

WING LEE

PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

永利地產發展有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：864

年 報
2013

* 僅供識別

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	5
董事及高層管理人員履歷	8
企業管治報告	11
其他資料	20
董事局報告	25
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	36
綜合財務狀況表	37
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
綜合財務報表附註	42
財務概要	81
本集團所持有之投資物業概要	82

董事

執行董事

周彩花女士(主席)
黃少華女士(行政總裁)
王敏莉女士
雷兆峰先生

獨立非執行董事

藍章華先生
謝國生博士
崔志仁先生

公司秘書

吳浩然先生

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

法律顧問

百慕達

Conyers Dill & Pearman

香港

禮德齊伯禮律師行

合規顧問

創越融資有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
大新銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍觀塘
敬業街55號
皇廷廣場11樓J室

股份過戶登記處

百慕達總處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港分處

卓佳證券登記有限公司
於二零一四年三月三十一日前：
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

由二零一四年三月三十一日起：

香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：864

公司網址

www.wingleeproperties.com

主席報告

本人謹代表永利地產發展有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧

於本年度，本公司從永利控股有限公司(「永利控股」)分拆並於二零一三年三月十九日以介紹形式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團繼續專注於物業投資業務，主要是位於香港之已建成商業及住宅物業的租賃。

於二零一三年十二月三十一日，經獨立物業評估公司永利行評估顧問有限公司(「永利行」)之評估，本集團持有之投資物業市場總值約為966.7百萬港元，較二零一二年略有上升。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的總租金收入約為25.2百萬港元，較二零一二年增加約4.2%。

本集團於二零一三年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額約為41.0百萬港元。本集團的投資物業公平值淨變動升幅較二零一二年為少，令到二零一三年的本公司股權擁有人應佔溢利及全面收益總額減少約86.6%。

大部分物業之租金均有上調，其中位於威靈頓街59號、威靈頓街61號及成業街27號之物業於本年度之公平值錄得最大升幅。

於二零一三年第四季度，我們位於馬頭角道3號的住宅物業完成翻新工程而有關物業於期內已全數出租。

於本年度，本集團出售兩項住宅物業及一個工業單位，實現公平值收益共約2.6百萬港元。董事局認為該等出售事項與本集團之整體業務策略一致。

於本年度，本集團於香港購入一項商業物業以用作本集團之辦事處及一個停車位作自用。本集團亦購入一個停車位作投資。除本集團所持投資物業外，本年度並無其他重要投資。

展望

近年，香港政府為使物業市場降溫而透過上調印花稅稅率來推出壓抑樓市措施。該等降溫措施使香港物業交投量減少及對商業物業的租金全面地構成不利影響。

物業交投量縮減亦已全面影響物業價格，並已在旗下物業於二零一三年的公平值升幅較二零一二年為少之情況中反映出來。雖然公平值升幅較少，但我們大部分出租物業的租金水平仍繼續維持於與二零一二年相同的水平甚或較往年有所上升。

本集團投資物業的高出租率及穩定租金水平預期將繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

由於本集團繼續專注於持有商業及住宅物業作長線投資，本集團將繼續探求不同機遇以進一步擴大投資組合。鑑於香港政府近日通過批准實施買家印花稅及額外印花稅的條例草案，本集團將注視買家印花稅及額外印花稅對市場的影響，穩健行事，於探求物業投資機遇時以謹慎為先。若遇到合適機會出現，本集團將尋求進一步業務發展及實現多元化，以提升溢利及確保取得理想的股東回報。本集團現時並無任何有關重大投資或收購資本資產之計劃。

致謝

在此，本人謹代表董事局向全體股東、租戶及專業人士一直以來的支持致以萬二分感謝。

本人亦謹此感謝全體同事的奉獻及努力。

主席
周彩花

香港，二零一四年三月十九日

管理層討論及分析

營運

本集團從物業投資業務，主要為租賃位於香港的已建成商業及住宅物業。於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業組合中，有32個物業位於香港及一個物業位於中華人民共和國（「中國」）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團完成出售下列一個工業單位及兩個住宅單位：

1. 一個位於九龍九龍灣之住宅物業，所涉代價約為5.2百萬港元。就此確認公平值收益約0.9百萬港元。
2. 一個位於九龍觀塘之工業物業，所涉代價約為19.3百萬港元。就此確認公平值收益約1.8百萬港元。
3. 一個位於香港灣仔之住宅物業，所涉代價約為3.0百萬港元。就此確認公平值虧損約0.1百萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團亦完成收購一個位於九龍觀塘之停車位作投資，所涉代價約為1.1百萬港元。

年內，本集團亦收購一個位於九龍觀塘之辦公室物業（所涉代價約為15.8百萬港元）及一個位於九龍觀塘之停車位作自用（所涉代價約為1.1百萬港元）。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團並無推出或公佈任何新業務及服務。

業績

本公司股權擁有人於二零一三年應佔年度溢利及全面收益總額約為41.0百萬港元（二零一二年：約306.3百萬港元），較二零一二年減少約86.6%，主要是因為本集團投資物業公平值變動淨額上升幅度較少以及行政開支增加的影響。

假設集團重組（有關詳情見日期為二零一三年二月二十八日之上市文件（「上市文件」））於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細及資本化發行（定義見上市文件）及因資本化發行所致之額外影響作追溯性調整，於二零一三年之每股盈利為0.107港元（二零一二年：0.852港元），比去年減少0.745港元。

財務回顧

流動資金及資本資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為7.5百萬港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為308.1百萬港元。流動比率（即流動資產除以流動負債）約為1.1（二零一二年十二月三十一日：約0.17）。

本集團權益總額上升至約917.1百萬港元（二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元），乃主要因為資本化應付M S C Holdings Limited（「MSC」）及永利控股之款項合共約326.2百萬港元，並於二零一三年三月十九日確認為權益。於二零一三年十二月三十一日，並無尚未償還之應付MSC及永利控股之款項。

本集團於二零一三年十二月三十一日共持有約60.6百萬港元之銀行存款及現金（二零一二年：約61.3百萬港元），其中包括定期存款約33.2百萬港元（二零一二年：約30.1百萬港元）。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款之賬面值約為115.3百萬港元（二零一二年：約126.2百萬港元）。於二零一三年十二月三十一日，全部銀行貸款乃以本集團賬面值約為473.1百萬港元（二零一二年：約466.8百萬港元）之若干投資物業作抵押，按香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率（二零一二年：香港銀行同業拆息加0.70厘至2.75厘年利率）計息。於二零一三年十二月三十一日，本集團有約20.0百萬港元的可用但尚未動用之銀行信貸額度。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無可用但尚未動用之銀行信貸額度。

於二零一三年十二月三十一日之總銀行貸款中，約44.2百萬港元（或約38.3%）須於一年內或應要求償還。約12.9百萬港元（或約11.2%）須於一年後但兩年內償還。約37.8百萬港元（或約32.8%）須於兩年後但五年內償還。約20.4百萬港元（或約17.7%）須於五年後償還。

於二零一二年十二月三十一日之總銀行貸款中，約32.0百萬港元（或約25.3%）須於一年內或應要求償還。約14.6百萬港元（或約11.6%）須於一年後但兩年內償還。約45.0百萬港元（或約35.7%）須於兩年後但五年內償還。約34.6百萬港元（或約27.4%）須於五年後償還。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總負債對權益比率（按借貸總額（即銀行借款總額及應付MSC及永利控股之款項之總和）約115.3百萬港元（二零一二年十二月三十一日：約452.4百萬港元）除以本集團之股東權益約917.1百萬港元（二零一二年十二月三十一日：約550.0百萬港元）計算）約為0.13（二零一二年十二月三十一日：約0.82）。比率下降乃主要因為資本化發行（定義見上市文件），應付MSC及永利控股之款項約326.6百萬港元已資本化，並於二零一三年三月十九日確認為權益。

管理層討論及分析

資本支出

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度產生之資本支出(即添置投資物業及物業、廠房及設備)約為21.0百萬港元(二零一二年:約27.3百萬港元)。本集團預計,未來資本支出所需資金將主要由經營活動產生之現金及銀行借貸撥資,但本集團可能考慮於適當時候籌集額外資金。

資本承擔

於二零一三年十二月三十一日,本集團並無重大資本承擔(二零一二年:無)。

或然負債

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日,本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日,本集團若干賬面值約為473.1百萬港元之投資物業(二零一二年:約為466.8百萬港元)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

於二零一三年十二月三十一日,本集團賬面值約為17.4百萬港元之其中一項租賃土地及樓宇(二零一二年:無)已用作抵押本集團獲批出之銀行融資額。

重大收購及出售附屬公司

除上市文件所述之集團重組外,於截至二零一三年十二月三十一日止之回顧年度,本公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

庫務政策

由於本集團主要在香港經營業務,而收入、經營成本及借款主要以港元計值,故本集團所承擔之匯率波動風險甚微。

本集團在現金及財務管理方面採取審慎理財政策。現金通常會存作短期存款,大部分以港元為單位。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

風險管理

本集團已建立及保持足夠風險管理程序,輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序,以找出及控制公司內部及外圍環境現存之多種風險,符合本集團及其股東之最佳利益。

人力資源

於二零一三年十二月三十一日,本集團於香港有8名(二零一二年:11名)僱員。本年度錄得之員工成本約為6.4百萬港元(二零一二年:約8.5百萬港元)。

本集團全體僱員之僱傭合約均涵蓋工資、福利及終止理據等事宜。本集團之薪酬政策及待遇乃經管理層定期檢討。本集團有按經營業績及個別表現,向合資格僱員授出不定額花紅。

執行董事

周彩花女士(「周女士」)，46歲，本公司執行董事兼主席。周女士為本公司控股股東周德雄先生之配偶。周女士亦為永利控股之非執行董事及雷兆峰先生之舅母。周女士自二零零七年起一直負責監督本集團之物業部門。周女士在香港及海外之物業投資及有關活動有逾十九年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃。

黃少華女士(「黃女士」)，67歲，本公司執行董事兼行政總裁。黃女士為執行董事王敏莉女士之母。黃女士亦為永利控股之非執行董事。黃女士自二零零一年起一直負責監督本集團之物業部門。彼在電子行業有逾二十年管理經驗，亦在香港及海外之物業投資及有關活動有逾二十年經驗。彼負責本集團之整體策略性規劃以及本集團之整體管理。

王敏莉女士(「王女士」)，32歲，為黃女士之女兒，且為本公司執行董事。王女士於二零一一年加入本集團。彼為加拿大安大略省獲許可擔任事務律師及訟務律師(現非執業)，且為加拿大律師公會成員。王女士於物業及租賃管理擁有逾四年經驗。王女士持有英國曼徹斯特大學法律學士學位，以及加拿大滑鐵盧大學理學學士學位。彼負責本集團之整體管理及企業政策。

雷兆峰先生(「雷先生」)，32歲，為本公司控股股東周德雄先生及周女士之外甥，且為本公司執行董事。雷先生於二零零八年加入本集團，曾負責內部技術支援及物業維修，擁有逾五年工作經驗。彼畢業於加拿大安大略省溫莎大學，並持有工商管理學士學位及電腦編程證書。彼負責領導本集團之物業維修及內部資訊技術支援。

