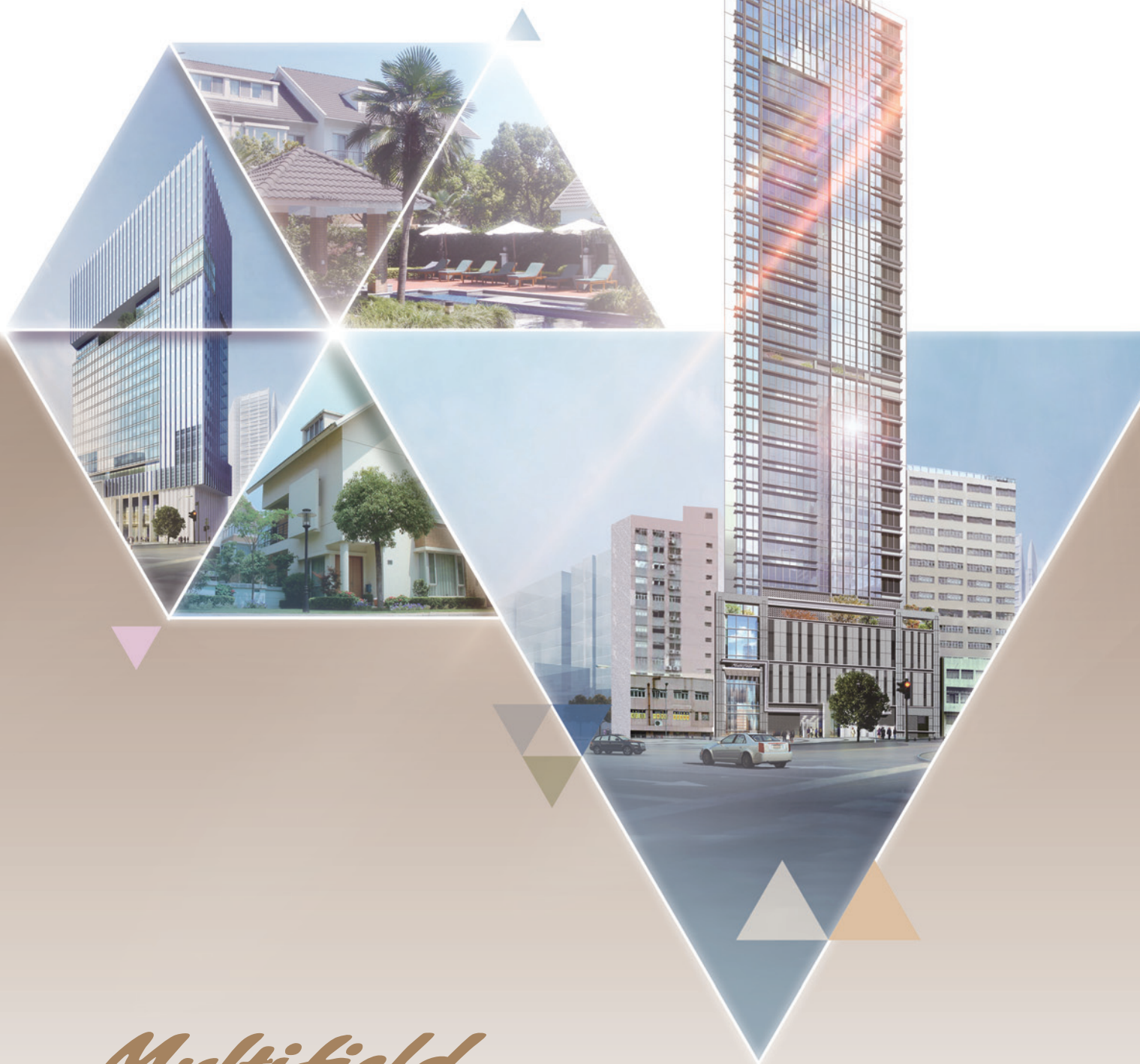


年報 2013



*Multifield*

**萬事昌國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0898)

# 目錄

	<b>頁次</b>
<b>公司資料</b>	2
<b>主席報告及管理層之討論及分析</b>	3
<b>董事及高級管理人員簡介</b>	6
<b>董事會報告</b>	8
<b>企業管治報告</b>	14
<b>獨立核數師報告</b>	21
<b>經審核財務報表</b>	
綜合：	
損益及其他全面收益表	23
財務狀況報表	24
權益變動表	26
現金流量表	27
公司：	
財務狀況報表	28
<b>財務報表附註</b>	29
<b>本集團之物業組合</b>	91

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉志勇先生(主席)

劉志奇先生

(副主席兼董事總經理)

#### 獨立非執行董事

李兆民先生

黃艷森先生

盧益榮先生

徐家華先生

#### 審核委員會

黃艷森先生(主席)

李兆民先生

盧益榮先生

徐家華先生

#### 薪酬委員會

徐家華先生(主席)

劉志勇先生

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

盧益榮先生

#### 提名委員會

劉志勇先生(主席)

劉志奇先生

李兆民先生

黃艷森先生

盧益榮先生

徐家華先生

#### 公司秘書

劉國賢先生

#### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

瑞士嘉盛銀行(香港分行)

中國銀行

### 律師

張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行

潘楊李律師行

王澤長 • 周淑嫻 • 周永健律師行

### 核數師

國衛會計師事務所有限公司

香港執業會計師

### 註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

### 主要營業地點

香港

黃竹坑

業興街11號

南匯廣場A座

25樓22-28室

### 主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

## 主席報告及管理層之討論及分析

本人謹代表萬事昌國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。

### 業務回顧

全球及本地經濟在二零一三年仍存在不確定性，因特別受到美國聯邦儲備局逐步削減量化寬鬆政策的時間表影響。另外，香港政府在二零一三年初加強對房地產市場的控制，導致物業交易市場受到抑制。於回顧年度內，本集團錄得淨溢利約904,000,000港元（二零一二年：630,000,000港元）。

### 物業投資

#### 香港

大部份香港投資物業包括寫字樓大廈、工業大廈、零售商場及商舖。受惠於政府的買家印花稅及額外印花稅政策使出租單位需求增加，投資物業貢獻穩定租金收入。

二零一三年初，本集團購入了一項寫字樓物業，位於黃竹坑南匯廣場。該項物業部份現用作本集團之香港總部寫字樓。

本集團舊的香港總部大樓（香港黃竹坑道54號）現正進行拆卸工作。本集團將於該用地建造一幢30層以上高的新大樓，預計於二零一七／二零一八年落成。本集團預期新大樓將為本集團提供一個全新及可靠的收入來源。

#### 中國上海

本集團於中國上海之物業分為三大項目，分別包括約182幢酒店式服務別墅及132個酒店式服務住宅單位，乃以「溫莎國際」之名經營。其乃上海優質別墅及酒店式服務住宅之標誌，廣為外國領事及外國商社駐上海人員所接納。上海之物業之平均入住率通常約90%，並帶來穩定租金及管理費收入。

#### 中國珠海

本集團於中國珠海持有兩幅土地。

36,808平方米的前山商業區土地，將用作商場及零售商店用途。因目前拆遷有一定困難，本集團向當地政府提議願為該項目進一步注入資金及協助當地政府加快拆遷過程。

關於94,111平方米的斗門土地，本集團最近獲斗門當地政府口頭知會，目前仍未能向本集團發出規劃許可證，原因為該區的城市規劃可能有改變。同時，斗門當地政府亦口頭表示有意向本集團收購該土地以配合斗門的一河兩岸改造工程，然而，到目前為止並沒有任何結論。本集團會繼續向斗門當地政府磋商。

# 主席報告及管理層之討論及分析

## 買賣及投資

在美國和各大工業國積極量化寬鬆的情況下，股市及債市均有復甦的現象。本集團於二零一三年十二月三十一日持有高流動性股權投資約624,000,000港元，及可供出售已上市債券投資約265,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日將投資組合按市值計算時，本集團股權投資錄得公平值淨虧損約46,000,000港元(二零一二年：淨溢利39,000,000港元)。

## 流動資金及財務資源

本集團一般以內部產生之現金流量及香港主要往來銀行提供之銀行融資撥付經營所需資金。為維持流動資金及提高利息收益率，本集團於二零一三年十二月三十一日以高流動性股權投資及債券投資約889,000,000港元(二零一二年：477,000,000港元)之形式持有流動性資產。本集團於二零一三年十二月三十一日之現金及現金價物約為182,000,000港元(二零一二年：207,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為1,254,000,000港元(二零一二年：922,000,000港元)，並以本集團之香港及上海若干投資物業及若干股權投資及可供出售投資之法定押記作為抵押。按銀行及其他借貸總額1,254,000,000港元(二零一二年：922,000,000港元)，及按股東資金、非控股股東權益及銀行借貸總額合共約6,977,000,000港元(二零一二年：5,640,000,000港元)計算，本集團於二零一三年十二月三十一日之資產負債比率約為18%(二零一二年：16%)。

## 僱員及酬金政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團在上海、珠海及香港三地共聘用約245名僱員。本集團僱員之薪酬待遇主要根據其表現、經驗以及當時市況而釐定。除基本薪金外，本集團亦提供僱員福利，包括發放酌情花紅、公積金及指導／培訓津貼。

## 展望

美國聯邦儲備局的削減量化寬鬆政策已開始，惟其確實時間表仍不確定。這反映美國經濟正在復甦的道路上，惟潛在利率上升會為股權投資及可供出售投資的價格帶來壓力，特別是高息股權投資及長期債務證券。因港元與美元掛鈎，美國經濟的潛在波動可令香港經濟有顯著影響。

中國的經濟增長在二零一三年放緩，其國內生產總值增長於二零一三年為7.7%。預期二零一四年中國國內生產總值增長將會進一步放緩，而中國政府目標二零一四年國內生產總值增長為7.5%。本地消費及投資將成為中國經濟增長的主要貢獻者。儘管中國的銀行授予的貸款收緊及經濟增長比以前減慢，中國仍為世界經濟中快速增長的一員，因此公用事業及薪金開支的通脹壓力仍為本集團的其中一個關鍵的挑戰。



## 主席報告及管理層之討論及分析

香港政府在二零一三年初加強對房地產市場的控制，導致物業交易市場整年受到抑制。二零一四年二月通過印花稅法案(買家印花稅及修訂額外印花稅)政策後，香港物業價格及成交量相應下降。這些調控措施很可能於短期內不會被撤銷，這代表物業市場相對二零一三年可能受到下調壓力。本集團將繼續採用其審慎的資本及資金管理，以迎接未來的挑戰，同時加強租務業務，並把握更多的投資機會。

### 致謝

本人謹代表董事會及管理層成員，感謝本集團股東對吾等之信賴。董事會及管理層已議決在即將舉行之股東週年大會上提呈派付末期股息每股0.7港仙。本人亦謹此感謝各董事之支持及全體員工專心致力辛勤工作。本人深信，我們未來將能為投資者創造更豐厚之價值。

主席  
**劉志勇**

香港，二零一四年三月二十五日

## 董事及高級管理人員簡介

### 執行董事

**劉志勇先生**，五十四歲，為本公司主席及董事。彼亦為東方網庫控股有限公司(股份代號：430) (「東方網庫」)之主席及董事，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

**劉志奇先生**，六十歲，為本公司副主席及董事總經理。彼亦為東方網庫之副主席及董事總經理，並為劉志勇先生之胞兄。

### 獨立非執行董事

**李兆民先生**，五十八歲，為香港之註冊建築師及認可人士。彼為香港建築師學會之會員，亦為李兆民建築師有限公司及弘科建築工程有限公司之創辦人及現任董事總經理，該等公司於樓宇及發展方面提供包括建築、土木、結構及土力工程、城市規劃、產業測量及建築營造之全面服務。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

**黃艷森先生**，四十八歲，現時為香港執業會計師公司康栢會計師事務所有限公司之董事。黃先生於財務及審計方面擁有豐富經驗，並一直為執業會計師。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

**盧益榮先生**，六十一歲，為香港註冊建築師及認可人士。彼擁有中華人民共和國(「中國」)一級註冊建築師資格。彼為香港建築師學會、澳洲建築師學會及建築師事務所商會有限公司之會員。盧先生為盧益榮建築師樓地產發展顧問有限公司之創辦人及現時為董事總經理，該公司提供全面專業服務，包括建築、策劃、室內設計、景觀設計及房地產發展顧問。彼亦為東方網庫之獨立非執行董事。

**徐家華先生**，六十一歲，擁有二十八年在美國銀行及本地銀行之銀行經驗，且於企業銀行、零售銀行及私人銀行擔任過不同管理層之職位。直至二零零九年，彼於美國某銀行擔任大中華地區總裁，負責監管台灣、中國及香港之營運。自二零一三年八月起，徐先生擔任中小企財務有限公司的行政總裁一職。徐先生持有香港中文大學發出之工商管理學士學位及碩士學位。彼亦分別為東方網庫、華信地產財務有限公司(股份代號：252)及佳明集團控股有限公司(股份代號：1271)之獨立非執行董事，其股份於聯交所主板上市。

