考慮進一步地產發展及投資機會。

末期股息

董事會建議派發末期股息每股港幣3仙(二零一二年：每股港幣3仙)。末期股息將約於二零一四年六月六日派發予股東，惟須待相關決議案於二零一四年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會(「二零一四年度股東週年大會」)上獲通過，方可作實。

代表董事會

張旭
董事

香港，二零一四年二月二十五日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

主要業務

年內之主要業務為投資控股，附屬公司之名稱、資料及主要業務載於第76頁。聯營公司之名稱、資料及主要業務載於財務報表附註17內。

業績及盈利分配

年內本集團之業績載於綜合收益表第27頁。

於二零一四年二月二十五日舉行之董事會會議，董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣3仙(二零一二年：每股港幣3仙)，合共港幣7,791,000元。若建議於二零一四年度股東週年大會通過，股息將於二零一四年六月六日或前後派發予股東。

優先購買權

本公司註冊成立之司法權區開曼群島並無優先購買權之規限。

股本

年內本公司之股本並無任何變動。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於第31頁之綜合權益變動表及財務報表附註23內。

可供分派儲備

本公司於二零一三年十二月三十一日可供分派之儲備總額(即本公司之保留溢利)為港幣350,869,000元。

機器及設備與投資物業

本集團之機器及設備與投資物業於本年度內之變動分別載於財務報表附註14及15內。

本集團於二零一三年十二月三十一日持有之物業項目詳情載於第77頁。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於財務報表附註20及21內。

董事會報告 (續)

管理合約

於二零一二年六月十八日，本集團就提供行政、物業管理、代理及租賃服務與本集團前控股股東永泰地產有限公司旗下一家全資附屬公司(「永泰集團」)訂立協議，提供服務之形式及條款與緊接二零一二年五月十三日(即就本公司控股股東變動訂立協議當日)之前十二個月所提供之服務一致。於二零一三年十一月一日，本集團訂立協議終止提供行政服務，但保留由永泰集團按市場條款提供物業管理、代理及租賃服務。協議可由任何一方在發出不少於三個月通知下予以終止。年內本集團就該等服務所須支付之費用總額為港幣5,273,000元(二零一二年：港幣2,246,000元)。

於二零一三年七月十九日，本集團與萬科香港就由二零一三年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內本集團就該等服務所須支付之費用總額為港幣4,390,000元(二零一二年：無)。

董事

於本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

張旭
關東武

非執行董事

王文金
陳志裕

獨立非執行董事

陳維曦
鍾偉森
岑信江

根據本公司組織章程細則第99條，王文金先生及陳志裕先生將於二零一四年度股東週年大會退任，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司組織章程細則第116條，關東武女士和陳維曦先生將於二零一四年度股東週年大會輪值退任，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事及高級管理層履歷詳情

本集團董事及高級管理層履歷詳情載於第3至4頁。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益

於二零一三年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

董事姓名	持有普通股份數目					總權益	所佔已發行股本百分比
	以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益			
鍾偉森	200,000	-	-	-	200,000	0.08%	

附註：

- 於二零一三年十二月三十一日，本公司已發行普通股份總數為259,685,288股。

(b) 於相關法團股份之權益 — 萬科

董事姓名	股份種類	持有普通股數目					總權益	所佔已發行股本百分比
		以實益擁有人身分持有之權益	由配偶持有之權益	由所控制法團持有之權益	其他權益	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註1)		
張旭	A股	659,039	-	-	-	550,000	1,209,039股	0.01%
關東武	A股	1,475,700	-	-	-	450,000	1,925,700股	0.02%
王文金	A股	2,223,591	-	-	-	1,320,000	3,543,591股	0.04%
陳志裕	A股	300,000	-	-	-	-	300,000股	0.003%
	B股	-	-	500,203	-	-	500,203股	0.04%

附註：

- 該等權益相當於萬科向其董事或僱員(作為實益擁有人)授出之購股權之權益，有關詳情載於下文(c)「萬科相關股份」分節。
- 於二零一三年十二月三十一日，萬科已發行普通A股總數為9,700,013,451股，其已發行普通B股總數則為1,314,955,468股。上文所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。

董事會報告 (續)

董事於股份或債券之權益 (續)

(c) 萬科相關股份

根據萬科於二零一一年四月二十五日採納之購股權計劃(「萬科購股權計劃」)，萬科及其附屬公司(「萬科集團」)高級管理層及主要職員獲零代價授出購股權，以認購萬科合共110,000,000股A股股份。各項購股權授予持有人權利認購萬科之A股股份。

根據萬科購股權計劃已授予董事之尚未行使購股權詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價 人民幣	於二零一三年 十二月三十一日
			獎勵股份數目
張旭	二零一二年七月十二日至二零一四年四月二十四日	8.48	100,000
	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.48	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			<hr/> 550,000
關東武	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.48	225,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	225,000
			<hr/> 450,000
王文金	二零一三年五月一日至二零一五年四月二十四日	8.48	660,000
	二零一四年五月一日至二零一六年四月二十四日	8.48	660,000
			<hr/> 1,320,000

本節所披露股份之所有權益均屬本公司或其相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，董事概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定所設置之登記冊內或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

除上文所述者及萬科購股權計劃外，本年度本公司或其附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲益。

本年度內，本公司並無設立任何購股權計劃。

董事會報告 (續)

主要股東權益

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由本公司董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所設置之登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零一三年十二月三十一日，下列人士已向本公司知會其在本公司已發行股份中所擁有之權益或淡倉：

主要 股東名稱	好倉／淡倉	權益身分	股東 擁有權益 之股份總數	股權 百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	194,763,966	75.00%
中信證券股份有限公司 (附註2)	好倉	由受控制法團持有	23,427,000	9.02%

附註：

- 誠如登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited(「Wkland Investments」)持有194,763,966股本公司之股份。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Investments為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有23,427,000股股份，該公司為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信證券國際有限公司則為中信證券股份有限公司之全資附屬公司。

足夠之公眾持股量

根據公開資料及據董事所知，於本年度報告刊發前之最後實際可行日期，本公司由公眾人士持有之股份百分比符合上市規則所規定者。

董事於合約之權益

- (a) 於二零一三年五月十六日，本集團就以代價港幣722,000,000元(可作出向上調整)向萬科香港收購Wkdeveloper全部已發行股本及相關股東貸款訂立協議。Wkdeveloper之主要資產為Ultimate Vantage之20%股權及Ultimate Vantage之股東貸款。Ultimate Vantage獲授西鐵荃灣西站六區物業發展項目之發展權。根據上市規則，收購事項構成本公司之主要及關連交易，已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。收購事項於二零一三年八月十四日在達成協議其他條件後完成。最終代價為港幣727,900,000元，其中港幣150,000,000元押後至Wkdeveloper獲Ultimate Vantage償還部分股東貸款始予支付。

董事會報告 (續)

- (b) 於二零一三年七月十九日，本集團與萬科香港就由二零一三年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內本集團就該等服務所須支付之費用總額為港幣4,390,000元(二零一二年：無)。

張旭先生、關東武女士及王文金先生均為萬科之行政人員，且實益擁有萬科之已發行股份。陳志裕先生為萬科之顧問，且實益擁有萬科之已發行股份。本公司為萬科香港擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。

除上文披露者外，本年度年結時或本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司，概無簽訂任何與本集團業務有關而本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第8.10(2)條所披露資料。

下表所列董事亦為萬科之高級職員。

董事姓名	於萬科之職位
張旭	副總裁
關東武	香港管理部董事總經理
王文金	執行副總裁
陳志裕	顧問

萬科及其附屬公司(本集團除外)主要於中國大陸從物業發展及投資。陳志裕先生並無參與萬科及本集團之日常業務運作。王文金先生並無參與本集團之日常業務運作。此外，萬科為於深圳證券交易所上市之公司，擁有獨立於本集團運作之管理團隊及行政架構。在此方面，配合本公司獨立非執行董事及審核委員會成員盡力履行職務，本集團以公平及獨立於任何可能與萬科構成競爭之業務營運。

於本年度，董事並不察覺萬科與本集團之間有任何競爭業務。概無董事於任何對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

董事會報告 (續)

根據上市規則第十三章作出之披露

- (a) 於二零一二年十二月二十八日，WK Property Financial Limited (作為借款人) 與一家銀行 (作為貸款人) 訂立融資協議 (「融資協議」)，據此，該銀行提供一項總金額最多為港幣 600,000,000 元之定期及循環貸款融資 (「融資」)，最終到期日為融資協議訂立日起計三年，有關融資將用作應付本集團成員公司之一般營運資金需要。根據本公司就該銀行提供融資而向其作出之擔保，本公司契諾，於融資期內，萬科香港須持有 Future Best Developments Limited (「Future Best」) 已發行股本最少 51% 實益權益。Future Best 為本公司之全資附屬公司並持有 WK Property Financial Limited 的全數已發行股本。如違反有關契諾，將構成融資協議項下之違約事件。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，向本公司聯屬公司 Ultimate Vantage 提供之財務資助合共為港幣 727,242,000 元，超出上市規則第 14.07(1) 條所界定之資產比率 8%。

以下所載為 Ultimate Vantage 於二零一三年十二月三十一日之資產負債表及本集團之應佔權益。

	附註	聯屬公司之 資產負債表 港幣百萬元	本集團之 應佔權益 港幣百萬元
非流動資產		3,751	750
流動資產		—	—
應付股東之貸款 — 即期部分	(a)	(1,717)	(343)
其他流動負債		(71)	(14)
應付股東之貸款 — 非即期部分	(b)	(1,946)	(384)
其他非流動負債		—	—
資產淨值		17	3

(a) 結餘為無抵押、按拆息加 2.2 厘香港銀行同業拆息 (「拆息」) 及預期於一年內償還。

(b) 結餘為無抵押、按計息加 2.2 厘計息及無固定還款期，預期於一年後償還。

在獲安排一項建設貸款融資前，股東須根據其於 Ultimate Vantage 所佔股權按比例以計息墊款形式向 Ultimate Vantage 提供發展 TW6 項目之所需資金。

董事會報告 (續)

買賣或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何股份。

主要客戶及供應商

本年度內本集團之五大客戶合共佔本集團營業額少於30%，而本集團之五大供應商合共佔本集團採購額少於30%。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第78頁。

核數師

於二零一二年十二月三十一日止年度，畢馬威會計師事務所獲委任為本公司之核數師以填補因羅兵威永道會計師事務所辭任後之臨時空缺。畢馬威會計師事務所其後於二零一三年五月二十三日舉行之二零一三年度股東週年大會（「二零一三年度股東週年大會」）上獲續聘為本公司二零一三年十二月三十一日止年度之核數師。除此之外，過往三年概無其他核數師之變動。