董事及高層管理人員履歷

獨立非執行董事

藍章華先生(「藍先生」)，59歲，於二零一三年加入本集團。藍先生於銀行業工作逾三十年。彼為南豐地產控股有限公司之副主席兼執行董事，該公司從事物業投資及發展。此前，彼曾任大新銀行有限公司之執行董事及大新證券有限公司、大新人壽保險有限公司及大新銀行(中國)有限公司之董事。藍先生曾於二零零三年至二零零五年受聘為恒生銀行有限公司助理總經理。加入恒生銀行有限公司之前，藍先生曾於香港上海滙豐銀行有限公司以及加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)擔任多個高級職位逾二十年。藍先生分別於一九八八年六月及一九七七年六月取得多倫多Ryerson Polytechnical Institute(現為Ryerson University)商業管理學士學位及市場學文憑，並於一九八零年獲委任為加拿大銀行家協會會士。

謝國生博士(「謝博士」)，57歲，於二零一三年加入本集團。彼現為香港大學經濟及工商管理學院副院長兼金融系副教授。謝博士在房地產金融及經濟、金融條例及資本市場及投資等方面均有發表文章及其他刊物。彼自一九九九年至二零一零年擔任香港地產代理監管局考試審核小組成員。謝博士現為第三十三屆新界鄉議局執行委員會之增選議員及增選委員。彼於二零一零年獲香港政府委任為太平紳士。彼亦為於愛爾蘭證券交易所上市之Ajjia Partners Asia Absolute Return Fund Limited之獨立非執行董事。謝博士於一九九零年六月取得美國密歇根州立大學工商管理學博士學位。彼亦為美國精算師學會之專業會員。自陽光房地產投資信託基金(股份代號：435)在二零零六年於聯交所上市以來，謝博士一直擔任其之獨立非執行董事。謝博士亦為香港董事學會之會員。

崔志仁先生(「崔先生」)，57歲，於二零一三年加入本集團。彼於一九七八年六月獲授商學士學位且為香港執業會計師。崔先生分別於一九九一年六月及一九八九年五月獲承認加入香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼現為香港交通安全隊總監。彼亦為道路安全議會之道路安全宣傳運動委員會成員。崔先生亦為兩家聯交所上市公司(即謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(股份代號：417)及國藝控股有限公司(股份代號：8228))之獨立非執行董事。

高級管理層

吳浩然先生(「吳先生」)，34歲，於二零一二年加入本集團。吳先生為本公司之公司秘書兼財務總監。彼為香港會計師公會之會計師及澳洲會計師公會之註冊會計師。吳先生負責本公司之財務及公司秘書事項。吳先生於審核、財務管理及稅務方面擁有逾十年經驗。吳先生持有澳洲昆士蘭科技大學(Queensland University of Technology)商學學士(主修會計)學位及資訊科技學士學位。

企業管治報告

董事局認為有效之企業管治為本集團維持發展之關鍵因素，並相信良好之企業管治常規對維持及提升股東價值及投資者信心而言，日益重要。董事局制定適當政策及實施適合本集團業務開展及增長之企業管治常規。

自本公司於二零一三年三月十九日上市以來，本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治之守則。董事局認為，本公司由二零一三年三月十九日（本公司上市日期）至本報告日期遵守企業管治守則內之所有適用守則條文。

(A) 董事局

本公司業務之整體管理由董事局負責。

董事局負責管理本公司之所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級管理人員的表現。本公司董事（「董事」）須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事局由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

周彩花女士（主席）
黃少華女士（行政總裁）
王敏莉女士
雷兆峰先生

獨立非執行董事

藍章華先生（於二零一三年二月六日獲委任）
謝國生博士（於二零一三年二月六日獲委任）
崔志仁先生（於二零一三年二月六日獲委任）

彼等之詳細履歷及關係載於本年度報告「董事及高層管理人員履歷」一節中。周彩花女士及黃少華女士於若干位於香港及中國（本集團擁有物業之地區）之物業中擁有權益，詳情載於年報「其他資料」一節「董事及控股股東持有之物業」一段。

董事局將實行日常營運、業務策略及本集團業務管理的授權及責任委派給執行董事、高層管理人員，並將若干特定責任指派予董事局轄下委員會。

(A) 董事局一續

主席及行政總裁

周彩花女士為本公司主席，黃少華女士則為行政總裁。主席及行政總裁職務由不同人士擔任，達致職權及權力之平衡，符合企業管治守則之守則條文A.2.1。主席之主要職責為領導董事局及管理其工作，確保其有效運作及全面履行其職責。在董事局轄下委員會之成員協助下，行政總裁負責本集團業務之日常管理、向董事局建議策略，以及決定及實行營運決策。

委任、重選及罷免董事

每名執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立有固定期限之服務合約或委任書，惟彼等亦須於股東週年大會上退任及膺選連任時獲本公司續聘方可作實。

本公司之公司細則規定，董事局所委任之任何董事(i)如屬填補董事局臨時空缺者，其任期將至本公司下次股東大會為止，並須於該大會上重選；及(ii)如屬董事局新增成員，則其任期將至本公司下屆股東週年大會為止，並符合重選資格。

獨立非執行董事

本公司遵守上市規則第3.10條，委任三名獨立非執行董事，其中一名(即崔志仁先生)具有在會計及財務管理方面之適當專業資格。三名獨立非執行董事均已確認彼等各自對本公司之獨立性，本公司認為，根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引，彼等均具備獨立性。三名獨立非執行董事均已與本公司簽署委任書，具體任期為三年。

會議數目及董事出席率

企業管治守則之守則條文A.1.1規定，每年應最少舉行四次定期董事局會議，大致上每季舉行一次，並由大多數董事(親身出席或通過其他電子通訊方式)積極參與。

自本公司於二零一三年三月十九日上市當日以來至二零一三年十二月三十一日為止，董事局曾舉行四次會議。董事局將定期每年舉行最少四次定期會議。

(A) 董事局－續

會議數目及董事出席率－續

董事名稱	會議出席率／數目			
	董事局會議	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會
執行董事：				
周彩花女士	4/4	1/1	不適用	不適用
黃少華女士	4/4	不適用	1/1	不適用
王敏莉女士	4/4	不適用	不適用	不適用
雷兆峰先生	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事：				
藍章華先生	3/4	1/1	1/1	1/2
謝國生博士	4/4	1/1	1/1	2/2
崔志仁先生	4/4	1/1	1/1	2/2

董事培訓及支援

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條有關持續專業發展之規定，本公司鼓勵全體董事參與持續專業發展，以深造知識和技能，與時並進。

為進一步確保全體董事充份認識本公司之業務及營運以及本身於相關法律、規則及規例下的責任，公司秘書向全體董事提供有關本公司表現之定期更新，亦不時向全體董事提供有關上市規則以及其他相關法律及監管規定之最新修訂及發展的最新資料。

根據董事提供之記錄，董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度接受之培訓如下：

董事	企業管治、監察發展及其他 相關課題的培訓
執行董事	
周彩花女士(主席)	✓
黃少華女士(行政總裁)	✓
王敏莉女士	✓
雷兆峰先生	✓
獨立非執行董事	
藍章華先生	✓
謝國生博士	✓
崔志仁先生	✓

(A) 董事局一續

董事及高級人員之保險

本公司已安排適當責任保險，供董事應付因公司事務而產生之法律責任。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）為董事證券交易之行為守則。於作出具體查詢後，所有董事確認其由二零一三年三月十九日（本公司上市日期）至本報告日期已遵守標準守則。

董事局屬下委員會

董事局已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「董事局委員會」），並具有清晰職權範圍。董事局委員會之職權範圍已於本公司及聯交所網站內刊登。董事局委員會在履行職責時已獲提供充裕資源，並在經合理要求後可在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

審核委員會

審核委員會於二零一三年二月成立，現任委員包括：

崔志仁先生（主席）

藍章華先生

謝國生博士

委員會內全部委員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責為協助董事局就財務申報程序、內部控制及風險管理系統之效能提供獨立意見，監察審核程序及履行董事局所指派之其他職責及責任。

審核委員會之職權範圍於二零一三年二月獲採納，與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

審核委員會每年將最少舉行兩次定期會議，以審閱及討論本公司之中期及全年財務報表。審核委員會可於有需要時舉行進一步會議。

審核委員會每年與外部核數師開會最少兩次。外部核數師可於彼認為有需要時要求開會。

(A) 董事局－續

董事局屬下委員會－續

審核委員會－續

自本公司於二零一三年三月十九日上市以來至二零一三年十二月三十一日為止，審核委員會曾舉行兩次會議。出席記錄載於本報告「會議數目及董事出席率」一節。審核委員會於本年度執行下列工作：

- (a) 與獨立核數師一同審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，以及審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，包括所採納之會計原則及會計準則，並向董事局提供推薦意見以供批准；
- (b) 審閱會計政策之變動及評估有關變動對本集團財務報表之潛在影響；
- (c) 審閱本集團之內部監控系統及相關事項；及
- (d) 考慮及就重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本集團之獨立核數師及委聘之條款提供推薦意見。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一三年二月成立，現任委員包括：

藍章華先生(主席)
謝國生博士
崔志仁先生
黃少華女士

大多數委員為獨立非執行董事。薪酬委員會審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，並向董事局作出適當建議。職工酬金由本集團之管理層參考各職工之資歷、工作經驗、表現及當時市況後釐定。

薪酬委員會之職權範圍於二零一三年二月獲採納，與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

薪酬委員會於財政年度內曾舉行一次會議。薪酬委員會於會上審閱執行董事、獨立非執行董事及高層管理人員之薪酬待遇。

(A) 董事局一續

董事局屬下委員會一續

提名委員會

提名委員會於二零一三年二月成立，現任委員包括：

謝國生博士(主席)

崔志仁先生

藍章華先生

周彩花女士

大多數委員為獨立非執行董事。提名委員會之主要職責為物色及提名委任為董事之適合人選，並向董事局提出建議。

提名委員會之職權範圍於二零一三年二月獲採納，與企業管治守則條文相符，其副本於本公司及聯交所網站上刊登。

提名委員會於財政年度內曾舉行一次會議。提名委員會於會上審閱董事局之架構及組合(包括技能、知識及經驗)。

利益衝突

若董事於董事局將予考慮之交易或計劃中有利益衝突，該名人士須宣告有關權益，並放棄投票。有關事項由於交易中並無重大利益之董事出席之董事局會議上審議。本集團亦採納若干內部監控政策以管理潛在利益衝突。

公司秘書

本公司之公司秘書吳浩然先生為本集團之全職僱員，並知悉本公司之日常事務。公司秘書已妥為遵守上市規則第3.29條下之相關專業培訓規定。公司秘書之詳細履歷載於本年度報告「董事及高層管理人員履歷」一節。

(B) 財務申報及內部控制

財務申報

董事局在本公司財務總監及財政及會計部支援下，負責編製各財務期間之賬目，以真實公平地顯示本集團之事務狀況。編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬目時，董事已選擇適用之會計政策並貫徹應用；採納適用之香港財務報告準則及香港會計準則；作出審慎而合理之調整及推測；以及按持續經營基準編製賬目。董事亦負責保留適當會計記錄，以在合理準備程度下反映本集團之財務資料。

外部核數師酬金

德勤•關黃陳方會計師行自本公司註冊成立起獲委任為本公司之外部核數師。審核委員會已獲悉由德勤•關黃陳方會計師行進行非審核服務之性質及服務費，並認為該等非審核服務對核數師之獨立性並無不利影響。董事局與審核委員會在甄選、委任、辭退或罷免外部核數師方面並無意見分歧。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之審核服務及非審核服務而已付予彼等之酬金載列如下：