## 董事及高級管理人員簡介

### 高級管理人員

#### 香港

**蕭偉琮女士**，四十九歲。彼現為本集團的總經理，負責香港的物業投資及物業管理業務，擁有該經驗積逾二十年。彼並負責本集團的人事及行政工作。

**黃嘉華先生**，三十五歲。彼現為本集團的財務部副經理。彼持有學士學位及為香港會計師公會會員。彼在審計及會計方面擁有逾七年經驗。

**劉國賢先生**，二十九歲。彼現為本公司的公司秘書。彼持有學士學位及為香港會計師公會會員。彼在財務及銀行運作方面擁有逾五年經驗。

#### 中國上海

**MASSY Jean-Philippe先生**，三十七歲。彼為本集團上海附屬公司之總經理，負責上海之酒店式服務住宅之物業管理及銷售業務。彼持有管理碩士學位。彼在管理及市場推廣方面擁有逾十年經驗。

**樊勤女士**，四十四歲。彼現為本集團上海附屬公司之財務部經理。彼持有國家中級會計師資格，在房地產開發及經營方面逾十五年經驗。

**王淑芬女士**，五十八歲，註冊會計師。彼現為本集團上海附屬公司之採購部經理，負責本集團的成本控制與內部審核，擁有該經驗逾十五年。

**王文揚女士**，三十五歲，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司物業租賃部經理，負責本集團中國相關房屋的租賃及出售工作，擁有該經驗逾十年。

**王瑜女士**，四十二歲，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之人事及行政部經理，負責本集團上海附屬公司的人事及行政工作，擁有該經驗逾十年。

**毛玲華女士**，三十九歲，大專學歷。彼現為本集團上海附屬公司溫莎豪園之物業經理，負責溫莎豪園的運作，彼從事物業管理逾十五年。

**濃倩玉女士**，四十一歲，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司溫莎花園物業經理，負責溫莎花園的運作。彼從事物業管理逾八年。

**沈嫣女士**，四十歲，大學學歷。彼現為本集團上海附屬公司之溫莎公寓之物業經理，負責溫莎公寓的運作。彼從事物業管理逾十年。

#### 中國珠海

**顧鶴女士**，三十七歲，大學學歷。彼為本集團珠海附屬公司之財務部經理，彼擁有國家中級會計師資格，並於會計方面擁有逾十五年經驗。

**陳剛先生**，四十四歲，大專學歷。彼現為本集團珠海附屬公司工程部經理，擁有房地產開發建設經驗逾十年。

**簡楚珊女士**，三十九歲，大學學歷。彼現為本集團珠海附屬公司之財務部副經理。



## 董事會報告

董事謹此提呈董事會報告及本公司與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 主要業務

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

### 業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日期之財務狀況載於財務報表第23至28頁。

董事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每股普通股0.7港仙(二零一二年：0.65港仙)，給予在二零一四年六月六日已登記在股東名冊內之股東。末期股息經批准後將於二零一四年六月十八日或前後應付予股東。此項建議已在財務報表中財務狀況報表之股本及儲備部分作分配保留溢利處理。

### 財務資料概要

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

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	216,011	282,610	141,550	215,354	228,671
銷售成本	(32,998)	(35,429)	(47,536)	(29,145)	(25,358)
毛利	183,013	247,181	94,014	186,209	203,313
其他收入及收益	878,178	441,531	238,340	564,125	535,343
經營及行政開支	(52,341)	(47,634)	(86,073)	(25,947)	(38,213)
融資成本	(23,087)	(13,912)	(10,512)	(7,446)	(6,826)
除稅前溢利	985,763	627,166	235,769	716,941	693,617
所得稅(開支)/抵免	(81,400)	2,883	(46,410)	(4,246)	(168,152)
年內溢利	904,363	630,049	189,359	712,695	525,465
應佔：					
本公司股東	710,464	535,554	172,435	512,204	423,999
非控股股東權益	193,899	94,495	16,924	200,491	101,466
	904,363	630,049	189,359	712,695	525,465

# 董事會報告

## 資產、負債及非控股股東權益

	於十二月三十一日				
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產總值	8,055,342	6,603,342	5,971,037	5,480,661	4,686,075
負債總額	(2,332,824)	(1,885,324)	(1,961,707)	(1,622,026)	(1,624,395)
非控股股東權益	(1,276,604)	(1,079,957)	(948,037)	(961,143)	(761,930)
	<u>4,445,914</u>	<u>3,638,061</u>	<u>3,061,293</u>	<u>2,897,492</u>	<u>2,299,750</u>

## 物業、廠房及設備以及投資物業

本年內，本集團物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註15及16。

## 持有作出售之物業

本集團之持有作出售之物業詳情載於財務報表附註19。

## 股本及購股權計劃

本年內，本公司股本及購股權計劃之變動詳情分別載於財務報表附註29及30。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 儲備

本公司及本集團於年內儲備之變動詳情分別載於財務報表附註31及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，根據百慕達公司法計算，本公司可供作現金分派及／或實物分派之儲備約達910,835,000港元(二零一二年：940,199,000港元)。

## 主要客戶及供應商

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

# 董事會報告

## 董事

本年內及直至本報告刊發日期，本公司之董事（「董事」）如下：

### 執行董事

劉志勇先生  
劉志奇先生

(主席)  
(副主席兼董事總經理)

### 獨立非執行董事

李兆民先生  
黃艷森先生  
盧益榮先生  
徐家華先生

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

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

## 董事及高級管理人員簡介

董事及本集團之高級管理人員簡介載於年報第6至7頁。

## 董事之服務合約

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

## 董事於合約中之權益

除財務報表附註35所披露之該等交易外，本年內，董事並無於本公司或其任何控股公司或附屬公司所訂立與本集團業務有重大關係之合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事會報告

### 董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉

在二零一三年十二月三十一日，董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士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、相關股份或債權證中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比
劉志勇先生	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91

#### 於相聯法團—本公司之附屬公司東方網庫普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	持有股份數目	佔相聯法團已發行股本總額之概約百分比
劉志勇先生	受控制公司的權益	1,729,540,999*	64.06

\* 上述股份乃最終由Power Resources Holdings Limited控制，其為Power Resources Discretionary Trust之受託人。Power Resources Discretionary Trust屬於一項家族全權信託，受益人為劉志勇先生及其家族。

## 董事會報告

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

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日止，概無董事或本公司行政總裁於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、相關股份及債權證中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據證券及期貨條例之有關條文被假設或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條列入當中所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 董事購買股份或債權證之權利

除於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節及財務報表附註30披露之購股權計劃所披露者外，於本年度內任何時間，任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授予權利購買本公司股份或債權證，或彼等已行使任何該等權利以取得利益；或本公司或其任何控股公司或附屬公司訂立任何安排有助董事購買任何其他法人團體之該等權利。

### 主要股東於股份中之權益

就任何董事目前所知，於二零一三年十二月三十一日止，本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之權益登記冊所記錄擁有本公司已發行股本5%或以上權益如下：

#### 於本公司普通股之好倉

股東名稱	身份及權益性質	持有股份數目	佔本公司已發行股本總額之概約百分比
Power Resources Holdings Limited	受控制公司的權益	2,797,055,712*	66.91
Lucky Speculator Limited	直接實益擁有	2,195,424,000*	52.52
Desert Prince Limited	直接實益擁有	601,631,712*	14.39

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

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日止，就任何董事目前所知，概無任何人士（董事除外，其權益已載於上文「董事及行政總裁於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益或淡倉」一節）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定所記錄之權益或淡倉。

### 關連交易

關連交易之詳情已載於財務報表附註35。

### 公眾持股量之足夠性

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

### 核數師

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司來年之核數師。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表由國衛會計師事務所審核。於二零一二年三月，國衛會計師事務所重組為國衛會計師事務所有限公司。除上述者外，於過去三年任何一年，本公司核數師概無其他變動。

代表董事會

主席  
**劉志勇**

香港  
二零一四年三月二十五日

## 企業管治報告

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

### 遵守企業管治守則

除下文所披露者外，董事認為，截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司已一直應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告（「守則」）所載的原則並遵守守則條文。

根據守則條文第A.4.1條及第A.4.2條，(i)非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉；及(ii)所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

非執行董事概無以指定任期委任，而根據本公司之公司細則，在每次股東大會上，當時之三分一董事（或倘其人數並非三或三之倍數，則以最接近三分一之人數）須輪席退任，惟擔任主席及董事總經理之董事則除外。本公司擬建議任何有關本公司之公司細則之修訂（倘有需要），以確保符合守則。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東周年大會。

董事會主席劉志勇先生因公務而以電話會議方式出席本公司於二零一三年五月三十日舉行之股東周年大會（「2013股東周年大會」）。本公司薪酬委員會主席徐家華先生被選為2013股東周年大會主席，以確保與本公司股東於會上保持有效的溝通。本公司審核委員會主席黃艷森先生亦有出席2013股東周年大會。

### 董事會組成及董事會慣例

董事會會透過領導本集團及監督控制其業務，致力促進本公司達致成功。

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

執行董事及高級管理人員定期召開會議，檢討集團的業務表現及作出財務及營運上的決策，從而落實執行董事會所批准的策略及計劃。

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

## 企業管治報告

除劉志奇先生為劉志勇先生之胞兄外，董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。

本公司已為其董事及高級管理人員安排董事及行政人員責任保險。

已對於服務董事會分別超過16年的李兆民先生及服務超過9年的黃艷森先生的獨立性作出考慮。

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

董事會已安排每年定期舉行會議，亦會於有需要時召開更多會議，以商討及制定本集團之整體業務策略、監察財務表現以及商討全年業績、中期業績及其他重要事項。董事可以親身或透過其他電子通訊參與會議。於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，各董事出席董事會會議及股東大會之情況概述如下：

執行董事	出席／舉行會議次數	
	董事會會議	股東大會
劉志勇先生	16/16	1/1
劉志奇先生	16/16	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
李兆民先生	13/13	1/1
黃艷森先生	13/13	1/1
盧益榮先生	13/13	1/1
徐家華先生	13/13	1/1

公司秘書會存置本公司董事會會議之記錄以供董事查閱，而全體董事均可索取公司的全面資料。

### 董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年十二月採納《董事會成員多元化政策》，該政策載列達致董事會成員多元化的方法。

本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括具備不同才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質的董事會成員，並可加以利用，以旨在實現董事會成員多元化。董事會成員的所有委任均按董事會整體運作所需要的才能、技能及經驗水平而作出。

提名委員會已按才能、技能、地區及行業經驗、背景、性別及其他特質設定可計量目標，以執行《董事會成員多元化政策》。有關目標將不時審閱以確保其合適及確定達成該等目標的進度。提名委員會將(視適用情況而定)審閱《董事會成員多元化政策》，確保其不時持續有效。



# 企業管治報告

## 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十所載的標準守則，作為其董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事之特定查詢，截至二零一三年十二月三十一日止年度內，全體董事確認彼等已一直遵守標準守則所規定之準則。於二零一三年十二月三十一日，個別董事持有本公司證券權益的詳情已載於第8至13頁的「董事會報告」內。

## 董事對財務報表之責任

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

## 董事持續專業發展計劃

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的營運及業務以及其於相關條例、法例、規則及法規下的責任有適當程度的了解。

董事培訓屬持續過程。年內，董事獲提供本公司表現、狀況及前景的每月更新資料，以便董事會整體及各董事可履行其職務。此外，本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及重溫其知識及技能。本公司不時向董事提供上市規則以及其他適用監管規定的最新發展概況，以確保董事遵守良好的企業管治常規，並提升其對良好企業管治常規的意識。

本公司於二零一三年三月為董事舉辦了一次座談會，向董事提供有關利率及環球經濟的更新。本公司亦向董事提供有關環境、社會及管治報告指引、董事會成員多元化及董事責任的簡報。

年內，按董事提供的記錄，培訓概要如下：

### 執行董事

劉志勇先生  
劉志奇先生

### 持續專業發展計劃類別

A、B  
A、B

### 獨立非執行董事

李兆民先生  
黃艷森先生  
盧益榮先生  
徐家華先生

A、B  
A、B  
A、B  
A、B

附註：

A：出席研討會及／或會議及／或論壇

B：閱讀有關經濟、一般業務、房地產或董事職責、上市規則及其他適用監管規定最新發展之報章、刊物及更新資料

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

劉志勇先生出任本公司主席，而行政總裁之職責由本公司的董事總經理劉志奇先生出任。他們各有界定的個別職責。主席主要負責領導董事會，使董事會有效運作，確保董事會及時處理關鍵事項，為本公司提供策略性指引，並肩負確保公司制定良好企業管治常規及程序的首要責任。董事總經理則負責本公司日常業務的管理及有效地實施本公司的企業策略及政策。

## 審核委員會

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

### 成員

### 出席／舉行會議次數

黃艷森先生(主席)	4/4
李兆民先生	4/4
盧益榮先生	4/4
徐家華先生	4/4

在本公司之外聘獨立核數師之代表列席之下，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表草擬本乃經審核委員會審閱，並已建議董事會批准。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之賬目經由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案重新委任國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

## 薪酬委員會

薪酬委員會之主要責任為考慮本公司之薪酬政策及架構並向董事會提出建議，以及檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇。薪酬委員會檢討及建議管理層的薪酬建議時，會參考本集團之表現及盈利能力、董事之經驗、責任及承擔時間、現行之市場環境、可比較公司支付之薪酬、本集團其他地方之就業環境及按表現計算薪酬是否可取等因素。

## 企業管治報告

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

成員	出席／舉行會議次數
徐家華先生(主席)	1/1
劉志勇先生	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1
盧益榮先生	1/1