本公司財務報表已經由畢馬威會計師事務所審核，其將退任，惟願膺選連任。於二零一四年度股東週年大會上將提呈決議案續聘畢馬威會計師事務所連任本公司核數師。

董事會代表

張旭
董事

香港，二零一四年二月二十五日

企業管治報告

遵守企業管治守則

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除下列偏離情況外，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載守則條文規定：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

自二零一二年九月一日以來，本公司並未委任董事會主席及行政總裁。守則條文 A.2.2 至 A.2.9 下主席與行政總裁之職責目前由執行董事張旭先生及關東武女士分擔。

本公司董事會（「董事會」）考慮到本集團的營運規模及複雜性，認為現時的安排恰當。當本集團之業務規模有所擴大時，董事會將於適當時候考慮委任主席及行政總裁。

守則條文 A.2.7

守則條文 A.2.7 規定主席應至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行一次沒有執行董事出席的會議。

由於本公司並未委任董事會主席，故此守則條文並不適用於本公司。

守則條文 F.1.3

守則條文 F.1.3 規定公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報。

年內，公司秘書向執行董事匯報，因本公司未有委任主席或行政總裁。

遵守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《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止年度遵守標準守則所規定之標準。本公司並就有關僱員（按企業管治守則中該詞之涵義）買賣本公司證券事宜設定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。

董事會

董事會負責制定本集團之整體策略及政策、批准本集團之業務計劃，以及確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策，以及本集團之日常業務營運則由董事會授權由執行董事領導之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均留待董事會決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策及業務計劃；
- 監察及控制本集團之營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及出售投資建議；
- 評估內部監控、風險管理、財務匯報及監察措施是否有足夠之監督程序；
- 批准董事提名及重要人員之委任；及
- 承擔企業管治責任。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

董事會組成：董事會現由兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成。各董事姓名、履歷及董事間之關係(如有)列載於本年度報告第3至4頁。

根據上市規則第3.13條規定，各獨立非執行董事均已向聯交所確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。根據提名委員會所作之評核，董事會認為所有現任之獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期盡可能讓最多董事能出席會議。截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會共召開四次會議，各董事之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。董事會並於二零一四年二月二十五日召開另一次會議，其議程包括批准本集團之經審核財務報表及業績公佈及建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息。

非執行董事

年內，王文金先生及陳志裕先生再獲委任為非執行董事，其進一步任期由二零一三年七月二十四日起計為期兩年，任何一方可在發出不少於一個月通知下終止任命。獨立非執行董事之任期初步為三年，任何一方均可在發出不少於一個月通知下終止委任。所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均須根據本公司之組織章程細則輪值退任及膺選連任。

就職指引、更新及培訓

每名獲委任之新董事均會獲提供就職指引，扼要介紹本集團之業務及運作以及彼等在相關規則及規例下所須履行之職務及責任。本公司向董事提供每月更新資訊，好讓彼等就本集團之表現、狀況及前景給予中肯及容易理解之評價。

企業管治報告(續)

就職指引、更新及培訓(續)

本公司鼓勵董事參加持續專業進修以發掘及更新本身之知識及技能。各董事須按年向本公司提交培訓記錄。公司秘書亦會不時通知董事有關講座及培訓課程之詳情，以協助董事達成所規定之培訓要求。根據董事提供之記錄，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事所接受的培訓列載如下：

董事姓名	閱讀有關企業管治及／或本集團業務有關的資料	出席培訓課程、講座及／或論壇	收取首席財務總監、公司秘書及／或其他管理人員之簡報
執行董事			
張旭	√	—	√
關東武	√	—	√
非執行董事			
王文金	√	—	√
陳志裕	√	√	√
獨立非執行董事			
陳維曦	√	√	√
鍾偉森	√	√	√
岑信江	√	—	√

董事薪酬

董事薪酬詳情列載於財務報表附註8項內。

薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

- 無人可參予釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上與本公司規模及業務範圍相若之其他公司之相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜性、付出時間、責任與表現(財務上及質量上)，以吸引、獎勵及挽留卓越人才。

執行董事薪酬：各執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣200,000元。執行董事現時並無其他酬金。

非執行董事(包括獨立非執行董事)薪酬：各非執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣150,000元。除王文金先生外，所有的非執行董事均可就出席每次會議收取津貼港幣10,000元。非執行董事現時並無其他酬金。

企業管治報告 (續)

董事薪酬 (續)

薪酬委員會：本公司於二零零五年四月一日成立訂有書面職權範圍之薪酬委員會。現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

薪酬委員會之主要職責及功能為：

- 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及就設立正式而具透明度之程序以制訂此等薪酬政策向董事會提交建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提交建議；及
- 參照董事會不時定下之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

薪酬委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所之網站。

薪酬委員會曾於二零一三年二月召開一次會議處理下列事項：

- 審閱本公司就執行董事及高級管理層之薪金政策及架構；及
- 釐定二零一三年十二月三十一日止年度所有董事及高級管理層之薪酬。

薪酬委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

董事提名

董事會透過提名委員會，不時檢討其架構、人數、組成及多元化以確保董事會能夠根據本集團業務需要均衡地具備適當技能、經驗及獨立元素。根據本公司組織章程細則，所有由董事會委任之新董事皆可任職至下屆股東週年大會，屆時彼等將合資格膺選連任，其後須最少每三年輪值告退一次。

提名委員會：本公司於二零零七年三月二十九日成立訂有書面職權範圍之提名委員會。現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

提名委員會之主要職責及功能為：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 物色及提名具資格人士加入董事會作為增新董事或填補董事會之空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就委任或重新委任董事以及董事繼任安排事宜向董事會提出建議；
- 檢討董事會之多元化政策（「董事會多元化政策」）並於本報告內披露其檢討結果；及
- 符合董事會不時訂明或本公司組織章程所載或上市規則或任何適用法律或規例施加之任何規定或指示。

企業管治報告(續)

董事提名(續)

提名委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所網站。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，提名委員會曾先後召開三次會議處理下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就二零一三年度股東週年大會上重新委任退任董事向董事會提出建議；
- 就續聘王文金先生及陳志裕先生為非執行董事向董事會提出建議；及
- 建議採納董事會成員多元化政策以及就採納該政策而對提名委員會的職權範圍作出相應修訂。

年內，本公司因應聯交所加入有關董事會多元化之新守則條文而採納一套董事會多元化政策。透過採納該項政策，本公司致力令董事會內董事在技能、經驗、知識、專長、文化、獨立性、年齡及性別各方面維持多元化格局。經衡量個別董事在不同方面之特質後，提名委員會認為董事會已具備足夠多元化格局，董事會毋須就縮窄董事會之多元化差距設立任何可計量之客觀準則。作為一項恆常程序，提名委員會將參考本公司不時之業務需要至少按年評估董事會之多元化格局。

任何擬於本公司股東大會上提名任何人士出選董事之股東，可於發出大會通告當日之後至截至大會舉行日期前七日止之期間內向本公司之香港主要營業地點遞交載有規定資料之提名書。提名委員會將按資歷、經驗及背景考慮候選人是否適合。提名程序詳載於本公司網站。

提名委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告 (續)

問責及核數

財務匯報：董事確認有責任編製能真實而公平地反映本集團的事務狀況之財務報表，並選擇及貫徹採用適當之會計政策。董事並未察覺有可能會嚴重影響本公司持續經營能力之重大不明朗事件或情況。

本公司外聘核數師就其有關本集團財務報表之申報責任已在年度報告第26頁之獨立核數師報告中作出聲明。

內部監控：董事會有責任確保本集團維持妥善且有效之內部監控系統以保障本集團之資產。有關程序旨在於以下範圍內就本集團之風險管理及目標達成提供合理保證：

- 營運效益及效率；
- 財務匯報可靠性；及
- 遵守適用法例及規例。

審核委員會委任一家核數公司就本集團現有內部監控系統進行獨立檢討，包括本公司會計及財務匯報部門之資源充裕程度、人員資歷及經驗、培訓計劃及預算案。

基於核數公司進行之檢討與外聘核數師之年末審核結果，董事會信納本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度維持妥善且有效之內部監控。

審核委員會：本公司於一九九八年十二月十七日成立訂有書面職權範圍之審核委員會。現時委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，主席則由獨立非執行董事擔任。

審核委員會之主要職責及功能為：

- 就委任、續任及罷免外聘核數師向董事會提出建議、批准外聘核數師之酬金及評估其獨立性；
- 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- 監察本集團之財務匯報系統及內部監控程序；及
- 討論核數事宜及外聘核數師提出之任何事宜。

審核委員會之最新職權範圍已登載於本公司及聯交所網站。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

審核委員會於截至二零一三年十二月三十一日止年度曾召開三次會議處理下列事項：

- 聯同管理層及外聘核數師審閱財務報表及本集團採納之會計政策及慣例；
- 就企業管治方面制訂本公司之政策及慣例，並向董事會作出建議；
- 就續聘畢馬威會計師事務所為外聘核數師向董事會作出建議；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 商討外聘核數師之核數計劃及工作結果；
- 審閱就本公司遵守企業管治守則所作出之報告及本報告中披露之資料；
- 審閱內部監控報告；及
- 評估本集團內部監控系統之成效

審核委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

核數師酬金

畢馬威會計師事務所於截至二零一三年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

所提供服務：	酬金 港幣千元
核數服務	525
非核數服務	560

成立獨立董事委員會

於二零一三年四月十九日，董事會成立由陳維曦先生、鍾偉森先生及岑信江先生組成之獨立董事委員會，負責建議本公司獨立股東應如何就本年度報告第12頁「董事於合約之權益」一節所載之交易投票。

委員會於二零一三年四月舉行一次會議，其作出之推薦建議已載於日期為二零一三年六月四日之致股東通函內。

獨立董事委員會各委員出席該次會議之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

公司秘書

賴愛慧女士(「賴女士」)擔任公司秘書直至二零一三年十二月十七日。賴女士並非本集團僱員，惟可不時聯絡執行董事關東武女士及首席財務總監陸治中先生(「陸先生」)，以取得本集團事務之最新消息。於二零一三年十二月十七日，陸先生獲委任為公司秘書。全體董事均可獲公司秘書提供意見及服務。

賴女士及陸先生均確認彼等曾於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受不少於15小時相關專業培訓。

企業管治報告 (續)

與股東間之溝通

本公司於二零一二年三月二十八日採納股東溝通政策，促進本公司與其股東間之有效溝通。本公司主要透過於本公司及聯交所網站刊發通告、公告及通函以及向股東寄發中期報告、年度報告及通函向股東發佈有關本集團之資料。本公司遵守上市規則及法律規定舉行股東週年大會及其他股東大會，為股東提供與董事會交流意見的平台。董事將出席大會回應股東提問。