外部核數師所提供服務類別	費用金額 千港元
審核服務	468
非審核服務	180
總計	648

內部控制

董事局負責維持有效之內部控制系統，以保護本集團之資產及股東利益，並定期檢討及監察內部監控及風險管理系統之有效性，確保既有系統足夠。

於回顧年度，本公司聘用外部獨立顧問，就本集團內部控制系統進行檢討，以使企業管治保持高水平。董事局亦曾自行檢討本集團內部控制系統之效果，並認為本公司已採取一切合理步驟建立適當之內部控制系統。

(C) 與股東及投資者之溝通

本公司相信與股東有效溝通對提高投資者關係及就投資者明瞭本集團之業務表現及策略而言甚為重要。本集團亦承認公司資料透明及適時披露之重要性，這令股東及投資者能夠作出最佳投資決定。

董事局成員及董事委員會委員與外部核數師出席本公司股東週年大會回覆股東提問。大會通函按照上市規則及本公司之公司細則所規定之時限，於股東週年大會及股東特別大會前派發予全體股東。全部提呈並將於股東大會上審批之決議案將以投票方式進行表決，投票結果將於大會後在聯交所及本公司網站內刊登。

作為鼓勵有效溝通之渠道，本集團設有網站，以刊登本公司公佈之資料、財務資料以及其他資料。股東及投資者可以書面形式寄往本公司之主要營業地點，直接向本公司查詢。

(D) 股東權利

召開股東特別大會及股東提出請求

股東將有權要求董事局召開股東特別大會（「股東特別大會」）。持股合共佔本公司繳足股本不少於十分之一（10%）之股東，可向董事局送出要求書以請求舉行股東特別大會。

由有關股東簽署妥當之請求書上，必須列明大會目的，且須送交至本公司之註冊辦事處。

於接獲有效之要求時，本公司將採取適當行動及作出必要安排，有關股東將須根據百慕達一九八一年公司法（「公司法」）第74條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

(D) 股東權利—續

股東於股東大會提出建議之程序

以下股東均可提出建議(可能會導致須舉行會議)供本公司於股東大會上考慮：

- (a) 於提出該請求當日，佔本公司全部表決權不少於二十分之一(5%)的任何股東；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份之股東。

經有關股東簽妥並列明有關決議案之請求書，須連同有關建議所指決議案之陳述書，送交本公司註冊辦事處。本公司於接獲有效文件時，將採取適當行動及作出必要安排，有關股東則將根據公司法第79及80條之規定，負責支付進行該等行動及安排所產生的任何開支。

至於建議退任董事以外人士於股東大會上參選董事方面，請參閱可在本公司網站索閱之程序。

股東可以書面形式寄往本公司之主要營業地點，直接向本公司查詢。

(E) 憲章文件

自二零一二年三月二十六日註冊成立當日以來至二零一三年十二月三十一日為止，本公司之憲章文件並無變動。

在預料本公司會於二零一三年三月十九日上市之情況下，本公司於二零一三年二月六日採納現行公司細則。

董事及控股股東持有之物業

本節所指之「控股股東」指Bright Asia Holdings Limited (「Bright Asia」) 及周德雄先生。除通過永利控股及本公司外，Bright Asia於投資物業中並無權益。

永利控股持有之物業

永利控股為控股股東Bright Asia之附屬公司。永利控股及其附屬公司現時持有下列物業 (「保留物業」)：

- (i) 一個位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮信陵路之工業園區。此物業之總建築面積約為11,719.51平方米 (約126,148.81平方呎)；
- (ii) 一個位於中國廣東省河源市河源市高新技術開發區，興工大道以東及科技六路以南之工業園區。此物業之總建築面積約為94,030.94平方米 (約1,012,149.04平方呎)；
- (iii) 一個位於中國廣東省東莞市莞城區東縱大道東湖花園7座32層B室之物業 (「第1號保留物業」)，由一個住宅單位組成，總建築面積約為133.00平方米 (約1,431.61平方呎)；及
- (iv) 一個位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區之工業園區 (「第2號保留物業」)。此物業之總建築面積約為30,537.05平方米 (約328,700.83平方呎)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第1號保留物業及第2號保留物業之租金收入總額約為1.8百萬港元。其他保留物業於截至二零一三年十二月三十一日止年度由永利控股及其附屬公司佔用，作工業用途。

於二零一三年十二月三十一日，第1號保留物業及第2號保留物業之公平值及所產生租金收入載列如下：

物業	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
第1號保留物業	713
第2號保留物業	32,564
總計	33,277

其他資料

董事及控股股東持有之物業一續

個人投資

黃少華女士(「黃女士」)及周彩花女士(「周女士」)於下列位於香港及中國(乃本集團擁有物業之地區)之物業中擁有權益(「個人物業」)：

物業擁有人	物業位置	可銷售樓面面積 概約平方呎	物業類別	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
周女士、周德雄先生、黃女士及周煥燕女士擁有權益之公司	香港大潭水塘道7號雅柏苑C座4樓1室及32及33號停車位(「第1項個人物業」)	2,070	住宅	72,500
周女士及黃女士／由周女士及黃女士聯名擁有之公司	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓3室(「第2項個人物業」)	840	住宅	18,500
	香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座8樓4室(「第3項個人物業」)	1,196	住宅	28,500
	香港皇后大道東99號地下及閣樓	610(連同後院：50及閣樓：400)	商業	51,600
	香港大王東街3-5號大旺樓地下B5號舖及閣樓	1,090 (連同後院：35及閣樓：440)	商業	43,500
	九龍大角咀萬安街22號(整幢大廈)	商業：870 住宅：3,130	商業／住宅	商業：17,700 住宅：15,200
	香港蘭杜街2號麗都大廈地下第3號商舖	670	商業	30,700
	香港威靈頓街61號2樓	470	商業	5,100
	九龍砵蘭街299號地下及閣樓	620(連同閣樓：460)	商業	84,500
物業擁有人	物業位置	建築面積 概約平方呎	物業類別	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值 千港元
周德雄先生、周煥燕女士及黃女士持有權益之公司	中國廣東省東莞市石碣鎮上一村E座3-7樓	1,553 (即約16,716平方呎)	住宅	4,234
	中國廣東省東莞市石碣鎮上一村D座3-7樓	1,890 (即約20,344平方呎)	住宅	5,156

董事及控股股東持有之物業—續

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第1號個人物業、第2號個人物業及第3號個人物業（現用作周女士、黃女士及／或彼等各自之家人之私人住宅）之租金收入總額約為0.2百萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，個人投資（第1號個人物業、第2號個人物業及第3號個人物業除外）之租金收入總額約為6.0百萬港元。

經考慮香港物業市場上可供替代單位之數目及供應；並鑑於本集團位於香港之物業組合明顯比位於香港之個人投資及保留物業為多，而位於中國之物業並非本公司之投資目標，董事局認為與本集團業務之競爭並不激烈。

此外，根據上市文件所詳述，本集團於董事局及管理層、營運、財務及行政管理以及業務清晰區分等方面均獨立於控股股東及永利控股，故此董事局信納本集團有能力獨立於控股股東（包括各控股股東之任何聯繫人士）及永利控股經營其業務。

確認遵守內部政策及不競爭契據

董事確認，彼等遵守本公司有關物業買賣之內部政策。控股股東（即周德雄先生及Bright Asia）以及周煥燕女士及黃少華女士（統稱「契諾方」）（兩人均為Bright Asia之股東）亦已確認，彼等遵守彼等向本公司作出日期為二零一三年二月六日之不競爭契據。

執行董事買賣物業

於二零一三年六月十一日，董事局選擇放棄有關提呈及出售香港駱克道296-298號華豐樓二樓C室（二樓後座）之物業（「個人物業」，此乃周女士及黃女士持有之個人投資）之任何及所有優先購買權。董事局在關鍵時間不將上述物業視作適當投資，此乃由於本集團擬將重點進一步放在商業零售物業。

通過放棄上述權利，董事局允許周女士及黃女士以不少於2.6百萬港元之代價提呈出售個人物業，且規定該出售事項之條款不得比提供予本公司之條款更有利。出售個人物業一事已於二零一三年以不少於2.6百萬港元之代價及不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

其他資料

契諾方買賣物業

於二零一三年九月六日，董事局選擇放棄有關提呈及出售星晨(上杭)銅業有限公司(「星晨(上杭)」，其為永利控股有限公司之附屬公司，持有一幢位於中國福建省龍岩市上杭縣臨江鎮南崗工業開發區的工業綜合樓(「南崗物業」)的90%權益)之任何及所有優先購買權。董事局在關鍵時間不將星晨(上杭)視作適當投資，此乃由於有關交易複雜而星晨(上杭)並非持有南崗物業的100%權益。於出售日期，星晨(上杭)之總負債約為8.8百萬港元。

通過放棄上述權利，董事局允許永利控股有限公司以相等於面值之代價提呈出售星晨(上杭)及承擔星晨(上杭)之全部現有負債，且規定該出售事項之條款不得比提供予本公司之條款更有利。出售星晨(上杭)一事已於二零一三年按不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

於二零一三年九月十三日，董事局選擇放棄有關提呈及出售香港駱克道296-298號華豐樓一樓B室(一樓前座)之物業(「華豐物業」，此乃永利控股有限公司之一間附屬公司持有之保留投資)之任何及所有優先購買權。董事局在關鍵時間不將上述物業視作適當投資，此乃由於本集團擬將重點進一步放在商業零售物業。

通過放棄上述權利，董事局允許永利控股有限公司以不少於3.0百萬港元之代價提呈出售華豐物業，且規定該出售事項之條款不得比提供予本公司之條款更有利。出售華豐物業一事已於二零一三年以不少於3.0百萬港元之代價及不比提供予本公司之條款更有利之條款完成。

就業權被註冊建築令及／或警告通知之物業

若干物業受建築令及／或警告通知所妨礙，詳情於上市文件內披露。下文載列糾正該等建築令及／或警告通知於二零一四年三月十九日，即確定有關該等建築令及警告通知之資料之最新進展。

有關物業／樓宇	法律合規事宜	於二零一四年三月十九日之狀況
香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈(其中一項物業之所在地)	該樓宇之業主立案法團於二零一零年五月獲發出兩份建築令，其有關(其中包括)移除公用地方多道大門。	我們已跟進並向業主立案法團作進一步查詢，以討論相關建築令內之主體事項之糾正工作，並將繼續跟進該事項。
香港灣仔駱克道296-298號華豐樓(其中四項物業之所在地)	該樓宇之業主立案法團於二零一零年獲發出兩份建築令，其有關糾正該樓宇外牆及公用地方存在瑕疵之部分。	該樓宇之業主立案法團與所聘請之顧問於二零一四年一月就「樓宇更新大行動」舉行會議，以商議及批准顧問向香港房屋協會及市區重建局遞交所需文件。我們將就建築令內主體事項之糾正工作與業主立案法團合作。
香港莊士敦道25-33號、譚臣道1-3號、分域街2號長康大廈(其中兩項物業之所在地)	該樓宇之業主立案法團於二零一一年獲發出一份建築令，其有關糾正該樓宇外牆及公用地方存在瑕疵之部分。	屋宇署已發出日期為二零一三年二月五日之函件，證明符合該建築令，且已於二零一三年四月二十二日在香港土地註冊處註冊。
九龍馬頭角道3號地下	就附於該物業後院之混凝土構築物向該物業之前業主發出一份警告通知。	屋宇署已發出日期為二零一三年十一月十一日之函件，證明符合該警告通知，並於二零一三年十一月二十七日於香港土地註冊處註冊。
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下A舖	就附於該物業後院之混凝土構築物向該物業之前業主發出一份警告通知。	屋宇署已發出日期為二零一三年三月二十六日之函件，證明符合該警告通知，且已於二零一三年四月十九日在香港土地註冊處註冊。
九龍砵蘭街347號地下	就附於該物業後院之混凝土構築物向該物業之前業主發出一份警告通知。	屋宇署已發出日期為二零一三年四月二十九日之函件，證明符合該警告通知，且已於二零一三年五月二十三日在香港土地註冊處註冊。