### 提名委員會

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

成員	出席／舉行會議次數
劉志勇先生(主席)	1/1
劉志奇先生	1/1
李兆民先生	1/1
黃艷森先生	1/1
盧益榮先生	1/1
徐家華先生	1/1

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，其職責包括物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，亦負責評核獨立非執行董事的獨立性。

大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

### 高級管理人員薪酬等級

根據守則第B.1.5段，於截至二零一三年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載於財務報表附註9。

### 內部監控

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

# 企業管治報告

## 核數師酬金

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司核數師就審核服務收取約650,000港元，就東方網庫之公開發售有關的編製於二零一三年六月三十日之備考財務資料收取50,000港元，並沒有收取稅務顧問服務費。

## 公司秘書

於二零一三年十二月三十一日，本公司的公司秘書劉國賢先生符合上市規則第3.28條及第3.29條所列之要求。作為本公司的僱員，公司秘書協助董事工作，確保信息在董事會內部順暢流通，並已遵從董事會政策及程序，就管治事宜向董事會提出要求，方便董事就職及監管董事之培訓及持續專業發展。於二零一三年十二月三十一日止，彼獲得不少於十五個小時的相關培訓，其履歷載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

持有不少於本公司十分之一繳足股本且已繳付所有到期催繳股款或其他款項之股東之書面要求時，董事會須立即就此召開股東特別大會。

倘董事會並未於有關要求發出日期起計二十一日內召開股東特別大會，則提出該要求人士或彼等當中持有過半數總投票權之任何人士可自行召開股東特別大會，惟任何此等會議不得於原本要求發出日期起計三個月後舉行。

### 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室  
電郵：contact@multifield.com.hk

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

### 於股東大會提出建議之程序

股東可於股東大會上提出書面要求動議決議案。股東數目不得少於該要求提出當日有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權二十分之一，或不少於一百名股東。

該請求書須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之陳述書，內容有關任何提呈決議案所提述事宜或將於股東大會上處理之事項。該請求書亦須由全體有關股東簽署，並送交本公司香港主要營業地點（地址為香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室），註明公司秘書收啟。倘該請求書要求發出決議案通知，則須於股東大會舉行前不少於六個星期送交；倘屬任何其他情況，則須於股東大會舉行前不少於一個星期送交。

## 企業管治報告

有關股東須存放一筆合理充足之款項，以支付本公司根據適用法律及規則送達決議案通知及傳閱有關股東所提交陳述書產生之開支。

### 組織章程文件

年內本公司之組織章程文件並無變動。

### 投資者關係及溝通

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

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

# 獨立核數師報告



**國衛會計師事務所有限公司**  
**Hodgson Impey Cheng Limited**

香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

**致萬事昌國際控股有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

**列位股東**

本核數師行已審核第23頁至第90頁所載萬事昌國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況報表、截至該日止年度之綜合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，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事編製綜合財務報表之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港公司條例之披露規定，編製真實兼公平觀點之綜合財務報表，以及負責董事確定就編製綜合財務報表而言屬必要之有關內部控制，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

## 核數師之責任

本核數師行負責根據吾等之審核結果對此等綜合財務報表發表意見，並按照百慕達公司法第90條而僅向閣下報告，並不作其他用途。本核數師行不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔法律責任。

本核數師行按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師行在策劃和進行審核工作時須符合道德規範，使本核數師行能就綜合財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理確定。

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

本核數師行相信，就提出審核意見而言，本核數師行所獲審核憑證屬充分恰當。

## 獨立核數師報告(續)

### 意見

本核數師行認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

**國衛會計師事務所有限公司**  
香港執業會計師

**陳展鵬**  
執業證書編號：P05746

香港，二零一四年三月二十五日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收入</b>	5	<b>216,011</b>	282,610
銷售成本		<u>(32,998)</u>	<u>(35,429)</u>
毛利		<b>183,013</b>	247,181
其他收入及收益	5	<b>19,848</b>	18,162
外幣匯兌差額，淨額		<b>3,363</b>	(8,537)
投資物業之公平值收益		<b>855,188</b>	433,032
出售投資物業之虧損		<b>(221)</b>	(1,126)
經營及行政開支		<b>(52,341)</b>	(47,634)
融資成本	7	<u><b>(23,087)</b></u>	<u>(13,912)</u>
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>985,763</b>	627,166
所得稅(支出)/抵免	10	<u><b>(81,400)</b></u>	<u>2,883</u>
<b>年內溢利</b>		<u><b>904,363</b></u>	<u>630,049</u>
<b>其他全面收入</b>			
於其後重新分類至損益之其他全面收入：			
可供出售投資：			
公平值變動		<b>5,267</b>	53,278
計入綜合損益表之收益之重新分類調整			
－出售收益		<u><b>(737)</b></u>	<u>(619)</u>
因換算海外業務之匯兌差額		<b>4,530</b>	52,659
		<u><b>120,202</b></u>	<u>67,203</u>
於其後重新分類至損益之其他全面收入淨額		<u><b>124,732</b></u>	<u>119,862</u>
<b>本年度其他全面收入，扣除稅項</b>		<u><b>124,732</b></u>	<u>119,862</u>
<b>本年度全面收益總額</b>		<u><b>1,029,095</b></u>	<u>749,911</u>
<b>應佔年內溢利：</b>			
本公司股東	11	<b>710,464</b>	535,554
非控股股東權益		<u><b>193,899</b></u>	<u>94,495</u>
		<u><b>904,363</b></u>	<u>630,049</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
本公司股東		<b>793,269</b>	614,391
非控股股東權益		<u><b>235,826</b></u>	<u>135,520</u>
		<u><b>1,029,095</b></u>	<u>749,911</u>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	13	<u><b>17.00港仙</b></u>	<u>12.81港仙</u>

本年內應付及建議股息之明細已於財務報表附註12披露。



# 綜合財務狀況報表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	358,154	297,496
投資物業	16	6,272,065	5,249,190
預付土地租賃款項	17	416	425
會所債券		670	670
可供出售投資	18	3,789	3,789
非流動資產總值		<u>6,635,094</u>	<u>5,551,570</u>
<b>流動資產</b>			
持有作出售之物業	19	281,851	281,851
貿易應收款項	20	8,207	7,144
預付款項、按金及其他應收款項	21	49,164	984
可供出售投資	18	264,521	266,263
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	22	623,993	211,120
已抵押存款	23	10,888	77,536
現金及現金價物	23	181,624	206,874
流動資產總值		<u>1,420,248</u>	<u>1,051,772</u>
<b>資產總值</b>		<u>8,055,342</u>	<u>6,603,342</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	24	2,656	605
其他應付款項及應計開支	25	296,427	271,289
已收取按金		57,752	55,605
計息銀行及其他借貸	26	1,254,209	922,023
應付稅項		29,144	26,340
流動負債總值		<u>1,640,188</u>	<u>1,275,862</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(219,940)</u>	<u>(224,090)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,415,154</u>	<u>5,327,480</u>

# 綜合財務狀況報表(續)

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
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事款項	27	1,498	2,454
遞延稅項負債	28	<u>691,138</u>	<u>607,008</u>
非流動負債總值		<u>692,636</u>	<u>609,462</u>
資產淨值		<u><u>5,722,518</u></u>	<u><u>4,718,018</u></u>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	29	41,804	41,804
儲備	31	4,374,847	3,569,085
擬派末期股息	12	<u>29,263</u>	<u>27,172</u>
非控股股東權益		<u>4,445,914</u>	<u>3,638,061</u>
		<u>1,276,604</u>	<u>1,079,957</u>
權益總額		<u><u>5,722,518</u></u>	<u><u>4,718,018</u></u>

劉志勇  
主席

劉志奇  
副主席

# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔下列項目								
	已發行 股本 千港元 (附註29)	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	匯兌變動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一二年一月一日	41,804	39,116	293,372	(15,508)	539,455	2,142,152	20,902	948,037	4,009,330
本年度全面收益總額	-	-	-	33,961	44,876	535,554	-	135,520	749,911
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,600)	(3,600)
已宣派二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	(20,902)	-	(20,902)
二零一二年中期股息	-	-	-	-	-	(16,721)	-	-	(16,721)
擬派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	(27,172)	27,172	-	-
於二零一二年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>18,453*</u>	<u>584,331*</u>	<u>2,633,813*</u>	<u>27,172</u>	<u>1,079,957</u>	<u>4,718,018</u>
於二零一三年一月一日	41,804	39,116	293,372	18,453	584,331	2,633,813	27,172	1,079,957	4,718,018
本年度全面收益總額	-	-	-	2,624	80,181	710,464	-	235,826	1,029,095
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,000)	(3,000)
已宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(27,172)	-	(27,172)
二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	(20,902)	-	-	(20,902)
擬派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	(29,263)	29,263	-	-
收購非控股股東權益	-	-	-	-	-	62,658	-	(36,179)	26,479
於二零一三年十二月三十一日	<u>41,804</u>	<u>39,116*</u>	<u>293,372*</u>	<u>21,077*</u>	<u>664,512*</u>	<u>3,356,770*</u>	<u>29,263</u>	<u>1,276,604</u>	<u>5,722,518</u>

\* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況報表之綜合儲備約為4,374,847,000港元(二零一二年：3,569,085,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務現金(流出)／流入淨額	32	<u>(303,148)</u>	<u>208,195</u>
<b>投資業務之現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備項目		(55,853)	(882)
購入投資物業		(35,185)	(257)
購入可供出售投資		–	(1,895)
已抵押存款減少／(增加)		66,648	(59,552)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		3,546	3,258
出售投資物業所得款項		5,076	4,476
出售可供出售投資所得款項		7,009	22,946
已收利息		<u>2,231</u>	<u>2,588</u>
投資業務現金流出淨額		<u>(6,528)</u>	<u>(29,318)</u>
<b>融資業務之現金流量</b>			
新增計息銀行借貸		260,000	100,000
償還計息銀行借貸		(86,134)	(81,382)
短期循環貸款變動淨額		158,320	(99,346)
應付一名董事款項減少		(956)	(2,981)
已付非控股股東股息		(3,000)	(3,600)
非控股股東之貢獻		26,479	–
已付利息		(23,087)	(13,912)
已付股息		<u>(48,074)</u>	<u>(37,623)</u>
融資活動現金流入／(流出)淨額		<u>283,548</u>	<u>(138,844)</u>
現金及現金價物(減少)／增加淨額		(26,128)	40,033
年初現金及現金價物		206,874	154,430
外幣匯率變動之影響，淨額		<u>878</u>	<u>12,411</u>
年終現金及現金價物		<u><u>181,624</u></u>	<u><u>206,874</u></u>
<b>現金及現金價物結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘	23	160,234	157,611
於購入時原到期日少於三個月之非抵押存款	23	<u>21,390</u>	<u>49,263</u>
		<u><u>181,624</u></u>	<u><u>206,874</u></u>

# 財務狀況報表

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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	14	<u>656,622</u>	<u>656,622</u>
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	14	399,056	378,056
預付款項、按金及其他應收款項		631	631
稅項收回		161	-
現金及現金價物		<u>105</u>	<u>171</u>
流動資產總值		<u>399,953</u>	<u>378,858</u>
<b>資產總值</b>		<u>1,056,575</u>	<u>1,035,480</u>
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	14	74,635	26,272
其他應付款項及應計開支	25	<u>38</u>	<u>33</u>
流動負債總值		<u>74,673</u>	<u>26,305</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>325,280</u>	<u>352,553</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>981,902</u>	<u>1,009,175</u>
<b>權益</b>			
已發行股本	29	41,804	41,804
儲備	31	910,835	940,199
擬派末期股息	12	<u>29,263</u>	<u>27,172</u>
權益總額		<u>981,902</u>	<u>1,009,175</u>

劉志勇  
主席

劉志奇  
副主席

## 1. 公司資料

萬事昌國際控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda, 而本公司之主要營業地點位於香港黃竹坑業興街11號南匯廣場A座25樓22-28室。本公司股份乃於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司於本年度從事下列主要業務：

- 物業投資；
- 提供服務式住宅及物業管理服務；及
- 買賣證券及投資控股。

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

## 2.1 編製基準

該等財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。除非另有指明，該等財務報表以港元列值，所有金額調整至最接近千港元。

### 持續經營

本集團於報告期末之流動負債淨額約為219,940,000港元。儘管如此，本公司董事乃按持續經營基準編製財務報表，假設本集團在可預見未來將繼續以持續經營基準經營業務，原因為Power Resources Holdings Limited經已確認為本集團提供必需資金，以使本集團可於債務到期時履行其責任。

**2.1 編製基準(續)**

## 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表之報告期間相同，並採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合計算時全數抵銷。

倘事實及情況顯示下文附屬公司之會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動以股本交易入帳。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股股東權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)收益表中任何因此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收入內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)。基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

**2.2 會計政策及披露之變更**

本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—金融資產與金融負債之抵銷
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	披露其他實體權益
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)	修訂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 —過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號(修訂本)	修訂香港會計準則第1號財務報表的呈列 —其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九至二零一一年週期之年度改進	修訂於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第14號	管制遞延賬 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號
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(二零一一年)(修訂本)	修訂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(二零一一年)－投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列－金融資產與金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	修訂香港會計準則第36號資產減值－非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號二零一零至二零一二年週期之年度改選	徵費 <sup>1</sup>
二零一一至二零一三年週期之年度改選	修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 <sup>2</sup> 修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