於二零一三年五月，本公司舉行二零一三年度股東週年大會供股東考慮及批准本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績、派付截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息、續聘外聘核數師及重新委任退任董事、向董事會授出股份發行授權及股份購回授權以及建議修訂本公司之組織章程大綱及細則(「組織章程」)。於二零一三年六月，本公司舉行股東特別大會(「股東特別大會」)供獨立股東考慮及(在合適的情況下)批准載於本年度報告第12頁「董事於合約之權益」一節中擬進行之TW6項目之交易。

各董事出席股東大會之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

股東權利

應股東請求召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第72條，股東大會可由香港法例第32章公司條例第113條所規定提出要求之股東召開。根據香港法例第32章公司條例第113條，股東可要求本公司董事安排召開股東特別大會，有關股東在遞交請求書當日須持有本公司已繳足資本不少於二十分之一，而有關資本在遞交該請求書當日附有可在本公司股東大會上表決之權利。該書面請求必須述明召開會議之目的，並由有關股東簽署及送交本公司之註冊辦事處。請求書可包含數份格式相若之文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。如本公司董事在該請求書遞交日期起計21天內，未有妥為安排在股東特別大會召開通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上之股東，可自行召開股東特別大會，但在此情況下召開之股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開之股東特別大會，須盡可能以接近本公司董事召開股東大會之方式召開。

企業管治報告(續)

股東權利(續)

將股東查詢送達董事會之程序

股東可隨時以書面形式向董事會遞交彼等之查詢及關注事項，其聯絡詳情如下：

董事會

萬科置業(海外)有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電郵：vkoverseas.cs@vanke.com

圖文傳真：(852) 2328 8097

本公司董事會及／或相關董事委員會將考慮股東提出之查詢及關注事項，並在合適時作出回覆。

股東於股東大會提呈建議之程序

有意提呈決議案之股東必須根據本公司組織章程細則第72條要求召開股東大會。該書面決議案必須由有關股東簽署並送交本公司之註冊辦事處。

在不違反上述規定之情況下，任何有意提名任何人士於本公司股東大會上遴選本公司董事之股東，須於寄發大會通告後翌日起至截至不遲於有關大會舉行日期前七日止期間將載有所需資料之書面申請送達本公司之香港主要營業地點。提名委員會將根據資歷、經驗及背景考慮有關人士是否合適。

本公司組織章程文件之修訂

於二零一三年度股東週年大會上，本公司股東批准(i)因當時之企業管治守則、上市規則及開曼群島公司法有所變更而建議對組織章程作出之修訂；及(ii)採納一套新組織章程，涵蓋以往對組織章程作出之所有修訂及於二零一三年股東週年大會上動議作出之修訂。

新組織章程已於本公司及聯交所之網站登載。

企業管治報告 (續)

會議出席記錄

截至二零一三年十二月三十一日止年度，個別董事出席董事會及董事會轄下各委員會會議之記錄列載如下。

董事姓名	薪酬		提名	審核	獨立董事
	董事會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議
執行董事					
張旭	4/4	-	3/3	-	-
關東武	4/4	1/1	-	-	-
非執行董事					
王文金	4/4	-	-	3/3	-
陳志裕	4/4	-	-	-	-
獨立非執行董事					
陳維曦	4/4	1/1	-	3/3	1/1
鍾偉森	4/4	-	3/3	3/3	1/1
岑信江	4/4	1/1	3/3	-	1/1

截至二零一三年十二月三十一日止年度，個別董事出席股東大會之記錄列載如下。

董事姓名	二零一三年度 股東週年大會		於二零一三年 六月二十一日 舉行之 股東特別大會	
	出席	出席	出席	出席
執行董事				
張旭			√	√
關東武			√	√
非執行董事				
王文金			√	√
陳志裕			√	√
獨立非執行董事				
陳維曦			√	√
鍾偉森			√	√
岑信江			√	√

獨立核數師報告



致萬科置業(海外)有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第27至76頁萬科置業(海外)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。本報告僅為整體股東而編製。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不會就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一四年二月二十五日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：			
營業額	4	82,550	77,574
服務成本		(19,647)	(17,645)
毛利		62,903	59,929
其他收入	5	122	379
行政開支、租務及市場推廣開支		(15,023)	(17,770)
投資物業公允價值增加		125,110	130,240
經營盈利		173,112	172,778
融資收入	6(a)	391	–
融資成本	6(a)	(14,052)	(654)
		159,451	172,124
應佔聯營公司虧損		(9)	–
除稅前盈利	6	159,442	172,124
稅項支出	7(a)	(7,936)	(9,233)
來自持續經營業務之年內盈利		151,506	162,891
已終止經營業務：			
來自已終止經營業務之年內盈利	12	–	344,543
年內盈利		151,506	507,434
應佔：			
本公司股東	10		
— 持續經營業務		151,506	161,718
— 已終止經營業務		–	344,475
		151,506	506,193
非控股性權益			
— 持續經營業務		–	1,173
— 已終止經營業務		–	68
		–	1,241
		151,506	507,434
		港幣	港幣
每股盈利 — 基本及攤薄			
— 持續經營業務	13	0.58	0.62
— 已終止經營業務		–	1.33

載於第34至76頁之附註為該等財務報表之一部分。本公司股東就應佔年內盈利已獲派及可獲派之股息詳情載於附註11。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內盈利	151,506	507,434
年內其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整):		
其後可能重新分類至損益的項目:		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	-	6,283
可供出售財務資產公允價值變動	-	106,599
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	-	(79,073)
應佔聯營公司對沖儲備	-	(1,774)
現金流量對沖		
— 公允價值虧損	-	(7,010)
— 結算時之變現	-	21,415
年內其他全面收益總額	-	46,440
年內全面收益總額	151,506	553,874
應佔:		
本公司股東		
— 持續經營業務	151,506	161,718
— 已終止經營業務	-	390,915
非控股性權益		
— 持續經營業務	-	1,173
— 已終止經營業務	-	68
年內全面收益總額	151,506	553,874

其他全面收益各組成部分概無稅項影響。

載於第34至76頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
機器及設備	14	14	–
投資物業	15	1,384,700	1,259,590
於聯營公司之權益	17	387,120	–
遞延稅項資產	22	2,068	1,994
		1,773,902	1,261,584
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	18	3,720	15,883
可收回稅項		1,004	17
應收聯營公司款項	17	343,452	–
銀行結餘及現金		20,708	50,151
		368,884	66,051
流動負債			
其他應付款項及應計費用	19	(24,735)	(20,248)
應付予中介控股公司款項	20	(151,658)	–
一年內到期之銀行貸款，已抵押	21	(5,500)	–
應付稅項		(467)	(2,503)
		(182,360)	(22,751)
流動資產淨額		186,524	43,300
總資產減流動負債		1,960,426	1,304,884
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款，已抵押	21	(510,000)	–
遞延稅項負債	22	(27,767)	(25,940)
		(537,767)	(25,940)
資產淨值		1,422,659	1,278,944
資本及儲備			
股本	23(b)	2,596	2,596
保留盈利		1,420,063	1,276,348
總權益		1,422,659	1,278,944

於二零一四年二月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

載於第34至76頁之附註為該等財務報表之一部分。

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	16	351,626	327,651
流動資產			
其他應收款項	18	167	2,522
可收回稅項		46	17
銀行結餘及現金		5,419	25,523
		5,632	28,062
流動負債			
其他應付款項及應計費用	19	(2,543)	(1,905)
應付予中介控股公司款項	20	(1,250)	–
		(3,793)	(1,905)
流動資產淨值		1,839	26,157
資產淨值		353,465	353,808
資本及儲備			
股本		2,596	2,596
保留盈利		350,869	351,212
總權益	23(a)	353,465	353,808

於二零一四年二月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

張旭
董事

關東武
董事

載於第34至76頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	本公司股東應佔權益							非控股性 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一三年一月一日	2,596	-	-	-	-	1,276,348	1,278,944	-	1,278,944
二零一三年內權益變動：									
年內盈利及全面收益總額	-	-	-	-	-	151,506	151,506	-	151,506
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	-	-	-	(7,791)	(7,791)	-	(7,791)
於二零一三年十二月三十一日	2,596	-	-	-	-	1,420,063	1,422,659	-	1,422,659
於二零一二年一月一日	2,596	519,151	211,431	17,629	(100,952)	10,669,212	11,319,067	38,116	11,357,183
二零一二年內權益變動：									
年內盈利	-	-	-	-	-	506,193	506,193	1,241	507,434
其他全面收益	-	-	27,526	6,283	12,631	-	46,440	-	46,440
全面收益總額	-	-	27,526	6,283	12,631	506,193	552,633	1,241	553,874
已批准之上年度末期股息	11(b)	-	-	-	-	(122,052)	(122,052)	-	(122,052)
已宣派之本年度特別現金股息	11(a)	-	(202,632)	-	-	-	(202,632)	-	(202,632)
已付非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	(22,742)	(22,742)
自非控股股東收購於附屬公司 之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(14,333)	(14,333)
經分派業務	-	(316,519)	(238,957)	(23,912)	88,321	(9,777,005)	(10,268,072)	(2,282)	(10,270,354)
於二零一二年十二月三十一日	2,596	-	-	-	-	1,276,348	1,278,944	-	1,278,944

載於第 34 至 76 頁之附註為該等財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	159,442	538,187
經以下項目調整：		
應佔聯營公司之盈利減虧損	9	(92,507)
融資成本	14,052	38,721
融資收入	(391)	(3,313)
持有至到期之投資之攤銷收入	–	(5,988)
機器及設備折舊	–	1,288
來自上市及非上市可供出售財務資產之股息收入	–	(9,739)
應收聯營公司款項之減值虧損	–	2,565
應收賬款之減值虧損	–	31
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	–	(79,073)
衍生金融工具公允價值虧損	–	1,574
出售機器及設備虧損	–	141
投資物業公允價值增加	(125,110)	(166,866)
匯兌收益，淨額	–	(178)
營運資金變動前之經營盈利	48,002	224,843
存貨減少	–	1
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	12,163	(8,083)
其他應付款項及應計費用增加	3,894	7,626
應付予中介控股公司款項增加	1,460	–
經營所得之現金	65,519	224,387
已付利息及其他借貸成本	(19,261)	(38,721)
已付香港利得稅	(9,206)	(2,882)
經營活動所得之現金淨額	37,052	182,784

綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資活動		
購入機器及設備	(14)	(143)
投資物業增購	–	(574)
已收持有至到期之投資之收入	–	250
已收銀行利息	391	3,313
已收上市及非上市可供出售財務資產之股息	–	9,739
非上市可供出售財務資產之現金分派	–	27,365
聯營公司償還貸款及墊支款項	–	13,087
收取聯營公司之股息	–	87,232
收購持有至到期之投資	–	(31,166)
收購 TW6 項目 20% 之權益(附註 26)	(577,900)	–
向聯營公司墊支款項	(2,681)	–
來自非控股股東收購附屬公司之權益	–	(14,333)
實物分派之現金流出	–	(74,901)
投資活動(所耗)／所得之現金淨額	(580,204)	19,869
融資活動		
新銀行貸款之所得款項	530,000	254,600
償還銀行貸款	(8,500)	(673,400)
償還應付非控股股東之款項	–	(32,498)
已付股息	(7,791)	(324,684)
已付非控股股東股息	–	(22,742)
融資活動所得／(所耗)之現金淨額	513,709	(798,724)
現金及現金等值物減少淨額	(29,443)	(596,071)
於一月一日現金及現金等值物	50,151	647,478
匯率變動之影響	–	(1,256)
於十二月三十一日現金及現金等值物	20,708	50,151
現金及現金等值物於十二月三十一日之結餘分析		
銀行結餘及現金	20,708	50,151

載於第 34 至 76 頁之附註為該等財務報表之一部分。

財務報表附註

1 一般資料

萬科置業(海外)有限公司(「本公司」)為根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要營業地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事物業投資及管理和物業發展之業務。

董事會認為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，及其已發行股份於深圳證券交易所上市的萬科企業股份有限公司乃本公司之最終控股公司。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、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。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團所採納主要會計政策之概要載列於下文。

香港會計師公會頒佈了多項於本集團和本公司當前的會計期間首次生效或可供提早採納之新及經修訂之香港財務報告準則。附註2(c)提供有關初始應用此等與本集團有關並已反映於本財務報表內的準則變化後，對當前及以往會計期間的會計政策所構成之影響。

(b) 財務報表之編製基礎

截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)以及本集團於聯營公司之權益。

除投資物業按公允價值列值外(見附註2(g))，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須對影響政策之應用及資產、負債、收入及開支之呈報作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及當時情況下相信為合理之多個其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知資產及負債賬面值時所作出判斷之基準。實際結果與此等估計或有差異。

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在該期間內確認，若修訂對當期及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出對財務報表構成重大影響之判斷，以及估計不明朗因素之主要來源於附註3中論述。

2 主要會計政策(續)

(c) 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司當前會計期間首次生效之香港財務報告準則及修訂本。其中，以下發展適用於本集團：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列 — 其他全面收益項目之呈列」
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

本集團概無於當前會計期間採納任何未生效之新訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列 — 其他全面收益項目之呈列」

有關修訂規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類為損益的其他全面收益項目與永不會重新分類為損益的其他全面收益項目分開呈列。因此，本集團已經改變在本財務報表呈列其他全面收益項目的方式。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代有關編制綜合財務報表的香港會計準則第27號「合併財務報表及單獨財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號「合併 — 特殊目的實體」之規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變動報酬的風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

由於採納了香港財務報告準則第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團就截至二零一三年一月一日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號將附屬公司、合營安排、聯營公司及不需計算在綜合賬項中的結構性實體的所有披露規定結集在一個會計準則中。香港財務報告準則第12號所載的披露規定將較現行準則廣泛。本集團已因應準則之要求，在附註17作出相應披露。

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。同時，也就金融工具和非金融工具的公允價值計量制定全面的披露規定。本集團已因應準則之要求，在附註15作出相應披露。採納是項準則不會對本集團之資產和負債的公允價值計量構成重大影響。

2 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團承擔或有權參與實體的業務而獲得可變動報酬，以及有能力透過其對實體的權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估本集團是否有權力時，僅考慮(由本集團或其他方持有之)實質權利。

於附屬公司之投資，自開始控制之日起至失去控制權當日止已包括於綜合財務報表內。集團內公司間之結餘，交易及現金流量，以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，抵銷額只限於無證據顯示已出現減值之部分。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加協議，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義之合約責任。就各項業務合併而言，在計量非控股權益時，本集團可選擇按公允價值計算或按非控股性權益分佔附屬公司之可識別資產淨值予以計量。

非控股權益會在綜合資產負債表之權益項目中，與本公司股權持有人之應佔權益分開呈報。本集團業績內之非控股權益會在綜合收益表及綜合全面收益表中列作本公司非控股權益與本公司股權持有人之間的本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任，根據附註2(l)或(m)(視乎負債性質而定)於綜合資產負債表內呈列為財務負債。

本集團不會將導致失去控制權之附屬公司權益變動計作股權交易，而綜合權益內之控股及非控股性權益之金額須作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司之控制權，有關交易將會當作出售有關附屬公司之全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司仍然保留之任何權益將按公允價值確認，而此金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值或(倘適用)於聯營公司之投資在首次確認時之成本值(見附註2(e))。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(j))，惟分類為持作出售之投資(或包含於分類為持作出售之出售組別)則除外。

2 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司

聯營公司乃指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力的實體，包括參與其財務及經營決策，惟並非控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司的投資按權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或包含於分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本計值，並調整本集團分佔收購日期聯營公司可識別資產淨值超出投資成本(如有)的任何差額。其後，投資就本集團分佔聯營公司資產淨值及任何有關投資的減值虧損的收購後變動作出調整(見附註2(j))。任何收購日超出成本的金額、本集團分佔收購後除稅後聯營公司業績及任何年內減值虧損均於綜合收益表中確認，而本集團分佔聯營公司其他全面收益之收購後除稅後項目則於綜合全面收益表中確認。

當本集團於聯營公司分佔虧損額超逾其權益時，本集團的權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；惟倘本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此，本集團權益是以按照權益法計算投資的賬面值，以及實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與其聯營公司間交易產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資時，所保留的權益將會繼續按權益法列賬，而並非重新計量，反之亦然。

就所有其他情況而言，當本集團對聯營公司不再具有重大影響力時，則會按出售於該聯營公司的全部權益列賬，而所產生的收益或虧損於損益內確認。在失去重大影響力當日於前聯營公司保留的任何權益，乃按公允價值確認，且該數額乃被視為於初始確認金融資產時的公允價值。

(f) 商譽

商譽指以下之差額：

- (i) 已轉讓代價之公允價值、於收購對象任何非控股權益之金額與本集團先前所持收購對象股權公允價值之總和；
- (ii) 於收購日期應佔收購對象可識別資產及負債之公允淨值。

如(ii)項之金額大於(i)項，則有關差額即時於損益中確認為議價購入之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所得之商譽會被分配至各個現金生產單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試(附註2(j))。

年內出售現金產生單位時，任何應佔購入商譽之金額會於計算出售交易之盈虧時計入其中。

2 主要會計政策(續)

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(i))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於結算日仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠地釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何盈虧於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(r)(i)所述方式入賬。

當本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或作資本增值，該權益按個別物業分類，並以投資物業列賬。任何已分類為投資物業之物業權益以猶如根據融資租約(見附註2(i))持有之方式入賬，並應用與根據融資租約持有的其他投資物業權益相同之會計政策。租賃付款按附註2(i)所述入賬。

(h) 機器及設備

下列機器及設備項目乃按成本扣除累計折舊及減值虧損入賬(見附註2(j))：

- 機器及機械；
- 租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備；及
- 汽車。

報廢或出售物業、機器及設備項目產生之收益或虧損，按該項目之出售所得款項淨額與其賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

折舊乃按機器及設備項目之估計可使用年期以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算如下：

— 機器及機械	5至10年
— 租賃物業裝修、傢俬、裝置及辦公室設備	5至10年
— 汽車	5年

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

2 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產

倘本集團把一項安排(由一項交易或一系列交易組成)確定為在協定期間內轉讓一項或多項特定資產之使用權以換取一筆或一連串付款,則該安排屬於或包括一項租賃。該釐定乃基於安排之實際內容評估而作出,而不論有關安排是否以租賃之法律形式作出。

(i) 出租予本集團之資產分類

本集團根據租賃持有,且所有權之絕大部分風險及回報已轉移至本集團之資產乃分類為根據融資租賃持有。所有權之絕大部分風險及回報並無轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃,惟以下情況除外:

- 原符合投資物業定義而根據經營租賃持有之物業按個別物業基準分類為投資物業,倘獲分類為投資物業,將按根據融資租約(見附註2(g))持有之方式入賬;及
- 根據經營租約持作自用且於租賃開始時公允價值無法與建於其上之樓宇公允價值分開計量之土地,入賬為根據融資租約持有,除非樓宇清楚地根據經營租約持有則另作別論。就此等目的而言,租賃開始指本集團最初訂立或自前承租人接管租賃之時間。

(ii) 持作經營租約用途資產

倘本集團按經營租約出租資產,有關資產會按其性質在資產負債表分類。經營租約所產生收益,會根據本集團之收益確認政策予以確認,詳情載於附註2(r)(i)。

(iii) 經營租約費用

倘本集團擁有根據經營租約持有之資產使用權,則根據租賃作出之付款乃按租期涵蓋之會計期間分期均等地於損益扣除,惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。所獲之租金優惠作為已作出之淨租金總額的一部分於損益內確認。或然租金於產生之會計期間在損益扣除。

收購根據經營租約持有土地之成本於租賃期內以直線法攤銷,惟物業分類為投資物業(見附註2(g))則除外。

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值

股本證券投資及其他流動及非流動應收款項如以成本或攤銷成本列賬，將會於各結算日檢討，以確定有否客觀證據顯示出現減值。減值之客觀證據包括下列引起本集團關注一項或多項虧損事項之可觀察數據：

- 債務人遇上重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 科技、市場、經濟或法律環境有重大改變而對債務人帶來不利影響。

倘任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就使用權益法確認於聯營公司之投資(見附註2(e))而言，減值虧損乃根據附註2(j)(ii)透過比較投資之可收回金額整體與其賬面值計量。倘按附註2(j)(ii)用作釐定可收回金額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損。
- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量間之差額計量，倘貼現影響重大，則按同類金融資產之現行市場回報率貼現。按成本計值之股本證券之減值虧損不會撥回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款及其他應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額釐定，如折算影響屬重大，則按財務資產的原來實際利率(即初始確認該等資產時計算的實際利率)折算。財務資產具類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及未有單獨地被評估為減值，則會共同進行有關的評估。共同評估減值的財務資產的未來現金流量，會根據與匯集組別具類似信貸風險特徵的資產的過往損失經驗而折算。

倘減值虧損的金額其後減少，且該等減幅可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則會在損益撥回減值虧損。減值虧損的撥回額不得致使資產的賬面值超過於以往年度未曾確認減值虧損下原應釐定的賬面值。

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資及其他應收款項之減值(續)