董事局報告

董事局欣然提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告及本公司經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為地產投資（主要租賃位於香港之已落成商業及住宅物業）。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於第36頁綜合損益及其他全面收益表內。

董事局不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止年度之任何股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一四年六月二十四日至二零一四年六月二十七日（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零一四年六月二十三日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）辦理登記手續。自二零一四年三月三十一日起，卓佳證券登記有限公司的地址將更改為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

財務資料摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之摘要（乃摘錄自經審核綜合財務報表）列載於第81頁。該摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

投資物業

本集團於本年度以約1.1百萬港元之代價收購一個停車位。本集團於本年度之投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註13。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團曾收購物業、廠房及設備，即於本年度按約15.8百萬港元的代價收購一個辦公室單位以及按約1.1百萬港元的代價收購一個停車位。詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註22。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無有關優先購買權之條例，規定本公司必須按比例向其現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度概無贖回、購回或註銷任何可贖回證券。於二零一三年十二月三十一日，本公司並無尚未贖回之可贖回證券。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及第39頁之綜合權益變動表。

可供分派之儲備

本公司於二零一三年十二月三十一日並無按百慕達一九八一年公司法（經修訂）計算之可供分派儲備（二零一二年：無）。

主要客戶

就本集團之物業租賃業務而言，截至二零一三年十二月三十一日止年度，最大租戶及五大租戶佔租金總收入之百分比分別為合共9.5%及36.9%。

永利控股之全資附屬公司永利連接器有限公司（「永利連接器」）（前稱星晨實業有限公司）於二零一三年一直是本集團五大租戶（按租金收入計）之一。控股股東Bright Asia及周德雄先生均透過彼等各自於永利控股之權益擁有於永利連接器之權益，上市後，永利控股將持有於本報告日期本公司已發行股本約17.0%。

周德雄先生乃周彩花女士（本公司執行董事）之配偶。此外，執行董事黃少華女士透過其於Bright Asia之20.0%股權於永利連接器擁有權益。

除上文披露者外，概無董事、彼等之聯繫人士或任何（就董事所知）持有5%以上本公司已發行股份之股東於本集團五大租戶之股本中擁有任何權益。

本集團於年內並無大額購置。

董事局報告

董事

於本年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

周彩花女士(主席)

黃少華女士(行政總裁)

王敏莉女士

雷兆峰先生

獨立非執行董事：

藍章華先生(於二零一三年二月六日獲委任)

謝國生博士(於二零一三年二月六日獲委任)

崔志仁先生(於二零一三年二月六日獲委任)

根據本公司之公司細則，周彩花女士、王敏莉女士及藍章華先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼等合資格並願膺選連任。其餘各董事均繼續留任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定呈交之獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約

本公司之每位執行董事各自均與本公司訂立服務合約，任期由二零一三年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知或支付三個月薪金代替通知以終止協議。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，任期由二零一三年二月六日起計為期三年，惟各執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知或支付三個月薪金代替通知以終止協議。

除上文所披露者外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團須作出補償(法定補償除外)方可於一年內終止之服務合約。

董事於重大合約之權益

除有關下文詳述之關連交易之租賃協議外，本公司、其控股公司或其同系附屬公司概無訂有本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或本年度任何時間仍然存續之重大合約。

控股股東於重大合約之權益

除下文所詳述有關關連交易之租賃協議外，於年結時或年內任何時間本集團與本公司控股股東或其任何附屬公司並無其他重大合約。

稅務寬減及豁免

本公司概不知悉有任何因股東持有本公司證券而向彼等提供之稅務寬減及豁免。

薪酬政策

本集團之薪酬政策乃由薪酬委員會按僱員之表現、資歷及能力釐定。

董事之薪酬政策乃經薪酬委員會考慮本集團之經營業績、個別董事之表現及可比較之市場統計數據後釐定。

董事之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關規定被當作或視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事局報告

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本之概約權益百分比
周彩花女士	配偶權益(附註)	288,072,134	74.6%
王敏莉女士	實益權益	8,000	0.0025%
雷兆峰先生	實益權益	8,000	0.0025%

附註：

周彩花女士乃周德雄先生之配偶。周德雄先生持有Bright Asia之60%權益，Bright Asia持有約70.1%之已發行永利控股股份。Bright Asia擁有222,422,255股股份(佔已發行股份約57.6%)之權益。根據證券及期貨條例，Bright Asia透過其於受控制公司之權益亦被視為擁有65,649,879股股份(佔本公司已發行股份約17.0%)之權益，而該等股份權益將由永利控股透過Merry Event Limited(「Merry Event」)(永利控股之間接全資附屬公司)持有。周德雄先生被視為於所有該等288,072,134股股份(合共佔本公司已發行股本約74.6%)中擁有權益。根據證券及期貨條例第XV部，周彩花女士(即周德雄先生之配偶)乃被視為擁有該等288,072,134股股份之權益。

於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例)已發行股本之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目 (描述)	佔該相聯法團 已發行股本之 百分比
黃少華女士	Bright Asia(附註1)	實益權益	2,000 (普通股)	20%
周彩花女士	Bright Asia(附註1)	配偶權益(附註2)	6,000 (普通股)	60%
	永利控股(附註3)	配偶權益(附註2)	224,712,255 (普通股)	70.1%
王敏莉女士	永利控股(附註4)	實益權益	8,000 (普通股)	0.002%
雷兆峰先生	永利控股(附註4)	實益權益	8,000 (普通股)	0.002%

附註：

- Bright Asia持有288,072,134股股份，佔本公司已發行股本約74.6%，故Bright Asia為本公司之控股公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。
- 周彩花女士乃周德雄先生之配偶，而周德雄先生持有Bright Asia之60%權益。
- Bright Asia持有224,712,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約70.1%。因此，永利控股為本公司控股公司Bright Asia之附屬公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%，因此，就證券及期貨條例而言，周德雄先生透過其於受控制公司之權益被視為於Bright Asia所持該224,712,255股永利控股股份中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生之配偶周彩花女士被視為擁有該224,712,255股永利控股股份之權益。
- Bright Asia持有224,712,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約70.1%。因此，永利控股為本公司控股公司Bright Asia之附屬公司，就證券及期貨條例而言為本公司之相聯法團。

董事局報告

購股權計劃

本公司並無購股權計劃。

主要股東

於二零一三年十二月三十一日，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上權益：

名稱／姓名	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行股本 之權益概約百分比
Bright Asia	實益權益	222,422,255	57.6%
	於受控制公司之權益(附註1)	65,649,879	17.0%
周德雄先生	於受控制公司之權益(附註2)	288,072,134	74.6%
永利控股	於受控制公司之權益(附註3)	65,649,879	17.0%
MSC	於受控制公司之權益(附註4)	65,649,879	17.0%
Merry Event	實益權益	65,649,879	17.0%

附註：

1. Bright Asia持有224,712,255股永利控股股份，佔已發行永利控股股份約70.1%。因此，就證券及期貨條例而言，Bright Asia被視為於永利控股透過其於受控制公司之權益持有之65,649,879股股份中擁有權益。
2. 周德雄先生持有Bright Asia已發行股本之60%。因此，根據證券及期貨條例，周德雄先生被視為於Bright Asia所持有之222,422,255股股份及Bright Asia透過其於受控制公司永利控股之權益持有之65,649,879股股份中擁有權益。
3. 永利控股透過其受控制公司MSC及Merry Event（均為其全資附屬公司）擁有65,649,879股股份之權益。
4. 永利控股之直接全資附屬公司MSC透過其受控制公司Merry Event擁有65,649,879股股份之權益。
5. 周彩花女士及黃少華女士為Bright Asia及永利控股之董事。

持續關連交易

本集團已與關連人士進行了多項交易，根據上市規則，該等人士於股份在聯交所上市後成為本公司的關連人士。根據上市規則，該等交易為持續關連交易，並獲豁免獨立股東之要求。持續關連交易的詳情如下：

永利連接器租賃

本公司之全資附屬公司Extra Rich與永利控股之附屬公司永利連接器於二零一二年一月一日訂立一份租賃協議，由二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止為期兩年，月租為180,000港元，及於二零一二年七月三十一日訂立一份租賃協議，由二零一二年八月一日起至二零一三年十二月三十一日止為期十七個月，月租為64,000港元。總月租為244,000港元（不包括物業稅、地租、差餉、管理費及公用設施費用）。根據上市規則，永利控股為本公司之主要股東，而永利連接器為永利控股之聯繫人士，因而屬本公司之關連人士。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團與永利連接器根據租賃協議擬定之年度上限交易總金額為2,928,000港元。該等租賃乃有關租賃位於九龍成業街27號日昇中心2樓201號、206號、207號及208號之工業單位以賺取租金收入。由於提早終止一項租賃協議以及提早終止另一項租賃協議的部份協定，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就上述租賃收取租金收入約2.4百萬港元。

董事局報告

有關持續關連交易詳情載於本公司日期為二零一三年三月十九日之公佈。本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出其無保留意見函件，而該函件載有其對有關本集團在本年報第32頁披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

獨立非執行董事已審閱上述截至二零一三年十二月三十一日止年度之持續關連交易並已確認該等持續關連交易乃：

1. 於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
2. 按一般商業條款訂立或該等交易條款不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款；及
3. 依照規管有關交易之相關協議進行，而有關條款乃屬公平合理及符合本公司股東之整體利益。

足夠公眾持股量

於本報告日期及根據可公開取得之資料及就董事所知，本公司具有上市規則第8.08條所規定之足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事局

主席

周彩花

香港，二零一四年三月十九日

Deloitte.