有關該等香港財務報告準則預期適用於本集團之額外資料如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃之第一階段第一部份。此階段針對金融資產之分類及計量。實體須根據該實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流特性，將金融資產分類為其後按攤銷成本或公平價值計量，而非將金融資產分為四類，此舉目的在於改善及簡化香港會計準則第39號規定之金融資產分類及計量方法。

香港會計師公會於二零一零年十一月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將現時香港會計準則第39號所規定金融工具終止確認之原則納入香港財務報告準則第9號內。大部份新增規定乃承存自香港會計準則第39號，並無任何更改。新增規定僅影響透過公平價值選擇計量的經損益按公平價值列帳之金融負債。就該等公平價值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平價值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平價值變動時會於損益表中產生或擴大會計差異，否則其餘公平價值變動金額於損益表中呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平價值選擇計量之貸款承諾及財務擔保合約。



### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

於二零一三年十二月，香港會計師公會將與對沖會計相關之規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，當中包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相應披露。香港財務報告準則第9號(修訂本)放寬了評估對沖成效之要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規定。此外，香港財務報告準則第9號(修訂本)准許實體僅可就因二零一零年引入之公平價值選擇負債所引致之自有信貸風險相關公平價值收益及虧損應用經改進之入帳方法，而不會同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於金融資產之減值方面的指引繼續適用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號之以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。當頒佈涵蓋所有階段之最終標準時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團產生任何影響。

香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。本集團於二零一四年一月一日採納該等修訂，而該等修訂預期不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如本集團獲賦予現有或以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之損益表內。本公司於附屬公司不分類為持有作出售之權益跟據香港財務報告準則第5號按成本值扣除任何減值虧損入帳。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平價值計量

本集團於每個報告期完結日按公平價值計量其投資物業、衍生金融工具及股本投資。公平價值指於計量日期之市場參與者之間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或在未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平價值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而能夠產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況之估值技術，而其有足夠數據計量公平價值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表確認或披露公平價值之所有資產及負債，均根據對公平價值計量整體而言屬重要之最低層輸入數據在下述公平價值等級架構內進行分類：

第一層－按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算

第二層－按估值技巧計算(藉此直接或間接可觀察對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據)

第三層－按估值技巧計算(藉此觀察不到對公平價值計量而言屬重要之最低層輸入數據)

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團於每個報告期完結日通過重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)以決定等級架構內各層之間是否有轉移。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非金融資產減值

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

僅在某資產之賬面值超過其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。在評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值，貼現率反映市場現時貨幣時值及資產特定風險之評估。減值虧損於其產生期間在損益表內與減值資產功能一致之該等開支類別中扣除。

有關釐定是否有跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或有所遞減之評估會於各報告期末進行。倘有關跡象出現，則須估計可收回金額。僅於用以釐定資產之可收回金額之估計有所轉變時，方可將該項資產(商譽除外)過往確認之減值虧損撥回，然而，撥回金額不可高於假設過往年度在並無確認減值虧損之情況下所釐定之資產賬面值(扣除折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入其產生期間之損益表內(僅當有重估資產在財務報表)。惟倘資產以重估值列賬，則其撥回之減值虧損將根據該重估資產之相關會計政策列賬。

### 關連人士

在下列情況下，有關人士被視為本集團之關連人士：

- (a) 該人士或該人士之近親，而該人士(i)控制或共同控制本集團；(ii)對本集團有重大影響；或(iii)為本集團或本集團母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 該實體符合下列任何條件：

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

**2.4 主要會計政策概要(續)**

## 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。某物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價以及將其達至運作狀況及運至工作地點作擬定用途之任何直接費用。

某物業、廠房及設備項目在投產後產生之支出，如維修及保養，一般在其產生期間之損益表中扣除。倘達到確認標準，則主要檢修支出於資產賬面值中撥充資本為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則本集團將該等部分確認為具特定可使用年期之個別資產及作相應折舊。

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

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

倘某物業、廠房及設備項目之各部分具有不同之可使用年期，該項目之成本將按合理基準予以分配，而各部分則會獨立進行折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少(如適用)於各財政年度末審閱和調整一次。

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

## 在建物業

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

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

投資物業公平值變動所產生之損益會計入其產生年度之損益表內。

投資物業報廢或出售之任何損益會在報廢或出售年度之損益表中予以確認。

### 持有作出售之物業

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

### 租賃

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險(法定業權除外)轉移予本集團之租賃，均以融資租賃入賬。於融資租賃開始時，租賃資產之成本乃按最低租金之現值撥充資本，連同債務(不包括利息部分)一併記錄，以反映購買及融資。根據撥充資本融資租賃持有之資產(包括融資租賃項下之預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，並按租期與資產之估計可使用年期(以較短者為準)分攤折舊。該等租賃之融資成本會於損益表中扣除，以反映租期內之固定周期支出比率。通過具有融資性質的租購合約購入的資產列作融資租賃，惟按其可使用年期折舊。

凡資產擁有權之幾乎所有回報及風險由出租人保留之租賃，均以經營租賃入賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租之資產會計入非流動資產，而根據經營租賃應收之租金則會按直線基準於租期內計入損益表。倘本集團為承租人，根據經營租賃應付之租金在扣除出租人給予之任何獎勵後，按直線基準於租期內在損益表中扣除。

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產可於首次確認時分類為經損益按公平價值列帳之金融資產、貸款及應收帳款及可供出售之金融投資，或分類為指定為作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。除經損益按公平價值列帳之金融資產外，金融資產於首次確認時是以公平價值另加收購金融資產引致之交易成本計量。

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

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、借貸應收款項、上市及非上市金融工具及衍生金融工具。

#### 隨後計量

金融資產按其分類之隨後計量如下：

#### 按公平值入賬並於收益表處理之金融資產

按公平值入賬並於收益表處理之金融資產包括持作交易用途之金融資產及初步確認時按公平值入賬並於收益表處理之金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則歸類為持作交易用途。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)亦分類為持作交易用途，惟指定為實際對沖工具(定義見香港會計準則第39號)者除外。

按公平值入賬並於收益表處理之金融資產按公平值於財務狀況報表入賬，而淨公平值變動則在損益表內呈列於收入。該等淨公平值變動並不包括該等金融資產之任何股息或賺取之利息，有關股息乃根據下文「收入確認」一節所述政策確認。

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

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值入賬並於收益表處理，主合約之嵌入式衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動於損益表確認。倘若合約條款有所變動而導致合約項下所須現金流量有重大修改或新分類金融資產出自按公平值入賬並於收益表處理的類別，方會進行重新評估。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指並非於活躍市場報價而具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表之其他收入內。減值產生之虧損於損益表之融資成本(貸款)及其他開支(應收款項)內確認。

#### 可供出售財務投資

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

於初步確認後，可供出售財務投資隨後按公平值計量，未變現盈虧於該投資取消確認時方於可供出售投資重估儲備內確認為其他全面收入，屆時累計盈虧乃於損益表內其他收入確認，或至該投資釐定為減值，屆時累計盈虧乃重新分配自可供出售投資重估儲備至損益表內的其他收益或支出。通過持有可供出售財務投資賺取之利息及股息分別作為利息收入和股息收入呈報，按照下文「收入確認」所載政策在損益表確認為「收入」。

當(a)該項投資合理之公平值之估計範圍存在重大可變性或(b)在一定範圍內各種估計之可能性不能合理評估並用於估算公平值，故非上市股權投資之公平值不能可靠計量，則有關投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於短期內出售其可供出售金融資產之能力及意圖是否仍然合適。倘於罕見情況下，因市場交投淡靜，本集團因而無法買賣有關金融資產，則倘管理層有能力並有意於可見將來持有該等金融資產或持有至到期日，本集團可選擇將該等資產重新分類。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類之日之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將使用實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將使用實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至損益表。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)主要在下列情況將被終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利,或已根據一項「轉付」安排承擔責任,在無重大延誤情況下,將所得現金流量全數付予第三方;及本集團(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報;或(b)並無轉讓亦無保留該項資產絕大部份風險及回報,但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利或已訂立轉付安排時,其評估是否已保留該資產擁有權的風險及回報以及有關程度。倘並無轉讓亦無保留該項資產之絕大部份風險及回報,及並無轉讓該項資產的控制權,則本集團將按其持續涉及該項資產之程度持續確認已轉讓資產。在此情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按可反映本集團已保留之權利及義務作計量。

### 金融資產減值

本集團於每個報告期完結日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。倘於首次確認資產後發生一項或多項事件,對該項或該組金融資產之估計未來現金流量造成影響,而有關影響能夠可靠地估計,則存在減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量減損,例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

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

任何已識別減值虧損之金額按資產帳面值與估計未來現金流量現值之差額(不包括尚未產生之未來信貸虧損)計量。估計未來現金流量之現值按金融資產之原先實際利率(即首次確認時計算之實際利率)貼現。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 可供出售財務投資(續)

該資產之賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損於損益表確認。利息收入於減少後之賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回不可實現，及所有從屬抵押品已被變現或轉撥至本集團時，則撇清貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後發生之事項增加或減少，則透過調整備抵賬增加或減少先前確認之減值虧損。倘撤銷於其後收回，則收回數額將計入損益表中之其他支出。

#### 按成本列值之資產

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公平值而未按公平值列值之非上市股權工具出現減值虧損，或衍生資產掛鈎並必須通過交付該非上市股權工具結算則虧損金額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(按類似金融資產之現行市場回報率折現)之差額計量。該等資產之減值虧損不予撥回。

#### 可供出售財務投資

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

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

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

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債

#### 初始確認與計量

金融負債於首次確認時可分類為經損益按公平價值列帳之金融負債、貸款及借貸，或分類為指定作實際對沖之對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初步按公平值確認及，倘為貸款及借貸，則應扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項及計息借款及其他借貸。

#### 隨後計量

金融負債按其分類之隨後計量如下：

#### 按公平值入賬並於收益表處理之金融負債

按公平值入賬並於收益表處理之金融負債包括持有作銷售之金融負債及金融負債在初始時指定為按公平值入賬並於收益表處理。

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

初始確認時以公平值入賬並於收益表處理的金融負債是指定於初始確認日期，且僅當在香港會計準則第39號的標準備是滿意的。

#### 貸款及借貸

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

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

#### 財務擔保合約

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融負債

當金融負債之責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

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

### 抵銷金融工具

倘及有現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況報表內呈報淨金額。

### 金融工具公平值

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

### 衍生金融工具

#### 初始確認及隨後計量

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

衍生工具公平值變動所產生之任何收益及虧損乃直接計入損益表，惟現金流量對沖之有效部分乃在其他全面收益及其後當已對沖之項目影響損益時重新分類於損益確認除外。

本集團未持有符合對沖會計處理條件之衍生金融工具。

### 現金及現金價物

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

就財務狀況報表而言，現金及現金價物包括手頭現金及銀行存款，包括並無使用限制的定期存款及與現金性質相似之資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 撥備

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

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

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與於收益表外確認之項目有關之所得稅於收益表外之其他全面收入或直接於權益確認。

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

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

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

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

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

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

**2.4 主要會計政策概要(續)**

## 所得稅(續)

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

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

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

## 收入確認

收入乃於經濟利益有可能流入本集團，並能以可靠方式計算時按以下基準確認：

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

## 僱員福利

## 以股份為基準之款項

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

與僱員進行於二零零二年十一月七日後授出的股本結算交易的成本，乃參考授出當日的公平值計算。公平值乃按由外部評估師恰當的期權定價模式釐定。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 以股份為基準之款項(續)

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

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

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

倘若以股權支付之報酬被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之報酬開支，均應立即確認。此包括屬本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件並無達成之任何報酬。然而，若授予新報酬代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代報酬，則已註銷之報酬及新獎勵，應被視為原報酬的變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

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

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

#### 僱員條例長期服務金

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 其他僱員福利(續)

#### 僱員條例長期服務金(續)

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

### 借貸成本

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

### 股息

於財務狀況表內的權益項下,董事建議派付的末期股息被分類為保留溢利的獨立分配,直至建議末期股息於股東大會上獲股東批准為止。當該等股息獲股東批准及宣派後,將會被確認為一項負債。

由於本公司組織章程大綱及公司細則授權董事宣派中期股息,故中期股息乃同步建議及宣派。因此,中期股息於建議及宣派時乃即時以負債入賬。

### 外幣

該等財務報表均以港元呈列,港元為本公司之功能貨幣及呈列貨幣。本集團各實體釐定其各自之功能貨幣,而載於各實體財務報表之項目均採用功能貨幣計量。外幣交易初步採用交易當日現有之功能貨幣匯率記錄。以外幣列值之貨幣資產及負債乃按報告期末之外幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生之差額均會於損益表確認。

按某外幣之歷史成本計量之非貨幣項目乃採用初步交易當日之匯率換算。按某外幣之公平值計量之非貨幣項目乃採用測量公平值當日之匯率換算。換算非貨幣項目所產生的盈虧的處理方法與確認按公允價值計量的項目公允價值變動的盈虧者一致(換言之,於其他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干海外附屬公司之功能貨幣乃港元以外之貨幣。於報告期末,該等實體之資產及負債會按報告期末之現有匯率換算為本公司之呈列貨幣,而該等實體之損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