減值虧損直接在相應資產撇銷，但就貿易應收賬款(包括應收賬款及其他應收款項)因收回的可能性存疑(但並非微乎其微)所確認之減值虧損除外。在此情況下，呆壞賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘本集團認為收回之可能性甚微，則直接從貿易應收賬款中撇銷視為不可收回之金額，而在撥備賬中所持有關於該項債務之任何金額會被撥回。若其後收回先前計入撥備賬之金額，則相關之撥備會被撥回。撥備賬之其他變動及其後撥回已撇銷之金額，均直接在損益確認。

(ii) 其他資產之減值

本集團會在各結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或除有商譽情況外，先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 機器及設備；
- 商譽；及
- 本公司資產負債表內於附屬公司之權益。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。此外，就商譽而言，會每年估計可收回金額，以確定是否存在任何減值跡象。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前折現率，折現至其現值。倘資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組別(即現金生產單位)來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。就現金生產單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金生產單位(或一組單位)所獲分配之任何商譽賬面金額，然後再按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，惟個別資產賬面值不會減少至低於其本身的公允價值減出售成本或使用價值(若能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘所作出估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回，有關商譽減值虧損不予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

2 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須根據香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期完結時，本集團採用於財務年度完結時應採用的同一減值測試、確認及撥回條件(見附註2(j)(i)及(ii))。

於中期內就商譽、可供出售財務資產及以成本入賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會在往後期間撥回。假設在中期相關的財務年度完結時方評估減值而毋須確認虧損或應確認較少虧損時，亦不會撥回減值虧損。其後，倘若可供出售財務資產之公允價值於餘下年度期間增加或隨後增加，則增加金額於其他全面收益表而並非損益內確認。

(k) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除呆賬減值撥備入賬(見附註2(j))；惟倘應收款項為給予關連人士之無固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。於此情況下，應收款項會按成本扣除呆賬減值撥備入賬。

(l) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，初步確認之數額與贖回價值間之差額以實際利率法按借貸年期與任何應付利息及費用一併於損益確認。

(m) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認。除根據附註2(q)(i)計算之財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本入賬；惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高流動性投資，即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額且購入時於三個月內到期之現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值物包括按要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。

(o) 僱員福利

短期僱員福利及向定額供款退休計劃作出之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、自界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲支付或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

2 主要會計政策(續)

(p) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年內應課稅收入，根據已生效或於報告期間結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限的特殊情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅溢利可供抵免的相關遞延稅項資產)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

遞延稅項資產及負債確認之有限特殊情況包括不可扣稅商譽所產生之暫時差異，不影響會計或應課稅溢利(如屬業務合併之一部分則除外)之資產或負債之初步確認，以及於附屬公司之投資之暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回之時間，而且在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可予扣減之差異，則只限於可在將來撥回之差異)。

當投資物業按附註2(g)所載會計政策以其公允價值列賬，遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用的稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，遞延所得稅是按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於各結算日重新檢討遞延稅項資產之賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅溢利時，則有關扣減將予以撥回。

2 主要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

當期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，當期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與當期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為當期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等公司計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(q) 已作出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保為要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具之條款在到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定補償金額的合約。

倘本集團作出財務擔保，擔保之公允價值則初步確認為應付賬款及其他應付款項內之遞延收入。已發出財務擔保的公允價值於發出時乃參照類似服務於公平磋商交易的過程中所收取的費用(如可獲得該等資料)而釐定，或參照息差作出估計，方法為以放款人在獲提供擔保之情況下實際收取之利率與在不獲提供擔保之情況下放款人將會收取之估計利率作比較(如該等資料能可靠地估計)。倘就作出擔保之代價已收取或可收取，代價則根據本集團適用於此類別資產之政策確認。倘並無收到或無可收代價，則於初步確認任何遞延收入時在損益確認為即時開支。

初步確認為遞延收入之擔保金額自作出財務擔保後在損益中按擔保之年期作為收入攤銷。此外，倘(i)擔保之持有人將可能根據擔保向本集團取得款項及(ii)該筆對本集團索取之金額預期超逾現時就擔保列賬為應付賬款及其他應付款項(即初步確認之金額減累計攤銷)之金額時，撥備將根據附註2(q)(ii)確認。

2 主要會計政策 (續)

(q) 已作出財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，而會導致經濟利益外流及在可以作出可靠之估計時，則就該時間或數額不定之其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能存在義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

(r) 收益確認

收益按已收取或應收取代價之公允價值計量。收益乃於經濟利益可能流入本集團，以及能夠可靠計算收益及成本(如適用)時，按照下列方法於損益確認：

- (i) 經營租約之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益中確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其賺取之會計期間內確認為收入。
- (ii) 物業管理及倉庫收入於提供服務時確認。
- (iii) 非上市投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。上市公司之股息收入於投資之股價除息時確認。
- (iv) 利息收入於應計時按實際利率法計算確認。

(s) 借貸成本

購入、建造或生產需經一段長時間方可作擬定用途或出售之資產，其直接相關借貸成本會予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

2 主要會計政策(續)

(t) 已終止經營業務

已終止經營業務為本集團業務其中一環，其經營及現金流量可與本集團其他部分明確區分，並代表一個獨立主要業務或地區業務，或屬出售獨立主要業務或地區業務之單一合作計劃之一部分，或為僅就轉售而購入之附屬公司。

當業務被出售或符合歸類為持作出售之準則(如較早)時，則分類為已終止經營業務。此分類亦會於放棄經營業務時出現。

倘一項業務分類為已終止經營，則會於收益表呈列一個單一金額，包括：

- 已終止經營業務之除稅後盈利或虧損；及
- 計量構成已終止經營業務之資產或出售組合之公允價值減出售成本，或出售該等資產或組合時，已確認之除稅後收益或虧損。

(u) 關聯方

(a) 倘出現下列情況則該名人士或其近親為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層職員之成員。

(b) 倘出現下列情況則有關實體為與本集團有關聯：

- (i) 該公司及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體與另一實體為聯繫人士或合營公司(或集團之成員公司之聯繫人士或合營企業，而該集團當中之另一間實體為成員公司)。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三間實體之合營公司及另一間實體為第三間實體之聯繫人士。
- (v) 該實體為本集團或作為本集團有關連實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體(或實體之母公司)主要管理層職員之成員。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

2 主要會計政策 (續)

(v) 分部報告

營運分部及財務報表所呈報之各分部項目金額，與根據就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料一致。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。倘獨立而言並非屬重要之營運分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

3 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層已作出下列判斷：

投資物業之估值

投資物業乃按市值計入資產負債表。投資物業的市場價值乃根據外聘合資格的評估師按每年的市價估值並計入物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

投資物業之公允價值反映(其中包括)來自即期租約之租金收入，並根據現行市況假設未來租約之租金收入。公允價值亦按類似基準反映就投資物業而預期出現之現金流出。

確認遞延稅項資產

有關結轉稅項虧損之遞延稅項資產乃根據預期變現或償付資產賬面值之方式，並使用報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產之賬面值時，預計應課稅盈利之估計涉及若干有關本集團經營環境之假設，須由董事作出重大判斷。有關假設及判斷之任何變動會影響將予確認遞延稅項資產之賬面值，因而對往後年度之淨盈利構成影響。

本公司於附屬公司之權益及本集團於聯營公司之權益的減值

鑑於本公司於附屬公司之權益及本集團於聯營公司之權益或受減值虧損所限，資產之可收回金額需要確定。可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值之較高者。該等資產並無可用的公開市價，故難以準確預測公允價值。當計算使用價值時，預計由資產所產生現金流量折現至現值，該現值需要對有關如營業額之數量及附屬公司之營運成本金額等項目作重大判斷。本集團利用所有現時可用之資料，以確定與可收回金額合理接近之金額，包括根據合理的及可行之假設及估計附屬公司及聯營公司之營業額及營運成本等預測。

財務報表附註(續)

4 營業額及分部資料

年內確認之營業額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
租務及物業管理	82,550	77,574
已終止經營業務：		
租務及物業管理	-	247,578
倉庫業務	-	5,923
	-	253,501

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入、融資成本及稅項支出。

本集團呈列分部資料的方式跟提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估業務表現的內部報告一致。本集團呈列下列兩個分部：

租務及物業管理： 租出本集團之投資物業以賺取租金收入及長遠之物業升值

物業發展： 應佔聯營公司之業績，其主要業務為物業發展

營運分部

持續經營業務之分部業績如下：

	租務及物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
營業額	82,550	-	82,550
投資物業公允價值變動之收益前之分部業績	61,314	(9)	61,305
投資物業公允價值增加	125,110	-	125,110
分部業績	186,424	(9)	186,415
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)			(13,312)
融資收入			391
融資成本			(14,052)
來自持續經營業務之除稅前盈利			159,442
稅項支出			(7,936)
來自持續經營業務之年內盈利			151,506

財務報表附註 (續)

4 營業額及分部資料 (續)

營運分部 (續)

	租務及物業管理 港幣千元	物業發展 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
營業額	77,574	–	77,574
投資物業公允價值變動之收益前之分部業績	59,218	–	59,218
投資物業公允價值增加	130,240	–	130,240
分部業績	189,458	–	189,458
總辦事處及企業開支 (扣除未分配收入)			(16,680)
融資成本			(654)
來自持續經營業務之除稅前盈利			172,124
稅項支出			(9,233)
來自持續經營業務之年內盈利			162,891

地域資料

本集團之持續經營業務之營業額及經營盈利均來自香港之業務，故並無呈列地域資料。

5 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
其他	122	379
已終止經營業務：		
可供出售上市財務資產之股息收入	–	9,739
其他	–	930
	–	10,669

財務報表附註(續)

6 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(a) 融資收入及成本		
持續經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	(391)	—
融資成本		
五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息開支	8,379	654
五年內全數償還之應付予中介控股公司款項之利息開支(附註20)	1,732	—
其他借貸成本	3,941	—
	14,052	654
已終止經營業務：		
融資收入		
銀行存款及結餘之利息收入	—	(3,313)
融資成本		
五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息開支	—	38,067
(b) 員工成本(包括董事酬金)		
持續經營業務：		
向界定供款計劃供款	15	48
薪金、工資及其他福利	2,078	3,023
	2,093	3,071
已終止經營業務：		
向界定供款計劃供款	—	1,171
薪金、工資及其他福利	—	28,001
	—	29,172

財務報表附註 (續)

6 除稅前盈利 (續)

除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後得出：(續)

(b) 員工成本(包括董事酬金)(續)