德勤

致永利地產發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第36至80頁永利地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「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財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

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》之披露規定編制該等綜合財務報表(其可作出真實而公平的列報)，而董事亦須釐定相關之內部控制，以使所編製之綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照百慕達公司法第90條，為股東(作為一個團體)而編制，並不為其他任何目的。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核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核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估是否由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有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制能真實而公平地列報的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證屬充足和適當，可為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一四年三月十九日

永利地產發展有限公司

截至二零一三年十二月三十一日止年度

綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	7	25,237	24,213
直接經營開支		(1,363)	(1,308)
<hr/>			
其他收入		23,874	22,905
投資物業公平值變動淨額	13	972	710
行政支出		35,690	307,834
其他支出		(11,281)	(10,196)
融資成本	8	(3,994)	(11,184)
		(1,800)	(2,006)
<hr/>			
除稅前溢利	9	43,461	308,063
稅項	10	(2,496)	(1,774)
<hr/>			
本公司股權擁有人應佔年內溢利及全面收益總額		40,965	306,289
<hr/>			
每股盈利－基本	12	0.107港元	0.852港元

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	13	966,692	956,054
物業、廠房及設備	14	18,591	570
		985,283	956,624
流動資產			
租金及其他應收賬項	15	682	772
定期存款	16	33,167	30,053
銀行結存及現金	16	27,459	31,289
		61,308	62,114
流動負債			
其他應付賬項及已收租金按金	17	8,880	11,549
應付MSC款項	18	–	320,839
應付永利控股款項	19	–	5,344
應付稅項		714	455
銀行貸款—一年內到期	20	44,169	32,007
		53,763	370,194
流動資產(負債)淨額		7,545	(308,080)
總資產減流動負債		992,828	648,544
非流動負債			
銀行貸款—一年後到期	20	71,140	94,227
遞延稅項	21	4,579	4,356
		75,719	98,583
		917,109	549,961

於二零一三年十二月三十一日

綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本	22	3,862	30
儲備		913,247	549,931
		917,109	549,961

第36至80頁綜合財務報表乃經董事局於二零一四年三月十九日刊發並經下列人士代表董事局簽署：

周彩花
董事

黃少華
董事

	本公司股權擁有人應佔					
	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	30	-	-	7,314	236,328	243,672
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	306,289	306,289
本公司於集團重組時發行股份	-	382,929	(382,929)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	30	382,929	(382,929)	7,314	542,617	549,961
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	40,965	40,965
根據資本化發行而發行股份(附註22)	3,832	322,351	-	-	-	326,183
於二零一三年十二月三十一日	3,862	705,280	(382,929)	7,314	583,582	917,109

附註：

- (a) 特別儲備指本公司根據集團重組購買附屬公司之股本總額與本公司於Tierra Development Limited的投資成本之差額，詳情於附註1進一步披露。
- (b) 股本儲備指視作當時之同系附屬公司於往年之注資。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

綜合現金流量表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	43,461	308,063
就以下項目作出調整：		
利息收入	(495)	(654)
利息開支	1,800	2,006
物業、廠房及設備之折舊	480	190
投資物業公平值變動淨額	(35,690)	(307,834)
未計營運資金變動前之經營現金流量	9,556	1,771
租金及其他應收賬項減少(增加)	116	(203)
其他應付賬項及已收租金按金(減少)增加	(2,656)	5,735
業務產生之現金淨額	7,016	7,303
已付香港利得稅	(1,976)	(530)
已付中國所得稅	(38)	(36)
經營業務產生之現金淨額	5,002	6,737
投資活動		
已收利息	469	700
購買投資物業	(2,449)	(24,744)
出售投資物業所得款項	27,501	17,150
購買物業、廠房及設備	(18,501)	-
提出定期存款	119,012	167,222
開立定期存款	(122,126)	(140,275)
投資活動所得之現金淨額	3,906	20,053

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 千港元	二零一二年 千港元
融資活動		
已付利息	(1,813)	(1,932)
新增銀行貸款	6,000	10,000
償還銀行貸款	(16,925)	(16,177)
來自MSC的墊款	–	3,550
償還來自MSC的墊款	–	(93)
來自永利控股的墊款	–	5,344
融資活動(所耗)所得之現金淨額	(12,738)	692
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(3,830)	27,482
年初之現金及現金等值項目	31,289	3,807
年結之現金及現金等值項目， 代表銀行結餘及現金	27,459	31,289

1. 一般資料及綜合財務報表之編製基準

本公司(前稱為Wing Lee Properties Limited)根據一九八一年百慕達公司法於二零一二年三月二十三日於百慕達註冊成立,並註冊成為獲豁免有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。根據本公司當時之唯一股東通過之一項書面決議,於二零一二年八月一日,本公司由Wing Lee Properties Limited更名為Wing Lee Property Investments Limited。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址均刊載於年報之公司資料內。本公司為一間投資控股公司,其附屬公司主要從事物業投資。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本公司股份於聯交所上市(「上市」)之日期,本公司之最終控股公司及直接控股公司分別為Bright Asia Holdings Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)及永利控股有限公司(「永利控股」)(於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所上市)。於上市後,本公司之最終控股公司及直接控股公司為Bright Asia Holdings Limited。

為上市而使重組(「集團重組」,於本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件(「上市文件」)內詳述)生效,本公司於二零一二年五月八日註冊成立Tierra Development Limited(「Tierra Development」)、Extra Rich Development Limited(「Extra Rich」)、Fast Silver Development Limited(「Fast Silver」)及Good Ocean Development Limited(「Good Ocean」)之全部已發行股本由Wing Lee Land Company Limited(「Wing Lee Land」)轉讓予Tierra Development。轉讓總代價為由Tierra Development向Wing Lee Land發行總數為1,998股股份,並將Wing Lee Land應付M S C Holdings Limited(「MSC」)(Wing Lee Land及MSC均為永利控股之全資附屬公司)之現有股東貸款(14,400港元)更替予Tierra Development。更替貸款以資本化方式支付,導致Tierra Development向MSC發行一股股份。於同日,MSC及Wing Lee Land各自指示向本公司發行Tierra Development之一股及1,998股股份,由本公司發行股份將導致的本公司欠付MSC及Wing Lee Land之合共30,000港元貸款資本化。於二零一二年六月二十八日,按Wing Lee Land及MSC董事之指示,結清本公司應收Wing Lee Land及MSC之貸款後,本公司已向永利控股發行及配發總計300,000股股份(入賬列作繳足)。

1. 一般資料及綜合財務報表之編製基準—續

於完成集團重組後，Wing Lee Land於現時組成本集團之各間公司中所擁有之全部股權實質上已轉移至本公司，而本公司已於二零一二年六月二十八日成為本集團之控股公司。因集團重組所衍生之本集團（包括本公司及其附屬公司）將視作持續經營實體。本集團之綜合財務報表已予編製，猶如本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度一直作為Tierra Development及其附屬公司之控股公司。

於二零一三年三月十九日，本公司透過向永利控股之股東實物分派約83.0%之本公司已發行股本而成功從永利控股分拆上市。本公司之股份於同日在聯交所掛牌，以及本公司不再是永利控股之附屬公司。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團已於本年度首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年及二零一一年期間香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債
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（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引
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11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）	投資聯營公司及合營企業
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之列報
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於目前及以往年度之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)－續

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」範圍內的以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易，以及與公平值存在若干相似之處但並非公平值(例如用於計量存貨的可變現淨值或用於減值評估的使用價值)的計量除外。

香港財務報告準則第13號對資產之公平值定義為，在現行市況下於主要(或最具優勢)市場按有序交易於計量日期出售資產所收取(或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付)之價格。香港財務報告準則第13號所界定之公平值為退出價格，不論該價格為直接觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號規定提前應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡規定，本公司並無就二零一二年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之列報」

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之列報」。於採納香港會計準則第1號(修訂本)後，本集團之「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號(修訂本)要求在其他全面收益環節作出額外披露，將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂已追溯應用而應用香港會計準則第1號(修訂本)對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)－續

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之列報」－續

本集團並無提前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(修訂本)	二零一零年至二零一二年期間香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年期間香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	退休福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非金融資產之可收回金額 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之約務更替及對沖會計之持續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可供應用－強制生效日期將待香港財務報告準則第9號餘下各期敲定時釐定。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，並訂有限定之例外情況。

本公司董事預期，應用此等新增或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況帶來重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟根據下文載列之會計政策所說明在各報告期末以公平值計量之投資物業除外。

歷史成本一般基於為換取貨物及服務而支付代價之公平值。

公平值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公平值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份付款的交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公平值有部份相若地方但並非公平值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；
- 及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列主要會計政策。

3. 主要會計政策一續

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報，

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其所用會計政策與本集團的會計政策一致。

本集團成員公司間的交易有關的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量按綜合基準悉數撤銷。

收入確認

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至租賃資產之賬面值，並按租賃協議年期以直線法確認為一項支出。

倘若經濟利益可能將流入本集團及收益金額能夠可靠計量，則金融資產的利息收入將會確認。利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計，有關利率乃按金融資產預計年期，將估計未來所收取現金實際貼現至該資產於初步確認之賬面淨值。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本升值之物業。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計算。於初次確認後，投資物業乃按公平值計算。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益。

3. 主要會計政策—續

投資物業—續

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之期間計入損益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持有作生產或供應貨物及提供服務所用,或作行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損(如有)後於綜合財務報表列賬。

物業、廠房及設備確認之折舊乃以成本減去其剩餘價值後在估計可使用年期用直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末覆核,並任何估計變更之影響乃不予追溯地入賬。

物業、廠房及設備項目待出售後或當並無未來經濟利益預期自資產之持續使用中產生時終止確認。終止確認資產產生之任何損益是指出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額並於損益確認。

租賃

本集團作為承租人

經營租約租金按有關租期以直線法確認為開支,除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

有形資產的減值虧損

本集團於報告期末均審閱其有形資產之賬面值,以釐定有否跡象顯示該等資產蒙受減值虧損。倘該等跡象存在,則會估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若資產之估計可收回金額低於賬面值,則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時確認為開支。

倘若減值虧損其後逆轉,則資產之賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額,但所上調之賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原已確認之賬面值。減值虧損逆轉乃即時確認為收入。

3. 主要會計政策一續

借貸成本

因收購、建造或生產符合規定資產(需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已可作其原定用途或出售。從特定借貸待支付符合規定資產之經費前而作出之臨時投資所賺取之投資收入乃從合資格撥充資本之借貸成本中扣減。

所有其他借貸成本乃於產生期間確認作損益。

退休福利成本

對界定供款退休福利計劃(強制性公積金計劃)之付款於僱員已提供使彼等享有供款之服務時作為一項開支予以確認。

稅項

所得稅支出指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所報「除稅前溢利」不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目以及永不課稅或扣減之項目。本集團之本期稅項負債乃使用於報告期末已制訂或實際上已制訂之稅率計算。

遞延稅項乃按於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利抵銷可動用可扣稅暫時差額時確認。若暫時差異因商譽或因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(不包括業務合併)中開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司投資產生之應課稅臨時差額確認，惟倘集團能控制臨時差額撥回且臨時差額於可見未來不會撥回則作別論。與該等投資及權益相關的可抵扣暫時差額所產生的遞延稅項資產僅在動用暫時差額利益時有足夠的應課稅溢利且預期在可見將來其將被撥回時，方可確認。

3. 主要會計政策—續

稅項—續

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末均作檢討，並在不大可能再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時減少。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式（其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有時，有關假設會被推翻。

遞延稅項資產及負債以負債被清償或資產被變現的期間預期適用的稅率衡量，並根據於報告期末已制訂或實際上已制訂的稅率（和稅務法例）計量。遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按交易日期之現行匯率以各自之功能貨幣（即該實體營運之主要經濟環境之貨幣）按交易日現行之匯率予以記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按有關日期現行之匯率予以重新換算。以外幣列值且以公平值計賬之非貨幣項目按釐定公平值之日現行之匯率予以重新換算。按歷史成本計量以外幣列值之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於彼等產生期間於損益中確認。換算按公平值立賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期間損益。

金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在綜合財務狀況表上確認。

金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值（以合適者為準）。

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項其中一類。分類乃視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撤除確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

實際利率法

實際利率法為計算一項債務工具之攤銷成本及按有關時間分配利息收入之方法。實際利率法為按債務工具之預期可使用年期或(如合適)較短期間，實際折讓估計未來現金收入(包括構成實際利率之組成部分之所有已付或已收費用及款項、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

金融債務工具之利息收入乃按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括租金及其他應收賬項、定期存款及銀行結存及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本，減任何減值計量(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產於報告期末進行減值跡象評估。倘若有客觀證據證明因初次確認金融資產後產生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已受影響，則金融資產被視為減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易對手之重大財務困難；或
- 違約，如拖欠及逾期未付利息或本金；或
- 借款人可能破產或進行財務重組。