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

因收購海外業務而產生之任何商譽及對因收購產生之資產及負債賬面值的任何公平值調整，均被列為海外機構的資產及負債，並以結算匯率換算。

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

## 3. 重大會計估計及判斷

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

### 判斷

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

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商用物業租約。據本集團的判斷(根據安排條件及條款的評估)，將保留此等以經營租賃出租之物業所有重大風險及回報之擁有權。

#### 投資物業及業主自用物業間之分類

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

部分物業包含持有作賺取租金或作資本增值之部分，亦包含持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之部分。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，本集團將該等部分分開入賬。倘該等部分不可獨立出售，僅有微不足道之部分乃持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途，物業始屬投資物業。

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



### 3. 重大會計估計及判斷(續)

#### 不明朗因素估計

於報告期末有重大可能使下一個財政年度資產及負債賬面值須作重大調整而與未來有關之主要假設及不明朗因素估計之其他主要來源載述如下。

#### 金融工具公平值

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

#### 應收款項減值

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

#### 可供出售金融資產減值

本集團將若干資產分類為可供出售資產，並於權益中確認其公平值變動。於公平值下降時，管理層會就價值下降作出假設，以釐定是否存在須於綜合損益表內確認之減值。於二零一三年十二月三十一日，可供出售資產之賬面值約為268,310,000港元(二零一二年：270,052,000港元)。其他詳情已包含於財務報表附註18。

#### 投資物業公平值估計

按附註16所述，投資物業已由獨立專業合資格估值師於報告期末按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

#### 所得稅

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

4. 業務分類資料

本集團將業務單位按其產品及服務劃分，以便管理。本集團現有四個(二零一二年：四個)可報告業務分類：

- (a) 物業投資分類主要包括投資物業之租金收入；
- (b) 提供服務式住宅及物業管理服務分類；
- (c) 買賣及投資分類包括買賣證券及證券投資及投資控股之投資收入；及
- (d) 公司及其他分類。

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

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

本年內業務分類之間概無進行任何銷售或其他交易(二零一二年：無)。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分類收入：</b>										
銷售予外界客戶	<u>193,514</u>	<u>187,356</u>	<u>19,932</u>	<u>22,615</u>	<u>2,565</u>	<u>72,639</u>	-	-	<u>216,011</u>	<u>282,610</u>
<b>分類業績</b>	<u>150,989</u>	<u>100,698</u>	<u>(13,678)</u>	<u>(23,470)</u>	<u>9,757</u>	<u>70,038</u>	<u>(13,254)</u>	<u>42,618</u>	133,814	189,884
<b>對賬：</b>										
貸款及應收款項之 利息收入									2,231	2,588
投資物業之公平值收益	855,188	433,032	-	-	-	-	-	-	855,188	433,032
其他收益									17,617	15,574
融資成本									<u>(23,087)</u>	<u>(13,912)</u>
除稅前溢利									<u>985,763</u>	<u>627,166</u>

# 財務報表附註(續)

二零一三年十二月三十一日

## 4. 業務分類資料(續)

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資		提供服務式住宅及 物業管理服務		買賣及投資		公司及其他		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類資產	6,507,528	5,568,935	87,046	117,002	927,074	560,537	533,694	356,868	8,055,342	6,603,342
資產總值									8,055,342	6,603,342
分類負債	207,688	177,082	3,920	7,781	365	86	27,240	7,158	239,213	192,107
對賬：										
未分配之負債									2,093,611	1,693,217
負債總額									2,332,824	1,885,324
其他分類資料：										
折舊及攤銷	2,894	1,385	324	747	147	-	77	484	3,442	2,616
投資物業之公平值變動	855,188	433,032	-	-	-	-	-	-	855,188	433,032
於損益及其他全面收益表 確認之減值虧損	-	13,210	3	3	-	-	-	-	3	13,213
資本開支*	88,222	4,680	2,669	43	-	-	147	-	91,038	4,723

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

### 地區資料

(a)	香港		中國內地		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售予外界客戶之收入	59,856	122,183	156,155	160,427	216,011	282,610

以上收入資料乃按客戶所在地區劃分。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無客戶佔收入總額10%或以上。

(b)	香港		中國內地		總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	2,218,609	1,670,107	4,412,026	3,877,004	6,630,635	5,547,111

以上非流動資產資料乃按資產所在地區劃分，且並不包括金融工具。

5. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>收入</b>		
出租物業之租金收入	194,777	187,356
服務式住宅及物業管理	19,932	22,615
公平值(虧損)/收益之按公平值入賬並於收益表處理之股權投資	(45,948)	39,090
上市投資之股息收入	25,608	8,517
可供出售投資之利息收入	21,642	25,032
	<u>216,011</u>	<u>282,610</u>
<b>其他收入及收益</b>		
貸款及應收款項之利息收入	2,231	2,588
出售物業、廠房及設備項目之收益	3,299	2,904
可供出售投資公平值收益(於出售時轉撥自權益)	737	619
其他	13,581	12,051
	<u>19,848</u>	<u>18,162</u>

**6. 除稅前溢利**

本集團之除稅前溢利乃扣除／(抵免)下列各項後釐定：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售成本	32,998	35,429
折舊	3,433	2,607
預付土地租賃款項攤銷	9	9
根據經營租賃有關土地及樓宇項目之最低租金	273	173
核數師酬金	650	650
貿易應收款項減值*	3	3
就物業、廠房及設備確認減值虧損*	-	13,210
出售投資物業之虧損	221	1,126
收租投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)	16,046	14,970
外幣匯兌差額，淨額	<u>(3,363)</u>	<u>8,537</u>
僱員福利開支(包括董事及行政總裁酬金(附註8))：		
薪金、工資及其他福利	22,280	19,068
退休金計劃供款(界定供款計劃)(附註)	<u>202</u>	<u>210</u>
	<u>22,482</u>	<u>19,278</u>

\* 在綜合損益及其他全面收益表中計入「經營及行政開支」。

附註：

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無喪失供款權利可用作扣減其來年的退休金計劃供款(二零一二年：無)。

**7. 融資成本**

融資成本之分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸、透支和其他借貸之利息	<u>23,087</u>	<u>13,912</u>

8. 董事及行政總裁酬金

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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	576	552
其他薪金：		
薪酬、津貼及實物福利	4,550	4,550
退休金計劃供款	30	28
	4,580	4,578
	5,156	5,130

(a) 獨立非執行董事

本年內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
李兆民先生	144	138
黃艷森先生	144	138
盧益榮先生	144	138
徐家華先生	144	138
	576	552

本年內概無其他薪金須支付予獨立非執行董事(二零一二年：無)。

## 8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事及行政總裁

	袍金		薪酬、津貼及 實物福利		退休金 計劃供款		酬金總額	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
劉志勇先生	-	-	2,600	2,600	15	14	2,615	2,614
劉志奇先生(行政總裁)	-	-	1,950	1,950	15	14	1,965	1,964
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,550</u>	<u>4,550</u>	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>4,580</u>	<u>4,578</u>

本年內並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

本年內，五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一二年：兩名)董事(其中包括一位是行政總裁)，酬金之詳情載於上文附註8。本年度其餘三名(二零一二年：三名)既非董事亦非行政總裁最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪酬、津貼及實物福利	1,453	1,303
退休金計劃供款	44	39
	<u>1,497</u>	<u>1,342</u>

介乎於下列酬金範疇之非董事及非行政總裁最高薪酬僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

香港利得稅已就本年在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一二年:16.5%)撥備。中國內地應課稅溢利之稅項,按本集團經營所在,中國內地之現行稅率計算。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－香港		
本年度稅項支出	2,489	2,131
以往年度撥備不足	122	-
即期稅項－中國內地		
本年度稅項支出	16,336	14,567
遞延稅項(附註28)	<u>62,453</u>	<u>(19,581)</u>
本年度稅項支出/(抵免)總額	<u><u>81,400</u></u>	<u><u>(2,883)</u></u>

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

本集團二零一三年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>511,946</u>	<u>473,817</u>	<u>985,763</u>
按適用稅率計算之稅項	83,316	120,204	203,520
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率	-	(106,457)	(106,457)
對以前期間的即期稅項的調整	122	-	122
毋須繳稅收入	(88,034)	(1,902)	(89,936)
不可扣稅支出	9,619	4,492	14,111
未確認稅項虧損	1,008	-	1,008
動用前期稅項虧損	(1,453)	-	(1,453)
中國土地增值稅項之影響	-	60,663	60,663
其他	<u>(178)</u>	<u>-</u>	<u>(178)</u>
按本集團實際稅率計入之稅項支出	<u><u>4,400</u></u>	<u><u>77,000</u></u>	<u><u>81,400</u></u>



10. 所得稅(續)

本集團二零一二年

	香港 千港元	中國其他地區 千港元	合計 千港元
除稅前溢利	<u>598,366</u>	<u>28,800</u>	<u>627,166</u>
按適用稅率計算之稅項	98,573	7,200	105,773
特定省份或由本地機構頒佈之較低稅率 毋須繳稅收入	— (96,363)	(2,183) (14,342)	(2,183) (110,705)
不可扣稅支出	1,426	23,892	25,318
未確認稅項虧損	1,968	—	1,968
動用前期稅項虧損	(1,528)	—	(1,528)
中國土地增值稅項之影響	—	(21,393)	(21,393)
其他	<u>(133)</u>	<u>—</u>	<u>(133)</u>
按本集團實際稅率計入之稅項支出/(抵免)	<u>3,943</u>	<u>(6,826)</u>	<u>(2,883)</u>

11. 本公司股東應佔溢利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔綜合溢利包括已在本公司財務報表處理為數約為20,801,000港元溢利(二零一二年：28,336,000港元)(附註31(b))。

12. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息—每股普通股0.5港仙(二零一二年：0.4港仙)	<b>20,902</b>	16,721
擬派末期股息—每股普通股0.7港仙(二零一二年：0.65港仙)	<u><b>29,263</b></u>	<u>27,172</u>
	<u><b>50,165</b></u>	<u>43,893</u>

待股東於本公司將於二零一四年五月三十日舉行之應屆股東週年大會上批准後，股息單將於二零一四年六月十八日或前後寄發予於二零一四年六月六日名列本公司股東名冊之股東。

13. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內本公司普通權益持有人應佔盈利約710,464,000港元(二零一二年：535,554,000港元)及本年內已發行普通股之加權平均數4,180,371,092股(二零一二年：4,180,371,092股)計算。

由於本集團並無於該等年度發行潛在攤薄普通股，故本集團並無就攤薄而對截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

14. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>656,622</b>	<b>656,622</b>

應收／(應付)附屬公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	已發行 普通股／ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比 %	主要業務
Call Rich Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	61.04 (附註(ii))	投資控股
Chater Land Limited	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
志敏投資有限公司	香港／中國	2港元	63.20	物業投資
國際船務有限公司	香港	1港元	100	物業投資
Ernesto Investments Limited	英屬處女群島	1美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
永成發展有限公司	香港／中國	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
富利源有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Forever Richland Limited	英屬處女群島	50,000美元	75	投資控股
運達集團有限公司	香港／中國	2港元	63.20	物業投資
得利顧問有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Godfrey Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
極通投資有限公司	英屬處女群島／中國	50,000美元	46.62 (附註(i) 及(iii))	物業投資
華裕置業有限公司	香港	2港元	100	物業投資
宏昌代理人有限公司	香港	1,000,000港元	100	物業投資
Head Wonder International Limited	英屬處女群島	10,000美元	63.20	投資控股
僑生發展有限公司	香港	100港元	46.62 (附註(i)及(iii))	投資控股

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比 %	主要業務
僑生發展(上海)有限公司 (附註(v))	中國	10,000,000美元	100	物業投資
Lau & Partners Consultants Limited	香港/中國	10,000港元	100	物業投資
Limitless Investment Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
能豐實業有限公司	香港	普通股1,000港元 無投票權遞延股 20,000,000港元	64.06	投資控股
能豐(中國)投資有限公司	香港	2港元	64.06	投資控股
Linkful Management Services Limited	香港	2港元	64.06	提供管理服務
Linkful Properties Company Limited	香港/中國	2港元	64.06	投資控股及 物業投資
Linkful Strategic Investment Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股
Lucky River Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
實富有限公司	香港	10,000港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
萬百有限公司	香港	10,000港元	100	物業投資
萬事昌(控股)有限公司	香港	1,000,000港元	100	投資控股、 提供管理 服務及 代理服務
萬事昌酒店式公寓管理 (上海)有限公司 (附註(vi))	中國	200,000美元	100	提供物業 管理及 行政服務
萬事昌國際酒店管理 有限公司	香港	10,000港元	100	提供物業 管理及 行政服務
Multifield Investment (HK) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比 %	主要業務
Multifield Investment (PRC) Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Multifield Management Services Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Multifield Properties Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
萬事昌置業有限公司	香港	9,000港元	100	投資控股 及物業投資
萬事昌地產代理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 代理服務
萬事昌物業管理有限公司	香港	2港元	100	提供物業 管理服務
Multifield International Holdings (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	40美元	100	投資控股
新福管理有限公司	香港	1港元	62.53 (附註(iv))	物業投資
Nichiyu Consultants Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
東方網庫控股有限公司	百慕達	27,000,000港元	64.06	投資控股
盛得利有限公司	香港	1港元	64.06	物業投資
太子置業有限公司	香港	10,000港元	100	投資控股
Quick Profits Limited	英屬處女群島	2美元	100	投資控股
Quick Returns Group Limited	英屬處女群島	1美元	100	投資控股
Rich Returns Limited	英屬處女群島	100美元	62.53 (附註(iv))	投資控股
富宏置業有限公司	香港	普通股 110,000港元 無投票權 遞延股 10,000港元	100	物業投資
銀輝代理人有限公司	香港	2港元	100	物業投資
Sino Yield Investments Limited	英屬處女群島	3美元	66.7	投資控股

14. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行 普通股/ 註冊資本面值	本公司 應佔股權 百分比 %	主要業務
Snowdon Worldwide Limited	英屬處女群島	1美元	64.06	投資控股
泰聯發展有限公司	香港	100港元	100	物業投資
Triple Luck Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	投資控股
Verywell Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	物業投資
通勝企業有限公司	香港	2港元	66.7	物業投資
溫莎物業管理(上海)有限公司(附註(v))	中國	200,000美元	100	提供物業 管理服務
萬麗酒店物業管理(上海)有限公司(附註(v))	中國	140,000美元	100	提供物業 管理服務
永泰昌有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠卓有限公司	香港	100港元	100	物業投資
惠承有限公司	香港	100港元	100	物業投資
珠海市世紀西海房地產投資有限公司(附註(vi))	中國	10,000,000人民幣	100	物業發展
珠海萬事昌酒店有限公司(附註(v))	中國	20,000,000美元	100	物業發展
珠海市港豐商務服務有限公司(附註(v))	中國	120,000港元	100	提供物業 諮詢服務

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

附註：

- (i) 該等公司為本公司非全資擁有附屬公司之附屬公司，故此因本公司具控制權而將該等公司入賬為附屬公司。
- (ii) 本集團持有該附屬公司45%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該附屬公司25.04%股本權益)之64.06%權益而持有該附屬公司16.04%間接股本權益。
- (iii) 本集團持有該等附屬公司37%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司15.02%股本權益)之64.06%權益而持有該等附屬公司9.62%間接股本權益。

14. 於附屬公司之投資(續)

附註:(續)

(iv) 本集團持有該等附屬公司51%直接股本權益，及透過本集團於東方網庫控股有限公司(持有該等附屬公司18%股本權益)之64.06%權益而持有該附屬公司11.53%間接股本權益。

(v) 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(vi) 該附屬公司為於中國成立之有限公司。

上表所列出者乃董事認為對本年度之業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重要部分之本公司附屬公司。董事認為，詳盡列出其他附屬公司之資料將導致資料過於冗長。

下表列出了Rich Returns Limited (“Rich Returns”)，本集團之附屬公司，而具有重大的非控股股東權益的信息。財務資料概要呈列在下面代表在任何公司間抵銷之前之金額。

	二零一三年	二零一二年
非控股股東權益持有股權百分比：		
Rich Returns	<u>37.47%</u>	<u>37.98%</u>
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
本年盈利分配至非控股股東權益：		
Rich Returns	<u>160,002</u>	<u>46,175</u>
非控股股東權益於報告日之累計結餘：		
Rich Returns	<u>979,098</u>	<u>802,799</u>

14. 於附屬公司之投資(續)

下表說明了Rich Returns之財務資料概要。披露的金額是在任何公司間抵銷之前：

<b>Rich Returns</b>	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	95,486	91,562
總開支	(38,468)	(26,151)
本年度盈利	421,281	121,576
本年度全面收益總額	<u>499,276</u>	<u>183,660</u>
流動資產	946,953	740,587
非流動資產	3,104,460	2,488,400
流動負債	(1,078,896)	(821,510)
非流動負債	<u>(359,500)</u>	<u>(293,736)</u>
經營業務之現金流出淨額	(336,974)	(7,643)
投資業務之現金(流出)／流入淨額	(84,387)	3,666
融資業務之現金流入淨額	388,605	37,686
外匯匯率變動之影響，淨額	<u>3,066</u>	<u>5,737</u>
現金及現金價物(減少)／增加淨額	<u>(29,690)</u>	<u>39,446</u>

15. 物業、廠房及設備

本集團

	發展中 物業 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日						
於二零一二年十二月三十一日及 於二零一三年一月一日						
成本	353,952	746	2,624	23,759	17,823	398,904
累計折舊及減值	(60,477)	(634)	(2,624)	(22,522)	(15,151)	(101,408)
賬面淨值	<u>293,475</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>1,237</u>	<u>2,672</u>	<u>297,496</u>
於二零一三年一月一日，						
扣除累計折舊及減值	293,475	112	-	1,237	2,672	297,496
添置	164	49,098	-	2,676	3,915	55,853
本年度折舊撥備	-	(1,265)	-	(972)	(1,196)	(3,433)
出售	-	-	-	(10)	(237)	(247)
匯兌調整	8,255	-	-	195	35	8,485
於二零一三年十二月三十一日，						
扣除累計折舊及減值	<u>301,894</u>	<u>47,945</u>	<u>-</u>	<u>3,126</u>	<u>5,189</u>	<u>358,154</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本	362,371	49,844	2,624	21,167	18,574	454,580
累計折舊及減值	(60,477)	(1,899)	(2,624)	(18,041)	(13,385)	(96,426)
賬面淨值	<u>301,894</u>	<u>47,945</u>	<u>-</u>	<u>3,126</u>	<u>5,189</u>	<u>358,154</u>



15. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	發展中 物業 千港元	土地及 樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	廠房及 機器 千港元	總計 千港元
於二零一二年十二月三十一日							
於二零一二年一月一日							
成本	349,969	746	2,619	26,112	17,417	752	397,615
累計折舊及減值	(47,267)	(596)	(2,619)	(23,773)	(13,773)	(752)	(88,780)
賬面淨值	<u>302,702</u>	<u>150</u>	<u>-</u>	<u>2,339</u>	<u>3,644</u>	<u>-</u>	<u>308,835</u>
於二零一二年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	302,702	150	-	2,339	3,644	-	308,835
添置	73	-	-	485	324	-	882
本年度折舊撥備	-	(38)	-	(1,252)	(1,317)	-	(2,607)
減值	(13,210)	-	-	-	-	-	(13,210)
出售	-	-	-	(354)	-	-	(354)
匯兌調整	3,910	-	-	19	21	-	3,950
於二零一二年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	<u>293,475</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>1,237</u>	<u>2,672</u>	<u>-</u>	<u>297,496</u>
於二零一二年十二月三十一日							
成本	353,952	746	2,624	23,759	17,823	-	398,904
累計折舊及減值	(60,477)	(634)	(2,624)	(22,522)	(15,151)	-	(101,408)
賬面淨值	<u>293,475</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>1,237</u>	<u>2,672</u>	<u>-</u>	<u>297,496</u>

附註： 發展中物業包括兩幅位於中國之土地之權益，並按中期租約持有。

減值虧損

本集團於報告期末根據有關非金融資產減值之會計政策(附註2.4)測試發展中物業之賬面值是否減值。本集團已評估分類為發展中物業之兩幅土地之可收回金額，結果顯示其賬面值於二零一二年十二月三十一日已撇減約13,210,000港元(已計入「經營及行政開支」)。在二零一三年十二月三十一日止年度並無進一步減值。可收回金額之估計乃根據資產公平值減除銷售成本，並參考獨立專業合資格估值師行羅馬國際評估有限公司進行之專業估值予以釐定。

16. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	5,249,190	4,751,367
添置	35,185	3,841
出售	(5,297)	(5,602)
公平值收益	855,188	433,032
匯兌調整	137,799	66,552
	<b>6,272,065</b>	<b>5,249,190</b>
於十二月三十一日之賬面值	<b>6,272,065</b>	<b>5,249,190</b>

本集團之投資物業位於香港及中國及以下列租約期限持有：

	香港 千港元	中國其他地方 千港元	總額 千港元
長期租約	1,015,500	4,105,880	5,121,380
中期租約	1,150,685	-	1,150,685
	<b>2,166,185</b>	<b>4,105,880</b>	<b>6,272,065</b>

根據每個物業的性質、特點和風險，本公司董事已確定的投資物業包括四個類別資產，如車位、商業物業、住宅物業和工業物業。

本集團位於香港及中國於二零一三年十二月三十一日的投資物業公平值是基於在該日羅馬國際評估有限公司進行的評估，這獨立合資格專業估值師行不連接到本集團。

在二零一三年十二月三十一日本集團投資物業之公平值由羅馬國際評估有限公司進行評估，這是基於直接比較法，假設每個銷售物業權益於現況，並參考在相同地點和條件，在相關市場上同類物業的可比較市場觀察交易決定。

管理層基於財務報告之目的，對獨立估值師執行的估值進行年度審核。該審核包括對有關估值的所有重大輸入的驗證，對房地產估值變動的評估及同獨立估值師的討論。管理層認為投資性物業目前的使用等於其最高和最佳使用。

16. 投資物業(續)

本集團持有之投資物業已根據經營租賃租予第三者，進一步概要詳情載於財務報表附註34。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面總值約為4,181,200,000港元(二零一二年：3,813,150,000港元)之若干投資物業已予抵押，以作為本集團獲授之一般銀行融資(附註26)之擔保。

本集團投資物業之進一步詳情載於第91至96頁。

公平值架構

下表列示於二零一三年十二月三十一日本集團投資物業之公平值計量架構：

	公平值計量採用			總共 千港元
	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	
車位	-	356,750	-	356,750
商業物業	-	680,985	-	680,985
住宅物業	-	4,264,430	-	4,264,430
工業物業	-	969,900	-	969,900
	<u>-</u>	<u>6,272,065</u>	<u>-</u>	<u>6,272,065</u>

年內，沒有在第一層及第二層之間轉移及沒有轉入或轉出第三層。

17. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之賬面值	425	434
已於年內確認	(9)	(9)
於十二月三十一日之賬面值	<u>416</u>	<u>425</u>

租賃土地乃以長期租約持有並位於中國。

18. 可供出售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
非上市股權投資，按成本值	11,589	11,589
減值撥備	(7,800)	(7,800)
	<b>3,789</b>	3,789
<b>流動資產</b>		
上市債務投資，按公平值	264,521	266,263
	<b>268,310</b>	270,052

本年內，本集團可供出售投資於其他全面收入確認之收益總額約為4,530,000港元(二零一二年：52,659,000港元)，其中本年度約737,000港元(二零一二年：619,000港元)由其他全面收入重新分類至損益表內。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值約為264,521,000港元(二零一二年：234,529,000港元)之上市債務投資已予抵押，作為本集團短期借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註26。

本集團並無計劃於近期出售本集團之非上市股權投資其賬面值為約3,789,000港元(二零一二年：3,789,000港元)。

19. 持有作出售之物業

本集團持有作出售之物業按成本值及可變現淨值之較低者入賬，並在香港以中期租約持有。

20. 貿易應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	13,996	12,930
減值撥備	(5,789)	(5,786)
	<u>8,207</u>	<u>7,144</u>

就本集團物業租賃業務而言，租戶須於每個租期首日繳付租金，並需支付介乎兩個月至三個月之租金作為租約按金，以作為任何欠交租金之抵押。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或推行其他信貸加強措施。

於報告期末已扣除減值撥備之貿易應收款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	2,248	1,445
一至兩個月	780	252
兩至三個月	40	333
三個月以上	5,139	5,114
	<u>8,207</u>	<u>7,144</u>

貿易應收款項之減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	5,786	5,855
已確認之減值虧損(附註6)	3	3
撇銷不能收回金額	-	(72)
於十二月三十一日	<u>5,789</u>	<u>5,786</u>

**20. 貿易應收款項(續)**

於二零一三年十二月三十一日，上述貿易應收款項之減值撥備中包括扣除撥備前賬面值約5,789,000港元(二零一二年：5,786,000港元)之個別已減值貿易應收款項約5,789,000港元(二零一二年：5,786,000港元)之撥備。個別已減值貿易應收款項與客戶拖欠還款有關。

未減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未逾期亦未作減值	2,248	1,445
逾期少於一個月	780	252
逾期一至三個月	40	389
逾期超過三個月	5,139	5,058
	<u>8,207</u>	<u>7,144</u>

未逾期亦未作減值之應收款項與多名並無違約紀錄之多元化客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項跟多名獨立客戶有關。根據以往經驗，由於信貸質素並無重大改變，而且結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。

**21. 預付款項、按金及其他應收款項**

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	1,550	-
按金	5,510	984
其他應收款項	42,104	-
	<u>49,164</u>	<u>984</u>

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

## 22. 按公平值入賬並於收益表處理之股權投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市股權投資，按市值		
香港	569,811	180,562
其他地區	54,182	30,558
	<u>623,993</u>	<u>211,120</u>

上述於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之股權投資已分類為持作貿易用途。於二零一三年十二月三十一日，賬面總值約為596,235,000港元(二零一二年：190,088,000港元)之本集團若干上市股權投資已予抵押，作為本集團短期借貸之擔保，其他詳情載於財務報表附註26。

## 23. 現金及現金價物及已抵押存款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘	160,234	157,611
定期存款	32,278	126,799
	<u>192,512</u>	<u>284,410</u>
減：已抵押存款	(10,888)	(77,536)
現金及現金價物	<u>181,624</u>	<u>206,874</u>