本集團按照香港強制性公積金計劃條例規定，為根據香港僱傭條例聘用之僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃是由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%(2012: 5%)向計劃作出供款；以每月相關入息港幣25,000元(於二零一二年六月前為港幣20,000元)為限。向計劃作出之供款即時歸屬僱員福利。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(c) 其他		
持續經營業務：		
核數師酬金		
— 核數服務	525	500
— 非核數服務	560	216
折舊	—	20
應收賬款之減值虧損	—	31
就一份日期為二零一二年五月十三日所訂立的 有關本公司控股股東變動之協議(「該協議」)項下 進行之交易而直接產生之法律及專業費用	—	9,871
出售機器及設備虧損	—	96
投資物業應收租金經扣除港幣19,647,000元 (二零一二年：港幣17,625,000元)之直接開支	(62,903)	(59,949)
已終止經營業務：		
持有至到期之投資之攤銷收入	—	(5,988)
核數師酬金	—	324
折舊	—	1,268
倉庫業務產生收入之直接經營開支	—	2,202
衍生金融工具公允價值虧損	—	1,574
匯兌虧損，淨值	—	143
應收聯營公司款項之減值虧損	—	2,565
出售機器及設備虧損	—	45
經營租約開支：最低租金付款 — 物業租賃	—	1,896
投資物業應收租金經扣除港幣零元 (二零一二年：港幣47,840,000元)之直接開支	—	(199,738)
終止確認可供出售財務資產後轉入綜合收益表	—	(79,073)

財務報表附註(續)

7 稅項支出

(a) 稅項支出指：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務：		
<i>當期稅項</i>		
香港利得稅	6,233	7,189
往年度不足／(超額)撥備	(50)	20
	6,183	7,209
<i>遞延稅項</i>		
產生及撥回暫時差異	1,753	2,024
	7,936	9,233
已終止經營業務：		
<i>當期稅項</i>		
香港利得稅	–	8,274
往年度超額撥備	–	(1,879)
	–	6,395
<i>遞延稅項</i>		
產生及撥回暫時差異	–	15,125
	–	21,520

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之 16.5% (二零一二年：16.5%) 作出撥備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績概無稅項部分(二零一二年：應佔聯營公司稅項支出為港幣 14,550,000 元)。

財務報表附註 (續)

7 稅項支出 (續)

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與來自持續經營業務之除稅前盈利之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
來自持續經營業務之除稅前盈利	159,442	172,124
按16.5% (二零一二年：16.5%) 稅率計算除稅前盈利之估計稅項	26,308	28,400
不能扣稅之開支之稅務影響	2,110	2,453
毋須課稅之收入之稅務影響	(20,708)	(21,640)
未經確認稅務虧損之稅務影響	276	–
往年度(超額)/不足撥備	(50)	20
持續經營業務之實際稅務開支	7,936	9,233

8 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金如下：

	二零一三年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	總值 港幣千元
執行董事					
張旭先生	200	–	–	–	200
關東武女士	200	–	–	–	200
	400	–	–	–	400
非執行董事					
王文金先生	150	–	–	–	150
陳志裕先生	150	60	–	–	210
	300	60	–	–	360
獨立非執行董事					
陳維曦先生	150	110	–	–	260
鍾偉森先生	150	130	–	–	280
岑信江先生	150	110	–	–	260
	450	350	–	–	800
	1,150	410	–	–	1,560

財務報表附註(續)

8 董事酬金(續)

	二零一二年				總值 港幣千元
	薪金、津貼及 董事袍金 港幣千元	實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	
執行董事					
張旭先生(附註(a))	88	–	–	–	88
關東武女士(附註(a))	88	–	–	–	88
周偉偉先生(附註(c))	26	1,620	406	161	2,213
陳周薇薇女士(附註(c))	47	222	–	13	282
區慶麟先生(附註(c))	26	–	–	1	27
	275	1,842	406	175	2,698
非執行董事					
王文金先生(附註(a))	66	–	–	–	66
陳志裕先生(附註(a))	66	40	–	–	106
鄭維志博士(附註(c))	1,200	–	–	–	1,200
鄭維新先生(附註(c))	26	–	–	–	26
	1,358	40	–	–	1,398
獨立非執行董事					
陳維曦先生(附註(b))	50	30	–	–	80
鍾偉森先生(附註(b))	50	30	–	–	80
岑信江先生(附註(b))	50	20	–	–	70
林紀利先生(附註(c))	285	–	–	–	285
羅嘉瑞醫生(附註(c))	143	–	–	–	143
鮑文先生(附註(c))	247	–	–	–	247
	825	80	–	–	905
	2,458	1,962	406	175	5,001

附註：

- (a) 於二零一二年七月二十四日獲委任。
- (b) 於二零一二年九月一日獲委任。
- (c) 於二零一二年九月一日辭任。

財務報表附註(續)

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬之人士其中四名(二零一二年：兩名)為本公司董事，彼等之薪酬詳情載於附註8。其餘一名人士(二零一二年：三名)之薪酬總額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	454	3,300
酌情花紅	-	1,300
退休計劃供款	14	200
	468	4,800

其餘一名(二零一二年：三名)最高薪酬人士之薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
無-港幣 1,000,000 元	1	-
港幣 1,000,001 元-港幣 1,500,000 元	-	1
港幣 1,500,001 元-港幣 2,000,000 元	-	2
	1	3

10 本公司股東應佔盈利

本公司股東應佔盈利包括本公司財務報表內盈利港幣 7,448,000 元(二零一二年：港幣 138,078,000 元)。

財務報表附註(續)

11 股息

(a) 本年度股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已宣派及支付之特別現金股息：無		
(二零一二年：於二零一二年七月十六日支付每股港幣：0.7803元)	-	202,632
於結算日後擬派末期股息每股港幣0.03元		
(二零一二年：於二零一三年六月七日支付每股港幣0.03元)	7,791	7,791
	7,791	210,423

於二零一四年二月二十五日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.03元。此擬派股息並未於本集團之財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為二零一四年之儲備分配。

(b) 於本年度批准及派付之過往財政年度股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於本年度批准及派付之過往財政年度末期股息每股港幣0.03元		
(二零一二年：港幣0.47元)	7,791	122,052

財務報表附註 (續)

12 已終止經營業務

根據該協議，本集團之業務(除仍由本集團持有之麗晶中心單位及停車場外)已隨着交易於二零一二年七月十六日完成而分派予於二零一二年七月十三日名列本公司股東名冊之本公司股東。

- (a) 經分派業務之業績，已在本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表上呈列為已終止經營業務。詳情如下：

	附註	二零一二年 港幣千元
營業額	4	253,501
服務成本		<u>(52,592)</u>
毛利		200,909
其他收入	5	10,669
行政開支、租務及市場推廣開支		(21,861)
投資物業公允價值增加		36,626
其他收益，淨額		<u>81,967</u>
經營盈利		308,310
融資收入	6(a)	3,313
融資成本	6(a)	<u>(38,067)</u>
		273,556
應佔聯營公司盈利減虧損		<u>92,507</u>
除稅前盈利		366,063
稅項支出	7(a)	<u>(21,520)</u>
已終止經營業務之年內盈利		<u>344,543</u>

- (b) 經分派業務之現金流量淨額如下：

	二零一二年 港幣千元
經營活動所得現金淨額	152,531
投資活動所得現金淨額	35,145
融資活動所耗現金淨額	<u>(333,800)</u>
已終止經營業務現金及現金等值物減少淨額	<u>(146,124)</u>

財務報表附註(續)

13 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之盈利分別港幣151,506,000元及無(二零一二年：港幣161,718,000元及港幣344,475,000元)及年內已發行股數259,685,288股(二零一二年：259,685,288股)計算。

由於本公司年內並無已發行潛在攤薄股份(二零一二年：無)，故持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄盈利相等於持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利。

14 機器及設備

本集團

	機器及機械 港幣千元	租賃物業裝修、 傢俬、裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總值 港幣千元
原值：				
於二零一三年一月一日	-	-	-	-
增購	-	14	-	14
於二零一三年十二月三十一日	-	14	-	14
累積折舊：				
於二零一三年一月一日	-	-	-	-
本年度折舊撥備	-	-	-	-
於二零一三年十二月三十一日	-	-	-	-
賬面淨值：				
於二零一三年十二月三十一日	-	14	-	14

財務報表附註 (續)

14 機器及設備 (續)

本集團 (續)

	租賃物業裝修、 傢俬、裝置及 辦公室設備			汽車	總值 港幣千元
	機器及機械 港幣千元	港幣千元	港幣千元		
原值：					
於二零一二年一月一日	1,038	17,615	1,238		19,891
增購	–	143	–		143
出售	(20)	(1,236)	–		(1,256)
經分派業務	(1,018)	(16,522)	(1,238)		(18,778)
於二零一二年十二月三十一日	–	–	–		–
累積折舊：					
於二零一二年一月一日	977	8,700	1,183		10,860
本年度折舊撥備	5	1,228	55		1,288
出售	(20)	(1,095)	–		(1,115)
經分派業務	(962)	(8,833)	(1,238)		(11,033)
於二零一二年十二月三十一日	–	–	–		–
賬面淨值：					
於二零一二年十二月三十一日	–	–	–		–

15 投資物業

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	1,259,590	12,167,930
增購	-	574
公允價值收益	125,110	166,866
經分派業務	-	(11,075,780)
於十二月三十一日	1,384,700	1,259,590

(a) 投資物業之公允價值計量

(i) 公允價值層級架構

下表呈列本集團物業之公允價值，該等物業於結算日按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量所界定之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考以下估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一三年十二月三十一日分類為以下 各級的公允價值計量		
	之公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
本集團 經常性公允價值估量				
投資物業：				
— 工業 — 香港	1,384,700	-	-	1,384,700

截至二零一三年十二月三十一日止年內，概無於第一級和第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。本集團之政策為確認於結算日公允價值層級所產生的各級之間的轉撥。

本集團之所有投資物業已於二零一三年十二月三十一日重新估值。有關估值乃由獨立測量師行威格斯資產評估顧問有限公司進行，其專業測量師為香港測量學會資深會員，且具備評估該物業所在地區及種類的經驗。於各中期及年度完結進行估值時，管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

財務報表附註 (續)

15 投資物業 (續)

(a) 投資物業之公允價值計量 (續)

(ii) 有關第三級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察的重要資料	幅度 (加權平均)
投資物業	出租及回歸	出租期	
		— 資本化率	4%
		回歸期	
		— 資本化率	4.5%
		— 市場銷售呎價	1,700–2,200
		(港幣元/平方呎)	(1,900)

投資物業之公允價值乃經參考直接資本法，並根據物業淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。公允價值的計量與市場銷售呎價呈正相關性，及與資本化比率呈負相關性。

本年度第三級公允價值計量結餘之變動如下：

	港幣千元
於二零一三年一月一日	1,259,590
公允價值收益	125,110
於二零一三年十二月三十一日	1,384,700

投資物業之公允價值調整於綜合收益表內的「投資物業公允價值增加」列賬。

本年度於損益確認之所得收益均來自於結算日持有之投資物業。

(b) 投資物業之估值分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於香港之租賃土地：		
— 中期租賃	1,384,700	1,259,590