3. 主要會計政策—續

金融工具—續

金融資產—續

金融資產之減值—續

就金融資產之若干類別(例如應收租金)而言,被評估為非個別出現減值之其後按共同基準進行減值評估。應收款項組合之減值客觀證據可能包括本集團收取款項之過往經驗、組合中遞延付款超過平均信貸期之數目增加、與應收款項違約相關之國家或地區經濟狀況之可察覺變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損按資產賬面值與同類金融資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

就所有金融資產而言,金融資產之賬面值乃按減值虧損予以直接扣減,惟應收租金除外,彼等之賬面值透過使用折讓賬目予以扣減。折讓賬目之賬面值之變動於損益中予以確認。當應收租金被視為無法收回時,以折讓賬目予以抵銷。原先被抵銷之款項其後收回,則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言,倘於其後期間,減值虧損之款額減少,而有關減少能夠與減值獲確認後發生之事件客觀地聯繫,則原先獲確認之減值虧損透過損益予以撥回,惟以資產於減值被撥回日期之賬面值不超過倘若減值不獲確認則原應有之攤銷成本為限。

金融負債及權益工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

權益工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團所發行之權益工具乃按所得款項減直接發行成本確認。

3. 主要會計政策一續

金融工具一續

金融負債及權益工具一續

實際利率法

實際利率法為計算某項金融負債之攤銷成本及按有關期間分配利息費用之計算方法。實際利率法為按金融資產之預期可使用年期或(如合適)較短期間實際折讓估計未來現金付款(包括構成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可缺少部份之全部已付或已收費用)至初始確認時的賬面淨值之利率。

利息費用按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債(包括其他應付賬項、應付MSC及永利控股款項及銀行貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

撤除確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部份風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會撤除確認金融資產。

於悉數撤銷確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已於其他全面收益及累計權益內確認之累積盈虧總和間之差額於損益中確認。

本集團之義務已予解除、取消或終止後，本集團方會撤除金融負債。已確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益中確認。

4. 估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計均存有重大風險可能導致下一個財政年度之資產及負債賬面值須作出重大調整。

4. 估計不確定性之主要來源－續

投資物業之公平值

如附註13披露，投資物業於各報告期末於綜合財務狀況表乃按其公平值列賬。公平值乃根據獨立專業估值師運用涉及若干市況假設之物業估值技巧對該等物業作出之估值而得出。該等假設之變動會導致本集團投資物業之公平值改變及對於損益中所報之收益或虧損作相應調整。

公平值計量及估值過程

於各報告期末，本集團之投資物業乃就財務報告目的而按公平值計量。本集團管理層將就公平值計量而釐定合適之估值技術及輸入數據。

在估計本集團投資物業之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。在並無第一級輸入數據的情況，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。本集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作，以確立模式適用的估值技術及輸入數據。本集團管理層向本公司董事局匯報結果，以說明本集團投資物業公平值波動之成因。

有關釐定本集團投資物業公平值所用估值技術及輸入數據的資料於附註13披露。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準，同時，透過將債務及權益結餘最優化，將給予股東之回報最大化。本集團之整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額（其包括附註18、附註19及附註20所分別披露之應付MSC及永利控股款項，以及銀行貸款）、扣除現金及現金等值項目淨額及本公司股權持有人應佔權益（包括已發行股本、股份溢價、特別儲備、股本儲備及保留溢利）。

本公司董事定期檢討資本架構。作為此項檢討之一環，董事考慮資本成本及風險與各類資本相關，並將透過支付股息、新股份發行及購回本公司股份，以及發行新債或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

6. 金融工具

金融工具類別

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	60,801	61,700
金融負債		
攤銷成本	115,343	452,495

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括租金及其他應收賬項、定期存款、銀行結存及現金、其他應付賬項、應付MSC及永利控股款項，以及銀行貸款。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

貨幣風險

本公司及其附屬公司大部份交易是以港元計值，故面對港元方面之貨幣風險。本集團於年內並無任何使到本集團面對外匯風險之外匯交易。然而，本集團於報告期末有若干以外幣計值之銀行結餘及定期存款，詳情於附註16披露。本集團主要面對人民幣方面之貨幣風險。

以下敏感分析乃基於人民幣對港元之5%(二零一二年：5%)之潛在升值或貶值釐定。本集團目前並無任何外匯對沖政策，並將於需要時考慮對沖其外匯風險。敏感度分析僅包括仍然有效之外幣計值貨幣項目，並就著外幣匯率之5%變動對其於報告期末之換算作出調整。所用之敏感度比率是向主要管理人員內部報告外匯風險時採用，代表管理層對外幣匯率合理可能變動之評估。

倘若人民幣兌港元升值5%而所有其他變量維持不變，則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加493,000港元(二零一二年：60,000港元)。倘若人民幣兌港元貶值5%，則會對年度除稅後溢利造成等額而相反之影響。

本公司董事認為，該敏感度分析並不能代表固有的貨幣風險，因為於報告期末的風險並不反映年內風險。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

利率風險

本集團主要面臨與浮動利率銀行結存及銀行貸款有關(有關該等貸款之詳情,見附註20)的現金流利率風險。本集團之政策為按浮動利率保持其貸款水平,以將公平值利率風險降至最低程度。

於報告期末,本集團同樣面臨與固定利率短期銀行存款有關之公平值利率風險。本公司董事認為,本集團所面臨短期定期存款之利率風險並非重大,因此等存款於三個月或更短時間內到期。

本集團之現金流量利率風險主要集中於本集團港元銀行借貸所產生之香港銀行同業拆息率(「香港銀行同業拆息率」)之波動。

敏感分析

以下敏感分析乃基於面對浮動利率銀行結餘及銀行借貸的利率風險釐定,並假設於報告期末銀行結餘及銀行貸款於整個年度均未償還而編製。當向主要管理人員內部報告利率風險時,基點增加或減少予以採用,代表管理層對利率合理可能變動之評估。

就浮動利率銀行結餘而言,倘若利率上升50個基點(二零一二年:50個基點)而所有其他變量維持不變,則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將增加47,000港元(二零一二年:156,000港元)。本公司董事認為,由於以上銀行結餘已接近零利息,故本集團於各報告期末之浮動利率銀行結餘將不會存在利息下行變動。

就浮動利率銀行貸款而言,倘若利率高出/低了50個基點(二零一二年:50個基點)而所有其他變量維持不變,則本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少/增加577,000港元(二零一二年:631,000港元)。

本公司董事認為,該敏感度分析並不能代表固有的利率風險,因為於報告期終的風險並不反映年內風險。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

信貸風險

本集團所面臨之最高信貸風險(因對方違反履行責任,其將導致本集團財務虧損)來自綜合財務狀況表所列之各自己確認金融資產之賬面值。

本集團之信貸風險主要為其應收租金。為將信貸風險降至最低,於接納任何新承租人之前,本集團管理層將內部評估潛在承租人之信貸質素,且不會向承租人授出信貸期。此外,本集團於報告期末檢討各個別貿易應收賬項之可收回款額,以確保就無法收回之款額作出適當減值虧損撥備。就此,本公司董事認為本集團之信貸風險受大幅削減。

銀行結餘及定期存款之信貸風險有限,原因包括為對方及債務工具發行人大多數為被國際信貸評級代理評定為具高信貸等級之銀行。本集團並無任何其他重大集中之信貸風險。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面,本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為適當之水平,以便為本集團之營運提供資金及減輕現金流量浮動之影響。管理層監察銀行貸款之使用,並確保遵守貸款契約。

於二零一三年十二月三十一日,本集團之未動用銀行貸款融資為20,000,000港元(二零一二年:無)。

下表為本集團根據協定還款條款之非衍生金融負債之餘下合約屆滿情況,乃根據本集團可能被要求償還金融負債之最早日期之未貼現現金流量編製。尤其是,含有須按要求償還條款之銀行貸款乃計入最早時間段,而不論銀行是否可能選擇行使彼等之權利。其他非衍生金融負債之到期日分析乃根據預定之償還日期編製。

下表已載列利息及本金之現金流量。倘利率為浮息,未貼現金額則衍生自報告期末之利率。

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

	加權平均 實際利率 %	按要求或須 少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零一三年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	33	-	-	-	-	33	33
浮動利率銀行貸款(附註)	1.52	32,512	2,371	10,650	54,171	20,928	120,632	115,309
		32,545	2,371	10,650	54,171	20,928	120,665	115,342
於二零一二年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
其他應付賬款	-	78	-	-	-	-	78	78
應付永利控股款項	-	5,344	-	-	-	-	5,344	5,344
應付MSC款項	-	320,839	-	-	-	-	320,839	320,839
浮動利率銀行貸款(附註)	1.54	18,779	2,683	12,066	63,833	35,355	132,716	126,234
		345,040	2,683	12,066	63,833	35,355	458,977	452,495

附註：根據香港詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，倘定期貸款包含賦予貸款人無條件權利可隨時要求償還之條款，應被借款人分類為流動負債。附有按要求償還之銀行貸款乃包括於上述到期日分析之「按要求償還」時間範圍內，而本集團於各報告期末確認之賬面值載於附註20。本公司董事相信，該等銀行貸款將按以下貸款協議所載協定還款日期於各報告期末後償還：

6. 金融工具—續

財務風險管理目標及政策—續

流動資金風險—續

	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值總額 千港元
於二零一三年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
一年內	18,990	17,510
多於一年但不多於五年	73,509	69,782
多於五年	28,567	28,017
	<hr/>	<hr/>
	121,066	115,309
<hr/>		
於二零一二年十二月三十一日		
應償還之銀行借貸		
一年內	18,485	16,821
多於一年但不多於五年	73,827	69,220
多於五年	41,015	40,193
	<hr/>	<hr/>
	133,327	126,234
	<hr/>	<hr/>

倘浮動利率與於報告期末所釐定之利率有所差異，則上述包括之浮動利率銀行借貸之金額將有所轉變。

7. 分部資料

本集團的經營業務主要為地產投資的單一經營分部。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，並由本公司執行董事（「執行董事」）定期審閱。執行董事定期按如下產生租金收入呈列之投資物業所在區域及產生租金收入之相關物業類別審閱收益分析，故並無呈列此單一經營分部之分析。除收益分析外，概無經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。執行董事審閱本集團的整體業績以就資源配置作出決策。

營業額即收取經營租賃之租金收入。

本集團按地理區域及產生租金收入之相關物業類別之營業額分析如下：

	來自外部客戶 之營業額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港		
港島：		
商業	16,106	15,985
住宅	527	397
九龍：		
商業	3,826	3,185
住宅	1,819	1,805
工業	2,584	2,480
中華人民共和國（「中國」）		
深圳：		
商業	375	361
	25,237	24,213

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總營業額超過10%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，除來自永利控股之一間附屬公司（本集團當時之同系附屬公司）之租金收入佔本集團總營業額約10.9%外，概無來自個別客戶之租金收入佔本集團總營業額超過10%（詳情載於附錄25）。

7. 分部資料—續

本集團非流動資產資料如下(按資產所在地)：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	958,900	948,970
中國	7,792	7,654
	<hr/>	<hr/>
	966,692	956,624

8. 融資成本

須悉數償還之銀行借貸之利息：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
—五年內	1,276	1,488
—五年後	524	518
	<hr/>	<hr/>
	1,800	2,006

9. 除稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
董事薪酬(附註11)	4,884	5,858
其他員工退休金計劃供款	52	75
其他員工成本	1,483	2,533
員工成本總額	6,419	8,466
核數師酬金	468	480
物業、廠房及設備之折舊	480	190
有關上市之開支(計入其他支出)	3,994	11,184
及經計入下列各項：		
利息收入(計入其他收入)	495	654

10. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
開支包括：		
香港利得稅		
本年度	2,277	1,568
過往年度撥備過多	(42)	(71)
中國所得稅	2,235	1,497
遞延稅項支出(附註21)	38	36
	223	241
	2,496	1,774

香港利得稅按兩年估計應課稅溢利的16.5%的稅率計算。

10. 稅項—續

根據中華人民共和國企業所得稅法第3條及中華人民共和國企業所得稅法實施條例第91條，非居民企業於中國境內並未設立機構場所者，應就其來源於中國境內之收入繳納企業所得稅（即收入總金額的10%）。本集團一家實體所得租金收入乃來源於位於中國之物業，並須按於中國所收之租金收入總額的10%計算中國企業所得稅。

根據綜合損益及其他全面收益表，本年度稅項支出與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	43,461	308,063
按適用稅率16.5%計算之稅項支出	7,171	50,830
就稅務而言無須課稅收入之稅務影響	(6,124)	(50,901)
就稅務而言不可扣稅開支之稅務影響	1,417	1,877
運用以往未確認稅務虧損	(3)	—
未確認稅務虧損之稅務影響	—	43
過往年度撥備過多	(42)	(71)
在中國的業務不同適用稅率之影響	(24)	(23)
土地增值稅及資本利得稅	76	—
其他	25	19
年度稅項	2,496	1,774

中國土地增值稅（「土地增值稅」）之遞延稅項乃根據中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施條例作出撥備，當中規定土地增值稅須按其增值部份繳納，即銷售房地產所得款項扣除相關直接成本後餘額部份按30%至60%之稅率課稅。

本集團於中國持有之物業的資本收益所產生之企業所得稅的遞延稅項，乃按出售該物業所得之估計收益淨額之10%（即出售該物業之估計銷售所得款項減相關成本（包括營業稅及土地增值稅））作出撥備。

11. 董事及僱員薪酬

本集團向本公司董事支付酬金詳情如下：

	董事袍金 千港元	基本薪金 及津貼 千港元	與表現 相關之 獎勵花紅 千港元 (附註a)	退休福利 計劃供款 千港元	董事酬金 總額 千港元
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
周彩花女士(附註b)	-	1,254	-	15	1,269
黃少華女士(附註b)	-	1,254	-	-	1,254
王敏莉女士	-	1,679	-	15	1,694
雷兆峰先生	-	323	-	14	337
獨立非執行董事					
藍章華先生	110	-	-	-	110
謝國生博士	110	-	-	-	110
崔志仁先生	110	-	-	-	110
	330	4,510	-	44	4,884
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
周彩花女士(附註b)	-	1,158	755	14	1,927
黃少華女士(附註b)	-	1,158	1,105	6	2,269
王敏莉女士	-	1,309	-	15	1,324
雷兆峰先生	-	326	-	12	338
	-	3,951	1,860	47	5,858

附註：

- 與表現相關之獎勵花紅乃參考兩個年度之經營業績及個人表現後釐定。
- 周彩花女士及黃少華女士亦分別擔任本公司主席及行政總裁，上表所披露彼等之薪酬乃包括彼等擔任本公司主席及行政總裁所提供之服務。
- 獨立非執行董事由二零一三年三月起獲本公司委任。

11. 董事及僱員薪酬—續

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五位最高薪人士包括四位董事（二零一二年：三位）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下一位（二零一二年：兩位）最高薪人士之酬金總額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基本薪金、花紅及津貼	669	897
退休福利計劃供款	15	25

以上僱員酬金乃於零港元至1,000,000港元範圍內。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無支付酬金予五位最高薪人士（包括董事及僱員），作為彼等加入本集團或於加入本集團後之獎勵，或作為離職之補償。於兩個年度，概無董事放棄任何酬金。

12. 每股盈利

假設集團重組於二零一二年一月一日生效，並就本公司股份拆細、資本化發行（定義見上市文件）及資本化發行之額外影響作追溯式調整，每股基本盈利乃以下列數據為基準：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之本公司股權擁有人應佔溢利	40,965	306,289

	二零一三年	二零一二年
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	382,755,360	359,600,705

由於兩年內並無潛在攤薄普通股，因此，並無呈列每股攤薄盈利。

13. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
於年初	956,054	638,064
添置	2,449	27,306
公平值增加淨額	35,690	307,834
出售	(27,501)	(17,150)
於年末	966,692	956,054
上文所示投資物業賬面值位於：		
香港之土地		
— 長期租賃	778,000	832,000
— 中期租賃	180,900	116,400
中國之土地		
— 中期租賃	7,792	7,654
	966,692	956,054

所有根據經營租賃協議持有以賺取租金或作資本增值用途之本集團物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

本集團於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司（「永利行」，地址為香港九龍尖沙咀星光行1010室）於上述日期進行之估值而得出。

估值乃使用直接比較法經參考可得之可比較市場交易而作出。直接比較法是建基於類似物業之市場可觀察交易，並為反映標的物業之狀況及位置而作出調整。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

13. 投資物業—續

下表提供此等投資物業公平值釐定方法(特別是所用估值技術及輸入數據)之資料,以及根據公平值計量之輸入數據的可觀察程度而將公平值計量分類歸入公平值等級(第一至三級)之資料。所用之估值技術與上年度相同。

	投資物業之 賬面值 二零一三年 十二月三十一日 千港元	公平值等級	估值技術及無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之 輸入數據與 公平值之間 的關係
位於九龍之 工業物業	59,400	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎4,146港元至每平方呎4,788港元),並且就地點及其他工業因素,如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。
位於香港島 之住宅物業	22,000	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎7,965港元至每平方呎20,858港元),並且就地點及其他工業因素,如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。
位於九龍之 住宅物業	52,900	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎3,778港元至每平方呎5,946港元),並且就地點及其他工業因素,如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。
位於香港島之 商業零售物業	629,300	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格,使用相若物業之可觀察及可比較市場價格(介乎每平方呎39,157港元至每平方呎158,924港元),並且就地點及其他工業因素,如臨街道路、物業大小及價格狀況作出調整。	價格越高,公平值越高。

13. 投資物業—續

	投資物業之 賬面值 二零一三年 十二月三十一日 千港元	公平值等級	估值技術及無法觀察之 重要輸入數據	無法觀察之 輸入數據與 公平值之間 的關係
位於香港島 之商業辦公室 物業	39,400	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及可比較市場 價格（介乎每平方呎12,714港元至每 平方呎24,030港元），並且就地點及 其他工業因素，如臨街道路、物業大 小及價格狀況作出調整。	價格越高， 公平值越高。
位於九龍之 商業零售物業	155,900	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及可比較市場 價格（介乎每平方呎44,522港元至每 平方呎79,634港元），並且就地點及 其他工業因素，如臨街道路、物業大 小及價格狀況作出調整。	價格越高， 公平值越高。
位於中國之 商業物業	7,792	第三級	直接比較法—根據每平方呎的價格， 使用相若物業之可觀察及可比較市場 價格（介乎每平方呎28,593港元至每 平方呎32,468港元），並且就地點及 其他工業因素，如臨街道路、物業大 小及價格狀況作出調整。	價格越高， 公平值越高。

本集團全部投資物業均假定可由銷售中撤回，且有關投資物業公平值變動之遞延稅項負債已按計入此假定而作出估計。由於本集團出售此等投資物業不需繳付任何所得稅，故於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並未就其位於香港之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債。本集團已就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項負債，因出售位於中國之物業繳付土地增值稅及資本利得稅。

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一二年一月一日	-	-	2,535	2,535
轉撥予同系附屬公司	-	-	(1,585)	(1,585)
<hr/>				
於二零一二年十二月三十一日	-	-	950	950
添置	18,167	334	-	18,501
<hr/>				
於二零一三年十二月三十一日	18,167	334	950	19,451
<hr/>				
折舊				
於二零一二年一月一日	-	-	1,775	1,775
年度撥備	-	-	190	190
轉撥予同系附屬公司	-	-	(1,585)	(1,585)
<hr/>				
於二零一二年十二月三十一日	-	-	380	380
年度撥備	256	34	190	480
<hr/>				
於二零一三年十二月三十一日	256	34	570	860
<hr/>				
賬面值				
於二零一三年十二月三十一日	17,911	300	380	18,591
<hr/>				
於二零一二年十二月三十一日	-	-	570	570
<hr/>				

14. 物業、廠房及設備—續

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按以下年率計提折舊：

租賃土地及樓宇	按租期或50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	20%
汽車	20%

上述租賃土地及樓宇由一項屬中期租賃之香港物業所組成。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至本集團當時之同系附屬公司，故並無對本集團帶來收益或虧損。

15. 租金及其他應收款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收租金	—	302
其他應收款項、按金及預付款項	682	470
	<hr/>	<hr/>
	682	772

於各報告期末，本集團以每月首個曆日所發出之要求租金通知之應收租金之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
賬齡		
0 – 90日	—	302

本集團不會就租賃物業向承租人授出信貸期。於接納任何新租戶前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。於各報告期末所有應收租金為本集團並無作出減值撥備且賬齡不超過90天之逾期應收款項。根據本集團之經驗，此等已逾期但並無減值之應收租金一般為可以收回。本集團對該等款項並未持有任何抵押品。

16. 銀行結存及現金／定期存款

於二零一三年十二月三十一日，銀行結餘按每年0.00厘至0.001厘（二零一二年：0.00厘至0.001厘）計息。於二零一三年十二月三十一日，定期存款分別按每年1.25厘至2.93厘（二零一二年：每年1.0厘至2.0厘）之固定利率計息且原定限期為三個月以下。

於二零一三年十二月三十一日，銀行結存及現金以及定期存款中包括11,819,000港元（二零一二年：1,435,000港元）之款項是以人民幣計值，此為有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值的款項。

17. 其他應付款項及已收租金按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計開支	1,899	4,835
已收租金按金	6,948	6,636
其他應付款項	33	78
	<hr/>	<hr/>
	8,880	11,549

18. 應付MSC款項

應付MSC款項即為應付前中間控股公司Extra Rich、Fast Silver及Good Ocean之款項。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。根據資本化發行（定義見上市文件），該款項已於上市前資本化。

19. 應付永利控股款項

該款項為無抵押、免息及按要求償還。根據資本化發行（定義見上市文件），該款項已於緊接上市前資本化。

20. 銀行貸款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須償還之銀行貸款如下*：		
一年內	17,510	16,821
超過一年但不超過兩年	12,885	14,612
超過兩年但不超過五年	37,848	45,017
超過五年	20,407	34,598
	88,650	111,048
無須於報告期末起計一年內償還， 惟具有隨時要求可償還之銀行貸款賬面值 (列為流動負債)	26,659	15,186
	115,309	126,234
減：須於一年內償還之金額 (列為流動負債)	(44,169)	(32,007)
	71,140	94,227

* 到期款項乃按貸款協議所載還款日時程為基準。

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息率加0.70厘至2.75厘(二零一二年：香港銀行同業拆息率加0.70厘至2.75厘)之年利率計息。截至二零一三年十二月三十一日止年度，銀行貸款之實際利率介乎年利率0.91厘至2.97厘(二零一二年：0.98厘至3.11厘)。

於二零一三年十二月三十一日，109,489,000港元(二零一二年：126,234,000港元)之銀行貸款乃以本集團賬面值為473,100,000港元(二零一二年：466,800,000港元)之投資物業的按揭作抵押。

於二零一三年十二月三十一日，5,820,000港元(二零一二年：無)之銀行貸款乃以本集團賬面值為17,373,000港元(二零一二年：無)之租賃土地及樓宇的按揭作抵押。