該等存款約為10,888,000港元(二零一二年：77,536,000港元)乃作為獲授銀行融資之抵押。

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)為單位之現金及銀行結餘以及已抵押存款約為71,762,000港元(二零一二年：120,363,000港元)。人民幣並不可自由兌換為其他貨幣；然而，根據中國內地外匯管制法規及管理結算、出售與支付外匯法規，本集團獲准透過特許進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期介乎一日至三個月，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。銀行結餘與已抵押存款於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

**24. 貿易應付款項**

於報告期末之貿易應付款項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	1,865	227
一至兩個月	496	56
兩至三個月	28	40
三個月以上	267	282
	<b>2,656</b>	<b>605</b>

貿易應付款項乃不計息，並一般於60日期限內清償。

**25. 其他應付款項及應計開支**

其他應付款項乃免息，並於要求時償還。

於二零一三年十二月三十一日計入本集團其他應付款項及應計開支約85,422,000港元(二零一二年：82,247,000港元)為有關收購一間附屬公司之應付遞延代價。



26. 計息銀行及其他借貸

	本集團					
	二零一三年			二零一二年		
	合約利率(%)	到期日	千港元	合約利率(%)	到期日	千港元
<b>流動負債</b>						
以港元計值						
之有抵押銀行貸款	香港銀行 同業拆息 加0.7至2	二零一四年至 二零二一年 或要求時	914,568	香港銀行 同業拆息 加0.65至2	二零一三年至 二零二一年 或要求時	740,702
以歐元計值						
之有抵押短期貸款	0.9	二零一四年	147	-	-	-
以港元計值						
之有抵押短期貸款	0.77	二零一四年	286,636	-	-	-
以日圓計值						
之有抵押短期貸款	-	-	-	1.24	二零一三年	23,365
以美元計值						
之有抵押短期貸款	0.83	二零一四年	52,858	1.29	二零一三年	157,956
			<u>1,254,209</u>			<u>922,023</u>

**26. 計息銀行及其他借貸(續)**

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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分析為：		
應償銀行貸款：		
一年內	264,262	86,095
第二年	79,411	114,245
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	549,594	208,740
五年後	21,301	331,622
	914,568	740,702
須於一年內償還之其他借貸	339,641	181,321
	1,254,209	922,023

本集團之銀行貸款以下列項目作為抵押：

- (i) 本集團位於香港及中國內地之若干投資物業之抵押，該等投資物業於報告期末之賬面總值約為4,181,200,000港元(二零一二年：3,813,150,000港元)；
- (ii) 本公司及其附屬公司之若干董事提供之個人擔保；及
- (iii) 本公司於報告期末已擔保若干本集團之銀行貸款高達738,677,000港元(二零一二年：801,426,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於投資銀行之短期貸款乃將若干現金存款及投資作為抵押，賬面總值約為871,644,000港元(二零一二年：502,153,000港元)，以及以每天和每兩天基準作循環。

**27. 應付一名董事款項**

應付一名董事款項為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

## 28. 遞延稅項負債

本年內之遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超過相關 折舊的 折舊免稅額 千港元	重估物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	11,282	561,680	34,046	607,008
本年內於綜合損益及其他全面 收益表扣除之遞延稅項(附註10)	1,790	60,663	-	62,453
匯兌調整	-	21,677	-	21,677
於二零一三年十二月三十一日	<u>13,072</u>	<u>644,020</u>	<u>34,046</u>	<u>691,138</u>
於二零一二年一月一日	9,470	572,410	34,046	615,926
本年內於綜合損益及其他全面 收益表扣除/(入賬)之遞延 稅項(附註10)	1,812	(21,393)	-	(19,581)
匯兌調整	-	10,663	-	10,663
於二零一二年十二月三十一日	<u>11,282</u>	<u>561,680</u>	<u>34,046</u>	<u>607,008</u>

本集團來自香港之稅項虧損約218,875,000港元(二零一二年：190,851,000港元)可無限期用以抵銷產生該等虧損的公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並無就該等虧損入賬，因產生這些虧損之附屬公司已蒙受虧損一段時間，亦不大可能產生應課稅溢利抵銷稅務虧損。

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

於二零一三年十二月三十一日，概無有關本集團各附屬公司之未匯出盈利而應付稅項之重大未經確認之遞延稅項負債(二零一二年：無)。

本公司向其股東派付股息並無所得稅影響。

**29. 股本**

股份

	股份數目		價值	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>50,000,000,000</u>	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>4,180,371,092</u>	<u>4,180,371,092</u>	<u>41,804</u>	<u>41,804</u>

購股權

本公司之購股權計劃及根據該計劃所發行之購股權詳情載於財務報表附註30。

**30. 購股權計劃**

根據於二零一三年五月三十日通過的決議案，本集團已採納購股權計劃(「二零一三年計劃」)，主要目的為提供獎勵予合資格參加者。由於早前於二零零三年六月二十七日已採納之購股權計劃(「二零零三年計劃」)已於二零一三年六月二十七日到期，於二零一三年十二月三十一日止年度內，二零零三年計劃已終止，而二零一三年計劃已於二零一三年五月三十日被本公司採納。二零一三年計劃與二零零三年計劃相近，主要目的為提供獎勵予合資格參加者。

二零零三年計劃

本公司採納之二零零三年計劃，目的在於激勵及獎勵對本集團營運作出貢獻之合資格參加者。二零零三年計劃之合資格參加者包括本公司董事、本集團任何成員公司之其他僱員、顧問、諮詢人、代理、承包商、客戶或顧客或供應商。二零零三年計劃於二零零三年六月二十七日起生效，並自該日起之十年內生效(除該計劃被取消或修訂外)。

根據二零零三年計劃可供發行證券之總數為400,052,632份，相等於本公司於採納二零零三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零零三年計劃之各合資格參加者發行之股份數目最高不得超過本公司於任何時間已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

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

**30. 購股權計劃(續)**

## 二零零三年計劃(續)

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零零三年計劃到期之日(以較早者為準)終止。

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

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零零三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之二零零三年計劃購股權。

## 二零一三年計劃

本公司設有二零一三年計劃，目的為(其中包括)確認及鼓勵合資格參與者之貢獻及向其作出獎勵，及協助本公司挽留現有僱員及增聘僱員，並向彼等提供直接經濟利益以達致本公司長遠目標。二零一三年計劃合資格參與者包括任何本集團(全職或兼職)僱員，包括及並不限於任何執行及非執行董事或被建議的執行及非執行董事，及本集團之任何成員公司之任何顧問、諮詢顧問、代理人、承包商、委託人、客戶、顧客或供應商。除非以其他方式予以終止或修訂，否則二零一三年計劃將由二零一三年五月三十日起十年期內仍為有效。

根據二零一三年計劃可供發行證券之總數為418,037,109份，相等於本公司於採納二零一三年計劃日期已發行股本之10%。於任何十二個月期間根據購股權向二零一三年計劃之各合資格參與者發行之股份數目最高不得超過本公司於當時已發行之股份1%。倘進一步授出購股權數目超過此限額，須待股東於股東大會批准。

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

購股權之授予提呈可於承授人支付1港元面值總代價後由提呈日期起計5個工作日內予以接納。獲授予購股權之行使期由董事決定，而於由提呈購股權之日起計10年內或二零一三年計劃到期之日(以較早者為準)終止。

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

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上之投票權利。

自二零一三年計劃成立以來，並無授出、行使、到期或放棄之二零一三年計劃購股權。

31. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備及有關變動對當前及過往年度的金額列報於股東權益變動表。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
二零一二年一月一日	39,116	802,254	114,386	955,756
本年度全面收益總額	—	—	28,336	28,336
二零一二年中期股息	—	—	(16,721)	(16,721)
擬派二零一二年度末期股息	—	—	(27,172)	(27,172)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	<b>39,116</b>	<b>802,254</b>	<b>98,829</b>	<b>940,199</b>
本年度全面收益總額	—	—	20,801	20,801
二零一三年中期股息	—	—	(20,902)	(20,902)
擬派二零一三年度末期股息	—	—	(29,263)	(29,263)
於二零一三年十二月三十一日	<b>39,116</b>	<b>802,254</b>	<b>69,465</b>	<b>910,835</b>

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

## 32. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務現金(流出)/流入淨額之對賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	985,763	627,166
經下列各項調整：		
融資成本	23,087	13,912
投資物業之公平值收益	(855,188)	(433,032)
利息收入	(23,873)	(27,620)
上市投資之股息收入	(25,608)	(8,517)
折舊	3,433	2,607
確認預付土地租賃款項	9	9
公平值虧損/(收益)，淨額：		
按公平值入賬於收益表處理之股權投資	45,948	(39,090)
可供出售投資(於出售時轉撥自權益)	(737)	(619)
貿易應收款項之減值	3	3
就物業、廠房及設備確認減值虧損	-	13,210
出售物業、廠房及設備項目之收益	(3,299)	(2,904)
出售投資物業虧損	221	1,126
中國間接稅項	88,825	39,168
	<b>238,584</b>	<b>185,419</b>
貿易應收款項(增加)/減少	(1,066)	742
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少	(48,169)	17,806
按公平值入賬並於收益表處理之股權投資(增加)/減少	(458,821)	15,492
貿易應付款項增加/(減少)	2,051	(811)
其他應付款項及應計開支增加/(減少)	41,697	(1,578)
已收取按金增加	2,147	3,182
營運現金(使用)/產生	(223,577)	220,252
已收利息	21,642	25,032
已收上市投資股息	25,597	8,517
已付香港利得稅	(2,729)	(1,928)
已付中國稅項	(124,081)	(43,678)
經營業務現金(流出)/流入淨額	<b>(303,148)</b>	<b>208,195</b>

## 33. 公司擔保

於二零一三年十二月三十一日，本公司已就其附屬公司獲授最高約738,677,000港元(二零一二年：801,426,000港元)之銀行融資向多家銀行作出公司擔保，並已動用其中約614,855,000港元(二零一二年：512,614,000港元)。

董事認為，上述公司擔保乃在本集團之正常業務過程中作出，故該等公司擔保將不會產生重大負債，而本公司授出之公司擔保之公平值屬微不足道。

### 34. 經營租賃安排

(a) 作為出租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業及持有作出售之物業(分別於財務報表附註16及19)，所商議之租期介乎一至三年。該等租約之條款一般規定租戶支付保證金。

於二零一三年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	122,101	139,640
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	52,148	60,232
	<u>174,249</u>	<u>199,872</u>

(b) 作為承租方

本集團根據經營租賃安排出租其若干辦公室物業。該租約之議定年期介乎三年。

於二零一三年十二月三十一日，本集團於下列期間到期之不可撤銷經營租賃在日後可收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	273	263
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	250	504
	<u>523</u>	<u>767</u>

### 35. 關連人士之交易

本集團主要管理人員之報酬：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	6,307	6,188
離職後福利	88	77
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>6,395</u>	<u>6,265</u>

有關董事及行政總裁酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。



36. 按類別劃分之金融工具

於報告期末各類金融工具之賬面值如下：

二零一三年

金融資產

	本集團			總計 千港元
	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產— 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
可供出售投資	-	-	268,310	268,310
貿易應收款項	-	8,207	-	8,207
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	-	47,614	-	47,614
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	623,993	-	-	623,993
已抵押存款	-	10,888	-	10,888
現金及現金價物	-	181,624	-	181,624
	<u>623,993</u>	<u>248,333</u>	<u>268,310</u>	<u>1,140,636</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	2,656
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	178,065
已收取按金	57,752
計息銀行及其他借貸	1,254,209
應付一名董事款項	1,498
	<u>1,494,180</u>

36. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下:(續)

二零一二年

金融資產

	本集團			總計 千港元
	按公平值入賬 並於收益表 處理之 金融資產— 持作交易用途 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	
可供出售投資	—	—	270,052	270,052
貿易應收款項	—	7,144	—	7,144
計入預付款項、按金及其他應收款項 之金融資產	—	984	—	984
按公平值入賬並於收益表處理之 股權投資	211,120	—	—	211,120
已抵押存款	—	77,536	—	77,536
現金及現金價物	—	206,874	—	206,874
	<u>211,120</u>	<u>292,538</u>	<u>270,052</u>	<u>773,710</u>

金融負債

	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
貿易應付款項	605
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	135,636
已收取按金	55,605
計息銀行及其他借貸	922,023
應付一名董事款項	2,454
	<u>1,116,323</u>

36. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末各類金融工具之賬面值如下:(續)

金融資產

	本公司	
	二零一三年 貸款及 應收款項 千港元	二零一二年 貸款及 應收款項 千港元
應收附屬公司款項	399,056	378,056
現金及現金價物	105	171
	<u>399,161</u>	<u>378,227</u>

金融負債

	二零一三年	二零一二年
	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元	以攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
應付附屬公司款項	74,635	26,272
計入其他應付款項及應計開支之金融負債	38	33
	<u>74,673</u>	<u>26,305</u>

37. 公平值及公平值等級架構

現金及現金價物、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入金融資產之預付款項、按金及其他應收款項、計入金融負債之其他應付款項及應計開支、其他按金之公平值與其賬面值並無重大差異，原因為該等工具之即時或短期償還期所致。上市股權投資之公平值以所報市價為基礎釐定。