財務報表附註(續)

15 投資物業(續)

- (c) 本集團以經營租約出租投資物業。租約期一般為一至三年。上述租約概無涉及或然租金。
- (d) 以經營租約方式持有之投資物業賬面總值為港幣1,384,700,000元(二零一二年：港幣1,259,590,000元)。
- (e) 根據不可撤銷經營租約而未來最低限度可收取之租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	64,392	55,172
一年後但五年內	23,493	33,166
	87,885	88,338

- (f) 投資物業之詳情載於第77頁。

16 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份 — 原值(附註(a))	—	—
應收附屬公司款項(附註(b))	351,626	327,651
	351,626	327,651

附註：

- (a) 附屬公司之非上市股份原值為港幣17元(二零一二年：港幣8元)。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及無指定還款期，並預計於一年後收回。
- (c) 年內之附屬公司詳情載於第76頁。

財務報表附註 (續)

17 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔資產淨值	3,330	—
應收聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	383,790	—
	387,120	—
應收聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	343,452	—

附註：

- (a) 應收聯營公司款項為無抵押、按香港銀行同業拆息(「拆息」)加年利率2.2厘計息及無固定還款期，並預計於一年後收回。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押、按拆息加年利率2.2厘計息及預計於一年內收回。

本集團於聯營公司之權益乃按權益法計入綜合財務報表，其詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構 形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本之詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
Ultimate Vantage Limited*	註冊成立	香港	100股普通股， 每股面值港幣1元	20%	—	20%	物業發展 (備註)

* 為非上市之公司，並沒有市場報價

備註：投資於Ultimate Vantage Limited(「UVL」，一家香港的地產發展商)得以令本集團之業務從物業投資拓展至物業投資及發展。本集團持有UVL用作發展之物業權益詳情載於第77頁。

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有UVL 20%股權。儘管於本財務報表刊發日，本集團與另一名股東(持有UVL餘下之80%權益)之股東協議文件尚未定稿，但董事認為本集團有參與決策UVL之財務和營運政策之權力，遂將UVL以於聯營公司之權益計入本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之的綜合財務報表。

財務報表附註(續)

17 於聯營公司之權益(續)

以下所載為自聯營公司財務資料概要調整至綜合財務報表之賬面值的披露。

	二零一三年 港幣千元
UVL之總金額	
非流動資產	3,751,189
流動負債	(1,788,508)
非流動負債	(1,946,031)
權益	16,650
持續經營業務之虧損	(44)
全面綜合收益	(44)
調整至本集團於UVL之權益	
UVL淨資產之總金額	16,650
本集團之實際權益	20%
本集團佔UVL之淨資產	3,330
應收UVL之款項 — 非即期部分	383,790
應收UVL之款項 — 即期部分	343,452
綜合財務報表之賬面值	730,572

18 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款	715	650	-	-
減：呆賬撥備(附註(b))	-	(31)	-	-
應收賬款扣除撥備(附註(a))	715	619	-	-
攤銷應收租金	289	594	-	-
其他應收款項	6	11,744	-	2,005
按金	2,397	2,393	-	-
預付賬款	313	533	167	517
	3,720	15,883	167	2,522

財務報表附註(續)

18 應收賬款及其他應收款項(續)

(a) 根據確認收入之日期，應收賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30日	549	570
31至90日	166	49
	715	619

本集團之信貸政策載於附註24(a)。

(b) 應收款項減值

應收賬款之減值虧損乃以撥備賬記錄，除非本集團收回款項之可能性不大，則減值虧損會直接與應收賬款抵銷。

本年度之呆賬撥備變動，包括指定及共同虧損部分如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	31	—
已確認之減值虧損	—	31
沖銷不可收回款項	(31)	—
於十二月三十一日	—	31

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無應收賬款已個別確認減值。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收賬款港幣31,000元已作個別確認減值處理。個別減值之應收款項與遇上財政困難之租戶有關，而管理層評定將無法收回有關應收款項。因此，已確認特定呆賬撥備港幣31,000元。本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

財務報表附註(續)

18 應收賬款及其他應收款項(續)

(c) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同視為已減值之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已過期少於一個月	549	570
已過期一至三個月	166	49
	715	619

已過期但並無減值之應收款項與多名於本集團擁有良好往績記錄之獨立租戶有關。根據過往經驗，由於有關租戶之信貸質素並無重大改變，而有關結餘仍被視為可全數收回，因此管理層相信毋須就有關結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任可抵押品。

19 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他應付款項	2,232	1,632	1,917	1,427
已收按金	20,371	16,852	–	–
應計費用	2,132	1,764	626	478
	24,735	20,248	2,543	1,905

除了收取物業之租務按金港幣9,031,000元(二零一二年：港幣8,322,000元)預期一年後償還，其他應付款項及應計費用預期一年內償還或按要求支付。

財務報表附註 (續)

20 應付予中介控股公司款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
計息(備註(a))	150,000	—	—	—
免息(備註(b))	1,658	—	1,250	—
	151,658	—	1,250	—

備註：

- (a) 該款項為無抵押、按拆息加年利率2.8厘計息及預計於一年內償還。
- (b) 該款項為無抵押、免息及按要求支付。

21 銀行貸款，已抵押

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	521,500	—
作資本化的其他借貸成本	(6,000)	—
銀行貸款總額	515,500	—
有抵押之銀行貸款之償還安排如下		
一年內到期	5,500	—
一年後到期	510,000	—
	515,500	—

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為港幣1,384,700,000元(二零一二年：港幣1,259,590,000元)之投資物業已抵押作為本集團港幣591,500,000元(二零一二年：港幣600,000,000元)之銀行融資擔保。當中港幣521,500,000元(二零一二年：無)之貸款融資額度已被動用。

本集團之銀行融資受到若干綜合資產負債表比率及一家中介控股公司須維持其持有本集團其中一家附屬公司已發行股本之實益權益之契約所限制。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反任何該等契約的要求。倘本集團違反該等契約，則須按要求即時償還已動用的信貸額。本集團會定期監察是否已符合這些契約。本集團之財務風險管理之詳情載列於附註24(b)。

財務報表附註(續)

22 於綜合資產負債表之遞延稅項

於綜合資產負債表確認之遞延稅務負債／(資產)部分及其於年度之變動如下：

本集團

	超過相關折舊 之折舊撥備 港幣千元	稅務虧損之 未來利益 港幣千元	總計 港幣千元
自下列各項產生之遞延稅項：			
於二零一三年一月一日	26,688	(2,742)	23,946
於損益中支銷／(撥回)	1,967	(214)	1,753
於二零一三年十二月三十一日	28,655	(2,956)	25,699
於二零一二年一月一日	155,545	(91,440)	64,105
於損益中支銷	5,322	11,827	17,149
經分派業務	(134,179)	76,871	(57,308)
於二零一二年十二月三十一日	26,688	(2,742)	23,946
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已於資產負債表確認之遞延稅項資產淨值		(2,068)	(1,994)
已於資產負債表確認之遞延稅項負債淨值		27,767	25,940
		25,699	23,946

未經確認之遞延稅項資產

於二零一三年十二月三十一日可用作抵銷有關資產的日後應課稅盈利仍不確定，因此，本集團尚未就稅務虧損所產生為數港幣276,000元(二零一二年：無)之遞延稅項資產作出確認。此等稅務虧損於現時稅務法規上並無到期日。

財務報表附註 (續)

23 總權益

(a) 權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之期初及期終結餘對賬已載於綜合權益變動表。以下所載為本公司各個別權益部分於年初及年終之變動。

本公司

	股本 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	2,596	–	351,212	353,808
於二零一三年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額	–	–	7,448	7,448
已批准上年度末期股息(附註11(b))	–	–	(7,791)	(7,791)
於二零一三年十二月三十一日	2,596	–	350,869	353,465
於二零一二年一月一日	2,596	2,591,269	554,990	3,148,855
二零一二年之權益變動：				
本年度盈利及全面收益總額	–	–	138,078	138,078
已批准上年度末期股息(附註11(b))	–	–	(122,052)	(122,052)
已宣派本年度特別現金股息(附註11(a))	–	(202,632)	–	(202,632)
實物分派	–	(2,388,637)	(219,804)	(2,608,441)
於二零一二年十二月三十一日	2,596	–	351,212	353,808

財務報表附註(續)

23 總權益(續)

(b) 股本

本公司

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	750,000,000	7,500	750,000,000	7,500
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元之普通股	259,685,288	2,596	259,685,288	2,596

(c) 資本管理

本集團管理資本主要旨在保障本集團的持續經營能力及應付其財務責任，因應風險水平為產品及服務定價，從而能夠繼續為股東帶來回報並且令其他利益相關者受惠，並以合理成本取得融資。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在較高借貸水平可能帶來較高股東回報與維持穩健資金狀況所帶來的裨益及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟環境的轉變調整資本架構。

本集團審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求以監察其資本結構，並考慮到其未來財務責任及承擔。為此，本集團界定債務淨額為應付予中介控股公司款項(計息部分)及銀行借貸總額(包括即期及非即期部分)減銀行結餘及現金。股東權益包括本公司權益股東應佔已發行股本及儲備。總權益包括股東權益及非控股權益。

財務報表附註(續)

23 總權益(續)

(c) 資本管理(續)

於結算日之債務淨額對權益比率如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付予中介控股公司款項(計息部分)	20	150,000	–
銀行借貸(扣除資本化之其他借貸成本)	21	521,500	–
減：銀行結餘及現金		(20,708)	(50,151)
債務淨額		650,792	(50,151)
股東權益		1,422,659	1,278,944
債務淨額對權益比率		0.46	不適用

除附註21內提及有關銀行融資的財務契約要求外，本公司或其任何附屬公司概無外來資本需求。

24 財務風險管理及公允價值

本集團於一般業務過程中產生信貸、流動資金、利率及外匯風險。本集團所承受該等風險及本集團之財務風險管理政策及管理該等風險所採納常規如下。

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項以及銀行結餘及現金。管理層已訂立信貸政策，並已持續監察所承受之該等信貸風險。

就應收賬款而言，將會就所有要求信貸達一定金額之租戶進行個別信貸評估。該等評估專注於過往到期付款記錄及現時之付款能力，並考慮到租戶之特定資料及租戶所經營業務之經濟環境。本集團就收取租金訂有既定政策。當租金逾期15天未付，即每兩星期發出提示通知書；而對欠租兩個月之租戶，將採取法律行動。一般情況下，本集團不會向租戶收取任何抵押品。應收賬款於二零一三年十二月三十一日之賬齡於附註18(a)內概述。

現金存放於擁有良好信貸評級之財務機構以減低信貸風險。

本集團並無任何具體之重大信貸風險。

財務報表附註(續)