21. 遞延稅項

以下為本年度已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速稅項 折舊 千港元	土地增值稅 及資本 增值稅 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日	1,588	2,527	-	4,115
於損益中扣除(計入損益)(附註10)	252	-	(11)	241
於二零一二年十二月三十一日	1,840	2,527	(11)	4,356
於損益中扣除(計入損益)(附註10)	193	76	(46)	223
於二零一三年十二月三十一日	2,033	2,603	(57)	4,579

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已互相抵銷。

於二零一三年十二月三十一日，可供抵銷未來溢利之本集團未動用稅項虧損為583,000港元(二零一二年：326,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，就該等虧損已確認遞延稅項資產343,000港元(二零一二年：64,000港元)。基於未來溢利來源不可預測，故並無就二零一三年十二月三十一日之其餘240,000港元(二零一二年：262,000港元)確認遞延稅項資產。本集團之稅項虧損可無限期結轉。

22. 股本

	股份數目	金額 港元	於綜合 財務報表 中顯示 千港元
普通股			
法定：			
於二零一二年三月二十三日(註冊成立日期)			
及二零一二年十二月三十一日			
(每股面值0.10港元)	1,000,000	100,000	
股份拆細及法定股本增加(附註a)	999,000,000	9,900,000	
<hr/>			
於二零一三年十二月三十一日			
(每股面值0.01港元)	1,000,000,000	10,000,000	
<hr/>			
已發行及繳足股本：			
於二零一二年三月二十三日			
(註冊成立日期)發行股份(附註a)	1	-	-
根據集團重組發行股份(附註b)	300,000	30,000	30
<hr/>			
於二零一二年十二月三十一日	300,001	30,000	30
股份拆細(附註c)	2,700,009	-	-
根據資本化發行而發行股份(附註d)	383,175,748	3,831,757	3,832
<hr/>			
於二零一三年十二月三十一日	386,175,758	3,861,757	3,862
<hr/>			

22. 股本—續

附註：

- (a) 本公司於二零一二年三月二十三日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元之股份，並於同日將一股每股面值0.10港元之認購人股份以支付零港元方式發行予永利控股。
- (b) 於二零一二年六月二十八日，本公司按每股0.10港元以入賬列作繳足的方式配發及發行300,000股普通股予永利控股（詳情載於附註1）。
- (c) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件（定義見上市文件）及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案（詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」），本公司之每股現有已發行及未發行股份分拆為十股每股面值0.01港元之股份，以及本公司之法定股本從100,000港元增至10,000,000港元。此後，本公司之法定股本由1,000,000,000股每股面值0.01港元之股份組成，其中緊隨股份拆細後，3,000,010股股份乃已發行及996,999,990股股份乃未發行。
- (d) 於二零一三年三月十八日，於達致分拆條件（定義見上市文件）及根據本公司之當時唯一股東於二零一三年二月六日通過之書面決議案（詳情見上市文件附錄六「日期為二零一三年二月六日之唯一股東書面決議案」）及資本化發行（定義亦見上市文件），本公司已將欠付MSC及永利控股合共為數326,183,000港元之款項資本化，並向永利控股配發及發行383,175,748股入賬列為繳足之本公司普通股。

本公司自註冊成立日期起至二零一三年十二月三十一日已發行之全部普通股，於各方面均與當時的現有普通股具有同等地位。

23. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於報告期末，本集團作為出租人已與承租人就所出租之投資物業訂立合約，有關未來至少最低租賃付款如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	23,690	19,648
第二年至第五年(包括首尾兩年)	18,413	8,552
超過五年	360	360
	42,463	28,560

所持有物業已承諾之租期介乎兩年至六年。

本集團作為承租人

於報告期末，本集團作為承租人，根據所租賃辦公室物業之不可撤銷經營租賃協議之未來最低租賃協議付款承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	—	105

租賃協議之議定年期為兩年，兩年之租金固定。

24. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員設有強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團資金分開持有，並由受託人控制。根據該計劃規定，僱主及僱員均須按規則所指定之比率向該計劃供款。本集團於該計劃之唯一責任乃按有關計劃規定作出供款。該計劃所產生之供款責任於綜合損益及其他全面收益表內支銷，即本集團按該計劃規則所指定之比率應向基金繳付之供款。

25. 關連人士交易

除各相關附註所披露與關連人士之交易及結餘外，本集團有以下與關連人士之交易／結餘：

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向永利控股之全資附屬公司永利連接器有限公司（「永利連接器」）（前稱星晨實業有限公司）出租若干物業，年內已收取租金2,388,000港元（二零一二年：2,636,000港元）。於二零一三年十二月三十一日，本集團已向永利連接器收取之租金按金為零（二零一二年：488,000港元），該款項乃計入附註17所載之已收租金按金。與永利連接器之租賃已於二零一三年十二月三十一日屆滿，而本集團於二零一三年十二月二日與永利控股之全資附屬公司星晨數碼連接器有限公司（「星晨數碼連接器」）訂立新租賃協議，據此，本集團由二零一四年一月一日起向星晨數碼連接器出租一項物業。於二零一三年十二月三十一日，本集團已向星晨數碼連接器收取租金按金219,900港元，該款項乃計入附註17所載之已收租金按金。*
- (b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團按現行之市場租金出租物業予本公司董事雷兆峰先生，並已於年內收取租金收入91,000港元（二零一二年：78,000港元）。該租賃已於二零一三年七月三十一日終止而該物業已於二零一三年七月出售。#

(c) 公司擔保

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
永利控股就本集團提取銀行貸款向銀行提供之公司擔保 [^]	—	162,350

該擔保已於上市前解除。

- (d) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團將賬面值為零的汽車以零代價轉讓至永利控股之一間附屬公司（本集團當時之同系附屬公司）。[^]
- (e) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司分別以850,000港元及2,700,000港元之現金代價將兩處投資物業出售予永利控股若干董事所擁有之關連公司，及永利控股之一間附屬公司（本集團之前同系附屬公司）。相關代價乃基於永利行參照類似物業之交易價格的市場憑證而釐定。[^]
- (f) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團訂立租賃協議，以按現行之市場租金出租物業予本公司董事黃少華女士之女兒王禮莉女士，並已於年內收取租金收入26,000港元。該租賃協議已於二零一二年八月三十一日終止，且該物業已於二零一二年十一月出售。[^]

備註：

* 此交易構成上市規則第14A章項下之持續關連交易。有關詳情已於董事局報告「關連交易」一節披露。

此交易構成上市規則第14A章項下之獲豁免持續關連交易。

[^] 此等交易已於上市前終止而並不構成上市規則第14A章項下之關連交易。

26. 本公司之財政狀況表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產		
投資附屬公司款項	703,798	382,959
流動資產		
預付款項	226	82
銀行結存	210	–
	436	82
流動負債		
應計開支	37	2,529
應付永利控股賬款	–	5,344
應付附屬公司賬款	13,316	3,090
	13,353	10,963
流動負債淨額	(12,917)	(10,881)
	690,881	372,078
資本及儲備		
股本	3,862	30
儲備	687,019	372,048
	690,881	372,078

投資成本指於Tierra Development之視作投資，相等於二零一二年六月二十八日，本公司向永利控股發行新股（詳情見附註22）當日Tierra Development的總權益賬面值。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該款項乃指有關建議上市之若干開支，但由一間附屬公司代表本公司支付。

27. 本公司儲備

	股份溢價 千港元	累積虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年三月二十三日(註冊成立日期)	-	-	-
期內虧損及全面開支總額	-	(10,881)	(10,881)
根據集團重組發行股份而產生(附註)	382,929	-	382,929
於二零一二年十二月三十一日	382,929	(10,881)	372,048
年內虧損及全面開支總額	-	(7,380)	(7,380)
根據資本化發行而發行股份(附註22)	322,351	-	322,351
於二零一三年十二月三十一日	705,280	(18,261)	687,019

附註： 股份溢價指本公司所發行股份面值與根據集團重組Tierra Development於二零一二年六月二十八日之總股本賬面值之間差額。

28. 主要附屬公司

本公司主要附屬公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	本公司應佔 股本權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Tierra Development*	英屬處女群島 二零一二年 五月八日	2,000美元	100%	100%	投資控股
Extra Rich** 碧豪發展有限公司	香港 一九八九年 一月十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Fast Silver** 銀迅發展有限公司	香港 二零一零年 七月二十二日	10,000港元	100%	100%	物業投資

28. 主要附屬公司一續

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本	本公司應佔 股本權益		主要業務
			二零一三年	二零一二年	
Good Ocean** 海佳發展有限公司	香港 二零一零年 十一月二十五日	10,000港元	100%	100%	物業投資
Habitat One Development Limited** 景逸發展有限公司 (前稱為Wing Lee Property Investments Limited)	香港 二零一二年 六月二十七日	10,000港元	100%	100%	物業投資

* 由本公司直接持有。

** 由Tierra Development直接持有。

上表列出本公司董事認為主要影響本集團業績或資產或負債之本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會令到篇幅過於冗長。

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
業績					
營業額	12,219	16,030	20,428	24,213	25,237
除稅前溢利	44,246	51,769	161,763	308,063	43,461
稅項	(1,853)	(2,857)	(2,974)	(1,774)	(2,496)
本年度溢利	42,393	48,912	158,789	306,289	40,965
資產及負債					
	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
資產總額	317,952	507,788	703,412	1,018,738	1,046,591
負債總額	265,830	422,925	459,740	468,777	129,482
資產淨值	52,122	84,863	243,672	549,961	917,109

附註：本公司於二零一二年三月二十三日在百慕達註冊成立，因此本集團截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃假設現時集團架構於整段期間一直存在而編製。

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務業績及於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日之財務狀況數據乃摘自本公司日期為二零一三年二月二十八日之上市文件。

於二零一三年十二月三十一日

本集團所持有之投資物業概要

本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業詳情如下：

位置	用途	集團權益	租約年期
香港中環德輔道中141號、 干諾道中73號及機利文街61-65號 中保集團大廈地下第C2A、C2B及C2D號商舖	商業	100%	長期
香港灣仔蘭杜街2號麗都大廈地下第7號商舖	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街61號地下及閣樓	商業	100%	長期
香港中環威靈頓街59號2樓	商業	100%	長期
香港駱克道296-298號華豐樓地下、一樓C座及三樓A室	商業及住宅	100%	長期
香港駱克道360號鴻福大廈地下B室(地下B舖位)	商業	100%	長期
香港皇后大道東88-90號錦德大廈地下A、B及C舖	商業	100%	長期
香港分域街2號譚臣道1-3號莊士敦道25-33號 長康大廈地下及閣樓E舖	商業	100%	長期
香港摩利臣山道38號文華商業大廈地下及閣樓	商業	100%	長期
香港駱克道68-70號偉信商業大廈地下及一樓	商業	100%	長期
香港大坑道148-150號渣甸山花園大廈A座7樓3室及4號 停車位	住宅	100%	長期
九龍上海街656號	住宅及商業	100%	長期
九龍上海街658號4樓	住宅	100%	長期
九龍馬頭角道3號地下至三樓	商業	100%	中期
九龍砵蘭街347號	住宅及商業	100%	長期
九龍成業街27號日昇中心2樓201室、207室及208室	工業	100%	中期
九龍敬業街55號皇廷廣場3樓P14號停車位	停車位	100%	中期
中國深圳羅湖區嘉賓路2018號深華商業大廈14樓1409室	商業	100%	中期