公平值等級架構

下表列示本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

本集團

於二零一三年十二月三十一日

	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	公平值計量採用 顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	總計 千港元
可供出售投資：				
債務投資	264,521	-	-	264,521
按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資	623,993	-	-	623,993
	<b>888,514</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>888,514</b>

於二零一二年十二月三十一日

	在活躍 市場的報價 (第一層) 千港元	公平值計量採用 顯著 可觀察輸入 (第二層) 千港元	顯著 不可觀察輸入 (第三層) 千港元	總計 千港元
可供出售投資：				
債務投資	266,263	-	-	266,263
按公平值入賬並於收益表處理 之股權投資	211,120	-	-	211,120
	<b>477,383</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>477,383</b>

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，本公司並無任何按公平值計量之金融資產。

### 37. 公平值及公平值等級架構(續)

按公平值計量之負債：

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，本集團及本公司並無任何按公平值計量之金融負債。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，第一層及第二層之間並沒有轉移公平值之計量及沒有轉入或轉出自第三層(二零一二年：無)。

### 38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、其他計息貸款、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資以及現金及銀行結餘。該等金融工具之主要目的在於為本集團之經營集資。本集團有多項直接由經營產生之其他金融資產及負債，例如貿易應收款項及貿易應付款項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股權價格風險。董事會審閱及同意管理各項該等風險之政策並概述如下。

#### 利率風險

本集團之市場利率變動風險主要與本集團之浮動利率計息銀行及其他借貸有關。

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

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

38. 財務風險管理目標及政策(續)

本集團

	基點 增加/(減少)	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一三年			
港元	50	(91)	-
美元	50	(6)	-
港元	(50)	91	-
美元	(50)	6	-
二零一二年			
港元	50	(72)	-
美元	50	(11)	-
港元	(50)	72	-
美元	(50)	11	-

\* 不包括保留溢利

38. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險

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

下表展示於報告期末其他變數保持不變，而人民幣及美元匯率可能出現合理波動之情況下，本集團除稅前溢利(因貨幣資產及負債之公平值出現變動)及股權對波動的敏感性。

本集團

	外幣匯率 增加/(減少) %	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
<b>二零一三年</b>			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	4,471	641
若港元兌人民幣強勢	5	(4,471)	(641)
若港元兌美元弱勢	(5)	3,421	12,099
若港元兌美元強勢	5	(3,421)	(12,099)
<b>二零一二年</b>			
若港元兌人民幣弱勢	(5)	6,018	624
若港元兌人民幣強勢	5	(6,018)	(624)
若港元兌美元弱勢	(5)	(4,606)	12,878
若港元兌美元強勢	5	4,606	(12,878)

\* 不包括保留溢利

**38. 財務風險管理目標及政策(續)**

## 信貸風險

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

本集團包括已抵押存款、現金及現金價物、可供出售投資、按公平值入賬並於收益表處理之股權投資及其他應收款項之其他金融資產之信貸風險源自對方違約，最大風險相等於該等工具之賬面值。本公司就給予財務擔保而承擔信貸風險，進一步詳情載於財務報表附註33。

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

本集團源自貿易應收款項之信貸風險之詳細數據披露於財務報表附註20。

## 流動資金風險

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

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

## 本集團

	二零一三年				
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
計息銀行及其他借貸	1,314,338	-	-	-	1,314,338
貿易應付款項	2,656	-	-	-	2,656
其他應付款項及應計開支	178,065	-	-	-	178,065
已收取按金	57,752	-	-	-	57,752
應付一名董事款項	-	-	1,498	-	1,498
	<b>1,552,811</b>	<b>-</b>	<b>1,498</b>	<b>-</b>	<b>1,554,309</b>



38. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本集團

	二零一二年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	986,542	-	-	-	986,542
貿易應付款項	605	-	-	-	605
其他應付款項及應計開支	135,636	-	-	-	135,636
已收取按金	55,605	-	-	-	55,605
應付一名董事款項	-	-	2,454	-	2,454
	<u>1,178,388</u>	<u>-</u>	<u>2,454</u>	<u>-</u>	<u>1,180,842</u>

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

本集團

	二零一三年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	<u>507,957</u>	<u>111,411</u>	<u>92,664</u>	<u>602,306</u>	<u>1,314,338</u>

	二零一二年				總計 千港元
	按要求償還 並少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	
計息銀行及其他借貸	<u>199,117</u>	<u>83,256</u>	<u>365,214</u>	<u>338,955</u>	<u>986,542</u>

38. 財務風險管理目標及政策(續)

股權價格風險

股權價格風險是指因股權指數水平及個別證券之價值變動而致股權證券公平值降低之風險。於二零一三年十二月三十一日，本集團承受因投資於列作按公平值入賬並於收益表處理之股權投資(附註22)之上市股權證券而引致股權價格風險。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市，並以報告期末市場報價估值。

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

	二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 高/低點	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年 高/低點
香港一恒生指數	23,306	24,038/19,813	22,657	22,667/18,186

下表展示於其他變數保持不變並且未計算稅項影響前，股權投資於報告期末之賬面值，對股權投資公平值10%變動之敏感性。就本分析而言，對可供出售股本投資之影響被視作對可供出售投資重估儲備之影響，並無計及其他因素，例如可能對綜合損益及其他全面收益表造成影響之減值。

本集團

	股權投資 賬面值 千港元	除稅前溢利 增加/(減少) 千港元	股權* 增加/(減少) 千港元
二零一三年			
於香港及海外上市之投資	623,993	62,399/	-
—持作交易		(62,399)	-
二零一二年			
於香港及海外上市之投資	211,120	21,112/	-
—持作交易		(21,112)	-

\* 不包括保留溢利

**38. 財務風險管理目標及政策(續)**

## 資本管理

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

本集團根據經濟條件之變化及潛在資產之風險特徵，管理資本結構並加以調整。為維持或調整資本結構，本集團可調整對股東之派息、向股東退回資本或發行新股。本集團不受外部任何附加的資本要求所限。於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度內，目標、政策或流程並無出現變動。

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

**本集團**

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計息銀行及其他借貸	<u>1,254,209</u>	<u>922,023</u>
本公司股東應佔權益	<u>4,445,914</u>	<u>3,638,061</u>
負債權益比率	<u>28.21%</u>	<u>25.34%</u>

**39. 比較金額**

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報。

**40. 批准財務報表**

本財務報表已於二零一四年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

## 本集團之物業組合

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
<b>香港</b>						
1	香港 新界屯門 青山灣青山公路118 及118A號松園 1B座地下	住宅	100%	1,833	1,833	直至二零四七年 六月三十日
2	香港 九龍 寶勒巷1號 玫瑰大廈7樓B座	住宅	100%	890	890	自一八九八年 十二月二十五日 起計150年
3	香港 九龍 上海街426號 萬事昌中心	商業	100%	46,351	46,351	自一八八七年 十二月二十五日 起計150年
4	香港 九龍 寶勒巷3號 萬事昌廣場地下1樓至3樓、 5樓、6樓冷氣機房、7樓1號單位 (包括專用廁所)、 20樓至21樓1號至3號及5號至 10號單位以及天台	商業	100%	61,269	61,269	自一八九八年 十二月二十五日 及一八九九年 六月二十四日 起計150年
5	香港 黃竹坑道54號 萬事昌集團大廈	工業	100%	62,992	62,992	自一九六五年 五月十日起 計75年 另可續租75年
6	香港 永樂街200及202號 以及干諾道西42, 43 及44號高富大廈地下2號店舖	商業	62.53%	1,300	813	自一八七一年 六月二十五日及 一九零一年四月 九日起計999年
7	香港 貝沙灣道28號 南區貝沙灣一期5座9樓B室及 停車位第三層53號車位	住宅/ 車位	100%	1,682	1,682	由二零零零年 五月二十二日 起計50年

## 本集團之物業組合 (續)

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
8	香港 貝沙灣道68號 南區貝沙灣四期6座30樓B室及 停車位第二層58號車位	住宅/ 車位	100%	913	913	自二零零零年 五月二十二日 起計50年
9	香港 置富道9號 置富花園富業苑 H-9座18樓E室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
10	香港 置富道14號 置富花園富俊苑 H-14座18樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
11	香港 置富道12號 置富花園富雅苑 H-12座21樓H室	住宅	64.06%	518	332	自一九七六年 十月十九日 起計75年 另可續租75年
12	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座20樓1至3, 5, 6, 21至23及25至28號	商業	100%	11,438	11,438	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
13	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座19樓1至3, 5, 6, 21至23及25至28號	商業	64.06%	11,439	7,328	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日
14	香港黃竹坑 業興街11號 南匯廣場A座25樓1至3, 5, 6, 21至23及25至28號	商業	62.53%	11,438	7,152	自一九九一年 十二月十七日至 二零四七年 六月三十日

## 本集團之物業組合 (續)

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
15	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場1樓P101以及2樓P201及P202號車位(私家車位)	車位	64.06%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
16	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場2樓P229及P230號車位(私家車位)	車位	100%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
17	香港黃竹坑業興街11號南匯廣場地下至地下低層五層((包括)地下至地下低層一至五層)貨車停車位	車位	62.53%	N/A	N/A	自一九九一年十二月十七日至二零四七年六月三十日
18	香港鴨脷洲海旁道8號南灣2座12樓A室(包括窗台、露台、其工作平台及冷氣機房與其連接)	住宅	100%	2,423	2,423	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
19	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座12樓A室(包括露台)	住宅	64.06%	1,317	844	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
20	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓A室(包括露台)	住宅	100%	1,317	1,317	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
21	香港鴨脷洲海旁道8號南灣8座21樓B室(包括露台)	住宅	62.53%	1,315	822	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日
22	香港鴨脷洲海旁道8號南灣1樓1071號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九五年一月二十五日至二零四七年六月三十日

## 本集團之物業組合 (續)

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
23	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈4樓、5樓、8樓 及9樓全層14樓B1及B2單位 以及1至4號及10至21號車位	工業/ 車位	100%	81,720	81,720	自一九七零年 三月二十三日起計75年 另可續租75年
24	香港 興和街25號(前為15號) 大生工業大廈2樓 B1及B2單位	工業	64.06%	9,080	5,817	自一九七零年 三月二十三日起計75年 另可續租75年
<b>中國</b>						
25	中國上海 長寧區法華鎮路123弄1號 上海法華苑B座1樓及2樓	商業	63.20%	6,276	3,966	自一九九七年 二月二十六日至二零六二年 十月七日
26	中國上海 長寧區虹橋路2279號 溫莎花園	酒店式 服務 別墅	46.62%	178,956	83,429	自二零零零年 十一月二十一日至二零六二年 十一月七日
27	中國上海 長寧區虹橋路2290號 溫莎公寓	酒店式 住宅	100%	199,905	199,905	自一九九七年 四月五日至二零六二年 十一月七日
28	中國上海 長寧區劍河路2222號 溫莎豪園	酒店式 服務 別墅	62.53%	448,758	280,608	自一九九七年 六月二十三日至二零六七年 六月二十二日
29	中國廣東省珠海市 前山三台石路西側、 港前路北側 (地盤面積：約396,210平方呎)	商業	100%	*475,451	*475,451	直至二零四四年 一月一日

## 本集團之物業組合 (續)

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
30	中國廣東省珠海市 斗門區井岸鎮尖峰 南珠峰大道西側之土地 (地盤面積：約1,013,009平方呎)	商業	100%	*1,215,611	*1,215,611	自二零零七年 十二月二十九日 至二零四七年 及二零五七年 十二月二十九日
31	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰2棟1604房	住宅	100%	2,080	2,080	自一九九七年 十一月三十日 至二零六七年 十一月三十日
32	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰3棟2701房	住宅	100%	2,847	2,847	自一九九七年 十一月三十日 至二零六七年 十一月三十日
33	中國廣東省珠海市 吉大情侶中路39號 東方傲景峰地下室Y201、 Y211及Y212號車位	車位	100%	N/A	N/A	自一九九七年 十一月三十日 至二零六七年 十一月三十日
34	中國廣東省珠海市 昌盛路376號 (華發世紀城)97棟	住宅	100%	2,794	2,794	直至二零七五年 一月七日
35	中國廣東省珠海市 昌盛路376號 (華發世紀城)98棟	住宅	100%	2,796	2,796	直至二零七五年 一月七日



## 本集團之物業組合 (續)

編號	物業	用途	集團實益持有	建築面積 (約平方呎)	集團應佔 建築面積 (約平方呎)	租契年期
36	中國廣東省珠海市 昌盛路376號 (華發世紀城)100棟	住宅	100%	2,823	2,823	直至二零七五年 一月七日
37	中國廣東省珠海市斗門區 井岸鎮珠峰大道1218號 一巷17號	住宅	100%	3,410	3,410	自二零零四年 四月十八日至 二零七四年 四月十八日
38	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟402房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日
39	中國廣東省珠海市金灣區 西湖城區山湖海路8號 20棟302房	住宅	100%	2,144	2,144	自二零零七年 十月十日至 二零七七年 十月九日
40	中國天津市 和平區南京路239號 河川大廈第二座 16樓A至F室	住宅	100%	8,620	8,620	自一九九二年 五月二十五日 至二零六二年 五月二十四日
41	中國北京市東城區 新中街68號 7號樓中單元10層I單位	住宅	64.06%	1,132	725	直至二零六三年 十一月一日

附註：

N/A — 不適用

\* — 可建建築面積