24 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本公司及其附屬公司之現金管理主要由本集團中央處理。本集團之政策為定期監察現行及預計流動資金需求，及其是否已遵守借貸契約，確保其維持充足現金儲備及獲財務機構承諾提供充足資金以應付其短期及長期流動資金所需。

下表詳述於結算日本集團及本公司財務負債之餘下合約年期，乃根據合約未貼現金流量以及本集團及本公司可被要求償還之最早日期計算：

本集團

	合約未貼現金流量				總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
	一年內或 應要求 港幣千元	超過一年 但少於兩年 港幣千元	超過兩年 但少於五年 港幣千元	超過五年 港幣千元		
於二零一三年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	24,735	-	-	-	24,735	24,735
應付予中介控股公司款項	156,182	-	-	-	156,182	151,658
銀行貸款，已抵押	19,463	523,625	-	-	543,088	515,500
	200,380	523,625	-	-	724,005	691,893

於二零一二年十二月三十一日

其他應付款項及應計費用	20,248	-	-	-	20,248	20,248
-------------	--------	---	---	---	--------	--------

本公司

於二零一三年十二月三十一日

其他應付款項及應計費用	2,543	-	-	-	2,543	2,543
應付予中介控股公司款項	1,250	-	-	-	1,250	1,250
	3,793	-	-	-	3,793	3,793

已作出財務擔保：

— 最高擔保金額(附註25)	521,500	-	-	-	521,500	-
----------------	---------	---	---	---	---------	---

於二零一二年十二月三十一日

其他應付款項及應計費用	1,905	-	-	-	1,905	1,905
-------------	-------	---	---	---	-------	-------

24 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

於二零一三年十二月三十一日，本集團因其應付予中介控股公司款項(附註20)及銀行借貸(附註21)而受利率波動所影響，平均實際年利率為3厘。本集團根據利率水平和展望以及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。

於二零一二年十二月三十一日，除銀行結餘及現金外，本集團並無重大計息財務資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動所影響。

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，假若利率增加或減少25點子，而所有其他因素維持不變，該年度之除稅後盈利將減少或增加約港幣1,402,000元。

以上敏感度分析是基於結算日利率產生變動導致本集團稅後盈利(及保留盈利)之變動，且該變動被應用於重估本集團於結算日持有之銀行借貸利率風險的假設進行。

(d) 外匯風險

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團資產主要位於香港及在香港營運，其現金流量主要以港幣計值，故並無承受重大外匯風險。

(e) 公允價值

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

25 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本公司為銀行提供予全資附屬公司為數港幣591,500,000元(二零一二年：港幣600,000,000元)之融資作擔保，其中港幣521,500,000元已被動用(二零一二年：無)。本公司董事會認為於結算日本公司不可能就上述擔保被申索。本公司並無就上述擔保確認任何遞延收入，因其公允價值無法可靠地用可觀察之市場數據估計及並無就已作出財務擔保而收取或應收取任何代價。

財務報表附註(續)

26 綜合現金流量報表附註

收購TW6項目20%之權益

於二零一三年五月十六日，本集團訂立一份有關購入Wkdeveloper Limited(「Wkdeveloper」)全部已發行股本連同所有尚欠萬科置業(香港)有限公司(「萬科香港」，本公司之中介控股公司)之未償還股東貸款的協議，現金作價為港幣722,000,000元(可向上調整)。最終作價為港幣727,900,000元。Wkdeveloper之主要資產為持有UVL之20%股權(UVL擁有西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」)發展權)及應收UVL之股東貸款。有關交易已於二零一三年八月完成。

	二零一三年 港幣千元
收購之淨資產：	
UVL之投資成本	3,339
應收UVL之款項	724,561
萬科香港之股東貸款	(727,900)
可辨認淨資產與負債	-
從萬科香港收購之股東貸款	727,900
總代價	727,900
減：已付代價	(577,900)
於二零一三年十二月三十一日應付予萬科香港款項(附註20(a))	150,000

27 與關聯方重大交易

除於本財務報表其他地方所披露之有關交易及結餘外，本集團還與關聯方進行了下列交易：

(a) 以下為年內本集團與關聯方在日常業務中與進行重大關聯方交易之概要。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
支付予中介控股公司之管理及行政費(附註(i))	4,390	-
支付予前關聯公司之管理及行政費(附註(d))	-	2,246
收取前關聯公司之租務及管理費收入(附註(e))	-	9,617
主要管理人員薪酬(附註(ii))	1,560	5,001

附註：

- (i) 服務費乃按雙方同意之條款徵收。應付予中介控股公司之款項詳情載於附註20。此交易構成上市規則下獲豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定之持續關連交易。
- (ii) 主要管理人員乃指本公司董事。

27. 與關聯方重大交易(續)

- (b) 二零一三年八月，本集團購入Wkdeveloper全部已發行股本連同所有尚欠萬科香港之未償還股東貸款，作價為港幣727,900,000元(附註26)。根據買賣協議，萬科香港為本集團涉及TW6項目的任何責任作出擔保。該項交易根據上市規則構成本公司之主要及關連交易並已於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲得獨立股東批准。該項交易已於二零一三年八月十四日完成。
- (c) 於二零一二年六月十八日，本集團簽訂一份協議，向百領國際有限公司(「百領」，本公司之前任董事擁有百領實益權益)，收購WK Property Financial Limited(「WKPFLL」)之餘下4.76%權益。現金作價相等於WKPFLL及其全資附屬公司之綜合資產淨值的二十分之一。收購該權益完成之同時，本集團須償還WKPFLL結欠百領之所有尚未償還股東貸款，並同時向其股東宣派及派付股息。訂立協議構成上市規則項下關連交易及收購守則項下特殊交易，並已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。此項交易已於二零一二年七月十六日完成。

已支付予百領之代價合共港幣69,573,000元，包括收購港幣14,333,000元之股份、償還港幣32,498,000元之股東貸款及分派港幣22,742,000元之股息。

- (d) 於二零一二年六月十八日，本集團簽訂一份管理協議，內容有關透過前控股股東向本集團提供行政、物業管理、人員、經紀、代理及租賃服務，其方式及條款與緊接於二零一二年五月十三日所訂立的有關本公司控股股東變動之該協議前十二個月相關服務之方式及條款一致。訂立協議構成收購守則項下特殊交易且已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。此項協議於二零一二年七月十六日起生效。該協議於二零一二年七月完成後，此等公司不再為本集團之關聯方。
- (e) 於二零一二年六月十八日，本集團(包括前附屬公司)，與關聯方訂立多份租賃協議。訂立該等租賃協議構成上市規則項下規定之本公司持續關連交易及/或收購守則項下特殊交易。各份新租賃協議已於二零一二年七月九日舉行之股東特別大會上，獲本公司獨立股東批准。該等租務及管理費收入乃按本集團與前關聯公司簽訂協議內之收費率徵收。該協議於二零一二年七月完成後，此等公司不再為本集團之關聯方。

28 已頒佈但尚未於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則，惟於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等財務報表內採納。

本集團現正評估該等修訂及新準則預期對初始應用期間的影響，惟現階段尚未能表明其會否對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

附屬公司總覽

於二零一三年十二月三十一日

附屬公司名稱	已發行股本	本集團之 實際權益	擁有權比例		主要業務
			由本公司 持有	由附屬公司 持有	
富裕萊有限公司	普通股份 港幣 1 元	100%	-	100%	物業投資
Chericourt Company Limited	普通股份 港幣 1,000,000 元	100%	-	100%	物業投資
Future Best Developments Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	100%	-	控股投資
Mainland Investments Group Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100%	100%	-	控股投資
Vanke Best Company Limited	普通股份 港幣 1 元	100% (二零一二年：無)	100%	-	提供行政服務
WK Parking Limited	普通股份 港幣 18,000,000 元 遞延股份 港幣 2,000,000 元 (附註(b))	100% -	- -	100% -	物業投資
WK Property Financial Limited	普通股份 港幣 840 元	100%	-	100%	控股投資及 物業投資
Wkdeveloper Limited (附註(a))	普通股份 1 美元	100% (二零一二年：無)	-	100%	控股投資

附註：

- (a) 公司於英屬維爾京群島註冊。
- (b) 此等遞延股份由永南有限公司及得極有限公司(前任董事擁有權益之公司)持有，根據WK Parking Limited之組織章程大綱及細則，遞延股份持有人實際上無權獲派股息、收取股東會議通告、出席本公司任何股東大會或在會上投票；而在發行遞延股份之公司清盤時，除非該公司清盤時之資產淨值超過港幣 100,000,000,000 元，否則持有人並無權利在清盤時獲得任何分派。
- (c) 除另行列明外，各公司皆在香港註冊成立及主要在香港經營業務。所有附屬公司均無發行債務證券。

物業項目總覽

於二零一三年十二月三十一日

(a) 持作投資用途

地址	業權 約滿年份	地盤面積 (平方呎)	樓面總面積 (平方呎)	物業種類	實際權益
香港 新界葵涌 丈量約444約地段299號之餘段 和宜合道63號及打磚坪街70號 麗晶中心	2047年	103,500	657,000 (所餘部分)	工業/貨倉	100%

(b) 發展中

地址	地盤面積 (平方呎)	樓面總面積 (平方呎)	物業種類	實際權益	落成階段	預計落成日期
新界 荃灣 西鐵荃灣西站 荃灣市地段402號	148,586	675,021	住宅	20%	地基工程	2018年

五年財務摘要

集團業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (附註(a))	二零一一年 港幣千元 (附註(a))	二零一零年 港幣千元 (附註(a))	二零零九年 港幣千元 (附註(a)及(b))
營業額	82,550	331,075	478,330	403,708	290,332
本公司股東應佔盈利	151,506	506,193	2,465,238	2,460,044	484,757

綜合資產負債表撮要

	於十二月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (附註(b))
非流動資產	1,773,902	1,261,584	13,301,910	11,596,004	10,123,470
流動資產／(負債)淨額	186,524	43,300	(127,510)	120,569	(516,748)
總資產減流動負債	1,960,426	1,304,884	13,174,400	11,716,573	9,606,722
非流動負債	(537,767)	(25,940)	(1,817,217)	(2,242,839)	(2,580,583)
資產淨值	1,422,659	1,278,944	11,357,183	9,473,734	7,026,139
本公司股東應佔總權益	1,422,659	1,278,944	11,319,067	9,442,883	6,999,787
非控股性權益	—	—	38,116	30,851	26,352
總權益	1,422,659	1,278,944	11,357,183	9,473,734	7,026,139

附註：

(a) 本集團之業績包括持續經營業務及已終止經營業務。

(b) 於二零一零年因採納香港一 詮釋第5號「財務報表之呈列」— 借款人對包含隨時要求償還條款之定期貸款的分類」及香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」，比較數字已重列。